




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**

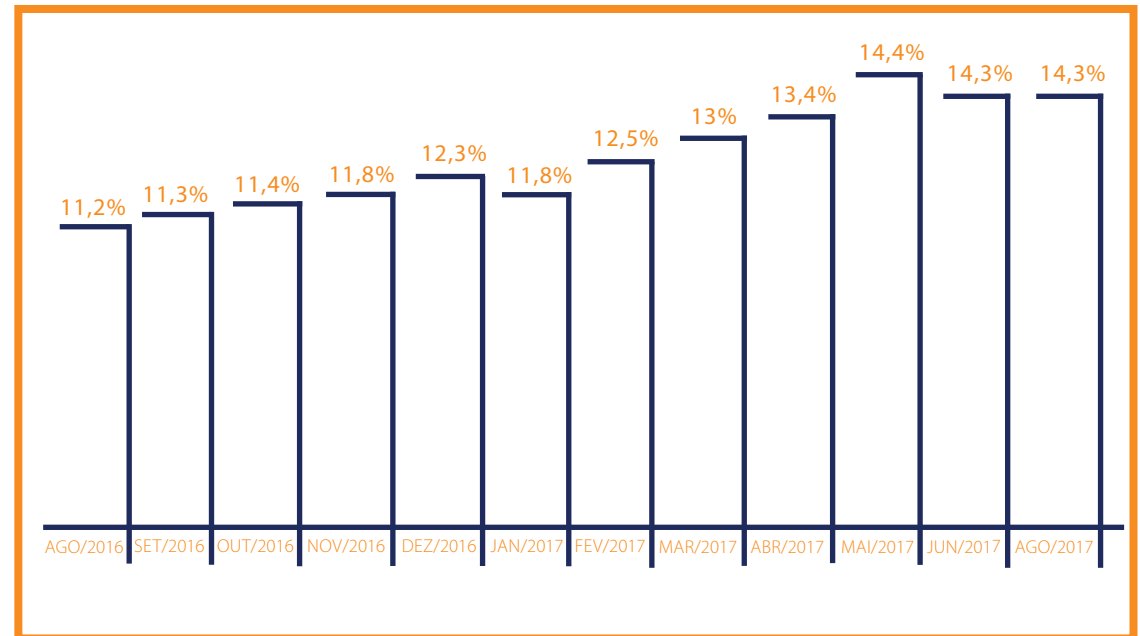
**IMV – Índice Médio de Vacância**

**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

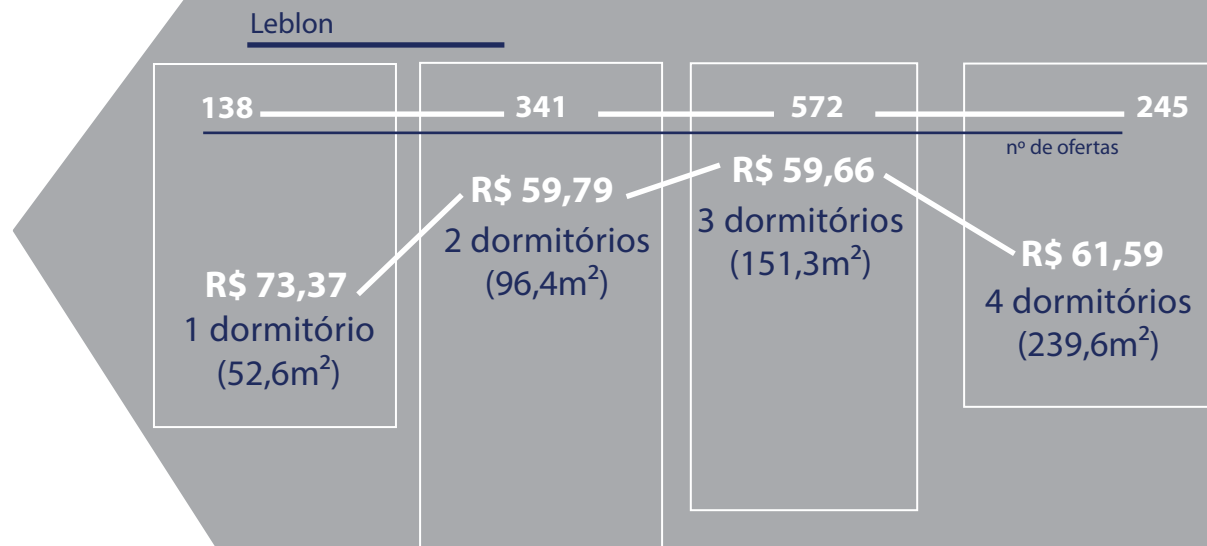
Foram registradas 26.000 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.

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 m<sup>2</sup>. 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\$/m<sup>2</sup>



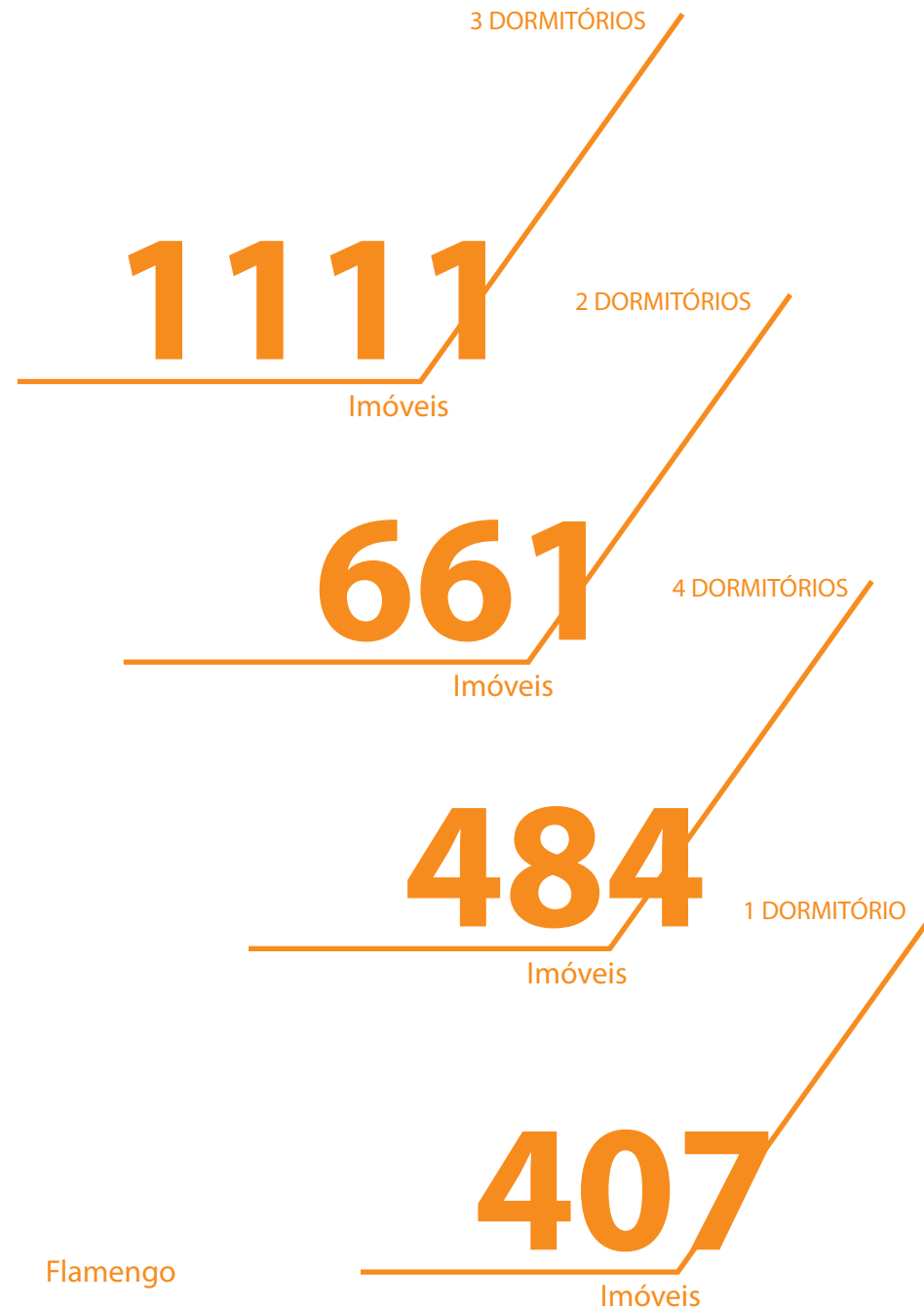
## COMPARATIVO DE OFERTAS

### 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.

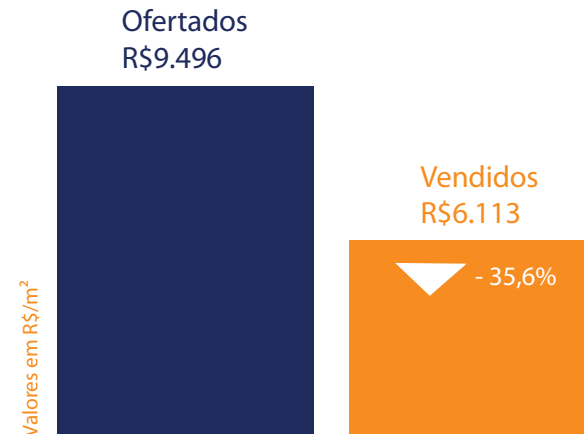


## COMPARATIVO

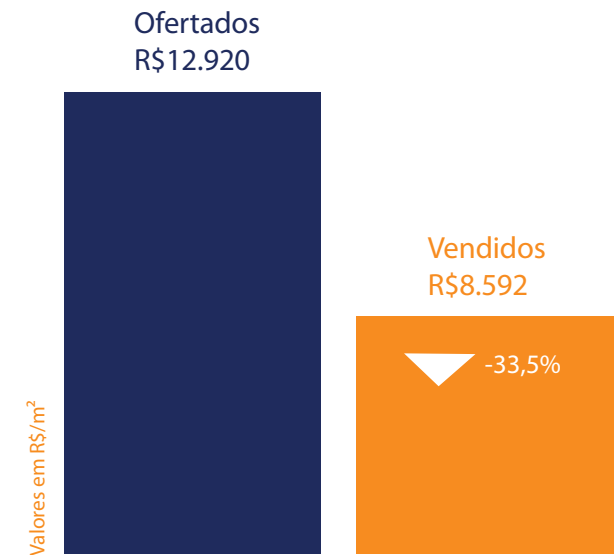
### Vendidos x Ofertados

Comparando o valor de venda do m<sup>2</sup> 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



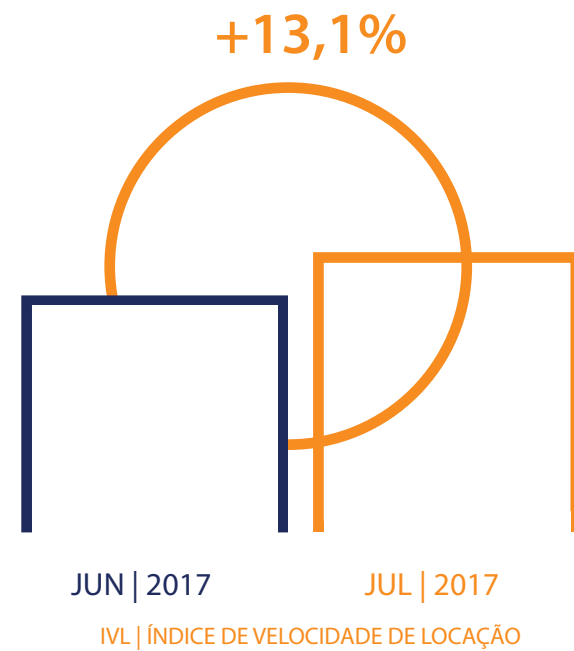
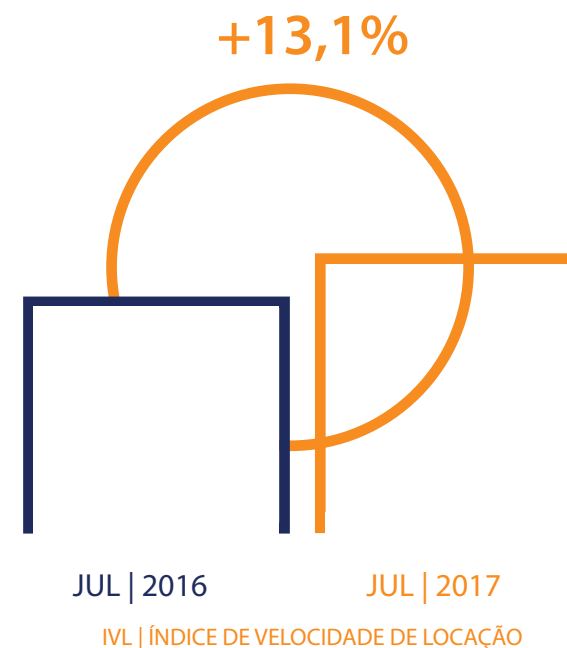
## IVL

### 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](https://inteligenciaimobiliaria.apsa.com.br)

< CLIQUE AQUI!

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



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