



RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Abril - 2017 | Ano 2 – Edição 13



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 - Comercial

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

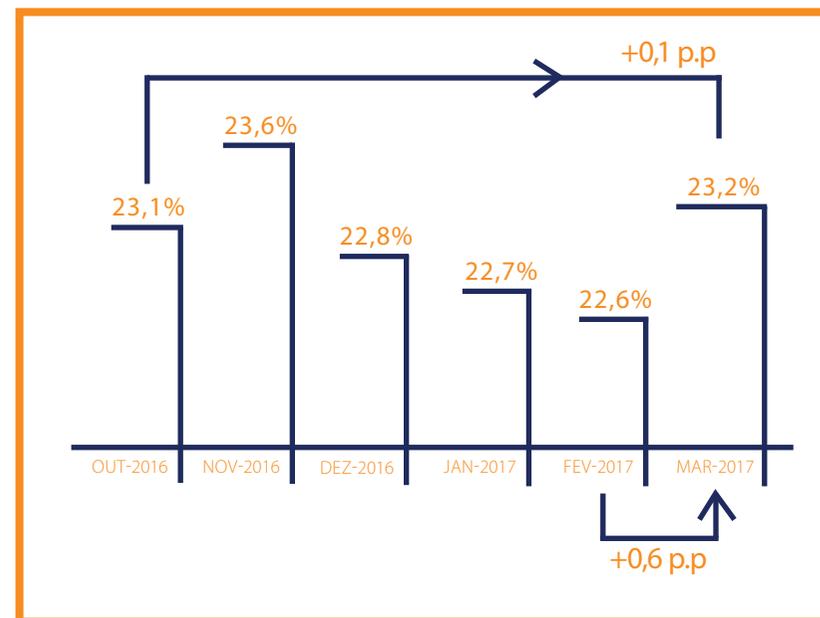
IMV – Índice Médio de Vacância

10

TAXA DE VACÂNCIA Comercial

Em análise à taxa de vacância de salas comerciais dos últimos 6 meses na cidade do Rio de Janeiro. Atualmente, verifica-se que a mesma encontra-se em patamar acima do ideal, representado por um percentual de 15% (diferente da taxa de vacância residencial onde o percentual ideal fica entre 8 e 10%, devido a proporção do total de existentes X o total de vagos), como é observado no gráfico ao lado.

A mesma vem se mantendo dentro da faixa dos 23% desde outubro/16. Ao comparar o mês de março/17 com o mês de outubro/16 a vacância cresceu 0,1p.p., já na comparação com o mês anterior (fev/17) o crescimento foi de 0,6p.p. com a vacância de salas comerciais chegando a sua maior taxa nos últimos 6 meses: 23,2%.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

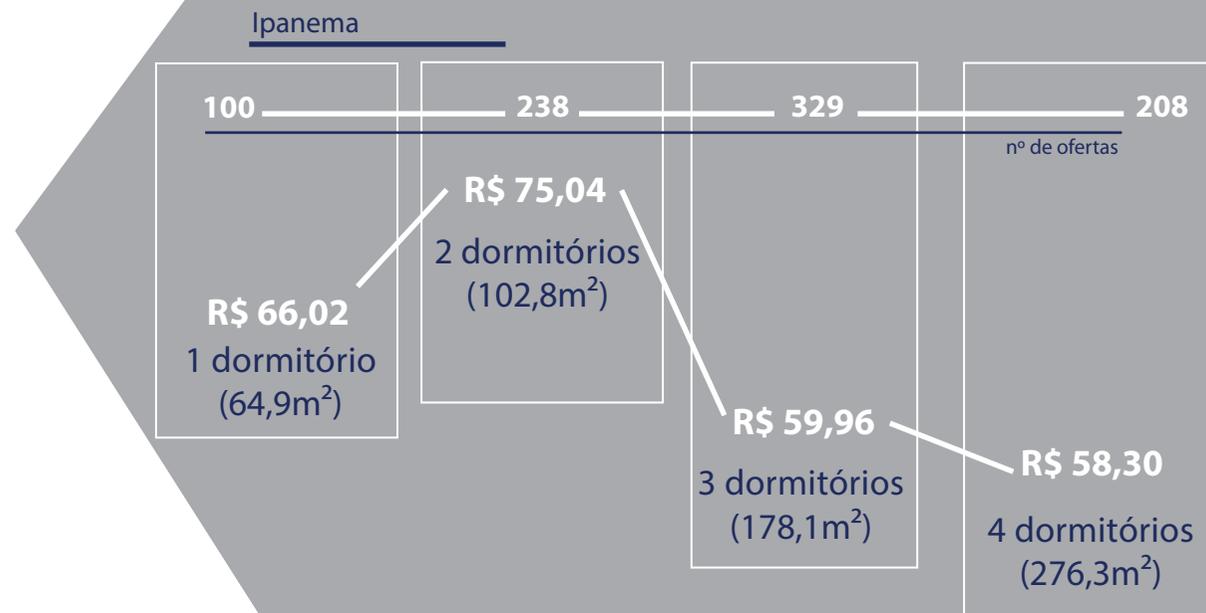
No mês de março, foram registradas 15.190 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.

Deste universo, foi selecionado o bairro de Ipanema para uma melhor análise, onde foram identificadas 875 ofertas (5,7% 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 329 ofertas de 3 dormitórios (37,6% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²



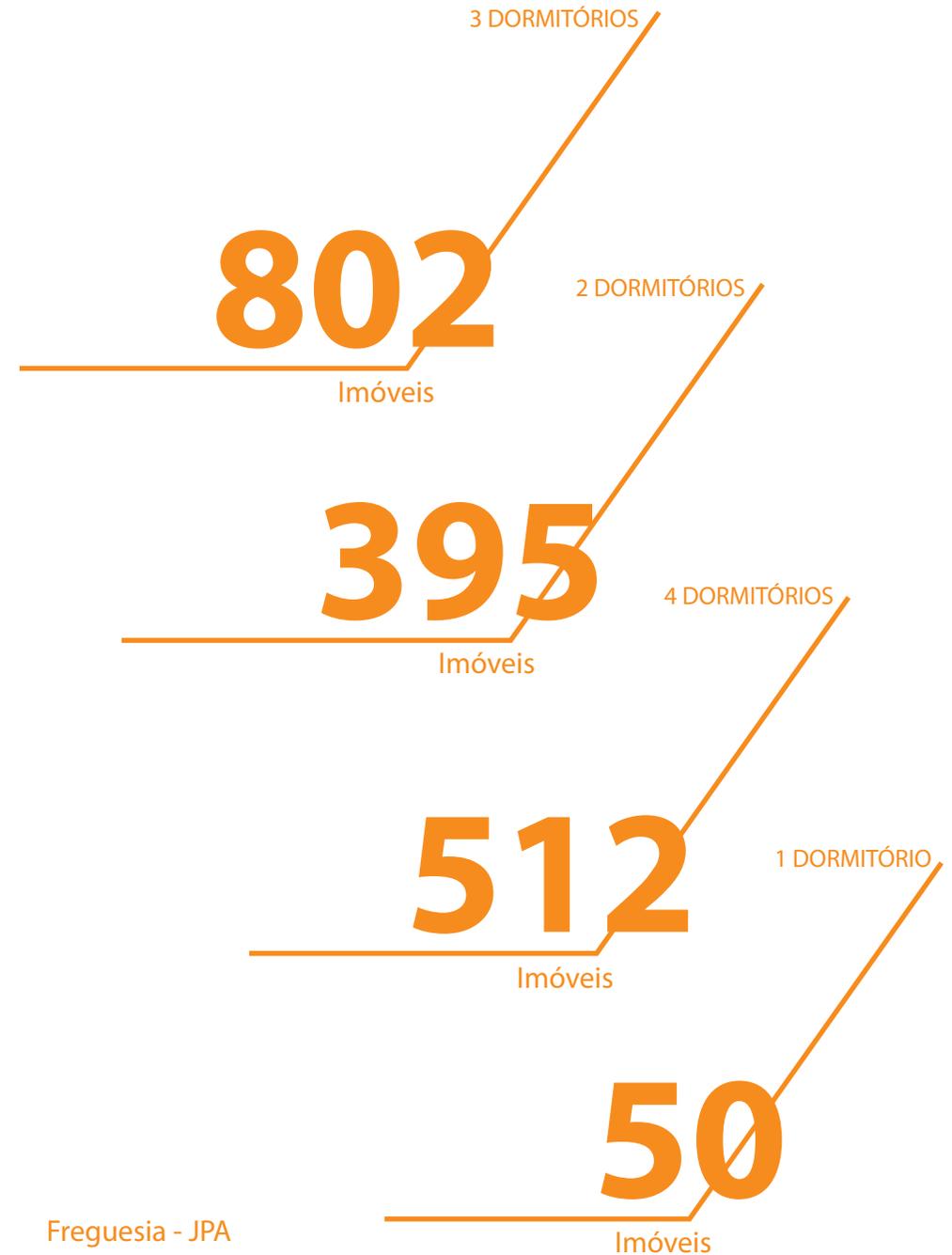
COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

Em março, foram registradas 74.780 ofertas de imóveis para venda, sendo que 89,3% correspondem à ofertas Residenciais, 7% a Comerciais e 3,6% a outros tipos de ofertas.

Após análise específica das ofertas residenciais no bairro da Freguesia de Jacarepaguá, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 43% do total dessa amostra.

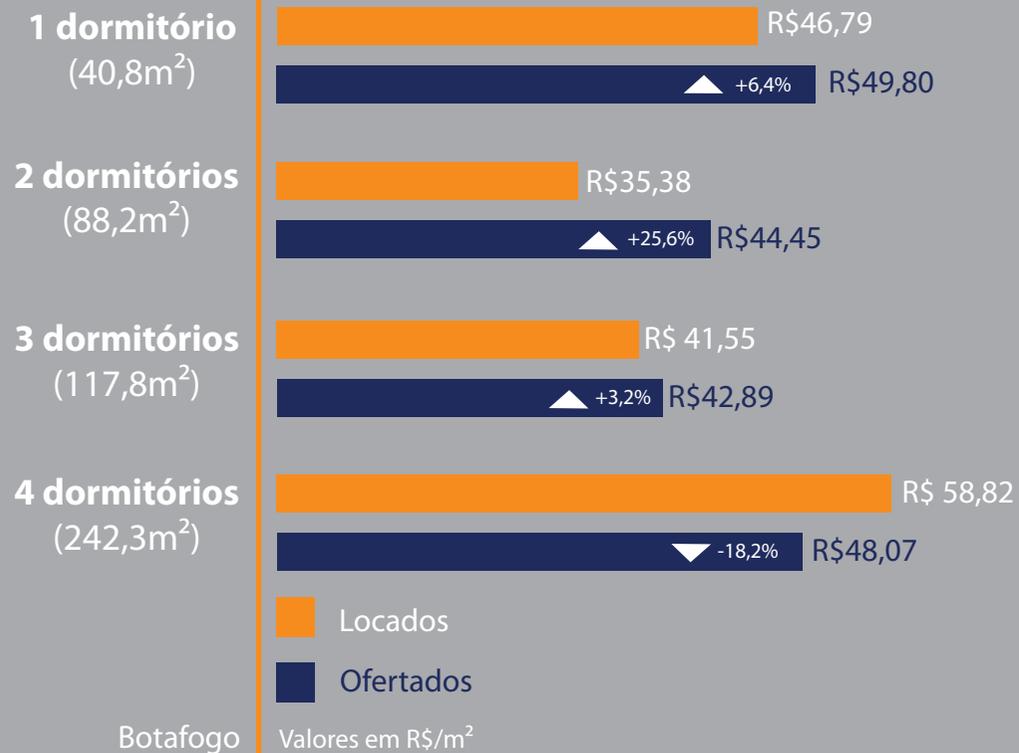
COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



COMPARATIVO

Locados x Ofertados

Comparando valores de aluguel de imóveis residenciais atualmente locados X os valores de aluguel dos imóveis ofertados em Botafogo, percebe-se um distanciamento de valores para imóveis de 1, 2 e 3 dormitórios onde os valores de aluguel ofertados chegam a ser 6,4%, 25,6% e 3,2% superiores aos valores de aluguel dos imóveis efetivamente locados na região. Já em relação aos imóveis de 4 dormitórios, os imóveis atualmente locados estão com valor maior em 18,2%.

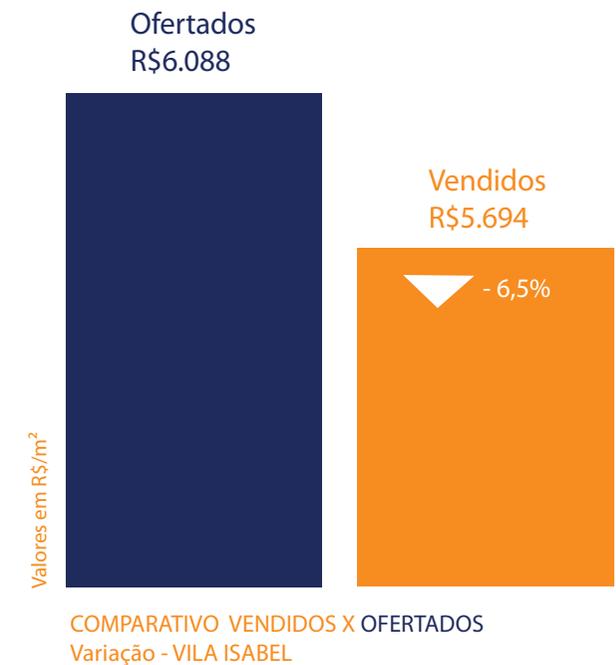
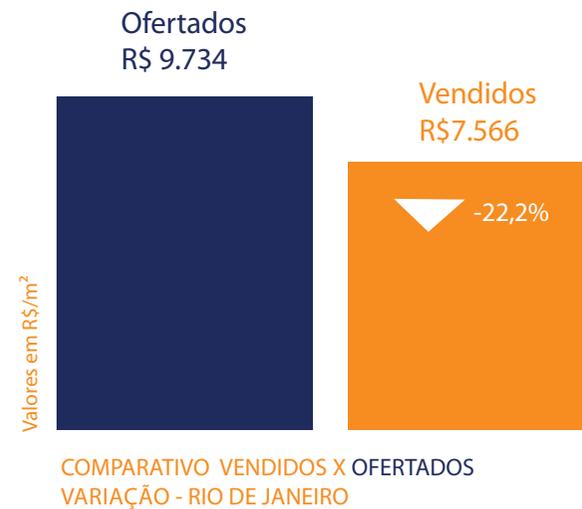


COMPARATIVO

Vendidos x Ofertados

Comparando o valor de venda do m² de apartamentos na cidade do Rio de Janeiro **em março**, verifica-se que a variação entre o valor ofertado e o valor vendido é de -22,2%.

Já no olhar específico para o bairro de Vila Isabel, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação bem menor que a apresentada em todo o Rio de Janeiro: -6,5% entre os valores de oferta e venda.



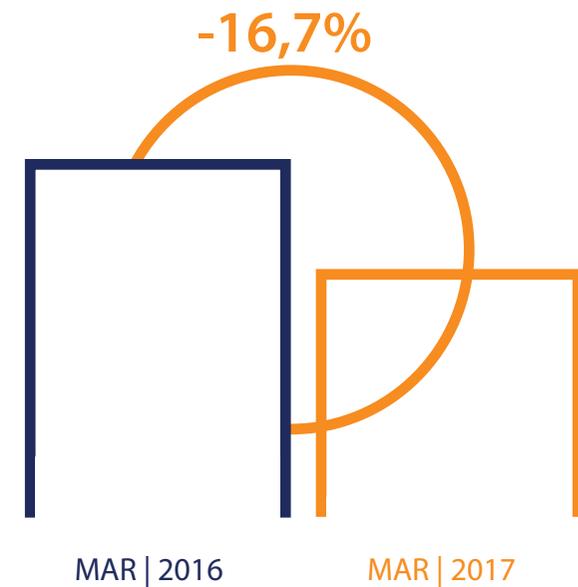
IVL

Índice de velocidade de locação

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

Conforme representado nos gráficos abaixo, em março de 2017, o IVL foi de -16,7% representando desaceleração nas locações em relação ao mesmo mês de 2016. Já na comparação com o mês anterior houve uma aceleração de 10,4%.

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



IVL | ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO



IVL | ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO

IMV

Índice médio de vacância

Na análise desse índice foram selecionados os últimos 12 meses de cada período: Abril de 2015 a março de 2016 X abril de 2016 a março de 2017.

Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Copacabana**, verifica-se que o IMV foi de 120, 102 e 170 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 75, 79 e 69 onde verifica-se uma redução de 37,5% para imóveis de 1 dormitório, 22,5% para imóveis de 2 dormitórios e de 59,4% para imóveis de 3 dormitórios comparados com o índice do ano anterior.

DIAS EM MÉDIA | ABR/15 A MAR/16



DIAS EM MÉDIA | ABR/16 A MAR/17



Copacabana

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