




RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Outubro - 2017 | Ano 2 – Edição 19



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**

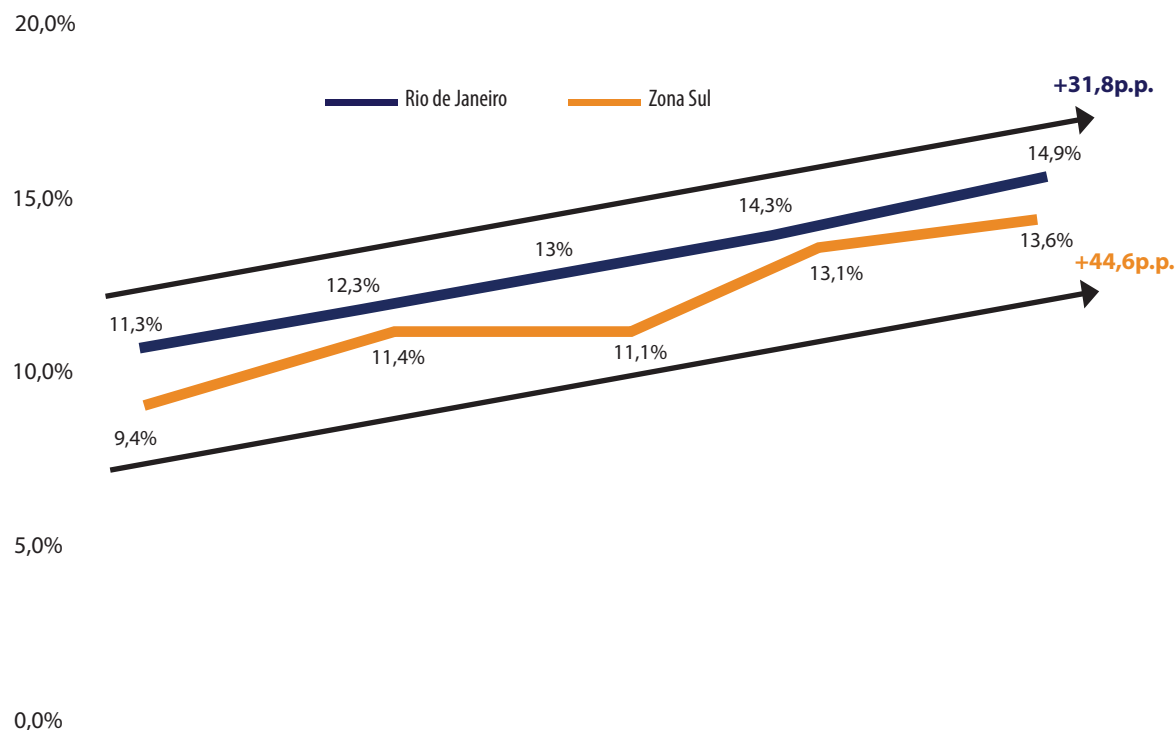
## TAXA DE VACÂNCIA Residencial

Em análise à taxa de vacância residencial do último ano (representada trimestralmente) na cidade do Rio de Janeiro e na zona sul.

As duas taxas atuais encontram-se em patamar acima do ideal, (entre 8% e 10%) como é observado no gráfico.

No último ano o crescimento da taxa de vacância foi acentuado no Rio de Janeiro chegando a taxa de 14,9% no último mês, demonstrando uma variação de 31,8 pontos percentuais em um ano.

Na zona sul atualmente a taxa encontra-se mais baixa que a média da cidade, porém a variação anual é maior. Em setembro de 2016 a taxa média era de 9,4%, já em setembro de 2017 a mesma é de 13,6% um variação de 44,6 pontos percentuais.



# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Locação

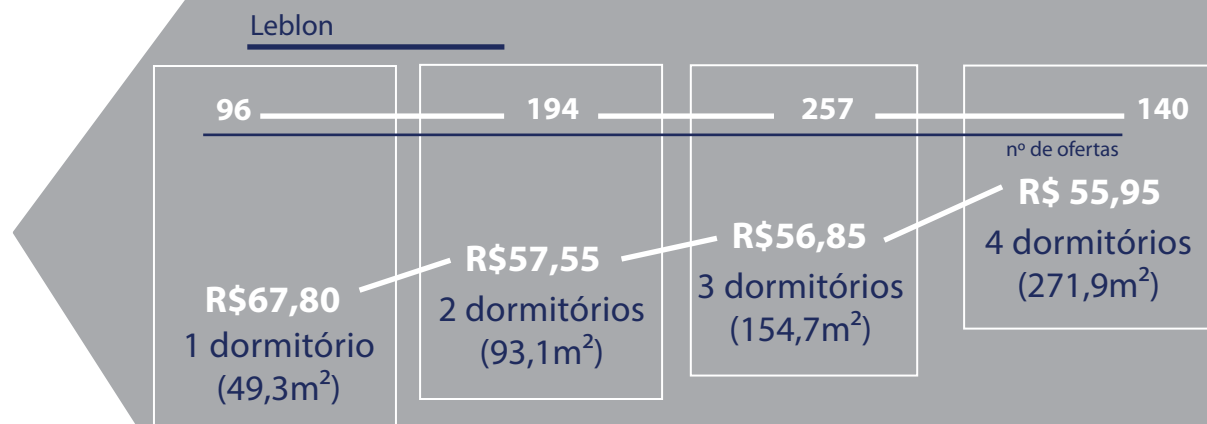
Foram registradas 18.660 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.

Deste universo, foi selecionado o bairro do Leblon para uma melhor análise, onde foram identificadas 687 ofertas (3,7% 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 257 ofertas de 3 dormitórios (37,4% do total).

## COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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



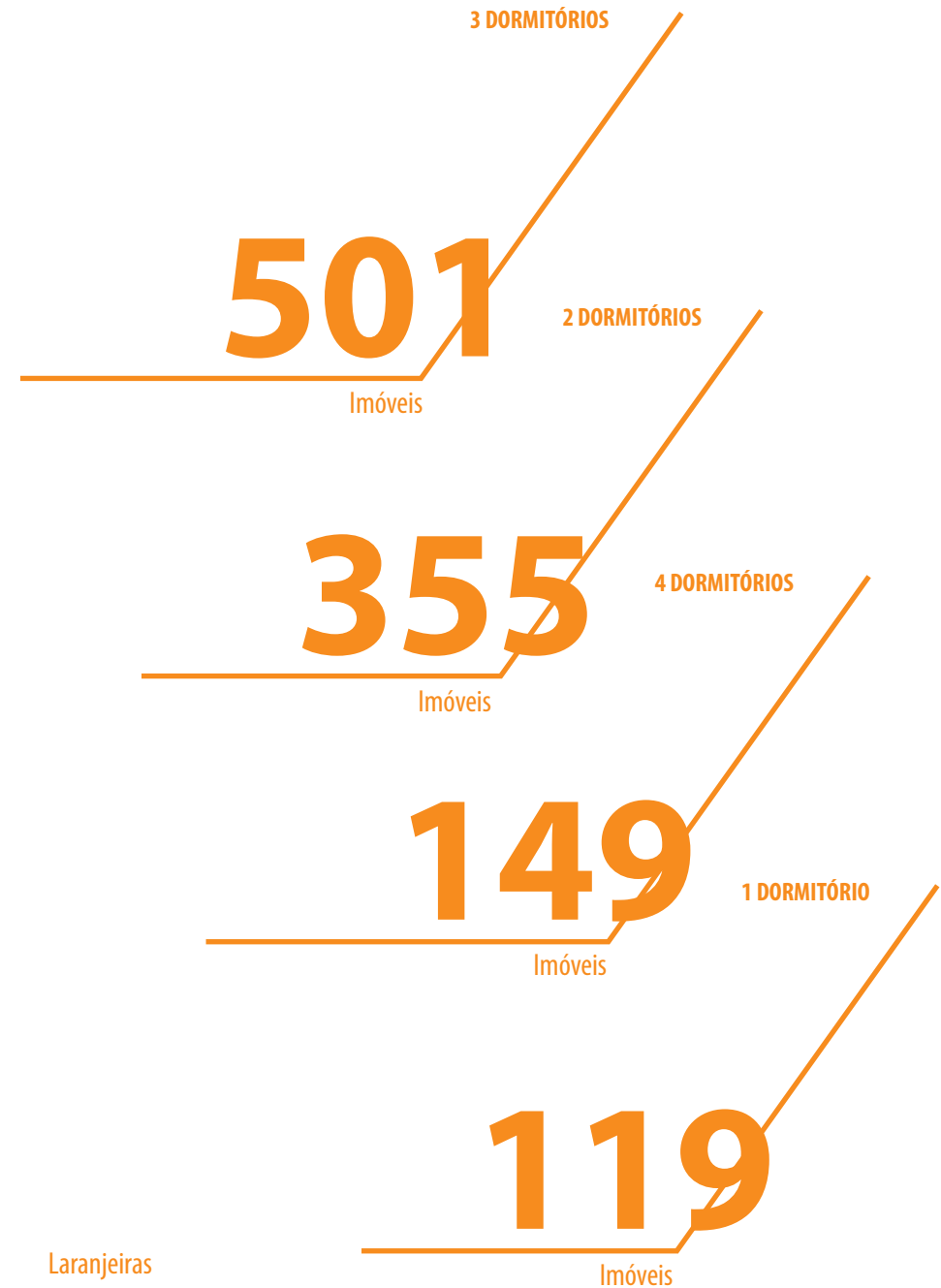
## COMPARATIVO DE OFERTAS

### Vendas

Foram registradas 98.530 ofertas de imóveis para venda, sendo que 91,9% correspondem à ofertas Residenciais, 4,3% a Comerciais e 3,8% a outros tipos de ofertas.

Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Laranjeiras, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 44,6% 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.

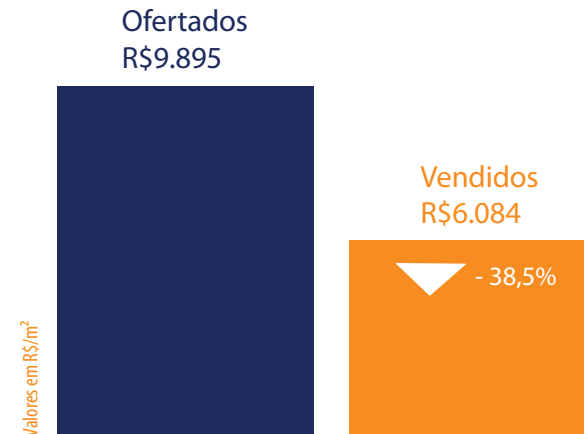


## COMPARATIVO

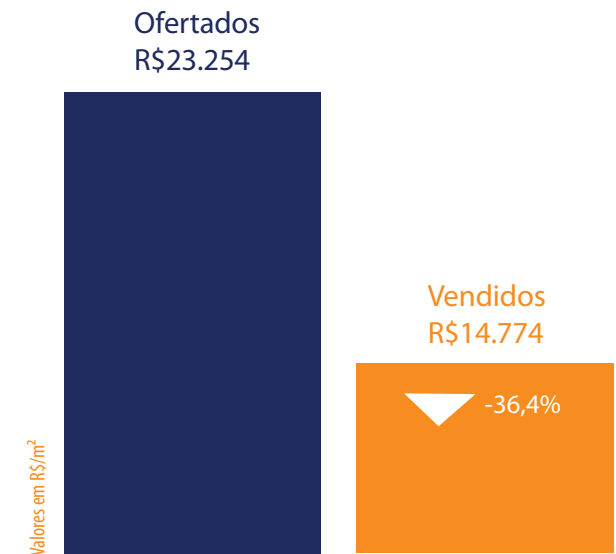
### Vendidos x Ofertados

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 -38,5%.

Já no olhar específico para o bairro de Ipanema, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação de -36,4% entre os valores de oferta e venda.



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS  
VARIAÇÃO - RIO DE JANEIRO



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS  
VARIAÇÃO - IPANEMA



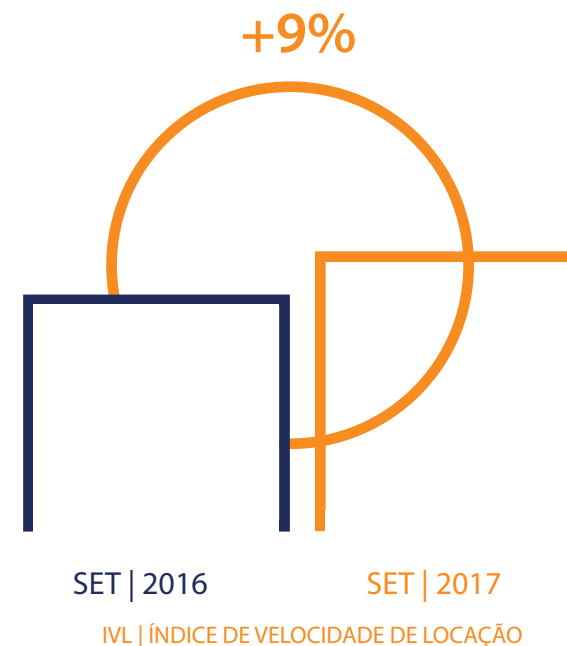
## IVL

### Índice de velocidade de locação

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

Conforme representado nos gráficos abaixo, em agosto de 2017, o IVL foi de 4,8%, tanto na comparação com o mesmo mês de 2016 como comparando com o mês anterior nesse ano, representando aceleração nas locações nas duas análises.

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: Outubro de 2015 a setembro de 2016 X outubro de 2016 a setembro de 2017.

Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Botafogo**, verifica-se que o IMV foi de 64, 108 e 74 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 67, 31 e 18 onde verifica-se um aumento para imóveis de 1 dormitórios de 4,7% e uma redução para imóveis de 2 e 3 dormitórios de 71,3% e 75,6% respectivamente se comparados com o índice do ano anterior.

#### DIAS EM MÉDIA | OUT/15 A SET/16



#### DIAS EM MÉDIA | OUT/16 A SET/17



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

## **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