




RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Abril - 2019 | Ano 4 – Edição 37



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 85 anos. Estamos presentes nas cidades de Belo Horizonte, Brasília, Fortaleza, Maceió, Recife, Rio de Janeiro e Salvador. Nossa missão é oferecer soluções em propriedades urbanas para que as pessoas possam viver bem.

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

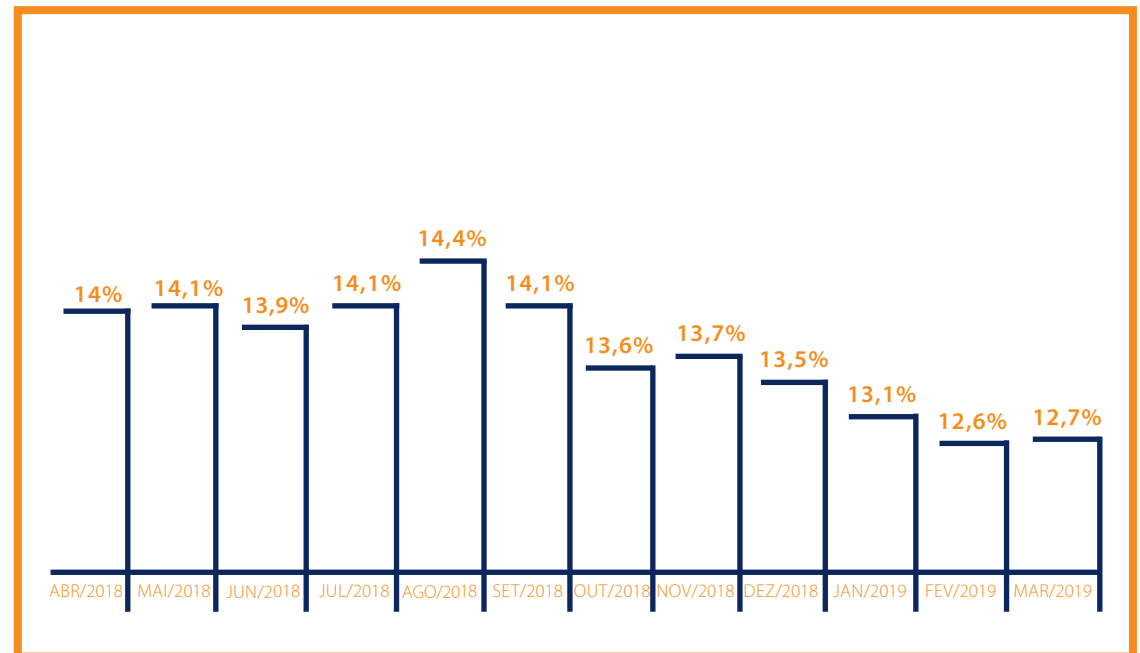
IMV – Índice Médio de Vacância

10

VACÂNCIA

Vacância - Residencial

- Em análise vacância residencial dos últimos 12 meses na cidade do Rio de Janeiro.
- Após 6 meses de quedas consecutivas a taxa de vacância residencial no Rio de Janeiro subiu, no mês de março, 0,1p.p., alcançando o patamar de 12,7%. Mesmo com essa pequena elevação na taxa, a mesma se mantém dentro da média apresentada nos últimos meses.



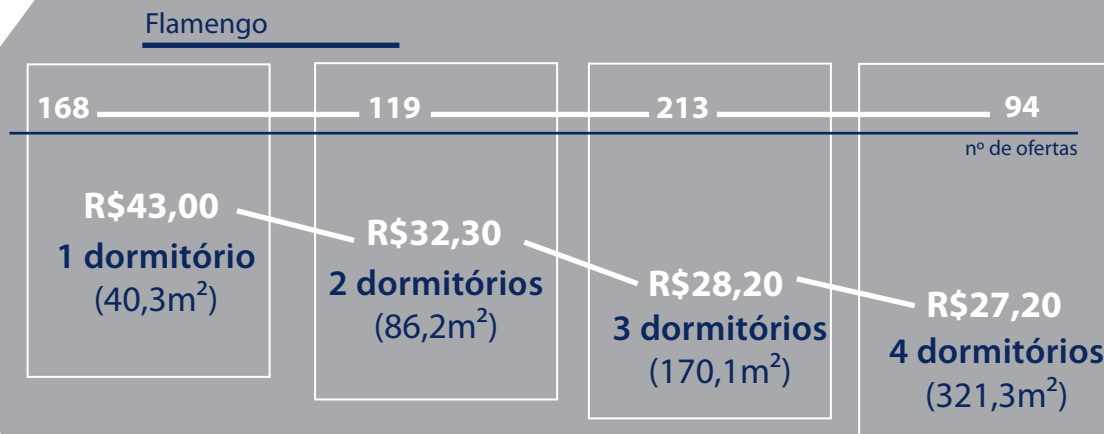
COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

- Foram registradas 23.580 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro do Flamengo para uma melhor análise, onde foram identificadas 594 ofertas (2,5% 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 213 ofertas de 3 dormitórios (35,8% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²



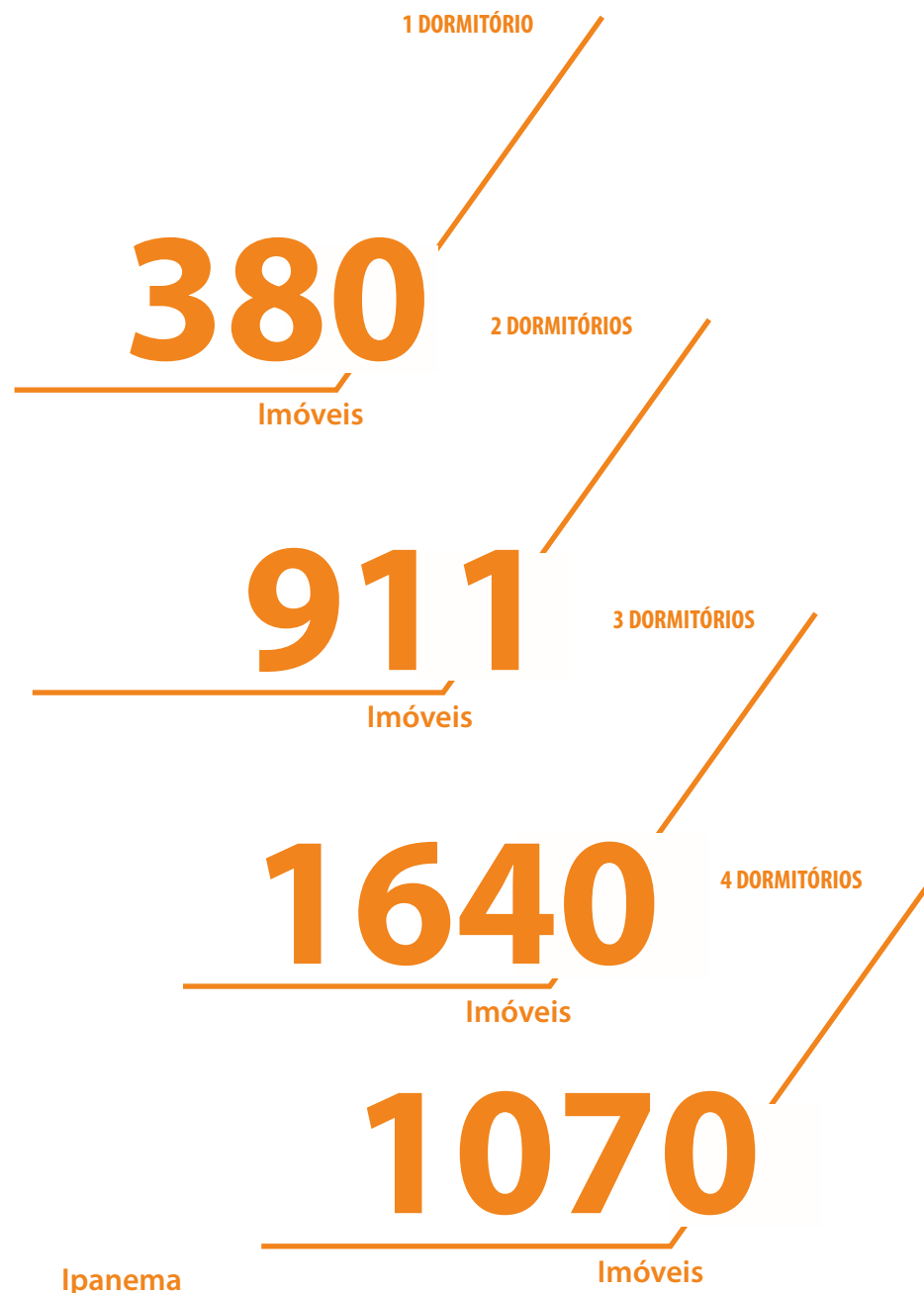
Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

- Foram registradas 131.000 ofertas de imóveis para venda, sendo que 79,9% correspondem à ofertas Residenciais, 6,5% a Comerciais e 13,6% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Ipanema, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 40,9% do total dessa amostra.

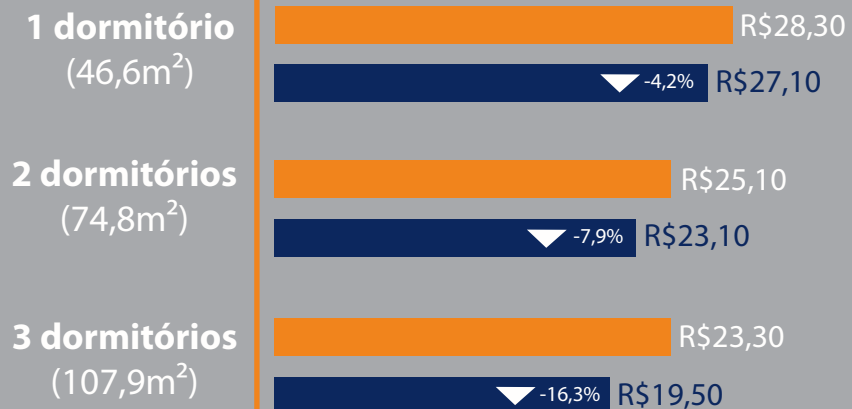
COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



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 distanciamento de valores para todos os tipos de dormitórios. Nos imóveis de 1, 2 e 3 dormitórios o valor do aluguel ofertado é 4,2%, 7,9% e 16,3% (respectivamente) menor que o valor dos imóveis já locados na região.



Tijuca

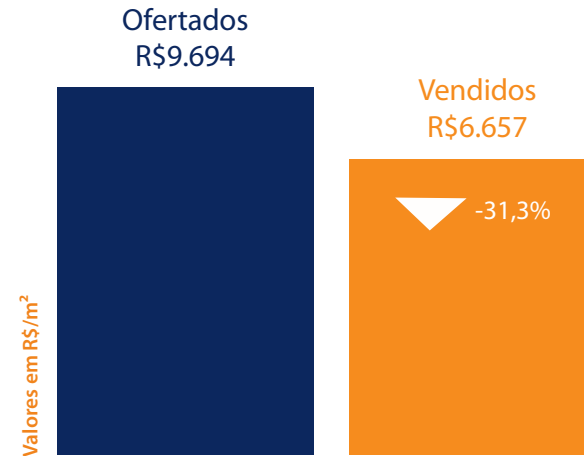
Locados
Ofertados

Valores em R\$/m²

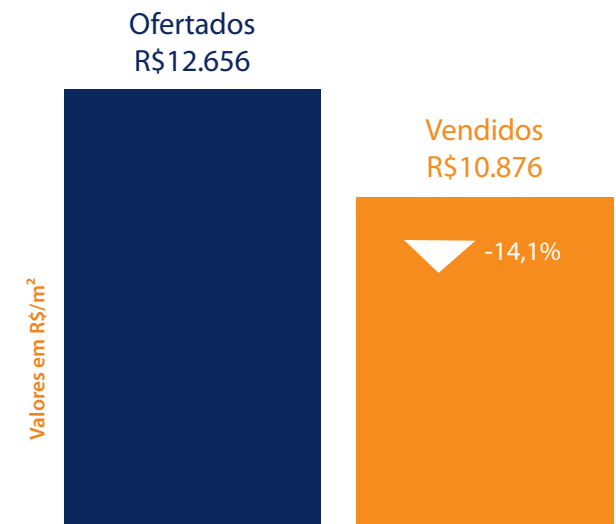
COMPARATIVO

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 -31,3%.
- Já no olhar específico para o bairro do Leme, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação de -14,1% entre os valores de oferta e venda.



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - RIO DE JANEIRO



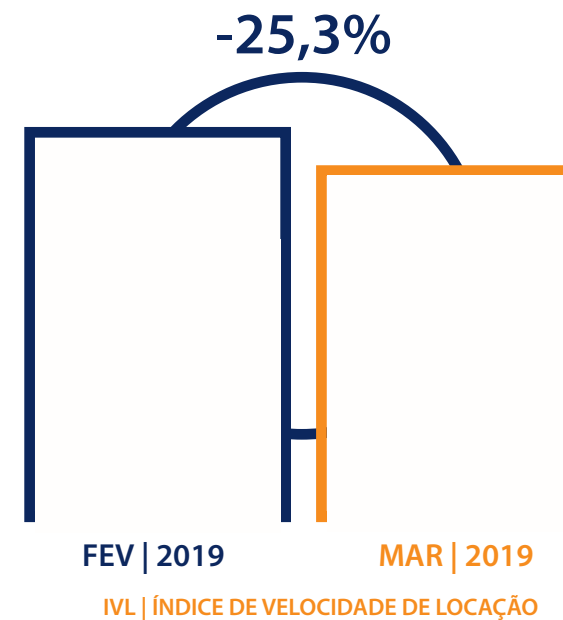
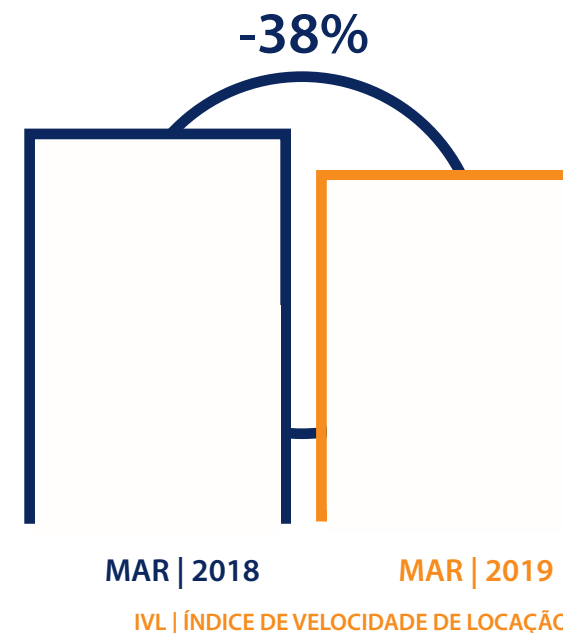
COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - LEME

IVL

Índice de velocidade de locação

Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de Março de 2019 X Março de 2018. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.

- Conforme representado nos gráficos, em março de 2019, o IVL foi de -38% na comparação com o mesmo mês do ano anterior. Já na comparação com o mês anterior o IVL foi de -25,3%, representando desaceleração no primeiro e no segundo levantamento.



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: Abril de 2017 a março de 2018 X abril de 2018 a março de 2019.
- Analisando **imóveis residenciais de 1 e 2 dormitórios no Flamengo**, verifica-se que o IMV foi de 93 e 100 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 50 e 46 onde verifica-se uma redução para as duas tipologias: 46,2% e 54% respectivamente se comparados com o índice do ano anterior.

DIAS EM MÉDIA | ABR/17 A MAR/18

1 DORMITÓRIO

93

2 DORMITÓRIOS

100

DIAS EM MÉDIA | ABR/18 A MAR/19

1 DORMITÓRIO

50

2 DORMITÓRIOS

46

Flamengo

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

MATRIZ

Travessa do Ouvidor, 32

BARRA

Rua Comandante Júlio 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. 205

RECREIO

Av. 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, 81 - lj. 23

RECIFE

BOA VIAGEM

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

FORTALEZA

ALDEOTA

Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1505

VIA SUL

Shopping 4000 Mall, Av. Washington Soares, 4000 - lj. 109 - Guarapes

MACEIÓ

JATIÚCA

Rua Deputado Elizeu Teixeira, 120

BRASÍLIA

ÁGUAS CLARAS

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

MINAS GERAIS

BELO HORIZONTE

Av. Del Rey, 111, bl. D, sl. 204 A