

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (DEZ2022)

JAN2023



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

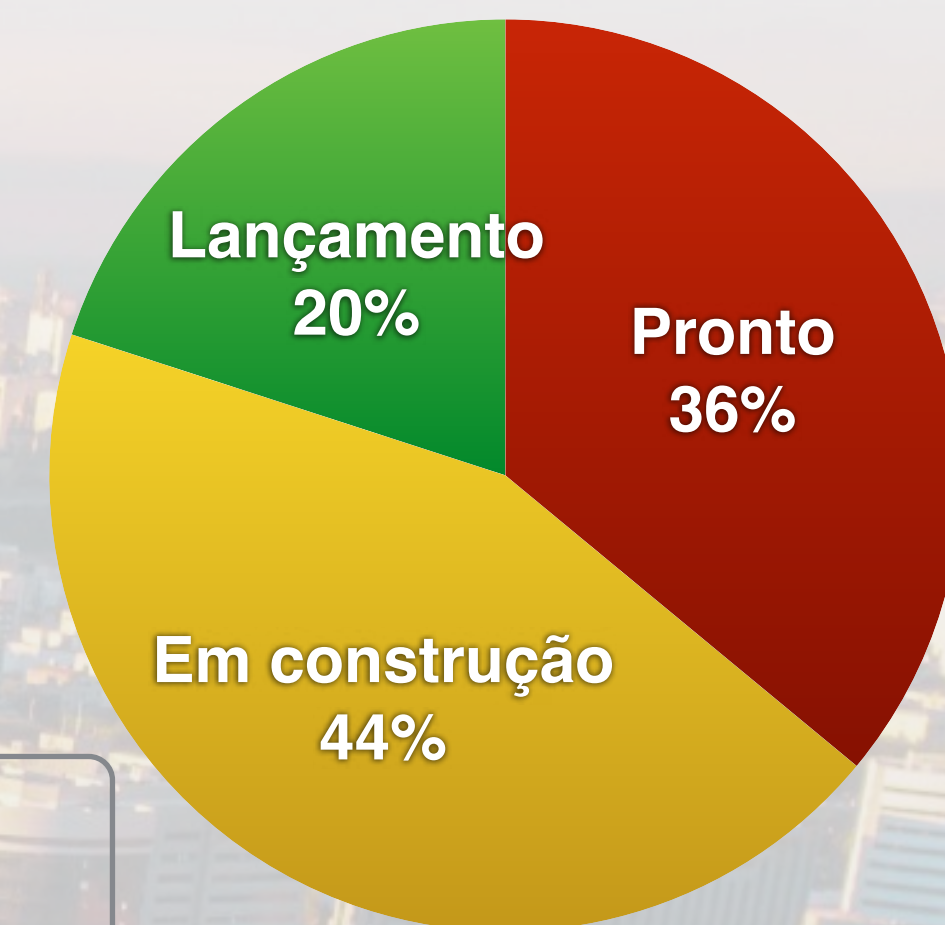


Estoque Geral: **6.868** unidades ^{-5,2%}

R\$ **7.732** MM em VGV
297 empreendimentos
R\$/m² médio: **13.169** ^{-0,2%}

Qtde	Tipo	R\$/m ²
6.020	Residencial Vertical	13.436
504	Comercial	14.652
344	Horizontal	5.510

Status do Estoque



Vendas do mês: **583** unidades ^{anterior 288}

R\$ **530** MM em VGV

545 unidades (93%) Residenciais Verticais

56% Studios / 9% 1dorm / 19% 2dorm / 14% 3dorm / 2% 4dorm

R\$/m ²	15.782	13.252	12.000	14.560	20.656
--------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Lançamentos mês: **25** unidades ^{anterior 576}

R\$ **21** MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): **8,0%**

Lançamento sobre Oferta (LsO): **0,3%**

Absorção da Oferta: **7,7%**

Anterior

4,0%

8,0%

-4,0%



ALPHAPLAN



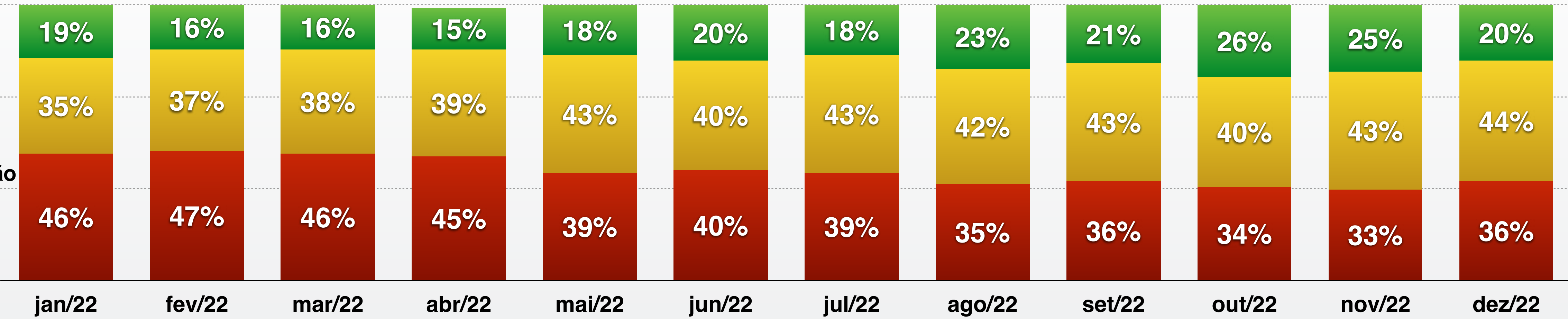
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2022 dez

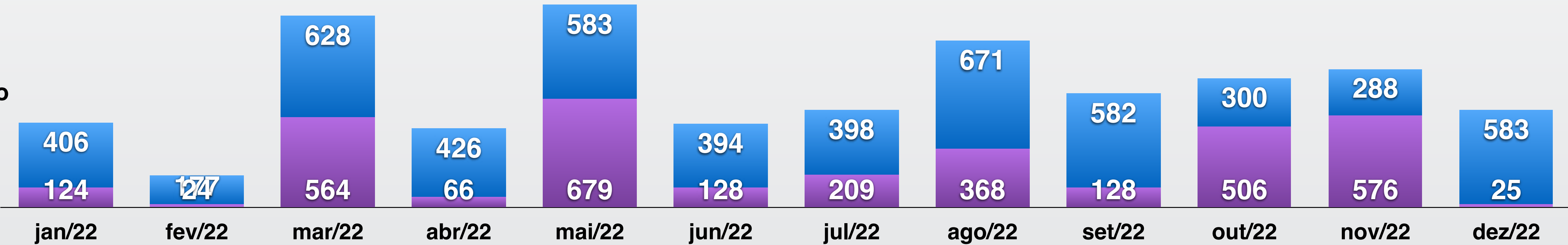
(Excluído CVA)

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



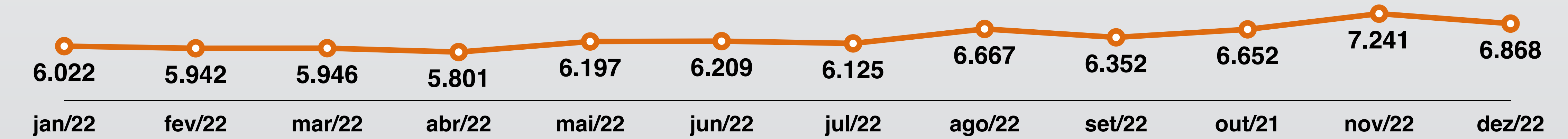
- Venda
- Lançamento



Total de empreendimentos do relatório

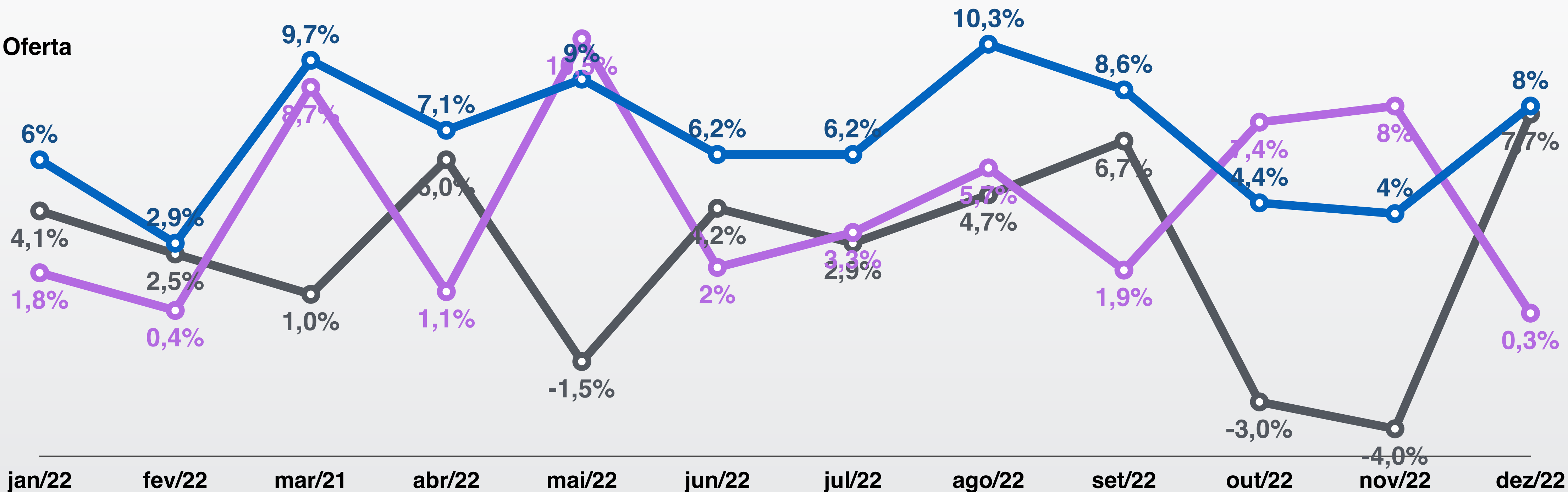
Mês	Total de empreendimentos do relatório
jan/22	332
fev/22	319
mar/22	285
abr/22	284
mai/22	280
jun/22	283
jul/22	287
ago/22	293
set/22	293
out/22	298
nov/22	302
dez/22	297

Estoque





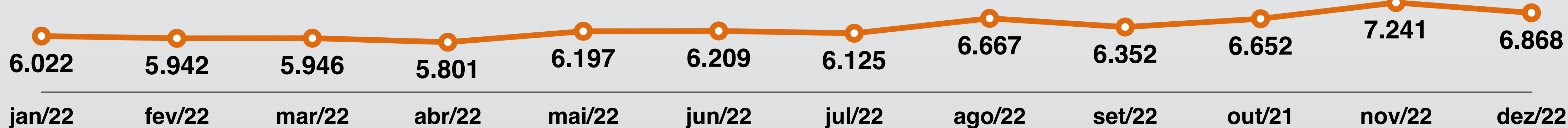
- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório

332	319	285	284	280	283	287	293	293	298	302	332
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Estoque





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



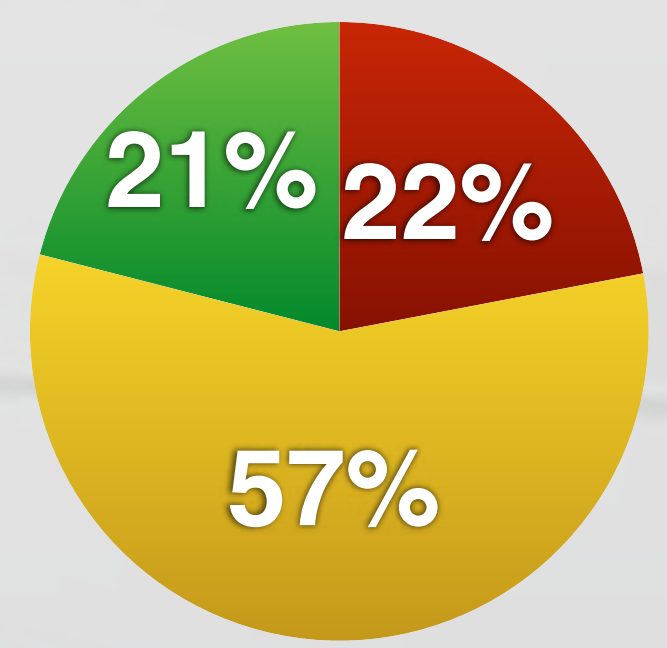
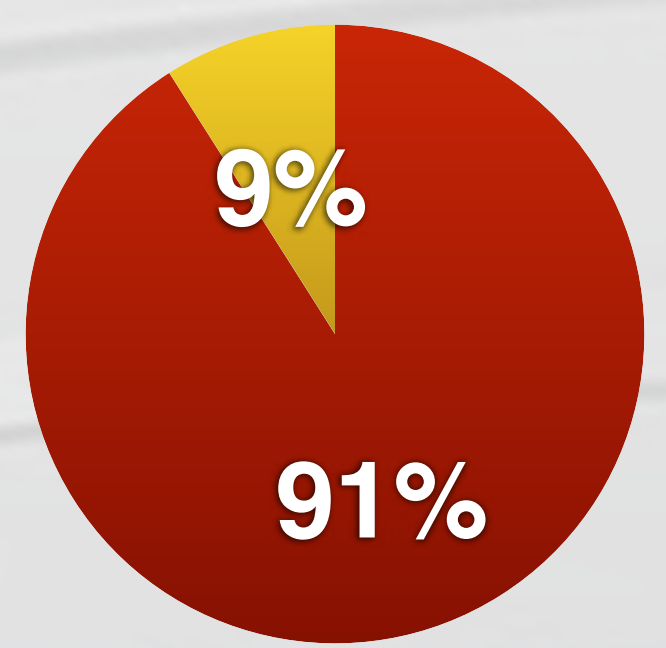
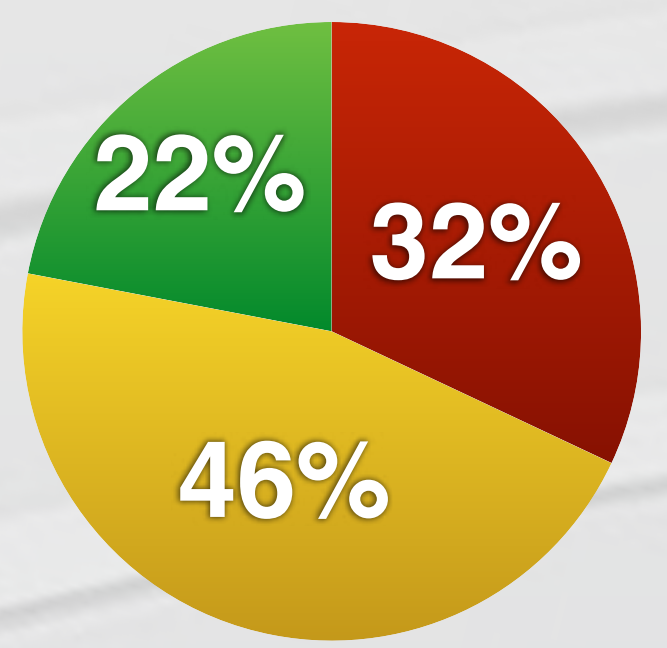
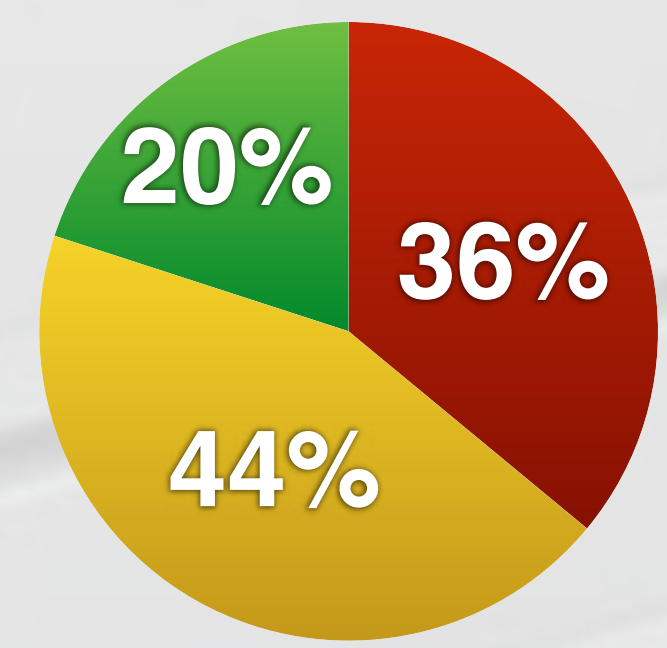
órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA

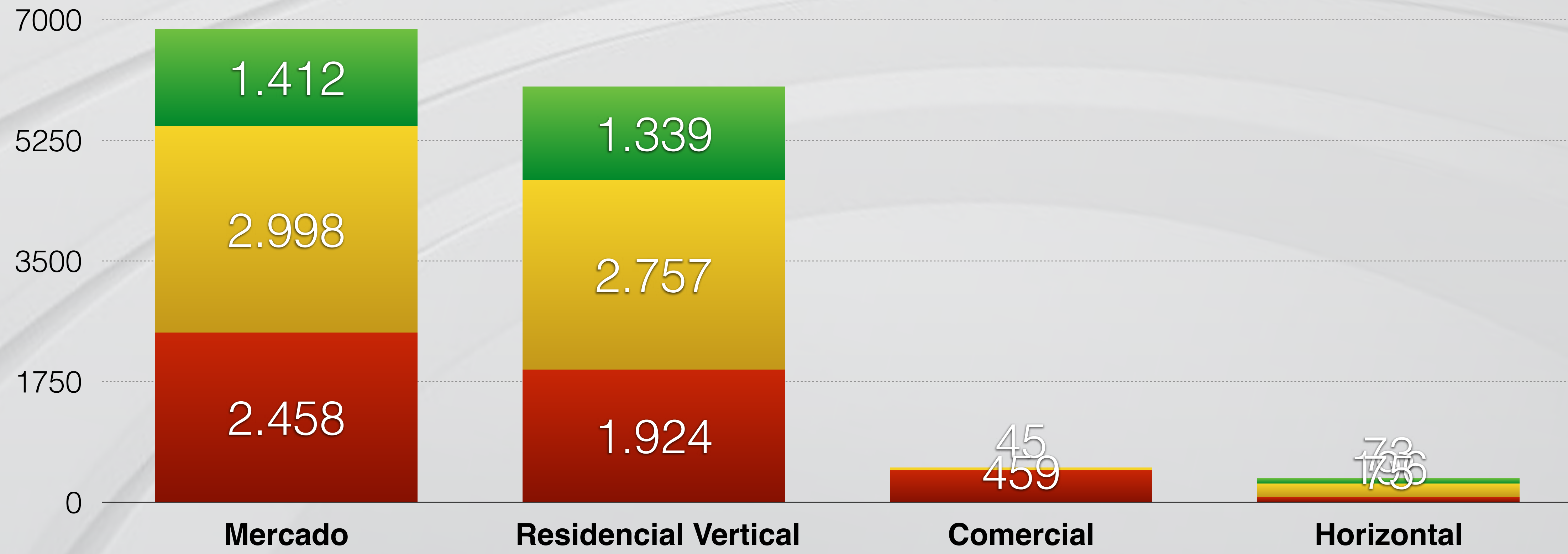


ESTOQUE

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais **6.868** -5% **6.020** -6% **504** -2% **344** -1%





ALPHAPLAN



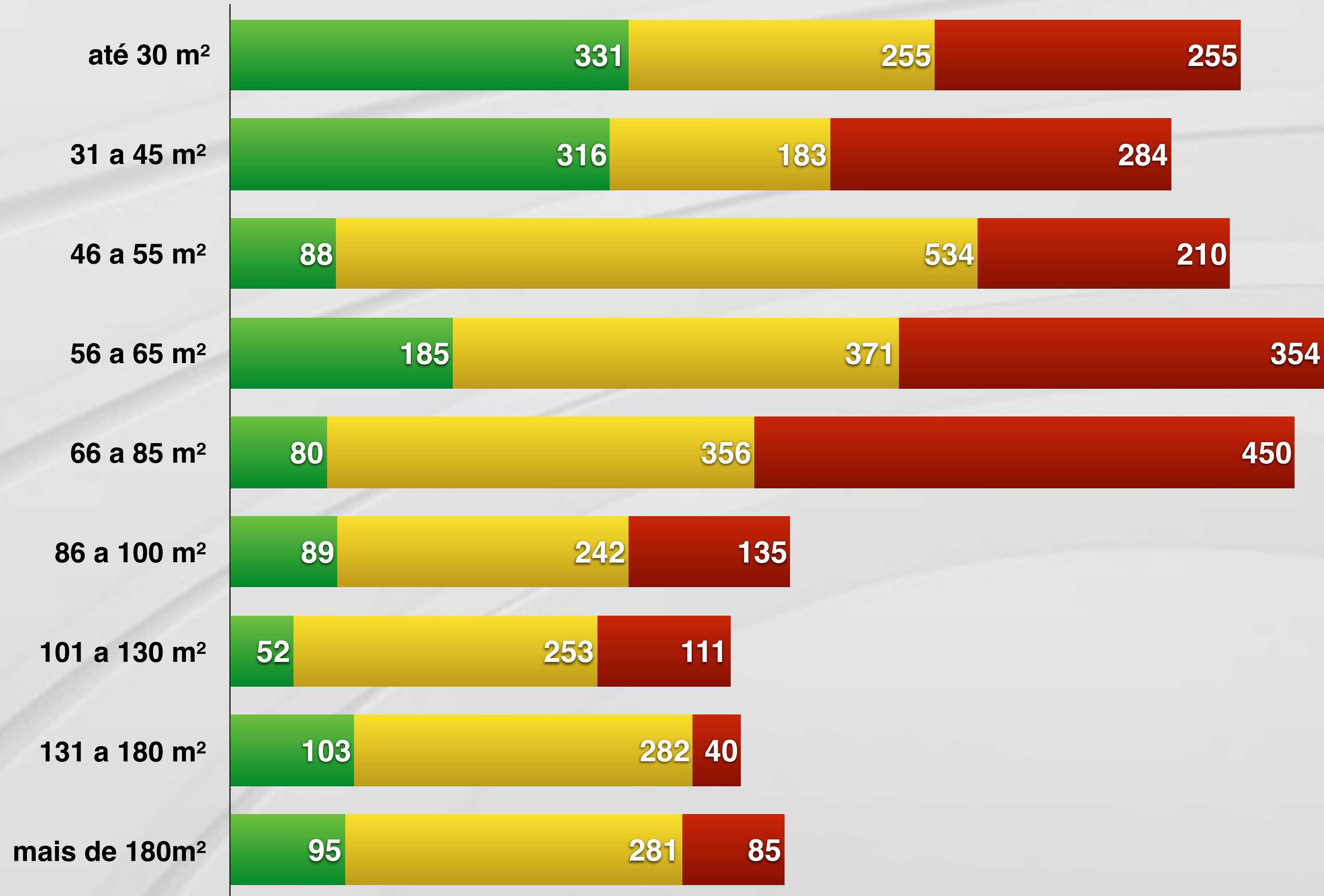
ESTOQUE

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

Ref.: 2022 dez

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
1.088	841	-23%
822	783	-5%
855	832	-3%
903	910	+1%
933	886	-5%
489	466	-5%
423	416	-2%
428	425	-1%
437	461	+5%
6.378	6.020	-6%



Preços Médios (R\$/m ²)		
20.659	18.567	15.804
14.709	15.047	14.361
19.287	12.376	11.529
11.933	12.194	11.492
14.318	12.103	11.289
13.513	11.879	12.214
11.179	13.343	12.092
11.234	15.152	13.997
15.404	16.716	15.373

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



ALPHAPLAN



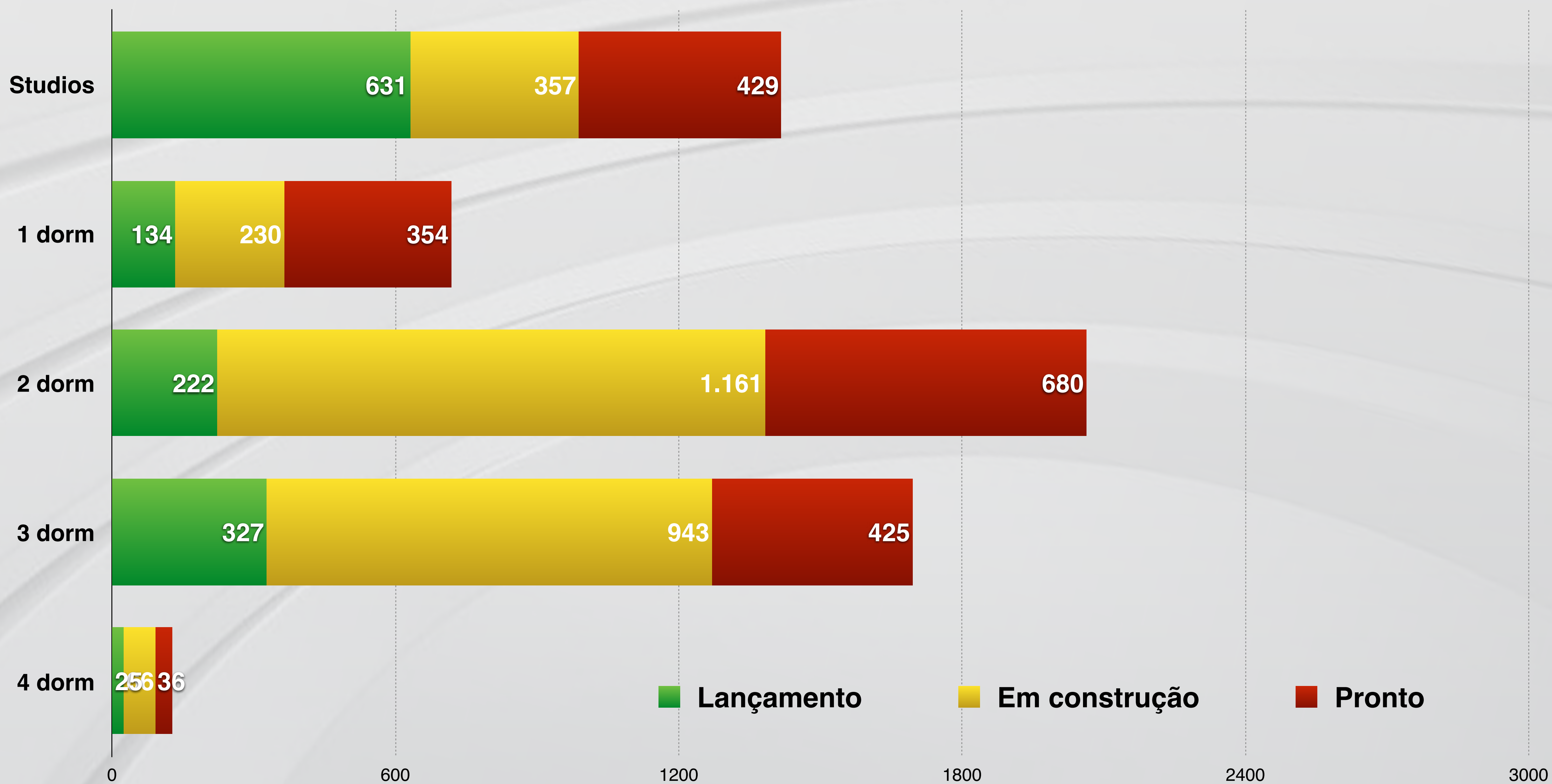
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 dez

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
1.657	1.417	-14%
755	718	-5%
2.125	2.063	-3%
1.721	1.695	-2%
120	127	+6%
6.378	6.020	-6%



■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



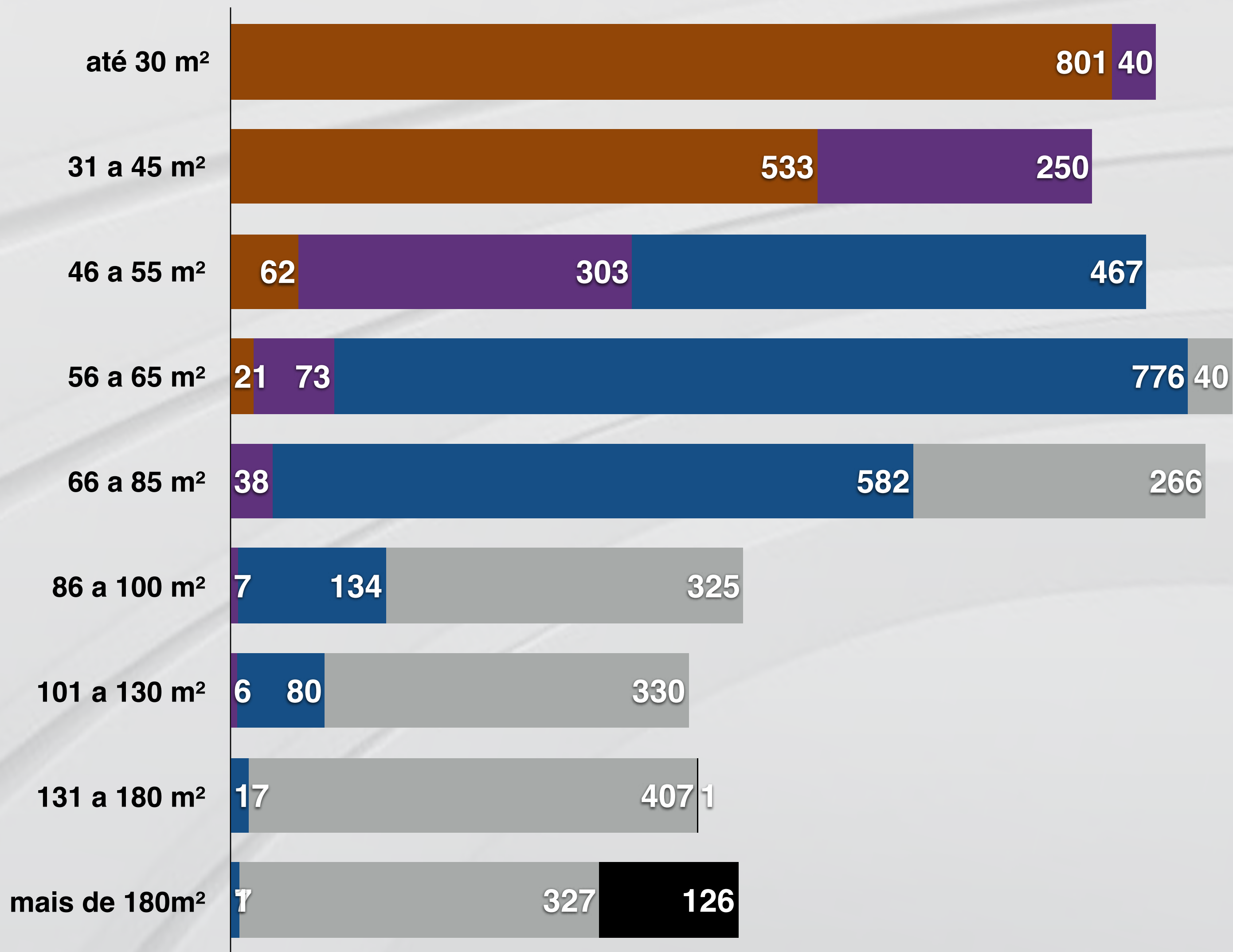
ESTOQUE

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

Ref.: 2022 dez

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
1.088	841	-23%
822	783	-5%
855	832	-3%
903	910	+1%
933	886	-5%
489	466	-5%
423	416	-2%
428	425	-1%
437	461	+5%
6.378	6.020	-6%



Preços Médios (R\$/m ²)				
17.517	21.206			
14.689	14.515			
14.264	12.567	9.616		
13.659	11.810	11.800	9.794	
	11.791	12.060	10.813	
	8.812	13.065	11.820	
	9.175	11.354	13.409	
		9.296	15.108	13.065
	13.494	8.354	15.368	19.885

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 dez

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

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	767	13%
Cidade Baixa	670	11%
Passo da Areia	530	9%
Jardim Itu	392	7%
Partenon	301	5%
Demais bairros	3.360	56%
Total	6.020	100%

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

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Cristal	19.544	46%
Moinhos de Vento	18.924	41%
Chácara das Pedras	18.397	37%
Bela Vista	17.919	33%
Três Figueiras	16.513	23%
Demais bairros	11.390	-15%
Média Geral	13.436	0%

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

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	1.019.882.407	14%
Bela Vista	967.681.485	14%
Rio Branco	485.810.572	7%
Cidade Baixa	410.192.265	6%
Menino Deus	402.685.264	6%
Demais bairros	3.872.674.893	54%
Total	7.158.926.886	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



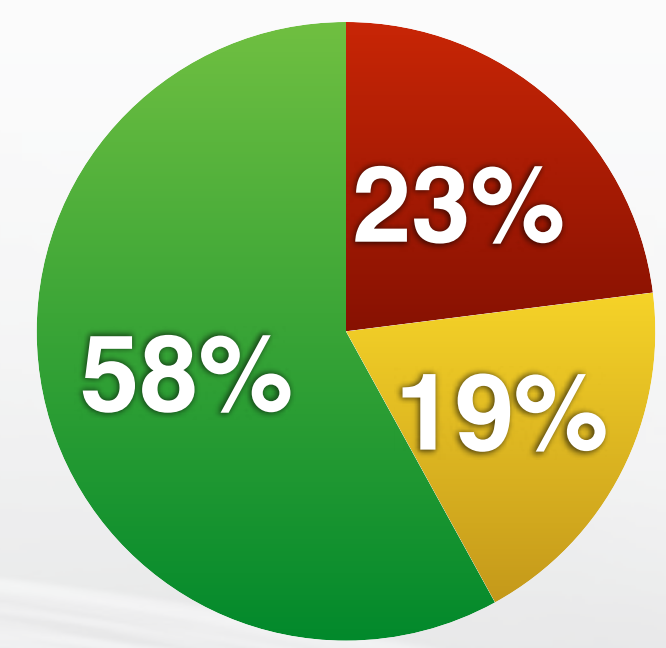
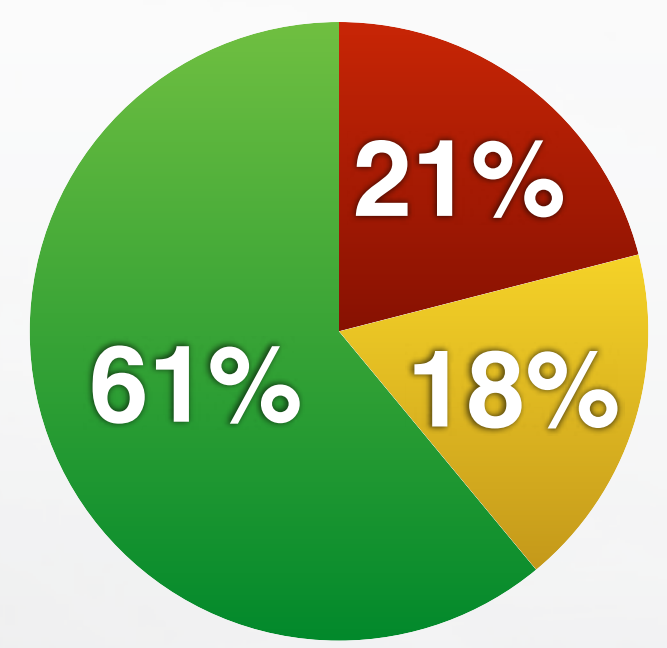
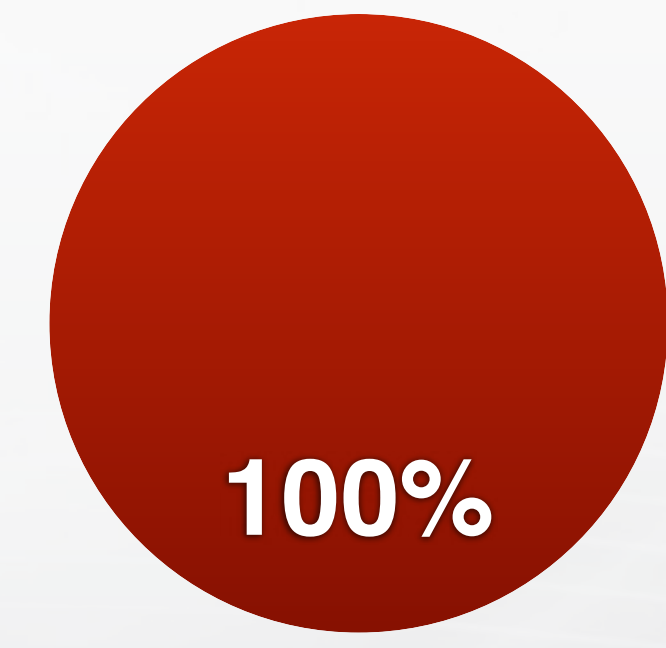
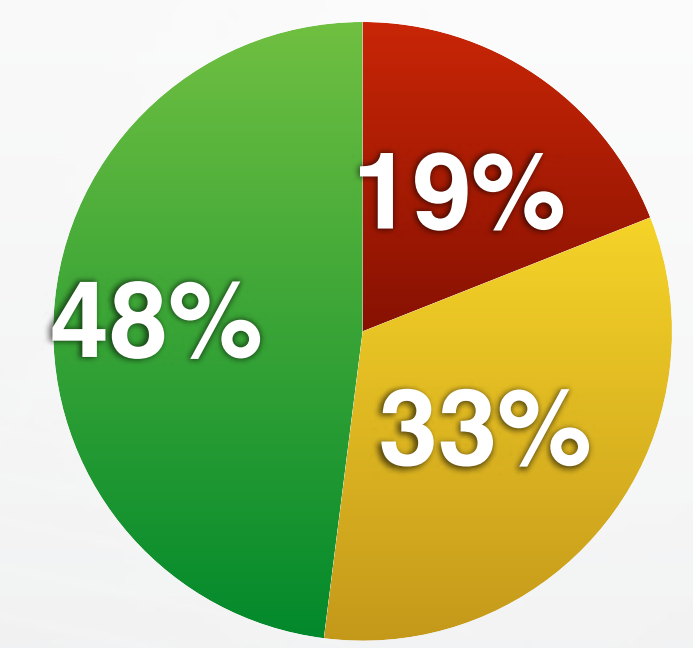
órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS

- Lançamento
- Em construção
- Pronto

**583****545****17****21****Totais**

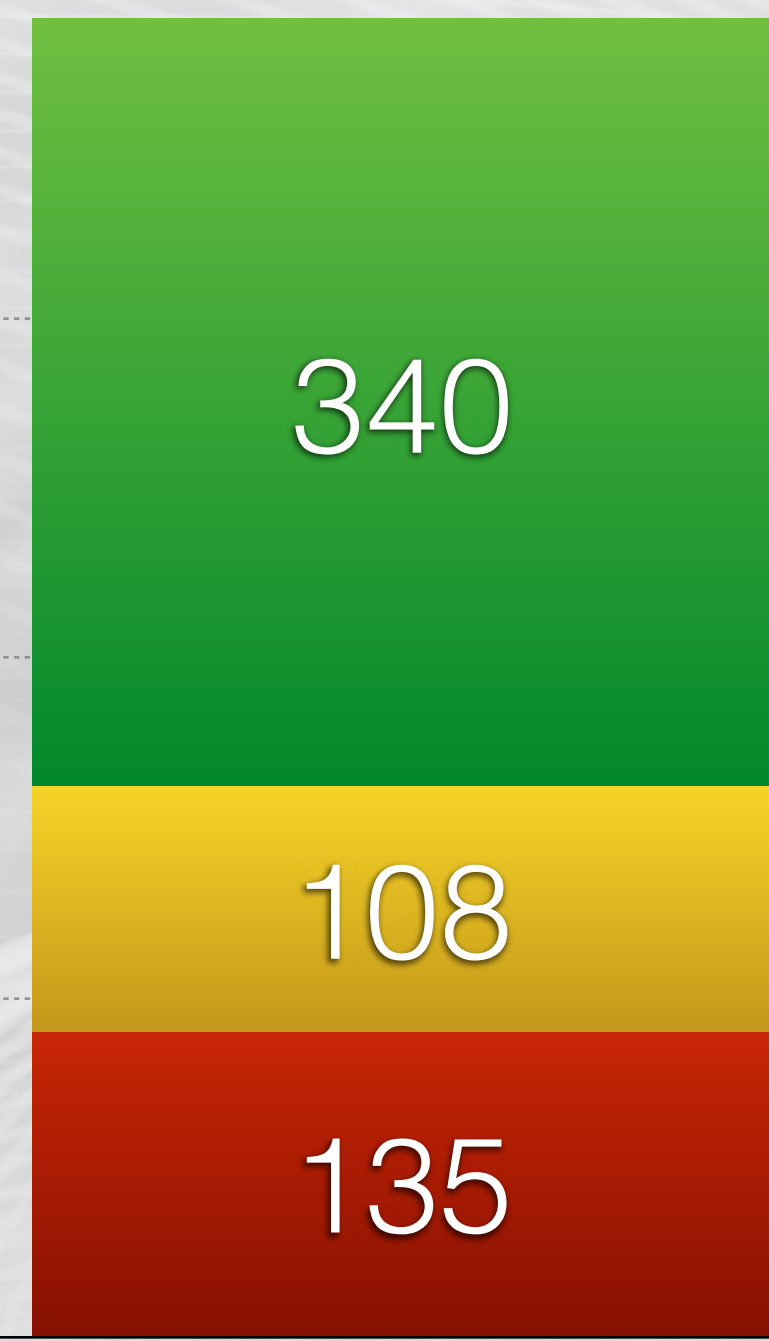
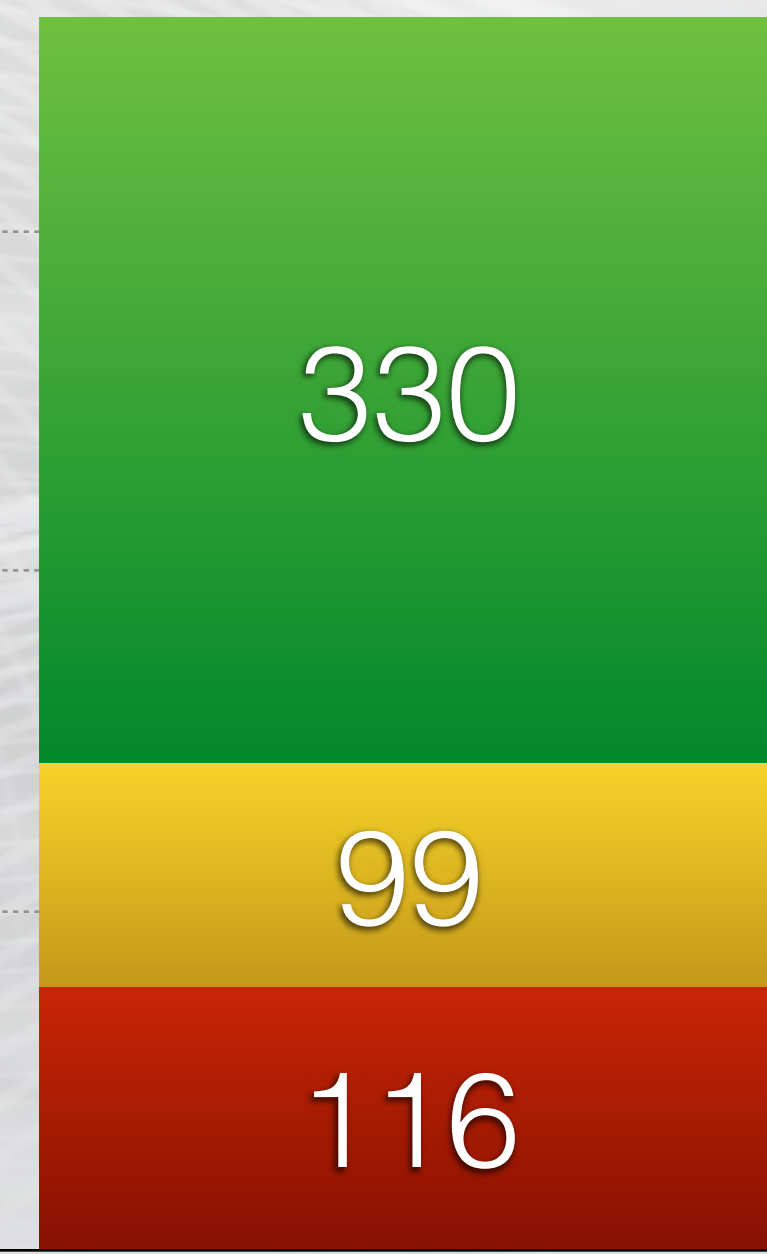
600

450

300

150

0

**Mercado****Residencial Vertical****Comercial****Horizontal**



ALPHAPLAN



órulo

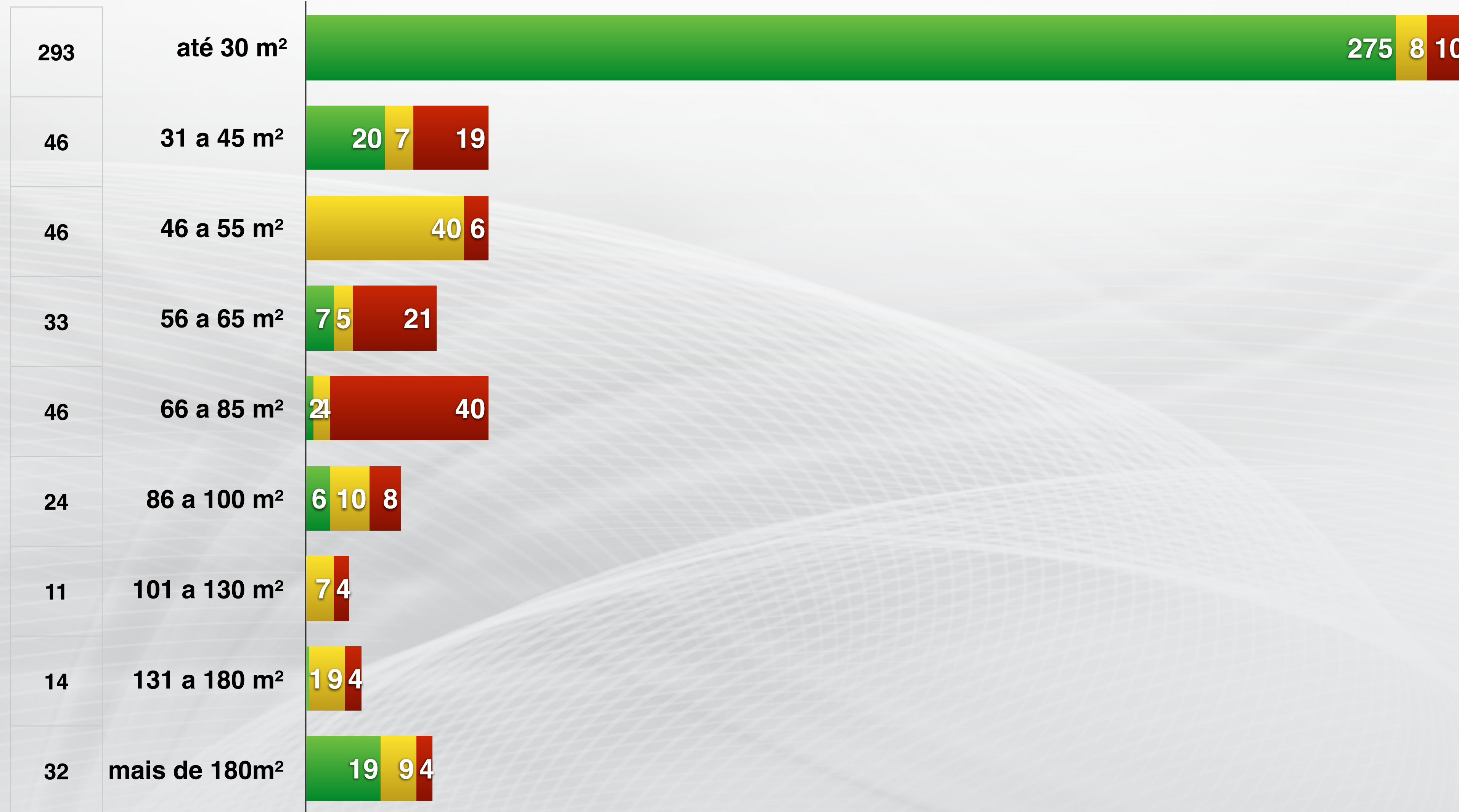
VENDAS

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

Ref.: 2022 dez

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

14.802	18.032	15.352
12.078	14.064	14.985
	11.128	11.292
14.042	12.842	12.556
16.698	11.380	11.766
11.975	11.449	7.845
	14.677	11.210
15.495	14.047	13.657
21.515	20.654	20.839

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto

545



ALPHAPLAN



órulo

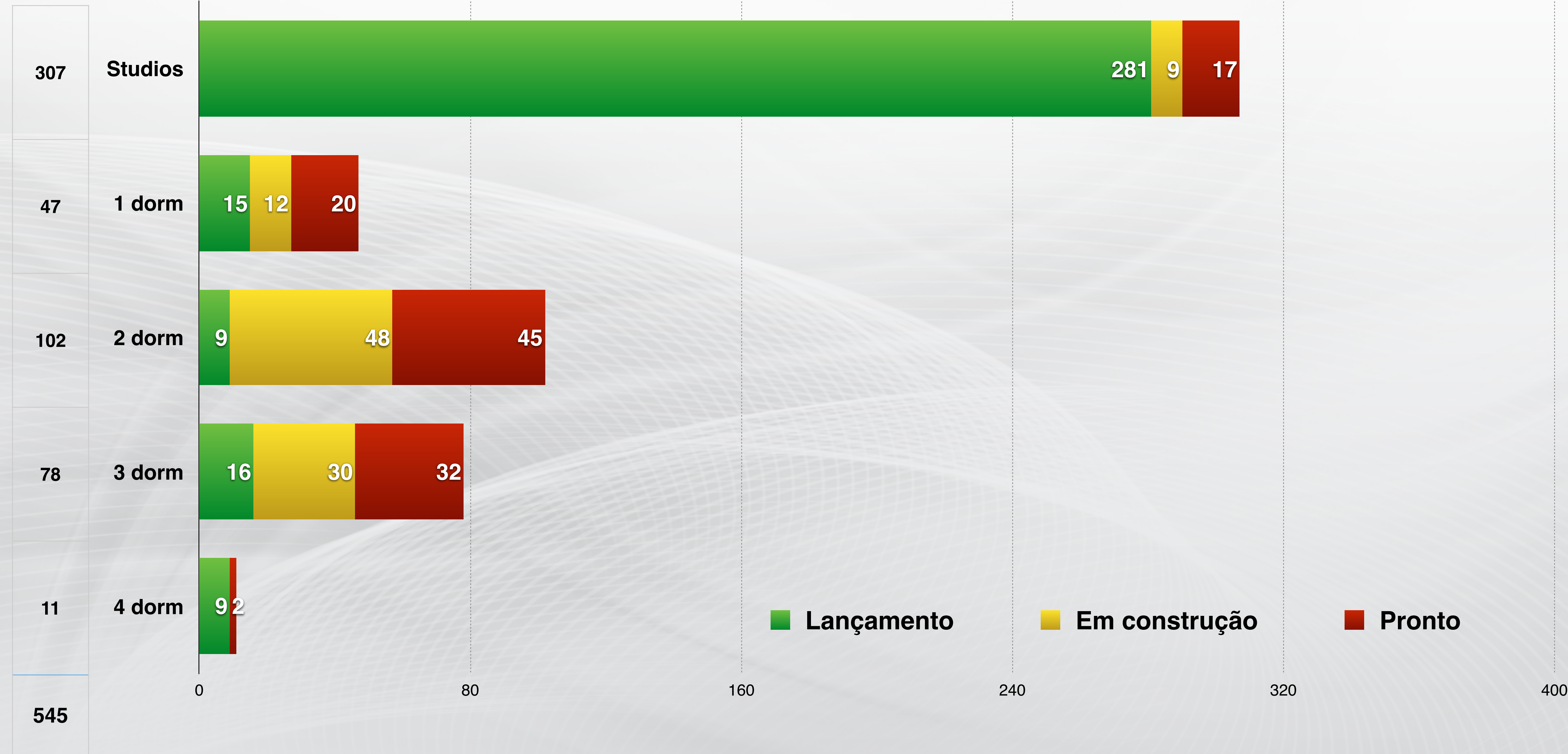
VENDAS

Vendas Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 dez

Unidades

Unidades



■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

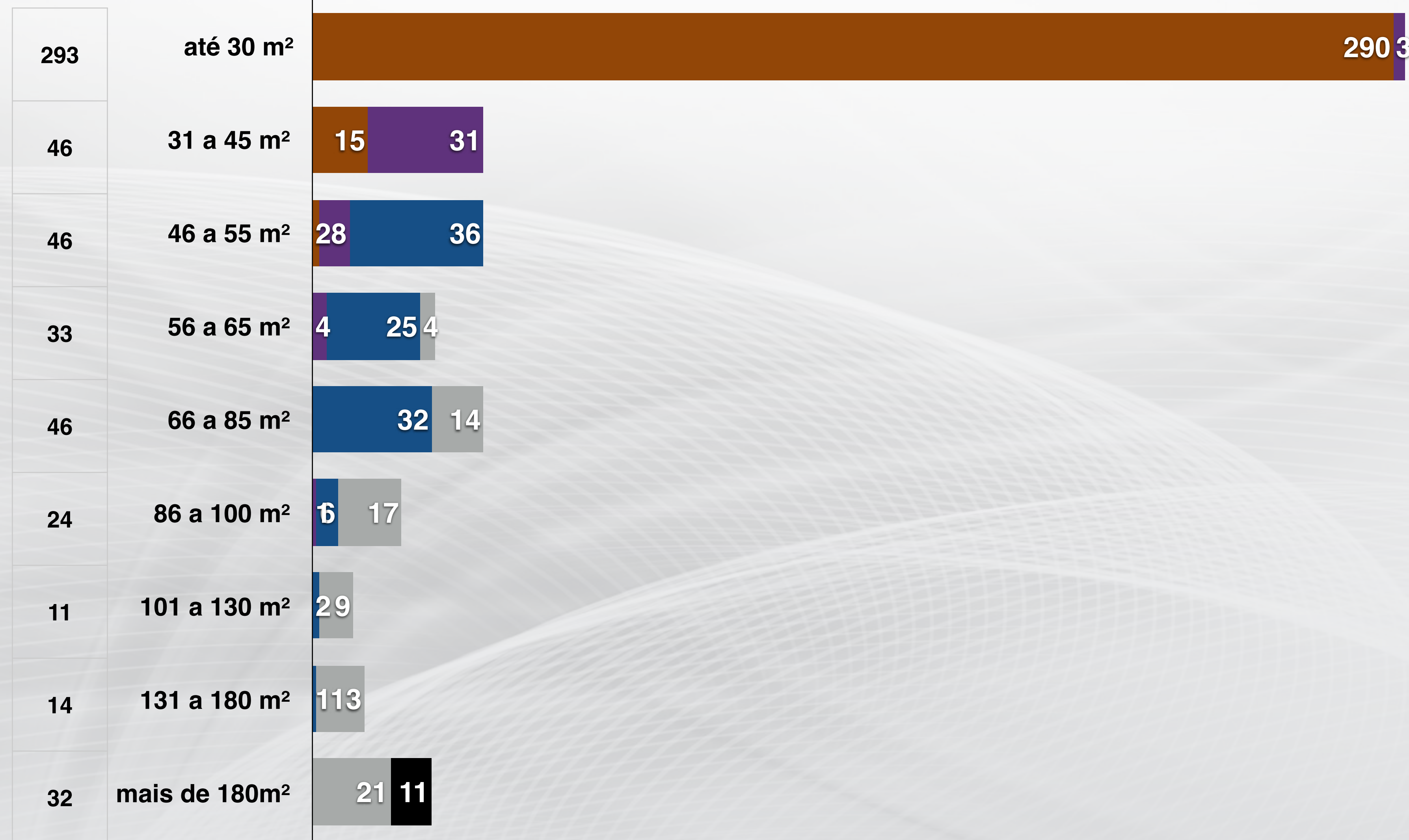
Venda Residencial Vertical Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2022 dez

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

Preços Médios (R\$/m²)



14.952	13.384			
14.444	14.299			
15.304	12.661	8.878		
	12.117	13.152	10.500	
		12.879	10.701	
	6.324	8.070	12.793	
		14.076	13.144	
		10.344	14.489	
			21.112	20.656

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

545



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 dez

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

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Bela Vista	160.720.017	32%	22.006
Cidade Baixa	82.800.684	16%	12.832
Petrópolis	50.188.669	10%	15.351
Passo da Areia	44.317.160	9%	10.795
Três Figueiras	29.631.853	6%	17.814
Demais bairros	142.032.526	28%	12.878
Total	509.690.909	100%	13.856

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Cidade Baixa	176	32%	12.832
Passo da Areia	131	24%	10.795
Jardim Itu	36	7%	6.673
Moinhos de Vento	31	6%	18.018
Petrópolis	23	4%	15.351
Demais bairros	148	27%	13.535
Total	545	100%	13.856



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



LANÇAMENTOS



ALPHAPLAN

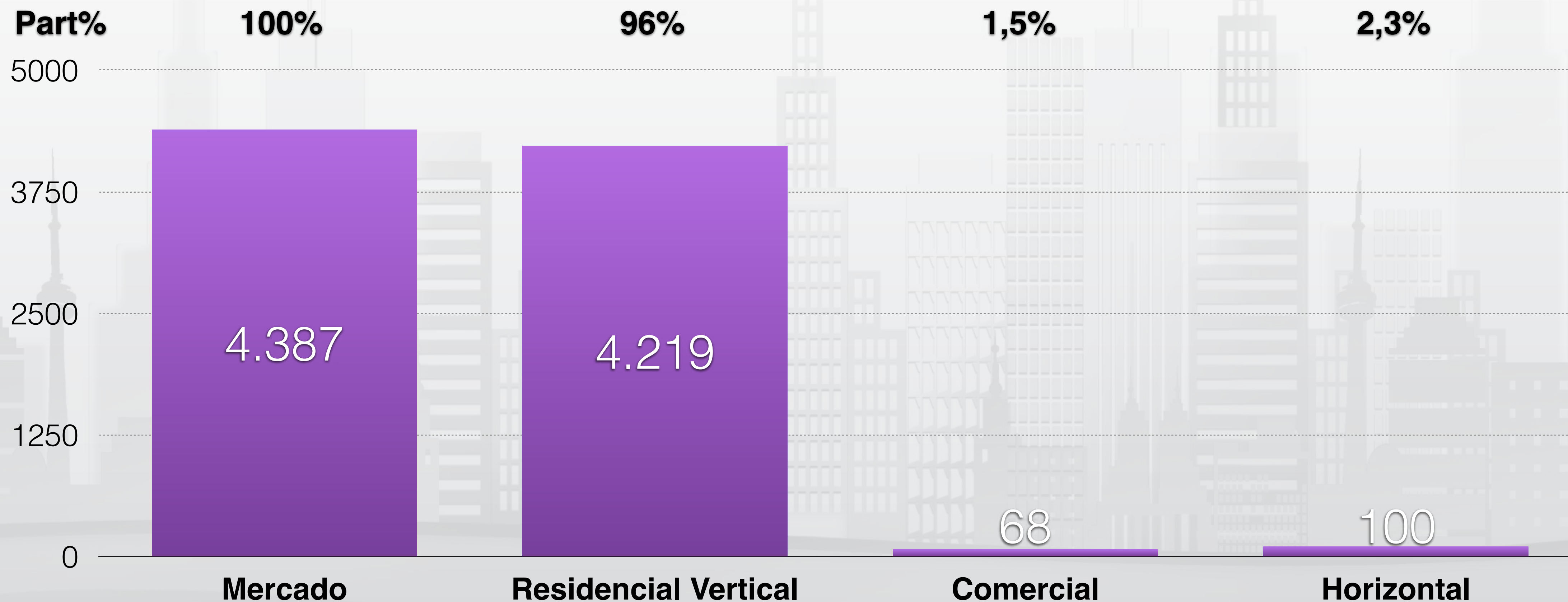


Orulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2022 dez

Part% e Unidades





ALPHAPLAN

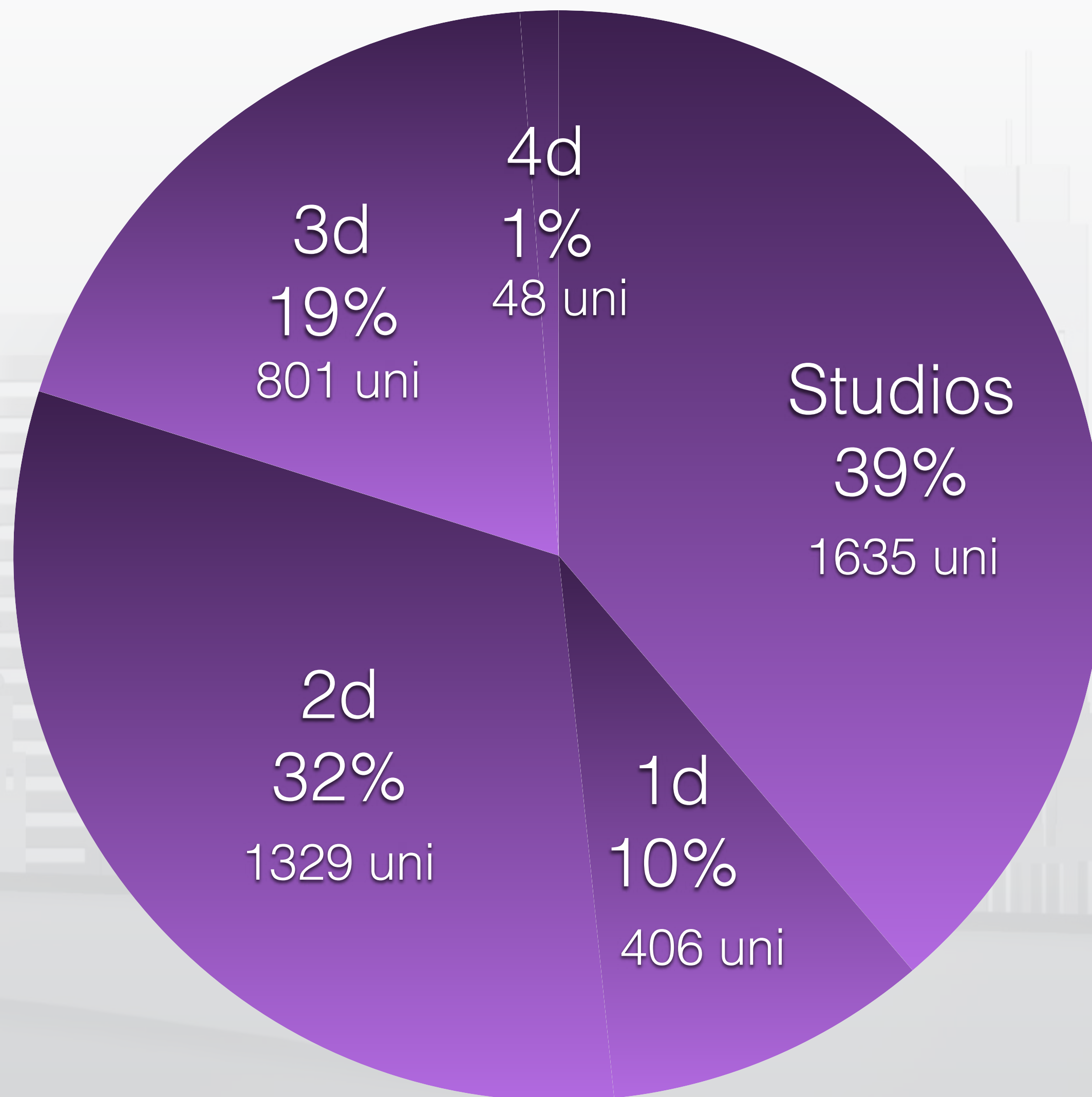


Órulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2022 dez

part% - unidades





ALPHAPLAN



Orulo LANÇAMENTOS

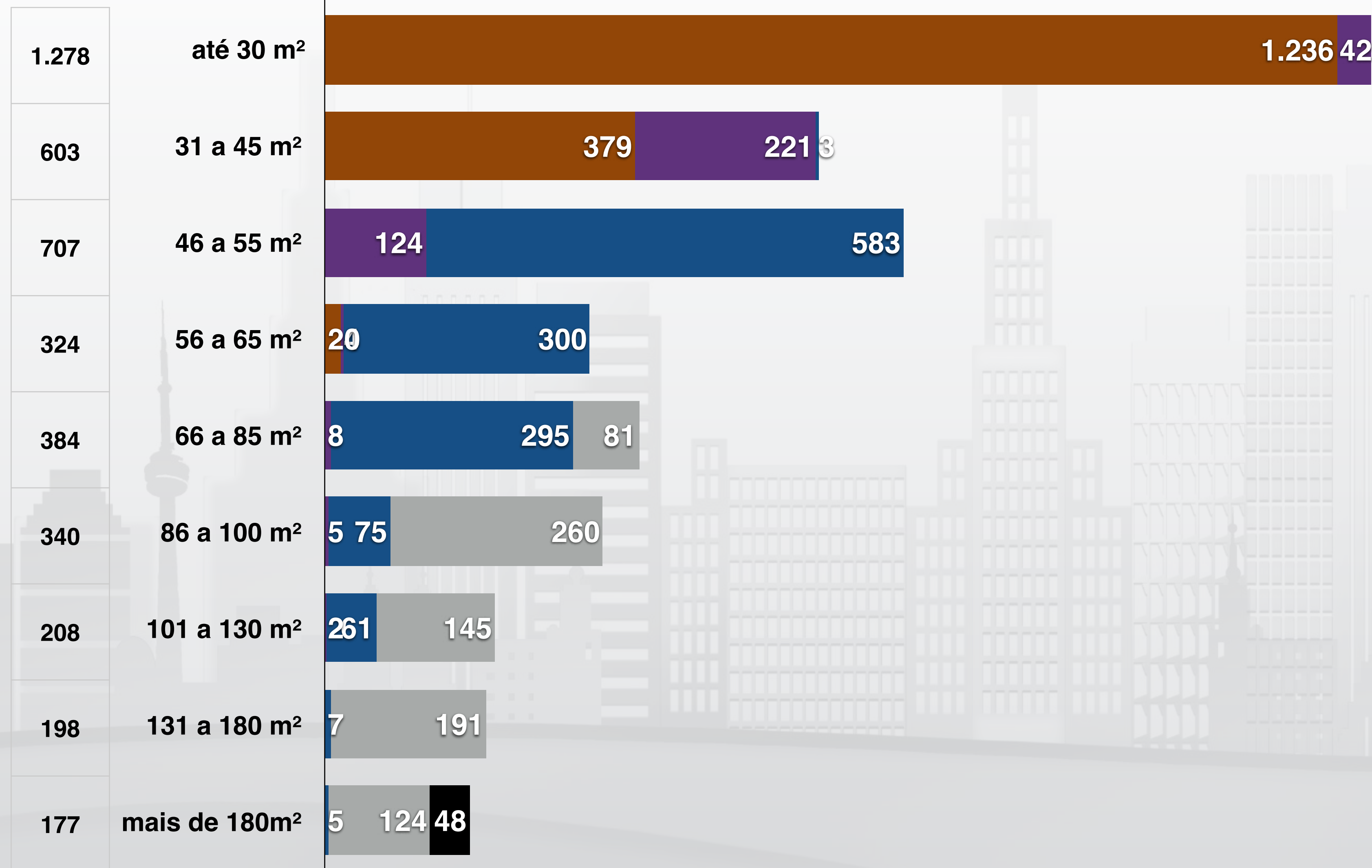
Lançamento Residencial Vertical -
Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2022 dez

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Últimos 12 meses até a data de referência

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

19.170	30.558			
16.084	15.067	12.105		
	19.643	6.534		
14.278	18.557	10.818		
	12.864	11.532	11.528	
	9.838	13.648	11.173	
	9.439	10.547	11.998	
		7.588	13.108	
		7.282	14.066	21.102

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D

4.219



ALPHAPLAN

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

Ref.: 2022 dez

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

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Jardim Itu	630	15%	4.848
Petrópolis	619	14%	13.748
Floresta	570	13%	12.355
Cidade Baixa	486	11%	13.604
Passo da Areia	414	10%	9.394
Demais bairros	1.500	36%	13.143
Total	4.219	100%	13.216

Top5 Bairros - Lançamento - **VGV**

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	796.140.732	21%	13.748
Bela Vista	574.150.728	15%	22.574
Cidade Baixa	287.920.946	8%	13.604
Menino Deus	238.592.025	6%	12.299
Passo da Areia	216.023.288	6%	9.394
Demais bairros	1.672.009.341	44%	12.104
Total	3.784.837.060	100%	13.216



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo