



RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Dezembro - 2018 | Ano 3 – Edição 33



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, 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

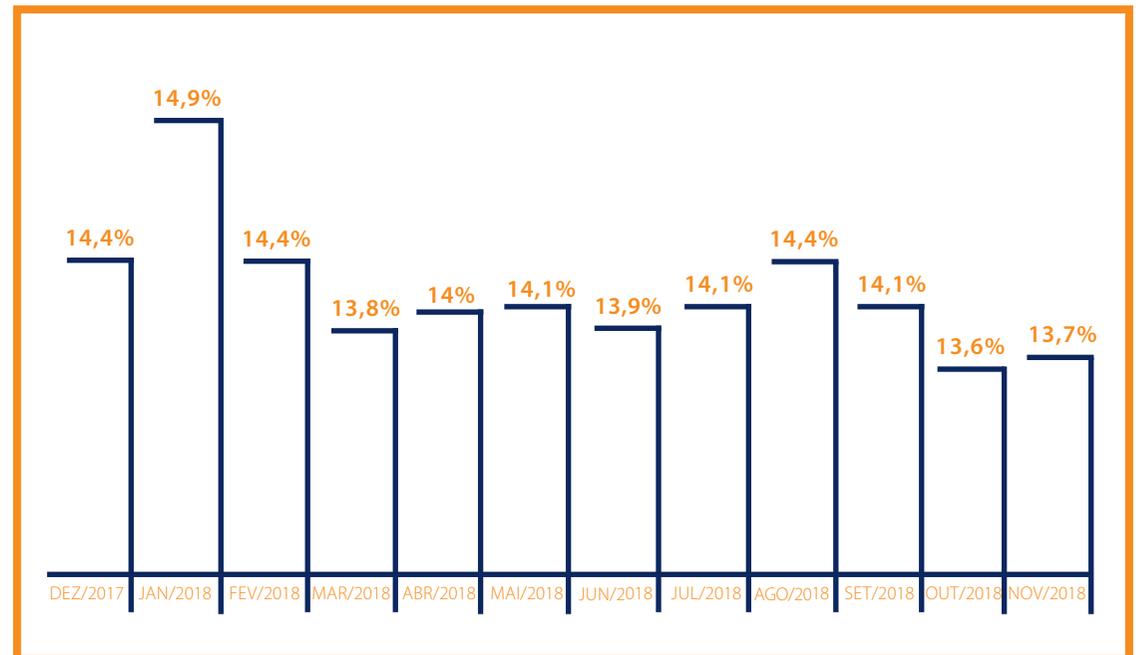
IMV – Índice Médio de Vacância

10

VACÂNCIA

Vacância - Residencial

- Em análise vacância residencial dos últimos 12 meses na cidade do Rio de Janeiro.
- No mês de novembro a taxa de vacância registrou o percentual de 13,7%, acompanhando praticamente o mesmo patamar da taxa de outubro, possivelmente demonstrando uma nova tendência.



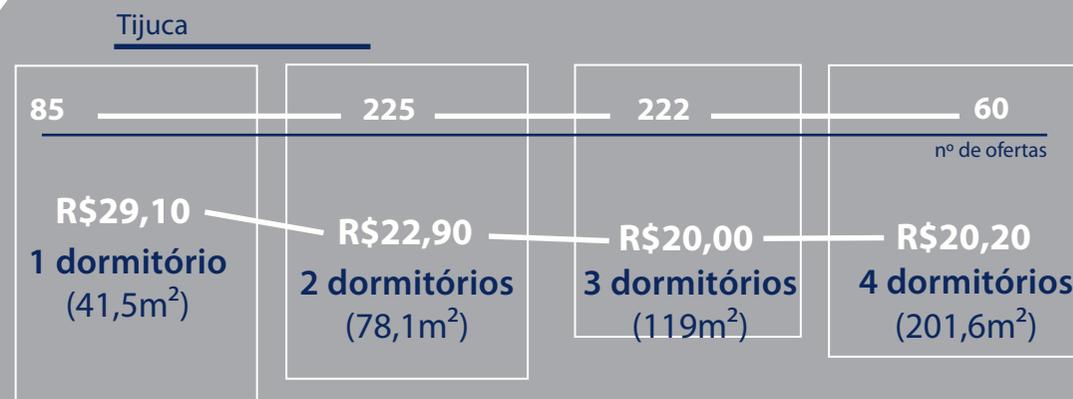
COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

- Foram registradas 17.600 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro da Tijuca para uma melhor análise, onde foram identificadas 592 ofertas (3,3% 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 225 ofertas de 2 dormitórios (38% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²



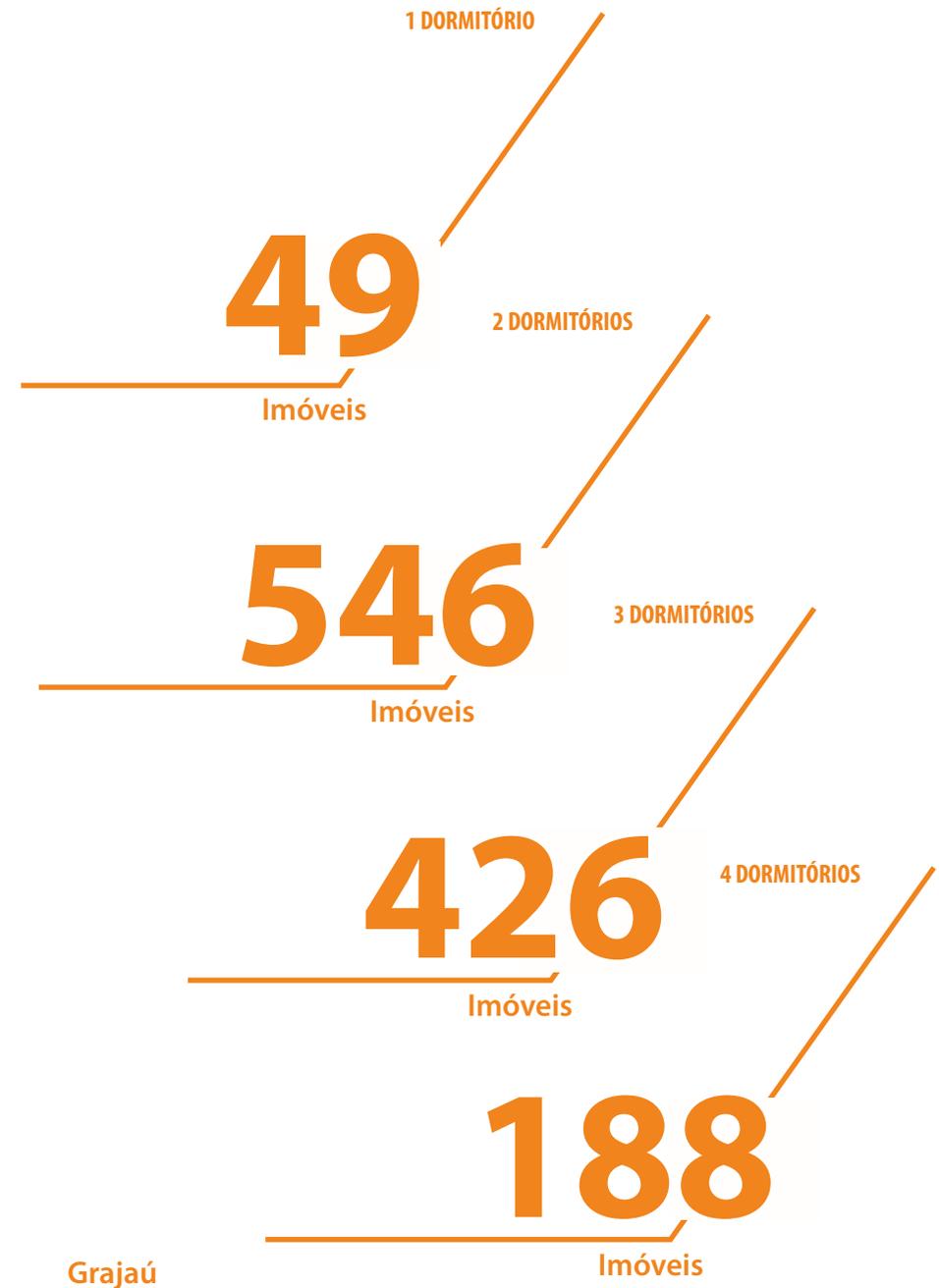
Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

- Foram registradas 122.100 ofertas de imóveis para venda, sendo que 80,2% correspondem à ofertas Residenciais, 6,5% a Comerciais e 13,3% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro o Grajaú, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 2 dormitórios chegando a 45,1% 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 Vila Isabel, verifica-se um distanciamento de valores para todos os tipos de dormitórios. Nos imóveis de 1 dormitório o valor do aluguel ofertado é 30,7% maior, nos de 2 dormitórios o valor ofertado é de 7,9% menor e nos de 3 dormitórios o valor é de 6,1% menor que o valor dos imóveis já locados na região.



Vila Isabel

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 -31,2%.
- Já no olhar específico para o bairro do Leme, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação de -15,5% 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 novembro de 2018 X novembro de 2017. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em novembro de 2018, o IVL foi de -24,7% na comparação com o mesmo mês do ano anterior já na comparação com o mês anterior o IVL foi de -8,2%, 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: Dezembro de 2016 a novembro de 2017 X dezembro de 2017 a novembro de 2018.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Copacabana**, verifica-se que o IMV foi de 103, 52 e 67 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 71, 80 e 73 onde verifica-se uma redução para a tipologia de 1 dormitório de 31% e aumento para as tipologias de 2 e 3 dormitórios respectivamente de: 53,8% e 8,9% se comparados com o índice do ano anterior.

DIAS EM MÉDIA | DEZ/16 A NOV/17



DIAS EM MÉDIA | DEZ/17 A NOV/18



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

TJUJUA

Rua Conde de Bonfim, 255 - lj. 110 a 112

BRASÍLIA

ÁGUAS CLARAS

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

FORTALEZA

ALDEOTA

Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1505

VIA SUL

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

MINAS GERAIS

CAIÇARAS

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

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