



RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Novembro - 2018 | Ano 3 – Edição 32



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, 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**

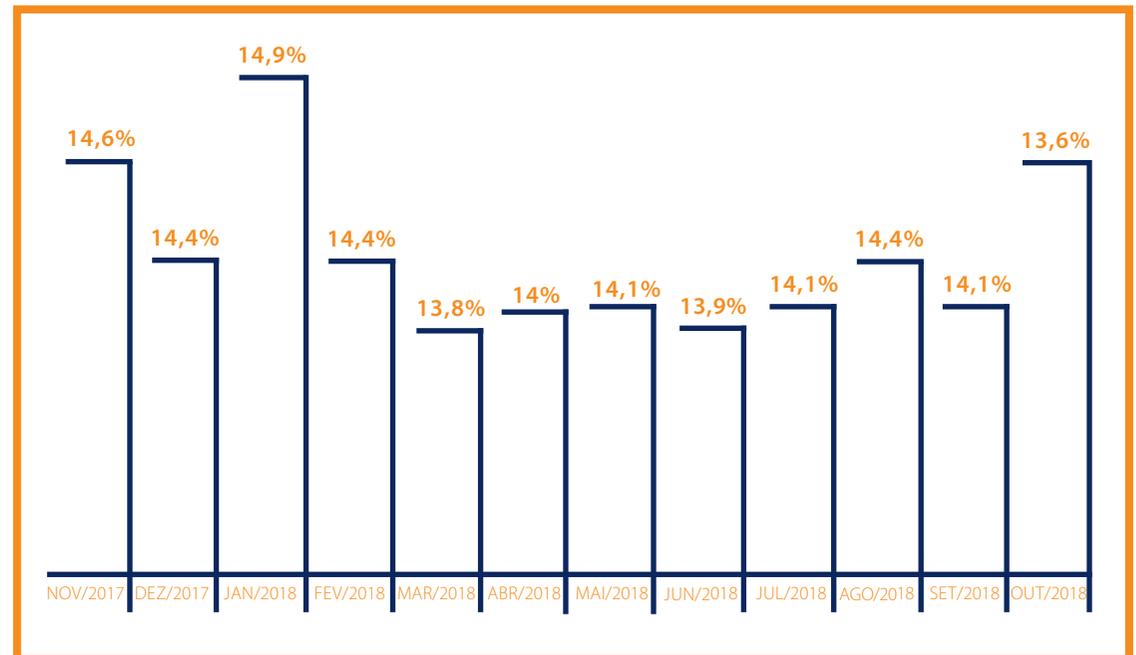
**IMV – Índice Médio de Vacância**

**10**

## VACÂNCIA

## Vacância - Residencial

- Em análise vacância residencial dos últimos 12 meses na cidade do Rio de Janeiro.
- No mês de outubro a taxa de vacância teve queda, registrando 13,6%, a menor taxa dos últimos 12 meses. Queda de 0,5p.p. (pontos percentuais) ante o mês de setembro.



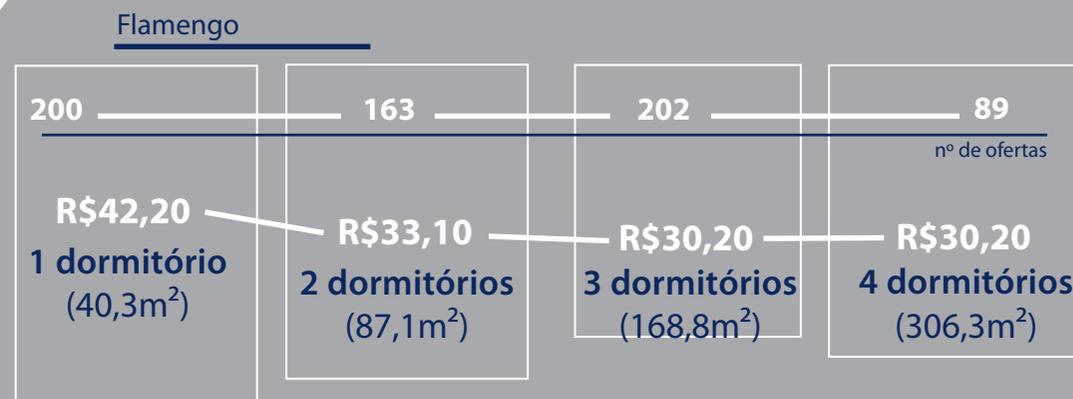
# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Locação

- Foram registradas 24.200 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro de Flamengo para uma melhor análise, onde foram identificadas 654 ofertas (2,7% 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 202 ofertas de 3 dormitórios (30,8% do total).

## COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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



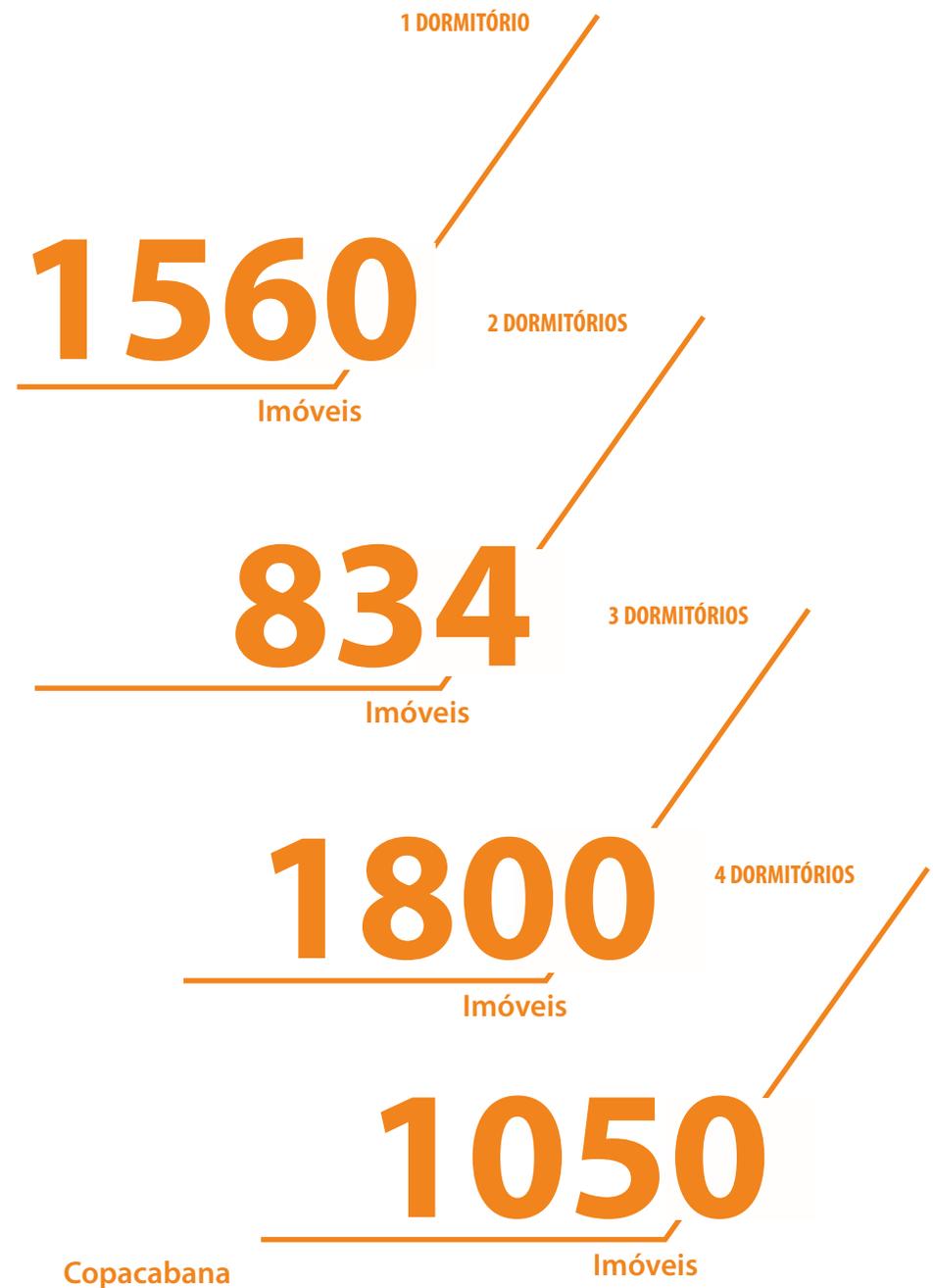
Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

## COMPARATIVO DE OFERTAS

### Vendas

- Foram registradas 92.340 ofertas de imóveis para venda, sendo que 75,3% correspondem à ofertas Residenciais, 7,8% a Comerciais e 16,9% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Copacabana, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 34,3% do total dessa amostra.

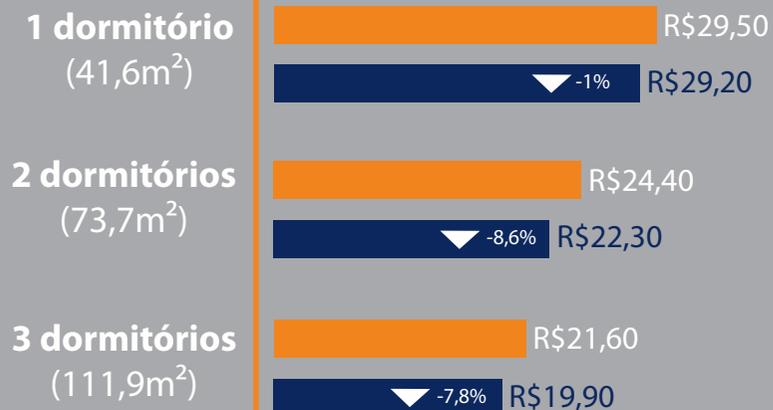
COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



## COMPARATIVO

### Locados x Ofertados

• Comparando valores de aluguel de imóveis residenciais atualmente locados X os valores de aluguel dos imóveis ofertados na Tijuca, verifica-se um distanciamento de valores para todos os tipos de dormitórios. Nos imóveis de 1 dormitório o valor do aluguel ofertado é 1% menor, nos de 2 dormitórios o valor ofertado é de 8,6% menor e nos de 3 dormitórios o valor chega a ser 7,8% menor que o valor dos imóveis já locados na região.



Tijuca

Locados  
Ofertados

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

## 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 -36,7%.
- Já no olhar específico para o bairro do Cachambi, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação de -7,5% entre os valores de oferta e venda.



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS  
VARIAÇÃO - RIO DE JANEIRO

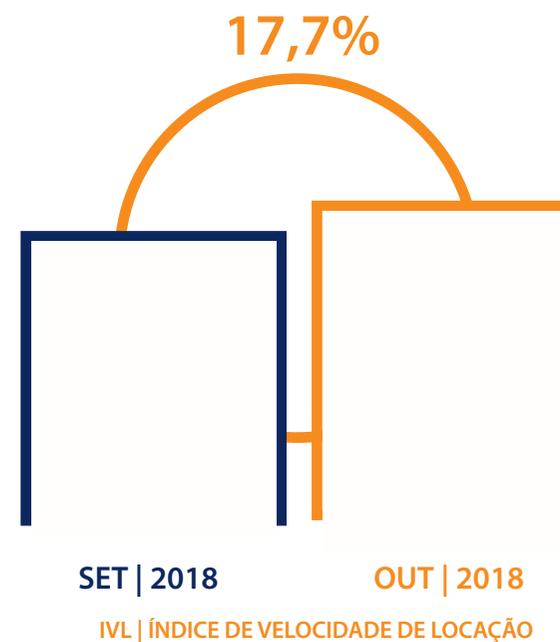


COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS  
VARIAÇÃO - CACHAMBI

## IVL

### Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de outubro de 2018 X outubro de 2017. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em outubro de 2018, o IVL foi de -14,1% na comparação com o mesmo mês do ano anterior já na comparação com o mês anterior o IVL foi de 17,7%, representando desaceleração no primeiro e 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: Novembro de 2016 a outubro de 2017 X novembro de 2017 a outubro de 2018.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Botafogo**, verifica-se que o IMV foi de 93, 77 e 90 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 55, 41 e 36 onde verifica-se uma redução para todas as tipologias respectivamente de: -40,8%, -46,7%, -60% se comparados com o índice do ano anterior.

#### DIAS EM MÉDIA | NOV/16 A OUT/17



#### DIAS EM MÉDIA | NOV/17 A OUT/18



Botafogo

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**

##### **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

##### **TJUJUA**

Rua Conde de Bonfim, 255 - lj. 110 a 112

#### **BRASÍLIA**

##### **ÁGUAS CLARAS**

Av. Pau Brasil, Lote 06 - sl. 1811 - Ed. E-Business

#### **FORTALEZA**

##### **ALDEOTA**

Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1505

##### **VIA SUL**

Shopping 4000 Mall, Av. Washington Soares, 4000 - lj. 109 - Guarapes

#### **MINAS GERAIS**

##### **CAIÇARAS**

Av. Del Rey, 111, bl. D, sl. 204 A

#### **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