

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (AGO2023)

SET2023



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



anterior 7.009
 média 6m 6.954
 média 12m 7.174

Estoque Geral: 5.430 unidades

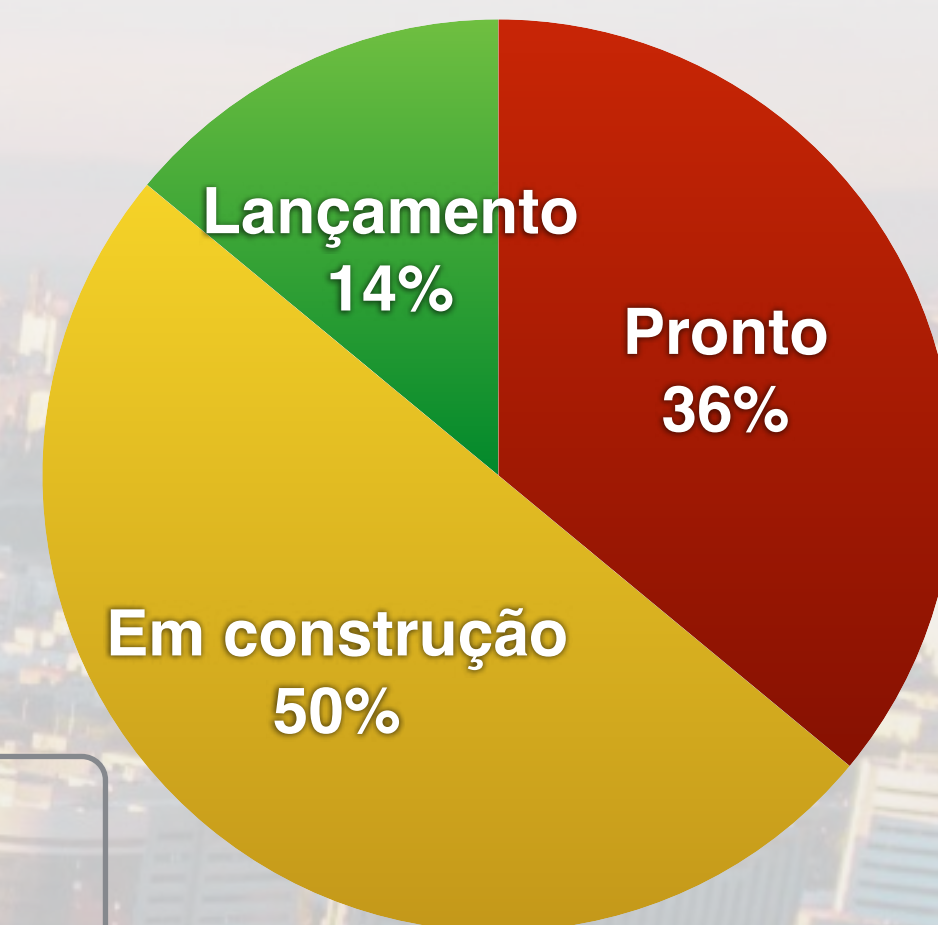
R\$ 6.838 MM em VGV

299 empreendimentos
 R\$/m² médio: 13.535 +0,2%

anterior 5.869
 média 6m 5.734
 média 12m 6.168

Qtde	Tipo	R\$/m²
4.795	Residencial Vertical	13.831
391	Comercial	14.642
244	Horizontal	5.140

Status do Estoque



anterior 477
 média 6m 422
 média 12m 415

Vendas do mês: 645 unidades

R\$ 513 MM em VGV

613 unidades (95%) Residenciais Verticais
 57% Studios / 15% 1dorm / 11% 2dorm / 16% 3dorm / 0% 4dorm
 R\$/m² 15.753 14.181 12.735 14.791 25.178

anterior 542
 média 6m 279
 média 12m 242

Lançamentos mês: 361 unidades

R\$ 212 MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): 10,4%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 5,8%

Absorção da Oferta: 4,6%

	Anterior	Média 6m	Média 12m
VsO	7,6%	6,9%	6,4%
LsO	8,7%	4,5%	3,7%
Absorção	-1,0%	2,4%	2,7%



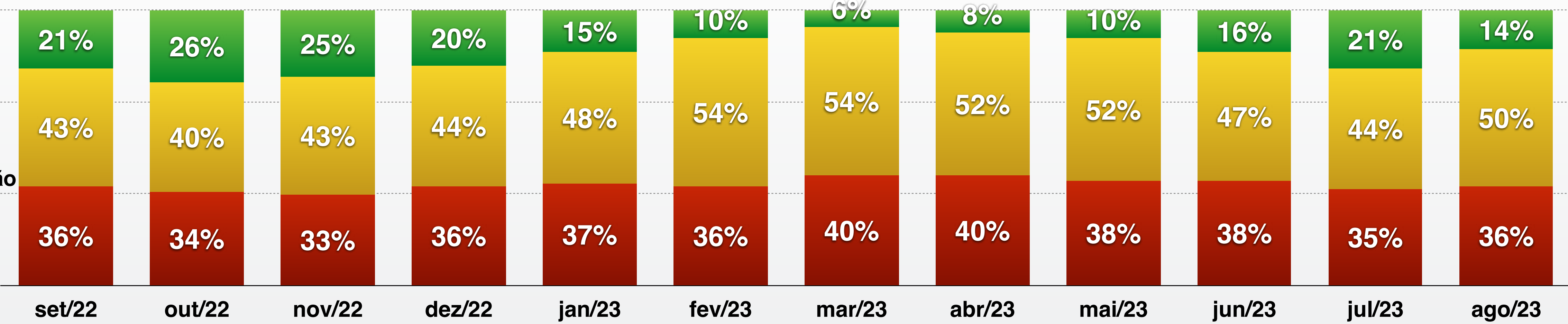
ALPHAPLAN



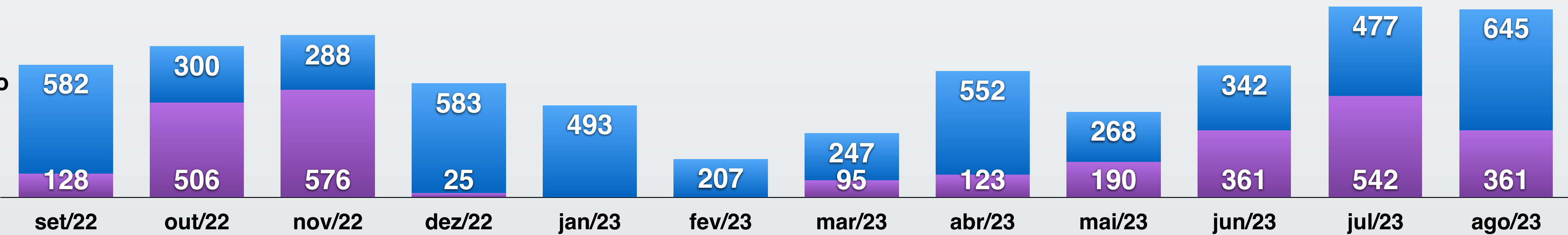
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2023 ago (Excluído MCMV)

Estoque
■ Lançamento
■ Em construção
■ Pronto



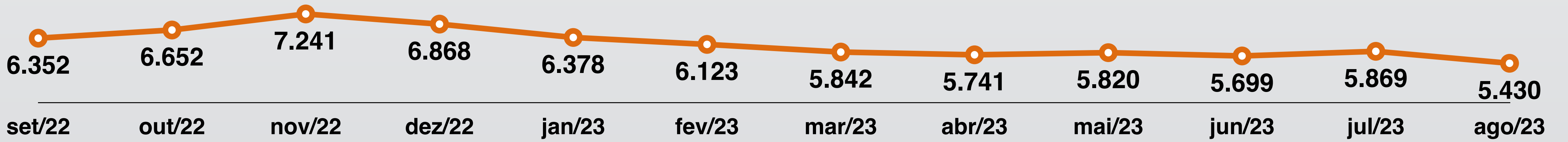
■ Venda
■ Lançamento



Total de empreendimentos do relatório

set/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	jul/23	301	ago/23	299
--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----	--------	-----

○ Estoque





ALPHAPLAN

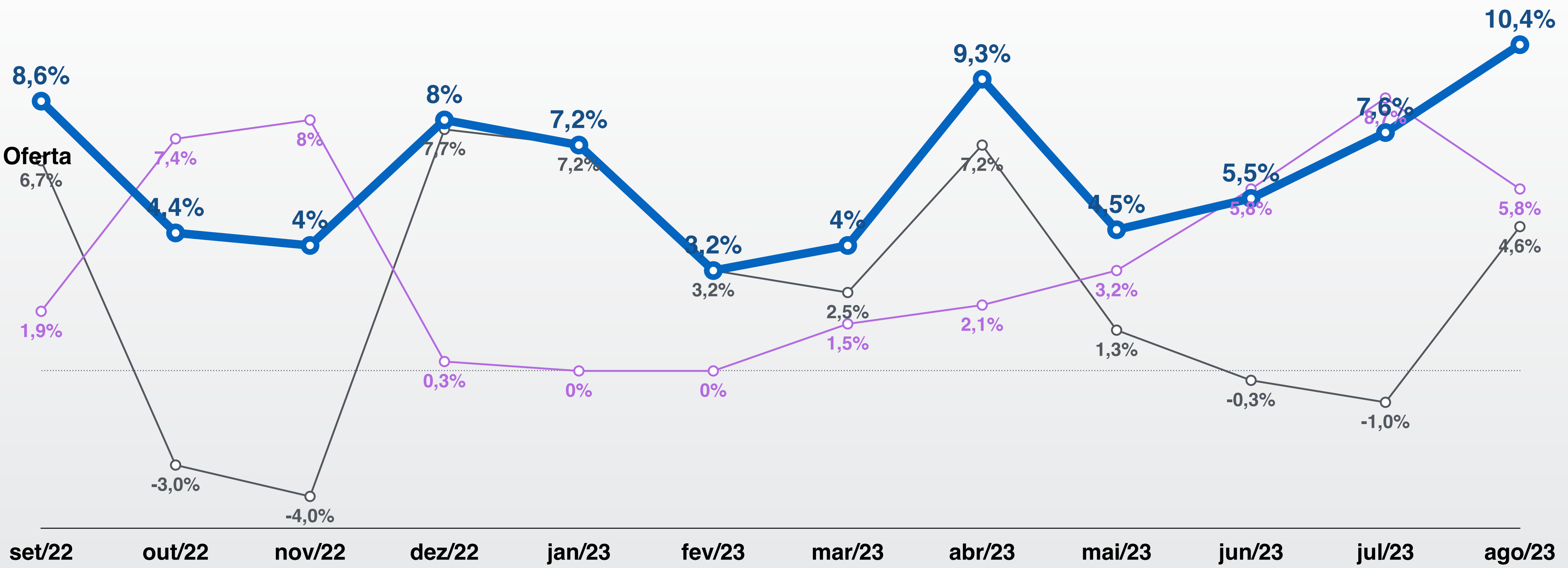
órulo

FORÇAS NA OFERTA

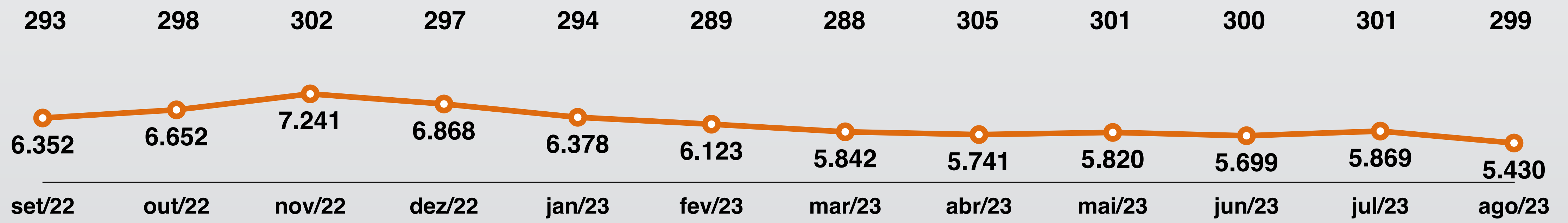
Ref.: 2023 ago

(Excluído MCMV)

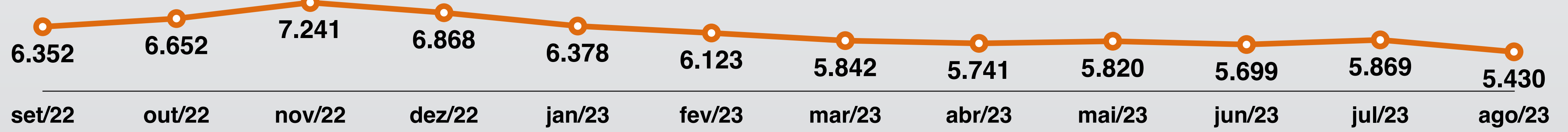
- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório



Estoque





ALPHAPLAN

órulo

DINÂMICA

VsO por Tipologia

Ref.: 2023 ago

% a.m.

Apartamentos	VsO Mês	VsO Médio 6 meses	VsO Médio 12 meses
Studios	26,6%	6,4%	5,3%
1 dorm	10,1%	5,0%	3,6%
2 dorm	4,3%	4,1%	3,4%
3 dorm	6,2%	4,2%	3,6%
4 dorm	0,9%	2,8%	2,3%



Estoque ↓	Bairros Ordem decrescente do estoque do mês	VsO Mês	VsO Médio 6 meses	VsO Médio 12 meses
725	Petrópolis	5,3%	4,8%	3,8%
337	Menino Deus	9,0%	7,5%	4,7%
322	Cidade Baixa	5,2%	5,1%	5,7%
239	Bom Fim	21,5%	6,8%	3,6%
238	Passo da Areia	6,8%	3,1%	5,0%
206	Jardim Itu	0,0%	2,6%	2,8%
181	Rio Branco	40,0%	8,0%	4,4%
179	Três Figueiras	1,6%	3,3%	3,0%
171	Moinhos de Vento	5,2%	6,4%	4,7%
166	Mont'Serrat	2,4%	3,4%	3,2%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



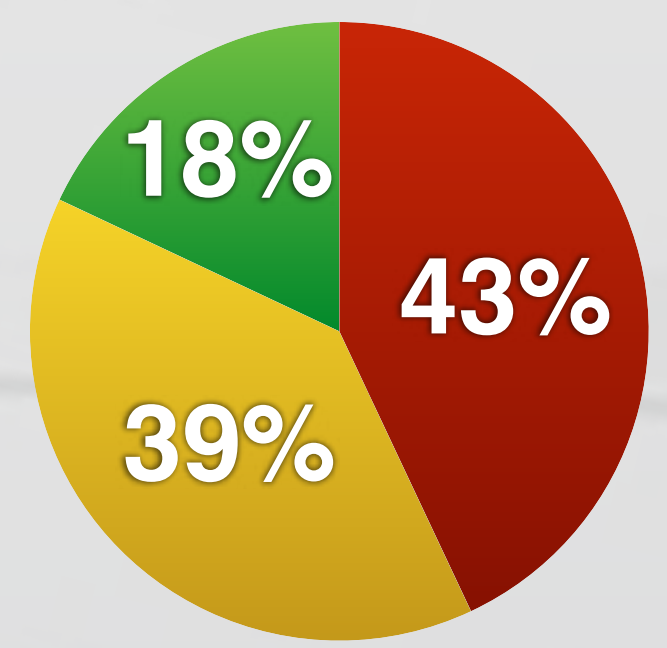
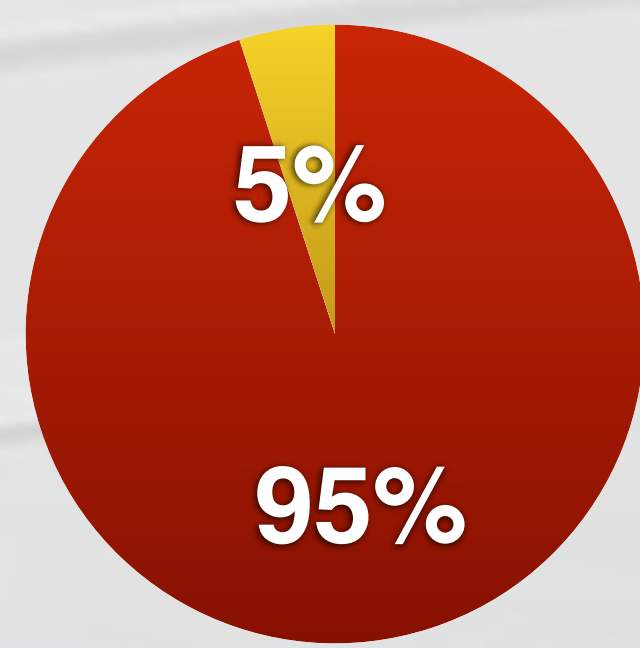
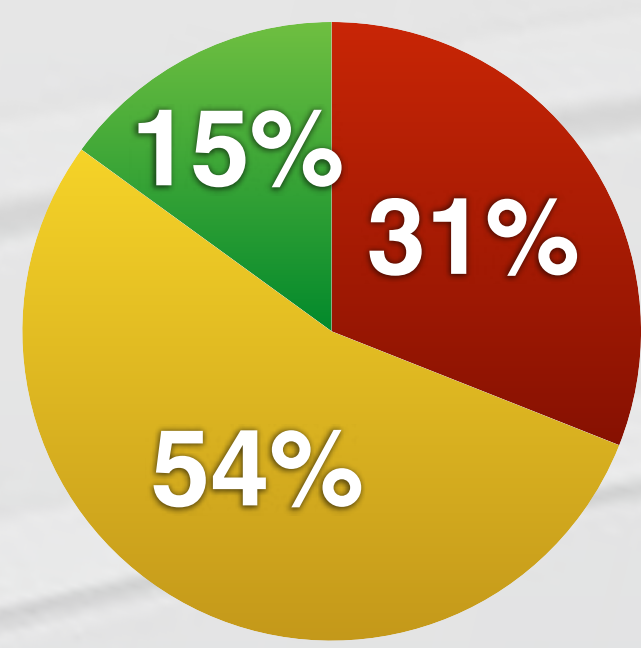
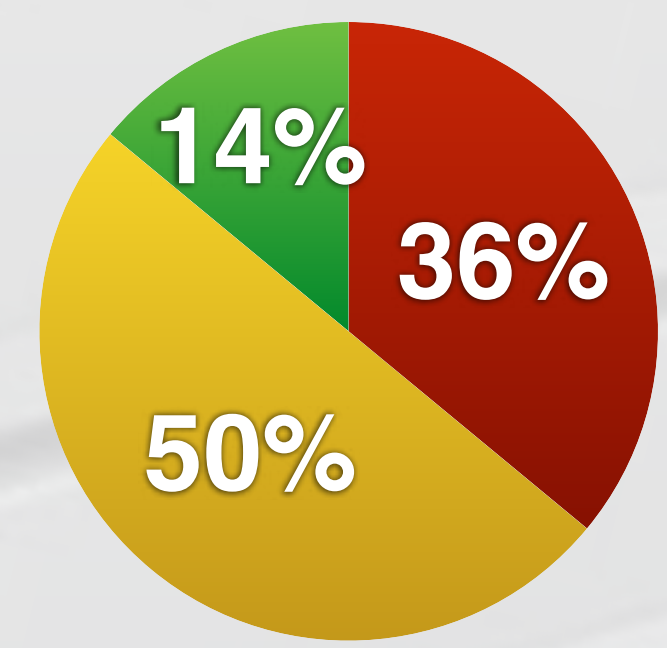
órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA

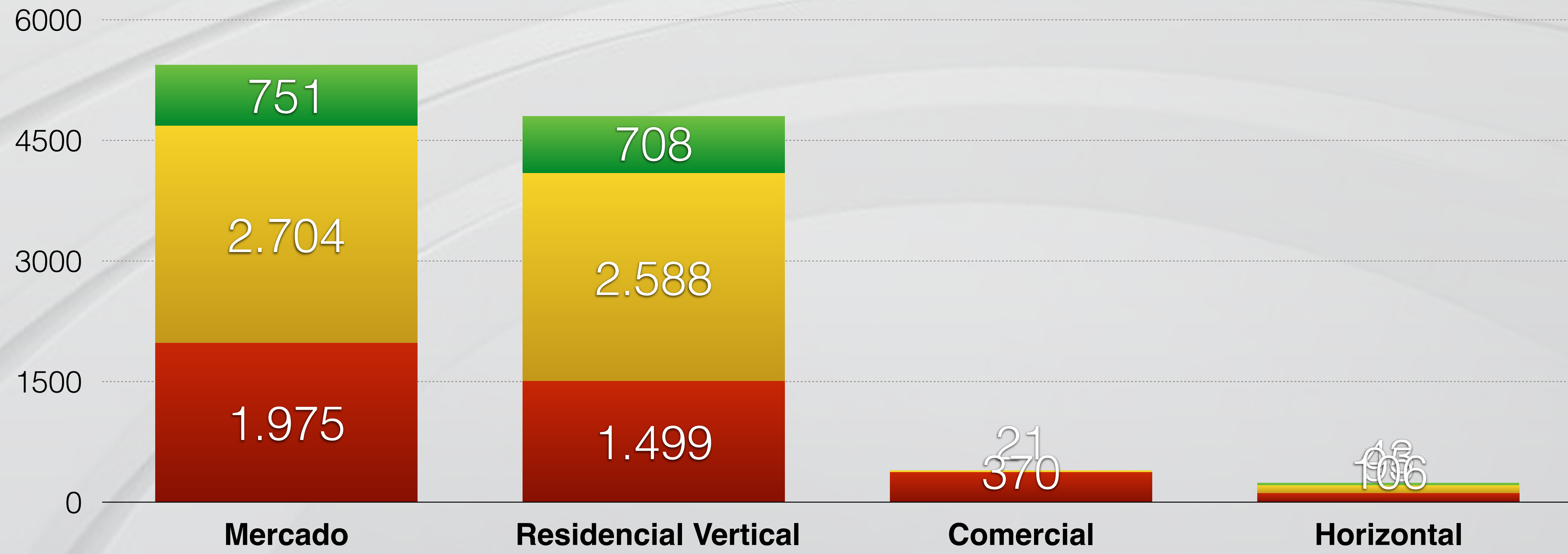


ESTOQUE

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais **5.430** -7% **4.795** -8% **391** -4% **244** -2%





ALPHAPLAN



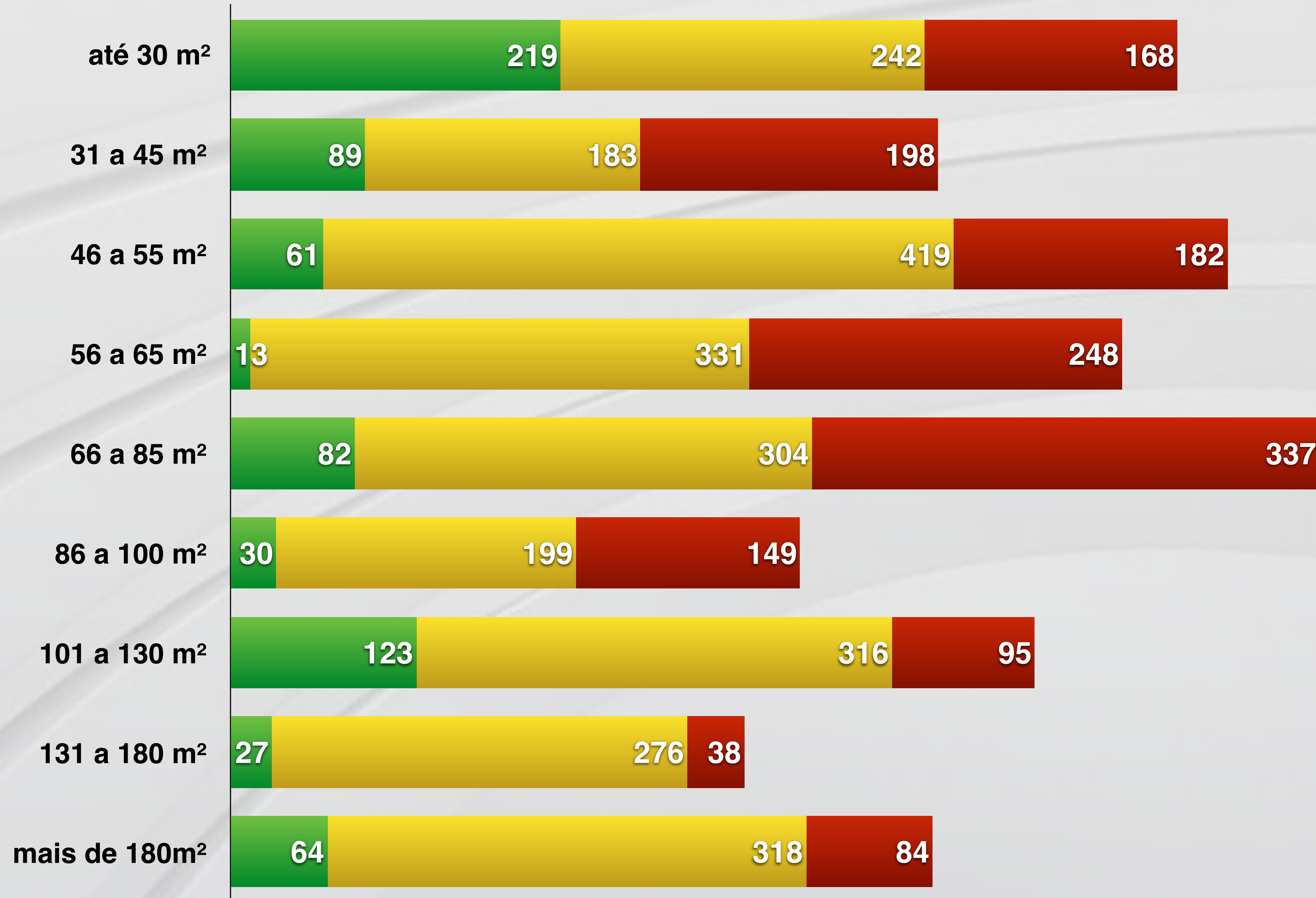
ESTOQUE

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

Ref.: 2023 ago

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
965	629	-35%
532	470	-12%
654	662	+1%
622	592	-5%
752	723	-4%
376	378	+1%
503	534	+6%
361	341	-6%
449	466	+4%
5.214	4.795	-8%



Preços Médios (R\$/m ²)		
17.048	18.114	16.562
14.899	16.501	13.766
13.060	14.103	11.962
14.302	12.513	11.319
13.536	12.911	11.421
12.861	13.553	12.055
13.816	13.445	12.058
13.913	15.137	14.389
15.914	16.496	15.722

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



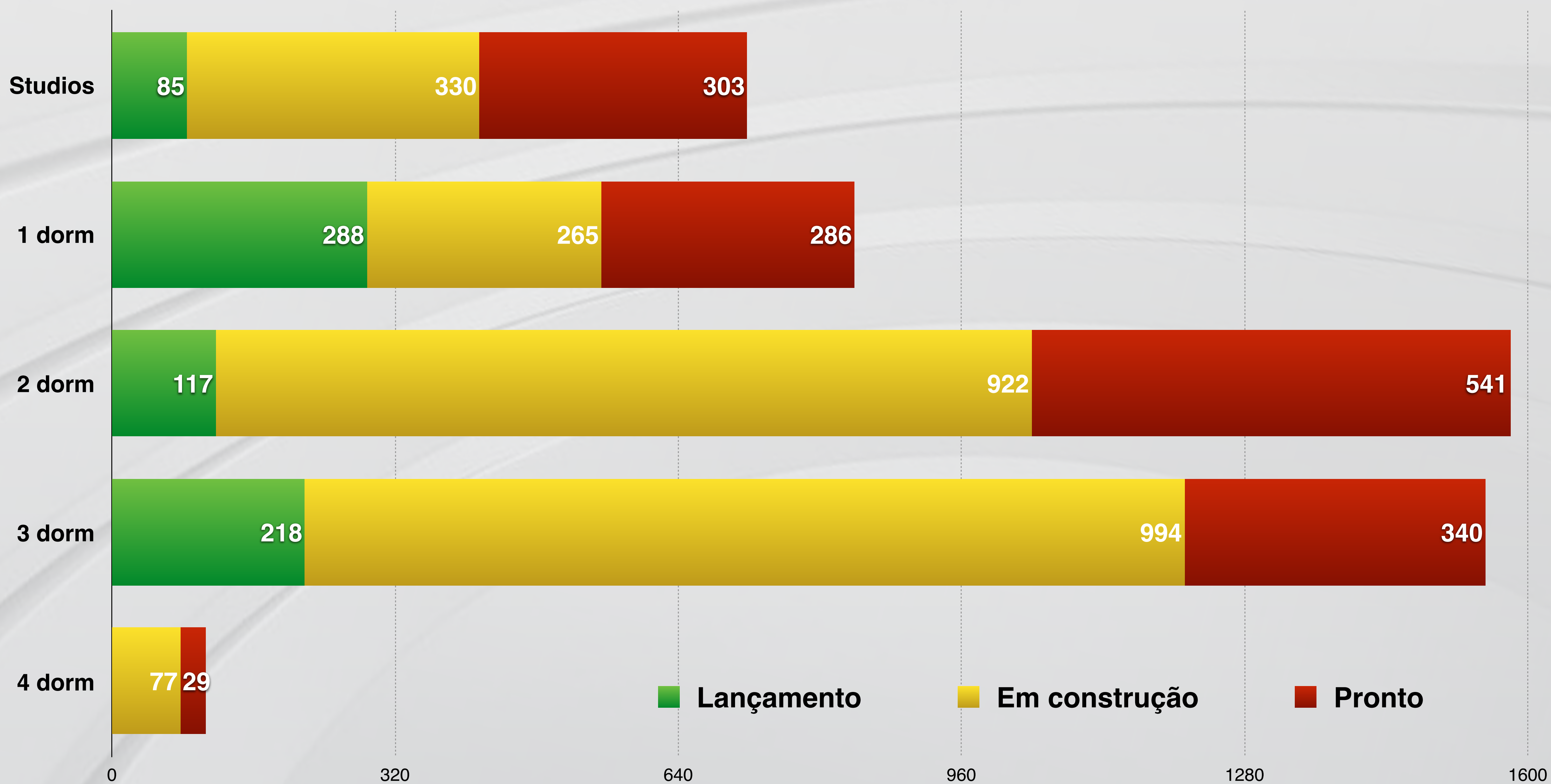
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 ago

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
1.030	718	-30%
913	839	-8%
1.623	1.580	-3%
1.541	1.552	+1%
107	106	-1%
5.214	4.795	-8%



■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



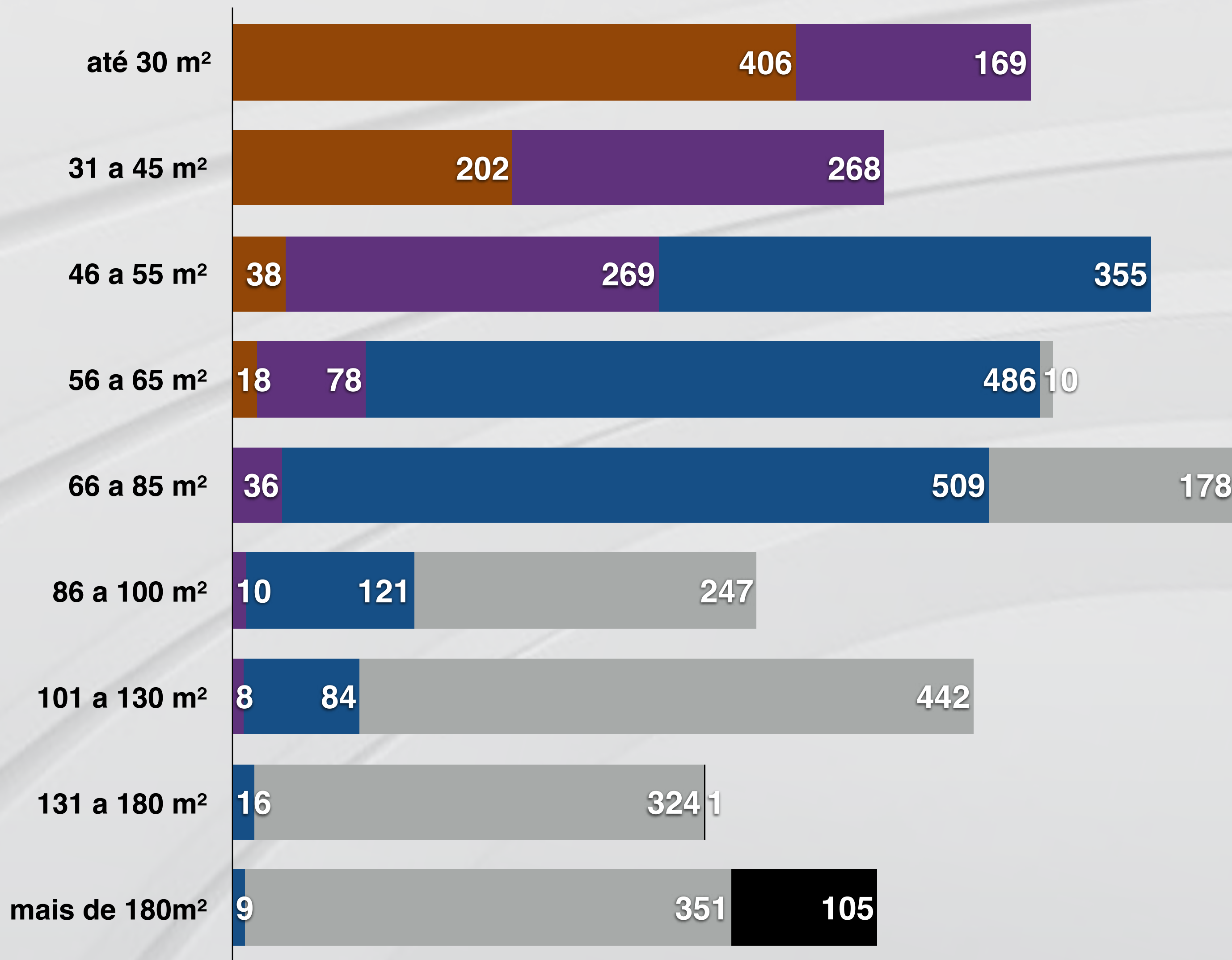
ESTOQUE

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

Ref.: 2023 ago

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
965	629	-35%
532	470	-12%
654	662	+1%
622	592	-5%
752	723	-4%
376	378	+1%
503	534	+6%
361	341	-6%
449	466	+4%
5.214	4.795	-8%



■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D

Preços Médios (R\$/m ²)				
17.213	18.504			
15.245	14.276			
14.070	13.182	10.383		
14.537	12.727	11.643	11.225	
	11.824	12.557	10.478	
	9.496	14.157	11.827	
	9.003	11.693	14.060	
		9.749	15.803	13.065
	14.099	8.699	15.531	20.837



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2023 ago

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

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	725	15%
Menino Deus	337	7%
Cidade Baixa	322	7%
Bom Fim	239	5%
Passo da Areia	238	5%
Jardim Itu	206	4%
Rio Branco	181	4%
Três Figueiras	179	4%
Moinhos de Vento	171	4%
Mont'Serrat	166	3%
Demais bairros	2.031	42%
Total	4.795	100%

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

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Cristal	20.484	48%
Moinhos de Vento	19.850	44%
Bela Vista	17.937	30%
Três Figueiras	17.025	23%
Jardim Europa	16.046	16%
Praia de Belas	15.659	13%
Auxiliadora	15.370	11%
Chácara das Pedras	15.033	9%
Rio Branco	14.966	8%
Petrópolis	14.732	7%
Demais bairros	11.270	-19%
Média Geral	13.831	0%

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

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	1.215.724.511	19%
Bela Vista	506.264.152	8%
Moinhos de Vento	503.972.424	8%
Menino Deus	383.825.004	6%
Três Figueiras	363.472.258	6%
Rio Branco	349.332.117	5%
Cristal	313.853.307	5%
Auxiliadora	310.009.264	5%
Cidade Baixa	223.665.371	4%
Tristeza	203.230.479	3%
Demais bairros	1.979.356.226	31%
Total	6.352.705.113	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



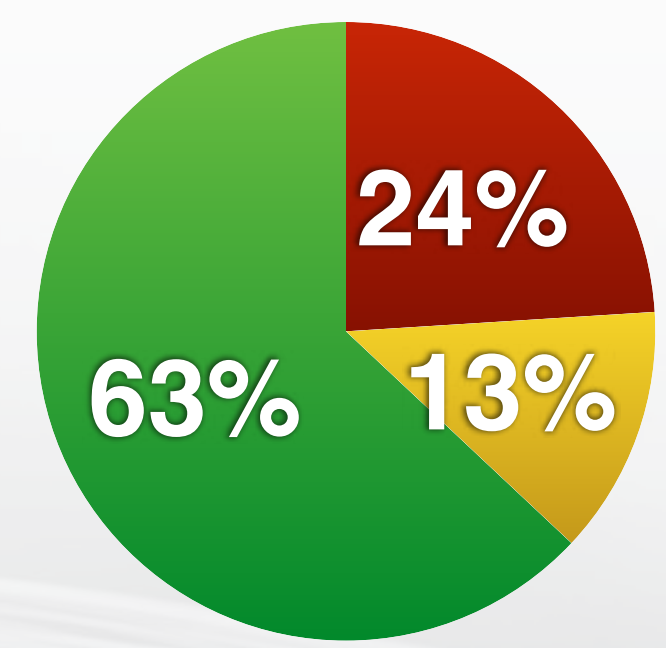
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

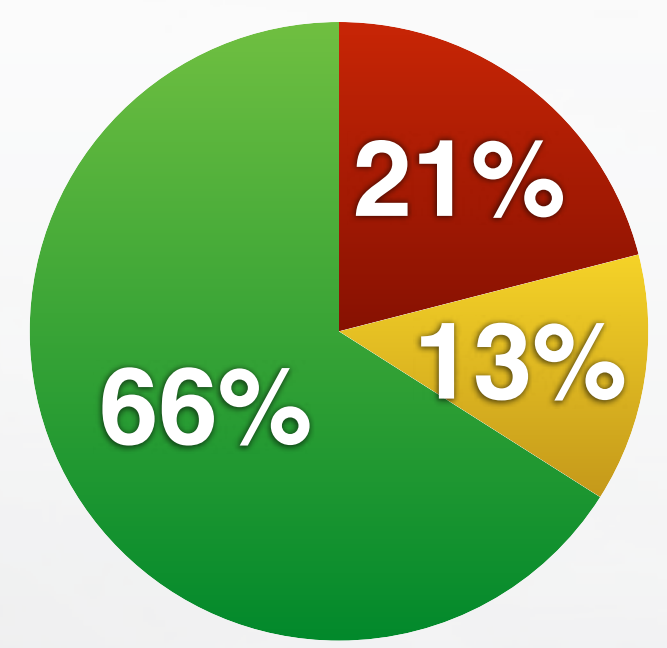
Ref.: 2023 ago

Part% e Unidades

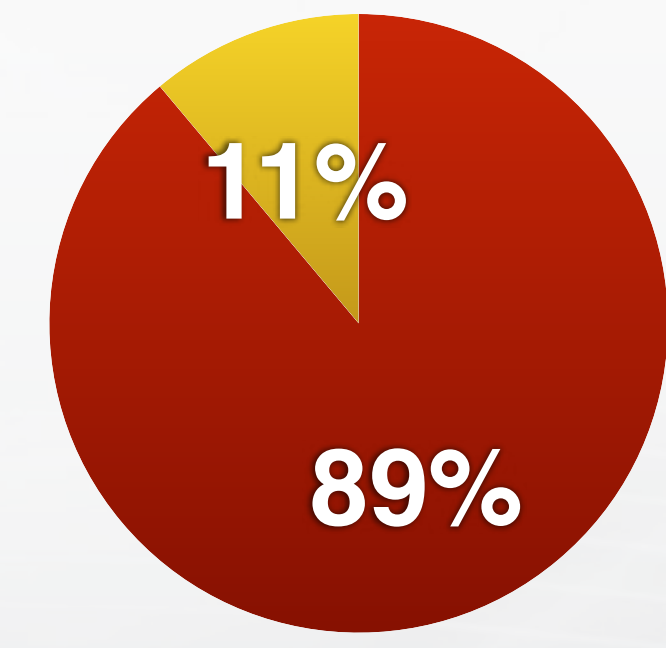
- Lançamento
- Em construção
- Pronto



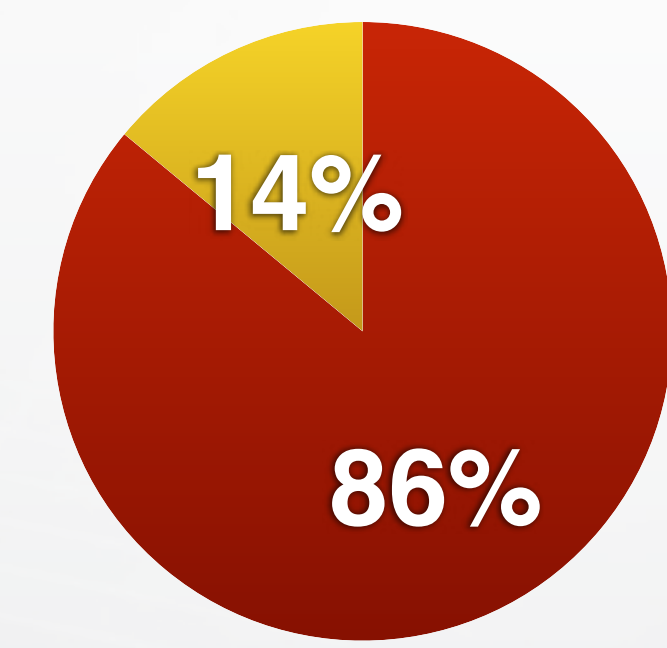
645



613



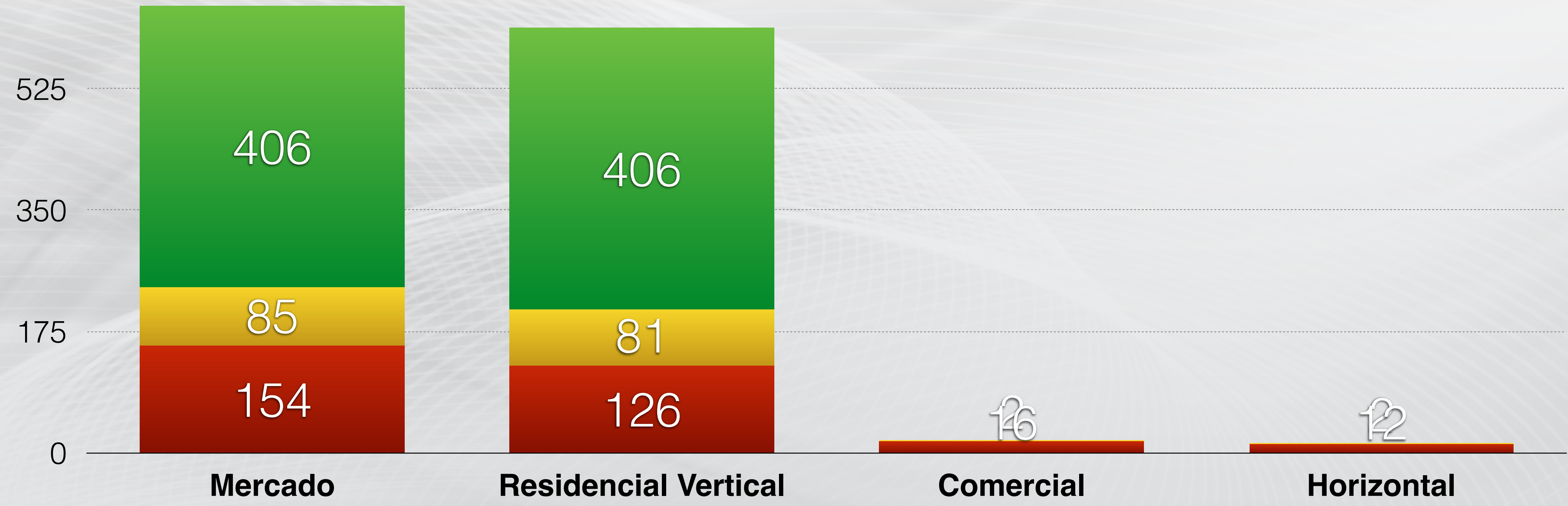
18

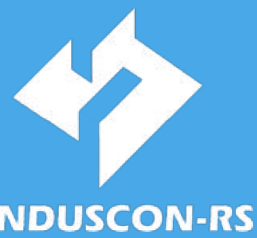


14

Totais

700





ALPHAPLAN



VENDAS

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

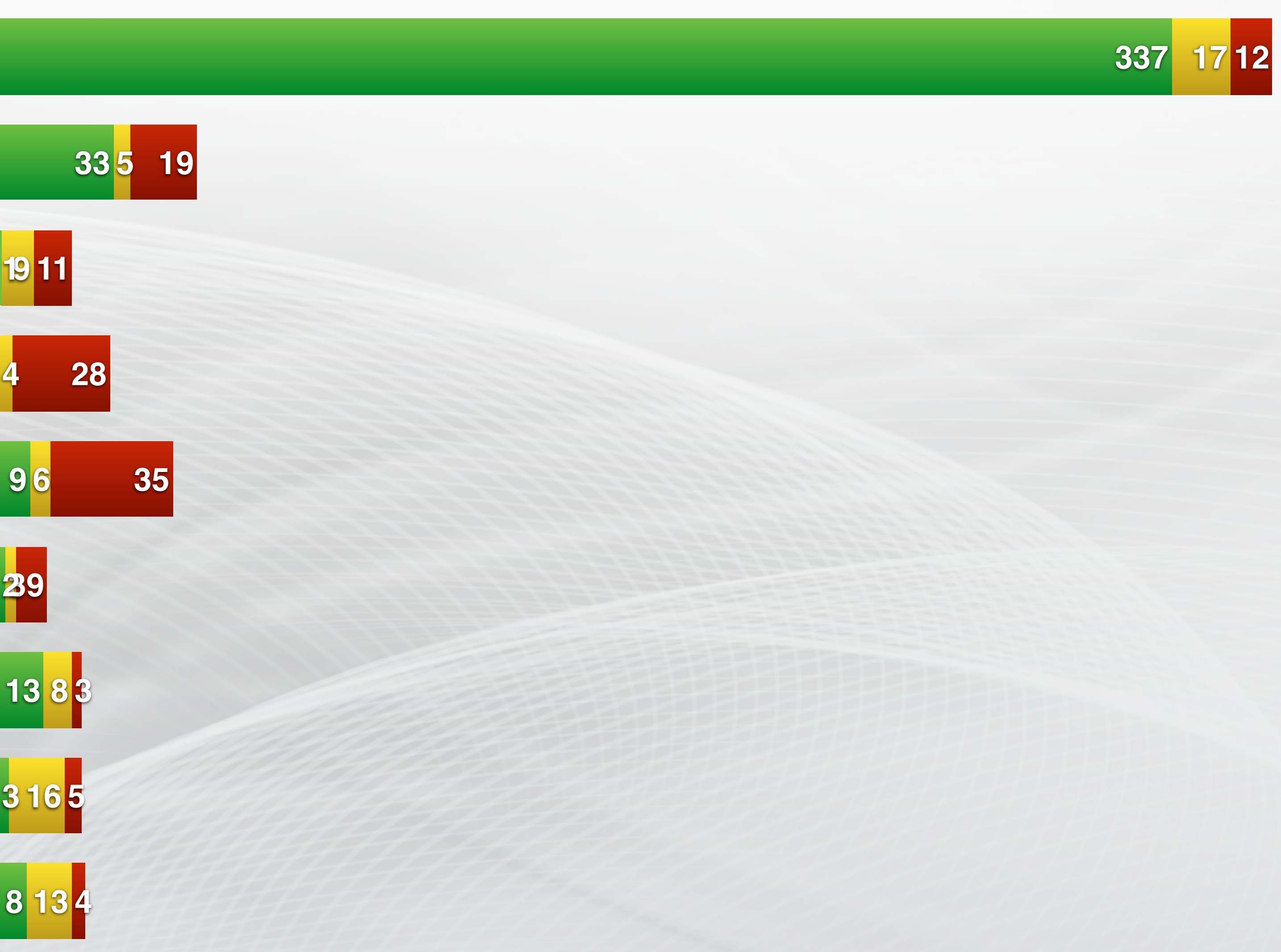
Ref.: 2023 ago

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades

366
57
21
32
50
14
24
24
25
613

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)

17.046	18.320	15.824
15.299	13.031	12.672
12.078	17.860	13.558
	15.034	11.458
12.906	12.329	11.326
15.674	11.611	11.999
15.669	13.639	10.948
13.125	18.104	12.311
20.015	16.369	19.078

■ Lançamento
 ■ Em construção
 ■ Pronto



ALPHAPLAN



órulo

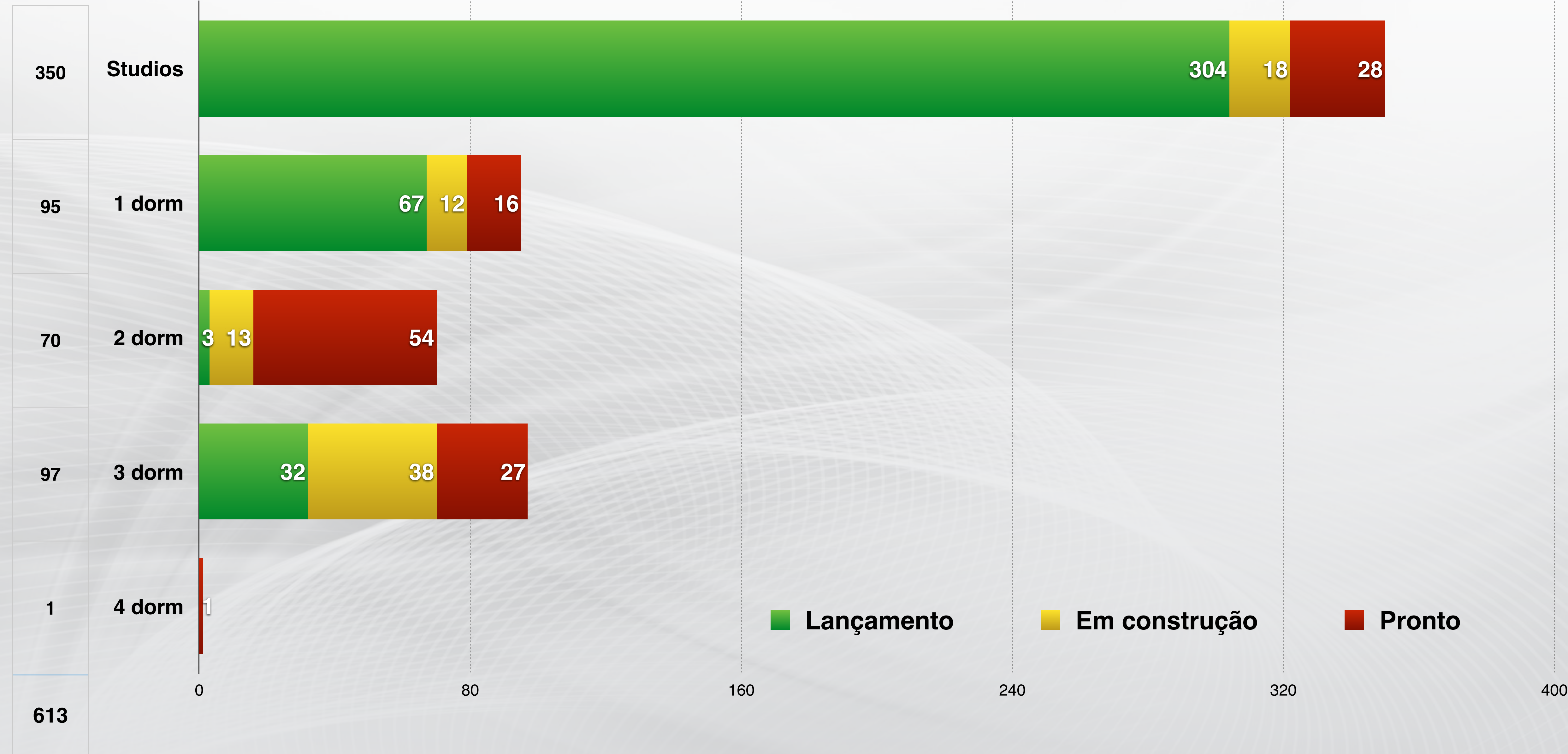
VENDAS

Vendas Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2023 ago

Unidades

Unidades





ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

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

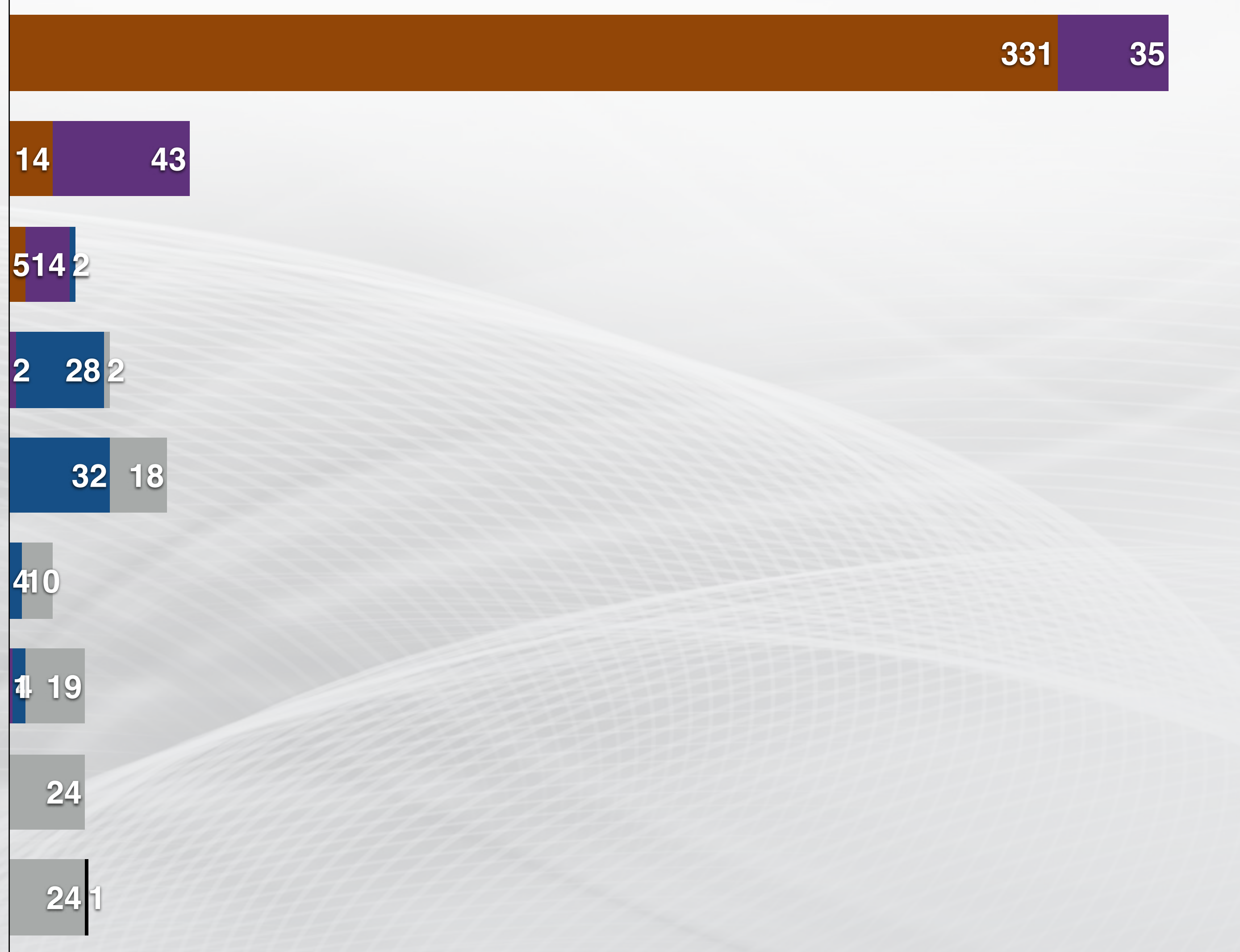
Ref.: 2023 ago

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades

366
57
21
32
50
14
24
24
25
613

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)

17.327	16.817			
13.154	13.826			
15.563	14.095	17.414		
	16.602	11.844	11.225	
		12.175	10.155	
		15.038	11.147	
		13.345	14.452	
			16.395	
			17.101	25.178

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2023 ago

VGV (R\$), Unidades
e Preços (R\$/m²)Top10 Bairros - Vendas - **VGV**

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Rio Branco	159.013.622	32%	16.008
Petrópolis	85.602.036	17%	15.702
Bom Fim	49.052.277	10%	14.171
Menino Deus	26.425.642	5%	12.287
Moinhos de Vento	24.444.569	5%	19.964
Bela Vista	21.126.968	4%	20.101
Auxiliadora	18.726.918	4%	16.943
Jardim Lindóia	16.366.038	3%	11.389
Mont'Serrat	14.287.834	3%	20.069
Passo da Areia	12.708.307	3%	9.977
Demais bairros	65.048.280	13%	13.232
Total	492.802.491	100%	14.415

Top10 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Rio Branco	326	53%	16.008
Bom Fim	65	11%	14.171
Petrópolis	38	6%	15.702
Menino Deus	32	5%	12.287
Jardim Lindóia	20	3%	11.389
Cidade Baixa	17	3%	13.947
Passo da Areia	17	3%	9.977
Auxiliadora	9	1%	16.943
Moinhos de Vento	9	1%	19.964
Centro Histórico	8	1%	11.007
Demais bairros	72	12%	13.590
Total	613	100%	14.415



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



Orulo