

RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA



SALVADOR | ABRIL 2025
ANO 7 – EDIÇÃO 79



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

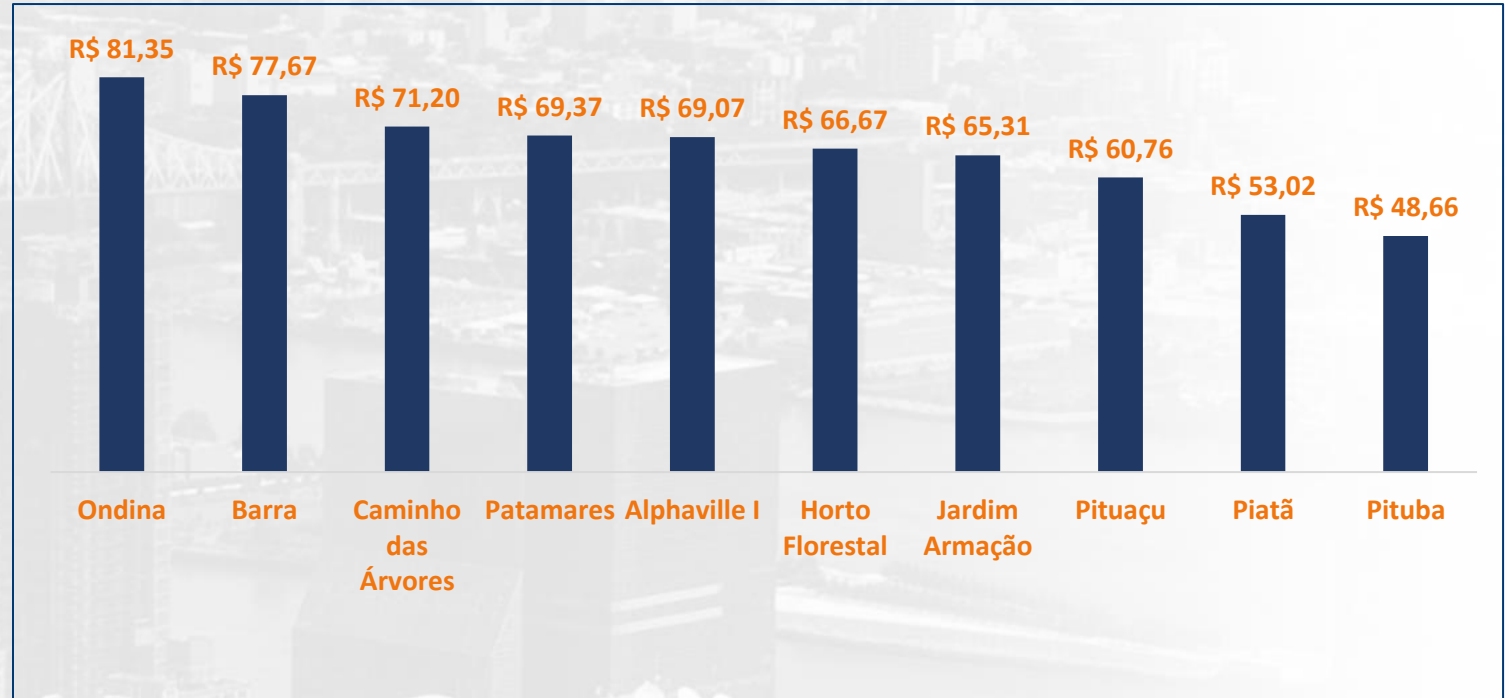
10

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 2.967 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios, e pode ser observada no gráfico.
- Ao comparar o valor mais alto que se encontra na Ondina (R\$/m² 81,35) versus o valor mais baixo em Pituba (R\$/m²48,66) verifica-se uma diferença de -40%.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Locação

- Foram registradas 2.967 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 187 ofertas (6% 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 89 ofertas de 1 dormitório (47% do total do bairro).

COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

Valores em R\$/m²

Patamares

26 unidades	22 unidades	89 unidades	50 unidades
R\$ 68,78	R\$ 65,44	R\$ 67,90	R\$ 76,64
1 dormitório	2 dormitórios	3 dormitórios	4 dormitórios
55,65m ²	77,41m ²	129,01m ²	182,78m ²

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



VIVER BEM EM
PROPRIEDADES URBANAS

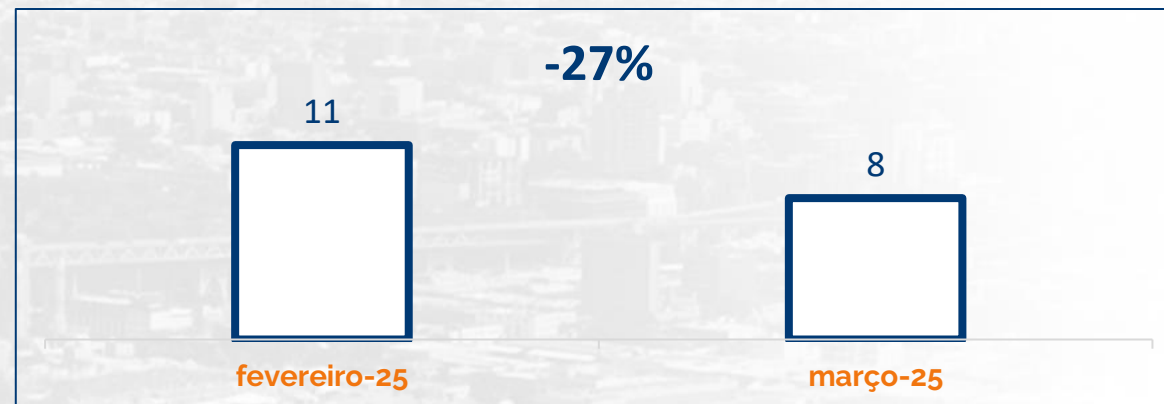
Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2025. Todos os direitos reservados.

IVL

Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de março de 2025 X março de 2024. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em março de 2025, o IVL foi de +14% comparando com o mesmo mês do ano anterior. Na comparação com o mês anterior, a taxa foi de -27%. 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: Abril de 2023 a Março de 2024 X Abril de 2024 a Março de 2025.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Pituba**, verifica-se que o IMV foi de 34, 18 e 77 dias (respectivamente) no primeiro período. Ao analisar o segundo período, o IMV é de 18 dias para os imóveis de 1 dormitório, uma redução de 47%; 76 dias para imóveis de 2 dormitórios, com aumento de 322%; e nos imóveis de 3 dormitórios o IMV é de 19 dias, representando um redução de 75% 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 | ABR/23 A MAR/24

1 DORMITÓRIOS	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS
34	18	77

DIAS EM MÉDIA | ABR/24 A MAR/25

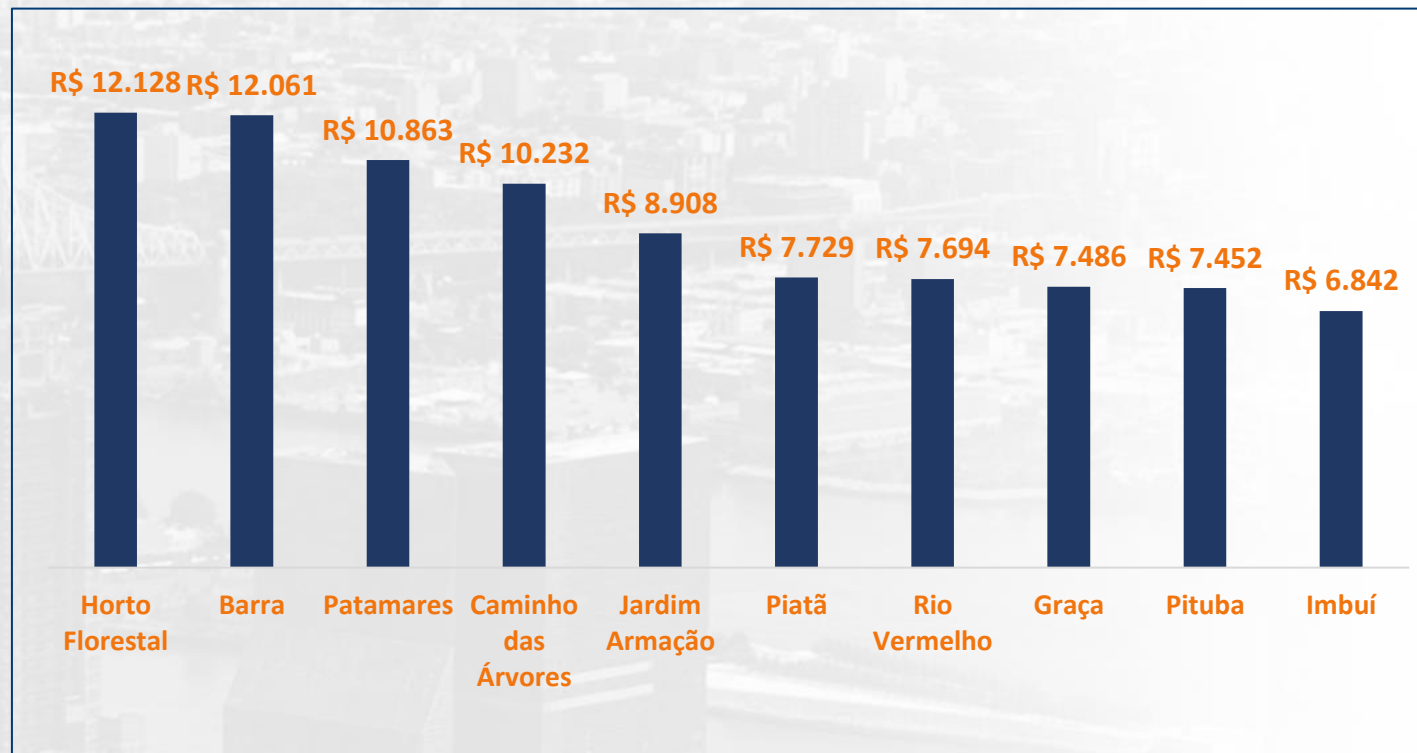
1 DORMITÓRIOS	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS
18	76	19

Pituba

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 em cerca de 32.000 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\$/m² 12.128) versus o menor valor (Imbuí- R\$/m² 6.842), verifica-se uma diferença de -43%.



COMPARATIVO DE OFERTAS

Vendas

- Foram registradas cerca de 32.000 ofertas de imóveis para venda, sendo que 94,4% correspondem à ofertas Residenciais, 3,9% a Comerciais e 1,7% a outros tipos de ofertas.
- Após análise específica das ofertas residenciais no bairro de **Pituba**, verifica-se o alto número de ofertas de imóveis residenciais para venda com 3 dormitórios chegando a 42% do total do bairro.

COMPARATIVO DE OFERTAS | VENDAS



PITUBA



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





Rio de Janeiro

Centro - Travessa do Ouvidor, 32

Barra - Rua Comandante Julio de Moura, 188 - sl. 201

Copacabana - Rua Santa Clara, 50 - sl. 222

Ipanema - Rua Visconde de Pirajá, 303 - sl. 407

Leblon - Rua General Venâncio Flores, 305 - sl. 205

Recreio - Avenida das Américas, 15.531 - lj. K

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



Salvador

Vitória - Av. Sete de Setembro, 2631 - 3º andar

Pituba - Rua Pernambuco, 2269 - lj. 20



Recife

Boa Viagem - Av. Engenheiro Domingos Ferreira, 4060 - lj. 01, 02 e 14

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

Av. Pau Brasil, lote 06 - sala 1811



Belo Horizonte

Av. Barbacena, 608 - Lj 110



Niterói

Rua Dr. Tavares de Macedo, 95 - Loja 110