



RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**

Salvador | Novembro – 2022 | Ano 5 – Edição 51

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 background image is in a dark, blue-tinted color scheme.

**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**

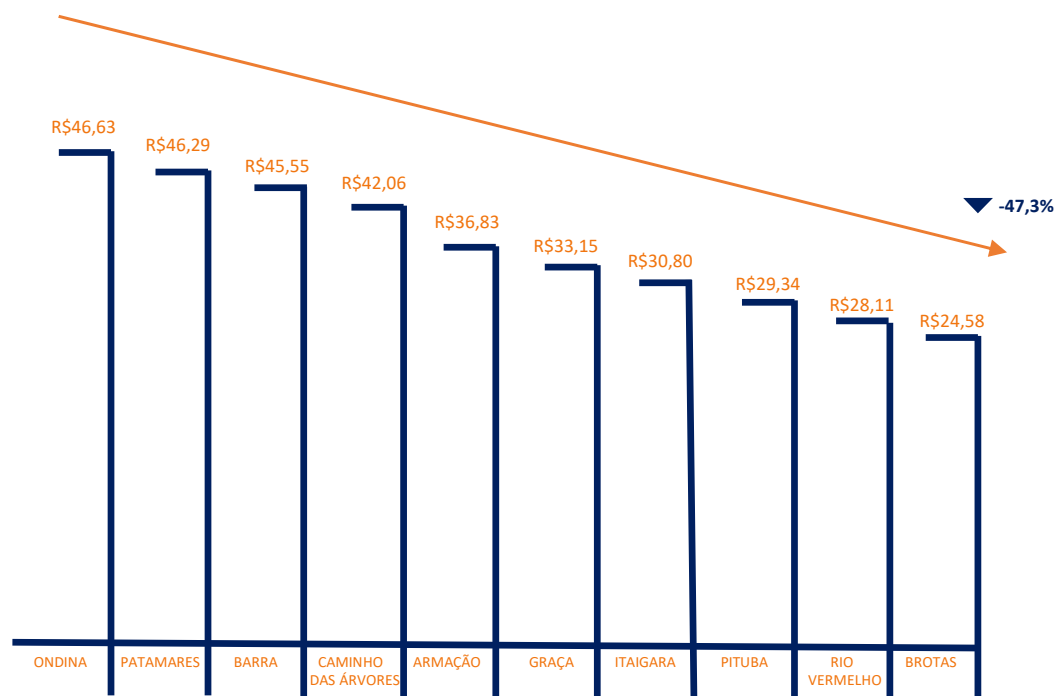
**9**

**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 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 em Ondina (R\$/m<sup>2</sup> 46,63) versus o valor mais baixo em Brotas (R\$/m<sup>2</sup> 24,58) verifica-se uma diferença de -47,3%.



## COMPARATIVO DE OFERTAS

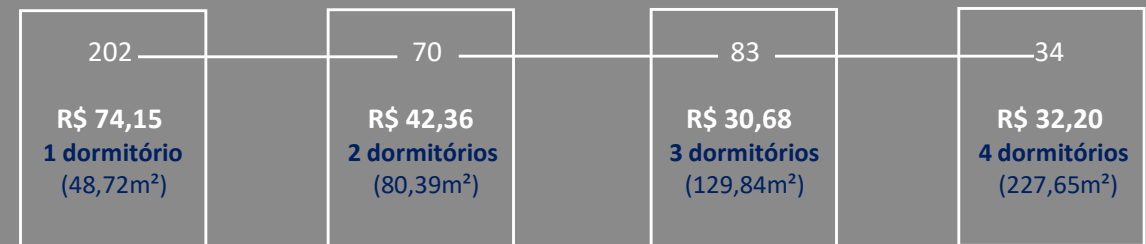
### Locação

- Foram registradas 7.522 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Salvador.
- Deste universo, foi selecionado o bairro Barra para uma melhor análise, onde foram identificadas 389 ofertas (5,2% 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 202 ofertas de 1 dormitório (51,9% do total).

### COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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

Barra

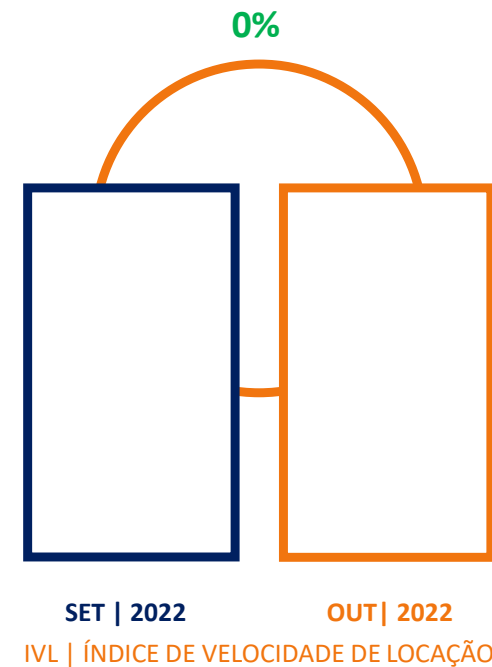
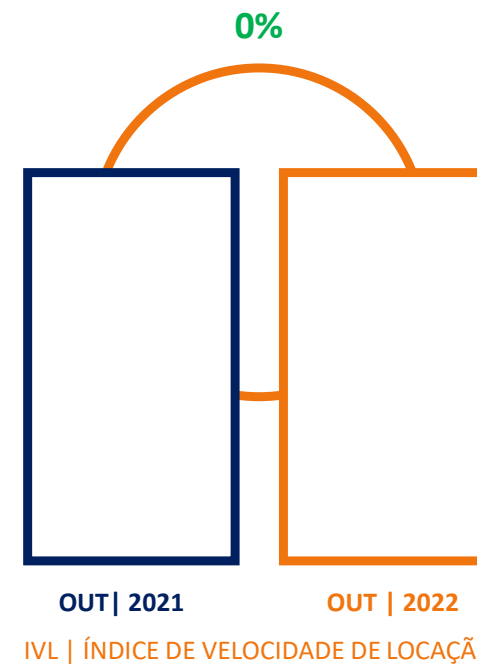


Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

## IVL

## Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de outubro de 2022 X outubro de 2021. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em outubro de 2022, o IVL foi de 0% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e também de 0% comparando com o mês anterior, apresentando manutenção 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: Novembro de 2020 a outubro de 2021 X novembro de 2021 a outubro de 2022.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios no bairro Pituba**, verifica-se que o IMV foi de 69, 86 e 89 dias para o primeiro período (respectivamente). Analisando o segundo período, o IMV é de 46 dias para os imóveis de 1 dormitório, onde verifica-se uma redução de 33,3%, nos imóveis de 2 dormitórios a taxa foi de 23 dias, uma redução de 73,3%, já nos imóveis de 3 dormitórios o IMV é de 107 dias, um aumento de 20,2% se comparados com o índice do ano anterior.

## DIAS EM MÉDIA | NOV/20 A OUT/21

1 DORMITÓRIO    2 DORMITÓRIOS    3 DORMITÓRIOS

69

86

89

## DIAS EM MÉDIA | NOV/21 A OUT/22

1 DORMITÓRIO    2 DORMITÓRIOS    3 DORMITÓRIOS

46

23

107

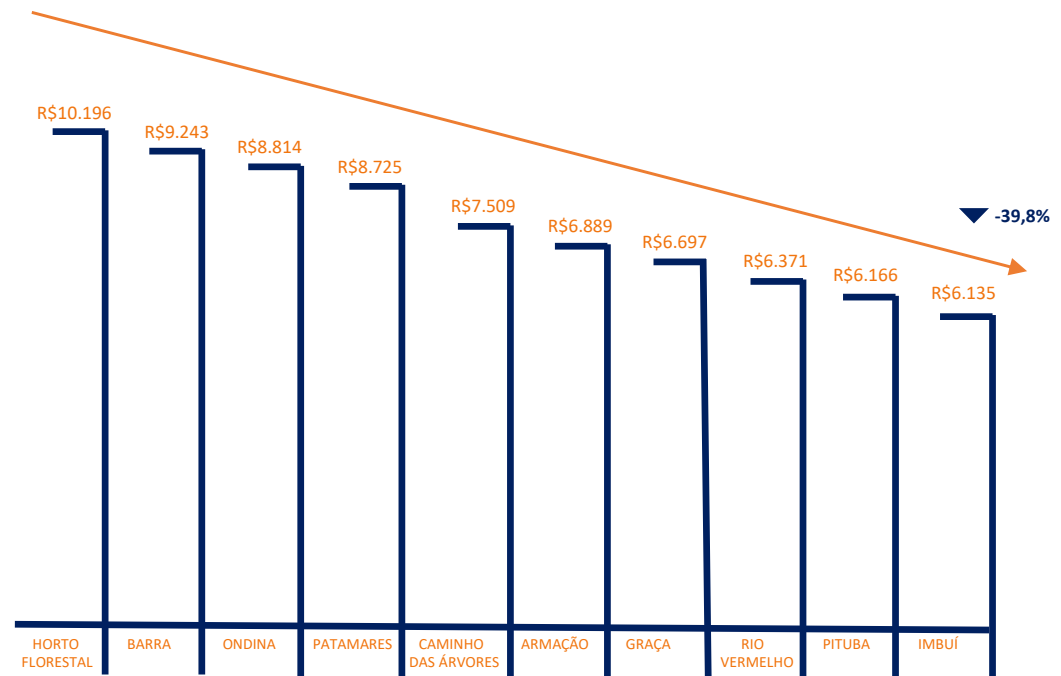
Pituba

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 17.400 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> 10.196) versus o menor valor (Imbuí - R\$/m<sup>2</sup> 6.135) verifica-se uma diferença de -39,8%.



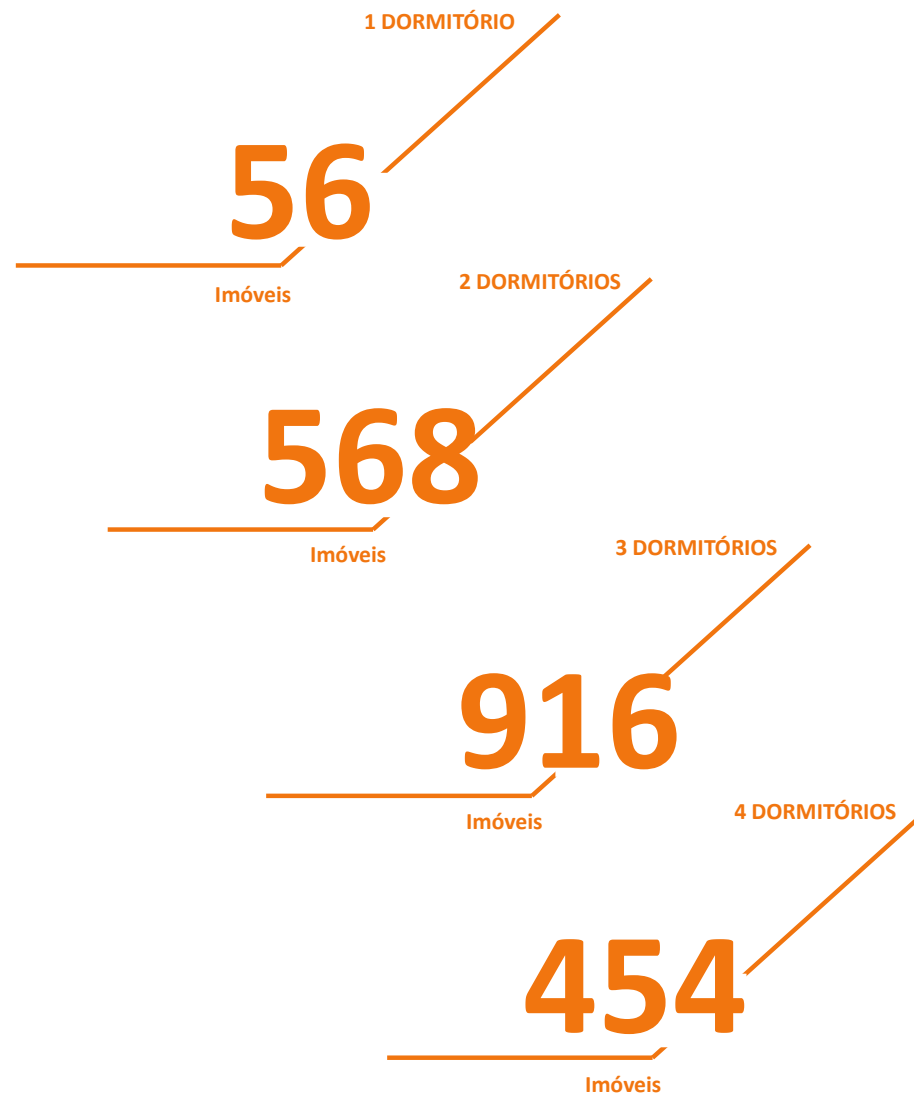


## COMPARATIVO DE OFERTAS

### Vendas

- Foram registradas 59.676 ofertas de imóveis para venda, sendo que 81,4% correspondem à ofertas Residenciais, 6% a Comerciais e 12,6% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro Itapuã, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 45,9% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



Itapuã



**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

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