

RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA



RIO DE JANEIRO | OUTUBRO 2025
EDIÇÃO 111



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

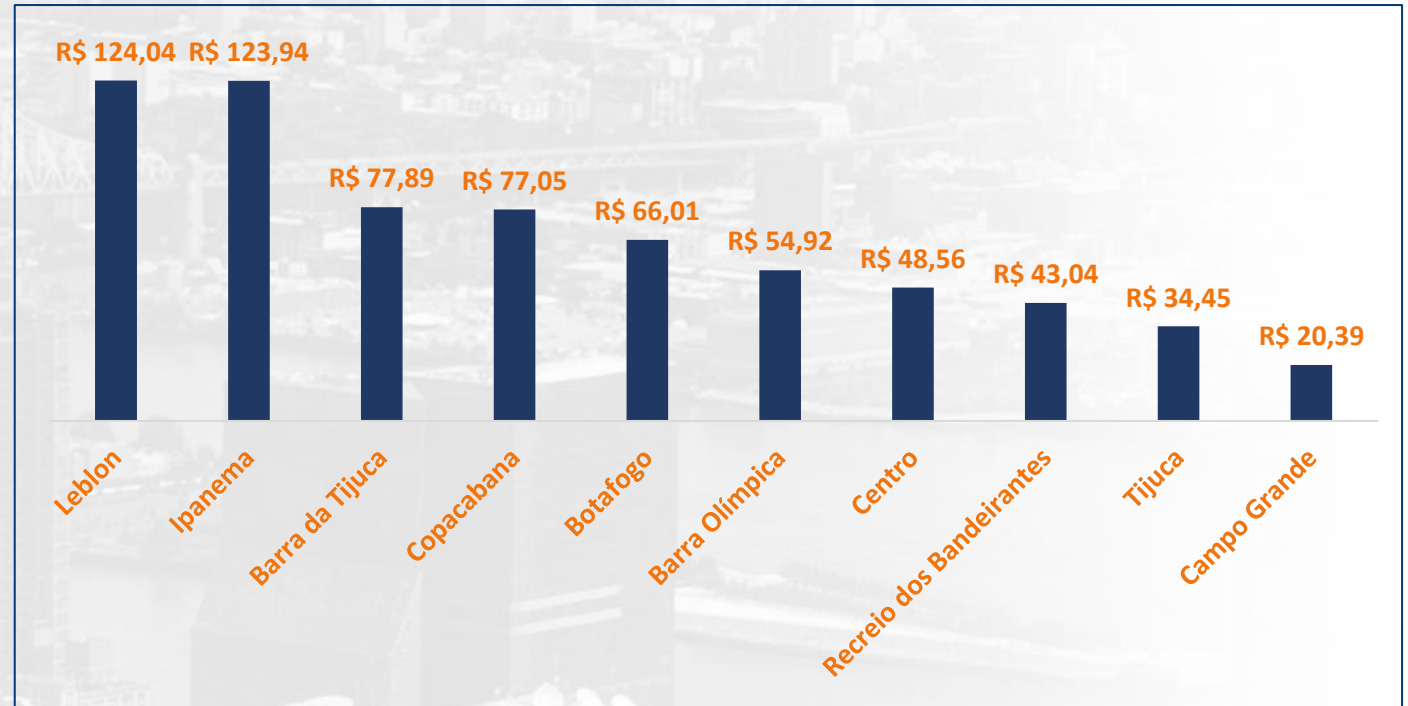
SUMÁRIO

- 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

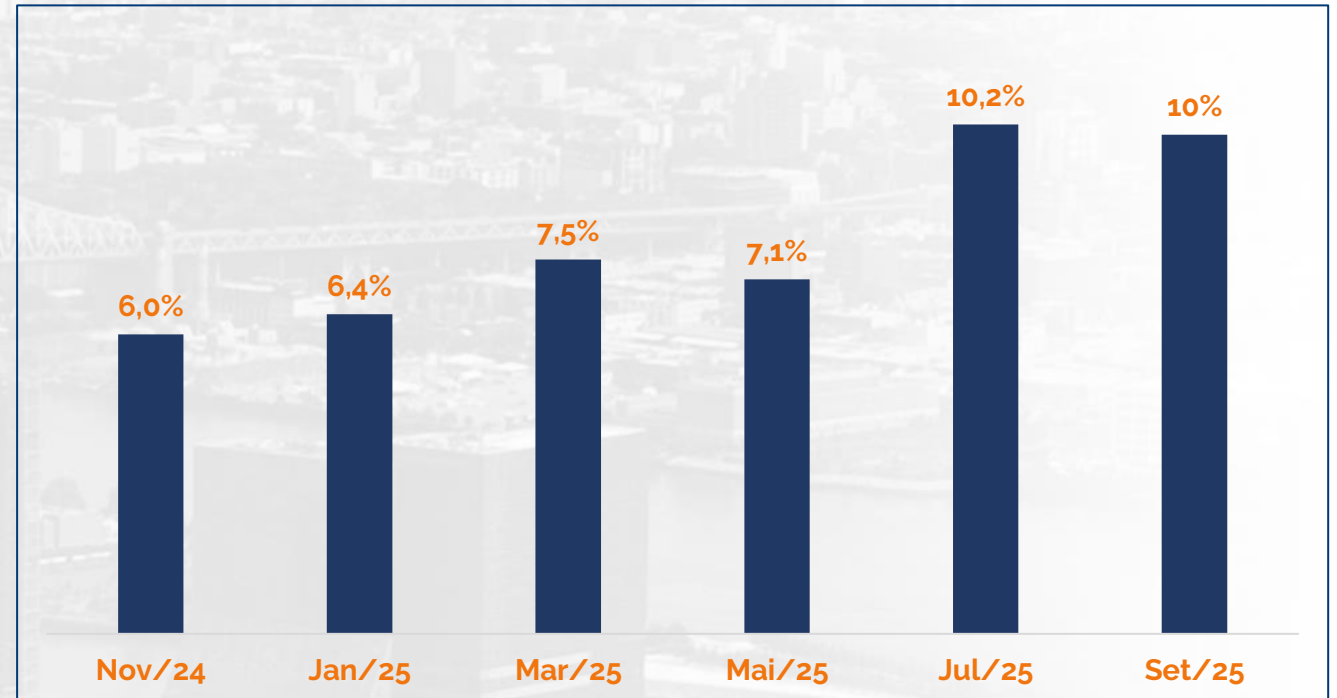
- Em análise os valores médios por metro quadrado, praticados nos bairros com maior número de ofertas na capital do Rio de Janeiro.
- A análise foi feita com uma base de mais de 7.600 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 3 dormitórios.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra no Leblon (R\$/m² 124,04) versus o valor mais baixo em Campo Grande (R\$/m² 20,39), verifica-se uma diferença de -83%.



VACÂNCIA

Taxa de Vacância - Residencial

- Ao lado, a taxa de vacância residencial de julho e dos meses anteriores.
- Em julho, a taxa de vacância apresentou uma diminuição de 0,2 p.p. em relação ao mês de maio, chegando a 10%.
- A taxa de vacância mostra a quantidade de imóveis residenciais vagos, disponíveis para aluguel. Ou seja, a cada cem imóveis do mercado de locação, 10 estariam vagos, à espera do inquilino.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

- Foram registradas cerca de 7.600 ofertas residenciais para locação no Rio de Janeiro.
- Deste universo, foi selecionado o bairro Barra da Tijuca para uma melhor análise, onde foram identificadas 1.386 ofertas de apartamentos (18% 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 460 ofertas de 3 dormitórios (33% do total do bairro).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²

Barra da Tijuca

154 unidades	363 unidades	460 unidades	409 unidades
R\$ 96,89	R\$ 73,86	R\$ 74,70	R\$ 76,57
1 dormitório	2 dormitórios	3 dormitórios	4 dormitórios
65,82m ²	86,16m ²	156,53m ²	225,94m ²

- 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 cerca de 170.000 ofertas de imóveis para venda, sendo que 93,1% correspondem à ofertas Residenciais, 4,6% a Comerciais e 2,0% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais de apartamentos no bairro da Barra da Tijuca, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 36% do total do bairro

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



Barra da Tijuca

APSA

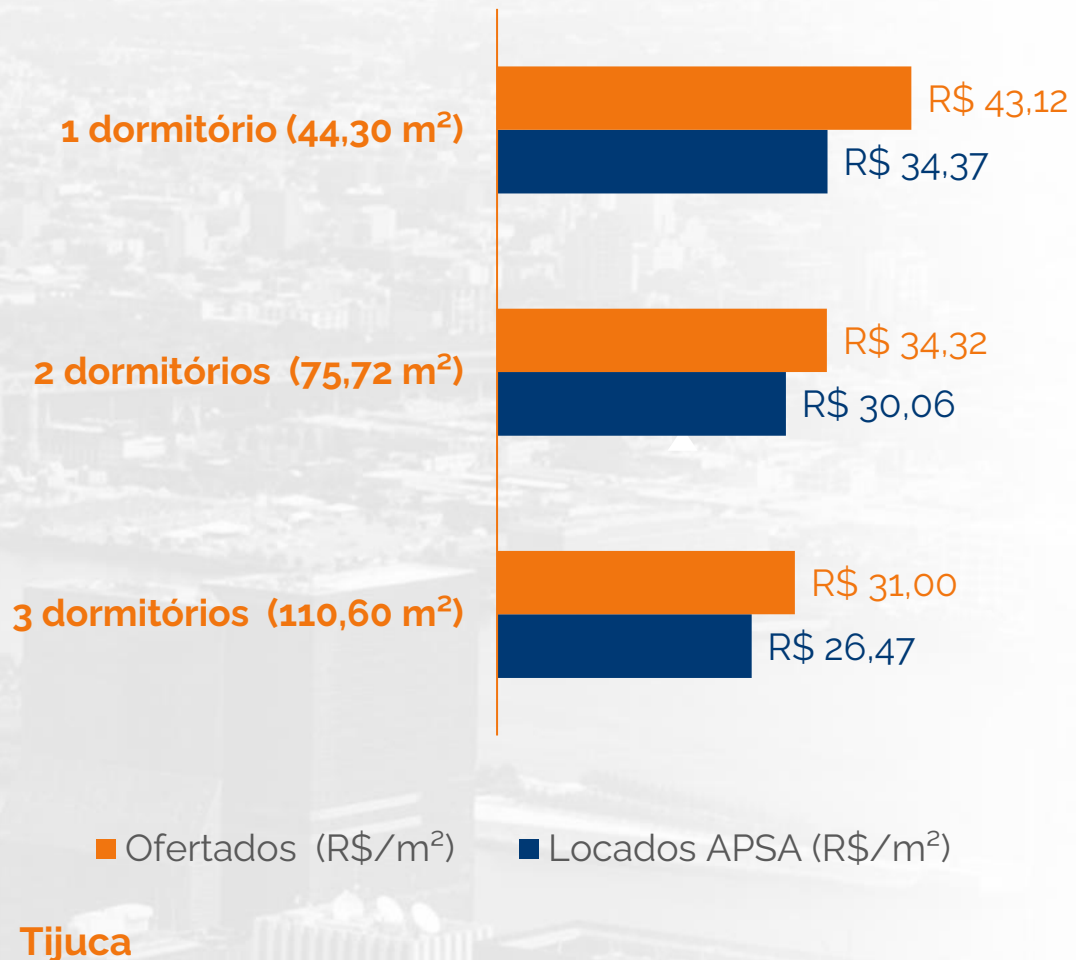
VIVER BEM EM
PROPRIEDADES URBANAS

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

Locados x Ofertados

- Ao comparar os valores de metro quadrado de apartamentos já locados com os preços das ofertas atuais na Tijuca, observa-se que há diferença em todas as categorias de dormitórios. Os imóveis de 1, 2 e 3 dormitórios apresentam valores de aluguel ofertados 25%, 14% e 17% superiores aos valores locados pela APSA na região.

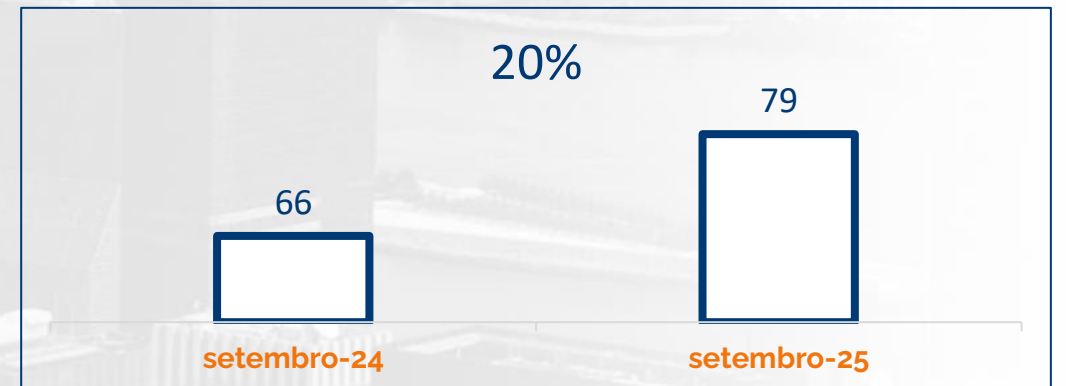
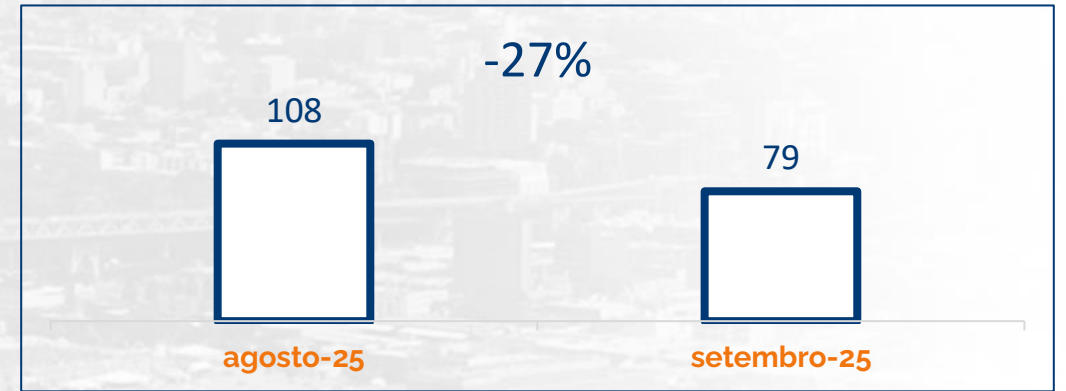


IVL

Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de setembro de 2025 X setembro de 2024. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em setembro de 2025, o IVL foi de -27% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e na comparação com o mês anterior o IVL foi de 20%.

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: Outubro de 2023 a Setembro de 2024 X Outubro de 2024 a Setembro de 2025.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Copacabana**, verifica-se que o IMV foi de 39, 10, 59 dias (respectivamente) no primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 21 dias para os imóveis de 1 dormitório, queda de 46%; 18 dias para imóveis de 2 dormitórios, com aumento de 80%; e nos imóveis de 3 dormitórios o IMV é de 9 dias, queda de 84% 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 | OUT/23 A SET/24

1 DORMITÓRIOS	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS
39	10	59

DIAS EM MÉDIA | OUT/24 A SET/25

1 DORMITÓRIOS	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS
21	18	9

COPACABANA

QUER SABER MAIS?

Entre em contato com a gente!

inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br





Rio de Janeiro

Centro - Travessa do Ouvidor, 32

Barra - Rua Comandante Julio de Moura, 188 - sl. 201

Copacabana - Rua Santa Clara, 50 - sl. 222

Ipanema - Rua Visconde de Pirajá, 303 - sl. 407

Leblon - Rua General Venâncio Flores, 305 - sl. 205

Recreio - Avenida das Américas, 15.531 - lj. K

Tijuca - Rua Conde de Bonfim, 255 - lj. 110 a 112



Salvador

Vitória - Av. Sete de Setembro, 2631 - 3º andar

Pituba - Rua Pernambuco, 2269 - lj. 20



Recife

Boa Viagem - Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 4060 - lj. 01, 02 e 14

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

Av. Pau Brasil, lote 06 - sala 1811



Belo Horizonte

Av. Barbacena, 608 - Lj 110



Niterói

Rua Dr. Tavares de Macedo, 95 - Loja 110