




RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Março - 2017 | Ano 1 – Edição 12



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

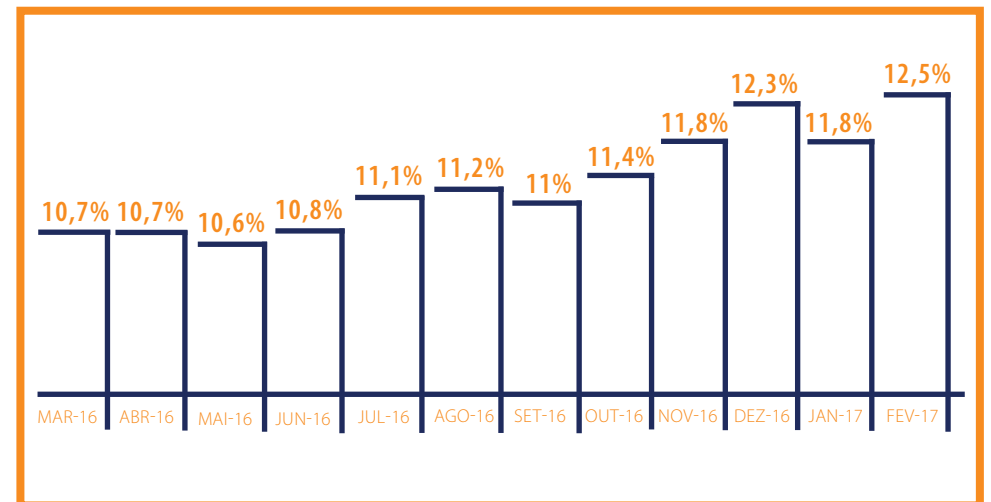
10

TAXA DE VACÂNCIA GERAL

Residencial

Em análise à taxa de vacância residencial dos últimos 12 meses na cidade do Rio de Janeiro. Atualmente, verifica-se que a mesma encontra-se em patamar acima do ideal, representado por um percentual entre 8% e 10%, como é observado no gráfico ao lado.

A mesma vem apresentado desde setembro/16, um crescimento mais acentuado, tendo uma leve queda no mês de janeiro/17 e retornando a crescer no último levantamento feito em fevereiro/17, chegando a maior taxa dos últimos 12 meses: 12,5%.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

No mês de fevereiro, foram registradas 22.490 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.

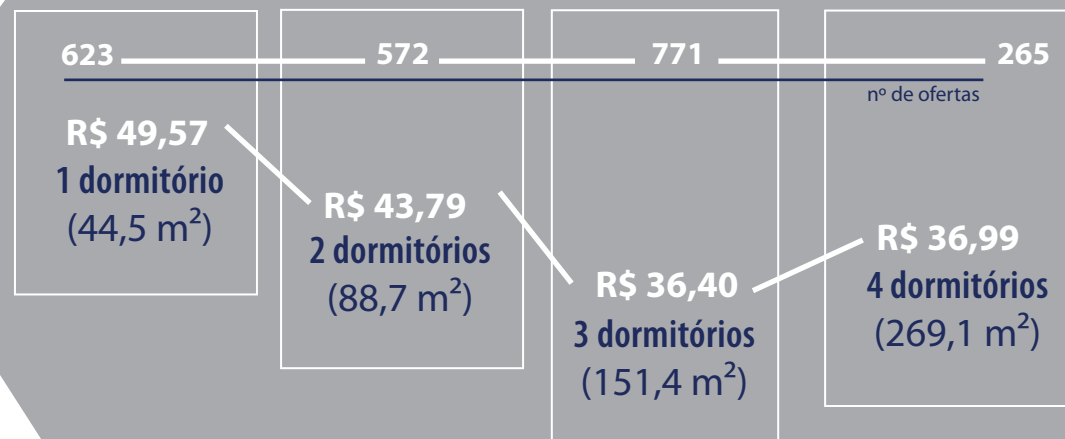
Deste universo, foi selecionado o bairro de Copacabana para uma melhor análise, onde foram identificadas 2.231 ofertas (9,9% do total) distribuídas em 1, 2, 3 e 4 dormitórios.

No gráfico ao lado, observa-se a média dos valores ofertados demonstrados por m². Evidencia-se também, a quantidade de ofertas, com destaque para 771 ofertas de 3 dormitórios (34,5% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²

Copacabana



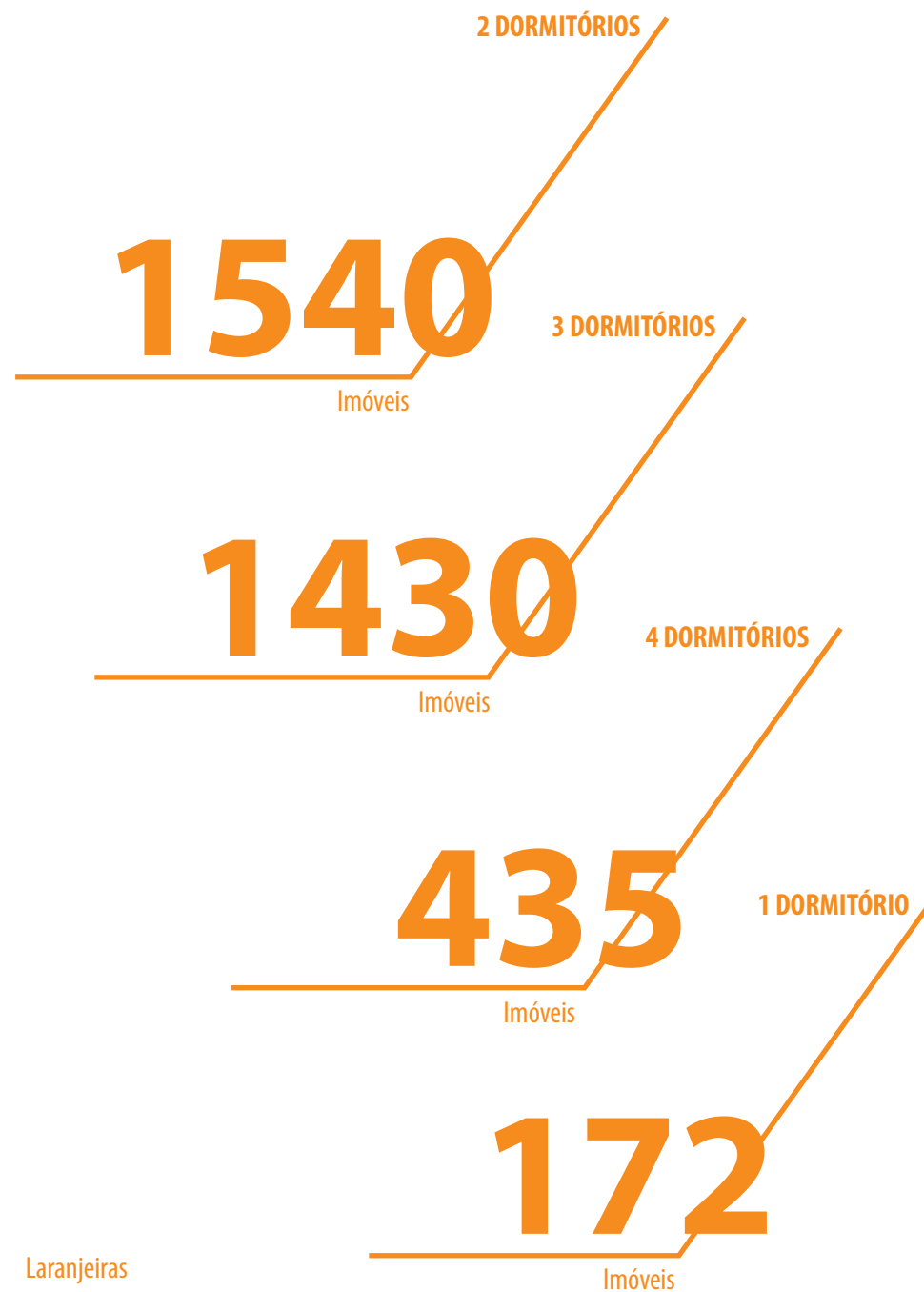
COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

Em fevereiro, foram registradas 112.700 ofertas de imóveis para venda, sendo que 94,4% correspondem à ofertas Residenciais, 3,5% a Comerciais e 2,1% a outros tipos de ofertas.

Após análise específica das ofertas residenciais no bairro da Laranjeiras, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 2 dormitórios chegando a 43% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS

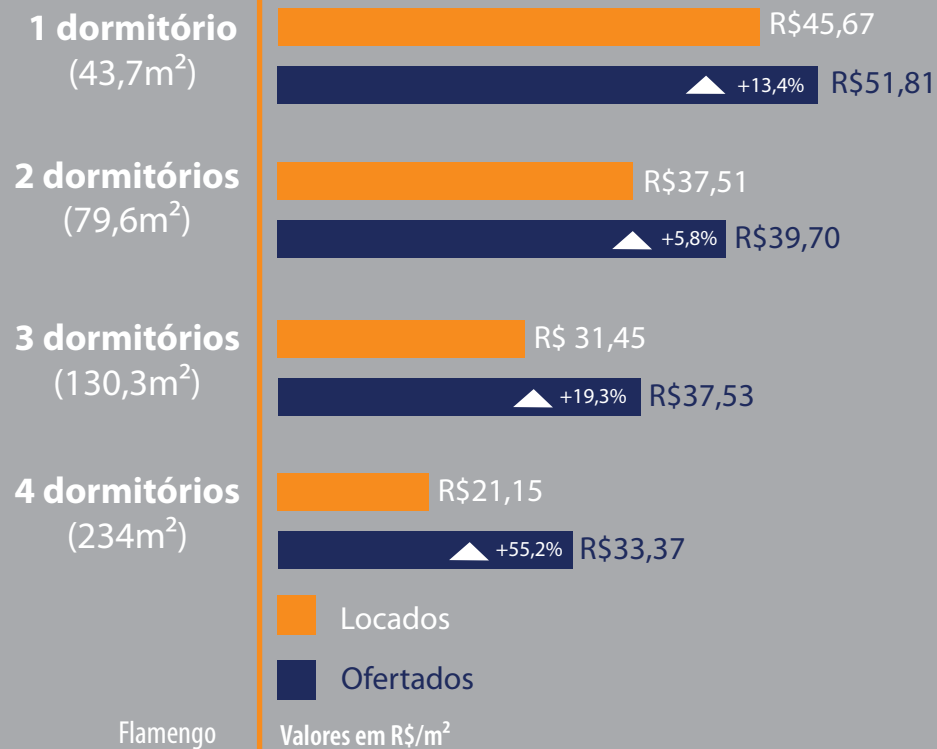


COMPARATIVO

Locados x Ofertados

Comparando valores de aluguel de imóveis residenciais atualmente locados X os valores de aluguel dos imóveis ofertados no Flamengo, percebe-se um distanciamento de valores para imóveis de 3 e 4 dormitórios onde os valores de aluguel ofertados chegam a ser 19,3% e 55,2% superiores aos valores de aluguel dos imóveis efetivamente locados na região.

Já em relação aos imóveis de 1 e 2 dormitórios os imóveis atualmente locados estão com valores maiores em 13,4% e 5,8% respectivamente.

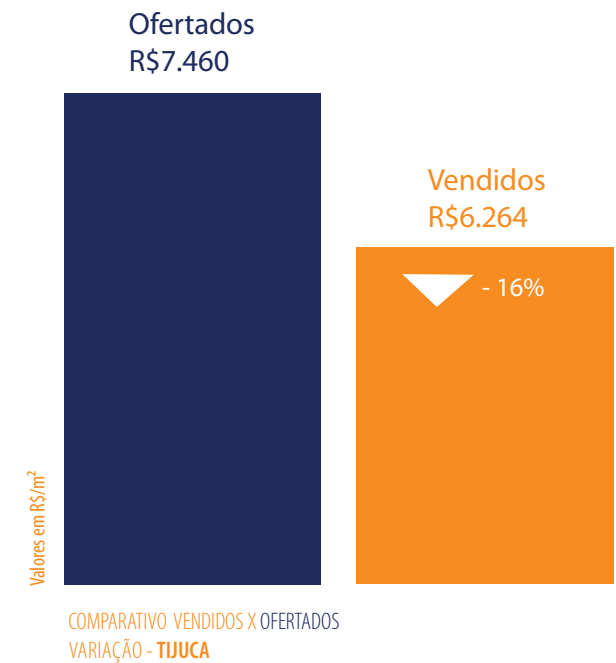
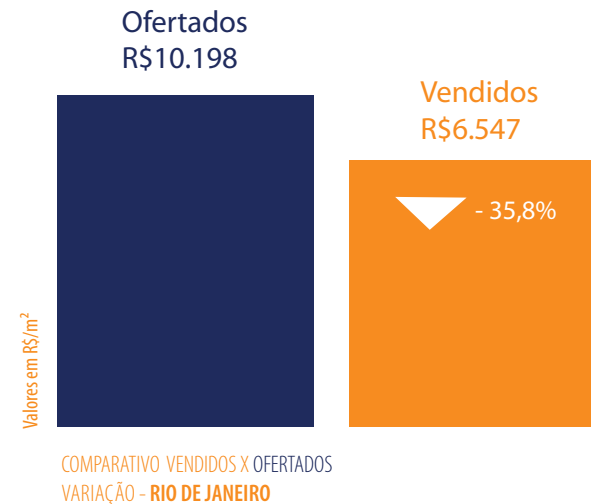


COMPARATIVO

Vendidos x Ofertados

Comparando o valor de venda do m² de apartamentos na cidade do Rio de Janeiro **em fevereiro**, verifica-se que a variação entre o valor ofertado e o valor vendido é de -35,8%.

Já no olhar específico para o bairro da Tijuca, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação bem menor que a apresentada em todo o Rio de Janeiro: -16% entre os valores de oferta e venda.



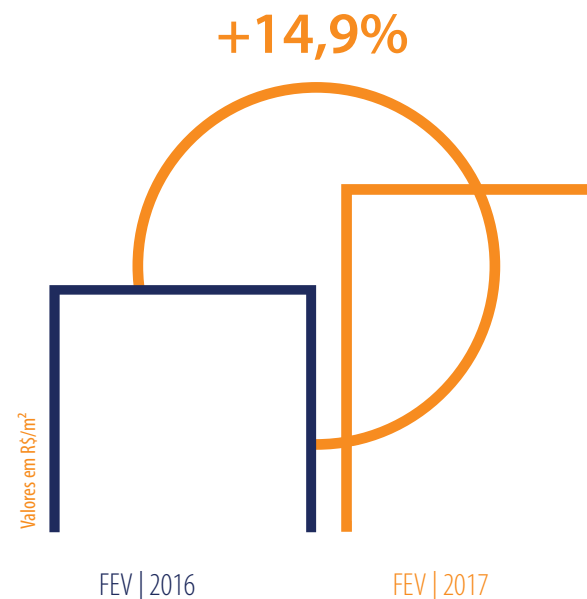
IVL

Índice de velocidade de locação

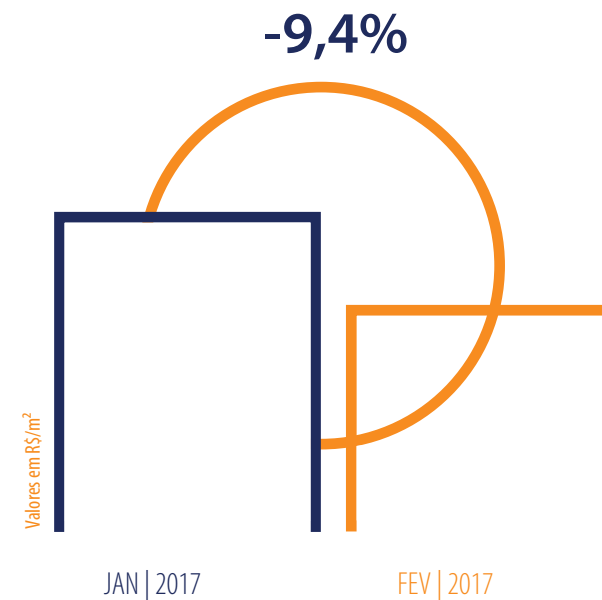
O índice de velocidade locação calcula o percentual de crescimento ou redução de unidades alugadas, dentro de um determinado período.

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

Conforme representado nos gráficos abaixo, em fevereiro de 2017, o IVL foi de 14,9% representando uma maior aceleração nas locações em relação ao mesmo mês de 2016. Já na comparação com o mês anterior houve uma desaceleração de -9,4%.



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



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

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: Março de 2015 a fevereiro de 2016 X março de 2016 a fevereiro de 2017.

Analizando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios na Tijuca**, verifica-se que o IMV foi de 67, 84 e 86 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período o IMV foi de 44, 48 e 103 onde verifica-se uma redução de 34,3% para imóveis de 1 dormitório e 42,8% para imóveis de 2 dormitórios. Já em relação aos imóveis de 3 dormitórios existe um aumento de 19,7% se comparado com o índice anterior.

DIAS EM MÉDIA | MAR/15 A FEV/16



DIAS EM MÉDIA | MAR/16 A FEV/17



Tijuca

**QUER
SABER
MAIS?!**

ENTRE EM CONTATO
CONOSCO!

<http://apsa.com.br/aluguel/inteligencia-imobiliaria>
inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br

< CLIQUE AQUI!



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

BELO HORIZONTE

CAIÇARAS
Av Del Rey, 111, Bloco D / Sala 204.

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