



RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Dezembro - 2017 | Ano 2 – Edição 21



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

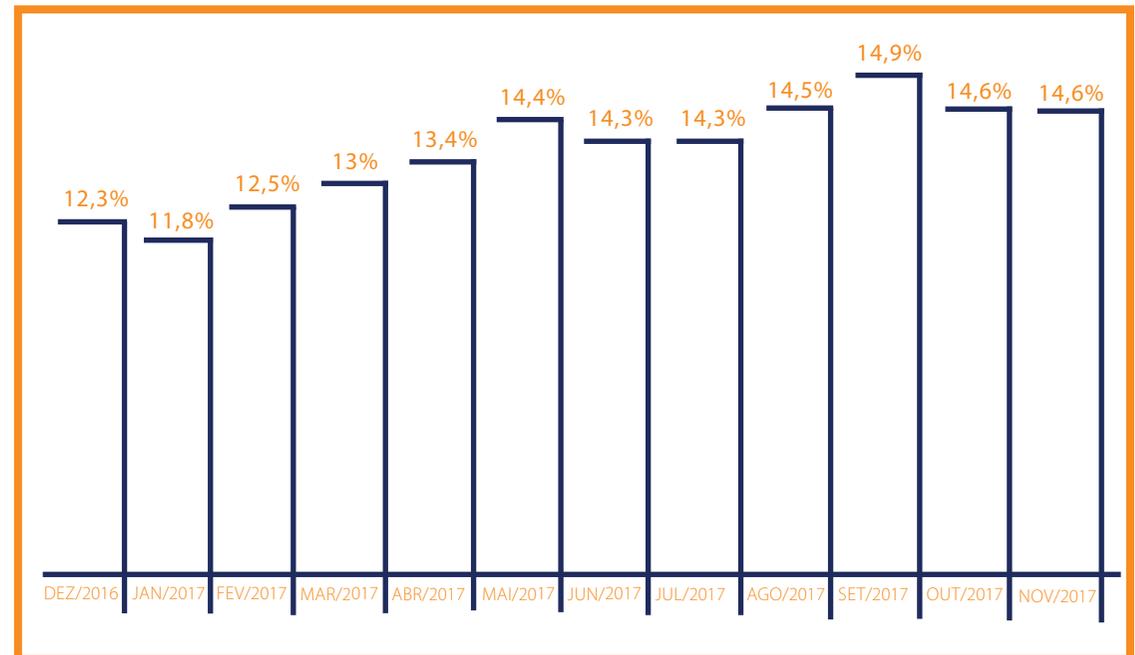
IMV – Índice Médio de Vacância

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.

Após meses de altas consecutivas, chegando ao maior patamar em setembro com 14,9%, a taxa de vacância inicia uma possível tendência de queda. A mesma, no último levantamento, manteve o patamar dos 14,6% (mesmo percentual do mês anterior), mostrando um possível ajuste na taxa de vacância residencial no Rio de Janeiro.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

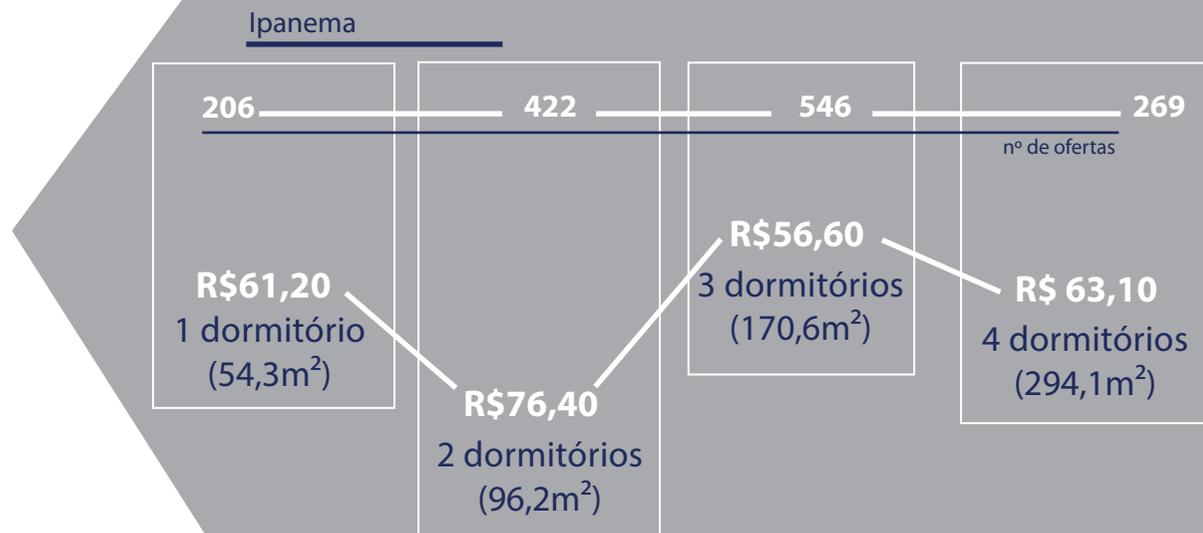
Foram registradas 27.910 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.

Deste universo, foi selecionado o bairro de Ipanema para uma melhor análise, onde foram identificadas 1.443 ofertas (5,1% 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 546 ofertas de 3 dormitórios (37,8% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²



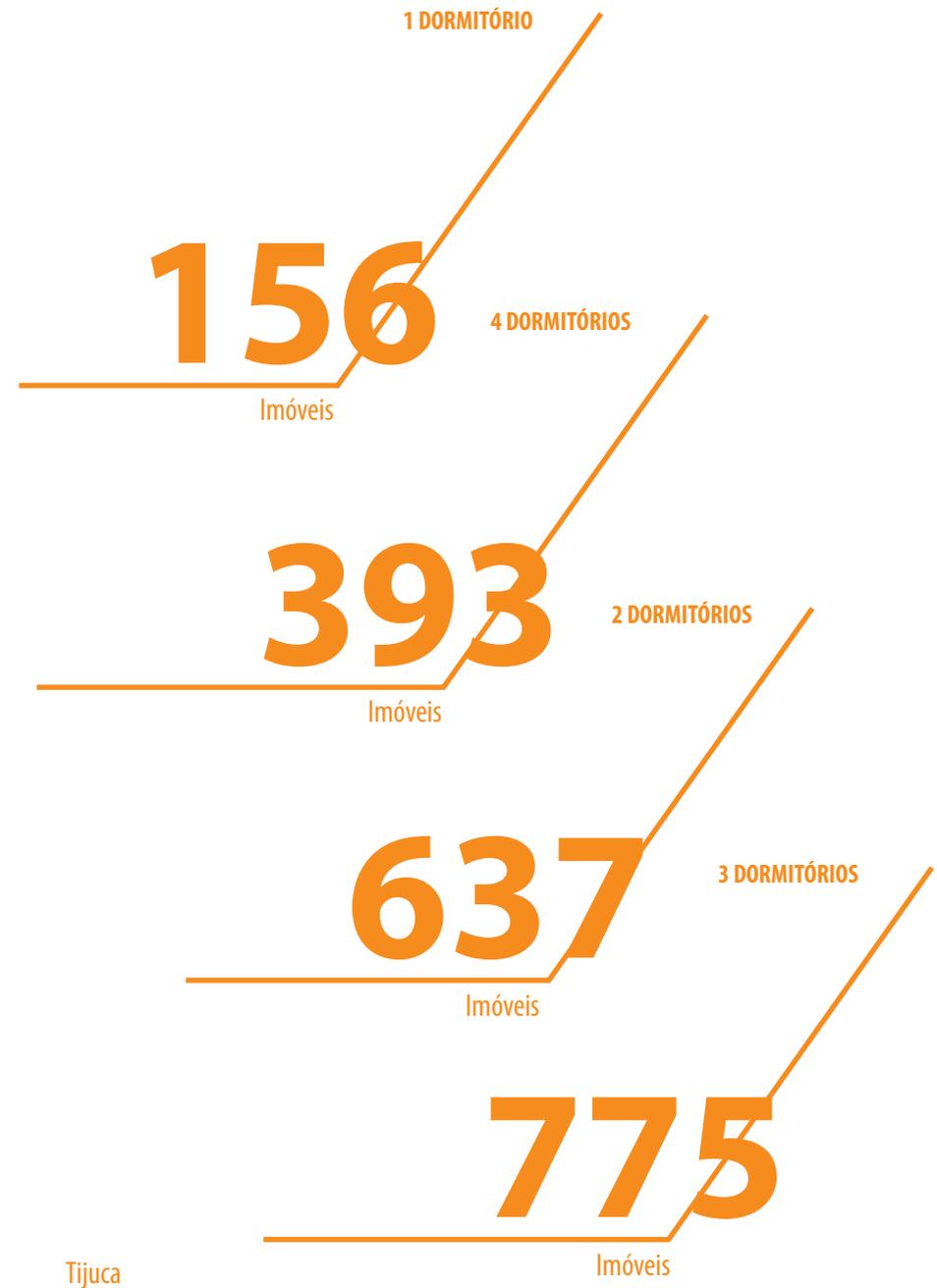
COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

Foram registradas 94.340 ofertas de imóveis para venda, sendo que 83,9% correspondem à ofertas Residenciais, 9,3% a Comerciais e 6,8% a outros tipos de ofertas.

Após análise específica das ofertas residenciais no bairro da Tijuca, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 39,5% do total dessa amostra.

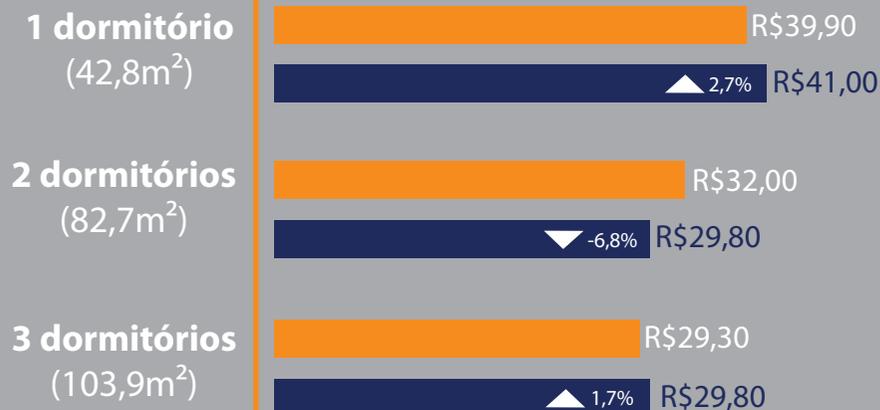
COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



COMPARATIVO

Locados x Ofertados

Comparando valores de aluguel de imóveis residenciais atualmente locados X os valores de aluguel dos imóveis ofertados em Laranjeiras, verifica-se um pequeno distanciamento de valores para todos os tipos de imóveis pesquisados. Nos imóveis de 1 e 3 dormitórios os valores de aluguel ofertados são 2,7% e 1,7% respectivamente maiores que os valores de aluguel dos imóveis efetivamente locados na região. Já nos imóveis de 2 dormitórios essa análise inverte-se. O valor de oferta é 6,8% menor que o valor dos imóveis locados na região.



Laranjeiras

Locados
Ofertados

Valores em R\$/m²

COMPARATIVO

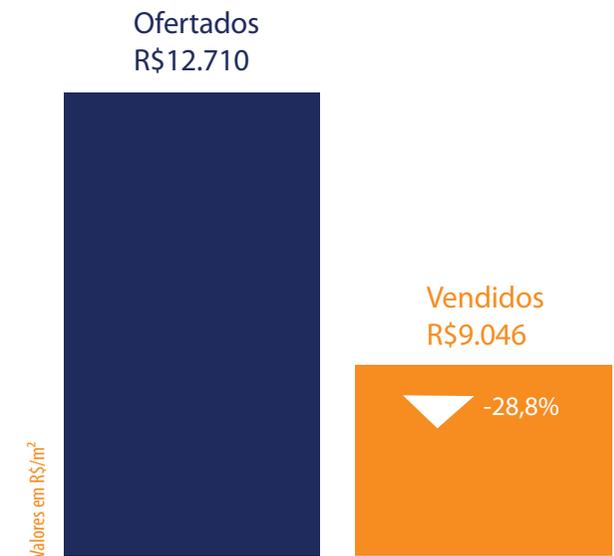
Vendidos x Ofertados

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 -31,1%.

Já no olhar específico para o bairro do Humaitá, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação de -28,8% entre os valores de oferta e venda.



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - RIO DE JANEIRO



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - HUMAITÁ

IVL

Índice de velocidade de locação

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

Conforme representado nos gráficos abaixo, em novembro de 2017, o IVL foi de 8,5% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e de 4,7% comparando com o mês anterior, representando aceleração nas locações nos dois levantamentos.



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: Dezembro de 2015 a novembro de 2016 X dezembro de 2016 a novembro de 2017.

Analisando imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Copacabana, verifica-se que o IMV foi de 99, 93 e 66 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 64, 30 e 38 onde verifica-se uma redução para todas as tipologias. 1 dormitório 35,3%, 2 dormitórios 67,7% e 3 dormitórios 42,4 se comparados com o índice do ano anterior.

DIAS EM MÉDIA | DEZ/15 A NOV/16



DIAS EM MÉDIA | DEZ/16 A NOV/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