

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (MAR2023)

ABR2023



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 mar

(Excluído CVA)

Estoque Geral: 5.842 unidades ^{-5%}

R\$ **6.909** MM em VGV

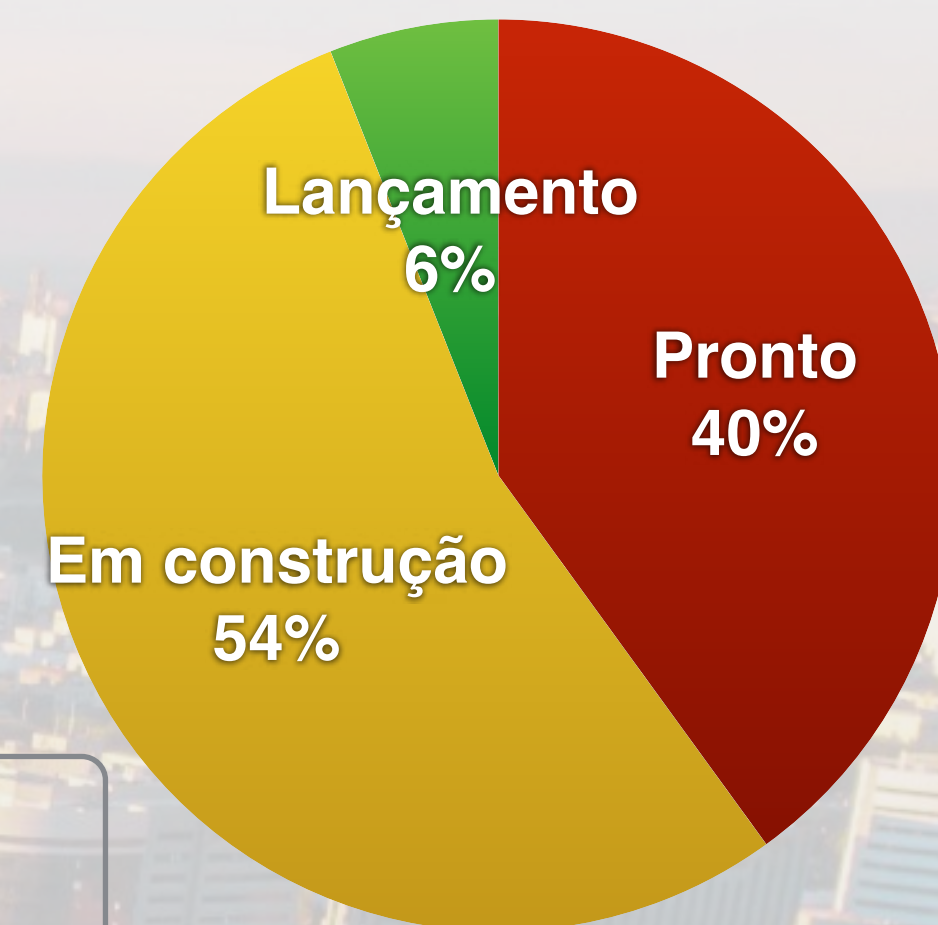
288 empreendimentos

R\$/m² médio: 13.272

+0,3%

Qtde	Tipo	R\$/m ²
5.121	Residencial Vertical	13.534
480	Comercial	14.586
241	Horizontal	5.631

Status do Estoque



Vendas do mês: 247 unidades ^{anterior 207}

R\$ **271** MM em VGV

215 unidades (87%) Residenciais Verticais

31% Studios / 13% 1dorm / 32% 2dorm / 22% 3dorm / 2% 4dorm

R\$/m² 16.230 13.410 11.461 15.216 19.791

Lançamentos mês: **95** unidades ^{anterior -}

R\$ **85** MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): 4,0%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 1,5%

Absorção da Oferta: 2,5%

Anterior

3,2%

0,0%

3,2%



ALPHAPLAN



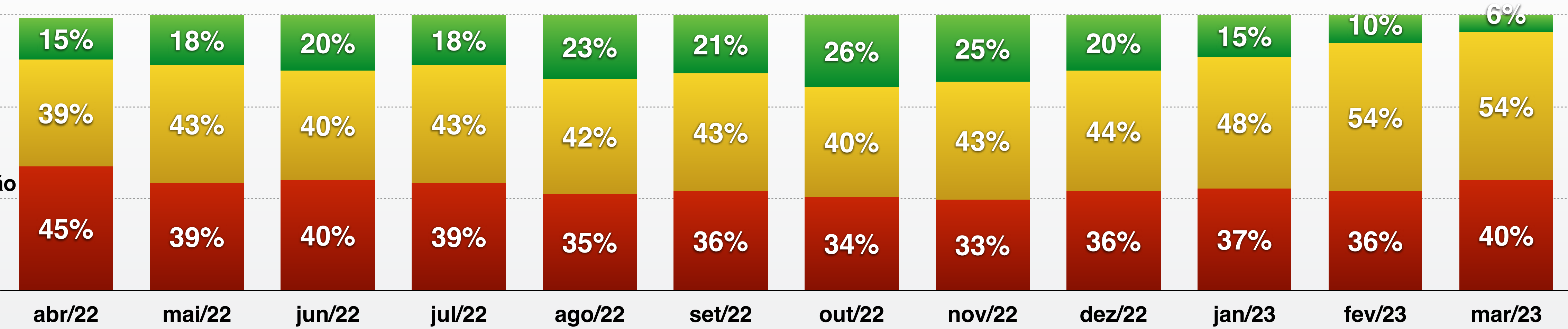
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2023 mar

(Excluído CVA)

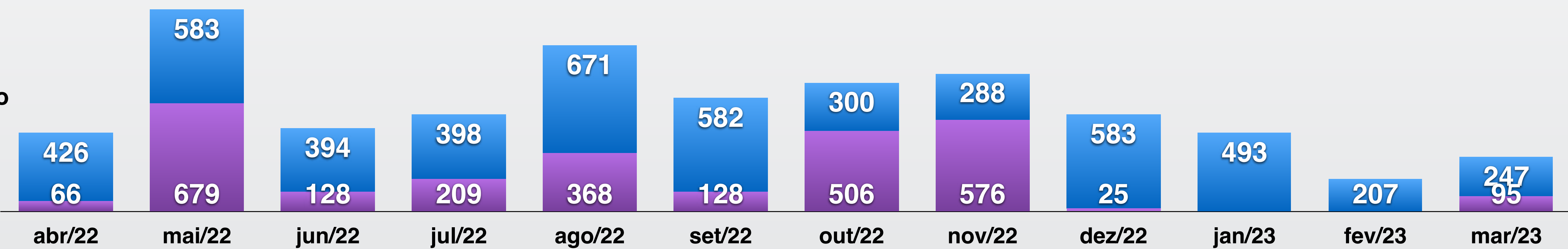
Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



■ Venda

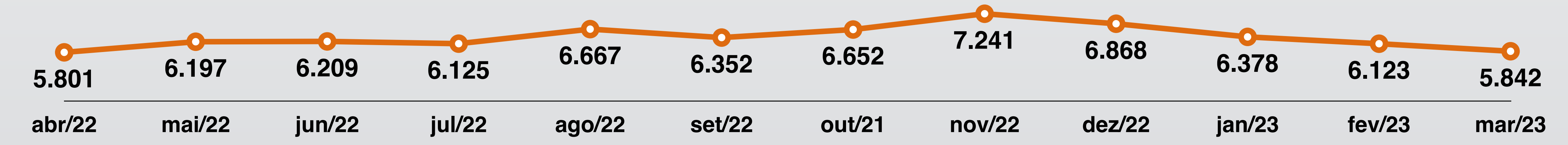
■ Lançamento



Total de empreendimentos do relatório

Mês	Total de empreendimentos do relatório
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
mar/23	288

○ Estoque





ALPHAPLAN

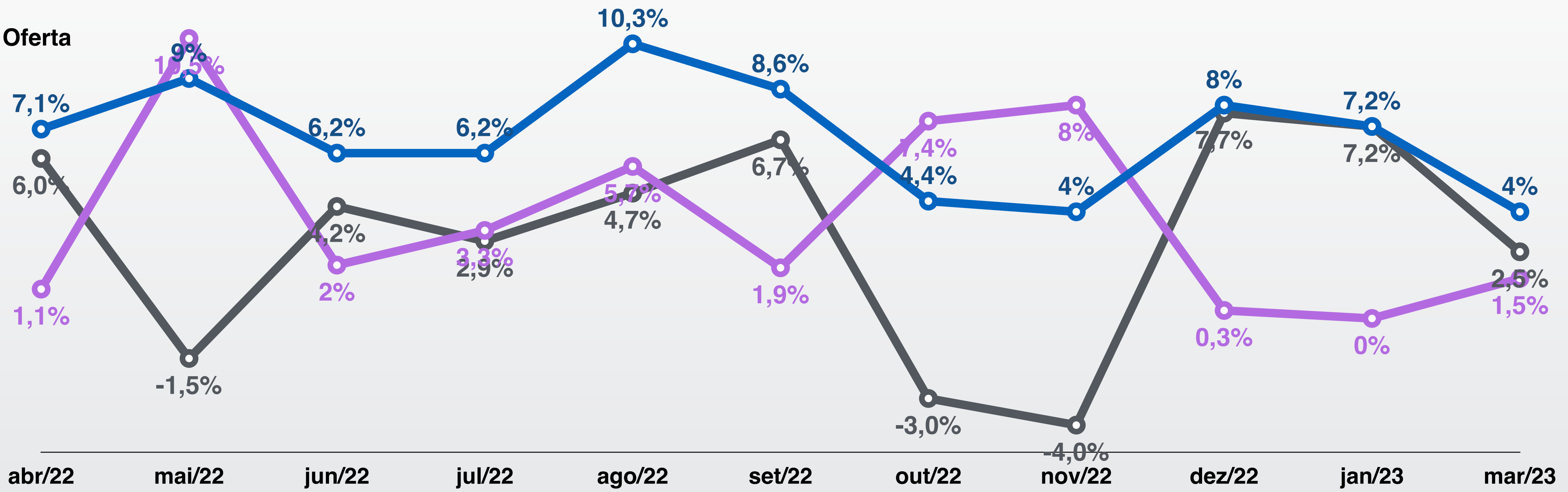


FORÇAS NA OFERTA

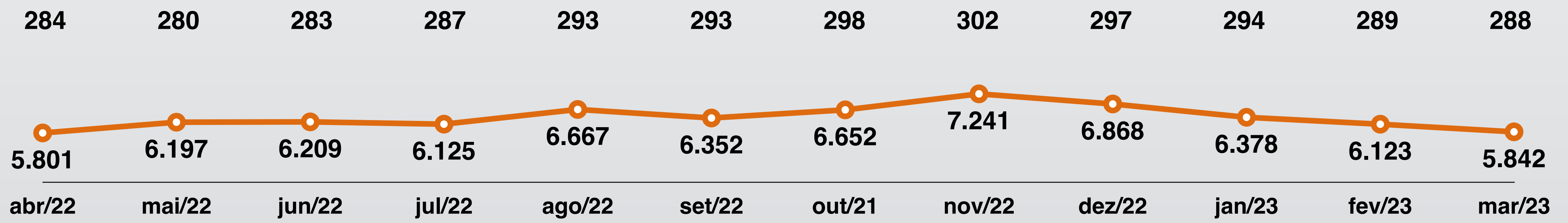
Ref.: 2023 mar

(Excluído CVA)

- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório





ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



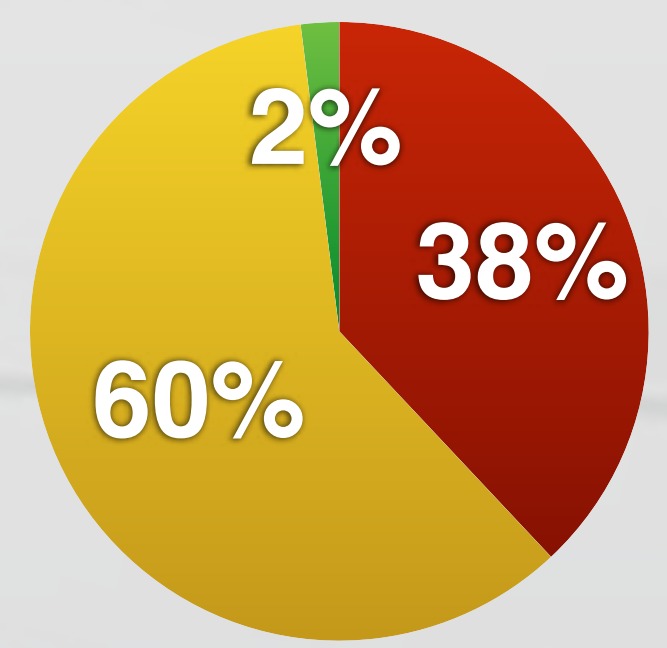
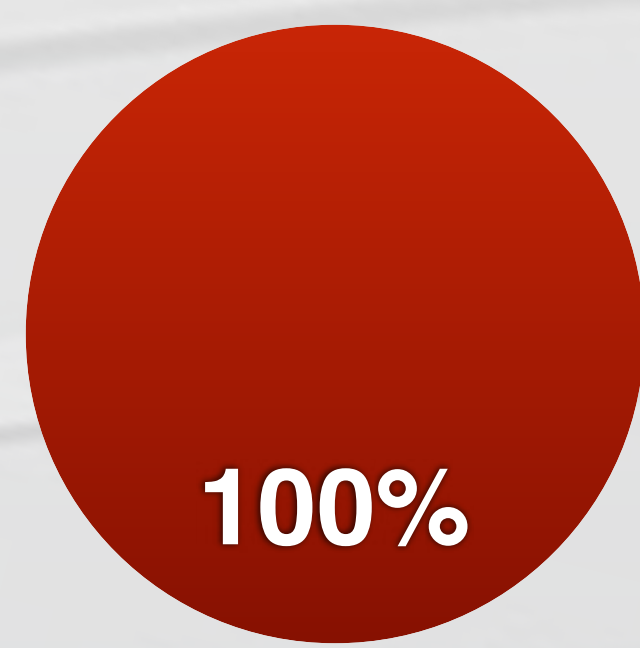
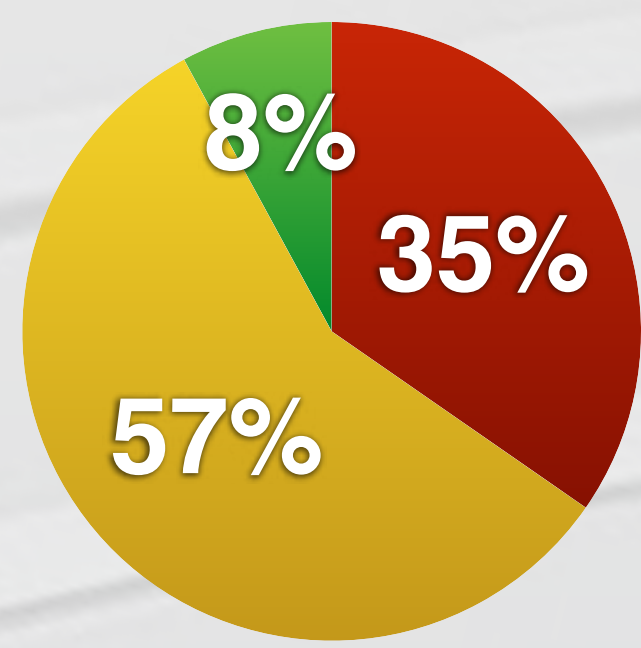
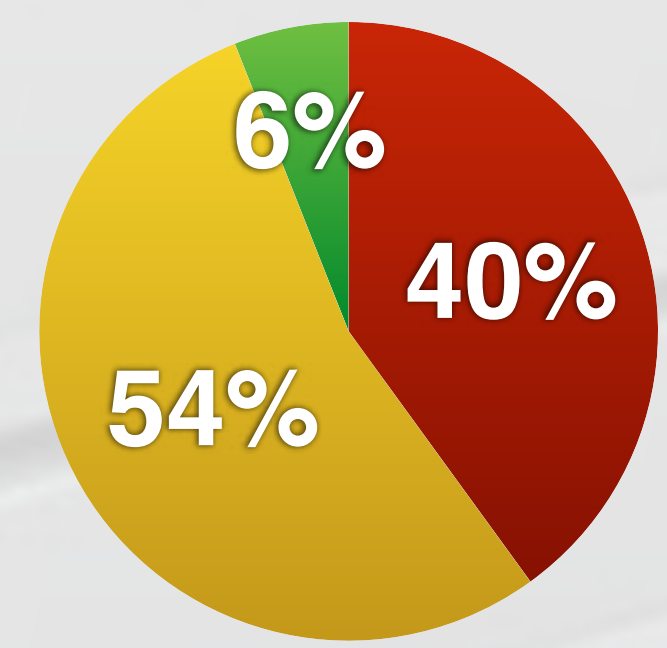
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

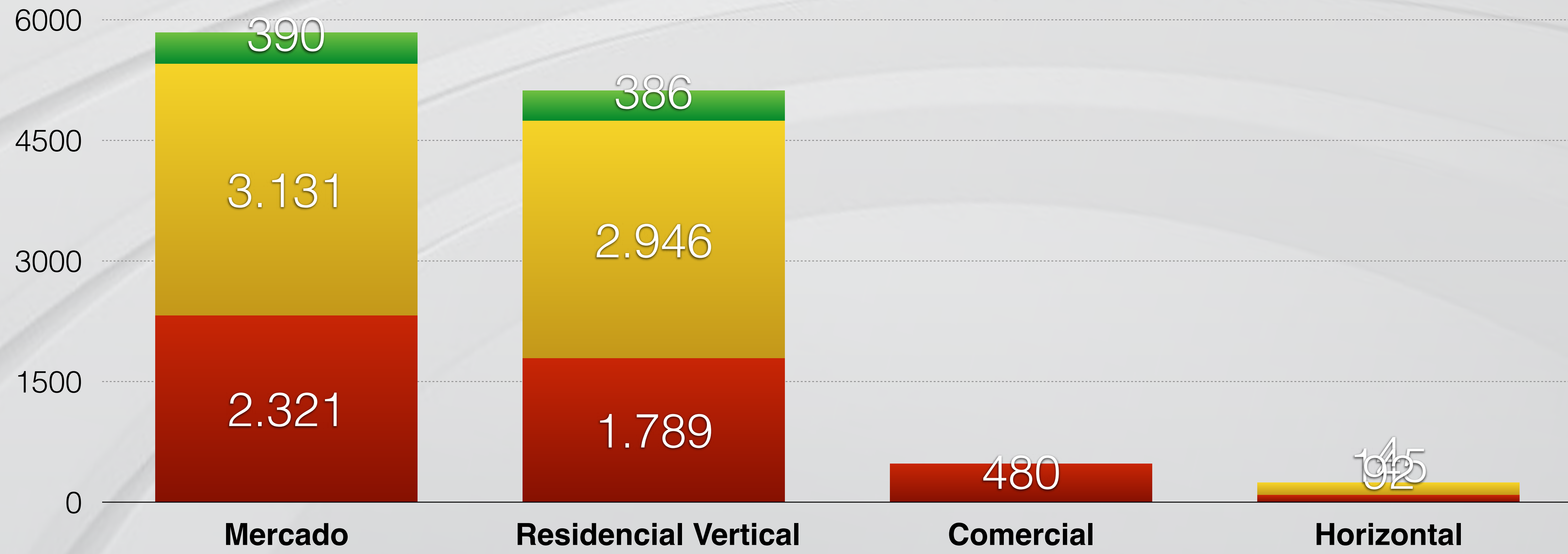
Ref.: 2023 mar

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais **5.842** -5% **5.121** -5% **480** -6% **241** -4%





ALPHAPLAN



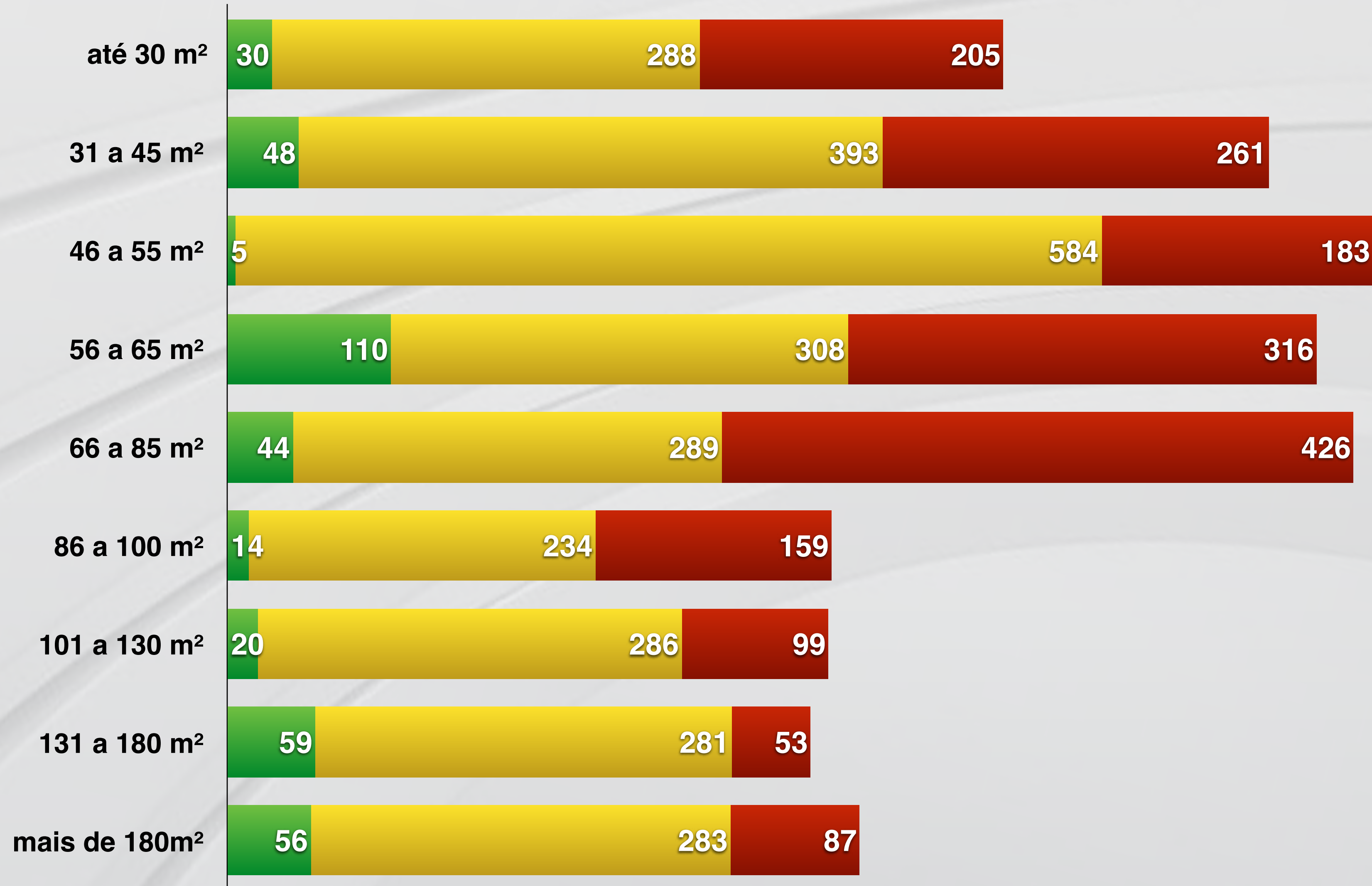
ESTOQUE

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

Ref.: 2023 mar

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
498	523	+5%
697	702	+1%
794	772	-3%
841	734	-13%
850	759	-11%
451	407	-10%
399	405	+2%
417	393	-6%
418	426	+2%
5.365	5.121	-5%



Preços Médios (R\$/m ²)		
16.381	20.056	16.413
13.539	15.819	14.198
13.298	13.631	11.214
11.925	12.670	11.391
8.633	13.067	10.982
11.754	13.155	12.010
10.601	13.053	12.139
12.235	14.555	14.782
14.356	16.668	15.804

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



ALPHAPLAN



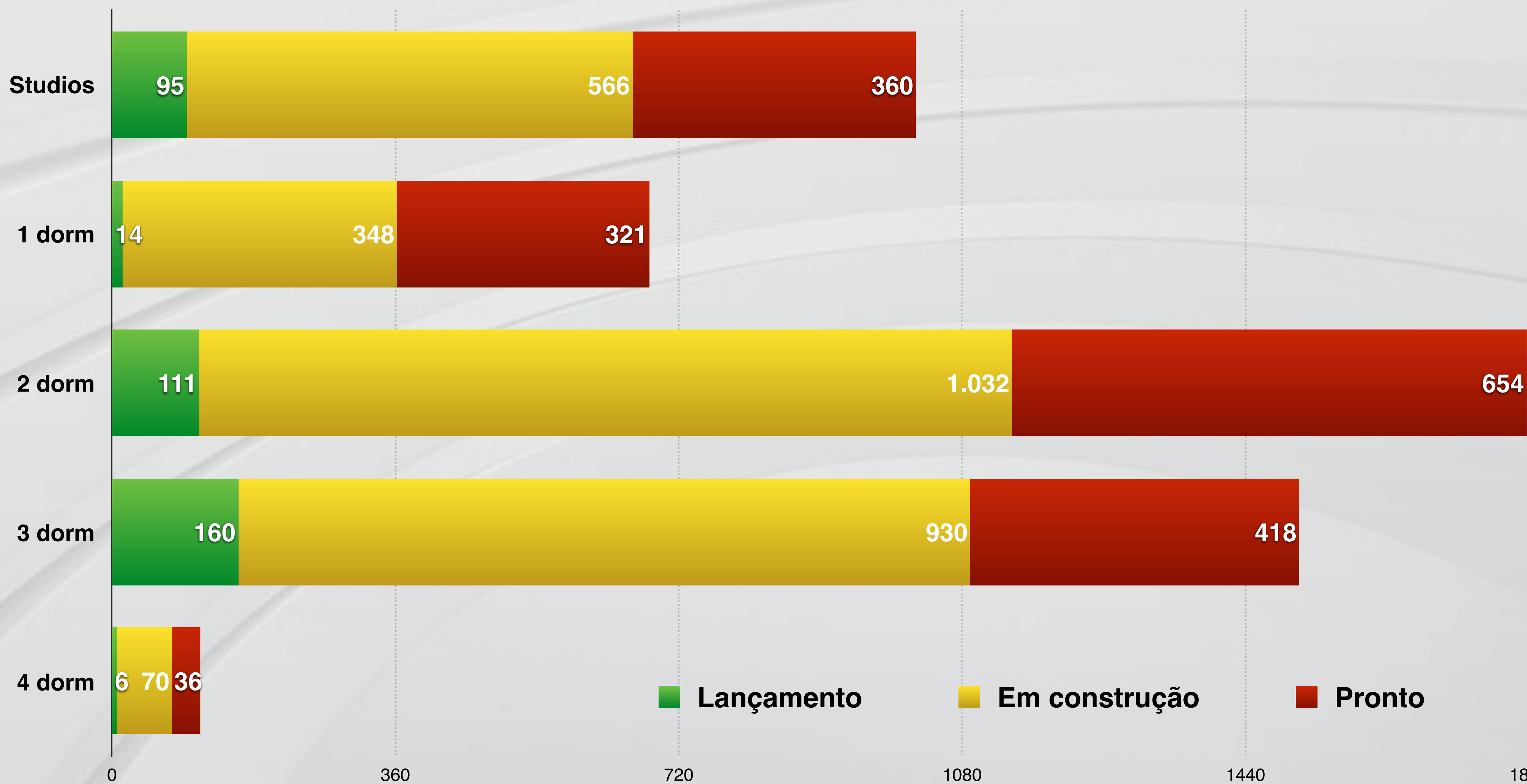
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 mar

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
979	1.021	+4%
700	683	-2%
1.983	1.797	-9%
1.586	1.508	-5%
117	112	-4%
5.365	5.121	-5%



■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



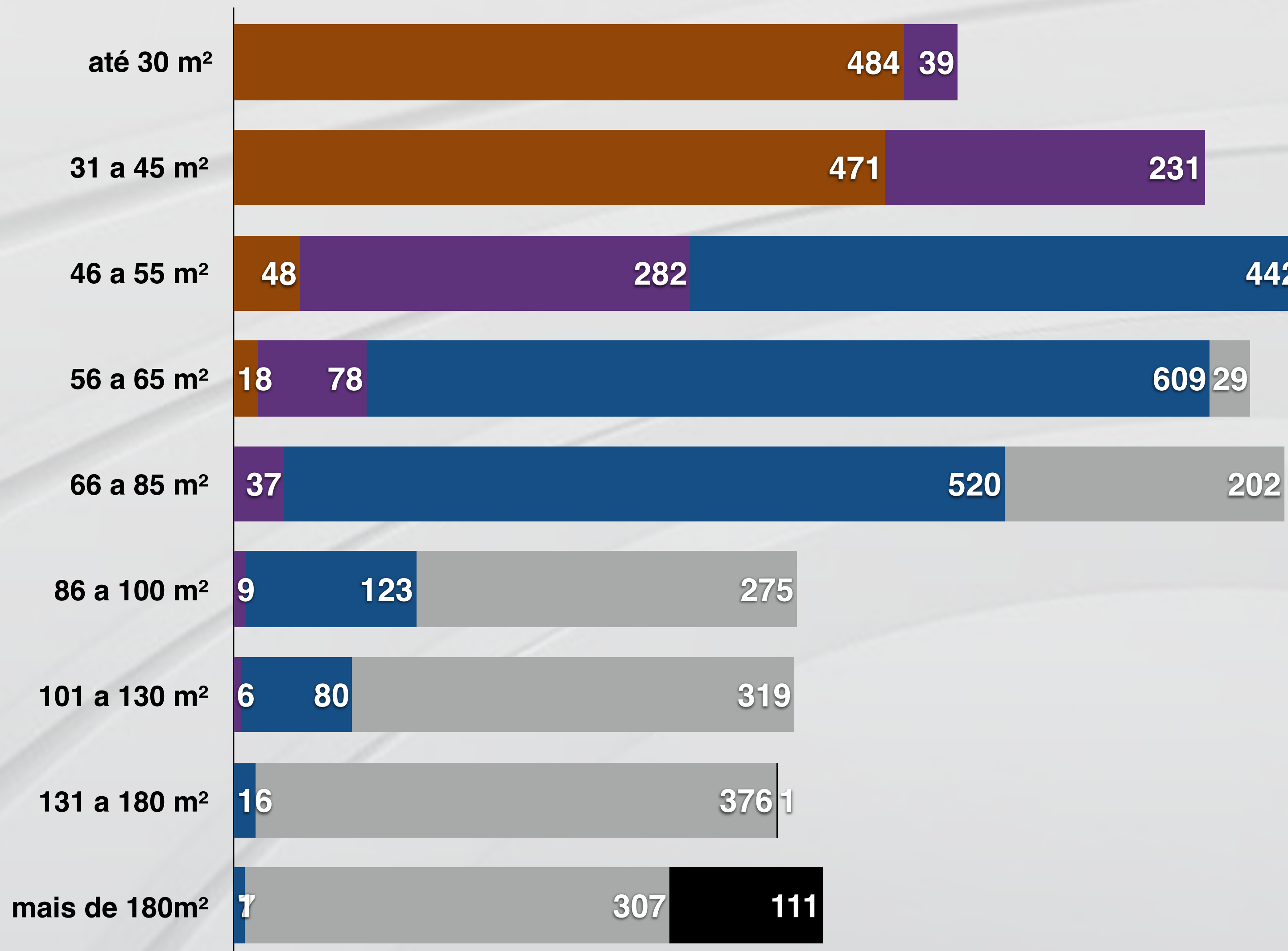
ESTOQUE

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

Ref.: 2023 mar

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
498	523	+5%
697	702	+1%
794	772	-3%
841	734	-13%
850	759	-11%
451	407	-10%
399	405	+2%
417	393	-6%
418	426	+2%
5.365	5.121	-5%



■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

Preços Médios (R\$/m ²)				
17.732	20.369			
14.637	14.826			
13.857	12.351	9.668		
13.714	12.620	11.653	11.072	
	11.656	12.034	10.803	
	9.611	13.666	11.715	
	9.364	11.293	13.591	
		9.455	15.341	13.065
	13.697	8.500	15.273	20.183



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2023 mar

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

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	736	14%
Cidade Baixa	444	9%
Jardim Itu	368	7%
Partenon	303	6%
Menino Deus	280	5%
Demais bairros	2.990	58%
Total	5.121	100%

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

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Moinhos de Vento	19.752	46%
Cristal	19.544	44%
Chácara das Pedras	18.267	35%
Bela Vista	17.475	29%
Três Figueiras	16.350	21%
Demais bairros	11.490	-15%
Média Geral	13.534	0%

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

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	1.219.504.214	19%
Bela Vista	512.994.565	8%
Menino Deus	415.602.626	7%
Rio Branco	407.090.409	6%
Três Figueiras	342.937.048	5%
Demais bairros	3.485.977.008	55%
Total	6.384.105.870	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



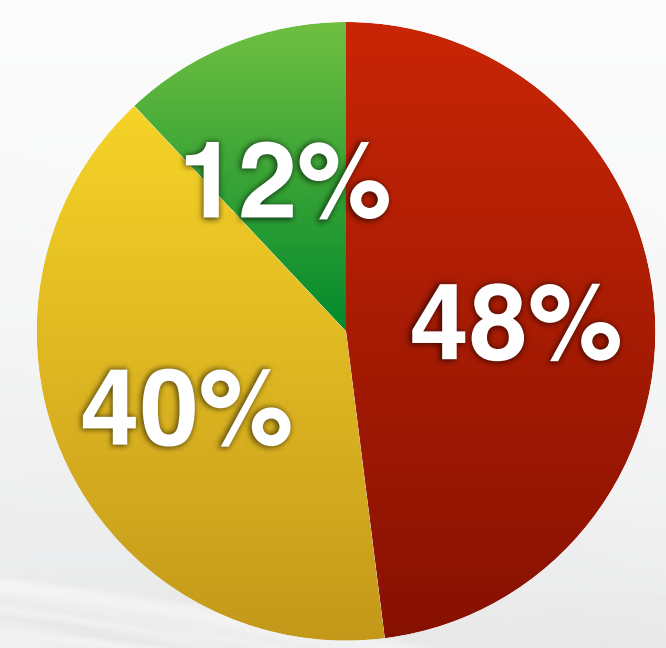
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

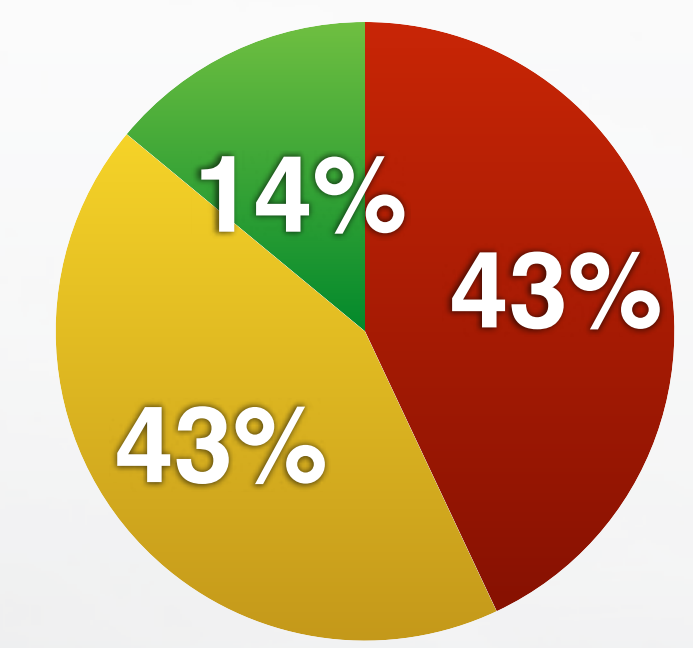
Ref.: 2023 mar

Part% e Unidades

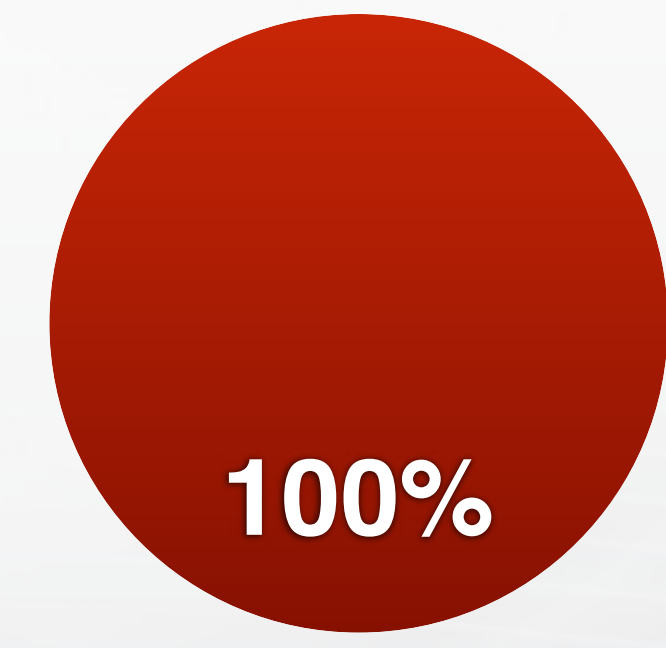
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



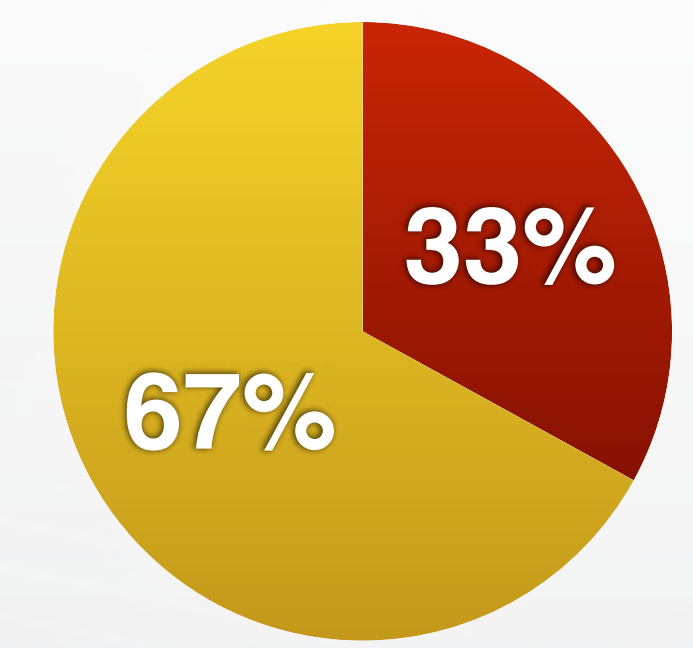
247



215

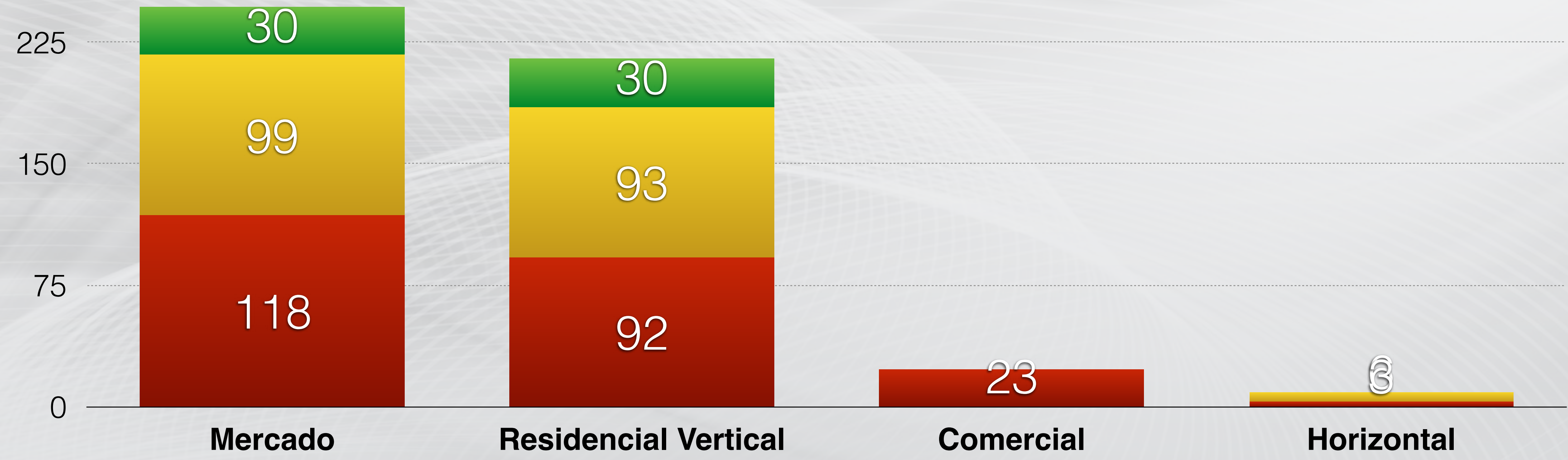


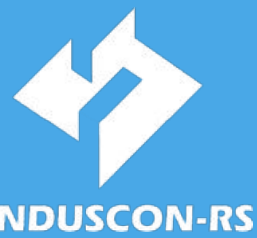
23



9

Totais
300





ALPHAPLAN



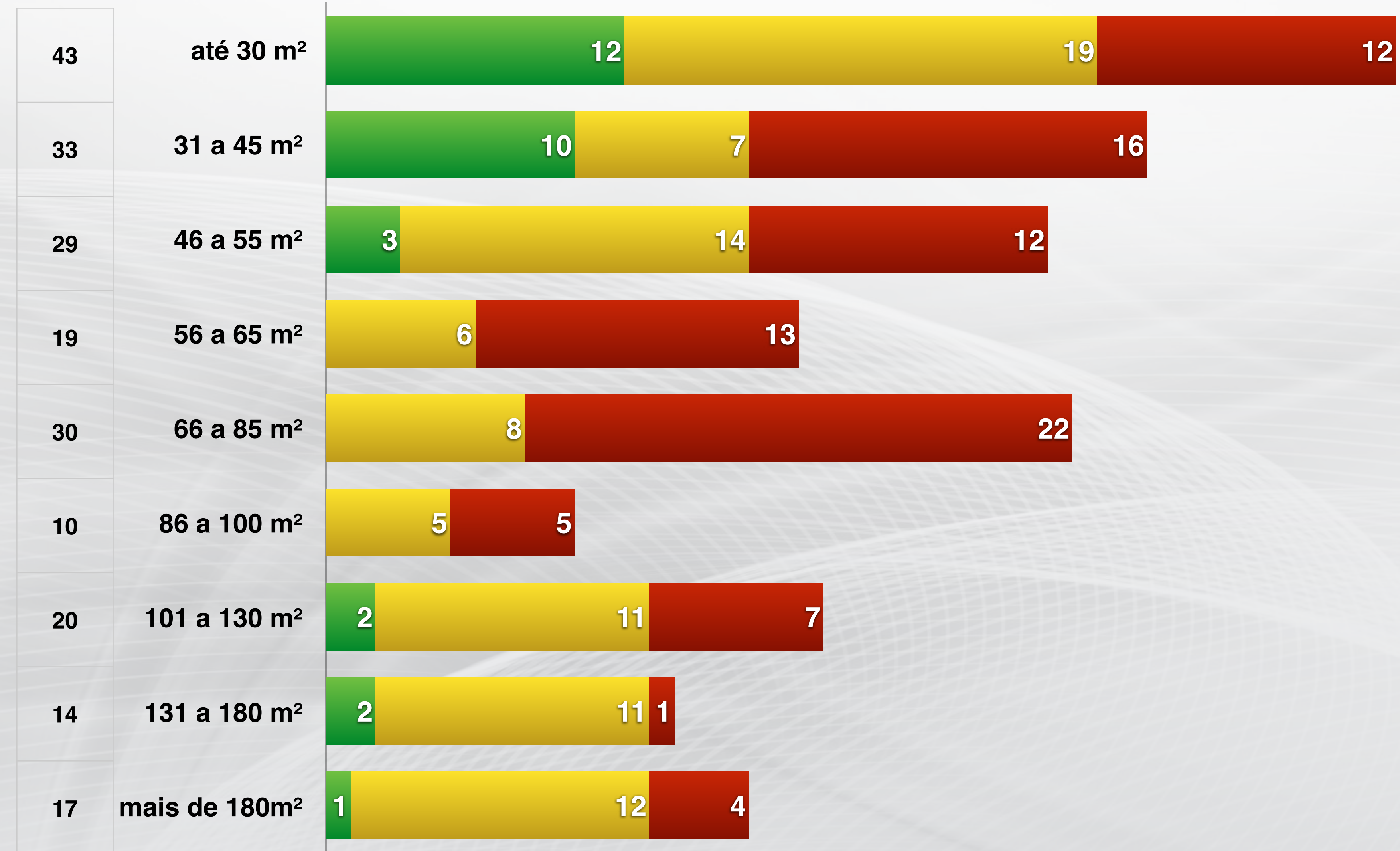
VENDAS

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

Ref.: 2023 mar

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

16.913	18.888	16.936
13.096	16.302	14.477
13.298	11.113	11.749
	13.522	11.601
	13.768	9.947
	14.913	8.569
9.941	14.139	13.574
8.582	15.097	15.386
22.608	19.664	21.994

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto

215



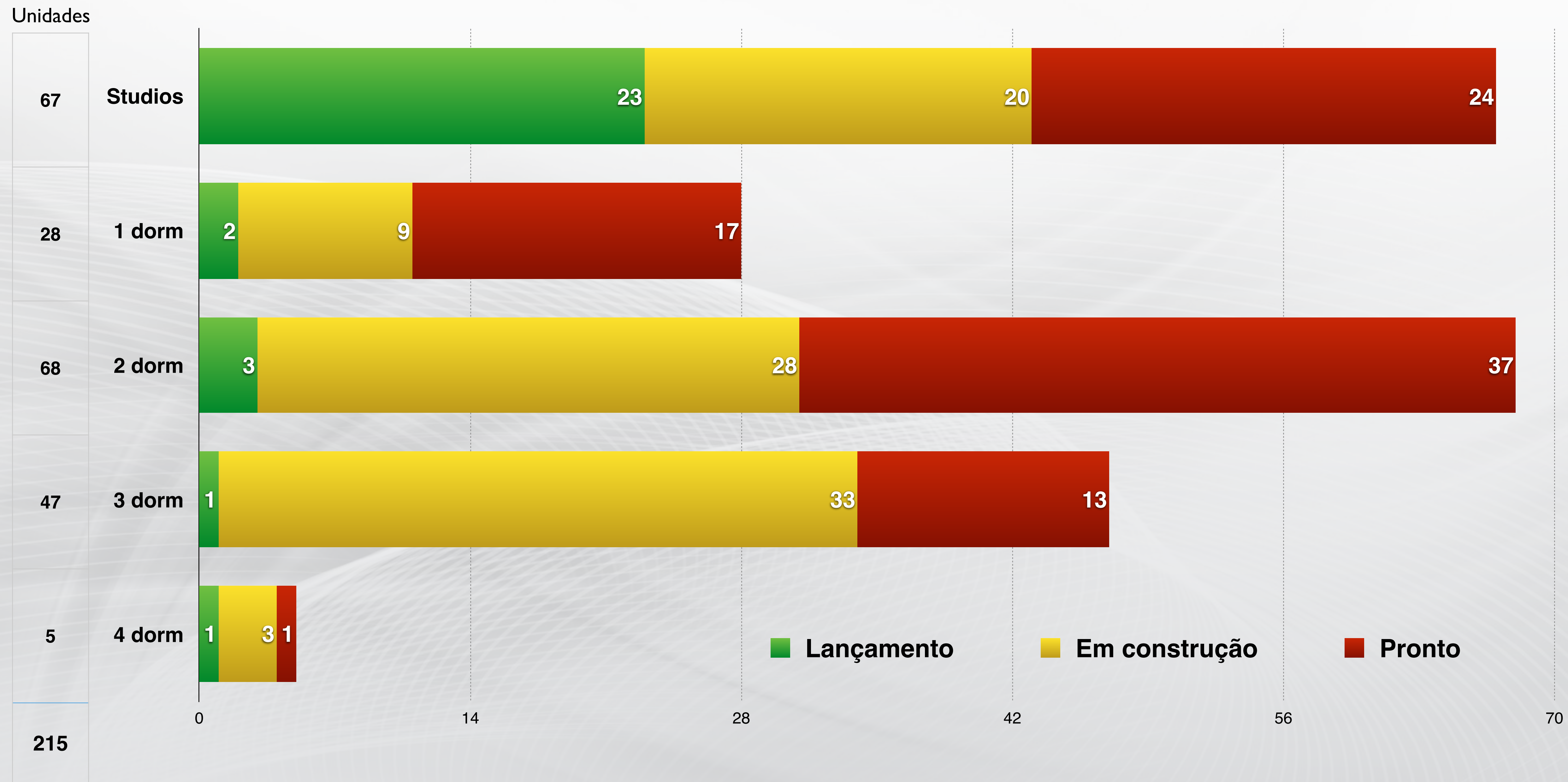
ALPHAPLAN

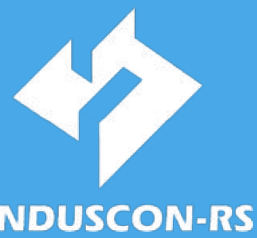
órulo **VENDAS**

Vendas Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 mar

Unidades





ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

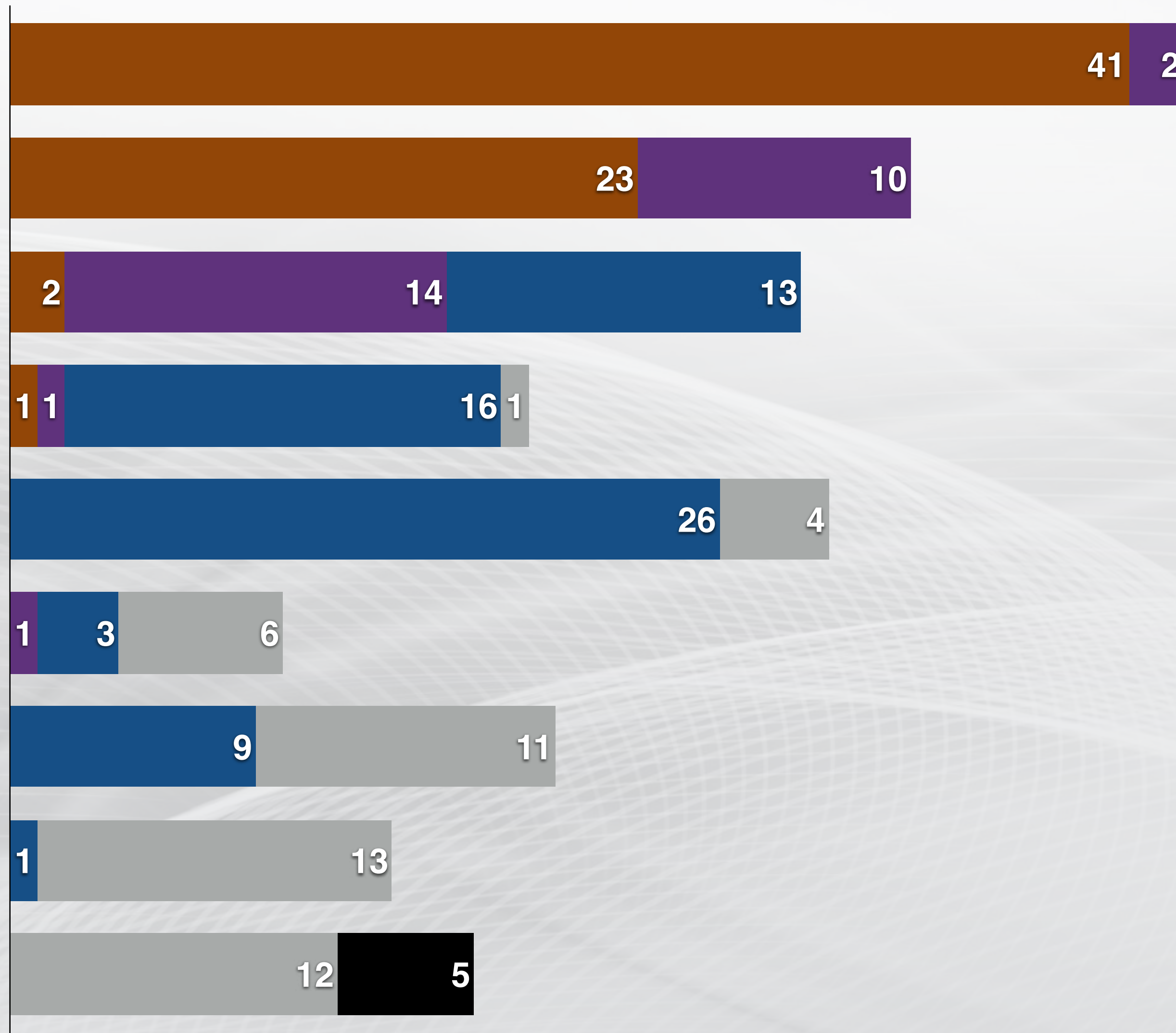
Ref.: 2023 mar

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

43
33
29
19
30
10
20
14
17
215

até 30 m²
31 a 45 m²
46 a 55 m²
56 a 65 m²
66 a 85 m²
86 a 100 m²
101 a 130 m²
131 a 180 m²
mais de 180m²



Preços Médios (R\$/m²)

18.298	13.590			
13.879	15.296			
13.464	12.563	9.452		
13.120	16.609	11.813	10.859	
		11.143	9.340	
	6.335	14.206	11.244	
		12.829	14.337	
		6.267	14.771	
			20.827	19.791

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2023 mar

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

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	45.388.299	18%	15.614
Moinhos de Vento	22.833.978	9%	18.423
Rio Branco	19.798.944	8%	14.956
Jardim Europa	18.641.711	8%	20.241
Três Figueiras	17.424.421	7%	16.708
Demais bairros	123.232.235	50%	12.264
Total	247.319.588	100%	14.010

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	34	16%	15.614
Cidade Baixa	16	7%	13.969
Rio Branco	16	7%	14.956
Jardim Lindóia	15	7%	11.236
Auxiliadora	13	6%	16.438
Demais bairros	121	56%	12.918
Total	215	100%	14.010



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



LANÇAMENTOS



ALPHAPLAN

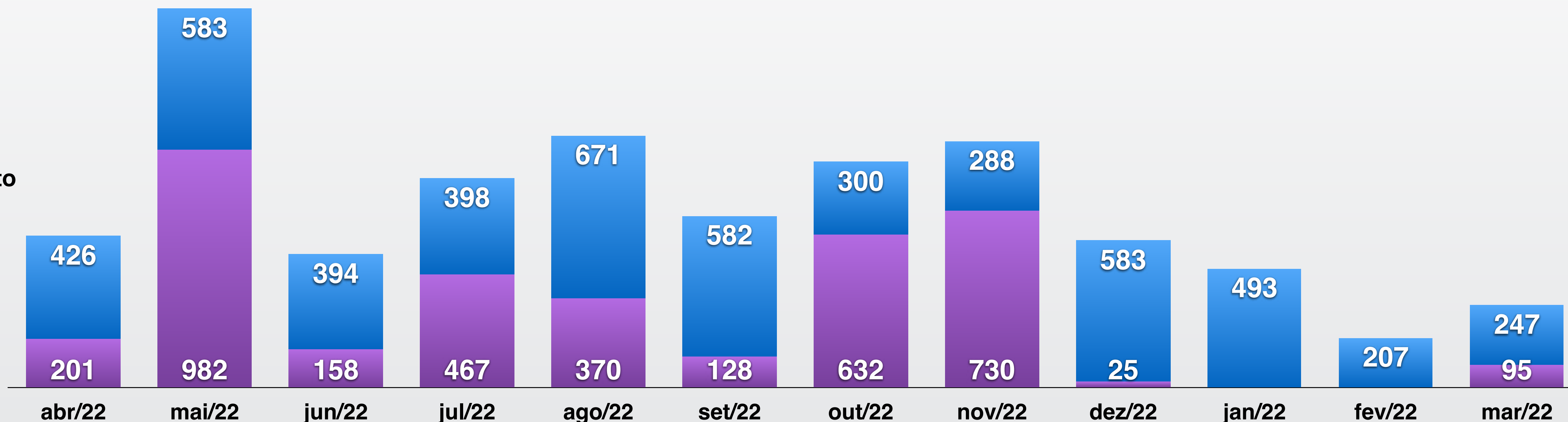


MERCADO EM 12 MESES

CONSOLIDADOS

Ref.: 2023 mar (Excluído CVA)

■ Venda
■ Lançamento



Os dados consolidados consideram empreendimentos lançados em cada mês mas, captados posteriormente pela coleta feita pela Órulo. Quando os dados são filtrados, após um período de tempo, é possível se extrair com maior exatidão o que ocorreu em cada mês. Por este motivo, consolidamos em fechamentos como este.



ALPHAPLAN

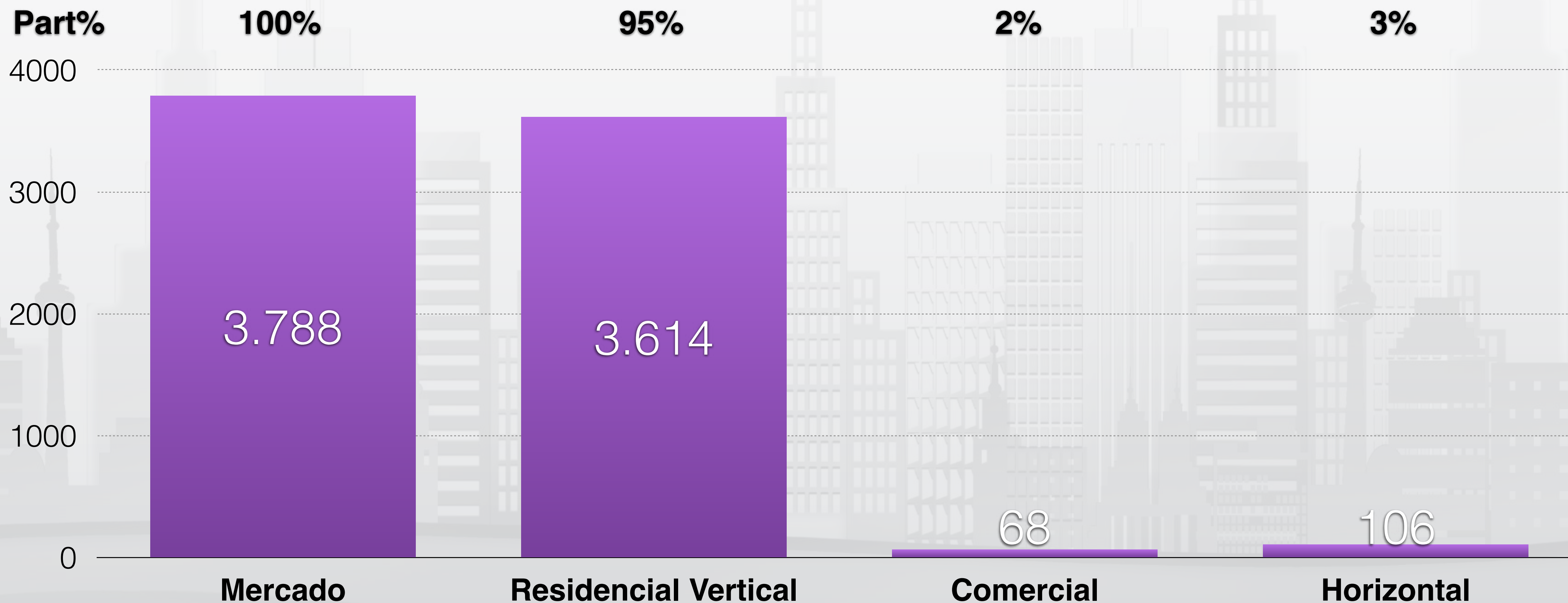


Orulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2023 mar

Part% e Unidades





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

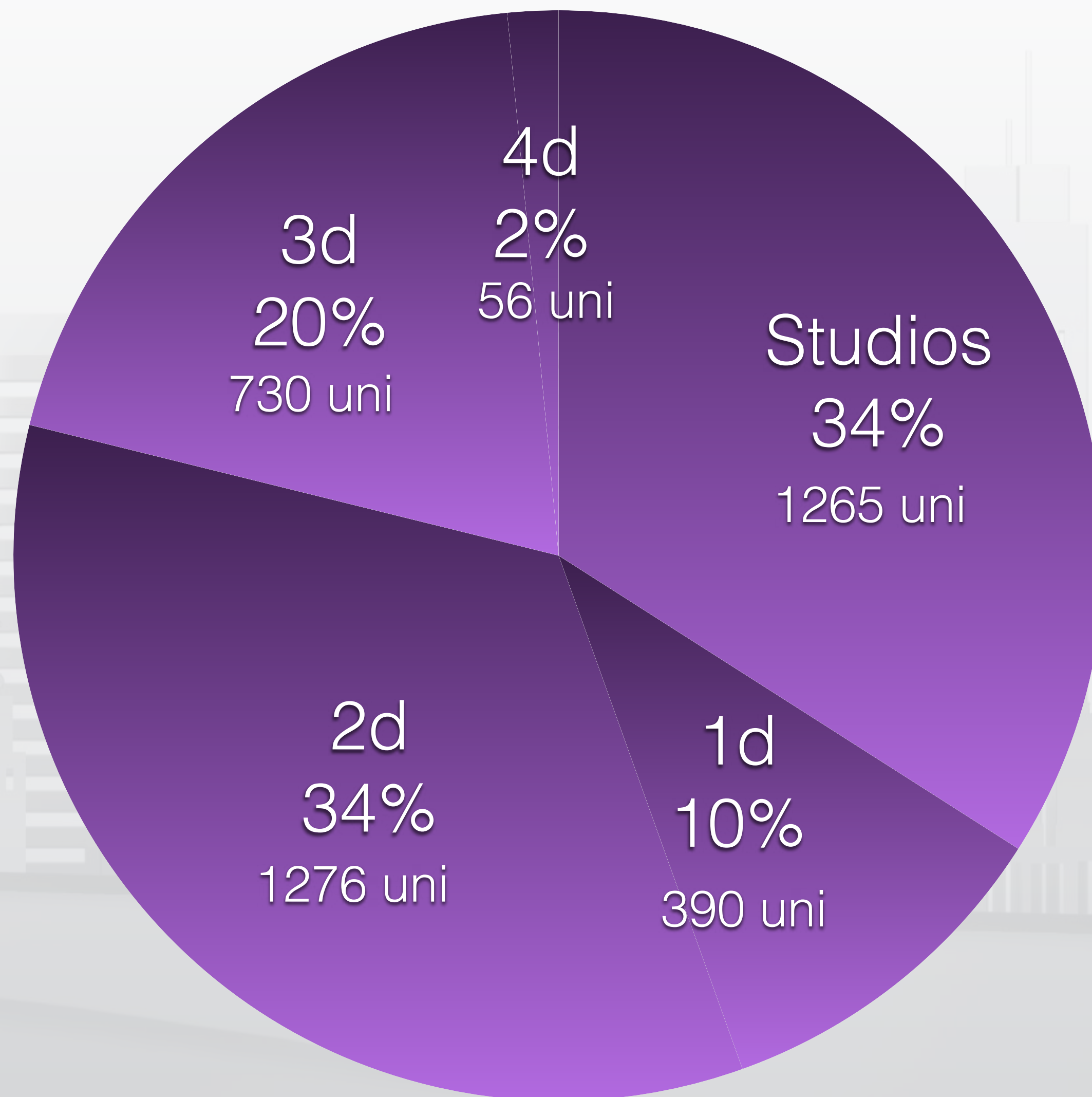


Orulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2023 mar

part% - unidades





ALPHAPLAN



Orulo LANÇAMENTOS

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

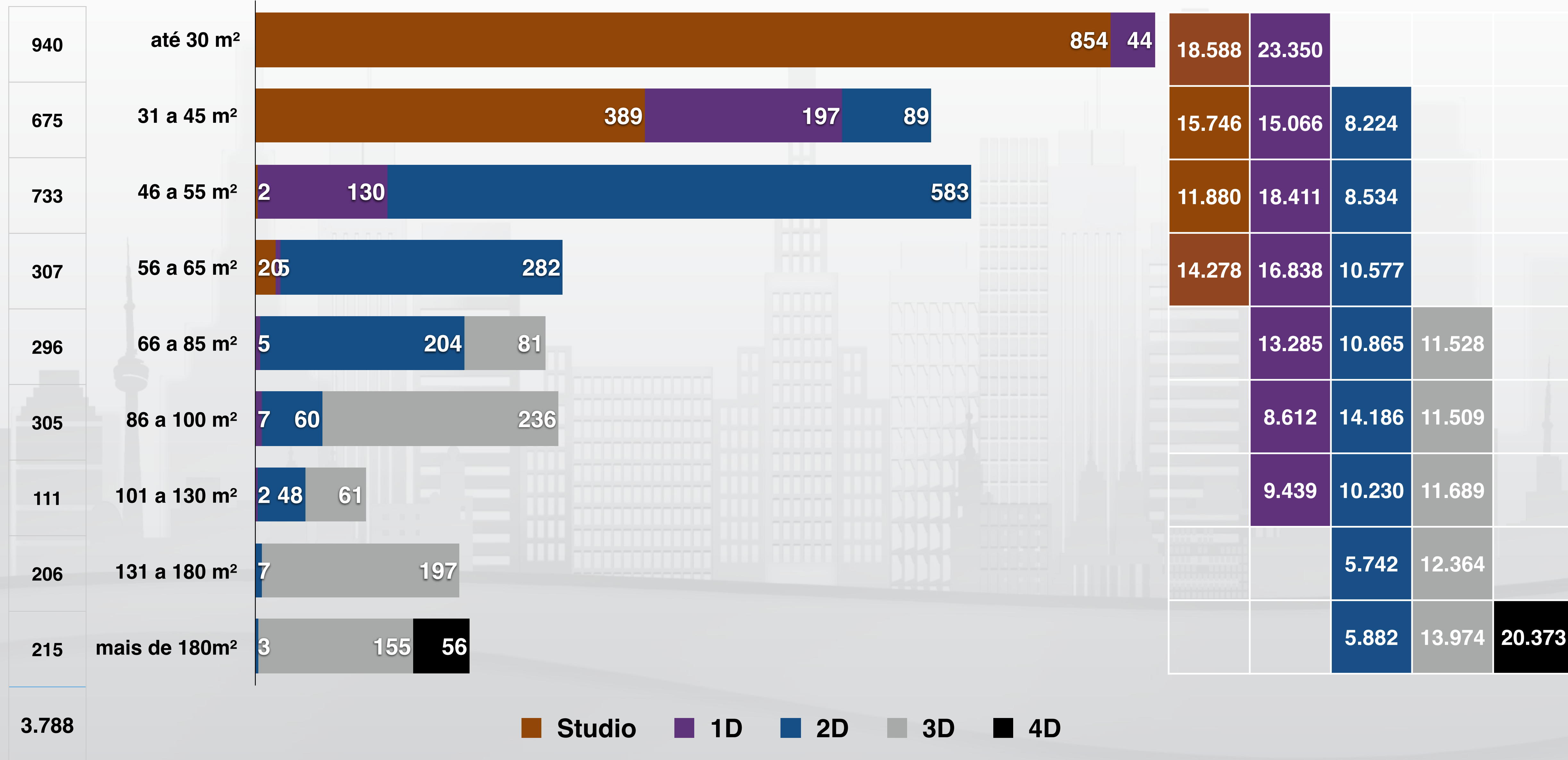
Ref.: 2023 mar

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Últimos 12 meses até a data de referência

Unidades

Preços Médios (R\$/m²)





ALPHAPLAN

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

Ref.: 2023 mar

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

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Jardim Itu	630	17%	5.580
Petrópolis	591	16%	14.714
Cidade Baixa	486	13%	13.604
Passo da Areia	314	8%	9.246
Partenon	312	8%	12.281
Demais bairros	1.455	38%	11.793
Total	3.788	100%	13.602

Top5 Bairros - Lançamento - **VGV**

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	778.776.193	21%	14.714
Bela Vista	574.150.728	15%	22.574
Cidade Baixa	287.920.946	8%	13.604
Menino Deus	283.128.007	8%	10.810
Três Figueiras	264.132.488	7%	17.342
Demais bairros	1.533.436.646	41%	11.472
Total	3.721.545.008	100%	13.602



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo