

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

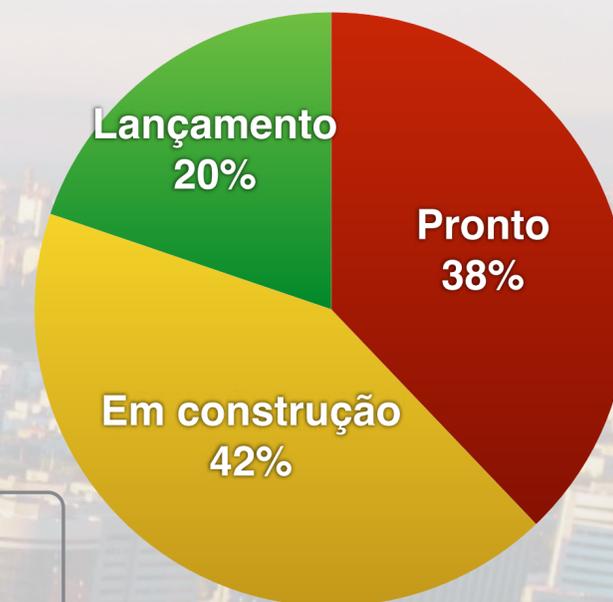


Estoque Geral: **7.008** ^{+2%} unidades

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

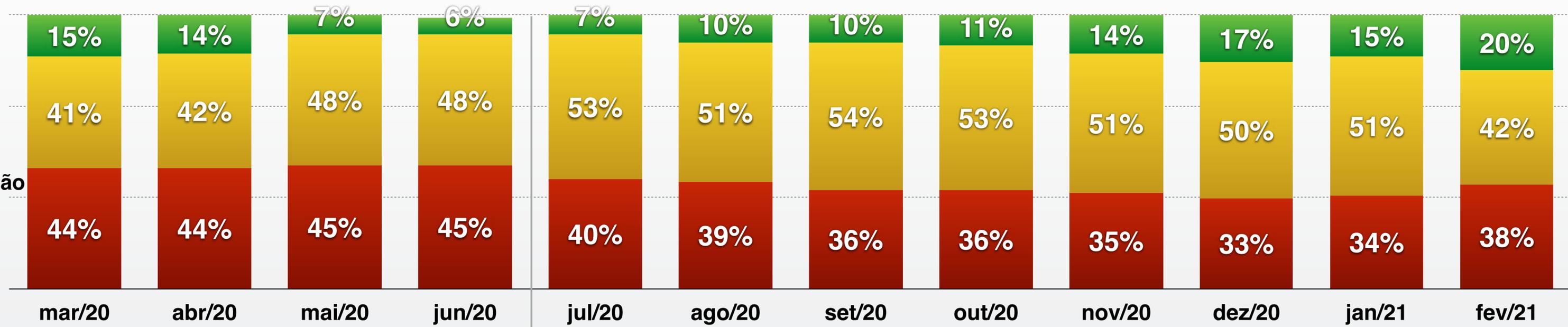


MERCADO EM 12 MESES

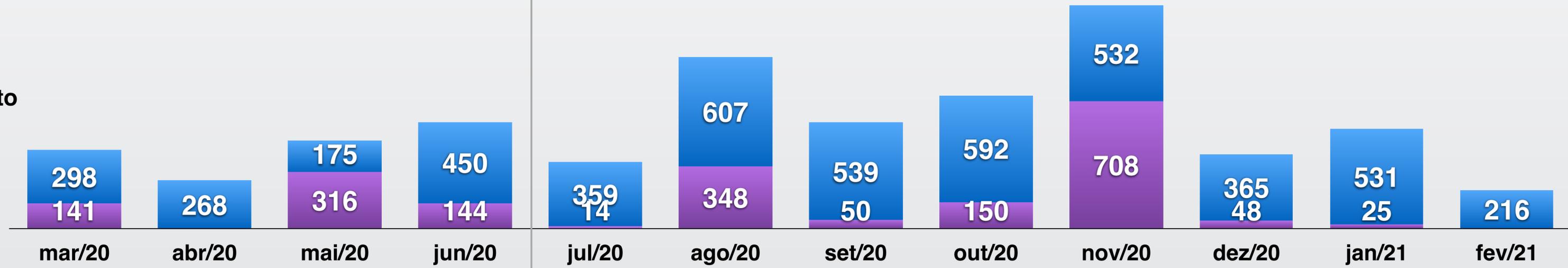
Ref.: 2021 fev

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto

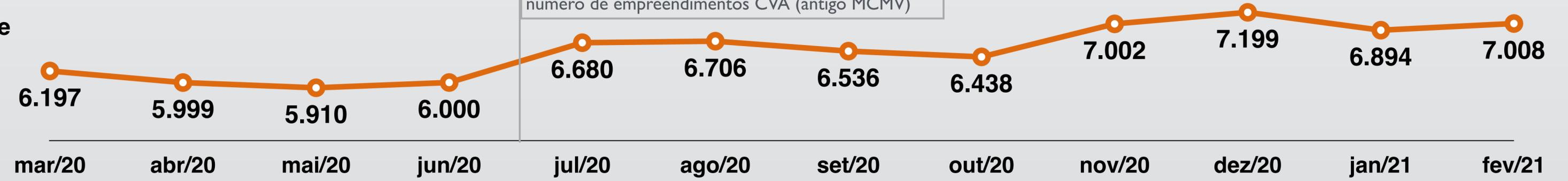


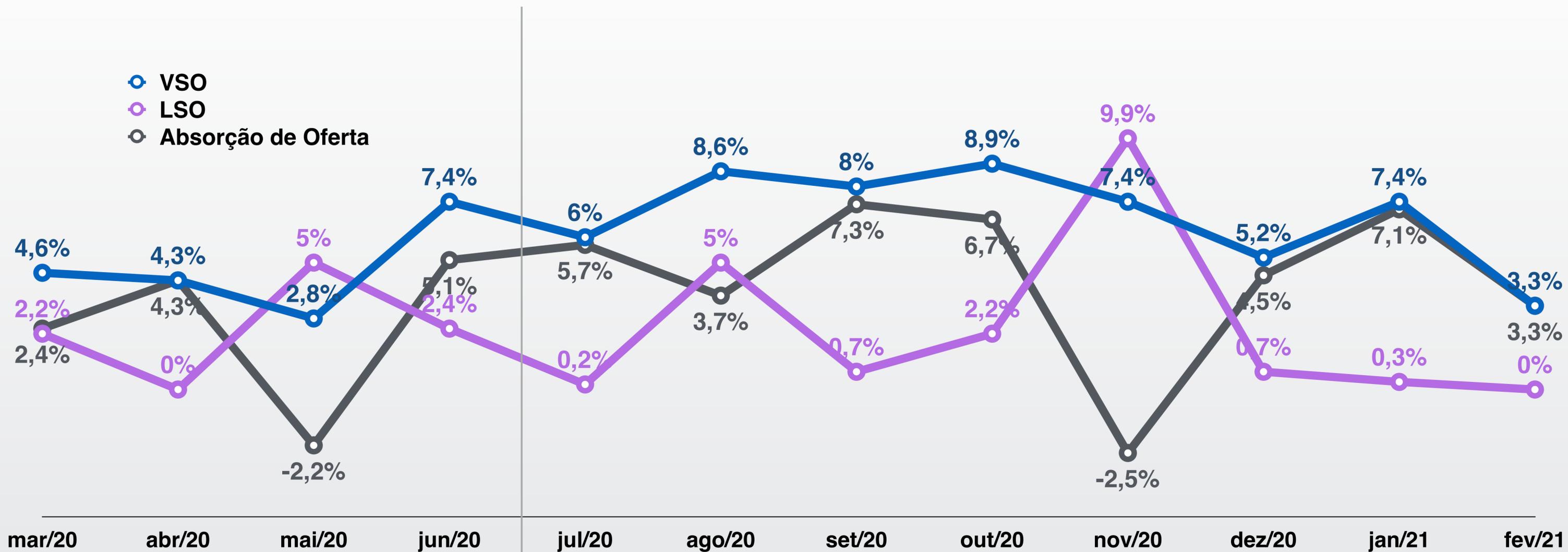
- Venda
- Lançamento



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



ALPHAPLAN



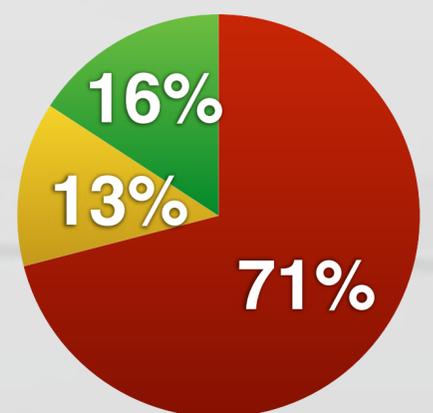
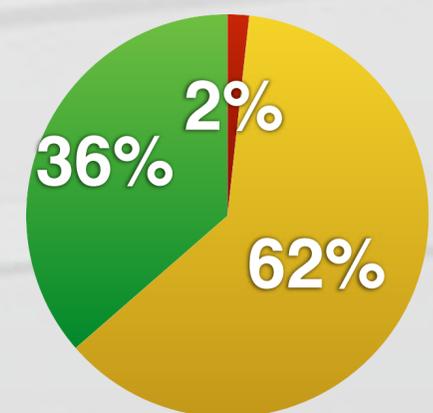
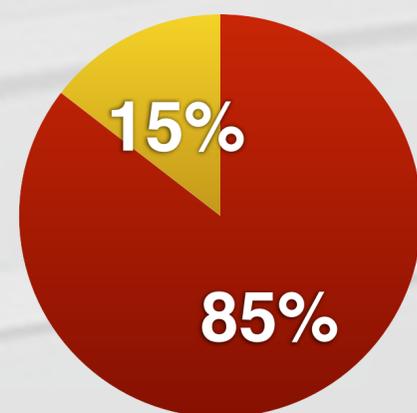
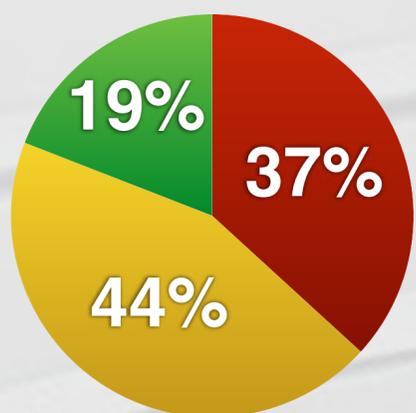
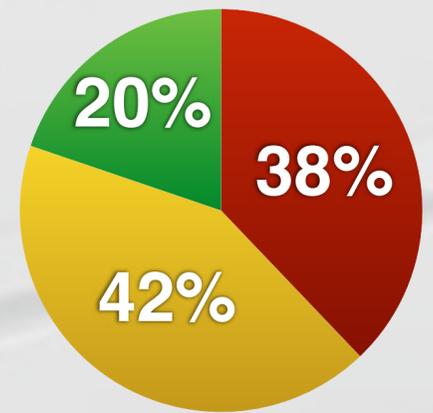
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

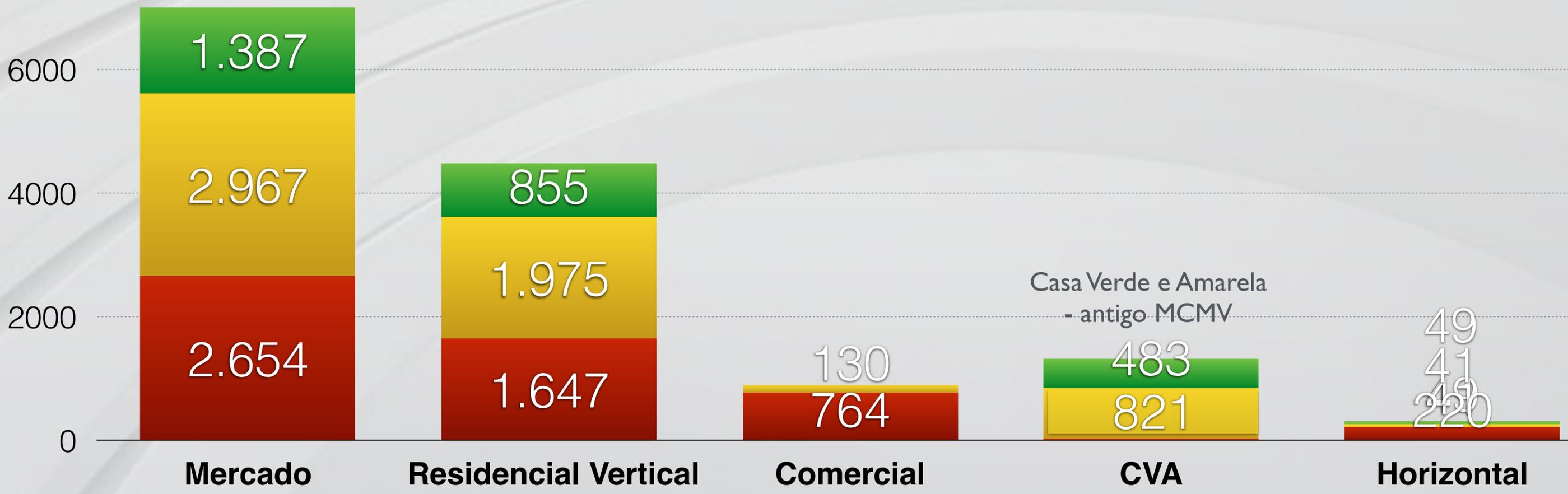
Ref.: 2021 fev

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



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





ALPHAPLAN



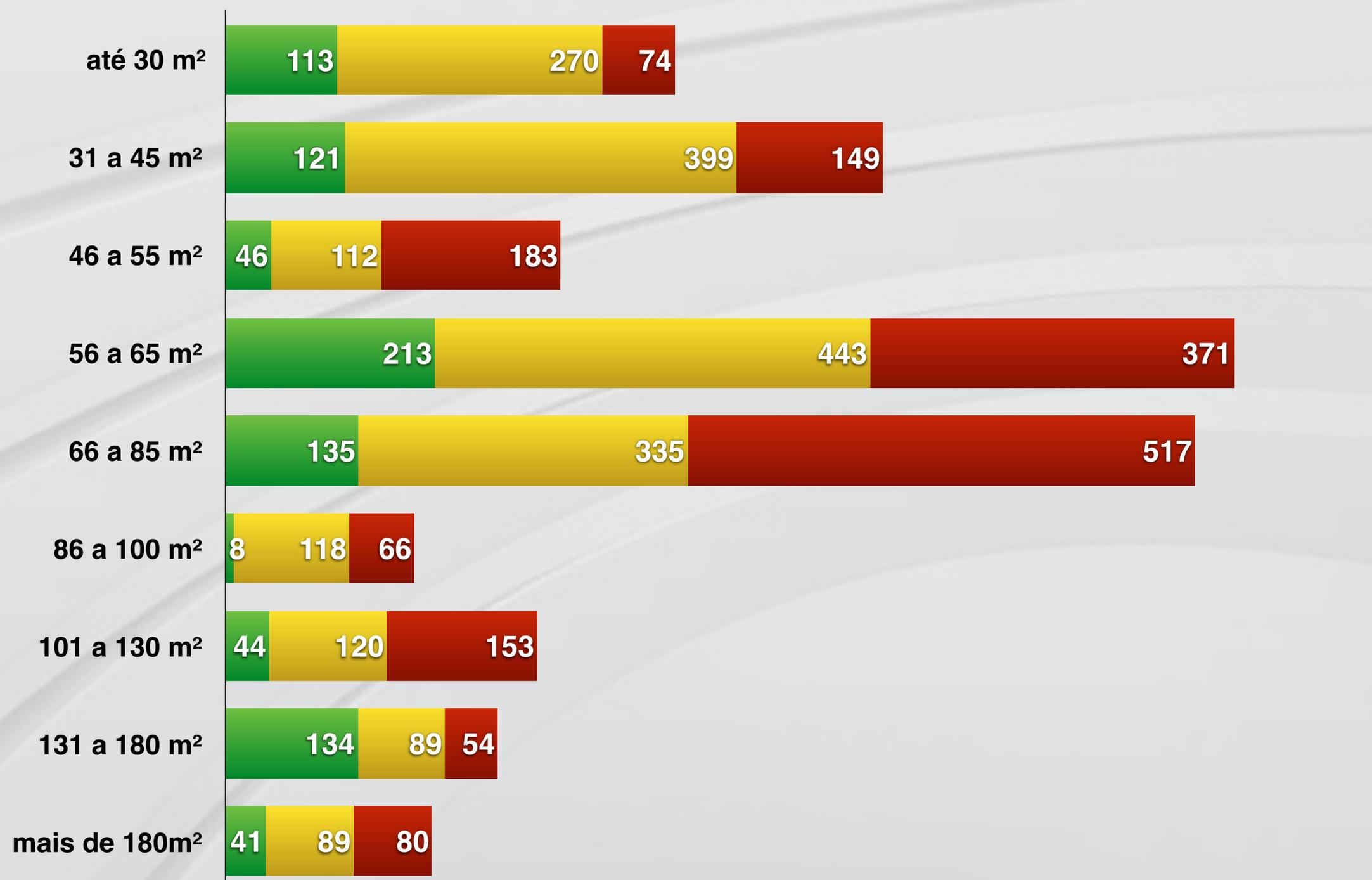
ESTOQUE

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

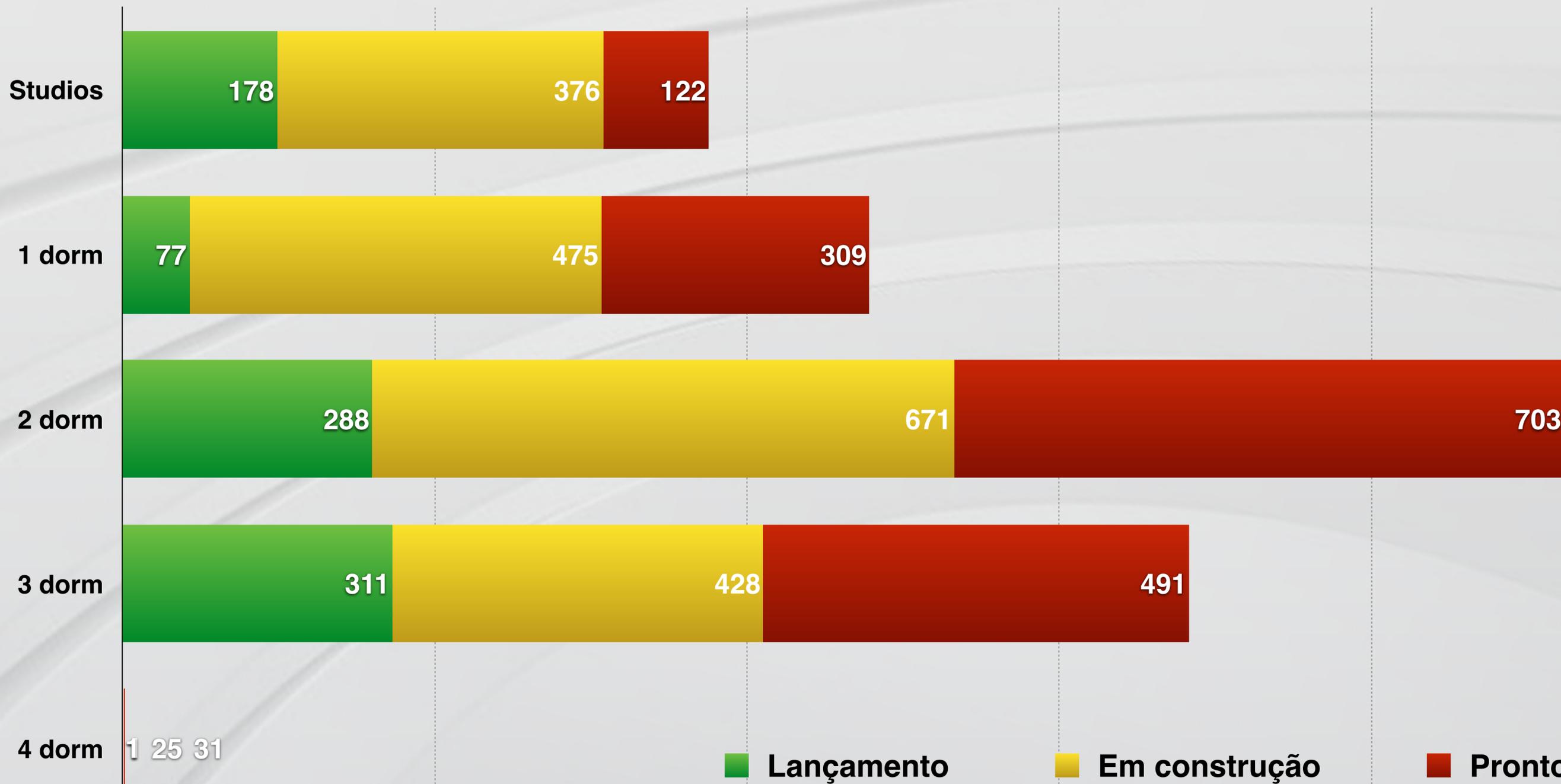
Estoque Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

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% |
|-------|-------|-----|

0 360 720 1080 1440 1800

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto



ALPHAPLAN



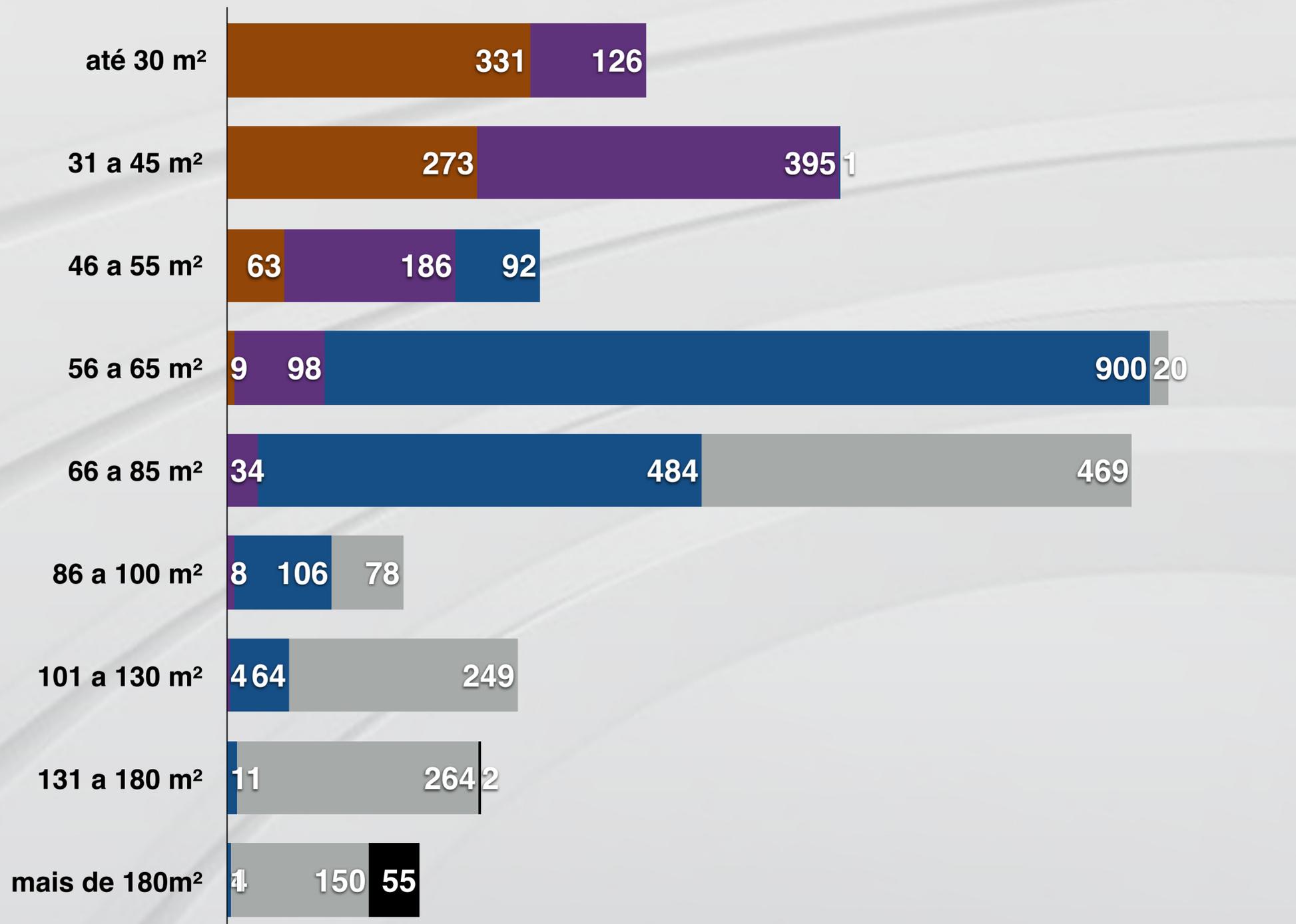
ESTOQUE

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\$/m ²) | | | | |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| 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



SINDUSCON-RS

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



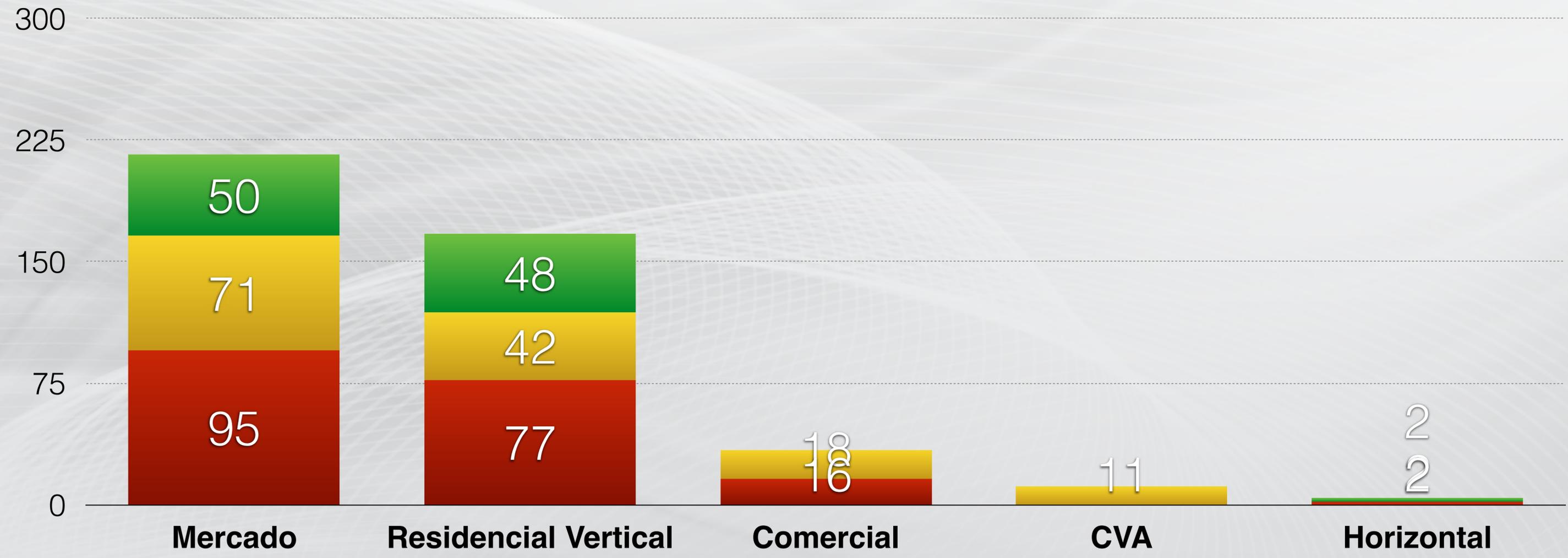
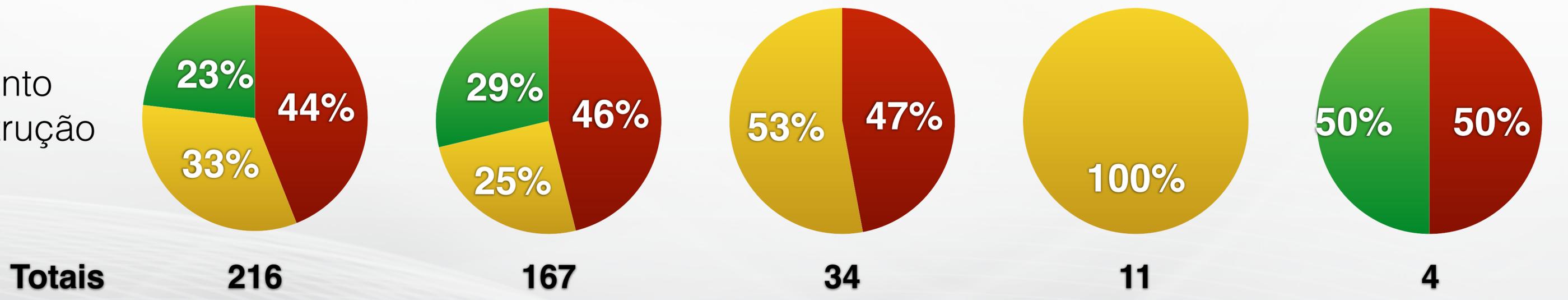
VENDAS

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

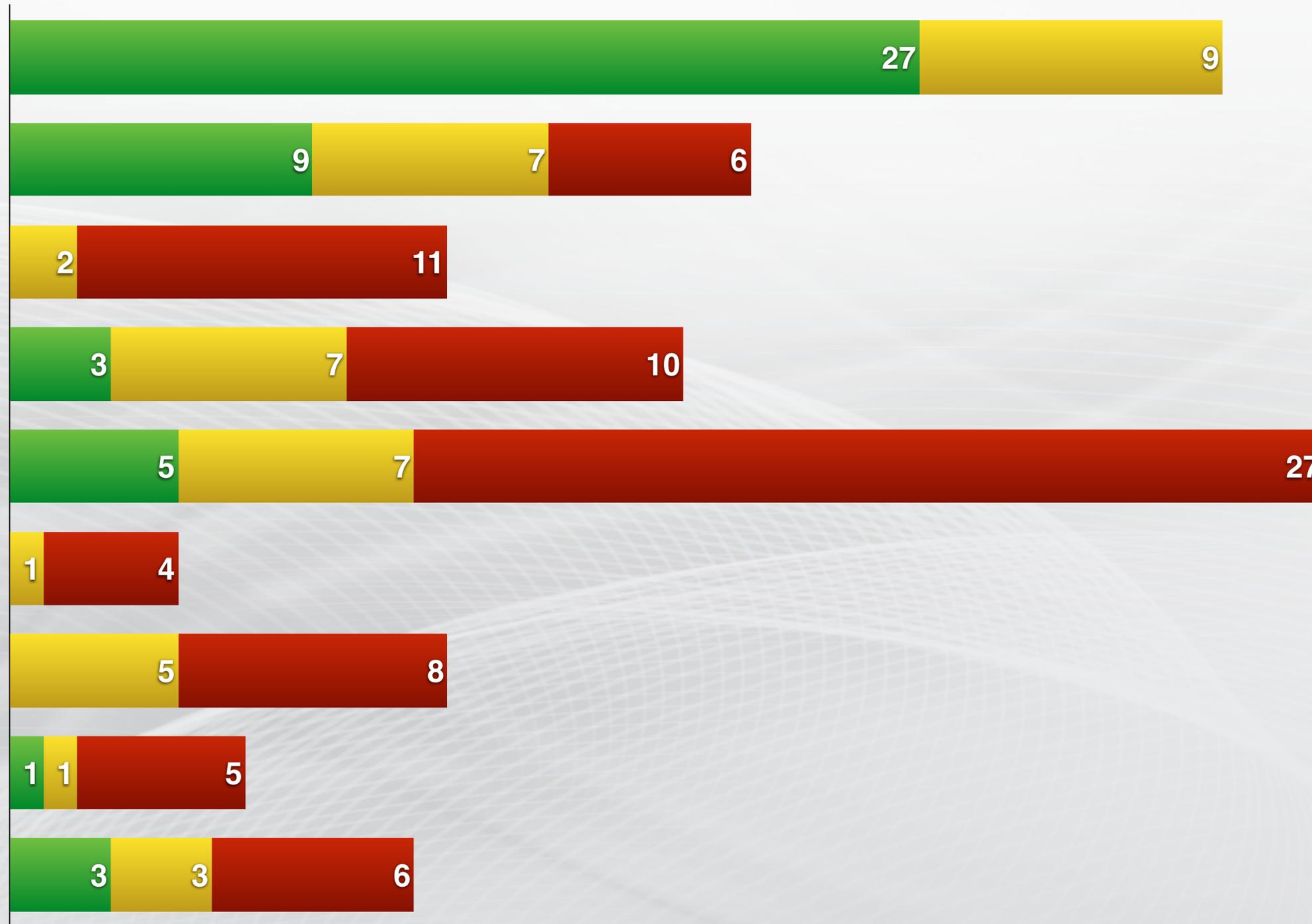
66 a 85 m²

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

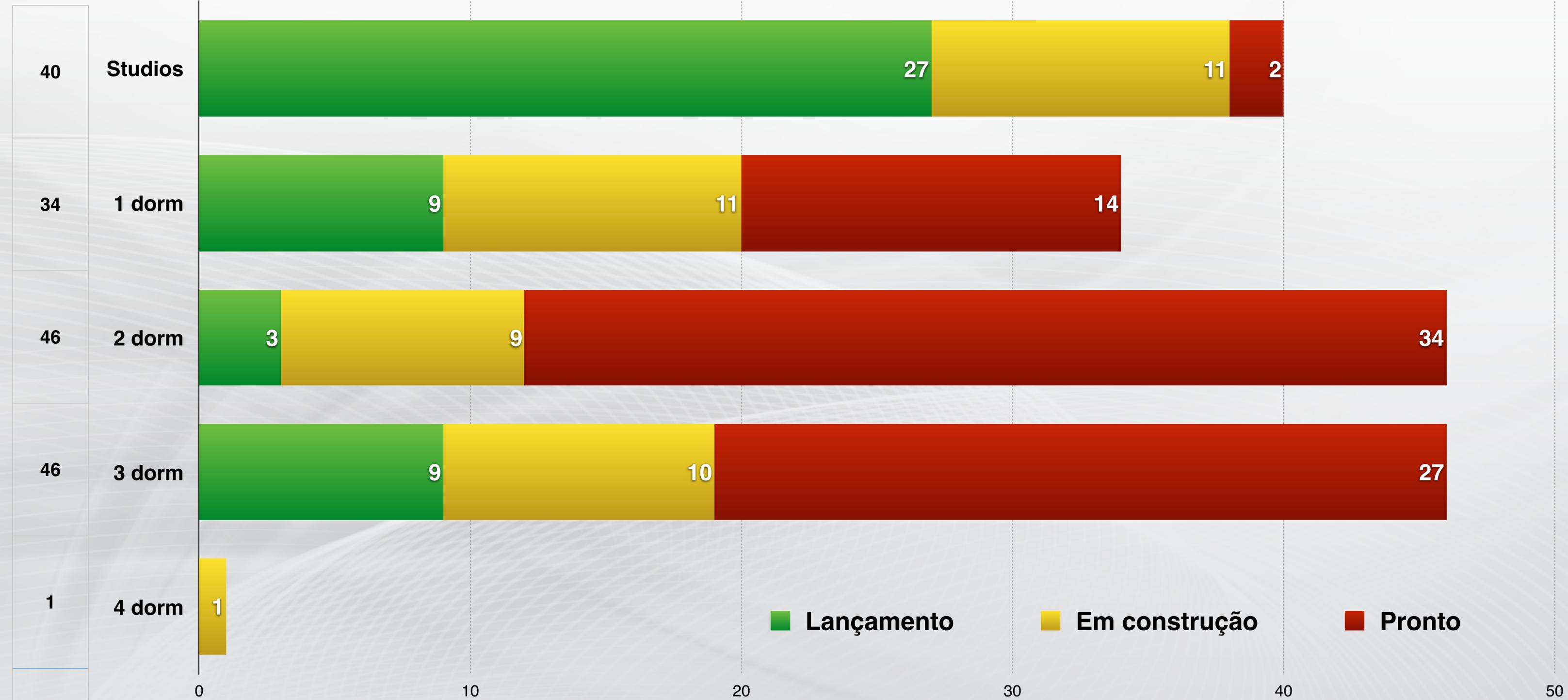
VENDAS

Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 fev

Unidades

Unidades



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

0 10 20 30 40 50

167



ALPHAPLAN



órulo

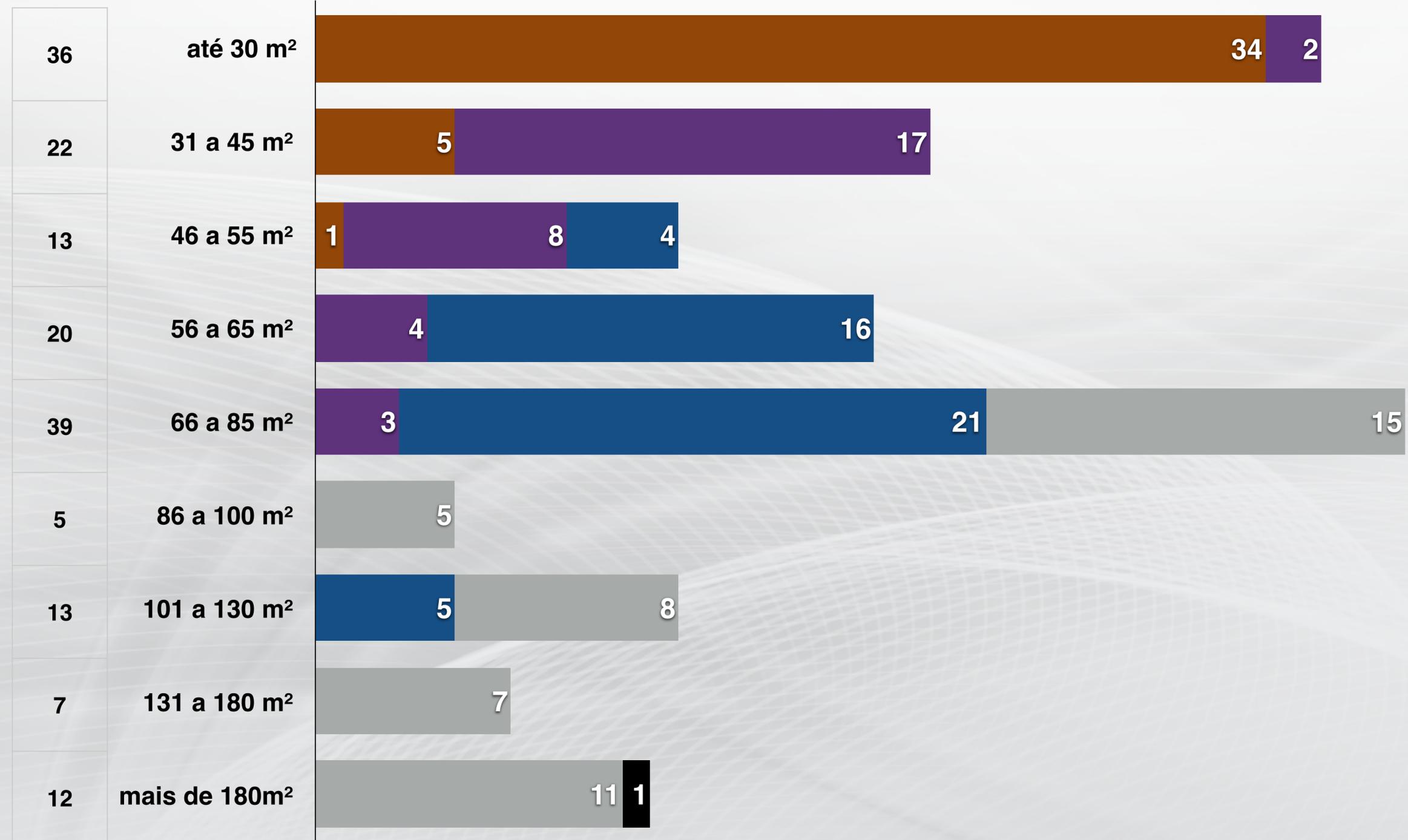
VENDAS

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