

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (JAN2023)

FEV2023



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 jan

(Excluído CVA)

Estoque Geral: 6.378 unidades ^{-7%}

R\$ 7.320 MM em VGV

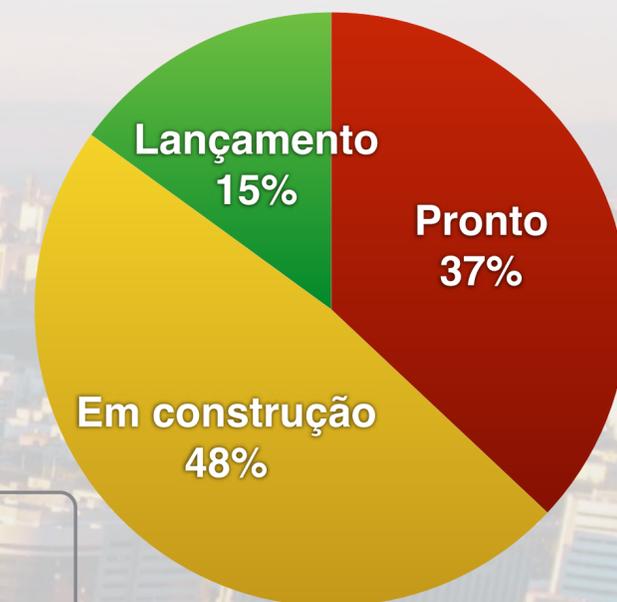
294 empreendimentos

R\$/m² médio: 13.337

+0,1%

Qtde	Tipo	R\$/m ²
5.603	Residencial Vertical	13.563
508	Comercial	15.204
267	Horizontal	5.865

Status do Estoque



Vendas do mês: 493 unidades ^{anterior 583}

R\$ 484 MM em VGV

478 unidades (97%) Residenciais Verticais

66% Studios / 5% 1dorm / 15% 2dorm / 13% 3dorm / 1% 4dorm

R\$/m ²	14.760	15.220	11.562	16.203	22.499

Lançamentos mês: 25 unidades ^{anterior 25}

R\$ 0 MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): 7,2%

Anterior

8,0%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 0,0%

0,3%

Absorção da Oferta: 7,2%

7,7%



ALPHAPLAN



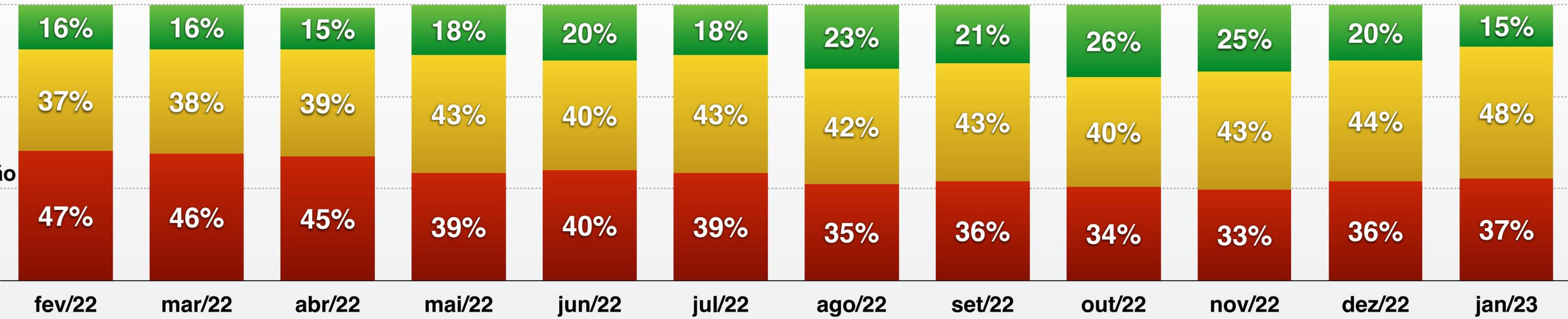
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2023 jan

(Excluído CVA)

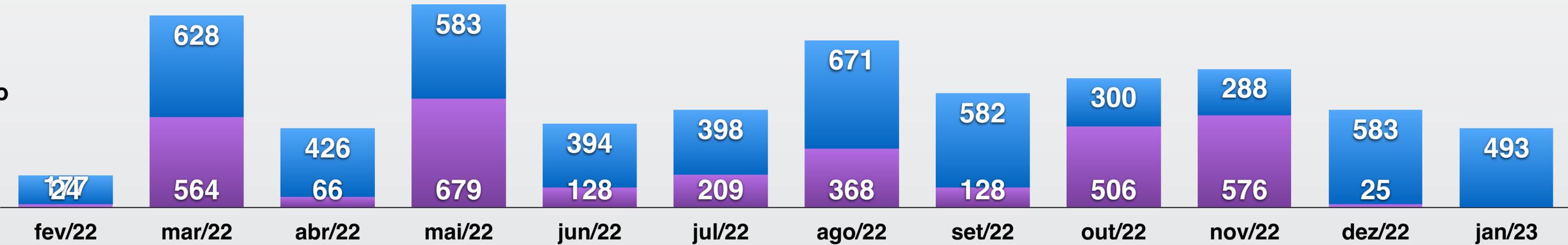
Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



■ Venda

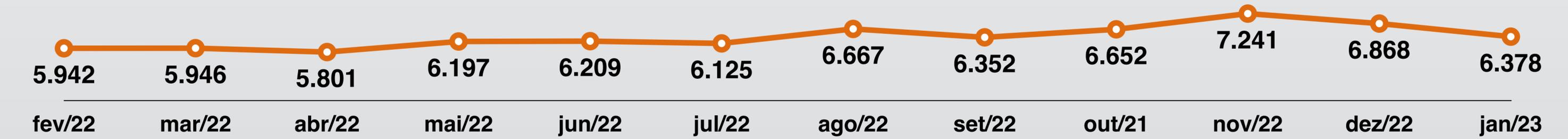
■ Lançamento



Total de empreendimentos do relatório

Mês	Total de empreendimentos do relatório
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
jan/23	294

○ Estoque





ALPHAPLAN

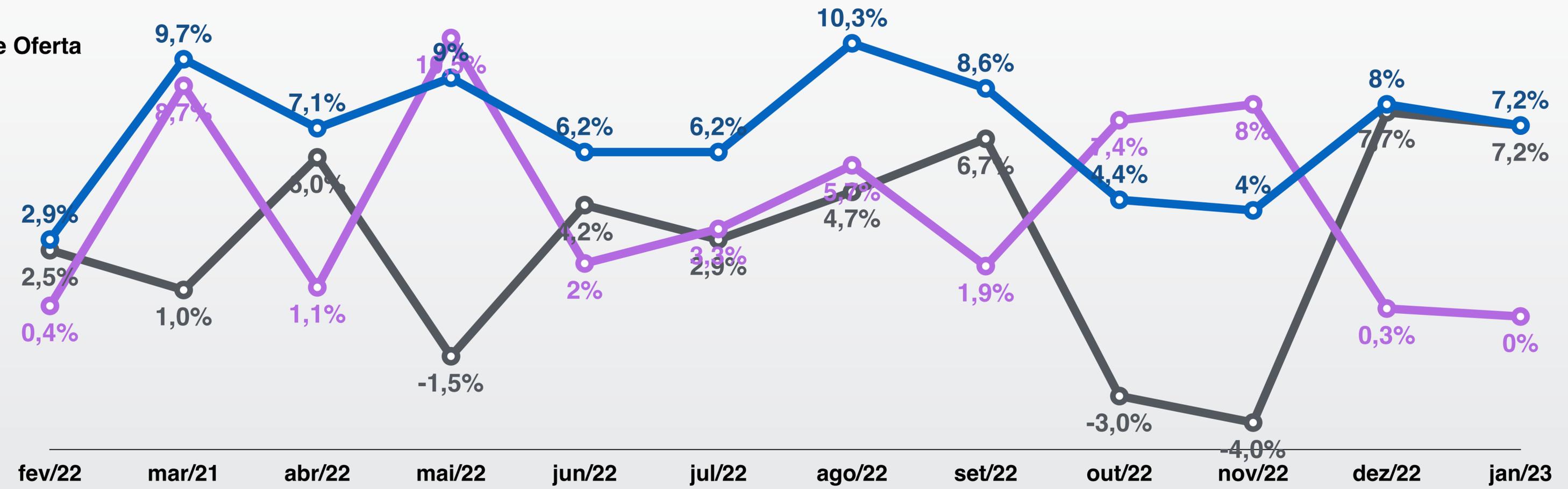


FORÇAS NA OFERTA

Ref.: 2023 jan

(Excluído CVA)

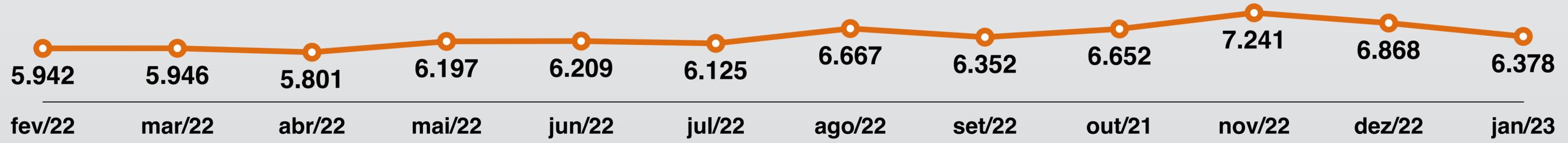
- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório

319	285	284	280	283	287	293	293	298	302	297	294
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Estoque





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



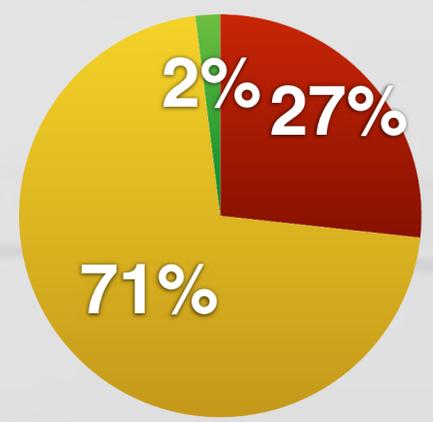
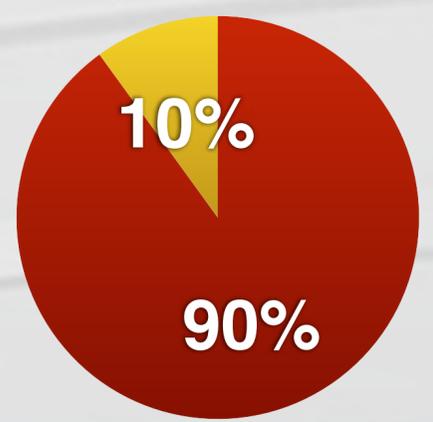
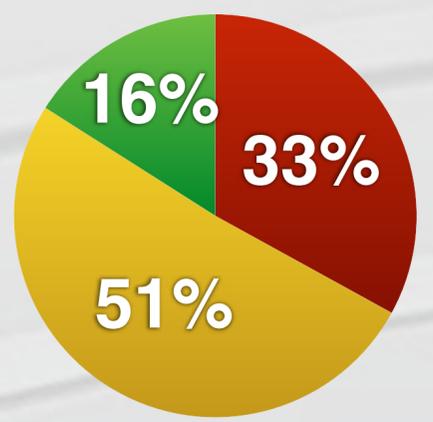
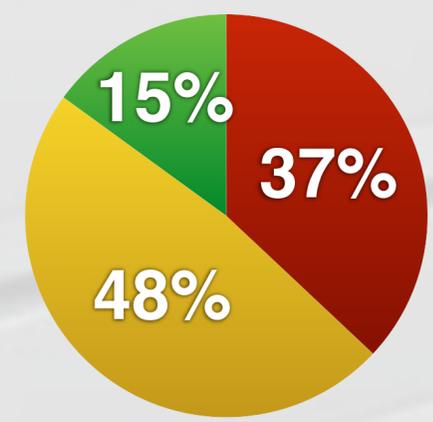
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

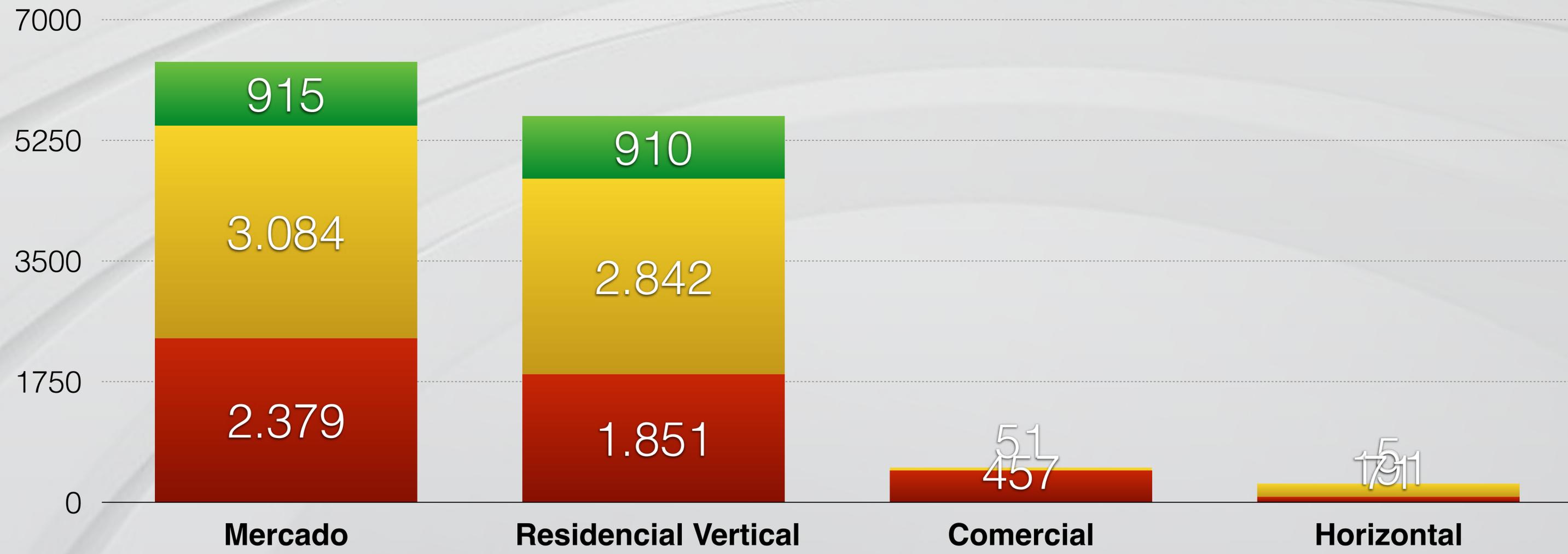
Ref.: 2023 jan

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais **6.378** -7% **5.603** -7% **508** +1% **267** -22%





ALPHAPLAN



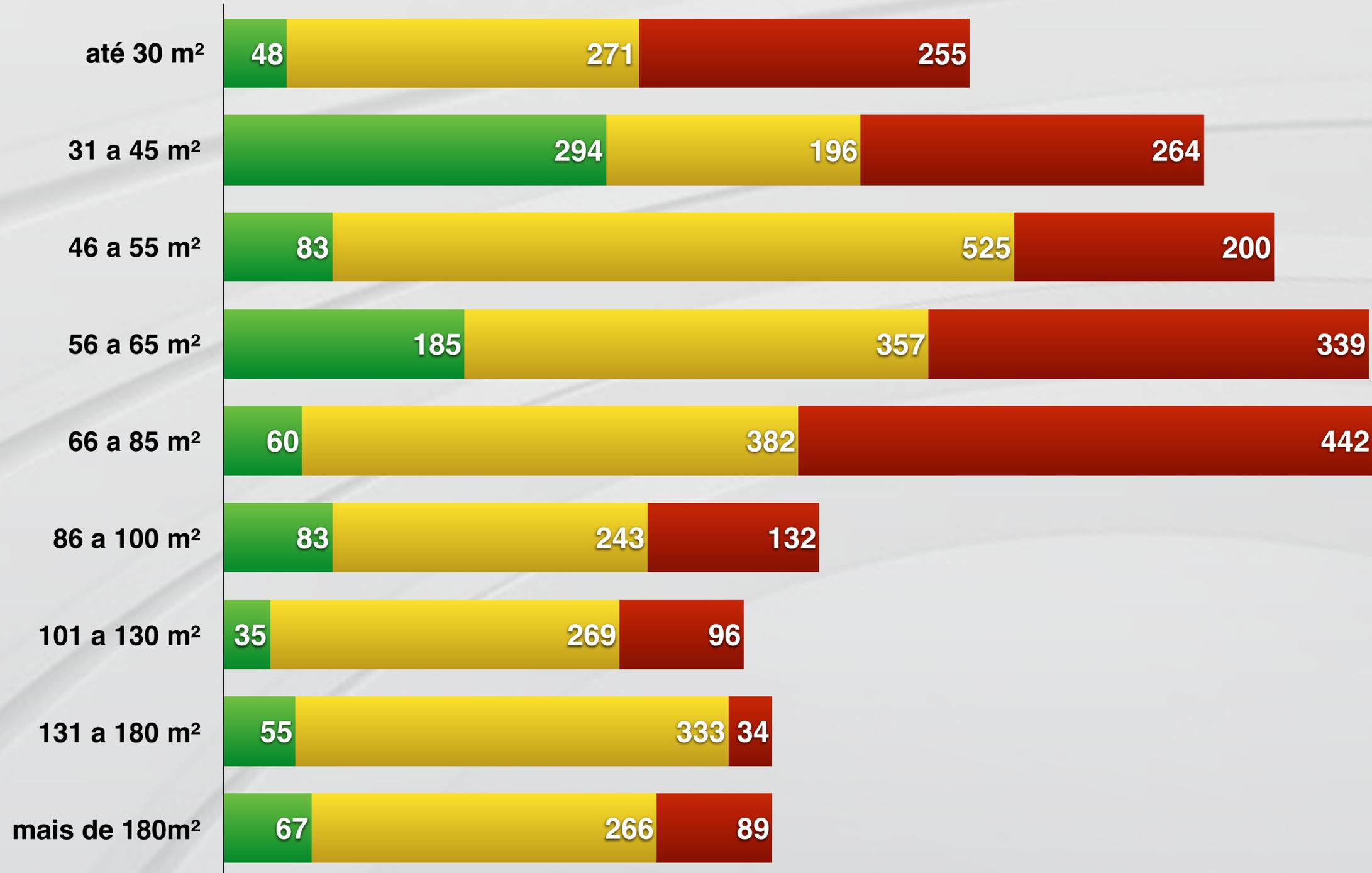
ESTOQUE

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

Ref.: 2023 jan

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
841	574	-32%
783	754	-4%
832	808	-3%
910	881	-3%
886	884	-0%
466	458	-2%
416	400	-4%
425	422	-1%
461	422	-8%
6.020	5.603	-7%



Preços Médios (R\$/m ²)		
14.630	20.736	15.859
14.790	15.093	14.532
14.306	13.519	11.564
11.977	12.324	11.818
11.874	12.380	11.273
15.212	12.604	12.604
10.754	12.913	12.370
10.617	14.701	14.829
15.707	16.480	16.057

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



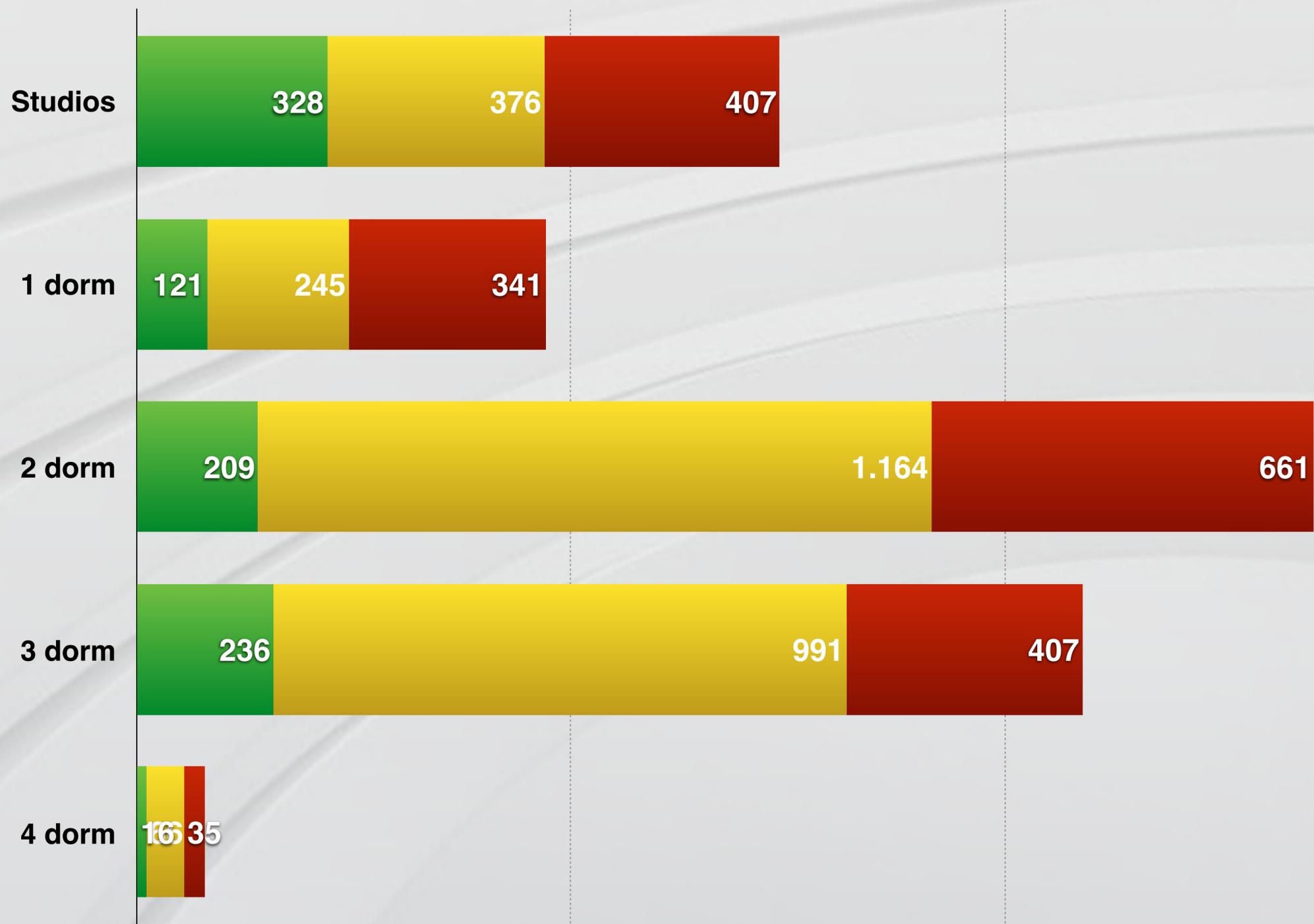
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 jan

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
1.417	1.111	-22%
718	707	-2%
2.063	2.034	-1%
1.695	1.634	-4%
127	117	-8%
6.020	5.603	-7%



■ Lançamento

■ Em construção

■ Pronto



ALPHAPLAN



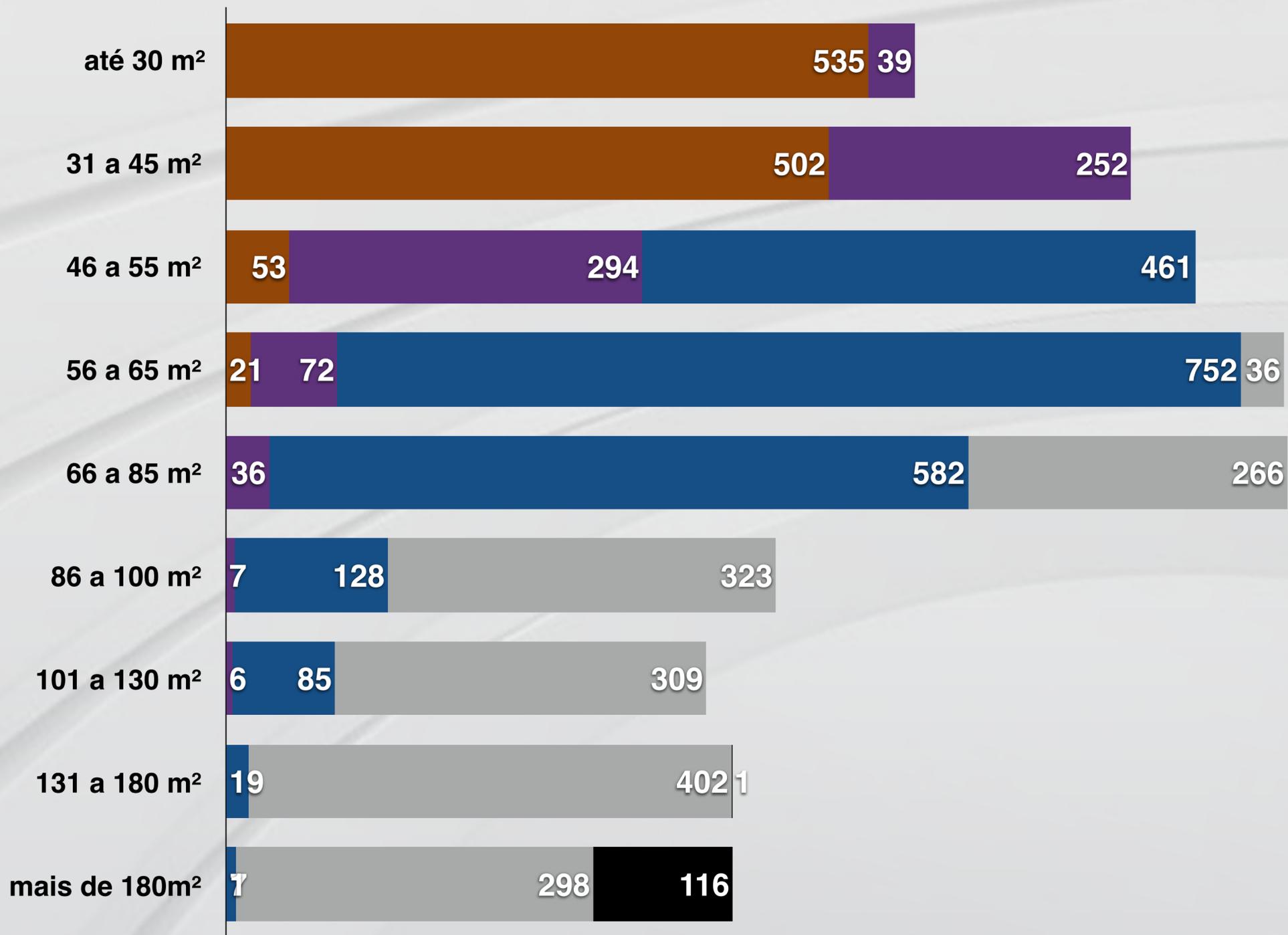
ESTOQUE

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

Ref.: 2023 jan

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
841	574	-32%
783	754	-4%
832	808	-3%
910	881	-3%
886	884	-0%
466	458	-2%
416	400	-4%
425	422	-1%
461	422	-8%
6.020	5.603	-7%



Preços Médios (R\$/m ²)				
17.605	22.319			
14.935	14.555			
14.380	12.563	9.873		
13.694	11.946	12.076	9.832	
	11.940	11.936	10.912	
	9.555	13.773	12.067	
	9.296	11.189	13.534	
		9.460	15.275	13.065
	13.561	8.476	15.279	20.318

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2023 jan

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

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	791	14%
Cidade Baixa	524	9%
Passo da Areia	390	7%
Jardim Itu	385	7%
Partenon	299	5%
Demais bairros	3.214	57%
Total	5.603	100%

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

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Cristal	19.544	44%
Moinhos de Vento	19.364	43%
Chácara das Pedras	17.791	31%
Bela Vista	17.449	29%
Três Figueiras	16.960	25%
Demais bairros	11.530	-15%
Média Geral	13.563	0%

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

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	1.187.596.120	18%
Bela Vista	513.284.271	8%
Rio Branco	486.603.228	7%
Menino Deus	427.863.460	6%
Três Figueiras	365.108.776	5%
Demais bairros	3.760.460.089	56%
Total	6.740.915.944	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



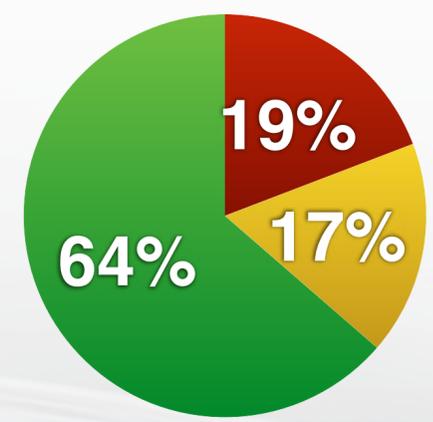
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

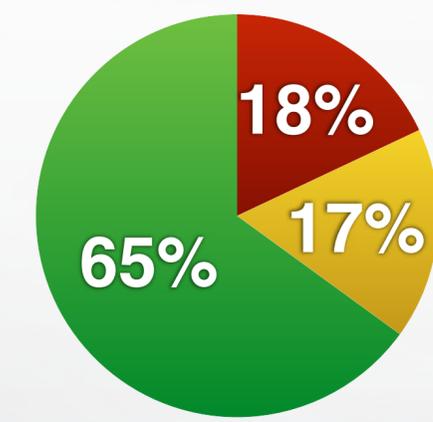
Ref.: 2023 jan

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



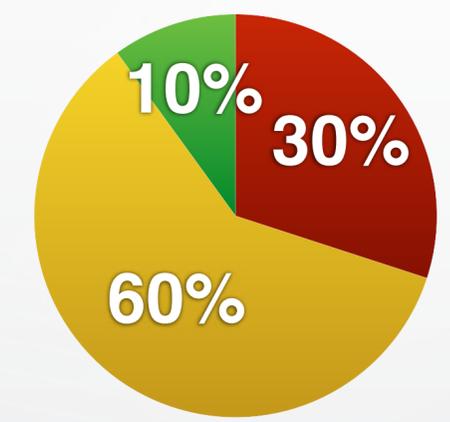
493



478



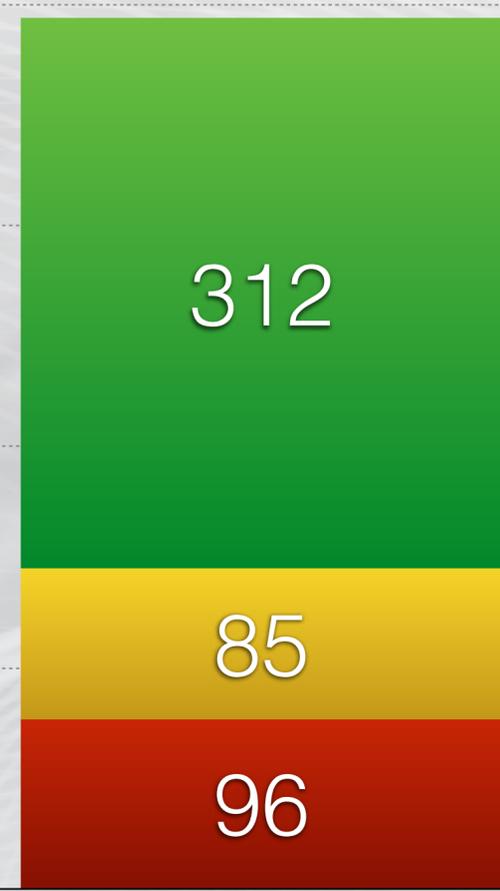
5



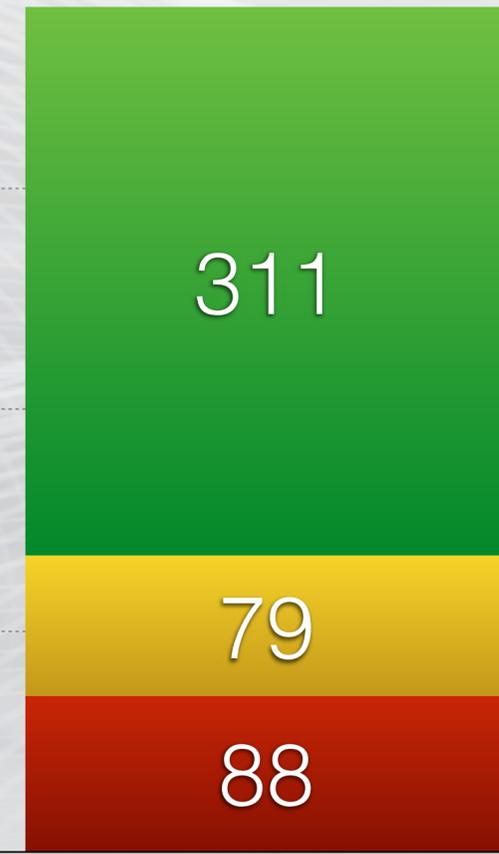
10

Totais

500
375
250
125
0



Mercado



Residencial Vertical



Comercial



Horizontal



ALPHAPLAN



órulo

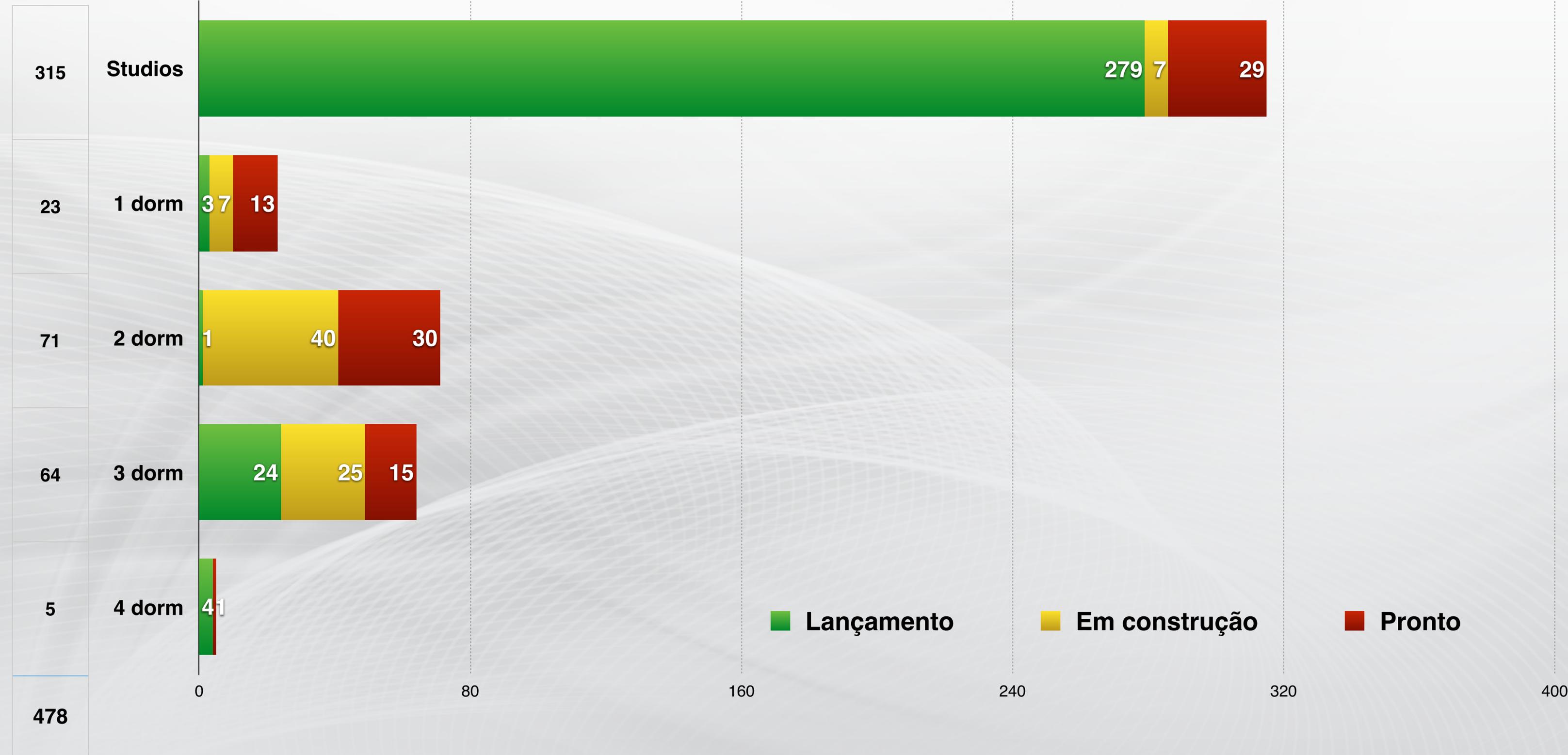
VENDAS

Vendas Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 jan

Unidades

Unidades



■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

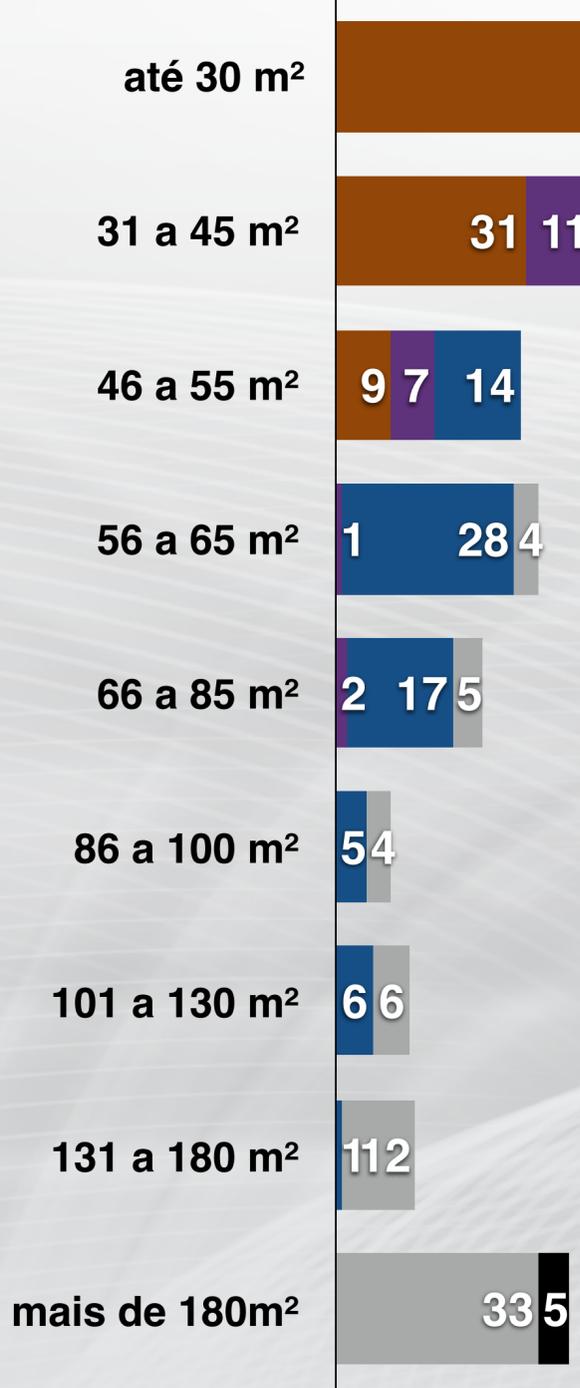
Venda Residencial Vertical Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2023 jan

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

277
42
30
33
24
9
12
13
38
478



Preços Médios (R\$/m²)

16.385	22.319			
12.543	13.809			
15.133	12.241	9.205		
	15.929	10.679	10.877	
	16.548	12.173	9.613	
		13.337	11.828	
		13.749	15.772	
		10.344	17.047	
			19.587	22.499

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2023 jan

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

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Três Figueiras	123.557.142	26%	20.249
Petrópolis	63.207.436	14%	16.386
Cidade Baixa	61.969.050	13%	14.235
Passo da Areia	55.828.158	12%	10.797
Auxiliadora	43.886.613	9%	18.049
Demais bairros	118.831.724	25%	12.439
Total	467.280.123	100%	14.388

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Passo da Areia	152	32%	10.797
Cidade Baixa	149	31%	14.235
Petrópolis	33	7%	16.386
Três Figueiras	22	5%	20.249
Menino Deus	18	4%	13.018
Demais bairros	104	22%	12.641
Total	478	100%	14.388



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo