

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (ABR2022)

MAI2022



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



ALPHAPLAN

órulo

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2022 abr

(Excluído CVA)

Estoque Geral: **5.801** ^{-3%} unidades

R\$ **6.351** MM em VGV
284 empreendimentos
R\$/m² médio: 12.078

0%

Qtde	Tipo	R\$/m²
4.963	Residencial Vertical	12.413
486	Comercial	13.206
352	Horizontal	4.659

336 unidades (79%)
Residenciais Verticais

16% Studios / 9% 1dorm / 37% 2dorm / 37% 3dorm / 1% 4dorm
R\$/m² 13.780 13.905 10.852 13.636 19.162

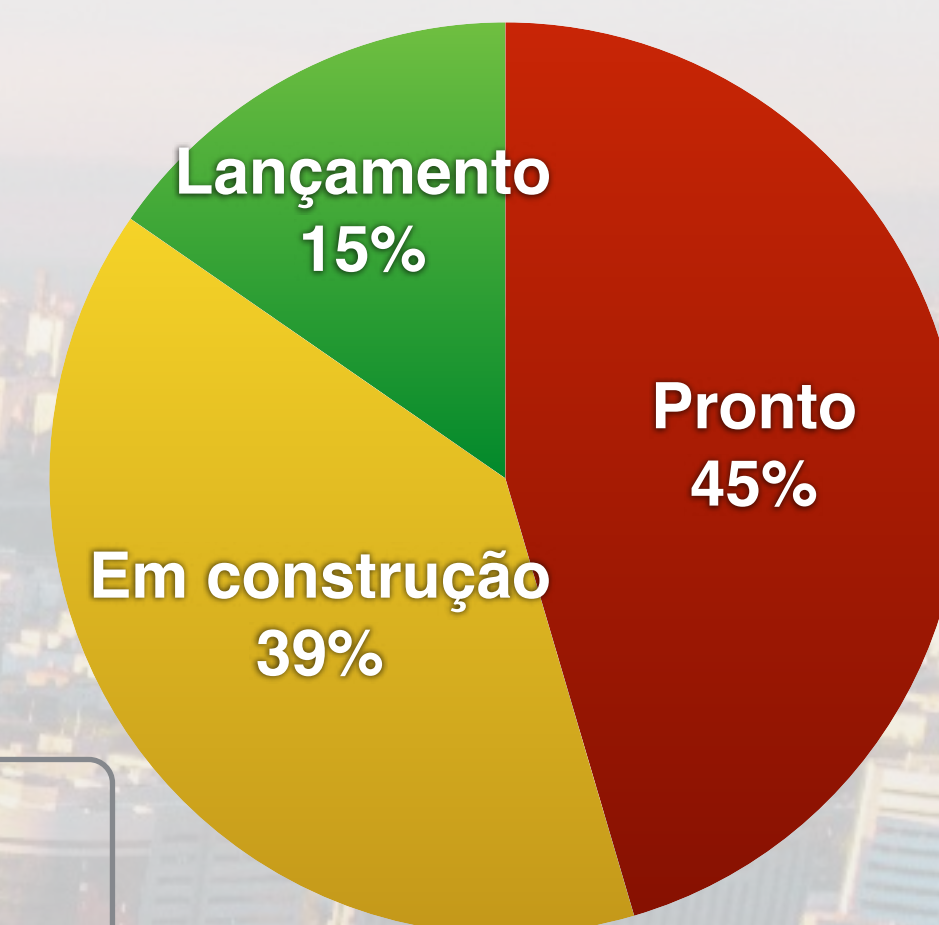
Vendas do mês: **426** ^{anterior 628} unidades

R\$ **391** MM em VGV

Lançamentos mês: **66** ^{anterior 564} unidades

R\$ **86** MM em VGV

Status do Estoque



Venda sobre Oferta (VsO): **7,1%**
Lançamento sobre Oferta (LsO): **1,0%**
Absorção da Oferta: **6,1%**

Anterior

10,0%

8,3%

1,8%



ALPHAPLAN



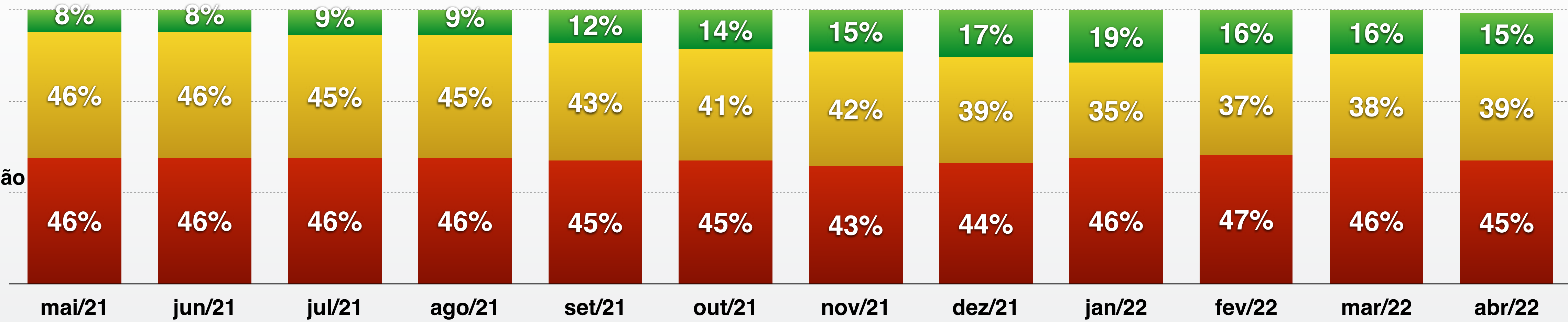
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2022 abr

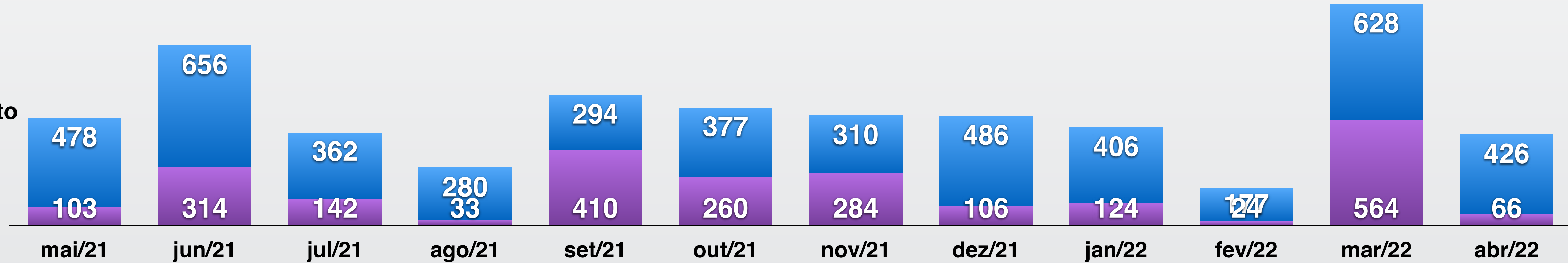
(Excluído CVA)

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



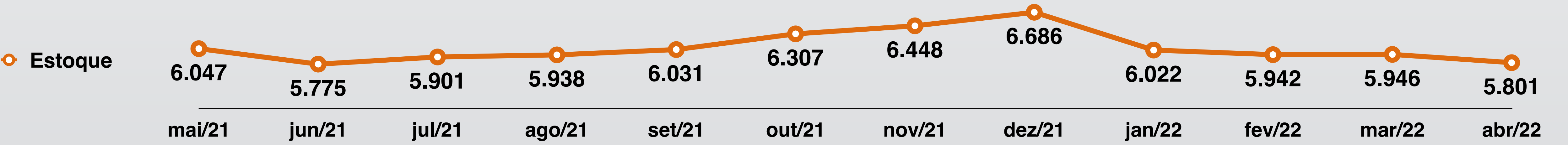
- Venda
- Lançamento



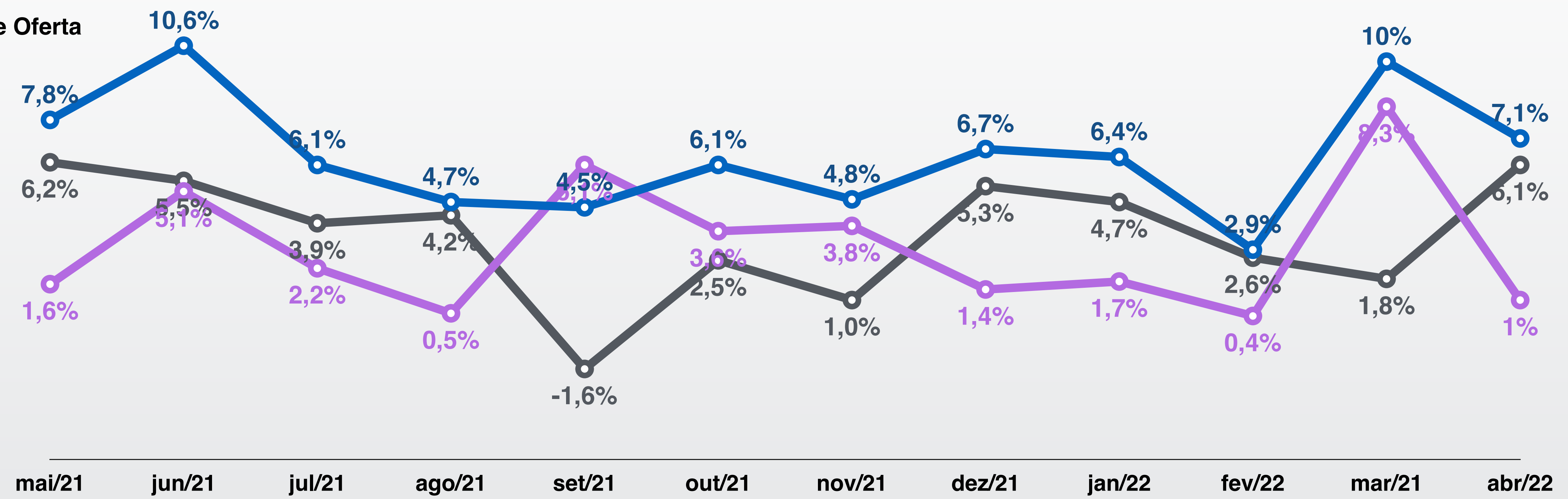
Total de empreendimentos do relatório

337	334	334	336	326	339	340	346	332	319	285	284
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Estoque

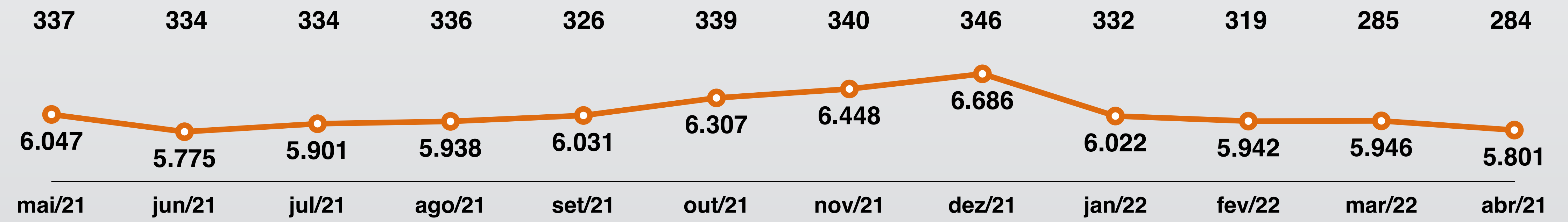


-  **VSO**
-  **LSO**
-  **Absorção de Oferta**



Total de
empreendimentos
do relatório

 **Estoque**





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



órulo

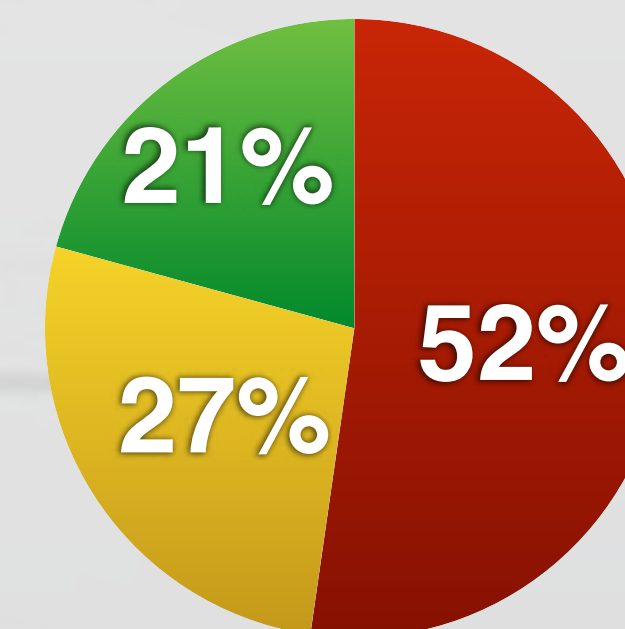
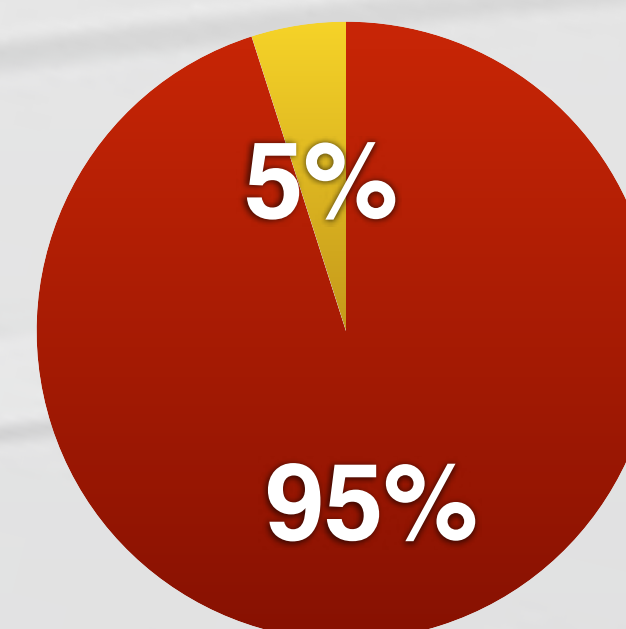
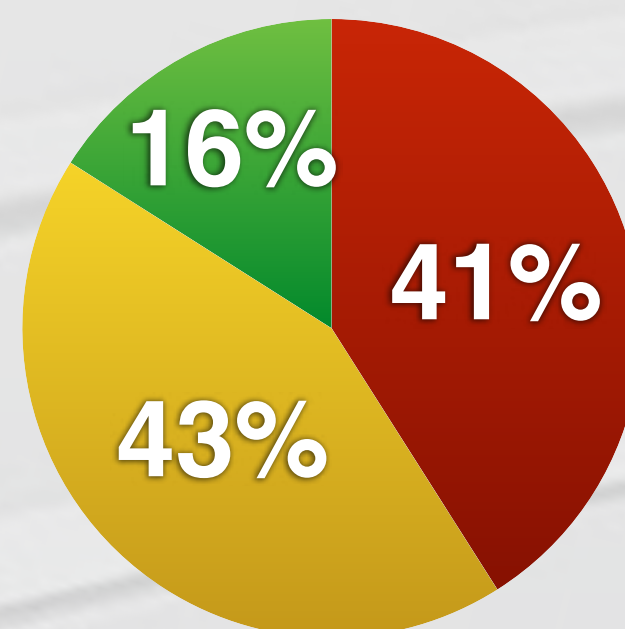
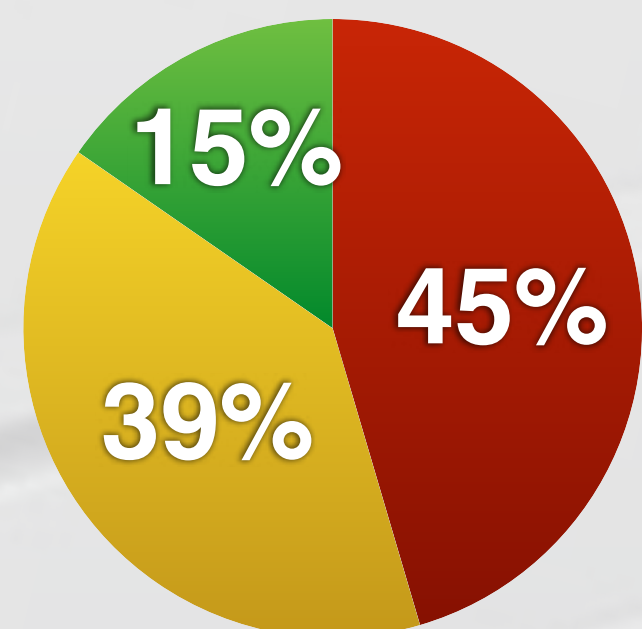
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 abr

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais

5.801 -3%

4.963 -3%

486 -11%

352 +21%

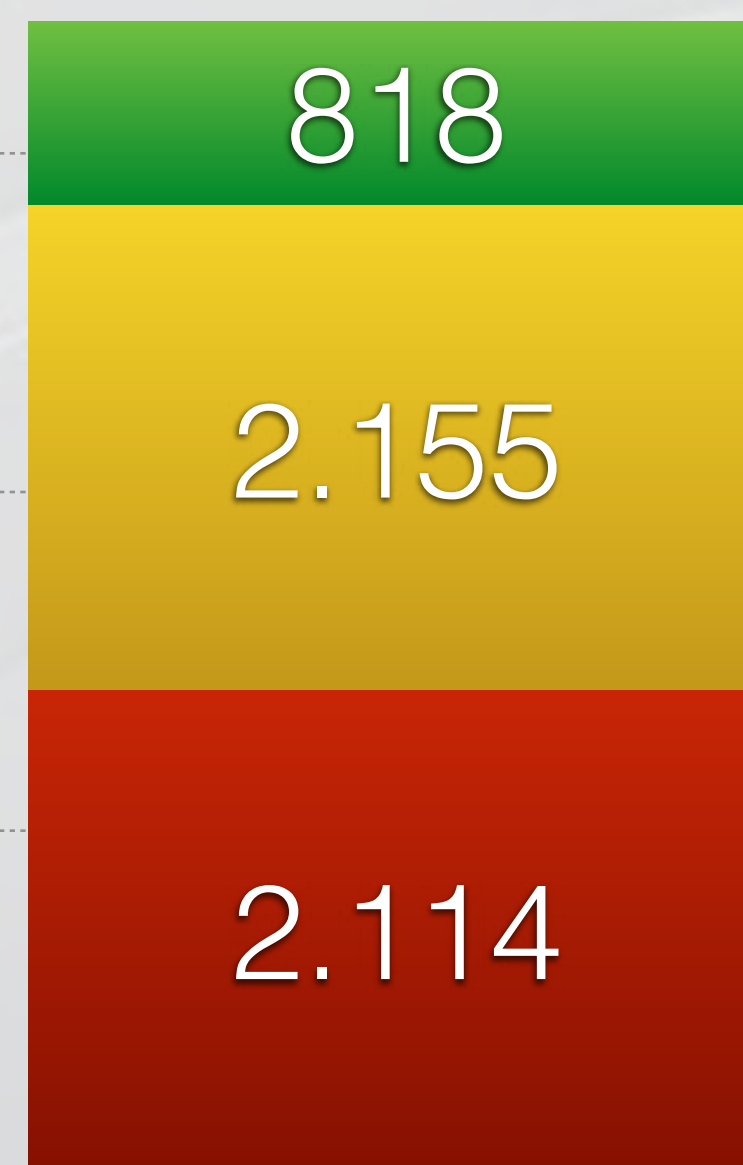
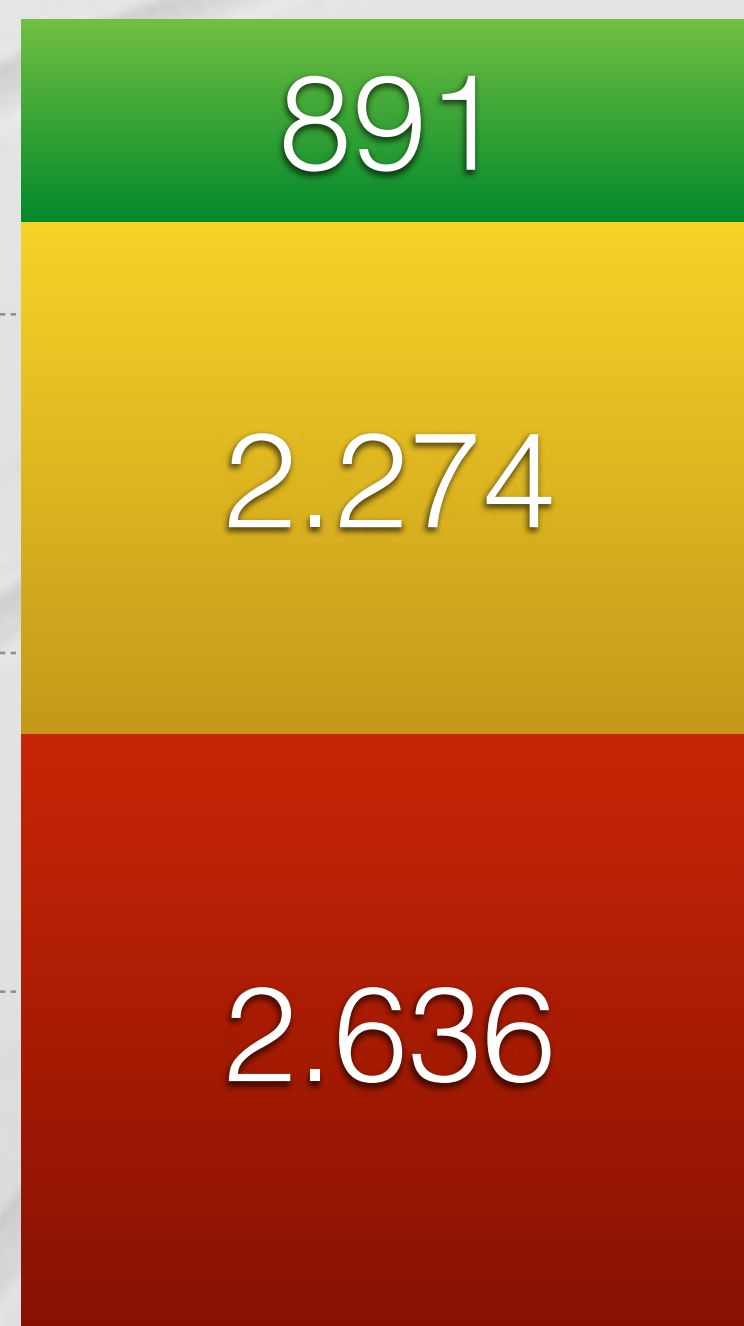
6000

4500

3000

1500

0



Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal

Unidades		
anterior	atual	
615	543	-12%
535	529	-1%
563	545	-3%
845	780	-8%
947	966	+2%
312	332	+6%
504	504	0%
327	329	+1%
462	435	-6%
5.110	4.963	-3%

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

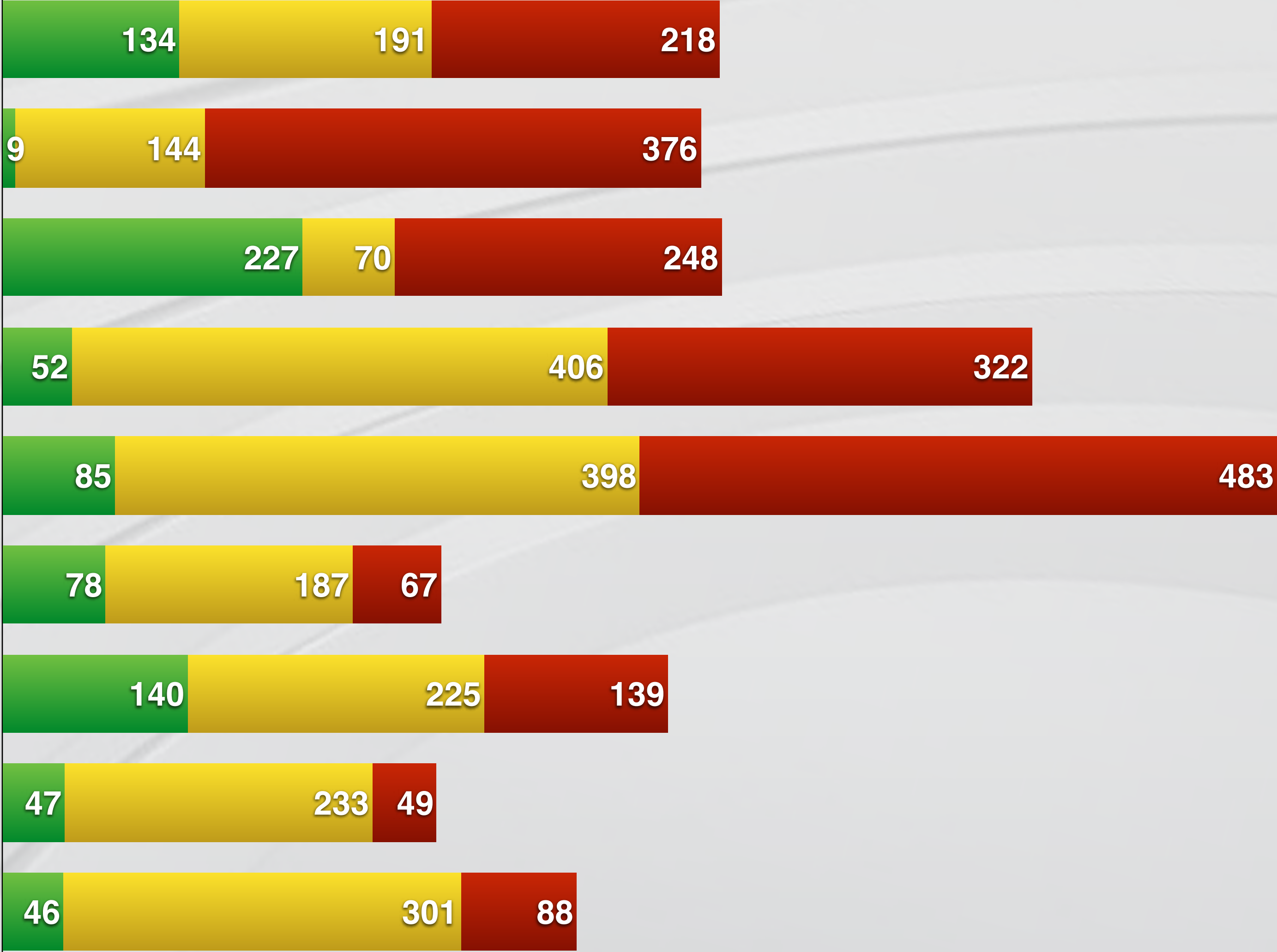
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

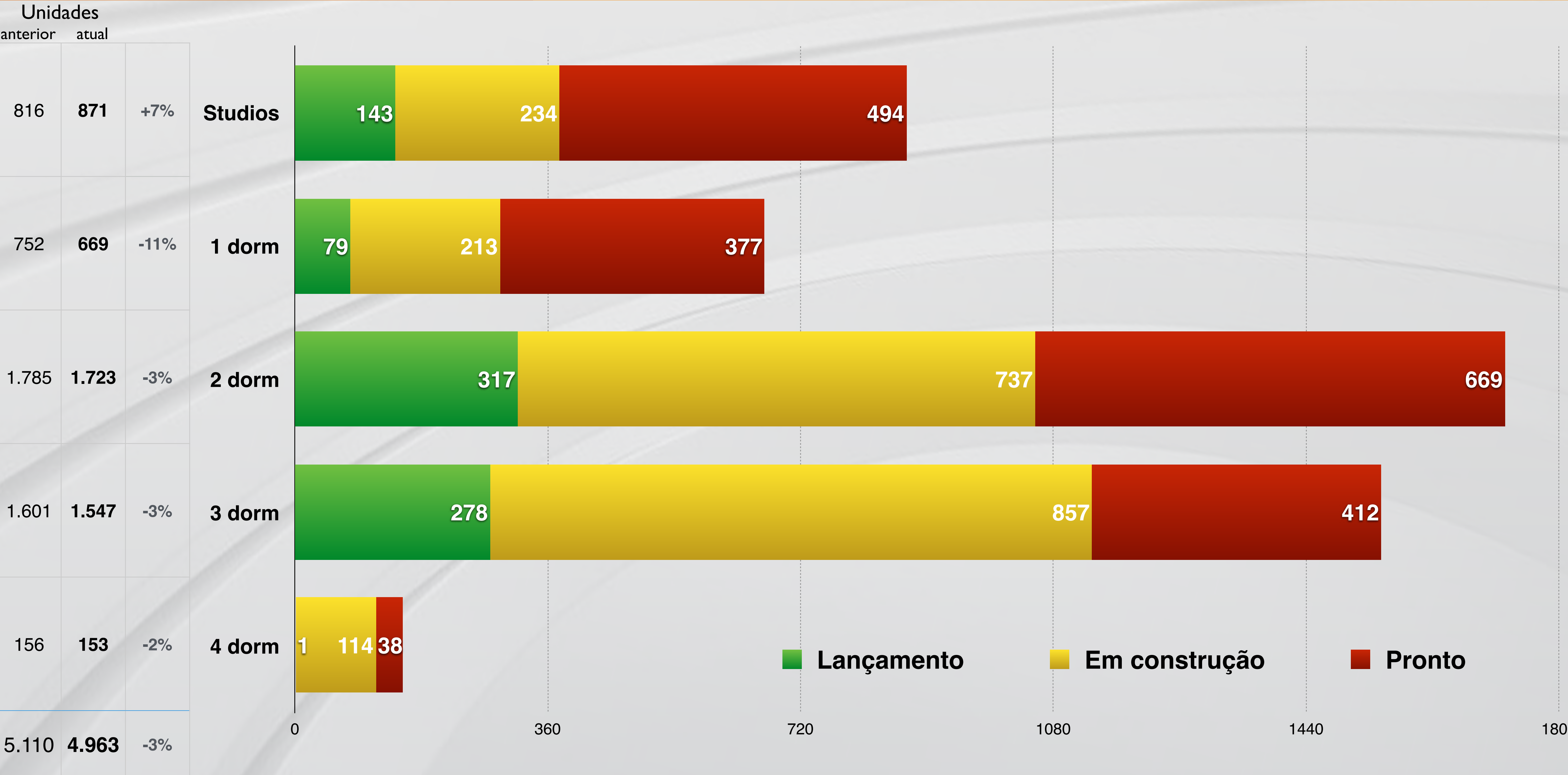
131 a 180 m²

mais de 180m²



■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto

Preços Médios (R\$/m²)		
13.837	16.211	14.330
14.004	12.861	13.724
10.754	13.549	11.333
12.092	11.919	10.648
12.060	11.780	10.617
11.644	11.628	11.916
12.010	12.514	11.569
12.401	14.120	12.963
13.241	15.228	13.394



Unidades		
anterior	atual	
615	543	-12%
535	529	-1%
563	545	-3%
845	780	-8%
947	966	+2%
312	332	+6%
504	504	0%
327	329	+1%
462	435	-6%
5.110	4.963	-3%

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

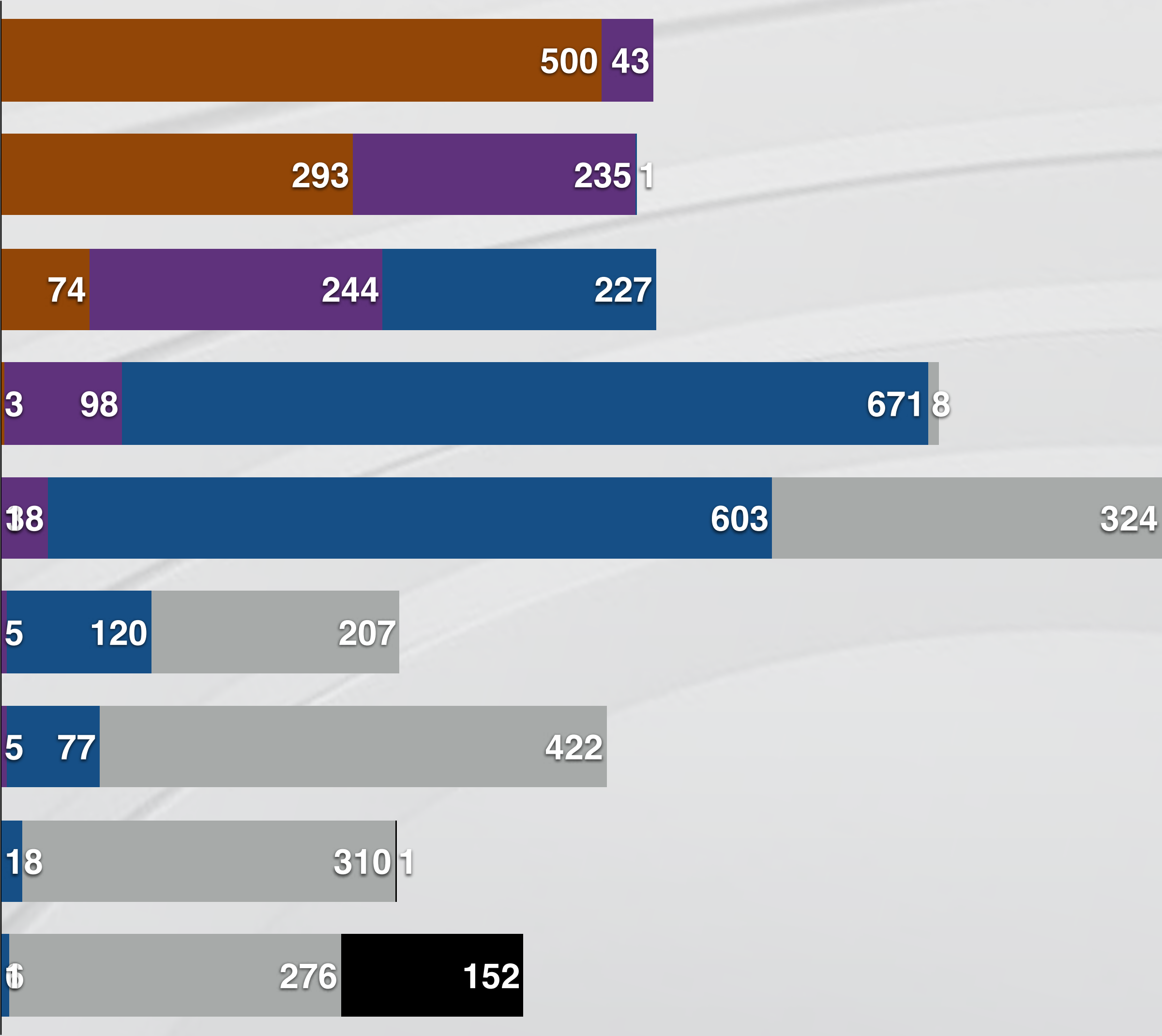
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



Studio1D2D3D4D

Preços Médios (R\$/m²)				
15.224	14.057			
13.387	13.415	14.054		
13.659	11.377	9.472		
13.313	11.456	11.004	10.254	
15.718	11.452	11.540	9.510	
	11.075	12.104	11.195	
	11.129	11.023	12.519	
		9.678	14.640	10.910
	12.539	9.216	13.895	17.238



SINDUSCON-RS



ALPHAPLAN



órulo



ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 abr

Unidades
Preços (R\$/m²) e VGV

Top5 Bairros - Estoque - Unidades		
Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	683	14%
Cidade Baixa	396	8%
Passo da Areia	354	7%
Jardim Lindóia	289	6%
Menino Deus	285	6%
Demais bairros	2.956	60%
Total	4.963	100%

Top5 Bairros - Estoque - Preço R\$ / m²		
Bairro	R\$ / m²	Em relação à média
Chácara das Pedras	22.409	81%
Cristal	16.836	36%
Moinhos de Vento	16.790	35%
Auxiliadora	15.978	29%
Praia de Belas	15.510	25%
Demais bairros	10.340	-17%
Média Geral	12.413	0%

Top5 Bairros - VGV (R\$)		
Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	825.826.459	14%
Cristal	483.405.034	8%
Rio Branco	431.421.984	7%
Bela Vista	430.264.328	7%
Menino Deus	326.776.296	6%
Demais bairros	3.340.822.044	57%
Total	5.838.516.145	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

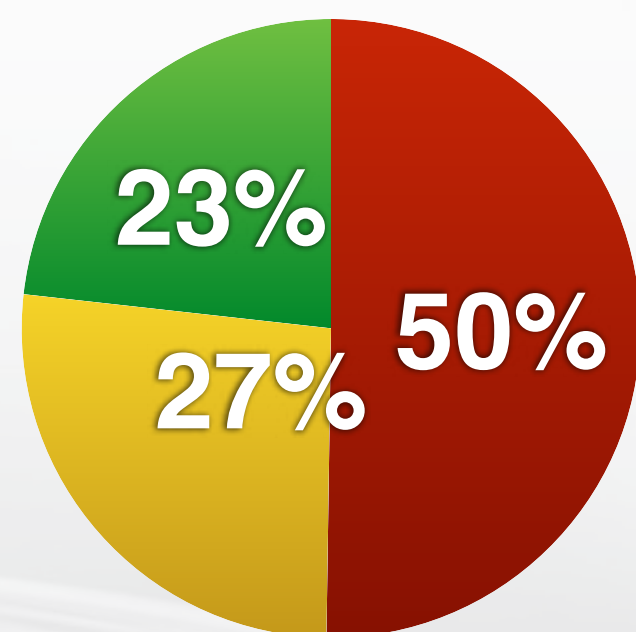
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

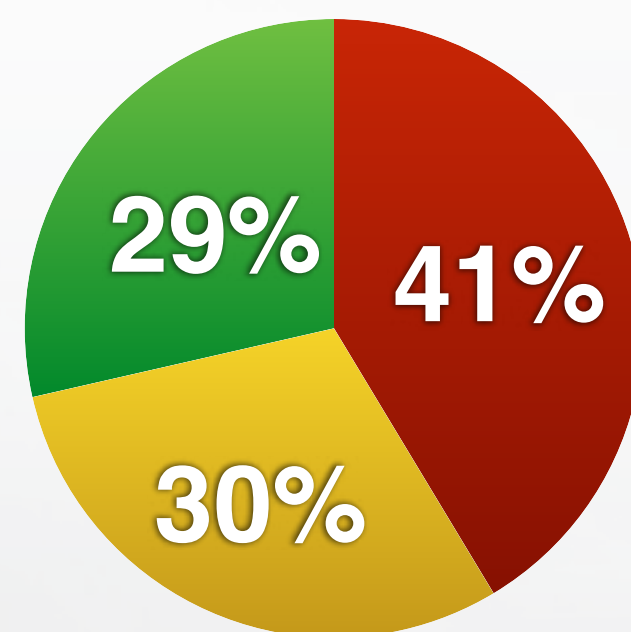
Ref.: 2022 abr

Part% e Unidades

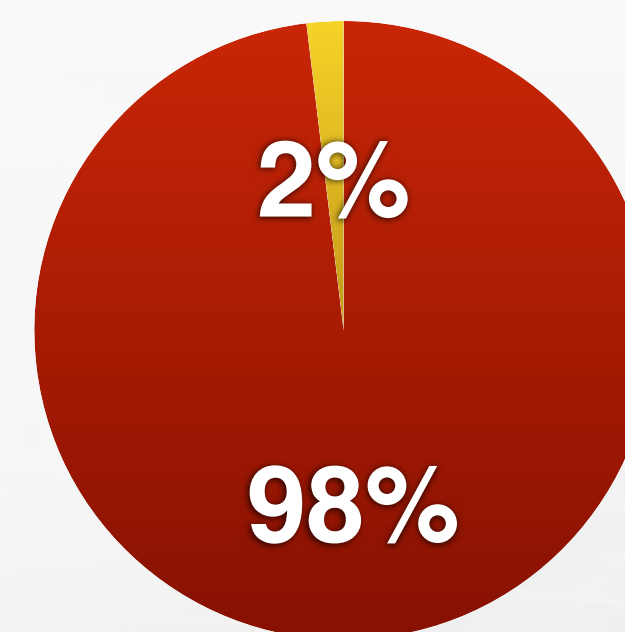
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



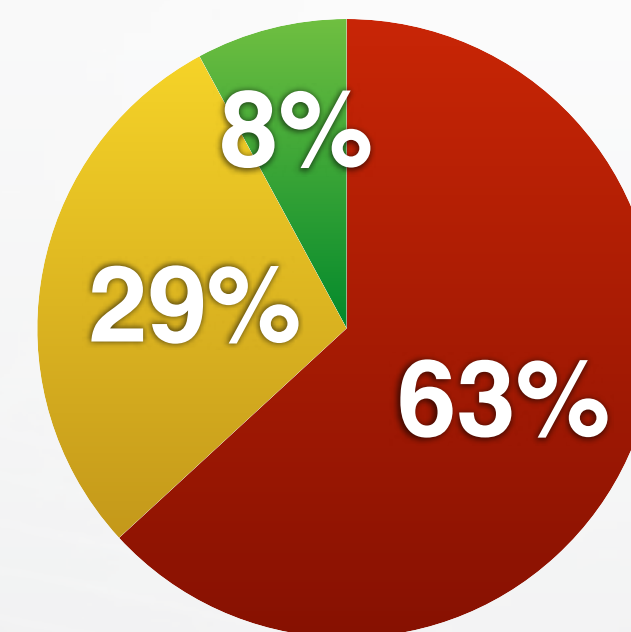
426



336



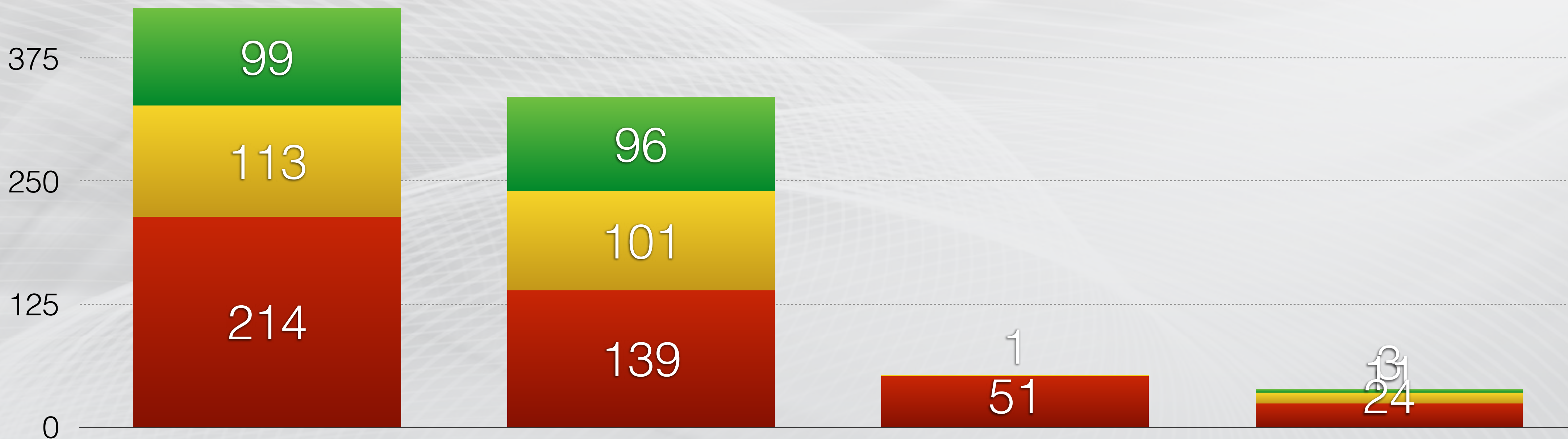
52



38

Totais

500



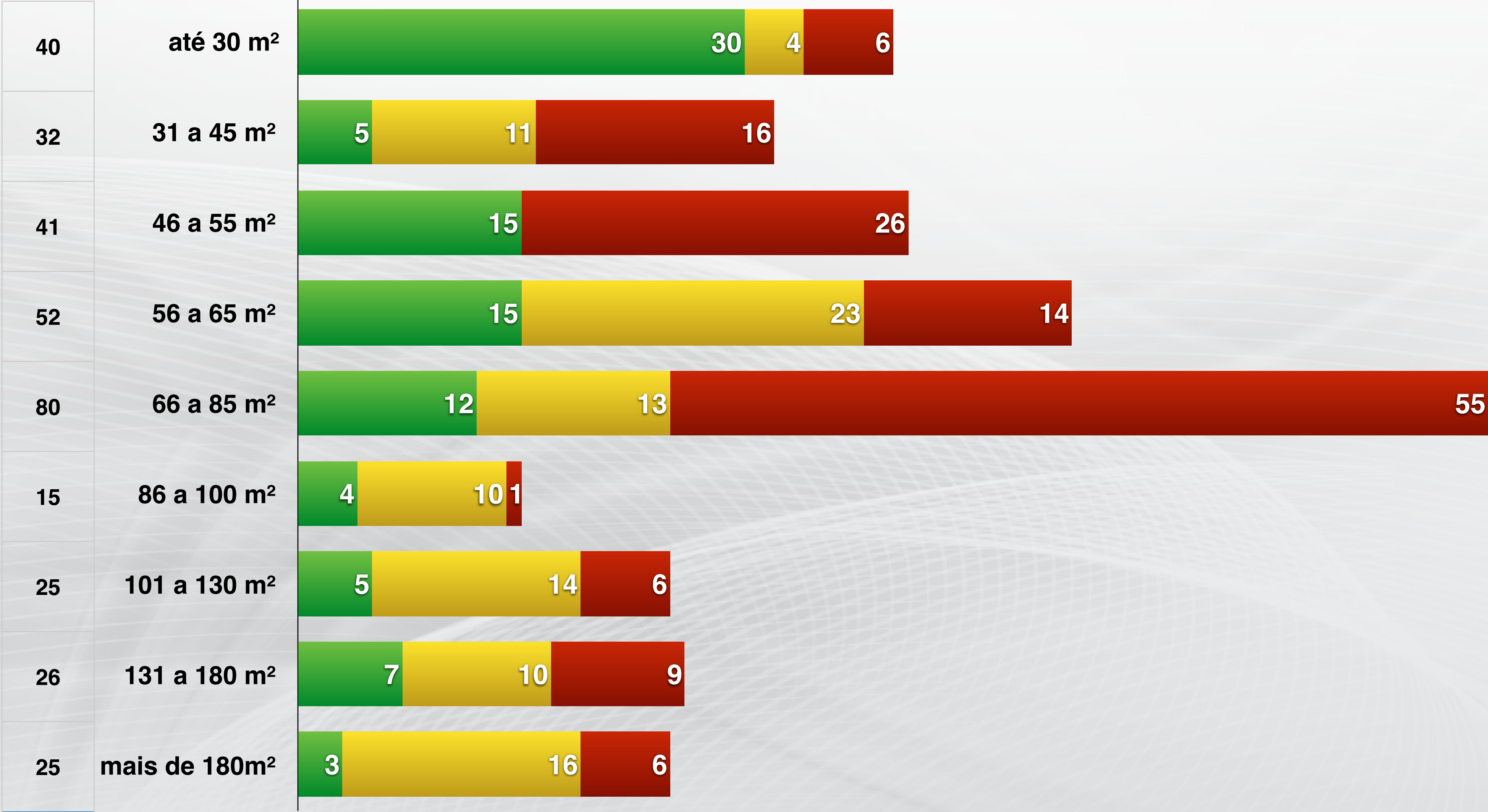
Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

13.837	16.463	14.732
14.004	14.137	12.629
8.779		9.780
12.020	11.663	10.005
11.587	11.343	10.720
10.509	12.973	6.890
12.247	13.761	13.138
15.461	14.136	13.242
19.585	17.059	16.179

Lançamento

Em construção

Pronto



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

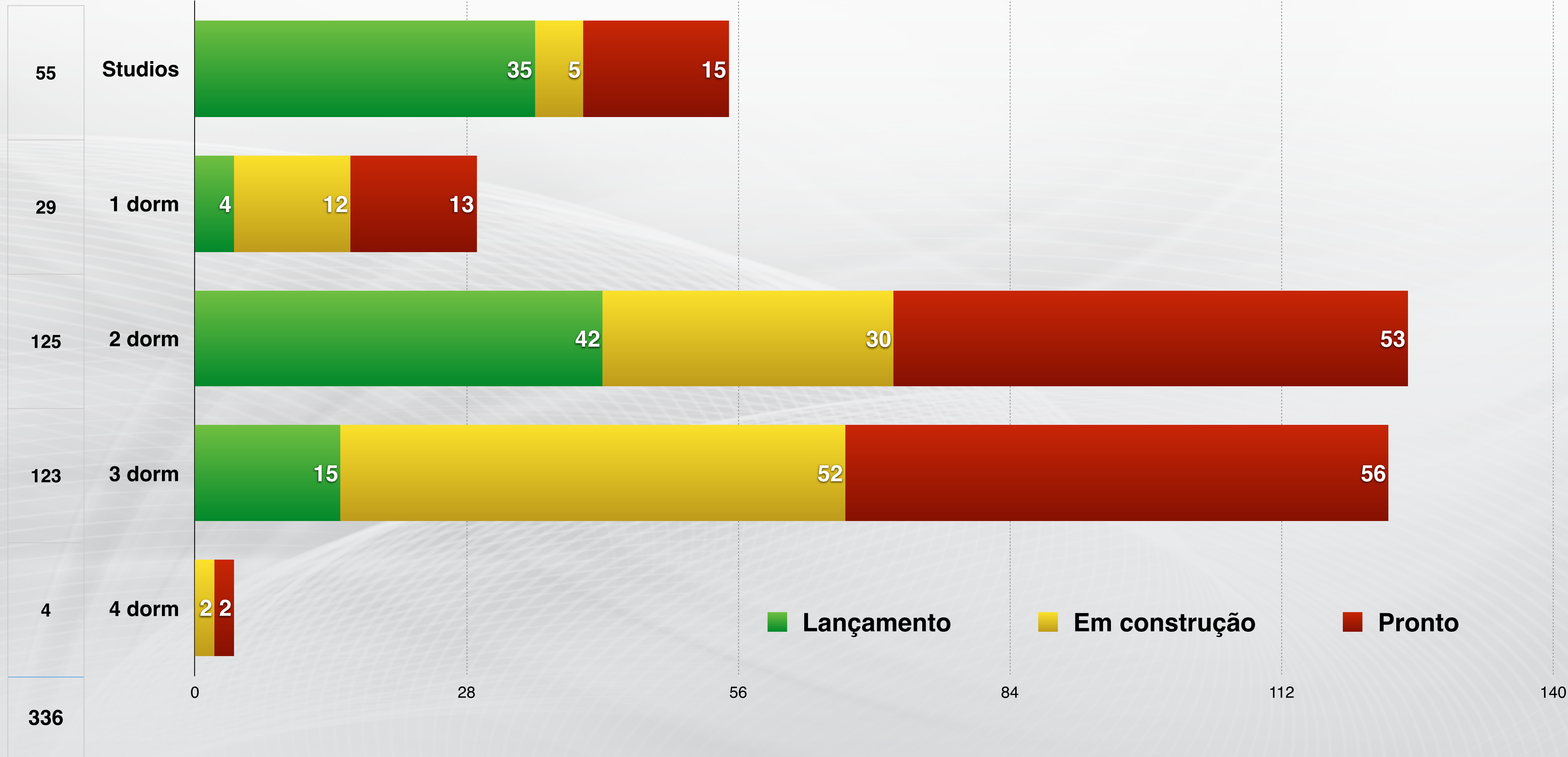
VENDAS

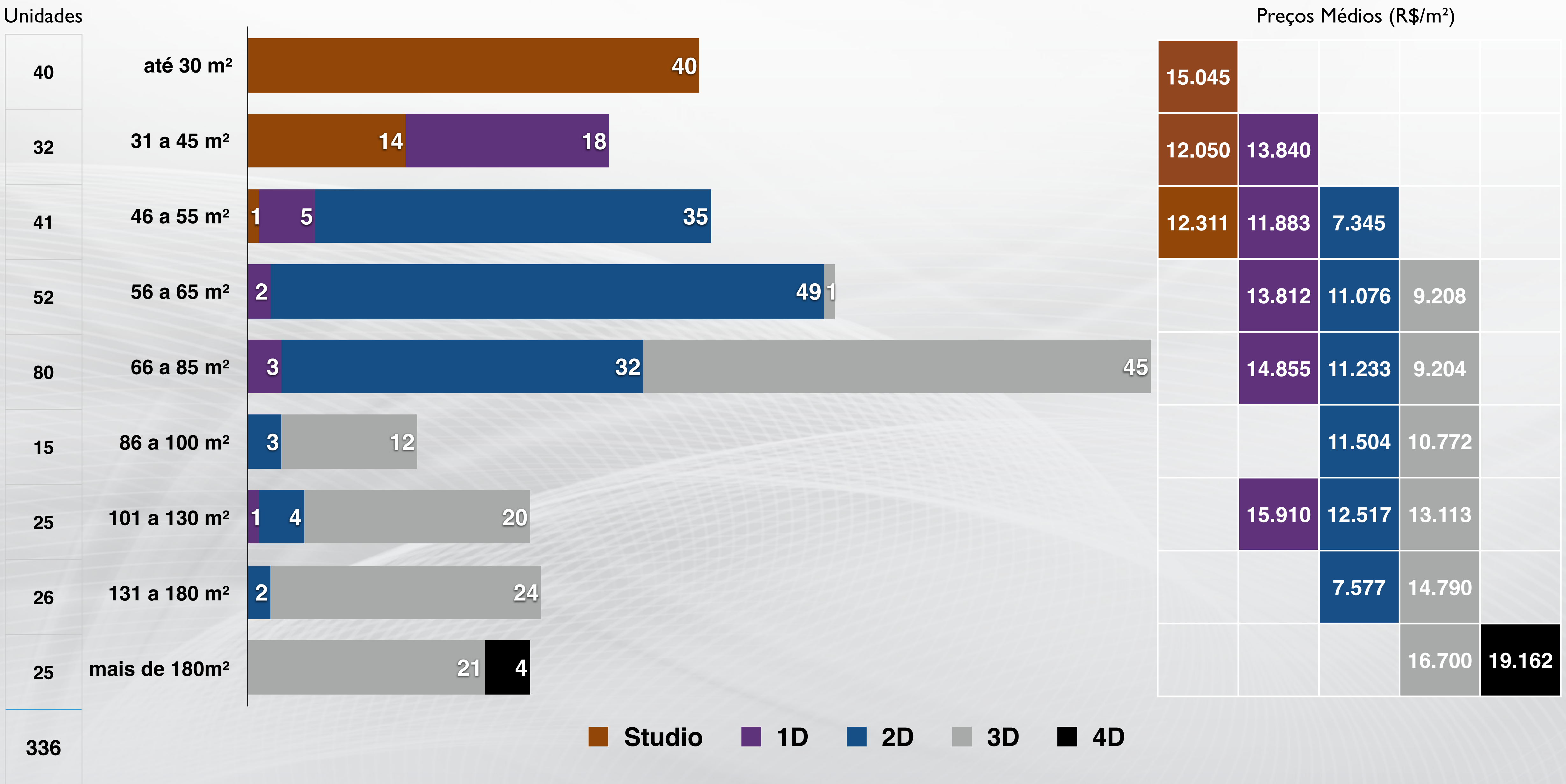
Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 abr

Unidades

Unidades





Top5 Bairros - Vendas - VGV			
Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m²
Petrópolis	63.815.930	18%	14.261
Jardim Lindóia	33.235.005	10%	8.830
Três Figueiras	28.334.657	8%	14.826
Mont Serrat	21.724.473	6%	13.960
Rio Branco	18.932.785	5%	13.215
Demais bairros	183.891.966	53%	12.222
Total	349.934.816	100%	12.927

Top5 Bairros - Vendas - Unidades			
Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m²
Jardim Lindóia	60	18%	8.830
Petrópolis	43	13%	14.261
Cidade Baixa	35	10%	13.364
Central Parque	18	5%	12.215
Mont Serrat	18	5%	13.960
Demais bairros	162	48%	12.307
Total	336	100%	12.927



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo