



ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo

Panorama do Mercado Imobiliário

Porto Alegre

Dados do mês de referência (abr2021)

mai2021



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

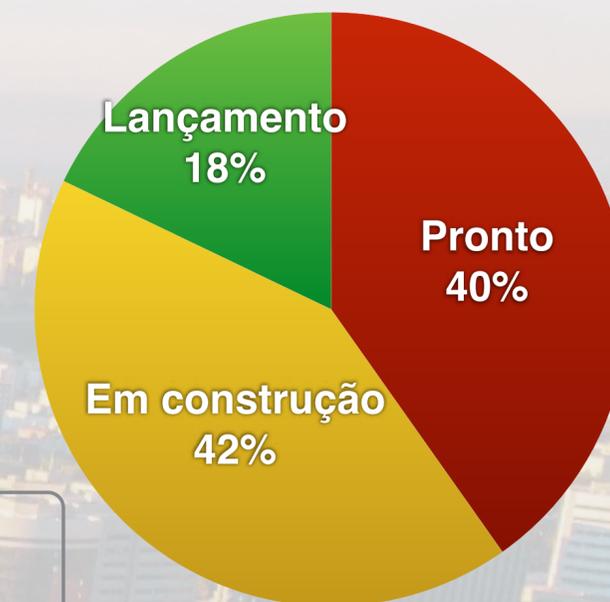


Estoque Geral: **6.730** ^{+1%} unidades

R\$ **5.374** MM em VGV
339 empreendimentos
R\$/m² médio: 11.089 ^{-0%}

Qtde	Tipo	R\$/m ²
4.517	Residencial Vertical	11.485
839	Comercial	12.889
947	Casa Verde e Amarela (CVA)	4.818
427	Horizontal	5.420

Status do Estoque



Vendas do mês: **690** ^{anterior 744} unidades

R\$ **493** MM em VGV

356 unidades (52%) Residenciais Verticais

18% Studios / 14% 1dorm / 34% 2dorm / 33% 3dorm / 1% 4dorm

R\$/m ²	14.395	12.356	10.515	11.751	18.763
--------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Lançamentos mês: **37** ^{anterior 203} unidades

R\$ **78** MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): **10,4%**

Anterior

10,3%

Lançamento sobre Oferta (LsO): **0,5%**

2,5%

Absorção da Oferta: **9,9%**

7,7%



ALPHAPLAN

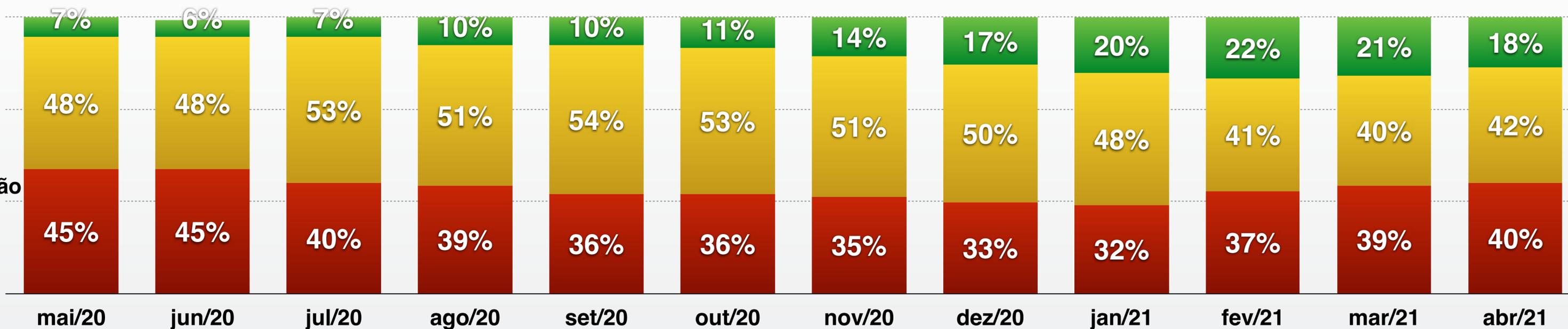


MERCADO EM 12 MESES

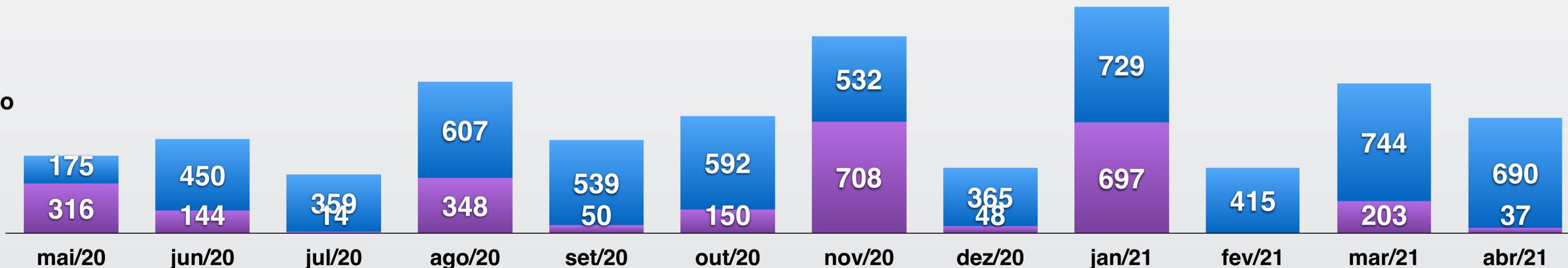
Ref.: 2021 abr

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto

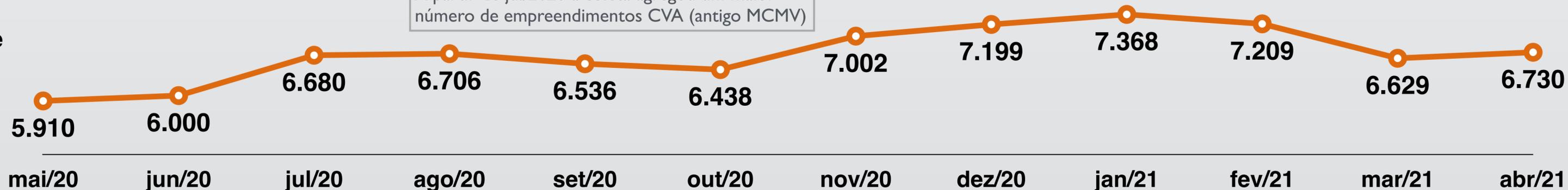


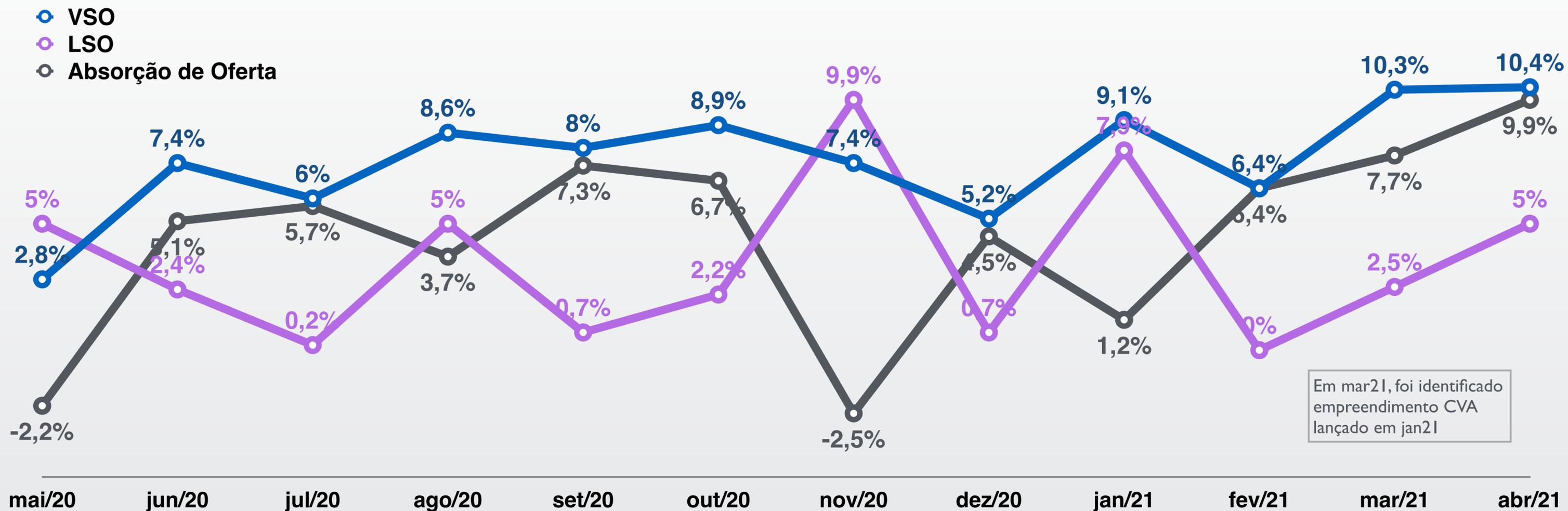
- Venda
- Lançamento



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



ALPHAPLAN

órulo

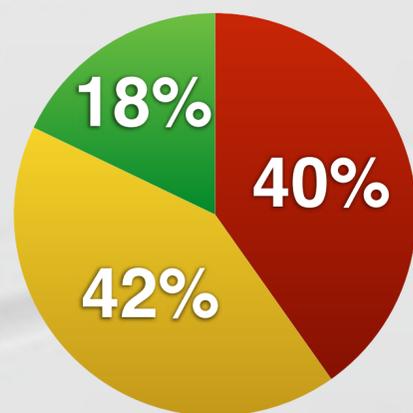
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

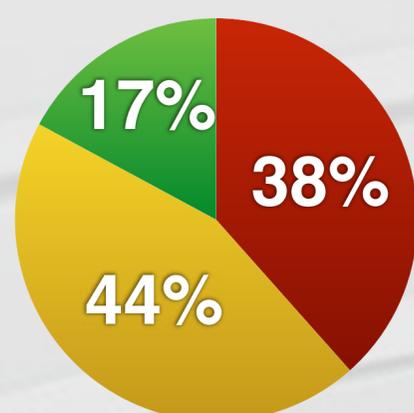
Ref.: 2021 abr

Part% e Unidades

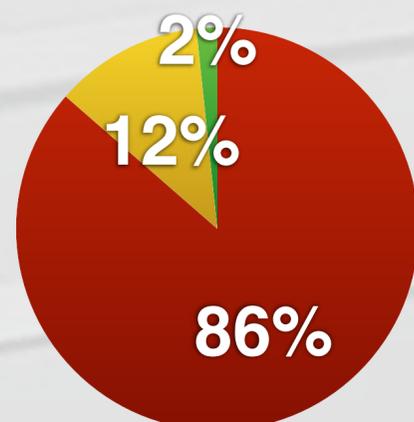
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



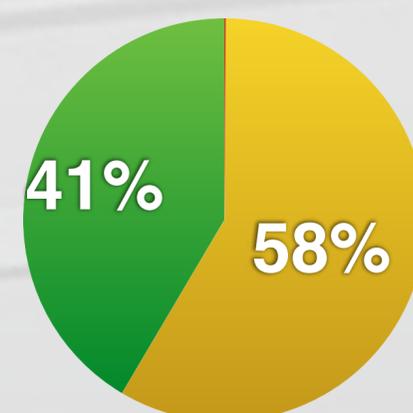
6.730 +1%



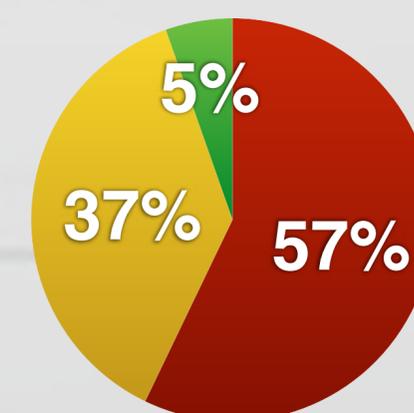
4.517 +5%



839 +3%

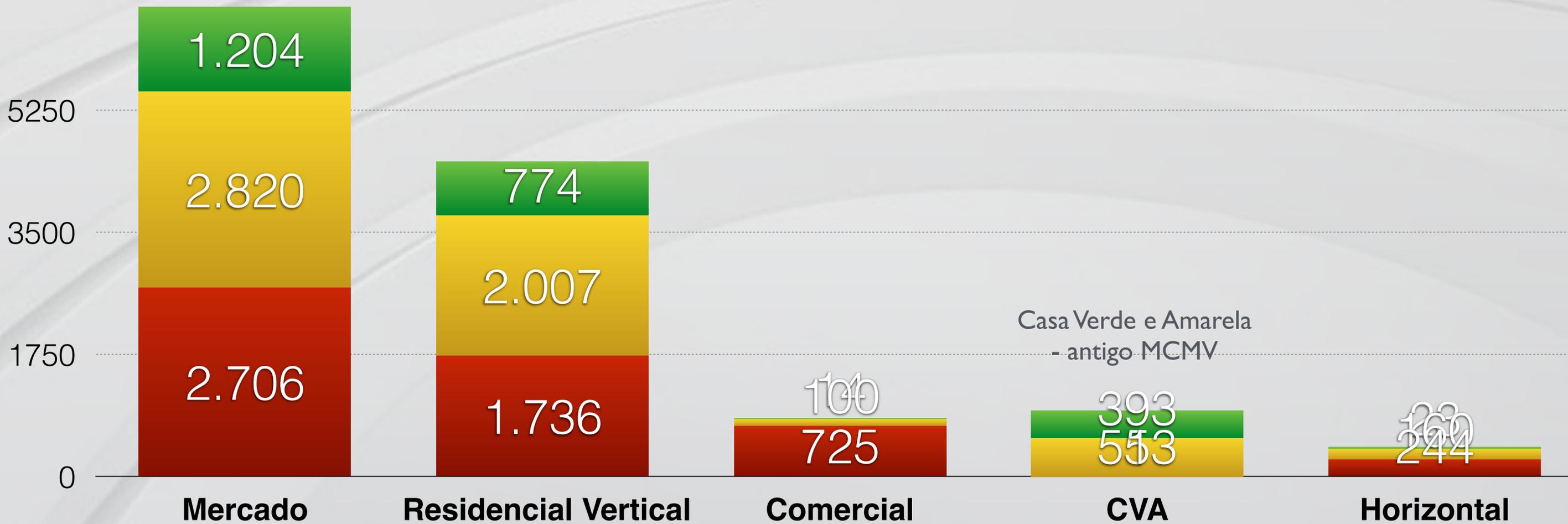


947 -19%



427 +31%

Totais
7000



Casa Verde e Amarela
- antigo MCMV



ALPHAPLAN



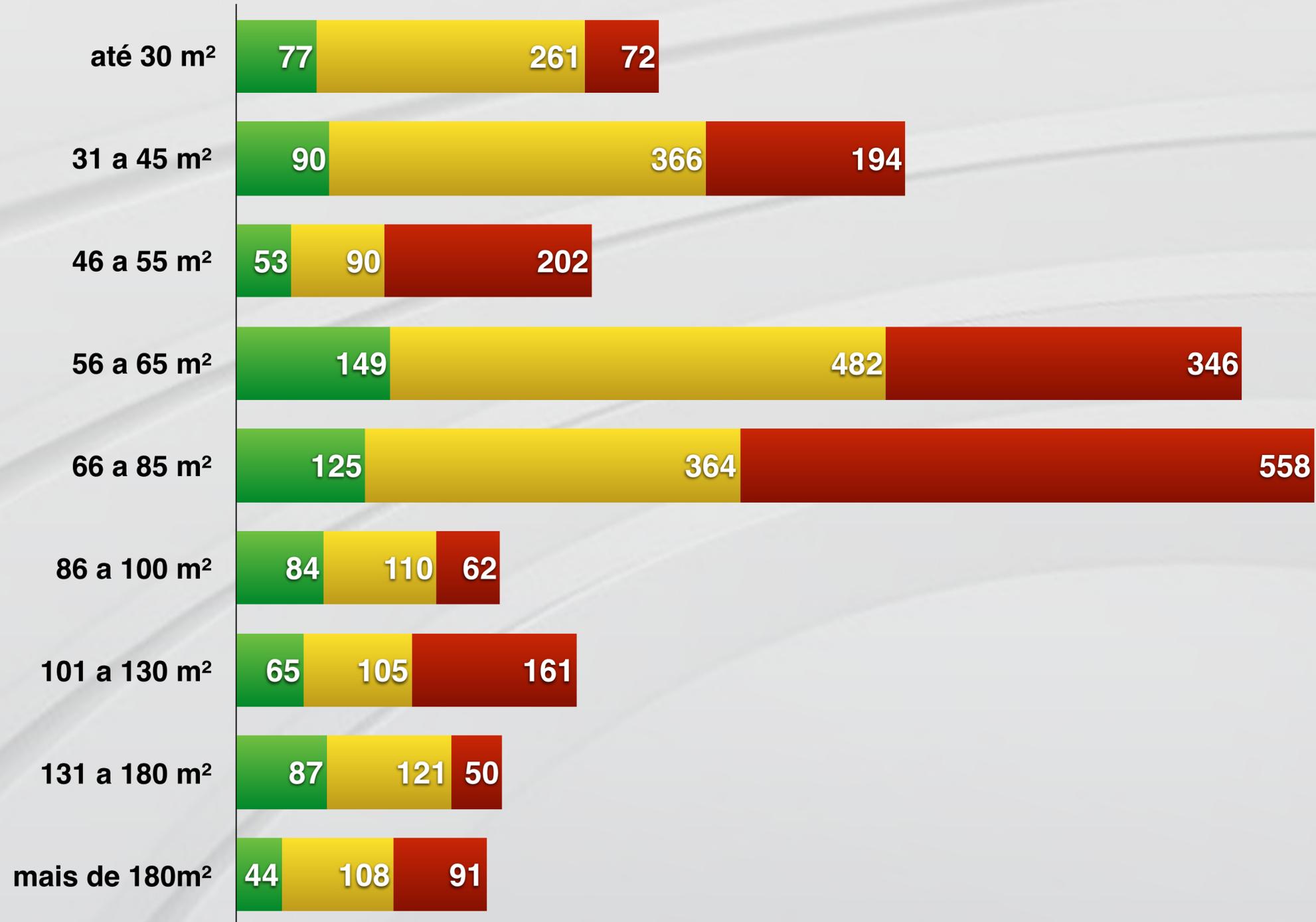
ESTOQUE

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

Ref.: 2021 abr

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
377	410	+9%
605	650	+7%
322	345	+7%
995	977	-2%
959	1.047	+9%
251	256	+2%
344	331	-4%
260	258	-1%
209	243	+16%
4.322	4.517	+5%



■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto

Preços Médios (R\$/m ²)		
16.193 +0%	14.331 +1%	16.532 +1%
11.082 +2%	12.213 +1%	12.999 -1%
12.435 -2%	10.296 +2%	11.029 -2%
11.411 +6%	11.729 -1%	9.815 +1%
11.550 +5%	10.807 +3%	9.841 +0%
12.725 +4%	10.517 +1%	10.189 -2%
10.621 -10%	11.036 -1%	11.345 +2%
13.325 -10%	12.414 -8%	12.826 +0%
12.311 -3%	13.725 -1%	13.723 +1%



ALPHAPLAN

órulo

ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical -
Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 abr

Unidades

Unidades
anterior atual

554	615	+11%
806	860	+7%
1.648	1.714	+4%
1.256	1.272	+1%
58	56	-3%

Studios

119

350

146

1 dorm

82

446

332

2 dorm

268

708

738

3 dorm

305

481

486

4 dorm

234

Lançamento

Em construção

Pronto

4.322 **4.517** +5%

0 360 720 1080 1440 1800



ALPHAPLAN



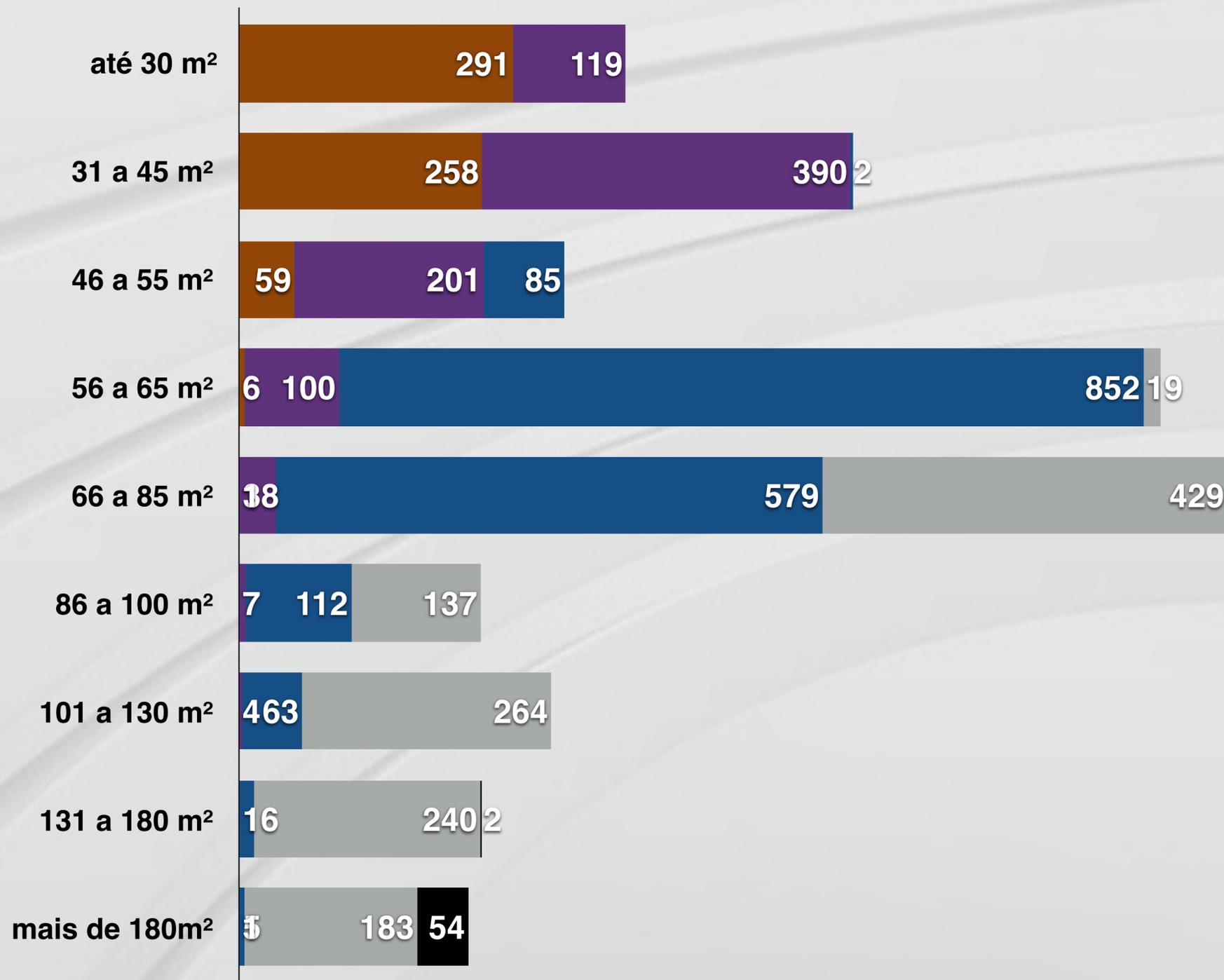
ESTOQUE

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

Ref.: 2021 abr

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
377	410	+9%
605	650	+7%
322	345	+7%
995	977	-2%
959	1.047	+9%
251	256	+2%
344	331	-4%
260	258	-1%
209	243	+16%
4.322	4.517	+5%



Preços Médios (R\$/m²)				
14.956	16.420			
+1%	+1%			
13.286	12.116	13.438		
-1%	+1%	-1%		
12.508	11.051	8.892		
-5%	+1%	-0%		
14.529	11.703	10.117	8.384	
+3%	+1%	+0%	+1%	
14.869	9.934	10.453	9.575	
+1%	-0%	+1%	+1%	
	9.002	11.057	10.369	
	-0%	+0%	-1%	
	13.108	9.833	11.593	
	+2%	-4%	+1%	
		9.397	13.154	17.667
		+9%	-5%	0%
	11.276	8.044	13.254	16.118
	+2%	-1%	-1%	+1%

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN

órulo

ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2021 abr

Unidades
Preços (R\$/m²) e VGV

Top5 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	666	15%
Passo da Areia	304	7%
Rio Branco	284	6%
Jardim Lindóia	279	6%
Menino Deus	270	6%
Demais bairros	2.714	60%
Total	4.517	100%

Top5 Bairros - Estoque - Preço R\$ / m²

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Bela Vista	16.342	42%
Moinhos de Vento	15.771	37%
Jardim Europa	14.565	27%
Três Figueiras	14.344	25%
Auxiliadora	14.335	25%
Demais bairros	9.350	-19%
Média Geral	11.485	0%

Top5 Bairros - VGV (R\$)

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	740.896.508	17%
Rio Branco	409.173.672	9%
Bela Vista	380.154.575	9%
Mont Serrat	322.898.317	7%
Moinhos de Vento	306.619.074	7%
Demais bairros	2.231.470.407	51%
Total	4.391.212.553	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



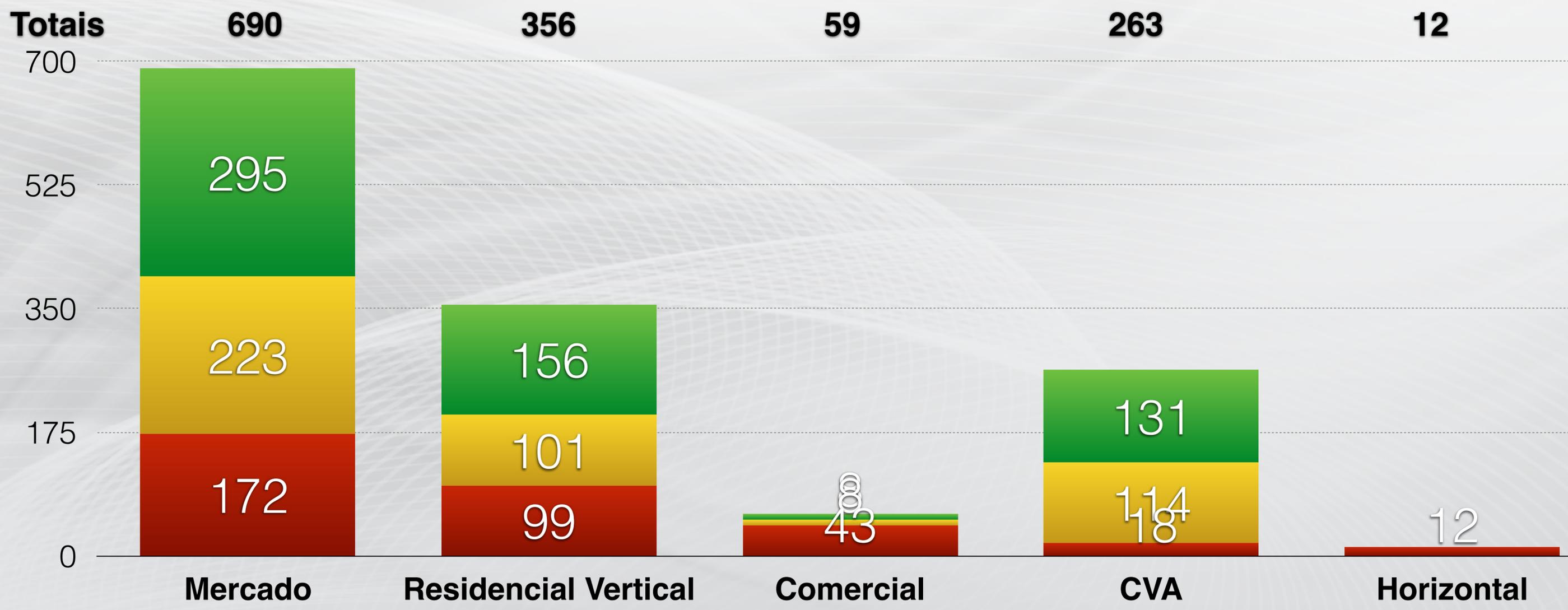
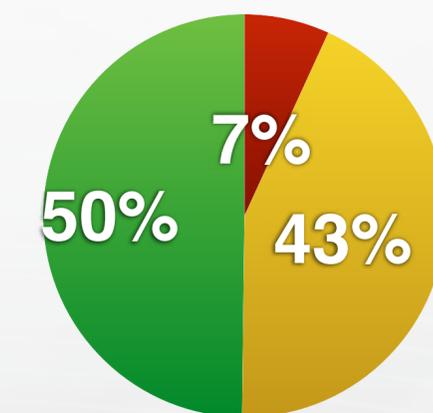
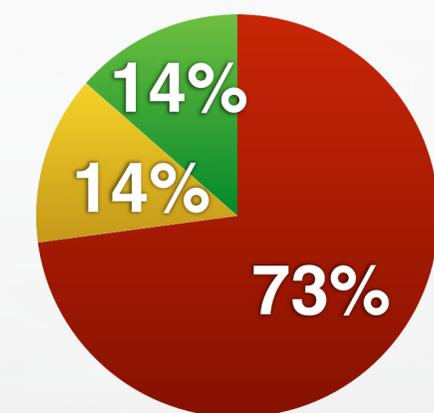
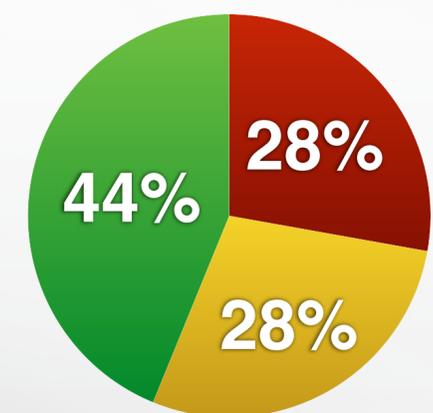
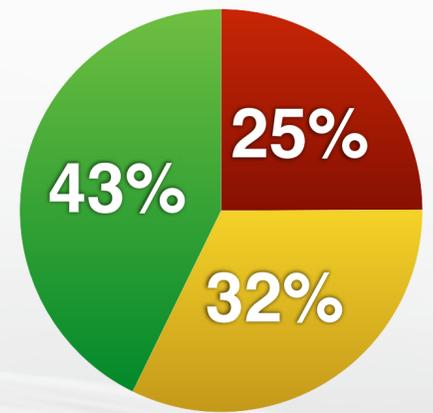
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 abr

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto





ALPHAPLAN



órulo

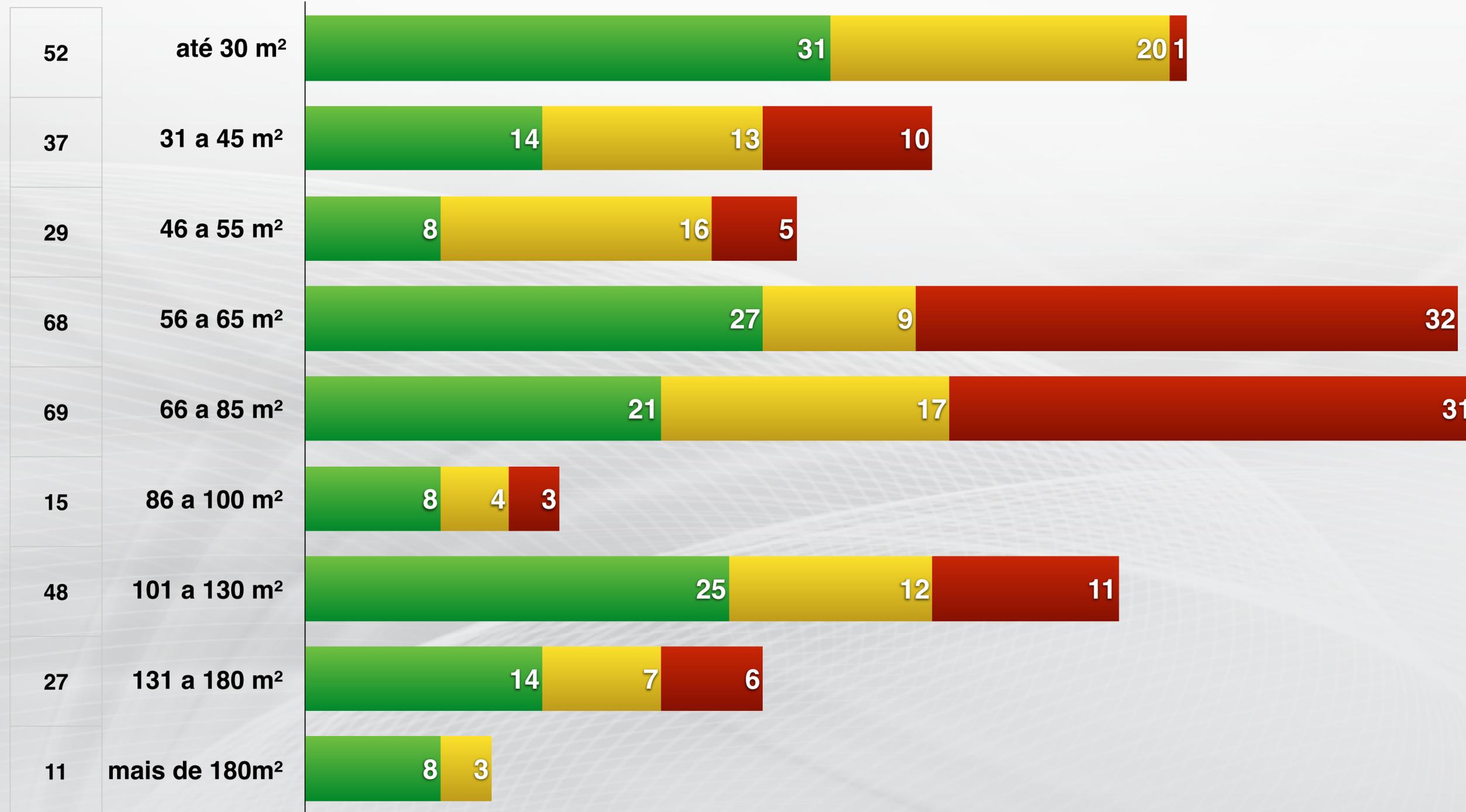
VENDAS

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

Ref.: 2021 abr

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

18.230	14.418	19.399
11.005	12.488	13.284
13.394	12.648	10.474
11.485	11.956	10.493
11.672	10.674	9.964
13.310	13.265	9.210
11.649	11.525	11.720
13.491	10.847	13.257
14.955	19.887	

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto

356



ALPHAPLAN



órulo

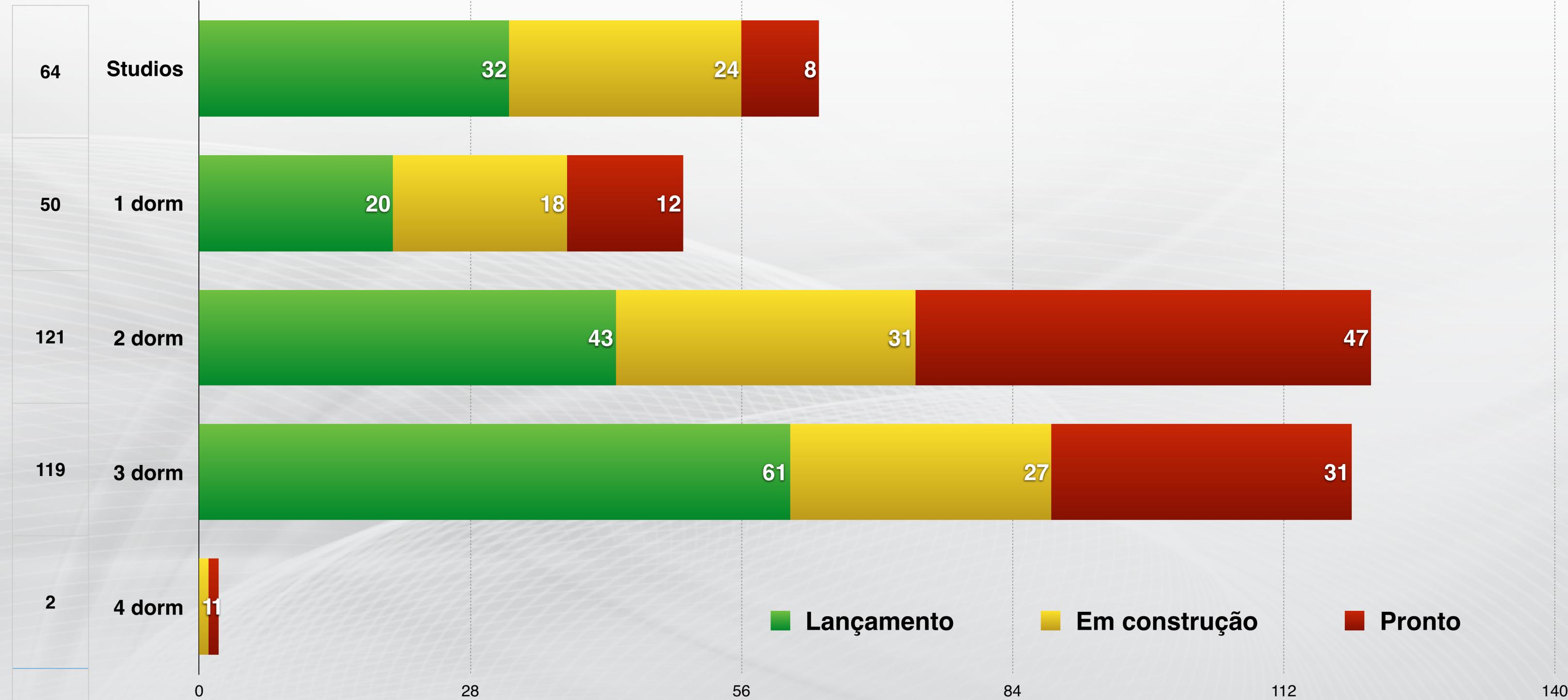
VENDAS

Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 abr

Unidades

Unidades



356

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



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

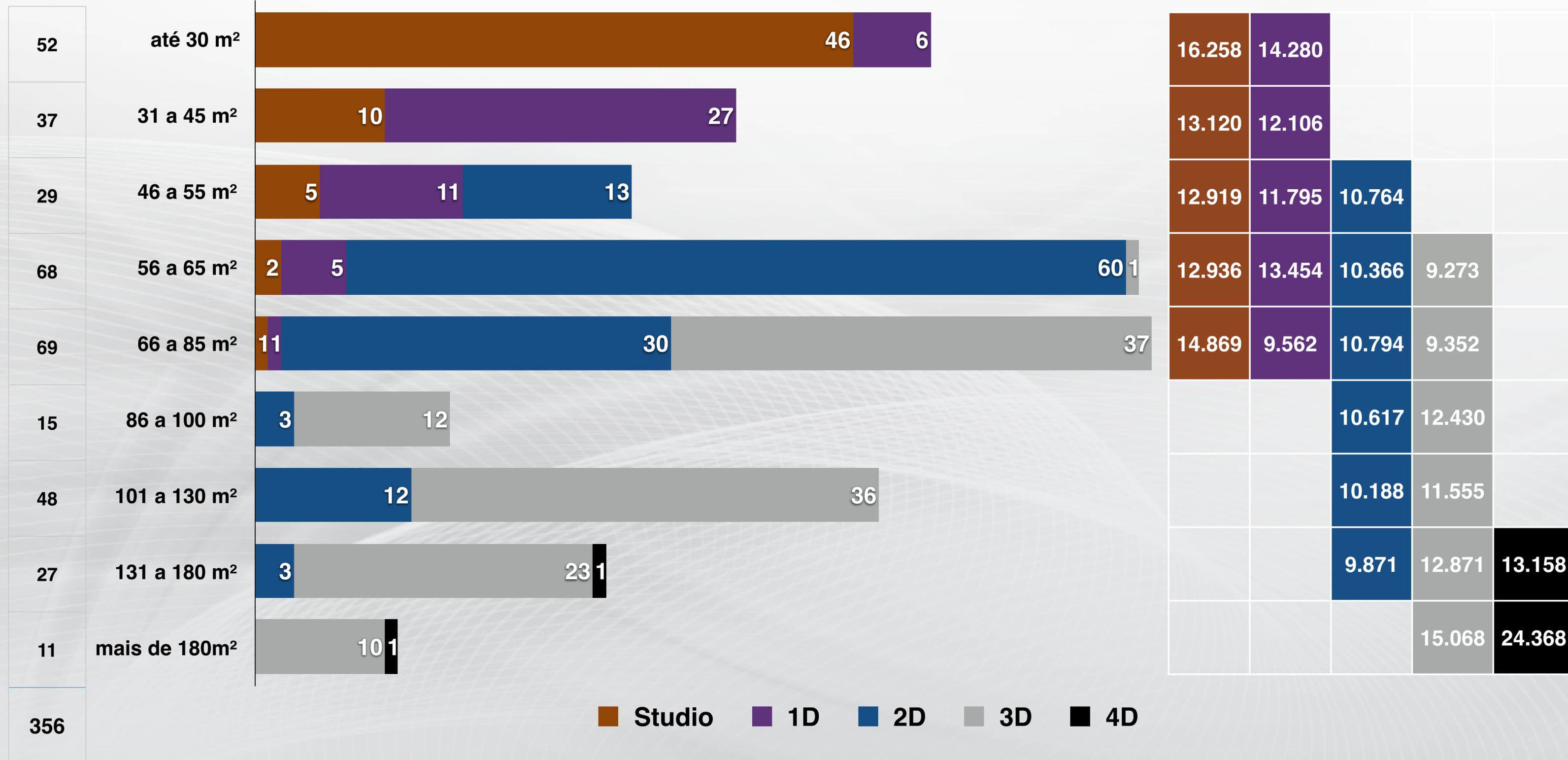
Venda Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2021 abr

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

Preços Médios (R\$/m²)





ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2021 abr

VGV (R\$), Unidades
e Preços (R\$/m²)

Top5 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	88.529.188	27%	12.602
Mont Serrat	53.761.116	16%	12.665
Três Figueiras	37.283.145	11%	15.530
Rio Branco	30.506.713	9%	12.953
Jardim Lindóia	25.248.693	8%	9.794
Demais bairros	96.114.056	29%	10.249
Total	331.442.911	100%	11.780

Top5 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	71	20%	12.602
Rio Branco	50	14%	12.953
Mont Serrat	43	12%	12.665
Jardim Lindóia	42	12%	9.794
Jardim do Salso	36	10%	10.629
Demais bairros	114	32%	10.407
Total	356	100%	11.780



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



Orulo