

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (JUN2022)

JUL2022



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



Estoque Geral: **6.209** ^{+0%} unidades

R\$ **6.704** MM em VGV

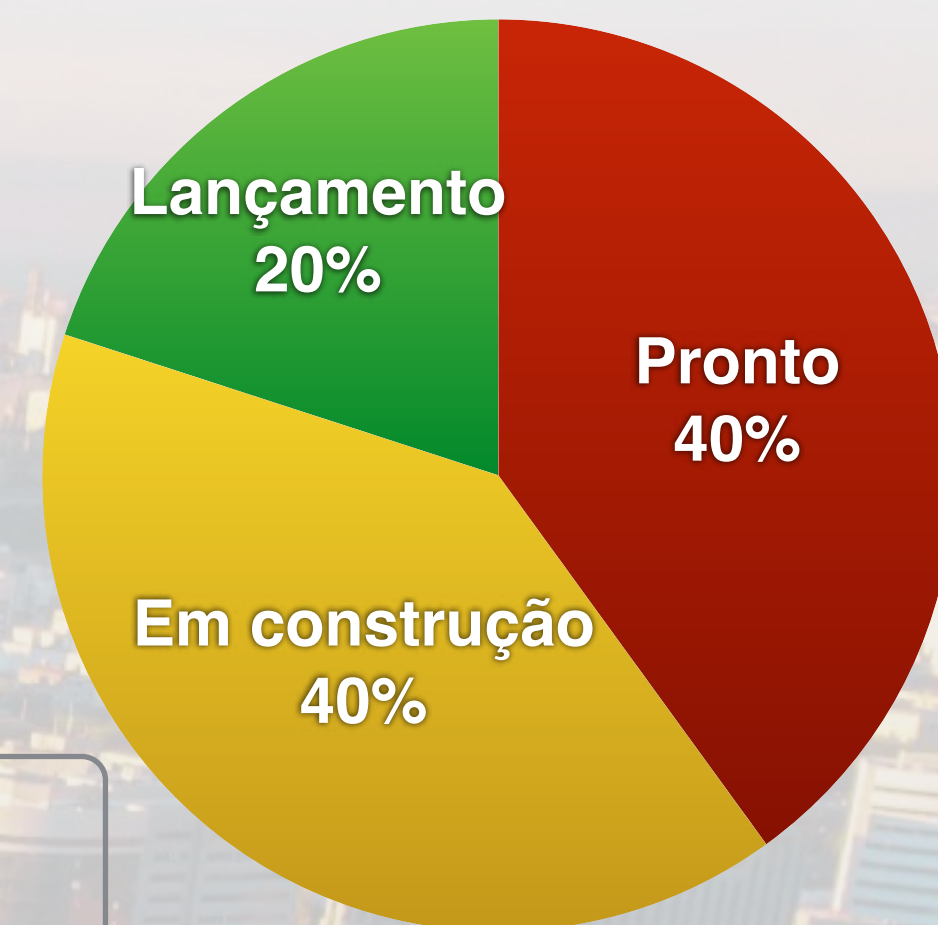
283 empreendimentos

R\$/m² médio: 12.468

^{+1%}

Qtde	Tipo	R\$/m ²
5.461	Residencial Vertical	12.698
488	Comercial	13.937
260	Horizontal	5.381

Status do Estoque



Vendas do mês: **394** ^{anterior 583} unidades

R\$ **416** MM em VGV

354 unidades (89%) Residenciais Verticais

24% Studios / 10% 1dorm / 30% 2dorm / 33% 3dorm / 2% 4dorm

R\$/m ²	15.154	12.876	10.711	13.909	18.623

Lançamentos mês: **128** ^{anterior 679} unidades

R\$ **122** MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): **6,2%**

Lançamento sobre Oferta (LsO): **1,7%**

Absorção da Oferta: **4,5%**

Anterior

9,1%

9,3%

-0,2%



ALPHAPLAN

órulo

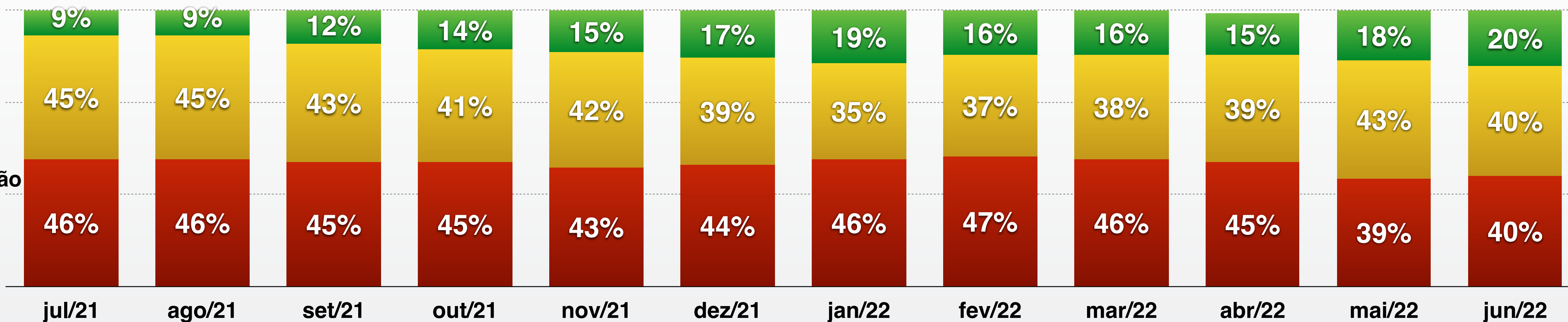
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2022 jun

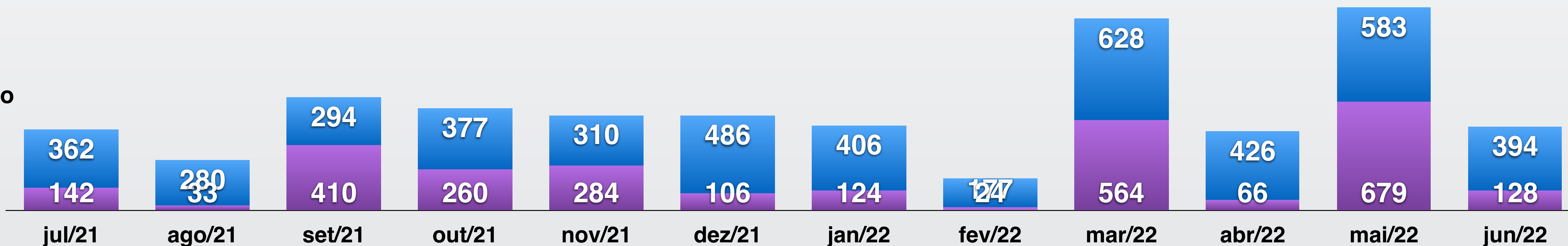
(Excluído CVA)

Estoque

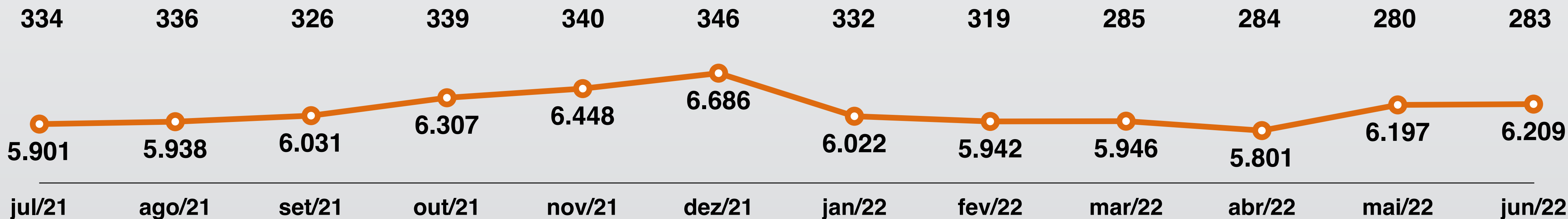
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



- Venda
- Lançamento



Total de empreendimentos do relatório





ALPHAPLAN

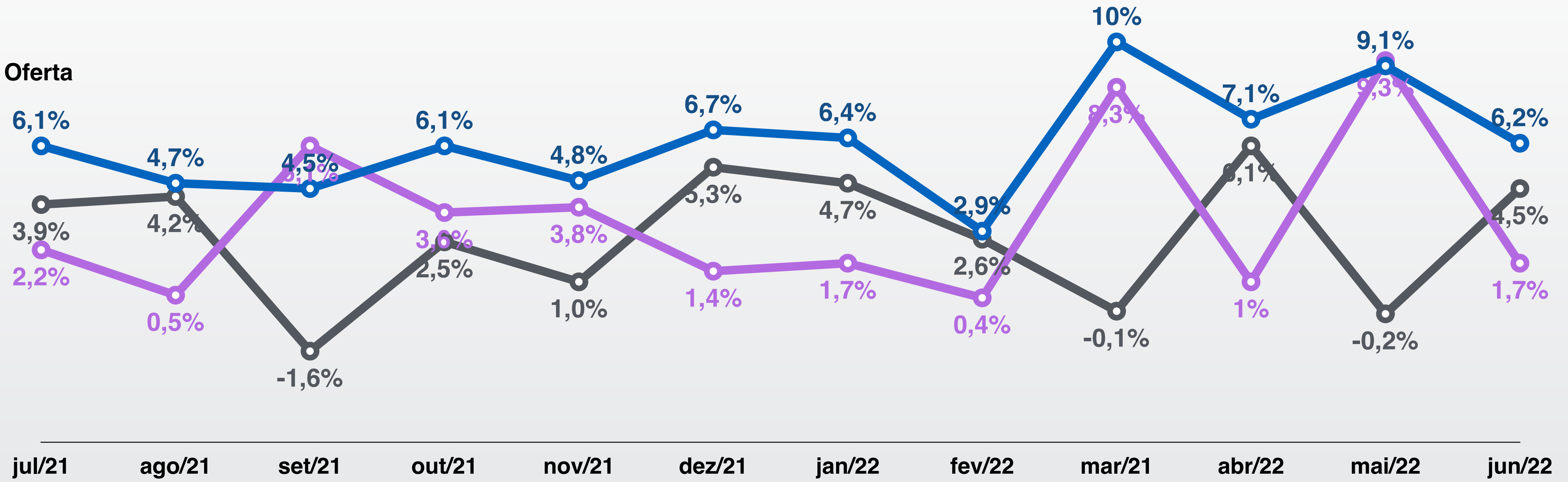


FORÇAS NA OFERTA

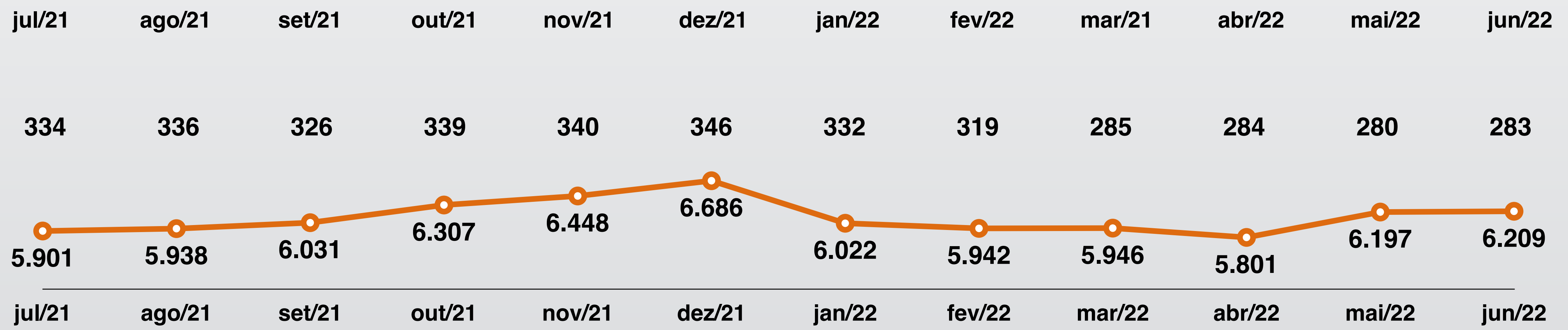
Ref.: 2022 jun

(Excluído CVA)

- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



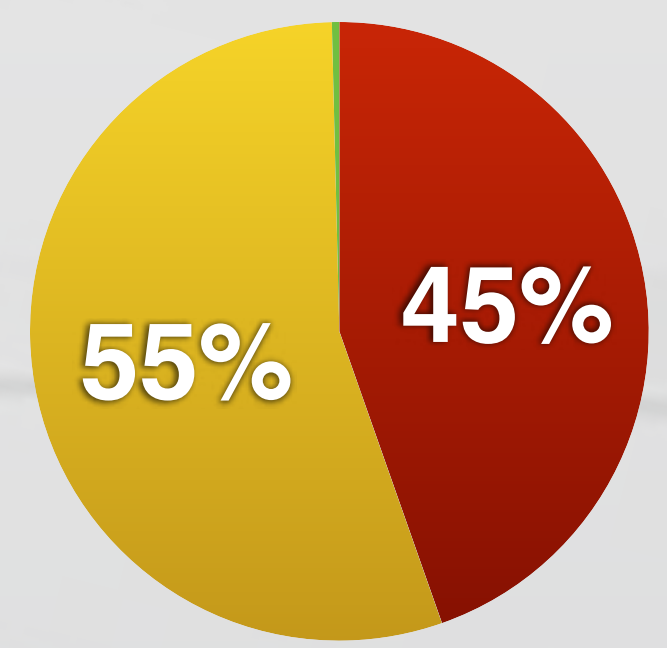
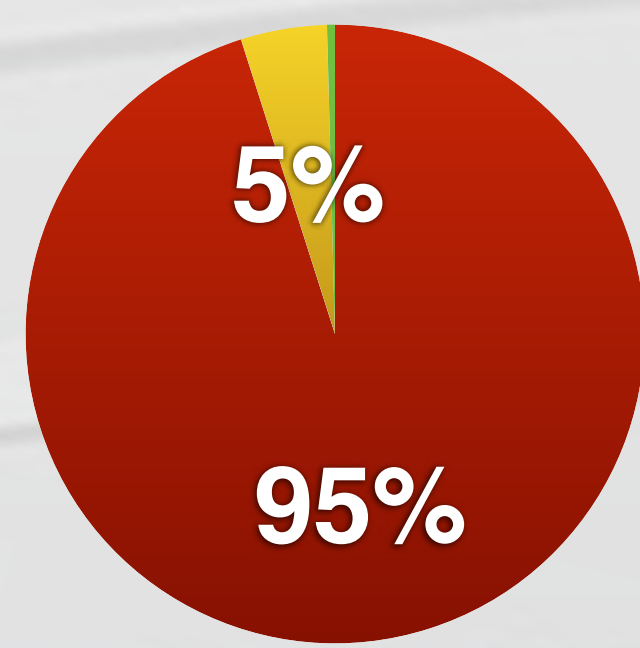
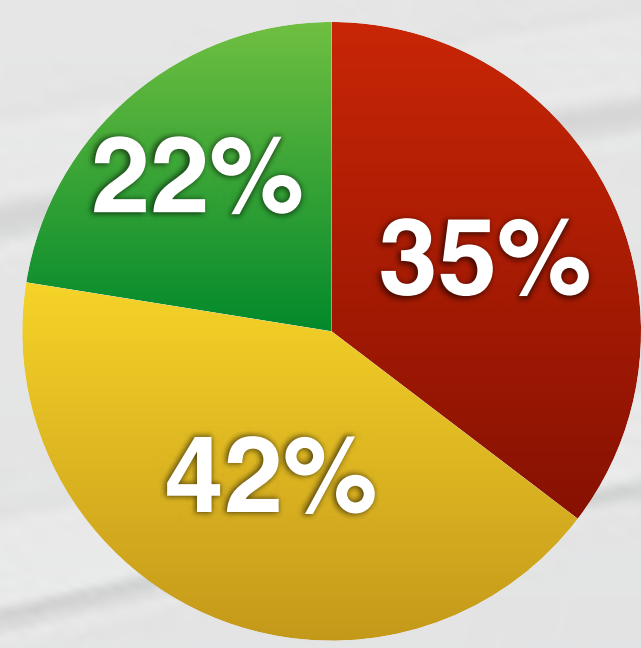
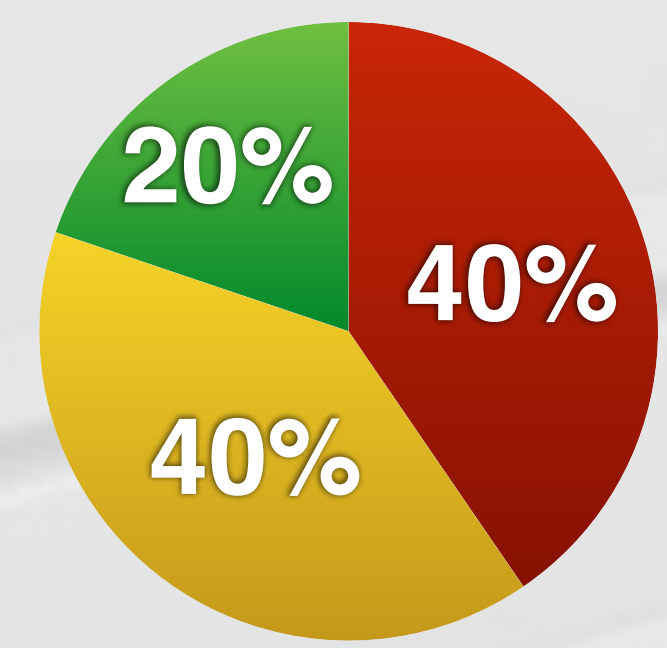
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 jun

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais

6.209 +0%

5.461 +0%

488 +0%

260 -1%

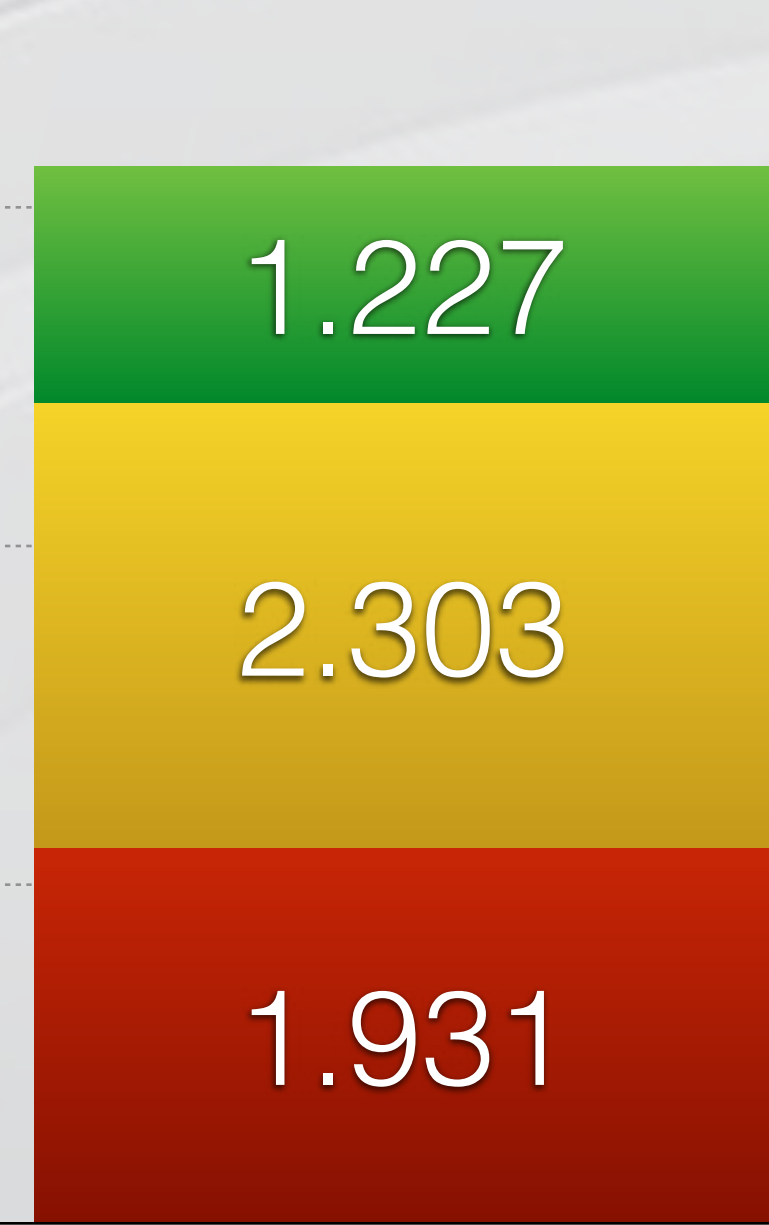
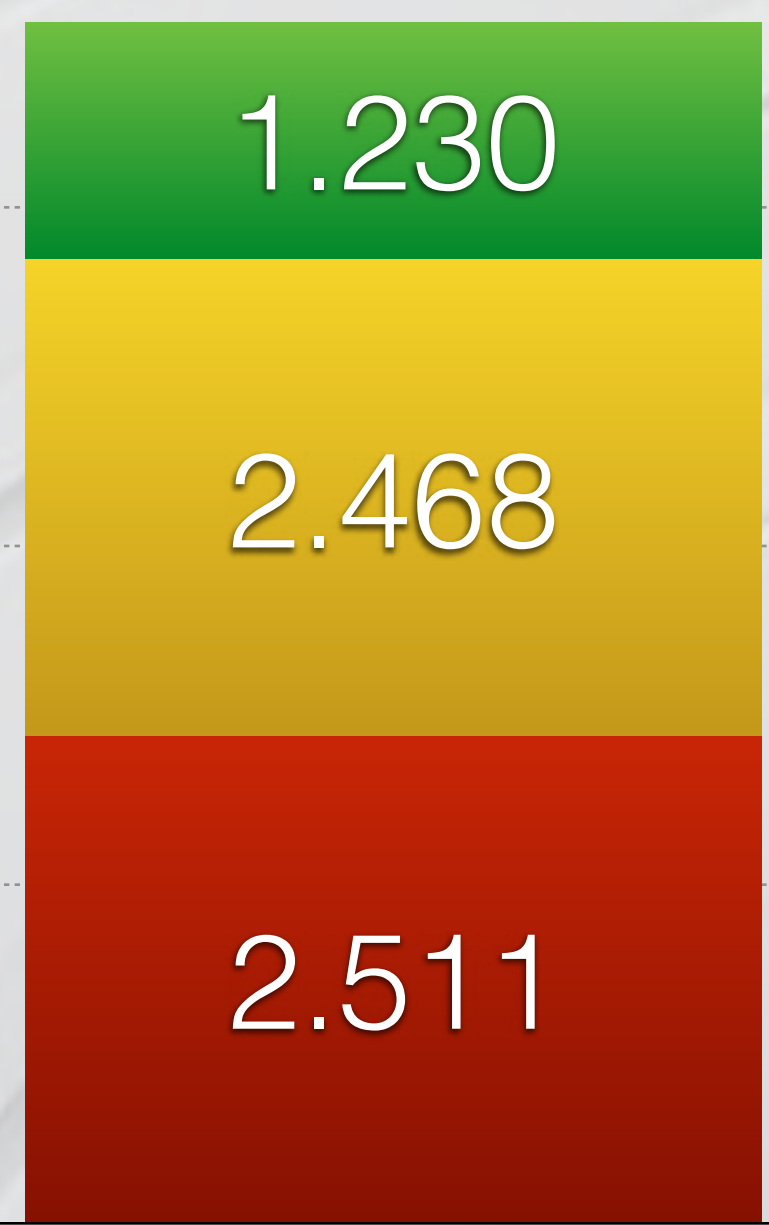
7000

5250

3500

1750

0



Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal



ALPHAPLAN



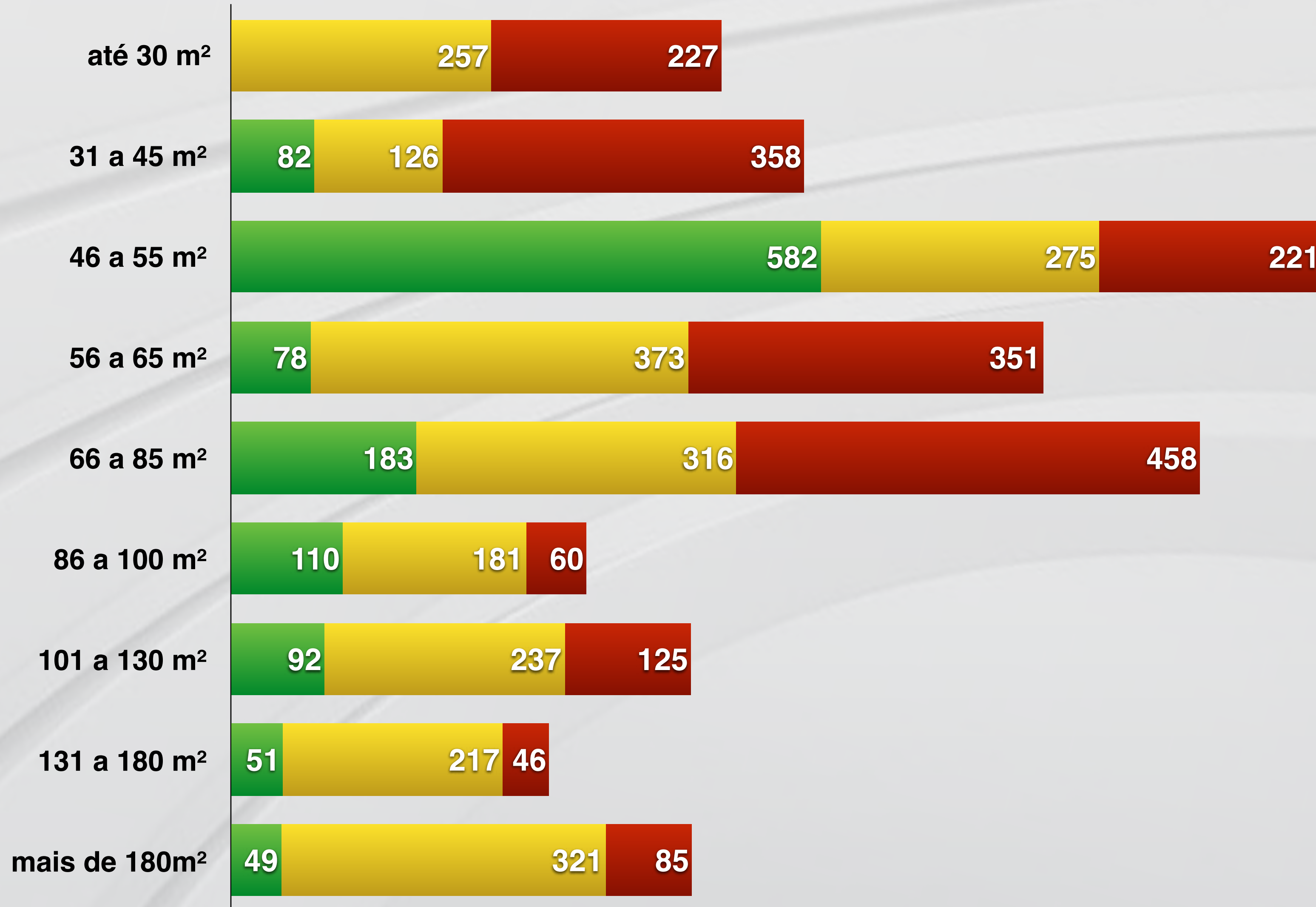
ESTOQUE

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

Ref.: 2022 jun

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
507	484	-5%
603	566	-6%
1.103	1.078	-2%
763	802	+5%
925	957	+3%
291	351	+21%
457	454	-1%
323	314	-3%
473	455	-4%
5.445	5.461	+0%



Preços Médios (R\$/m ²)		
14.503	16.806	14.591
12.953	13.126	14.409
8.986	12.042	11.666
11.117	12.433	11.008
10.786	11.865	10.966
11.391	11.756	12.710
10.458	12.966	11.932
13.957	13.934	12.873
14.394	15.495	13.906

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



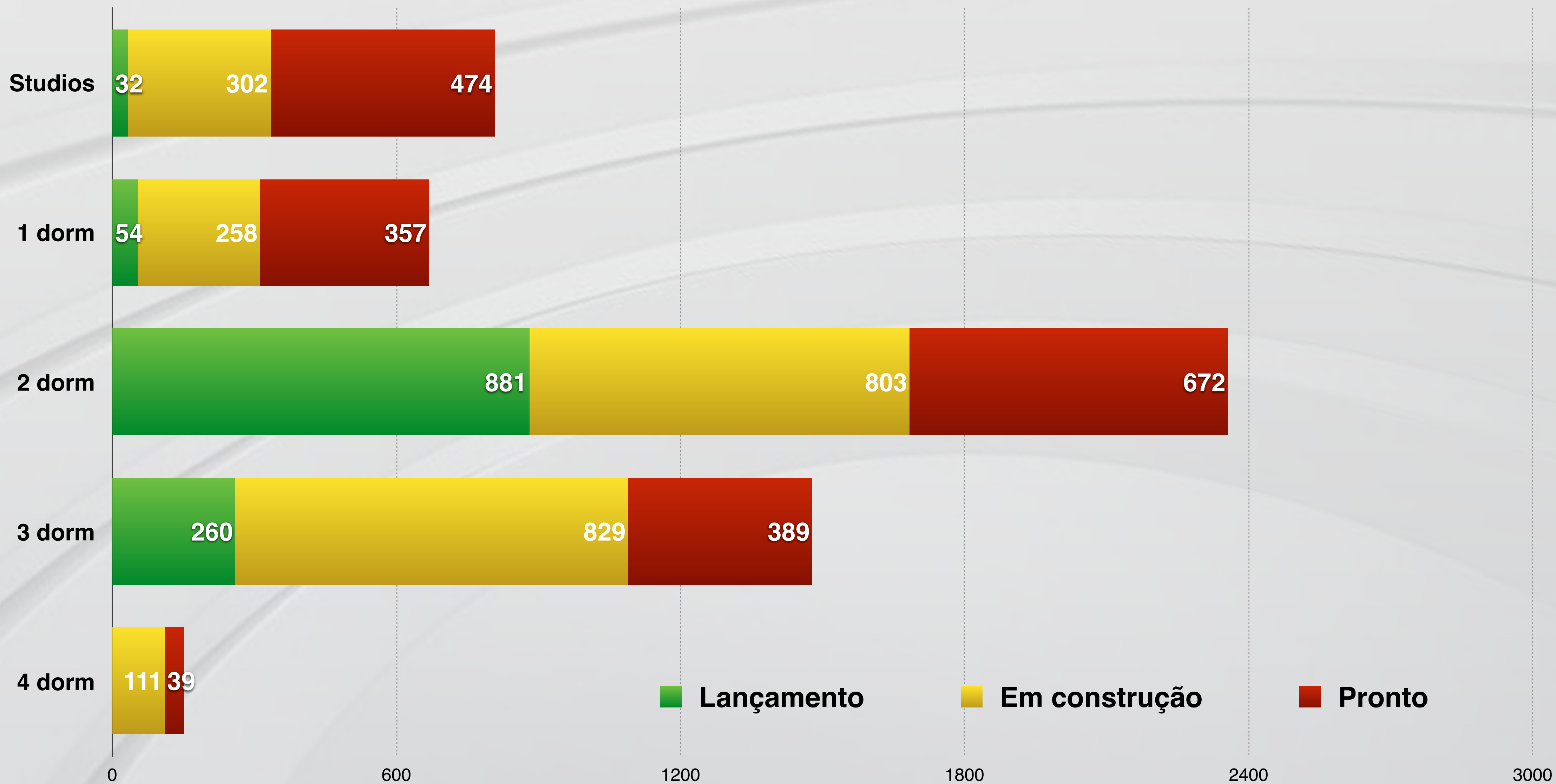
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 jun

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
853	808	-5%
696	669	-4%
2.292	2.356	+3%
1.450	1.478	+2%
154	150	-3%
5.445	5.461	+0%



■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



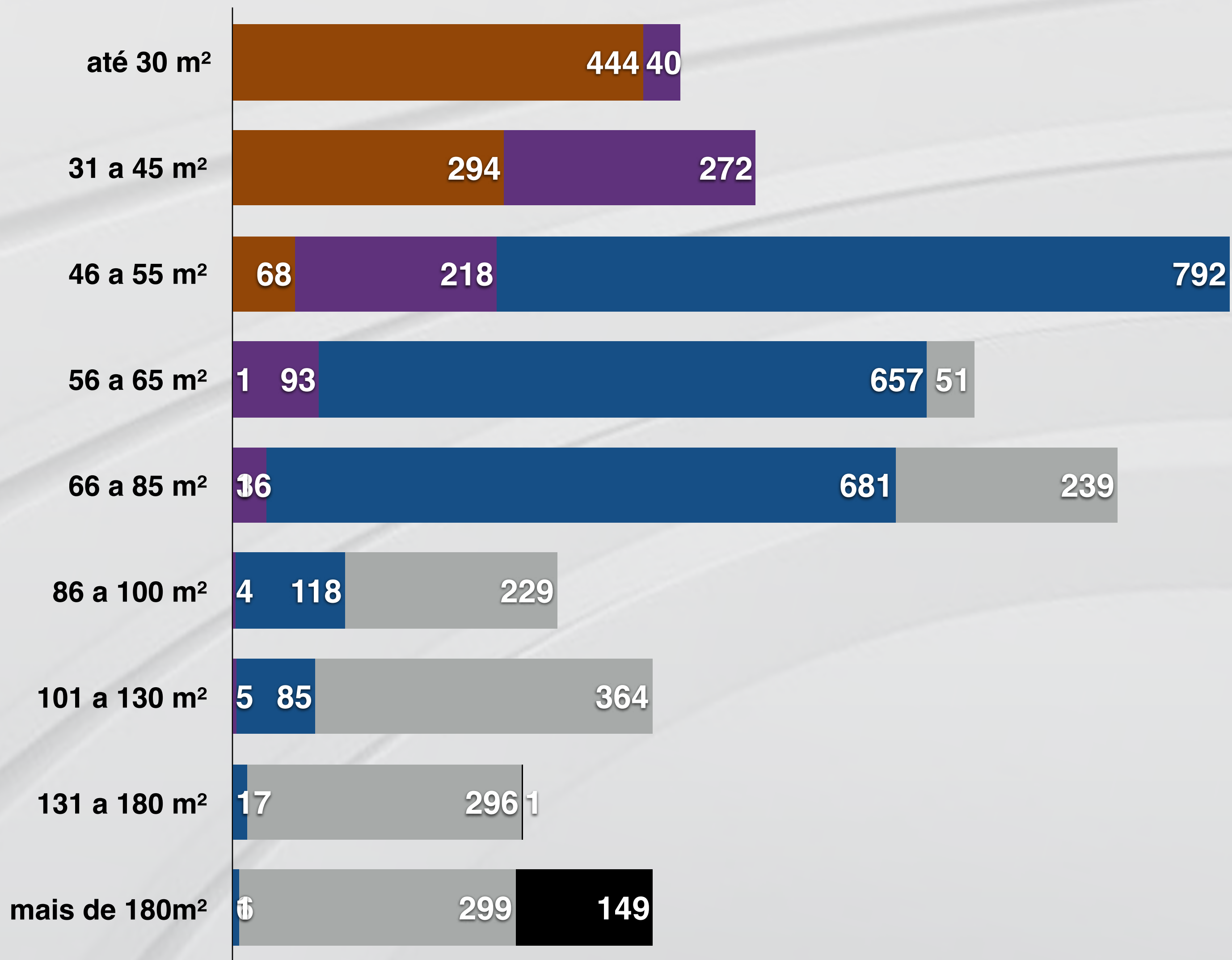
ESTOQUE

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

Ref.: 2022 jun

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
507	484	-5%
603	566	-6%
1.103	1.078	-2%
763	802	+5%
925	957	+3%
291	351	+21%
457	454	-1%
323	314	-3%
473	455	-4%
5.445	5.461	+0%



■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

Preços Médios (R\$/m ²)				
15.836	14.284			
13.636	14.055			
13.671	11.548	9.778		
12.831	12.155	11.401	10.158	
16.220	11.685	11.352	10.366	
	10.011	12.352	11.692	
	11.435	10.919	12.819	
		9.884	14.783	12.241
	12.837	8.241	14.423	18.299



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 jun

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

Bairro	Unidades	Part%
Jardim Itu	772	14%
Petrópolis	680	12%
Cidade Baixa	341	6%
Passo da Areia	340	6%
Menino Deus	274	5%
Demais bairros	3.054	56%
Total	5.461	100%

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

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Chácara das Pedras	21.671	71%
Moinhos de Vento	16.922	33%
Cristal	16.836	33%
Três Figueiras	16.413	29%
Bela Vista	16.065	27%
Demais bairros	11.100	-13%
Média Geral	12.698	0%

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

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	819.897.330	13%
Bela Vista	652.433.827	11%
Cristal	483.405.034	8%
Rio Branco	415.705.585	7%
Menino Deus	324.113.179	5%
Demais bairros	3.472.407.028	56%
Total	6.167.961.983	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

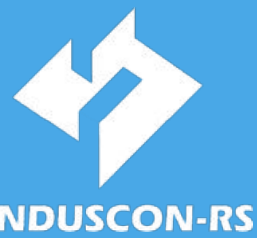


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



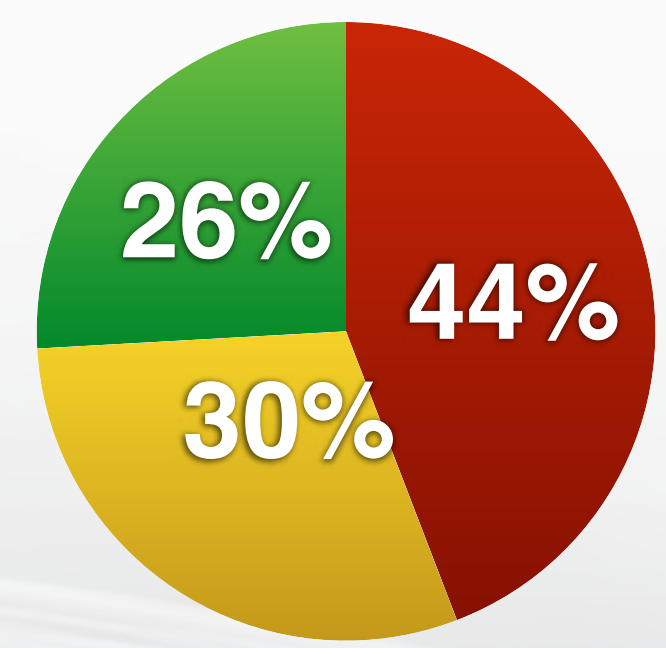
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

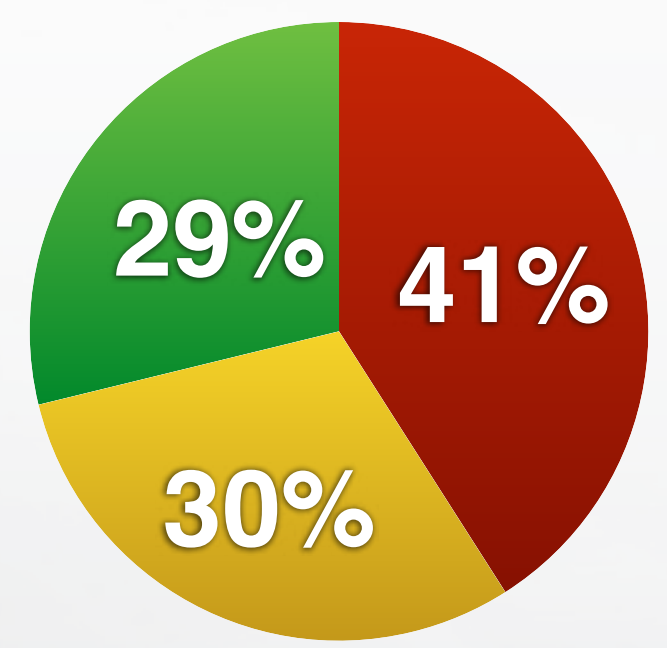
Ref.: 2022 jun

Part% e Unidades

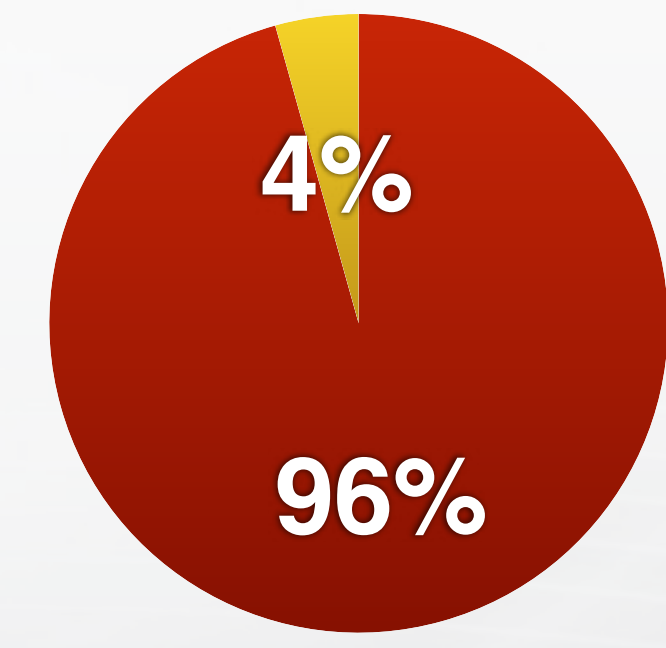
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



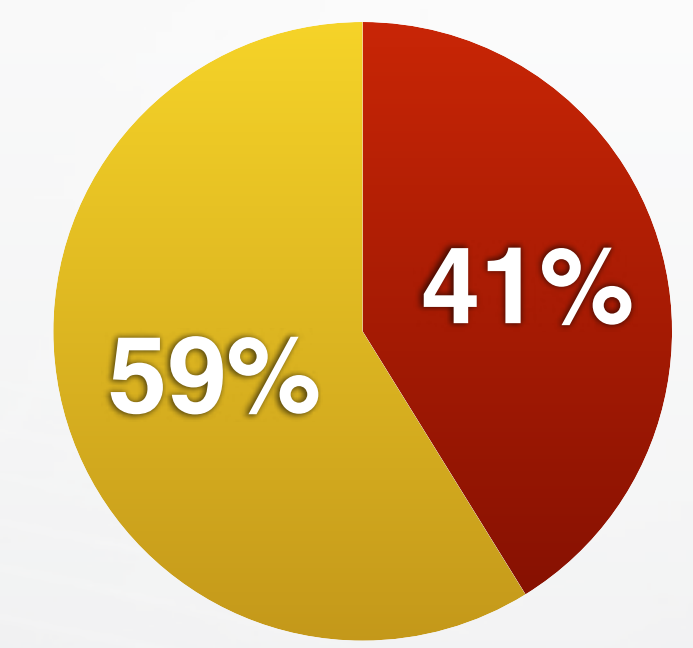
394



354



23



17

Totais

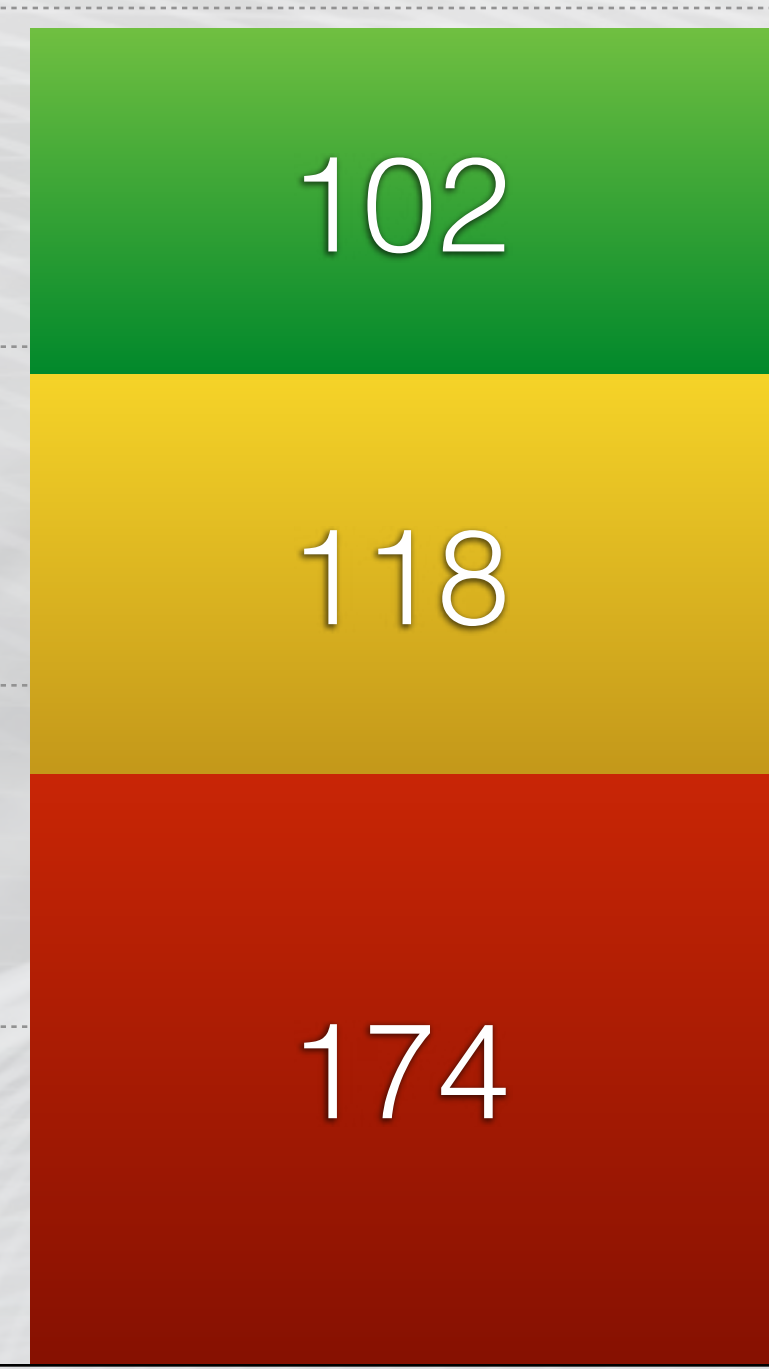
400

300

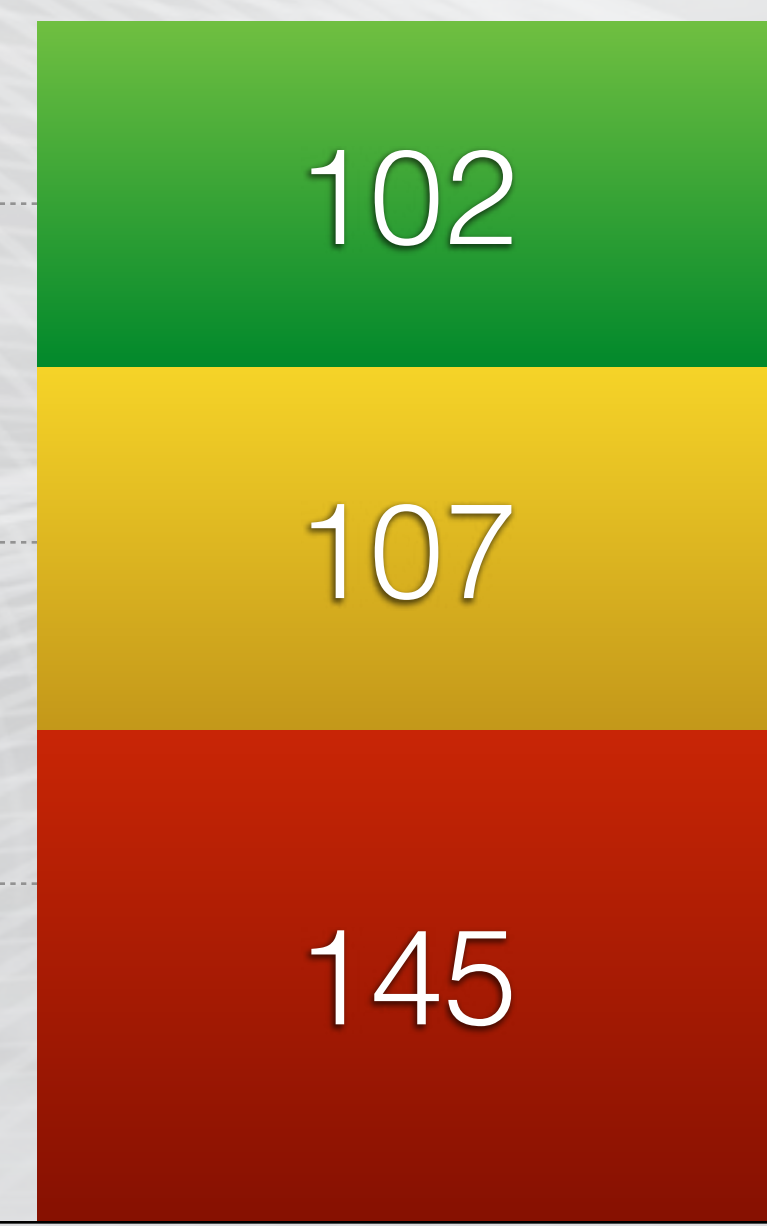
200

100

0



Mercado



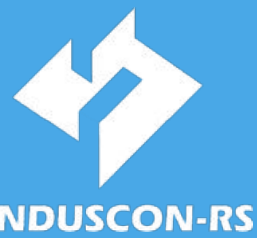
Residencial Vertical



Comercial



Horizontal



ALPHAPLAN



VENDAS

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

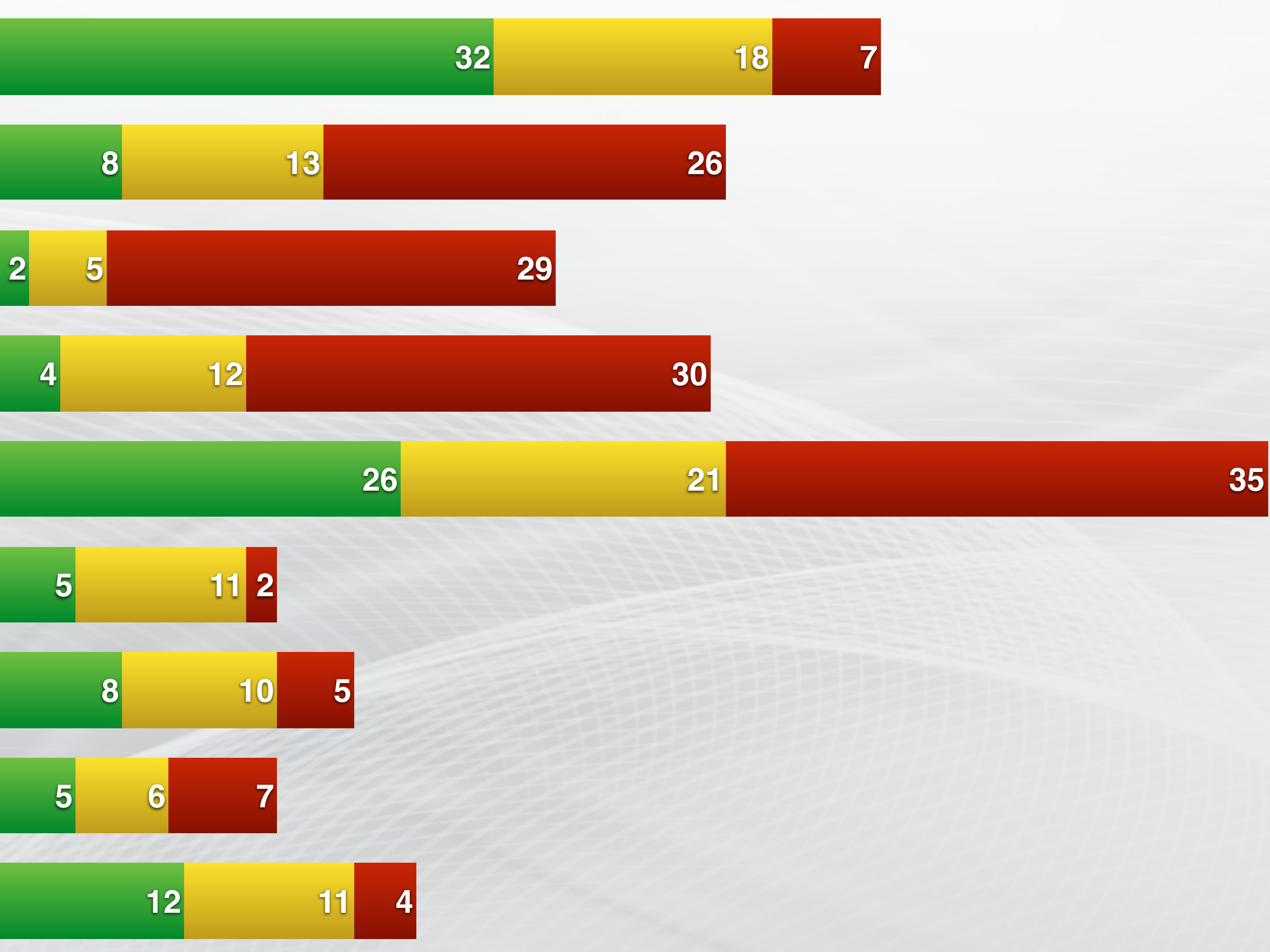
Ref.: 2022 jun

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades

57
47
36
46
82
18
23
18
27
354

até 30 m ²
31 a 45 m ²
46 a 55 m ²
56 a 65 m ²
66 a 85 m ²
86 a 100 m ²
101 a 130 m ²
131 a 180 m ²
mais de 180m ²



Preços Médios (R\$/m²)

14.503	18.104	15.598
12.262	12.960	13.870
11.166	15.446	11.006
8.520	12.318	10.564
9.452	12.282	10.455
13.245	13.137	9.819
10.808	13.486	12.857
18.234	14.367	13.488
16.856	16.856	20.305

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto



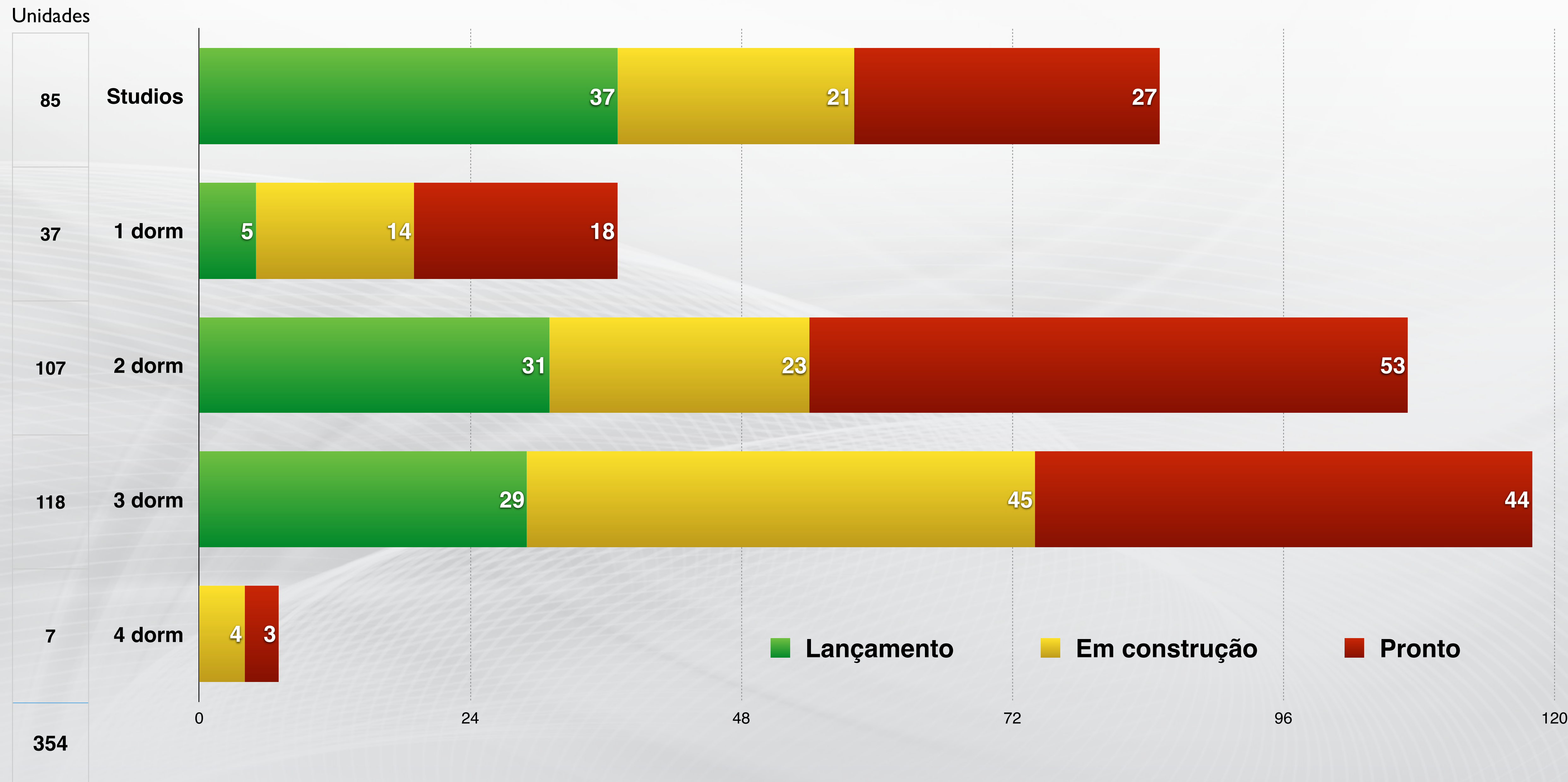
ALPHAPLAN

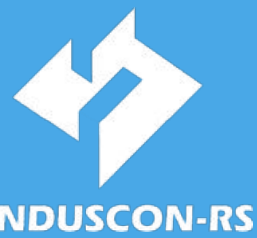
órulo **VENDAS**

Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 jun

Unidades





ALPHAPLAN



órulo

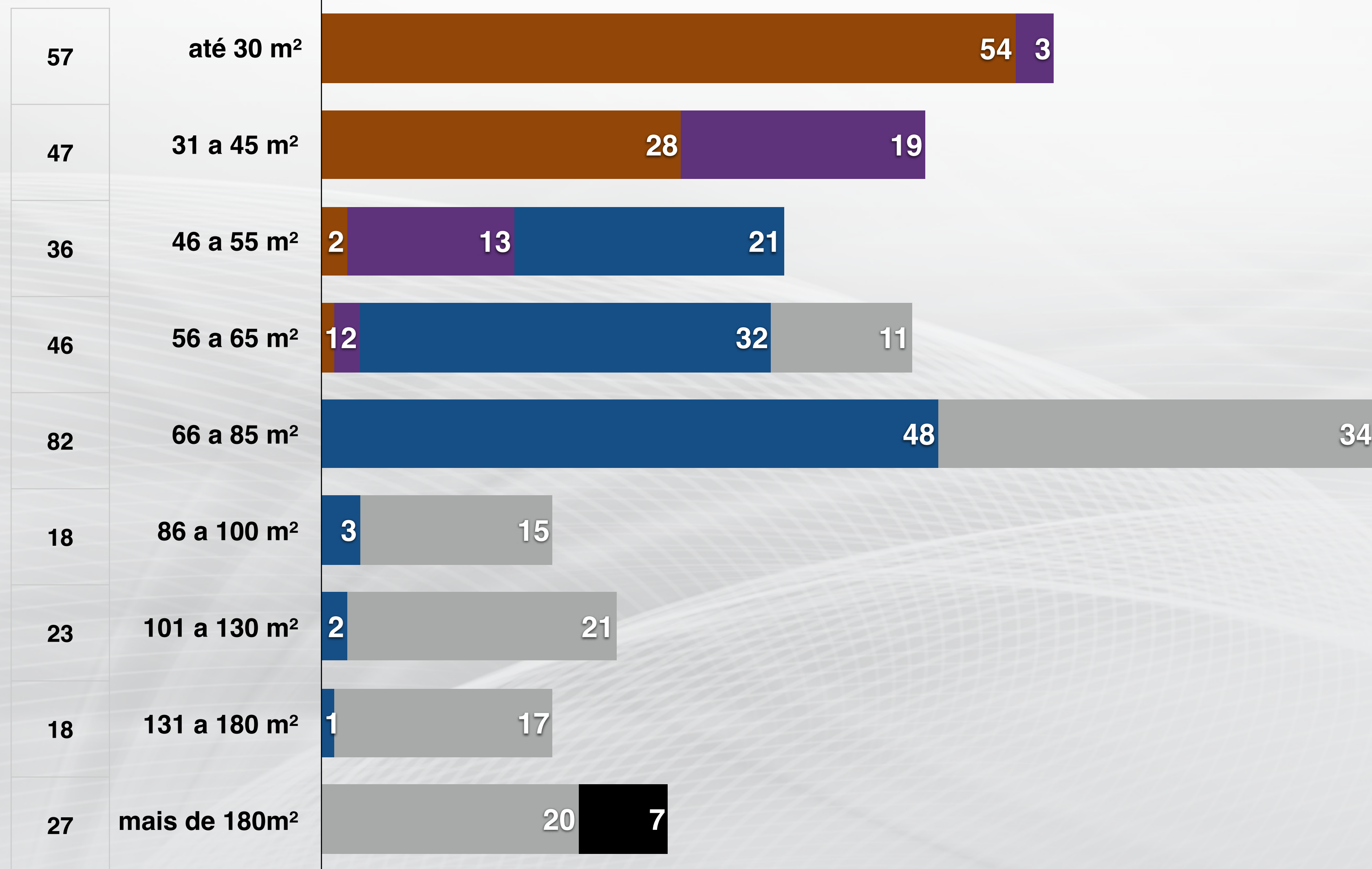
VENDAS

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

Ref.: 2022 jun

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

17.669	14.284			
13.659	13.122			
12.311	12.063	11.353		
12.831	12.675	11.064	9.729	
		10.263	11.591	
		10.066	14.032	
		13.834	12.464	
		7.577	15.208	
			17.108	18.623

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D

354



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 jun

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

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Bela Vista	75.239.971	19%	16.628
Petrópolis	39.718.902	10%	13.094
Boa Vista	28.697.384	7%	16.312
Rio Branco	23.015.797	6%	15.151
Jardim Lindóia	21.737.242	5%	9.778
Demais bairros	207.615.325	52%	12.520
Total	396.024.621	100%	13.025

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Floresta	42	12%	13.063
Jardim Lindóia	36	10%	9.778
Petrópolis	35	10%	13.094
Teresópolis	32	9%	11.103
Boa Vista	27	8%	16.312
Demais bairros	182	51%	12.831
Total	354	100%	13.025



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



LANÇAMENTOS



ALPHAPLAN

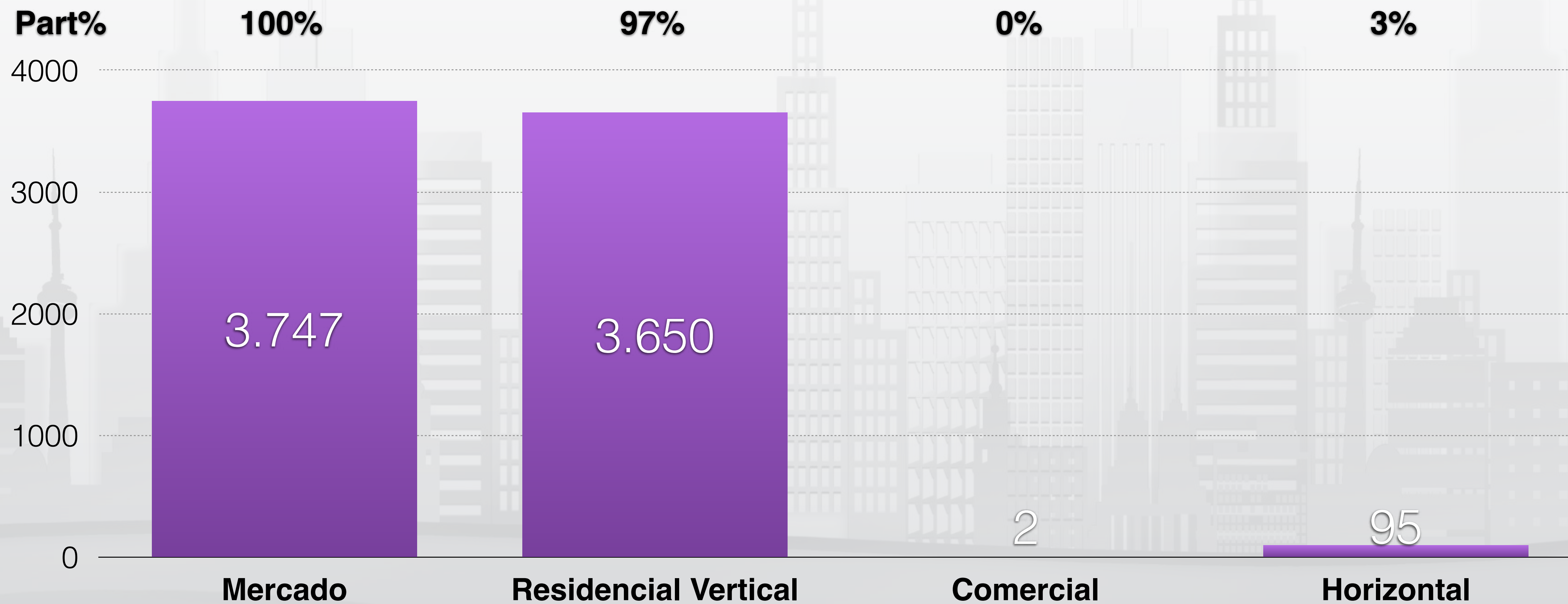


Orulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2022 jun

Part% e Unidades





ALPHAPLAN

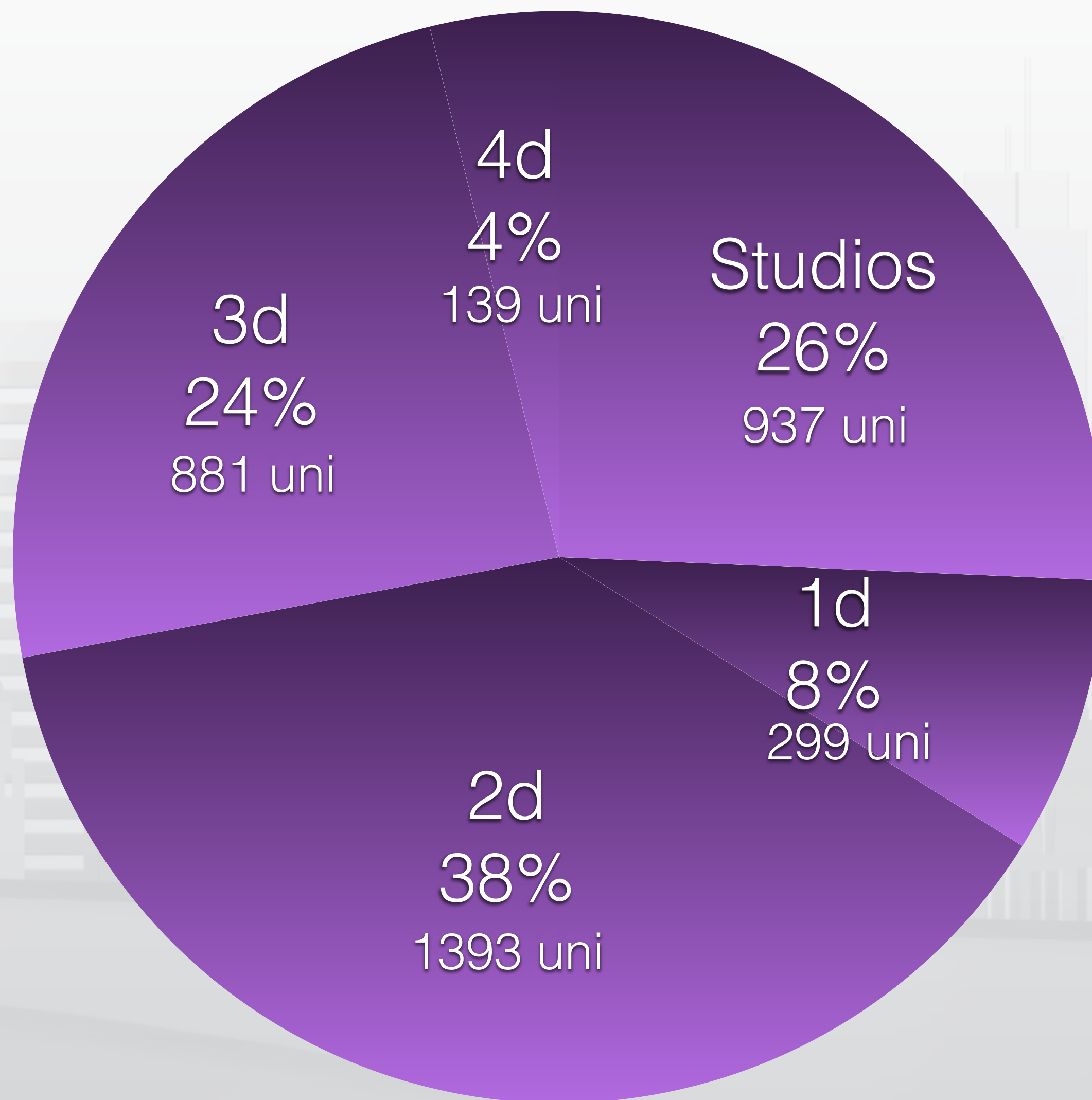


Órulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2022 jun

part% - unidades





ALPHAPLAN



Orulo LANÇAMENTOS

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

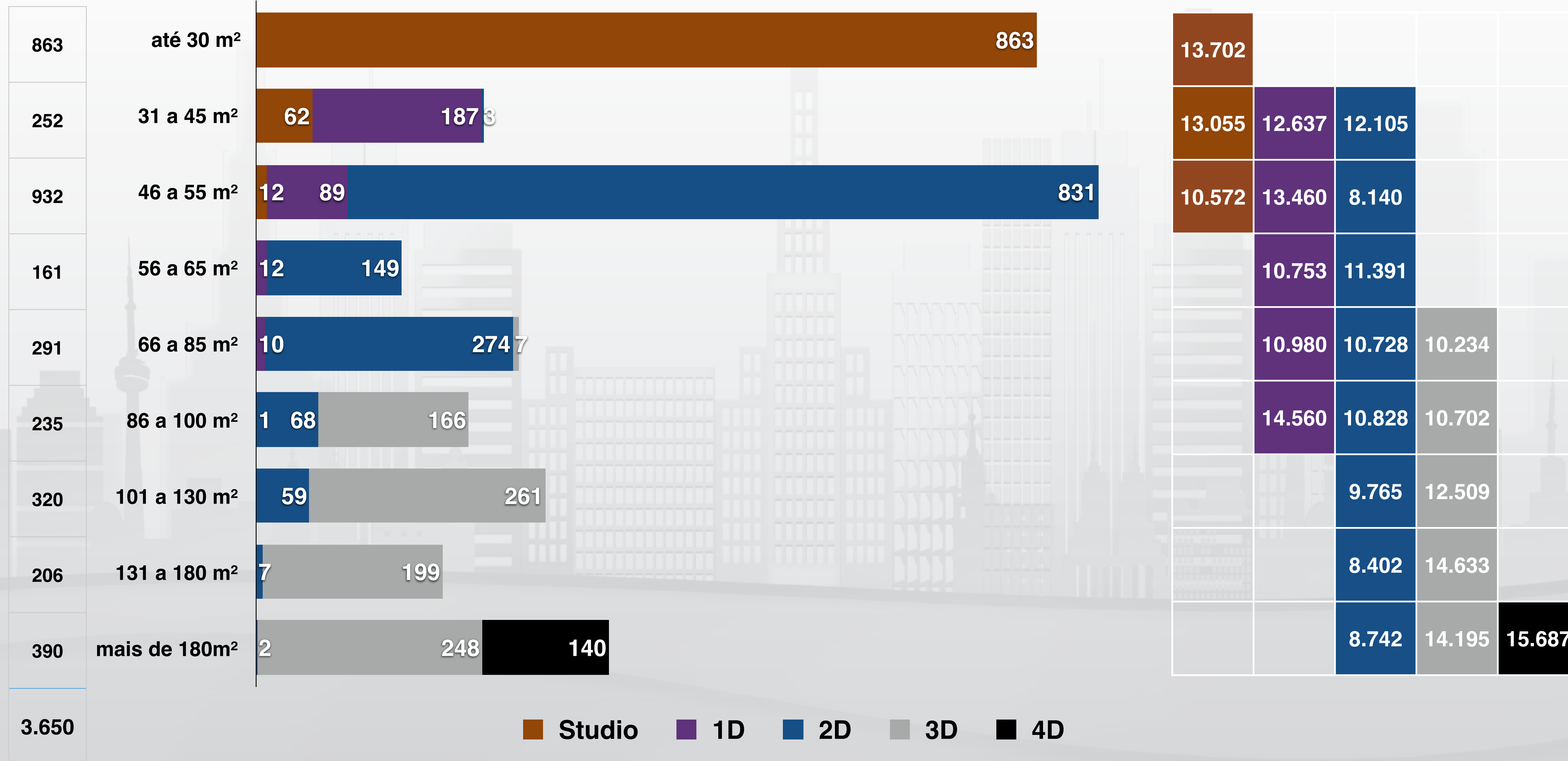
Ref.: 2022 jun

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Últimos 12 meses até a data de referência

Unidades

Preços Médios (R\$/m²)



■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D



ALPHAPLAN

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

Ref.: 2022 jun

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

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Jardim Itu	830	23%	5.328
Floresta	570	16%	12.355
Cidade Baixa	489	13%	12.364
Boa Vista	358	10%	13.796
Petrópolis	309	8%	12.006
Demais bairros	1.094	30%	12.702
Total	3.650	100%	12.628

Top5 Bairros - Lançamento - **VGV**

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Boa Vista	571.929.279	15%	13.796
Cristal	532.955.344	14%	15.473
Jardim Europa	465.975.048	12%	15.784
Petrópolis	429.239.390	11%	12.006
Cidade Baixa	267.784.521	7%	12.364
Demais bairros	1.665.410.977	42%	11.854
Total	3.933.294.559	100%	12.628



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo