



PORTO ALEGRE

RESULTADO DO PRIMEIRO SEMESTRE 2022
SONDAGEM DO MERCADO IMOBILIÁRIO

AGOSTO 2022



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



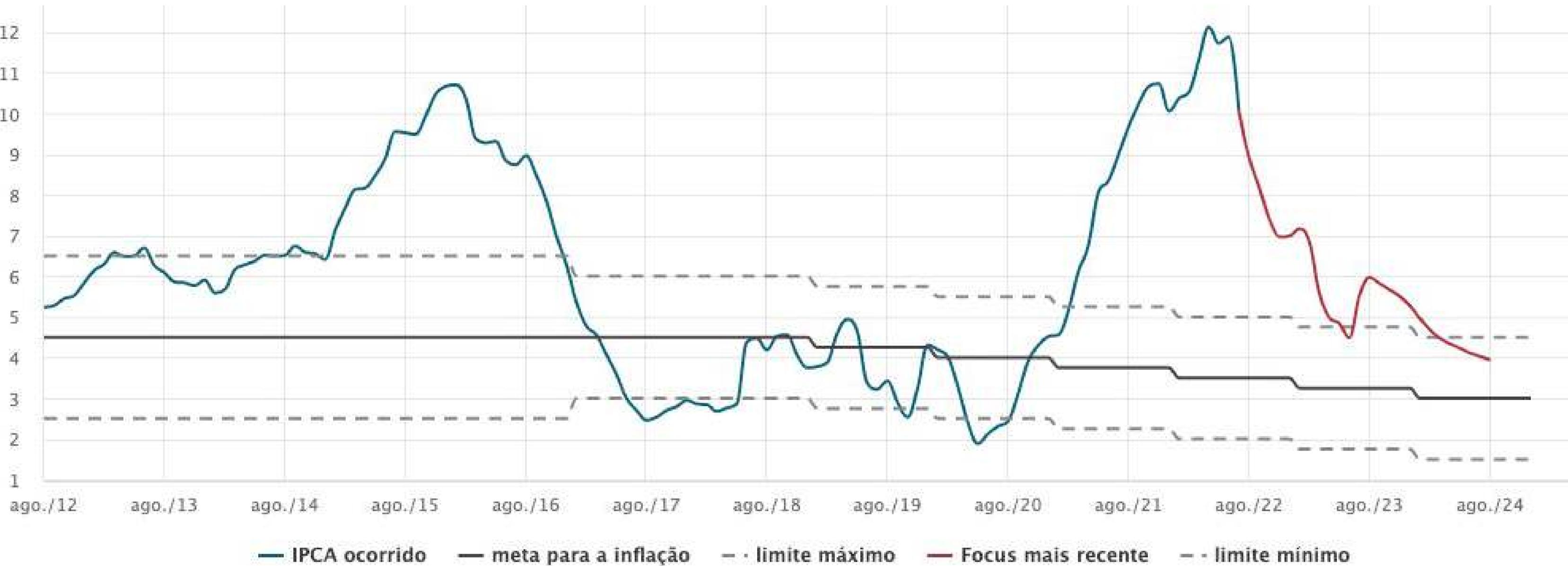
ALPHAPLAN



órulo

Preços - IPCA e meta para a inflação

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



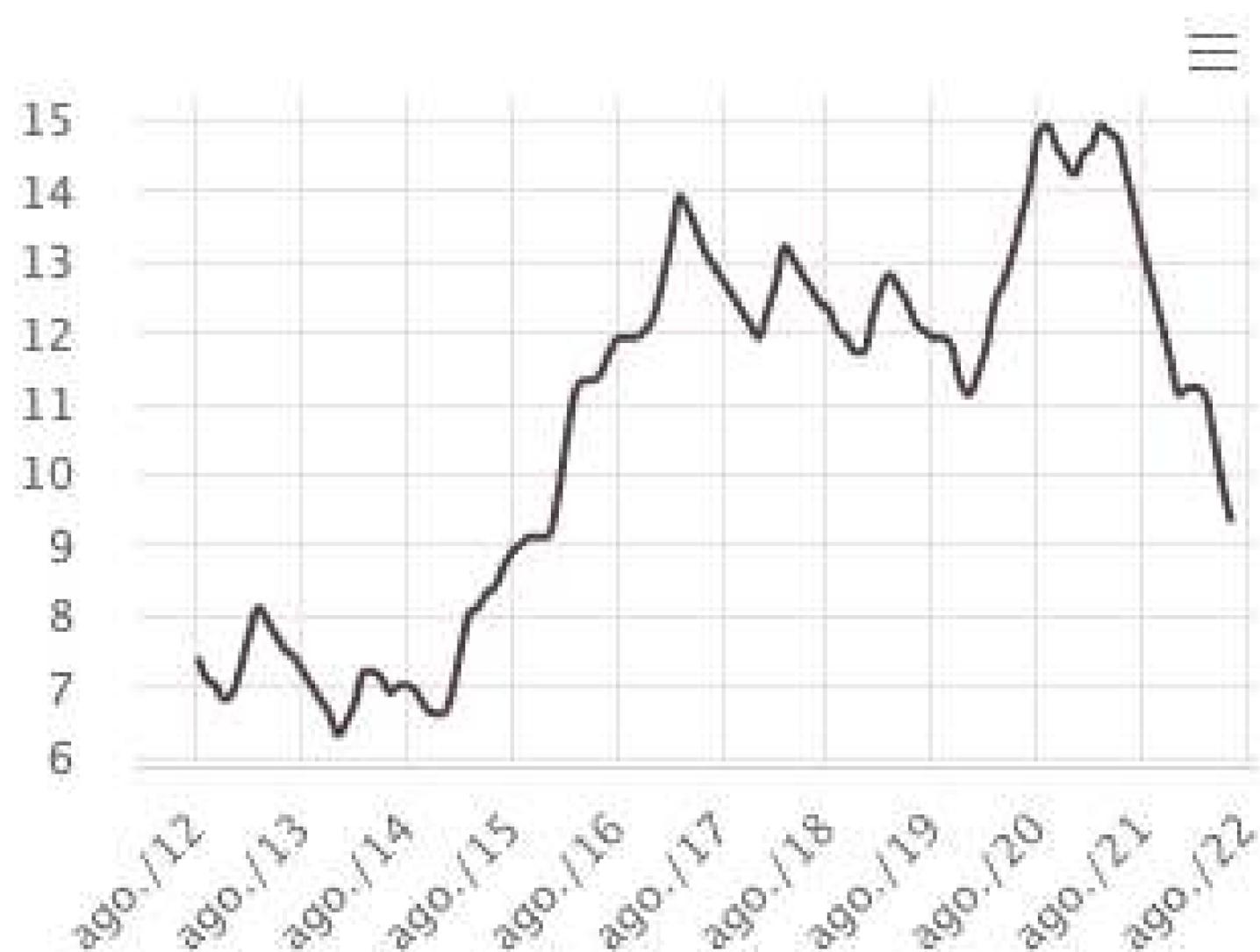
Concessões de crédito: recursos livres

var. % em 12 meses, dados mensais

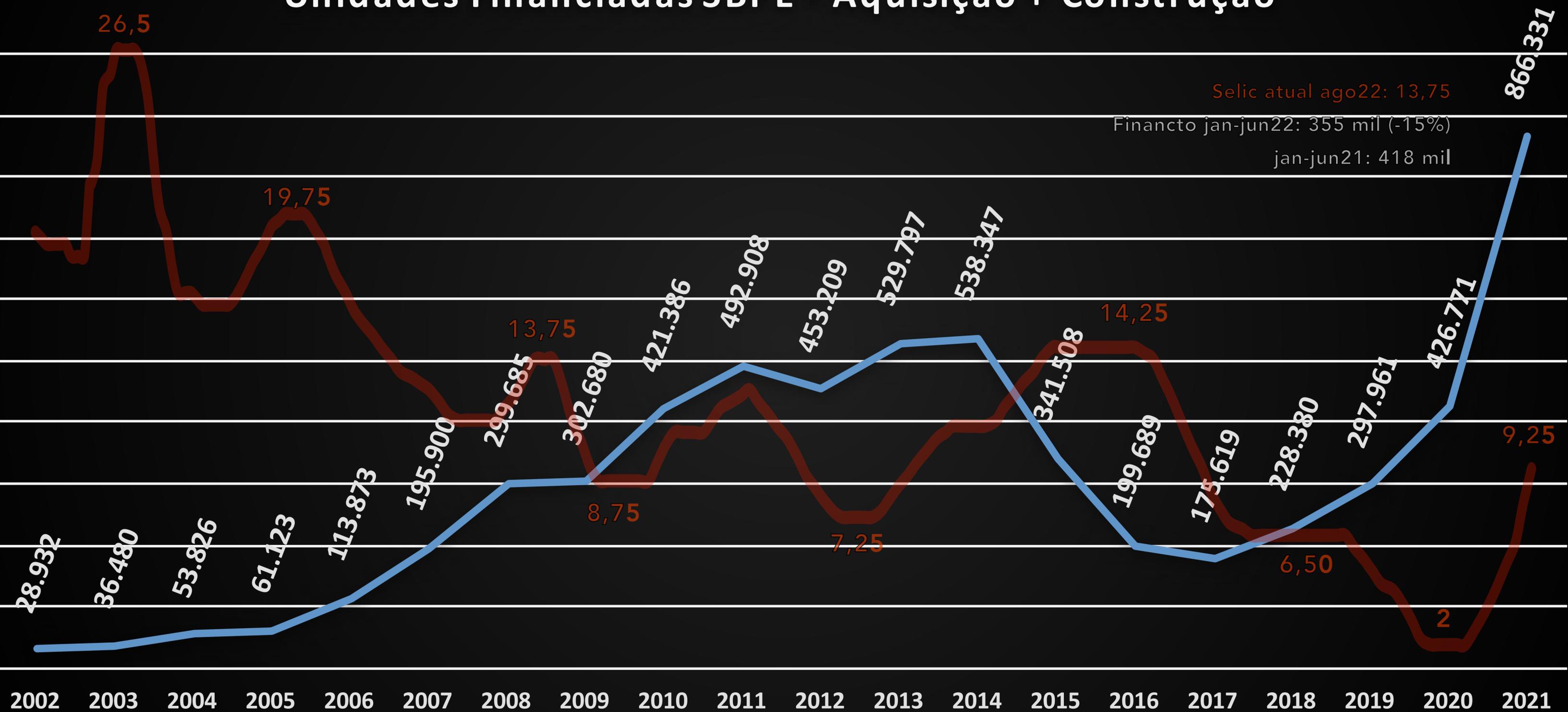


Taxa de desocupação – desemprego

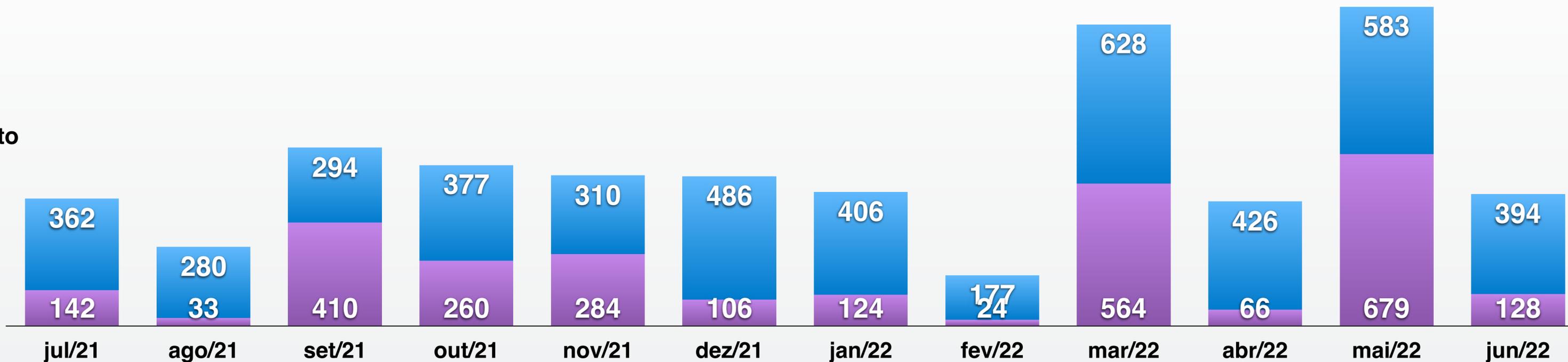
%, dados trimestrais divulgados mensalmente



Unidades Financiadas SBPE - Aquisição + Construção



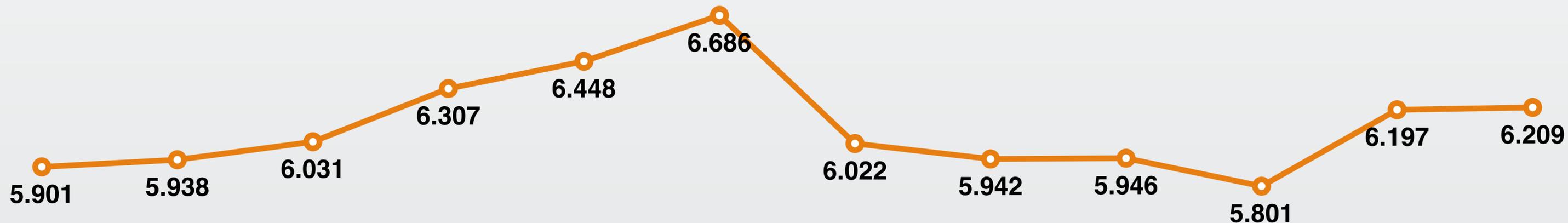
Venda
Lançamento



Total de empreendimentos do relatório

Mês	Total de empreendimentos do relatório
jul/21	334
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

Estoque



Mês	Total de empreendimentos do relatório	Estoque
jul/21	334	5.901
ago/21	336	5.938
set/21	326	6.031
out/21	339	6.307
nov/21	340	6.448
dez/21	346	6.686
jan/22	332	6.022
fev/22	319	5.942
mar/22	285	5.946
abr/22	284	5.801
mai/22	280	6.197
jun/22	283	6.209



ALPHAPLAN

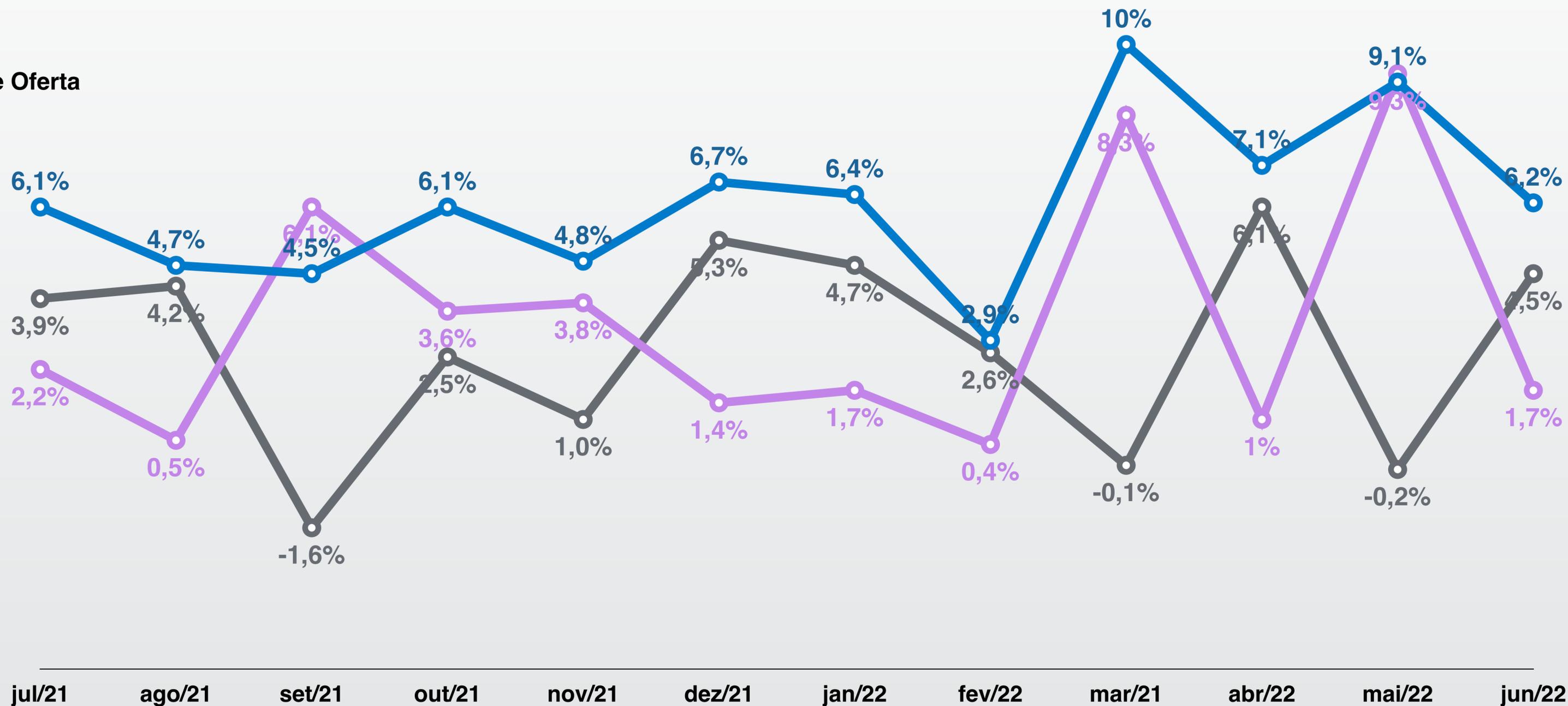
órulo

FORÇAS NA OFERTA

Ref.: 2022 jun

(Excluído CVA)

- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta





ALPHAPLAN

órulo

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2022 jun

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

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

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



órulo

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

TRANSIÇÃO
LULA / DILMA
2011

DILMA II
2015

IMPEACHMENT
DILMA
2016

TRANSIÇÃO
TEMER /
BOLSONARO
2018

ANO
ELEITORAL
2022

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

+23%

JUL-SET 03

+87%

DEZ 10

+71%

FEV-ABR 14

+37%

AGO 16

+67%

SET 18

+19%

MAR -JUN 22

+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



órulo