

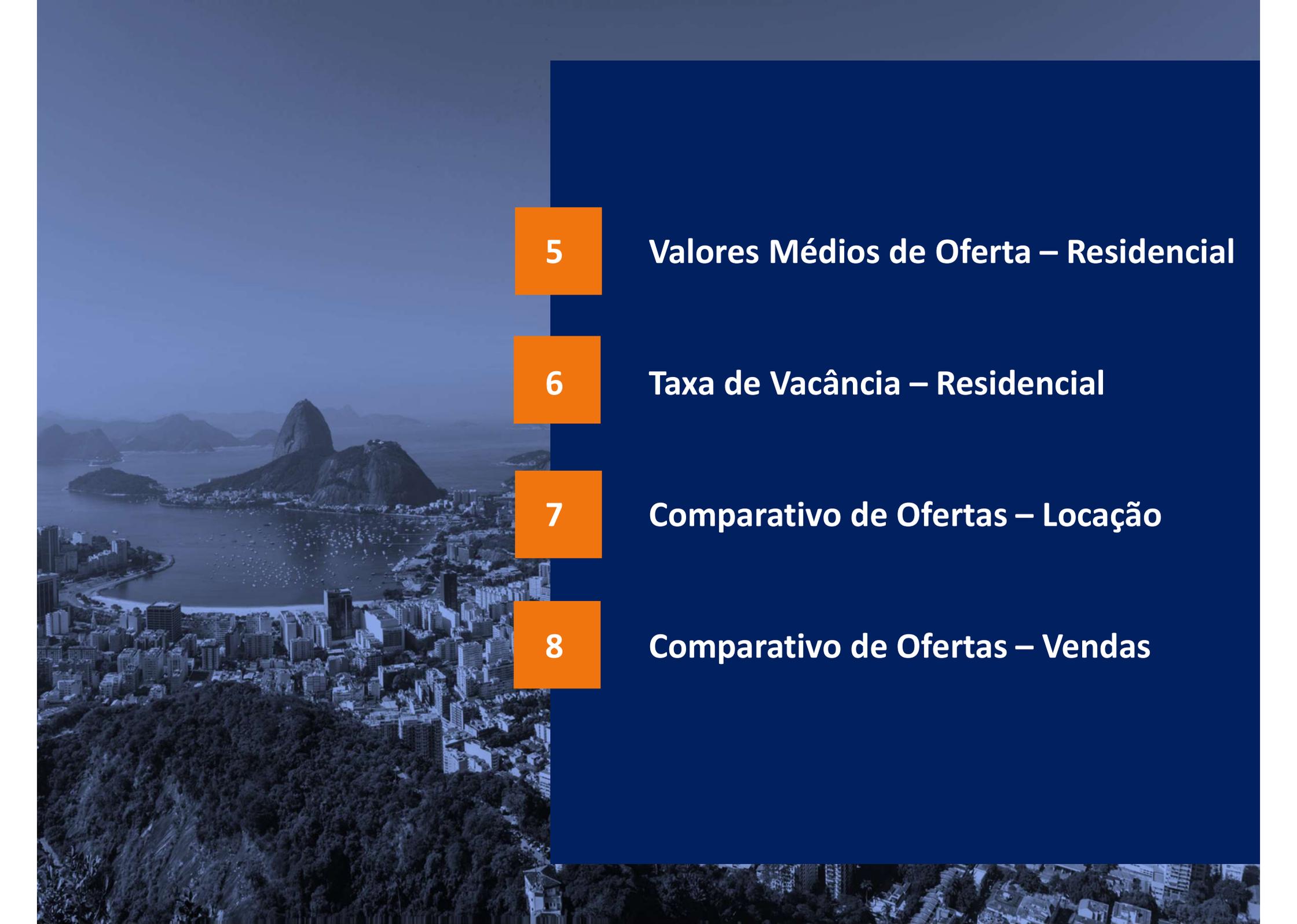


RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Abril – 2023 | Ano 8 – Edição 85

Somos referência e uma das maiores empresas do Brasil em gestão condominial, aluguel e compra & venda, levando tranquilidade e segurança 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.





5

Valores Médios de Oferta – Residencial

6

Taxa de Vacância – Residencial

7

Comparativo de Ofertas – Locação

8

Comparativo de Ofertas – Vendas



9

Comparativo Locados x Ofertados

10

IVL – Índice de Velocidade de Locação

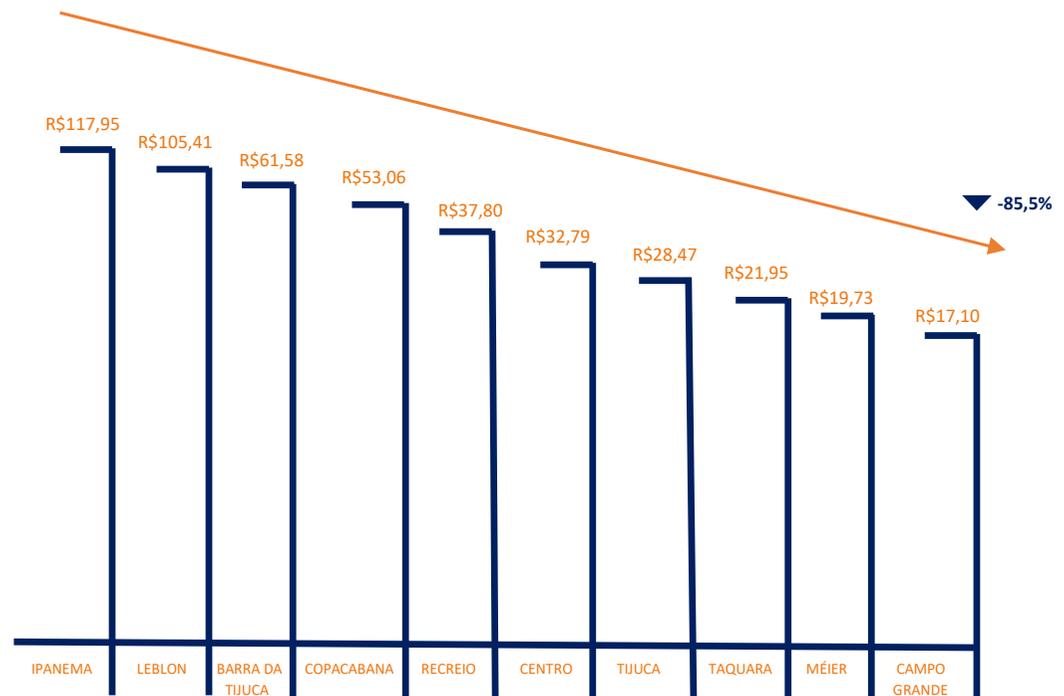
11

IMV – Índice Médio de Vacância

BAIRROS

Valores Médios Locação

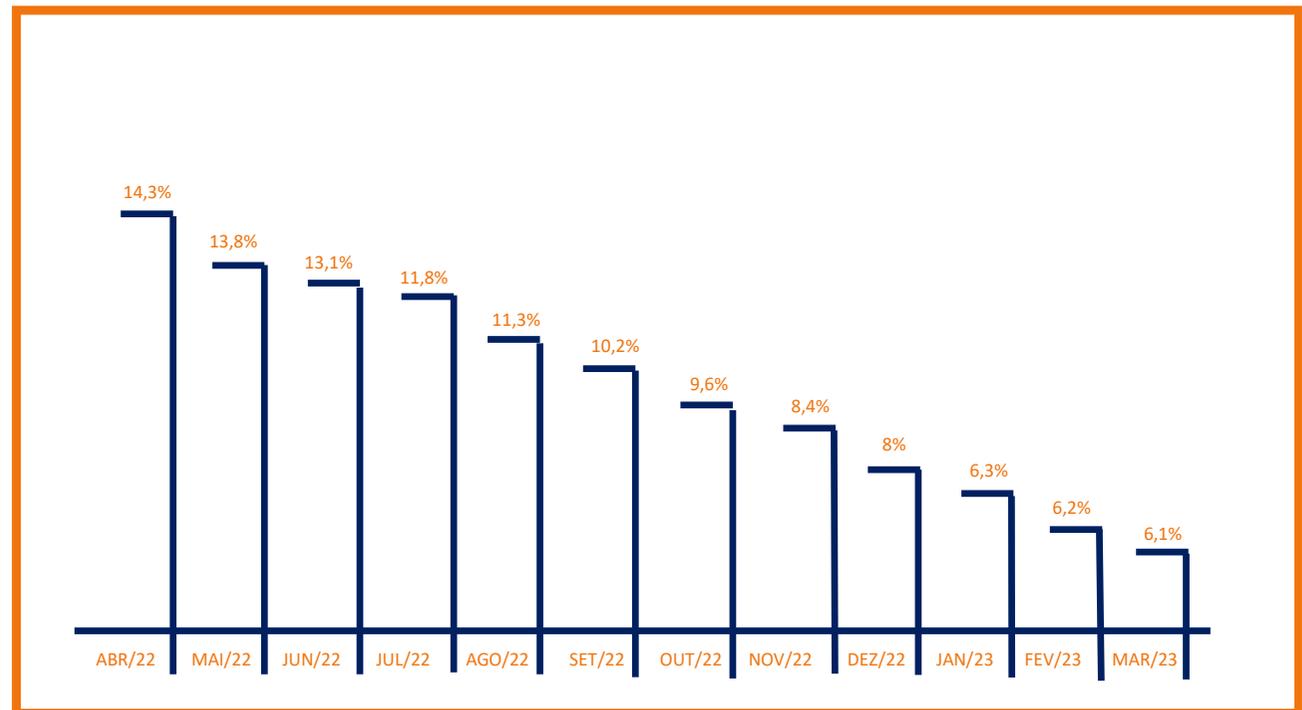
- Em análise os valores médios por metro quadrado, praticados nos bairros com maior número de ofertas na capital do Rio de Janeiro.
- A análise foi feita com uma base de mais de 14.700 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 3 dormitórios.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra em Ipanema (R\$/m² 117,95) versus o valor mais baixo em Campo Grande (R\$/m² 17,10) verifica-se uma diferença de -85,5%.



VACÂNCIA

Vacância - Residencial

- Ao lado a taxa de vacância residencial dos últimos 12 meses, onde novamente atinge o menor patamar desde o início da série APSA nos últimos oito anos, chegando a 6,1%, uma redução 1,61p.p. em relação ao último levantamento.
- A taxa de vacância mostra a quantidade de imóveis residenciais vagos, disponíveis para aluguel. Ou seja, a cada cem imóveis do mercado de locação, 6 estariam vagos, à espera do inquilino.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

- Foram registradas 25.310 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro de Botafogo para uma melhor análise, onde foram identificadas 310 ofertas de **apartamentos** (1,2% 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 112 ofertas de 3 dormitórios (36,1% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²

Botafogo



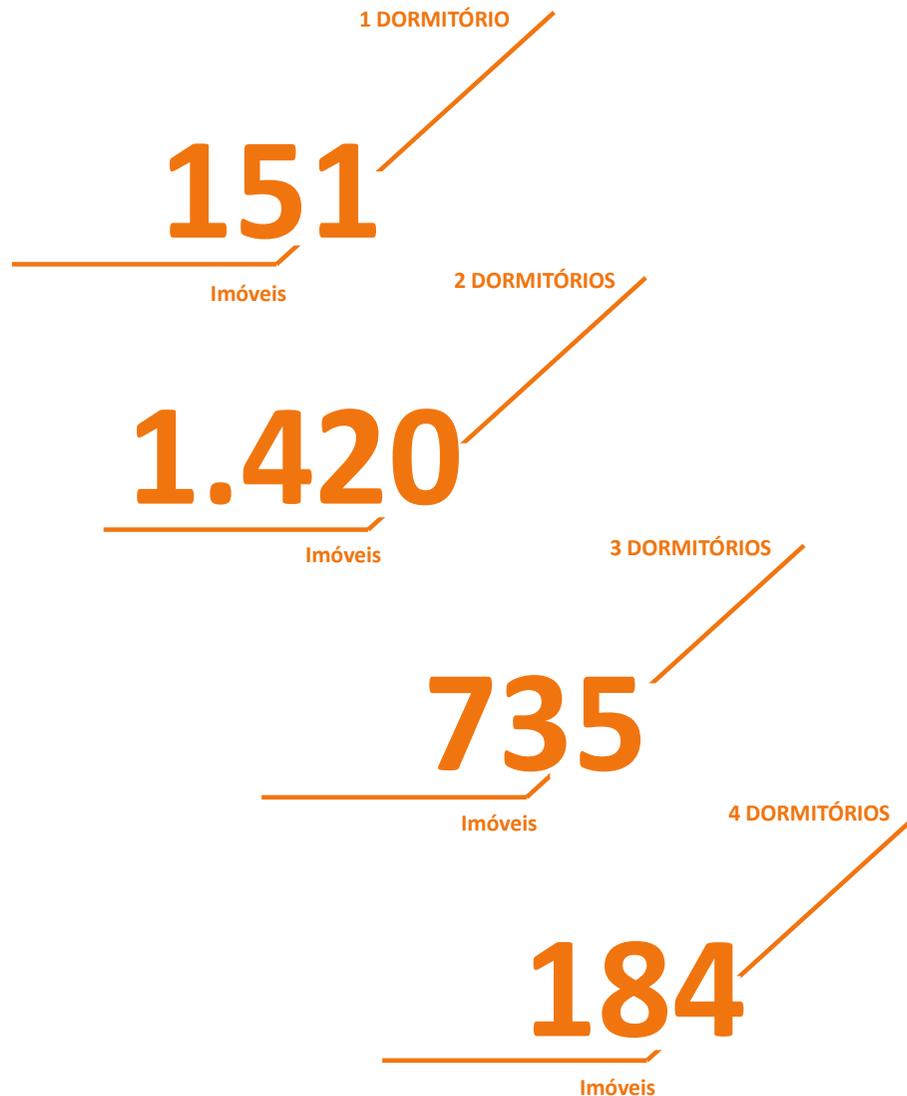
Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

- Foram registradas 219.500 ofertas de imóveis para venda, sendo que 87,4% correspondem à ofertas Residenciais, 6,8% a Comerciais e 5,8% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no Cachambi, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda, com 2 dormitórios chegando a 57% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS

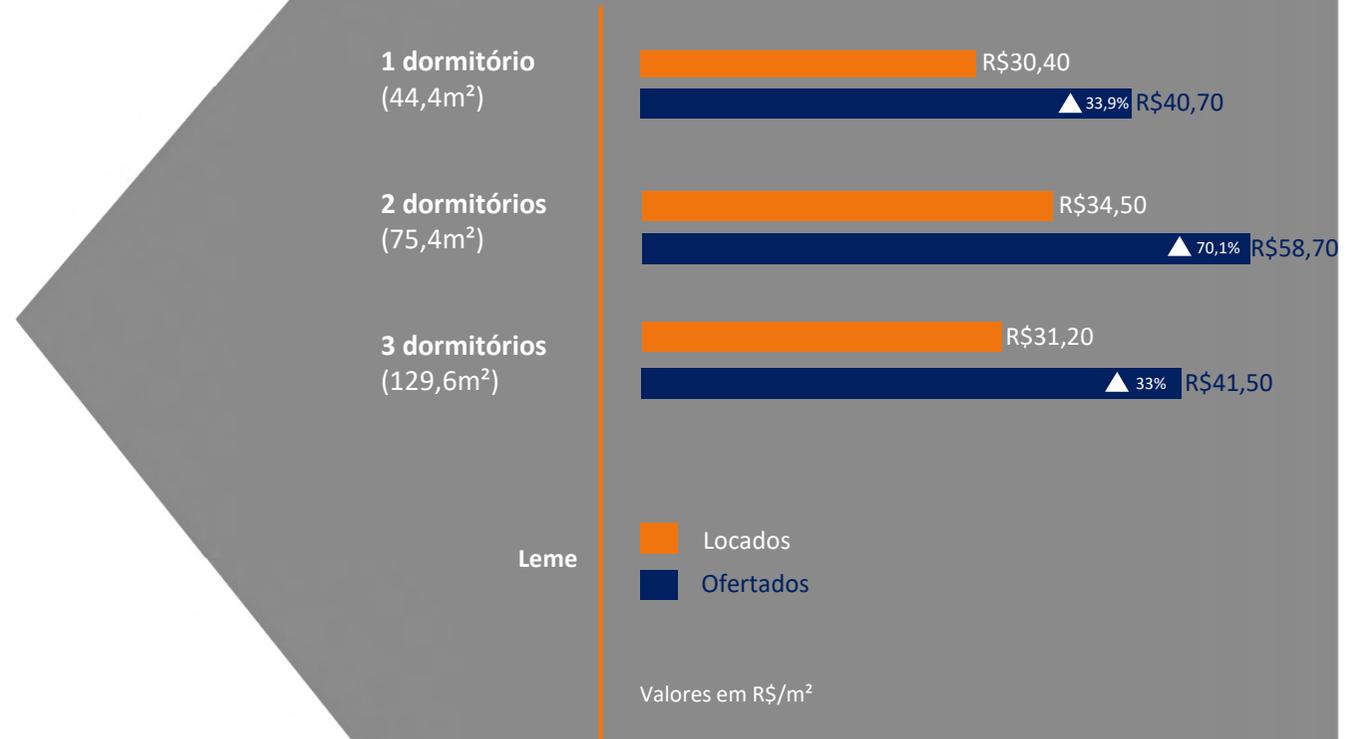


Cachambi

COMPARATIVO

Locados x Ofertados

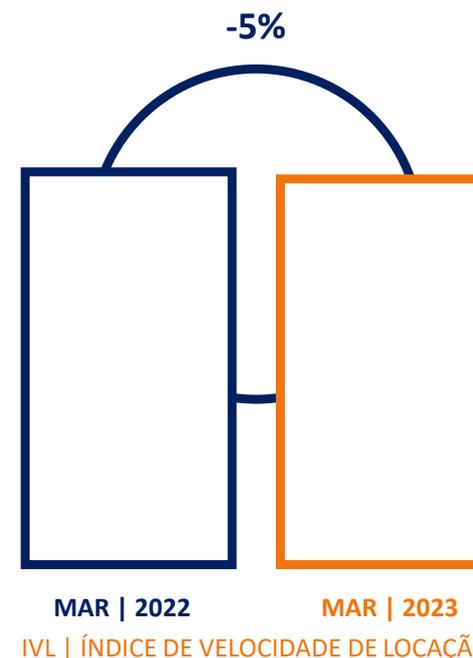
- Comparando valores de aluguel de apartamentos atualmente locados X os valores de ofertas de aluguel também para apartamentos no Leme, verifica-se um distanciamento de valores para todos os tipos de dormitórios. Nos imóveis de 1, 2 e 3 dormitórios o valor do aluguel ofertado é 33,9%, 70,1% e 33% (respectivamente) maior do que os já locados na região.



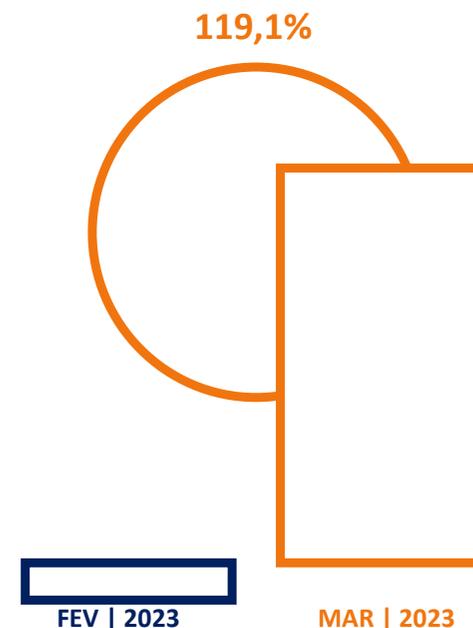
IVL

Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compare-se o índice de março de 2023 X março de 2022. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em março de 2023, o IVL foi de -5% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e na comparação com o mês anterior o IVL foi de 119,1%, representando desaceleração da taxa no primeiro e aceleração no segundo levantamento.



IVL | ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO



IVL | ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO

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: Abril de 2021 a março de 2022 X abril de 2022 a março de 2023.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios na Tijuca**, verifica-se que o IMV foi de 94 dias para os imóveis de 1 dormitório, 103 dias para os imóveis de 2 dormitórios e de 89 dias para os imóveis de 3 dormitórios no primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 63, 52 e 83 dias (respectivamente), uma redução de 33% para os imóveis de 1 dormitório, 49,5% para os imóveis de 2 dormitórios e de 6,7% para os imóveis de 3 dormitórios se comparados com o índice do ano anterior.

DIAS EM MÉDIA | ABR/21 A MAR/22

1 DORMITÓRIO 2 DORMITÓRIOS 3 DORMITÓRIOS

94

103

89

DIAS EM MÉDIA | ABR/22 A MAR/23

1 DORMITÓRIO 2 DORMITÓRIOS 3 DORMITÓRIOS

63

52

83

Tijuca

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.imobiliária@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