




RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Janeiro - 2018 | Ano 2 – Edição 22



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

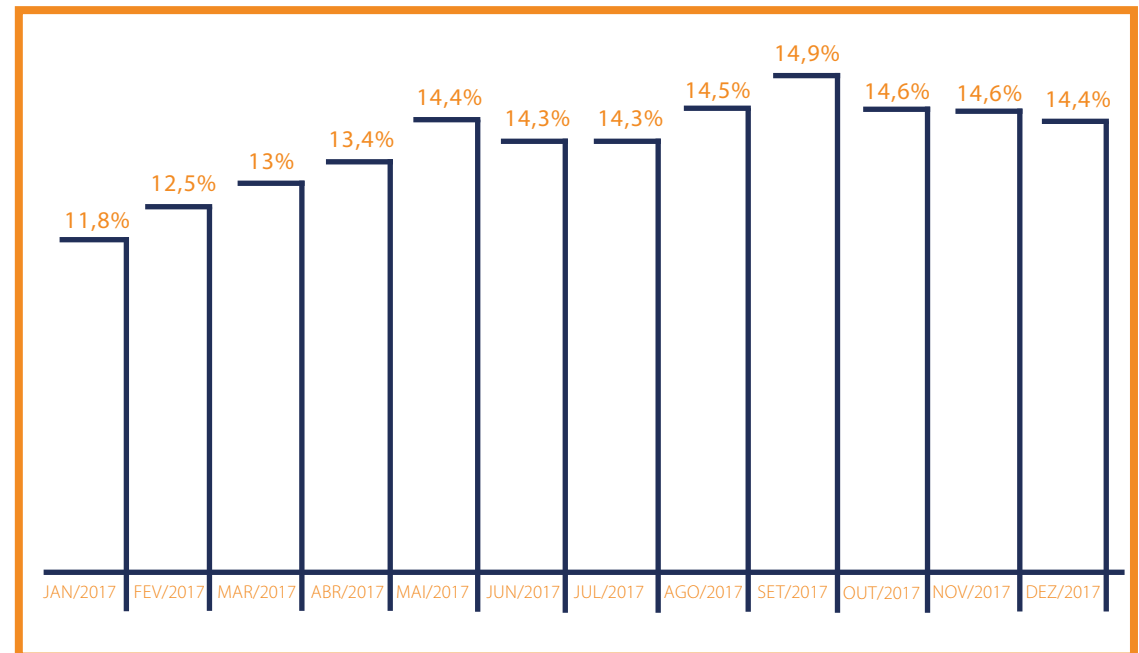
10

TAXA DE VACÂNCIA

Residencial

Em análise à taxa de vacância residencial dos últimos 12 meses na cidade do Rio de Janeiro.

Após dois meses onde a taxa de vacância manteve o patamar dos 14,6%, mostrando uma possível queda, a mesma se confirma no mês de dezembro diminuindo 0,2 pontos percentuais (p.p.) chegando a taxa de 14,4%. A taxa ainda continua alta para os padrões do mercado (entre 8-10%), principalmente ao compararmos com o início do ano (11,8%), um crescimento de 2,6 p.p. em relação a atual.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

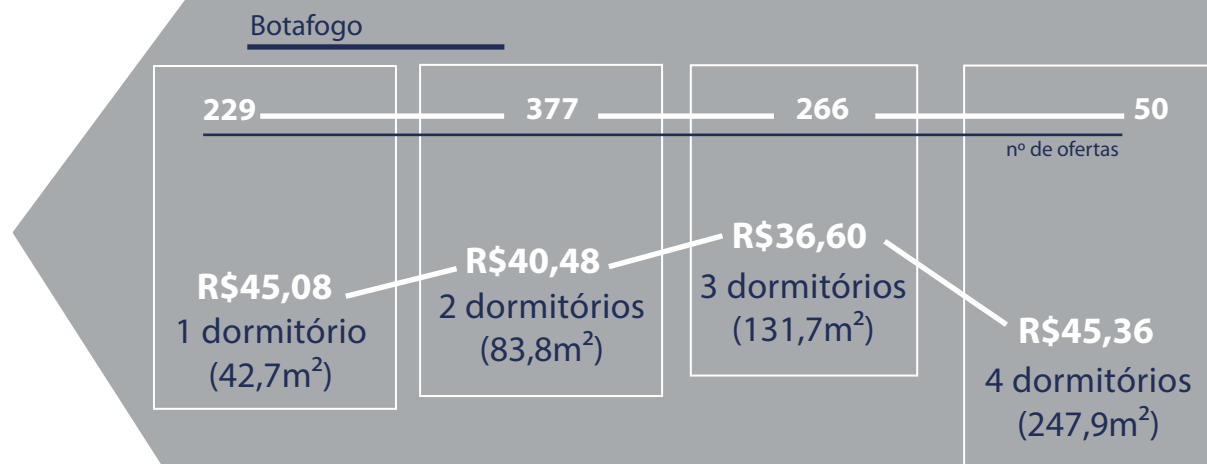
Foram registradas 30.260 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.

Deste universo, foi selecionado o bairro de Botafogo para uma melhor análise, onde foram identificadas 922 ofertas (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 377 ofertas de 2 dormitórios (40,9% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²



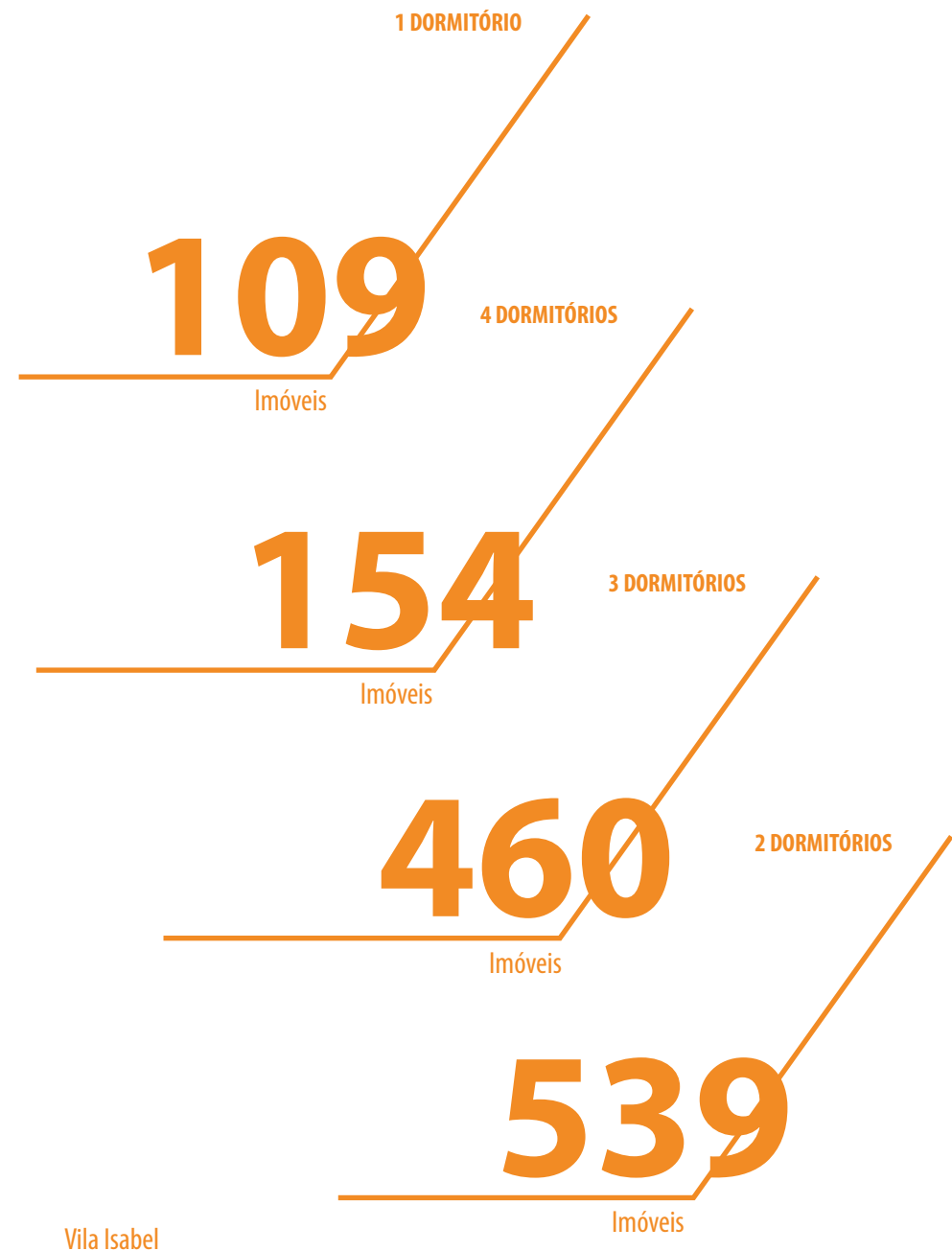
COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

Foram registradas 105.200 ofertas de imóveis para venda, sendo que 86,3% correspondem à ofertas Residenciais, 8,3% a Comerciais e 5,4% a outros tipos de ofertas.

Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Vila Isabel, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 2 dormitórios chegando a 42,7% do total dessa amostra.

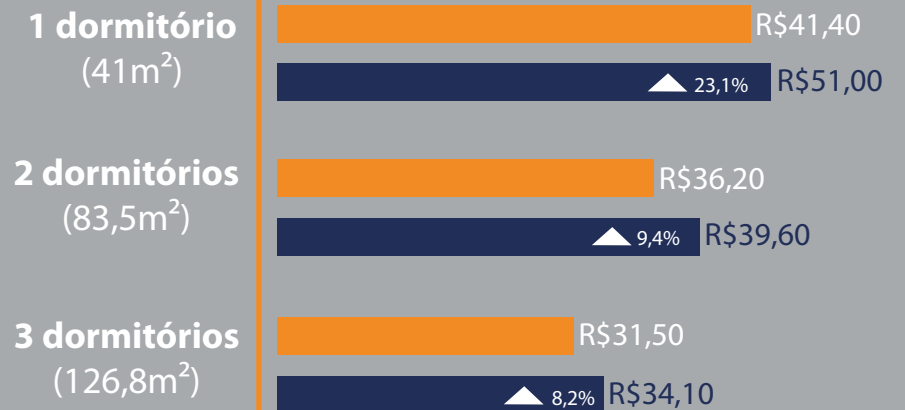
COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



COMPARATIVO

Locados x Ofertados

Comparando valores de aluguel de imóveis residenciais atualmente locados X os valores de aluguel dos imóveis ofertados em Copacabana, verifica-se um distanciamento de valores para todos os tipos de imóveis pesquisados. Nos imóveis de 1, 2 e 3 dormitórios os valores de aluguel ofertados são 23,1%, 9,4% e 8,2% respectivamente maiores que os valores de aluguel dos imóveis efetivamente locados na região.



Copacabana

Locados
Ofertados

Valores em R\$/m²

COMPARATIVO

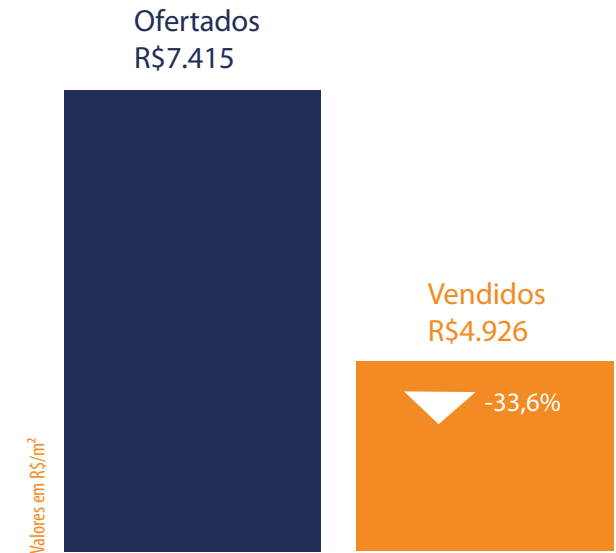
Vendidos x Ofertados

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 -34,6%.

Já no olhar específico para o bairro da Tijuca, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação de -33,6% entre os valores de oferta e venda.



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - RIO DE JANEIRO



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - TIJUCA

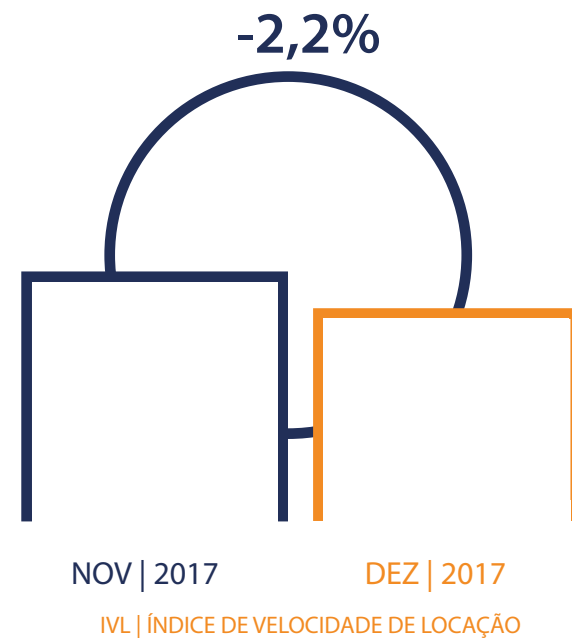
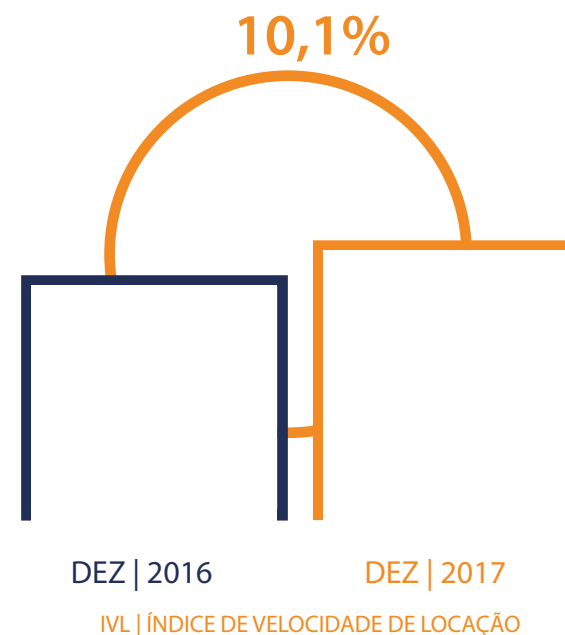
IVL

Índice de velocidade de locação

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

Conforme representado nos gráficos abaixo, em dezembro de 2017, o IVL foi de 10,1% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e de -2,2% comparando com o mês anterior, representando aceleração nas locações da primeira análise e desaceleração 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: Janeiro de 2016 a dezembro de 2016 X janeiro de 2017 a dezembro de 2017.

Analisando imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios na Barra da Tijuca, verifica-se que o IMV foi de 119, 97 e 108 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 24, 39 e 111 onde verifica-se uma redução para as tipologias de 1 e 2 dormitórios (79,8% e 59,8% respectivamente). Já na tipologia de 3 dormitórios existe um aumento de 2,78% se comparados com o índice do ano anterior.

DIAS EM MÉDIA | JAN/16 A DEZ/16



DIAS EM MÉDIA | JAN/17 A DEZ/17



Barra da 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.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