



Guia Imobiliário

Secovi/GO Powered by *62imoveis.com*

2025

Vendas e Aluguel

APARTAMENTOS

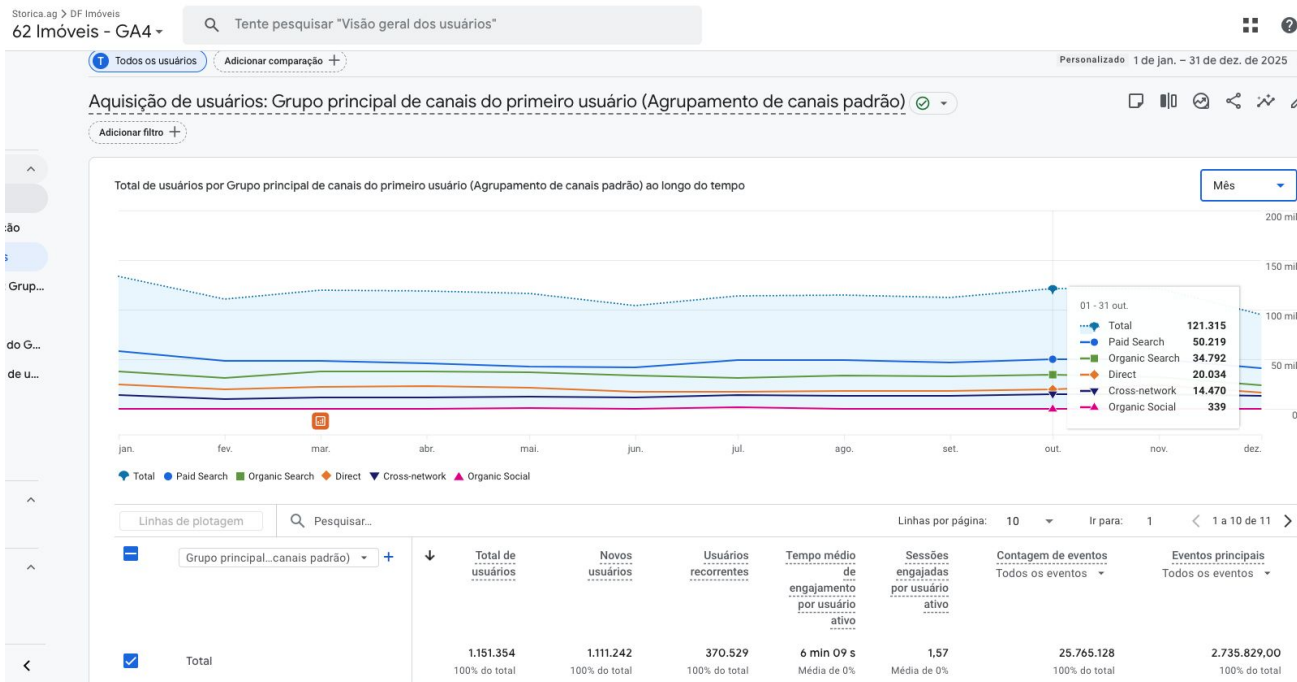
Goiânia / Goiás

V.G.V. (Volume Geral de Vendas) 2025

Fonte: [Gov.br](https://gov.br) , ITBI / Levantamento: Diego Gama (Dir. COFECI)

Região / Município	V.G.V. 2025	Cres.
Goiânia	R\$18.825.166.478,00	9,28%
Anápolis	R\$4.642.538.759,00	12,41%
Aparecida	R\$2.708.954.440,00	19,45%
Senador Canedo	R\$1.254.299.399,00	22,73%
Trindade	R\$718.054.712,50	21,37%
Goianira	R\$341.634.351,00	63,32%
Hidrolândia	R\$392.101.209,00	36,04%

Fonte: Portal 62imoveis.com 2025



1.151.355

Usuário Totais

370.529
(32%)

Usuário
Recorrentes

6 Minutos

Tempo médio
Navegação

Qtdd de Imóveis 2025 (62imoveis.com)

U.F. /Região / Município	Venda	Aluguel	TOTAL
GOIÁS	79.629	11.131	90.760
Goiânia	52.606	7.892	60.498
Anápolis	8.401	1.601	10.002
Aparecida de Goiás	7.584	847	8.431
Senador Canedo	5.904	148	6.052
Trindade	768	46	814
Goianira	297	48	345
Hidrolândia	166	12	178

Vendas: Goiânia - Apartamentos

Vendas 2025

20 Bairros = +80% das Ofertas = 24.832 Ofertas

No.	BAIRRO	R\$/m2 (m*)	% Variação R\$/m2 2025x2024	Valor Total mediano dos apartamentos	% Variação Valor Total 2025x2024	Ofertas Qtd.	% Variação Qtd de oferta 2025x2024	Leads	% Variação Leads 2025x2024	Leads/ Ofertas	% Variação Leads/ Ofertas 2025x2024	Prazo de Vendas
1	SETOR MARISTA	R\$ 11.040,00	7,24	R\$ 1.600.000,00	-3,03	4.210	1,23	2.643	48,57	3,31	1,68	6,62
2	PARK LOZANDES	R\$ 9.830,00	7,53	R\$ 1.200.000,00	9,09	343	5,21	265	35,20	3,13	-2,12	4,43
3	SETOR BUENO	R\$ 9.400,00	4,82	R\$ 920.000,00	-4,74	7.039	-2,75	9.302	29,99	3,80	-15,69	5,63
4	JARDIM GOIAS	R\$ 9.170,00	0,73	R\$ 920.000,00	-3,16	1.827	-18,45	2.209	-11,50	3,38	45,47	4,67
5	SERRINHA	R\$ 8.870,00	8,07	R\$ 928.000,00	6,30	505	32,55	232	-2,52	2,02	58,20	5,39
6	SETOR LESTE UNIVERSITARIO	R\$ 8.460,00	7,42	R\$ 650.000,00	7,44	549	63,88	1.290	16,64	1,17	-2,60	3,87
7	JARDIM AMERICA	R\$ 8.270,00	3,40	R\$ 665.000,00	7,26	1.033	-2,18	2.283	37,28	1,53	26,65	5,52
8	SETOR PEDRO LUDOVICO	R\$ 8.150,00	3,28	R\$ 651.000,00	-2,84	913	14,13	1.167	43,90	2,44	5,21	6,70
9	SETOR COIMBRA	R\$ 8.030,00	3,95	R\$ 635.000,00	-0,63	242	34,44	167	25,56	4,05	48,36	5,25
10	JARDIM ATLANTICO	R\$ 7.830,00	8,21	R\$ 728.000,00	6,28	394	21,98	453	26,18	1,98	28,63	4,77
11	SETOR OESTE	R\$ 7.800,00	-7,25	R\$ 899.000,00	-5,37	2.473	-12,27	4.892	12,85	1,15	3,45	5,53
12	SETOR AEROPORTO	R\$ 7.780,00	33,01	R\$ 600.000,00	11,11	331	-9,07	1.341	34,91	0,69	-6,61	6,03
13	ALTO DA GLORIA	R\$ 7.630,00	0,74	R\$ 635.000,00	-1,55	494	4,22	1.204	9,65	1,28	26,09	3,69
14	PARQUE AMAZONIA	R\$ 6.970,00	7,88	R\$ 479.900,00	6,29	1.407	0,29	2.149	27,01	2,21	40,34	5,59
15	VILA ROSA	R\$ 6.770,00	7,11	R\$ 426.000,00	15,14	856	30,49	999	27,10	2,35	-28,83	6,00
16	SETOR NOVA SUICA	R\$ 6.670,00	0,79	R\$ 850.000,00	8,97	547	-15,72	1.104	33,33	0,46	-26,46	6,23
17	SETOR BELA VISTA	R\$ 5.650,00	2,97	R\$ 465.000,00	-7,00	501	-2,34	1.692	42,07	1,15	8,53	4,08
18	RESIDENCIAL ELDORADO	R\$ 5.630,00	-0,18	R\$ 440.000,00	7,32	402	31,80	1.529	11,12	1,32	33,66	4,00
19	SETOR SUDOESTE	R\$ 5.540,00	16,69	R\$ 399.000,00	13,68	244	12,96	764	10,56	0,77	28,50	4,42
20	SETOR CENTRAL	R\$ 4.450,00	22,23	R\$ 517.000,00	23,10	522	2,55	1.730	4,28	0,63	46,77	5,68
		R\$ 7.697,00	6,93	R\$ 730.395,00		24.832	9,65	37.415	23,11	1,94	15,96	5,49

Goiânia - Apartamentos Maiores R\$/M2

Valor Médio
R\$7.700,00m2

No.	BAIRRO	R\$/m2 (med.*)
1	SETOR MARISTA	R\$ 11.040,00
2	PARK LOZANDES	R\$ 9.830,00
3	SETOR BUENO	R\$ 9.400,00
4	JARDIM GOIÁS	R\$ 9.170,00
5	SERRINHA	R\$ 8.870,00
6	SETOR LESTE UNIVERSITÁRIO	R\$ 8.460,00
7	JARDIM AMERICA	R\$ 8.270,00
8	SETOR PEDRO LUDOVICO	R\$ 8.150,00
9	SETOR COIMBRA	R\$ 8.030,00
10	JARDIM ATLÂNTICO	R\$ 7.830,00

Goiânia - Apartamentos menores R\$/M2

Valor Médio
R\$7.700,00m2

No.	BAIRRO	R\$/m2 (med.*)
1	SETOR CENTRAL	R\$ 4.450,00
2	SETOR SUDOESTE	R\$ 5.540,00
3	RESIDENCIAL ELDORADO	R\$ 5.630,00
4	SETOR BELA VISTA	R\$ 5.650,00
5	SETOR NOVA SUÍÇA	R\$ 6.670,00
6	VILA ROSA	R\$ 6.770,00
7	PARQUE AMAZÔNIA	R\$ 6.970,00
8	ALTO DA GLÓRIA	R\$ 7.630,00
9	SETOR AEROPORTO	R\$ 7.780,00
10	SETOR OESTE	R\$ 7.800,00

Goiânia - Apartamentos

Maiores VALORIZAÇÕES R\$/m2

Valorização
Média **+6,93%**

No.	BAIRRO	Val. R\$/m2
1	SETOR AEROPORTO	33,01
2	SETOR CENTRAL	22,23
3	SETOR SUDOESTE	16,69
4	JARDIM ATLÂNTICO	8,21
5	SERRINHA	8,07
6	PARQUE AMAZÔNIA	7,88
7	PARK LOZANDES	7,53
8	SETOR LESTE UNIVERSITÁRIO	7,42
9	SETOR MARISTA	7,24
10	VILA ROSA	7,11

Goiânia - Apartamentos menores VALORIZAÇÕES R\$/m2

Valorização
Média **+6,93%**

No.	BAIRRO	Val. R\$/m2
1	SETOR OESTE	-7,25
2	RESIDENCIAL ELDORADO	-0,18
3	JARDIM GOIÁS	0,73
4	ALTO DA GLÓRIA	0,74
5	SETOR NOVA SUÍÇA	0,79
6	SETOR BELA VISTA	2,97
7	SETOR PEDRO LUDOVICO	3,28
8	JARDIM AMERICA	3,40
9	SETOR COIMBRA	3,95
10	SETOR BUENO	4,82

Vendas: Goiânia - Apartamentos

1. Preços e Crescimento: A Valorização do Mercado Emergente

Enquanto o **SETOR MARISTA** mantém a liderança como o bairro mais caro, as maiores oportunidades de valorização estão concentradas em áreas que partem de uma base de preço mais baixa.

- **Liderança de Preço Consolidada:** Os bairros *premium* tradicionais, **SETOR MARISTA** (R\$ 11.040/m²), **PARK LOZANDES** (R\$ 9.830/m²) e **SETOR BUENO** (R\$ 9.400/m²), continuam a ser os mais valiosos em termos de preço por metro quadrado.
- **Aceleração da Valorização:** Os maiores crescimentos percentuais de preço (% Variação R\$/m² 2025x2024) estão em **SETOR AEROPORTO** (+33,01%), **SETOR CENTRAL** (+22,23%) e **SETOR SUDOESTE** (+16,69%). Este *insight* sugere uma potencial reativação ou emergência destes mercados, oferecendo maior retorno em capitalização no curto prazo.
- **Preço Médio:** O preço médio por m² na amostra é de **R\$ 7.697**.

Goiânia - Apartamentos Maiores Qtds. OFERTAS

Ofertas Totais
24.832

No.	BAIRRO	OFERTAS
1	SETOR BUENO	7.039
2	SETOR MARISTA	4.210
3	SETOR OESTE	2.473
4	JARDIM GOIÁS	1.827
5	PARQUE AMAZÔNIA	1.407
6	JARDIM AMERICA	1.033
7	SETOR PEDRO LUDOVICO	913
8	VILA ROSA	856
9	SETOR LESTE UNIVERSITÁRIO	549
10	SETOR NOVA SUÍÇA	547

Goiânia - Apartamentos menores Qtds. OFERTAS

Ofertas Totais
24.832

No.	BAIRRO	OFERTAS
1	SETOR COIMBRA	242
2	SETOR SUDOESTE	244
3	SETOR AEROPORTO	331
4	PARK LOZANDES	343
5	JARDIM ATLÂNTICO	394
6	RESIDENCIAL ELDORADO	402
7	ALTO DA GLÓRIA	494
8	SETOR BELA VISTA	501
9	SERRINHA	505
10	SETOR CENTRAL	522

Goiânia - Apartamentos

Maiores Qtds. CONTADOS (Leads)

Leads Totais
37.415
(Var.+23,11%)

No.	BAIRRO	LEADS
1	SETOR BUENO	9.302
2	SETOR OESTE	4.892
3	SETOR MARISTA	2.643
4	JARDIM AMERICA	2.283
5	JARDIM GOIAS	2.209
6	PARQUE AMAZONIA	2.149
7	SETOR CENTRAL	1.730
8	SETOR BELA VISTA	1.692
9	RESIDENCIAL ELDORADO	1.529
10	SETOR AEROPORTO	1.341

Goiânia - Apartamentos menores Qtds. CONTADOS (Leads)

Leads Totais
37.415
(Var.+23,11%)

No.	BAIRRO	LEADS
1	SETOR COIMBRA	167
2	SERRINHA	232
3	PARK LOZANDES	265
4	JARDIM ATLÂNTICO	453
5	SETOR SUDOESTE	764
6	VILA ROSA	999
7	SETOR NOVA SUÍÇA	1.104
8	SETOR PEDRO LUDOVICO	1.167
9	ALTO DA GLÓRIA	1.204
10	SETOR LESTE UNIVERSITÁRIO	1.290

Goiânia - Apartamentos

Maiores Demandas (Leads/Ofertas)

Leads/ Ofertas
média **1,94**
(Var.+15,96%)

No.	BAIRRO	Leads/Ofertas
1	SETOR COIMBRA	4,05
2	SETOR BUENO	3,80
3	JARDIM GOIÁS	3,38
4	SETOR MARISTA	3,31
5	PARK LOZANDES	3,13
6	SETOR PEDRO LUDOVICO	2,44
7	VILA ROSA	2,35
8	PARQUE AMAZÔNIA	2,21
9	SERRINHA	2,02
10	JARDIM ATLÂNTICO	1,98

Goiânia - Apartamentos menores Demandas (Leads/Ofertas)

Leads/ Ofertas
média **1,94**
(Var.+15.96%)

No.	BAIRRO	OFERTAS
1	SETOR NOVA SUÍÇA	0,46
2	SETOR CENTRAL	0,63
3	SETOR AEROPORTO	0,69
4	SETOR SUDOESTE	0,77
5	SETOR OESTE	1,15
6	SETOR BELA VISTA	1,15
7	SETOR LESTE UNIVERSITARIO	1,17
8	ALTO DA GLORIA	1,28
9	RESIDENCIAL ELDORADO	1,32
10	JARDIM AMERICA	1,53

Goiânia - Apartamentos

Mais Liquidez (Tempo de Venda)

Liquidez média
165 dias
(5 Meses e 15 Dias)

No.	BAIRRO	Tempo de Venda (Meses)
1	ALTO DA GLÓRIA	3,69
2	SETOR LESTE UNIVERSITÁRIO	3,87
3	RESIDENCIAL ELDORADO	4,00
4	SETOR BELA VISTA	4,08
5	SETOR SUDOESTE	4,42
6	PARK LOZANDES	4,43
7	JARDIM GOIÁS	4,67
8	JARDIM ATLÂNTICO	4,77
9	SETOR COIMBRA	5,25
10	SERRINHA	5,39

Goiânia - Apartamentos menos Liquidez (Tempo de Venda)

Liquidez média
165 dias
(5 Meses e 15 Dias)

No.	BAIRRO	Tempo de Venda (Meses)
1	SETOR PEDRO LUDOVICO	6,70
2	SETOR MARISTA	6,62
3	SETOR NOVA SUÍÇA	6,23
4	SETOR AEROPORTO	6,03
5	VILA ROSA	6,00
6	SETOR CENTRAL	5,68
7	SETOR BUENO	5,63
8	PARQUE AMAZÔNIA	5,59
9	SETOR OESTE	5,53
10	JARDIM AMERICA	5,52

Vendas: Goiânia - Apartamentos

20 Bairros = +80% das Ofertas = 24.832 Ofertas

2. Demanda e Liquidez: O Foco na Eficiência de Vendas

A demanda (medida por Leads/Oferta) nem sempre se traduz no ciclo de vendas mais rápido, indicando que o preço e a localização são fatores cruciais.

- **Demanda Excepcional (Leads/Oferta):** **SETOR COIMBRA** (4.05 Leads/Oferta), **SETOR BUENO** (3.80) e **JARDIM GOIAS** (3.38) registam a maior procura relativa, com índices muito acima da média de 1.94. Estes são os mercados onde o vendedor tem maior poder.
- **Liquidez Máxima (Vendas Mais Rápidas):** Os imóveis em **ALTO DA GLORIA** (3.69 meses), **SETOR LESTE UNIVERSITÁRIO** (3.87 meses) e **RESIDENCIAL ELDORADO** (4.00 meses) são vendidos mais rapidamente. A liquidez máxima ocorre em bairros que, embora não sejam os de maior demanda relativa (Leads/Oferta), conseguem fechar negócios num prazo significativamente inferior à média de **5.21 meses**.

Vendas: Goiânia - Apartamentos

4. O Setor Bueno como Epicentro do Mercado

O **SETOR BUENO** demonstra ser o centro nevrálgico do mercado de apartamentos em Goiânia, combinando volume, preço e procura.

- **Maior Volume de Mercado:** O Setor Bueno concentra o maior número de ofertas (7.039), seguido por Setor Marista (4.210).
- **Combinação de Fatores:** O Setor Bueno é um dos bairros mais caros (3º em R\$/m²), mas também o 2º em demanda (Leads/Oferta). Esta combinação de **alto preço, alto volume de ofertas e alta procura** demonstra uma profundidade e solidez de mercado inigualáveis.
- **Contraste com o Marista:** Embora o Setor Marista tenha o maior preço, sua demanda relativa e volume de ofertas são menores que os do Setor Bueno, indicando um mercado mais exclusivo e de menor volume transacional.

Aluguel: Goiânia - Apartamentos

20 Bairros = +80% das Ofertas = 24.832 Ofertas

No. BAIRRO	Valor Total de alugueis dos apartamentos	% Variação Valor Total de alugueis dos apartamentos 2025x2024	R\$/m2	% Variação R\$/m2 2025x2024	Ofertas Qtd.	% Variação Qtd de oferta 2025x2024	Leads Qtd.	% Variação Leads 2025x2024	Leads/ Oferta	% Variação Leads/ Ofertas 2025x2024	Tempo para Alugar
1 PARK LOZANDES	R\$ 7.100,00	-5,33	R\$ 56,06	-6,57	37	37,04	158	37,39	4,27	0,26	3,90
2 SETOR MARISTA	R\$ 6.500,00	0,00	R\$ 62,91	8,08	291	66,29	1.566	18,28	5,38	-28,87	3,87
3 JARDIM GOIAS	R\$ 3.750,00	1,35	R\$ 51,72	1,08	287	13,10	2.770	-2,09	9,72	-13,42	3,74
4 SERRINHA	R\$ 3.550,00	7,58	R\$ 46,19	-5,04	57	137,50	159	8,16	2,79	-54,46	1,60
5 SETOR BUENO	R\$ 3.500,00	0,00	R\$ 47,46	4,73	841	73,40	9.850	57,55	11,71	-9,14	4,31
6 SETOR NOVA SUICA	R\$ 3.300,00	-2,94	R\$ 30,66	-5,15	59	47,50	453	9,16	7,68	-26,00	4,20
7 JARDIM ATLANTICO	R\$ 3.000,00	50,75	R\$ 36,49	20,92	52	36,84	324	0,62	6,23	-26,47	2,65
8 JARDIM AMERICA	R\$ 3.000,00	25,00	R\$ 33,78	18,24	98	88,46	1.295	46,66	13,21	-22,18	2,53
9 SETOR PEDRO LUDOVICO	R\$ 3.000,00	2,39	R\$ 43,99	12,61	95	53,23	824	-3,40	8,67	-36,96	2,53
10 SETOR OESTE	R\$ 2.900,00	5,45	R\$ 32,81	-2,19	244	5,23	2.456	5,23	10,07	-21,51	6,43
11 SETOR COIMBRA	R\$ 2.820,00	135,00	R\$ 37,45	89,62	28	27,27	220	-4,76	7,86	-25,17	3,08
12 SETOR BELA VISTA	R\$ 2.500,00	25,00	R\$ 27,38	5,31	81	17,39	799	-16,94	9,86	-29,25	4,38
13 ALTO DA GLORIA	R\$ 2.500,00	21,88	R\$ 37,88	-11,94	89	28,99	912	-6,27	10,25	-27,33	6,07
14 SETOR AEROPORTO	R\$ 2.450,00	2,94	R\$ 28,87	8,25	48	71,43	585	173,36	12,19	59,46	3,82
15 PARQUE AMAZONIA	R\$ 2.400,00	9,09	R\$ 33,33	7,14	232	58,90	3.320	41,58	14,31	-10,90	4,02
16 SETOR LESTE UNIVERSITARIO	R\$ 2.100,00	16,67	R\$ 38,57	10,57	148	38,32	2.404	-29,25	16,24	-48,85	5,20
17 VILA ROSA	R\$ 2.000,00	5,26	R\$ 33,93	3,61	62	55,00	487	-1,02	7,85	-36,14	4,17
18 RESIDENCIAL ELDORADO	R\$ 1.940,00	7,78	R\$ 27,59	3,45	96	39,13	1.302	105,04	13,56	47,37	4,61
19 SETOR SUDOESTE	R\$ 1.800,00	20,00	R\$ 25,00	24,19	19	-13,64	454	8,87	23,89	26,06	6,50
20 SETOR CENTRAL	R\$ 1.400,00	3,70	R\$ 22,86	27,35	89	36,92	2.202	8,63	24,74	-20,66	7,73
	R\$ 3.075,50		R\$ 37,75	10,71	2.953	45,92	32.540	22,84	11,02	-15,21	4,45

Aluguel: Goiânia - Apartamentos

1. Dinâmica de Preço e Maior Valorização (R\$/m²)

Observamos uma dicotomia entre os bairros mais caros e os que tiveram maior valorização percentual no preço por metro quadrado.

- **Bairros Mais Caros:** O **Setor Marista** apresenta o preço por metro quadrado mais elevado (R\$ 62,91/m²), seguido por **Park Lozandes** (R\$ 56,06/m²) e **Jardim Goiás** (R\$ 51,72/m²). Estes bairros são o foco do mercado "premium" em termos de preço absoluto.
- **Maior Valorização:** As maiores variações percentuais em R\$/m² de 2024 para 2025 foram registradas no **Setor Coimbra** (89,62%), **Setor Central** (27,35%) e **Setor Sudoeste** (24,19%). Estes dados indicam que, apesar de não serem os mais caros, estas áreas estão a experimentar uma rápida recuperação ou aumento de preços. O Setor Coimbra, em particular, destaca-se com uma valorização muito superior à média.

Aluguel: Goiânia - Apartamentos

2. Eficiência de Demanda (Relação Leads/Oferta)

A relação Leads/Oferta é um indicador crucial da procura. Um rácio alto sugere que a oferta de apartamentos pode não estar a satisfazer a procura.

- **Maior Procura (Maior Rácio):** Os bairros com o rácio Leads/Oferta mais elevado são o **Setor Central** (24,74), **Setor Sudoeste** (23,89) e **Setor Leste Universitário** (16,24). Nestes locais, cada apartamento disponível atrai significativamente mais potenciais inquilinos do que a média, sugerindo uma forte procura e, potencialmente, um mercado favorável aos proprietários.
- **Relação com o Preço:** É interessante notar que o Setor Central e o Setor Sudoeste, que tiveram alta valorização do R\$/m², também apresentam uma procura elevada, indicando que o mercado está a absorver o aumento de preço. Contudo, deve-se observar que o tempo para locar os apartamentos nestes bairros são os de menores liquidez; Setor Central 7,73 meses e Sudoeste 6,50 meses, bem acima da média de 4,45 meses; o que pode indicar uma dificuldade de aceitação do inquilino da absorção do aumento do preço.

Aluguel: Goiânia - Apartamentos

3. Velocidade para Alugar

O tempo médio para arrendar um apartamento é um indicador da liquidez e da competitividade do mercado, 4,45 meses.

- **Arrendamento Mais Rápido:** Os bairros mais rápidos a arrendar são **Serrinha** (1,60 meses), **Setor Pedro Ludovico** (2,53 meses) e **Jardim América** (2,53 meses). A extrema rapidez na Serrinha sugere um mercado com oferta muito limitada face à procura ou preços extremamente competitivos que resultam em transações quase imediatas.
- **Potenciais Oportunidades:** Bairros com baixo Tempo para Alugar, como os mencionados, podem representar oportunidades para investidores, pois o capital é recuperado mais rapidamente.

Aluguel: Goiânia - Apartamentos

4. O Setor Bueno como Epicentro do Mercado

O **SETOR BUENO** demonstra ser o centro nevralgico do mercado de apartamentos em Goiânia, combinando volume, preço e procura.

- **Maior Volume de Mercado:** O Setor Bueno concentra o maior número de ofertas (841), seguido por Setor Marista (291).
- **Combinação de Fatores:** O Setor Bueno é um dos bairros mais caros (5º em R\$/m²), mas também o 8º em demanda (Leads/Oferta). Esta combinação de **alto volume de ofertas, média procura e um bom custo-benefício no valor total** demonstra um equilíbrio entre valor, procura e oferta, acompanhada por uma valorização de 4,73% de 2024 para 2025, um pouco acima da inflação
- **Contraste com o Marista:** Embora o Setor Marista tenha o maior preço R\$/m2 e uma boa valorização (+8,08%), ter o 2o volume de ofertas e sua demanda baixa, mas com uma boa liquidez (3,87 meses), indica um mercado mais exclusivo e desejado.

Goiânia - Apartamentos

Rentabilidade Aluguel/ Venda

No.	BAIRRO	Valor Total VENDAS	Valor Total ALUGUEL	RENTAB ILIDADE
1	PARK LOZANDES	R\$ 1.200.000,00	R\$ 7.100,00	0,59%
2	SETOR BELA VISTA	R\$ 465.000,00	R\$ 2.500,00	0,54%
3	PARQUE AMAZONIA	R\$ 479.900,00	R\$ 2.400,00	0,50%
4	VILA ROSA	R\$ 426.000,00	R\$ 2.000,00	0,47%
5	SETOR PEDRO LUDOVICO	R\$ 651.000,00	R\$ 3.000,00	0,46%
6	JARDIM AMERICA	R\$ 665.000,00	R\$ 3.000,00	0,45%
7	SETOR SUDOESTE	R\$ 399.000,00	R\$ 1.800,00	0,45%
8	SETOR COIMBRA	R\$ 635.000,00	R\$ 2.820,00	0,44%
9	RESIDENCIAL ELDORADO	R\$ 440.000,00	R\$ 1.940,00	0,44%
10	JARDIM ATLANTICO	R\$ 728.000,00	R\$ 3.000,00	0,41%
11	SETOR AEROPORTO	R\$ 600.000,00	R\$ 2.450,00	0,41%
12	JARDIM GOIAS	R\$ 920.000,00	R\$ 3.750,00	0,41%
13	SETOR MARISTA	R\$ 1.600.000,00	R\$ 6.500,00	0,41%
14	ALTO DA GLORIA	R\$ 635.000,00	R\$ 2.500,00	0,39%
15	SETOR NOVA SUICA	R\$ 850.000,00	R\$ 3.300,00	0,39%
16	SERRINHA	R\$ 928.000,00	R\$ 3.550,00	0,38%
17	SETOR BUENO	R\$ 920.000,00	R\$ 3.500,00	0,38%
18	SETOR LESTE UNIVERSITARIO	R\$ 650.000,00	R\$ 2.100,00	0,32%
19	SETOR OESTE	R\$ 899.000,00	R\$ 2.900,00	0,32%
20	SETOR CENTRAL	R\$ 517.000,00	R\$ 1.400,00	0,27%
Totais (Médias ou Soma)		R\$ 730.395,00	R\$ 3.075,50	0,42%

A **rentabilidade média** para os bairros analisados é de **0,42%**.

1. Dicotomia de Investimento: Rentabilidade vs. Valor de Mercado

Existe uma clara separação entre os bairros que oferecem o maior retorno sobre o investimento (Rentabilidade) e os bairros que representam o maior valor de mercado em termos de valor total de vendas.

Goiânia - Apartamentos

Rentabilidade Aluguel/ Venda

- **Líder de Rentabilidade: Park Lozandes** destaca-se como o bairro mais eficiente para investimento, com uma rentabilidade de **0,59%**, significativamente acima da média.
- **Bairros de Maior Valor de Mercado (Vendas): Setor Marista** (R\$ 1.600.000) e **Park Lozandes** (R\$ 1.200.000) lideram em valor total de vendas, indicando que são os mercados mais líquidos e de maior valor para transações de compra.
- **O Trade-off:** A alta rentabilidade de Park Lozandes sugere que o valor do aluguel é muito bem correlacionado ao seu preço de venda. Por outro lado, bairros como **Setor Central** (0,27%) e **Setor Leste Universitário** (0,32%) possuem a rentabilidade mais baixa, indicando que, apesar de terem preços de venda mais baixos, o retorno do aluguel é proporcionalmente inferior.

Goiânia - Apartamentos

Rentabilidade Aluguel/ Venda

2. Oportunidades de Alto Retorno

O maior retorno sobre o capital investido encontra-se em bairros que oferecem boa rentabilidade, mas com preços de venda potencialmente mais moderados em comparação com o Setor Marista.

- **Top 3 Rentabilidade:**
 - **PARK LOZANDES:** 0,59%
 - **SETOR BELA VISTA:** 0,54%
 - **PARQUE AMAZÔNIA:** 0,50%
- **Implicação:** Estes bairros representam as melhores oportunidades para investidores focados no rendimento mensal, pois o custo de aquisição do imóvel é mais vantajoso em relação ao que pode ser cobrado pelo aluguel.

(Rentabilidade média **0,42%**).

Goiânia - Apartamentos

Rentabilidade Aluguel/ Venda

3. Áreas de Baixa Rentabilidade

Os bairros com a rentabilidade mais baixa podem ser considerados menos eficientes do ponto de vista do investimento em aluguel, sugerindo que o valor de venda desses apartamentos está mais inflacionado em relação ao seu potencial de rendimento.

- **Bottom 3 Rentabilidade:**
 - **SETOR CENTRAL:** 0,27%
 - **SETOR LESTE UNIVERSITARIO:** 0,32%
 - **SETOR OESTE:** 0,32%
- **Nota:** O **Setor Central** apresenta a rentabilidade mais baixa, o que pode indicar que, ou o valor de venda é relativamente alto para a procura de aluguel na área, ou os valores de aluguel estão mais baixos em relação aos preços de compra.

(Rentabilidade média **0,42%**).

Goiânia - Apartamentos

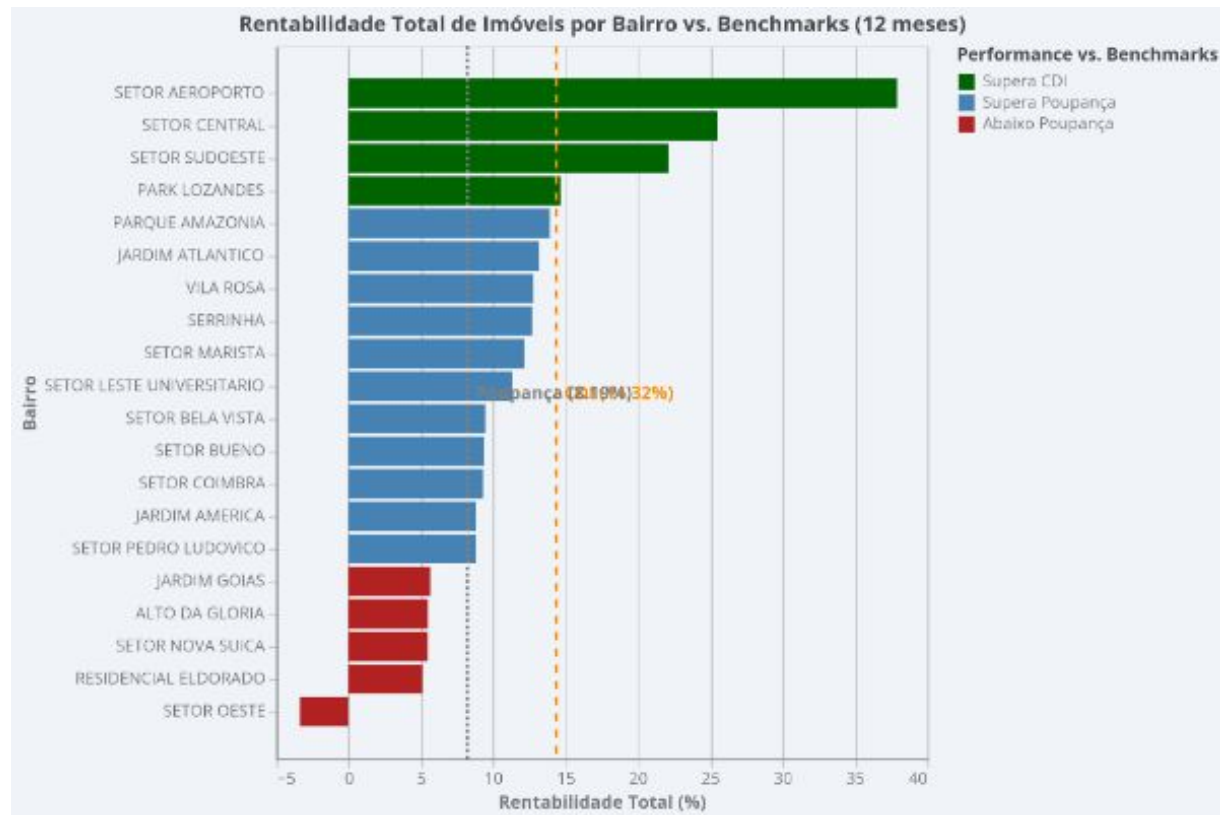
Rentabilidade TOTAL (Aluguel+Venda)

2025: Inflação (IPCA) 4,26%, Poupança 8,19% e CDI 14,32%

No.	BAIRRO	Valor Total VENDAS	% Variação Venda R\$/m2 2025x2024	R\$ Valorização Venda	Valor ALUGUEL	% Variação Aluguel R\$/m2 2025x2024	Valor ALUGUEL em 12 meses	Ganho Total	% Rentabilidade Total
1	SETOR AEROPORTO	R\$ 600.000,00	33,01	R\$ 198.060,00	R\$ 2.450,00	8,25	R\$ 29.400,00	R\$ 227.460,00	37,91
2	SETOR CENTRAL	R\$ 517.000,00	22,23	R\$ 114.929,10	R\$ 1.400,00	27,35	R\$ 16.800,00	R\$ 131.729,10	25,48
3	SETOR SUDOESTE	R\$ 399.000,00	16,69	R\$ 66.593,10	R\$ 1.800,00	24,19	R\$ 21.600,00	R\$ 88.193,10	22,10
4	PARK LOZANDES	R\$ 1.200.000,00	7,53	R\$ 90.360,00	R\$ 7.100,00	-6,57	R\$ 85.200,00	R\$ 175.560,00	14,63
5	PARQUE AMAZONIA	R\$ 479.900,00	7,88	R\$ 37.816,12	R\$ 2.400,00	7,14	R\$ 28.800,00	R\$ 66.616,12	13,88
6	JARDIM ATLANTICO	R\$ 728.000,00	8,21	R\$ 59.768,80	R\$ 3.000,00	20,92	R\$ 36.000,00	R\$ 95.768,80	13,16
7	VILA ROSA	R\$ 426.000,00	7,11	R\$ 30.288,60	R\$ 2.000,00	3,61	R\$ 24.000,00	R\$ 54.288,60	12,74
8	SERRINHA	R\$ 928.000,00	8,07	R\$ 74.889,60	R\$ 3.550,00	-5,04	R\$ 42.600,00	R\$ 117.489,60	12,66
9	SETOR MARISTA	R\$ 1.600.000,00	7,24	R\$ 115.840,00	R\$ 6.500,00	8,08	R\$ 78.000,00	R\$ 193.840,00	12,12
10	SETOR LESTE UNIVERSITARIO	R\$ 650.000,00	7,42	R\$ 48.230,00	R\$ 2.100,00	10,57	R\$ 25.200,00	R\$ 73.430,00	11,30
11	SETOR BELA VISTA	R\$ 465.000,00	2,97	R\$ 13.810,50	R\$ 2.500,00	5,31	R\$ 30.000,00	R\$ 43.810,50	9,42
12	SETOR BUENO	R\$ 920.000,00	4,82	R\$ 44.344,00	R\$ 3.500,00	4,73	R\$ 42.000,00	R\$ 86.344,00	9,39
13	SETOR COIMBRA	R\$ 635.000,00	3,95	R\$ 25.082,50	R\$ 2.820,00	89,62	R\$ 33.840,00	R\$ 58.922,50	9,28
14	JARDIM AMERICA	R\$ 665.000,00	3,40	R\$ 22.610,00	R\$ 3.000,00	18,24	R\$ 36.000,00	R\$ 58.610,00	8,81
15	SETOR PEDRO LUDOVICO	R\$ 651.000,00	3,28	R\$ 21.352,80	R\$ 3.000,00	12,61	R\$ 36.000,00	R\$ 57.352,80	8,81
16	JARDIM GOIAS	R\$ 920.000,00	0,73	R\$ 6.716,00	R\$ 3.750,00	1,08	R\$ 45.000,00	R\$ 51.716,00	5,62
17	ALTO DA GLORIA	R\$ 635.000,00	0,74	R\$ 4.699,00	R\$ 2.500,00	-11,94	R\$ 30.000,00	R\$ 34.699,00	5,46
18	SETOR NOVA SUICA	R\$ 850.000,00	0,79	R\$ 6.715,00	R\$ 3.300,00	-5,15	R\$ 39.600,00	R\$ 46.315,00	5,45
19	RESIDENCIAL ELDORADO	R\$ 440.000,00	-0,18	-R\$ 792,00	R\$ 1.940,00	3,45	R\$ 23.280,00	R\$ 22.488,00	5,11
20	SETOR OESTE	R\$ 899.000,00	-7,25	-R\$ 65.177,50	R\$ 2.900,00	-2,19	R\$ 34.800,00	-R\$ 30.377,50	-3,38
	Totais (Médias ou Soma)	R\$ 730.395,00	6,93	R\$ 45.806,78	R\$ 3.075,50		R\$ 36.906,00	R\$ 82.712,78	11,32

Goiânia - Apartamentos

Rentabilidade TOTAL (Aluguel+Venda)



Goiânia - Apartamentos

Rentabilidade TOTAL (Aluguel+Venda)

2025: Inflação (IPCA) 4,26%, Poupança 8,19% e CDI 14,32%

1. Destaques na Performance Real (Acima da Inflação e Benchmarks)

A maioria dos bairros demonstrou resiliência, superando a inflação e a poupança, mas o CDI, como referência de alto retorno e baixo risco, foi superado apenas por investimentos imobiliários com forte valorização.

- **Liderança Absoluta e Fora da Curva:** O **SETOR AEROPORTO** apresenta o melhor desempenho, com uma **Rentabilidade Real de 32,28%** (após descontar a inflação). Sua rentabilidade total de **37,91%** superou o CDI (14,32%) em mais de 23 pontos percentuais, confirmando-o como o investimento mais lucrativo do período.
- **Apenas 4 Bairros Superaram o CDI:** Somente **4 de 20 bairros** (Setor Aeroporto, Setor Central, Setor Sudoeste e Park Lozandes) conseguiram superar o retorno do **CDI (14,32%)**. Investimentos em outros 16 bairros renderam menos que a taxa básica de juros, exigindo uma análise cuidadosa do risco e da liquidez do imóvel.
- **Performance Acima da Poupança:** Um total de **15 bairros** (75% da amostra) superou o rendimento da **Poupança (8,19%)**. Isso reforça o investimento imobiliário como uma alternativa sólida à renda fixa de baixíssimo risco, desde que se aceite a menor liquidez.
- **Perda de Poder de Compra:** O **SETOR OESTE** e o **RESIDENCIAL ELDORADO** tiveram uma performance preocupante. O Setor Oeste registrou uma rentabilidade real negativa de **-7,33%**, enquanto o Residencial Eldorado teve um retorno real de apenas **0,82%**, ou seja, o ganho de capital e aluguel foi quase totalmente consumido pela inflação.

Goiânia - Apartamentos

Rentabilidade TOTAL (Aluguel+Venda)

2025: Inflação (IPCA) 4,26%, Poupança 8,19% e CDI 14,32%

2. O Risco vs. Retorno em Relação ao Mercado Financeiro

A decisão de investir em um imóvel deve ser justificada por um retorno que compense os custos de transação, falta de liquidez e o risco de vacância.

- **Investimentos com Justificativa Forte:** Os bairros que superaram o CDI (Setor Aeroporto, Setor Central, Setor Sudoeste e Park Lozandes) oferecem uma rentabilidade que claramente compensa o risco e a menor liquidez do imóvel. Nesses casos, o investimento imobiliário foi a escolha de maior retorno.
- **Investimentos de Risco Moderado e Retorno Questionável:** Bairros com Rentabilidade Total entre **8,19% e 14,32%** (como Setor Marista, Setor Bueno e Jardim América) superaram a Poupança, mas ficaram abaixo do CDI. Nesses casos, o ganho de capital não foi forte o suficiente para competir com um investimento de baixo risco (CDI). O investidor deve considerar se o esforço e os custos de manutenção de um imóvel (taxas, vacância) valem a pena por um retorno inferior ao mercado financeiro.
- **Bairros de Baixa Renda Passiva:** Os bairros que ficaram abaixo da Poupança (Jardim Goiás, Alto da Glória, Setor Nova Suíça e Residencial Eldorado) têm um retorno que não é competitivo nem mesmo com a renda fixa mais conservadora. O capital investido teria rendido mais na Poupança com risco zero.

Goiânia - Apartamentos

Rentabilidade TOTAL (Aluguel+Venda)

2025: Inflação (IPCA) 4,26%, Poupança 8,19% e CDI 14,32%

3. Fator Chave: Valorização de Venda (Ganho de Capital)

A capacidade de um bairro de superar o CDI é determinada quase inteiramente pela sua taxa de valorização.

- **A Força do Crescimento de Preços:** O **SETOR AEROPORTO** e o **SETOR CENTRAL** se destacam não só pelo aluguel, mas principalmente pela altíssima valorização de vendas (33,01% e 22,23%, respectivamente), provando que o maior retorno imobiliário vem do *timing* certo de compra em áreas de forte crescimento de preços.
- **A Penalidade da Estagnação:** Bairros como **JARDIM GOIÁS (5,62%)** e **SETOR NOVA SUÍÇA (5,45%)** não superaram a Poupança, apesar de terem algum aluguel. A principal razão é a valorização modesta, que não impulsionou a Rentabilidade Total para um patamar competitivo.



Guia Imobiliário

Secovi/GO Powered by 62imoveis.com



Somos Gratos pela Oportunidade



Marcelo Ramos

CMO - 62imoveis.com

(61)9.8418-4902

marcelo@DFimoveis.com.br