

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (JUL2021)

AGO2021



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 jul

(Excluído CVA)

Estoque Geral: **5.901** ^{+2%} unidades

R\$ 5.416 MM em VGV

334 empreendimentos

R\$/m² médio: 11.411

^{+1%}

Qtde	Tipo	R\$/m²
4.861	Residencial Vertical	11.522
772	Comercial	12.786
268	Horizontal	5.846

362 unidades (59,9%)
Residenciais Verticais

21% Studios / 13% 1dorm / 29% 2dorm / 34% 3dorm / 3% 4dorm

R\$/m² 14.478 11.841 10.297 11.836 16.974

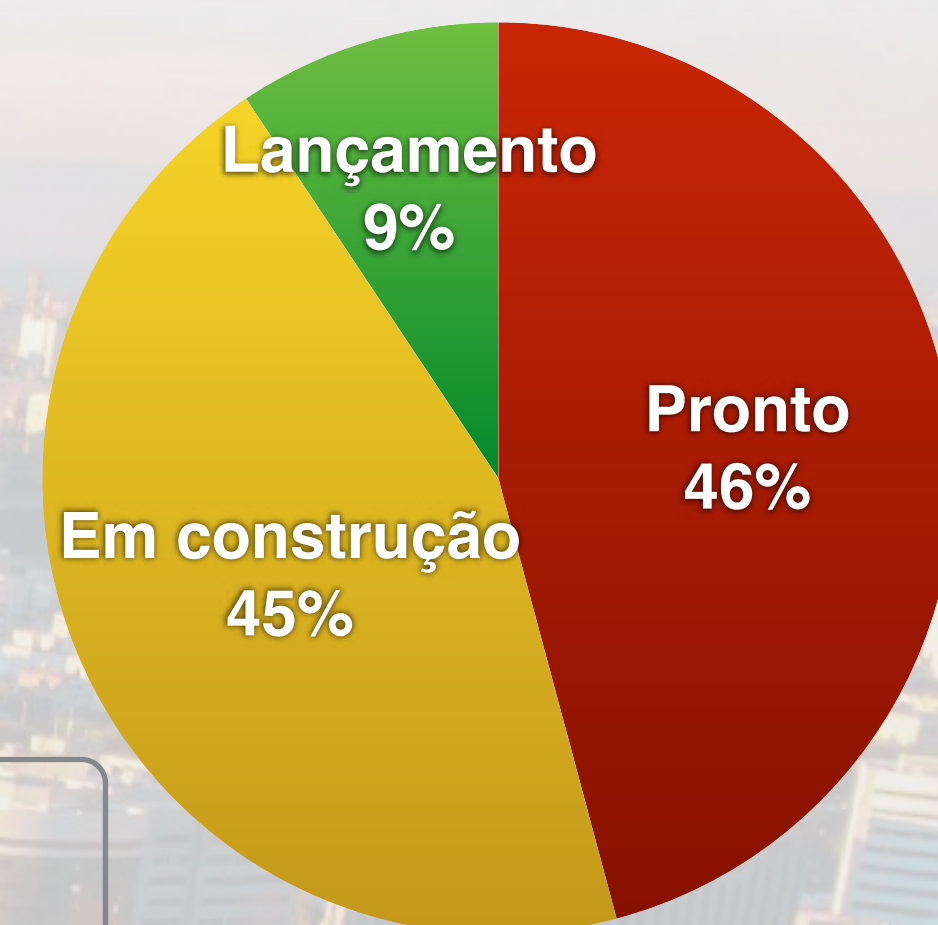
Vendas do mês: **362** ^{anterior 656} unidades

R\$ 303 MM em VGV

Lançamentos mês: **142** ^{anterior 314} unidades

R\$ 297 MM em VGV

Status do Estoque



Venda sobre Oferta (VsO): 6,1%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 2,2%

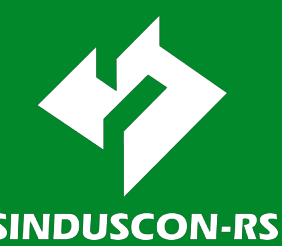
Absorção da Oferta: 3,9%

Anterior

10,6%

5,1%

5,5%



ALPHAPLAN

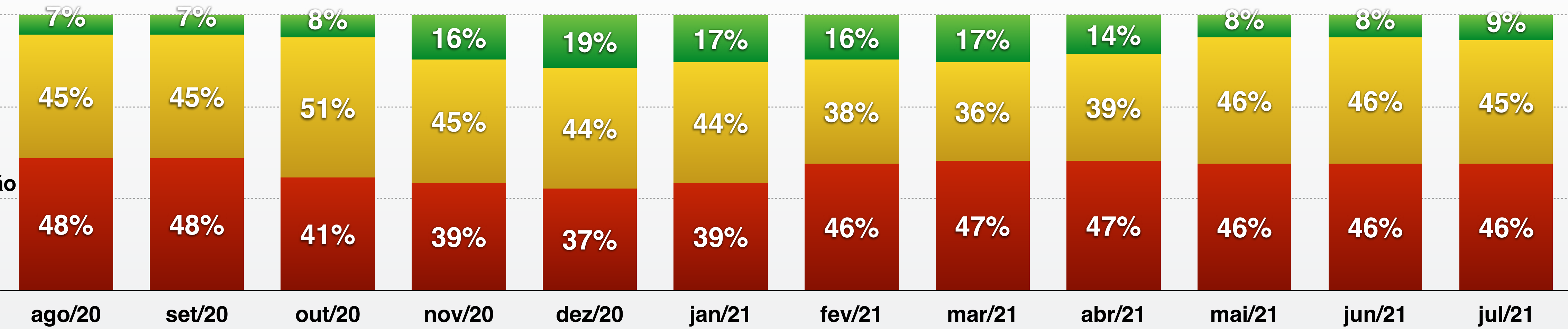


MERCADO EM 12 MESES

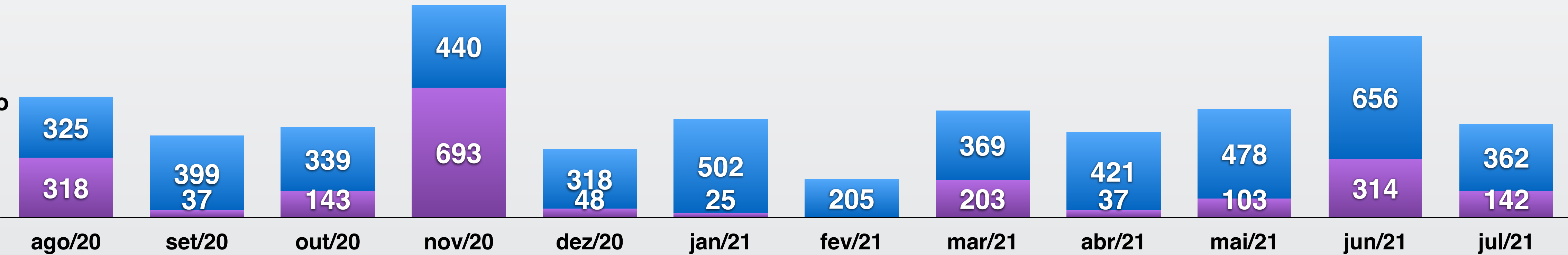
Ref.: 2021 jul

(Excluído CVA)

Estoque
Lançamento
Em construção
Pronto



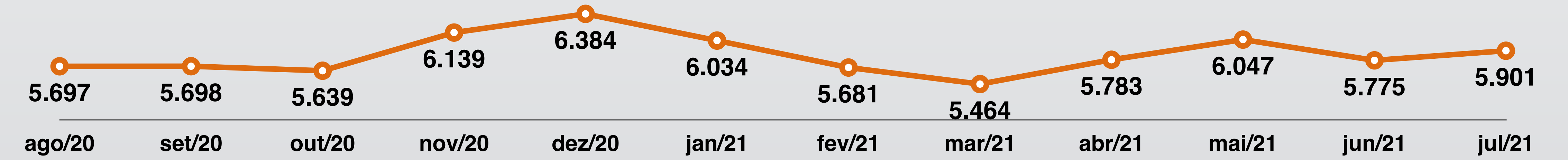
Venda
Lançamento



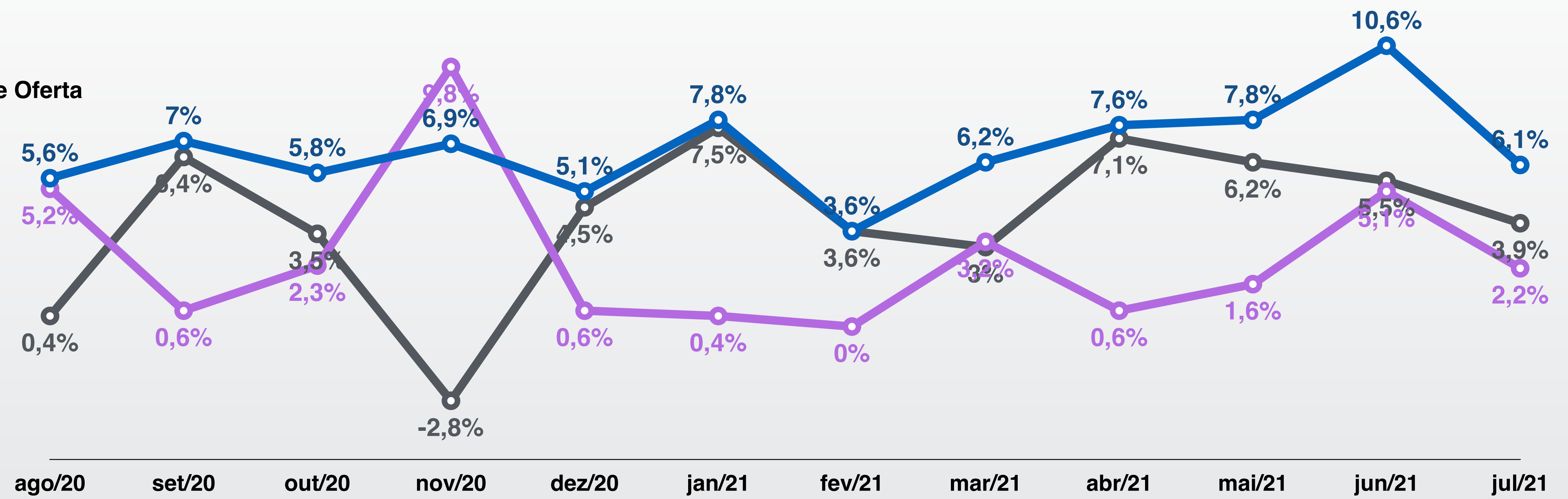
Total de empreendimentos do relatório

ago/20	335	335	335	341	342	340	319	320	328	337	334	334
--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

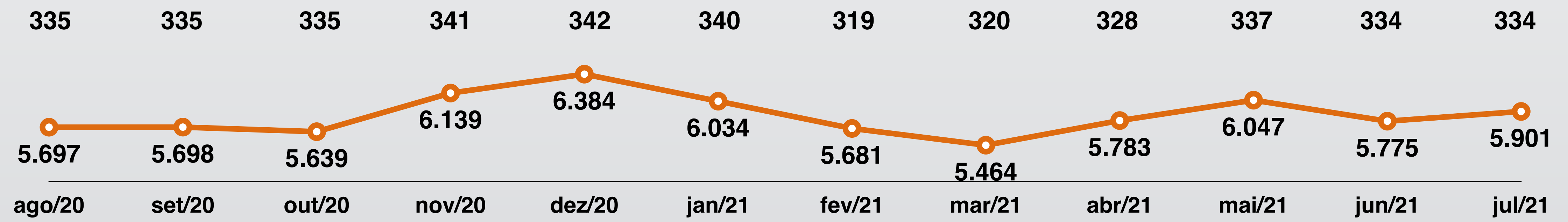
Estoque



-  VSO
-  LSO
-  Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

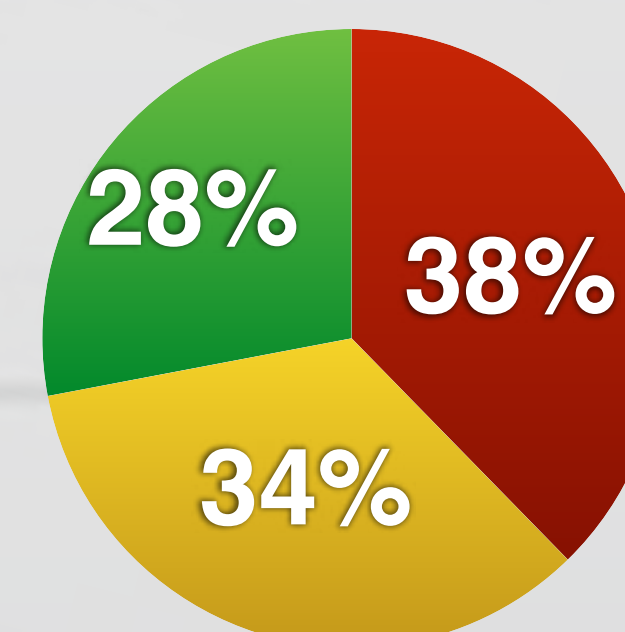
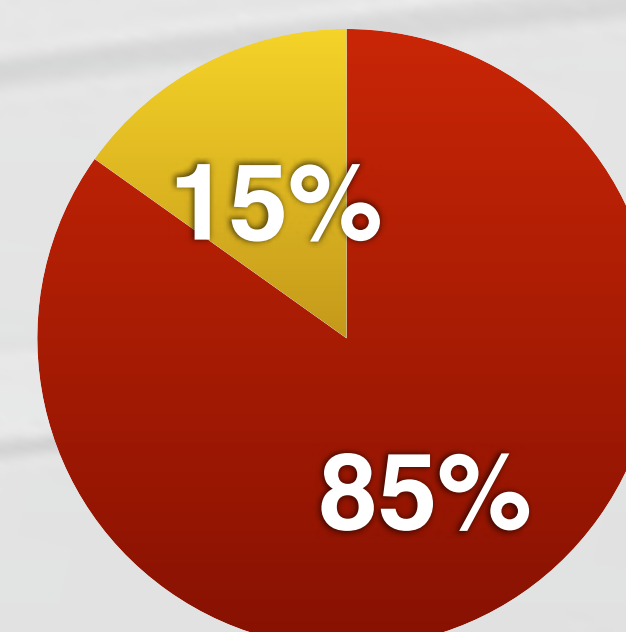
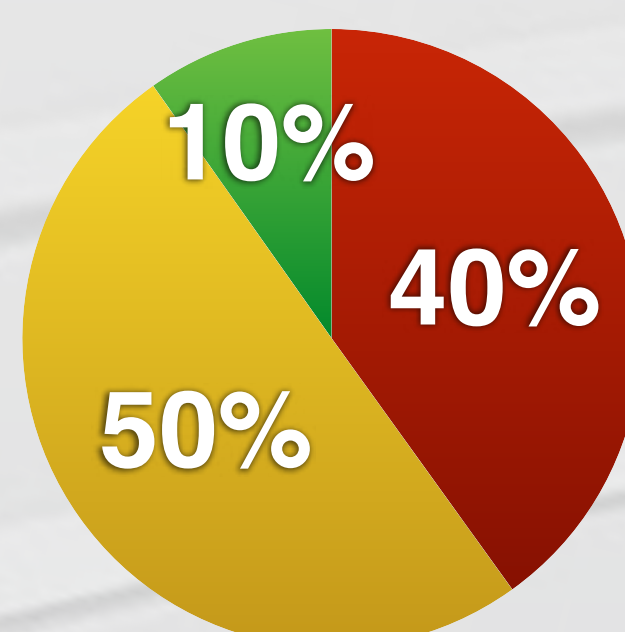
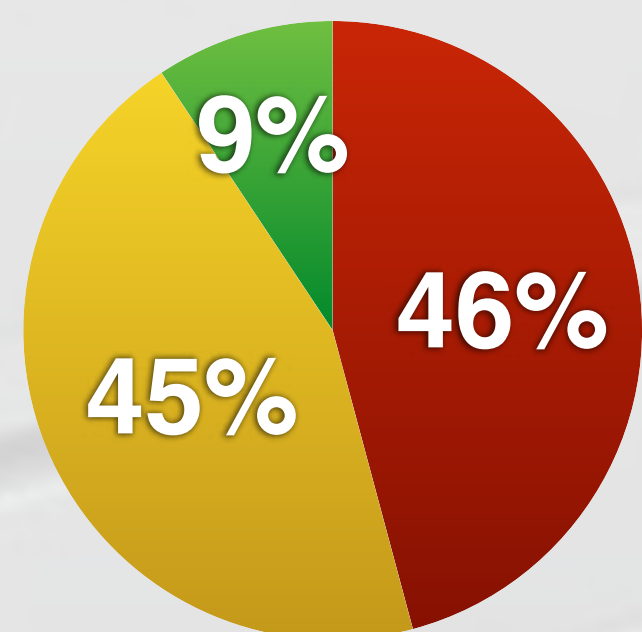
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 jul

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais

5.901 2%

4.861 2%

772 -5%

268 34%

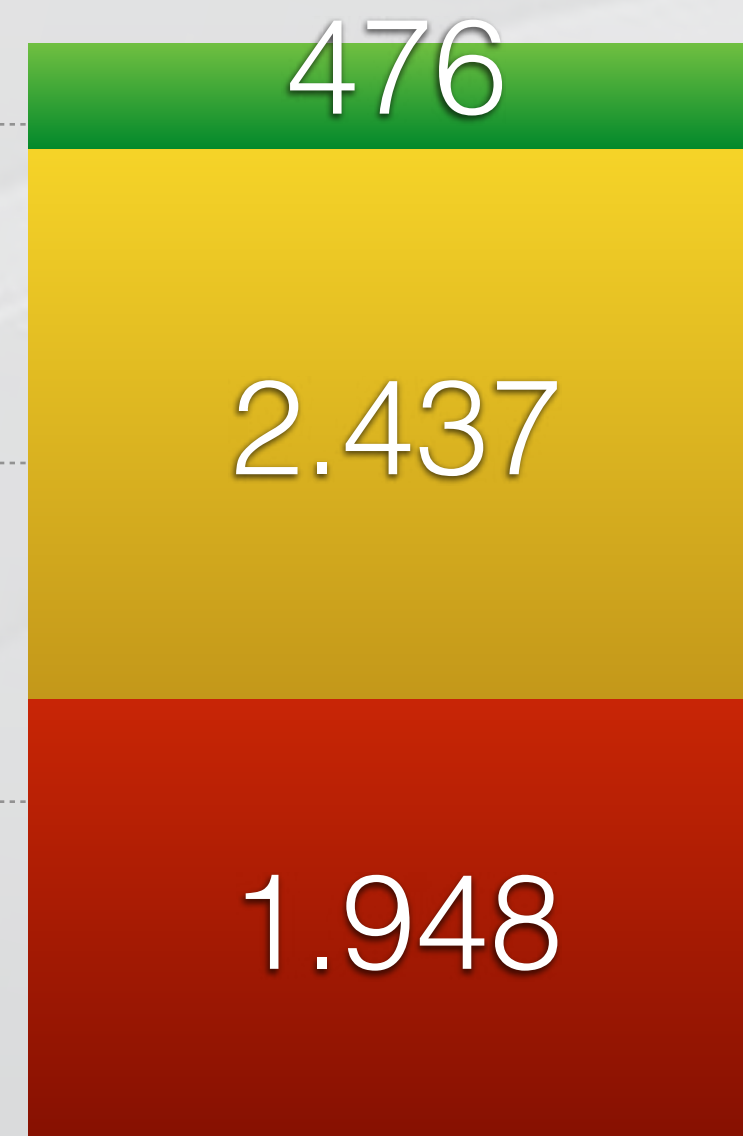
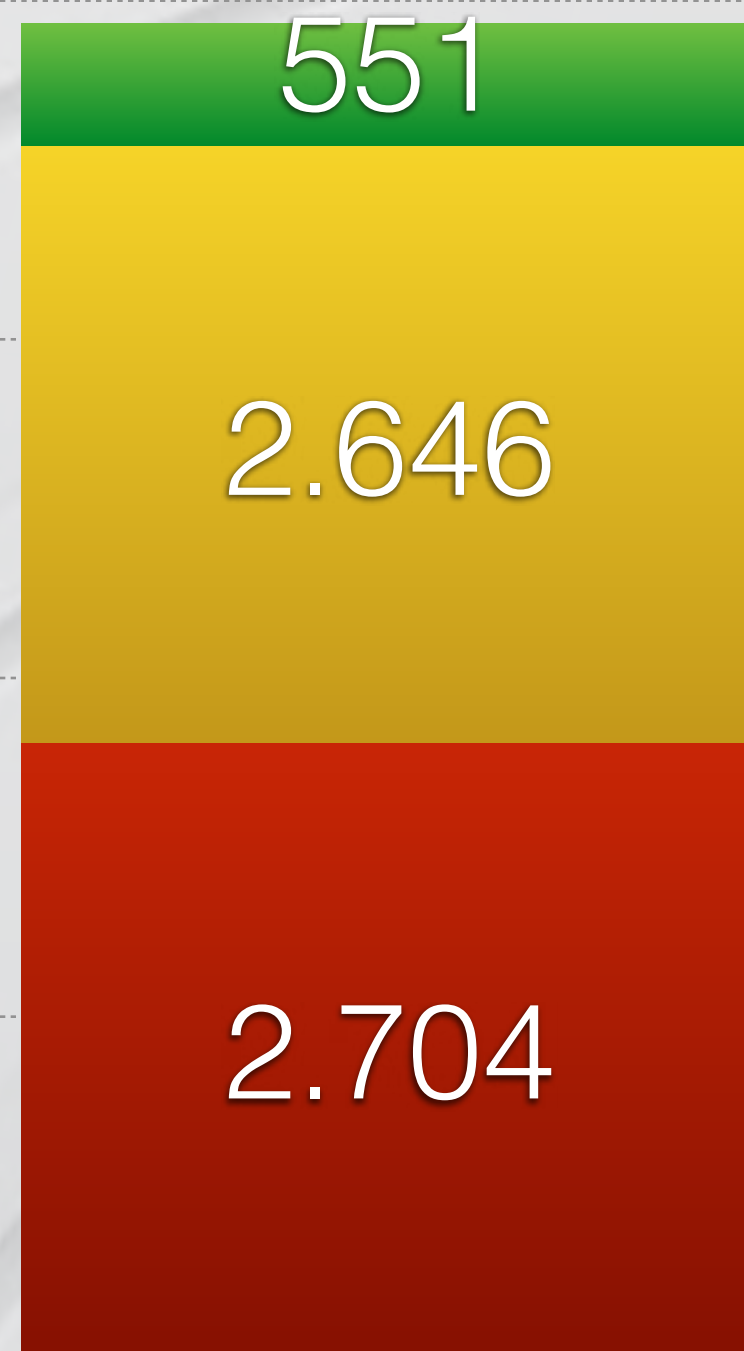
6000

4500

3000

1500

0



Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal

Unidades		
anterior	atual	
378	406	+7%
699	691	-1%
408	401	-2%
985	997	+1%
1.112	1.139	+2%
295	295	0%
366	382	+4%
258	291	+13%
259	259	0%
4.760	4.861	+2%

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

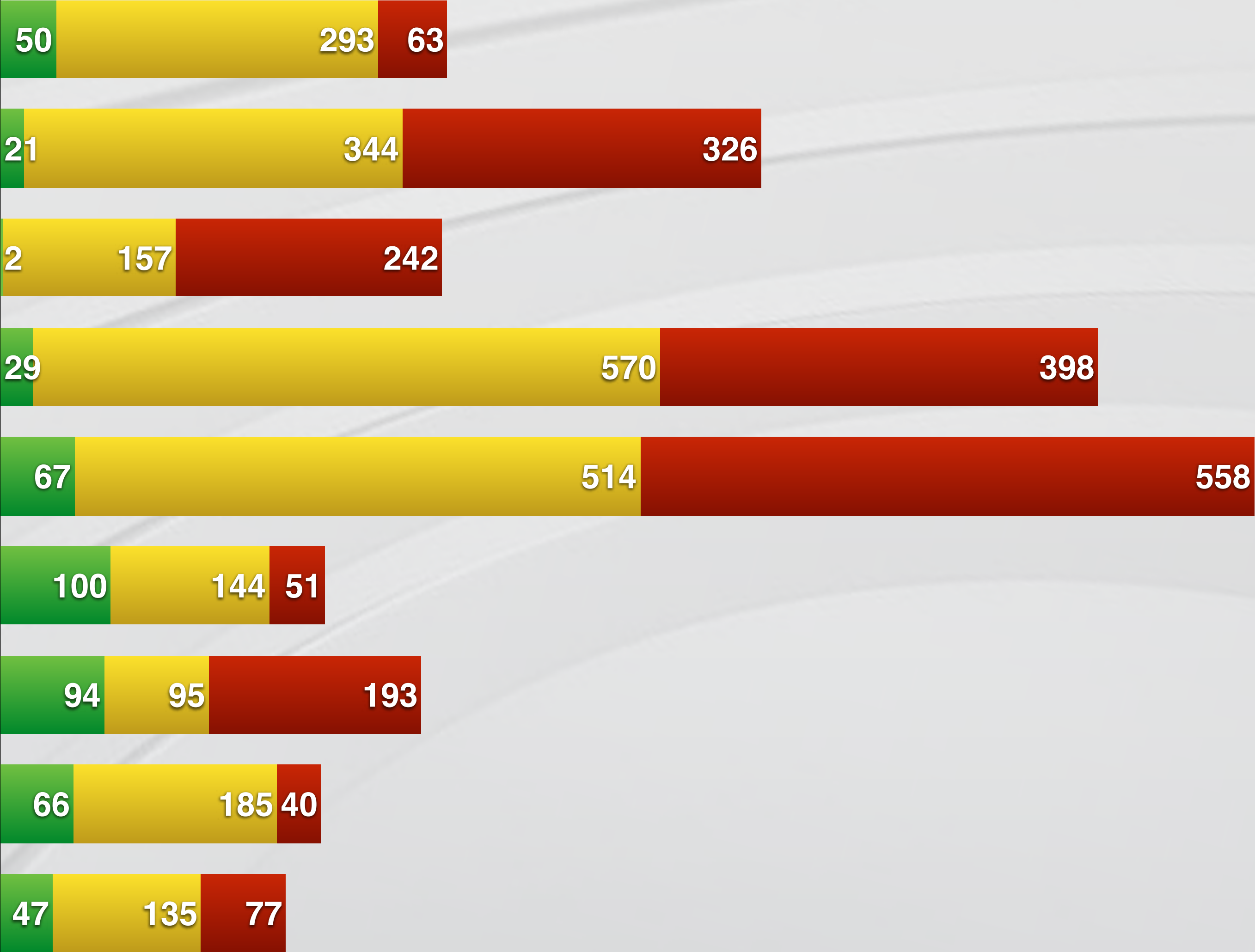
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²

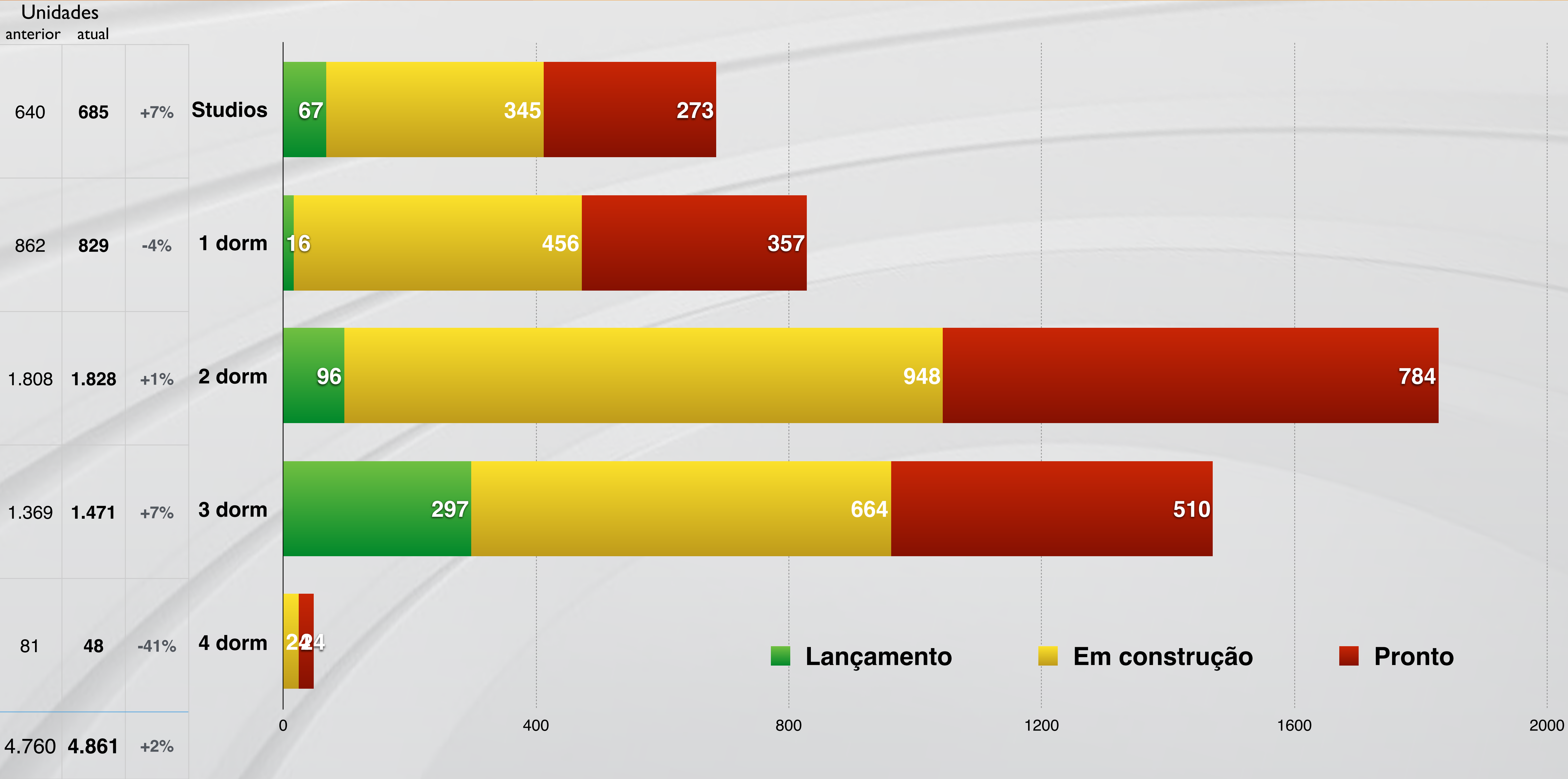


Lançamento

Em construção

Pronto

Preços Médios (R\$/m²)		
10.744	15.327	18.686
10.102	12.602	12.514
9.418	12.421	10.953
9.443	11.976	10.253
10.341	11.002	10.043
10.063	10.521	10.713
10.710	11.493	11.084
12.232	12.232	13.087
11.842	14.099	13.868



Unidades		
anterior	atual	
378	406	+7%
699	691	-1%
408	401	-2%
985	997	+1%
1.112	1.139	+2%
295	295	0%
366	382	+4%
258	291	+13%
259	259	0%
4.760	4.861	+2%

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

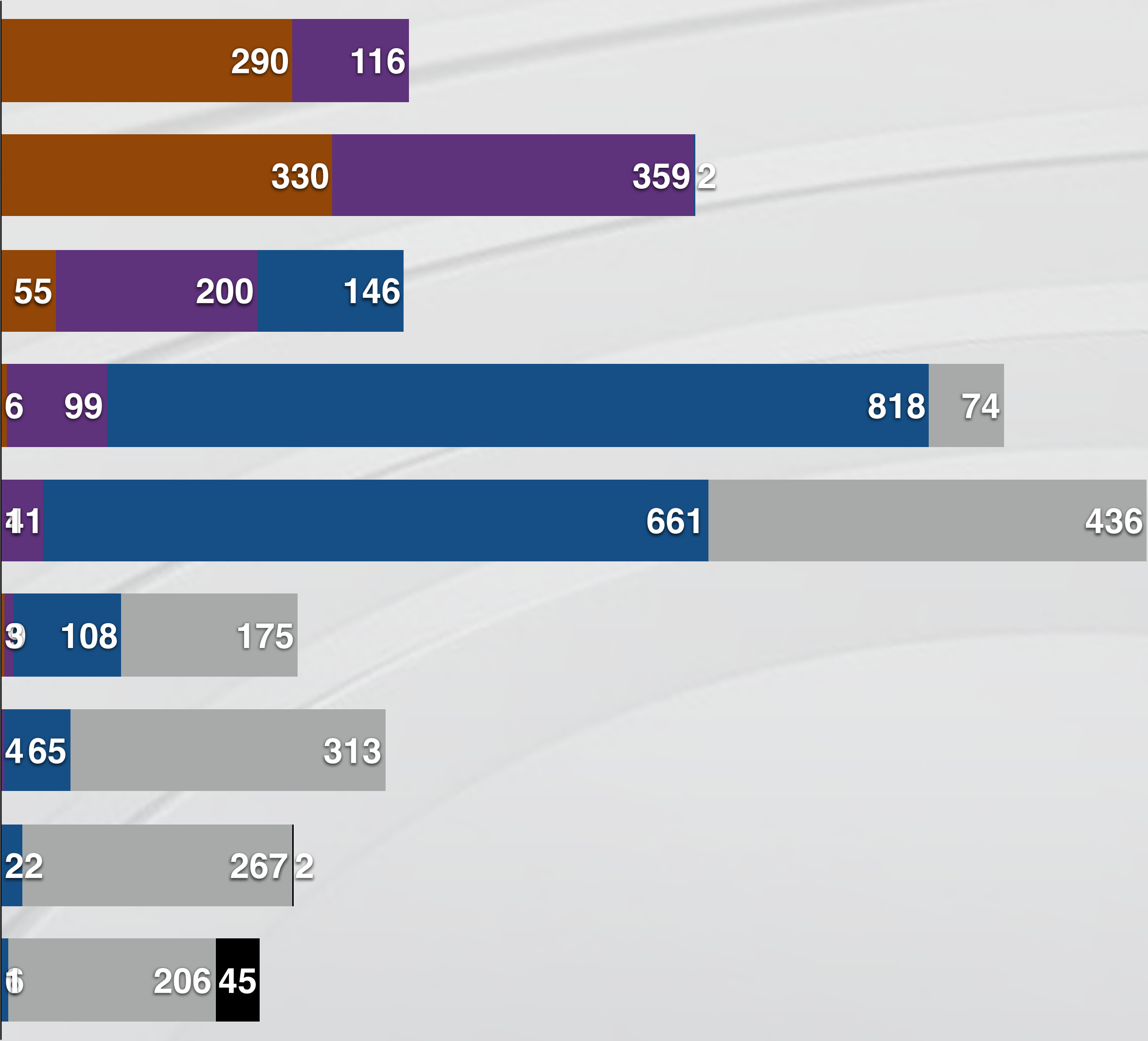
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



Studio1D2D3D4D

Preços Médios (R\$/m²)				
15.135	15.351			
12.955	12.241	13.680		
13.563	11.023	9.048		
14.879	11.122	10.407	9.077	
15.183	10.227	10.655	9.493	
4.953	8.609	11.374	10.281	
	13.723	10.317	11.435	
		8.670	13.518	21.342
	11.767	8.877	13.335	17.081



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

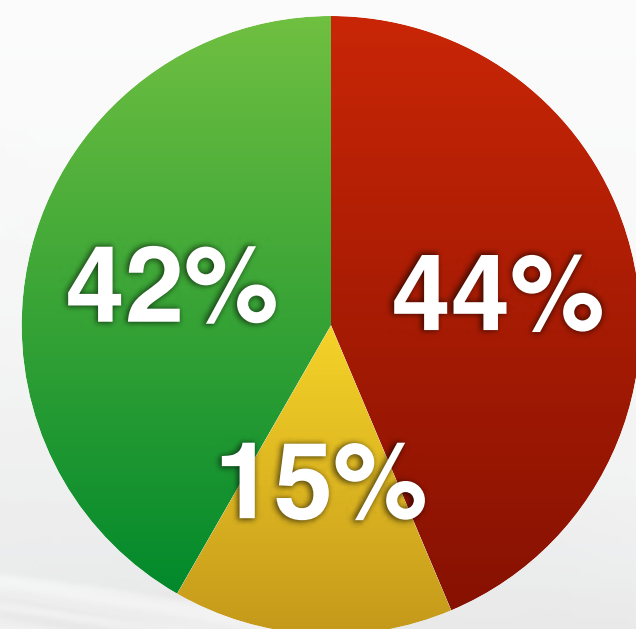
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

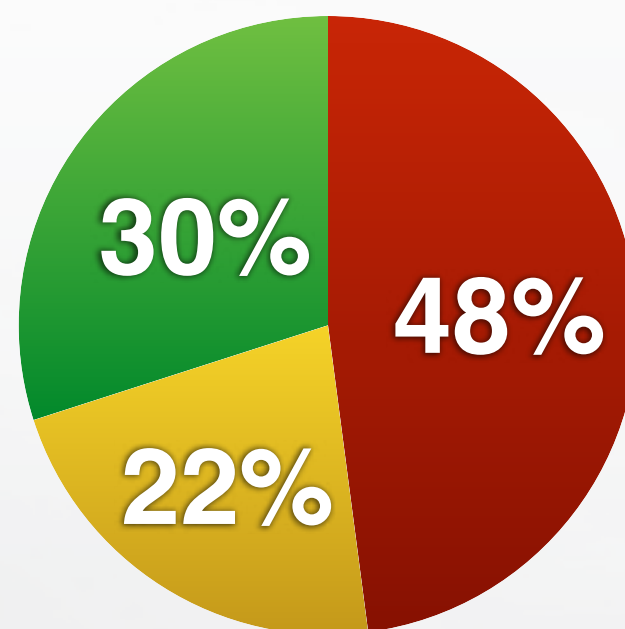
Ref.: 2021 jul

Part% e Unidades

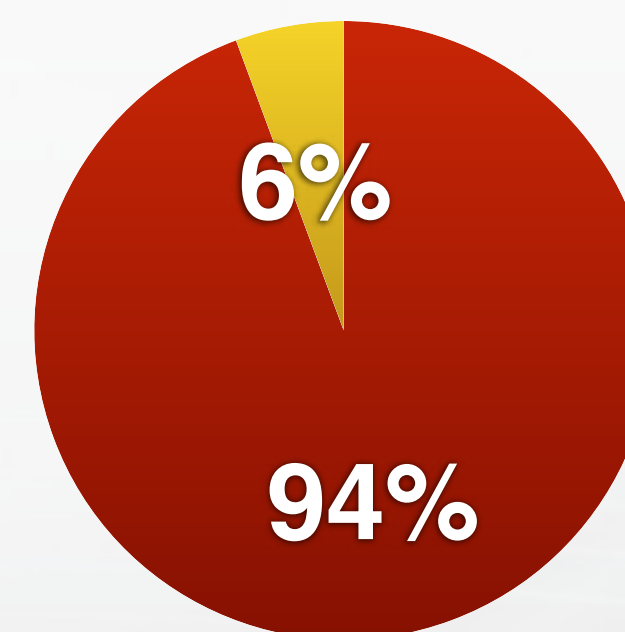
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



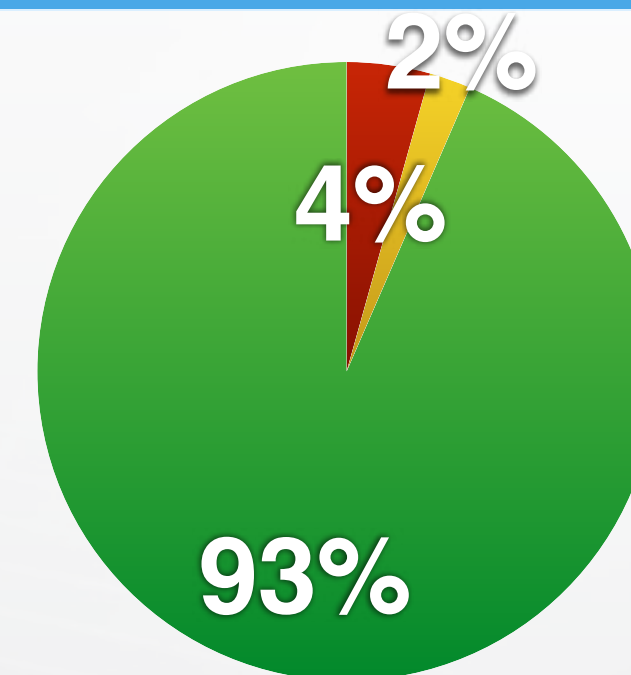
362



217



53



92

Totais

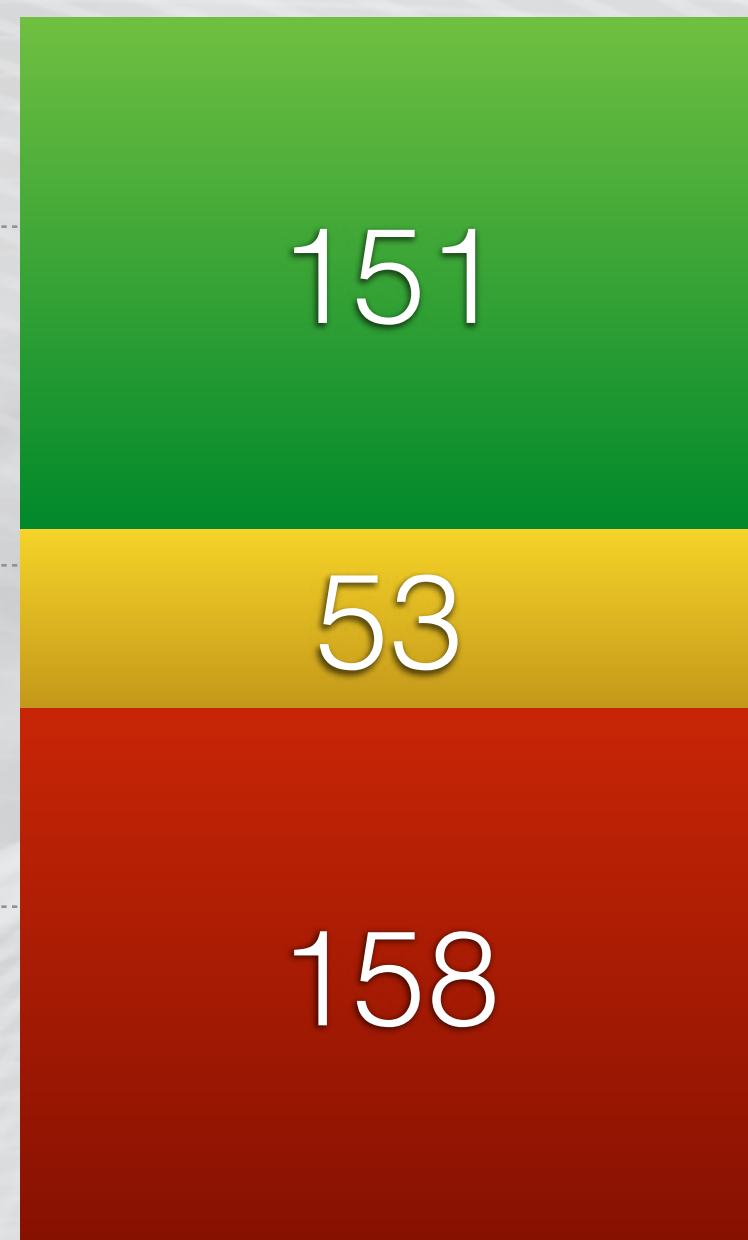
400

300

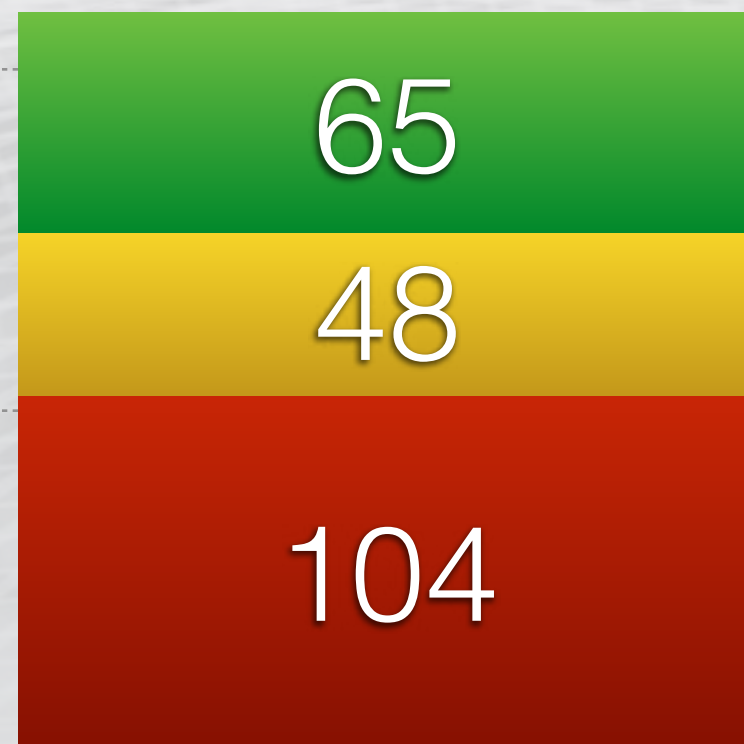
200

100

0



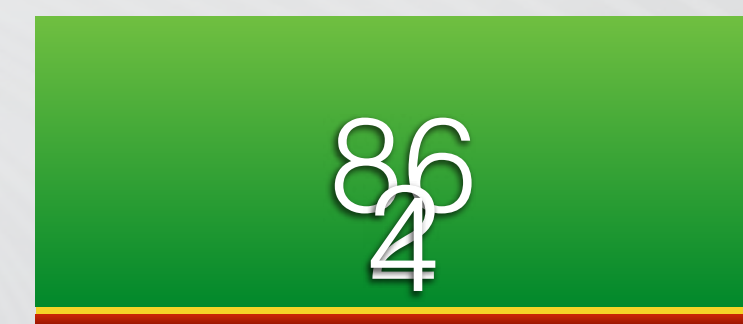
Mercado



Residencial Vertical

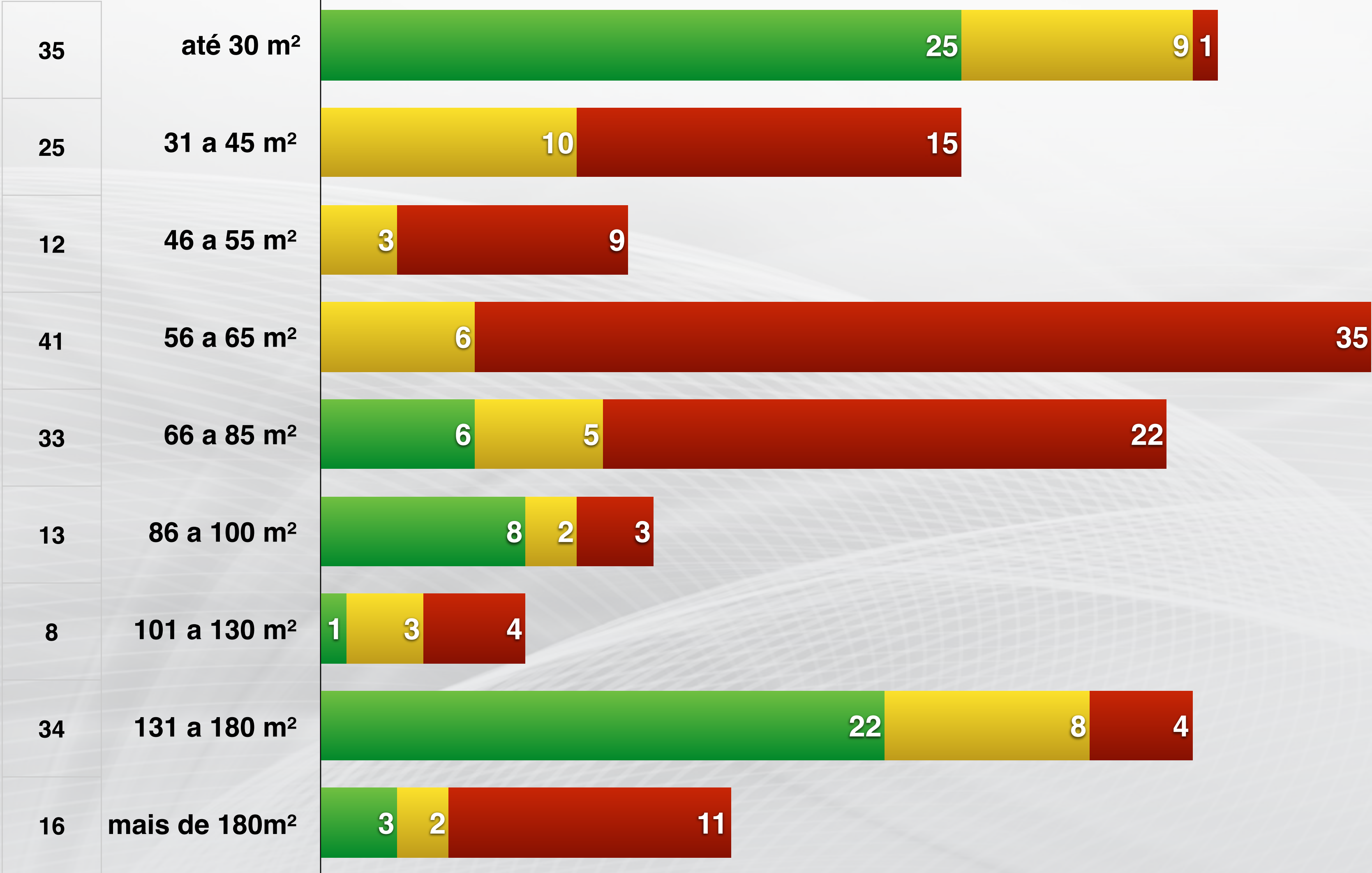


Comercial



Horizontal

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

10.744	14.954	16.243
	13.695	12.663
	14.812	12.695
	12.339	10.415
9.981	11.738	9.383
8.401	9.454	8.944
13.876	13.677	10.375
13.004	14.197	15.295
8.927	12.733	14.562

Lançamento

Em construção

Pronto



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

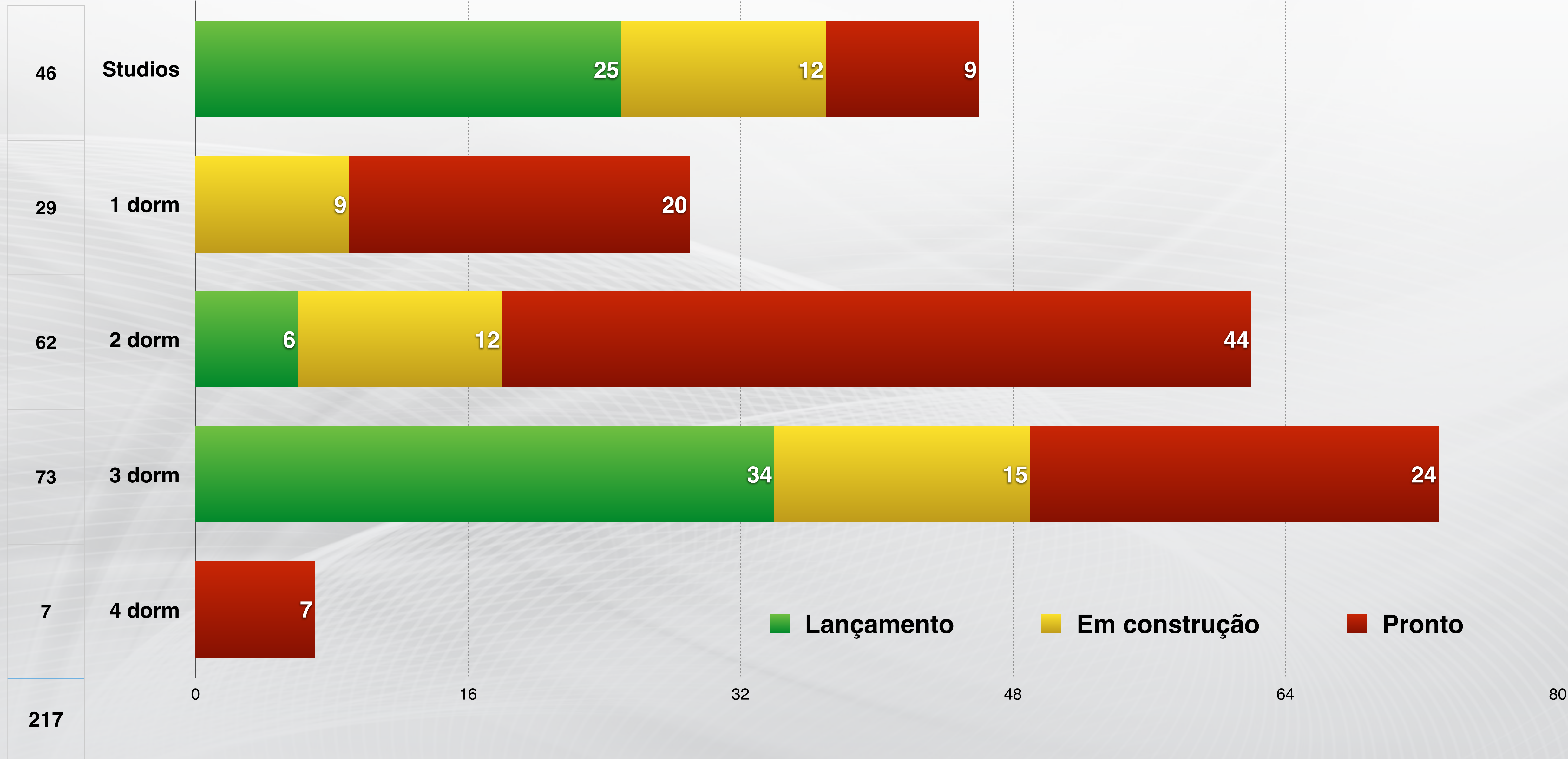
VENDAS

Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

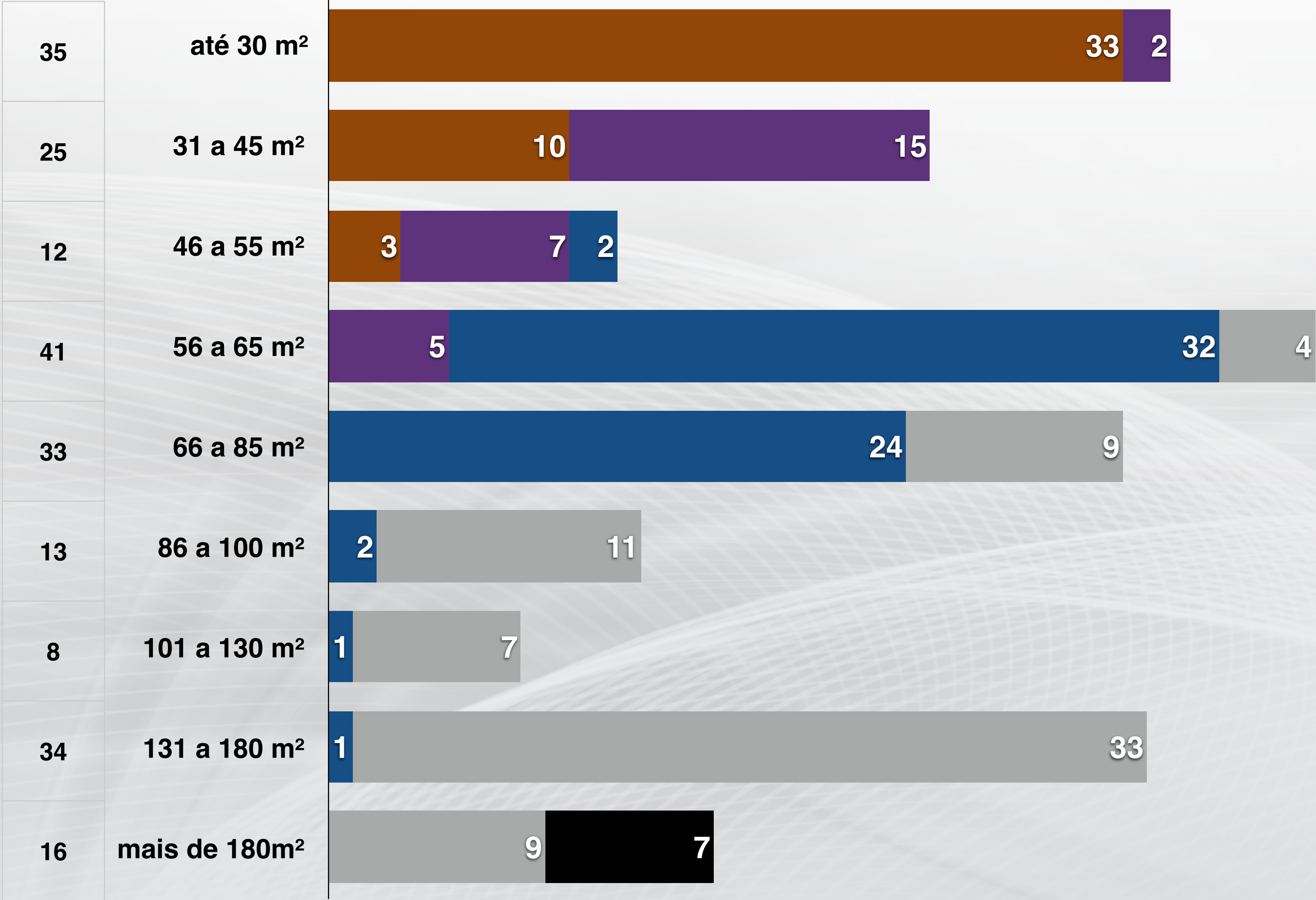
Ref.: 2021 jul

Unidades

Unidades



Unidades



■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D

Preços Médios (R\$/m²)

14.735	9.572			
15.016	12.002			
14.243	12.189	14.308		
	11.631	10.492	10.651	
		9.802	10.346	
		10.416	8.327	
		10.232	12.311	
		9.518	14.756	
			11.240	16.974

Top5 Bairros - Vendas - VGV			
Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m²
Boa Vista	51.140.116	20%	11.715
Moinhos de Vento	39.823.946	16%	15.343
Petrópolis	26.447.970	10%	12.655
Rio Branco	24.847.571	10%	13.139
Bela Vista	20.192.128	8%	15.879
Demais bairros	92.389.488	36%	10.477
Total	254.841.219	100%	11.945

Top5 Bairros - Vendas - Unidades			
Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m²
Cidade Baixa	31	14%	12.013
Petrópolis	26	12%	12.655
Boa Vista	25	12%	11.715
Jardim Lindóia	18	8%	9.769
Menino Deus	16	7%	12.015
Demais bairros	101	47%	10.869
Total	217	100%	11.945



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo