




RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Setembro - 2019 | Ano 4 – Edição 42



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

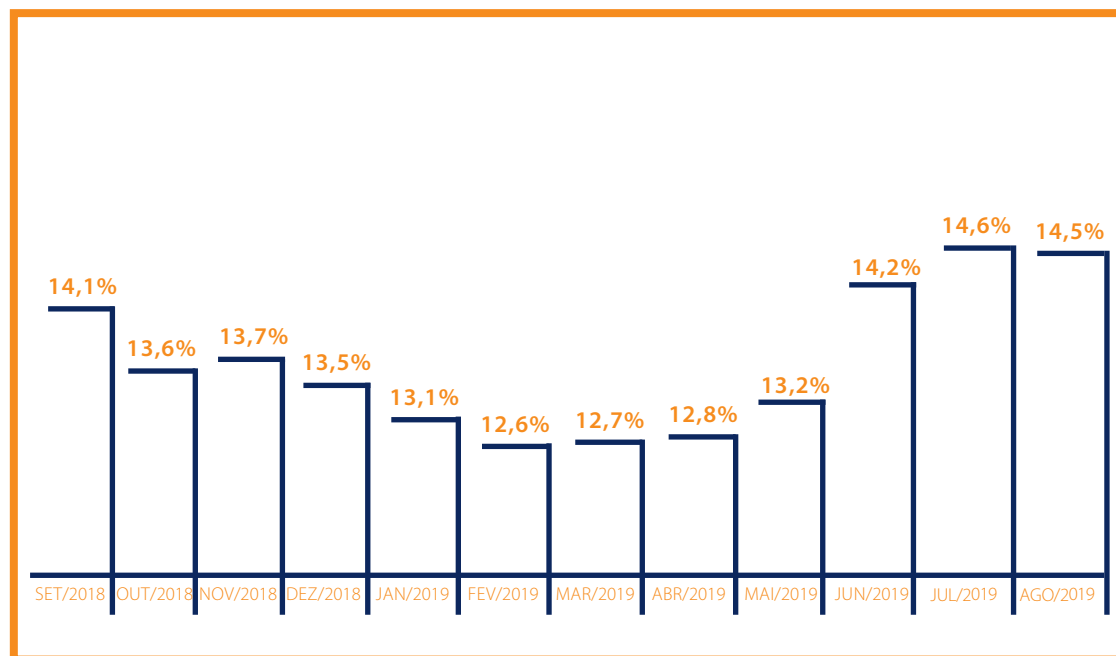
IMV – Índice Médio de Vacância

10

VACÂNCIA

Vacância - Residencial

• Ao lado taxa de vacância residencial dos últimos 12 meses, no último levantamento verificamos o valor de 14,5%.



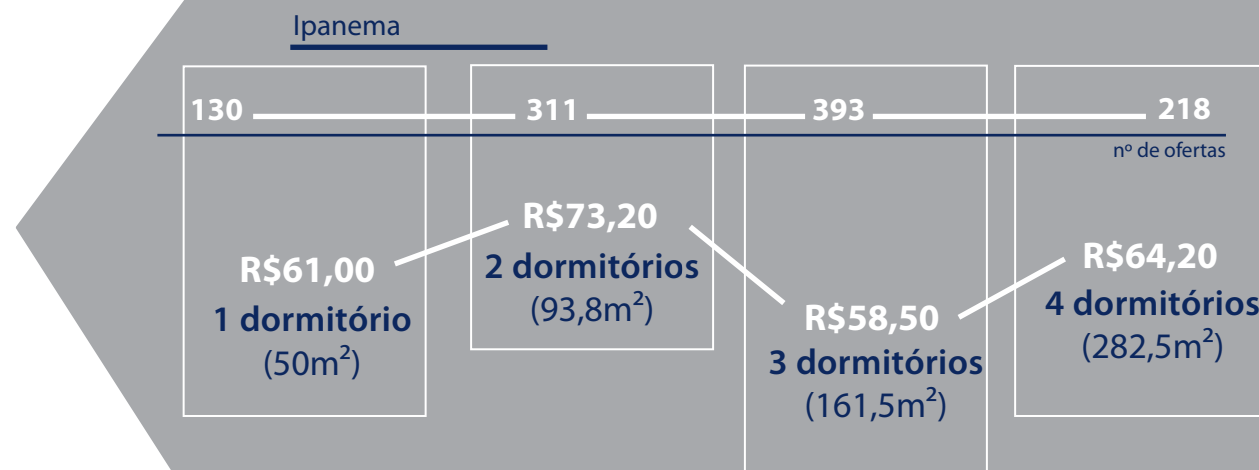
COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

- Foram registradas 18.210 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro de Ipanema para uma melhor análise, onde foram identificadas 1.052 ofertas (5,8% 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 393 ofertas de 3 dormitórios (37,3% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²



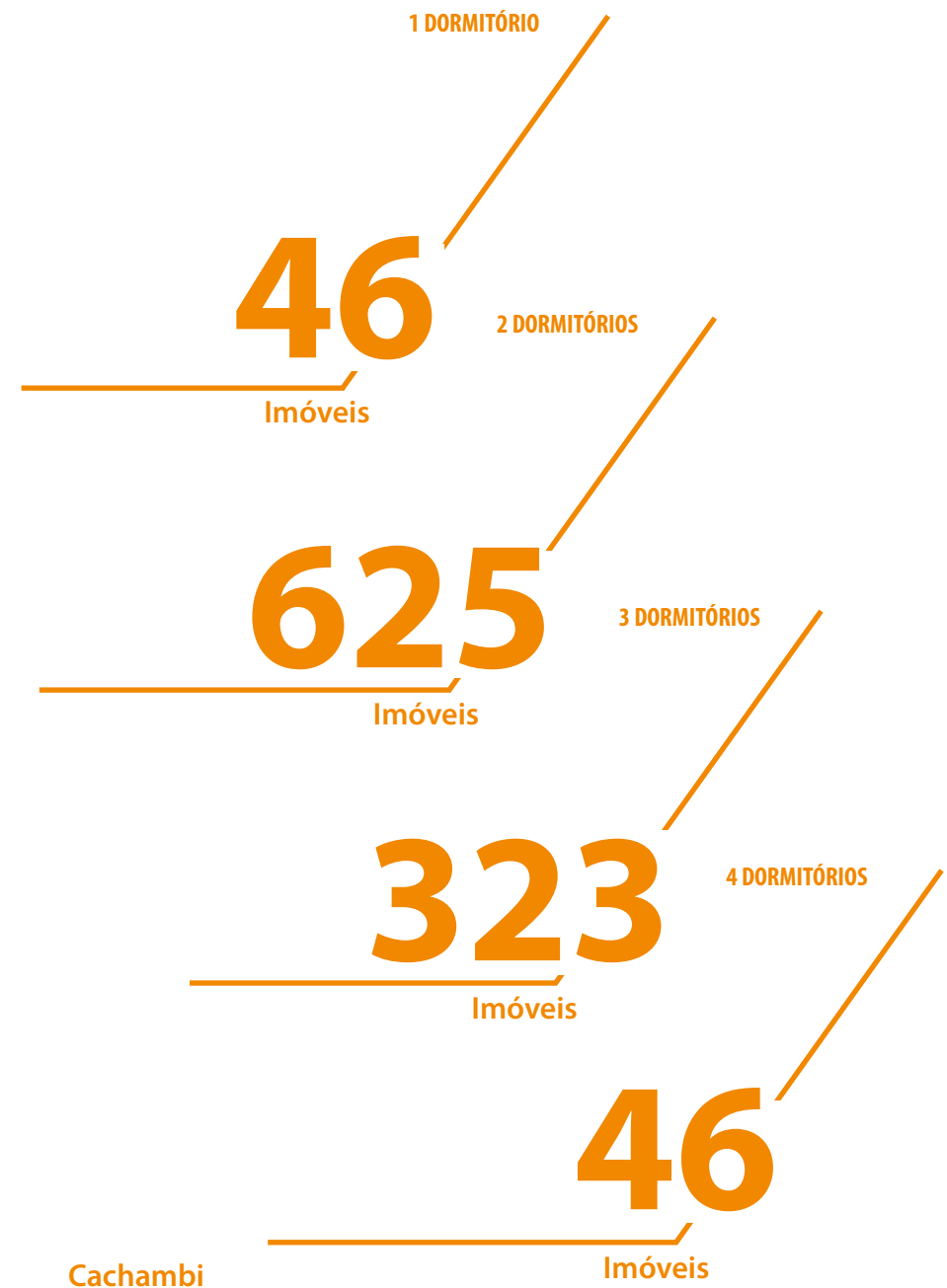
Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

- Foram registradas 93.700 ofertas de imóveis para venda, sendo que 93,4% correspondem à ofertas Residenciais, 4,1% a Comerciais e 2,5% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro do Cachambi, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda, com 2 dormitórios chegando a 60,1% 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 no Flamengo, verifica-se um distanciamento de valores para todos os tipos de dormitórios. Nos imóveis de 1 dormitório, o valor do aluguel ofertado é 0,5% maior, no de 2 dormitórios 4,2% maior e no de 3 dormitórios 3,9% maior que o valor dos apartamentos já locados na região.

1 dormitório
(44,8m²)



2 dormitórios
(83,1m²)



3 dormitórios
(140m²)



Flamengo

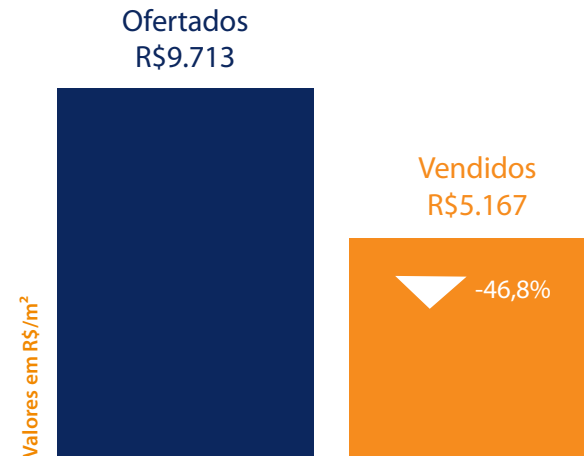
Locados
Ofertados

Valores em R\$/m²

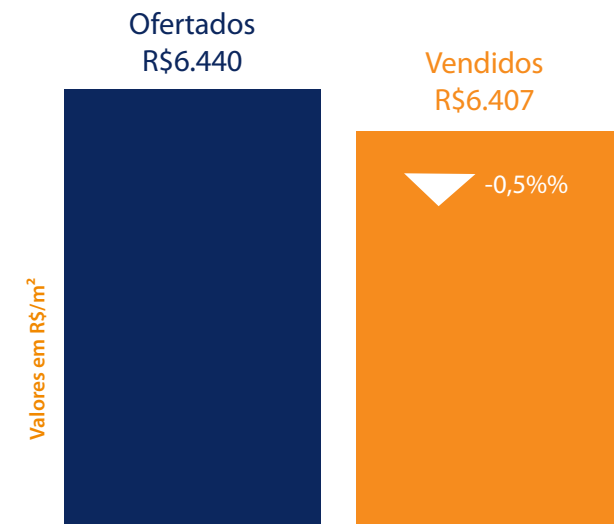
COMPARATIVO

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 -46,8%.
- Já no olhar específico para o bairro do Maracanã na zona norte, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação de -0,5% entre os valores de oferta e venda.



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - RIO DE JANEIRO

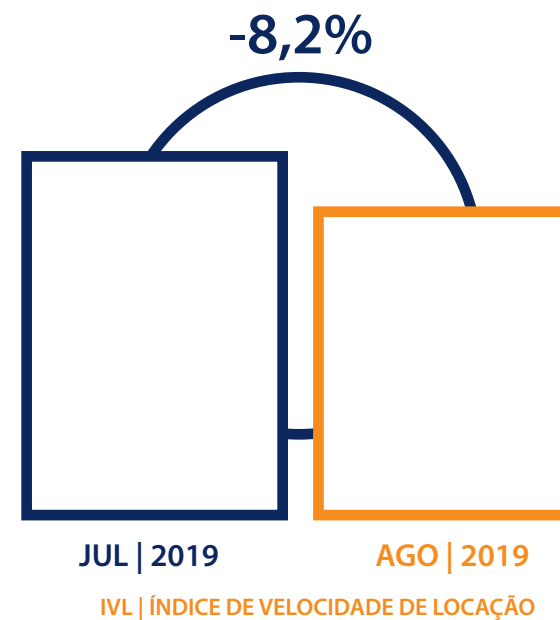
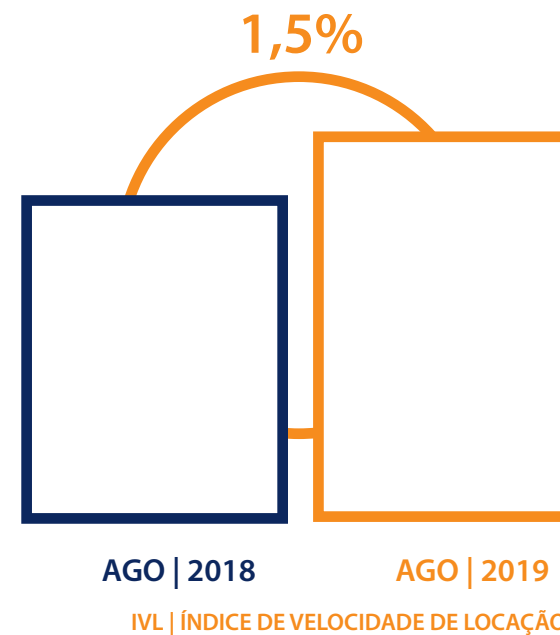


COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS
VARIAÇÃO - MARACANÃ

IVL

Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de agosto de 2019 X agosto de 2018. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em agosto de 2019, o IVL foi de 1,5% na comparação com o mesmo mês do ano anterior. Já na comparação com o mês anterior o IVL foi de -8,2%, representando aceleração no primeiro levantamento e desaceleração 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: Setembro de 2017 a agosto de 2018 X setembro de 2018 a agosto de 2019.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Laranjeiras**, verifica-se que o IMV foi de 108, 62 e 144 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 24, 45 e 17 onde verifica-se uma redução para as três tipologias: 77,8%, 27,4% e 88,2% respectivamente se comparados com o índice do ano anterior.

DIAS EM MÉDIA | SET/17 A AGO/18

1 DORMITÓRIO

108

2 DORMITÓRIOS

62

3 DORMITÓRIOS

144

DIAS EM MÉDIA | SET/18 A AGO/19

1 DORMITÓRIO

24

2 DORMITÓRIOS

45

3 DORMITÓRIOS

17

Laranjeiras

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

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