



RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Novembro - 2019 | Ano 4 – Edição 44



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**

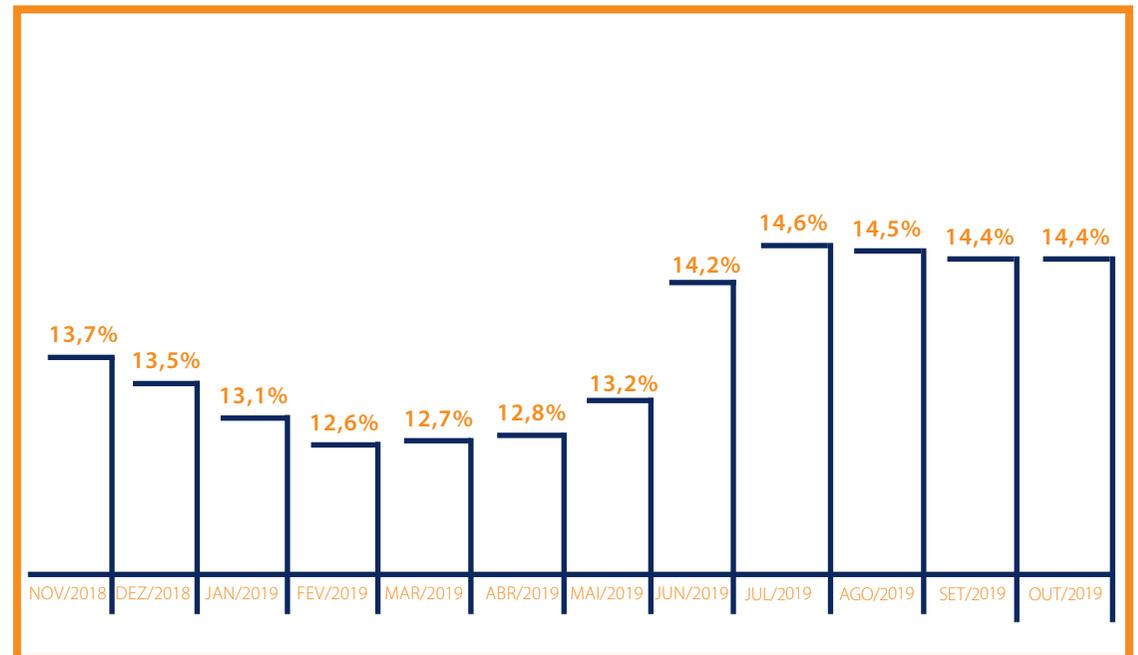
**IMV – Índice Médio de Vacância**

**10**

## VACÂNCIA

### Vacância - Residencial

• Ao lado taxa de vacância residencial dos últimos 12 meses, no último levantamento verificamos o valor de 14,4% mantendo um padrão desde junho (14,2%).



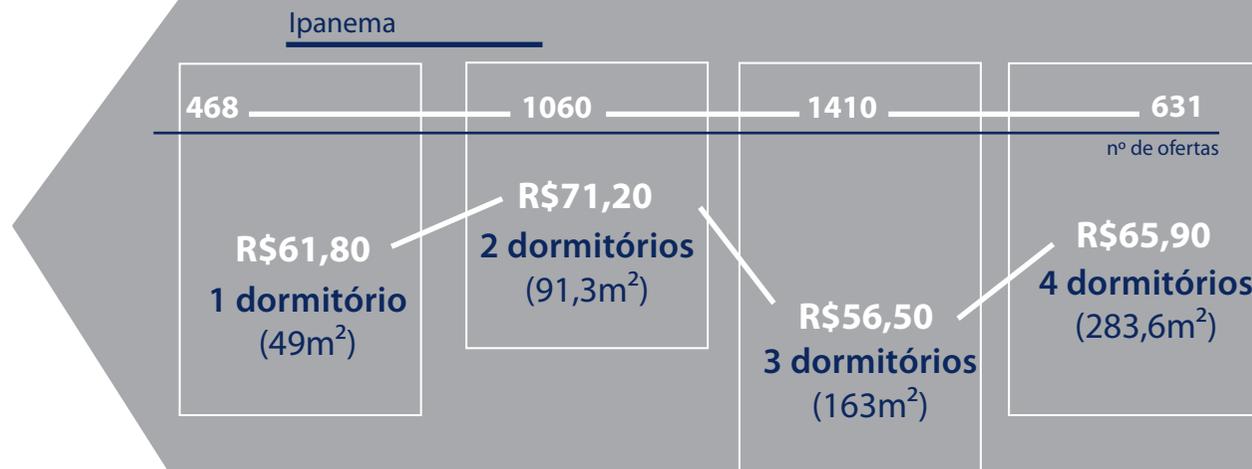
# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Locação

- Foram registradas 63.090 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro de Copacabana para uma melhor análise, onde foram identificadas 3.569 ofertas (5,7% 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 1.410 ofertas de 3 dormitórios (39,5% 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 165.600 ofertas de imóveis para venda, sendo que 86,9% correspondem à ofertas Residenciais, 8,3% a Comerciais e 4,8% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro do Leblon, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda, com 3 dormitórios chegando a 43% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



## COMPARATIVO

### Locados x Ofertados

• Comparando valores de aluguel de apartamentos atualmente locados X os valores de ofertas de aluguel também para apartamentos em Vila Isabel, verifica-se um distanciamento de valores para todos os tipos de dormitórios. Nos imóveis de 1 dormitório, o valor do aluguel ofertado é 3,1% menor e no de 2 dormitórios é 13,8% menor, já nos apartamentos de 3 dormitórios a diferença é de 1,1% maior que o valor dos apartamentos já locados na região.

**1 dormitório**  
(52,7m<sup>2</sup>)



**2 dormitórios**  
(71,4m<sup>2</sup>)



**3 dormitórios**  
(93,1m<sup>2</sup>)



Vila Isabel

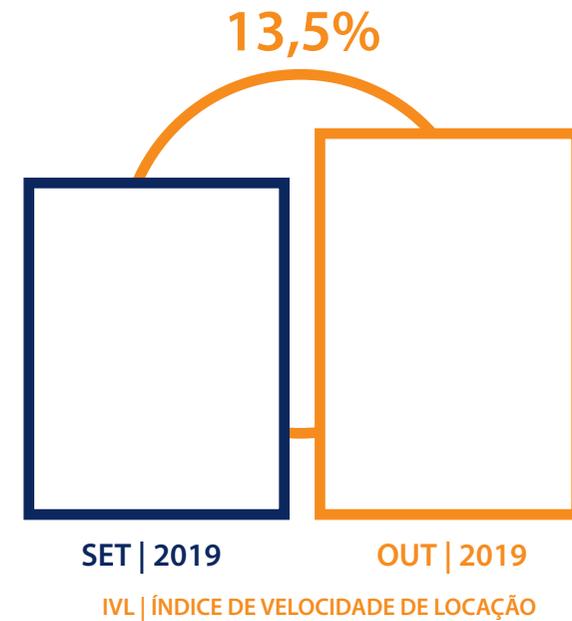


Valores em R\$/m<sup>2</sup>

## IVL

### Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de outubro de 2019 X outubro de 2018. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em outubro de 2019, o IVL foi de -20,5% na comparação com o mesmo mês do ano anterior. Já na comparação com o mês anterior o IVL foi de 13,5%, representando desaceleração no primeiro e aceleração no segundo levantamento.



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 2017 a outubro de 2018 X novembro de 2018 a outubro de 2019.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Botafogo**, verifica-se que o IMV foi de 77, 66 e 36 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 37, 54 e 46 onde verifica-se uma redução para as tipologias de 1 e 2 dormitórios de 51,9% e 18,2% respectivamente. Já para a tipologia de 3 dormitórios ocorreu um aumento de 27,8% se comparados com o índice do ano anterior.

### DIAS EM MÉDIA | NOV/17 A OUT/18

1 DORMITÓRIO

77

2 DORMITÓRIOS

66

3 DORMITÓRIOS

36

### DIAS EM MÉDIA | NOV/18 A OUT/19

1 DORMITÓRIO

37

2 DORMITÓRIOS

54

3 DORMITÓRIOS

46

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**

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