



RELATÓRIO DE  
**INTELIGÊNCIA  
IMOBILIÁRIA**

Salvador | Outubro – 2022 | Ano 5 – Edição 50

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**

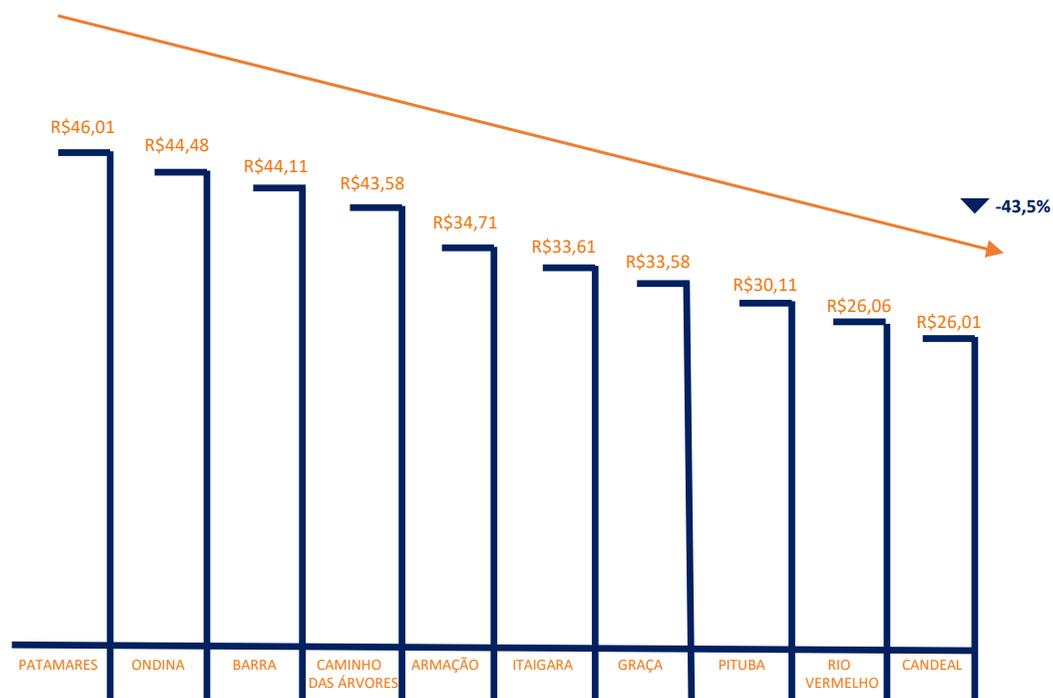
9

**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 6.500 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 Patamares (R\$/m<sup>2</sup> 46,01) versus o valor mais baixo em Candeal (R\$/m<sup>2</sup> 26,01) verifica-se uma diferença de -43,5%.



## COMPARATIVO DE OFERTAS

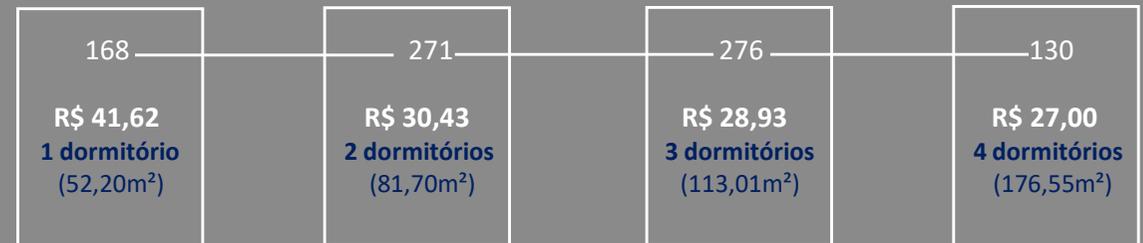
### Locação

- Foram registradas 6.531 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Salvador.
- Deste universo, foi selecionado o bairro Pituba para uma melhor análise, onde foram identificadas 845 ofertas (12,9% 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 276 ofertas de 3 dormitórios (32,7% do total).

### COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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

Pituba

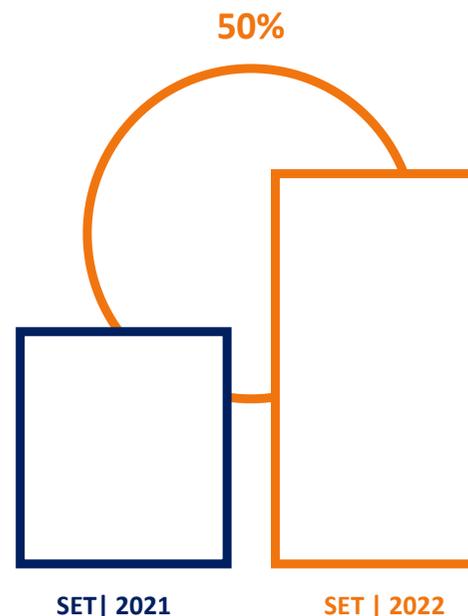


Para saber informações detalhadas de cada bairro, entre em contato com a APSA

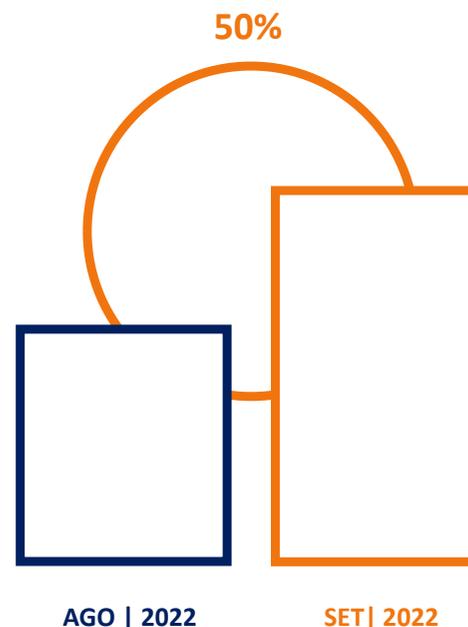
## IVL

### Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de setembro de 2022 X setembro de 2021. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em setembro de 2022, o IVL foi de 50% na comparação com o mesmo mês do ano anterior e também de 50% comparando com o mês anterior, apresentando aceleração da taxa no primeiro e no segundo levantamento.



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: Outubro de 2020 a setembro de 2021 X outubro de 2021 a setembro 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, onde verifica-se uma redução de 2,6% se comparados com o índice do ano anterior.

## DIAS EM MÉDIA | OUT/20 A SET/21

2 DORMITÓRIOS

116

## DIAS EM MÉDIA | OUT/21 A SET/22

2 DORMITÓRIOS

113

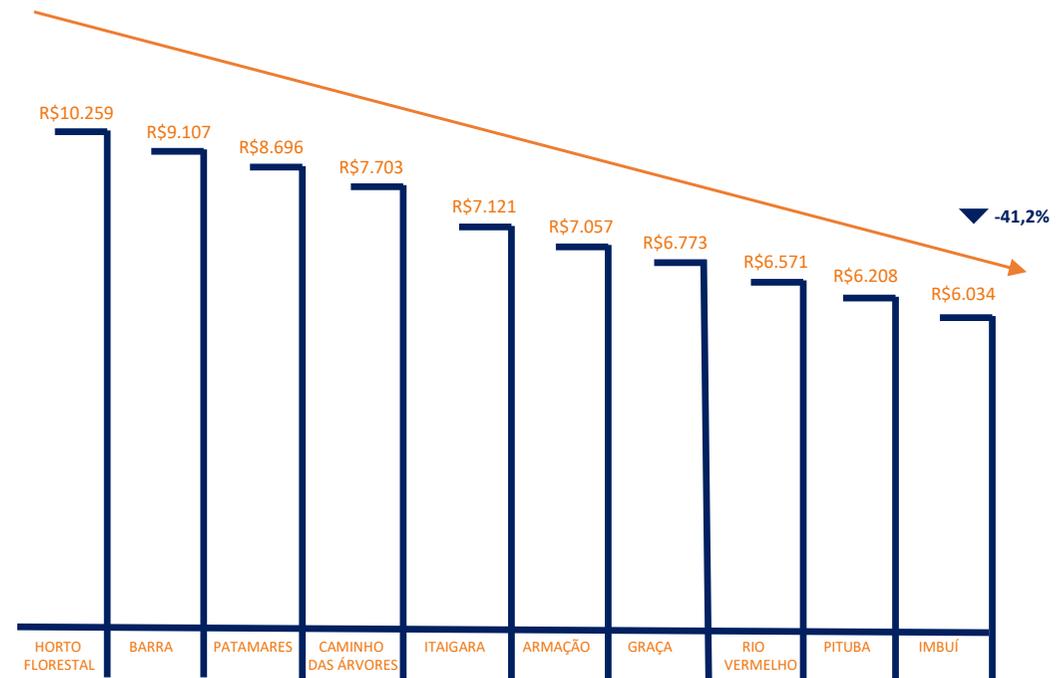
Rio Vermelho

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 12.400 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> 10.259) versus o menor valor (Imbuí - R\$/m<sup>2</sup> 6.034) verifica-se uma diferença de -41,2%.

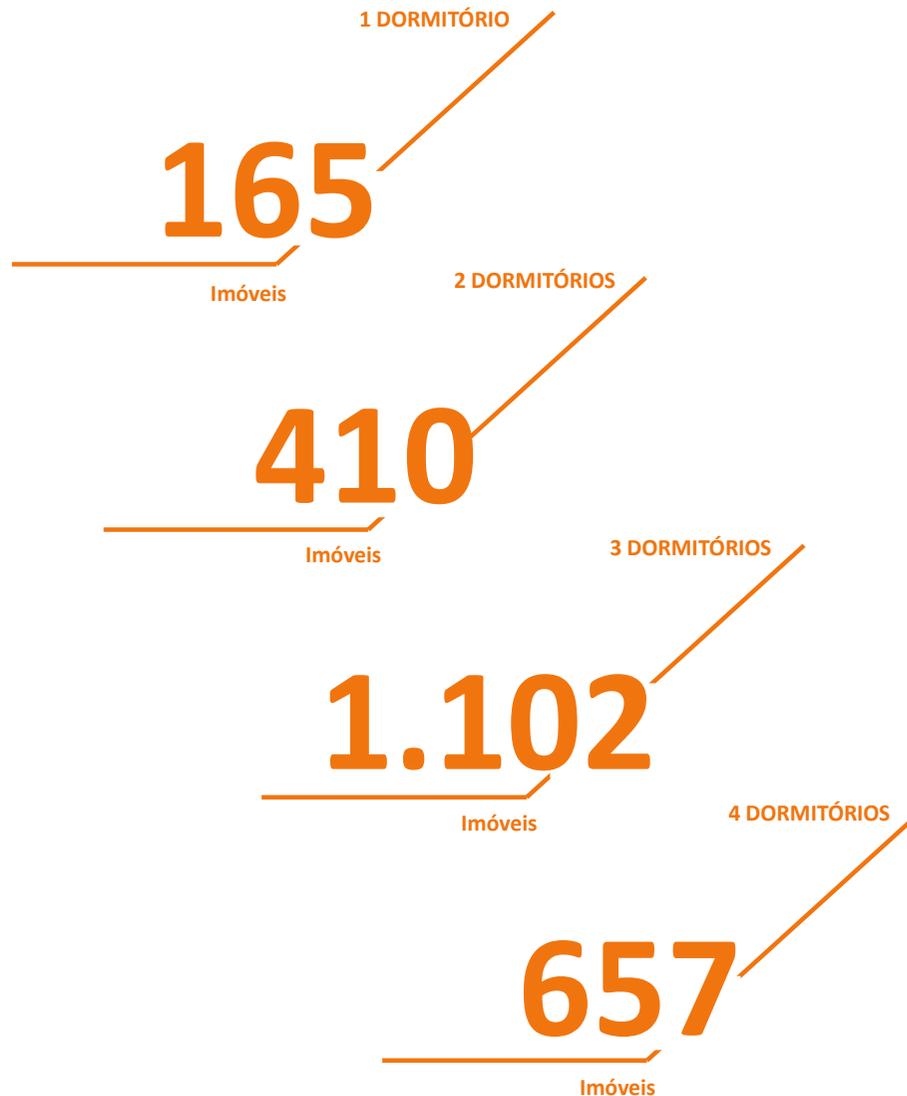


## COMPARATIVO DE OFERTAS

### Vendas

- Foram registradas 46.437 ofertas de imóveis para venda, sendo que 77,3% correspondem à ofertas Residenciais, 6,6% a Comerciais e 16,1% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro Pituba, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 47,2% do total dessa amostra.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



Pituba



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