

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (MAI2023)

JUN2023



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

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2023 mai

(Excluído MCMV)

Estoque Geral: 5.820 ^{+1,4%} unidades

R\$ 6.934 MM em VGV

301 empreendimentos

R\$/m² médio: 13.414

+0,1%

Qtde	Tipo	R\$/m ²
5.103	Residencial Vertical	13.755
444	Comercial	14.265
273	Horizontal	4.778

**244 unidades (91%)
Residenciais Verticais**

17% Studios / 27% 1dorm / 32% 2dorm / 22% 3dorm / 2% 4dorm

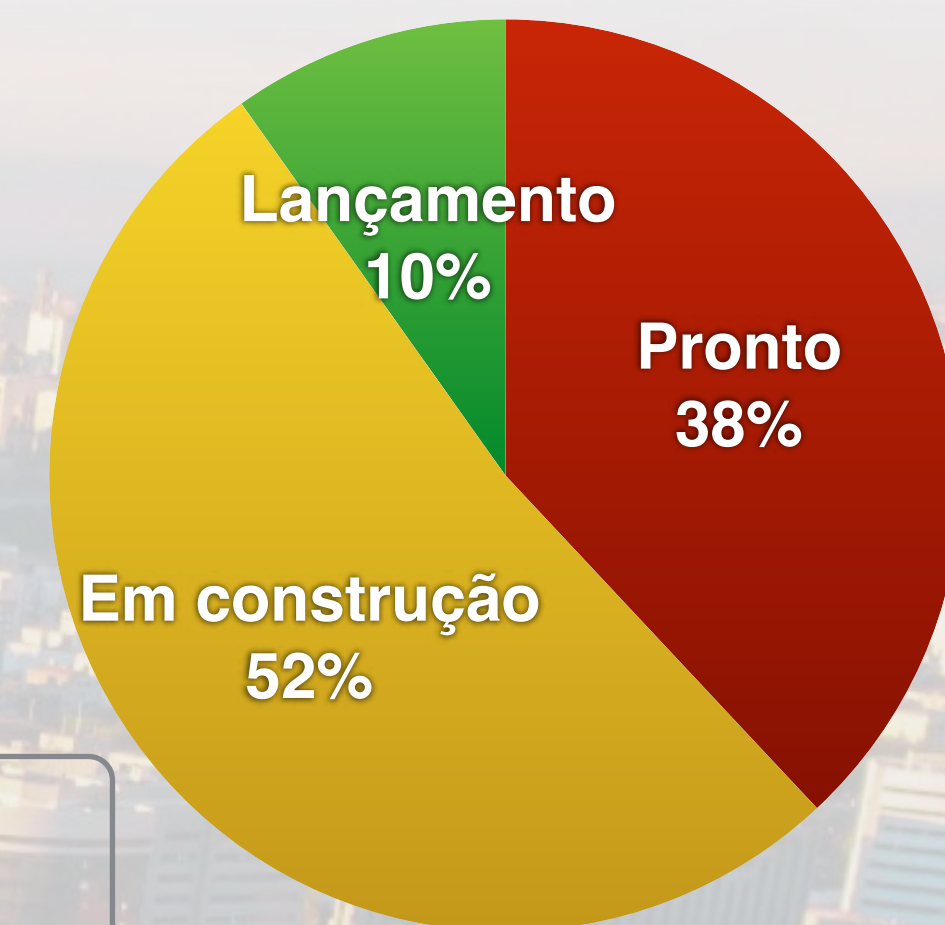
R\$/m² 14.972 14.419 11.548 14.801 19.221

Vendas do mês: 268 ^{anterior 552} unidades

R\$ 282 MM em VGV

Lançamentos mês: 190 ^{anterior 123} unidades

R\$ 177 MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): 4,5%
Lançamento sobre Oferta (LsO): 3,2%
Absorção da Oferta: 1,3%
Status do Estoque


Anterior 6m 12m

9,3% 6,0% 6,3%

2,1% 1,2% 2,9%

7,2% 4,8% 3,4%



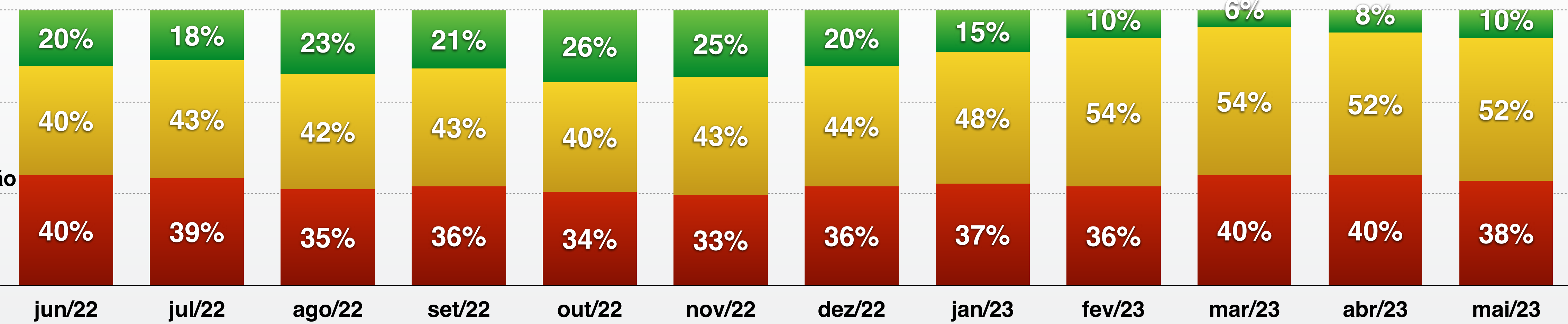
ALPHAPLAN



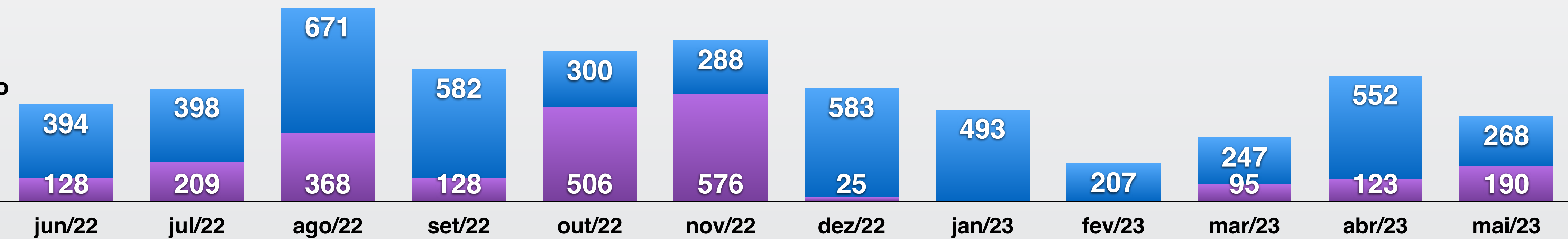
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2023 mai (Excluído MCMV)

Estoque
■ Lançamento
■ Em construção
■ Pronto



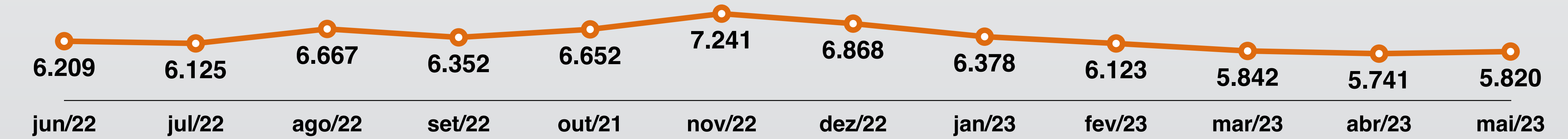
■ Venda
■ Lançamento



Total de empreendimentos do relatório

jun/22	283	287	293	293	298	302	297	294	289	288	305	301
--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

○ Estoque



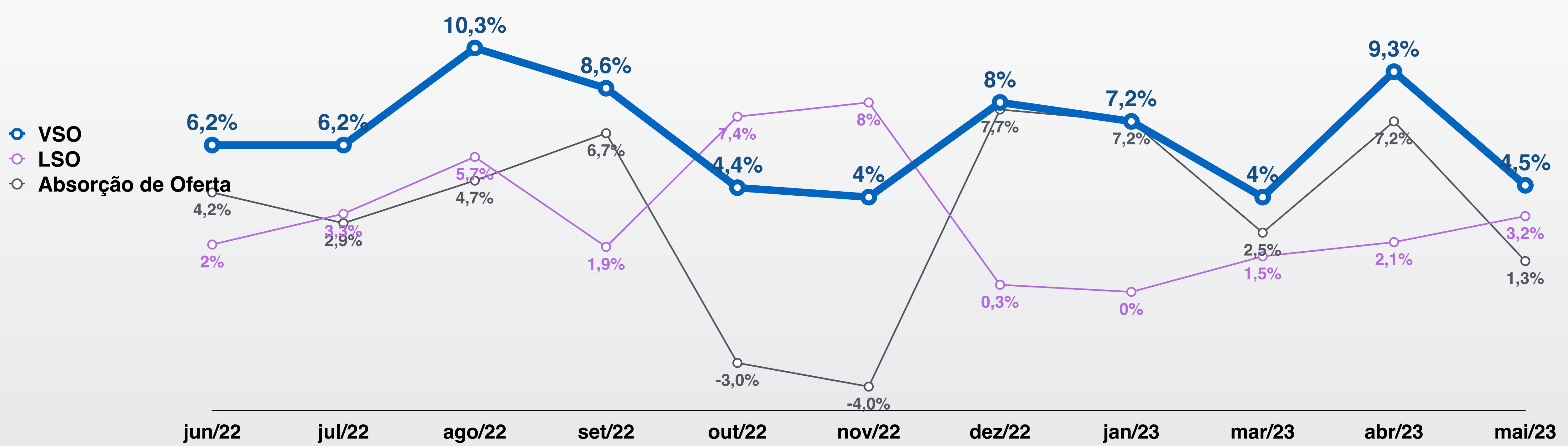


ALPHAPLAN

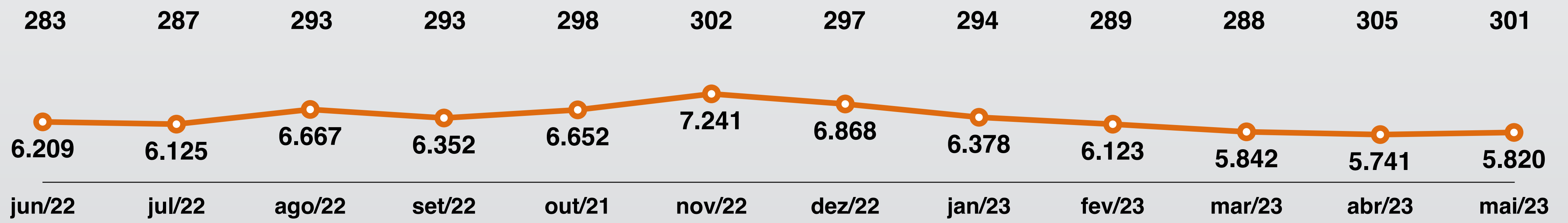


FORÇAS NA OFERTA

Ref.: 2023 mai (Excluído MCMV)



Total de empreendimentos do relatório





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



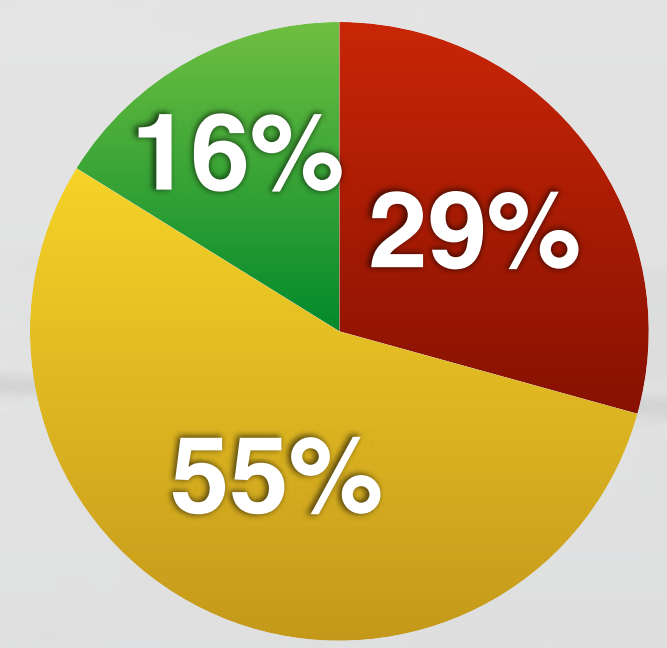
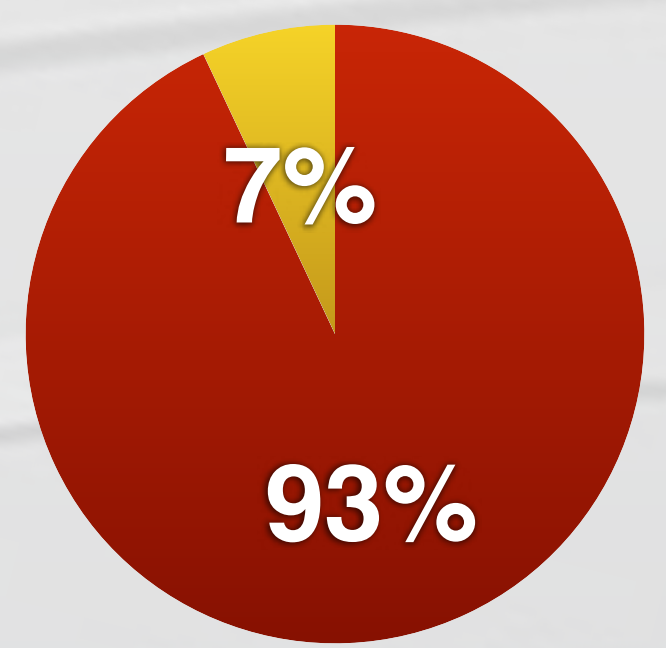
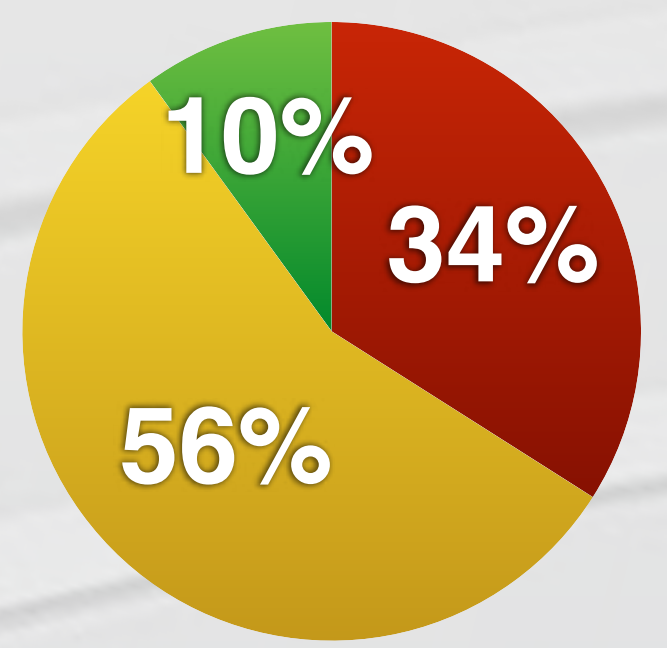
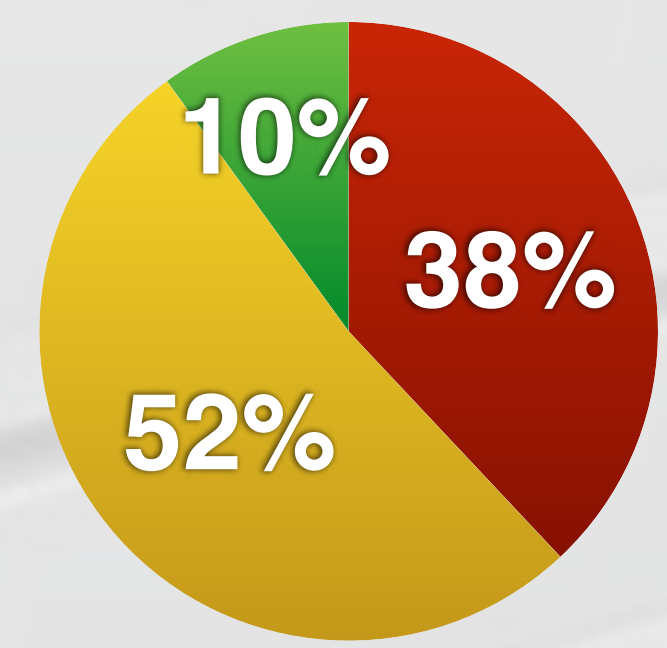
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 mai

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



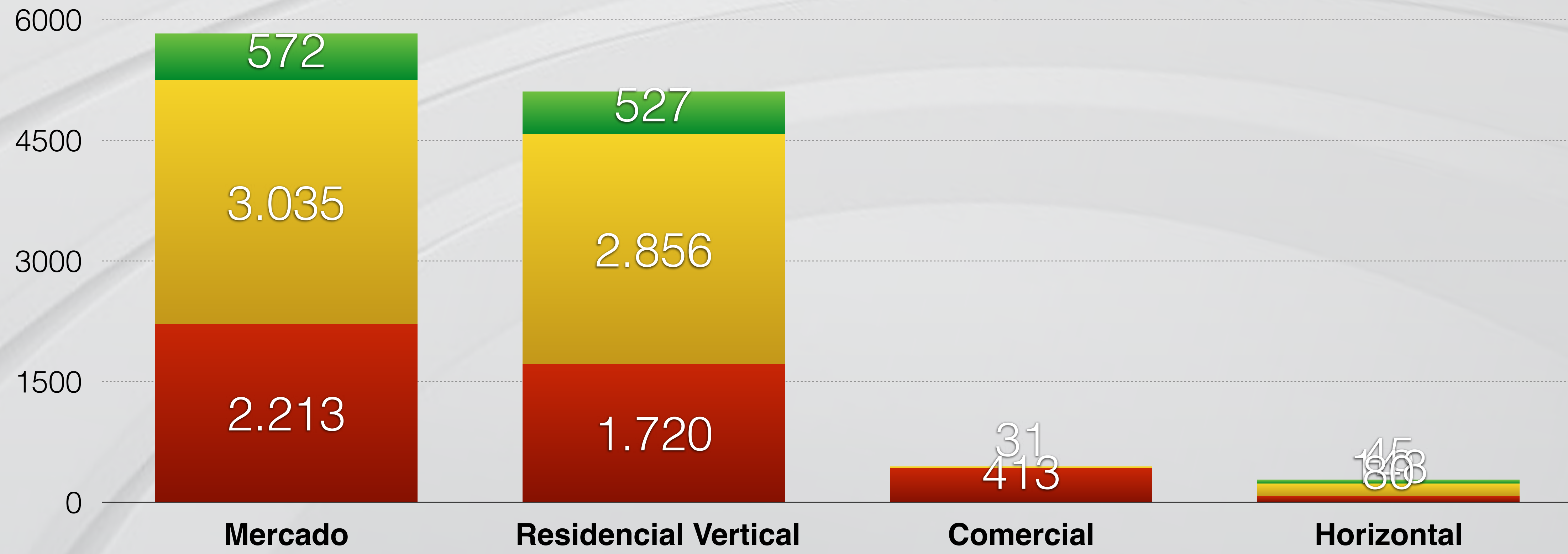
Totais

5.820 3%

5.103 2%

444 -1%

273 -3%





ALPHAPLAN



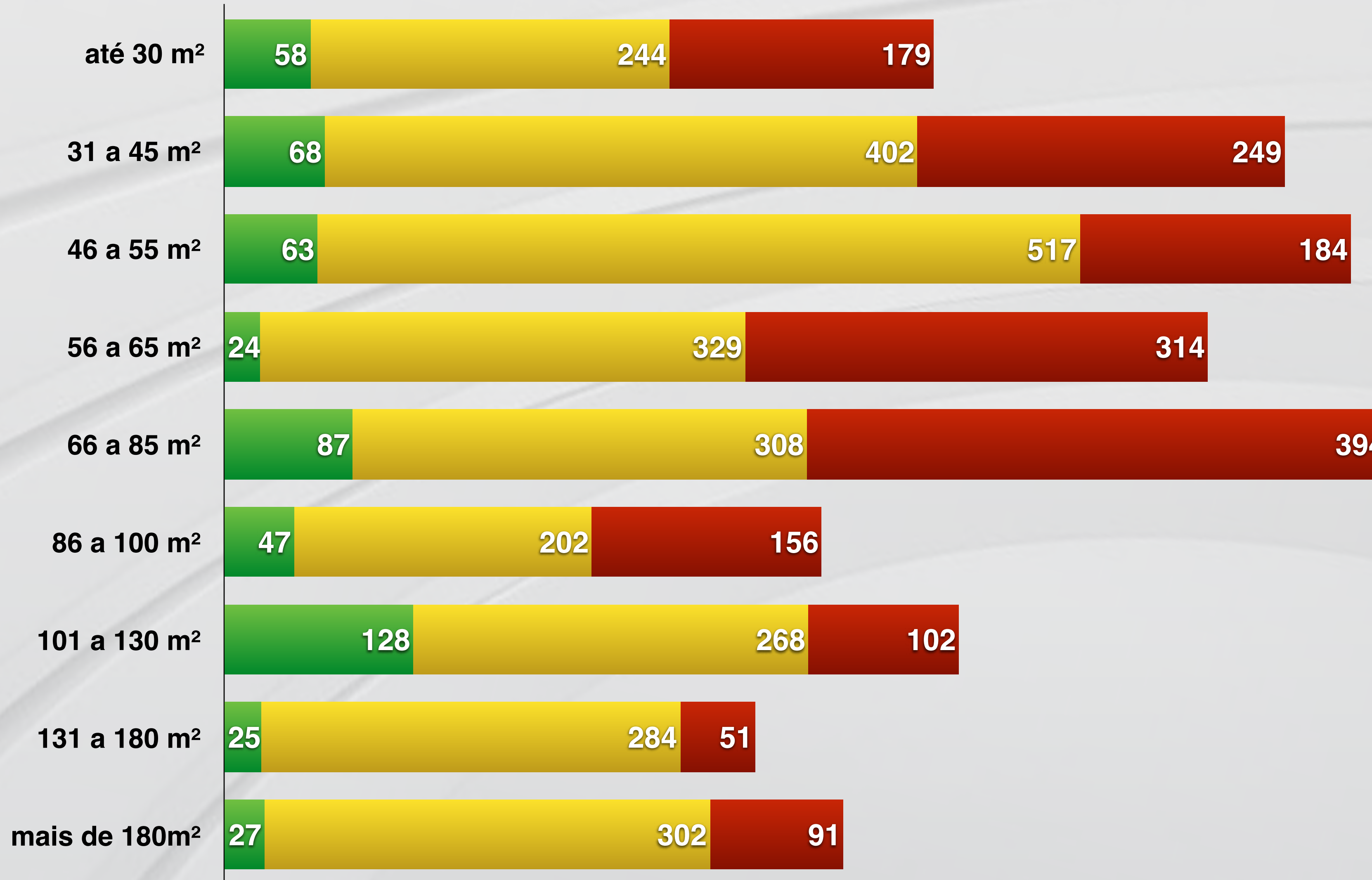
ESTOQUE

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

Ref.: 2023 mai

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
464	481	+4%
720	719	-0%
725	764	+5%
688	667	-3%
758	789	+4%
392	405	+3%
423	498	+18%
368	360	-2%
475	420	-12%
5.013	5.103	+2%



Preços Médios (R\$/m²)		
16.789	22.064	16.458
15.147	16.692	14.228
13.139	13.541	11.705
13.967	12.374	11.489
12.603	13.013	11.332
13.390	12.853	12.165
12.998	13.290	12.272
14.229	14.694	14.218
17.060	16.317	15.539

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



ALPHAPLAN



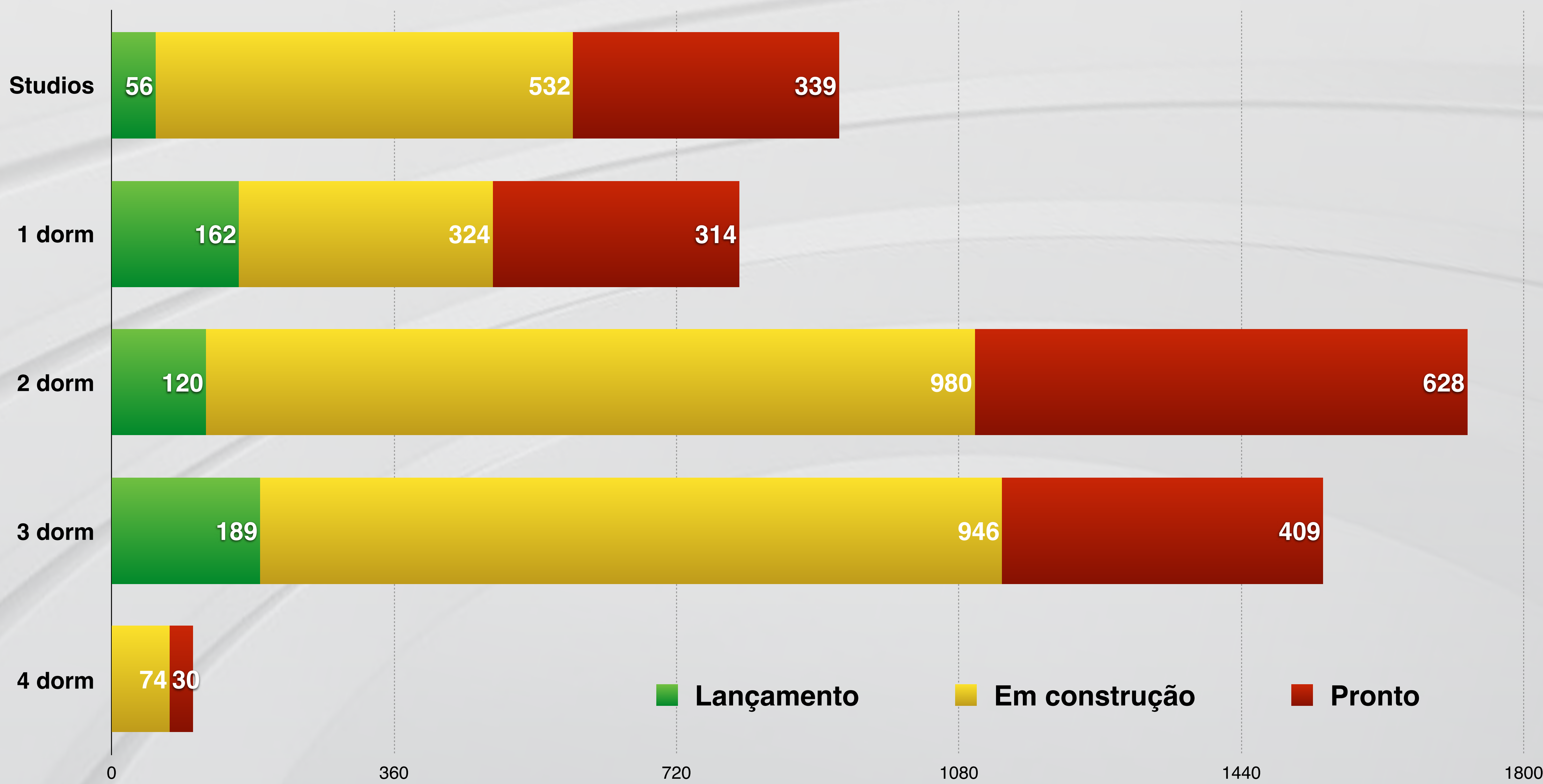
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 mai

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
957	927	-3%
708	800	+13%
1.718	1.728	+1%
1.501	1.544	+3%
129	104	-19%
5.013	5.103	+2%



■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



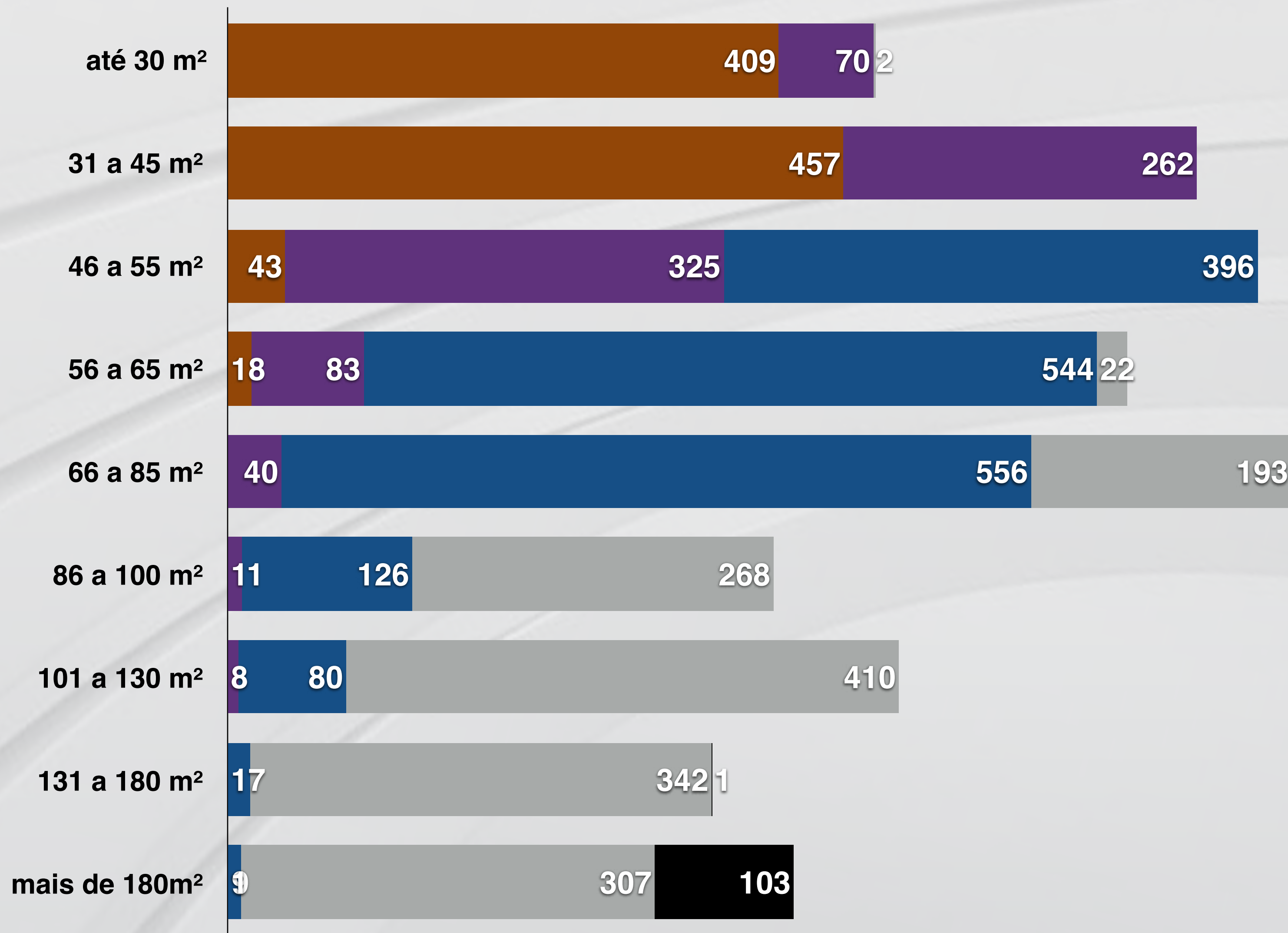
ESTOQUE

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

Ref.: 2023 mai

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
464	481	+4%
720	719	-0%
725	764	+5%
688	667	-3%
758	789	+4%
392	405	+3%
423	498	+18%
368	360	-2%
475	420	-12%
5.013	5.103	+2%



Preços Médios (R\$/m ²)				
17.698	18.930			
15.166	14.861			
14.325	12.967	9.269		
14.341	12.560	11.738	11.295	
	11.841	12.352	10.864	
	9.294	14.013	11.617	
	8.547	11.750	13.791	
		9.479	15.638	13.065
	13.821	8.414	15.518	20.770

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2023 mai

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

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	720	14%
Cidade Baixa	351	7%
Jardim Itu	350	7%
Partenon	306	6%
Menino Deus	279	5%
Demais bairros	3.097	61%
Total	5.103	100%

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

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Moinhos de Vento	19.833	44%
Cristal	19.544	42%
Bela Vista	18.056	31%
Três Figueiras	17.158	25%
Auxiliadora	16.134	17%
Demais bairros	11.480	-17%
Média Geral	13.755	0%

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

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	1.161.591.316	18%
Moinhos de Vento	514.208.978	8%
Bela Vista	442.741.579	7%
Menino Deus	391.231.149	6%
Rio Branco	362.961.952	6%
Demais bairros	3.546.330.110	55%
Total	6.419.065.084	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

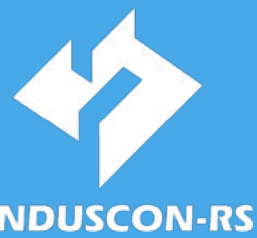


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



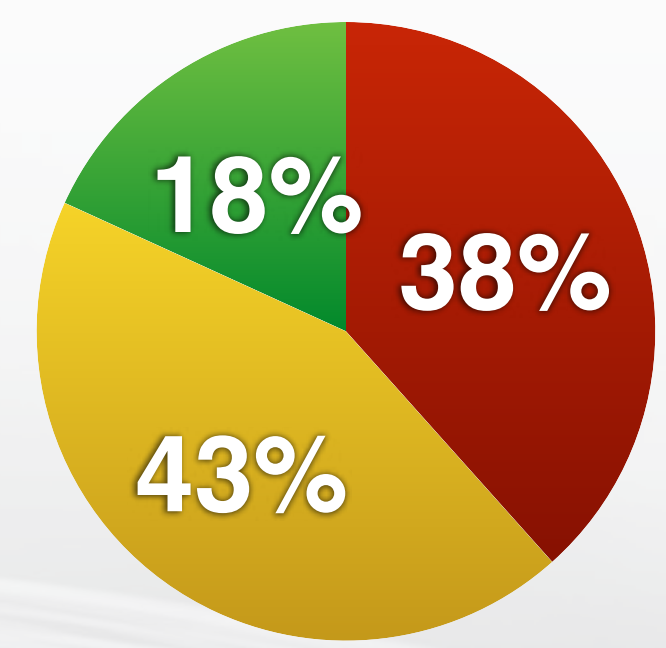
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

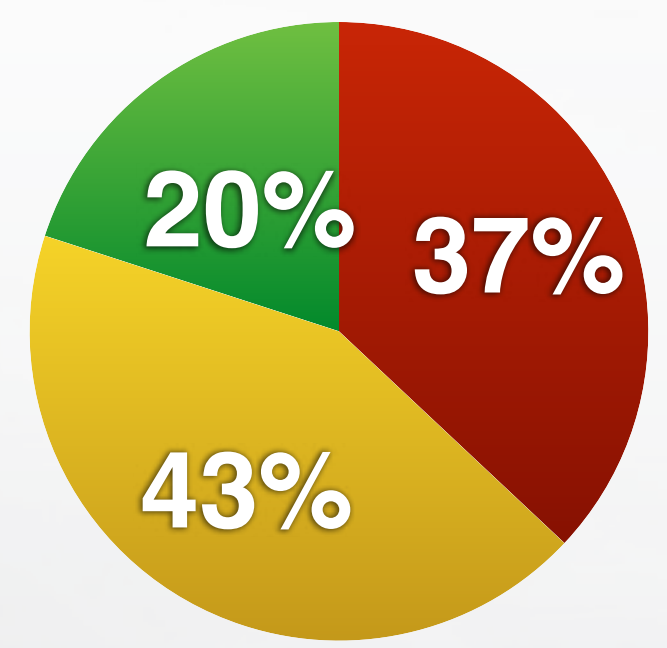
Ref.: 2023 mai

Part% e Unidades

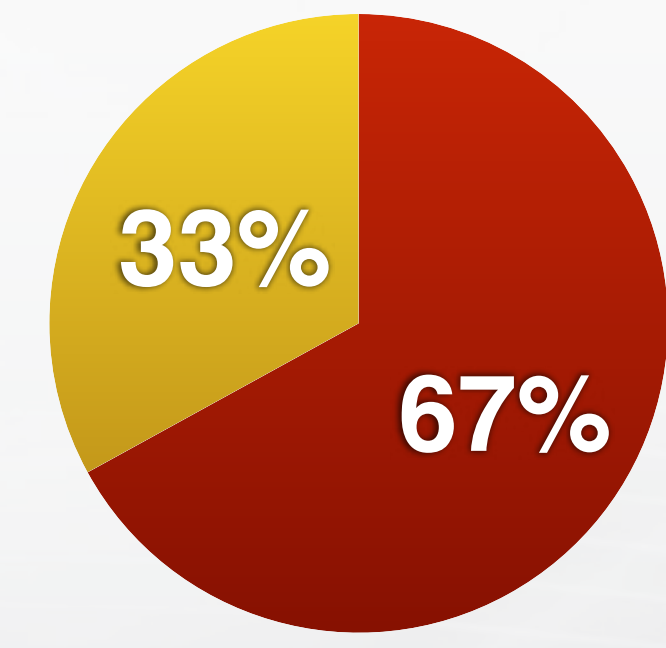
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



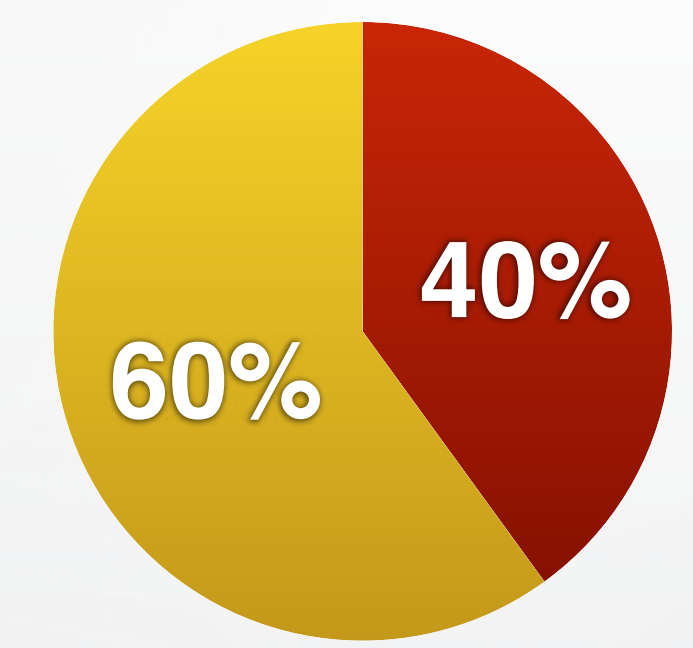
268



244



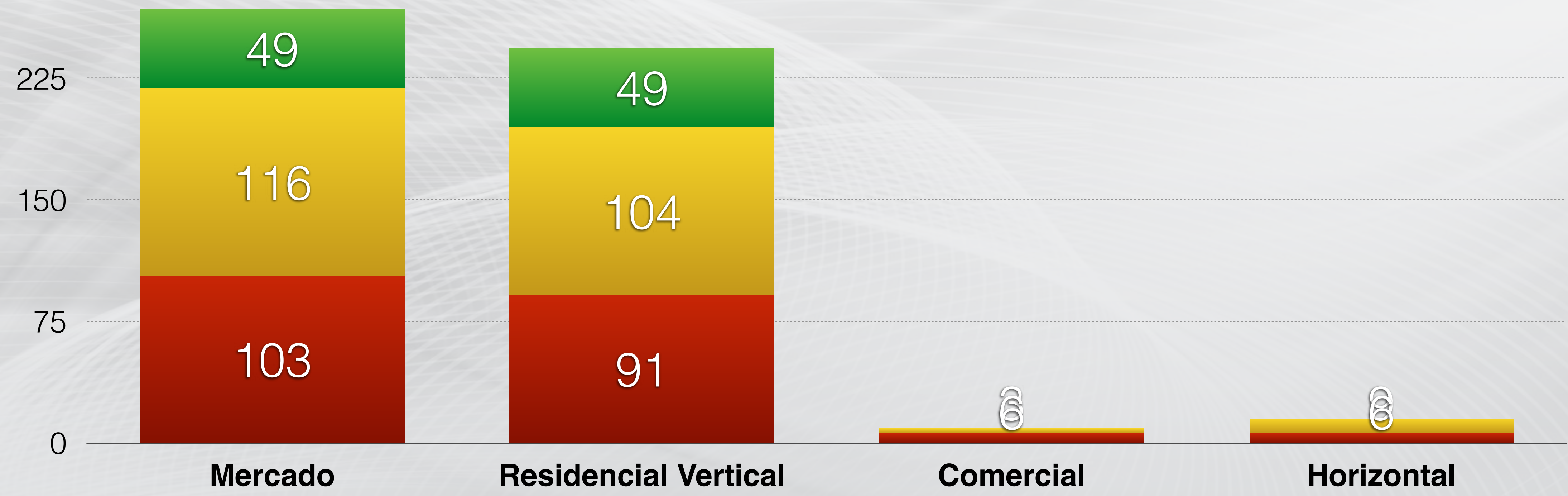
9

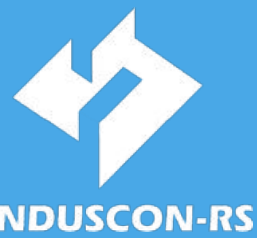


15

Totais

300





ALPHAPLAN



VENDAS

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

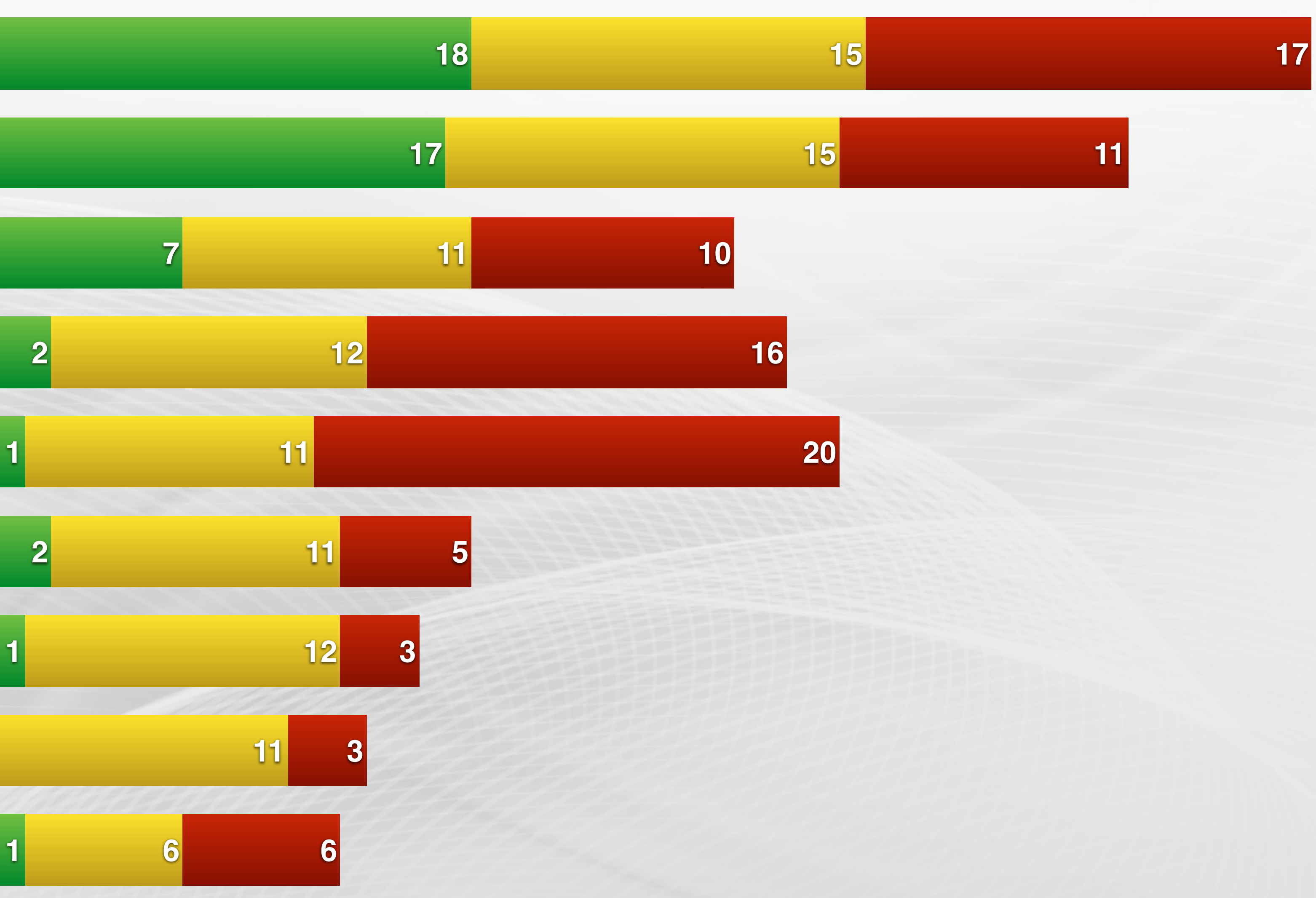
Ref.: 2023 mai

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades

50
43
28
30
32
18
16
14
13
244

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)

16.838	17.012	16.178
12.702	15.088	14.062
11.436	11.001	11.852
11.472	12.309	10.543
9.695	13.244	10.290
12.790	15.120	12.093
12.559	15.363	15.152
	18.034	14.590
	16.429	18.428

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN

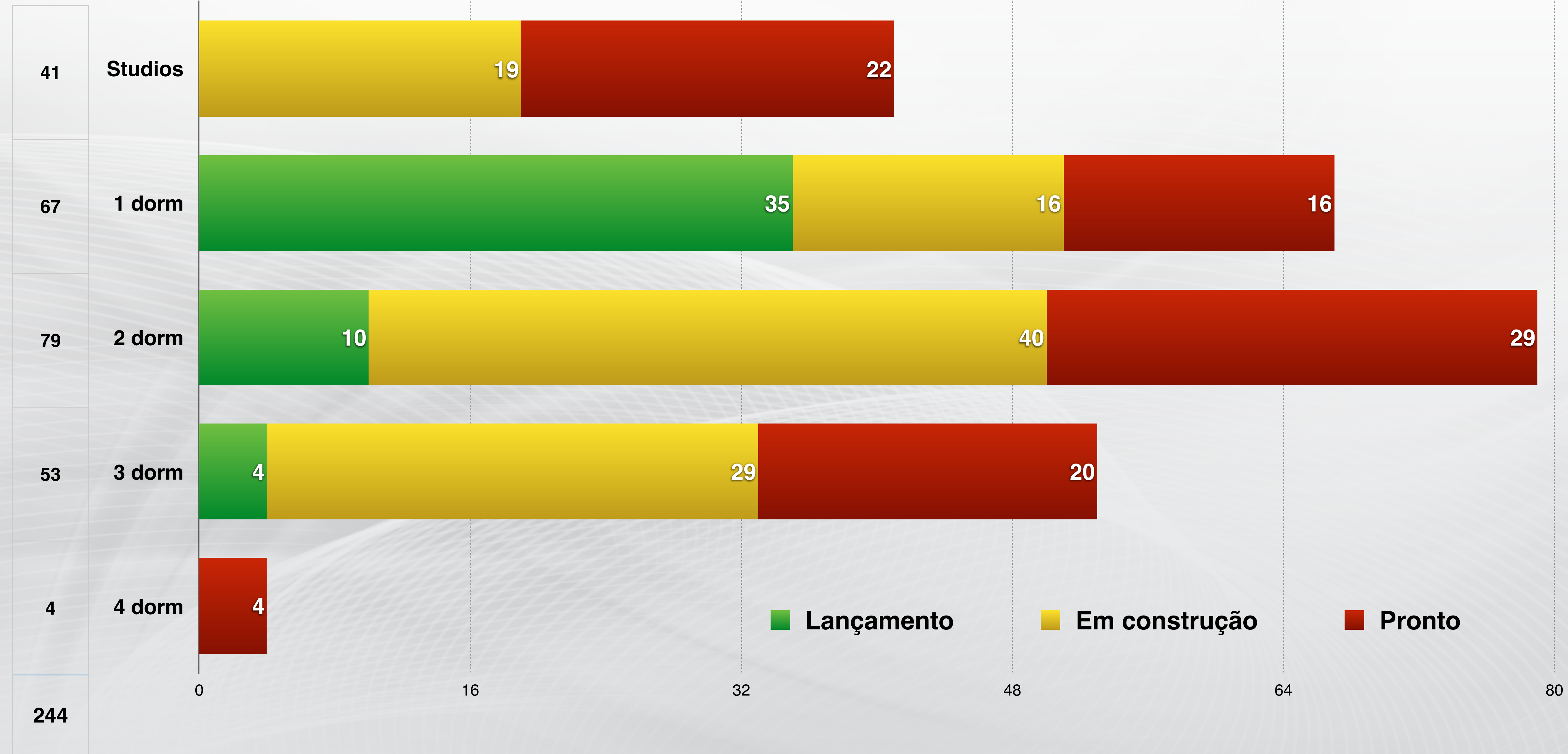
órulo **VENDAS**

Vendas Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

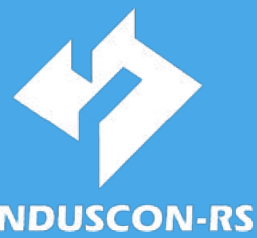
Ref.: 2023 mai

Unidades

Unidades



■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto



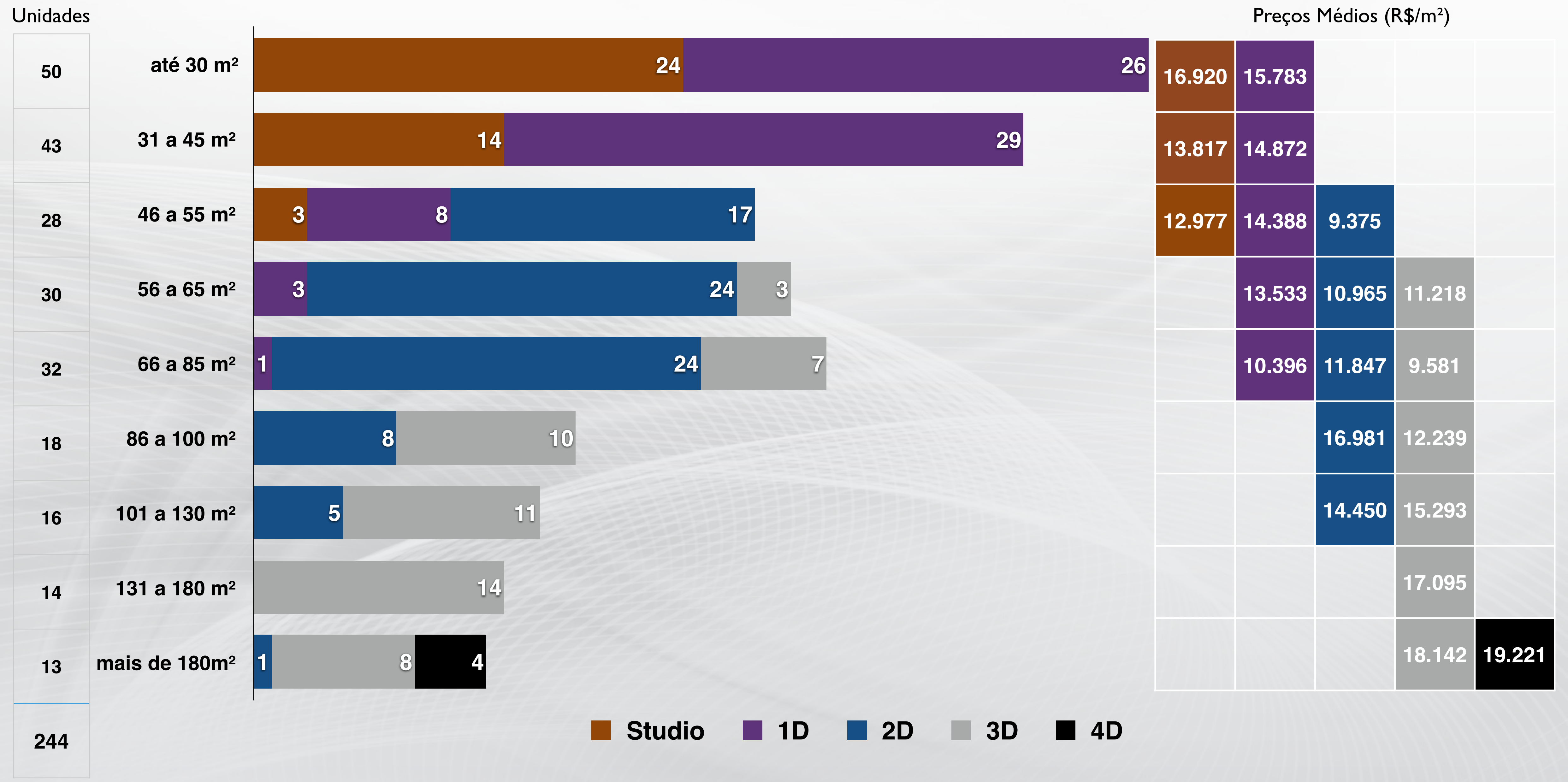
ALPHAPLAN

órulo **VENDAS**

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

Ref.: 2023 mai

Unidades e Preços (R\$/m²)



■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2023 mai

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

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	41.237.515	15%	15.989
Bela Vista	40.426.444	15%	18.632
Rio Branco	27.083.829	10%	16.330
Boa Vista	20.694.611	8%	16.185
Auxiliadora	14.825.546	6%	16.489
Demais bairros	122.053.462	46%	12.512
Total	266.321.407	100%	13.647

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Farroupilha	27	11%	11.858
Petrópolis	25	10%	15.989
Cidade Baixa	23	9%	14.569
Boa Vista	20	8%	16.185
Três Figueiras	19	8%	16.897
Demais bairros	130	53%	12.837
Total	244	100%	13.647



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



Orulo