

# PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (JUN2021)  
+ LANÇAMENTOS DE 12 MESES

JUL2021



**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\$/m<sup>2</sup>

### Tutorial para leitura do Panorama



ALPHAPLAN

órulo

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2021 jun

(Excluído CVA)

Estoque Geral: **5.775** unidades <sup>-5%</sup>

R\$ **5.246** MM em VGV

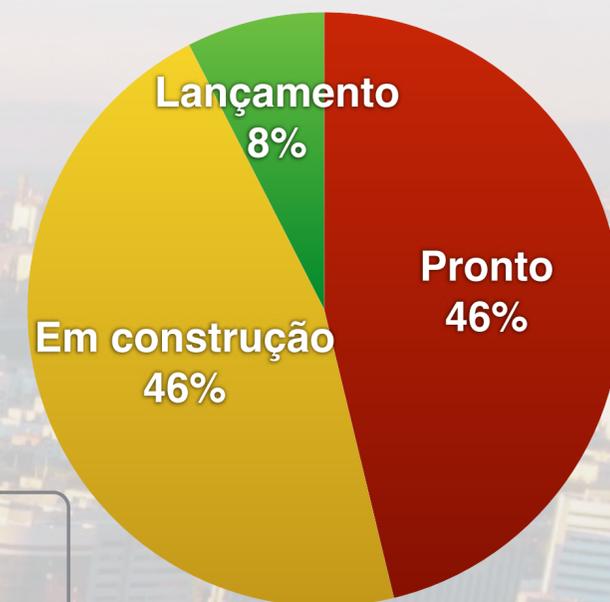
334 empreendimentos

R\$/m<sup>2</sup> médio: **11.307**

<sup>+1%</sup>

Qtde	Tipo	R\$/m <sup>2</sup>
4.760	Residencial Vertical	11.350
816	Comercial	12.940
199	Horizontal	5.999

### Status do Estoque



Vendas do mês: **656** unidades <sup>anterior 478</sup>

R\$ **519** MM em VGV

**627 unidades (93%) Residenciais Verticais**

7% Studios / 57% 1dorm / 17% 2dorm / 18% 3dorm / 1% 4dorm

R\$/m <sup>2</sup>	14.961	11.440	10.711	12.276	13.045
--------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Lançamentos mês: **314** unidades <sup>anterior 103</sup>

R\$ **111** MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): **10,6%**

Lançamento sobre Oferta (LsO): **5,1%**

Absorção da Oferta: **5,5%**

Anterior

7,8%

1,6%

6,2%



ALPHAPLAN

órulo

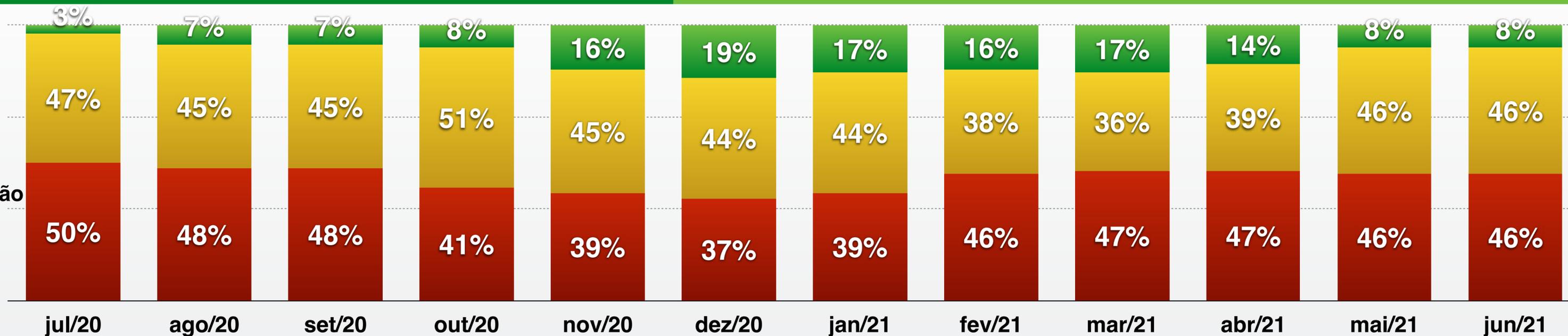
# MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2021 jun

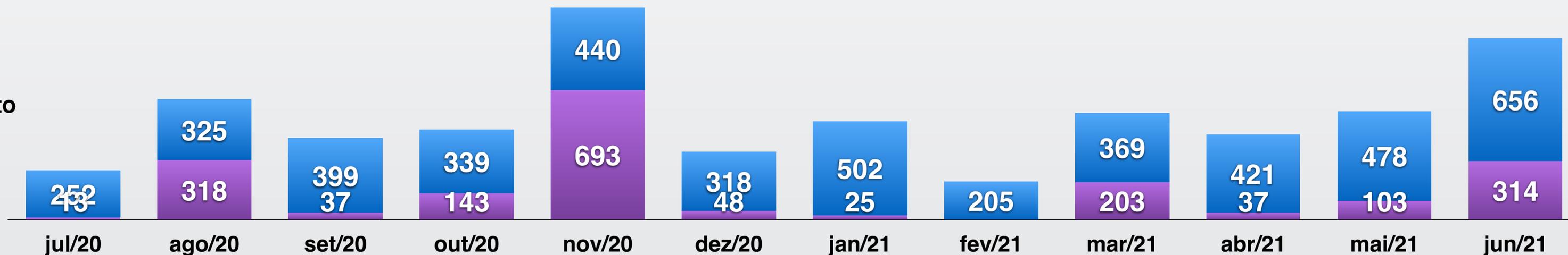
(Excluído CVA)

## Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



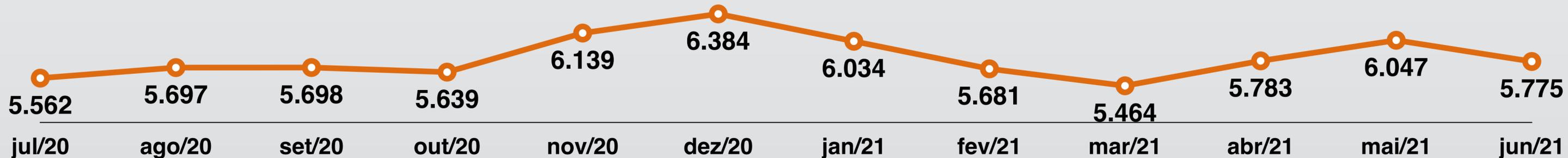
- Venda
- Lançamento



Total de empreendimentos do relatório

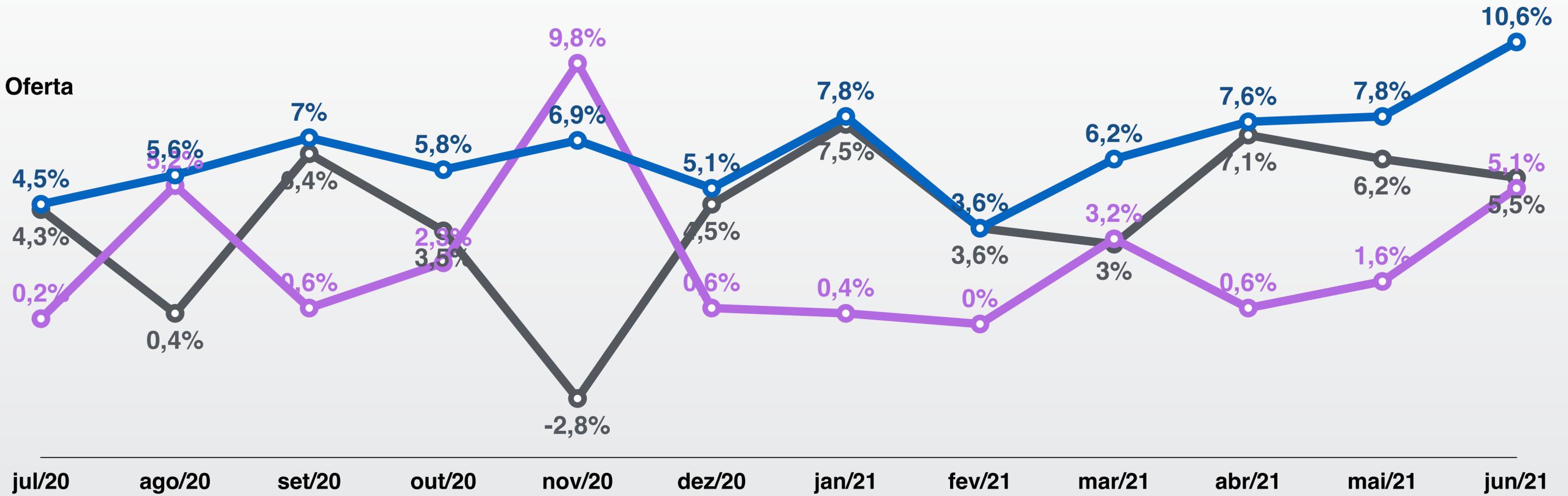
338	335	335	335	341	342	340	319	320	328	337	334
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

○ Estoque

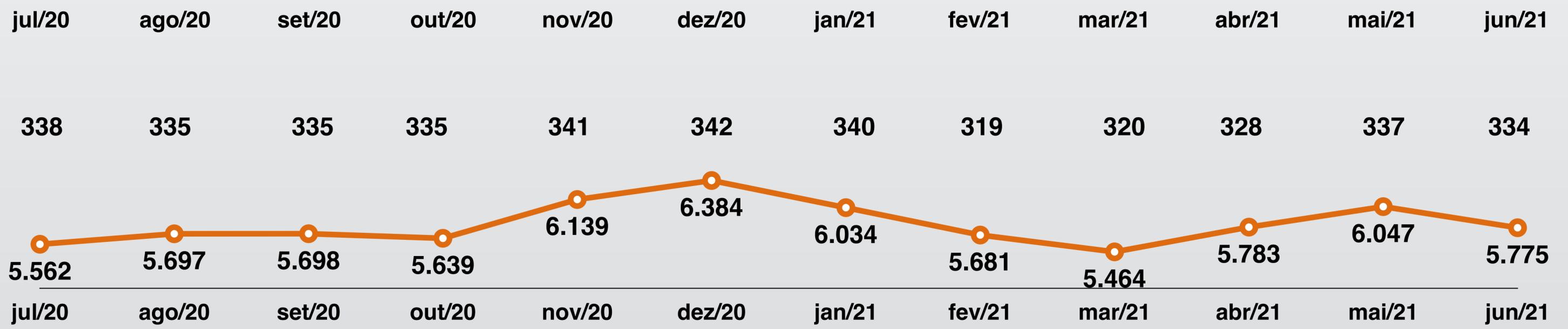




- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório



Estoque



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



# ESTOQUE



ALPHAPLAN



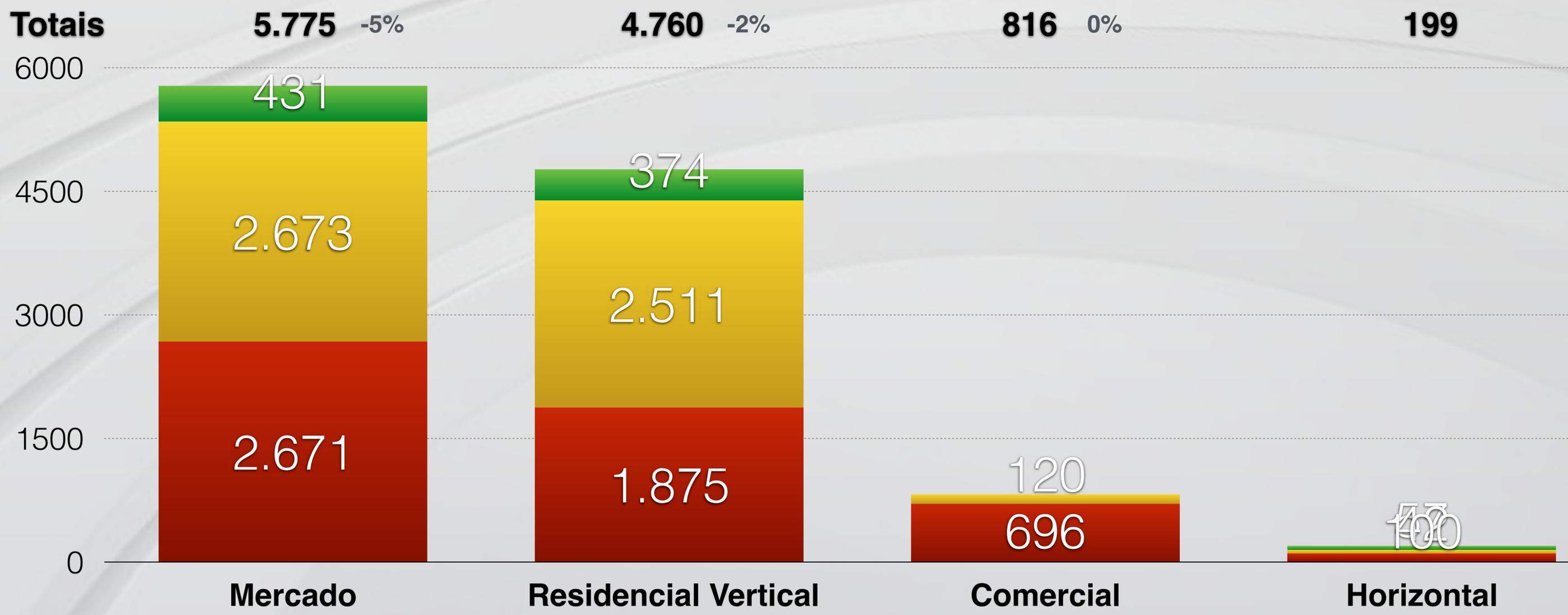
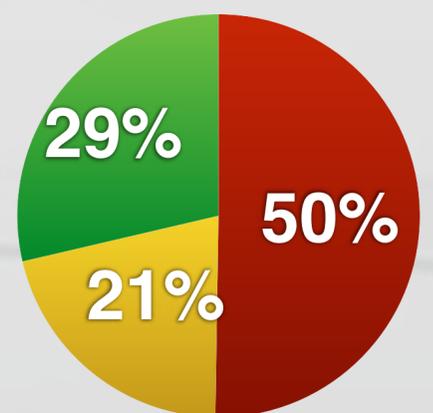
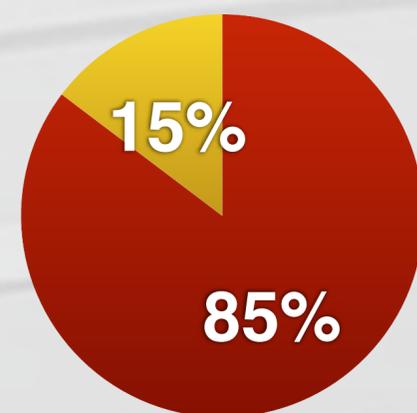
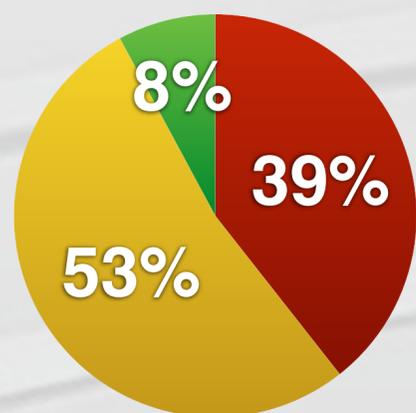
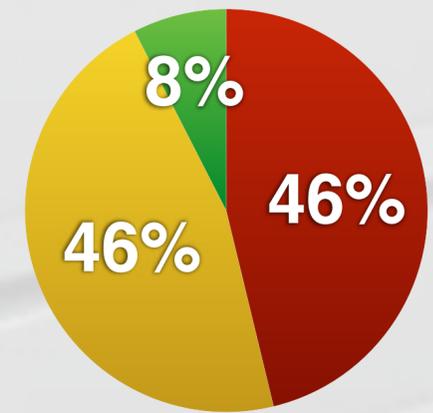
# ESTOQUE

## Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 jun

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto





ALPHAPLAN



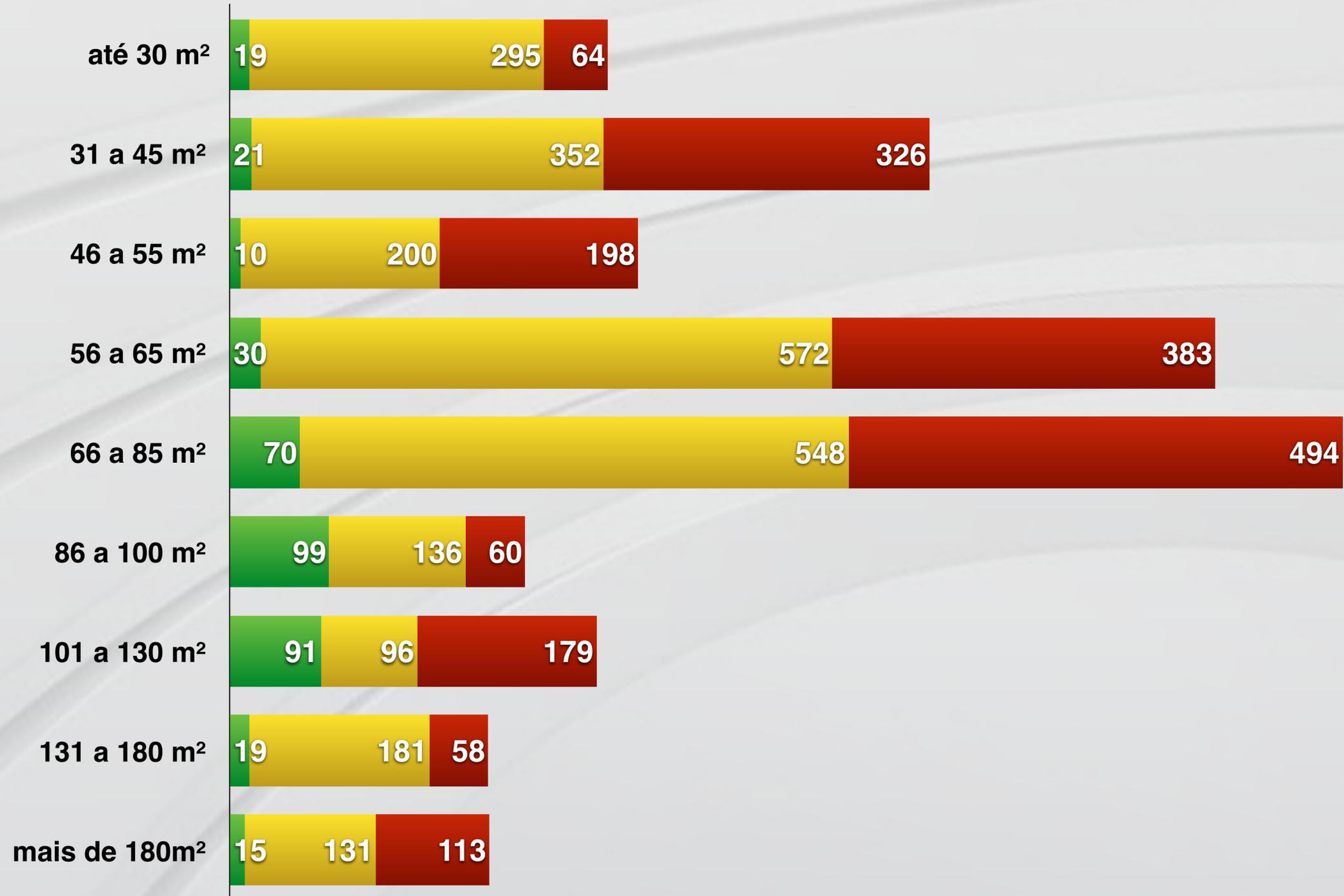
**ESTOQUE**

# Estoque Residencial Vertical - Por Faixas de m<sup>2</sup> área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 jun

Unidades e  
Preços (R\$/m<sup>2</sup>)

Unidades		
anterior	atual	
377	<b>378</b>	+0%
693	<b>699</b>	+1%
395	<b>408</b>	+3%
966	<b>985</b>	+2%
1.172	<b>1.112</b>	-5%
311	<b>295</b>	-5%
389	<b>366</b>	-6%
265	<b>258</b>	-3%
267	<b>259</b>	-3%
4.835	<b>4.760</b>	-2%



Preços Médios (R\$/m <sup>2</sup> )		
13.500	15.188	18.304
9.849	12.137	12.440
10.679	10.695	11.048
9.888	11.799	10.237
10.974	10.401	9.933
12.071	10.407	10.487
10.528	11.321	11.118
10.253	11.958	12.789
10.034	13.620	14.031

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



ALPHAPLAN



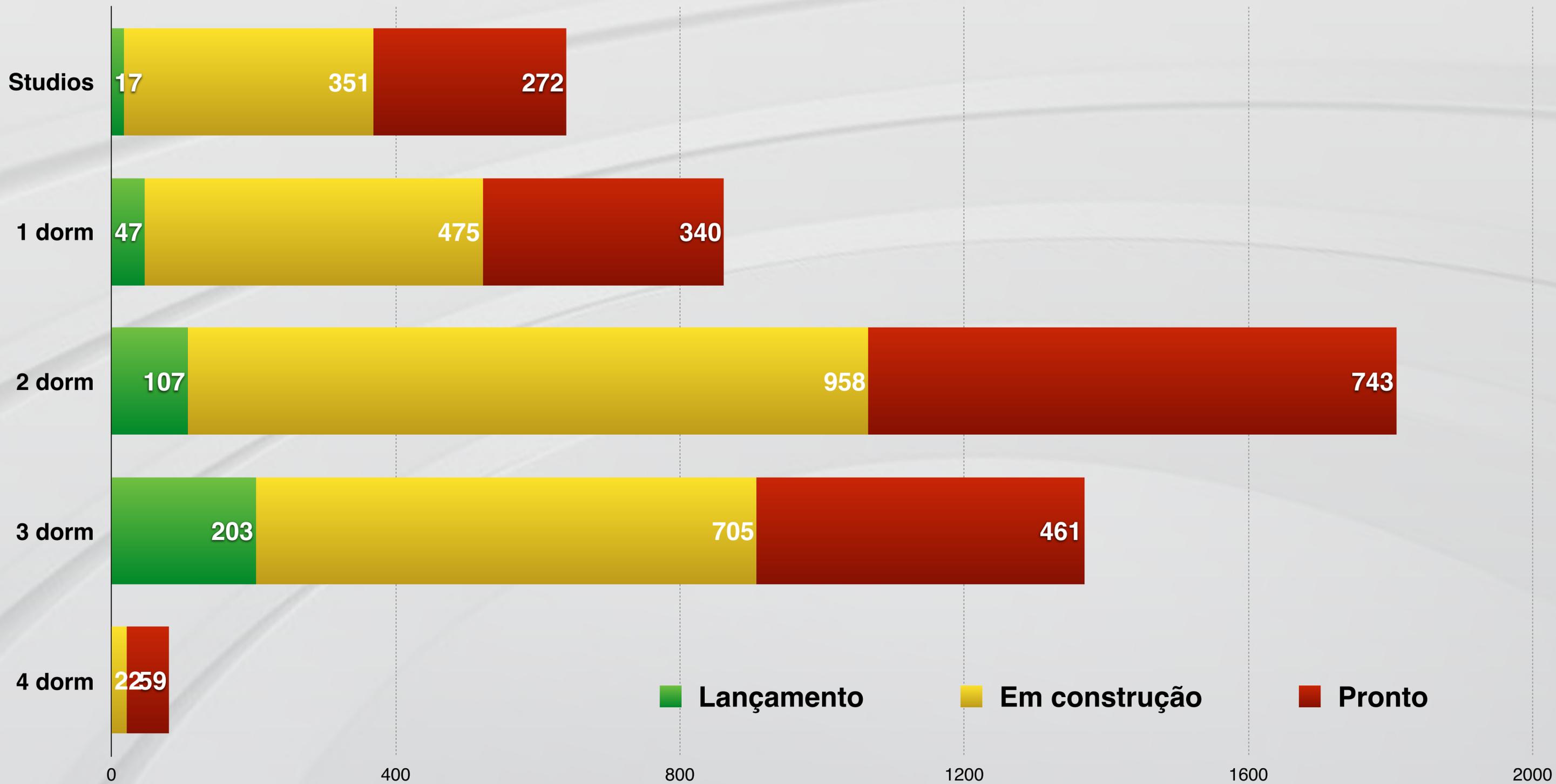
**ESTOQUE**

# Estoque Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 jun

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
639	<b>640</b>	+0%
848	<b>862</b>	+2%
1.825	<b>1.808</b>	-1%
1.438	<b>1.369</b>	-5%
85	<b>81</b>	-5%
4.835	<b>4.760</b>	-2%



■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



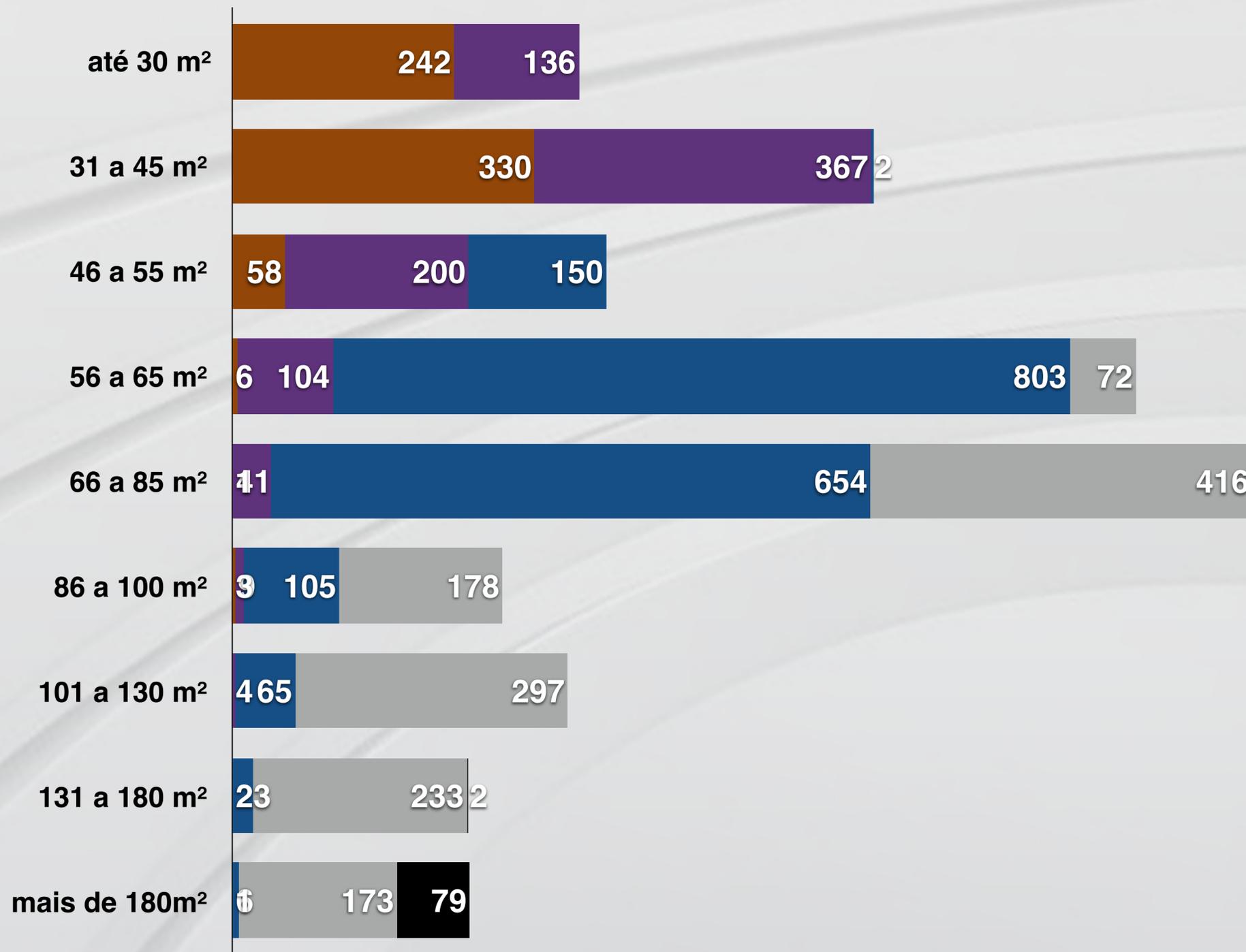
# ESTOQUE

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

Ref.: 2021 jun

### Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
377	<b>378</b>	+0%
693	<b>699</b>	+1%
395	<b>408</b>	+3%
966	<b>985</b>	+2%
1.172	<b>1.112</b>	-5%
311	<b>295</b>	-5%
389	<b>366</b>	-6%
265	<b>258</b>	-3%
267	<b>259</b>	-3%
4.835	<b>4.760</b>	-2%



Preços Médios (R\$/m²)				
15.766	14.585			
+4%	-3%			
12.879	11.968	13.680		
+2%	+1%	+2%		
13.370	10.883	8.732		
+3%	-1%	-1%		
14.648	11.165	10.400	8.993	
+0%	-5%	+3%	+7%	
14.841	9.992	10.413	9.447	
0%	-0%	+0%	+1%	
4.953	8.482	11.439	10.124	
0%	+1%	+1%	+1%	
	13.315	10.208	11.481	
	+1%	+1%	-1%	
		8.577	12.840	20.981
		+4%	-1%	+2%
	11.502	8.826	13.266	15.941
	+1%	+0%	+3%	+2%

■ Studio 
 ■ 1D 
 ■ 2D 
 ■ 3D 
 ■ 4D



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2021 jun

Unidades  
Preços (R\$/m<sup>2</sup>) e VGV

## Top5 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	709	15%
Jardim Lindóia	347	7%
Passo da Areia	339	7%
Rio Branco	254	5%
Menino Deus	248	5%
Demais bairros	2.844	60%
Total	4.741	100%

Top5 Bairros - Estoque - Preço R\$ / m<sup>2</sup>

Bairro	R\$ / m <sup>2</sup>	Em relação à média
Moinhos de Vento	16.081	42%
Bela Vista	14.593	29%
Jardim Europa	14.109	24%
Três Figueiras	13.607	20%
Auxiliadora	13.352	18%
Demais bairros	9.180	-19%
Média Geral	11.350	0%

## Top5 Bairros - VGV (R\$)

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	730.170.525	16%
Rio Branco	386.117.560	8%
Bela Vista	376.524.554	8%
Mont Serrat	301.213.056	7%
Moinhos de Vento	296.007.734	6%
Demais bairros	2.503.877.274	55%
Total	4.593.910.703	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



# VENDAS



ALPHAPLAN



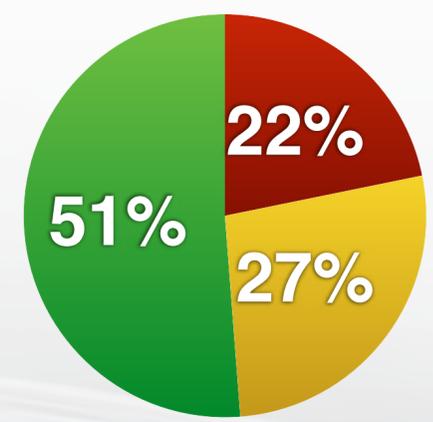
# VENDAS

## VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

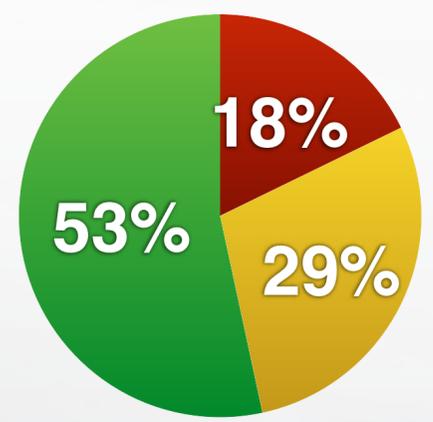
Ref.: 2021 jun

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



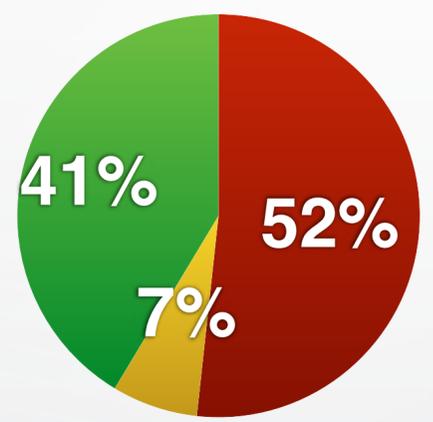
**656**



**607**



**20**



**29**

**Totais**

700

525

350

175

0



**Mercado**



**Residencial Vertical**



**Comercial**



**Horizontal**



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

# Vendas Residencial Vertical - Por Faixas de m<sup>2</sup> área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 jun

## Unidades e Preços (R\$/m<sup>2</sup>)

Unidades

332
44
31
50
67
17
33
22
11
607

até 30 m <sup>2</sup>
31 a 45 m <sup>2</sup>
46 a 55 m <sup>2</sup>
56 a 65 m <sup>2</sup>
66 a 85 m <sup>2</sup>
86 a 100 m <sup>2</sup>
101 a 130 m <sup>2</sup>
131 a 180 m <sup>2</sup>
mais de 180m <sup>2</sup>



Preços Médios (R\$/m<sup>2</sup>)

13.500	15.595	
9.172	11.402	13.341
8.348	10.476	12.175
7.232	12.298	9.830
10.005	10.140	10.616
12.071	14.188	9.319
11.848	13.911	12.607
11.086	12.255	13.450
7.386	16.798	13.680

■ Lançamento    
 ■ Em construção    
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

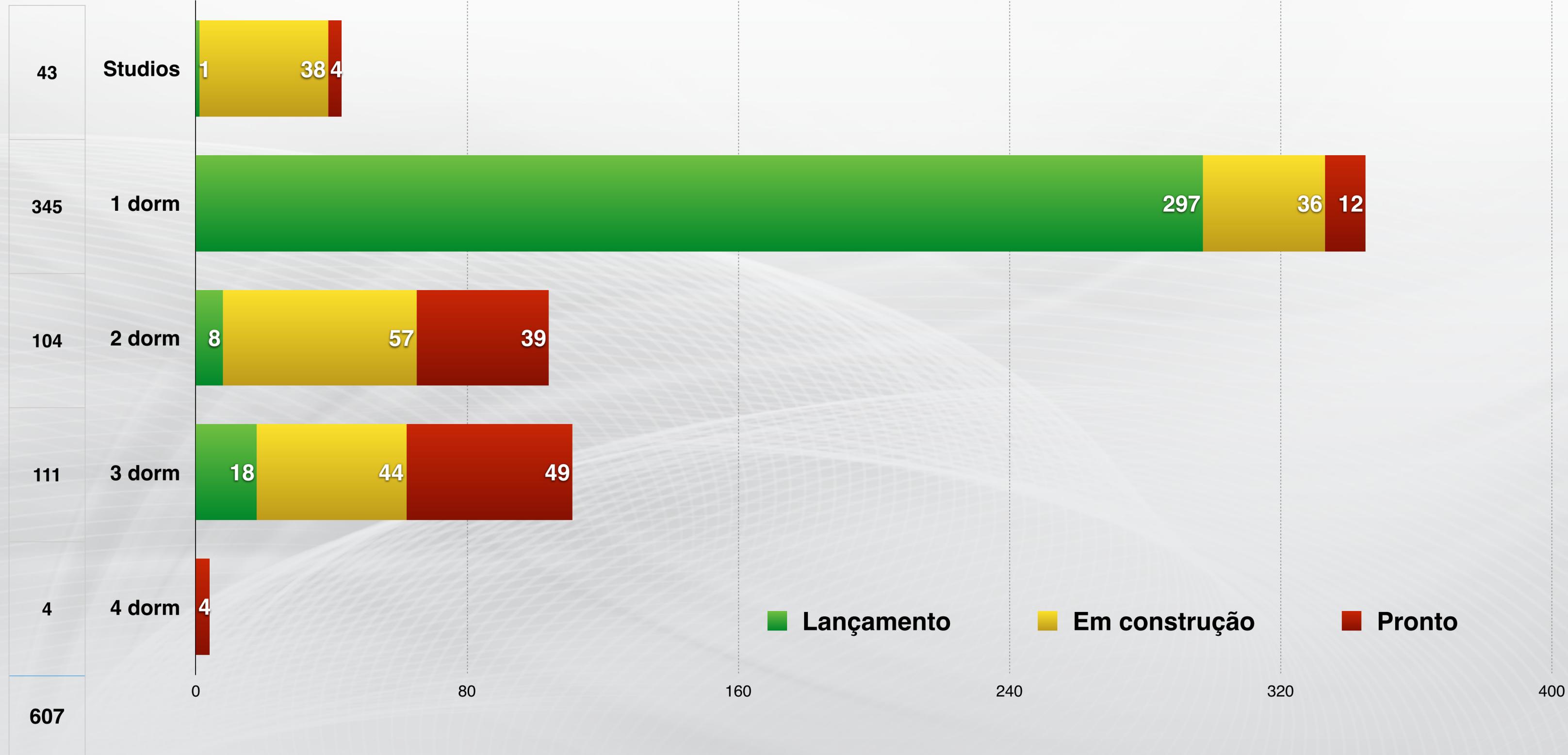
VENDAS

# Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 jun

Unidades

Unidades





ALPHAPLAN



órulo

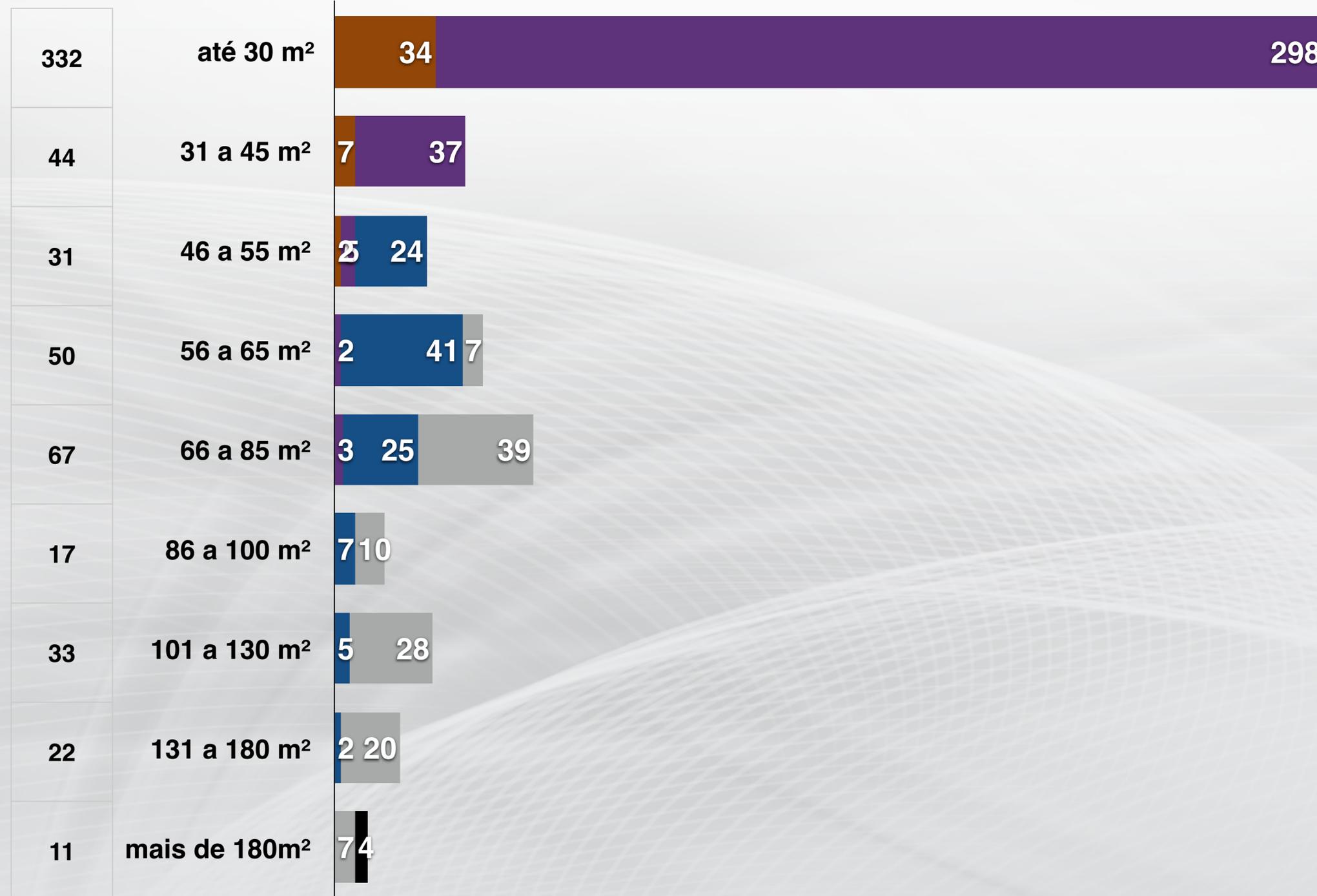
VENDAS

# Venda Residencial Vertical - Por Faixas de m<sup>2</sup> área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2021 jun

Unidades e  
Preços (R\$/m<sup>2</sup>)

Unidades



Preços Médios (R\$/m<sup>2</sup>)

16.634	13.458		
13.289	11.819		
14.956	12.044	9.286	
	10.554	10.987	10.483
	9.260	10.704	10.139
		11.423	8.919
		11.821	13.301
		7.289	13.125
			14.744
			13.045

■ Studio 
 ■ 1D 
 ■ 2D 
 ■ 3D 
 ■ 4D

607



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2021 jun

VGV (R\$), Unidades  
e Preços (R\$/m<sup>2</sup>)

Top5 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m <sup>2</sup>
Rio Branco	140.640.882	37%	13.696
Petrópolis	47.739.832	12%	13.395
Menino Deus	32.090.767	8%	12.238
Mont Serrat	28.522.950	7%	14.701
Jardim Lindóia	25.030.279	7%	9.701
Demais bairros	108.797.452	28%	10.367
Total	382.822.162	100%	11.819

Top5 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m <sup>2</sup>
Rio Branco	337	56%	13.696
Petrópolis	44	7%	13.395
Jardim Lindóia	31	5%	9.701
Menino Deus	28	5%	12.238
Bom Jesus	24	4%	7.357
Demais bairros	143	24%	10.629
Total	607	100%	11.819



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



# LANÇAMENTOS



ALPHAPLAN

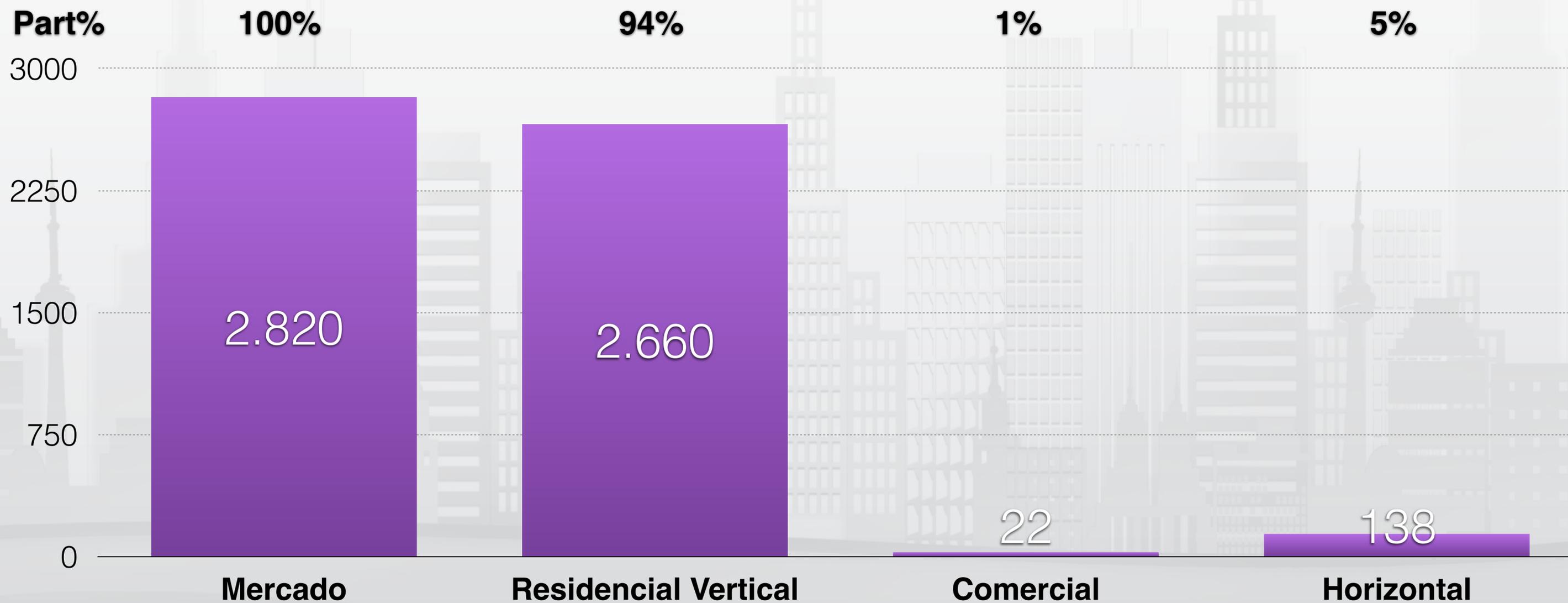


**Orulo LANÇAMENTOS**

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

Ref.: 2021 jun

Part% e Unidades





ALPHAPLAN

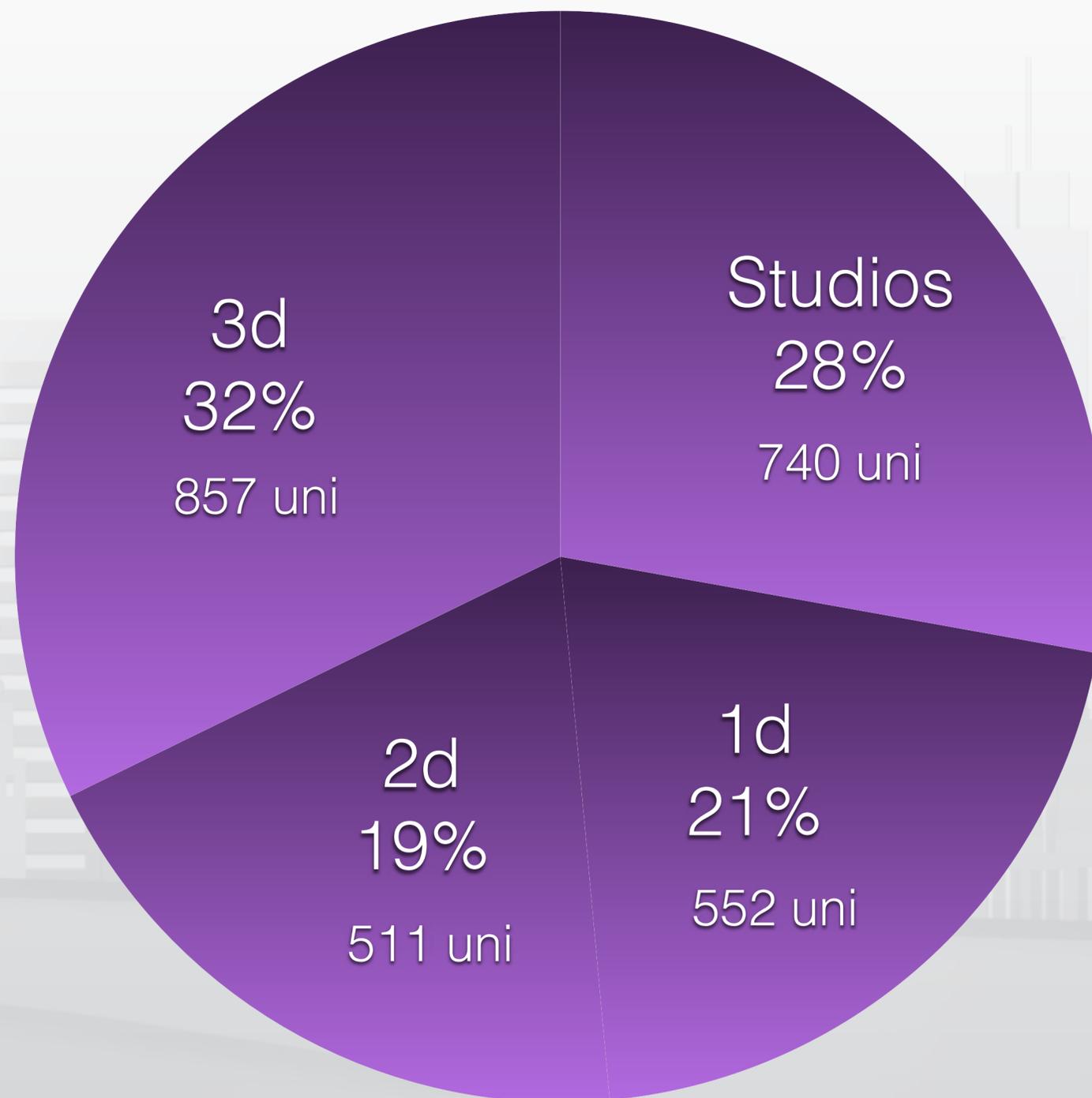


Órulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2021 jun

part% - unidades



1.292 unidades Compactas  
49%



ALPHAPLAN



Orulo LANÇAMENTOS

Lançamento Residencial Vertical -  
Por Faixas de m<sup>2</sup> área privativa e Por Número de Dorms

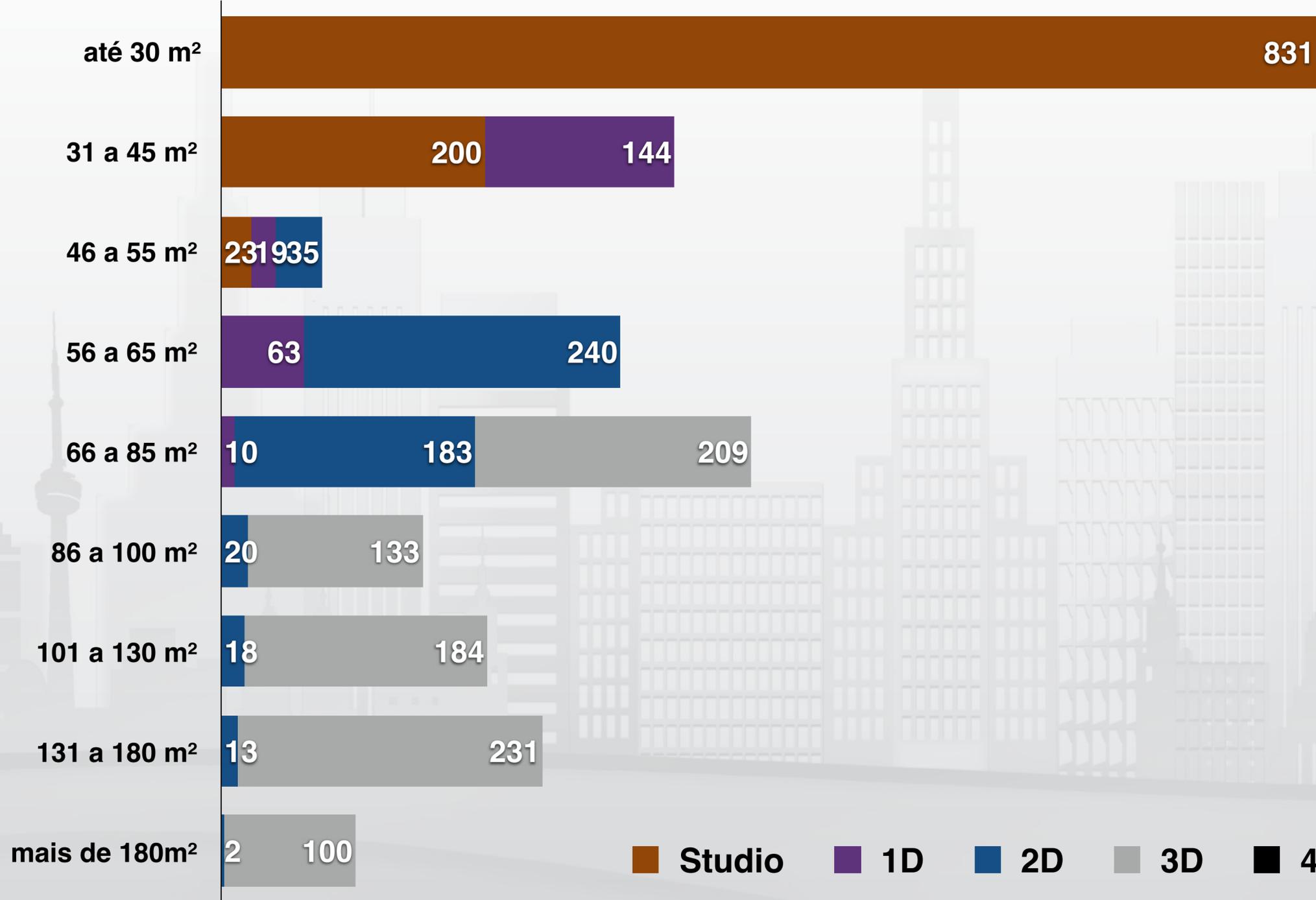
Ref.: 2021 jun

Unidades e  
Preços (R\$/m<sup>2</sup>)

Últimos 12 meses até a data de referência

Unidades

831
344
77
303
402
154
202
244
103
2.660



Preços Médios (R\$/m<sup>2</sup>)

14.816				
10.597	11.854			
11.650	9.735	12.608		
	10.786	10.490		
	11.171	10.304	9.659	
	12.178	11.868	10.247	
		9.236	11.304	
		9.016	11.213	
		8.425	11.530	

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D



ALPHAPLAN

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

Ref.: 2021 jun

Unidades e  
VGV (R\$)

Top5 Bairros - Lançamento - Unidades

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m <sup>2</sup>
Rio Branco	704	26%	13.472
Três Figueiras	307	12%	14.565
Mont Serrat	246	9%	12.826
Petrópolis	238	9%	10.888
Jardim do Salso	229	9%	11.165
Demais bairros	936	35%	9.549
Total	2.660	100%	10.849

Top5 Bairros - Lançamento - VGV

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m <sup>2</sup>
Rio Branco	661.182.908	28%	13.472
Petrópolis	317.016.248	13%	10.888
Três Figueiras	235.272.596	10%	14.565
Mont Serrat	231.423.201	10%	12.826
Jardim do Salso	153.094.640	6%	11.165
Demais bairros	765.962.721	32%	9.549
Total	2.363.952.314	100%	10.849



**SINDUSCON-RS**

**ALPHAPLAN**

*inteligência em pesquisas*



**órulo**