




RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Maio - 2019 | Ano 4 – Edição 38



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

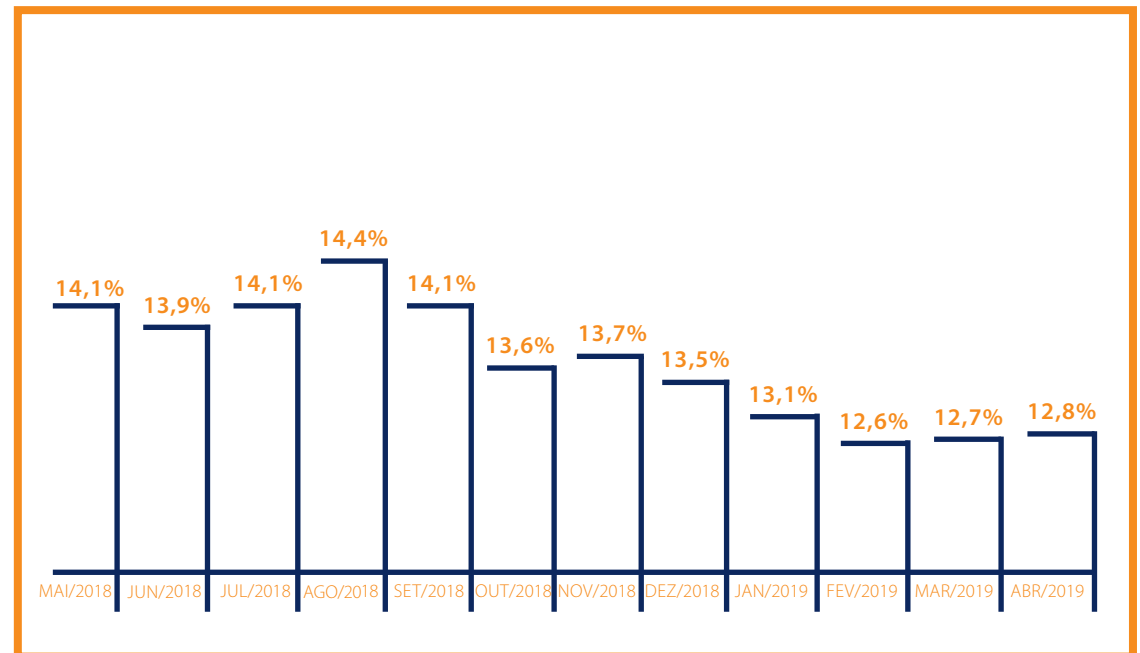
IMV – Índice Médio de Vacância

10

VACÂNCIA

Vacância - Residencial

- O índice de vacância de imóveis residenciais na capital carioca teve um pequeno aumento, após seis meses seguidos de queda. Em abril, este índice ficou em 12,8%, 0,1 ponto percentual maior do que mês de março.
- A taxa, porém, se mantém dentro da média apresentada nos últimos meses, demonstrando que esse pequeno aumento é uma variação normal do mercado.



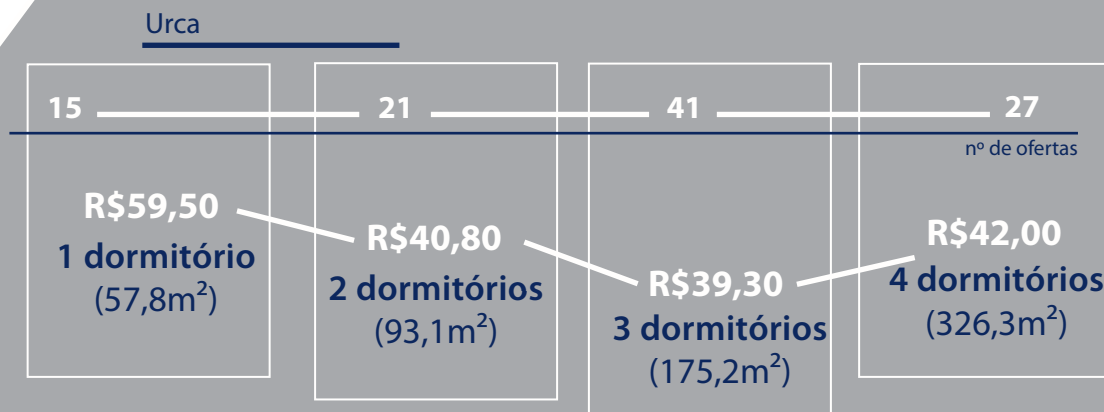
COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

- Foram registradas 26.270 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro da Urca para uma melhor análise, onde foram identificadas 104 ofertas (0,40% 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 41 ofertas de 3 dormitórios (39,4% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²



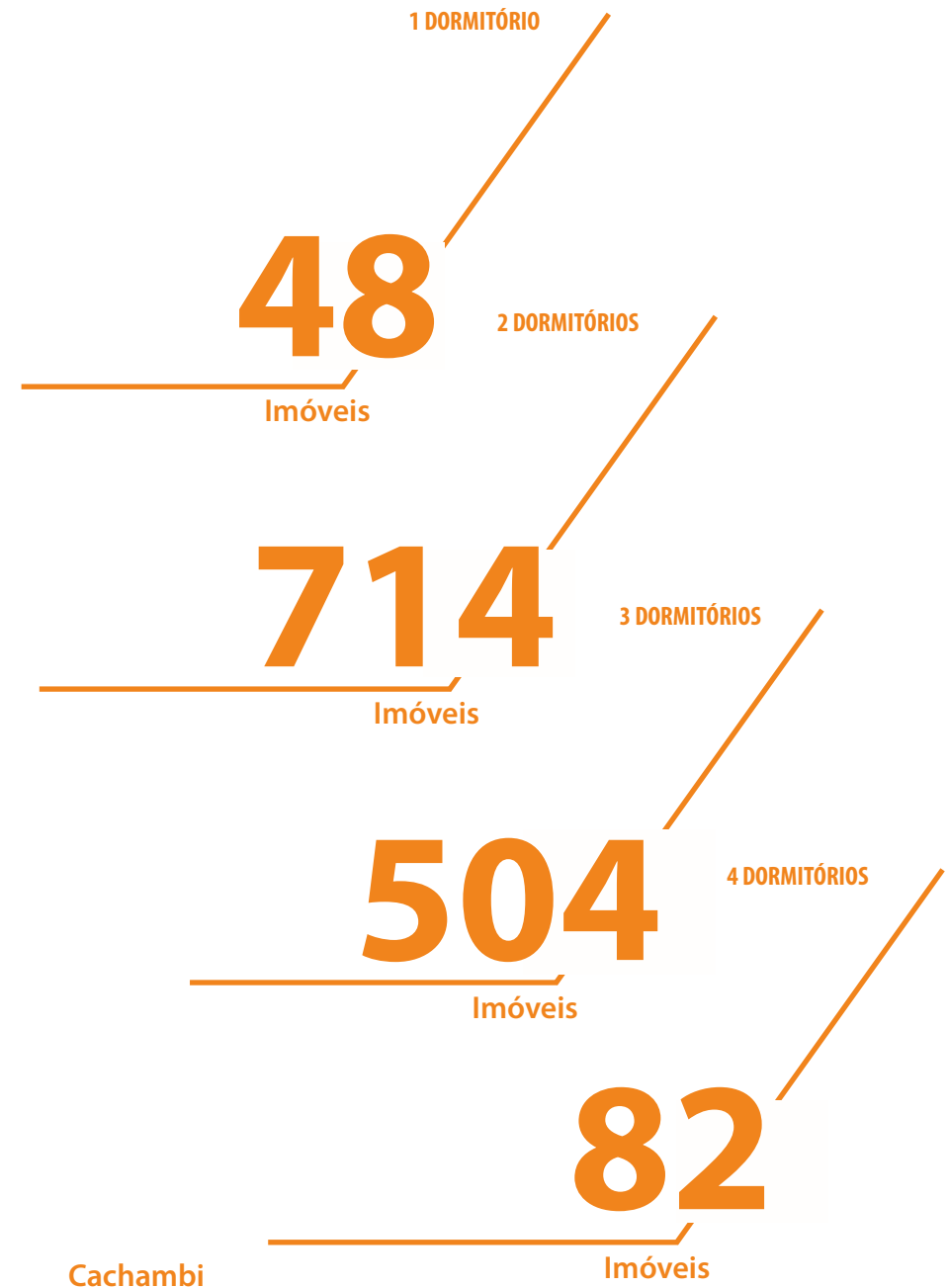
Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

- Foram registradas 140.900 ofertas de imóveis para venda, sendo que 80,8% correspondem à ofertas Residenciais, 6,6% a Comerciais e 12,6% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro do Cachambi, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda, com 3 dormitórios chegando a 52,9% do total dessa amostra.

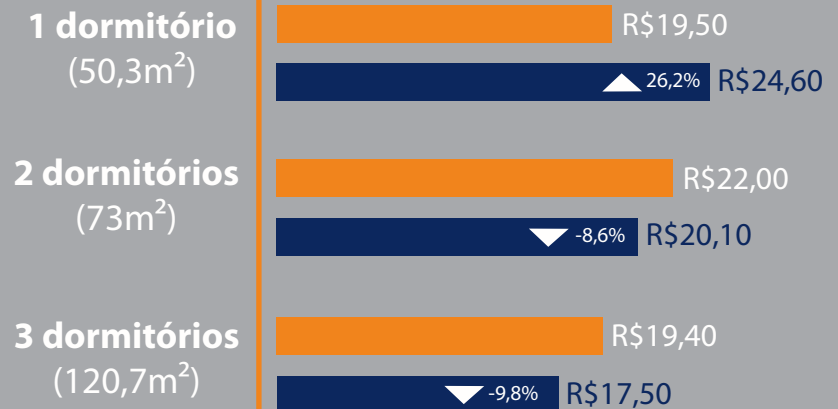
COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



COMPARATIVO

Locados x Ofertados

• Comparando valores de aluguel de imóveis residenciais atualmente locados X os valores de aluguel dos imóveis ofertados no Grajaú, verifica-se um distanciamento de valores para todos os tipos de dormitórios. Nos imóveis de 1 dormitório, o valor do aluguel ofertado é 26,2% maior que o valor dos imóveis já locados na região. Já nos imóveis de 2 e 3 dormitórios o valor do aluguel ofertado é 8,6% e 9,8% (respectivamente) menor que o valor dos imóveis já locados na região.



Grajaú

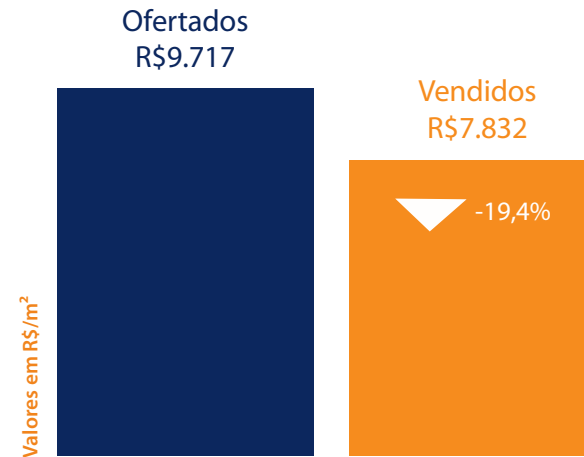
Locados
Ofertados

Valores em R\$/m²

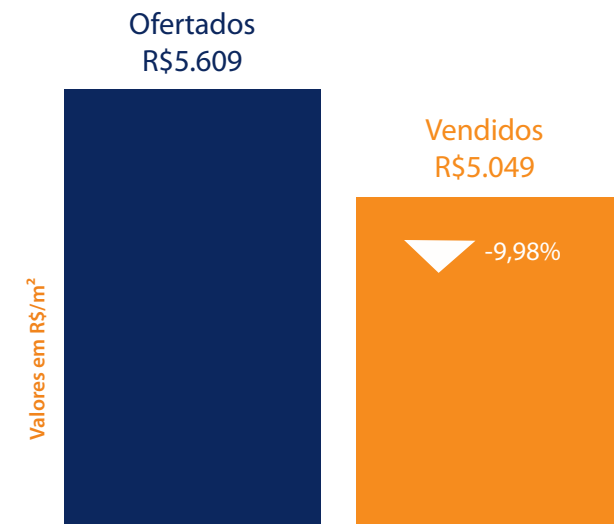
COMPARATIVO

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 -19,4%.
- Já no olhar específico para o bairro de Vila Isabel, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação de -9,98% entre os valores de oferta e venda.



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - RIO DE JANEIRO

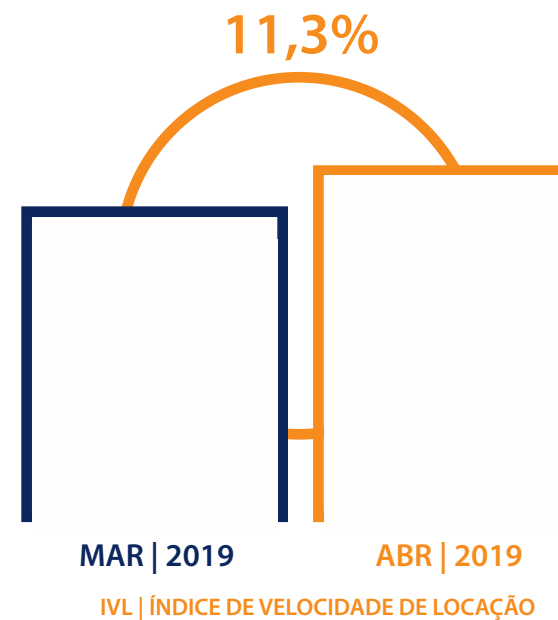


COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - VILA ISABEL

IVL

Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de abril de 2019 X abril de 2018. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em abril de 2019, o IVL foi de -20,7% na comparação com o mesmo mês do ano anterior. Já na comparação com o mês anterior o IVL foi de 11,3%, representando desaceleração no primeiro levantamento e aceleração no segundo.



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: Maio de 2017 a abril de 2018 X maio de 2018 a abril de 2019.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Copacabana**, verifica-se que o IMV foi de 128, 88 e 84 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 110, 69 e 80 onde verifica-se uma redução para as três tipologias: 14,1%, 21,6% e 4,8% respectivamente se comparados com o índice do ano anterior.

DIAS EM MÉDIA | MAI/17 A ABR/18



DIAS EM MÉDIA | MAI/18 A ABR/19



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

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