

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



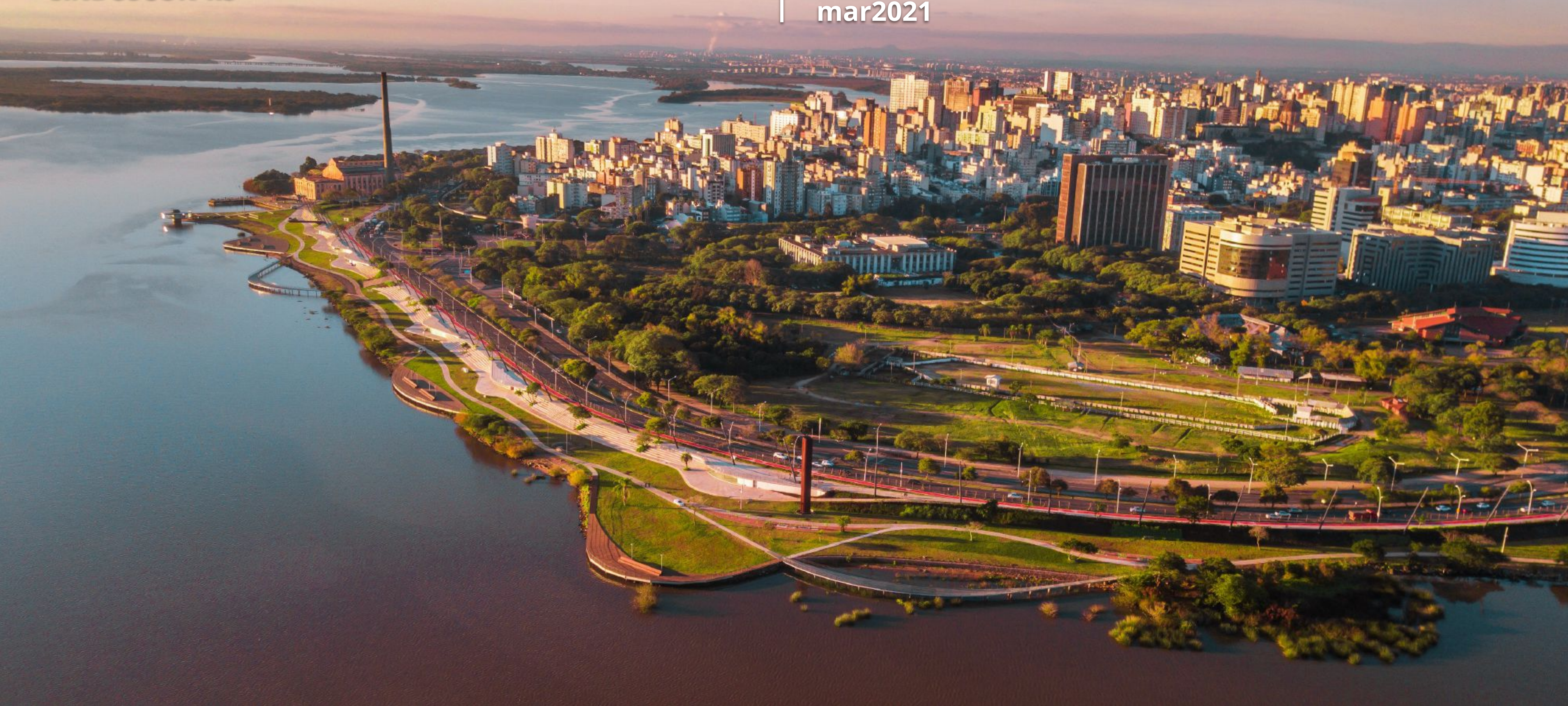
órulo

Panorama do Mercado Imobiliário

Porto Alegre

Dados do mês de referência (fev2021)

mar2021



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**.

Em cooperação técnica firmada desde 2015 com o Sinduscon-RS, a Alphaplan passou a analisar os dados e desempenho do mercado imobiliário de Porto Alegre com o Índice de Expectativas de Mercado, o **IEMI** - e, agora, com o Panorama do Mercado Imobiliário. Essa iniciativa visa proporcionar ao associado informações de extrema relevância para seu cotidiano e dinâmica do desempenho de seu mercado de atuação.

Algumas orientações antes de sua leitura:

Estoques - imóveis novos disponíveis à venda (foco em **Verticais Residenciais**)

Vendas - vendas brutas de imóveis novos

Lançamentos - dados dos últimos 12 meses

VsO - Venda sobre Oferta - são as unidades vendidas do mês de referência sobre o total em oferta (estoque mês anterior + lançamentos)

LsO - Lançamento sobre Oferta - total de unidades lançadas sobre o total ofertado no mês de referência

Absorção da Oferta - é a diferença entre VsO e LSO. Mostra o equilíbrio das forças de mercado entre venda e lançamentos



Panorama do Mercado Imobiliário - Porto Alegre



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

Tema abordado:
Estoque
Venda
Lançamento (a cada 3 meses)

Filtros utilizados
Exemplo: o estoque está filtrado por residenciais e verticais, portanto somente apartamentos

Abertura dos dados ou nível de desagregação dos dados.
Exemplo: os dados estão abertos por faixas de metragem privativa das unidades e por status do empreendimento (lançamento, em construção, pronto)

Mês de referência dos dados coletados

Variáveis que os gráficos e tabelas apresentam.
Exemplo: no caso, os gráficos e tabelas apresentam dados nos formatos de unidades e preços em R\$/m²

Tutorial para leitura do Panorama

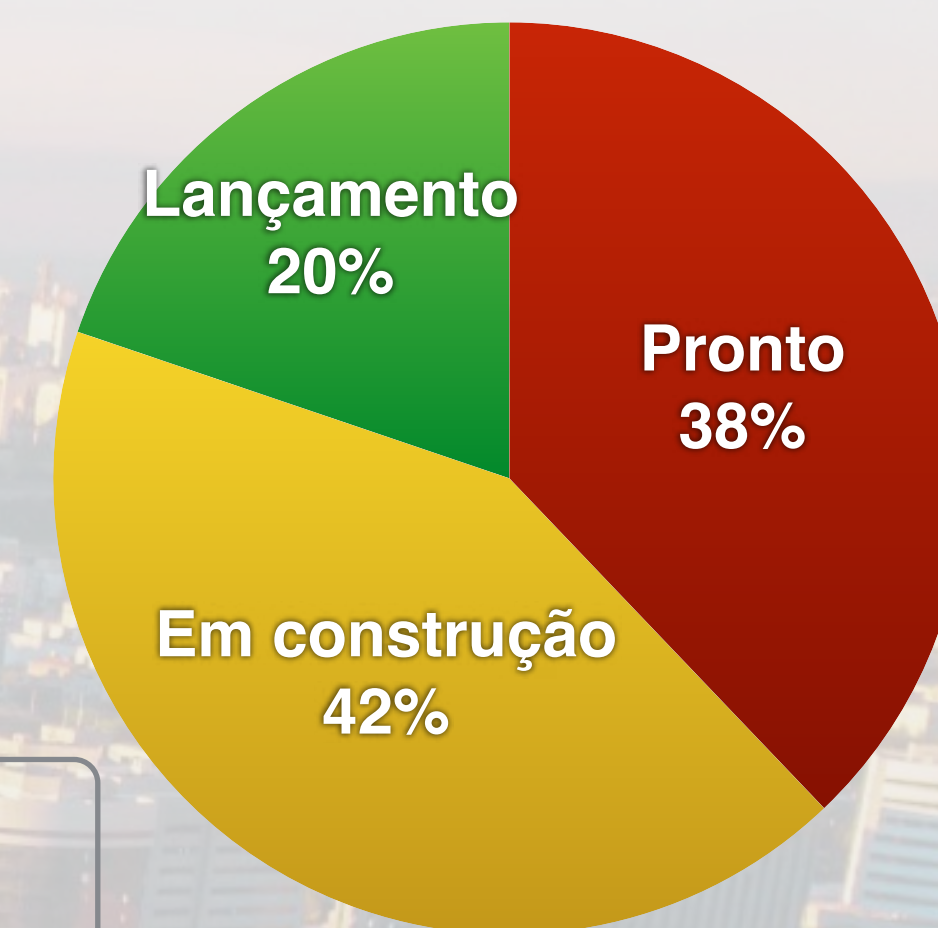


Estoque Geral: **7.008** ^{+2%} unidades

R\$ **5.312** MM em VGV
333 empreendimentos
R\$/m² médio: **11.160** ^{+2%}

Qtde	Tipo	R\$/m ²
4.477	Residencial Vertical	11.433
894	Comercial	13.173
1.327	Casa Verde e Amarela (CVA)	4.690
310	Horizontal	7.046

Status do Estoque



Vendas do mês: **216** ^{anterior 531} unidades

R\$ **175** MM em VGV

167 unidades (77%) Residenciais Verticais

R\$/m ²	24% Studios	20% 1dorm	28% 2dorm	28% 3dorm	1% 4dorm
	14.824	11.165	10.764	12.112	15.525

Lançamentos mês: **0** ^{anterior 25} unidades

R\$ **0** MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): **3,1%**

Anterior

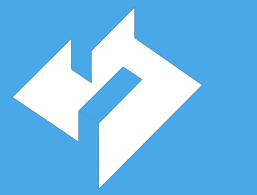
7,4%

Lançamento sobre Oferta (LsO): **0,0%**

0,3%

Absorção da Oferta: **3,1%**

7,1%



ALPHAPLAN

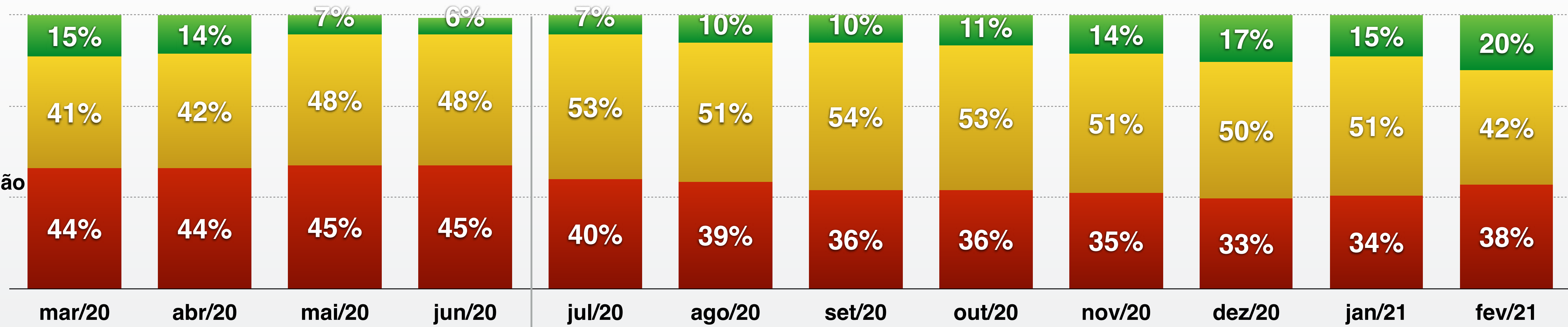


MERCADO EM 12 MESES

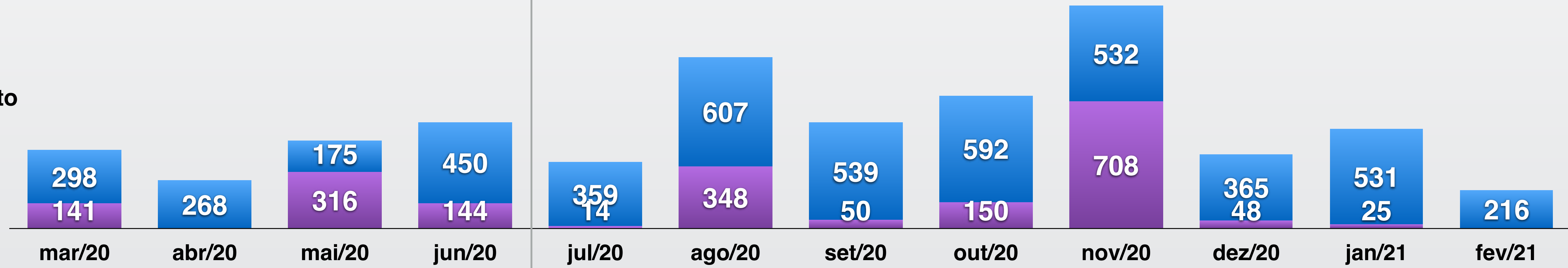
Ref.: 2021 fev

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto

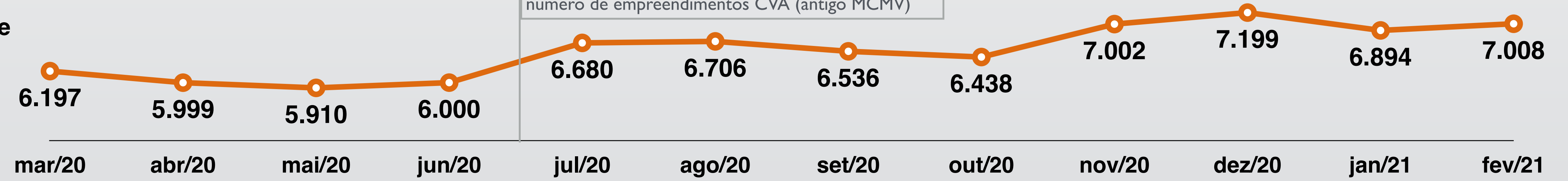


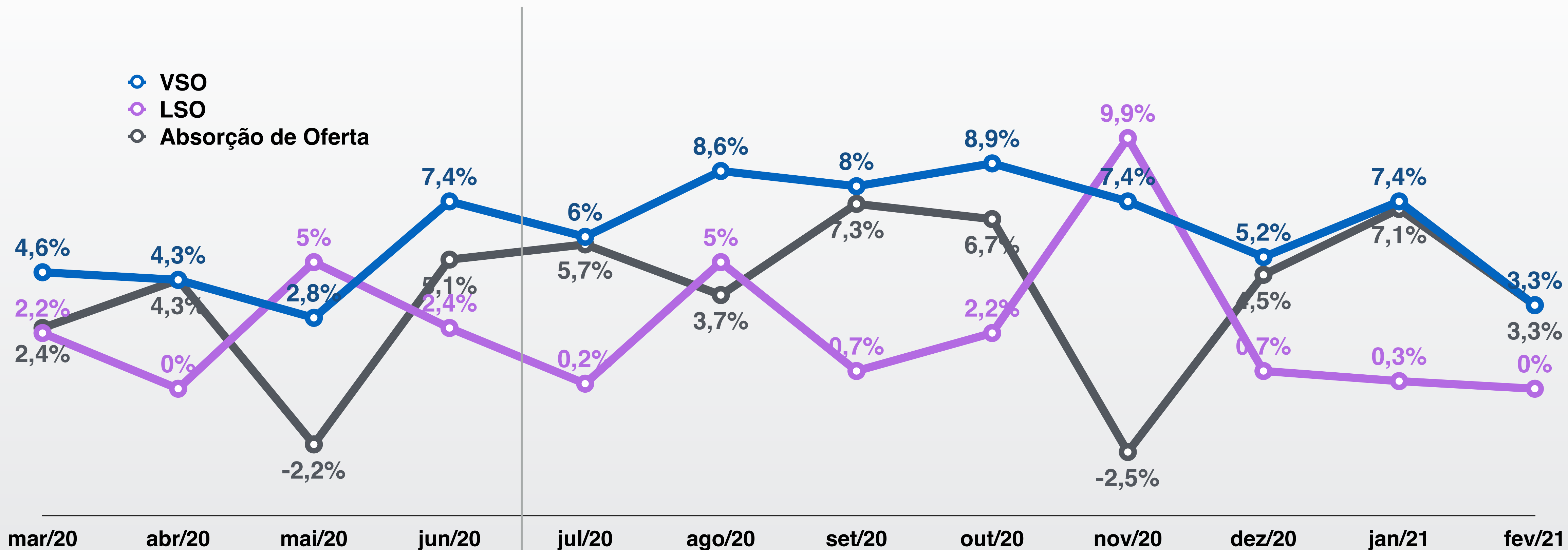
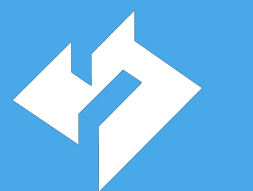
- Venda
- Lançamento



A partir de jul/2020 a coleta agregou um maior número de empreendimentos CVA (antigo MCMV)

Estoque







SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



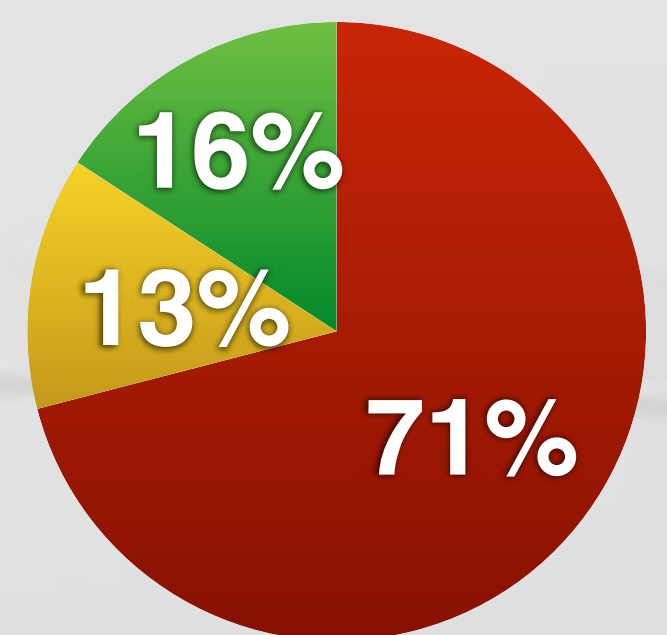
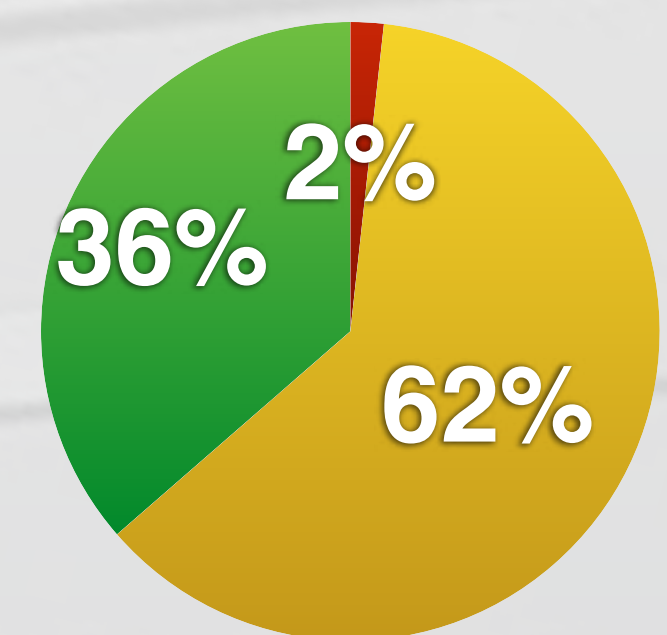
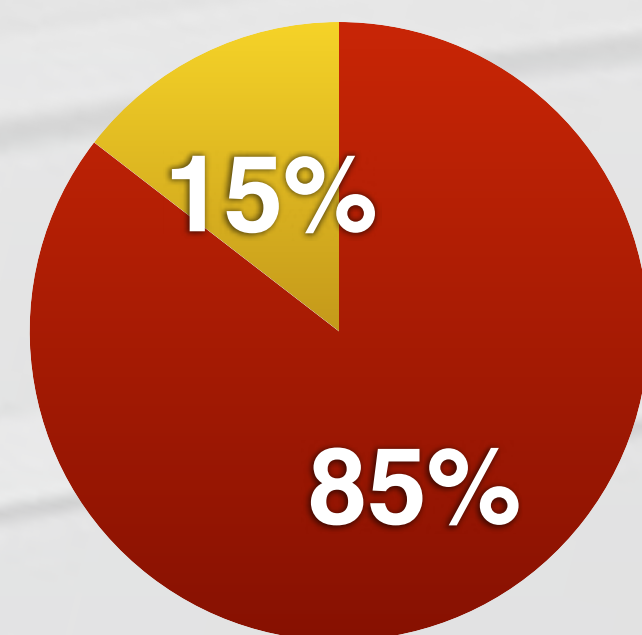
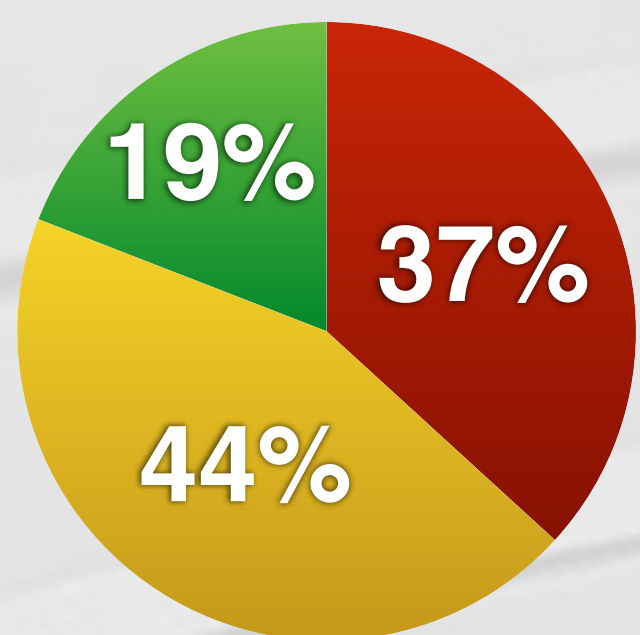
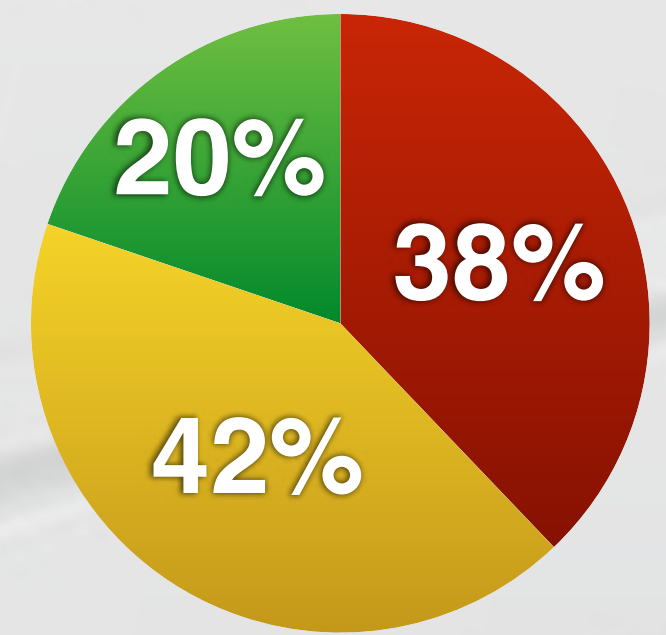
órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA

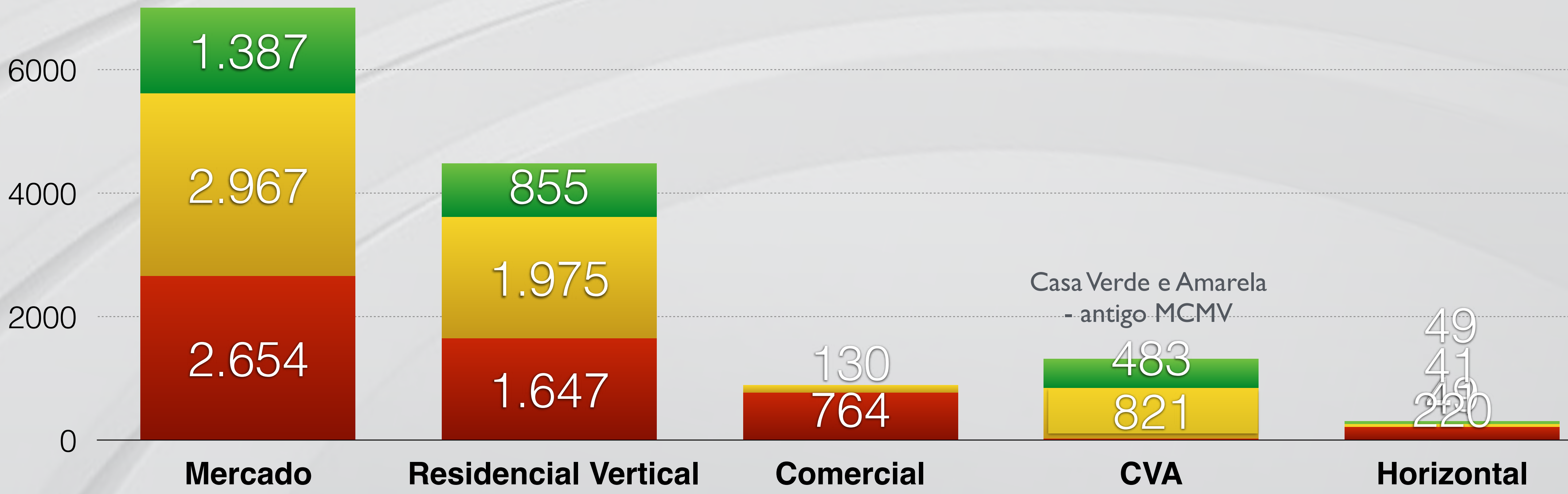


ESTOQUE

■ Lançamento
■ Em construção
■ Pronto



Totais
 8000 **7.008** +2% **4.477** -8% **894** +5% **1327** +54% **310** -6%





ALPHAPLAN



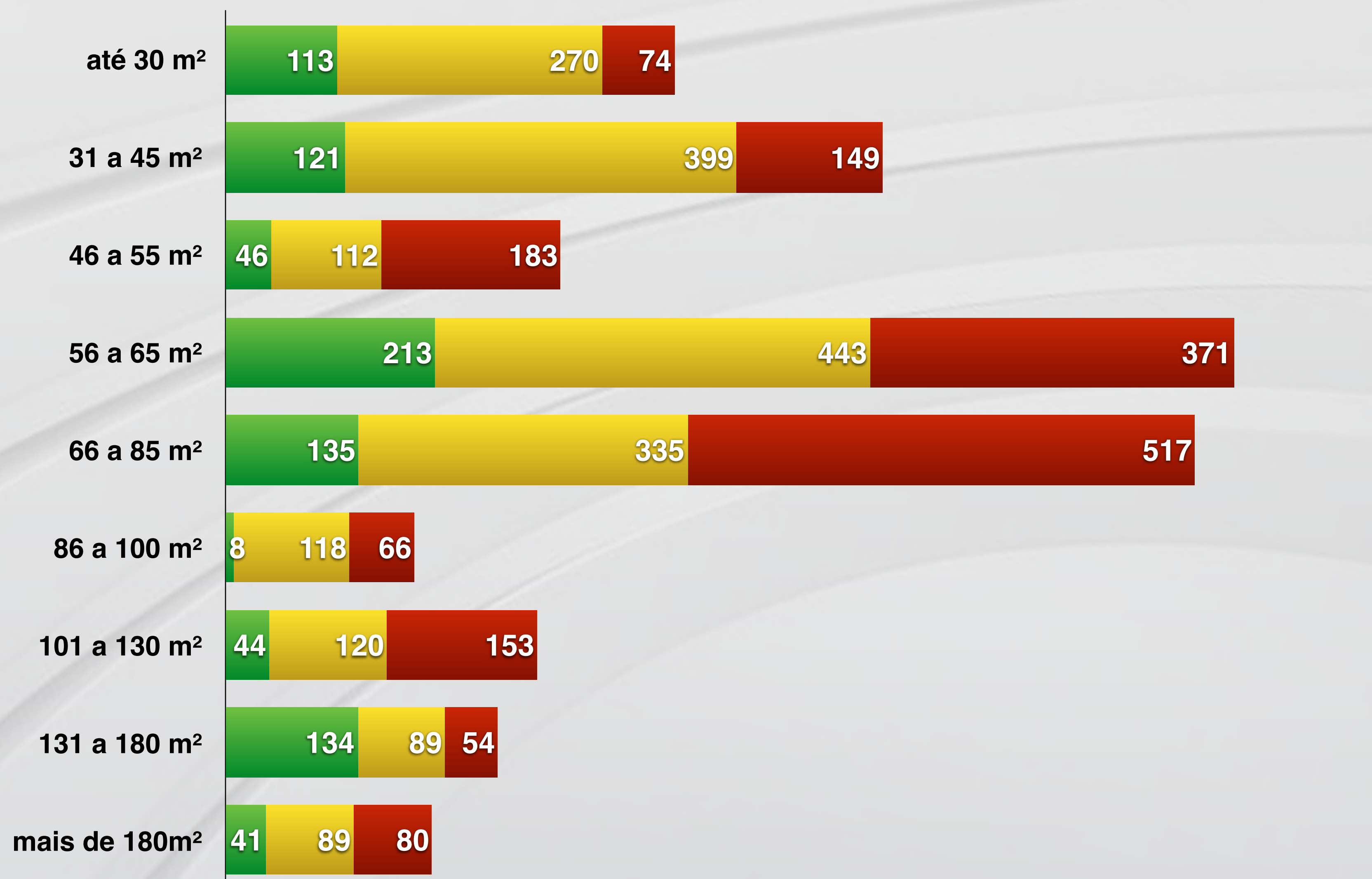
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 fev

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
472	457	-3%
744	669	-10%
412	341	-17%
1.097	1.027	-6%
1.075	987	-8%
192	192	0%
328	317	-3%
295	277	-6%
237	210	-11%
4.852	4.477	-8%



Preços Médios (R\$/m ²)		
16.018	13.411	16.272
11.531	12.077	13.078
10.312	10.222	10.967
11.405	11.322	9.609
10.396	10.924	9.743
11.397	10.333	10.726
10.073	11.430	11.231
15.569	13.885	12.625
13.118	13.627	13.566

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN

órulo

ESTOQUE

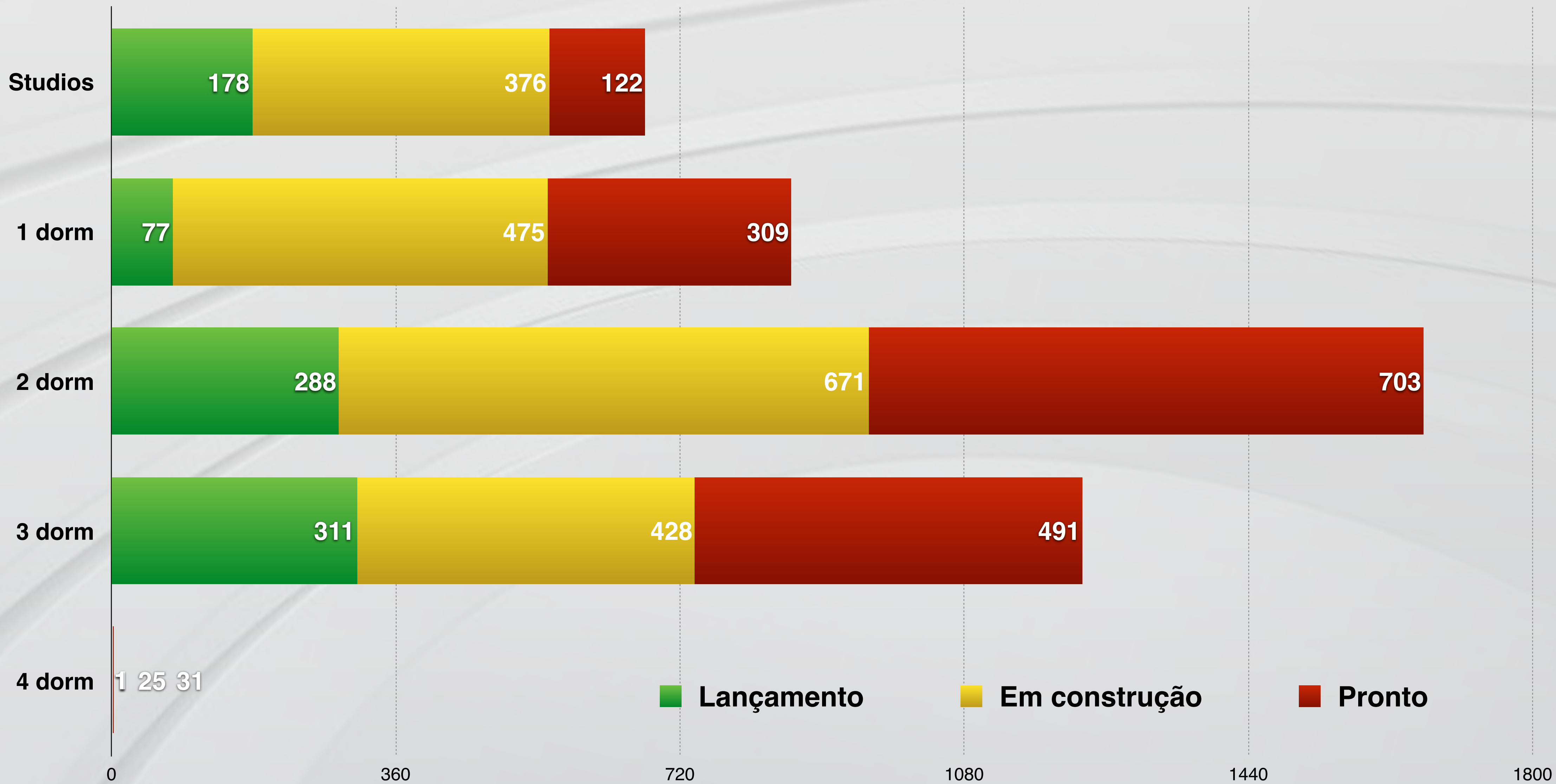
Estoque Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 fev

Unidades

Unidades
anterior atual

Unidades anterior	Unidades atual	%
748	676	-10%
944	852	-10%
1.818	1.662	-9%
1.283	1.230	-4%
59	57	-3%



4.852	4.477	-8%
-------	-------	-----

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



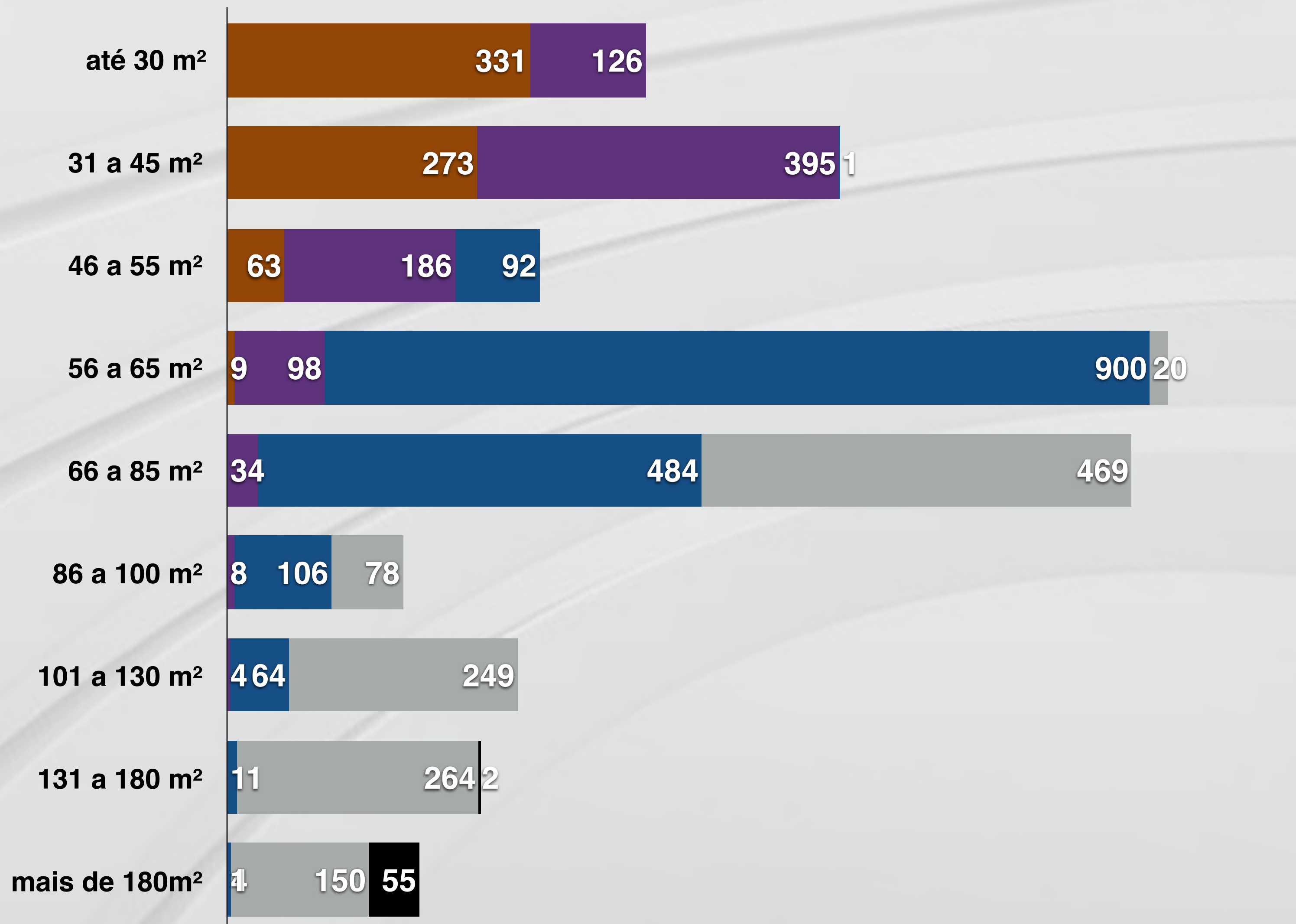
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2021 fev

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
472	457	-3%
744	669	-10%
412	341	-17%
1.097	1.027	-6%
1.075	987	-8%
192	192	0%
328	317	-3%
295	277	-6%
237	210	-11%
4.852	4.477	-8%



Preços Médios (R\$/m²)				
14.642	14.228			
13.311	12.064	13.007		
13.163	10.617	8.639		
14.155	11.238	9.871	8.006	
	10.063	10.391	9.485	
	8.970	10.960	10.649	
	12.713	10.478	11.372	
		9.204	13.990	19.870
	10.934	7.338	13.217	15.915

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN

órulo

ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2021 fev

Unidades
Preços (R\$/m²) e VGV

Top5 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	607	14%
Jardim Lindóia	328	7%
Rio Branco	327	7%
Menino Deus	262	6%
Passo da Areia	246	5%
Demais bairros	2.707	60%
Total	4.477	100%

Top5 Bairros - Estoque - Preço R\$ / m²

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Moinhos de Vento	16.067	41%
Bela Vista	15.982	40%
Três Figueiras	15.406	35%
Jardim Europa	14.592	28%
Auxiliadora	14.003	22%
Demais bairros	9.390	-18%
Média Geral	11.433	0%

Top5 Bairros - VGV (R\$)

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	628.390.907	15%
Rio Branco	420.087.090	10%
Bela Vista	383.105.075	9%
Moinhos de Vento	298.792.398	7%
Menino Deus	268.932.616	6%
Demais bairros	2.225.155.203	53%
Total	4.224.463.289	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

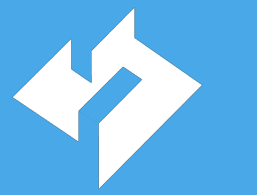


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



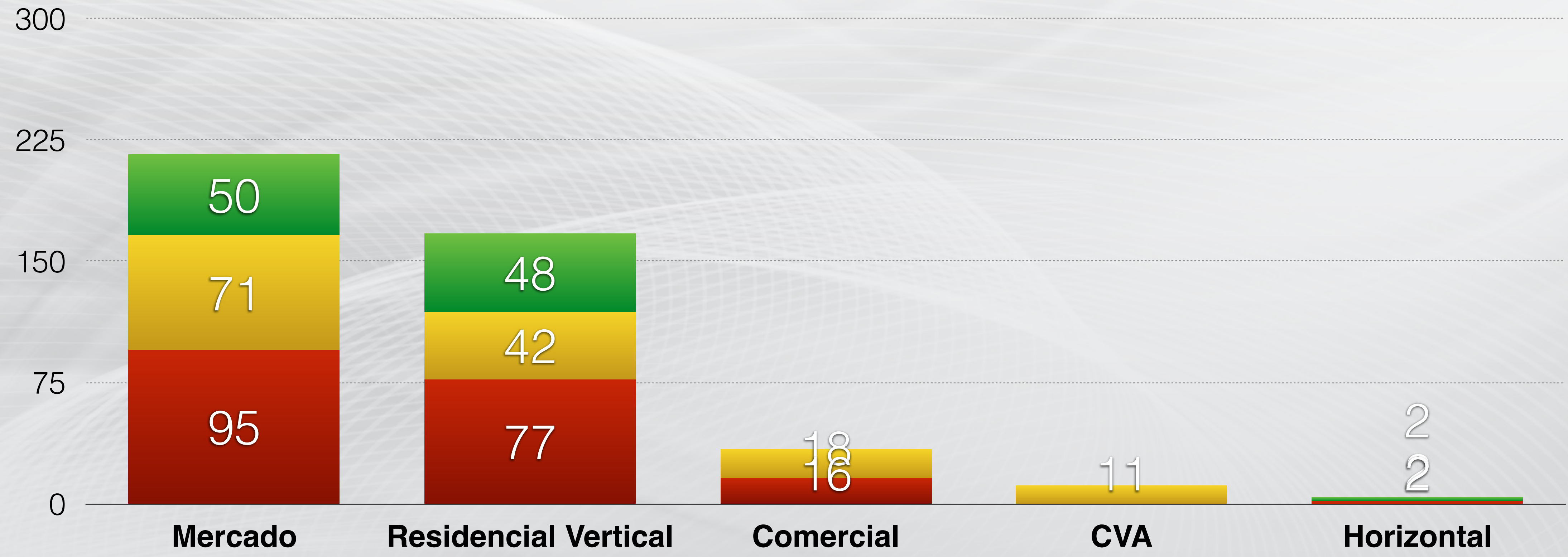
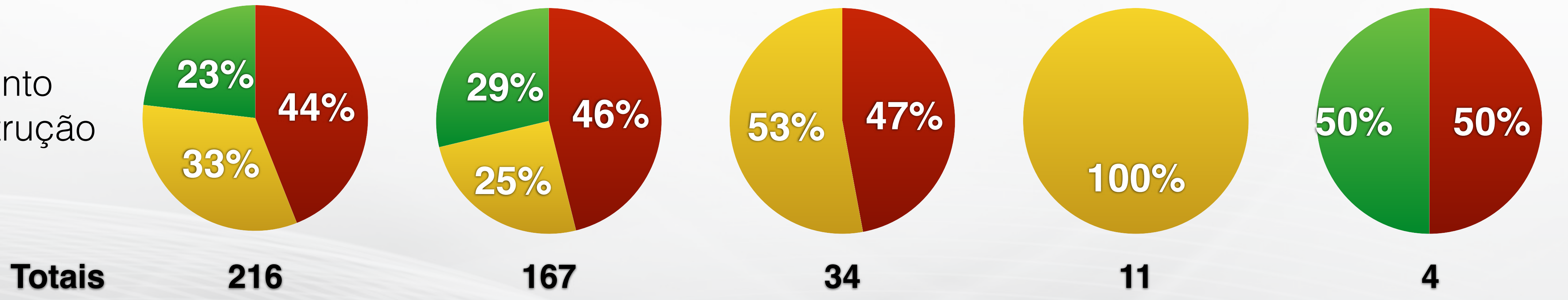
VENDAS

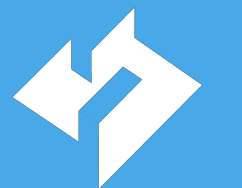
VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 fev

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto





ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 fev

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

36
22
13
20
39
5
13
7
12
167

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

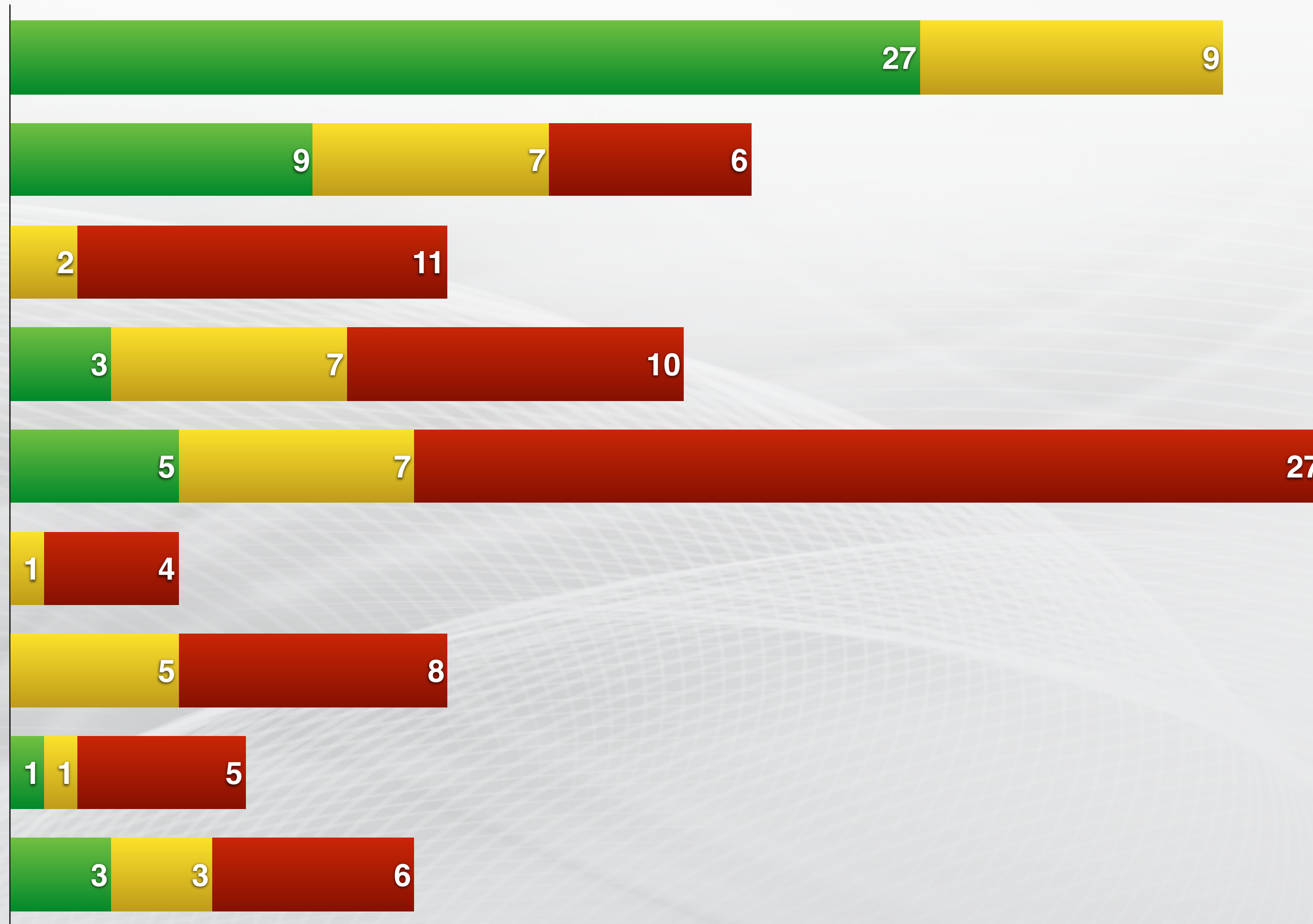
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

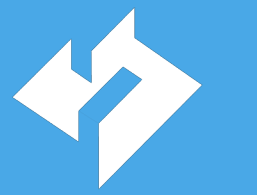
mais de 180m²



Preços Médios (R\$/m²)

18.027	13.830	
11.155	11.627	13.311
	12.480	11.777
9.224	11.212	9.828
9.173	12.646	9.725
	13.511	5.889
	12.321	12.371
14.644	13.377	14.754
15.849	16.223	18.363

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN

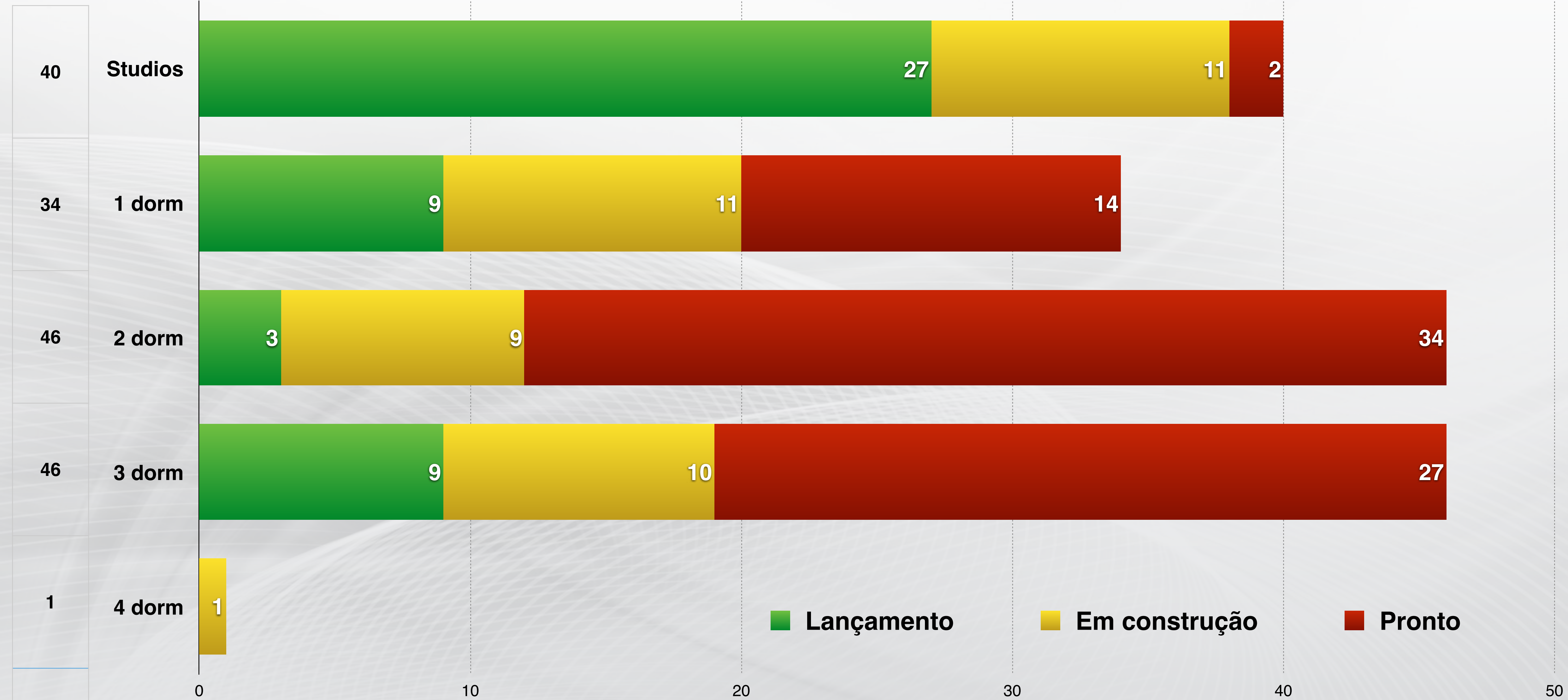
órulo **VENDAS**

Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 fev

Unidades

Unidades



167

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

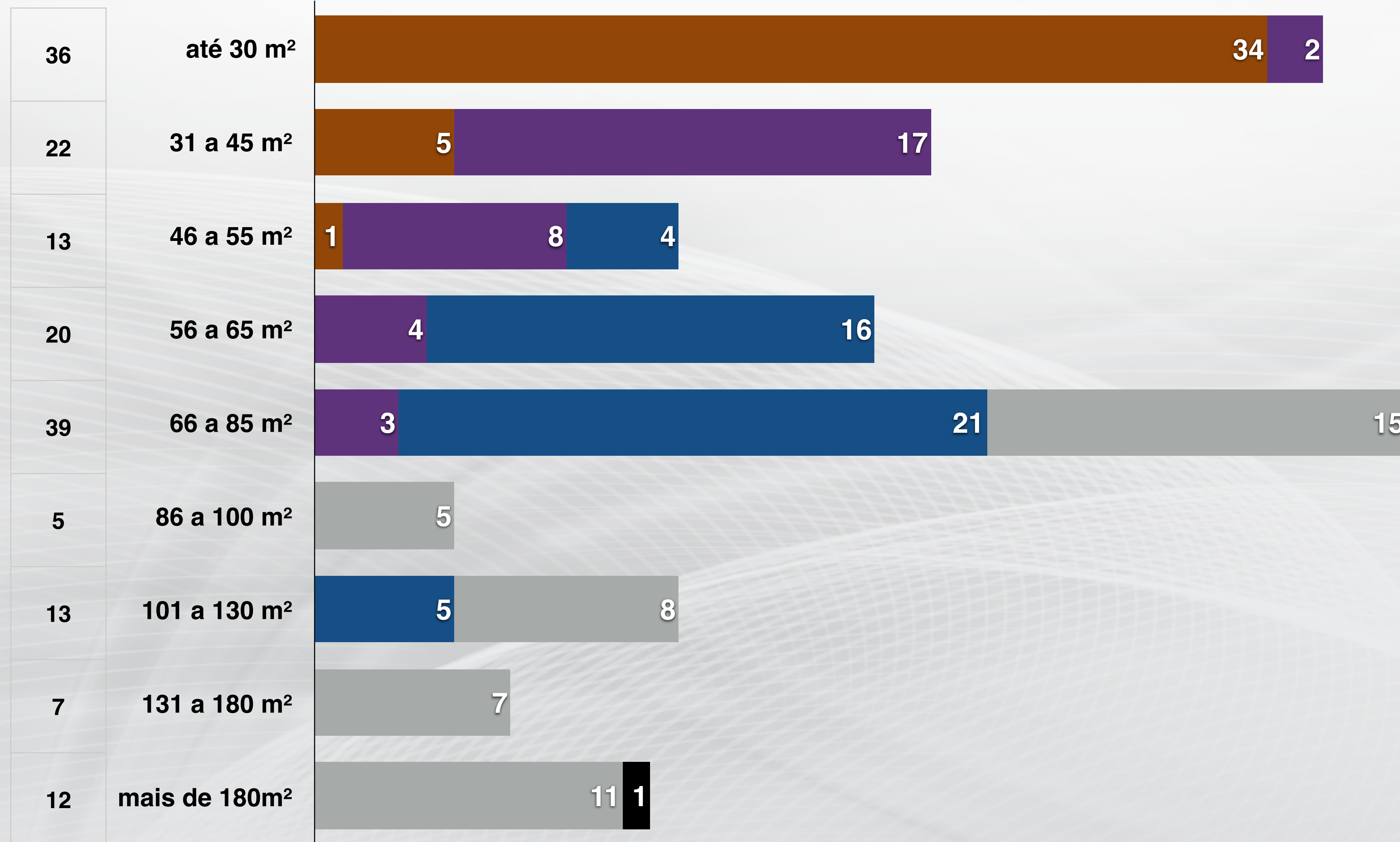
VENDAS

Venda Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2021 fev

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

16.492	8.911			
13.285	11.297			
14.179	12.255	8.871		
	11.422	9.959		
	7.097	11.405	9.319	
			9.700	
		12.456	12.309	
			14.456	
			16.641	15.525

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

167



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2021 fev

VGV (R\$), Unidades
e Preços (R\$/m²)

Top5 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	27.933.934	18%	13.125
Bela Vista	22.164.451	15%	14.002
Rio Branco	19.603.191	13%	13.617
Três Figueiras	14.561.871	10%	16.101
Mont Serrat	12.456.965	8%	13.900
Demais bairros	55.007.634	36%	9.677
Total	151.728.046	100%	11.840

Top5 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	24	14%	13.125
Três Figueiras	22	13%	16.101
Rio Branco	20	12%	13.617
Passo da Areia	17	10%	9.710
Mont Serrat	10	6%	13.900
Demais bairros	74	44%	9.856
Total	167	100%	11.840



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo