

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo

Panorama do Mercado Imobiliário

Porto Alegre

Dados do mês de referência (set2020) + últimos 12 meses

out2020



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

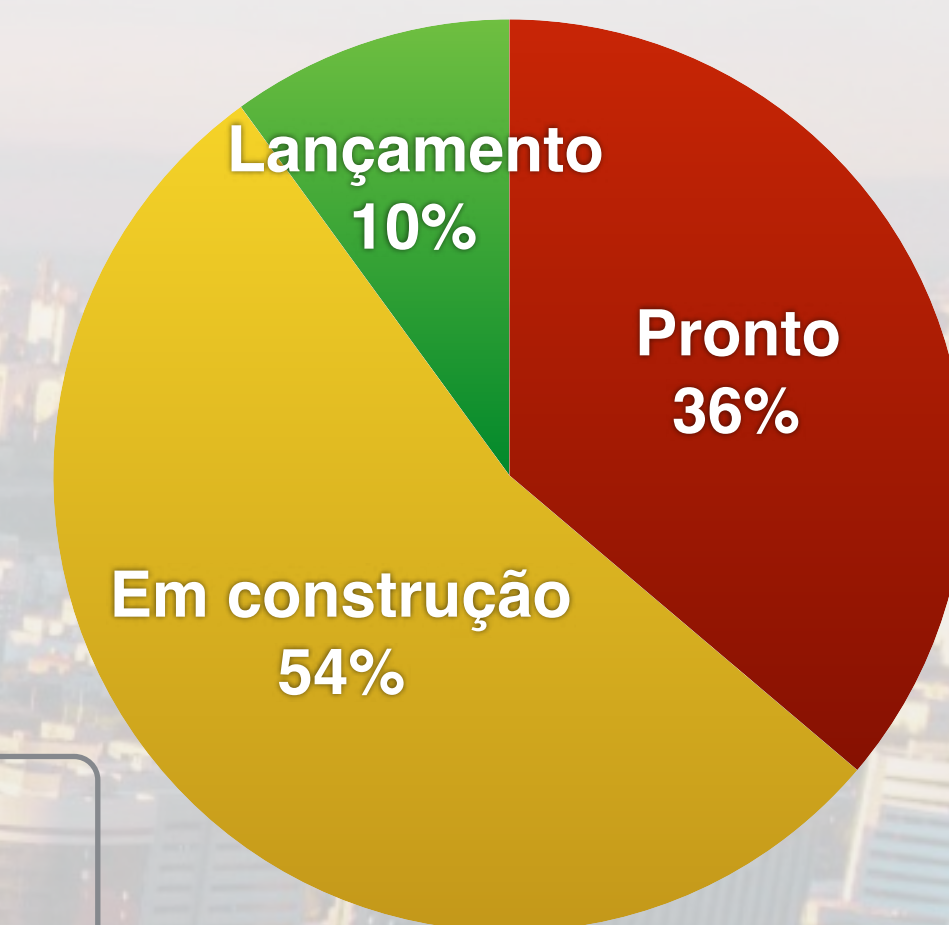


Estoque Geral: 6.536 unidades

R\$ 4.902 MM em VGV
353 empreendimentos
R\$/m² médio: 10.441

Qtde	Tipo	R\$/m²
4.538	Residencial Vertical	10.609
851	Comercial	12.538
835	Casa Verde e Amarela (CVA)	4.649
312	Horizontal	5.973

Status do Estoque



Vendas do mês: 539 unidades

R\$ 341 MM em VGV

380 unidades (60%) Residenciais Verticais
14% Studios / 12% 1dorm / 33% 2dorm / 39% 3dorm / 1% 4dorm

R\$/m²	12.593	11.840	9.599	11.075	18.783
--------	--------	--------	-------	--------	--------

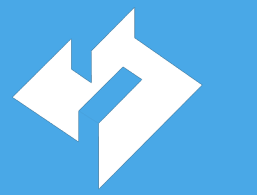
Lançamentos no mês: 50 unidades

R\$ 86 MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): 8,0%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 0,7%

Absorção da Oferta: 7,3%



ALPHAPLAN

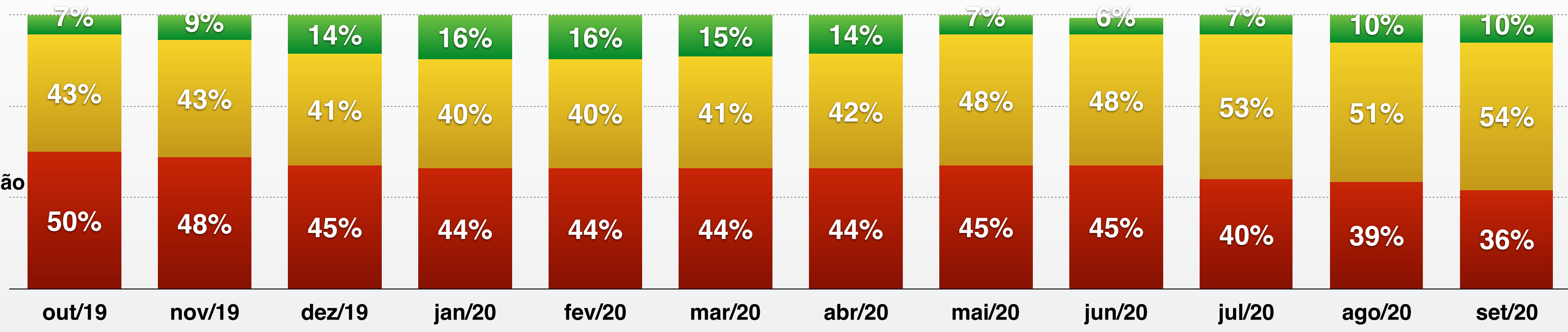


MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2020 set

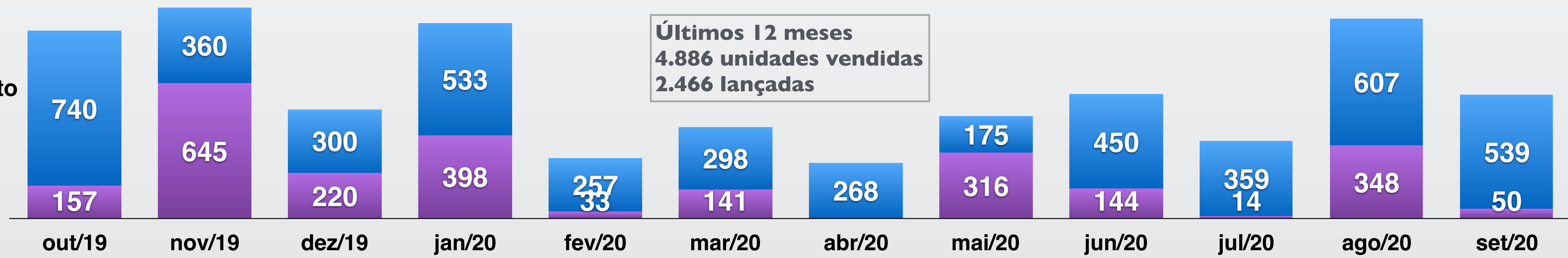
Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto

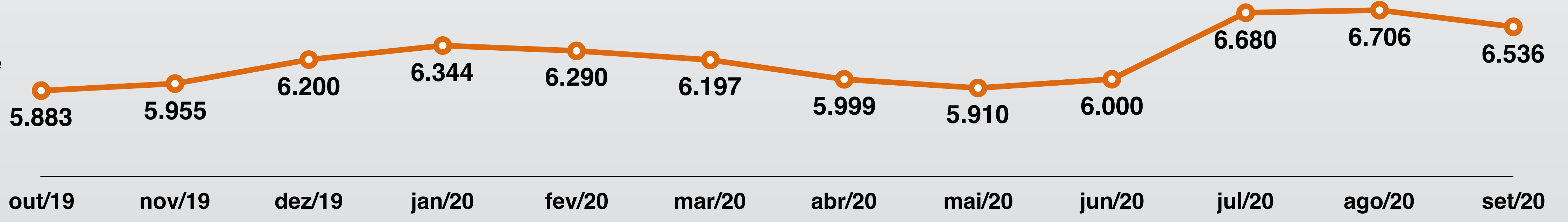


- Venda
- Lançamento

Últimos 12 meses
4.886 unidades vendidas
2.466 lançadas



Estoque



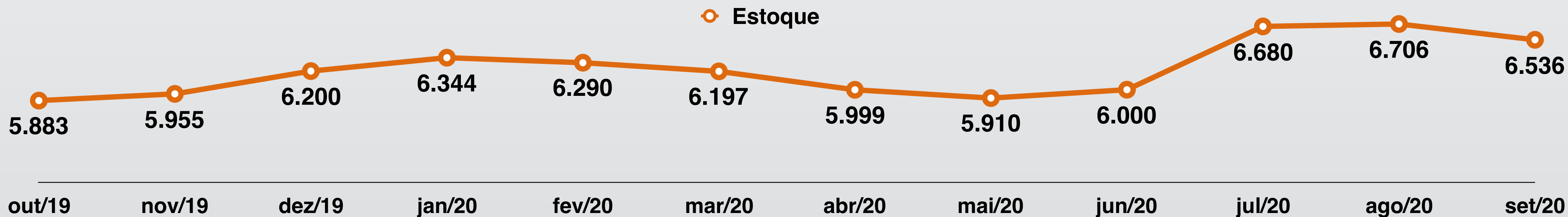
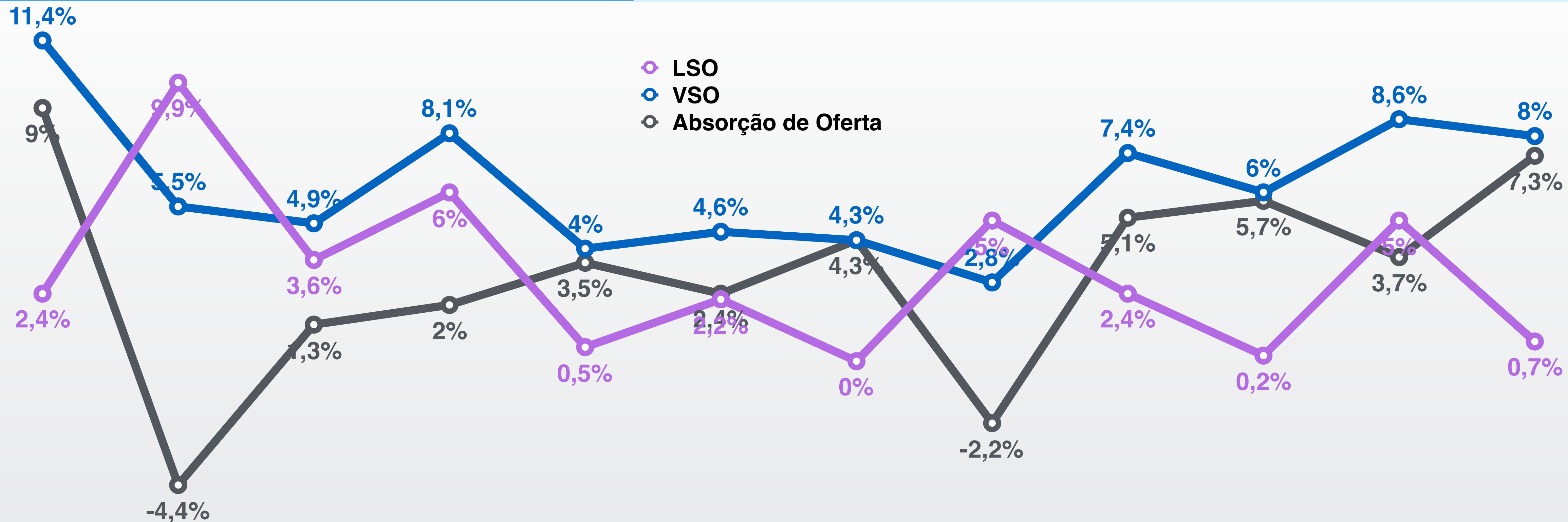


ALPHAPLAN



FORÇAS NA OFERTA

Ref.: 2020 set





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



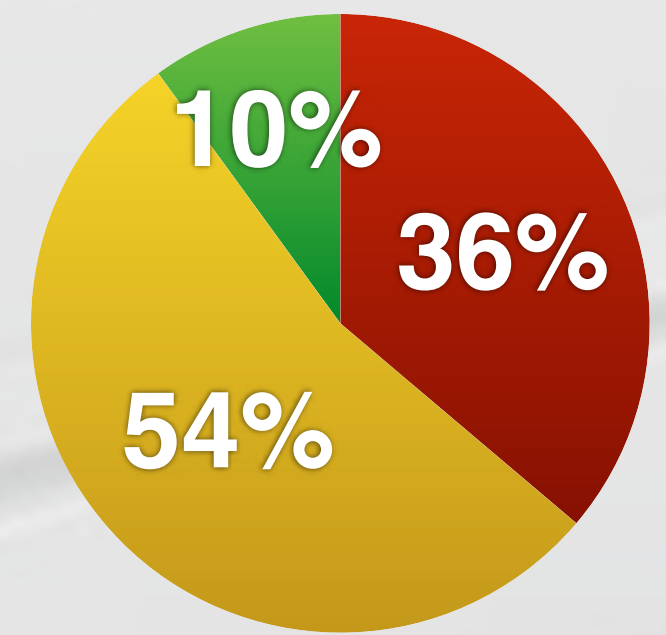
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

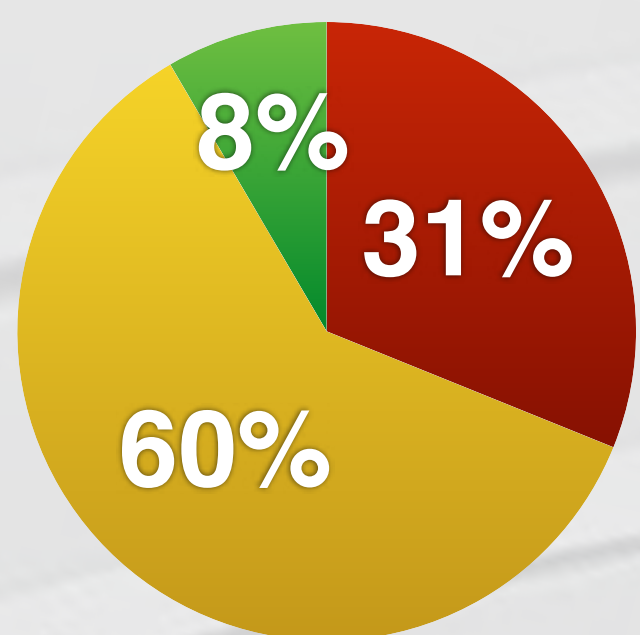
Ref.: 2020 set

Part% e Unidades

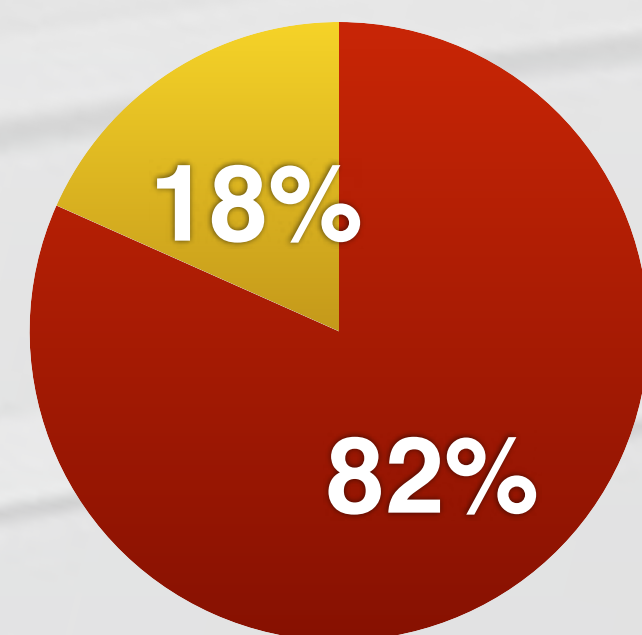
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



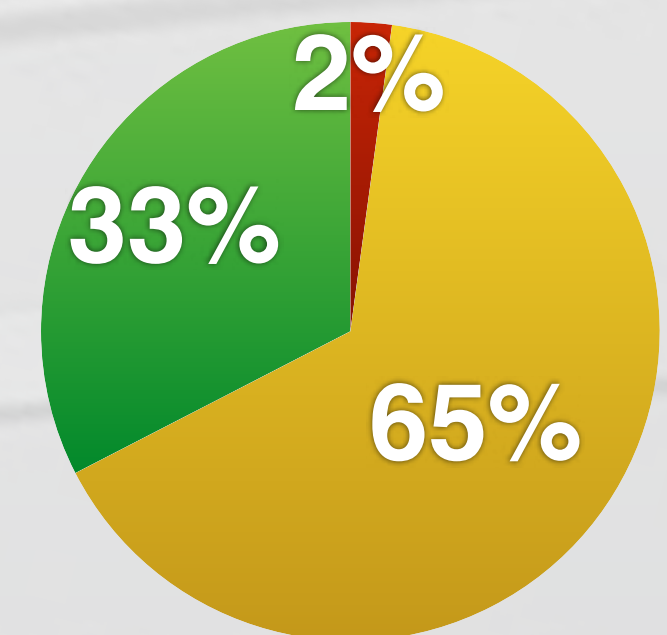
6.536



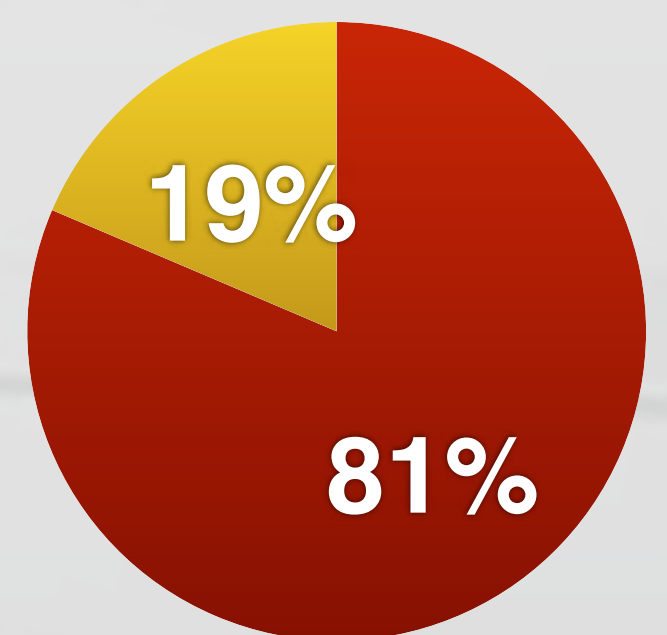
4.538



851

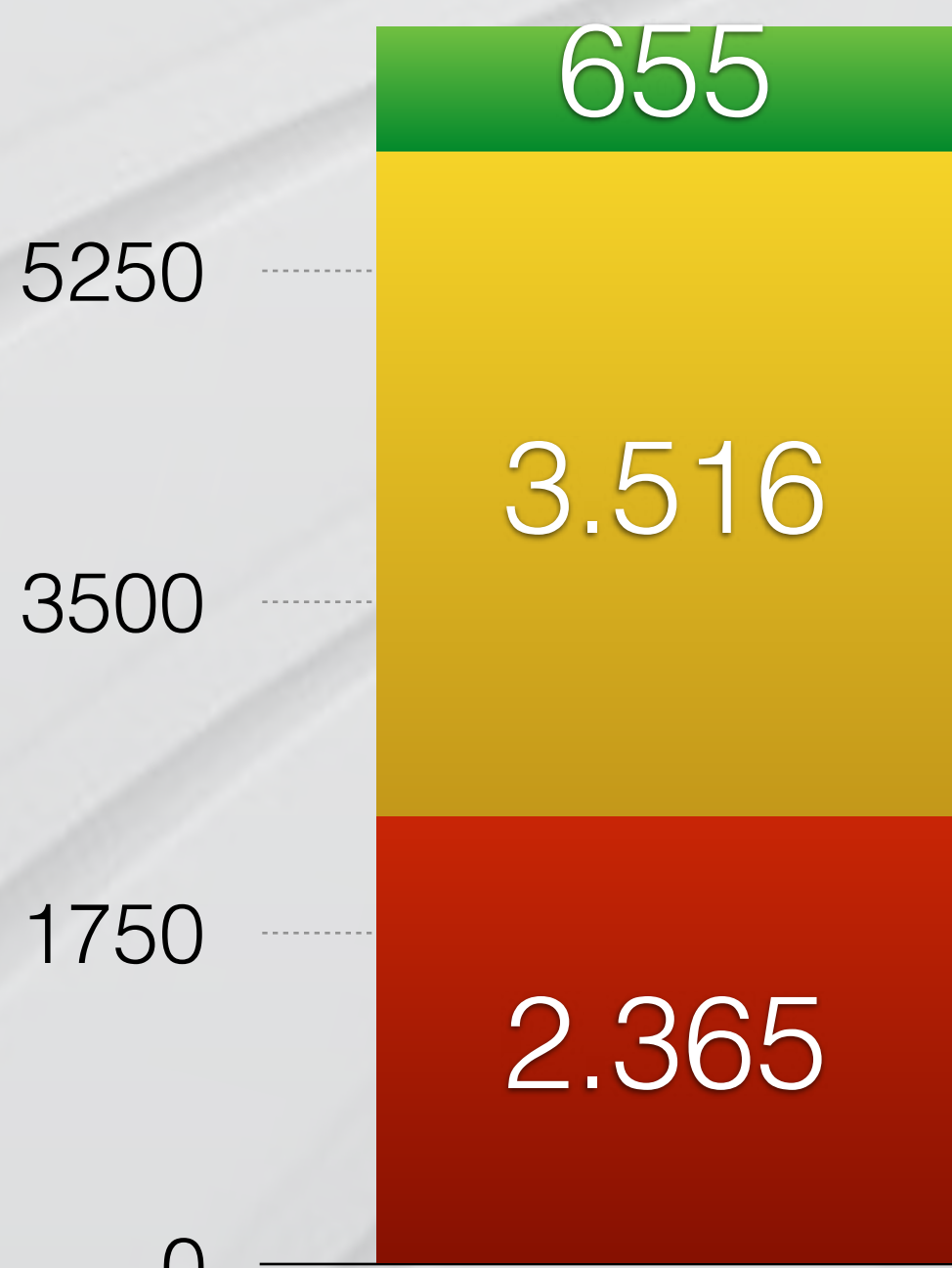


835

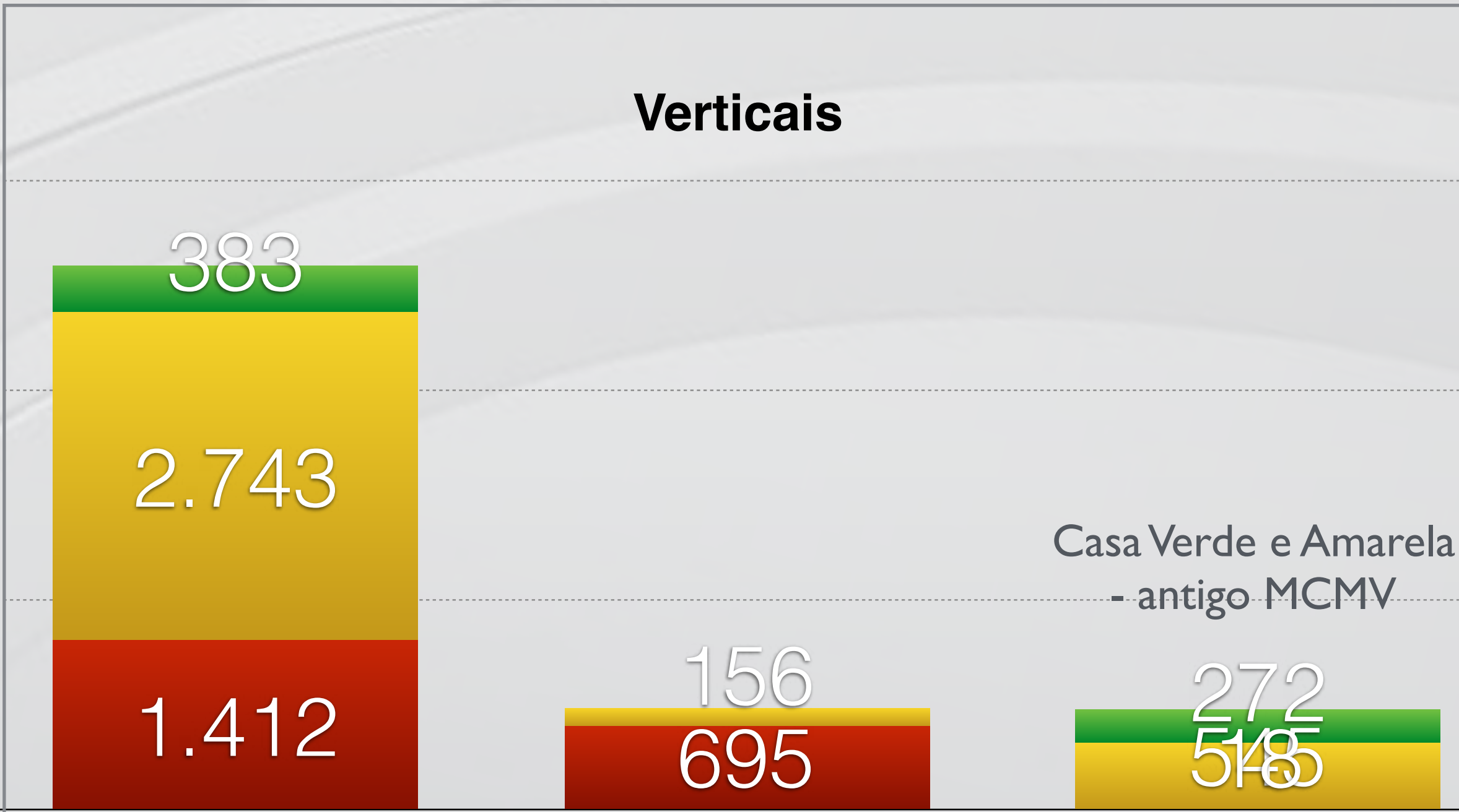


312

Totais
7000



Mercado



Verticais

Casa Verde e Amarela
- antigo MCMV

Residencial

Comercial

CVA

Horizontal

0

1750

3500

5250

7000



ALPHAPLAN



ESTOQUE

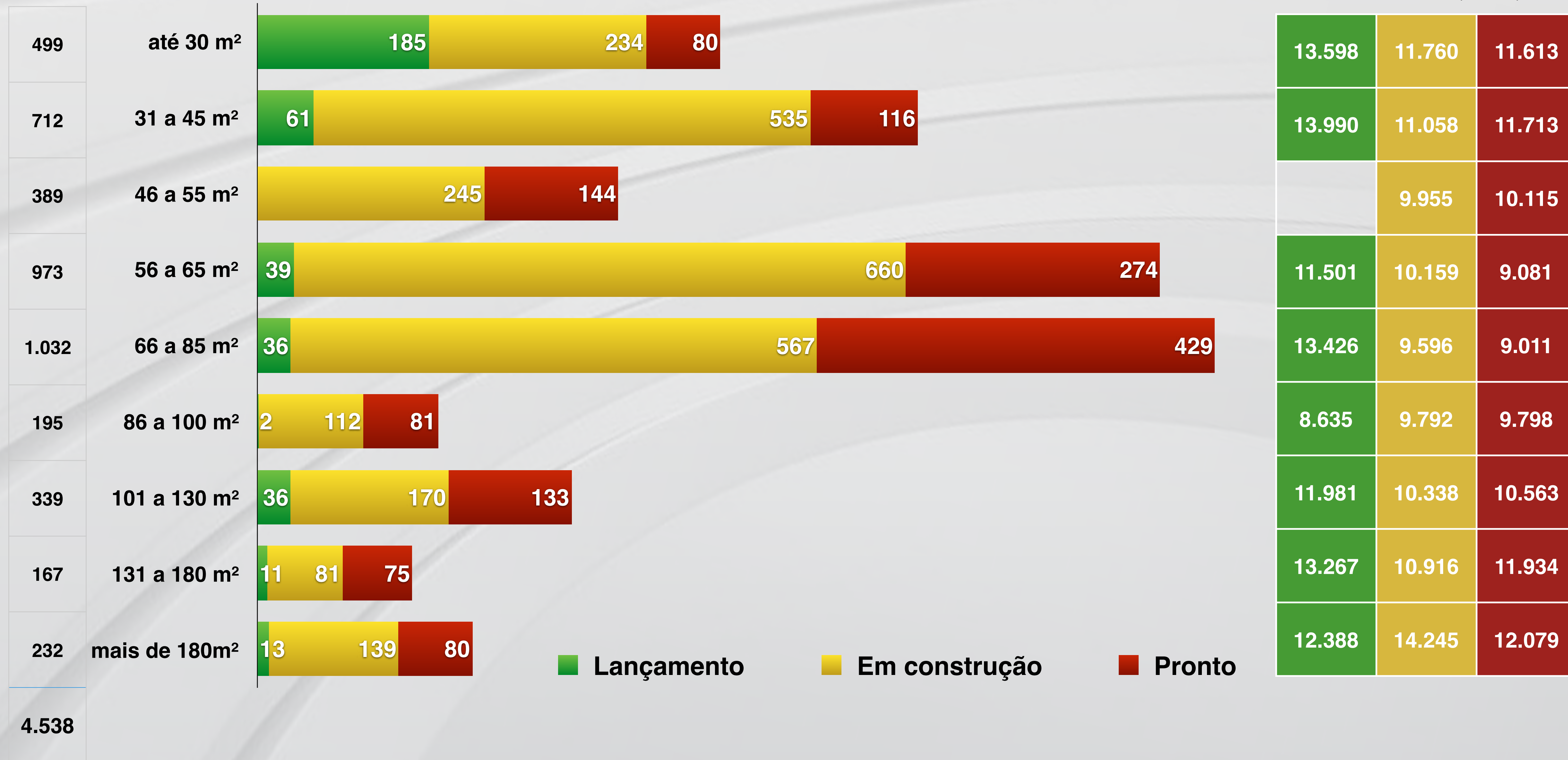
Estoque Residencial Vertical -
Por Faixas de m² área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2020 set

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

Preços Médios (R\$/m²)



■ Lançamento

■ Em construção

■ Pronto



ALPHAPLAN



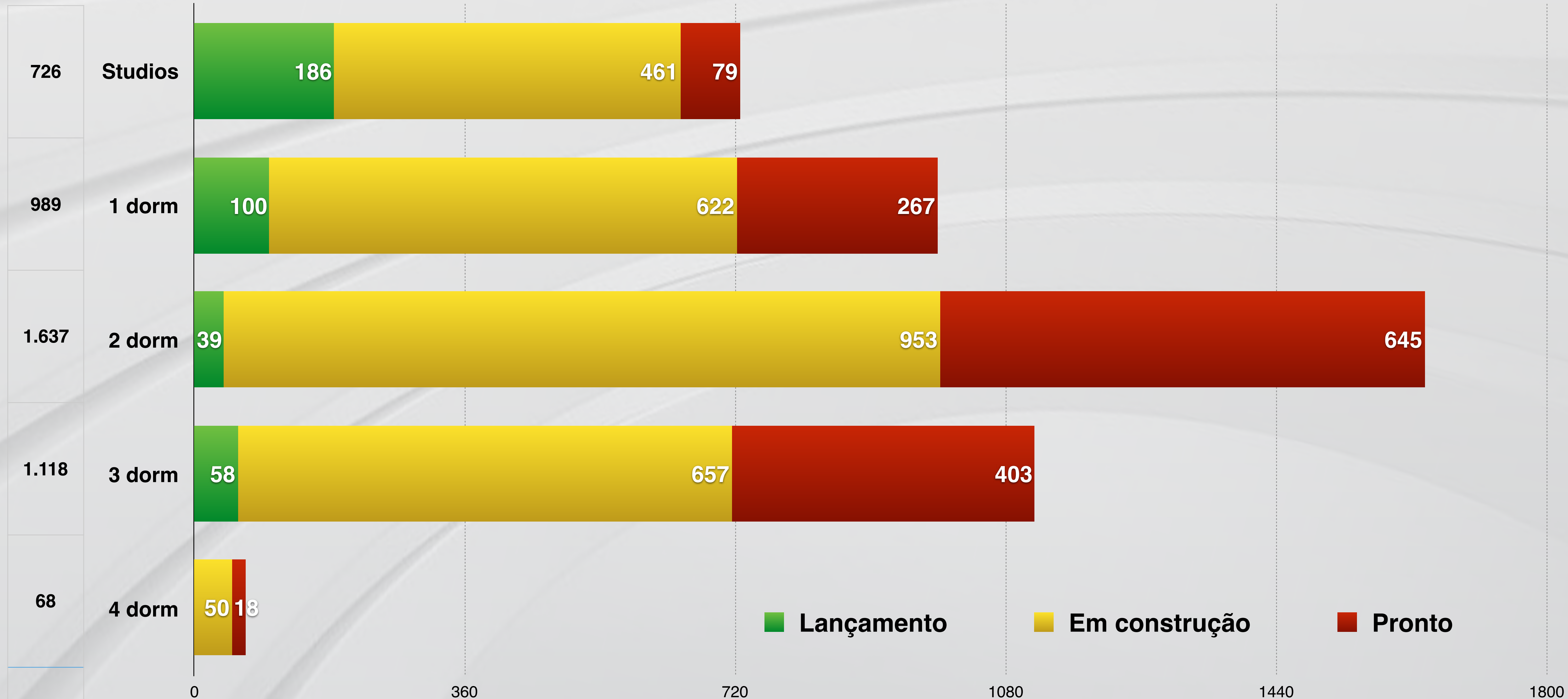
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2020 set

Unidades

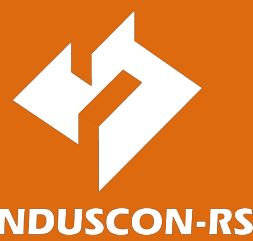
Unidades



■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto

0 360 720 1080 1440 1800

4.538



ALPHAPLAN



ESTOQUE

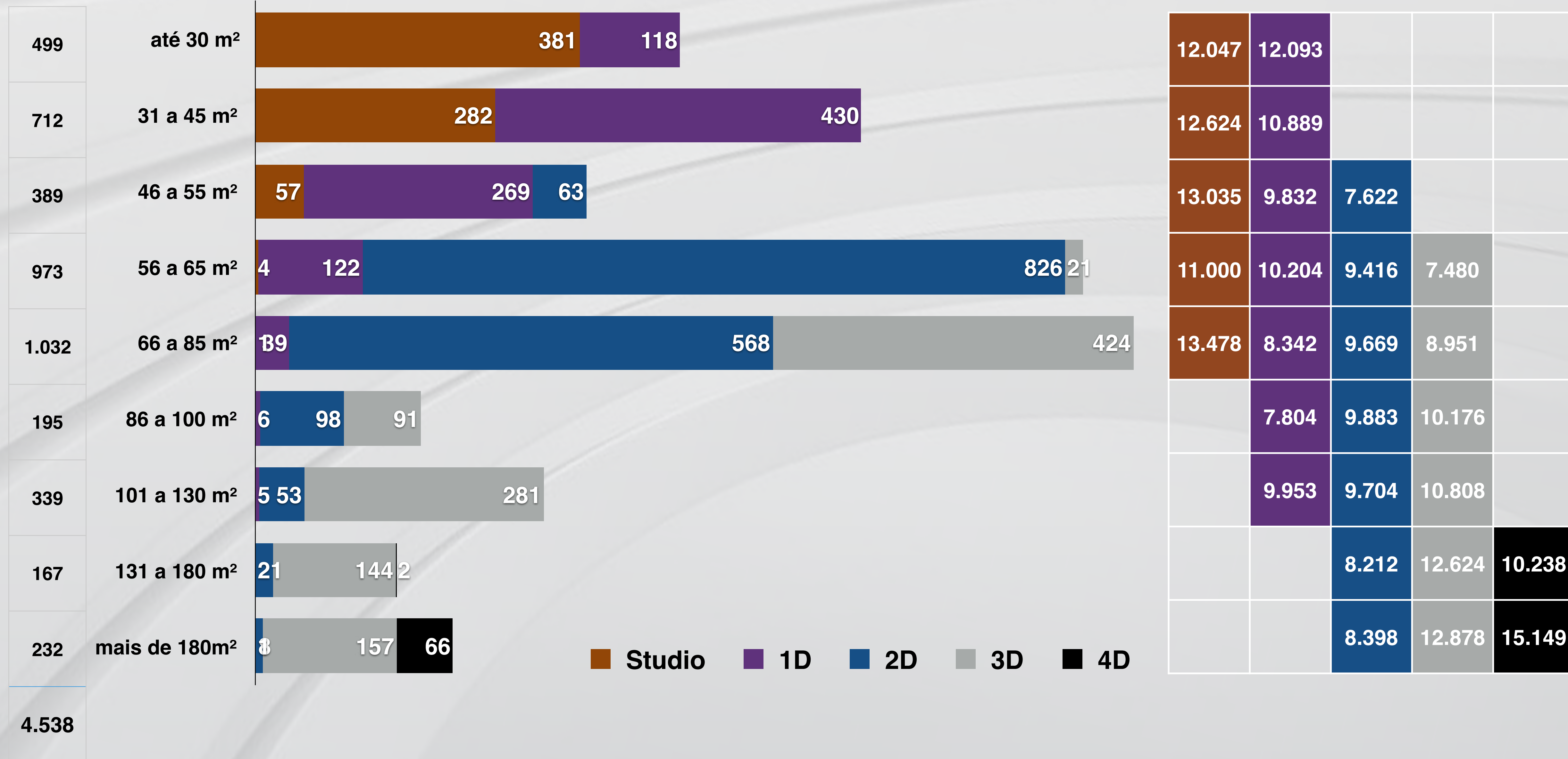
Estoque Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2020 set

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

Preços Médios (R\$/m²)





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2020 set

Unidades
Preços (R\$/m²) e VGV

Top5 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	659	15%
Menino Deus	351	8%
Jardim Lindóia	320	7%
Mont Serrat	284	6%
Passo da Areia	212	5%
Demais bairros	2.712	60%
Total	4.538	100%

Top5 Bairros - Estoque - Preço R\$ / m²

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Três Figueiras	15.382	45%
Moinhos de Vento	15.300	44%
Bela Vista	14.144	33%
Auxiliadora	13.555	28%
Jardim Europa	13.533	28%
Demais bairros	8.749	-18%
Média Geral	10.609	0%

Top5 Bairros - VGV (R\$)

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	637.845.293	16%
Bela Vista	349.559.390	9%
Menino Deus	342.440.527	9%
Moinhos de Vento	310.004.216	8%
Mont Serrat	275.559.714	7%
Demais bairros	2.048.835.731	52%
Total	3.964.244.871	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

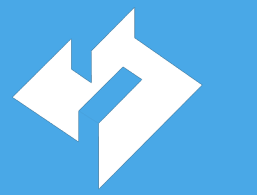


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



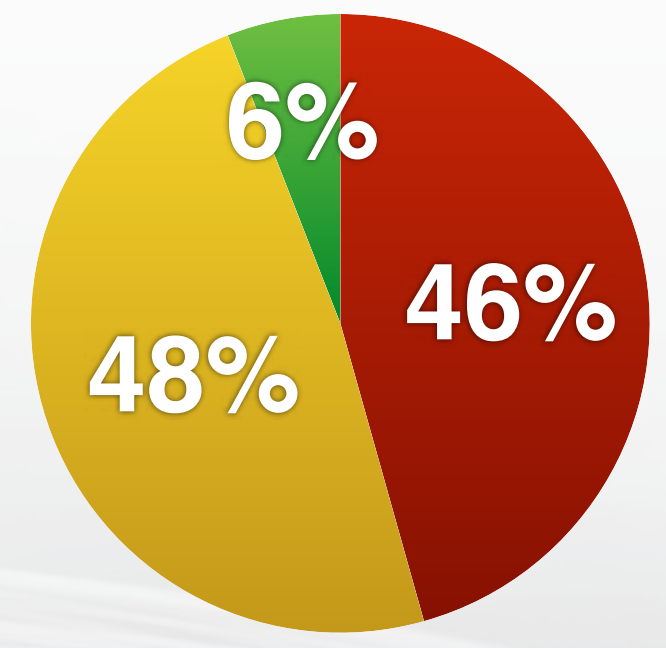
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

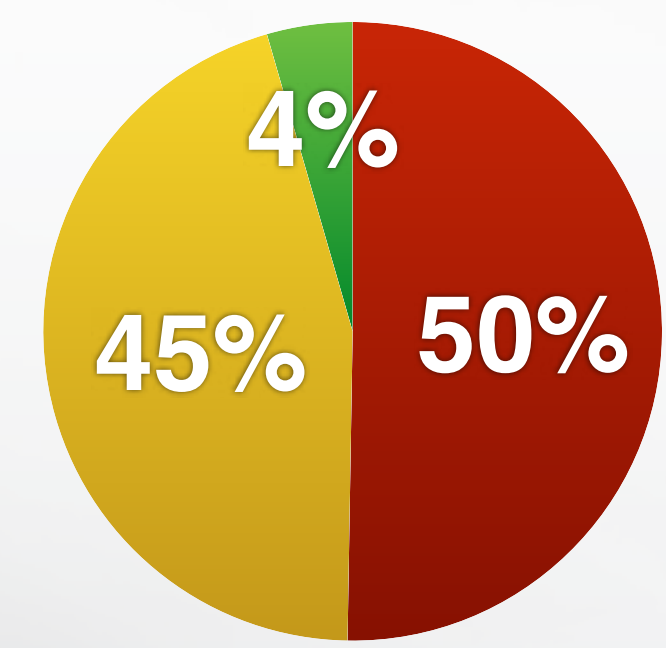
Ref.: 2020 set

Part% e Unidades

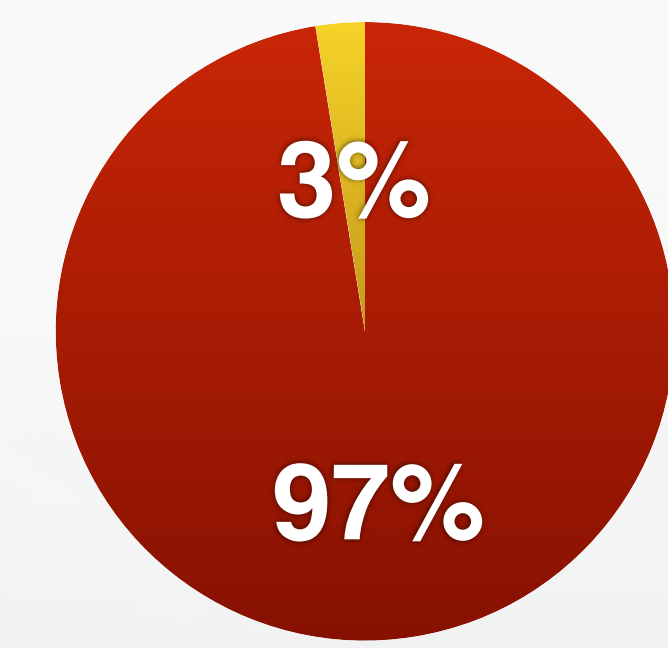
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



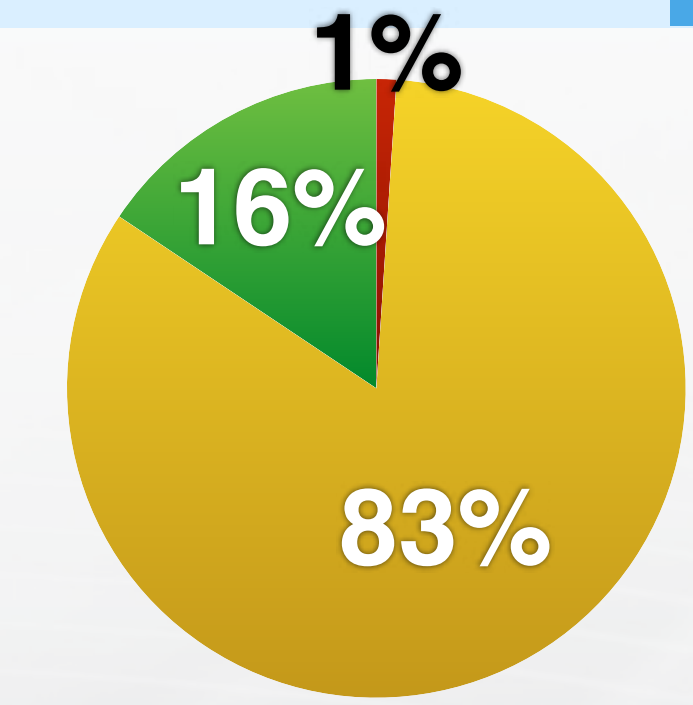
539



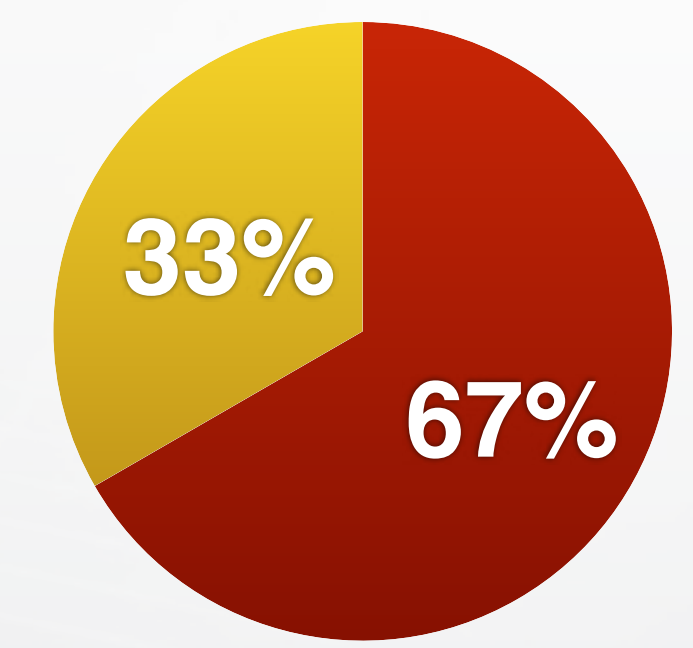
380



39



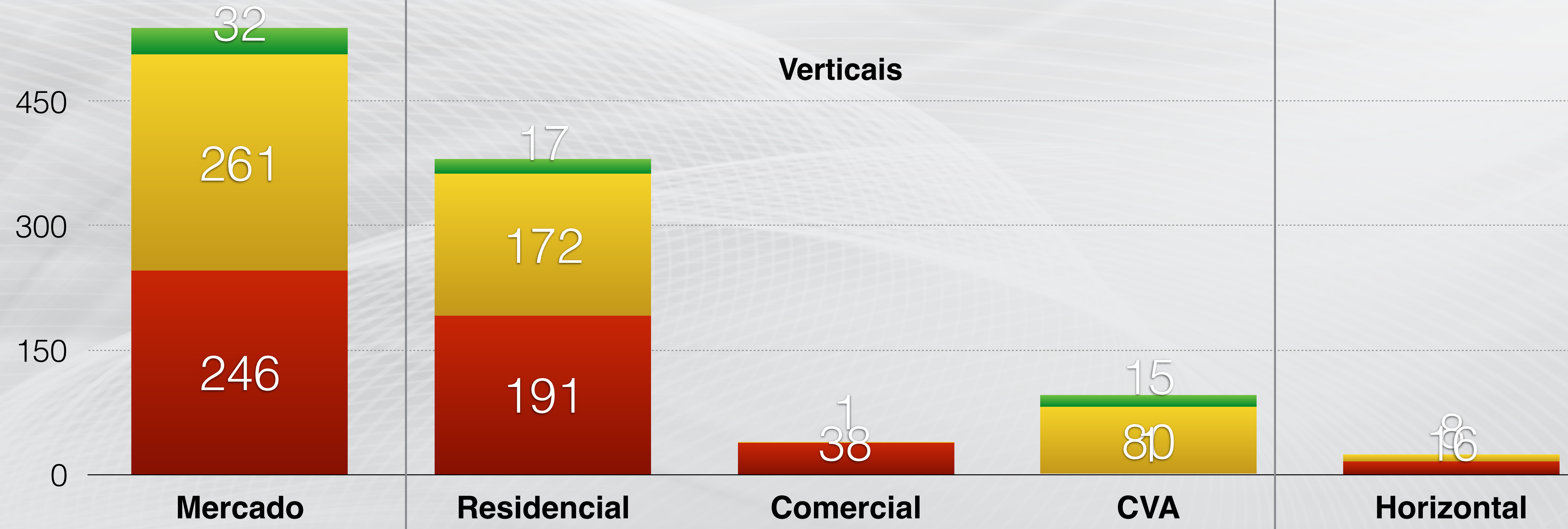
96

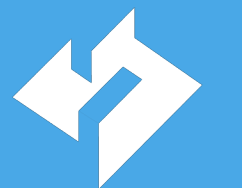


24

Totais

600





ALPHAPLAN



órulo

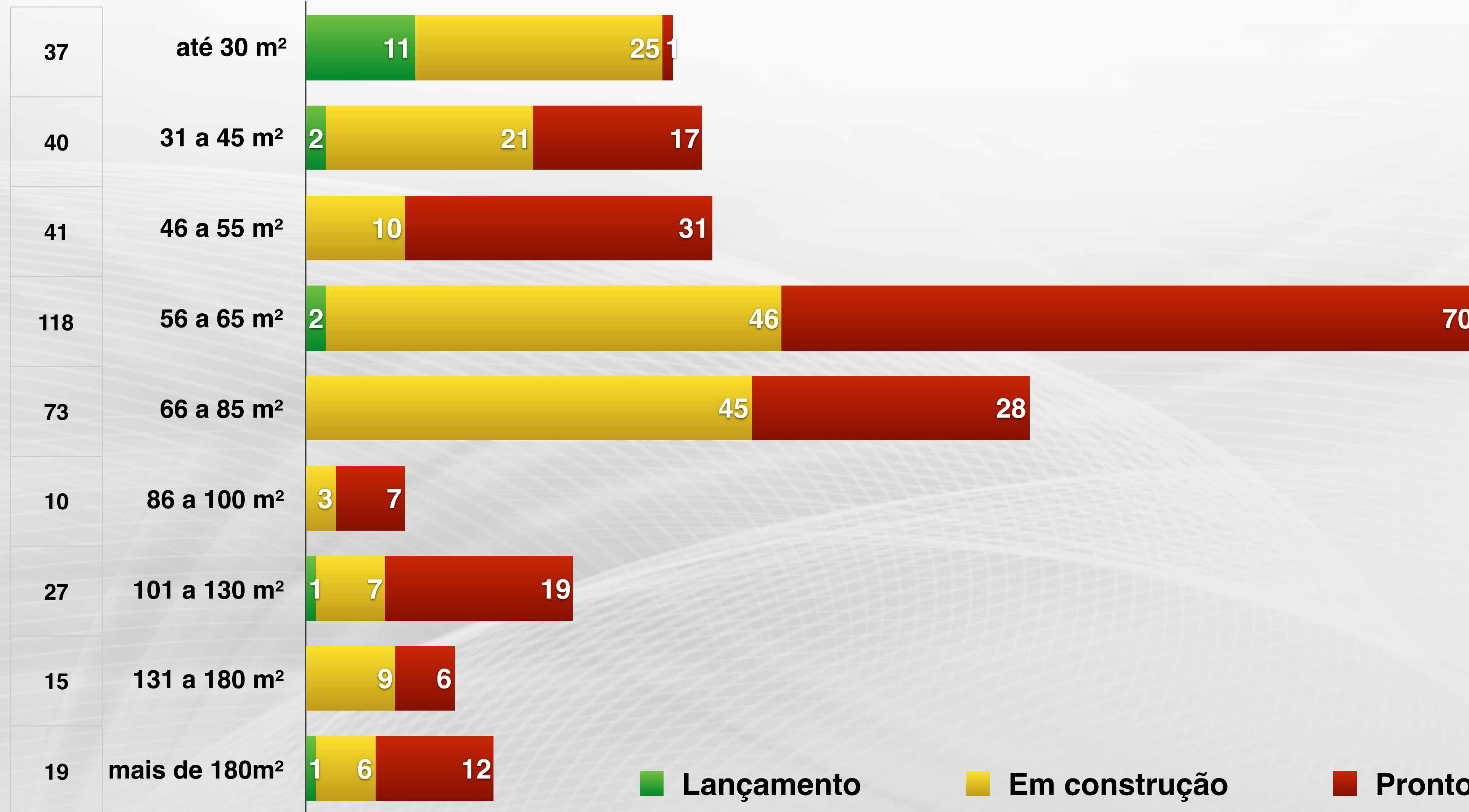
VENDAS

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

Ref.: 2020 set

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



■ Lançamento

■ Em construção

■ Pronto

Preços Médios (R\$/m²)

13.525	11.693	7.895
12.757	11.345	12.621
	11.391	10.688
14.491	10.143	8.333
	10.345	9.722
	12.573	8.846
	10.922	11.124
	12.736	14.153
14.558	15.982	13.992

380



ALPHAPLAN



órulo

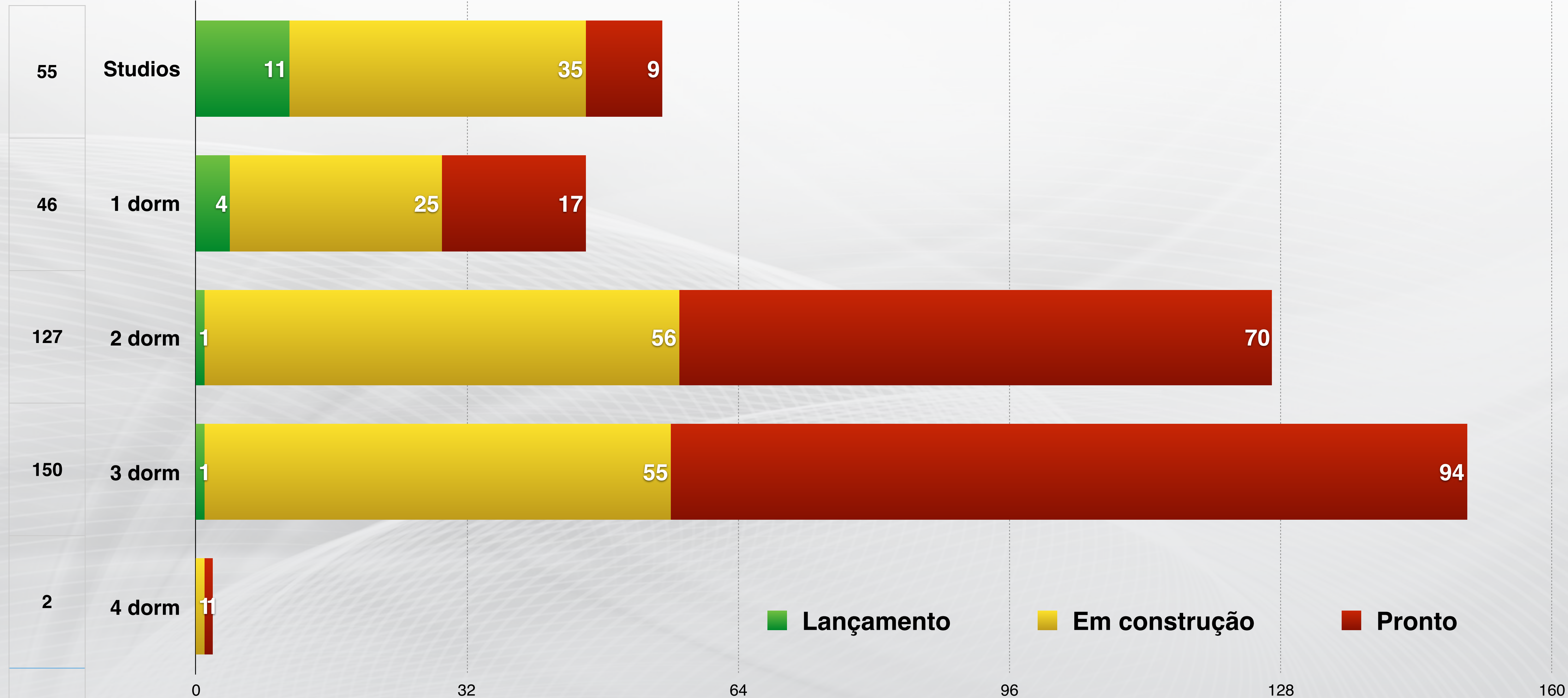
VENDAS

Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2020 set

Unidades

Unidades



■ Lançamento

■ Em construção

■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

Ref.: 2020 set

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

37
40
41
118
73
10
27
15
19
380

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

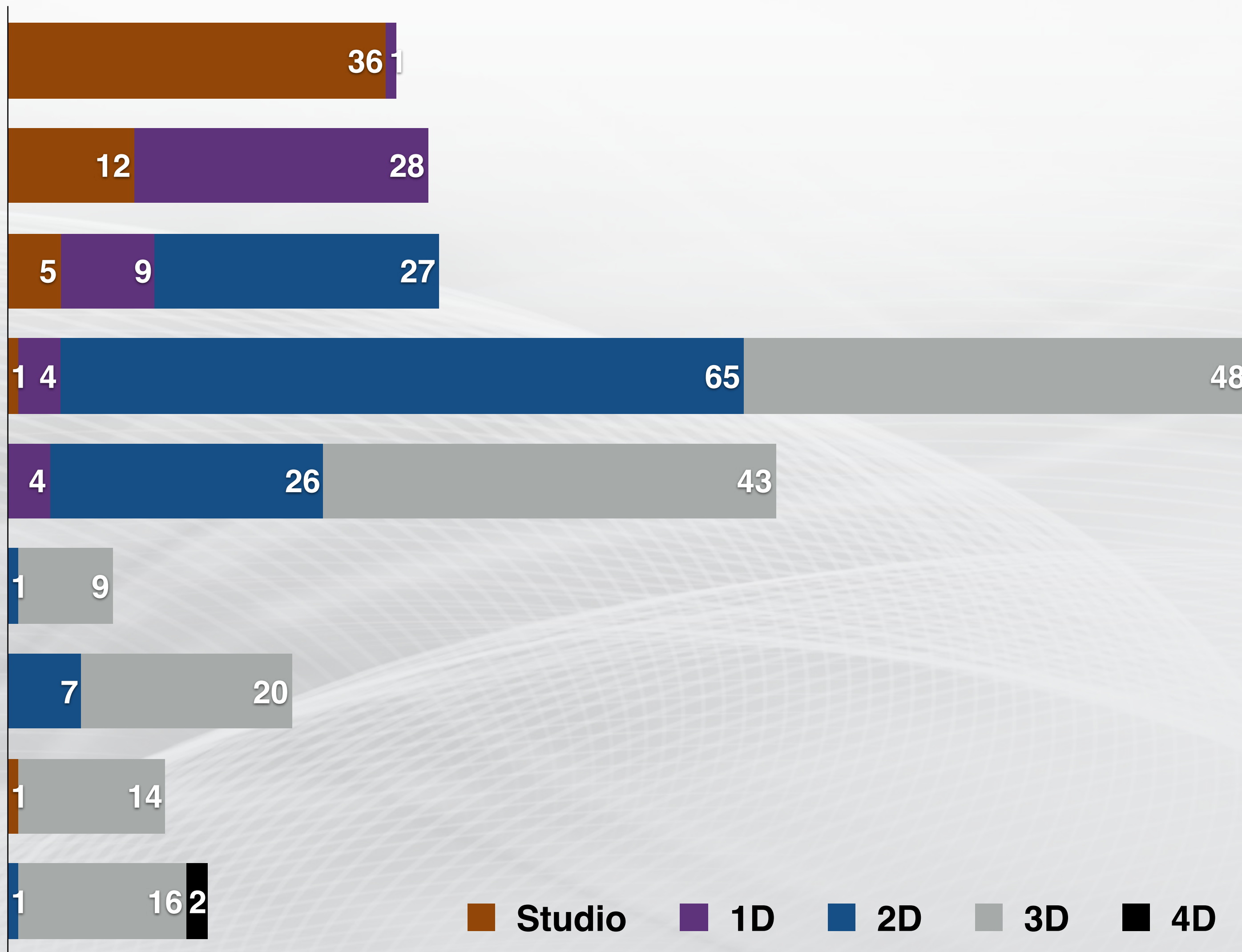
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



Preços Médios (R\$/m²)

11.309	8.430			
12.401	11.616			
13.761	11.868	7.292		
	12.953	9.115	6.843	
	15.975	10.580	9.067	
			9.467	
		12.928	10.923	
			13.523	
			14.810	18.783

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2020 set

VGV (R\$), Unidades
e Preços (R\$/m²)

Top5 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	30.048.250	10%	12.229
Bela Vista	29.767.419	10%	13.680
Humaitá	24.764.200	8%	5.802
Moinhos de Vento	19.280.340	7%	14.051
Jardim Lindóia	18.729.086	6%	8.829
Demais bairros	171.639.911	58%	9.989
Total	294.229.206	100%	10.946

Top5 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Humaitá	71	19%	5.802
São João	33	9%	9.238
Jardim Lindóia	30	8%	8.829
Petrópolis	29	8%	12.229
Auxiliadora	28	7%	14.909
Demais bairros	189	50%	10.098
Total	380	100%	10.946



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

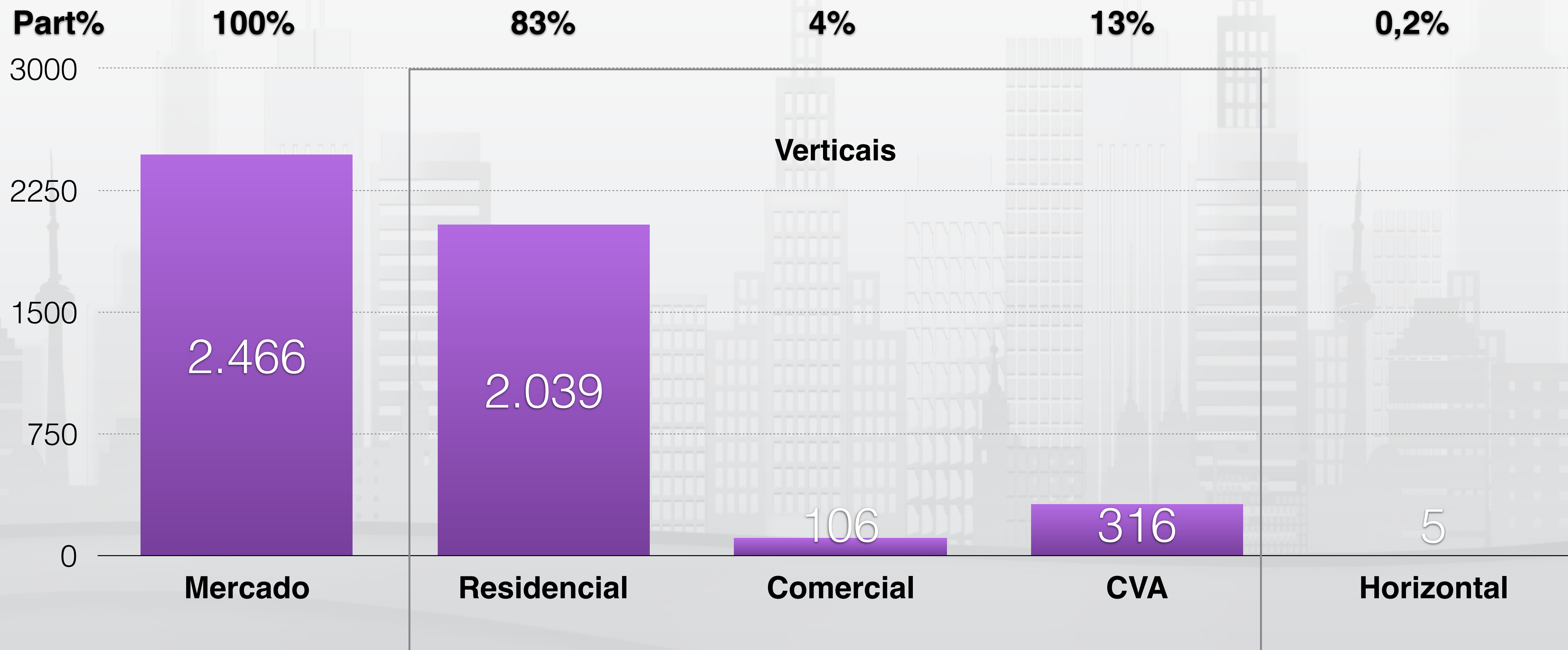


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



LANÇAMENTOS





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

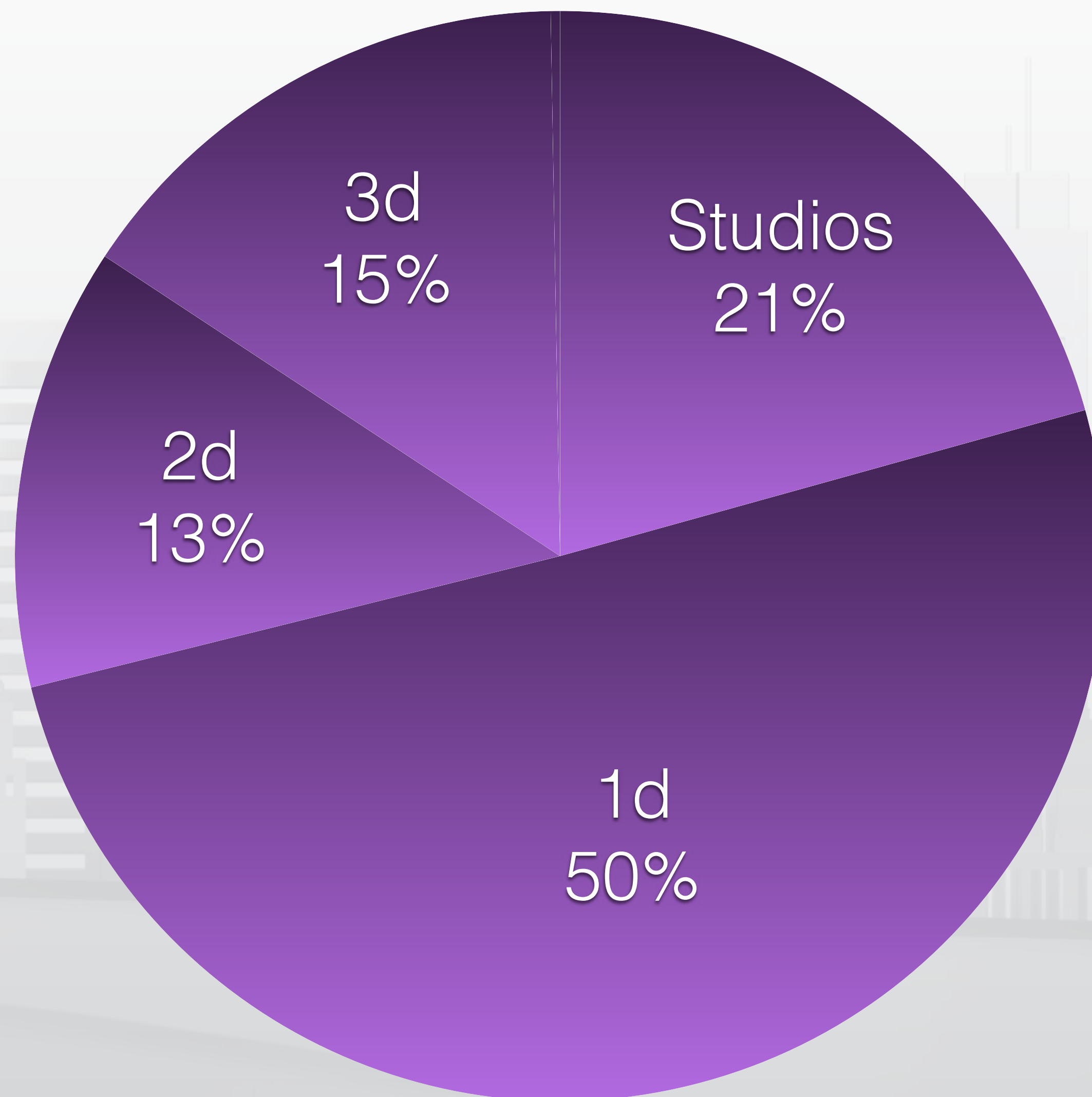


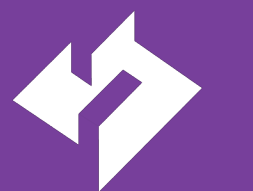
órulo LANCAMENTOS

Lançamento Residencial Vertical - Por Dormitórios
Últimos 12 meses até a data de referência

Ref.: 2020 set

part%





ALPHAPLAN



Orulo LANÇAMENTOS

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

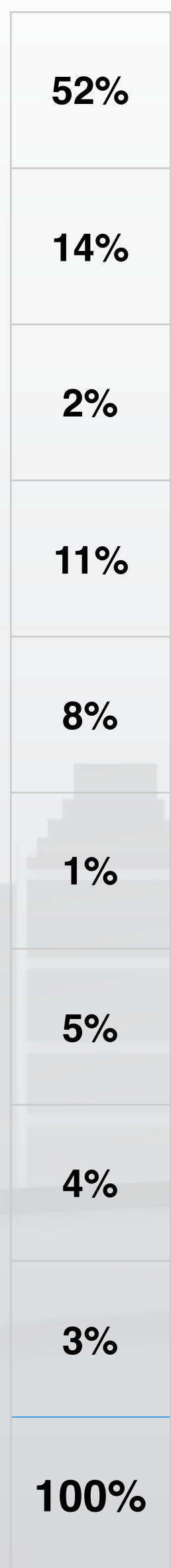
Ref.: 2020 set

Part.%

Últimos 12 meses até a data de referência

Preços Médios (R\$/m²)

Part%



até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

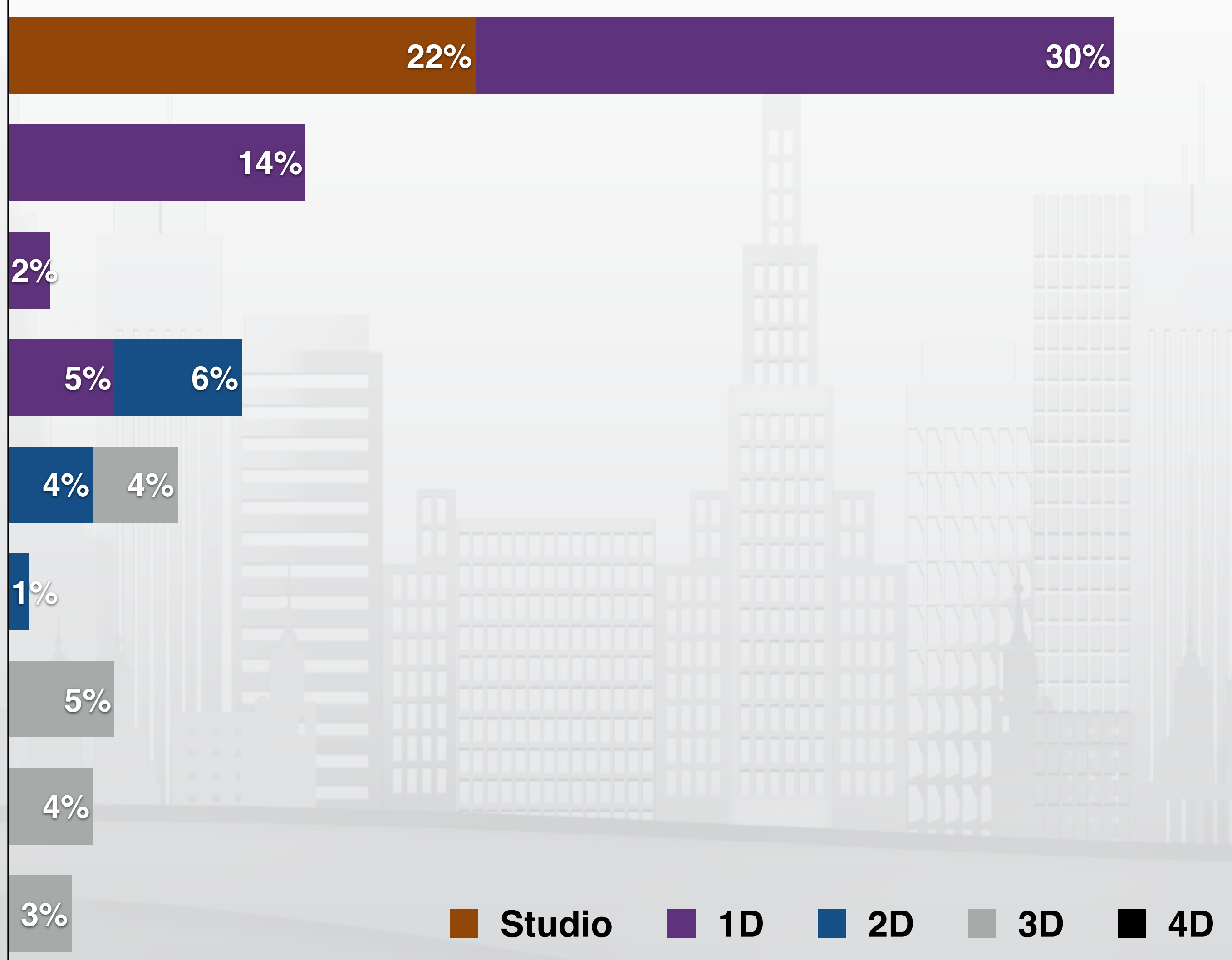
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D

14.287	8.430			
	11.460			
	9.669			
	11.688	10.190		
		11.665	10.074	
		8.557		
			11.870	
			14.142	
			14.483	



ALPHAPLAN

**Orulo LANÇAMENTOS**Lançamento - Residencial Vertical - Por Bairro
Últimos 12 meses até a data de referência

Ref.: 2020 set

Unidades e
VGV (R\$)

Top5 Bairros - Lançamento - Unidades

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Auxiliadora	204	10%	12.640
Três Figueiras	195	10%	14.531
Mont Serrat	185	9%	15.612
Moinhos de Vento	168	8%	10.036
São João	161	8%	7.816
Demais bairros	1.126	55%	10.885
Total	2.039	100%	11.910

Top5 Bairros - Lançamento - VGV

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Mont Serrat	183.327.821	14%	15.612
Moinhos de Vento	162.608.759	12%	10.036
Menino Deus	162.427.804	12%	9.399
Praia de Belas	151.708.751	11%	13.048
Rio Branco	106.552.807	8%	12.880
Demais bairros	570.016.355	43%	11.790
Total	1.336.642.297	100%	11.910



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo