



Snapshot Imobiliário

Vitória da Conquista: Oportunidades e Posicionamento Guiados por Dados

Uma análise georreferenciada de preços, tipologias e infraestrutura, exclusiva para construtores e incorporadores.



O Momento Zero: A Avaliação do Terreno

A intuição já não é suficiente. Antes de assinar a compra de qualquer terreno em Vitória da Conquista, a **inteligência de dados** elimina o achismo.

Camada 1: Demografia (Renda IBGE):
Quem tem o real poder de compra no entorno?

Camada 2: Oferta e Concorrência:
O que já está à venda, encalhado ou esgotado num raio de 2km?

Camada 3: O Terreno Físico:
Qual a vocação real e o teto de preço deste m²?



O **Papel dos Dados:** Mostrar exatamente **o que construir**, para **quem vender** e por **qual valor**, garantindo a **viabilidade comercial** do seu VGV.

Mapa de Calor Financeiro: Onde está o poder de compra?

O cruzamento demográfico revela disparidades essenciais para a formatação do **padrão construtivo (CUB)** de novos lançamentos.

Renda Média dos Responsáveis - IBGE 2022

Universidade R\$ 9.702 (Altíssima Concentração)

Candeias R\$ 6.392 (Polo de Verticalização)

Recreio R\$ 5.855 (Bairro Tradicional)

Boa Vista R\$ 3.927 (Vetor de Expansão)

Felícia R\$ 3.077

Zabelê / Patagônia ~R\$ 1.500 a R\$ 1.650 (Foco em Escala e MCMV)



Insight Appimmovi: Bairros como **Boa Vista** e **Felícia** apresentam forte **adensamento** com renda média sólida, configurando o cenário ideal para empreendimentos voltados à Qualidade de Vida da classe média (R\$ 350k - R\$ 600k).

Dinâmica de Tipologias: Onde estão as lacunas do mercado?

Base em Slide C

Vetor Oeste

(Zabelê / Conveima).

Alta concentração de loteamentos e casas (2/4 e 3/4).

Oceano vermelho de competitividade por preço.

Exige eficiência extrema de obra.

Vetor Leste

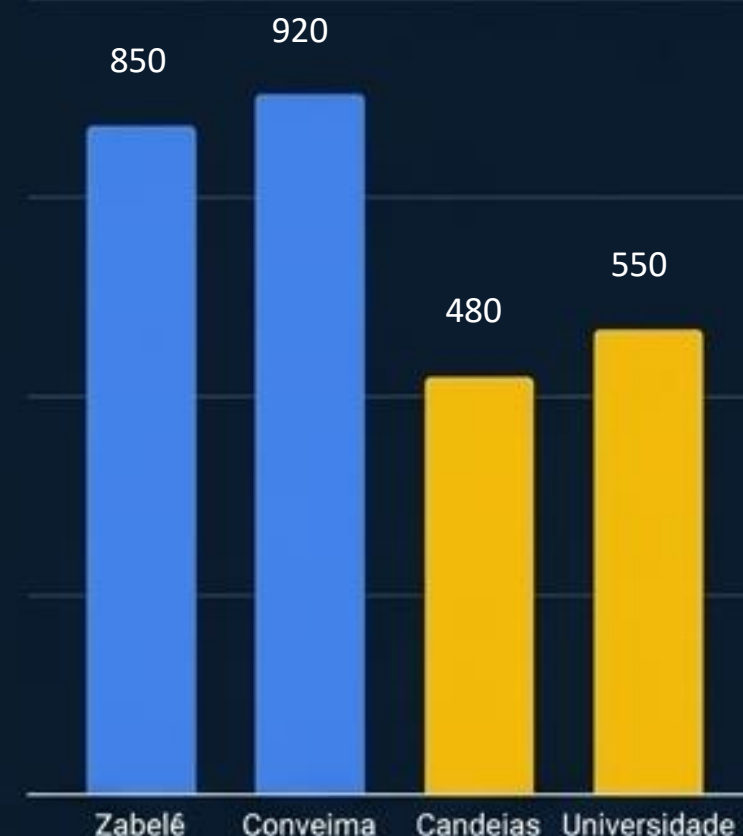
(Candeias / Universidade).

Foco em verticalização premium e compactos para locação.

Oceano azul de oportunidades com escassez de oferta inovadora para alta renda.

Alta demanda de estudantes e profissionais.

Quantidade de Anúncios por Bairro



Insight: A inteligência de dados comprova que a escassez de compactos no Candeias oferece as maiores taxas de rentabilidade projetada para investidores locais.

Inteligência Competitiva: O Mapa de Valor (R\$/m²)

Comparativo transversal de ofertas processadas no ecossistema Appimmovi para balizar seu próximo estudo de viabilidade.

Métrica Estratégica	Vetor Leste (Candeias/Univ.)	Vetor Sul (Boa Vista/Felícia)	Vetor Oeste (Zabelê/Jatobá)
Vocação Principal	Verticalização Premium & Locação	Horizontalização & Condomínios Clube	Habitação de Escala (MCMV)
Renda Média (IBGE)	R\$ 6.392 a R\$ 9.702	R\$ 3.077 a R\$ 3.927	R\$ 1.123 a R\$ 1.656
Tíquete Médio	R\$ 350k a R\$ 1.2M+	R\$ 250k a R\$ 600k	R\$ 180k a R\$ 280k
Valor Estimado por m²	R\$ 6.500 a R\$ 8.500+ /m²	R\$ 3.800 a R\$ 5.000 /m²	R\$ 3.000 a R\$ 4.000 /m²

Estimativas baseadas em amostragem em tempo real. Valores variam radicalmente por padrão de acabamento e infraestrutura embarcada.

Micro-Análise: Vetor Leste (Candeias e Universidade)

O epicentro da rentabilidade. Onde o m² mais caro da cidade encontra a demanda por inovação.



Studios e Locação Inteligente

Forte demanda por **compactos (1/4)** focados em estudantes da UESB/UFBA e profissionais de saúde. Alta liquidez para investidores que buscam renda recorrente.

Ecosistema Pay-Per-Use

(Ex: EPIC Boulevard)

Empreendimentos recentes esgotam estoques integrando infraestrutura de hotelaria: Coworking, Business Lounges, Lavanderias compartilhadas (OMO Laundry) e Micro Markets autônomos.

Maximização do m²

Áreas comuns no Rooftop (Sky Lounges, Piscinas Aquecidas) elevam a percepção de valor, permitindo precificação premium acima de **R\$ 8.000/m²**.

Micro-Análise: Vetor Sul

(Boa Vista e Felícia)

O vetor de expansão da classe média. O foco migra do investidor para a família que busca Qualidade de Vida.



Condomínios Clube Horizontais e Verticais

Demanda consolidada por tipologias de 2/4 e 3/4. O diferencial competitivo não é mais apenas o m² interno, mas a infraestrutura de lazer (club-size) e segurança integrada à natureza.



A Era das Smart Homes em VCA

A tecnologia desceu do alto luxo para a classe média. Lançamentos de sucesso já embutem: Reconhecimento facial na portaria, Interruptores touch e tomadas inteligentes, e Preparação para carregadores veiculares (EVs).

(Ex: Verso Residencial)

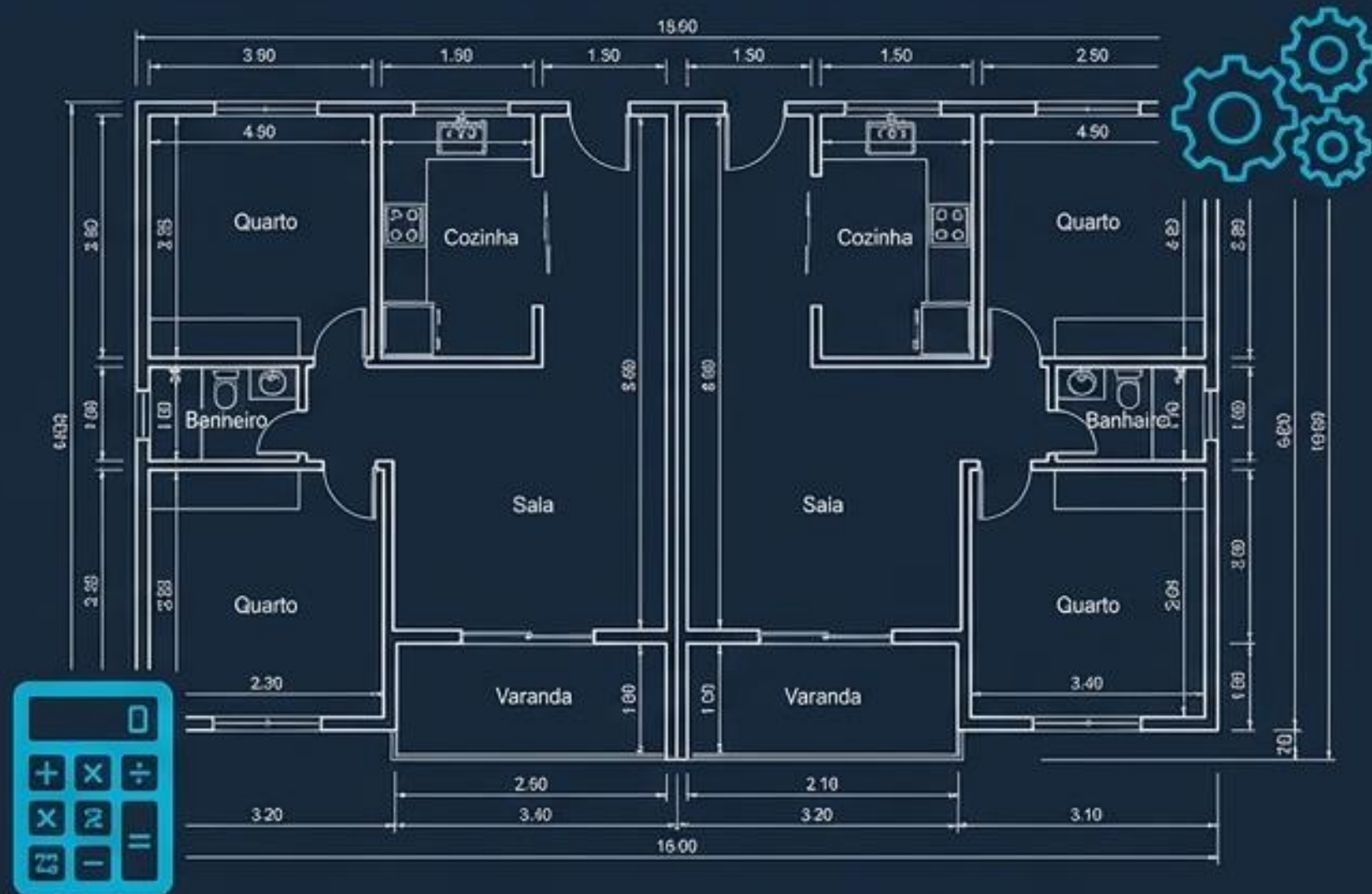


Engenharia de Valor e Condomínio Baixo

Usinas de energia solar para áreas comuns tornaram-se fator decisivo de compra para reduzir a taxa condominial mensal.

Micro-Análise: Vetor Oeste (Zabelê, Conveima, Jatobá)

O domínio da **escala**. Sucesso aqui depende inteiramente da engenharia de valor e velocidade de absorção.



1. A Força do Subsídio (MCMV)

O **motor da região**. Produtos (casas e apartamentos de 2/4) estritamente desenhados para encaixar nos tetos de financiamento do programa **Minha Casa Minha Vida**.

2. O Oceano Vermelho

Alta densidade de concorrência com produtos muito similares. A diferenciação por arquitetura é limitada pelo **teto de custo** (CUB rigoroso).

3. A Estratégia Vencedora

A margem da construtora não vem do **ágio** na venda, mas da **eficiência extrema de obra e compras em escala**. **Velocidade de giro** (Vendas rápidas = Caixa rápido) é o indicador principal de sucesso neste vetor.

Recomendações Estratégicas para o seu Próximo VGV

Diretrizes baseadas em dados: Onde aportar seus recursos no próximo ciclo de lançamentos em Vitória da Conquista.



Candeias / Universidade

Foco em Rentabilidade

Aposte na escassez. Desenvolva Studios e apartamentos compactos (1/4) com infraestrutura pay-per-use (Coworking, Lavanderia). Foco total no investidor de locação.



Boa Vista / Felícia

Foco em Qualidade de Vida

Aposte no adensamento da classe média. Oportunidade latente para condomínios (casas ou aptos 3/4) com áreas de lazer completas, tecnologia Smart Home nativa e forte apelo em segurança.



Vetor Oeste / Zabelê

Foco em Escala e Giro

Desenvolva projetos otimizados para absorção máxima de subsídios (MCMV). Priorize projetos padronizados que garantam velocidade de construção e proteção rígida da margem.

A Vantagem Competitiva: Construa com Certeza

Mapa de Ofertas Interativo:
Veja o estoque da concorrência
geo-localizado em tempo real.

Estudos de Viabilidade
Reduza o tempo de análise
do terreno de meses para dias.

Cruzamento Socioeconômico (IBGE):
Valide a densidade de renda quadra
a quadra.

**Inteligência Competitiva de
Preços:** Saiba exatamente o teto
de preço (R\$/m²) que o
micro-mercado absorve.

Analytics de Tendências:
Descubra antes da concorrência
as tipologias com maior escassez.



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.