

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (FEV2022)

MAR2022



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 fev

(Excluído CVA)

Estoque Geral: **5.942** ^{-1%} unidades

R\$ 6.362 MM em VGV
319 empreendimentos
R\$/m² médio: 11.903 ^{+0%}

Qtde	Tipo	R\$/m²
5.001	Residencial Vertical	12.195
599	Comercial	13.058
342	Horizontal	5.418

Vendas do mês: **177** ^{anterior 406} unidades

R\$ 152 MM em VGV

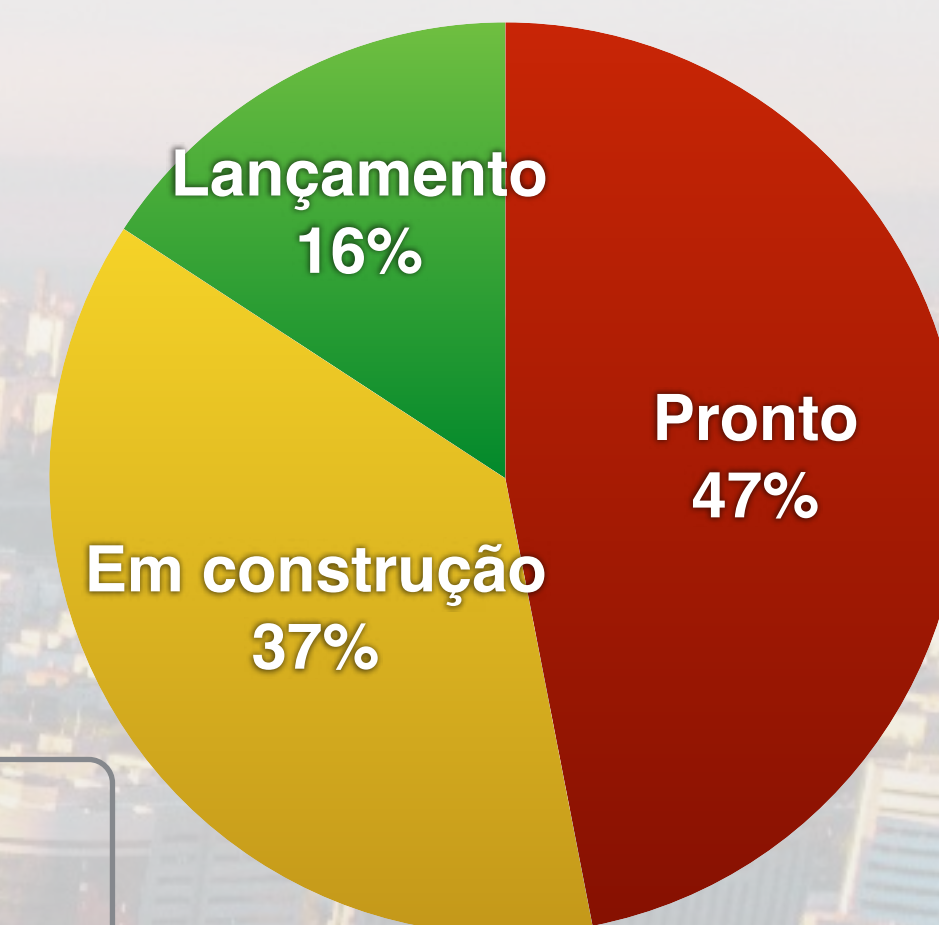
**135 unidades (76%)
Residenciais Verticais**

19% Studios / 19% 1dorm / 33% 2dorm / 29% 3dorm / 1% 4dorm
R\$/m² 14.167 12.677 11.347 11.156 18.458

Lançamentos mês: **24** ^{anterior 124} unidades

R\$ 39 MM em VGV

Status do Estoque



Venda sobre Oferta (VsO): 2,9%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 0,4%

Absorção da Oferta: 2,6%

Anterior

6,4%

1,7%

4,7%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

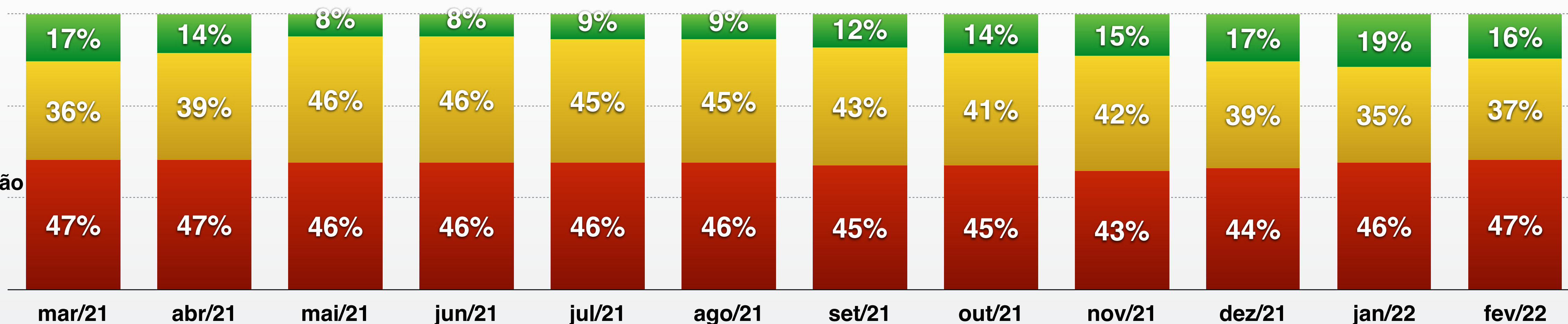
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2022 fev

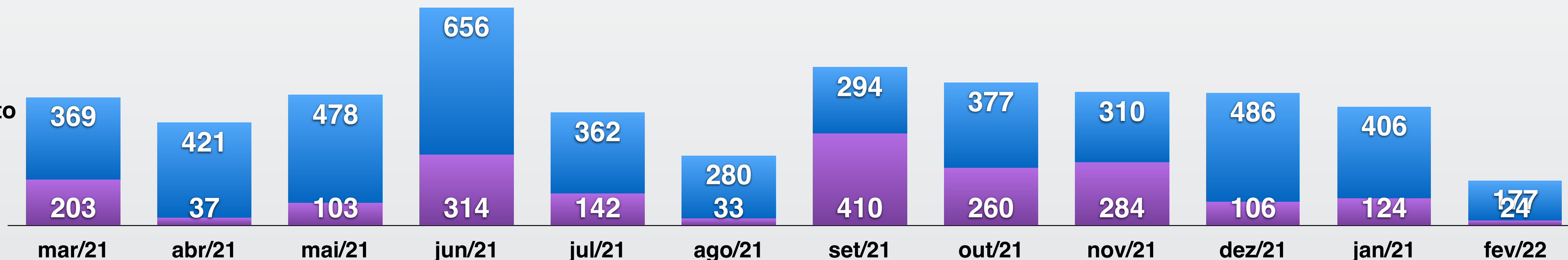
(Excluído CVA)

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



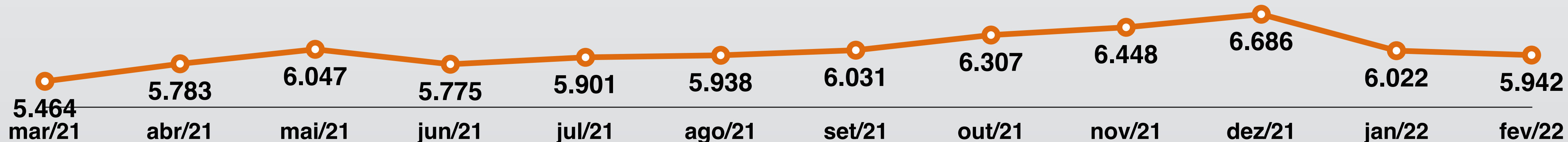
- Venda
- Lançamento



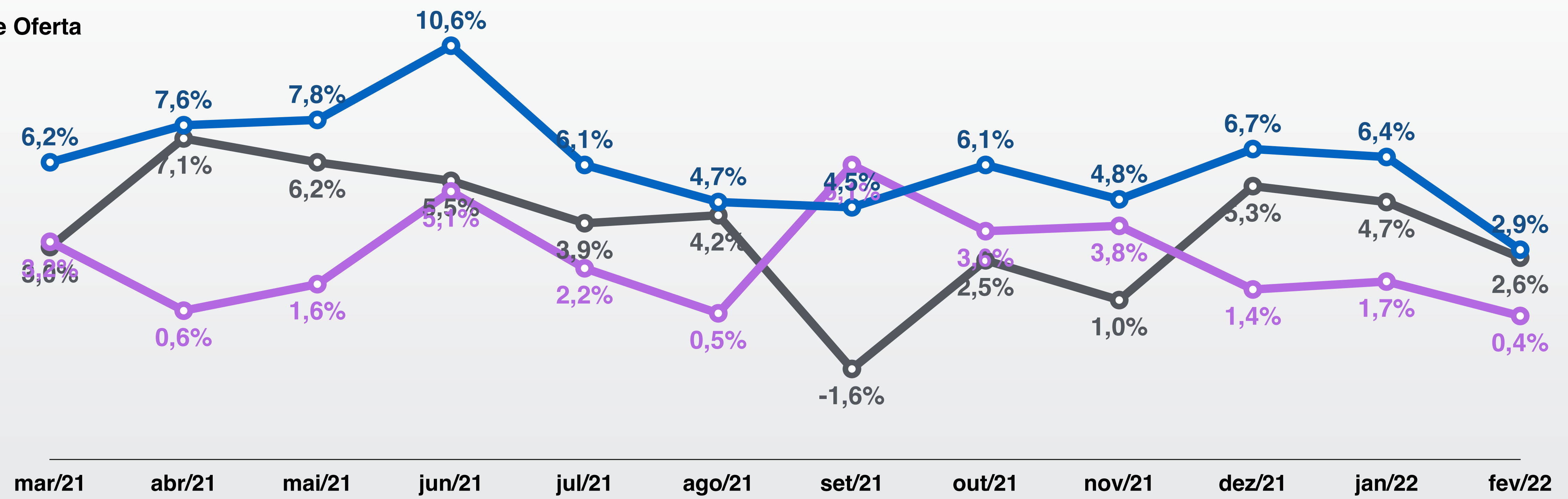
Total de empreendimentos do relatório

Mês	Total de empreendimentos do relatório
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/22	332
fev/22	319

Estoque



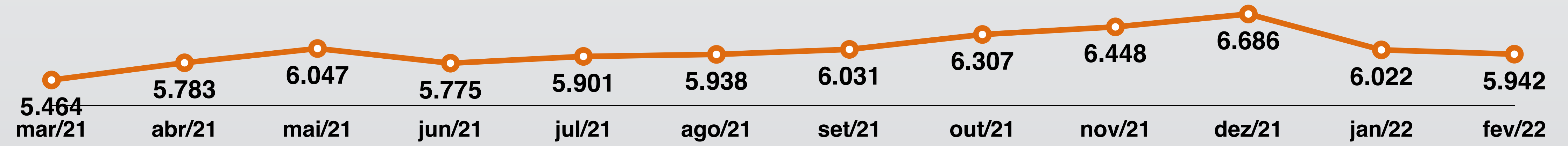
-  VSO
-  LSO
-  Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório

320	328	337	334	334	336	326	339	340	346	332	319
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

 Estoque





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

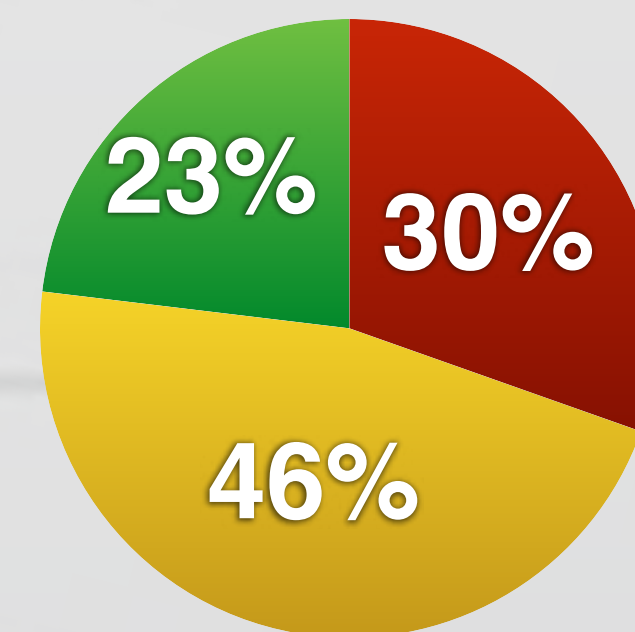
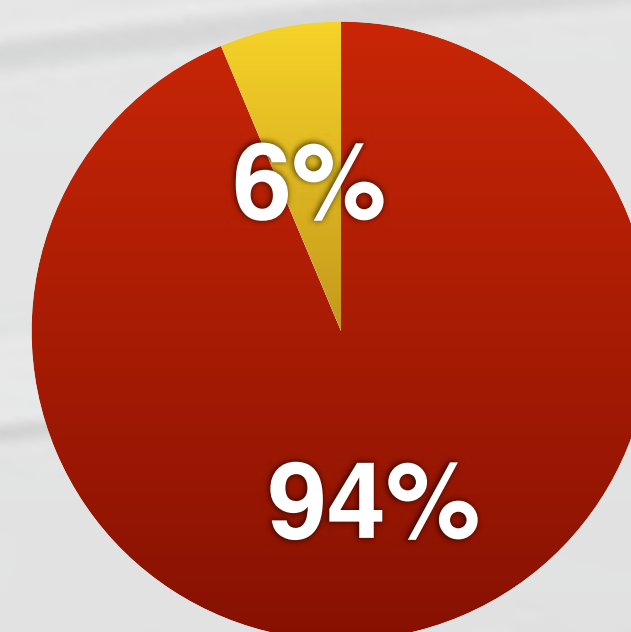
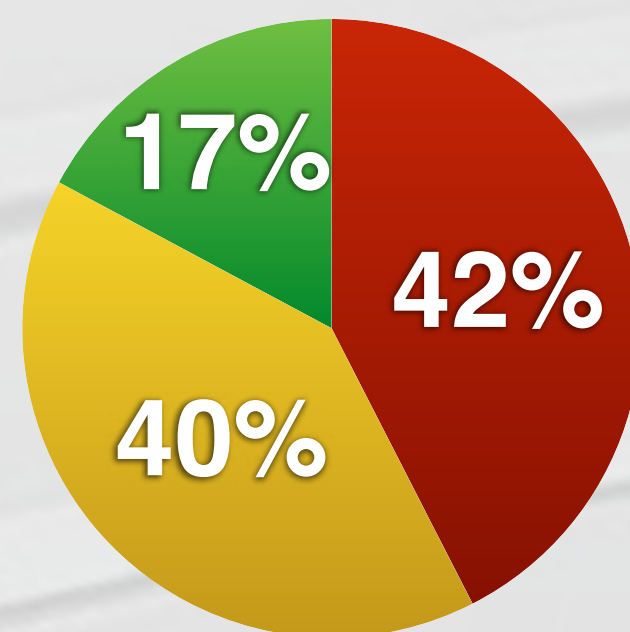
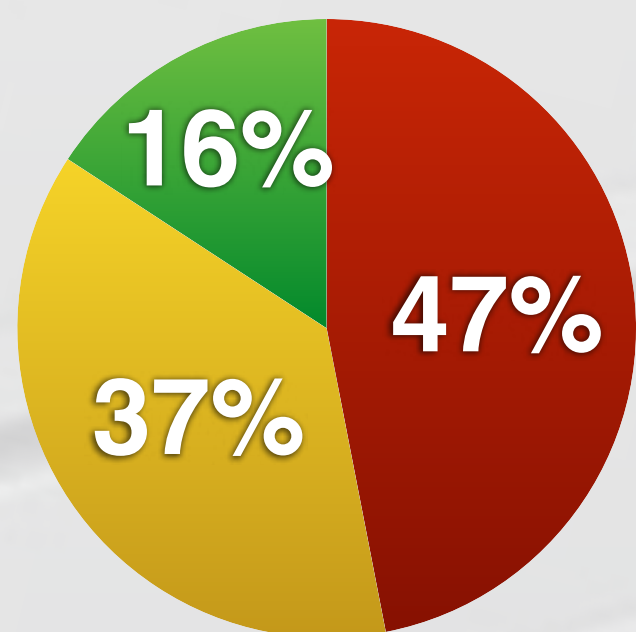
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 fev

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais

5.942 -1%

5.001 -1%

599 -3%

342 -4%

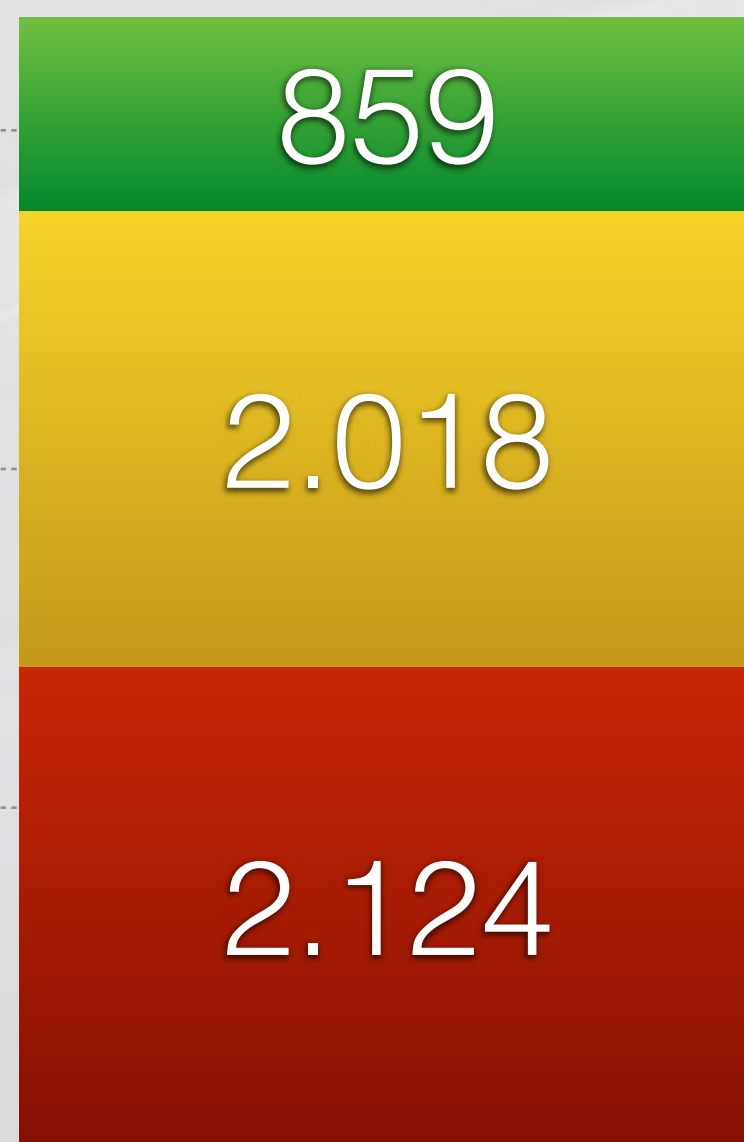
6000

4500

3000

1500

0

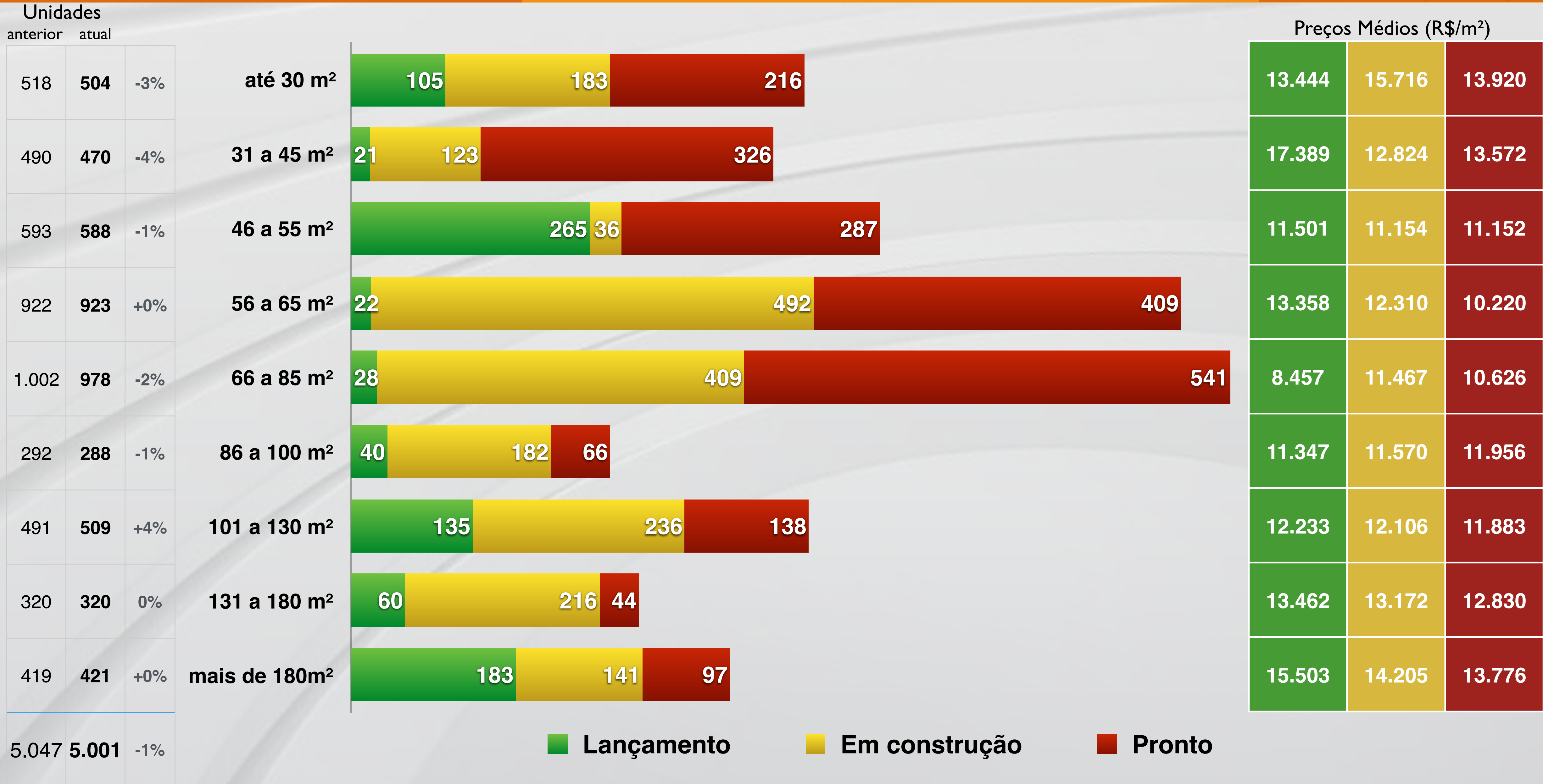


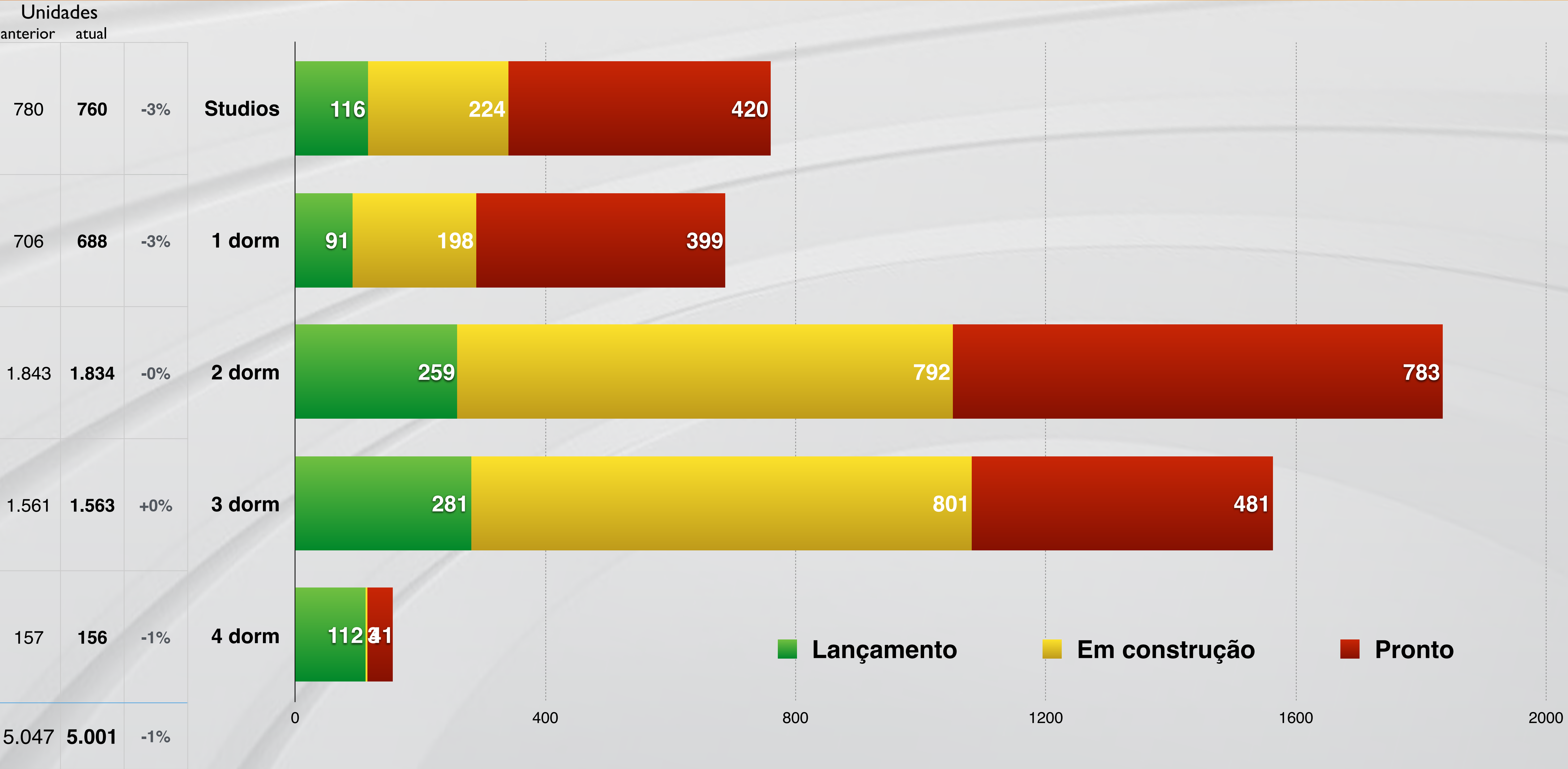
Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal





Unidades		
anterior	atual	
518	504	-3%
490	470	-4%
593	588	-1%
922	923	+0%
1.002	978	-2%
292	288	-1%
491	509	+4%
320	320	0%
419	421	+0%
5.047	5.001	-1%

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

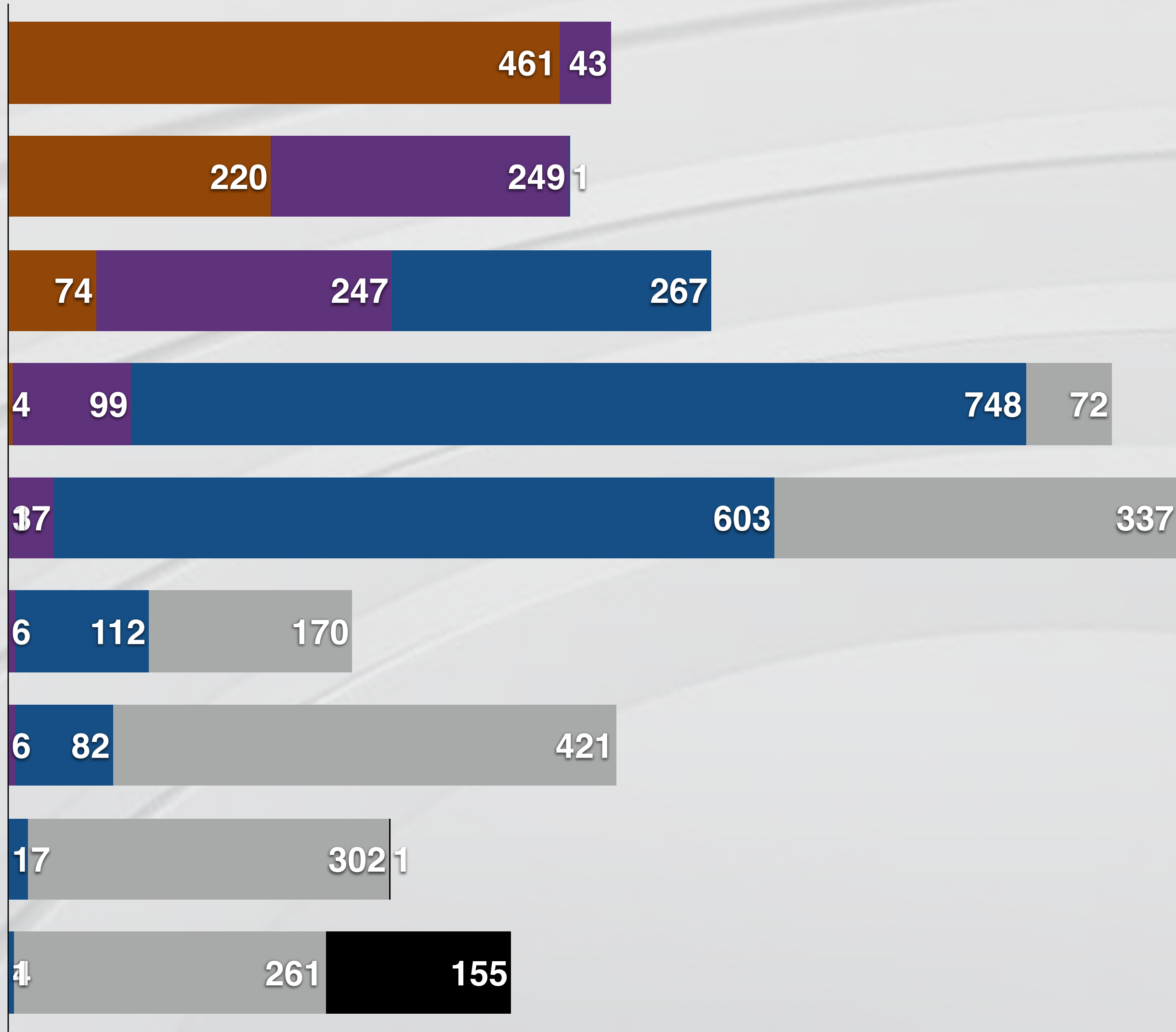
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

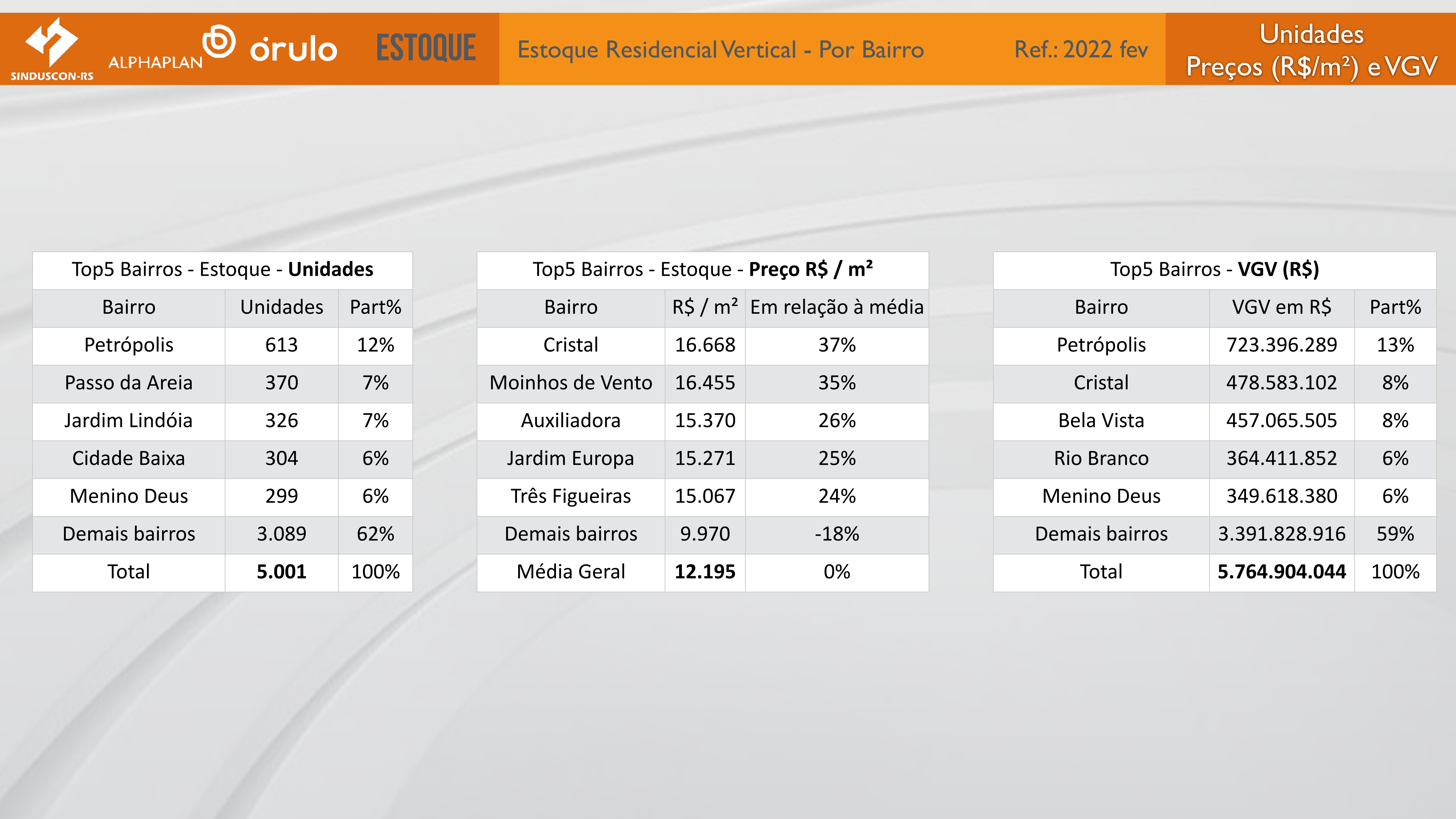
mais de 180m²



Studio1D2D3D4D

Preços Médios (R\$/m²)

15.020	11.828			
13.939	13.175	8.760		
13.360	11.233	8.590		
13.273	11.976	10.679	9.030	
15.643	10.902	11.369	9.427	
	10.291	11.943	11.794	
	11.164	11.175	12.411	
		9.190	14.297	10.910
	12.358	9.523	13.939	17.135





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

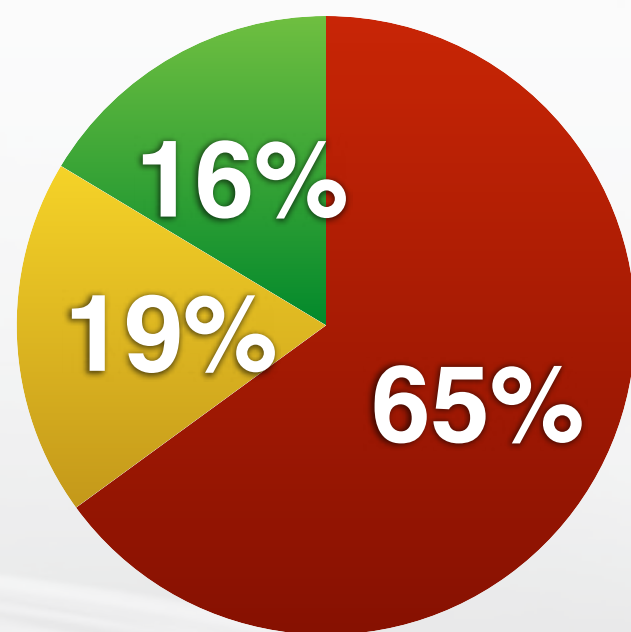
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

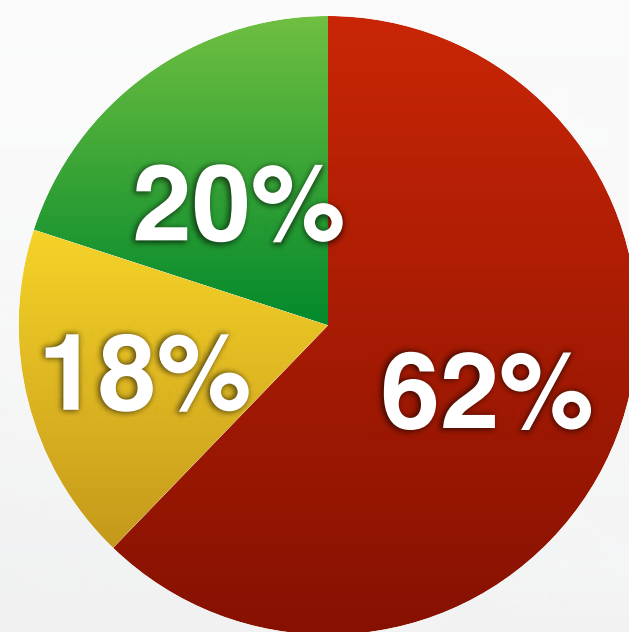
Ref.: 2022 fev

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



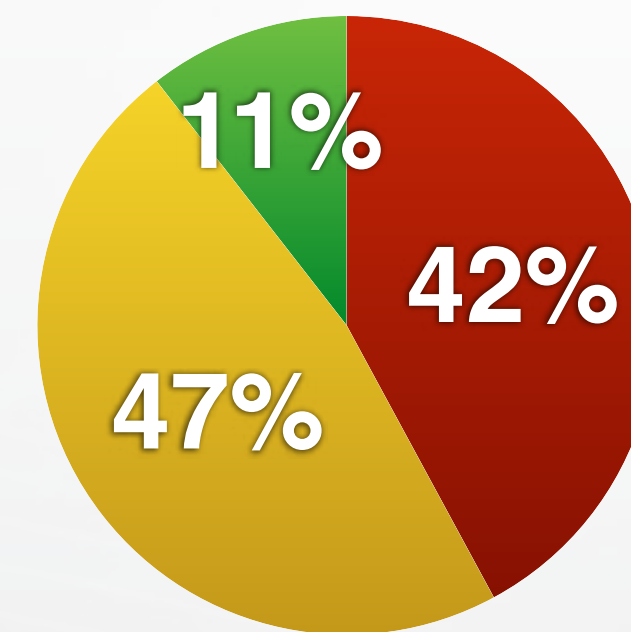
177



135



23



19

Totais

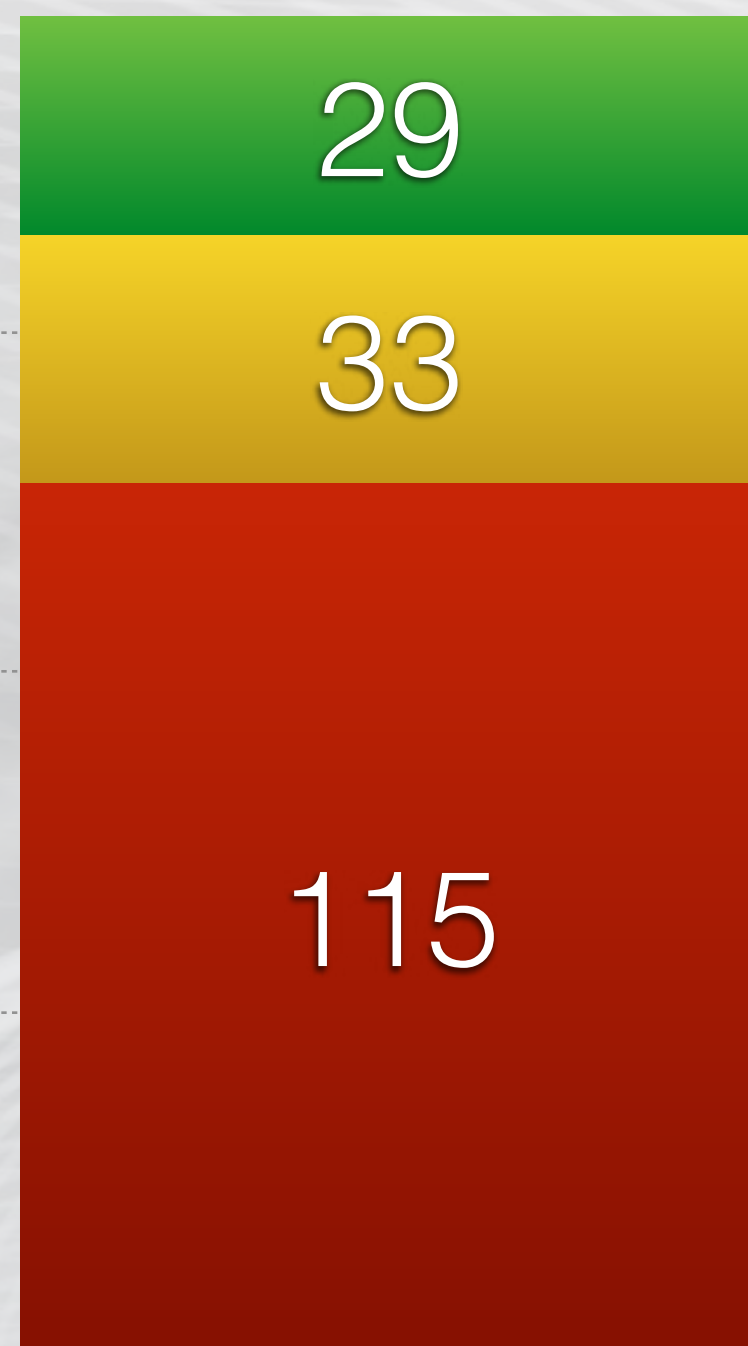
180

135

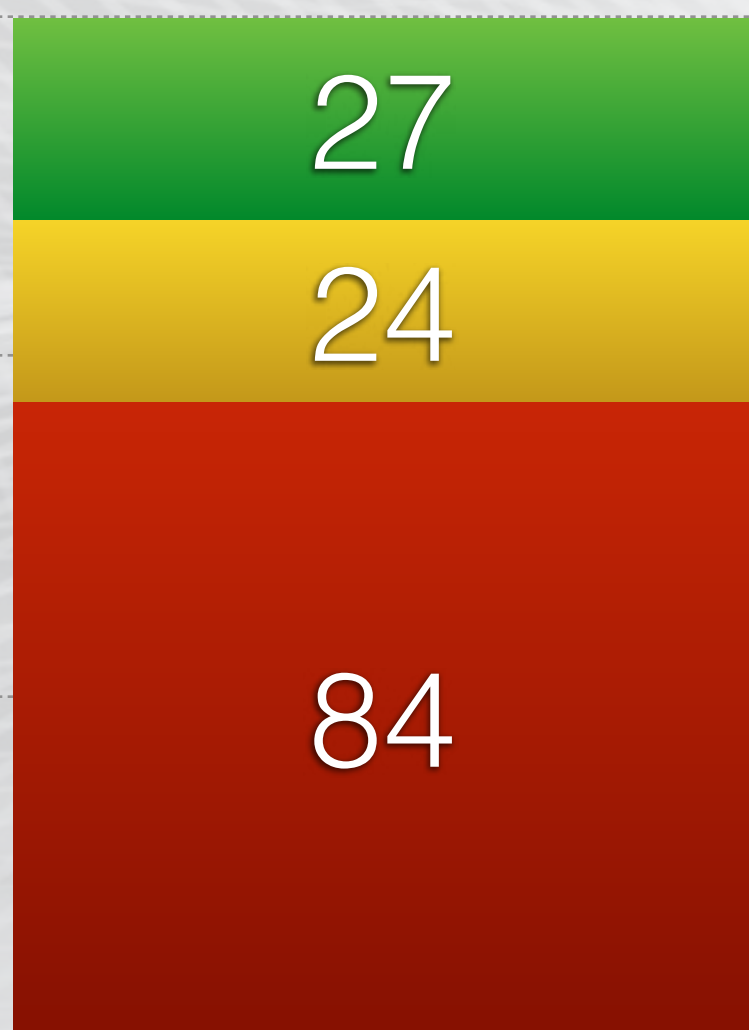
90

45

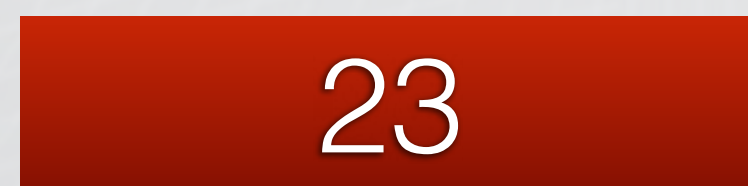
0



Mercado



Residencial Vertical



Comercial

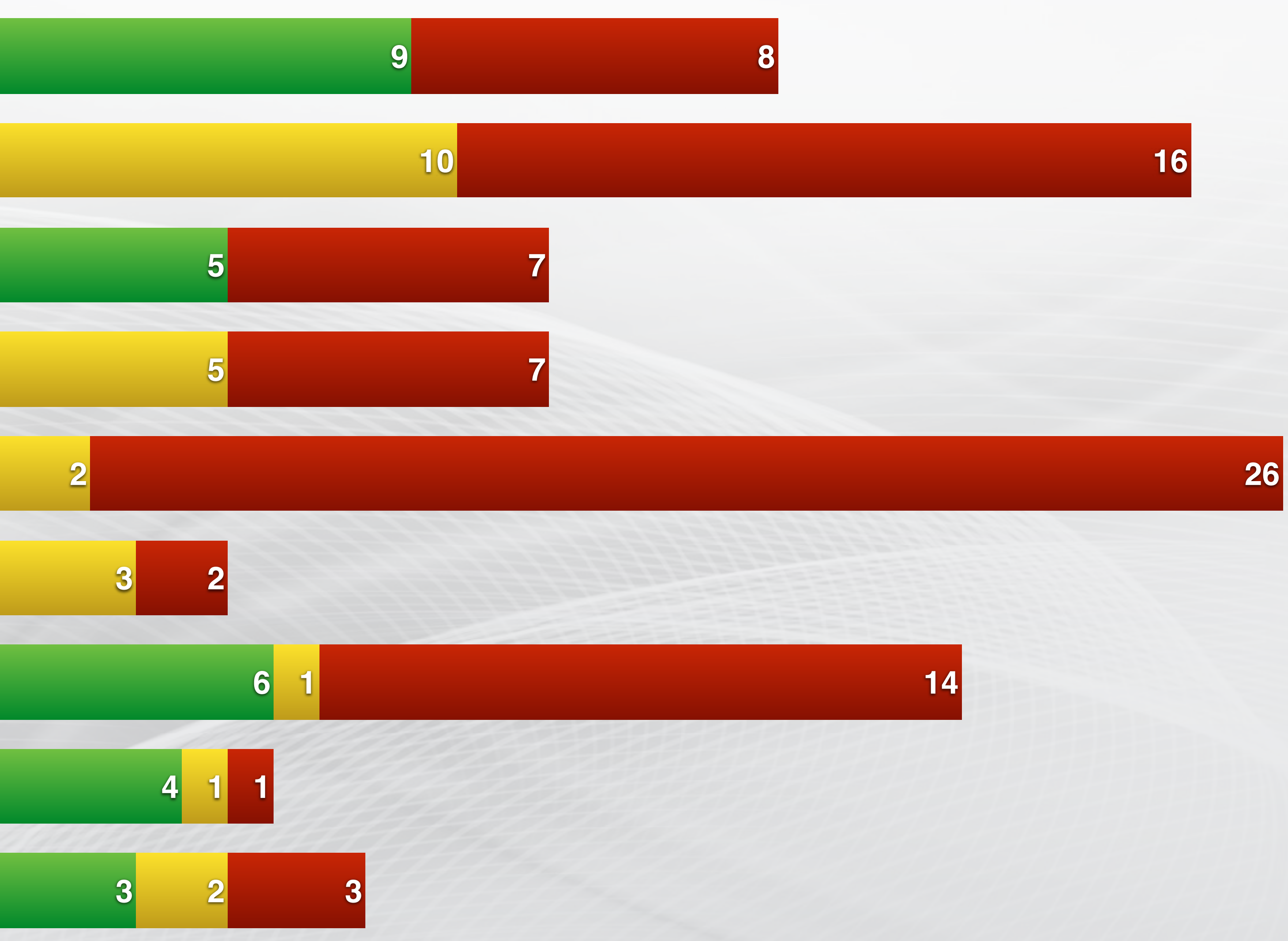


Horizontal

Unidades

17
26
12
12
28
5
21
6
8
135

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

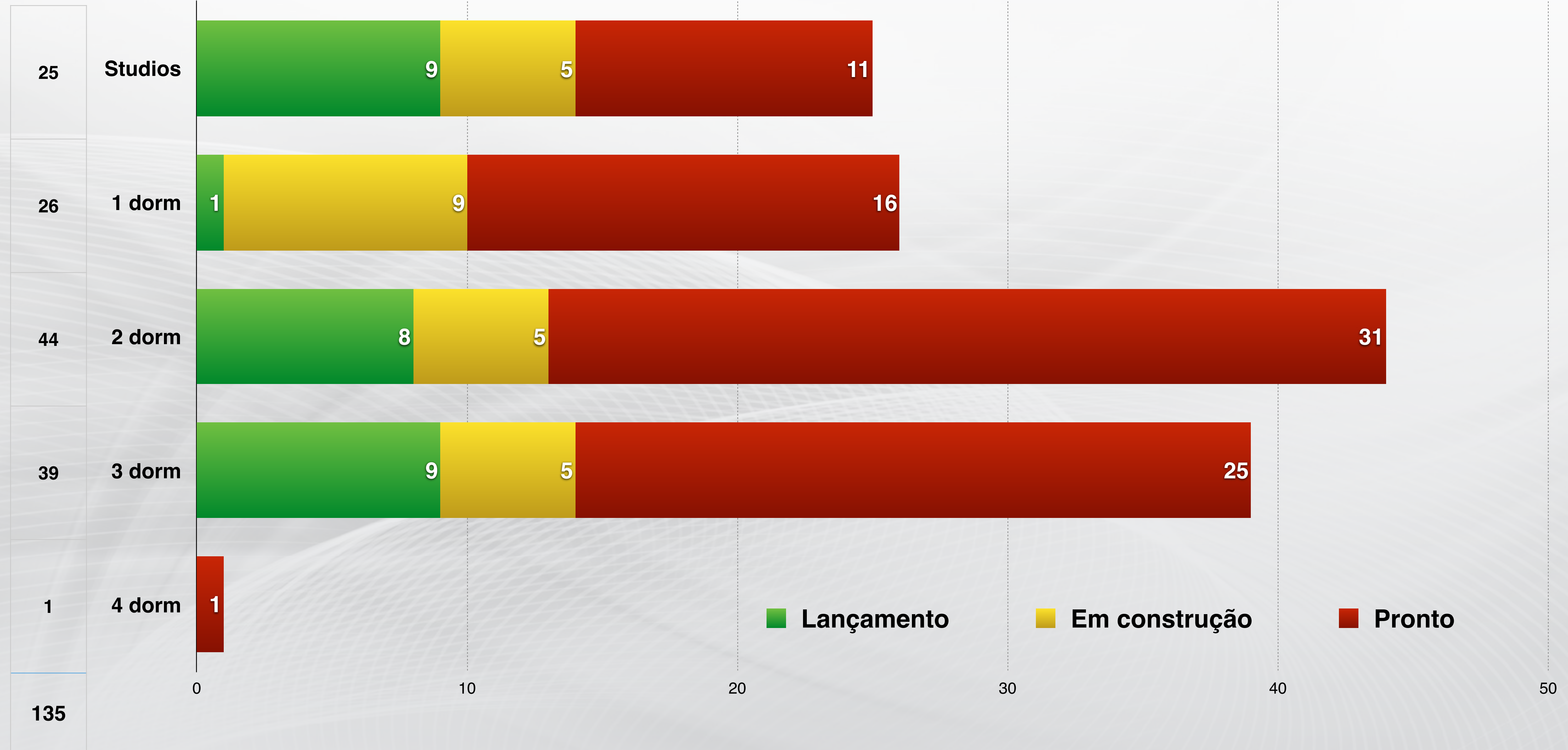
Em construção

Pronto

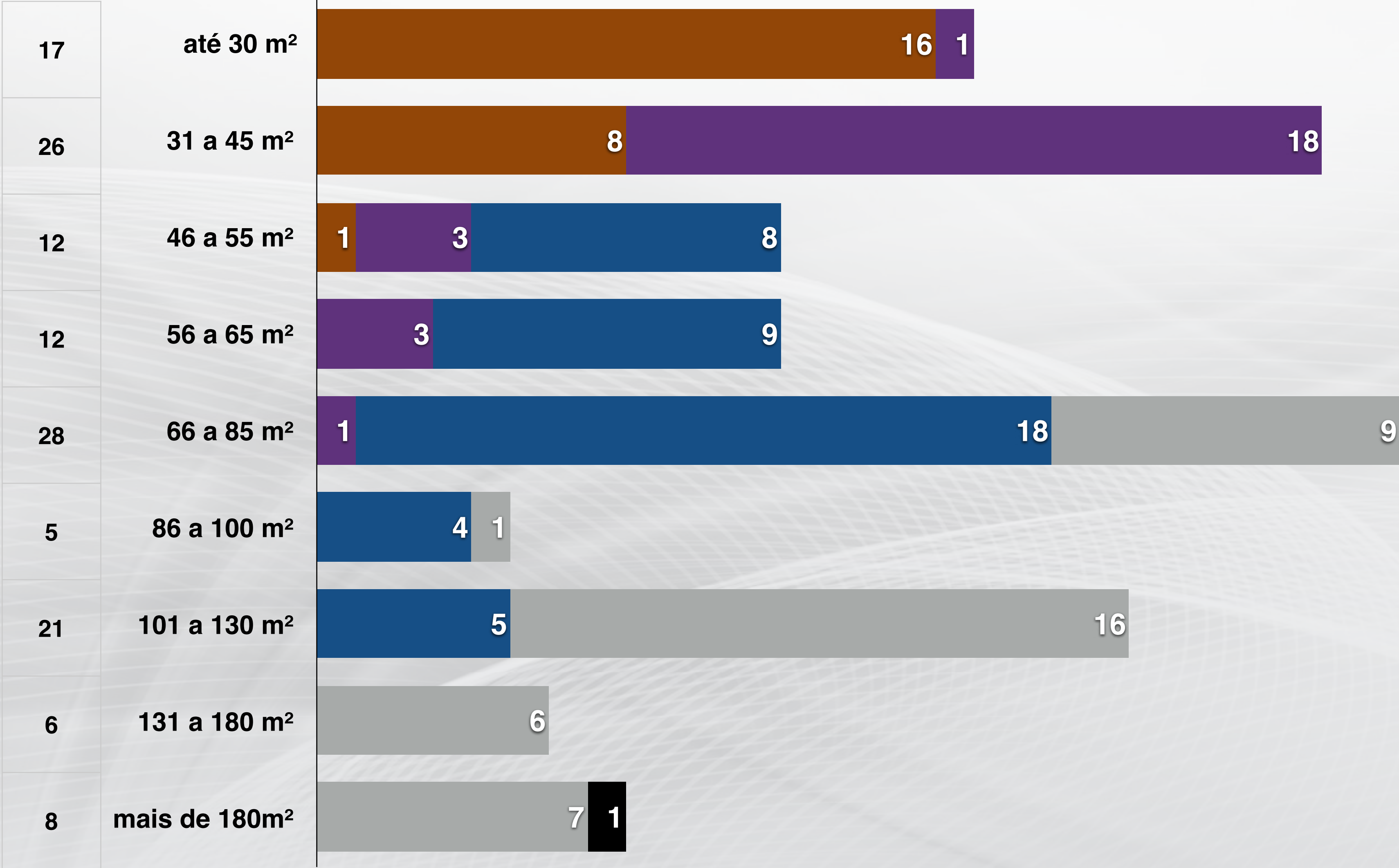
Preços Médios (R\$/m²)

13.444		14.659
	12.377	13.338
9.659		12.395
	12.585	13.100
	8.385	10.696
	11.523	12.732
12.871	6.598	11.291
13.459	11.695	7.407
14.893	14.476	12.655

Unidades



Unidades



■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D

Preços Médios (R\$/m²)

15.143	10.296			
13.022	13.051			
14.849	14.542	7.606		
	11.674	13.258		
	8.100	11.276	9.571	
		12.136	11.490	
		11.026	11.349	
			10.854	
			13.041	18.458

135

Top5 Bairros - Vendas - VGV			
Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m²
Petrópolis	28.000.146	21%	13.268
Central Parque	11.145.045	9%	10.243
Mont Serrat	9.657.784	7%	13.761
Boa Vista	8.602.936	7%	16.443
Cidade Baixa	8.164.143	6%	11.199
Demais bairros	65.346.445	50%	10.964
Total	130.916.499	100%	11.952

Top5 Bairros - Vendas - Unidades			
Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m²
Petrópolis	23	17%	13.268
Cidade Baixa	20	15%	11.199
Central Parque	10	7%	10.243
Mont Serrat	9	7%	13.761
Santana	9	7%	12.384
Demais bairros	64	47%	11.140
Total	135	100%	11.952



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo