



RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Agosto - 2017 | Ano 2 – Edição 17



Somos referência e uma das maiores empresas em gestão condominial e negócios imobiliários do Brasil, levando solidez e eficiência aos nossos clientes há mais de 80 anos. Estamos presentes nas cidades do Rio de Janeiro, Curitiba, Salvador, Fortaleza, Recife, Belo Horizonte, Brasília e Maceió.

Taxa de Vacância - Residencial

4

Comparativo de Ofertas - Locação

5

Comparativo de Ofertas - Vendas

6

Comparativo Locados x Ofertados

7

Comparativo Vendidos x Ofertados

8

IVL – Índice de Velocidade de Locação

9

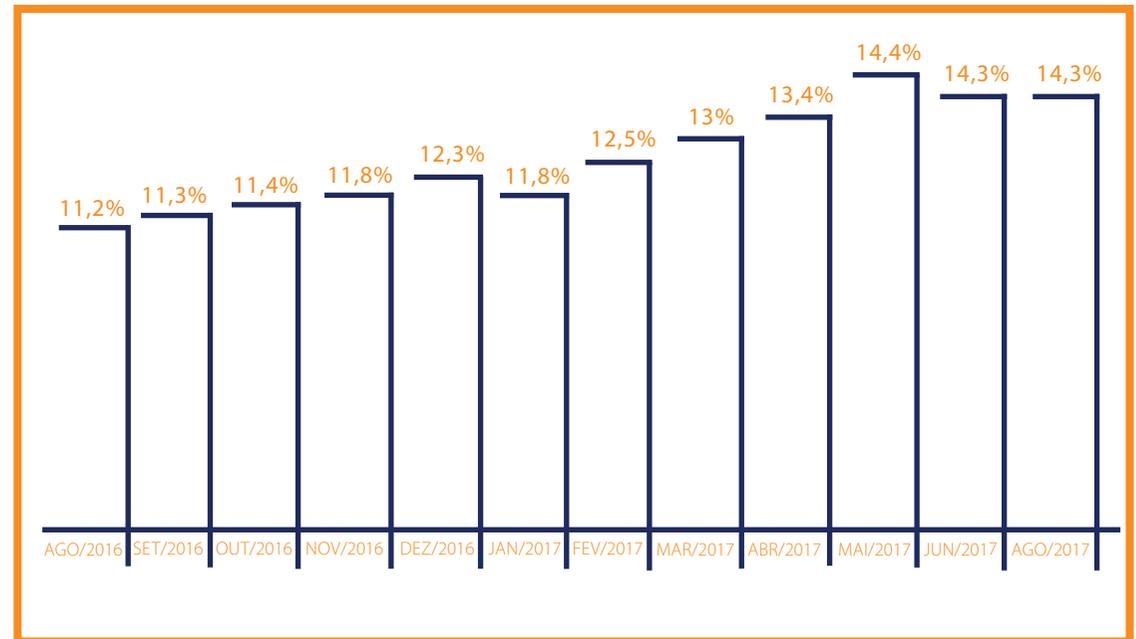
IMV – Índice Médio de Vacância

10

TAXA DE VACÂNCIA Residencial

Em análise à taxa de vacância residencial dos últimos 12 meses na cidade do Rio de Janeiro, verifica-se que a mesma encontra-se em patamar acima do ideal, (entre 8% e 10%) como é observado no gráfico ao lado.

Foi verificado que após meses com altas consecutivas, com o mês de maio/17 chegando a maior taxa do período (14,4%), nos últimos 2 meses a taxa se manteve em 14,3%, mostrando uma tendência de possível ajuste na taxa de vacância residencial.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

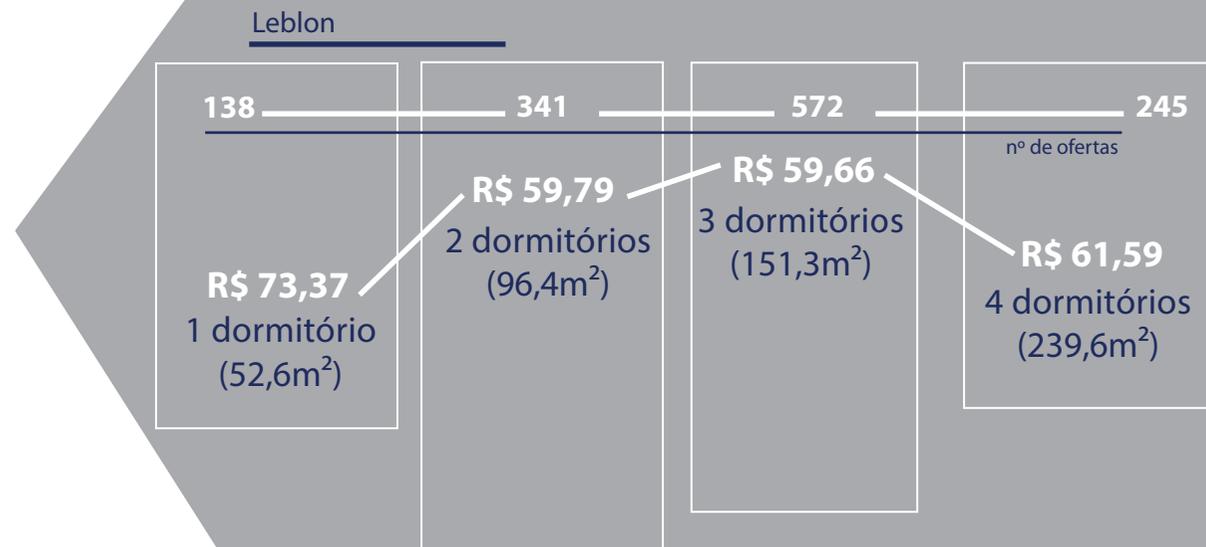
Foram registradas 26.000 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.

Deste universo, foi selecionado o bairro do Leblon para uma melhor análise, onde foram identificadas 1.300 ofertas (5% do total) distribuídas em 1, 2, 3 e 4 dormitórios.

No gráfico ao lado, observa-se a média dos valores ofertados demonstrados por m². Evidencia-se também, a quantidade de ofertas, com destaque para 572 ofertas de 3 dormitórios (44% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²



COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

Foram registradas 161.700 ofertas de imóveis para venda, sendo que 91,7% correspondem à ofertas Residenciais, 6% a Comerciais e 2,3% a outros tipos de ofertas.

Após análise específica das ofertas residenciais no bairro do Flamengo, 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

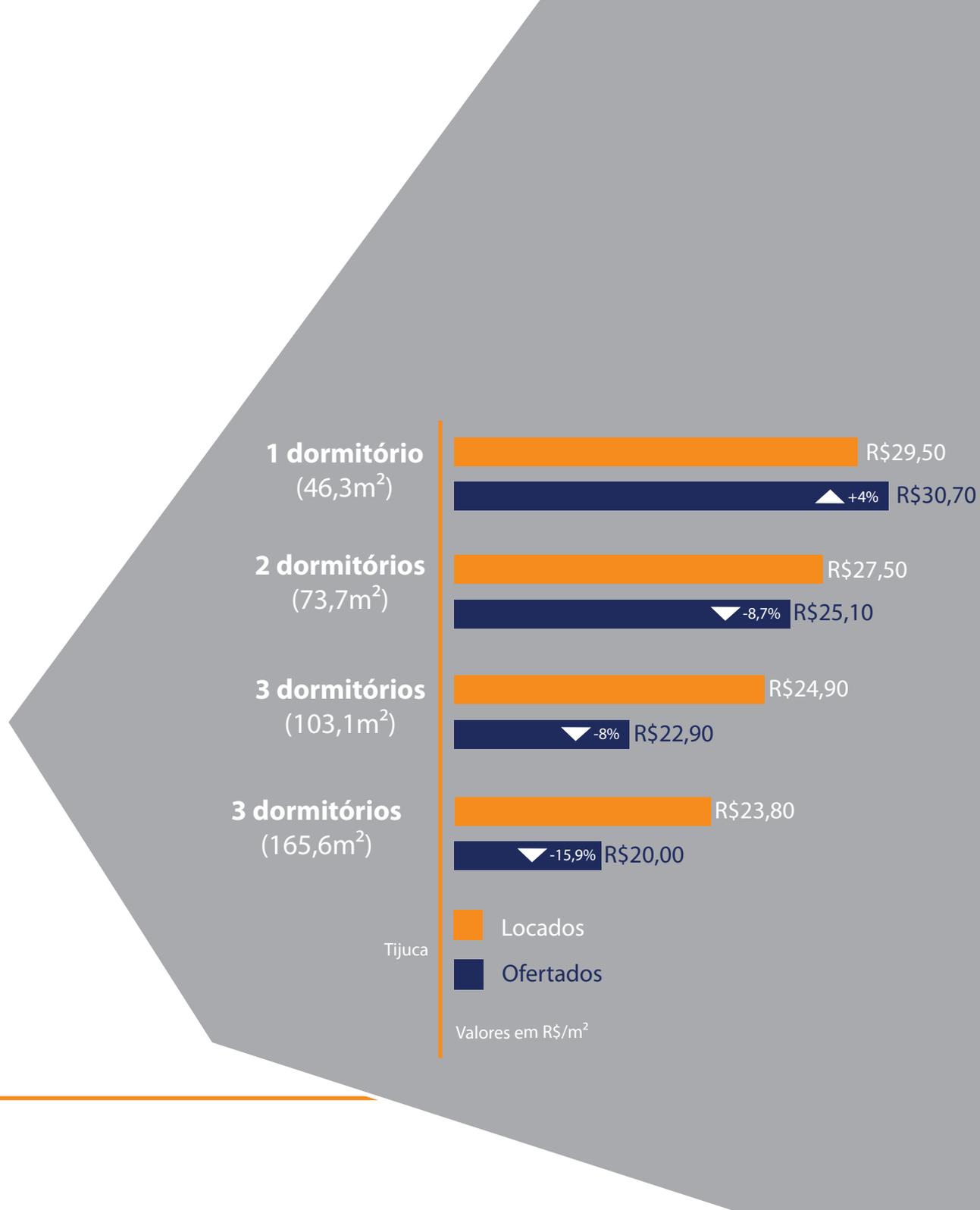


COMPARATIVO

Locados x Ofertados

Comparando valores de aluguel de imóveis residenciais atualmente locados X os valores de aluguel dos imóveis ofertados na Tijuca, verifica-se um pequeno distanciamento de valores para imóveis de 2 e 3 dormitórios onde os valores de aluguel ofertados são 8,7% e 8% respectivamente menores que os valores de aluguel dos imóveis efetivamente locados na região. Já para os imóveis de 4 dormitórios essa distancia aumenta ainda mais, chegando a diferença de 15,9%.

Na “contramão” dessa amostra estão os imóveis de 1 dormitório, onde o valor de aluguel ofertado para esse tipo, é 4% maior que os imóveis locados.



COMPARATIVO

Vendidos x Ofertados

Comparando o valor de venda do m² de apartamentos na cidade do Rio de Janeiro, verifica-se que a variação entre o valor ofertado e o valor vendido é de -35,6%.

Já no olhar específico para o bairro de Copacabana, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação de -33,5% entre os valores de oferta e venda.



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - RIO DE JANEIRO



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - COPACABANA

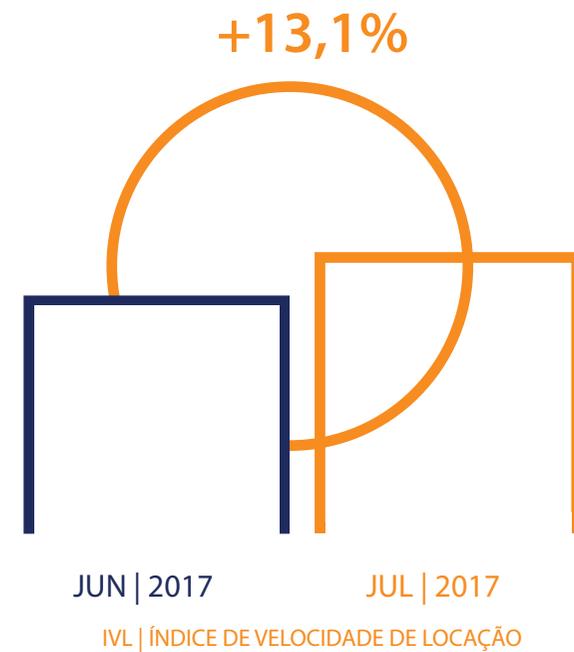
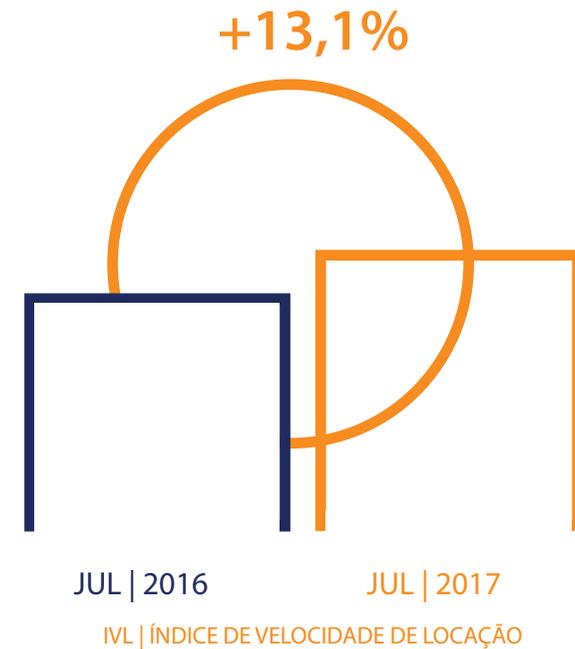
IVL

Índice de velocidade de locação

Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de julho de 2017 X julho de 2016. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.

Conforme representado nos gráficos ao lado, em julho de 2017, o IVL foi de 13,1%, tanto na comparação com o mesmo mês de 2016 como comparando com o mês anterior nesse ano, representando aceleração nas locações nas duas análises.

O índice de velocidade 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: Agosto de 2015 a julho de 2016 X agosto de 2016 a julho de 2017.

Analisando imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios no Botafogo, verifica-se que o IMV foi de 68, 111 e 70 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 49, 37 e 28 onde verifica-se uma redução para imóveis de 1, 2 e 3 dormitórios de 27,9%, 66,6% e 60% respectivamente se comparados com o índice do ano anterior.

DIAS EM MÉDIA | AGO/15 A JUL/16



DIAS EM MÉDIA | AGO/16 A JUL/17



Botafogo

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).

**QUER
SABER
MAIS?!**

ENTRE EM CONTATO
CONOSCO!

inteligenciaimobiliaria.apsa.com.br
inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br

< CLIQUE AQUI!



apsa.com.br

RIO DE JANEIRO

BARRA

Rua Comandante Júlio de Moura, 188 - sl. 201

BOTAFOGO

Rua Real Grandeza, 139 - sl. 207

CENTRO

Travessa do Ouvidor, 32

COPACABANA

Rua Santa Clara, 50 - sl. 217

IPANEMA

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

LARGO DO MACHADO

Largo do Machado, 54 - sl. 103

LEBLON

Rua General Venâncio Flores, 305 - sl. 205

NOVA AMÉRICA

Av. Pastor Martin Luter King Junior, 126 - sl. 909

12º andar - OFICCE 1000

RECREIO

Av. das Américas, 15.531 - lj .k

TIJUCA

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

VILA ISABEL

Boulevard 28 de Setembro, 389 - sl. 519

BRASÍLIA

ÁGUAS CLARAS

Av. Pau Brasil - Lote 06 - sl. 1811 - Ed. E-Business

CURITIBA

BATEL

Rua Bueno Aires, 441 - Conjunto 23

FORTALEZA

ALDEOTA

Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1505

VIA SUL

Shopping 4000 Mall, Av. Washington Soares nº 4000 Lj 109 - Guararapes

MACEIÓ

JATIÚCA

Rua Deputado Elizeu Teixeira, 120

RECIFE

BOA VIAGEM

Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 4.060 - lj. 01, 02 e 14

SALVADOR

GRAÇA

Rua Teixeira Leal, 83

PITUBA

Rua Pernambuco, 81 - lj. 23