



15º CENSO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE IMÓVEIS NOVOS

EDIÇÃO 2012

1 – INTRODUÇÃO

A Comissão da Indústria Imobiliária (CII/SINDUSCON-RS) vem desenvolvendo desde 1998, através do Departamento de Economia e Estatística (DEE) uma pesquisa mercadológica que busca dimensionar o número de imóveis novos ofertados em Porto Alegre.

2 – OBJETIVOS:

- Manter atualizada a amostra da pesquisa de comercialização que é realizada mensalmente desde outubro de 1994.
- Conhecer de forma atualizada e consistente o mercado e a produção de imóveis novos em Porto Alegre.
- Levantar a disponibilidade de imóveis novos na capital, considerando-se: tipos de unidades, faixas de valor, área média, características dos imóveis, localização, fontes de recursos para construção e estágio das obras em comercialização.

3 - RESULTADOS DO 15º CENSO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE

Foram identificados **333** empreendimentos em **182** empresas, totalizando **8.423** unidades novas em oferta. A área total em oferta é de 761 mil m².

O trabalho inclui mapas da distribuição espacial dos empreendimentos imobiliários, elaborados através da técnica de geoprocessamento das informações.

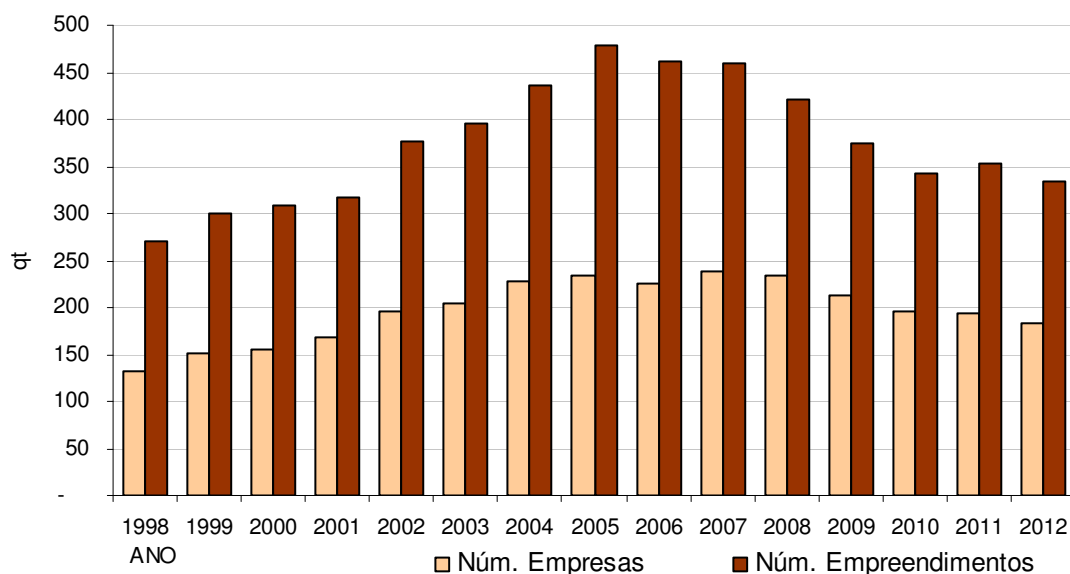
Houve um incremento de 28,15% no número de imóveis em oferta em 2012.

Em média, foram cadastrados 1,83 empreendimento por empresa, com média de 46 unidades em oferta por empresa.

- **7.923 unidades residenciais (94,54 % do total),**
- **365 unidades comerciais (4,33 % do total),**
- **7.692 apartamentos (91,31 % do total),**
- **40 coberturas (0,47 % do total),**
- **269 casas (3,19 % do total).**

3.1 ESTRUTURA DO MERCADO

Gráfico 01



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Tabela 1 - Estrutura do Mercado nos Últimos Quatro Anos

Ano	2009	2010	2011	2012
Nº Empreendimentos	375	342	354	333
Nº Empresas	212	195	193	182
Nº Imóveis em Oferta	6.274	5.679	6.573	8.423
Média de Empreendimentos por Empresa	1,77	1,75	1,83	1,83
Média de Imóveis por Empreendimento	16,73	16,61	18,57	25,29
Média de Imóveis por Empresa	29,59	29,12	34,06	46,28
Área total em oferta (m ²)	827.833	675.435	710.205	761.279
Área média total (m ²)	131,95	118,94	108,05	127,52
Área média privativa (m ²)	84,35	82,83	83,83	76,25
Área Média por Empresa (m ²)	3.904,87	3.463,77	3.679,82	4.182,85

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

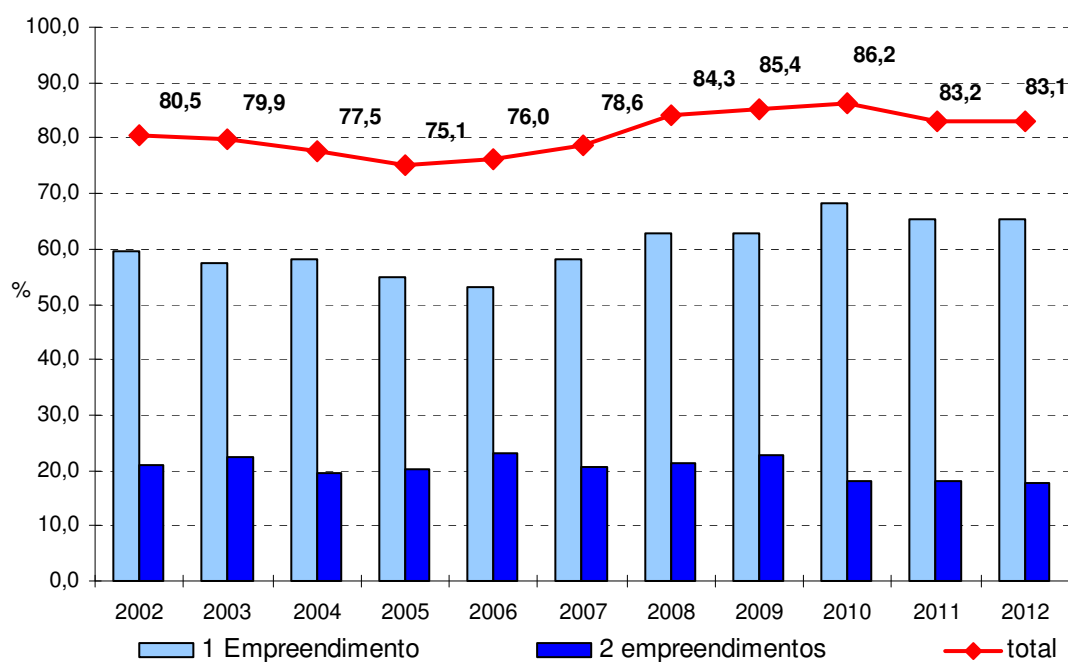
Tabela 2 - Evolução da Estrutura do Mercado nos Últimos Quatro Anos

	Evolução em %			
	2010/2009	2011/2010	2012/2011	2012/2008
Nº Empreendimentos	-8,80	3,51	-5,93	-20,90
Nº Empresas	-8,02	-1,03	-5,70	-22,55
Nº Imóveis em Oferta	-9,48	15,74	28,15	27,52
Média de Imóveis por Empreendimento	-0,75	11,82	36,20	61,20
Média de Imóveis por Empresa	-1,59	16,94	35,89	64,66
Área total em oferta M ²	-18,41	5,15	7,19	-17,92
M ² Médio das Unidades	-9,86	-9,15	18,02	-9,19
M ² Médio por Empresa	-11,30	6,24	13,67	5,98

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Das empresas pesquisadas no 15º Censo, 65,38% possuem apenas um empreendimento, 17,58% registraram dois empreendimentos, 6,59% das empresas possuem três empreendimentos. Com quatro empreendimentos foram registradas 6,59% das empresas e 3,85% com cinco ou mais empreendimentos.

Gráfico 2 – Distribuição Percentual das Empresas com até Dois Empreendimentos no período de 2002 a 2012



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Na análise do gráfico 2 observa-se que, no período de 2002 e 2003, aproximadamente 80% das empresas possuíam até dois empreendimentos; nos anos 2004 até 2007 houve uma leve redução do percentual de empresas com até dois empreendimentos. De 2008 em diante observa-se uma elevação do percentual de empresas com até dois empreendimentos na Capital, situação esta, que, na maioria das vezes, as enquadra na condição de pequenas empresas. Tal comportamento evidencia uma das características de mercados concorrenciais (como é o caso da indústria da construção).

Através da análise dos dados observa-se que as empresas são muito heterogêneas:

As maiores empresas:

- **16 empresas (8,79% do universo) concentram 65,80% do total de unidades em oferta.**
- **50 empresas (27,47% do universo) concentram 85,22% do total de unidades em oferta.**
- **Em 20 empresas concentram-se 35,14% do total de empreendimentos com unidades em oferta.**
- **31 empresas (17,3% do universo) concentram 45,05% do total de empreendimentos.**

As menores empresas:

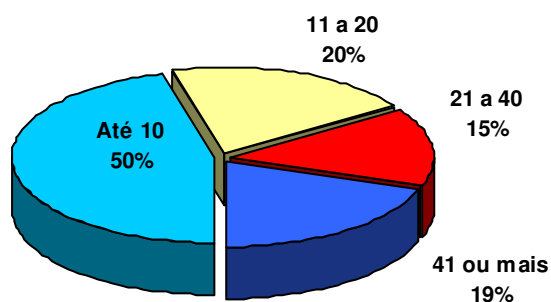
- **83 empresas (45,60% do universo) possuem até 10 unidades em oferta, que representam 4,63% do total em oferta.**
- **50 empresas (27,47% do universo) possuem até cinco unidades em oferta, o que representa 1,50% da oferta.**
- **119 empresas (65,38% do universo) possuem apenas um empreendimento.**

Tabela 3 - Número de Unidades em Oferta por Empresa nos Últimos Quatro Anos

Nº Unidades em Oferta	2009		2010		2011		2012	
	Nº Empresas	%	Nº Empresas	%	Nº Empresas	%	Nº Empresas	%
Até 10	107	50,47	102	52,31	97	50,26	83	45,60
11 a 20	42	19,81	34	17,44	35	18,13	36	19,78
21 a 40	33	15,57	31	15,90	23	11,92	27	14,84
41 a 60	12	5,66	11	5,64	12	6,22	12	6,59
61 a 80	4	1,89	3	1,54	11	5,70	5	2,75
81 a 100	0	0,00	0	0,00	3	1,55	5	2,75
101 ou mais	14	6,60	14	7,18	12	6,22	14	7,69
TOTAL	212	100	195	100	193	100	182	100

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

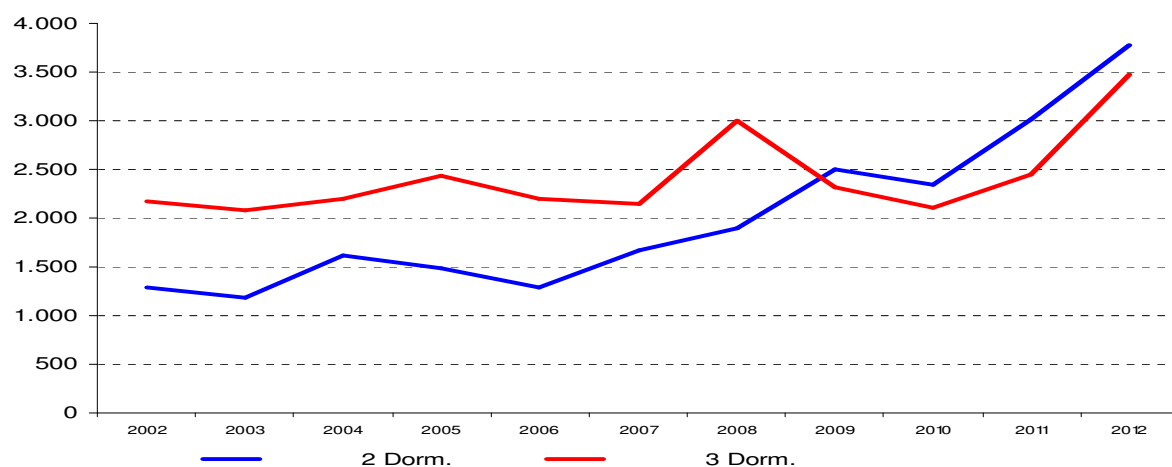
Gráfico 3 – Distribuição Percentual do Número de Unidades em Oferta por Empresa



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Neste 15º Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre, os apartamentos de dois dormitórios representaram a grande maioria da oferta, assim como havia sido observado em anos anteriores. Nos Censos realizados nos anos de 2002 a 2008 a maioria da oferta era de apartamentos de três dormitórios.

Gráfico 4 – Distribuição da oferta de apartamentos por número de dormitórios



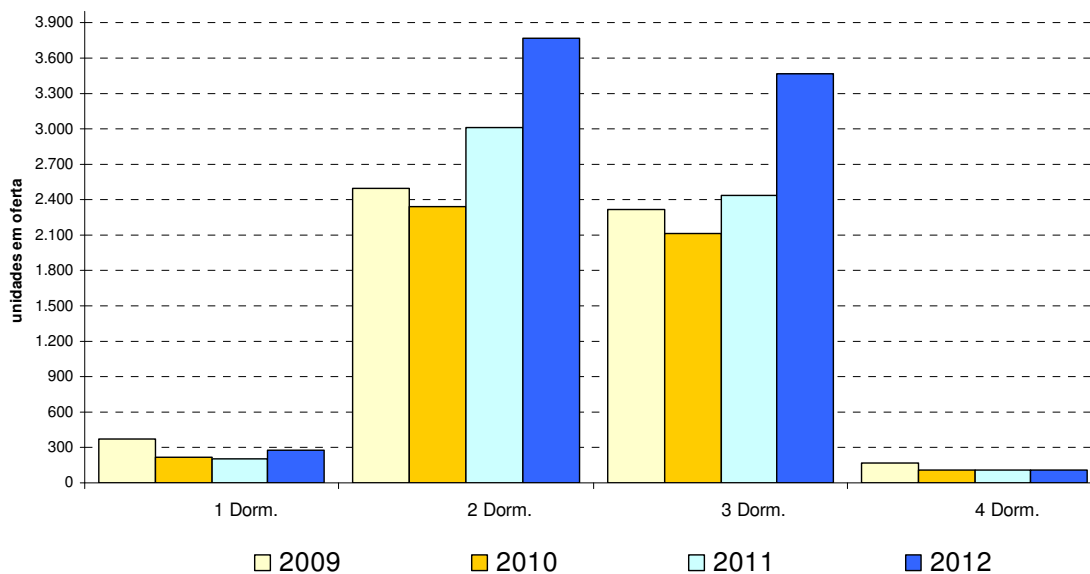
Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Tabela 4 - Número de Unidades em Oferta por Tipo

TIPOS	Evolução da distribuição da oferta							
	2009		2010		2011		2012	
	unidades	%	unidades	%	unidades	%	unidades	%
Apt. JK	18	0,29	0	0,00	0	0,00	28	0,33
1 Dorm.	378	6,02	219	3,86	202	3,07	275	3,26
2 Dorm.	2.494	39,75	2.341	41,22	3.016	45,88	3.773	44,79
3 Dorm.	2.313	36,87	2.111	37,17	2.443	37,17	3.470	41,20
4 Dorm.	174	2,77	104	1,83	108	1,64	106	1,26
Subtotal	5.377	85,70	4.775	84,08	5.769	87,77	7.652	90,85
Casa 2 Dorm.	165	2,63	93	1,64	72	1,10	53	0,63
3 Dorm.	314	5,00	316	5,56	324	4,93	192	2,28
4 Dorm.	19	0,30	88	1,55	33	0,50	24	0,28
Subtotal	498	7,94	497	8,75	429	6,53	269	3,19
Cob. 1 Dorm.	8	0,13	4	0,07	1	0,02	1	0,01
2 Dorm.	7	0,11	5	0,09	4	0,06	11	0,13
3 Dorm.	21	0,33	42	0,74	30	0,46	28	0,33
4 Dorm.	4	0,06	1	0,02	1	0,02	0	0,00
Subtotal	40	0,64	52	0,92	36	0,54	40	0,47
Flats	20	0,32	0	0,00	5	0,07	2	0,02
Salas/Conj.	300	4,78	290	5,11	246	3,74	357	4,24
Lojas	19	0,30	12	0,21	29	0,44	8	0,09
Outros	20	0,32	53	0,93	59	0,90	95	1,13
Total	6.274	100	5.679	100	6.573	100	8.423	100

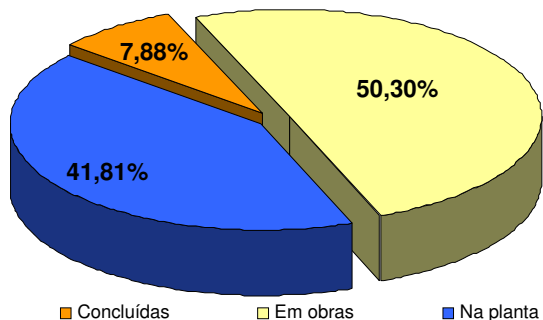
Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Gráfico 5 – Evolução das Ofertas de Apartamentos de 2009 até 2012



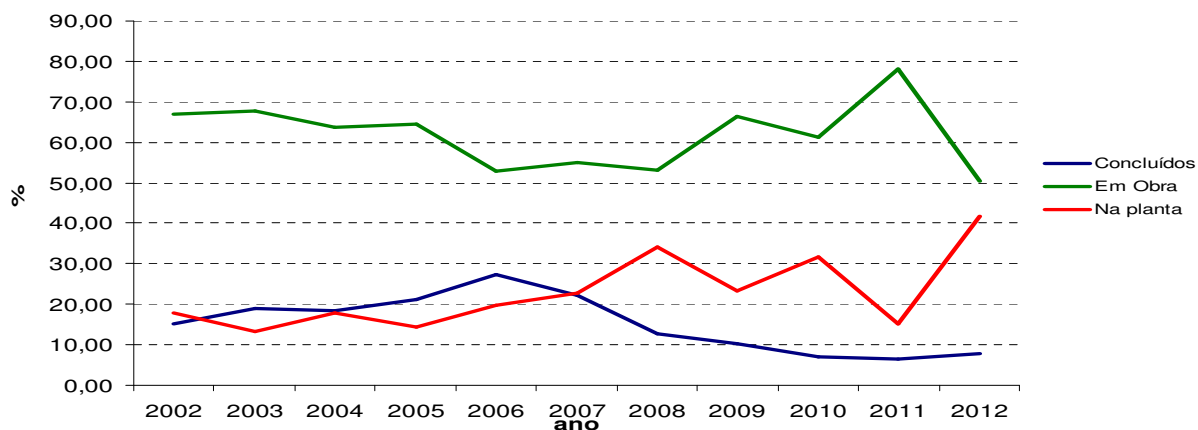
Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Gráfico 6 - Unidades Novas em Oferta por Estágio da Obra em Maio/2012



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

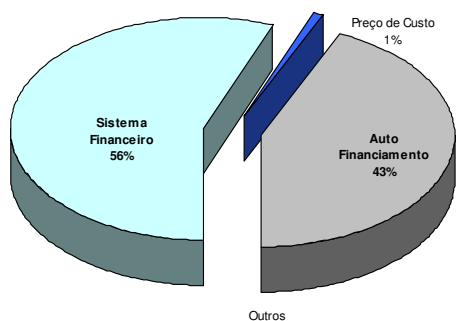
Gráfico 7 – Evolução do Número de Unidades em Oferta por Estágio da Obra



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

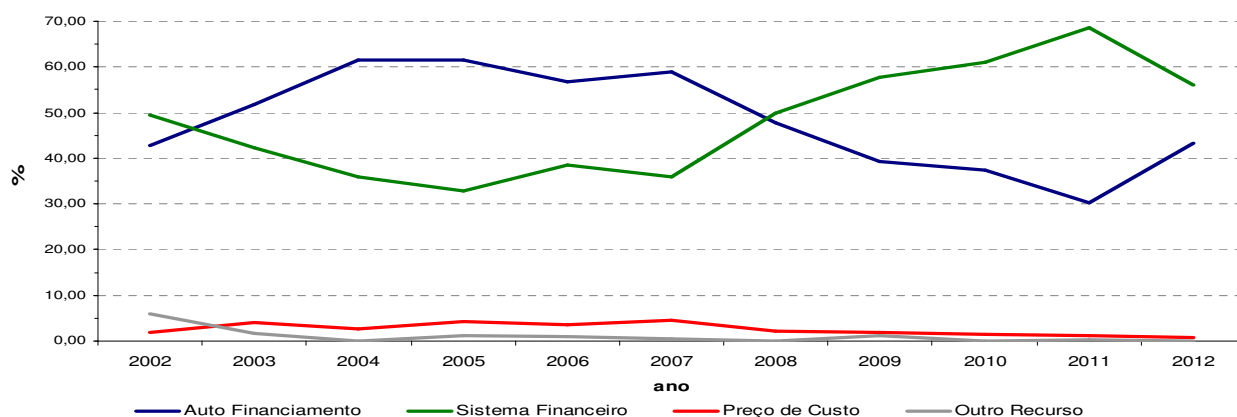
Em 2012, como já havia sido observado nas edições anteriores, houve uma redução do número de imóveis concluídos.

Gráfico 8 – Unidades Novas em Oferta por Recurso Para Construção da Obra - Maio/2012



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Gráfico 9 – Evolução do Número de Unidades em Oferta por Fonte de Recurso para Construção



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Tabela 5 – Evolução da Participação das Unidades por Finalidade de Uso

Ano	Finalidade de Uso				Total Unidades
	Residenciais		Comerciais		
	Unidades	%	Unidades	%	
2002	4.874	94,06	308	5,94	5.182
2003	4.881	94,28	296	5,72	5.177
2004	5.955	92,73	467	7,27	6.422
2005	6.013	92,76	469	7,24	6.482
2006	5.067	93,92	328	6,08	5.395
2007	5.067	92,41	416	7,59	5.483
2008	6.303	95,43	302	4,57	6.605
2009	5.935	94,60	339	5,40	6.274
2010	5.324	93,75	355	6,25	5.679
2011	6.239	94,92	334	5,08	6.573
2012	7.963	94,54	460	5,46	8.423

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Conforme a tabela 5 observa-se que a oferta de imóveis comerciais é praticamente estável nos últimos anos, não apresentando grandes oscilações.

Tabela 6 – Evolução da distribuição por faixa de valor

Valor em R\$	2009		2010		2011		2012	
	unidades	%	unidades	%	unidades	%	unidades	%
até 117.432,90	1.002	17,21	826	15,98	577	9,38	496	6,59
+ 117.432,90 até 169.625,30	328	5,63	312	6,04	734	11,94	389	5,17
+ 169.625,30 até 221.817,70	813	13,96	836	16,18	1.173	19,08	890	11,82
+ 221.817,70 até 287.058,20	864	14,84	864	16,72	966	15,71	1.221	16,22
+ 287.058,20 até 352.298,70	729	12,52	626	12,11	778	12,65	1.395	18,53
+ 352.298,70 até 430.587,30	616	10,58	437	8,46	658	10,70	1.150	15,28
+ 430.587,30 até 561.068,30	718	12,33	573	11,09	471	7,66	807	10,72
+ 561.068,30 até 756.789,80	342	5,87	288	5,57	271	4,41	569	7,56
+ 756.789,80 até 1.017.751,80	154	2,64	154	2,98	188	3,06	222	2,95
+ 1.017.751,80 até 1.343.954,30	102	1,75	122	2,36	132	2,15	182	2,42
acima de 1.343.954,30	155	2,66	130	2,52	201	3,27	207	2,75
Subtotal	5.823	100	5.168	100	6.149	100	7.528	100
Informaram	5.823	92,81	5.168	91,00	6.149	93,55	7.528	89,06
Não Informaram	451	7,19	511	9,00	424	6,45	925	10,94
Total	6.274	100	5.679	100	6.573	100	8.453	100

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

No ano de 2012 observa-se a redução da oferta de imóveis até R\$ 169 mil. Atualmente 11,40% do total da oferta concentra-se neste patamar de preço, diferentemente do que ocorreu em anos anteriores. Em 2011 era **21,32%**, em 2012 era **22,02%**, em 2009 era **22,84%** e 2008 era **18,63%**. A chamada habitação econômica, imóveis com valor entre R\$ 169 mil de até R\$ 287 mil, concentra atualmente 28,04 % dos imóveis ofertados, em 2011 concentrava 34,79%.

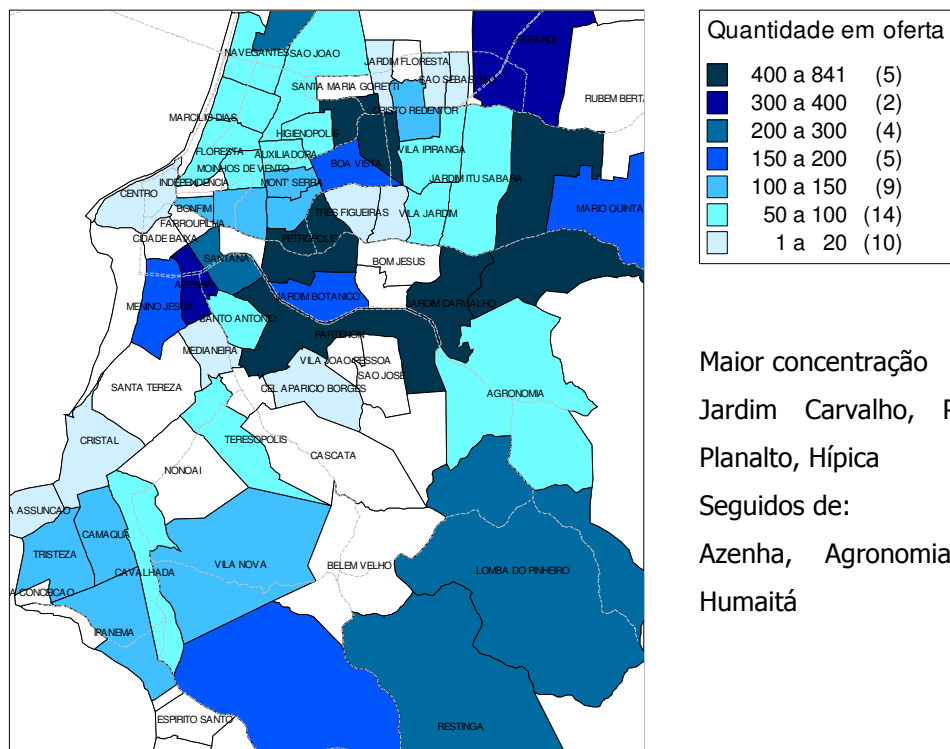
Tabela 7 – Evolução do Número de Unidades por Área Privativa

Área privativa	2009		2010		2011		2012	
	unidades	%	unidades	%	unidades	%	unidades	%
até 45 m2	1.280	20,40	1.118	19,69	917	13,95	884	10,50
+ de 45 até 60 m2	1.076	17,15	1.005	17,70	1.636	24,89	2.105	24,99
+ de 60 até 80 m2	1.594	25,41	1.616	28,46	2.015	30,66	3.100	36,80
+ de 80 até 100 m2	854	13,61	734	12,92	933	14,19	1.038	12,32
+ de 100 até 120 m2	482	7,68	348	6,13	296	4,50	337	4,00
+ de 120 até 150 m2	328	5,23	331	5,83	302	4,59	368	4,37
+ de 150 até 200 m2	399	6,36	296	5,21	214	3,26	168	1,99
+ de 200 até 250 m2	124	1,98	60	1,06	102	1,55	111	1,32
+ de 250 até 300 m2	48	0,77	45	0,79	40	0,61	41	0,49
+ de 300 até 400 m2	54	0,86	51	0,90	50	0,76	57	0,68
+ de 400 até 500 m2	9	0,14	25	0,44	20	0,30	10	0,12
+ de 500 m2	6	0,10	6	0,11	8	0,12	19	0,23
Não Informado m2	20	0,32	44	0,77	40	0,61	185	2,20
TOTAL	6.274	100	5.679	100	6.573	100	8.423	100

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Distribuição da oferta por bairro em 2012

Em 10 bairros estão concentrados 51,68% dos imóveis em oferta (4.353) distribuídos em 87 empreendimentos, representando 26,13% do total de empreendimentos.



Maior concentração

Jardim Carvalho, Petrópolis, Sarandi, Jardim Planalto, Hípica

Seguidos de:

Azenha, Agronomia, Cavalhada, Boa Vista, Humaitá