

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (MAI2022)

JUN2022



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

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2022 mai

(Excluído CVA)

Estoque Geral: 6.197 ^{+7%} unidades

R\$ 6.648 MM em VGV

280 empreendimentos

R\$/m² médio: 12.373
^{+2%}

Qtde	Tipo	R\$/m ²
5.445	Residencial Vertical	12.649
482	Comercial	13.799
270	Horizontal	5.226

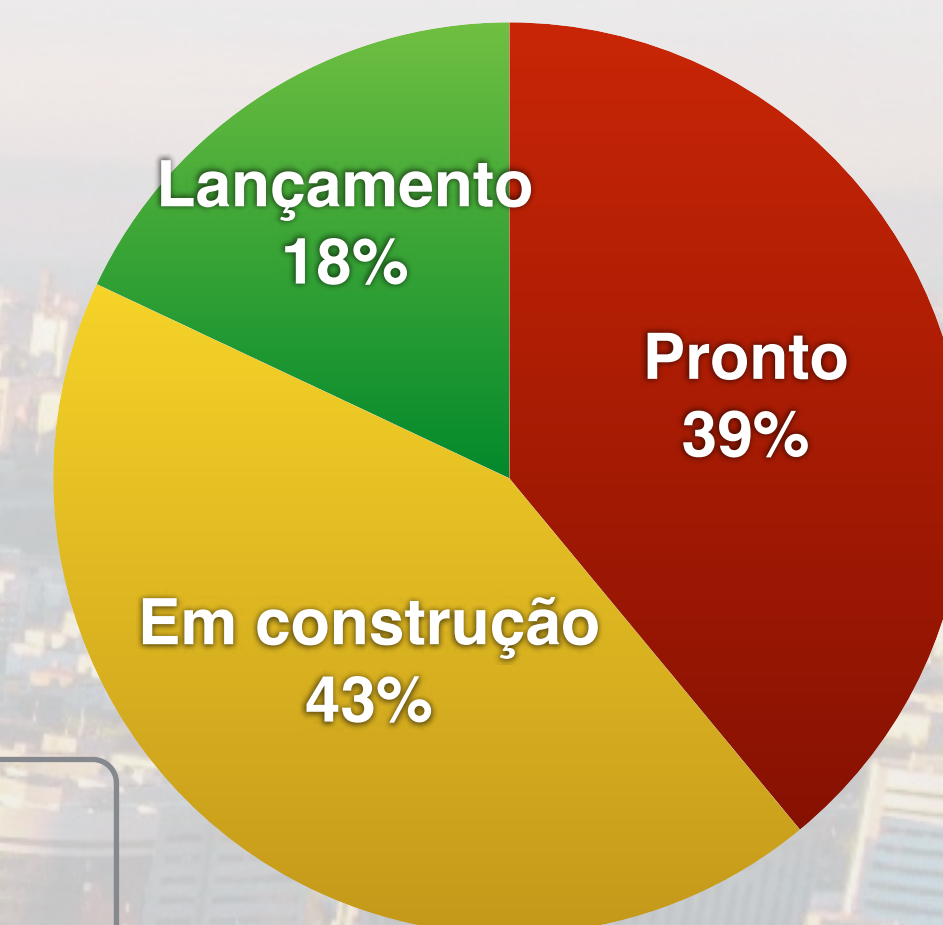
Vendas do mês: 583 ^{anterior 426} unidades

R\$ 612 MM em VGV

**559 unidades (96%)
Residenciais Verticais**

19% Studios / 8% 1dorm / 27% 2dorm / 45% 3dorm / 1% 4dorm

 R\$/m² 15.141 12.276 10.915 12.813 18.733

Status do Estoque

Lançamentos mês: **679** ^{anterior 66} unidades

R\$ 232 MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): 9,1%

Anterior

7,1%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 9,3%

1,0%

Absorção da Oferta: -0,2%

6,1%



ALPHAPLAN



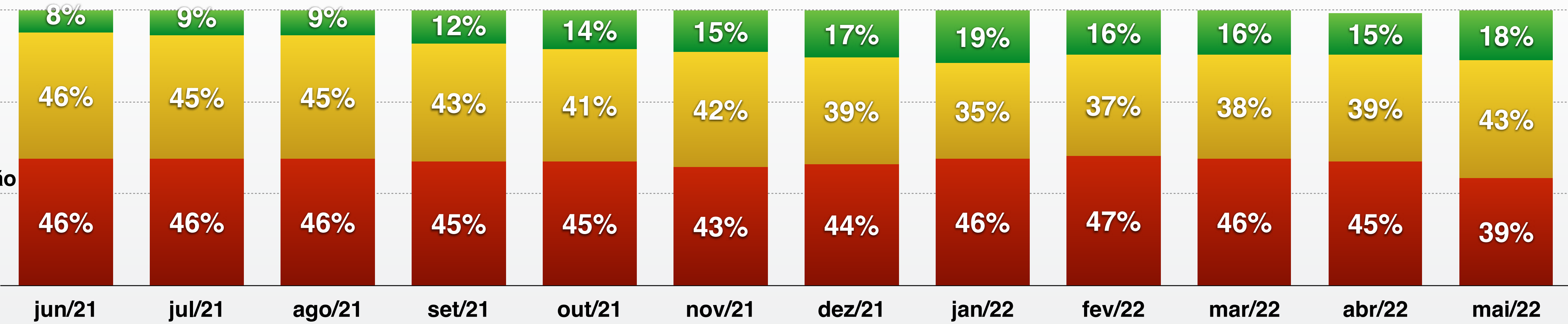
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2022 mai

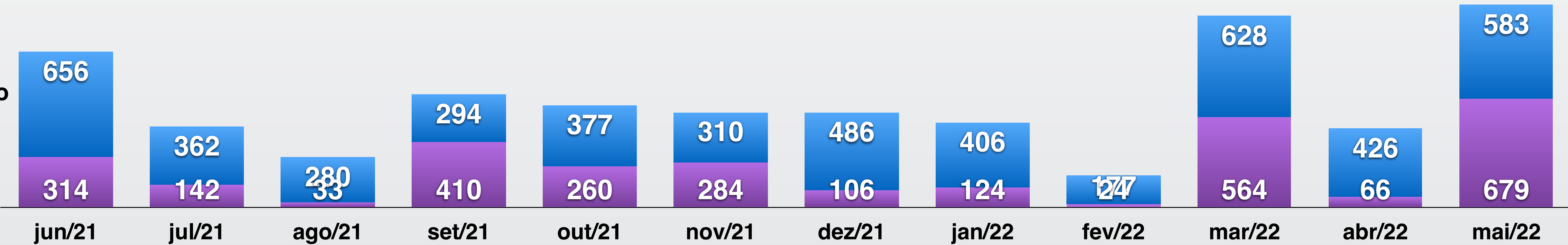
(Excluído CVA)

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



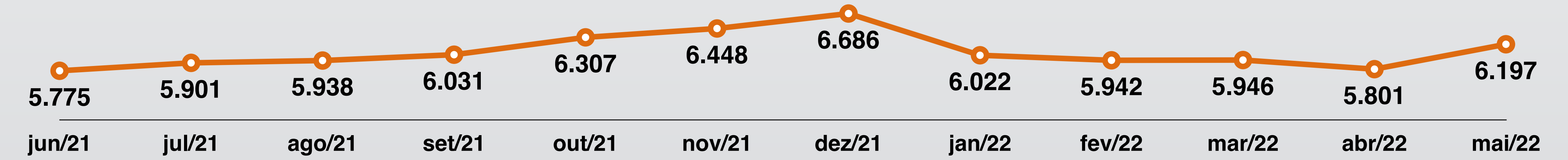
- Venda
- Lançamento

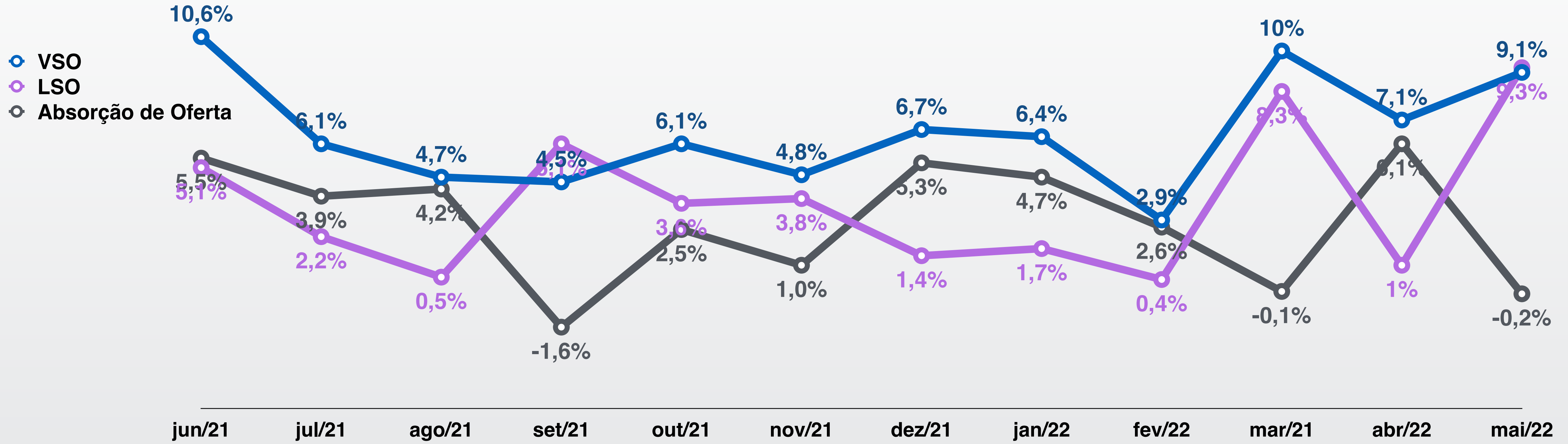


Total de empreendimentos do relatório

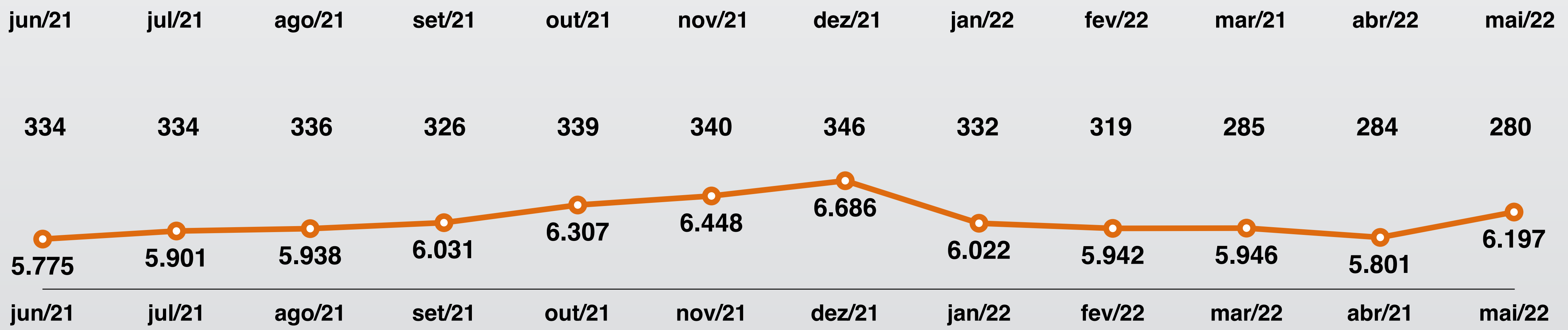
Mês	Total de empreendimentos do relatório
jun/21	334
jul/21	334
ago/21	336
set/21	326
out/21	339
nov/21	340
dez/21	346
jan/22	332
fev/22	319
mar/22	285
abr/22	284
mai/22	280

Estoque





Total de empreendimentos do relatório





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



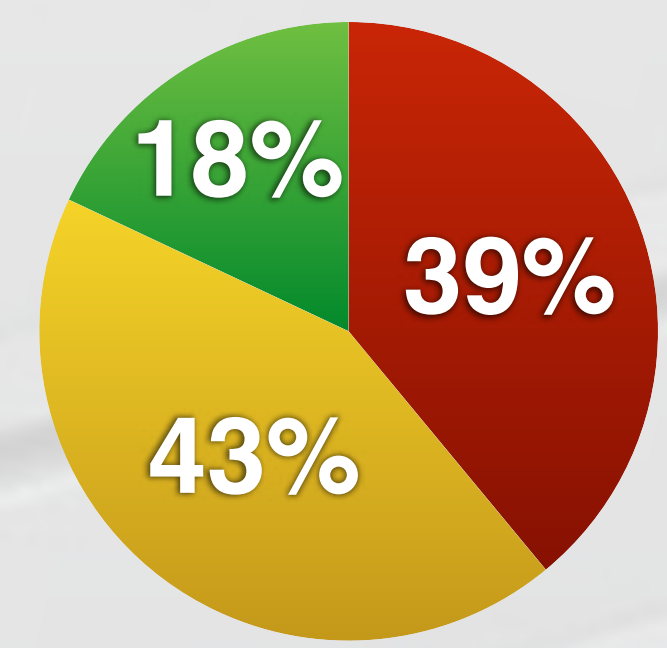
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

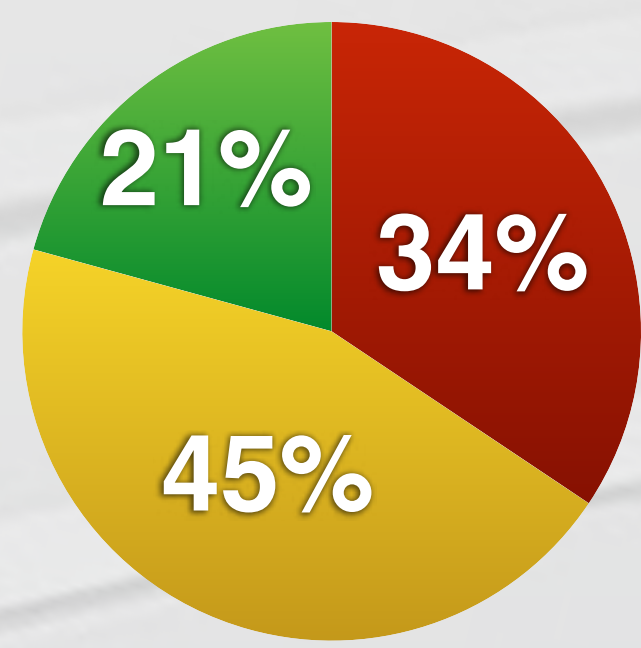
Ref.: 2022 mai

Part% e Unidades

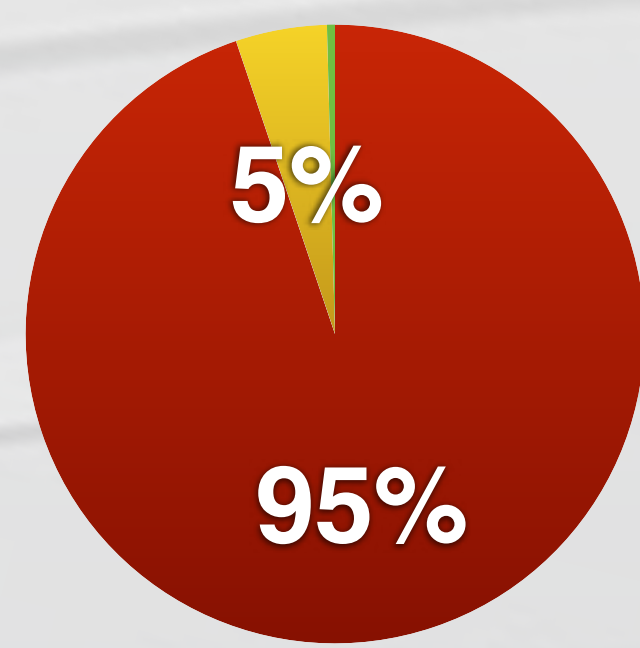
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



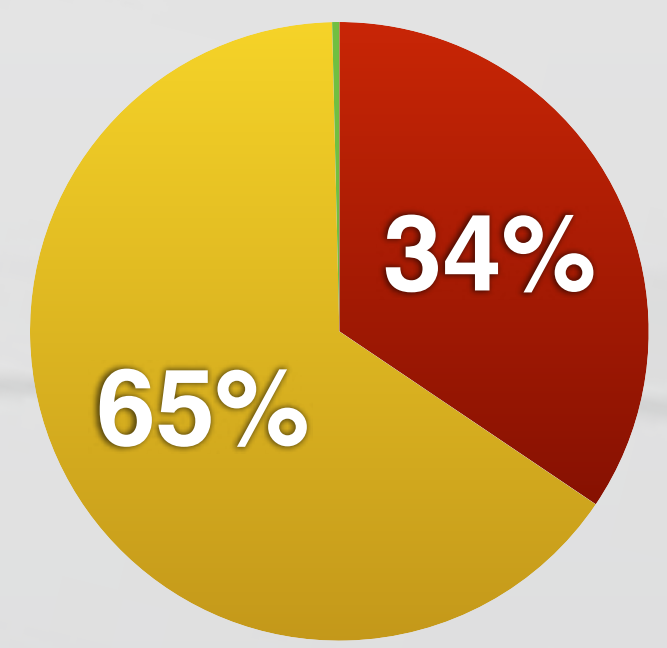
6.197 +7%



5.445 +10%

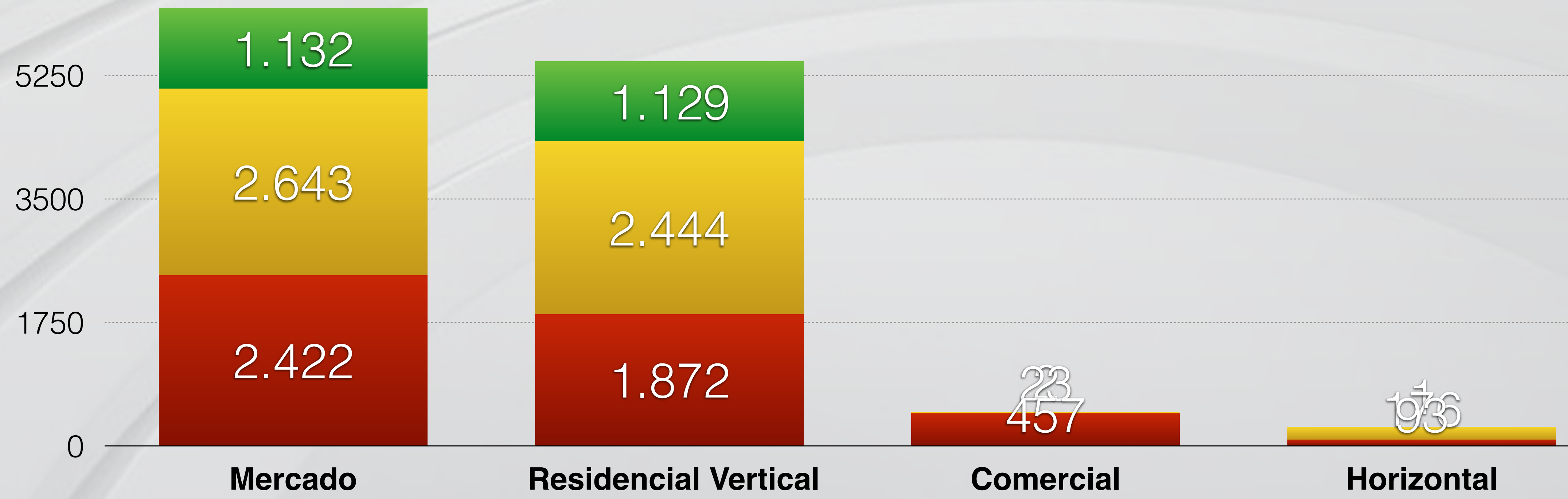


482 -1%



270 -23%

Totais
7000





ALPHAPLAN



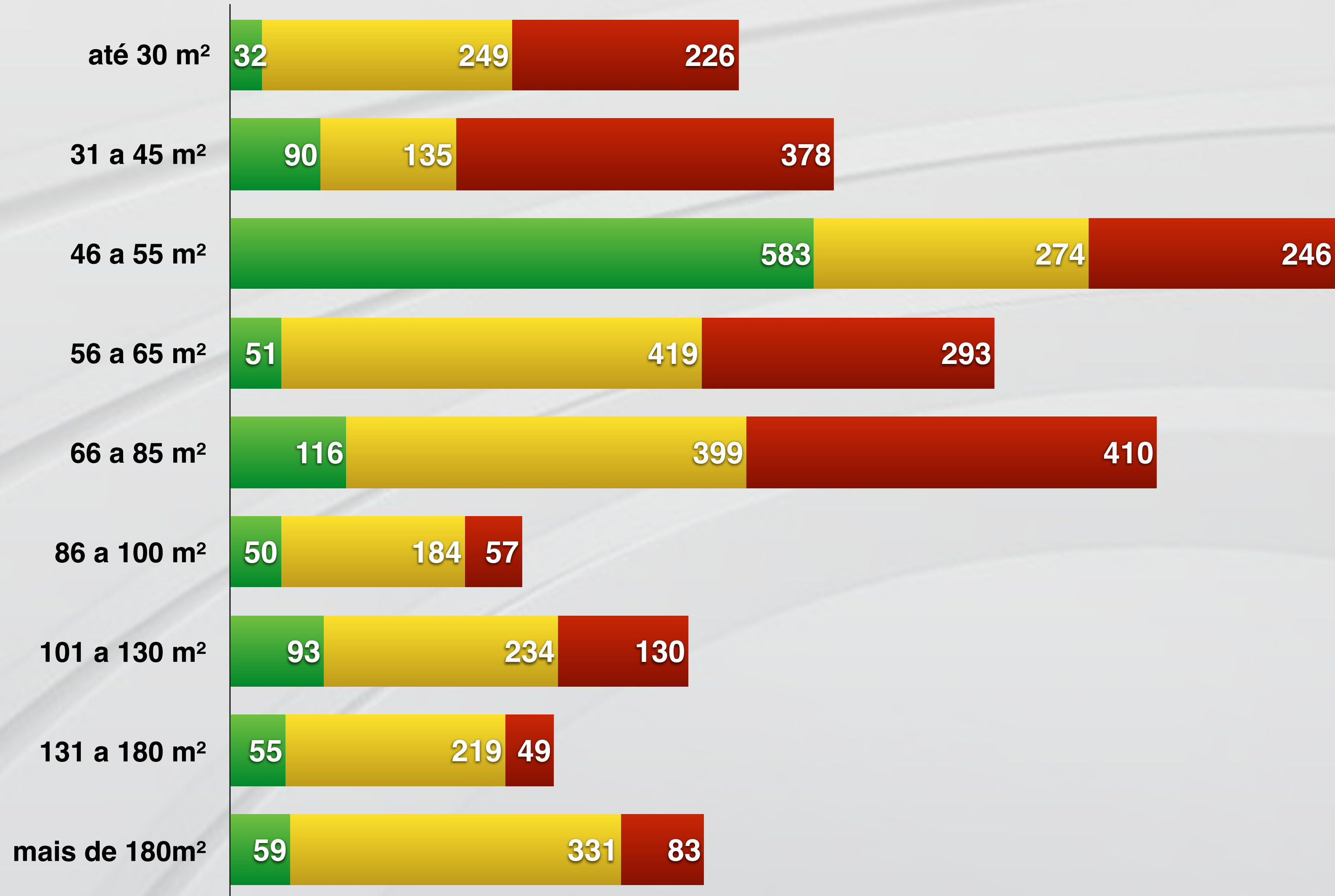
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 mai

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
543	507	-7%
529	603	+14%
545	1.103	+102%
780	763	-2%
966	925	-4%
332	291	-12%
504	457	-9%
329	323	-2%
435	473	+9%
4.963	5.445	+10%



Preços Médios (R\$/m ²)		
14.500	16.536	14.454
12.573	13.113	14.157
8.577	12.403	11.539
11.243	12.260	10.856
10.969	11.624	10.854
11.434	11.675	12.844
10.905	12.753	11.920
13.712	13.778	13.590
13.709	15.025	14.507

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



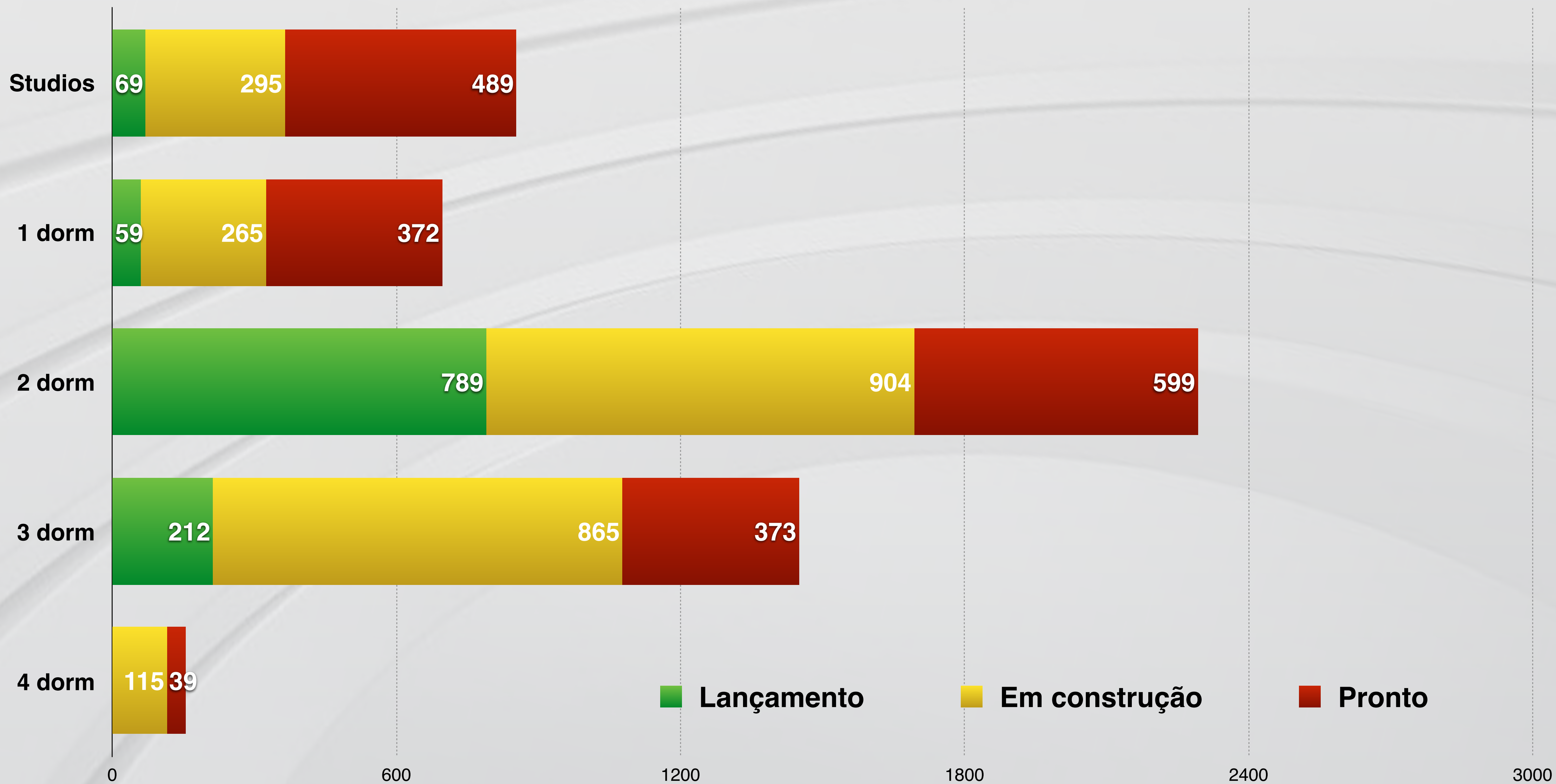
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 mai

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
871	853	-2%
669	696	+4%
1.723	2.292	+33%
1.547	1.450	-6%
153	154	+1%
4.963	5.445	+10%





ALPHAPLAN



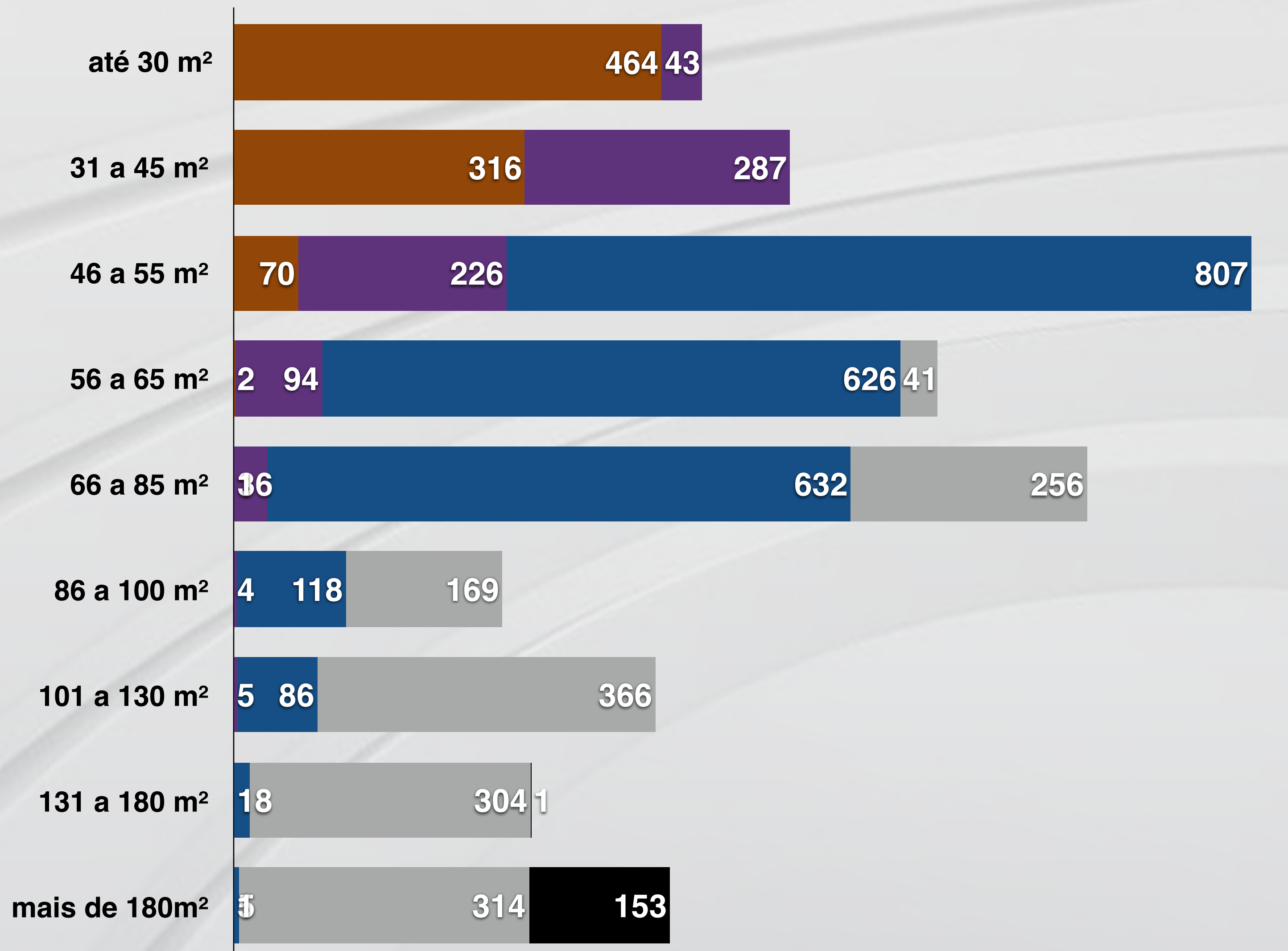
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2022 mai

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
543	507	-7%
529	603	+14%
545	1.103	+102%
780	763	-2%
966	925	-4%
332	291	-12%
504	457	-9%
329	323	-2%
435	473	+9%
4.963	5.445	+10%



Preços Médios (R\$/m²)				
15.630	14.170			
13.484	13.880			
13.617	11.510	9.640		
13.377	11.646	11.267	9.804	
15.982	11.579	11.411	9.874	
	10.978	12.443	11.470	
	11.267	11.003	12.779	
		9.824	14.874	12.241
	12.648	9.241	14.170	18.261

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN



órulo

ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 mai

Unidades
Preços (R\$/m²) e VGVTop5 Bairros - Estoque - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%
Jardim Itu	770	14%
Petrópolis	628	12%
Cidade Baixa	351	6%
Passo da Areia	346	6%
Menino Deus	282	5%
Demais bairros	3.068	56%
Total	5.445	100%

Top5 Bairros - Estoque - **Preço R\$ / m²**

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Chácara das Pedras	21.922	73%
Moinhos de Vento	16.911	34%
Cristal	16.836	33%
Três Figueiras	16.120	27%
Auxiliadora	16.088	27%
Demais bairros	10.810	-15%
Média Geral	12.649	0%

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

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	767.587.228	13%
Bela Vista	711.915.226	12%
Cristal	483.405.034	8%
Rio Branco	409.500.291	7%
Menino Deus	324.960.137	5%
Demais bairros	3.414.360.265	56%
Total	6.111.728.181	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

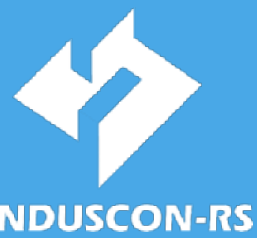


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



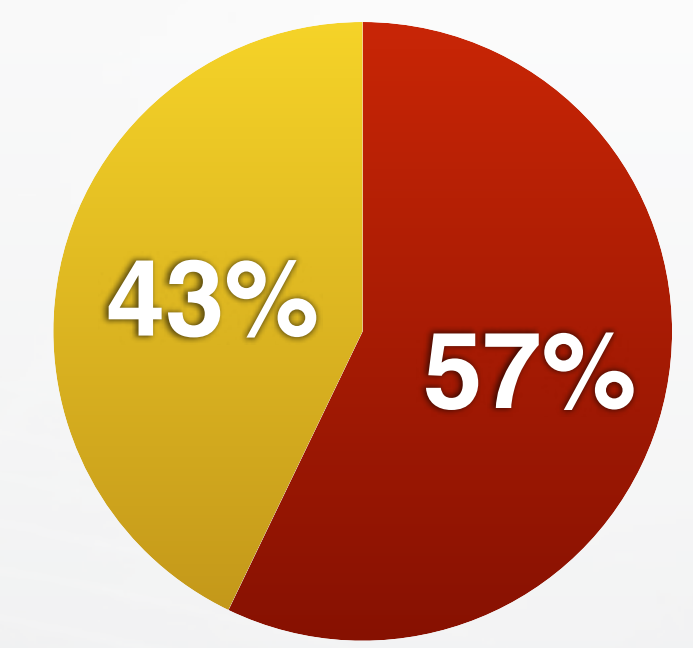
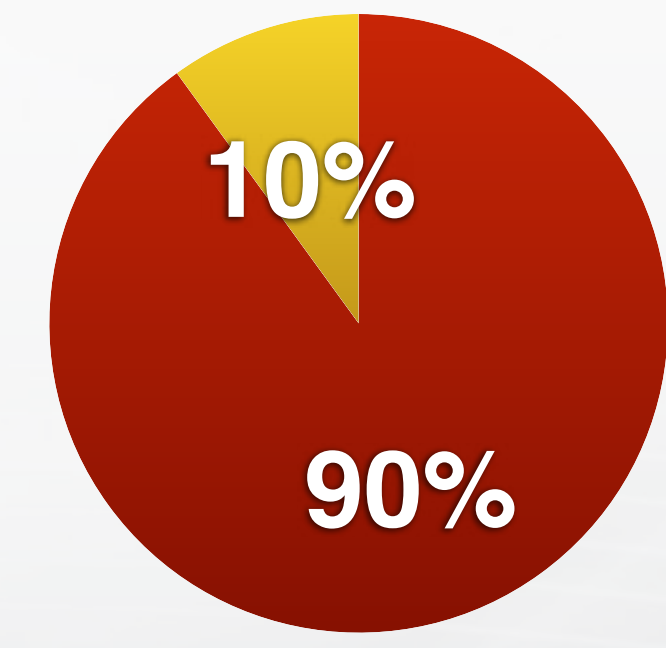
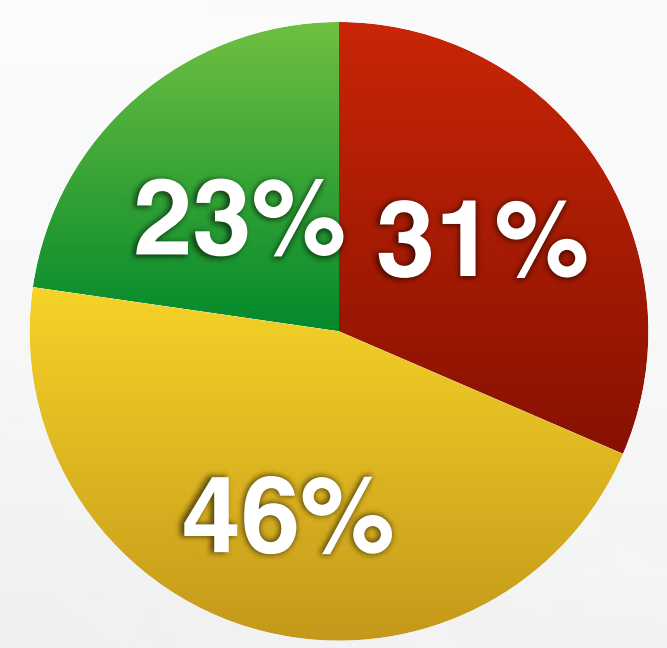
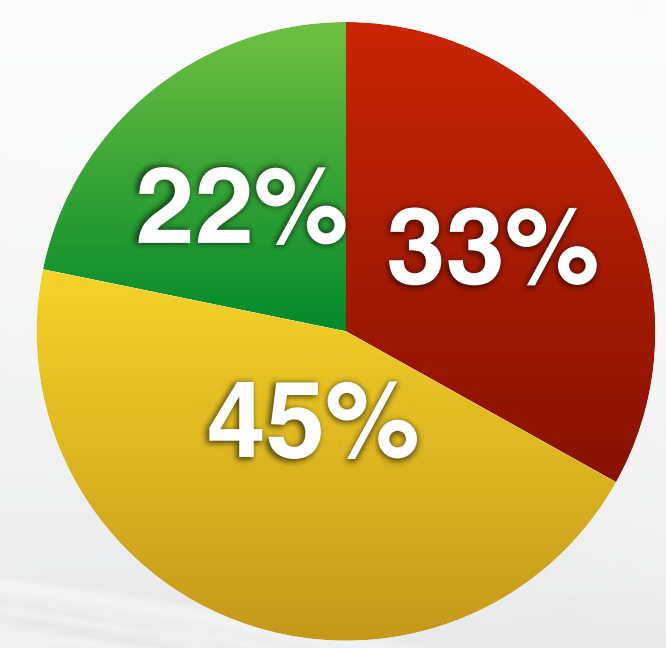
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 mai

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais

583

559

10

14

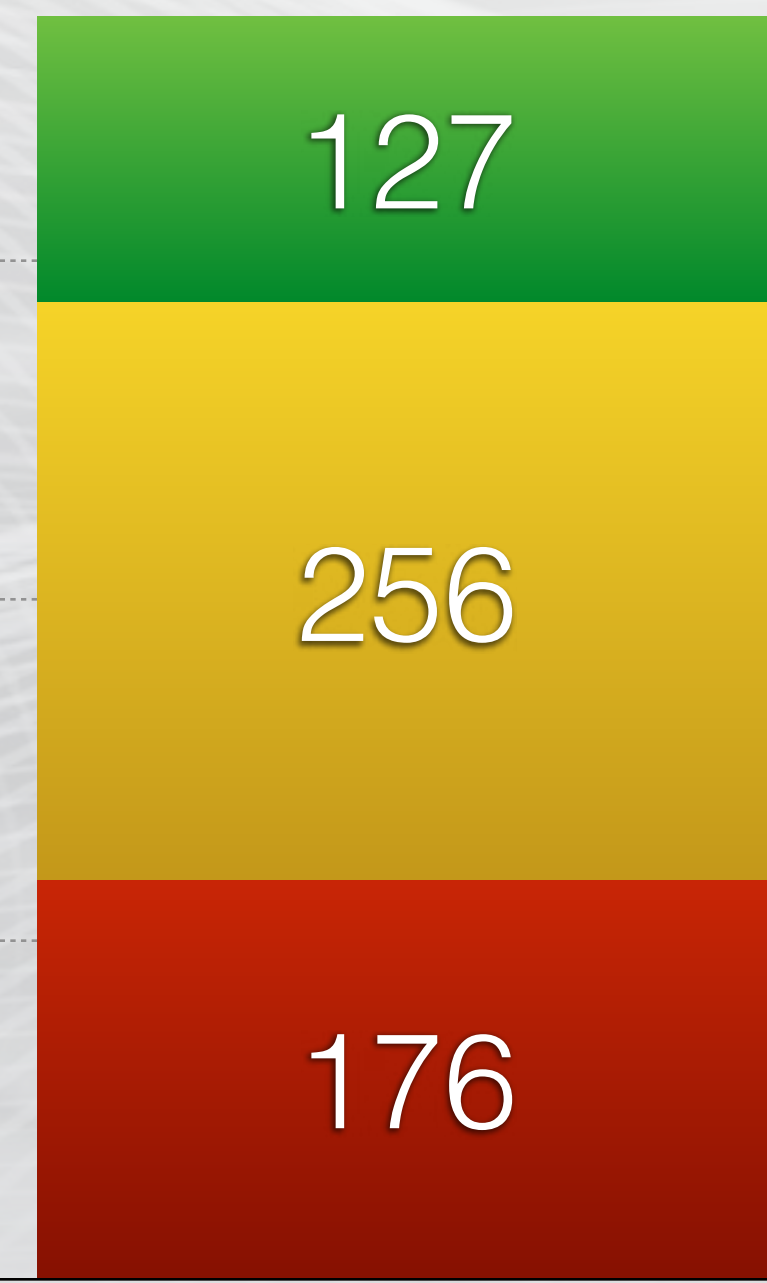
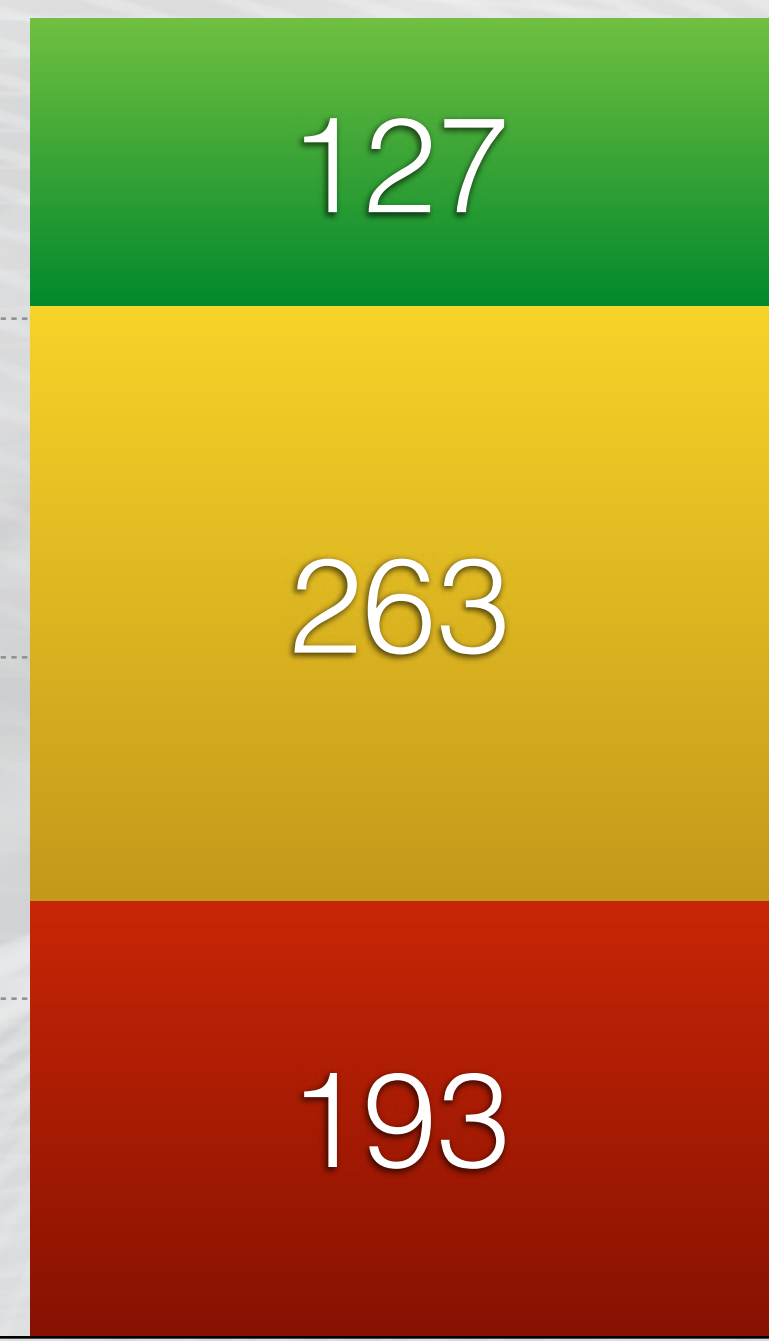
600

450

300

150

0

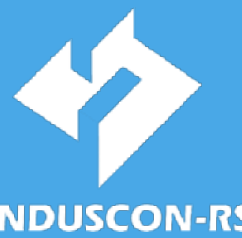


Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal



ALPHAPLAN



órulo

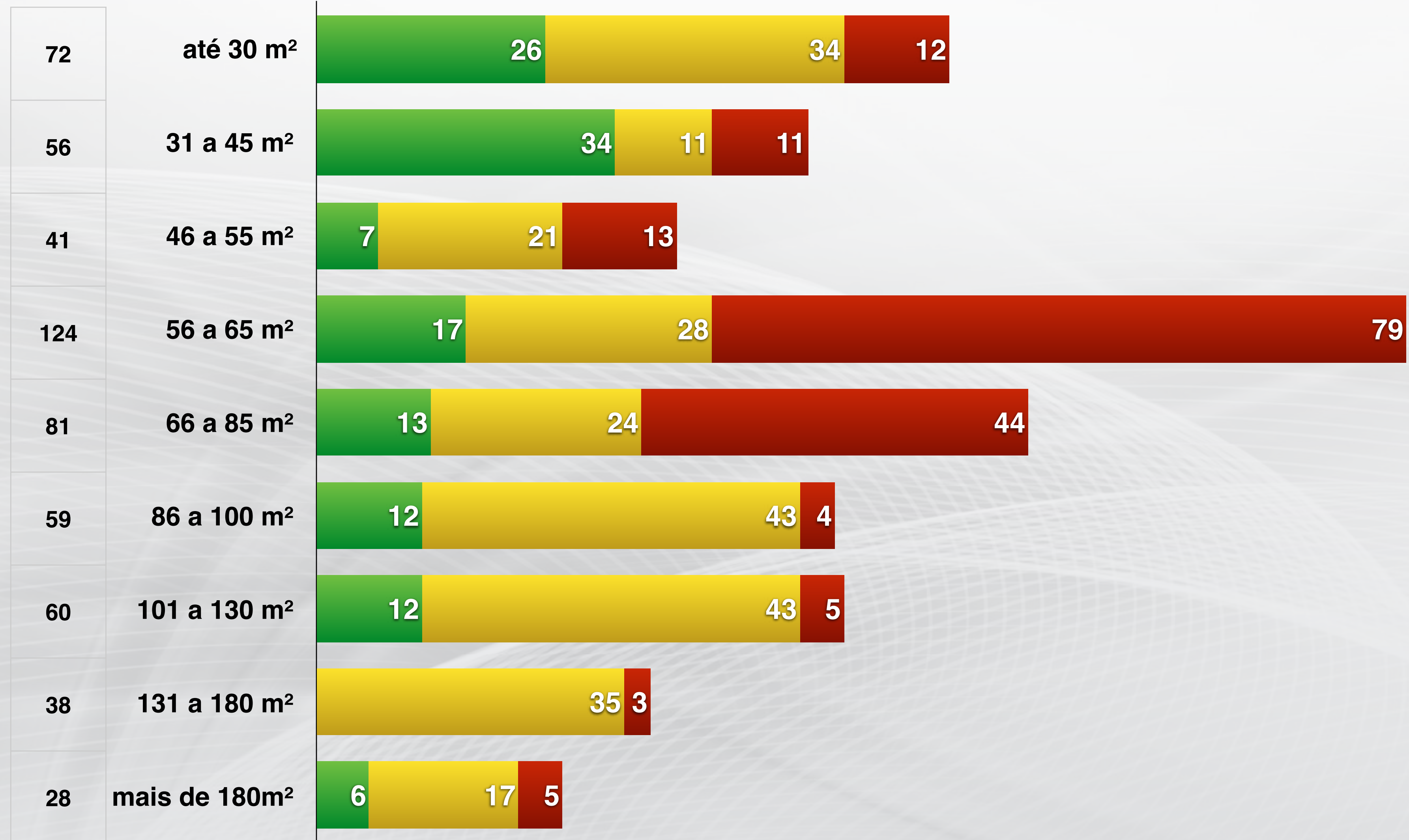
VENDAS

Vendas Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 mai

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

14.500	17.177	17.491
12.184	14.863	13.763
8.373	11.212	12.153
10.494	12.590	10.004
10.238	11.300	10.133
10.511	12.569	15.197
10.288	13.292	11.143
	14.204	17.574
12.693	16.223	13.685

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto

559



ALPHAPLAN



órulo

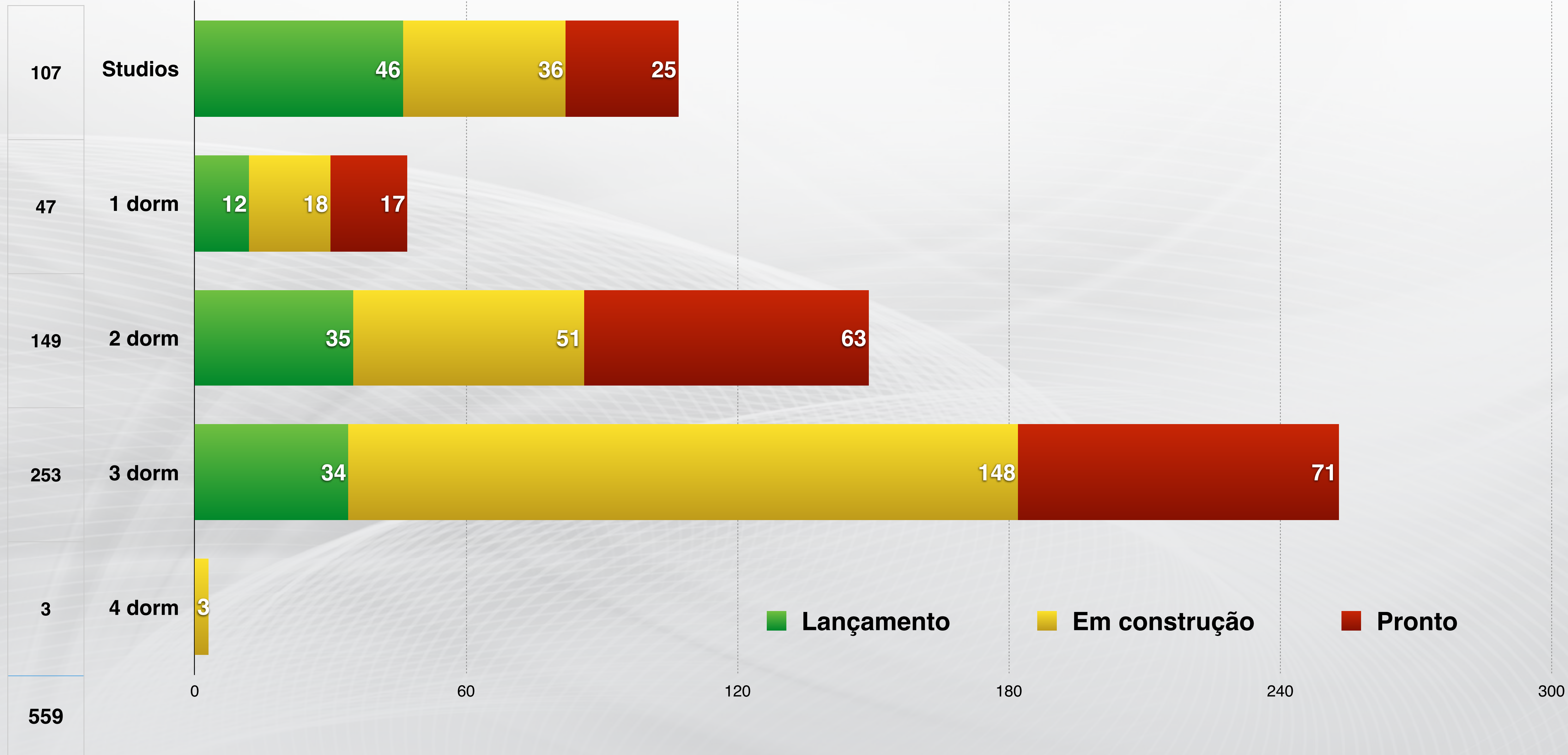
VENDAS

Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 mai

Unidades

Unidades



■ Lançamento

■ Em construção

■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Venda Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

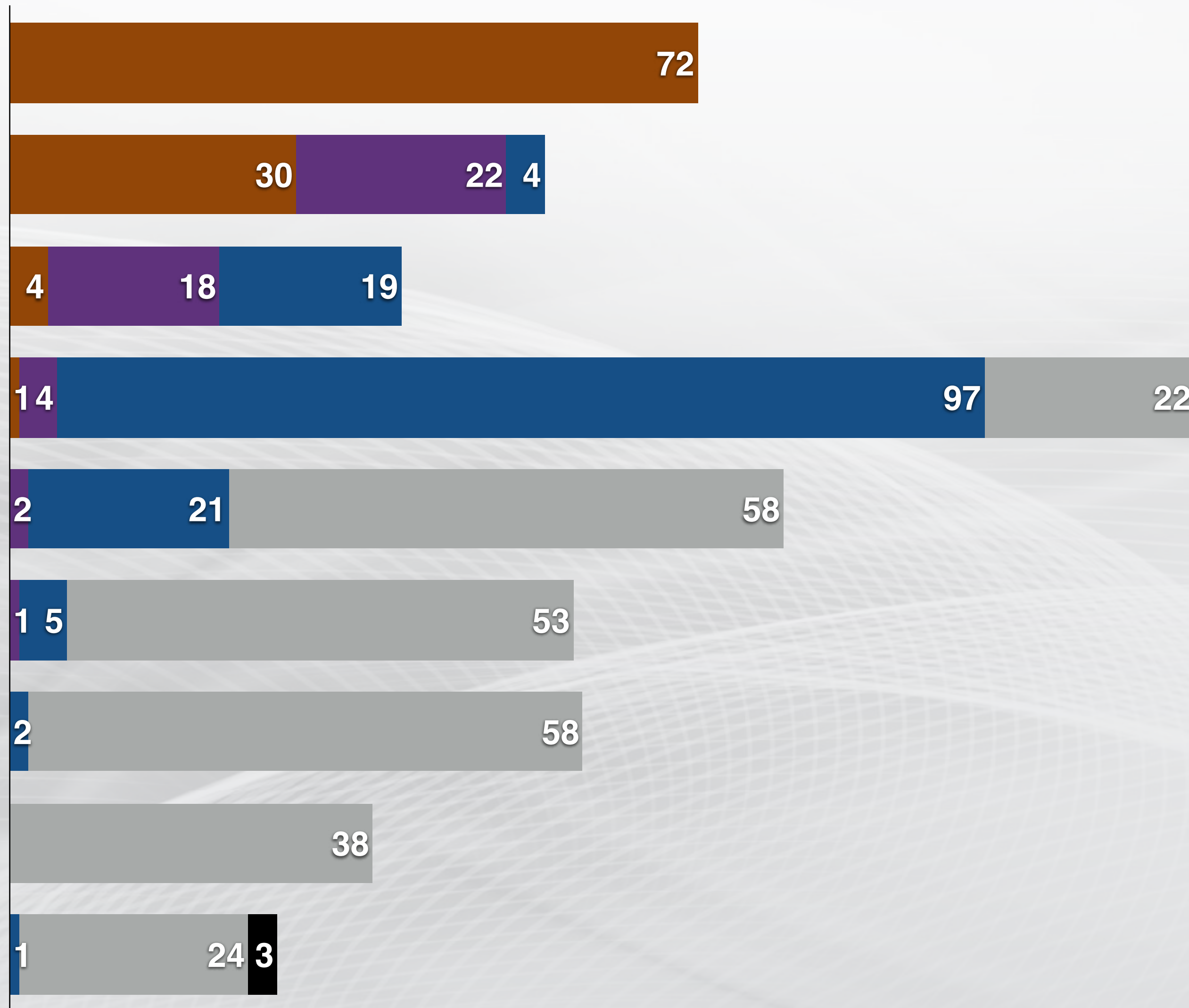
Ref.: 2022 mai

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

72
56
41
124
81
59
60
38
28
559

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



Preços Médios (R\$/m²)

16.884				
13.445	14.003	13.079		
15.229	11.864	9.274		
14.726	8.829	10.753	10.092	
	12.815	11.214	9.635	
	14.093	13.429	12.420	
		7.853	12.680	
			15.467	
		9.073	14.773	18.733

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 mai

VGV (R\$), Unidades
e Preços (R\$/m²)Top5 Bairros - Vendas - **VGV**

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	146.732.328	25%	13.415
Boa Vista	105.744.914	18%	16.012
Jardim Lindóia	61.000.603	10%	10.791
Jardim Europa	35.923.501	6%	16.963
Rio Branco	32.900.271	5%	11.758
Demais bairros	216.039.581	36%	11.932
Total	598.341.198	100%	12.481

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	117	21%	13.415
Jardim Lindóia	87	16%	10.791
Floresta	61	11%	12.401
Cidade Baixa	48	9%	13.007
Boa Vista	44	8%	16.012
Demais bairros	202	36%	12.051
Total	559	100%	12.481



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo