PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (MAI2021)

JUN2021

SINDUSCON-RS
DESDE 1949

órulo

ALPHAPLAN
inteligência em pesquisas

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:
Os consolidados deste relatório são referentes a todo o mercado de imóveis novos, excluídos os imóveis do Casa Verde e Amarela

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

SINDUSCON-RS ALPHAPLAN órulo

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2021 mai (Excluído CVA)

Estoque Geral: 6.047 +5% unidades

R$ 5.366 MM em VGV

337 empreendimentos

R$/m² médio: 11.179 -1%

Qtde	Tipo	R$/m²
4.835	Residencial Vertical	11.283
818	Comercial	12.957
394	Horizontal	5.269

Vendas do mês: 478 anterior 421 unidades

R$ 422 MM em VGV

383 unidades (80%)
Residenciais Verticais

	19% Studios	15% 1dorm	32% 2dorm	33% 3dorm	1% 4dorm
R$/m²	13.655	13.195	11.078	11.928	11.279

Lançamentos mês: 103 anterior 37 unidades

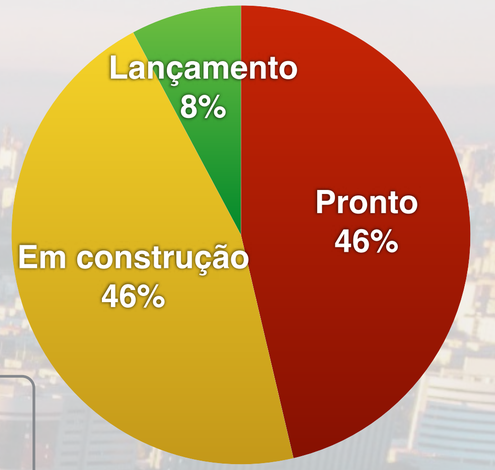
R$ 37 MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): 7,8% — Anterior 7,6%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 1,6% — Anterior 0,6%

Absorção da Oferta: 6,2% — Anterior 7,1%

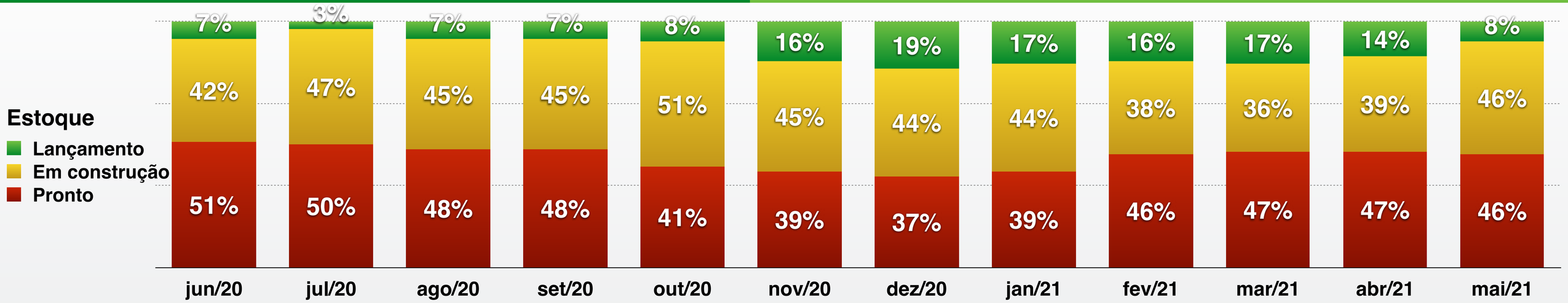
Status do Estoque

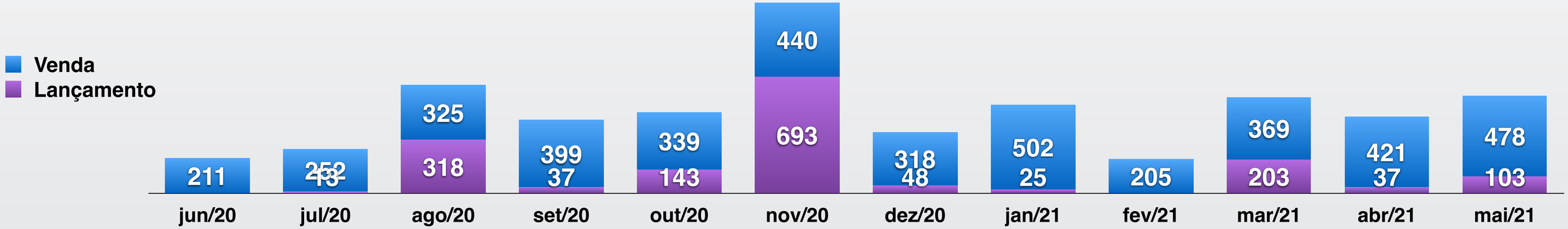


SINDUSCON-RS ALPHAPLAN órulo

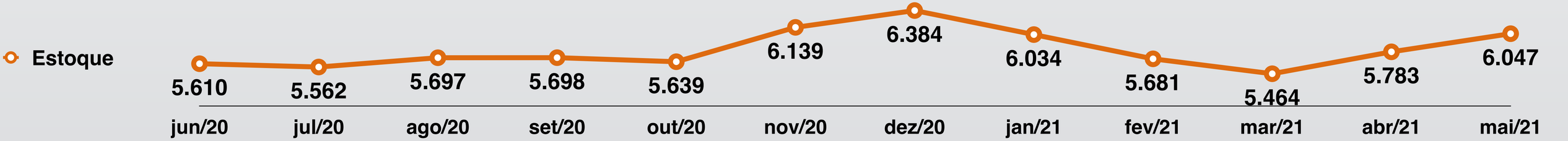
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2021 mai (Excluído CVA)





	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21
Total de empreendimentos do relatório	334	338	335	335	335	341	342	340	319	320	328	337

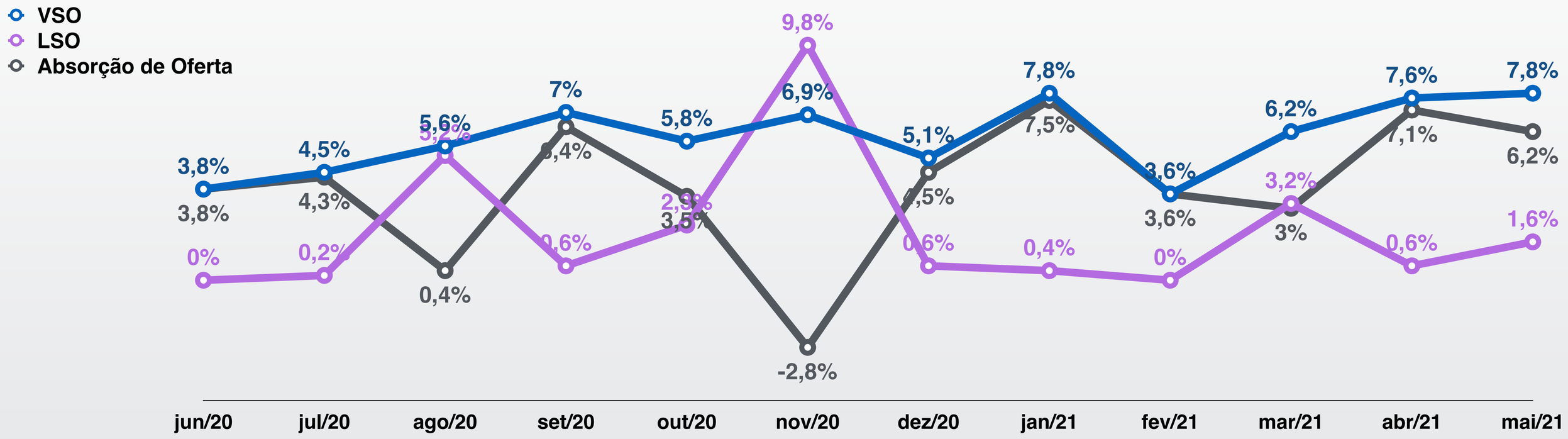


SINDUSCON-RS ALPHAPLAN órulo

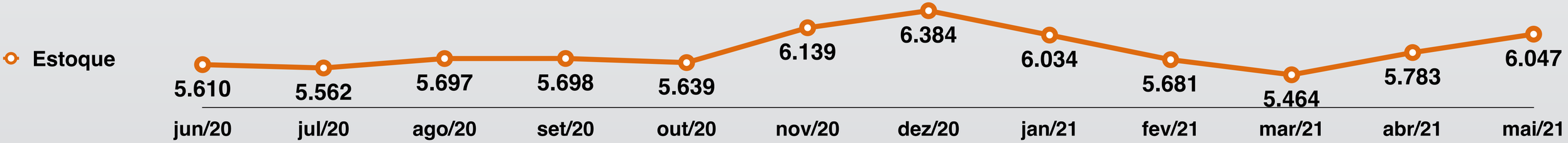
FORÇAS NA OFERTA

Ref.: 2021 mai

(Excluído CVA)



	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21
Total de empreendimentos do relatório	334	338	335	335	335	341	342	340	319	320	328	337



ESTOQUE

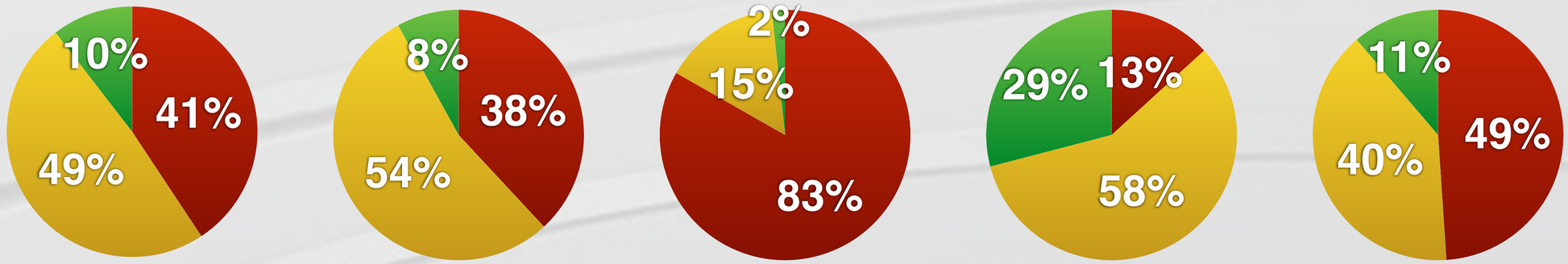
SINDUSCON-RS ALPHAPLAN órulo **ESTOQUE**

Estoque - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

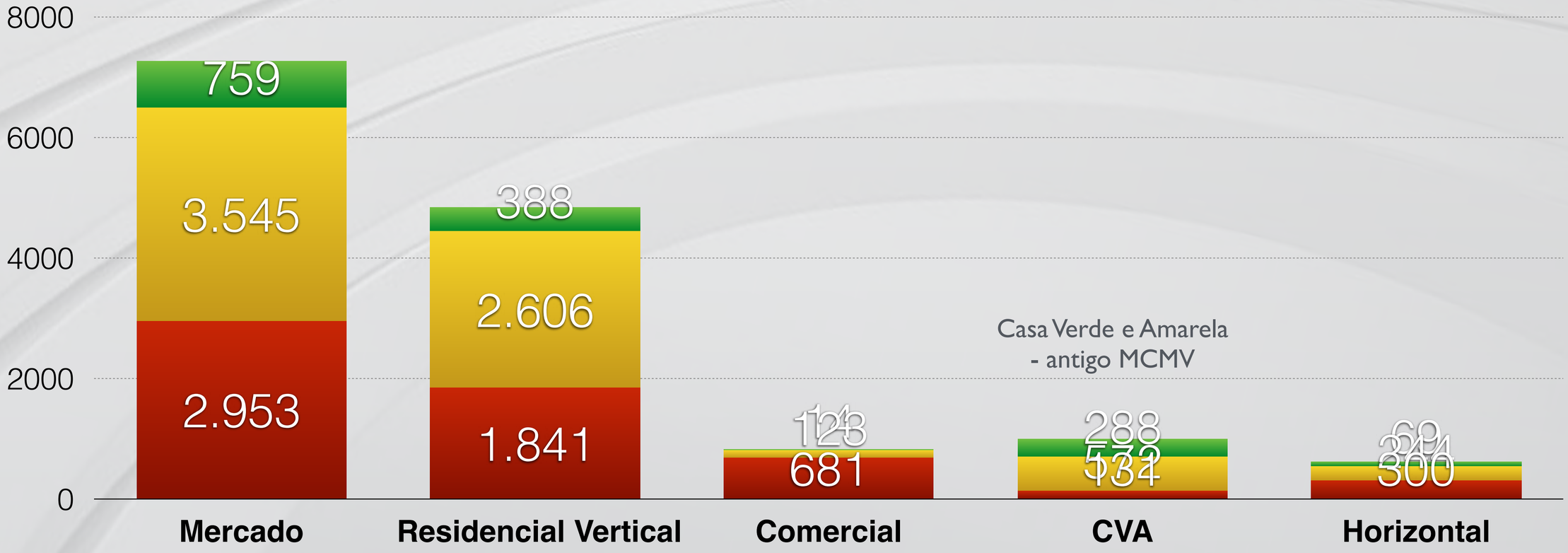
Ref.: 2021 mai

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



	Mercado	Residencial Vertical	Comercial	CVA	Horizontal
Totais	**7.257** +8%	**4.835** +7%	**818** -3%	**991** +5%	**613** +44%



SINDUSCON-RS ALPHAPLAN órulo

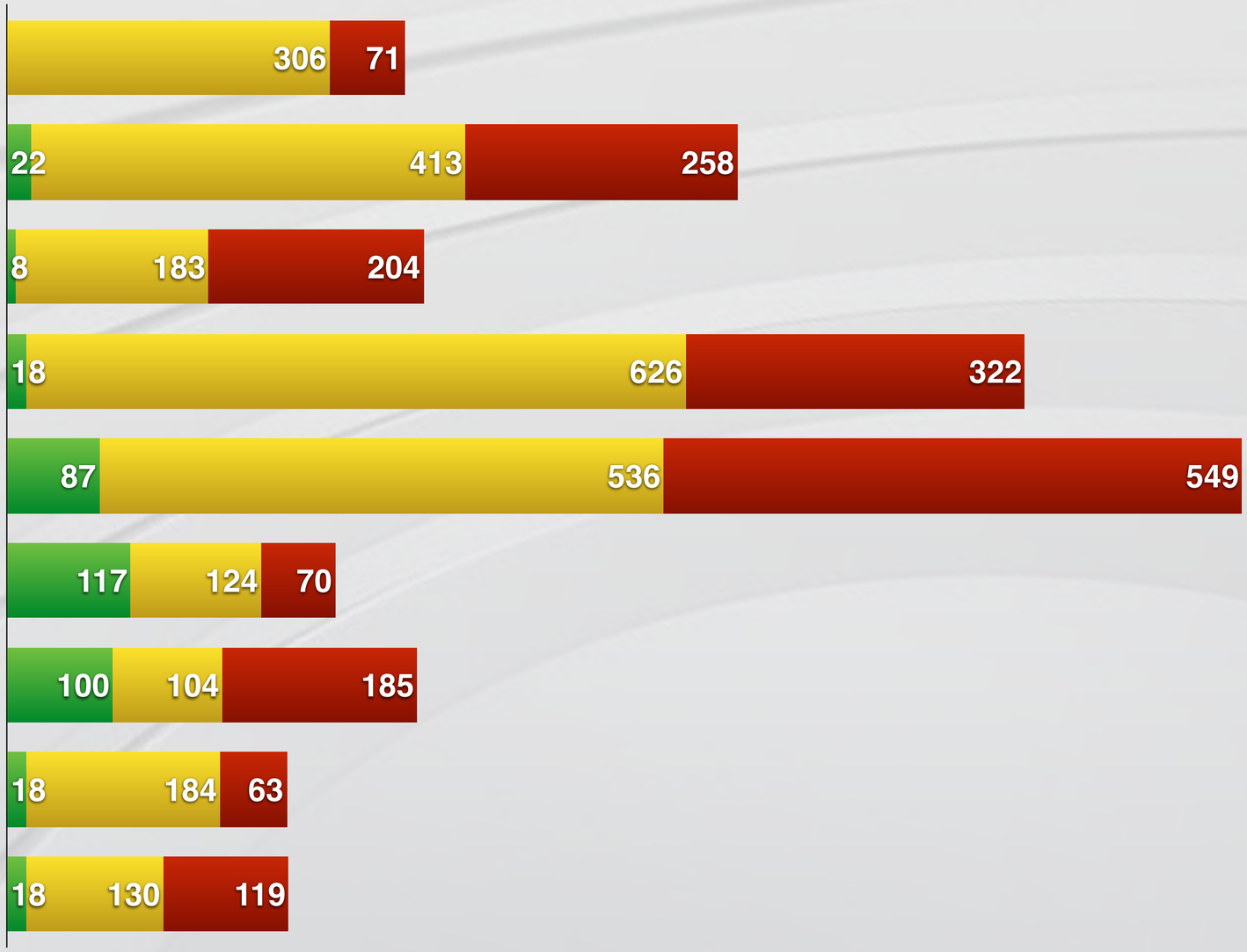
ESTOQUE

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

Ref.: 2021 mai

Unidades e Preços (R$/m²)

	Unidades anterior	Unidades atual		Preços Médios (R$/m²) Lançamento	Em construção	Pronto
até 30 m²	410	377	-8%		14.971 +4%	15.736 -5%
31 a 45 m²	650	693	+7%	10.460 -6%	12.186 -0%	12.247 -6%
46 a 55 m²	345	395	+14%	11.941 -4%	11.066 +7%	10.902 -1%
56 a 65 m²	977	966	-1%	11.633 +2%	11.566 -1%	9.864 +0%
66 a 85 m²	1.047	1.172	+12%	10.099 -13%	10.694 -1%	9.819 -0%
86 a 100 m²	256	311	+21%	10.663 -16%	10.427 -1%	10.423 +2%
101 a 130 m²	331	389	+18%	10.138 -5%	11.526 +4%	11.174 -2%
131 a 180 m²	258	265	+3%	8.836 -34%	12.830 +3%	12.645 -1%
mais de 180m²	243	267	+10%	9.144 -26%	13.531 -1%	13.726 +0%
	4.517	4.835	+7%			



Lançamento | Em construção | Pronto

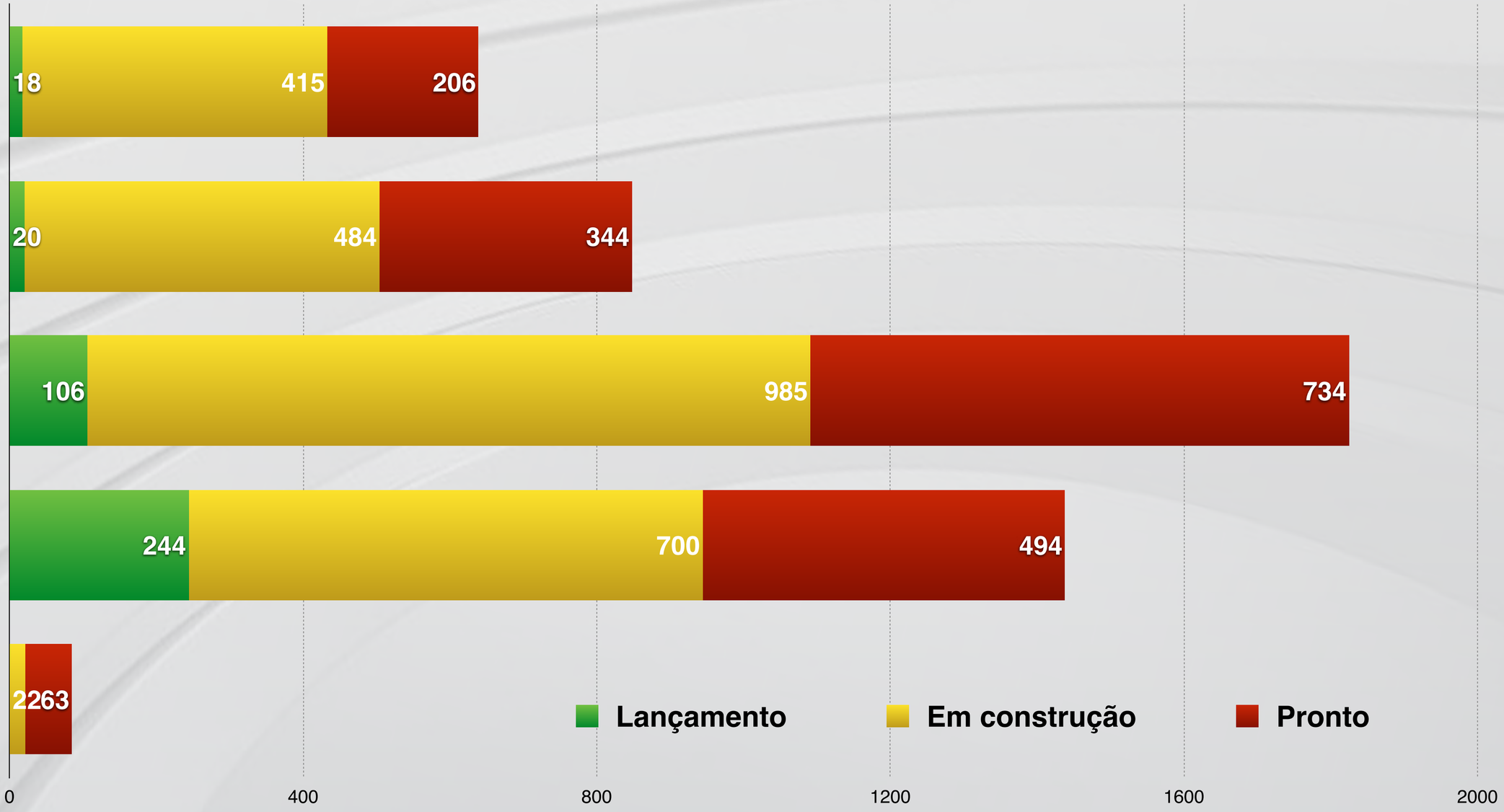
SINDUSCON-RS ALPHAPLAN órulo **ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 mai

Unidades

	Unidades anterior	Unidades atual	
Studios	615	**639**	+4%
1 dorm	860	**848**	-1%
2 dorm	1.714	**1.825**	+6%
3 dorm	1.272	**1.438**	+13%
4 dorm	56	**85**	+52%
	4.517	**4.835**	+7%



SINDUSCON-RS ALPHAPLAN órulo **ESTOQUE**

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

Ref.: 2021 mai

Unidades e Preços (R$/m²)

	Unidades anterior	Unidades atual		Studio	1D	2D	3D	4D
até 30 m²	410	**377**	-8%	257	120			
31 a 45 m²	650	**693**	+7%	315	376	2		
46 a 55 m²	345	**395**	+14%	57	198	140		
56 a 65 m²	977	**966**	-1%	6	99	842	19	
66 a 85 m²	1.047	**1.172**	+12%	41	634	496		
86 a 100 m²	256	**311**	+21%	3	113	186		
101 a 130 m²	331	**389**	+18%	4	67	318		
131 a 180 m²	258	**265**	+3%	21	242	2		
mais de 180m²	243	**267**	+10%	6	177	83		
	4.517	**4.835**	+7%					

Preços Médios (R$/m²)

	Studio	1D	2D	3D	4D
até 30 m²	15.143 +1%	15.086 -8%			
31 a 45 m²	12.599 -5%	11.870 -2%	13.438 0%		
46 a 55 m²	13.041 +4%	10.996 -0%	8.847 -1%		
56 a 65 m²	14.588 +0%	11.728 +0%	10.145 +0%	8.377 -0%	
66 a 85 m²	14.841 -0%	9.999 +1%	10.383 -1%	9.343 -2%	
86 a 100 m²		8.405 -7%	11.327 +2%	10.008 -3%	
101 a 130 m²		13.239 +1%	10.132 +3%	11.586 -0%	
131 a 180 m²			8.236 -12%	12.981 -1%	20.652 +17%
mais de 180m²		11.389 +1%	8.794 +9%	12.849 -3%	15.582 -3%

Studio 1D 2D 3D 4D

Top5 Bairros - Estoque - Unidades		
Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	738	15%
Jardim Lindóia	363	8%
Passo da Areia	345	7%
Menino Deus	263	5%
Mont Serrat	247	5%
Demais bairros	2.879	60%
Total	4.835	100%

Top5 Bairros - Estoque - Preço R$ / m²		
Bairro	R$ / m²	Em relação à média
Bela Vista	15.946	41%
Moinhos de Vento	15.936	41%
Auxiliadora	13.998	24%
Três Figueiras	13.609	21%
Jardim Europa	13.580	20%
Demais bairros	9.120	-19%
Média Geral	11.283	0%

Top5 Bairros - VGV (R$)		
Bairro	VGV em R$	Part%
Petrópolis	752.650.406	16%
Rio Branco	380.894.767	8%
Bela Vista	371.994.710	8%
Mont Serrat	309.212.142	7%
Moinhos de Vento	296.273.357	6%
Demais bairros	2.527.905.917	54%
Total	4.638.931.299	100%

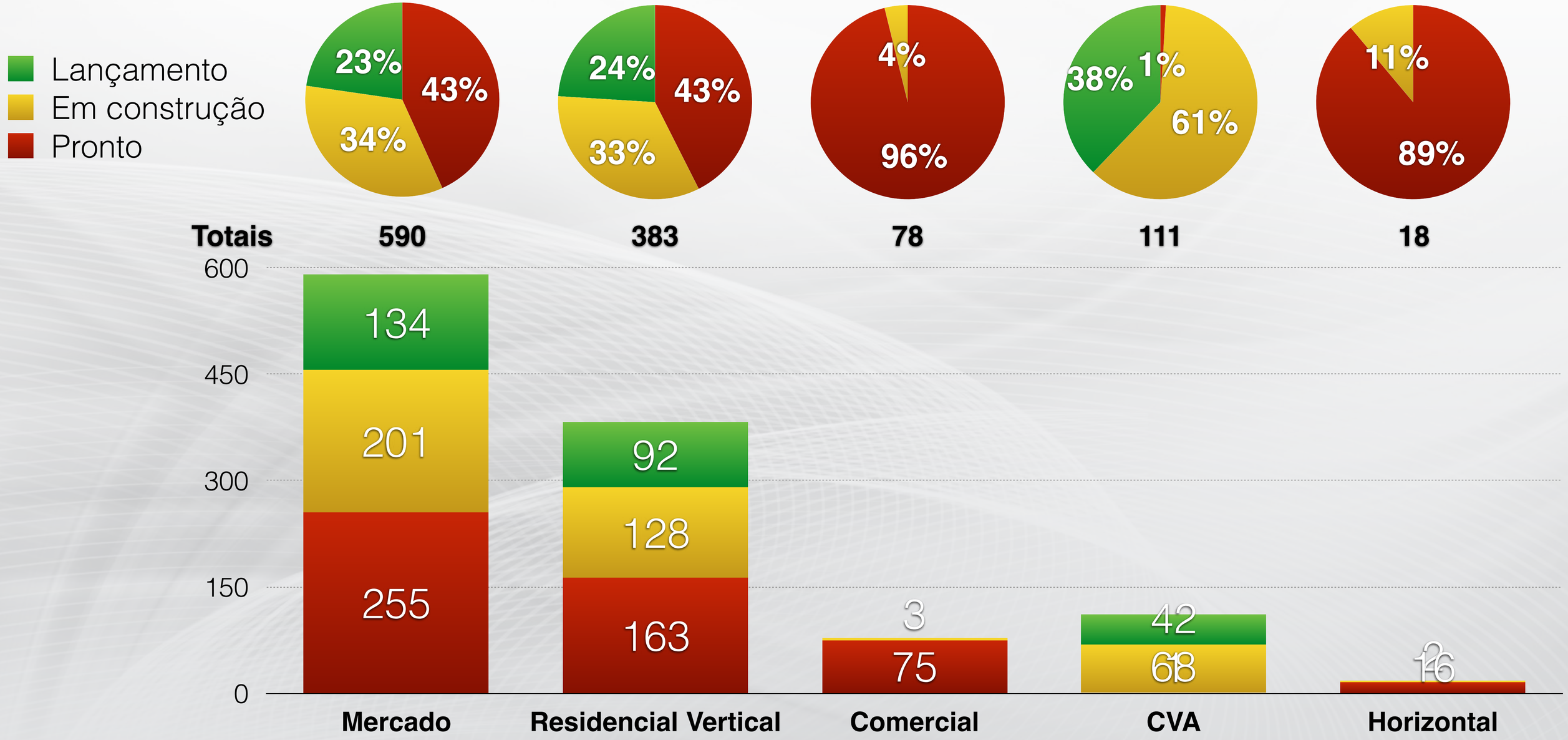
VENDAS

SINDUSCON-RS ALPHAPLAN órulo **VENDAS**

VENDAS - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 mai

Part% e Unidades

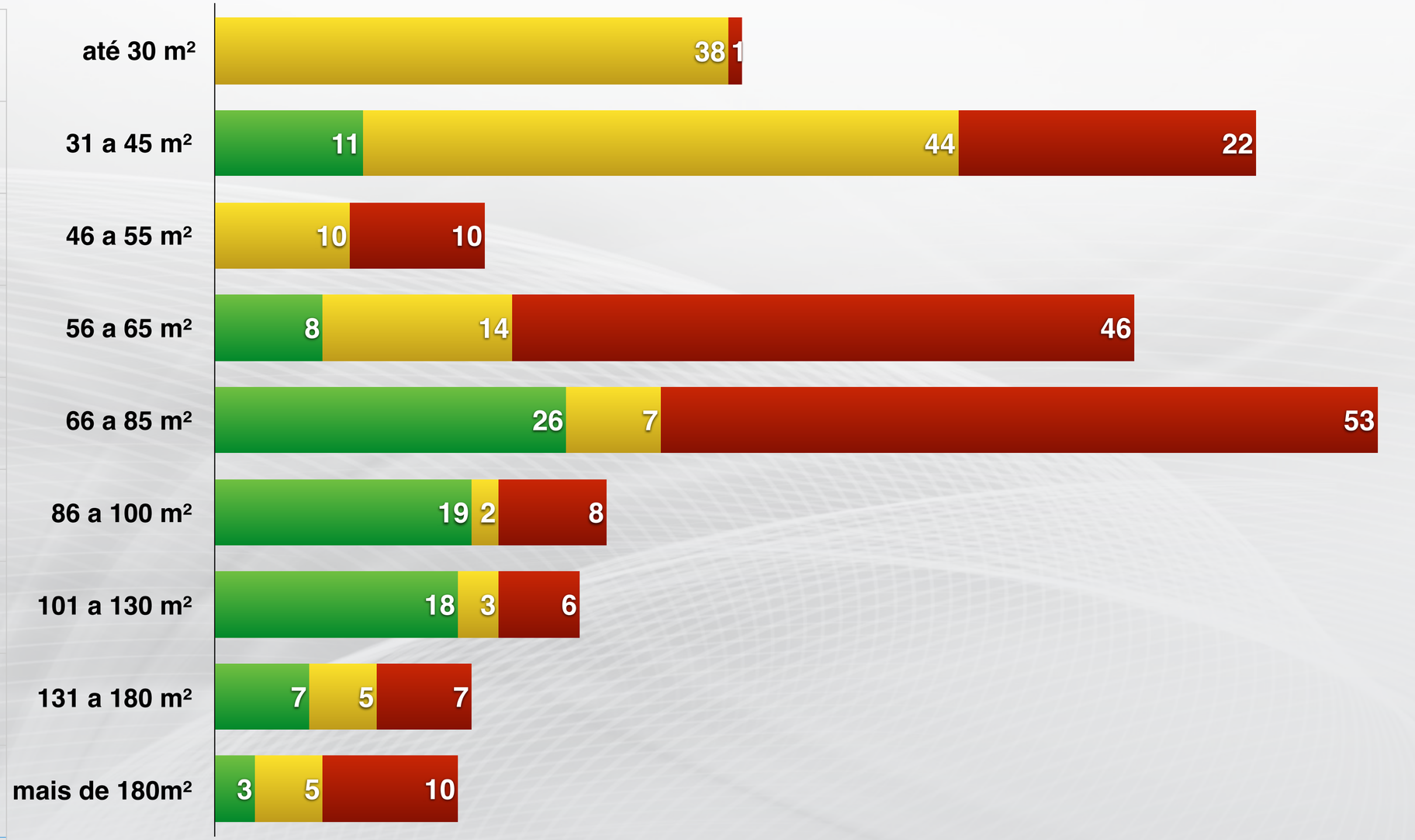


SINDUSCON-RS ALPHAPLAN órulo **VENDAS**

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

Ref.: 2021 mai

Unidades e Preços (R$/m²)



Unidades		Preços Médios (R$/m²)		
39	até 30 m²		15.229	10.720
77	31 a 45 m²	10.509	12.820	13.593
20	46 a 55 m²		10.949	12.021
68	56 a 65 m²	12.777	11.975	9.939
86	66 a 85 m²	9.292	11.852	10.905
29	86 a 100 m²	10.663	14.015	13.717
27	101 a 130 m²	11.026	15.882	13.739
19	131 a 180 m²	8.423	14.509	13.562
18	mais de 180m²	7.902	15.049	13.693
383				

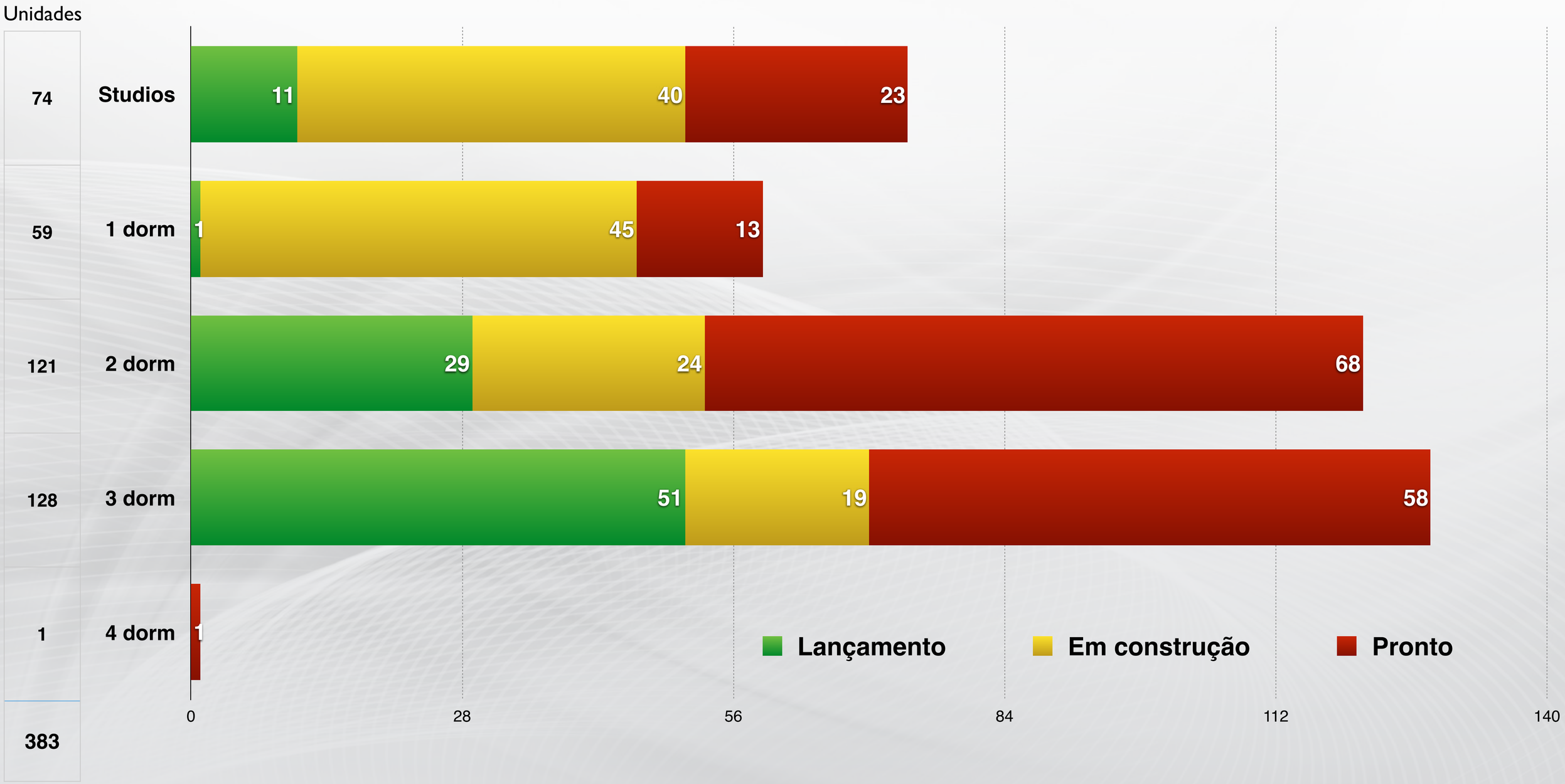
Lançamento | Em construção | Pronto

SINDUSCON-RS ALPHAPLAN órulo VENDAS

Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 mai

Unidades



SINDUSCON-RS ALPHAPLAN órulo **VENDAS**

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

Ref.: 2021 mai

Unidades e Preços (R$/m²)

Unidades		Studio	1D	2D	3D	4D	Preços Médios (R$/m²) Studio	1D	2D	3D	4D
39	até 30 m²	38	1				15.409	9.280			
77	31 a 45 m²	30	47				12.285	13.223			
20	46 a 55 m²	5	6	9			12.207	11.455	11.361		
68	56 a 65 m²		4	64				14.472	10.302		
86	66 a 85 m²	11		33	51		14.841	18.640	10.902	9.630	
29	86 a 100 m²			10	19				14.457	10.232	
27	101 a 130 m²			3	24				10.761	13.131	
19	131 a 180 m²			2	17				8.636	12.987	
18	mais de 180m²				17	1				13.268	11.279
383											

Studio 1D 2D 3D 4D

Top5 Bairros - Vendas - VGV			
Bairro	VGV em R$	Part%	R$ / m²
Petrópolis	60.934.485	17%	12.953
Jardim Lindóia	47.602.023	14%	10.078
Rio Branco	41.067.271	12%	14.126
Mont Serrat	31.964.230	9%	14.233
Auxiliadora	27.472.198	8%	14.811
Demais bairros	144.860.697	41%	10.533
Total	353.900.904	100%	12.026

Top5 Bairros - Vendas - Unidades			
Bairro	Unidades	Part%	R$ / m²
Jardim Lindóia	65	17%	10.078
Rio Branco	63	16%	14.126
Petrópolis	53	14%	12.953
Passo da Areia	37	10%	9.193
Auxiliadora	29	8%	14.811
Demais bairros	136	36%	10.760
Total	383	100%	12.026

SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas

órulo