

# PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (SET 2023)

OUT 2023



**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 Minha Casa Minha Vida (MCMV)

**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

**Estoque Geral: 5.497 unidades**

R\$ 6.838 Mi VGV anterior  
R\$ 6.944 Mi VGV média 6m  
R\$ 7.144 Mi VGV média 12m

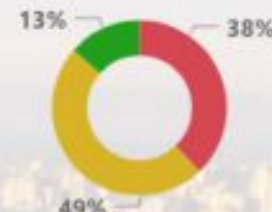
**R\$ 6.843 Mi em VGV**  
**300 empreendimentos**  
**R\$/m<sup>2</sup> médio: 13.513**

5.430 anterior  
5.676 média 6m  
6.097 média 12m

-0,2%  
variação

Tipo	Qtde	R\$/m <sup>2</sup>	VGV
Horizontal	248	5.159	R\$ 217 Mi
Vertical			
Comercial	379	14.690	R\$ 262 Mi
Residencial	4.870	13.799	R\$ 6.364 Mi

Estoque - Unid.



Estoque - VGV



Pronto Em Constr. Lançamento

**Vendas do mês: 440 unidades**

R\$ 513 Mi VGV anterior  
R\$ 427 Mi média VGV 6m  
R\$ 392 Mi média VGV 12m

**R\$ 392 Mi em VGV**

645 anterior  
454 média 6m  
404 média 12m

404 unidades 92% do total  
R\$ 364 Mi em VGV 93% do total  
**Residenciais Verticais**

	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	46%	14%	19%	21%	0%
% Total VGV	22%	9%	17%	49%	4%
R\$/m <sup>2</sup>	16.011	13.010	11.491	13.892	20.892

**Lançamentos mês: 319 unidades**

R\$ 239 Mi VGV anterior  
R\$ 304 Mi média VGV 6m  
R\$ 329 Mi média VGV 12m

**R\$ 188 Mi em VGV**

361 anterior  
316 média 6m  
260 média 12m

	VsO:	Unidades			
		Mês Anterior	-6 Meses	-12 Meses	
	7,7%	10,4%	7,5%	6,3%	
	LsO:	5,5%	5,8%	5,2%	4,1%
	Abs:	2,1%	4,6%	2,3%	2,3%

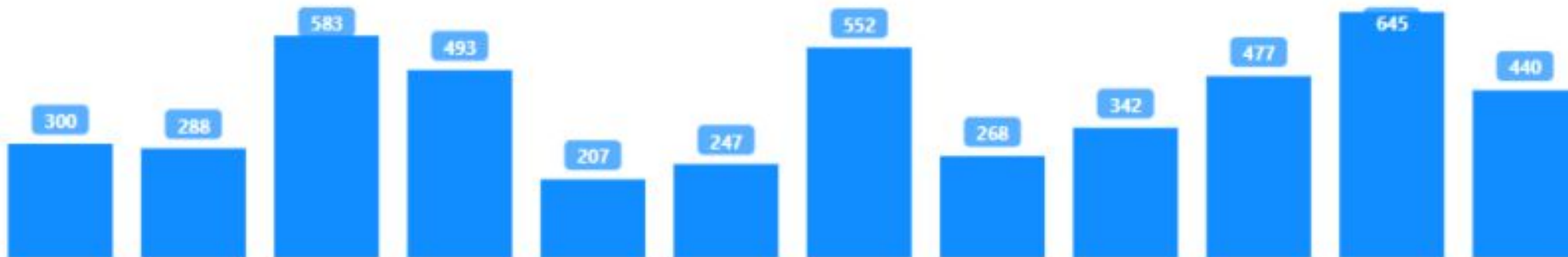
	VsO:	VGV			
		Mês Anterior	-6 Meses	-12 Meses	
	5,6%	7,1%	5,9%	5,2%	
	LsO:	2,7%	3,3%	4,2%	4,3%
	Abs:	2,9%	3,8%	1,7%	1,0%

Unidades

Total de Empreendimentos

298    302    297    294    289    288    305    301    300    301    299    300

Total de Vendas



Lançamentos



Estoque





ALPHAPLAN



órulo

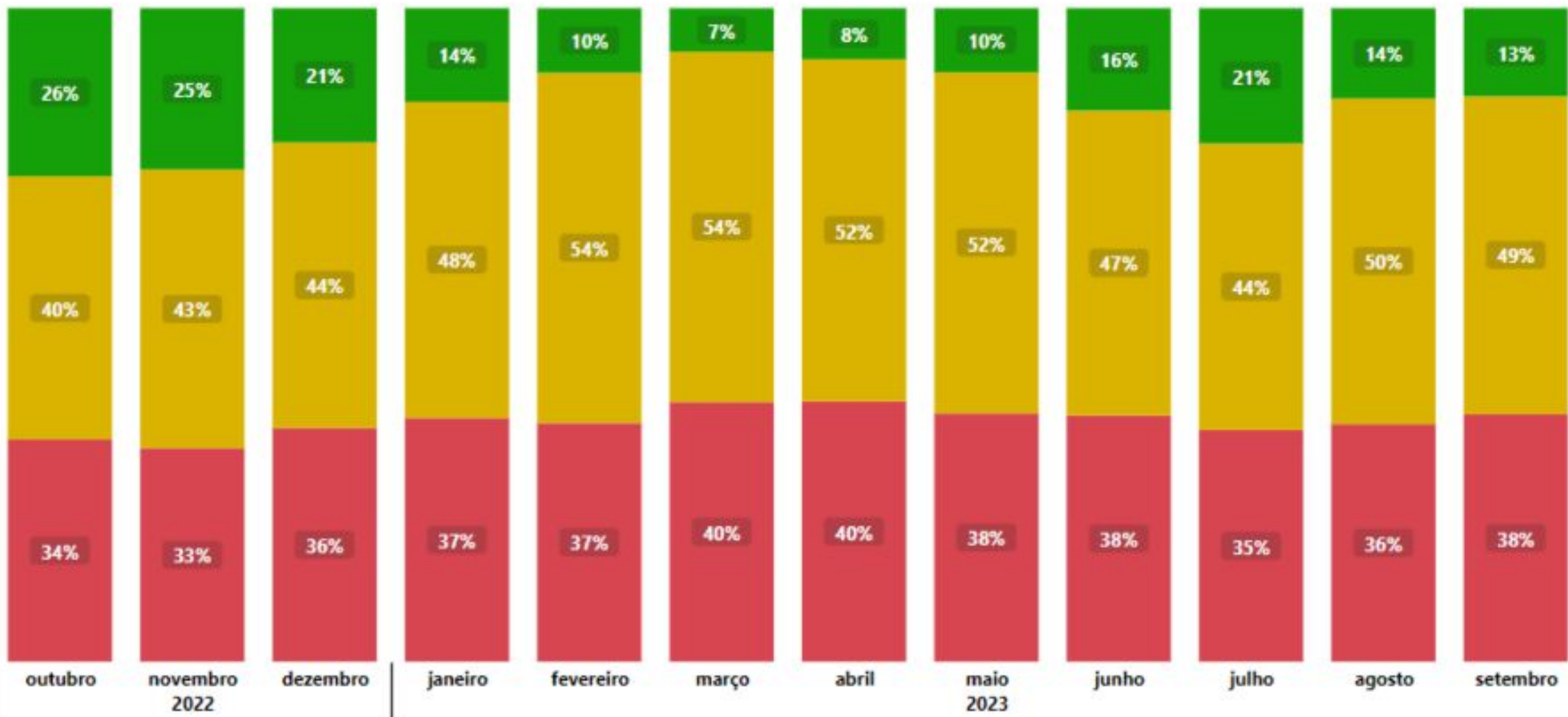
# MERCADO EM 12 MESES

Unidades

Ref: 2023 Set

(Excluído MCMV)

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto



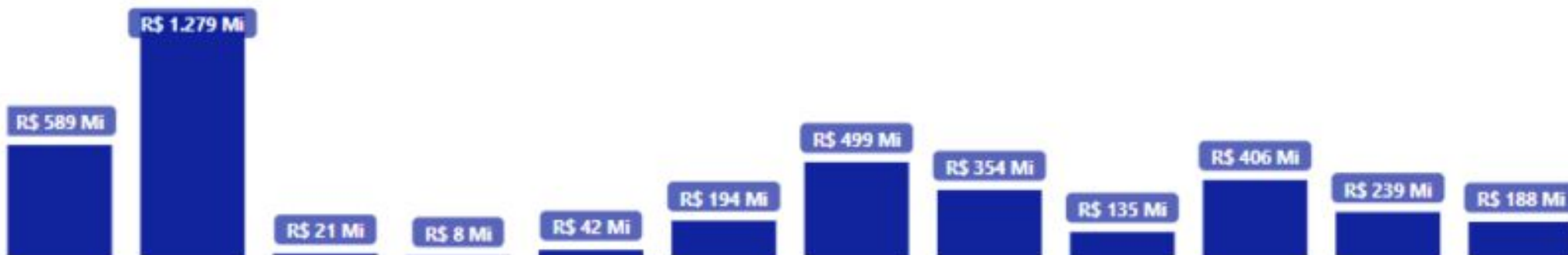
Total de Empreendimentos

298    302    297    294    289    288    305    301    300    301    299    300

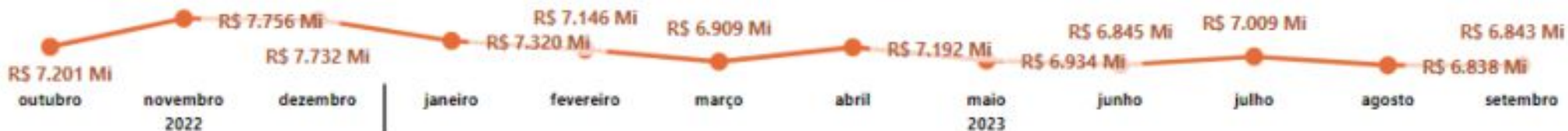
Total de Vendas



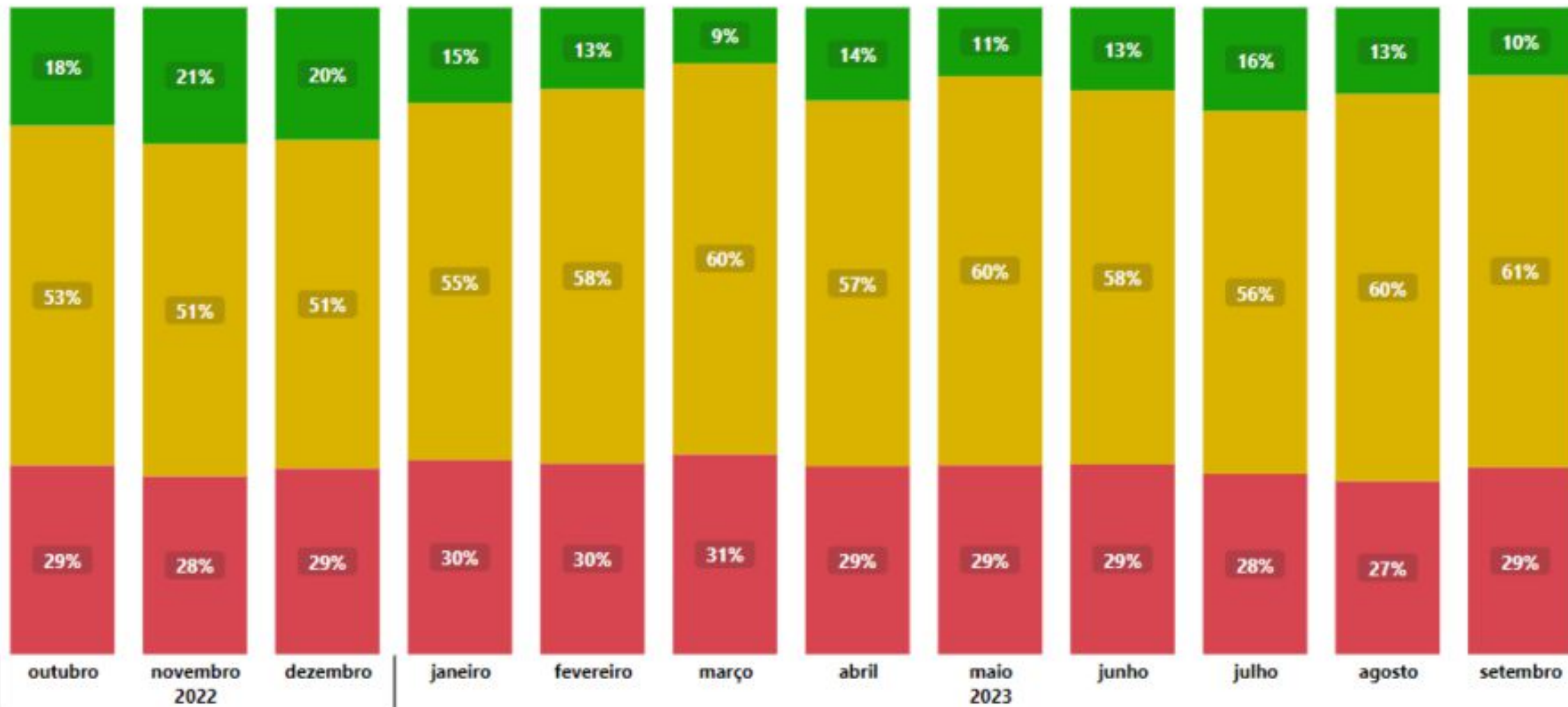
Lançamentos



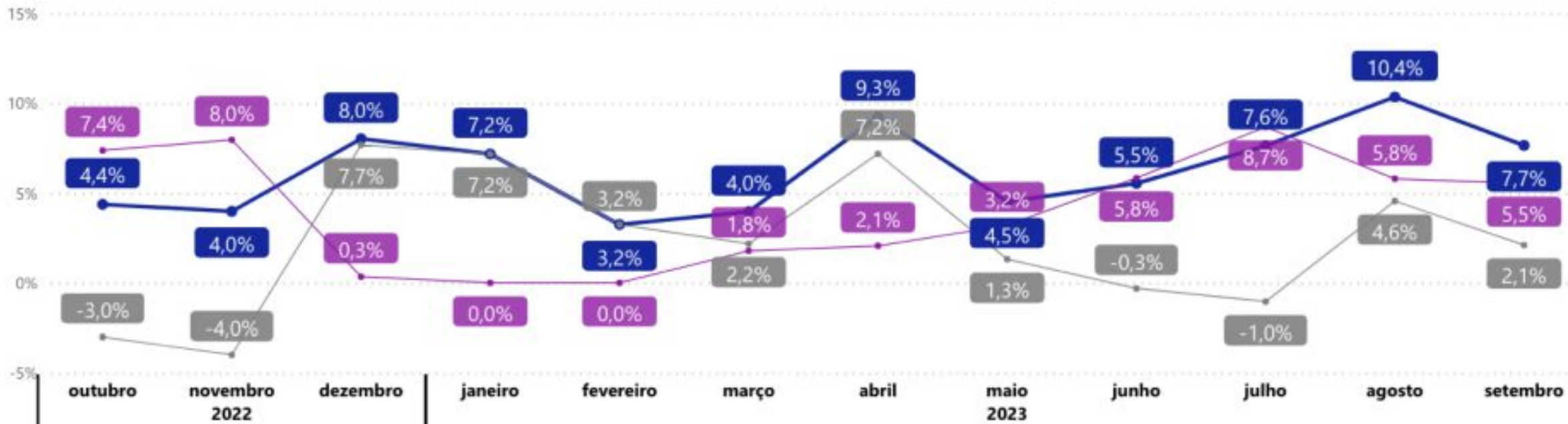
Estoque



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



● VSO ● LSO ● Absorção de Oferta



Total de Empreendimentos

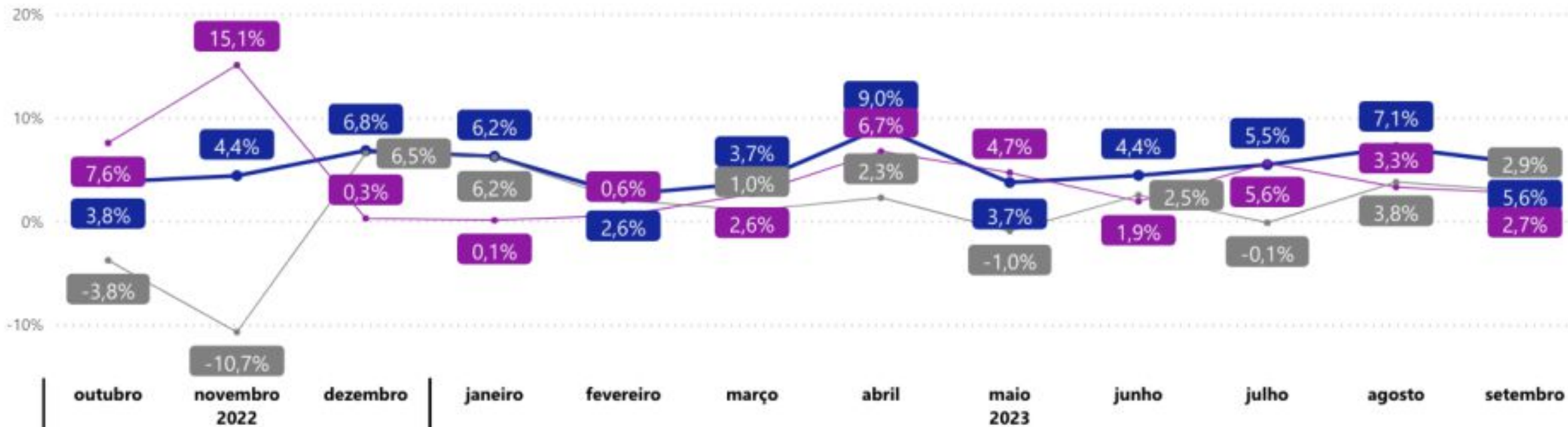
298	302	297	294	289	288	305	301	300	301	299	300
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

● Estoque





● VSO ● LSO ● Absorção de Oferta



Total de Empreendimentos

298    302    297    294    289    288    305    301    300    301    299    300

● Estoque



<b>Número de Dormitórios</b>	<b>VsO Mês Atual</b>	<b>VsO Média 6 Meses</b>	<b>VsO Média 12 Meses</b>
<b>Studio</b>	<b>19,1%</b>	<b>12,6%</b>	<b>11,1%</b>
<b>1</b>	<b>6,5%</b>	<b>8,7%</b>	<b>6,1%</b>
<b>2</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,7%</b>
<b>3</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,0%</b>	<b>5,1%</b>
<b>4</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,5%</b>	<b>3,8%</b>

<b>Número de Dormitórios</b>	<b>VsO Mês Atual</b>	<b>VsO Média 6 Meses</b>	<b>VsO Média 12 Meses</b>
<b>Studio</b>	<b>14,4%</b>	<b>8,7%</b>	<b>7,9%</b>
<b>1</b>	<b>4,4%</b>	<b>5,2%</b>	<b>3,8%</b>
<b>2</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,7%</b>	<b>3,9%</b>
<b>3</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,5%</b>	<b>4,9%</b>
<b>4</b>	<b>1,6%</b>	<b>1,8%</b>	<b>3,2%</b>



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

DINÂMICA  
UnidadesVsO Por Bairro  
Top 10 c/ mais estoque

Ref: 2023 Set

% a.m.

<b>Estoque</b>	<b>Bairro</b>	<b>VsO Mês Atual</b>	<b>VsO Média 6 Meses</b>	<b>VsO Média 12 Meses</b>
721	Petrópolis	5,9%	5,9%	4,9%
315	Cidade Baixa	4,0%	6,2%	7,7%
298	Menino Deus	12,5%	11,2%	7,8%
241	Passo da Areia	3,8%	4,3%	6,9%
227	Jardim Itu	0,0%	2,4%	3,6%
212	Bom Fim	11,7%	13,2%	7,5%
199	Moinhos de Vento	4,2%	5,9%	7,0%
192	Rio Branco	5,5%	13,6%	8,1%
172	Três Figueiras	5,6%	6,9%	6,5%
162	Mont Serrat	3,6%	3,8%	3,3%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

DINÂMICA  
VGVVsO Por Bairro  
Top 10 c/ maior VGV

Ref: 2023 Set

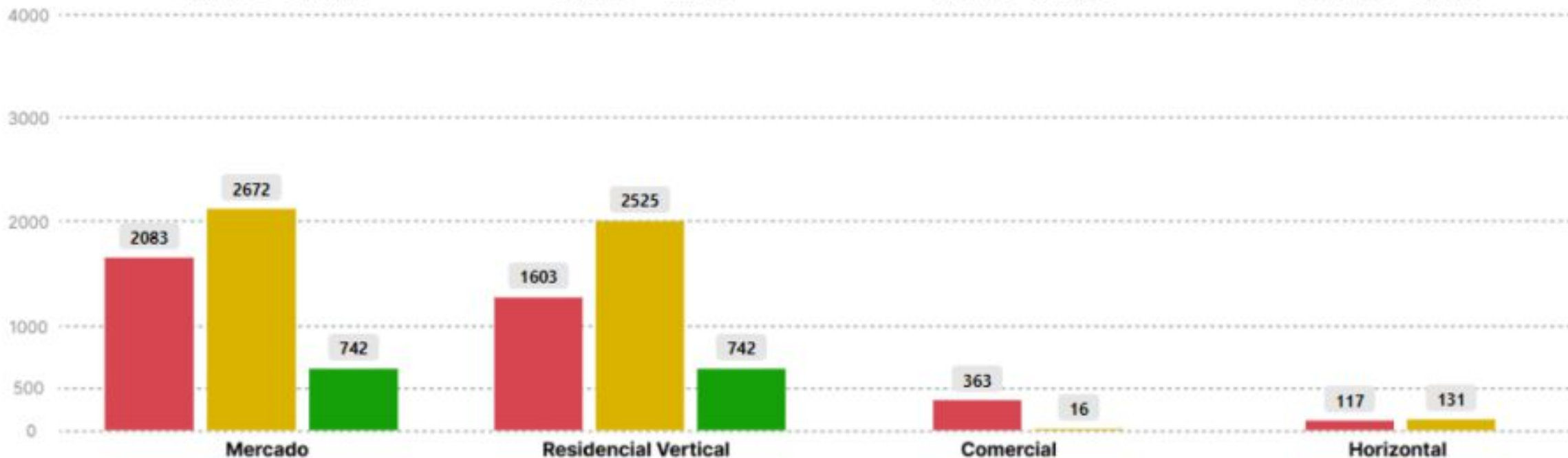
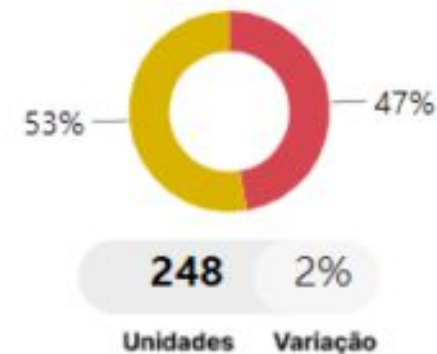
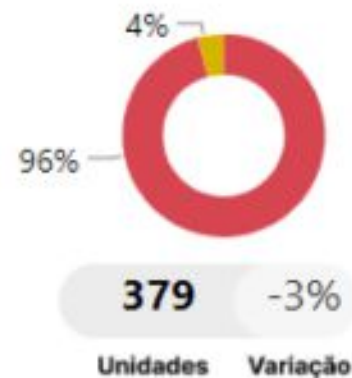
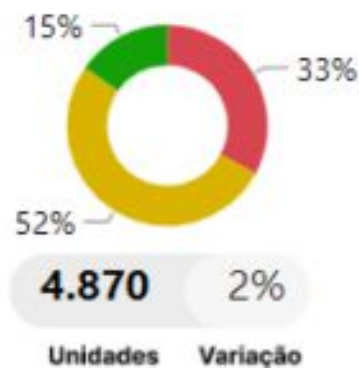
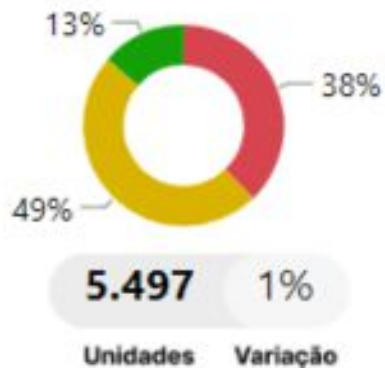
% a.m.

<b>VGV</b>	<b>Bairro</b>	<b>VsO Mês Atual</b>	<b>VsO Média 6 Meses</b>	<b>VsO Média 12 Meses</b>
R\$ 1.187 Mi	Petrópolis	5,7%	5,6%	4,6%
R\$ 551 Mi	Moinhos de Vento	3,2%	3,0%	3,4%
R\$ 497 Mi	Bela Vista	4,3%	3,2%	4,6%
R\$ 373 Mi	Rio Branco	2,9%	7,0%	4,1%
R\$ 365 Mi	Menino Deus	4,4%	4,5%	3,7%
R\$ 348 Mi	Três Figueiras	3,3%	1,9%	5,4%
R\$ 305 Mi	Auxiliadora	1,5%	2,2%	3,3%
R\$ 211 Mi	Cidade Baixa	2,5%	2,5%	4,3%
R\$ 202 Mi	Tristeza	2,7%	1,8%	1,2%

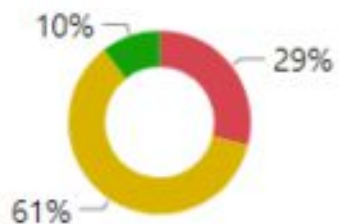


# ESTOQUE

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto

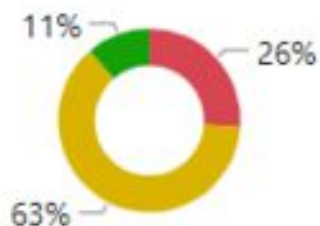


● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



**R\$ 6.843 Mi** 0%

VGV Variação



**R\$ 6.364 Mi** 0%

VGV Variação



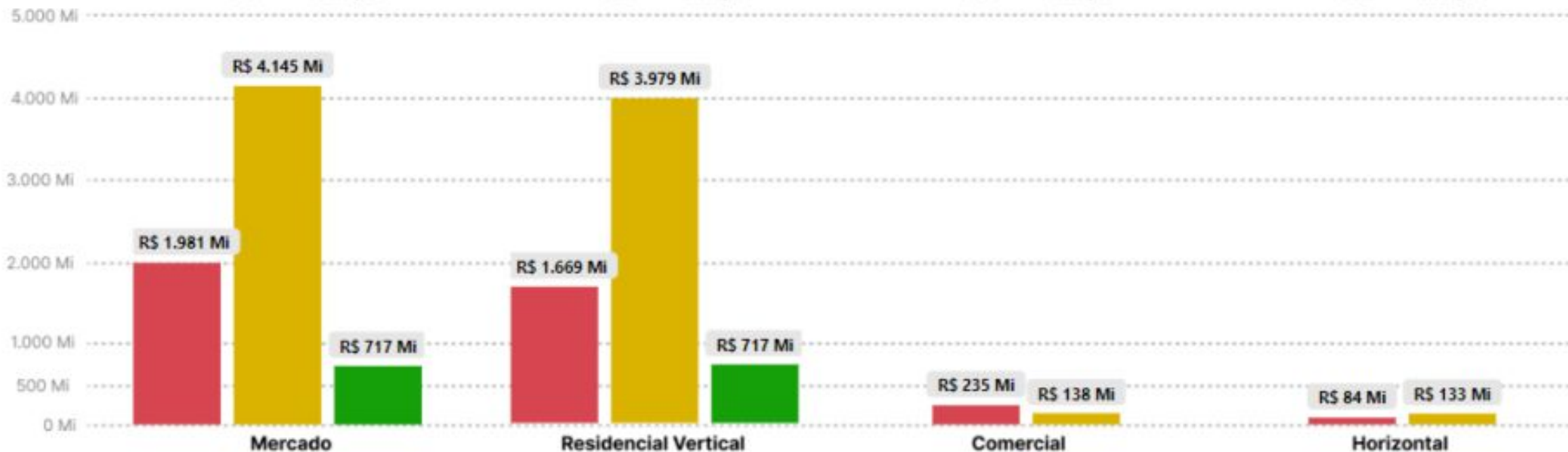
**R\$ 372 Mi** -1%

VGV Variação



**R\$ 217 Mi** -1%

VGV Variação





	Anterior	Atual	Varição	Status do Empreendimento			Preços Médios (R\$/m <sup>2</sup> )		
Até 30m <sup>2</sup>	629	622	-1%	205	218	199	17.155	18.353	16.592
31 a 45m <sup>2</sup>	470	573	22%	174	183	216	13.183	16.897	15.514
46 a 55m <sup>2</sup>	662	650	-2%	69	427	154	14.911	15.009	14.719
56 a 65m <sup>2</sup>	592	595	1%	21	298	276	14.924	16.489	13.883
66 a 85m <sup>2</sup>	723	694	-4%	77	273	344	12.850	13.494	12.172
86 a 100m <sup>2</sup>	378	388	3%		226	143	12.596	13.339	12.111
101 a 130m <sup>2</sup>	534	529	-1%	96	306	127	11.953	13.967	11.673
131 a 180m <sup>2</sup>	341	382	12%	40	286	56	11.082	12.948	11.640
> 180m <sup>2</sup>	466	437	-6%	41	308	88	12.989	12.715	11.414

4.795 **4.870** 2%

● Lançamento   
 ● Em Construção   
 ● Pronto

Preços Médios (R\$/m<sup>2</sup>)

	Anterior	Atual	Varição	
Até 30m <sup>2</sup>	R\$ 283 Mi	R\$ 279 Mi	-1%	
31 a 45m <sup>2</sup>	R\$ 270 Mi	R\$ 323 Mi	20%	
46 a 55m <sup>2</sup>	R\$ 353 Mi	R\$ 339 Mi	-4%	
56 a 65m <sup>2</sup>	R\$ 419 Mi	R\$ 420 Mi	0%	
66 a 85m <sup>2</sup>	R\$ 640 Mi	R\$ 613 Mi	-4%	
86 a 100m <sup>2</sup>	R\$ 444 Mi	R\$ 451 Mi	1%	
101 a 130m <sup>2</sup>	R\$ 867 Mi	R\$ 856 Mi	-1%	
131 a 180m <sup>2</sup>	R\$ 830 Mi	R\$ 925 Mi	11%	
> 180m <sup>2</sup>	R\$ 2.247 Mi	R\$ 2.158 Mi	-4%	

**R\$ 6.353 Mi**   **R\$ 6.364 Mi**   **0%**

Lançamento   Em Construção   Pronto

Anterior	Atual	Variação
718	813	13%
839	811	-3%
1.580	1.592	1%
1.552	1.549	-0%
106	105	-1%
<b>4.795</b>	<b>4.870</b>	<b>2%</b>



● Lançamento    
 ● Em Construção    
 ● Pronto

Anterior	Atual	Variação
----------	-------	----------

R\$ 358 Mi	R\$ 400 Mi	12%
------------	------------	-----

R\$ 539 Mi	R\$ 523 Mi	-3%
------------	------------	-----

R\$ 1.263 Mi	R\$ 1.267 Mi	0%
--------------	--------------	----

R\$ 3.438 Mi	R\$ 3.426 Mi	-0%
--------------	--------------	-----

R\$ 755 Mi	R\$ 748 Mi	-1%
------------	------------	-----

<b>R\$ 6.353 Mi</b>	<b>R\$ 6.364 Mi</b>	<b>0%</b>
---------------------	---------------------	-----------

**Studio**

**1D**

**2D**

**3D**

**4D**

**Lançamento**
**Em Construção**
**Pronto**

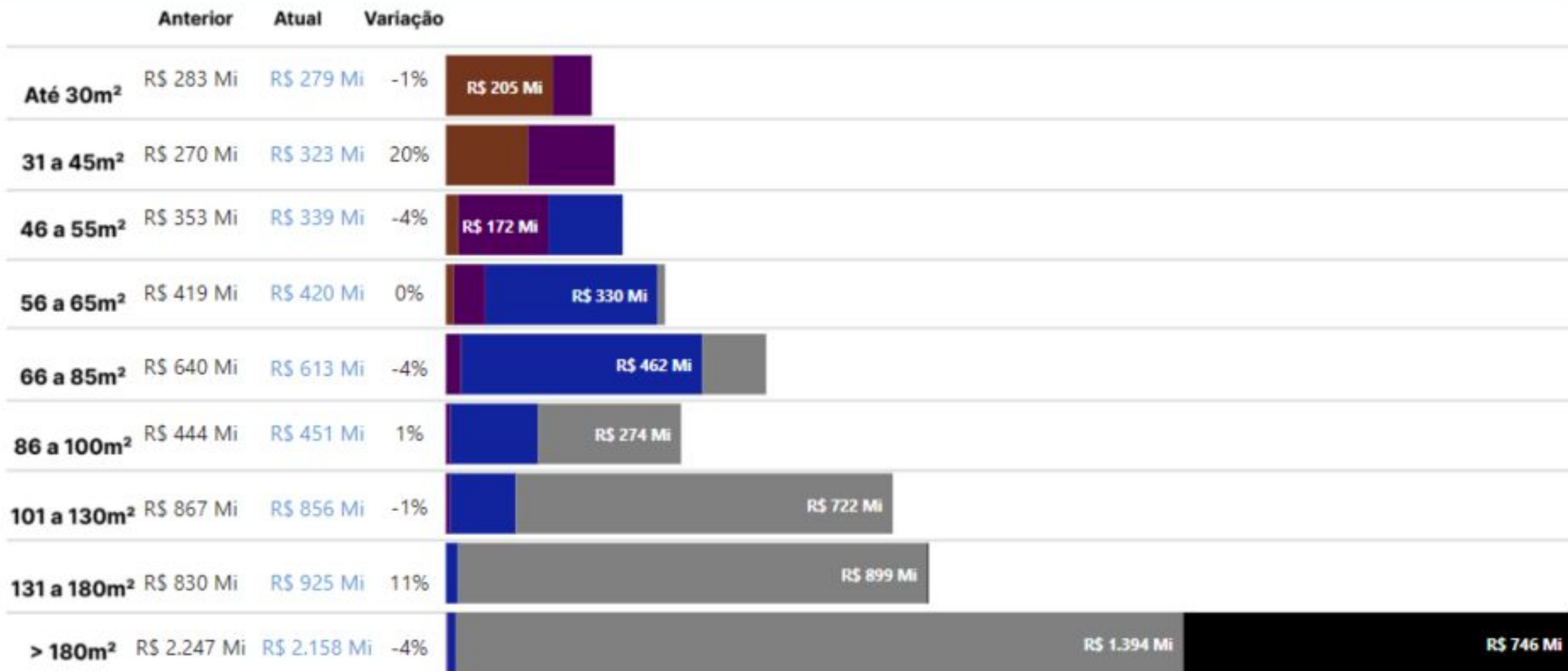


	Anterior	Atual	Varição	Estoque				Preços Médios (R\$/m <sup>2</sup> )			
<b>Até 30m<sup>2</sup></b>	629	622	-1%	472 (Studio) + 150 (1D)				17.385	18.512		
<b>31 a 45m<sup>2</sup></b>	470	573	22%	289 (Studio) + 284 (1D)				15.266	14.420		
<b>46 a 55m<sup>2</sup></b>	662	650	-2%	35 (Studio)	250 (1D)	365 (2D)		13.151	12.902	9.627	
<b>56 a 65m<sup>2</sup></b>	592	595	1%		74 (1D)	485 (2D)		14.620	12.896	11.695	11.457
<b>66 a 85m<sup>2</sup></b>	723	694	-4%	34 (1D)	502 (2D)		158 (3D)		11.608	12.568	10.541
<b>86 a 100m<sup>2</sup></b>	378	388	3%	128 (2D)		250 (3D)		9.514	14.198	11.725	
<b>101 a 130m<sup>2</sup></b>	534	529	-1%	88 (2D)	433 (3D)			9.020	11.620	13.982	
<b>131 a 180m<sup>2</sup></b>	341	382	12%		366 (3D)				9.499	15.895	13.065
<b>&gt; 180m<sup>2</sup></b>	466	437	-6%		323 (3D)	104 (4D)		14.184	9.022	15.593	20.617

4.795 **4.870** 2%

● Studio 
 ● 1D 
 ● 2D 
 ● 3D 
 ● 4D

**Preços Médios (R\$/m<sup>2</sup>)**


**R\$ 6.353 Mi** **R\$ 6.364 Mi** **0%**


## Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	721	15%
Cidade Baixa	315	6%
Menino Deus	298	6%
Passo da Areia	241	5%
Jardim Itu	227	5%
Bom Fim	212	4%
Moinhos de Vento	199	4%
Rio Branco	192	4%
Três Figueiras	172	4%
Mont Serrat	162	3%
<hr/>		
Demais Bairros	2.131	44%
<b>Total</b>	<b>4.870</b>	<b>100%</b>

## Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m <sup>2</sup> )	Em relação à média
Cristal	20.484	48%
Moinhos de Vento	19.705	43%
Bela Vista	17.676	28%
Três Figueiras	17.222	25%
Jardim Europa	16.242	18%
Auxiliadora	15.437	12%
Praia de Belas	15.248	11%
Rio Branco	15.068	9%
Chácara das Pedras	15.059	9%
Mont Serrat	14.678	6%
<hr/>		
Demais Bairros	10.754	-22%
<b>Média Geral</b>	<b>13.799</b>	

## Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.187 Mi	19%
Moinhos de Vento	R\$ 551 Mi	9%
Bela Vista	R\$ 497 Mi	8%
Rio Branco	R\$ 373 Mi	6%
Menino Deus	R\$ 365 Mi	6%
Três Figueiras	R\$ 348 Mi	5%
Cristal	R\$ 314 Mi	5%
Auxiliadora	R\$ 305 Mi	5%
Cidade Baixa	R\$ 211 Mi	3%
Tristeza	R\$ 202 Mi	3%
<hr/>		
Demais Bairros	R\$ 2.011 Mi	32%
<b>Total</b>	<b>R\$ 6.364 Mi</b>	<b>100%</b>



# VENDAS



Lançamento Em Construção Pronto



440

Unidades



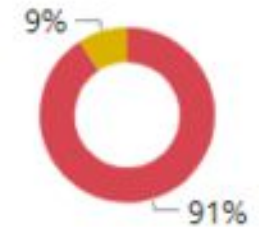
404

Unidades



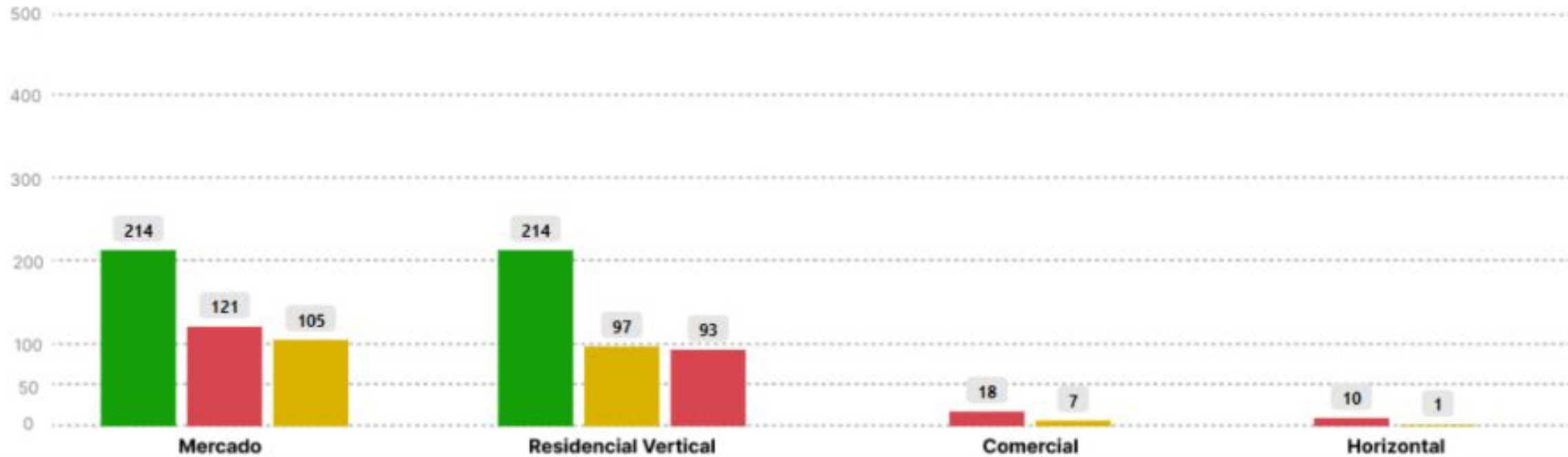
25

Unidades

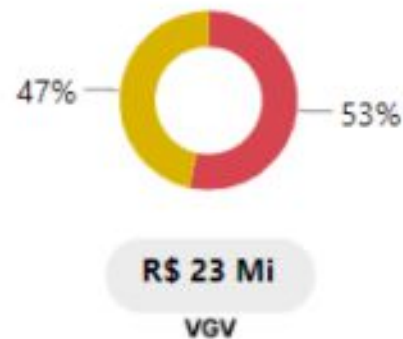
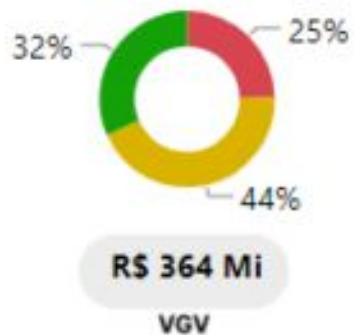
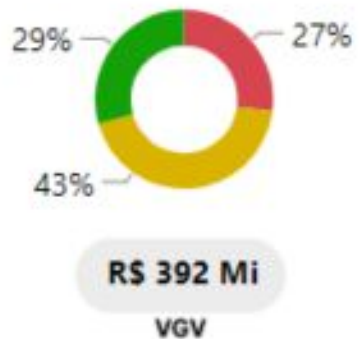


11

Unidades



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



300 Mi

200 Mi

100 Mi

50 Mi

0 Mi



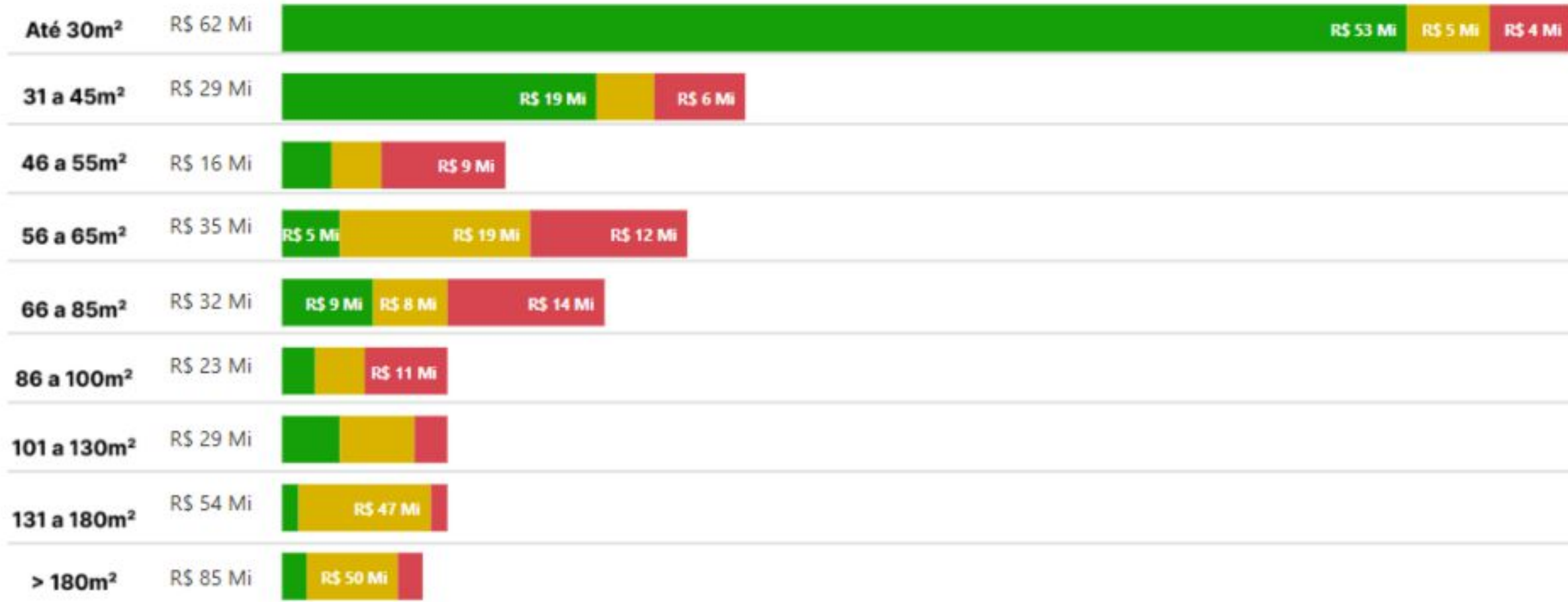
**Unidades**

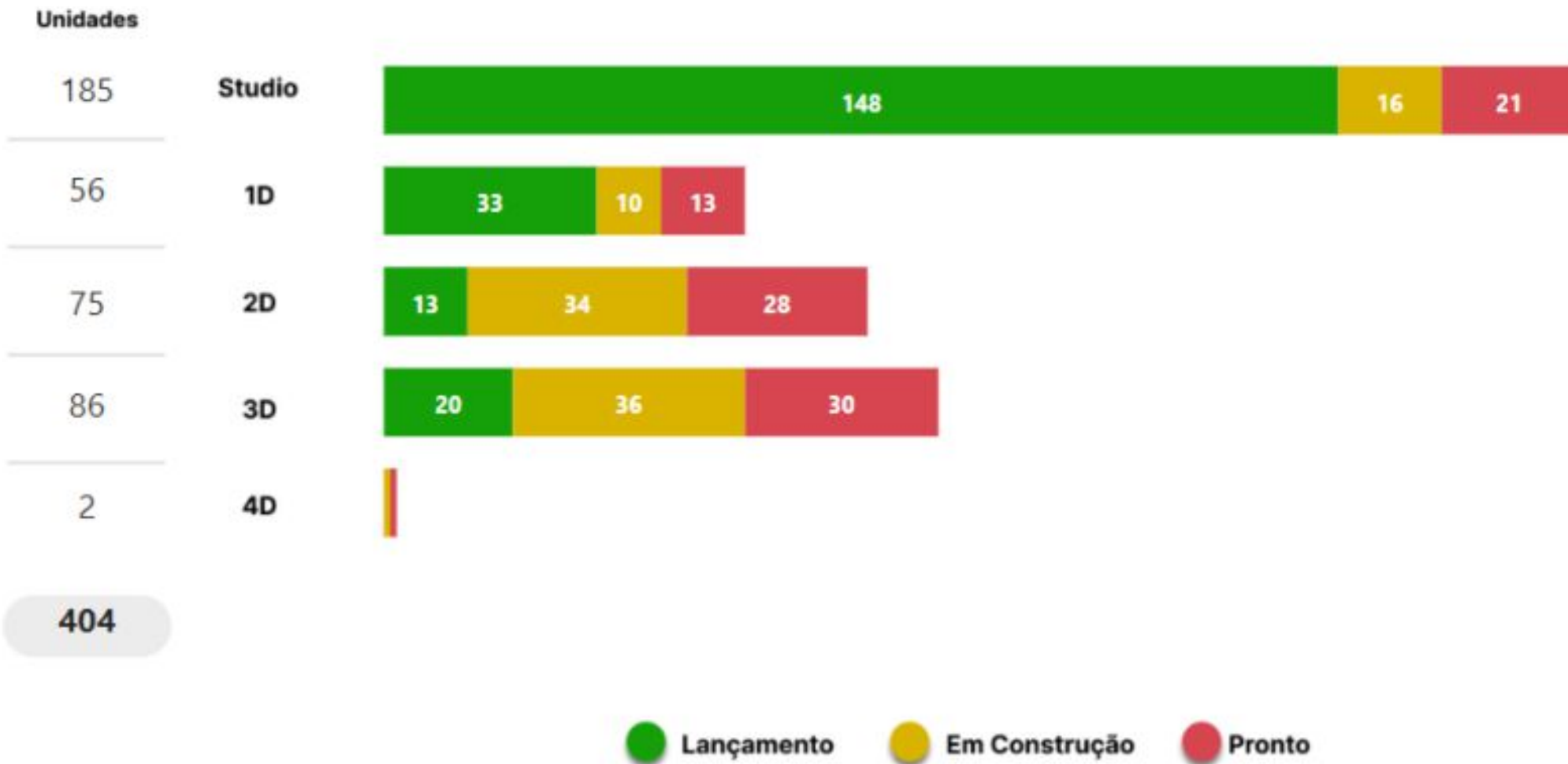
Até 30m <sup>2</sup>	156		17.155	17.568	16.221
31 a 45m <sup>2</sup>	56		14.597	17.553	13.622
46 a 55m <sup>2</sup>	27		10.369	11.977	11.418
56 a 65m <sup>2</sup>	49		11.654	13.248	10.317
66 a 85m <sup>2</sup>	39		10.122	11.954	10.680
86 a 100m <sup>2</sup>	20		11.331	14.636	11.846
101 a 130m <sup>2</sup>	20		12.389	13.762	10.008
131 a 180m <sup>2</sup>	20		11.754	16.551	17.270
> 180m <sup>2</sup>	17		14.287	17.829	19.511

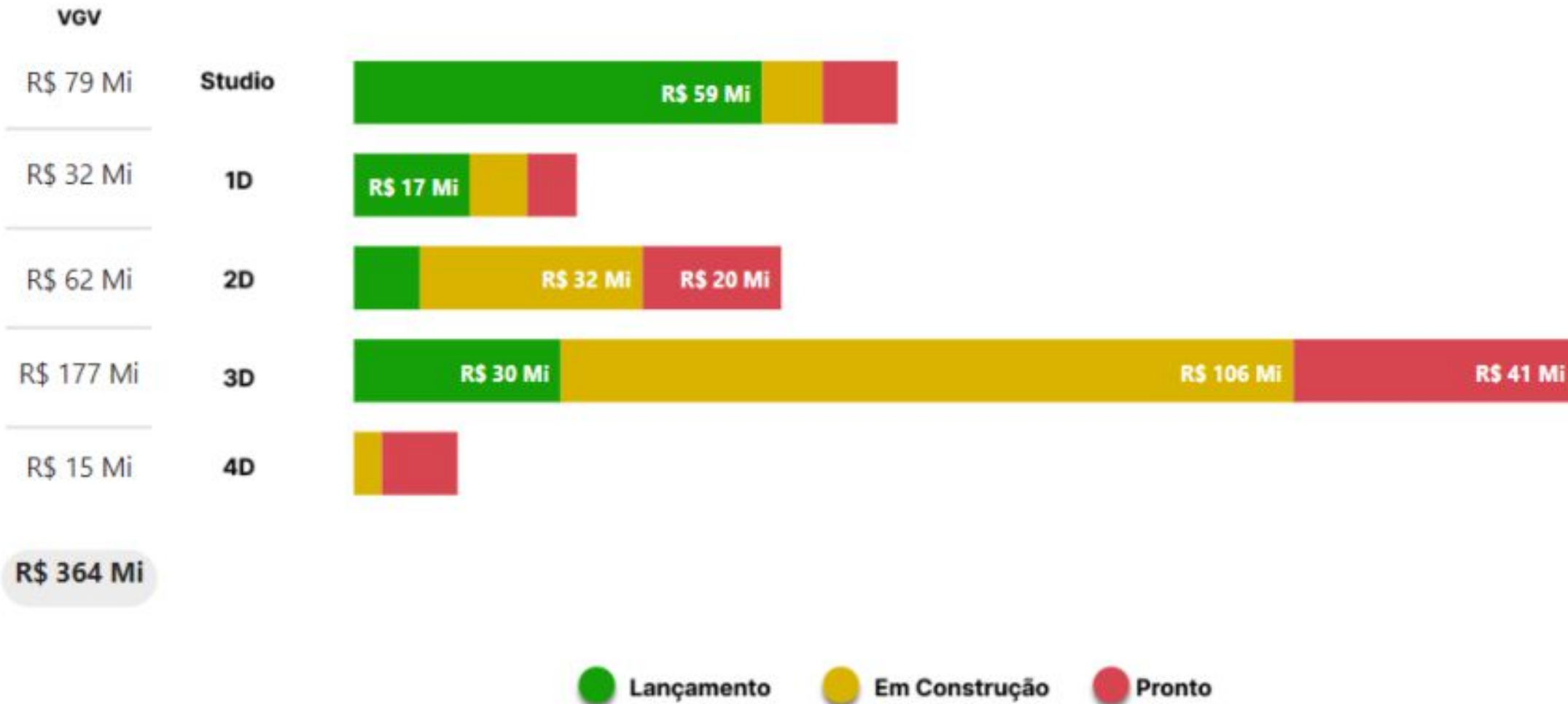
404

Lançamento
 Em Construção
 Pronto

 Preços Médios (R\$/m<sup>2</sup>)

**VGv**

**R\$ 364 Mi**

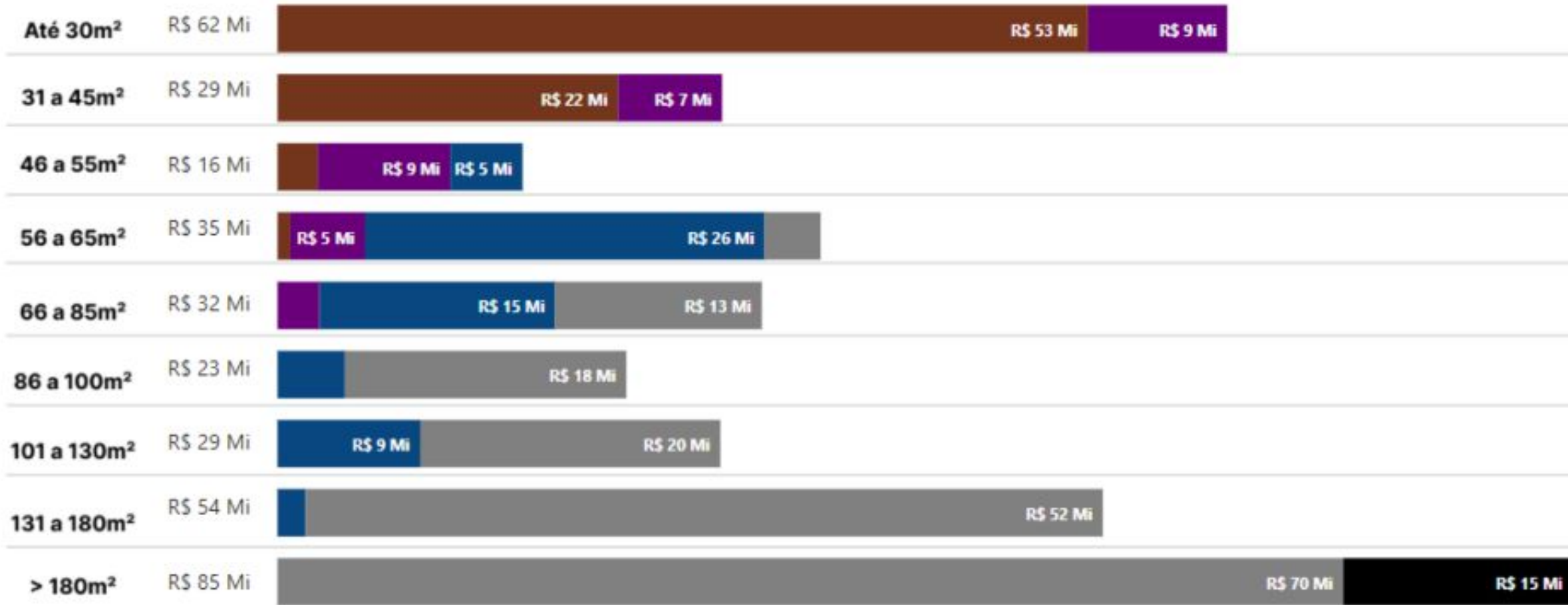





**Unidades**


404


 Preços Médios (R\$/m<sup>2</sup>)

**Unidades**


R\$ 364 Mi





## Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m <sup>2</sup>
Petrópolis	80 Mi	22%	15.428
Azenha	52 Mi	14%	13.191
Bela Vista	30 Mi	8%	19.133
Menino Deus	25 Mi	7%	13.814
Moinhos de Vento	22 Mi	6%	21.958
Três Figueiras	18 Mi	5%	18.007
Bom Fim	17 Mi	5%	13.529
Rio Branco	15 Mi	4%	16.635
Jardim Lindóia	13 Mi	4%	10.706
Higienópolis	13 Mi	4%	10.956
.....			
Demais Bairros	R\$ 78 Mi	21%	11.485
<b>Total</b>	<b>364 Mi</b>	<b>100%</b>	<b>13.639</b>

Média Geral  
(R\$/m<sup>2</sup>)

## Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m <sup>2</sup>
Azenha	125	31%	13.191
Petrópolis	43	11%	15.428
Menino Deus	42	10%	13.814
Bom Fim	28	7%	13.529
Jardim Lindóia	20	5%	10.706
Central Parque	15	4%	13.459
Cidade Baixa	13	3%	13.631
Higienópolis	12	3%	10.956
Tristeza	11	3%	9.488
Rio Branco	10	2%	16.635
Três Figueiras	10	2%	18.007
.....			
Demais Bairros	75	19%	12.285
<b>Total</b>	<b>404</b>	<b>100%</b>	<b>13.639</b>

Média Geral  
(R\$/m<sup>2</sup>)



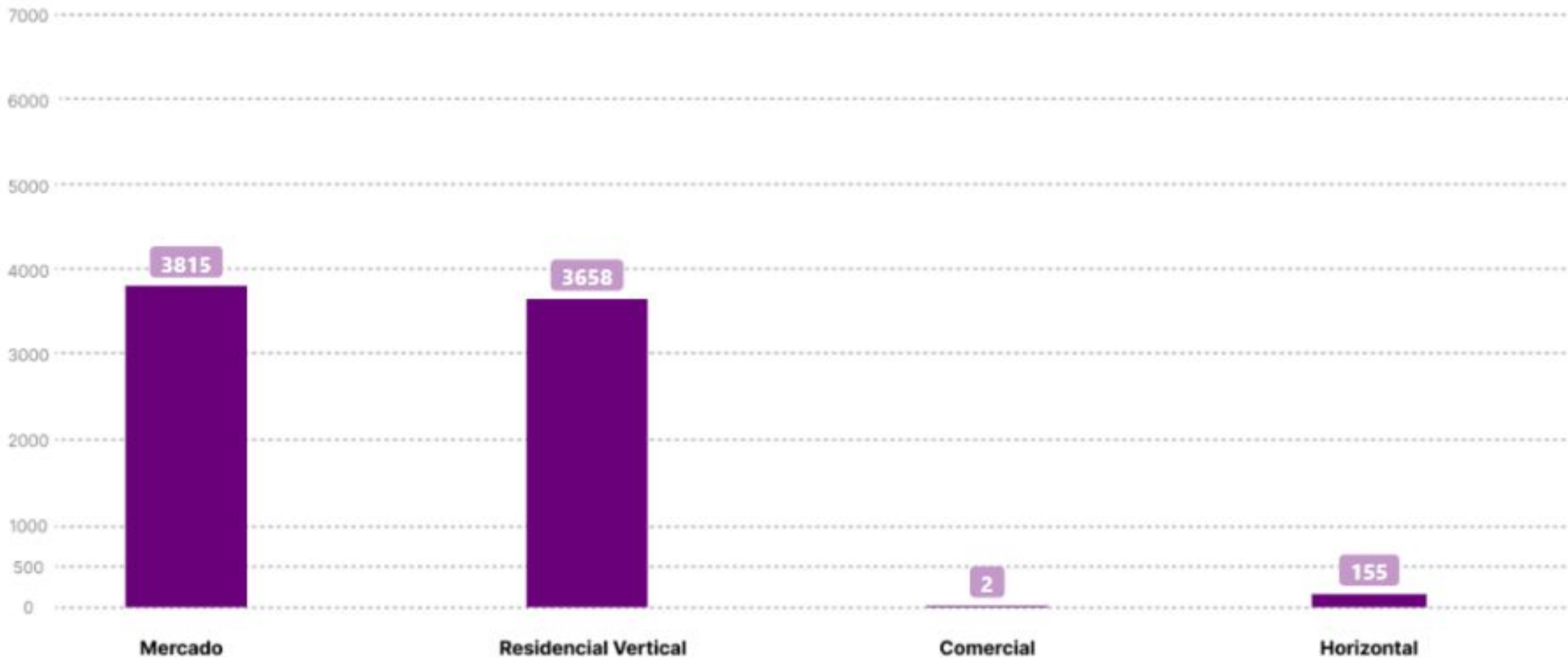
# LANÇAMENTOS

100%  
% Part

96%  
% Part

0%  
% Part

4%  
% Part



100%

% Part

99%

% Part

0%

% Part

1%

% Part

5000 Mi

4000 Mi

3000 Mi

2000 Mi

1000 Mi

500 Mi

0 Mi

3.953 Mi

3.902 Mi

3 Mi

51 Mi

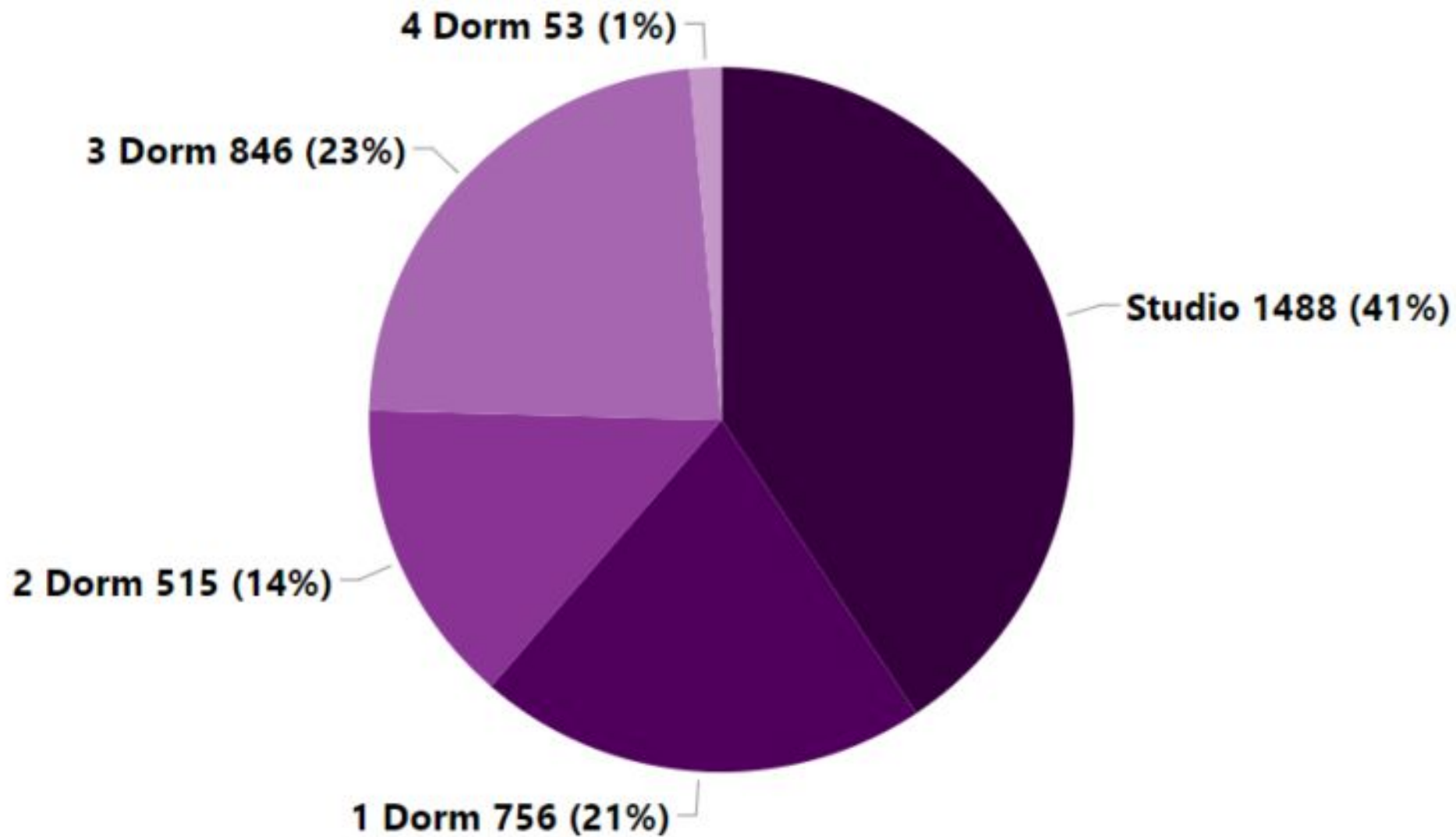
Mercado

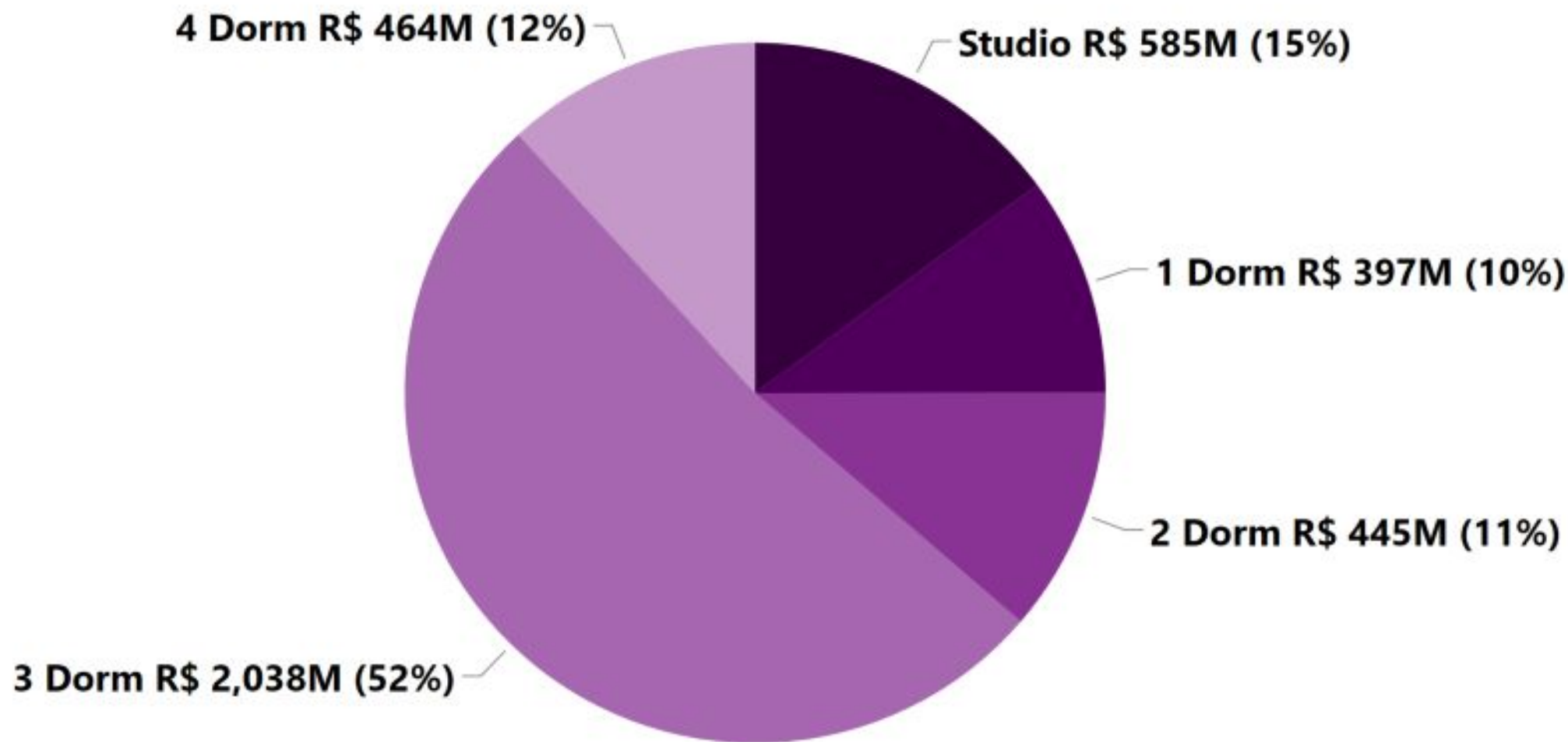
Residencial Vertical

Comercial

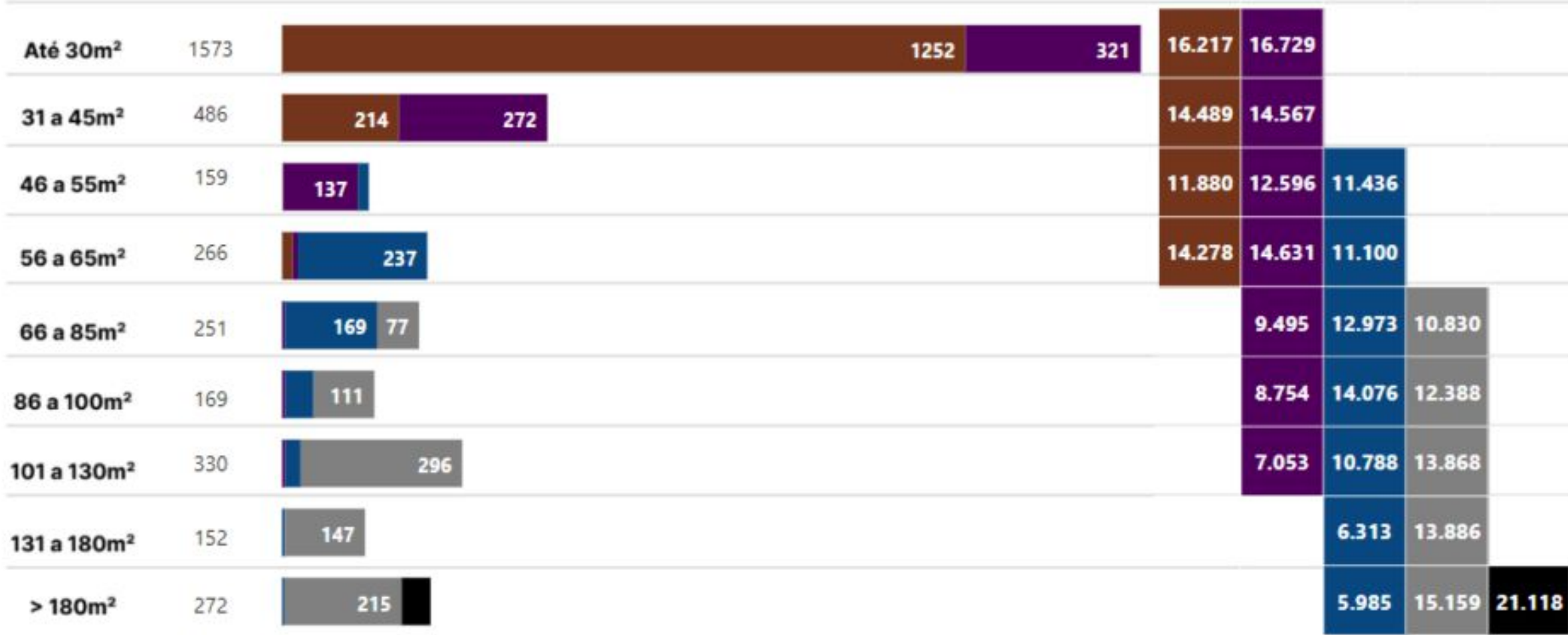
Horizontal







### Unidades

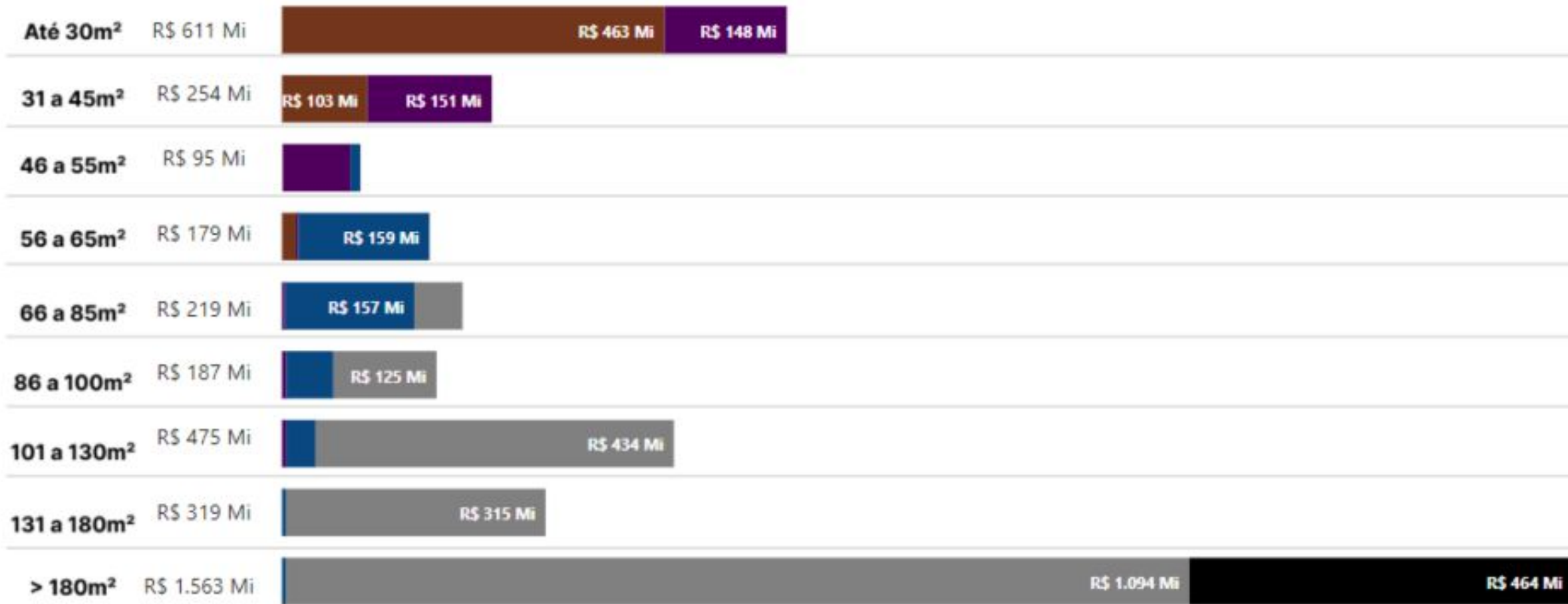


3658

● Studio  
 ● 1D  
 ● 2D  
 ● 3D  
 ● 4D

Preços Médios (R\$/m<sup>2</sup>)

VG



R\$ 3.902 Mi

● Studio  
 ● 1D  
 ● 2D  
 ● 3D  
 ● 4D





**SINDUSCON-RS**

**ALPHAPLAN**

*inteligência em pesquisas*



**órulo**