




RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Maio - 2018 | Ano 3 – Edição 26



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, 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**

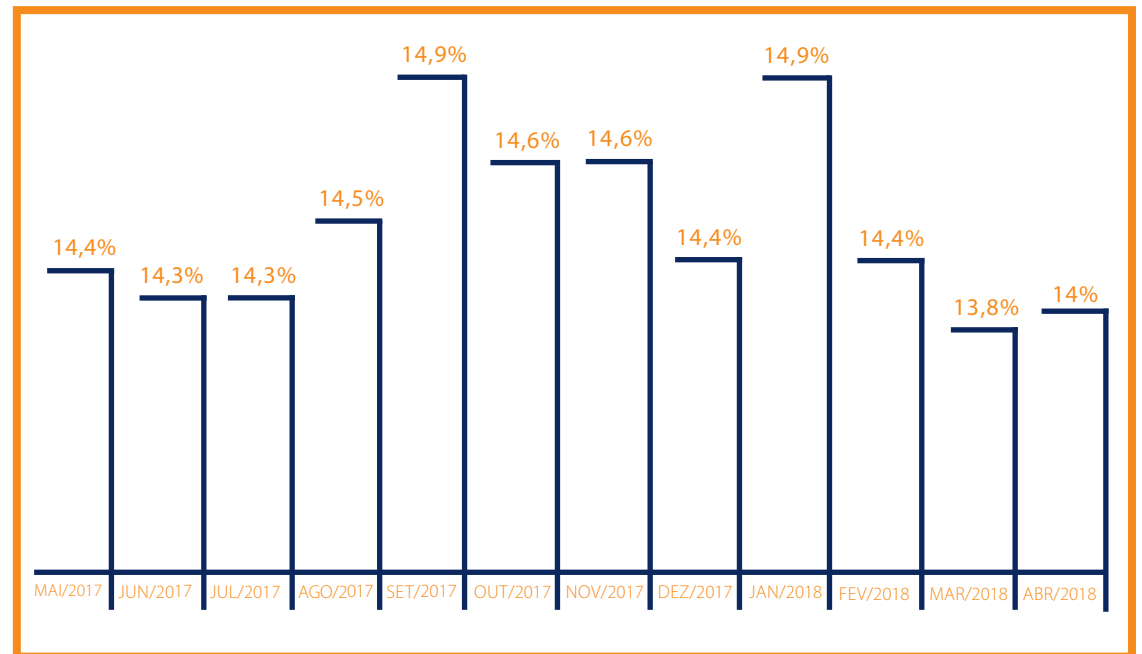
**IMV – Índice Médio de Vacância**

**10**

## VACÂNCIA

## Vacância - Residencial

- Em análise vacância residencial dos últimos 12 meses na cidade do Rio de Janeiro.
- A taxa de vacância desse mês voltou ao patamar dos 14%. Depois de 2 meses seguidos com a diminuição da taxa, a mesma aumentou 0,2 pontos percentuais em relação ao último mês.



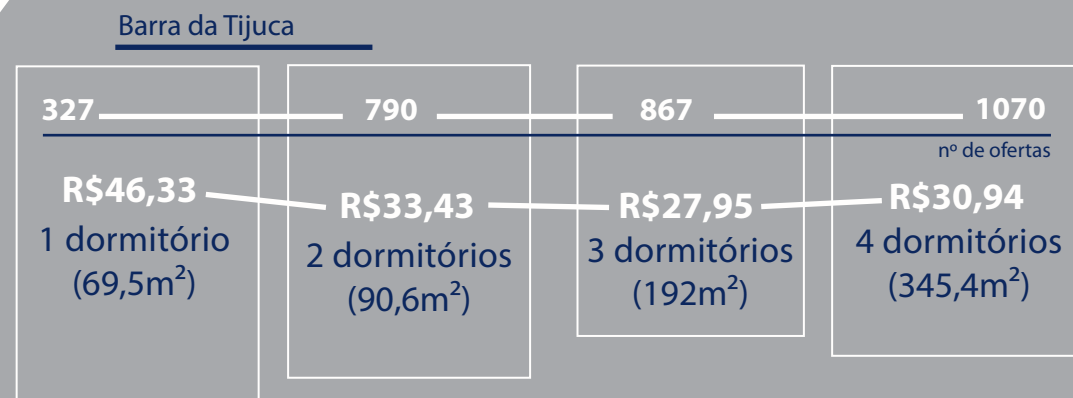
# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Locação

- Foram registradas 29.190 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro da Barra da Tijuca para uma melhor análise, onde foram identificadas 3.054 ofertas (10,5% 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 1.070 ofertas de 4 dormitórios (35% do total).

## COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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



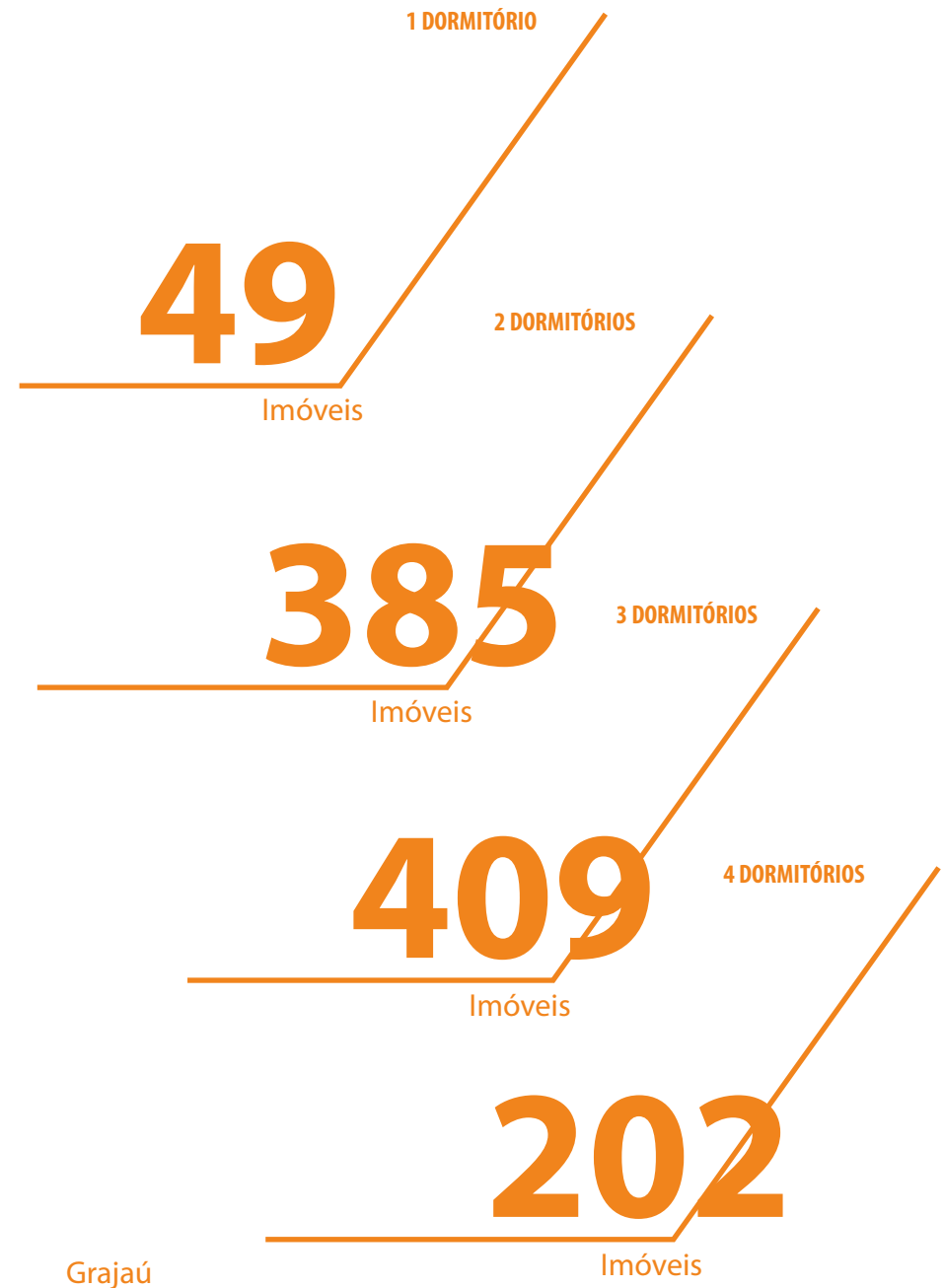
Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

## COMPARATIVO DE OFERTAS

### Vendas

- Foram registradas 99.980 ofertas de imóveis para venda, sendo que 79,1% correspondem à ofertas Residenciais, 7,5% a Comerciais e 13,4% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro do Grajaú, Verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 39,1% do total dessa amostra.

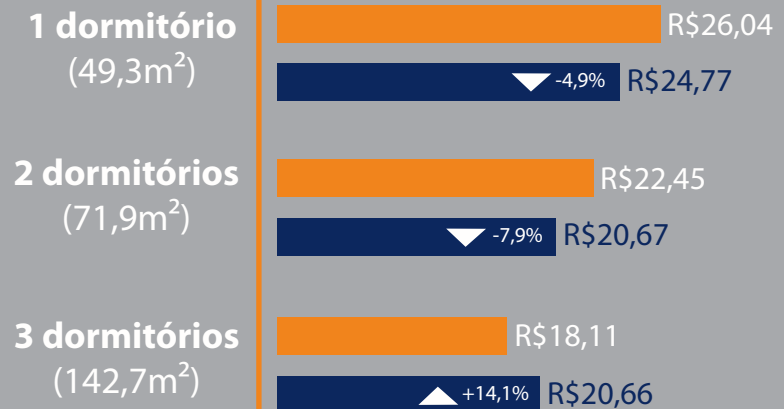
COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



## 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 distanciamento de valores para todos os tipos de imóveis pesquisados. Nos imóveis de 1 e 2 dormitórios os valores de aluguel ofertados são 4,9% e 7,9% respectivamente menores que os valores de aluguel dos imóveis efetivamente locados na região. Já nos imóveis de 3 dormitórios essa análise inverte-se onde o valor dos imóveis anunciados são 14,1% maiores que os efetivamente locados.



Vila Isabel

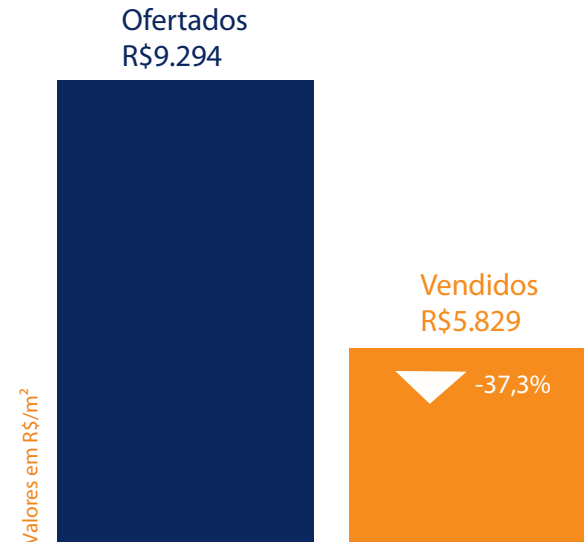
Locados  
Ofertados

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

## 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 -37,3%.
- Já no olhar específico para o bairro da Tijuca, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação de -17,1% entre os valores de oferta e venda.



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS  
VARIAÇÃO - RIO DE JANEIRO



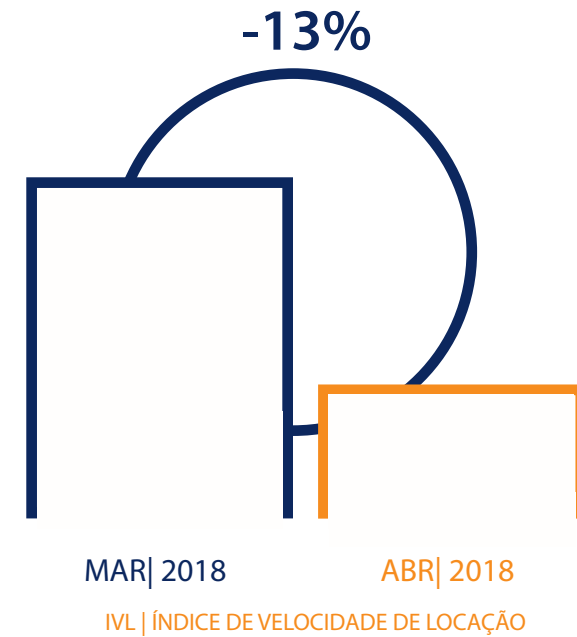
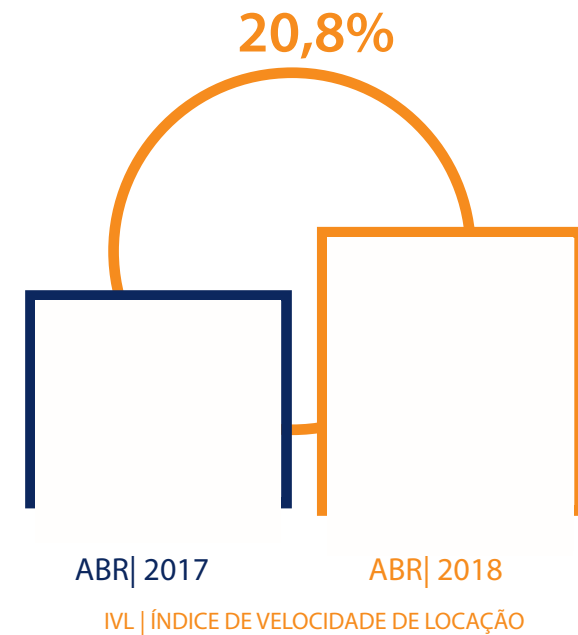
COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS  
VARIAÇÃO - TIJUCA



## IVL

### Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de abril de 2018 X abril de 2017. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos abaixo, em abril de 2018, o IVL foi de 20,8% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e de -13% comparando com o mês anterior, representando aceleração nos primeiro levantamento e desaceleração no segundo.



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: Maio de 2016 a abril de 2017 X maio de 2017 a abril de 2018.
- Analisando imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Botafogo, verifica-se que o IMV foi de 88, 64 e 45 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 57, 57 e 27 onde verifica-se uma redução para todas as tipologias: -35,2%, -10,9% e -40% respectivamente (1, 2 e 3 dormitórios) se comparados com o índice do ano anterior.

#### DIAS EM MÉDIA | MAI/16 A ABR/17



#### DIAS EM MÉDIA | MAI/17 A ABR/18



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 Davidor, 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 Vonöncio Flores, 305 - sl. 205

##### **NOVA AMÉRICA**

Av. Pastor Martin Luther 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. Piau Brasil - Lote 06 - sl. 1811 - Ed. E-Business

#### **FORTALEZA**

##### **ALDEOTA**

Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1505

##### **VIA SUL**

Shopping 4000 Mall, Av. Washington Soares nº 4000 Lj. 109 - Guararapes

#### **MINAS GERAIS**

##### **CAIÇARAS**

Av. Del Rey, 111, Bloco D / Sala 204 A

#### **MACEIÓ**

##### **JATIÚCA**

Rua Deputado Elizeu Teixeira, 120

#### **RECIFE**

##### **BOA VAGEM**

Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 4.060 - lj. 01, 02 e 14

#### **SALVADOR**

##### **GRAÇA**

Rua Teixeira Leal, 83

##### **PITUBA**

Rua Pernambuco, 81 - lj. 23