

# PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (OUT2021)

NOV2021



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

Tutorial para leitura  
do Panorama

Estoque Geral:

6.307

+5%

unidades

R\$

6.524

MM em VGV

339 empreendimentos

R\$/m² médio:

11.652

+0%

| Qtde  | Tipo                 | R\$/m² |
|-------|----------------------|--------|
| 5.370 | Residencial Vertical | 11.811 |
| 685   | Comercial            | 12.931 |
| 252   | Horizontal           | 5.561  |

|                                                            |        |        |        |        |        |
|------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 292 unidades (78%) Residenciais Verticais                  |        |        |        |        |        |
| 23% Studios / 15% 1dorm / 25% 2dorm / 34% 3dorm / 3% 4dorm |        |        |        |        |        |
| R\$/m²                                                     | 14.900 | 12.408 | 10.754 | 13.101 | 15.366 |

Vendas do mês:

377

anterior 294

unidades

R\$

442

MM em VGV

Lançamentos mês:

260

anterior 410

unidades

R\$

707

MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO):

6,1%

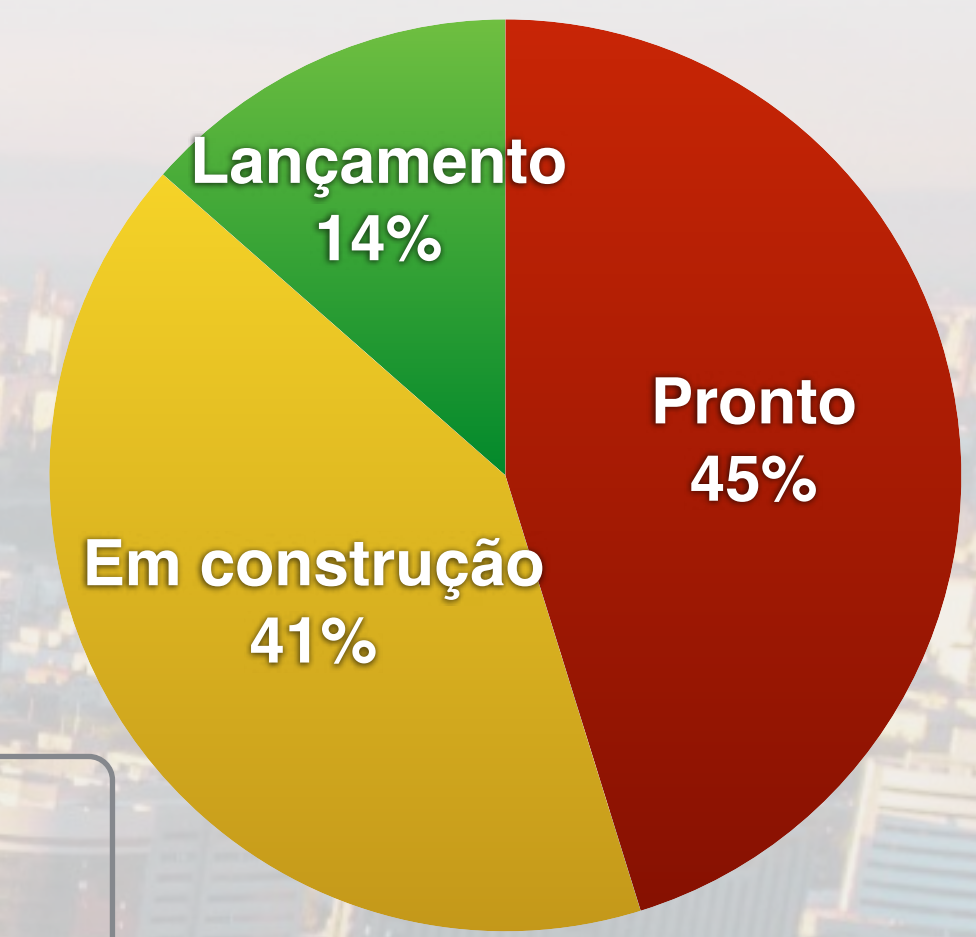
Lançamento sobre Oferta (LsO):

3,6%

Absorção da Oferta:

2,5%

Status do Estoque



Anterior

4,5%

6,1%

-1,6%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

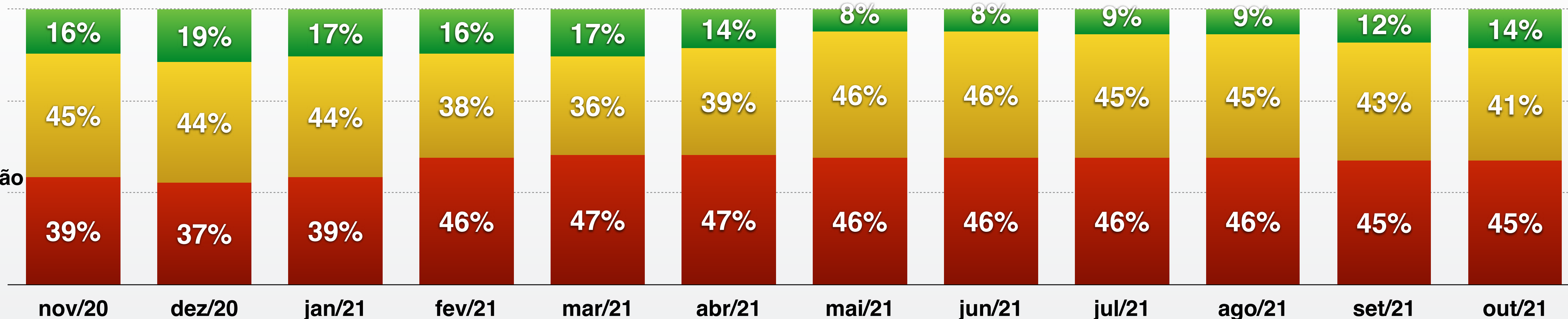
# MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2021 out

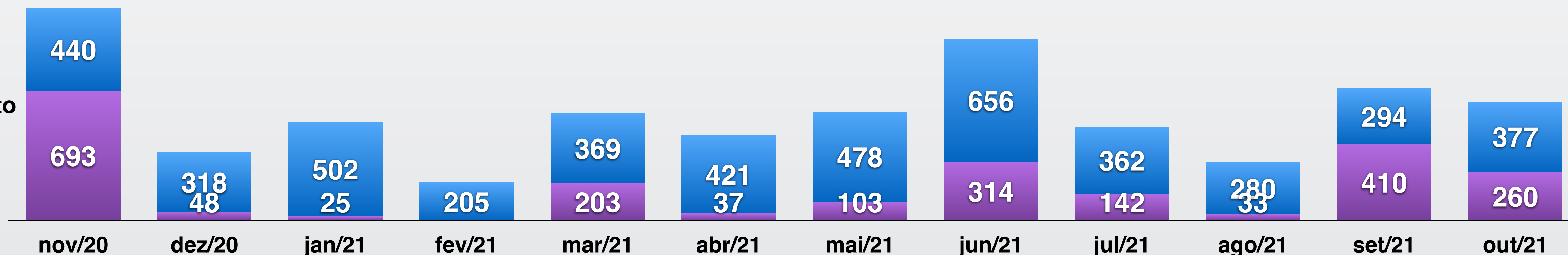
(Excluído CVA)

## Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto

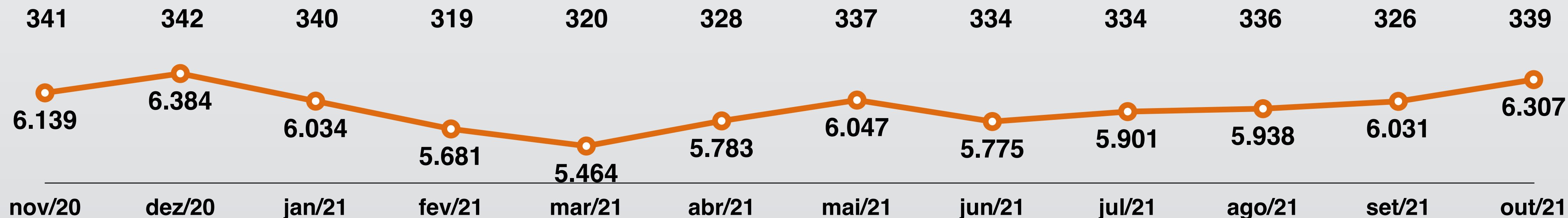


- Venda
- Lançamento



Total de empreendimentos do relatório

Estoque





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



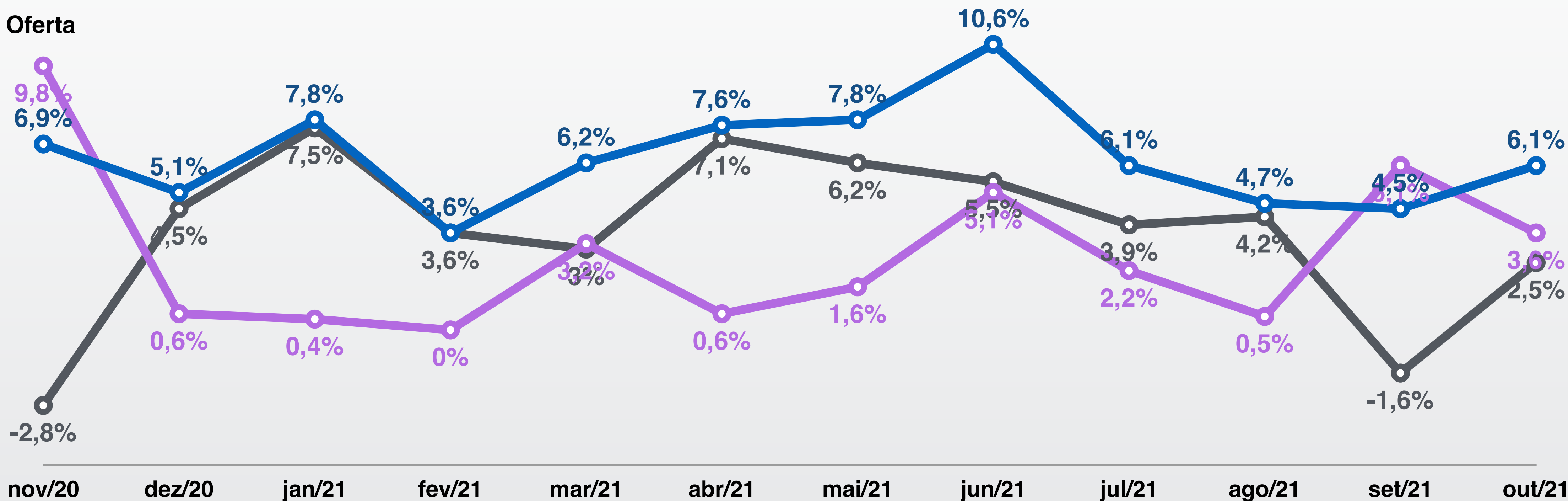
órulo

# FORÇAS NA OFERTA

Ref.: 2021 out

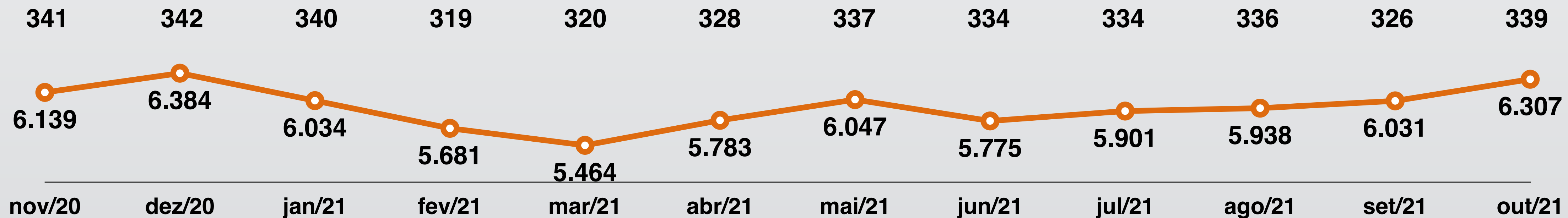
(Excluído CVA)

- 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

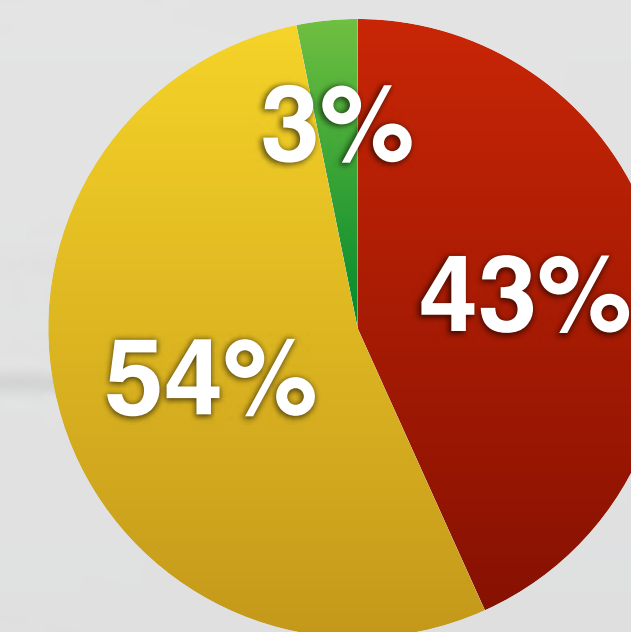
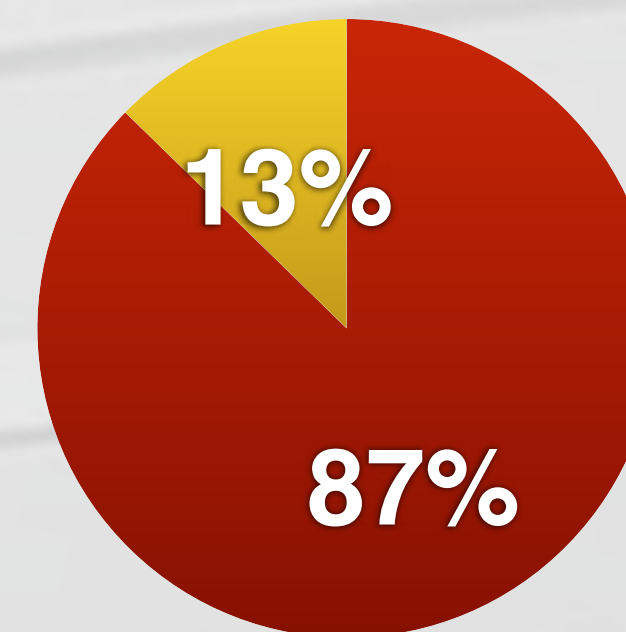
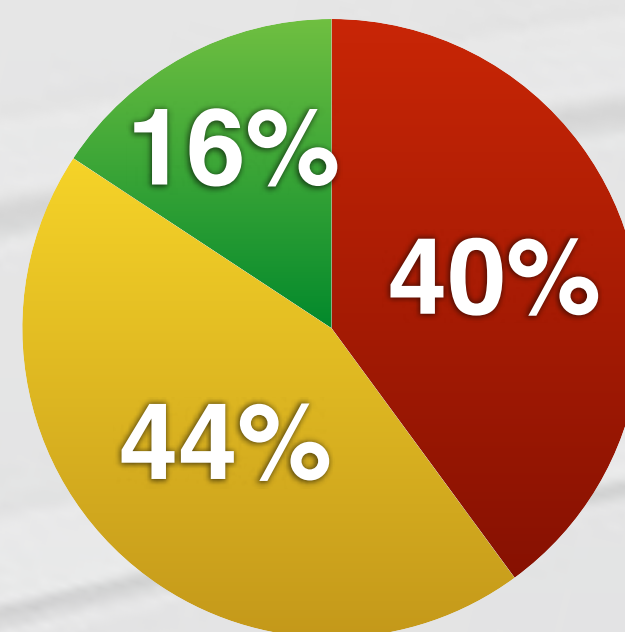
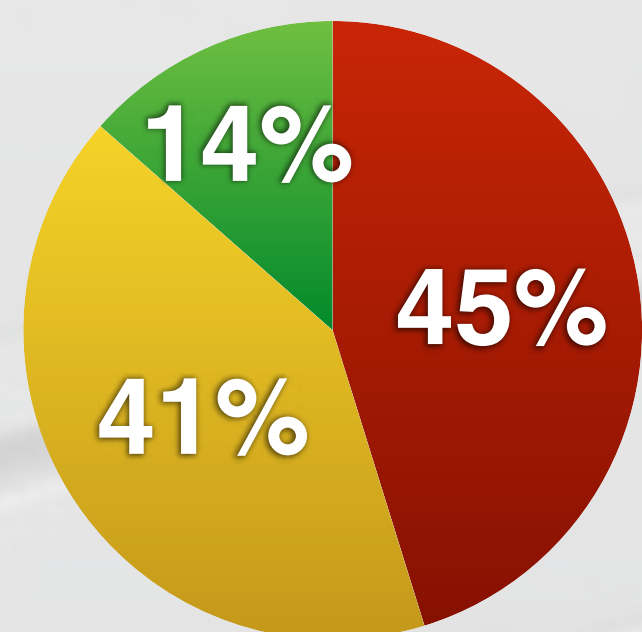
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal  
Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 out

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais

6.307 +6%

5.370 +7%

685 -11%

252 +2%

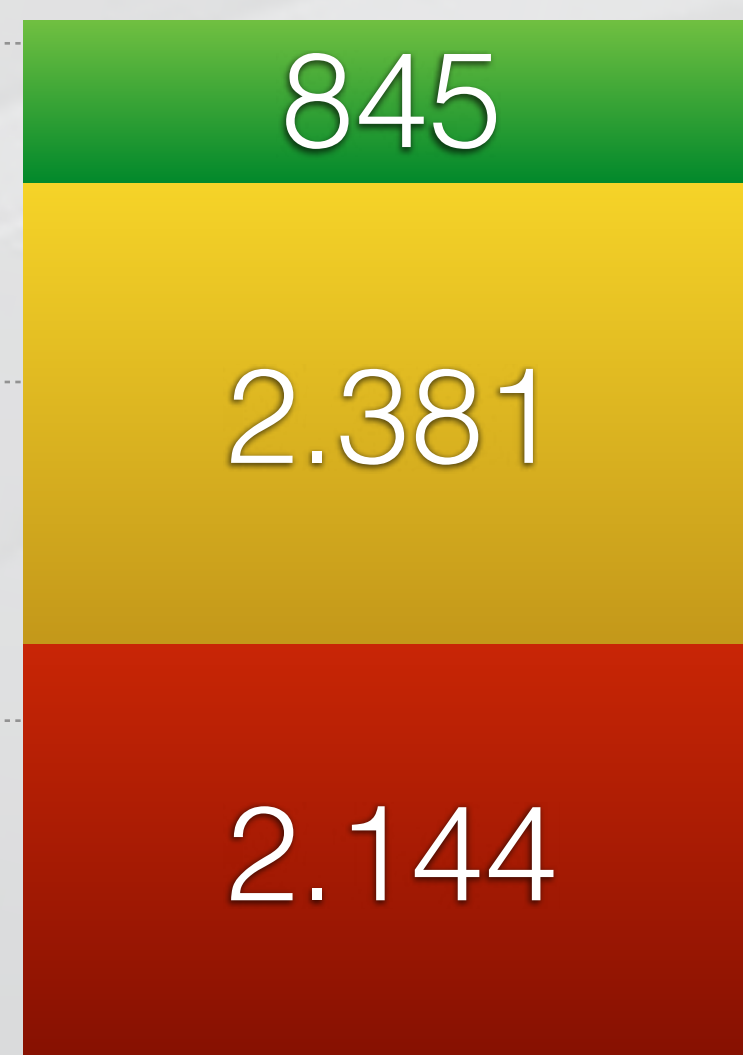
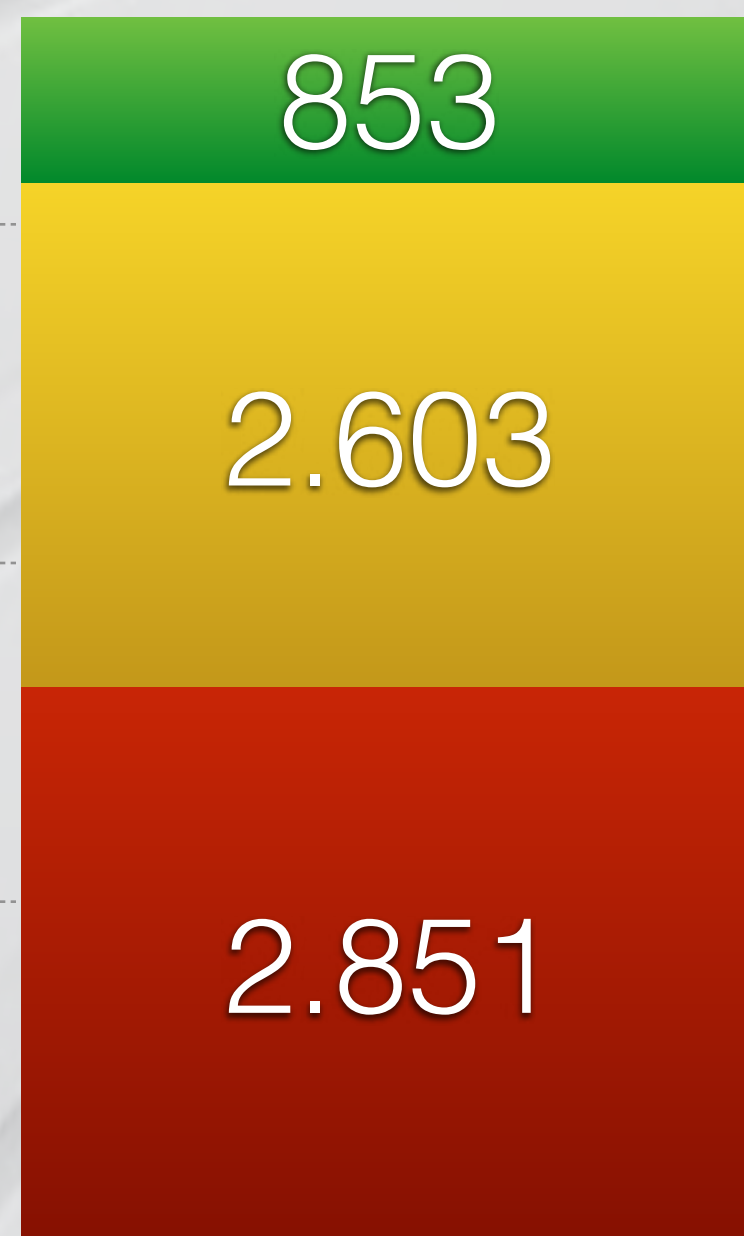
7000

5250

3500

1750

0



Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal

| Unidades |       |      |
|----------|-------|------|
| anterior | atual |      |
| 530      | 571   | +8%  |
| 658      | 680   | +3%  |
| 383      | 442   | +15% |
| 967      | 999   | +3%  |
| 1.079    | 1.162 | +8%  |
| 308      | 307   | -0%  |
| 425      | 443   | +4%  |
| 284      | 301   | +6%  |
| 380      | 465   | +22% |
| 5.014    | 5.370 | +7%  |

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

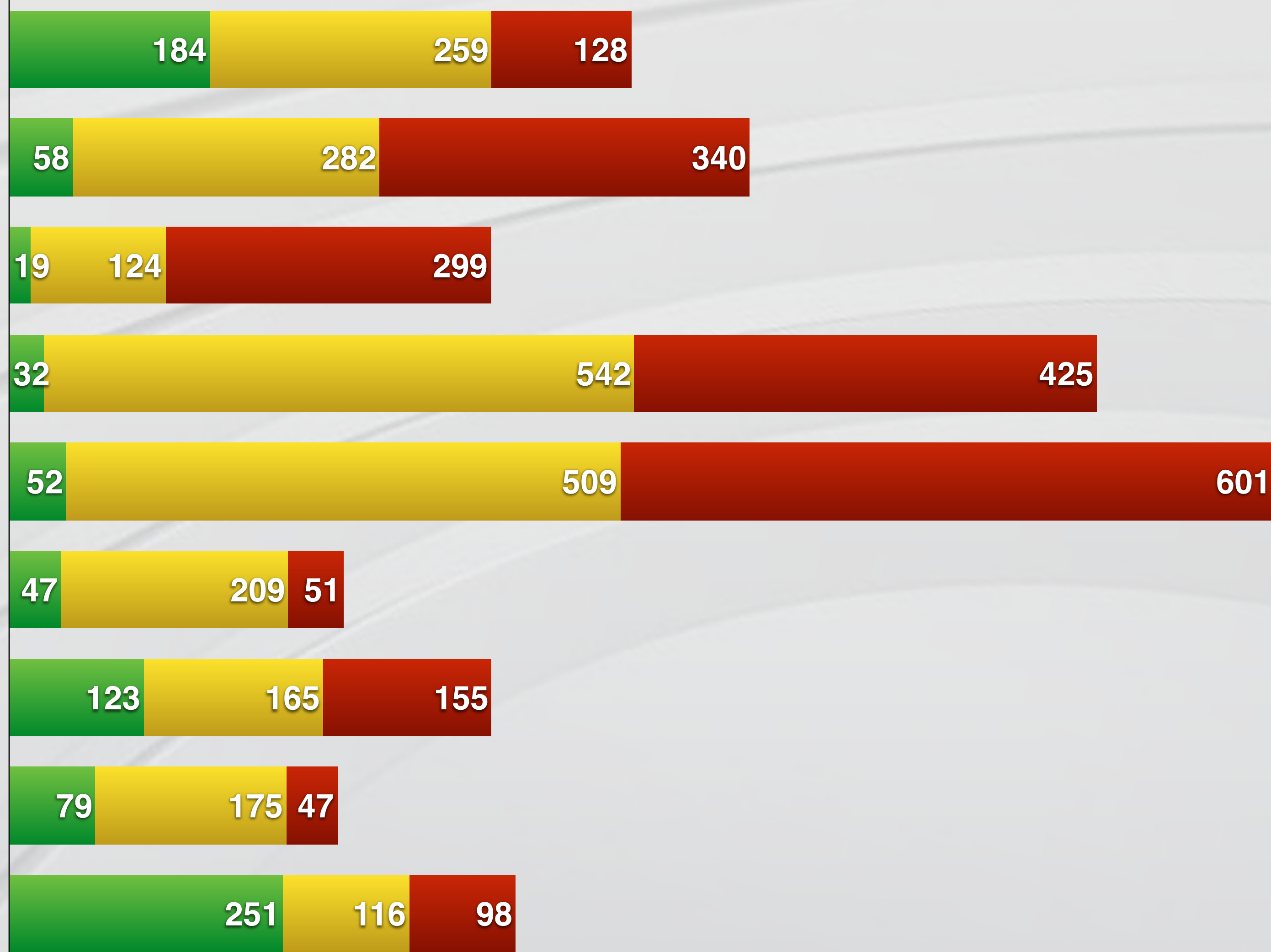
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²

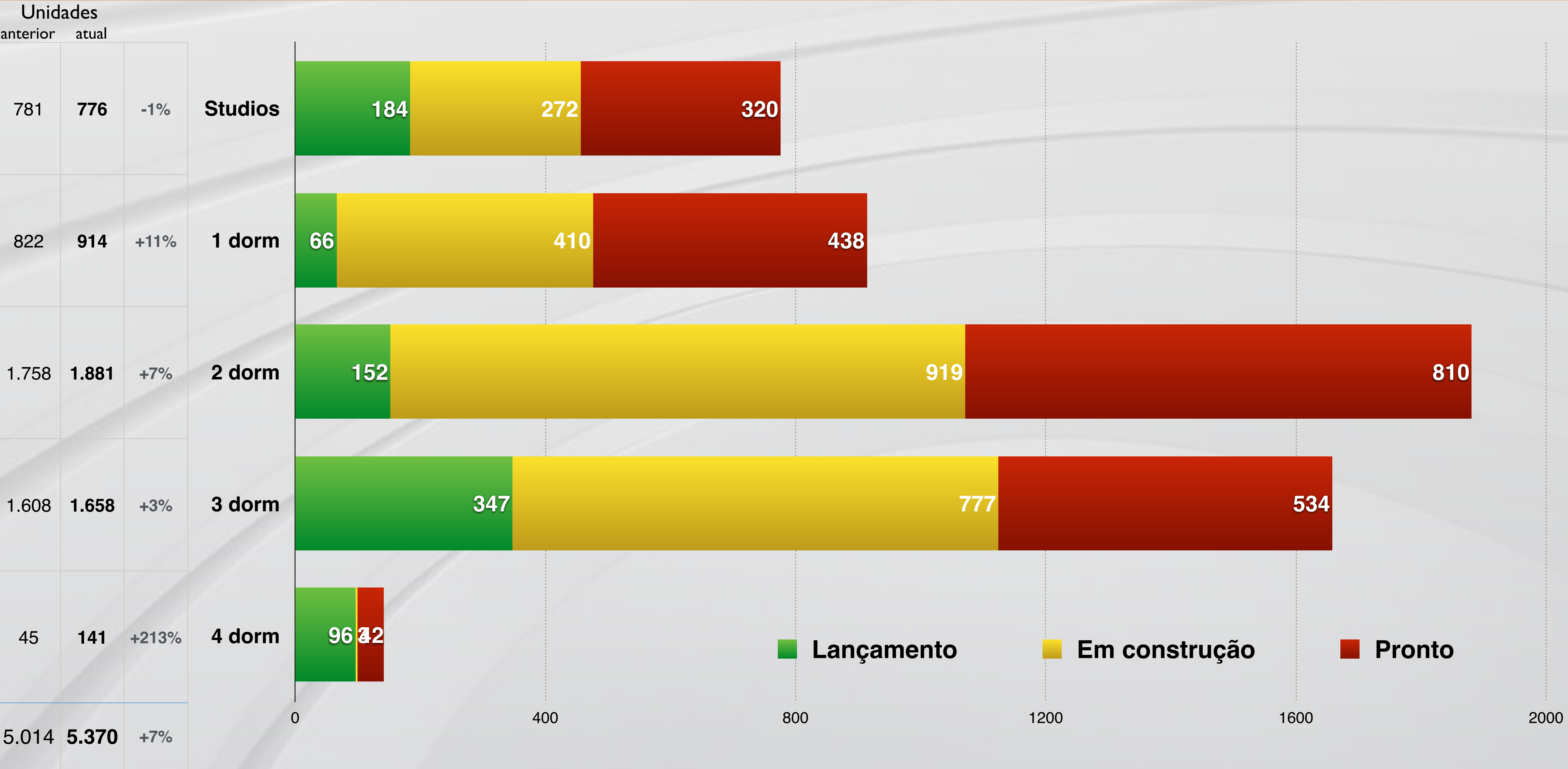


Lançamento

Em construção

Pronto

| Preços Médios (R\$/m²) |        |        |
|------------------------|--------|--------|
| 12.860                 | 15.253 | 15.741 |
| 12.919                 | 12.641 | 13.031 |
| 16.178                 | 10.877 | 11.026 |
| 11.495                 | 12.087 | 10.254 |
| 11.963                 | 10.983 | 10.235 |
| 10.242                 | 10.681 | 11.407 |
| 11.964                 | 11.296 | 11.420 |
| 13.139                 | 11.474 | 13.254 |
| 14.752                 | 13.730 | 14.027 |



| Unidades |       |      |
|----------|-------|------|
| anterior | atual |      |
| 530      | 571   | +8%  |
| 658      | 680   | +3%  |
| 383      | 442   | +15% |
| 967      | 999   | +3%  |
| 1.079    | 1.162 | +8%  |
| 308      | 307   | -0%  |
| 425      | 443   | +4%  |
| 284      | 301   | +6%  |
| 380      | 465   | +22% |
| 5.014    | 5.370 | +7%  |

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

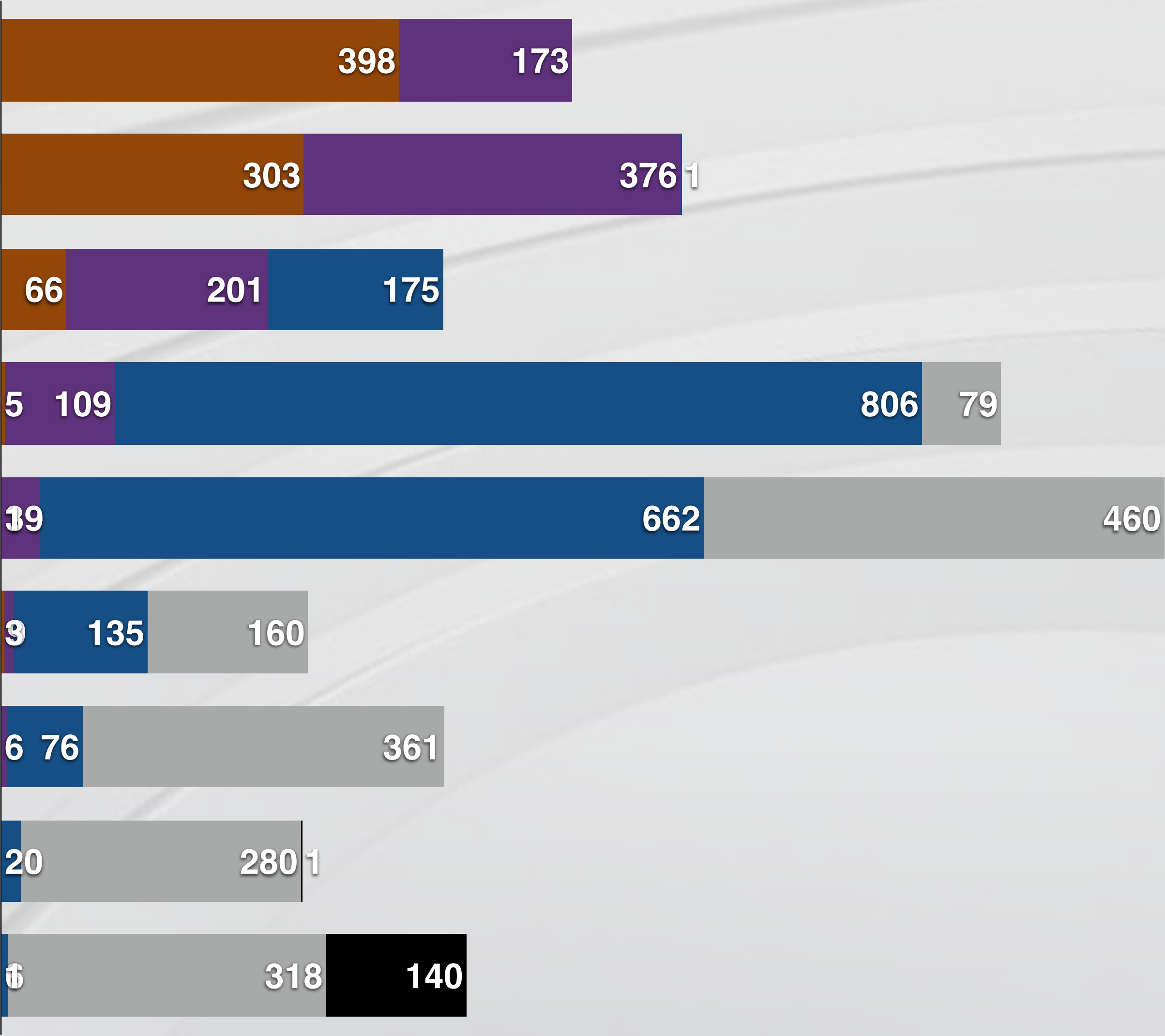
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



Studio1D2D3D4D

| Preços Médios (R\$/m²) |        |        |        |        |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|
| 14.957                 | 14.651 |        |        |        |
| 13.188                 | 12.711 | 13.507 |        |        |
| 13.375                 | 10.876 | 9.882  |        |        |
| 13.233                 | 11.634 | 10.653 | 9.247  |        |
| 15.543                 | 10.504 | 10.896 | 9.496  |        |
|                        | 8.758  | 11.683 | 10.608 |        |
|                        | 11.070 | 10.589 | 11.872 |        |
|                        |        | 9.013  | 13.683 | 10.696 |
|                        | 12.067 | 9.270  | 13.835 | 16.570 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |       |                                                |               |                    |                                 |                      |       |                                   |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------|------------------------------------------------|---------------|--------------------|---------------------------------|----------------------|-------|-----------------------------------|--|--|
| <div>     </div> |              |       | Estoque Residencial Vertical - Por Bairro      |               |                    | Ref.: 2021 out                  |                      |       | Unidades<br>Preços (R\$/m²) e VGV |  |  |
| Top5 Bairros - Estoque - <b>Unidades</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |       | Top5 Bairros - Estoque - <b>Preço R\$ / m²</b> |               |                    | Top5 Bairros - <b>VGV (R\$)</b> |                      |       |                                   |  |  |
| Bairro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Unidades     | Part% | Bairro                                         | R\$ / m²      | Em relação à média | Bairro                          | VGV em R\$           | Part% |                                   |  |  |
| Petrópolis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 729          | 14%   | Moinhos de Vento                               | 16.279        | 38%                | Petrópolis                      | 756.623.193          | 13%   |                                   |  |  |
| Jardim Lindóia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 367          | 7%    | Cristal                                        | 15.473        | 31%                | Bela Vista                      | 476.877.061          | 8%    |                                   |  |  |
| Menino Deus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 318          | 6%    | Três Figueiras                                 | 15.248        | 29%                | Cristal                         | 459.043.248          | 8%    |                                   |  |  |
| Passo da Areia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 316          | 6%    | Praia de Belas                                 | 14.958        | 27%                | Rio Branco                      | 397.964.595          | 7%    |                                   |  |  |
| Central Parque                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 313          | 6%    | Jardim Europa                                  | 14.772        | 25%                | Menino Deus                     | 363.314.033          | 6%    |                                   |  |  |
| Demais bairros                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3.327        | 61%   | Demais bairros                                 | 9.740         | -18%               | Demais bairros                  | 3.502.412.128        | 59%   |                                   |  |  |
| Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>5.370</b> | 100%  | Média Geral                                    | <b>11.811</b> | 0%                 | Total                           | <b>5.956.234.258</b> | 100%  |                                   |  |  |



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



# VENDAS



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

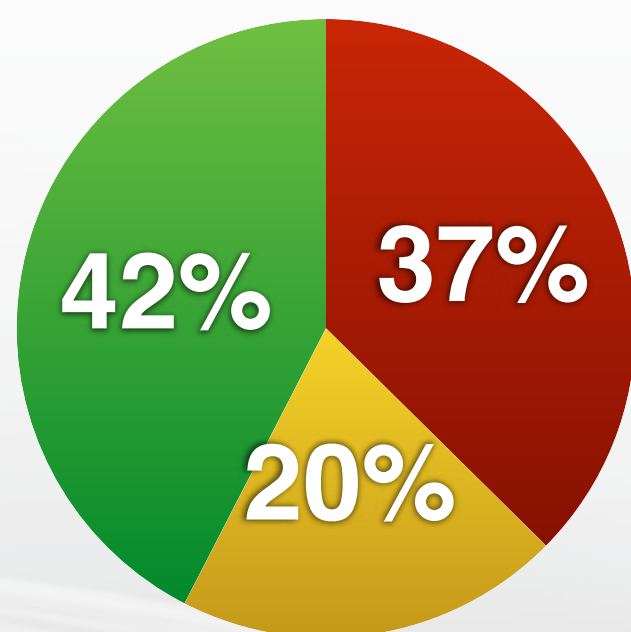
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal  
Por Status do Empreendimento

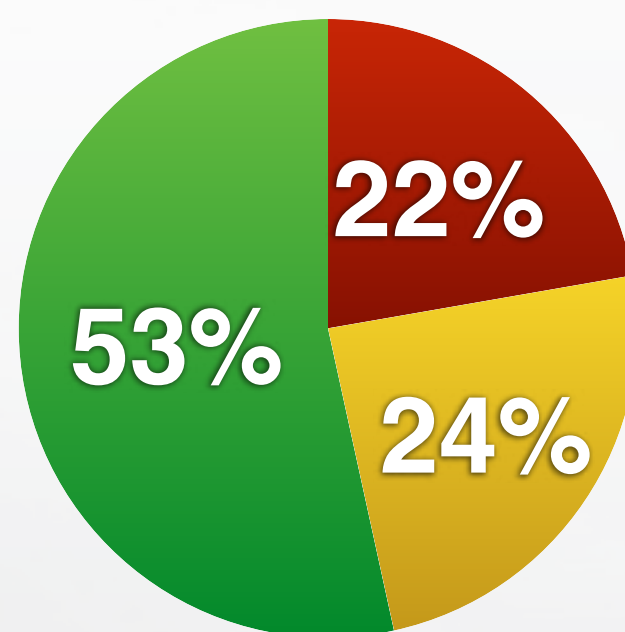
Ref.: 2021 out

Part% e Unidades

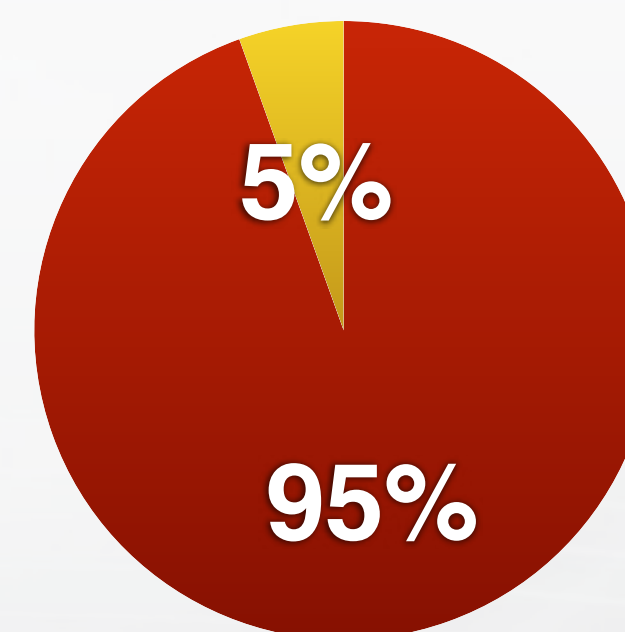
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



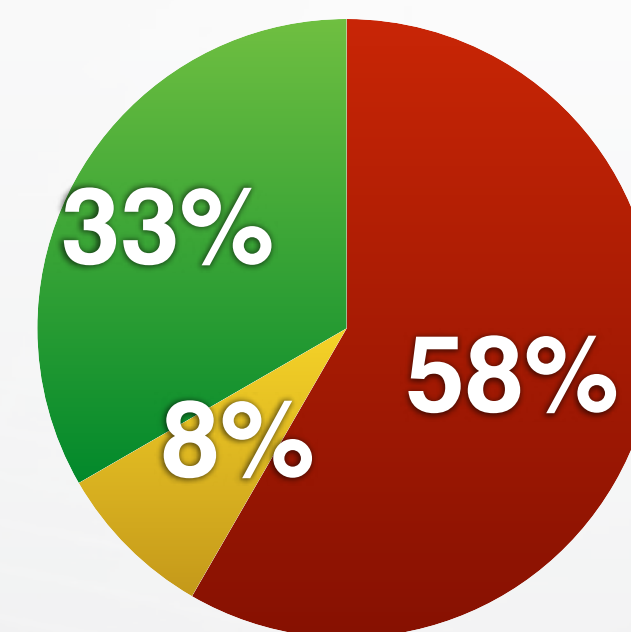
377



292



73



12

Totais

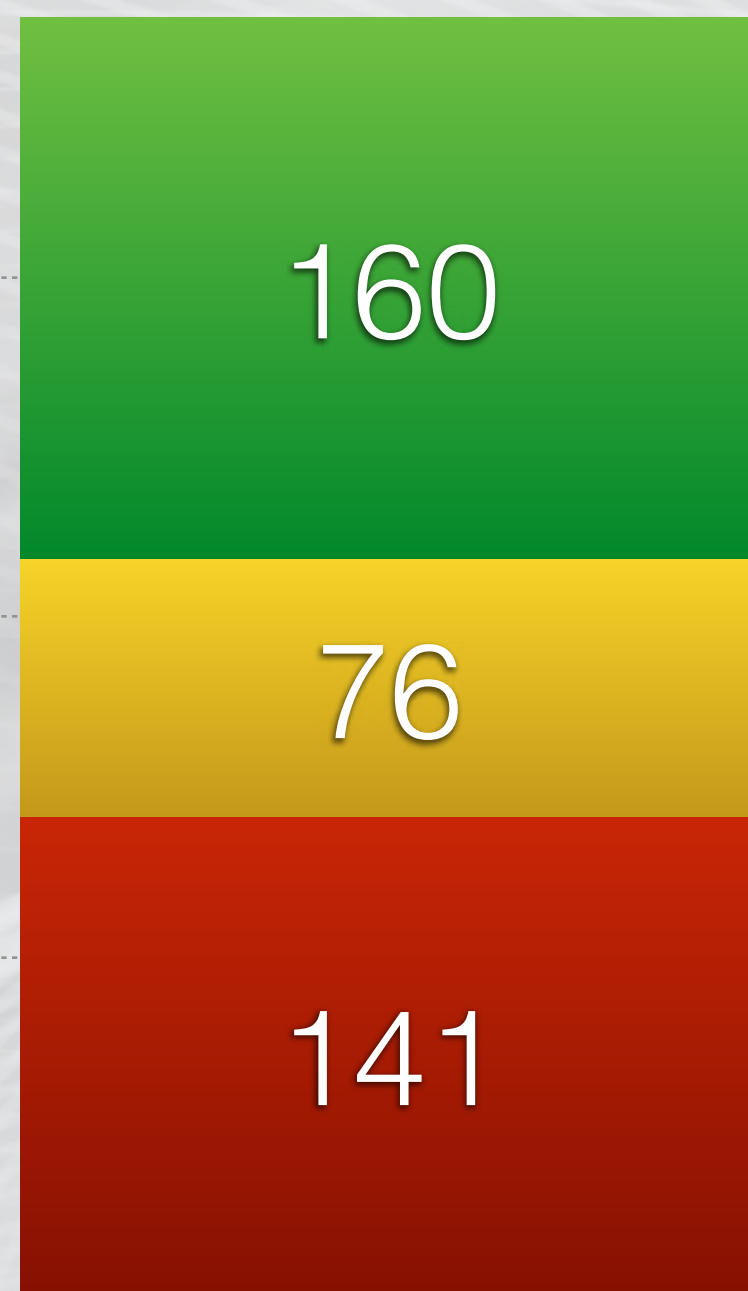
400

300

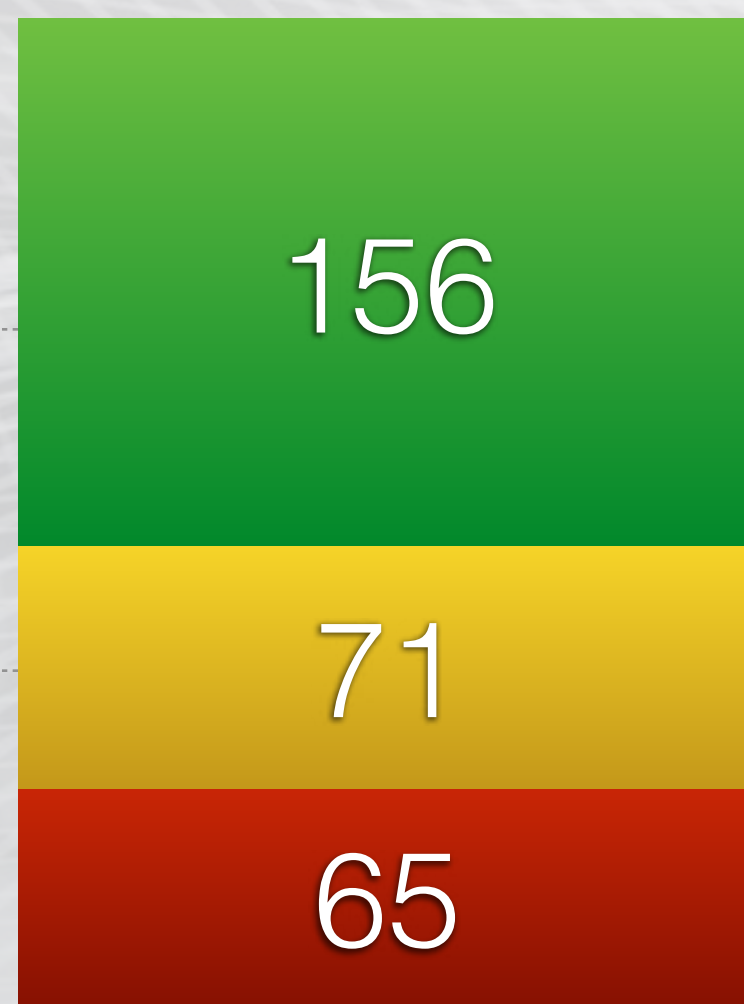
200

100

0



Mercado



Residencial Vertical

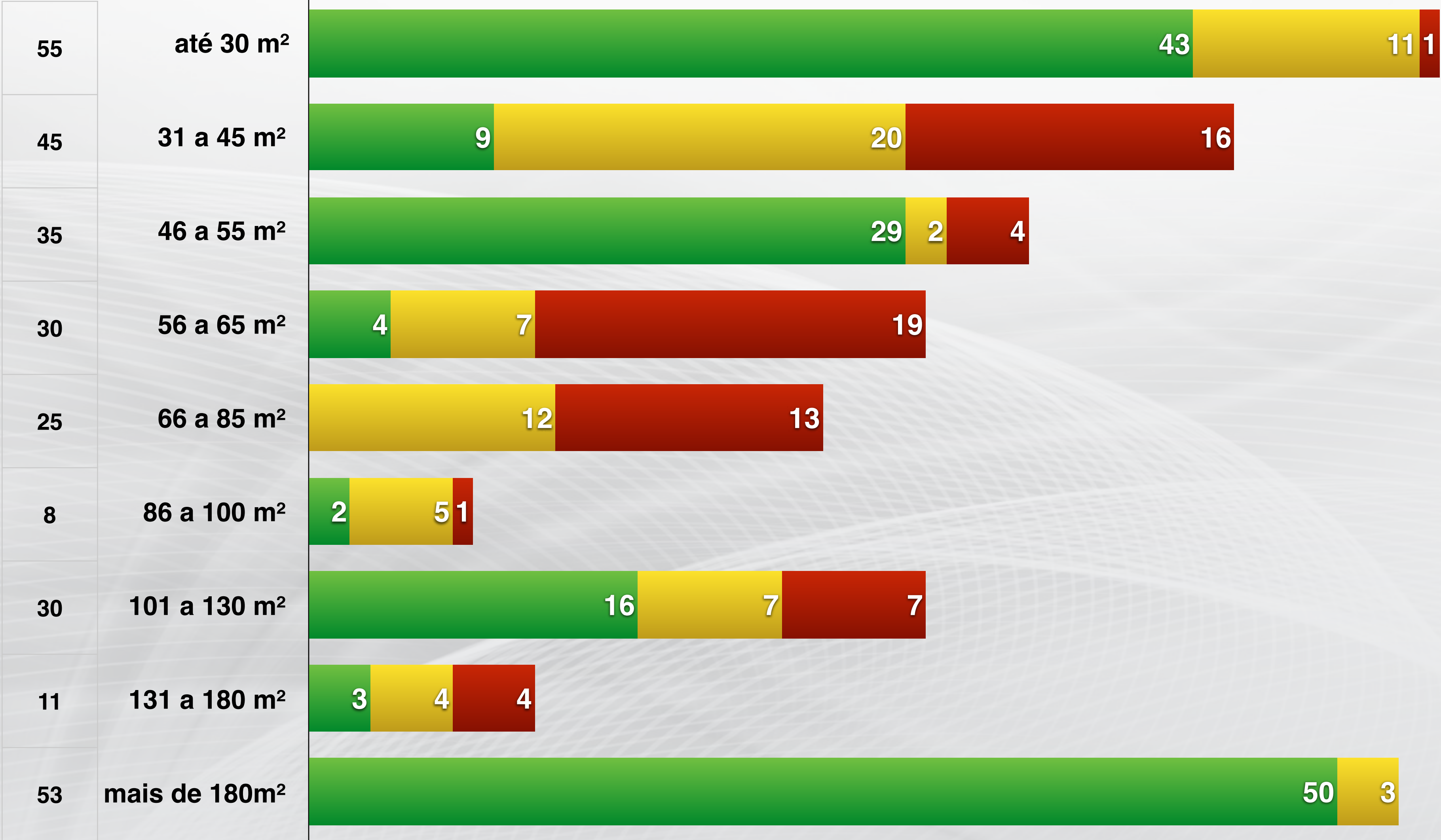


Comercial



Horizontal

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 12.860 | 16.226 | 16.862 |
| 11.086 | 12.637 | 14.369 |
| 16.178 | 14.721 | 12.326 |
| 10.935 | 12.465 | 9.399  |
|        | 10.981 | 8.965  |
| 10.793 | 12.026 | 13.800 |
| 12.775 | 14.236 | 13.567 |
| 15.680 | 10.589 | 12.214 |
| 15.471 | 19.541 |        |

Lançamento

Em construção

Pronto



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

Ref.: 2021 out

Unidades

Unidades

66

Studios

43

12

11

45

1 dorm

13

22

10

73

2 dorm

33

14

26

98

3 dorm

57

23

18

10

4 dorm

10

Lançamento

Em construção

Pronto

292

0

20

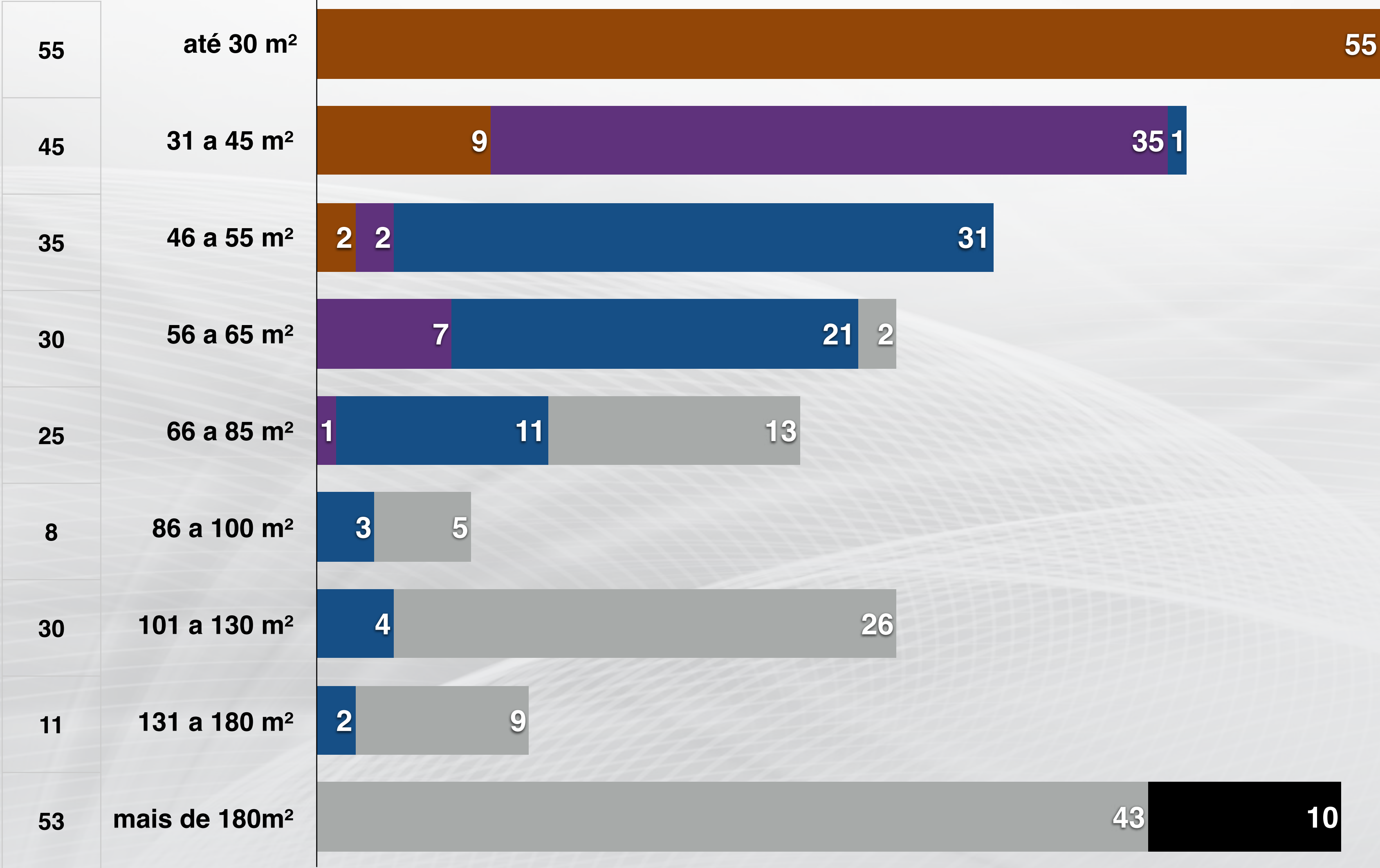
40

60

80

100

Unidades



■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D

Preços Médios (R\$/m²)

|        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 15.060 |        |        |        |        |
| 14.712 | 12.841 | 13.507 |        |        |
| 14.270 | 11.354 | 15.450 |        |        |
|        | 11.673 | 9.978  | 10.978 |        |
|        | 12.258 | 10.277 | 8.933  |        |
|        |        | 13.003 | 11.555 |        |
|        |        | 13.449 | 13.490 |        |
|        |        | 6.980  | 14.010 |        |
|        |        |        | 17.144 | 15.366 |

| Top5 Bairros - Vendas - <b>VGV</b> |                    |       |               |
|------------------------------------|--------------------|-------|---------------|
| Bairro                             | VGV em R\$         | Part% | R\$ / m²      |
| Jardim Europa                      | 108.000.000        | 26%   | 16.500        |
| Cristal                            | 75.010.439         | 18%   | 14.696        |
| Petrópolis                         | 40.667.429         | 10%   | 13.760        |
| Bela Vista                         | 37.463.415         | 9%    | 12.963        |
| Boa Vista                          | 35.855.738         | 9%    | 16.054        |
| Demais bairros                     | 222.758.703        | 54%   | 11.723        |
| Total                              | <b>411.755.724</b> | 100%  | <b>12.689</b> |

| Top5 Bairros - Vendas - <b>Unidades</b> |            |       |          |
|-----------------------------------------|------------|-------|----------|
| Bairro                                  | Unidades   | Part% | R\$ / m² |
| Boa Vista                               | 45         | 15%   | 16.054   |
| Central Parque                          | 44         | 15%   | 11.745   |
| Jardim Europa                           | 30         | 10%   | 16.500   |
| Petrópolis                              | 26         | 9%    | 13.760   |
| Bela Vista                              | 15         | 5%    | 12.963   |
| Demais bairros                          | 132        | 45%   | 11.866   |
| Total                                   | <b>292</b> | 100%  | 12.689   |



**SINDUSCON-RS**

**ALPHAPLAN**

*inteligência em pesquisas*



**órulo**