

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo

Panorama do Mercado Imobiliário

Porto Alegre

Dados do mês de referência (nov2020)

dez2020



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: 7.002 unidades

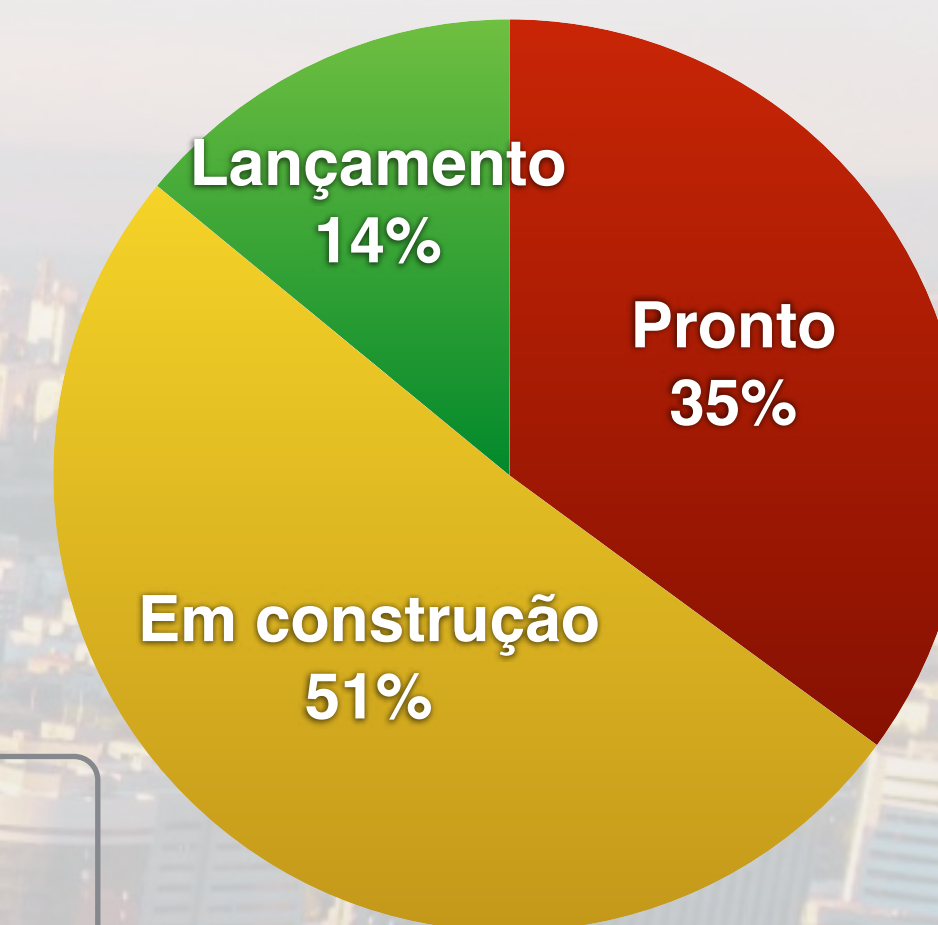
R\$ 5.364 MM em VGV

353 empreendimentos

R\$/m² médio: 10.884

Qtde	Tipo	R\$/m²
4.946	Residencial Vertical	10.846
875	Comercial	12.754
863	Casa Verde e Amarela (CVA)	4.732
318	Horizontal	6.612

Status do Estoque



Vendas do mês: 532 unidades

R\$ 455 MM em VGV

405 unidades (76%) Residenciais Verticais

35% Studios / 9% 1dorm / 22% 2dorm / 32% 3dorm / 1% 4dorm

R\$/m²	13.972	11.141	10.459	11.726	18.192
--------	--------	--------	--------	--------	--------

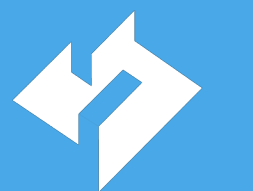
Lançamentos mês: 708 unidades

R\$ 703 MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): 7,4%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 9,9%

Absorção da Oferta: -2,5%



ALPHAPLAN

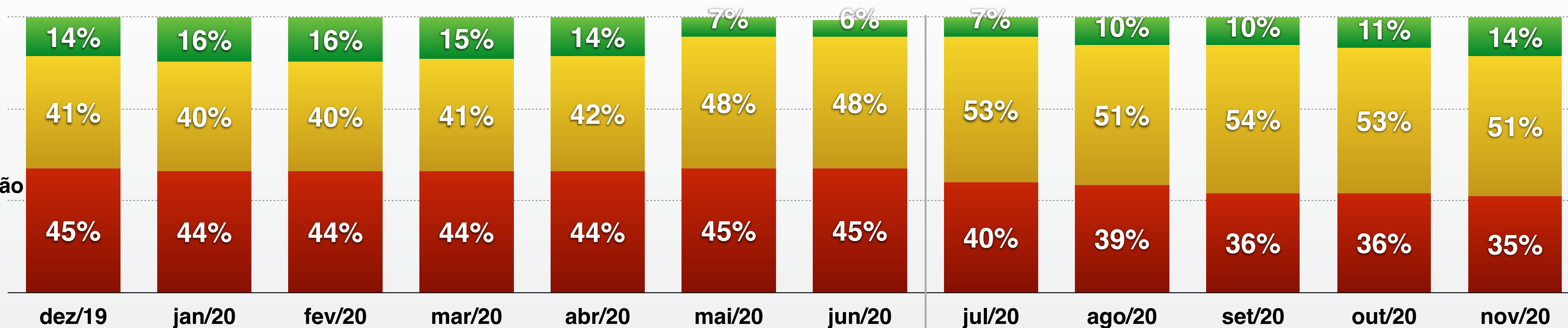


MERCADO EM 12 MESES

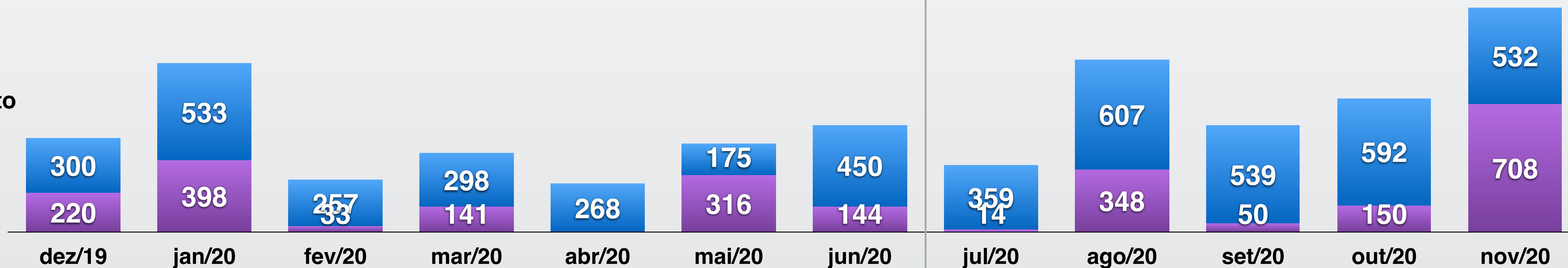
Ref.: 2020 nov

Estoque

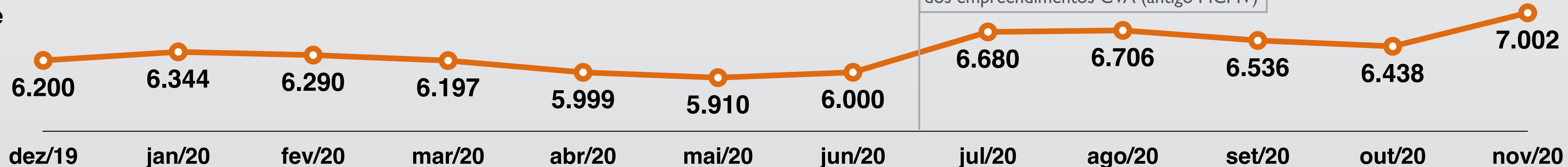
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



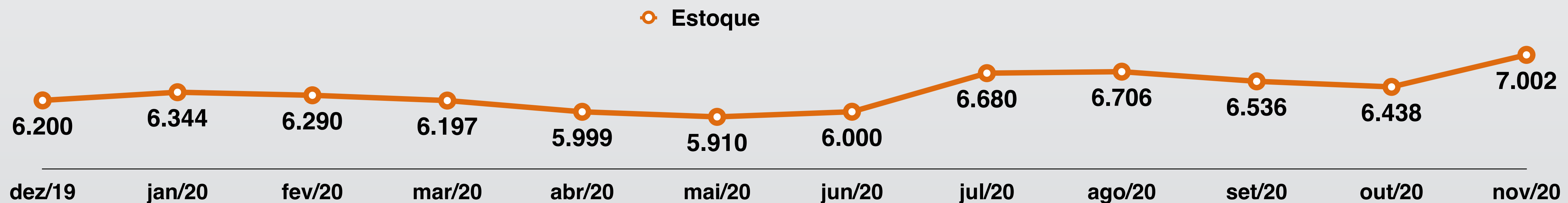
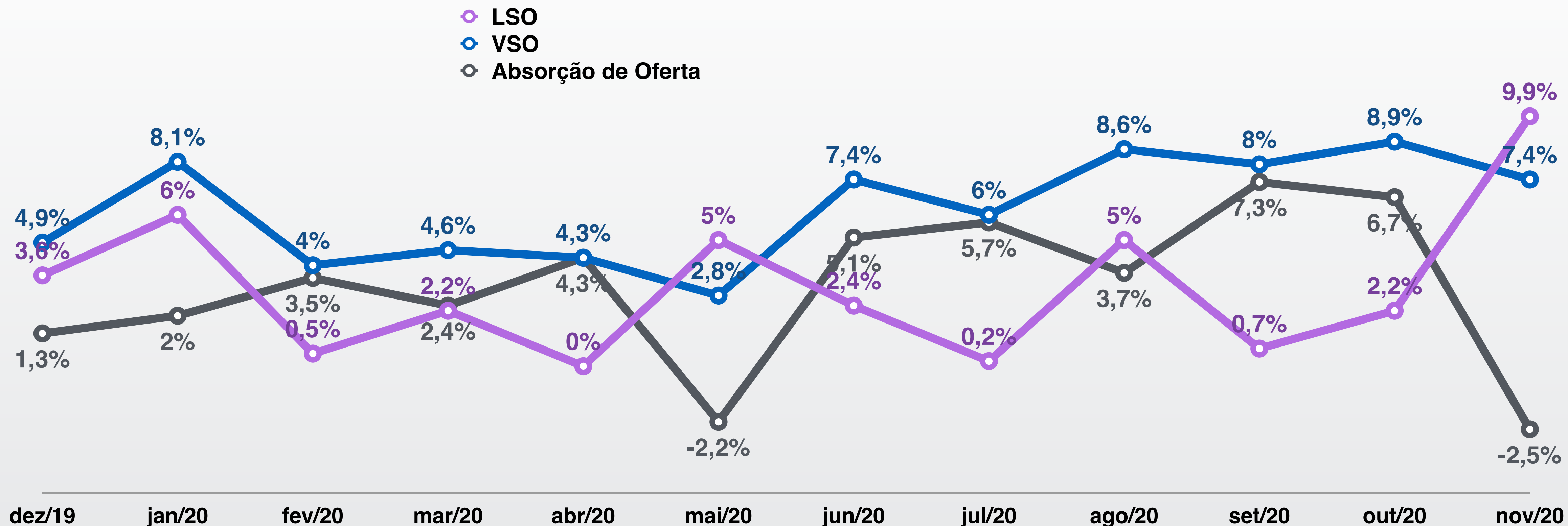
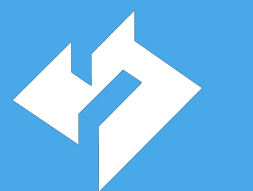
- Venda
- Lançamento



Estoque



A partir de jul/2020 a coleta agregou 100% dos empreendimentos CVA (antigo MCMV)





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN

órulo

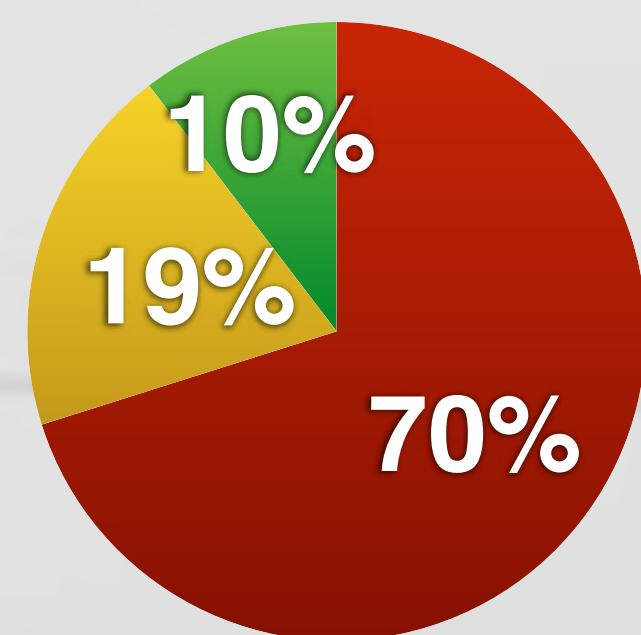
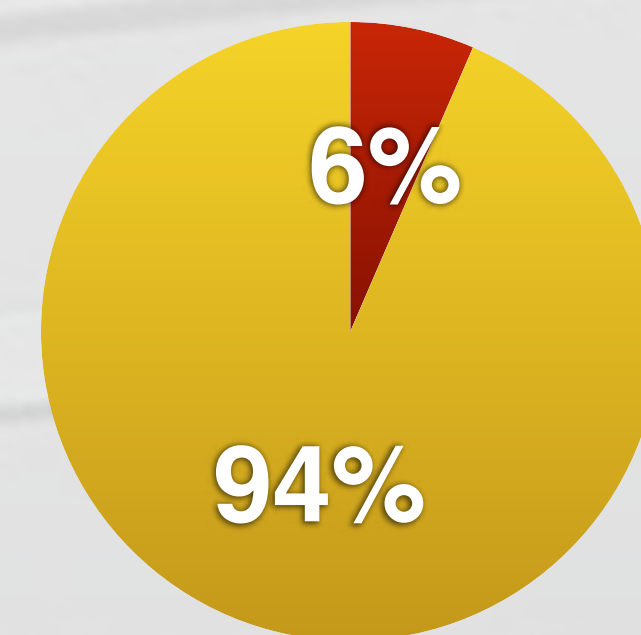
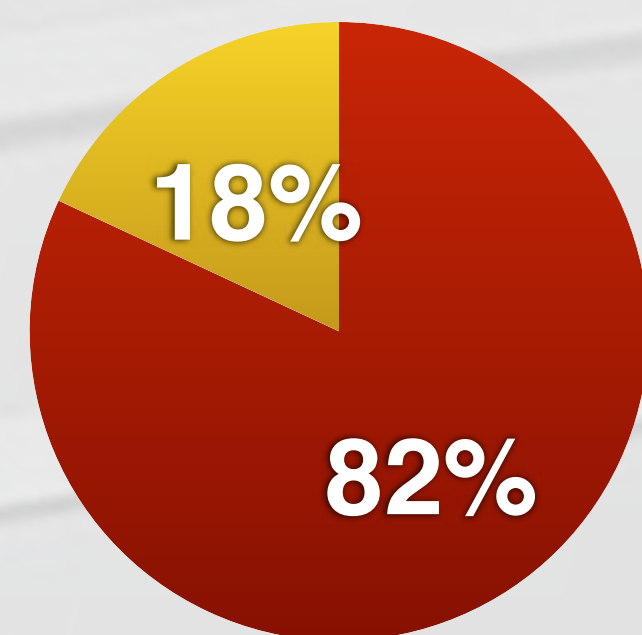
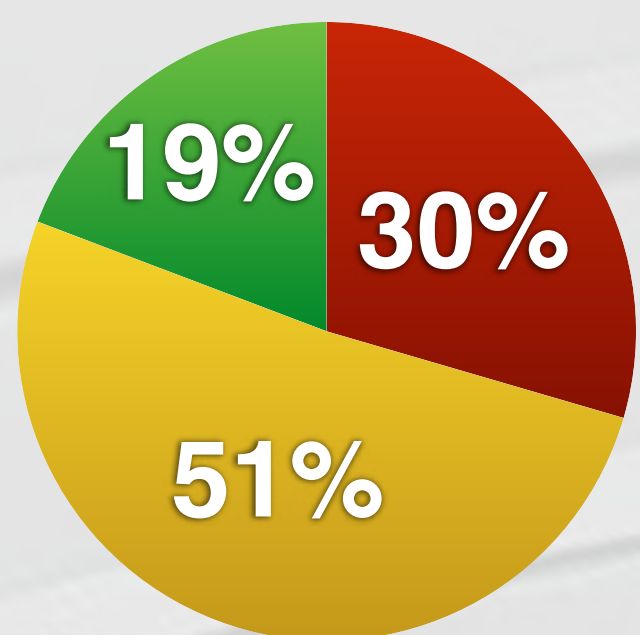
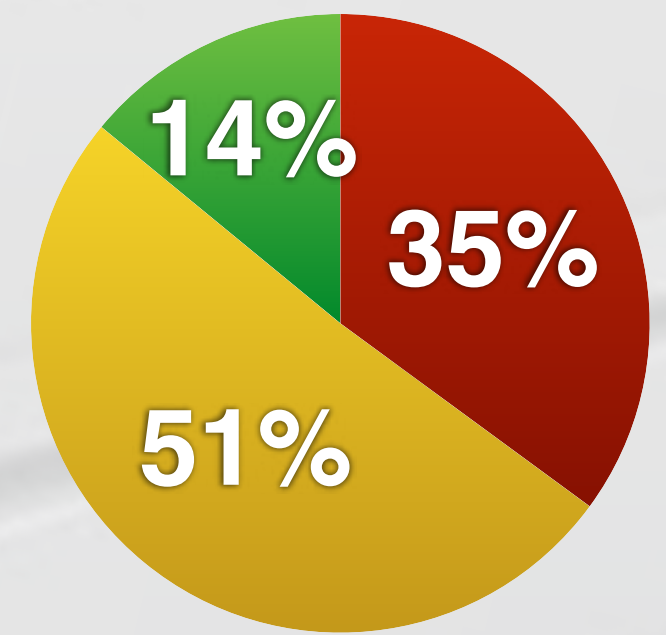
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

Ref.: 2020 nov

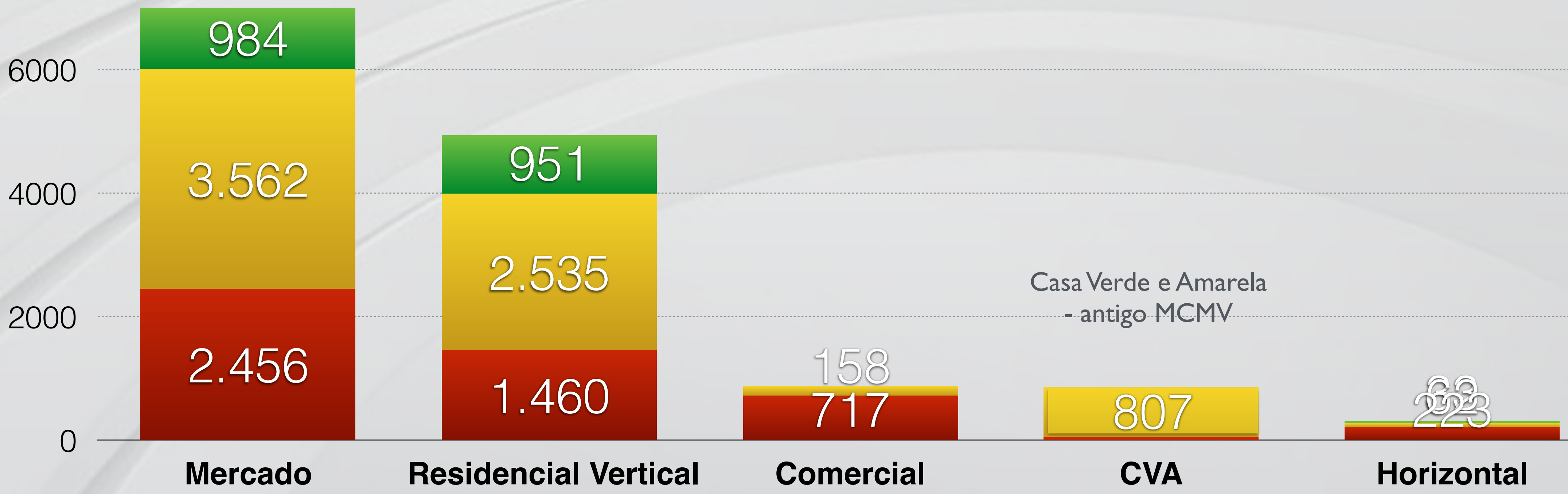
Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais
8000

Categoria	Total
Mercado	7.002
Residencial Vertical	4.946
Comercial	875
CVA	863
Horizontal	318





ALPHAPLAN



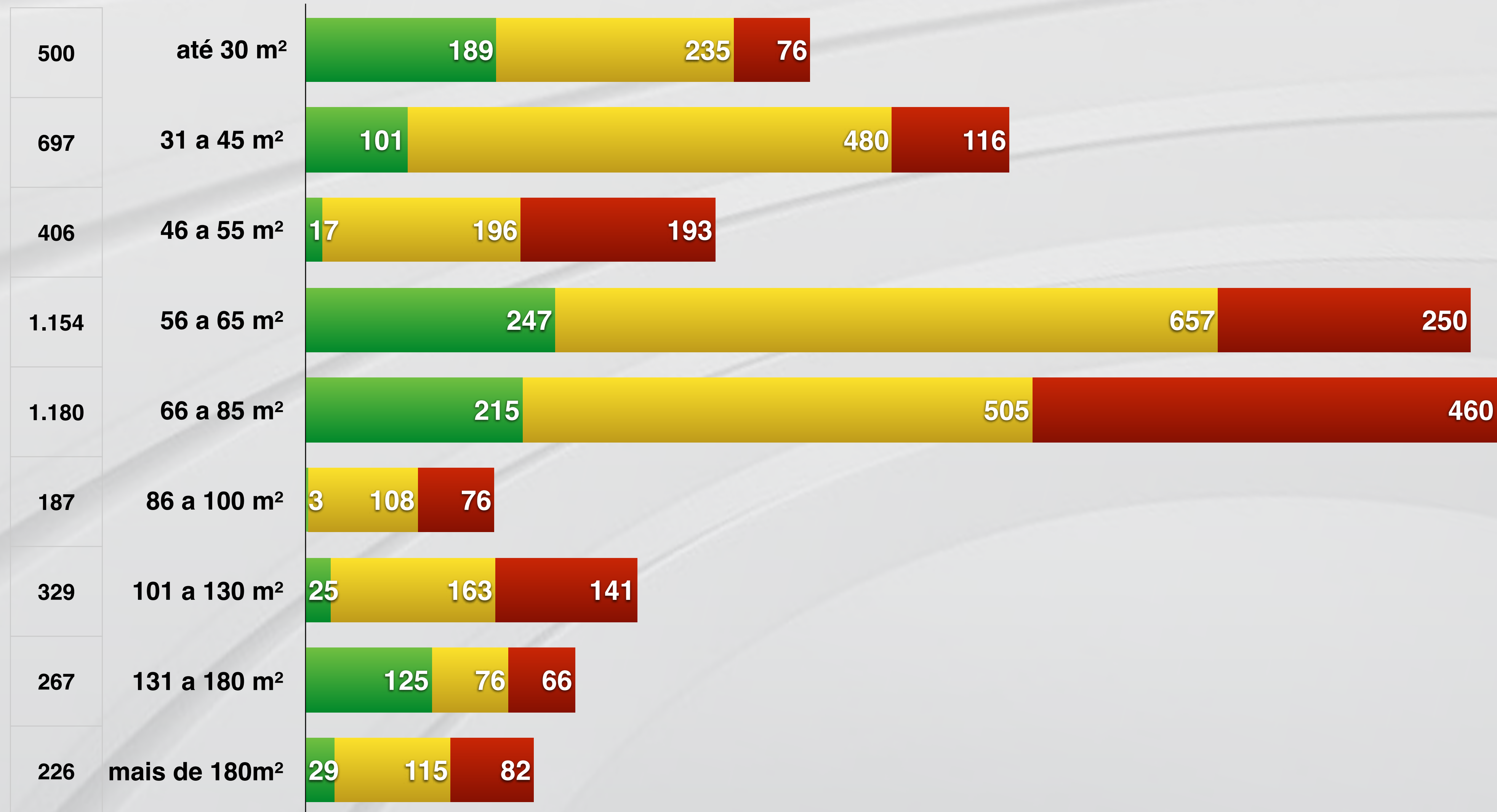
ESTOQUE

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

Ref.: 2020 nov

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

16.320	12.954	12.839
12.664	11.425	11.958
8.861	10.056	9.903
12.144	10.879	9.083
10.879	10.036	9.122
10.172	10.239	9.968
8.624	11.384	10.731
13.296	11.159	12.171
12.806	13.948	12.795

4.946

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN

órulo

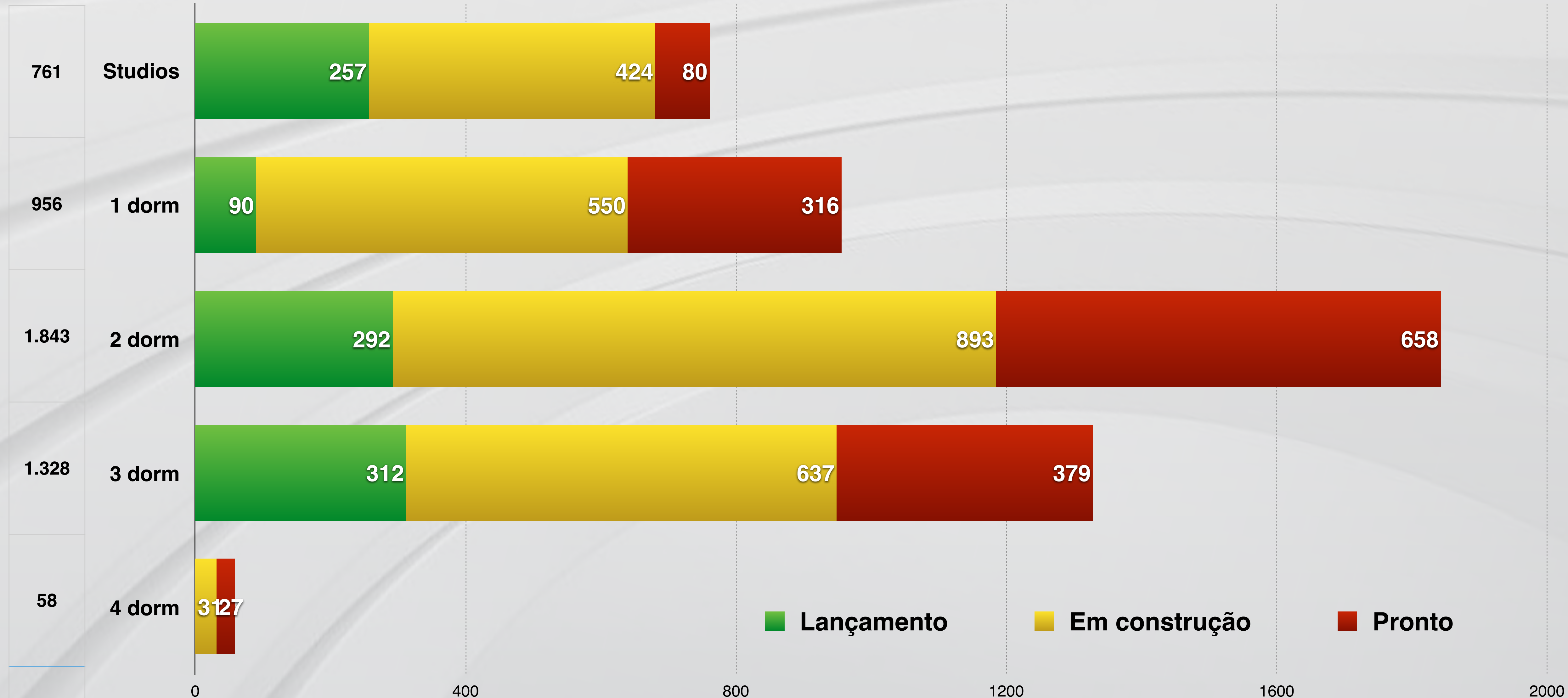
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2020 nov

Unidades

Unidades

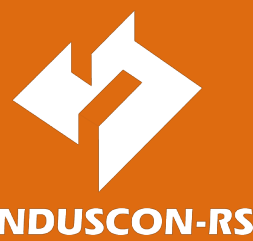


4.946

Lançamento

Em construção

Pronto



ALPHAPLAN



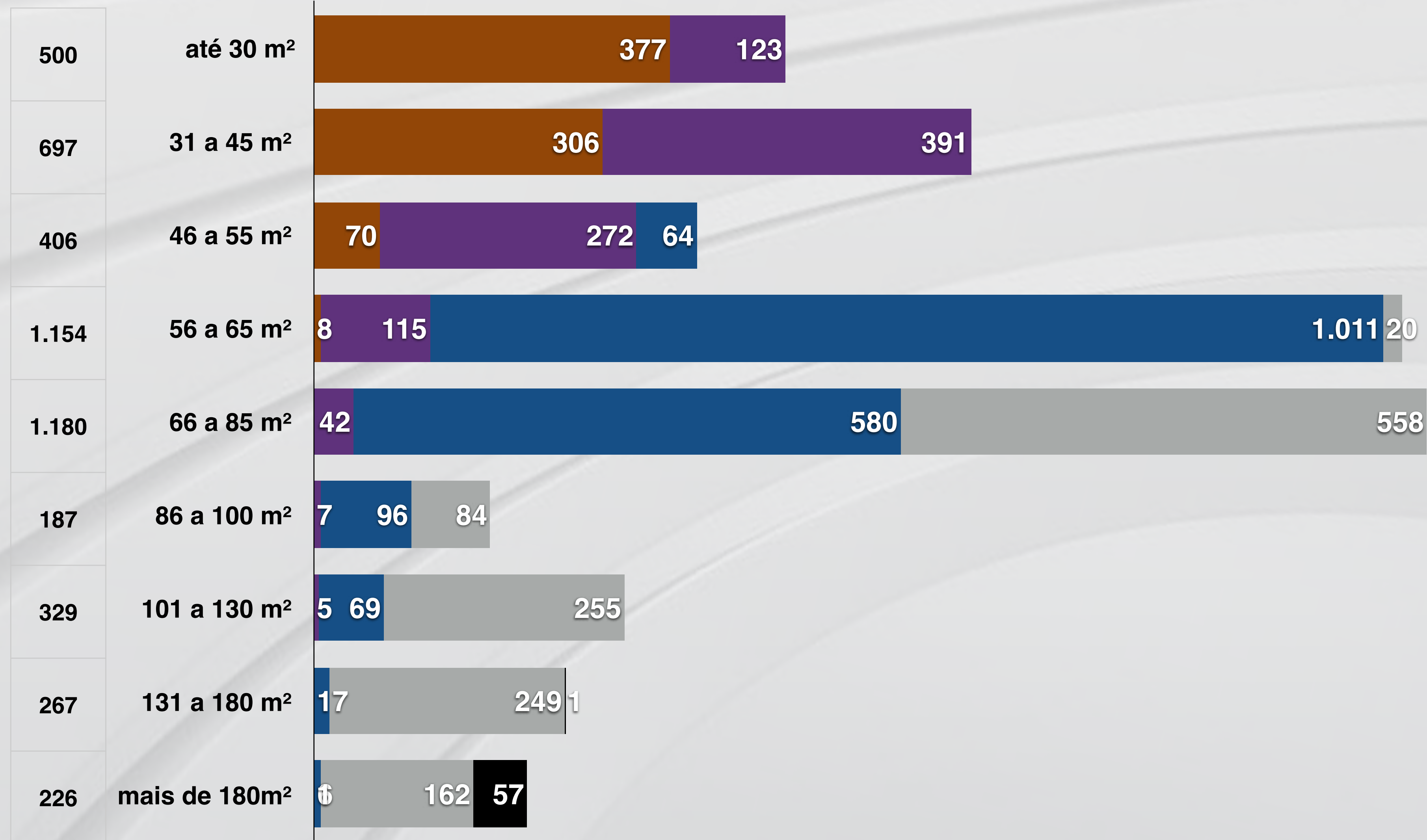
ESTOQUE

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

Ref.: 2020 nov

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

13.762	13.780			
12.739	11.252			
12.647	9.819	7.711		
13.639	10.907	9.524	7.786	
	8.973	9.879	9.026	
	9.184	10.287	10.061	
	10.163	10.843	10.893	
		8.409	12.923	10.381
	10.541	8.411	13.103	15.234

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

4.526



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2020 nov

Unidades
Preços (R\$/m²) e VGV

Top5 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	690	14%
Passo da Areia	337	7%
Jardim Lindóia	323	7%
Menino Deus	316	6%
Mont Serrat	291	6%
Demais bairros	2.989	60%
Total	4.946	100%

Top5 Bairros - Estoque - Preço R\$ / m²

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Três Figueiras	16.221	50%
Moinhos de Vento	15.833	46%
Bela Vista	14.534	34%
Jardim Europa	13.999	29%
Auxiliadora	13.737	27%
Demais bairros	8.700	-20%
Média Geral	10.846	0%

Top5 Bairros - VGV (R\$)

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	683.882.753	16%
Rio Branco	342.879.819	8%
Bela Vista	319.267.326	7%
Menino Deus	317.941.945	7%
Moinhos de Vento	300.179.690	7%
Demais bairros	2.395.935.826	55%
Total	4.360.087.359	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

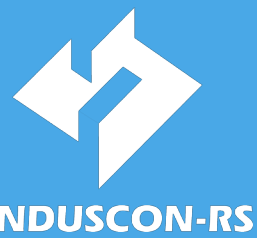


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



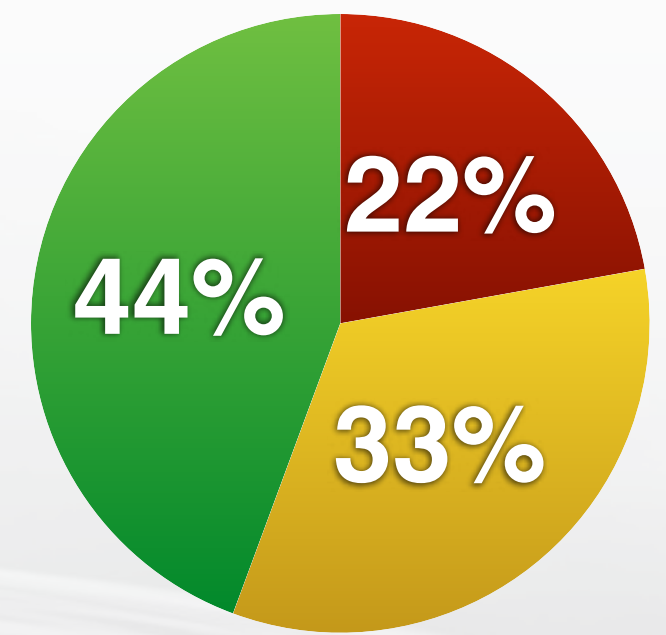
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

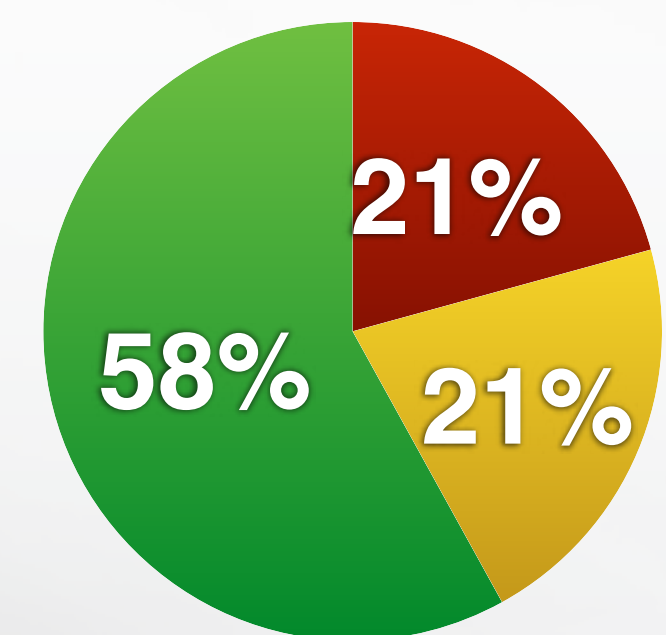
Ref.: 2020 nov

Part% e Unidades

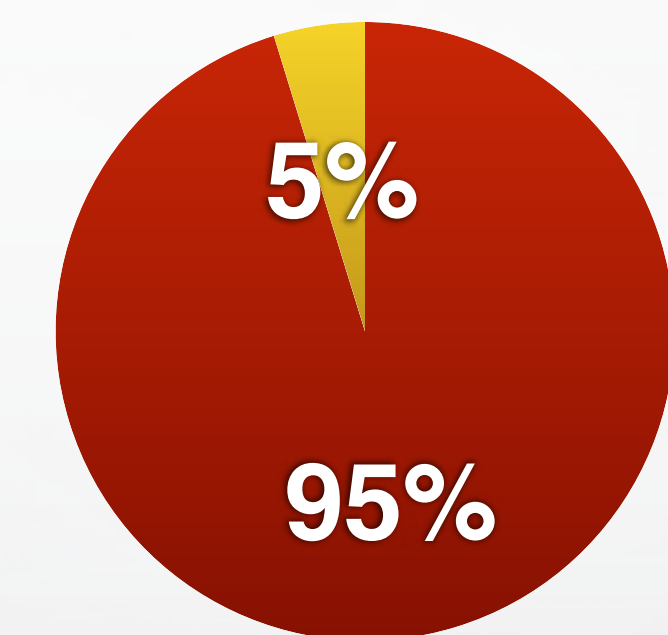
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



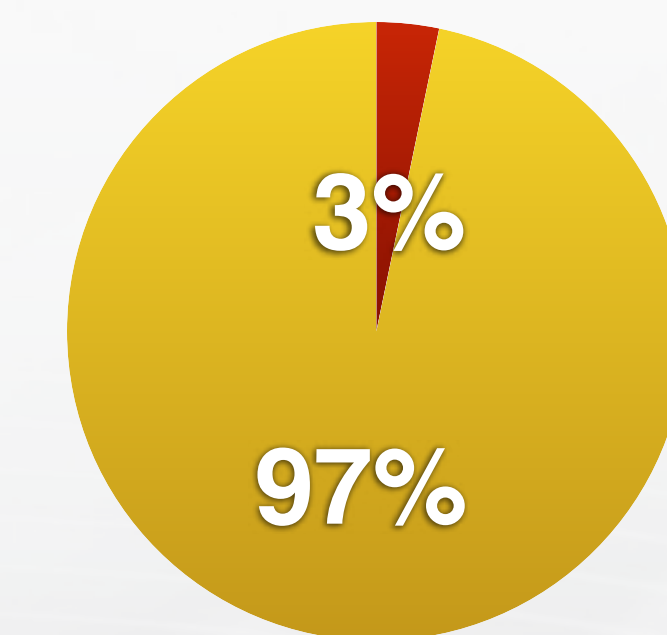
532



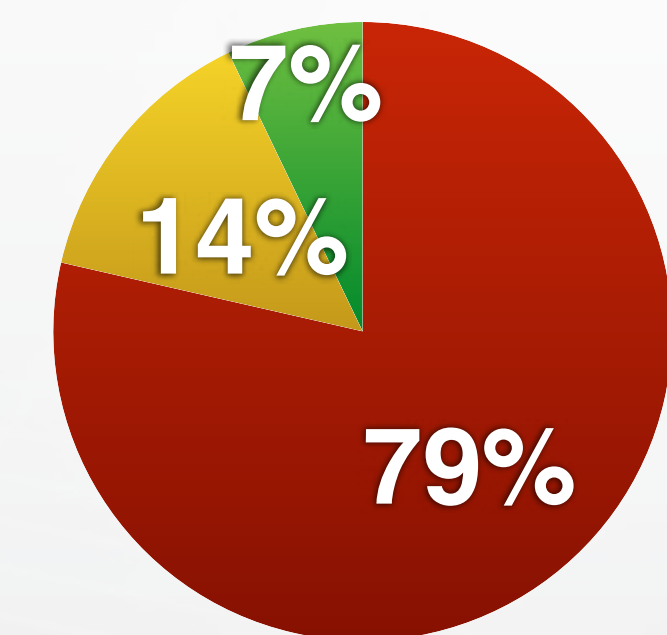
405



21

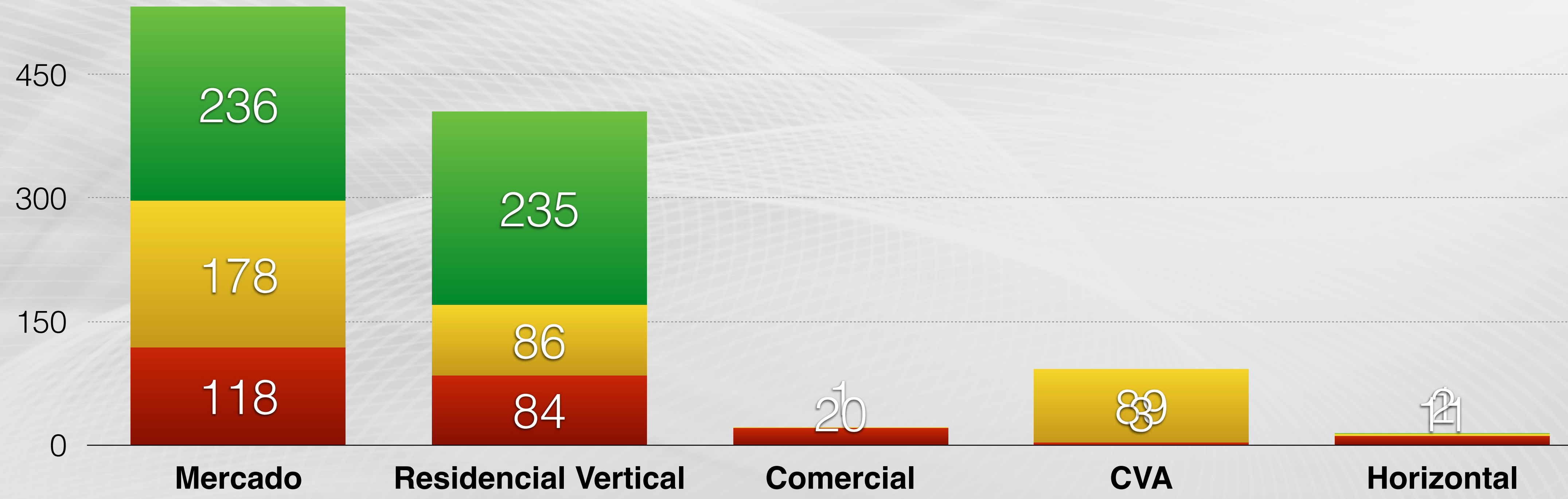


92



14

Totais
600





ALPHAPLAN



órulo

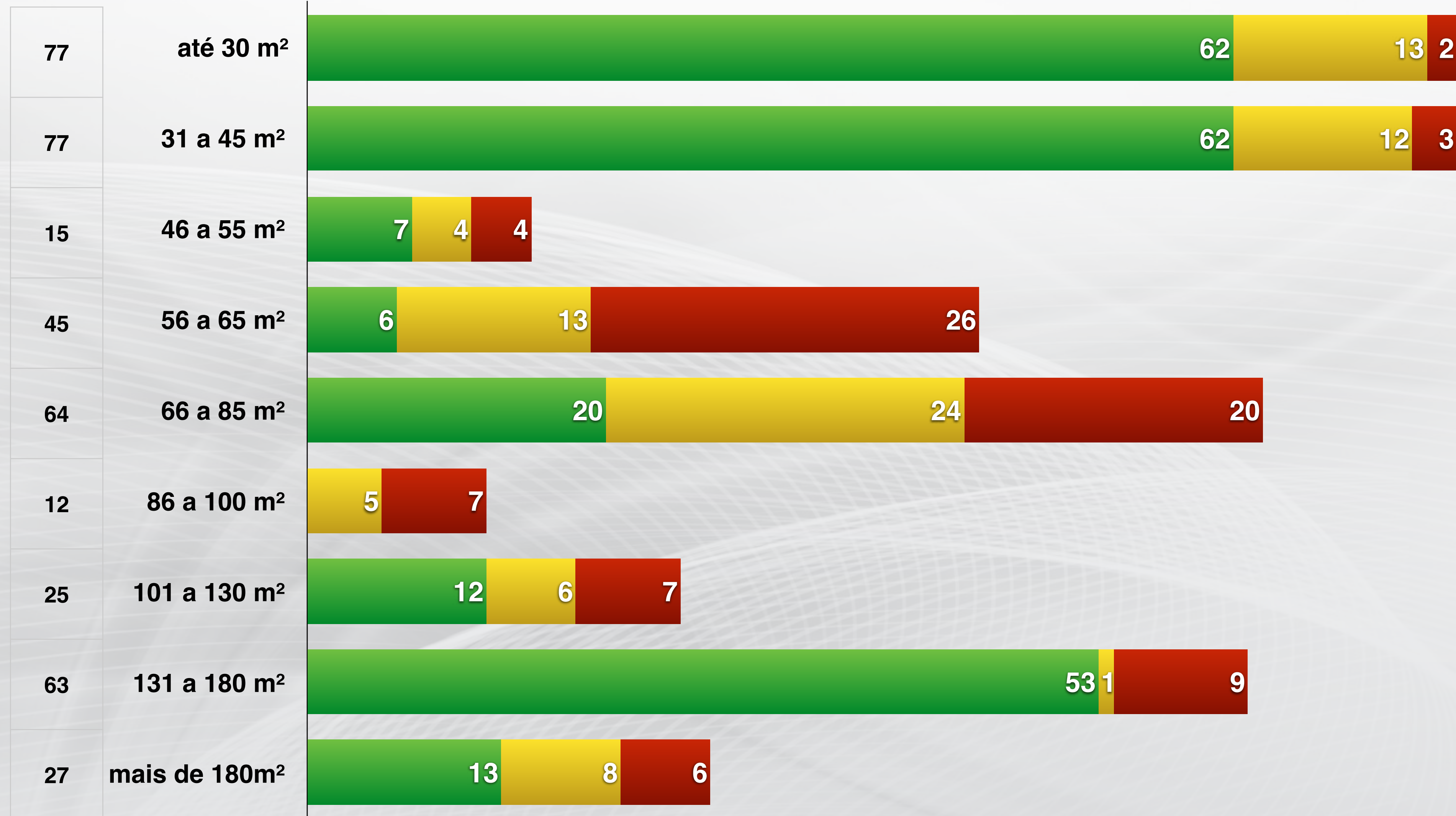
VENDAS

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

Ref.: 2020 nov

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

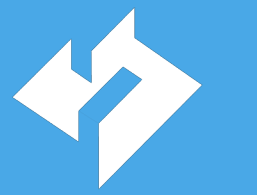


Preços Médios (R\$/m²)

17.093	13.457	10.770
12.632	11.330	14.014
11.767	11.463	8.340
11.949	11.659	10.089
11.038	9.428	9.172
	13.108	12.516
13.180	11.931	11.787
14.167	12.627	13.699
14.929	14.156	17.024

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto

405



ALPHAPLAN

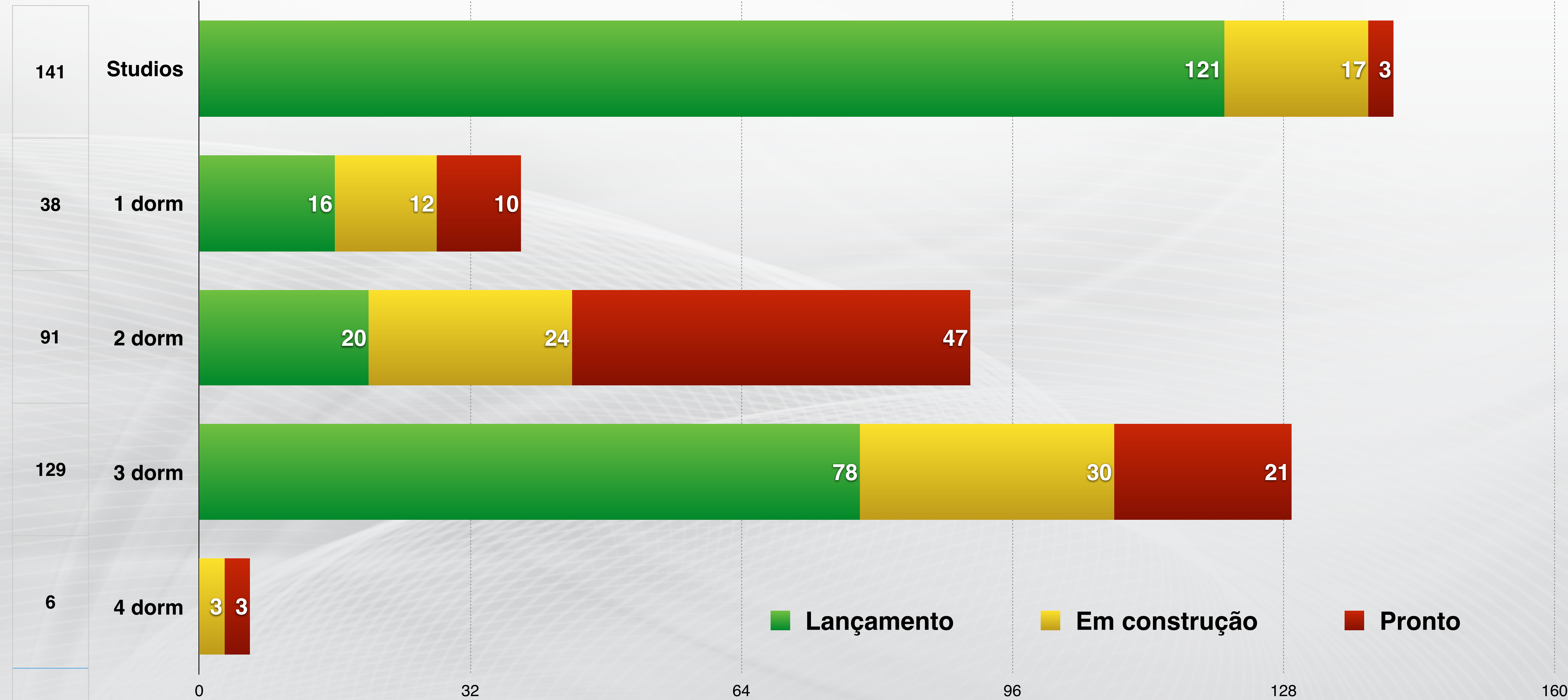
órulo **VENDAS**

Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2020 nov

Unidades

Unidades



405

0 32 64 96 128 160

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

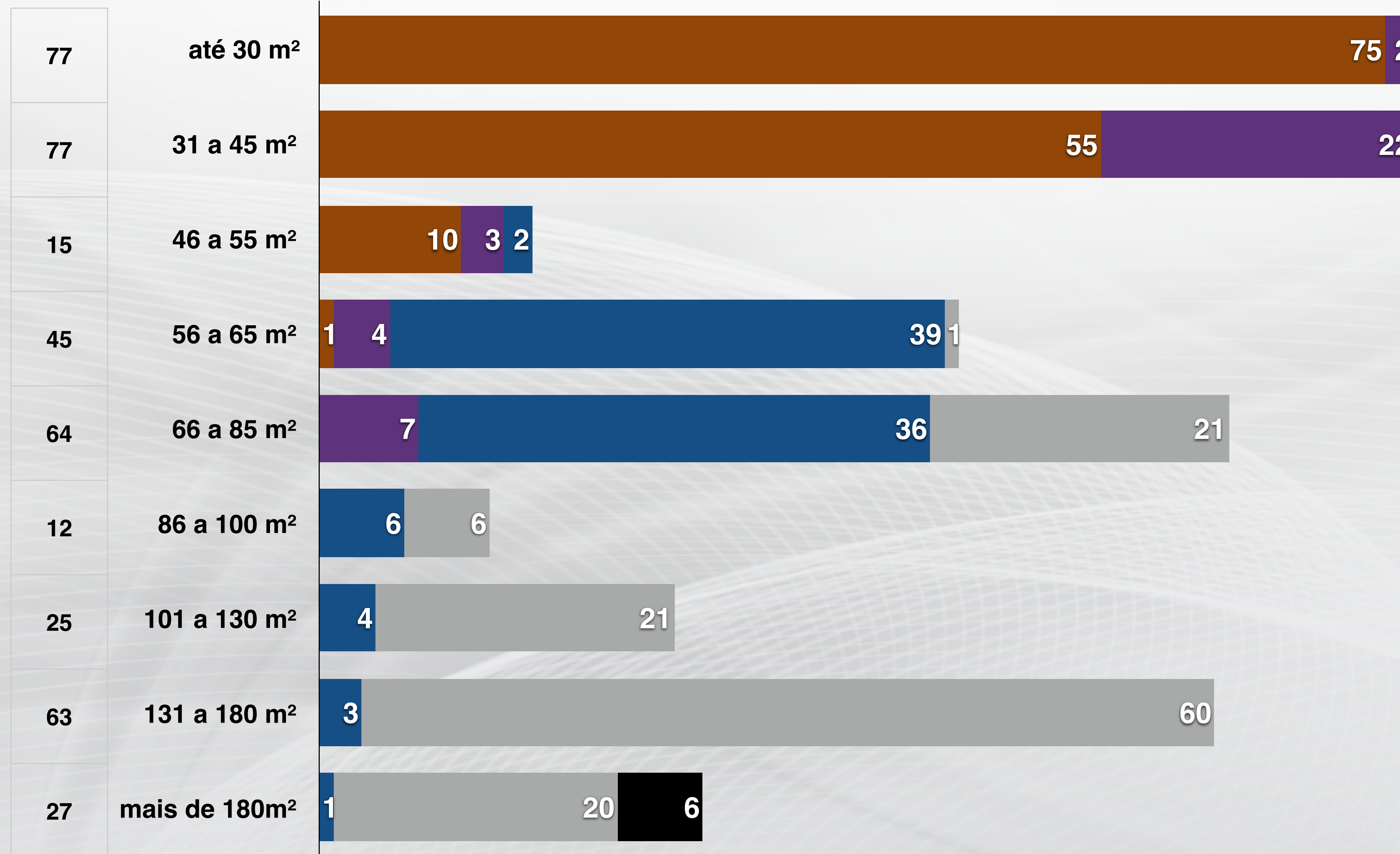
VENDAS

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

Ref.: 2020 nov

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

14.895	11.191			
12.486	11.863			
13.442	8.683	8.131		
16.528	15.292	10.063	8.436	
	8.633	10.038	9.188	
		14.279	9.880	
		12.220	12.179	
		9.990	14.197	
		11.915	14.227	18.192

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D

405



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2020 nov

VGV (R\$), Unidades
e Preços (R\$/m²)

Top5 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Rio Branco	158.236.537	35%	14.637
Três Figueiras	59.730.221	13%	17.203
Petrópolis	46.134.132	10%	12.554
Bela Vista	27.254.322	6%	14.056
Jardim Botânico	27.140.875	6%	10.554
Demais bairros	136.342.246	30%	10.093
Total	454.838.333	100%	11.598

Top5 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Três Figueiras	75	19%	17.203
Rio Branco	63	16%	14.637
Jardim Botânico	60	15%	10.554
Petrópolis	46	11%	12.554
Jardim Lindóia	22	5%	8.947
Demais bairros	139	34%	10.289
Total	405	100%	11.598



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo