

# **19º CENSO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE**

## **IMÓVEIS NOVOS**

*EDIÇÃO 2016*

### **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.

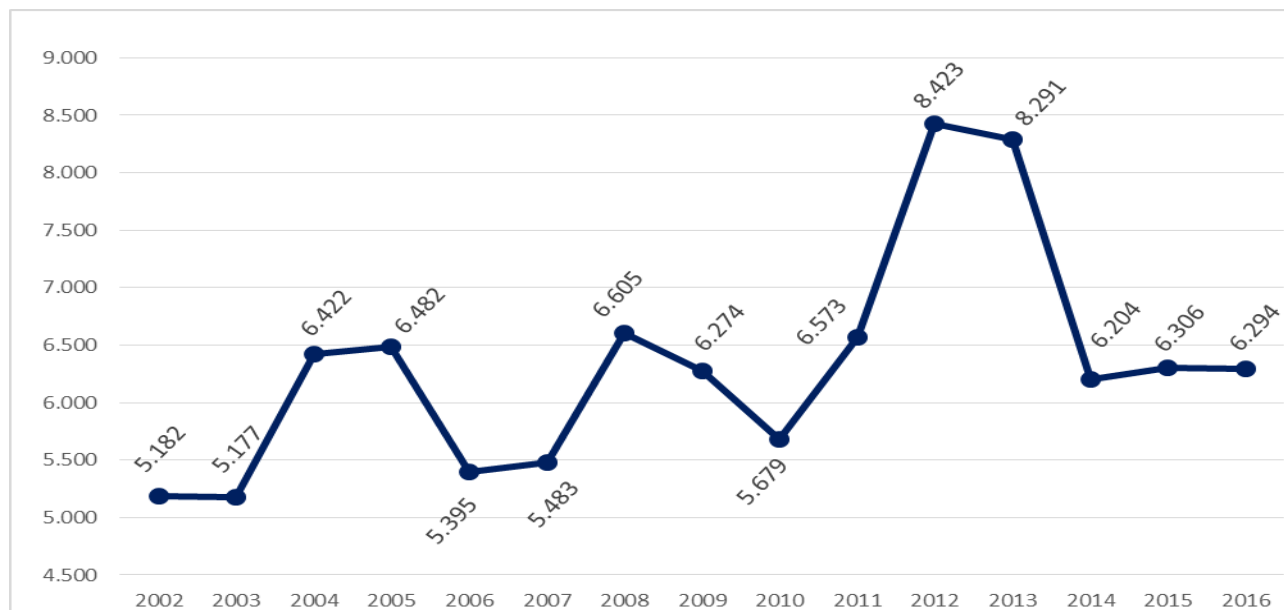
### **3 - RESULTADOS DO 19º CENSO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE**

Foram identificados **355** empreendimentos em **190** empresas, totalizando **6.294** unidades novas em oferta.

Em média, foram cadastrados 1,87 empreendimento por empresa, com média de 33 unidades em oferta por empresa.

- **5.911 unidades residenciais (93,9% do total),**
  - **5.457 apartamentos (86,7% do total),**
  - **367 casas (5,8% do total),**
  - **77 coberturas (1,22% do total),**
- **383 unidades comerciais (6,09% do total),**

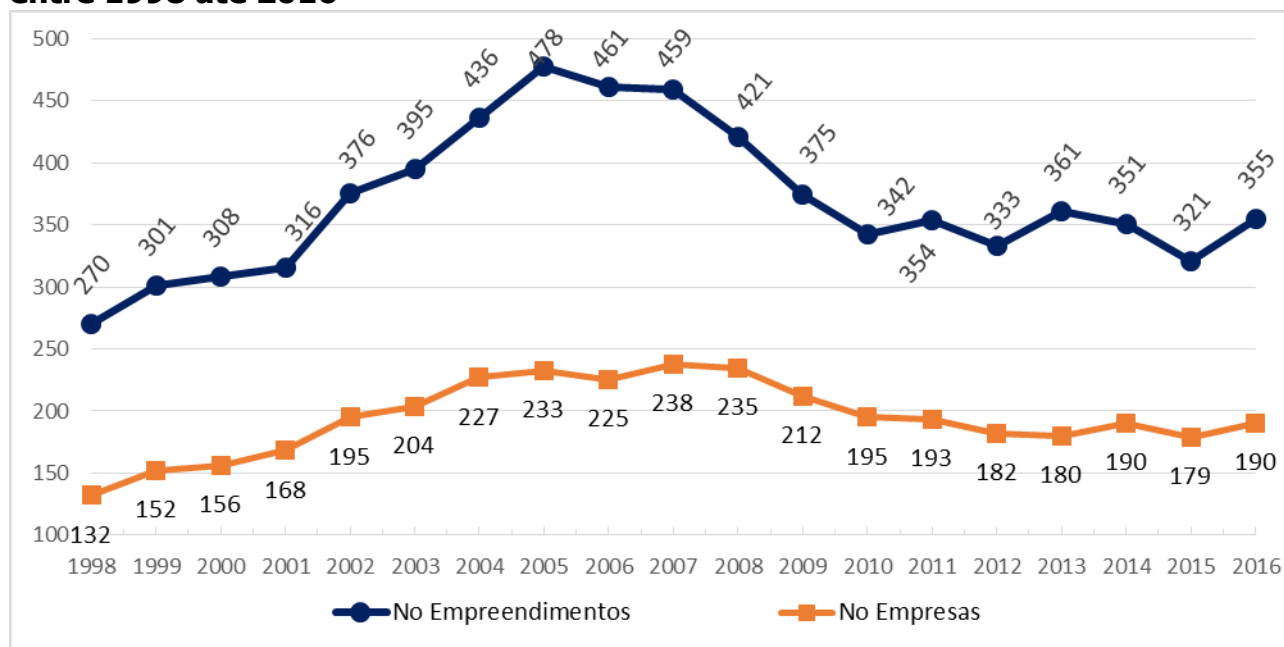
Gráfico 01 - **Série Histórica do Volume em Oferta**



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

O volume de oferta em 2016 manteve-se nos mesmos patamares observados em 2014 e 2015.

Gráfico 02 - **Histórico do número de empresas e empreendimentos observados entre 1998 até 2016**



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Nos últimos 6 anos o número de empresas e empreendimentos manteve-se estável.

### 3.1 ESTRUTURA DO MERCADO

Tabela 1 - Estrutura do Mercado nos Últimos Quatro Anos

Ano	2013	2014	2015	2016
Nº Empreendimentos	361	351	321	355
Nº Empresas	180	190	179	190
Nº Imóveis em Oferta	8.291	6.204	6.306	6.294
Média de Empreendimentos por Empresa	2,01	1,86	1,79	1,87
Média de Imóveis por Empreendimento	22,97	17,68	19,64	17,73
Média de Imóveis por Empresa	46,06	32,65	35,23	33,13
Área total em oferta (m <sup>2</sup> )	820.521	674.952	627.405	704.502
Área média total (m <sup>2</sup> )	127,13	130,4	99,84	128,39
Área média privativa (m <sup>2</sup> )	78,87	81,80	74,44	84,71
Área Média por Empresa (m <sup>2</sup> )	4.558,45	3.571,17	3.505,06	3.707,90

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

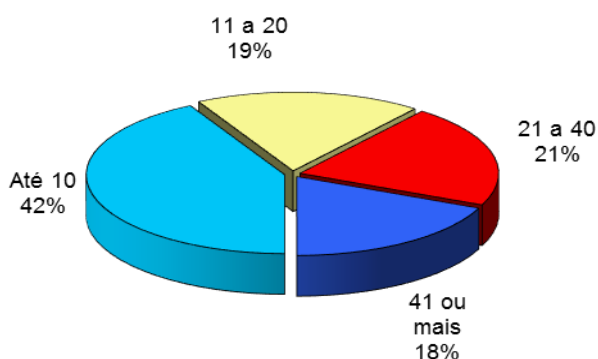
Tabela 2 - Evolução da Estrutura do Mercado nos Últimos Quatro Anos

	Evolução em %			
	2014/2013	2015/2014	2016/2015	2016/2012
Nº Empreendimentos	-2,77	-8,55	10,59	6,61
Nº Empresas	5,56	-5,79	6,15	4,40
Nº Imóveis em Oferta	-25,17	1,64	-0,19	-25,28
Média de Imóveis por Empreendimento	-23,04	11,14	-9,75	-29,89
Média de Imóveis por Empresa	-29,11	7,89	-5,97	-28,42
Área total em oferta M <sup>2</sup>	-17,14	-7,04	12,29	-7,46
M <sup>2</sup> Médio das Unidades	2,57	-23,44	7,21	0,68
M <sup>2</sup> Médio por Empresa	3,71	9,00	13,80	11,10

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Das empresas pesquisadas no 19º Censo, 59,47% possuem apenas um empreendimento, 22,11% registraram dois empreendimentos, 10,53% das empresas possuem três empreendimentos. Com quatro empreendimentos foram registradas 4,21% das empresas e 3,68% com cinco ou mais empreendimentos.

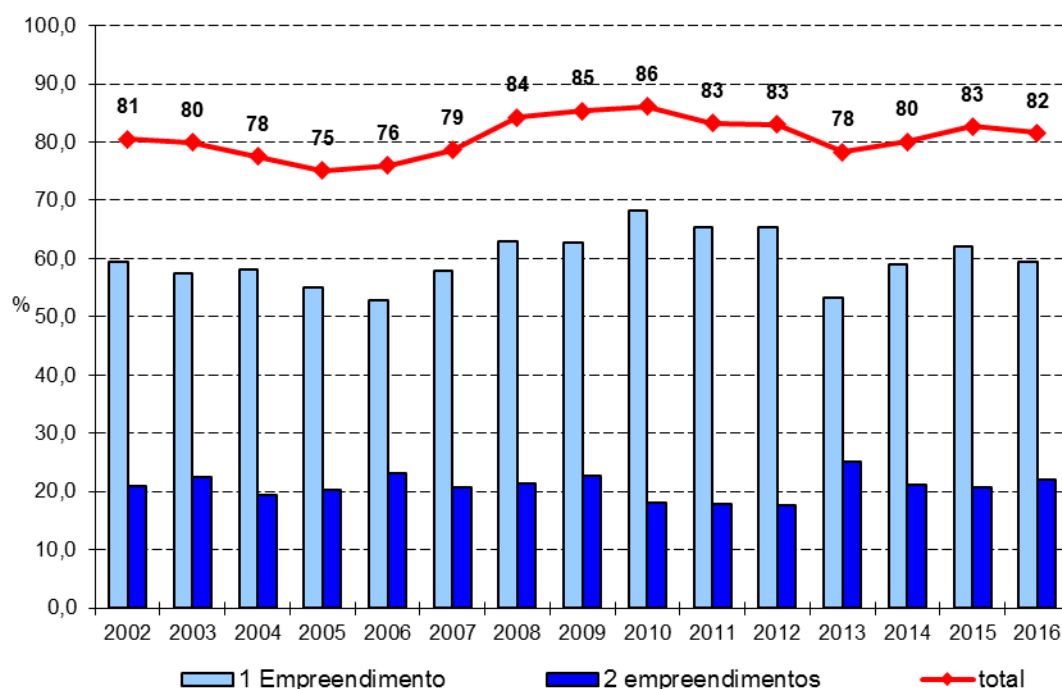
Gráfico 03 – Distribuição Percentual do Número de Unidades em Oferta por Empresa em 2016



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Conforme os dados observados, 42% das empresas possuem até 10 unidades em oferta, 19 % das empresas possuem entre 11 a 20 unidades em oferta, 21% das empresas possuem entre 21 e 40 unidades em oferta e apenas 18% das empresas possuem mais de 40 unidades em oferta, esta situação, caracteriza, que na maioria das vezes, as empresas são enquadradas na condição de pequena empresa.

**Gráfico 4 – Distribuição Percentual das Empresas com até Dois Empreendimentos no período de 2002 a 2016**



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.

Através da análise dos dados observa-se que as empresas são muito heterogêneas, poucas empresas são muito grandes e muitas empresas são pequenas:

As maiores empresas:

- **17 empresas (8,95% do universo) concentram 50,5% do total de unidades em oferta.**
- **50 empresas (26,32% do universo) concentram 76,02% do total de unidades em oferta.**
- **Em 15 empresas concentram-se 27,61% do total de empreendimentos com unidades em oferta.**
- **35 empresas (18,42% do universo) concentram 44,75% do total de empreendimentos.**

As menores empresas:

- **80 empresas (42,11% do universo) possuem até 10 unidades em oferta, que representam 6,69% do total em oferta.**
- **56 empresas (24,21% do universo) possuem até 5 unidades em oferta, o que representa 2,4% da oferta.**
- **113 empresas (59,47% do universo) possuem apenas um empreendimento.**

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

Nº Unidades em Oferta	2013		2014		2015		2016	
	Nº Empresas	%	Nº Empresas	%	Nº Empresas	%	Nº Empresas	%
Até 10	69	38,33	87	45,79	83	46,37	80	42,11
11 a 20	35	19,44	33	17,37	30	16,76	35	18,42
21 a 40	34	18,89	36	18,95	35	19,55	40	21,05
41 a 60	16	8,89	11	5,79	13	7,26	12	6,32
61 a 80	4	2,22	7	3,68	6	3,35	9	4,74
81 a 100	6	3,33	3	1,58	2	1,12	2	1,05
101 ou mais	16	8,89	13	6,84	10	5,59	12	6,32
<b>TOTAL</b>	<b>180</b>	<b>100</b>	<b>190</b>	<b>100</b>	<b>179</b>	<b>100</b>	<b>190</b>	<b>100</b>

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Tabela 4 – **Histórico da Distribuição da Oferta por Tipo**

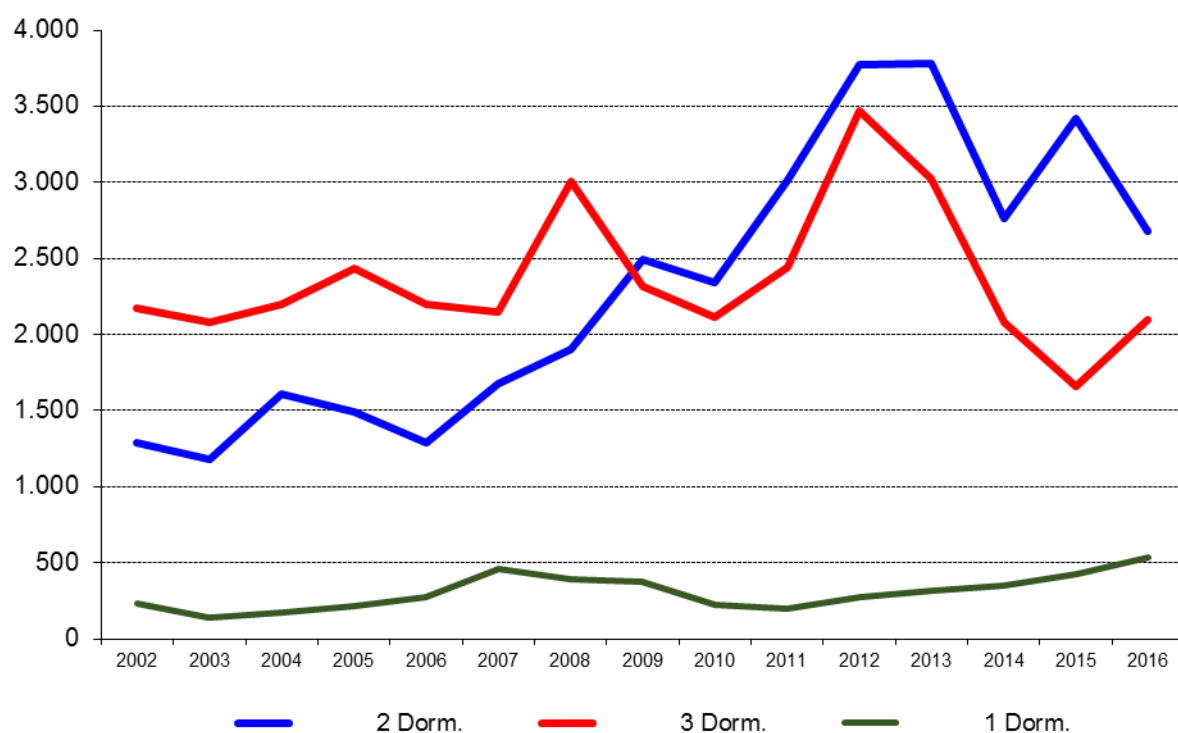
TIPOS	Evolução da distribuição da oferta							
	2013		2014		2015		2016	
	unidades	%	unidades	%	unidades	%	unidades	%
Apt. JK	10	0,12	15	0,24	32	0,51	38	0,60
1 Dorm.	316	3,81	352	5,67	424	6,72	536	8,52
2 Dorm.	3.780	45,59	2.763	44,54	3.419	54,22	2.677	42,53
3 Dorm.	3.024	36,47	2.082	33,56	1.655	26,24	2.094	33,27
4 Dorm.	137	1,65	102	1,64	66	1,05	112	1,78
<b>Subtotal</b>	<b>7.267</b>	<b>87,65</b>	<b>5.314</b>	<b>85,65</b>	<b>5.596</b>	<b>88,74</b>	<b>5.457</b>	<b>86,70</b>
Casa 2 Dorm.	52	0,63	87	1,40	54	0,86	31	0,49
3 Dorm.	250	3,02	315	5,08	273	4,33	292	4,64
4 Dorm.	24	0,29	17	0,27	15	0,24	44	0,70
<b>Subtotal</b>	<b>326</b>	<b>3,93</b>	<b>419</b>	<b>6,75</b>	<b>342</b>	<b>5,42</b>	<b>367</b>	<b>5,83</b>
Cob. 1 Dorm.	1	0,01	0	0,00	0	0,00	1	0,02
2 Dorm.	20	0,24	28	0,45	30	0,48	24	0,38
3 Dorm.	43	0,52	44	0,71	37	0,58	42	0,67
4 Dorm.	0	0,00	2	0,03	3	0,05	10	0,16
<b>Subtotal</b>	<b>64</b>	<b>0,77</b>	<b>74</b>	<b>1,19</b>	<b>70</b>	<b>1,11</b>	<b>77</b>	<b>1,22</b>
Flats	4	0,05	2	0,03	1	0,02	10	0,16
Salas/Conj.	514	6,20	358	5,77	260	4,12	329	5,23
Lojas	15	0,18	13	0,21	2	0,03	32	0,51
Outros	101	1,22	24	0,39	35	0,56	22	0,35
<b>Total</b>	<b>8.291</b>	<b>100</b>	<b>6.204</b>	<b>100</b>	<b>6.306</b>	<b>100</b>	<b>6.294</b>	<b>100</b>

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Do volume total em oferta 42,53% são apartamentos de 2 dormitórios e 33,27% são apartamento de 3 dormitórios, embora o volume total de oferta de imóveis tenha permanecido praticamente igual ao observado em 2015, observa-se a redução do volume de oferta de aptos de 2 dormitórios que passou de 3.419 und para 2.677 uma redução de 22% no volume. Os apartamentos de 3 dormitórios, a oferta passou de 1.655 para 2.094 unidades, porem em 2015 foi o ano que houve o menor volume de oferta de aptos com 3 dormitórios.

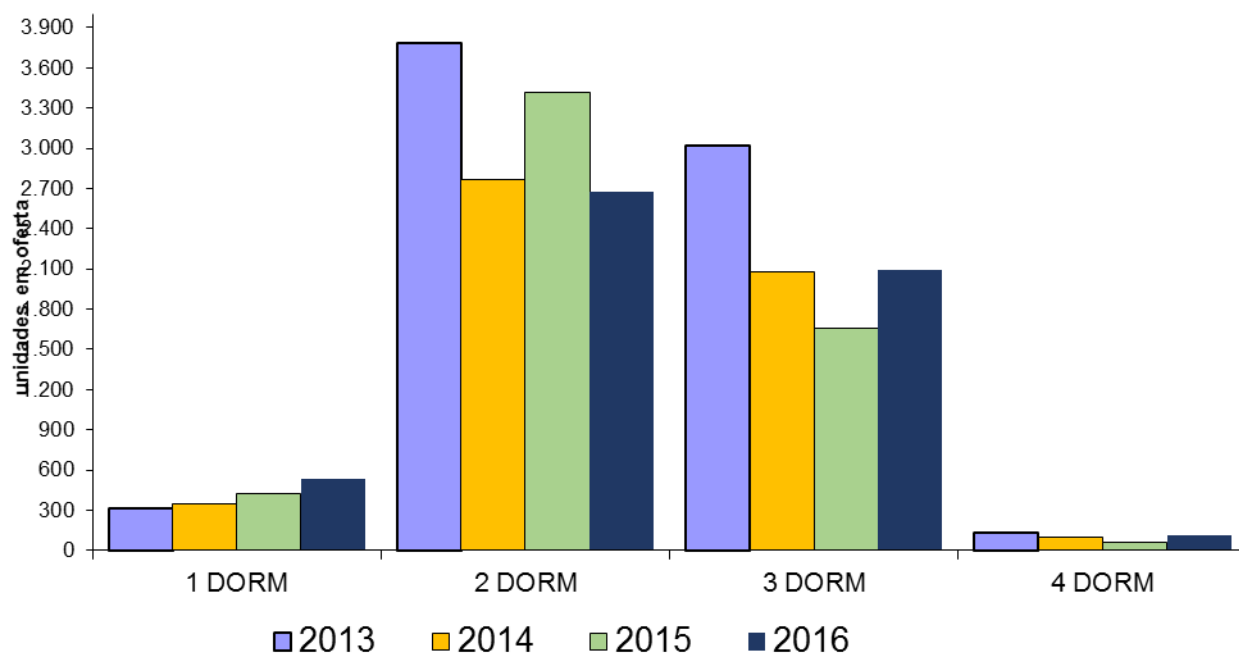
Neste 19º Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre, os apartamentos de dois dormitórios representaram a grande maioria da oferta, assim como anos anteriores. Nos Censos realizados nos anos de 2002 a 2008 a maioria da oferta era de apartamentos de três dormitórios. Destaca-se também os apartamentos de 1 dormitórios que em anos anteriores apresentaram volume de ofertas inferior ao observado neste ano.

Gráfico 5 – **Distribuição da oferta de apartamentos por número de dormitórios**



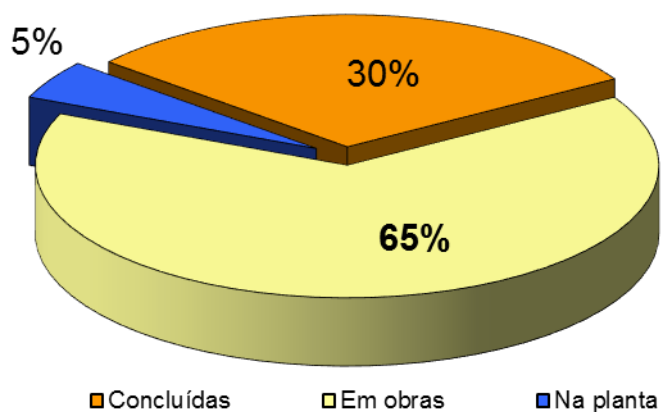
Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Gráfico 6 – **Evolução das Ofertas de Apartamentos de 2013 até 2016**



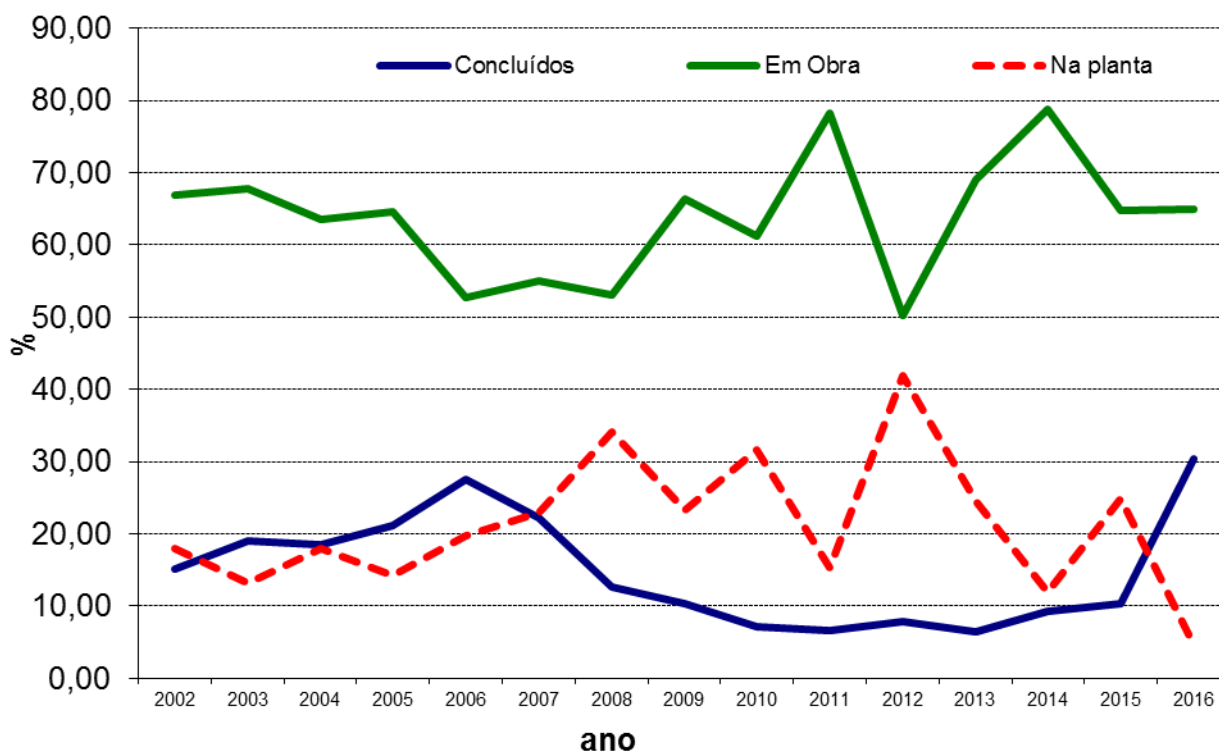
Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Gráfico 7 - **Unidades Novas em Oferta por Estágio da Obra em Maio/2016**



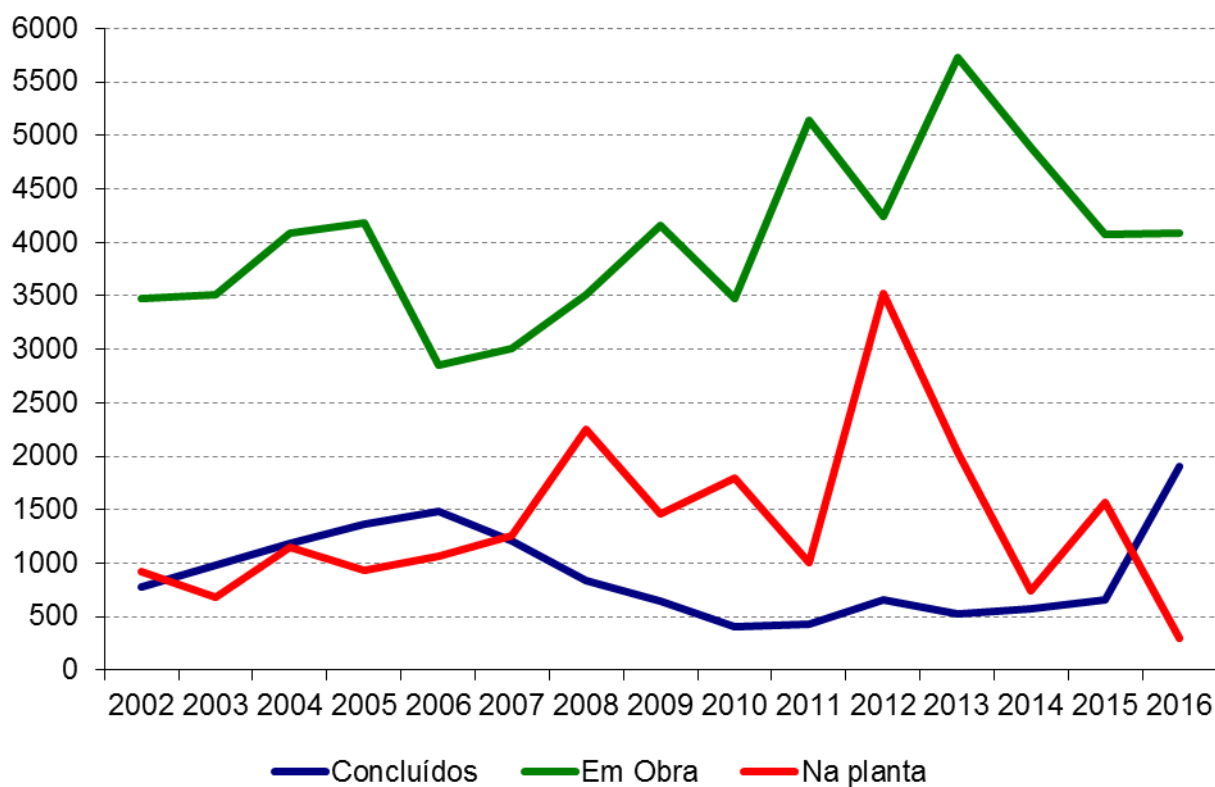
Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Gráfico 8 – **Evolução % do Número de Unidades em Oferta por Estágio da Obra**



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

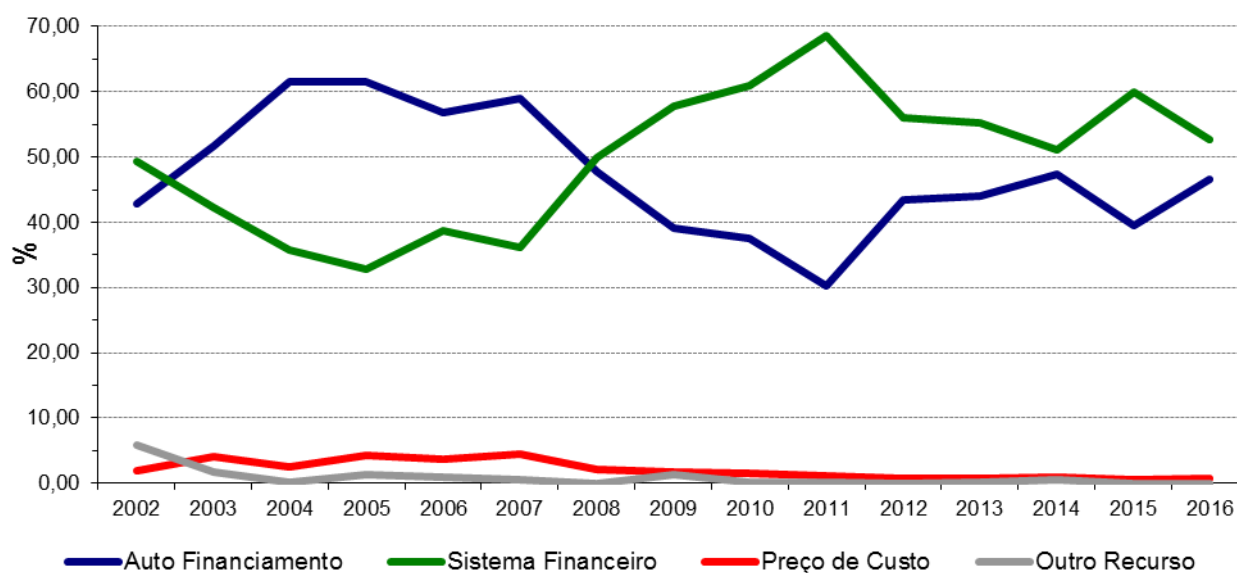
Gráfico 9 – **Evolução do Número de Unidades em Oferta por Estágio da Obra**



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS



Gráfico 10 – **Evolução do Número de Unidades em Oferta por Fonte de Recurso para Construção**



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Tabela 6 – **Evolução da Participação das Unidades por Finalidade de Uso**

Ano	Finalidade de Uso				Total
	Residenciais		Comerciais		
	Unidades	%	Unidades	%	Unidades
2002	4.874	94,06	308	5,94	<b>5.182</b>
2003	4.881	94,28	296	5,72	<b>5.177</b>
2004	5.955	92,73	467	7,27	<b>6.422</b>
2005	6.013	92,76	469	7,24	<b>6.482</b>
2006	5.067	93,92	328	6,08	<b>5.395</b>
2007	5.067	92,41	416	7,59	<b>5.483</b>
2008	6.303	95,43	302	4,57	<b>6.605</b>
2009	5.935	94,60	339	5,40	<b>6.274</b>
2010	5.324	93,75	355	6,25	<b>5.679</b>
2011	6.239	94,92	334	5,08	<b>6.573</b>
2012	7.963	94,54	460	5,46	<b>8.423</b>
2013	7.661	92,40	630	7,60	<b>8.291</b>
2014	5.809	93,63	395	6,37	<b>6.204</b>
2015	6.009	95,29	297	4,71	<b>6.306</b>
2016	5.957	94,65	337	5,35	<b>6.294</b>

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Observa-se que neste ano apresentou o volume de oferta de imóveis comerciais permanece estável.

Tabela 7 – **Evolução da distribuição por faixa de valor**

Valor em R\$	2013		2014		2015		2016	
	unidades	%	unidades	%	unidades	%	unidades	%
até 155.997,90	183	2,41	18	0,32	30	0,51	343	5,76
+ 155.997,90 até 225.330,30	828	10,91	425	7,59	1.508	25,84	626	10,51
+ 225.330,30 até 294.662,70	1.014	13,36	576	10,29	411	7,04	320	5,37
+ 294.662,70 até 391.328,20	815	10,74	641	11,45	651	11,16	705	11,84
+ 391.328,20 até 467.993,70	982	12,94	800	14,29	702	12,03	1.013	17,01
+ 467.993,70 até 571.992,30	1.231	16,22	1.102	19,69	834	14,29	735	12,34
+ 571.992,30 até 745.323,30	1.028	13,55	863	15,42	748	12,82	826	13,87
+ 745.323,30 até 1.005.319,80	677	8,92	536	9,58	354	6,07	499	8,38
+ 1.005.319,80 até 1.351.981,90	263	3,47	199	3,56	210	3,60	277	4,65
+ 1.351.981,90 até 1.785.309,30	216	2,85	129	2,30	83	1,42	216	3,63
acima de 1.785.309,30	352	4,64	308	5,50	304	5,21	394	6,62
<b>Subtotal</b>	<b>7.589</b>	<b>100</b>	<b>5.597</b>	<b>100</b>	<b>5.835</b>	<b>100</b>	<b>5.954</b>	<b>100</b>
Informaram	7.589	91,53	5.597	90,22	5.835	92,53	5.954	94,60
Não Informaram	702	8,47	607	9,78	471	7,47	340	5,40
<b>Total</b>	<b>8.291</b>	<b>100</b>	<b>6.204</b>	<b>100</b>	<b>6.306</b>	<b>100</b>	<b>6.294</b>	<b>100</b>

FONTES: DEE/SINDUSCON-RS

No ano de 2016 a faixa de valor entre R\$ 391,3 até 468 mil é a mais ofertada.

Tabela 8 – **Evolução do Número de Unidades por Área Privativa**

Área privativa	2013		2014		2015		2016	
	unidades	%	unidades	%	unidades	%	unidades	%
até 45 m2	993	11,98	799	12,88	1.654	26,23	951	15,11
+ de 45 até 60 m2	2.178	26,27	1.426	22,99	1.493	23,68	1.498	23,80
+ de 60 até 80 m2	2.679	32,31	2.100	33,85	1.767	28,02	1.861	29,57
+ de 80 até 100 m2	1.045	12,60	833	13,43	528	8,37	604	9,60
+ de 100 até 120 m2	400	4,82	303	4,88	315	5,00	467	7,42
+ de 120 até 150 m2	408	4,92	219	3,53	113	1,79	341	5,42
+ de 150 até 200 m2	148	1,79	192	3,09	130	2,06	221	3,51
+ de 200 até 250 m2	193	2,33	166	2,68	164	2,60	146	2,32
+ de 250 até 300 m2	82	0,99	59	0,95	79	1,25	65	1,03
+ de 300 até 400 m2	24	0,29	26	0,42	19	0,30	41	0,65
+ de 400 até 500 m2	16	0,19	11	0,18	16	0,25	16	0,25
+ de 500 m2	6	0,07	6	0,10	6	0,10	28	0,44
Não Informado m2	119	1,44	64	1,03	22	0,35	55	0,87
<b>TOTAL</b>	<b>8.291</b>	<b>100</b>	<b>6.204</b>	<b>100</b>	<b>6.306</b>	<b>100</b>	<b>6.294</b>	<b>100</b>

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Tabela 9 – **Distribuição da oferta por bairro em 2016**

BAIRRO (emprend)	unidades	%
Petrópolis (41)	491	7,80
Cavanhada (8)	401	6,37
Menino Deus (23)	383	6,09
Rubem Berta (5)	374	5,94
Jardim Botânico	256	4,07
Sarandi	208	3,30
Humaita	195	3,10
Santana	194	3,08
Partenon	193	3,07
Agronomia	192	3,05

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Em 10 bairros estão concentrados 45,87% dos imóveis em oferta (2.887) distribuídos em 124 empreendimentos, representando 34,93% do total de empreendimentos.

Petrópolis é o bairro com maior volume de imóveis em oferta assim como o número de empreendimentos.

Tabela 10 – **Distribuição dos empreendimentos por Bairro**

BAIRRO	empreendimentos	%
Petrópolis	41	11,55
Menino Deus	23	6,48
Tristeza	22	6,20
Auxiliadora	13	3,66
Rio Branco	13	3,66
Santana	12	3,38
Partenon	12	3,38
Jardim Botânico	11	3,10
Passo Da Areia	11	3,10
Vila Ipiranga	9	2,54

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

O Bairro Petrópolis é o que apresenta maior número de empreendimentos com imóveis em oferta são 41 empreendimentos representando 11,55% do volume total em oferta.

Em 10 bairros estão concentrados 47,04% dos empreendimentos em com imóveis em oferta.