

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (AGO2021)

SET2021



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

Estoque - 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 ago

(Excluído CVA)

Estoque Geral: **5.938** ^{+1%} unidades

R\$ 5.467 MM em VGV
336 empreendimentos
R\$/m² médio: 11.511 ^{+1%}

Qtde	Tipo	R\$/m²
4.932	Residencial Vertical	11.621
750	Comercial	12.766
256	Horizontal	6.024

233 unidades (83%) Residenciais Verticais
15% Studios / 15% 1dorm / 36% 2dorm / 32% 3dorm / 1% 4dorm
R\$/m² 14.736 12.443 11.754 12.090 15.880

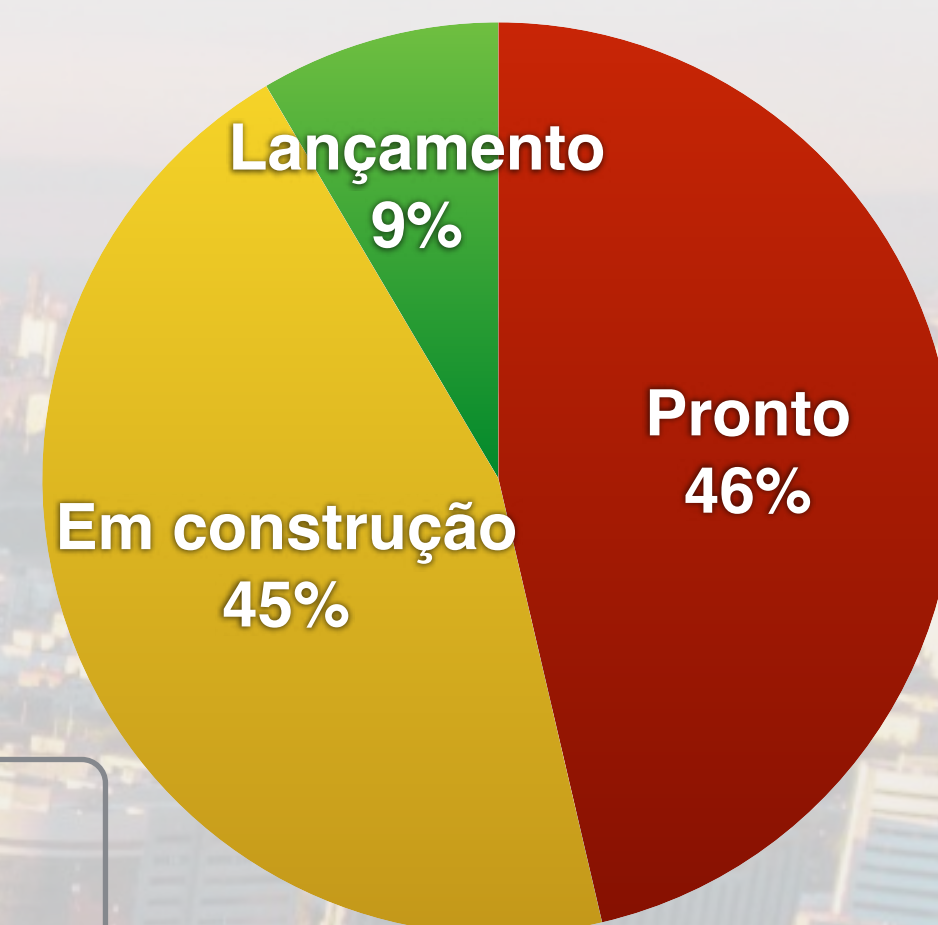
Vendas do mês: **280** ^{anterior 362} unidades

R\$ 271 MM em VGV

Lançamentos mês: **33** ^{anterior 142} unidades

R\$ 30 MM em VGV

Status do Estoque



Venda sobre Oferta (VsO): 4,7%
Lançamento sobre Oferta (LsO): 0,5%
Absorção da Oferta: 4,2%

Anterior

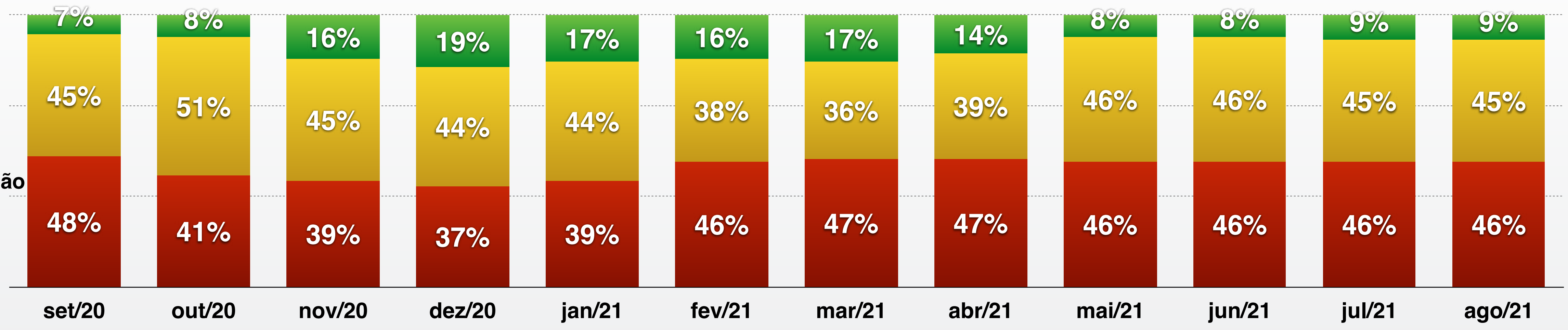
6,1%

2,2%

3,9%

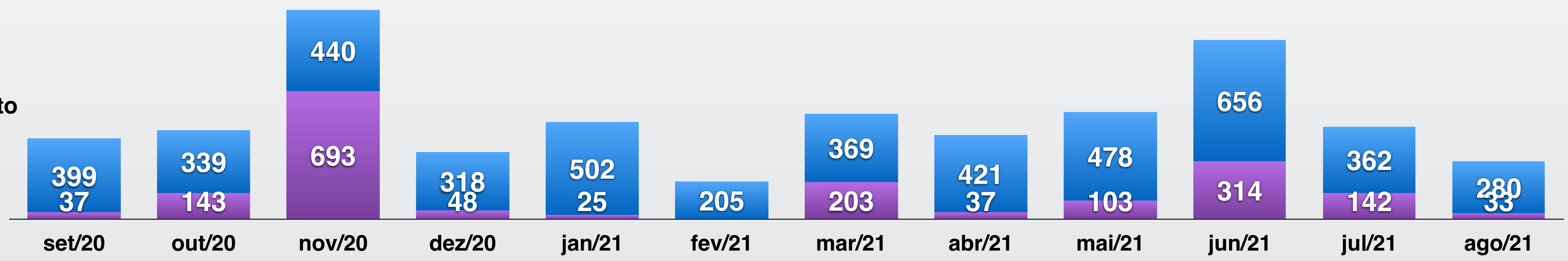
Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Venda

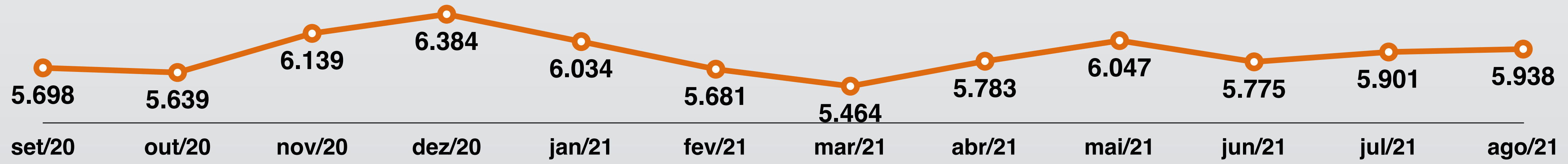
Lançamento

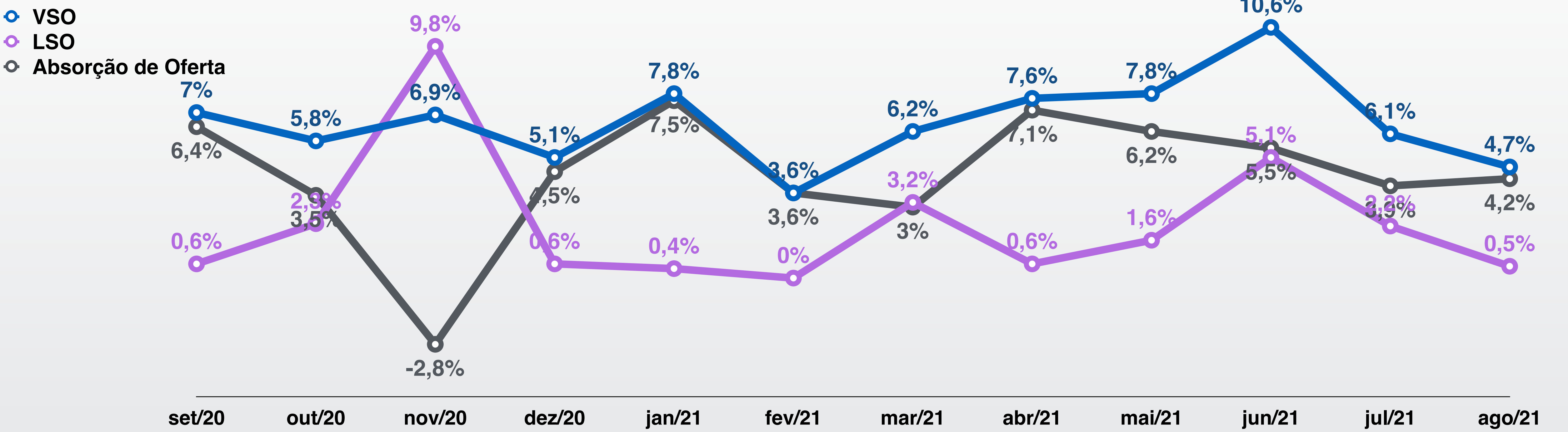


Total de empreendimentos do relatório

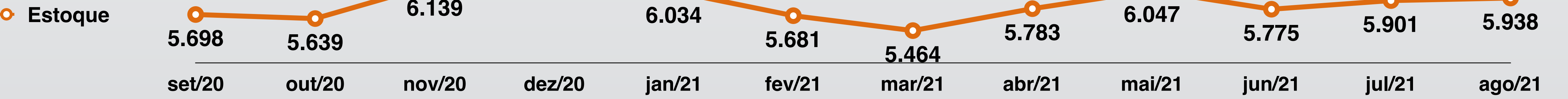
Mês	Total de empreendimentos do relatório
set/20	335
out/20	335
nov/20	341
dez/20	342
jan/21	340
fev/21	319
mar/21	320
abr/21	328
mai/21	337
jun/21	334
jul/21	334
ago/21	336

Estoque





Total de empreendimentos do relatório





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

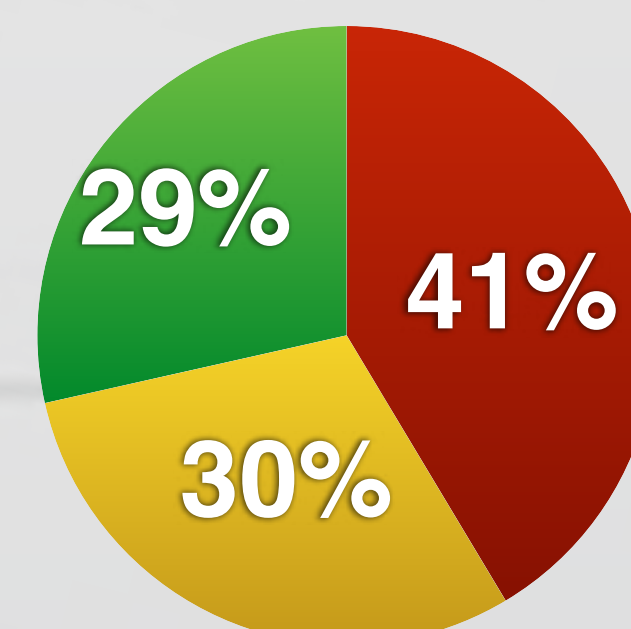
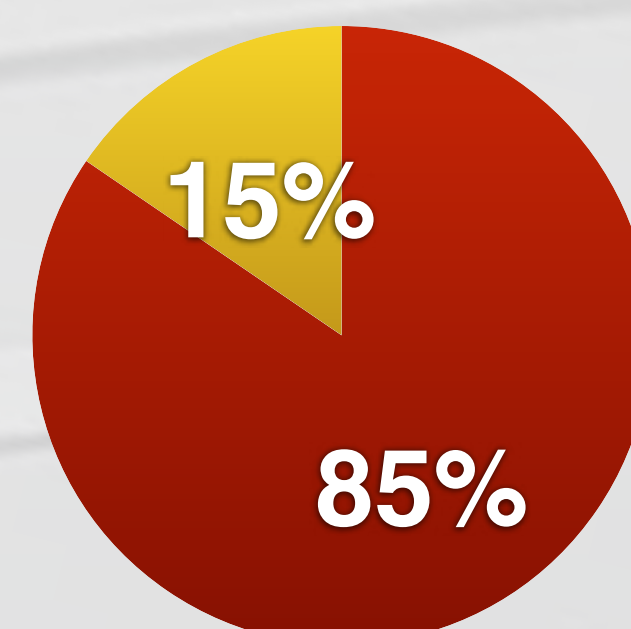
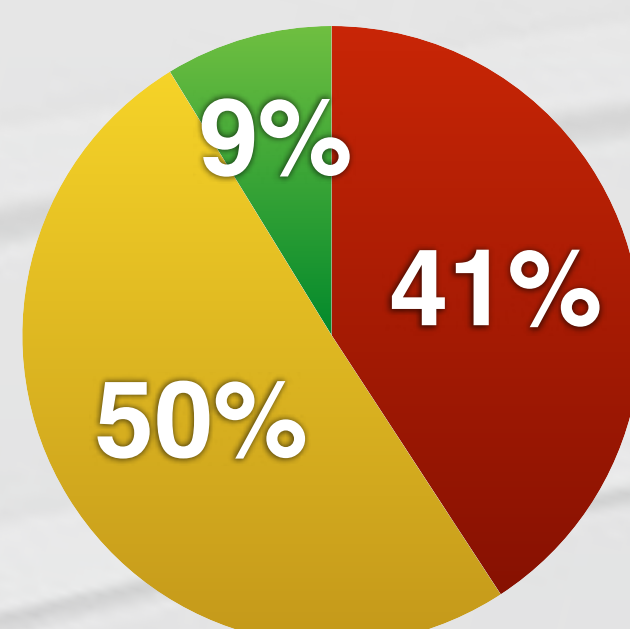
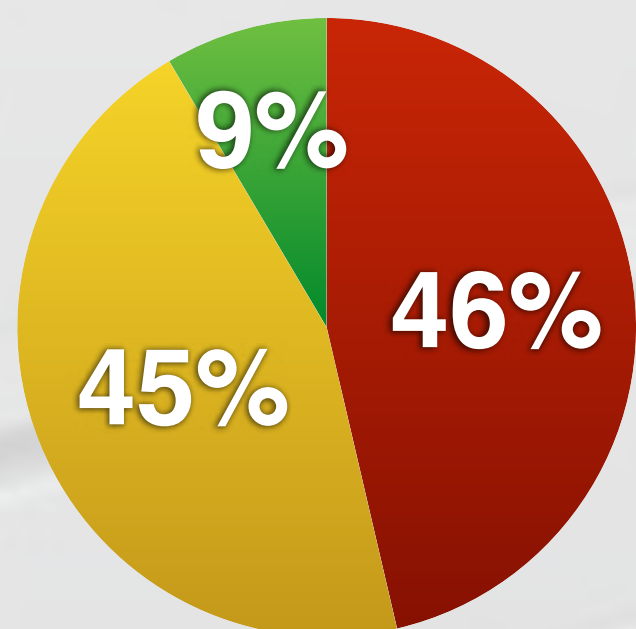
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 ago

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais

5.938 +1%

4.932 +1%

750 -3%

256 -4%

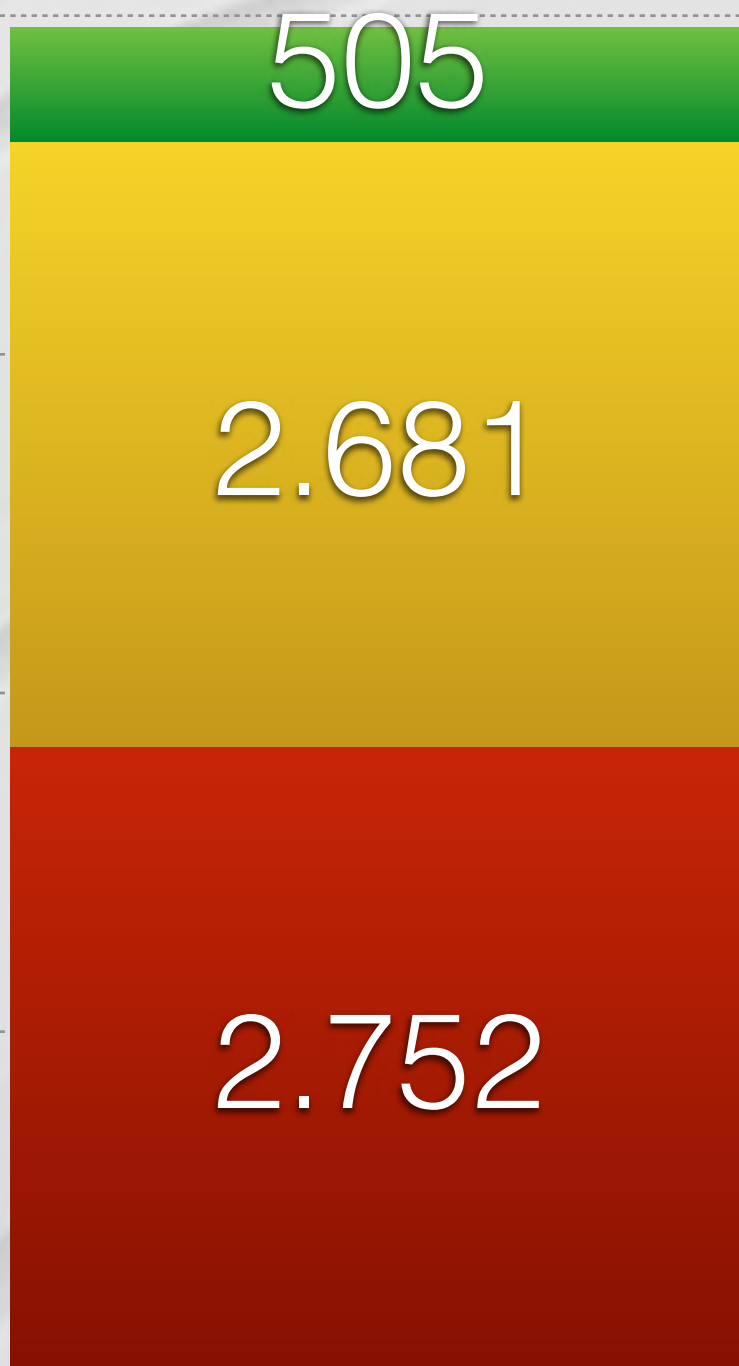
6000

4500

3000

1500

0



Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal

Unidades		
anterior	atual	
406	397	-2%
691	673	-3%
401	394	-2%
997	1.021	+2%
1.139	1.204	+6%
295	309	+5%
382	387	+1%
291	291	0%
259	256	-1%
4.861	4.932	+1%

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

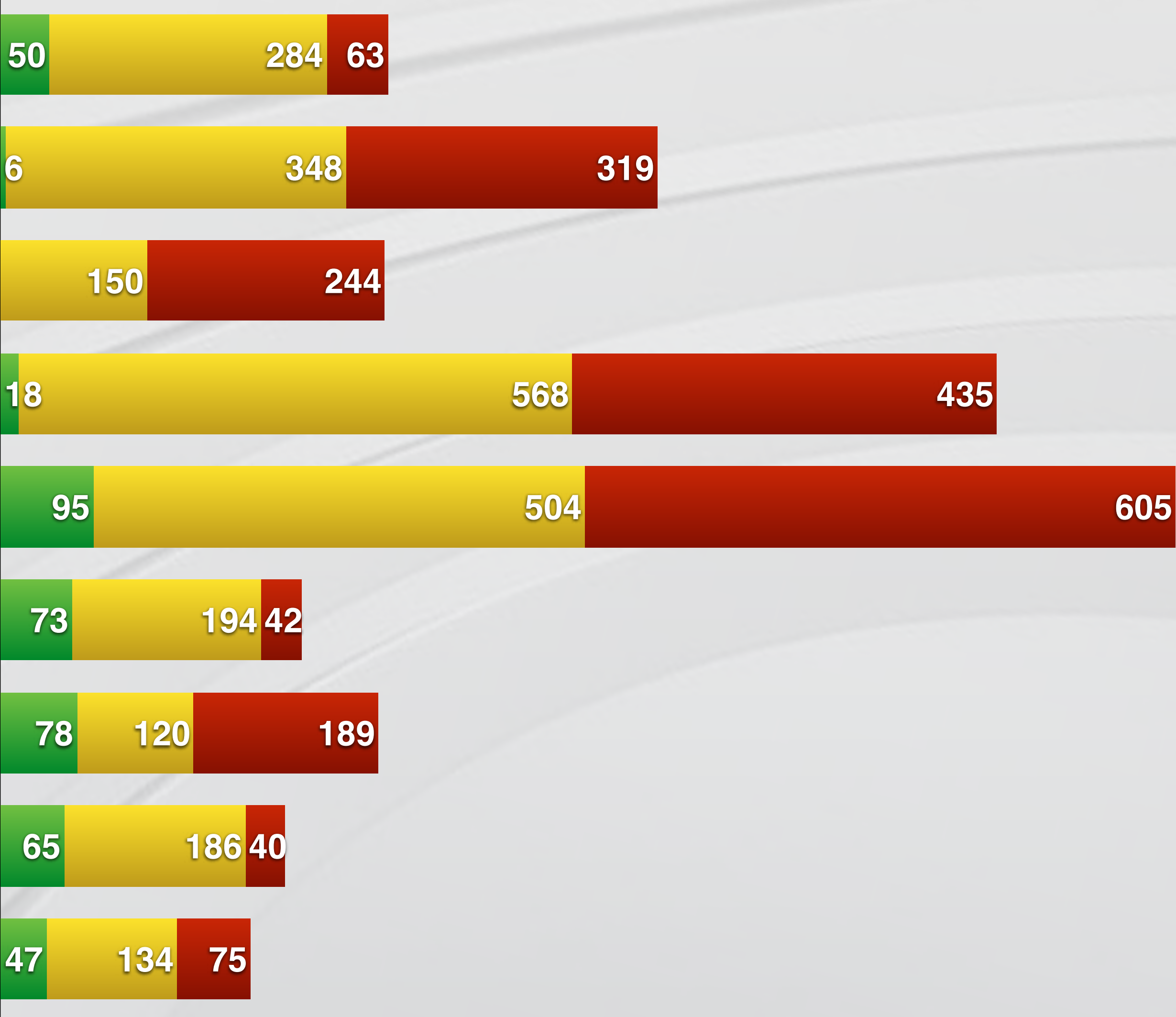
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²

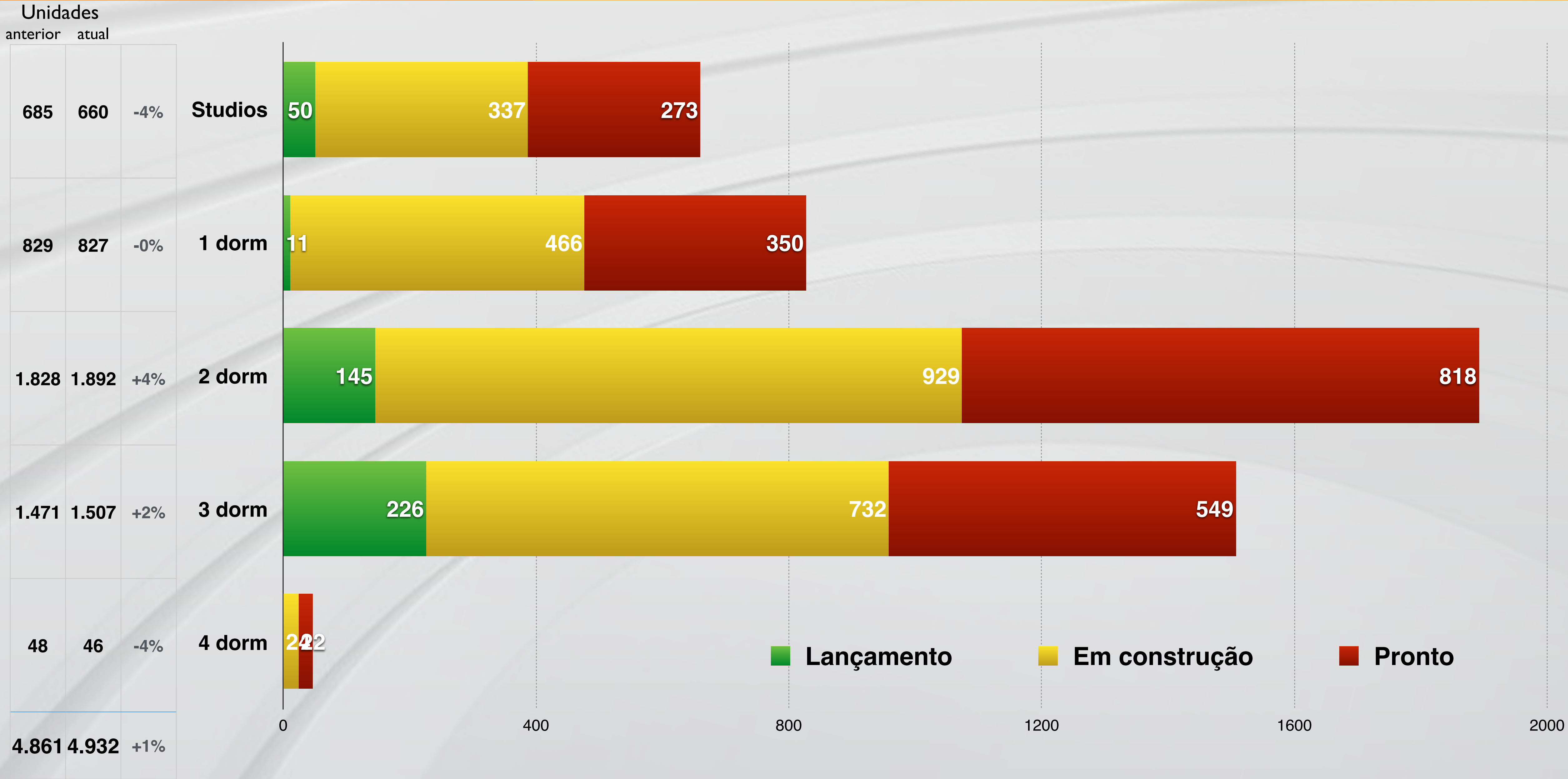


Lançamento

Em construção

Pronto

Preços Médios (R\$/m²)		
10.852	15.197	18.787
10.594	12.581	12.822
	11.894	10.873
9.383	11.955	10.267
11.574	11.115	10.006
9.568	10.702	11.080
10.591	11.579	11.095
12.912	12.159	13.313
12.896	14.171	14.107



Unidades		
anterior	atual	
406	397	-2%
691	673	-3%
401	394	-2%
997	1.021	+2%
1.139	1.204	+6%
295	309	+5%
382	387	+1%
291	291	0%
259	256	-1%
4.861	4.932	+1%

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

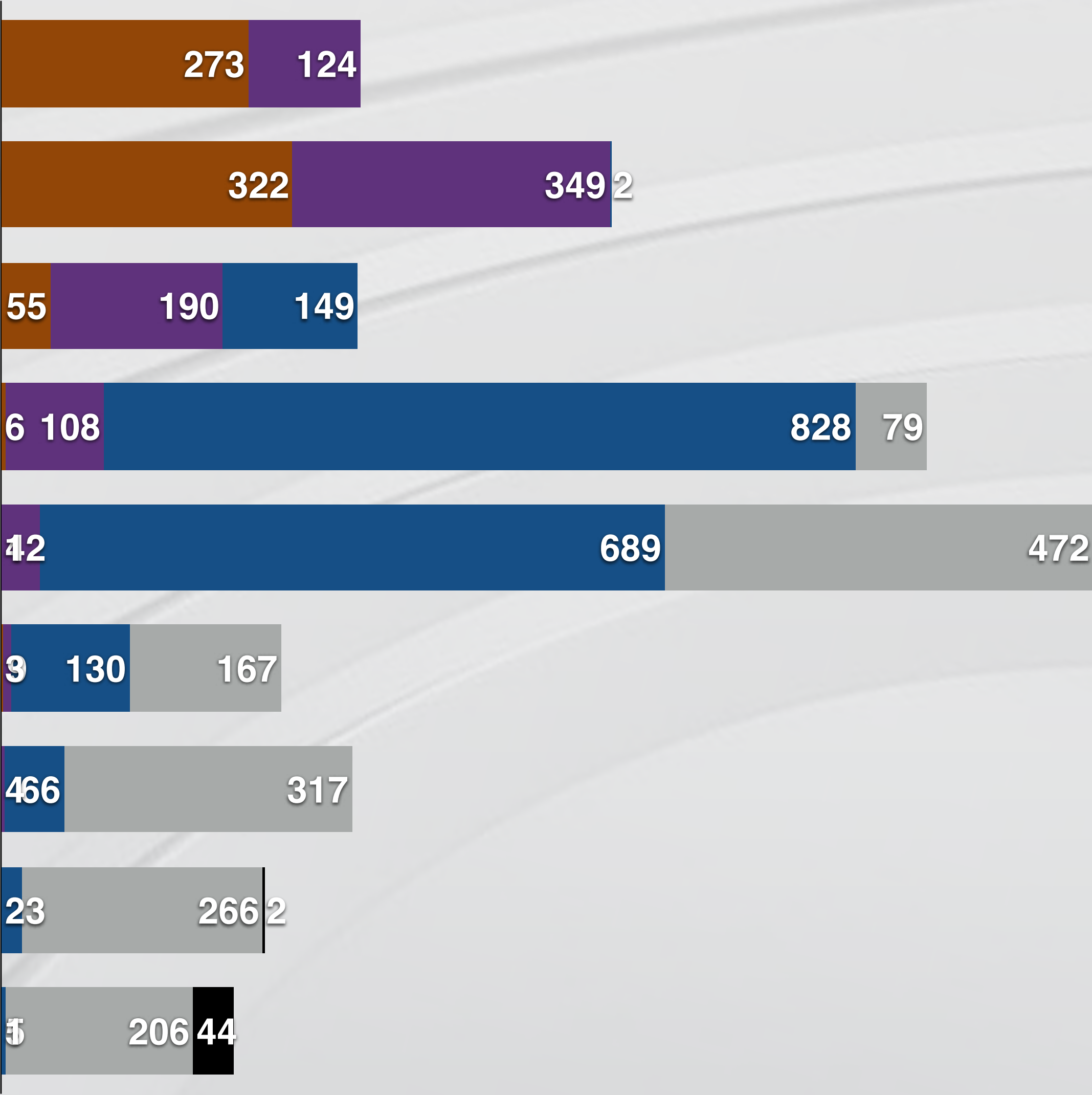
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



Studio1D2D3D4D

Preços Médios (R\$/m²)				
15.053	15.454			
13.014	12.520	13.680		
13.231	10.979	9.140		
15.015	11.417	10.437	9.164	
15.371	10.282	10.749	9.538	
	8.684	11.555	10.510	
	13.328	10.267	11.539	
		8.651	13.808	21.541
	11.913	9.168	13.557	17.625



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

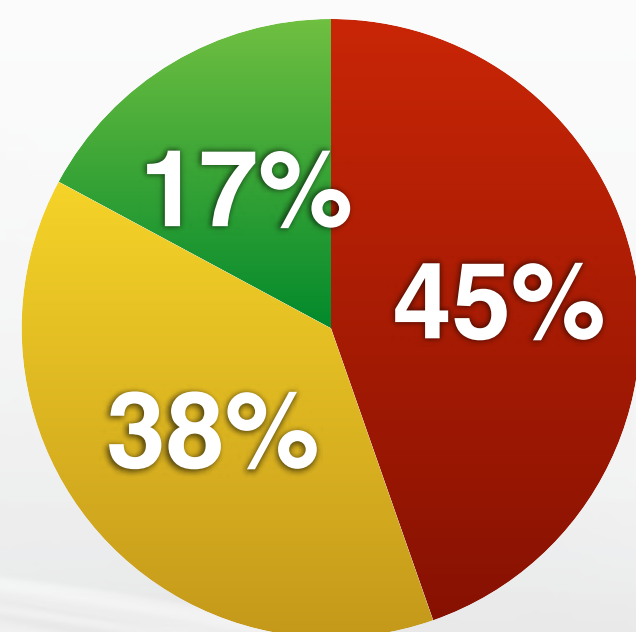
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

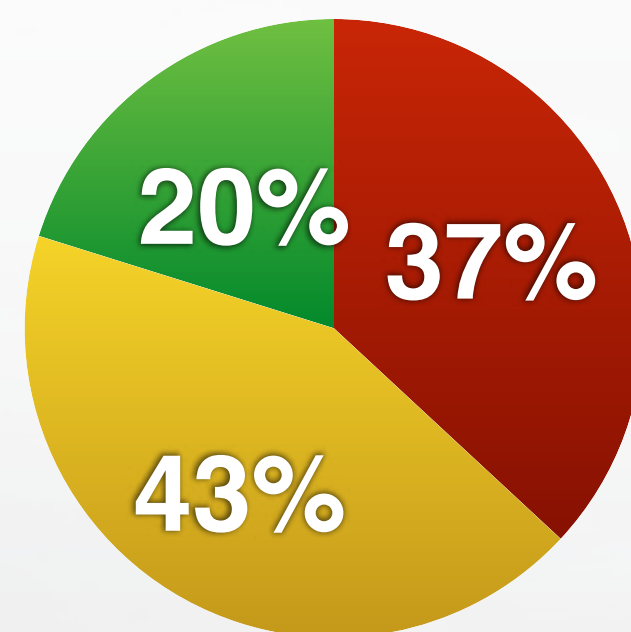
Ref.: 2021 ago

Part% e Unidades

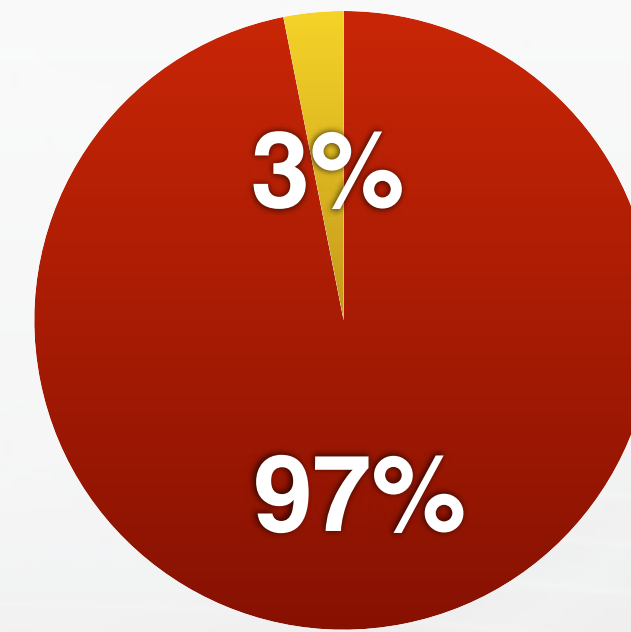
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



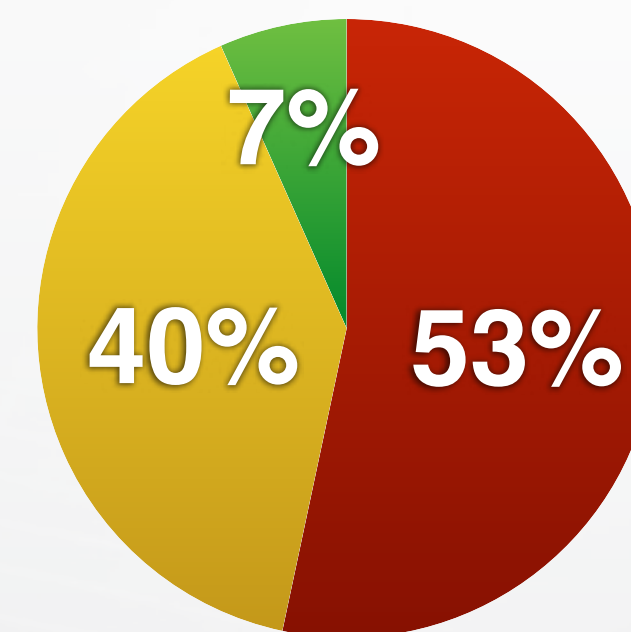
280



233



32



15

Totais

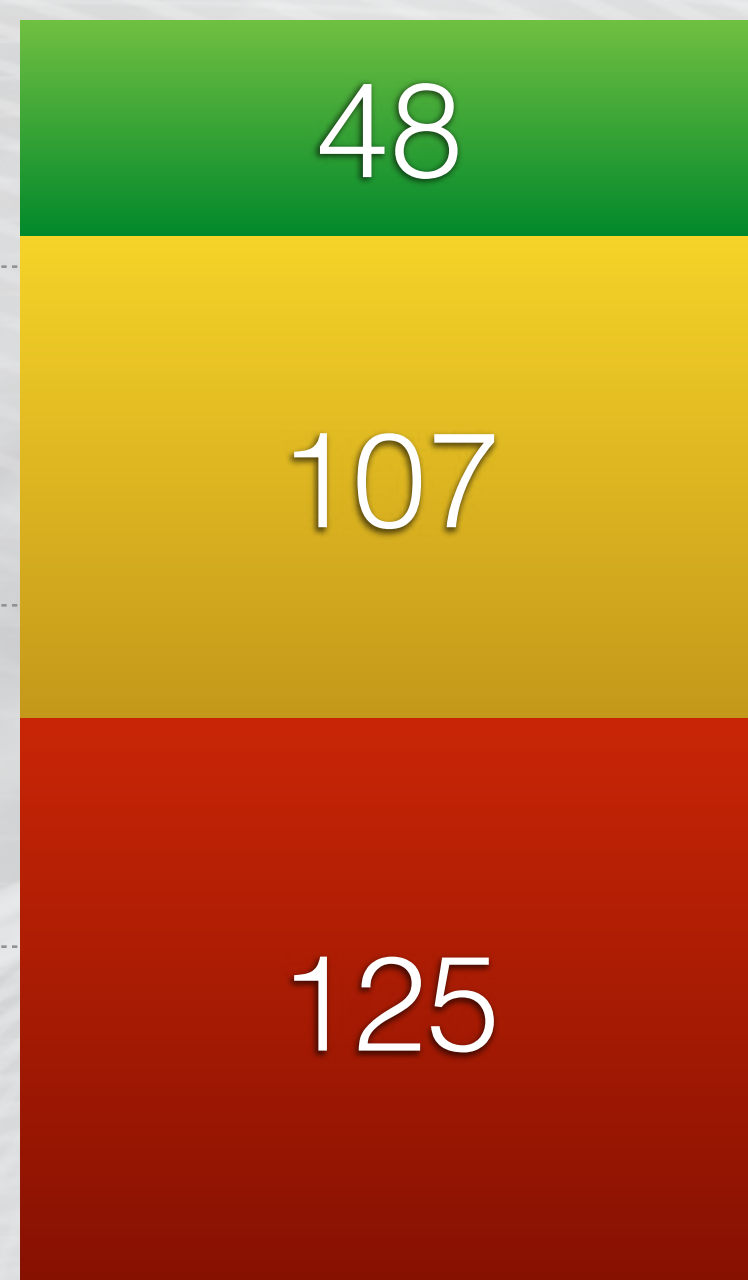
300

225

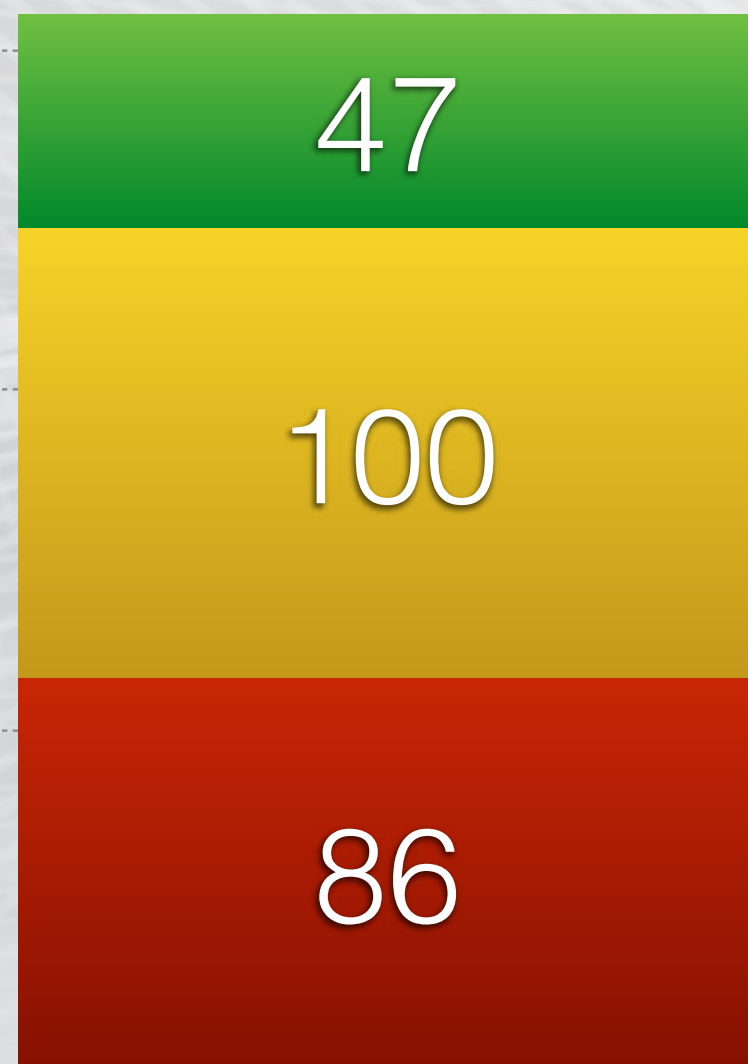
150

75

0



Mercado



Residencial Vertical

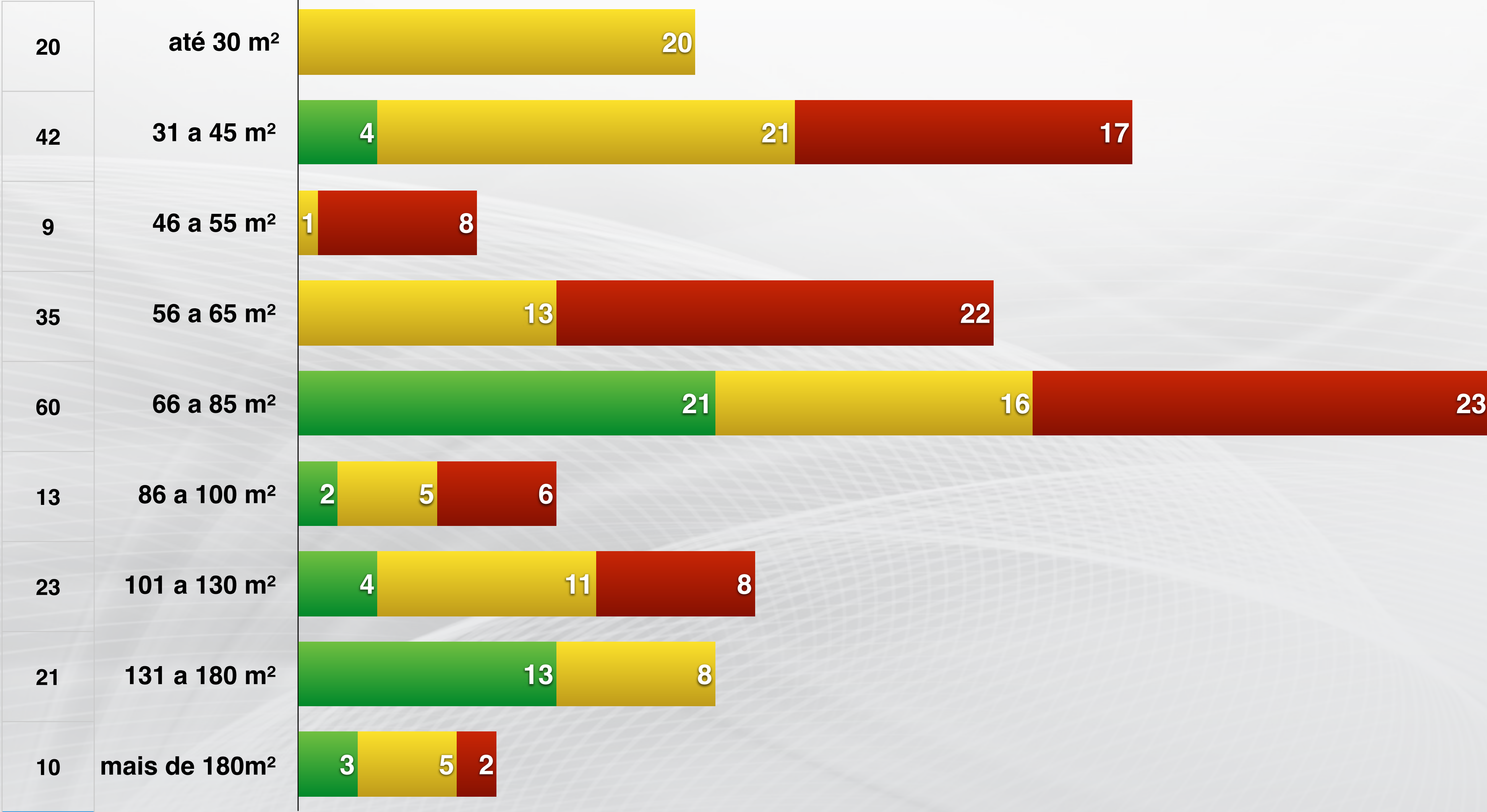


Comercial



Horizontal

Unidades



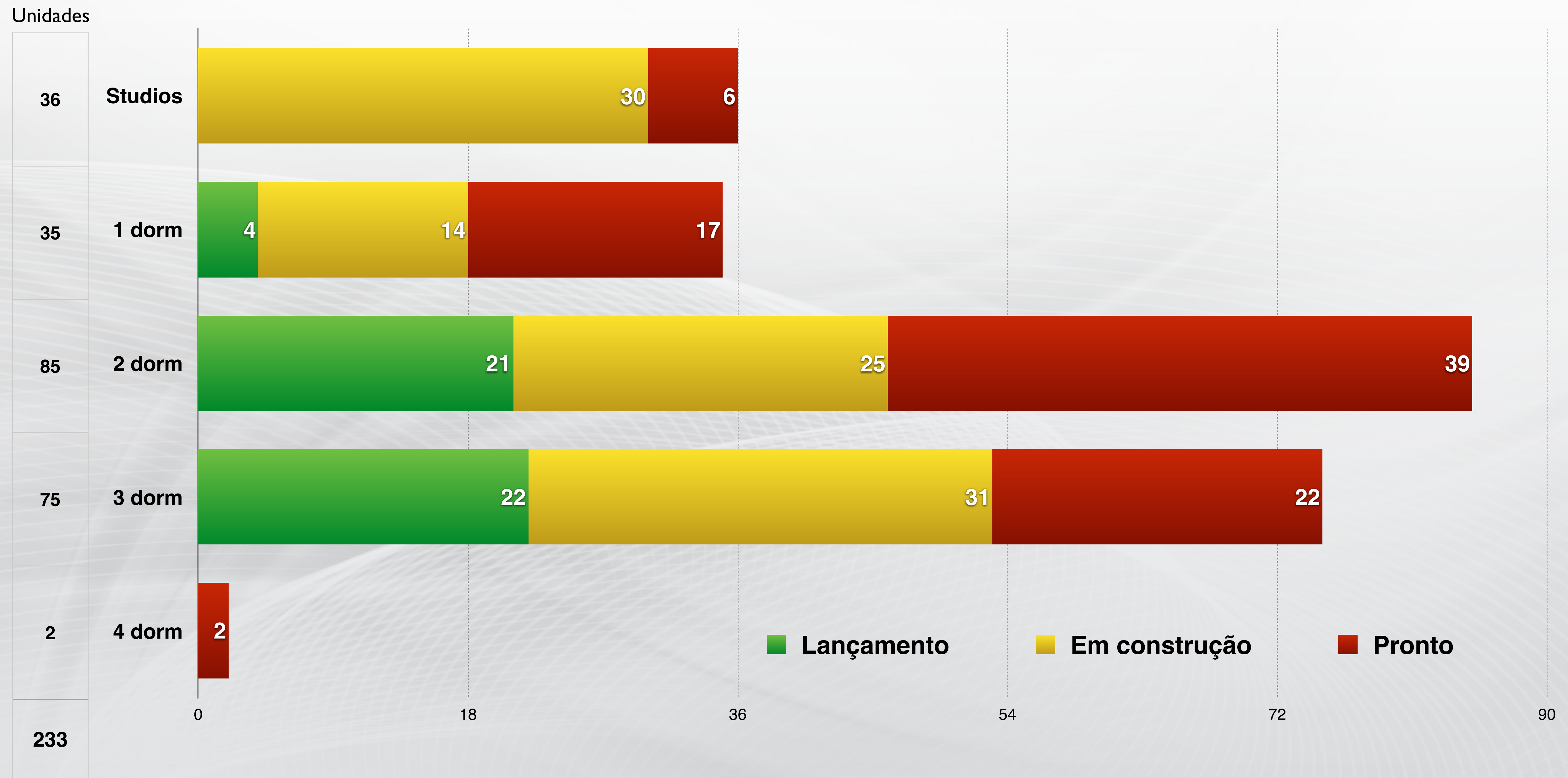
Preços Médios (R\$/m²)

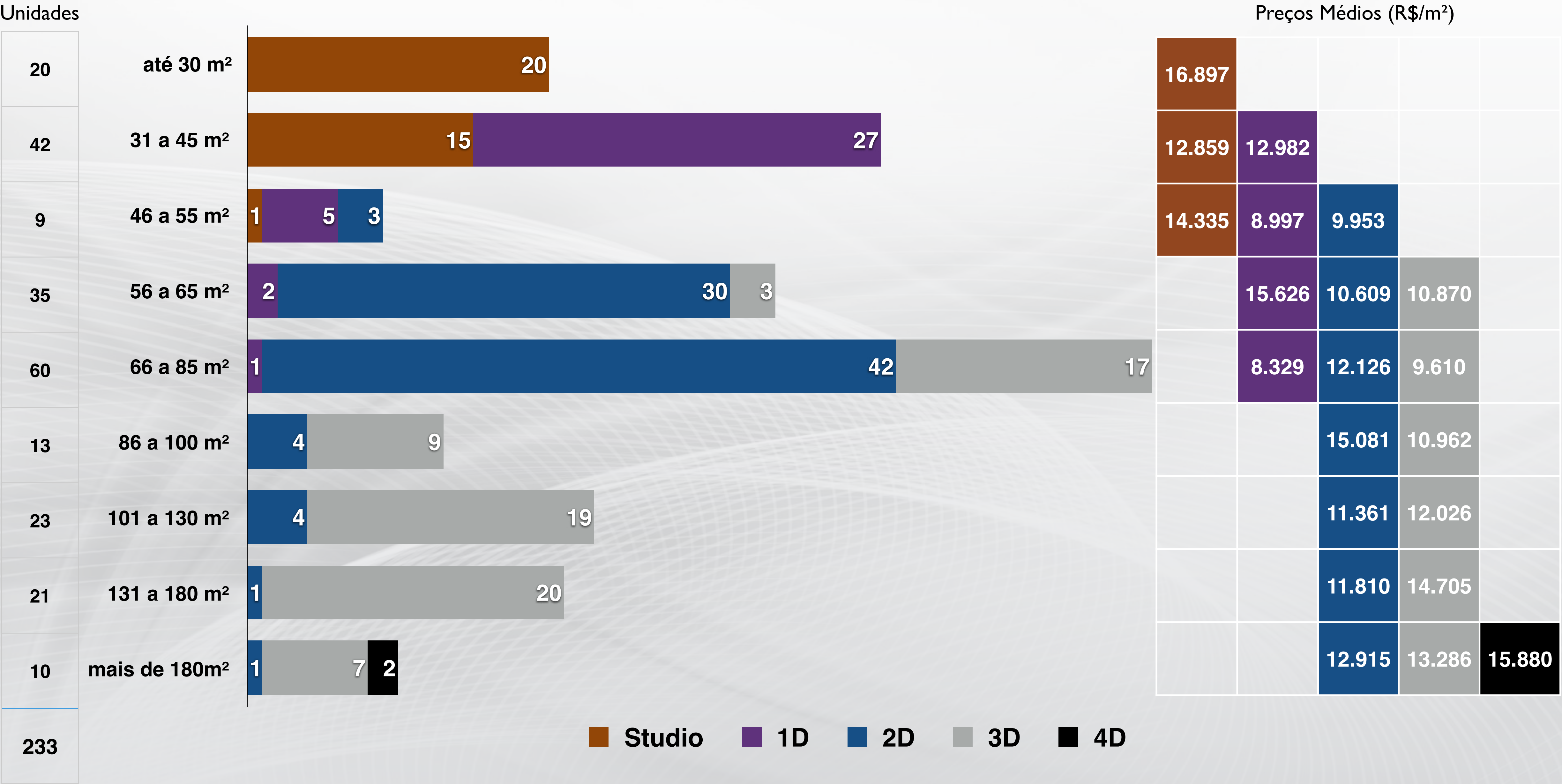
	16.897	
10.594	12.943	13.125
	14.335	9.379
	12.883	9.819
12.482	10.836	11.271
10.307	12.168	13.014
11.715	12.202	11.662
15.864	13.257	
13.114	13.335	15.880

Lançamento

Em construção

Pronto





Top5 Bairros - Vendas - VGV			
Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m²
Rio Branco	37.446.017	16%	13.371
Petrópolis	29.491.219	13%	13.684
Menino Deus	28.940.313	12%	12.397
Bela Vista	21.873.196	9%	13.797
Boa Vista	16.608.164	7%	13.386
Demais bairros	98.939.839	42%	11.078
Total	233.298.748	100%	12.442

Top5 Bairros - Vendas - Unidades			
Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m²
Rio Branco	33	14%	13.371
Menino Deus	28	12%	12.397
Petrópolis	24	10%	13.684
Jardim Lindóia	22	9%	10.353
Três Figueiras	14	6%	16.447
Demais bairros	112	48%	11.093
Total	233	100%	12.442



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo