

MERCADO

Apenas em abril, desempenho da capital baiana foi superior ao de São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte

Salvador é uma das cidades brasileiras que registra maior valorização de imóveis

JOANA LOPES

O mercado imobiliário de Salvador vive um momento de expansão em meio a um cenário econômico marcado por juros elevados e crédito mais restrito. Dados do Índice FipeZAP mostram que a capital baiana registrou valorização de 1,22% nos imóveis residenciais apenas em abril deste ano, desempenho superior ao de capitais como São Paulo, Rio de Janeiro e Belo Horizonte. No acumulado de 12 meses, a alta chegou a 12,75%, colocando Salvador entre as cidades com maior valorização imobiliária do país.

Os números reforçam uma tendência observada por incorporadoras, corretores e entidades do setor: a procura por imóveis continua elevada, impulsionada tanto por compradores em busca da casa própria quanto por investidores que enxergam o segmento como uma alternativa para preservação patrimonial.

Segundo o presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (Ademi-BA), Cláudio Cunha, o mercado local vem mantendo um ritmo consistente de lançamentos e comercialização, mesmo diante das dificuldades econômicas dos últimos anos.

“O mercado imobiliário de Salvador vive um bom momento, com novos lançamentos, um ritmo saudável de comercialização e baixa oferta. Existe uma percepção clara de confiança do consumidor na aquisição do imóvel, seja para moradia, seja como investimento patrimonial”, afirma.

A valorização registrada na capital baiana também chama atenção por ter superado a inflação. Enquanto o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acumula alta de 4,62% nos últimos 12 meses, os imóveis em Salvador registraram crescimento quase três vezes maior no mesmo período.

Para Daniel Sande, CEO de Incorporação do Grupo André Guimarães, o desempenho ganha relevância por ocorrer em um contexto que historicamente provocaria retração nas vendas.

“Com a taxa Selic alta, a tendência era termos uma diminuição na velocidade de vendas e no preço. Em outros momentos, sempre que os juros subiam, havia retração. E isso não aconteceu”, observa.

De acordo com o executivo, a absorção dos imóveis disponíveis na cidade ocorre atualmente em cerca de dez meses, indicador considerado saudável para o setor e que demonstra equilíbrio entre oferta e demanda.

Outro fator que contribui para o interesse de investidores é o valor médio do metro quadrado em Salvador. Em abril deste ano, o preço médio foi de R\$ 8,385 por metro quadrado, abaixo do registrado em cidades como São Paulo e Florianópolis. Para especialistas, essa diferença indica espaço para novas valorizações nos próximos anos.

Região Metropolitana
Além da capital, municípios da Região Metropolitana também passaram a atrair compradores e investidores. Segundo o conselheiro do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da Bahia (Creci-BA) e sócio da Itaigara



Na soma de 12 meses, alta nos preços dos imóveis em Salvador chegou a 12,75%, com a procura tanto para moradia como para investimento

Imóveis, Ederson Galeno, há um movimento de expansão para áreas que oferecem imóveis maiores e preços mais competitivos.

“A ampliação do trabalho híbrido e remoto fez com que muitas pessoas passassem a buscar mais qualidade de vida. Em muitos casos, é possível adquirir uma casa na Região Metropolitana pagando o mesmo valor, ou até menos, do que por um apartamento menor em Salvador”, afirma.

Segundo ele, localidades como Vila de Abrantes, Camaçari e Simões Filho vêm registrando aumento da procura nos últimos anos. O crescimento é acompanhado pela chegada de novos empreendimentos residenciais e comerciais, impulsionando o desenvolvimento dessas regiões.

Galeno destaca ainda que programas habitacionais também têm contribuído para o aquecimento do mercado. A ampliação das faixas de financiamento do programa Minha Casa, Minha Vida permitiu o acesso a imóveis de maior valor, com condições de crédito mais favoráveis do que as praticadas pelo mercado tradicional.

Enquanto isso, alguns bairros de Salvador continuam concentrando a atenção de investidores devido ao histórico de valorização. Rio Vermelho, Barra, Corredor da Vitória, Imbuí e Caminho das Árvores estão entre as regiões mais procuradas.

No caso do Caminho das Árvores, a verticalização observada nos últimos anos resultou em uma forte valo-

R\$ 8.385

foi o valor do metro quadrado registrado em abril deste ano em Salvador, abaixo do registrado em cidades como São Paulo e Florianópolis. Para especialistas, essa diferença indica espaço para novas valorizações nos próximos anos



“Com a taxa Selic alta, a tendência era de diminuição na velocidade de vendas e no preço. Em outros momentos, havia retração. E isso não aconteceu”

DANIEL SANDE, André Guimarães

“É possível adquirir uma casa na Região Metropolitana pagando o mesmo valor, ou até menos, do que por um apartamento menor em Salvador”

EDERSON GALENO, do Creci-BA

“O mercado imobiliário de Salvador vive um bom momento, com novos lançamentos, um ritmo saudável de comercialização e baixa oferta”

CLÁUDIO CUNHA, da Ademi-BA

rização do metro quadrado.

Segundo Galeno, imóveis que há cerca de quatro anos eram comercializados por aproximadamente R\$ 8 mil por metro quadrado hoje alcançam valores próximos de R\$ 14 mil.

A baixa disponibilidade de imóveis também ajuda a explicar o comportamento dos preços. Segundo a Ademi-BA, diversos empreendimentos registram vendas aceleradas logo após o lançamento, reduzindo a oferta disponível em alguns segmentos.

Entre os mercados que apresentam maior potencial de crescimento estão os imóveis compactos, os empreendimentos voltados ao público de alta renda e os projetos enquadrados no Minha Casa, Minha Vida. A entidade também vê oportunidades na faixa destinada à classe média impulsionada por novas políticas de financiamento habitacional.

Para Cunha, o desafio agora é garantir condições que permitam a continuidade desse crescimento. Entre os principais pontos de atenção estão a estabilidade econômica, o acesso ao crédito e os custos da construção civil.

“O mercado imobiliário depende de previsibilidade econômica e segurança jurídica. É um setor de longo prazo e necessita de condições adequadas para manter um crescimento sustentável”, afirma.

Apesar das incertezas econômicas, a expectativa do setor é positiva. A perspectiva de redução dos juros nos próximos anos pode ampliar a capacidade de financiamento das famílias e estimular novas compras.

Para investidores, o cenário reforça a posição de Salvador como um dos mercados imobiliários mais observados do país. Com valorização acima da inflação, expansão para novas áreas urbanas, oferta reduzida em alguns segmentos e preços ainda inferiores aos de outras capitais, a cidade passa a ocupar espaço crescente no radar de quem busca rentabilidade e proteção patrimonial por meio do mercado imobiliário.