



RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**

Fortaleza | Julho – 2023 | Ano 5 – Edição 59



Somos referência e uma das maiores empresas do Brasil em gestão condominial, aluguel e compra & venda, levando tranquilidade e segurança aos nossos clientes há mais de 85 anos. Estamos presentes nas cidades de Belo Horizonte, Brasília, Fortaleza, Maceió, Recife, Rio de Janeiro e Salvador. Nossa missão é oferecer soluções em propriedades urbanas para que as pessoas possam viver bem.





4

**Bairros – Valores Médios Locação**

5

**Comparativo de Ofertas - Locação**

6

**IVL – Índice de Velocidade de Locação**

7

**IMV – Índice Médio de Vacância**

8

**Bairros – Valores Médios Vendas**

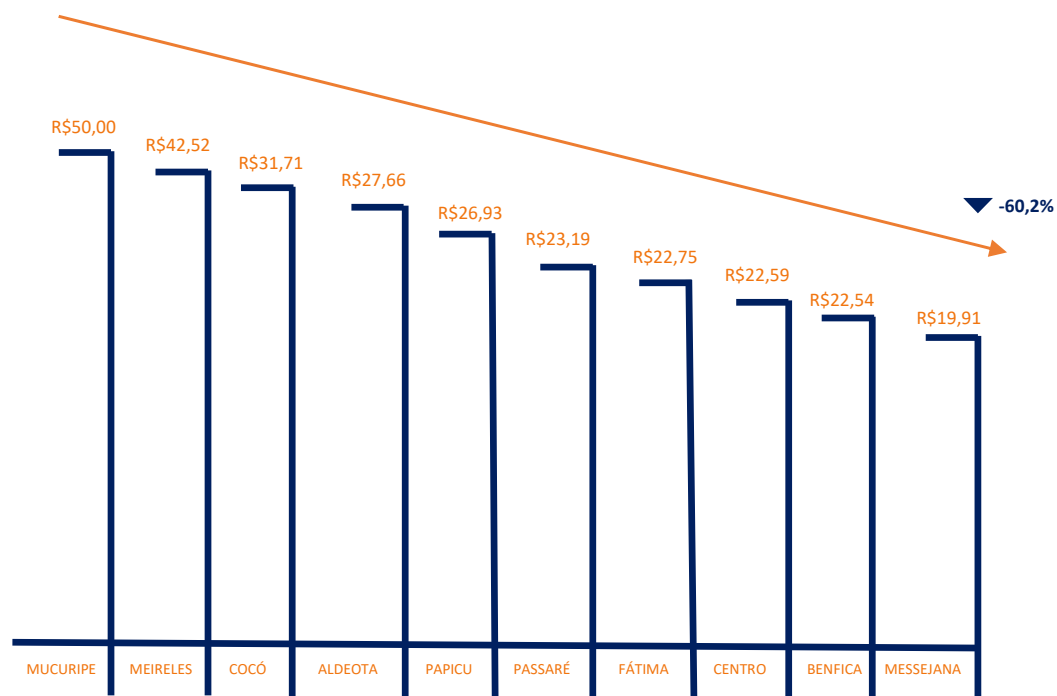
9

**Comparativo de Ofertas - Vendas**

## 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 5.800 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> 50,00) versus o valor mais baixo em Messejana (R\$/m<sup>2</sup> 19,91) verifica-se uma diferença de -60,2%.





## COMPARATIVO DE OFERTAS

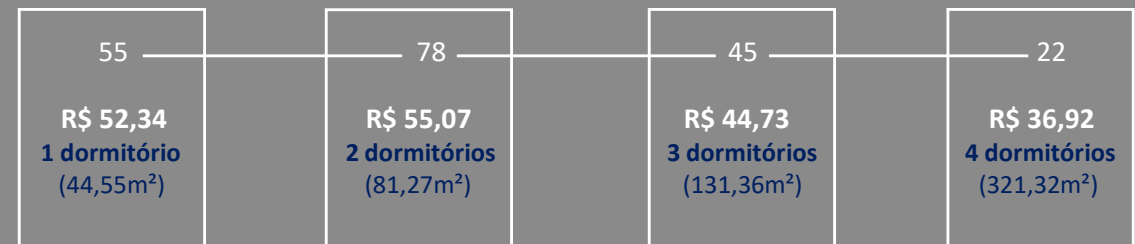
### Locação

- Foram registradas 5.826 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Fortaleza.
- Deste universo, foi selecionado o bairro Mucuripe para uma melhor análise, onde foram identificadas 200 ofertas (3,4% 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 78 ofertas de 2 dormitórios (61% do total).

### COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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

Mucuripe

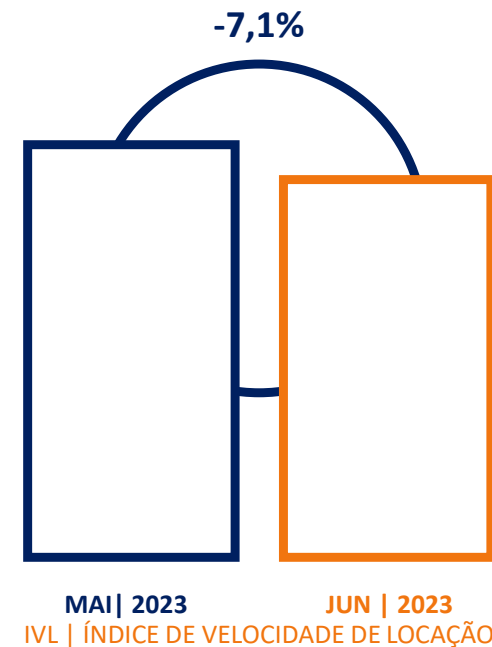
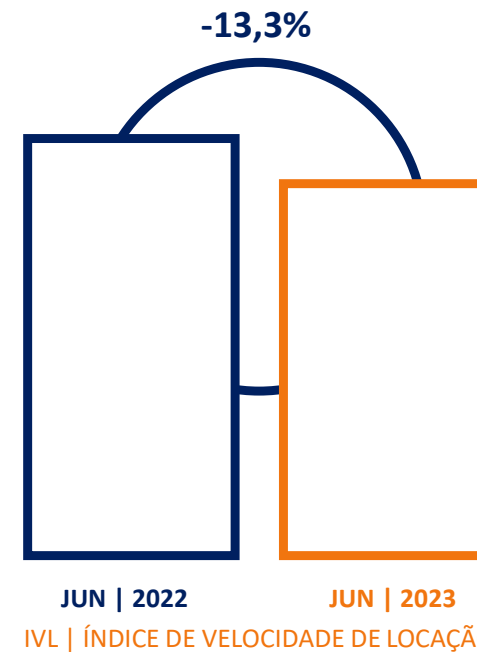


Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

## IVL

## Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de junho de 2023 X junho de 2022. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em junho de 2023, o IVL foi de -13,3% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e de -7,1% comparando com o mês anterior, representando desaceleração 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: Julho de 2021 a junho de 2022 X julho de 2022 a junho de 2023.
- Analisando **imóveis residenciais de 1 e 3 dormitórios no bairro Meireles** verifica-se que o IMV foi de 227 e 128 dias no primeiro período (respectivamente). Analisando o segundo período, o IMV é de 49 dias para os imóveis de 1 dormitório, onde verifica-se uma redução de 78,4%. Nos imóveis de 3 dormitórios o IMV é de 118 dias, uma redução de 7,8% se comparados com o índice do ano anterior.

## DIAS EM MÉDIA | JUL/21 A JUN/22

1 DORMITÓRIO

227

3 DORMITÓRIOS

128

## DIAS EM MÉDIA | JUL/22 A JUN/23

1 DORMITÓRIO

49

3 DORMITÓRIOS

118

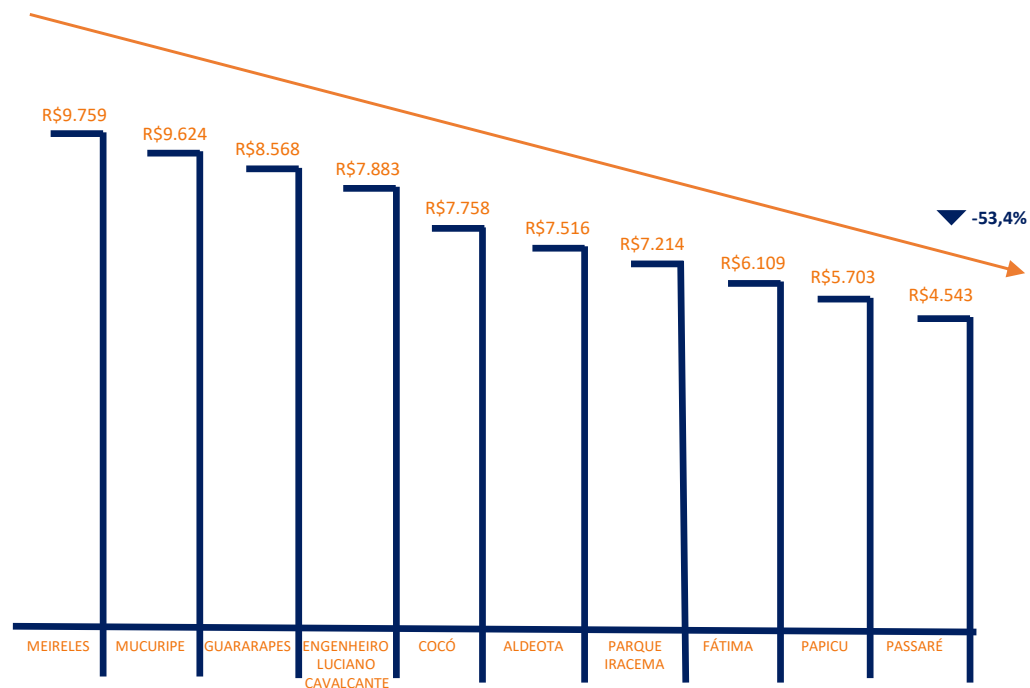
Meireles

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).

## BAIRROS

### Valores Médios Venda

- 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 13.700 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> 9.759) versus o menor valor (Bairro Passaré - R\$/m<sup>2</sup> 4.543) verifica-se uma diferença de -53,4%.



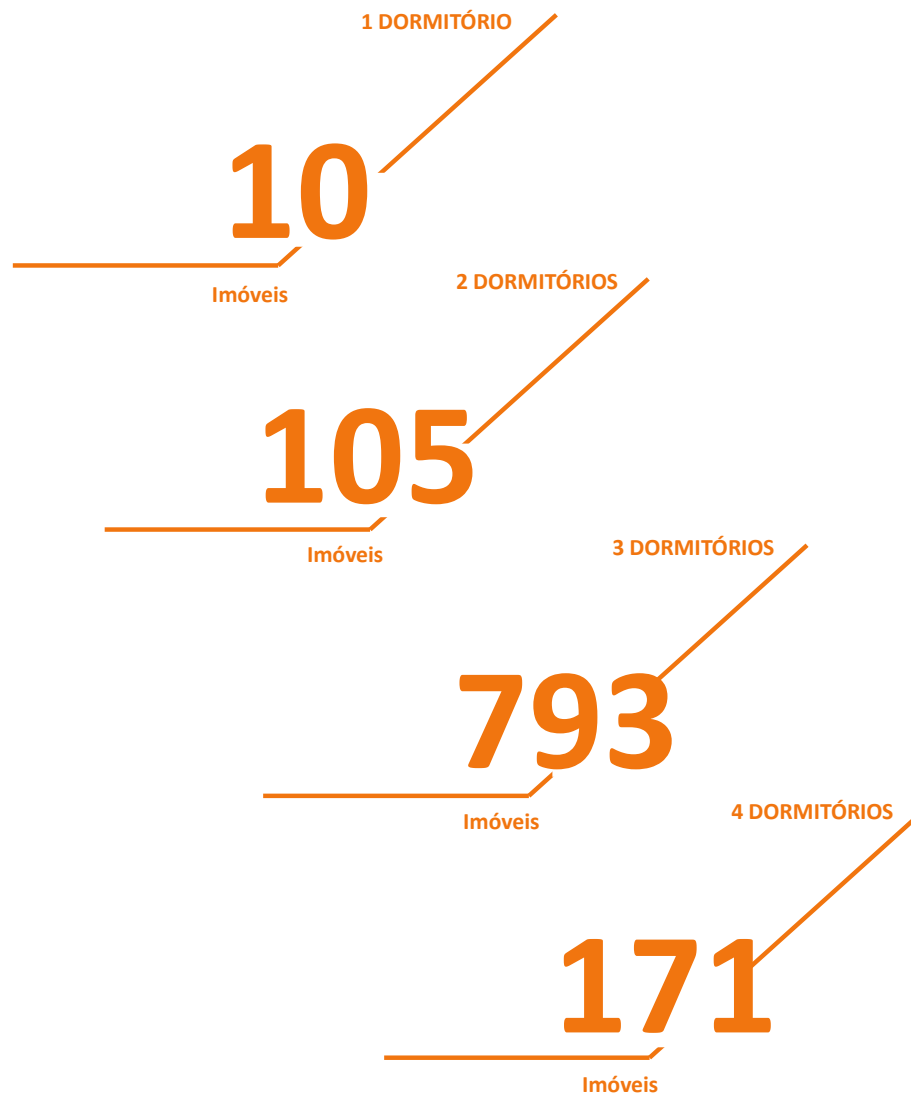


## COMPARATIVO DE OFERTAS

### Vendas

- Foram registradas 41.901 ofertas de imóveis para venda, sendo que 84,6% correspondem à ofertas Residenciais, 6,3% a Comerciais e 9,1% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Cocó, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 73,5% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



Cocó



QUER  
SABER  
MAIS?!

ENTRE EM CONTATO  
CONOSCO!

[Inteligenciaimobiliaria.apsa.com.br](https://Inteligenciaimobiliaria.apsa.com.br)  
[Inteligencia.imobiliária@apsa.com.br](mailto:Inteligencia.imobiliária@apsa.com.br)

< CLIQUE AQUI!



[apsa.com.br](http://apsa.com.br)

#### **RIO DE JANEIRO**

MATRIZ

Travessa do Ouvidor, 32

BARRA

Rua Comandante Júlio 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. 205

RECREIO

Av. 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, 81 - lj. 23

#### **RECIFE**

BOA VIAGEM

Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 4.060 - lj. 01, 02 e 14

#### **FORTALEZA**

ALDEOTA

Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1505

VIA SUL

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

#### **MACEIÓ**

JATIÚCA

Rua Deputado Elizeu Teixeira, 120

#### **BRASÍLIA**

ÁGUAS CLARAS

Av. Pau Brasil, Lote 06 - sl. 1811 - Ed. E-Business

#### **MINAS GERAIS**

BELO HORIZONTE

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