

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (NOV2022)

DEZ2022



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

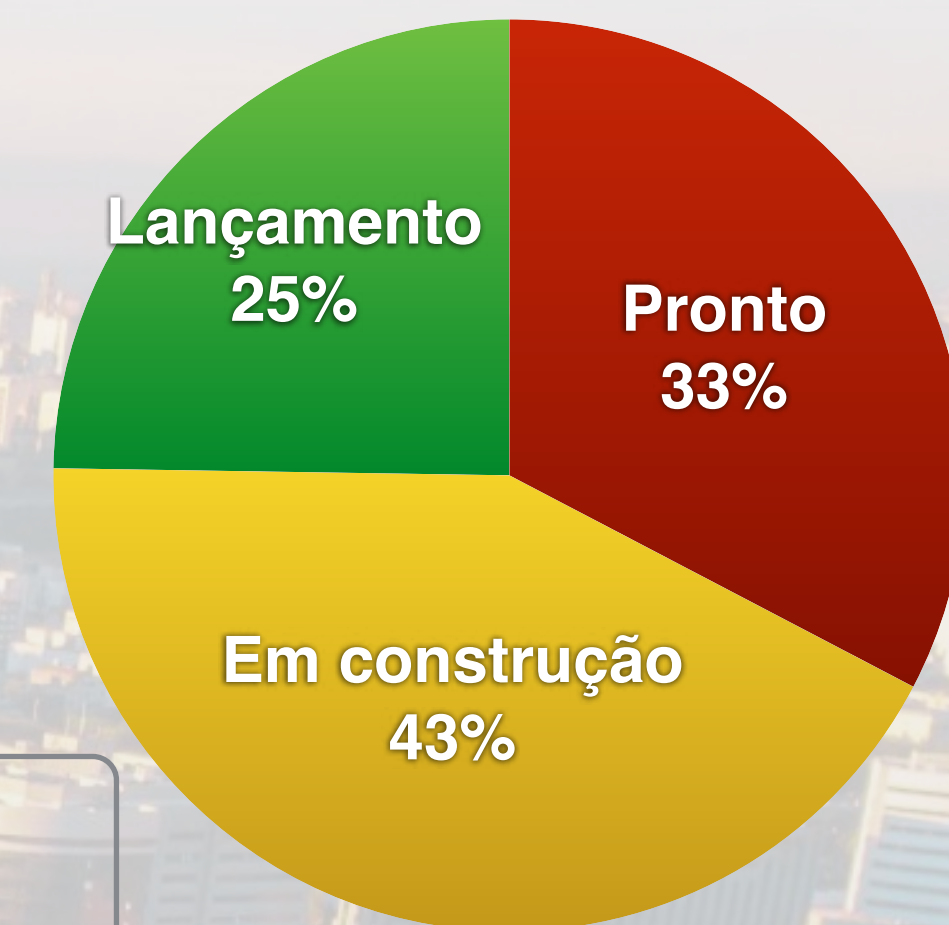


Estoque Geral: **7.241** ^{+8,8%} unidades

R\$ **7.756** MM em VGV
302 empreendimentos
R\$/m² médio: 13.200
^{+0,4%}

Qtde	Tipo	R\$/m ²
6.378	Residencial Vertical	13.457
514	Comercial	14.578
349	Horizontal	5.926

Status do Estoque



Vendas do mês: **288** ^{anterior 300} unidades

R\$ **372** MM em VGV

252 unidades (88%) Residenciais Verticais

R\$/m ²	12% Studios	12% 1dorm	41% 2dorm	31% 3dorm	4% 4dorm
16.025	14.140	12.891	13.866	21.078	

Lançamentos mês: **576** ^{anterior 506} unidades

R\$ **579** MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): **4,0%**

Lançamento sobre Oferta (LsO): **8,0%**

Absorção da Oferta: **-4,0%**

Anterior

4,4%

7,4%

-3,0%



ALPHAPLAN



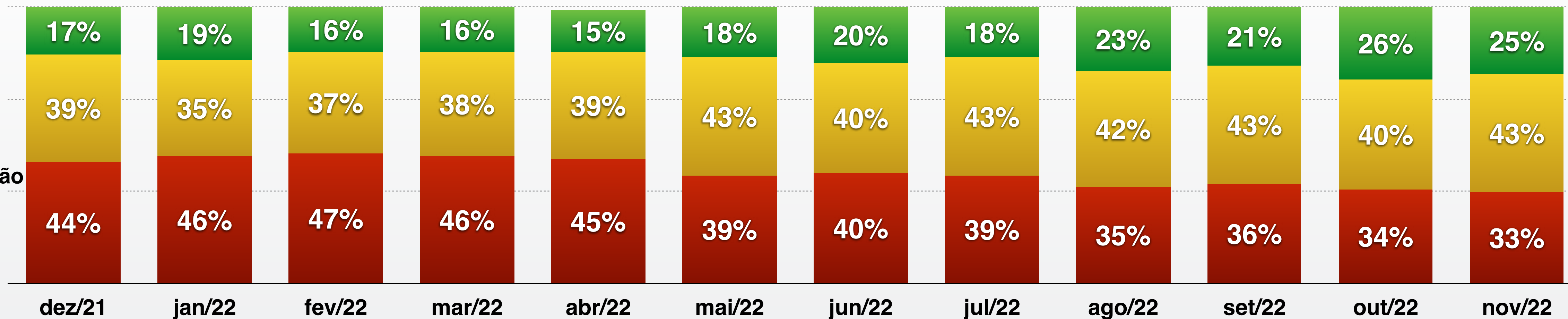
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2022 nov

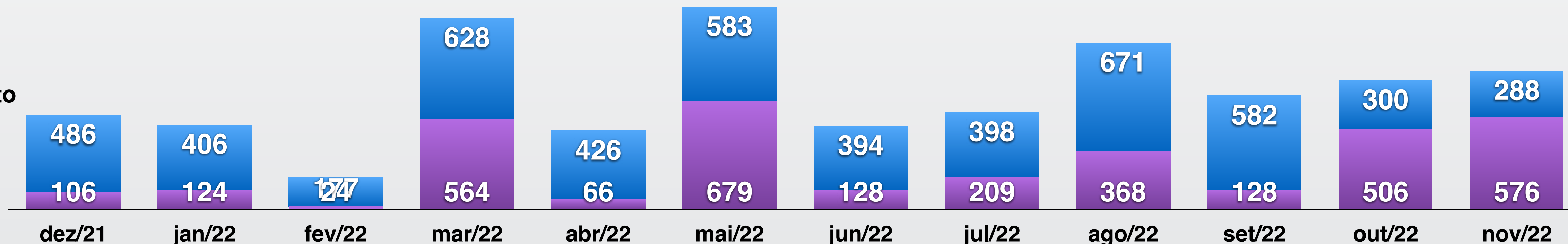
(Excluído CVA)

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



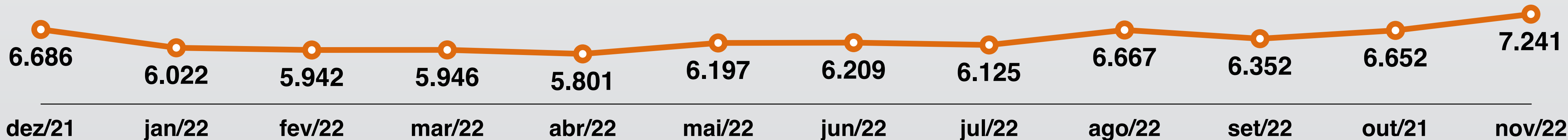
- Venda
- Lançamento



Total de empreendimentos do relatório

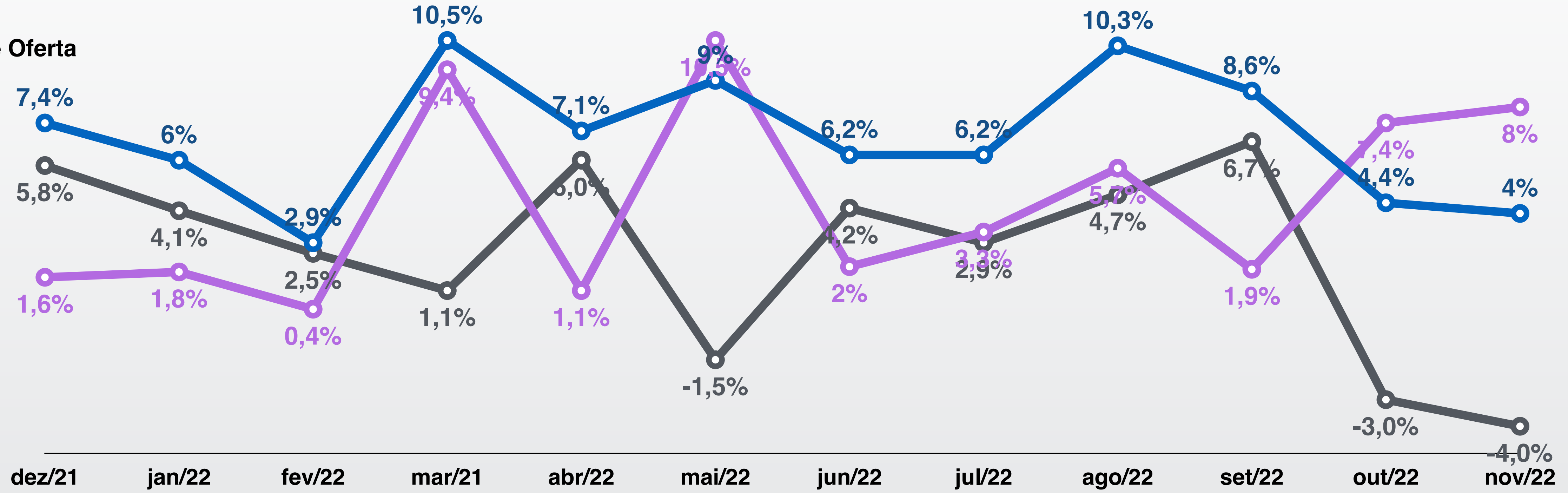
dez/21	346	332	319	285	284	280	283	287	293	293	298	302
--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

○ Estoque





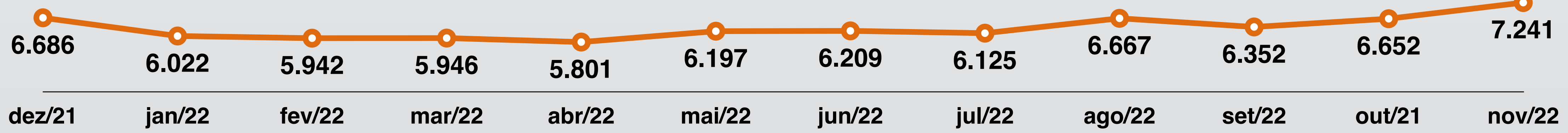
- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório

dez/21	346	332	319	285	284	280	283	287	293	293	298	302
--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Estoque





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



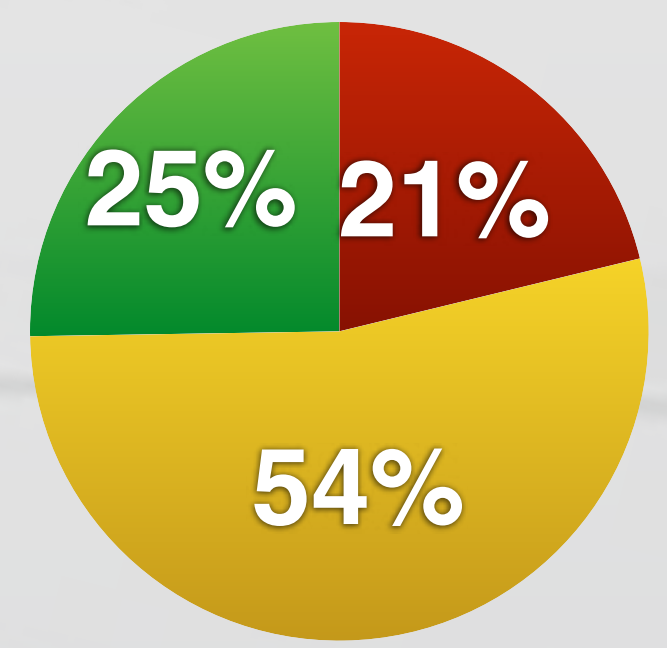
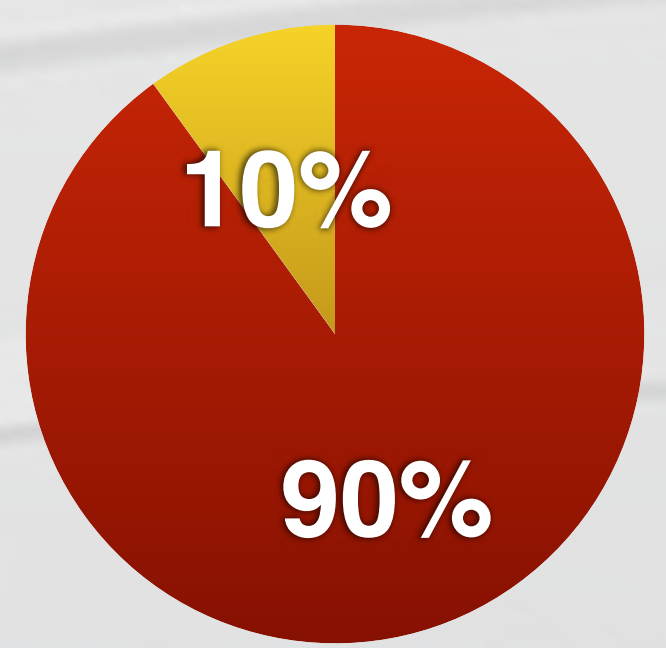
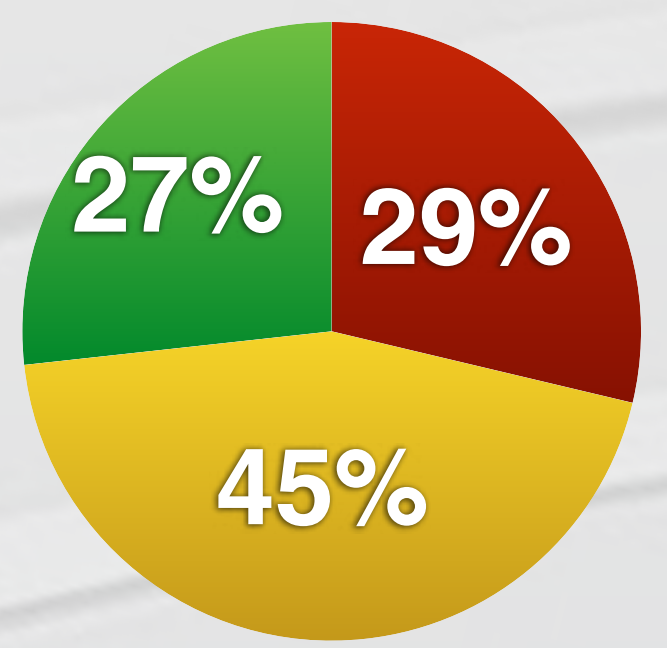
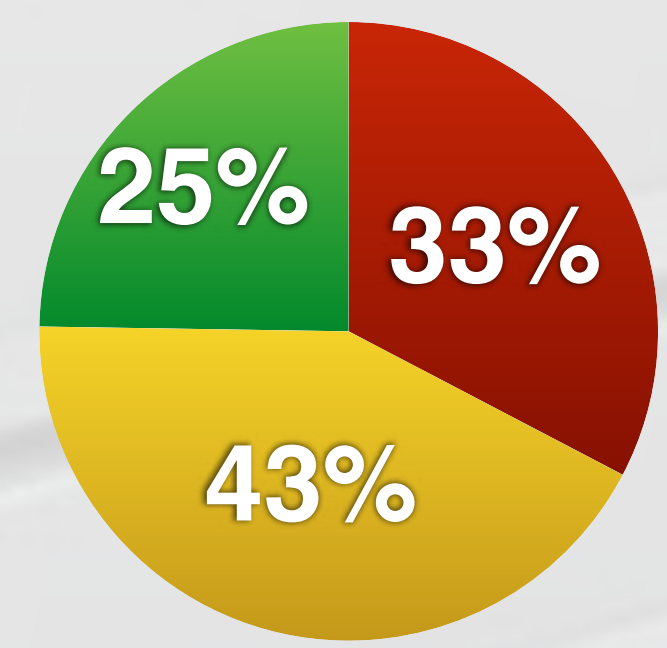
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 nov

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais

7.241 +9%

6.378 +9%

514 +6%

349 +18%

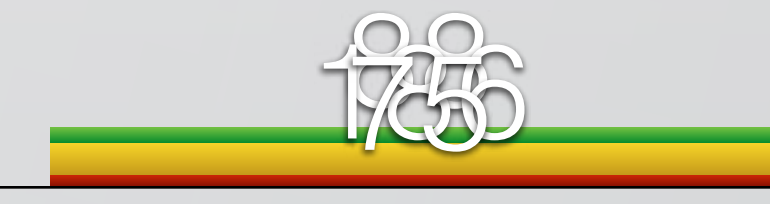
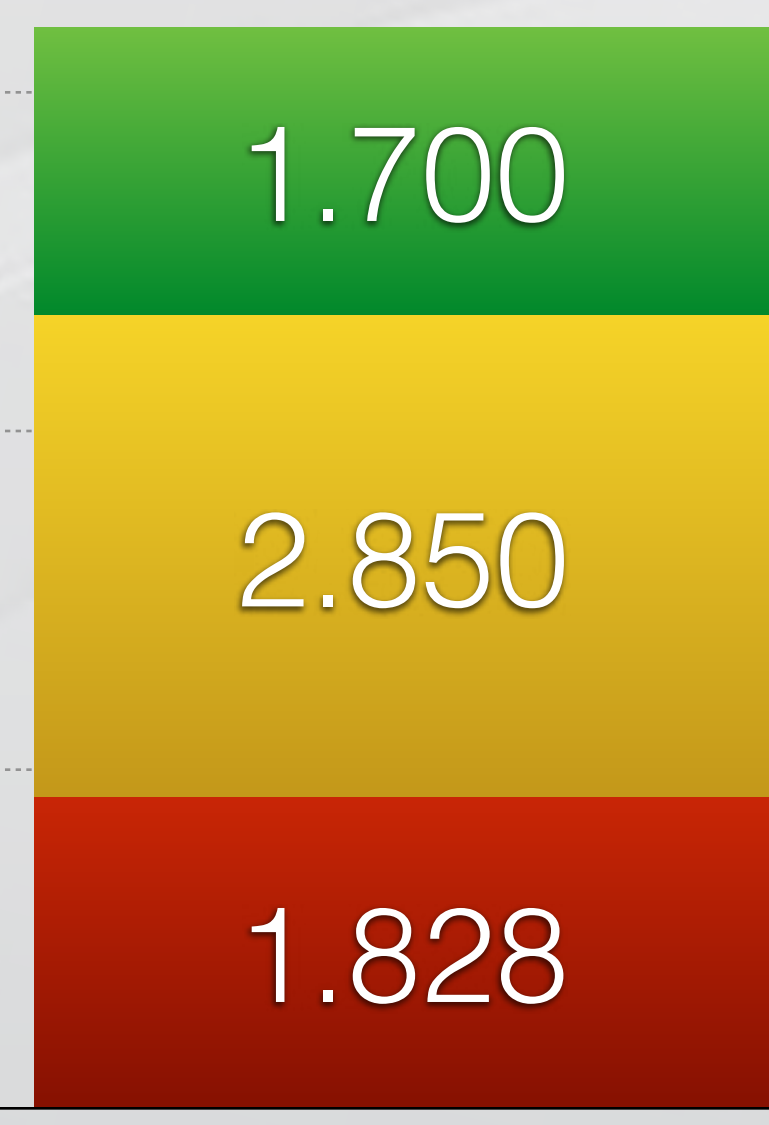
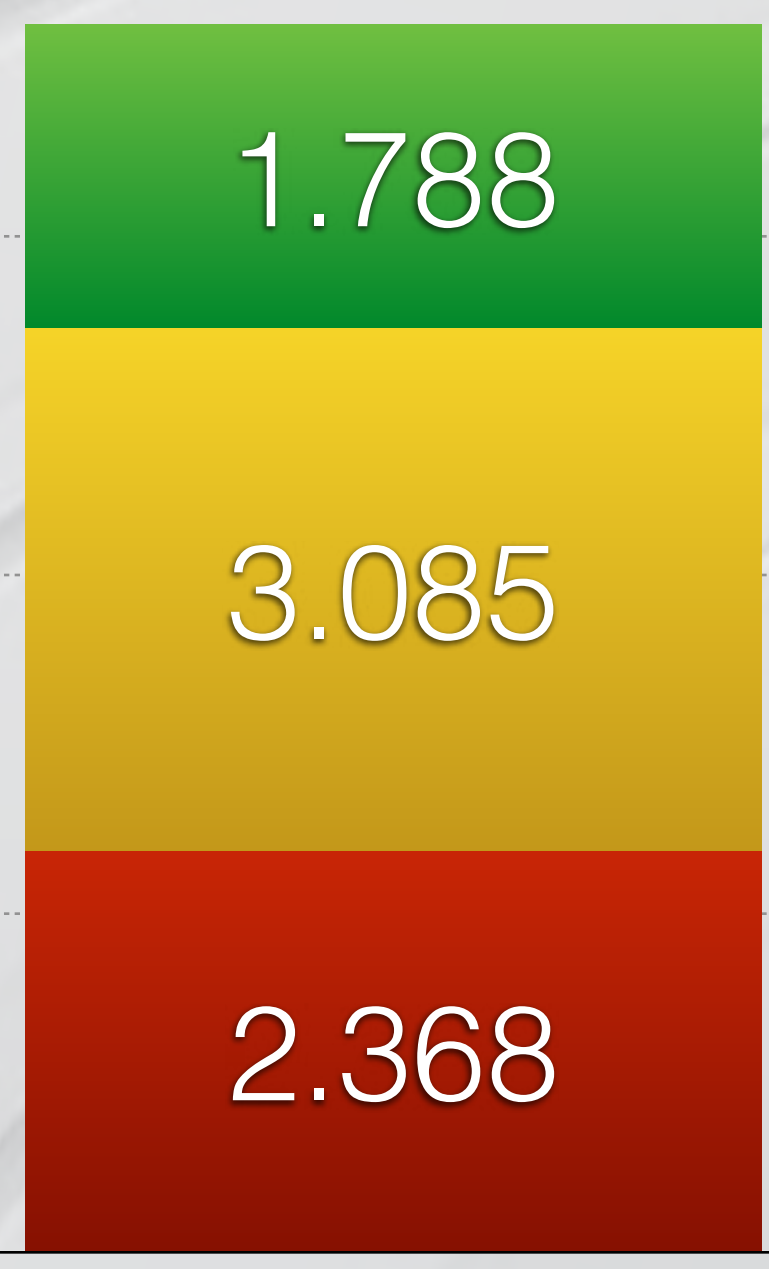
8000

6000

4000

2000

0



Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal



ALPHAPLAN



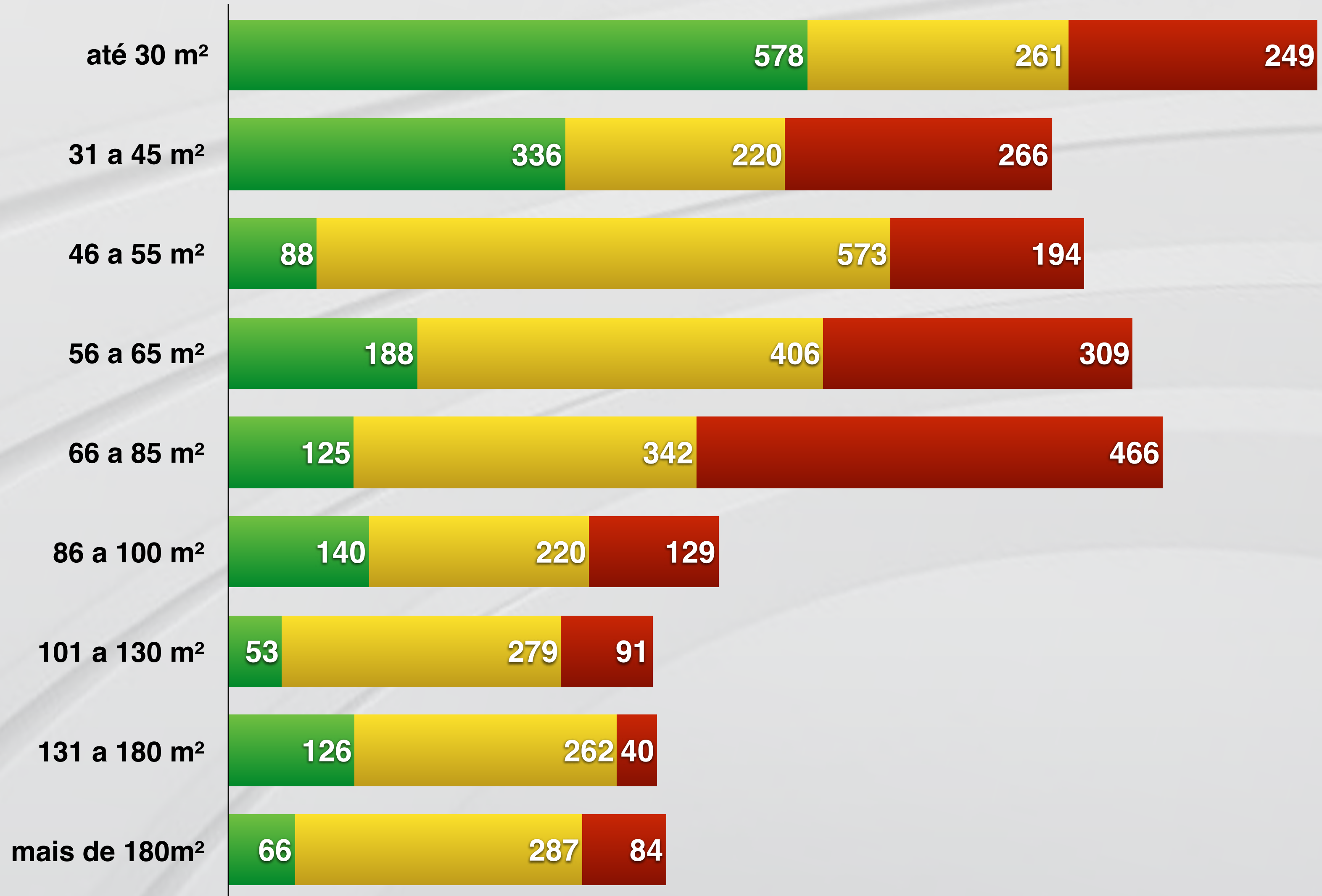
ESTOQUE

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

Ref.: 2022 nov

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
845	1.088	+29%
764	822	+8%
894	855	-4%
781	903	+16%
882	933	+6%
488	489	+0%
426	423	-1%
400	428	+7%
393	437	+11%
5.873	6.378	+9%



Preços Médios (R\$/m ²)		
22.869	18.573	15.744
14.720	14.641	14.792
19.855	12.385	11.405
10.708	12.545	11.184
14.224	12.150	11.270
13.837	11.614	12.541
11.234	13.297	12.314
11.740	14.914	14.377
15.302	16.501	15.821

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



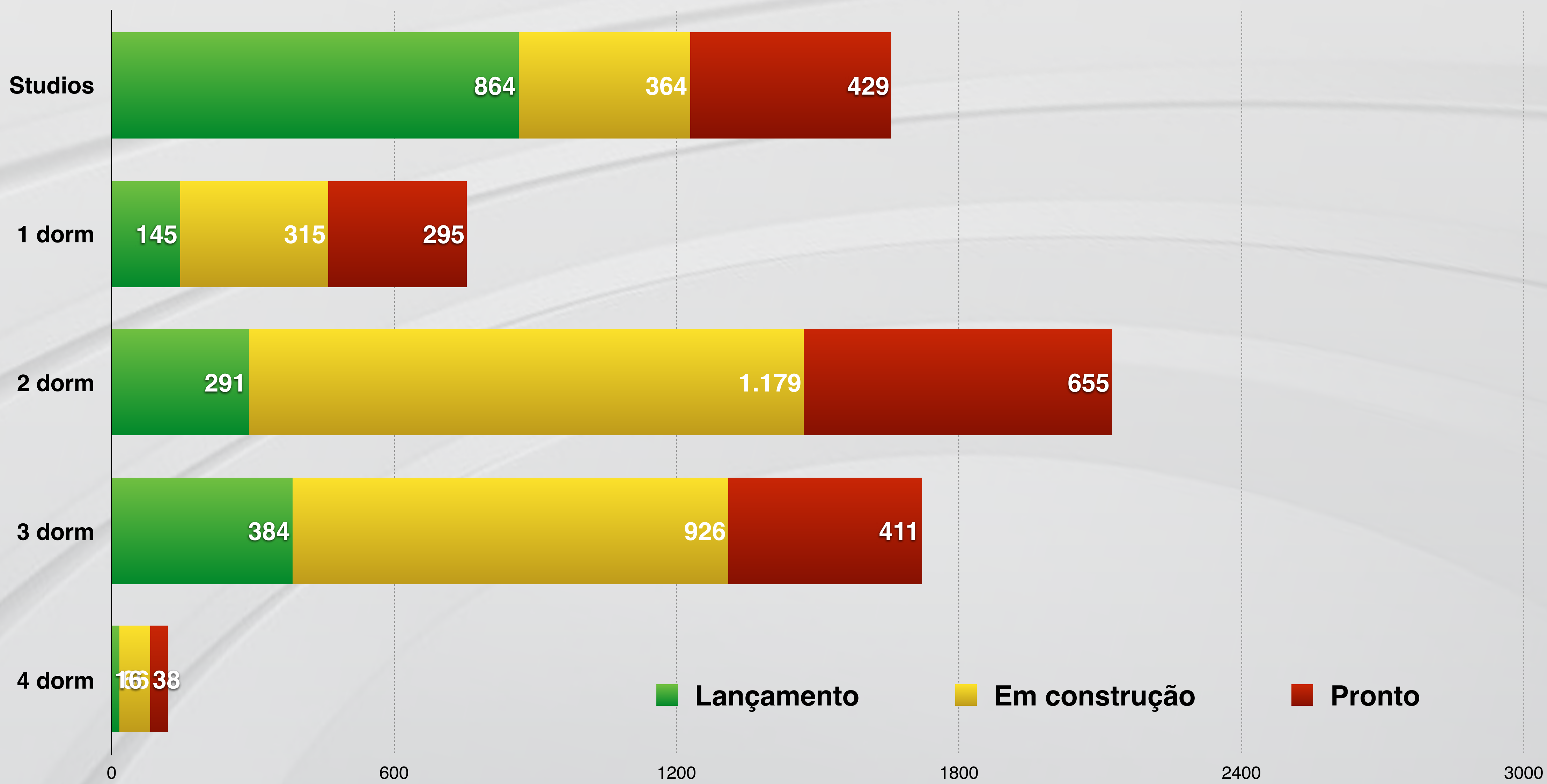
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 nov

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
1.352	1.657	+23%
763	755	-1%
2.056	2.125	+3%
1.597	1.721	+8%
105	120	+14%
5.873	6.378	+9%



■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



ESTOQUE

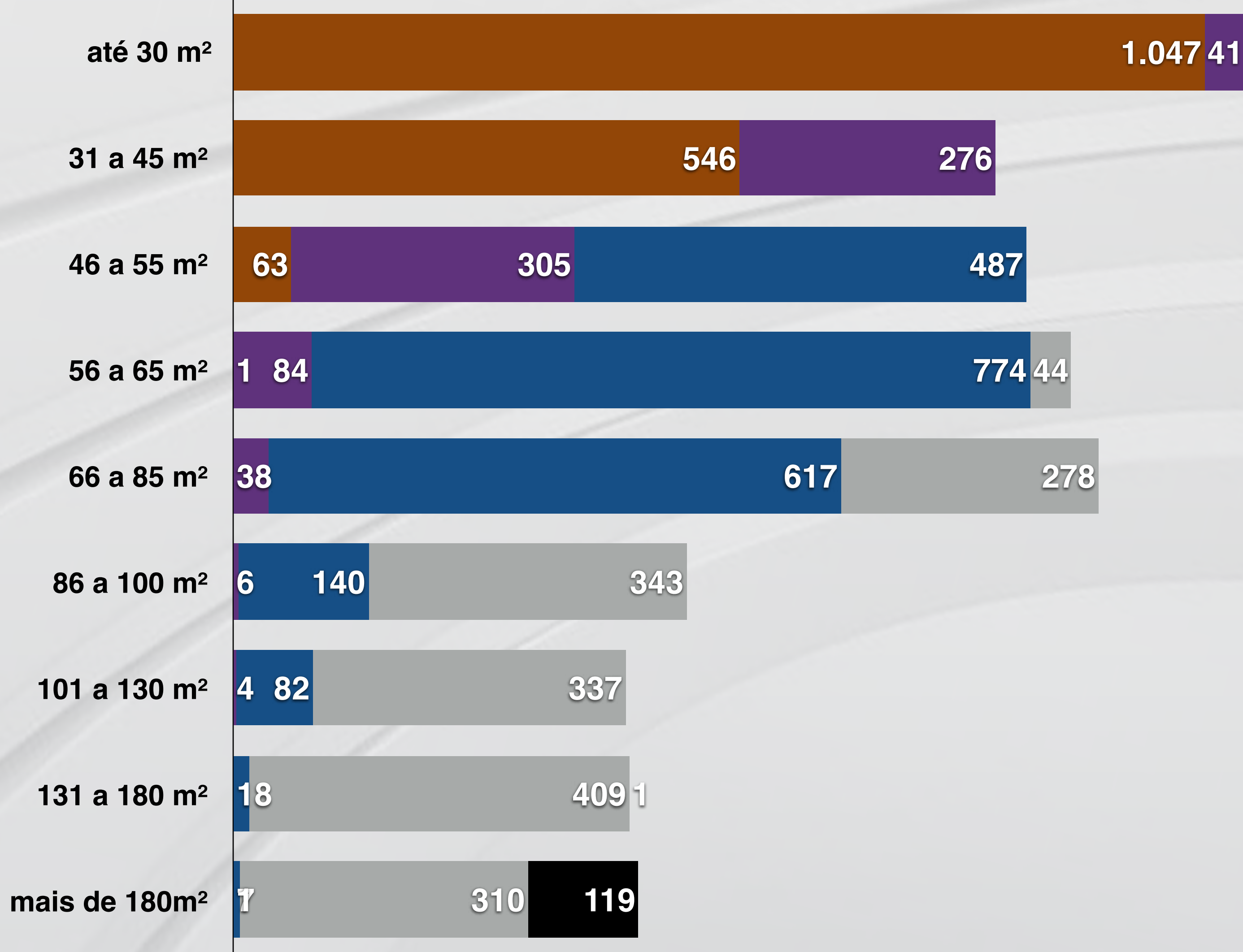
Estoque Residencial Vertical Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2022 nov

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades
anterior atual

845	1.088	+29%
764	822	+8%
894	855	-4%
781	903	+16%
882	933	+6%
488	489	+0%
426	423	-1%
400	428	+7%
393	437	+11%
5.873	6.378	+9%



Preços Médios (R\$/m²)

17.674	21.947			
14.685	14.430	27.941		
13.946	12.466	9.727		
13.040	12.089	11.646	10.377	
	11.837	12.094	10.785	
	8.647	13.046	11.840	
	9.017	11.473	13.508	
		9.313	15.119	13.000
	13.475	8.307	15.243	20.105

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D



ALPHAPLAN

órulo

ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 nov

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

Bairro	Unidades	Part%
Cidade Baixa	838	13%
Petrópolis	787	12%
Passo da Areia	658	10%
Jardim Itu	419	7%
Partenon	301	5%
Demais bairros	3.375	53%
Total	6.378	100%

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

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Cristal	19.544	45%
Moinhos de Vento	19.056	42%
Chácara das Pedras	18.384	37%
Bela Vista	17.627	31%
Auxiliadora	17.017	26%
Demais bairros	11.430	-15%
Média Geral	13.457	0%

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

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	1.063.281.265	15%
Bela Vista	722.348.799	10%
Cidade Baixa	488.875.045	7%
Rio Branco	486.276.707	7%
Menino Deus	421.955.530	6%
Demais bairros	3.985.698.880	56%
Total	7.168.436.226	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

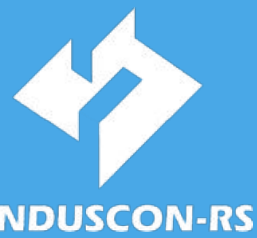


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



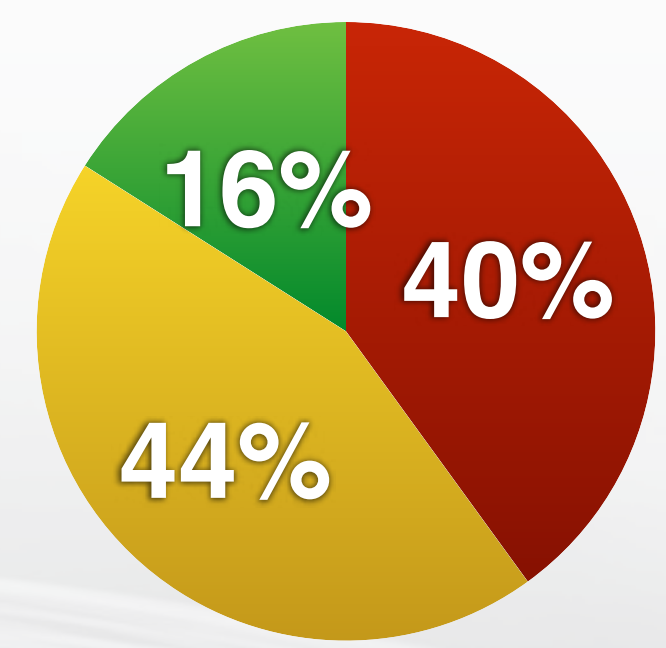
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

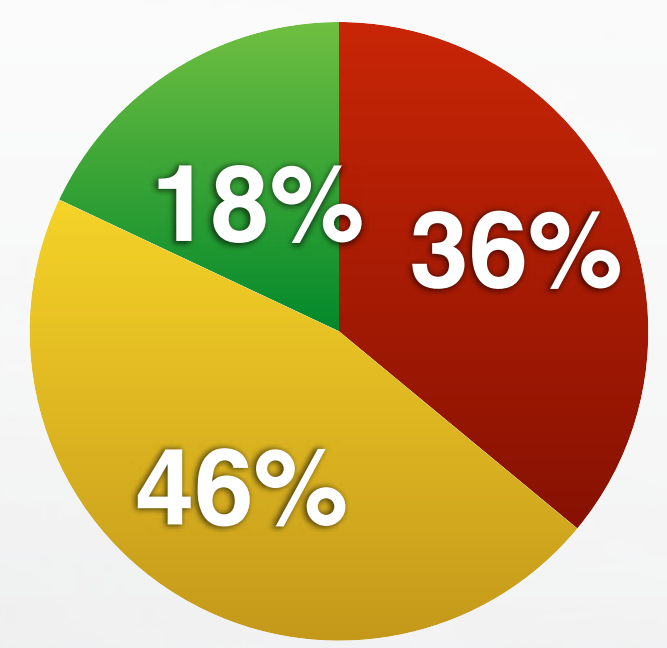
Ref.: 2022 nov

Part% e Unidades

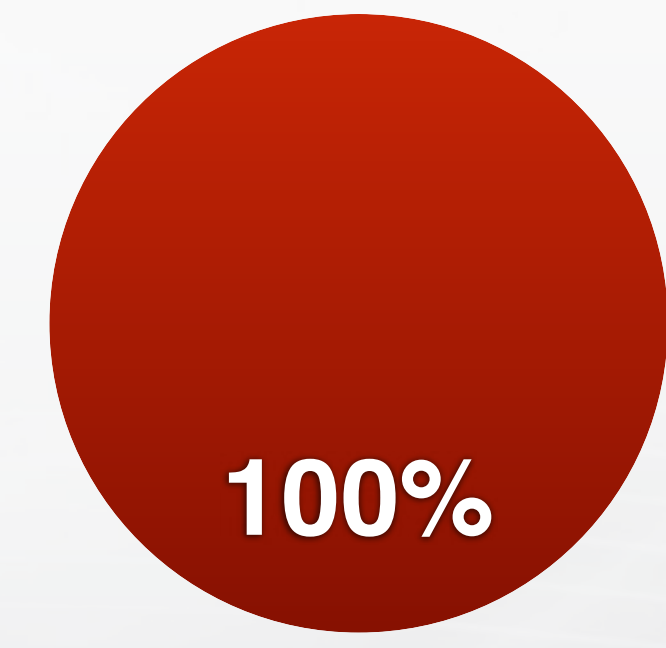
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



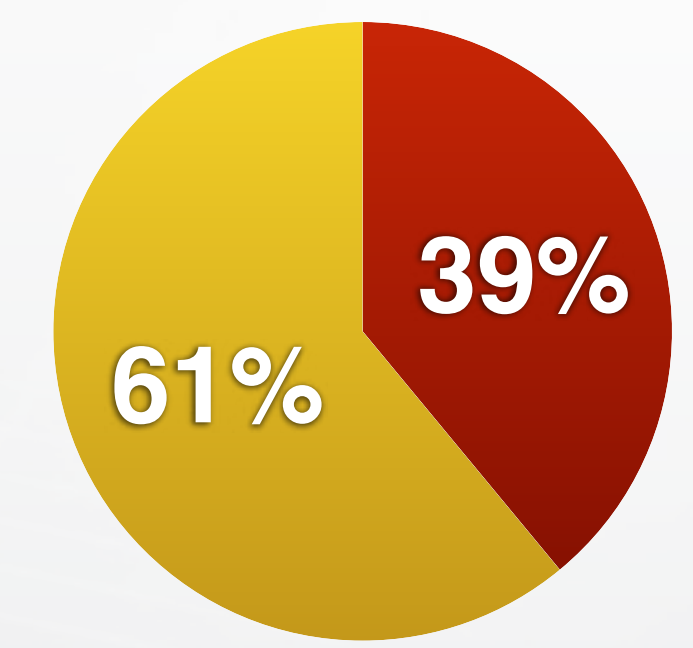
288



254



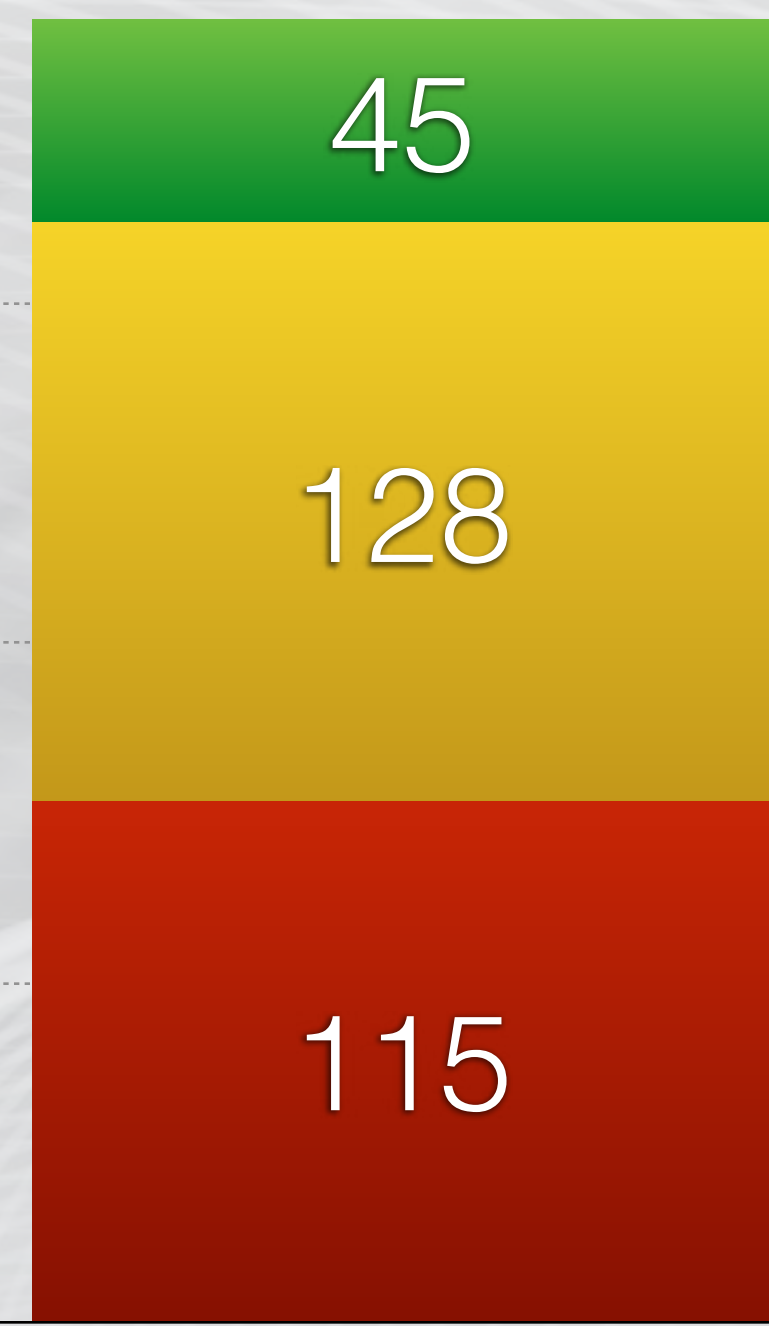
16



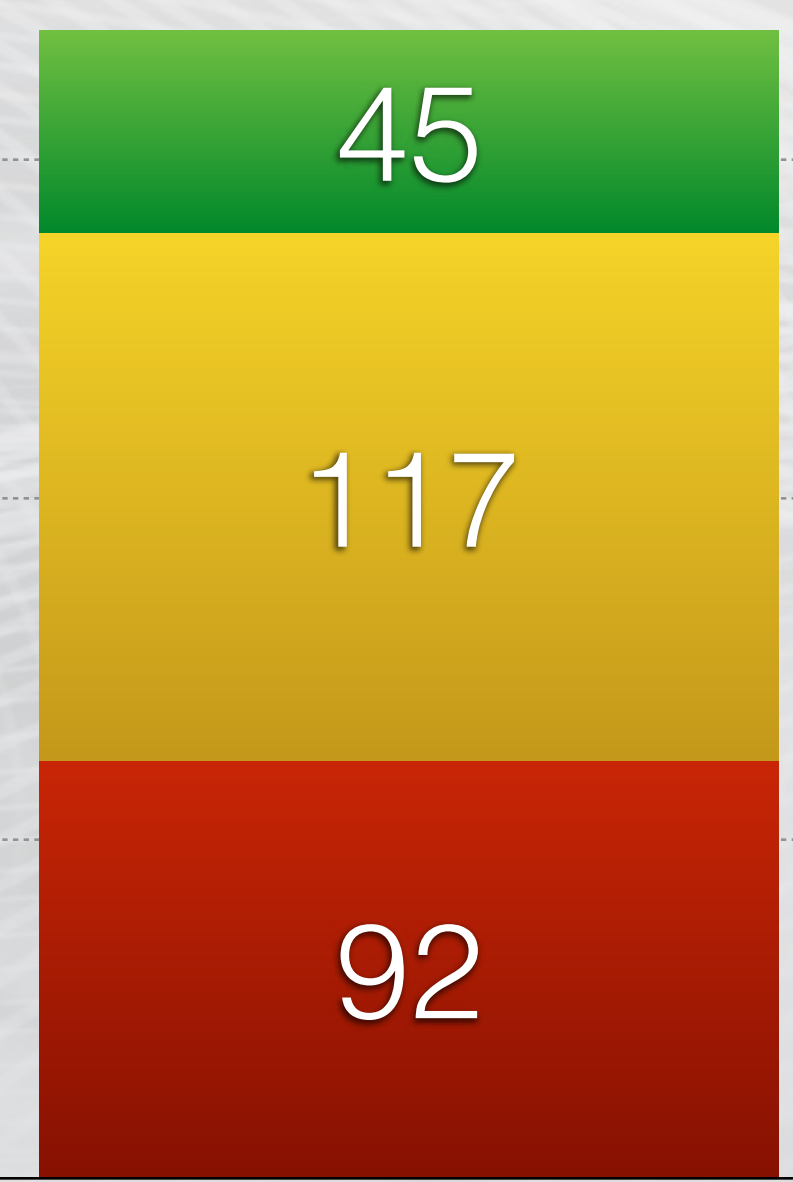
18

Totais
300

300
225
150
75
0



Mercado



Residencial Vertical



Comercial



Horizontal



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

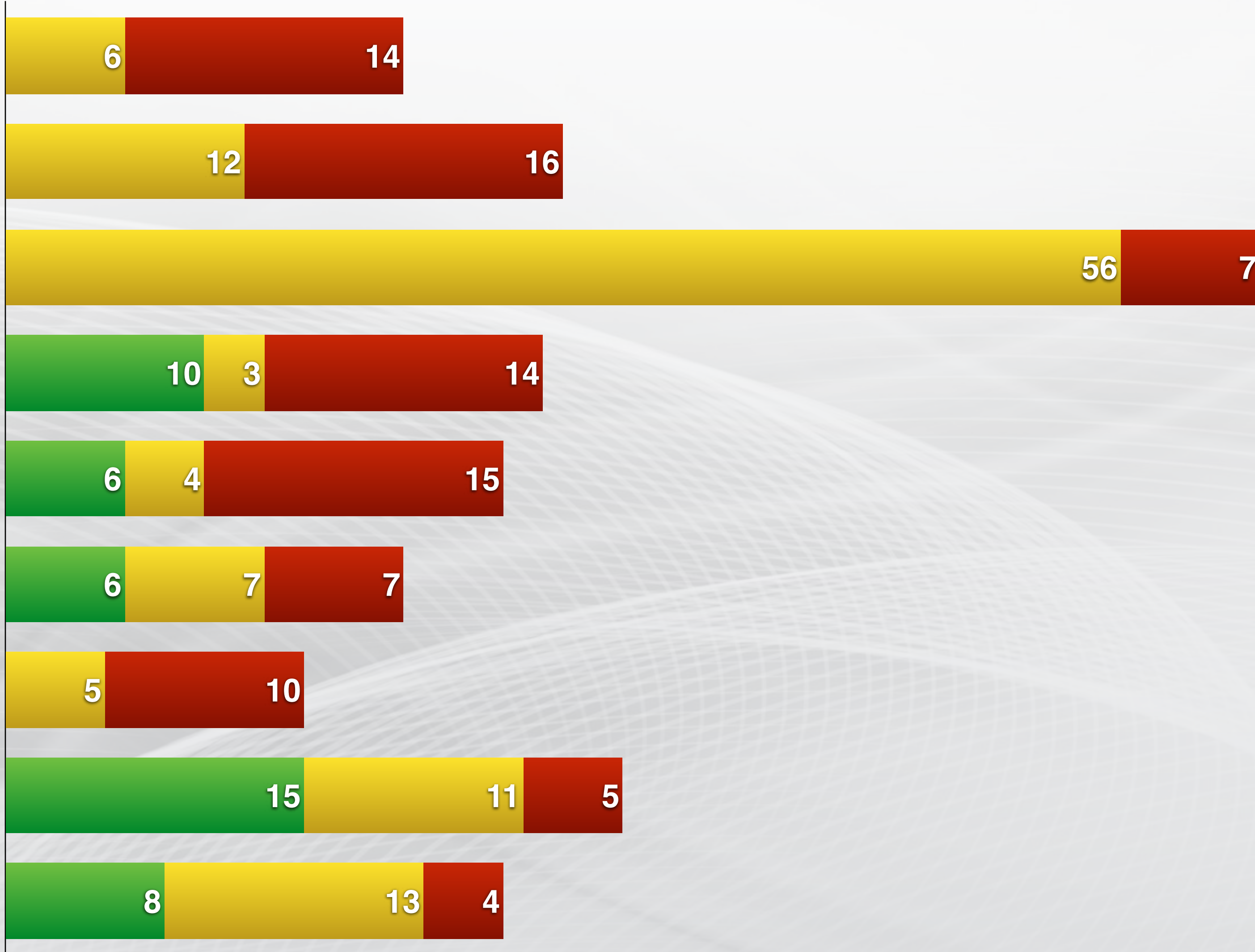
Ref.: 2022 nov

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

20
28
63
27
25
20
15
31
25
254

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)

15.935	17.075
13.037	15.750
10.251	14.504
9.051	13.494
12.171	13.030
16.657	11.984
15.243	11.811
15.910	15.928
19.776	22.659

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto



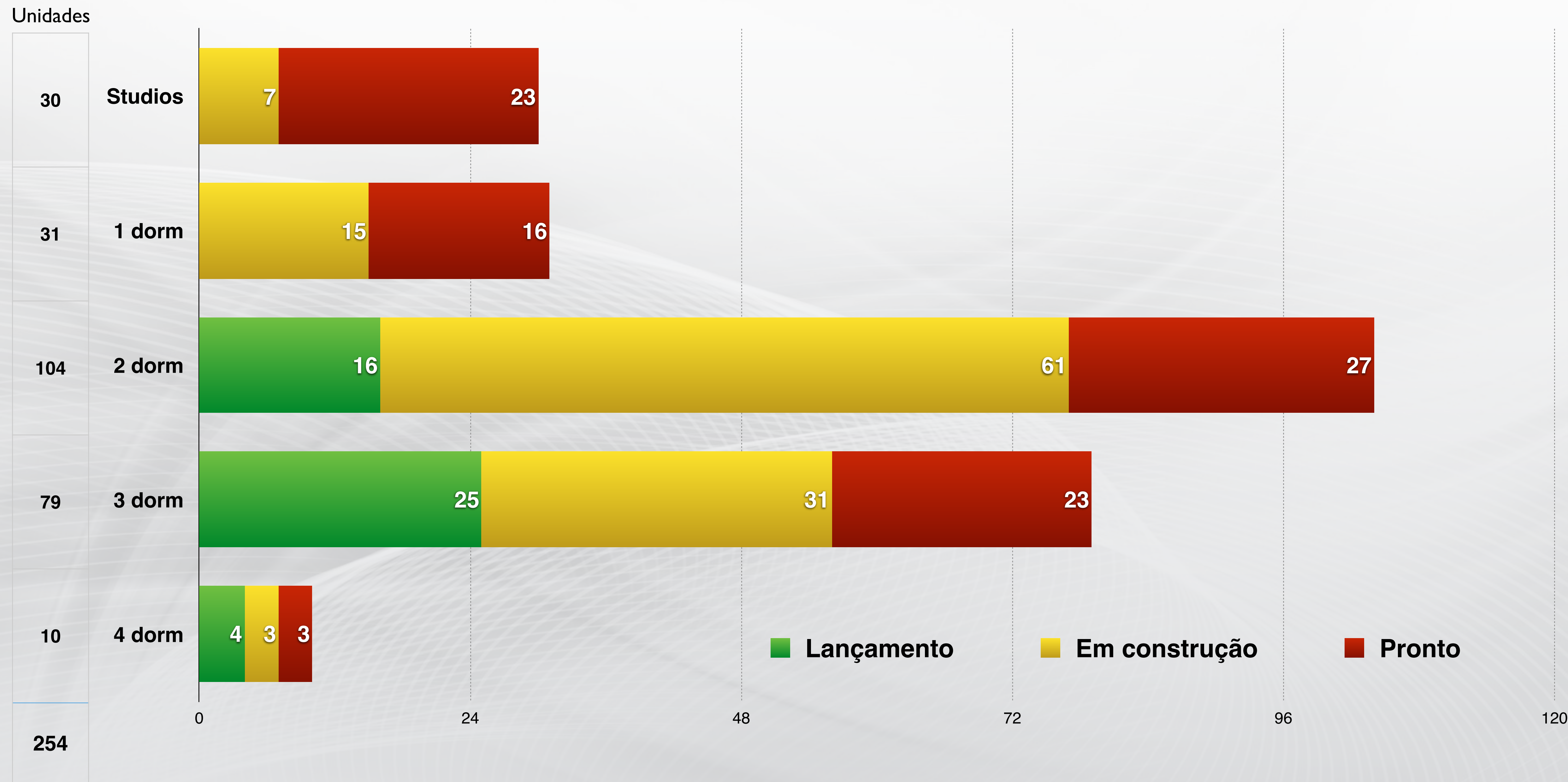
ALPHAPLAN

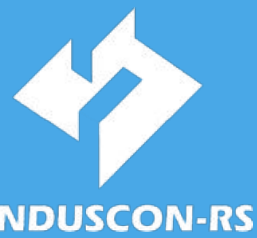
örulo **VENDAS**

Vendas Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 nov

Unidades





ALPHAPLAN



órulo

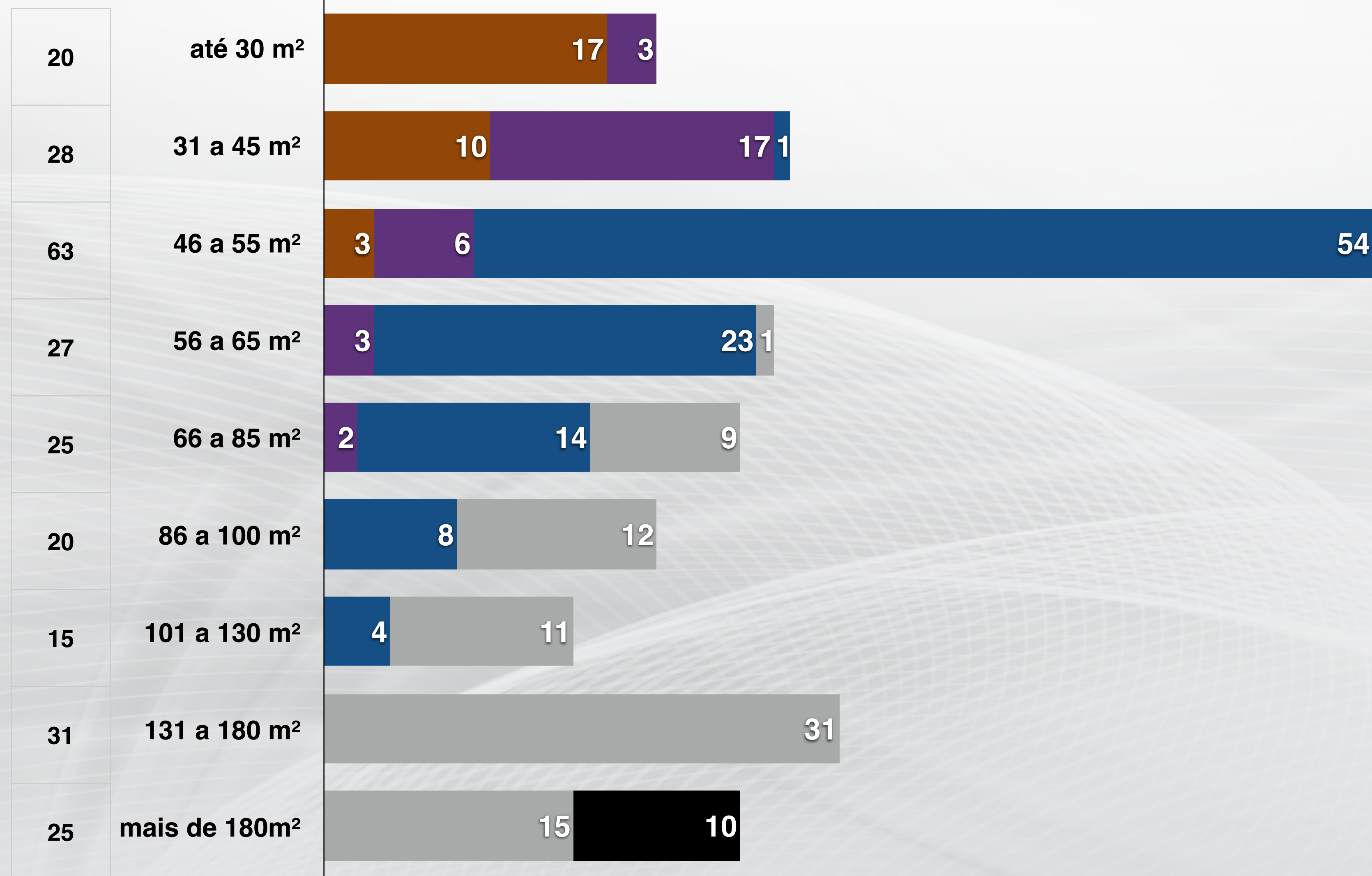
VENDAS

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

Ref.: 2022 nov

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

17.128	13.180			
14.486	13.817	27.941		
15.794	14.479	8.363		
	14.072	11.232	8.350	
	15.333	12.764	10.500	
		15.002	11.318	
		13.287	12.593	
			15.569	
			17.663	21.078

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D

254



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 nov

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

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Bela Vista	76.917.982	22%	21.422
Petrópolis	59.771.160	17%	14.680
Moinhos de Vento	30.110.999	9%	18.656
Jardim Europa	23.050.467	7%	19.276
Rio Branco	22.659.184	6%	15.437
Demais bairros	140.249.453	40%	13.095
Total	352.759.245	100%	14.376

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Jardim Itu	53	21%	6.331
Petrópolis	37	15%	14.680
Vila Ipiranga	15	6%	8.882
Menino Deus	14	6%	13.550
Auxiliadora	13	5%	17.090
Demais bairros	122	48%	14.025
Total	254	100%	14.376



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo