



RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**

Salvador | Janeiro – 2023 | Ano 5 – Edição 53

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**

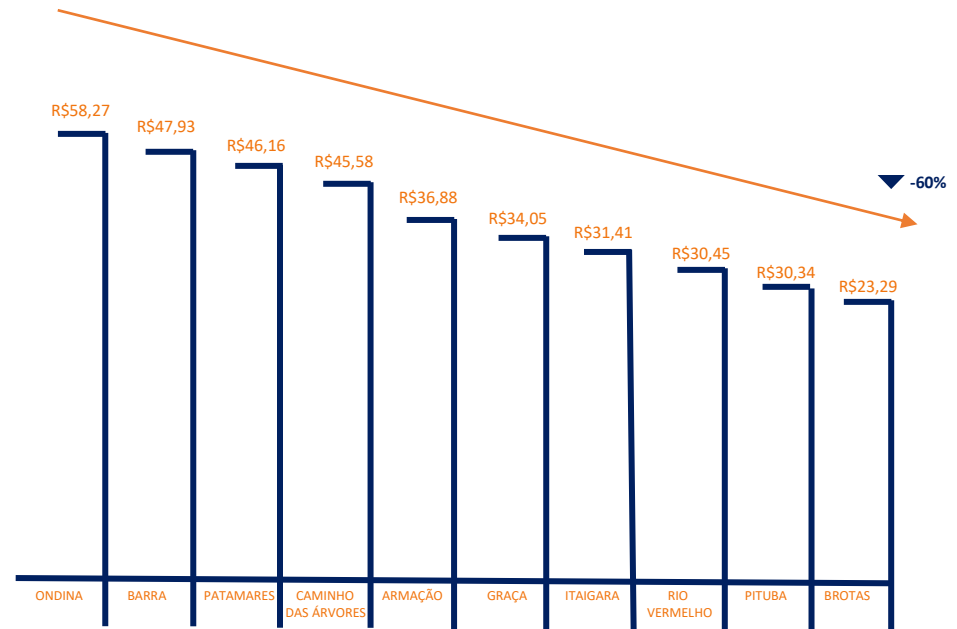
9

**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 Salvador.
- A análise foi feita com uma base de mais de 6.300 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 em Ondina (R\$/m<sup>2</sup> 58,27) versus o valor mais baixo em Brotas (R\$/m<sup>2</sup> 23,29) verifica-se uma diferença de -60%.



## COMPARATIVO DE OFERTAS

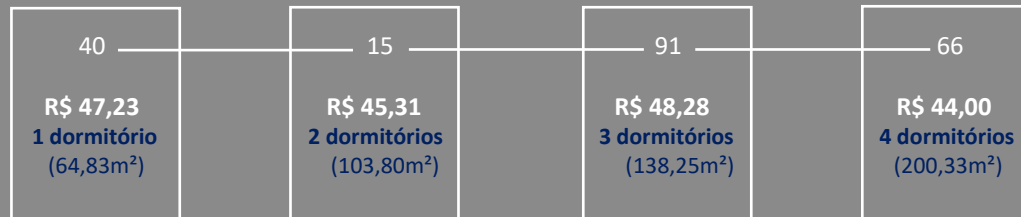
### Locação

- Foram registradas 6.373 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Salvador.
- Deste universo, foi selecionado o bairro Patamares para uma melhor análise, onde foram identificadas 212 ofertas (3,3% 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 91 ofertas de 3 dormitórios (42,9% do total).

### COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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

#### Patamares

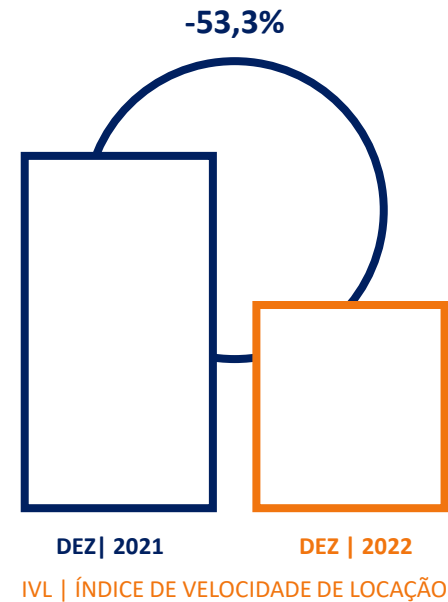


Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

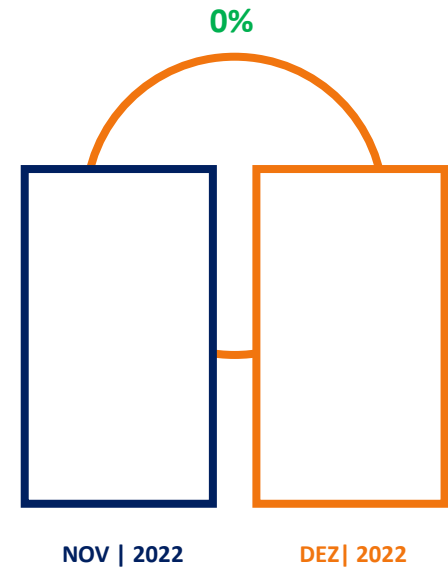
## IVL

### Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de dezembro de 2022 X dezembro de 2021. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em dezembro de 2022, o IVL foi de -53,3% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e de 0% comparando com o mês anterior, apresentando desaceleração da taxa no primeiro levantamento e manutenção da taxa no segundo.



IVL | ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO



IVL | ÍNDICE DE VELOCIDADE DE LOCAÇÃO

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 2021 a dezembro de 2021 X janeiro de 2022 a dezembro de 2022.
- Analisando **imóveis residenciais de 3 dormitórios no bairro Pituba**, verifica-se que o IMV foi de 89 dias para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 107 dias para os imóveis de 3 dormitórios, um aumento de 20,2%, se comparados com o índice do ano anterior.

#### DIAS EM MÉDIA | JAN/21 A DEZ/21

3 DORMITÓRIOS

89

#### DIAS EM MÉDIA | JAN/22 A DEZ/22

3 DORMITÓRIOS

107

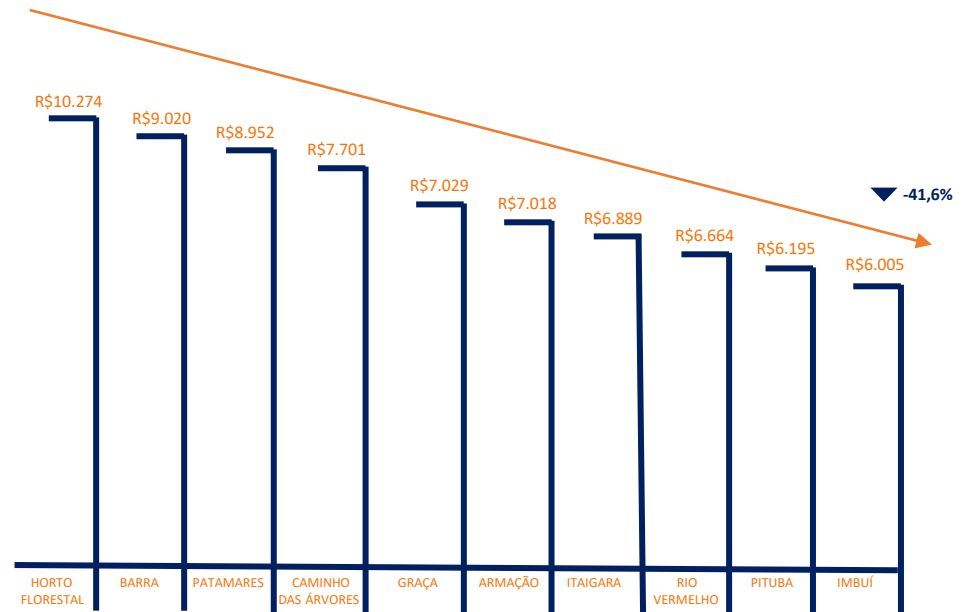
Pituba

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 Salvador.
- A análise foi feita com uma base de mais de 15.600 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\$/m<sup>2</sup> 10.274) versus o menor valor (Imbuí - R\$/m<sup>2</sup> 6.005) verifica-se uma diferença de -41,6%.



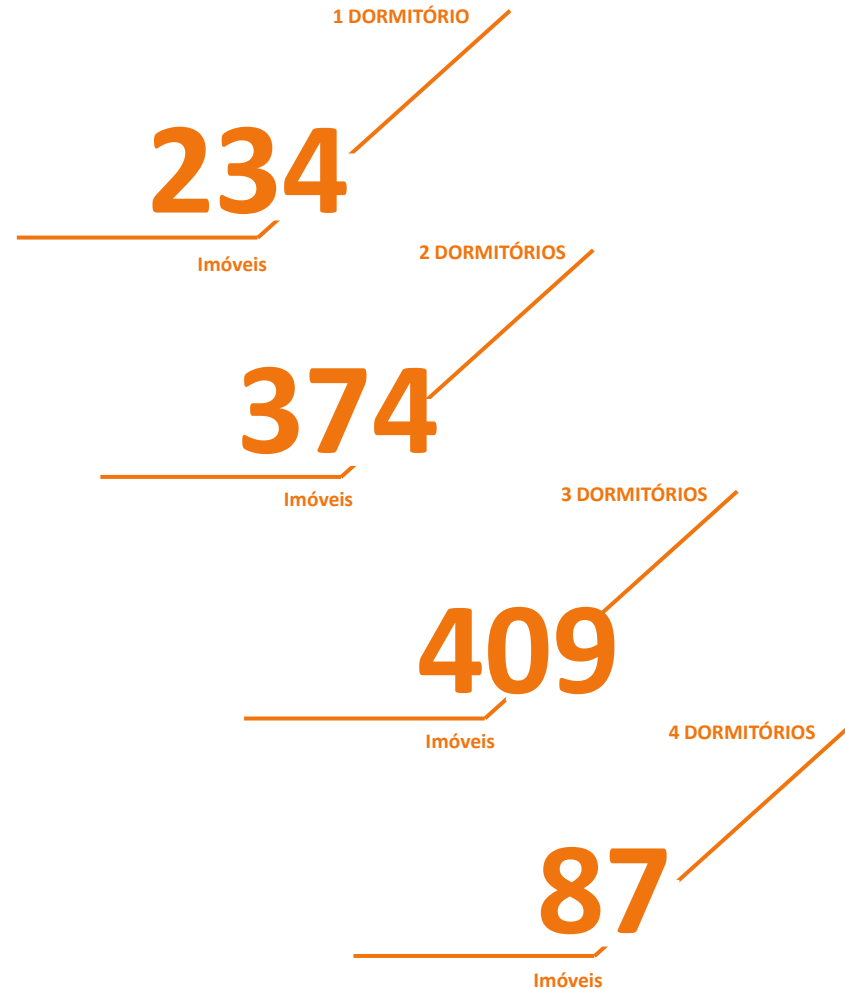


## COMPARATIVO DE OFERTAS

### Vendas

- Foram registradas 57.921 ofertas de imóveis para venda, sendo que 80,6% correspondem à ofertas Residenciais, 6,3% a Comerciais e 13,1% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro Armação, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 37% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



Armação



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

TJUJUA

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