

21º CENSO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE IMÓVEIS NOVOS

EDIÇÃO 2018

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 1998.
- 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.

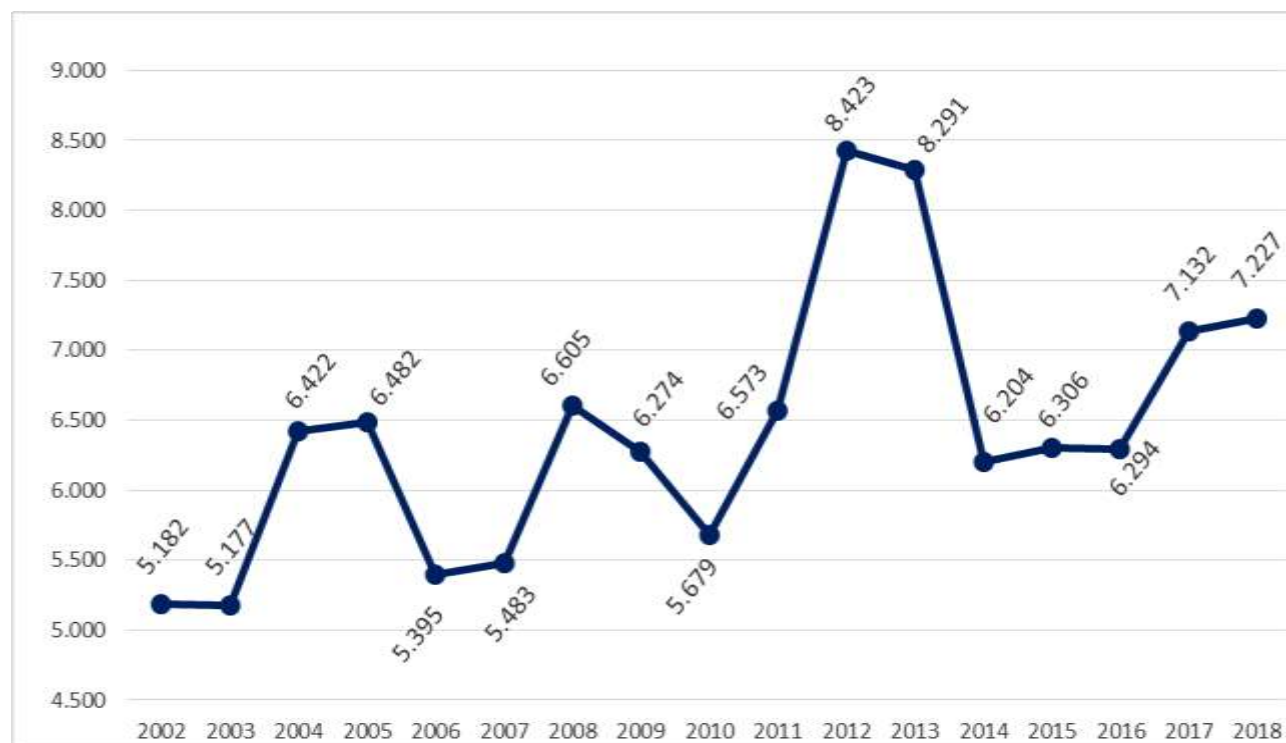
3 - RESULTADOS DO 21º CENSO DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE PORTO ALEGRE

Foram identificados **393** empreendimentos em **192** empresas, totalizando **7.227** unidades novas em oferta.

Em média, foram cadastrados 2,05 empreendimento por empresa, com média de 37,64 unidades em oferta por empresa.

- **6.438 unidades residenciais (89,09% do total),**
 - **6.033 apartamentos (83,48% do total),**
 - **305 casas (4,22% do total),**
 - **77 coberturas (1,07% do total),**
- **789 unidades comerciais (10,92% do total),**

Gráfico 01 - Série Histórica do Volume em Oferta



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

O volume de oferta em 2018 teve um incremento de 1,33% se comparado a 2017, observando-se, assim uma estabilidade.

Gráfico 02 - Histórico do número de empresas e empreendimentos



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

O número de empresas com unidades em oferta permanece estável desde 2010, exceto em 2015 onde observou-se uma queda recuperada nos anos seguintes. Observa-se que o número de empreendimentos com unidades em oferta não apresenta o mesmo comportamento, entre os anos de 2010 até 2014 apresentou pequena oscilação, em 2015 houve queda de 8,5% e nos anos seguintes houve elevação de 10,6% em 2016 e 11,6% em 2017, acumulando um aumento de 23,4% no período de 2015 a 2017, e mantendo-se estável em 2018.

3.1 ESTRUTURA DO MERCADO

Tabela 1 - Estrutura do Mercado nos Últimos Quatro Anos

Ano	2015	2016	2017	2018
Nº Empreendimentos	321	355	396	393
Nº Empresas	179	190	193	192
Nº Imóveis em Oferta	6.306	6.294	7.132	7.227
Média de Empreendimentos por Empresa	1,79	1,87	2,05	2,05
Média de Imóveis por Empreendimento	19,64	17,73	18,01	18,39
Média de Imóveis por Empresa	35,23	33,13	36,95	37,64

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

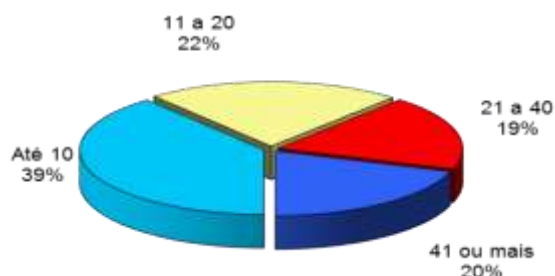
Tabela 2 - Evolução da Estrutura do Mercado nos Últimos Quatro Anos

	Evolução em %			
	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2018/2015
Nº Empreendimentos	10,59	11,55	-0,76	22,43
Nº Empresas	6,15	1,58	-0,52	7,26
Nº Imóveis em Oferta	-0,19	13,31	1,33	14,61
Média de Imóveis por Empreendimento	-9,75	9,82	-0,24	14,14
Média de Imóveis por Empresa	-5,97	1,58	2,11	-6,39
Área total em oferta M ²	12,29	11,55	1,86	6,85

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Das empresas pesquisadas no 21º Censo, 52,60% possuem apenas um empreendimento, 26,04% registraram dois empreendimentos, 9,38% das empresas possuem três empreendimentos. Com quatro empreendimentos foram registradas 6,77% das empresas e 5,21% com cinco ou mais empreendimentos.

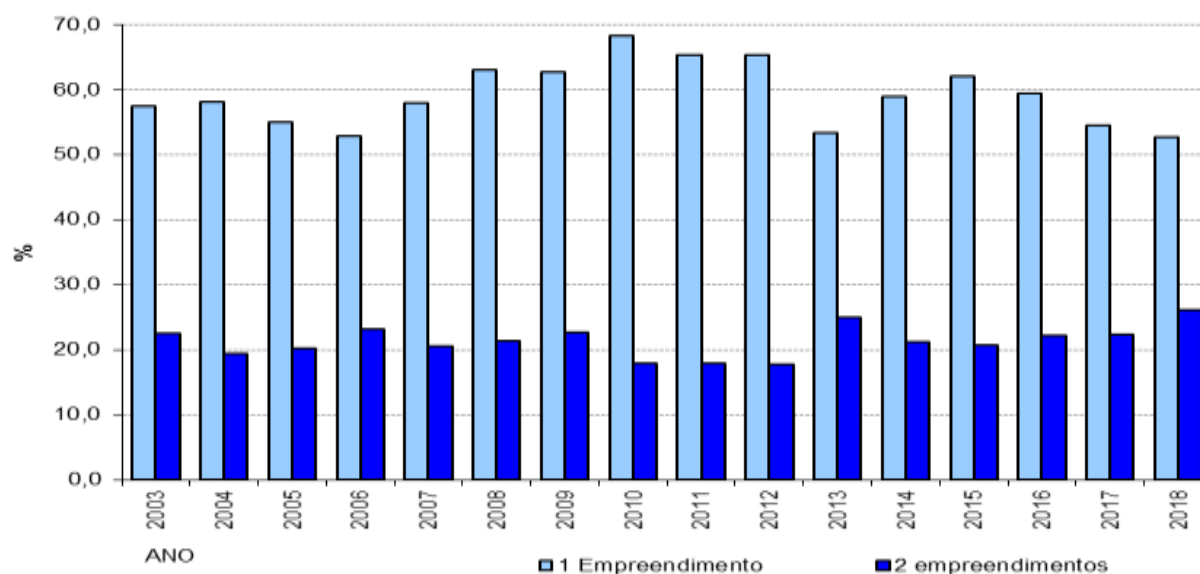
Gráfico 03 – Distribuição Percentual do Número de Unidades em Oferta por Empresa em Maio/2018



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Conforme os dados observados, 39,06% das empresas possuem até 10 unidades em oferta, 22,40% das empresas possuem entre 11 a 20 unidades em oferta, 18,75% das empresas possuem entre 21 e 40 unidades em oferta e apenas 5,21% 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 2017



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Na análise do gráfico 4 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 até 2013 onde houve quebra do ciclo, observou-se que 78,3% das empresas possuíam até 2 empreendimentos. Nos anos de 2014 até 2016 mais de 80% das empresas possuíam até 2 empreendimentos, em 2017 empresas com um ou dois empreendimentos corresponde a 76,7% do total de empresas com unidade a venda. Em 2018 observa-se que 78,64% das empresas com unidades a venda possuem até 2 empreendimentos.

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:

- **52 empresas (27,08% do universo) concentram 78% do total de unidades em oferta.**
- **15 empresas (7,81% do universo) concentram 50,67% do total de unidades em oferta.**
- **5 empresas (2,60% do universo) concentram 34,5% do total de unidades em oferta.**

- **41 empresas (21,35% do universo) concentram 48,9% do total de empreendimentos.**
- **10 empresas (5,21% do universo) concentram 21,88% do total de empreendimentos.**

As menores empresas:

- **75 empresas (39,06% do universo) possuem até 10 unidades em oferta, que representam 5,28% do total em oferta.**
- **44 empresas (22,62% do universo) possuem até 5 unidades em oferta, o que representa 1,87% da oferta.**
- **101 empresas (52,60% do universo) possuem apenas um empreendimento.**

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

Nº Unidades em Oferta	2015		2016		2017		2018	
	Nº Empresas	%	Nº Empresas	%	Nº Empresas	%	Nº Empresas	%
Até 10	83	46,37	80	42,11	86	44,56	75	39,06
11 a 20	30	16,76	35	18,42	30	15,54	43	22,40
21 a 40	35	19,55	40	21,05	37	19,17	36	18,75
41 a 60	13	7,26	12	6,32	13	6,74	10	5,21
61 a 80	6	3,35	9	4,74	5	2,59	9	4,69
81 a 100	2	1,12	2	1,05	7	3,63	7	3,65
101 ou mais	10	5,59	12	6,32	15	7,77	12	6,25
TOTAL	179	100	190	100	193	100	192	100

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Apenas 38 empresas (19,79 % do universo) possuem mais 40 unidades a venda que representa 71,43% da oferta total.

Tabela 4 – Histórico da Distribuição da Oferta por Tipo nos últimos quatro anos

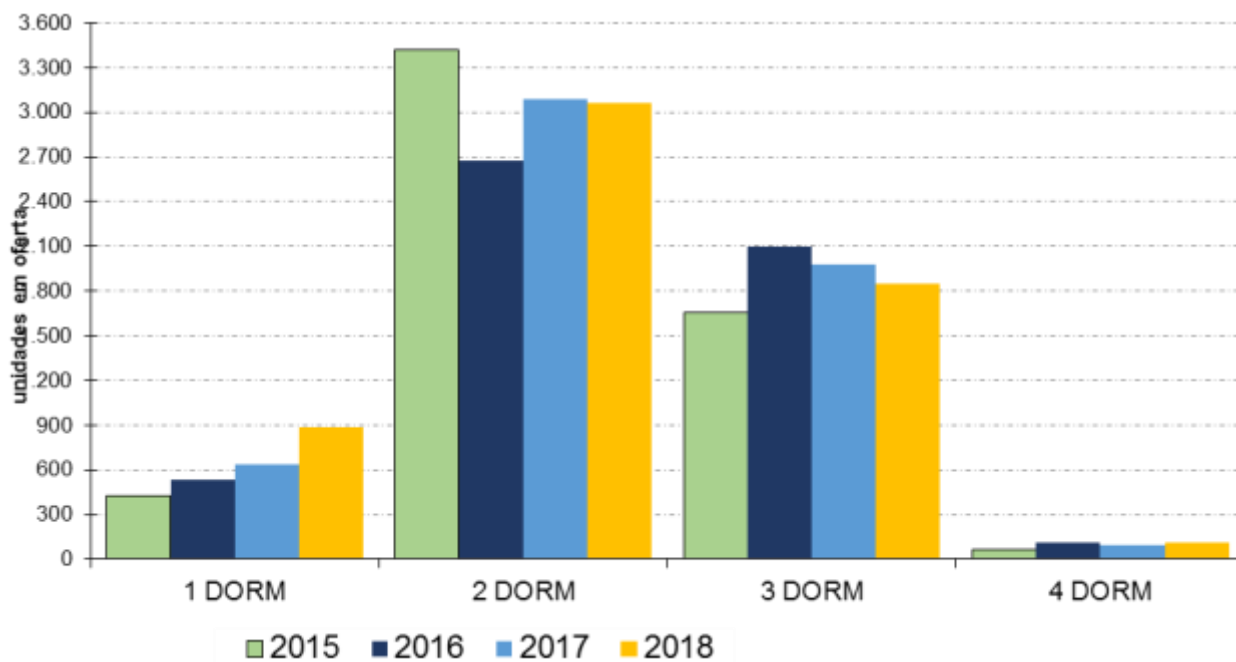
TIPOS	2015		2016		2017		2018	
	unidades	%	unidades	%	unidades	%	unidades	%
Apt. JK	32	0,51	38	0,60	113	1,58	125	1,73
1 Dorm.	424	6,72	536	8,52	639	8,96	887	12,27
2 Dorm.	3.419	54,22	2.677	42,53	3.089	43,31	3.065	42,41
3 Dorm.	1.655	26,24	2.094	33,27	1.978	27,73	1.846	25,54
4 Dorm.	66	1,05	112	1,78	94	1,32	110	1,52
Sub-total	5.596	88,74	5.457	86,70	5.913	82,91	6.033	83,48
Casa 2 Dorm.	54	0,86	31	0,49	25	0,35	17	0,24
3 Dorm.	273	4,33	292	4,64	296	4,15	264	3,65
4 Dorm.	15	0,24	44	0,70	30	0,42	24	0,33
Sub-total	342	5,42	367	5,83	351	4,92	305	4,22
Cob. 1 Dorm.	0	0,00	1	0,02	3	0,04	3	0,04
2 Dorm.	30	0,48	24	0,38	24	0,34	26	0,36
3 Dorm.	37	0,59	42	0,67	44	0,62	37	0,51
4 Dorm.	3	0,05	10	0,16	9	0,13	11	0,15
Sub-total	70	1,11	77	1,22	80	1,12	77	1,07
Flats	1	0,02	10	0,16	10	0,14	23	0,32
Salas/Conj.	260	4,12	329	5,23	750	10,52	754	10,43
Lojas	2	0,03	32	0,51	7	0,10	11	0,15
Outros	35	0,56	22	0,35	21	0,29	24	0,33
Total	6.306	100	6.294	100	7.132	100	7.227	100

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

A maior concentração de imóveis está em apartamentos com 2 dormitórios que representam 42,41% da oferta apurada e 25,54% são apartamento de 3 dormitórios.

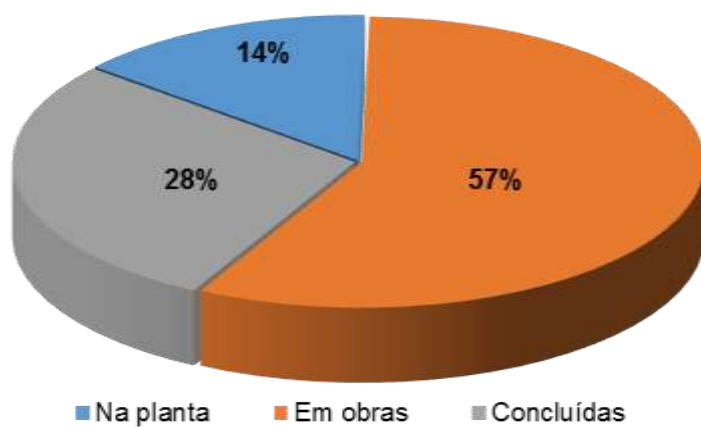
Neste 21º Censo do Mercado Imobiliário de Porto Alegre, os apartamentos de dois dormitórios representaram a grande maioria da oferta, assim como anos anteriores. Nos Censos realizados nos anos de 2002 a 2008 a maioria da oferta era de apartamentos de três dormitórios. Destaca-se neste ano o incremento nos apartamentos de 1 dormitórios que em anos anteriores apresentaram volume de ofertas inferior ao observado neste ano. Observa-se também que nos últimos 3 anos há redução na oferta de apartamentos com 3 dormitórios.

Gráfico 5 – Evolução das Ofertas de Apartamentos de 2015 até 2018



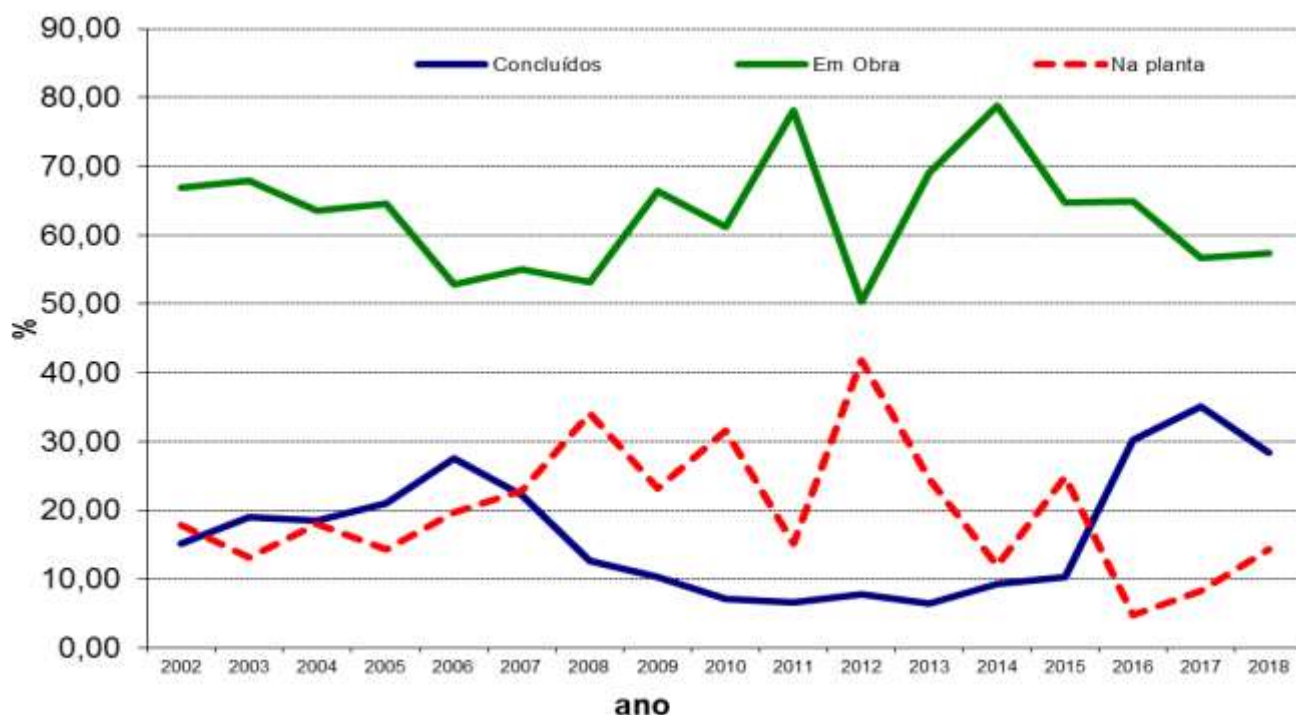
Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Gráfico 6 - Unidades Novas em Oferta por Estágio da Obra em Maio/2018



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

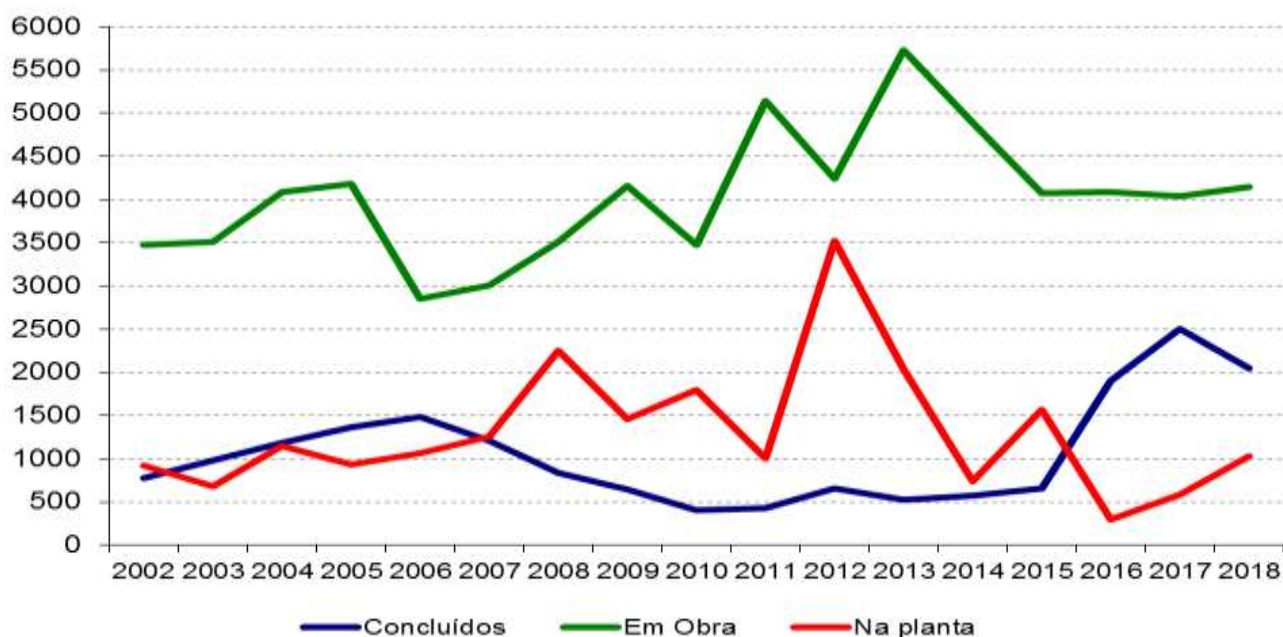
Gráfico 7 – Evolução % do Número de Unidades em Oferta por Estágio da Obra



Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

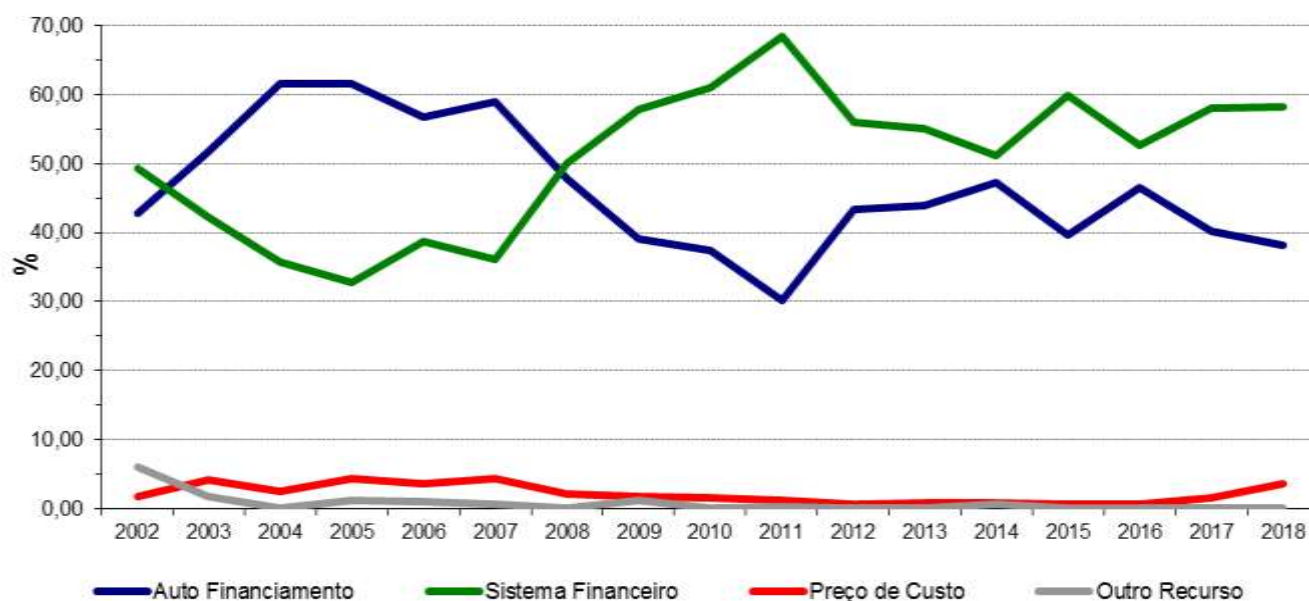
Neste nos últimos 3 anos apresentou o maior índice percentual de unidades concluídas desde 2002, embora o volume de ofertas de imóveis na planta teve uma ligeira evolução ainda está bem abaixo do percentual observado em anos anteriores.

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 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
	Residenciais		Comerciais		
	Unidades	%	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
2013	7.661	92,40	630	7,60	8.291
2014	5.809	93,63	395	6,37	6.204
2015	6.009	95,29	297	4,71	6.306
2016	5.957	94,65	337	5,34	6.294
2017	6.782	95,09	350	4,91	7.132
2018	6.438	89,08	789	10,91	7.227

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Os imóveis comerciais apresentam um incremento recorde neste ano.

Tabela 6 – Evolução da distribuição por faixa de valor

Valor em R\$	2015		2016		2017		2018	
	unidades	unidades	unidades	unidades	unidades	%	unidades	%
até 171.365,40	30	343	413	413	343	5,76	450	6,60
+ 171.365,40 até 247.527,80	1.508	626	800	800	626	10,51	486	7,12
+ 247.527,80 até 323.690,20	411	320	243	243	320	5,37	337	4,94
+ 323.690,20 até 418.893,20	651	705	853	853	705	11,84	1.165	17,07
+ 418.893,20 até 514.096,20	702	1.013	893	893	1.013	17,01	1.143	16,75
+ 514.096,20 até 628.339,80	834	735	1.315	1.315	735	12,34	1.089	15,96
+ 628.339,80 até 818.745,80	748	826	948	948	826	13,87	929	13,62
+ 818.745,80 até 1.104.354,80	354	499	452	452	499	8,38	444	6,51
+ 1.104.354,80 até 1.485.166,80	210	277	265	265	277	4,65	178	2,61
+ 1.485.166,80 até 1.961.181,80	83	216	230	230	216	3,63	226	3,31
acima de 1.961.181,80	304	394	370	370	394	6,62	376	5,51
Subtotal	5.835	5.954	6.782	6.782	5.954	100	6.823	100
Informaram	5.835	5.954	6.782	6.782	5.954	94,60	6.823	94,41
Não Informaram	471	340	350	350	340	5,40	404	5,59
Total	6.306	6.294	7.132	7.132	6.294	100	7.227	100

FONTE:DEE/SINDUSCON-RS

No ano de 2018 a faixa de valor entre R\$ 323,69 mil até 418,89 mil é a mais ofertada.

Tabela 7 – Evolução do Número de Unidades por Área Privativa

Área privativa	2015		2016		2017		2018	
	unidades	%	unidades	%	unidades	%	unidades	%
até 45 m2	1.654	26,23	951	15,11	1.684	23,61	1.460	20,20
+ de 45 até 60 m2	1.493	23,68	1.498	23,80	1.360	19,07	1.838	25,43
+ de 60 até 80 m2	1.767	28,02	1.861	29,57	2.169	30,41	2.156	29,83
+ de 80 até 100 m2	528	8,37	604	9,60	518	7,26	537	7,43
+ de 100 até 120 m2	315	5,00	467	7,42	361	5,06	309	4,28
+ de 120 até 150 m2	113	1,79	341	5,42	413	5,79	288	3,99
+ de 150 até 200 m2	130	2,06	221	3,51	241	3,38	254	3,51
+ de 200 até 250 m2	164	2,60	146	2,32	115	1,61	112	1,55
+ de 250 até 300 m2	79	1,25	65	1,03	69	0,97	92	1,27
+ de 300 até 400 m2	19	0,30	41	0,65	28	0,39	18	0,25
+ de 400 até 500 m2	16	0,25	16	0,25	15	0,21	12	0,17
+ de 500 m2	6	0,10	28	0,44	25	0,35	24	0,33
Não Informado m2	22	0,35	55	0,87	134	1,88	127	1,76
TOTAL	6.306	100	6.294	100	7.132	100	7.227	100

FONTE:DEE/SINDUSCON-RS

Tabela 8 – Distribuição da oferta por bairro em 2018

BAIRRO (emprend)	unidades	%
Sarandi (6)	753	10,42
Petrópolis (52)	507	7,02
Menino Deus (22)	322	4,46
Auxiliadora (19)	248	3,43
Jardim Botânico (15)	237	3,28
Agronomia (3)	222	3,07
Cidade Baixa (7)	220	3,04
Humaitá (3)	220	3,04
Rubem Berta (4)	218	3,02
Partenon (9)	203	2,81

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

Em apenas 10 bairros estão concentradas 43,59% das unidades em oferta (3.150) distribuídos em 140 empreendimentos representando 35,62% dos empreendimentos em oferta.

Tabela 9 – Distribuição dos empreendimentos por Bairro

BAIRRO	empreendimentos	%
Petrópolis	52	13,23
Menino Deus	22	5,60
Auxiliadora	19	4,83
Tristeza	16	4,07
Jardim Botânico	15	3,82
Passo Da Areia	13	3,31
Rio Branco	13	3,31
Bela Vista	11	2,80
Moinhos de Vento	11	2,80
Santana	11	2,80
Vila Ipiranga	11	2,80

Fonte: DEE/SINDUSCON-RS

O Bairro Petrópolis é o que apresenta maior número de empreendimentos com imóveis em oferta. São 52 empreendimentos, representando 13,23% do volume total em oferta.

Em 11 bairros estão concentrados 49,37% dos empreendimentos em com imóveis em oferta.

DEE/SINDUSCON-RS – 17.01.2019