

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo

Panorama do Mercado Imobiliário

Porto Alegre

Dados do mês de referência (out2020)

nov2020



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: **6.438** unidades

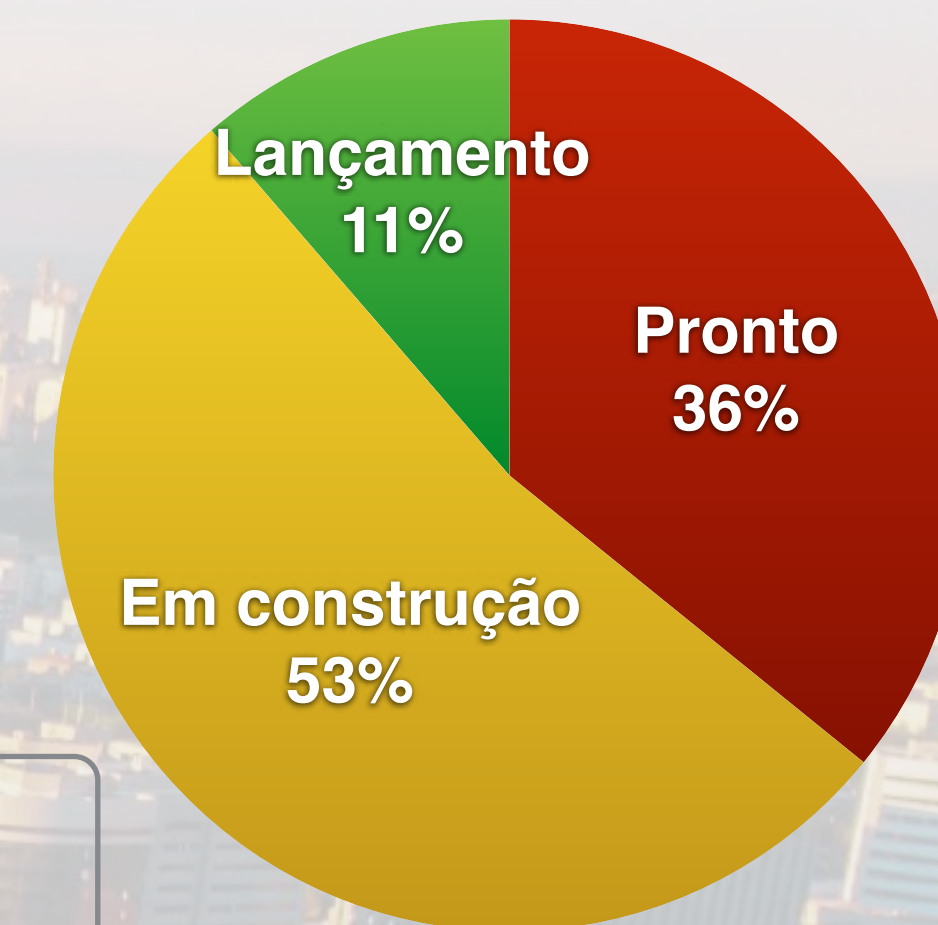
R\$ **4.916** MM em VGV

349 empreendimentos

R\$/m² médio: 10.818

| Qtde | Tipo | R\$/m ² |
|-------|----------------------------|--------------------|
| 4.526 | Residencial Vertical | 10.719 |
| 811 | Comercial | 12.591 |
| 799 | Casa Verde e Amarela (CVA) | 4.717 |
| 302 | Horizontal | 6.135 |

Status do Estoque



Vendas do mês: **592** unidades

R\$ **280** MM em VGV

266 unidades (45%)
Residenciais Verticais

34% Studios / 21% 1dorm / 25% 2dorm / 18% 3dorm / 2% 4dorm

| R\$/m ² | 12.593 | 11.394 | 9.084 | 10.713 | 18.776 |
|--------------------|--------|--------|-------|--------|--------|
| | | | | | |

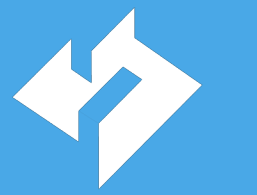
Lançamentos mês: **150** unidades

R\$ **116** MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): **8,9%**

Lançamento sobre Oferta (LsO): **2,2%**

Absorção da Oferta: **6,7%**



ALPHAPLAN

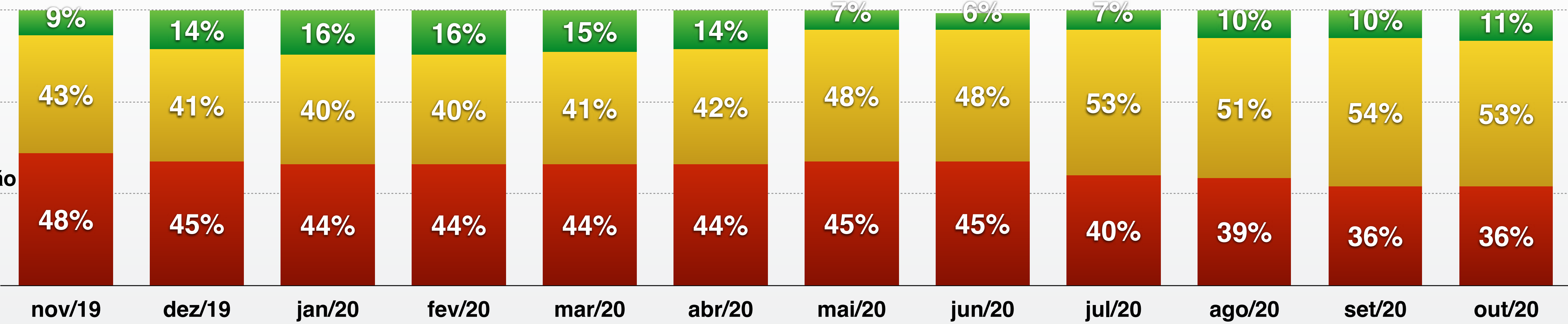


MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2020 out

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto

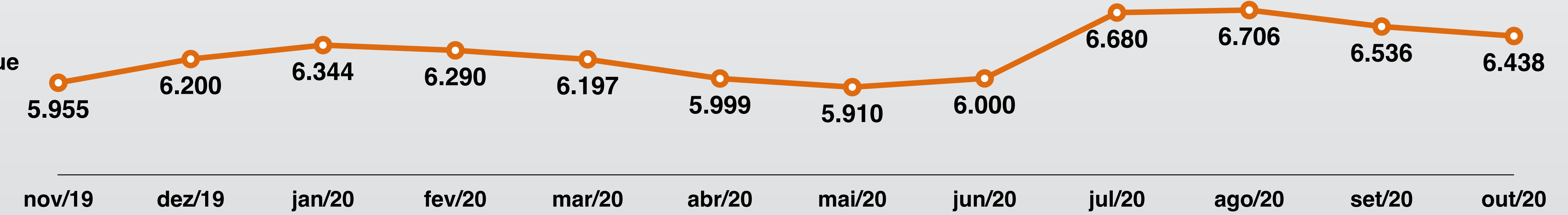


- Venda
- Lançamento

Últimos 12 meses
4.738 unidades vendidas
2.459 lançadas



Estoque



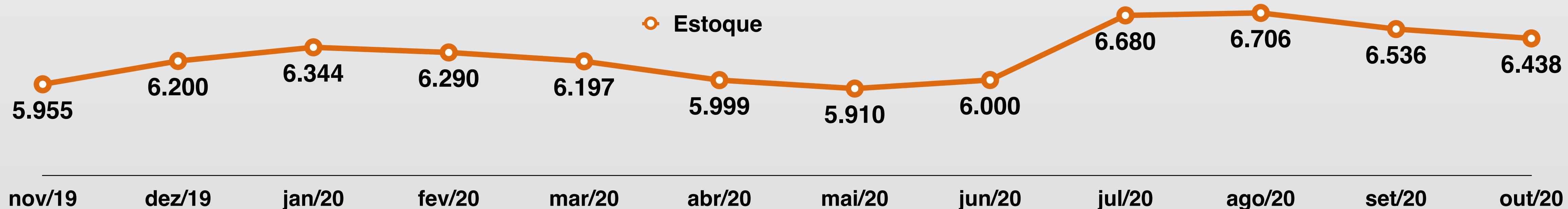
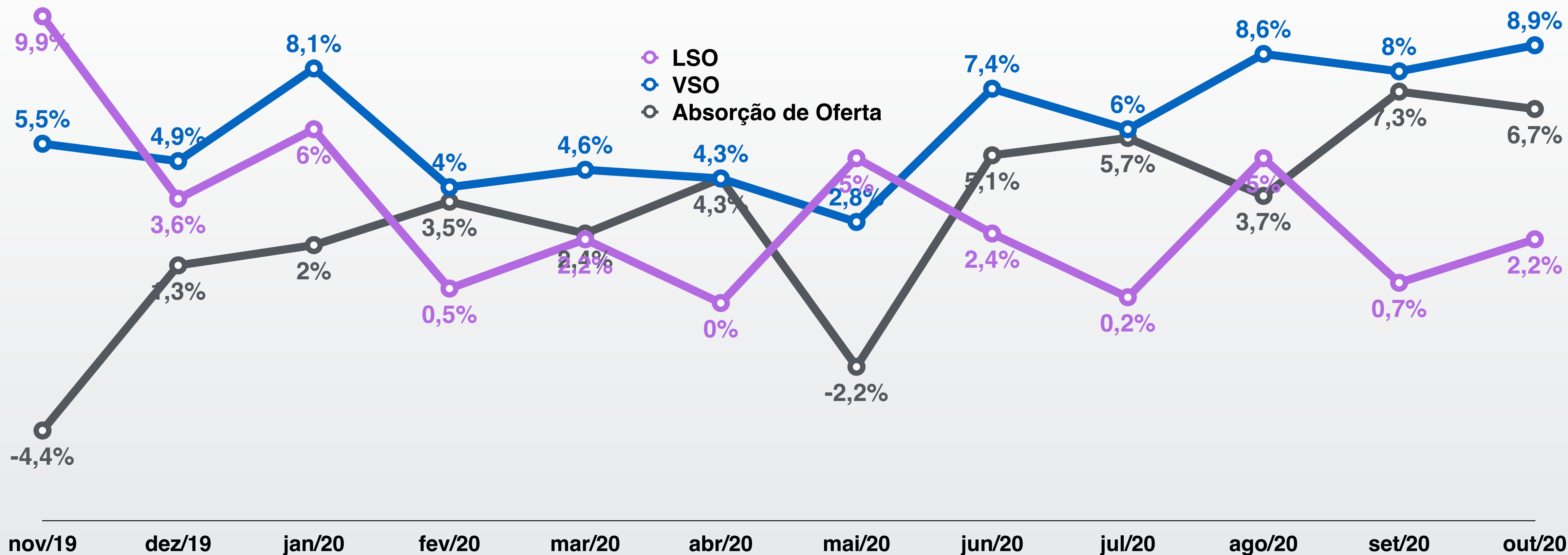


ALPHAPLAN

órulo

FORÇAS NA OFERTA

Ref.: 2020 out





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



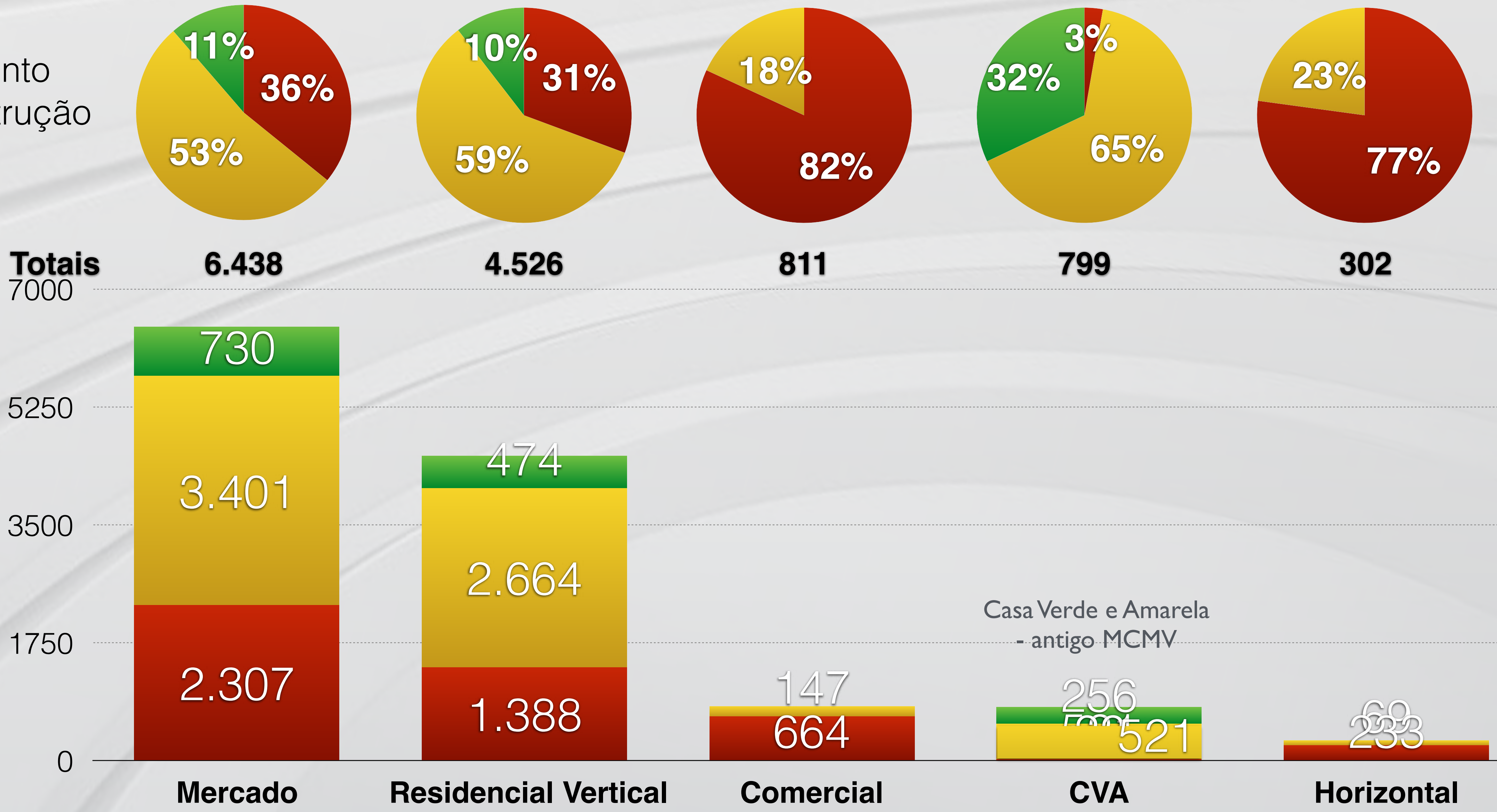
órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE

- Lançamento
- Em construção
- Pronto





ALPHAPLAN



ESTOQUE

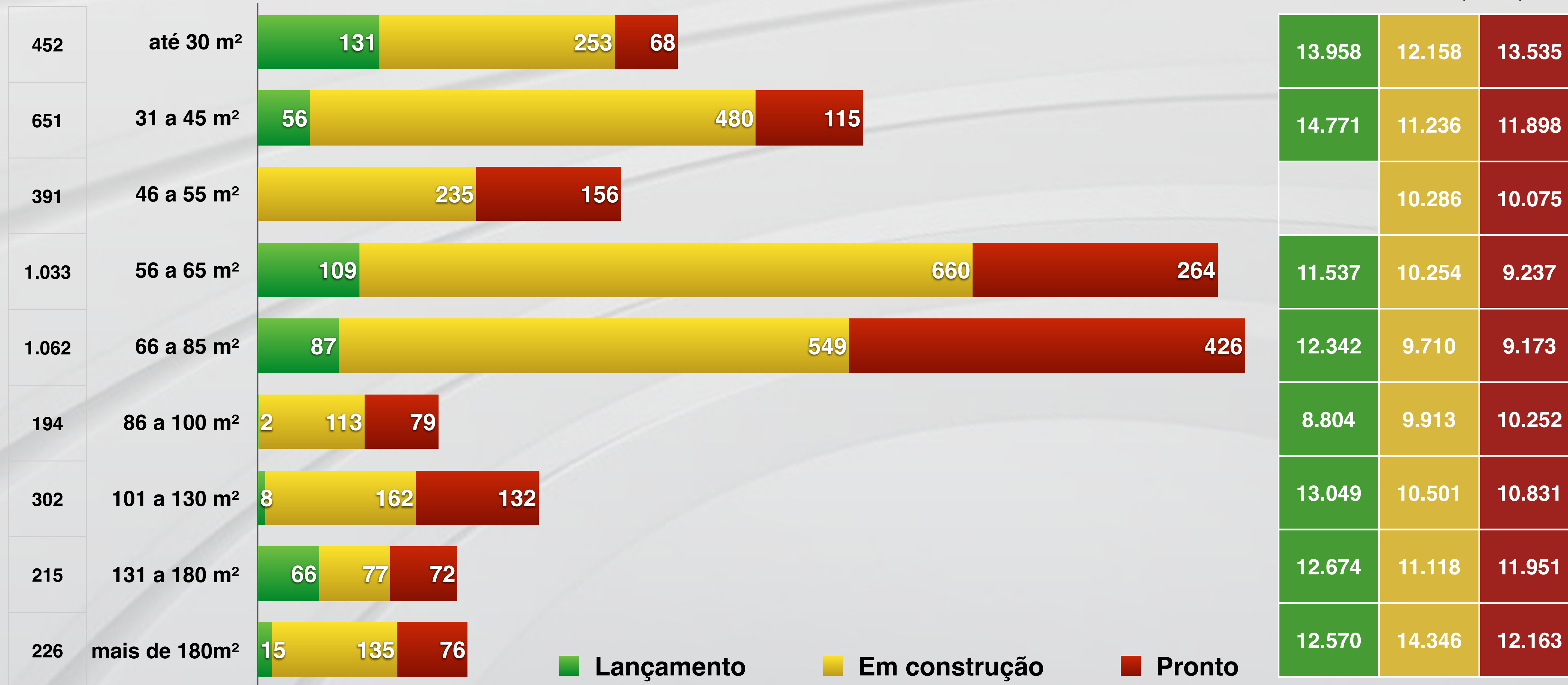
Estoque Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2020 out

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades

Preços Médios (R\$/m²)



4.526



ALPHAPLAN

órulo

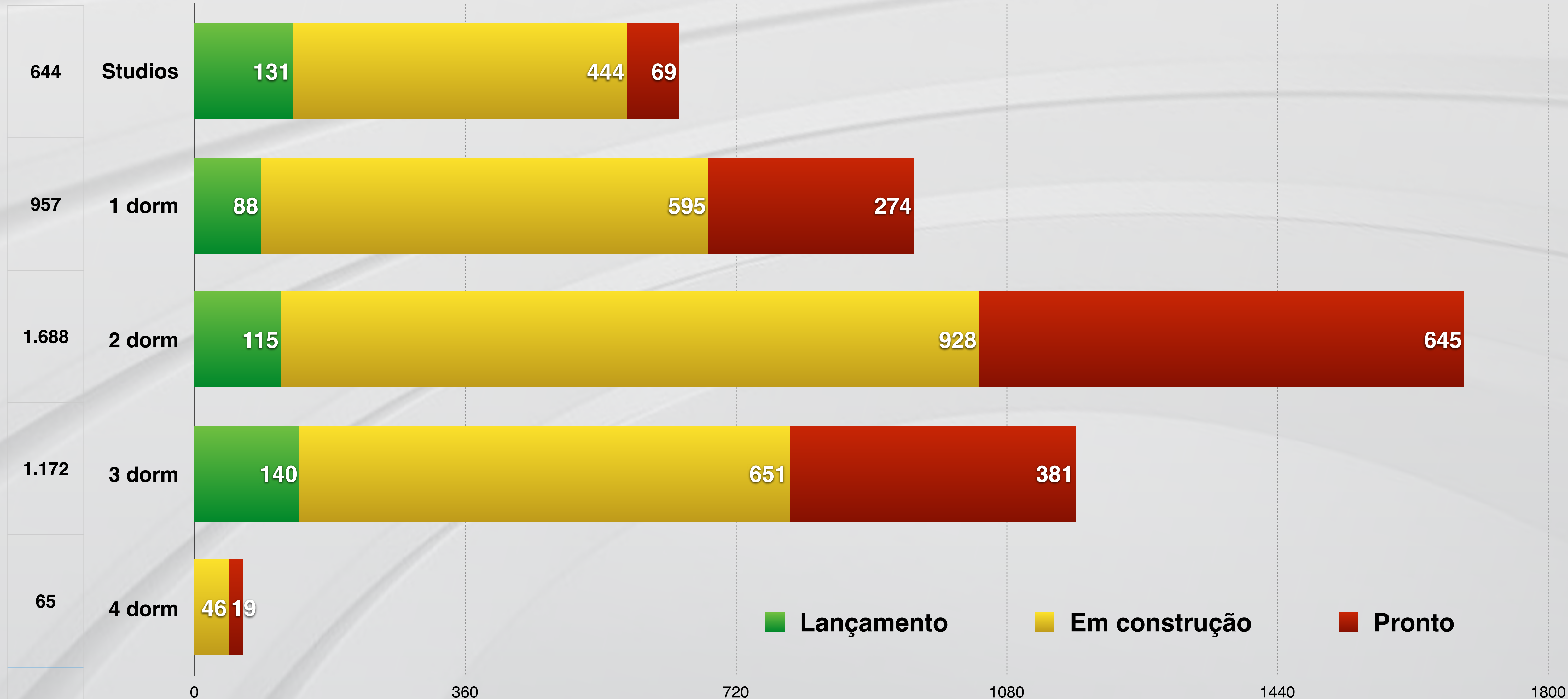
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2020 out

Unidades

Unidades

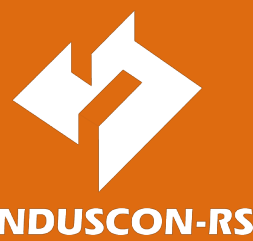


Lançamento

Em construção

Pronto

4.526



ALPHAPLAN



ESTOQUE

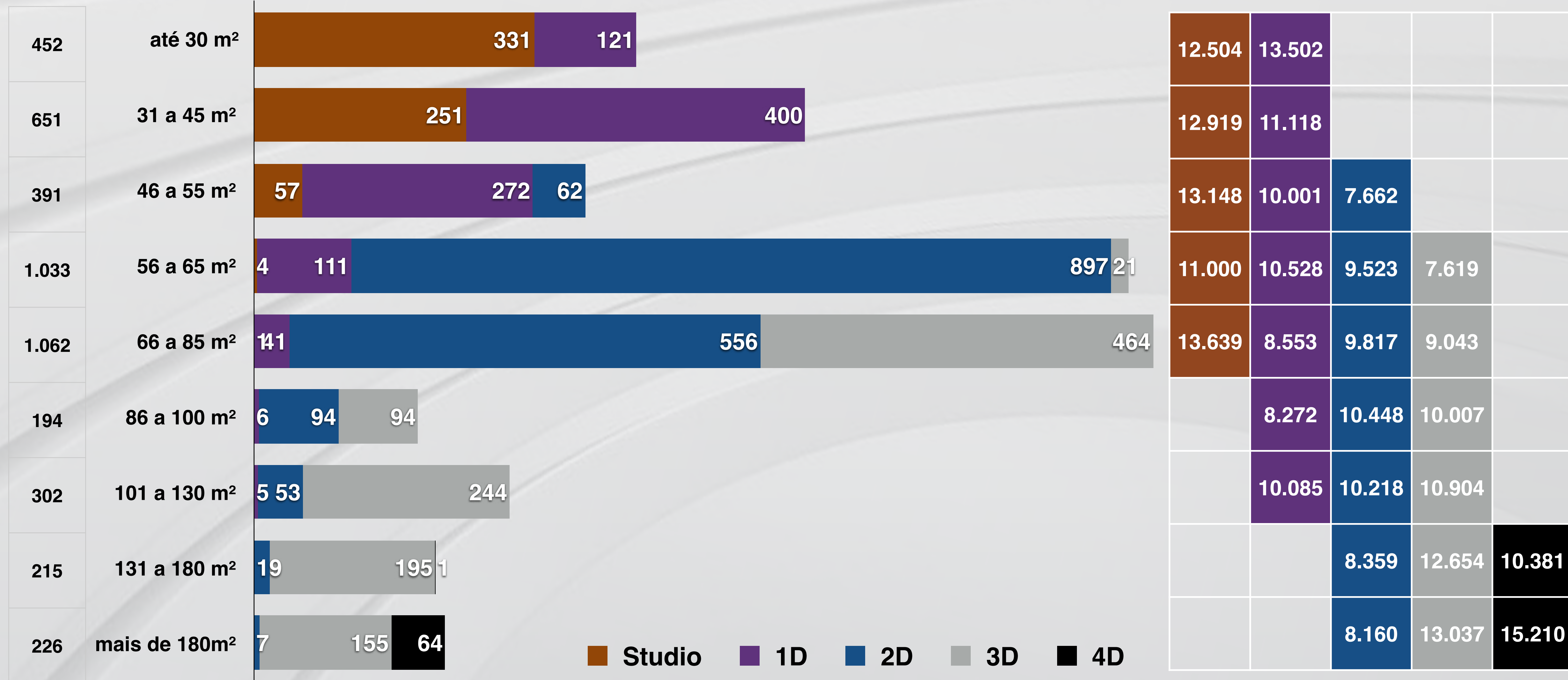
Estoque Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2020 out

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades

Preços Médios (R\$/m²)



4.526



ALPHAPLAN

órulo

ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2020 out

Unidades
Preços (R\$/m²) e VGV

Top5 Bairros - Estoque - Unidades

| Bairro | Unidades | Part% |
|----------------|----------|-------|
| Petrópolis | 664 | 15% |
| Passo da Areia | 338 | 7% |
| Jardim Lindóia | 332 | 7% |
| Menino Deus | 330 | 7% |
| Mont Serrat | 285 | 6% |
| Demais bairros | 2.577 | 57% |
| Total | 4.526 | 100% |

Top5 Bairros - Estoque - Preço R\$ / m²

| Bairro | R\$ / m ² | Em relação à média |
|------------------|----------------------|--------------------|
| Três Figueiras | 15.680 | 45% |
| Moinhos de Vento | 15.676 | 45% |
| Bela Vista | 14.294 | 32% |
| Jardim Europa | 13.867 | 28% |
| Auxiliadora | 13.652 | 26% |
| Demais bairros | 8.818 | -18% |
| Média Geral | 10.818 | 0% |

Top5 Bairros - VGV (R\$)

| Bairro | VGV em R\$ | Part% |
|------------------|---------------|-------|
| Petrópolis | 665.901.553 | 17% |
| Bela Vista | 337.942.822 | 8% |
| Menino Deus | 328.253.508 | 8% |
| Moinhos de Vento | 311.226.514 | 8% |
| Mont Serrat | 278.184.787 | 7% |
| Demais bairros | 2.079.373.448 | 52% |
| Total | 4.000.882.632 | 100% |



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

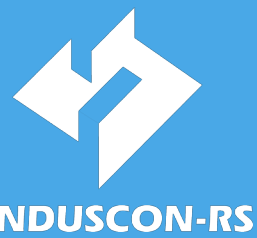


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



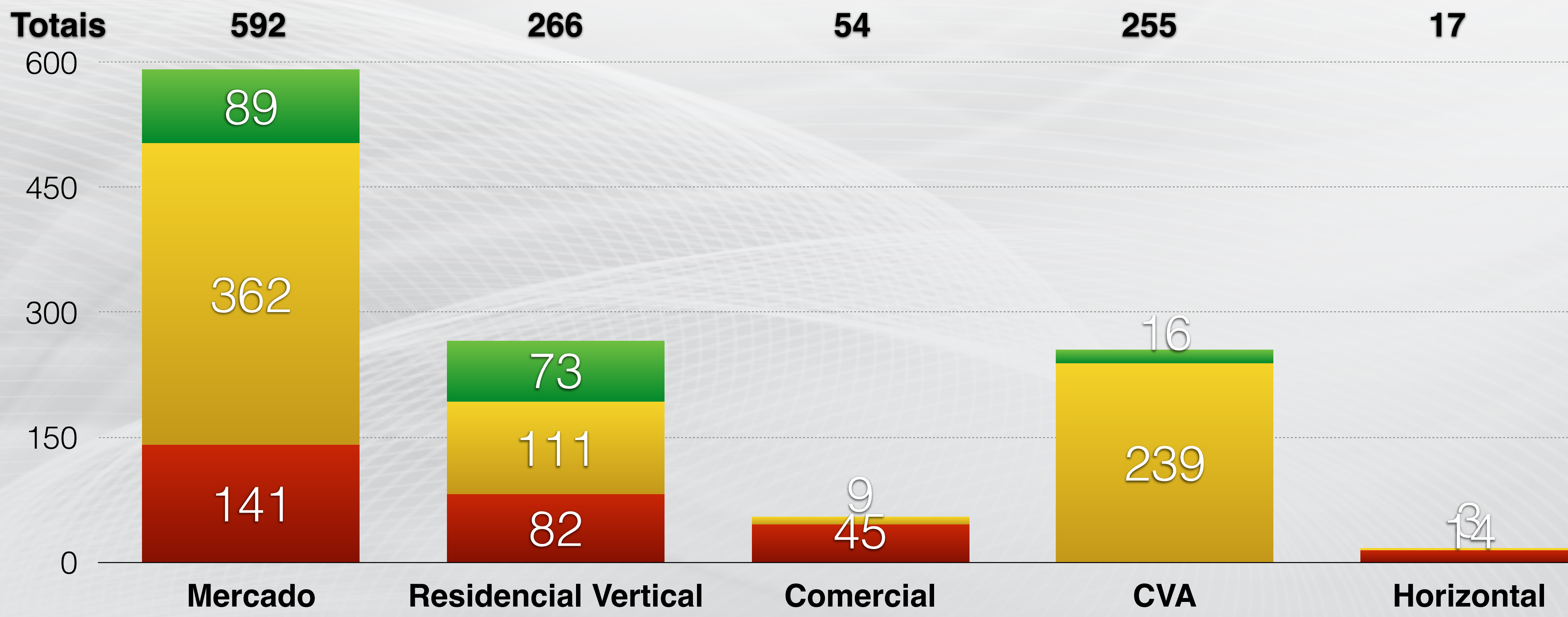
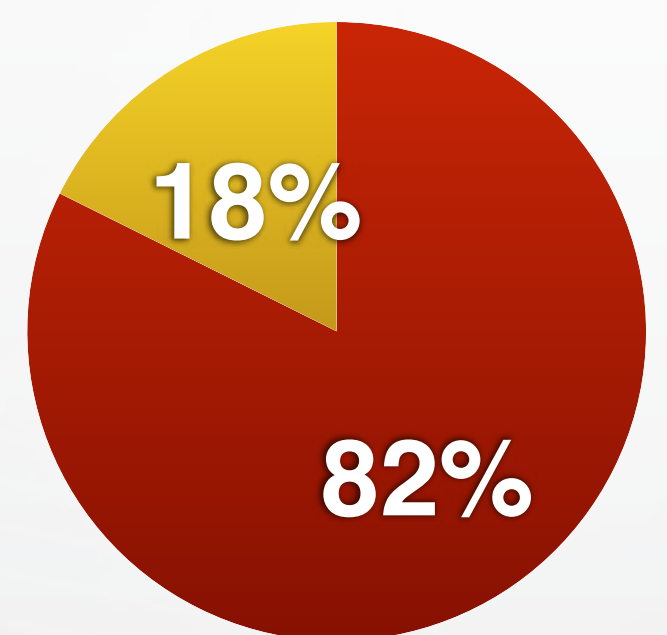
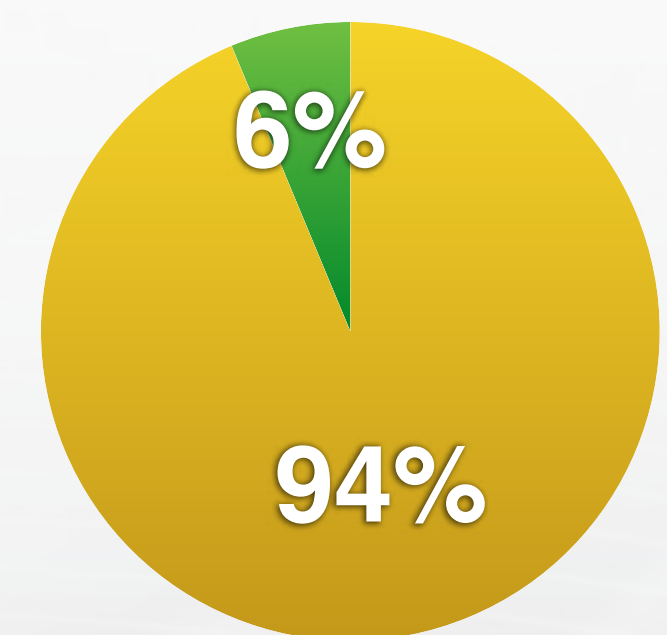
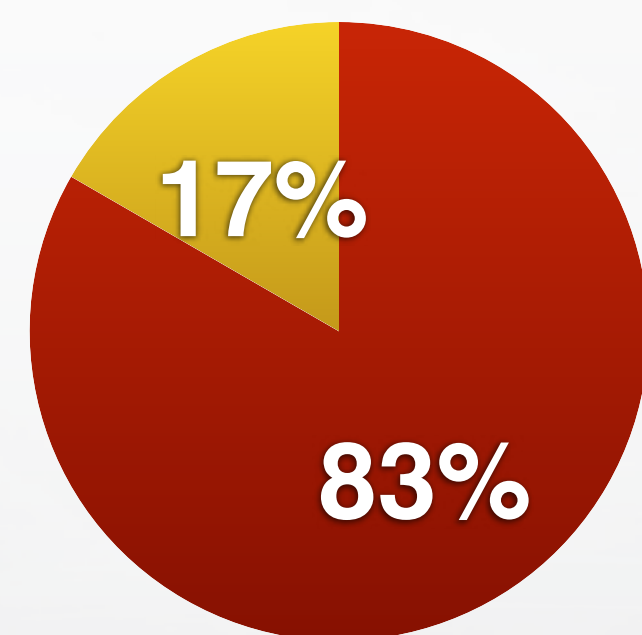
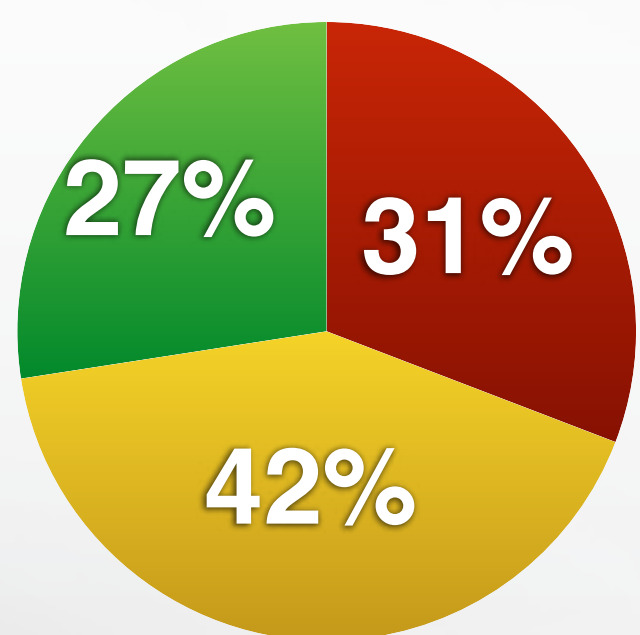
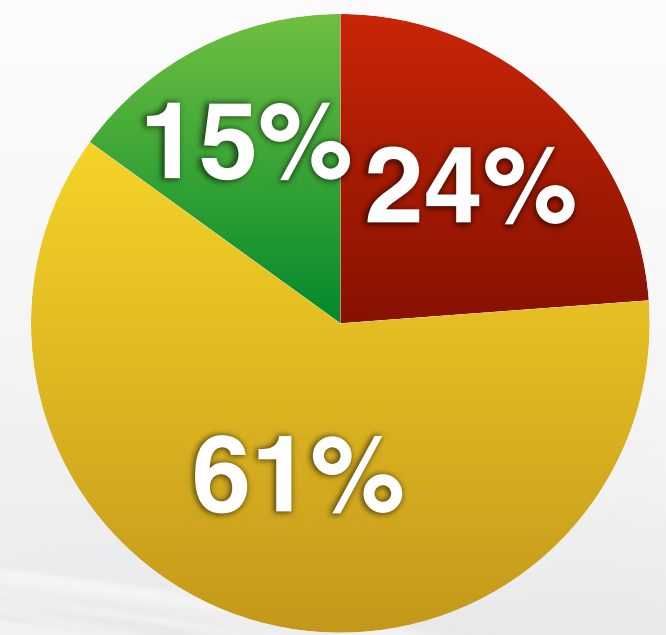
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

Ref.: 2020 out

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto





ALPHAPLAN



órulo

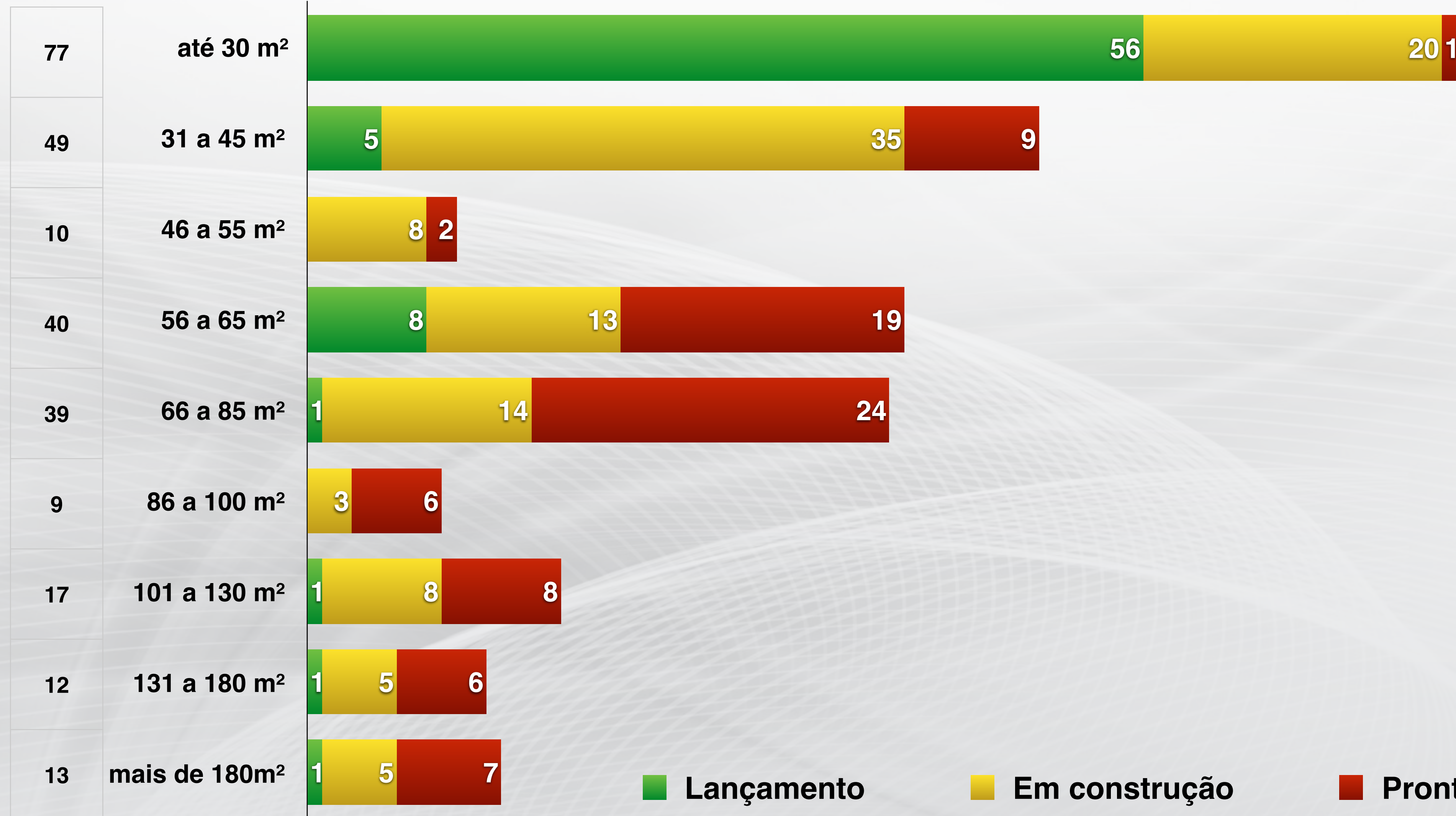
VENDAS

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

Ref.: 2020 out

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



■ Lançamento

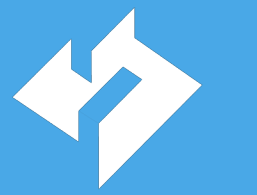
■ Em construção

■ Pronto

Preços Médios (R\$/m²)

| | | |
|--------|--------|--------|
| 14.016 | 12.501 | |
| 14.908 | 11.397 | 12.323 |
| | 9.626 | 10.276 |
| 14.751 | 9.271 | 9.067 |
| 11.188 | 9.634 | 8.714 |
| | 12.122 | 6.411 |
| | 11.760 | 10.694 |
| 11.864 | 8.987 | 12.542 |
| | 17.066 | 14.008 |

266



ALPHAPLAN

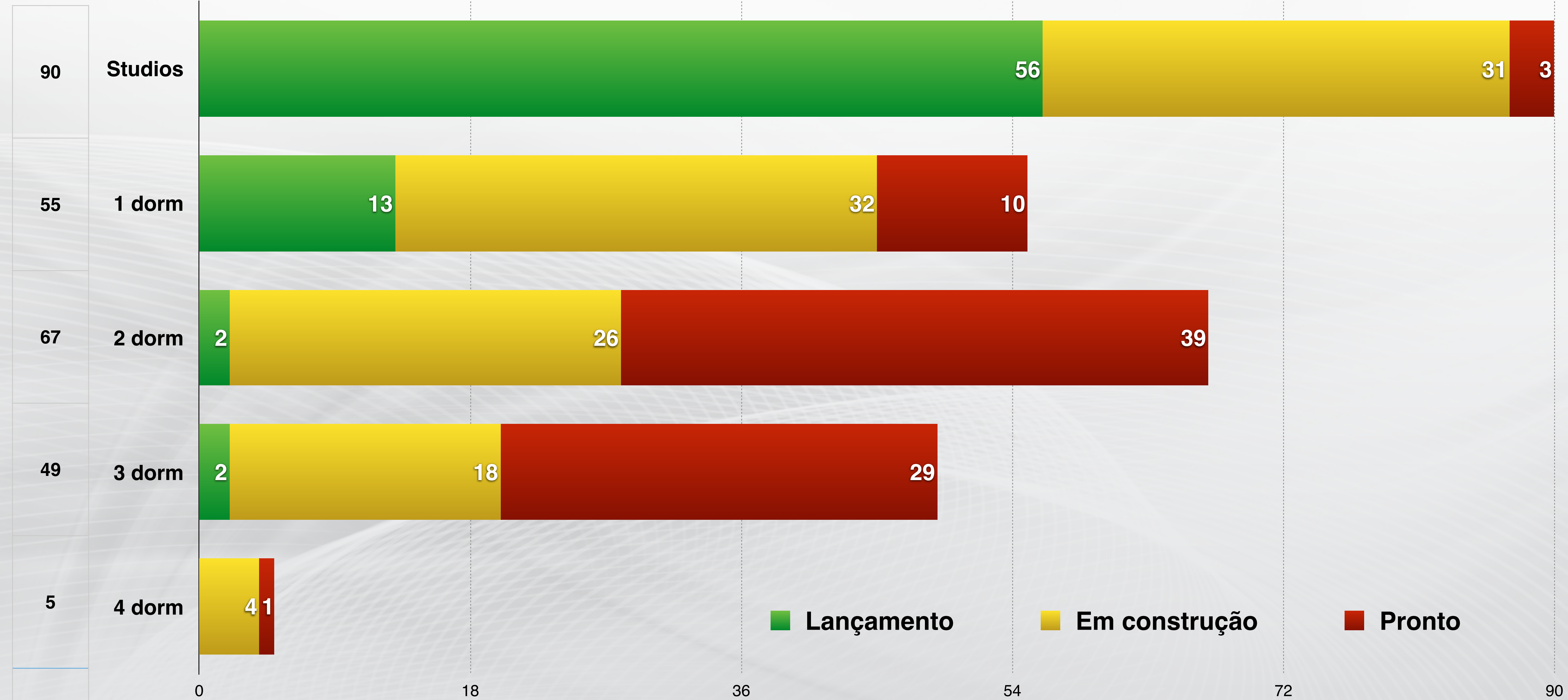
órulo **VENDAS**

Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2020 out

Unidades

Unidades



■ **Laçamento**
■ **Em construção**
■ **Pronto**

0 18 36 54 72 90

266



ALPHAPLAN



órulo

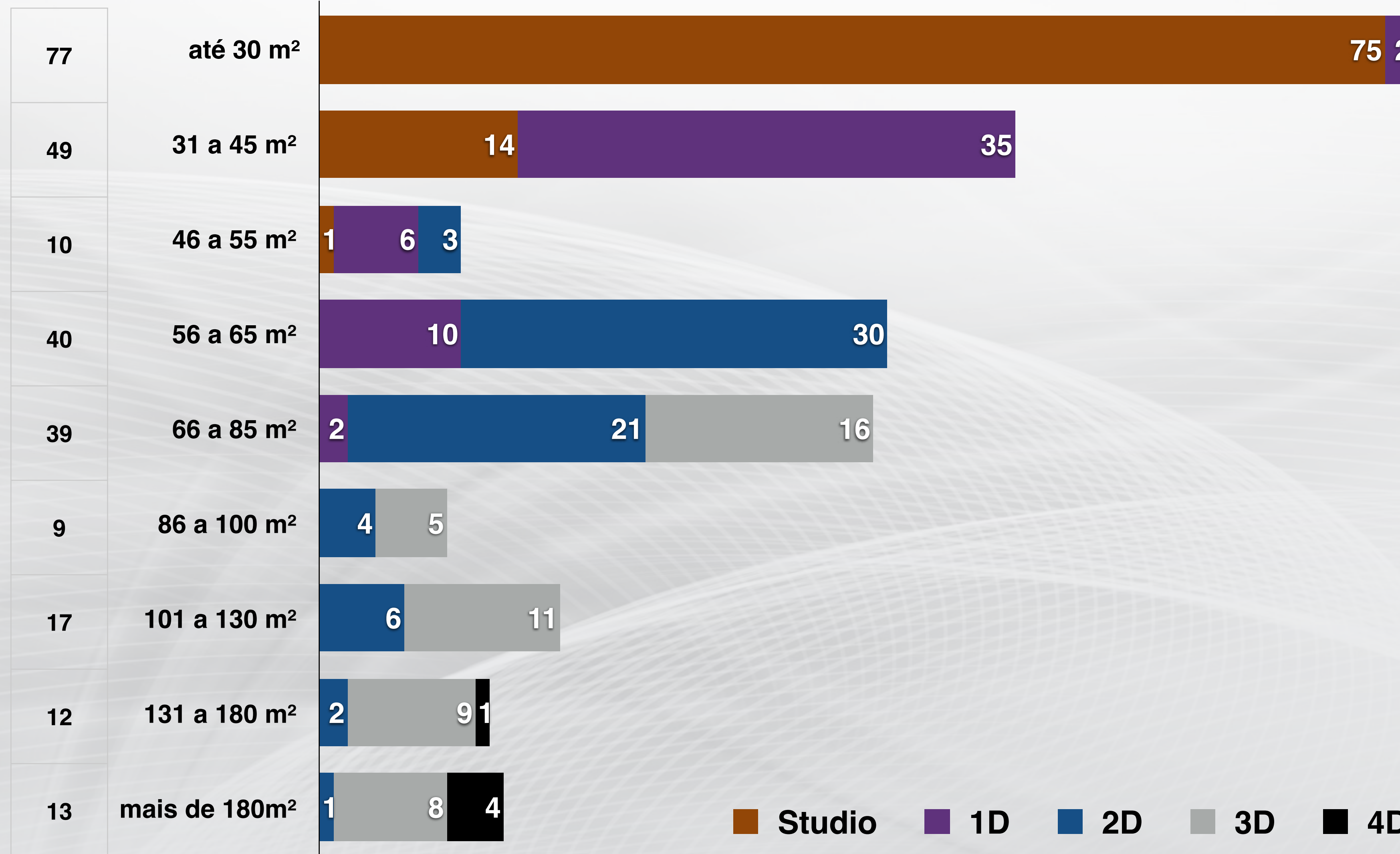
VENDAS

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

Ref.: 2020 out

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

| | | | | |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 13.507 | 8.491 | | | |
| 14.233 | 11.710 | | | |
| 14.712 | 10.028 | 7.827 | | |
| | 12.596 | 8.875 | | |
| | 12.052 | 9.337 | 8.744 | |
| | | 9.791 | 9.849 | |
| | | 12.454 | 11.013 | |
| | | 5.456 | 12.425 | |
| | | | 13.827 | 18.776 |

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

266



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2020 out

VGV (R\$), Unidades
e Preços (R\$/m²)

Top5 Bairros - Vendas - VGV

| Bairro | VGV em R\$ | Part% | R\$ / m ² |
|------------------|-------------|-------|----------------------|
| Petrópolis | 34.976.660 | 17% | 12.123 |
| Três Figueiras | 31.355.374 | 15% | 14.703 |
| Menino Deus | 18.811.693 | 9% | 10.650 |
| Moinhos de Vento | 18.372.151 | 9% | 14.885 |
| Rio Branco | 12.757.762 | 6% | 11.101 |
| Demais bairros | 87.455.507 | 43% | 9.989 |
| Total | 203.729.147 | 100% | 11.476 |

Top5 Bairros - Vendas - Unidades

| Bairro | Unidades | Part% | R\$ / m ² |
|----------------|----------|-------|----------------------|
| Três Figueiras | 65 | 24% | 14.703 |
| Petrópolis | 37 | 14% | 12.123 |
| Menino Deus | 24 | 9% | 10.650 |
| Praia de Belas | 19 | 7% | 10.163 |
| Auxiliadora | 14 | 5% | 14.462 |
| Demais bairros | 107 | 40% | 9.612 |
| Total | 266 | 100% | 11.476 |



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo