

RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA



SALVADOR | NOVEMBRO 2023
ANO 6 – EDIÇÃO 63



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



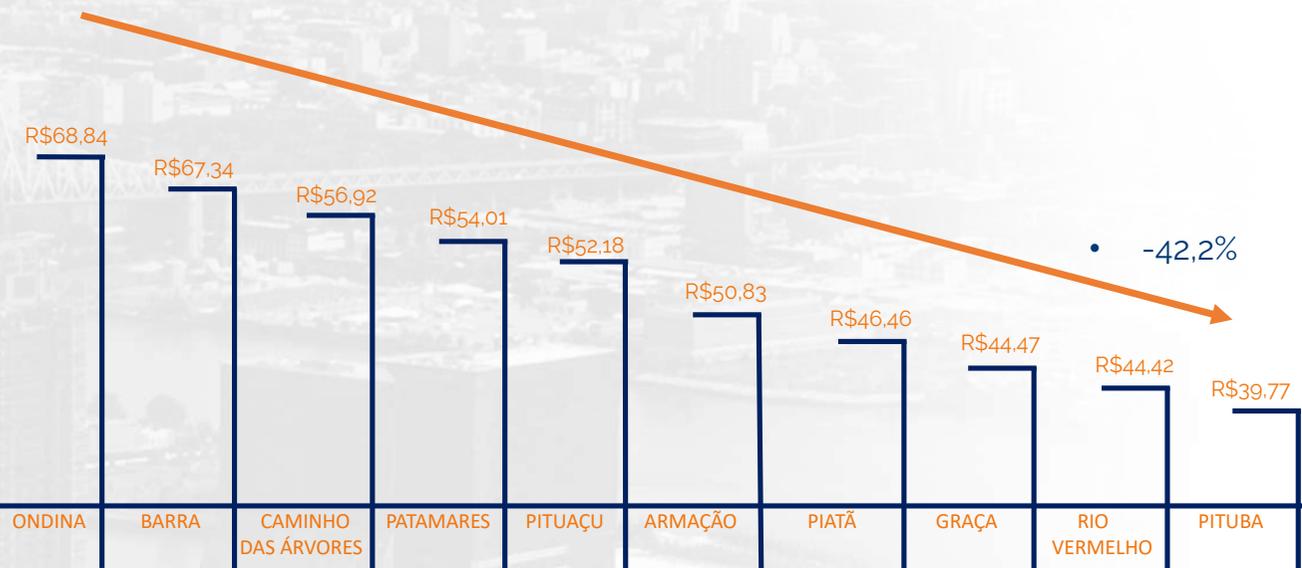
VIVER BEM EM
PROPRIEDADES URBANAS

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 7.900 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 68,84) versus o valor mais baixo em Pituba (R\$/m² 39,77) verifica-se uma diferença de -42,2%.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

- Foram registradas 7.927 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Salvador.
- Deste universo, foi selecionado o bairro Piatã para uma melhor análise, onde foram identificadas 247 ofertas (3,1% 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 114 ofertas de 2 dormitórios (46,2% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²

Piatã



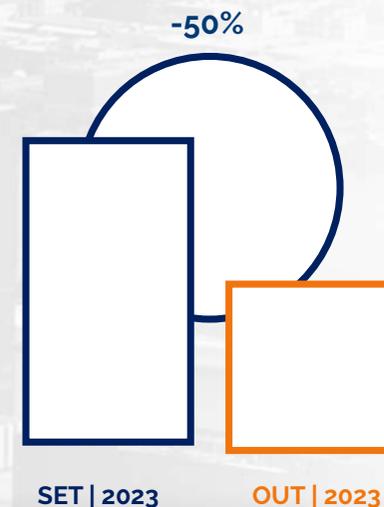
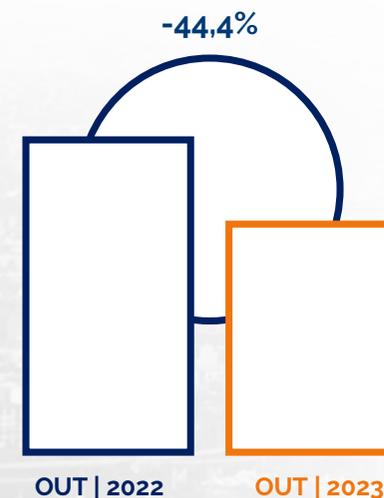
- Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

IVL

Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de outubro de 2023 X outubro de 2022. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em outubro de 2023, o IVL foi de -44,4% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e de -50% comparando com o mês anterior, apresentando desaceleração em ambos levantamentos apresentados.

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 2021 a outubro de 2022 X novembro de 2022 a outubro de 2023.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios no bairro Pituba**, verifica-se que o IMV foi de 49, 32 e 107 dias no primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 62 dias para imóveis de 1 dormitório, representando uma alta de 27,6%, 25 dias para imóveis de 2 dormitórios apontando uma redução de 66,9% e nos imóveis de 3 dormitórios 80 dias, demonstrando uma queda de 25,2%, 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 | NOV/21 A OUT/22



DIAS EM MÉDIA | NOV/22 A OUT/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 16.000 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 10.959) versus o menor valor (Brotas - R\$/m² 5.290) verifica-se uma diferença de -51,7%.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

- Foram registradas 56.003 ofertas de imóveis para venda, sendo que 81,1% correspondem à ofertas Residenciais, 10,8% a Comerciais e 8,1% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro Patamares, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 56,1% 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