

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (JUL2022)

AGO2022



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

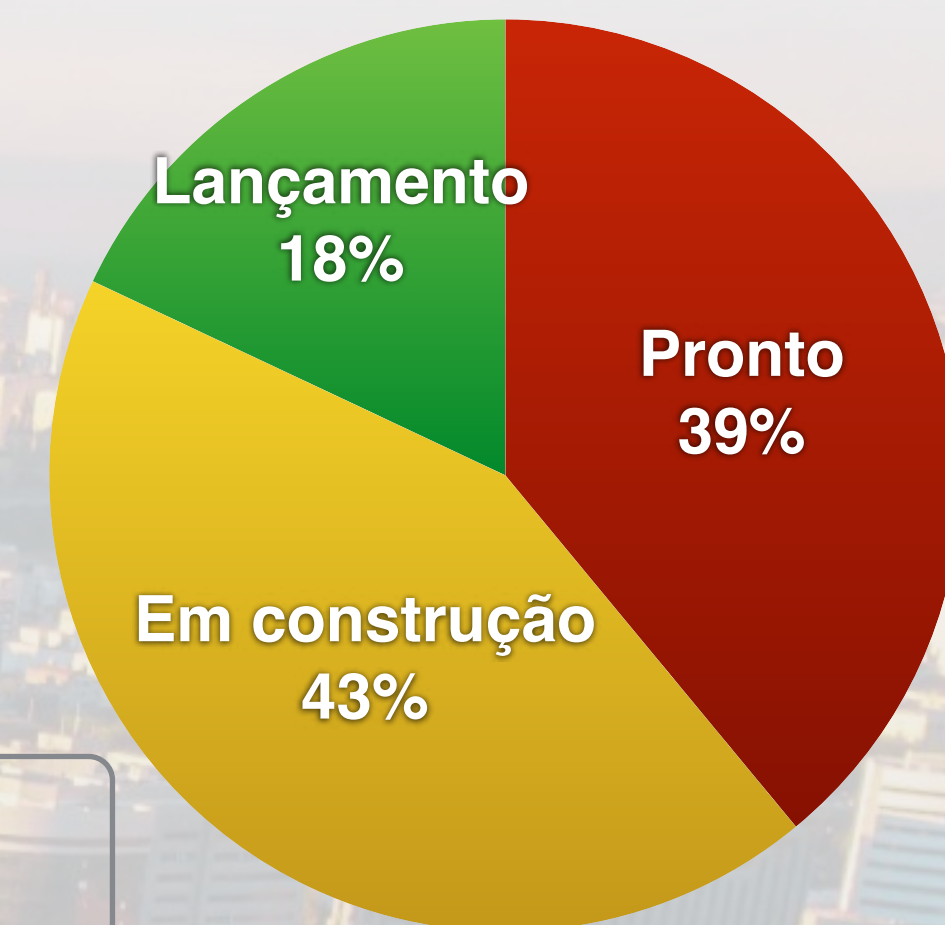


Estoque Geral: **6.125** unidades ^{-1%}

R\$ **6.850** MM em VGV
287 empreendimentos
R\$/m² médio: **12.674**
^{+1,3%}

Qtde	Tipo	R\$/m ²
5.339	Residencial Vertical	12.928
538	Comercial	13.893
248	Horizontal	5.741

Status do Estoque



Vendas do mês: **398** unidades ^{anterior 394}

R\$ **354** MM em VGV

363 unidades (91%) Residenciais Verticais

13% Studios / 12% 1dorm / 55% 2dorm / 20% 3dorm / 1% 4dorm

R\$/m ²	13% Studios	12% 1dorm	55% 2dorm	20% 3dorm	1% 4dorm
	14.749	13.117	11.486	13.727	20.421

Lançamentos mês: **209** unidades ^{anterior 128}

R\$ **215** MM em VGV

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

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

Absorção da Oferta: **2,9%**

Anterior

6,2%

2,0%

4,2%



ALPHAPLAN



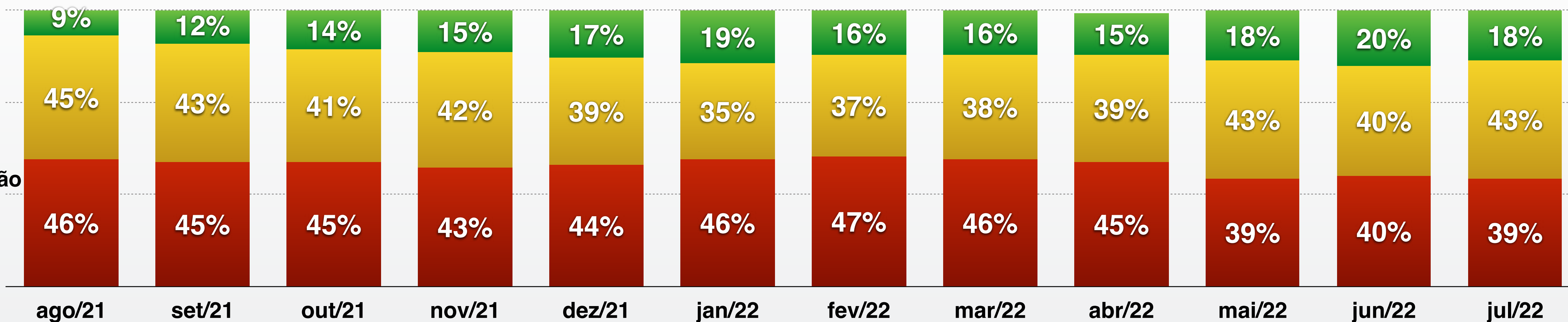
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2022 jul

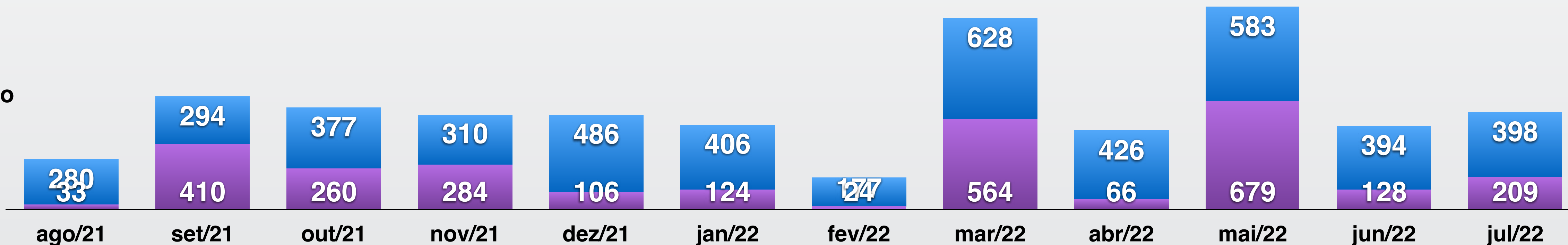
(Excluído CVA)

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



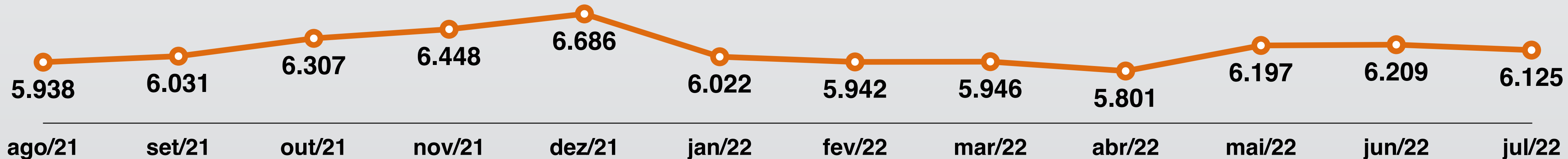
- Venda
- Lançamento



Total de empreendimentos do relatório

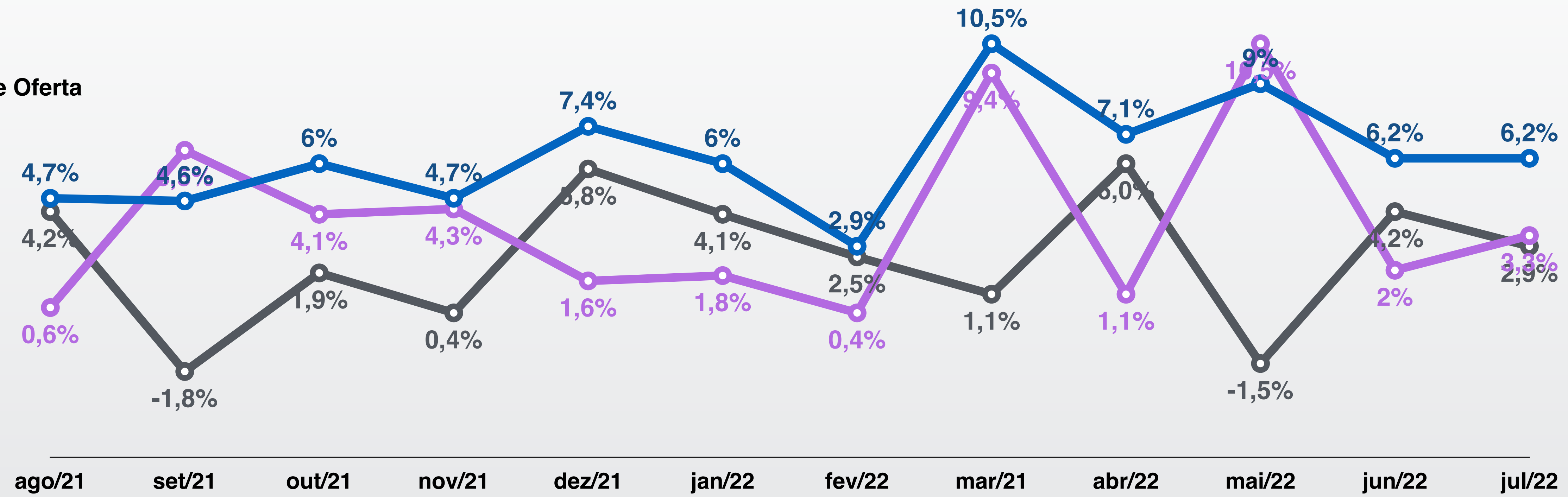
Mês	Total de empreendimentos do relatório
ago/21	336
set/21	326
out/21	339
nov/21	340
dez/21	346
jan/22	332
fev/22	319
mar/22	285
abr/22	284
mai/22	280
jun/22	283
jul/22	287

○ Estoque

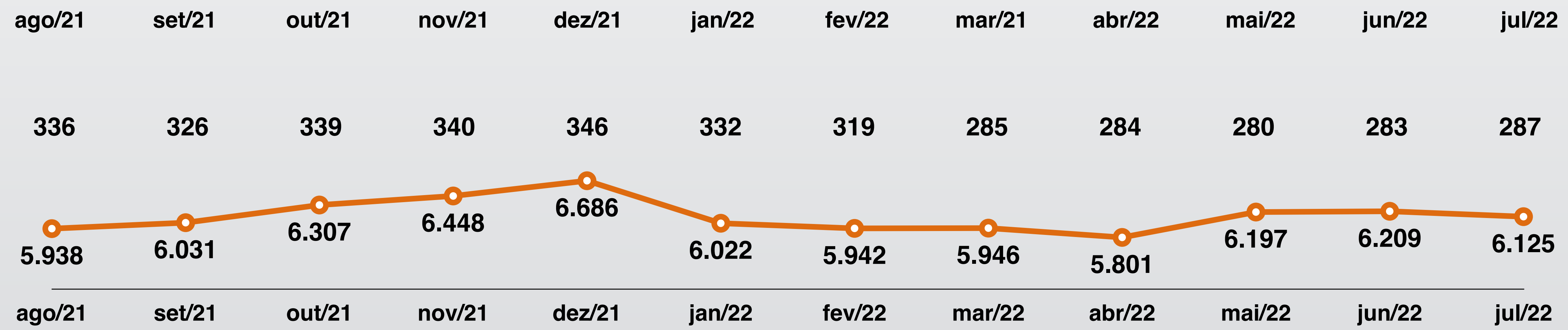




- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



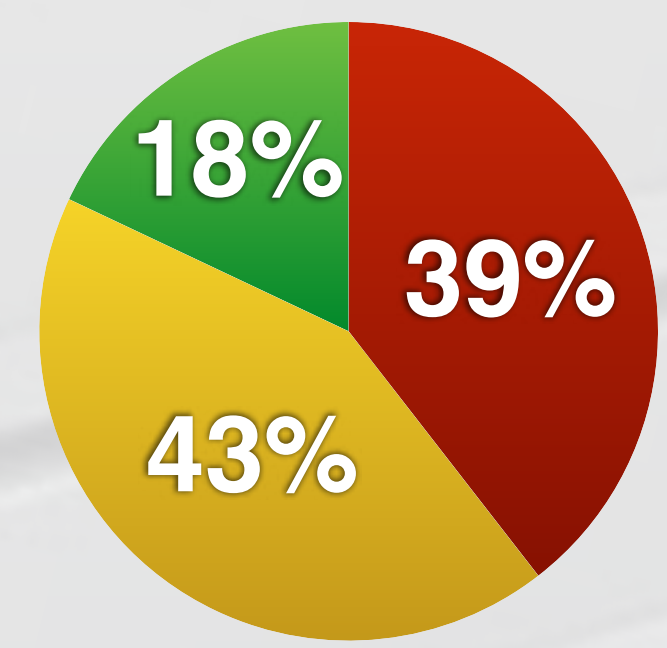
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

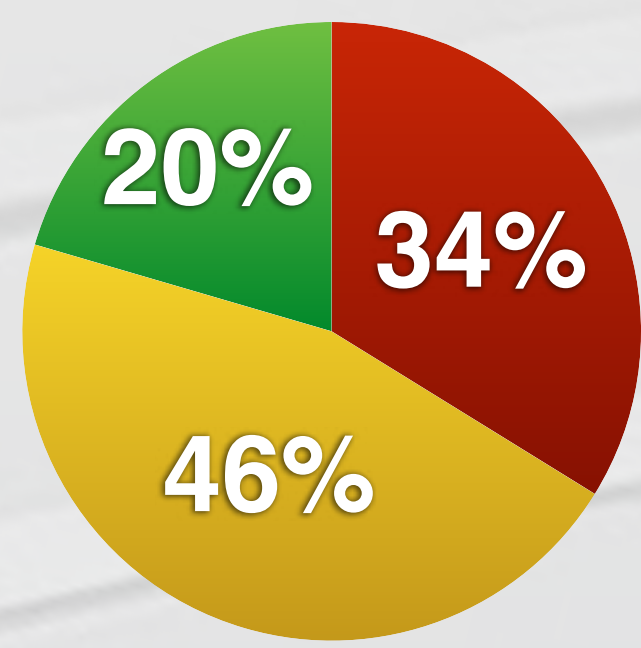
Ref.: 2022 jul

Part% e Unidades

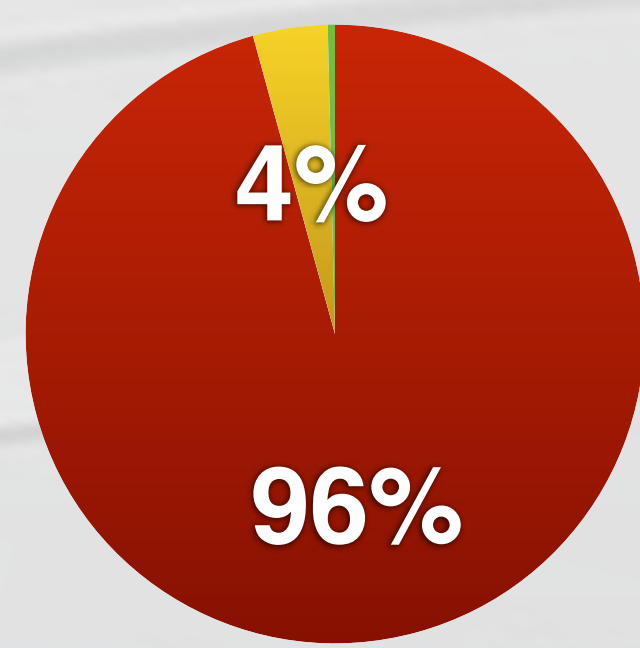
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



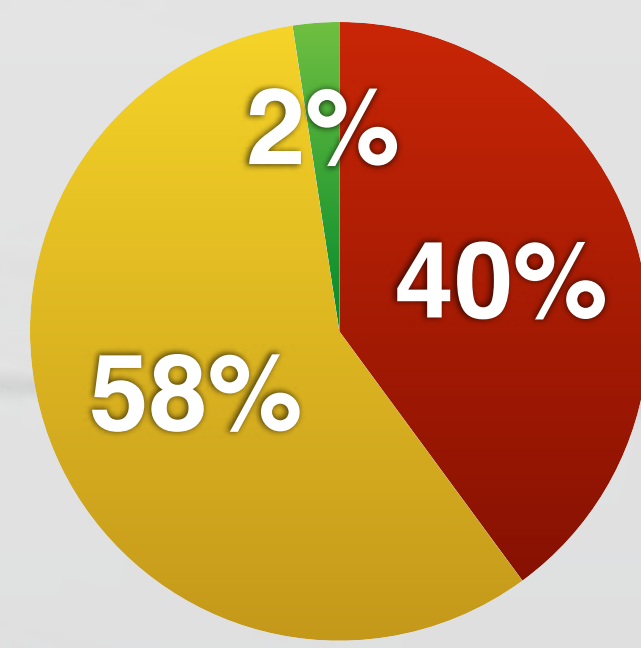
6.125 -1%



5.339 -2%

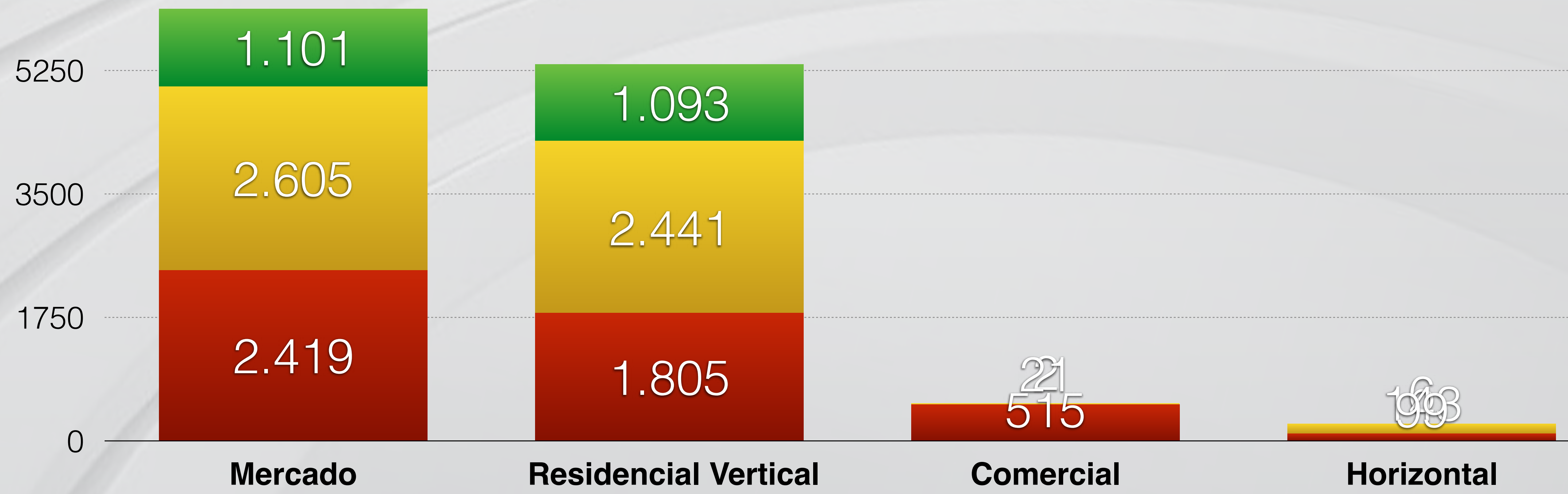


538 +10%



248 -5%

Totais
7000





ALPHAPLAN



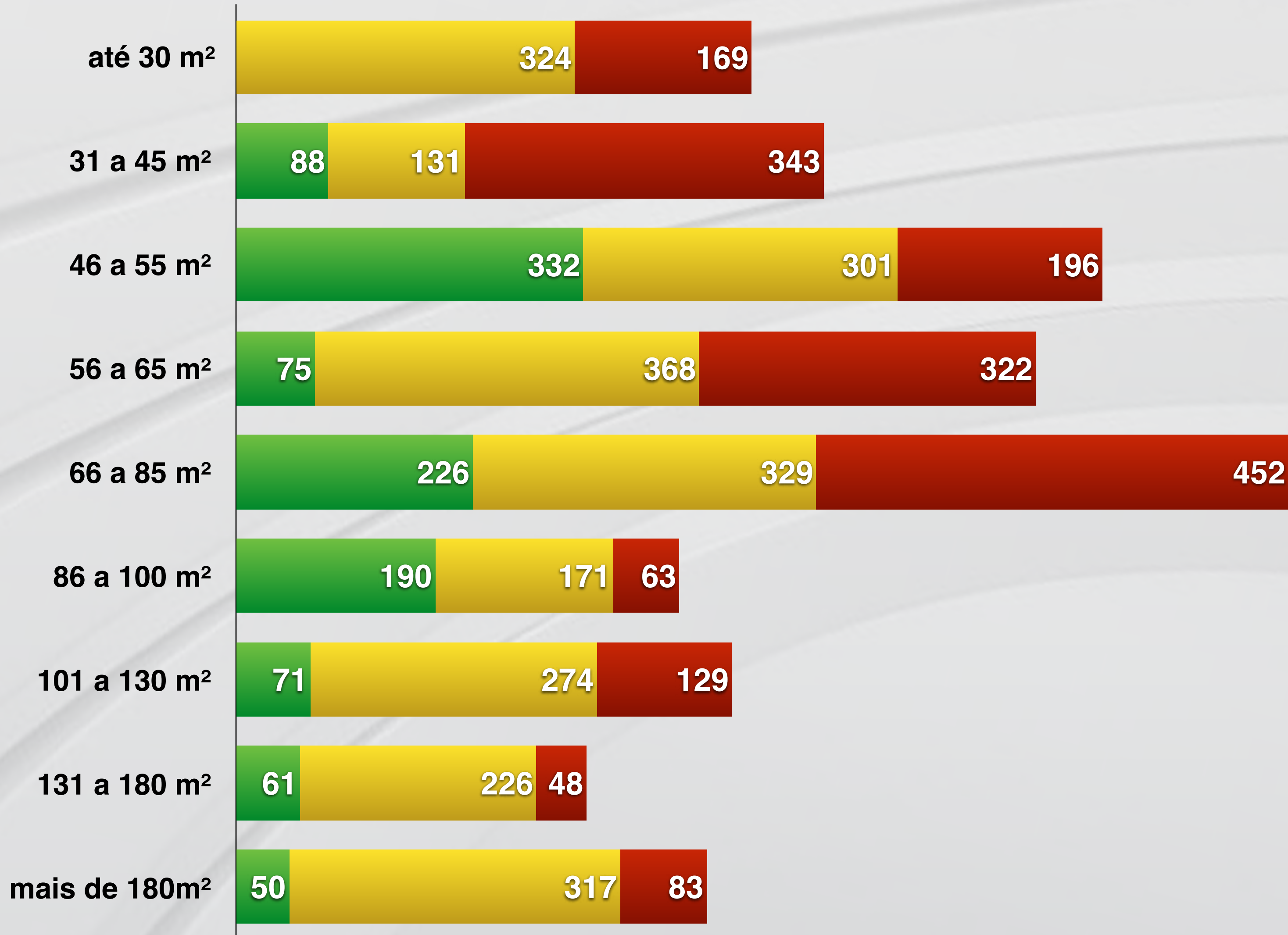
ESTOQUE

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

Ref.: 2022 jul

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
484	493	+2%
566	562	-1%
1.078	829	-23%
802	765	-5%
957	1.007	+5%
351	424	+21%
454	474	+4%
314	335	+7%
455	450	-1%
5.461	5.339	-2%



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

Preços Médios (R\$/m²)		
16.365	15.053	
13.631	13.526	14.863
7.819	12.116	11.440
11.098	12.540	11.137
11.938	11.872	11.136
11.806	11.856	12.891
11.896	13.060	12.220
13.734	14.505	13.401
14.657	16.071	14.034



ALPHAPLAN



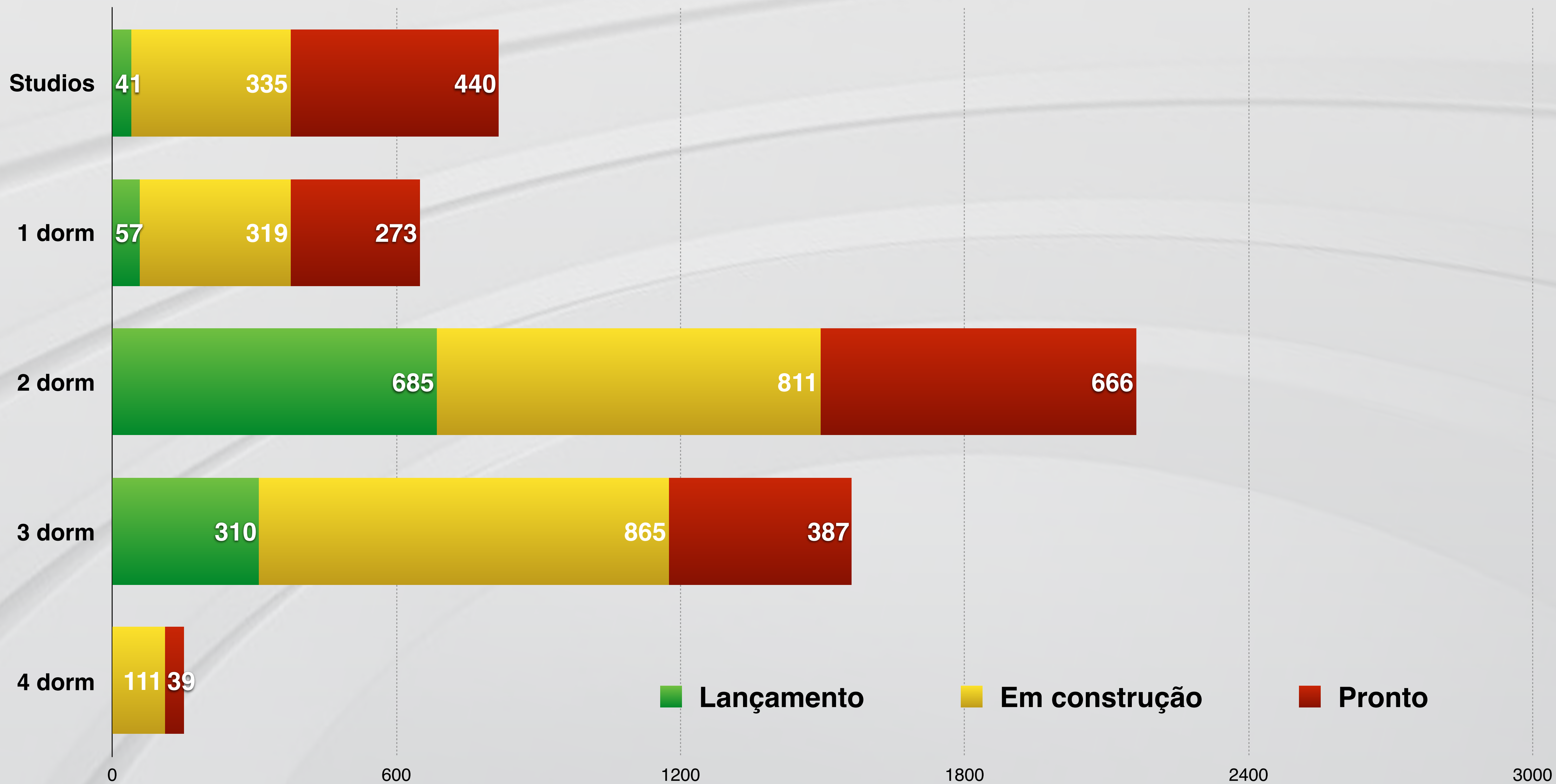
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 jul

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
808	816	+1%
669	649	-3%
2.356	2.162	-8%
1.478	1.562	+6%
150	150	0%
5.461	5.339	-2%



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



ALPHAPLAN



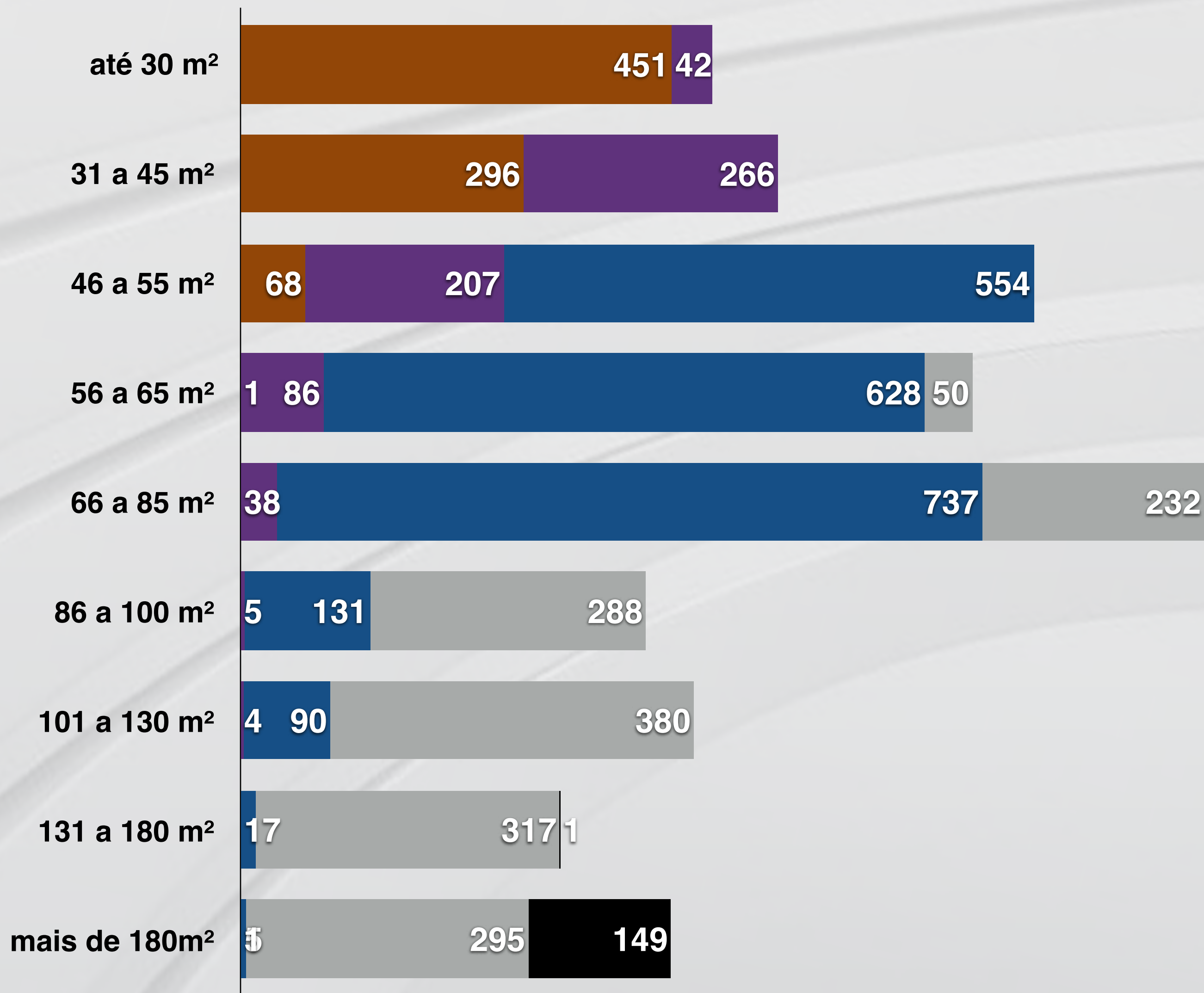
ESTOQUE

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

Ref.: 2022 jul

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
484	493	+2%
566	562	-1%
1.078	829	-23%
802	765	-5%
957	1.007	+5%
351	424	+21%
454	474	+4%
314	335	+7%
455	450	-1%
5.461	5.339	-2%



■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

Preços Médios (R\$/m²)				
16.077	12.659			
14.000	14.470			
13.703	11.465	9.642		
12.831	11.679	11.703	10.156	
16.675	11.963	11.631	10.447	
	9.702	12.827	11.512	
	11.540	11.319	13.231	
		9.554	15.323	12.241
	13.197	8.368	14.697	18.930



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 jul

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

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	730	14%
Jardim Itu	522	10%
Cidade Baixa	345	6%
Passo da Areia	338	6%
Menino Deus	266	5%
Demais bairros	3.138	59%
Total	5.339	100%

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

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Chácara das Pedras	22.281	73%
Moinhos de Vento	17.716	38%
Cristal	16.836	31%
Três Figueiras	16.379	27%
Praia de Belas	16.237	26%
Demais bairros	11.170	-14%
Média Geral	12.928	0%

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

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	907.795.554	14%
Bela Vista	650.638.244	10%
Cristal	483.405.034	8%
Rio Branco	474.698.093	8%
Menino Deus	319.521.050	5%
Demais bairros	3.446.818.842	55%
Total	6.282.876.817	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

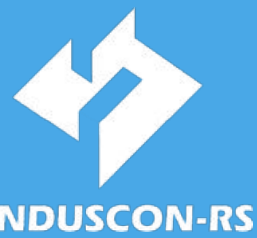


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



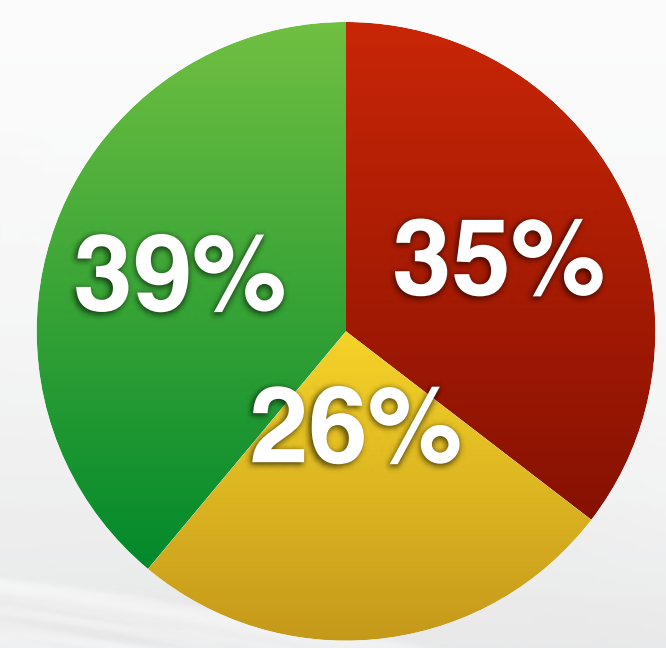
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

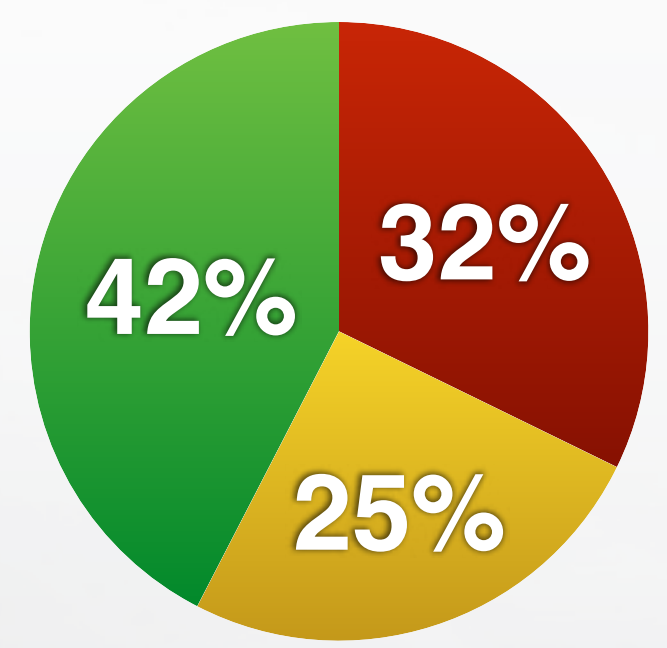
Ref.: 2022 jul

Part% e Unidades

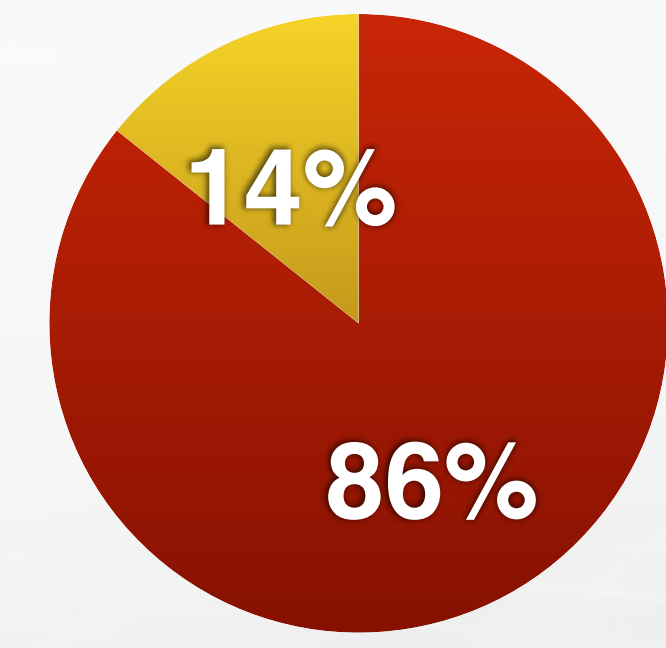
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



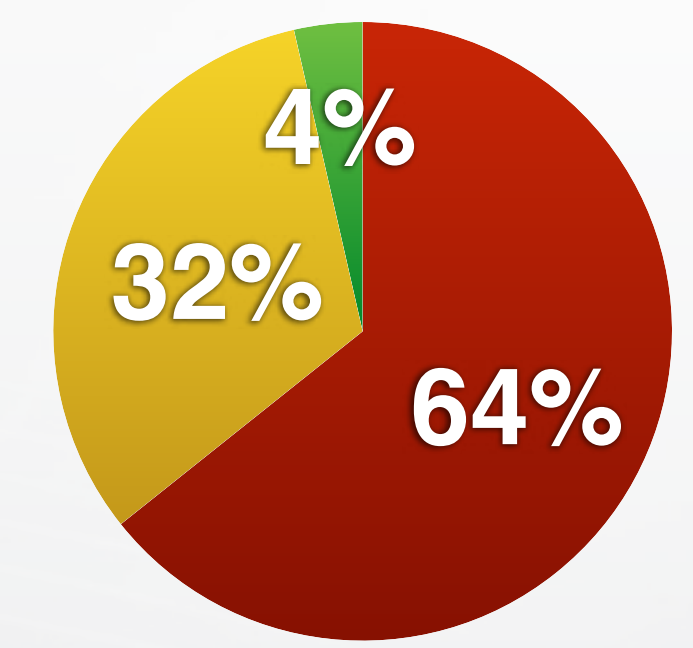
398



363



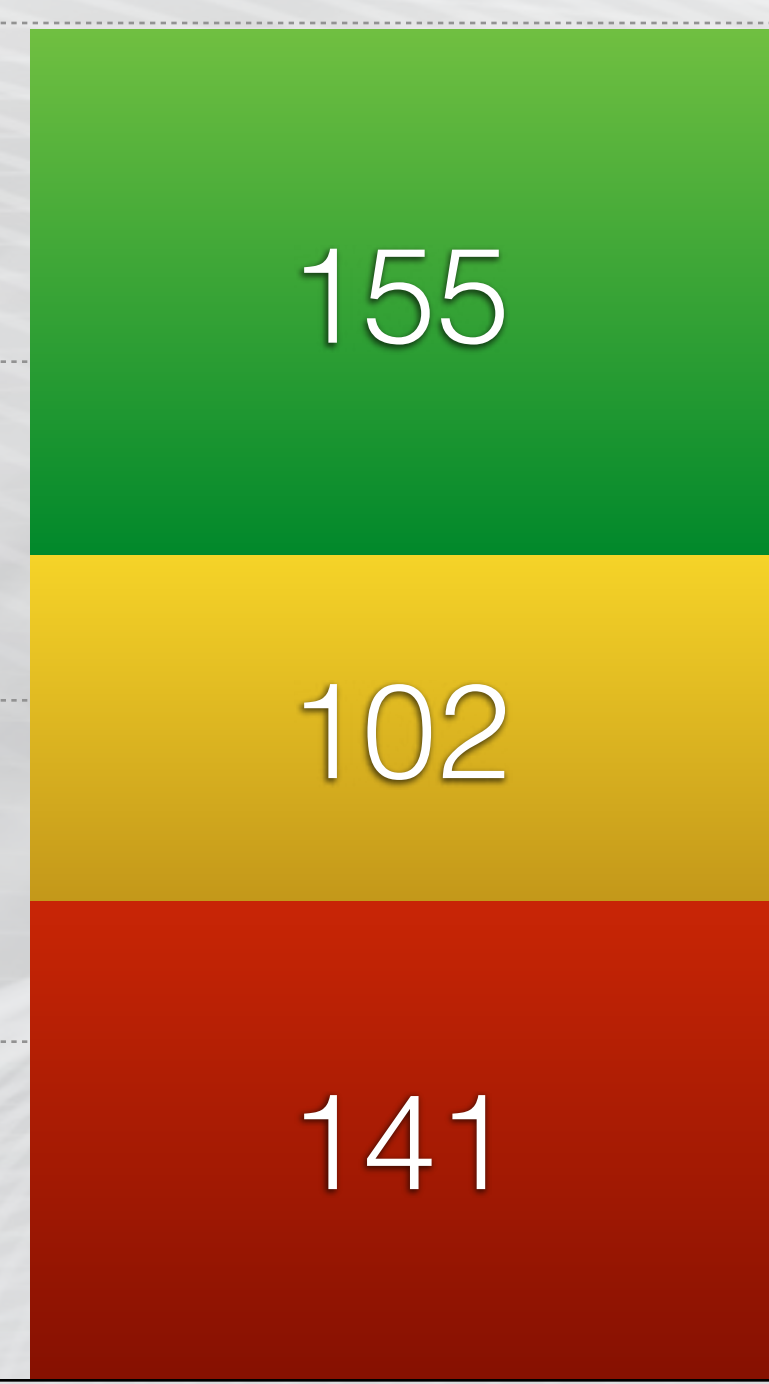
7



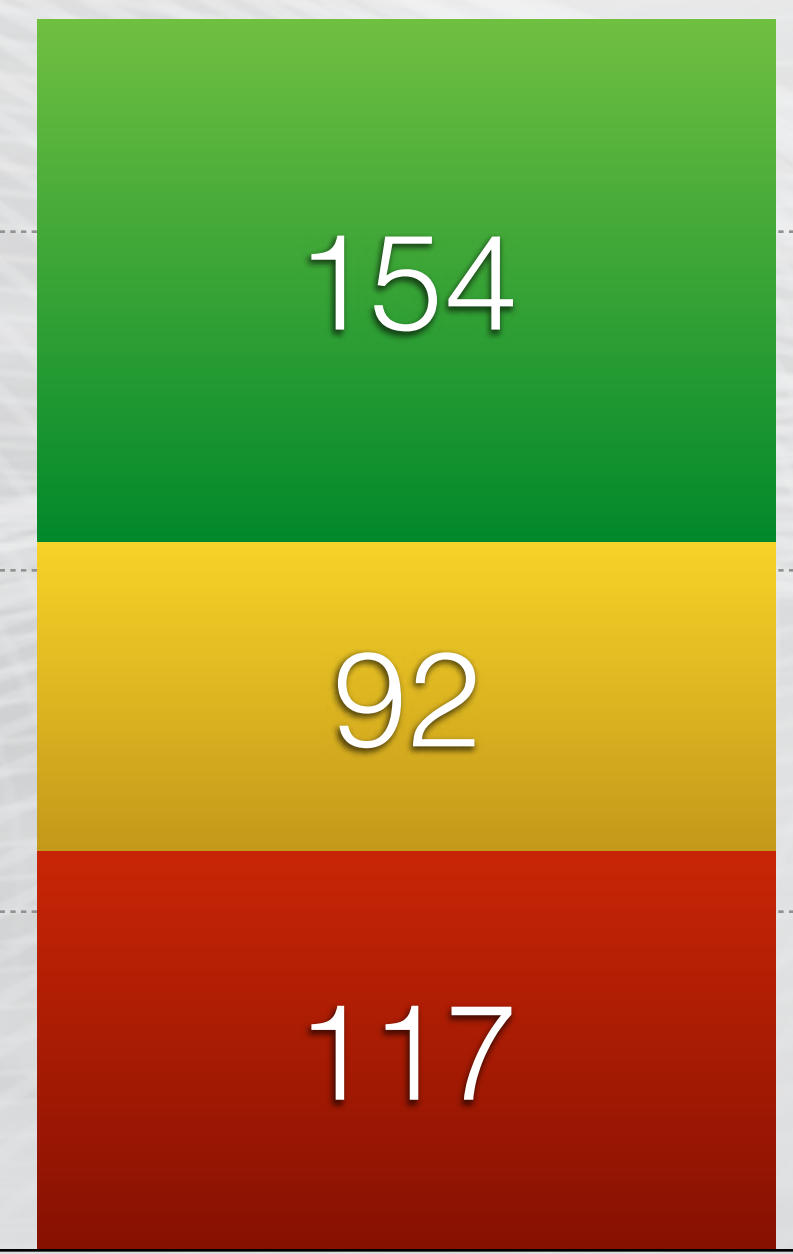
28

Totais

400
300
200
100
0



Mercado



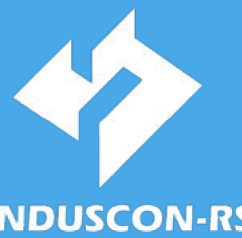
Residencial Vertical



Comercial



Horizontal



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

Ref.: 2022 jul

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

14
45
115
41
74
22
20
13
19
363

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

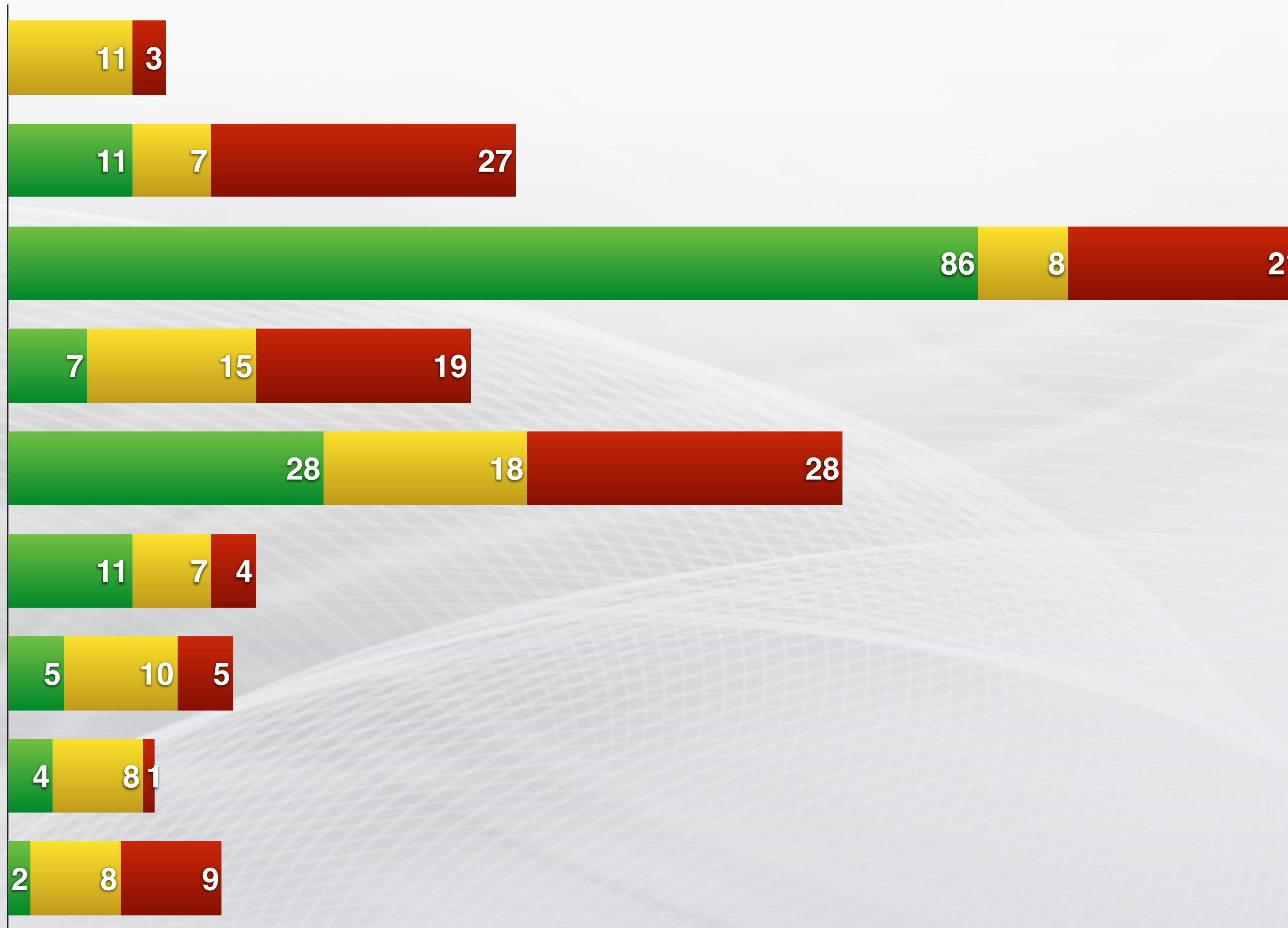
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



Preços Médios (R\$/m²)

15.748	14.896
13.159	14.458
5.691	11.385
10.026	12.458
12.749	10.287
13.434	14.948
14.832	13.429
14.788	12.299
11.766	14.040

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

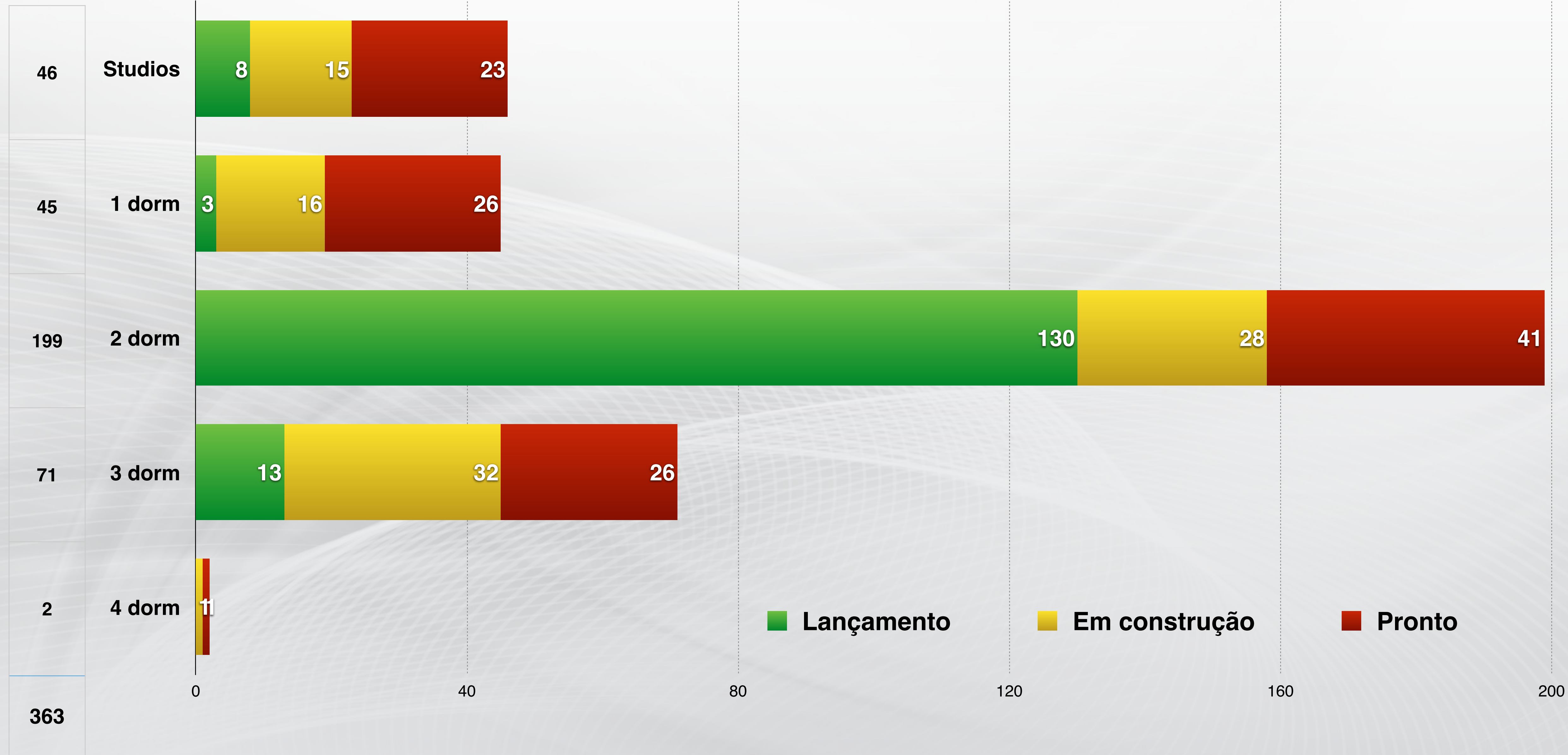
VENDAS

Vendas Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 jul

Unidades

Unidades



■ Lançamento

■ Em construção

■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

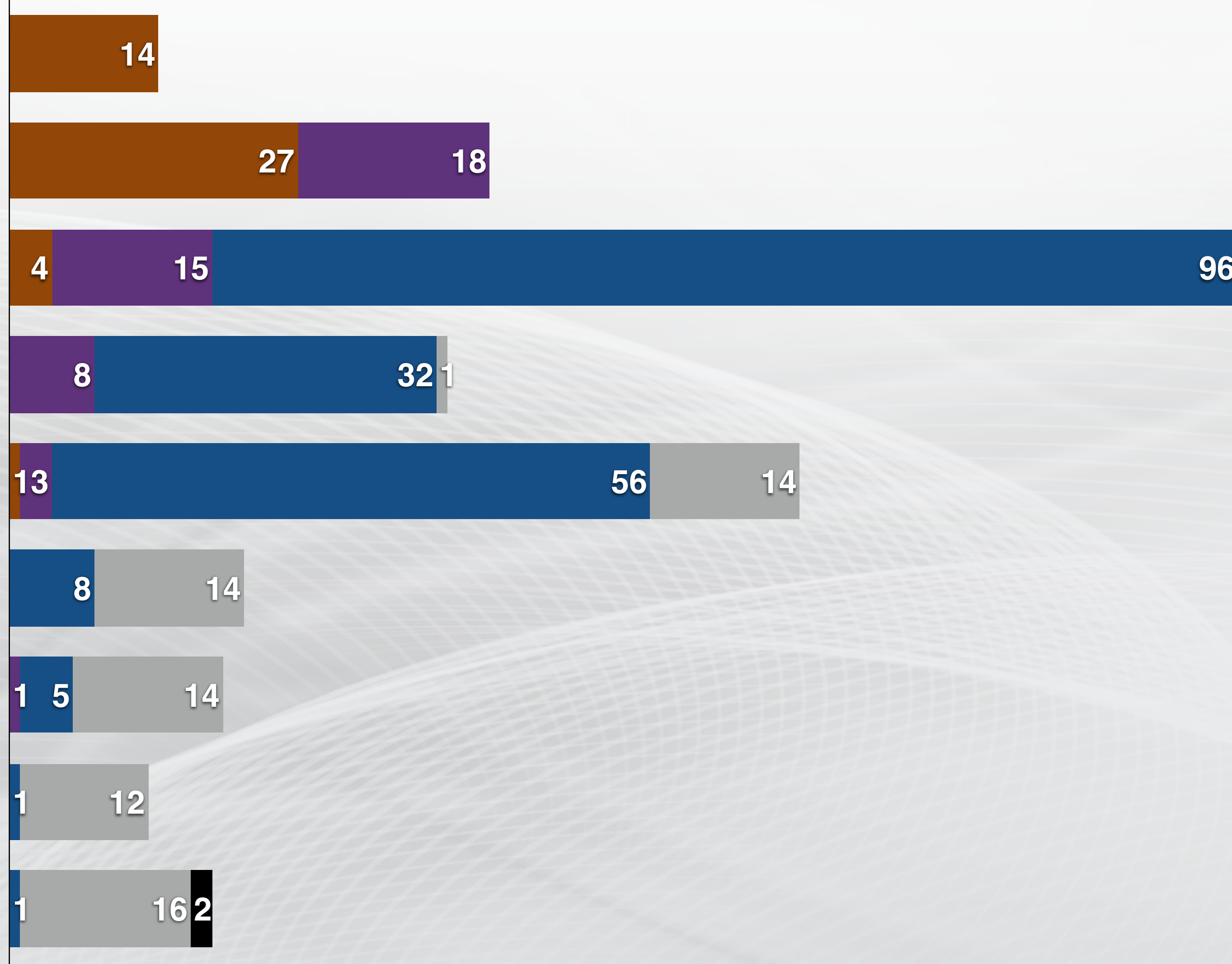
Ref.: 2022 jul

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

14
45
115
41
74
22
20
13
19
363

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)

15.558				
14.149	13.858			
13.681	12.289	9.333		
	12.546	12.338	10.126	
16.675	12.861	11.471	10.063	
		12.453	13.127	
	16.879	14.351	13.733	
			14.887	
			15.669	20.421

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 jul

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

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	64.492.265	20%	14.669
Moinhos de Vento	31.728.488	10%	18.985
Jardim Itu	26.906.017	8%	6.553
Boa Vista	24.762.381	8%	14.233
Mont Serrat	22.428.382	7%	14.665
Demais bairros	158.600.514	48%	11.877
Total	328.918.047	100%	12.966

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Jardim Itu	87	24%	6.553
Petrópolis	50	14%	14.669
Boa Vista	19	5%	14.233
Bom Jesus	18	5%	7.674
Jardim Lindóia	16	4%	9.725
Demais bairros	173	48%	12.395
Total	363	100%	12.966



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo