

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo

Panorama do Mercado Imobiliário

Porto Alegre

Dados do mês de referência (jan2021)

fev2021



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

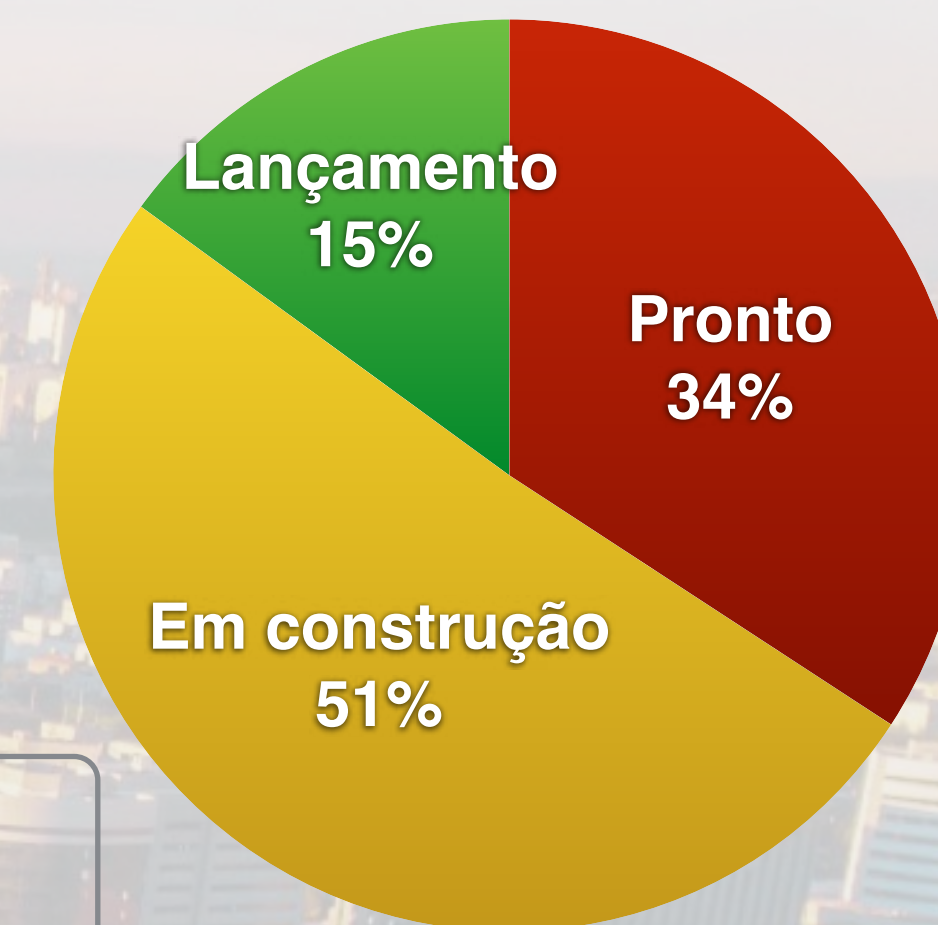


Estoque Geral: **6.894** ^{-4%} unidades

R\$ **5.465** MM em VGV
351 empreendimentos
R\$/m² médio: 10.956 ^{+1%}

Qtde	Tipo	R\$/m ²
4.852	Residencial Vertical	11.121
853	Comercial	13.100
860	Casa Verde e Amarela (CVA)	4.583
329	Horizontal	6.723

Status do Estoque



Vendas do mês: **531** ^{anterior 365} unidades

R\$ **462** MM em VGV

435 unidades (82%)
Residenciais Verticais

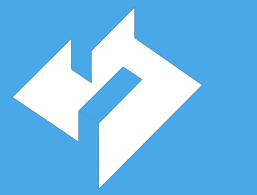
25% Studios / 16% 1dorm / 26% 2dorm / 33% 3dorm / 0% 4dorm

R\$/m ²	14.696	12.018	9.967	11.779	-
--------------------	--------	--------	-------	--------	---

Lançamentos mês: **25** ^{anterior 48} unidades

R\$ **5** MM em VGV

Métrica	Atual	Anterior
Venda sobre Oferta (VsO)	7,4%	5,2%
Lançamento sobre Oferta (LsO)	0,3%	0,7%
Absorção da Oferta	7,1%	4,5%



ALPHAPLAN

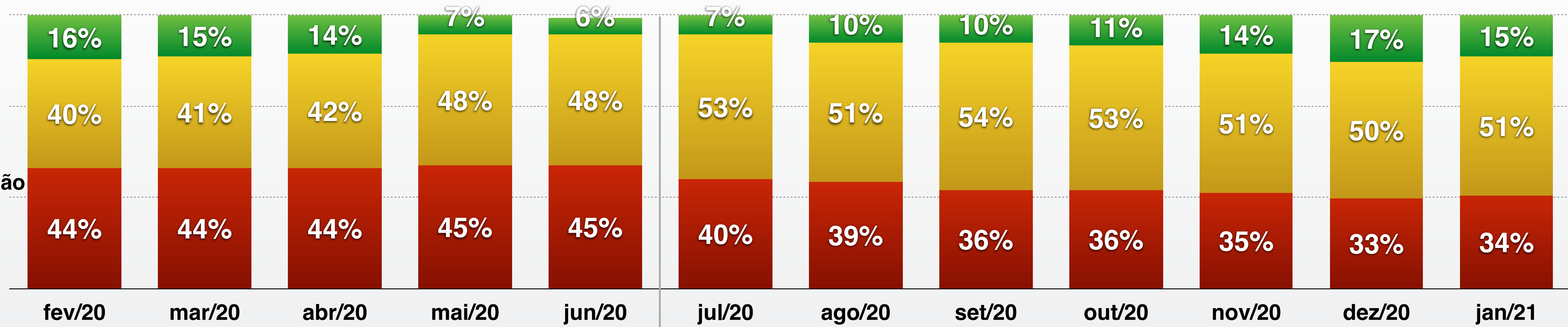


MERCADO EM 12 MESES

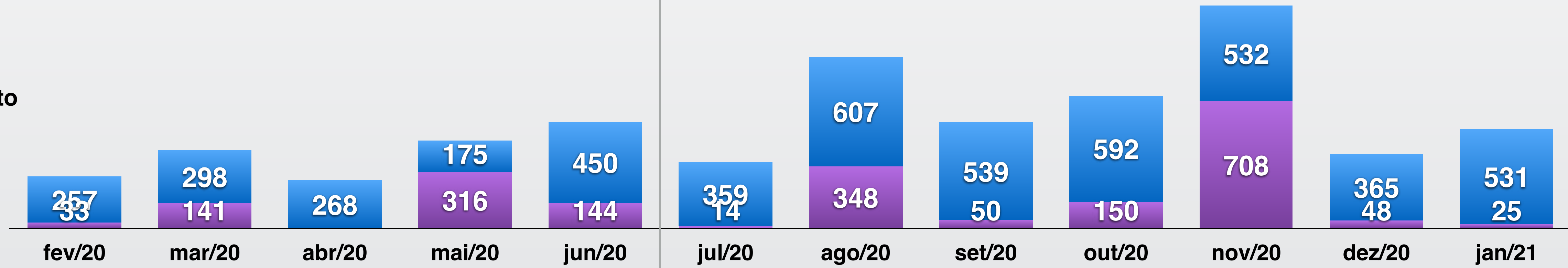
Ref.: 2021 jan

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



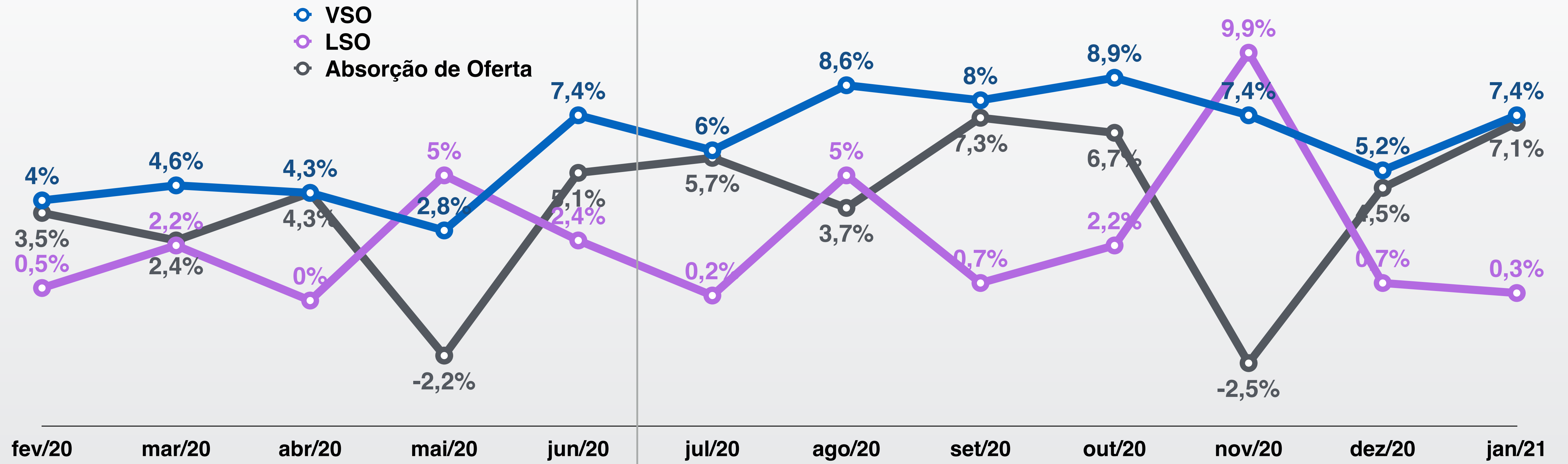
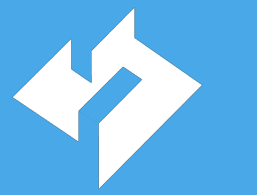
- Venda
- Lançamento



Estoque



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



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



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



órulo

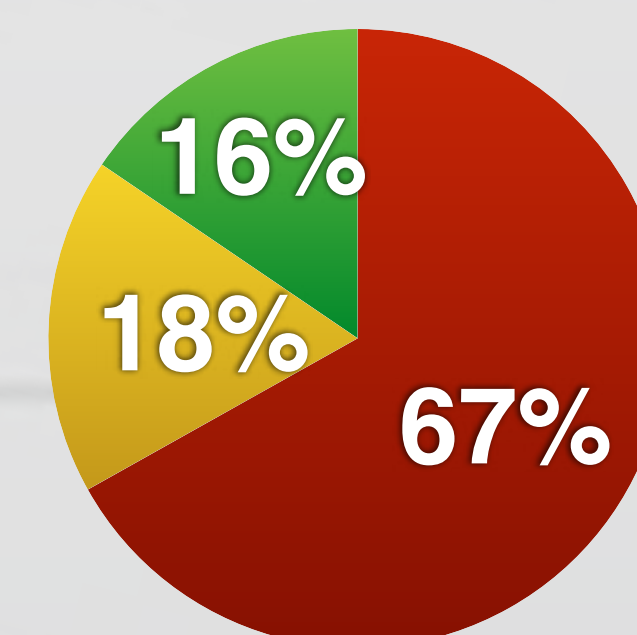
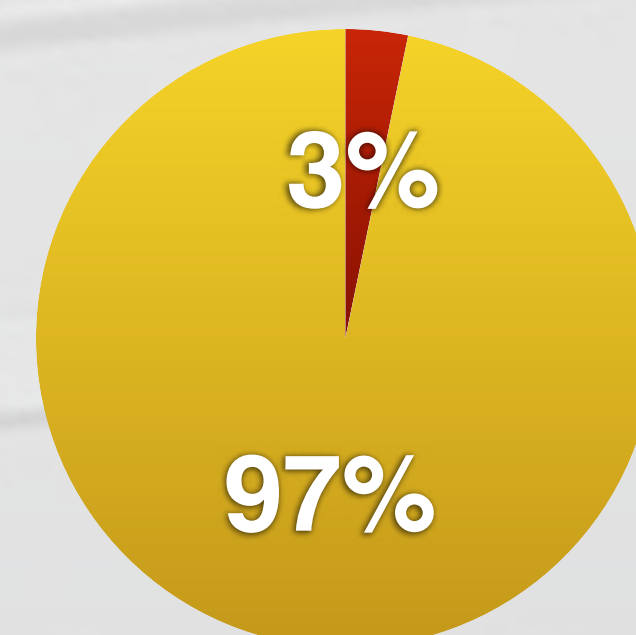
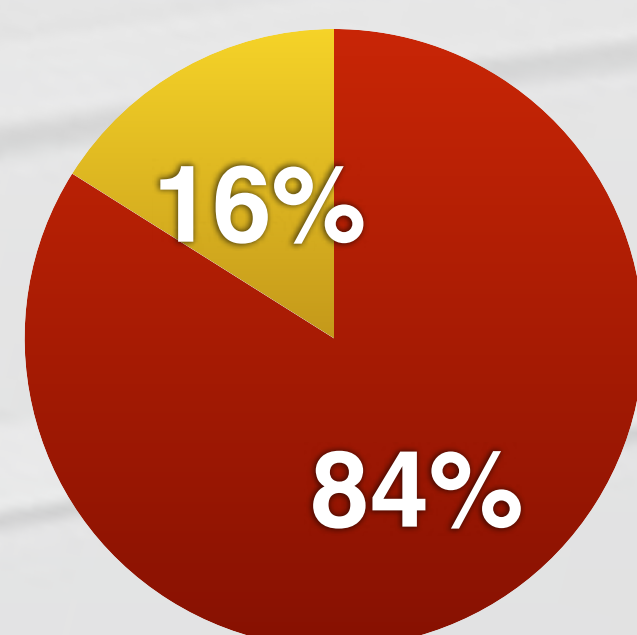
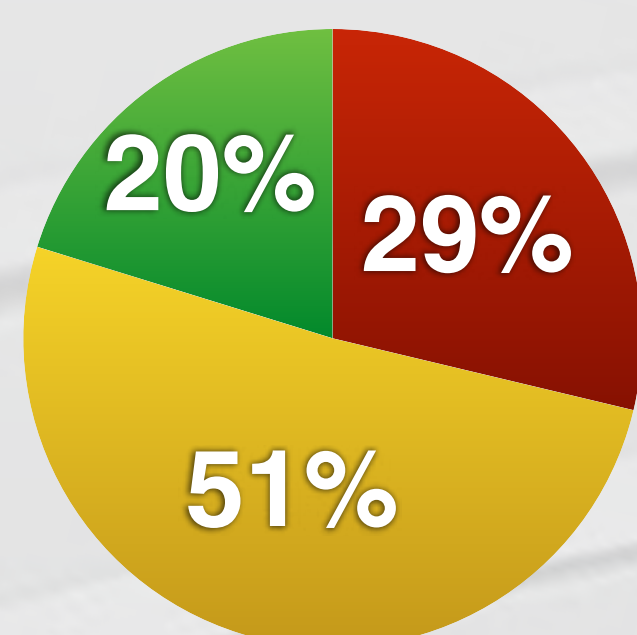
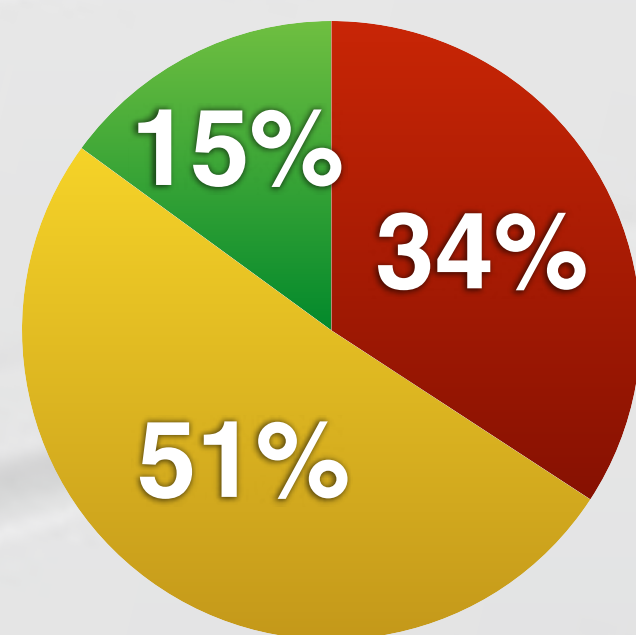
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 jan

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais
7000

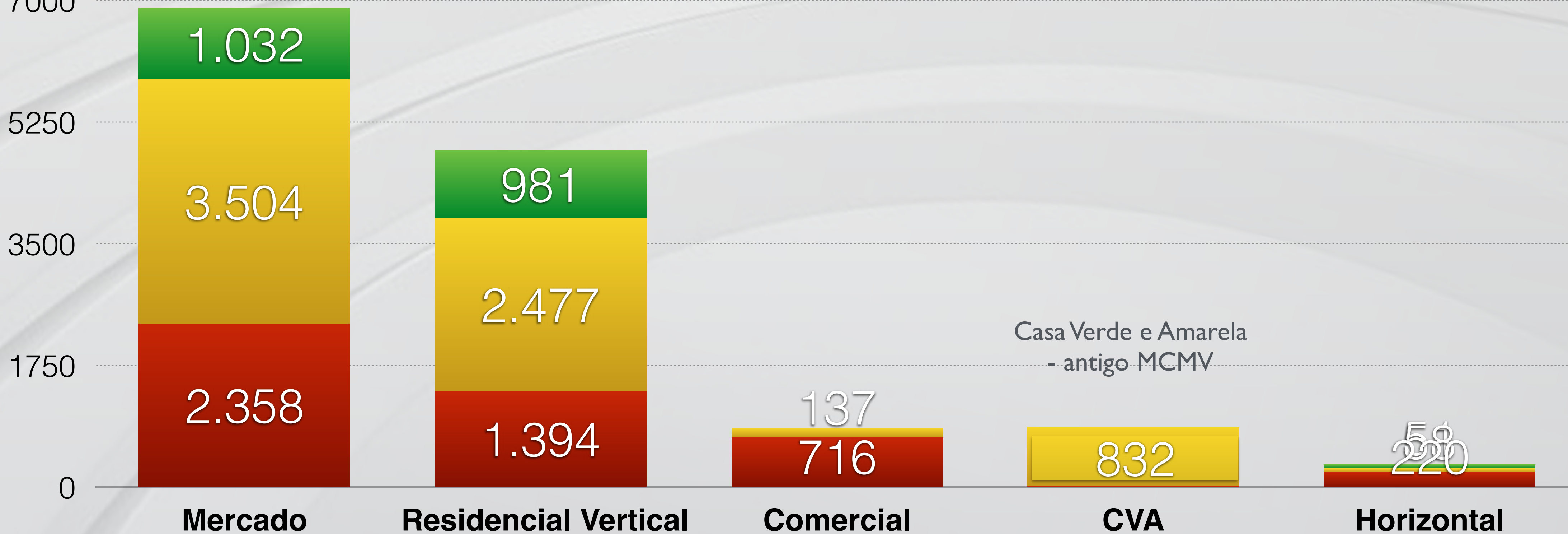
6.894 -4%

4.852 -7%

853 -0%

860 +6%

329 +4%





ALPHAPLAN



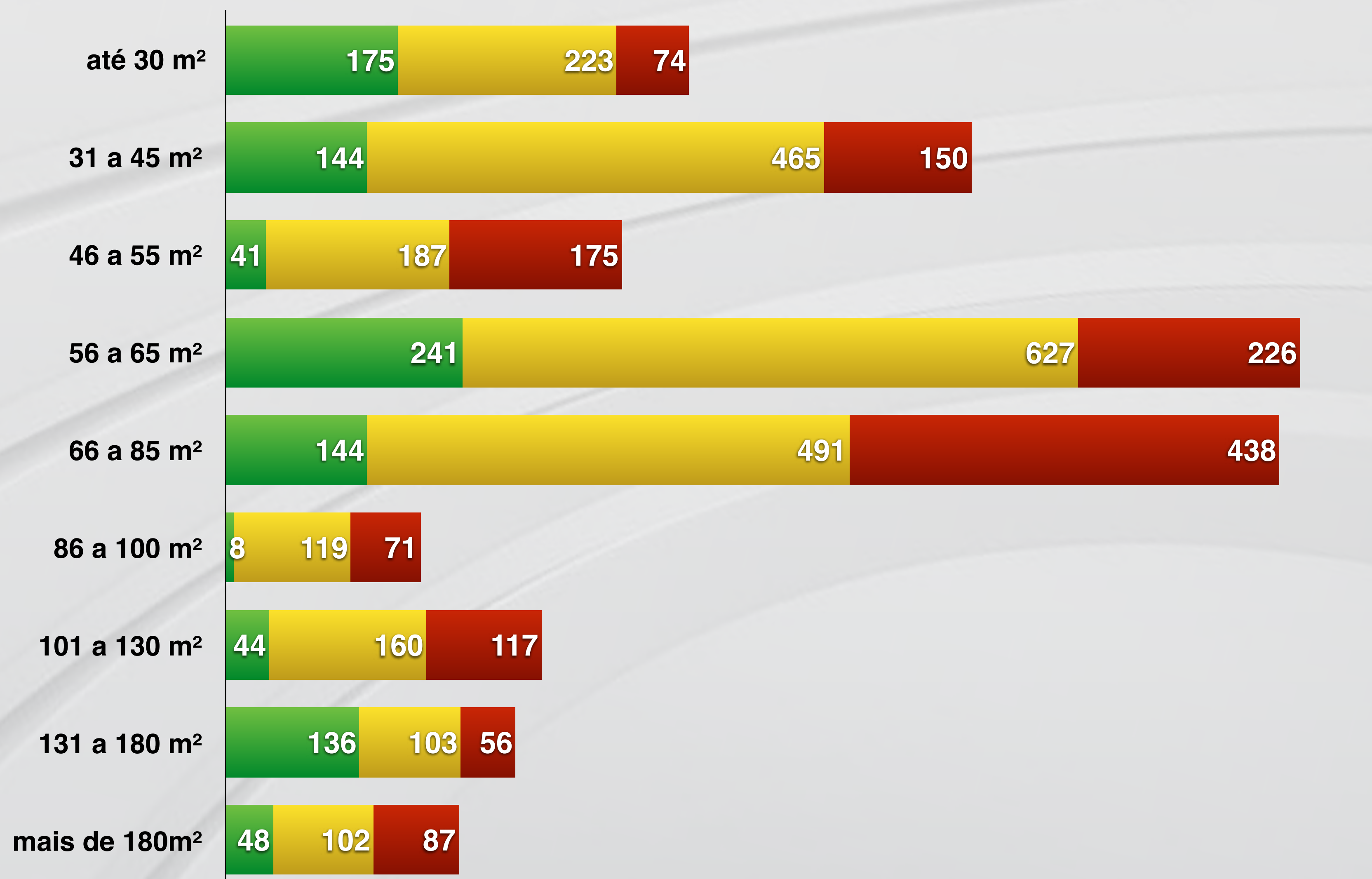
ESTOQUE

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

Ref.: 2021 jan

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
577	472	-18%
750	759	+1%
438	403	-8%
1.153	1.094	-5%
1.166	1.073	-8%
191	198	+4%
339	321	-5%
314	295	-6%
284	237	-17%
5.212	4.852	-7%



Preços Médios (R\$/m ²)		
15.683 -1%	13.555 +4%	16.527 +11%
12.008 +1%	11.740 +1%	12.284 +0%
10.209 +1%	10.247 -0%	9.998 +1%
11.076 -5%	11.145 -0%	9.154 -1%
10.761 -1%	10.337 +0%	9.259 +2%
11.294 -7%	10.161 -1%	10.417 -1%
9.929 -0%	11.285 +1%	11.038 -1%
12.355 -0%	12.784 +14%	12.510 +3%
13.223 +2%	13.802 -0%	13.234 +4%

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 jan

Unidades

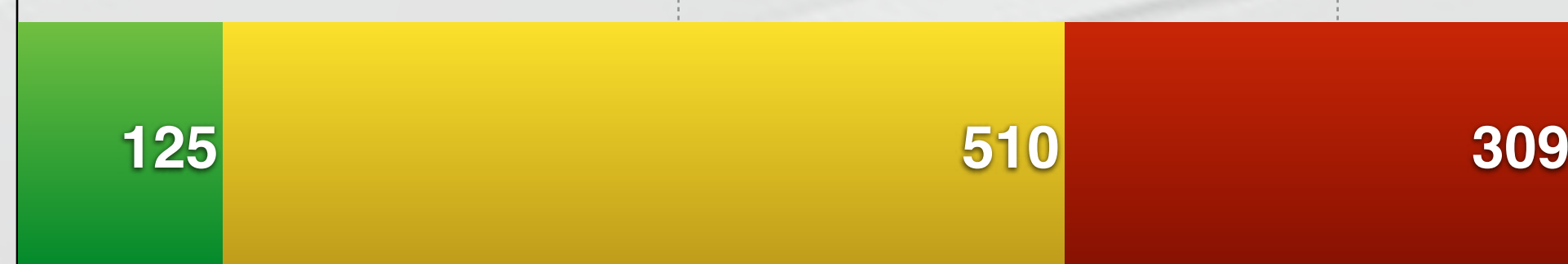
Unidades
anterior atual

anterior	atual	%
827	748	-10%
1.004	944	-6%
1.912	1.818	-5%
1.410	1.283	-9%
59	59	0%
5.212	4.852	-7%

Studios



1 dorm



2 dorm



3 dorm



4 dorm



Lançamento

Em construção

Pronto

0 400 800 1200 1600 2000



ALPHAPLAN



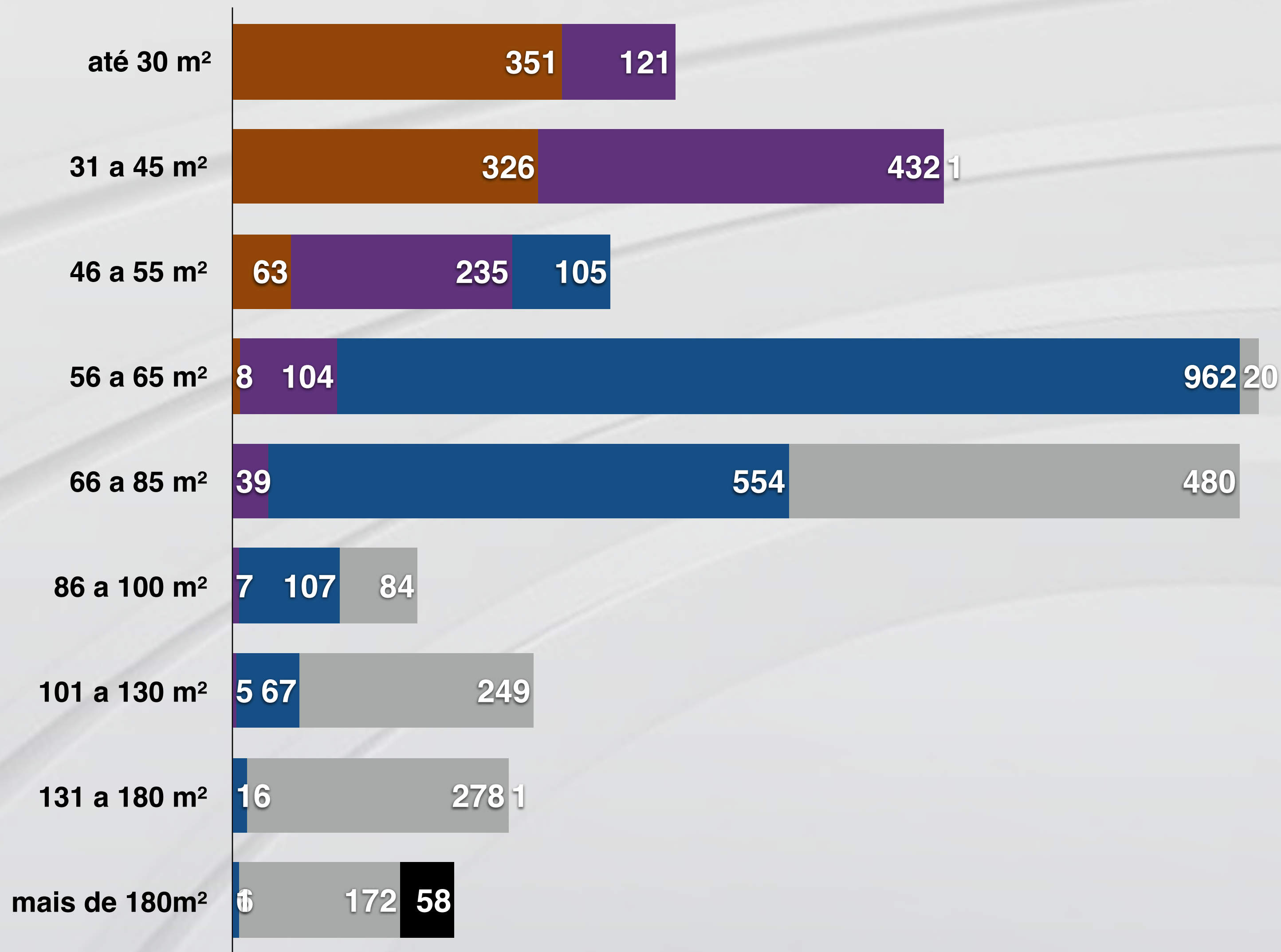
ESTOQUE

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

Ref.: 2021 jan

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
577	472	-18%
750	759	+1%
438	403	-8%
1.153	1.094	-5%
1.166	1.073	-8%
191	198	+4%
339	321	-5%
314	295	-6%
284	237	-17%
5.212	4.852	-7%



Preços Médios (R\$/m²)				
14.576	16.641			
+3%	+20%			
12.526	11.693	13.007		
-2%	+2%			
12.958	9.976	8.180		
+2%	+0%	+1%		
13.996	10.895	9.694	7.982	
+1%	-2%	-1%	+2%	
	9.128	10.024	9.193	
	+1%	+1%	+1%	
	9.065	10.620	10.323	
	-3%	-1%	+1%	
	10.046	10.777	11.206	
	-2%	+1%	-0%	
		8.661	13.546	10.381
		+3%	+6%	0%
	10.773	7.708	13.325	15.558
	+1%	-7%	+2%	+1%

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2021 jan

Unidades
Preços (R\$/m²) e VGV

Top5 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	658	14%
Rio Branco	370	8%
Jardim Lindóia	298	6%
Menino Deus	298	6%
Passo da Areia	273	6%
Demais bairros	2.955	61%
Total	4.852	100%

Top5 Bairros - Estoque - Preço R\$ / m²

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Moinhos de Vento	15.967	44%
Três Figueiras	15.817	42%
Bela Vista	15.627	41%
Jardim Europa	14.470	30%
Auxiliadora	14.003	26%
Demais bairros	8.860	-20%
Média Geral	11.121	0%

Top5 Bairros - VGV (R\$)

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	662.136.674	15%
Rio Branco	455.205.488	10%
Bela Vista	403.374.676	9%
Menino Deus	307.251.388	7%
Moinhos de Vento	296.496.439	7%
Demais bairros	2.355.008.663	53%
Total	4.479.473.328	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

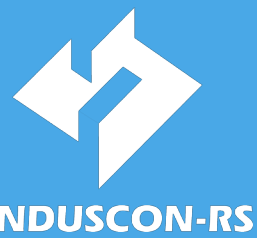


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



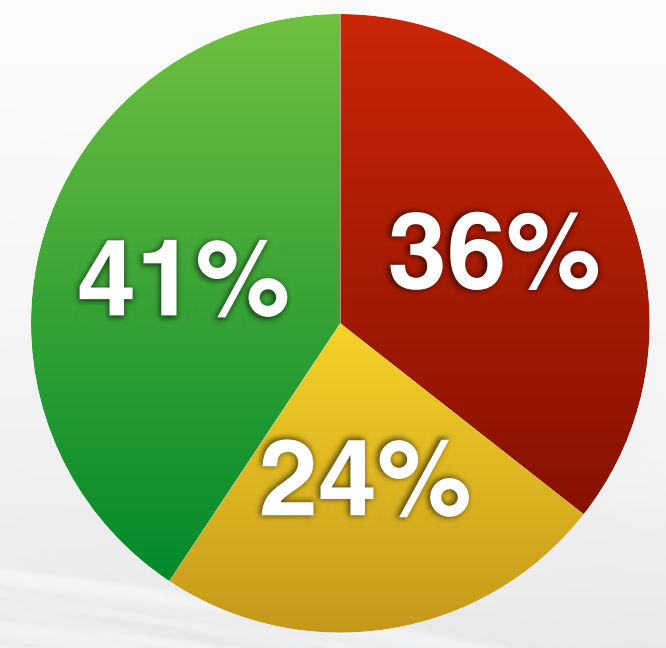
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

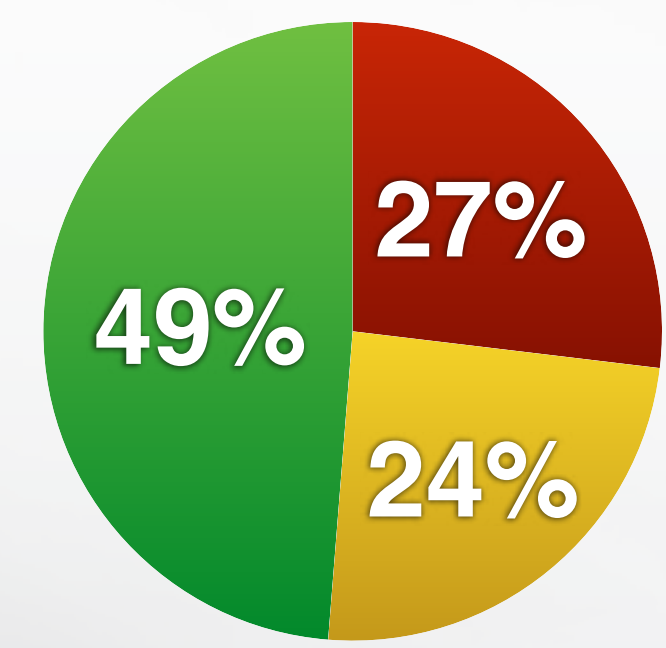
Ref.: 2021 jan

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



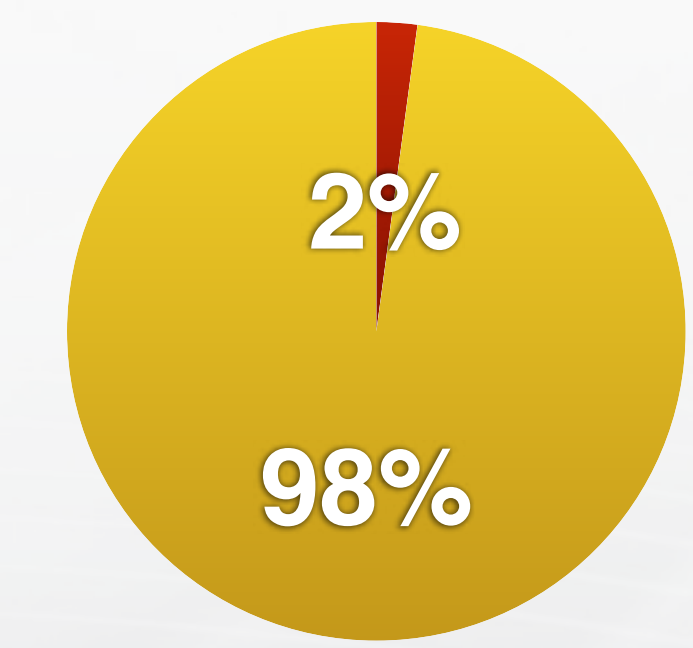
531



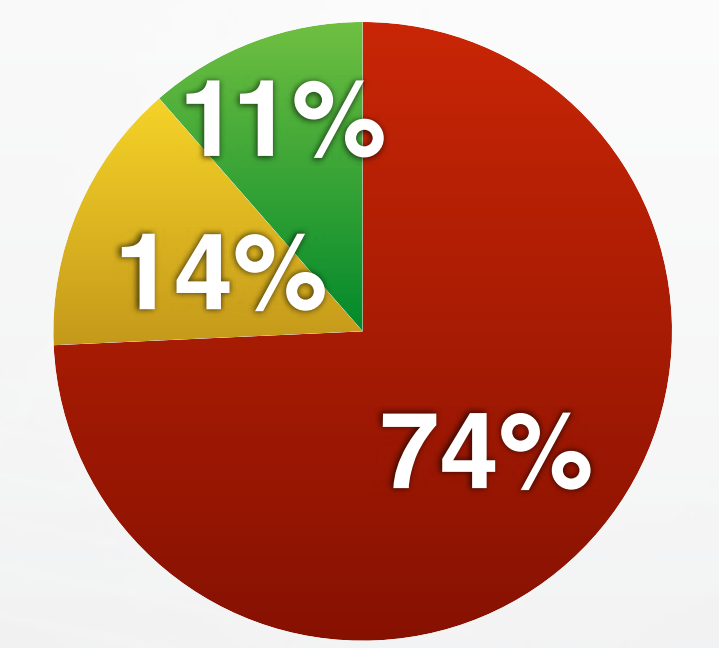
435



32



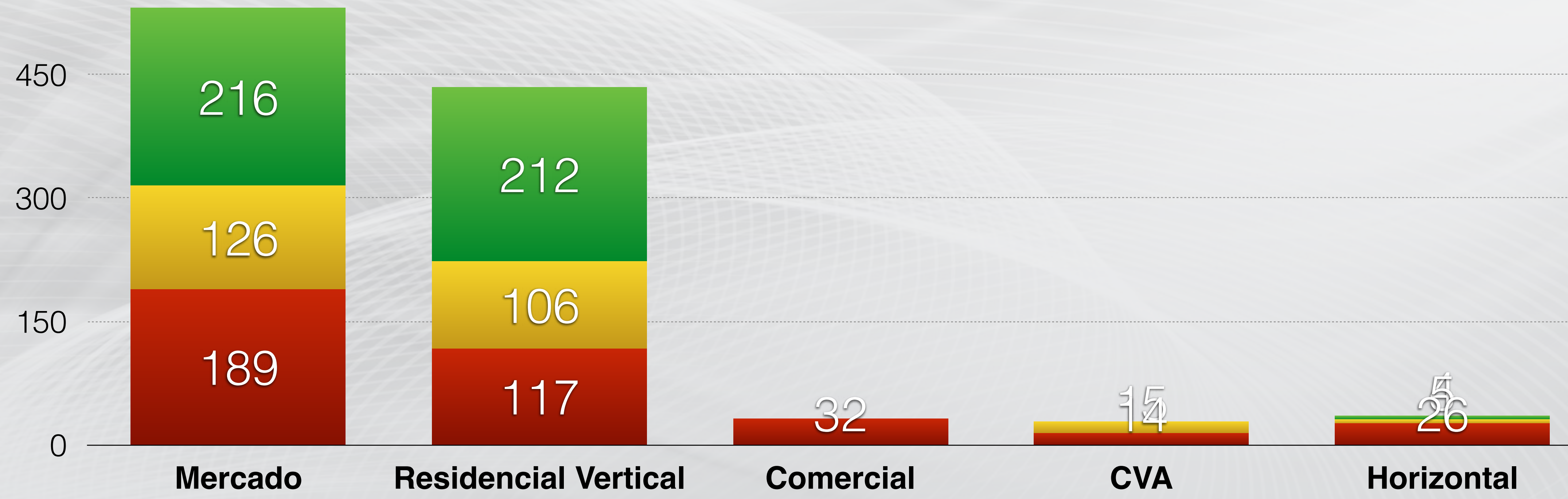
29

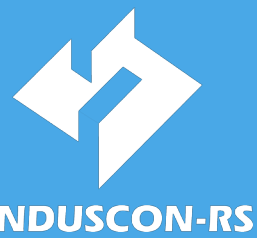


35

Totais

600





ALPHAPLAN



órulo

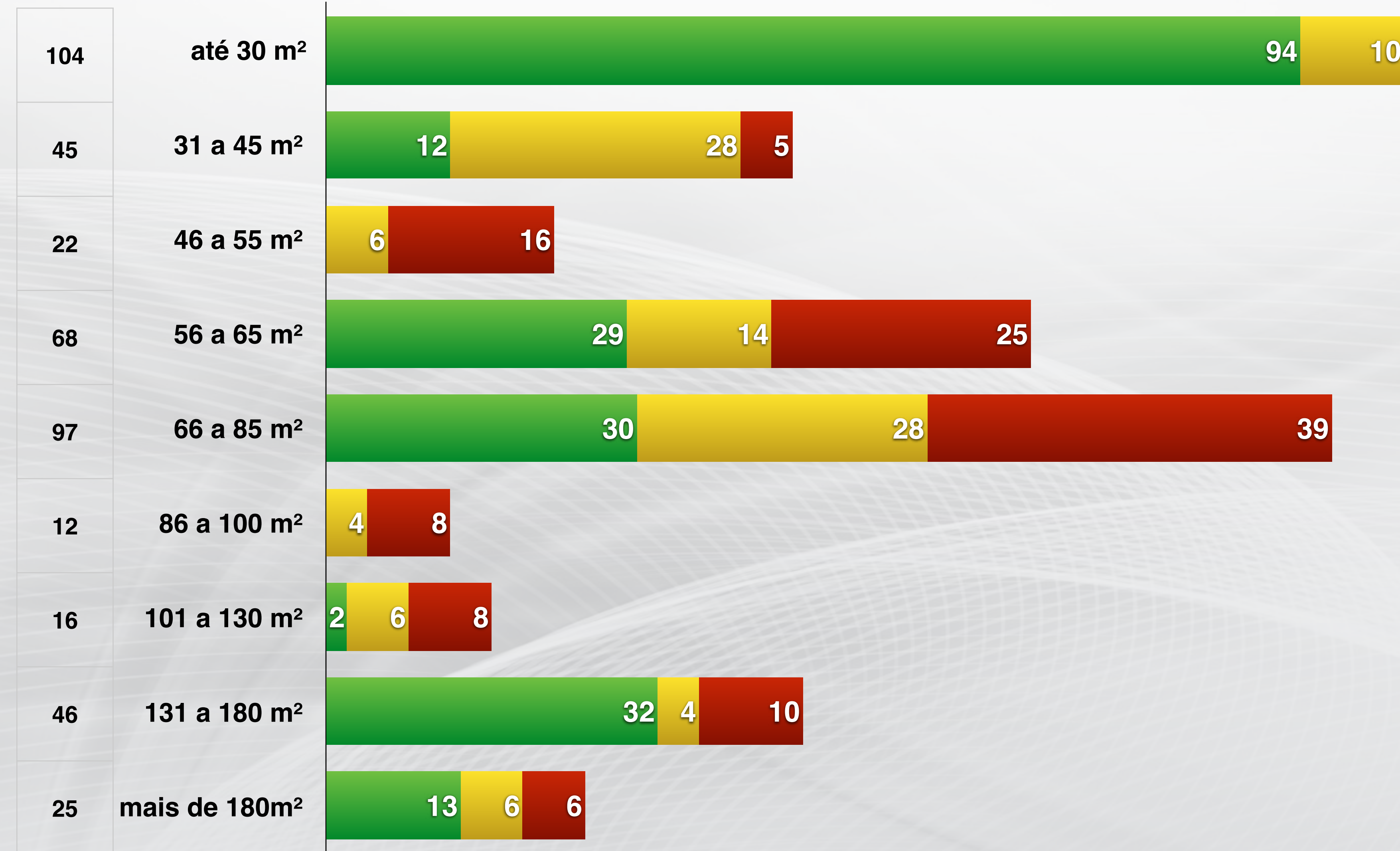
VENDAS

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

Ref.: 2021 jan

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

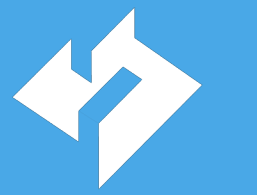


Preços Médios (R\$/m²)

15.580	12.977	
13.285	11.165	13.765
	12.533	10.396
11.648	9.731	9.029
11.232	10.961	10.034
	13.166	9.847
13.325	11.559	10.941
14.791	15.200	11.880
15.527	13.474	14.538

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto

435



ALPHAPLAN



órulo

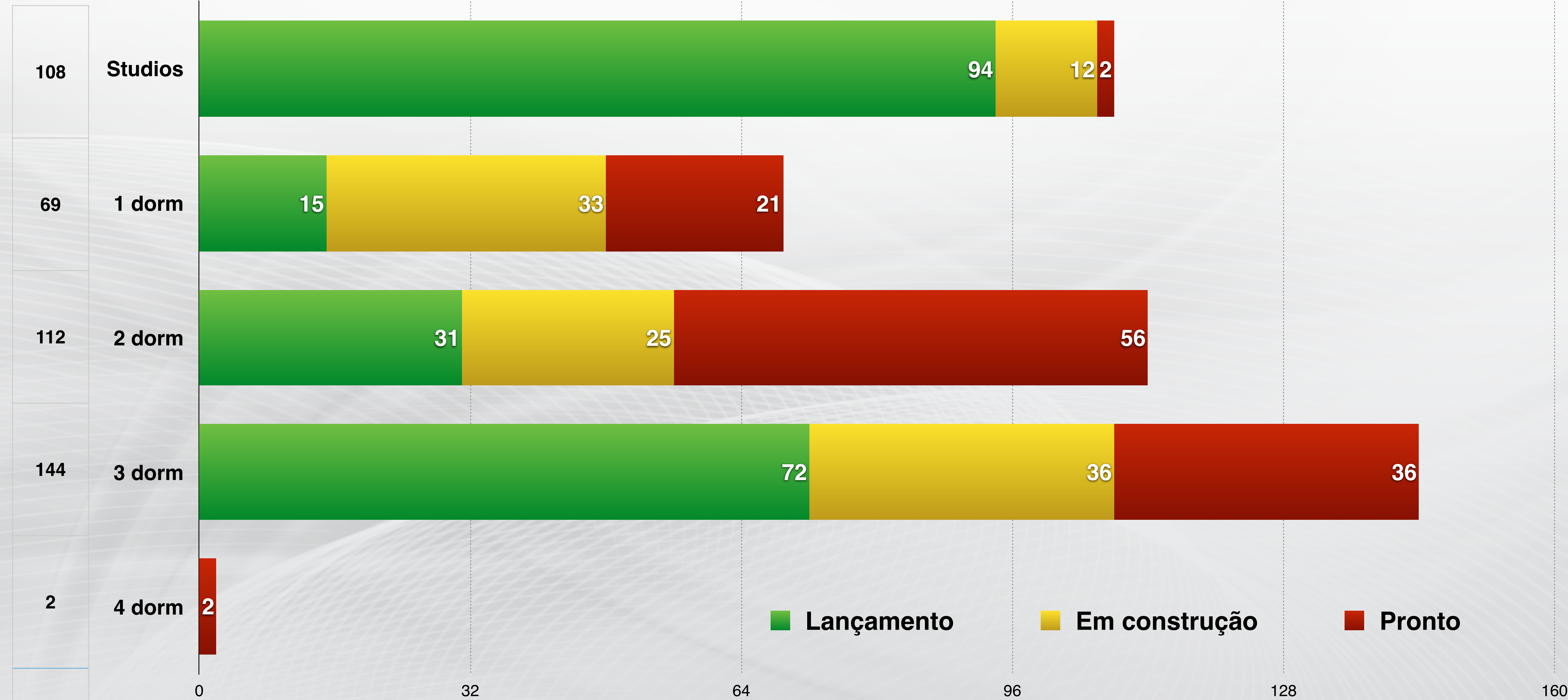
VENDAS

Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 jan

Unidades

Unidades



435

0 32 64 96 128 160

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

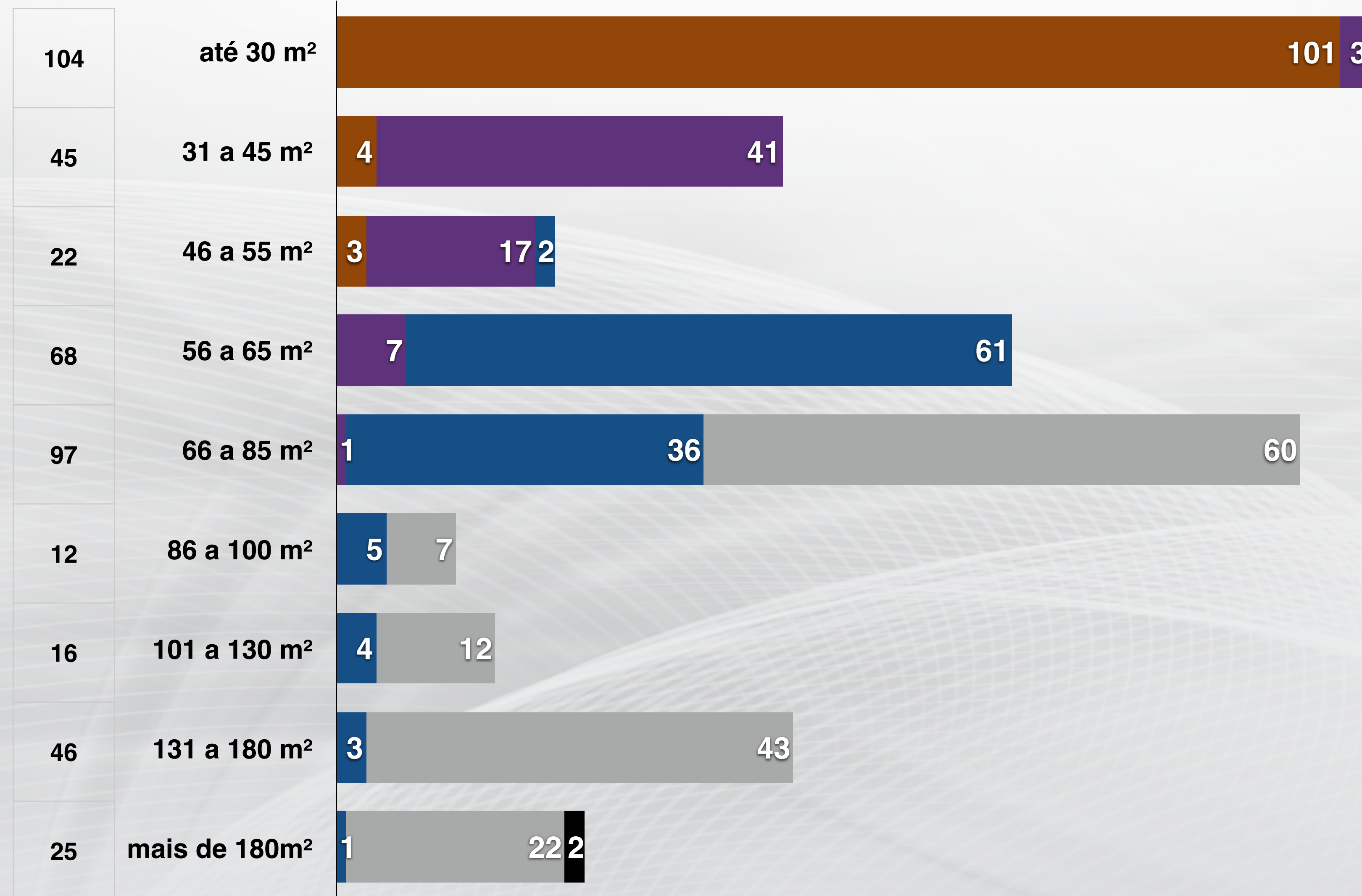
VENDAS

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

Ref.: 2021 jan

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

14.939	8.849			
14.642	11.778			
14.021	11.987	7.117		
	13.298	8.766		
		11.377	9.225	
		13.056	10.533	
		11.139	11.668	
		9.086	14.313	
			14.308	14.706

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

435



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2021 jan

VGV (R\$), Unidades
e Preços (R\$/m²)

Top5 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Rio Branco	141.333.294	35%	13.385
Petrópolis	56.113.819	14%	12.737
Mont Serrat	48.700.457	12%	14.004
Passo da Areia	35.819.162	9%	8.936
Três Figueiras	13.007.143	3%	17.434
Demais bairros	105.396.950	26%	10.177
Total	400.370.825	100%	11.558

Top5 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Mont Serrat	83	19%	14.004
Rio Branco	77	18%	13.385
Passo da Areia	64	15%	8.936
Petrópolis	48	11%	12.737
Praia de Belas	22	5%	11.309
Demais bairros	141	32%	10.396
Total	435	100%	11.558



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo