

RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA



SALVADOR | JANEIRO 2024
ANO 6 – EDIÇÃO 65



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



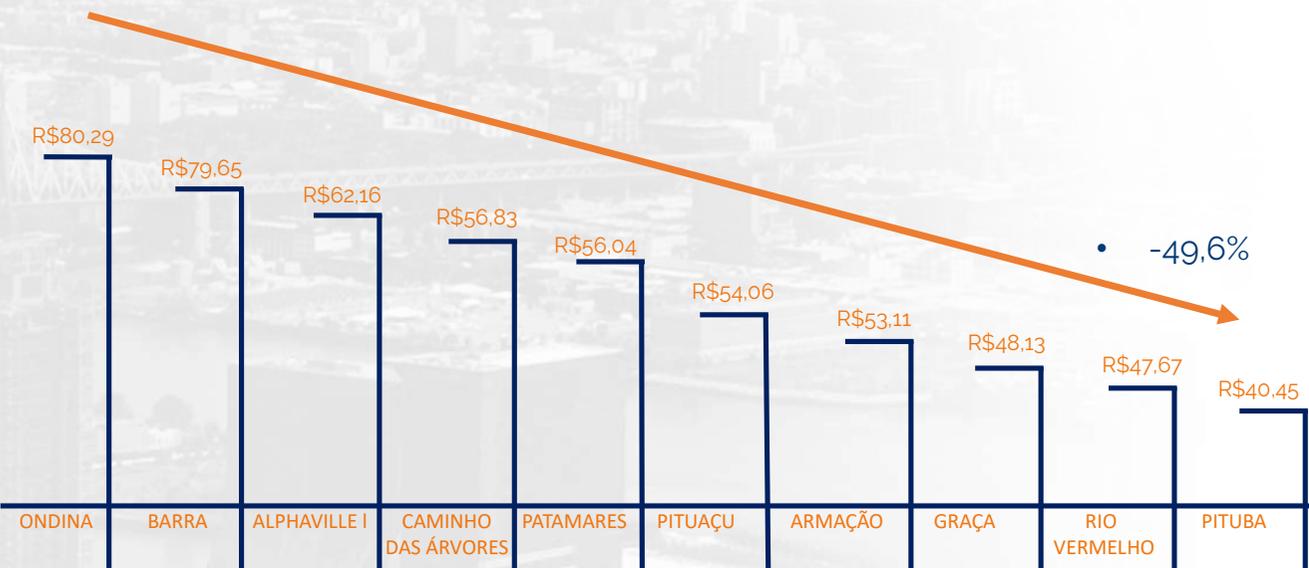
VIVER BEM EM
PROPRIEDADES URBANAS

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 Salvador.
- A análise foi feita com uma base de mais de 7.500 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios, como pode ser observado no gráfico.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra na Ondina (R\$/m² 80,29) versus o valor mais baixo em Pituba (R\$/m² 40,45) verifica-se uma diferença de -49,6%.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

- Foram registradas 7.515 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Salvador.
- Deste universo, foi selecionado o bairro de Ondina para uma melhor análise, onde foram identificadas 198 ofertas (2,6% 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 115 ofertas de 1 dormitório (58,1% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²

Ondina



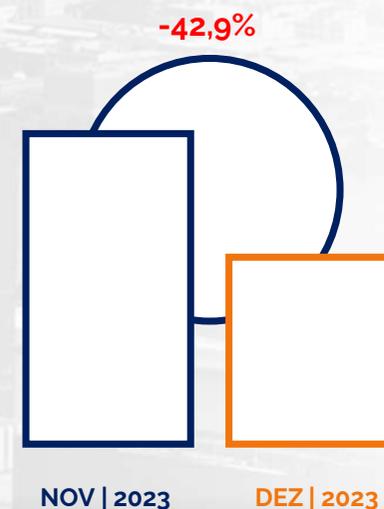
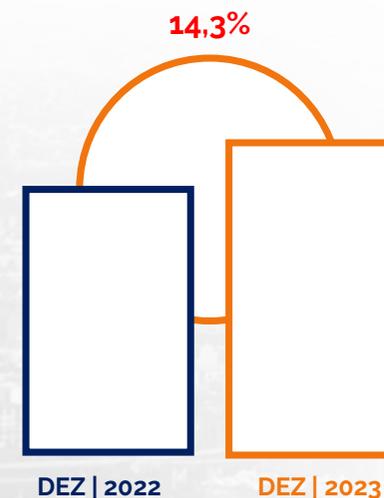
- Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

IVL

Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de dezembro de 2023 X dezembro de 2022. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em dezembro de 2023, o IVL foi de 14,3% comparando com o mesmo mês do ano anterior. Na comparação com o mês anterior, a taxa foi de -42,9, representando aceleração da taxa 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: janeiro de 2022 a dezembro de 2022 X janeiro de 2023 a dezembro de 2023.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios no bairro de Pituba**, verifica-se que o IMV foi de 60, 22 e 107 dias no primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 45 dias para os imóveis de 1 dormitório, uma redução de 24,3%, nos imóveis de 2 dormitórios o IMV é de 25 dias, um crescimento de 14,1%, e para os imóveis de 3 dormitórios o IMV é de 79 dias, apontando uma redução 26,2% 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 | JAN/22 A DEZ/22



DIAS EM MÉDIA | JAN/23 A DEZ/23



Pituba

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 Salvador.
- A análise foi feita com uma base de mais de 10.000 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios, como pode ser observado no gráfico.
- Comparando o maior valor (Bairro Horto Florestal - R\$/m² 11.095) versus o menor valor (Imbuí - R\$/m² 6.360) verifica-se uma diferença de -42,7%.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

- Foram registradas 39.767 ofertas de imóveis para venda, sendo que 73,9% correspondem à ofertas Residenciais, 14,6% a Comerciais e 11,5% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de Alphaville, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 4 dormitórios chegando a 65,3% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



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