

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (NOV2021)

DEZ2021



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 nov

(Excluído CVA)

Estoque Geral: **6.448** ^{+2%} unidades

R\$ 6.801 MM em VGV
340 empreendimentos
R\$/m² médio: 11.725 ^{+1%}

Qtde	Tipo	R\$/m²
5.488	Residencial Vertical	11.893
685	Comercial	12.937
275	Horizontal	5.479

264 unidades (85%) Residenciais Verticais
12% Studios / 23% 1dorm / 33% 2dorm / 29% 3dorm / 3% 4dorm
R\$/m² 15.982 12.258 10.803 12.302 15.826

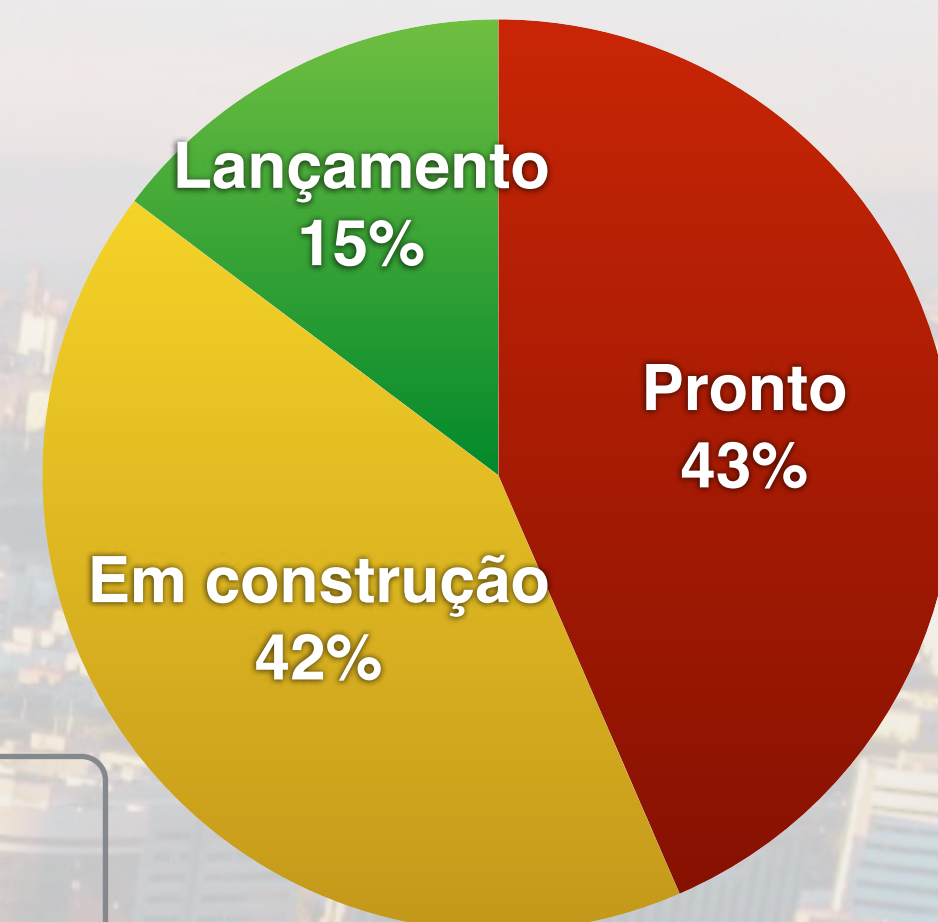
Vendas do mês: **310** ^{anterior 377} unidades

R\$ 279 MM em VGV

Lançamentos mês: **284** ^{anterior 260} unidades

R\$ 228 MM em VGV

Status do Estoque



Venda sobre Oferta (VsO): 4,8%
Lançamento sobre Oferta (LsO): 3,8%
Absorção da Oferta: 1,0%

Anterior

6,1%

3,6%

2,5%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

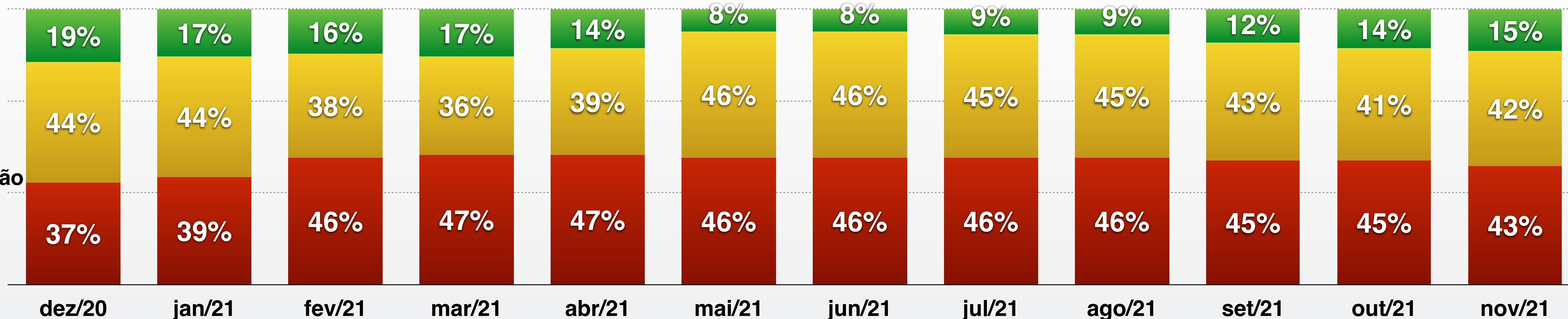
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2021 nov

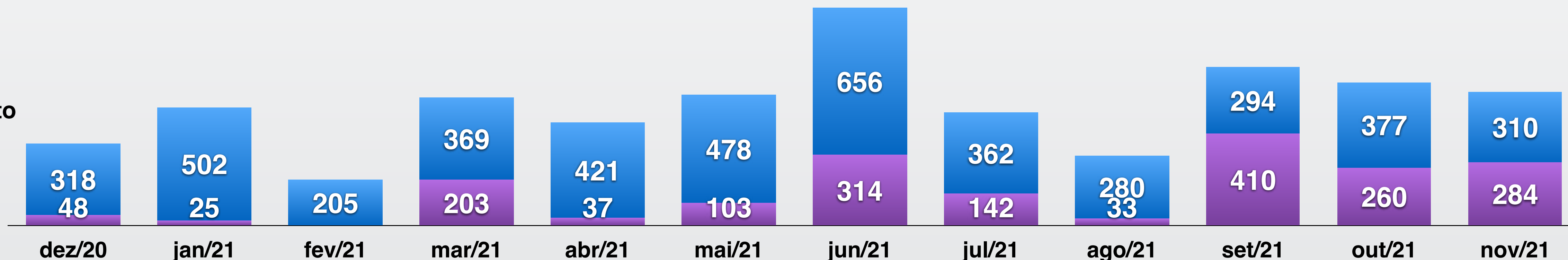
(Excluído CVA)

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto

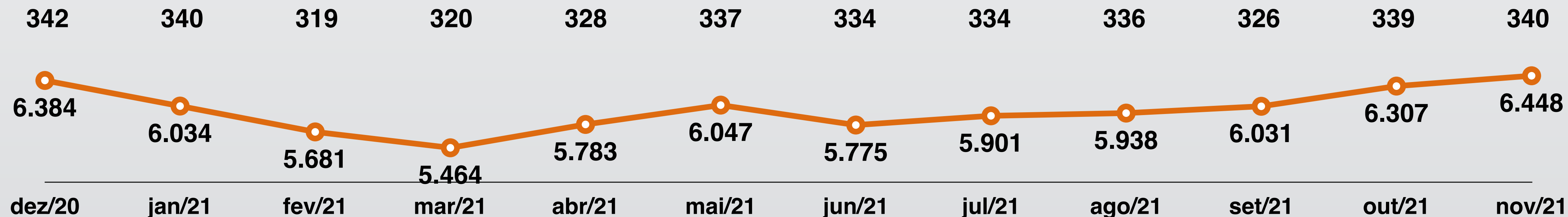


- Venda
- Lançamento

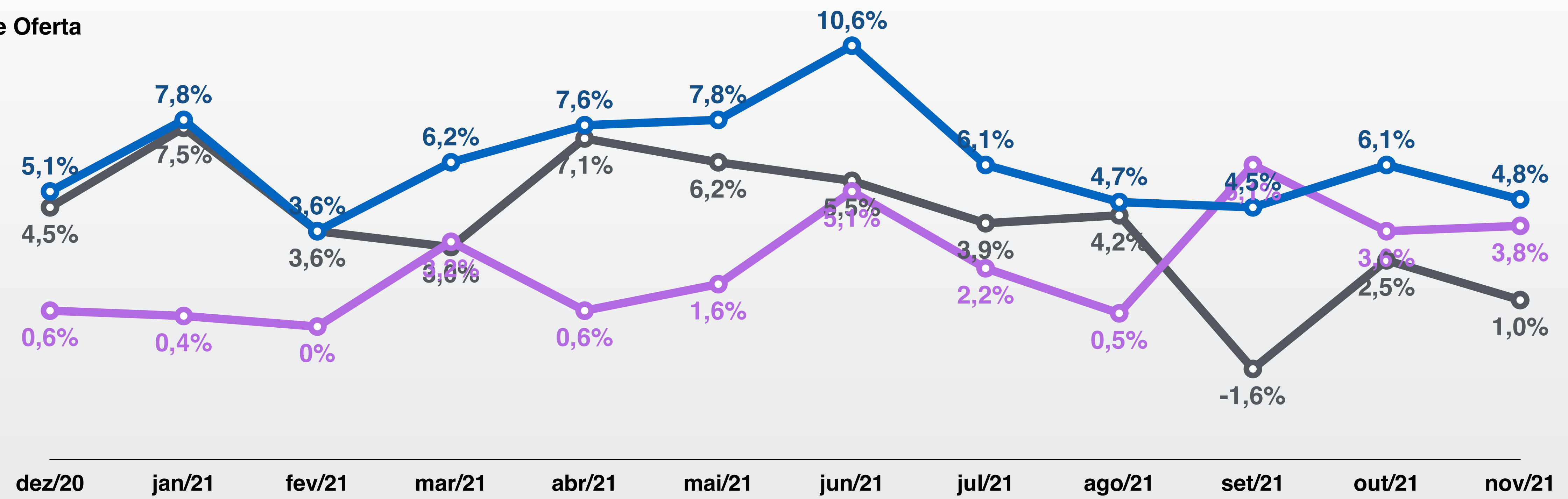


Total de empreendimentos do relatório

Estoque

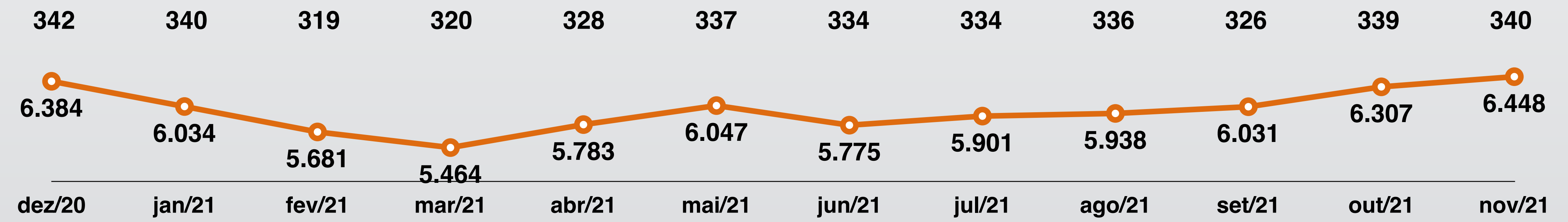


-  VSO
-  LSO
-  Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório

 Estoque





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

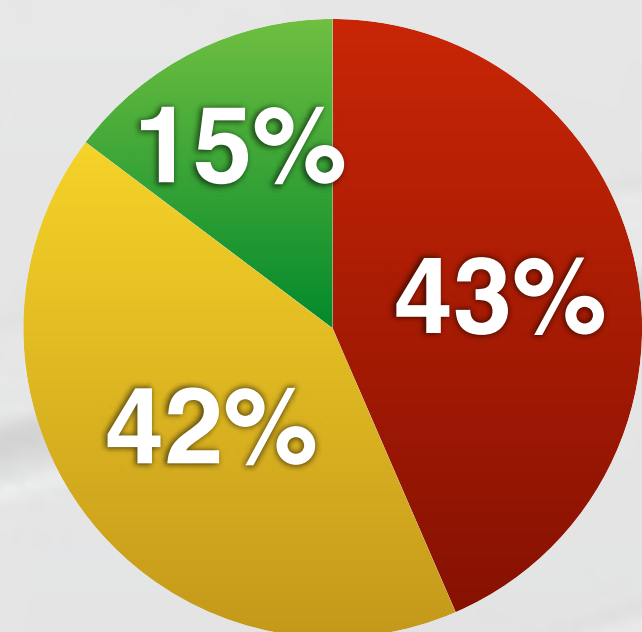
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

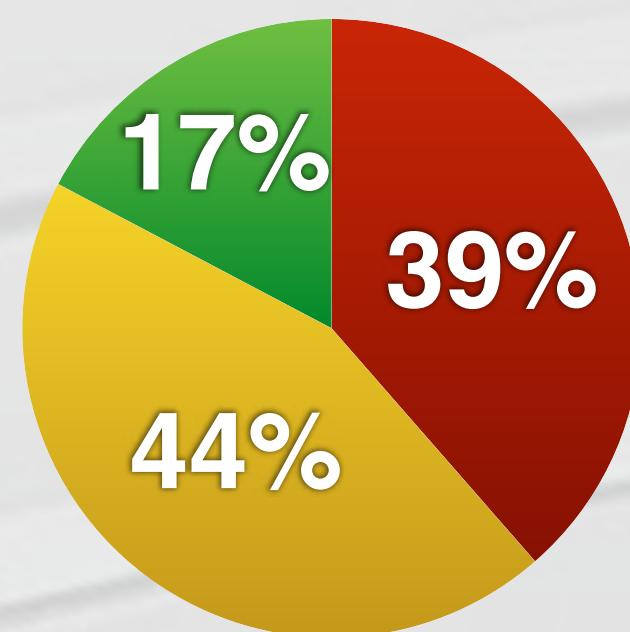
Ref.: 2021 nov

Part% e Unidades

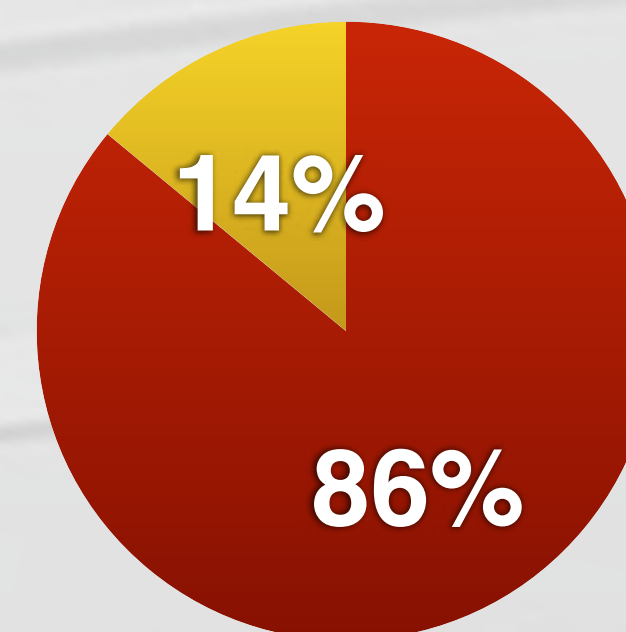
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



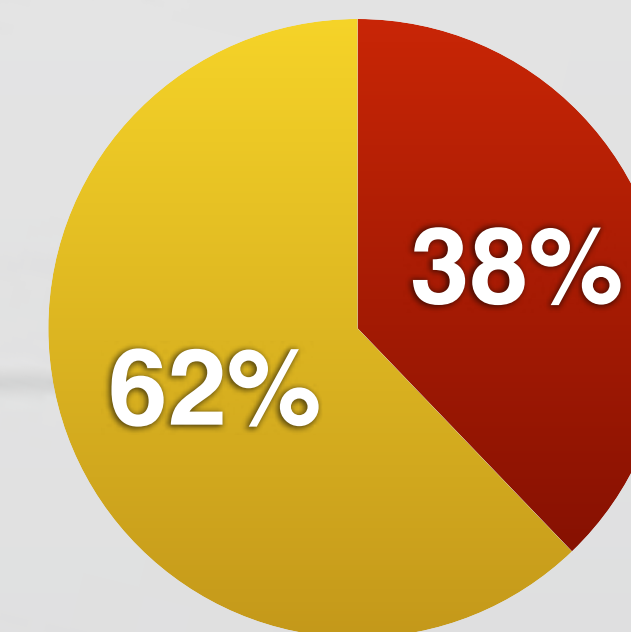
Totais **6.448** +4%



5.488 +2%



685 +0%



275 +9%

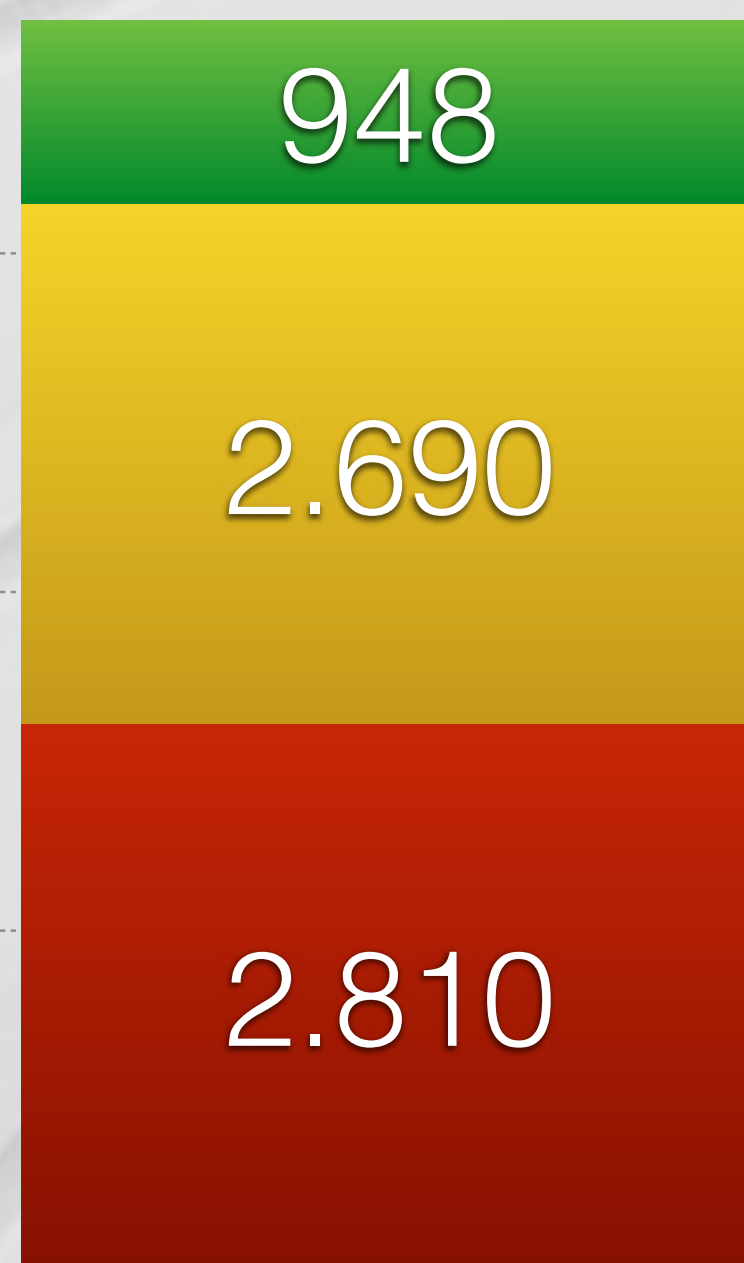
7000

5250

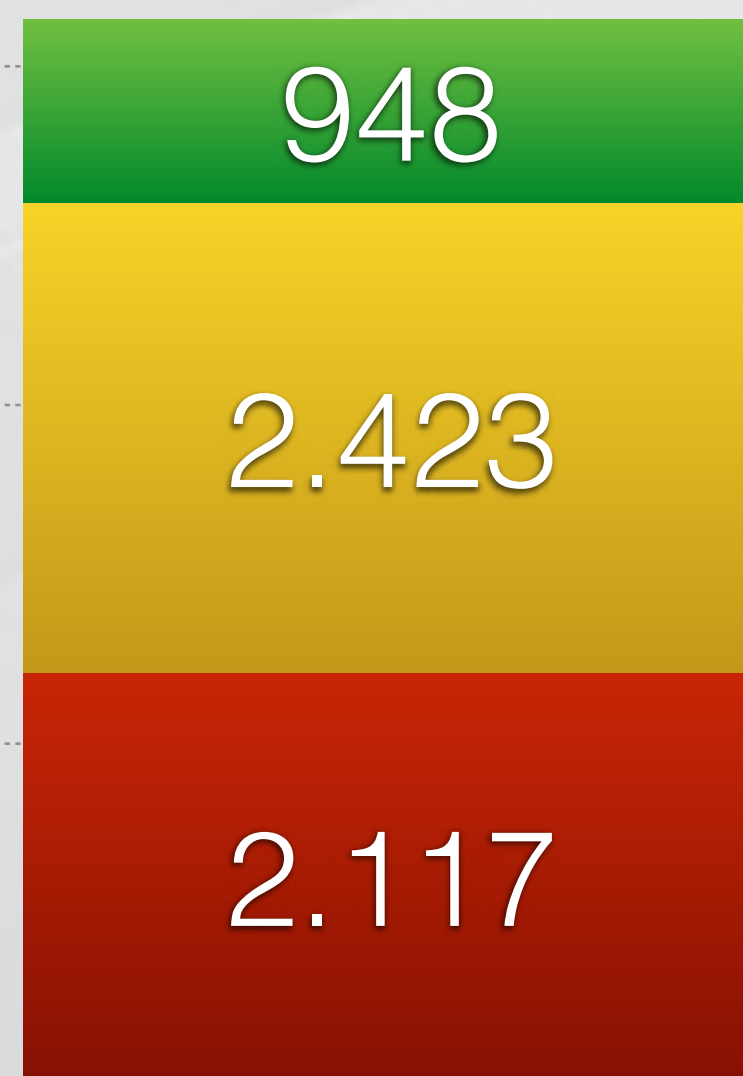
3500

1750

0



Mercado



Residencial Vertical



Comercial



Horizontal

Unidades		
anterior	atual	
571	564	-1%
680	641	-6%
442	635	+44%
999	969	-3%
1.162	1.138	-2%
307	300	-2%
443	479	+8%
301	322	+7%
465	440	-5%
5.370	5.488	+2%

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

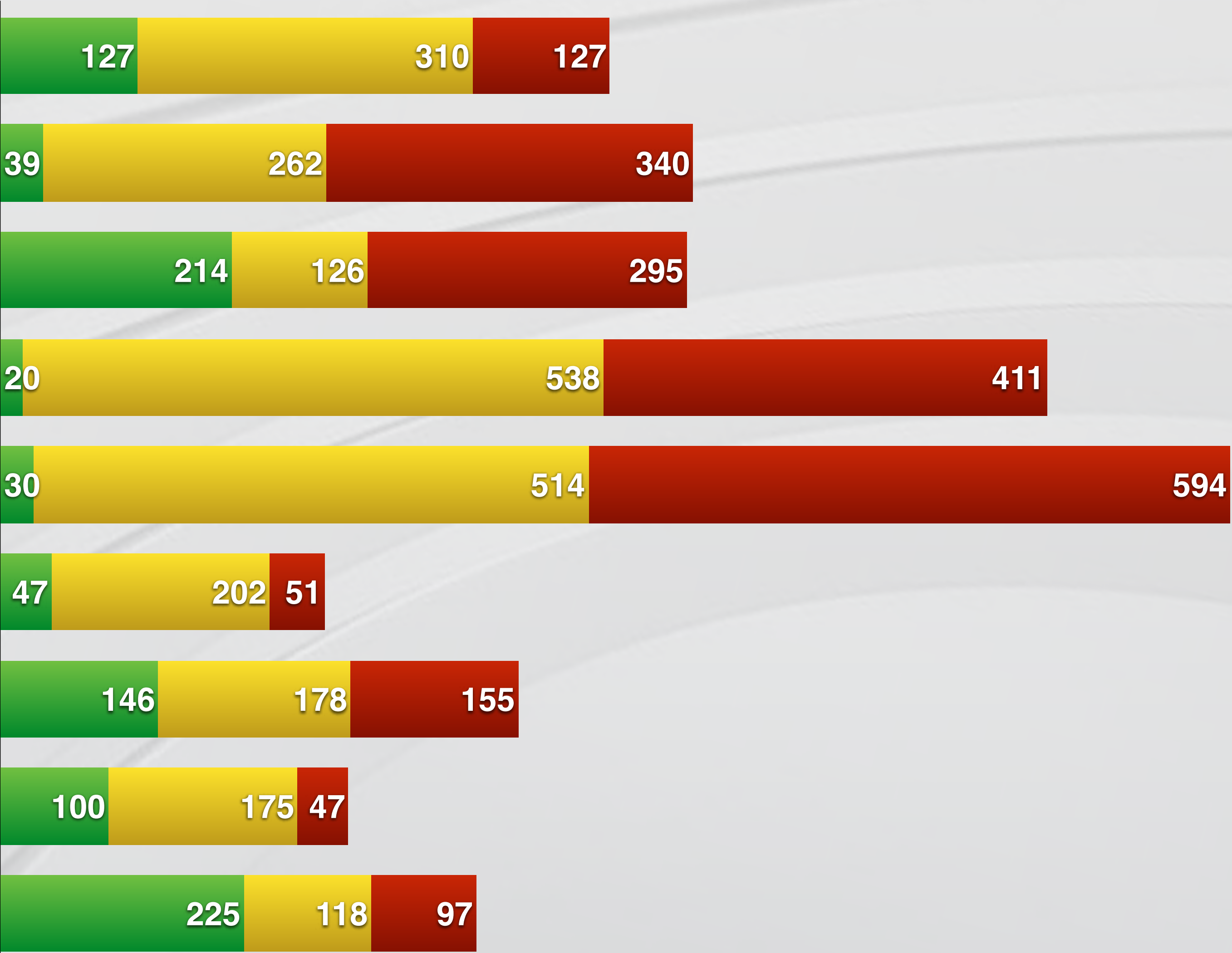
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



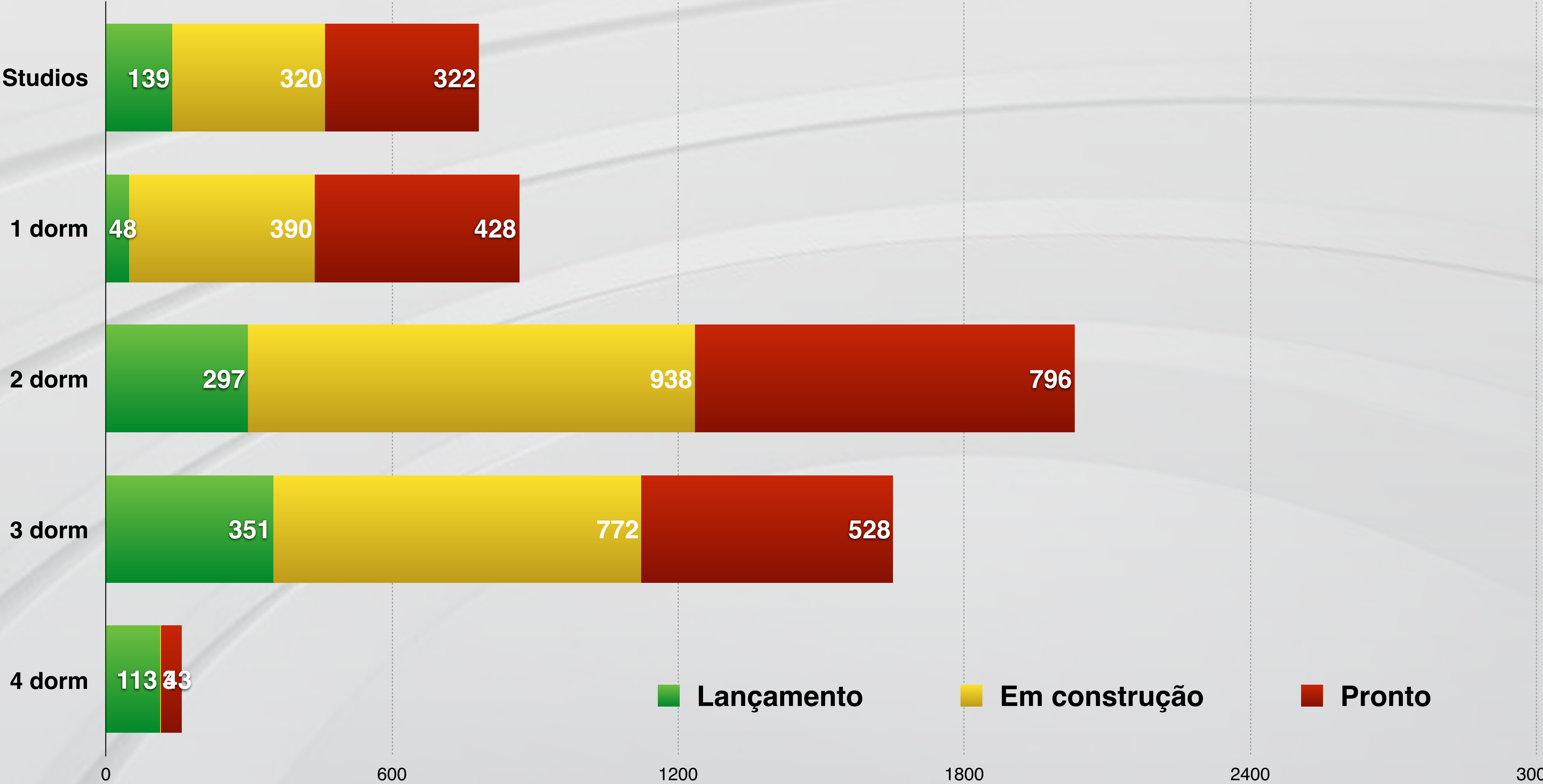
Lançamento

Em construção

Pronto

Preços Médios (R\$/m²)		
14.305	15.080	15.874
12.955	12.562	13.093
9.957	10.458	11.112
11.039	12.170	9.986
11.816	11.096	10.266
10.284	10.864	11.125
12.623	11.272	11.532
14.212	11.661	13.287
15.209	13.934	13.809

Unidades		
anterior	atual	
776	781	+1%
914	866	-5%
1.881	2.031	+8%
1.658	1.651	-0%
141	159	+13%
5.370	5.488	+2%



Unidades		
anterior	atual	
571	564	-1%
680	641	-6%
442	635	+44%
999	969	-3%
1.162	1.138	-2%
307	300	-2%
443	479	+8%
301	322	+7%
465	440	-5%
5.370	5.488	+2%

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

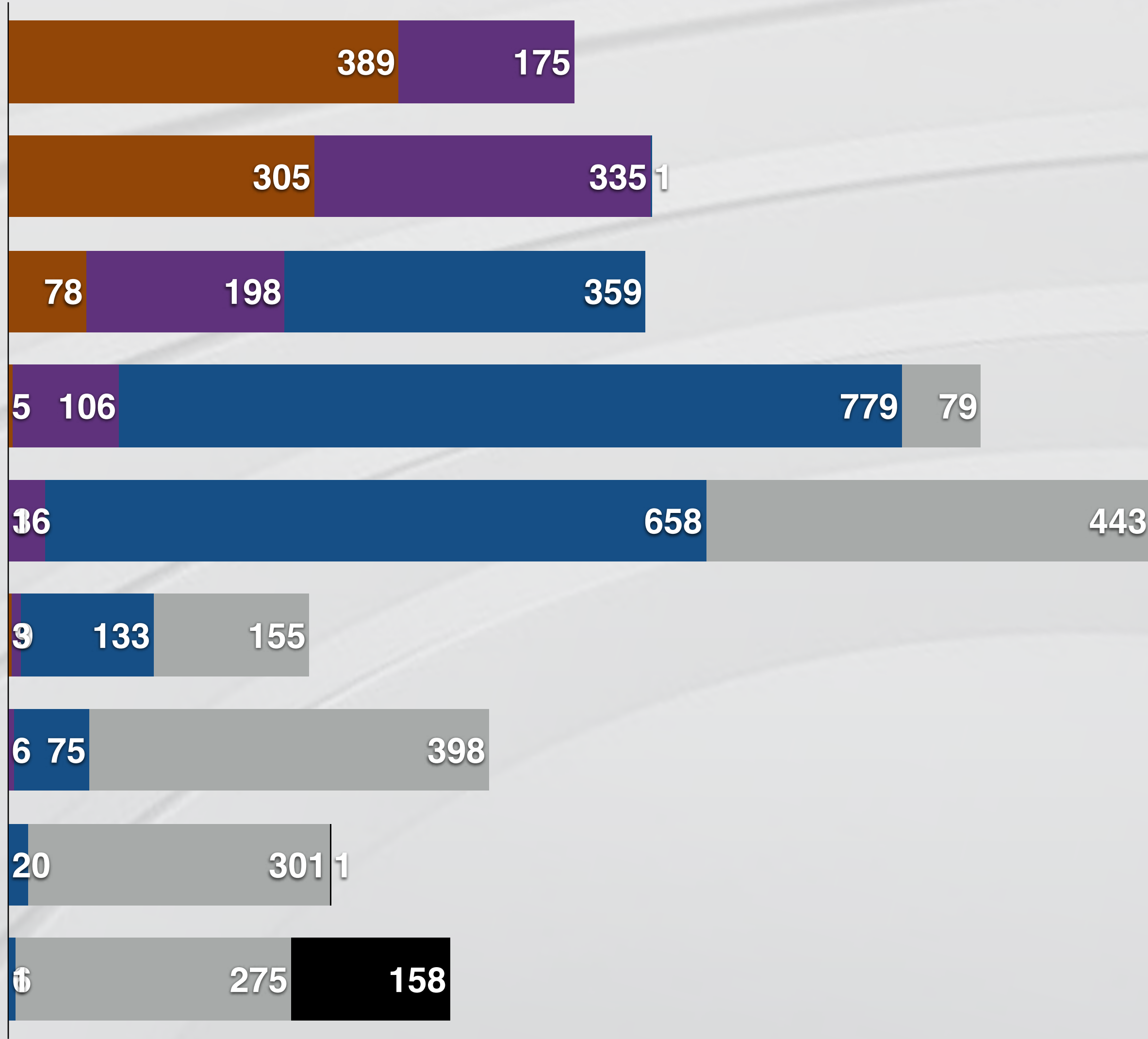
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



Studio 1D 2D 3D 4D

Preços Médios (R\$/m²)				
15.340	14.711			
13.273	12.672	13.594		
13.121	10.908	9.028		
11.964	11.811	10.464	8.812	
15.543	10.775	10.937	9.406	
	8.860	11.608	10.797	
	11.098	10.452	12.112	
		8.894	14.047	10.696
	12.173	9.289	13.991	16.707

Top5 Bairros - Estoque - Unidades		
Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	722	13%
Jardim Lindóia	365	7%
Menino Deus	313	6%
Passo da Areia	300	5%
Central Parque	299	5%
Demais bairros	3.489	64%
Total	5.488	100%

Top5 Bairros - Estoque - Preço R\$ / m²		
Bairro	R\$ / m²	Em relação à média
Cristal	16.376	38%
Moinhos de Vento	15.729	32%
Três Figueiras	15.465	30%
Auxiliadora	14.576	23%
Jardim Europa	14.345	21%
Demais bairros	9.640	-19%
Média Geral	11.893	0%

Top5 Bairros - VGV (R\$)		
Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	747.137.011	12%
Jardim Europa	551.759.426	9%
Bela Vista	474.072.155	8%
Cristal	470.498.420	8%
Rio Branco	400.387.440	6%
Demais bairros	3.616.186.550	58%
Total	6.260.041.002	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



órulo

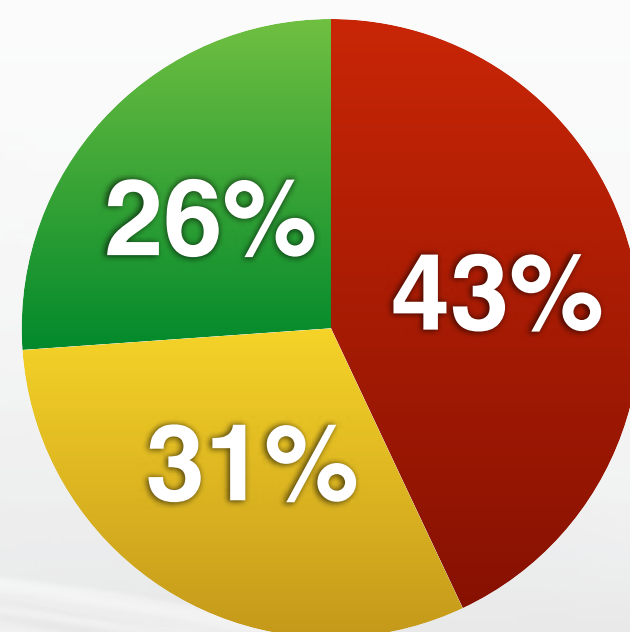
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

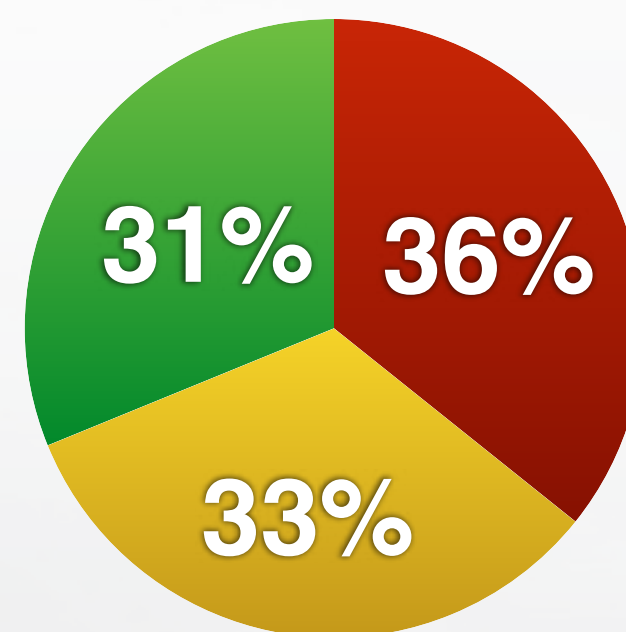
Ref.: 2021 nov

Part% e Unidades

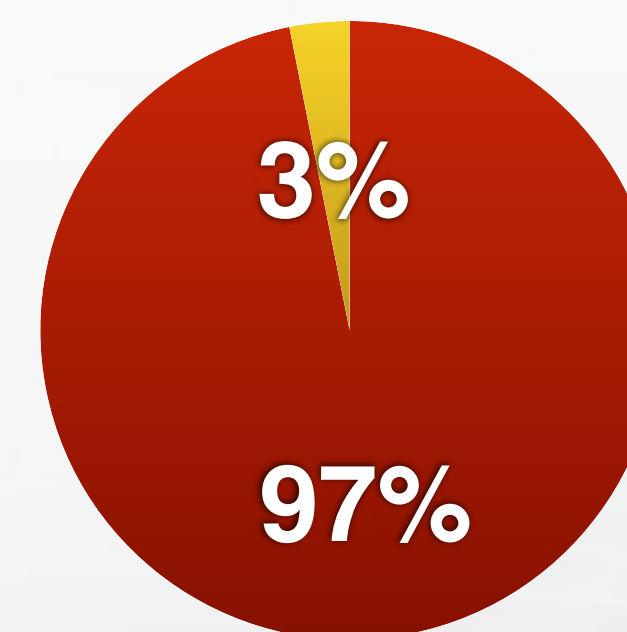
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



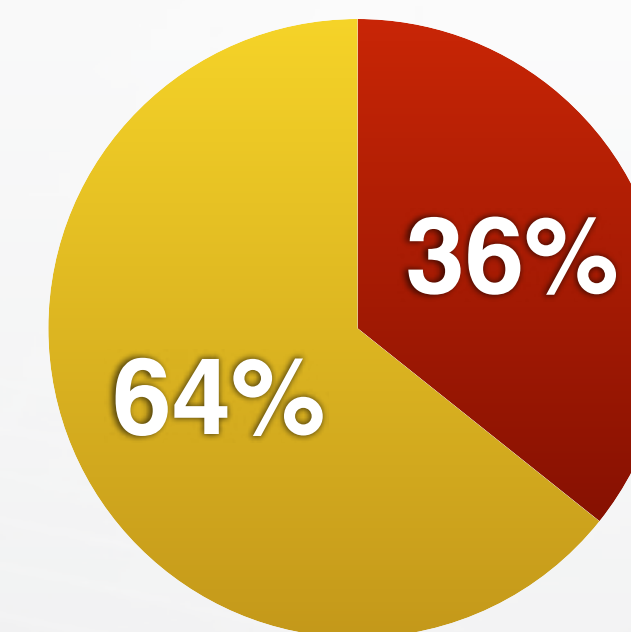
310



264



32



14

Totais

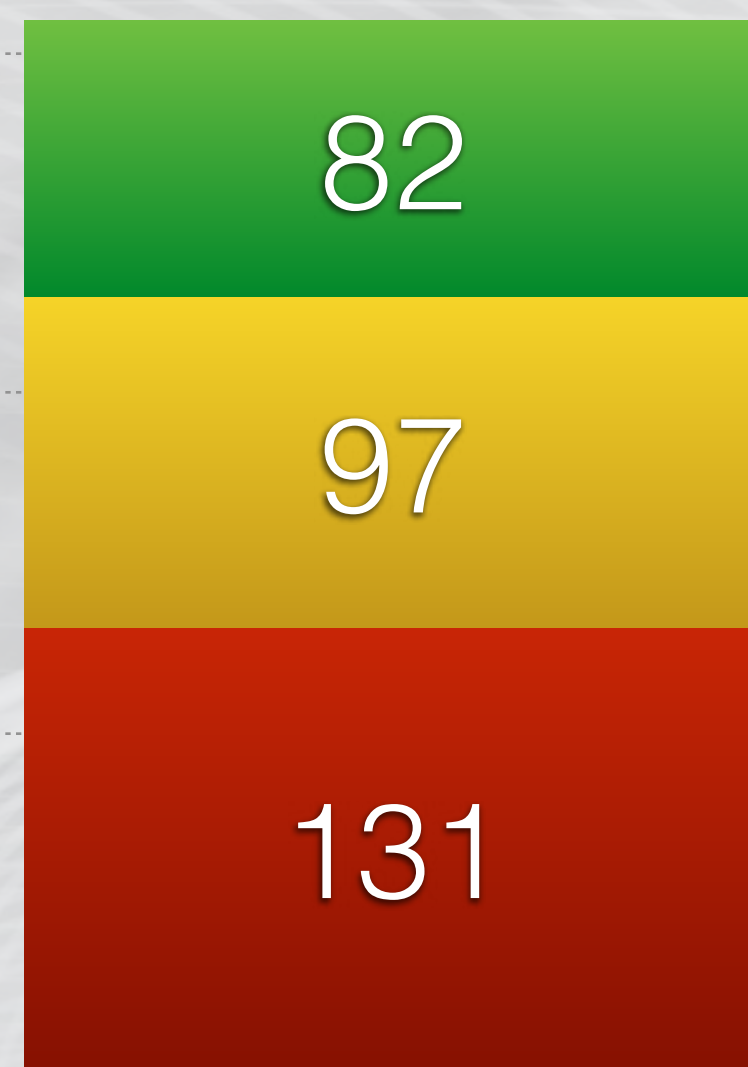
400

300

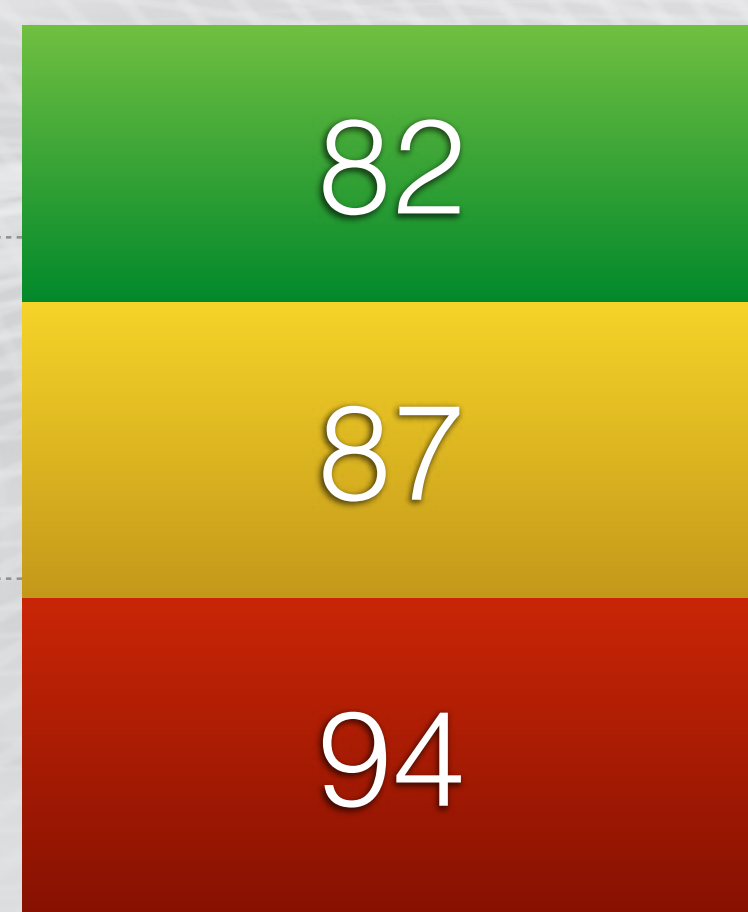
200

100

0



Mercado



Residencial Vertical

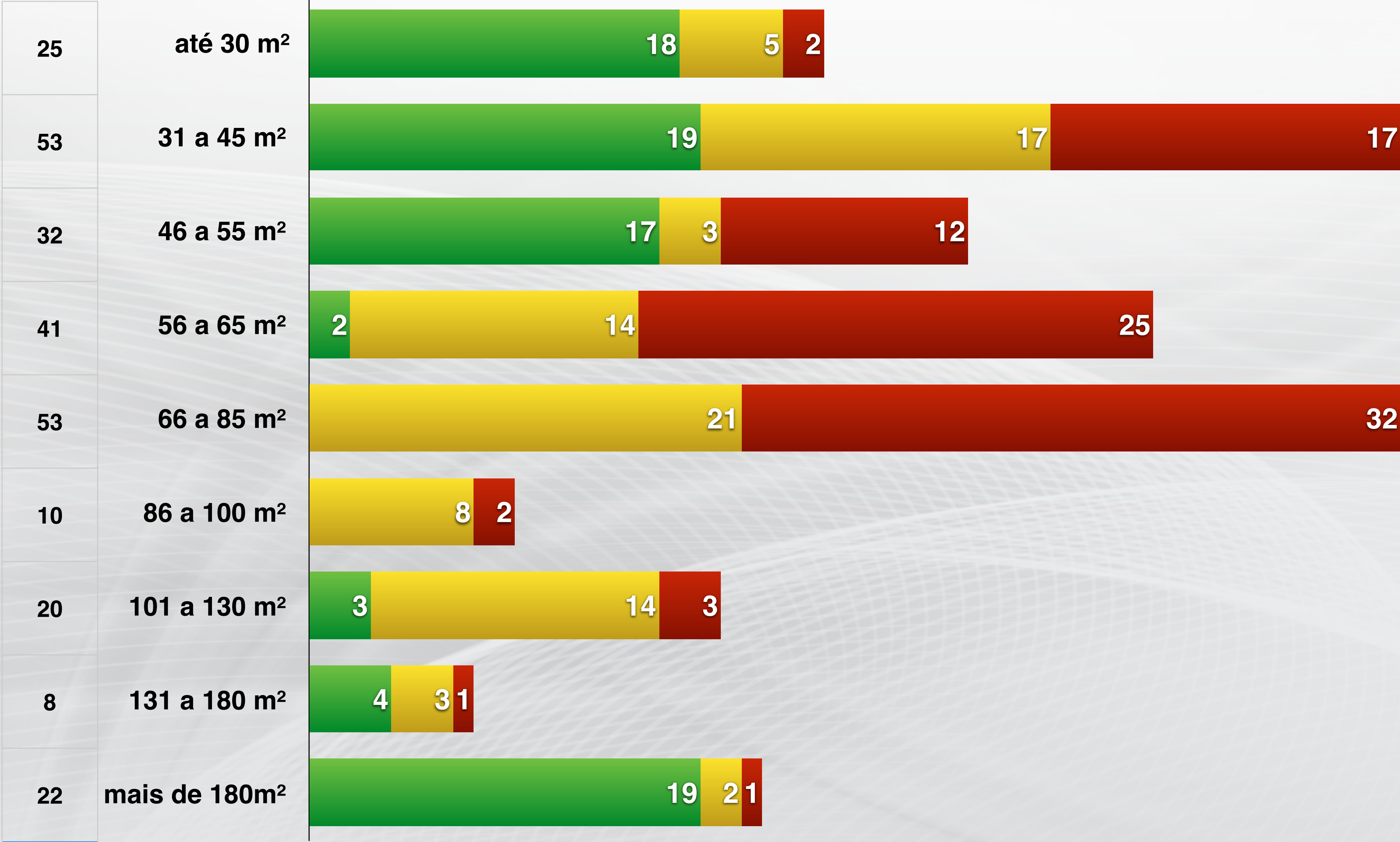


Comercial



Horizontal

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

14.305	18.082	17.195
16.809	13.104	14.031
9.752	11.928	11.102
10.606	11.755	10.302
	10.891	10.520
	10.430	9.871
14.991	12.184	11.563
14.509	12.376	12.822
15.376	14.355	14.809

Lançamento

Em construção

Pronto



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

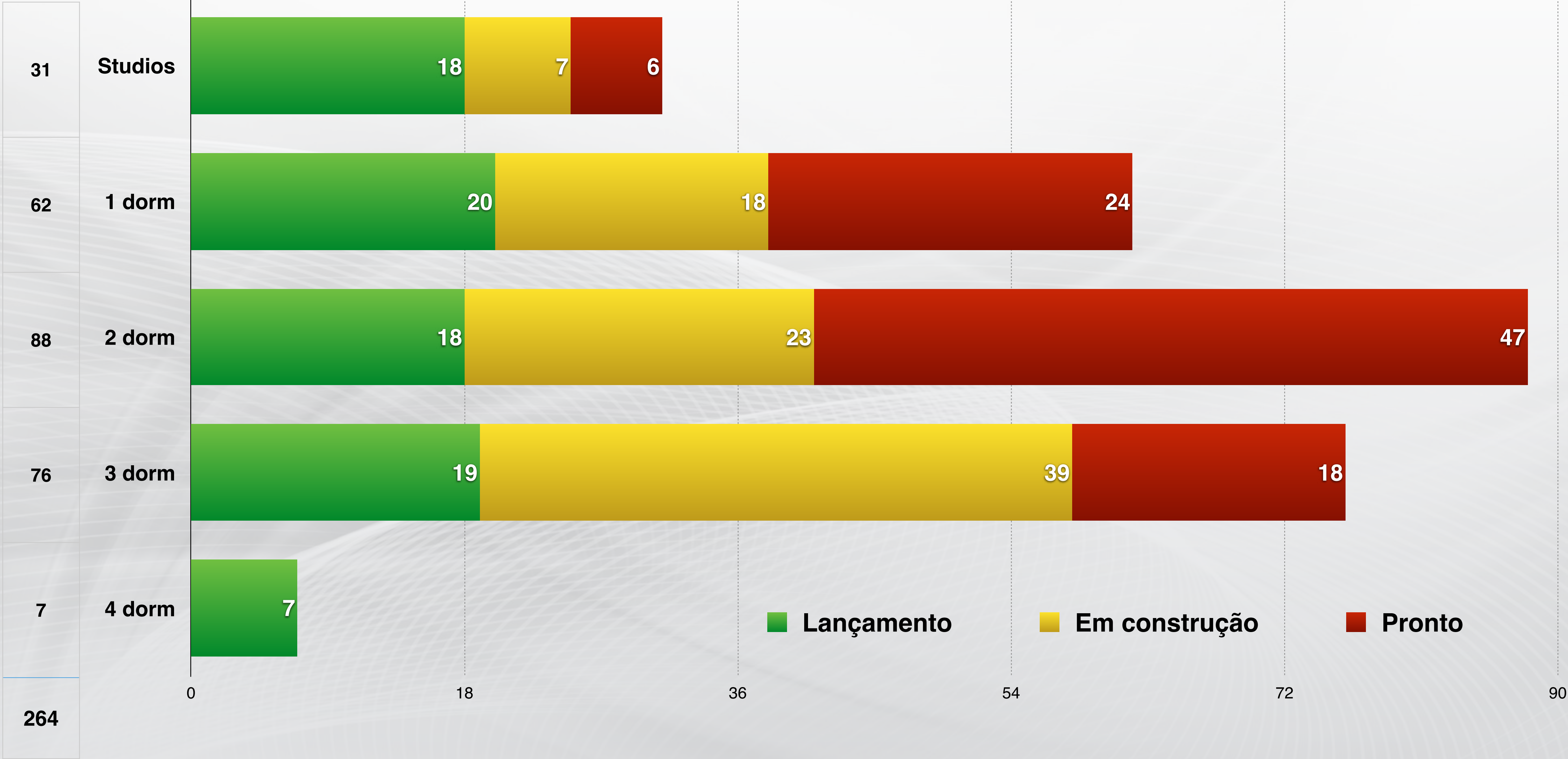
VENDAS

Vendas Residencial Vertical -
Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

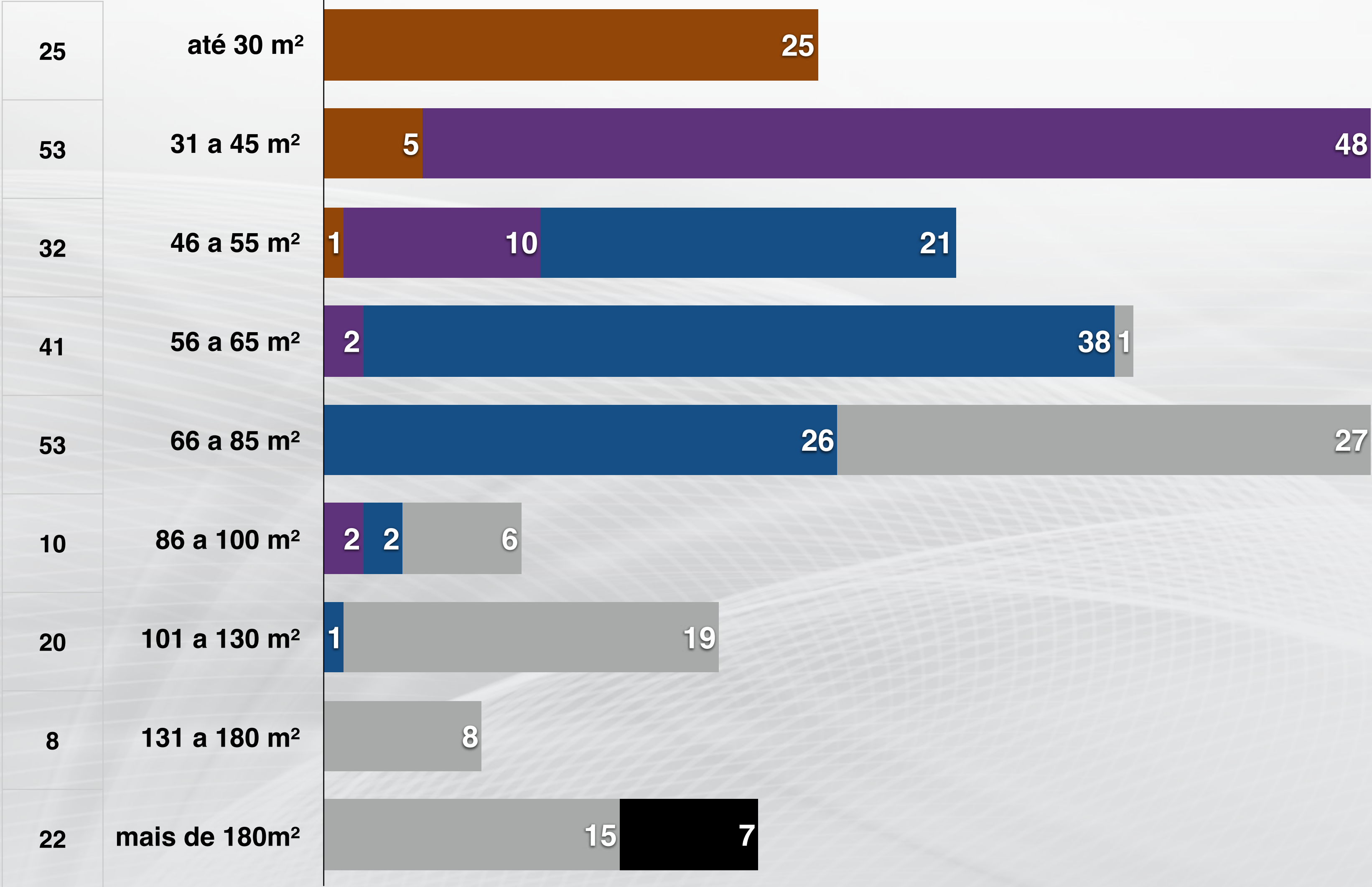
Ref.: 2021 nov

Unidades

Unidades



Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

16.675				
15.646	13.178			
12.424	11.039	10.598		
	12.728	10.670	9.234	
		11.462	9.869	
	8.078	10.309	11.387	
		11.443	13.255	
			13.354	
			14.890	15.826

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D

264

Top5 Bairros - Vendas - VGV			
Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m²
Jardim Europa	R\$ 58.404.366	23%	16.145
Auxiliadora	R\$ 17.922.001	7%	16.187
Petrópolis	R\$ 16.664.041	6%	13.234
Central Parque	R\$ 16.354.522	6%	12.054
Boa Vista	R\$ 16.233.483	6%	15.434
Demais bairros	131.331.724	51%	10.762
Total	256.910.137	100%	12.277

Top5 Bairros - Vendas - Unidades			
Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m²
Boa Vista	29	11%	15.434
Central Parque	29	11%	12.054
Passo da Areia	18	7%	9.358
Cristo Redentor	16	6%	9.908
Jardim Europa	16	6%	16.145
Demais bairros	156	59%	11.152
Total	264	100%	12.277



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



ôrulo