

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (DEZ2021)
+ LANÇAMENTOS 12 MESES

JAN2022



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

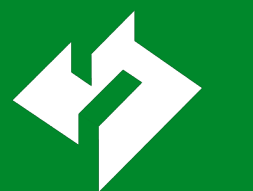


SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo



ALPHAPLAN

órulo

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2021 dez

(Excluído CVA)

Estoque Geral: 6.686 unidades ^{+4%}

R\$ 6.800 MM em VGV
346 empreendimentos
R\$/m² médio: 11.730

-%

Qtde	Tipo	R\$/m ²
5.667	Residencial Vertical	12.005
673	Comercial	12.884
346	Horizontal	4.861

**384 unidades (88%)
Residenciais Verticais**

40% Studios / 17% 1dorm / 19% 2dorm / 23% 3dorm / 1% 4dorm

R\$/m ²	14.018	12.890	11.158	12.794	18.121
--------------------	--------	--------	--------	--------	--------

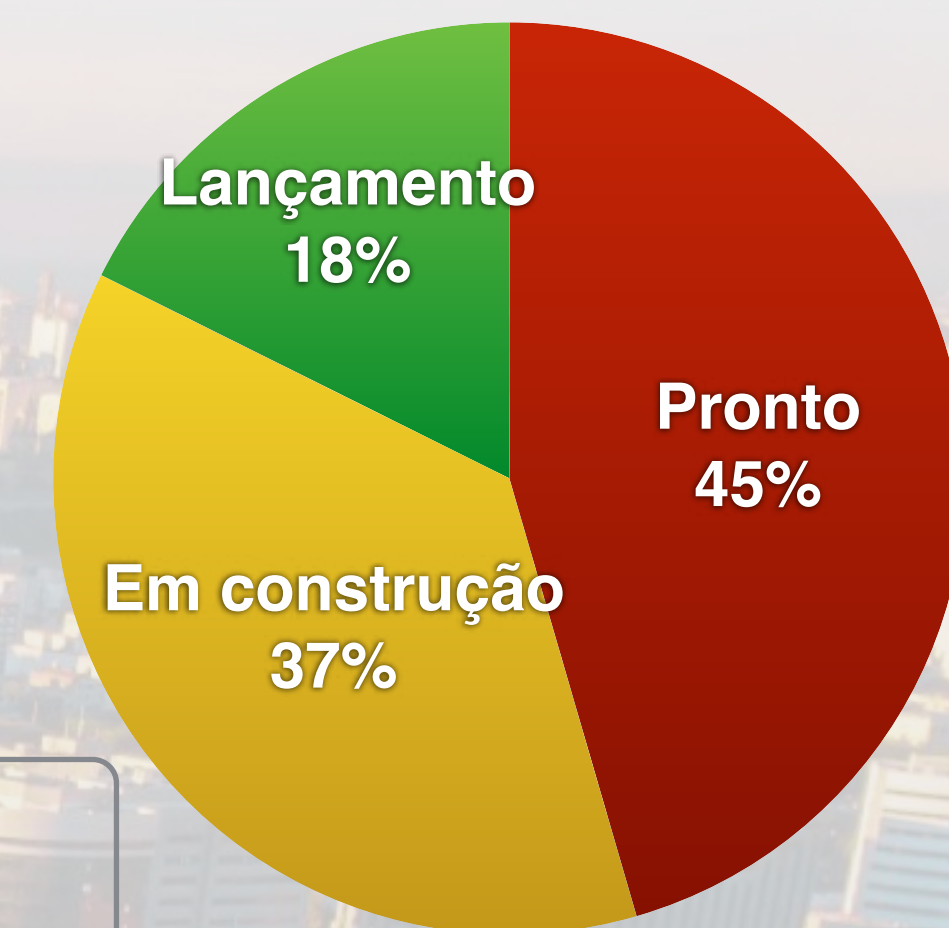
Vendas do mês: 439 unidades ^{anterior 310}

R\$ 401 MM em VGV

Lançamentos mês: **106** unidades ^{anterior 284}

R\$ 135 MM em VGV

Status do Estoque



Venda sobre Oferta (VsO): 6,7%

Anterior

4,8%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 1,4%

3,8%

Absorção da Oferta: 5,3%

1,0%



ALPHAPLAN



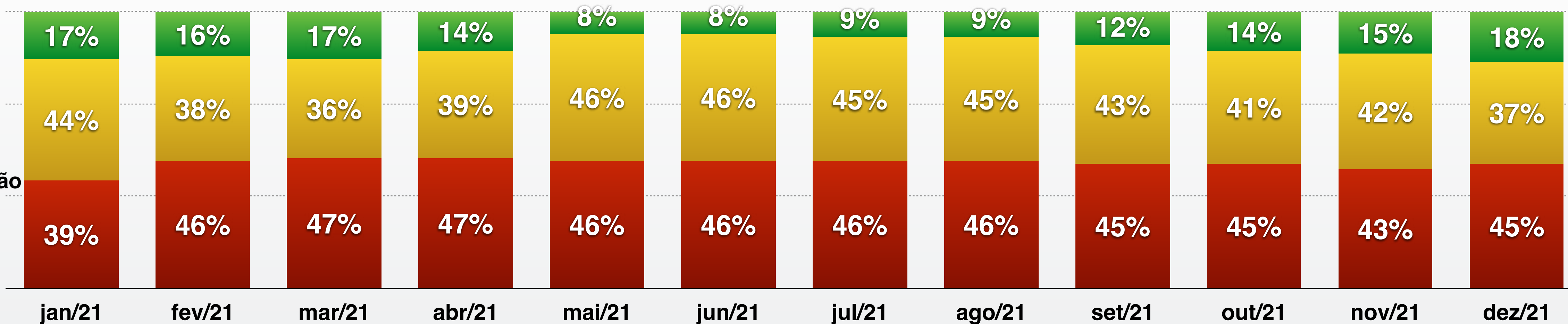
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2021 dez

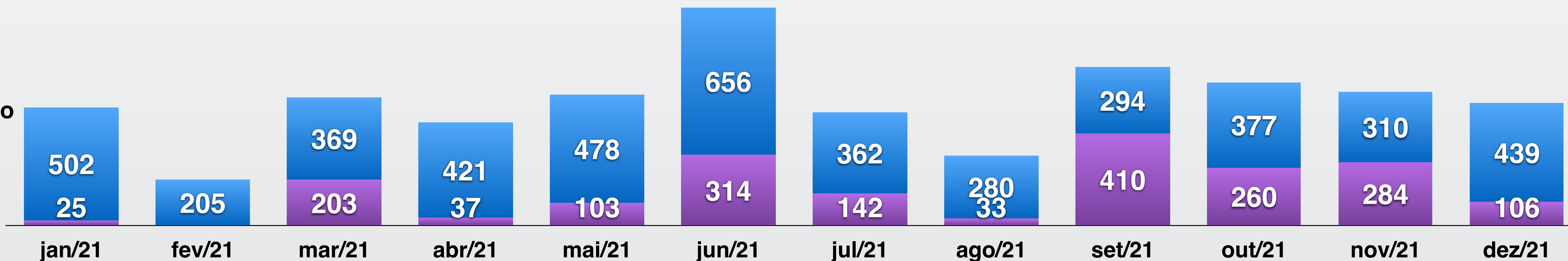
(Excluído CVA)

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



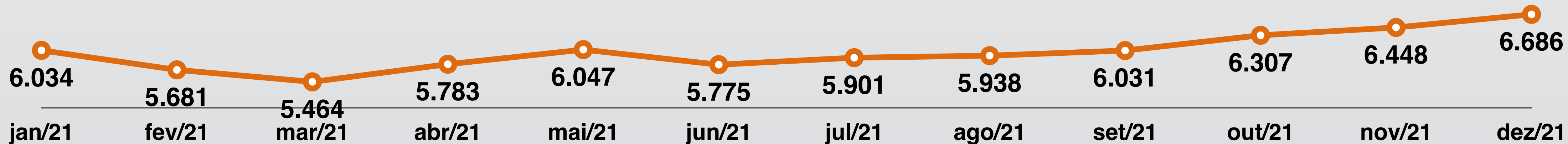
- Venda
- Lançamento



Total de empreendimentos do relatório

jan/21	340	319	320	328	337	334	334	336	326	339	340	346
--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Estoque





ALPHAPLAN

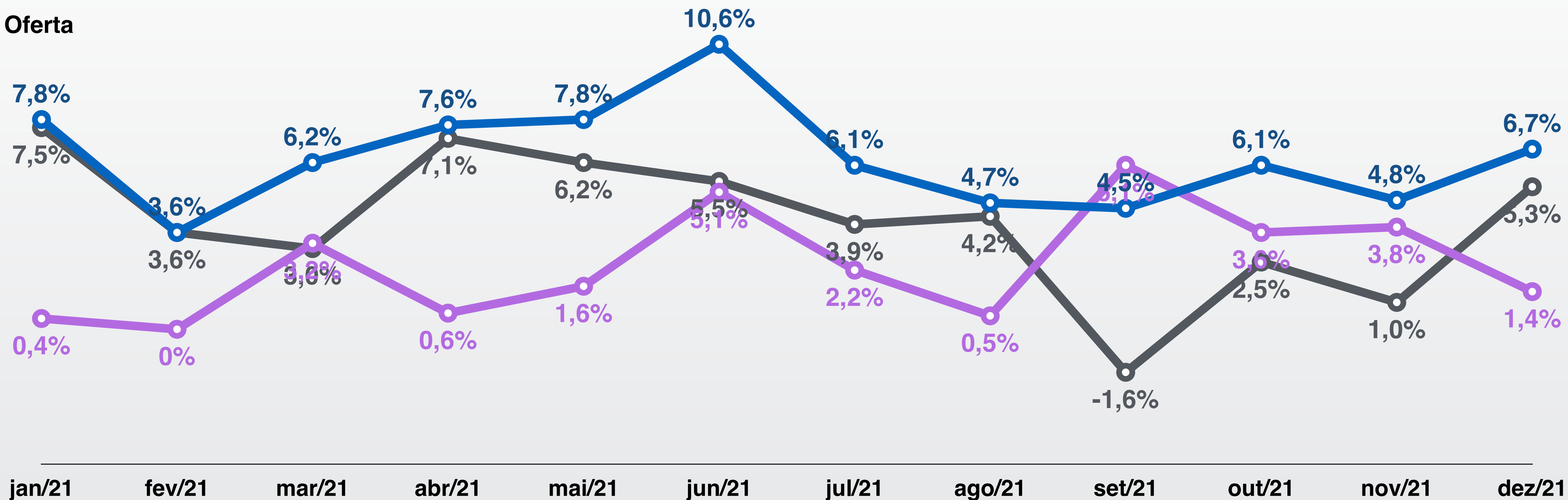
órulo

FORÇAS NA OFERTA

Ref.: 2021 dez

(Excluído CVA)

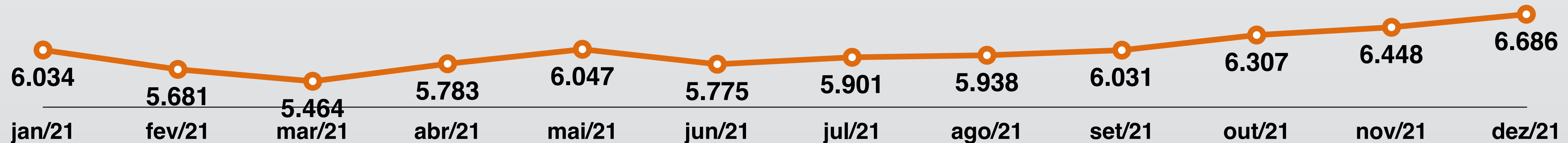
- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório

Mês	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
Total de empreendimentos do relatório	340	319	320	328	337	334	334	336	326	339	340	346

Estoque





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN

órulo

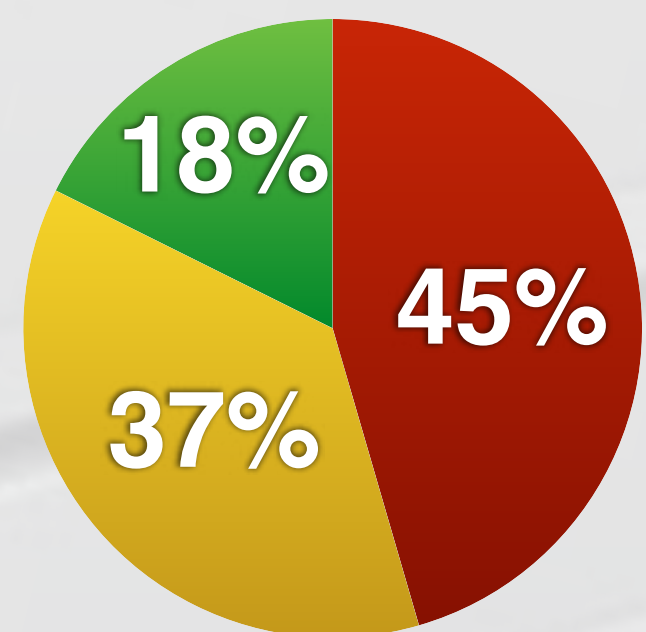
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

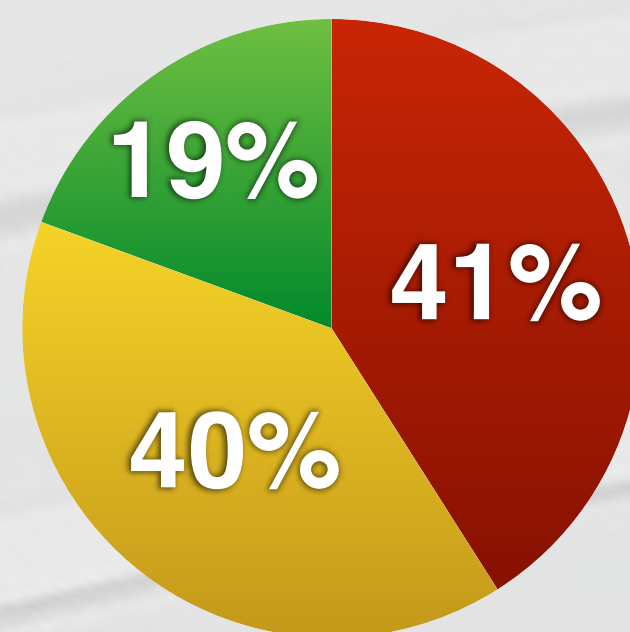
Ref.: 2021 dez

Part% e Unidades

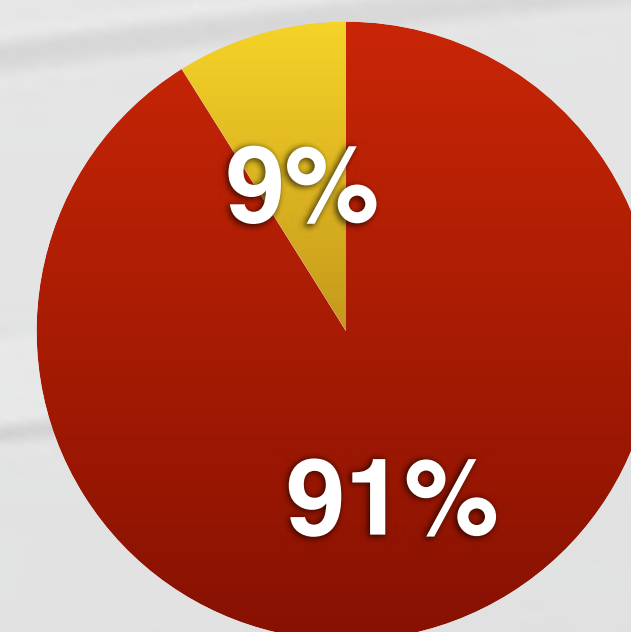
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



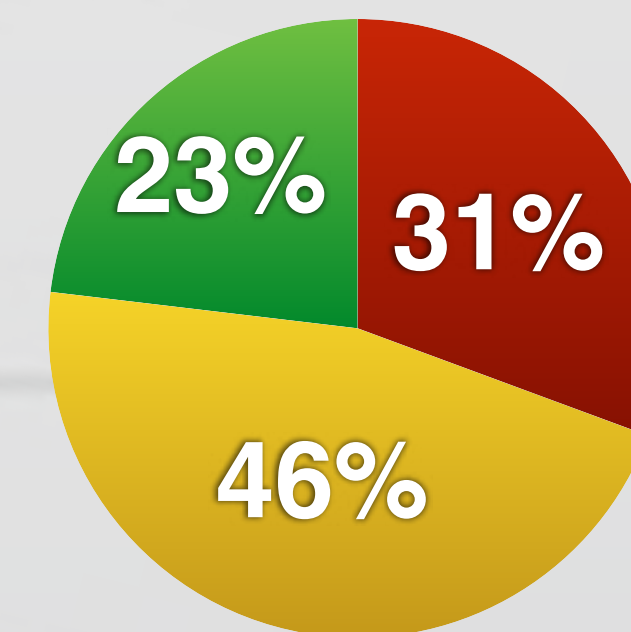
6.686 +4%



5.667 +3%



673 -2%



346 +26%

Totais

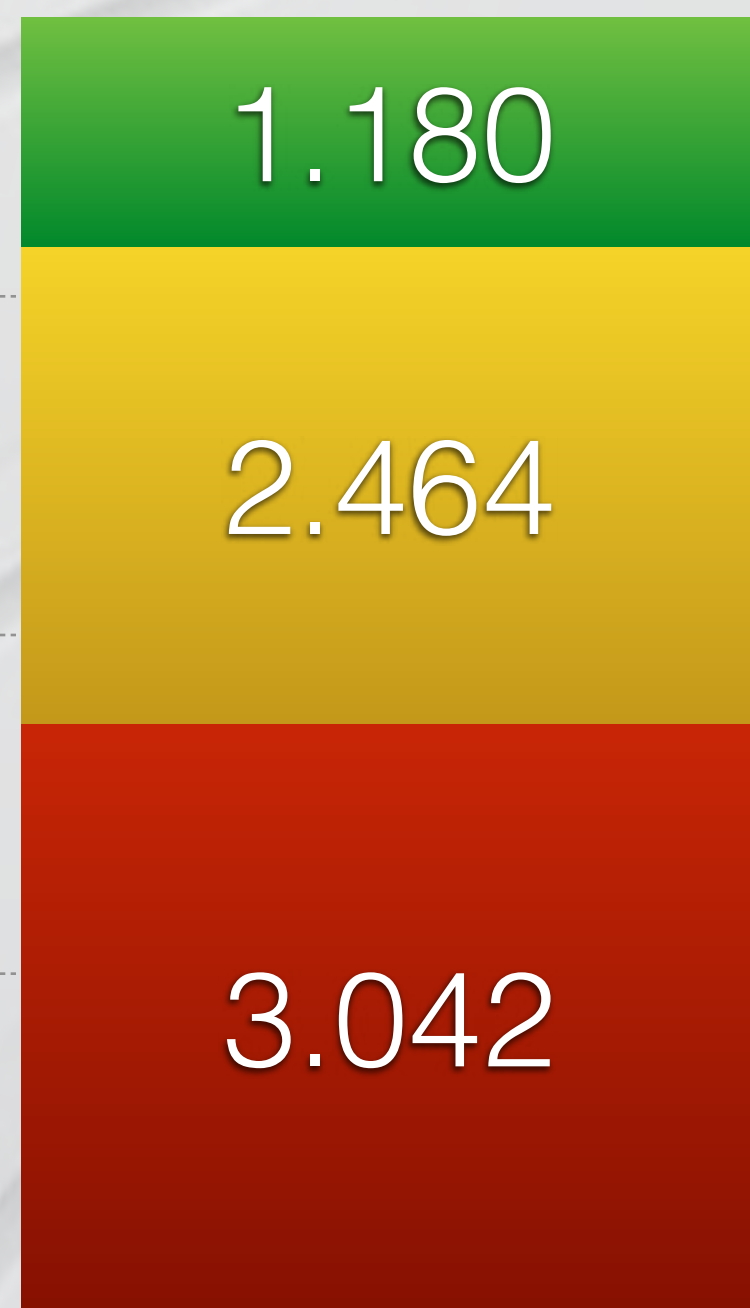
7000

5250

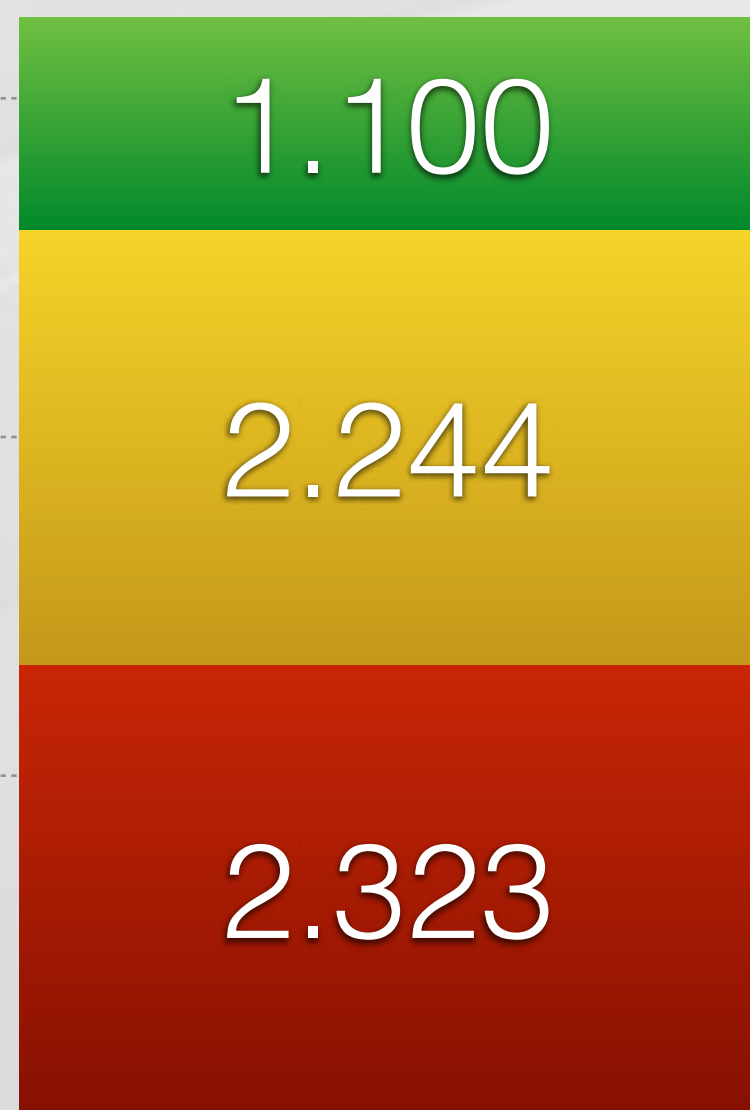
3500

1750

0



Mercado



Residencial Vertical



Comercial



Horizontal



ALPHAPLAN



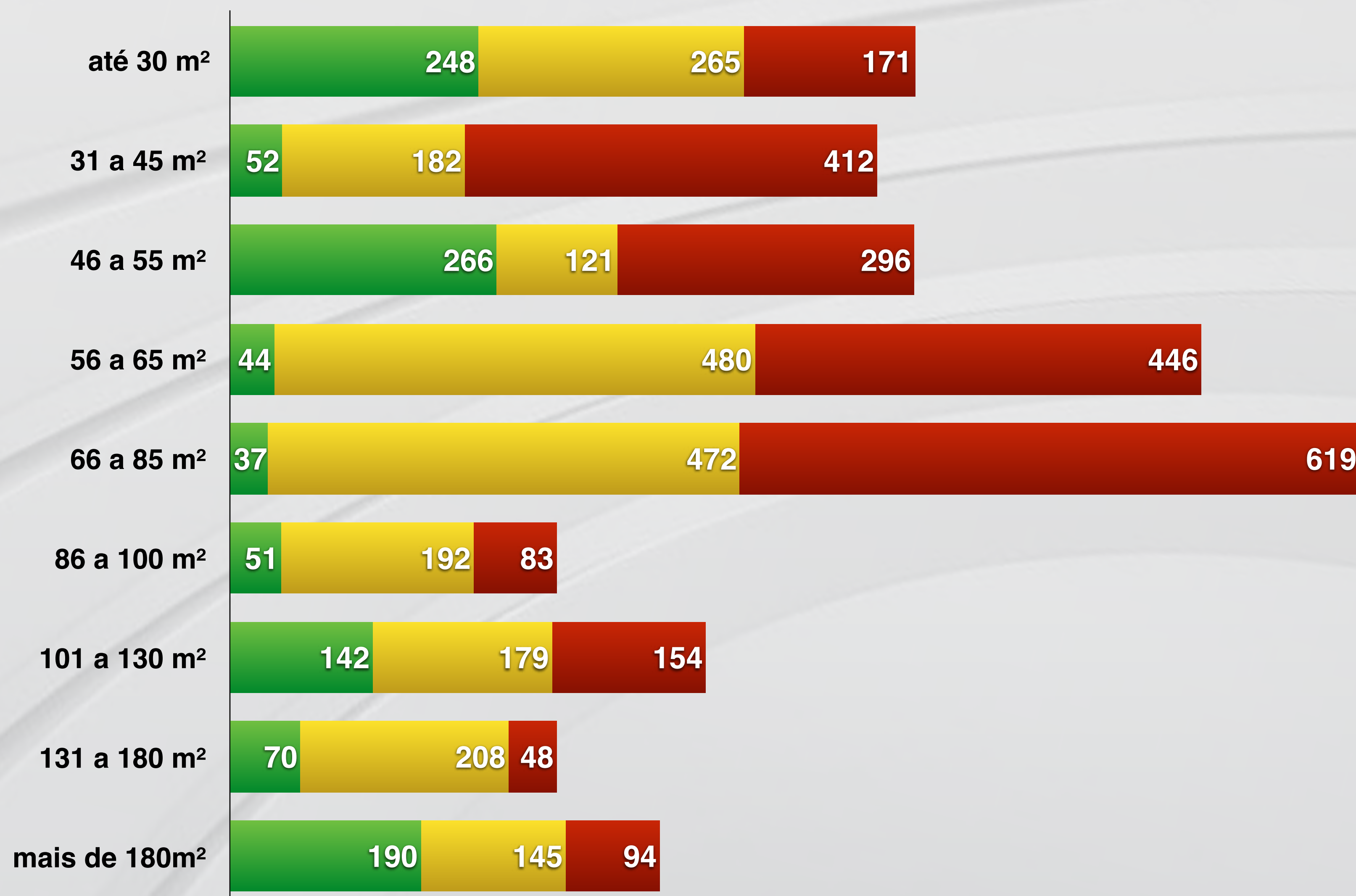
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 dez

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
564	684	+21%
641	646	+1%
635	683	+8%
969	970	+0%
1.138	1.128	-1%
300	326	+9%
479	475	-1%
322	326	+1%
440	429	-3%
5.488	5.667	+3%



Preços Médios (R\$/m ²)		
13.873	15.469	14.651
13.578	12.383	13.258
11.158	10.543	11.226
11.959	12.214	10.320
11.034	11.028	10.380
10.405	10.991	11.352
12.930	11.216	11.666
13.394	12.707	13.166
15.339	14.132	13.686

■ **Laçamento**
 ■ **Em construção**
 ■ **Pronto**



ALPHAPLAN



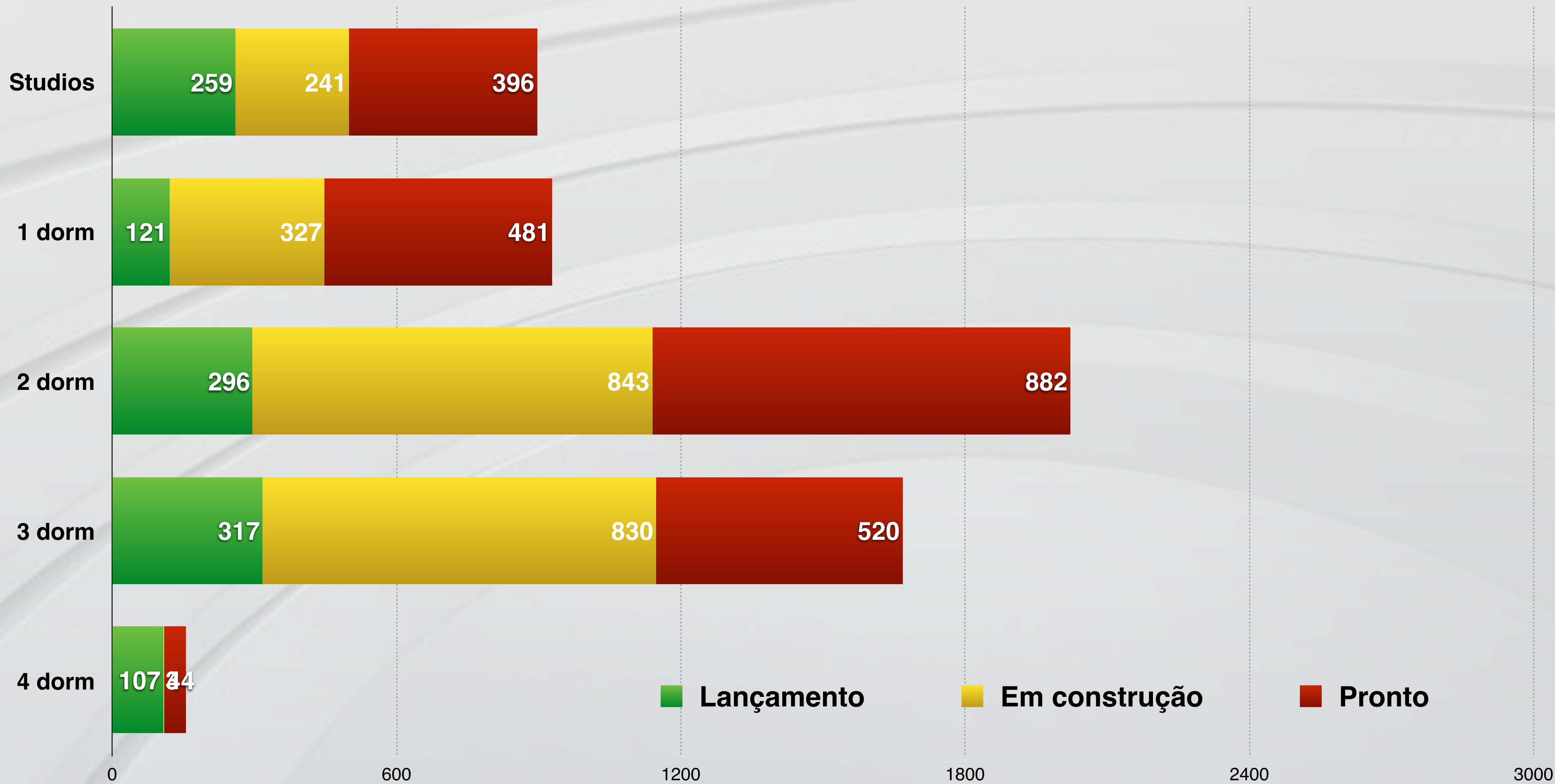
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 dez

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
781	896	+15%
866	929	+7%
2.031	2.021	-0%
1.651	1.667	+1%
159	154	-3%
5.488	5.667	+3%



■ **Laçamento**
■ **Em construção**
■ **Pronto**



ALPHAPLAN



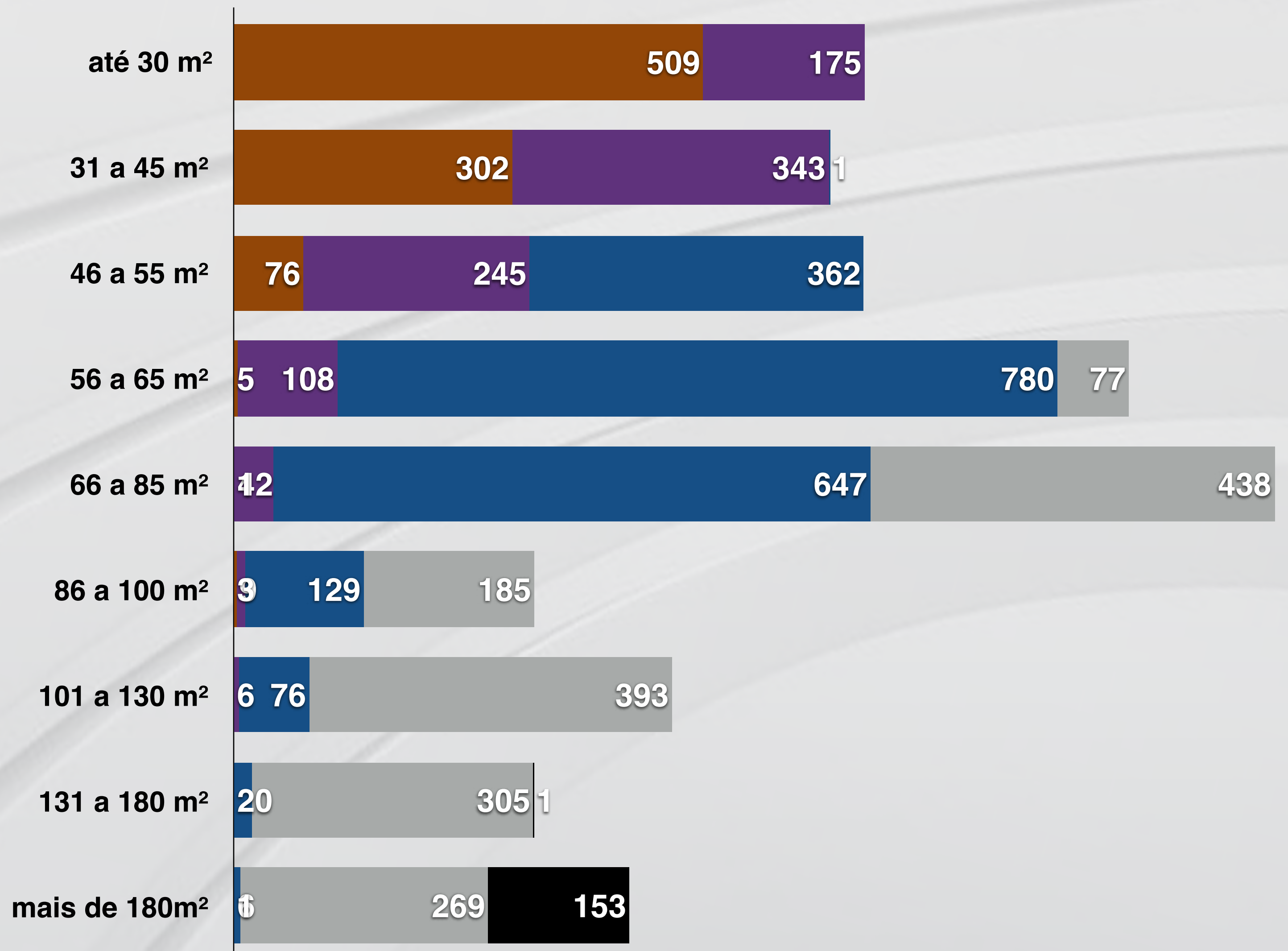
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2021 dez

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
564	684	+21%
641	646	+1%
635	683	+8%
969	970	+0%
1.138	1.128	-1%
300	326	+9%
479	475	-1%
322	326	+1%
440	429	-3%
5.488	5.667	+3%



■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

Preços Médios (R\$/m ²)				
14.989	14.719			
13.193	12.874	13.596		
13.254	11.144	9.142		
13.289	11.796	10.691	8.855	
15.543	10.667	10.977	9.471	
4.953	9.202	11.712	11.120	
	11.112	10.817	12.120	
		9.145	14.381	10.802
	12.270	9.451	13.975	16.937



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2021 dez

Unidades
Preços (R\$/m²) e VGVTop5 Bairros - Estoque - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	719	13%
Cidade Baixa	422	7%
Jardim Lindóia	358	6%
Menino Deus	305	5%
Passo da Areia	298	5%
Demais bairros	3.565	63%
Total	5.667	100%

Top5 Bairros - Estoque - **Preço R\$ / m²**

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Cristal	16.376	36%
Moinhos de Vento	15.782	32%
Três Figueiras	15.530	29%
Auxiliadora	14.857	24%
Bela Vista	14.521	21%
Demais bairros	9.820	-18%
Média Geral	12.005	0%

Top5 Bairros - **VGV (R\$)**

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	748.851.519	12%
Bela Vista	471.467.231	8%
Cristal	470.498.420	8%
Rio Branco	392.754.025	6%
Jardim Europa	362.598.155	6%
Demais bairros	3.696.414.629	60%
Total	6.142.583.979	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

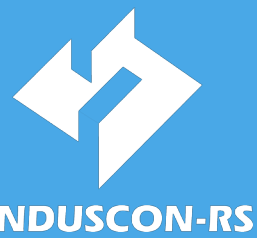


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



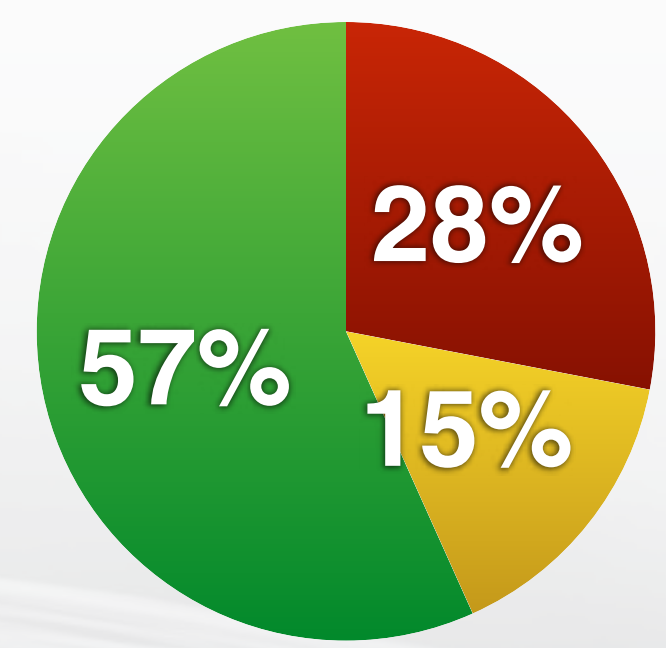
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

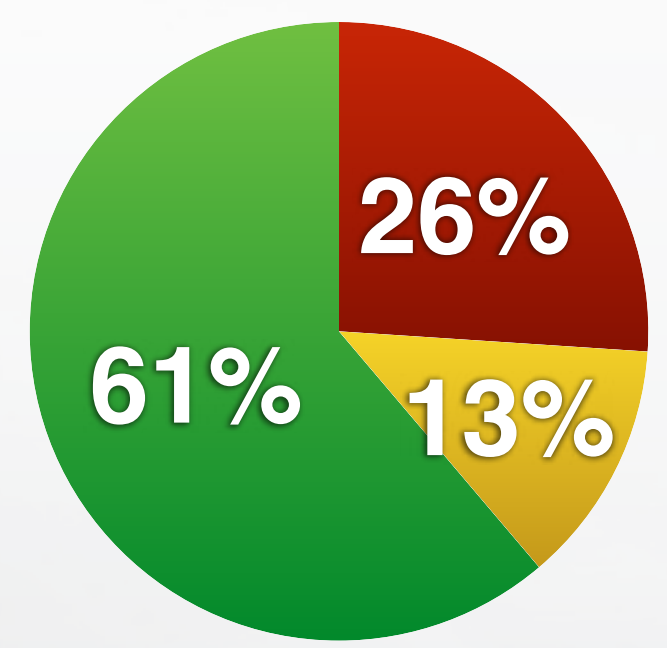
Ref.: 2021 dez

Part% e Unidades

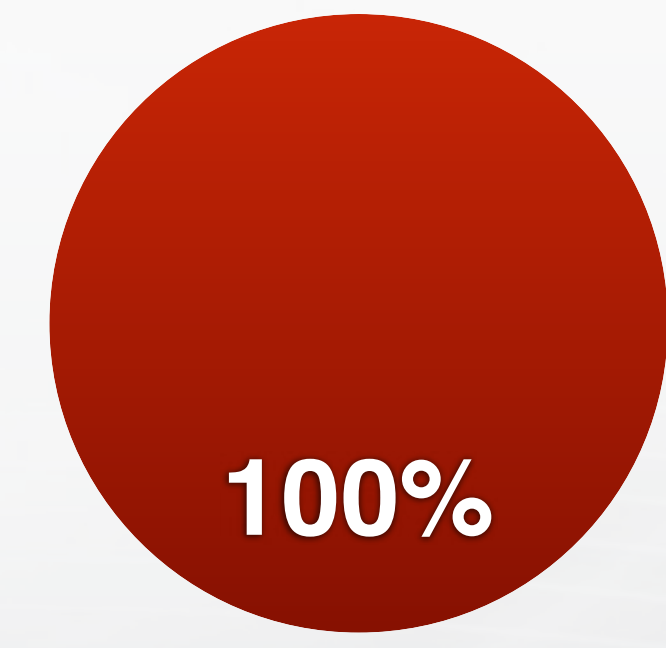
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



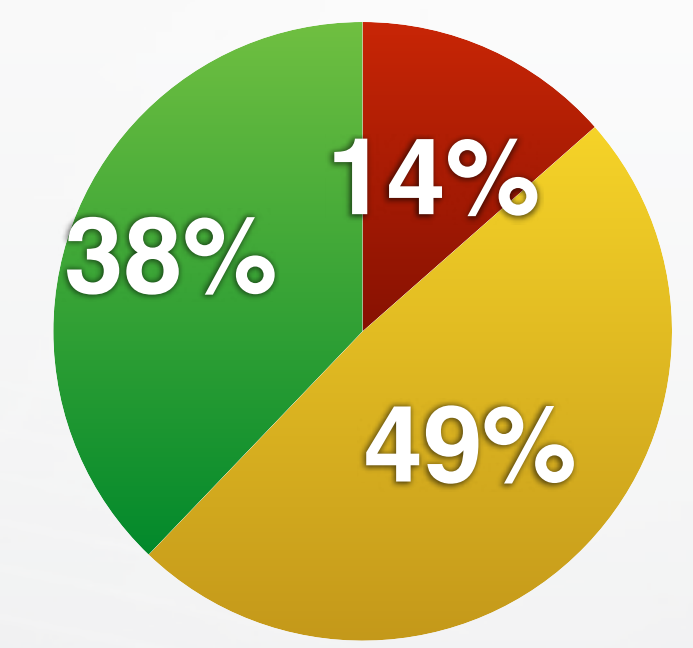
439



384



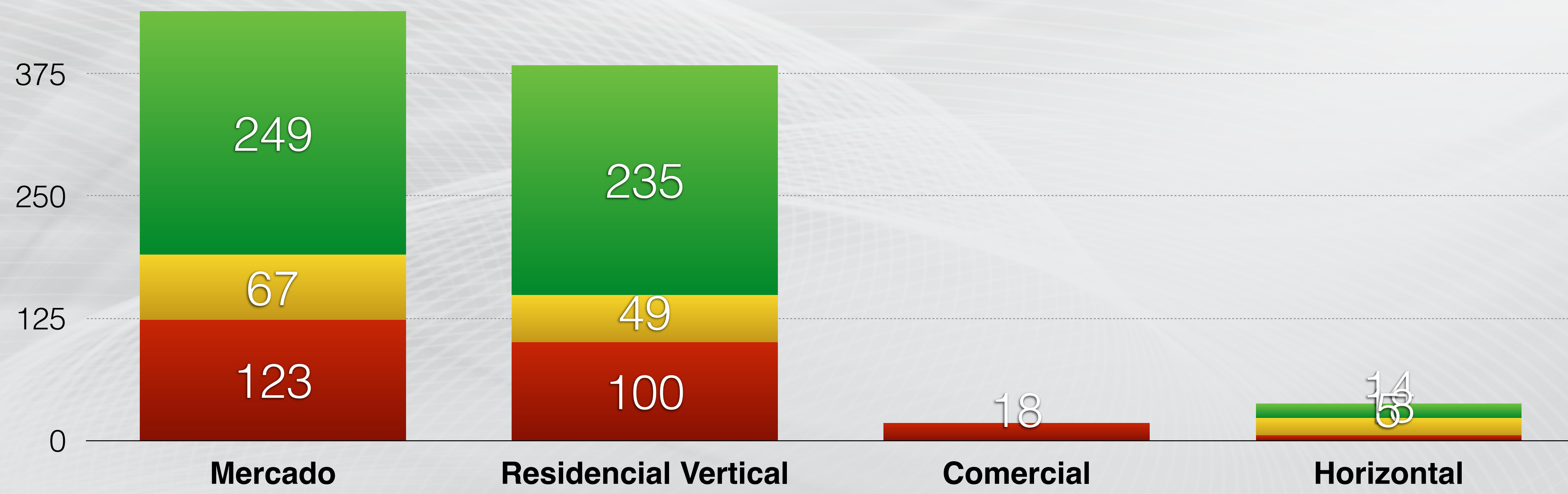
18



37

Totais

500





ALPHAPLAN



órulo

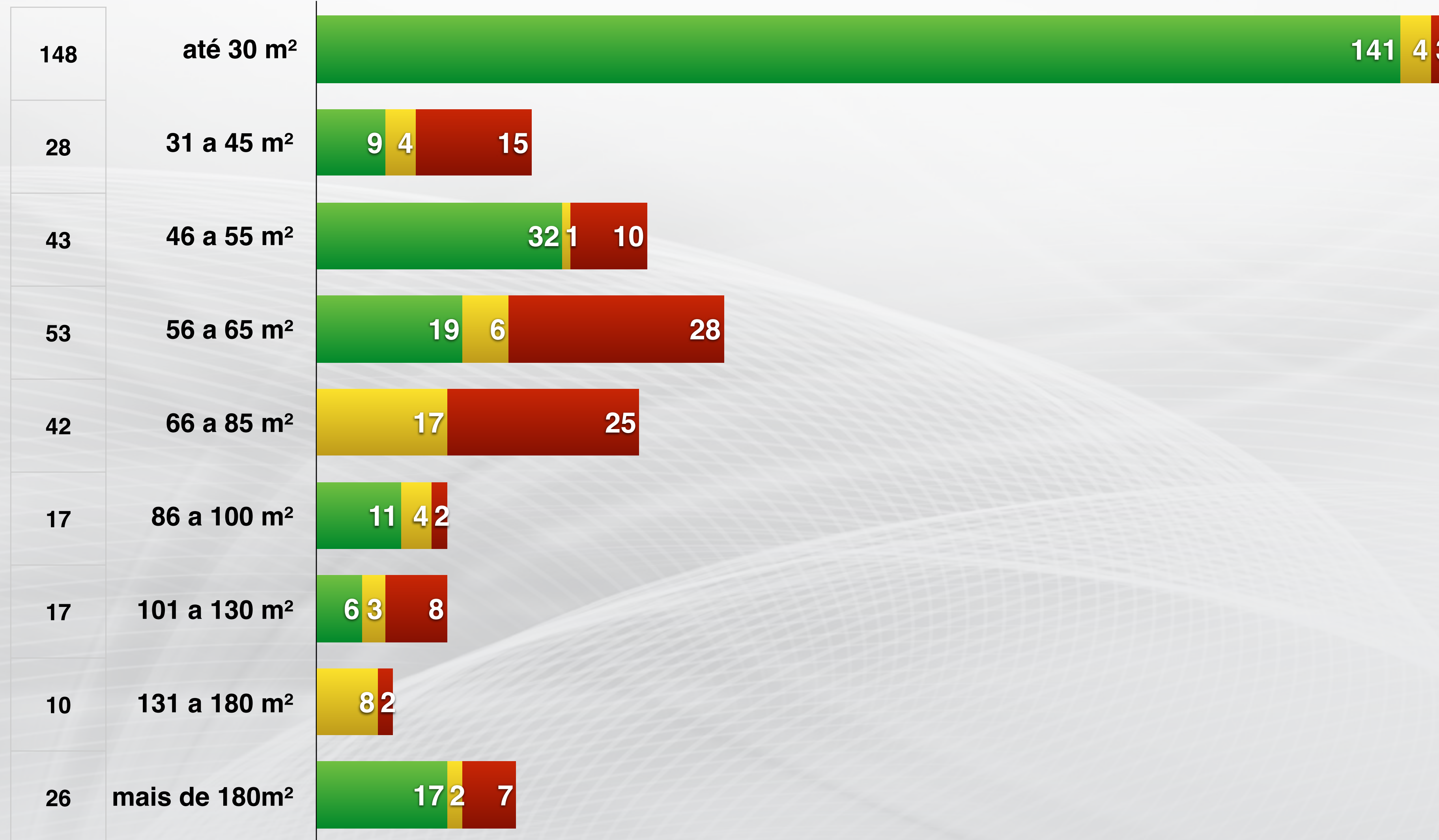
VENDAS

Vendas Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2021 dez

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

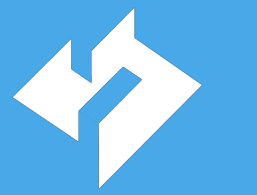


Preços Médios (R\$/m²)

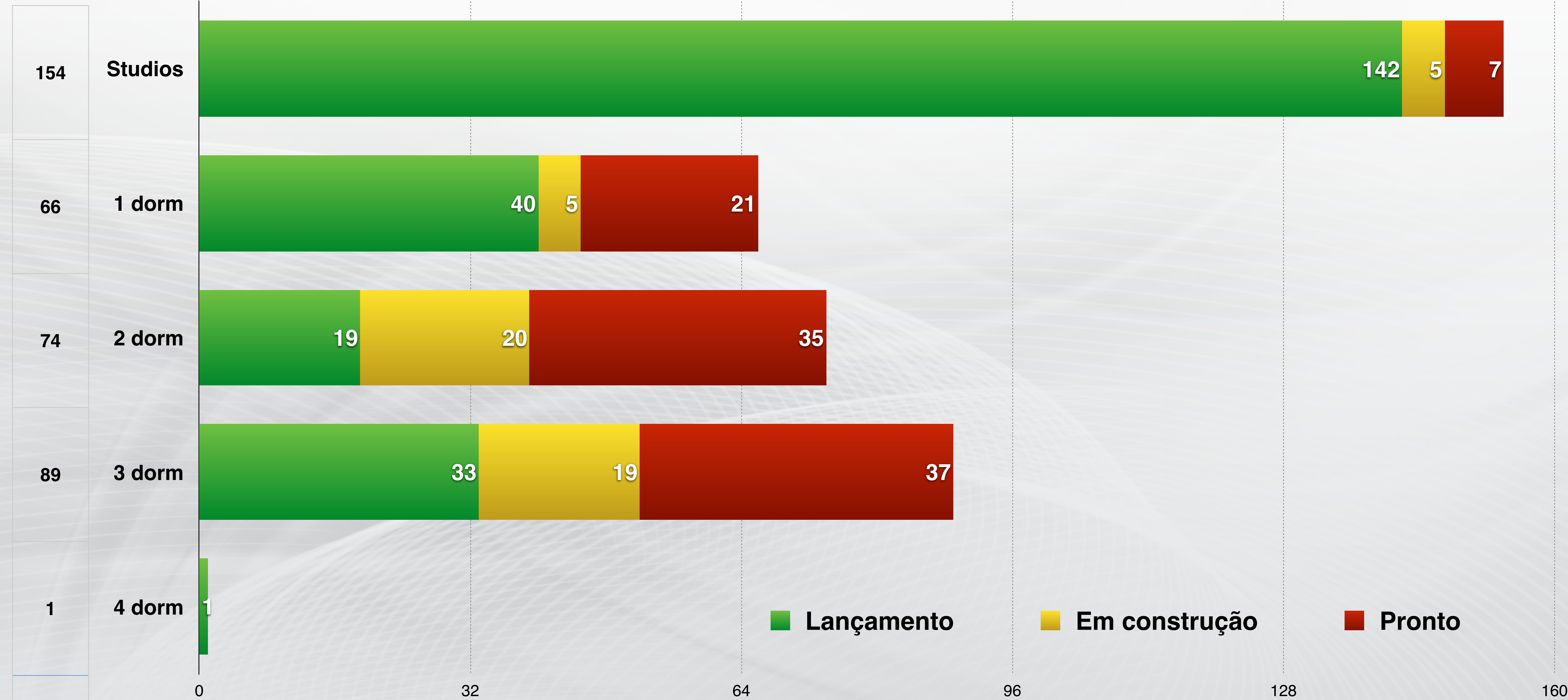
13.873	15.489	15.909
14.748	11.373	13.686
12.517	11.545	12.241
12.801	11.392	10.724
	11.362	9.292
12.373	11.892	15.999
12.928	13.456	11.943
	14.593	10.742
16.108	16.536	16.562

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto

384



Unidades



384

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Venda Residencial Vertical - Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

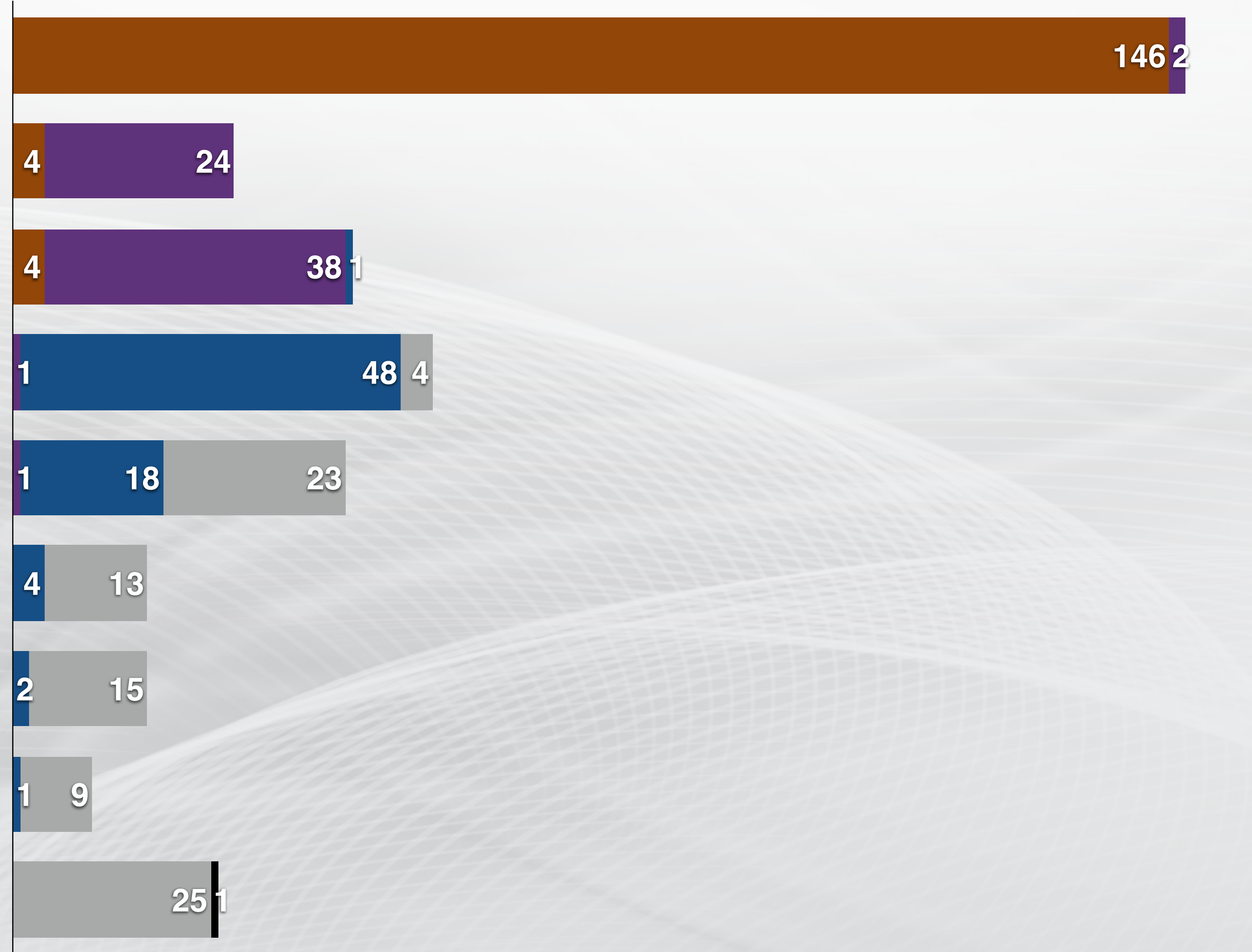
Ref.: 2021 dez

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

148
28
43
53
42
17
17
10
26
384

até 30 m ²
31 a 45 m ²
46 a 55 m ²
56 a 65 m ²
66 a 85 m ²
86 a 100 m ²
101 a 130 m ²
131 a 180 m ²
mais de 180m ²



Preços Médios (R\$/m²)

14.880	14.128			
13.143	13.305			
13.384	11.790	10.959		
	15.767	10.987	9.327	
	11.083	10.852	9.367	
		12.909	12.404	
		12.017	12.637	
		12.091	14.015	
			16.152	18.121

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2021 dez

VGV (R\$), Unidades
e Preços (R\$/m²)Top5 Bairros - Vendas - **VGV**

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Cidade Baixa	117.233.267	31%	12.851
Boa Vista	42.784.120	12%	15.084
Moinhos de Vento	40.658.562	11%	16.898
Bela Vista	33.491.706	9%	12.786
Menino Deus	14.130.839	4%	11.477
Demais bairros	124.668.554	33%	11.077
Total	372.967.048	100%	12.491

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Cidade Baixa	197	51%	12.851
Central Parque	20	5%	12.237
Boa Vista	17	4%	15.084
Bela Vista	16	4%	12.786
Jardim Lindóia	14	4%	9.607
Demais bairros	120	31%	11.343
Total	384	100%	12.491



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

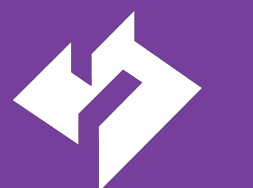


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



LANÇAMENTOS



ALPHAPLAN

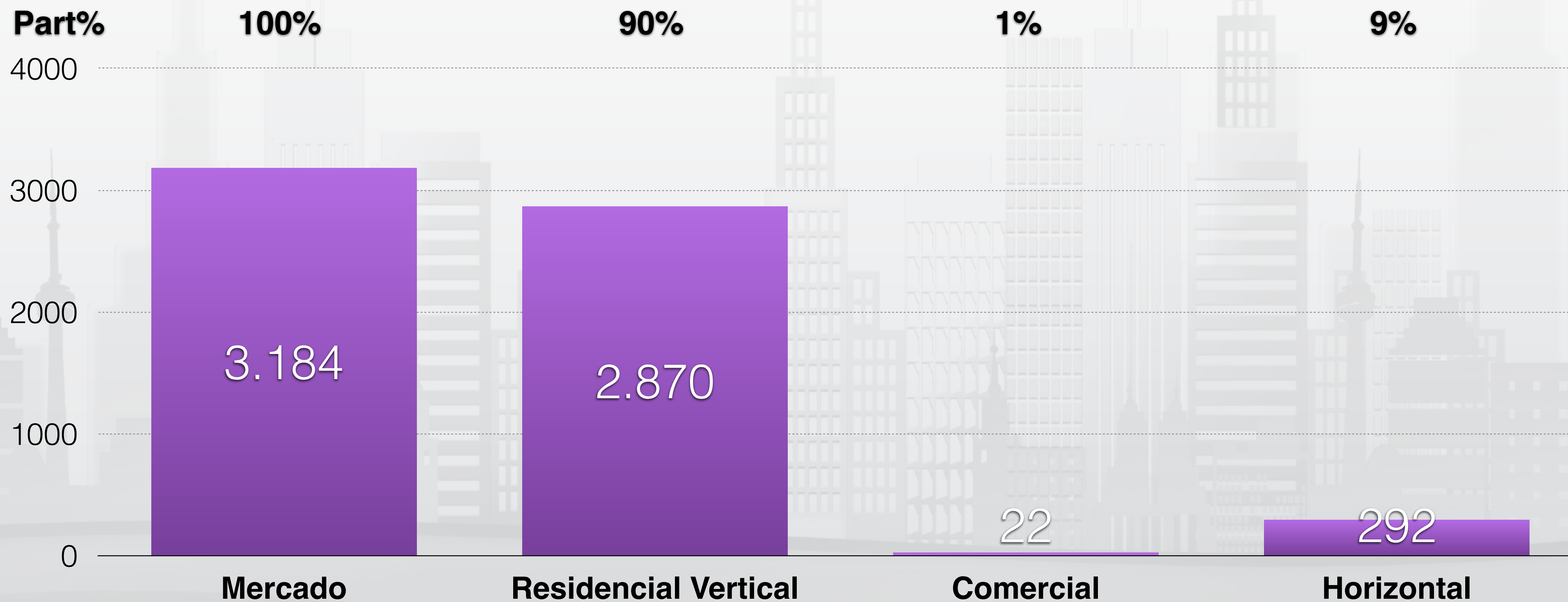


Orulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2021 dez

Part% e Unidades





ALPHAPLAN

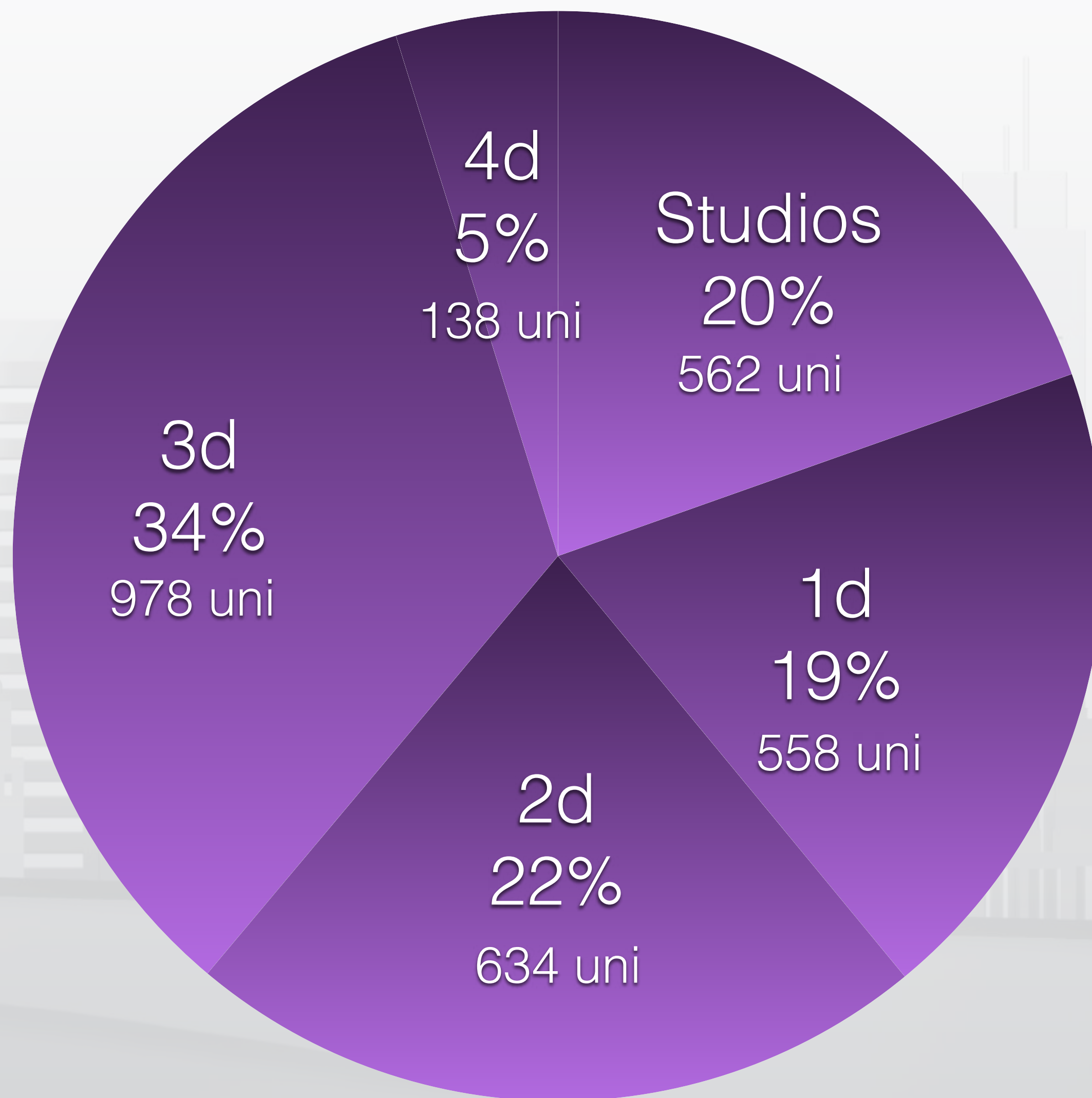


Órulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2021 dez

part% - unidades



1.120 unidades compactas
39%



ALPHAPLAN



Orulo LANÇAMENTOS

Lançamento Residencial Vertical -
Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

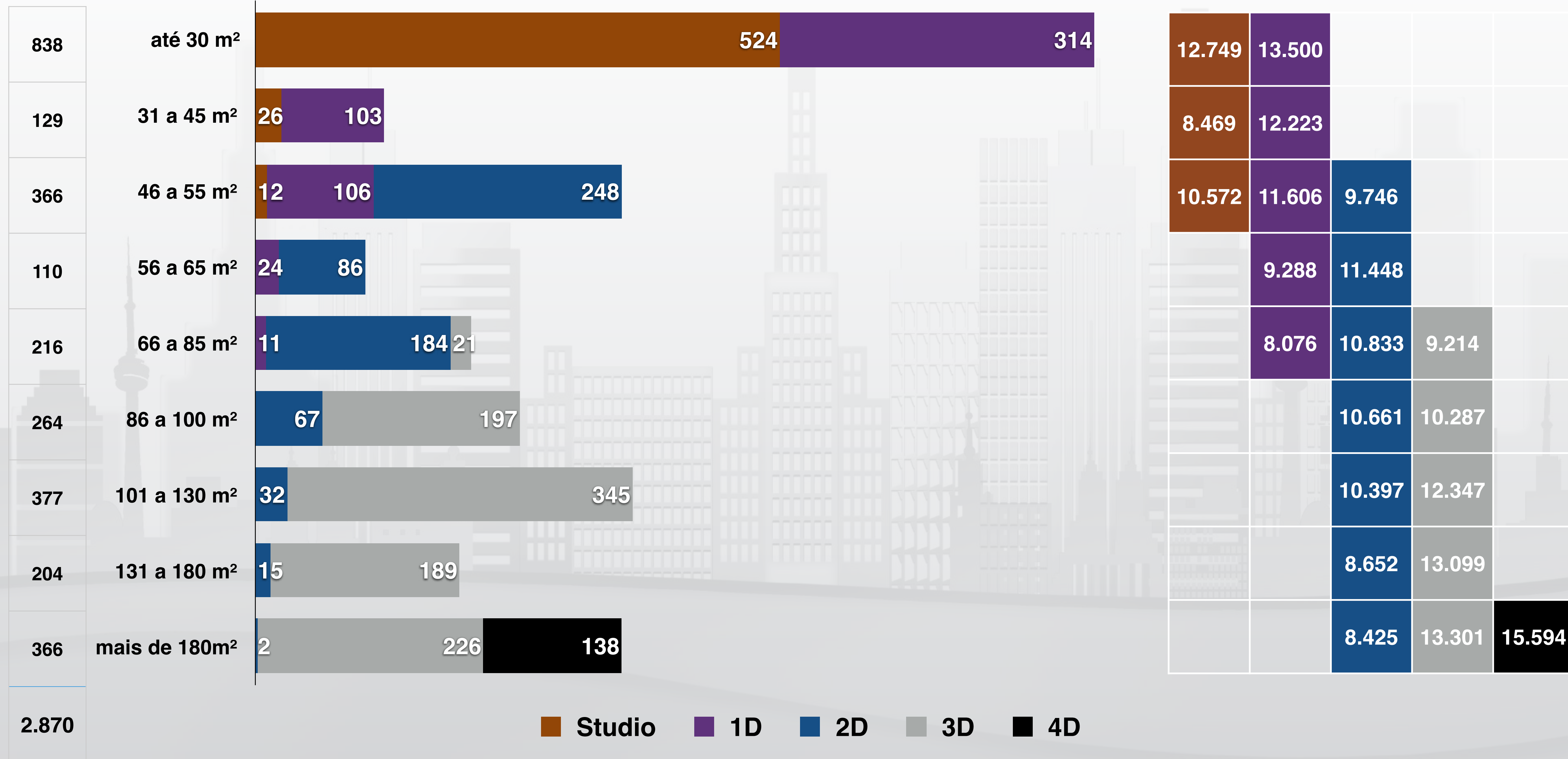
Ref.: 2021 dez

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Últimos 12 meses até a data de referência

Unidades

Preços Médios (R\$/m²)



■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D



ALPHAPLAN

**Orulo LANÇAMENTOS**Lançamento - Residencial Vertical - Por Bairro
Últimos 12 meses até a data de referência

Ref.: 2021 dez

Unidades e
VGV (R\$)Top5 Bairros - Lançamento - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Cidade Baixa	598	21%	11.158
Rio Branco	387	13%	11.650
Petrópolis	262	9%	10.116
Boa Vista	221	8%	15.155
Jardim Itu	200	7%	6.529
Demais bairros	1.202	42%	11.636
Total	2.870	100%	12.091

Top5 Bairros - Lançamento - **VGV**

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Cristal	532.955.344	15%	15.473
Jardim Europa	465.975.048	13%	15.784
Boa Vista	436.604.331	12%	15.155
Petrópolis	326.992.783	9%	10.116
Cidade Baixa	300.989.264	8%	11.158
Demais bairros	1.527.364.570	43%	10.702
Total	3.590.881.340	100%	12.091



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo