

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (JUN2023)

JUL2023



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 jun

(Excluído MCMV)

Estoque Geral: 5.699 unidades -2%

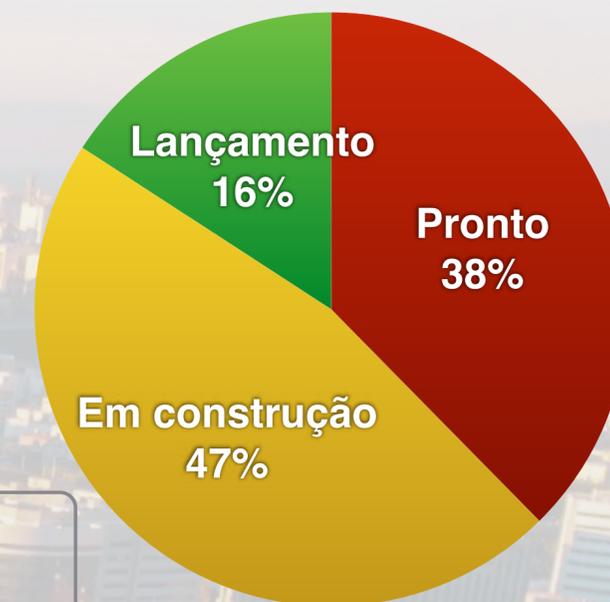
R\$ 6.844 MM em VGV

300 empreendimentos

R\$/m² médio: 13.410 -0,0%

Qtde	Tipo	R\$/m²
5.008	Residencial Vertical	13.734
429	Comercial	14.478
262	Horizontal	4.796

Status do Estoque



Vendas do mês: 342 unidades

R\$ 313 MM em VGV

anterior 268
média 6m 352
média 12m 411

**318 unidades (93%)
Residenciais Verticais**

14% Studios / 22% 1dorm / 37% 2dorm / 26% 3dorm / 1% 4dorm

R\$/m² 16.939 14.399 11.649 13.929 20.777

Lançamentos mês: 361 unidades

R\$ 171 MM em VGV

anterior 190
média 6m 128
média 12m 215

Venda sobre Oferta (VsO): 5,5%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 5,8%

Absorção da Oferta: -0,3%

	Média		
Anterior	6m	12m	
4,5%	5,6%	6,3%	
3,2%	2,1%	3,3%	
1,3%	3,5%	3,0%	



ALPHAPLAN

órulo

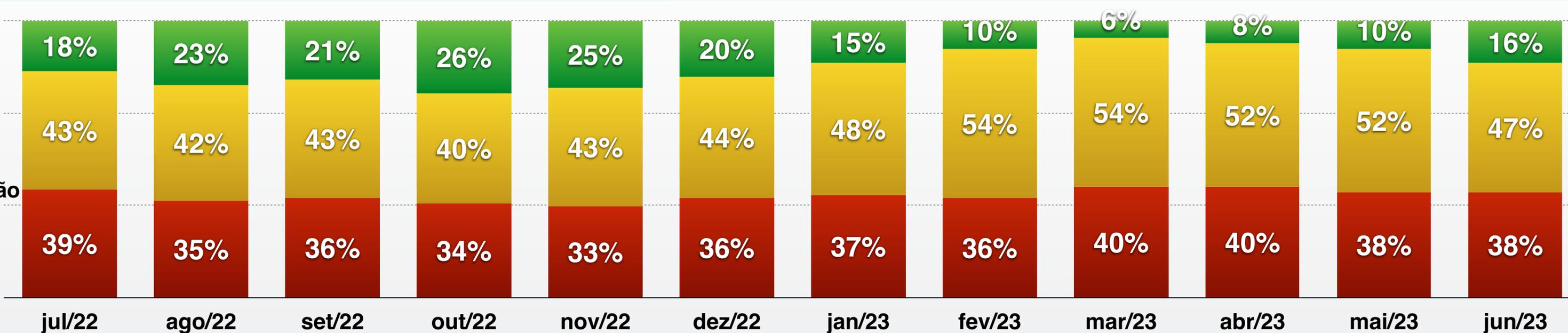
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2023 jun

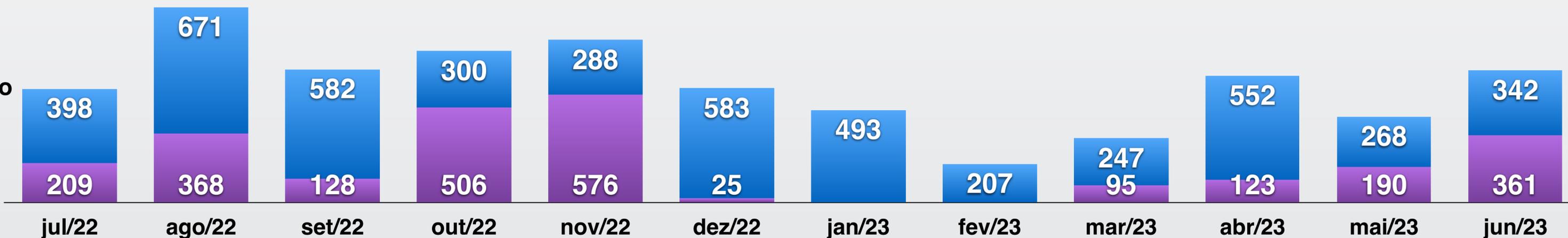
(Excluído MCMV)

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



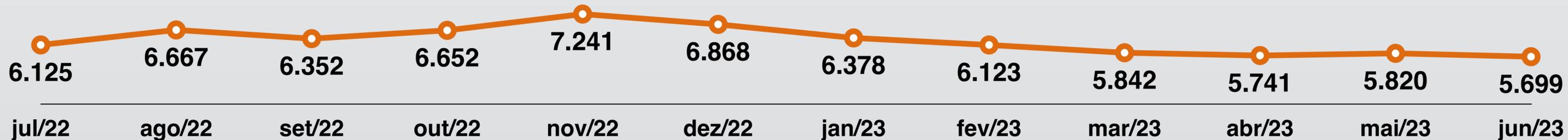
- Venda
- Lançamento



Total de empreendimentos do relatório

287	293	293	298	302	297	294	289	288	305	301	300
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

○ Estoque





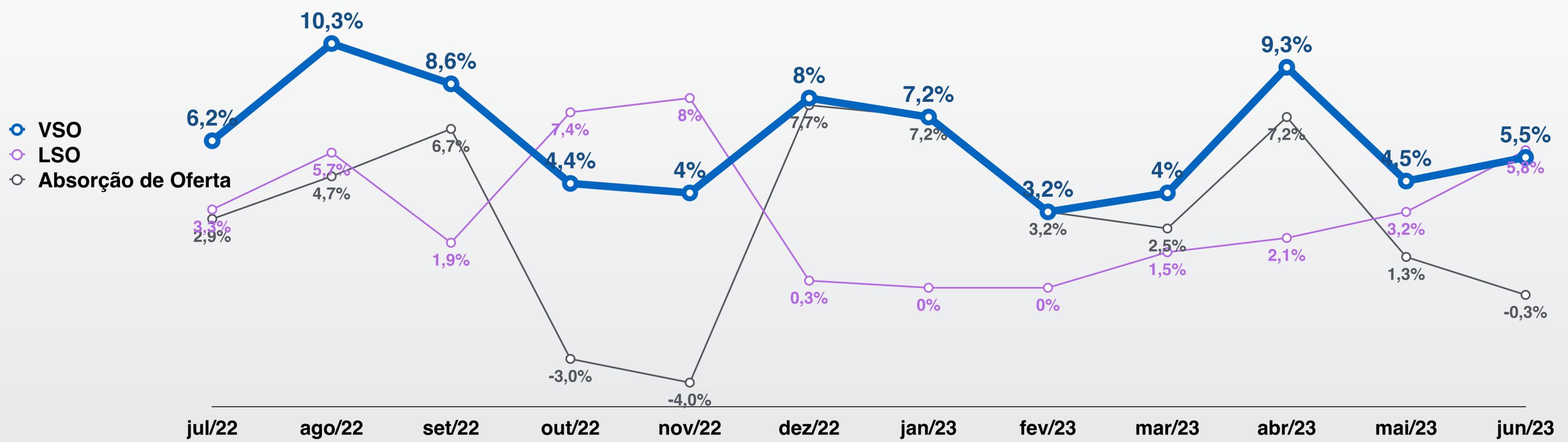
ALPHAPLAN

órulo

FORÇAS NA OFERTA

Ref.: 2023 jun

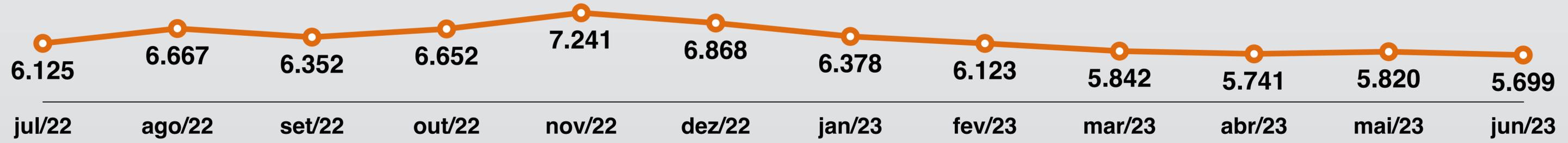
(Excluído MCMV)



Total de empreendimentos do relatório

Mês	Total de empreendimentos do relatório
Jul/22	287
Ago/22	293
Sep/22	293
Out/22	298
Nov/22	302
Dez/22	297
Jan/23	294
Fev/23	289
Mar/23	288
Abr/23	305
Mai/23	301
Jun/23	300

Estoque





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



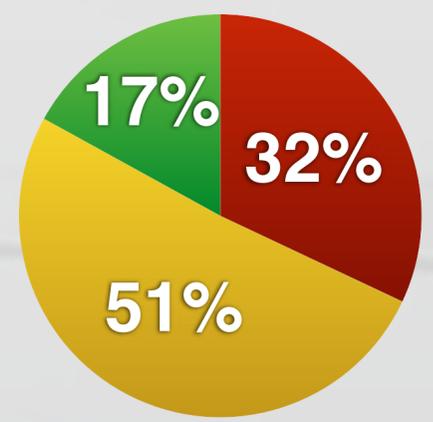
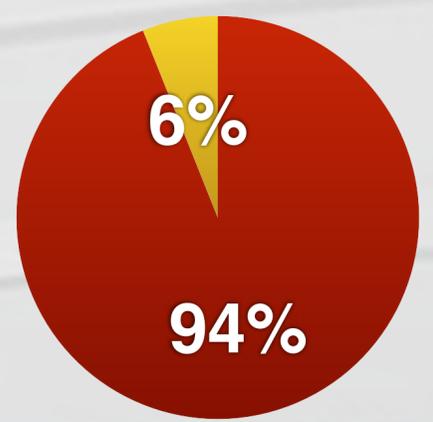
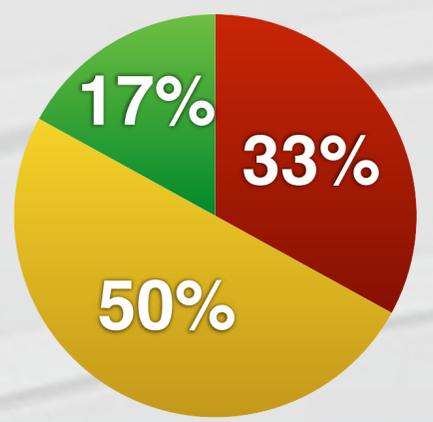
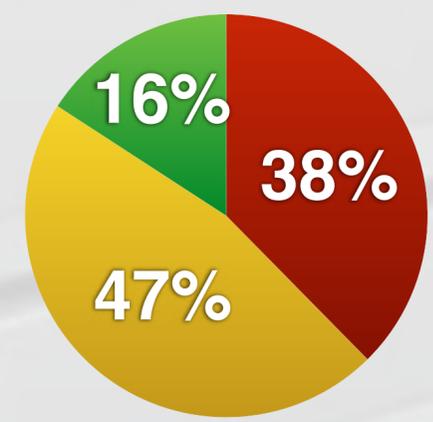
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 jun

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais

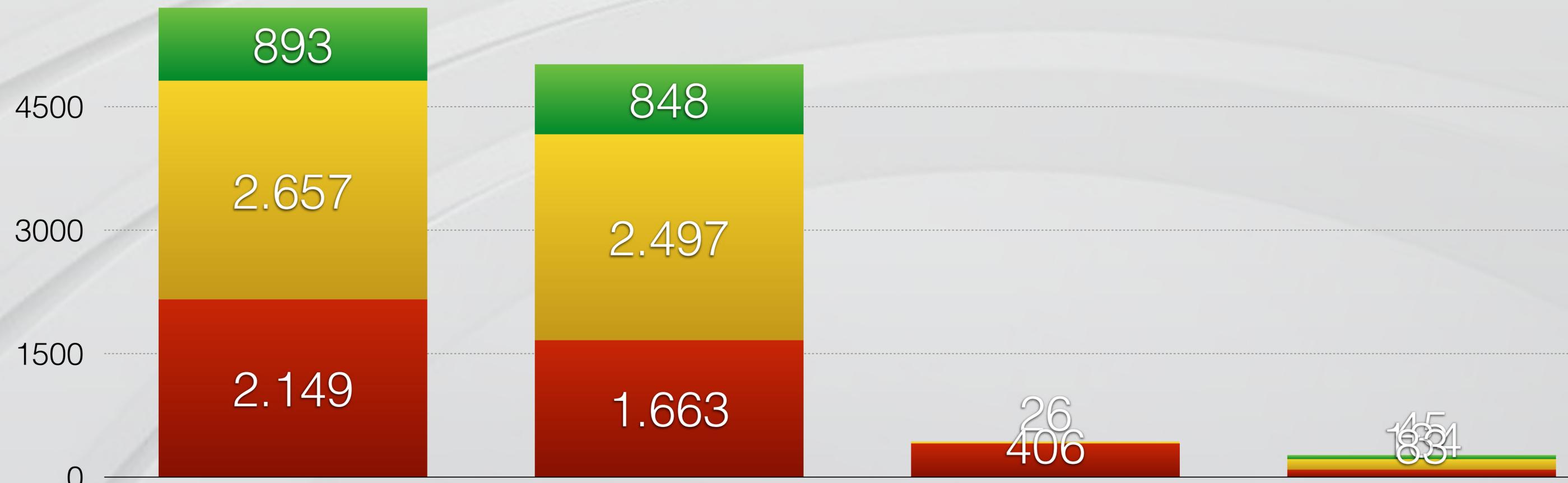
5.699 -2%

5.008 -2%

429 -3%

262 -4%

6000



Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal



ALPHAPLAN



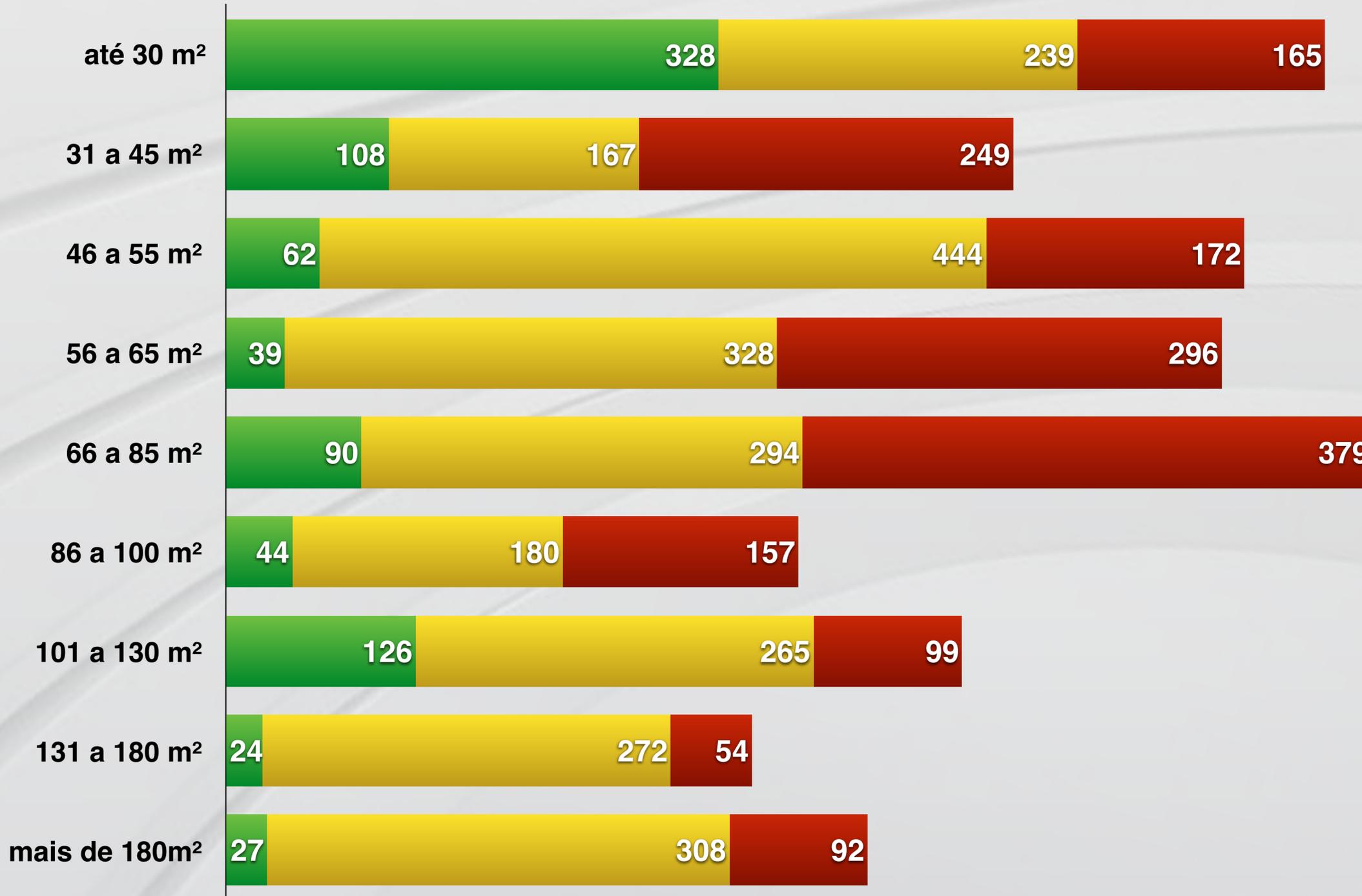
ESTOQUE

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

Ref.: 2023 jun

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
481	732	+52%
719	524	-27%
764	678	-11%
667	663	-1%
789	763	-3%
405	381	-6%
498	490	-2%
360	350	-3%
420	427	+2%
5.103	5.008	-2%



Preços Médios (R\$/m ²)		
16.662	19.313	16.494
15.038	16.862	14.277
12.975	13.604	11.947
12.604	12.643	11.524
13.013	12.938	11.238
14.157	12.794	12.247
13.250	13.170	12.032
14.411	14.545	14.369
17.141	16.592	15.489

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



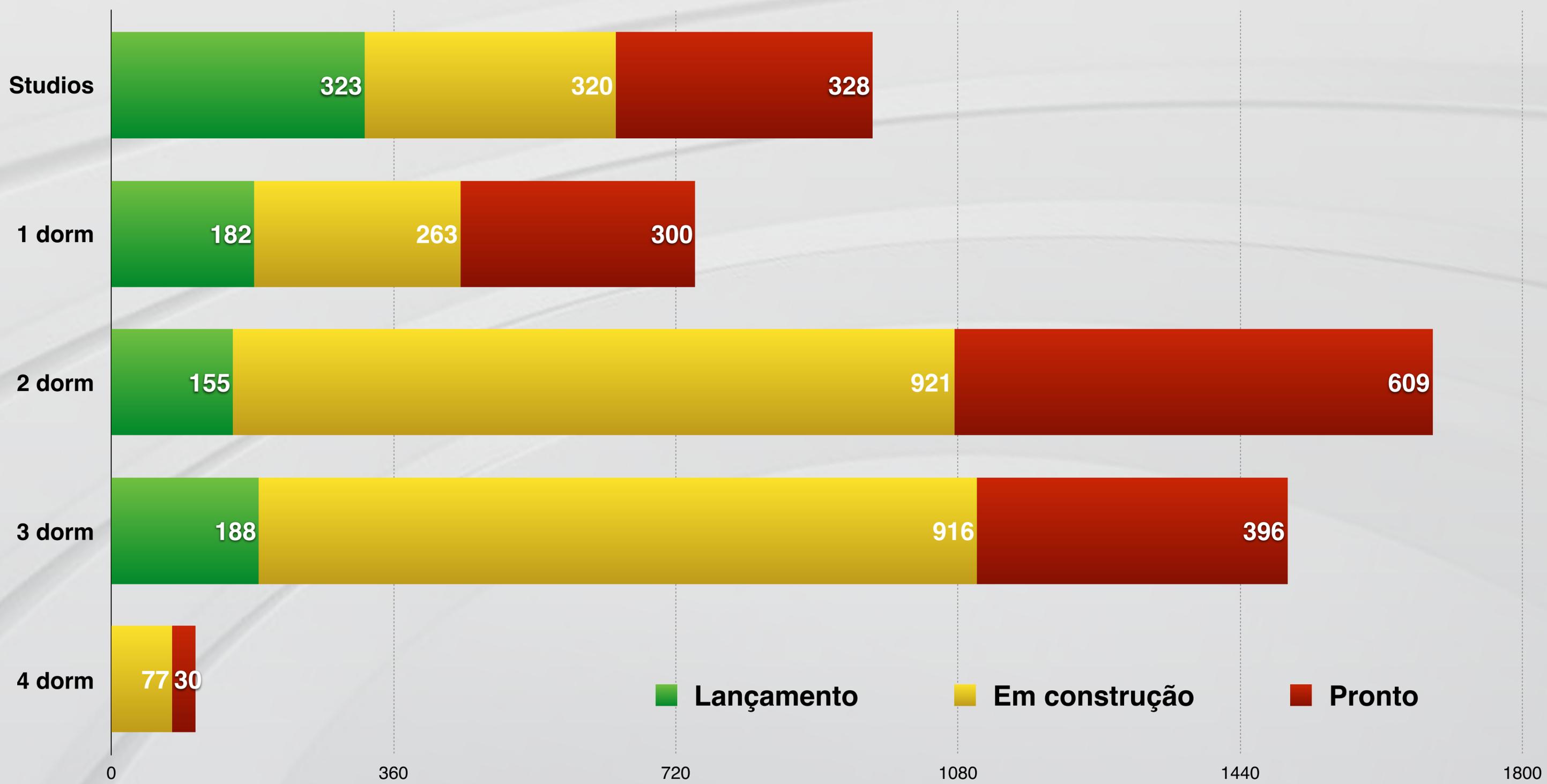
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 jun

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
927	971	+5%
800	745	-7%
1.728	1.685	-2%
1.544	1.500	-3%
104	107	+3%
5.103	5.008	-2%





ALPHAPLAN



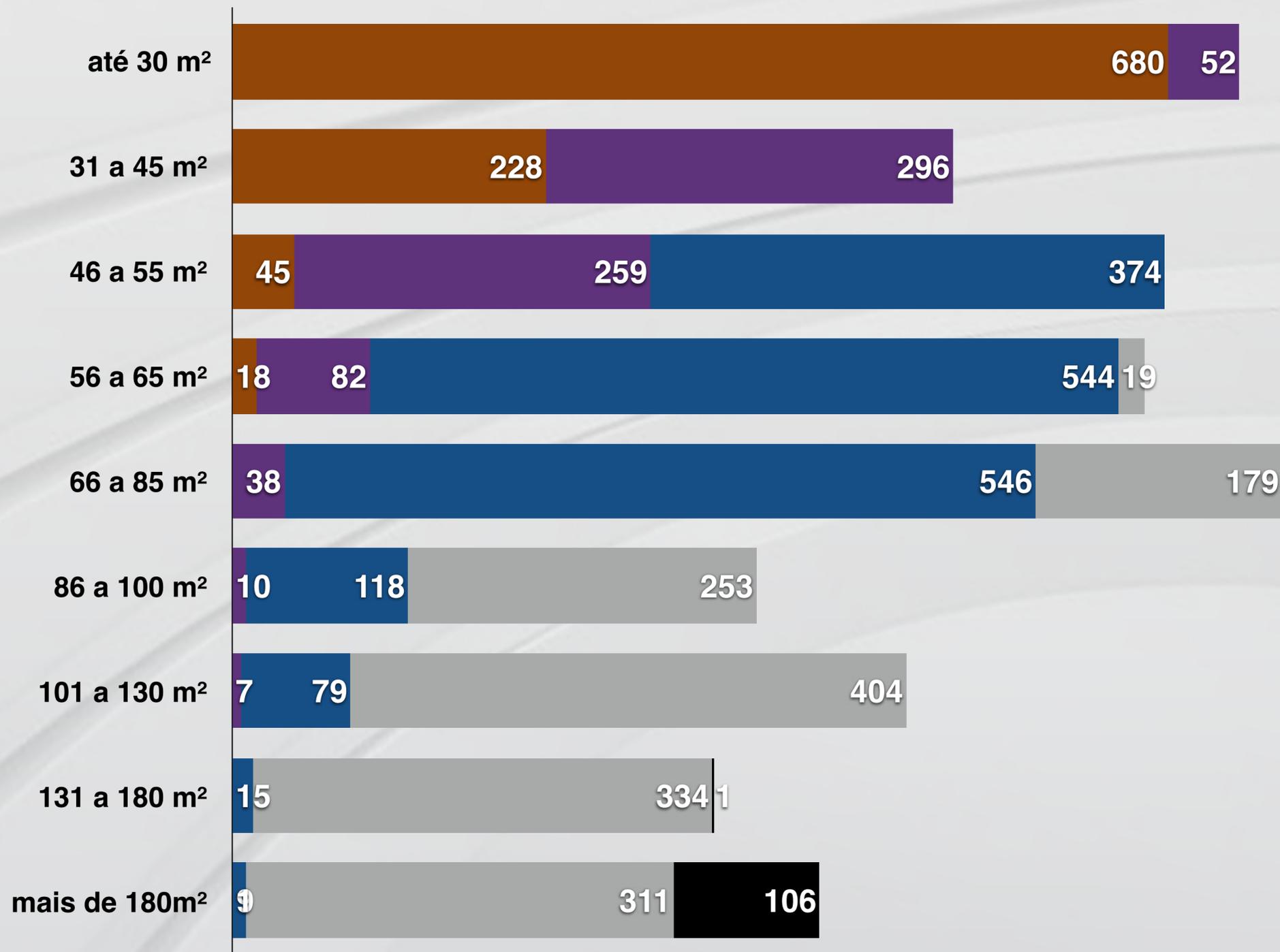
ESTOQUE

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

Ref.: 2023 jun

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
481	732	+52%
719	524	-27%
764	678	-11%
667	663	-1%
789	763	-3%
405	381	-6%
498	490	-2%
360	350	-3%
420	427	+2%
5.103	5.008	-2%



■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

Preços Médios (R\$/m ²)				
17.584	18.990			
15.430	14.727			
13.933	13.165	9.046		
14.394	12.631	11.825	11.335	
	11.952	12.369	10.450	
	9.318	14.067	11.660	
	8.481	11.590	13.759	
		9.424	15.605	13.065
	13.890	8.702	15.531	20.899



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2023 jun

Unidades
Preços (R\$/m²) e VGVTop10 Bairros - Estoque - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	695	14%
Rio Branco	500	10%
Cidade Baixa	336	7%
Jardim Itu	336	7%
Passo da Areia	267	5%
Menino Deus	263	5%
Três Figueiras	188	4%
Moinhos de Vento	180	4%
Mont Serrat	172	3%
Tristeza	163	3%
Demais bairros	1.908	38%
Total	5.008	100%

Top10 Bairros - Estoque - **Preço R\$ / m²**

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Cristal	20.542	50%
Moinhos de Vento	19.872	45%
Bela Vista	18.002	31%
Três Figueiras	17.099	25%
Praia de Belas	16.293	19%
Auxiliadora	16.069	17%
Jardim Europa	15.924	16%
Chácara das Pedras	15.092	10%
Rio Branco	14.944	9%
Mont Serrat	14.690	7%
Demais bairros	11.470	-16%
Média Geral	13.734	0%

Top10 Bairros - **VGV (R\$)**

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	1.130.201.732	18%
Moinhos de Vento	523.951.618	8%
Rio Branco	494.540.649	8%
Bela Vista	432.182.686	7%
Menino Deus	368.359.760	6%
Três Figueiras	367.110.882	6%
Cristal	320.627.076	5%
Auxiliadora	255.635.357	4%
Cidade Baixa	230.891.684	4%
Tristeza	217.643.033	3%
Demais bairros	1.994.871.846	31%
Total	6.336.016.323	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



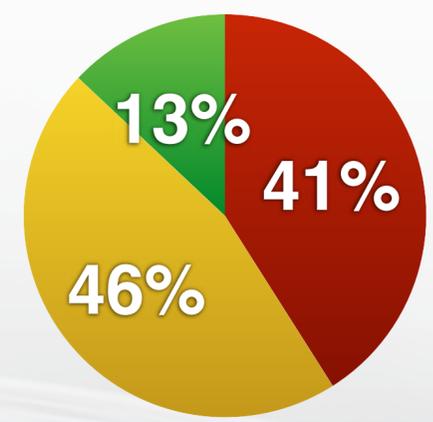
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

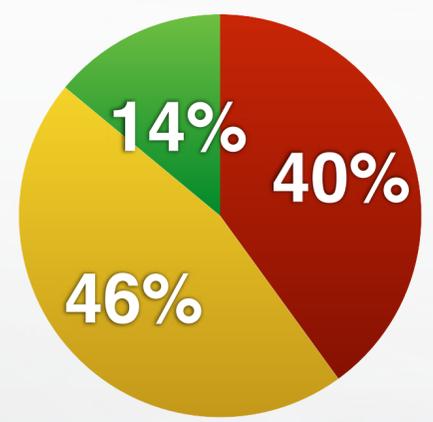
Ref.: 2023 jun

Part% e Unidades

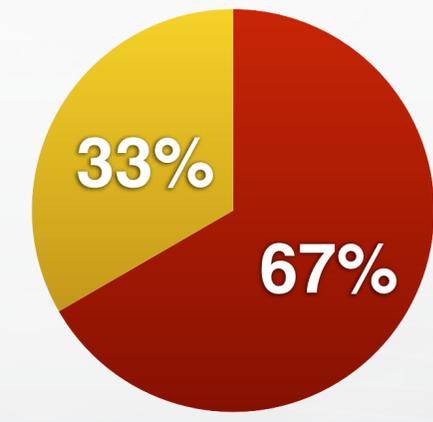
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



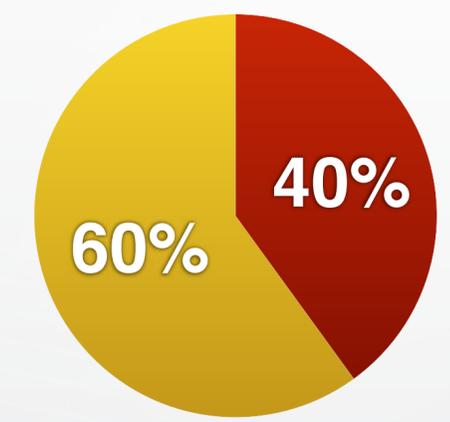
342



318



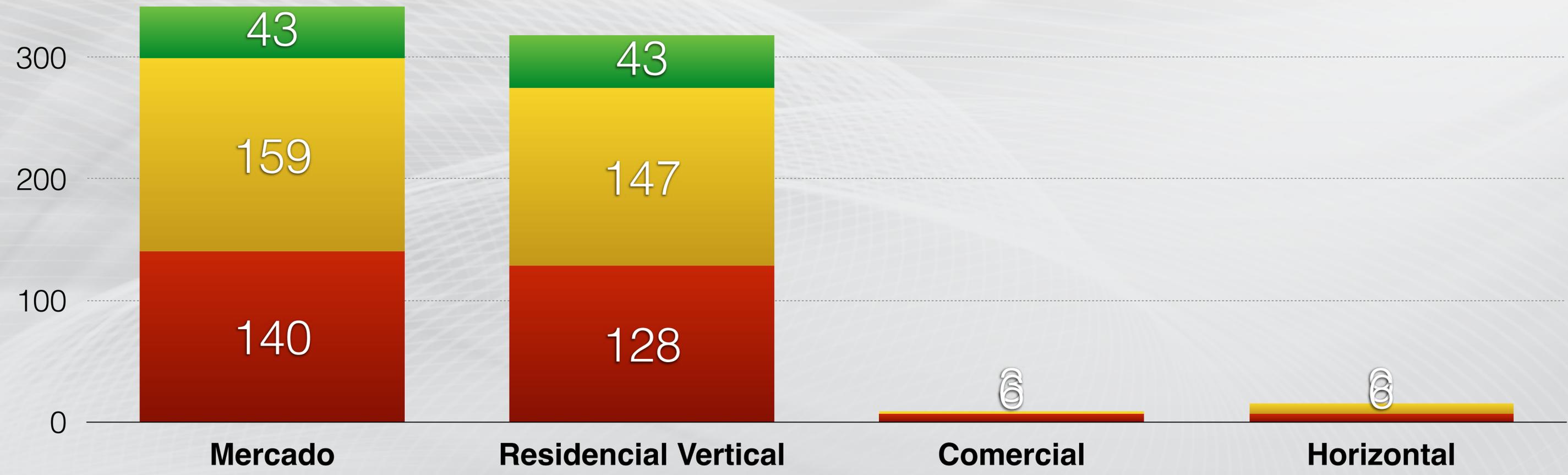
9



15

Totais

400





ALPHAPLAN



órulo

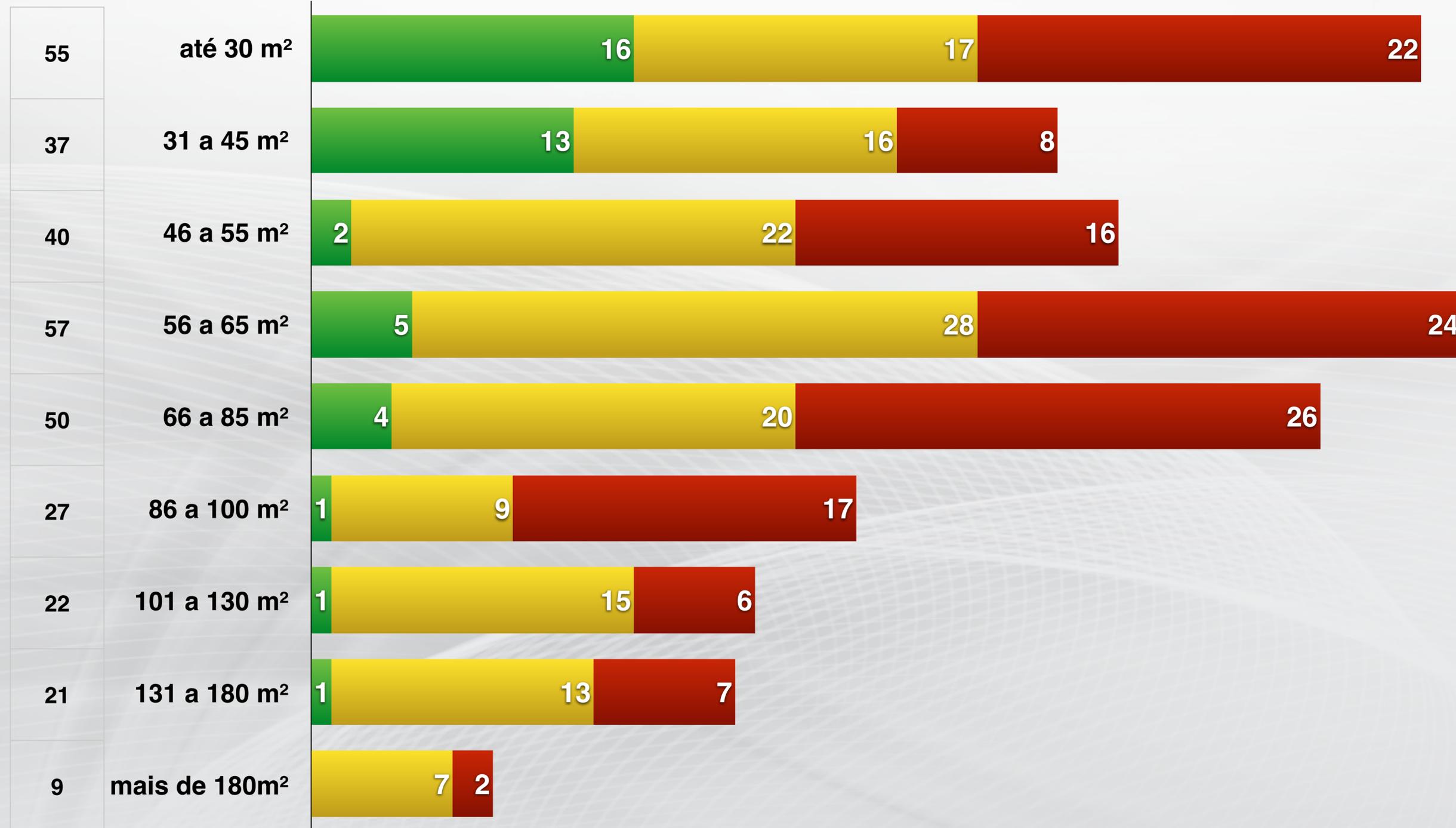
VENDAS

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

Ref.: 2023 jun

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

16.808	15.671	17.151
14.418	18.099	14.162
15.149	9.593	11.219
16.053	12.438	11.765
14.524	13.491	9.397
15.760	13.217	12.094
12.521	14.612	13.361
12.494	15.855	13.274
	19.071	15.979

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto

318



ALPHAPLAN



órulo

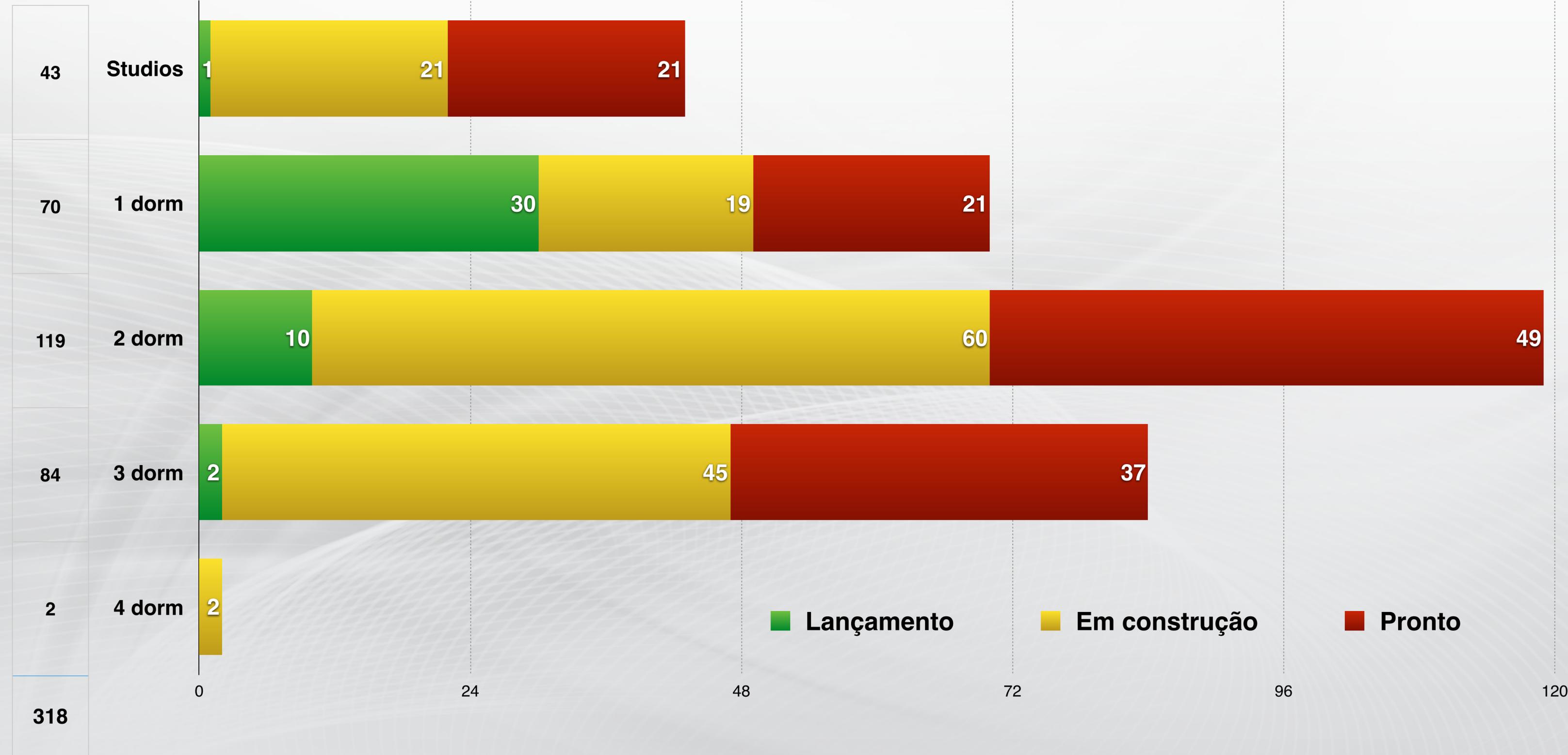
VENDAS

Vendas Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 jun

Unidades

Unidades



■ Lançamento

■ Em construção

■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

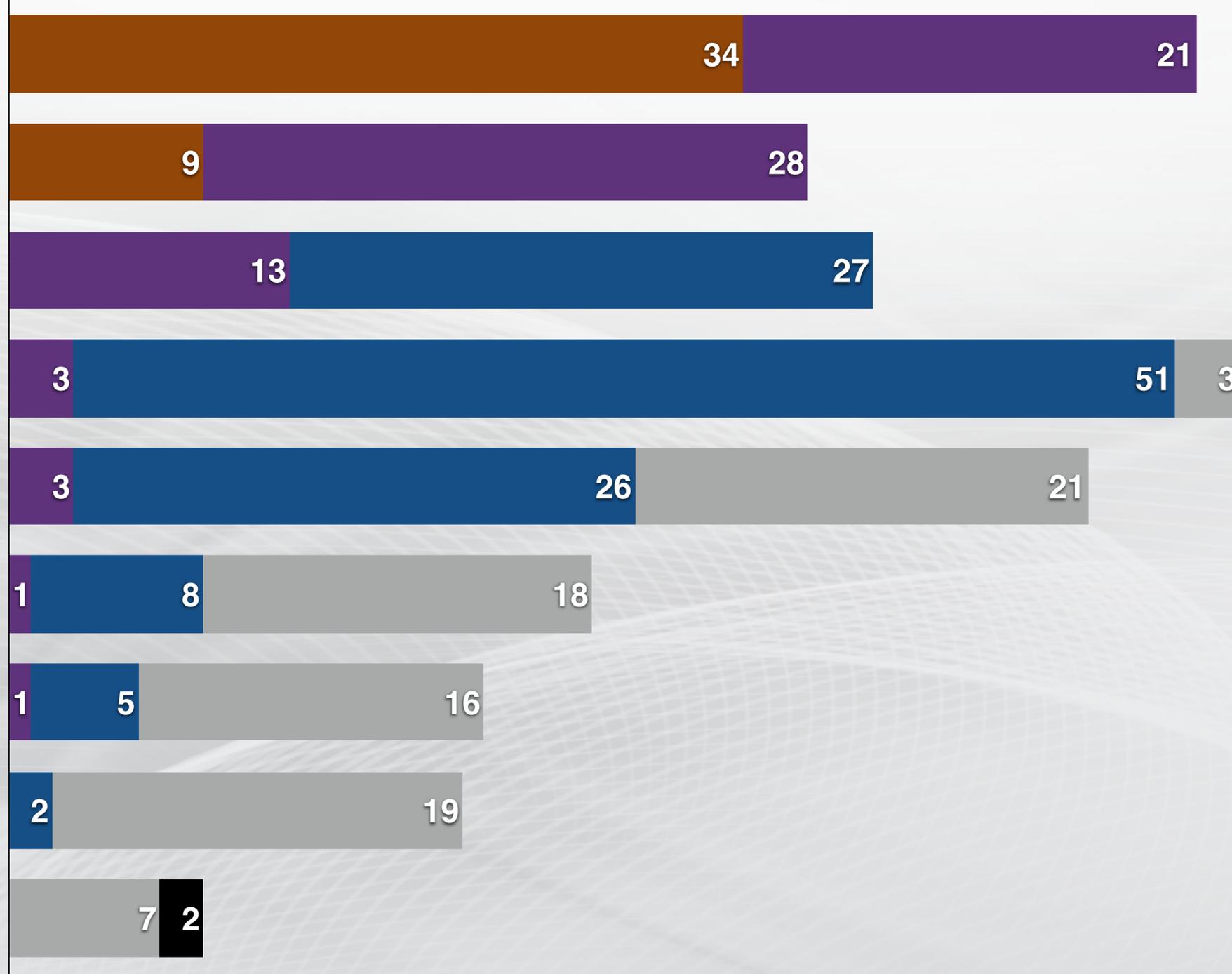
Ref.: 2023 jun

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

55
37
40
57
50
27
22
21
9
318

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



Preços Médios (R\$/m²)

16.801	15.623			
17.191	14.750			
	14.458	8.576		
	15.198	11.793	11.284	
	16.048	11.511	9.550	
	8.529	14.780	12.161	
		13.076	15.154	
		8.026	16.019	
			17.700	20.777

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D

Top10 Bairros - Vendas - **VGV**

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	45.767.633	15%	15.739
Menino Deus	26.163.161	9%	12.231
Três Figueiras	25.077.353	8%	15.699
Rio Branco	21.625.407	7%	16.267
Jardim Lindóia	18.879.917	6%	11.157
Boa Vista	16.023.283	5%	17.229
Jardim Europa	15.635.690	5%	16.502
Cidade Baixa	14.551.215	5%	13.976
Vila Ipiranga	14.473.000	5%	7.665
Bom Fim	12.869.412	4%	15.993
Demais bairros	92.211.585	30%	12.735
Total	303.277.656	100%	13.581

Top10 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	32	10%	15.739
Cidade Baixa	30	9%	13.976
Jardim Lindóia	27	8%	11.157
Vila Ipiranga	25	8%	7.665
Três Figueiras	22	7%	15.699
Jardim Itu	20	6%	7.362
Menino Deus	19	6%	12.231
Bom Fim	17	5%	15.993
Rio Branco	15	5%	16.267
Boa Vista	11	3%	17.229
Demais bairros	100	31%	13.009
Total	318	100%	13.581



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



LANÇAMENTOS



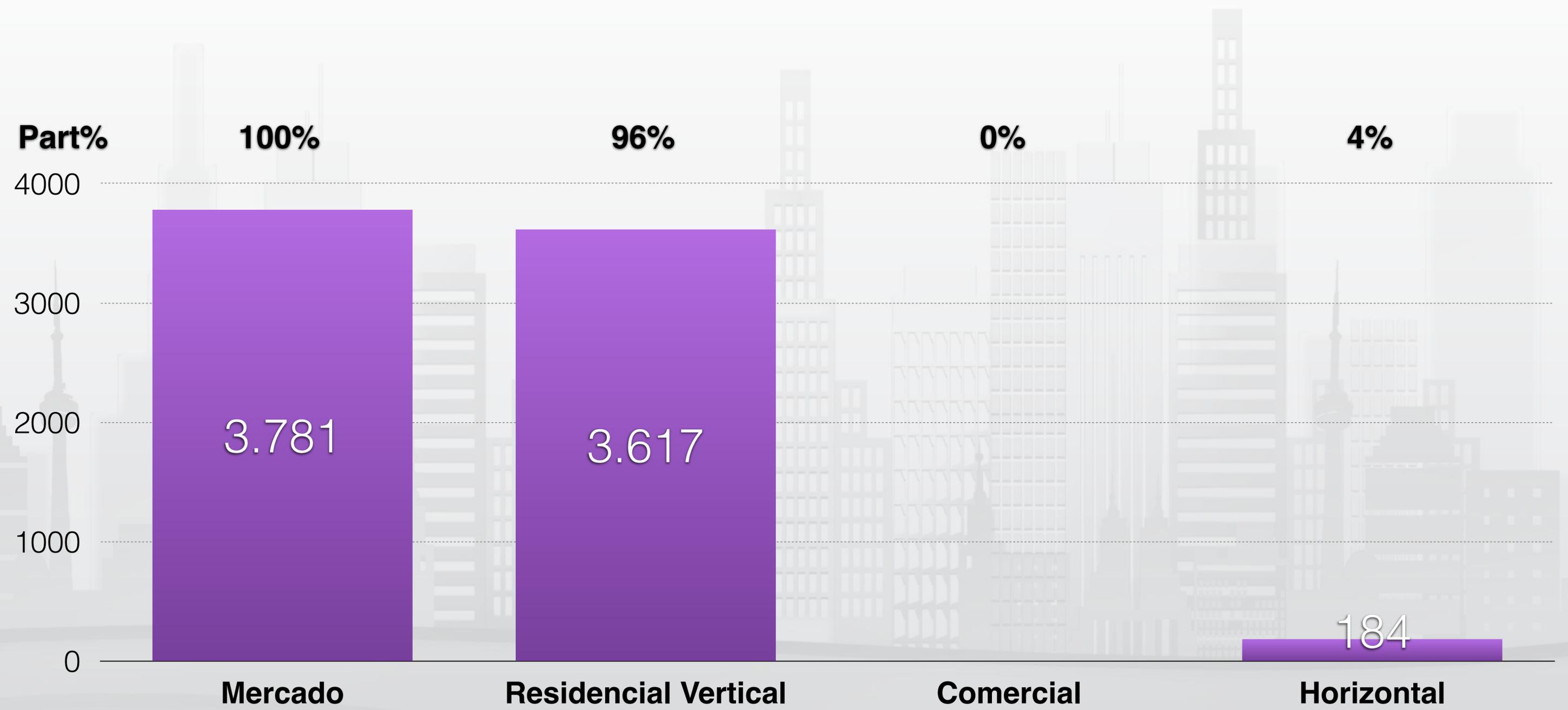
ALPHAPLAN

orulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2023 jun

Part% e Unidades





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

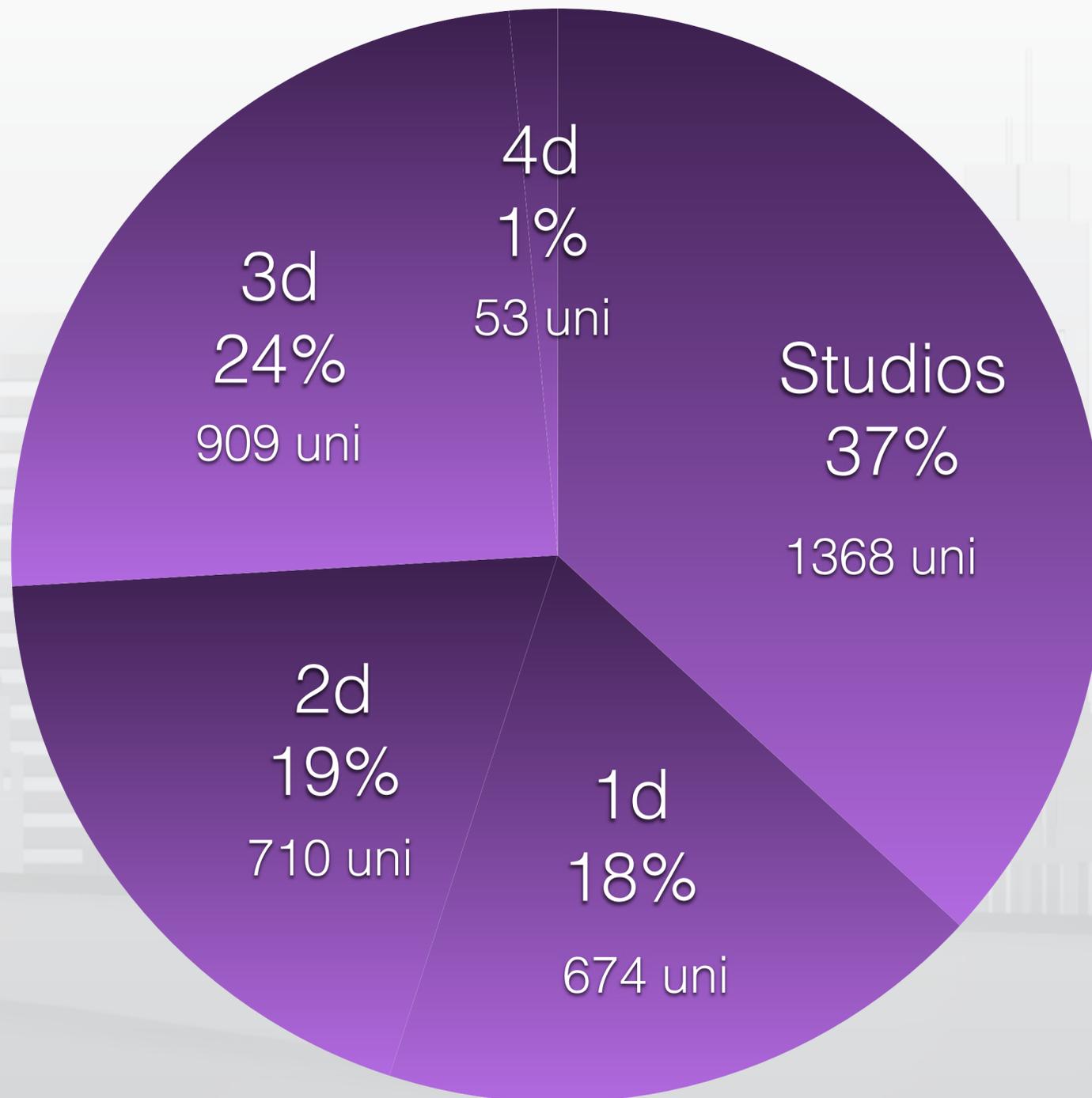


Órulo LANÇAMENTOS

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

Ref.: 2023 jun

part% - unidades





ALPHAPLAN

orulo LANÇAMENTOS

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

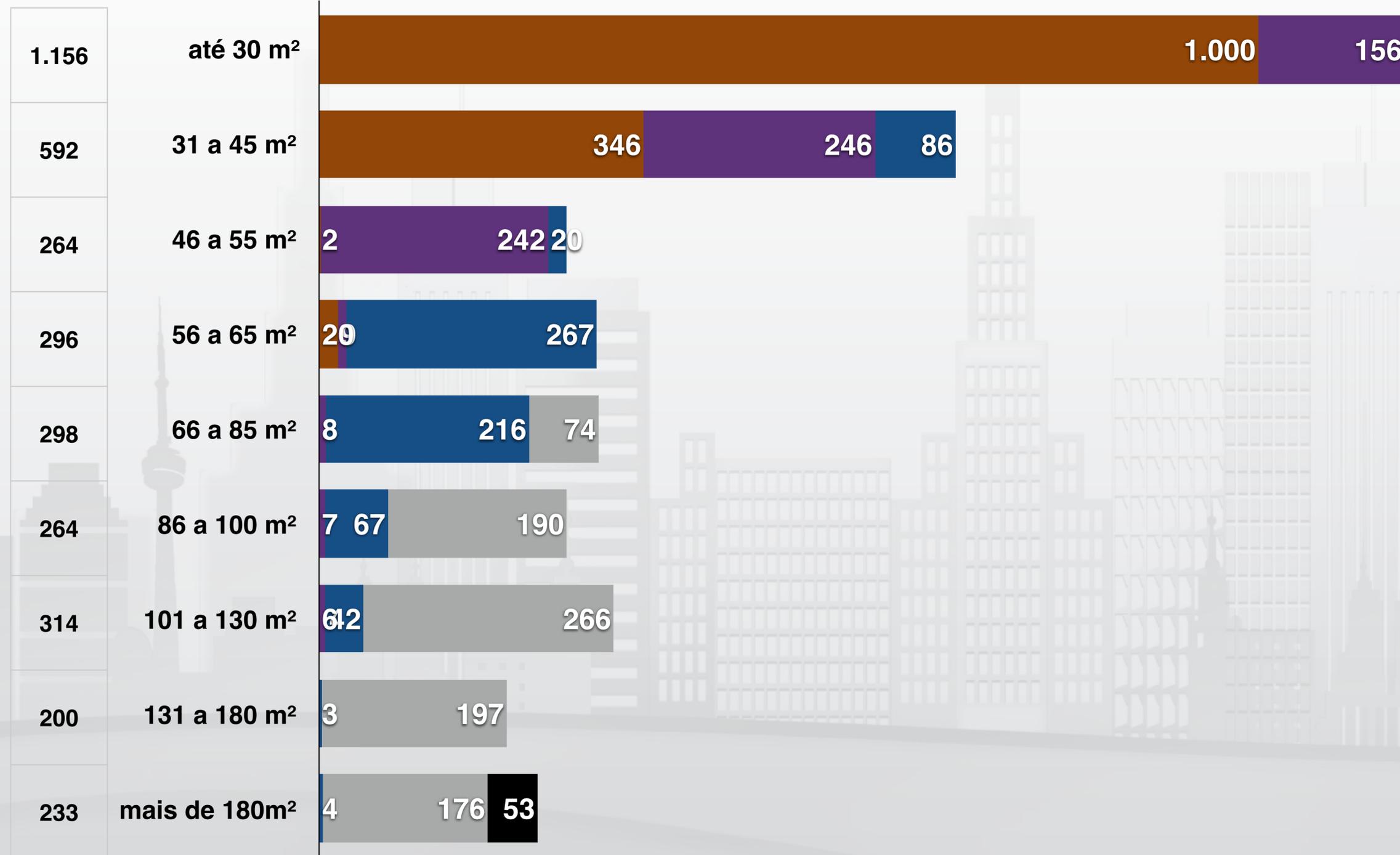
Ref.: 2023 jun

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Últimos 12 meses até a data de referência

Unidades

Preços Médios (R\$/m²)



17.507	19.009			
15.298	14.750			
11.880	15.261	11.436		
14.278	14.631	10.873		
	11.684	13.769	12.391	
	8.612	15.061	12.123	
		11.141	13.199	
			12.152	
			14.909	21.118

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D

3.617



ALPHAPLAN

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

Ref.: 2023 jun

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

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Cidade Baixa	486	13%	13.604
Rio Branco	385	11%	13.835
Petrópolis	325	9%	13.341
Passo da Areia	314	9%	9.246
Partenon	312	9%	12.281
Demais bairros	1.795	50%	12.667
Total	3.617	100%	14.017

Top5 Bairros - Lançamento - **VGV**

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	578.831.956	14%	13.341
Bela Vista	574.150.728	14%	22.574
Moinhos de Vento	447.984.373	11%	21.793
Três Figueiras	355.098.962	9%	16.829
Cidade Baixa	287.920.946	7%	13.604
Demais bairros	1.794.246.290	44%	11.147
Total	4.038.233.255	100%	14.017



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA

Ref.: 2023 jun



RESUMOS COMPARATIVOS

2022

+3%

Estoque Geral: **6.868** unidades+14% R\$ **7.732** MM em VGV
297 empreendimentos
R\$/m² médio: 13.169

+12%

Vendas período: **5.436** unidades+31% R\$ **5,1** bi em VGV

+21%

Lançamentos: **4.387** unidades+5% R\$ **3,9** bi em VGV2021

+5%

Estoque Geral: **6.686** unidades+21% R\$ **6.800** MM em VGV
346 empreendimentos
R\$/m² médio: 11.730

+1%

Vendas período: **4.383** unidades+39% R\$ **3,9** bi em VGV

+22%

Lançamentos: **3.630** unidades+48% R\$ **3,7** bi em VGV2020Estoque Geral: **6.384** unidadesR\$ **5.617** MM em VGV
342 empreendimentos
R\$/m² médio: 11.658Vendas período: **3.705** unidadesR\$ **2,8** bi em VGVLançamentos: **2.980** unidadesR\$ **2,5** bi em VGV



Jan - Jun 2023

X

Jan - Jun 2022

2022

Estoque Geral: **5.699** unidades ^{-8%}

^{+2%} R\$ **6.844** MM em VGV
300 empreendimentos
R\$/m² médio: 13.410

6.209 unidades ^{+8%}

^{+28%} R\$ **6.704** MM em VGV
283 empreendimentos
R\$/m² médio: 12.468

6.868 unidades

R\$ **7.732** MM em VGV
297 empreendimentos
R\$/m² médio: 13.169

Vendas período: **2.109** unidades ^{+8%}

^{-19%}
^{-4%} R\$ **2,2** bi em VGV

2.614 unidades ^{+8%}

^{-1%}
^{+15%} R\$ **2,3** bi em VGV

5.436 unidades

R\$ **5,1** bi em VGV

Lançamentos: **1.429** unidades ^{-22%}

^{+8%} R\$ **1,3** bi em VGV

1.821 unidades ^{+43%}

^{+31%} R\$ **1,2** bi em VGV

4.387 unidades

R\$ **3,9** bi em VGV



ALPHAPLAN



ESTOQUE

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

Ref.: 2023 jun

Unidades

Unidades
Dez22 Jun23

Estoque Dez22

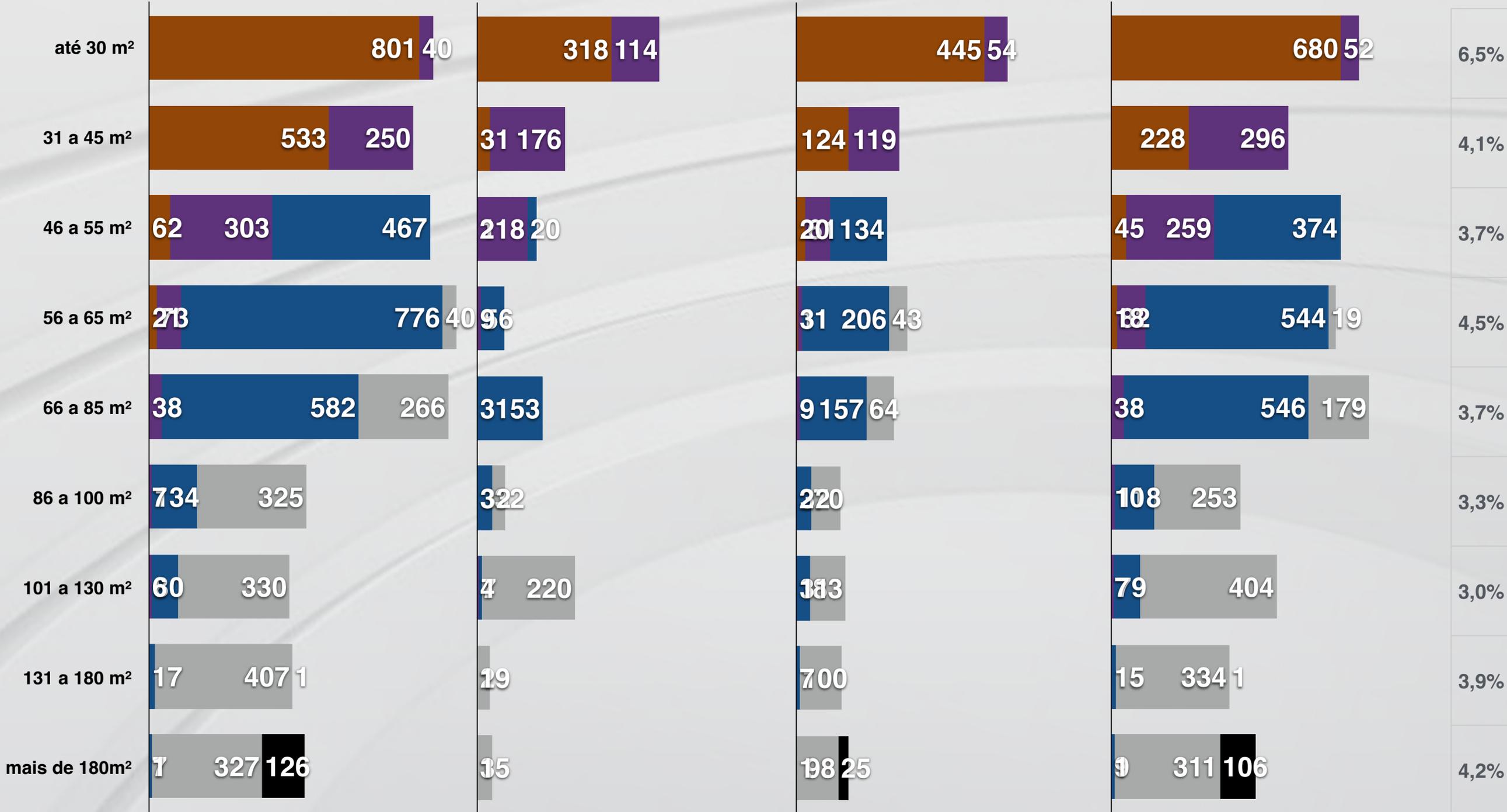
Lanço em 6 meses

Venda em 6 meses

Estoque Jun23

VsO

841	732	-13%
783	524	-33%
832	678	-19%
910	663	-27%
886	763	-14%
466	381	-18%
416	490	+18%
425	350	-18%
461	427	-7%
6.020	5.008	-17%



Studio 1D 2D 3D 4D

%am



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo