

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (OUT2022)

NOV2022



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

órulo

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2022 out

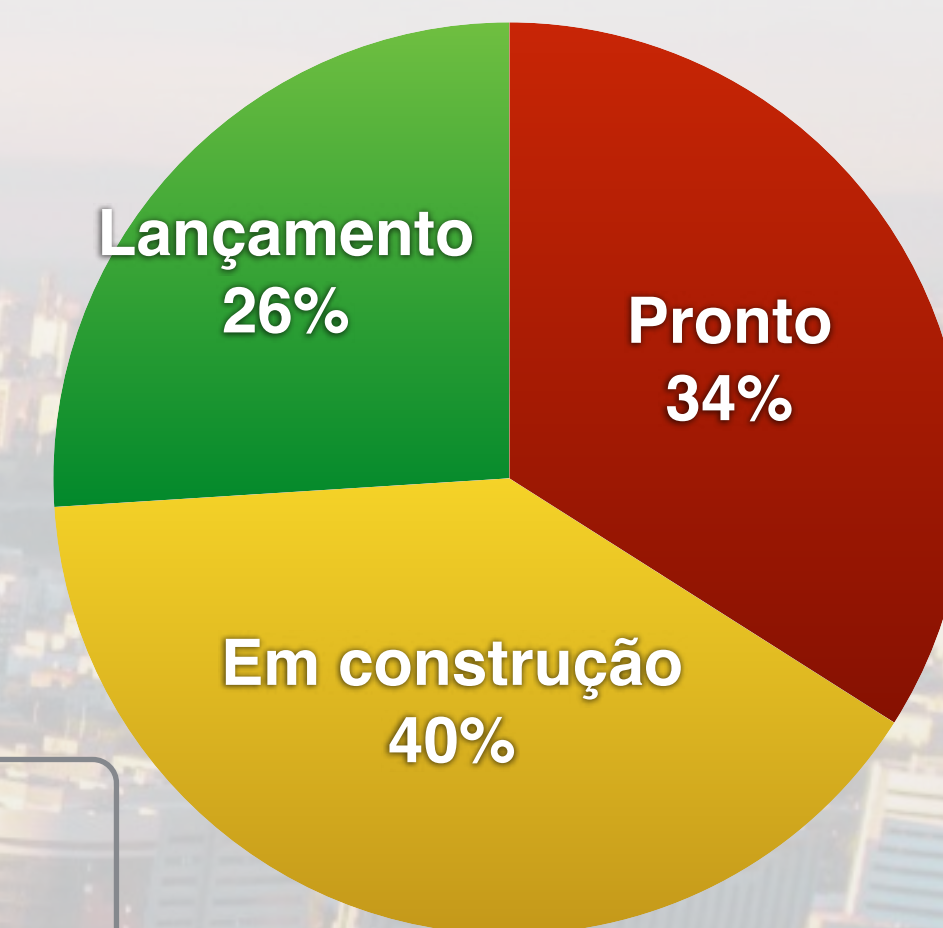
(Excluído CVA)

Estoque Geral: 6.652 ^{+4.7%} unidades

R\$ 7.201 MM em VGV
298 empreendimentos
R\$/m² médio: 13.146
0%

Qtde	Tipo	R\$/m ²
5.873	Residencial Vertical	13.460
483	Comercial	13.943
296	Horizontal	6.030

Status do Estoque



Vendas do mês: 300 ^{anterior 582} unidades

R\$ 295 MM em VGV

252 unidades (84%) Residenciais Verticais
 22% Studios / 8% 1dorm / 32% 2dorm / 37% 3dorm / 2% 4dorm
 R\$/m² 17.339 15.389 12.268 14.430 20.103

Lançamentos mês: **506** ^{anterior 128} unidades

R\$ 322 MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): 4,4%
Lançamento sobre Oferta (LsO): 7,4%
Absorção da Oferta: -3,0%

Anterior

8,6%

1,9%

6,7%



ALPHAPLAN



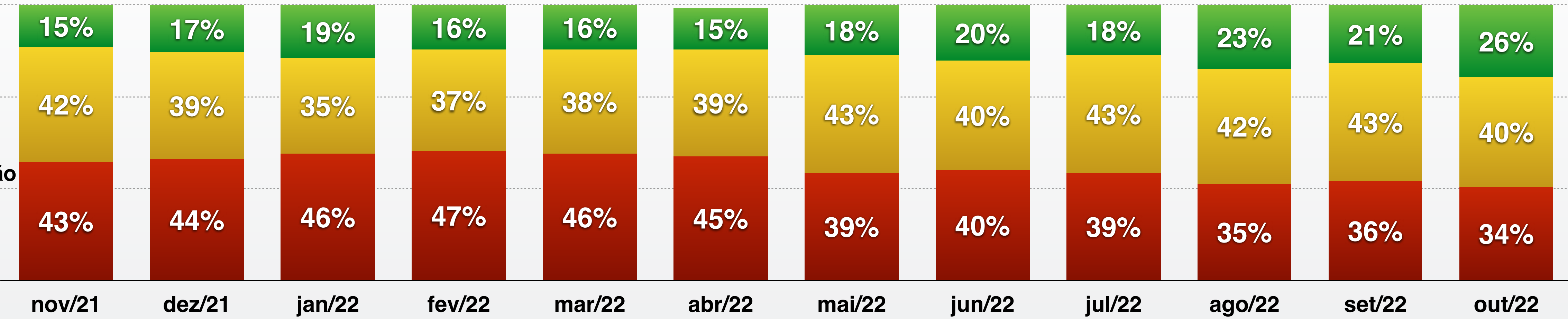
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2022 out

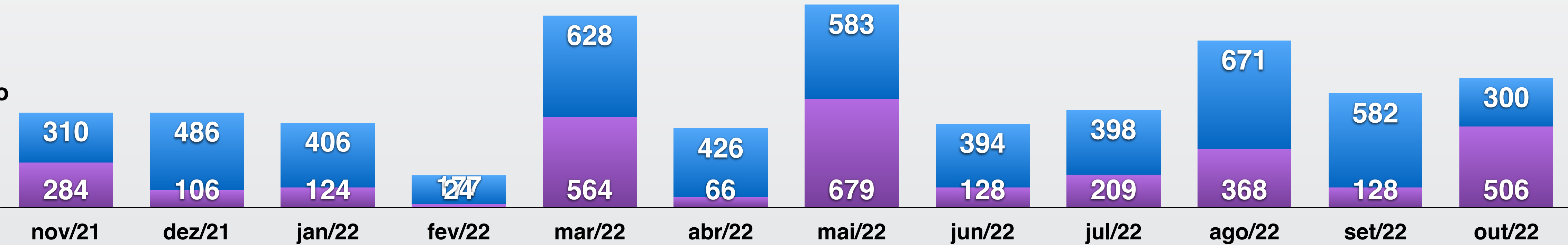
(Excluído CVA)

Estoque

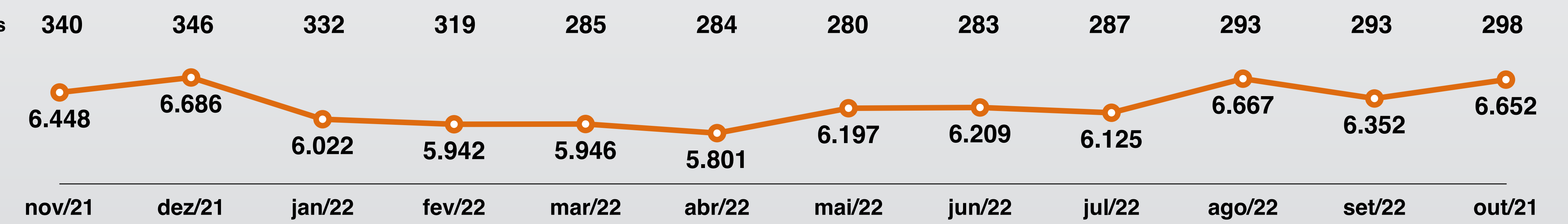
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



- Venda
- Lançamento



Total de empreendimentos do relatório





ALPHAPLAN

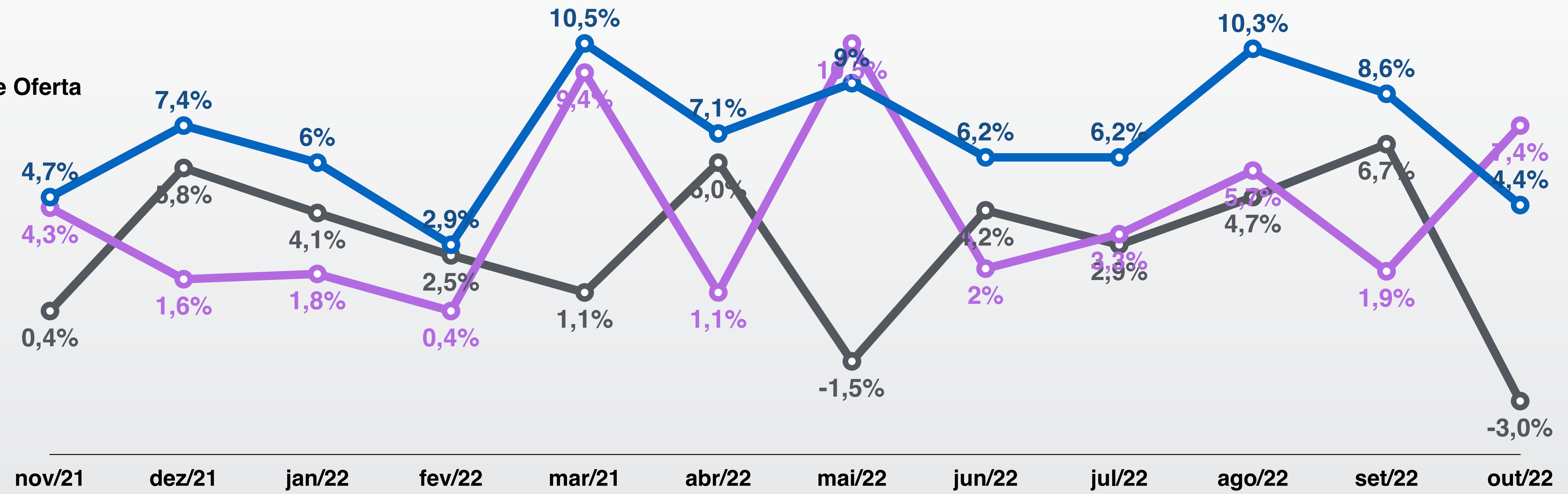


FORÇAS NA OFERTA

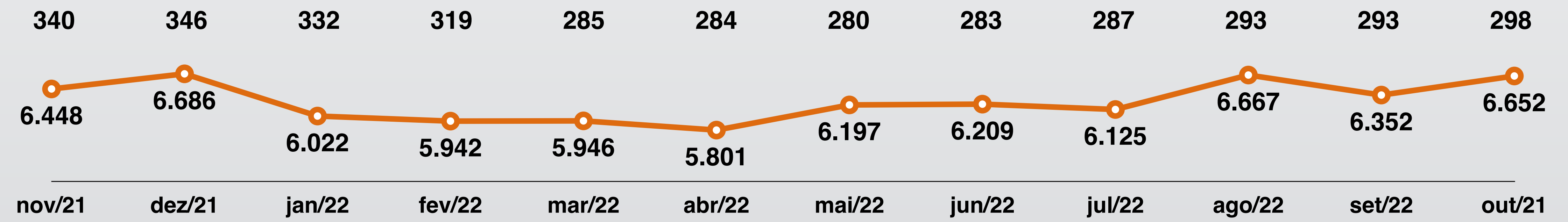
Ref.: 2022 out

(Excluído CVA)

- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



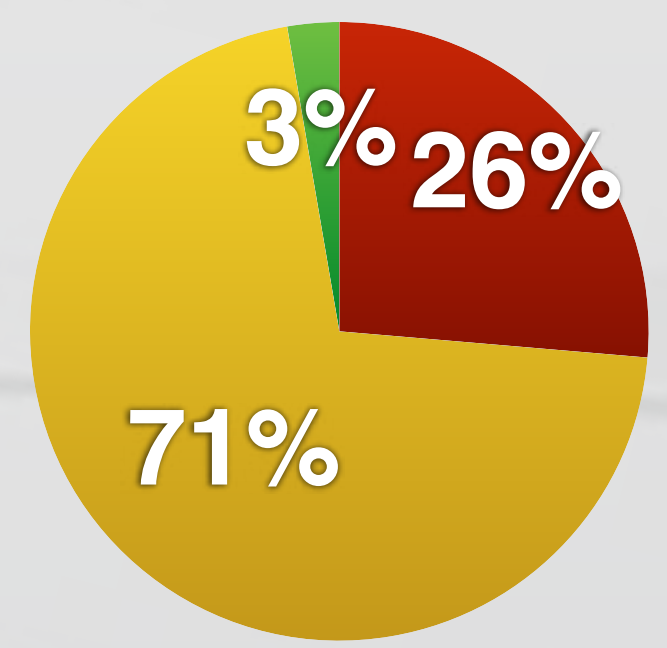
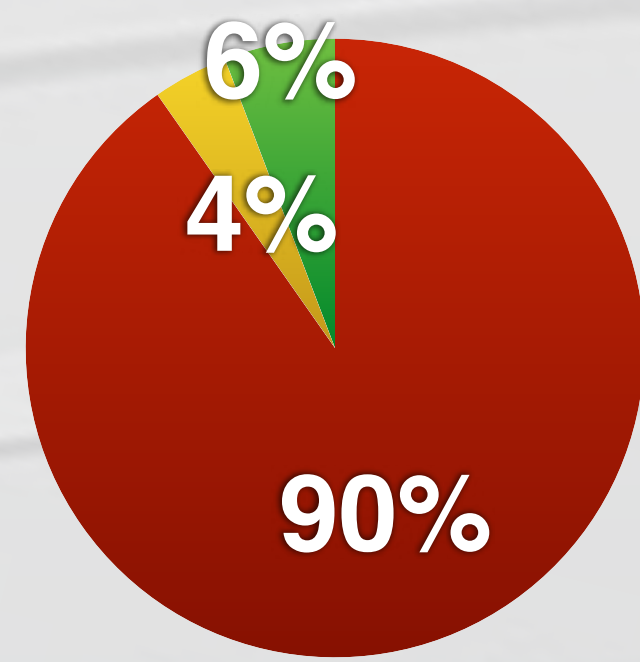
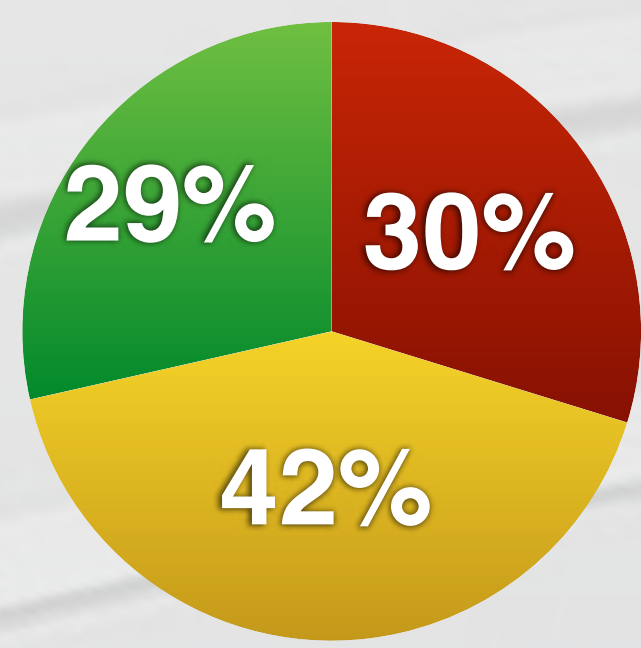
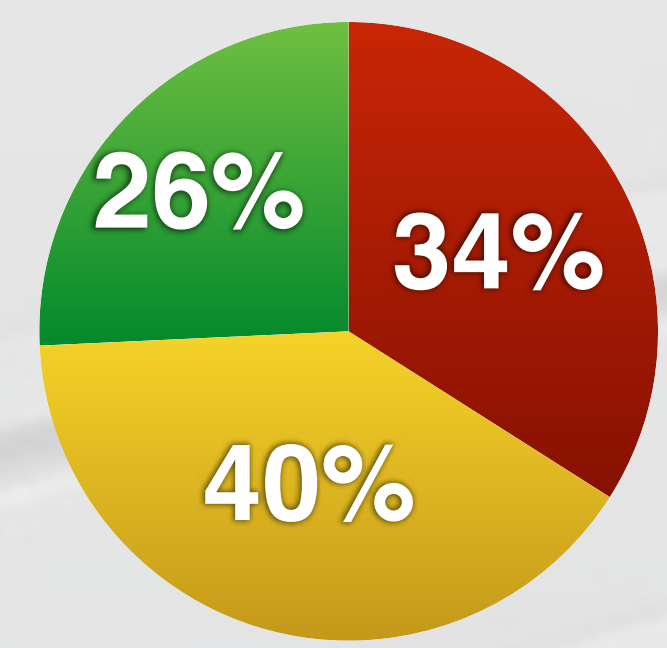
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 out

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais

6.652 +5%

5.873 +6%

483 -2%

296 -5%

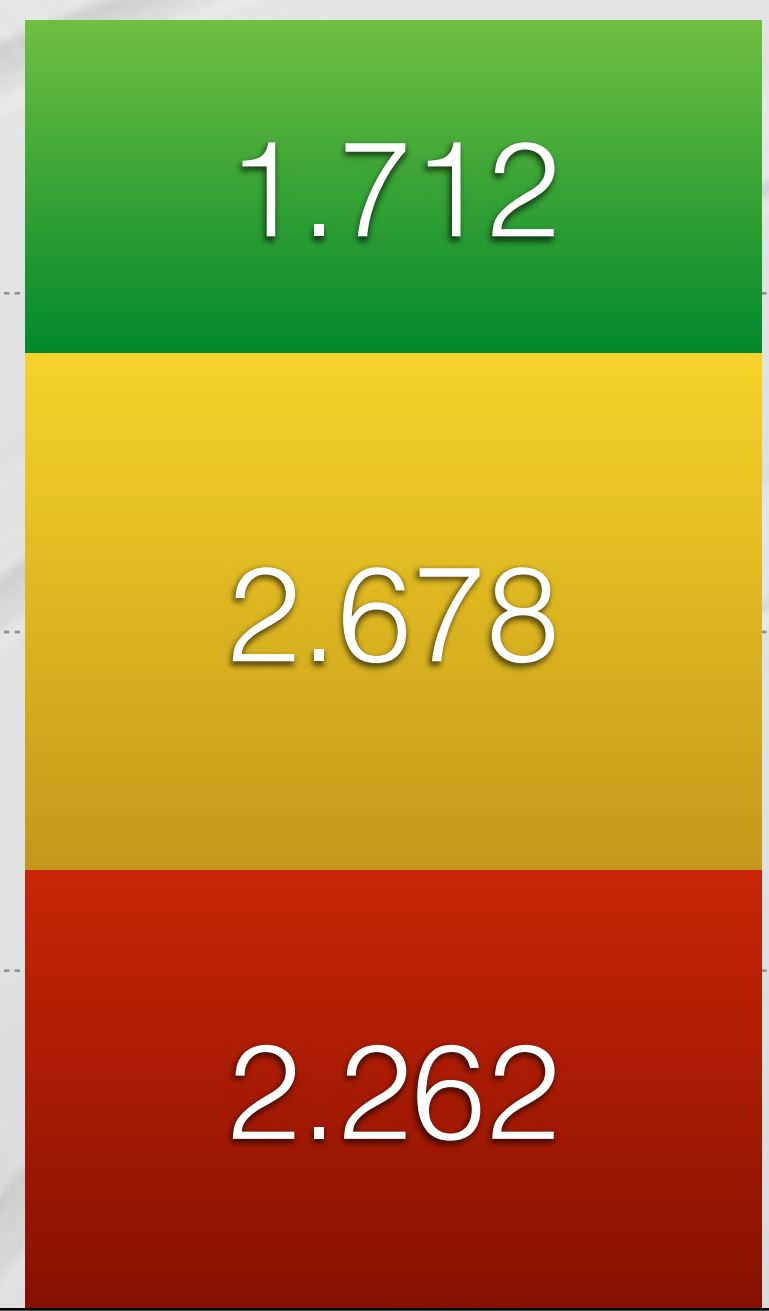
7000

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 out

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
499	845	+69%
736	764	+4%
948	894	-6%
739	781	+6%
930	882	-5%
438	488	+11%
441	426	-3%
375	400	+7%
442	393	-11%
5.548	5.873	+6%

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

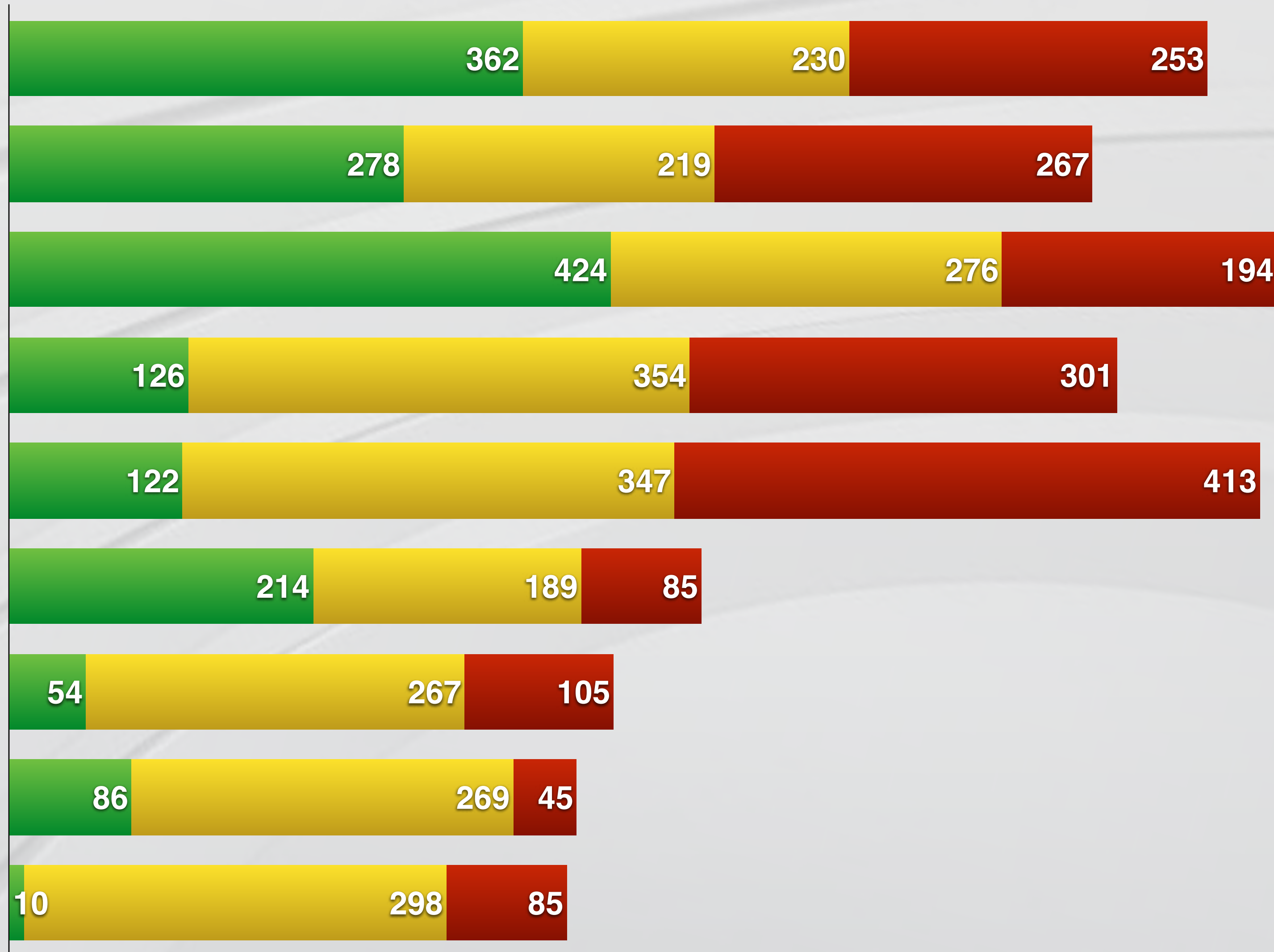
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



Preços Médios (R\$/m ²)		
26.734	17.542	15.637
18.022	14.025	15.031
14.788	12.741	11.382
10.959	12.943	11.308
12.465	12.405	11.378
12.306	12.017	12.877
11.210	13.702	12.445
11.392	15.133	14.038
12.432	16.414	15.347

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



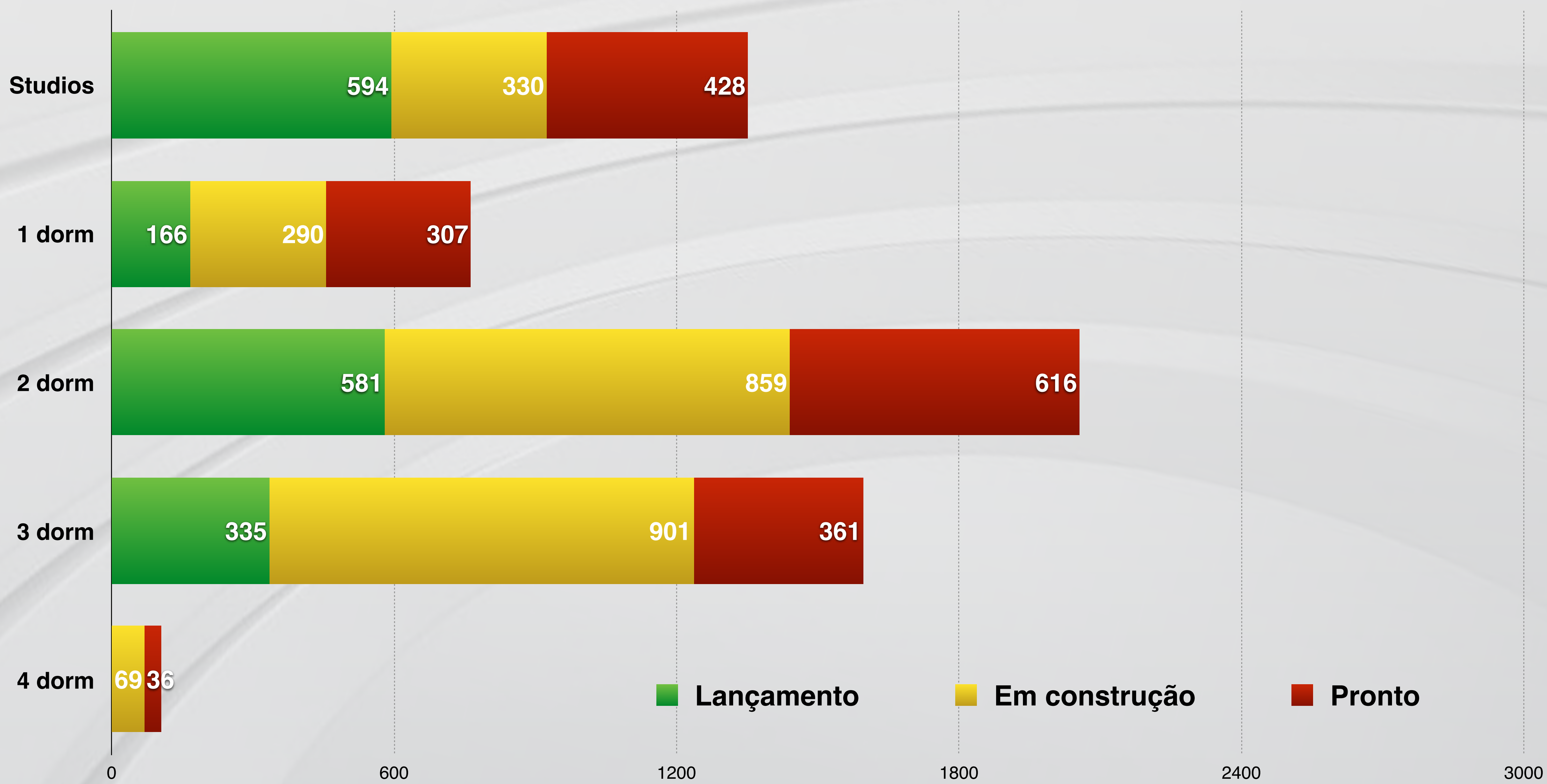
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 out

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
1.013	1.352	+33%
718	763	+6%
2.105	2.056	-2%
1.564	1.597	+2%
148	105	-29%
5.548	5.873	+6%



■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



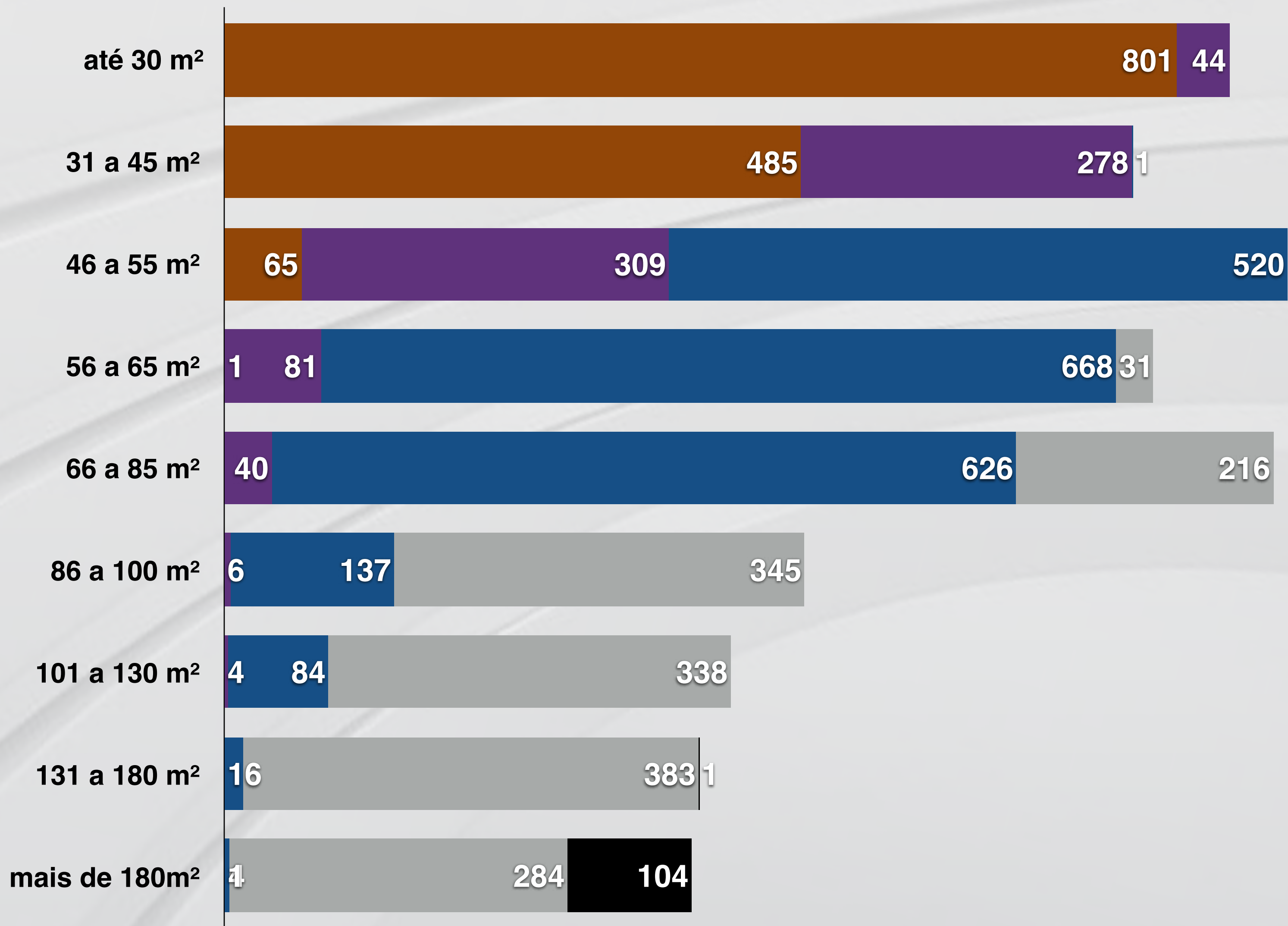
ESTOQUE

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

Ref.: 2022 out

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
499	845	+69%
736	764	+4%
948	894	-6%
739	781	+6%
930	882	-5%
438	488	+11%
441	426	-3%
375	400	+7%
442	393	-11%
5.548	5.873	+6%



Preços Médios (R\$/m ²)				
17.863	21.925			
14.906	14.775	27.941		
13.993	12.516	9.654		
13.040	12.097	11.862	10.727	
	12.216	12.073	10.885	
	8.956	13.236	11.905	
	9.015	11.797	13.559	
		10.052	15.065	13.000
	13.408	9.801	15.206	19.909

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 out

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

Bairro	Unidades	Part%
Cidade Baixa	837	14%
Petrópolis	768	13%
Jardim Itu	455	8%
Passo da Areia	329	6%
Menino Deus	304	5%
Demais bairros	3.180	54%
Total	5.873	100%

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

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Moinhos de Vento	19.262	43%
Cristal	18.371	36%
Chácara das Pedras	17.363	29%
Três Figueiras	17.145	27%
Bela Vista	16.900	26%
Demais bairros	11.450	-15%
Média Geral	13.460	0%

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

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	969.561.944	15%
Bela Vista	669.269.466	10%
Cidade Baixa	482.421.178	7%
Rio Branco	468.182.785	7%
Menino Deus	433.838.901	7%
Demais bairros	3.614.898.541	54%
Total	6.638.172.815	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

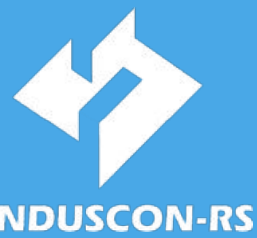


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



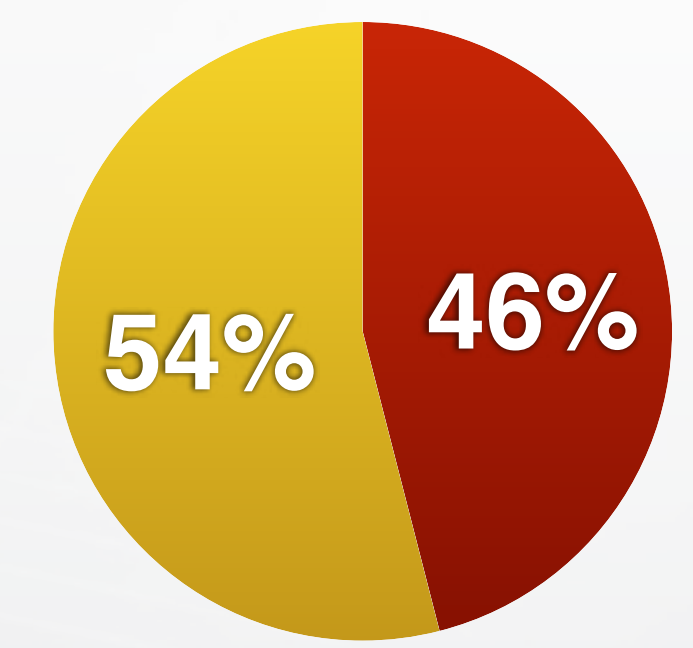
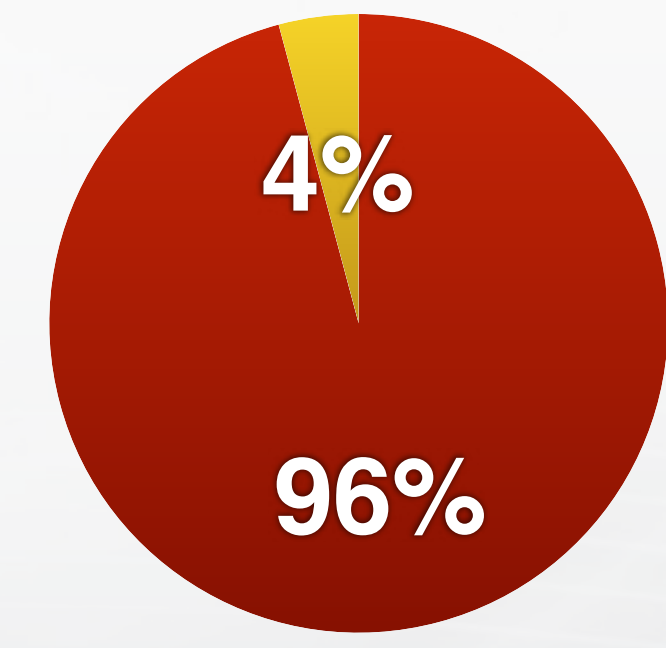
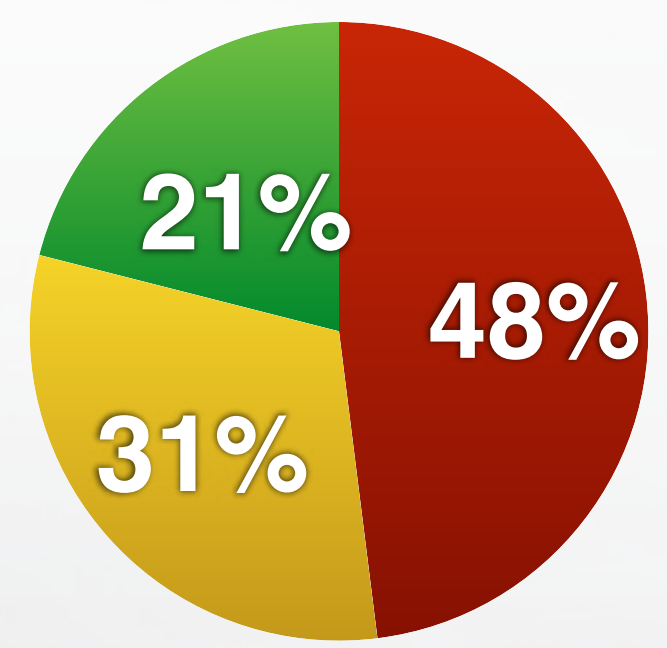
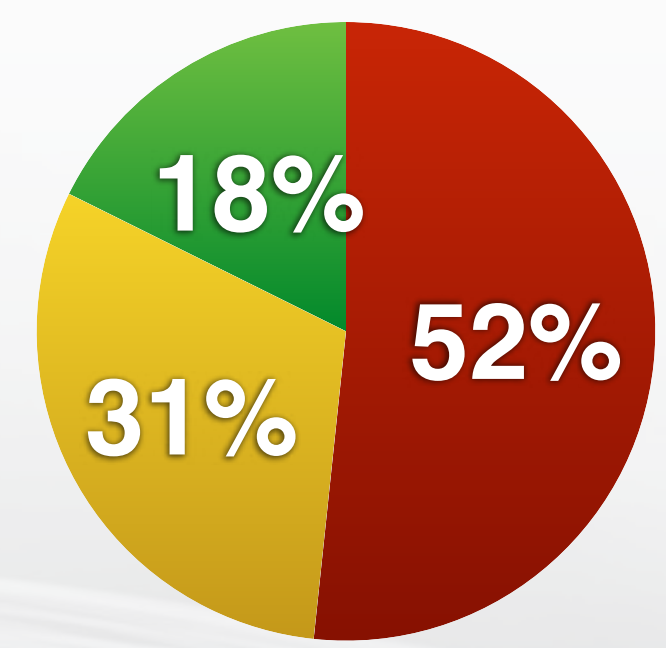
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 out

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais

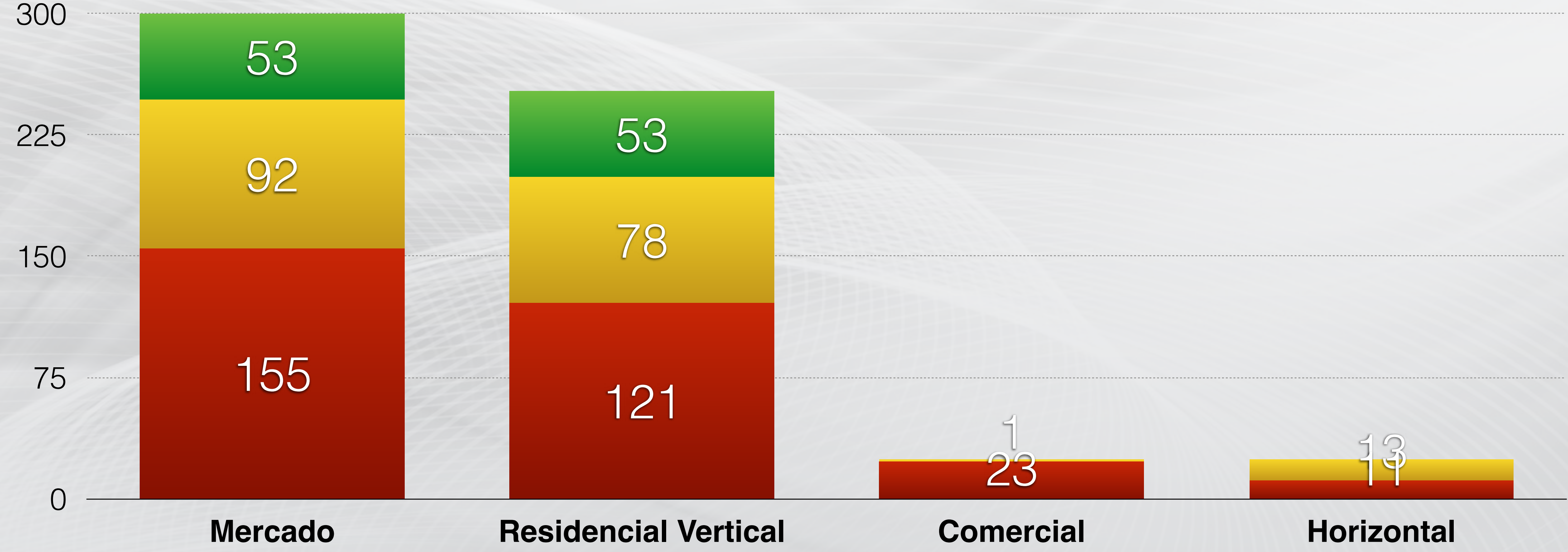
300

300

252

24

24





ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

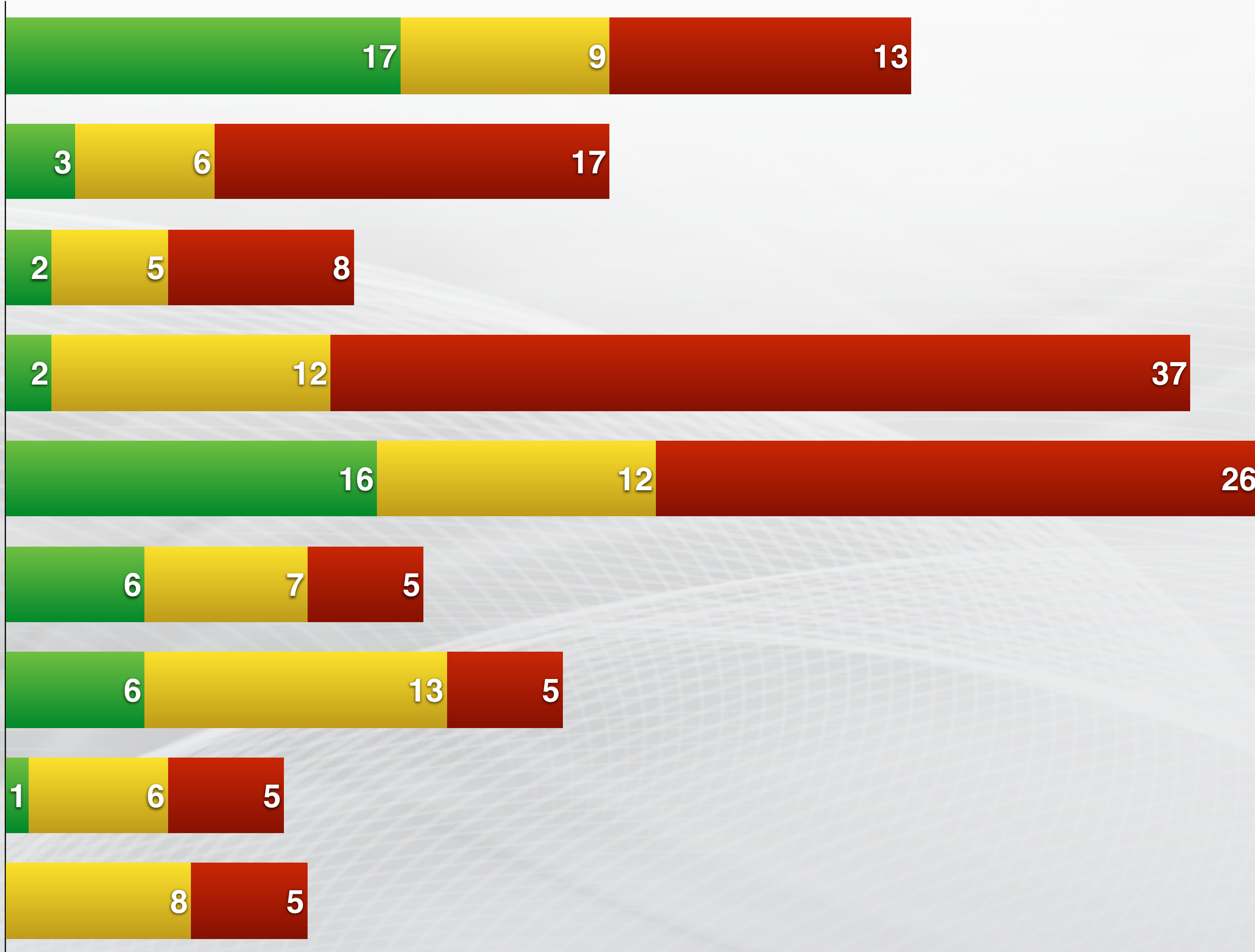
Ref.: 2022 out

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

39
26
15
51
54
18
24
12
13
252

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)

25.407	17.109	16.604
18.521	14.362	15.243
23.626	15.731	10.195
13.217	12.708	11.812
10.542	12.052	11.119
13.638	13.301	11.761
14.972	15.522	15.446
15.565	17.814	12.769
	17.146	16.757

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto



ALPHAPLAN

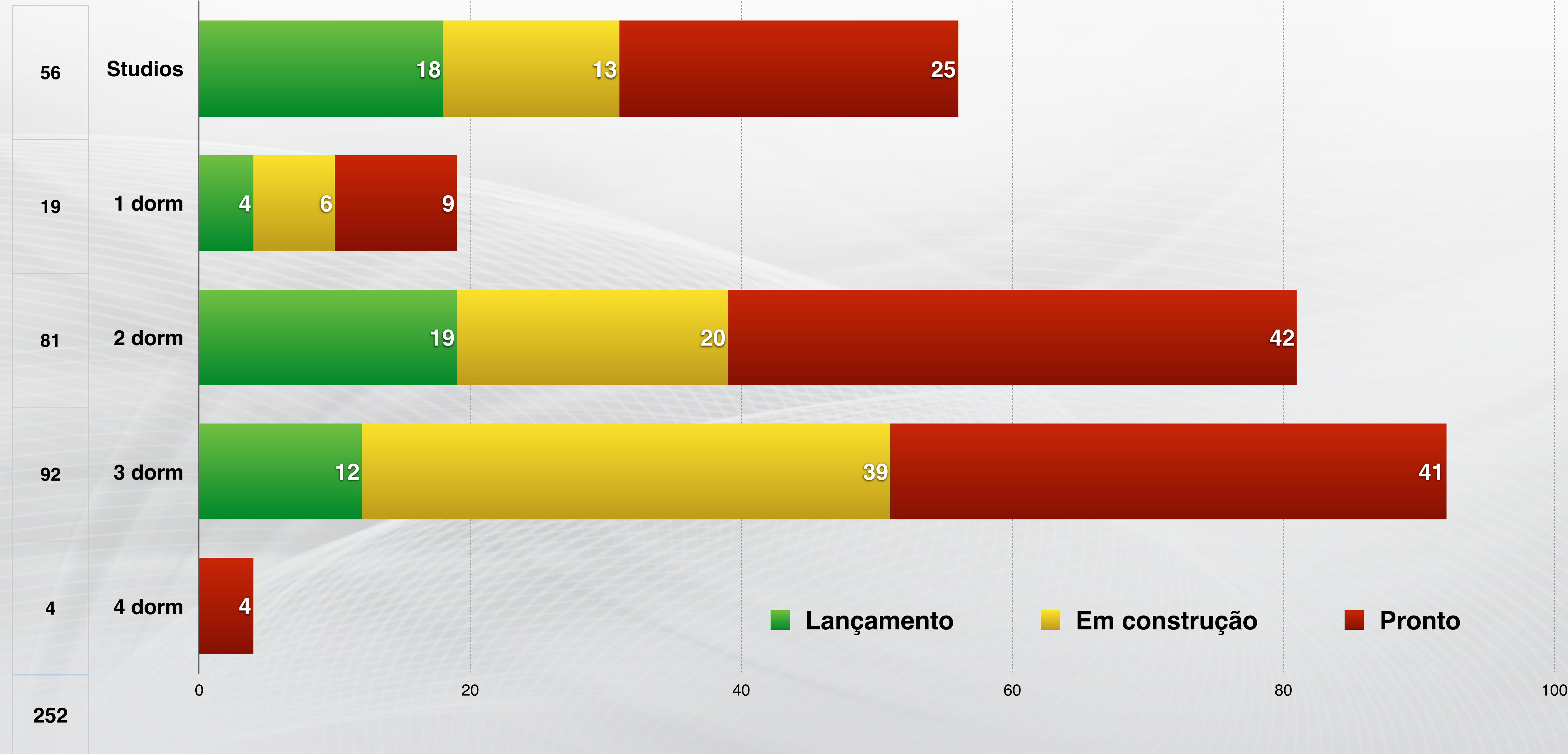
órulo **VENDAS**

Vendas Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

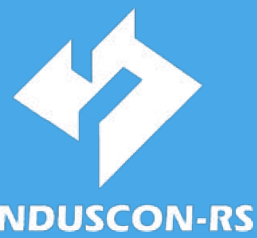
Ref.: 2022 out

Unidades

Unidades



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



ALPHAPLAN

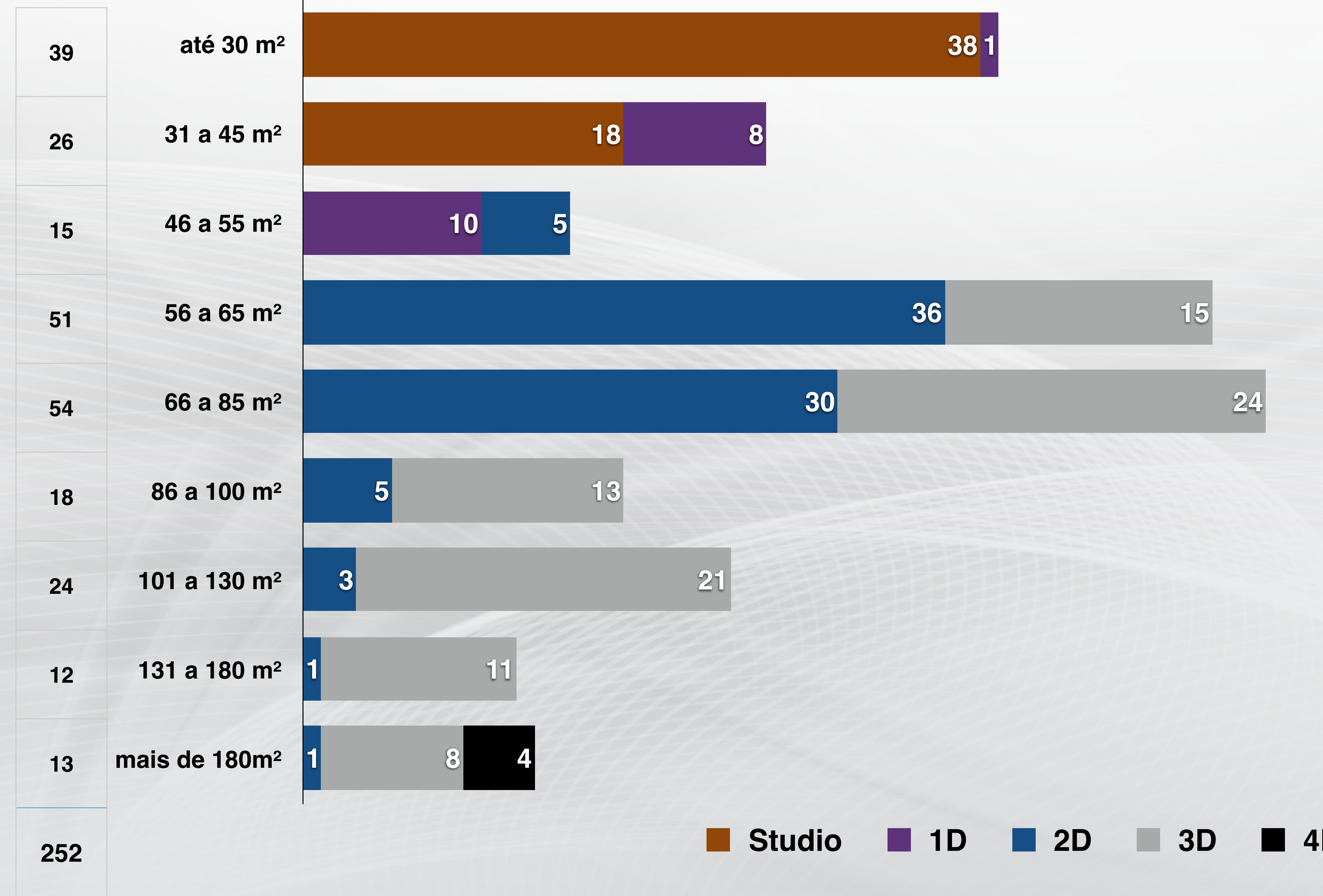
órulo **VENDAS**

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

Ref.: 2022 out

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

19.504	13.134			
15.174	16.126			
	14.975	13.531		
		12.359	11.177	
		10.392	12.226	
		15.490	11.513	
		13.057	15.976	
		13.066	15.748	
		10.064	17.146	20.103

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 out

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

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	38.139.774	14%	14.489
Moinhos de Vento	29.760.024	11%	23.120
Jardim Lindóia	27.776.848	10%	10.649
Bela Vista	23.269.791	8%	18.808
Rio Branco	15.358.656	6%	15.854
Demais bairros	142.276.998	51%	13.187
Total	276.582.091	100%	14.406

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Jardim Lindóia	40	16%	10.649
Petrópolis	36	14%	14.489
Teresópolis	27	11%	10.598
Cidade Baixa	26	10%	14.242
Jardim Europa	11	4%	15.221
Demais bairros	112	44%	13.869
Total	252	100%	14.406



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo