

RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA



RIO DE JANEIRO | SETEMBRO 2023
ANO 8 – EDIÇÃO 90



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. © 2023. Todos os direitos reservados.

SUMÁRIO

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

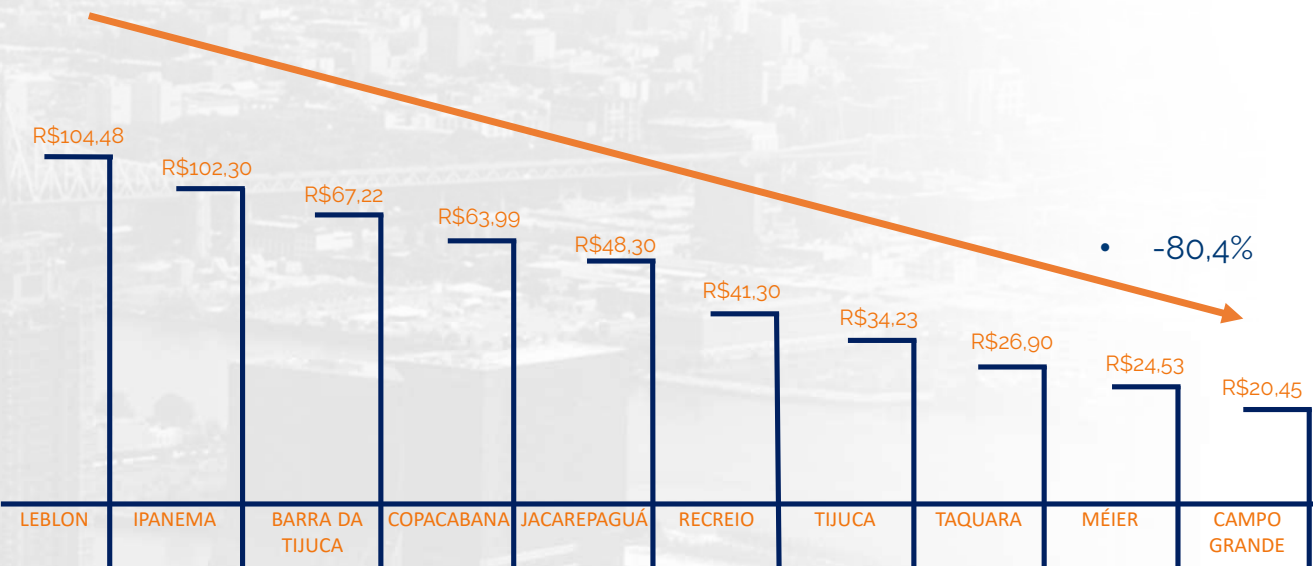
SUMÁRIO

- 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 - Residencial

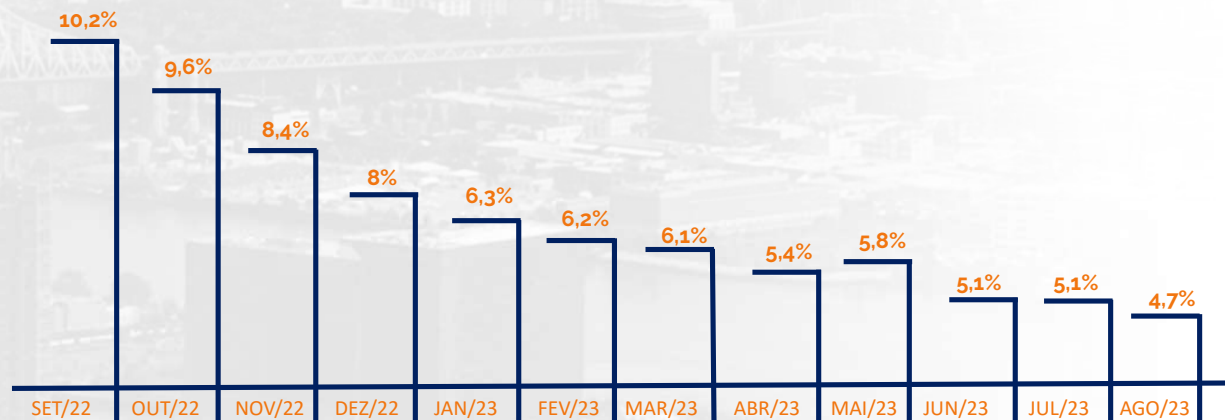
- Em análise os valores médios por metro quadrado, praticados nos bairros com maior número de ofertas na capital do Rio de Janeiro.
- A análise foi feita com uma base de mais de 17.780 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 3 dormitórios.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra no Leblon (R\$/m² 104,48) versus o valor mais baixo em Campo Grande (R\$/m² 20,45) verifica-se uma diferença de -80,4%.



VACÂNCIA

Taxa de Vacância - Residencial

- Ao lado a taxa de vacância residencial dos últimos 12 meses,
- Nesse mês a taxa de vacância apresentou nova queda após 2 meses de estabilização (4,7).
- A taxa de vacância mostra a quantidade de imóveis residenciais vagos, disponíveis para aluguel. Ou seja, a cada cem imóveis do mercado de locação, apenas 5 estariam vagos, à espera do inquilino.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

- Foram registradas 31.740 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro de Copacabana para uma melhor análise, onde foram identificadas 710 ofertas de apartamentos (2,2% do total) distribuídas em 1, 2, 3 e 4 dormitórios.
- No gráfico, observa-se a média dos valores ofertados demonstrados por m². Evidencia-se também, a quantidade de ofertas, com destaque para 326 ofertas de 3 dormitórios (45,9% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²

Tijuca



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

COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

- Foram registradas 277.200 ofertas de imóveis para venda, sendo que 86,1% correspondem à ofertas Residenciais, 7,8% a Comerciais e 6,1% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro da Glória, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda, com 3 dormitórios chegando a 42% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



Ipanema

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 32,4%, 39% e 63,4% (respectivamente) maior do que os já locados na região.

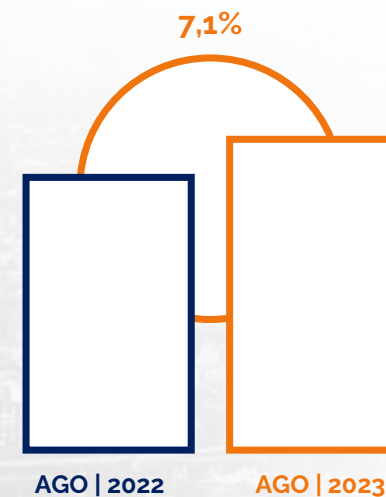


IVL

Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de agosto de 2023 X agosto de 2022. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em agosto de 2023, o IVL foi de 7,1% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e na comparação com o mês anterior o IVL foi de 70,5%, representando aceleração da taxa no primeiro e no 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: Setembro de 2021 a agosto de 2022 X setembro de 2022 a agosto de 2023.
- Analisando **imóveis residenciais de 1 e 2 dormitórios no Flamengo**, verifica-se que o IMV foi de 74 e de 20 dias (respectivamente) no primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 65 dias para os imóveis de 1 dormitório, uma redução de 12,2% e nos imóveis de 2 dormitórios o IMV é de 13 dias, uma redução de 35% 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 | SET/21 A AGO/22

1 DORMITÓRIO

74

2 DORMITÓRIOS

20

DIAS EM MÉDIA | SET/22 A AGO/23

1 DORMITÓRIO

65

2 DORMITÓRIOS

13

Flamengo



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. © 2023. Todos os direitos reservados.

QUER SABER MAIS?

Entre em contato com a gente!

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