

# 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 <sup>-7%</sup>

**R\$ 7.320** MM em VGV

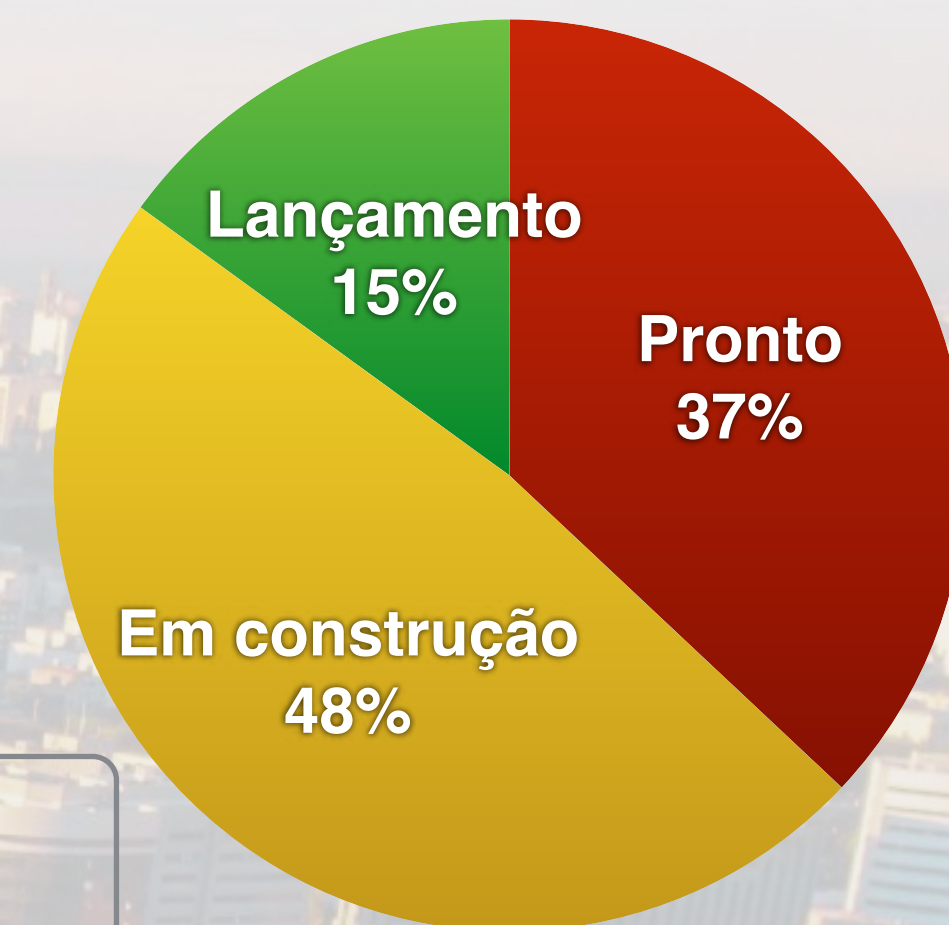
294 empreendimentos

R\$/m<sup>2</sup> médio: 13.337

+0,1%

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

## Status do Estoque



**Vendas do mês: 493** unidades <sup>anterior 583</sup>

**R\$ 484** MM em VGV

**478 unidades (97%) Residenciais Verticais**

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

R\$/m <sup>2</sup>	14.760	15.220	11.562	16.203	22.499

**Lançamentos mês: 25** unidades <sup>anterior 25</sup>

**R\$ 0** MM em VGV

**Venda sobre Oferta (VsO): 7,2%**

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

**Absorção da Oferta: 7,2%**

Anterior

8,0%

0,3%

7,7%



ALPHAPLAN



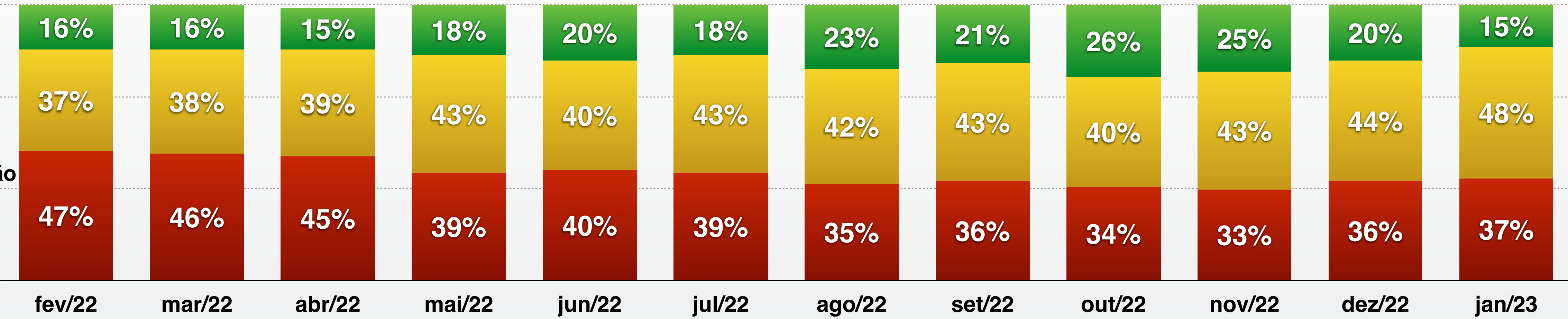
# MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2023 jan

(Excluído CVA)

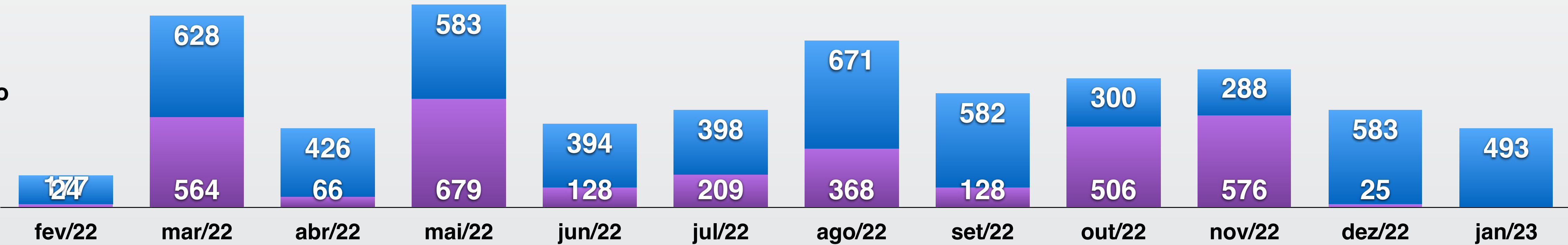
**Estoque**

- Lançamento
- Em construção
- Pronto

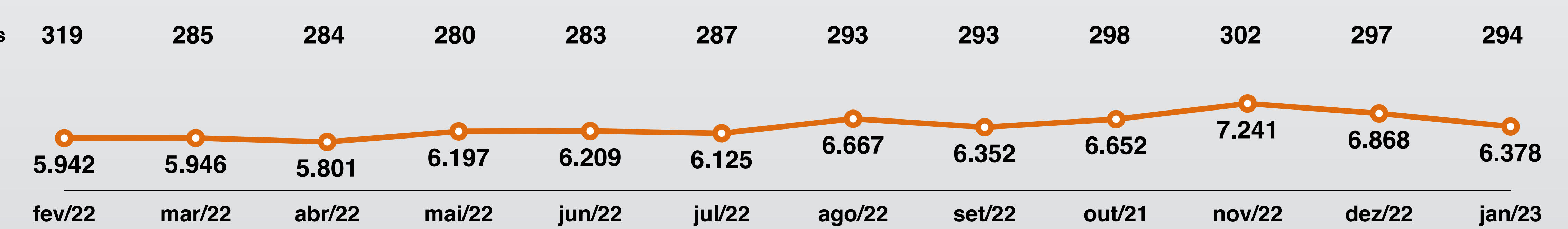


■ Venda

■ Lançamento



Total de empreendimentos do relatório





ALPHAPLAN

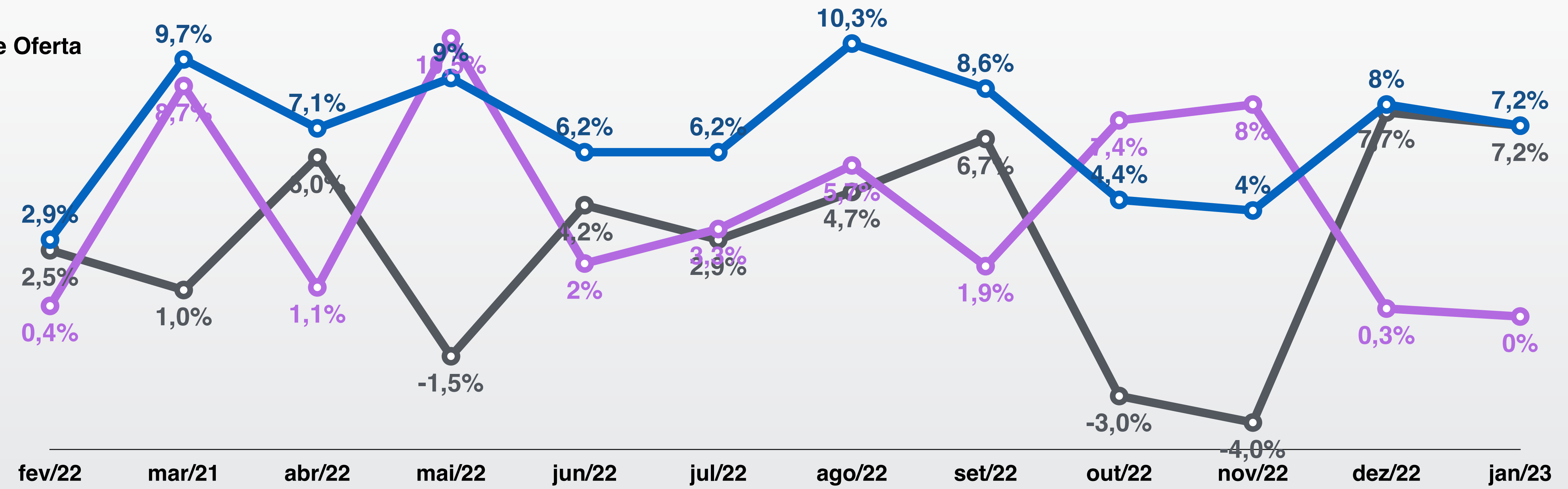


# FORÇAS NA OFERTA

Ref.: 2023 jan

(Excluído CVA)

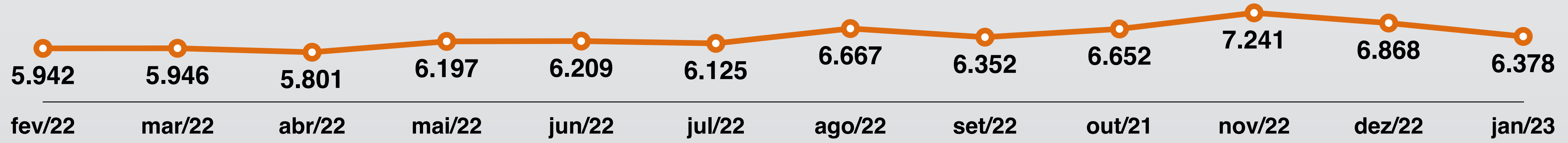
- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta



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





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



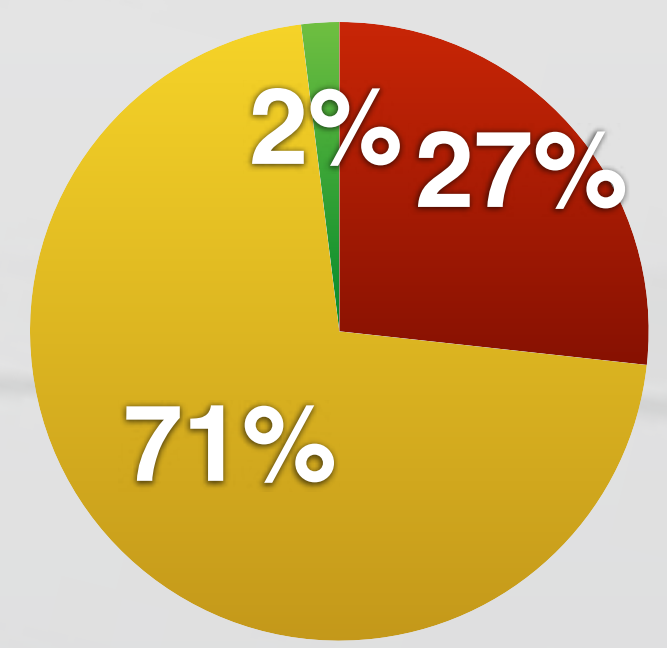
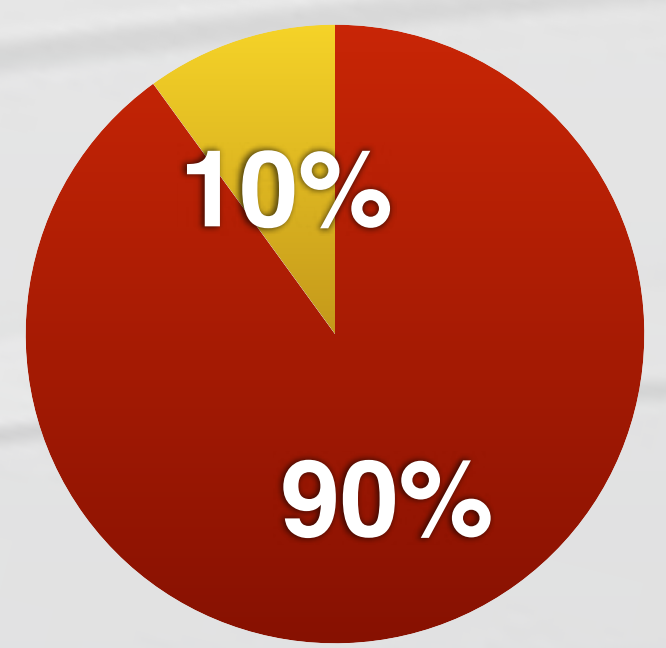
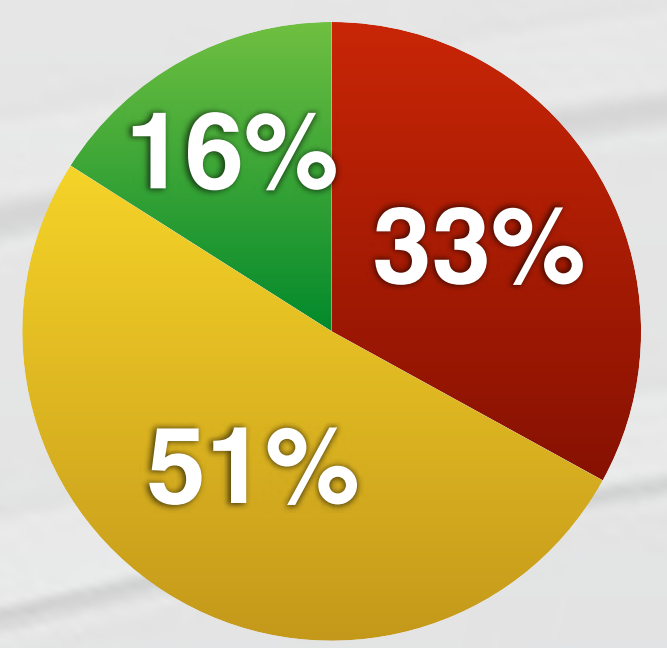
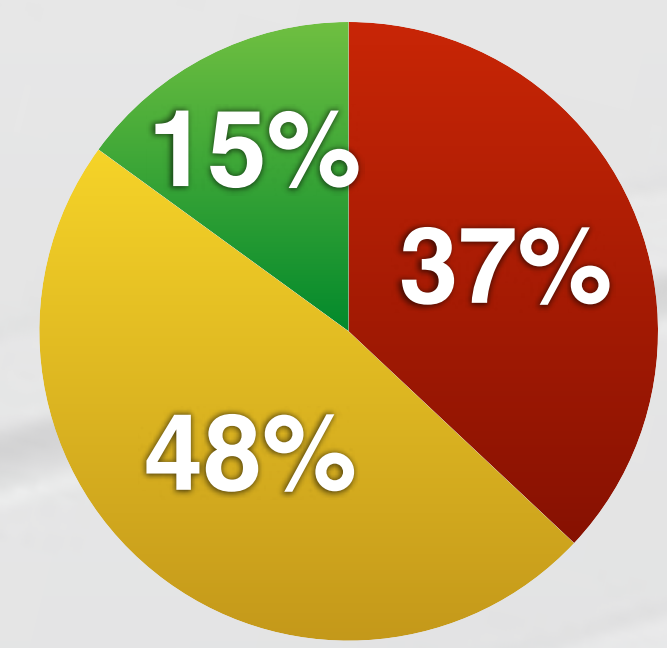
órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA

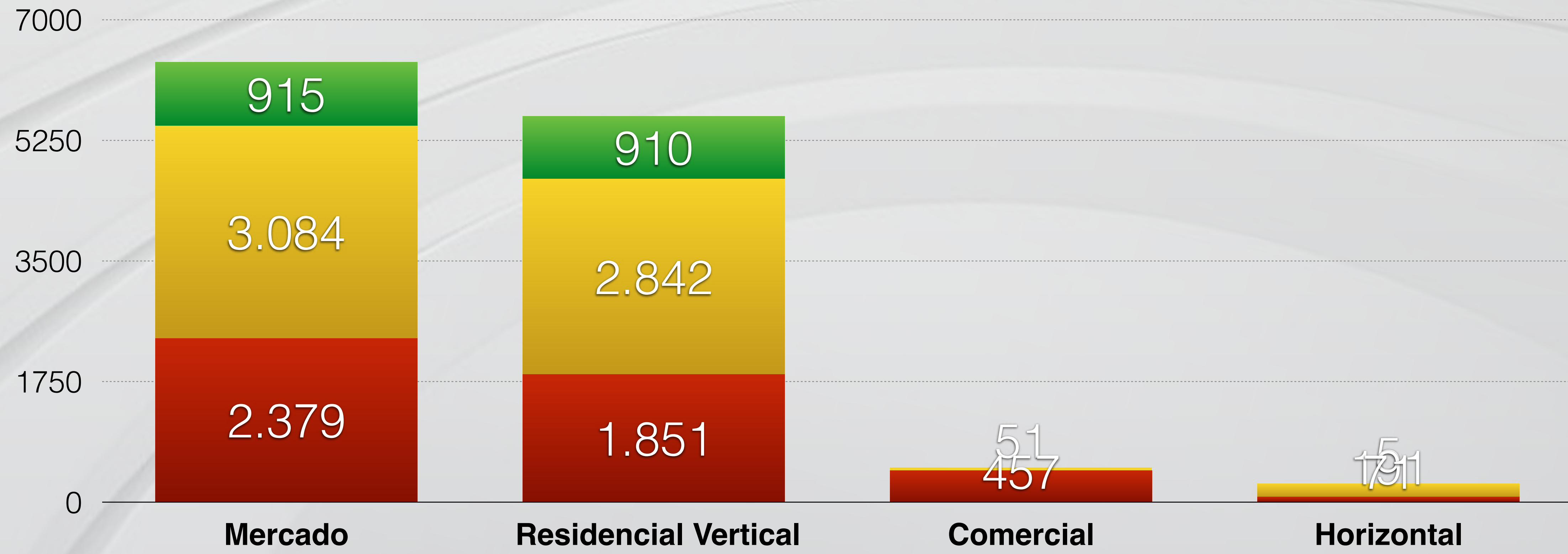


# ESTOQUE

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



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





ALPHAPLAN



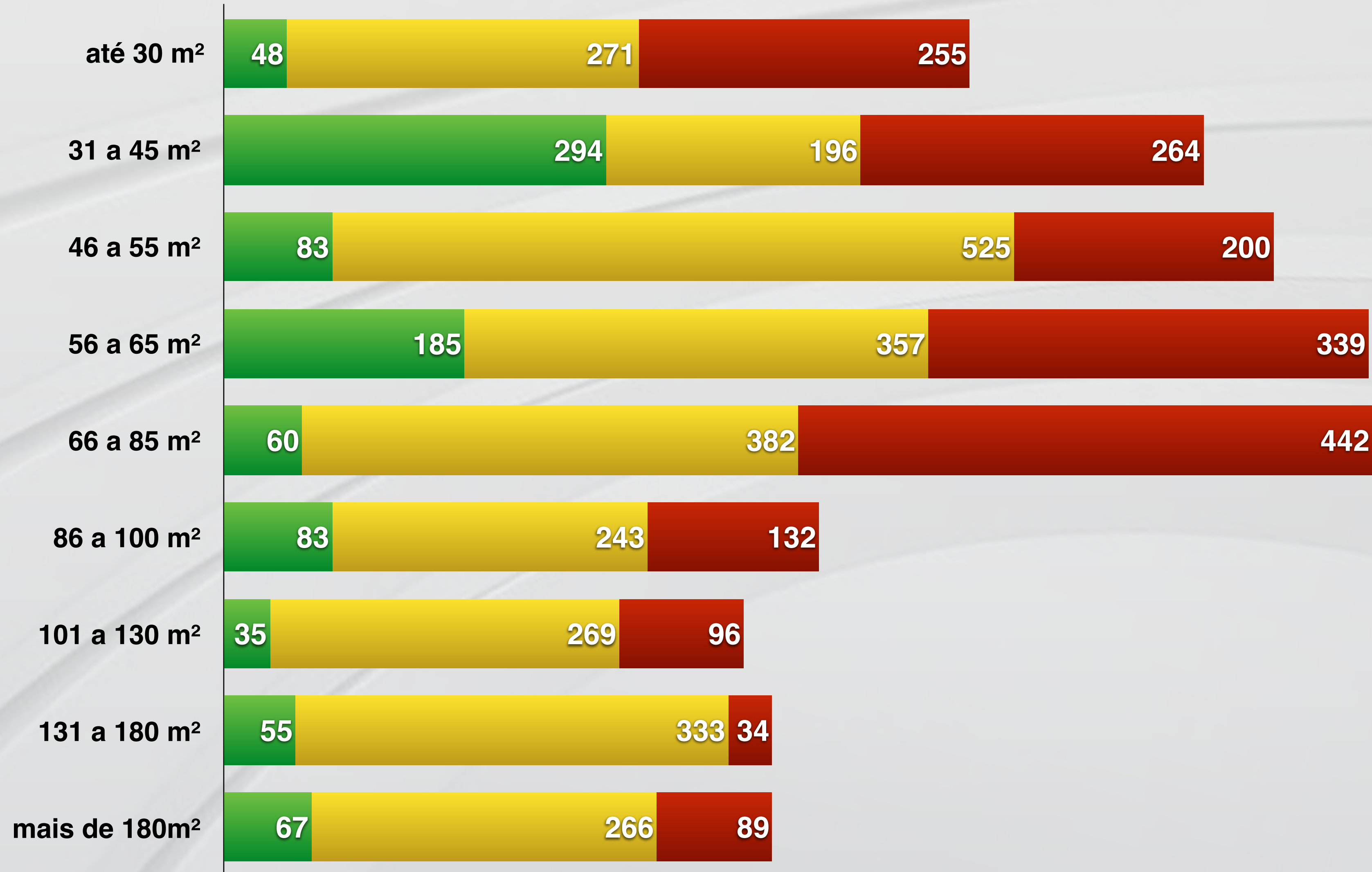
# ESTOQUE

## Estoque Residencial Vertical Por Faixas de m<sup>2</sup> área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 jan

Unidades e  
Preços (R\$/m<sup>2</sup>)

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 <sup>2</sup> )		
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

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





ALPHAPLAN



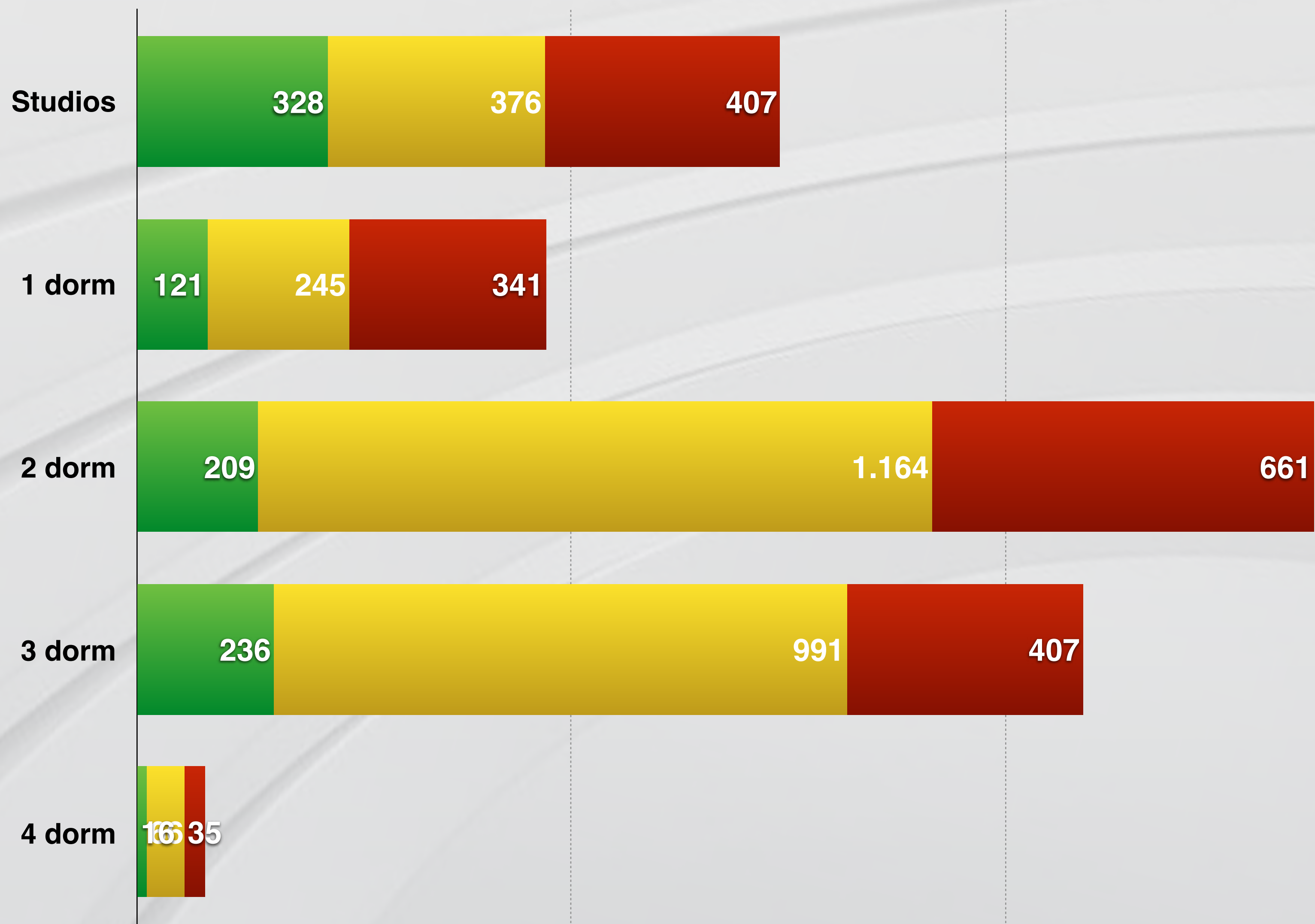
**ESTOQUE**

# 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



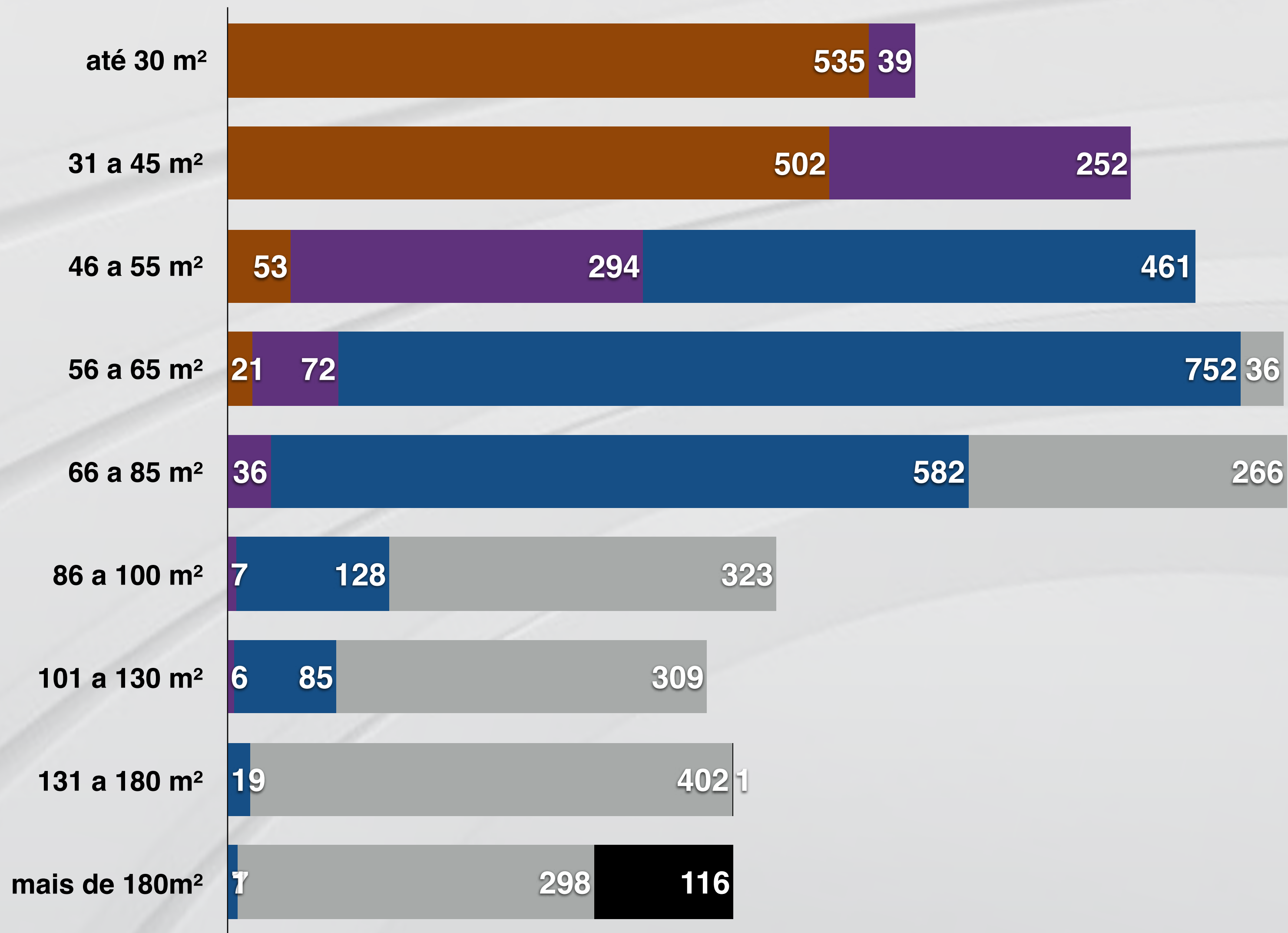
# ESTOQUE

## Estoque Residencial Vertical Por Faixas de m<sup>2</sup> área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2023 jan

Unidades e  
Preços (R\$/m<sup>2</sup>)

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 <sup>2</sup> )				
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\$/m<sup>2</sup>) 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%
<b>Total</b>	<b>5.603</b>	<b>100%</b>

Top5 Bairros - Estoque - **Preço R\$ / m<sup>2</sup>**

Bairro	R\$ / m <sup>2</sup>	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%
<b>Média Geral</b>	<b>13.563</b>	<b>0%</b>

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%
<b>Total</b>	<b>6.740.915.944</b>	<b>100%</b>



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

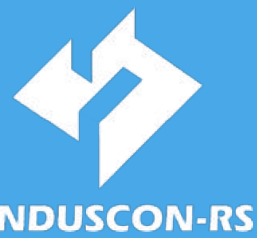


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



**VENDAS**



ALPHAPLAN



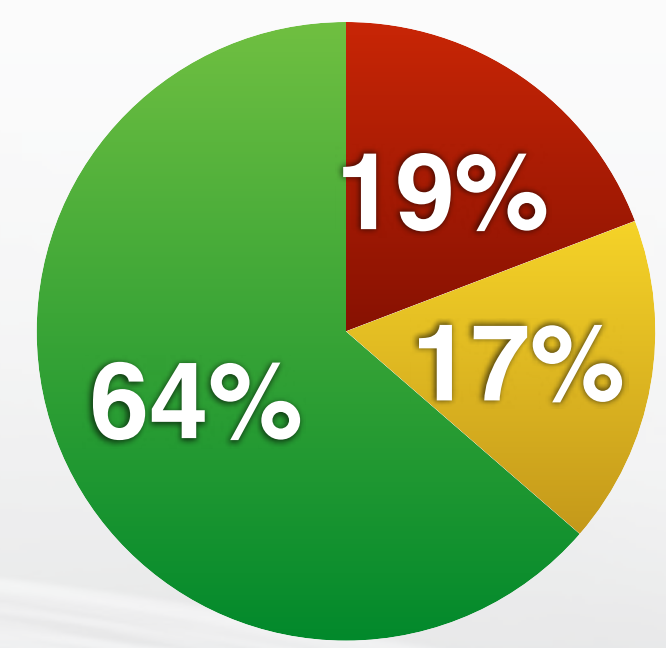
# VENDAS

## VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

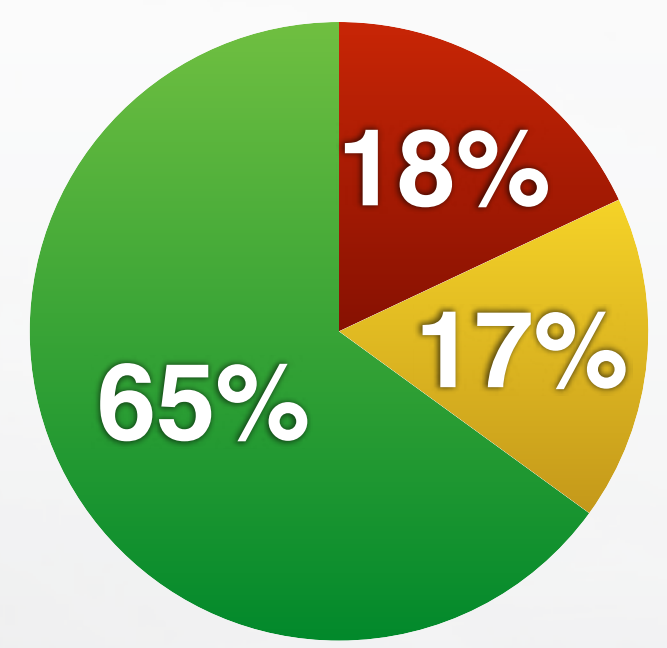
Ref.: 2023 jan

Part% e Unidades

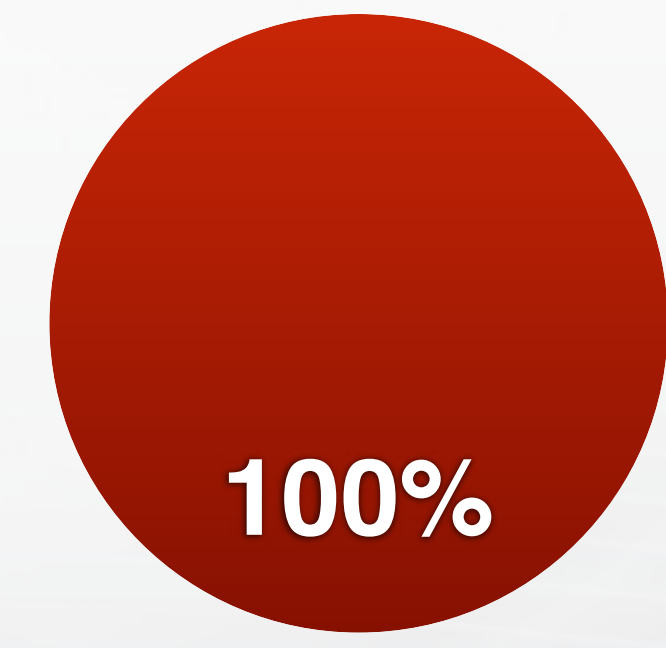
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



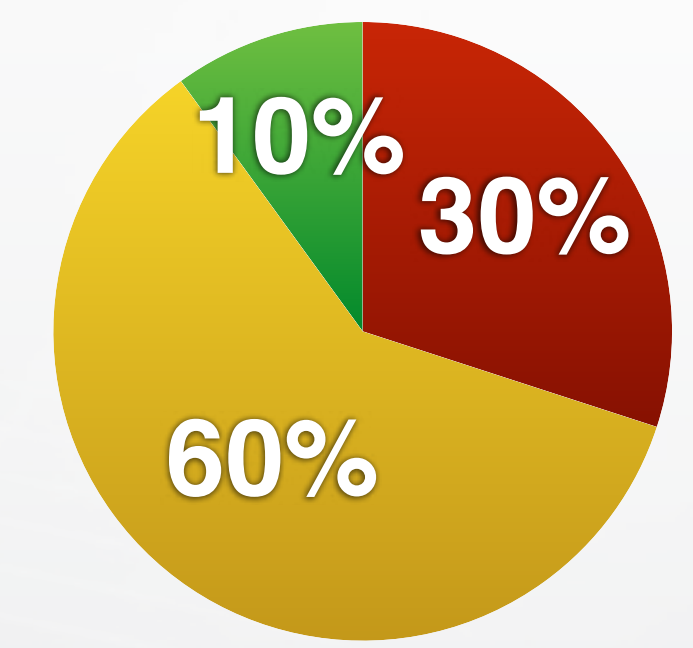
**493**



**478**



**5**



**10**

**Totais**

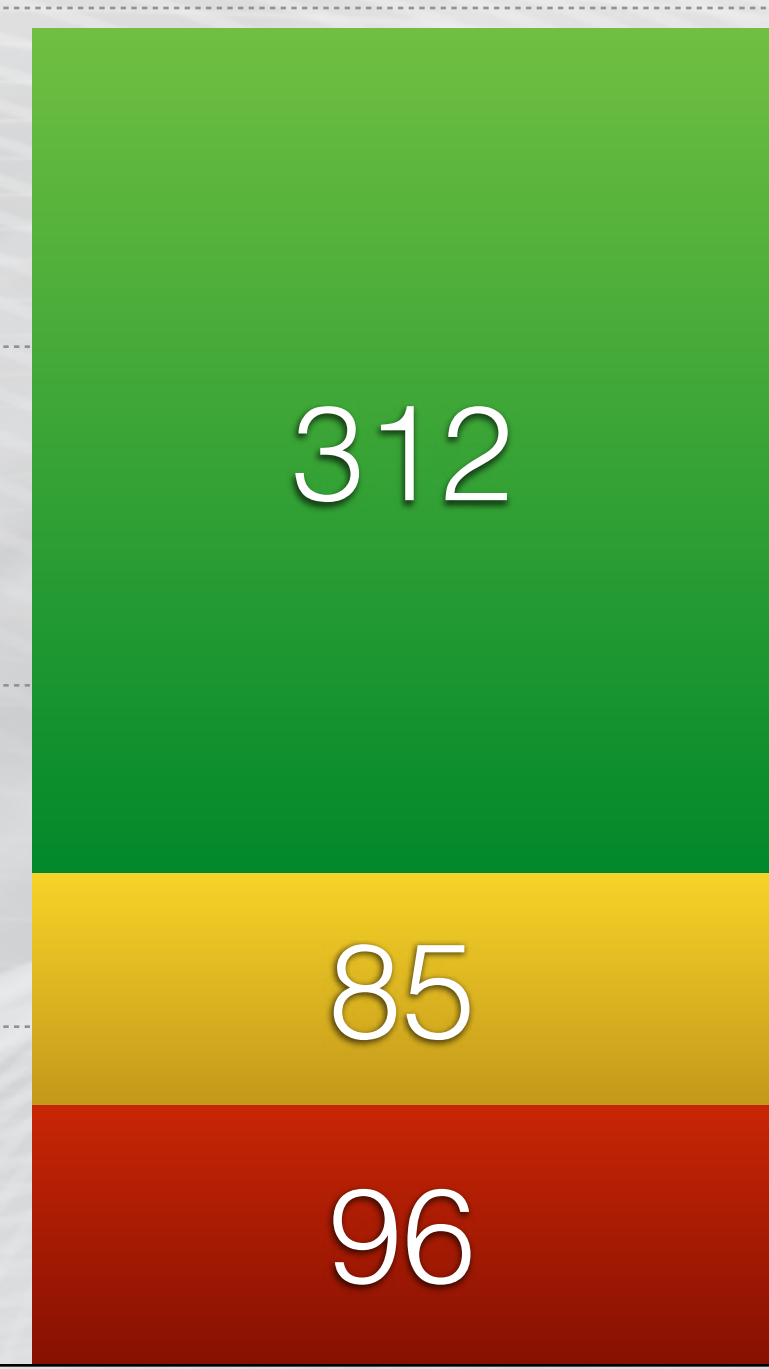
500

375

250

125

0



**Mercado**



**Residencial Vertical**



**Comercial**



**Horizontal**



ALPHAPLAN



órulo

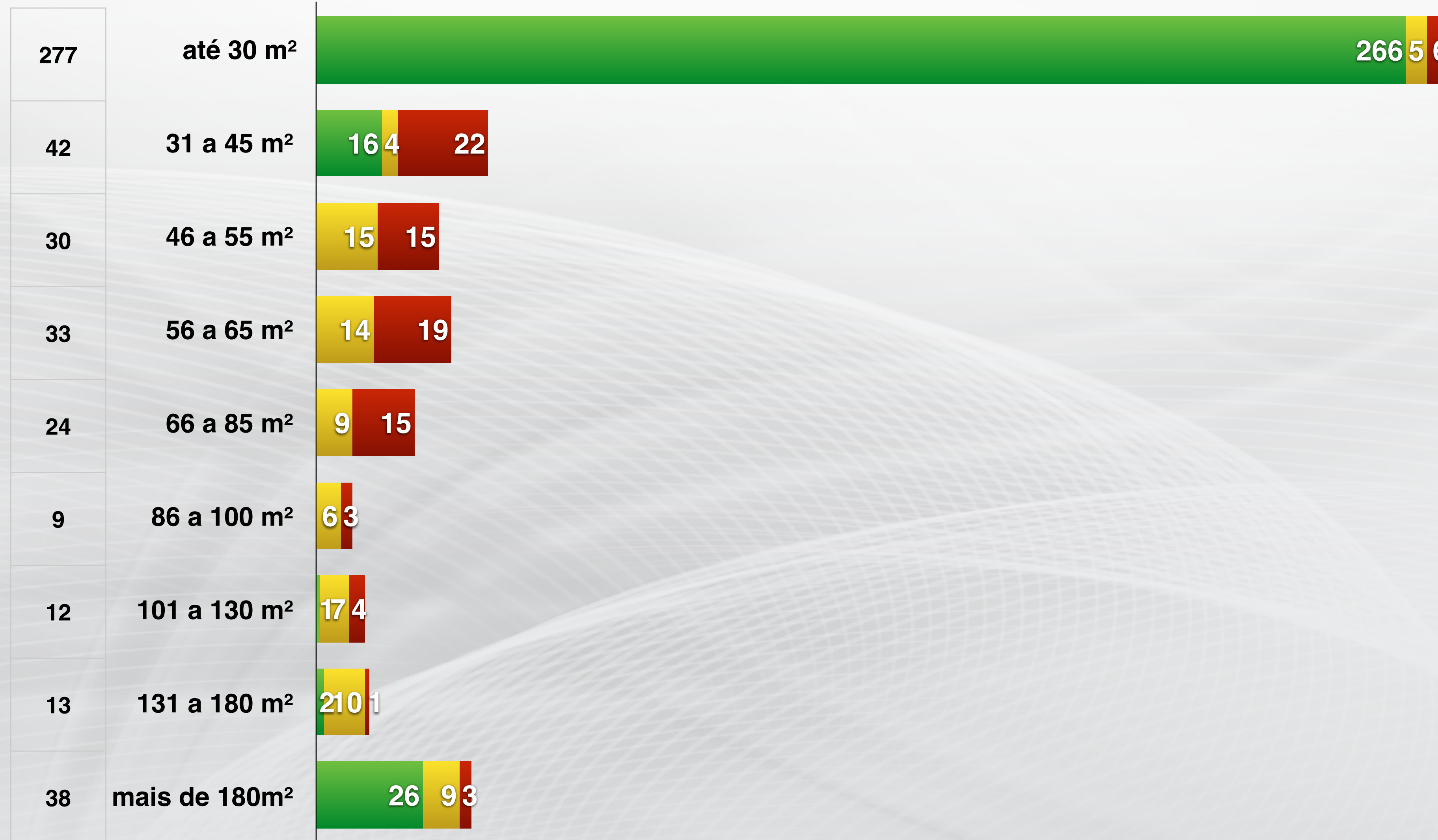
VENDAS

# Vendas Residencial Vertical Por Faixas de m<sup>2</sup> área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 jan

Unidades e  
Preços (R\$/m<sup>2</sup>)

Unidades



478

■ Lançamento    ■ Em construção    ■ Pronto

Preços Médios (R\$/m<sup>2</sup>)

14.461	20.379	16.341
10.419	12.937	13.608
	11.520	12.674
	11.727	10.508
	13.815	11.230
	12.315	13.030
9.281	15.596	15.129
13.493	16.688	19.962
19.162	20.663	21.125



ALPHAPLAN

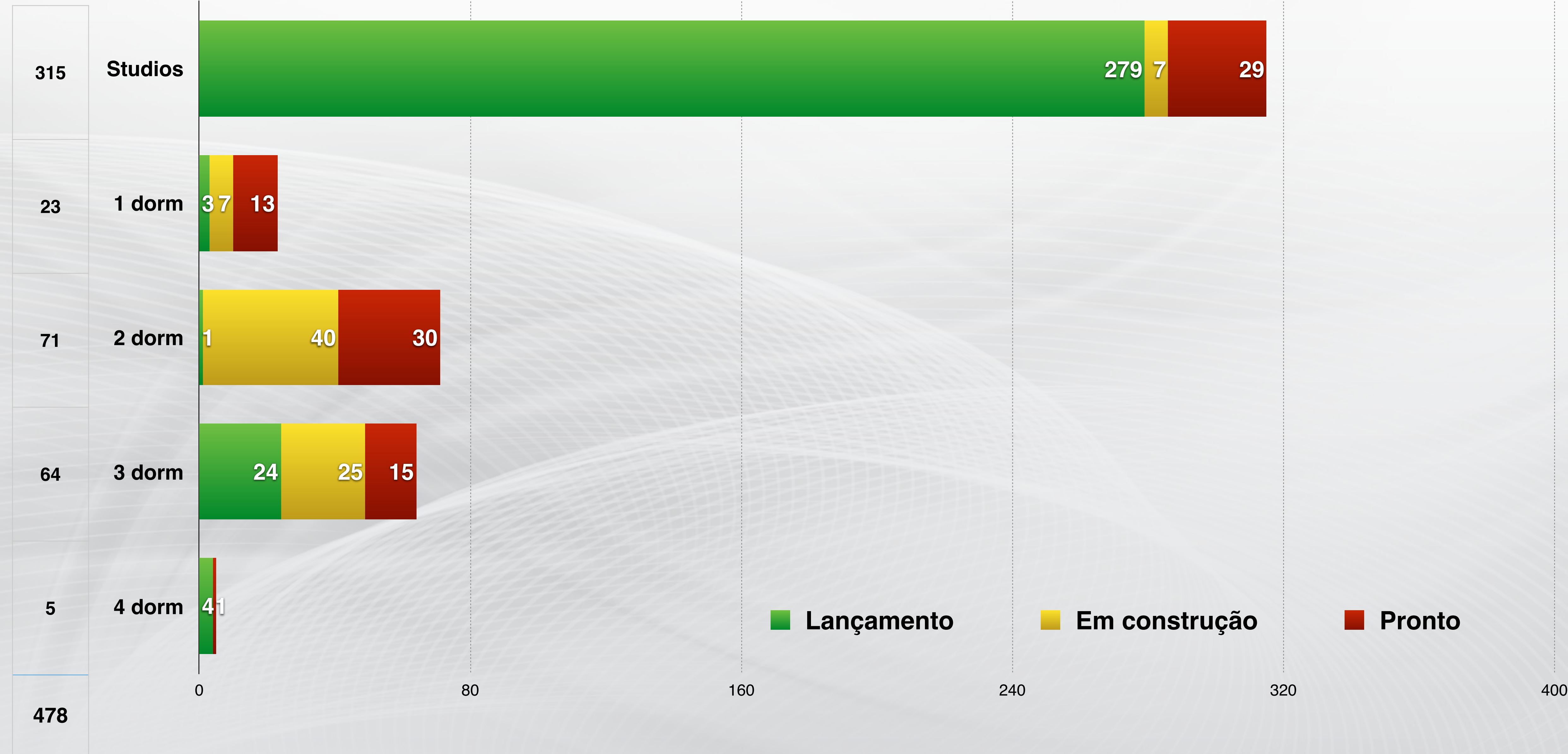
órulo **VENDAS**

# 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 m<sup>2</sup> área privativa e Por Número de Dorms

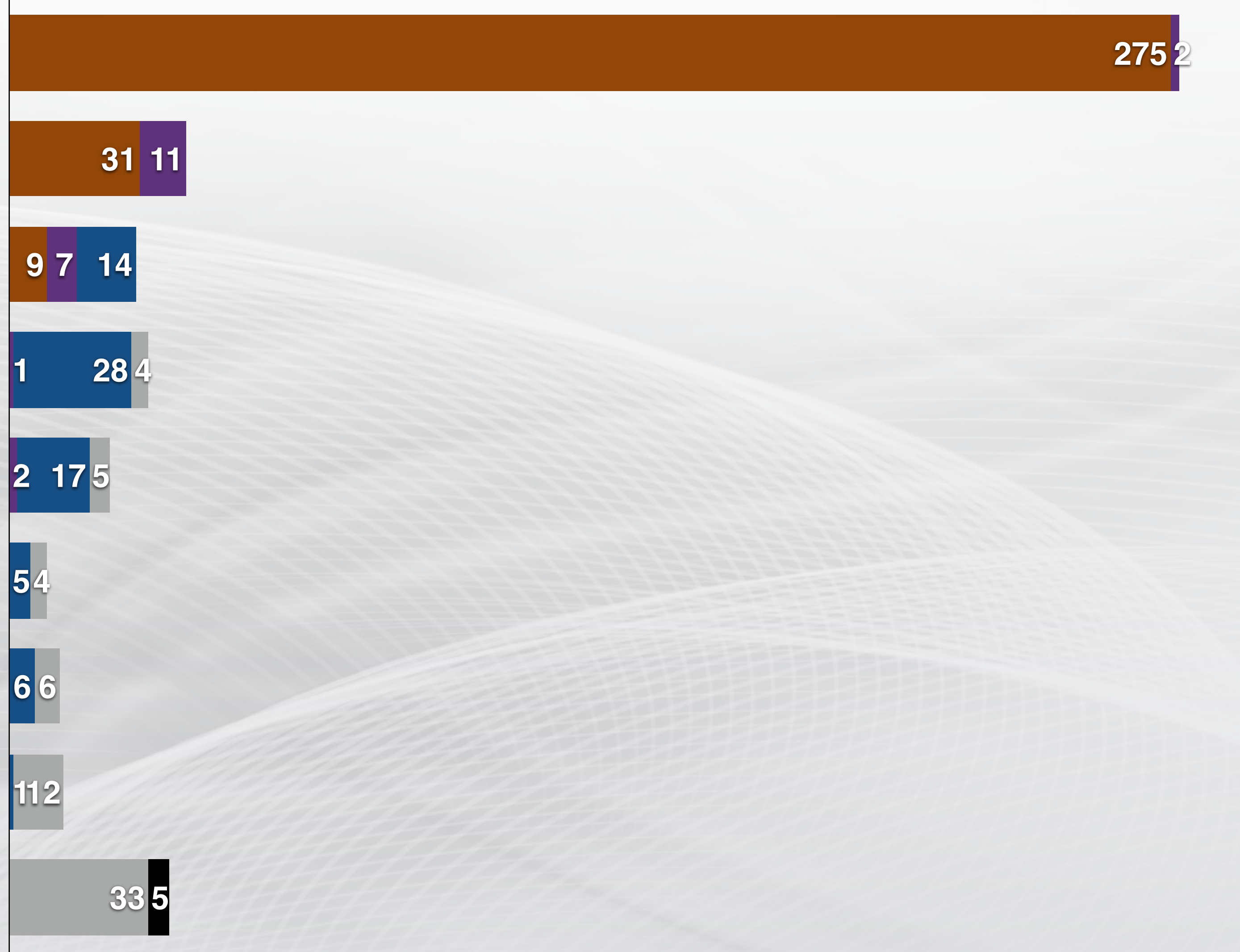
Ref.: 2023 jan

Unidades e  
Preços (R\$/m<sup>2</sup>)

Unidades

277
42
30
33
24
9
12
13
38
478

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



Preços Médios (R\$/m<sup>2</sup>)

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\$/m<sup>2</sup>)Top5 Bairros - Vendas - **VGV**

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m <sup>2</sup>
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
<b>Total</b>	<b>467.280.123</b>	<b>100%</b>	<b>14.388</b>

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m <sup>2</sup>
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
<b>Total</b>	<b>478</b>	<b>100%</b>	<b>14.388</b>



**SINDUSCON-RS**

**ALPHAPLAN**

*inteligência em pesquisas*



**órulo**