ANÁLISE DO MERCADO DE IMÓVEIS COMPACTOS EM PORTO ALEGRE

Analysis of the Real Estate Market for Small Apartments in Porto Alegre

Gustavo Prado Vares
Universidade Federal do Rio Grande do Sul | Porto Alegre, RS | guvares@gmail.com

Leonardo Steffens Grabowski
Universidade Federal do Rio Grande do Sul | Porto Alegre, RS | leonardosteffensgrabowski@gmail.com

Joana Siqueira De Souza
Universidade Federal do Rio Grande do Sul | Porto Alegre, RS | joana.souza@ufrgs.br

RESUMO

O mercado de imóveis compactos apresentou um acelerado crescimento nos últimos anos. Entretanto, a complexa e extensa rede de fatores que influencia o mercado imobiliário representa desafios para que as empresas do setor avaliem adequadamente o potencial desse segmento. Dessa forma, este trabalho tem como objetivo realizar uma análise do mercado primário de imóveis de até 45 m² de área privativa principal em Porto Alegre. Para isso, o presente estudo foi dividido em duas etapas: a primeira consistiu na identificação e coleta de dados referentes aos principais fatores que impactam o mercado em questão; a segunda envolveu a análise estatística dos dados coletados, buscando identificar padrões e correlações entre eles. Os resultados apontaram para um cenário contraditório, em que o mercado imobiliário como um todo apresenta indicativos de desaceleração, com provável redução da disponibilidade de crédito e manutenção da taxa de juros em patamares elevados, enquanto imóveis compactos têm se destacado positivamente em relação a outras tipologias, impulsionados pelo seu perfil de compra para investimentos. Por conta disso, seu desempenho também está fortemente relacionado à rentabilidade do produto. Nesse contexto, percebe-se a carência de bases de dados completas e com alto nível de detalhamento, essenciais para a análise assertiva desse mercado.

Palavras-chave: Imóveis Compactos; Mercado Imobiliário; Análise Estatística; Fatores Influentes do Mercado Imobiliário; Rentabilidade dos Imóveis.

ABSTRACT

The demand for small apartments has shown accelerated growth in recent years. However, the complex and extensive network of factors that influence real estate poses challenges for companies to adequately assess the potential of this segment. Thus, this research aims to analyze the primary market for apartments up to 45 m² of net internal area in Porto Alegre. The study was divided into two stages: the first consisted of identifying and collecting data on the main factors that impact this specific segment; the second comprised the statistical analysis of the data collected to identify patterns and correlations. The results pointed to a contradictory scenario: while the overall real estate market shows signs of deceleration, with a potential reduction in credit availability and the maintenance of high interest rates, small apartments have stood out positively compared to other property types, driven by their appeal as investment assets. Consequently, their performance is also strongly related to the product's profitability. In this context, the lack of comprehensive and detailed databases becomes apparent, posing a challenge to conducting more accurate analysis.

Keywords: *Small Apartments. Real Estate Market. Statistical Analysis. Influential Market Factors. Property Profitability.*

1 INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário e a construção civil são fundamentais para o desenvolvimento econômico. No Brasil, o setor da construção representou, em 2022, mais de 2,3 milhões de empregos e gerou receita superior a R$ 450 bilhões (IBGE, 2022).

Esse mercado, porém, é complexo e influenciado por fatores macro e microeconômicos. Políticas monetárias e fiscais, como taxa de juros, crédito e desemprego, afetam a oferta e demanda por imóveis (Apergis, 2003), enquanto localização, infraestrutura e aspectos demográficos impactam a dinâmica local.

Apesar de sua rigidez, o setor também responde a mudanças de consumo. Um exemplo recente é o aumento dos imóveis compactos, com até 45m². Em São Paulo, em 2023, 75% dos lançamentos foram desse tipo, contra 54% em 2019 (SECOVI-SP). Em Porto Alegre, representaram 47% dos lançamentos em 2023 (SINDUSCON-RS, 2024). Essas unidades atendem ao estilo de vida urbano, com foco em praticidade, localização e investimento.

Diante desta tendência, é fundamental que incorporadoras realizem análises de mercado aprofundadas. Muitas, contudo, seguem tendências sem embasamento analítico. McMillan (2015) alerta que um mercado aparentemente em expansão pode já estar saturado, reforçando a importância da análise para mitigar riscos e embasar decisões.

Este estudo tem como objetivo analisar o mercado primário de imóveis de até 45m² em Porto Alegre. A análise concentra-se em unidades novas da produção privada, não contemplando o mercado secundário nem programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida. Foram identificados e avaliados os fatores que influenciam esse segmento, buscando padrões e relações relevantes.

Embora variáveis como localização e padrão construtivo sejam fundamentais na precificação imobiliária, este trabalho adota uma abordagem voltada à compreensão das dinâmicas gerais do segmento na cidade. Nesse contexto, tais características tendem a estar diluídas nas médias de mercado. Ademais, as bases de dados utilizadas não fornecem detalhamento suficiente dessas variáveis, o que inviabiliza sua consideração. Por fim, as fontes disponíveis apresentam cobertura histórica recente, o que impõe limitações à identificação de tendências de longo prazo

2 MÉTODO

O presente estudo foi dividido em duas fases: (*i*) Coleta de dados referente às variáveis; e (*ii*) Análise dos dados coletados.

2.1 FASE 1 – COLETA DE DADOS

A primeira etapa envolveu a identificação dos fatores de influência do mercado imobiliário, ou seja, indicadores com importância de serem analisados e cuja variação tem um impacto significativo no comportamento do mercado. Após essa identificação, foram coletados dados referentes aos indicadores definidos. O Quadro 1 apresenta os dados coletados, bem como sua fonte.

Quadro 1 – Dados coletados

Dado	Fonte	Período	Periodicidade
Taxa Selic	Banco Central do Brasil	06/1986 a 06/2024	Diária
IPCA	IBGE	01/1994 a 06/2024	Mensal
Saldo da Caderneta de Poupança	ABECIP	01/1995 a 06/2024	Mensal
Financiamento Imobiliário: Operações contratadas com recursos de caderneta	ABECIP	01/2002 a 06/2024	Mensal
Estoque de títulos de financiamento imobiliário privado na B3	B3, divulgado pelo Banco Central do Brasil	04/2014 a 05/2024	Mensal
Vendas e estoques de unidades em Porto Alegre	SINDUSCON-RS	09/2020 a 12/2023	Mensal
Lançamentos de unidades em Porto Alegre	SINDUSCON-RS	09/2020 a 12/2023	Trimestral
Rentabilidade de locação a nível Brasil	FIPEZAP	01/2008 a 06/2024	Mensal
Rentabilidade de locação em Porto Alegre	FIPEZAP	01/2014 a 06/2024	Mensal
Rentabilidade da locação em Porto Alegre	SECOVI-RS	2013 a 2023	Anual

Fonte: Os autores (2025).

Já que foram coletados indicadores de diferentes fontes e características, o período disponível para análise varia. Para fatores macroeconômicos, como índices de inflação, taxas de juros e dados da poupança, o histórico é maior, contendo mais de 30 anos de dados. Já para dados mais específicos, como os dados do Sinduscon-RS, o histórico é mais recente, sendo a partir do 4° trimestre de 2020.

Os informes mensais do SINDUSCON-RS têm como fonte a plataforma Órulo, uma das maiores do país na distribuição de lançamentos do mercado imobiliário. Por se tratar de uma plataforma aberta à adesão de incorporadoras, os dados não se restringem às empresas sindicalizadas, mas sim aos empreendimentos cadastrados. Por isso, embora amplamente representativa, a base pode não abranger todos os lançamentos do mercado. Tais informes apresentam indicadores como preço unitário médio, unidades vendidas, lançadas e em estoque, segmentadas por status (“Lançamento”, “Em Construção” e “Pronto”). A segmentação de áreas segue faixas específicas: até 30 m², 31–45 m², 46–55 m² etc. Como a maioria dos imóveis compactos tem entre 20 e 35 m², foram considerados nesta análise os imóveis com até 45 m² — duas primeiras categorias. Essa definição também é utilizada por outras fontes, como o SECOVI-SP.

2.2 FASE 2 – ANÁLISE DOS DADOS COLETADOS

A análise foi feita em 3 etapas: (*i*) Análise geral do mercado imobiliário; (*ii*) Análise do mercado de imóveis compactos em Porto Alegre; e (*iii*) Análise de rentabilidade do produto.

Na primeira etapa, foram examinados os fatores macroeconômicos que afetam o setor como um todo. A segunda focou no desempenho dos imóveis compactos de Porto Alegre em comparação a outras tipologias, considerando crescimento e explorando tendências futuras.

Quanto à análise de dados dos volumes financeiros ao longo do tempo, é importante considerar sua correção pelo índice de inflação. Desde a criação do Plano Real, em julho de 1994, até dezembro de 2023, o índice IPCA acumulado foi de aproximadamente 640% (IBGE, 2024). Assim, foi adotada a correção pelo IPCA para todos os valores monetários representados, a partir das séries históricas divulgadas pelo IBGE (2024).

A informação do Valor Geral de Vendas (VGV) por categoria de imóvel, na base de dados do Sinduscon-RS, só é fornecida a partir de setembro de 2023. Com isso, foi feito o cálculo do valor estimado para cada categoria de área, utilizando o preço do m² e a área média da categoria, através da Equação (1).

VGV Estimado = Unidades * Área Média por unidade * Preço médio por m² (1)

A área média foi calculada como a média dos limites da categoria. Para as categorias extremas (de até 30m² e acima de 180m²), foi utilizada uma estimativa baseada nos meses com dados disponíveis. Os valores médios utilizados estão apresentados no Quadro 2:

Quadro 2 – Categorias e respectivas áreas consideradas

Categoria de área	Área média considerada
até 30 m²	24 m²
31 a 45 m²	38 m²
46 a 55 m²	50,5 m²
56 a 65 m²	60,5 m²
66 a 85 m²	75,5 m²
86 a 100 m²	93 m²
101 a 130 m²	115,5 m²
131 a 180 m²	155,5 m²
mais de 180 m²	350 m²

Fonte: Os autores (2025).

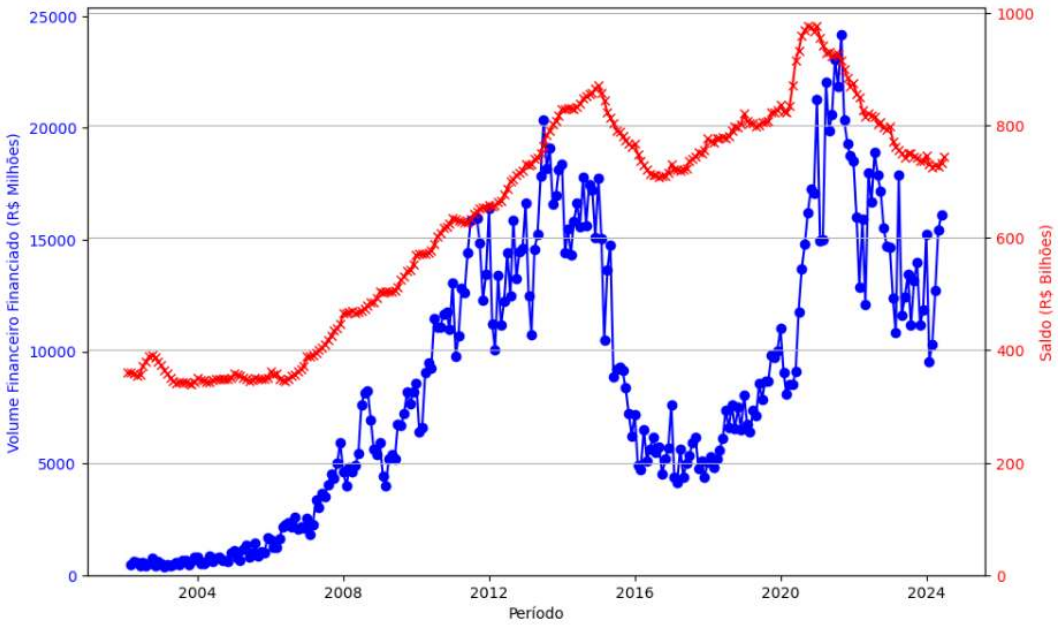
3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

3.1 ANÁLISE GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

3.1.1 FINANCIAMENTO ATRAVÉS DO SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO

O Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) é o principal instrumento de financiamento do mercado imobiliário. Ao analisarmos o seu comportamento histórico corrigido pela inflação, observa-se uma queda expressiva de seu saldo, atingindo patamares mínimos desde 2013 e se assemelhando ao valor atingido durante a crise de 2016 (Figura 1). Tal queda implica também na redução do volume de financiamentos concedidos através desse instrumento, com um coeficiente de correlação de 0,80.

Figura 1 – Saldo do SBPE versus Volume financeiro financiado pelo SBPE



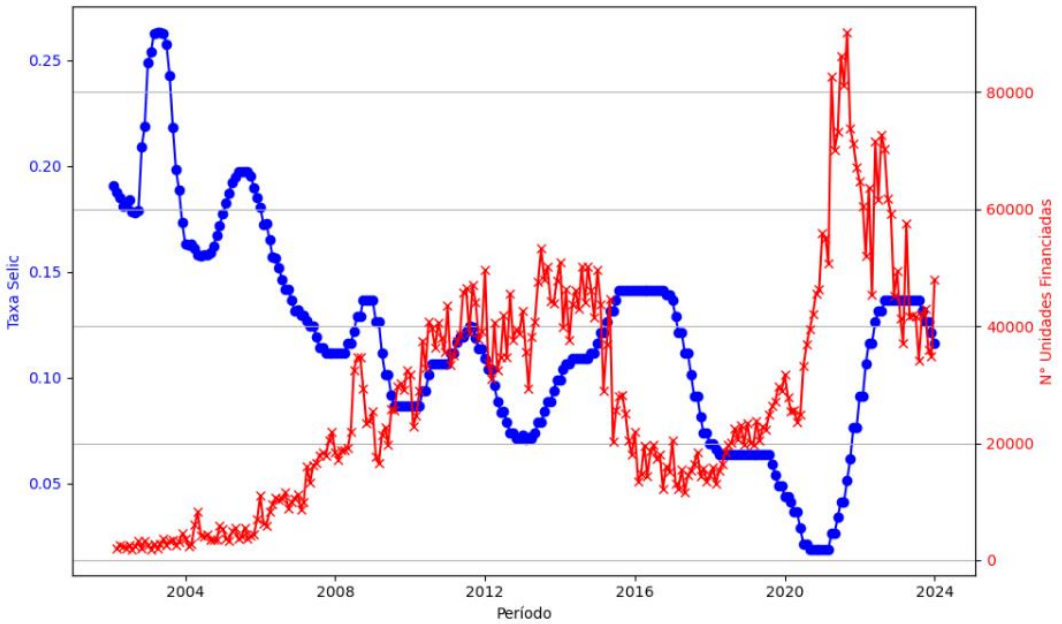
Fonte: ABECIP, 2024a; ABECIP, 2024b.

Entre as causas para essa redução do saldo está o fato de que nos últimos anos o mercado financeiro do país tem ganhado bastante força entre os investidores “pessoa física”. Segundo dados da B3 (2024), a bolsa de valores brasileira passou de 1,4 milhão de investidores pessoa física em 2019, para 5,1 milhões em março de 2024 – um aumento de 264%. Os produtos de Renda Fixa saíram de 8,7 milhões de investidores em 2020 para 16,3 milhões em março de 2024 – um aumento de 87%. Isso significa que cada vez mais as pessoas estão buscando novas formas de investimentos, causando um fluxo negativo de arrecadação da poupança, que possui potencial de retorno baixo quando comparada a outros instrumentos.

3.1.2 UNIDADES FINANCIADAS PELO SBPE

Ao analisar-se o número total de unidades financiadas mensalmente com a taxa Selic, percebe-se que há uma correlação negativa entre eles, de -0,57. Ou seja, conforme a taxa diminui, aumenta-se o número de unidades financiadas, corroborando com Mendonça (2013), visto que taxas menores influem em financiamentos mais baratos. Isso explica o forte aumento de unidades financiadas entre 2020 e 2021, visto que a taxa Selic esteve em patamares extremamente baixos (Figura 2).

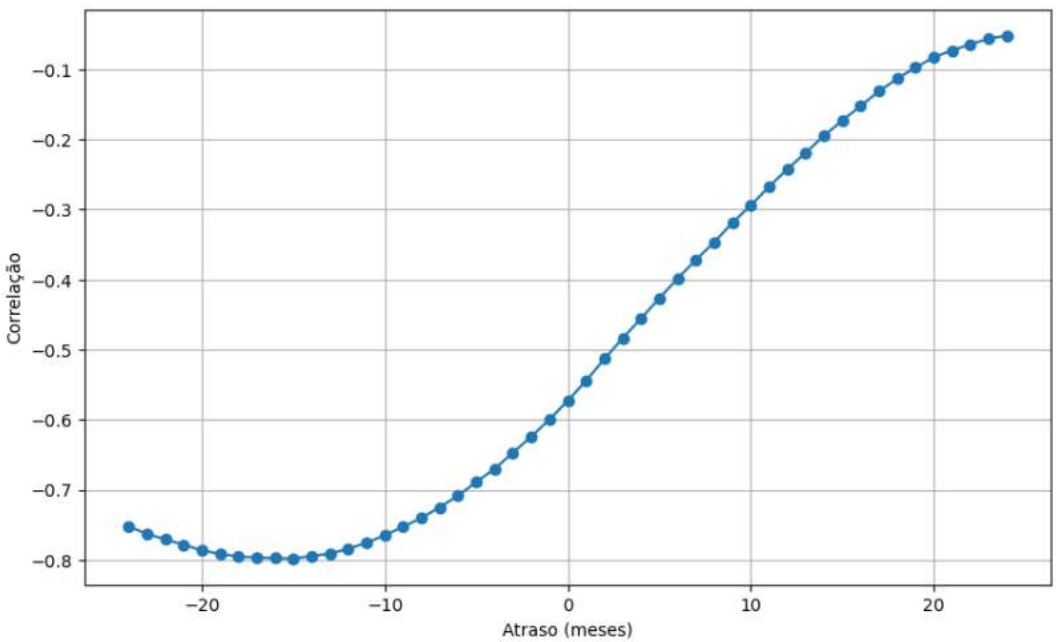
Figura 2 – Taxa Selic *versus* N° de Unidades Financiadas pelo SBPE



Fonte: ABECIP, 2024b; IBGE, 2024.

Realizando a análise da correlação cruzada entre as séries, identifica-se que o comportamento é ainda mais significativo com um atraso de 10 a 20 meses. Ou seja, o impacto no número de unidades financiadas está mais relacionado com a taxa Selic se for considerada uma resposta atrasada, em que ocorre a alteração da taxa e após esse período há um impacto mais significativo no volume financiado. A correlação cruzada tem seu valor máximo com um atraso de 15 meses, sendo de -0,80 e está representada na Figura 3.

Figura 3 – Análise de correlação cruzada entre a taxa Selic e o N° de Unidades Financiadas pelo SBPE

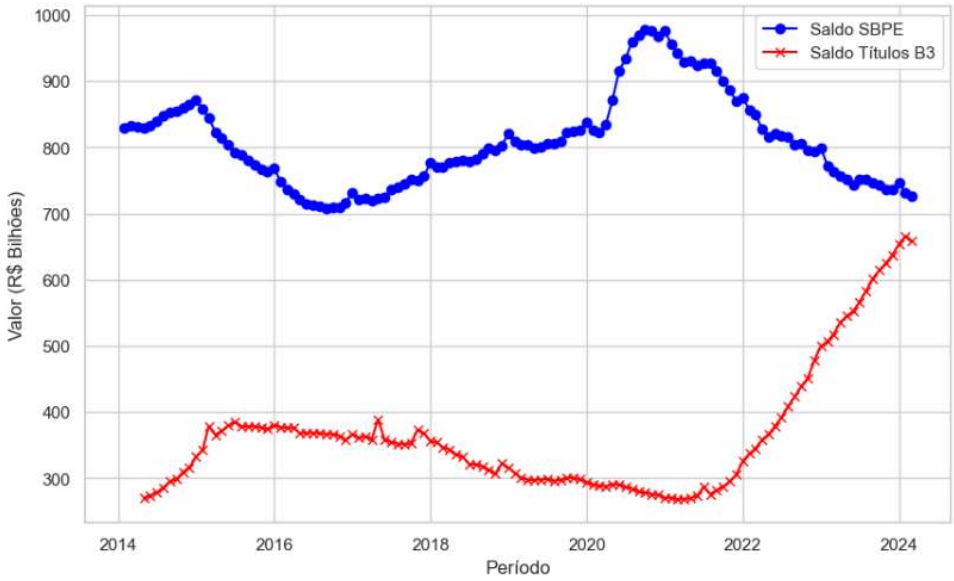


Fonte: Os autores (2025).

3.1.3 RECURSOS DE CRÉDITOS PRIVADOS AUMENTANDO

Em contrapartida à crescente escassez de recursos do SBPE, evidencia-se, a partir de dados da B3, que há um forte crescimento de títulos de financiamento imobiliários privados, tais como as Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras Hipotecárias (LH) e Letras Imobiliárias Garantidas (LIG). Quando comparados ao saldo da caderneta de poupança, nota-se que desde 2022 há um aumento desses instrumentos, principalmente LCIs e CRIs (Figura 4). Entretanto, esses financiamentos tendem a ser mais caros, dada a exigência do mercado de uma maior taxa de retorno. Além disso, é relevante notar que enquanto o financiamento através de recursos do SBPE ou FGTS são focados no cliente final, os instrumentos de crédito privado são focados para a concepção do empreendimento por parte da incorporadora, financiando a construção do empreendimento.

Figura 4 – Comparação do saldo dos recursos do SBPE com o estoque de títulos de crédito imobiliário na B3



Fonte: ABECIP, 2024a; B3, 2024.

3.1.4 SÍNTESE DA ANÁLISE GERAL DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Os recursos do SBPE estão diminuindo, com vários períodos consecutivos de captação negativa, gerando a redução do seu saldo e, consequentemente, pressionando a disponibilidade de financiamento através desse meio. Tal redução de recursos potencialmente tem relação com a maior participação da população no mercado financeiro (B3, 2024), ao mesmo tempo que buscam por melhores retornos do seu capital investido.

Foi constatado que a redução do saldo do SBPE tem relação direta com o volume financiado através dele, em queda desde 2021. Porém, espera-se que esse cenário fique ainda mais crítico, conforme alertado pelo presidente da Caixa Econômica Federal (Barcellos, 2024). Também foi constatado que há uma correlação negativa entre o volume financiado e a taxa Selic, onde um aumento da taxa de juros causa uma pressão sobre os financiamentos, causando uma retração.

Em contrapartida à essa redução, o volume de financiamento através de instrumentos de crédito privado no Brasil tem crescido muito nos últimos anos. Entretanto, esse tipo de crédito é bastante direcionado para financiamento de projetos de incorporadoras e construtoras, e não adquirentes individuais de propriedades.

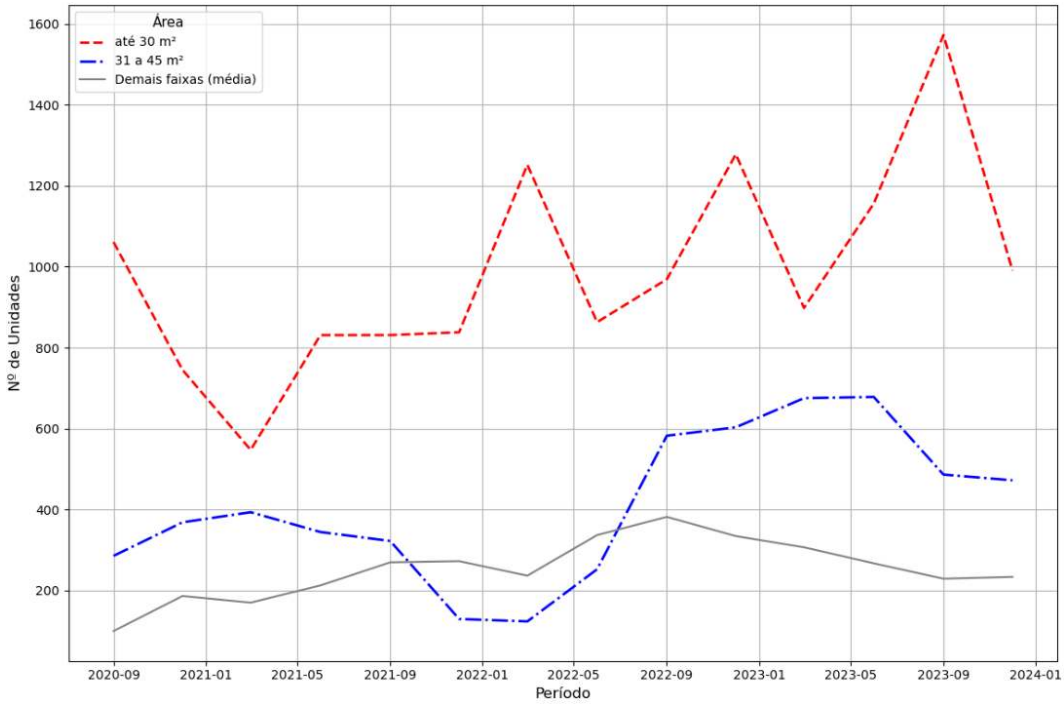
Esse conjunto de fatores apresenta um cenário desafiador para o mercado imobiliário nos próximos anos, com uma maior escassez de crédito, possivelmente desacelerando o crescimento do setor. Além disso, a taxa Selic esperada pelo mercado para os próximos anos, obtida através dos contratos de depósitos interfinanceiros futuros, com os códigos DI1F25, DI1F26, DI1F27, DI1F28, DI1F29 e DI1F30 (Infomoney, 2024), indica uma manutenção da taxa em patamares elevados, pressionada pelas incertezas fiscais no país e pelo cenário externo desafiador, com relação à postura do FED (Resende, 2024), causando o mesmo efeito contracionista apresentado por Mendonça (2013).

3.2 ANÁLISE DO MERCADO DE IMÓVEIS COMPACTOS EM PORTO ALEGRE

3.2.1 IMÓVEIS EM LANÇAMENTO

Na Figura 5, é possível notar que os apartamentos compactos, especialmente os de até 30m², apresentam uma tendência de crescimento, comportamento que não é necessariamente replicado diretamente por outras tipologias. Para fins de simplificação visual, as faixas que não são foco direto da análise foram agregadas sob a categoria 'Demais faixas (média)', que representa a média dos valores das demais categorias de metragem por período.

Figura 5 – Unidades lançadas por período (acumulado 12 meses) com segmentação por faixa de área



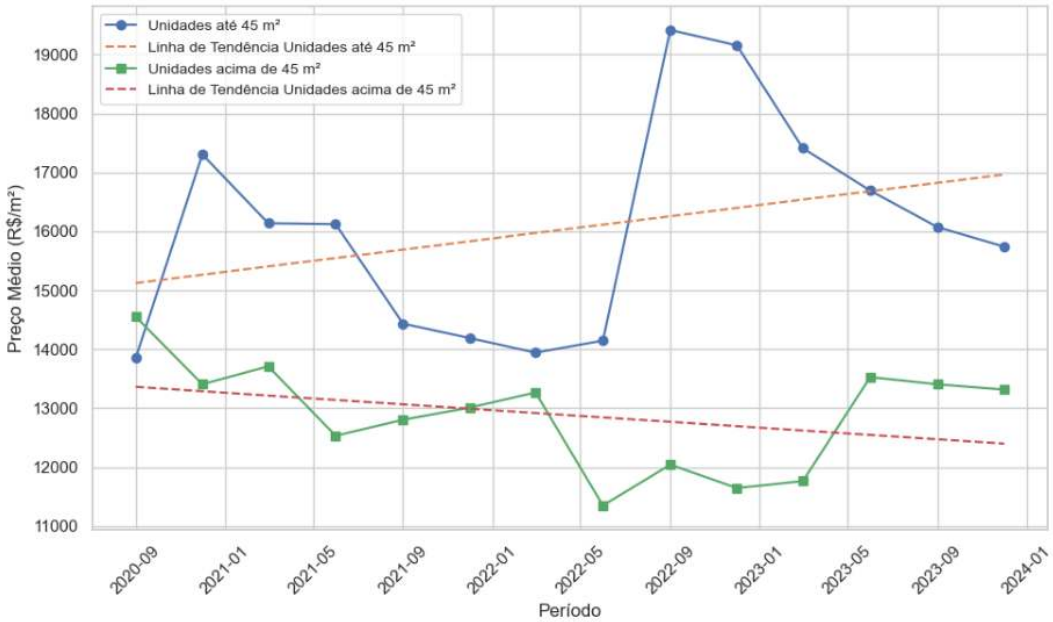
Fonte: SINDUSCON-RS, 2024.

Destaca-se que as unidades de até 30 m² têm um volume de lançamentos bastante grande. Todavia, deve-se atentar ao fato de que número de unidades unicamente não nos dá a informação completa sobre o mercado, visto que, por exemplo, unidades de área maior têm uma participação consideravelmente maior no valor de vendas do que as microunidades.

3.2.1.1 PREÇO UNITÁRIO MÉDIO DE LANÇAMENTO

Identifica-se que as unidades compactas tendem a ter um preço unitário significativamente superior com relação ao restante. Além disso, enquanto as compactas apresentam uma alta dos preços médios de lançamento nos últimos anos, as outras categorias representam uma leve queda (Figura 6).

Figura 6 – Preço unitário médio de lançamento por período com segmentação por tamanho



Fonte: SINDUSCON-RS, 2024.

Isso significa que, para cada metro quadrado privativo construído, as incorporadoras buscam um retorno maior em unidades compactas. Há alguns fatores que contribuem para essa dinâmica:

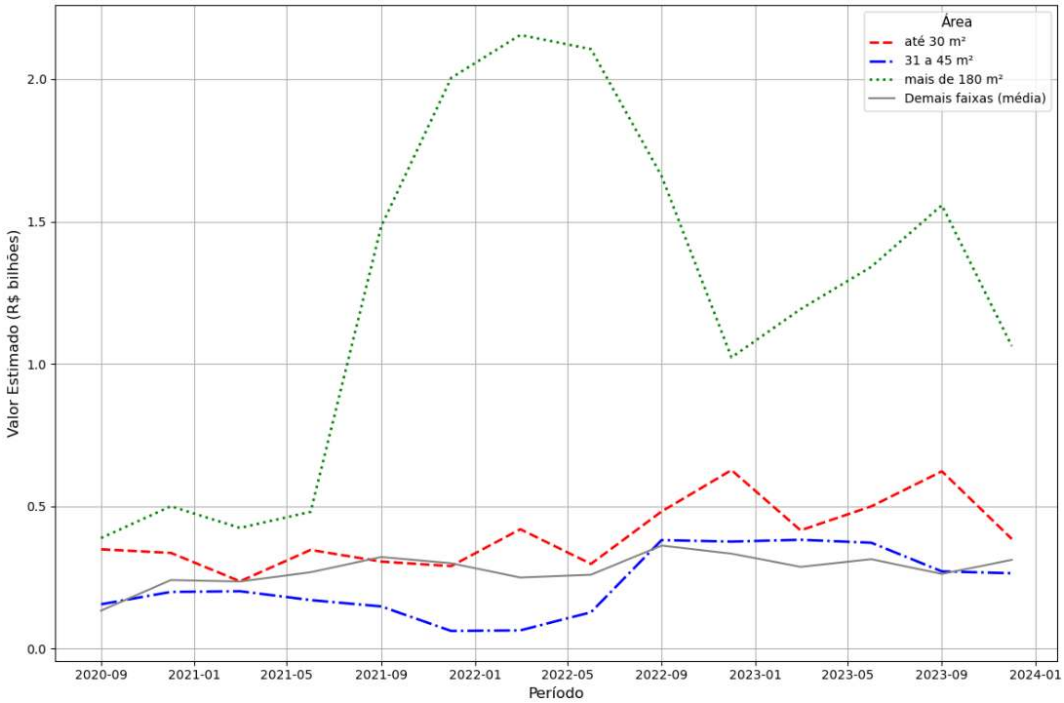
a. Prédios focados em unidades compactas tendem a ter mais áreas comuns, visando complementar a área privativa do imóvel. Isso pode gerar um custo maior por metro quadrado privativo para a construção e composição dessas áreas, ocultos nessa análise.

b. Por terem área menor, pode ser cobrado um valor por m² superior, visto que o valor final ainda será menor, tornando-se acessível à uma parcela maior da clientela. Além disso, por ter um foco principal de venda para “clientes investidores”, seu preço é comparado ao potencial de retorno dos imóveis por meio do aluguel e valorização.

3.2.1.2 VALOR GERAL ESTIMADO DE LANÇAMENTOS

A partir do cálculo do valor geral estimado, observa-se que, apesar do alto volume de unidades lançadas no formato compacto, mesmo com um preço unitário superior, sua representatividade é regular, sem destoar do resto do mercado. Com isso, pode-se inferir inicialmente que não há uma anormalidade nos lançamentos desse tipo de imóvel, pois por mais que haja um grande volume de lançamentos nesse formato, sua representação no valor geral de lançamentos está condizente com as outras categorias. A categoria que tem maior representatividade é de unidades com mais de 180 m², ou seja, imóveis maiores e de alto padrão (Figura 7).

Figura 7 – Valor estimado de lançamentos por período com segmentação por faixa de área



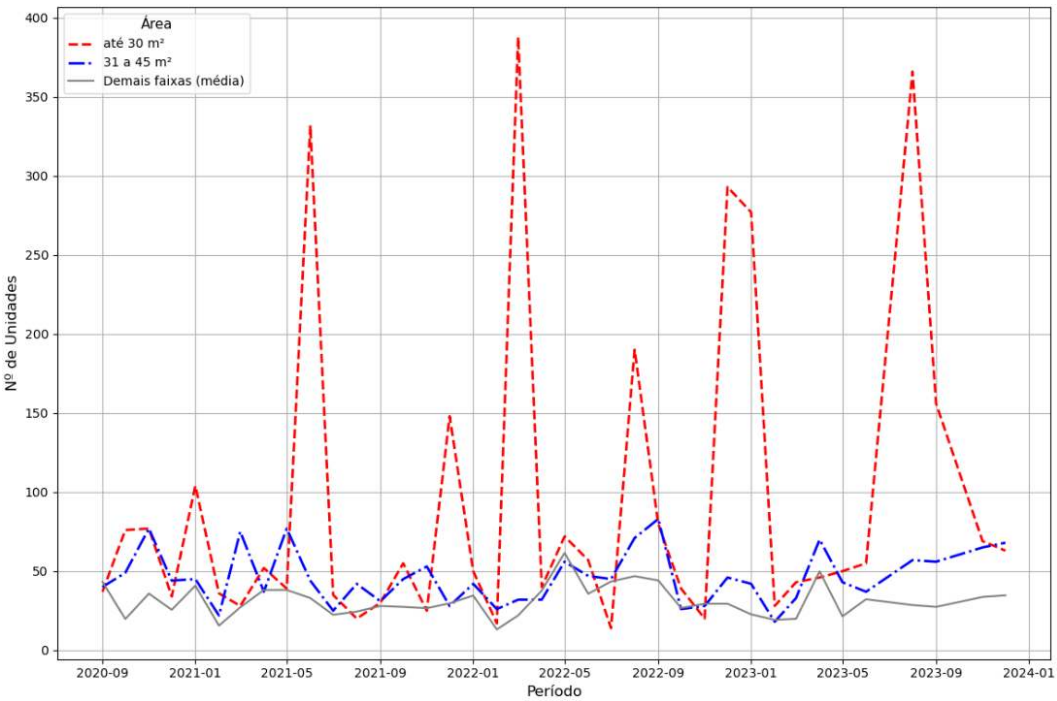
Fonte: adaptado de dados do SINDUSCON-RS, 2024.

3.2.2 IMÓVEIS VENDIDOS

3.2.2.1 UNIDADES VENDIDAS

O volume de unidades vendidas apresenta uma certa regularidade entre as categorias de área. Porém, as unidades com até 30 m² destoam com um alto volume de vendas em períodos específicos, como pode-se verificar na Figura 8, influenciado pelo lançamento de novos empreendimentos.

Figura 8 – Unidades vendidas por período com segmentação por faixa de área

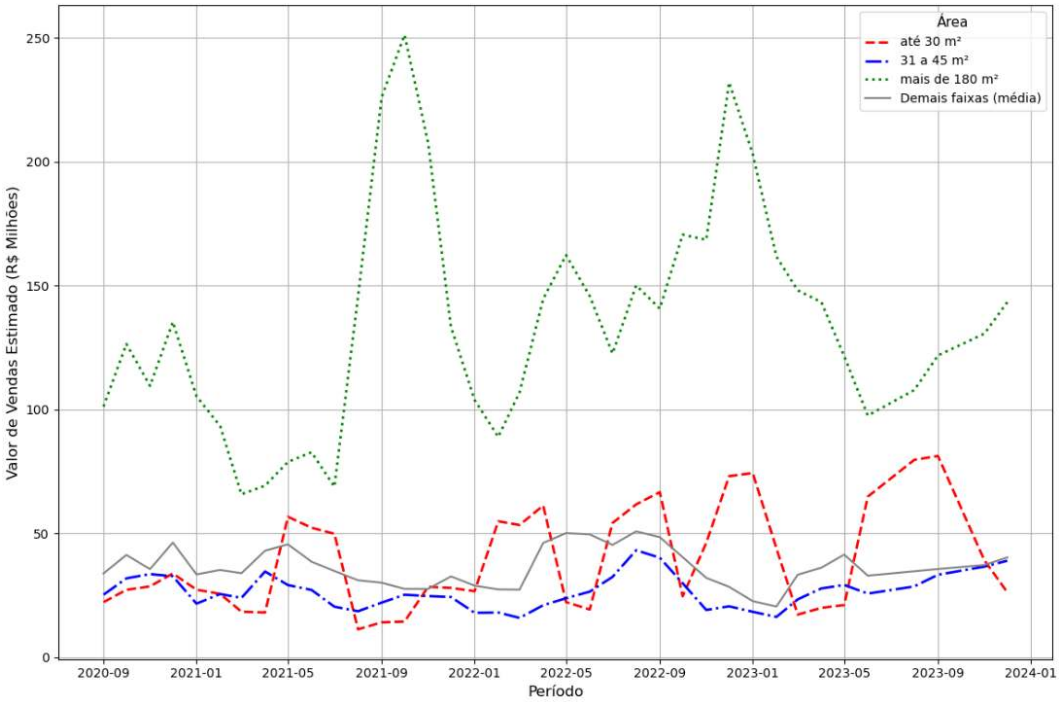


Fonte: SINDUSCON-RS, 2024.

3.2.2.2 VALOR GERAL ESTIMADO DE VENDAS

Analisando-se o VGV estimado, adotando a média móvel com uma janela de 3 meses, tem-se o resultado representado pela Figura 9.

Figura 9 – Média móvel do Valor de Vendas estimado por período com segmentação por faixa de área



Fonte: adaptado de dados do SINDUSCON-RS, 2024.

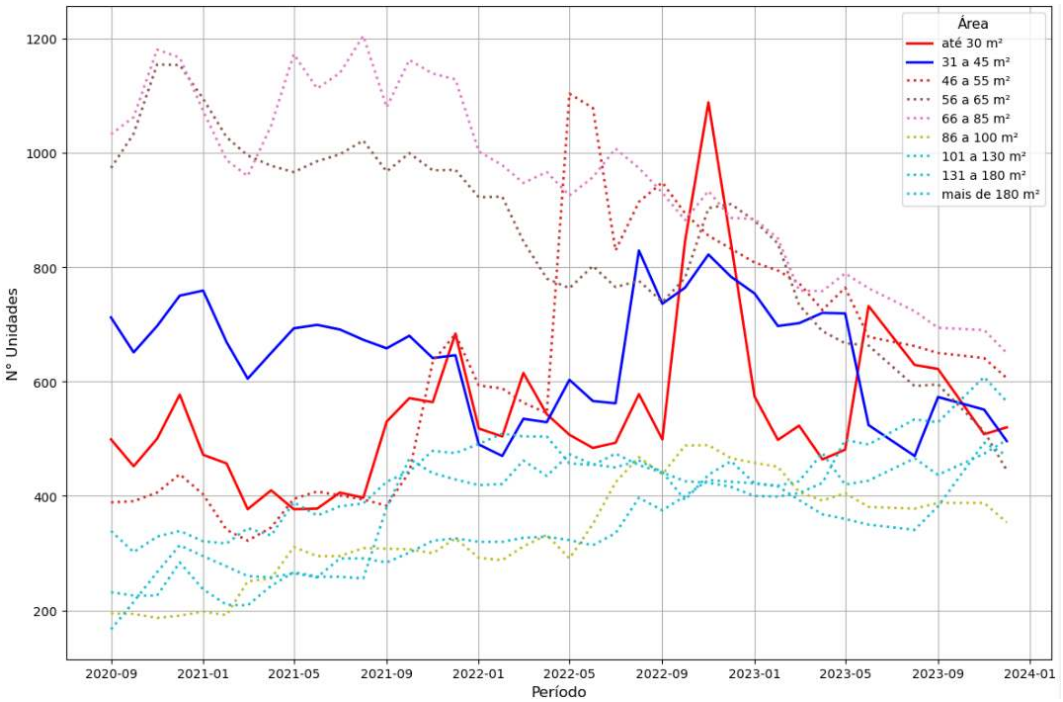
Observa-se que as vendas refletem o comportamento dos lançamentos, com as unidades compactas possuindo representatividade regular no VGV, enquanto unidades com mais de 180 m² têm uma representatividade bem superior.

3.2.3 IMÓVEIS EM ESTOQUE

3.2.3.1 UNIDADES EM ESTOQUE

Identifica-se que há uma regularização das unidades em estoque ao longo dos anos entre as categorias (Figura 10). Ou seja, categorias de imóveis que possuíam um estoque maior foram alvo de menos lançamentos, visando minimizar o estoque das incorporadoras, estando ao final de 2023 em um patamar regular.

Figura 10 – Unidades em estoque por período com segmentação por faixa de área



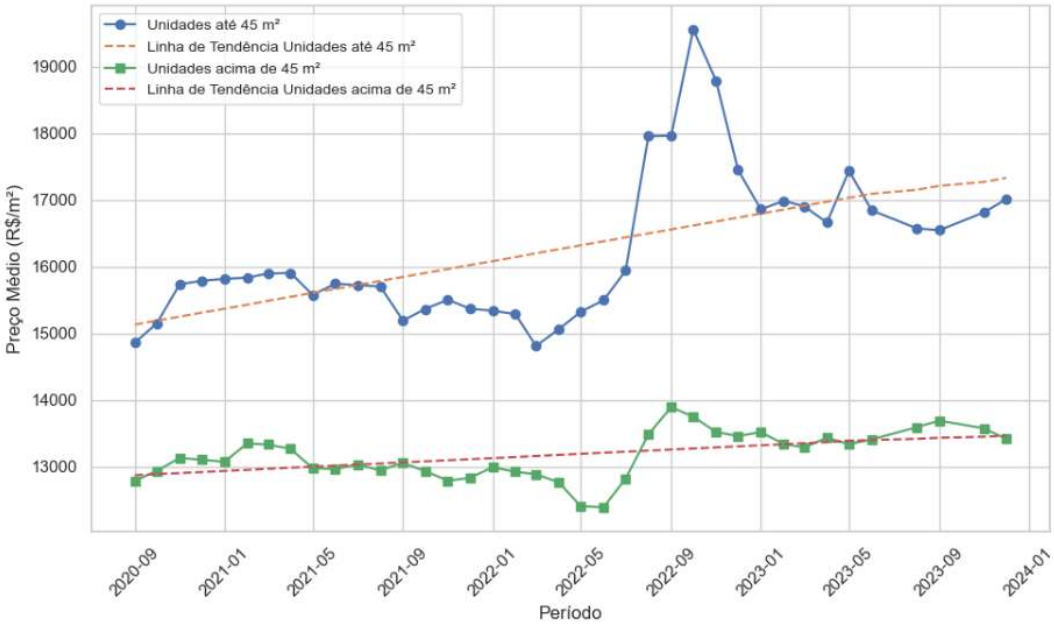
Fonte: SINDUSCON-RS, 2024.

Por apresentarem um comportamento regular ao longo do tempo, não há indicativos de uma estagnação do mercado de imóveis compactos em vista do estoque de unidades. Ou seja, o volume de lançamentos tem sido acompanhado pelo volume de vendas.

3.2.3.2 PREÇO UNITÁRIO MÉDIO DO ESTOQUE

Foi identificada uma leve tendência de alta no preço unitário médio do estoque, mais acentuada para as tipologias compactas, representando um comportamento intermediário entre as unidades lançadas e vendidas (Figura 11). Isso pode ser devido tanto à atualização dos preços das unidades estocadas, quanto à renovação desse estoque, ao passo que são vendidas as unidades com preço menor, saindo do estoque, e lançadas unidades com preço maior, entrando no estoque.

Figura 11 – Preço unitário médio do estoque por período com segmentação por tamanho

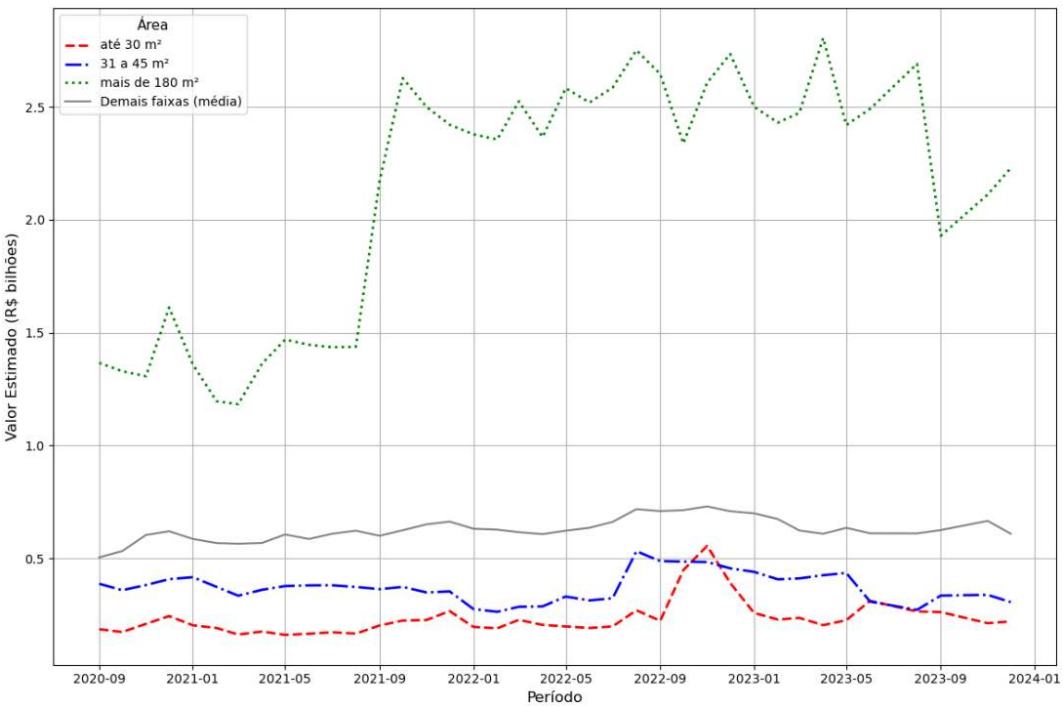


Fonte: SINDUSCON-RS, 2024.

3.2.3.3 VALOR GERAL ESTIMADO DO ESTOQUE

Constata-se que as unidades compactas representam os menores valores ao longo do tempo, indicando que há uma boa absorção dos lançamentos pelo mercado, sendo convertidas em vendas. Isso também pode ser um indicativo de que há espaço para aumentar o *share* dessas tipologias dentro do portfólio das incorporadoras (Figura 12).

Figura 12 - Valor estimado do estoque por período com segmentação por faixa de área



Fonte: adaptado de dados do SINDUSCON-RS, 2024.

3.2.4 SÍNTESE DA ANÁLISE DO MERCADO DE IMÓVEIS COMPACTOS EM PORTO ALEGRE

A análise realizada revelou que o preço unitário médio de unidades compactas é superior a outras tipologias, seja em unidades lançadas, vendidas, ou em estoque. Isso representa um ganho possivelmente maior por parte das incorporadoras, que com uma mesma área vendável têm um potencial de faturamento maior. Entretanto, devem ser considerados os custos adicionais, especialmente os relacionados às áreas comuns equipadas.

Em relação aos lançamentos de novas unidades, as compactas possuem um volume superior às demais tipologias. Entretanto o valor de vendas estimado é similar ao de outras tipologias de imóvel, e significativamente inferior aos imóveis de área superior a 180m².

Ao observar o estoque de unidades, percebe-se que há um equilíbrio. Isso indica que há um ciclo de lançamentos e vendas regular, onde o número de unidades lançadas é absorvido pelo mercado. Além disso, quando comparado às outras tipologias, o valor estimado do estoque das unidades compactas está entre os menores.

3.3 ANÁLISE DA RENTABILIDADE DO PRODUTO

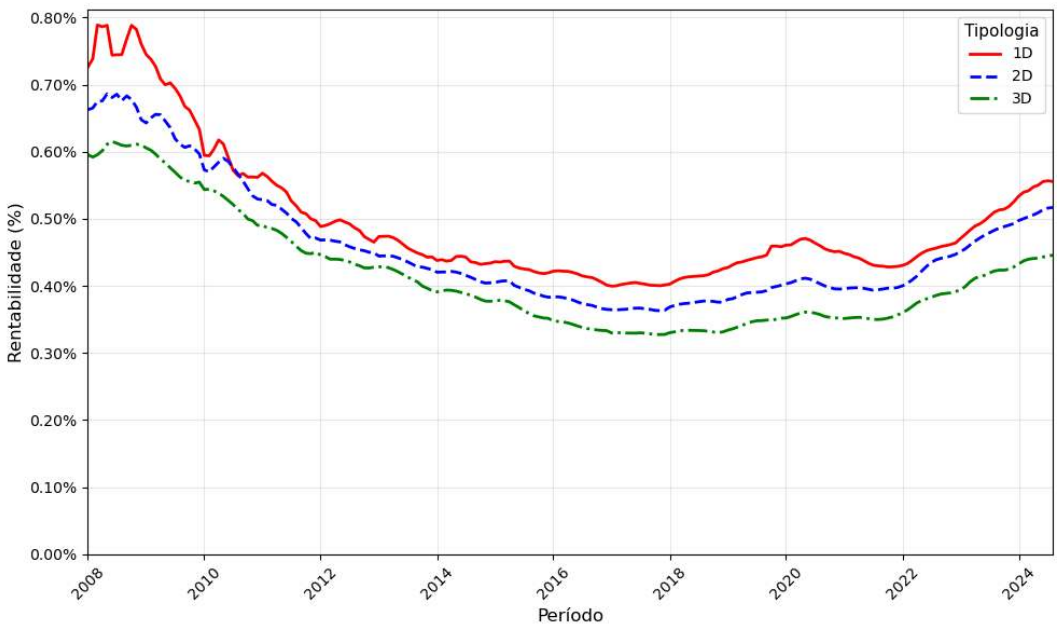
O público comprador destes imóveis busca rentabilizar seu patrimônio através da locação e valorização do imóvel. Assim, é essencial analisar a performance do mercado com relação ao retorno obtido, principalmente através do aluguel.

Além do aluguel convencional, tem ganhado força no mercado de imóveis compactos a locação por temporada. Segundo a Hotel Invest (2022), estima-se que de 20 a 30% das unidades residenciais compactas lançadas são aderentes ao formato de locação por temporada, que consiste em aluguéis temporários de até 90 dias (BRASIL, 1991).

3.3.1 LOCAÇÃO CONVENCIONAL

Dados do índice FipeZAP indicam que, nacionalmente, imóveis menores — como os de um dormitório — apresentam rentabilidade superior. Isso, aliado à sua maior liquidez, explica a preferência por eles quando o intuito é investimento. Após queda iniciada em 2008, a rentabilidade voltou a crescer a partir de 2017, embora ainda abaixo dos níveis anteriores (Figura 13).

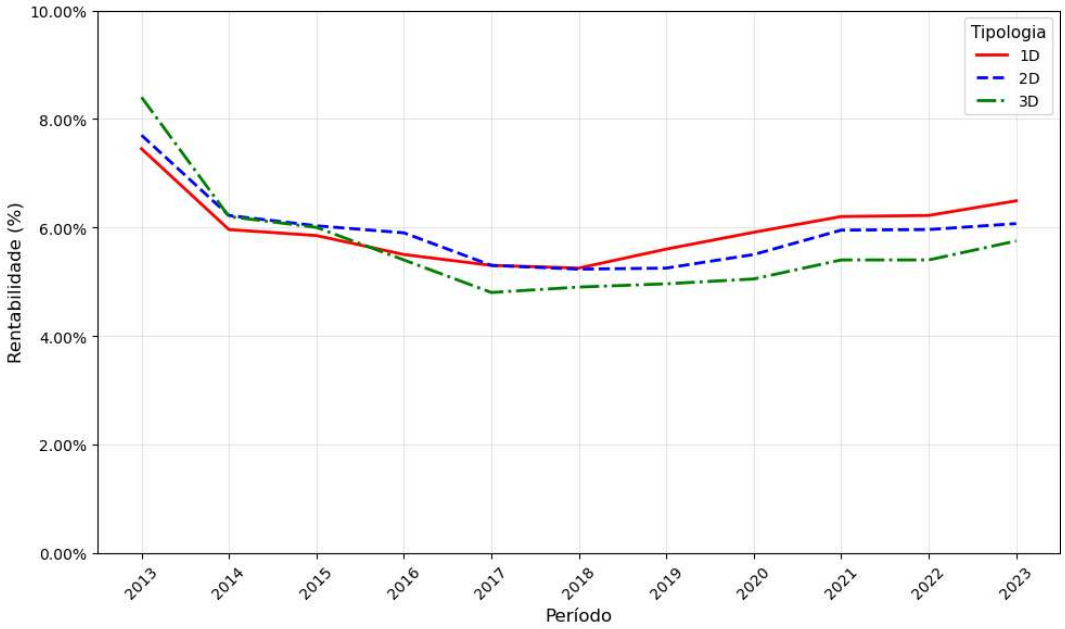
Figura 13 – Rentabilidade mensal do aluguel por tipologia de imóvel



Fonte: FIPE, 2024.

Em Porto Alegre, segundo o SECOVI-RS, a tendência se repete: apartamentos compactos apresentam rentabilidade crescente, apesar de ainda inferior à de períodos passados (Figura 14).

Figura 14 – Rentabilidade anual do aluguel por número de dormitórios no apartamento



Fonte: adaptado de SECOVI/RS, 2023.

Ressalta-se que, por se tratar de médias agregadas por tipologia, a análise de rentabilidade não considera diretamente a qualidade, localização ou padrão construtivo das unidades, o que pode influenciar os resultados. No entanto, entende-se que tais variações tendem a se diluir nos indicadores médios por faixa, dado o foco do estudo em tendências gerais de mercado.

Além disso, as Figuras 13 e 14 apresentam os dados segmentados por número de dormitórios, enquanto o restante da análise utiliza faixas de área. Para fins de correspondência aproximada, considera-se que unidades de 1 dormitório geralmente possuem até 45 m², de 2 dormitórios entre 46 m² e 85 m², e de 3 dormitórios acima de 86 m², conforme padrões médios de mercado observados nos dados analisados.

3.3.2 LOCAÇÃO POR TEMPORADA

Um relatório divulgado pela *Transparent Intelligence* (2023), aponta crescimento de 79% nas receitas globais de aluguéis de temporada em 2022, superando os 35% esperados. No Brasil, o *Airbnb* registrou em 2022 U$ 5,2 bilhões de gastos em reservas, uma alta de 31% com relação ao ano anterior. Enquanto isso, a *Booking.com* relatou que mais de 30% das diárias reservadas em 2022 foram em aluguéis por temporada.

A popularização desse formato de aluguel cresce frente à convencional e à hotelaria. Fatores como localização, preço, privacidade, duração da estadia, comodidades e instalações que proporcionam autonomia impulsionam este fenômeno (Booking.com, 2023). A tendência é de que essa modalidade continue ganhando força, reforçando sua atratividade no mercado.

Em Porto Alegre, a locação por temporada atende a demandas específicas que vão além do turismo tradicional. A cidade concentra significativa demanda corporativa, turismo médico e representa uma alternativa flexível ao mercado de locação convencional, especialmente para locatários que buscam menor burocracia e maior mobilidade habitacional. Essas transformações nos padrões de moradia e trabalho refletem mudanças sociais contemporâneas que impulsionam a demanda por imóveis compactos e flexíveis.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Constata-se que a dinâmica do mercado imobiliário é fortemente influenciada pelo crédito e pelas taxas de juros, elementos ligados à política monetária. No caso dos imóveis compactos em Porto Alegre, destacam-se a valorização do preço unitário, o equilíbrio entre lançamentos e vendas e a maior rentabilidade em comparação a outras tipologias.

O bom desempenho dos compactos contrasta com a tendência negativa do mercado em geral, em que os elementos delineiam um cenário desafiador para os próximos anos, marcado por possível retração no crédito via SBPE e manutenção da Selic em níveis elevados — ainda que haja crescimento de alternativas de crédito privado. A análise de rentabilidade reforça a atratividade do produto para investidores, especialmente com a crescente popularização da locação por temporada em plataformas digitais.

Contudo, o sucesso desse segmento depende de que o aumento da oferta seja acompanhado pela demanda de locação, sustentando retorno e o interesse do investidor. Soma-se a isso o fato de que muitos investidores recém receberam seus imóveis, dificultando uma avaliação sólida sobre a rentabilidade real, muitas vezes distorcida por promessas exageradas feitas na venda.

A principal limitação deste estudo está na escassez de dados segmentados por tipologia e região. As informações disponíveis sobre compactos em Porto Alegre remontam apenas a setembro de 2020, o que dificulta correlações mais amplas. Essa limitação também se aplica aos dados de rentabilidade. Por isso, destaca-se a urgência de esforços conjuntos entre incorporadoras, plataformas, sindicatos e instituições do setor para garantir dados contínuos e detalhados, permitindo análises mais robustas e reduzindo o risco de decisões mal calibradas, como advertido por McMillan (2015), em que a aparência de expansão pode esconder sinais de saturação.

REFERÊNCIAS

ABECIP. **Caderneta de poupança**. 2024a. Disponível em: https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/indicadores/caderneta-de-poupanca. Acesso em: 30 jun. 2025.

ABECIP. **Financiamento imobiliário**. 2024b. Disponível em: https://www.abecip.org.br/credito-imobiliario/indicadores/financiamento. Acesso em: 30 jun. 2025.

AIRBNB. **Gastos de hóspedes totalizaram 5,2 bilhões de dólares no Brasil em 2022**. 1 ago. 2023. Disponível em: https://news.airbnb.com/br/gastos-de-hospedes-totalizaram-52-bilhoes-de-dolares-no-brasil-em-2022/. Acesso em: 28 jun. 2025.

APERGIS, N. Housing prices and macroeconomic factors: prospects within the European Monetary Union. **International Real Estate Review**, v. 6, n. 1, p. 63-74, 2003.

B3. **Uma análise da evolução dos investidores na B3**. Mar. 2024. Disponível em: https://www.b3.com.br/data/files/79/94/4E/9F/52CAF8105391B9F8AC094EA8/Book%20Pessoa%20F%C3%ADsica%20-%201T2024%20(v2).pdf. Acesso em: 29 jun. 2025.

BARCELLOS, Thaís. Recursos para financiamento imobiliário ficam mais escassos, e Caixa vê alerta para 2025. **O Globo**, 17 jun. 2024. Disponível em: https://oglobo.globo.com/economia/noticia/2024/06/17/com-sangria-da-poupanca-e-selic-alta-mercado-busca-alternativas-para-financiar-casa-propria.ghtml. Acesso em: 1 jul. 2025.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Informações do mercado imobiliário**. 2024a. Disponível em: https://dadosabertos.bcb.gov.br/dataset/informacoes-do-mercado-imobiliario. Acesso em: 29 jun. 2025.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Taxa de juros - Selic**. 2024b. Disponível em: https://api.bcb.gov.br/dados/serie/bcdata.sgs.11/dados?formato=csv. Acesso em: 2 jul. 2025.

BOOKING.COM. **Por que os viajantes escolhem aluguéis de temporada**. 18 ago. 2023. Disponível em: https://partner.booking.com/pt-br/anfitri%C3%B5es/por-que-os-viajantes-escolhem-alugu%C3%A9is-de-temporada#:~:text=Nossos%20dados%20mostram%20que%20muitos,em%20um%20aluguel%20de%20temporada. Acesso em: 28 jun. 2025.

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 out. 1991.

FIPE. **Índice FipeZAP**. 2024. Disponível em: https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#. Acesso em: 30 jun. 2025.

HOTEL INVEST. **Short-term rental - disrupção ou superoferta?** Nov. 2022. Disponível em: https://hotelinvest.com.br/hotelinvest-lanca-o-estudo-short-term-rental-disrupcao-ou-superoferta-desempenho-nova-oferta-e-analises-do-mercado-paulistano/. Acesso em: 1 jul. 2025.

INFOMONEY. **Juros futuros hoje**. 2024. Disponível em: https://www.infomoney.com.br/ferramentas/juros-futuros-di/. Acesso em: 2 jul. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **IPCA**. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **PAIC - Pesquisa Anual da Indústria da Construção**. 2022.

MCMILLAN, S. **Saturation points: know your market before you make it to your market**. Nebraska Business Development Center, 2015. Disponível em: https://www.unomaha.edu/nebraska-business-development-center/_files/publications/saturation-points.pdf. Acesso em: 1 jul. 2025.

MENDONÇA, Mário Jorge. **O crédito imobiliário no Brasil e sua relação com a política monetária**. Brasília: IPEA, 2013. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2428/1/TD_1909.pdf. Acesso em: 28 jun. 2025.

RESENDE, Thiago. Selic: Copom acelera alta e eleva juros de 10,75% para 11,25% ao ano; nota cita 'incerteza' nos EUA. **G1**, 6 nov. 2024. Disponível em: https://g1.globo.com/economia/noticia/2024/11/06/taxa-selic-copom-acelera-ritmo-de-alta-e-eleva-juro-basico-de-1075percent-para-1125percent-ao-ano.ghtml. Acesso em: 29 jun. 2025.

SECOVI/RS; AGADEMI. **Panorama do mercado imobiliário**. 34. ed. Porto Alegre, 2023.

SECOVI/SP. **Anuário do mercado imobiliário 2023**. São Paulo, 2023.

SINDUSCON-RS. **Panorama do mercado imobiliário**: setembro de 2020 a dezembro de 2023. Porto Alegre: SINDUSCON-RS, 2024.

TRANSPARENT INTELLIGENCE**. Vacation rental survey - 2022**. Disponível em: https://seetransparent.com/en/vacation-rental-survey/. Acesso em: 13 out. 2024.