

20º CENSO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE

IMÓVEIS NOVOS

EDIÇÃO 2017

1 – INTRODUÇÃO

A Comissão da Indústria Imobiliária (CII/SINDUSCON-RS) vem desenvolvendo desde 1998, através do Departamento de Economia e Estatística (DEE) uma pesquisa mercadológica que busca dimensionar o número de imóveis novos ofertados em Porto Alegre.

2 – OBJETIVOS:

- Manter atualizada a amostra da pesquisa de comercialização que é realizada mensalmente desde outubro de 1994.
- Conhecer de forma atualizada e consistente o mercado e a produção de imóveis novos em Porto Alegre.
- Levantar a disponibilidade de imóveis novos na capital, considerando-se: tipos de unidades, faixas de valor, área média, características dos imóveis, localização, fontes de recursos para construção e estágio das obras em comercialização.

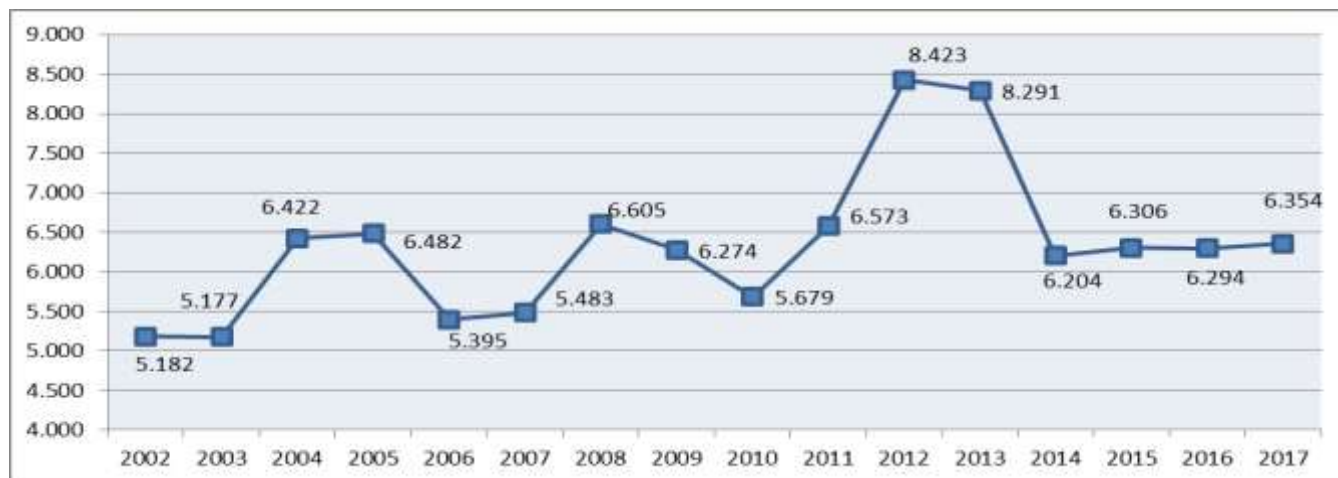
3 - RESULTADOS DO 20º CENSO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE

Foram identificados **396** empreendimentos em **193** empresas, totalizando **7.132** unidades novas em oferta.

Em média, foram cadastrados 2,05 empreendimento por empresa, com média de 36,95 unidades em oferta por empresa.

- **6.354 unidades residenciais (89,09% do total),**
 - **5.913 apartamentos (82,91% do total),**
 - **351 casas (4,92% do total),**
 - **80 coberturas (1,12% do total),**
- **778 unidades comerciais (10,91% do total),**

Gráfico 01 - **Série Histórica do Volume em Oferta**



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

O volume de oferta em 2017 manteve-se nos mesmos patamares observados entre o período de 2014 até 2016.

Gráfico 02 - **Histórico do número de empresas e empreendimentos observados entre 1998 até 2017**



O número de empresas com unidades em oferta permanece estável desde 2010. Observa-se que o número de empreendimentos com unidades em oferta não apresenta o mesmo comportamento, entre os anos de 2010 até 2014 apresentou pequena oscilação, em 2015 houve queda de 8,5% e nos anos seguintes houve elevação de 10,6% em 2016 e 11,6% em 2017, acumulando um aumento de 23,4% no período de 2015 a 2017.

3.1 ESTRUTURA DO MERCADO

Tabela 1 - Estrutura do Mercado nos Últimos Quatro Anos

Ano	2014	2015	2016	2017
Nº Empreendimentos	351	321	355	396
Nº Empresas	190	179	190	193
Nº Imóveis em Oferta	6.204	6.306	6.294	7.132
Média de Empreendimentos por Empresa	1,86	1,79	1,87	2,05
Média de Imóveis por Empreendimento	17,68	19,64	17,73	18,01
Média de Imóveis por Empresa	32,65	35,23	33,13	36,95
Área total em oferta (m ²)	674.952	627.405	704.502	724,168
Área média total (m ²)	130,4	99,84	128,39	129,90
Área média privativa (m ²)	81,80	74,44	84,71	79,16
Área Total Média por Empresa (m ²)	3.571,17	3.505,06	3.707,90	3.752,17

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

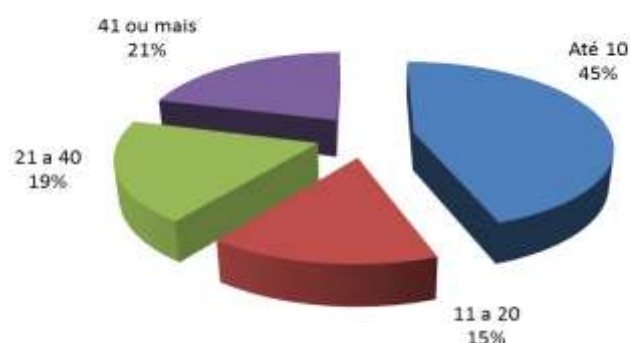
Tabela 2 - Evolução da Estrutura do Mercado nos Últimos Quatro Anos

	Evolução em %				
	2014/2013	2015/2014	2016/2015	2017/2016	2017/2014
Nº Empreendimentos	-2,77	-8,55	10,59	11,55	12,82
Nº Empresas	5,56	-5,79	6,15	1,58	1,58
Nº Imóveis em Oferta	-25,17	1,64	-0,19	13,31	14,96
Média de Imóveis por Empreendimento	-23,04	11,14	-9,75	9,82	11,07
Média de Imóveis por Empresa	-29,11	7,89	-5,97	1,58	1,89
Área total em oferta M ²	-17,14	-7,04	12,29	11,55	13,17
M ² Médio das Unidades	2,57	-23,44	7,21	1,18	7,29
M ² Médio por Empresa	3,71	9,00	13,80	-6,43	-0,38

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Das empresas pesquisadas no 20º Censo, 54,41% possuem apenas um empreendimento, 22,28% registraram dois empreendimentos, 11,40% das empresas possuem três empreendimentos. Com quatro empreendimentos foram registradas 6,73% das empresas e 5,18% com cinco ou mais empreendimentos.

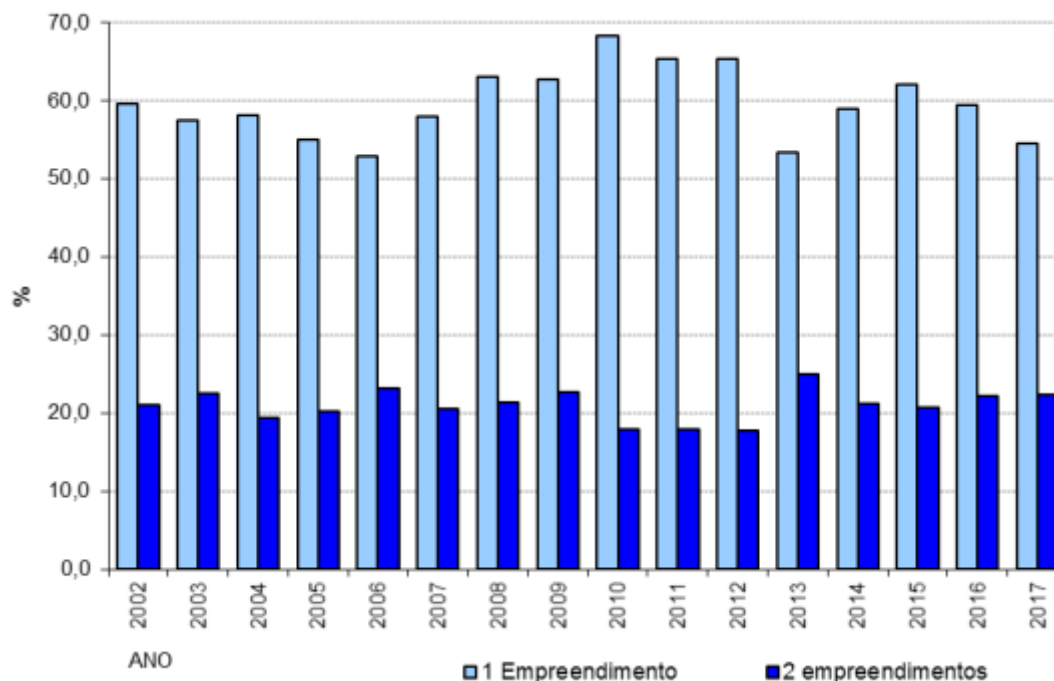
Gráfico 03 – Distribuição Percentual do Número de Unidades em Oferta por Empresa em 2017



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Conforme os dados observados, 44,6% das empresas possuem até 10 unidades em oferta, 15,5 % das empresas possuem entre 11 a 20 unidades em oferta, 19,2% das empresas possuem entre 21 e 40 unidades em oferta e apenas 20,7% das empresas possuem mais de 40 unidades em oferta, esta situação, caracteriza, que na maioria das vezes, as empresas são enquadradas na condição de pequena empresa.

Gráfico 4 – Distribuição Percentual das Empresas com até Dois Empreendimentos no período de 2002 a 2017



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Na análise do gráfico 2 observa-se que, no período de 2002 e 2003, aproximadamente 80% das empresas possuíam até dois empreendimentos; nos anos 2004 até 2007 houve uma leve redução do percentual de empresas com até dois empreendimentos. De 2008 em diante observa-se uma elevação do percentual de empresas com até dois empreendimentos na Capital até 2013 onde houve quebra do ciclo, observou-se que 78,3% das empresas possuíam até 2 empreendimentos. Nos anos de 2014 até 2016 mais de 80% das empresas possuíam até 2 empreendimentos, em 2017 empresas com um ou dois empreendimentos corresponde a 76,7% do total de empresas com unidade a venda.

Através da análise dos dados abaixo observa-se que as empresas são muito heterogêneas, poucas empresas são muito grandes e muitas empresas são pequenas:

As maiores empresas:

- **50 empresas (25,91% do universo) concentram 77,57% do total de unidades em oferta.**
- **15 empresas (7,77% do universo) concentram 50,22% do total de unidades em oferta.**
- **5 empresas (2,59% do universo) concentram 31,90% do total de unidades em oferta.**
- **45 empresas (23,32% do universo) concentram 51,77% do total de empreendimentos.**

- **10 empresas (5,18% do universo) concentram 21,97% do total de empreendimentos.**

As menores empresas:

- **86 empresas (43,01% do universo) possuem até 10 unidades em oferta, que representam 6,32% do total em oferta.**
- **46 empresas (23,83% do universo) possuem até 5 unidades em oferta, o que representa 1,96% da oferta.**
- **105 empresas (54,4% do universo) possuem apenas um empreendimento.**

Tabela 3 - **Número de Unidades em Oferta por Empresa nos Últimos Quatro Anos**

Nº Unidades em Oferta	2014		2015		2016		2017	
	Nº Empresas	%	Nº Empresas	%	Nº Empresas	%	Nº Empresas	%
Até 10	87	45,79	83	46,37	80	42,11	86	44,56
11 a 20	33	17,37	30	16,76	35	18,42	30	15,54
21 a 40	36	18,95	35	19,55	40	21,05	37	19,17
41 a 60	11	5,79	13	7,26	12	6,32	13	6,74
61 a 80	7	3,68	6	3,35	9	4,74	5	2,59
81 a 100	3	1,58	2	1,12	2	1,05	7	3,63
101 ou mais	13	6,84	10	5,59	12	6,32	15	7,77
TOTAL	190	100	179	100	190	100	193	100

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Tabela 4 – **Histórico da Distribuição da Oferta por Tipo**

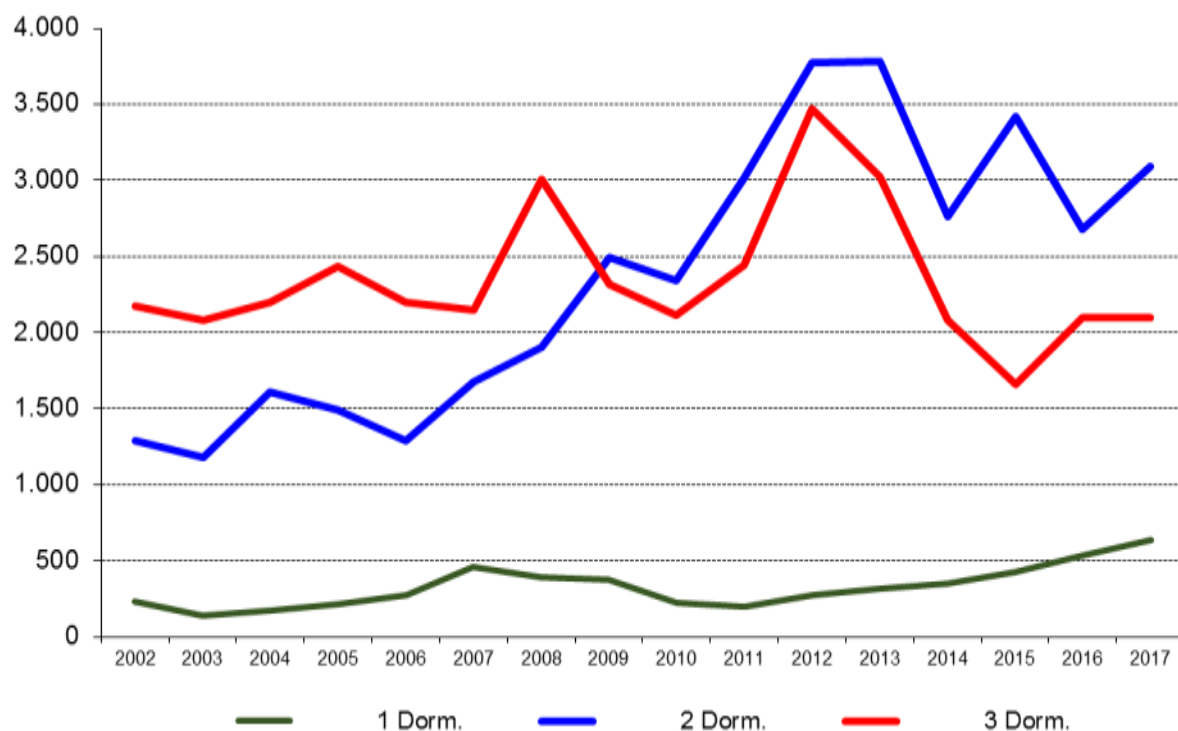
TIPOS	Evolução da distribuição da oferta							
	2014		2015		2016		2017	
	unidades	%	unidades	%	unidades	%	unidades	%
Apt. JK	15	0,24	32	0,51	38	0,60	113	1,58
1 Dorm.	352	5,67	424	6,72	536	8,52	639	8,96
2 Dorm.	2.763	44,54	3.419	54,22	2.677	42,53	3.089	43,31
3 Dorm.	2.082	33,56	1.655	26,24	2.094	33,27	1.978	27,73
4 Dorm.	102	1,64	66	1,05	112	1,78	94	1,32
Subtotal	5.314	85,65	5.596	88,74	5.457	86,70	5.913	82,91
Casa 2 Dorm.	87	1,40	54	0,86	31	0,49	25	0,35
3 Dorm.	315	5,08	273	4,33	292	4,64	296	4,15
4 Dorm.	17	0,27	15	0,24	44	0,70	30	0,42
Subtotal	419	6,75	342	5,42	367	5,83	351	4,92
Cob. 1 Dorm.	0	0,00	0	0,00	1	0,02	3	0,04
2 Dorm.	28	0,45	30	0,48	24	0,38	24	0,34
3 Dorm.	44	0,71	37	0,58	42	0,67	44	0,62
4 Dorm.	2	0,03	3	0,05	10	0,16	9	0,13
Subtotal	74	1,19	70	1,11	77	1,22	80	1,12
Flats	2	0,03	1	0,02	10	0,16	10	0,14
Salas/Conj.	358	5,77	260	4,12	329	5,23	750	10,52
Lojas	13	0,21	2	0,03	32	0,51	7	0,10
Outros	24	0,39	35	0,56	22	0,35	21	0,29
Total	6.204	100	6.306	100	6.294	100	7.132	100

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Do volume total em oferta 43,31% são apartamentos de 2 dormitórios e 27,73% são apartamento de 3 dormitórios.

Neste 20º Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre, os apartamentos de dois dormitórios representaram a grande maioria da oferta, assim como anos anteriores. Nos Censos realizados nos anos de 2002 a 2008 a maioria da oferta era de apartamentos de três dormitórios. Destaca-se neste ano o incremento de imóveis comerciais em oferta, assim com os apartamentos de 1 dormitórios que em anos anteriores apresentaram volume de ofertas inferior ao observado neste ano.

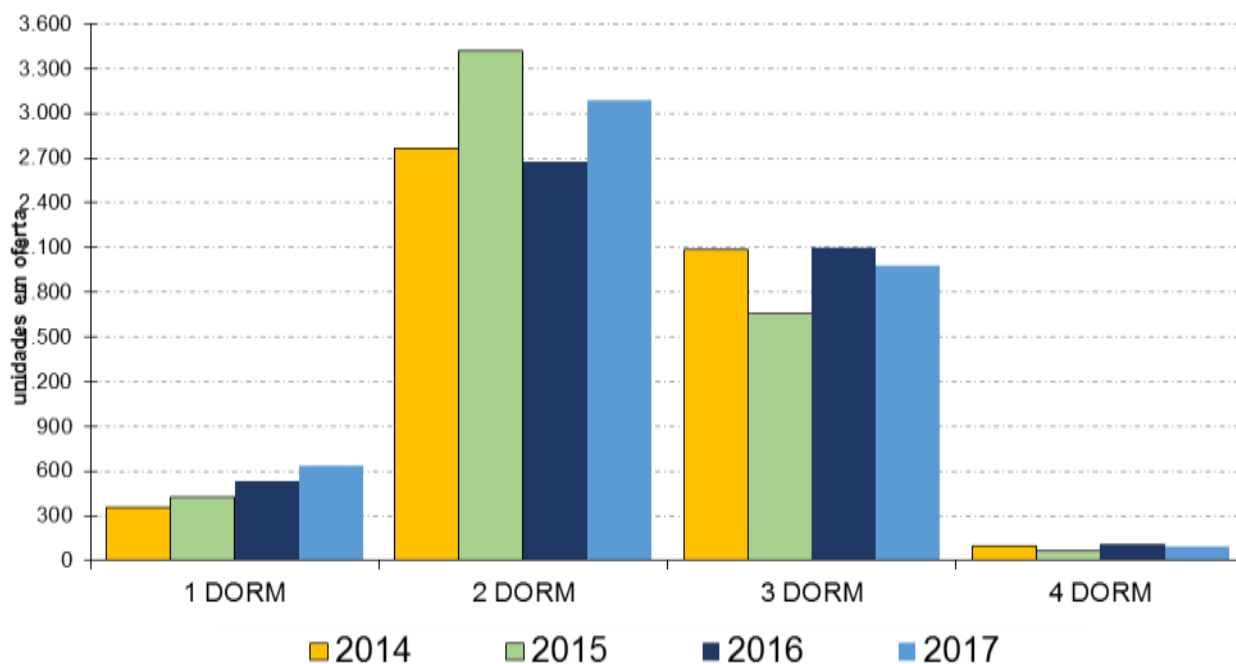
Gráfico 5 – **Distribuição da oferta de apartamentos por número de dormitórios**



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

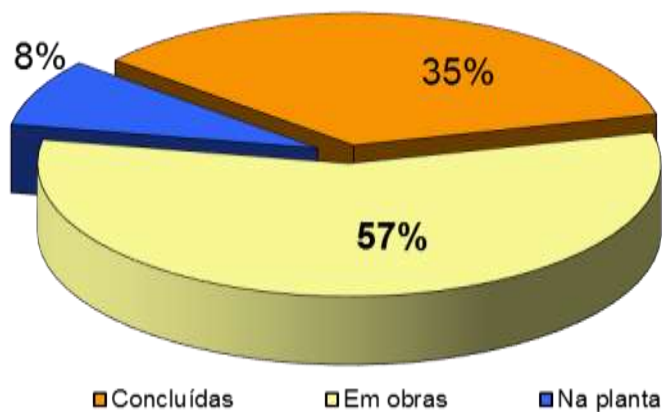
Observa-se a elevação constante na oferta de apartamentos com um dormitório no período de 2011 a 2017. Os apartamentos com 3 dormitórios ficaram estáveis em 2017

Gráfico 6 – **Evolução das Ofertas de Apartamentos de 2014 até 2017**



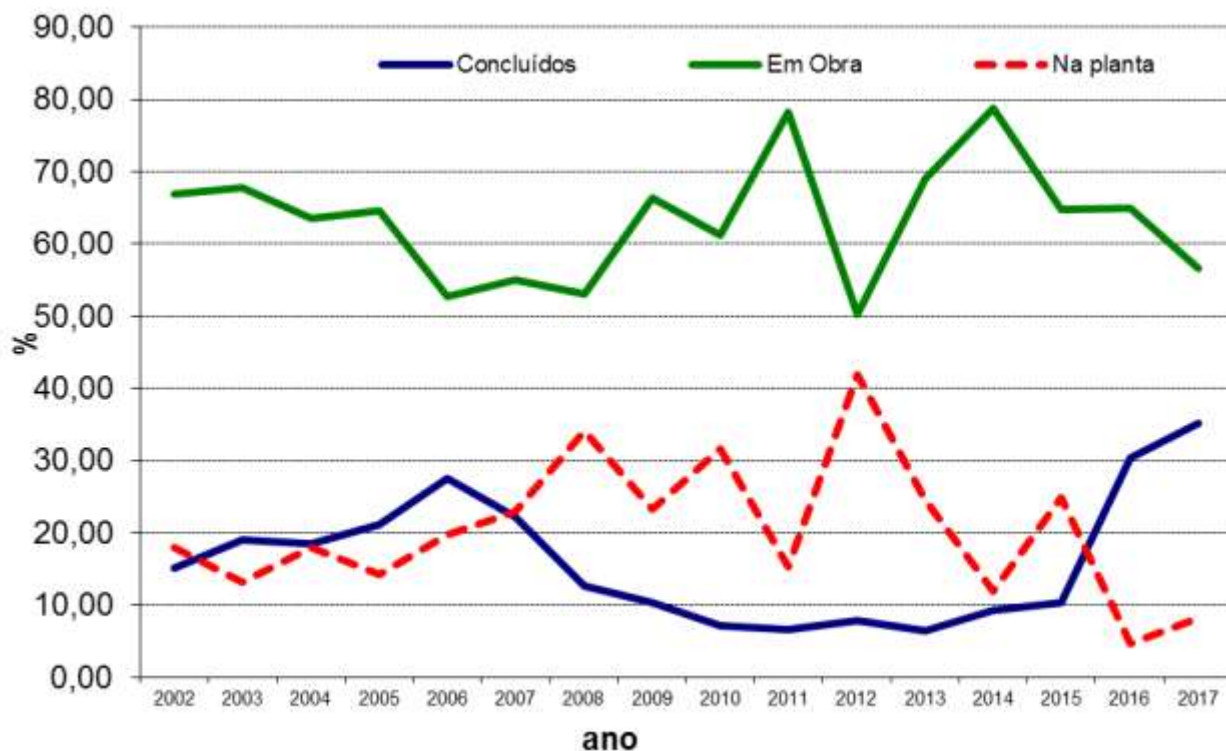
Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Gráfico 7 - **Unidades Novas em Oferta por Estágio da Obra em Maio/2017**



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

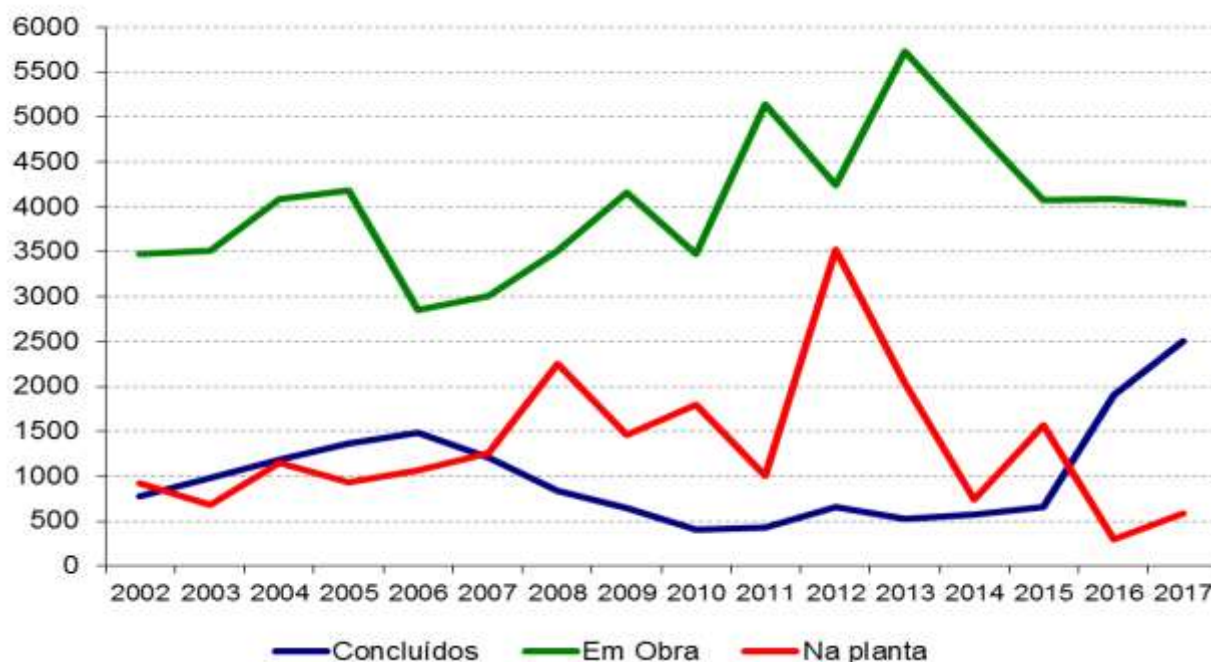
Gráfico 8 – **Evolução % do Número de Unidades em Oferta por Estágio da Obra**



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

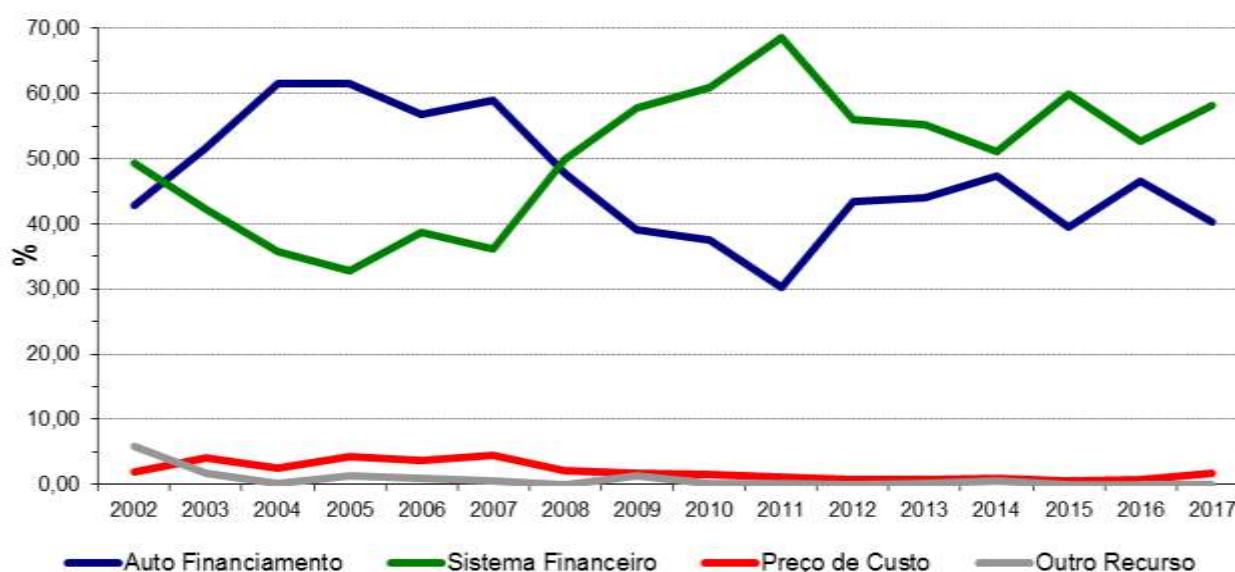
Neste ano apresentou o maior índice percentual de unidades concluídas desde 2002, embora o volume de ofertas de imóveis na planta teve uma ligeira evolução ainda está bem abaixo do percentual observado em anos anteriores.

Gráfico 9 – **Evolução do Número de Unidades em Oferta por Estágio da Obra**



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Gráfico 10 – **Evolução do Número de Unidades em Oferta por Fonte de Recurso para Construção**



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Tabela 6 – **Evolução da Participação das Unidades por Finalidade de Uso**

Ano	Finalidade de Uso				Total
	Residenciais		Comerciais		
	Unidades	%	Unidades	%	Unidades
2002	4.874	94,06	308	5,94	5.182
2003	4.881	94,28	296	5,72	5.177
2004	5.955	92,73	467	7,27	6.422
2005	6.013	92,76	469	7,24	6.482
2006	5.067	93,92	328	6,08	5.395
2007	5.067	92,41	416	7,59	5.483
2008	6.303	95,43	302	4,57	6.605
2009	5.935	94,60	339	5,40	6.274
2010	5.324	93,75	355	6,25	5.679
2011	6.239	94,92	334	5,08	6.573
2012	7.963	94,54	460	5,46	8.423
2013	7.661	92,40	630	7,60	8.291
2014	5.809	93,63	395	6,37	6.204
2015	6.009	95,29	297	4,71	6.306
2016	5.911	93,91	383	6,09	6.294
2017	6.354	89,09	778	10,91	7.132

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Os imóveis comerciais apresentam um incremento neste ano, é o maior volume desde 2002.

Tabela 7 – **Evolução da distribuição por faixa de valor**

Valor em R\$	2014		2015		2016		2017	
	unidades	%	unidades	%	unidades	%	unidades	%
até 165.158,10	18	0,32	30	0,51	343	5,76	413	6,09
+ 165.158,10 até 238.561,70	425	7,59	1.508	25,84	626	10,51	800	11,80
+ 238.561,70 até 311.965,30	576	10,29	411	7,04	320	5,37	243	3,58
+ 311.965,30 até 403.719,80	641	11,45	651	11,16	705	11,84	853	12,58
+ 403.719,80 até 495.474,30	800	14,29	702	12,03	1.013	17,01	893	13,17
+ 495.474,30 até 605.579,70	1.102	19,69	834	14,29	735	12,34	1.315	19,39
+ 605.579,70 até 789.088,70	863	15,42	748	12,82	826	13,87	948	13,98
+ 789.088,70 até 1.064.352,20	536	9,58	354	6,07	499	8,38	452	6,66
+ 1.064.352,20 até 1.431.370,20	199	3,56	210	3,60	277	4,65	265	3,91
+ 1.431.370,20 até 1.890.142,70	129	2,30	83	1,42	216	3,63	230	3,39
acima de 1.890.142,70	308	5,50	304	5,21	394	6,62	370	5,46
Subtotal	5.597	100	5.835	100	5.954	100	6.782	100
Informaram	5.597	90,22	5.835	92,53	5.954	94,60	6.782	95,09
Não Informaram	607	9,78	471	7,47	340	5,40	350	4,91
Total	6.204	100	6.306	100	6.294	100	7.132	100

FONTE: DEE/SINDUSCON-RS

No ano de 2017 a faixa de valor entre R\$ 495,5 até 605,6 mil é a mais ofertada.

Tabela 8 – **Evolução do Número de Unidades por Área Privativa**

Área privativa	2014		2015		2016		2017	
	unidades	%	unidades	%	unidades	%	unidades	%
até 45 m2	799	12,88	1.654	26,23	951	15,11	1.684	23,61
+ de 45 até 60 m2	1.426	22,99	1.493	23,68	1.498	23,80	1.360	19,07
+ de 60 até 80 m2	2.100	33,85	1.767	28,02	1.861	29,57	2.169	30,41
+ de 80 até 100 m2	833	13,43	528	8,37	604	9,60	518	7,26
+ de 100 até 120 m2	303	4,88	315	5,00	467	7,42	361	5,06
+ de 120 até 150 m2	219	3,53	113	1,79	341	5,42	413	5,79
+ de 150 até 200 m2	192	3,09	130	2,06	221	3,51	241	3,38
+ de 200 até 250 m2	166	2,68	164	2,60	146	2,32	115	1,61
+ de 250 até 300 m2	59	0,95	79	1,25	65	1,03	69	0,97
+ de 300 até 400 m2	26	0,42	19	0,30	41	0,65	28	0,39
+ de 400 até 500 m2	11	0,18	16	0,25	16	0,25	15	0,21
+ de 500 m2	6	0,10	6	0,10	28	0,44	25	0,35
Não Informado m2	64	1,03	22	0,35	55	0,87	134	1,88
TOTAL	6.204	100	6.306	100	6.294	100	7.132	100

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Tabela 9 – **Distribuição da oferta por bairro em 2017**

BAIRRO (emprend)	unidades	%
Petrópolis (52)	543	7,61
Humaitá (6)	433	6,07
Cavanhada (9)	409	5,73
Menino Deus (22)	273	3,83
Jardim Botânico (14)	267	3,74
Passo da Areia (13)	257	3,60
Partenon (11)	256	3,59
Jardim Lindoia (8)	251	3,52
Tristeza (21)	215	5,30
Rubem Berta (5)	185	2,59

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Em 10 bairros estão concentrados 43,29% dos imóveis em oferta (3.089) distribuídos em 161 empreendimentos, representando 40,66% do total de empreendimentos.

Petrópolis é o bairro com maior volume de imóveis em oferta assim como o número de empreendimentos.

Tabela 10 – **Distribuição dos empreendimentos por Bairro**

BAIRRO	empreendimentos	%
Petrópolis	52	13,13
Menino Deus	22	5,56
Tristeza	21	5,30
Rio Branco	15	3,79
Auxiliadora	14	3,54
Bela Vista	14	3,54
Jardim Botânico	14	3,54
Passo Da Areia	13	3,28
Santana	12	3,03
Partenon	11	2,78

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

O Bairro Petrópolis é o que apresenta maior número de empreendimentos com imóveis em oferta são 52 empreendimentos representando 13,13% do volume total em oferta.

Em 10 bairros estão concentrados 47,49% dos empreendimentos em com imóveis em oferta.

DEE/SINDUSCON-RS – 10-08-2017