

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (ABR2023)

MAI2023



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

óculo

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2023 abr

(Excluído CVA)

Estoque Geral: 5.741 ^{-1,7%} unidades

R\$ 7.192 MM em VGV

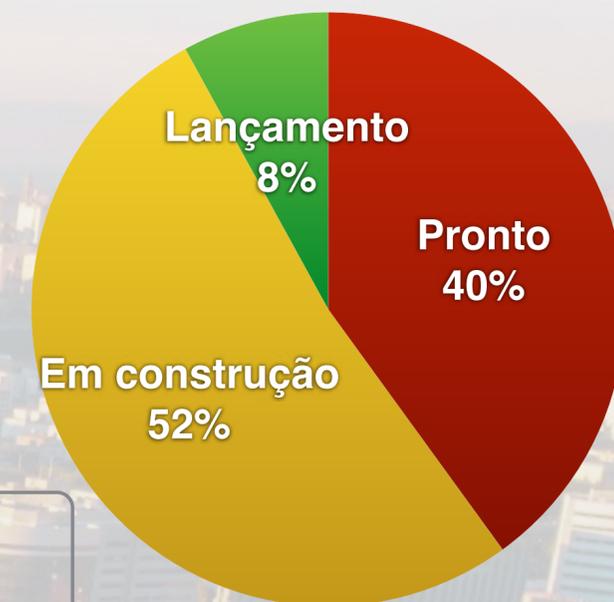
305 empreendimentos

R\$/m² médio: 13.402

^{+1%}

Qtde	Tipo	R\$/m ²
5.013	Residencial Vertical	13.714
447	Comercial	14.355
281	Horizontal	5.613

Status do Estoque



Vendas do mês: 552 ^{anterior 247} unidades

R\$ 668 MM em VGV

465 unidades (84%) Residenciais Verticais

17% Studios / 12% 1dorm / 35% 2dorm / 34% 3dorm / 2% 4dorm

R\$/m² 16.528 13.999 12.186 14.853 20.788

Lançamentos mês: **123** ^{anterior 95} unidades

R\$ 298 MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): 9,3%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 2,1%

Absorção da Oferta: 7,2%

Anterior

4,0%

1,5%

2,5%



ALPHAPLAN



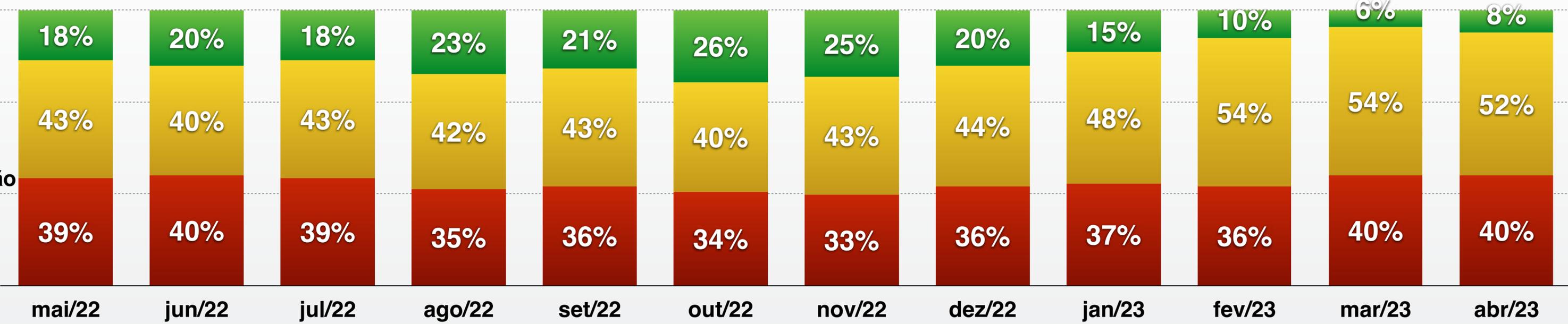
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2023 abr

(Excluído CVA)

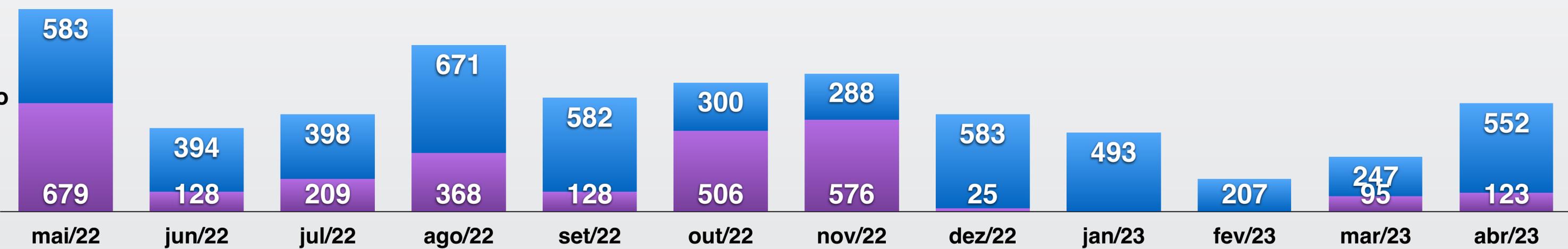
Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



■ Venda

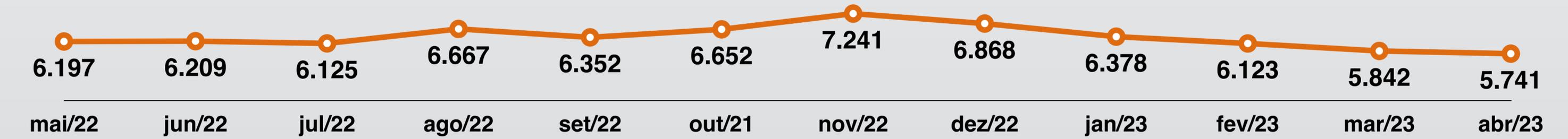
■ Lançamento



Total de empreendimentos do relatório

Mês	Total de empreendimentos do relatório
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
abr/23	305

○ Estoque





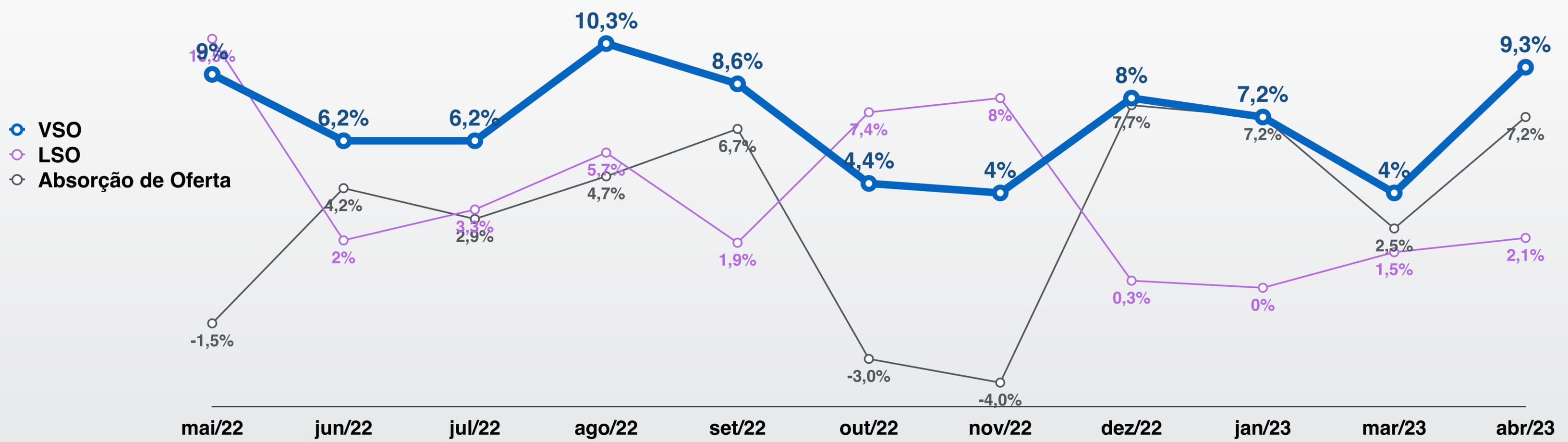
ALPHAPLAN



FORÇAS NA OFERTA

Ref.: 2023 abr

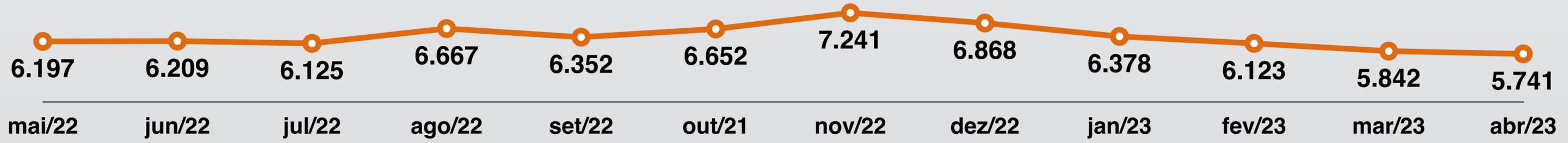
(Excluído CVA)



Total de empreendimentos do relatório

Mês	Total de empreendimentos do relatório
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
abr/23	305

Estoque





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



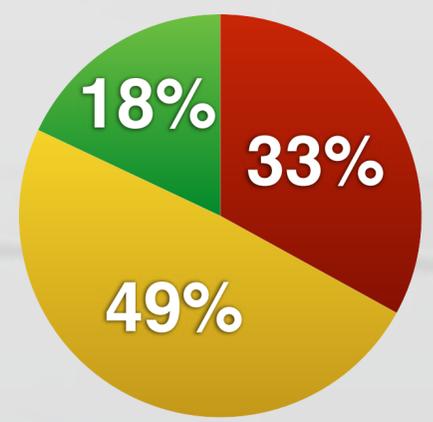
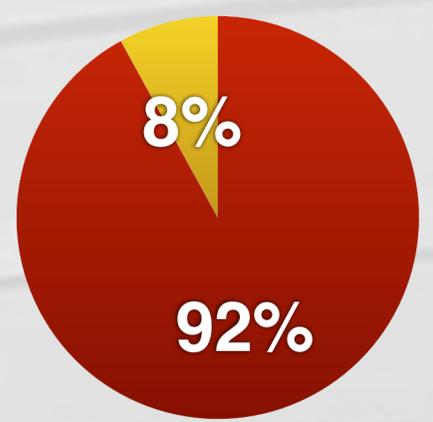
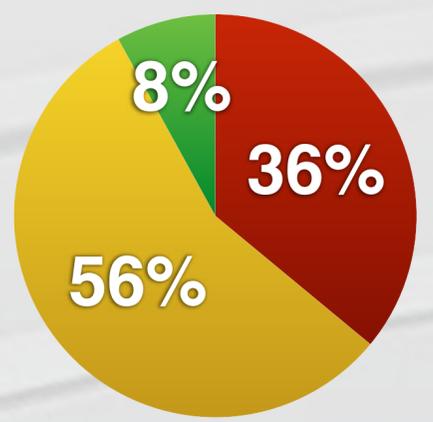
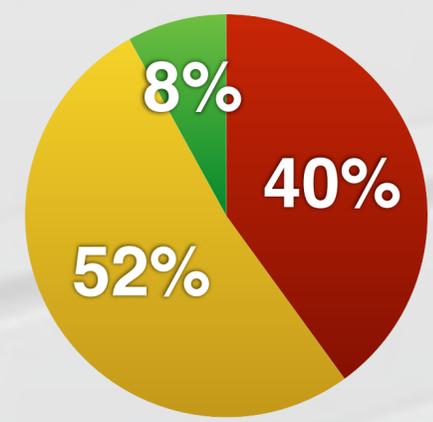
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

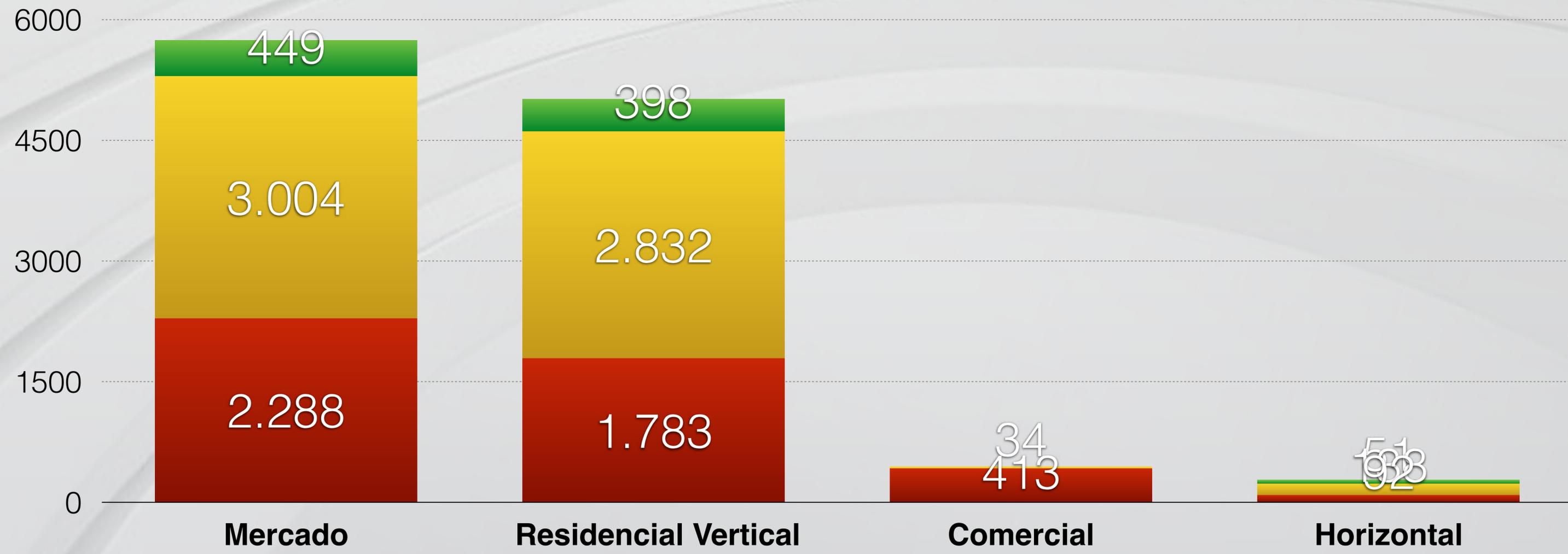
Ref.: 2023 abr

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais **5.741** -2% **5.013** -2% **447** -7% **281** +17%





ALPHAPLAN



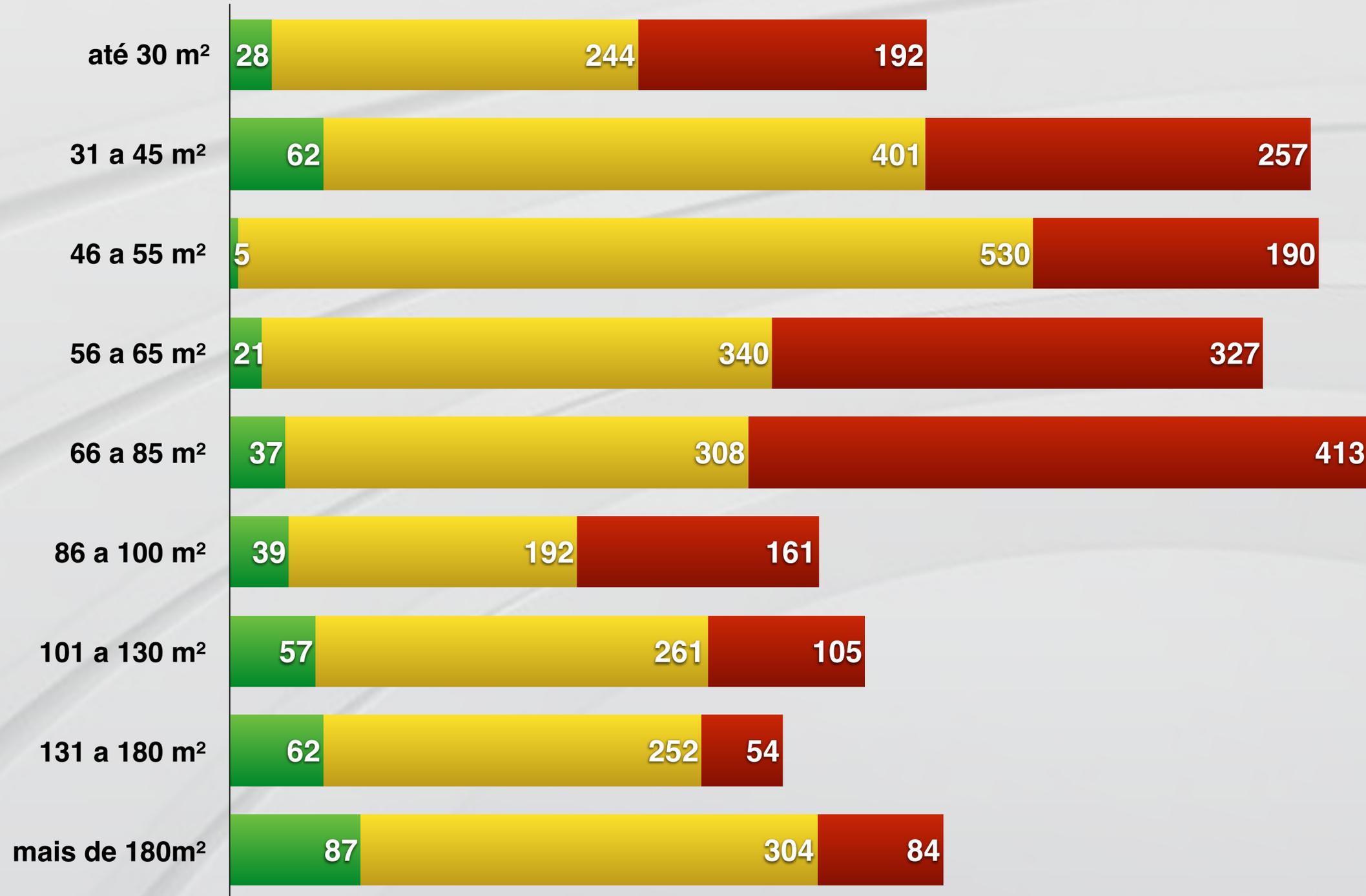
ESTOQUE

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

Ref.: 2023 abr

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
523	464	-11%
702	720	+3%
772	725	-6%
734	688	-6%
759	758	-0%
407	392	-4%
405	423	+4%
393	368	-6%
426	475	+12%
5.121	5.013	-2%



Preços Médios (R\$/m ²)		
16.394	19.532	16.363
14.409	16.186	14.065
13.322	13.794	11.441
13.208	12.315	11.383
13.511	12.991	11.149
12.877	13.065	11.889
13.094	13.542	12.052
13.665	14.666	14.215
17.718	16.534	15.475

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN

órulo

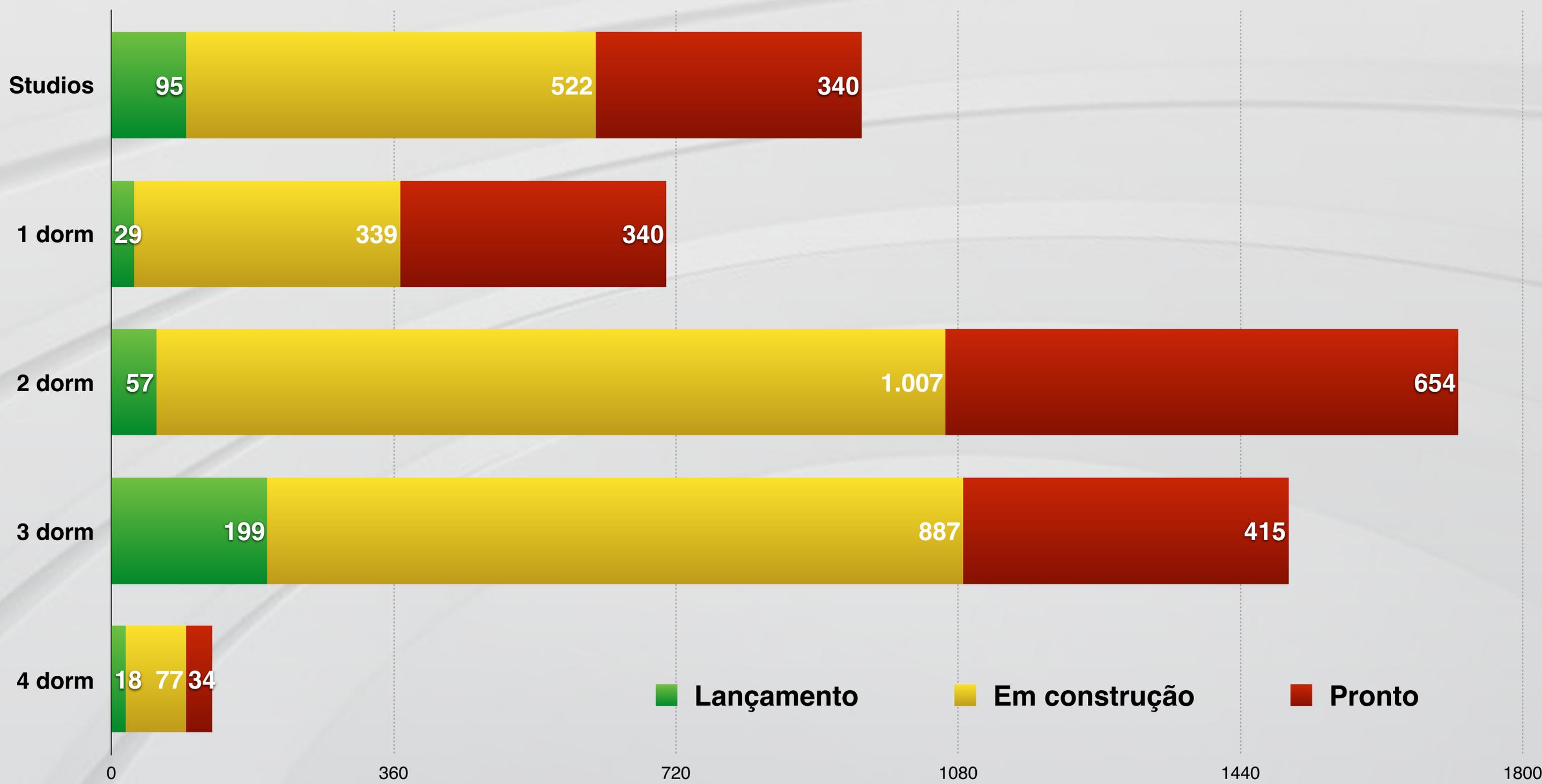
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 abr

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
1.021	957	-6%
683	708	+4%
1.797	1.718	-4%
1.508	1.501	-0%
112	129	+15%
5.121	5.013	-2%





ALPHAPLAN



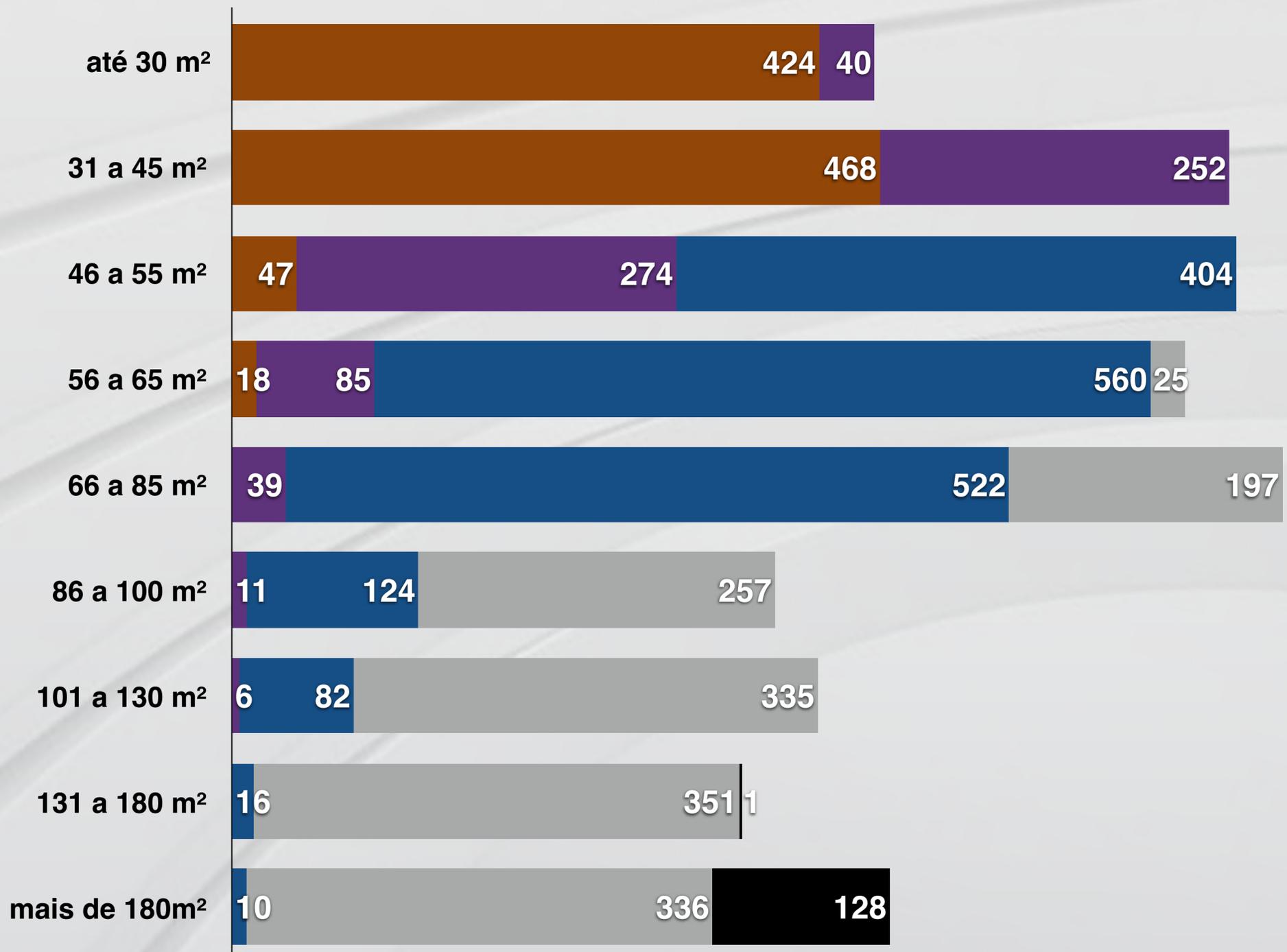
ESTOQUE

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

Ref.: 2023 abr

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
523	464	-11%
702	720	+3%
772	725	-6%
734	688	-6%
759	758	-0%
407	392	-4%
405	423	+4%
393	368	-6%
426	475	+12%
5.121	5.013	-2%



■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

Preços Médios (R\$/m²)				
17.545	20.314			
15.192	14.448			
13.970	12.623	9.795		
14.333	12.213	11.633	11.248	
	11.946	12.179	10.834	
	9.326	13.907	11.557	
	9.393	11.892	13.571	
		9.469	15.485	13.065
	13.738	8.408	15.775	20.712



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2023 abr

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

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	685	14%
Cidade Baixa	367	7%
Jardim Itu	357	7%
Partenon	304	6%
Menino Deus	287	6%
Demais bairros	3.013	60%
Total	5.013	100%

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

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Cristal	19.544	43%
Moinhos de Vento	19.453	42%
Bela Vista	18.633	36%
Jardim Europa	17.208	26%
Três Figueiras	16.514	20%
Demais bairros	11.500	-16%
Média Geral	13.714	0%

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

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	1.112.510.174	17%
Bela Vista	766.762.767	12%
Moinhos de Vento	515.178.370	8%
Menino Deus	401.338.854	6%
Rio Branco	373.408.270	6%
Demais bairros	3.500.804.528	52%
Total	6.670.002.963	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



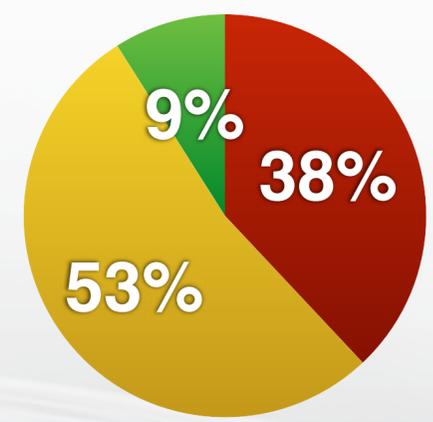
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

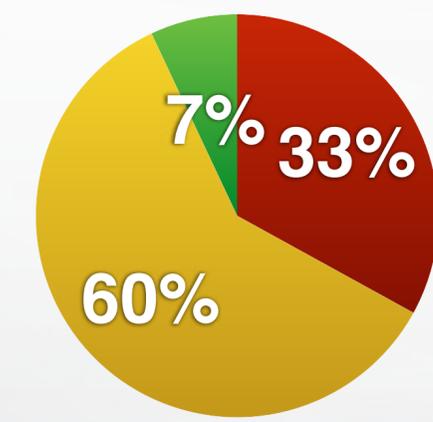
Ref.: 2023 abr

Part% e Unidades

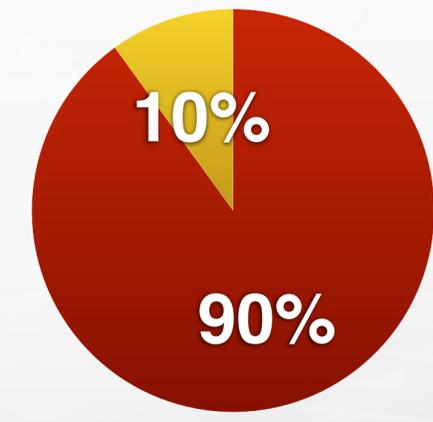
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



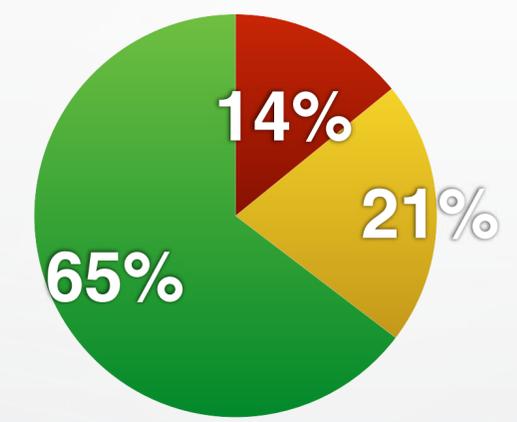
552



465



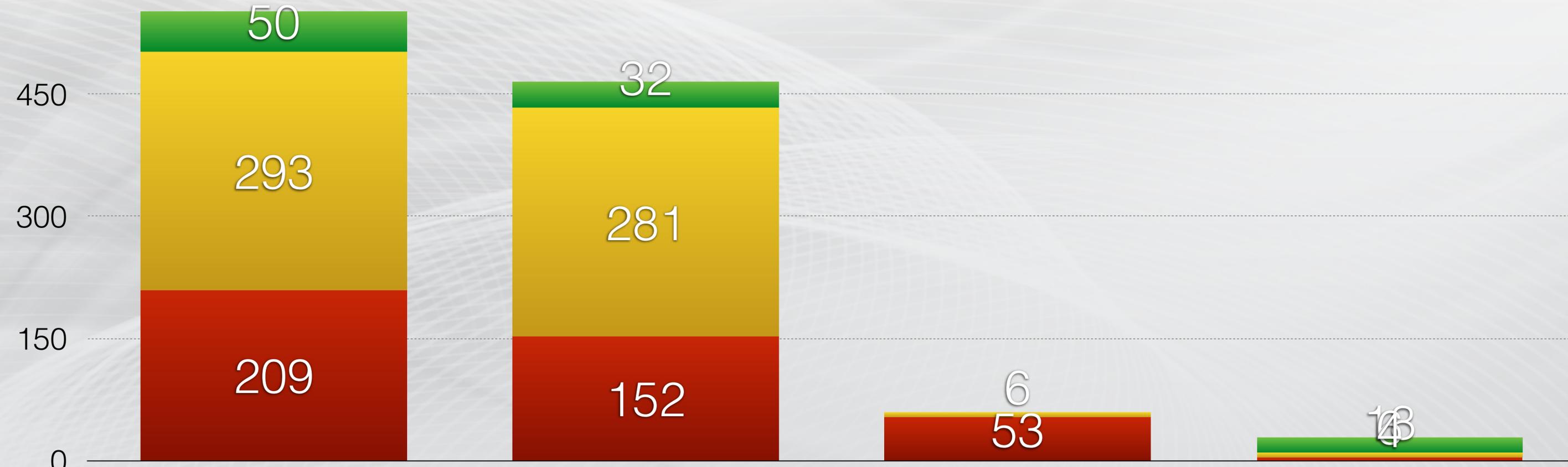
59



28

Totais

600



Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

Ref.: 2023 abr

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

46
70
67
74
64
32
41
37
34
465

até 30 m²

31 a 45 m²

46 a 55 m²

56 a 65 m²

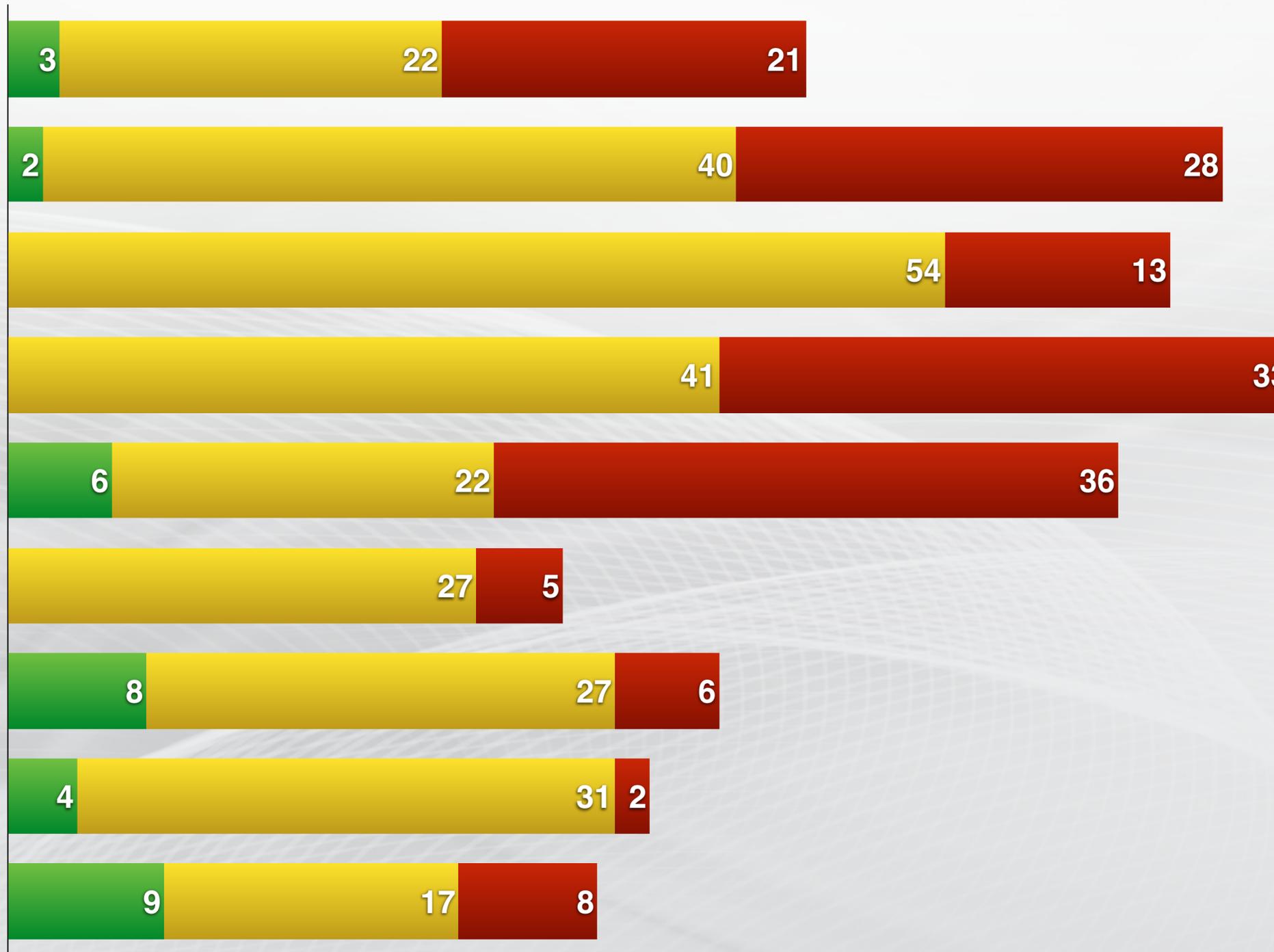
66 a 85 m²

86 a 100 m²

101 a 130 m²

131 a 180 m²

mais de 180m²



Preços Médios (R\$/m²)

16.152	20.951	15.939
15.530	16.849	13.365
13.644	10.822	
14.387	14.008	9.787
13.863	13.686	11.372
13.946	14.170	16.031
13.941	13.680	13.286
14.626	16.126	10.466
23.422	18.633	15.148

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN

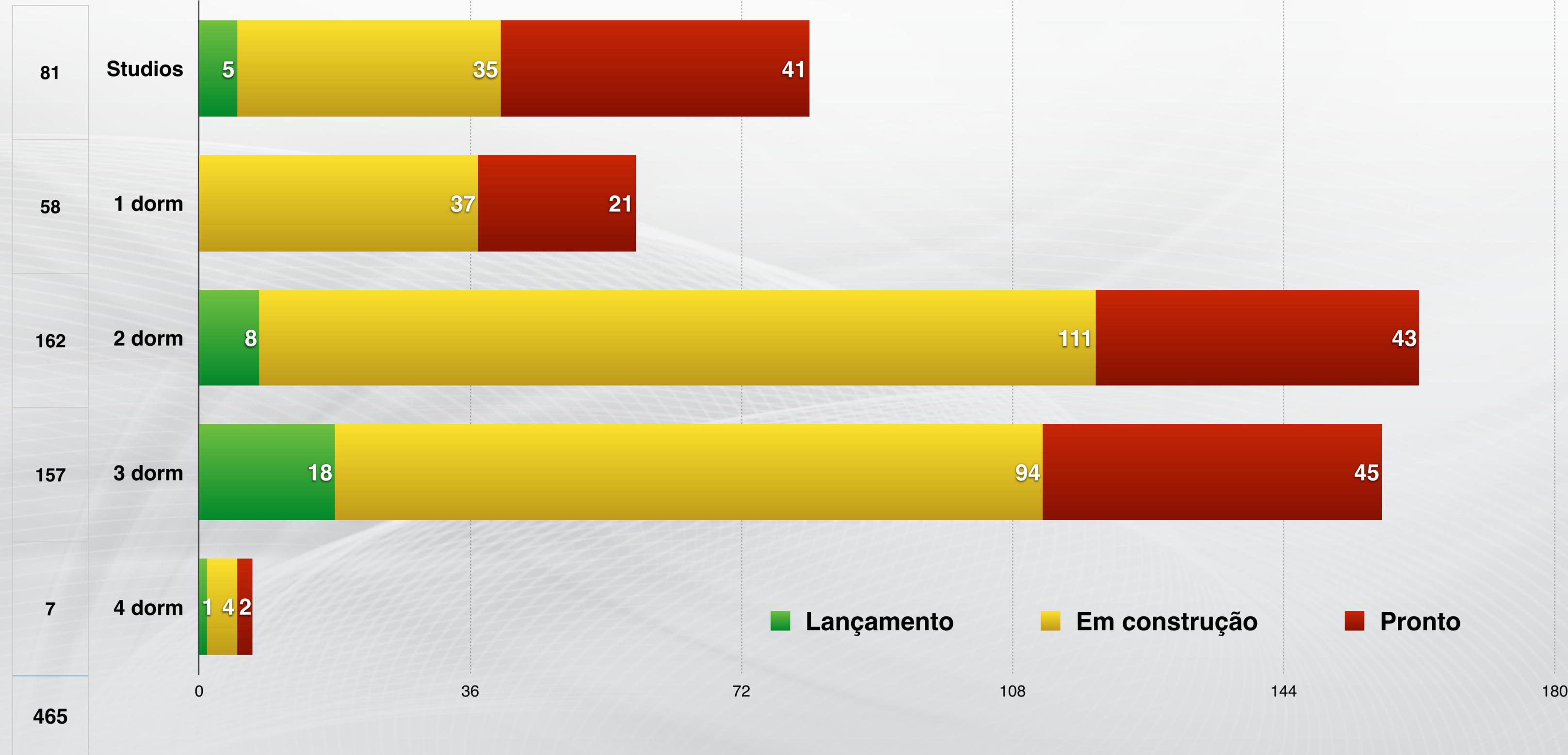
órulo **VENDAS**

Vendas Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 abr

Unidades

Unidades





ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

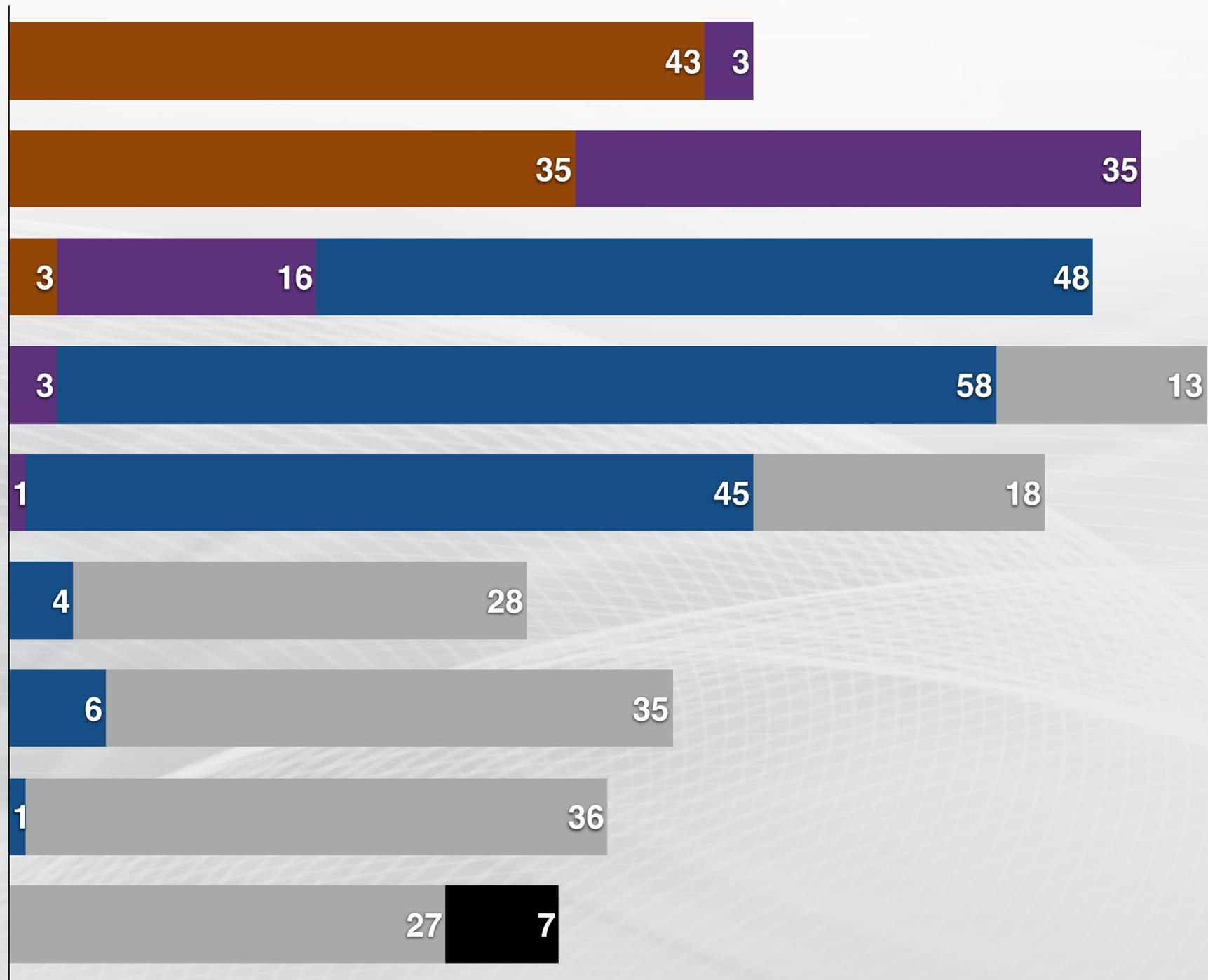
Ref.: 2023 abr

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

46
70
67
74
64
32
41
37
34
465

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



■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

Preços Médios (R\$/m²)

17.570	22.385			
15.734	14.137			
14.838	12.011	11.065		
	14.063	10.754	11.248	
	14.394	12.700	10.215	
		14.892	14.100	
		13.143	13.815	
		8.827	15.537	
			17.929	20.788



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2023 abr

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

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	167.081.816	27%	16.506
Jardim Lindóia	62.543.892	10%	11.268
Moinhos de Vento	57.767.705	9%	19.292
Boa Vista	53.156.523	9%	16.753
Rio Branco	51.653.497	8%	15.298
Demais bairros	233.130.248	37%	11.774
Total	625.333.681	100%	14.368

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	87	19%	16.506
Jardim Lindóia	68	15%	11.268
Rio Branco	49	11%	15.298
Boa Vista	46	10%	16.753
Cidade Baixa	37	8%	14.011
Demais bairros	178	38%	11.963
Total	465	100%	14.368



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



Orulo