

# PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (MAR2022)

ABR2022



**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 mar

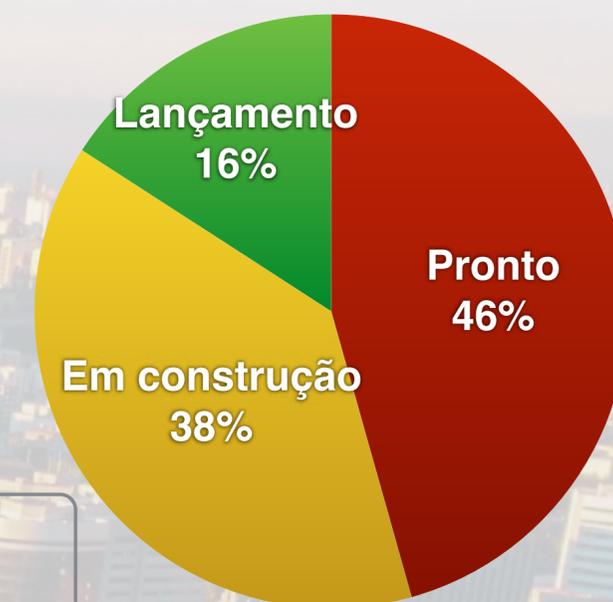
(Excluído CVA)

**Estoque Geral: 5.946** <sup>0%</sup> unidades

**R\$ 6.482** MM em VGV  
285 empreendimentos  
R\$/m<sup>2</sup> médio: 12.097  
<sup>+2%</sup>

Qtde	Tipo	R\$/m <sup>2</sup>
5.110	Residencial Vertical	12.429
545	Comercial	13.175
291	Horizontal	4.851

### Status do Estoque



**Vendas do mês: 628** <sup>anterior 177</sup> unidades

**R\$ 382** MM em VGV

**574 unidades (91%) Residenciais Verticais**

69% Studios / 6% 1dorm / 13% 2dorm / 12% 3dorm / 0% 4dorm

R\$/m <sup>2</sup>	13.311	12.397	11.780	12.413	17.357

**Lançamentos** mês: **564** <sup>anterior 24</sup> unidades

**R\$ 357** MM em VGV

**Venda sobre Oferta (VsO): 10,0\***%

**Lançamento sobre Oferta (LsO): 8,3**%

**Absorção da Oferta: 1,8**%

Anterior

2,9%

0,4%

2,6%

\* Neste mês foi detectado um aumento expressivo no VSO/LSO em virtude de um lançamento imobiliário pontual na região do 4<sup>o</sup> distrito.



ALPHAPLAN



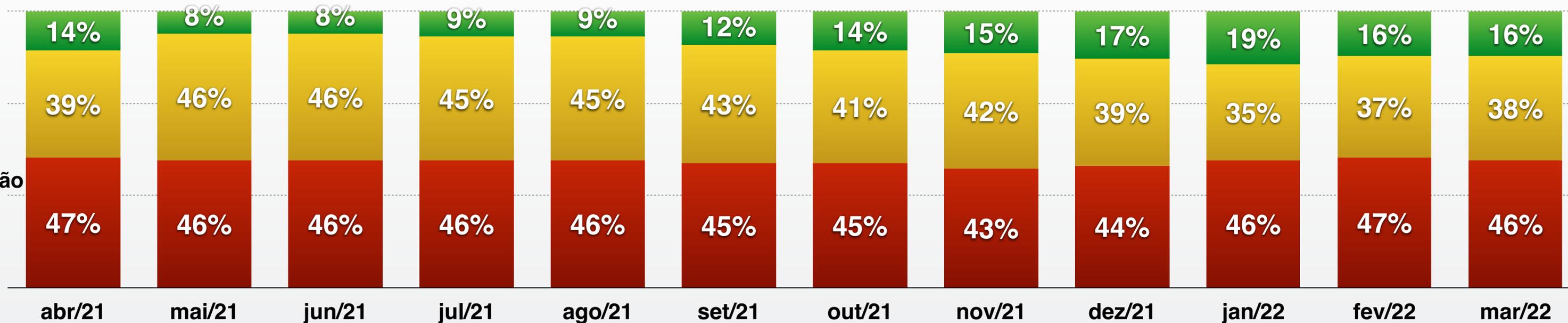
# MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2022 mar

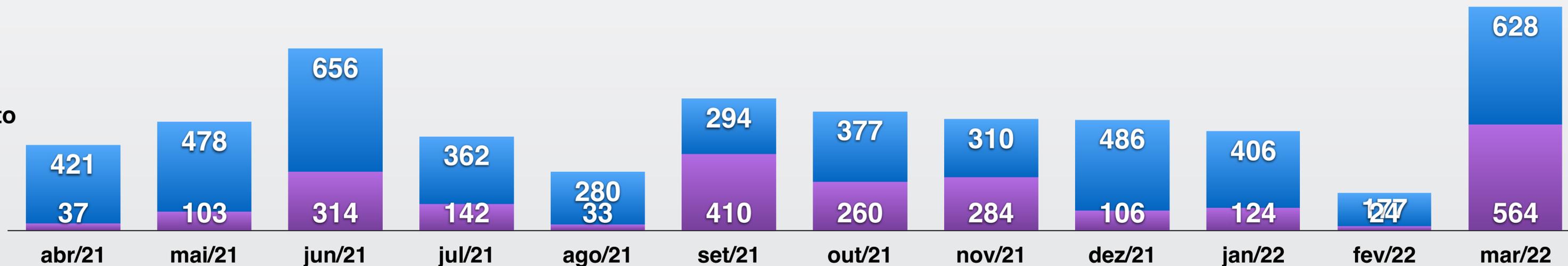
(Excluído CVA)

## Estoque

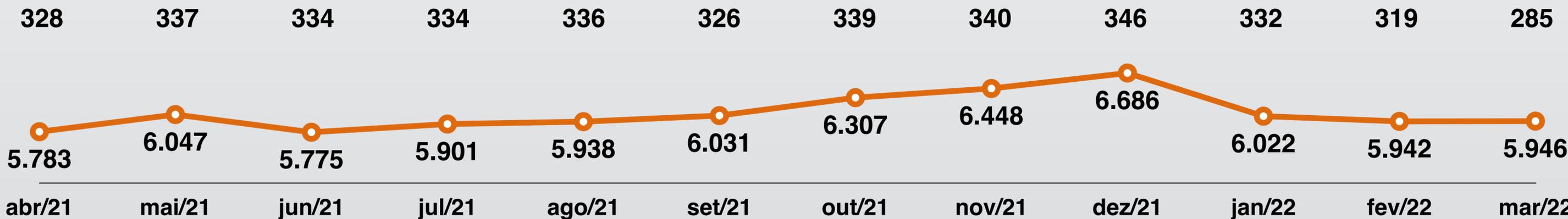
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



- Venda
- Lançamento

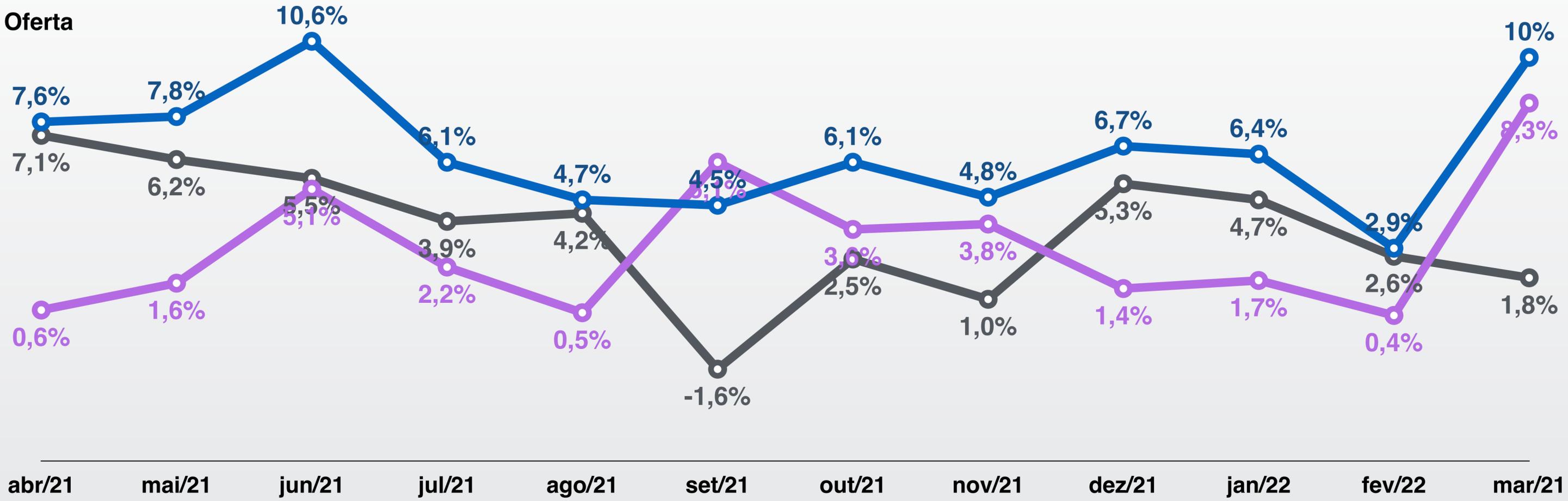


Total de empreendimentos do relatório

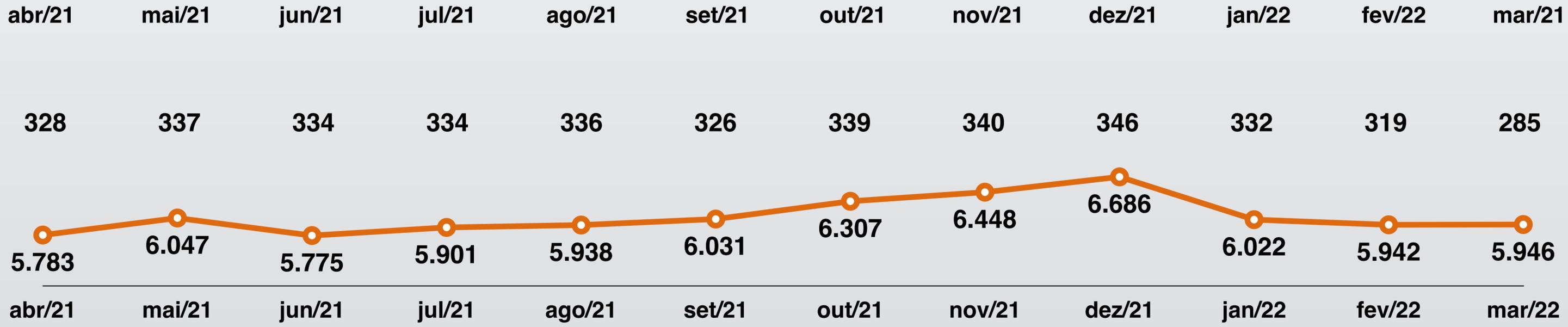




- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



# ESTOQUE



ALPHAPLAN



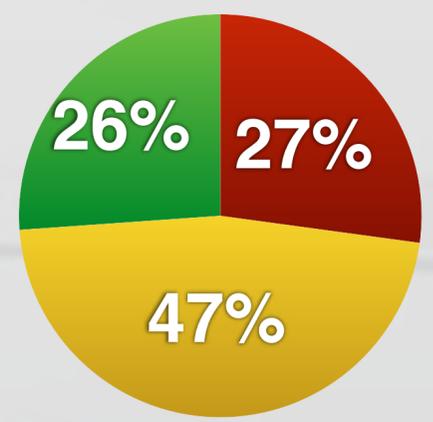
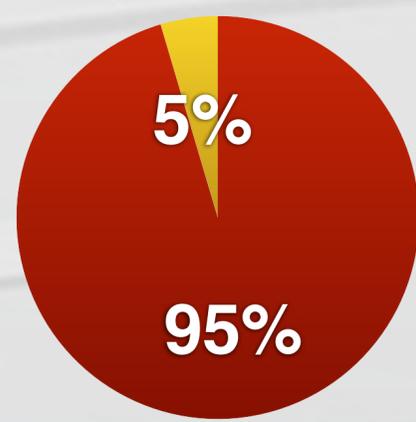
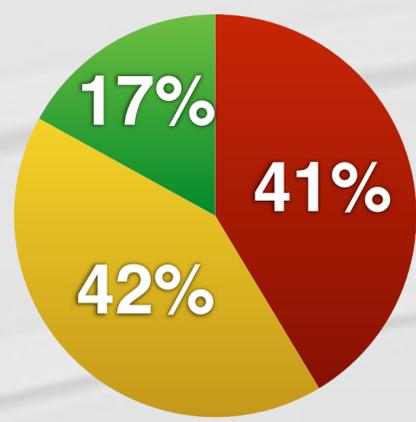
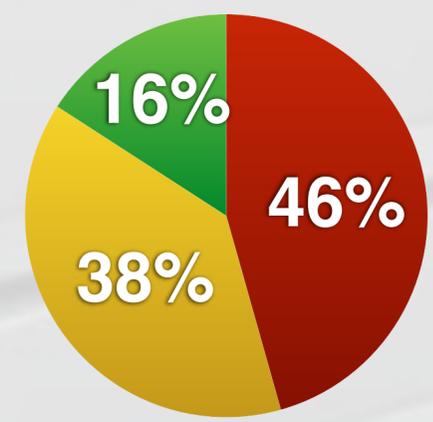
# ESTOQUE

## Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

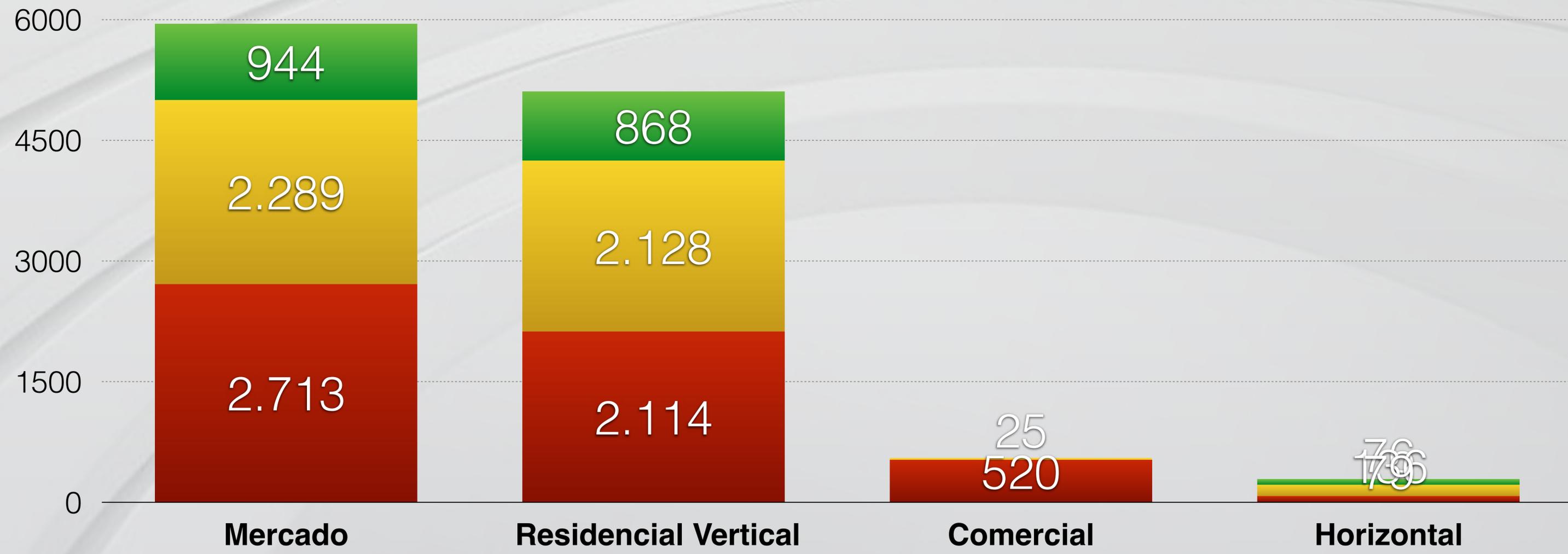
Ref.: 2022 mar

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



**Totais**      **5.946** +0%      **5.110** +2%      **545** -9%      **291** -15%





ALPHAPLAN



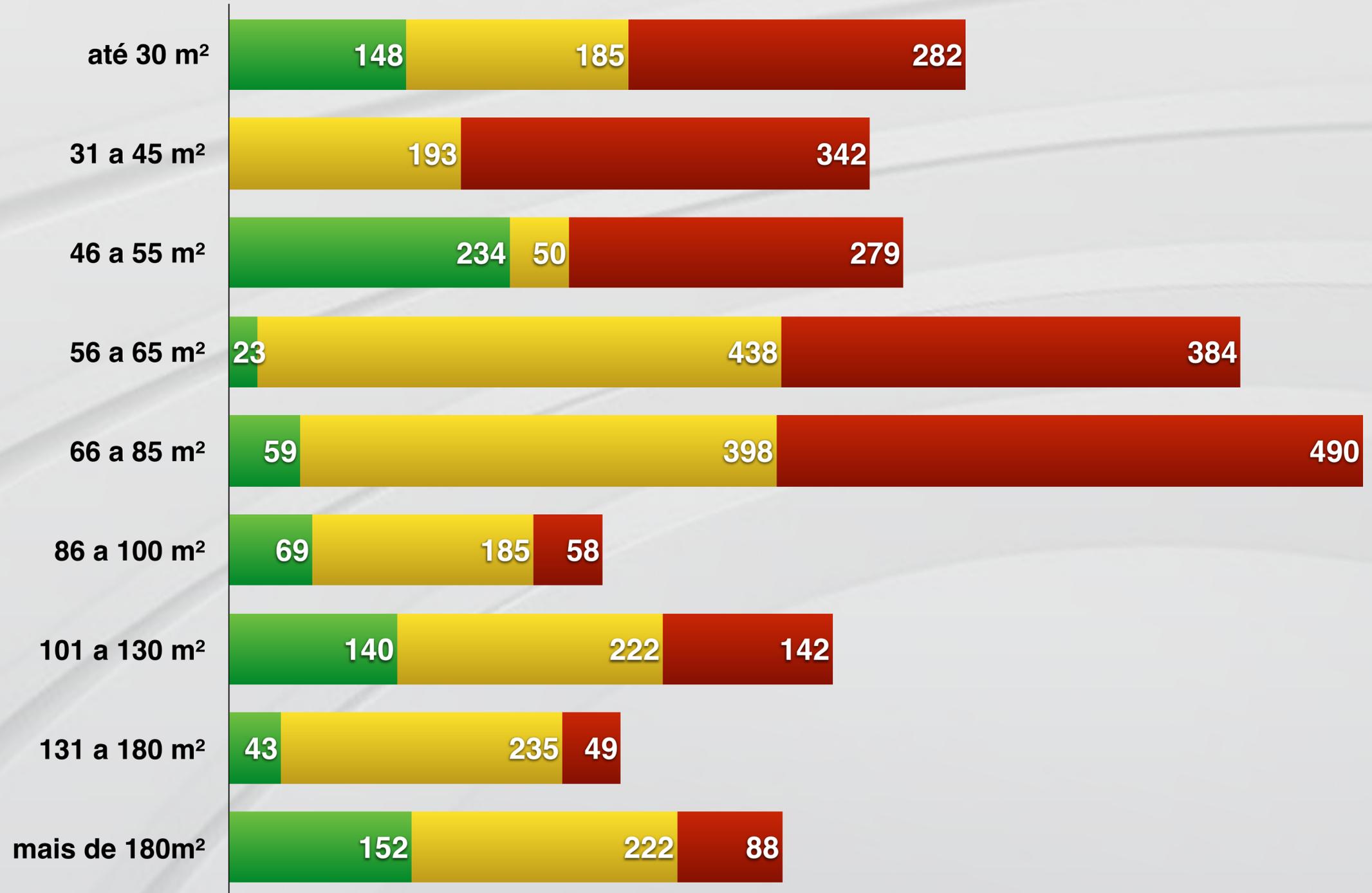
# ESTOQUE

## Estoque Residencial Vertical - Por Faixas de m<sup>2</sup> área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 mar

### Unidades e Preços (R\$/m<sup>2</sup>)

Unidades		
anterior	atual	
504	615	+22%
470	535	+14%
588	563	-4%
923	845	-8%
978	947	-3%
288	312	+8%
509	504	-1%
320	327	+2%
421	462	+10%
5.001	5.110	+2%



Preços Médios (R\$/m <sup>2</sup> )		
13.586	15.927	13.845
11.349	14.116	
10.643	13.690	11.271
13.443	12.226	10.563
10.669	11.667	10.621
11.649	11.768	12.026
12.719	12.563	11.716
12.932	13.669	13.390
14.190	15.131	13.749

■ **Laçamento**     
 ■ **Em construção**     
 ■ **Pronto**



ALPHAPLAN



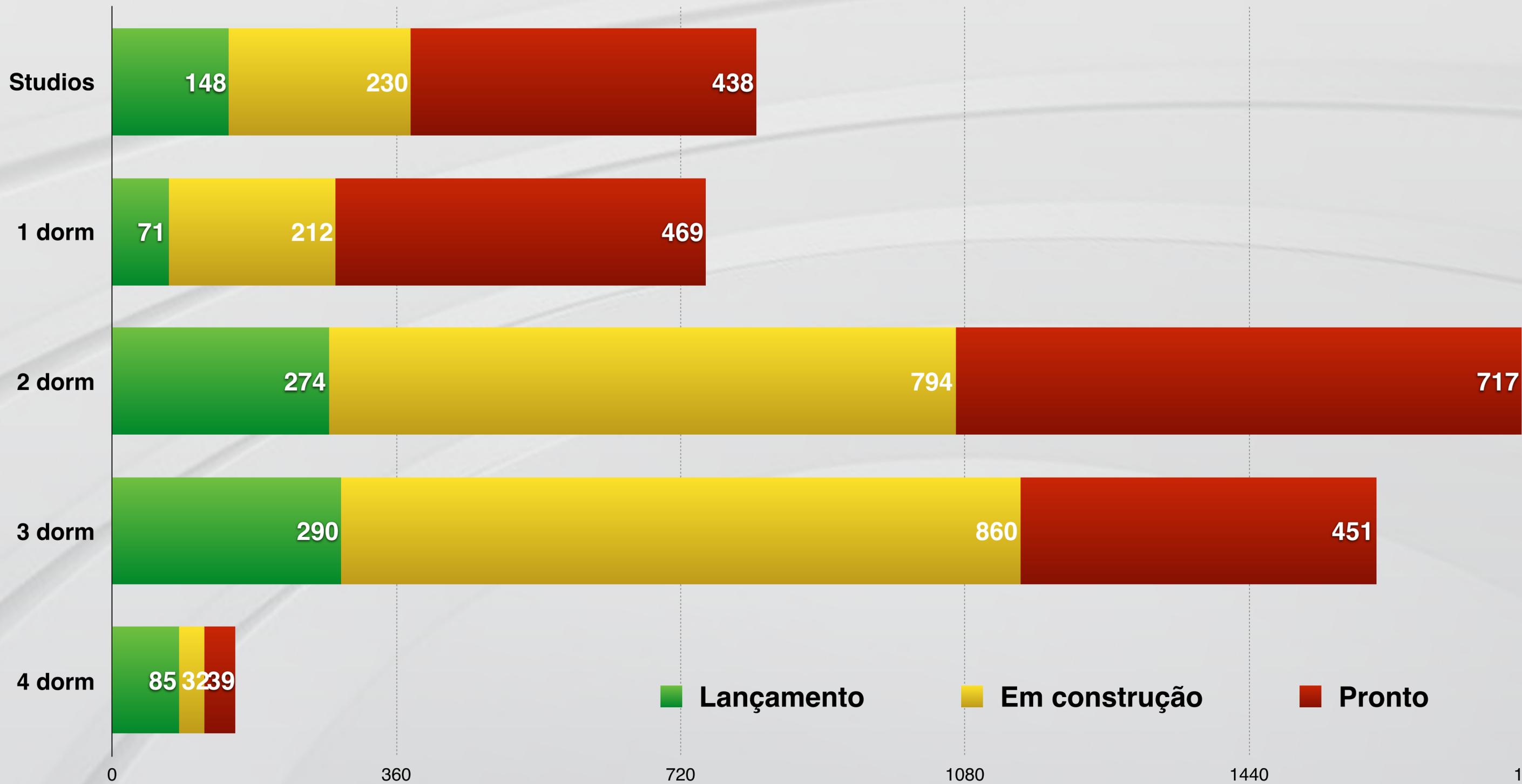
ESTOQUE

# Estoque Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 mar

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
760	<b>816</b>	+7%
688	<b>752</b>	+9%
1.834	<b>1.785</b>	-3%
1.563	<b>1.601</b>	+2%
156	<b>156</b>	0%
5.001	<b>5.110</b>	+2%



■ **Laçamento**
■ **Em construção**
■ **Pronto**



ALPHAPLAN



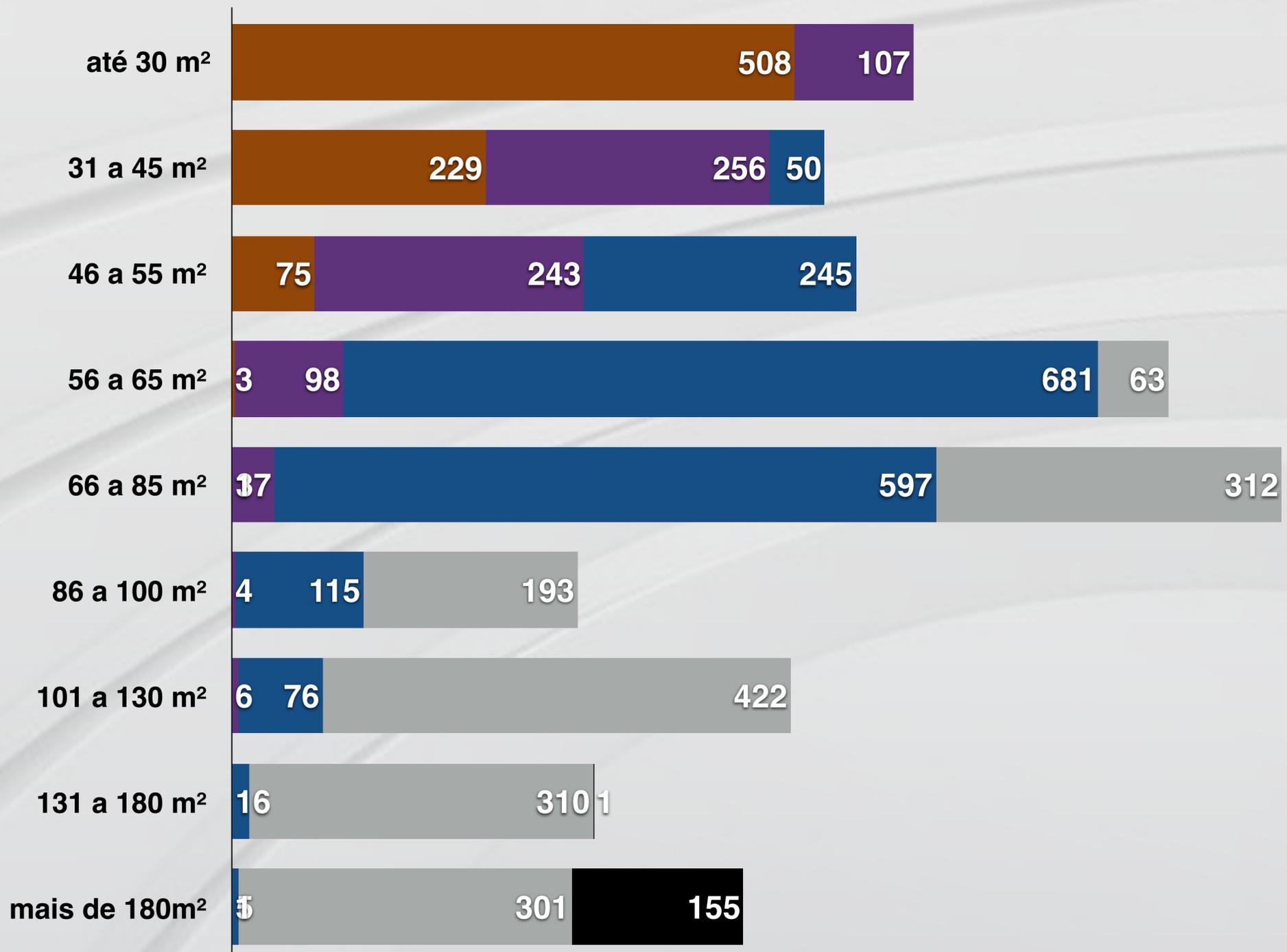
# ESTOQUE

## Estoque Residencial Vertical - Por Faixas de m<sup>2</sup> área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2022 mar

### Unidades e Preços (R\$/m<sup>2</sup>)

Unidades		
anterior	atual	
504	615	+22%
470	535	+14%
588	563	-4%
923	845	-8%
978	947	-3%
288	312	+8%
509	504	-1%
320	327	+2%
421	462	+10%
5.001	5.110	+2%



■ Studio  
 ■ 1D  
 ■ 2D  
 ■ 3D  
 ■ 4D

Preços Médios (R\$/m <sup>2</sup> )				
15.167	12.155			
13.750	13.358	5.757		
13.567	11.325	8.981		
11.964	11.851	10.995	10.149	
15.718	11.241	11.351	9.612	
	9.811	12.231	11.648	
	11.215	11.091	12.681	
		9.642	14.731	10.910
	12.430	9.611	14.230	17.054



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 mar

Unidades  
Preços (R\$/m<sup>2</sup>) e VGVTop5 Bairros - Estoque - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	595	12%
Cidade Baixa	408	8%
Passo da Areia	355	7%
Jardim Lindóia	334	7%
Menino Deus	275	5%
Demais bairros	3.143	62%
<b>Total</b>	<b>5.110</b>	<b>100%</b>

Top5 Bairros - Estoque - **Preço R\$ / m<sup>2</sup>**

Bairro	R\$ / m <sup>2</sup>	Em relação à média
Chácara das Pedras	21.802	75%
Cristal	16.752	35%
Moinhos de Vento	16.451	32%
Auxiliadora	15.792	27%
Três Figueiras	15.651	26%
Demais bairros	10.410	-16%
<b>Média Geral</b>	<b>12.429</b>	<b>0%</b>

Top5 Bairros - **VGV (R\$)**

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	739.976.398	12%
Cristal	480.988.038	8%
Bela Vista	442.853.522	7%
Rio Branco	440.414.006	7%
Menino Deus	320.791.581	5%
Demais bairros	3.520.277.263	59%
<b>Total</b>	<b>5.945.300.808</b>	<b>100%</b>



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



# VENDAS



ALPHAPLAN



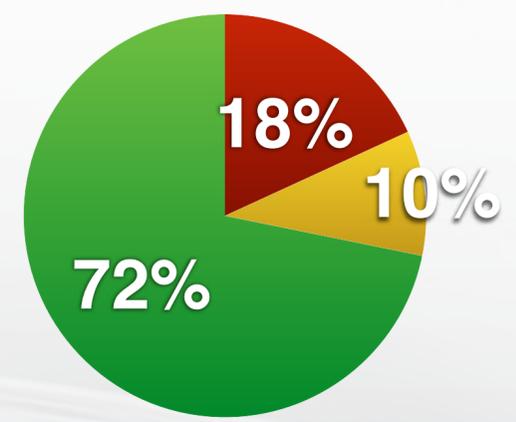
# VENDAS

## VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

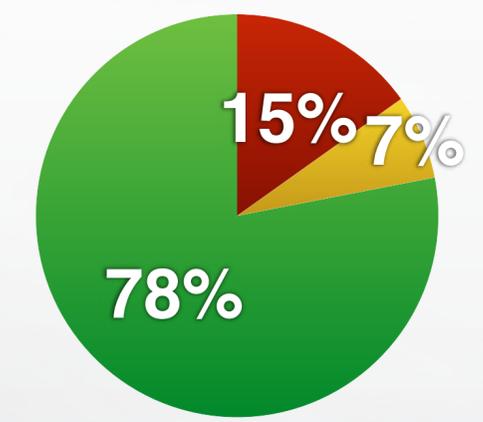
Ref.: 2022 mar

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



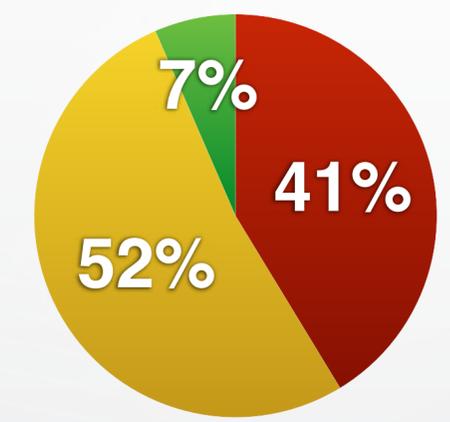
**628**



**574**



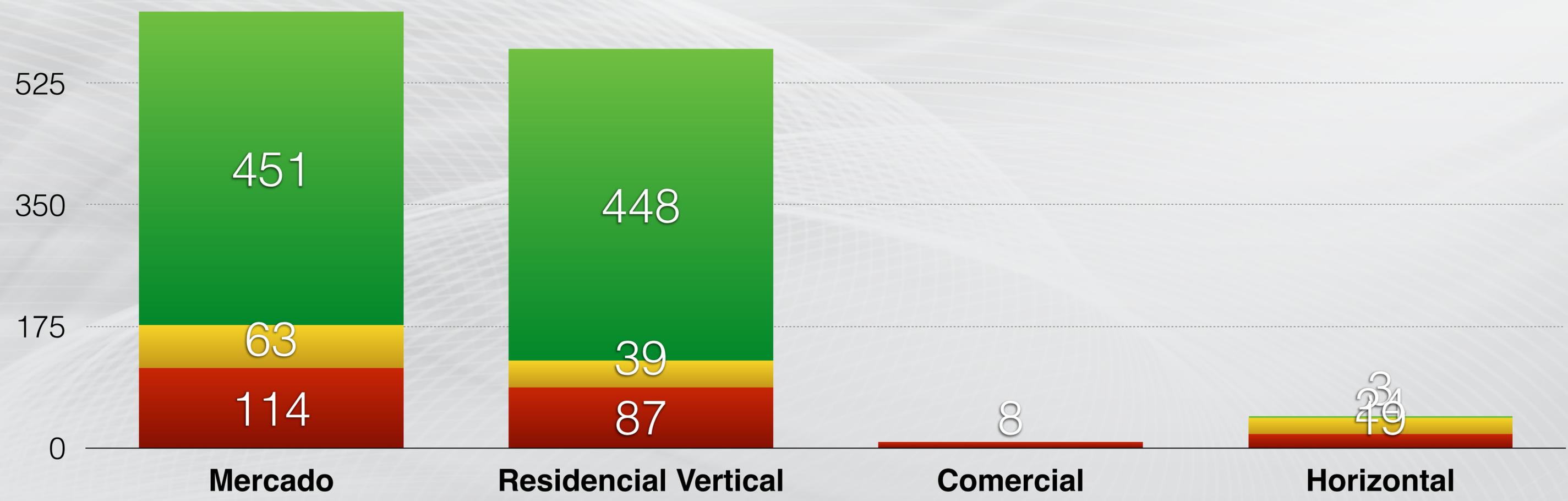
**8**



**46**

### Totais

700





ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

# Vendas Residencial Vertical - Por Faixas de m<sup>2</sup> área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 mar

## Unidades e Preços (R\$/m<sup>2</sup>)

Unidades



Preços Médios (R\$/m<sup>2</sup>)

13.972	13.254	14.219
12.581	10.621	13.560
11.302	13.517	10.817
13.322	14.516	12.078
12.828	10.529	10.189
14.935	12.387	12.233
15.533	14.520	11.795
14.333	14.010	11.614
16.501	18.528	17.357

■ Lançamento    
 ■ Em construção    
 ■ Pronto



ALPHAPLAN

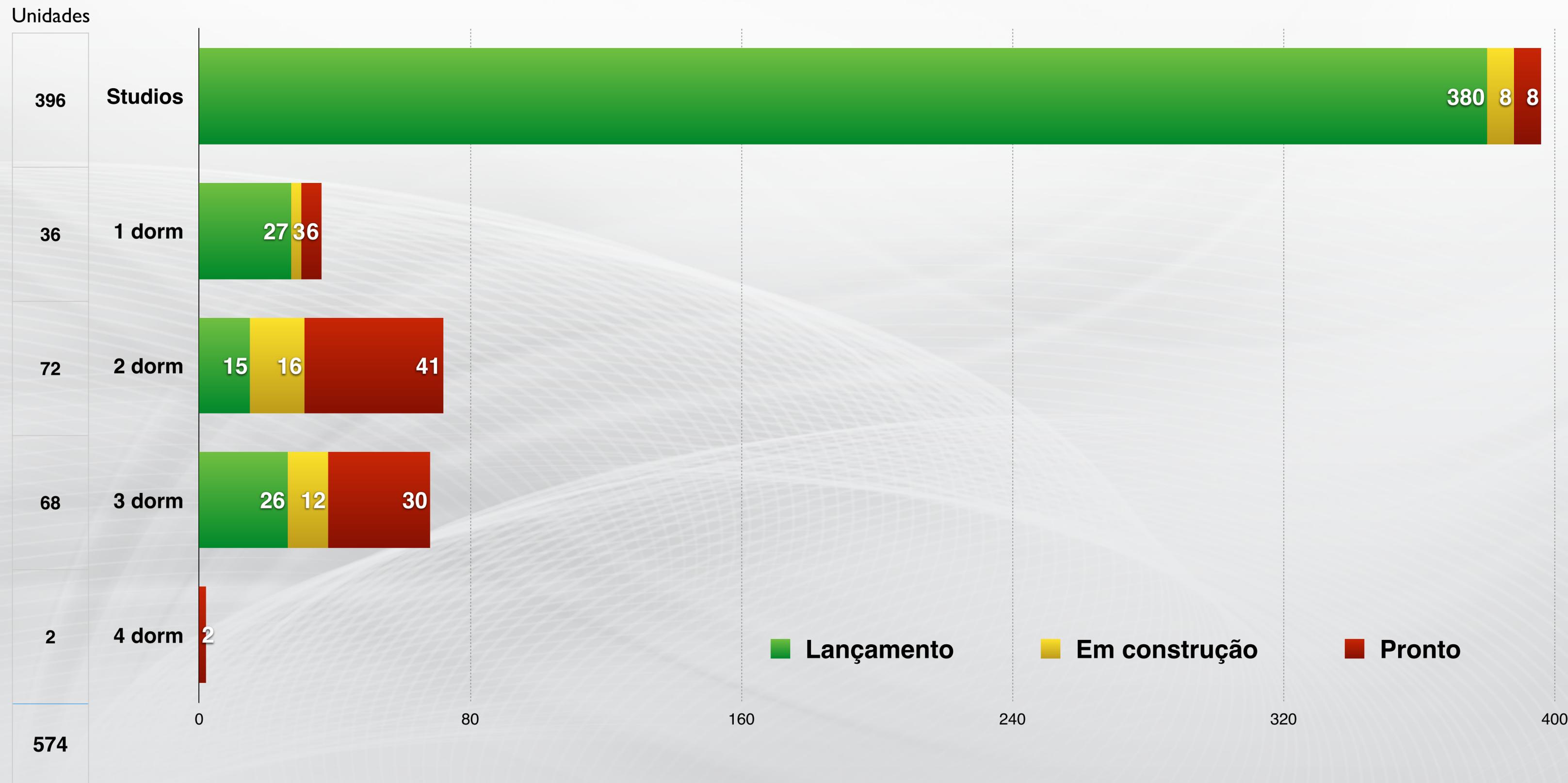


**VENDAS**

# Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 mar

Unidades





ALPHAPLAN



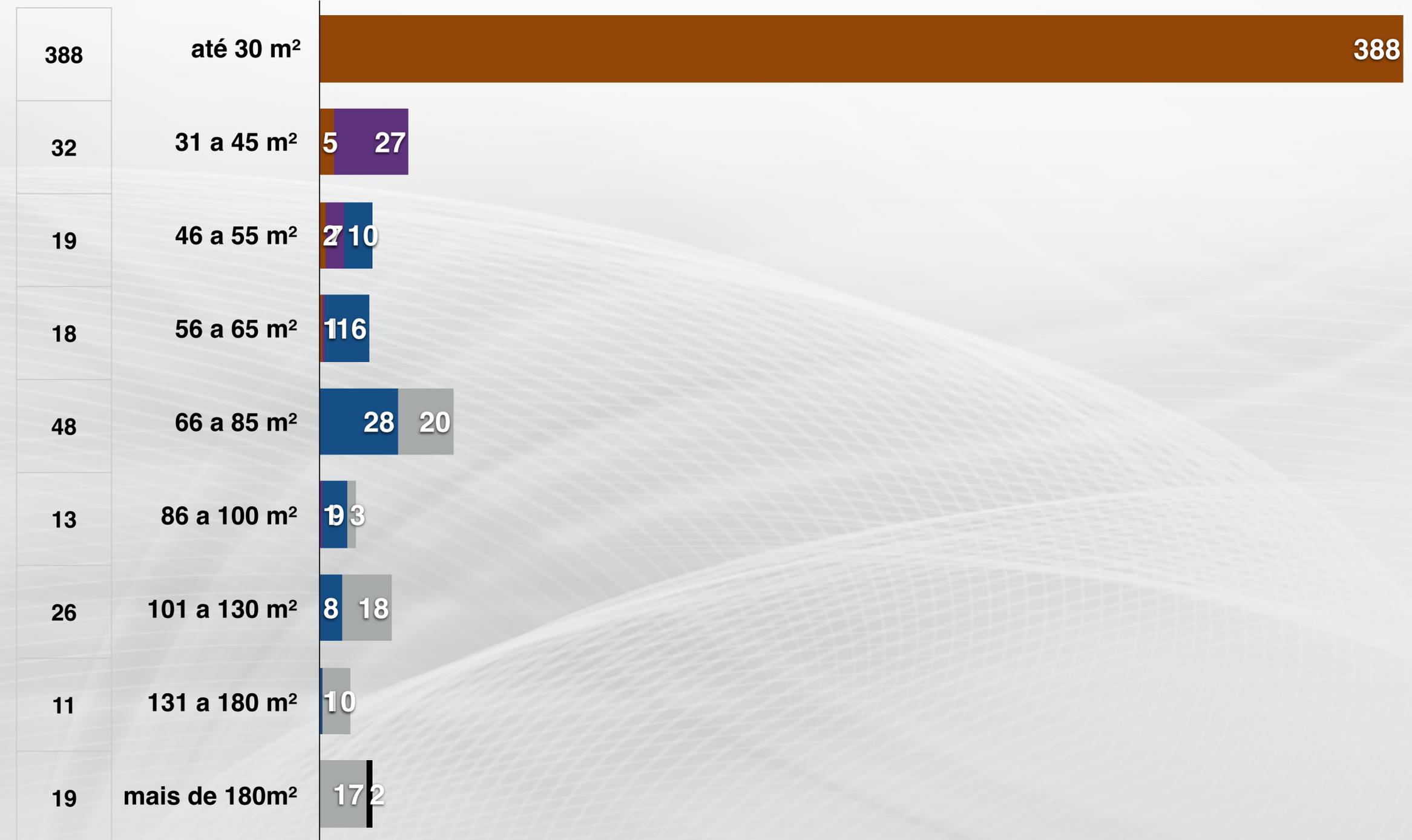
VENDAS

# Venda Residencial Vertical - Por Faixas de m<sup>2</sup> área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2022 mar

## Unidades e Preços (R\$/m<sup>2</sup>)

Unidades



Preços Médios (R\$/m<sup>2</sup>)

13.815				
12.204	12.957			
14.165	11.907	7.626		
11.900	15.815	12.578		
		11.223	9.247	
	10.238	13.450	12.421	
		13.279	12.710	
			15.234	
			17.007	17.357

■ Studio 
 ■ 1D 
 ■ 2D 
 ■ 3D 
 ■ 4D



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 mar

VGV (R\$), Unidades  
e Preços (R\$/m<sup>2</sup>)Top5 Bairros - Vendas - **VGV**

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m <sup>2</sup>
Floresta	110.387.700	32%	13.507
Praia de Belas	67.714.671	19%	15.720
Petrópolis	45.900.465	13%	14.442
Menino Deus	21.629.586	6%	11.484
Boa Vista	13.477.609	4%	13.572
Demais bairros	91.141.189	26%	11.540
<b>Total</b>	<b>350.251.220</b>	<b>100%</b>	<b>12.352</b>

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m <sup>2</sup>
Floresta	396	69%	13.507
Petrópolis	29	5%	14.442
Menino Deus	19	3%	11.484
Cidade Baixa	17	3%	12.825
Praia de Belas	17	3%	15.720
Demais bairros	96	17%	11.574
<b>Total</b>	<b>574</b>	<b>100%</b>	<b>12.352</b>



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



# LANÇAMENTOS



ALPHAPLAN

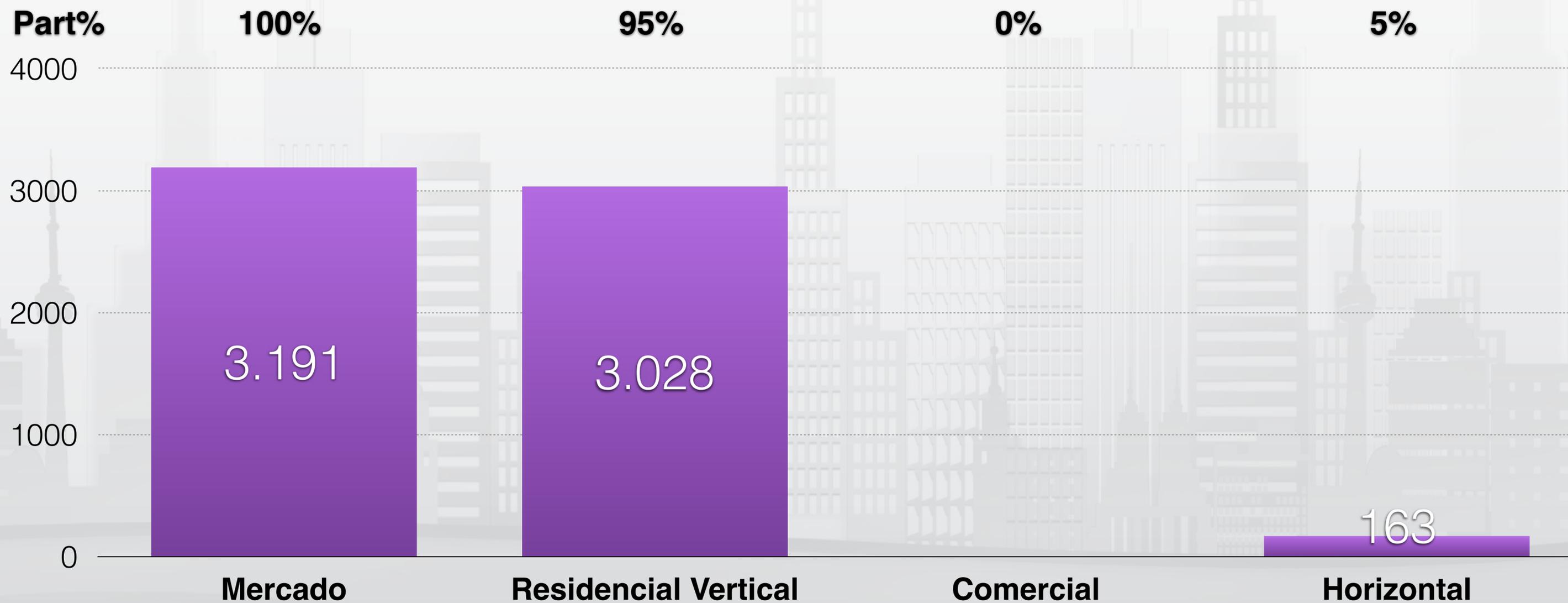


Orulo LANÇAMENTOS

Lançamentos por Finalidade e Tipo  
Últimos 12 meses até a data de referência

Ref.: 2022 mar

Part% e Unidades





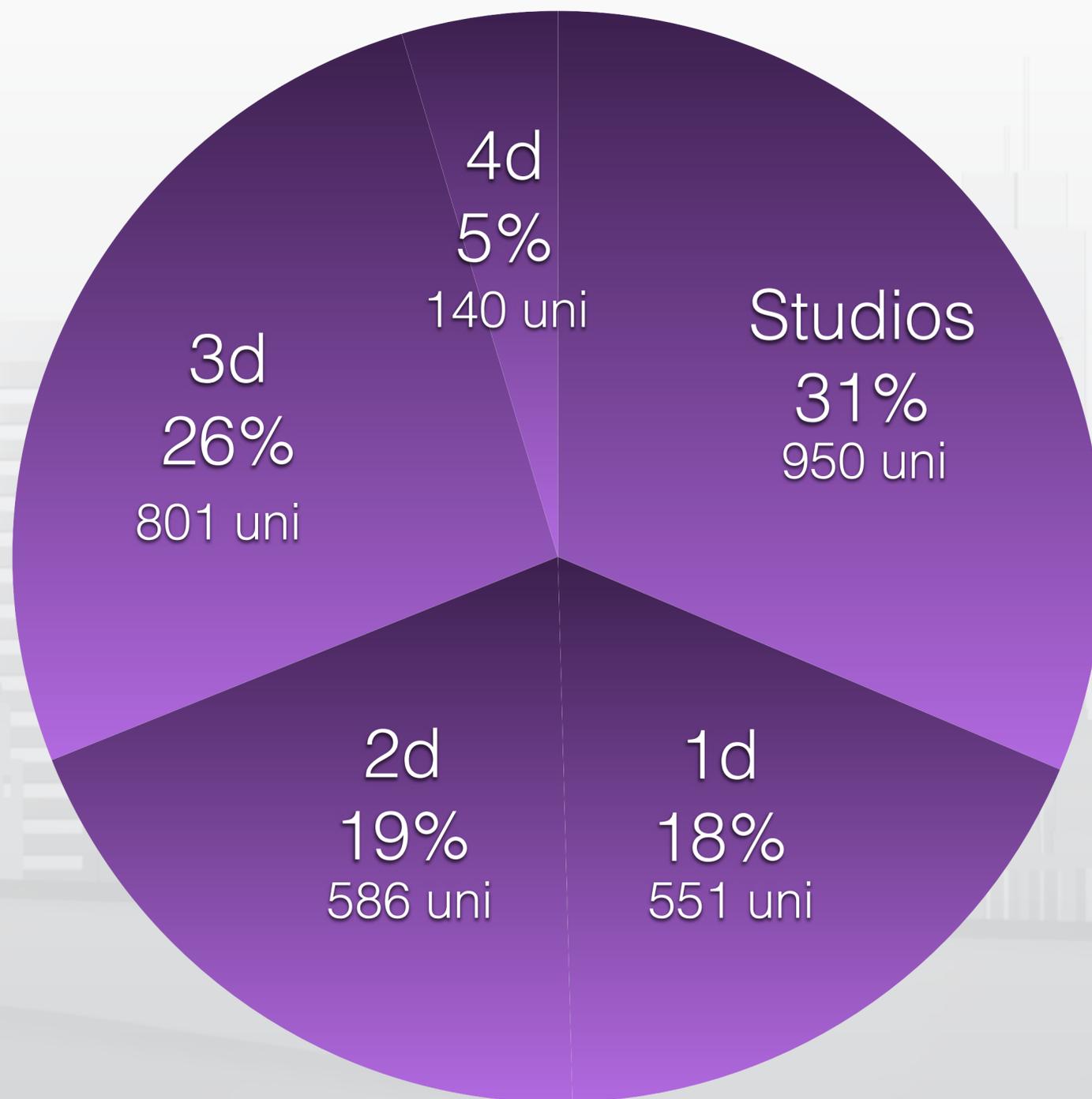
ALPHAPLAN

orulo LANÇAMENTOS

Lançamento Residencial Vertical - Por Dormitórios  
Últimos 12 meses até a data de referência

Ref.: 2022 mar

part% - unidades



1.501 unidades Compactas  
49%



ALPHAPLAN



Orulo LANÇAMENTOS

Lançamento Residencial Vertical -  
Por Faixas de m<sup>2</sup> área privativa e Por Número de Dorms

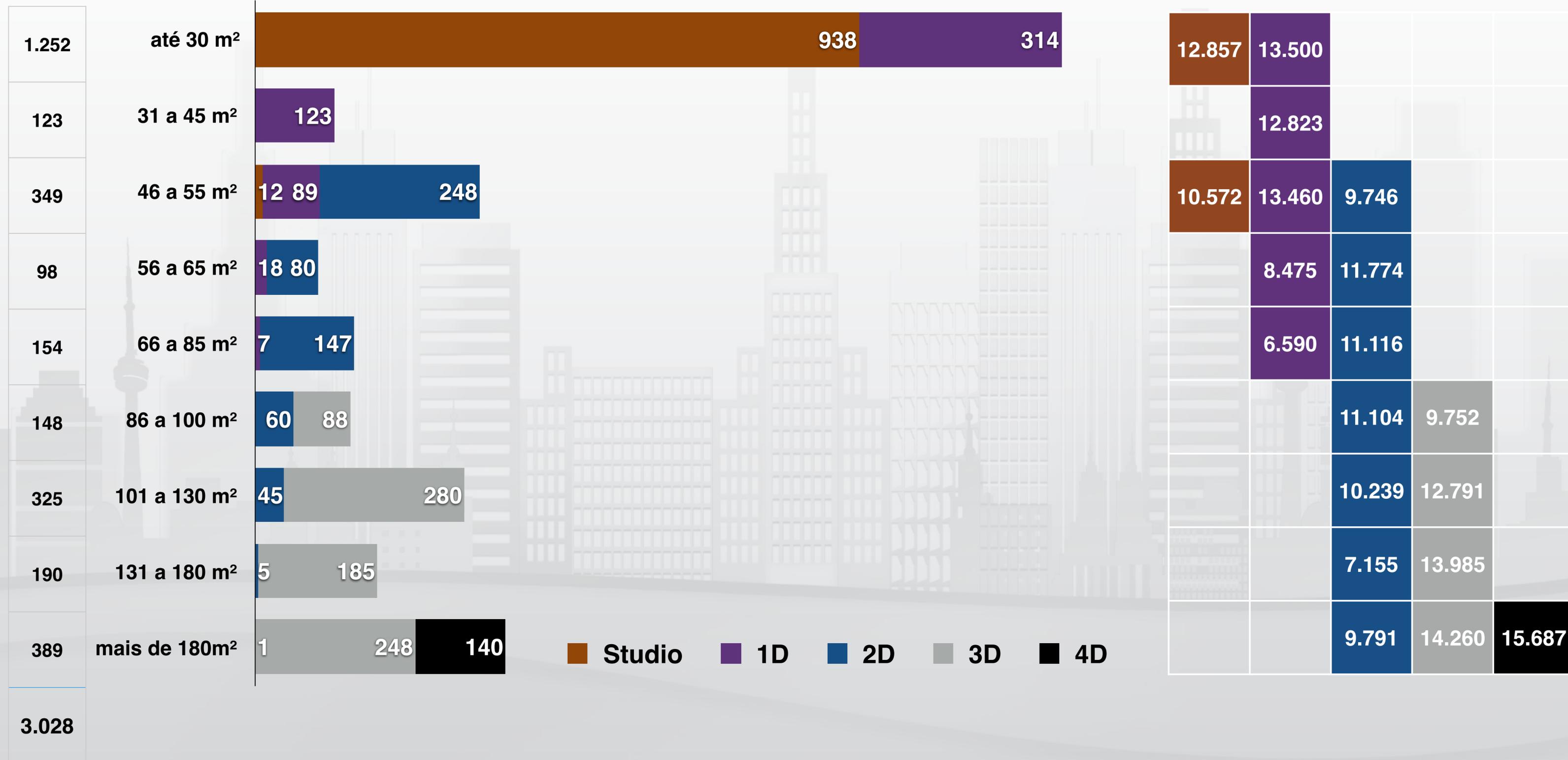
Ref.: 2022 mar

Unidades e  
Preços (R\$/m<sup>2</sup>)

Últimos 12 meses até a data de referência

Unidades

Preços Médios (R\$/m<sup>2</sup>)



Studio 1D 2D 3D 4D



ALPHAPLAN

**Orulo LANÇAMENTOS**Lançamento - Residencial Vertical - Por Bairro  
Últimos 12 meses até a data de referência

Ref.: 2022 mar

Unidades e  
VGV (R\$)Top5 Bairros - Lançamento - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m <sup>2</sup>
Cidade Baixa	564	19%	12.070
Floresta	438	14%	13.507
Rio Branco	387	13%	11.650
Petrópolis	222	7%	11.344
Boa Vista	221	7%	15.155
Demais bairros	1.196	39%	12.332
<b>Total</b>	<b>3.028</b>	<b>100%</b>	<b>13.026</b>

Top5 Bairros - Lançamento - **VGV**

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m <sup>2</sup>
Cristal	532.955.344	15%	15.473
Jardim Europa	465.975.048	13%	15.784
Boa Vista	436.604.331	12%	15.155
Petrópolis	323.076.853	9%	11.344
Cidade Baixa	290.002.220	8%	12.070
Demais bairros	1.527.031.199	43%	11.951
<b>Total</b>	<b>3.575.644.995</b>	<b>100%</b>	<b>13.026</b>



**SINDUSCON-RS**

**ALPHAPLAN**

*inteligência em pesquisas*



**órulo**