

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (FEV2023)

MAR2023



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.: 2023 fev

(Excluído CVA)

Estoque Geral: 6.123 unidades -4%

R\$ 7.146 MM em VGV

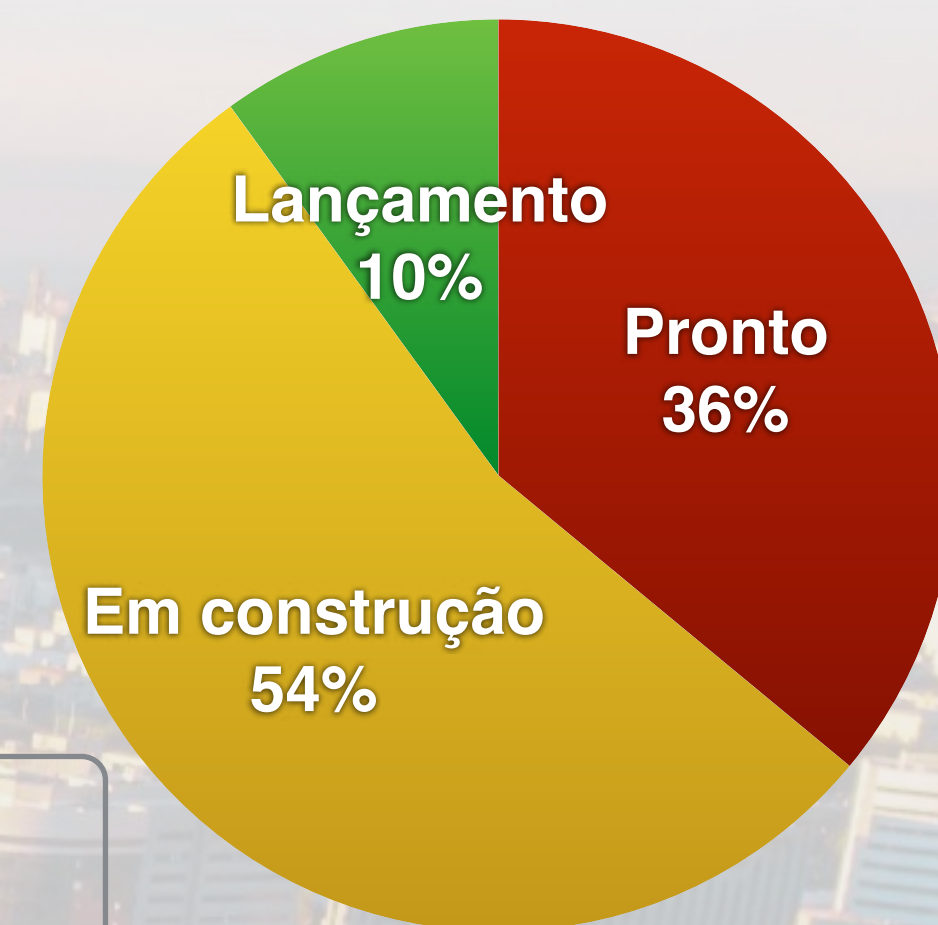
289 empreendimentos

R\$/m² médio: 13.231

-0,8%

Qtde	Tipo	R\$/m ²
5.365	Residencial Vertical	13.470
508	Comercial	14.850
250	Horizontal	5.819

Status do Estoque



Vendas do mês: 207 unidades anterior 493

R\$ 191 MM em VGV

180 unidades (87%) Residenciais Verticais

25% Studios / 6% 1dorm / 38% 2dorm / 29% 3dorm / 1% 4dorm

R\$/m² 16.153 13.615 10.764 13.932 21.243

Lançamentos mês: 0 unidades anterior -

R\$ 0 MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): 3,2%

Anterior

7,2%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 0,0%

0,0%

Absorção da Oferta: 3,2%

7,2%



ALPHAPLAN



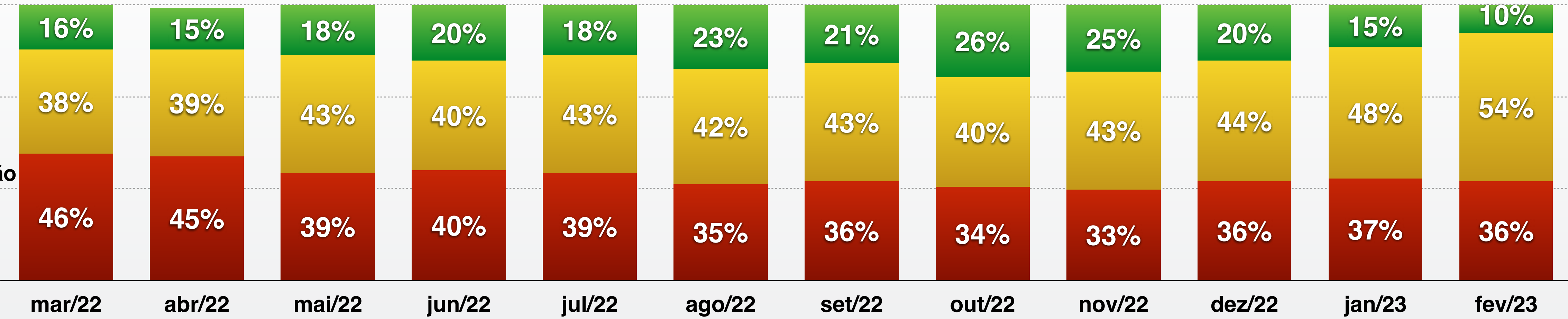
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2023 fev

(Excluído CVA)

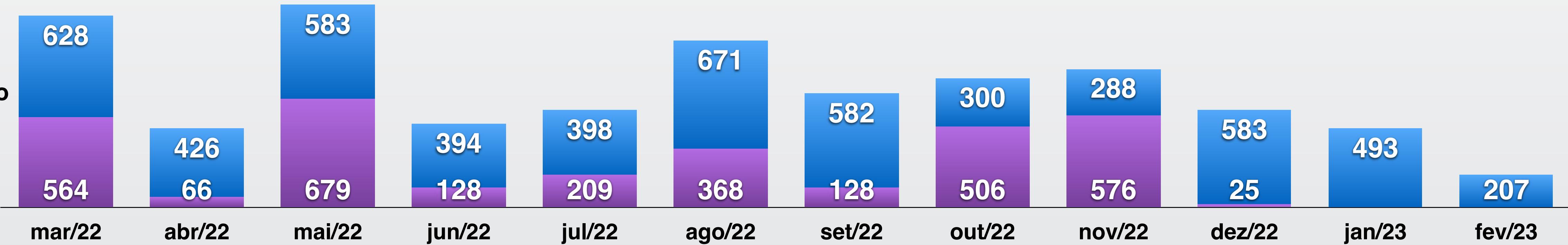
Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



■ Venda

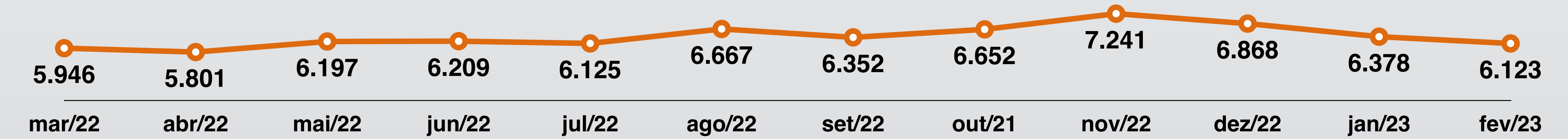
■ Lançamento



Total de empreendimentos do relatório

Mês	Total de empreendimentos do relatório
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
jan/23	294
fev/23	289

○ Estoque





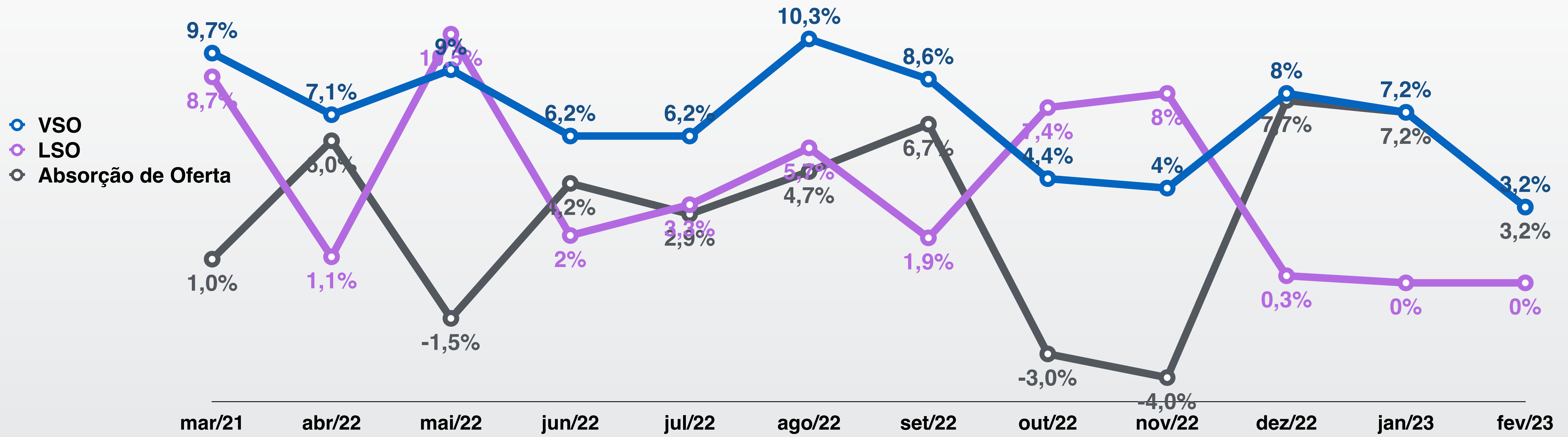
ALPHAPLAN



FORÇAS NA OFERTA

Ref.: 2023 fev

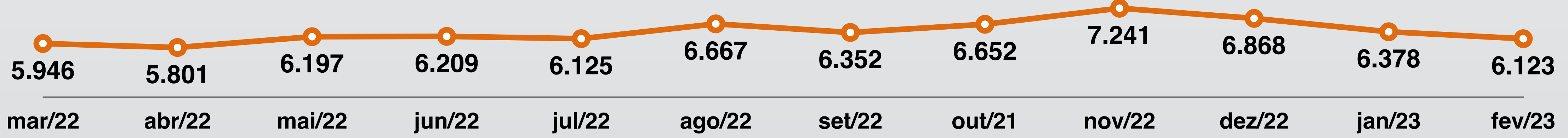
(Excluído CVA)



Total de empreendimentos do relatório

285	284	280	283	287	293	293	298	302	297	294	289
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Estoque





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



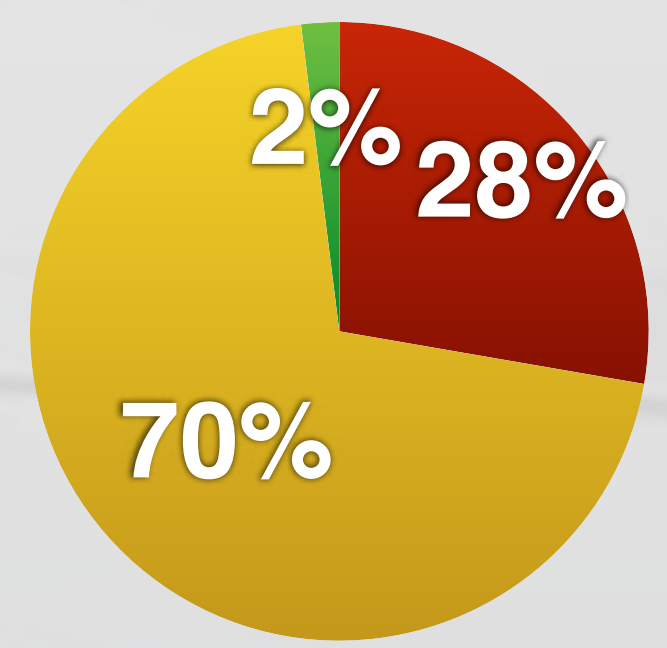
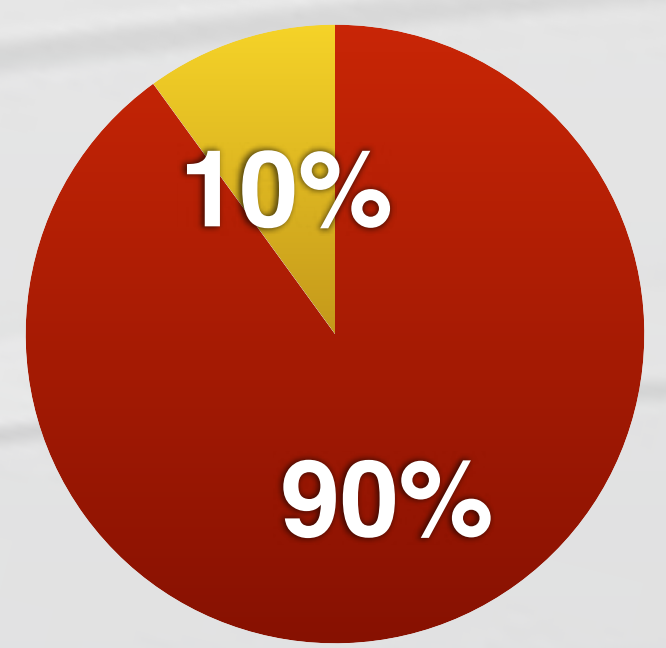
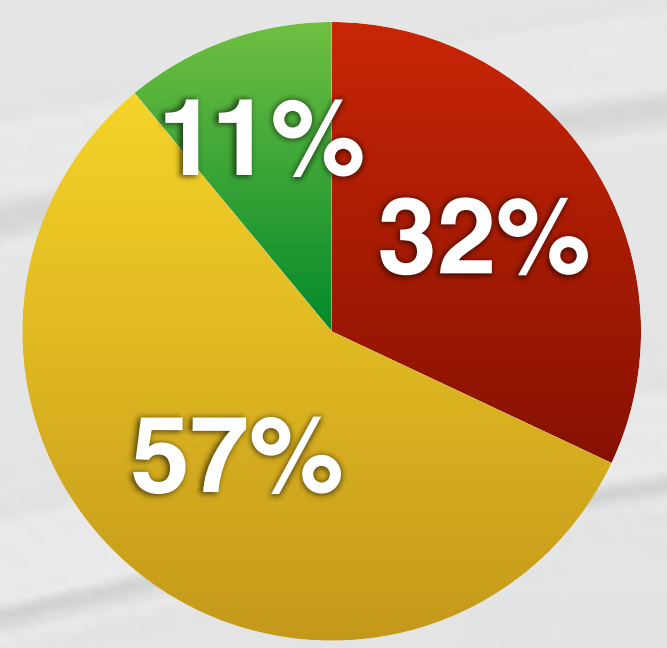
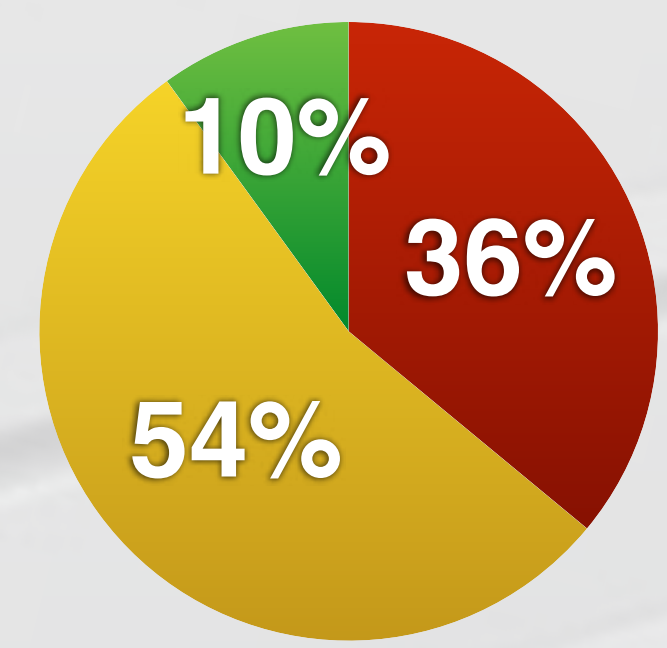
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

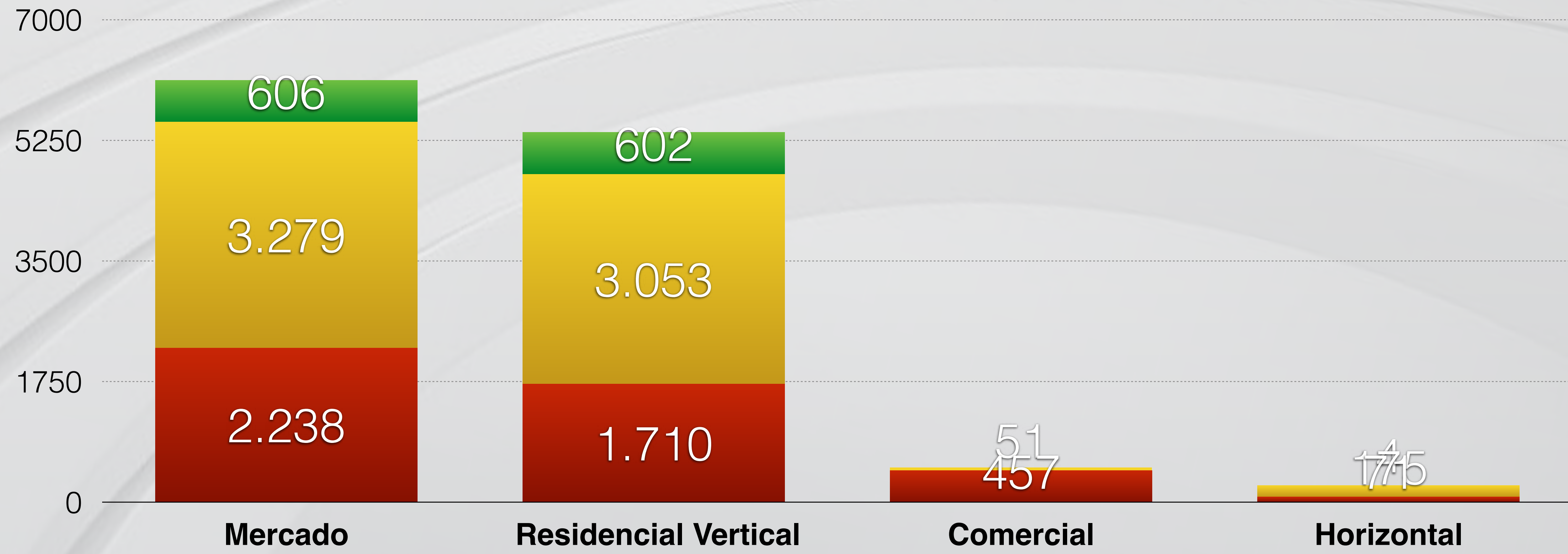
Ref.: 2023 fev

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais **5.843** -4% **5.365** -4% **508** -% **250** -6%





ALPHAPLAN



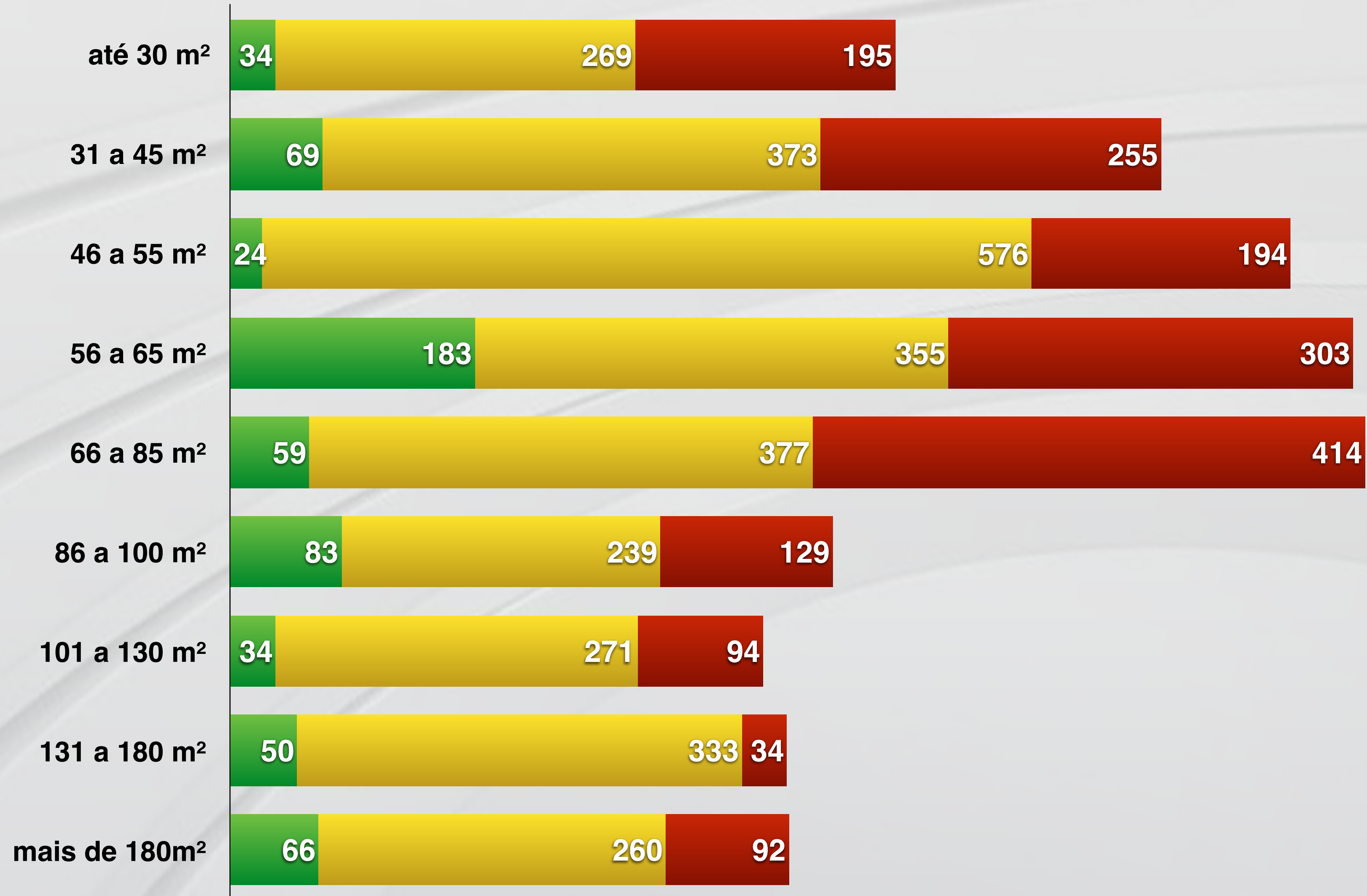
ESTOQUE

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

Ref.: 2023 fev

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
574	498	-13%
754	697	-8%
808	794	-2%
881	841	-5%
884	850	-4%
458	451	-2%
400	399	-0%
422	417	-1%
422	418	-1%
5.603	5.365	-4%



Preços Médios (R\$/m ²)		
14.634	20.771	16.323
16.209	15.040	14.387
16.263	13.423	11.273
11.964	12.481	11.718
11.891	12.504	10.980
15.282	12.595	12.413
11.777	12.692	12.208
11.047	14.476	14.393
15.858	16.278	15.751

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



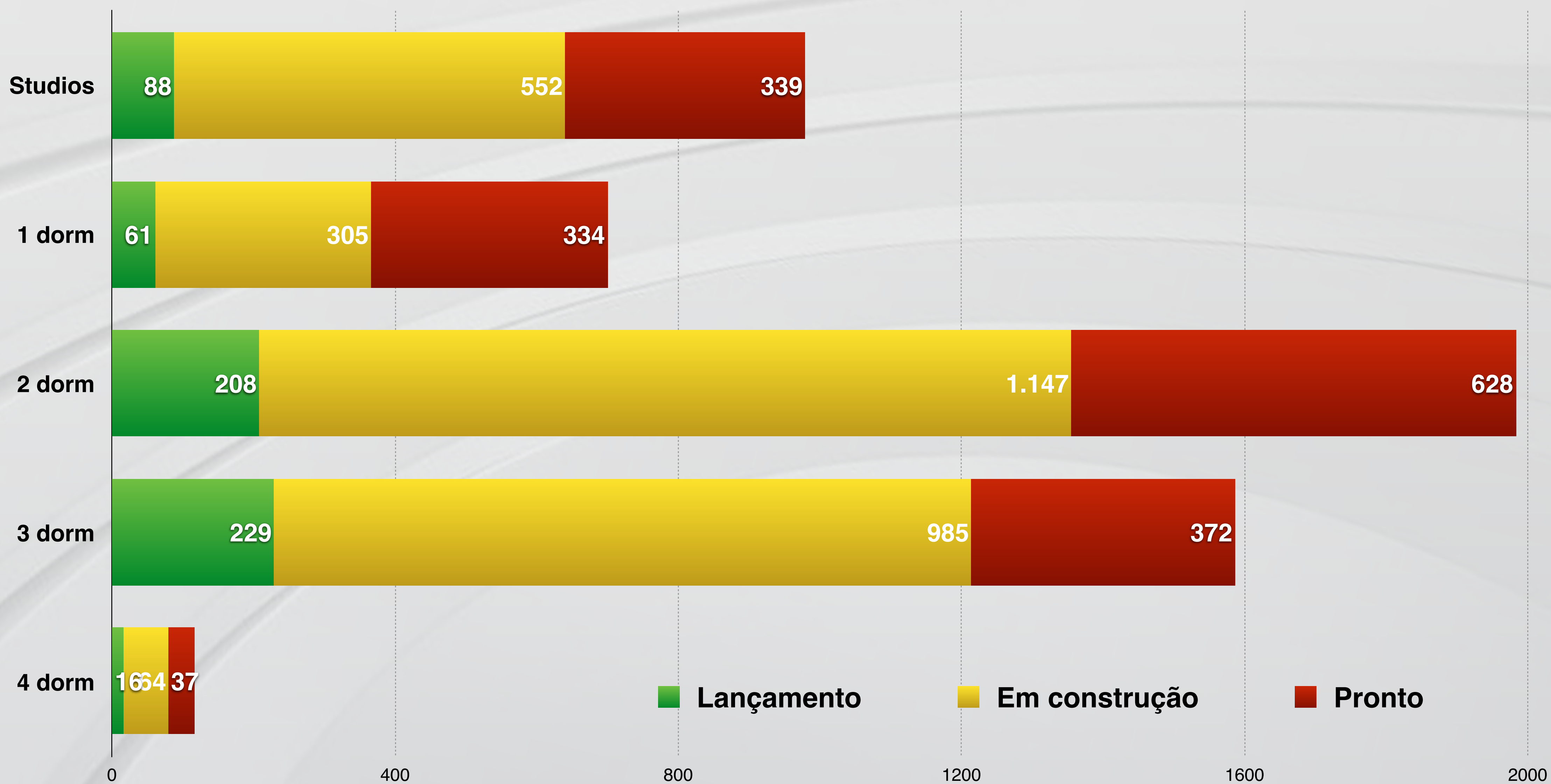
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 fev

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
1.111	979	-12%
707	700	-1%
2.034	1.983	-3%
1.634	1.586	-3%
117	117	0%
5.603	5.365	-4%





ALPHAPLAN



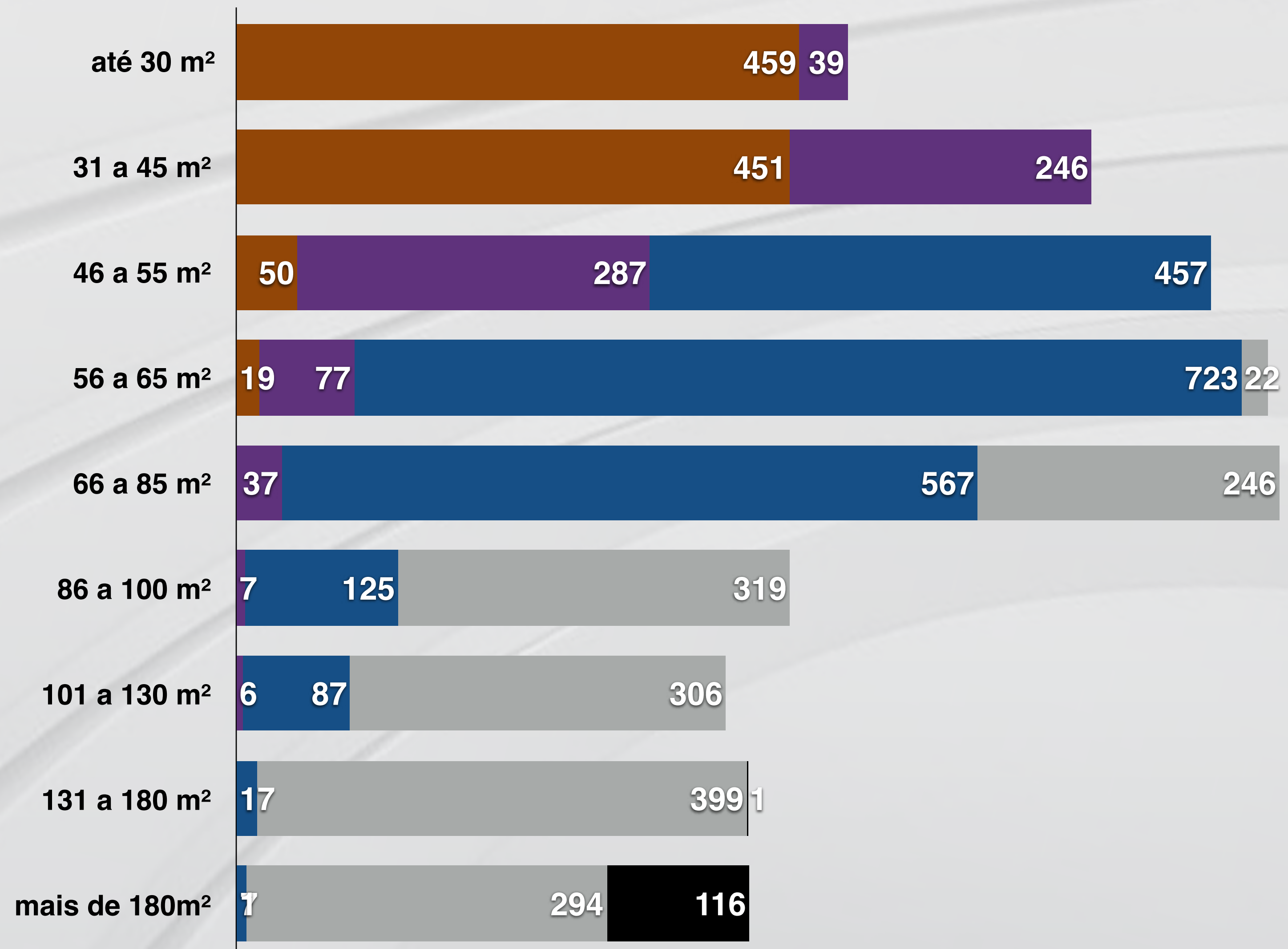
ESTOQUE

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

Ref.: 2023 fev

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
574	498	-13%
754	697	-8%
808	794	-2%
881	841	-5%
884	850	-4%
458	451	-2%
400	399	-0%
422	417	-1%
422	418	-1%
5.603	5.365	-4%



Preços Médios (R\$/m²)				
17.966	22.410			
15.021	14.519			
14.072	12.355	9.716		
13.699	12.300	11.938	11.053	
	11.775	11.858	10.717	
	9.323	13.807	11.854	
	9.332	11.211	13.445	
		9.366	15.126	13.065
	13.629	8.494	15.198	20.152

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2023 fev

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

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	725	14%
Cidade Baixa	456	8%
Jardim Itu	380	7%
Passo da Areia	376	7%
Partenon	298	6%
Demais bairros	3.130	58%
Total	5.365	100%

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

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Cristal	19.544	45%
Moinhos de Vento	19.476	45%
Chácara das Pedras	17.596	31%
Bela Vista	17.333	29%
Três Figueiras	16.597	23%
Demais bairros	11.490	-15%
Média Geral	13.470	0%

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

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	1.126.119.645	17%
Bela Vista	527.175.086	8%
Rio Branco	473.964.995	7%
Menino Deus	427.057.447	6%
Três Figueiras	360.035.072	5%
Demais bairros	3.667.508.204	56%
Total	6.581.860.449	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

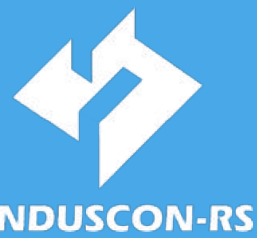


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



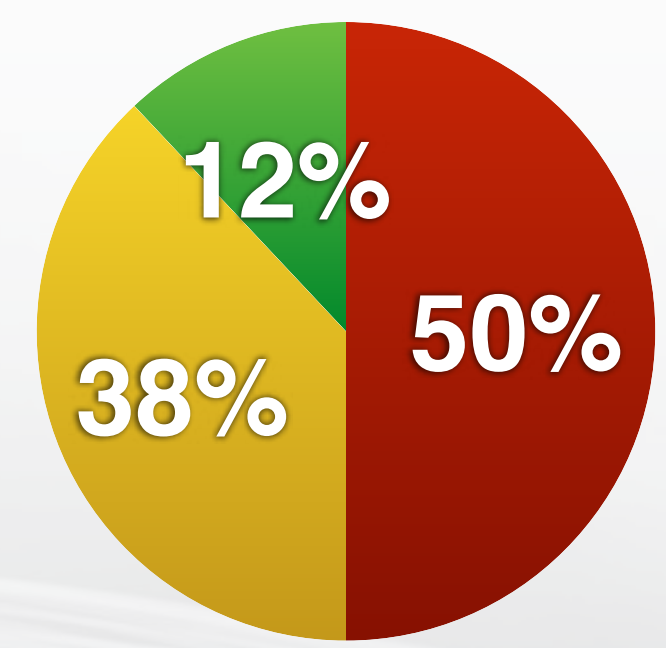
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

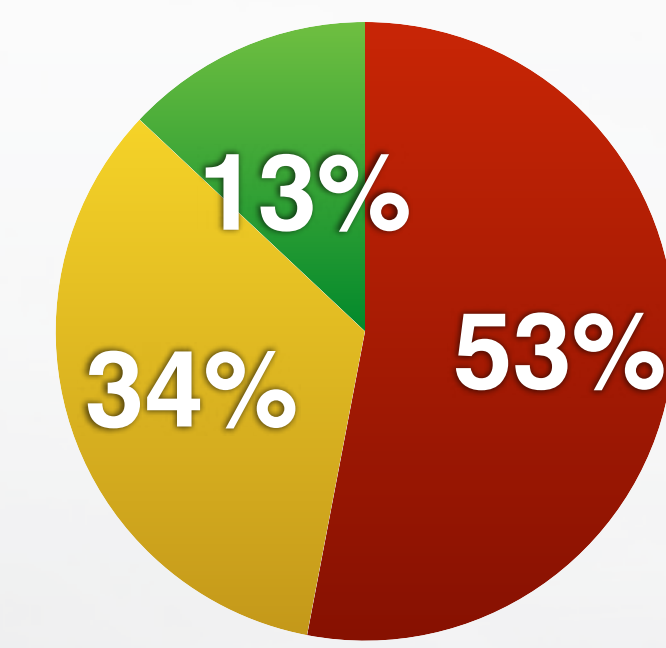
Ref.: 2023 fev

Part% e Unidades

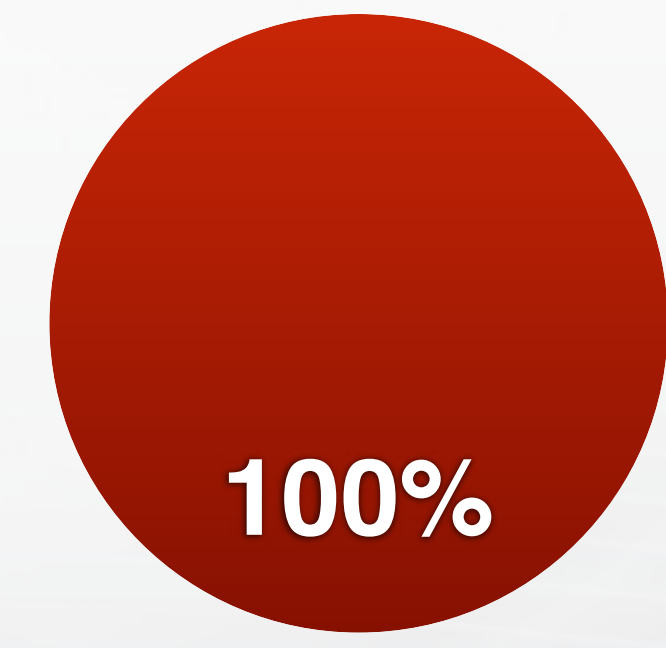
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



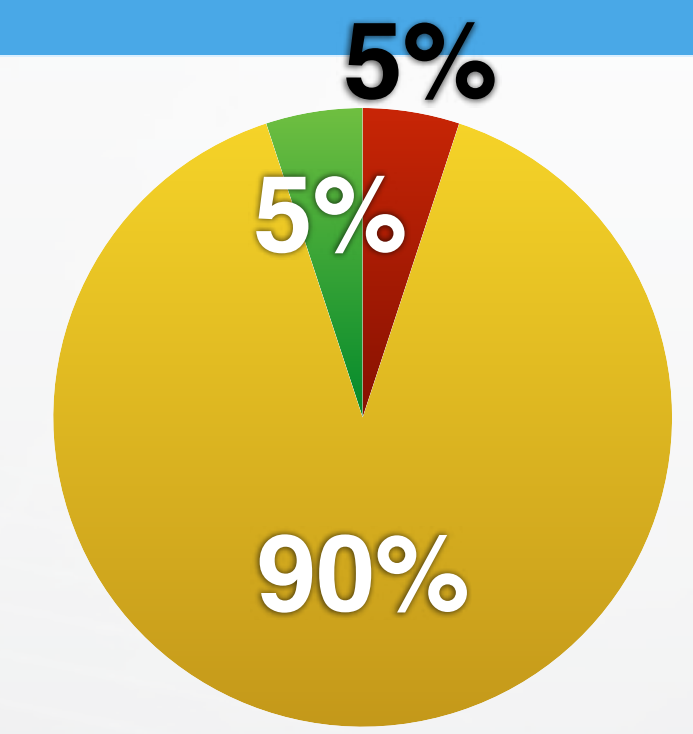
207



180



8



19

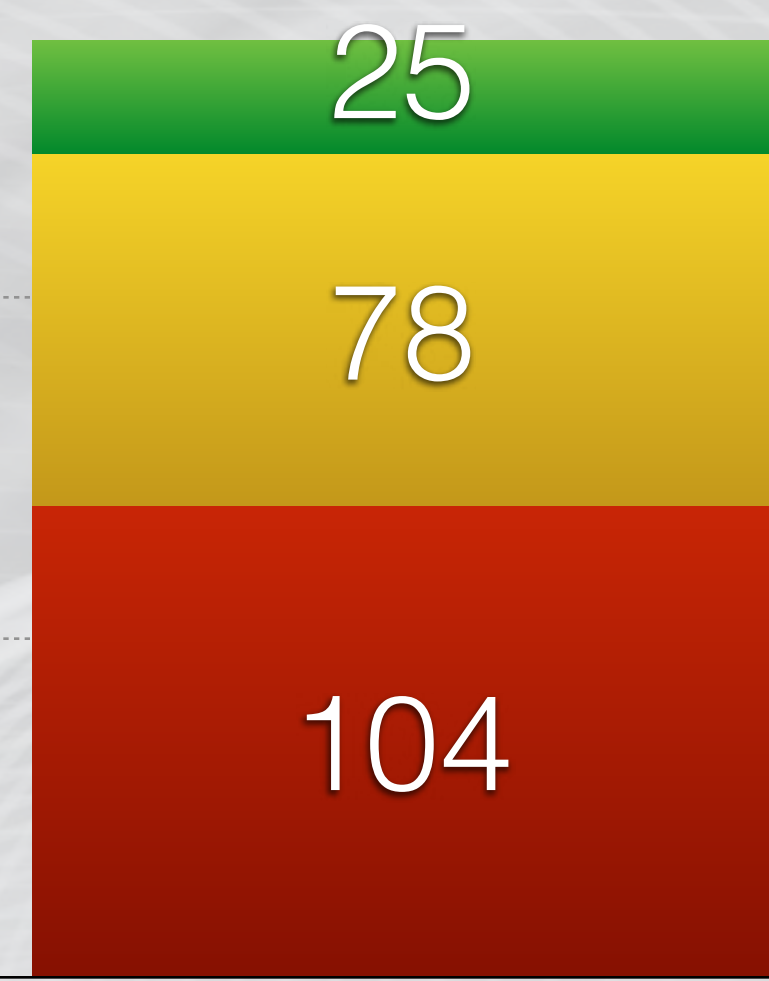
Totais
300

225

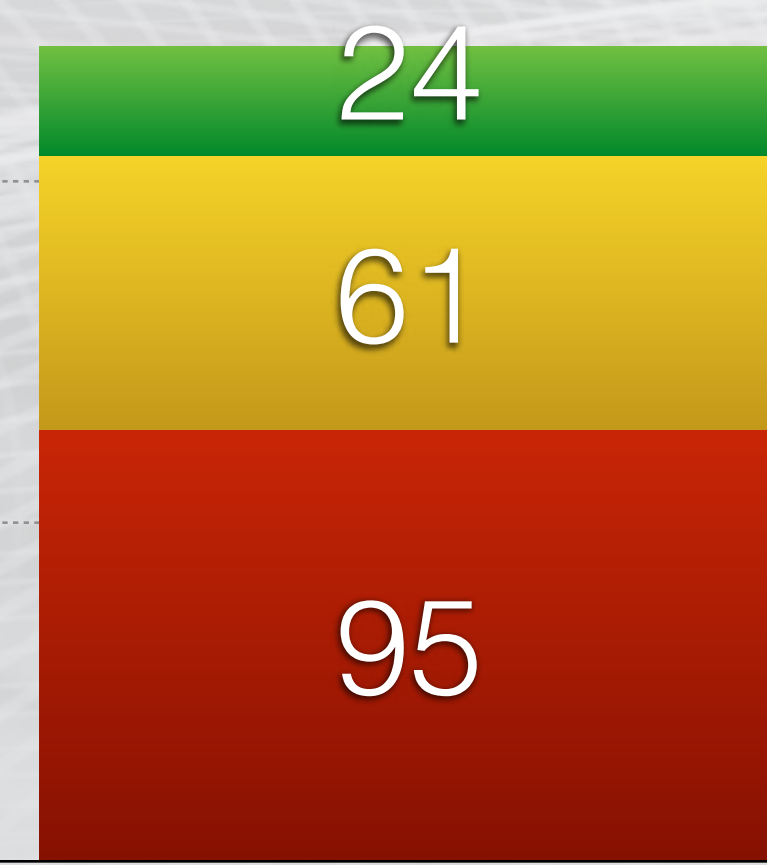
150

75

0



Mercado



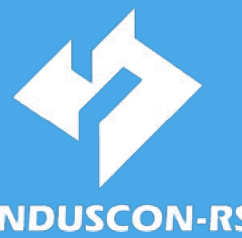
Residencial Vertical



Comercial



Horizontal



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

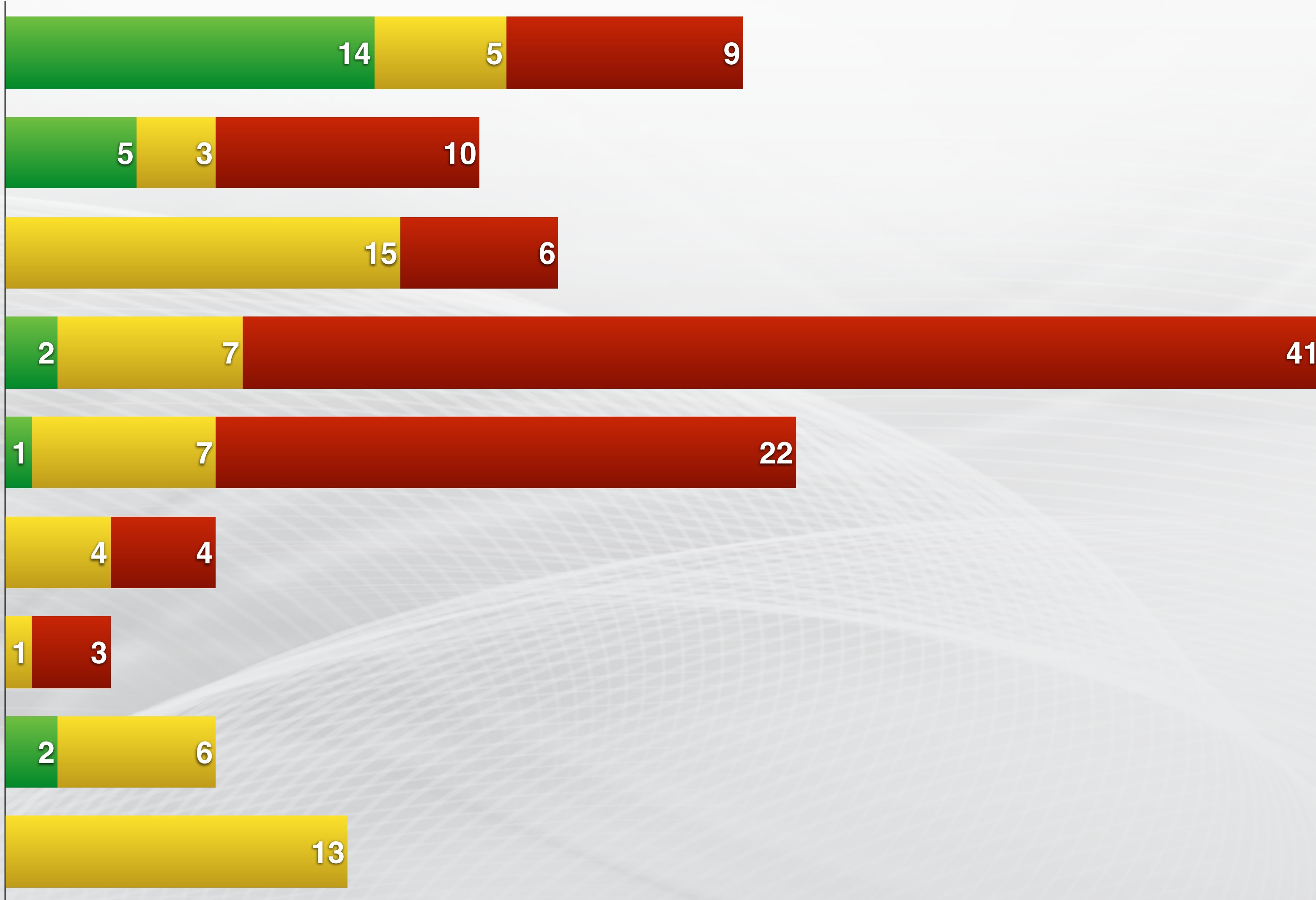
Ref.: 2023 fev

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

28
18
21
50
30
8
4
8
13
180

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)

14.467	29.238	16.206
14.863	13.528	13.480
	7.409	12.309
14.277	9.775	10.869
8.615	12.653	10.875
	13.566	12.307
	11.562	11.966
6.267	17.557	
	18.860	

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto



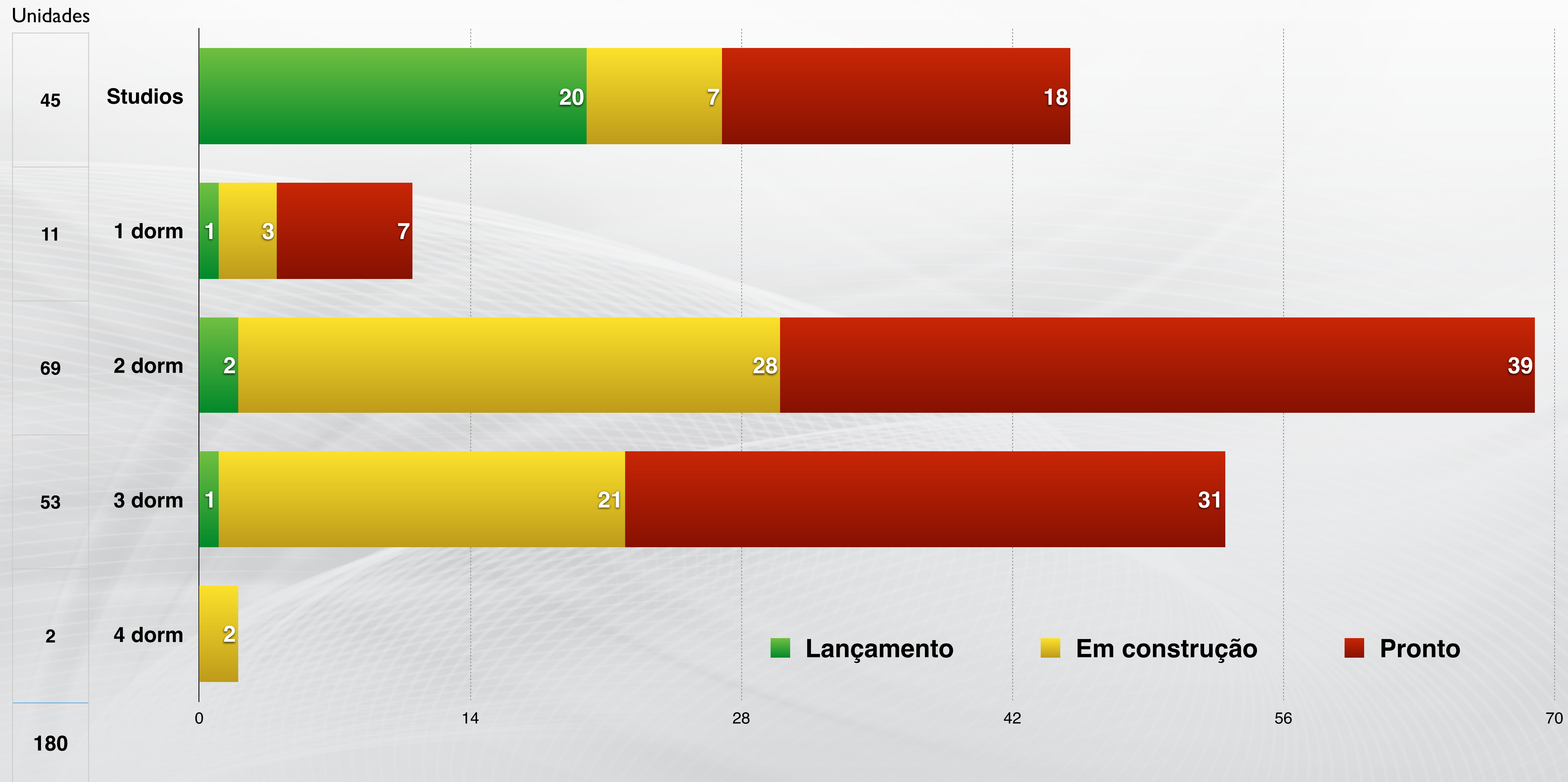
ALPHAPLAN

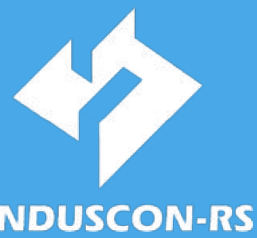
órulo **VENDAS**

Vendas Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 fev

Unidades





ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

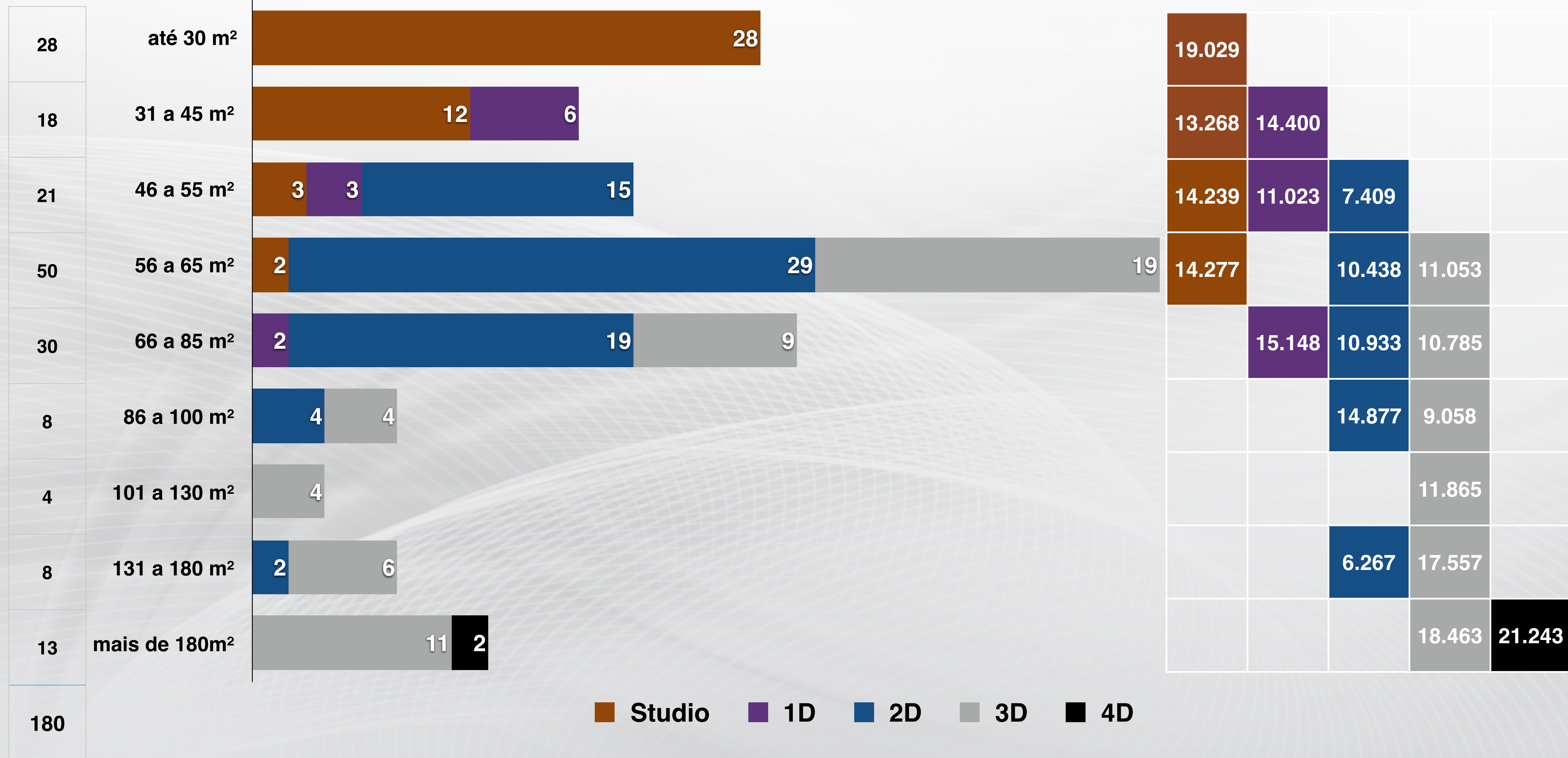
Venda Residencial Vertical Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2023 fev

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

Preços Médios (R\$/m²)



■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D

180



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2023 fev

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

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Bela Vista	34.861.928	20%	16.674
Petrópolis	30.328.332	17%	14.982
Jardim Lindóia	24.123.052	14%	11.392
Jardim Europa	20.746.675	12%	17.464
Passo da Areia	8.390.029	5%	10.741
Demais bairros	59.622.166	33%	12.353
Total	178.072.182	100%	13.347

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Jardim Lindóia	34	19%	11.392
Petrópolis	21	12%	14.982
Cidade Baixa	16	9%	15.349
Jardim Itu	15	8%	7.409
Passo da Areia	14	8%	10.741
Demais bairros	80	44%	12.353
Total	180	100%	13.347



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo