



RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**

Rio de Janeiro | Setembro - 2018 | Ano 3 – Edição 30



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**

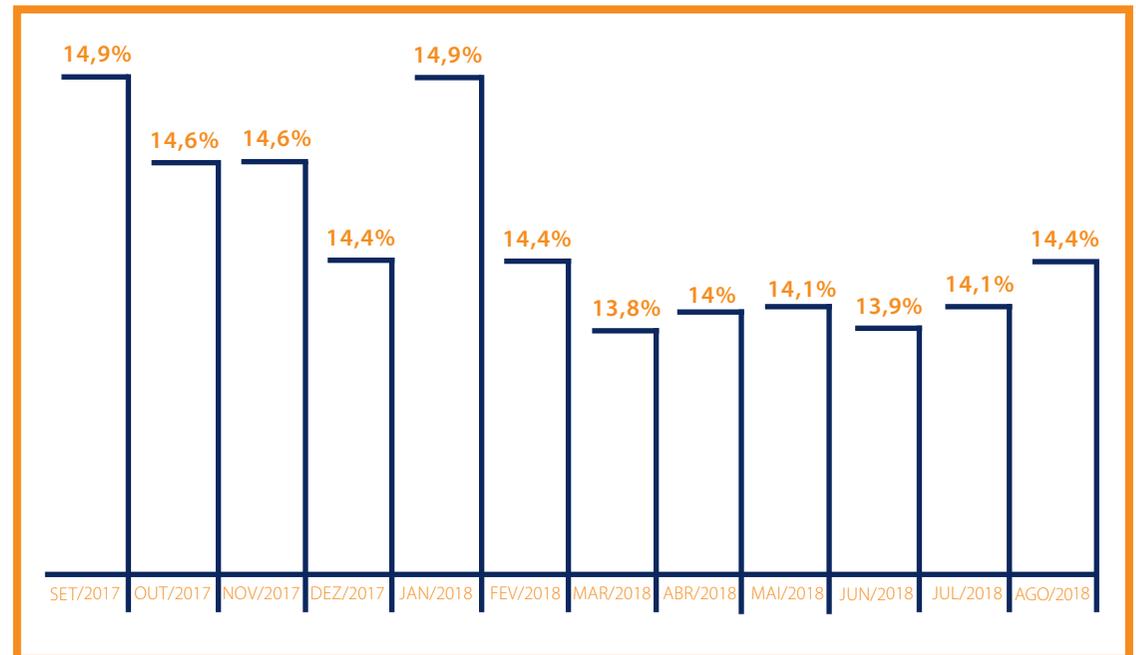
**IMV – Índice Médio de Vacância**

**10**

## VACÂNCIA

## Vacância - Residencial

- Em análise vacância residencial dos últimos 12 meses na cidade do Rio de Janeiro.
- No mês de agosto a taxa de vacância subiu novamente, acompanhando a tendência do último mês, subindo 0,3p.p. (pontos percentuais)
- Com a taxa de vacância chegando aos 14,4% a mesma repete o patamar alcançado em fevereiro desse ano e dezembro de 2017.



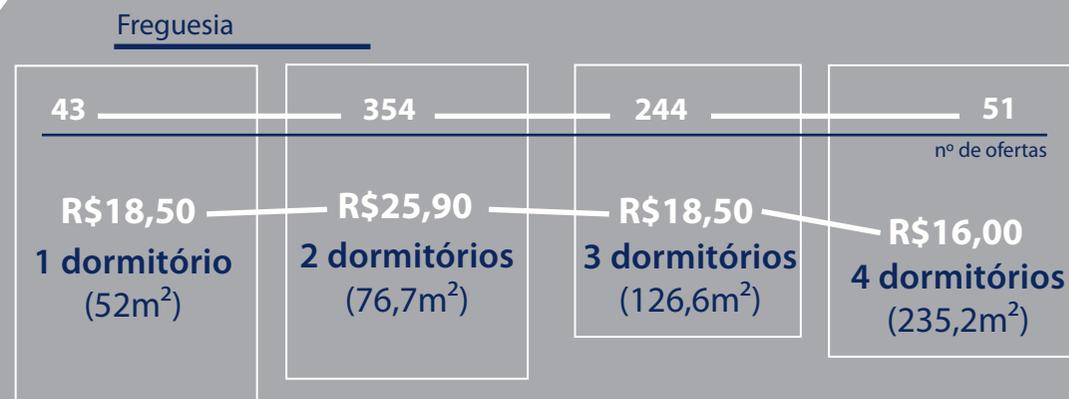
# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Locação

- Foram registradas 34.790 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro da Freguesia de Jacarepaguá para uma melhor análise, onde foram identificadas 692 ofertas (2% 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 354 ofertas de 2 dormitórios (51,1% do total).

## COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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



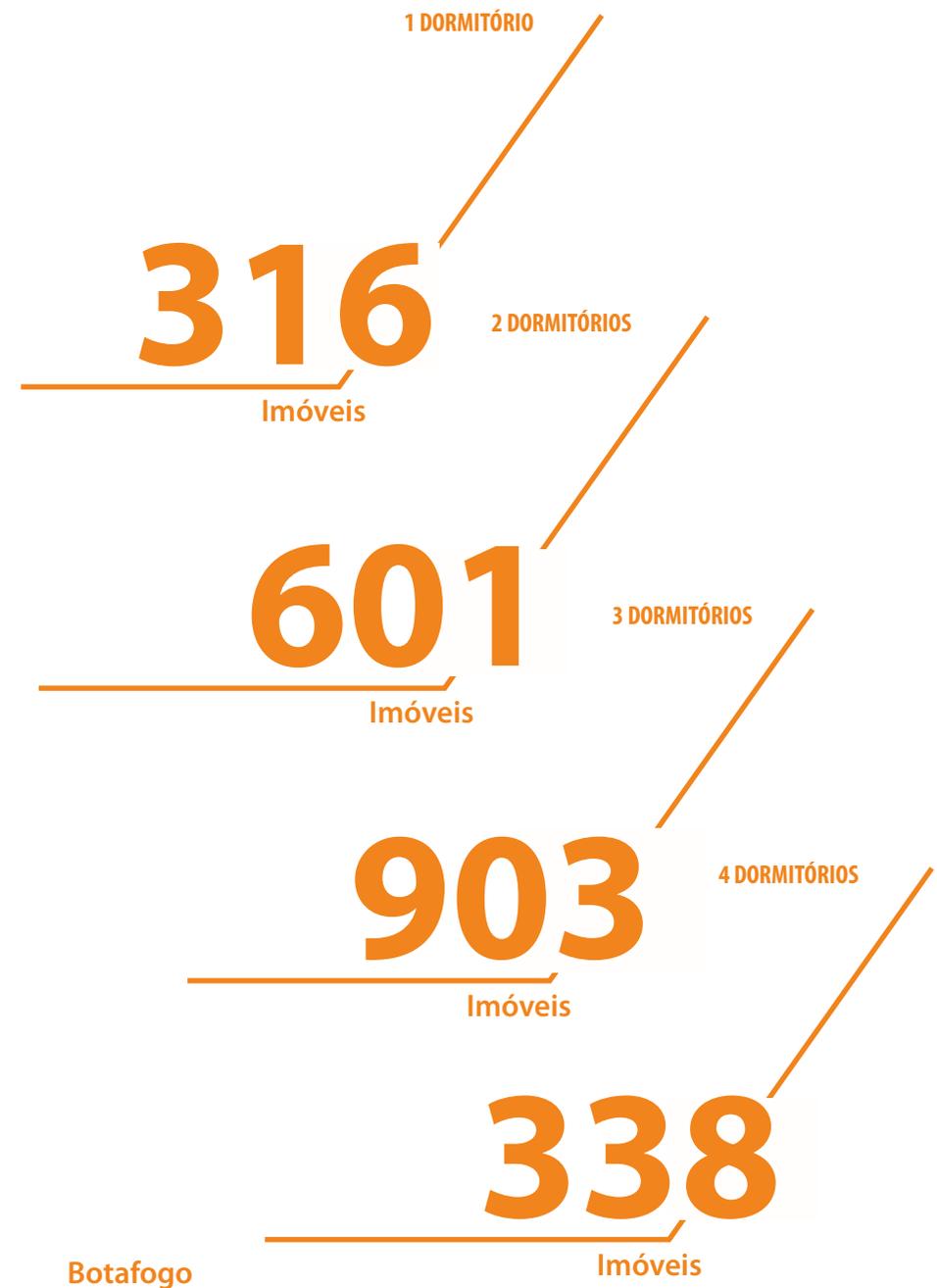
Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

## COMPARATIVO DE OFERTAS

### Vendas

- Foram registradas 96.440 ofertas de imóveis para venda, sendo que 79,8% correspondem à ofertas Residenciais, 5,7% a Comerciais e 14,5% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Botafogo, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 41,8% do total dessa amostra.

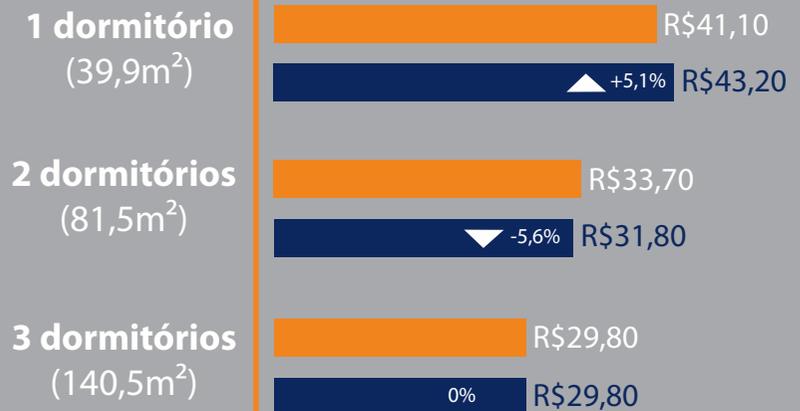
COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



## COMPARATIVO

### Locados x Ofertados

• Comparando valores de aluguel de imóveis residenciais atualmente locados X os valores de aluguel dos imóveis ofertados no Flamengo, verifica-se um distanciamento de valores para os imóveis de 1 e 2 dormitórios. Já os imóveis de 3 dormitórios não tiveram variação. Nos imóveis de 1 dormitório o valor do aluguel ofertado é 5,1% maior que o valor dos imóveis já locados na região. Já nos imóveis de 2 dormitórios essa análise inverte-se, onde o valor dos imóveis anunciados são 5,6% menores que os efetivamente locados.



Flamengo

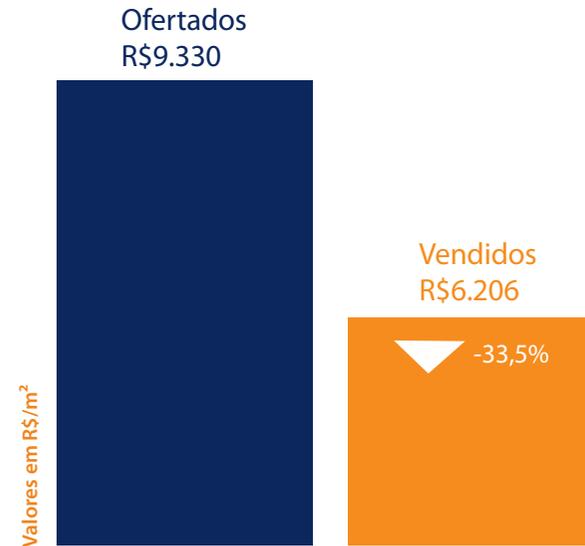
Locados  
Ofertados

Valores em R\$/m²

## 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 -33,5%.
- Já no olhar específico para o bairro do Tijuca, também demonstrando dados de apartamentos, verifica-se uma variação de -11,5% entre os valores de oferta e venda.



COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS  
VARIAÇÃO - RIO DE JANEIRO



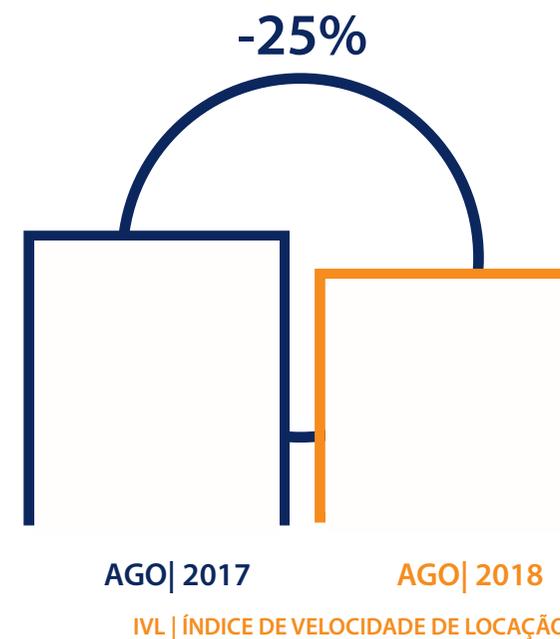
COMPARATIVO VENDIDOS X OFERTADOS  
VARIAÇÃO - TIJUCA

## IVL

### Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de agosto de 2018 X agosto de 2017. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em agosto de 2018, o IVL foi de -25% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e igualmente de -25% comparando com o mês anterior, 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 2016 a agosto de 2017 X setembro de 2017 a agosto de 2018.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios na Tijuca**, verifica-se que o IMV foi de 87, 53 e 84 dias (respectivamente) para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 57, 55 e 47 onde verifica-se uma redução para as tipologias de 1 e 3 dormitórios respectivamente de -34,4% e -44% e um aumento para a tipologia de 2 dormitórios de 3,7% se comparados com o índice do ano anterior.

#### DIAS EM MÉDIA | SET/16 A AGO/17



#### DIAS EM MÉDIA | SET/17 A AGO/18



Tijuca

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

### **TJUJUA**

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

## **FORTALEZA**

### **ALDEOTA**

Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1505

### **VIA SUL**

Shopping 4000 Mall, Av. Washington Soares, 4000 - lj. 109 - Guarapes

## **MINAS GERAIS**

### **CAIÇARAS**

Av. Del Rey, 111, bl. D, sl. 204 A

## **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