



# RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

Outubro - 2018 | Ano 1 – Edição 2

## SALVADOR





Somos referência e uma das maiores empresas em gestão condominial e negócios imobiliários do Brasil, levando solidez e eficiência aos nossos clientes há mais de 80 anos. Estamos presentes nas cidades do Rio de Janeiro, Salvador, Fortaleza, Recife, Belo Horizonte, Brasília e Maceió.

**Bairros - Valores Médios Locação**

**4**

**Comparativo de Ofertas - Locação**

**5**

**IVL - Índice de Velocidade de Locação**

**6**

**IMV - Índice Médio de Vacância**

**7**

**Bairros - Valores Médios Vendas**

**8**

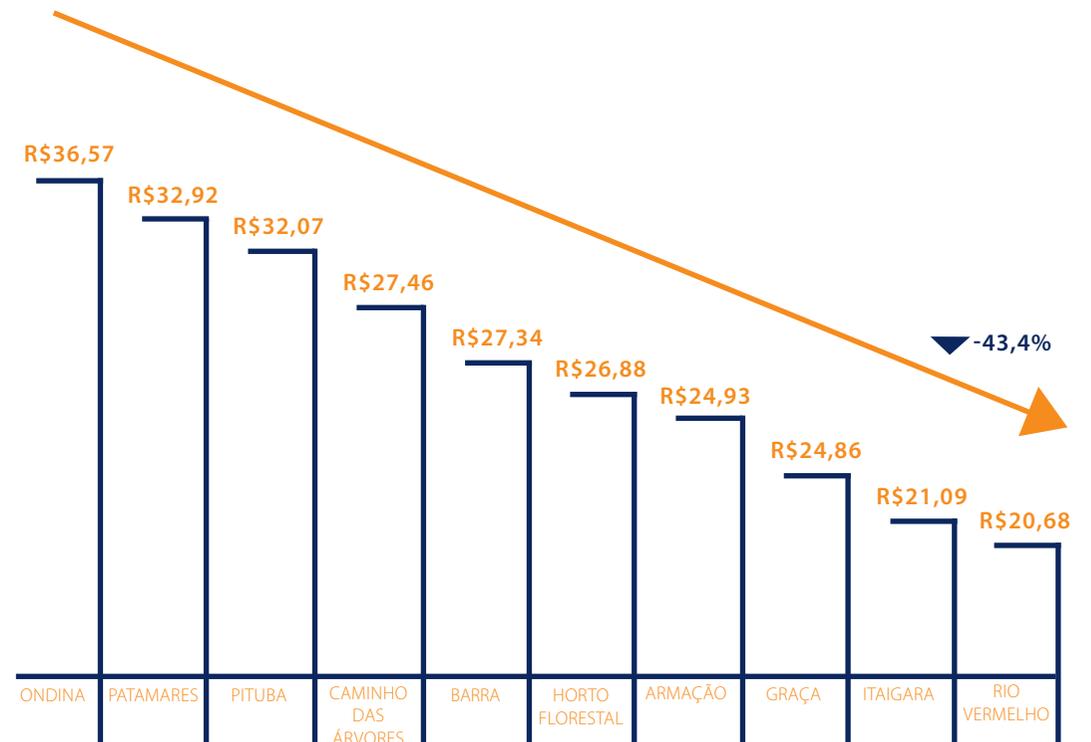
**Comparativo de Ofertas - Vendas**

**9**

## 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 6.900 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 em Ondina (R\$/m<sup>2</sup> 36,57) versus o valor mais baixo em Rio Vermelho (R\$/m<sup>2</sup> 20,68) verifica-se uma diferença de -43,4%.



# COMPARATIVO DE OFERTAS

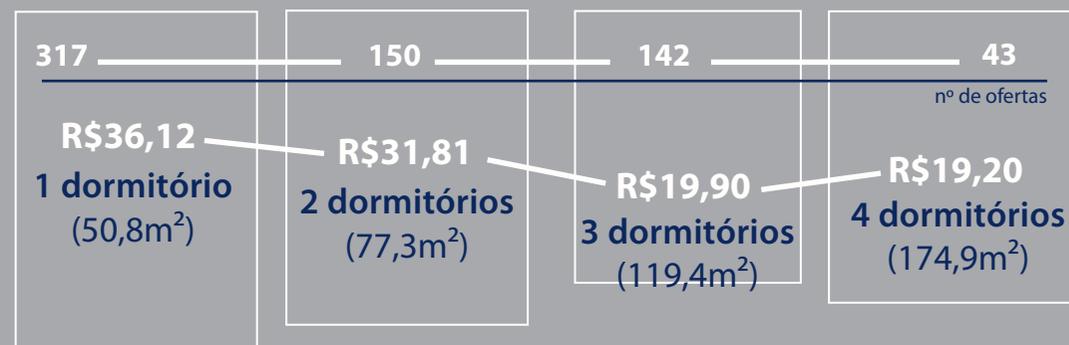
## Locação

- Foram registradas 6.960 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Salvador.
- Deste universo, foi selecionado o bairro Caminho das Árvores para uma melhor análise, onde foram identificadas 652 ofertas (9,3% 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 317 ofertas de 1 dormitório (48,6% do total).

## COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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

### Caminho das Árvores

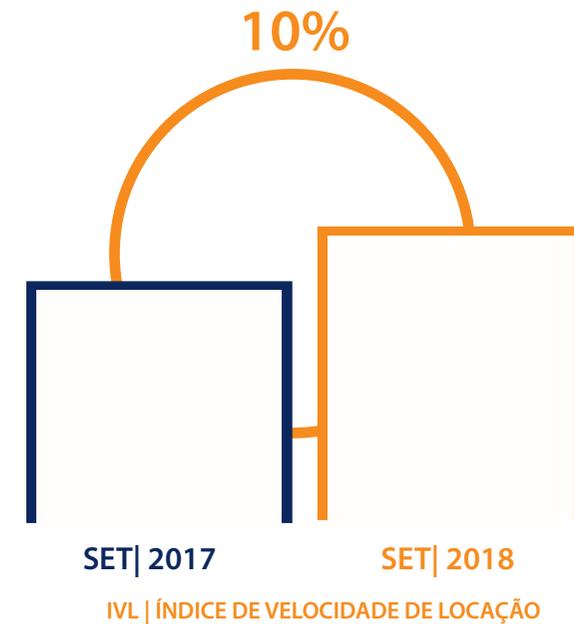


Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

## IVL

### Índice de Velocidade de Locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de setembro de 2018 X setembro de 2017. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em setembro de 2018, o IVL foi de 10% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e de -21,4% comparando com o mês anterior, apresentando aceleração no primeiro levantamento e desaceleração no segundo.



O índice de velocidade 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: Outubro de 2016 a setembro de 2017 X outubro de 2017 a setembro de 2018.
- Analisando **imóveis residenciais de 2 dormitórios no bairro do Rio Vermelho**, verifica-se que o IMV foi de 93 dias para o primeiro período. Analisando o segundo período, o IMV é de 90 onde verifica-se uma redução de 3,2% se comparados com o índice do ano anterior.

DIAS EM MÉDIA | OUT/16 A SET/17

2 DORMITÓRIOS

93

DIAS EM MÉDIA | OUT/17 A SET/18

2 DORMITÓRIOS

90

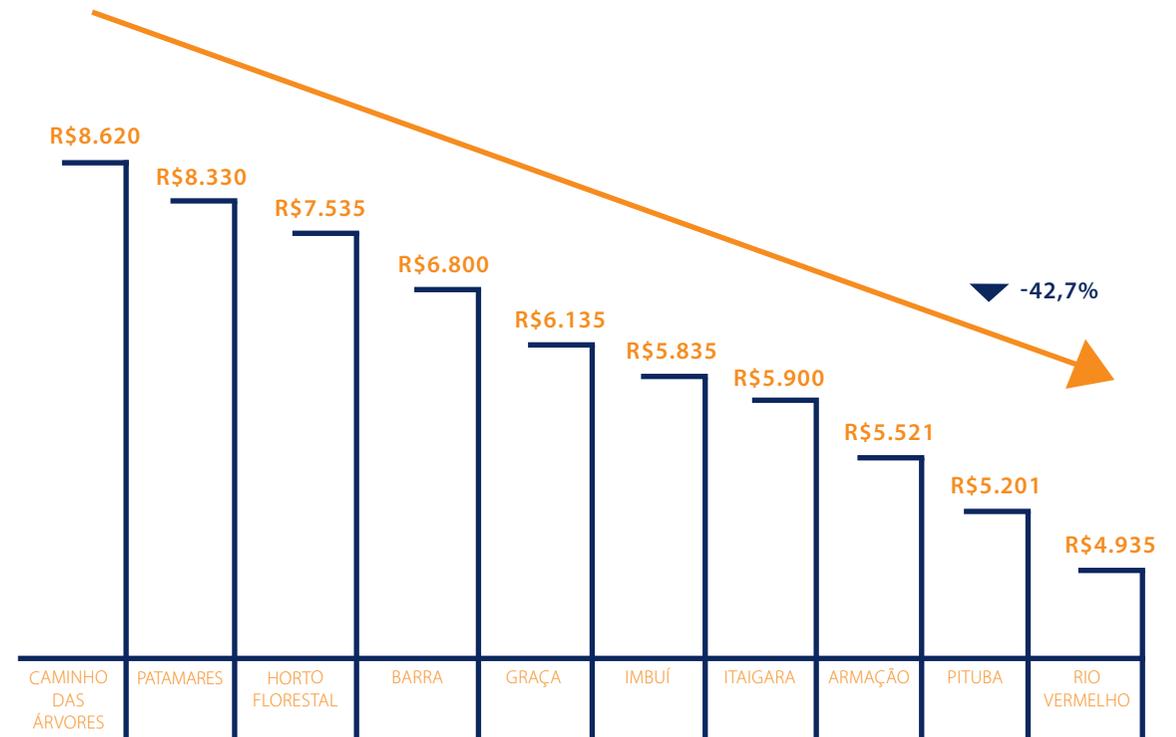
Rio Vermelho

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 Vendas

- 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 32.800 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios, como pode ser observado no gráfico.
- Comparando o maior valor (Bairro Caminho das Árvores - R\$/m<sup>2</sup> 8.620) versus o menor valor (Bairro Rio Vermelho- R\$/m<sup>2</sup> 4.935) verifica-se uma diferença de -42,7%.

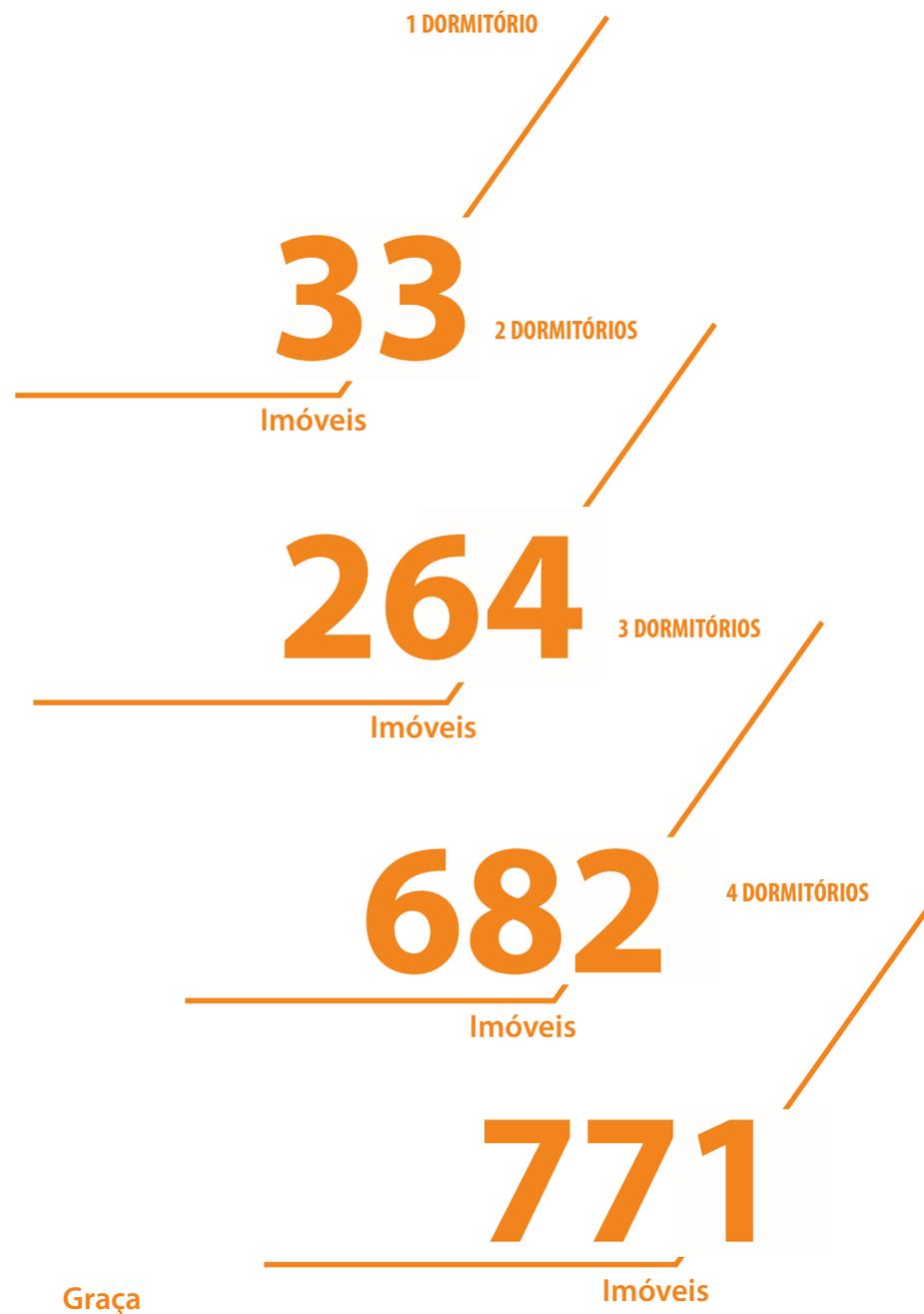


## COMPARATIVO DE OFERTAS

### Vendas

- Foram registradas 42.302 ofertas de imóveis para venda, sendo que 91,8% correspondem à ofertas Residenciais, 6,4% a Comerciais e 1,8% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro Graça, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 4 dormitórios chegando a 44% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



**QUER  
SABER  
MAIS?!**

ENTRE EM CONTATO  
CONOSCO!

[inteligenciaimobiliaria.apsa.com.br](https://inteligenciaimobiliaria.apsa.com.br)  
[inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br](mailto:inteligencia.imobiliaria@apsa.com.br)

< CLIQUE AQUI!



[apsa.com.br](http://apsa.com.br)

#### **RIO DE JANEIRO**

##### **BARRA**

Rua Comandante Júlio de Moura, 188 - sl. 201

##### **BOTAFOGO**

Rua Real Grandeza, 139 - sl. 207

##### **CENTRO**

Travessa do Ouvidor, 32

##### **COPACABANA**

Rua Santa Clara, 50 - sl. 217

##### **IPANEMA**

Rua Visconde de Pirajá, 303 - sl. 410 e 411

##### **LARGO DO MACHADO**

Largo do Machado, 54 - sl. 103

##### **LEBLON**

Rua General Venâncio Flores, 305 - sl. 205

##### **NOVA AMÉRICA**

Av. Pastor Martin Luter King Junior, 126 - sl. 909

12º andar - OFICCE 1000

##### **RECREIO**

Av. das Américas, 15.531 - lj. K

##### **TJUJUA**

Rua Conde de Bonfim, 255 - lj. 110 a 112

#### **BRASÍLIA**

##### **ÁGUAS CLARAS**

Av. Pau Brasil, Lote 06 - sl. 1811 - Ed. E-Business

#### **FORTALEZA**

##### **ALDEOTA**

Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1505

##### **VIA SUL**

Shopping 4000 Mall, Av. Washington Soares, 4000 - lj. 109 - Guarapes

#### **MINAS GERAIS**

##### **CAIÇARAS**

Av. Del Rey, 111, bl. D, sl. 204 A

#### **MACEIÓ**

##### **JATIÚCA**

Rua Deputado Elizeu Teixeira, 120

#### **RECIFE**

##### **BOA VIAGEM**

Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 4.060 - lj. 01, 02 e 14

#### **SALVADOR**

##### **GRAÇA**

Rua Teixeira Leal, 83

##### **PITUBA**

Rua Pernambuco, 81 - lj. 23