



RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Julho - 2019 | Ano 4 – Edição 40



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.

**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**

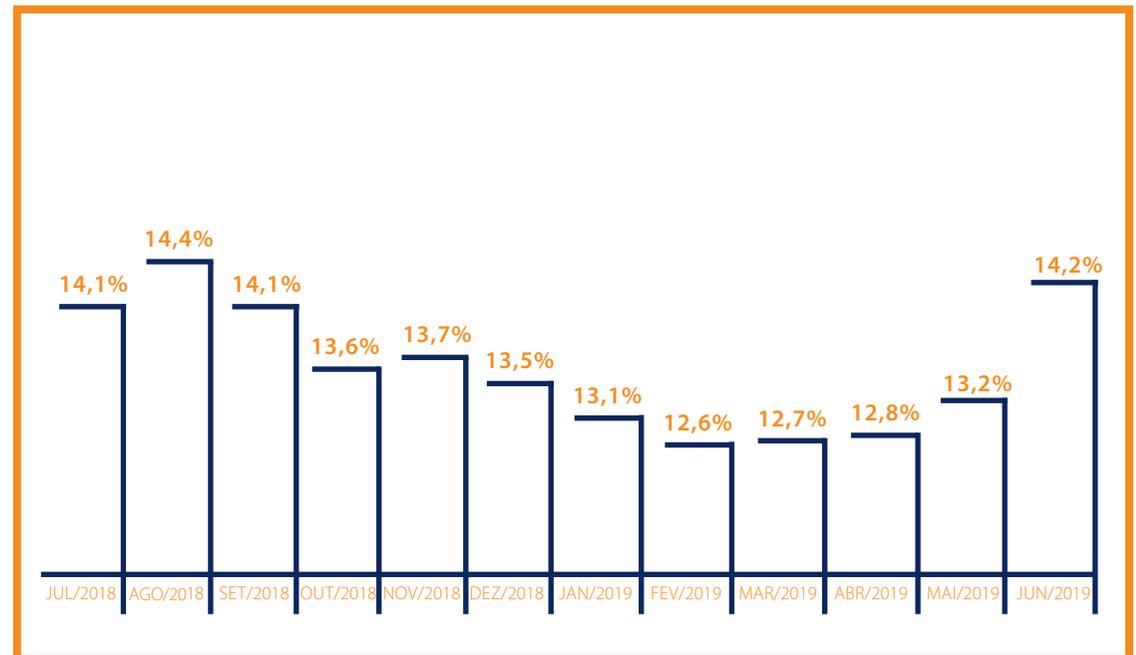
**IMV – Índice Médio de Vacância**

**10**

## VACÂNCIA

### Vacância - Residencial

- Após meses de contínuas quedas (entre novembro de 2018 e fevereiro de 2019, onde atingiu o menor patamar no período apresentado), a taxa de vacância voltou a subir novamente chegando ao patamar de 14,2% no mês de junho de 2019.
- Desde de março deste ano a taxa de vacância vem subindo gradativamente e alcançou o ponto mais alto do ano no último levantamento (jun/19).



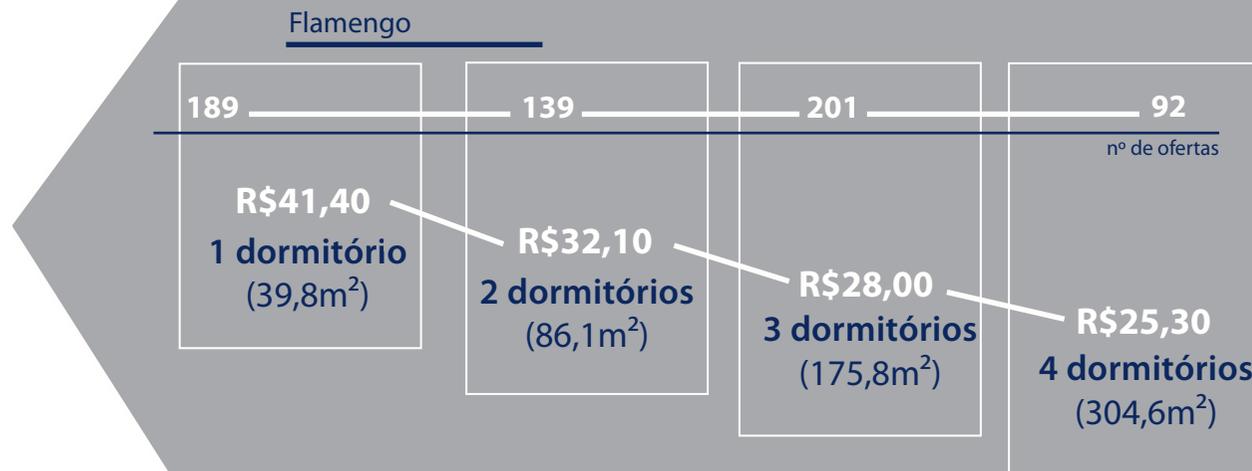
# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Locação

- Foram registradas 24.030 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro. Deste universo, foi selecionado o bairro do
- Flamengo para uma melhor análise, onde foram identificadas 621 ofertas (2,6% do total) distribuídas em 1, 2, 3 e 4 dormitórios.
- No gráfico, observa-se a média dos valores ofertados demonstrados por m<sup>2</sup>. Evidencia-se também, a quantidade de ofertas, com destaque para 201 ofertas de 3 dormitórios (32,4% do total).

## COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m<sup>2</sup>



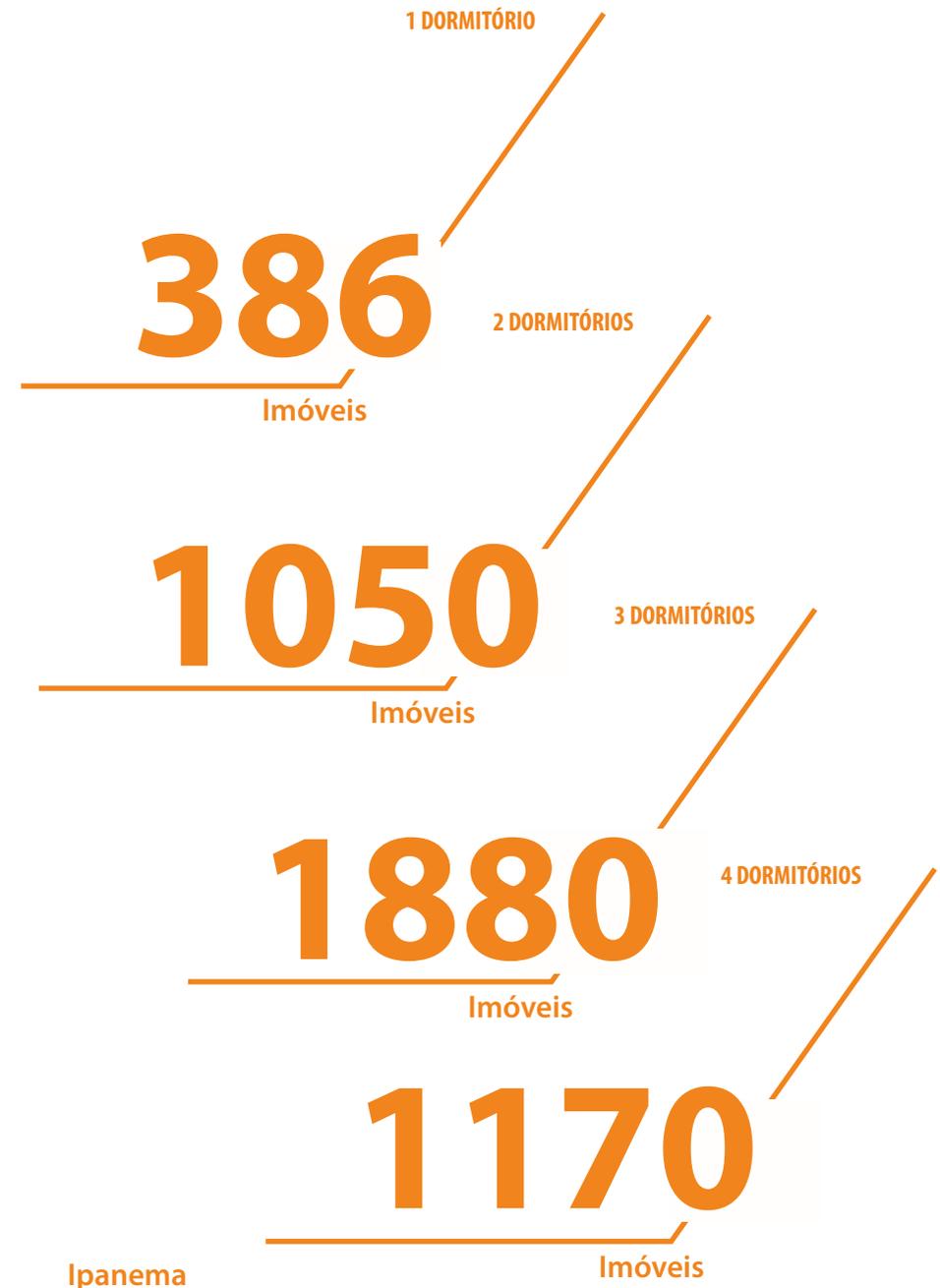
Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

## COMPARATIVO DE OFERTAS

### Vendas

- Foram registradas 136.400 ofertas de imóveis para venda, sendo que 80,4% correspondem à ofertas Residenciais, 9,6% a Comerciais e 10% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Ipanema, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda, com 3 dormitórios chegando a 41,9% do total dessa amostra.

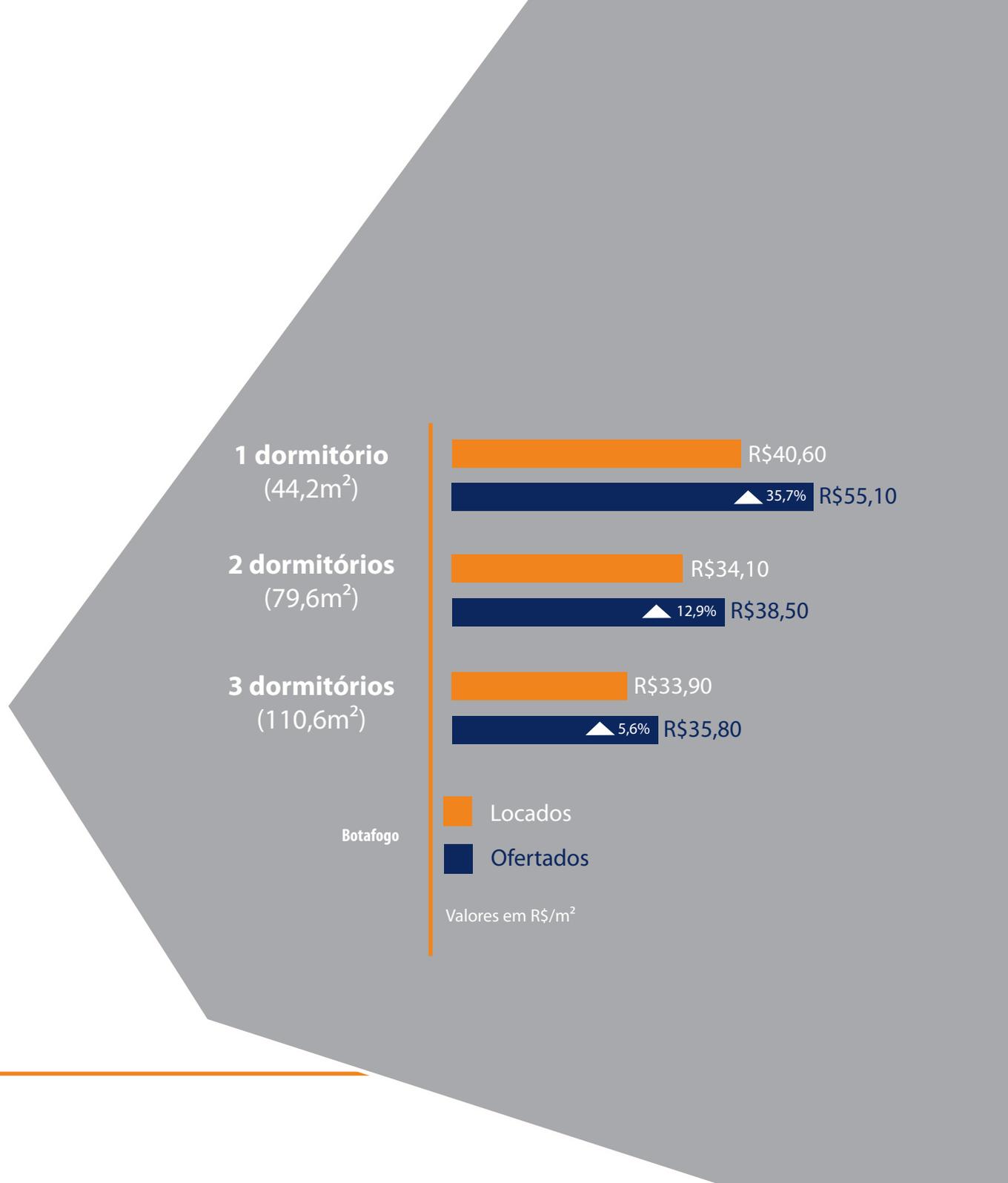
COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



## COMPARATIVO

### Locados x Ofertados

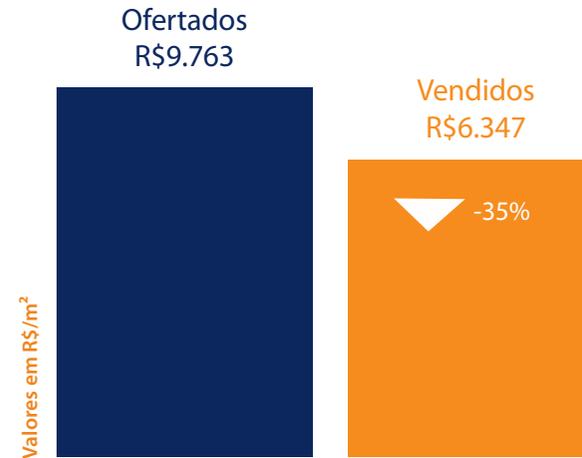
• Comparando valores de aluguel de apartamentos atualmente locados X os valores de ofertas de aluguel também para apartamentos em Botafogo, verifica-se um distanciamento de valores para todos os tipos de dormitórios. Nos imóveis de 1 dormitório, o valor do aluguel ofertado é 22,5% maior, no de 2 dormitórios 10% maior e no de 3 dormitórios 12,8% maior que o valor dos apartamentos já locados na região.



## COMPARATIVO

### Vendidos x Ofertados

- Comparando o valor de venda do m<sup>2</sup> de apartamentos na cidade do Rio de Janeiro, verifica-se que a variação entre o valor ofertado e o valor vendido é de -35%.
- Já no olhar específico para o bairro da Lagoa, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação de -12,4% entre os valores de oferta e venda.



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS  
VARIAÇÃO - RIO DE JANEIRO

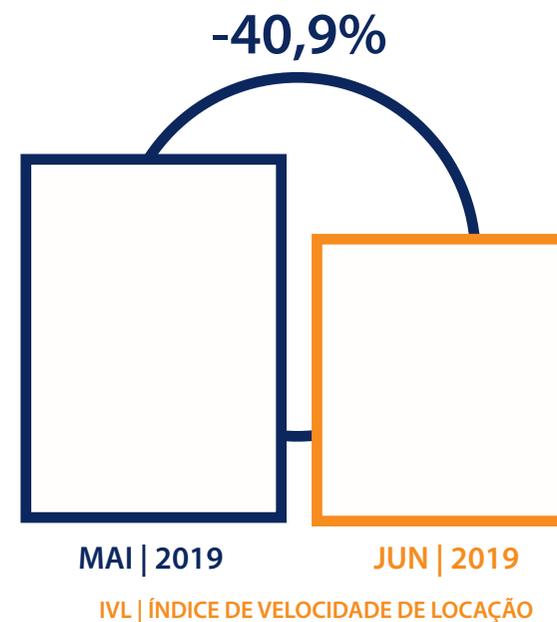
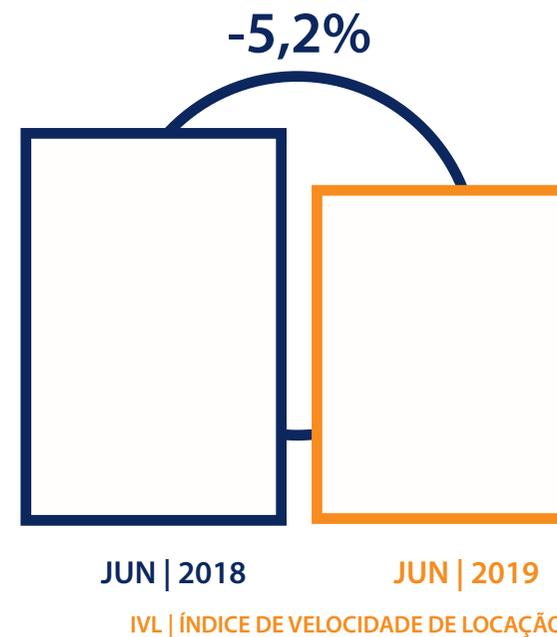


COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS  
VARIAÇÃO - LAGOA

## IVL

### Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de junho de 2019 X junho de 2018. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em junho de 2019, o IVL foi de -5,2% na comparação com o mesmo mês do ano anterior. Já na comparação com o mês anterior o IVL foi de -40,9%, 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: Julho de 2017 a junho de 2018 X julho de 2018 a junho de 2019. Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios na Tijuca**, verifica-se que o IMV foi de 106, 108 e 136 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 49, 70 e 33 onde verifica-se uma redução para as três tipologias: 53,8%, 35,2% e 75,7% respectivamente se comparados com o índice do ano anterior.

#### DIAS EM MÉDIA | JUL/17 A JUN/18



#### DIAS EM MÉDIA | JUL/18 A JUN/19



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](https://inteligenciaimobiliaria.apsa.com.br)  
[inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br](mailto:inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br)

< CLIQUE AQUI! >



[apsa.com.br](http://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