



RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**

Fortaleza | Novembro – 2022 | Ano 5 – Edição 51

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.



A background image showing a beach with waves in the foreground and a city skyline with several high-rise buildings in the background under a twilight sky. The image is dark and moody, with a blue and orange color palette.

**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**

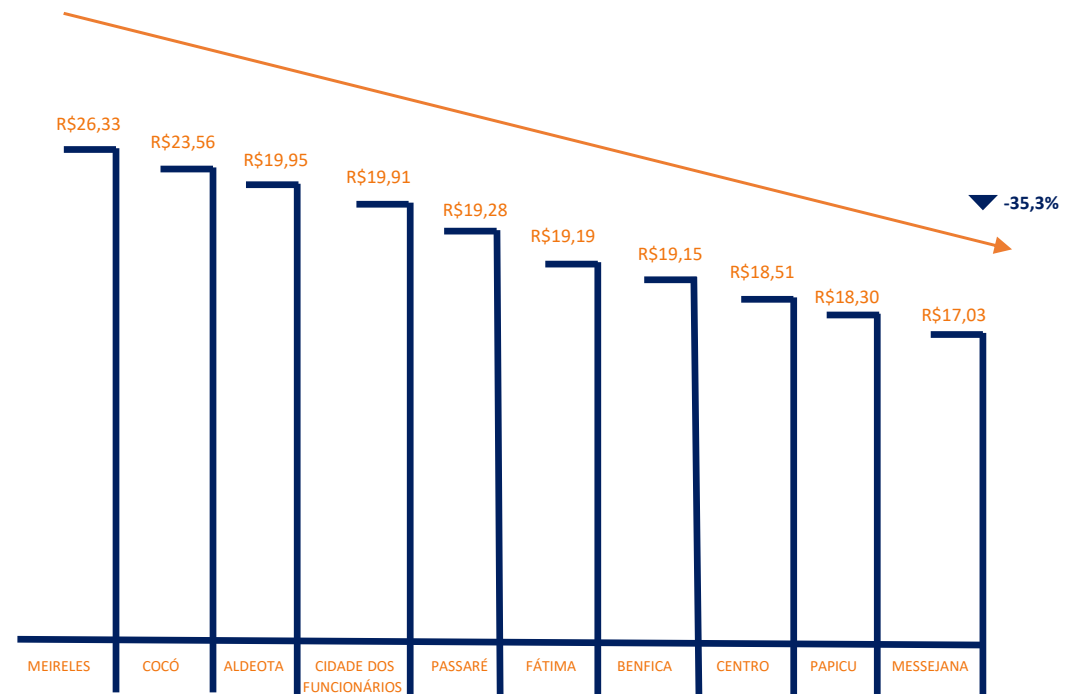
**9**

**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 5.100 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra em Meireles (R\$/m<sup>2</sup> 26,33) versus o valor mais baixo em Messejana (R\$/m<sup>2</sup> 17,03) verifica-se uma diferença de -35,3%.



## COMPARATIVO DE OFERTAS

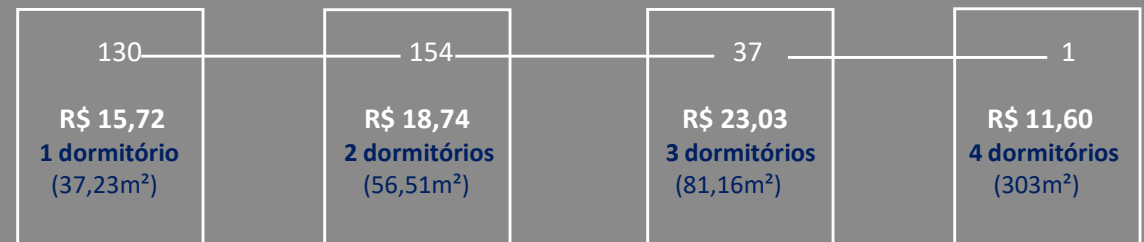
### Locação

- Foram registradas 5.169 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Fortaleza.
- Deste universo, foi selecionado o bairro do Centro para uma melhor análise, onde foram identificadas 322 ofertas (6,2% 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 154 ofertas de 2 dormitórios (47,8% do total).

### COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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

Centro

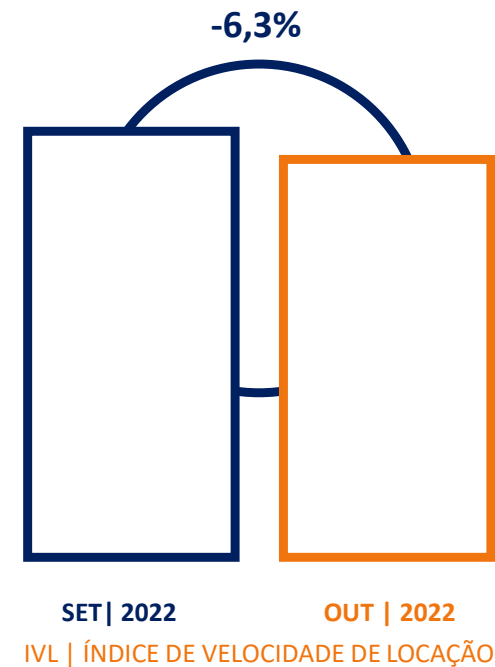
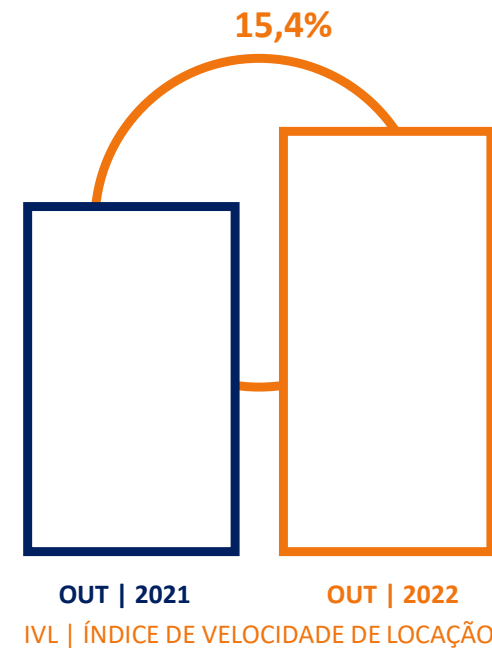


Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

## IVL

## Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de outubro de 2022 X outubro de 2021. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em outubro de 2022, o IVL foi de 15,4% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e de -6,3% comparando com o mês anterior, 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: Novembro de 2020 a outubro de 2021 X novembro de 2021 a outubro de 2022.
- Analisando **imóveis residenciais de 1 e 2 dormitórios no bairro Fátima** verifica-se que o IMV foi de 90 dias para imóveis de 1 dormitório e de 159 dias para imóveis de 2 dormitórios no primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 36 dias, onde verifica-se uma redução de 60% para os imóveis de 1 dormitório e de 28 dias para os imóveis de 2 dormitórios verificando uma redução de 82,4% se comparados com o índice do ano anterior.

## DIAS EM MÉDIA | NOV/20 A OUT/21

1 DORMITÓRIO

90

2 DORMITÓRIOS

159

## DIAS EM MÉDIA | NOV/21 A OUT/22

1 DORMITÓRIO

36

2 DORMITÓRIOS

28

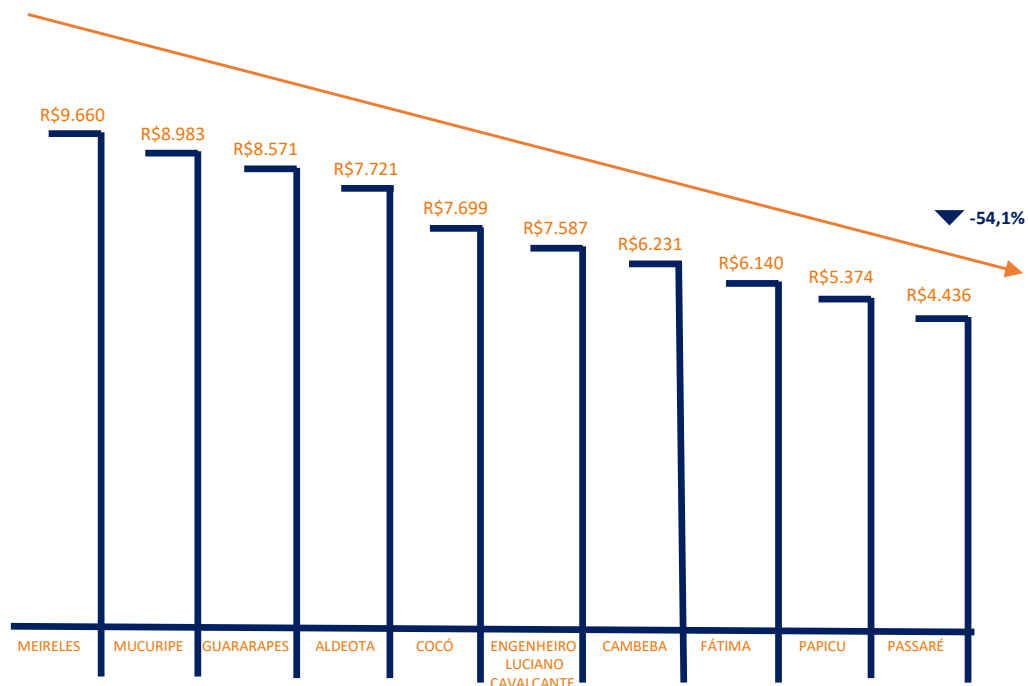
Fátima

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 13.500 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios, como pode ser observado no gráfico.
- Comparando o maior valor (Bairro Meireles - R\$/m<sup>2</sup> 9.660) versus o menor valor (Bairro Passaré - R\$/m<sup>2</sup> 4.436) verifica-se uma diferença de -54,1%.



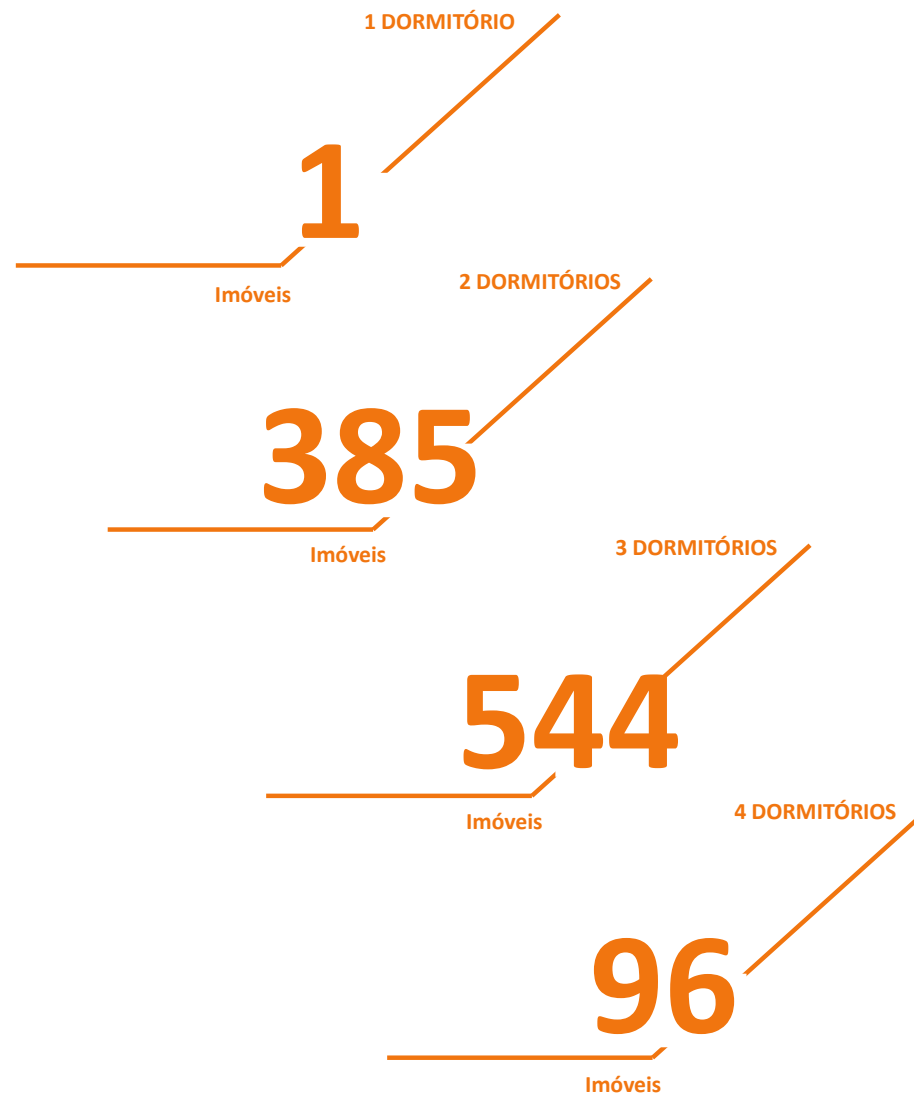


## COMPARATIVO DE OFERTAS

### Vendas

- Foram registradas 38.386 ofertas de imóveis para venda, sendo que 83,2% correspondem à ofertas Residenciais, 6,6% a Comerciais e 10,2% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Passaré, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 53% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



Passaré



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