

# RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA



SALVADOR | FEVEREIRO 2025  
ANO 7 – EDIÇÃO 78

---



# A APSA

## Somos referência em viver bem!

Com presença nas cidades do Rio de Janeiro, Belo Horizonte, São Paulo, Brasília, Recife, Salvador, Fortaleza e Maceió, a APSA é referência em gestão de propriedades urbanas do Brasil, levando solidez e eficiência aos nossos clientes há mais de 90 anos.



VIVER BEM EM  
PROPRIEDADES URBANAS

Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2025. Todos os direitos reservados.

# SUMÁRIO

- 5** Bairros - Valores Médios Locação
- 6** Comparativo de Ofertas - Locação
- 7** IVL - Índice de velocidade de locação
- 8** IMV - Índice médio de vacância

# SUMÁRIO

9

Bairros - Valores Médios Vendas

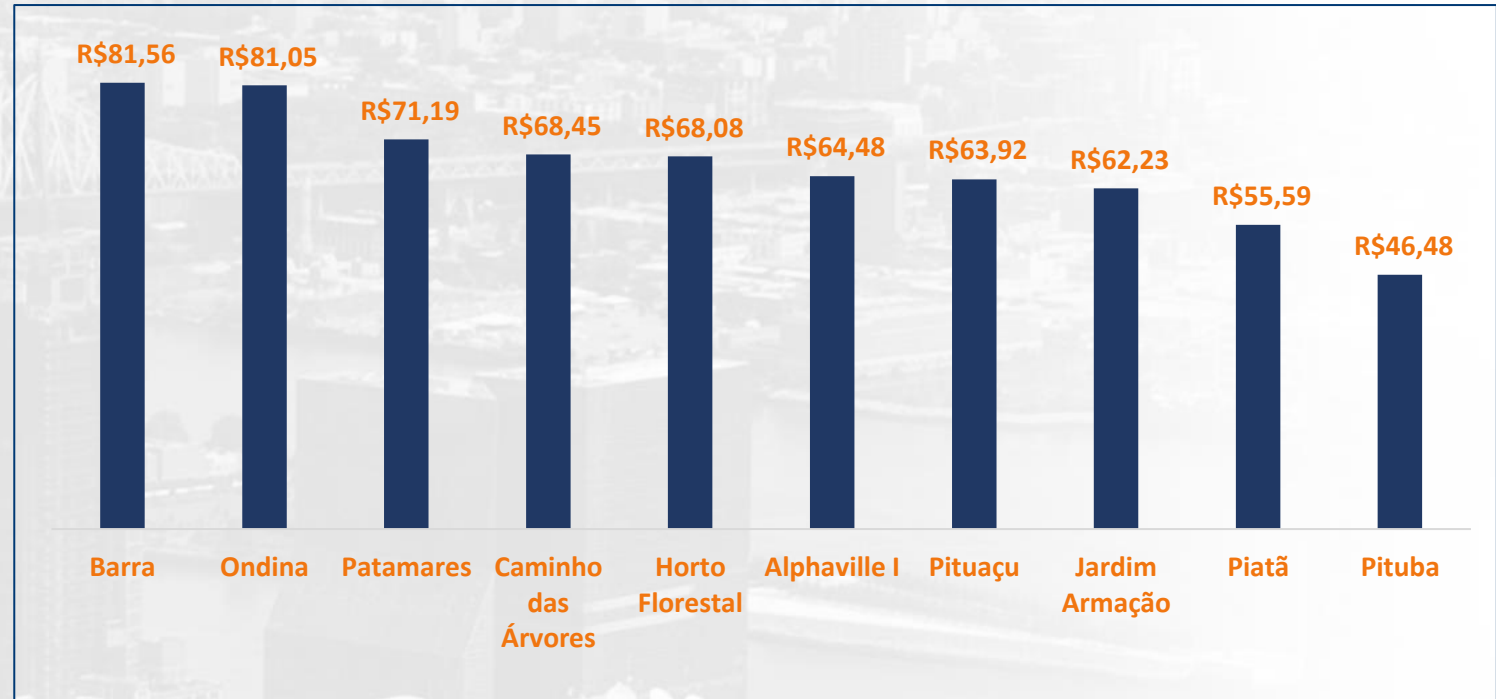
10

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 base em 2357 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 na Barra (R\$/m<sup>2</sup> 81,56) versus o valor mais baixo em Pituba (R\$/m<sup>2</sup>46,48) verifica-se uma diferença de -43%.



# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Locação

- Foram registradas 2357 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Salvador.
- Deste universo, foi selecionado o bairro de Patamares para uma melhor análise, onde foram identificadas 92 ofertas (4,92% 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 49 ofertas de 1 dormitório (53% do total do bairro).

### COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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

#### Patamares

<b>17 unidades</b>	<b>31 unidades</b>	<b>73 unidades</b>	<b>56 unidades</b>
<b>R\$ 66,05</b>	<b>R\$ 67,77</b>	<b>R\$ 70,35</b>	<b>R\$ 75,74</b>
<b>1 dormitório</b>	<b>2 dormitórios</b>	<b>3 dormitórios</b>	<b>4 dormitórios</b>
55,06m <sup>2</sup>	73,35m <sup>2</sup>	135,42m <sup>2</sup>	179,63m <sup>2</sup>

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



VIVER BEM EM  
PROPRIEDADES URBANAS

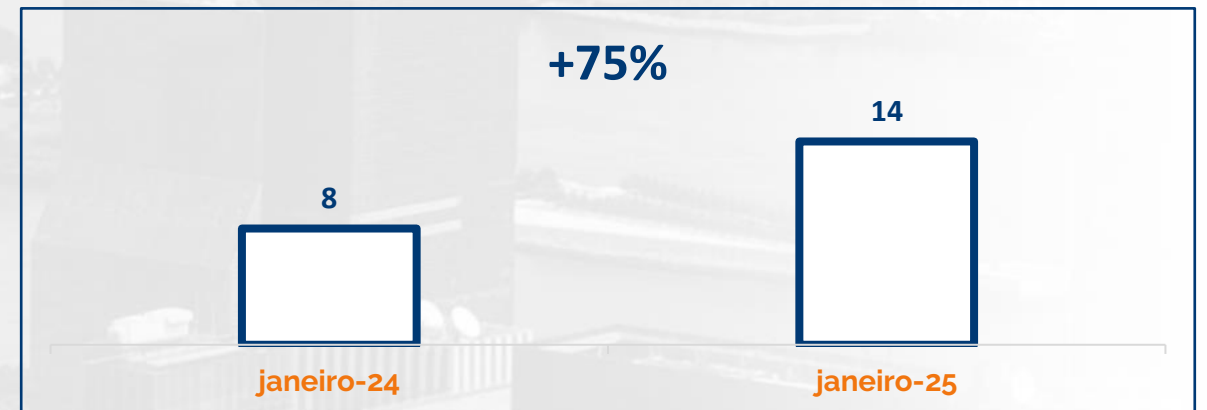
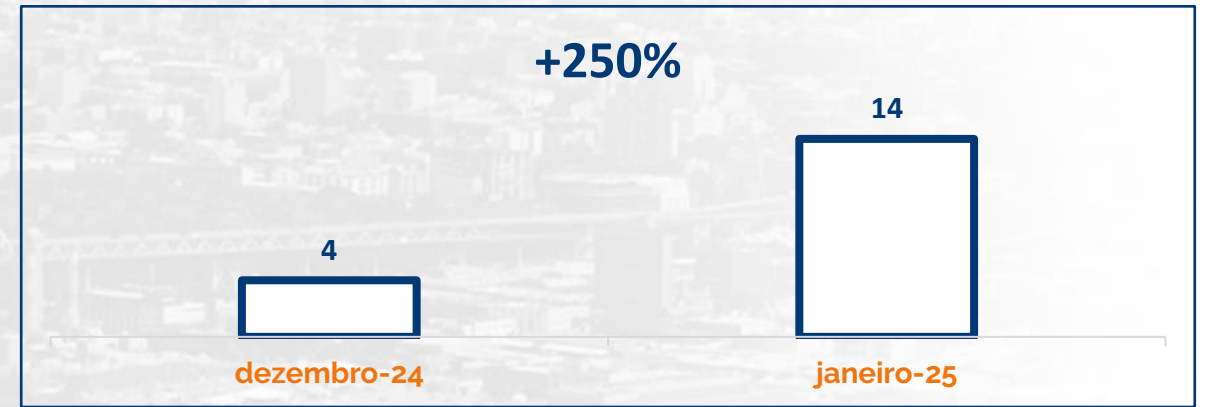
Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2025. Todos os direitos reservados.

# IVL

## Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de janeiro de 2025 X janeiro de 2024. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em janeiro de 2025, o IVL foi de +75% comparando com o mesmo mês do ano anterior. Na comparação com o mês anterior, a taxa foi de +250%. Houve, portanto, crescimento em ambas as taxas.

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: Fevereiro de 2023 a Janeiro de 2024 X Fevereiro de 2024 a Janeiro de 2025.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Pituba**, verifica-se que o IMV foi de 35, 53 e 50 dias (respectivamente) no primeiro período. Ao analisar o segundo período, o IMV é de 28 dias para os imóveis de 1 dormitório, uma redução de 20%, 67 dias para imóveis de 2 dormitórios, com aumento de 26% e nos imóveis de 3 dormitórios o IMV é de 47 dias, representando um redução de 6% se comparado com o índice do ano anterior..

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 predeterminado).

### DIAS EM MÉDIA | FEV/23 A JAN/24

1 DORMITÓRIOS	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS
35	53	50

### DIAS EM MÉDIA | FEV/24 A JAN/25

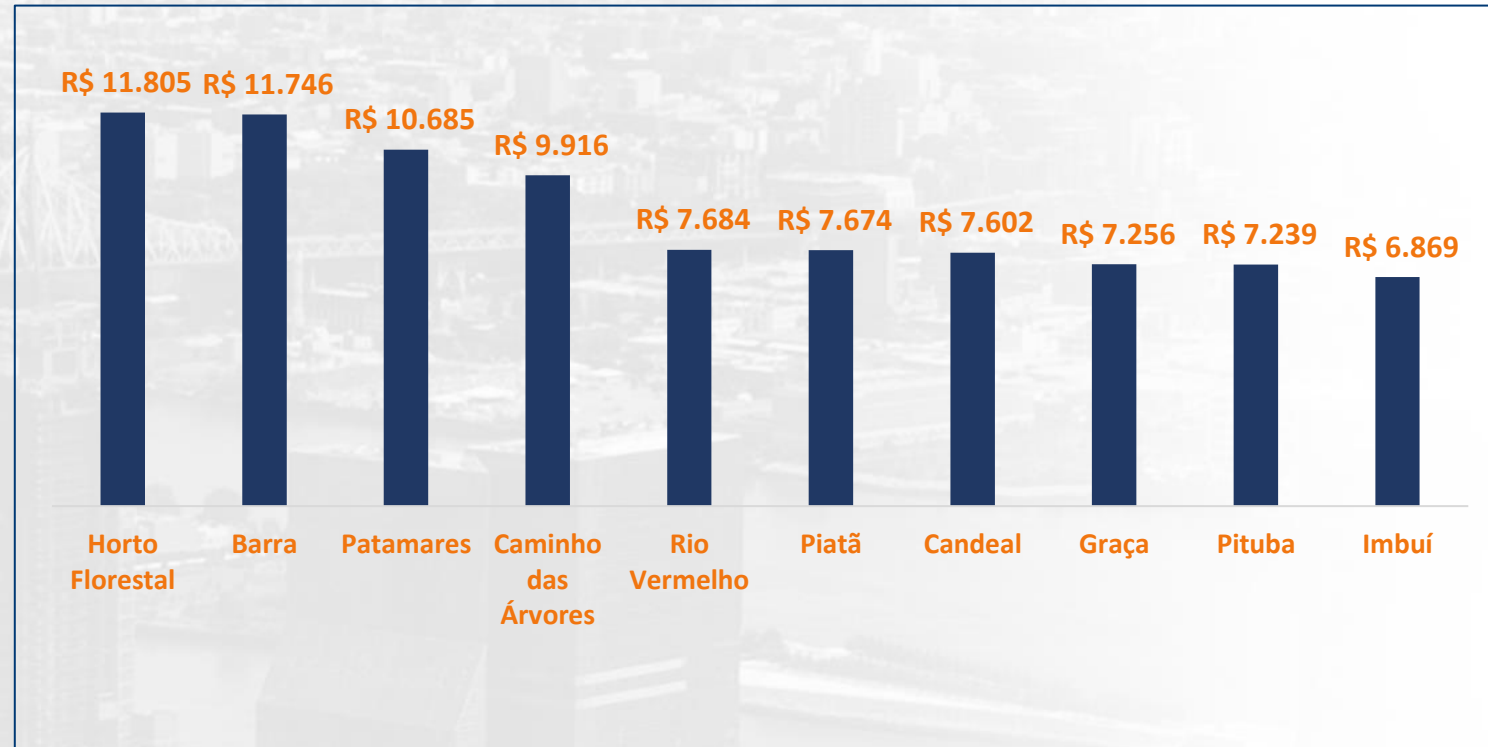
1 DORMITÓRIOS	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS
28	67	47

Pituba

# BAIROS

## 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 em cerca de 24.000 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios, como pode ser observado no gráfico.
- Ao comparar o maior valor (Horto Florestal- R\$/m<sup>2</sup> 11.805) versus o menor valor (Imbuí- R\$/m<sup>2</sup> 6.868), verifica-se uma diferença de -41,8%.



# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Vendas

- Foram registradas cerca de 24.000 ofertas de imóveis para venda, sendo que 93,6% correspondem à ofertas Residenciais, 4,5% a Comerciais e 1,9% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de **Graça**, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 37,4% do total do bairro

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS

87

Imóveis

1 DORMITÓRIO

161

Imóveis

2 DORMITÓRIOS

338

Imóveis

3 DORMITÓRIOS

317

Imóveis

4 DORMITÓRIOS

GRAÇA

APSA

VIVER BEM EM  
PROPRIEDADES URBANAS

Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2025. Todos os direitos reservados.

# QUER SABER MAIS?

Entre em contato com a gente!

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





## Rio de Janeiro

Matriz - Travessa do Ouvidor, 32

Barra - Rua Comandante Julio 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. 305

Recreio - Avenida 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, 2269 - lj. 20



## Recife

Boa Viagem - Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 4060 - lj. 01, 02 e 04

Graças - Av. Rui Barbosa, n. 896 - lj 104 e 105



## Fortaleza

Aldeota - Av. Desembargador Moreira, 2120 - sl. 1506 e 1507



## Maceió

Rua Deputado Elizeu Teixeira, 120



## Brasília

Asa Sul - SBS qd. 2, bl. E, sl. 206



## Belo Horizonte

Av. Barbacena, 608 - Lj 110



## Niterói

Rua Dr. Tavares de Macedo, 95 - Loja 110