



Snapshot Imobiliário

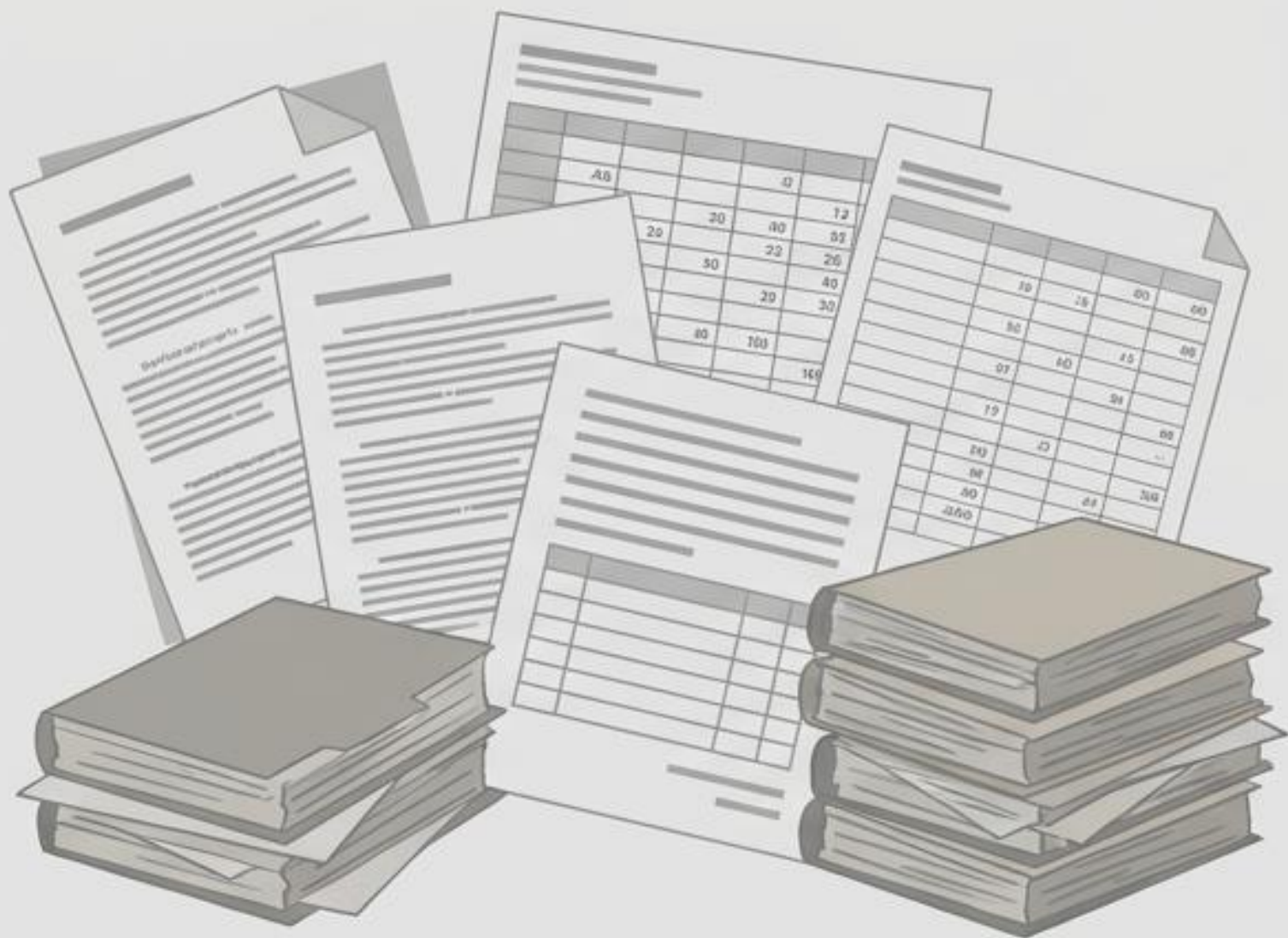
Salvador

Panorama estratégico, competitividade de preços e tendências de produto para construtores e incorporadores.

A intuição precisa ser validada por dados.

70% das incorporadoras ainda decidem baseadas em intuição.

A prospecção artesanal e planilhas descentralizadas escondem oportunidades e mascaram riscos. O método antigo gera incerteza e perda de margem.



O Futuro: Decisões Validadas por Dados

Em um mercado competitivo, o sucesso do seu próximo empreendimento começa no cruzamento exato entre a oferta existente, o custo de construção e a demanda demográfica real.



ANÁLISE DE
MERCADO



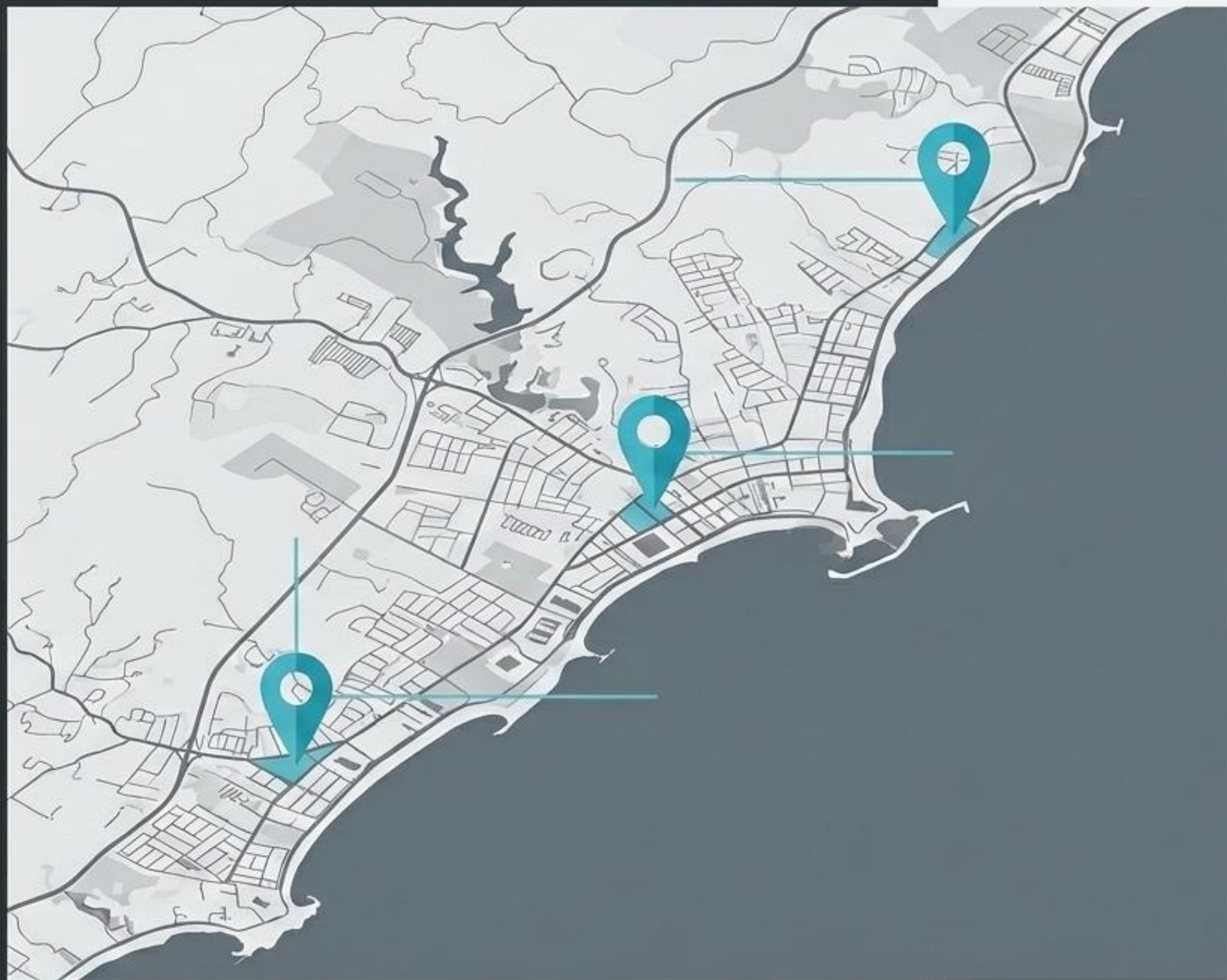
INTELIGÊNCIA
COMPETITIVA



MONITORAMENTO
DE CENÁRIOS



SUPORE À
ESTRATÉGIA



Onde construir o seu próximo sucesso?

Analizamos milhares de ofertas ativas cruzadas com dados socioeconômicos do IBGE e custos CUB. Foco na tipologia de maior liquidez atual: Studios e 1 Quarto.

Principais Descobertas:

1. A consolidação dos compactos de luxo.
2. O impacto financeiro real das comodidades no valor do m².
3. Raio-X comparativo de três bairros estratégicos.

A Ascensão dos Compactos Inteligentes

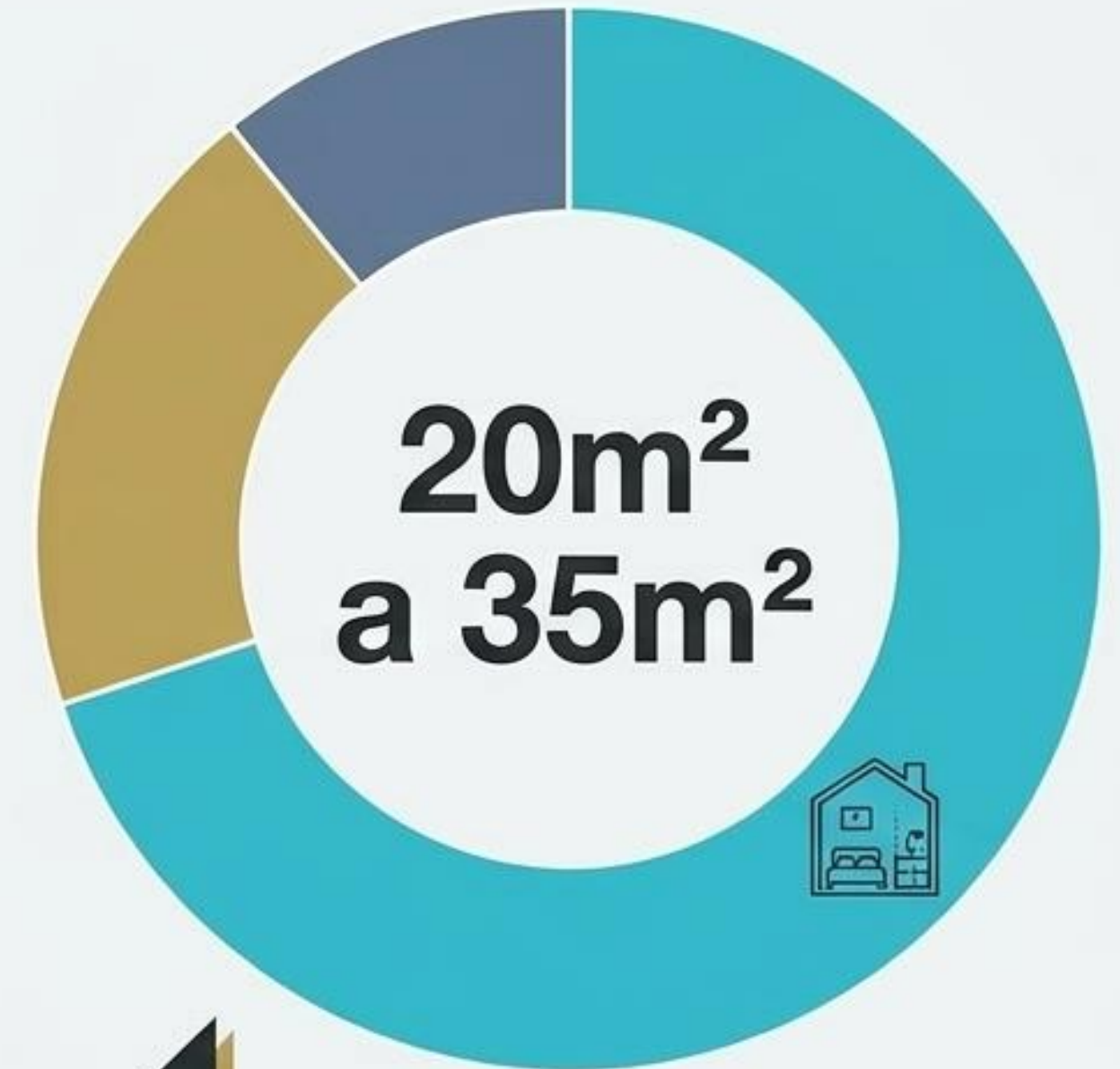


Entrada com
Fechadura Digital

Kitchenette
Otimizada

→ Espaço de Vida
Otimizado

Investidores e novos moradores
buscam rentabilidade via
locação short-stay e praticidade
extrema. A metragem recua, a
tecnologia avança.



Plantas **compactas** alcançam os maiores tetos de valorização, superando **R\$ 15.000 a R\$ 20.000/m²** dependendo da infraestrutura do condomínio.

Caminho das Árvores

O Hub Financeiro e Residencial

Dados Demográficos (IBGE)



Renda Média: **R\$ 12.104,58**
Classe Predominante: **A**

Métricas de Oferta



Ticket Médio Ofertado:
R\$ 13.000 a R\$ 18.850 / m²

Diretrizes Estratégicas

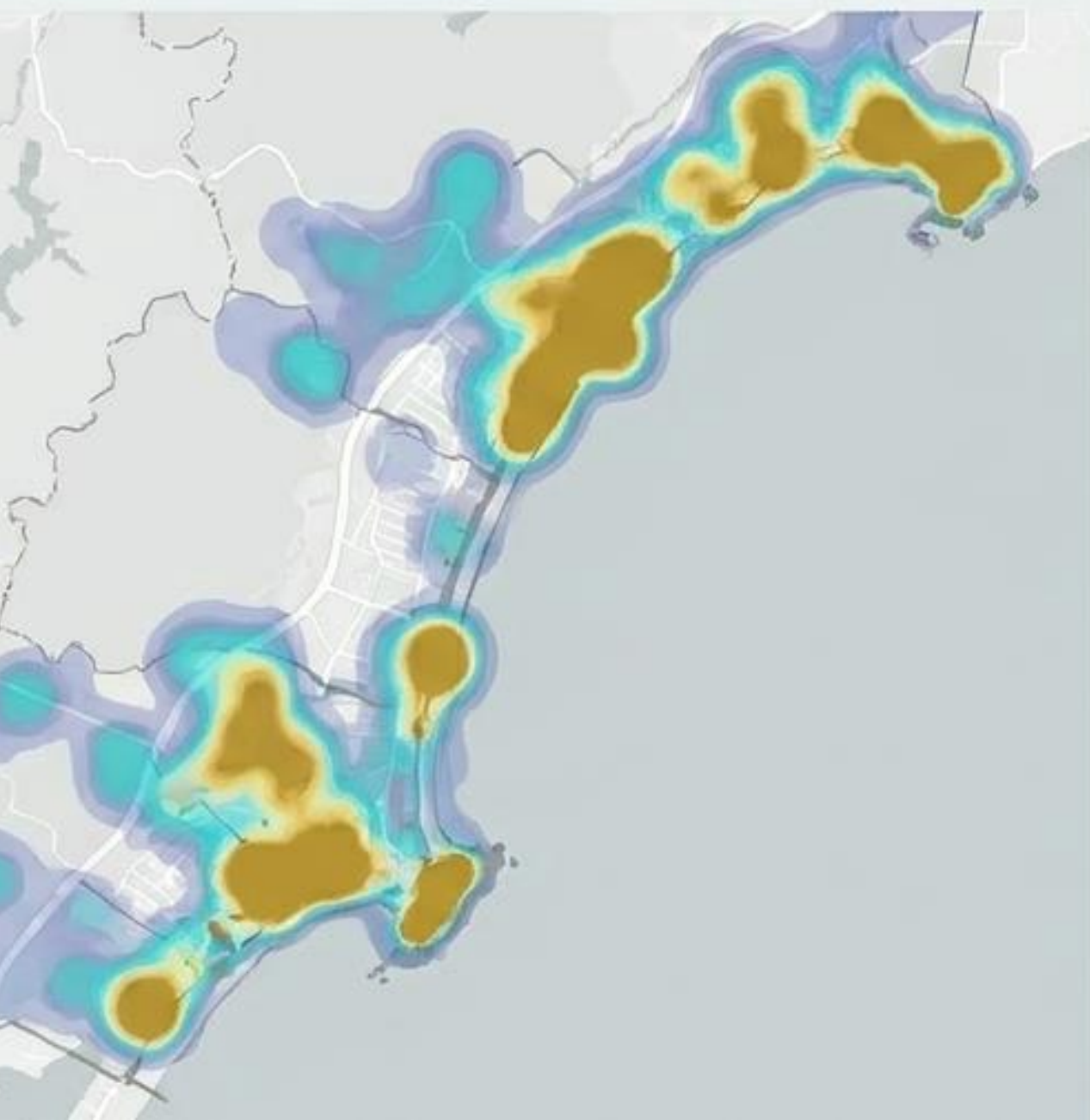
O bairro faz a transição perfeita entre corporativo e residencial de alto luxo. Foco total em Studios conectados às tendências globais.

Público-alvo: Executivos e investidores.

- ✓ Rooftop com piscina
- ✓ Urban escape
- ✓ Coworking de alta performance
- ✓ Vagas para elétricos

Barra

Rentabilidade Máxima em Short-Stay



Dados Demográficos (IBGE)



Renda Média IBGE:
R\$ 9.697,88 (Classe B/C)

Métricas de Oferta



Ticket Médio m²:
R\$ 16.000 a R\$ 24.800+

O Preço do Lifestyle

O Preço do Lifestyle

A região costeira mais cobiçada para Airbnb e temporada. O m² mais valorizado deste estudo. Projetos exigem foco em estilo de vida passivo.

- ✓ Borda infinita vista mar
- ✓ Integração com shoppings
- ✓ Fechaduras eletrônicas nativas
- ✓ Mini market Grab & Go

Jardim Armação

O Novo Vetor Costeiro



Dados Demográficos (IBGE)



Renda Média IBGE:
R\$ 9.719,94 (Classe C)

Métricas de Oferta



Ticket Médio m²:
R\$ 11.000 a R\$ 15.200

A Lógica do Benefício

A Lógica do Custo-Benefício

Excelente relação risco/retorno para aquisição de terrenos. O bairro passa por requalificação urbana. Alta aceitação para plantas mistas (Studios até 3 quartos).

- ✓ Strip Malls no térreo
- ✓ Conveniência a pé
- ✓ Mix de tipologias familiares e compactos

Matriz de Posicionamento de Produto

Onde o seu próximo terreno se encaixa?

	Caminho das Árvores	Barra	Jardim Armação
Vocação Principal	Hub Negócios	Turismo & Lifestyle	Moradia & Expansão
Teto Venda/m²	R\$ 18.850	R\$ 24.800+	R\$ 15.200
Custo do Terreno	Alto	Altíssimo	Médio
Diferencial de Projeto	Tecnologia & Facilities	Design & Experiência	Conveniência & Serviços
Gestão de Unidade	Mista	Short-stay Predominante	Moradia Nativa

O Efeito Multiplicador das Comodidades

Premium

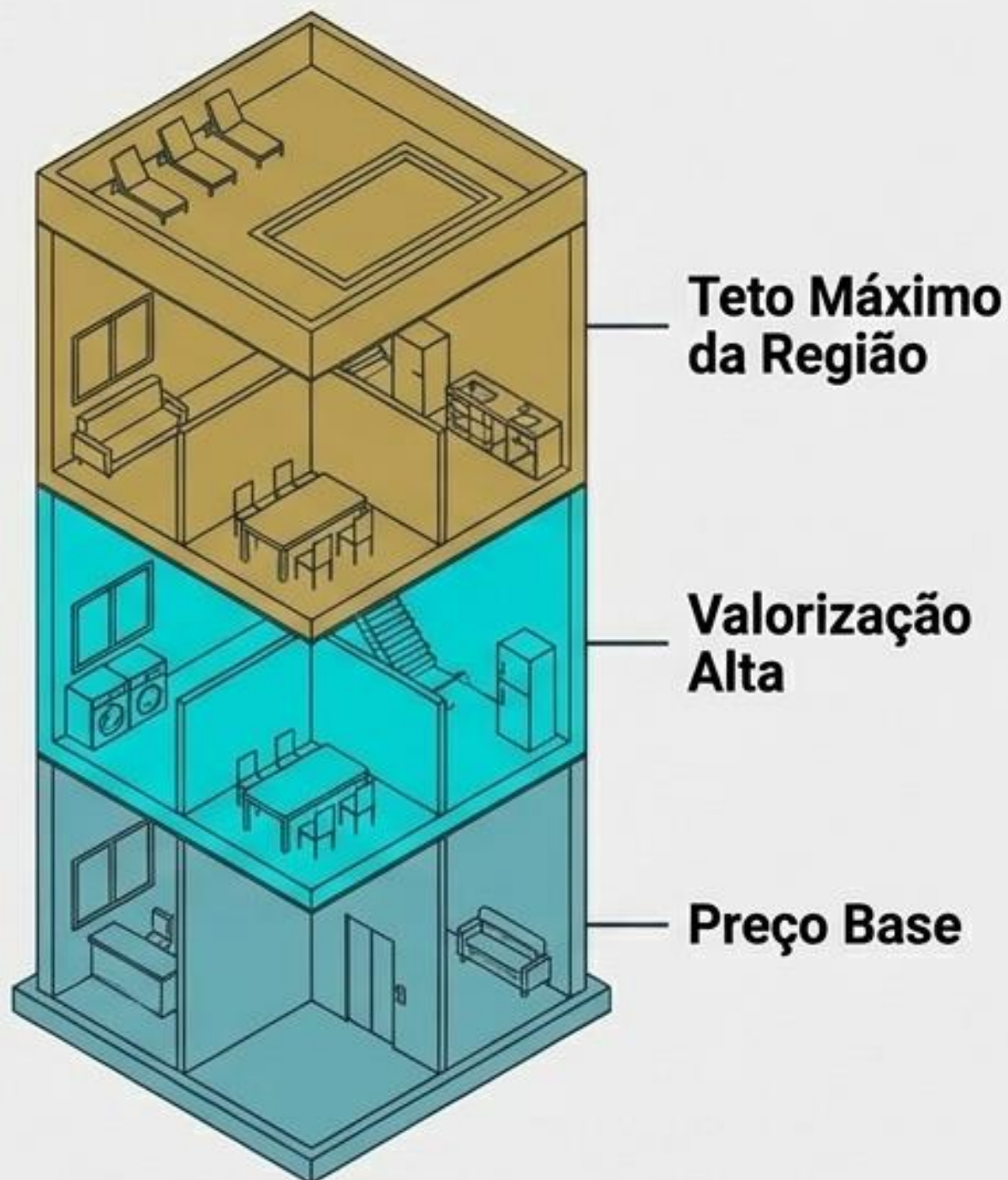
- + Rooftop
- + Piscina
- + Grab&Go
- + Pet Place

Essentials

- + Lavanderia
- + Coworking

Standard

- + Portaria
- + Elevador

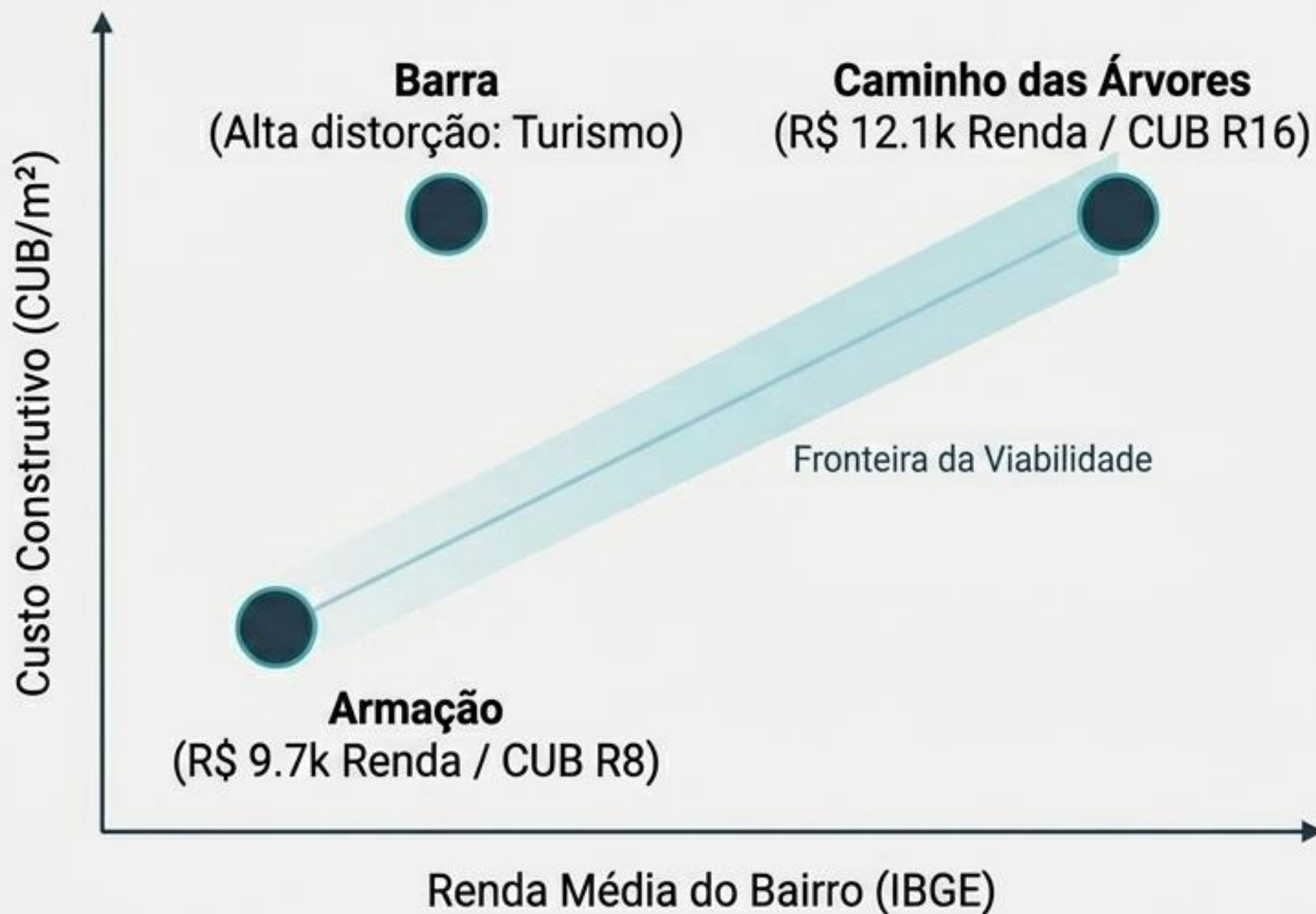


Infraestrutura que Vende

Em plantas de 20-30m², o apartamento é apenas o dormitório; o condomínio é a verdadeira casa.

Dados revelam que empreendimentos que combinam **Coworking, Lavanderia e Rooftop** atingem os maiores valores de m². A infraestrutura deixa de ser despesa construtiva e passa a ser o argumento principal de venda e tração.

Margem de Lucro: Onde o Custo CUB encontra a Demanda IBGE



A Matemática do Terreno

Com o CUB Projetado (Maio/2025) orbitando R\$ 2.436 (R8) e R\$ 2.541 (R16), a viabilidade depende de alinhar o padrão de acabamento com a classe de renda do bairro.

Insight Estratégico:

Bairros Classe A suportam CUBs de alto padrão (R16). Áreas de transição exigem eficiência construtiva máxima (CUB R8) para proteger o spread do projeto.

3 Diretrizes para o seu próximo Estudo de Massa

01

Inteligência Espacial

O m² construtivo está caro. Reduza a área privativa da unidade ao essencial e maximize a área comum inteligente, gerando valor agregado na narrativa narrativa de venda.

02

Locação Nativa

Projete pensando na gestão profissional (Housi, Airbnb). Fechaduras eletrônicas, controle de acesso e lavanderias robustas não são luxo, são pré-requisitos de aprovação.

03

Hiperssegmentação

O que funciona na Barra fracassa na Orla Norte. Cada lote exige um raio-x microlocal. Terrenos distantes 500 metros podem exigir produtos completamente diferentes.

Do Terreno ao VGV: Visão em Tempo Real



Mais de 200.000 Ofertas



Mapeamento contínuo de imóveis ativos na região de Salvador e litoral norte.



Dados Sócio-Censitários



Cruzamento instantâneo da oferta com os dados de renda e demografia do IBGE atualizados.



Viabilidade Instantânea



Análise de raio, absorção e estudos de massa validados desde a primeira reunião estratégica.

Valide Sua Próxima Intuição.



Leia o código e solicite uma demonstração da
nossa plataforma imobiliária.