

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo

Panorama do Mercado Imobiliário

Porto Alegre

Dados do mês de referência (dez2020) + últimos 12 meses

jan2021



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: 7.199 unidades

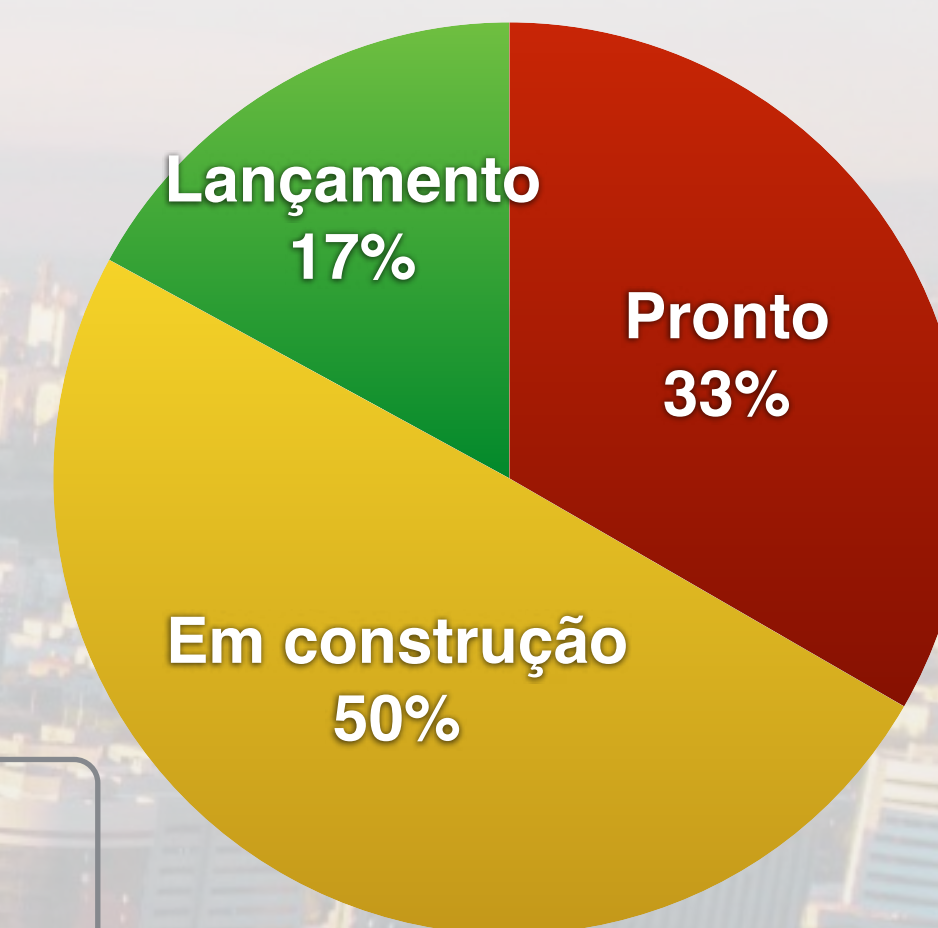
R\$ 5.771 MM em VGV

353 empreendimentos

R\$/m² médio: 10.856

Qtde	Tipo	R\$/m²
5.212	Residencial Vertical	11.008
855	Comercial	13.109
815	Casa Verde e Amarela (CVA)	4.750
317	Horizontal	6.661

Status do Estoque



Vendas do mês: 365 unidades

R\$ 274 MM em VGV

257 unidades (70%) Residenciais Verticais

19% Studios / 19% 1dorm / 31% 2dorm / 30% 3dorm / 0% 4dorm

R\$/m²	15.564	12.267	10.229	10.735	-
--------	--------	--------	--------	--------	---

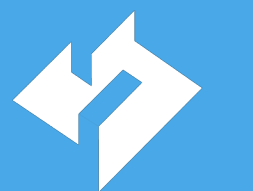
Lançamentos mês: 48 unidades

R\$ 21 MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): 5,2%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 0,7%

Absorção da Oferta: 4,5%



ALPHAPLAN

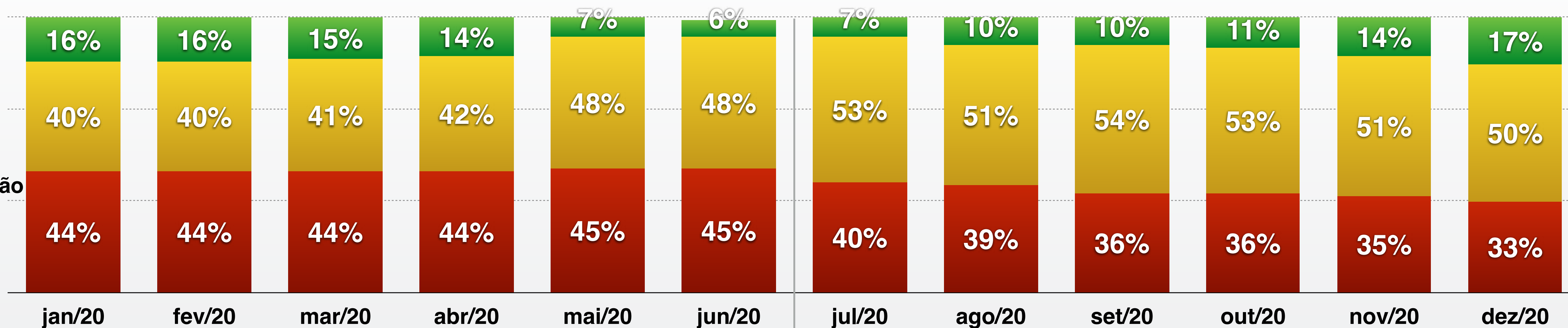


MERCADO EM 12 MESES

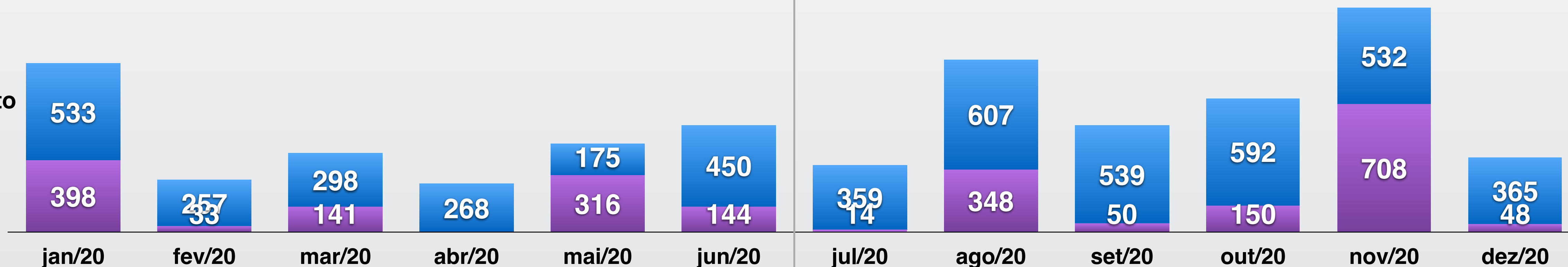
Ref.: 2020 dez

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



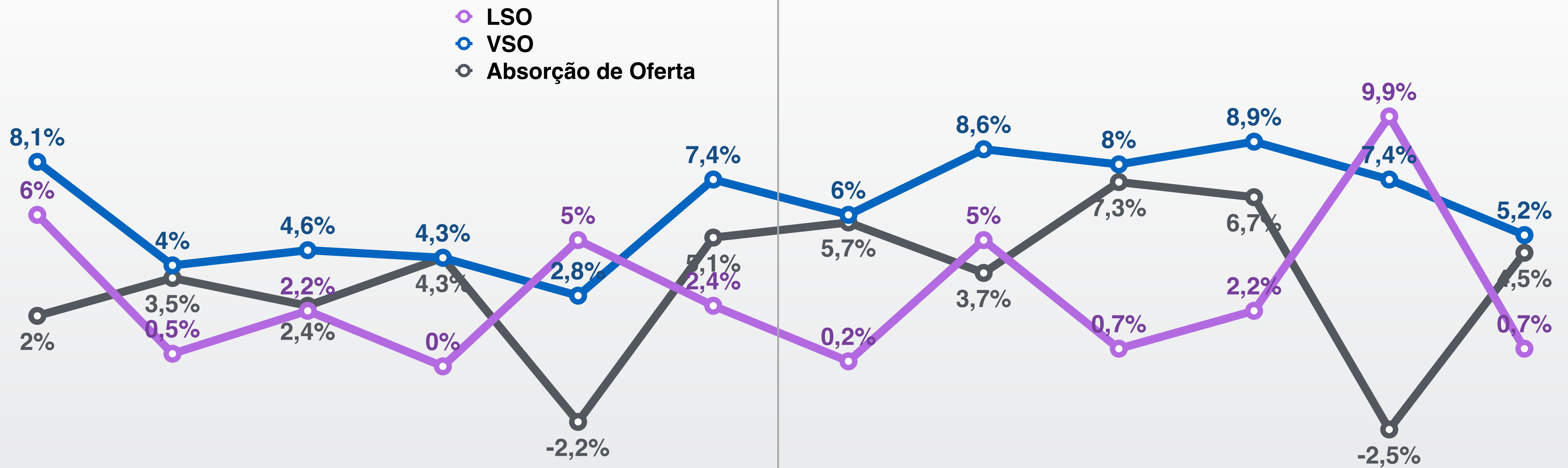
- Venda
- Lançamento



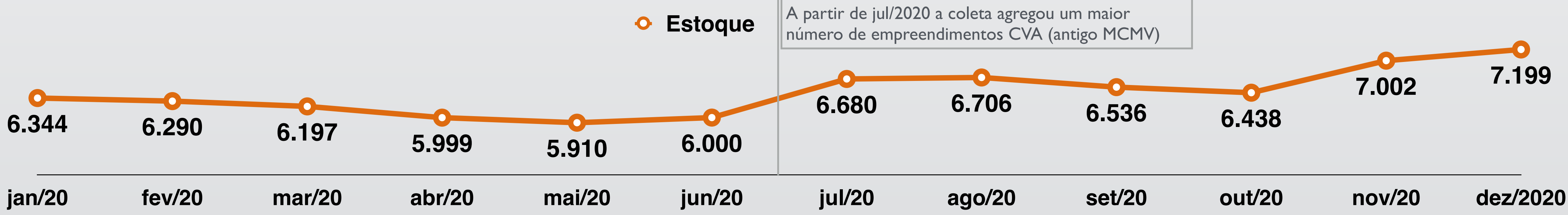
Estoque



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



jan/20 fev/20 mar/20 abr/20 mai/20 jun/20 jul/20 ago/20 set/20 out/20 nov/20 dez/20



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

jan/20 fev/20 mar/20 abr/20 mai/20 jun/20 jul/20 ago/20 set/20 out/20 nov/20 dez/2020



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



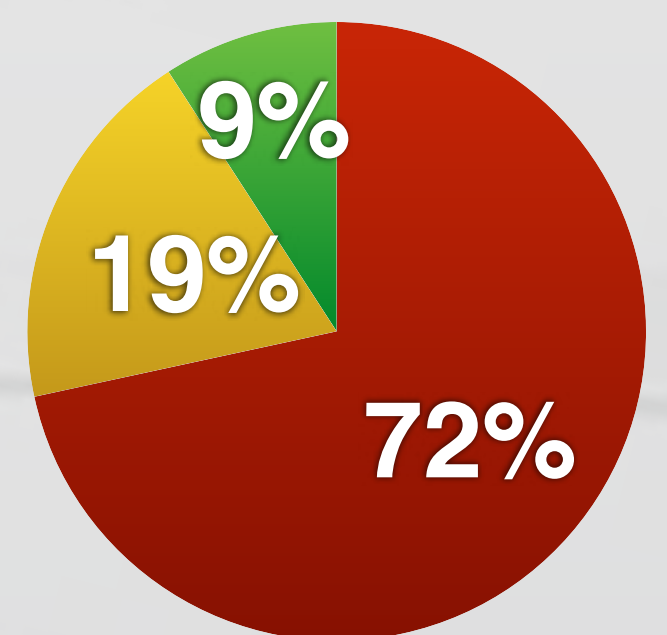
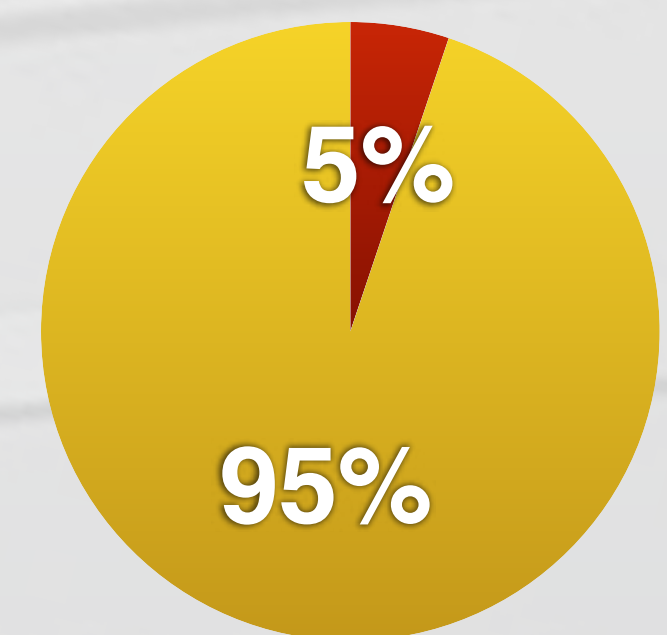
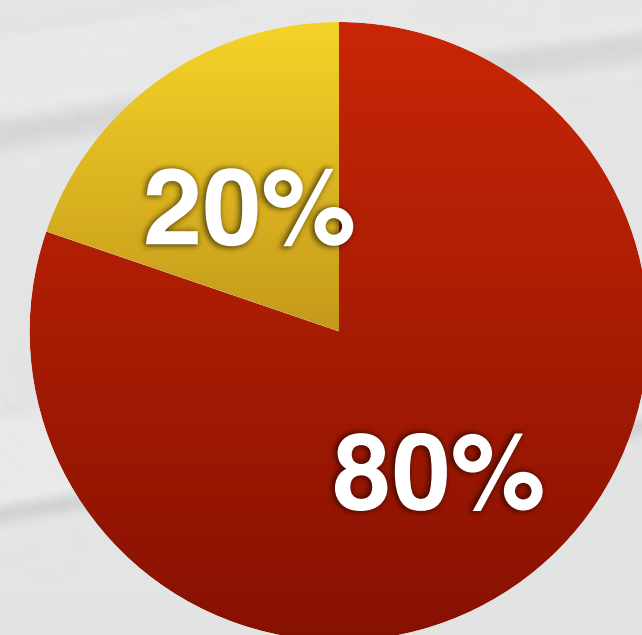
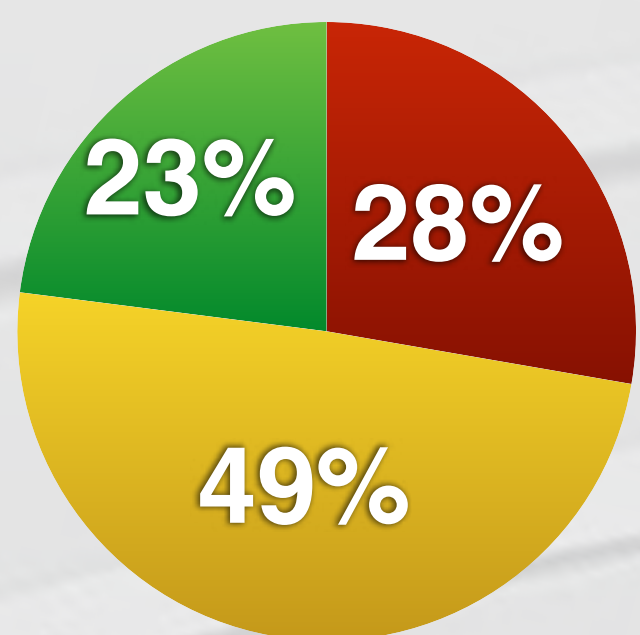
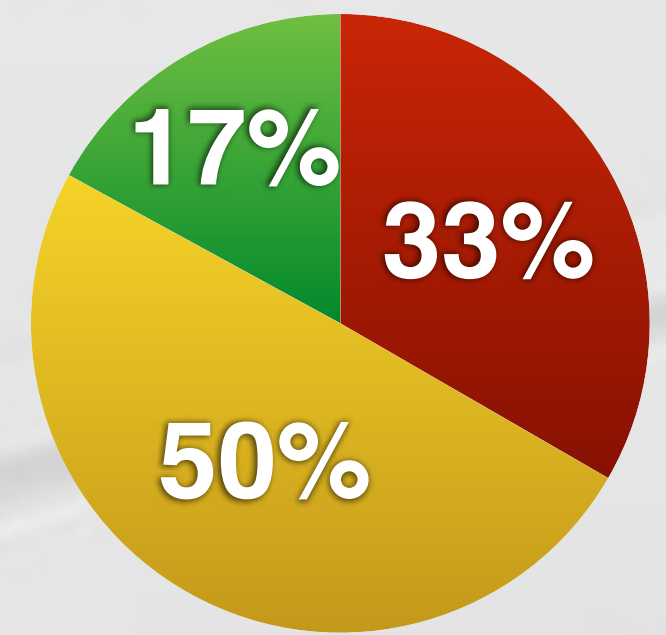
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

Ref.: 2020 dez

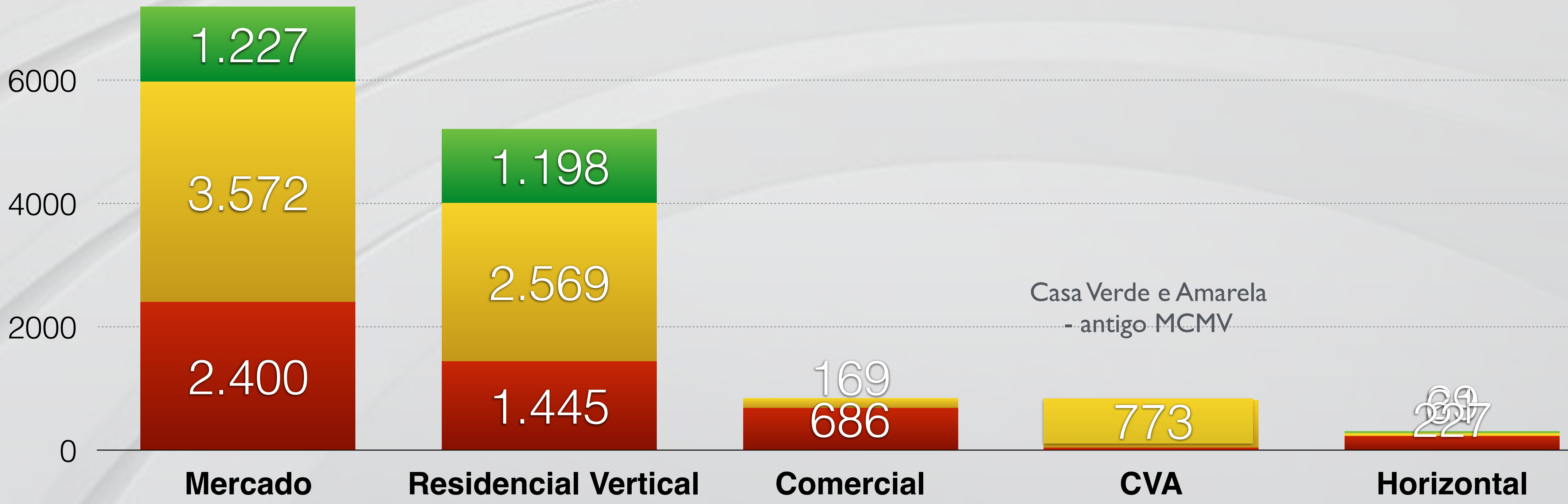
Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais
8000

Categoria	Total
Mercado	7.199
Residencial Vertical	5.212
Comercial	855
CVA	815
Horizontal	317





ALPHAPLAN



ESTOQUE

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

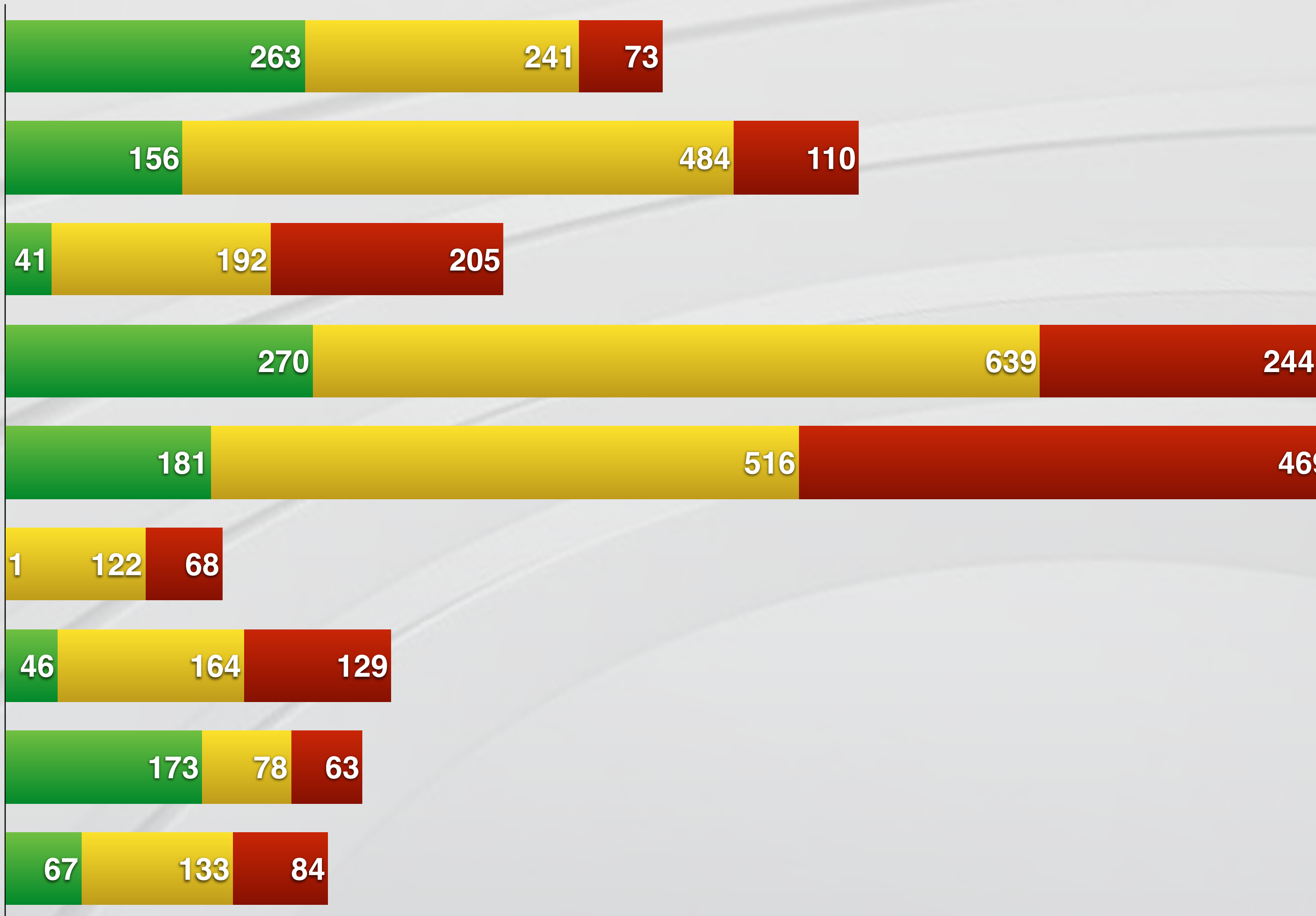
Ref.: 2020 dez

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

577
750
438
1.153
1.166
191
339
314
284
5.212

até 30 m ²
31 a 45 m ²
46 a 55 m ²
56 a 65 m ²
66 a 85 m ²
86 a 100 m ²
101 a 130 m ²
131 a 180 m ²
mais de 180m ²



■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto

Preços Médios (R\$/m²)

15.804	12.977	14.945
11.918	11.603	12.253
10.071	10.264	9.868
11.704	11.192	9.237
10.852	10.299	9.113
12.178	10.233	10.482
9.976	11.226	11.115
12.393	11.189	12.095
12.994	13.827	12.742



ALPHAPLAN

órulo

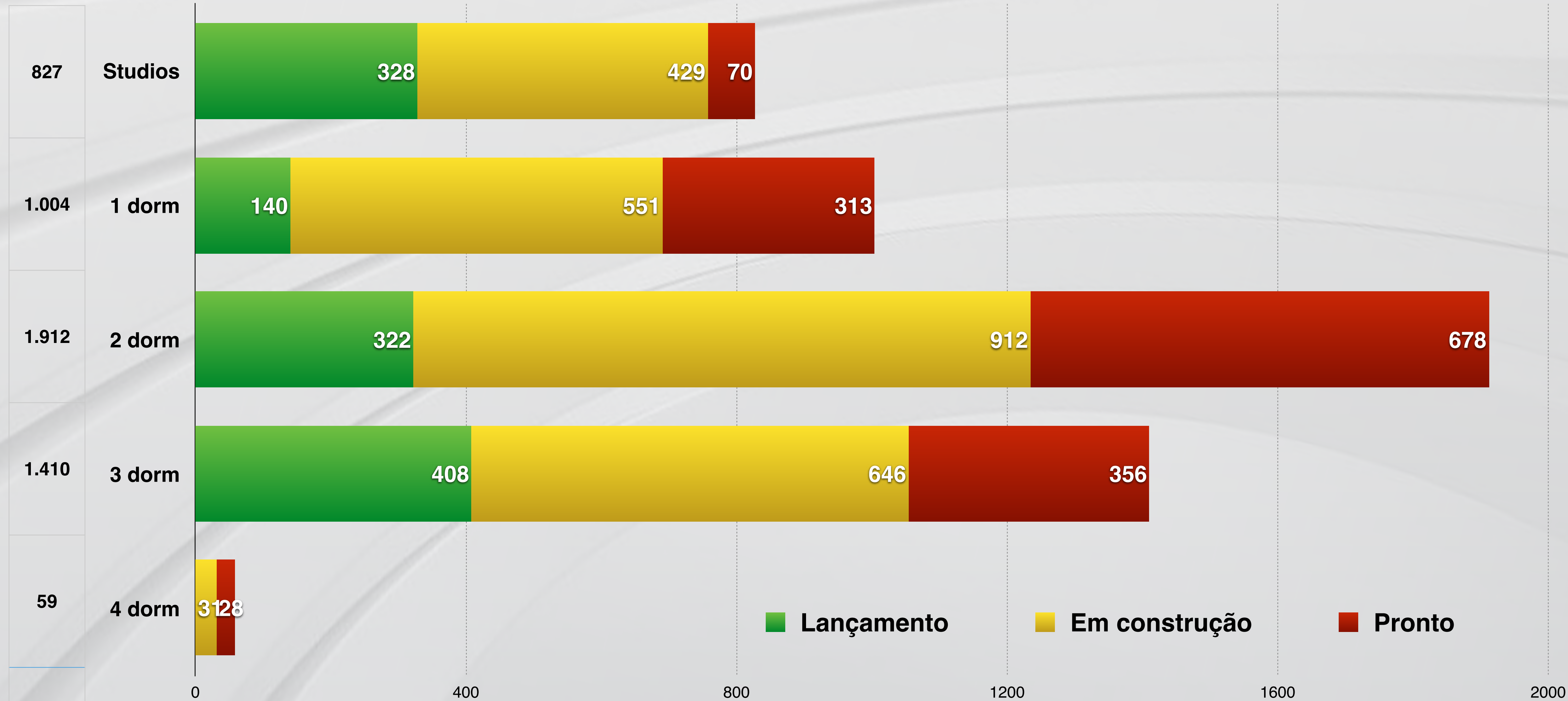
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2020 dez

Unidades

Unidades



5.212

Lançamento

Em construção

Pronto



ALPHAPLAN



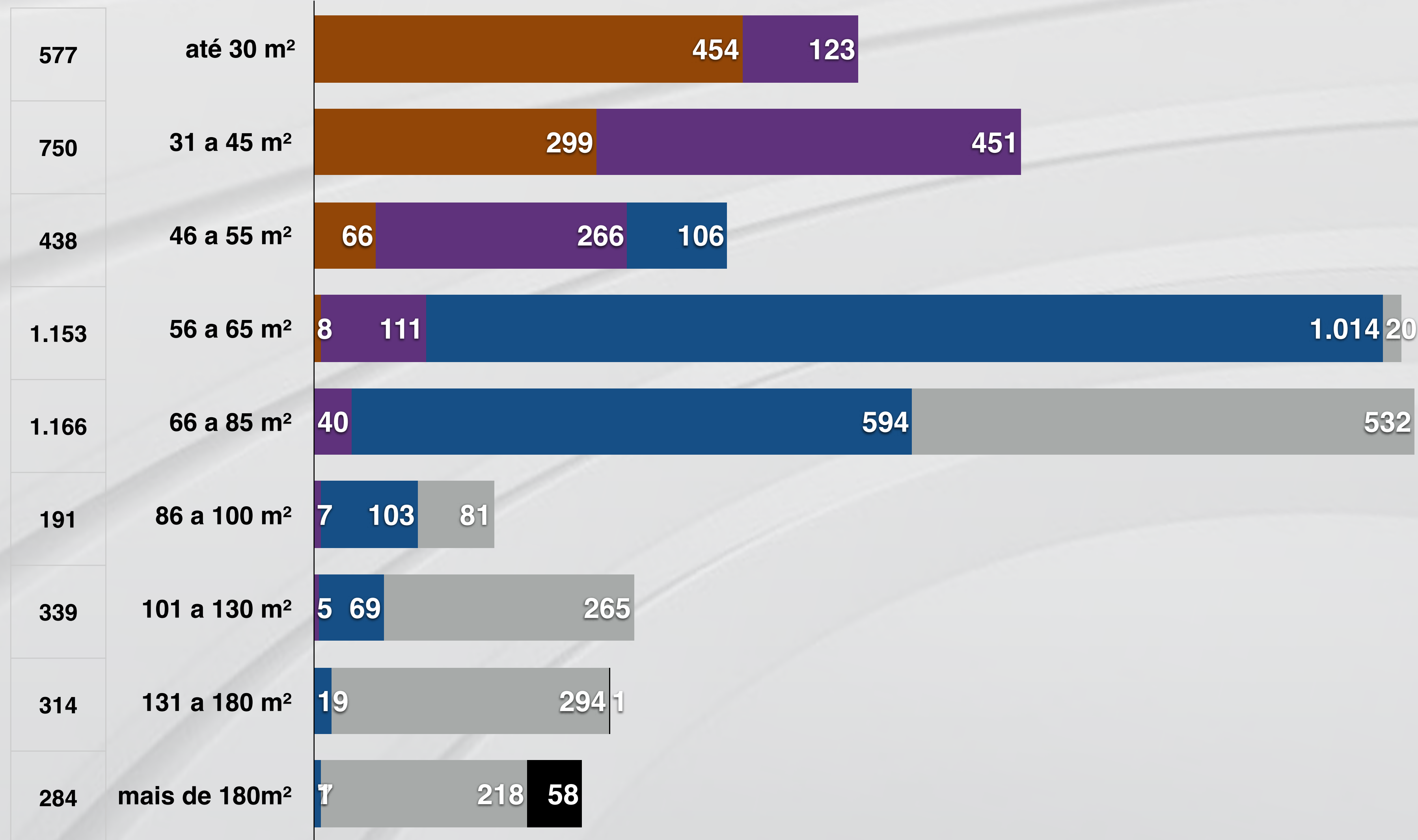
ESTOQUE

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

Ref.: 2020 dez

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

	14.145	13.901			
	12.777	11.459			
	12.719	9.927	8.100		
	13.876	11.104	9.785	7.806	
		9.031	9.926	9.140	
		9.354	10.750	10.176	
		10.234	10.711	11.229	
			8.434	12.805	10.381
		10.677	8.266	13.103	15.391

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

5.212



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2020 dez

Unidades
Preços (R\$/m²) e VGV

Top5 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	696	13%
Rio Branco	446	9%
Passo da Areia	335	6%
Jardim Lindóia	313	6%
Menino Deus	304	6%
Demais bairros	3.118	60%
Total	5.212	100%

Top5 Bairros - Estoque - Preço R\$ / m²

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Três Figueiras	15.989	45%
Moinhos de Vento	15.817	44%
Bela Vista	14.732	34%
Jardim Europa	14.524	32%
Auxiliadora	13.835	26%
Demais bairros	8.837	-20%
Média Geral	11.008	0%

Top5 Bairros - VGV (R\$)

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	693.925.105	14%
Rio Branco	588.517.490	12%
Bela Vista	412.194.931	9%
Menino Deus	312.195.430	7%
Mont Serrat	304.739.624	6%
Demais bairros	2.479.472.115	52%
Total	4.791.044.695	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

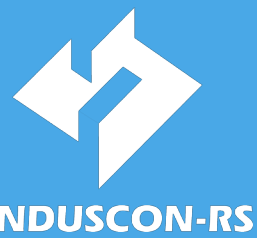


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



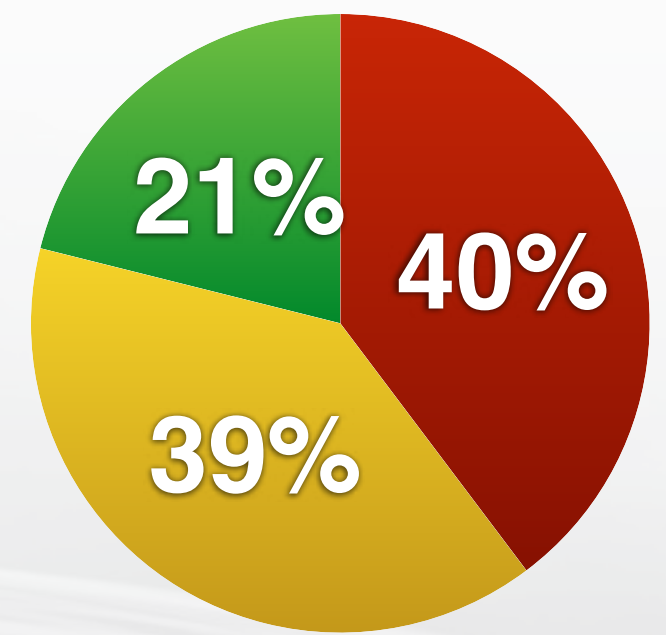
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

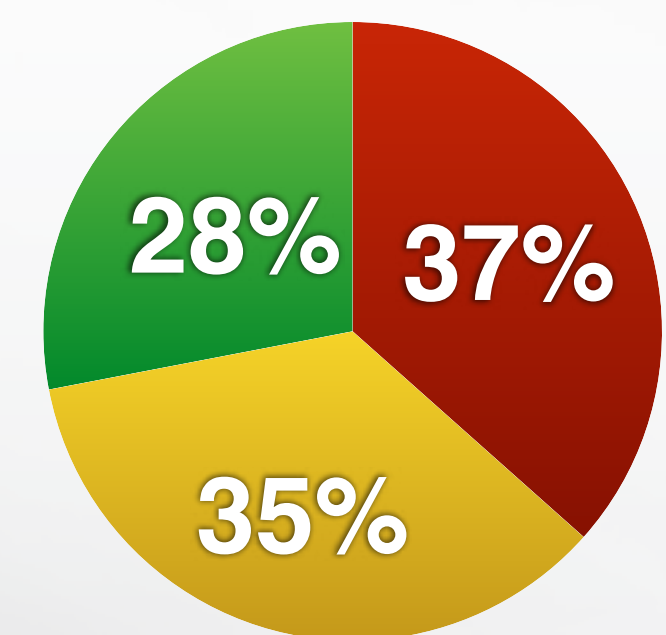
Ref.: 2020 dez

Part% e Unidades

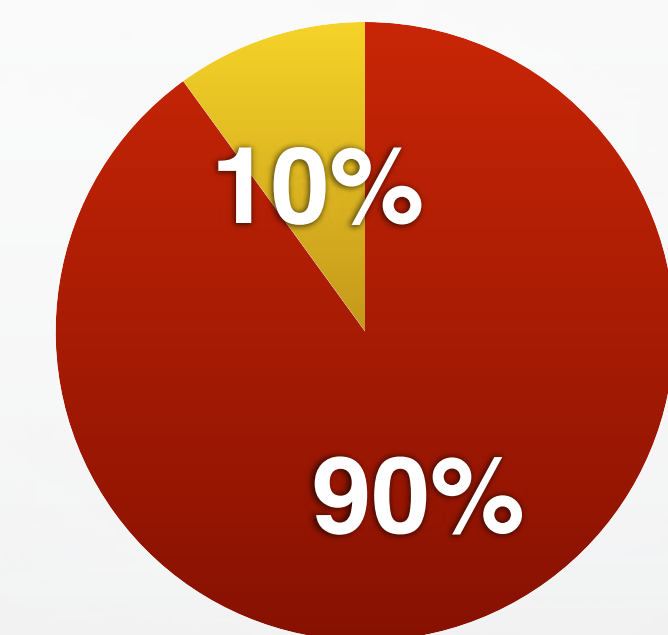
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



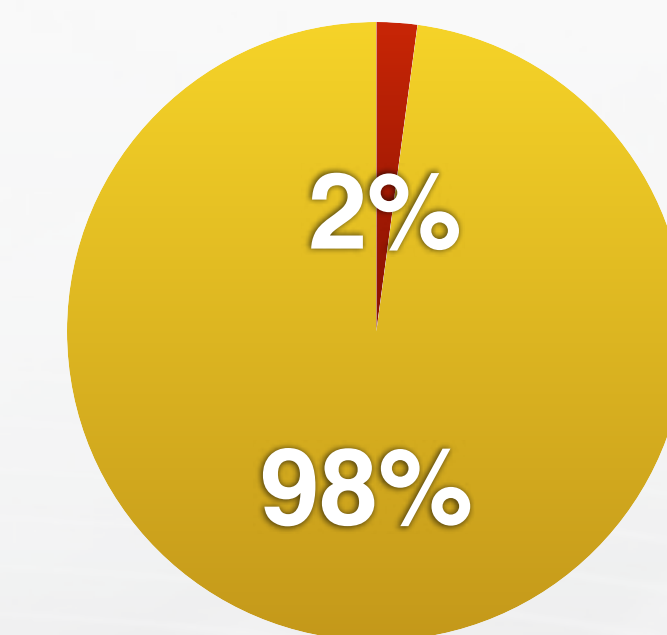
Totais
365



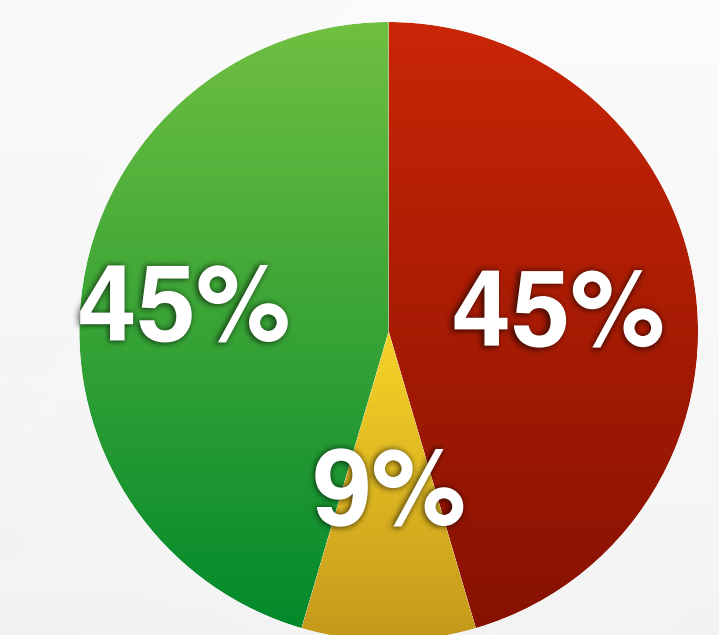
Totais
257



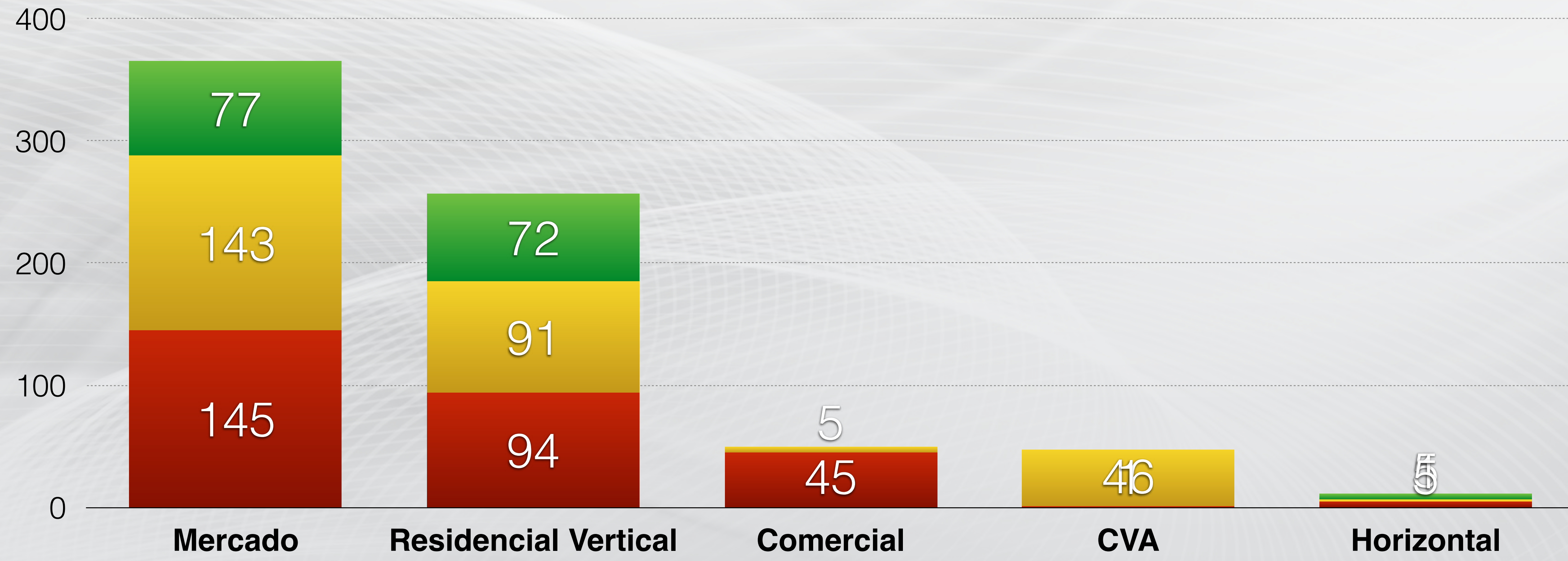
Totais
50



Totais
47



Totais
11





ALPHAPLAN



órulo

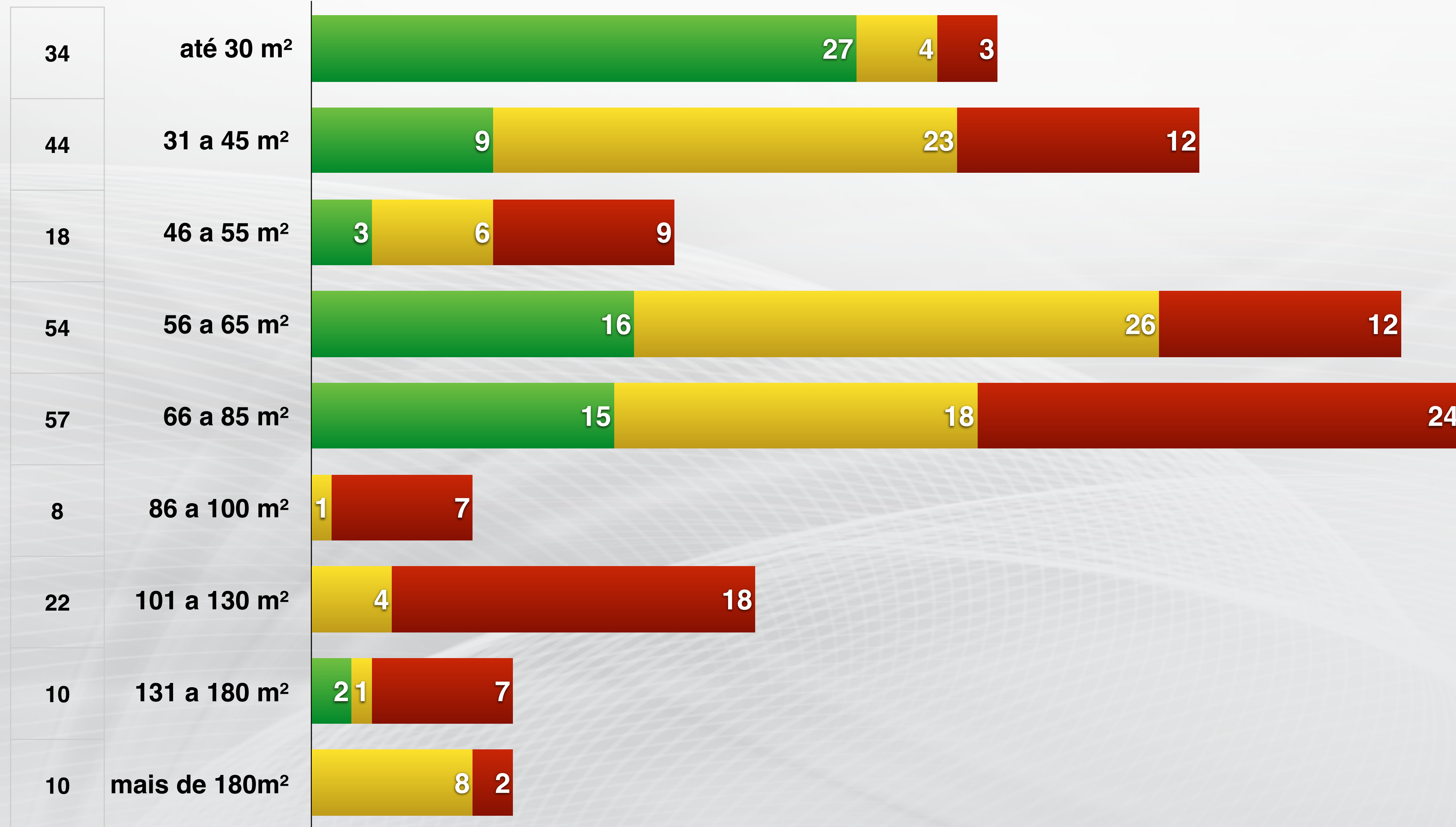
VENDAS

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

Ref.: 2020 dez

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

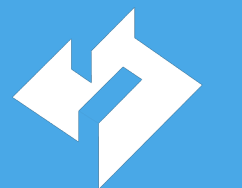


Preços Médios (R\$/m²)

19.757	12.804	7.008
12.413	12.258	17.597
11.650	11.530	8.722
12.405	10.226	9.303
9.304	10.343	7.822
	13.180	13.420
	11.662	11.561
6.962	11.787	11.663
	16.607	17.580

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto

257



ALPHAPLAN



órulo

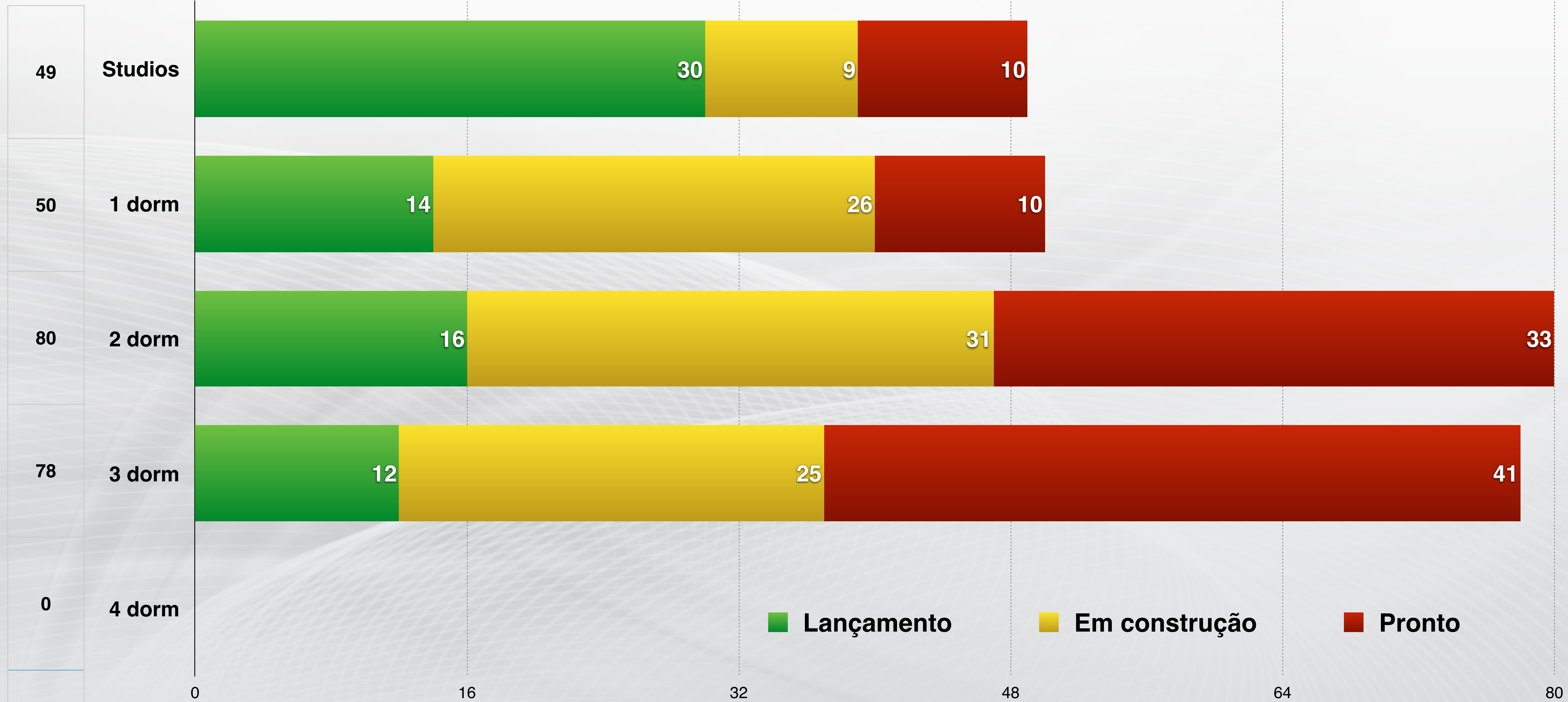
VENDAS

Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2020 dez

Unidades

Unidades



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

257



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

Ref.: 2020 dez

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

34
44
18
54
57
8
22
10
10
257

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

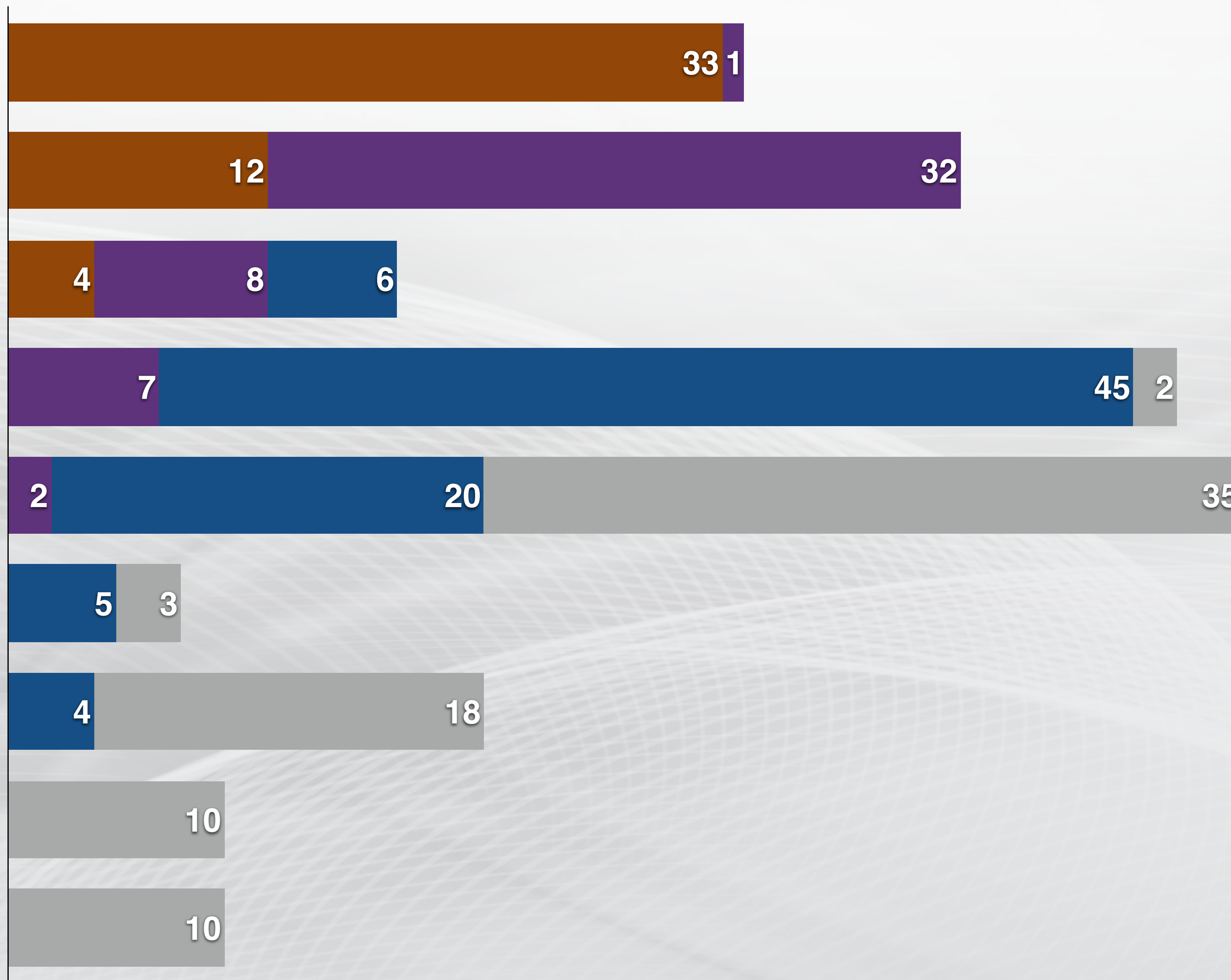
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



Preços Médios (R\$/m²)

17.297	8.737			
15.374	12.812			
12.672	10.225	5.964		
	14.806	9.818	5.787	
	12.432	9.159	8.780	
		15.942	8.256	
		10.976	11.704	
			10.116	
			16.769	

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2020 dez

VGV (R\$), Unidades
e Preços (R\$/m²)

Top5 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	29.887.427	14%	12.926
Moinhos de Vento	27.236.102	12%	17.141
Três Figueiras	20.042.008	9%	17.323
Menino Deus	12.766.826	6%	10.647
Bela Vista	12.612.983	6%	15.487
Demais bairros	117.049.658	53%	9.560
Total	219.595.004	100%	11.418

Top5 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Três Figueiras	36	14%	17.323
Petrópolis	20	8%	12.926
Jardim do Salso	17	7%	9.290
Menino Deus	16	6%	10.647
Santana	15	6%	9.917
Demais bairros	153	60%	9.955
Total	257	100%	11.418



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



LANÇAMENTOS



ALPHAPLAN

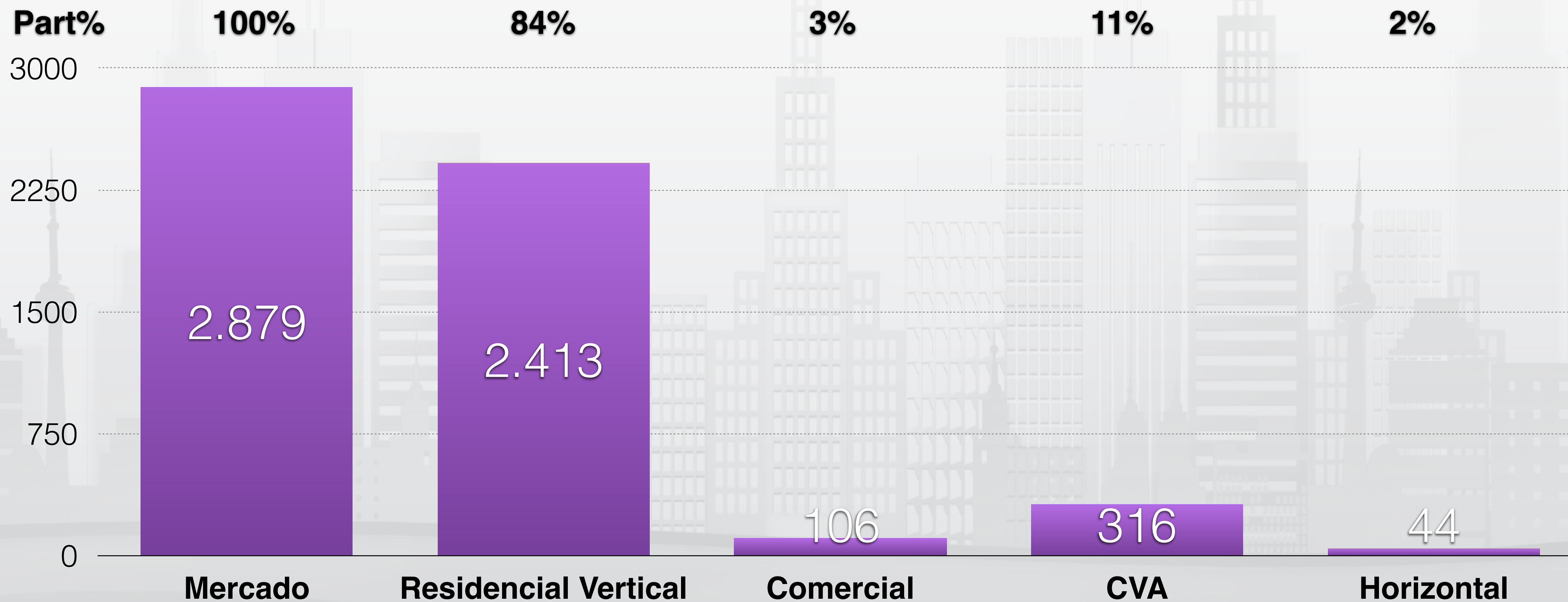


Orulo LANÇAMENTOS

Lançamentos por Finalidade e Tipo
Últimos 12 meses até a data de referência

Ref.: 2020 dez

Part% e Unidades





ALPHAPLAN

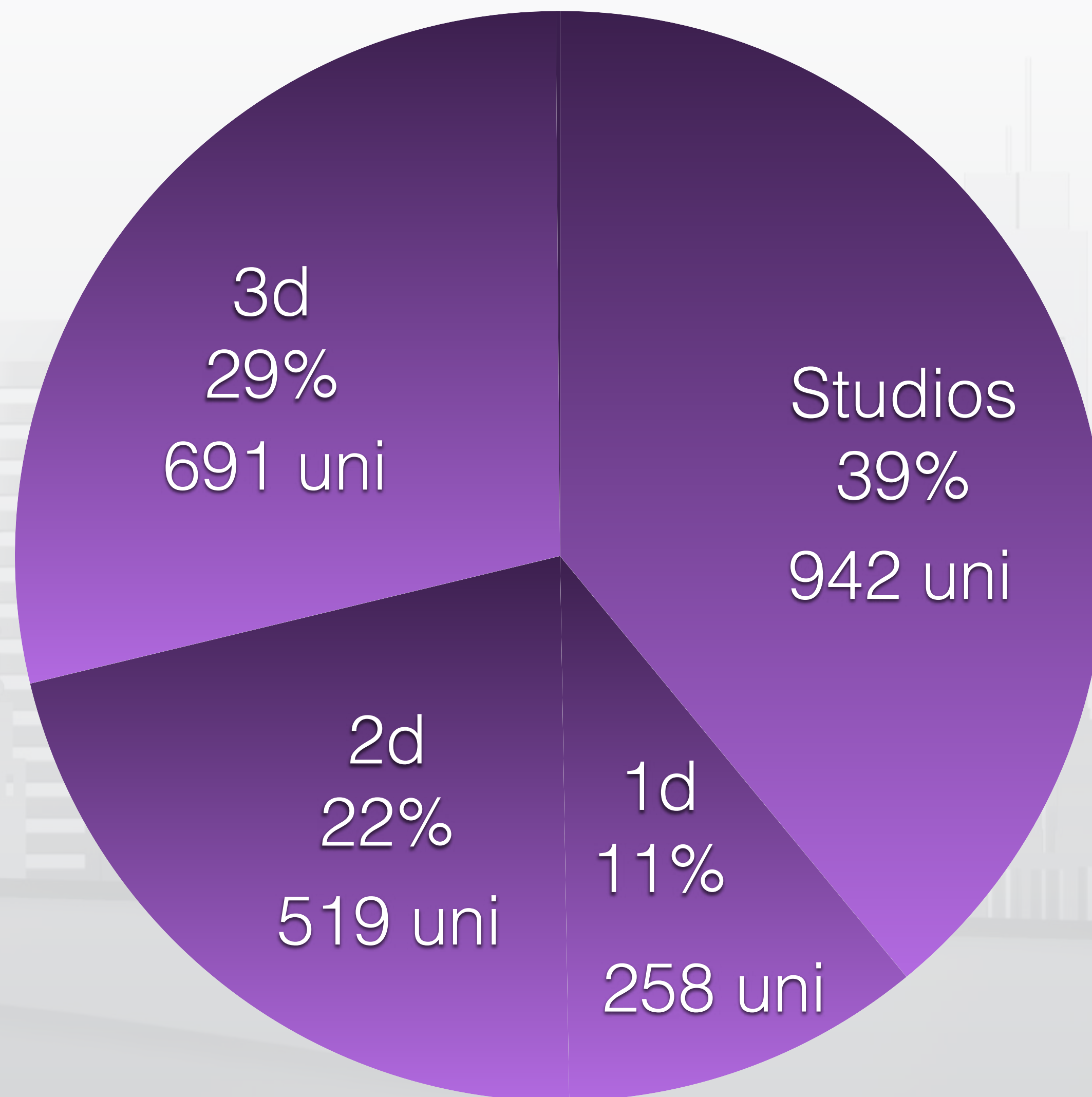


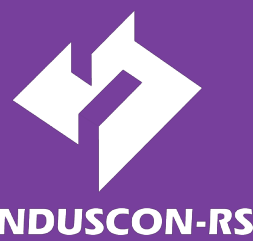
Órulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2020 dez

part% - unidades





ALPHAPLAN



orulo LANÇAMENTOS

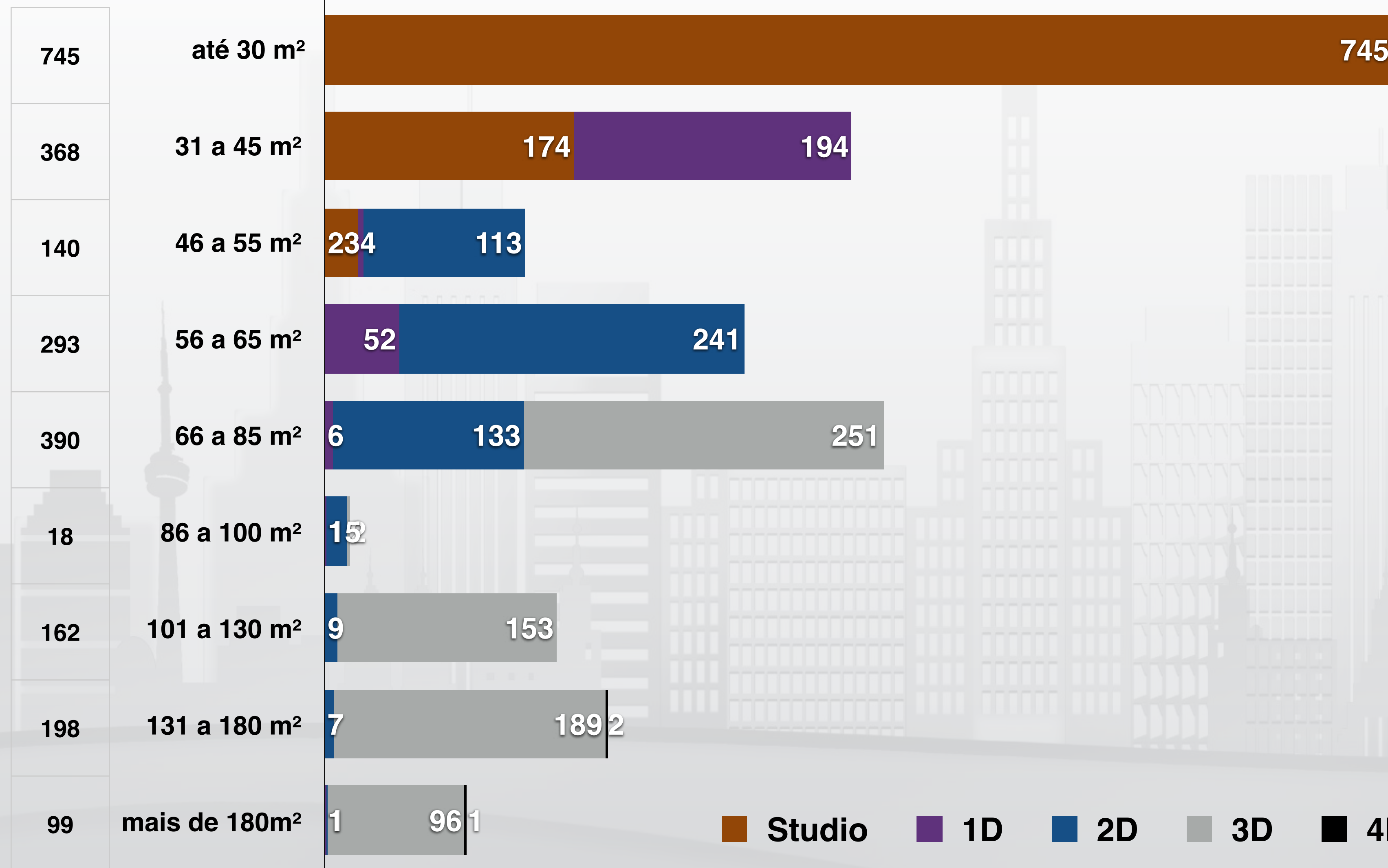
Lançamento Residencial Vertical -
Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2020 dez

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Últimos 12 meses até a data de referência

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

15.444				
10.952	12.375			
11.650	7.840	10.465		
	13.785	10.002		
	12.779	11.382	9.439	
	12.178	8.935	11.376	
		8.913	11.734	
		8.166	12.925	10.570
	10.541	9.712	11.922	8.457

2.413

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D



ALPHAPLAN

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

Ref.: 2020 dez

Unidades e
VGV (R\$)

Top5 Bairros - Lançamento - Unidades

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Rio Branco	410	17%	12.959
Três Figueiras	293	12%	17.225
Auxiliadora	230	10%	12.672
Jardim do Salso	229	9%	11.165
Jardim Botânico	176	7%	11.080
Demais bairros	1.075	45%	10.744
Total	2.413	100%	11.499

Top5 Bairros - Lançamento - VGV

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Rio Branco	556.443.696	27%	12.959
Três Figueiras	175.882.240	9%	17.225
Bela Vista	149.051.987	7%	15.171
Jardim do Salso	142.756.282	7%	11.165
Menino Deus	129.482.912	6%	10.216
Demais bairros	873.745.065	43%	10.618
Total	2.027.362.182	100%	11.499



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo