



RELATÓRIO DE
**INTELIGÊNCIA
IMOBILIÁRIA**

Salvador | Dezembro – 2022 | Ano 5 – Edição 52

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.



An aerial photograph of a coastal town, likely in Brazil, showing a sandy beach, palm trees, and buildings. The image is overlaid with a dark blue semi-transparent rectangle on the right side, which contains a list of items. The list items are numbered 4 through 9, each with a corresponding orange square containing the number. The background image shows a beach with waves crashing against the shore, a line of palm trees, and a town with buildings in the distance under a cloudy sky.

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

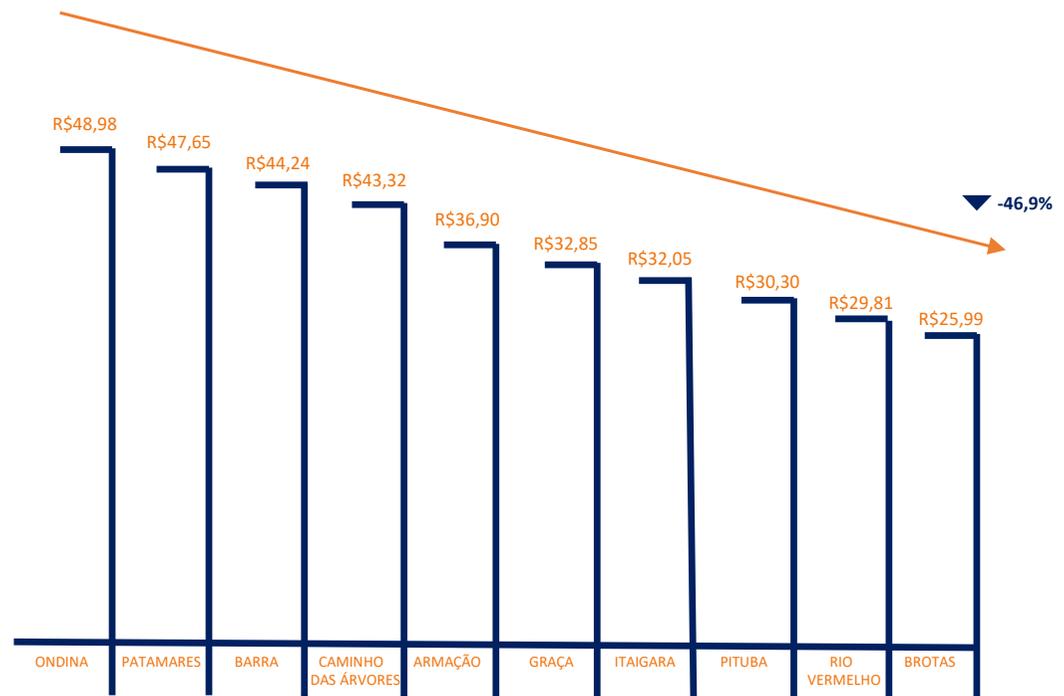
9

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 4.300 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\$/m² 48,98) versus o valor mais baixo em Brotas (R\$/m² 25,99) verifica-se uma diferença de -46,9%.



COMPARATIVO DE OFERTAS

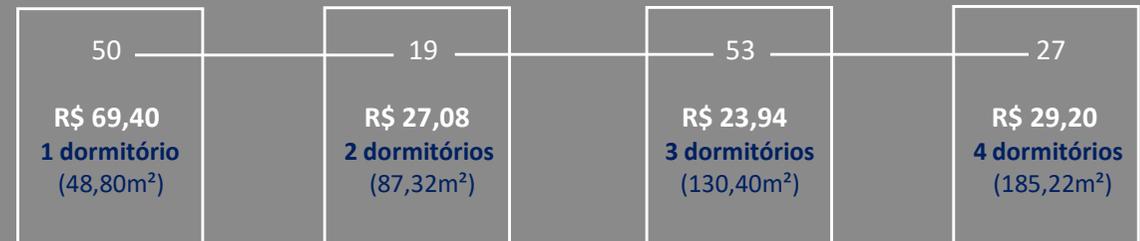
Locação

- Foram registradas 4.331 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Salvador.
- Deste universo, foi selecionado o bairro Graça para uma melhor análise, onde foram identificadas 149 ofertas (3,4% 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 53 ofertas de 3 dormitórios (35,6% do total).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²

Graça

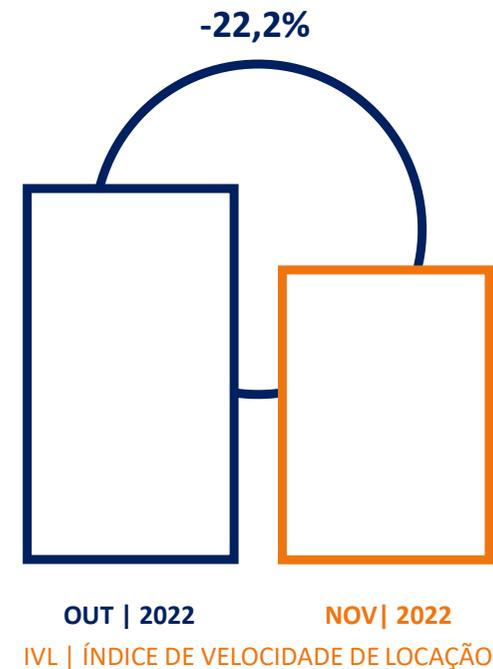
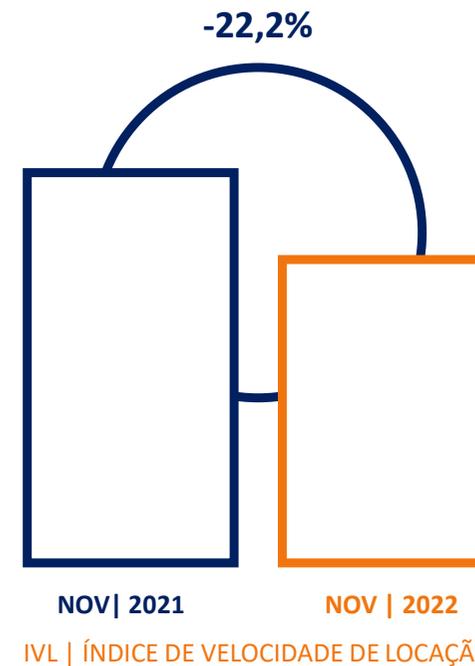


Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

IVL

Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de novembro de 2022 X novembro de 2021. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em novembro de 2022, o IVL foi de -22,2% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e também de -22,2% comparando com o mês anterior, apresentando desaceleração da taxa no primeiro e 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: Dezembro de 2020 a novembro de 2021 X dezembro de 2021 a novembro de 2022.
- Analisando **imóveis residenciais de 2 dormitórios no bairro Rio Vermelho**, verifica-se que o IMV foi de 116 dias para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 113 dias para os imóveis de 2 dormitórios, uma redução de 2,6%, se comparados com o índice do ano anterior.

DIAS EM MÉDIA | DEZ/20 A NOV/21

2 DORMITÓRIOS

116

DIAS EM MÉDIA | DEZ/21 A NOV/22

2 DORMITÓRIOS

113

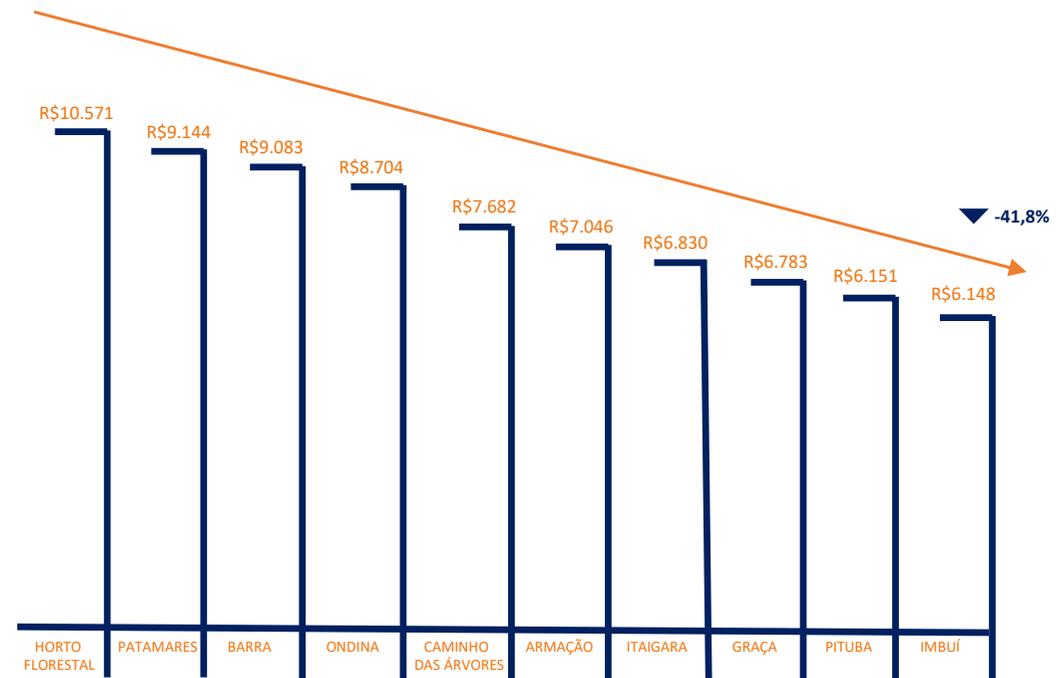
Rio Vermelho

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 7.800 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 10.571) versus o menor valor (Imbuí - R\$/m² 6.148) verifica-se uma diferença de -41,8%.

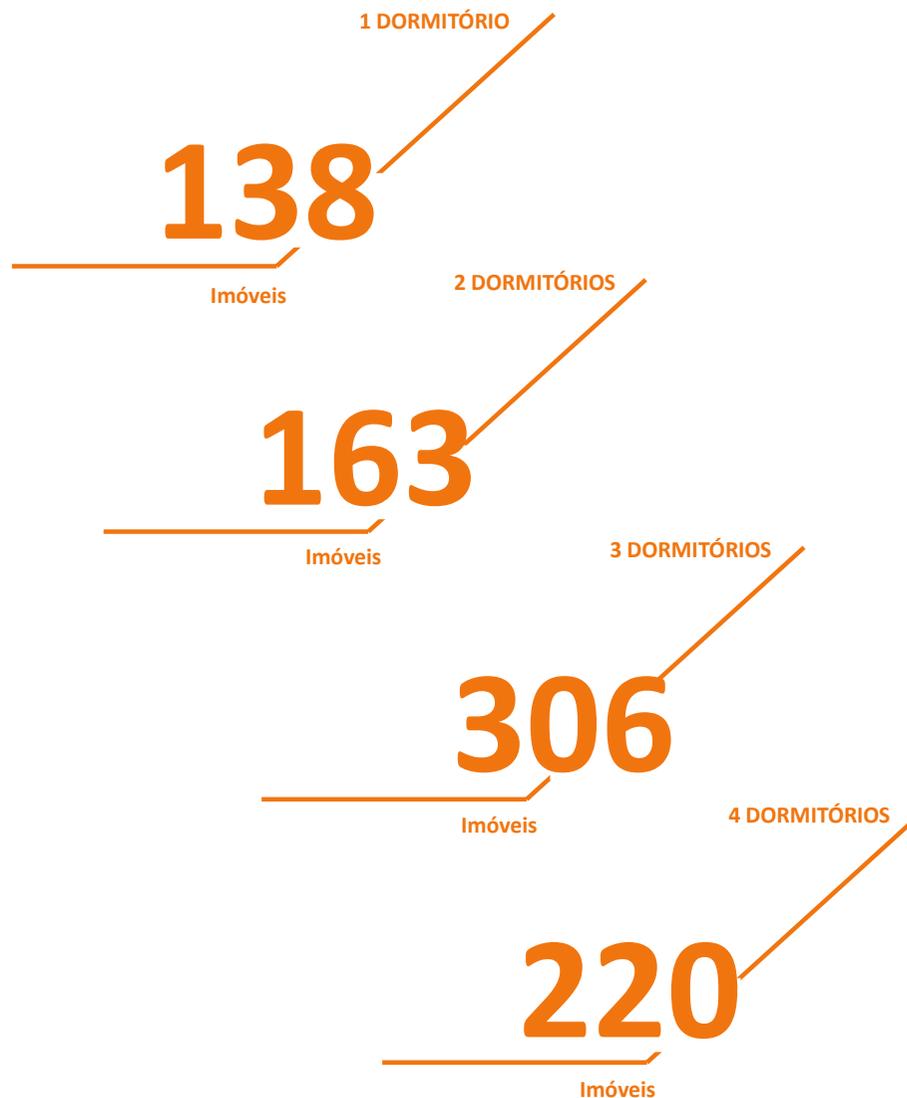


COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

- Foram registradas 31.322 ofertas de imóveis para venda, sendo que 79,1% correspondem à ofertas Residenciais, 5,4% a Comerciais e 15,5% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro Caminho das Árvores, 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



Caminho das Árvores



QUER
SABER
MAIS?!

ENTRE EM CONTATO
CONOSCO!

Inteligenciaimobiliaria.apsa.com.br
Inteligencia.imobiliária@apsa.com.br

< CLIQUE AQUI!



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