



RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Setembro - 2020 | Ano 5 – Edição 54



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**

**IVL – Índice de Velocidade de Locação**

**8**

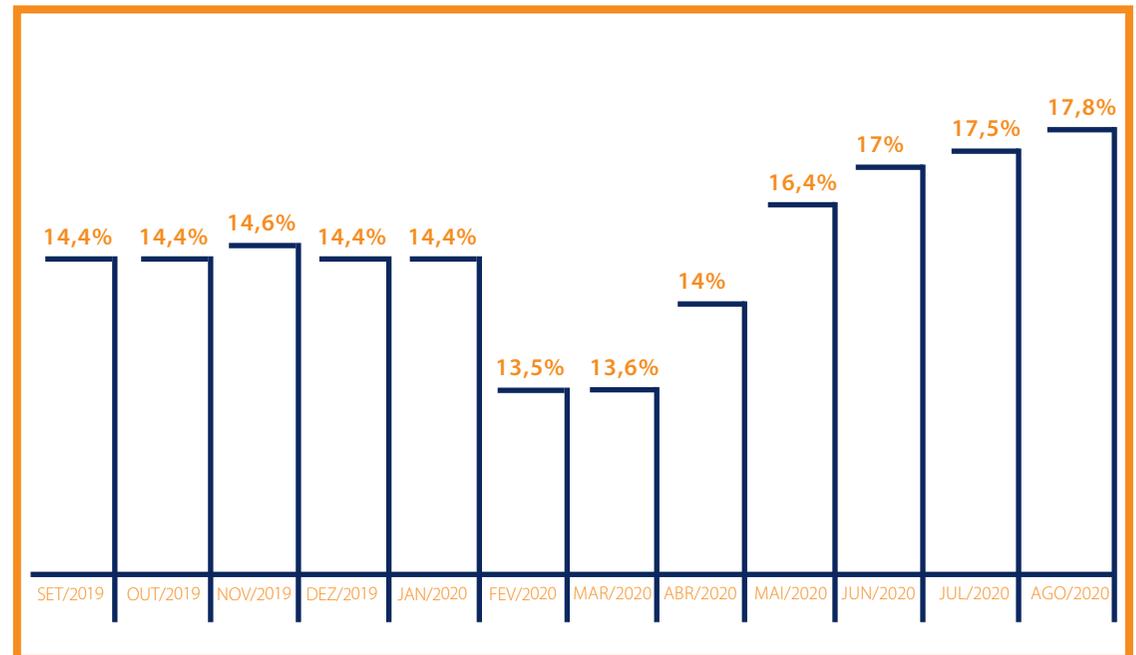
**IMV – Índice Médio de Vacância**

**9**

## VACÂNCIA

### Vacância - Residencial

- Ao lado a taxa de vacância residencial dos últimos 12 meses, no último levantamento verificamos que a mesma foi de 17,8% uma variação percentual de 1,7p.p. a maior, se comparada com a taxa de vacância do último mês.
- O aumento da taxa vem sendo gradativo desde o fim do primeiro trimestre de 2020, saindo de 13,6% em março para 17,8% na ultima medição em agosto, crescendo dentro do período 30,9p.p.



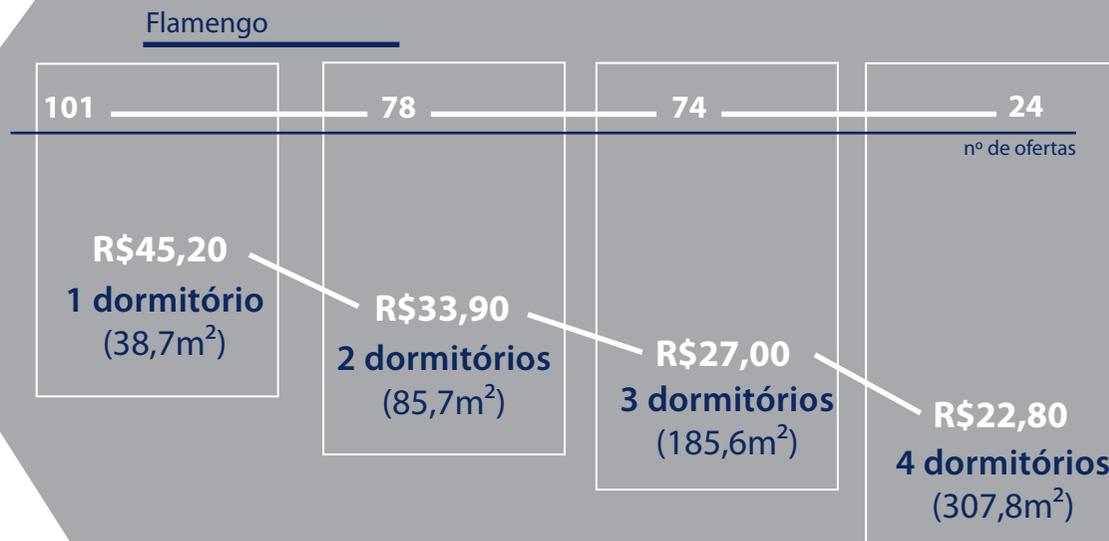
# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Locação

- Foram registradas 14.490 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro do Flamengo para uma melhor análise, onde foram identificadas 277 ofertas de apartamentos (1,9% 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 101 ofertas de 1 dormitório (36,5% do total).

## COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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



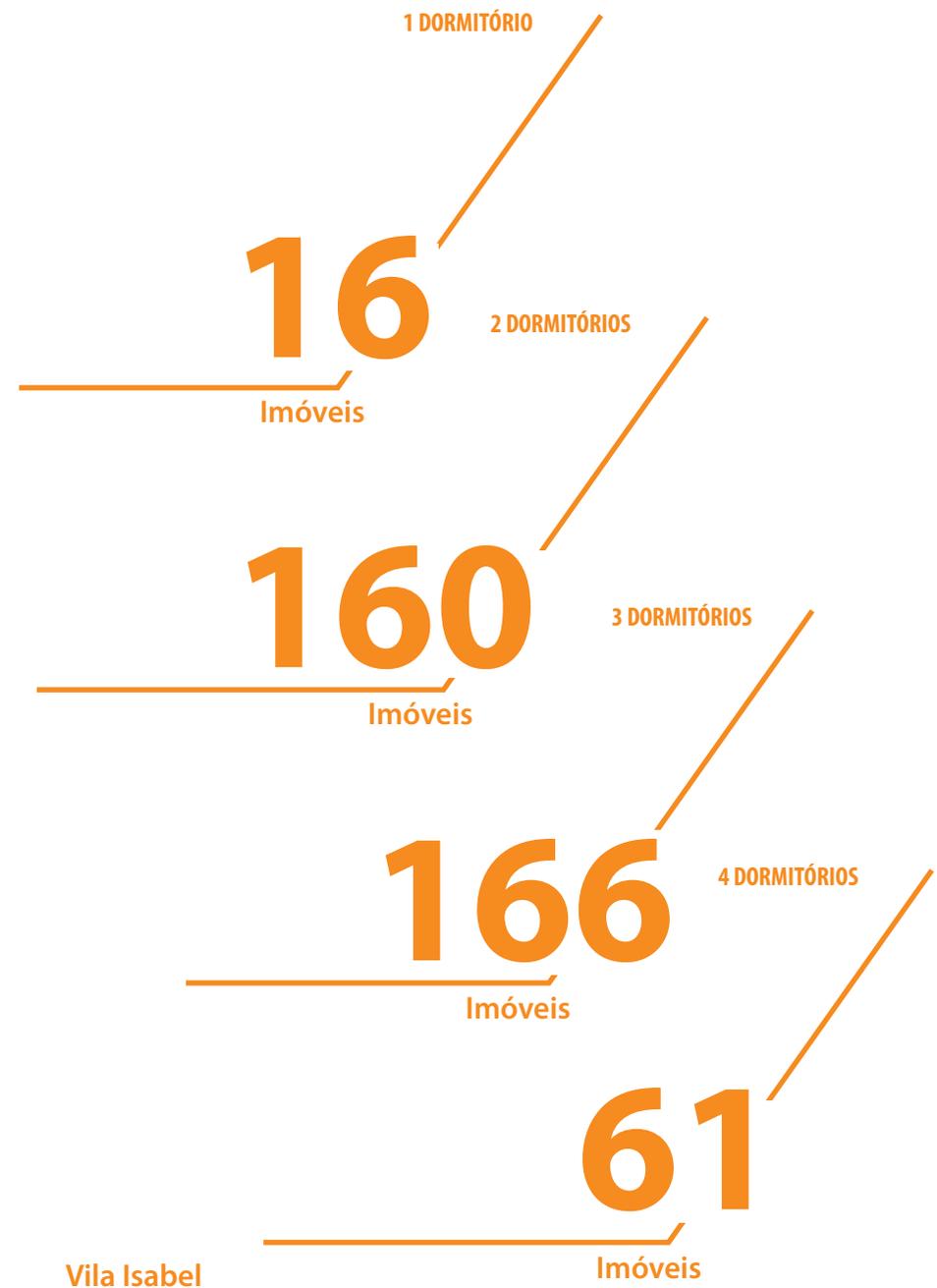
Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

## COMPARATIVO DE OFERTAS

### Vendas

- Foram registradas 72.440 ofertas de imóveis para venda, sendo que 72,9% correspondem à ofertas Residenciais, 12,9% a Comerciais e 14,2% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Vila Isabel, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda, com 3 dormitórios chegando a 41,2% 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 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 1,8% maior. Já nos imóveis de 2 dormitórios e 3 dormitórios essa diferença é de 6,3% e 8,9% menor que o valor dos apartamentos já locados na região.

**1 dormitório**  
(46,5m<sup>2</sup>)



**2 dormitórios**  
(72m<sup>2</sup>)



**3 dormitórios**  
(102m<sup>2</sup>)



Tijuca

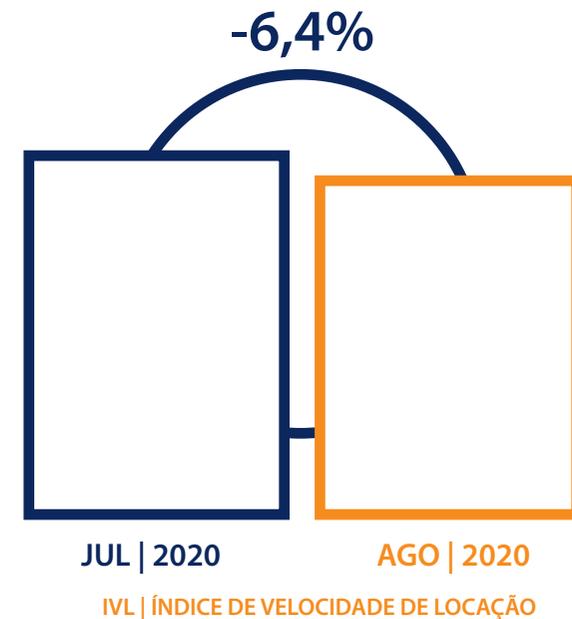
Locados  
Ofertados

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 agosto de 2020 X agosto de 2019. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em agosto de 2020, o IVL foi de -34,3% na comparação com o mesmo mês do ano anterior. Já na comparação com o mês anterior o IVL foi de -6,4%, representando desaceleração no primeiro e 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 2018 a agosto de 2019 X setembro de 2019 a agosto de 2020.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Botafogo**, verifica-se que o IMV foi de 77, 65 e 111 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 40, 61 e 98 onde verifica-se uma redução para todas as tipologias. 48,1% para a tipologia de 1 dormitório, 6,2% para a tipologia de 2 dormitórios e 11,7% para a tipologia de 3 dormitórios se comparados com o índice do ano anterior.

### DIAS EM MÉDIA | SET/18 A AGO/19

1 DORMITÓRIO

77

2 DORMITÓRIOS

65

3 DORMITÓRIOS

111

### DIAS EM MÉDIA | SET/19 A AGO/20

1 DORMITÓRIO

40

2 DORMITÓRIOS

61

3 DORMITÓRIOS

98

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