

RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**



FORTALEZA | DEZEMBRO 2023  
ANO 6 – EDIÇÃO 64

---



# 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. © 2023. Todos os direitos reservados.

# SUMÁRIO

- 5 Bairros – Valores Médios Locação**
- 6 Comparativo de Ofertas – Locação**
- 7 IVL – Índice de Velocidade de Locação**
- 8 IMV – Índice Médio de Vacância**

# SUMÁRIO

- 9** Bairros – Valores Médios Vendas
- 10** Comparativo de Ofertas - Vendas



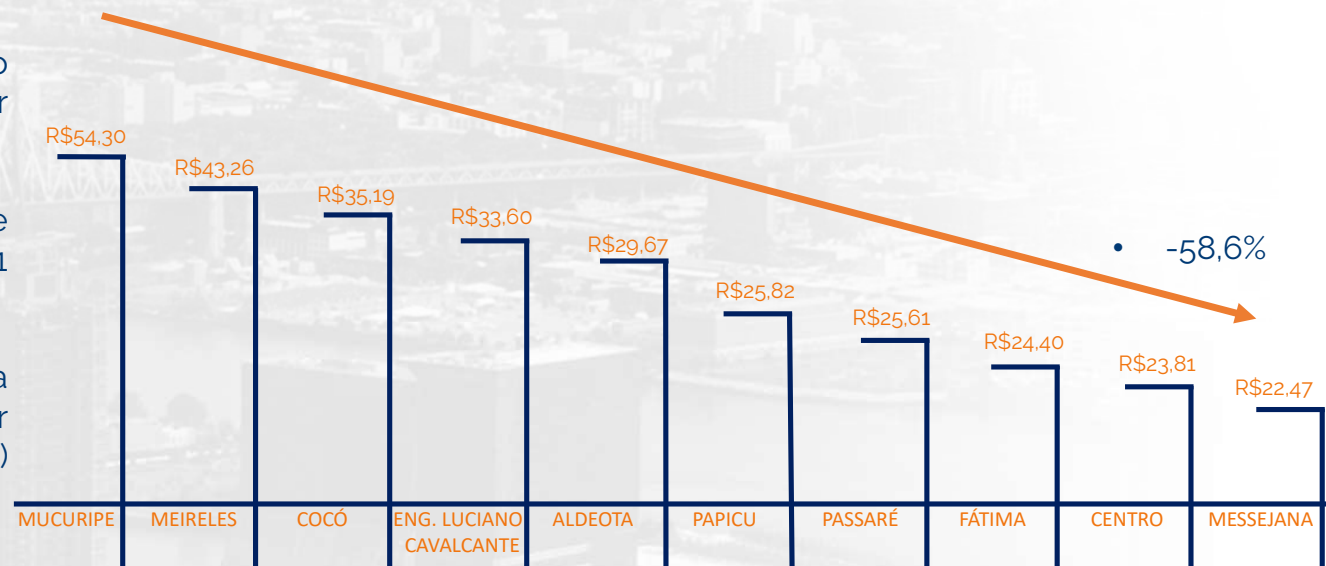
VIVER BEM EM  
PROPRIEDADES URBANAS

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. © 2023. Todos os direitos reservados.

# BAIRROS

## Valores Médios Locação

- Em análise os valores médios por metro quadrado, praticados nos bairros com maior número de ofertas em Fortaleza.
- A análise foi feita com uma base de mais de 5.604 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra em Mucuripe (R\$/m<sup>2</sup> 54,30) versus o valor mais baixo em Messejana (R\$/m<sup>2</sup> 22,47) verifica-se uma diferença de -58,6%.



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. © 2023. Todos os direitos reservados.

# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Locação

- Foram registradas 5.604 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Fortaleza.
- Deste universo, foi selecionado o bairro de Cocó para uma melhor análise, onde foram identificadas 146 ofertas (2,6% 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 95 ofertas de 3 dormitórios (65,1% do total).

### COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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

Cocó



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

# IVL

## Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de novembro de 2023 X novembro de 2022. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em novembro de 2023, o IVL foi de 66,7% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e de -33,3% comparando com o mês anterior, representando manutenção 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: Dezembro de 2021 a novembro de 2022 X dezembro de 2022 a novembro de 2023.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios no bairro de Meireles**, verifica-se que o IMV foi de 139 dias no primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 45 dias para os imóveis de 1 dormitório, uma redução de 44,4%, nos imóveis de 2 dormitórios o IMV é de 153 dias, uma redução de 52,6%, e para os imóveis de 3 dormitórios o IMV é de 138 dias, apontando uma redução 77,5% 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 pré determinado).

### DIAS EM MÉDIA | DEZ/21 A NOV/22

1 DORMITÓRIO    2 DORMITÓRIOS    3 DORMITÓRIOS

81

323

614

### DIAS EM MÉDIA | DEZ/22 A NOV/23

1 DORMITÓRIO    2 DORMITÓRIOS    3 DORMITÓRIOS

45

153

138

Meireles

**APSA**

VIVER BEM EM  
PROPRIEDADES URBANAS

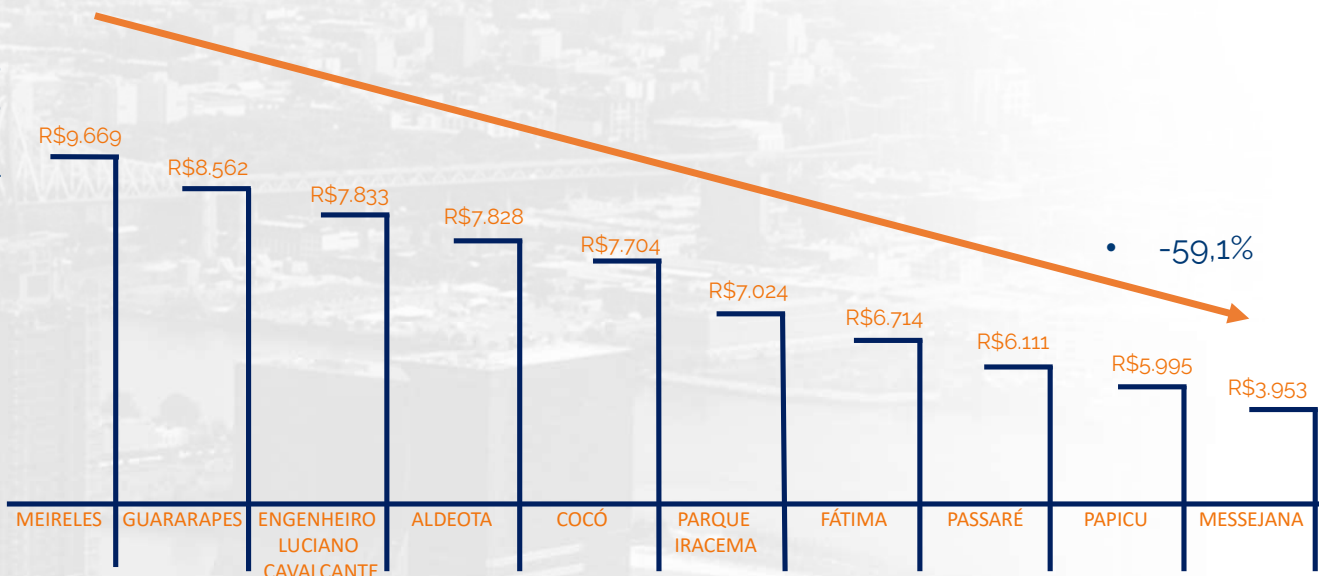
Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2023. Todos os direitos reservados.



# BAIRROS

## Valores Médios Vendas

- Igualmente como analisado com os dados dos imóveis em locação, nessa análise seguem os valores médios por metro quadrado para venda, praticados nos bairros com maior número de ofertas em Fortaleza.
- A análise foi feita com uma base de mais de 13.834 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios, como pode ser observado no gráfico.
- Comparando o maior valor (Bairro Meireles - R\$/m<sup>2</sup> 9.669) versus o menor valor (Bairro Messejana - R\$/m<sup>2</sup> 3.953) verifica-se uma diferença de -59,1%.



# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Vendas

- Foram registradas 39.459 ofertas de imóveis para venda, sendo que 82,5% correspondem à ofertas Residenciais, 7,4% a Comerciais e 10,1% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Engenheiro Luciano Cavalcante, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 57,6% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



Engenheiro Luciano Cavalcante

# QUER SABER MAIS?

Entre em contato com a gente!

[inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br](mailto: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