

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (JAN2022)

FEV2022



SINDUSCON-RS
DESDE 1949

órulo

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



O **Panorama do Mercado Imobiliário** de Porto Alegre é uma iniciativa que visa gerar diagnóstico essencial e prático do desempenho do mercado de imóveis novos da capital gaúcha. Através de cooperação técnica onde **Sinduscon-RS** renova suas leituras de mercado através do know-how da **Alphaplan Inteligência em Pesquisas** no cruzamento de dados fornecidos pela **Órulo**.

Em cooperação técnica firmada desde 2015 com o Sinduscon-RS, a Alphaplan passou a analisar os dados e desempenho do mercado imobiliário de Porto Alegre com o Índice de Expectativas de Mercado, o **IEMI** - e, agora, com o Panorama do Mercado Imobiliário. Essa iniciativa visa proporcionar ao associado informações de extrema relevância para seu cotidiano e dinâmica do desempenho de seu mercado de atuação.

Algumas orientações antes de sua leitura:

Os consolidados deste relatório são referentes a todo o mercado de imóveis novos, excluídos os imóveis do Casa Verde e Amarela

Estoques - imóveis novos disponíveis à venda (foco em **Verticais Residenciais**)

Vendas - vendas brutas de imóveis novos

Lançamentos - dados dos últimos 12 meses

VsO - Venda sobre Oferta - são as unidades vendidas do mês de referência sobre o total em oferta (estoque mês anterior + lançamentos)

LsO - Lançamento sobre Oferta - total de unidades lançadas sobre o total ofertado no mês de referência

Absorção da Oferta - é a diferença entre VsO e LSO. Mostra o equilíbrio das forças de mercado entre venda e lançamentos



Panorama do Mercado Imobiliário - Porto Alegre



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

Tema abordado:
Estoque
Venda
Lançamento (a cada 3 meses)

Filtros utilizados

Exemplo: o estoque
está filtrado por
residenciais e
verticais, portanto
somente
apartamentos

Abertura dos dados
ou nível de
desagregação dos
dados.

Exemplo: os dados
estão abertos por
faixas de metragem
privativa das
unidades e por status
do empreendimento
(lançamento, em
construção, pronto)

Mês de
referência dos
dados coletados

Variáveis que os
gráficos e tabelas
apresentam.

Exemplo: no caso,
os gráficos e tabelas
apresentam dados
nos formatos de
unidades e preços
em R\$/m²

Tutorial para leitura
do Panorama



ALPHAPLAN

órulo

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2022 jan

(Excluído CVA)

Estoque Geral: **6.022** ^{-10%} unidades

R\$ 6.347 MM em VGV
332 empreendimentos
R\$/m² médio: 11.877 ^{+4%}

Qtde	Tipo	R\$/m ²
5.047	Residencial Vertical	12.174
618	Comercial	13.027
357	Horizontal	5.334

334 unidades (82%)
Residenciais Verticais
19% Studios / 18% 1dorm / 31% 2dorm / 32% 3dorm / 0% 4dorm
R\$/m² 14.013 13.412 10.878 12.824 16.613

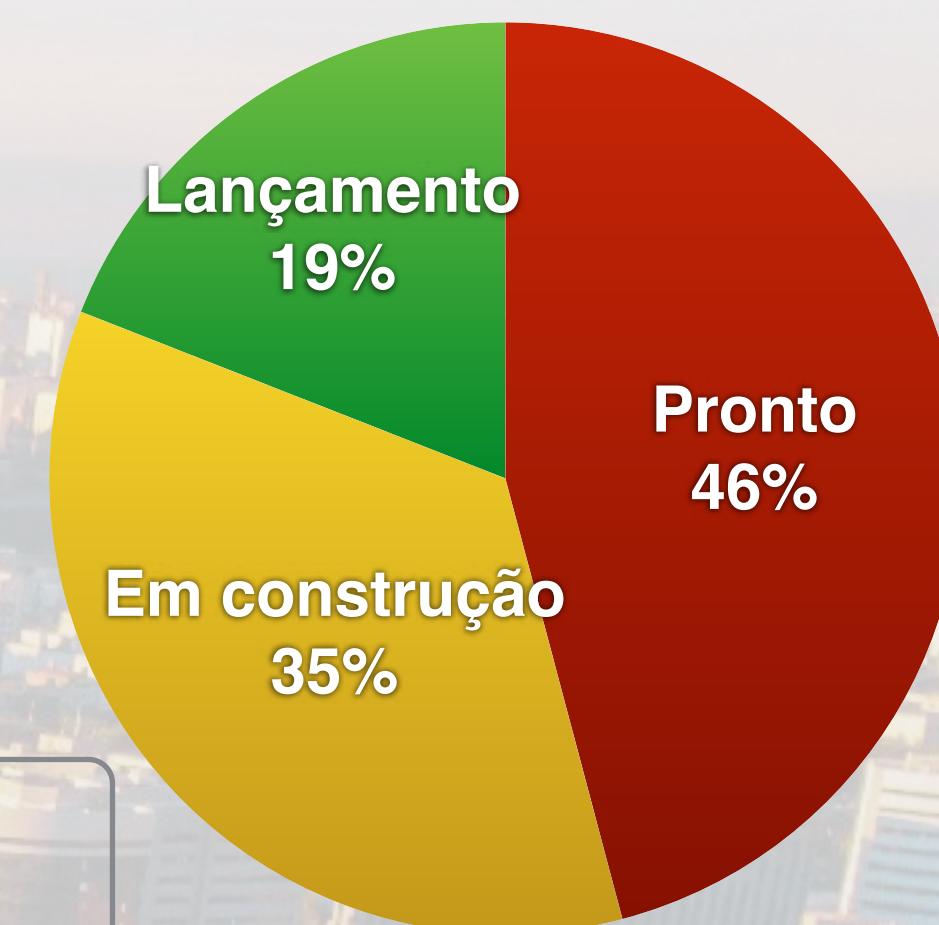
Vendas do mês: **406** ^{anterior 439} unidades

R\$ 381 MM em VGV

Lançamentos mês: **124** ^{anterior 106} unidades

R\$ 162 MM em VGV

Status do Estoque



Venda sobre Oferta (VsO): 6,4%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 1,7%

Absorção da Oferta: 4,7%

Anterior

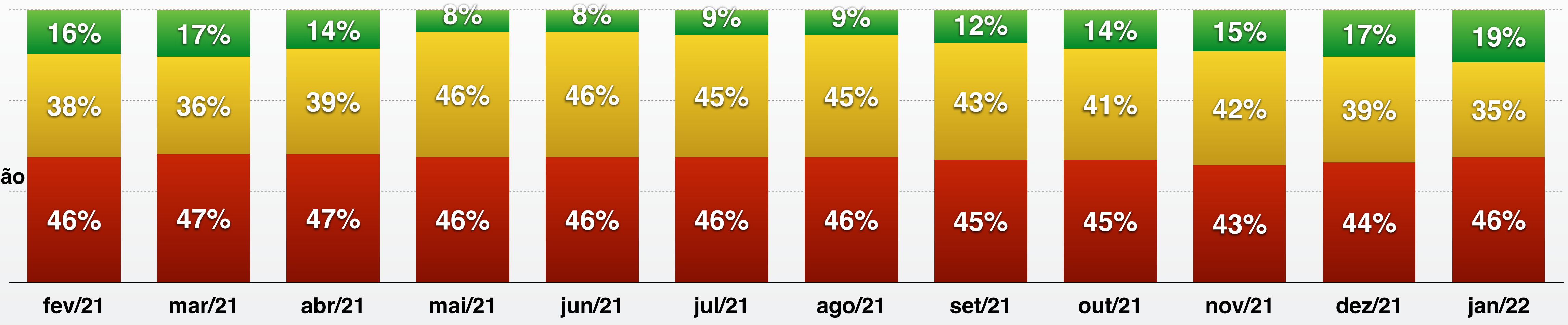
6,7%

1,4%

5,3%

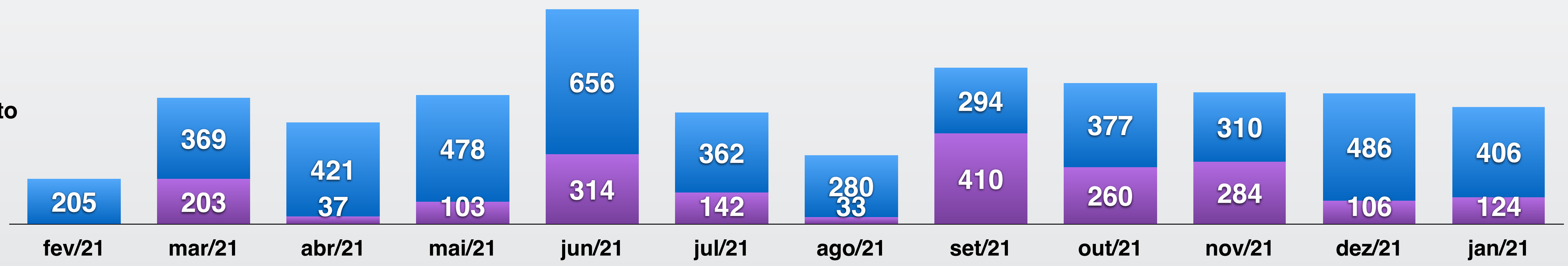
Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Venda

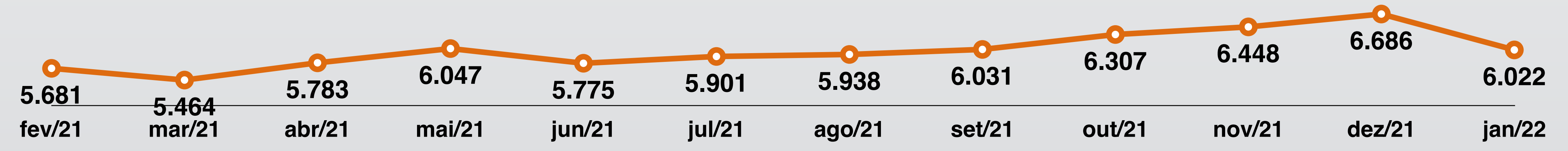
Lançamento



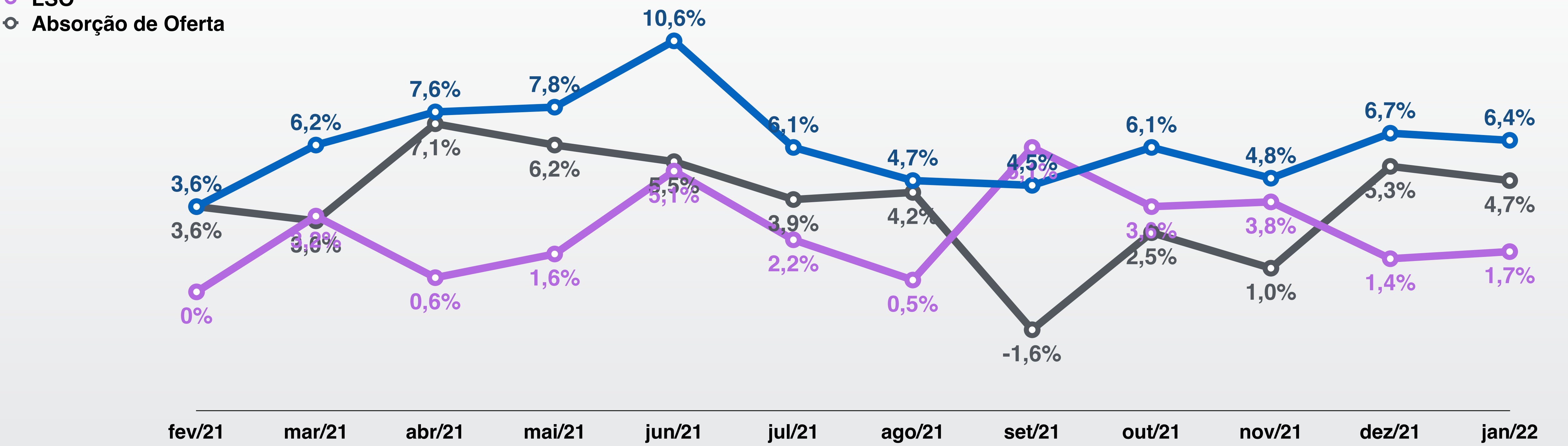
Total de empreendimentos do relatório

fev/21	319	mar/21	320	abr/21	328	mai/21	337	jun/21	334	jul/21	334	ago/21	336	set/21	326	out/21	339	nov/21	340	dez/21	346	jan/21	332
--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----

Estoque

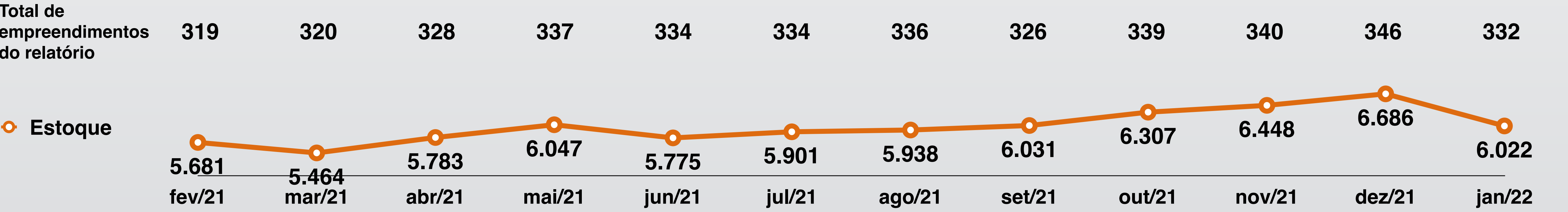


-  VSO
-  LSO
-  Absorção de Oferta



Total de
empreendimentos
do relatório

 Estoque





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

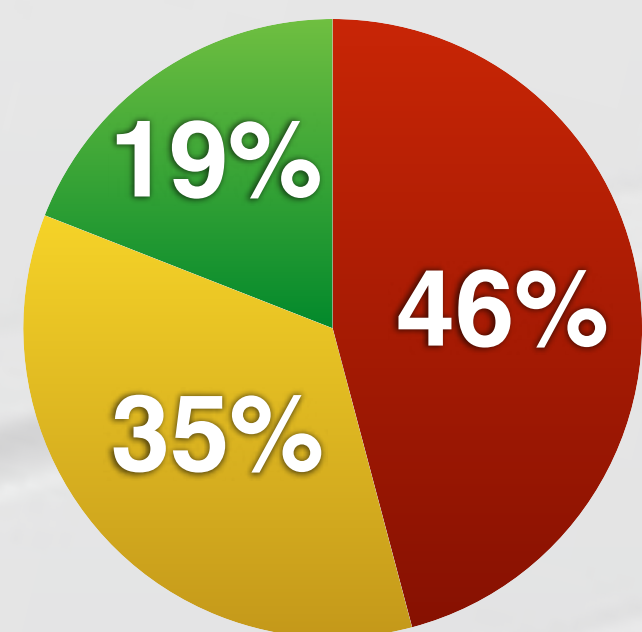
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 jan

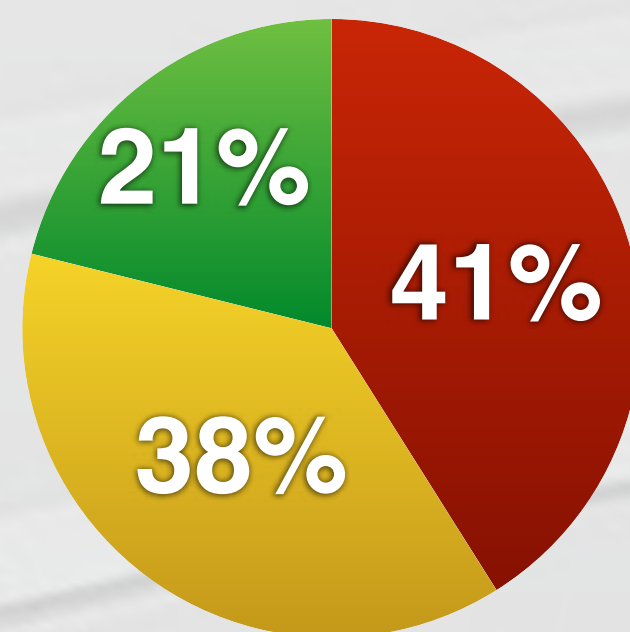
Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto

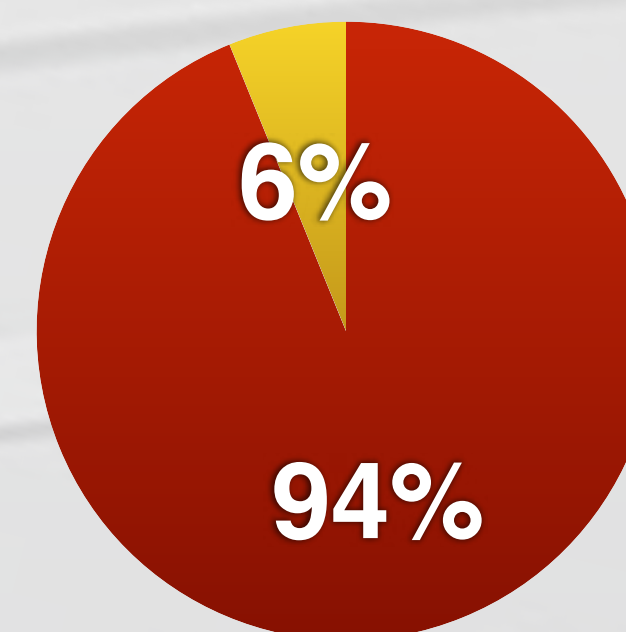


Totais

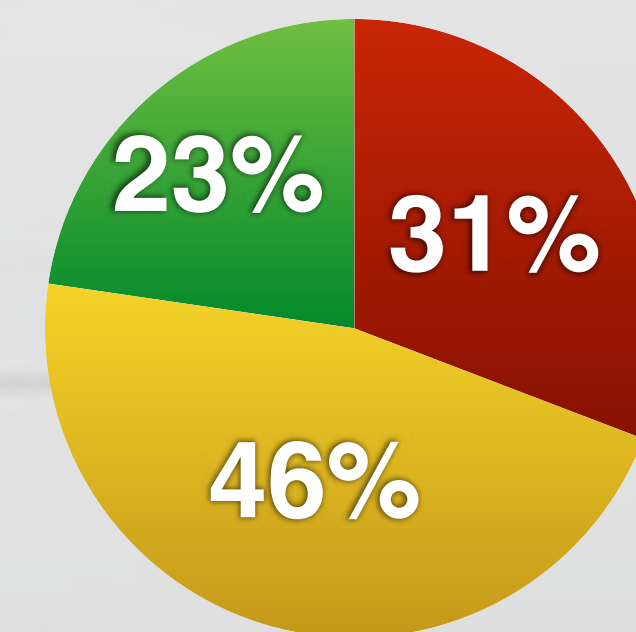
6.022 -10%



5.047 -11%



618 -8%



357 +3%

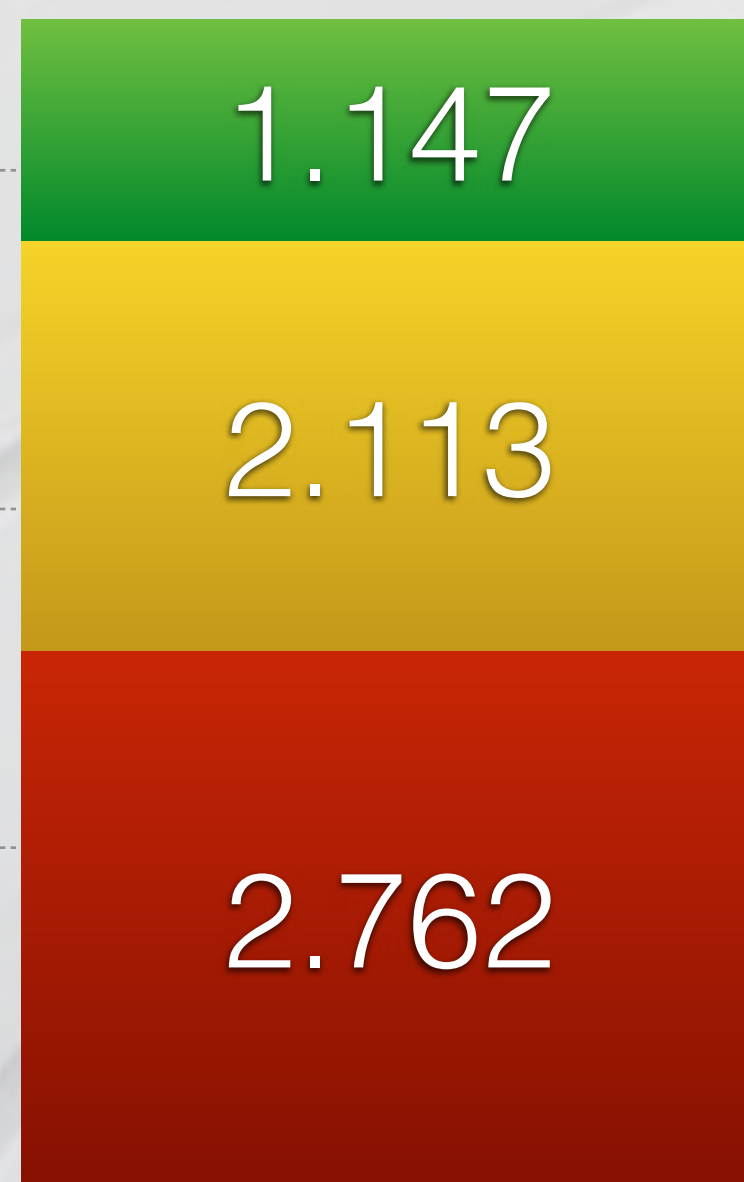
7000

5250

3500

1750

0



Mercado



Residencial Vertical



Comercial



Horizontal

Unidades		
anterior	atual	
684	518	-24%
646	490	-24%
683	593	-13%
970	922	-5%
1.128	1.002	-11%
326	292	-10%
475	491	+3%
326	320	-2%
429	419	-2%
5.667	5.047	-11%

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

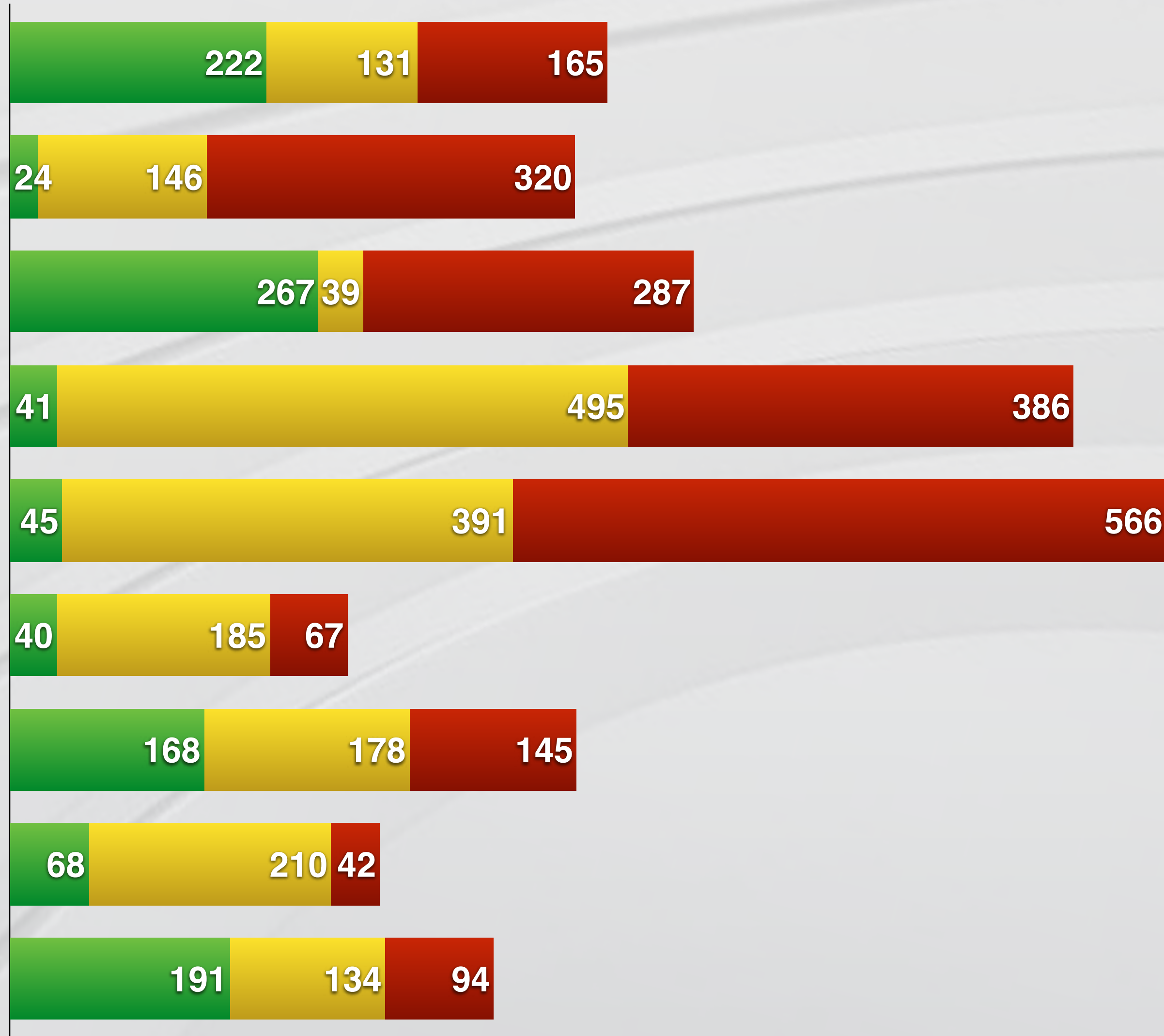
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

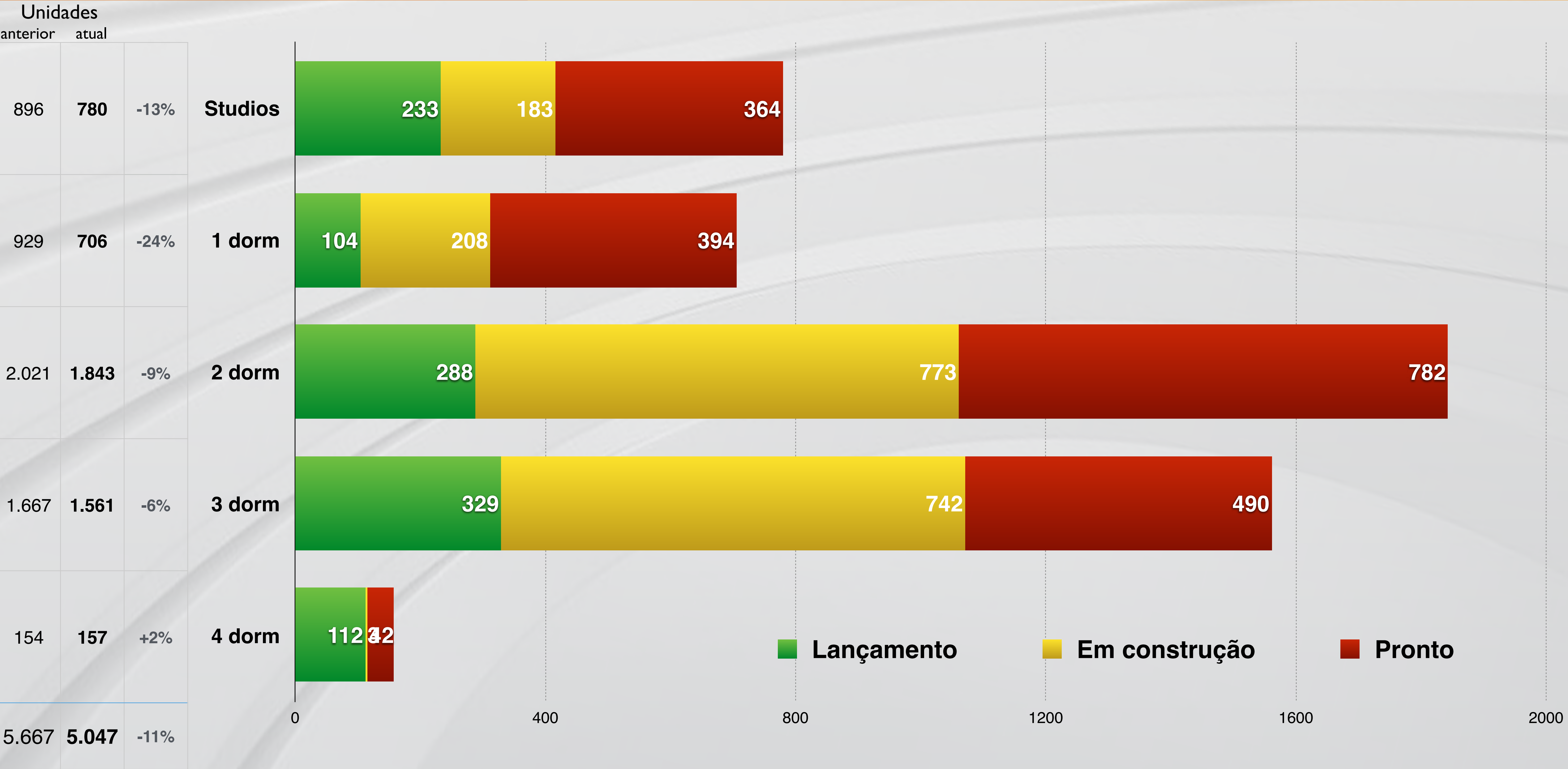
131 a 180 m²

mais de 180m²



■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto

Preços Médios (R\$/m²)		
13.982	15.553	13.984
14.148	12.429	13.874
11.403	10.555	11.212
12.048	12.182	10.190
11.394	11.267	10.472
11.026	11.470	11.703
13.069	11.378	11.823
12.895	13.269	13.435
15.821	13.767	13.893



112

42

Lançamento

Em construção

Pronto

Unidades		
anterior	atual	
684	518	-24%
646	490	-24%
683	593	-13%
970	922	-5%
1.128	1.002	-11%
326	292	-10%
475	491	+3%
326	320	-2%
429	419	-2%
5.667	5.047	-11%

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

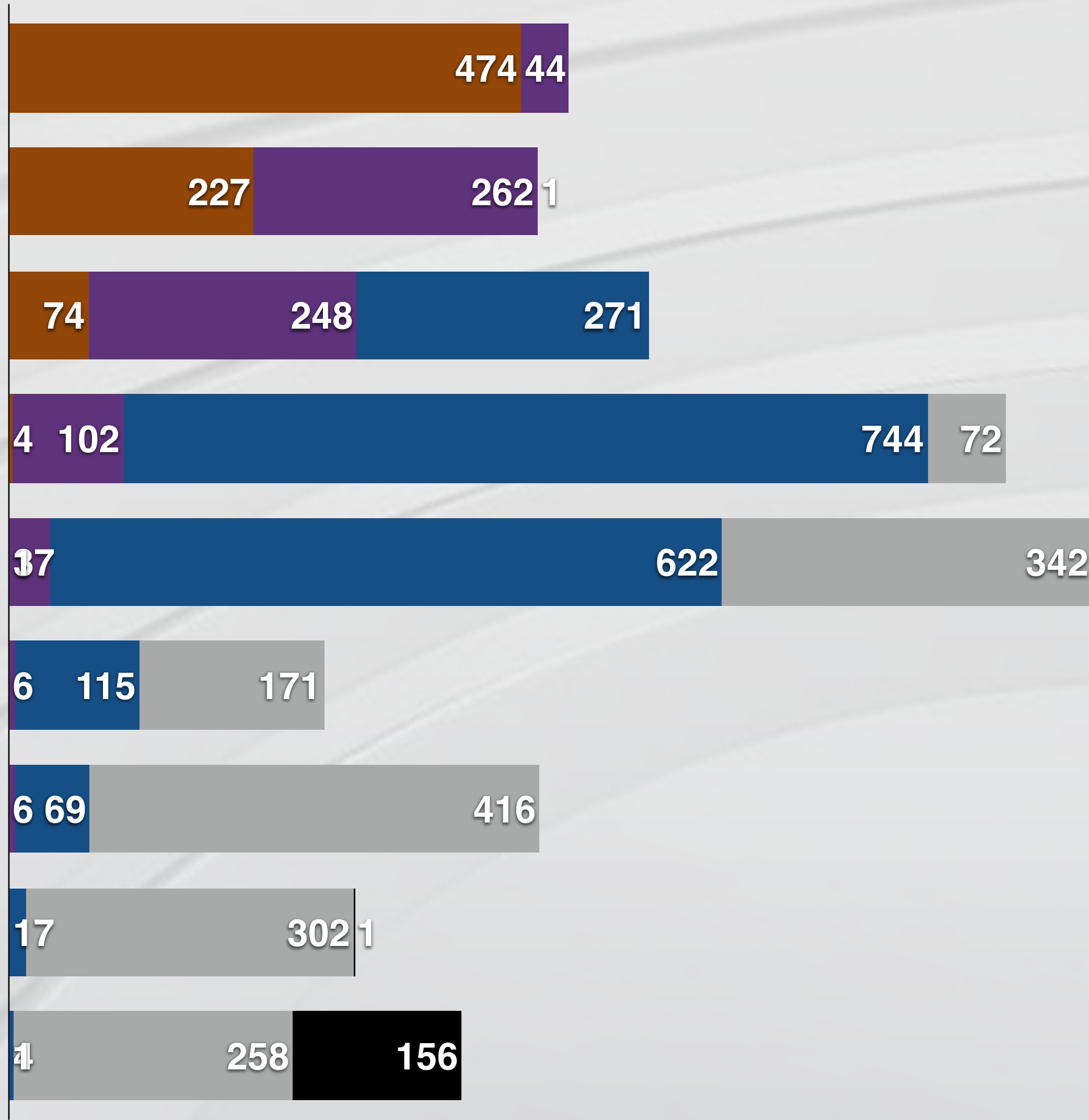
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

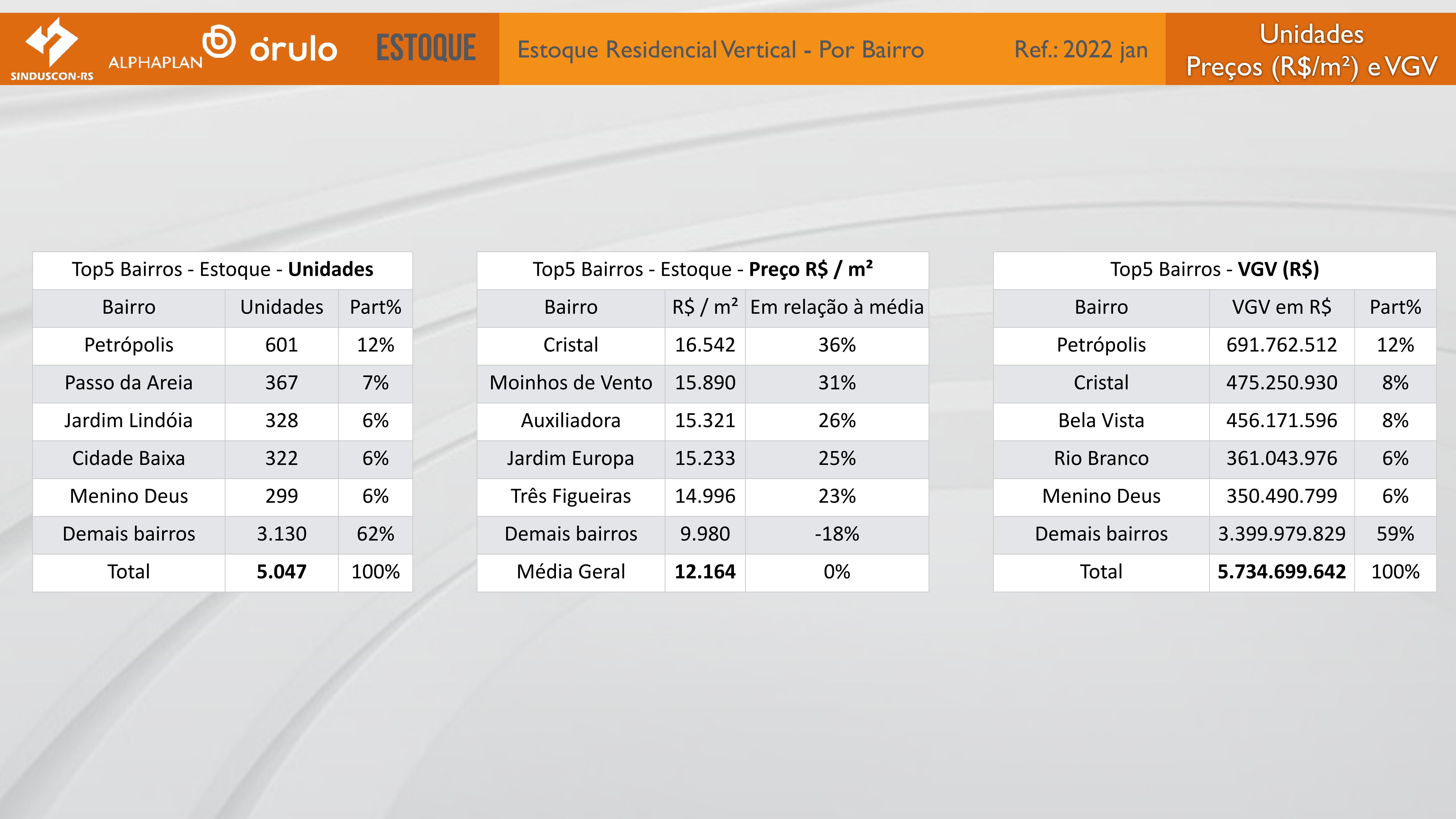
131 a 180 m²

mais de 180m²



Studio 1D 2D 3D 4D

Preços Médios (R\$/m²)				
15.126	12.503			
13.672	13.077	13.637		
13.317	11.229	8.521		
13.225	11.881	10.611	9.009	
15.543	10.645	11.196	9.426	
	10.011	11.855	11.545	
	11.117	10.951	12.266	
		9.560	14.471	10.856
	12.270	9.017	14.047	17.000





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



órulo

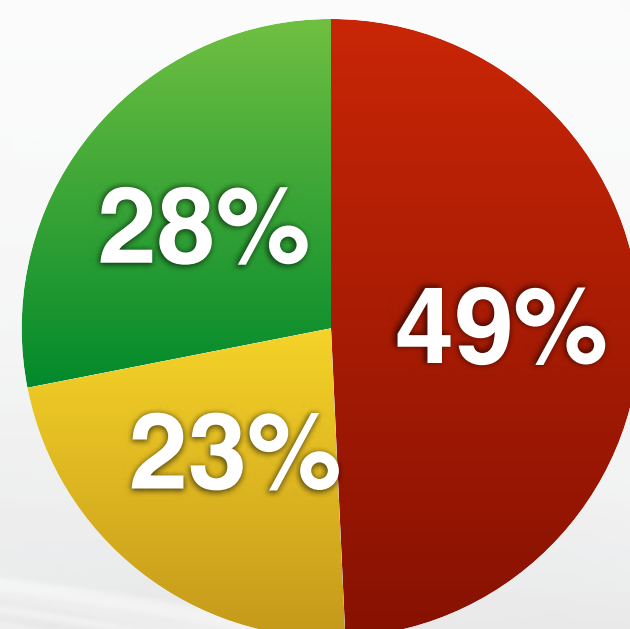
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

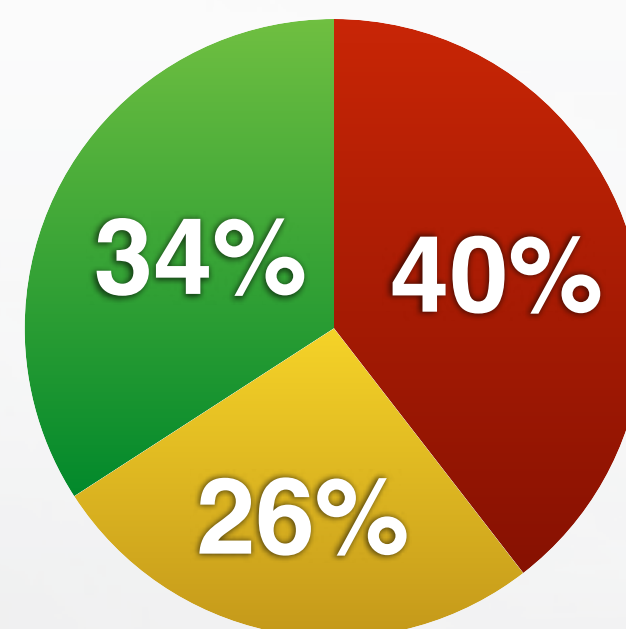
Ref.: 2022 jan

Part% e Unidades

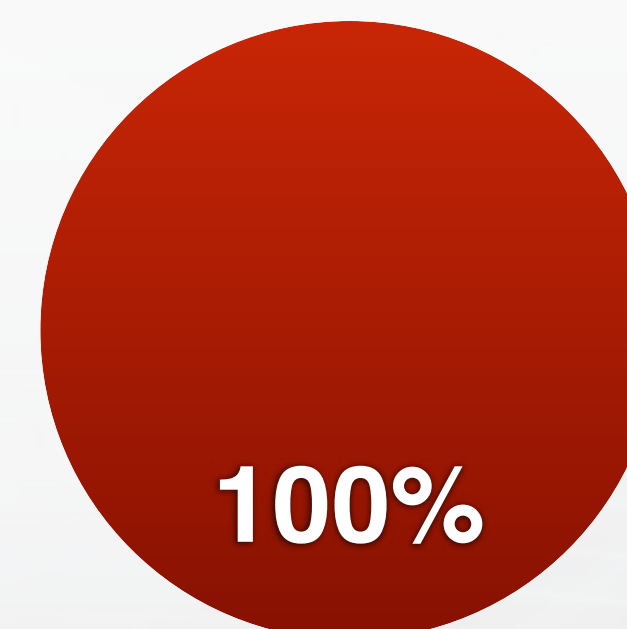
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



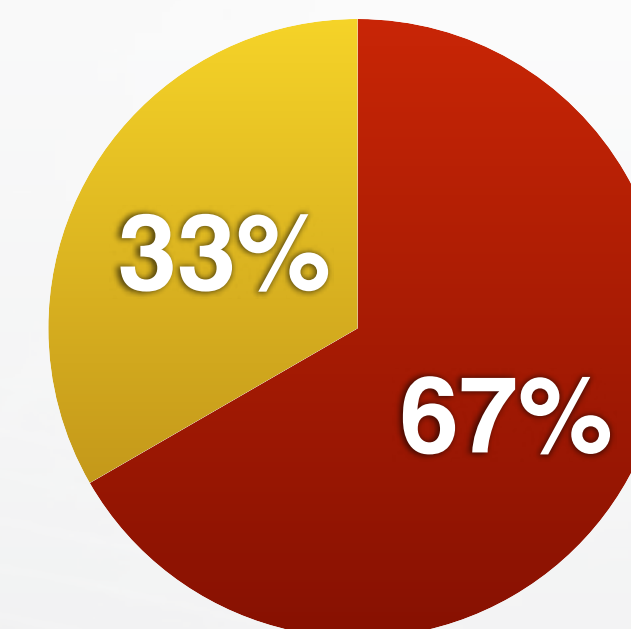
406



334



60



12

Totais

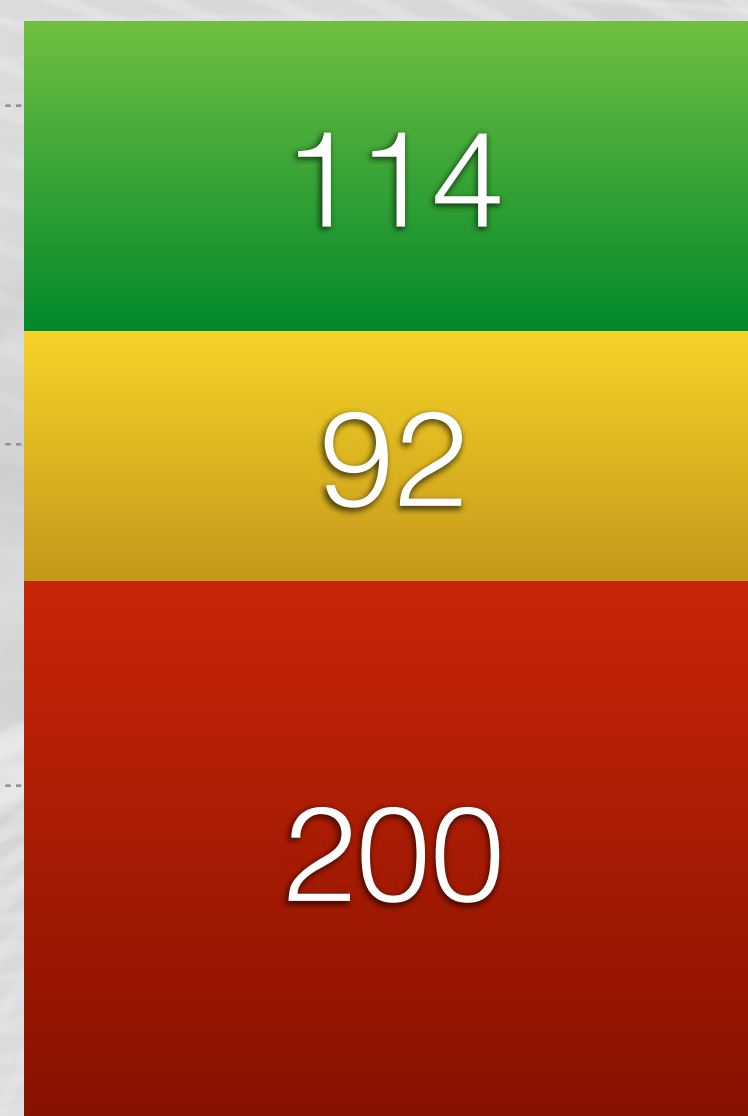
500

375

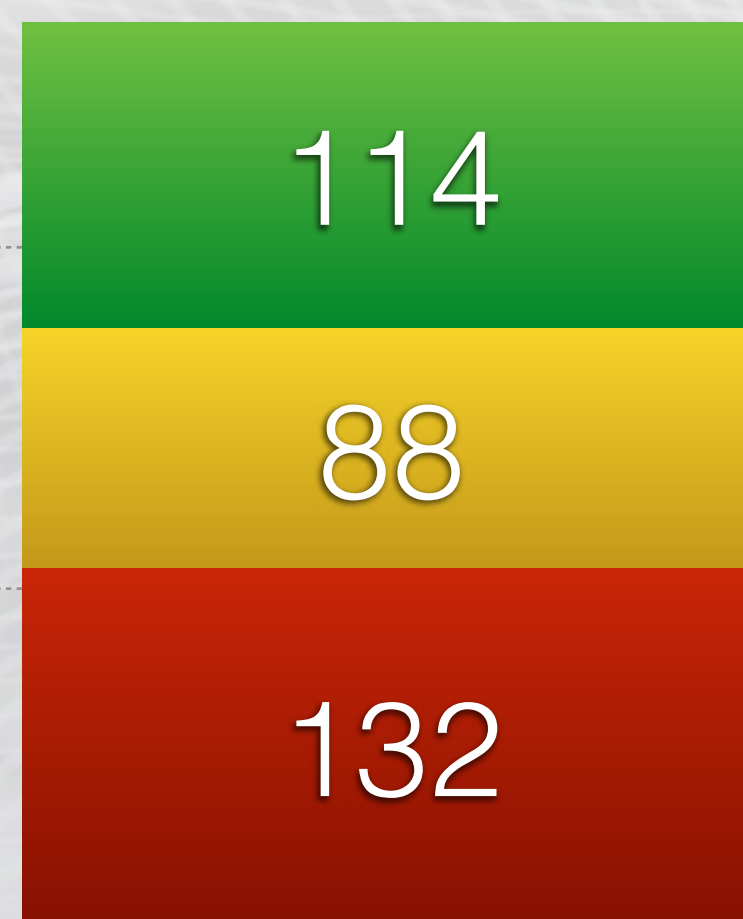
250

125

0



Mercado



Residencial Vertical

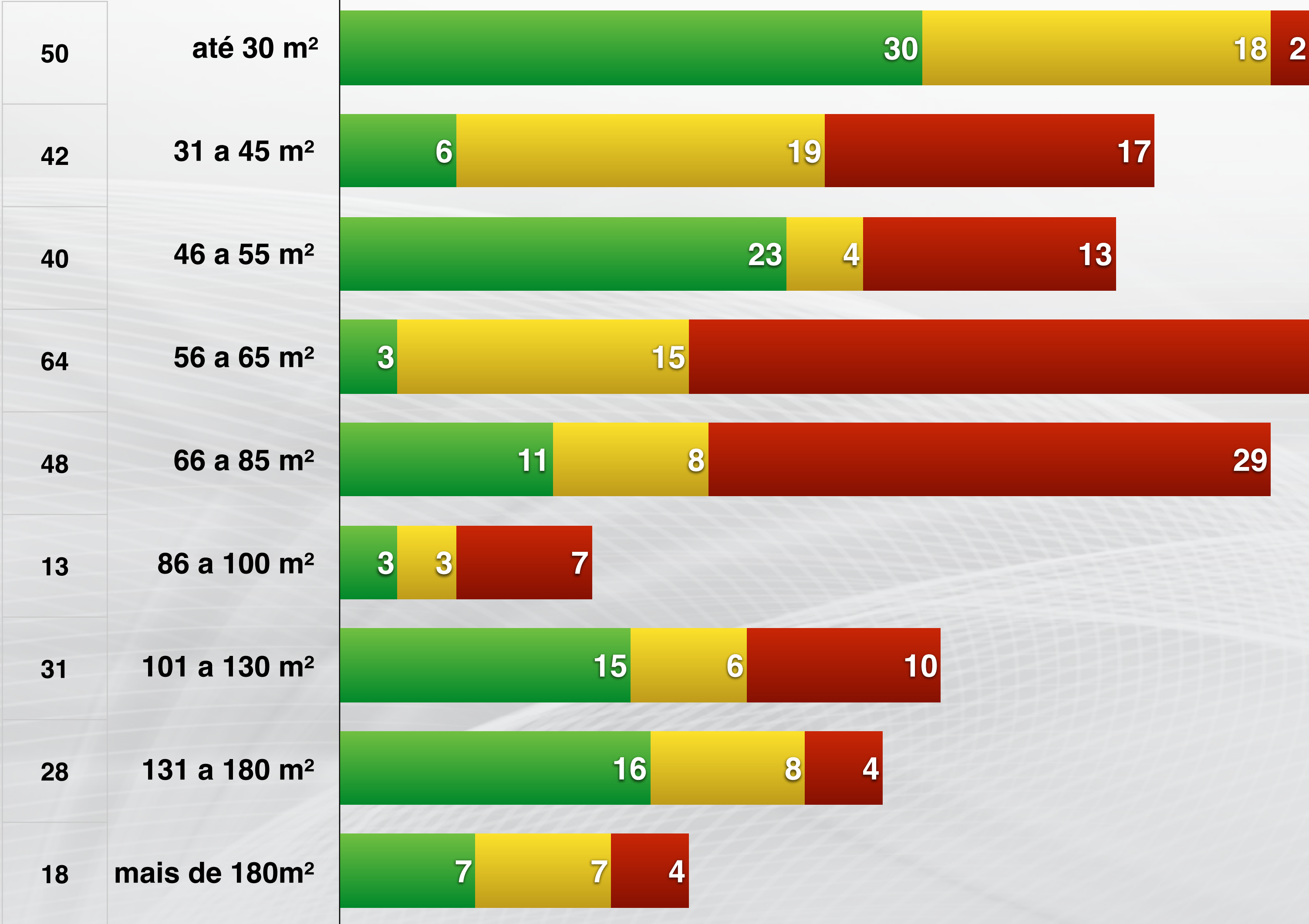


Comercial



Horizontal

Unidades



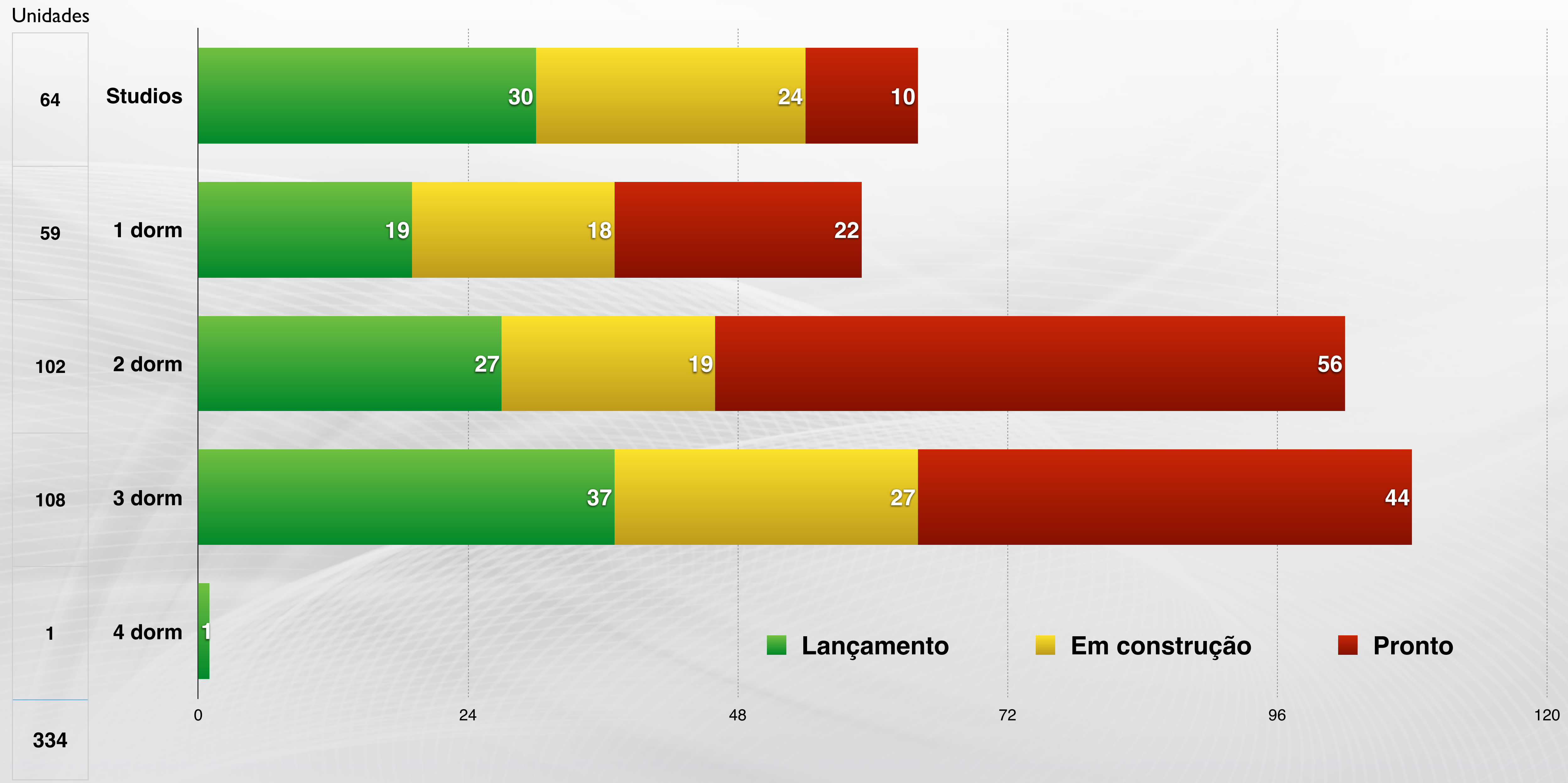
Preços Médios (R\$/m²)

13.982	14.684	16.607
16.982	12.217	13.811
10.542	11.765	10.711
13.312	11.889	10.764
10.095	11.295	10.633
10.621	11.473	11.918
13.992	11.520	12.922
13.738	14.902	15.888
16.743	13.746	14.854

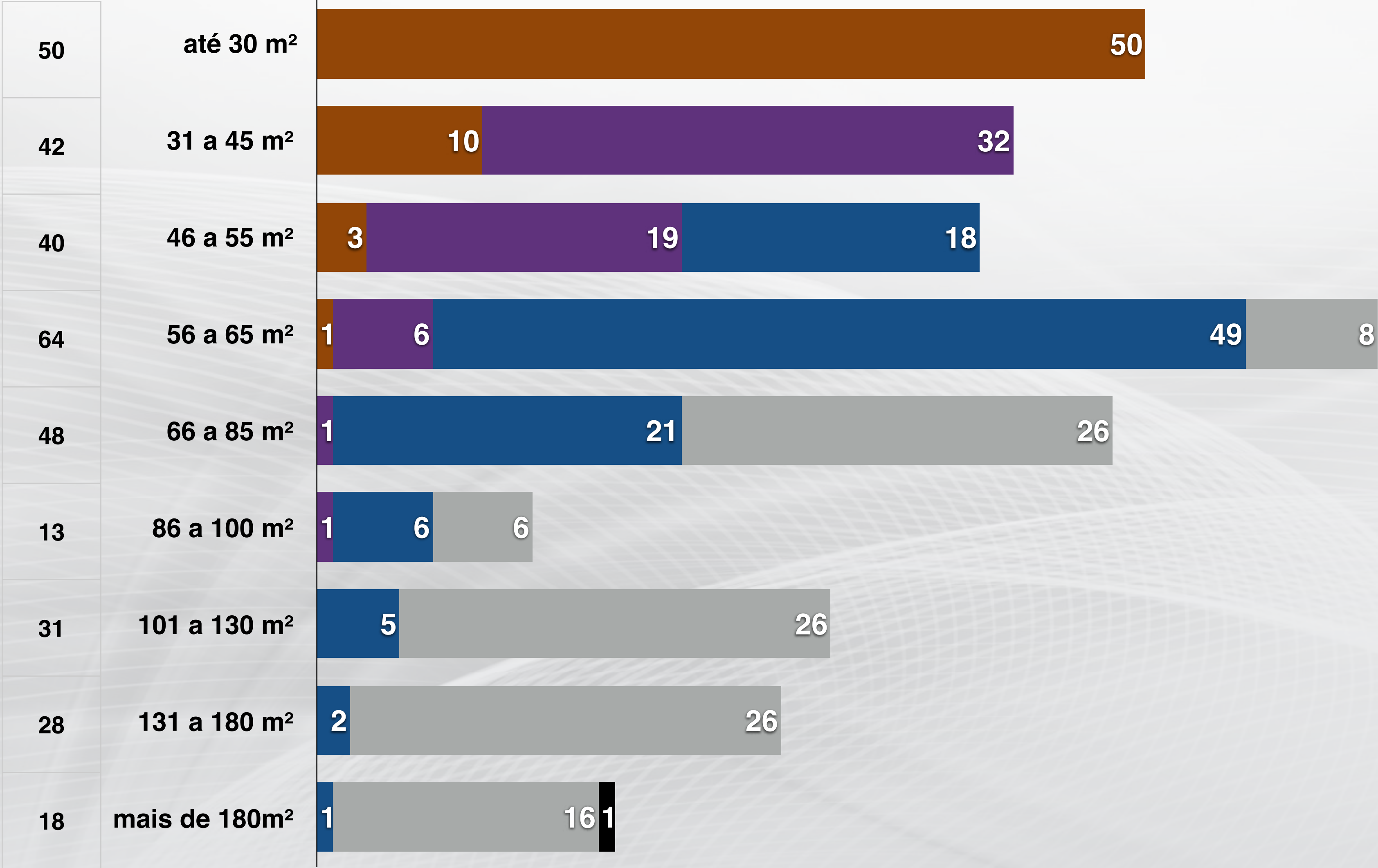
Lançamento

Em construção

Pronto



Unidades



■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D

Preços Médios (R\$/m²)

14.596				
12.489	13.939			
15.464	12.012	7.241		
14.421	13.738	10.707	9.924	
	20.178	11.447	9.096	
	9.138	12.186	11.474	
		14.034	12.660	
		13.118	15.695	
		7.279	15.566	16.613

334

Top5 Bairros - Vendas - VGV			
Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m²
Petrópolis	R\$ 81.059.736	24%	14.867
Rio Branco	R\$ 35.058.418	10%	14.390
Três Figueiras	R\$ 26.897.526	8%	15.076
Jardim Lindóia	R\$ 24.627.248	7%	8.861
Cidade Baixa	R\$ 23.275.311	7%	12.968
Demais bairros	145.718.822	43%	11.477
Total	336.637.061	100%	12.511

Top5 Bairros - Vendas - Unidades			
Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m²
Cidade Baixa	47	14%	12.968
Jardim Lindóia	45	13%	8.861
Petrópolis	43	13%	14.867
Rio Branco	39	12%	14.390
Passo da Areia	19	6%	9.188
Demais bairros	141	42%	11.723
Total	334	100%	12.511



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo