

RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**



FORTALEZA | MAIO 2024
ANO 6 – EDIÇÃO 69



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. © 2024. 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. © 2024. 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 4.400 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra em Mucuripe (R\$/m² 46,71) versus o valor mais baixo em Messejana (R\$/m² 22,14) verifica-se uma diferença de -52,6%.



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. © 2024. Todos os direitos reservados.

COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

- Foram registradas 4.470 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Fortaleza.
- Deste universo, foi selecionado o bairro de Benfica para uma melhor análise, onde foram identificadas 75 ofertas (1,7% do total) distribuídas em 1, 2, 3 e 4 dormitórios.
- No gráfico, observa-se a média dos valores ofertados demonstrados por m². Evidencia-se também, a quantidade de ofertas, com destaque para 26 ofertas de 2 e 3 dormitórios (69,3% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²

Benfica



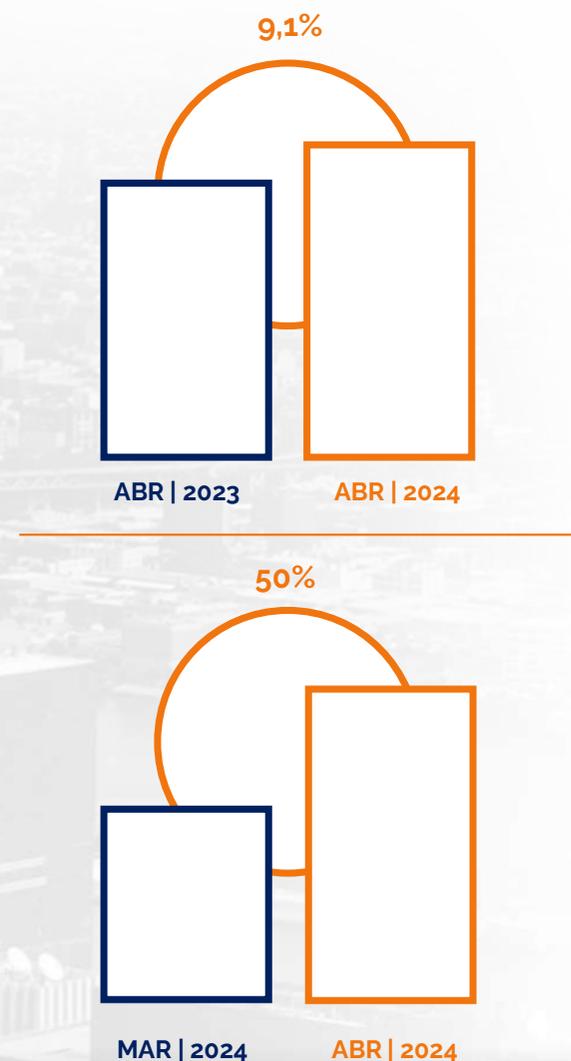
- Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

IVL

Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de abril de 2024 X abril de 2023. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em abril de 2024, o IVL foi de 9,1% na comparação com o mesmo período do ano anterior e de 50% quando comparado com o mês anterior, representando aceleração da taxa no primeiro e 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: Maio de 2022 a abril de 2023 X maio de 2023 a abril de 2024.
- Analisando **imóveis residenciais de 1 e 2 dormitórios no bairro Cidade dos Funcionários**, verifica-se que o IMV foi de 164 e 20 dias (respectivamente) no primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 23 dias para os imóveis de 1 dormitório, uma redução de 86%, e para os imóveis de 2 dormitórios o IMV é de 38 dias, apresentando um aumento de 90% 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 | MAI/22 A ABR/23

1 DORMITÓRIO

164

2 DORMITÓRIOS

20

DIAS EM MÉDIA | MAI/23 A ABR/24

1 DORMITÓRIO

23

2 DORMITÓRIOS

38

Cidade dos Funcionários

APSA

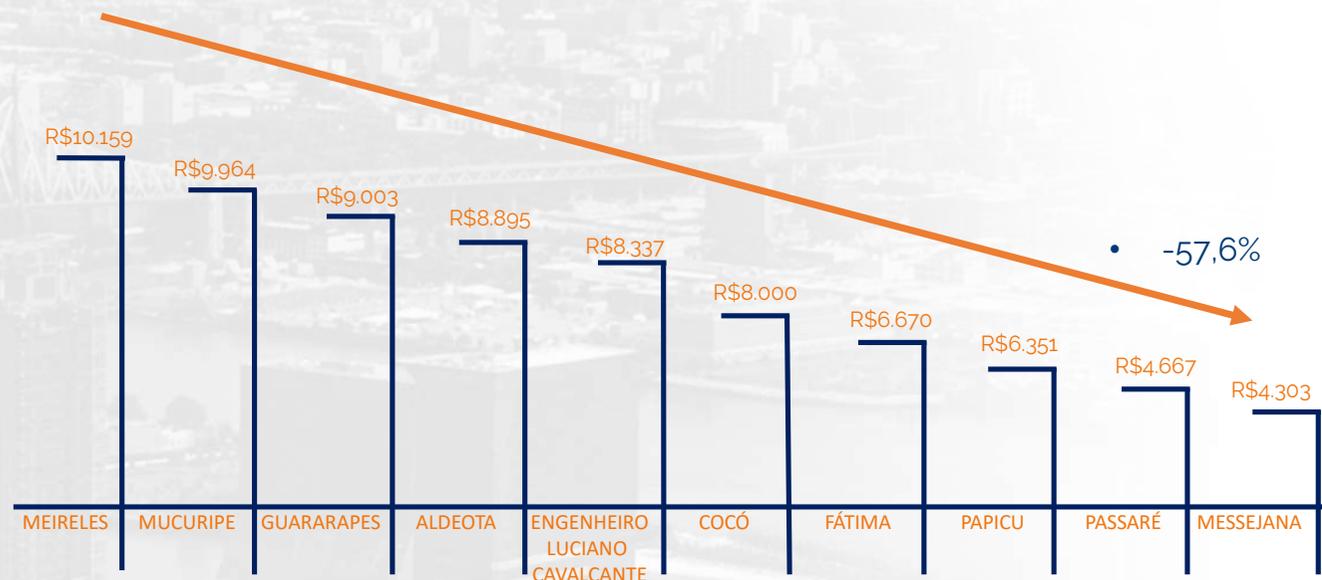
VIVER BEM EM
PROPRIEDADES URBANAS

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. © 2024. 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 11.500 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios, como pode ser observado no gráfico.
- Comparando o maior valor (Bairro Meireles - R\$/m² 10.159) versus o menor valor (Bairro Messejana - R\$/m² 4.303) verifica-se uma diferença de -57,6%.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

- Foram registradas 38.882 ofertas de imóveis para venda, sendo que 73,2% correspondem à ofertas Residenciais, 6,4% a Comerciais e 20,4% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Maraponga, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 48,8% do total dessa amostra.

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. © 2024. Todos os direitos reservados.

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