

# RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA



RIO DE JANEIRO | NOVEMBRO 2024  
ANO 9 – EDIÇÃO 104



# A APSA

## Somos referência em viver bem!

Com presença nas cidades do Rio de Janeiro, Belo Horizonte, São Paulo, Brasília, Recife, Salvador, Fortaleza e Maceió, a APSA é referência em gestão de propriedades urbanas do Brasil, levando solidez e eficiência aos nossos clientes há mais de 90 anos.



VIVER BEM EM  
PROPRIEDADES URBANAS

Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2024. Todos os direitos reservados.

# SUMÁRIO

- 5** Valores Médios de Oferta Locação – Residencial
- 6** Taxa de Vacância – Residencial
- 7** Comparativo de Ofertas – Locação
- 8** Comparativo de Ofertas – Vendas

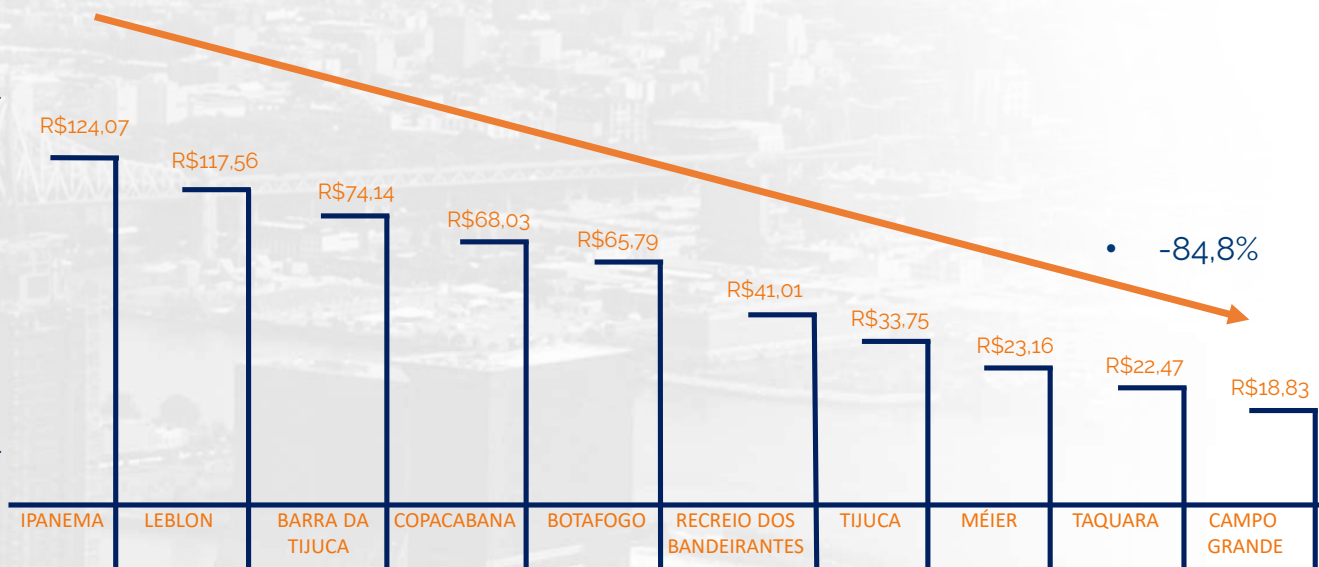
# SUMÁRIO

- 9** Comparativo de Ofertas – Locados x Ofertados
- 10** IVL – Índice de velocidade de locação
- 11** IMV – Índice médio de vacância

# BAIRROS

## Valores Médios de Oferta Locação - Residencial

- Em análise os valores médios por metro quadrado, praticados nos bairros com maior número de ofertas na capital do Rio de Janeiro.
- A análise foi feita com uma base de mais de 9.000 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 3 dormitórios.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra no Ipanema (R\$/m<sup>2</sup> 124,07) versus o valor mais baixo em Campo Grande (R\$/m<sup>2</sup> 18,83) verifica-se uma diferença de -84,8%.



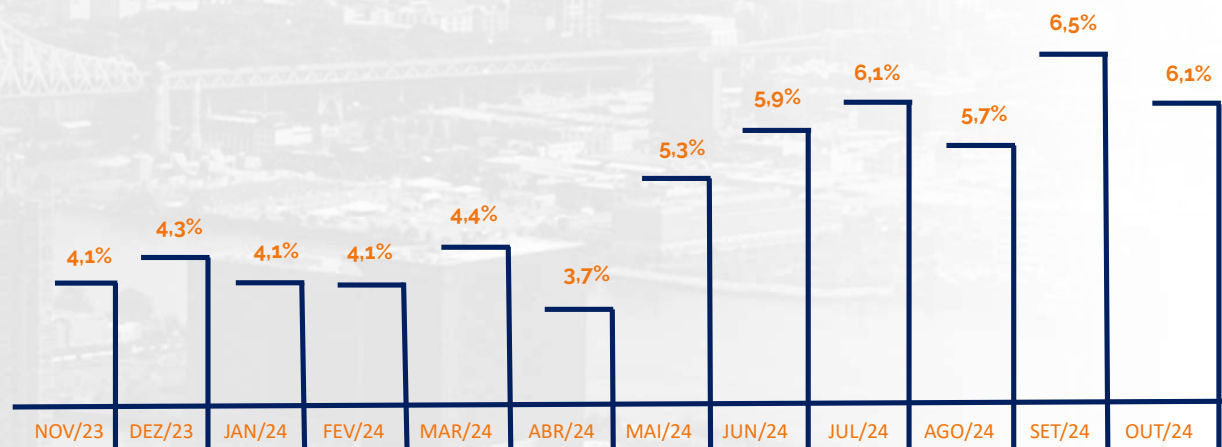
VIVER BEM EM  
PROPRIEDADES URBANAS

Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2024. Todos os direitos reservados.

# VACÂNCIA

## Taxa de Vacância - Residencial

- Ao lado a taxa de vacância residencial dos últimos 12 meses,
- A taxa de vacância apresentou uma redução no último mês de levantamento, chegando a 6,1%. O maior patamar dos últimos 12 meses apresentados. Crescendo o equivalente a 0,4p.p.
- A taxa de vacância mostra a quantidade de imóveis residenciais vagos, disponíveis para aluguel. Ou seja, a cada cem imóveis do mercado de locação, 6 estariam vagos, à espera do inquilino.



# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Locação

- Foram registradas 16.618 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro da Tijuca para uma melhor análise, onde foram identificadas 282 ofertas de apartamentos (1,7% do total) distribuídas em 1, 2, 3 e 4 dormitórios.
- No gráfico, observa-se a média dos valores ofertados demonstrados por m<sup>2</sup>. Evidencia-se também, a quantidade de ofertas, com destaque para 125 ofertas de 2 dormitórios (44,3% do total).

### COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m<sup>2</sup>

Tijuca



- Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Vendas

- Foram registradas 166.536 ofertas de imóveis para venda, sendo que 81,7% correspondem à ofertas Residenciais, 12,1% a Comerciais e 6,2% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais de apartamentos no bairro do Maracanã, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 41,7% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS

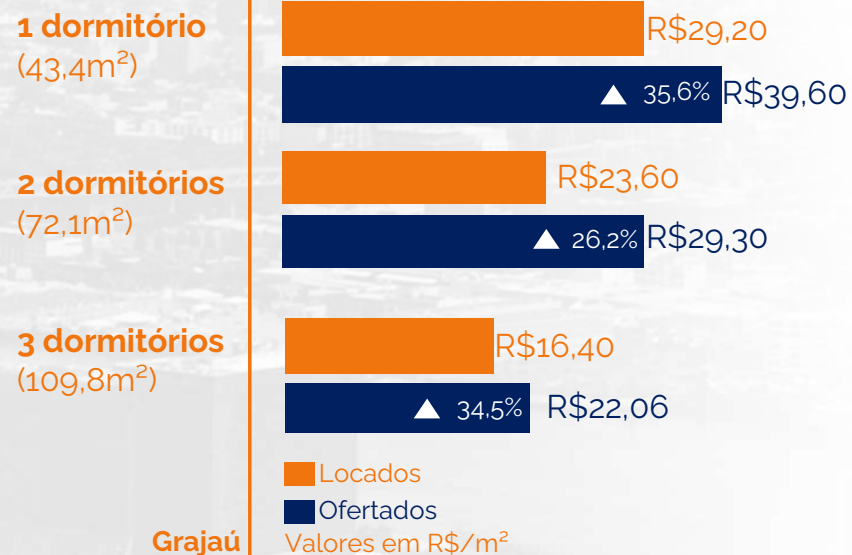




# COMPARATIVO

## Locados x Ofertados

- Comparando valores de aluguel de apartamentos atualmente locados X os valores de ofertas de aluguel também para apartamentos no Grajaú verifica-se um distanciamento de valores para todos os tipos de dormitórios. Nos imóveis de 1, 2 e 3 dormitórios o valor do aluguel ofertado é 35,6%, 26,2% e 34,5% (respectivamente) maiores do que os já locados na região.

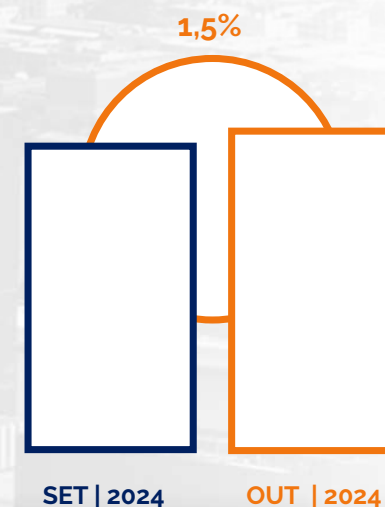
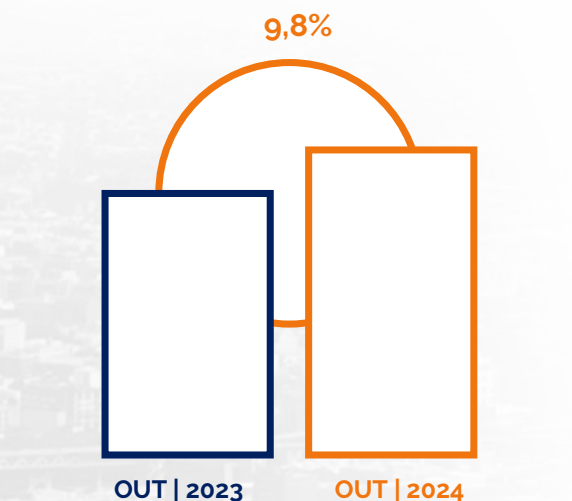


# IVL

## Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de outubro de 2024 X outubro de 2023. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em outubro de 2024, o IVL foi de 9,8% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e na comparação com o mês anterior o IVL foi de 1,5%, representando aceleração no primeiro e segundo levantamento.

O índice de velocidade de locação calcula o percentual de crescimento ou redução de unidades alugadas, dentro de um determinado período.



# IMV

## Índice médio de vacância

- Na análise desse índice foram selecionados os últimos 12 meses de cada período: Novembro de 2022 a outubro de 2023 X novembro de 2023 a outubro de 2024.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Vila Isabel**, verifica-se que o IMV foi de 23, 39, 177 dias (respectivamente) no primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 21 dias para os imóveis de 1 dormitório, uma redução de 10,9%, 29 dias para imóveis de 2 dormitórios, com uma queda de 23,3% e nos imóveis de 3 dormitórios o IMV é de 60 dias, representando um redução de 66,3% se comparados com o índice do ano anterior.

O índice médio de vacância calcula quanto tempo leva-se em média para um imóvel ser locado em um determinado bairro ou região (dentro de um período pré determinado).

### DIAS EM MÉDIA | NOV/22 A OUT/23

1 DORMITÓRIO

23

2 DORMITÓRIOS

39

3 DORMITÓRIOS

177

### DIAS EM MÉDIA | NOV/23 A OUT/24

1 DORMITÓRIO

21

2 DORMITÓRIOS

29

3 DORMITÓRIOS

60

Vila Isabel



VIVER BEM EM  
PROPRIEDADES URBANAS

Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2024. Todos os direitos reservados.

# QUER SABER MAIS?

Entre em contato com a gente!

[inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br](mailto:inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br)





## Rio de Janeiro

Matriz - Travessa do Ouvidor, 32

Barra - Rua Comandante Julio de Moura, 188 - sl. 201

Copacabana - Rua Santa Clara, 50 - sl. 217

Ipanema - Rua Visconde de Pirajá, 303 - sl. 410 e 411

Leblon - Rua General Venâncio Flores, 305 - sl. 305

Recreio - Avenida das Américas, 15.531 - lj. K

Tijuca - Rua Conde de Bonfim, 255 - lj. 110 a 112



## Salvador

Graça - Rua Teixeira Leal, 83

Pituba - Rua Pernambuco, 2269 - lj. 20



## Recife

Boa Viagem - Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 4060 - lj. 01, 02 e 04

Graças - Av. Rui Barbosa, n. 896 - lj 104 e 105



## Fortaleza

Aldeota - Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1506 e 1507



## Maceió

Rua Deputado Elizeu Teixeira, 120



## Brasília

Asa Sul - SBS qd. 2, bl. E, sl. 206



## Belo Horizonte

Av. Barbacena, 608 - Lj 110



## Niterói

Rua Dr. Tavares de Macedo, 95 - Loja 110