

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (NOV 2023)

DEZ 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: 5.463 unidades

R\$ 6.912 Mi VGV anterior
R\$ 6.978 Mi VGV média 6m
R\$ 7.092 Mi VGV média 12m

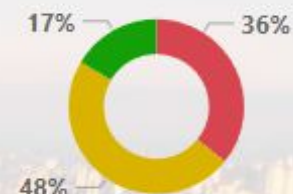
R\$ 7.421 Mi em VGV
313 empreendimentos
R\$/m² médio: 13.778

5.419 anterior
5.563 média 6m
5.846 média 12m

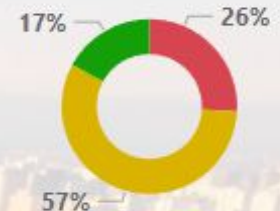
0,9%
variação

Tipo	Qtde	R\$/m ²	VGV
Horizontal	299	7.658	R\$ 287 Mi
Vertical			
Comercial	298	15.397	R\$ 229 Mi
Residencial	4.866	14.020	R\$ 6.905 Mi

Estoque - Unid.



Estoque - VGV



Pronto Em Constr. Lançamento

Vendas do mês: 391 unidades

R\$ 374 Mi VGV anterior
R\$ 397 Mi média VGV 6m
R\$ 401 Mi média VGV 12m

R\$ 394 Mi em VGV

372 anterior
445 média 6m
418 média 12m

370 unidades 95% do total
R\$ 380 Mi em VGV 97% do total
Residenciais Verticais

	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	15%	25%	32%	26%	1%
% Total VGV	6%	14%	25%	51%	4%
RS/m ²	15.977	14.307	11.811	14.403	21.233

Lançamentos mês: 452 unidades

R\$ 339 Mi VGV anterior
R\$ 320 Mi média VGV 6m
R\$ 253 Mi média VGV 12m

R\$ 550 Mi em VGV

102 anterior
322 média 6m
252 média 12m

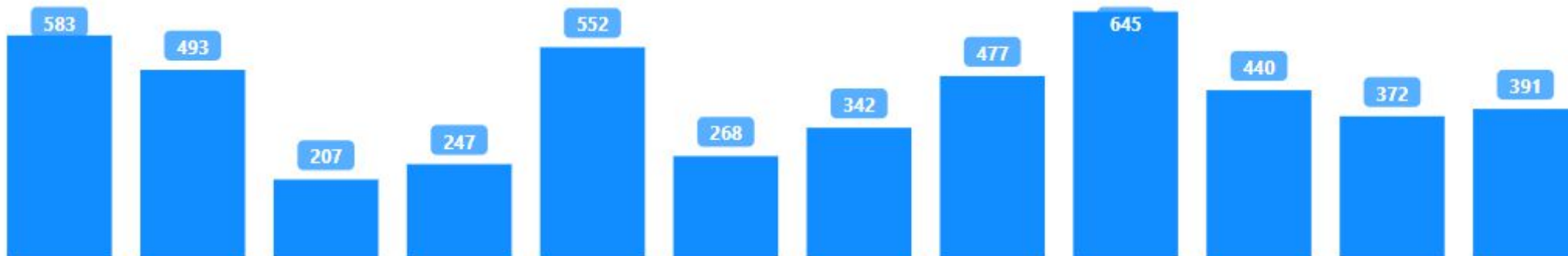
	Mês	Unidades	
		-6 Meses	-12 Meses
VsO:	6,7%	6,6%	7,4%
LsO:	7,7%	1,8%	5,3%
Abs:	-1,0%	4,8%	2,1%

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

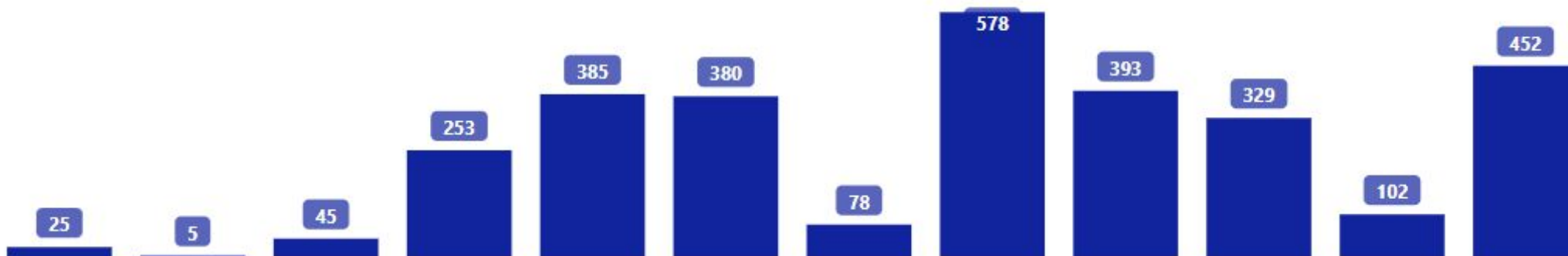
Total de Empreendimentos

297 294 289 288 305 301 300 301 299 300 309 313

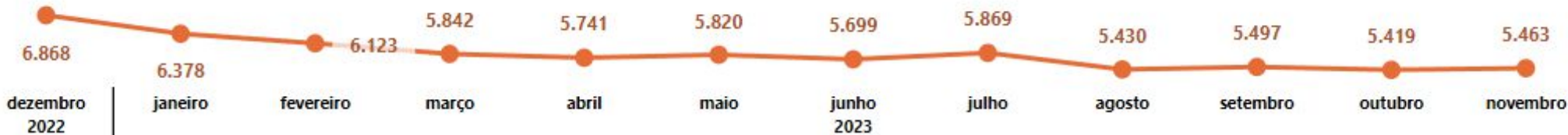
Total de Vendas



Lançamentos



Estoque





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



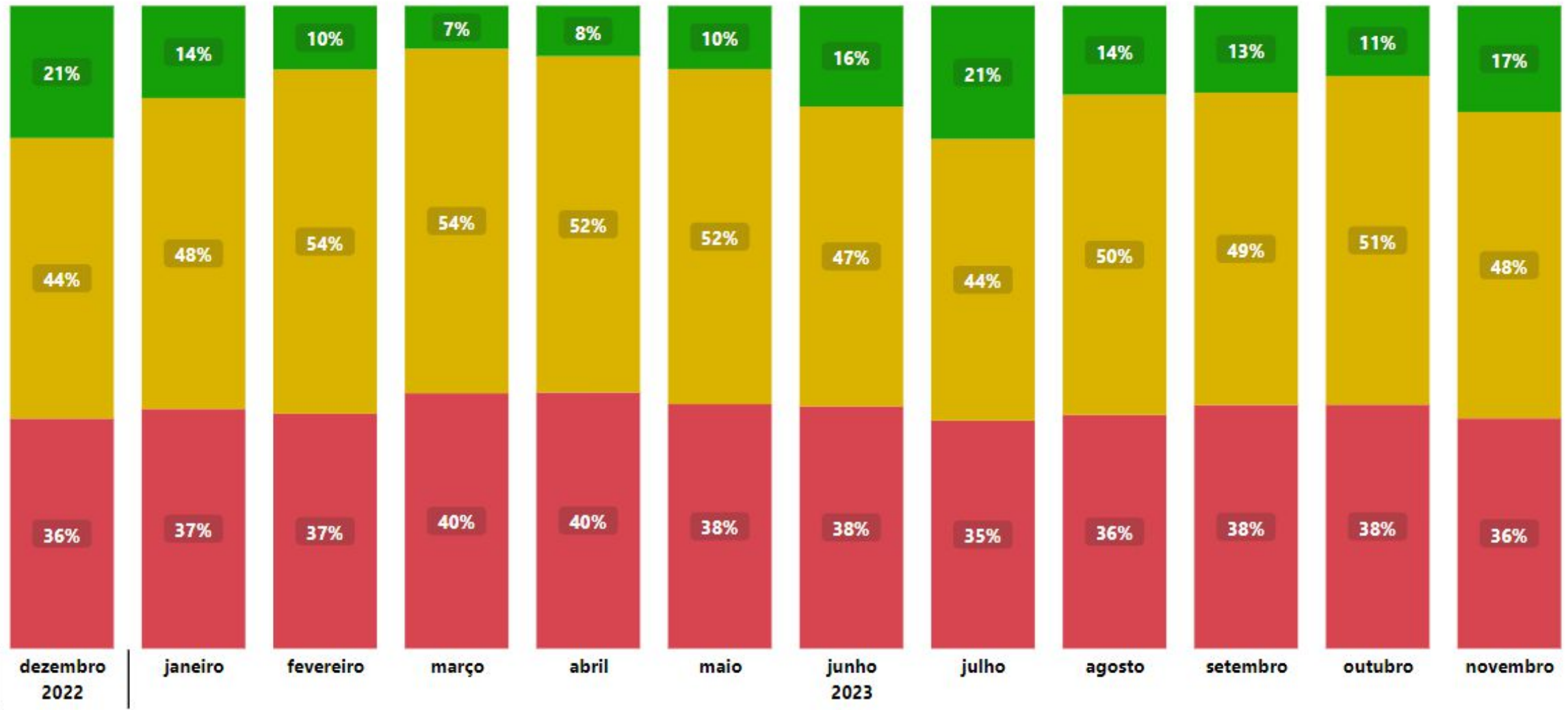
órulo

MERCADO EM 12 MESES

Unidades

Ref: 2023 Nov (Excluído MCMV)

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto



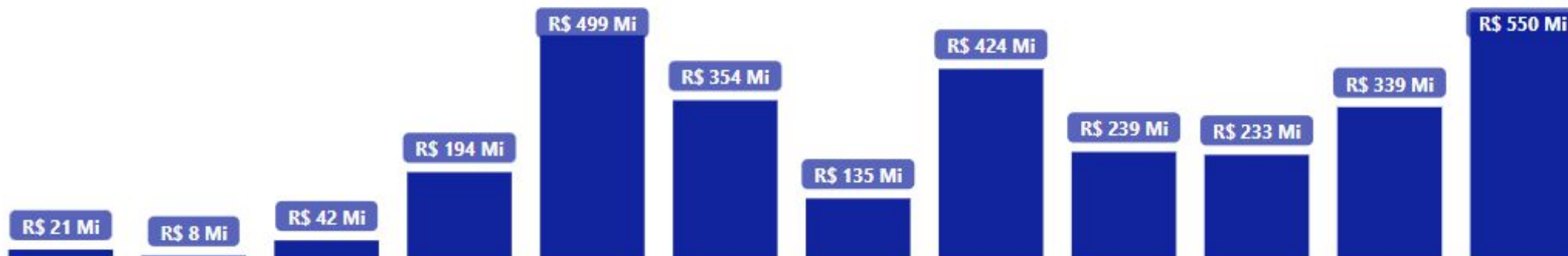
Total de Empreendimentos

297 294 289 288 305 301 300 301 299 300 309 313

Total de Vendas



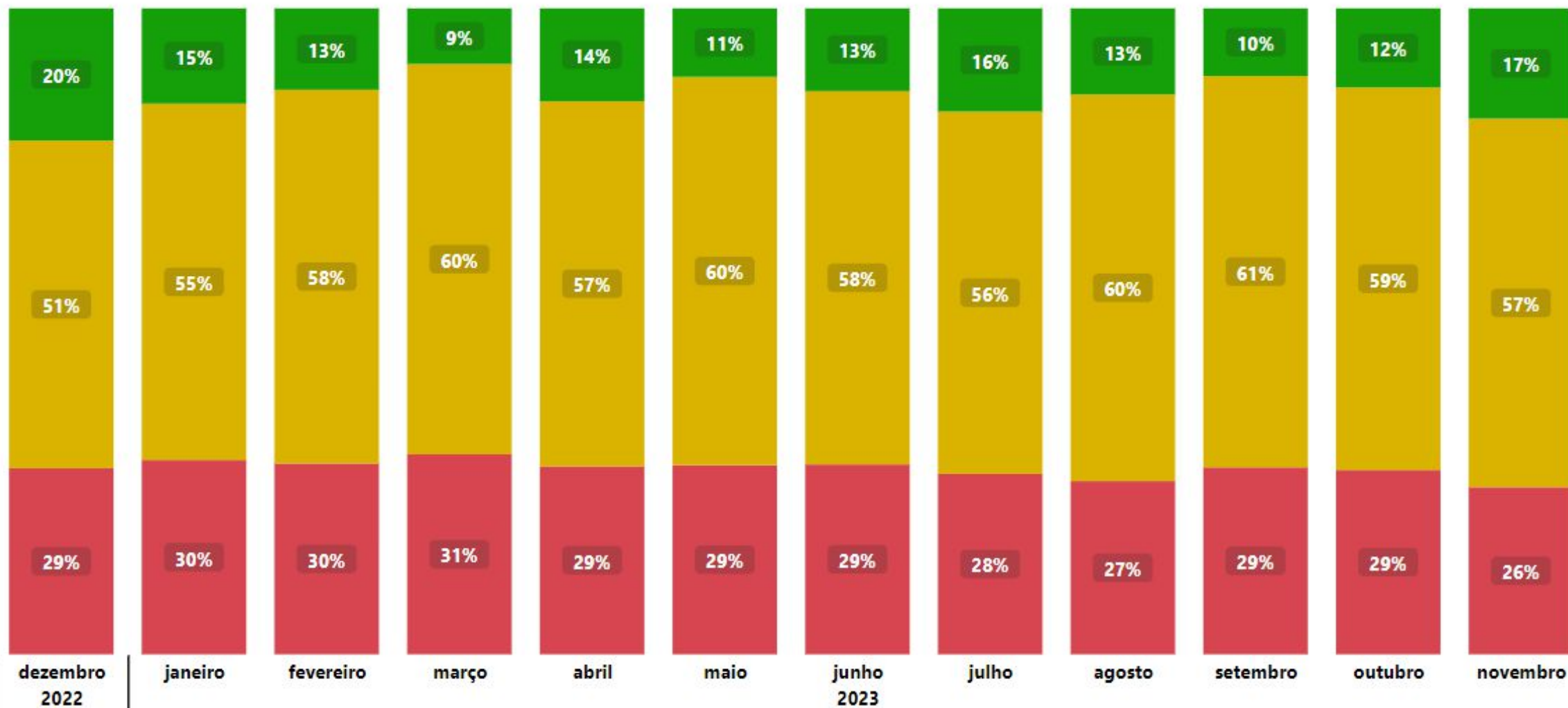
Lançamentos

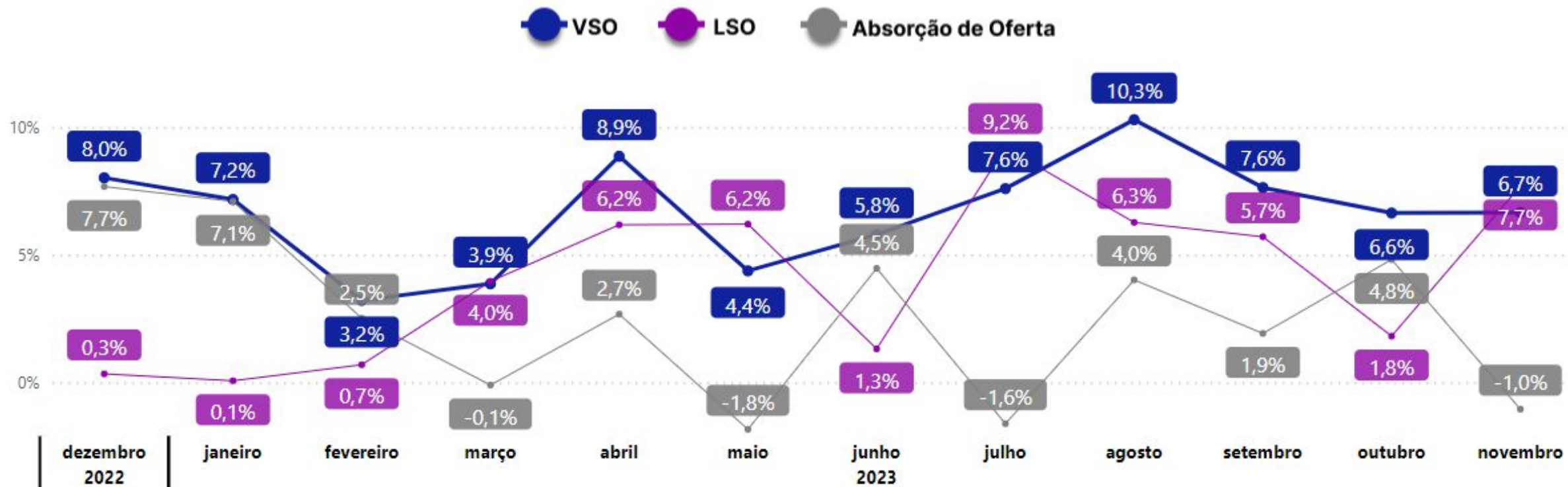


Estoque



● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto





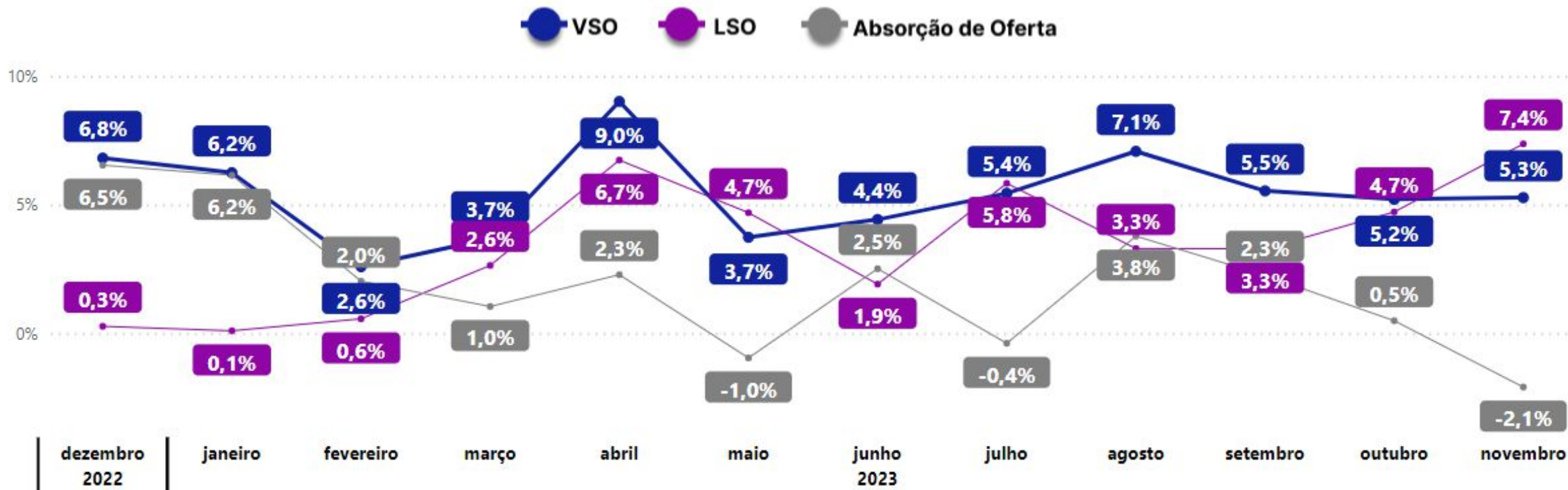
Total de Empreendimentos

297 294 289 288 305 301 300 301 299 300 309 313

Estoque

6.868 6.378 6.123 5.842 5.741 5.820 5.699 5.869 5.430 5.497 5.419 5.463

dezembro 2022 janeiro fevereiro março abril maio junho 2023 julho agosto setembro outubro novembro



Total de Empreendimentos



Número de Dormitórios	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
Studio	4,4%	12,6%	11,2%
1	7,6%	7,0%	5,6%
2	6,1%	4,6%	4,5%
3	5,0%	4,7%	4,5%
4	0,5%	0,6%	1,6%

Número de Dormitórios	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
Studio	2,4%	9,2%	8,5%
1	5,2%	5,4%	4,4%
2	5,4%	4,3%	4,2%
3	5,0%	5,1%	5,1%
4	1,0%	1,2%	2,9%

Estoque	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
722	Petrópolis	2,7%	3,2%	3,6%
371	Rio Branco	3,8%	8,7%	5,8%
286	Cidade Baixa	2,0%	3,3%	6,3%
238	Menino Deus	4,1%	7,9%	5,7%
237	Passo da Areia	1,9%	2,1%	5,7%
236	Auxiliadora	3,5%	2,7%	3,1%
203	Moinhos de Vento	1,3%	2,4%	4,1%
198	Jardim Itu	1,8%	2,7%	2,9%
165	Cristal	7,1%	1,2%	0,6%
164	Bom Fim	4,2%	8,0%	4,6%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

DINÂMICA
VGVVsO Por Bairro
Top 10 c/ mais estoque

Ref: 2023 Nov

% a.m.

VGV	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼ R\$ 1.266 Mi	Petrópolis	3,4%	4,5%	4,7%
R\$ 703 Mi	Rio Branco	5,4%	6,6%	4,5%
R\$ 679 Mi	Bela Vista	1,8%	2,4%	4,4%
R\$ 604 Mi	Moinhos de Vento	1,7%	2,6%	3,5%
R\$ 471 Mi	Auxiliadora	3,3%	3,1%	3,9%
R\$ 374 Mi	Cristal	2,1%	0,5%	0,2%
R\$ 326 Mi	Menino Deus	2,7%	4,6%	4,1%
R\$ 303 Mi	Três Figueiras	1,7%	2,6%	5,7%
R\$ 204 Mi	Tristeza	1,1%	1,7%	1,2%
R\$ 194 Mi	Passo da Areia	1,2%	1,8%	3,7%

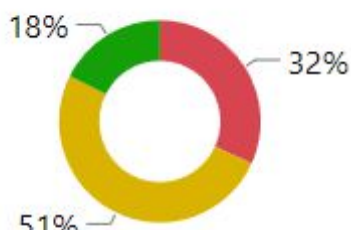


ESTOQUE

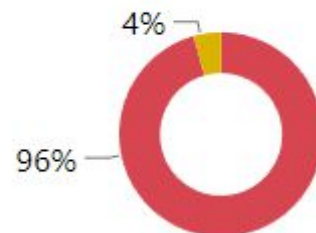
● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



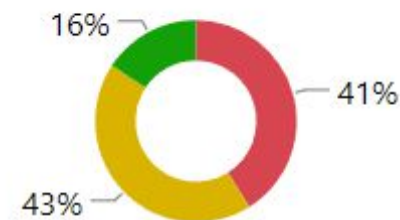
5.463 4%
Unidades Variação



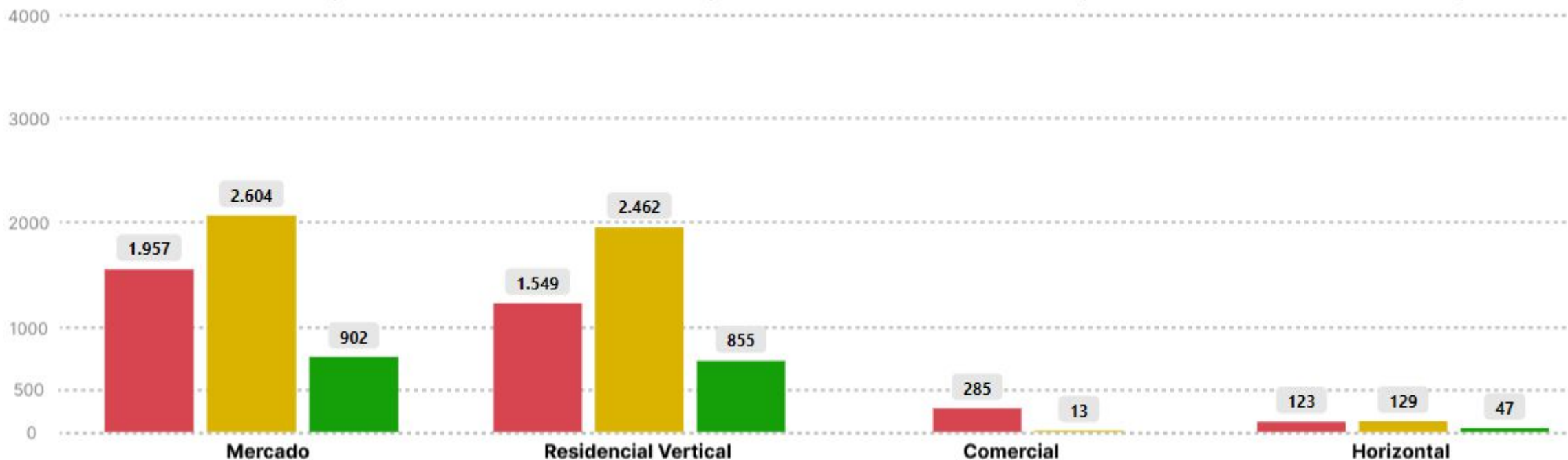
4.866 2%
Unidades Variação



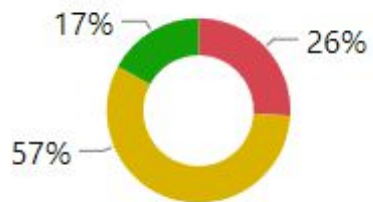
298 -20%
Unidades Variação



299 3%
Unidades Variação

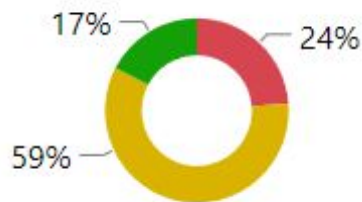


● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



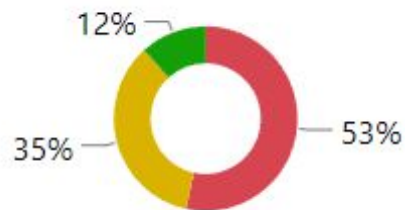
R\$ 7.421 Mi 7%

VGV Variação



R\$ 6.905 Mi 8%

VGV Variação



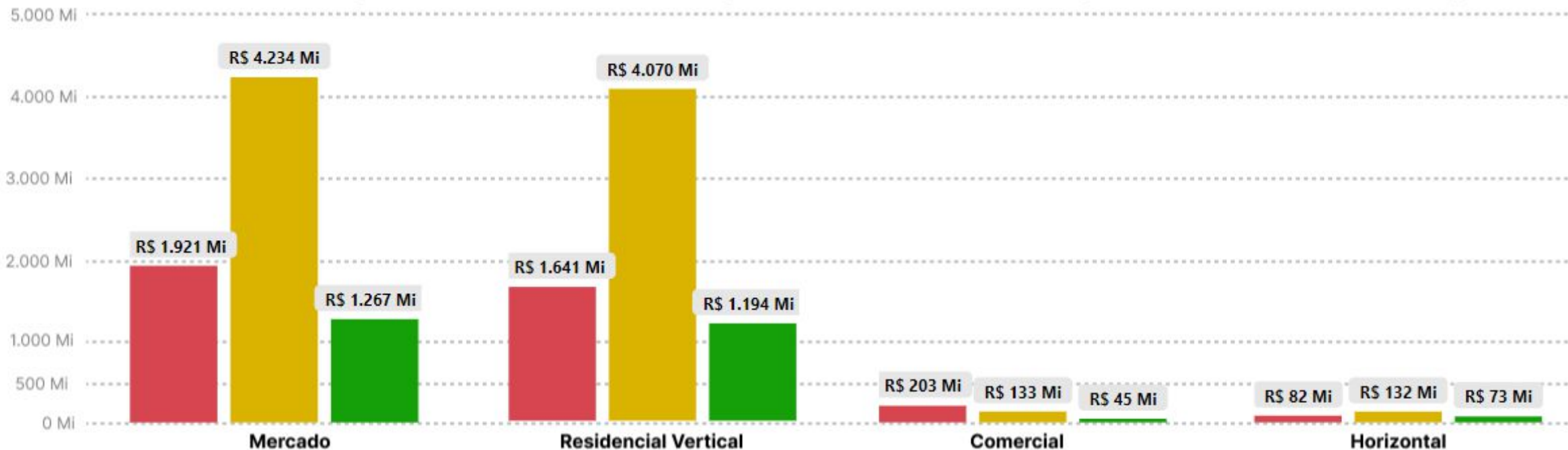
R\$ 381 Mi -7%

VGV Variação



R\$ 287 Mi 7%

VGV Variação



	Anterior	Atual	Varição	Status			Preços Médios (R\$/m ²)		
Até 30m ²	530	508	-4%	91	225	192	15.870	18.289	17.095
31 a 45m ²	651	551	-15%	163	203	185	15.541	17.538	14.978
46 a 55m ²	651	641	-2%	51	445	145	14.395	14.864	14.639
56 a 65m ²	562	513	-9%	50	185	278	14.651	16.767	13.675
66 a 85m ²	658	690	5%	71	288	331	14.298	14.256	12.270
86 a 100m ²	390	388	-1%	36	218	134	10.929	13.527	12.056
101 a 130m ²	504	608	21%	148	319	141	13.055	13.511	11.989
131 a 180m ²	359	493	37%	177	262	54	12.391	12.891	11.746
> 180m ²	452	474	5%	68	317	89	12.380	13.010	11.616

4.757 **4.866** 2%

Lançamento
 Em Construção
 Pronto

Preços Médios (R\$/m²)



	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m ²	R\$ 241 Mi	R\$ 231 Mi	-4%	
31 a 45m ²	R\$ 367 Mi	R\$ 317 Mi	-13%	
46 a 55m ²	R\$ 346 Mi	R\$ 333 Mi	-4%	
56 a 65m ²	R\$ 398 Mi	R\$ 367 Mi	-8%	
66 a 85m ²	R\$ 579 Mi	R\$ 607 Mi	5%	
86 a 100m ²	R\$ 456 Mi	R\$ 461 Mi	1%	
101 a 130m ²	R\$ 827 Mi	R\$ 1.016 Mi	23%	
131 a 180m ²	R\$ 859 Mi	R\$ 1.152 Mi	34%	
> 180m ²	R\$ 2.309 Mi	R\$ 2.421 Mi	5%	

R\$ 6.384 Mi **R\$ 6.905 Mi** **8%**



Lançamento



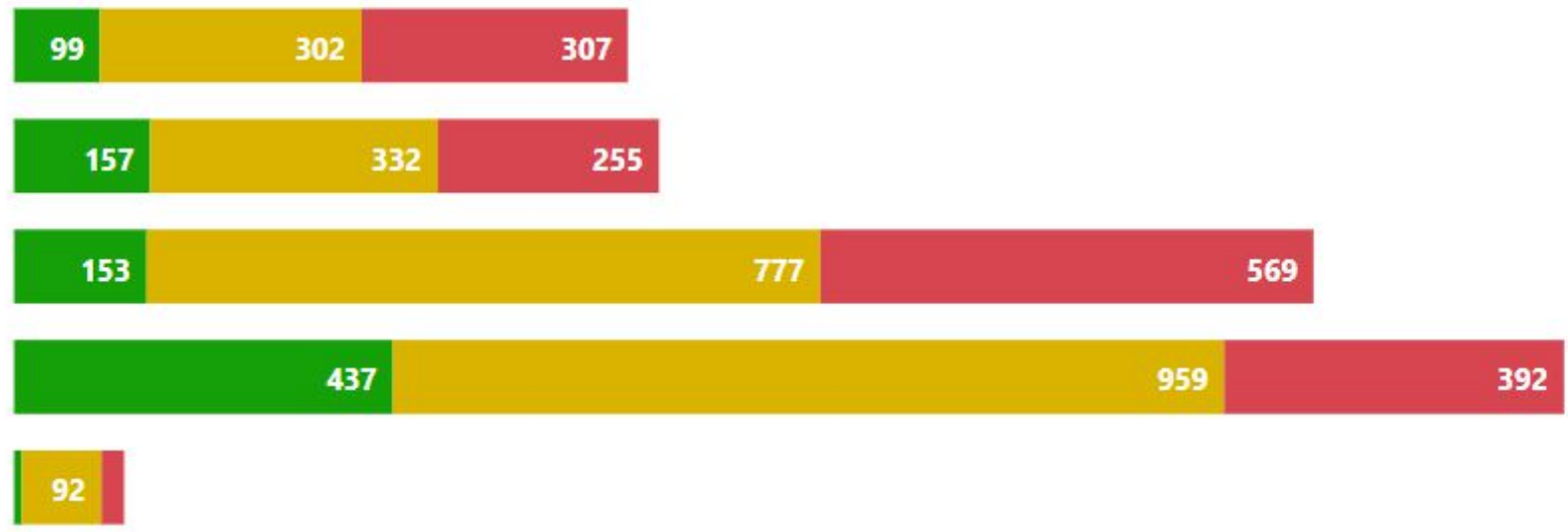
Em Construção



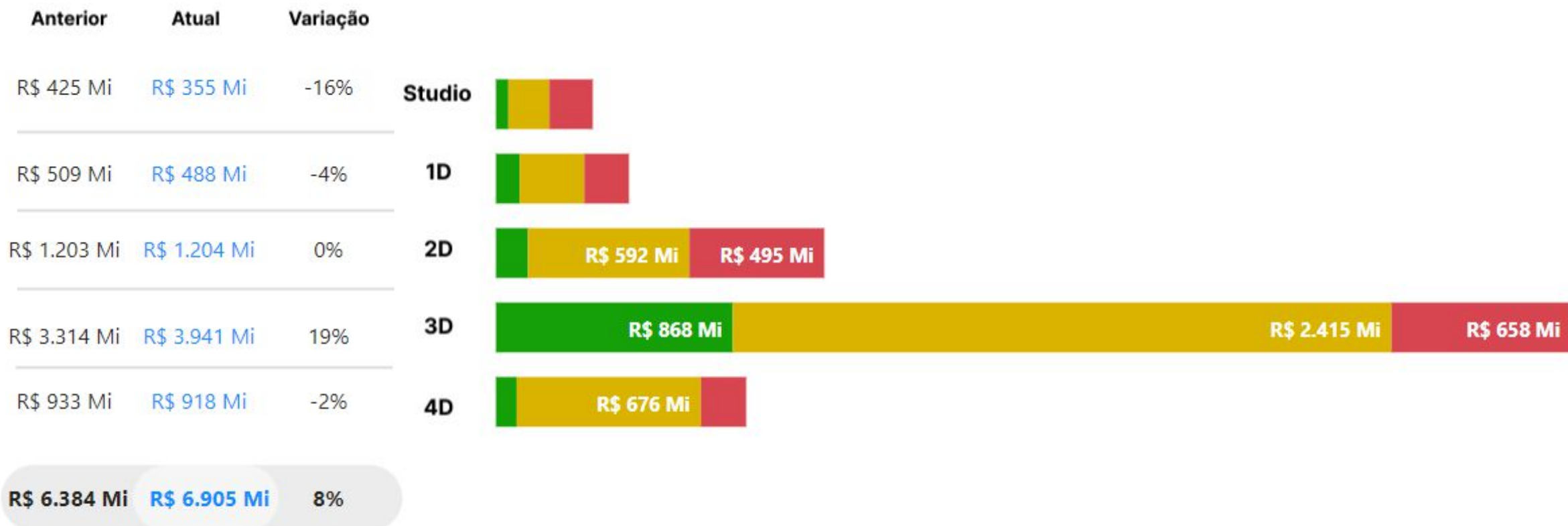
Pronto

Anterior	Atual	Variação
839	708	-16%
783	744	-5%
1.500	1.499	-0%
1.508	1.788	19%
127	127	0%
4.757	4.866	2%

Studio
1D
2D
3D
4D



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto



	Anterior	Atual	Varição									
Até 30m²	530	508	-4%	398		110		17.255	18.673			
31 a 45m²	651	551	-15%	262		289		15.246	14.411			
46 a 55m²	651	641	-2%	234		376		13.183	13.104	10.082		
56 a 65m²	562	513	-9%	58	419		14.978	13.019	11.864	11.632		
66 a 85m²	658	690	5%	33	482		175		11.842	12.536	10.924	
86 a 100m²	390	388	-1%	123		254		9.579	14.359	11.565		
101 a 130m²	504	608	21%	78	522		9.193	12.342	14.302			
131 a 180m²	359	493	37%	477						9.751	15.511	13.060
> 180m²	452	474	5%	341		126		12.855	10.223	15.724	20.674	

4.757 **4.866** 2%

● Studio
 ● 1D
 ● 2D
 ● 3D
 ● 4D

Preços Médios (R\$/m²)



ALPHAPLAN



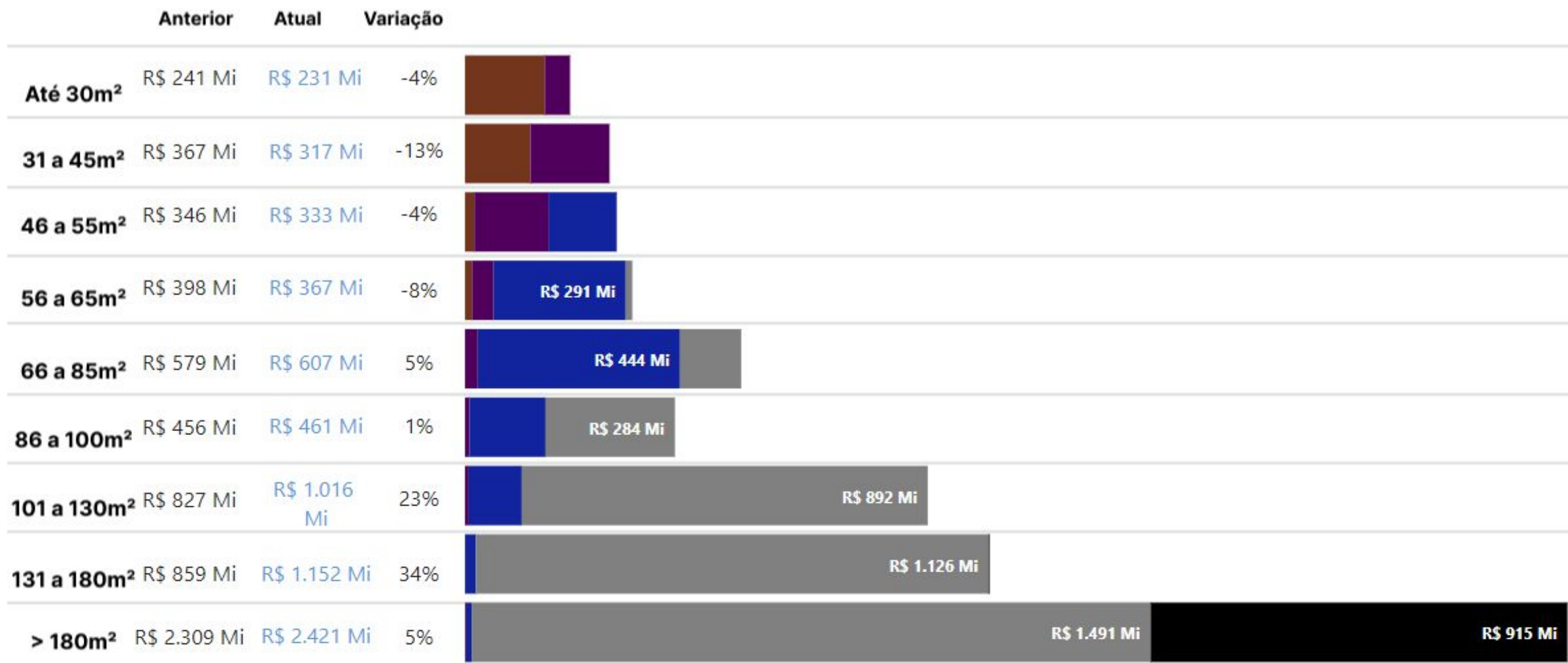
órulo

ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical
Por Faixas de m² e
Por Número de Dormitórios

Ref: 2023 Nov

VGV



R\$ 6.384 Mi R\$ 6.905 Mi 8%

Studio

1D

2D

3D

4D

Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	722	15%
Rio Branco	371	8%
Cidade Baixa	286	6%
Menino Deus	238	5%
Passo da Areia	237	5%
Auxiliadora	236	5%
Moinhos de Vento	203	4%
Jardim Itu	198	4%
Cristal	165	3%
Bom Fim	164	3%
<hr/>		
Demais Bairros	2.046	42%
Total	4.866	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m ²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	20.069	43%
Bela Vista	17.926	28%
Três Figueiras	16.946	21%
Jardim Europa	16.458	17%
Auxiliadora	15.796	13%
Petrópolis	14.873	6%
Chácara das Pedras	14.863	6%
Mont Serrat	14.728	5%
Floresta	14.635	4%
Boa Vista	14.270	2%
<hr/>		
Demais Bairros	10.866	-22%
Média Geral	14.020	

Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.266 Mi	18%
Rio Branco	R\$ 703 Mi	10%
Bela Vista	R\$ 679 Mi	10%
Moinhos de Vento	R\$ 604 Mi	9%
Auxiliadora	R\$ 471 Mi	7%
Cristal	R\$ 374 Mi	5%
Menino Deus	R\$ 326 Mi	5%
Três Figueiras	R\$ 303 Mi	4%
Tristeza	R\$ 204 Mi	3%
Passo da Areia	R\$ 194 Mi	3%
<hr/>		
Demais Bairros	R\$ 1.780 Mi	26%
Total	R\$ 6.905 Mi	100%

An aerial photograph of Porto Alegre, Brazil, showing a dense urban area with many high-rise buildings, a large body of water (the Guaíba River) on the left, and a green park area with a racetrack in the foreground. The image is slightly faded to allow the text to stand out.

VENDAS

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



391
Unidades



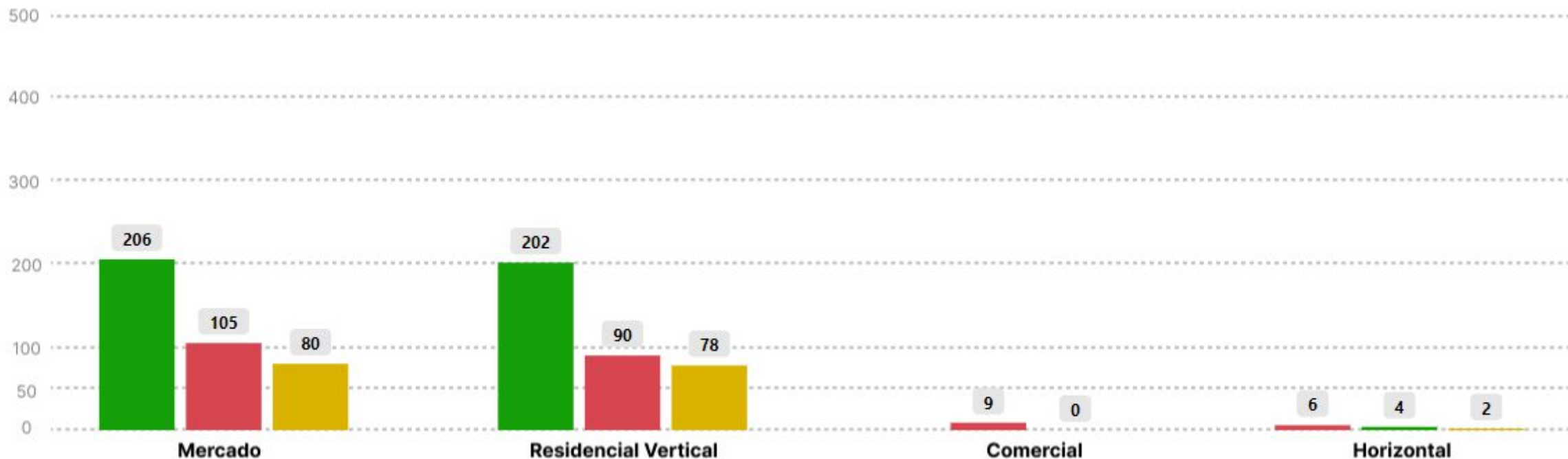
370
Unidades



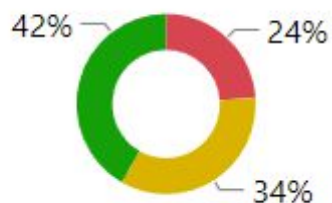
9
Unidades



12
Unidades



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



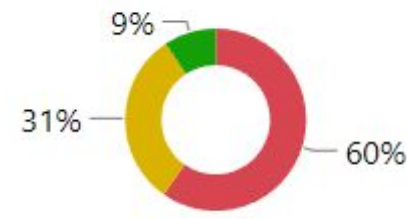
R\$ 394 Mi
VGV



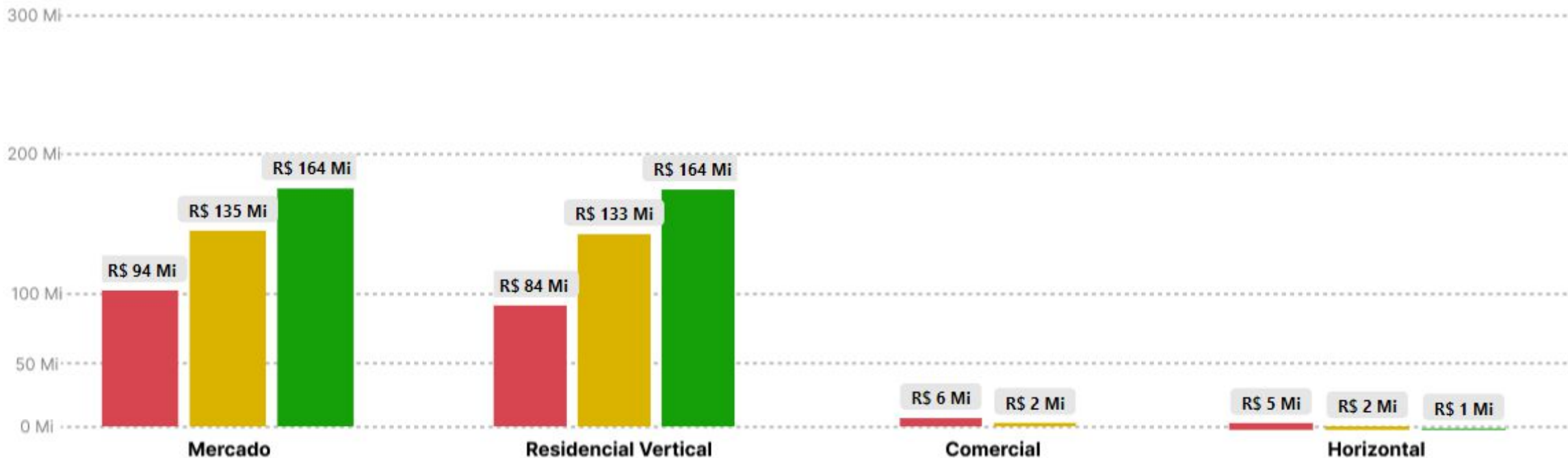
R\$ 380 Mi
VGV

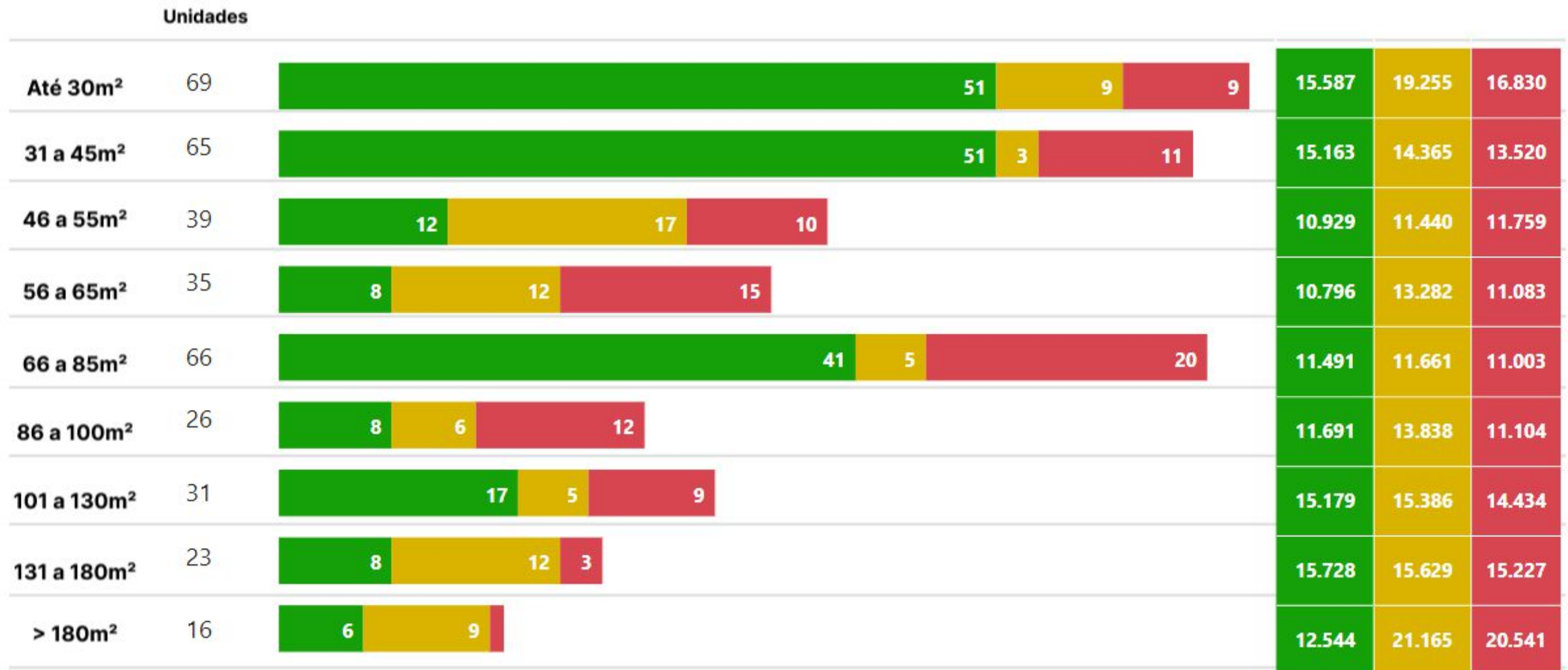


R\$ 8 Mi
VGV



R\$ 8 Mi
VGV





370

Lançamento
 Em Construção
 Pronto

 Preços Médios (R\$/m²)

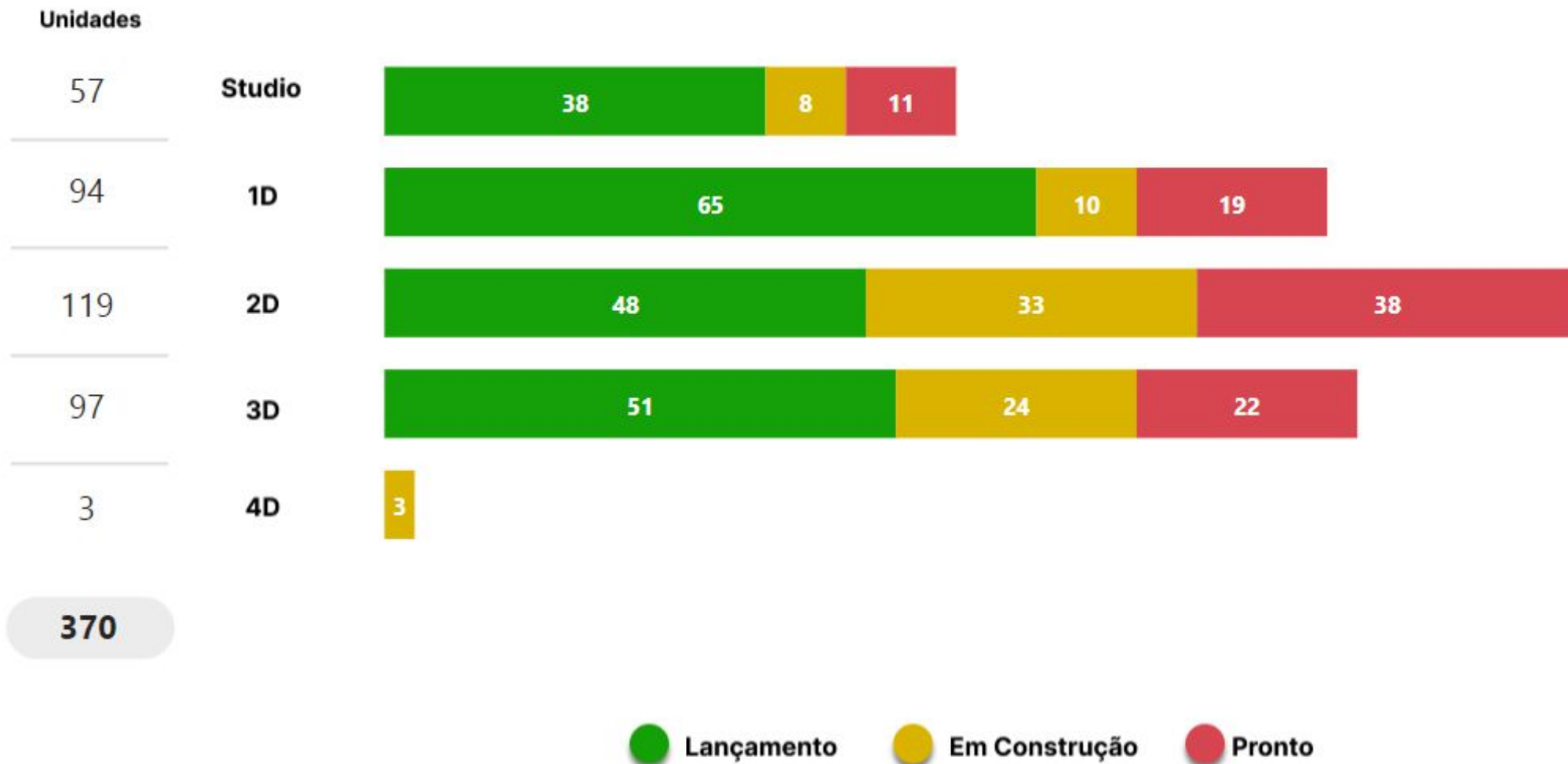
VGV

R\$ 380 Mi

Lançamento

Em Construção

Pronto



VG

R\$ 23 Mi

Studio



R\$ 54 Mi

1D



R\$ 94 Mi

2D



R\$ 194 Mi

3D



R\$ 15 Mi

4D



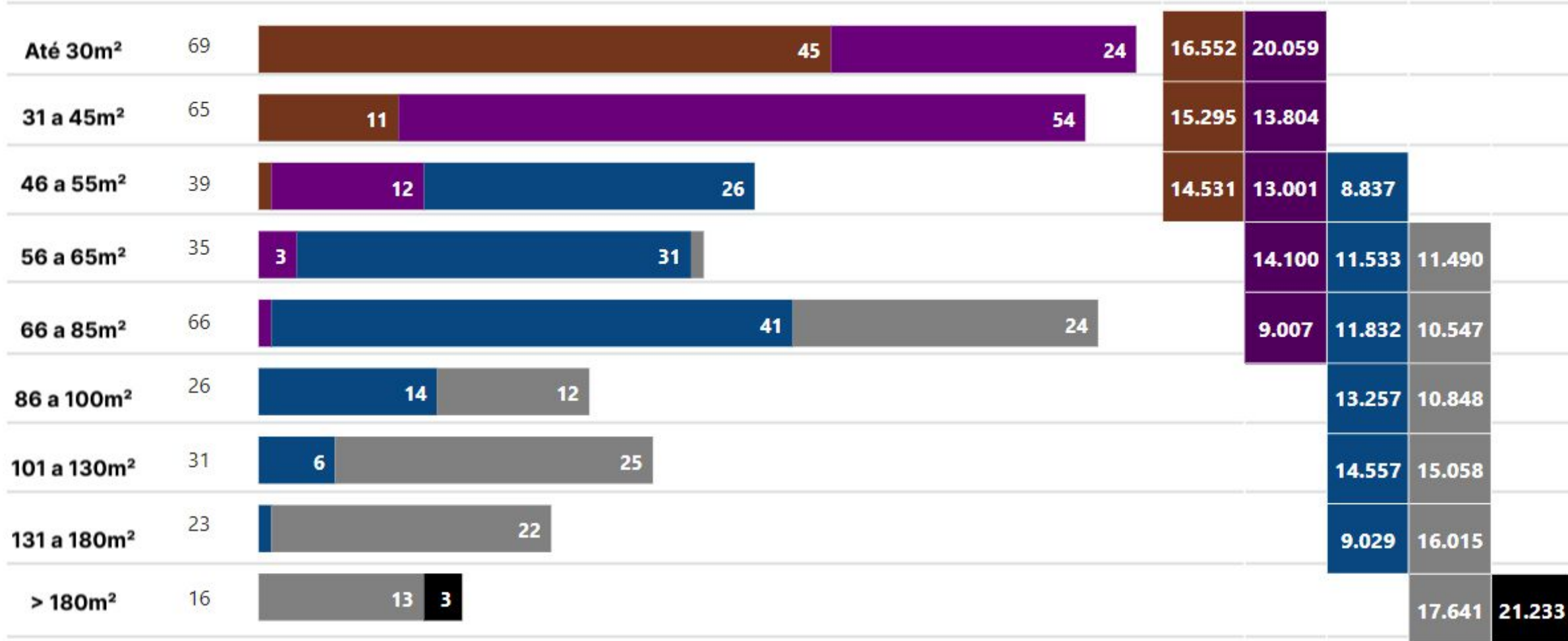
R\$ 380 Mi

Lançamento

Em Construção

Pronto

Unidades



370

● Studio
 ● 1D
 ● 2D
 ● 3D
 ● 4D

Preços Médios (R\$/m²)

VGV



R\$ 380 Mi

Studio 1D 2D 3D 4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Petrópolis	56 Mi	15%	15.224
Rio Branco	47 Mi	12%	14.568
Praia de Belas	42 Mi	11%	13.200
Auxiliadora	29 Mi	8%	18.149
Boa Vista	25 Mi	7%	13.870
Menino Deus	24 Mi	6%	13.682
Moinhos de Vento	22 Mi	6%	22.094
Bela Vista	18 Mi	5%	18.766
Cristal	18 Mi	5%	7.954
Bom Fim	15 Mi	4%	14.084

Demais Bairros R\$ 85 Mi 22% 12.018

Total 380 Mi 100% 13.811

**Média Geral
(R\$/m²)**

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Praia de Belas	55	15%	13.200
Cristal	35	9%	7.954
Petrópolis	31	8%	15.224
Menino Deus	29	8%	13.682
Bom Fim	27	7%	14.084
Rio Branco	24	6%	14.568
Auxiliadora	21	6%	18.149
Centro Histórico	18	5%	9.300
Boa Vista	16	4%	13.870
Cidade Baixa	15	4%	14.059

Demais Bairros 99 27% 12.814

Total 370 100% 13.811

**Média Geral
(R\$/m²)**



LANÇAMENTOS

100%

% Part

97%

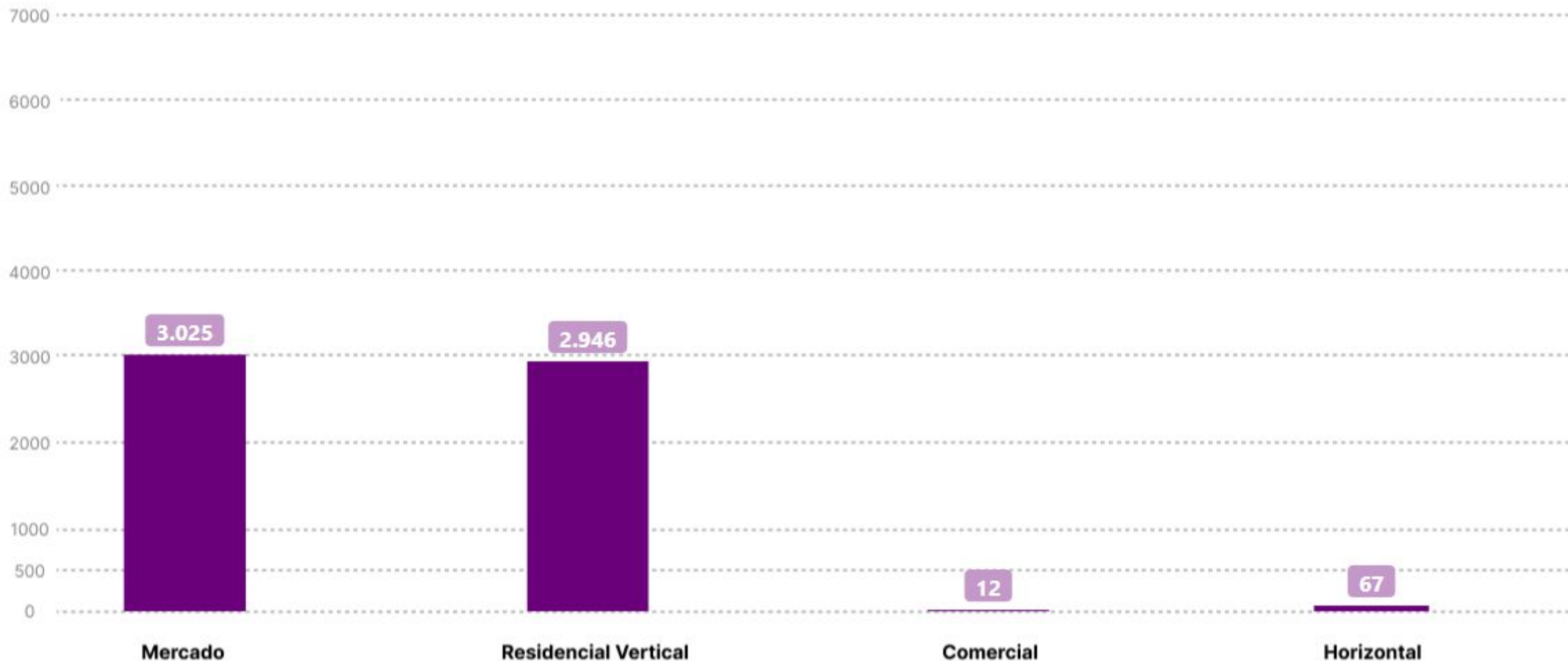
% Part

2%

% Part

3%

% Part



100%

% Part

97%

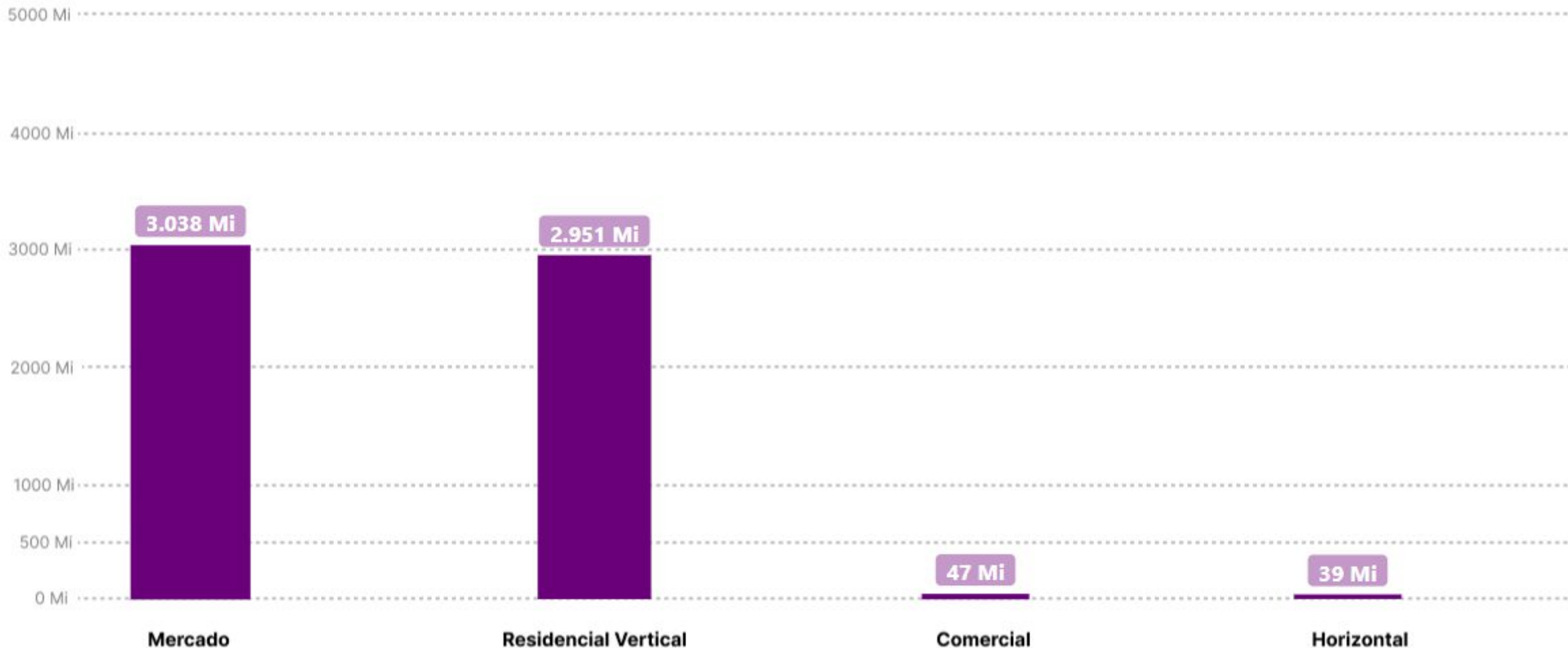
% Part

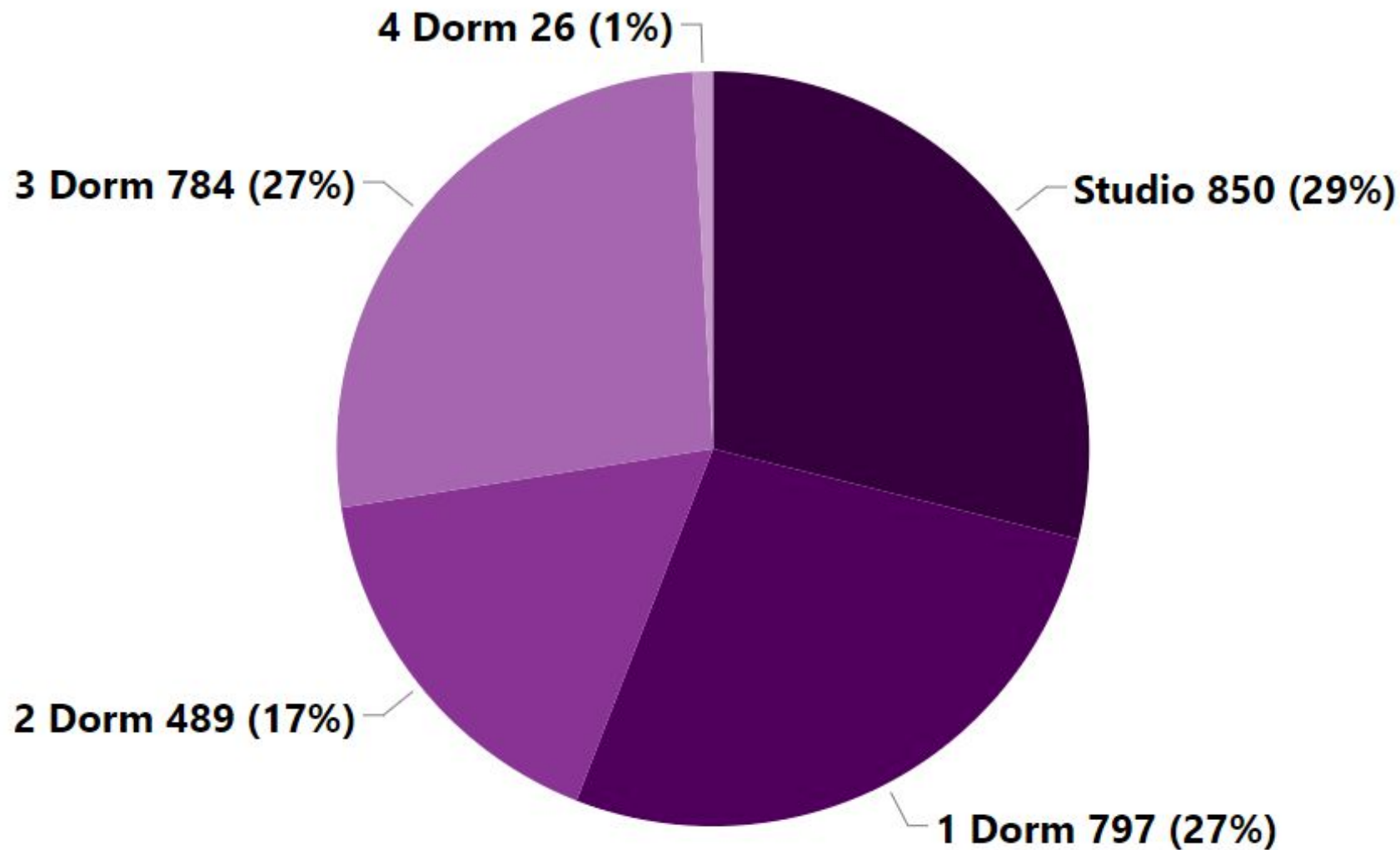
2%

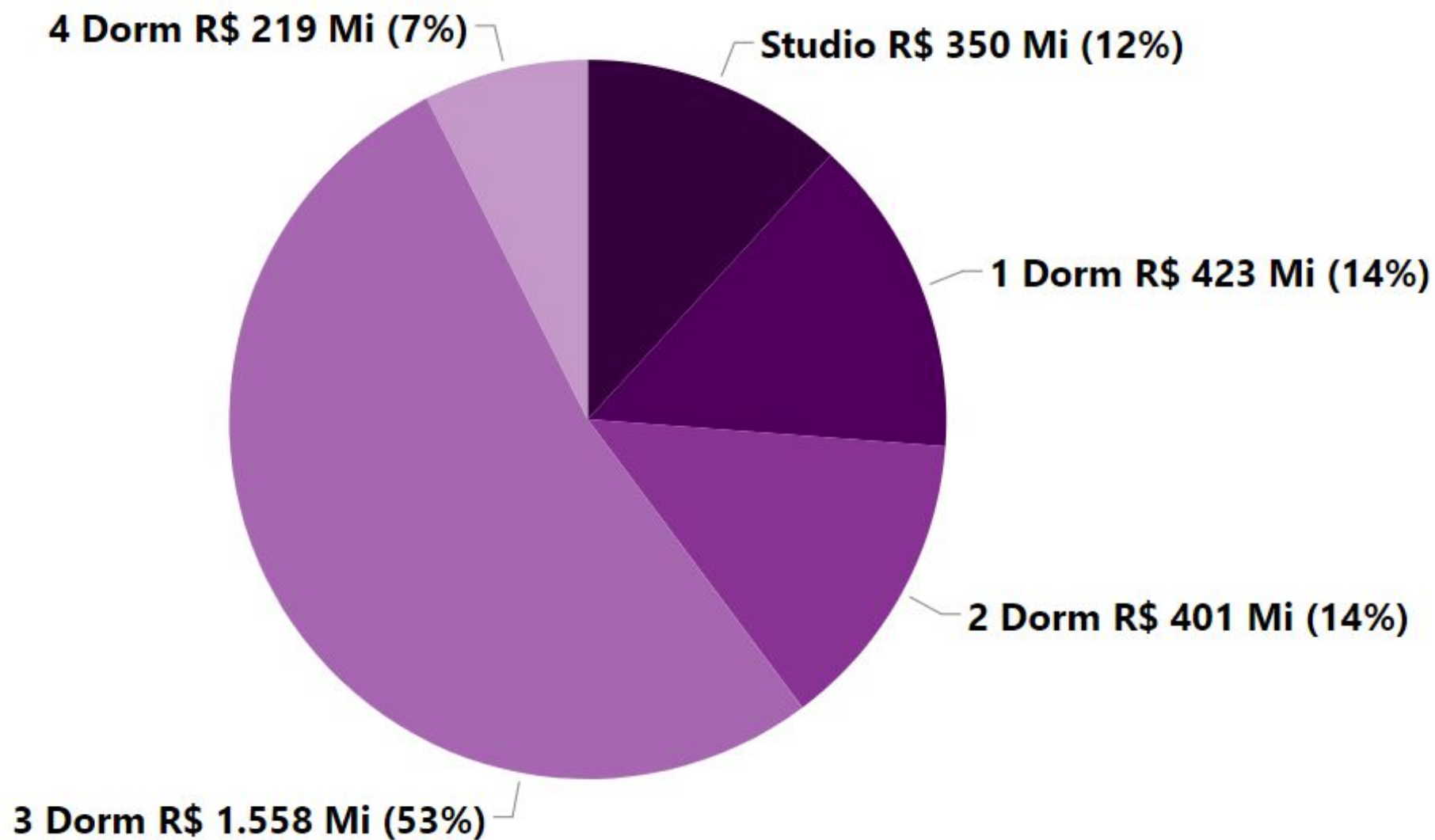
% Part

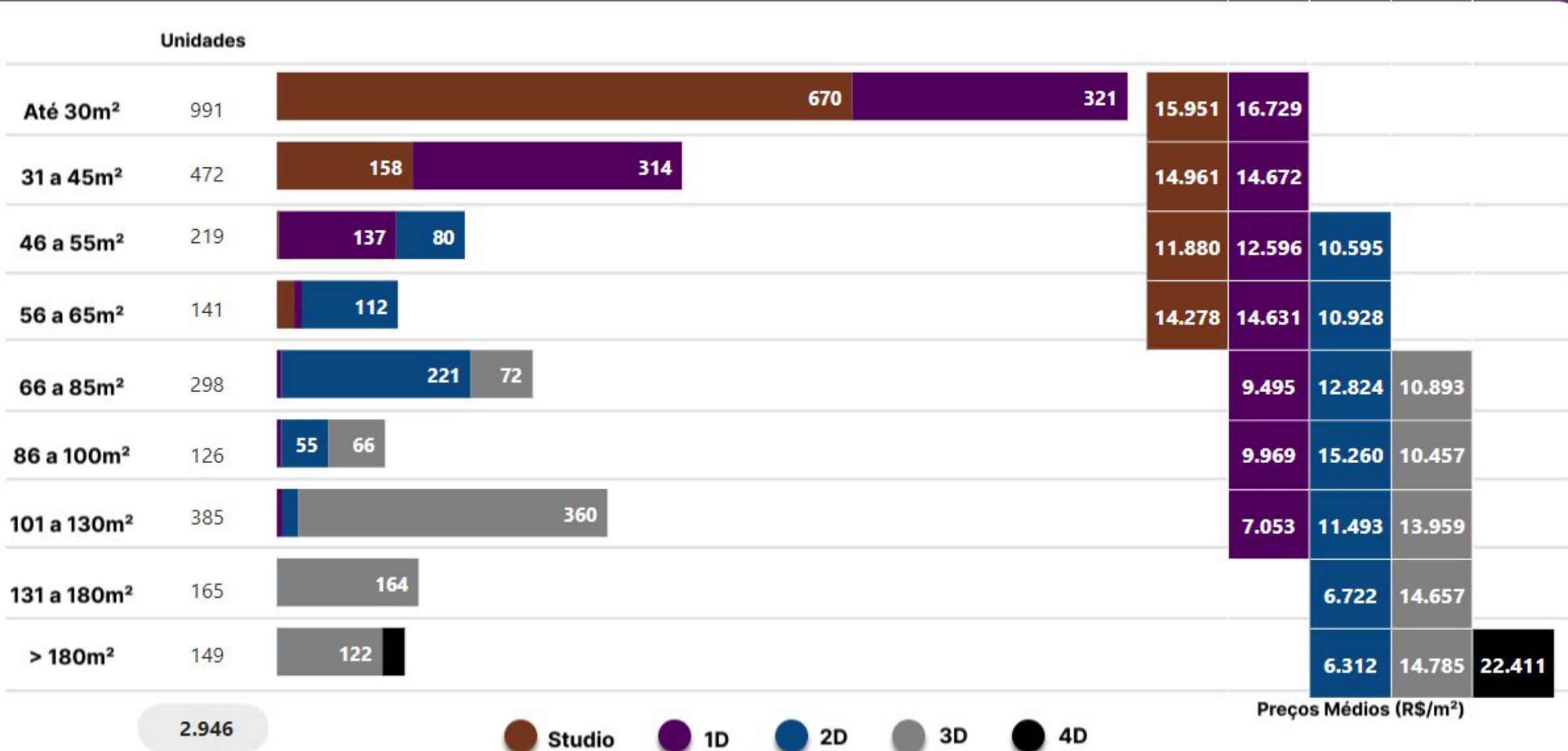
3%

% Part

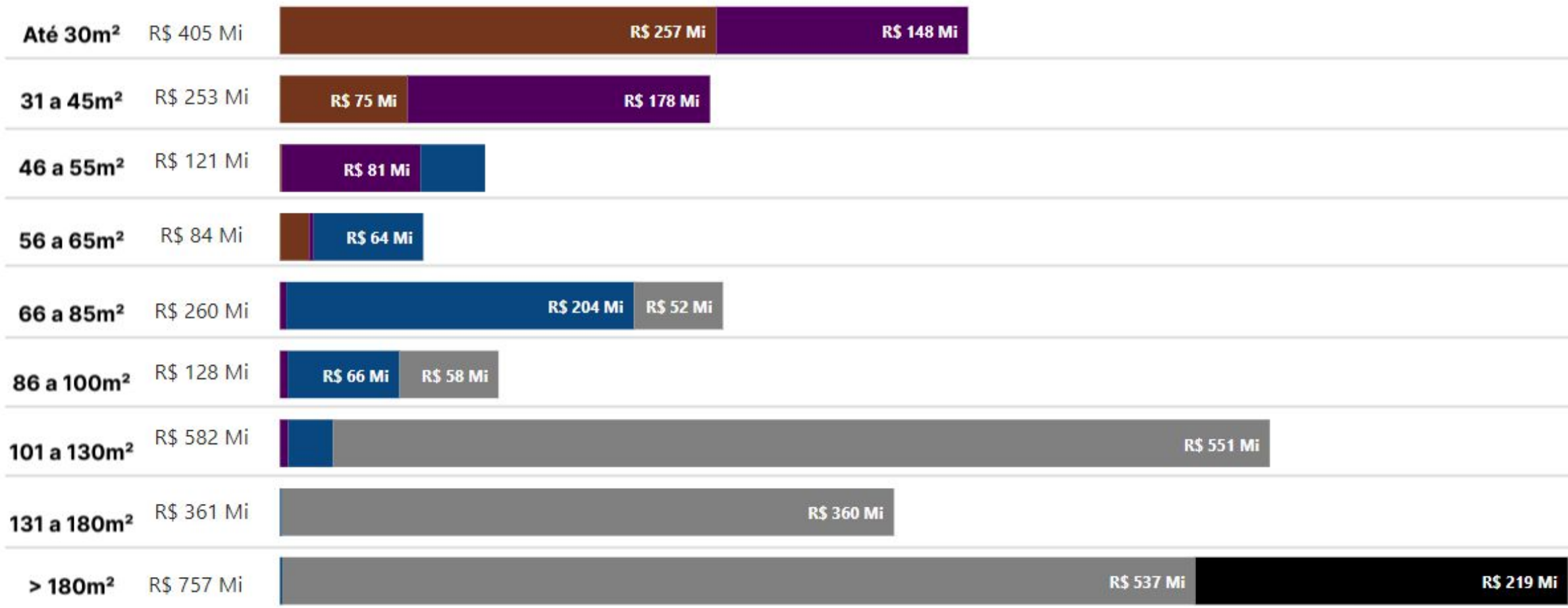








VGV



R\$ 2.951 Mi





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo