

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (AGO2022)

SET2022



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: **6.667** ^{+9%} unidades

R\$ **7.520** MM em VGV

293 empreendimentos

R\$/m² médio: **13.021**

^{+3%}

Qtde	Tipo	R\$/m ²
5.851	Residencial Vertical	13.293
577	Comercial	14.288
239	Horizontal	5.553

Vendas do mês: **671** ^{anterior 398} unidades

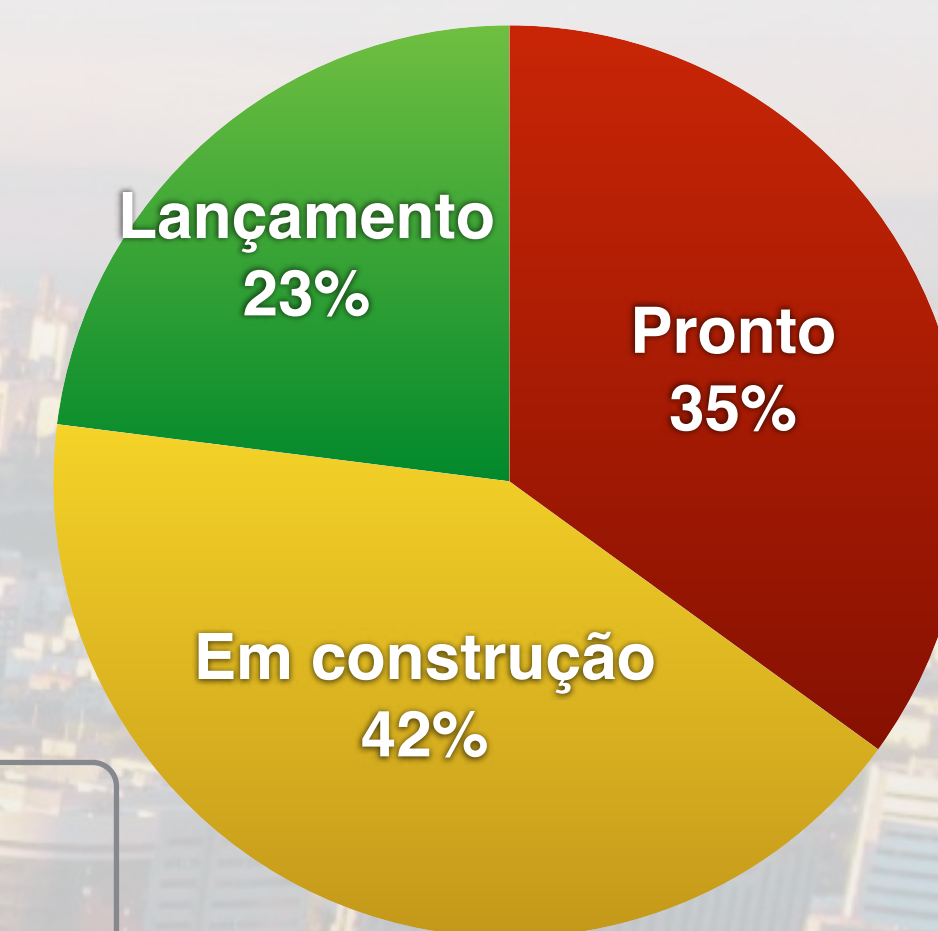
R\$ **572** MM em VGV

589 unidades (88%) Residenciais Verticais

30% Studios / 20% 1dorm / 32% 2dorm / 17% 3dorm / 1% 4dorm

R\$/m² 17.721 15.385 11.590 14.442 19.543

Status do Estoque



Lançamentos mês: **368** ^{anterior 209} unidades

R\$ **254** MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): 10,3%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 5,7%

Absorção da Oferta: 4,7%

Anterior

6,2%

3,3%

2,9%



ALPHAPLAN



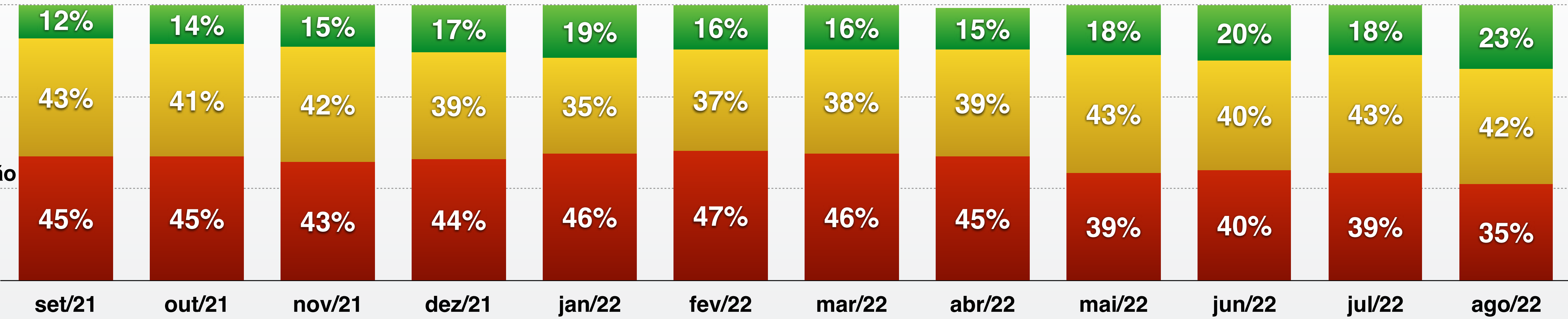
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2022 ago

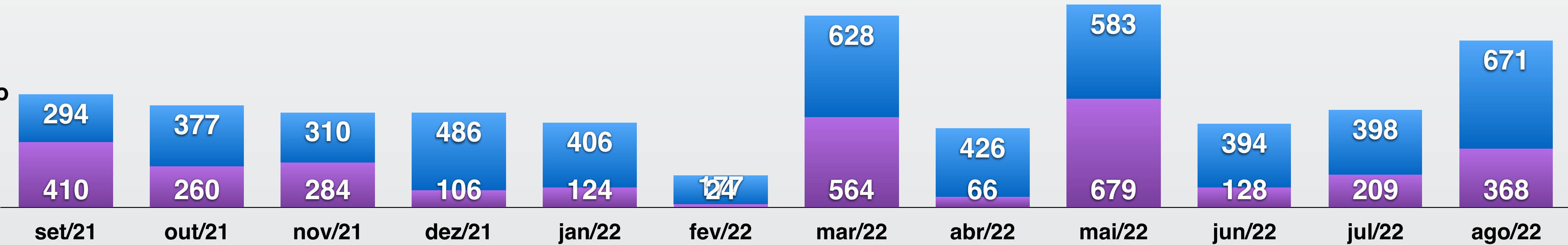
(Excluído CVA)

Estoque

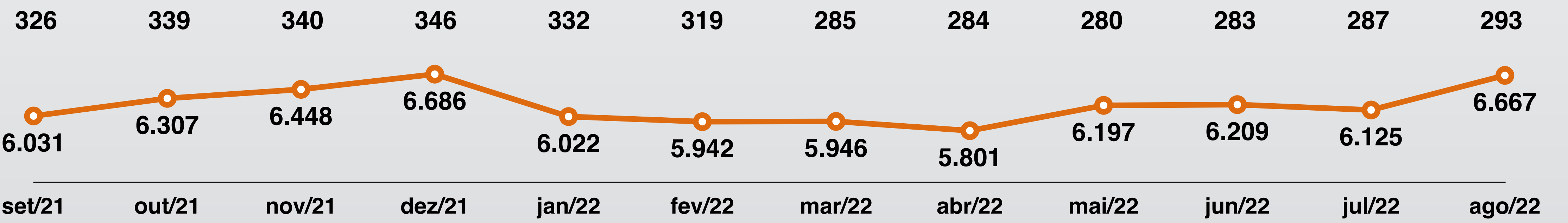
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



- Venda
- Lançamento

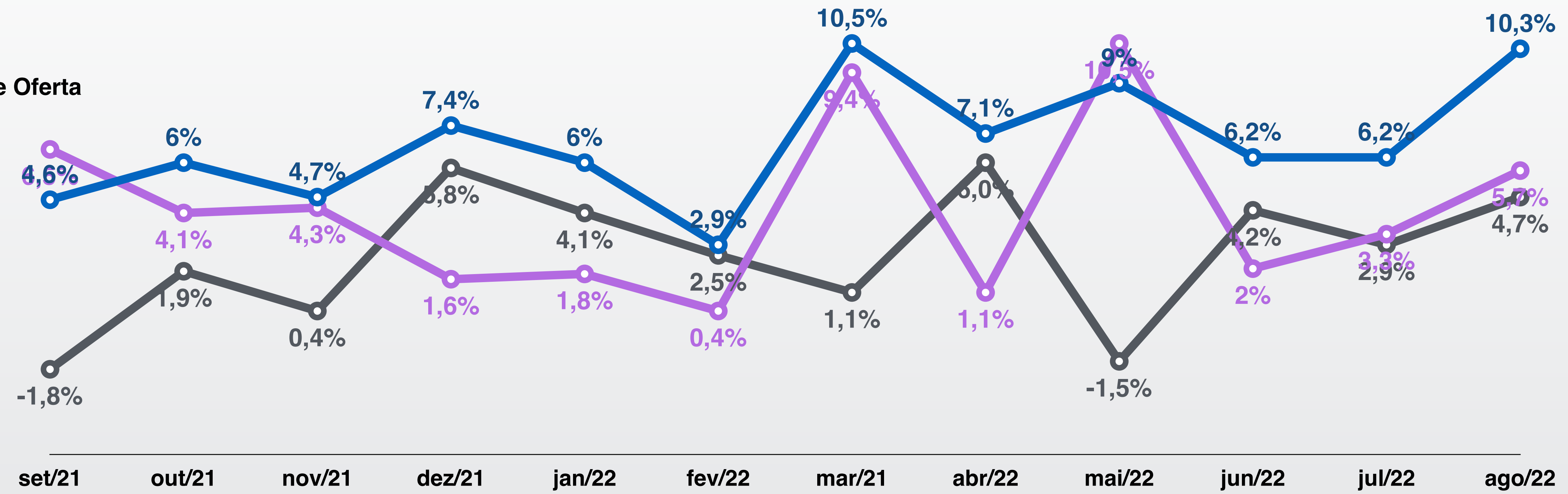


Total de empreendimentos do relatório

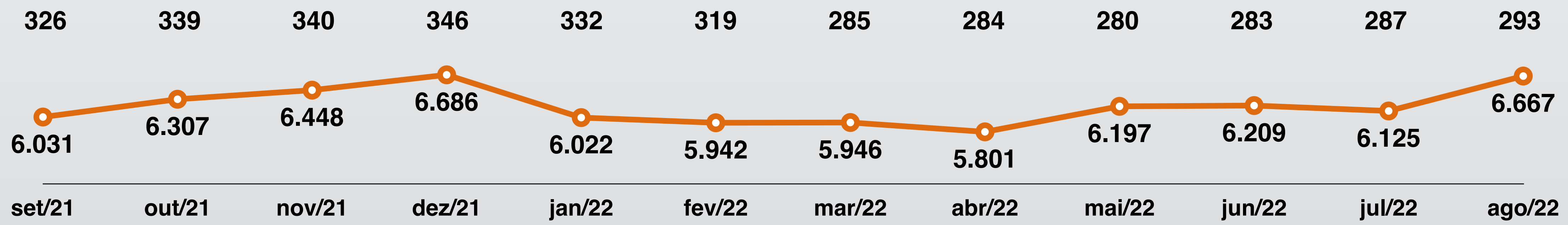




- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



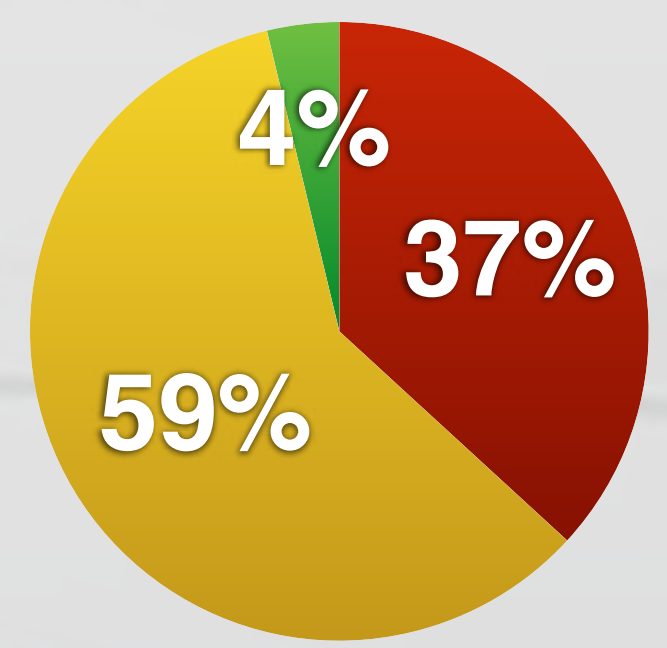
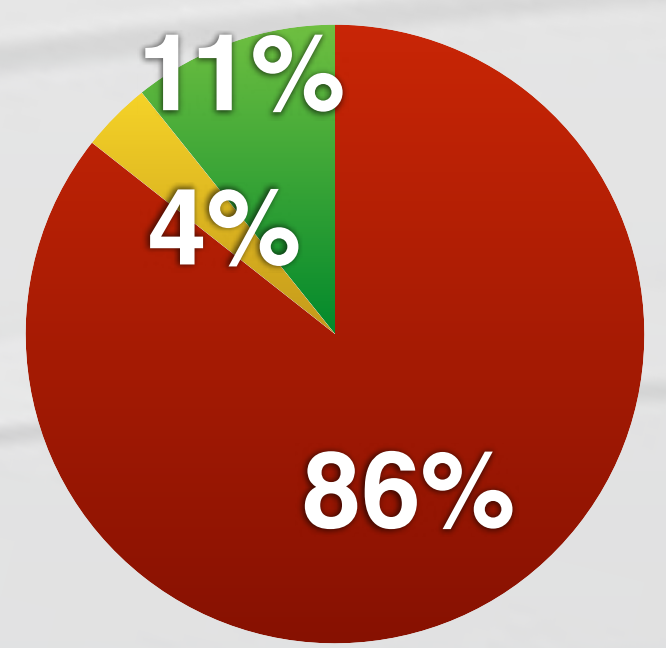
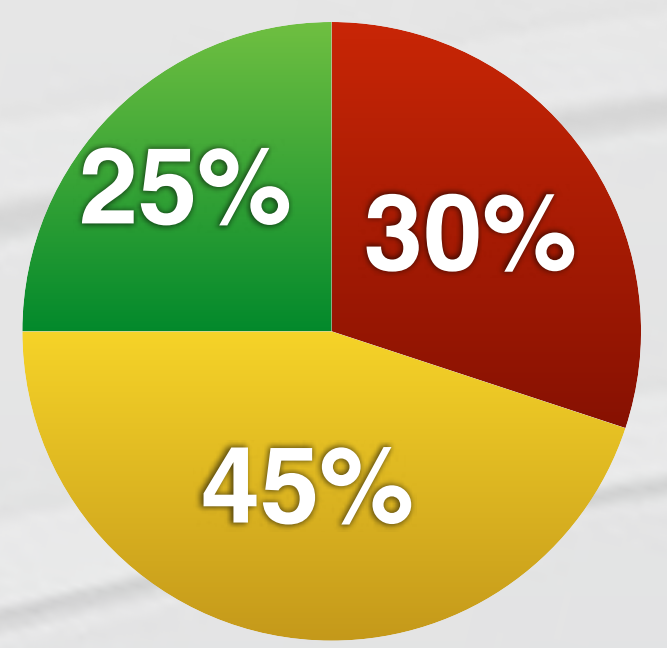
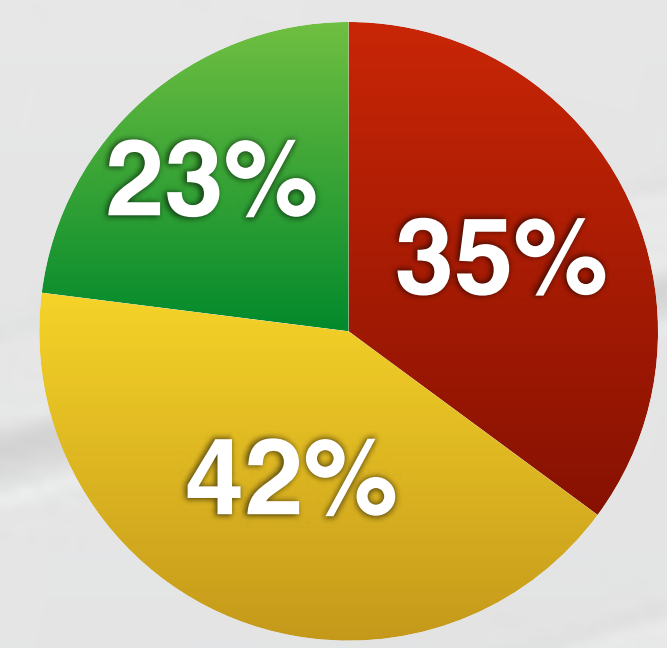
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 ago

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais

6.667 +5%

5.851 +10%

577 +7%

239 -4%

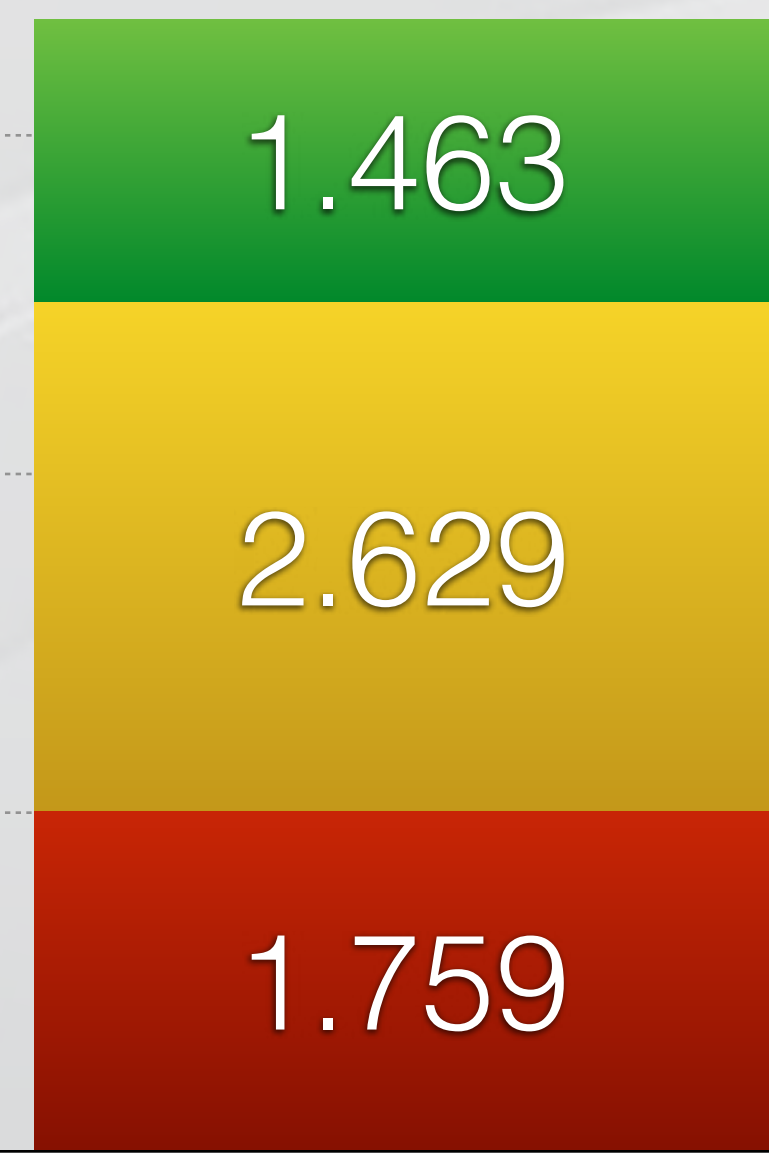
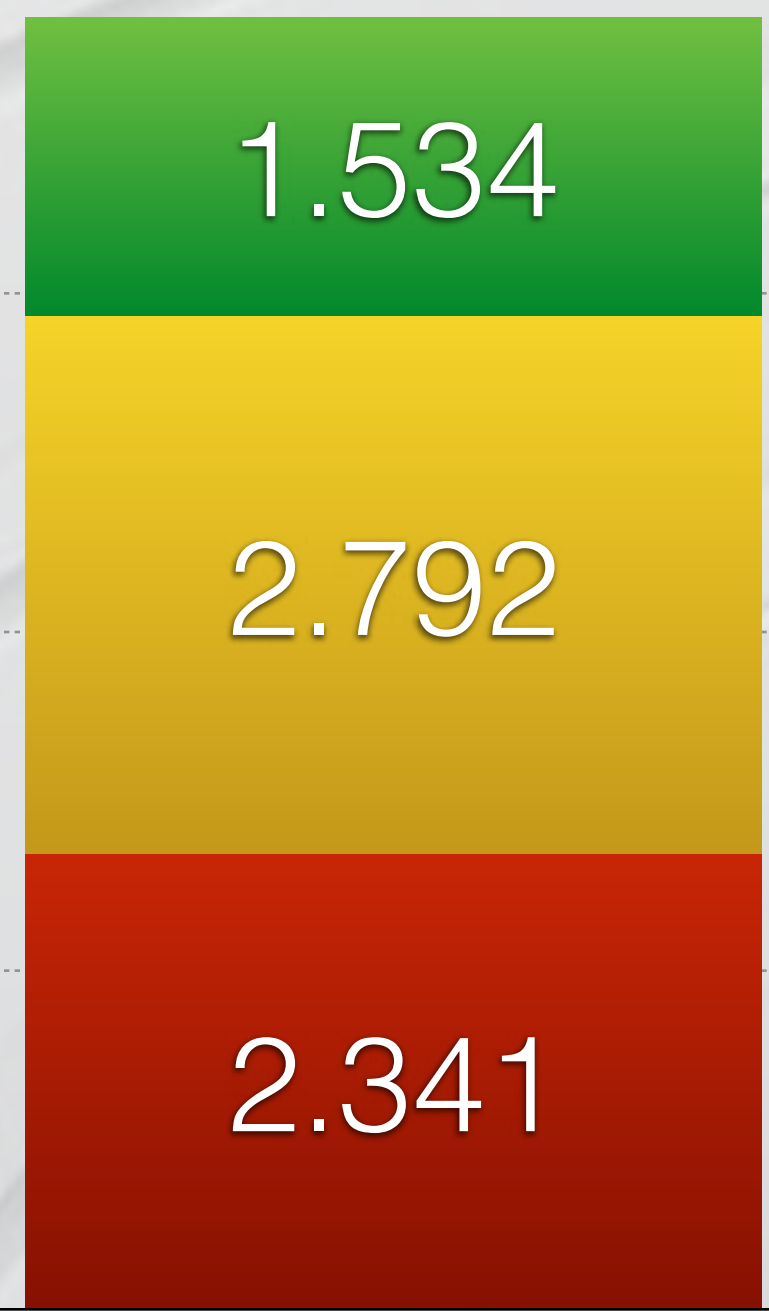
7000

5250

3500

1750

0



Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal



ALPHAPLAN



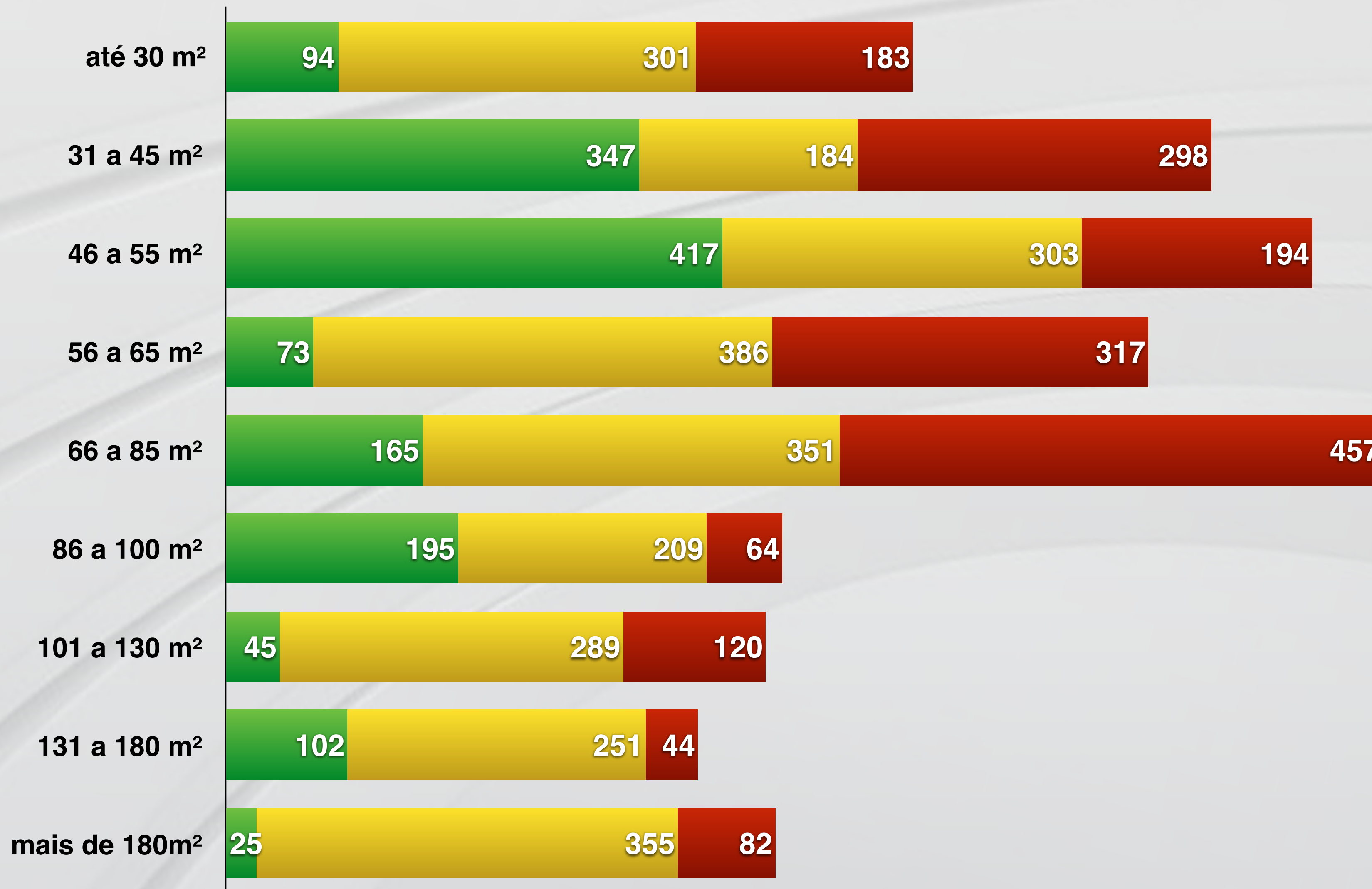
ESTOQUE

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

Ref.: 2022 ago

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
493	578	+17%
562	829	+48%
829	914	+10%
765	776	+1%
1.007	973	-3%
424	468	+10%
474	454	-4%
335	397	+19%
450	462	+3%
5.339	5.851	+10%



Preços Médios (R\$/m ²)		
29.314	16.497	15.871
17.827	13.750	15.056
12.655	12.424	11.503
11.301	12.807	11.297
11.533	12.272	11.273
12.100	12.190	12.890
10.829	13.158	12.153
12.476	14.916	13.962
13.591	16.512	14.781

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



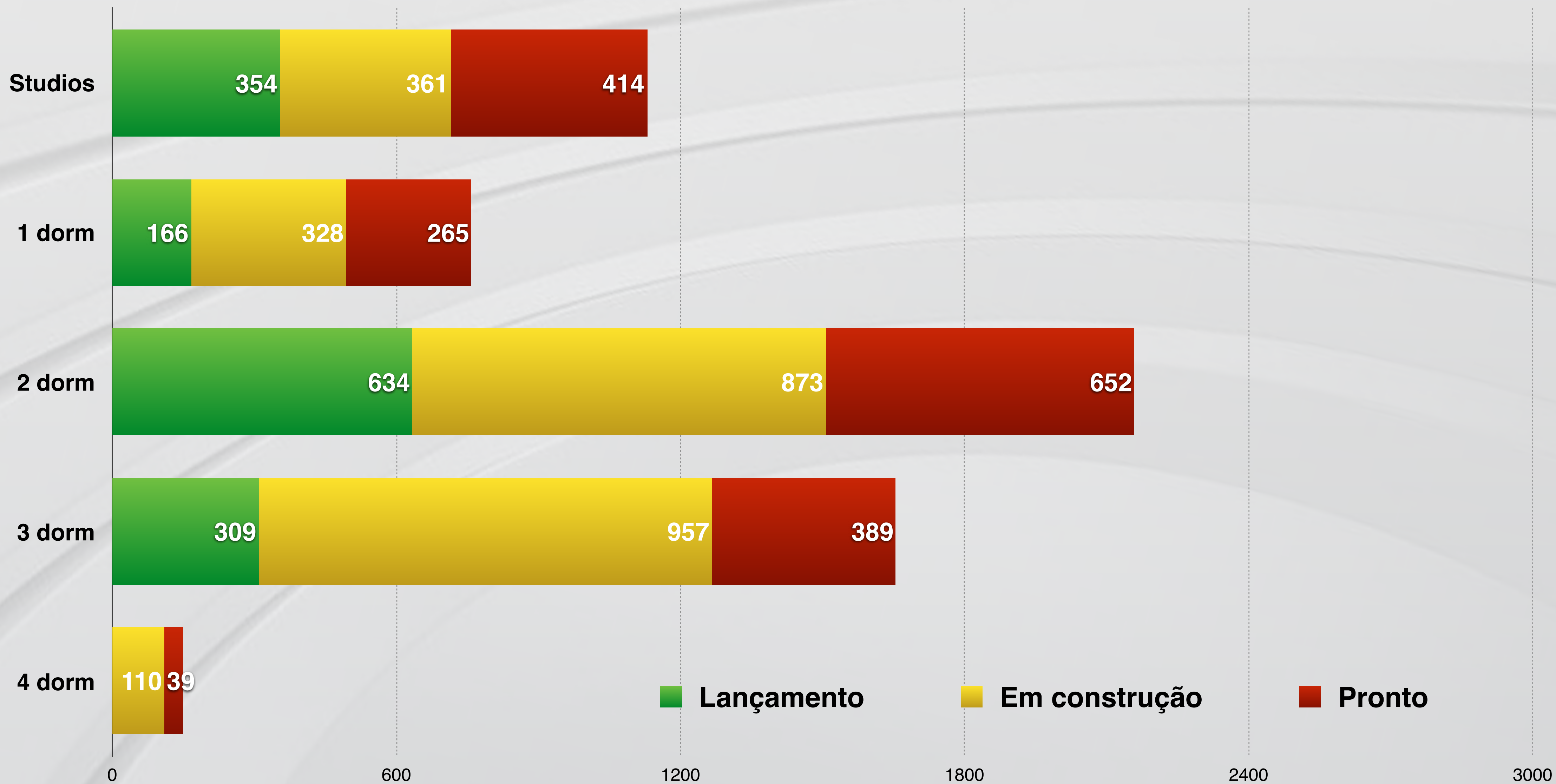
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 ago

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
816	1.129	+38%
649	759	+17%
2.162	2.159	-0%
1.562	1.655	+6%
150	149	-1%
5.339	5.851	+10%



■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



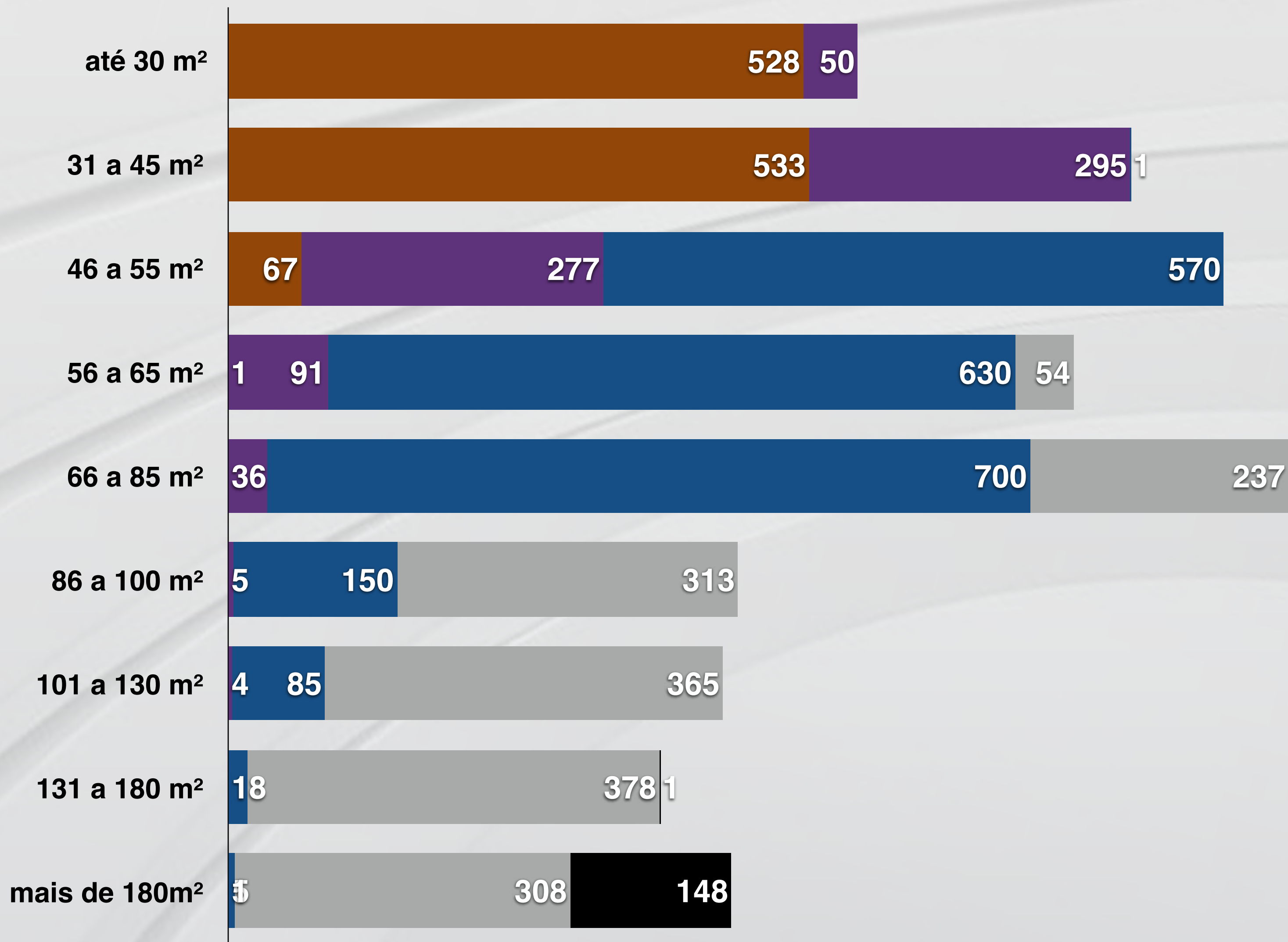
ESTOQUE

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

Ref.: 2022 ago

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
493	578	+17%
562	829	+48%
829	914	+10%
765	776	+1%
1.007	973	-3%
424	468	+10%
474	454	-4%
335	397	+19%
450	462	+3%
5.339	5.851	+10%



Preços Médios (R\$/m²)				
17.602	21.613			
14.785	14.840	22.353		
13.803	12.113	9.880		
12.976	12.228	11.850	10.498	
	12.142	11.817	10.608	
	9.590	13.040	11.828	
	8.882	11.298	13.243	
		9.847	15.142	12.241
	13.350	9.668	15.045	19.403

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN

órulo

ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 ago

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

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	812	14%
Jardim Itu	520	9%
Cidade Baixa	342	6%
Passo da Areia	339	6%
Menino Deus	329	6%
Demais bairros	3.509	60%
Total	5.851	100%

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

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Chácara das Pedras	22.371	68%
Moinhos de Vento	19.183	44%
Cristal	18.136	36%
Três Figueiras	16.754	26%
Bela Vista	16.456	24%
Demais bairros	11.350	-15%
Média Geral	13.293	0%

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

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	974.181.965	14%
Bela Vista	702.415.042	10%
Cristal	518.851.674	8%
Rio Branco	497.730.516	7%
Menino Deus	485.618.590	7%
Demais bairros	3.725.447.861	54%
Total	6.904.245.648	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

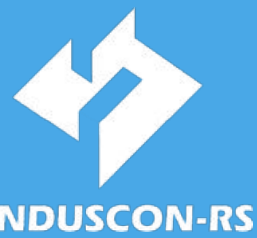


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



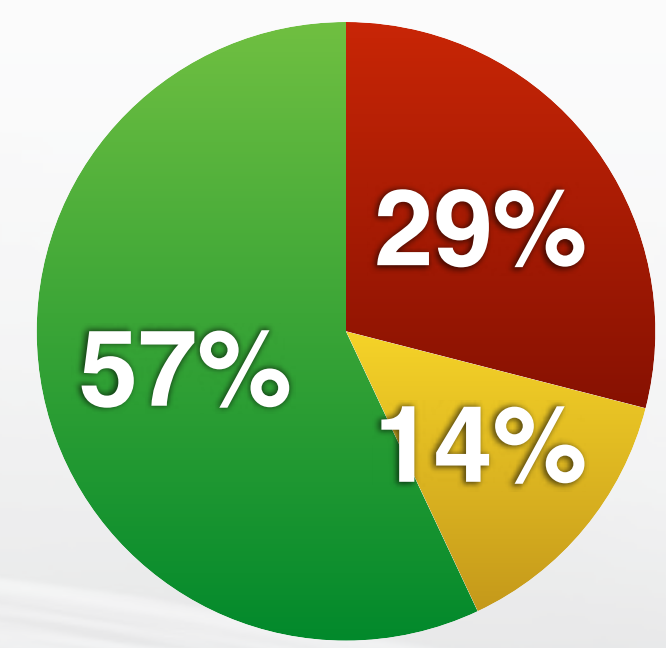
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

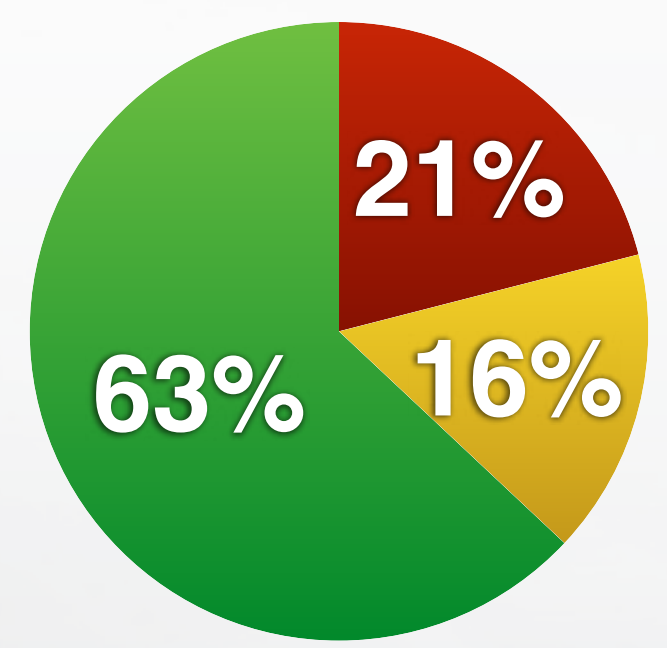
Ref.: 2022 ago

Part% e Unidades

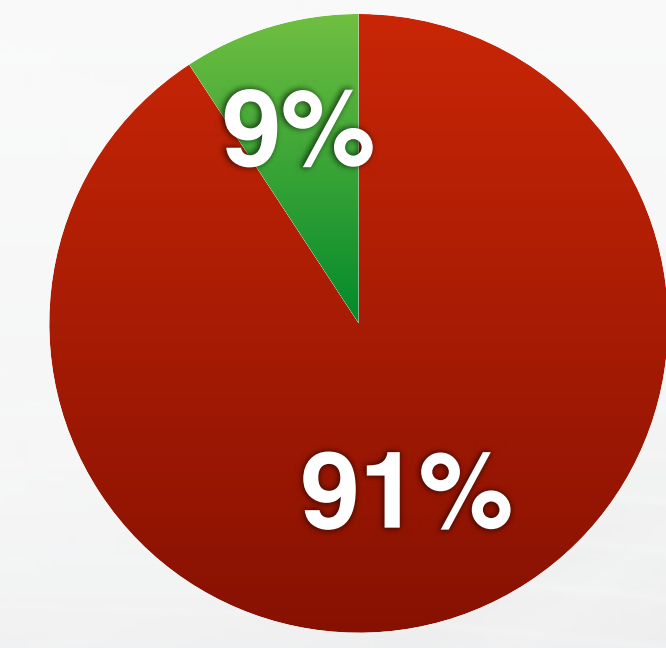
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



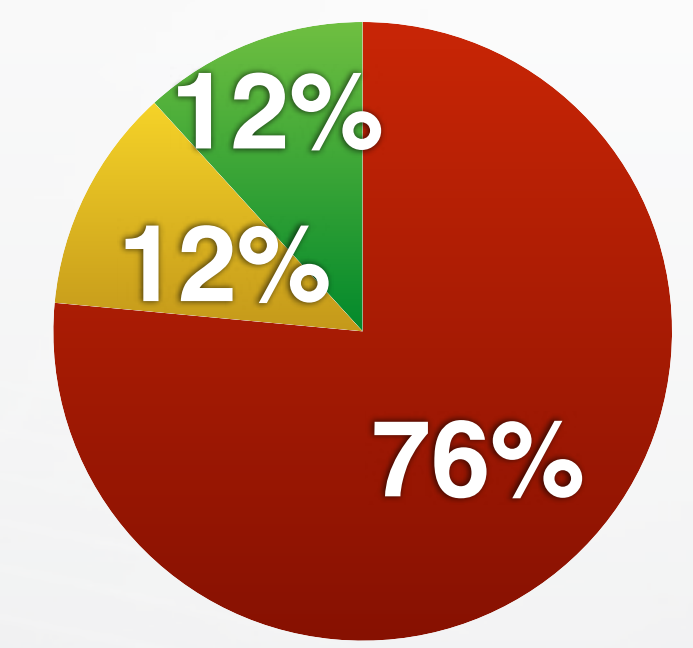
671



589



65



17

Totais

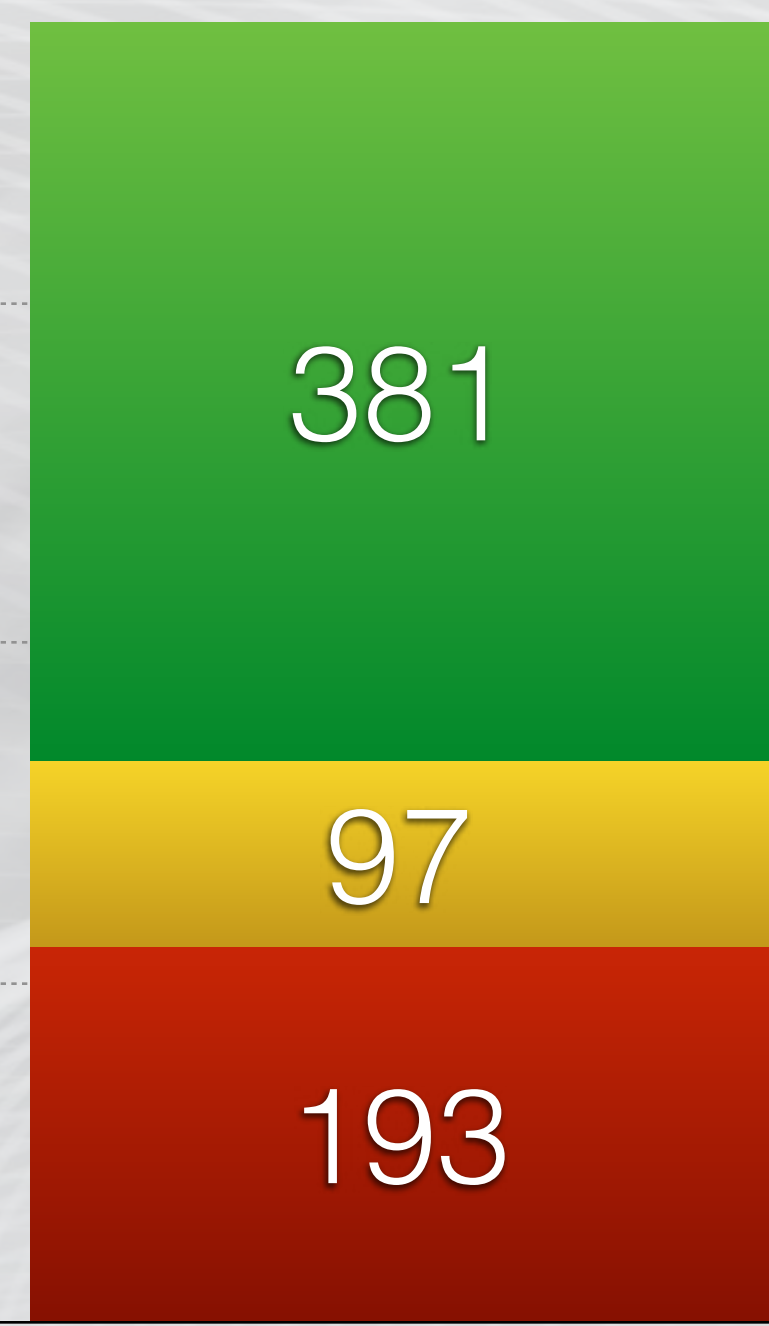
700

525

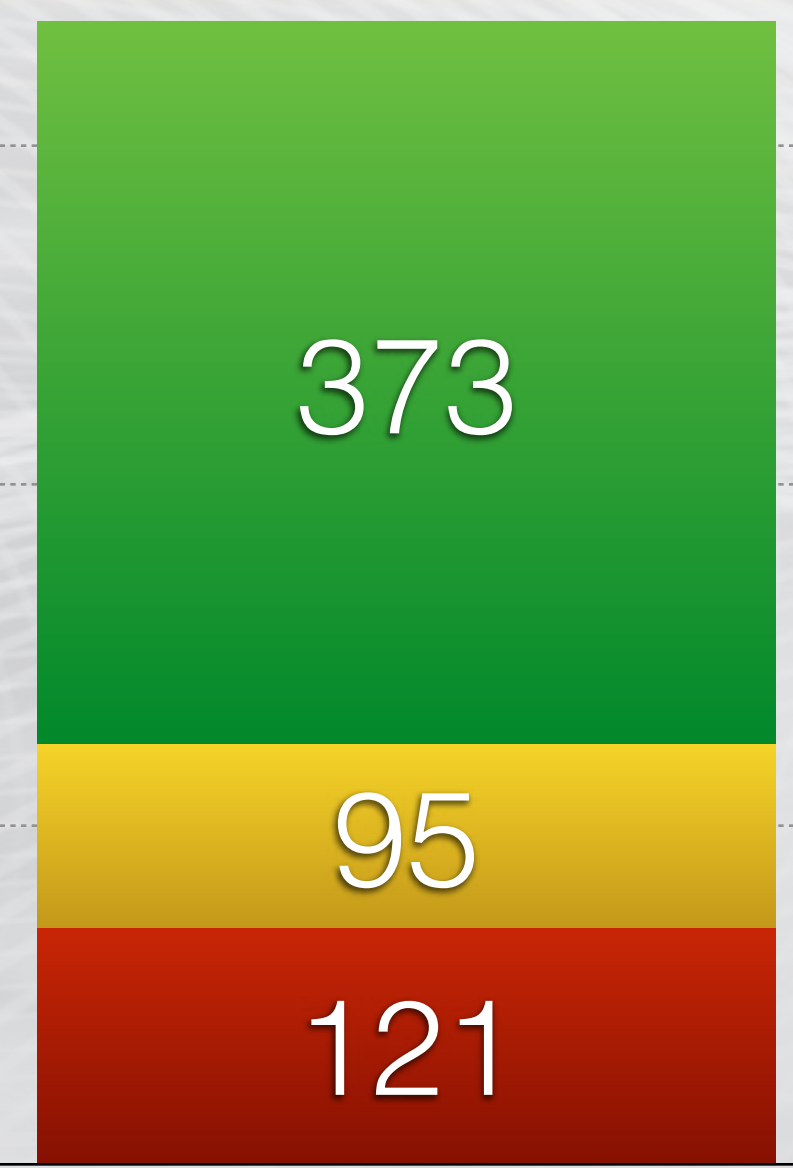
350

175

0



Mercado



Residencial Vertical



Comercial



Horizontal



ALPHAPLAN



órulo

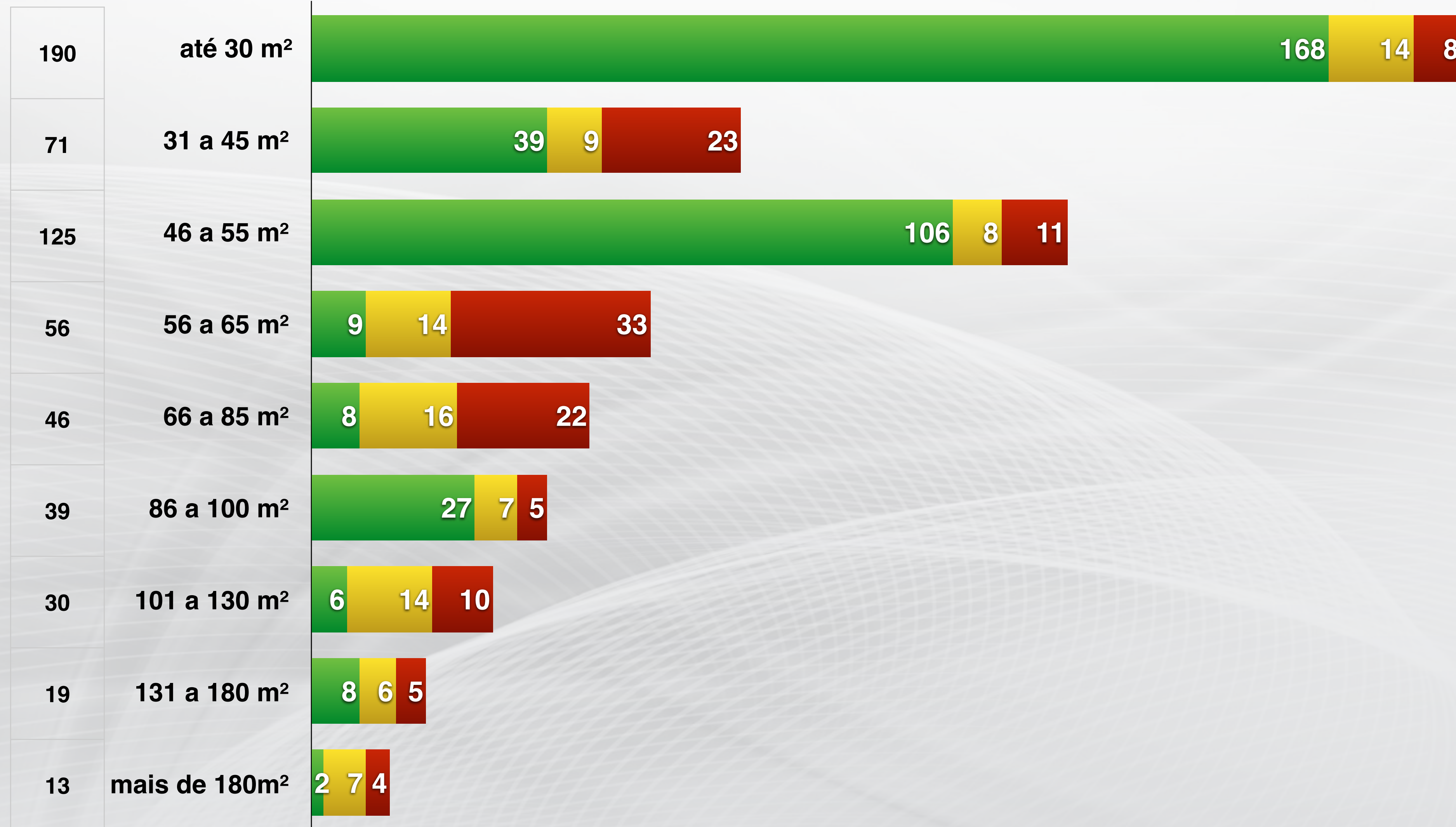
VENDAS

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

Ref.: 2022 ago

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

29.314	16.404	16.192
17.125	15.178	15.937
16.236	12.061	11.308
11.942	13.660	10.536
13.829	10.453	13.216
17.014	12.781	12.666
11.738	15.242	13.196
16.039	16.880	16.342
12.470	19.484	17.485

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto

589



ALPHAPLAN



órulo

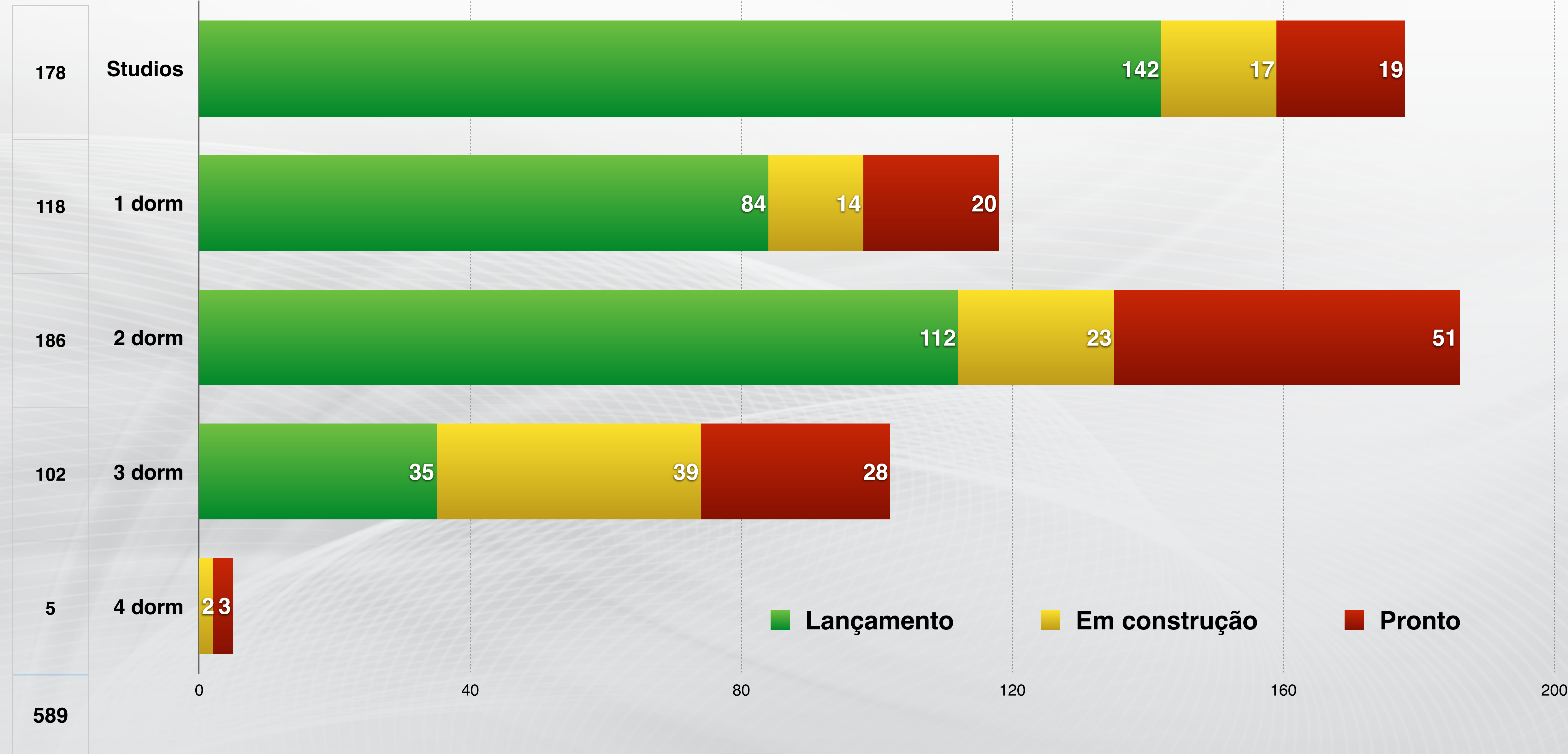
VENDAS

Vendas Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 ago

Unidades

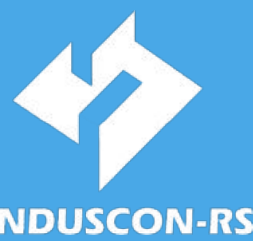
Unidades



■ Lançamento

■ Em construção

■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

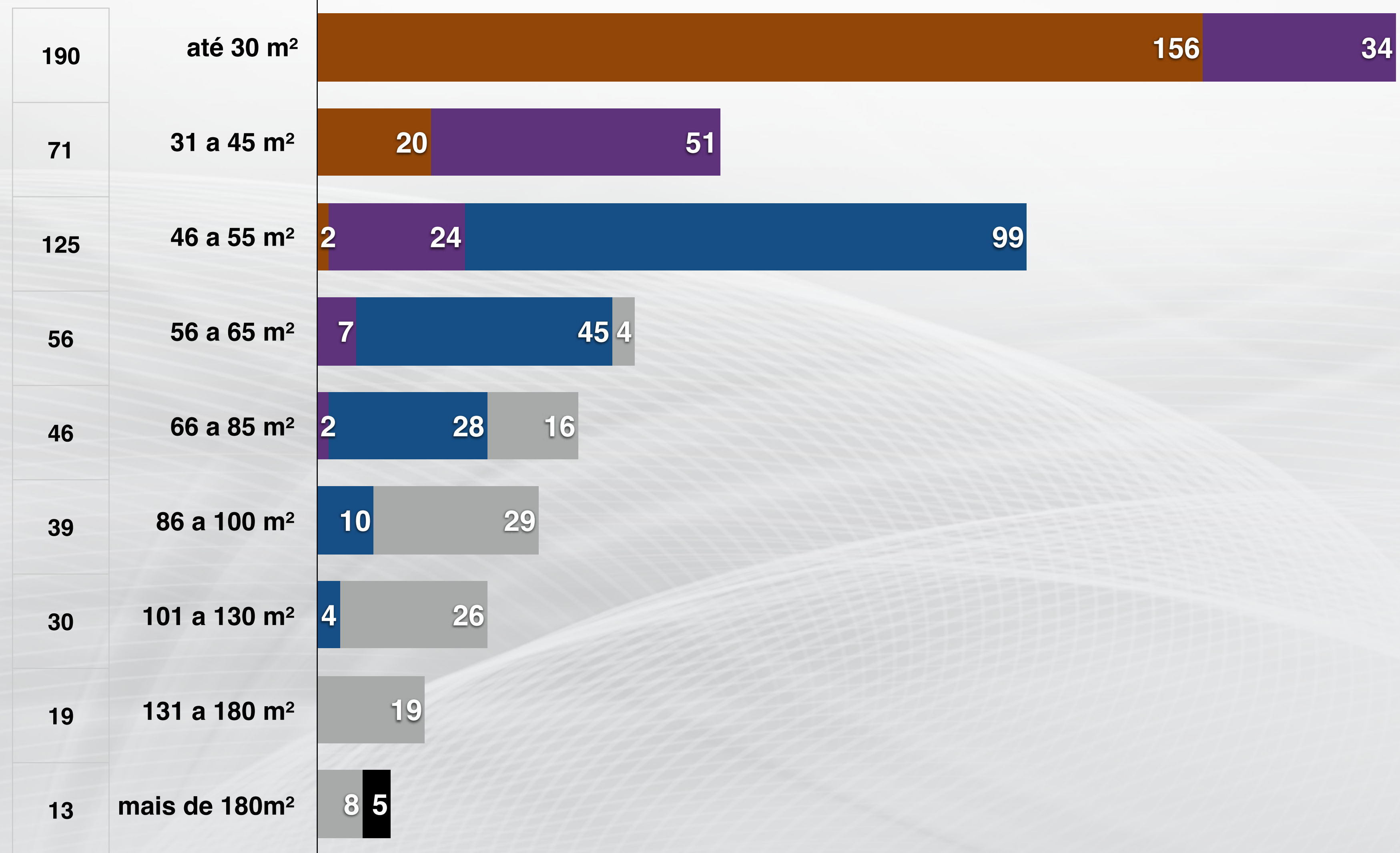
VENDAS

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

Ref.: 2022 ago

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

19.150	21.613			
16.474	15.877			
15.902	14.928	8.880		
	12.734	11.081	10.914	
	13.940	12.242	10.978	
		14.971	12.964	
		10.521	14.565	
			16.550	
			16.589	19.543

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

589



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 ago

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

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	143.314.427	27%	15.937
Moinhos de Vento	96.342.573	18%	22.874
Menino Deus	74.954.570	14%	12.735
Bela Vista	33.884.724	6%	17.029
Jardim Itu	27.351.260	5%	6.808
Demais bairros	156.452.983	29%	13.125
Total	532.300.537	100%	14.262

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	154	26%	15.937
Moinhos de Vento	108	18%	22.874
Jardim Itu	92	16%	6.808
Menino Deus	50	8%	12.735
Santana	19	3%	13.538
Demais bairros	166	28%	13.254
Total	589	100%	14.262



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo