



RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Fevereiro - 2017 | Ano 1 – Edição 11



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 e 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 GERAL

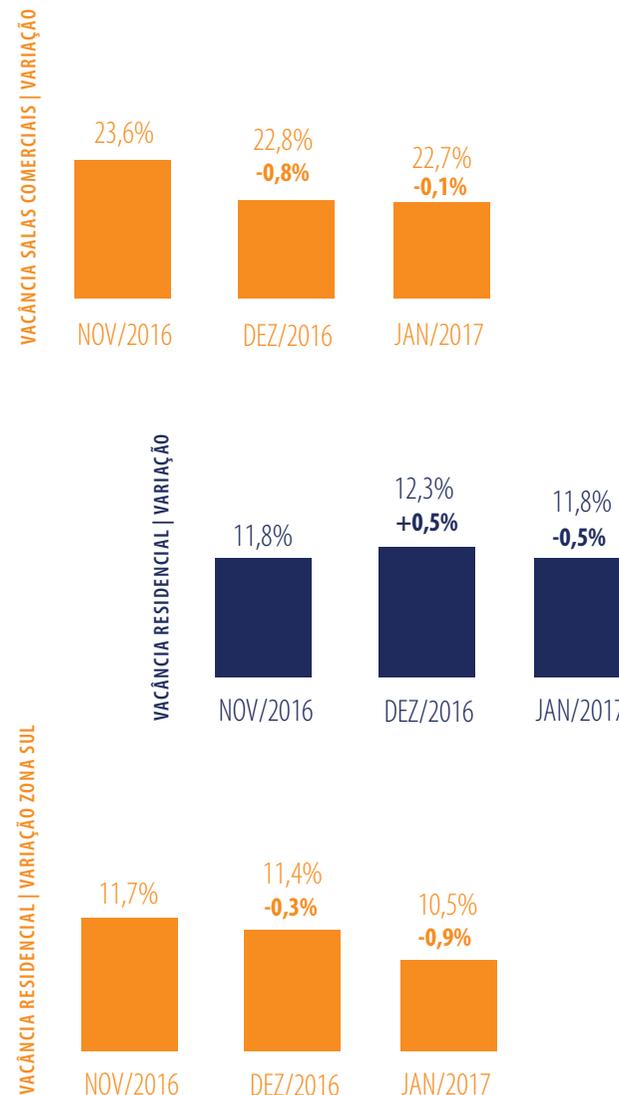
Residencial e Comercial

Muito embora a taxa de vacância esteja acima do ideal em toda a cidade do Rio de Janeiro, a mesma apresenta reduções de dezembro de 2016 para janeiro de 2017 nos pontos analisados ao lado.

Verificamos que na taxa de vacância para salas comerciais a variação mostra-se em queda desde novembro do ano passado com variação de -0,1 pontos percentuais em comparação a dezembro.

Mais especificamente na vacância de imóveis residenciais, também observa-se a mesma tendência apresentada acima com queda de 0,5% em relação ao mês anterior.

Já na visão por região, a Zona Sul é uma das regiões em destaque, com queda de 0,9 pontos percentuais em relação a dezembro. Verificou-se que no acumulado dos últimos 3 meses a variação se torna ainda maior, alcançado o patamar de -1,2%.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

No mês de janeiro, foram registradas 26.470 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.

Deste universo, foi selecionado o bairro de Botafogo para uma melhor análise, onde foram identificadas 990 ofertas (3,7% 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 405 ofertas de 2 dormitórios (40,9% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²

Botafogo



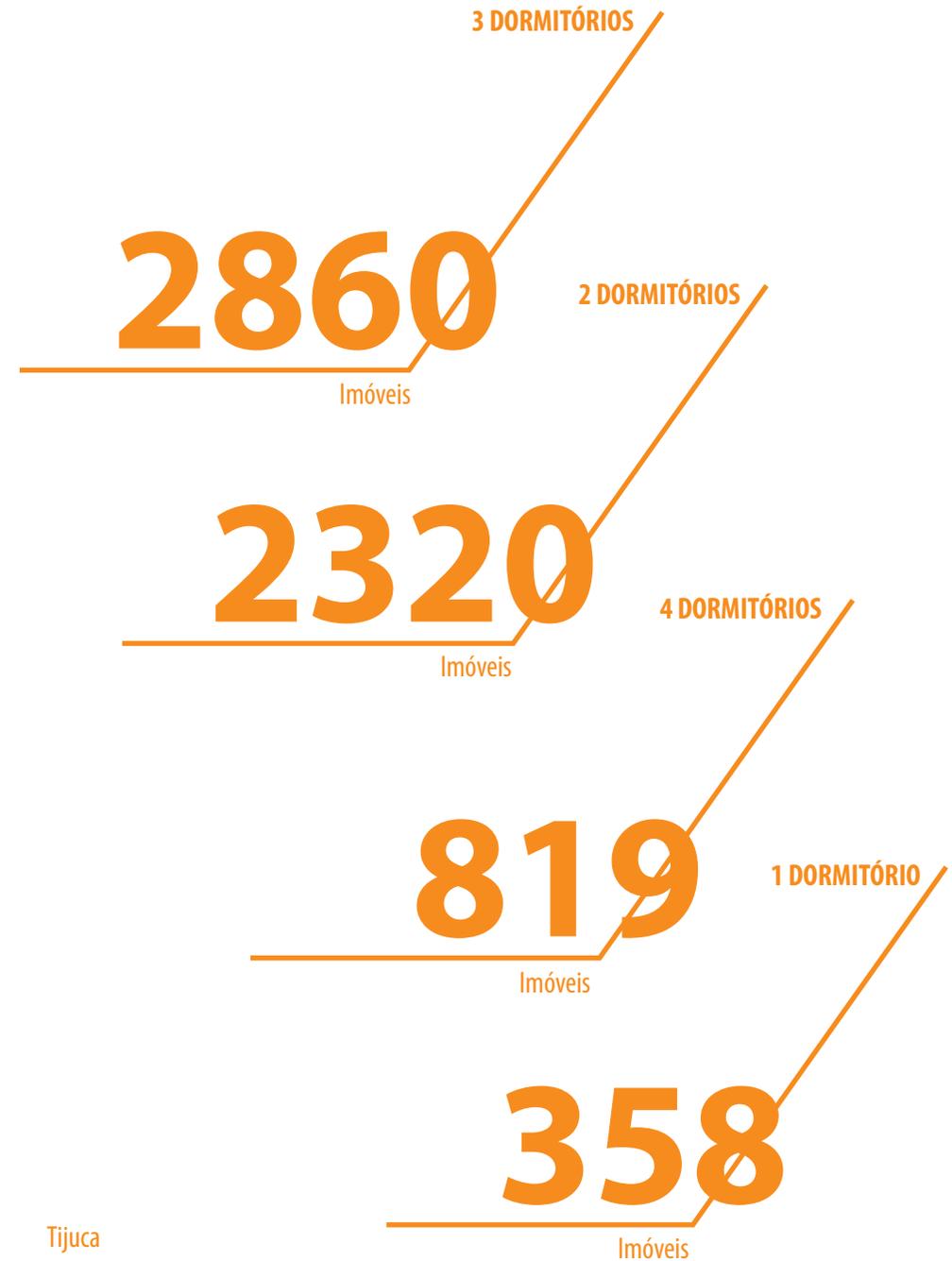
COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

Em janeiro, foram registradas 147.100 ofertas de imóveis para venda, sendo que 92,9% correspondem a ofertas Residenciais, 4,7% a Comerciais e 2,4% 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 44,9% 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 em Copacabana, percebe-se um distanciamento de valores para imóveis de 1 e 4 dormitórios onde os valores de aluguel ofertados chegam a ser 13,9% e 41,7% superiores aos valores de aluguel dos imóveis efetivamente locados na região. Já em relação aos imóveis de 2 e 3 dormitórios os imóveis atualmente locados estão com valores maiores em 11% e 10,3% respectivamente.



COMPARATIVO

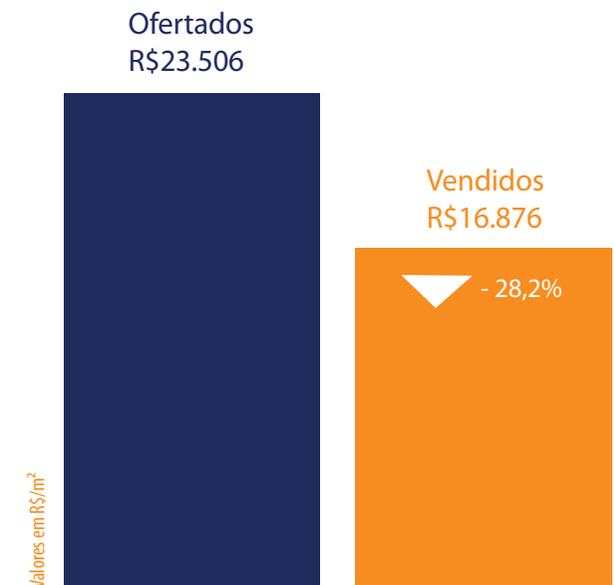
Vendidos x Ofertados

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 -34%.

Já no olhar específico para o bairro de Ipanema, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se que a variação é de -28,2% entre os valores de oferta e venda.



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - RIO DE JANEIRO



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - LEBLON

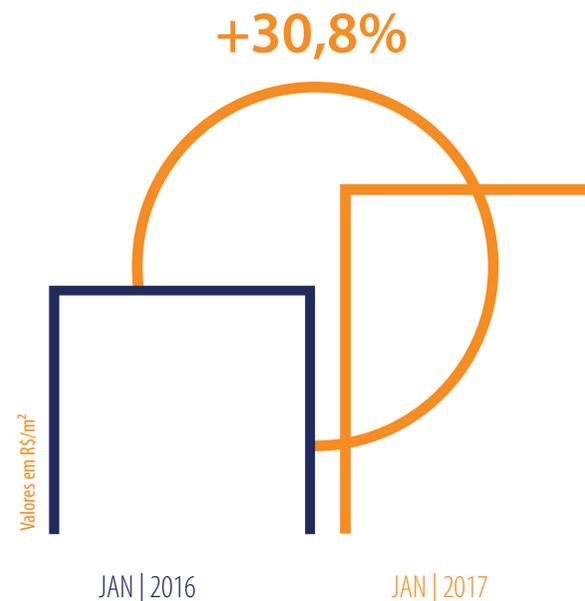
IVL

Índice de velocidade de locação

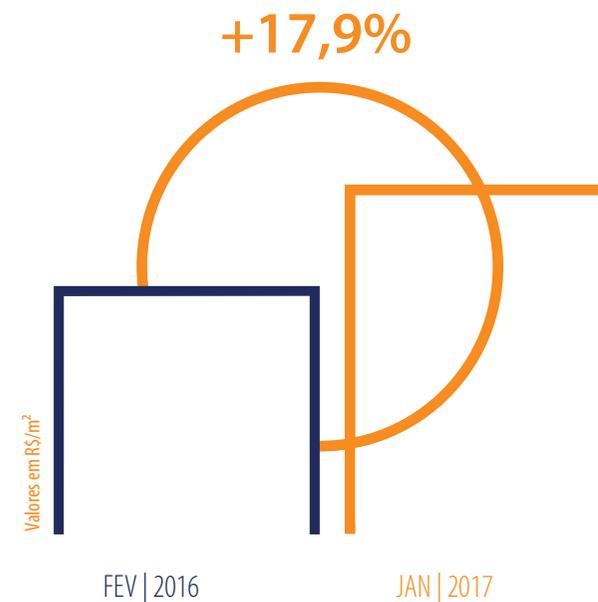
O índice de velocidade locação calcula o percentual de crescimento ou redução das unidades alugadas, dentro de um determinado período.

Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de janeiro de 2017 X janeiro de 2016. Também foi incluso a comparação dos últimos 12 meses para uma melhor visualização.

Conforme representado nos gráficos ao lado, em janeiro de 2017 o IVL foi 30,8% mais rápido que no mesmo mês de 2016, já na comparação dos últimos 12 meses, a aceleração foi de 17,9%.



IVL | ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO
COMPARAÇÃO MÊS - JAN/16 E JAN/17



IVL | ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO
COMPARAÇÃO 12 MESES

IMV

Índice médio de vacância

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).

Na análise desse índice foram selecionados os últimos 12 meses de cada período: Fevereiro de 2015 a janeiro de 2016 X fevereiro de 2016 a janeiro de 2017.

Analizando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios no Flamengo**, verifica-se que o IMV foi de 76, 78 e 24 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período o IMV foi de 54, 76 e 56 dias onde verifica-se uma redução de 28,9% para imóveis de 1 dormitório e 6,4% para imóveis de 2 dormitórios. Já em relação aos imóveis de 3 dormitórios existe um aumento de 133,3% se comparado com o índice anterior.

DIAS EM MÉDIA | FEV/15 A JAN/16

1 DORMITÓRIO 2 DORMITÓRIOS 3 DORMITÓRIOS



DIAS EM MÉDIA | FEV/16 A JAN/17

1 DORMITÓRIO 2 DORMITÓRIOS 3 DORMITÓRIOS



Flamengo

**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