

RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA



RIO DE JANEIRO | JANEIRO 2025
ANO 9 – EDIÇÃO 106



A APSA

Somos referência em viver bem!

Com presença nas cidades do Rio de Janeiro, Belo Horizonte, São Paulo, Brasília, Recife, Salvador, Fortaleza e Maceió, a APSA é referência em gestão de propriedades urbanas do Brasil, levando solidez e eficiência aos nossos clientes há mais de 90 anos.



VIVER BEM EM
PROPRIEDADES URBANAS

Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2025. Todos os direitos reservados.

SUMÁRIO

- 5** Valores Médios de Oferta Locação – Residencial
- 6** Taxa de Vacância – Residencial
- 7** Comparativo de Ofertas – Locação
- 8** Comparativo de Ofertas – Vendas

SUMÁRIO

- 9** Comparativo de Ofertas – Locados x Ofertados
- 10** IVL – Índice de velocidade de locação
- 11** IMV – Índice médio de vacância

BAIRROS

Valores Médios de Oferta Locação - Residencial

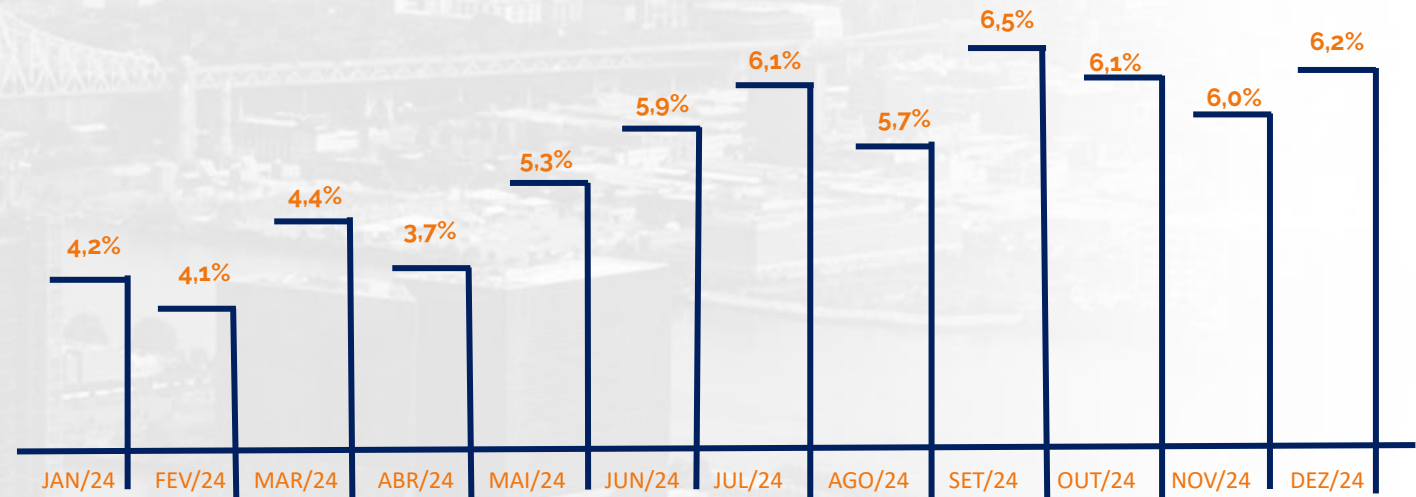
- Em análise os valores médios por metro quadrado, praticados nos bairros com maior número de ofertas na capital do Rio de Janeiro.
- A análise foi feita com uma base de mais de 5.500 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 3 dormitórios.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra no Ipanema (R\$/m² 123,22) versus o valor mais baixo em Campo Grande (R\$/m² 19,19), verifica-se uma diferença de -84,4%.



VACÂNCIA

Taxa de Vacância - Residencial

- Ao lado a taxa de vacância residencial dos últimos 12 meses,
- A taxa de vacância apresentou um aumento de 0,2p.p no último mês de levantamento, chegando a 6,2%.
- A taxa de vacância mostra a quantidade de imóveis residenciais vagos, disponíveis para aluguel. Ou seja, a cada cem imóveis do mercado de locação, 6 estariam vagos, à espera do inquilino.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

- Foram registradas 6.489 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro de Ipanema para uma melhor análise, onde foram identificadas 410 ofertas de apartamentos (6,3% do total) distribuídas em 1, 2, 3 e 4 dormitórios.
- Ao lado, observa-se a média dos valores ofertados demonstrados por m². Evidencia-se também, a quantidade de ofertas, com destaque para 149 ofertas de 3 dormitórios (2,2% do total do Rio de Janeiro).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²

Ipanema



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



VIVER BEM EM
PROPRIEDADES URBANAS

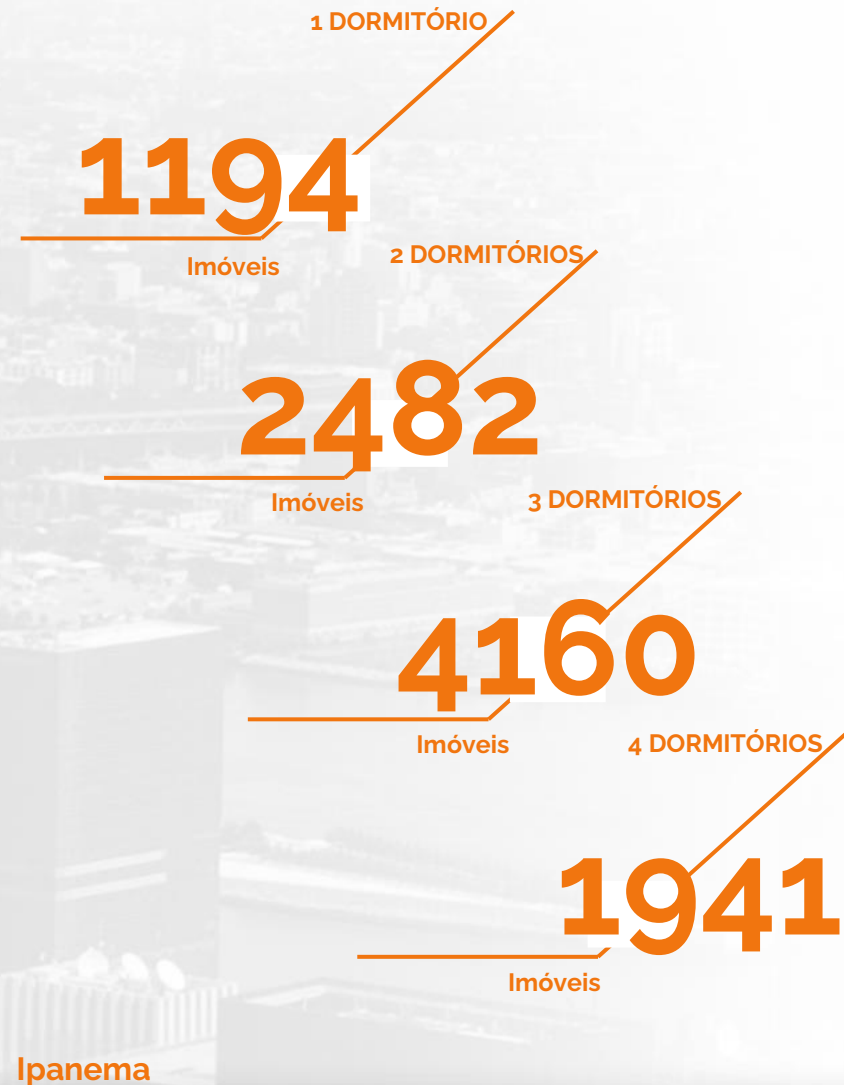
Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2025. Todos os direitos reservados.

COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

- Foram registradas 249.238 ofertas de imóveis para venda, sendo que 92,8% correspondem à ofertas Residenciais, 5,3% a Comerciais e 1,5% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais de apartamentos no bairro de Ipanema, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 42,5% do total do bairro

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 Tijuca verifica-se um distanciamento de valores para todos os tipos de dormitórios. Nos imóveis de 1, 2 e 3 dormitórios o valor do aluguel ofertado é 19,5%, 25,5% e 27,6% (respectivamente) maiores do que os já locados na região.

1 dormitório
(51,6m²)



2 dormitórios
(77,1m²)



3 dormitórios
(108,7m²)



Tijuca

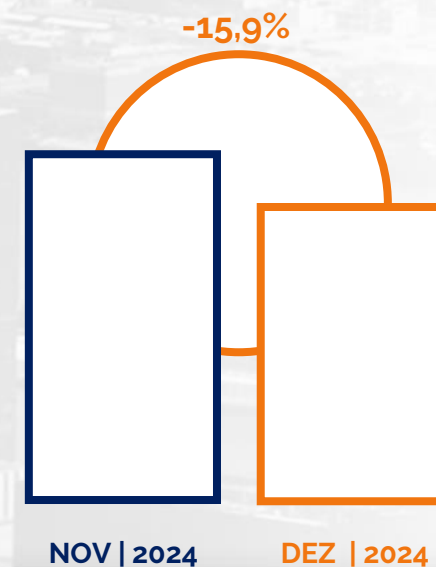
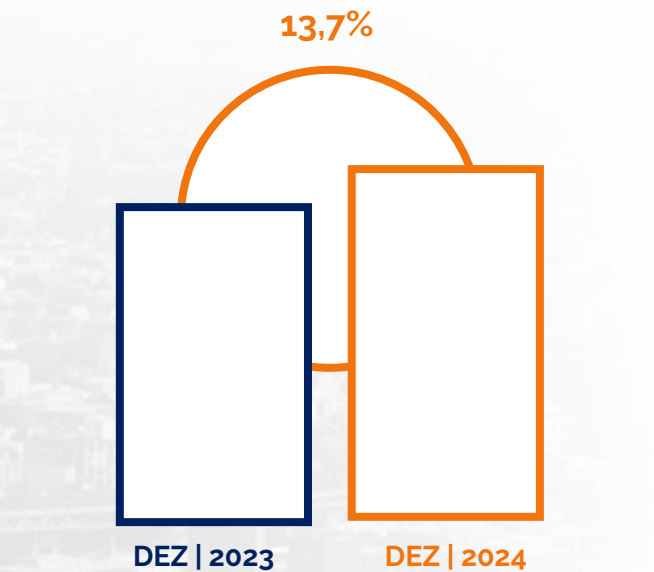
Locados
Ofertados
Valores em R\$/m²

IVL

Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de dezembro de 2024 X dezembro de 2023. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em dezembro de 2024, o IVL foi de 13,7% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e na comparação com o mês anterior o IVL foi de -15,9%, representando aceleração no primeiro e desaceleração no segundo levantamento.

O índice de velocidade de 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: Janeiro de 2023 a dezembro de 2023 X janeiro de 2024 a dezembro de 2024.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Tijuca**, verifica-se que o IMV foi de 37, 30, 97 dias (respectivamente) no primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 52 dias para os imóveis de 1 dormitório, um crescimento de 40%, 28 dias para imóveis de 2 dormitórios, com uma queda de 6% e nos imóveis de 3 dormitórios o IMV é de 39 dias, representando uma redução de 59% se comparados com o índice do ano anterior.

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 predeterminado).

DIAS EM MÉDIA | JAN/23 A DEZ/23



DIAS EM MÉDIA | JAN/24 A DEZ/24



Tijuca

QUER SABER MAIS?

Entre em contato com a gente!

inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br





Rio de Janeiro

Matriz - Travessa do Ouvidor, 32

Barra - Rua Comandante Julio 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. 305

Recreio - Avenida 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, 2269 - lj. 20



Recife

Boa Viagem - Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 4060 - lj. 01, 02 e 04

Graças - Av. Rui Barbosa, n. 896 - lj 104 e 105



Fortaleza

Aldeota - Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1506 e 1507



Maceió

Rua Deputado Elizeu Teixeira, 120



Brasília

Asa Sul - SBS qd. 2, bl. E, sl. 206



Belo Horizonte

Av. Barbacena, 608 - Lj 110



Niterói

Rua Dr. Tavares de Macedo, 95 - Loja 110