



PORTO ALEGRE

RESULTADOS DO PRIMEIRO SEMESTRE_2022
SONDAGEM DO MERCADO IMOBILIÁRIO

AGOSTO_22



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**.

Essa cooperação técnica foi firmada em 2020 com o **Sinduscon-RS**, a **Alphaplan** e **Órulo** onde passou-se a analisar os dados e desempenho do mercado imobiliário de Porto Alegre mensalmente.

Essa iniciativa visa proporcionar ao associado informações de extrema relevância para seu cotidiano e dinâmica do desempenho de seu mercado de atuação.



Panorama do Mercado Imobiliário - Porto Alegre



SINDUSCON-RS

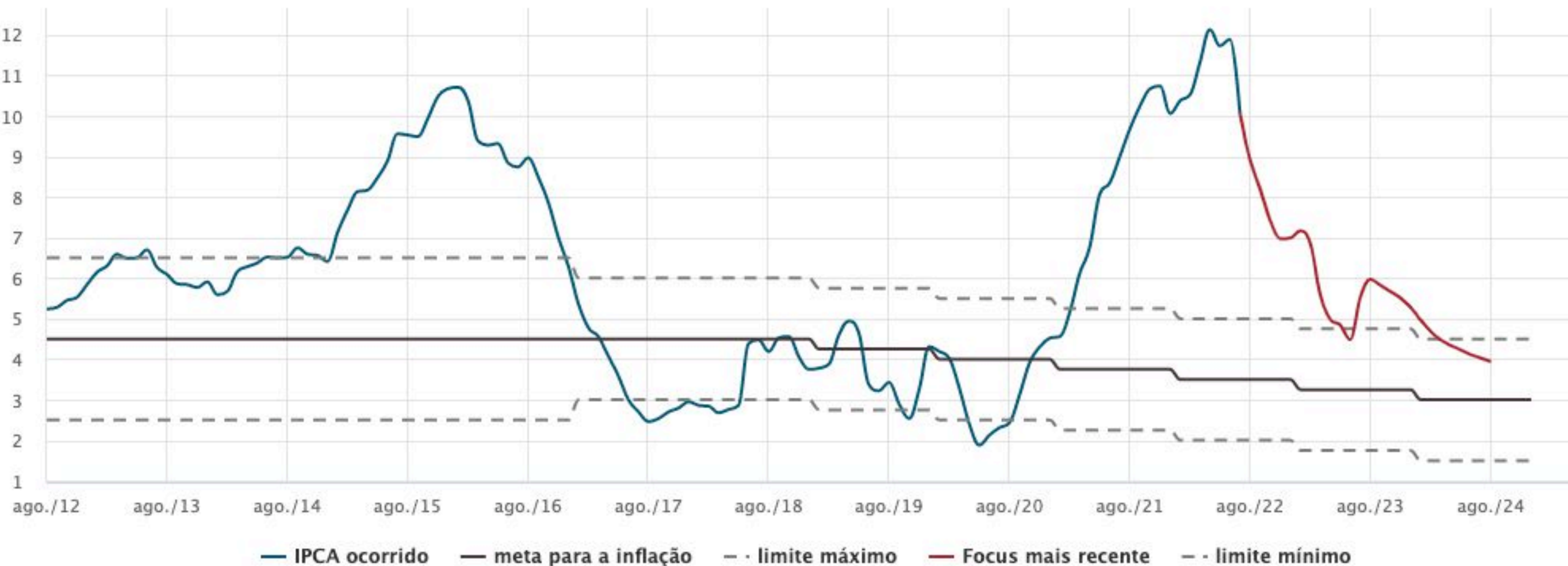
ALPHAPLAN



órulo

Preços - IPCA e meta para a inflação

var. % em 12 meses, ocorrido, expectativas de mercado (Focus), meta para a inflação; dados mensais





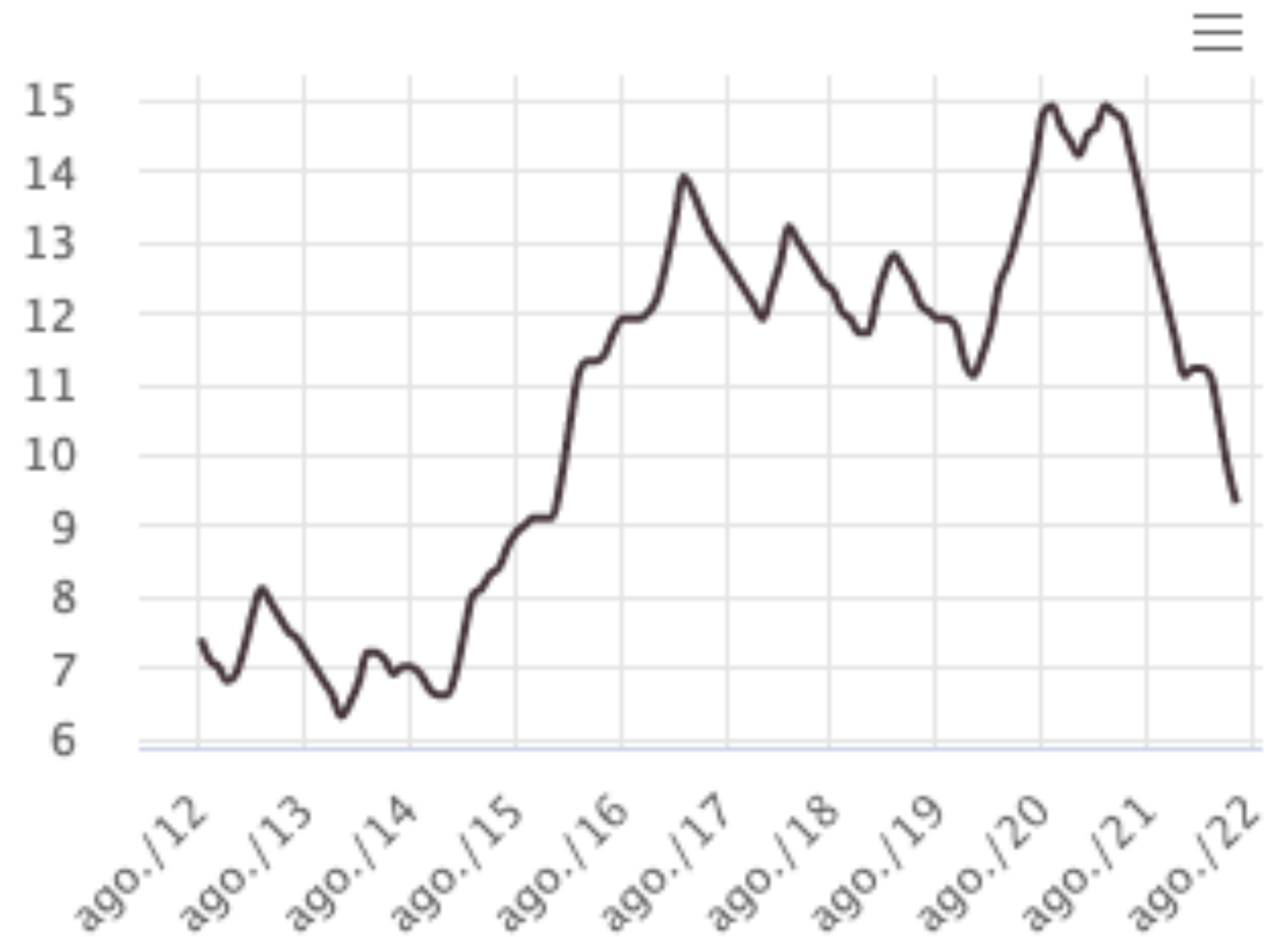
Concessões de crédito: recursos livres

var. % em 12 meses, dados mensais

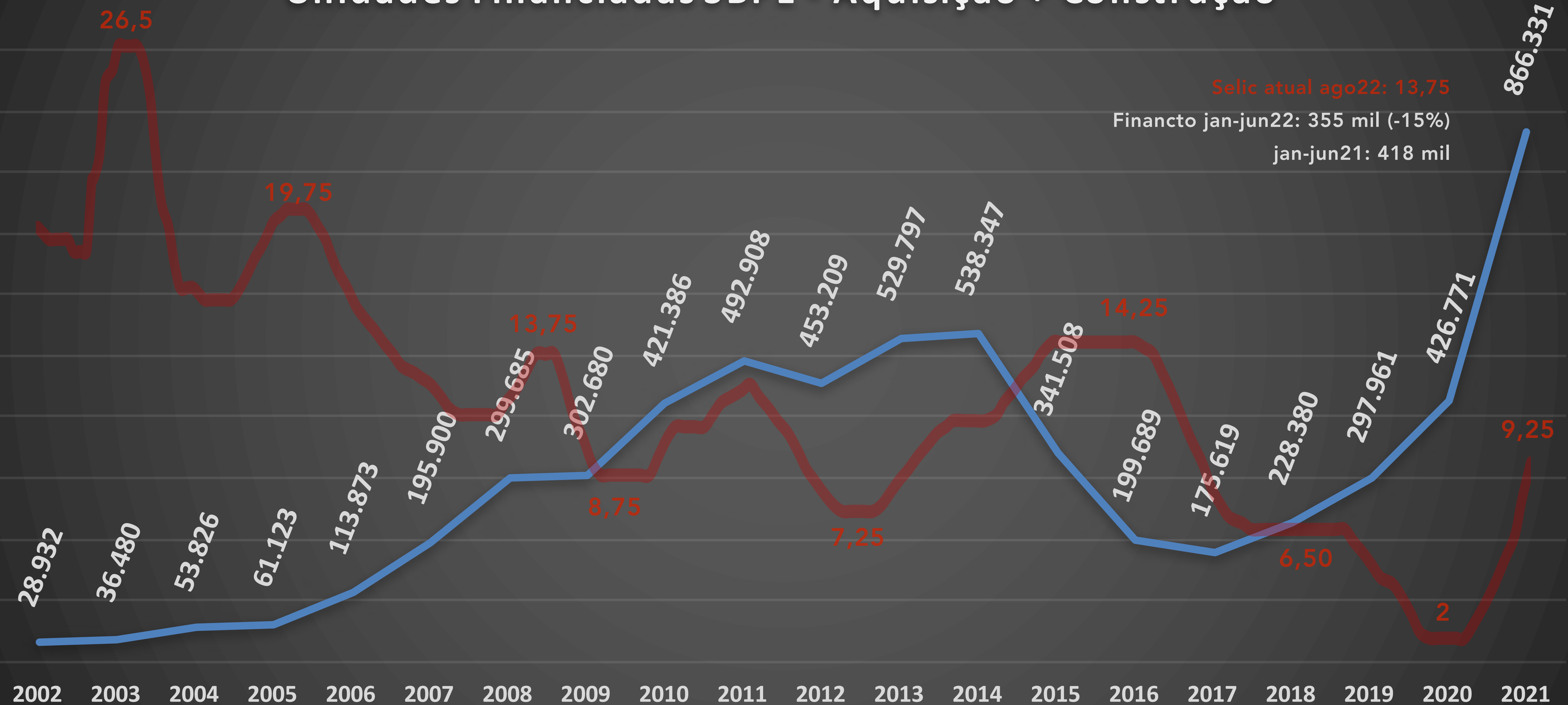


Taxa de desocupação – desemprego

%, dados trimestrais divulgados mensalmente



Unidades Financiadas SBPE - Aquisição + Construção





ALPHAPLAN

órulo

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2022 jun

(Excluído CVA)

Estoque Geral: 6.209 unidades

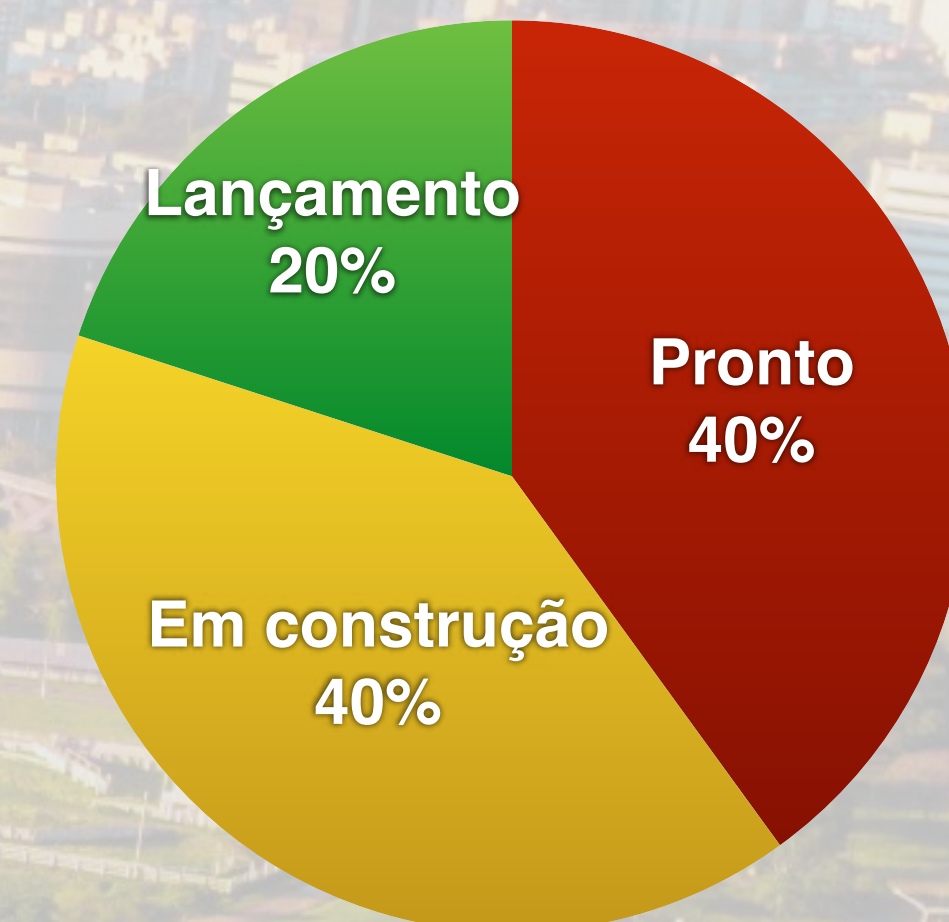
R\$ 6.704 MM em VGV

283 empreendimentos

R\$/m² médio: 12.468

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

Status do Estoque





ALPHAPLAN

órulo

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2022 jun

(Excluído CVA)

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

Vendas do mês: 394 ^{anterior 583} unidades

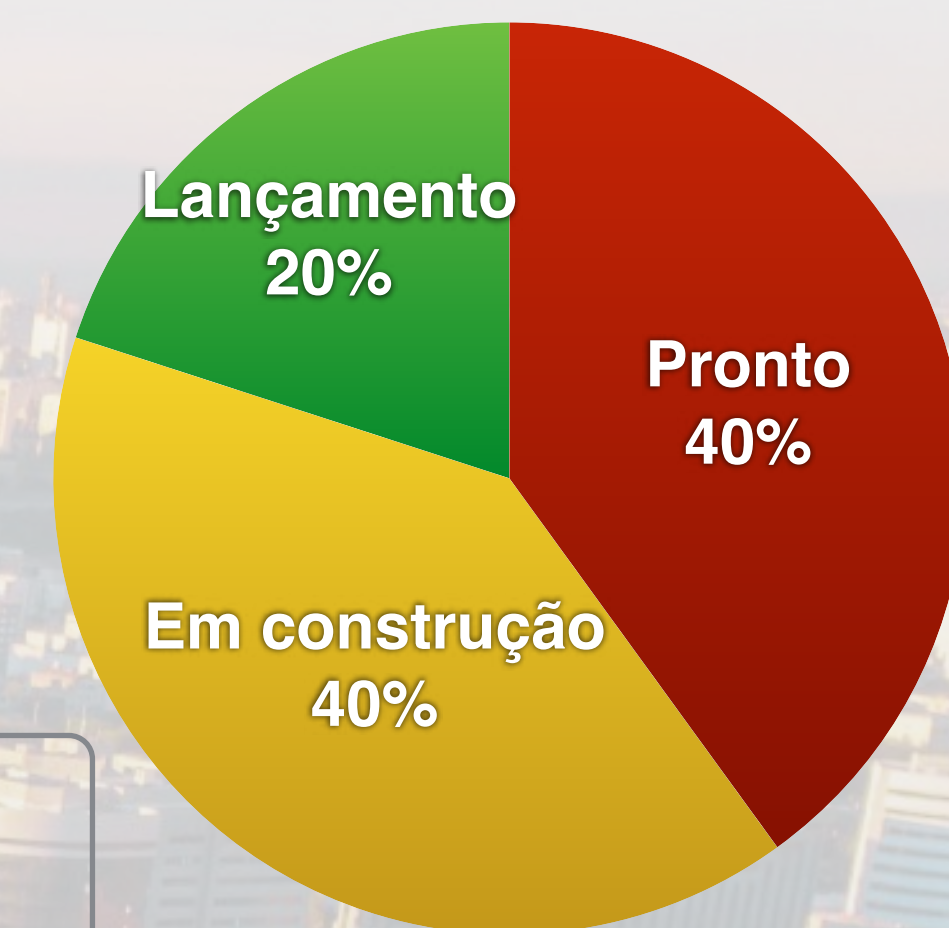
R\$ 416 MM em VGV

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

Status do Estoque





ALPHAPLAN

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2022 jun

(Excluído CVA)

Estoque Geral: 6.209 ^{+0%} unidades

R\$ 6.704 MM em VGV

283 empreendimentos

R\$/m² médio: 12.468

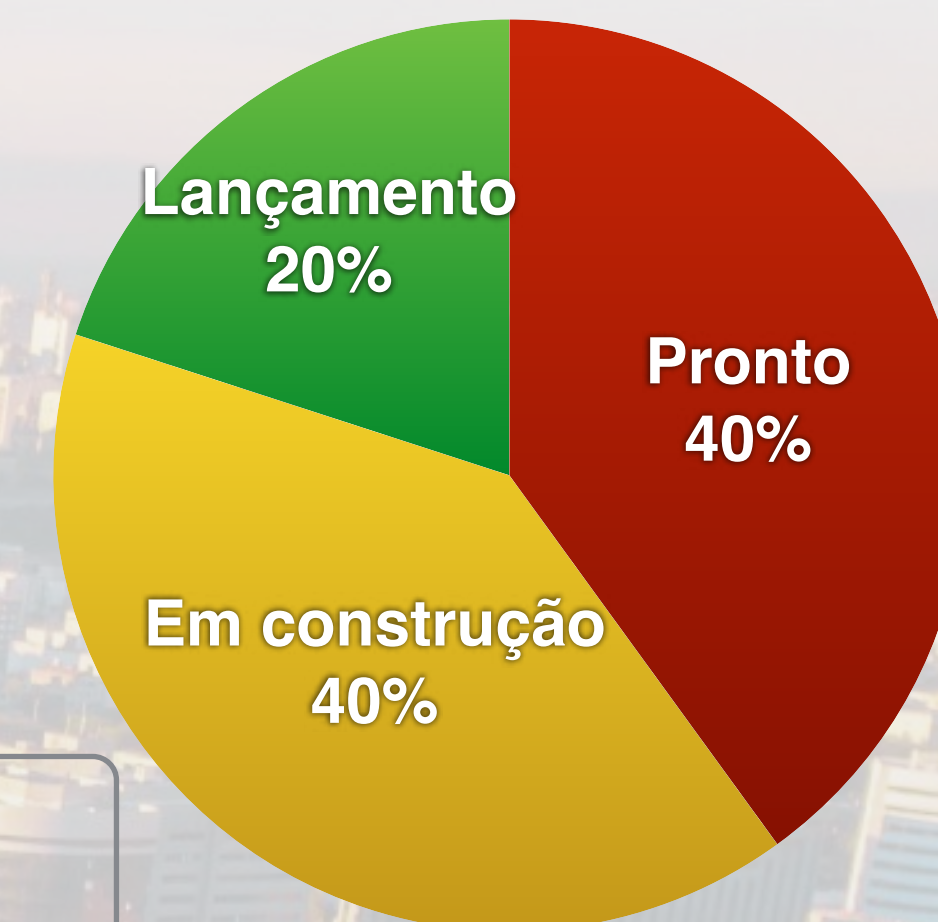
+1%

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

**354 unidades (89%)
Residenciais Verticais**

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

R\$/m² 15.154 12.876 10.711 13.909 18.623

Status do Estoque

Vendas do mês: 394 ^{anterior 583} unidades

R\$ 416 MM em VGV

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

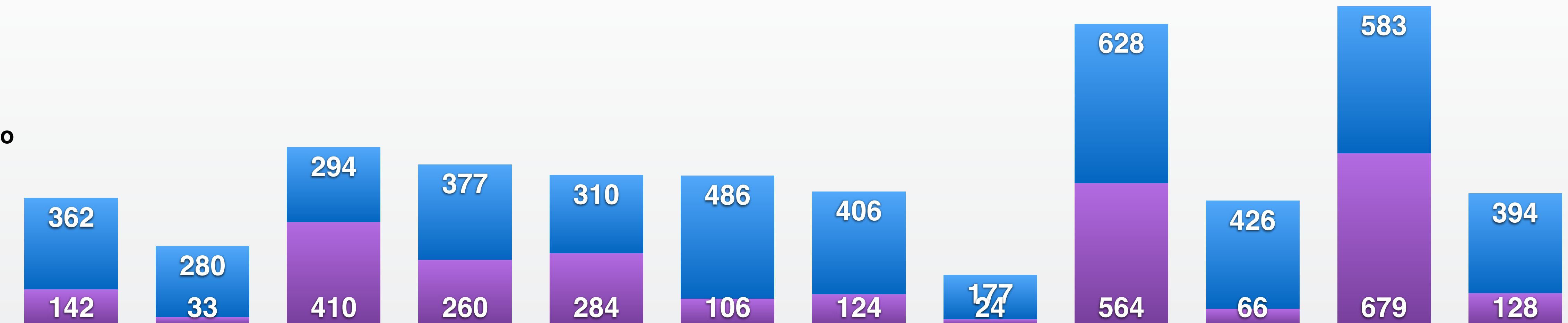


MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2022 jun

(Excluído CVA)

■ Venda
■ Lançamento

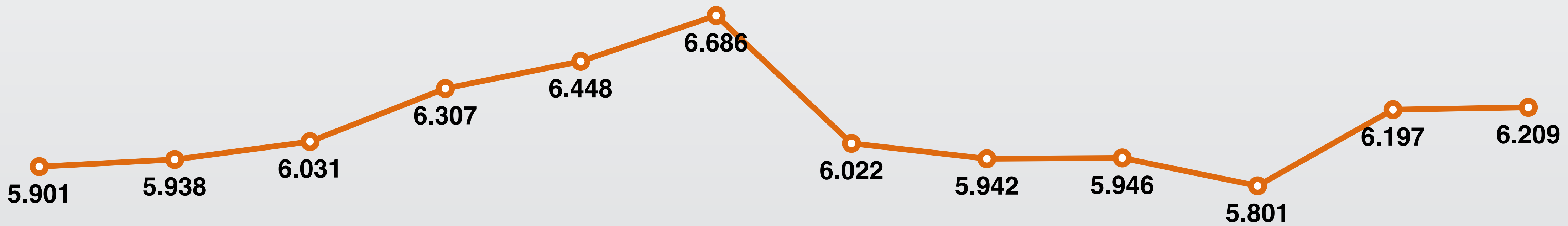


Total de empreendimentos do relatório

jul/21 ago/21 set/21 out/21 nov/21 dez/21 jan/22 fev/22 mar/22 abr/22 mai/22 jun/22

334 336 326 339 340 346 332 319 285 284 280 283

○ Estoque



jul/21 ago/21 set/21 out/21 nov/21 dez/21 jan/22 fev/22 mar/22 abr/22 mai/22 jun/22



ALPHAPLAN

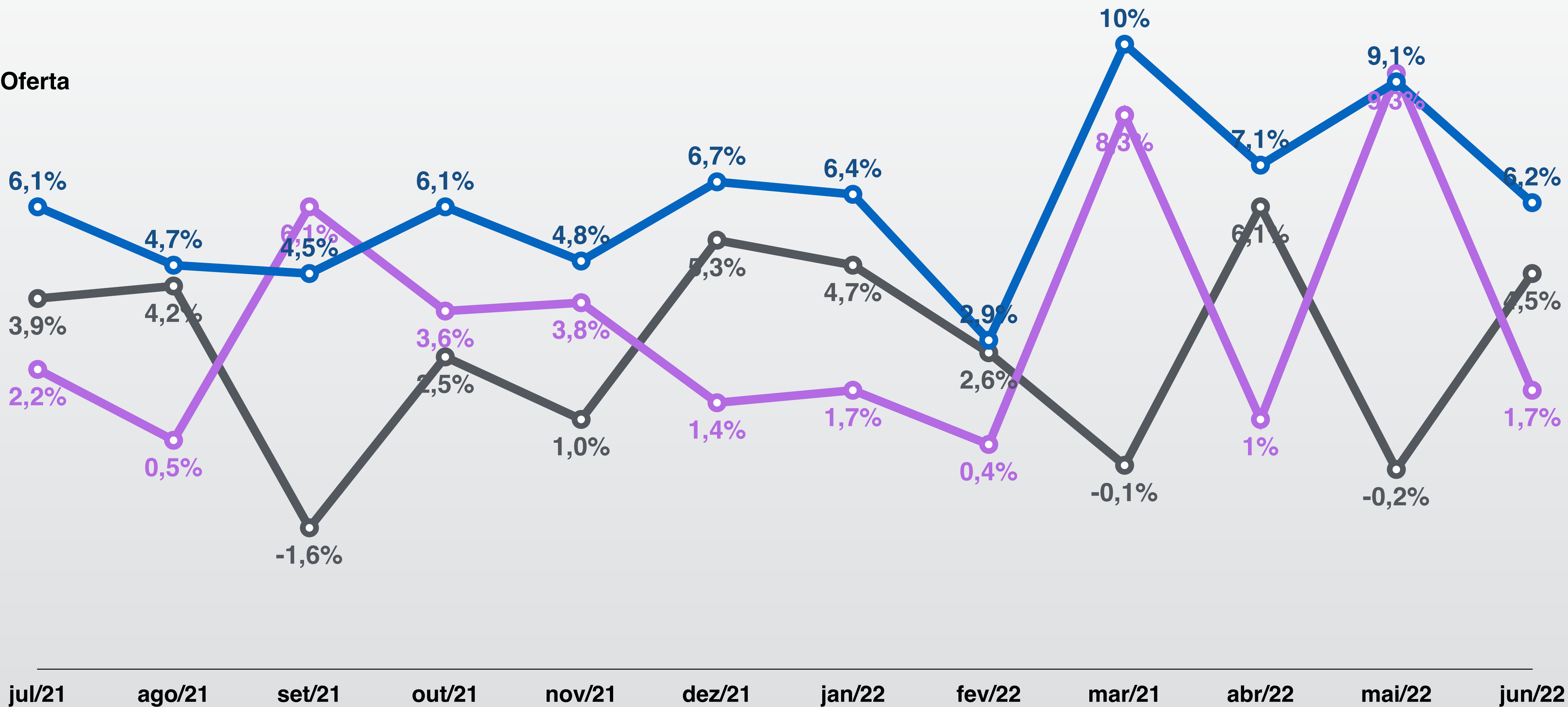
órulo

FORÇAS NA OFERTA

Ref.: 2022 jun

(Excluído CVA)

- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta





ALPHAPLAN



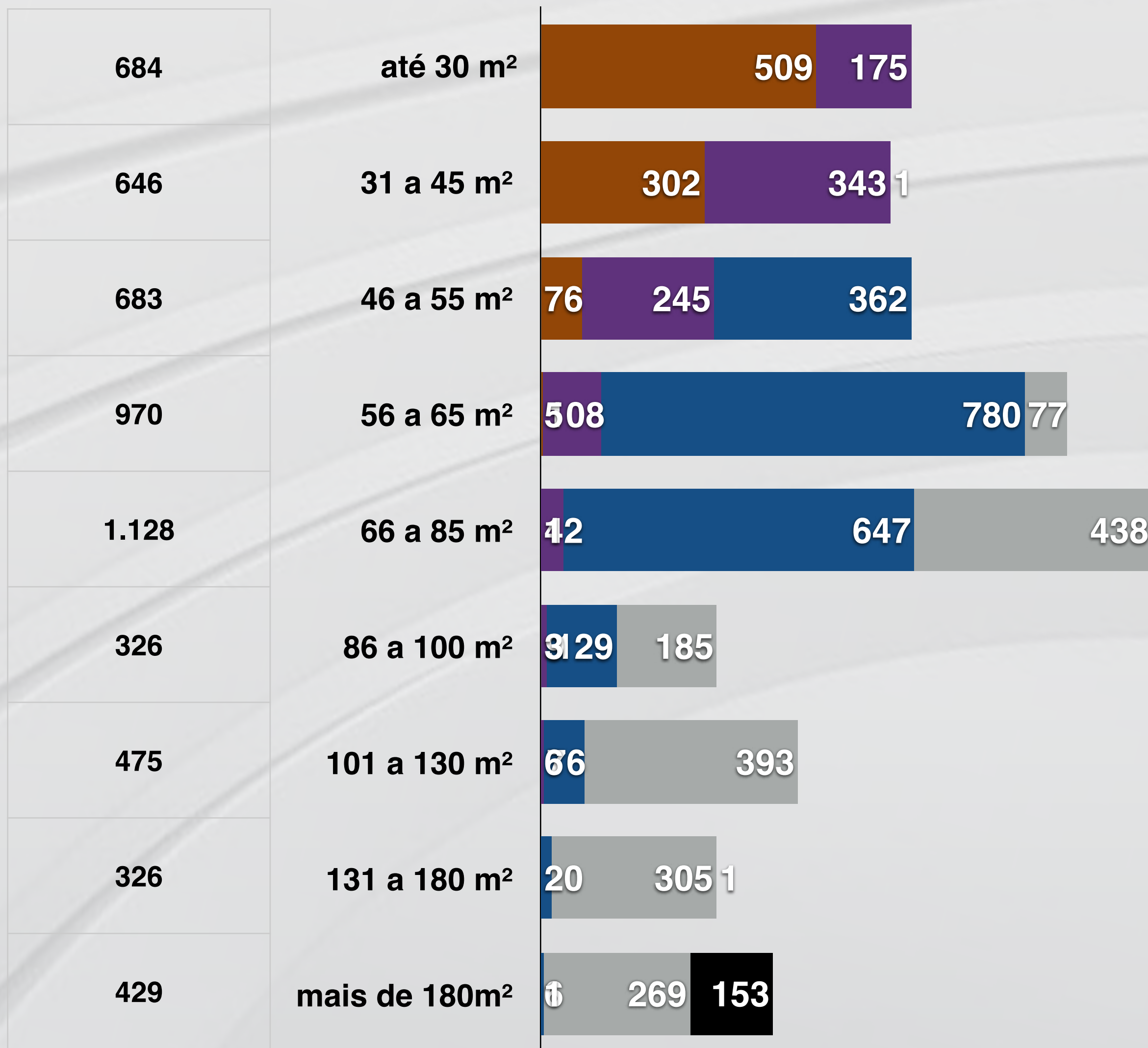
ESTOQUE

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

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Dez21

Unidades



5.667

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D



ALPHAPLAN



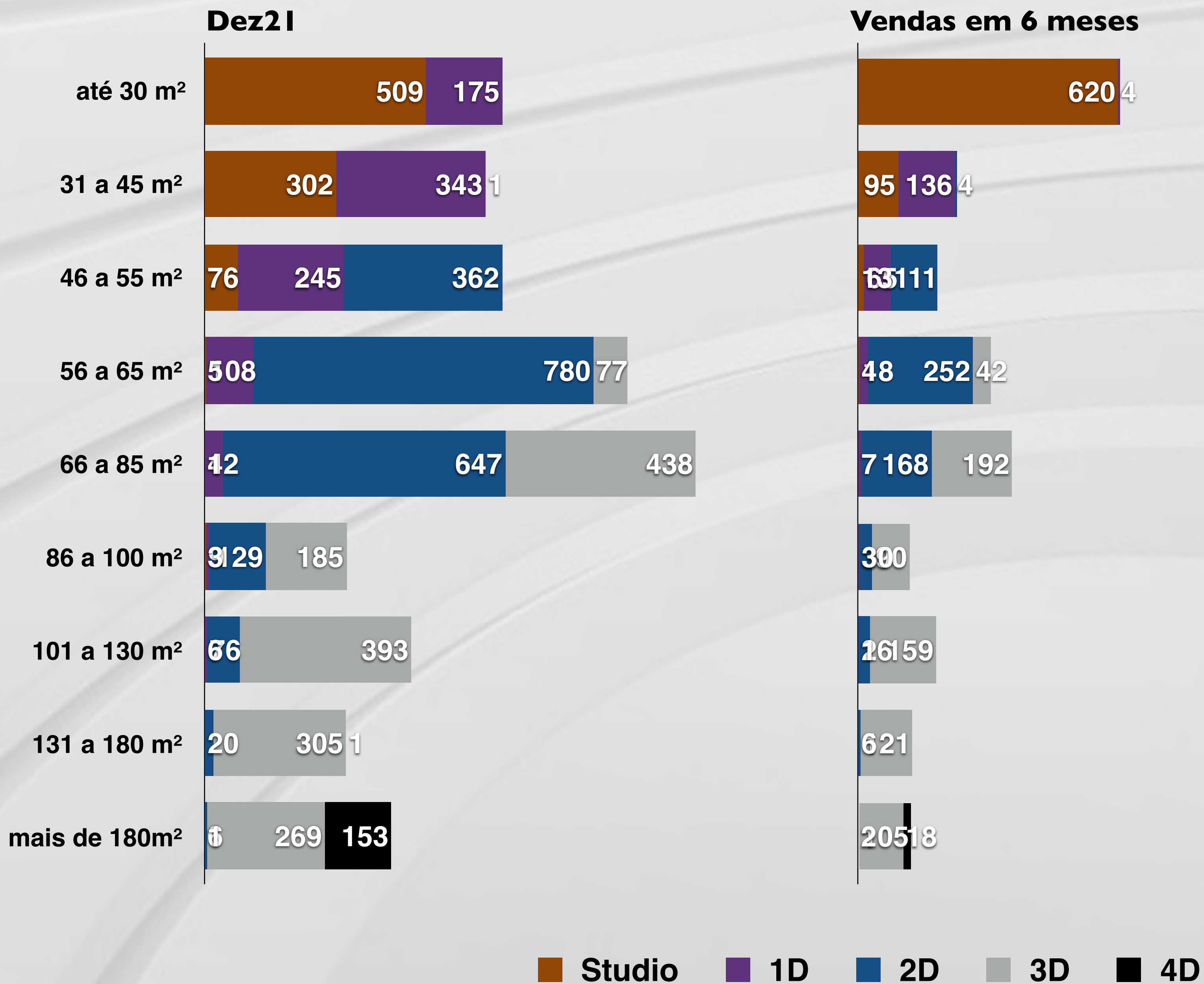
ESTOQUE

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

Ref.: 2022 jun

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
Dez21	Jun22	
684	484	-29%
646	566	-12%
683	1.078	+58%
970	802	-17%
1.128	957	-15%
326	351	+8%
475	454	-4%
326	314	-4%
429	455	+6%
5.667	5.461	-4%





ALPHAPLAN



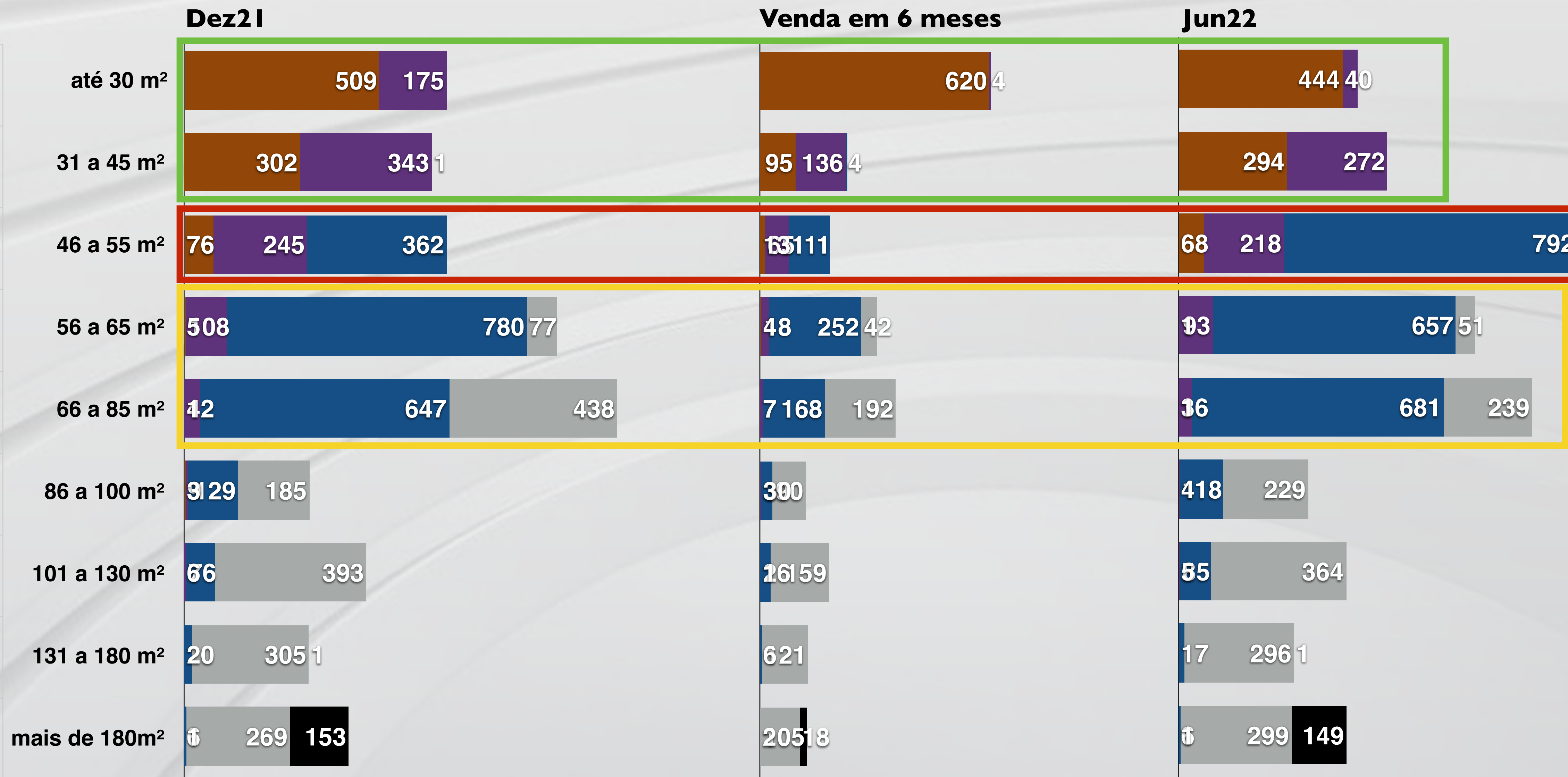
ESTOQUE

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

Ref.: 2022 jun

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades		
Dez21	Jun22	
684	484	-29%
646	566	-12%
683	1.078	+58%
970	802	-17%
1.128	957	-15%
326	351	+8%
475	454	-4%
326	314	-4%
429	455	+6%
5.667	5.461	-4%



■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D



ALPHAPLAN

órulo

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2022 jun

Jan - Jun 2022

X

Jan - Jun 2021

2021

Estoque Geral: **6.209** unidades

R\$ **6.704** MM em VGV
283 empreendimentos
R\$/m² médio: 12.468

5.775 unidades

R\$ **5.246** MM em VGV
334 empreendimentos
R\$/m² médio: 11.307

6.686 unidades

R\$ **6.800** MM em VGV
346 empreendimentos
R\$/m² médio: 11.730

Jan - Jun 2022

X

Jan - Jun 20212021

Estoque Geral: **6.209** unidades
R\$ **6.704** MM em VGV
283 empreendimentos
R\$/m² médio: 12.468

5.775 unidades
R\$ **5.246** MM em VGV
334 empreendimentos
R\$/m² médio: 11.307

6.686 unidades
R\$ **6.800** MM em VGV
346 empreendimentos
R\$/m² médio: 11.730

Vendas período: **2.614** unidades
R\$ **2,3** bi em VGV

2.631 unidades
R\$ **2** bi em VGV

4.383 unidades
R\$ **3,9** bi em VGV



Jan - Jun 2022

X

Jan - Jun 2021

2021

Estoque Geral: **6.209** unidades
 R\$ **6.704** MM em VGV
 283 empreendimentos
 R\$/m² médio: 12.468

5.775 unidades
 R\$ **5.246** MM em VGV
 334 empreendimentos
 R\$/m² médio: 11.307

6.686 unidades
 R\$ **6.800** MM em VGV
 346 empreendimentos
 R\$/m² médio: 11.730

Vendas período: **2.614** unidades
 R\$ **2,3** bi em VGV

2.631 unidades
 R\$ **2** bi em VGV

4.383 unidades
 R\$ **3,9** bi em VGV

Lançamentos: **1.821** ^{+43%} unidades
 R\$ **1,2** ^{+31%} bi em VGV

1.272 unidades
 R\$ **913** MM em VGV

2.884 unidades
 R\$ **3,7** bi em VGV

53% 2d; 31% 1d e studios

32% na faixa de 46 a 55 m²23% até 30 m²



ALPHAPLAN

orulo LANÇAMENTOS

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

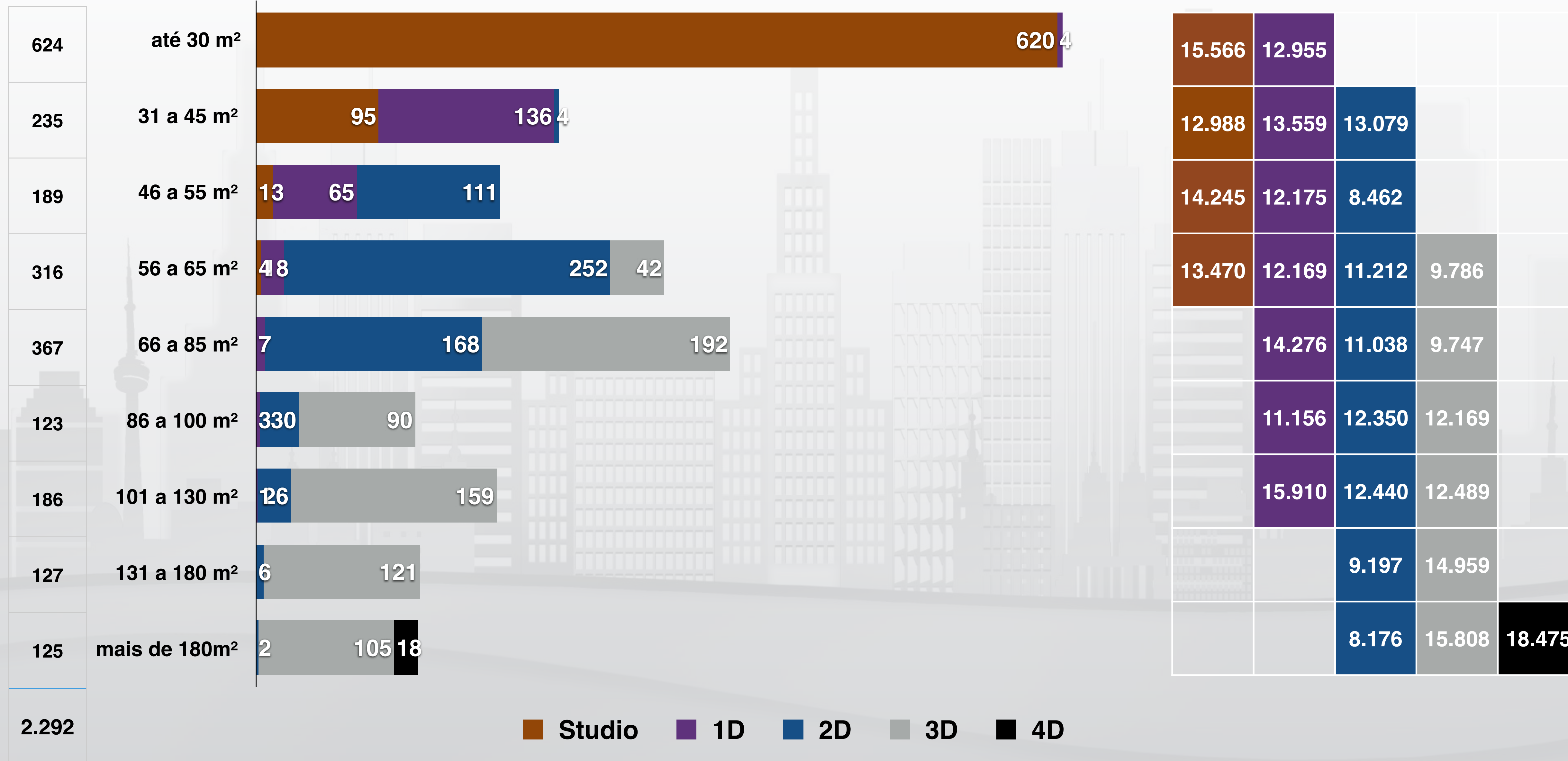
Ref.: 2022 jun

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

Últimos 6 meses até a data de referência

Preços Médios (R\$/m²)





ALPHAPLAN



Orulo LANÇAMENTOS

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

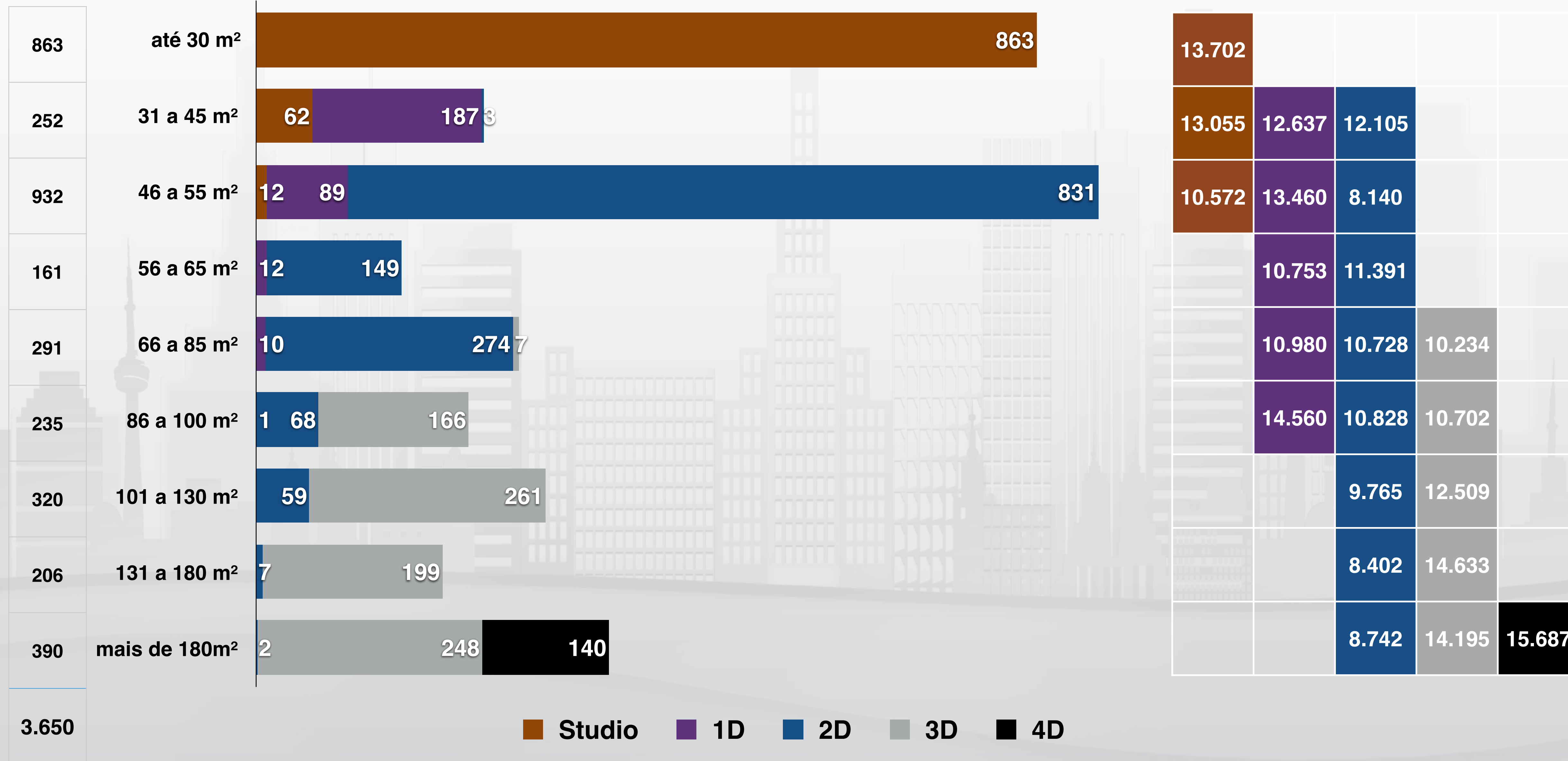
Ref.: 2022 jun

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

Últimos 12 meses até a data de referência

Preços Médios (R\$/m²)



O indicador VsO (Venda sobre Oferta) de Porto Alegre segue seu ritmo histórico, mesmo que haja alguma volatilidade em meses pontuais;

Houve 43% a mais de unidades lançadas em 2022 (até jun) comparado a mesmo período do ano anterior;

As vendas seguem o mesmo nível de 2021;

O estoque de unidades ainda está concentrado em sua maioria em apartamentos de 2dorm;

A faixa de metragem de 46 a 55 m² é a mais ofertada no mercado e não tem tido venda proporcional para consumir este estoque;

Houve bom consumo de 3dorm de 66 a 85 m², mas as faixas de 56 a 85 m² ainda preocupam;

Studios e 1dorm até 45 m², mesmo sendo o foco de grande parte dos lançamentos, tem tido uma boa velocidade de vendas, tendo seu estoque expressivamente reduzido - A maioria das vendas da Capital ocorreu nesta faixa de produto.

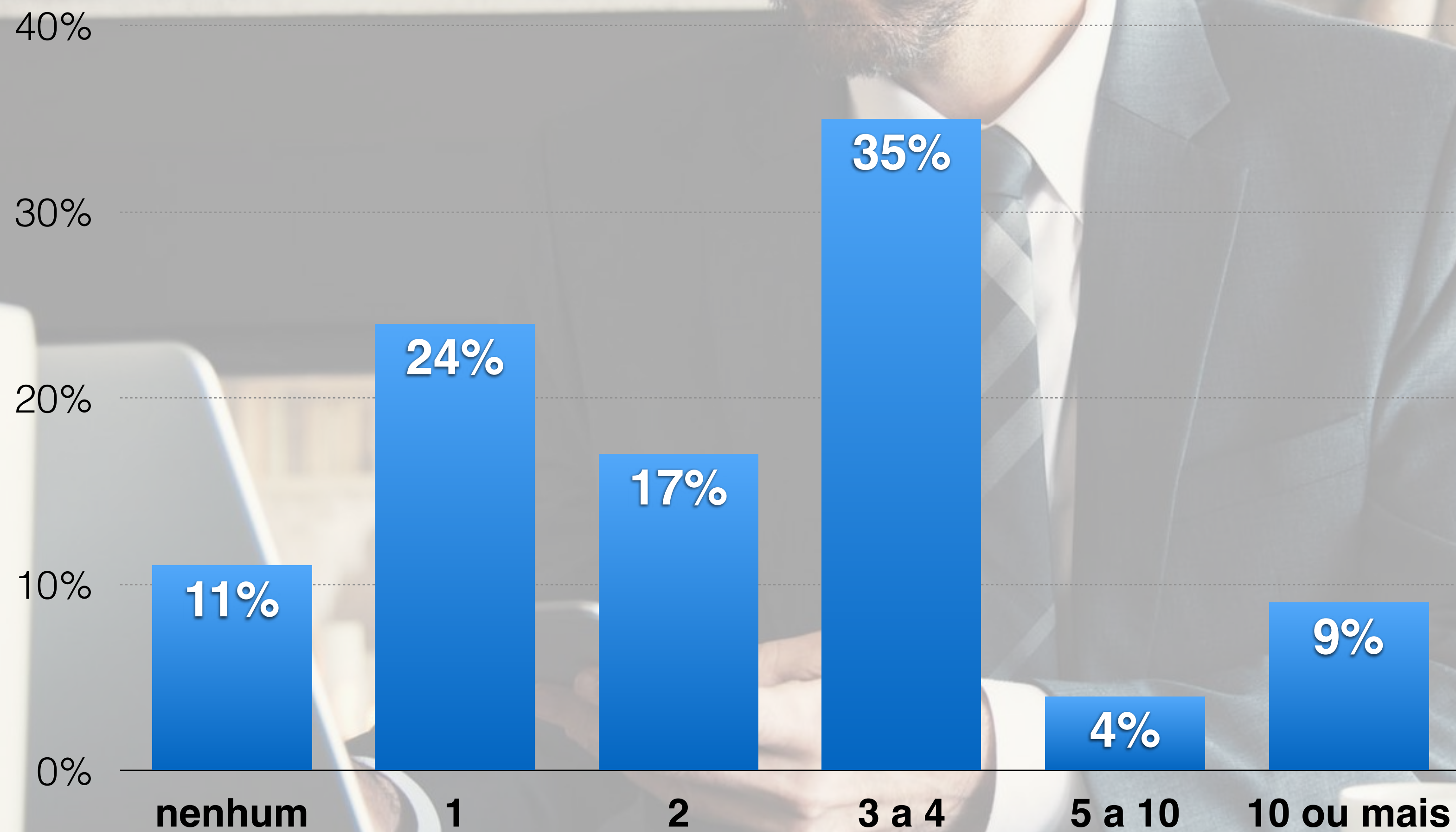


PORTO ALEGRE

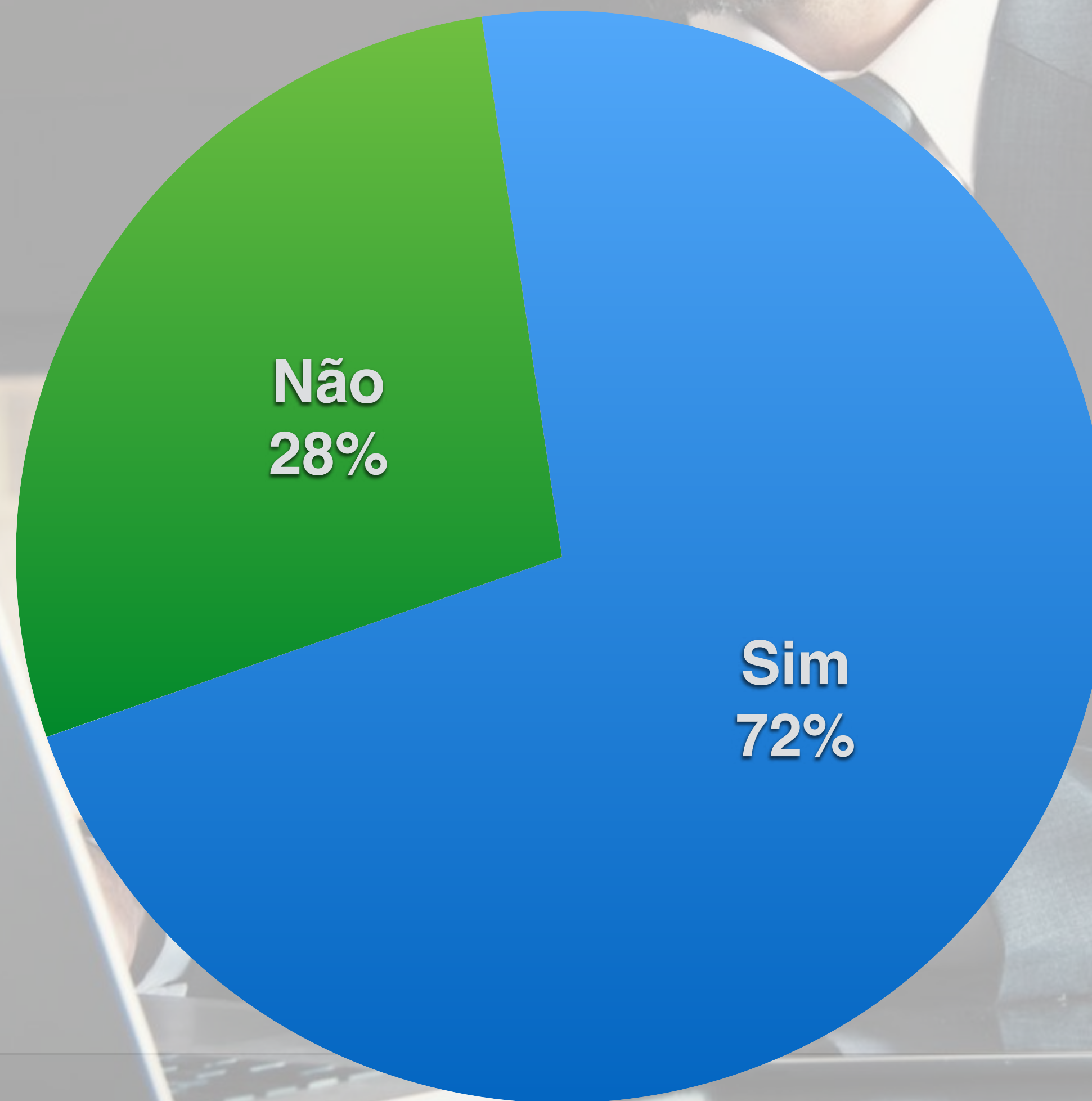
SONDAGEM DO MERCADO IMOBILIÁRIO_2022



Quantidade de canteiros que as empresa estão executando atualmente

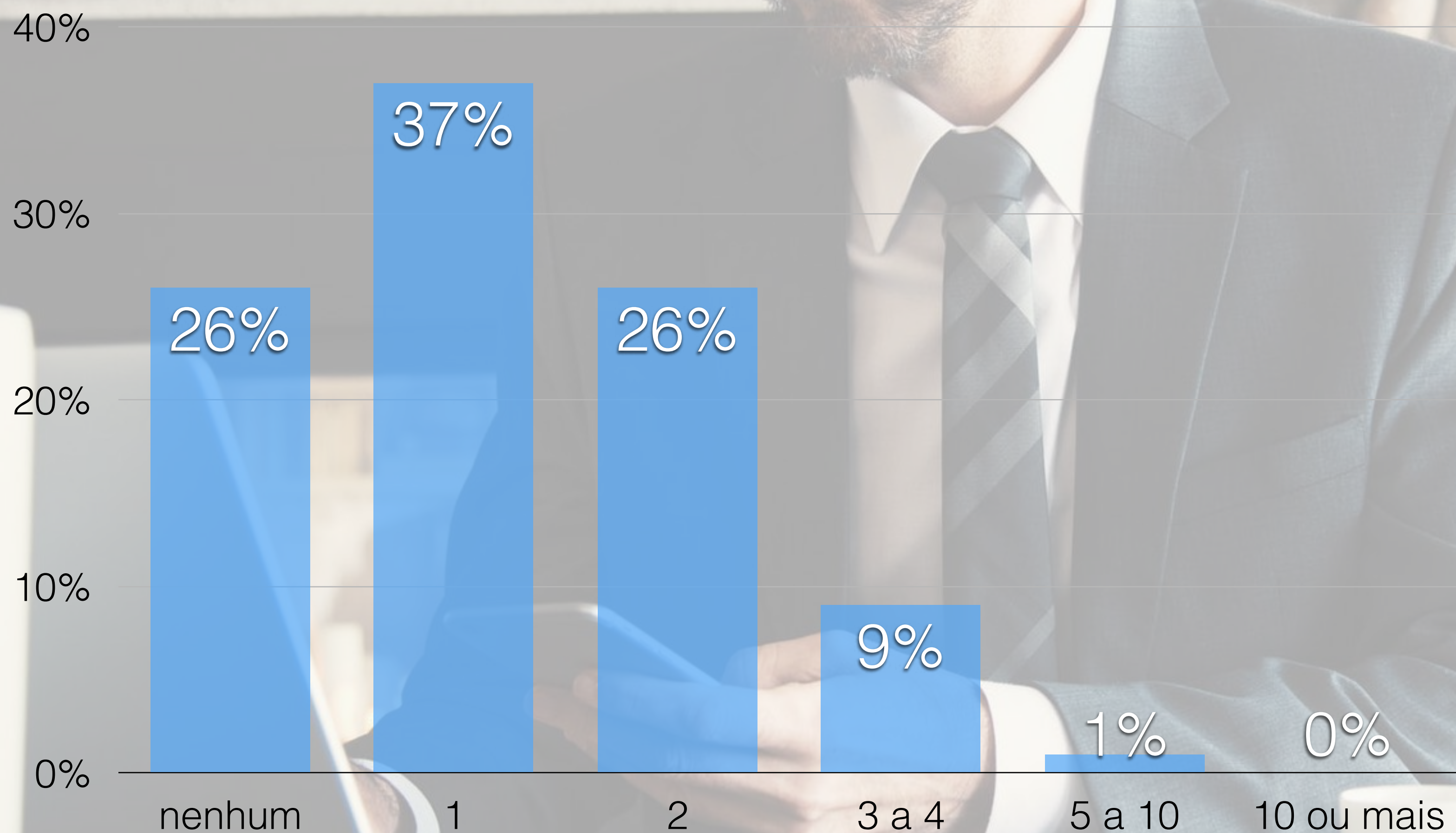


Expectativa de realizar novos lançamentos imobiliários em Porto Alegre nos próximos 6 meses



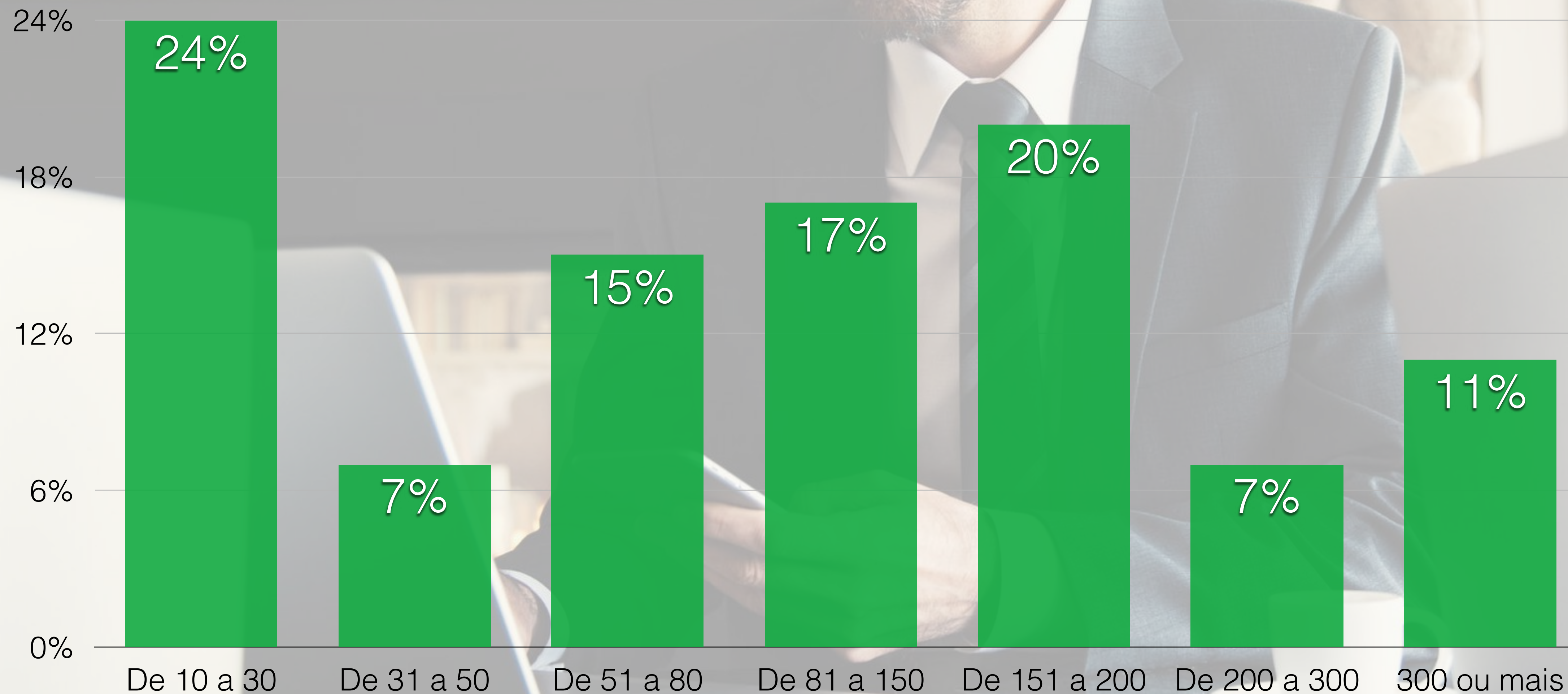


Quantos empreendimentos a empresa pretende lançar nos próximos 6 meses



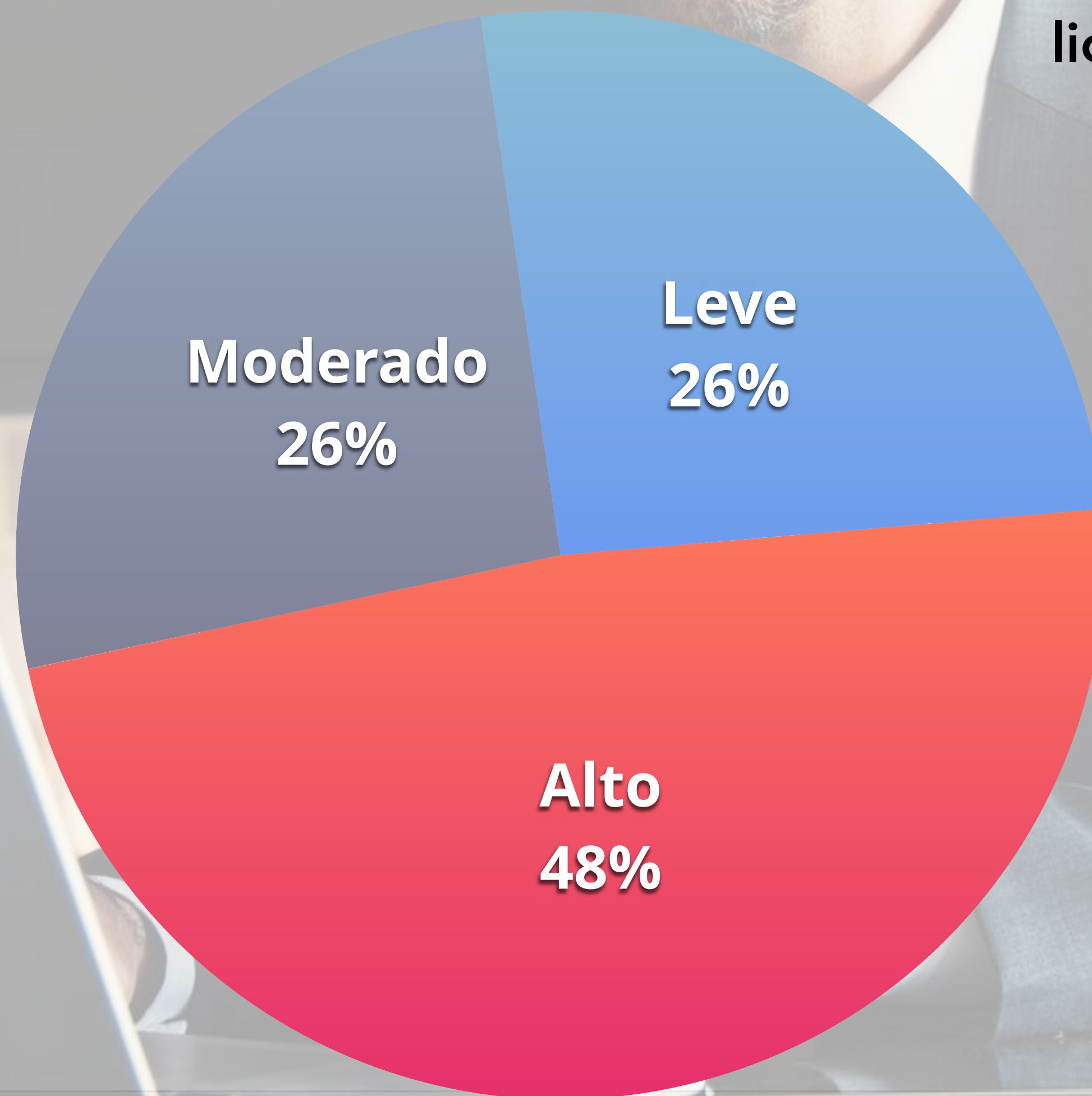


Estimativa do VGV médio a ser lançado pela empresa (em milhões)



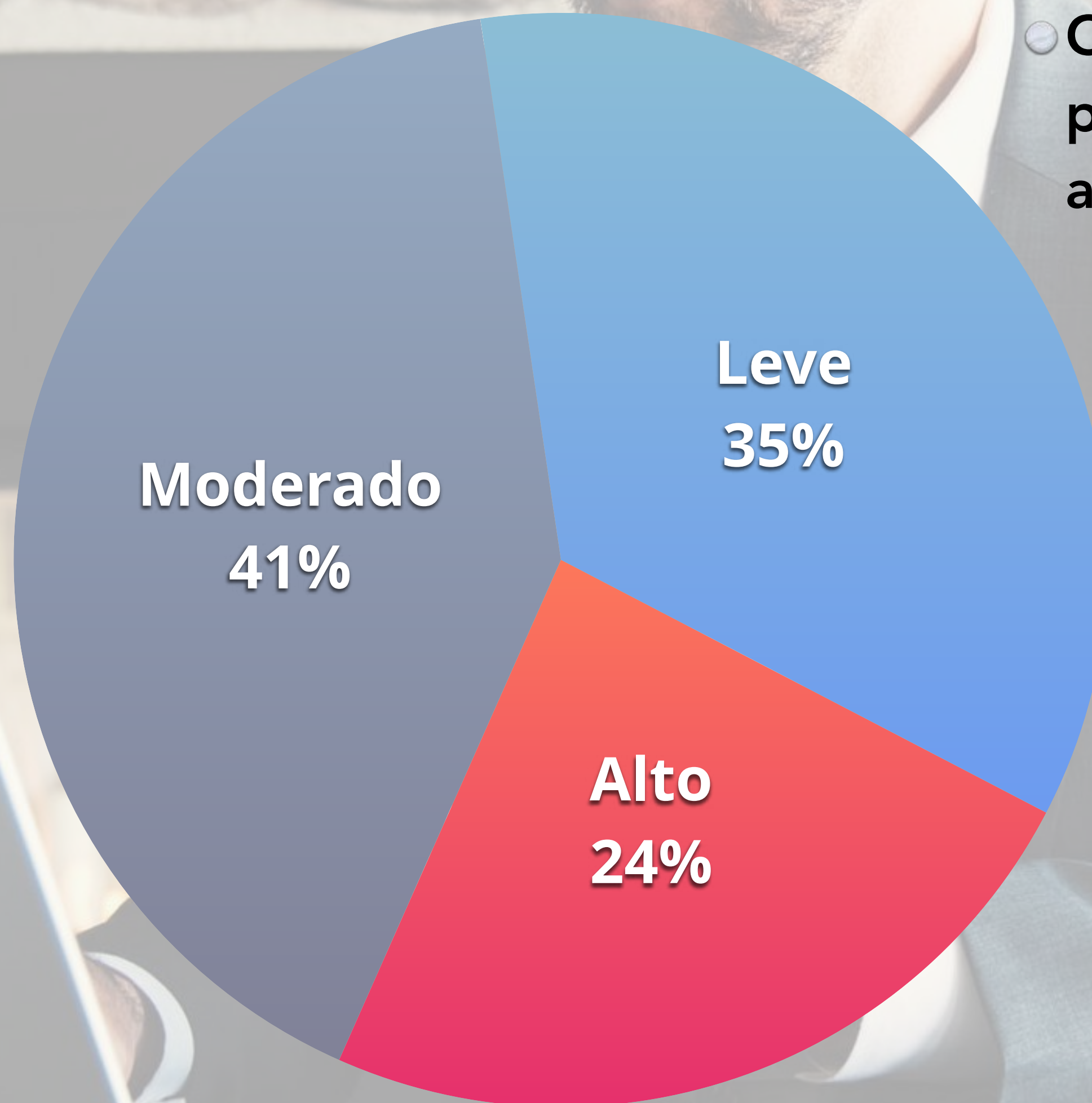
Classifique os principais desafios enfrentados atualmente na incorporação imobiliária:

- Prazo de aprovação e/ou licenciamento dos projetos



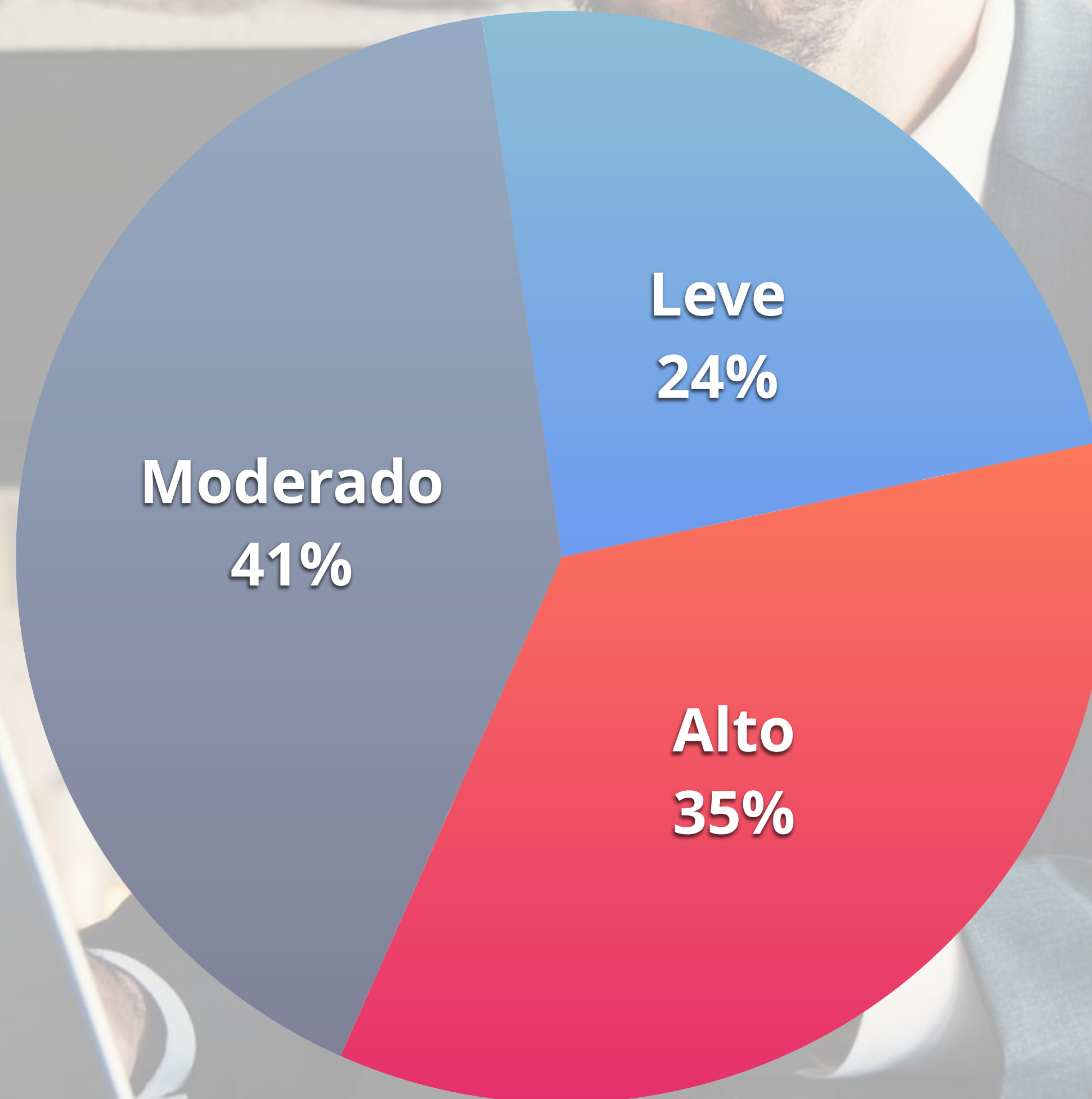
Classifique os principais desafios enfrentados atualmente na incorporação imobiliária:

- **Obtenção de financiamento da produção (restrições junto aos agentes financeiros)**



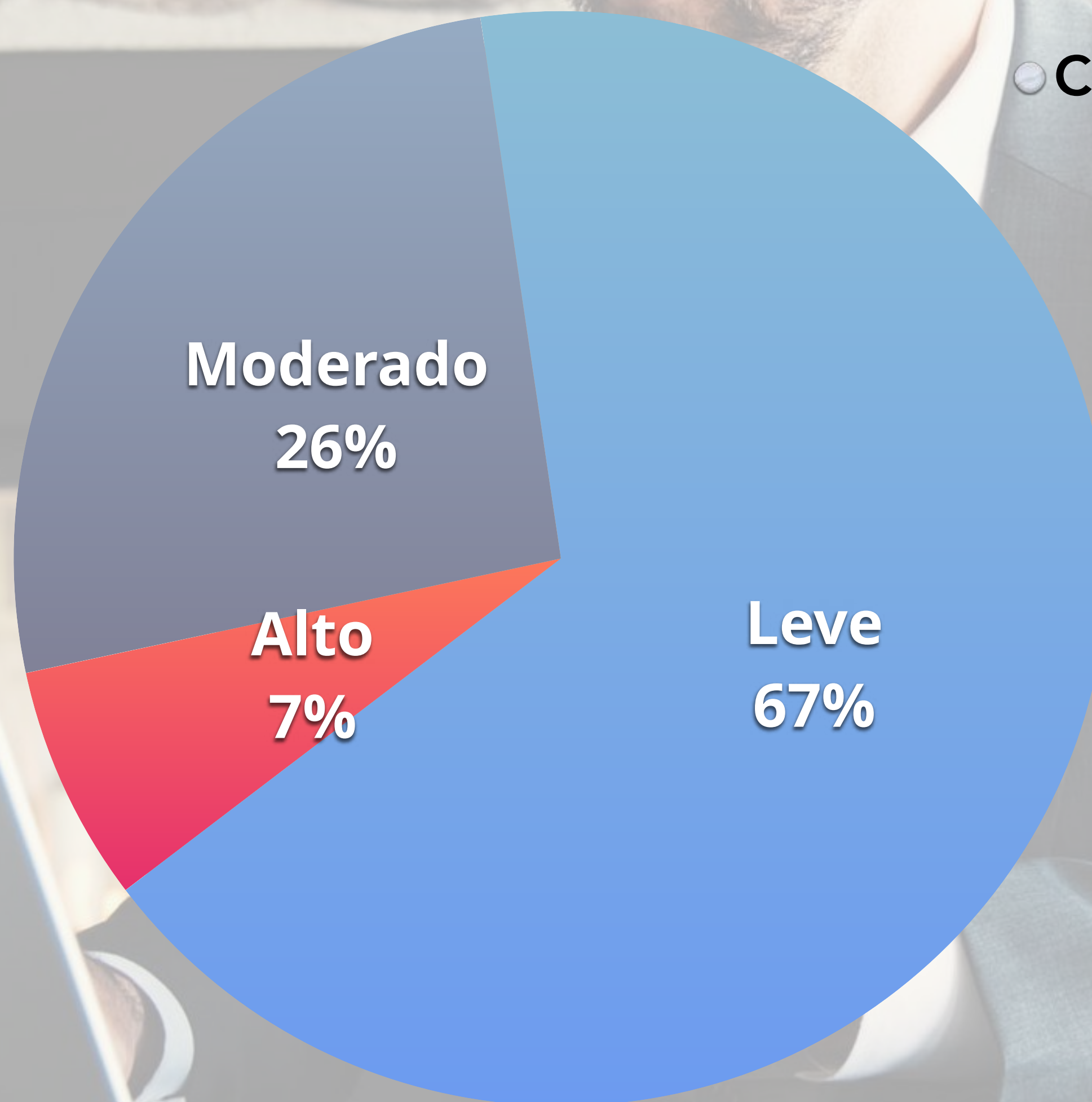
Classifique os principais desafios enfrentados atualmente na incorporação imobiliária:

- Aquisição de terrenos

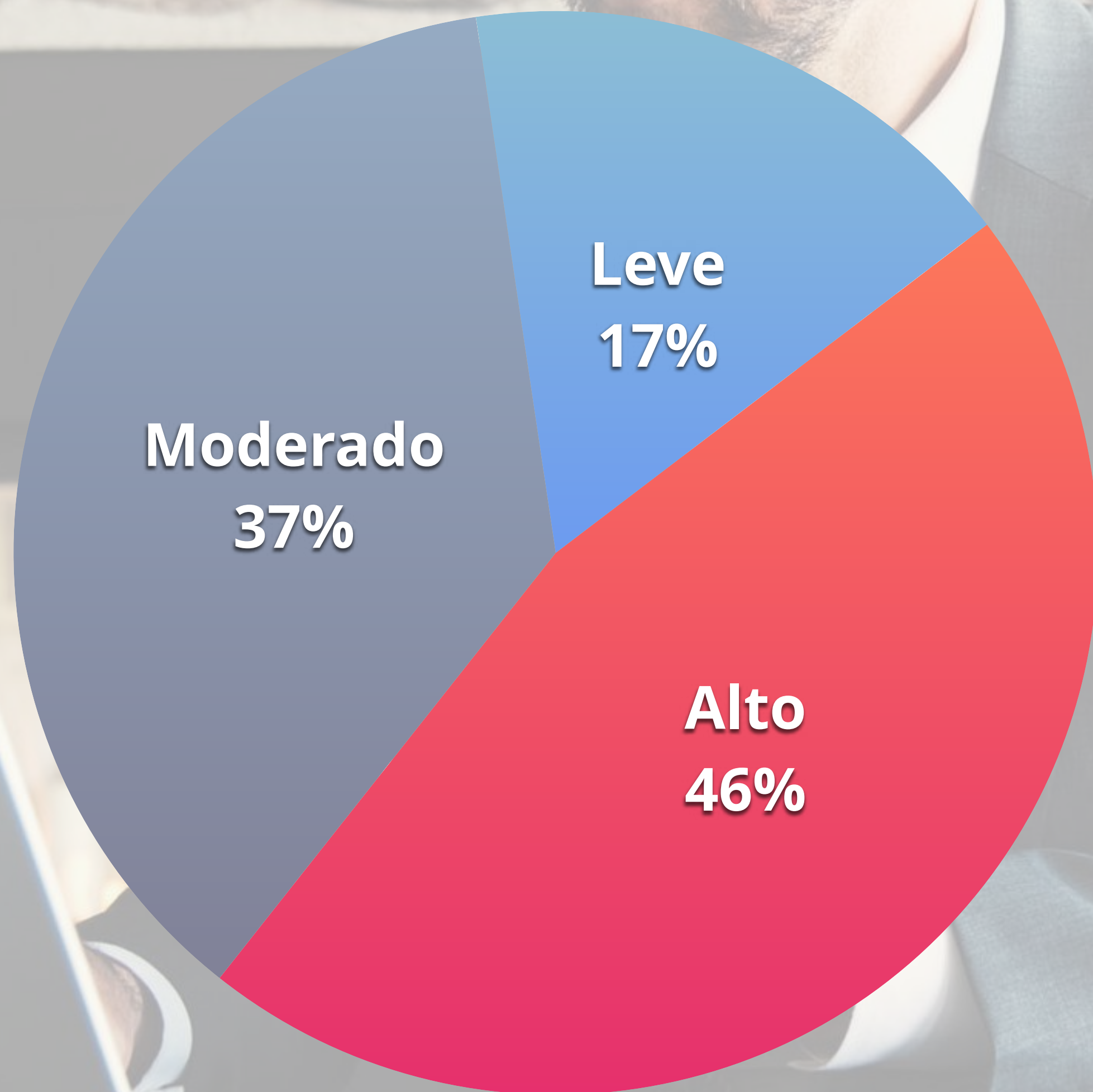


Classifique os principais desafios enfrentados atualmente na incorporação imobiliária:

- Compra de índices construtivos



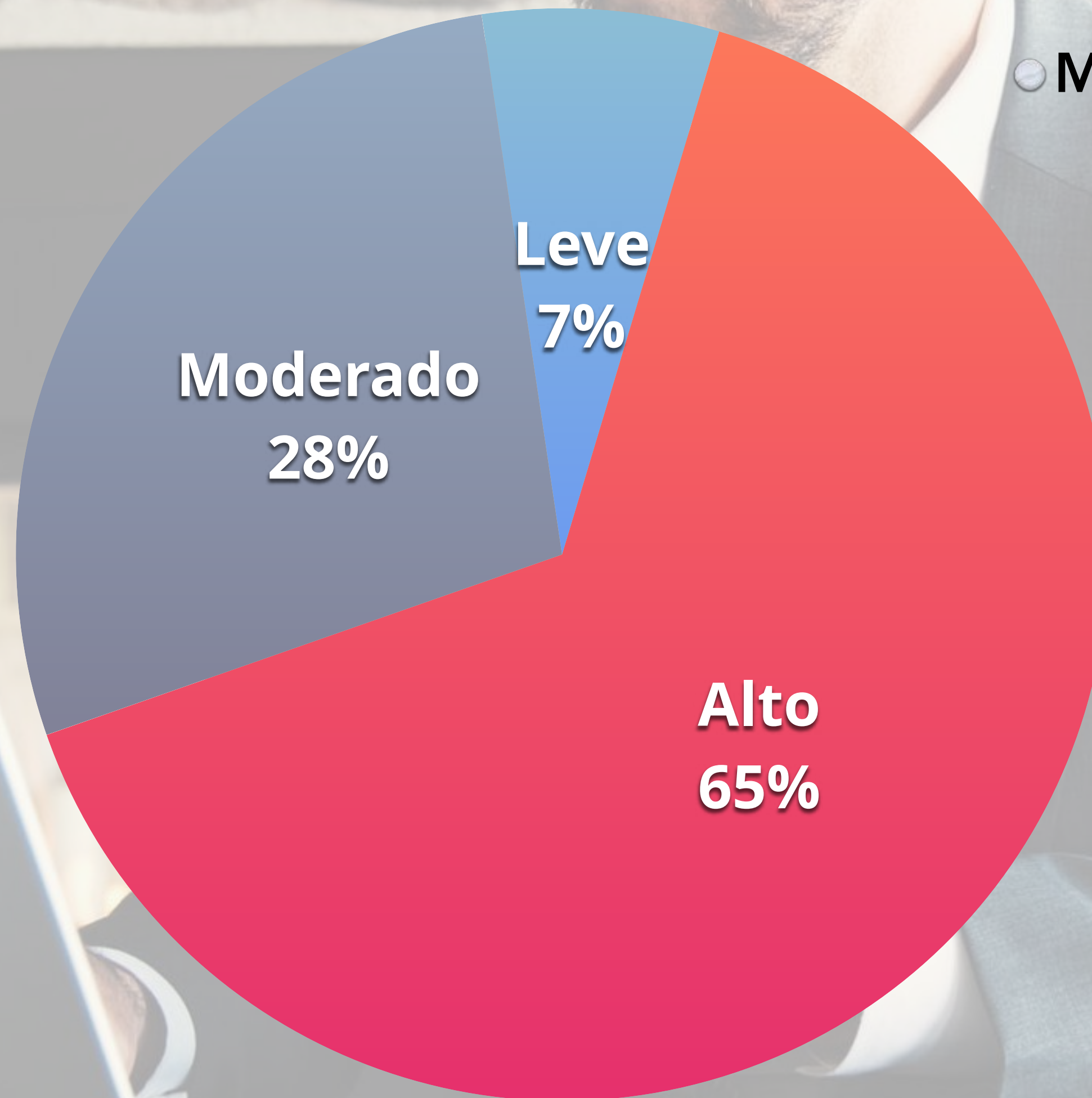
Classifique os principais desafios enfrentados atualmente na incorporação imobiliária:



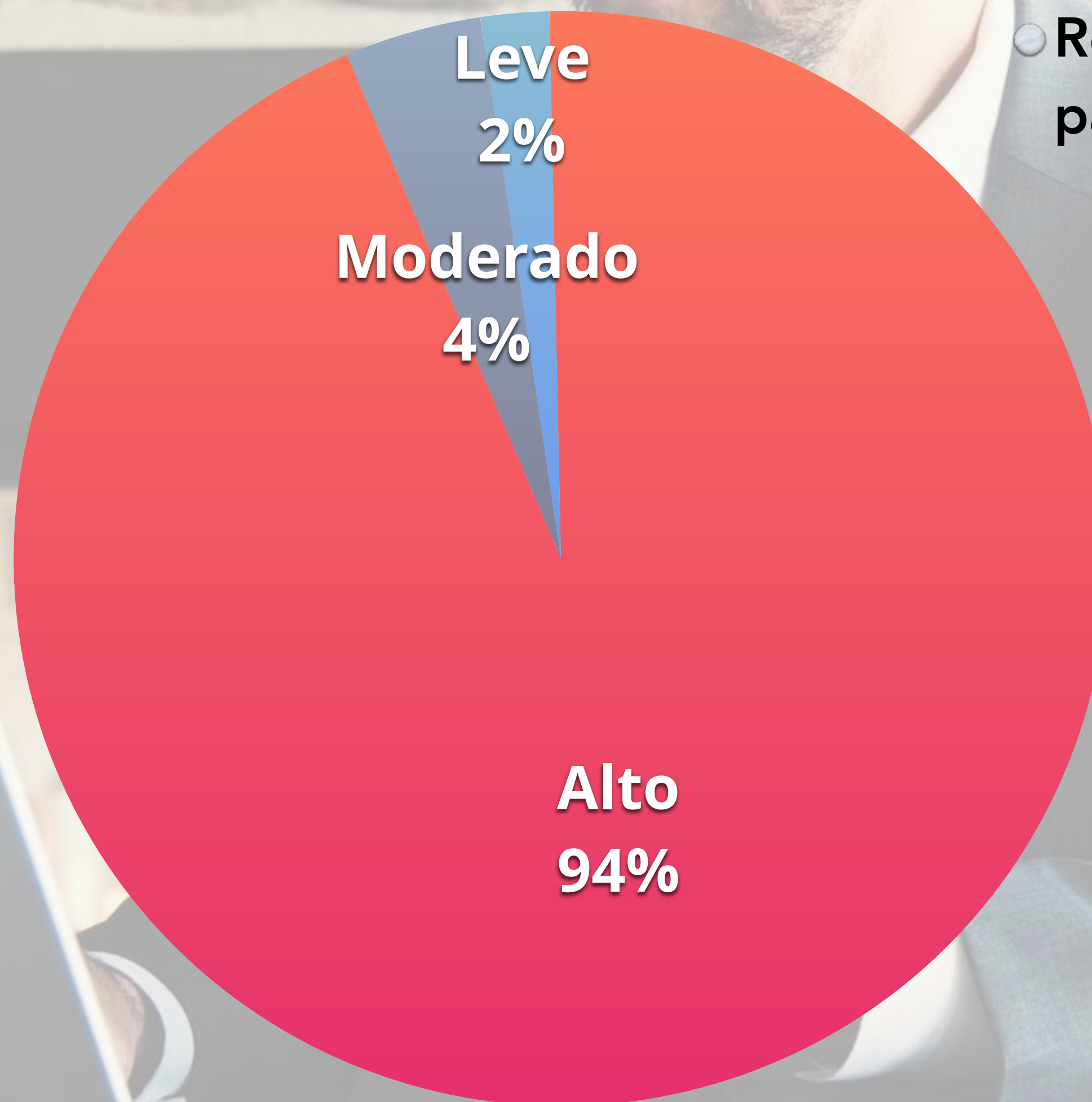
● Custos cartoriais

Classifique os principais desafios enfrentados atualmente na incorporação imobiliária:

- Muita oferta no mercado



Classifique os principais desafios enfrentados atualmente na incorporação imobiliária:

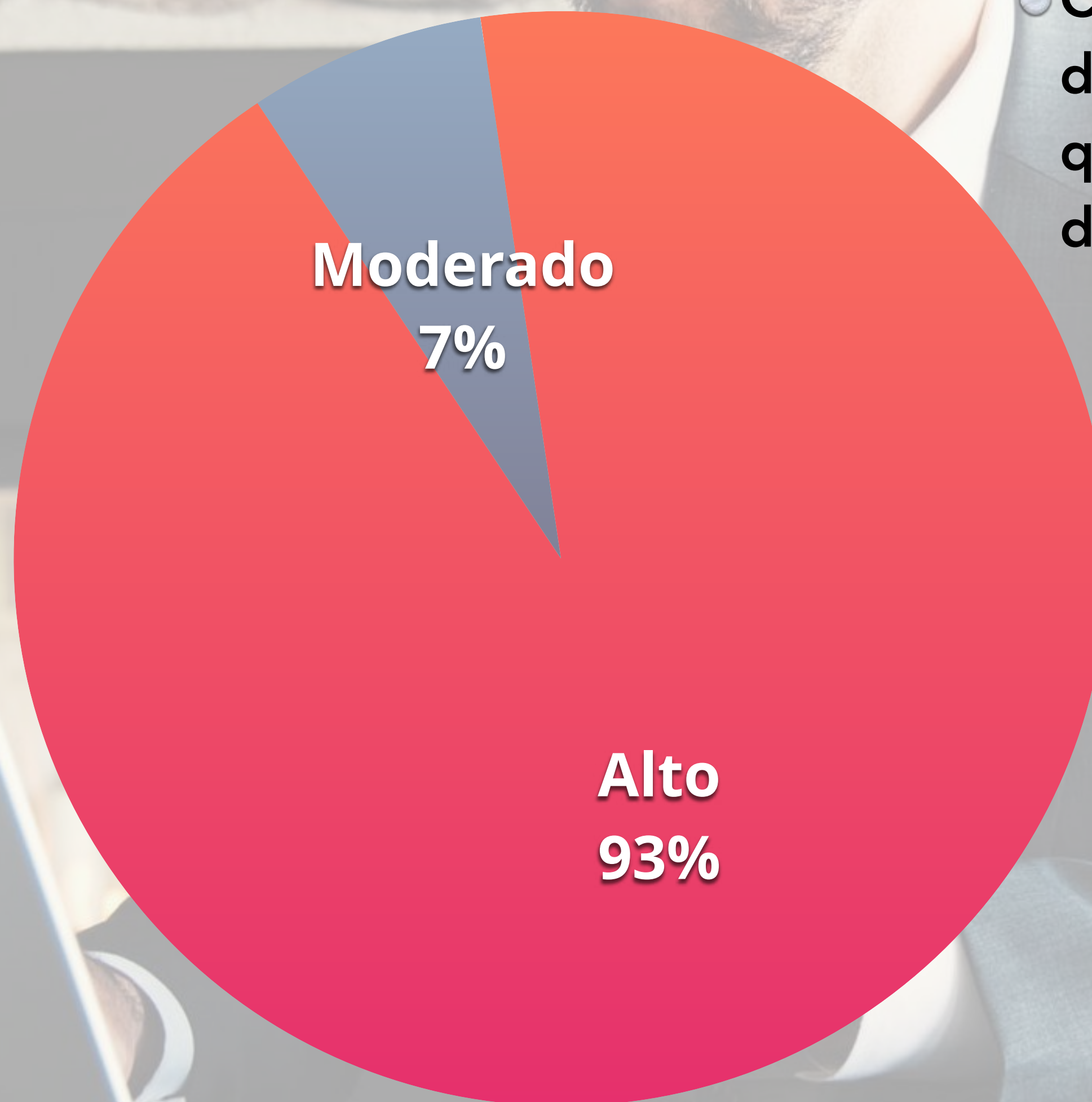


- Repasse do aumentos dos custos para o consumidor



Classifique os principais desafios enfrentados atualmente na incorporação imobiliária:

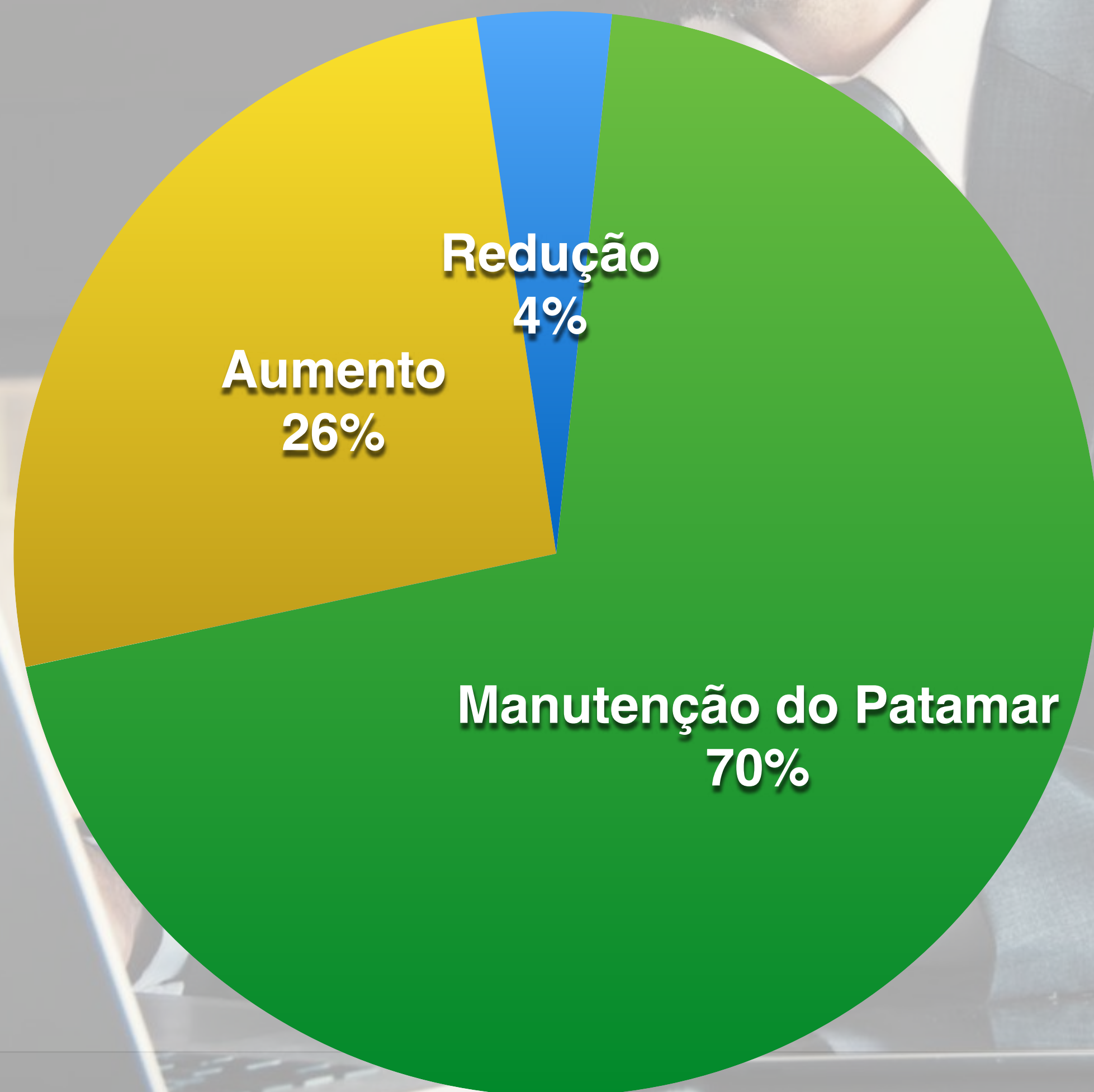
- **Conjuntura econômica desfavorável (juros elevados, queda do poder aquisitivo, risco do desemprego e inflação)**



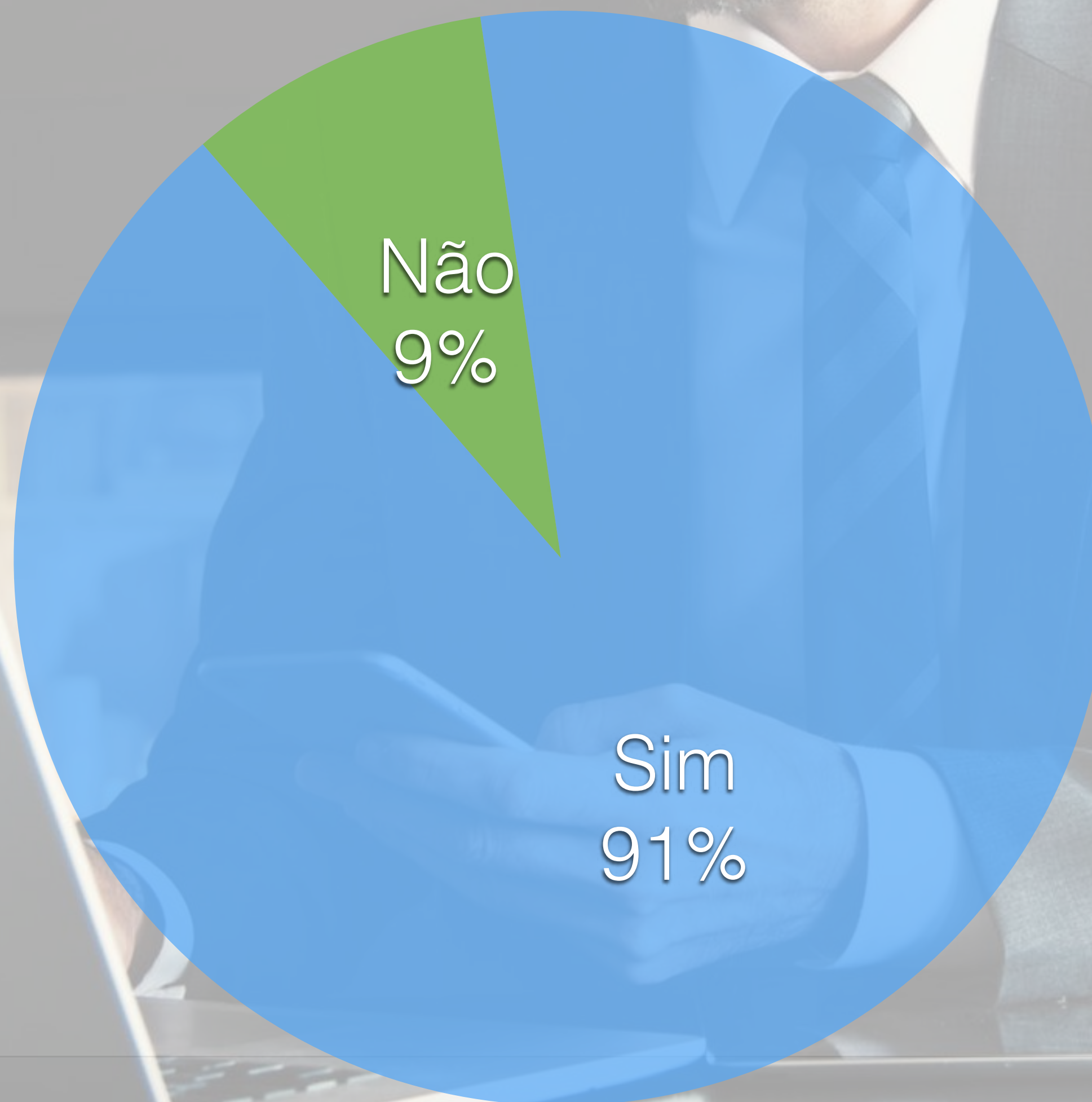
Classifique os principais desafios enfrentados atualmente na incorporação imobiliária:

	LEVE	MODERADO	ALTO
● Prazo de aprovação e/ou licenciamento dos projetos	26%	26%	48%
● Obtenção de financiamento da produção (restrições junto aos agentes financeiros)	35%	41%	24%
● Aquisição de terrenos	24%	41%	35%
● Compra de índices construtivos	67%	26%	7%
● Custos cartoriais	17%	37%	46%
● Muita oferta no mercado	7%	28%	65%
● Repase do aumentos dos custos para o consumidor	2%	4%	94%
● Conjuntura econômica desfavorável (juros elevados, queda do poder aquisitivo, risco do desemprego e inflação)	0%	7%	93%

Expectativa em relação aos preços dos insumos da construção civil nos próximos 6 meses

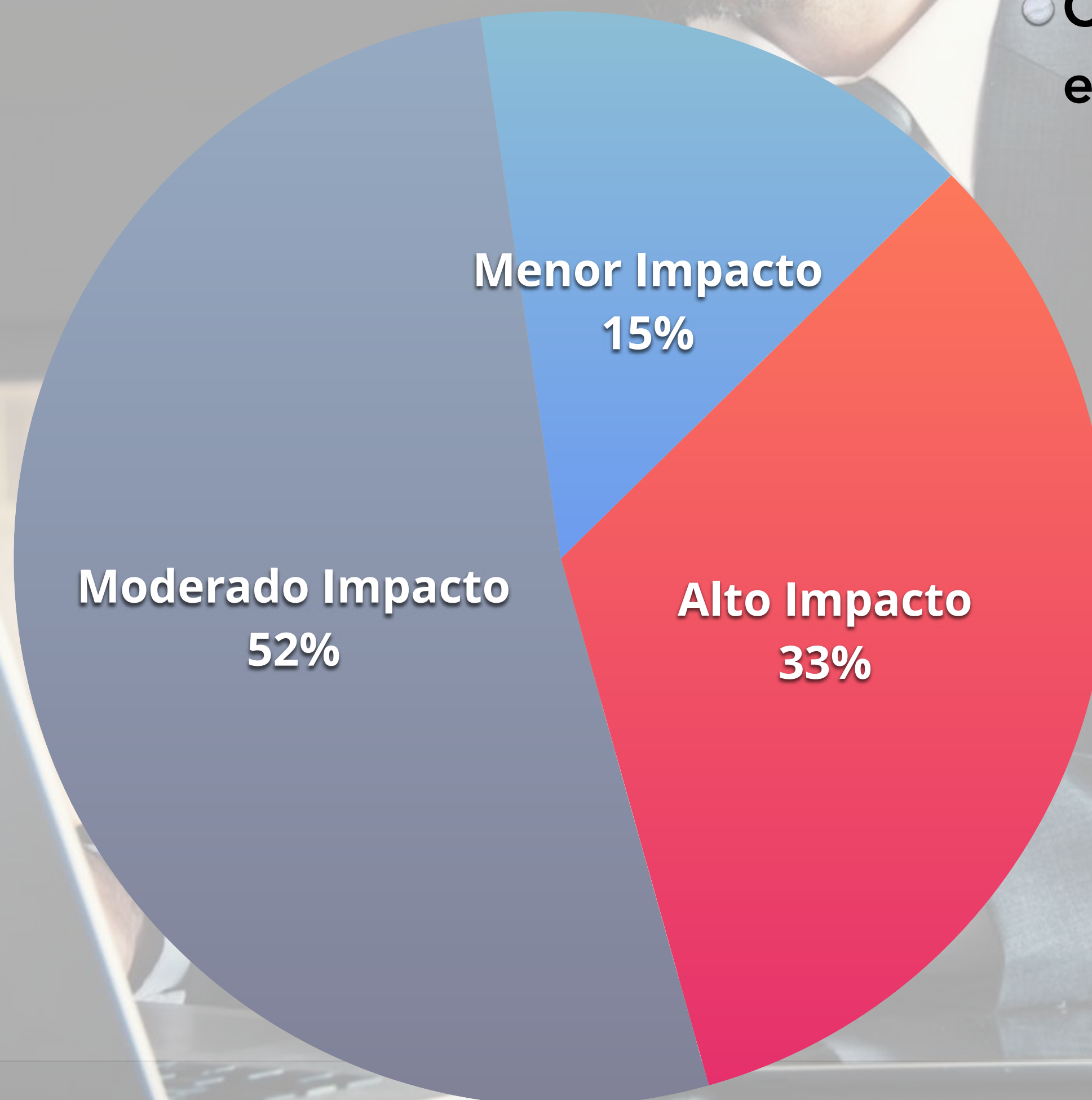


Sua empresa está considerando um reajuste no preço de vendas dos lançamentos em função dos aumentos dos custos dos insumos



Na sua opinião, o que impacta negativamente a decisão do consumidor na compra de imóveis nos próximos 6 meses

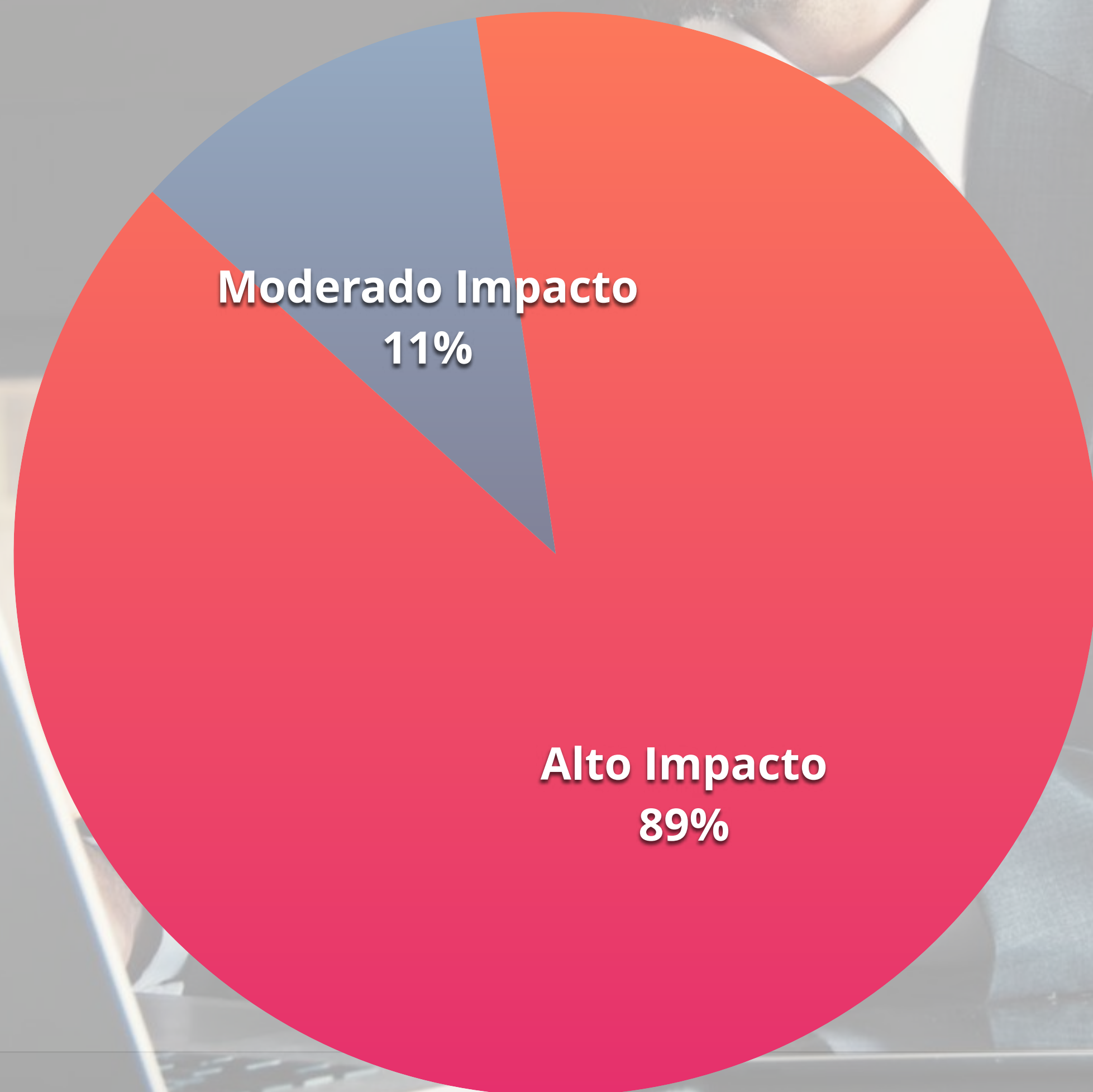
- Compra de imóvel em ano eleitoral





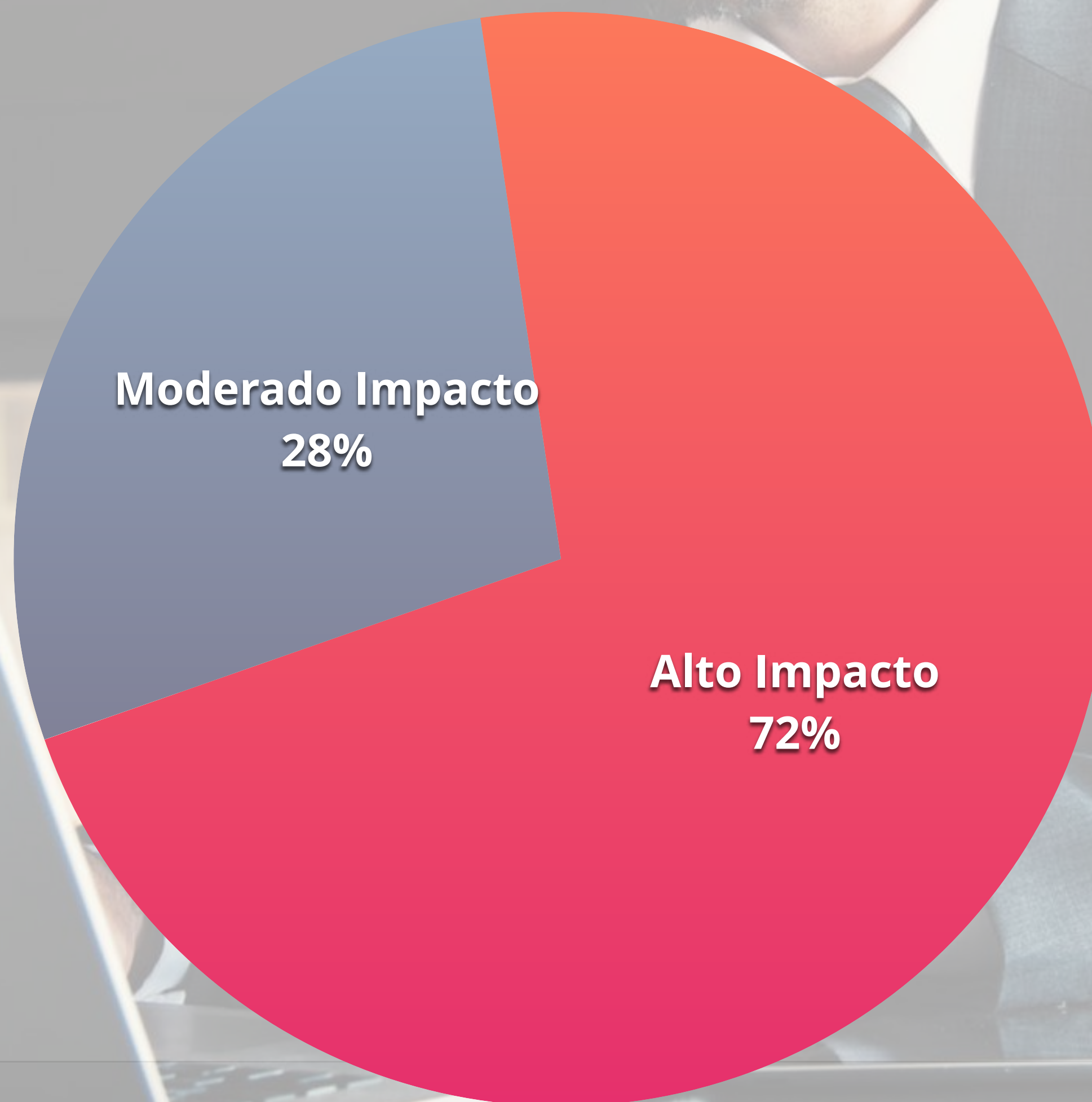
Na sua opinião, o que impacta negativamente a decisão do consumidor na compra de imóveis nos próximos 6 meses

- Aumento dos juros



Na sua opinião, o que impacta negativamente a decisão do consumidor na compra de imóveis nos próximos 6 meses

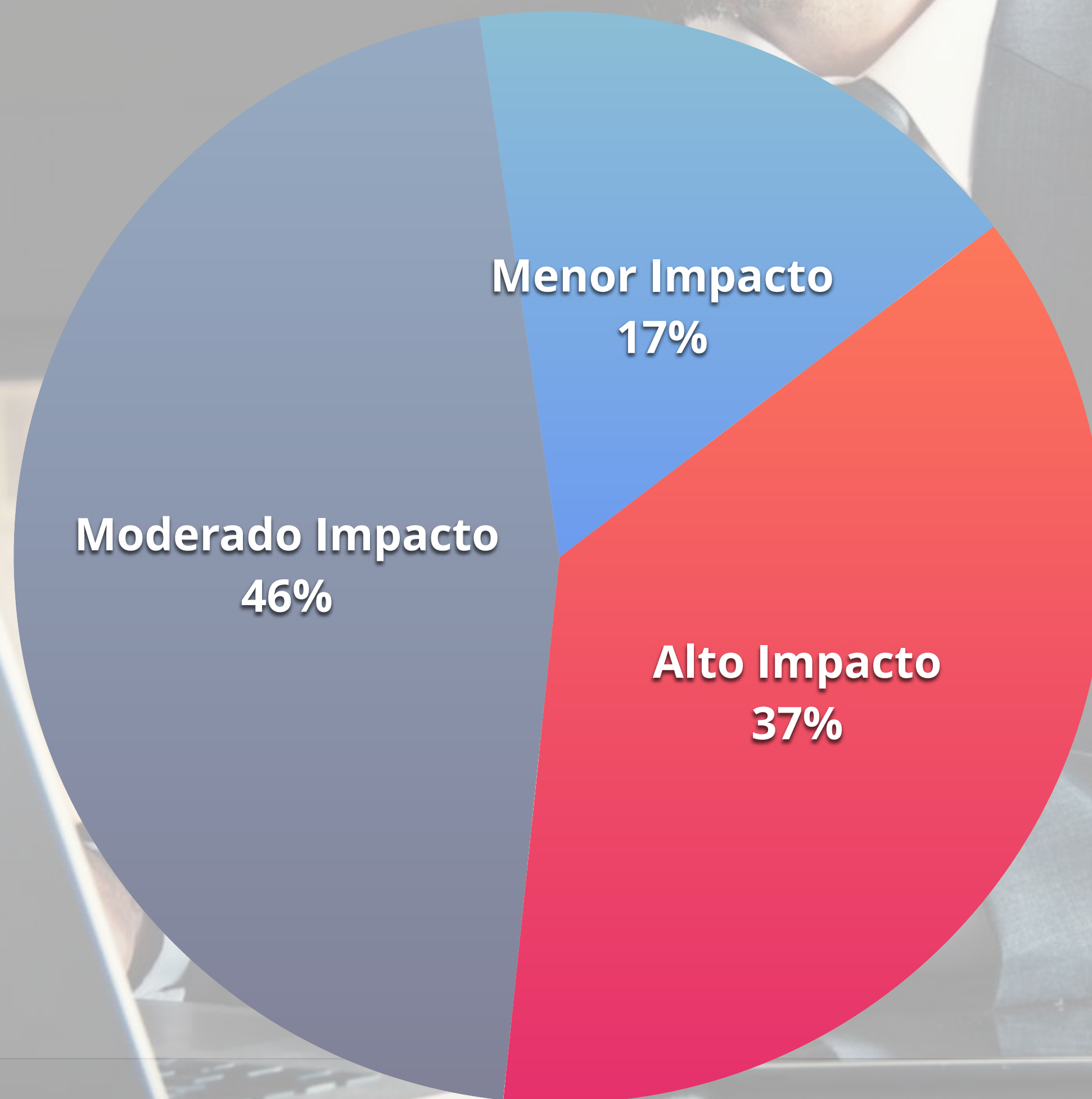
Garantia de renda





Na sua opinião, o que impacta negativamente a decisão do consumidor na compra de imóveis nos próximos 6 meses

Acesso a financiamento



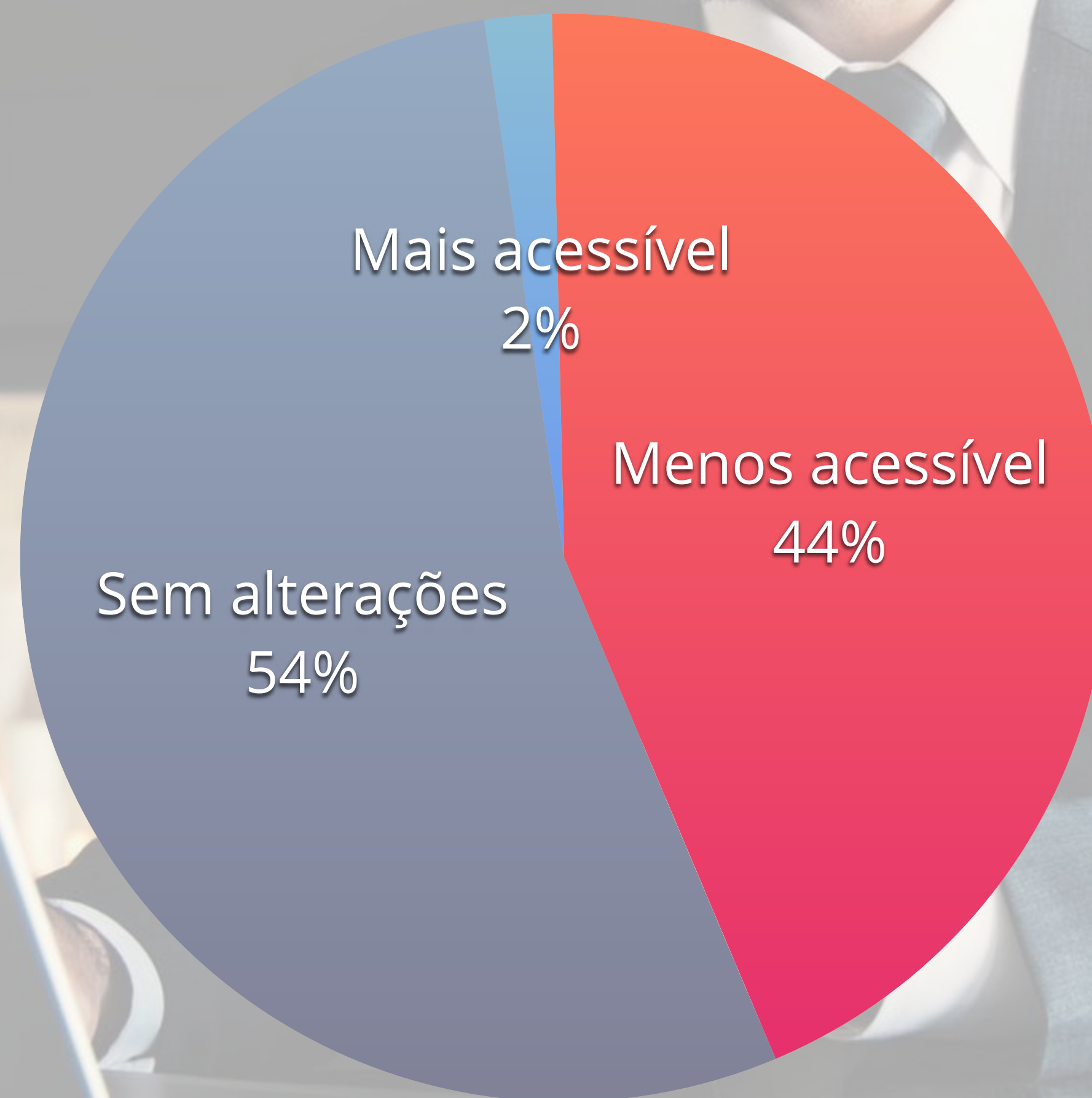


O que impacta negativamente a decisão do consumidor na compra de imóveis nos próximos 6 meses

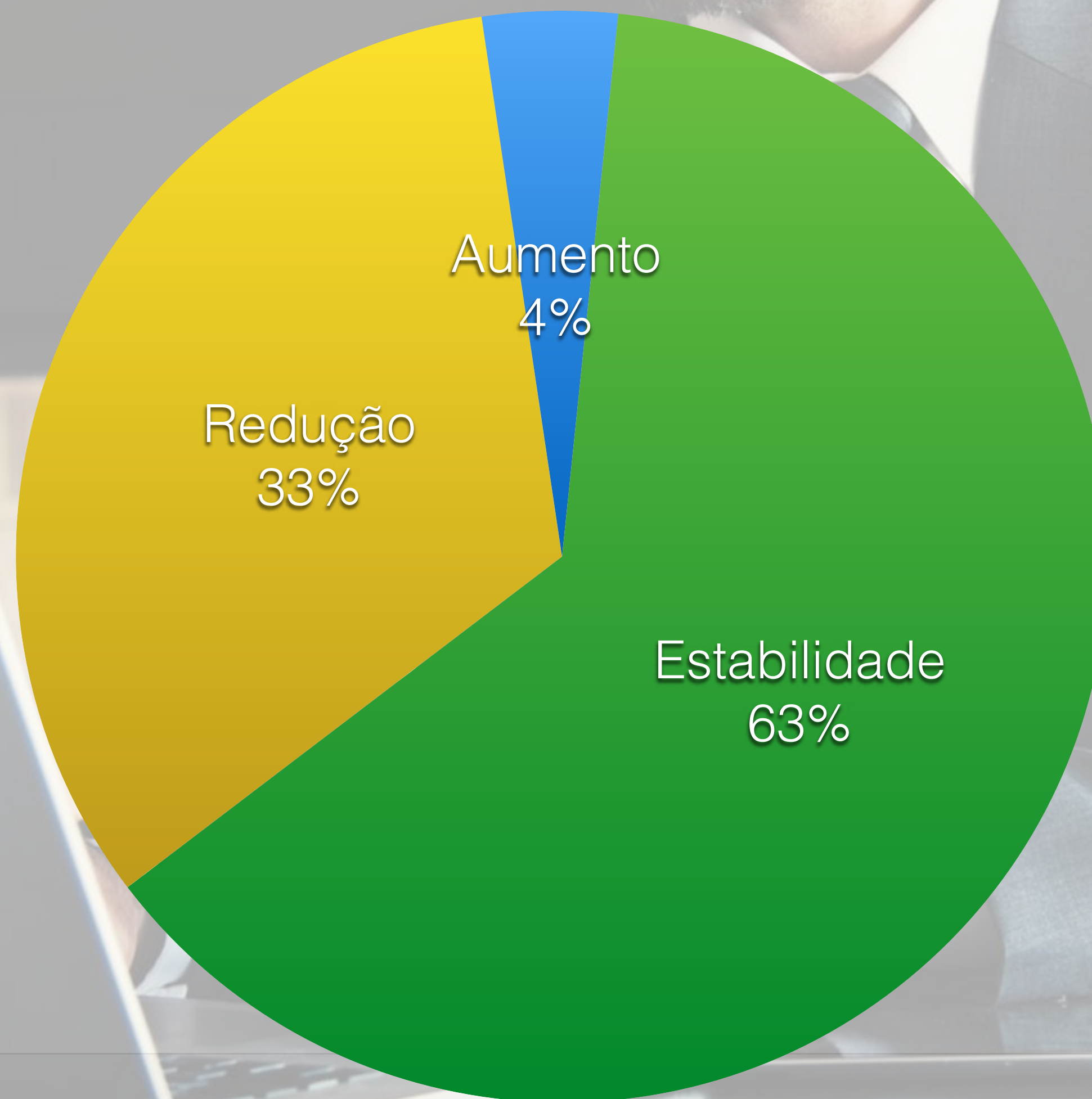
	MENOR IMPACTO	MODERADO IMPACTO	ALTO IMPACTO
● Compra de imóvel em ano eleitoral	15%	52%	33%
● Aumento dos juros	0%	11%	89%
● Garantia de renda	0%	28%	72%
● Acesso a financiamento	17%	46%	37%



Como sua empresa está percebendo o acesso ao crédito para financiamento à produção nos próximos 6 meses



Expectativa em relação à venda de imóveis em Porto Alegre para os próximos 6 meses



MOMENTOS DE INSTABILIDADE POLÍTICA PODEM GERAR



ALPHAPLAN
inteligência em pesquisas

AUMENTO NA PROCURA POR IMÓVEIS

...INVESTIDORES E CONSUMIDORES MAIS PREVENIDOS BUSCAM INVESTIMENTOS MAIS CONSERVADORES, COMO: OURO, DÓLAR E **IMÓVEIS!**

VEJA ABAIXO O AUMENTO NA VENDA DE IMÓVEIS EM PORTO ALEGRE EM ALGUNS MESES DE INSTABILIDADE POLÍTICA, EM COMPARAÇÃO À MÉDIA DE VENDA MENSAL DAQUELE MESMO ANO!

TRANSIÇÃO
FHC / LULA
2003

+23%

JUL-SET 03

TRANSIÇÃO
LULA / DÍLMA
2011

+87%

DEZ 10

DILMA II
2015

+71%

FEV-ABR 14

IMPEACHMENT
DILMA
2016

+37%

AGO 16

TRANSIÇÃO
TEMER /
BOLSONARO
2018

+67%

SET 18

ANO
ELEITORAL
2022

+19%

MAR -JUN 22

EM MÉDIA, OS MESES DE INSTABILIDADE POLÍTICA GERAM UM AUMENTO DE 51% NAS VENDAS DE IMÓVEIS COMPARADO À MÉDIA MENSAL DE VENDAS DE CADA ANO

+51%



72% das empresas pretendem realizar lançamentos nos próximos 6 meses

63% das empresas pretendem lançar de um a dois empreendimentos no mesmo período

Os empresários acreditam que os principais desafios da incorporação imobiliária:

Repasse do aumento dos custos ao consumidor

Atual conjuntura desfavorável

Estoques em oferta no mercado

O que potencialmente pode afetar a decisão do consumidor imobiliário nos próximos 6 meses :

Aumento dos juros

Garantia da renda

Os empresários acreditam na manutenção do nível de vendas de imóveis novos na cidade



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



ôrulo