

# RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA



SALVADOR | OUTUBRO 2025  
EDIÇÃO 82

---



# 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**

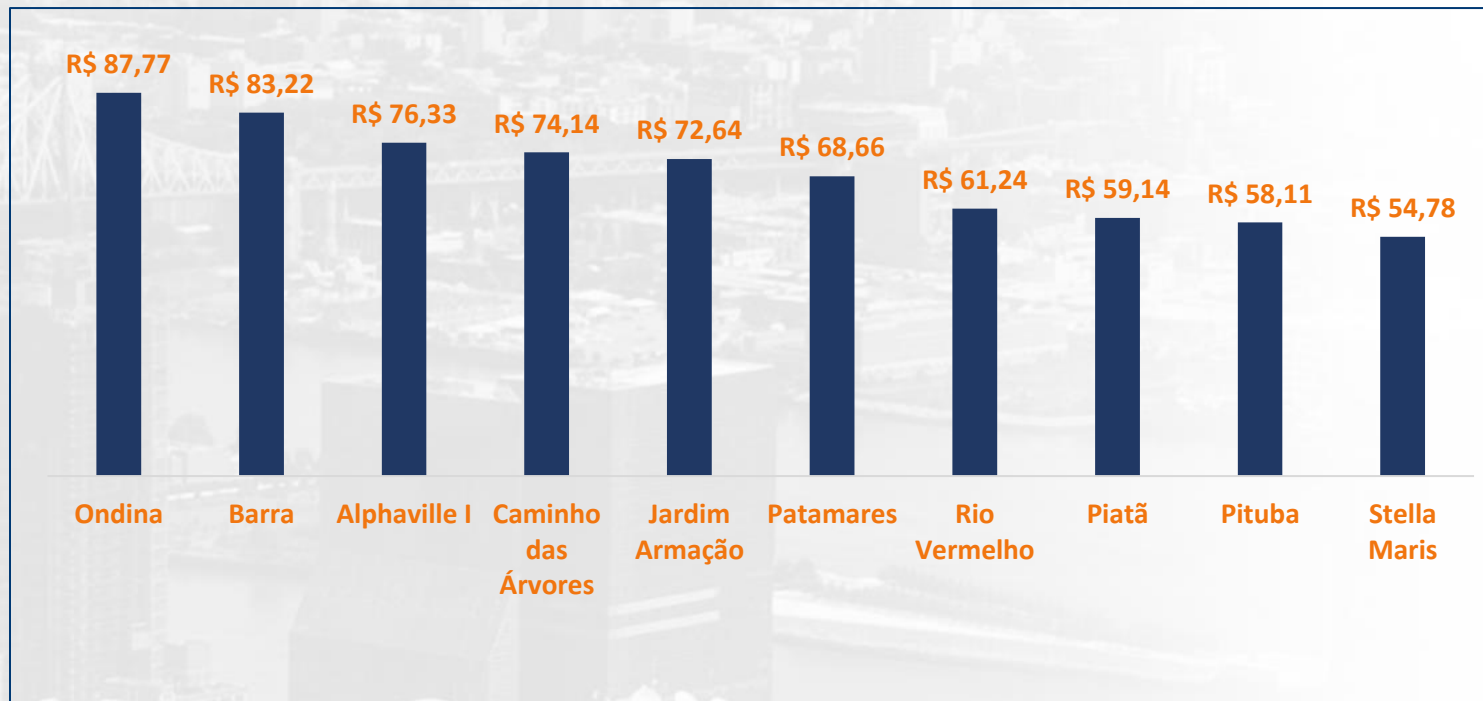
**10**

**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 cerca de 3.400 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 em Ondina (R\$/m<sup>2</sup> 87,77) versus o valor mais baixo em Imbuí (R\$/m<sup>2</sup>54,78) verifica-se uma diferença de -37%.



# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Locação

- Foram registradas 3.400 ofertas de apartamentos de 1 a 4 dormitórios para locação em Salvador.
- Deste universo, foi selecionado o bairro Ondina para uma melhor análise, onde foram identificadas 157 ofertas (4% 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 106 ofertas de 1 dormitório (67% do total do bairro).

### COMPARATIVO DE OFERTAS | LOCAÇÃO

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

#### Ondina

<b>106 unidades</b>	<b>35 unidades</b>	<b>10 unidades</b>	<b>6 unidades</b>
<b>R\$ 92,07</b>	<b>R\$ 94,03</b>	<b>R\$ 50,11</b>	<b>R\$ 38,25</b>
<b>1 dormitório</b>	<b>2 dormitórios</b>	<b>3 dormitórios</b>	<b>4 dormitórios</b>
47,13m <sup>2</sup>	83,86m <sup>2</sup>	165,3m <sup>2</sup>	244,5m <sup>2</sup>

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



VIVER BEM EM  
PROPRIEDADES URBANAS

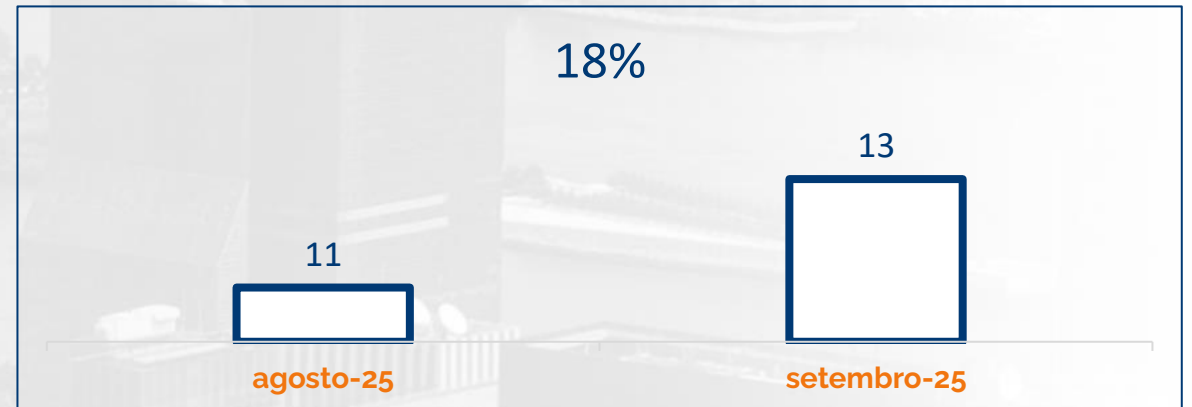
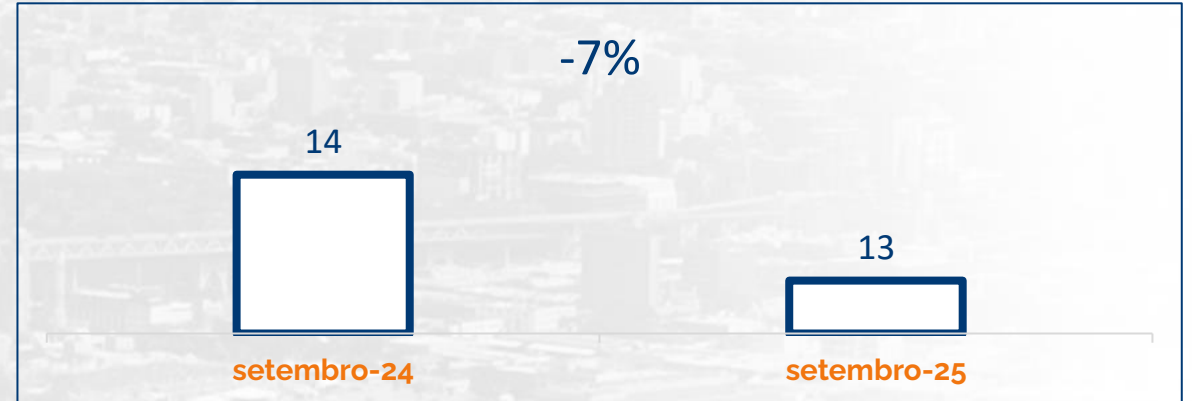
Este documento foi elaborado pela APSA. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. Os direitos autorais desta publicação pertencem à APSA e/ou sua licenciadora. © 2025. Todos os direitos reservados.

# IVL

## Índice de velocidade de locação

- Para a análise do IVL desse mês, compara-se o índice de setembro de 2025 X setembro de 2024. Também foi incluída a comparação do mês atual X o mês anterior.
- Conforme representado nos gráficos, em setembro de 2025, o IVL foi de -7% comparando com o mesmo mês do ano anterior. Na comparação com o mês anterior, a taxa foi de +18%.

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 2023 a Setembro de 2024 X Outubro de 2024 a Setembro de 2025.
- Analisando **imóveis residenciais de 1, 2 e 3 dormitórios em Pituba**, verifica-se que o IMV foi de 15, 92 e 155 dias (respectivamente) no primeiro período. Ao analisar o segundo período, o IMV é de 20 dias para os imóveis de 1 dormitório, um crescimento de 33%; 29 dias para imóveis de 2 dormitórios, redução de 68%; e nos imóveis de 3 dormitórios o IMV é de 40 dias, representando uma redução de 74% 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 | OUT/23 A SET/24

1 DORMITÓRIOS	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS
15	92	155

### DIAS EM MÉDIA | OUT/24 A SET/25

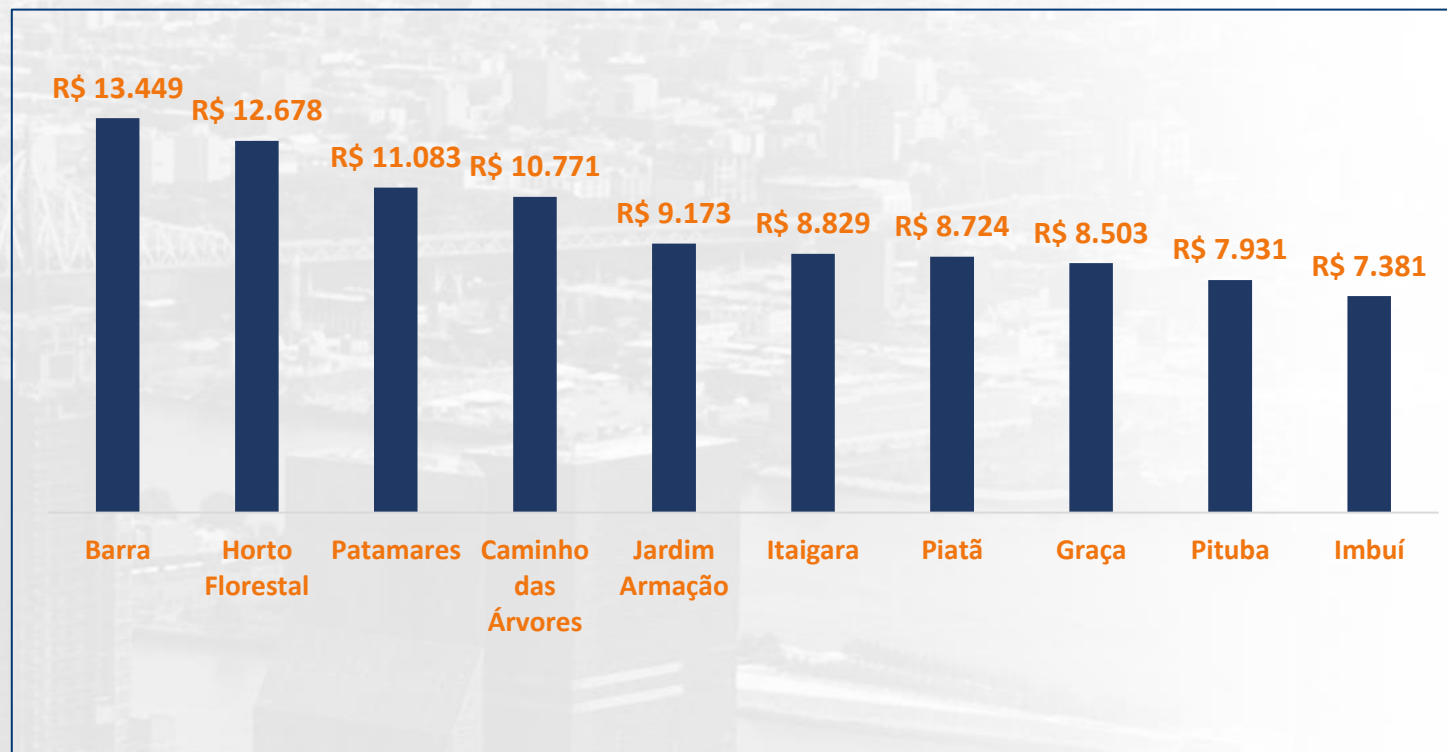
1 DORMITÓRIOS	2 DORMITÓRIOS	3 DORMITÓRIOS
20	29	40

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 28.000 ofertas e refere-se a apartamentos de 1 a 4 dormitórios, como pode ser observado no gráfico.
- Ao comparar o maior valor (Piatã- R\$/m<sup>2</sup> 13.449) versus o menor valor (Imbuí- R\$/m<sup>2</sup> 7.381), verifica-se uma diferença de -45%.

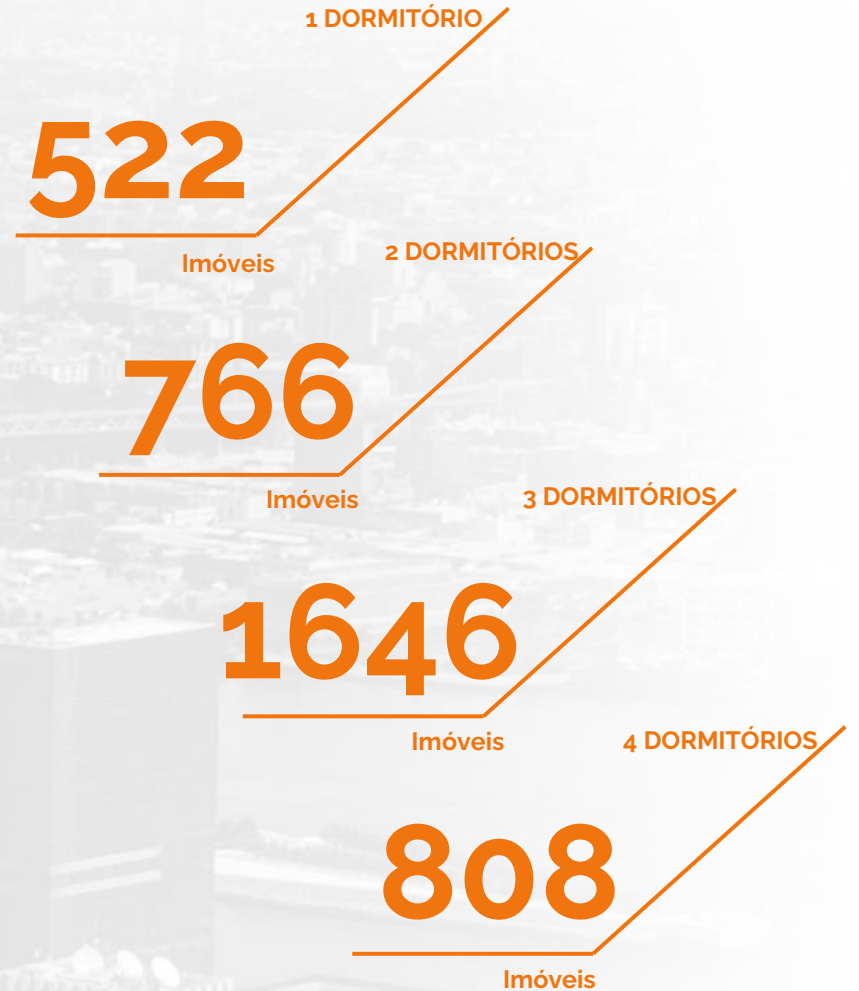


# COMPARATIVO DE OFERTAS

## Vendas

- Foram registradas cerca de 29.000 ofertas de imóveis para venda, sendo que 95,2% correspondem à ofertas Residenciais, 3,4% a Comerciais e 1,4% 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 43% 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](mailto: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