



RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Novembro - 2017 | Ano 2 – Edição 20



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, verifica-se que a mesma encontra-se em patamar acima do ideal, (entre 8% e 10%) como é observado no gráfico.

Após meses onde a taxa de vacância manteve uma crescente, chegando ao maior patamar no mês de setembro com 14,9%, a mesma no último levantamento recuou 0,3% ficando no patamar dos 14,6%.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

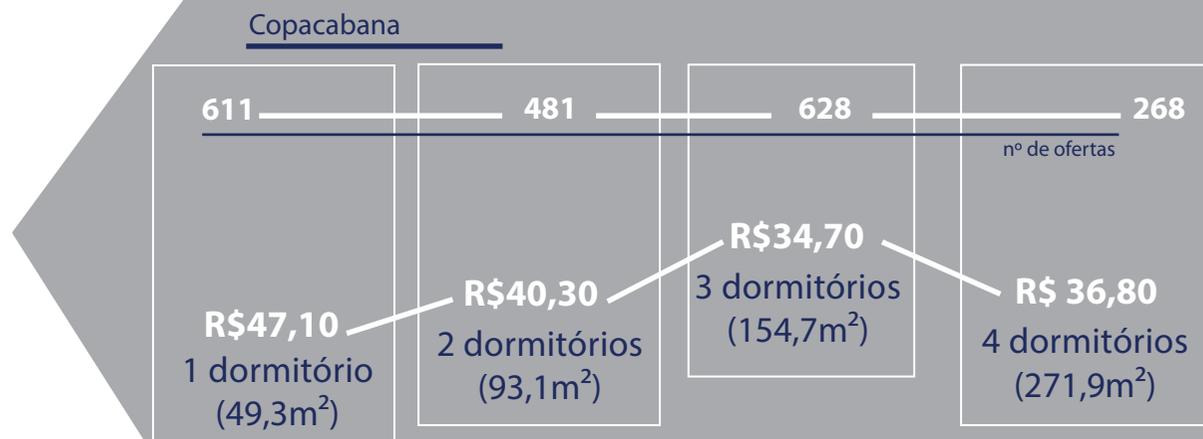
Foram registradas 25.810 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.

Deste universo, foi selecionado o bairro de Copacabana para uma melhor análise, onde foram identificadas 1.988 ofertas (7,7% 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 628 ofertas de 3 dormitórios (37,1% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²



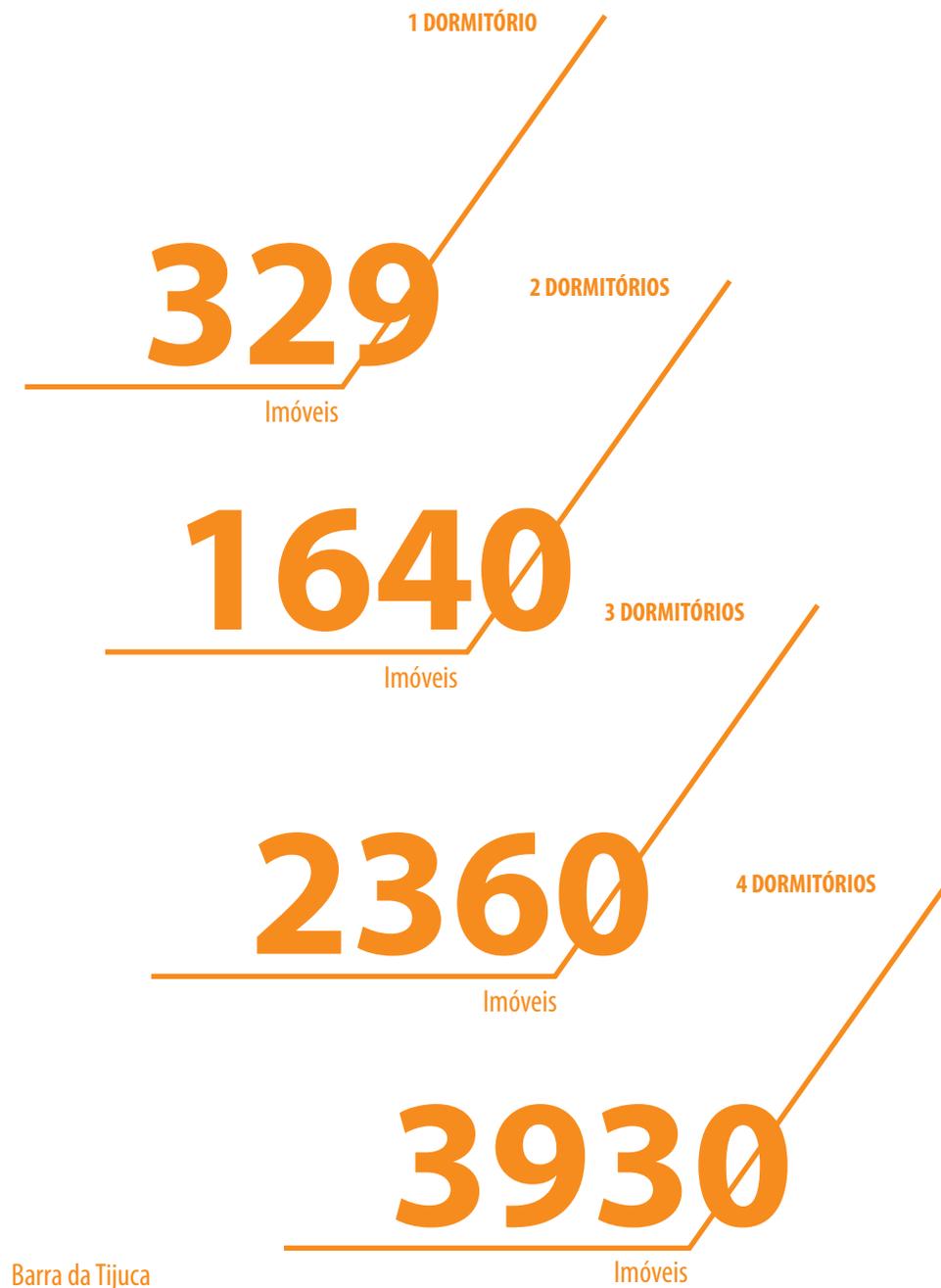
COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

Foram registradas 116.300 ofertas de imóveis para venda, sendo que 86,2% correspondem à ofertas Residenciais, 7,8% a Comerciais e 6% a outros tipos de ofertas.

Após análise específica das ofertas residenciais no bairro da Barra da Tijuca, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 4 dormitórios chegando a 46% do total dessa amostra.

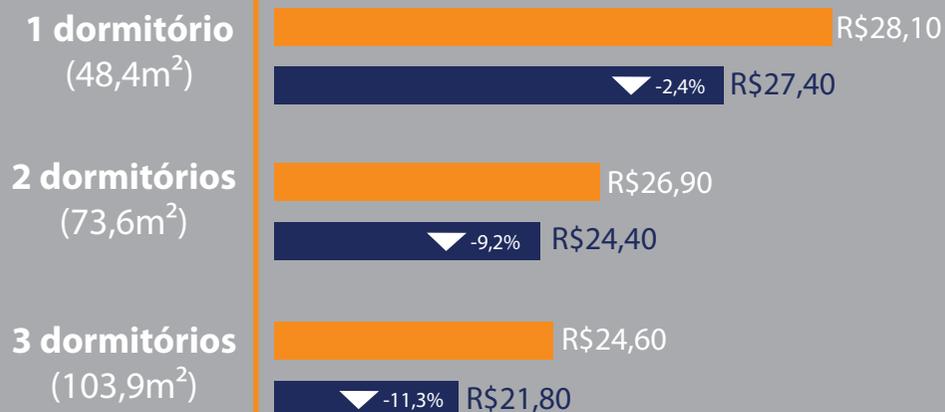
COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



COMPARATIVO

Locados x Ofertados

Comparando valores de aluguel de imóveis residenciais atualmente locados X os valores de aluguel dos imóveis ofertados em Vila Isabel, verifica-se um pequeno distanciamento de valores para todos os tipos de imóveis pesquisados. Nos imóveis de 1, 2 e 3 dormitórios os valores de aluguel ofertados são 3,7%, 4% e 3,6% respectivamente maiores que os valores de aluguel dos imóveis efetivamente locados na região.



Vila Isabel

Locados
Ofertados

Valores em R\$/m²

COMPARATIVO

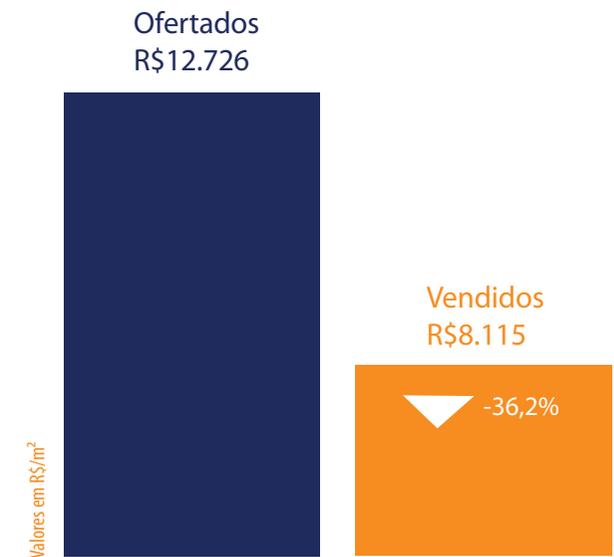
Vendidos x Ofertados

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 -35,2%.

Já no olhar específico para o bairro de Botafogo, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação de -36,2% entre os valores de oferta e venda.



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - RIO DE JANEIRO



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - BOTAFOGO

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. (Informação de rodapé).

Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de outubro de 2017 X outubro de 2016. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior. Conforme representado nos gráficos abaixo, no mês de outubro de 2017 em relação ao mesmo mês do ano anterior, igualmente comparando com o setembro de 2017, o índice não obteve crescimento nem redução percentual, mantendo os mesmos patamares alcançados nos meses citados nessa comparação.

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 2015 a outubro de 2016 X novembro de 2016 a outubro de 2017.

Analisando imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios no Flamengo, verifica-se que o IMV foi de 88, 114 e 94 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 58, 47 e 16 onde verifica-se uma redução para todas as tipologias. 1 dormitório 34%, 2 dormitórios 58,7% e 3 dormitórios 82,9 se comparados com o índice do ano anterior.

DIAS EM MÉDIA | NOV/15 A OUT/16



DIAS EM MÉDIA | NOV/16 A OUT/17



Flamengo

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