

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (SET2021)
+ LANÇAMENTOS DE 12 MESES

OUT2021



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 set

(Excluído CVA)

Estoque Geral: **6.031** ^{+2%} unidades

R\$ 5.909 MM em VGV
326 empreendimentos
R\$/m² médio: 11.658 ^{+1%}

Qtde	Tipo	R\$/m²
5.014	Residencial Vertical	11.779
771	Comercial	12.860
246	Horizontal	5.967

257 unidades (87%)
Residenciais Verticais
17% Studios / 12% 1dorm / 27% 2dorm / 42% 3dorm / 0% 4dorm
R\$/m² 14.584 13.493 10.974 12.466 -

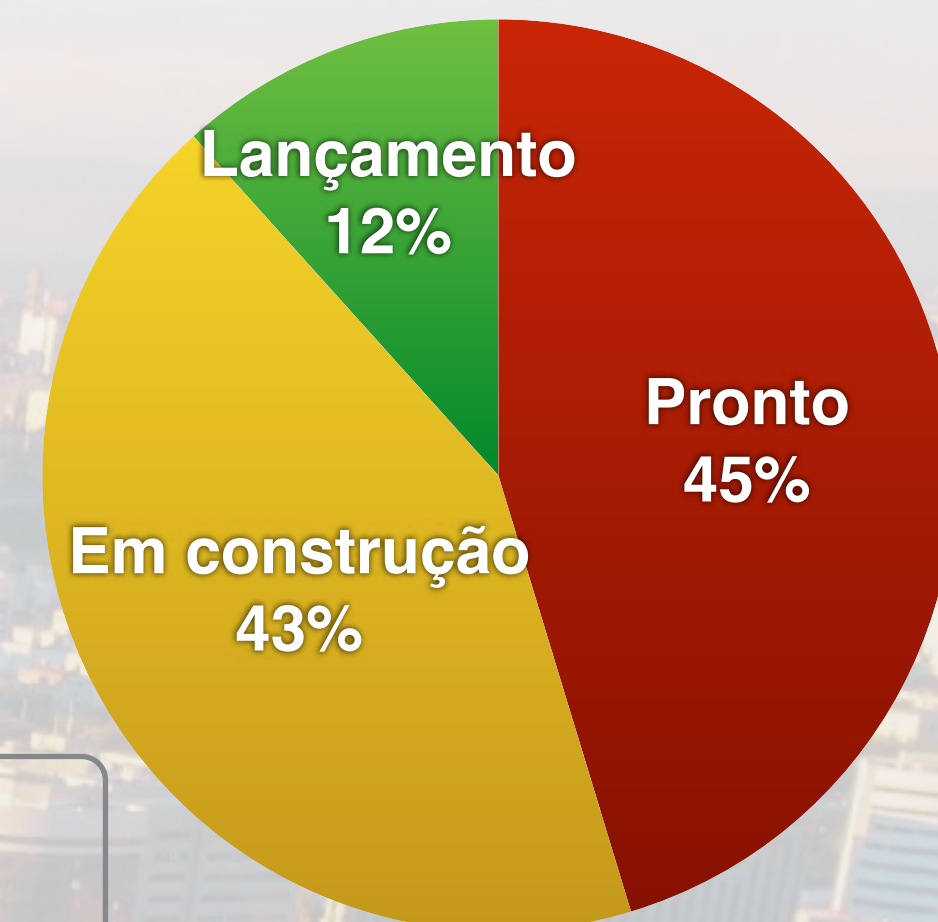
Vendas do mês: **294** ^{anterior 280} unidades

R\$ 422 MM em VGV

Lançamentos mês: **410** ^{anterior 33} unidades

R\$ 814 MM em VGV

Status do Estoque



Venda sobre Oferta (VsO): 4,5%
Lançamento sobre Oferta (LsO): 6,1%
Absorção da Oferta: -1,6%

Anterior

4,7%

0,5%

4,2%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

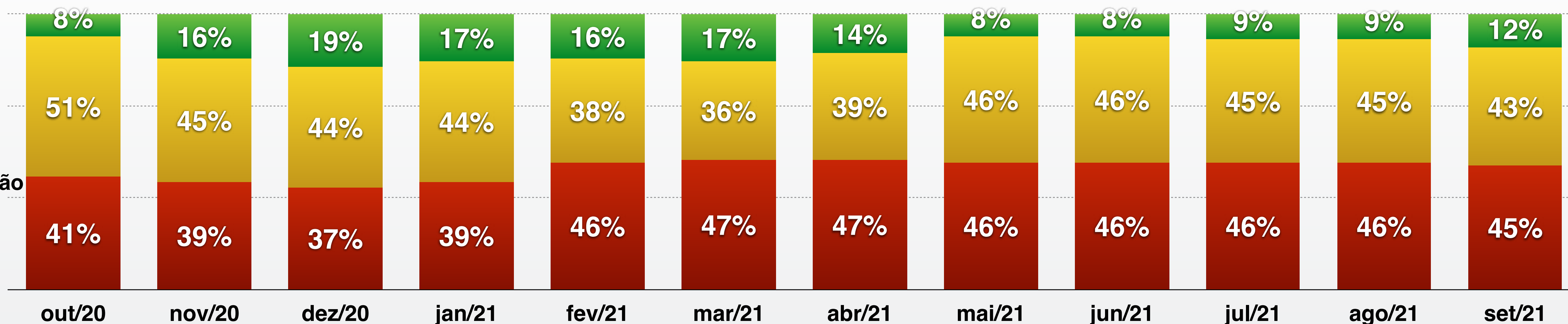
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2021 set

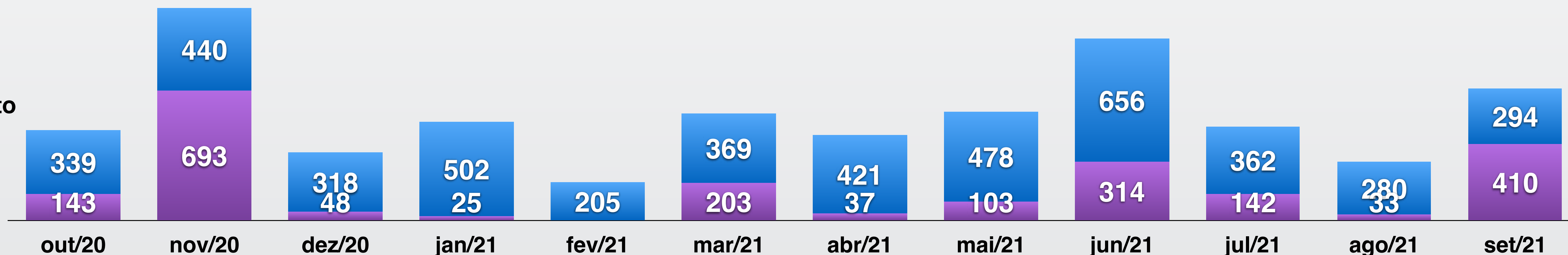
(Excluído CVA)

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto

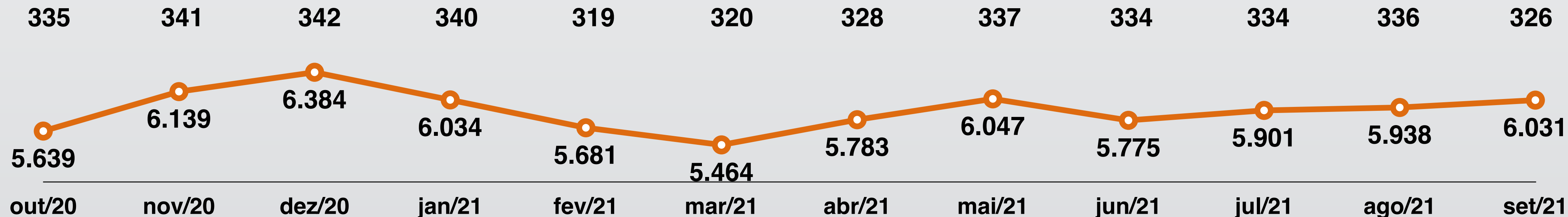


- Venda
- Lançamento

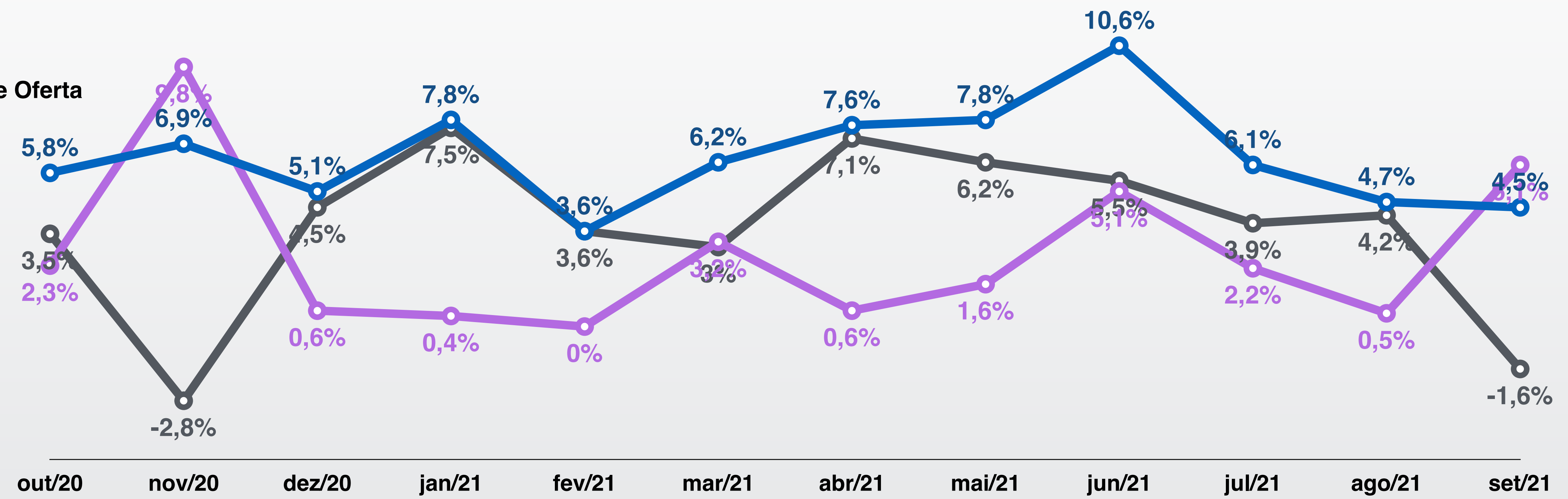


Total de empreendimentos do relatório

Estoque

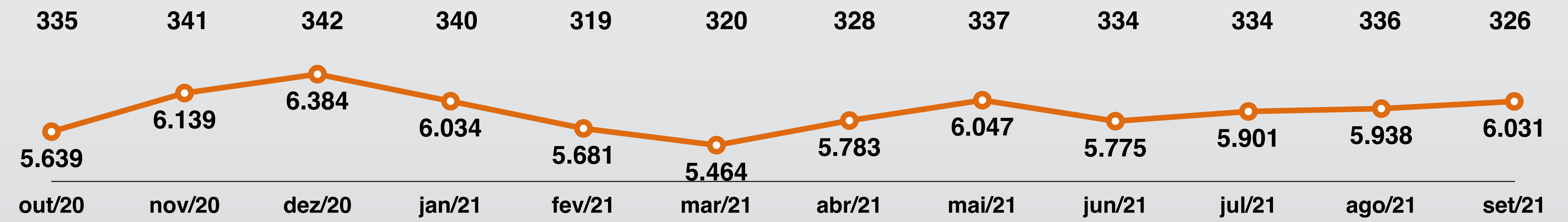


-  **VSO**
-  **LSO**
-  **Absorção de Oferta**



Total de
empreendimentos
do relatório

 **Estoque**





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

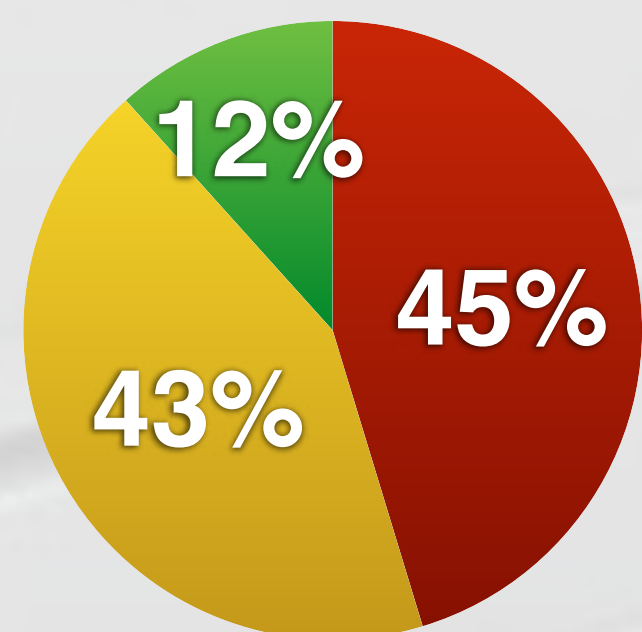
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 set

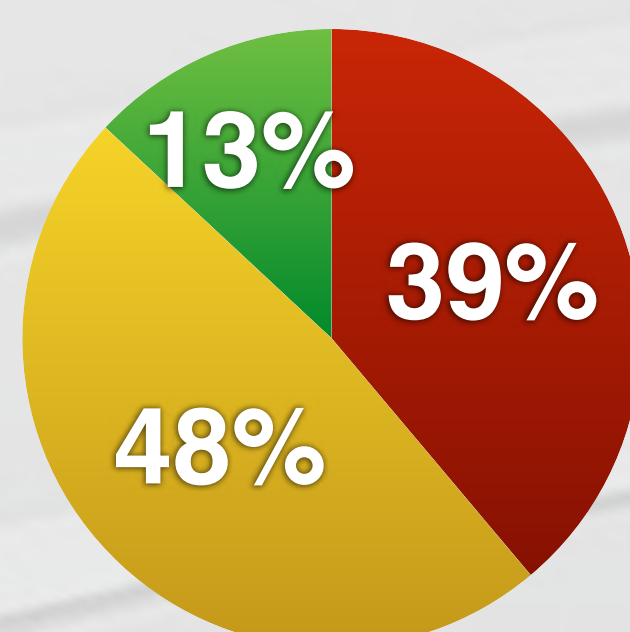
Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto

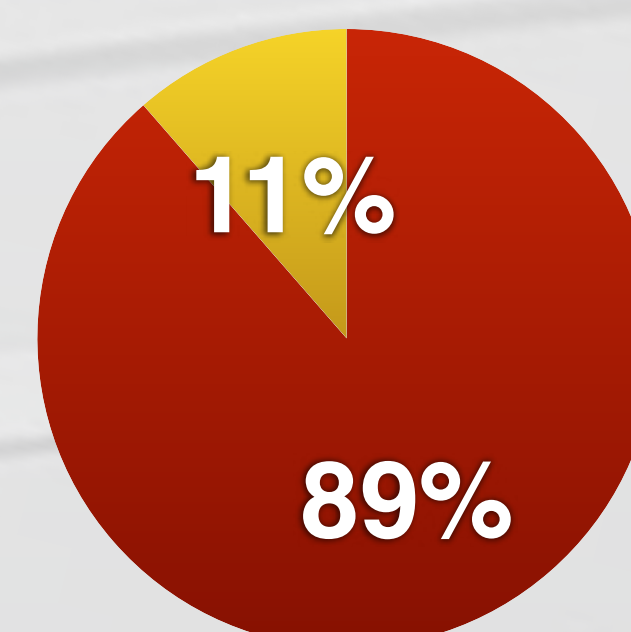


Totais

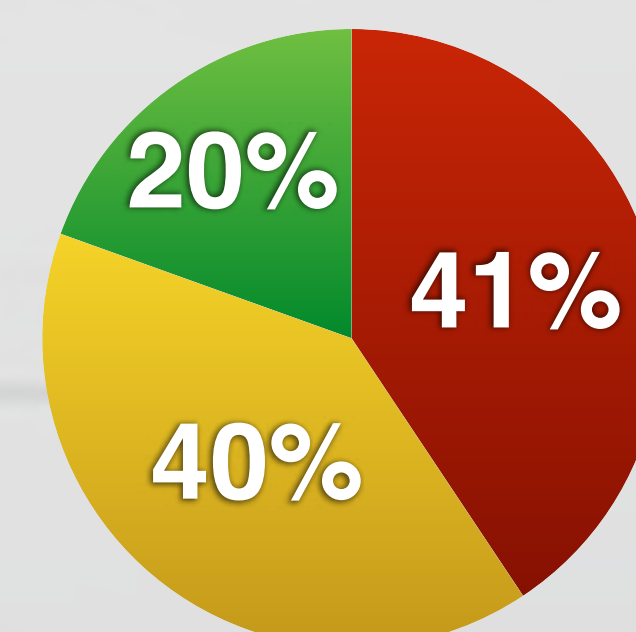
6.031 +2%



5.014 +2%



771 +3%



246 -4%

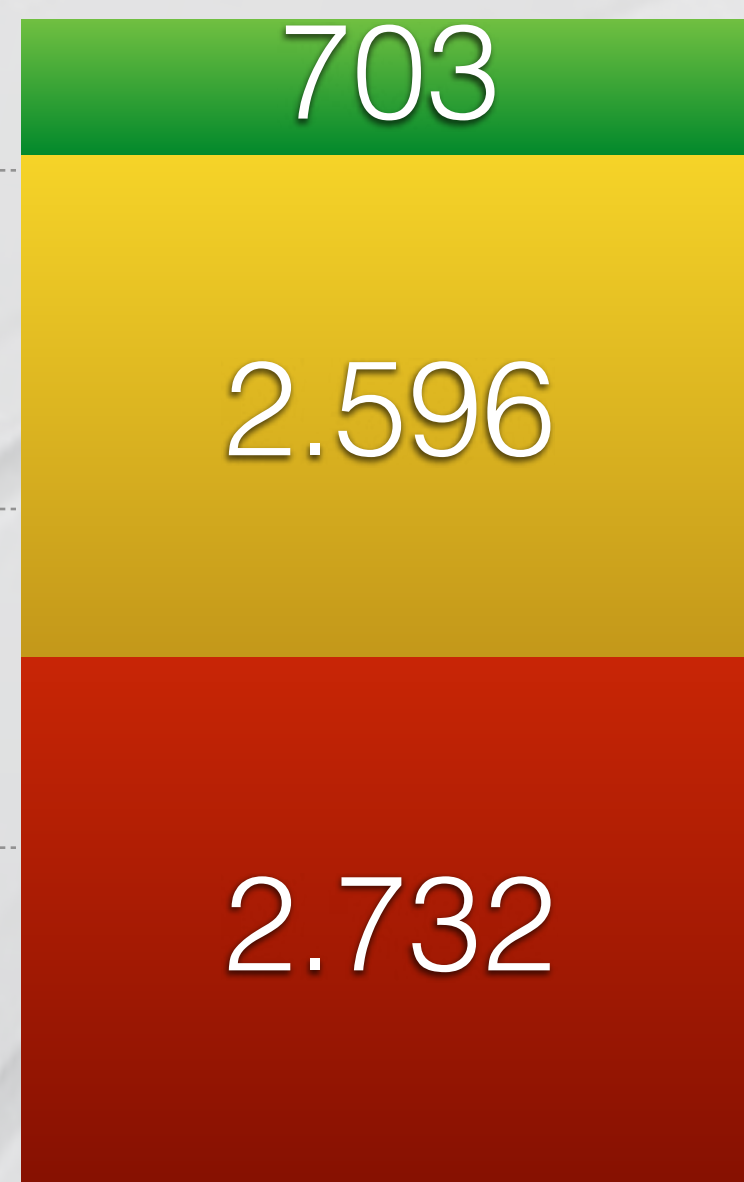
7000

5250

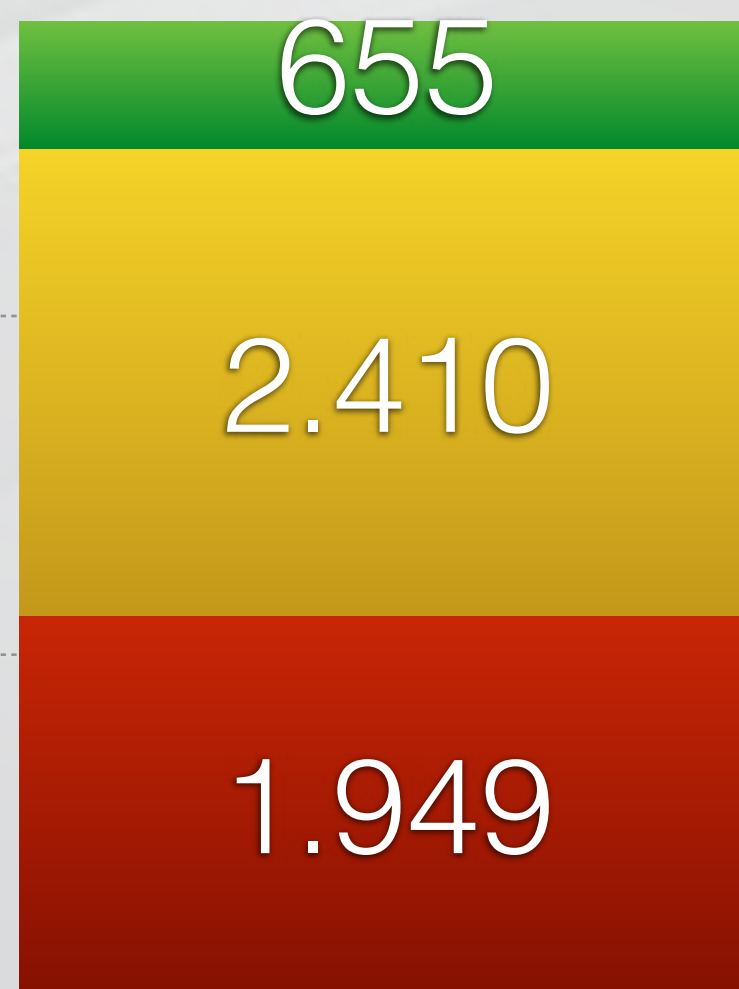
3500

1750

0



Mercado



Residencial Vertical



Comercial



Horizontal

Unidades		
anterior	atual	
397	530	+34%
673	658	-2%
394	383	-3%
1.021	967	-5%
1.204	1.079	-10%
309	308	-0%
387	425	+10%
291	284	-2%
256	380	+48%
4.932	5.014	+2%

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

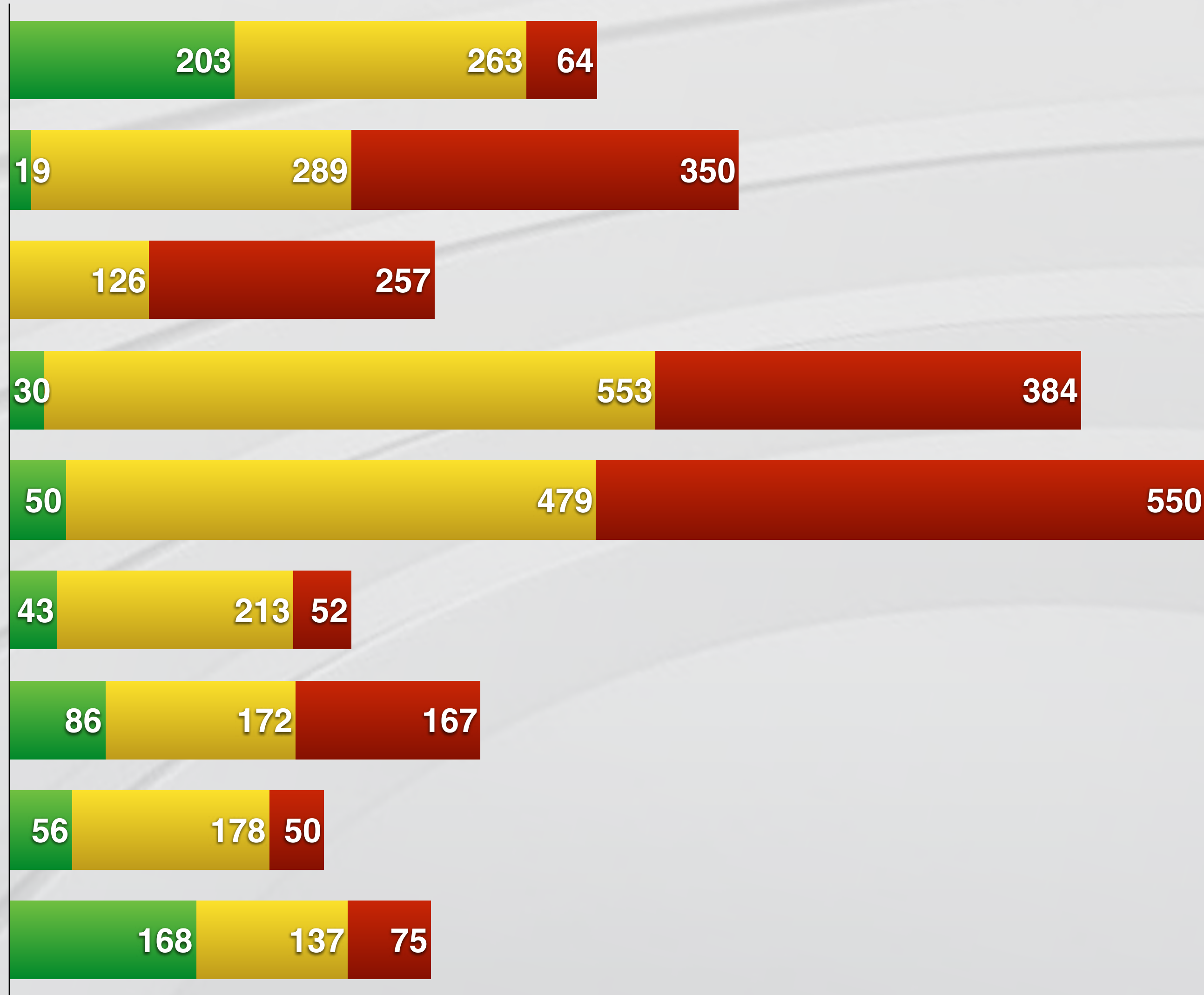
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²

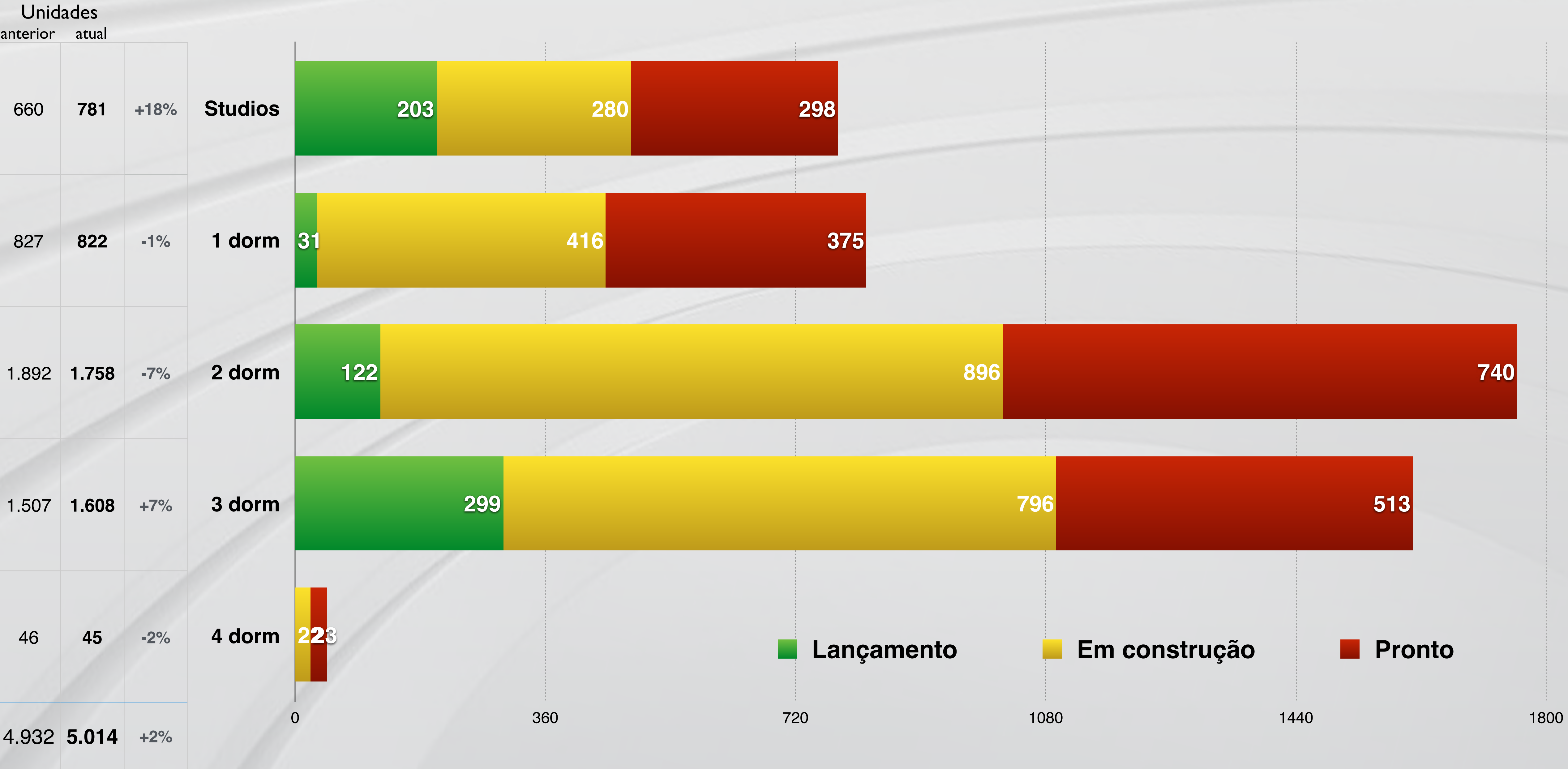


Lançamento

Em construção

Pronto

Preços Médios (R\$/m²)		
11.238	15.349	17.404
10.993	12.549	13.053
	10.903	11.100
11.196	11.993	10.406
11.931	11.038	10.247
9.751	10.611	11.446
12.201	11.189	11.312
13.334	11.874	13.508
14.841	13.921	14.016



Unidades		
anterior	atual	
397	530	+34%
673	658	-2%
394	383	-3%
1.021	967	-5%
1.204	1.079	-10%
309	308	-0%
387	425	+10%
291	284	-2%
256	380	+48%
4.932	5.014	+2%

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

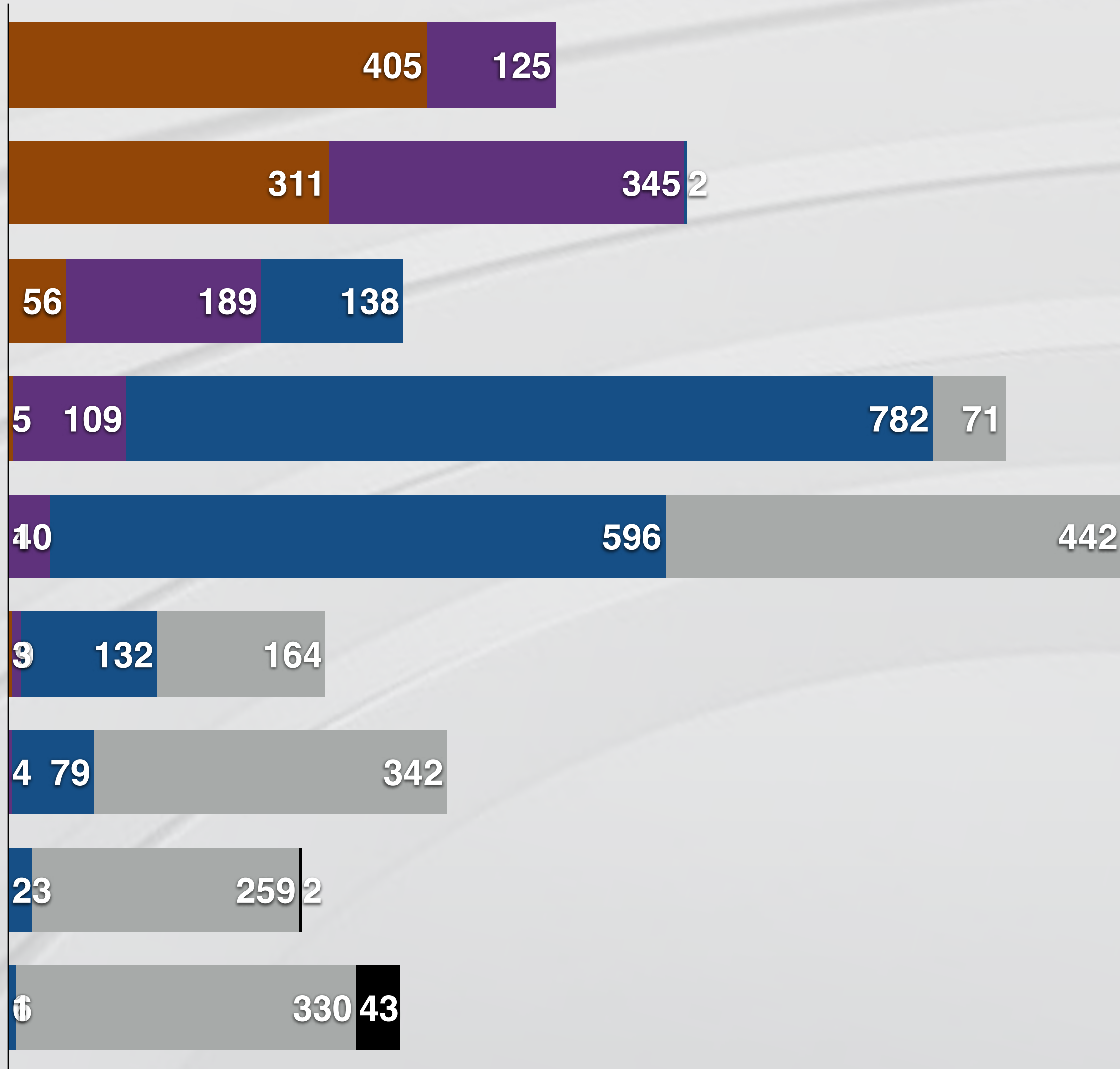
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



Studio 1D 2D 3D 4D

Preços Médios (R\$/m²)				
14.965	15.210			
13.169	12.598	13.680		
13.271	10.968	9.115		
15.038	11.612	10.636	8.370	
15.457	10.424	10.879	9.591	
	8.712	11.667	10.589	
	13.373	10.437	11.684	
		8.621	13.768	21.685
	11.990	9.176	13.837	17.599

Top5 Bairros - Estoque - Unidades		
Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	675	13%
Central Parque	350	7%
Jardim Lindóia	336	7%
Menino Deus	313	6%
Passo da Areia	281	6%
Demais bairros	3.059	61%
Total	5.014	100%

Top5 Bairros - Estoque - Preço R\$ / m²		
Bairro	R\$ / m²	Em relação à média
Moinhos de Vento	16.755	42%
Três Figueiras	15.201	29%
Praia de Belas	14.890	26%
Bela Vista	14.196	21%
Auxiliadora	14.050	19%
Demais bairros	9.560	-19%
Média Geral	11.779	0%

Top5 Bairros - VGV (R\$)		
Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	698.779.769	13%
Jardim Europa	461.582.303	9%
Rio Branco	410.069.783	8%
Bela Vista	361.710.350	7%
Menino Deus	349.104.256	7%
Demais bairros	3.007.922.788	57%
Total	5.289.169.249	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



órulo

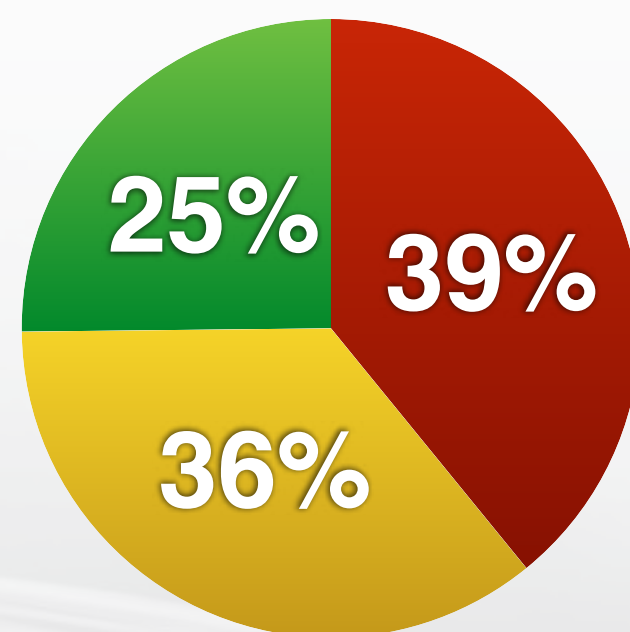
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

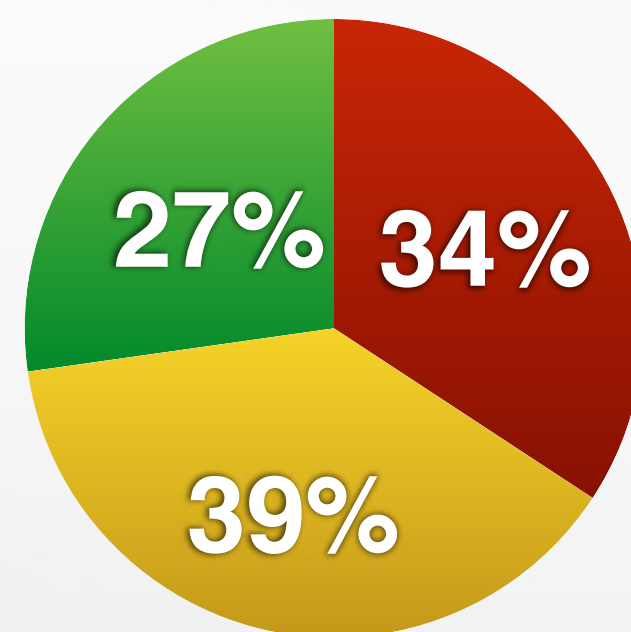
Ref.: 2021 set

Part% e Unidades

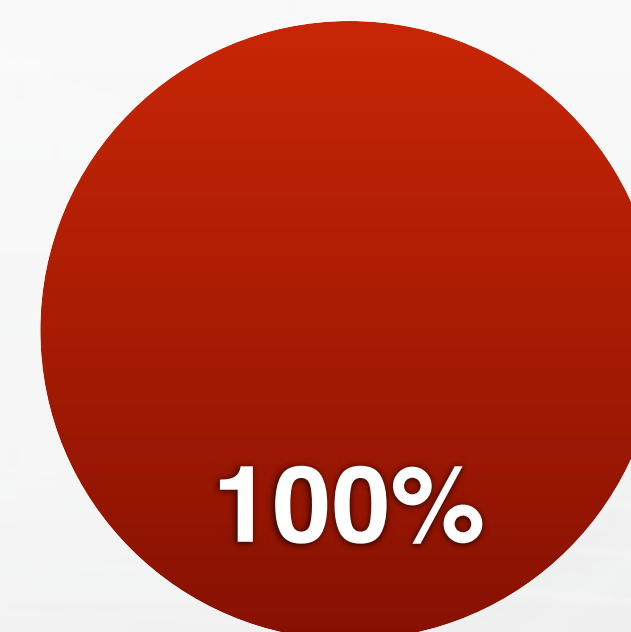
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



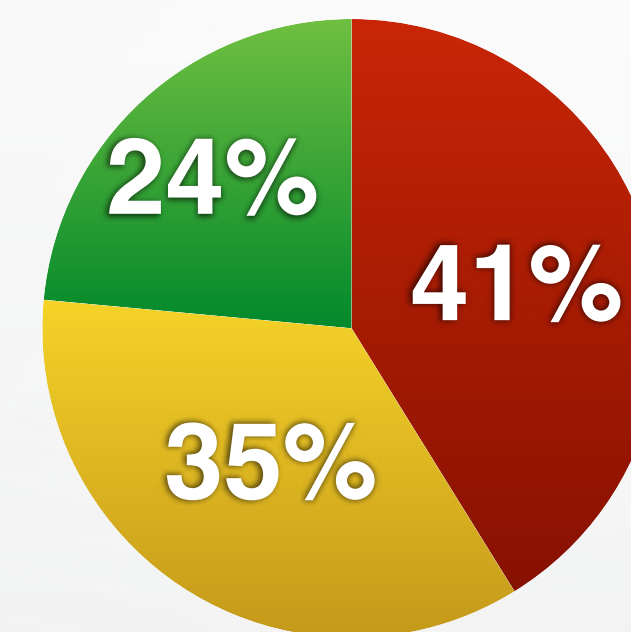
294



257



20



17

Totais

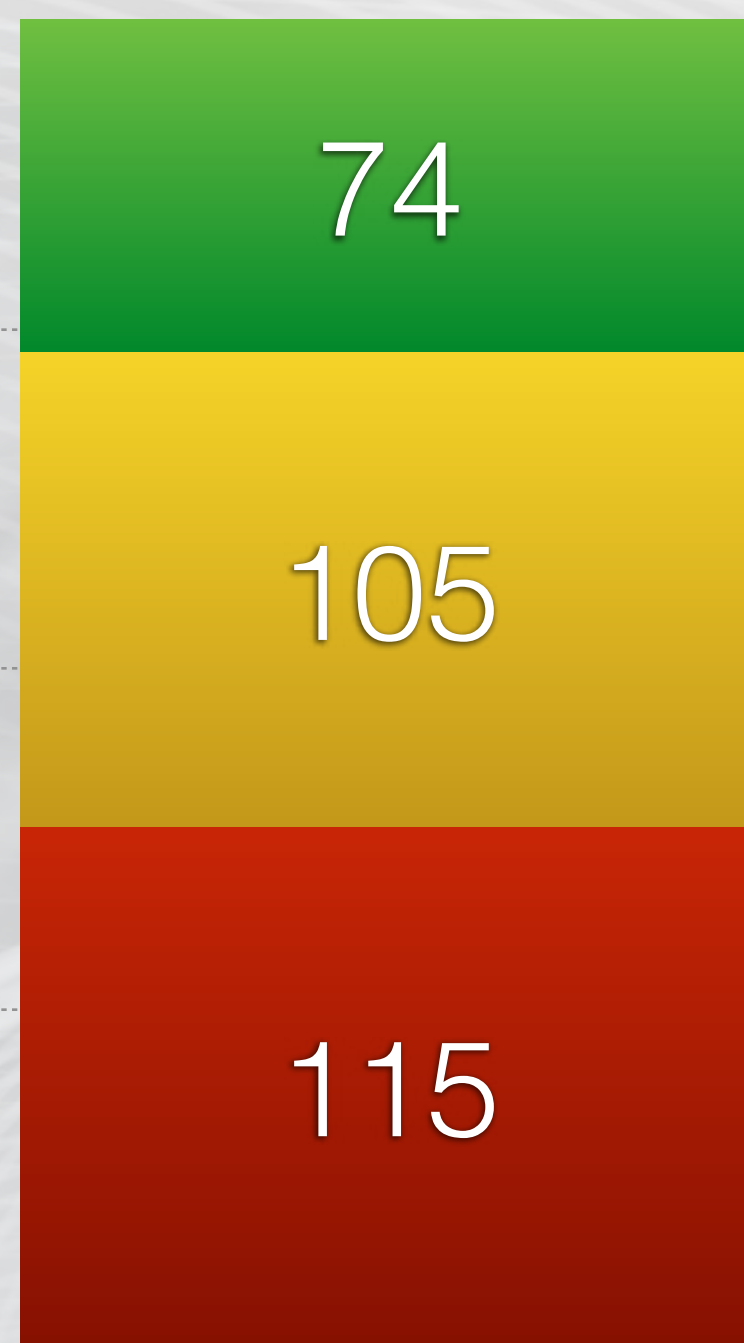
300

225

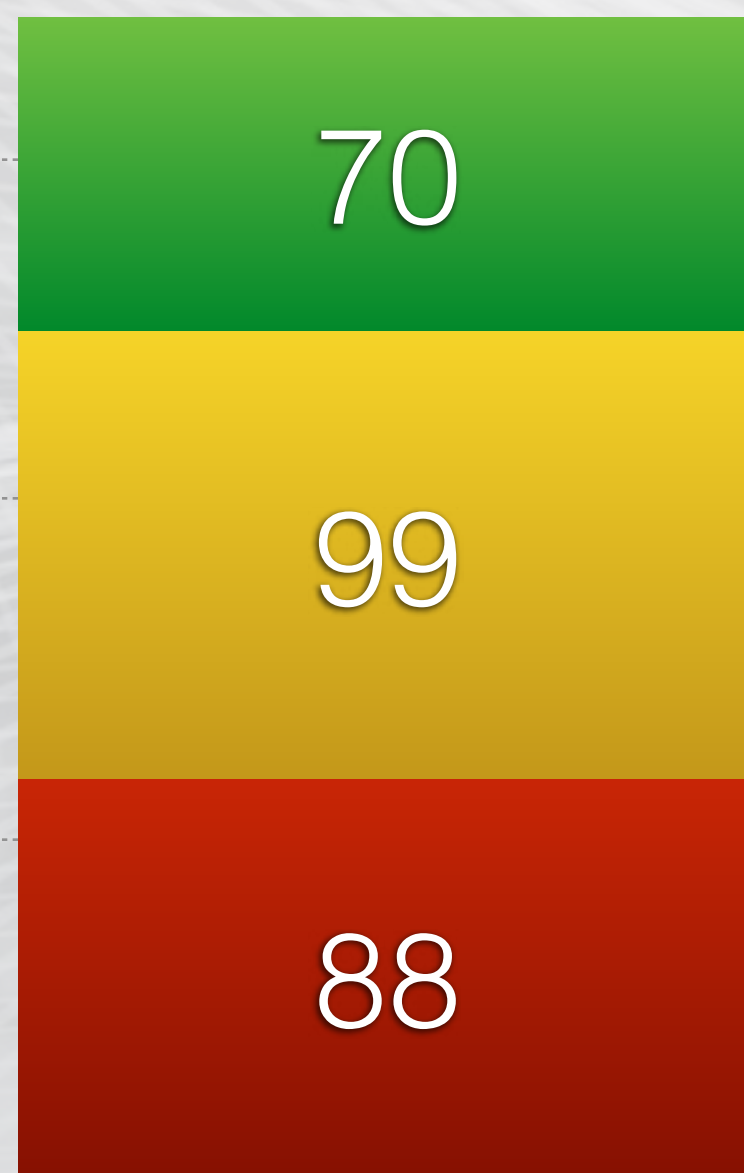
150

75

0



Mercado



Residencial Vertical

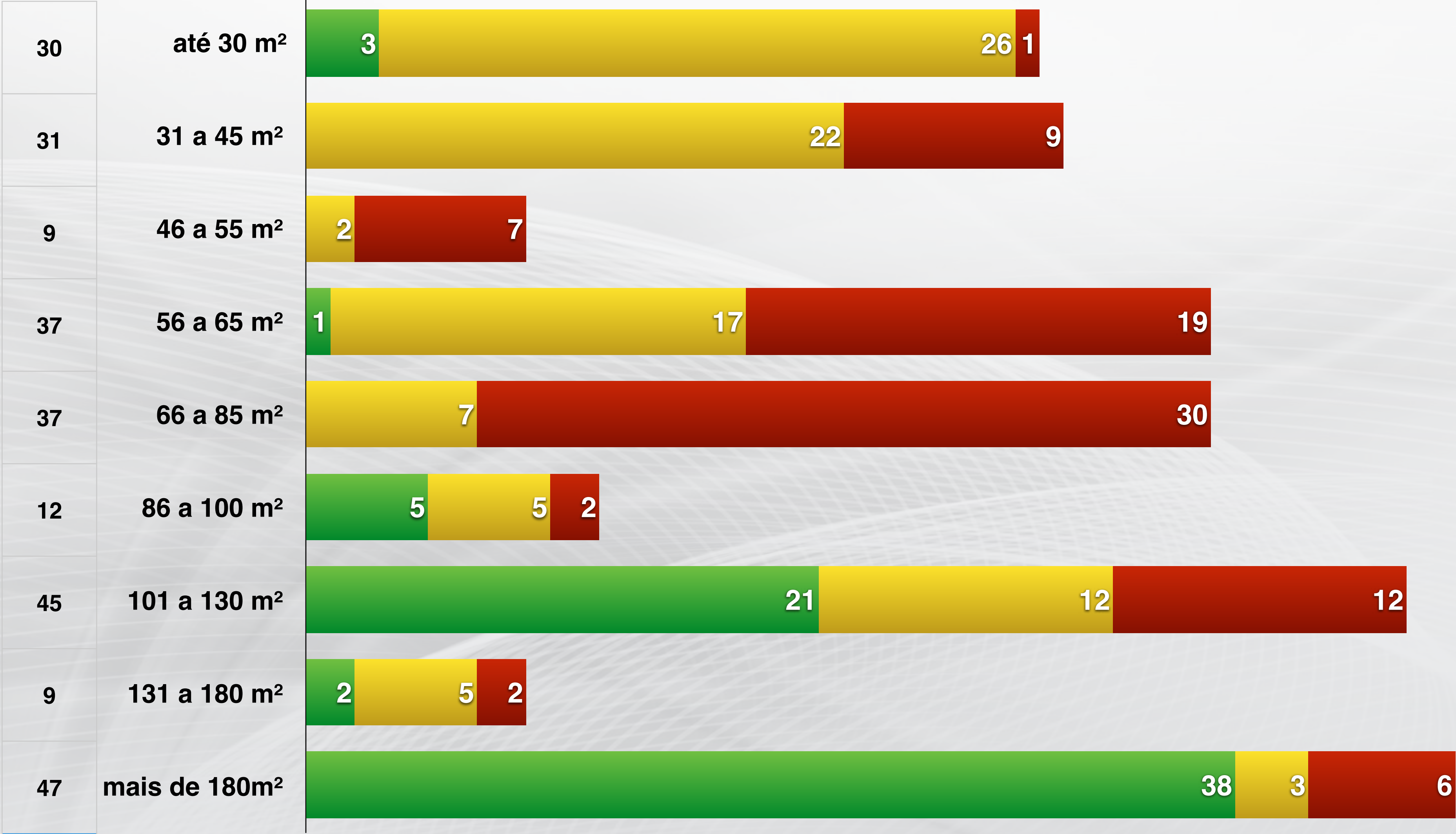


Comercial



Horizontal

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

11.493	16.101	14.322
	12.488	14.996
	14.381	11.340
11.026	13.030	10.334
	12.106	10.730
10.726	13.914	12.313
13.531	11.767	11.074
14.974	11.018	14.472
15.611	16.862	15.799

Lançamento

Em construção

Pronto



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

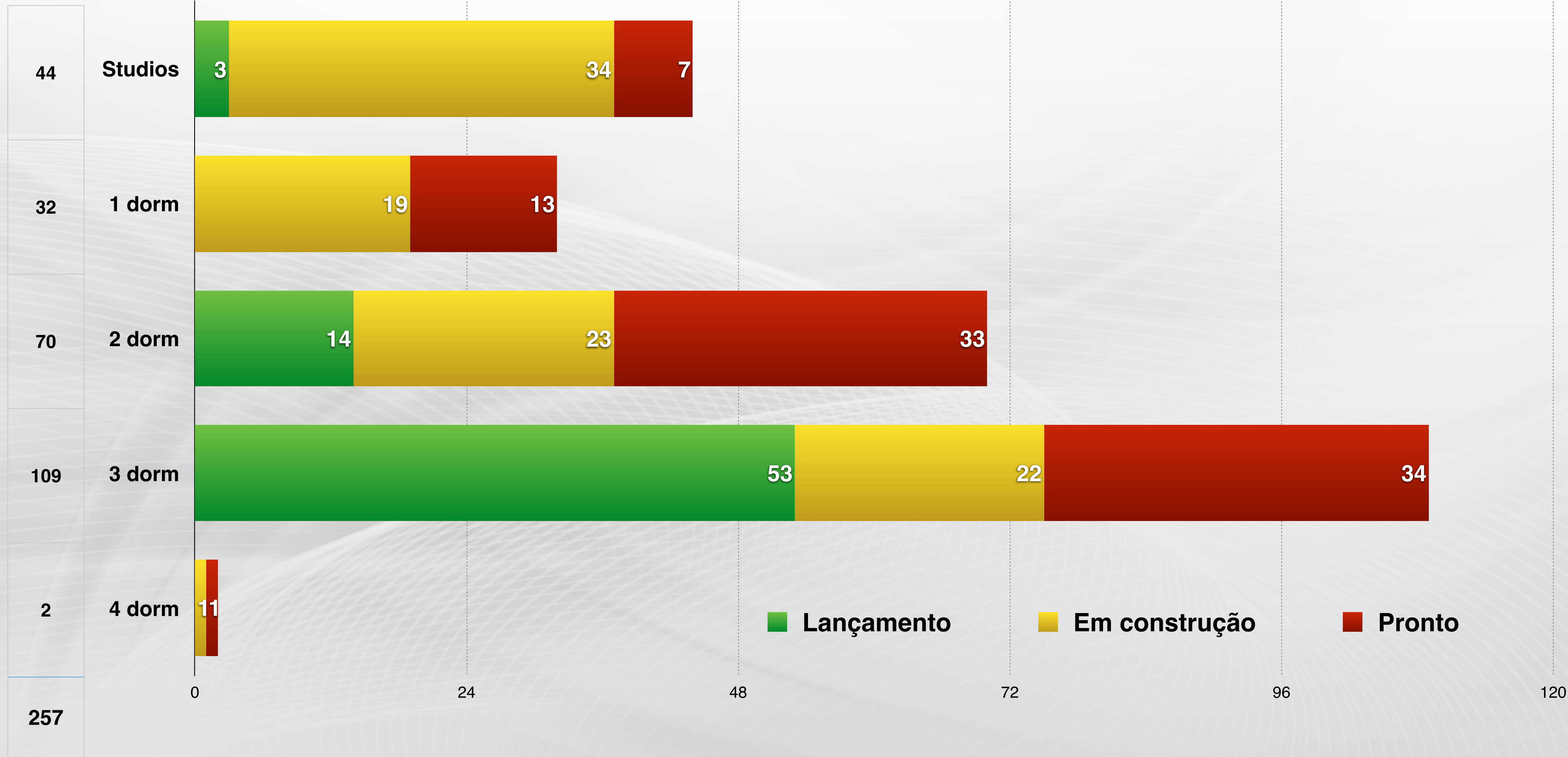
VENDAS

Vendas Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

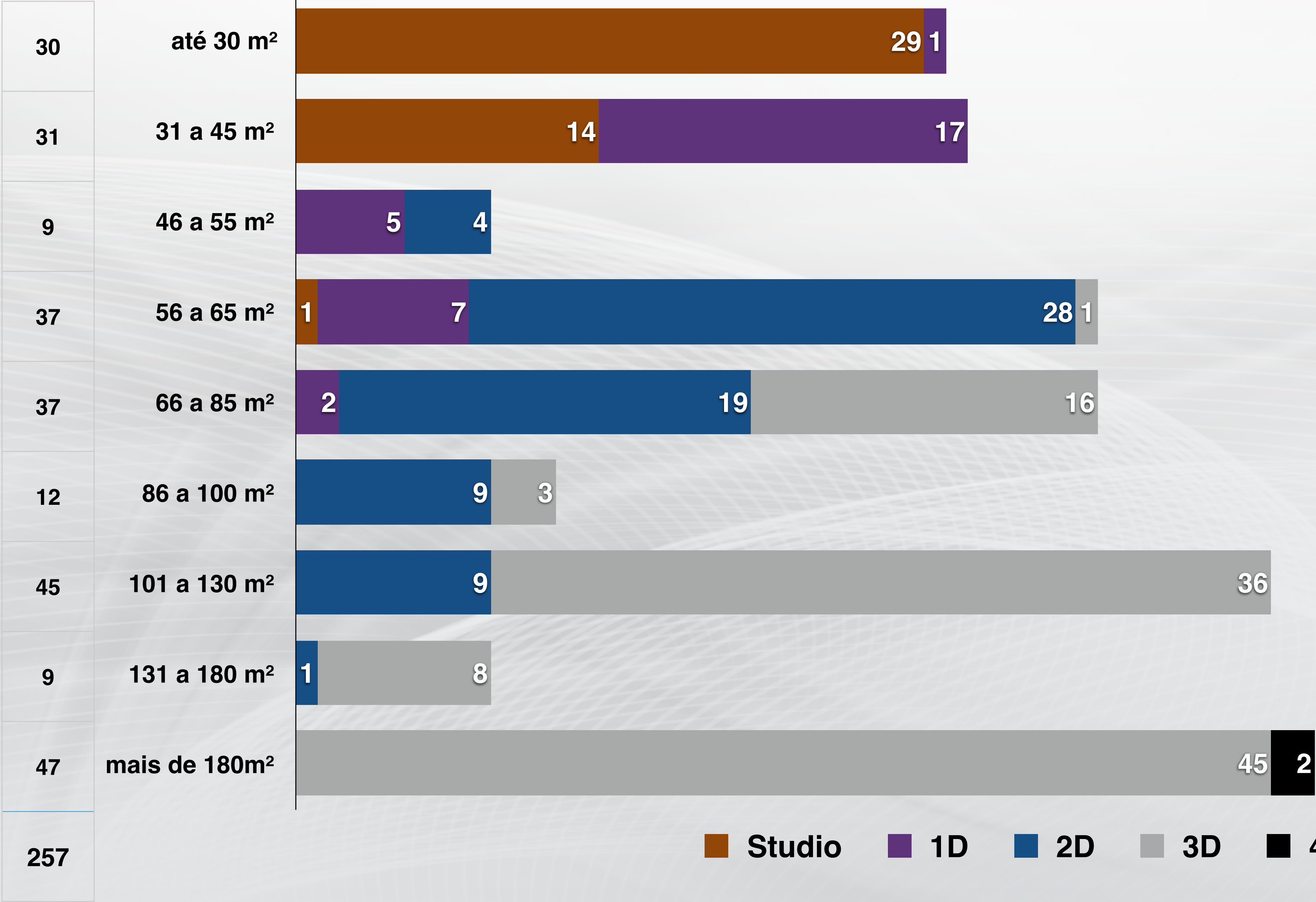
Ref.: 2021 set

Unidades

Unidades



Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

15.179	14.322			
13.142	14.111			
	12.513	11.413		
18.718	12.523	10.450	10.952	
	15.482	11.291	9.800	
		13.264	11.805	
		10.119	12.094	
		5.338	13.381	
			15.016	25.658

Top5 Bairros - Vendas - VGV			
Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m²
Boa Vista	107.920.250	27%	14.335
Jardim Europa	73.375.311	18%	14.826
Petrópolis	32.279.658	8%	14.207
Bela Vista	25.541.496	6%	19.632
Rio Branco	25.163.361	6%	13.366
Demais bairros	138.334.679	34%	10.589
Total	402.614.755	100%	12.526

Top5 Bairros - Vendas - Unidades			
Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m²
Boa Vista	27	11%	14.335
Petrópolis	26	10%	14.207
Rio Branco	24	9%	13.366
Jardim Europa	22	9%	14.826
Três Figueiras	18	7%	16.070
Demais bairros	140	54%	10.708
Total	257	100%	12.526



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



LANÇAMENTOS



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

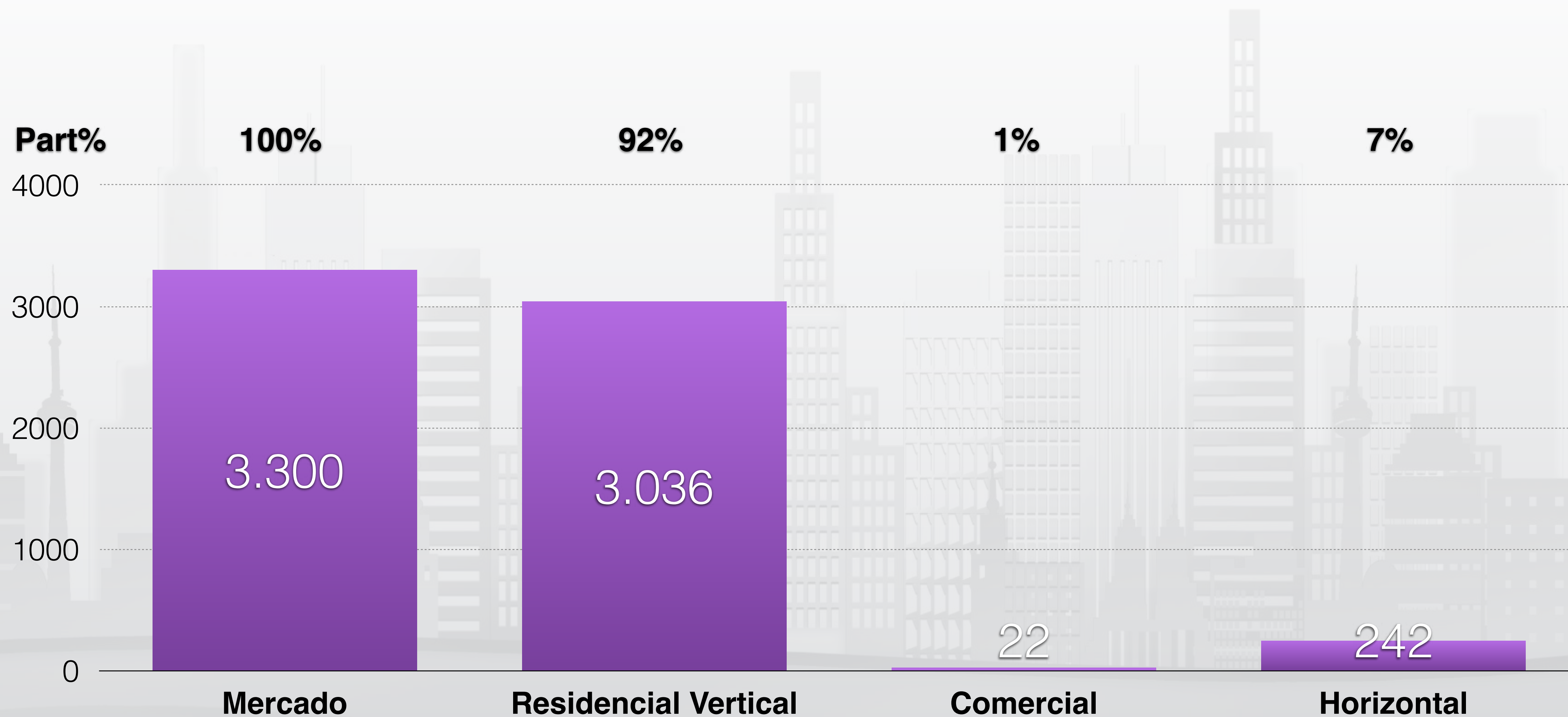


Orulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2021 set

Part% e Unidades





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

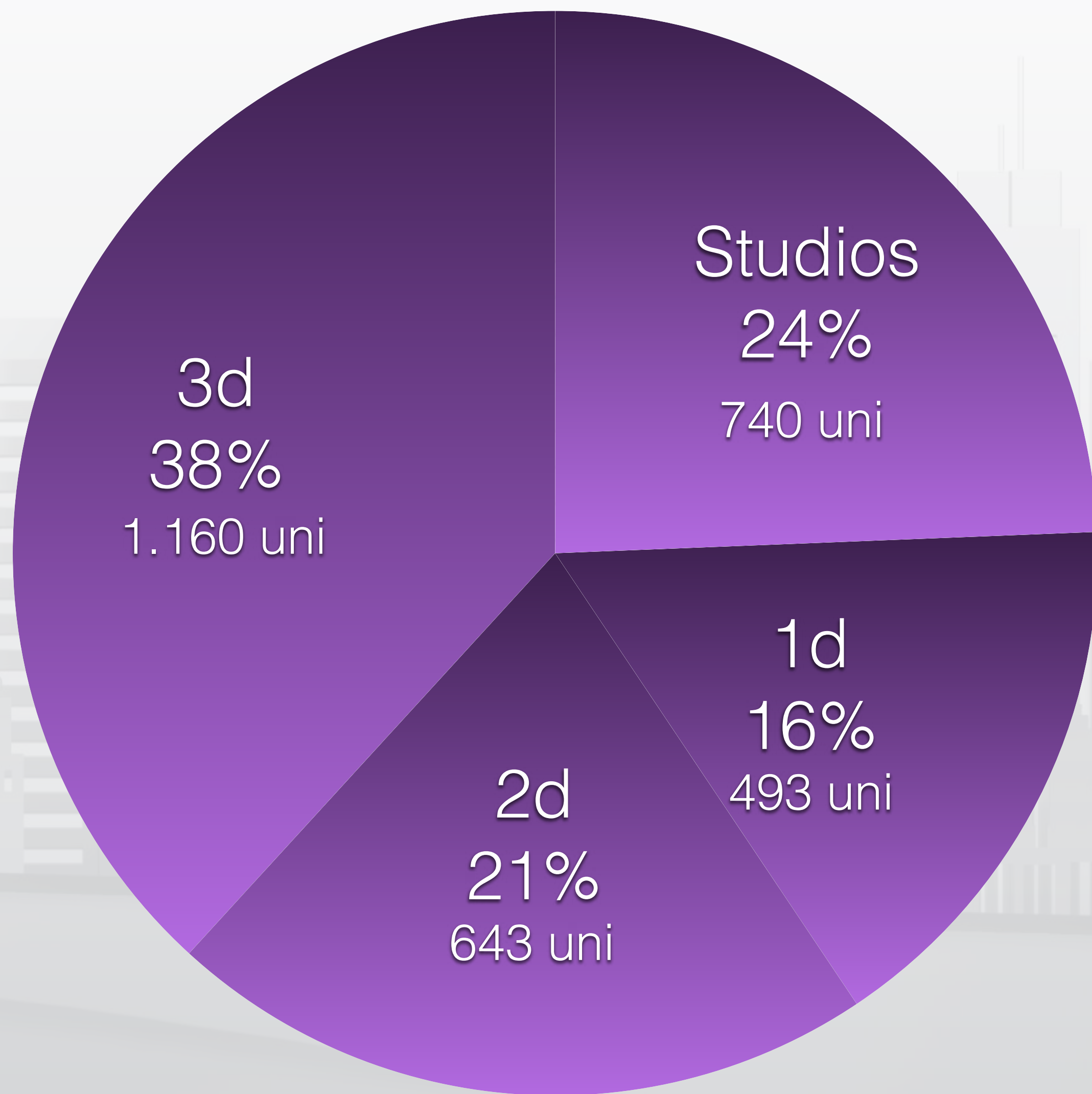


órulo LANCAMENTOS

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

Ref.: 2021 set

part% - unidades

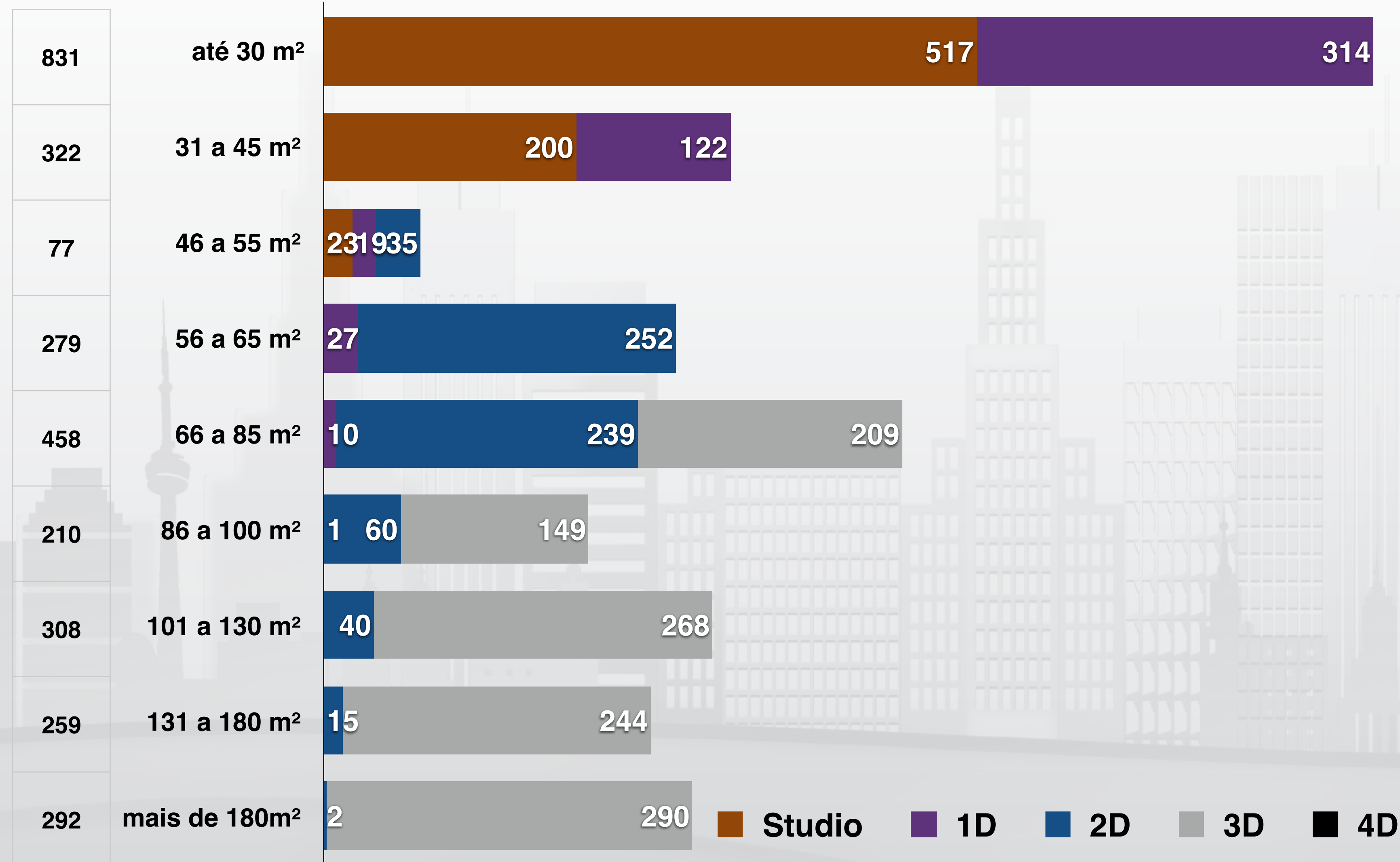


1.233 unidades Compactas
43%

Unidades

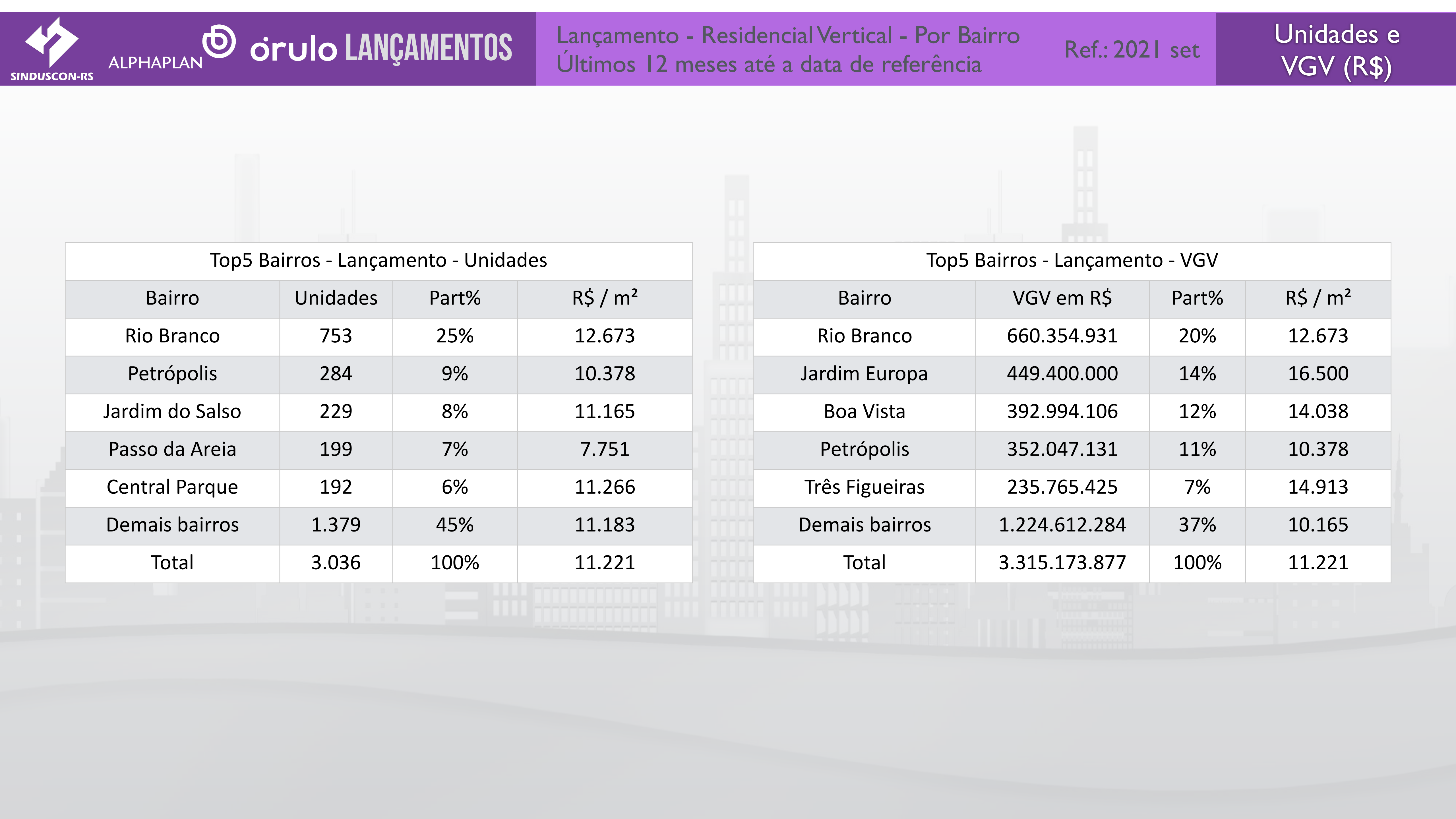
Últimos 12 meses até a data de referência

Preços Médios (R\$/m²)



13.424	13.500			
10.597	10.717			
11.650	9.735	12.608		
	10.303	10.605		
	11.171	10.643	9.659	
	12.178	10.387	9.939	
		9.890	11.960	
		8.652	12.876	
		8.425	12.771	

3.036



Top5 Bairros - Lançamento - Unidades			
Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m²
Rio Branco	753	25%	12.673
Petrópolis	284	9%	10.378
Jardim do Salso	229	8%	11.165
Passo da Areia	199	7%	7.751
Central Parque	192	6%	11.266
Demais bairros	1.379	45%	11.183
Total	3.036	100%	11.221

Top5 Bairros - Lançamento - VGV			
Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m²
Rio Branco	660.354.931	20%	12.673
Jardim Europa	449.400.000	14%	16.500
Boa Vista	392.994.106	12%	14.038
Petrópolis	352.047.131	11%	10.378
Três Figueiras	235.765.425	7%	14.913
Demais bairros	1.224.612.284	37%	10.165
Total	3.315.173.877	100%	11.221



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo