

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo

Panorama do Mercado Imobiliário

Porto Alegre

Dados do mês de referência (mar2021) + lançamentos últimos 12 meses

abr2021



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

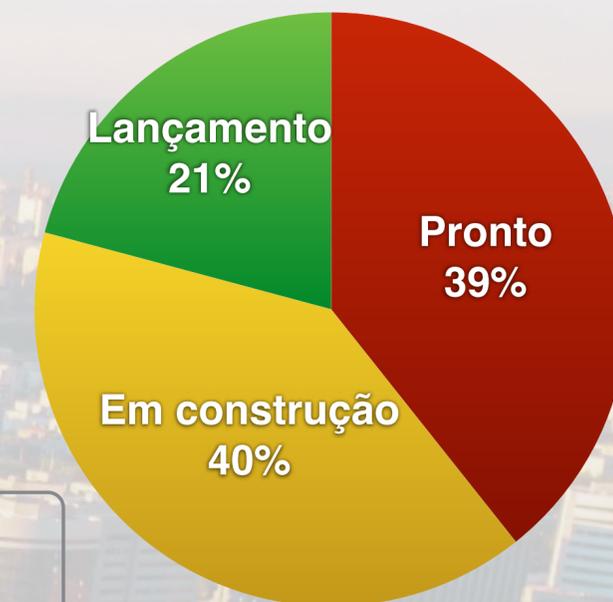


Estoque Geral: **6.629** ^{-8%} unidades

R\$ **5.194** MM em VGV
333 empreendimentos
R\$/m² médio: 11.110 ^{+0%}

Qtde	Tipo	R\$/m ²
4.322	Residencial Vertical	11.483
816	Comercial	13.026
1.165	Casa Verde e Amarela (CVA)	4.703
326	Horizontal	6.092

Status do Estoque



Vendas do mês: **744** ^{anterior 415} unidades

R\$ **330** MM em VGV

293 unidades (39%)
Residenciais Verticais

28% Studios / 12% 1dorm / 34% 2dorm / 26% 3dorm / 0% 4dorm

R\$/m ²	13.487	11.721	10.516	11.855
--------------------	--------	--------	--------	--------

Lançamentos mês: **203** ^{anterior 0} unidades

R\$ **238** MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): **10,3%**

Lançamento sobre Oferta (LsO): **2,5%**

Absorção da Oferta: **7,7%**

Anterior

6,4%

0,0%

6,4%



ALPHAPLAN

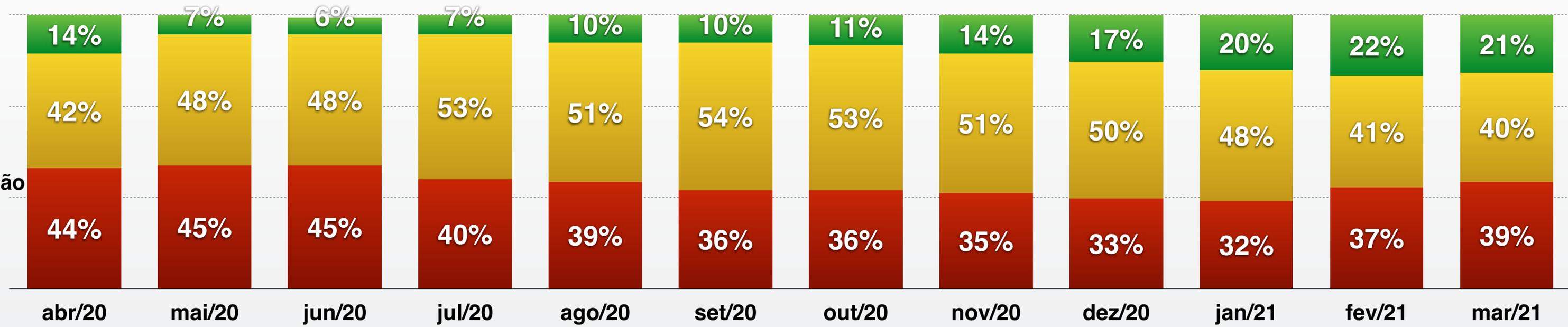


MERCADO EM 12 MESES

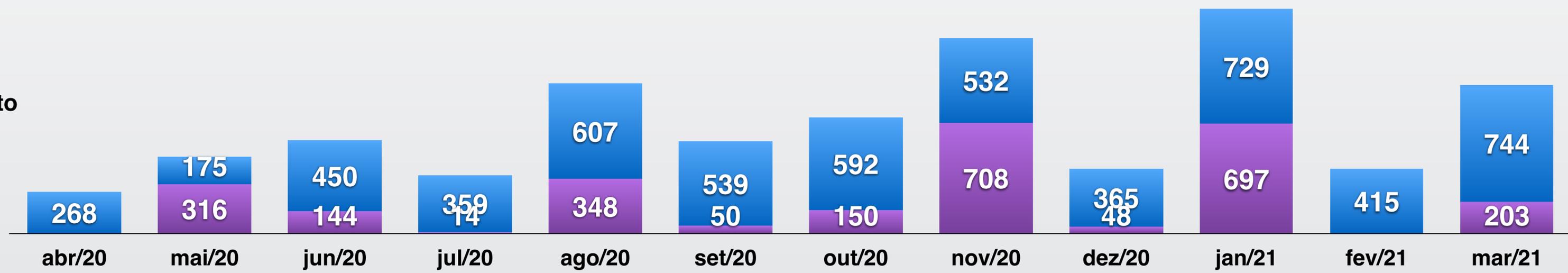
Ref.: 2021 mar

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto

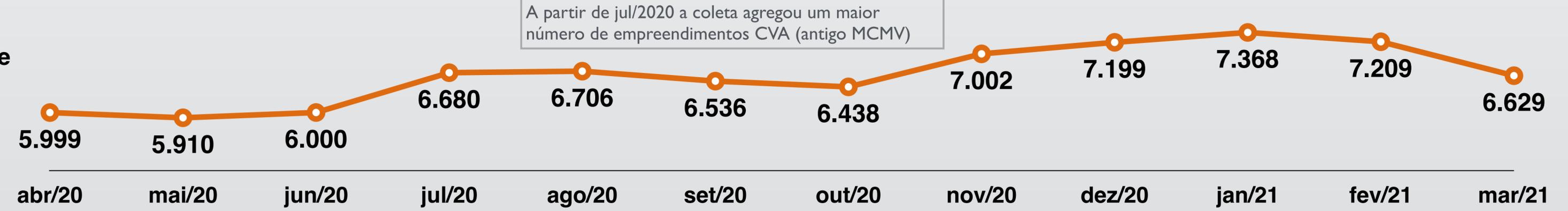


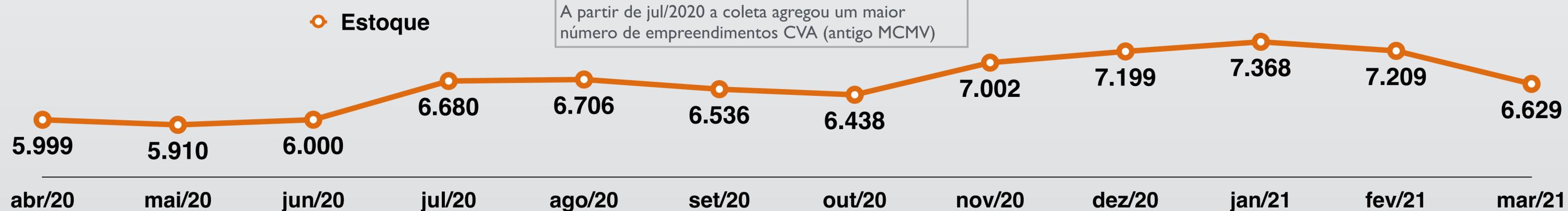
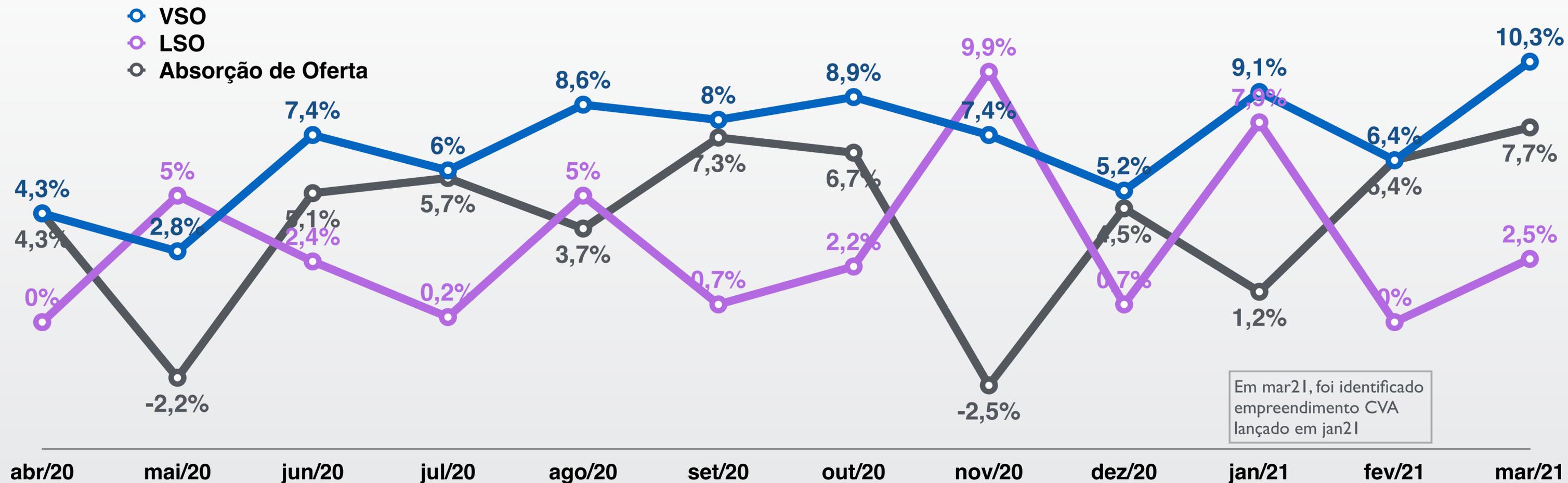
- Venda
- Lançamento



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

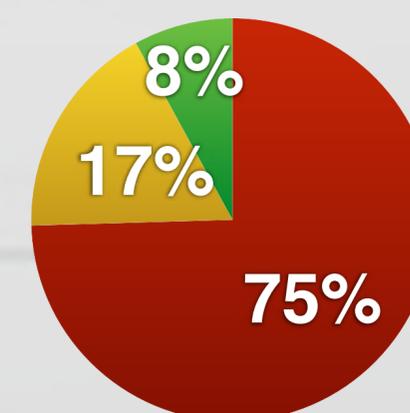
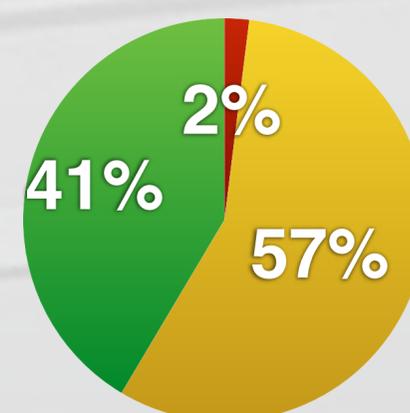
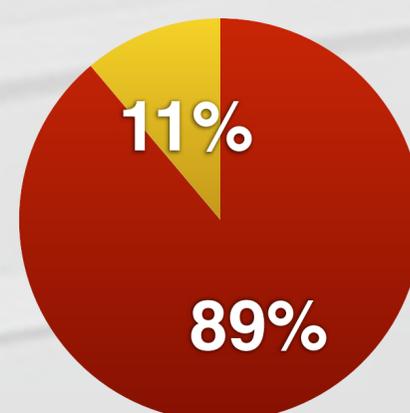
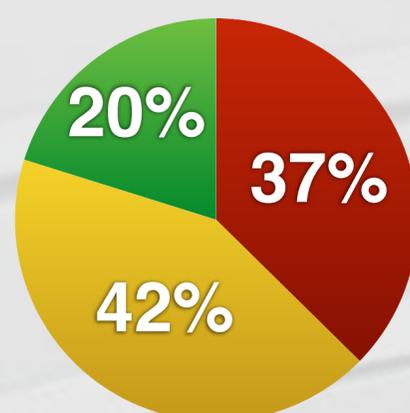
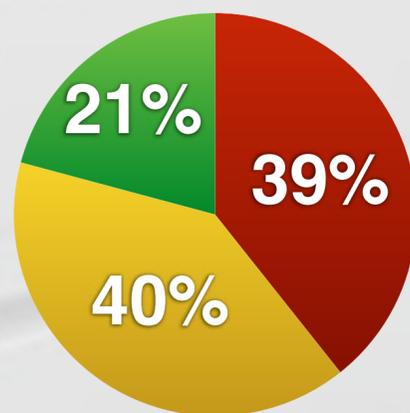
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 mar

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais
7000

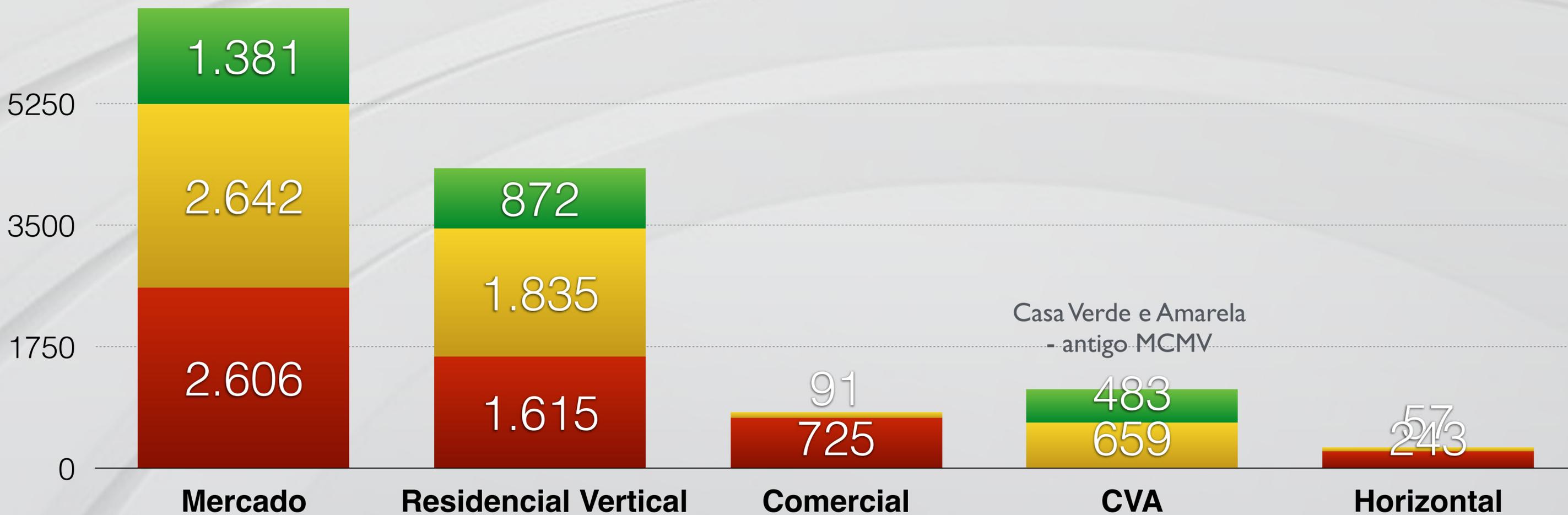
6.629 -6%

4.322 -3%

816 -9%

1165 -24%

326 5%





ALPHAPLAN



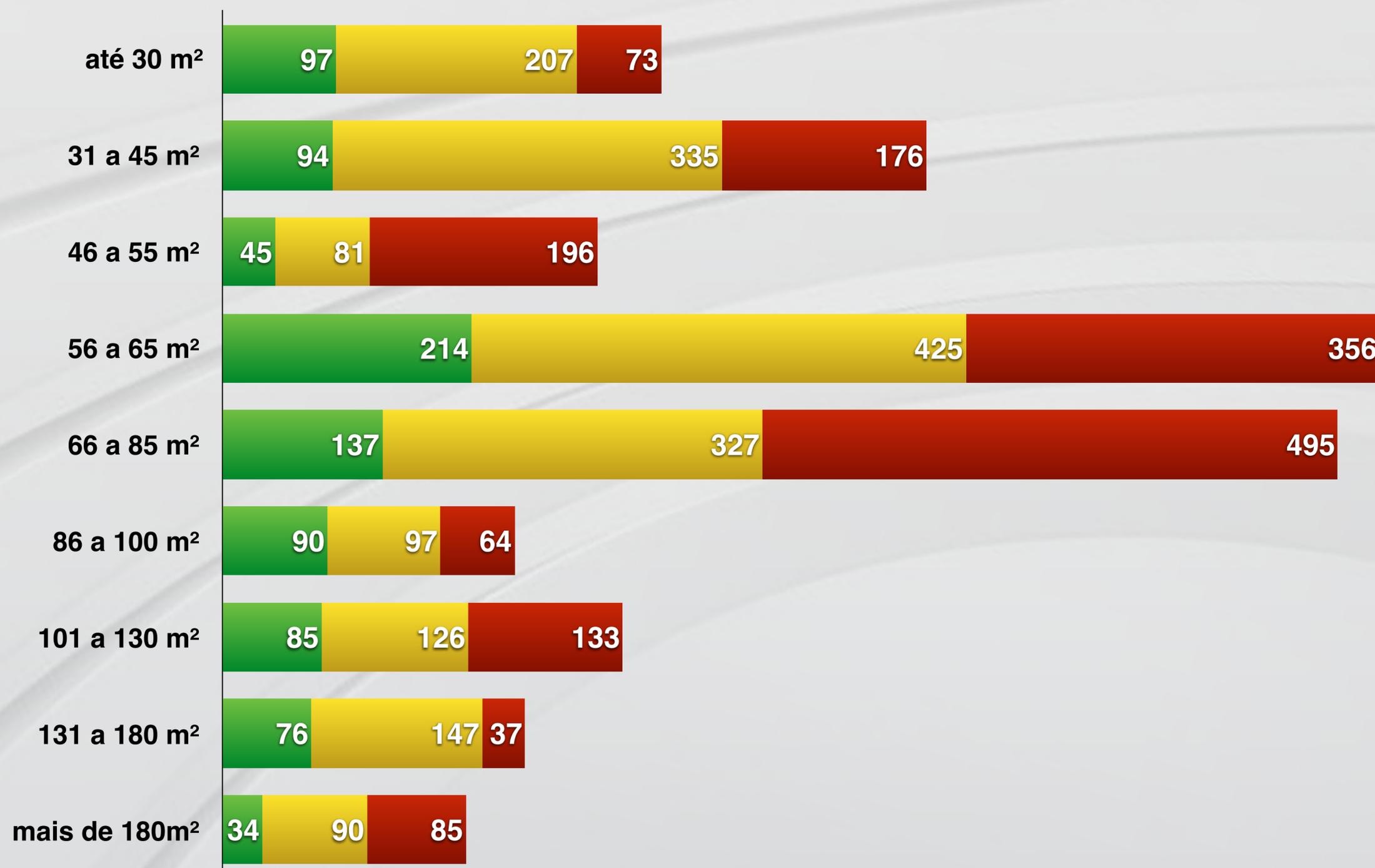
ESTOQUE

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

Ref.: 2021 mar

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
457	377	-18%
669	605	-10%
341	322	-6%
1.027	995	-3%
987	959	-3%
192	251	+31%
317	344	+9%
277	260	-6%
210	209	-0%
4.477	4.322	-3%



Preços Médios (R\$/m ²)		
16.121 +1%	14.165 +6%	16.360 +1%
10.878 -6%	12.116 +0%	13.094 +0%
12.667 +23%	10.085 -1%	11.262 +3%
10.798 -5%	11.803 +4%	9.762 +2%
11.038 +6%	10.534 -4%	9.815 +1%
12.284 +8%	10.395 +1%	10.418 -3%
11.842 +18%	11.165 -2%	11.145 -1%
14.765 -5%	13.504 -3%	12.792 +1%
12.667 -3%	13.885 +2%	13.558 -0%

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN

órulo

ESTOQUE

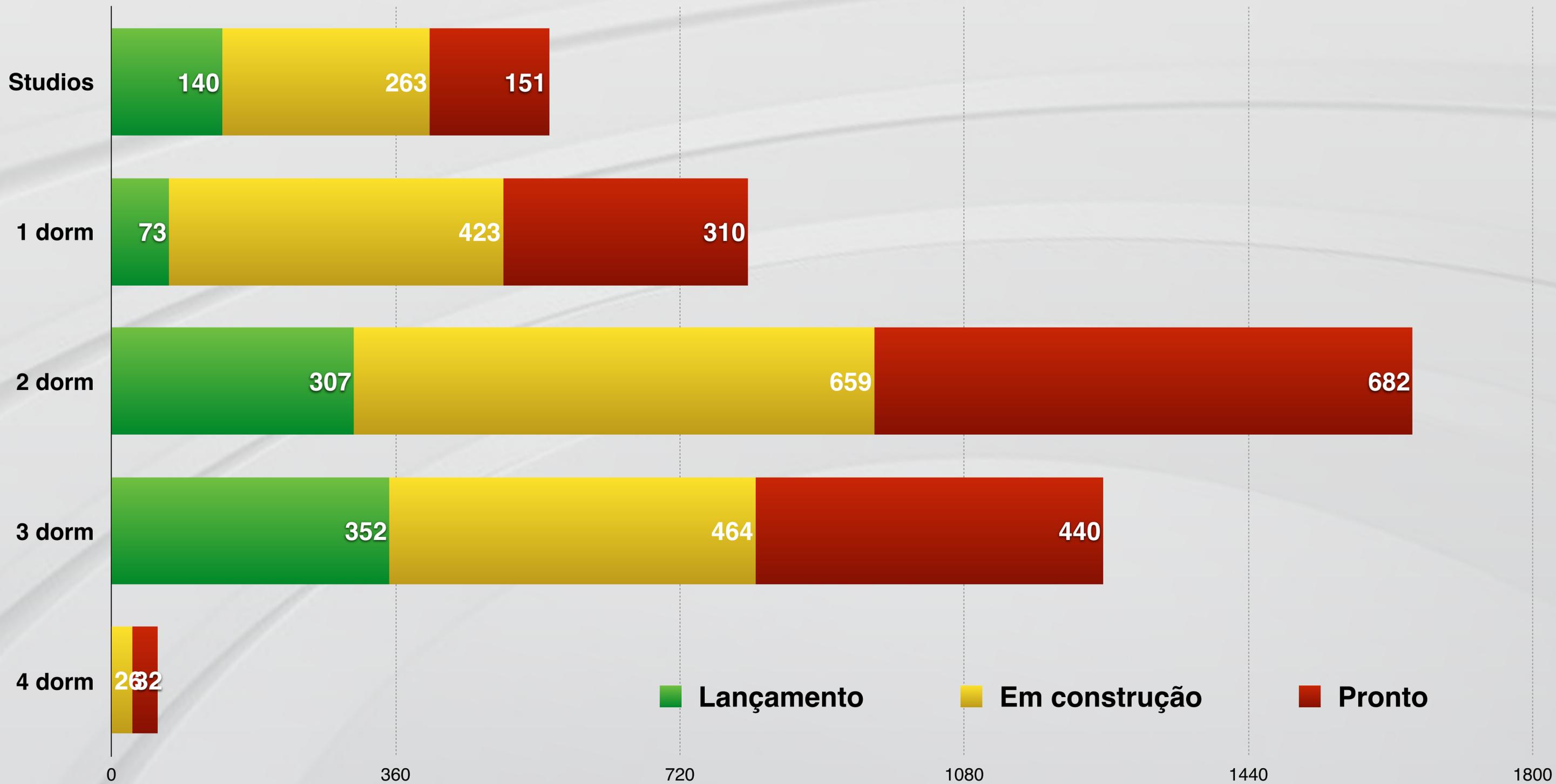
Estoque Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 mar

Unidades

Unidades
anterior atual

Unidades anterior	Unidades atual	%
676	554	-18%
852	806	-5%
1.662	1.648	-1%
1.230	1.256	+2%
57	58	+2%



4.477	4.322	-3%
-------	-------	-----



ALPHAPLAN



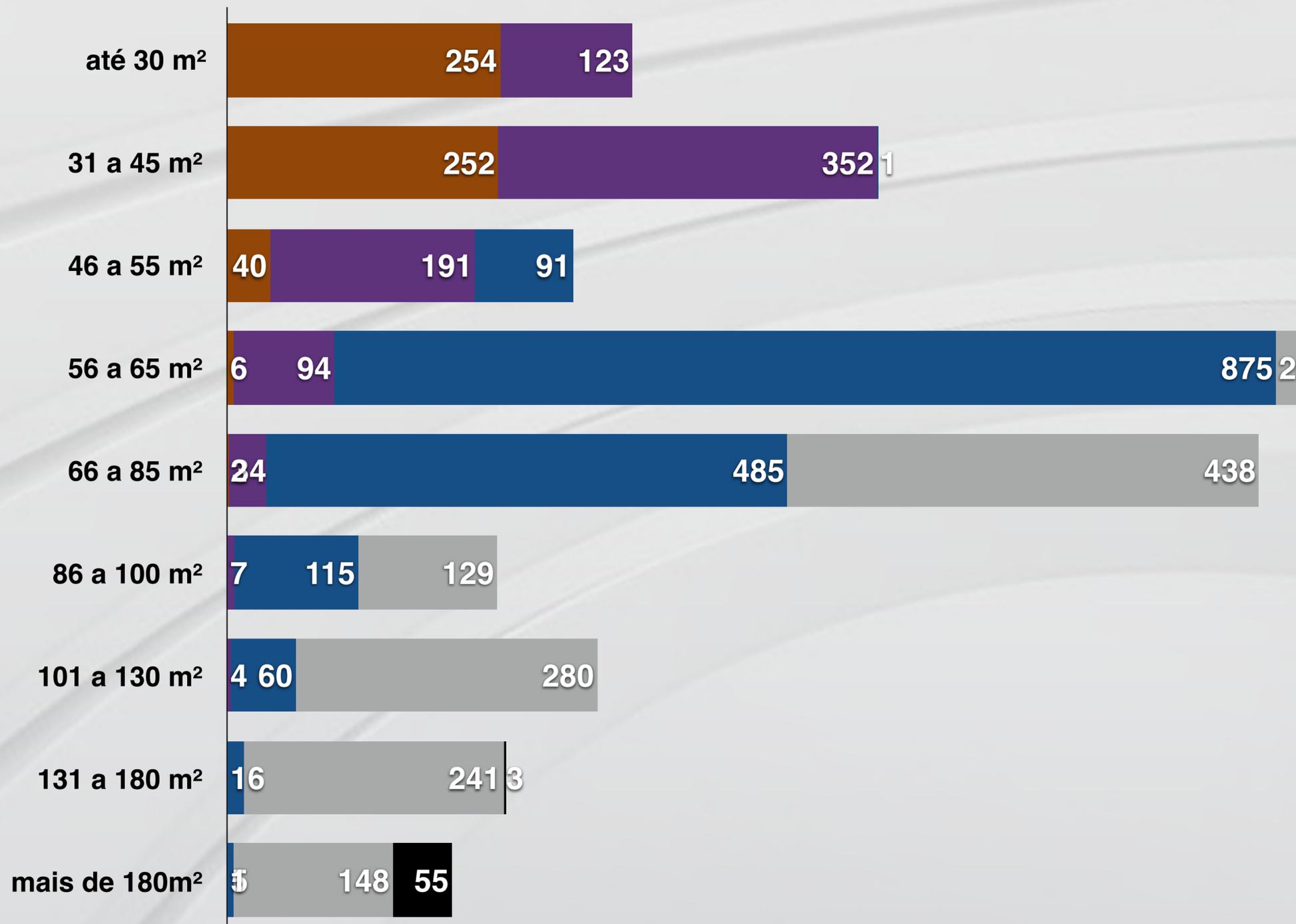
ESTOQUE

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

Ref.: 2021 mar

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
457	377	-18%
669	605	-10%
341	322	-6%
1.027	995	-3%
987	959	-3%
192	251	+31%
317	344	+9%
277	260	-6%
210	209	-0%
4.477	4.322	-3%



Preços Médios (R\$/m²)				
14.798	16.304			
+1%	+15%			
13.473	11.962	13.608		
+1%	-1%	+5%		
13.140	10.969	8.893		
-0%	+3%	+3%		
14.171	11.553	10.086	8.268	
+0%	+3%	+2%	+3%	
	9.946	10.314	9.440	
	-1%	-1%	-0%	
	9.045	11.044	10.434	
	+1%	+1%	-2%	
	12.851	10.293	11.508	
	+1%	-2%	+1%	
		8.623	13.822	17.667
		-6%	-1%	-11%
	11.055	8.136	13.348	15.890
	+1%	+11%	+1%	-0%

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2021 mar

Unidades
Preços (R\$/m²) e VGV

Top5 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	622	14%
Rio Branco	311	7%
Jardim Lindóia	280	6%
Menino Deus	260	6%
Passo da Areia	250	6%
Demais bairros	2.599	60%
Total	4.322	100%

Top5 Bairros - Estoque - Preço R\$ / m²

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Bela Vista	15.884	38%
Três Figueiras	15.412	34%
Moinhos de Vento	15.322	33%
Auxiliadora	14.734	28%
Jardim Europa	14.734	28%
Demais bairros	9.390	-18%
Média Geral	11.483	0%

Top5 Bairros - VGV (R\$)

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	712.167.113	17%
Rio Branco	417.474.072	10%
Bela Vista	385.512.800	9%
Moinhos de Vento	301.077.637	7%
Menino Deus	282.764.535	7%
Demais bairros	2.084.903.529	50%
Total	4.183.899.686	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



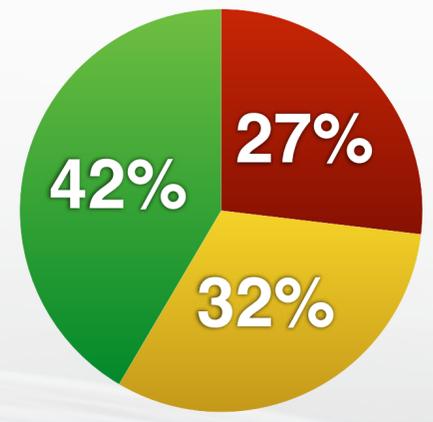
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

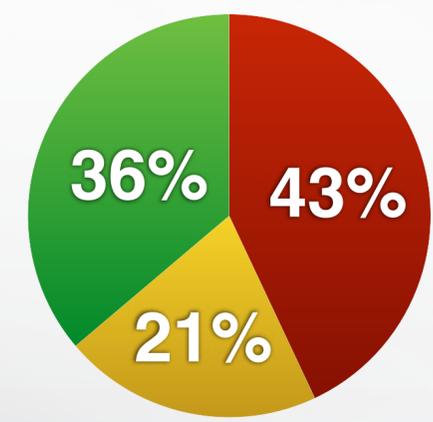
Ref.: 2021 mar

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



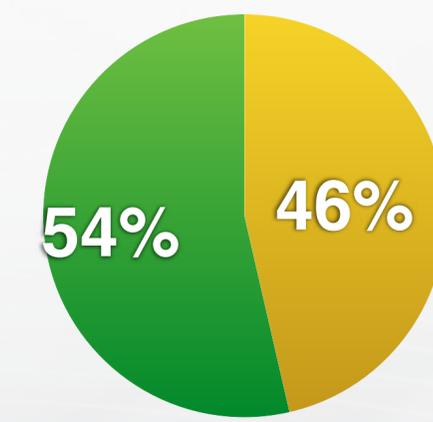
744



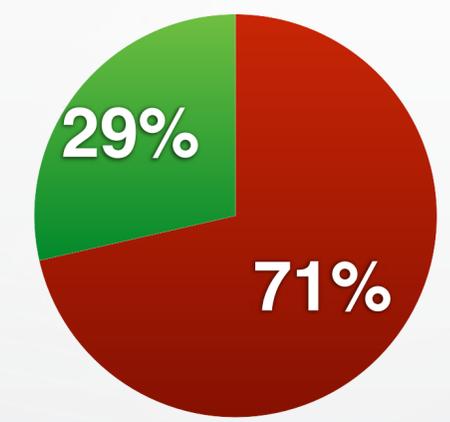
293



69



375



7

Totais

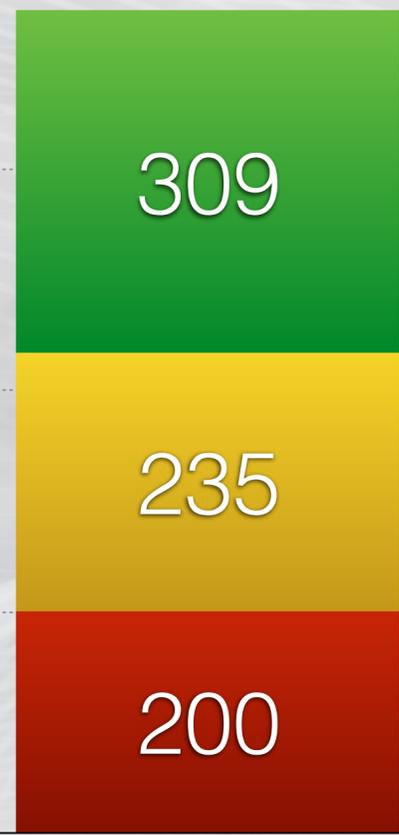
800

600

400

200

0



Mercado



Residencial Vertical



Comercial



CVA



Horizontal



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

Ref.: 2021 mar

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

28
75
9
41
73
33
17
11
6
293

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

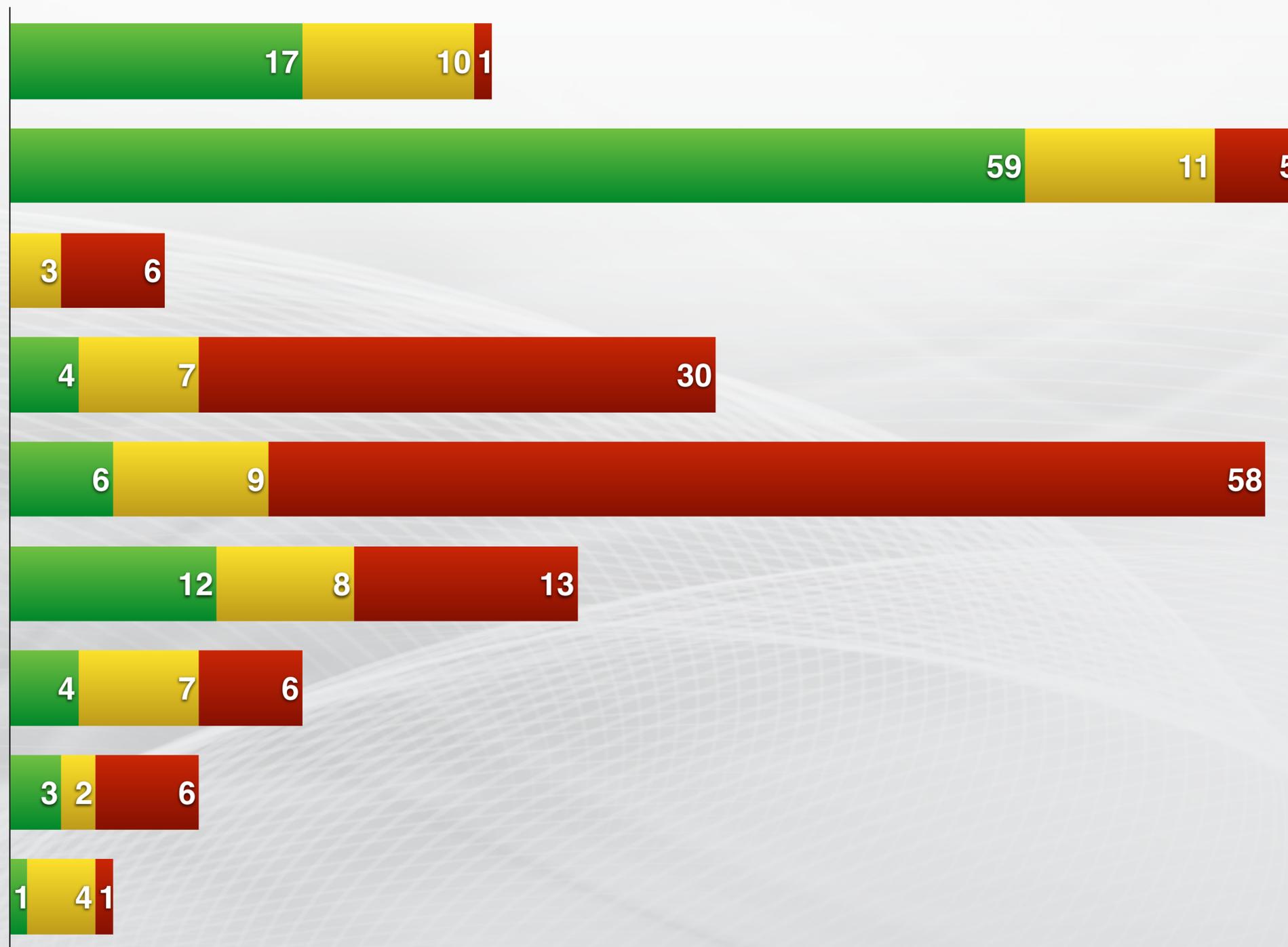
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



Preços Médios (R\$/m²)

18.182	12.132	10.373
11.311	12.690	13.378
	11.086	12.470
8.755	11.574	9.717
10.110	10.925	10.193
12.588	11.852	10.513
12.364	12.132	10.793
14.765	12.703	13.341
15.730	14.040	13.476

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

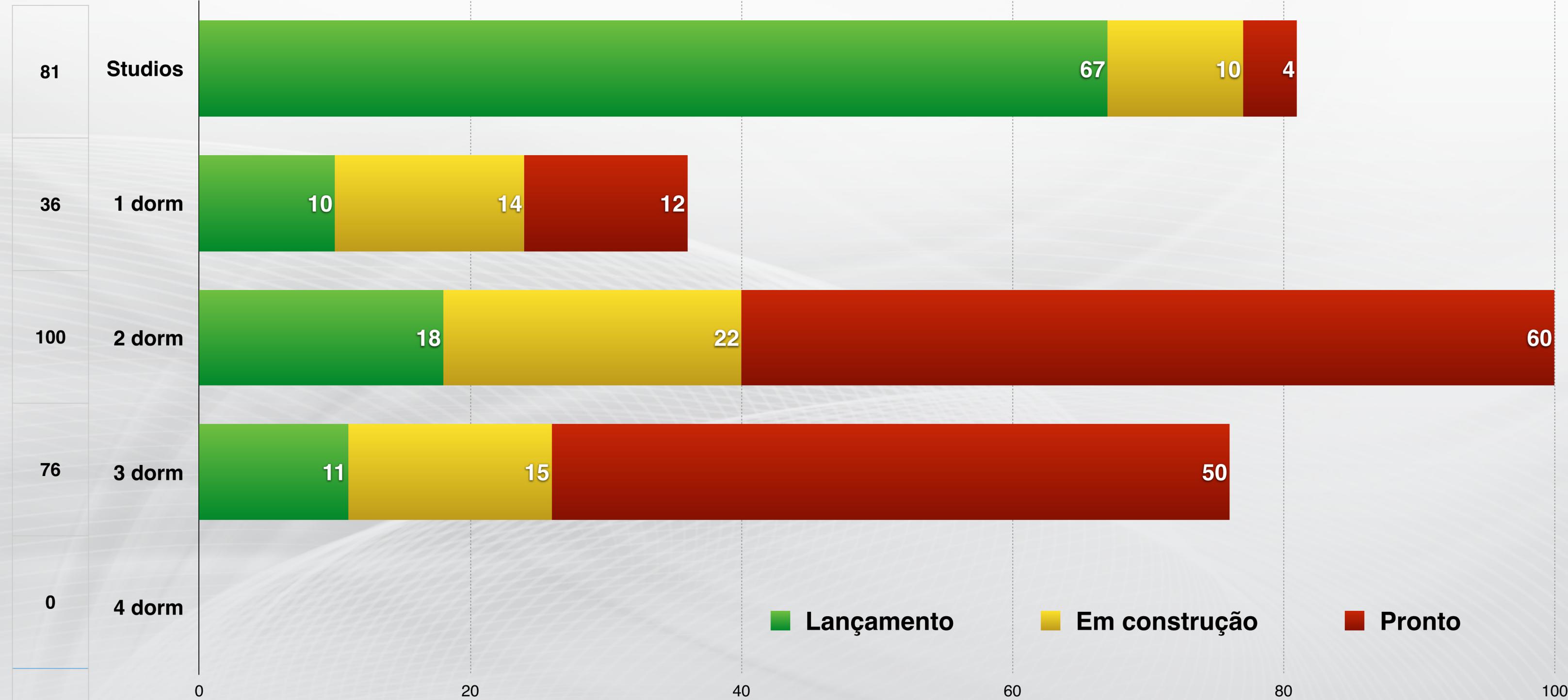
VENDAS

Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 mar

Unidades

Unidades



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

293



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

Ref.: 2021 mar

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

28
75
9
41
73
33
17
11
6
293

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

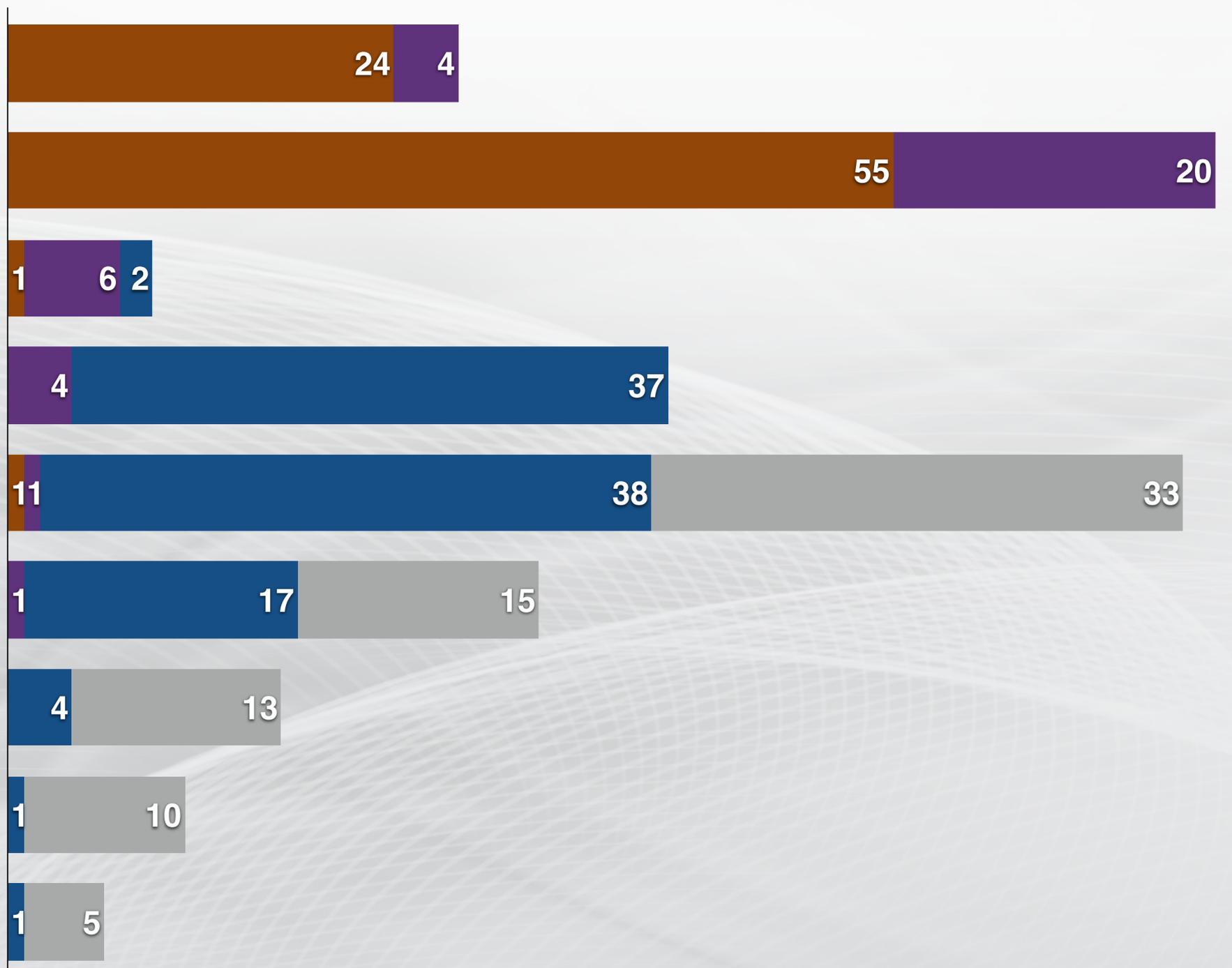
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



Preços Médios (R\$/m²)

14.828	8.991		
11.966	12.395		
14.615	12.533	9.197	
	9.878	10.095	
14.776	9.325	10.511	9.801
	6.431	11.739	11.094
		11.994	11.537
		10.000	13.566
		6.250	16.603

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2021 mar

VGV (R\$), Unidades
e Preços (R\$/m²)

Top5 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	36.556.898	16%	12.398
Jardim Lindóia	34.584.929	15%	9.602
Moinhos de Vento	33.891.241	15%	13.510
Rio Branco	26.891.289	12%	13.889
Mont Serrat	25.244.034	11%	11.866
Demais bairros	71.546.734	31%	9.677
Total	228.715.125	100%	11.503

Top5 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Jardim Lindóia	55	19%	9.602
Jardim Botânico	53	18%	11.866
Rio Branco	32	11%	13.889
Petrópolis	31	11%	12.398
Moinhos de Vento	20	7%	13.510
Demais bairros	102	35%	10.585
Total	293	100%	11.503



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



LANÇAMENTOS



ALPHAPLAN

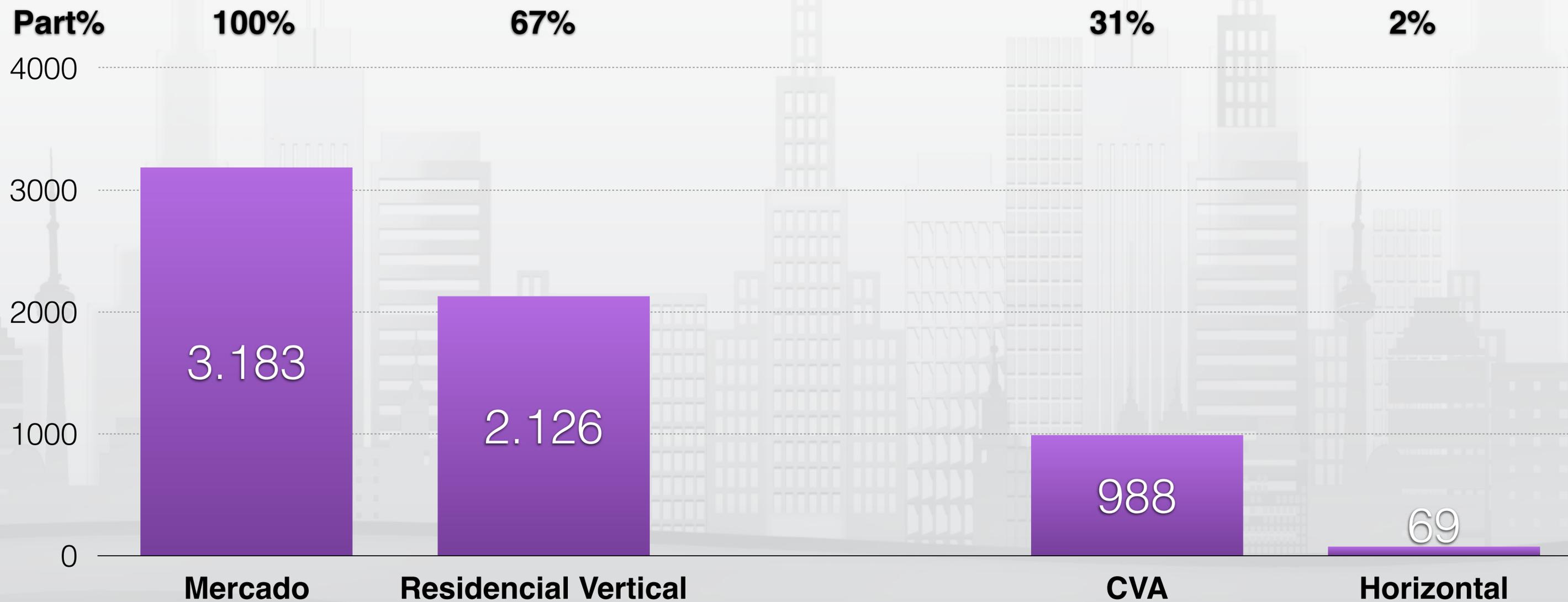


Orulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2021 mar

Part% e Unidades





ALPHAPLAN

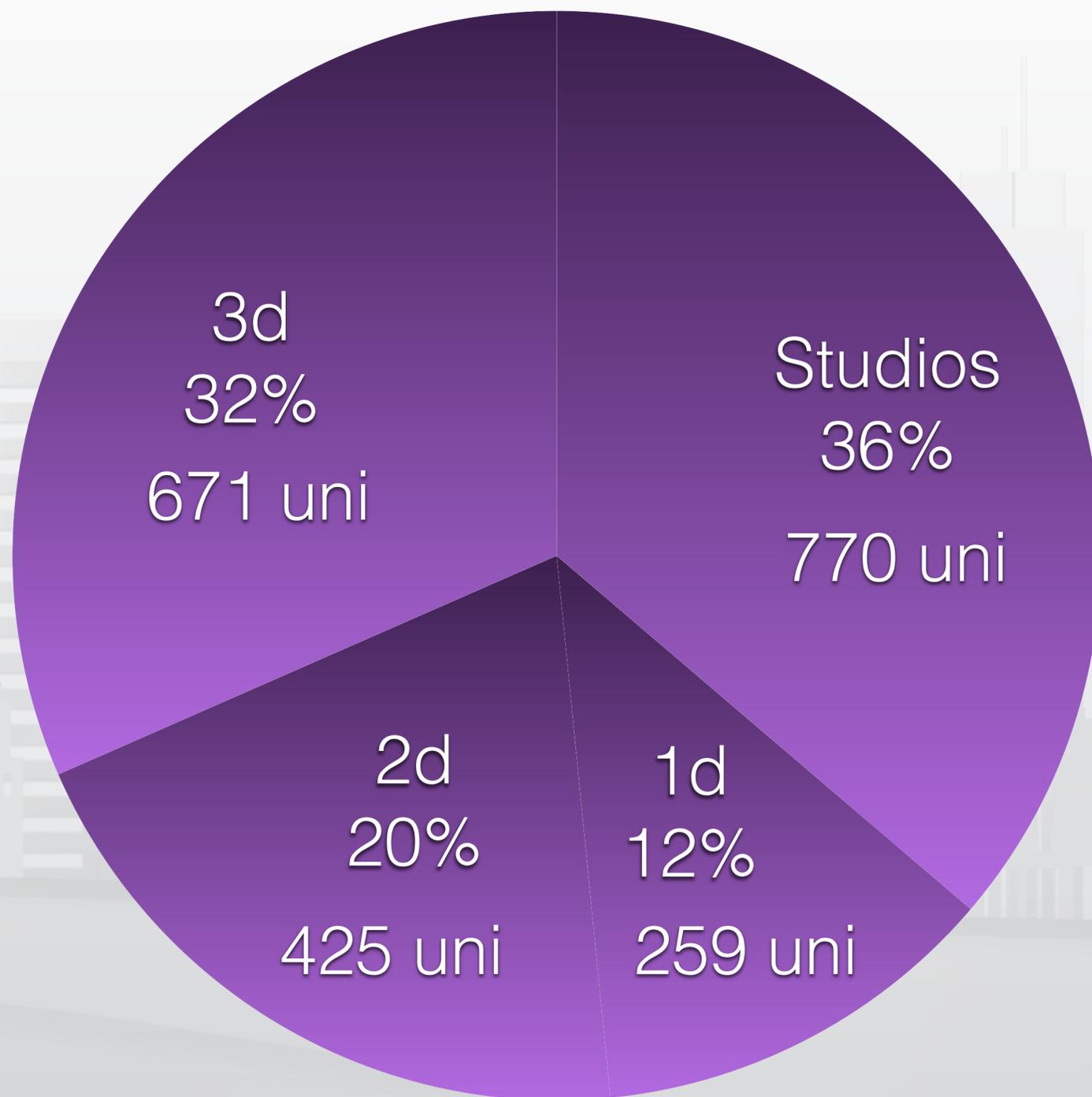


Órulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2021 mar

part% - unidades





ALPHAPLAN

orulo LANÇAMENTOS

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

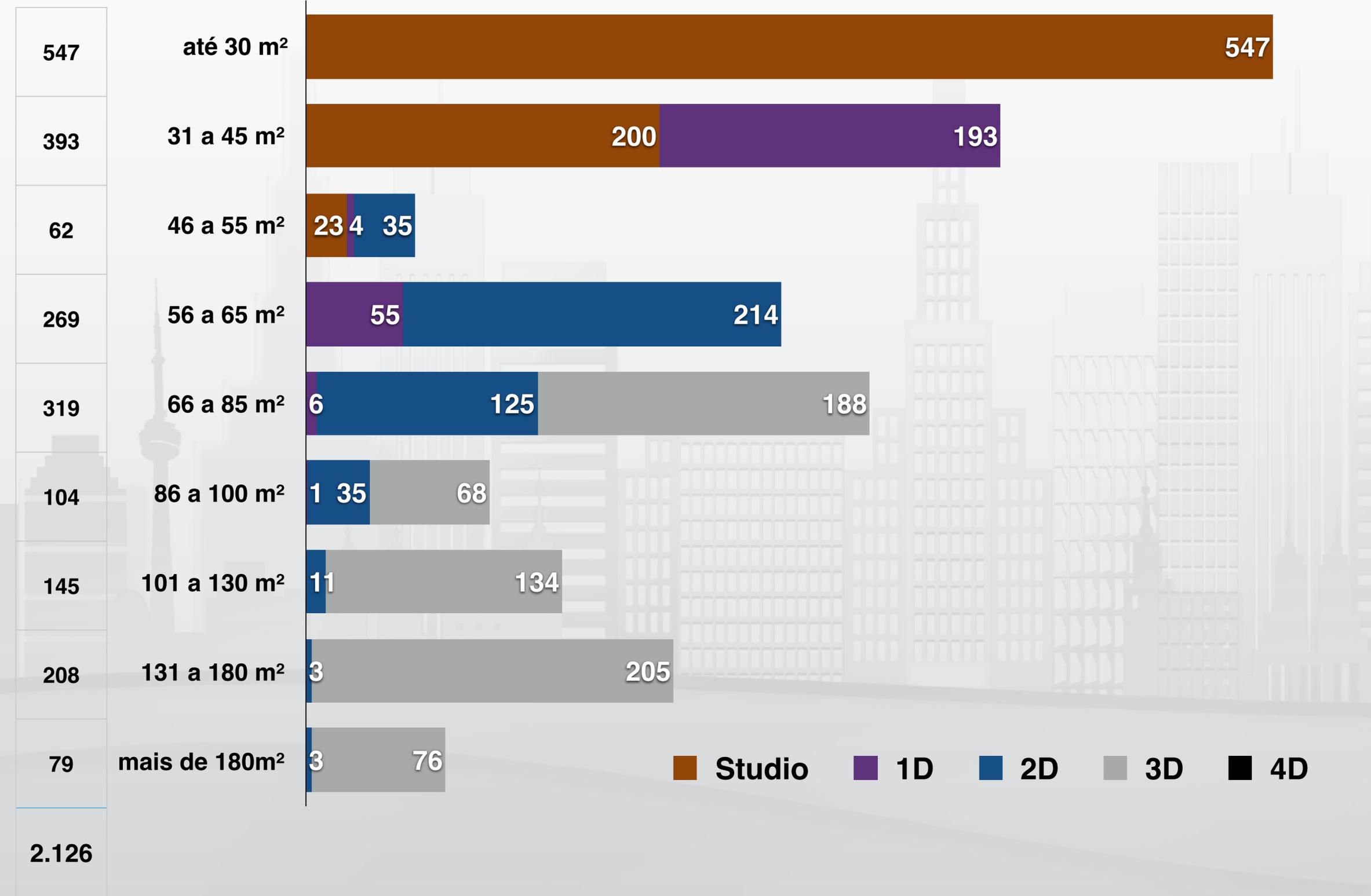
Ref.: 2021 mar

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Últimos 12 meses até a data de referência

Unidades

Preços Médios (R\$/m²)



15.104				
10.597	12.061			
11.650	7.840	12.608		
	11.823	10.346		
	12.779	11.526	10.253	
	12.178	9.913	13.308	
		9.541	12.217	
		8.621	12.318	
		6.364	13.108	



ALPHAPLAN

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

Ref.: 2021 mar

Unidades e
VGV (R\$)

Top5 Bairros - Lançamento - Unidades

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Rio Branco	390	18%	13.450
Três Figueiras	293	14%	17.225
Jardim do Salso	229	11%	11.165
Petrópolis	222	10%	11.439
Jardim Botânico	176	8%	11.080
Demais bairros	816	38%	10.558
Total	2.126	100%	11.651

Top5 Bairros - Lançamento - VGV

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Rio Branco	550.393.676	28%	13.449
Petrópolis	308.720.783	16%	11.438
Três Figueiras	211.181.271	11%	17.225
Jardim do Salso	153.094.640	8%	11.165
Mont Serrat	120.027.690	6%	13.258
Demais bairros	643.454.652	32%	10.421
Total	1.986.872.712	100%	11.651



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo