

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (DEZ 2023)

JAN 2024



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: 5.110 unidades

R\$ 7.421 Mi VGV anterior
R\$ 7.032 Mi VGV média 6m
R\$ 7.045 Mi VGV média 12m

R\$ 7.170 Mi em VGV

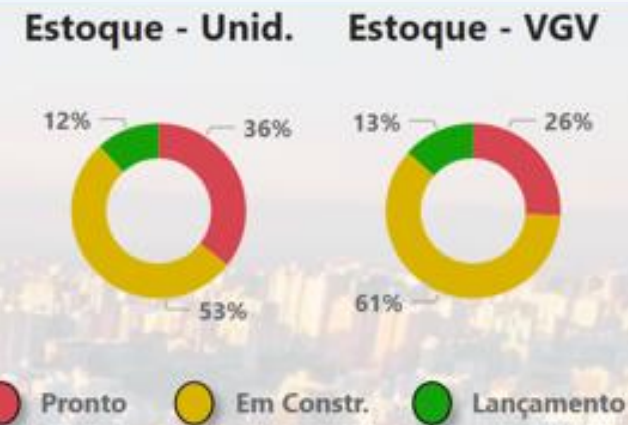
308 empreendimentos

R\$/m² médio: 13.791

0,1% variação

5.463 anterior
5.465 média 6m
5.699 média 12m

Tipo	Qtde	R\$/m ²	VGV
Horizontal	235	8.323	R\$ 208 Mi
Vertical			
Comercial	270	14.539	R\$ 207 Mi
Residencial	4.605	14.008	R\$ 6.755 Mi



Vendas do mês: 443 unidades

R\$ 394 Mi VGV anterior
R\$ 426 Mi média VGV 6m
R\$ 397 Mi média VGV 12m

R\$ 486 Mi em VGV

391 anterior
461 média 6m
406 média 12m

Residenciais Verticais

374 unidades 84% do total
R\$ 445 Mi em VGV 91% do total

	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	13%	26%	34%	25%	3%
% Total VGV	5%	14%	22%	41%	18%
R\$/m ²	17.108	14.529	12.316	14.209	23.283

Lançamentos mês: 0 unidades

R\$ 583 Mi VGV anterior
R\$ 347 Mi média VGV 6m
R\$ 286 Mi média VGV 12m

R\$ 0 Mi em VGV

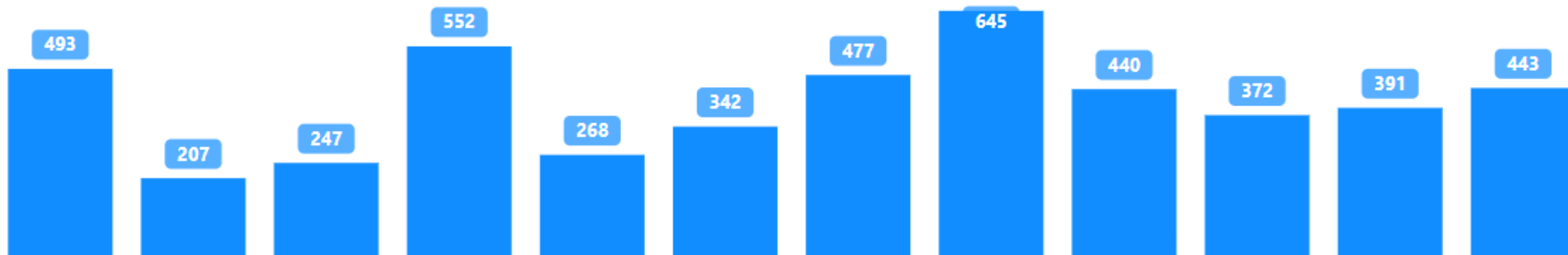
462 anterior
332 média 6m
265 média 12m

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

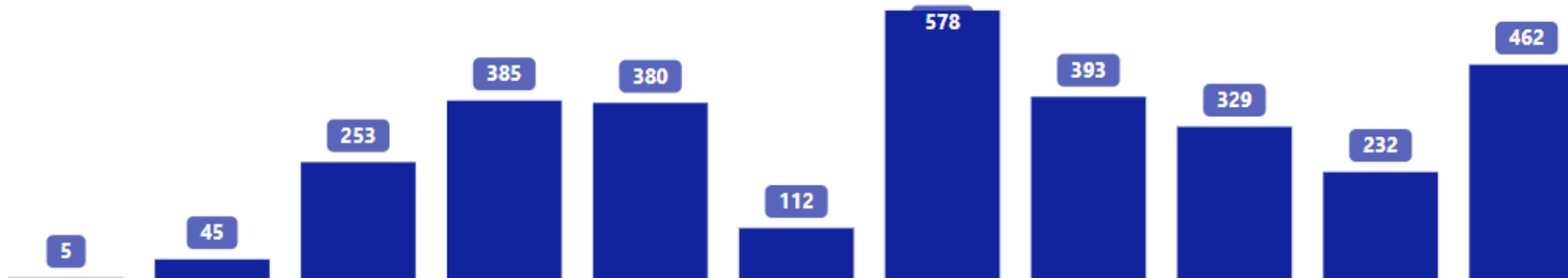
Total de Empreendimentos

294 289 288 305 301 300 301 299 300 309 313 308

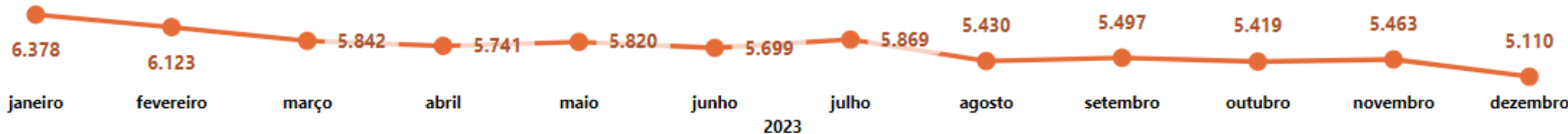
Total de Vendas



Lançamentos



Estoque





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



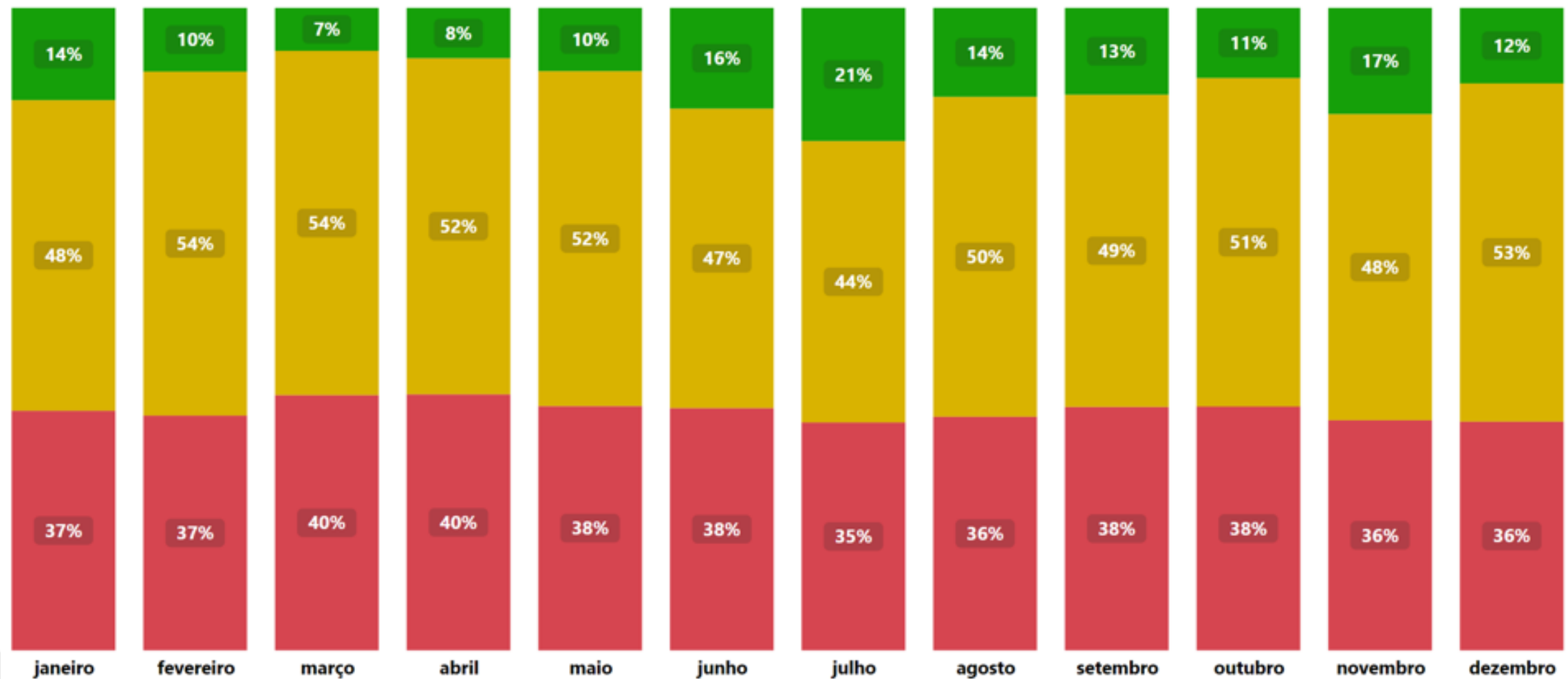
órulo

MERCADO EM 12 MESES

Unidades

Ref: 2023 Dez (Excluído MCMV)

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto

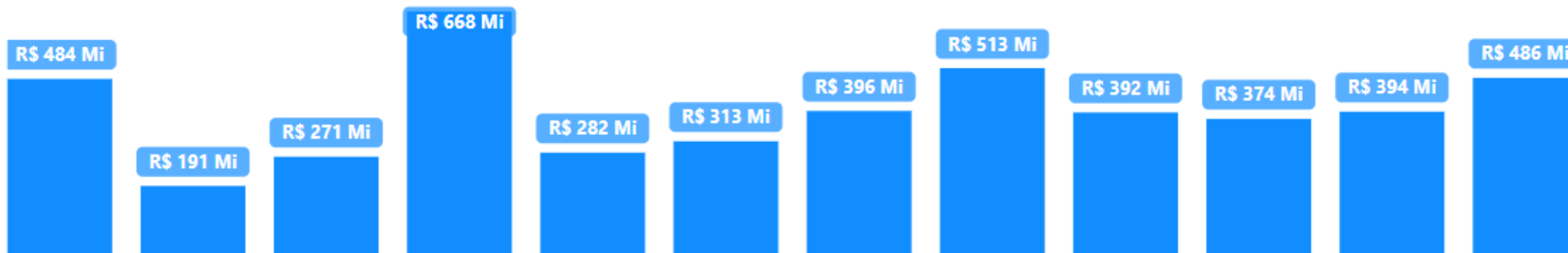


2023

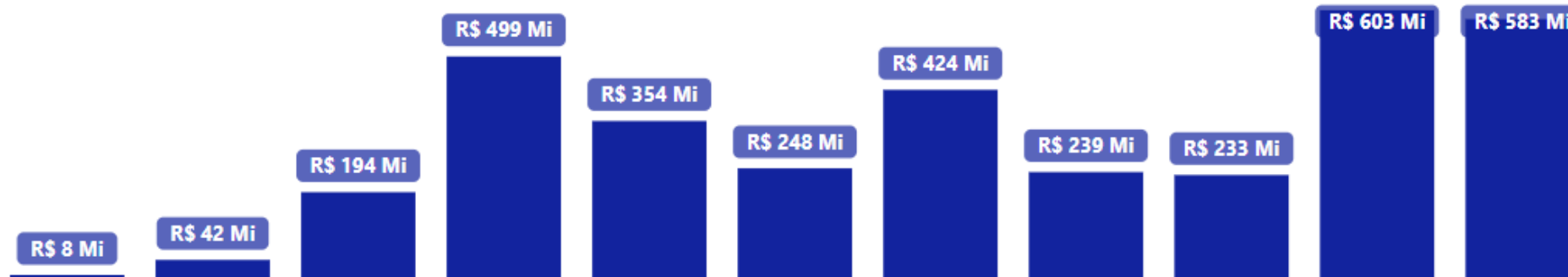
Total de Empreendimentos

294 289 288 305 301 300 301 299 300 309 313 308

Total de Vendas



Lançamentos

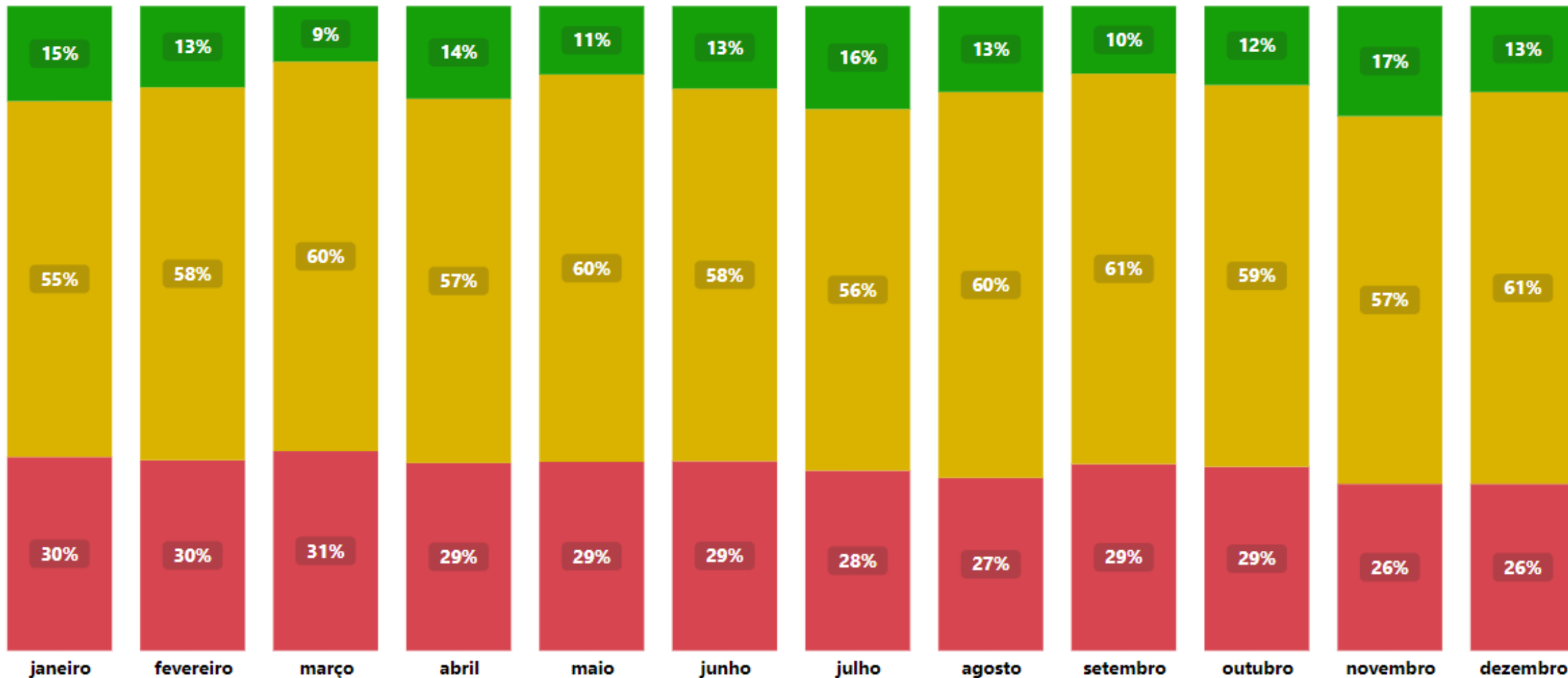


Estoque

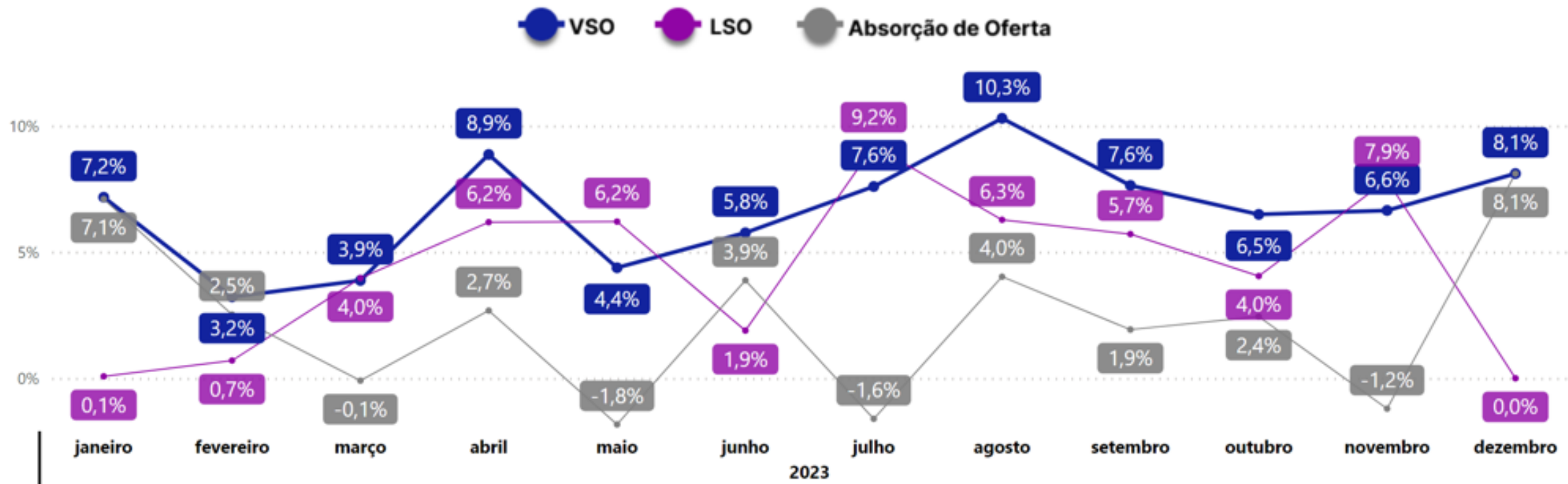


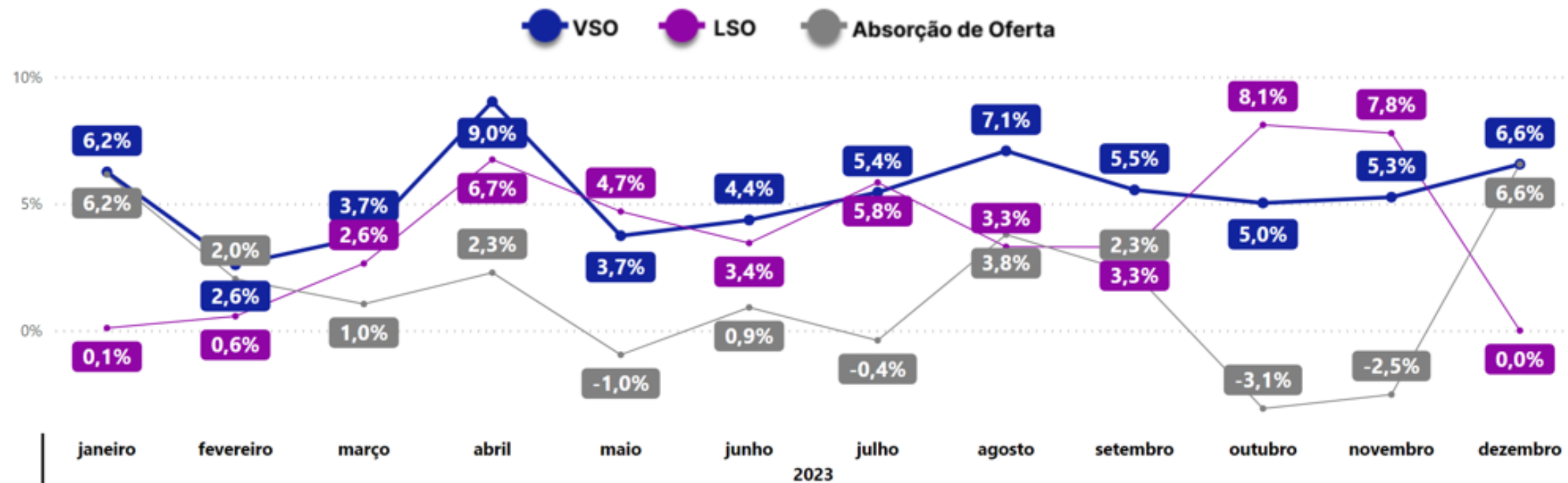
2023

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



2023





Total de Empreendimentos



Número de Dormitórios	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
Studio	6,6%	12,7%	10,1%
1	12,9%	7,7%	6,1%
2	8,4%	4,8%	4,7%
3	5,3%	4,7%	4,5%
4	8,7%	1,8%	1,7%

Número de Dormitórios	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
Studio	6,4%	9,4%	7,6%
1	12,3%	6,3%	4,8%
2	8,1%	4,6%	4,5%
3	4,6%	5,1%	5,0%
4	8,9%	2,4%	2,7%

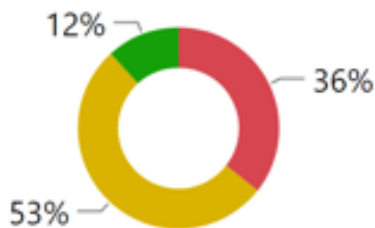
Estoque	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
702	Petrópolis	2,6%	2,9%	3,5%
339	Rio Branco	6,7%	8,7%	6,1%
257	Cidade Baixa	3,1%	2,5%	4,7%
227	Passo da Areia	6,8%	2,9%	4,6%
213	Menino Deus	8,0%	7,9%	5,7%
196	Moinhos de Vento	6,4%	2,7%	3,0%
187	Auxiliadora	26,3%	6,3%	4,8%
183	Jardim Itu	10,6%	3,3%	2,9%
181	Bom Fim	22,0%	9,3%	6,0%
165	Bela Vista	9,5%	2,4%	2,3%

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%

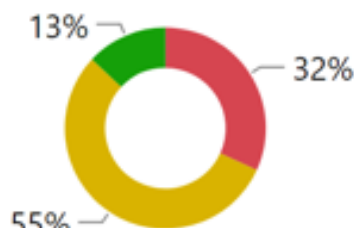


ESTOQUE

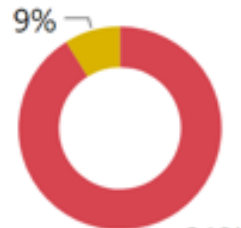
● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



5.110 -5%
Unidades Variação



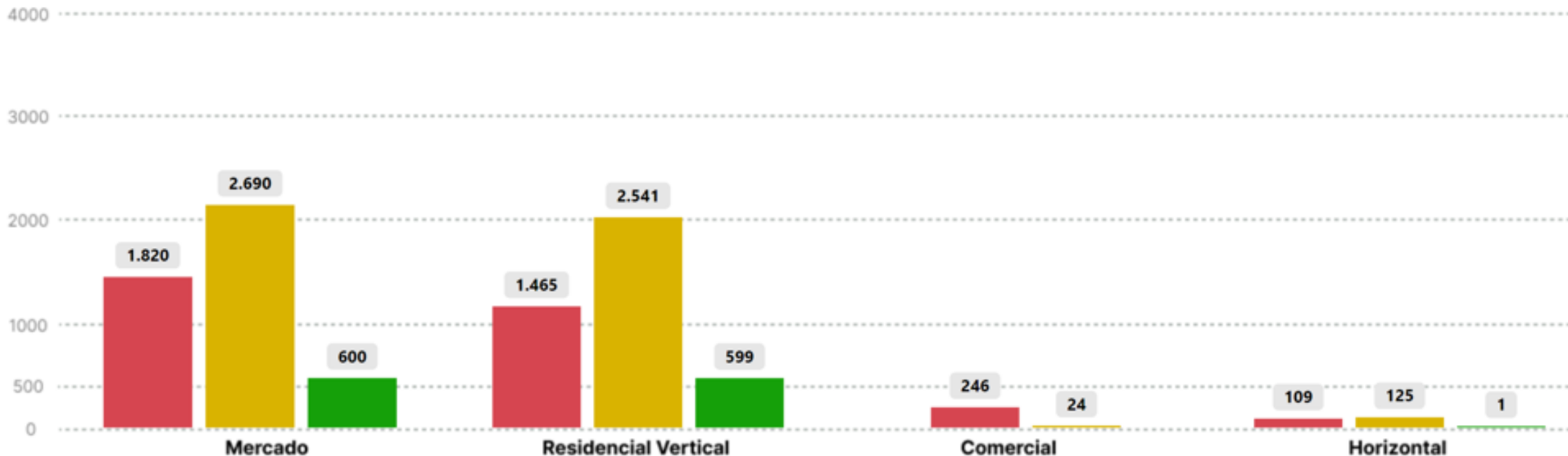
4.605 -5%
Unidades Variação



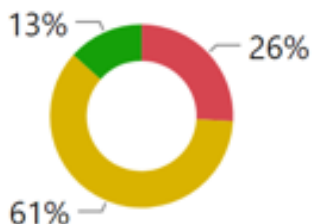
270 -9%
Unidades Variação



235 -21%
Unidades Variação

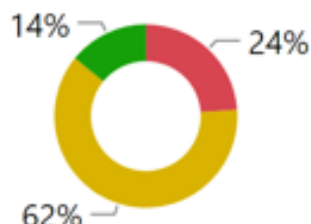


● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



R\$ 7.170 Mi -3%

VG V Variação



R\$ 6.755 Mi -2%

VG V Variação



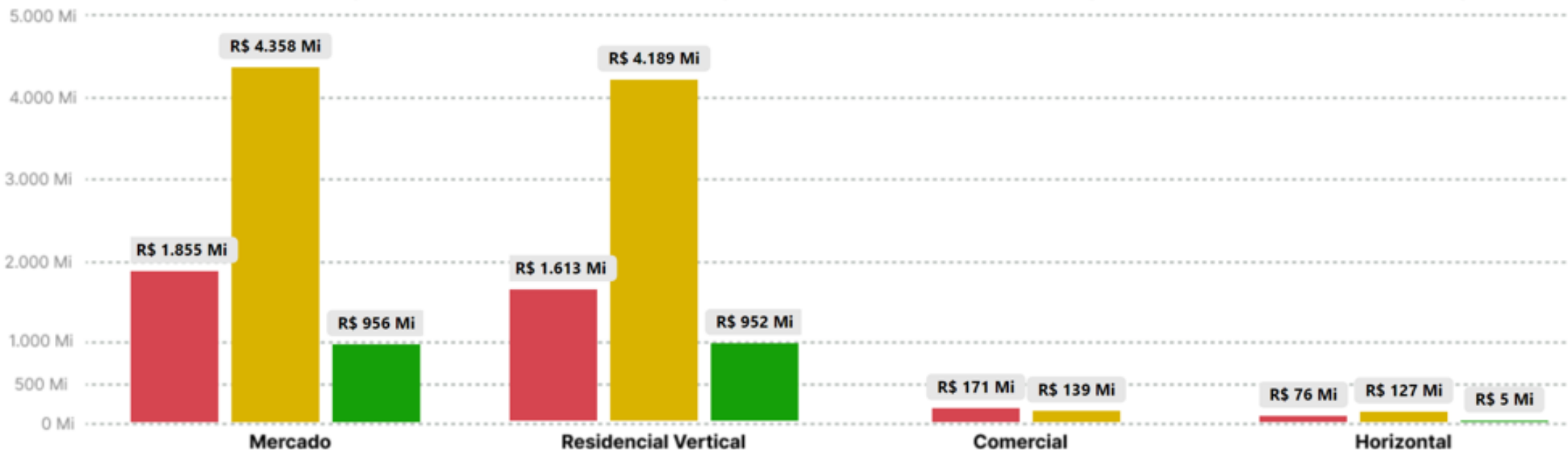
R\$ 310 Mi -19%

VG V Variação



R\$ 208 Mi -28%

VG V Variação





ALPHAPLAN



órulo

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

Ref: 2023 Dez

Part% e
Preços (R\$/m²)

	Anterior	Atual	Varição								
Até 30m ²	508	520	2%	342			171	15.226	18.193	16.870	
31 a 45m ²	551	496	-10%	96	238		162	15.517	17.538	14.833	
46 a 55m ²	641	606	-5%	48	417			141	14.733	14.840	14.795
56 a 65m ²	513	445	-13%	34	186	225		14.662	16.282	13.621	
66 a 85m ²	690	650	-6%	48	280		322	13.991	14.233	12.252	
86 a 100m ²	388	354	-9%	29	195	130		10.921	13.741	11.892	
101 a 130m ²	608	565	-7%	131		292		142	13.430	13.635	11.876
131 a 180m ²	493	471	-4%	158		229		84	10.786	12.863	11.634
> 180m ²	474	498	5%	48	362			88	11.575	13.255	11.522

Preços Médios (R\$/m²)

4.866 4.605 -5%



Lançamento



Em Construção



Pronto

	Anterior	Atual	Varição	
Até 30m ²	R\$ 231 Mi	R\$ 221 Mi	-4%	R\$ 1... R...
31 a 45m ²	R\$ 317 Mi	R\$ 280 Mi	-12%	R\$ 1... R...
46 a 55m ²	R\$ 333 Mi	R\$ 316 Mi	-5%	R\$ 208 Mi R...
56 a 65m ²	R\$ 367 Mi	R\$ 319 Mi	-13%	R\$ 1... R\$ 1...
66 a 85m ²	R\$ 607 Mi	R\$ 571 Mi	-6%	R\$ 267 Mi R\$ 271 Mi
86 a 100m ²	R\$ 461 Mi	R\$ 410 Mi	-11%	R\$ 248 Mi R\$ 1...
101 a 130m ²	R\$ 1.016 Mi	R\$ 942 Mi	-7%	R\$ 230 Mi R\$ 479 Mi R\$ 233 Mi
131 a 180m ²	R\$ 1.152 Mi	R\$ 1.132 Mi	-2%	R\$ 361 Mi R\$ 589 Mi R\$ 183 Mi
> 180m ²	R\$ 2.421 Mi	R\$ 2.563 Mi	6%	R\$ 205 Mi R\$ 1.973 Mi R\$ 385 Mi

R\$ 6.905 Mi R\$ 6.755 Mi -2%

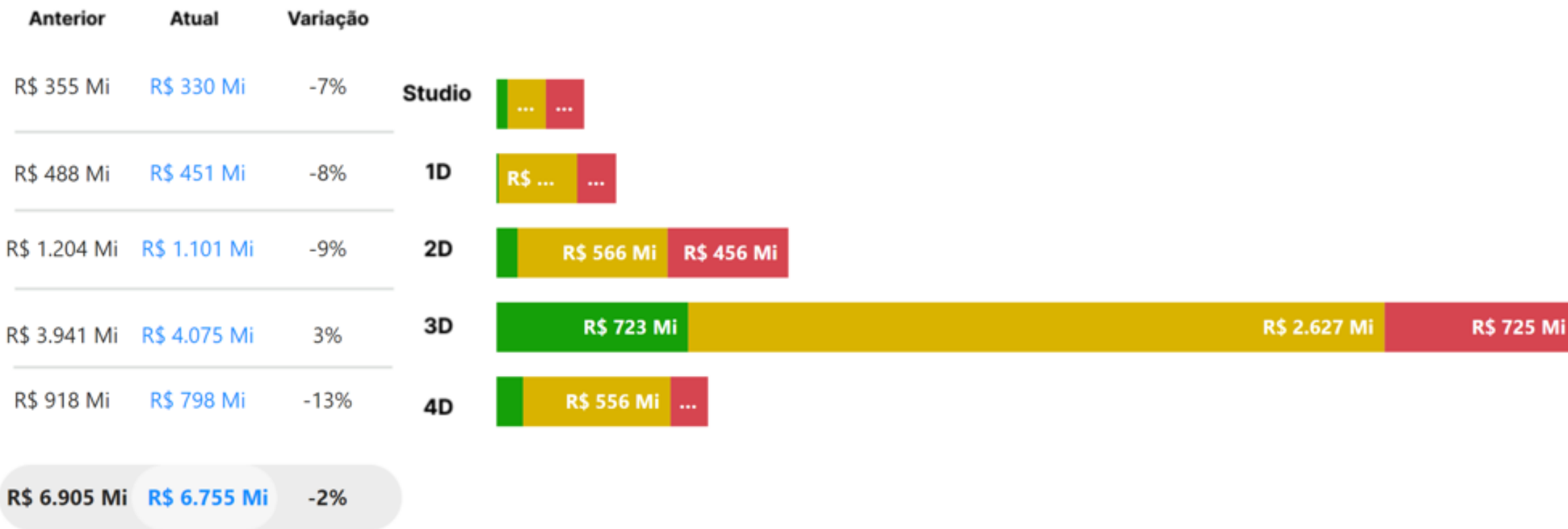
Lançamento

Em Construção

Pronto

Anterior	Atual	Variação		
708	694	-2%	Studio	
744	701	-6%	1D	
1.499	1.370	-9%	2D	
1.788	1.728	-3%	3D	
127	112	-12%	4D	
4.866	4.605	-5%		

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto





ALPHAPLAN



órulo

ESTOQUE

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

Ref: 2023 Dez

Unidades e
Preços (R\$/m²)

	Anterior	Atual	Variação									
Até 30m ²	508	520	2%	393		127		17.123	18.815			
31 a 45m ²	551	496	-10%	256		240		15.242	14.230			
46 a 55m ²	641	606	-5%	...	230		348			13.178	13.277	9.407
56 a 65m ²	513	445	-13%	53	357			15.293	12.720	11.784	11.770	
66 a 85m ²	690	650	-6%	32	455			163		11.849	12.577	10.643
86 a 100m ²	388	354	-9%	120		223		9.617	14.426	11.569		
101 a 130m ²	608	565	-7%	70		488			9.361	12.183	14.261	
131 a 180m ²	493	471	-4%	456					9.761	15.604	13.060	
> 180m ²	474	498	5%	380		111		11.569	10.218	15.745	20.695	

4.866 4.605 -5%

● Studio ● 1D ● 2D ● 3D ● 4D

Preços Médios (R\$/m²)

	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m²	R\$ 231 Mi	R\$ 221 Mi	-4%	R\$...
31 a 45m²	R\$ 317 Mi	R\$ 280 Mi	-12%	R\$... R\$...
46 a 55m²	R\$ 333 Mi	R\$ 316 Mi	-5%	R\$... R\$...
56 a 65m²	R\$ 367 Mi	R\$ 319 Mi	-13%	R\$ 249 Mi
66 a 85m²	R\$ 607 Mi	R\$ 571 Mi	-6%	R\$ 418 Mi R\$...
86 a 100m²	R\$ 461 Mi	R\$ 410 Mi	-11%	R\$... R\$ 244 Mi
101 a 130m²	R\$ 1.016 Mi	R\$ 942 Mi	-7%	... R\$ 832 Mi
131 a 180m²	R\$ 1.152 Mi	R\$ 1.132 Mi	-2%	R\$ 1.107 Mi
> 180m²	R\$ 2.421 Mi	R\$ 2.563 Mi	6%	R\$ 1.754 Mi R\$ 795 Mi

R\$ 6.905 Mi R\$ 6.755 Mi -2%
● Studio ● 1D ● 2D ● 3D ● 4D

Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	702	15%
Rio Branco	339	7%
Cidade Baixa	257	6%
Passo da Areia	227	5%
Menino Deus	213	5%
Moinhos de Vento	196	4%
Auxiliadora	187	4%
Jardim Itu	183	4%
Bom Fim	181	4%
Bela Vista	165	4%
<hr/>		
Demais Bairros	1.955	42%
Total	4.605	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m ²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	20.138	44%
Bela Vista	18.214	30%
Três Figueiras	16.581	18%
Jardim Europa	16.201	16%
Auxiliadora	15.720	12%
Chácara das Pedras	14.925	7%
Petrópolis	14.877	6%
Boa Vista	14.821	6%
Mont Serrat	14.737	5%
Floresta	14.366	3%
<hr/>		
Demais Bairros	10.749	-23%
Média Geral	14.008	

Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.299 Mi	19%
Bela Vista	R\$ 803 Mi	12%
Rio Branco	R\$ 635 Mi	9%
Moinhos de Vento	R\$ 614 Mi	9%
Auxiliadora	R\$ 437 Mi	6%
Cristal	R\$ 366 Mi	5%
Menino Deus	R\$ 295 Mi	4%
Três Figueiras	R\$ 272 Mi	4%
Tristeza	R\$ 197 Mi	3%
Passo da Areia	R\$ 189 Mi	3%
<hr/>		
Demais Bairros	R\$ 1.646 Mi	24%
Total	R\$ 6.755 Mi	100%



SINDUSCON-RS



PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA

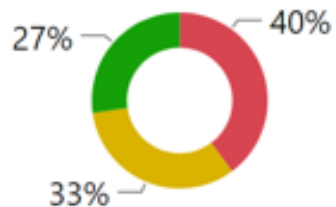


VENDAS

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto



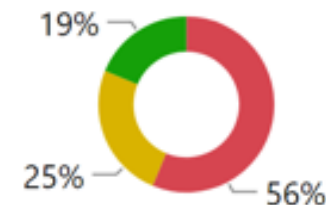
443
Unidades



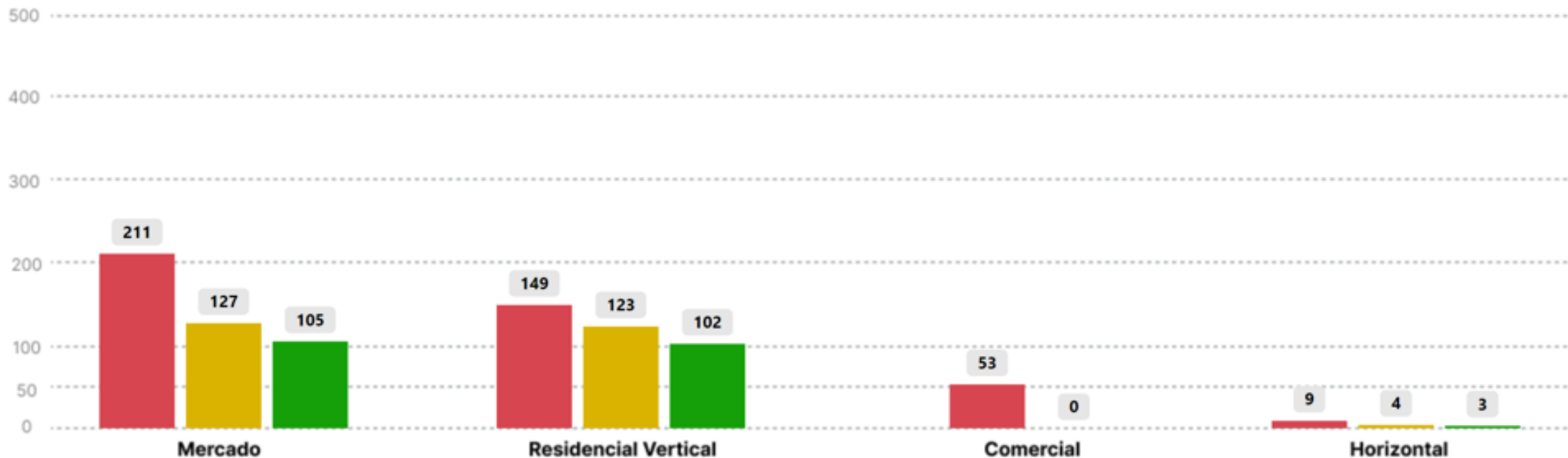
374
Unidades



53
Unidades



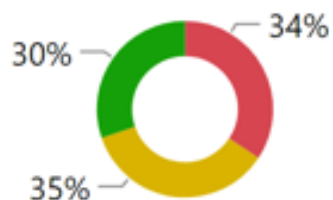
16
Unidades



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



R\$ 486 Mi
VGV



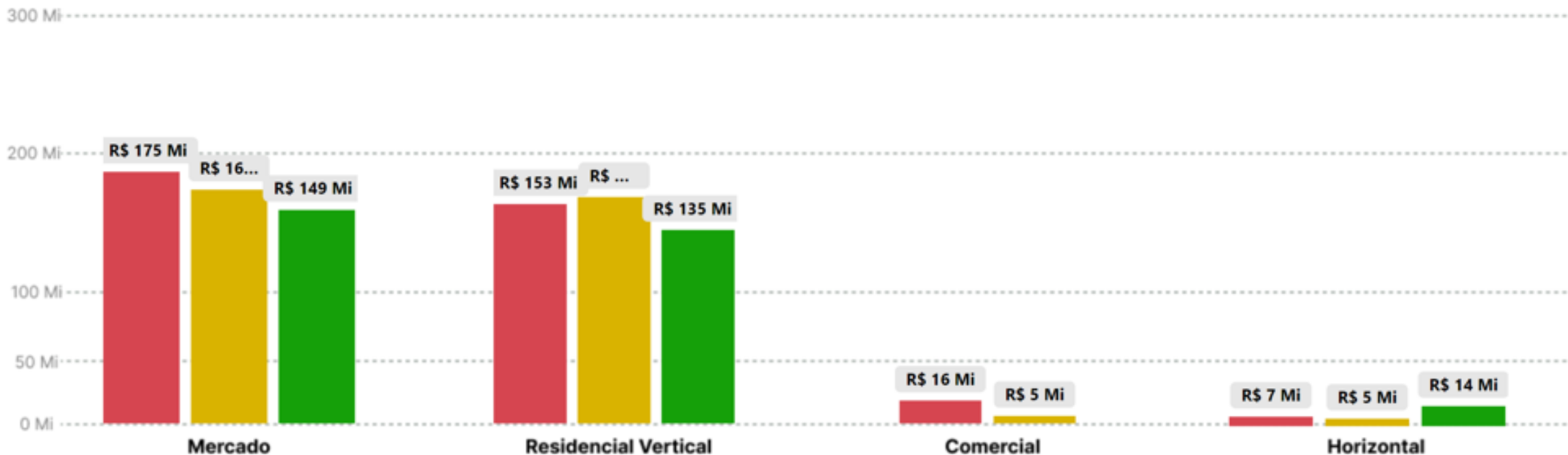
R\$ 445 Mi
VGV

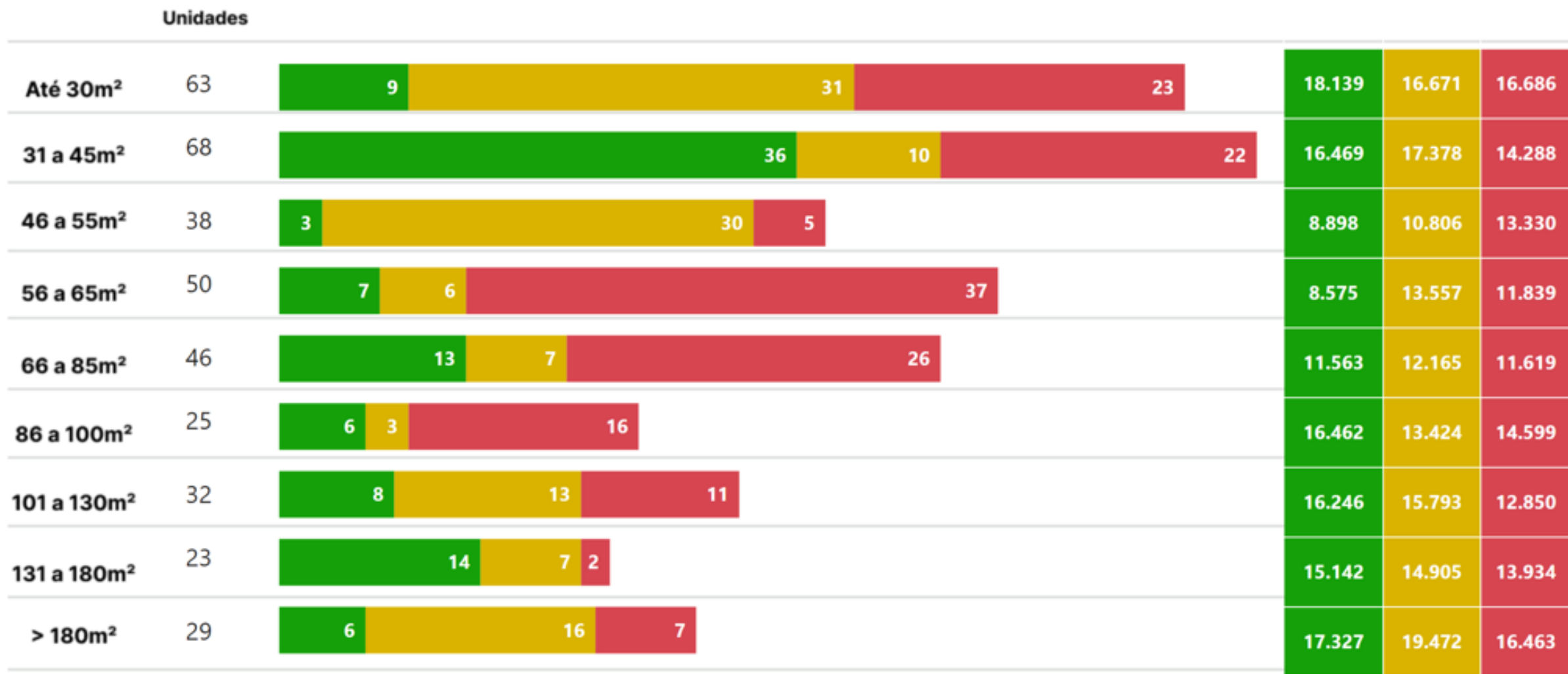


R\$ 21 Mi
VGV



R\$ 26 Mi
VGV

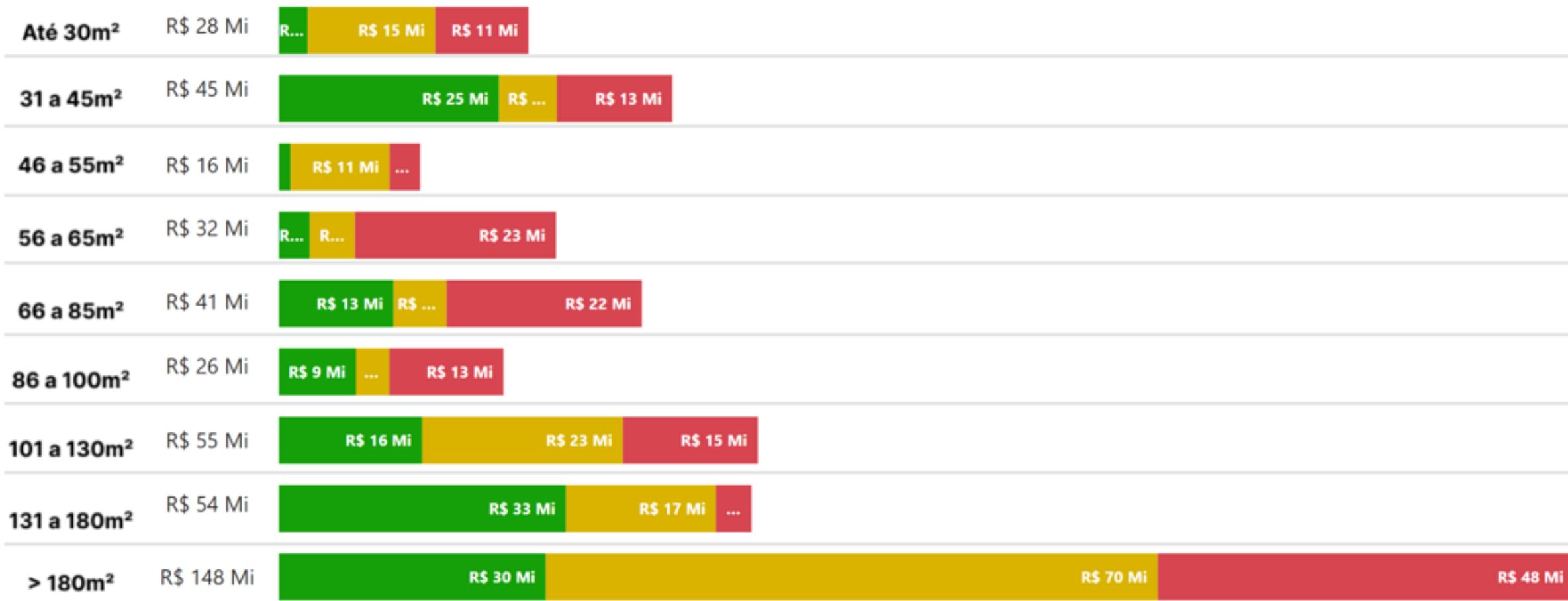




374

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto

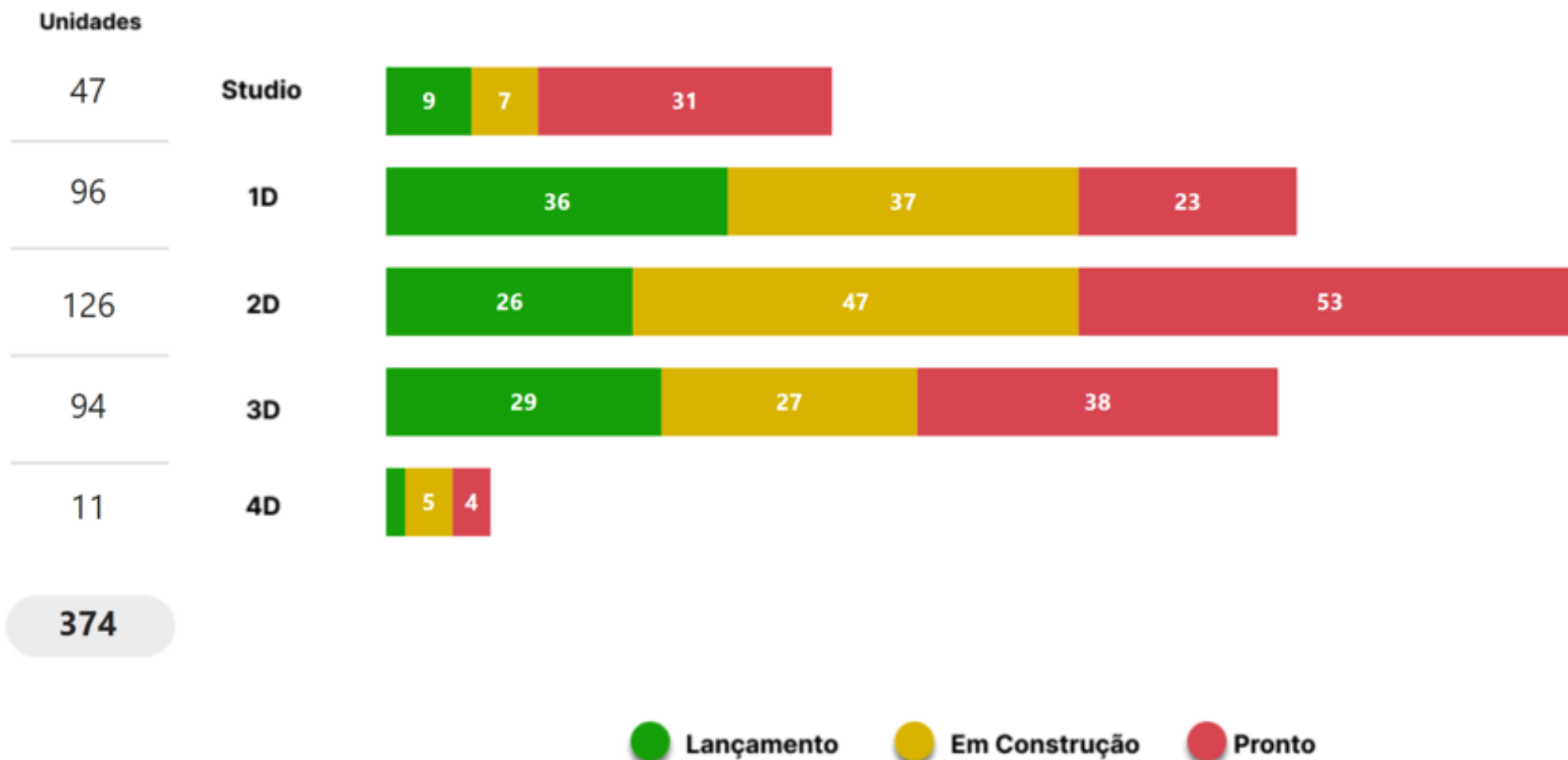
Preços Médios (R\$/m²)

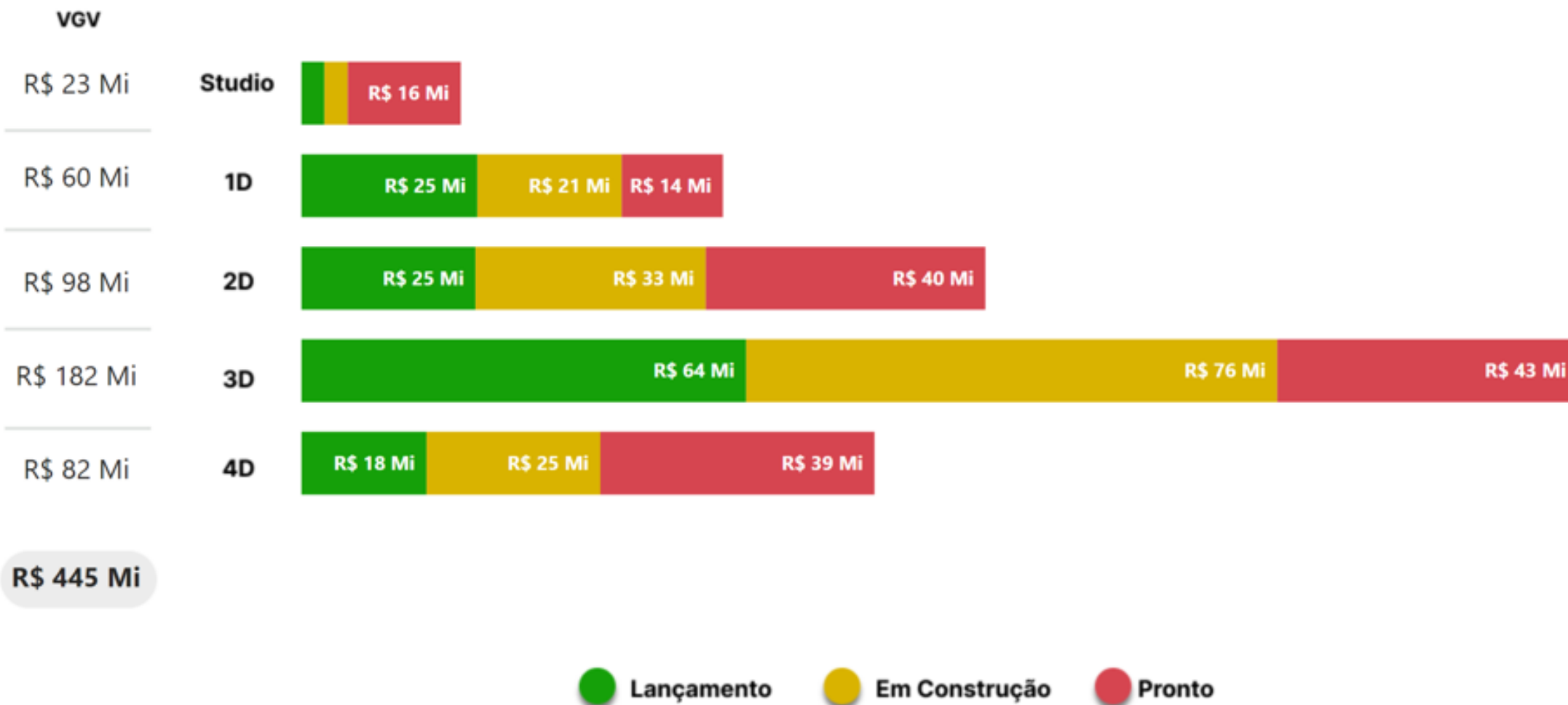
VGV

R\$ 445 Mi

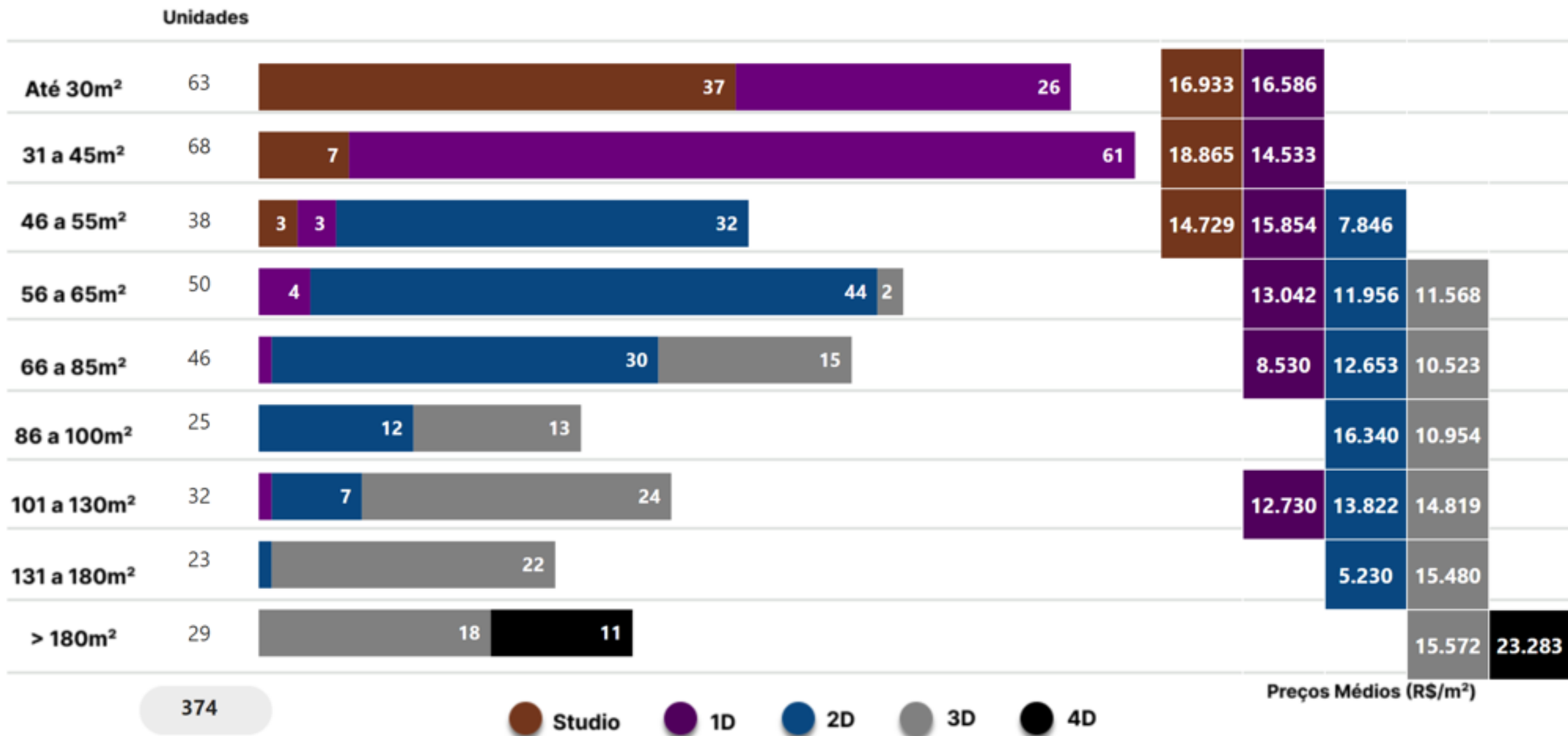
Lançamento

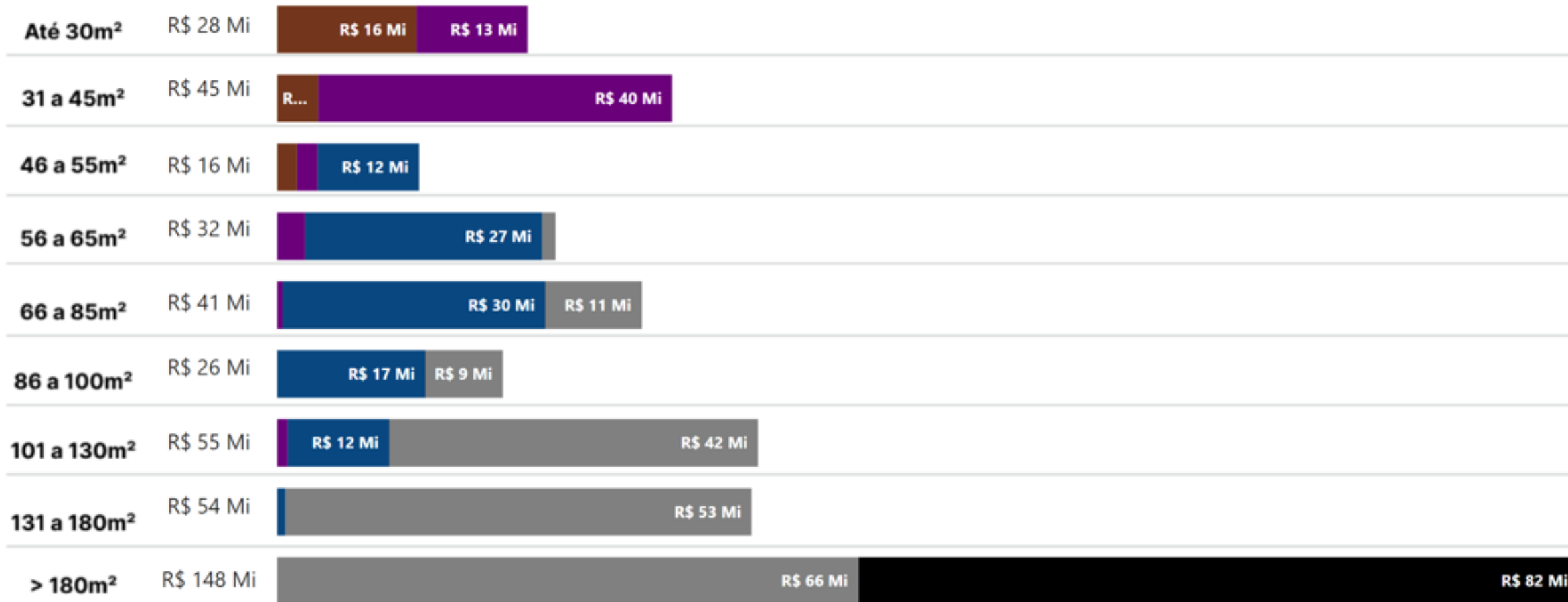
Em Construção

Pronto







VG


R\$ 445 Mi



Studio



1D



2D



3D



4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Auxiliadora	69 Mi	16%	17.362
Rio Branco	60 Mi	13%	14.867
Bela Vista	52 Mi	12%	18.220
Moinhos de Vento	34 Mi	8%	18.911
Três Figueiras	31 Mi	7%	17.992
Petrópolis	29 Mi	7%	17.640
Jardim Europa	24 Mi	5%	17.870
Bom Fim	19 Mi	4%	14.523
Menino Deus	14 Mi	3%	13.762
Mont Serrat	12 Mi	3%	13.640

Demais Bairros R\$ 99 Mi 22% 10.901

Total 445 Mi 100% 14.425

**Média Geral
(R\$/m²)**

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Auxiliadora	62	17%	17.362
Bom Fim	36	10%	14.523
Rio Branco	25	7%	14.867
Jardim Itu	21	6%	7.008
Menino Deus	19	5%	13.762
Petrópolis	19	5%	17.640
Mont Serrat	16	4%	13.640
Passo da Areia	16	4%	10.110
Bela Vista	14	4%	18.220
Cristal	14	4%	8.233

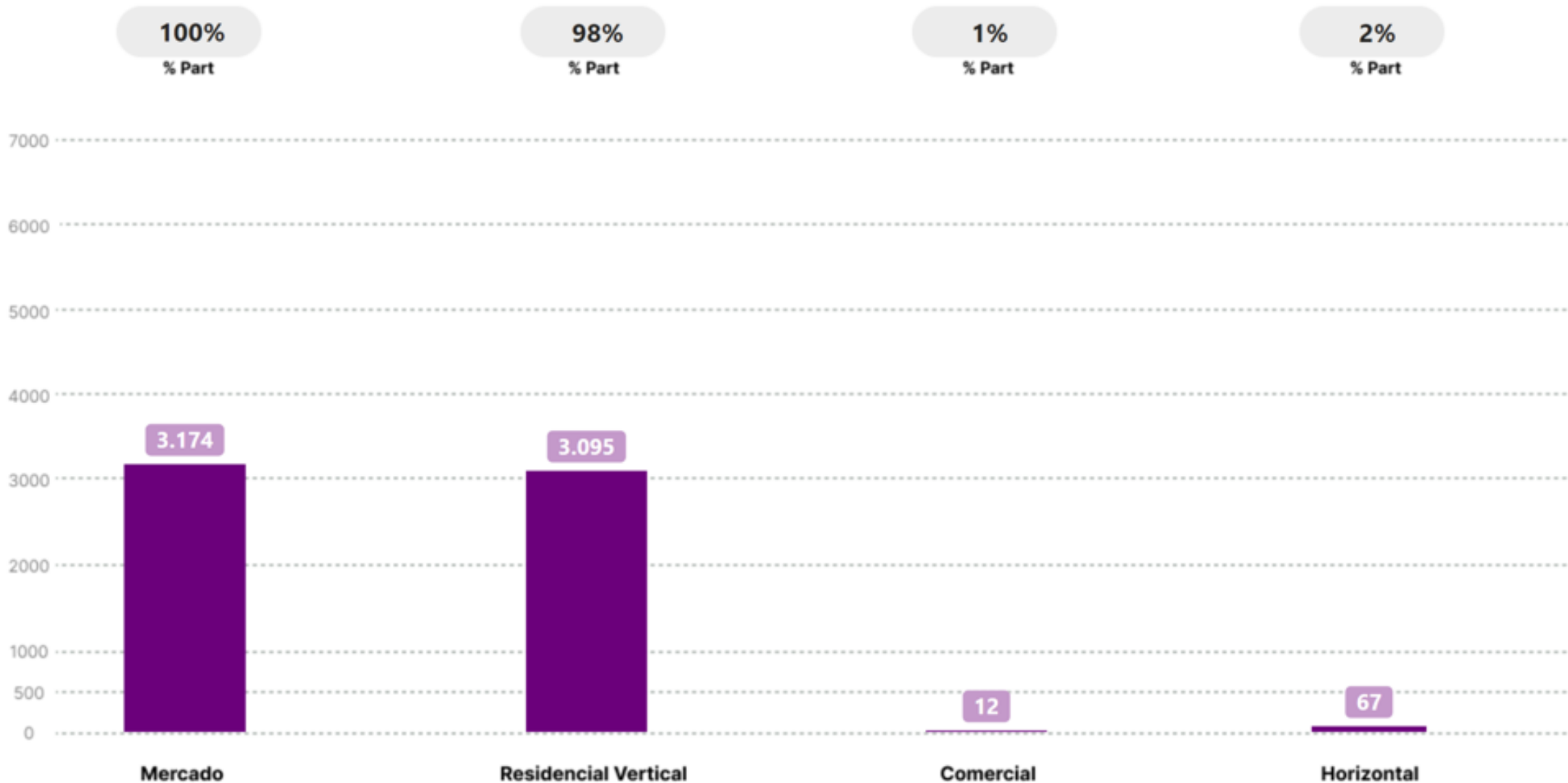
Demais Bairros 132 35% 12.078

Total 374 100% 14.425

**Média Geral
(R\$/m²)**



LANÇAMENTOS



100%

% Part

97%

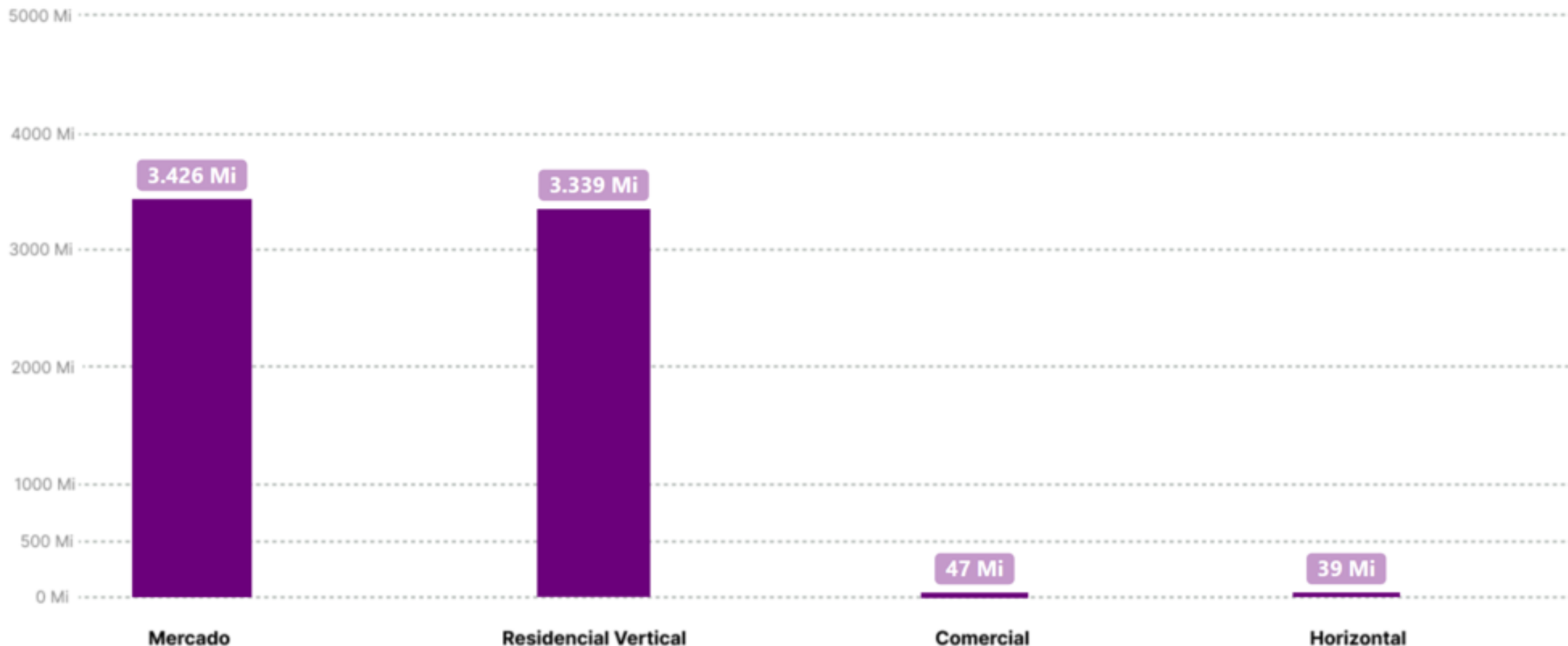
% Part

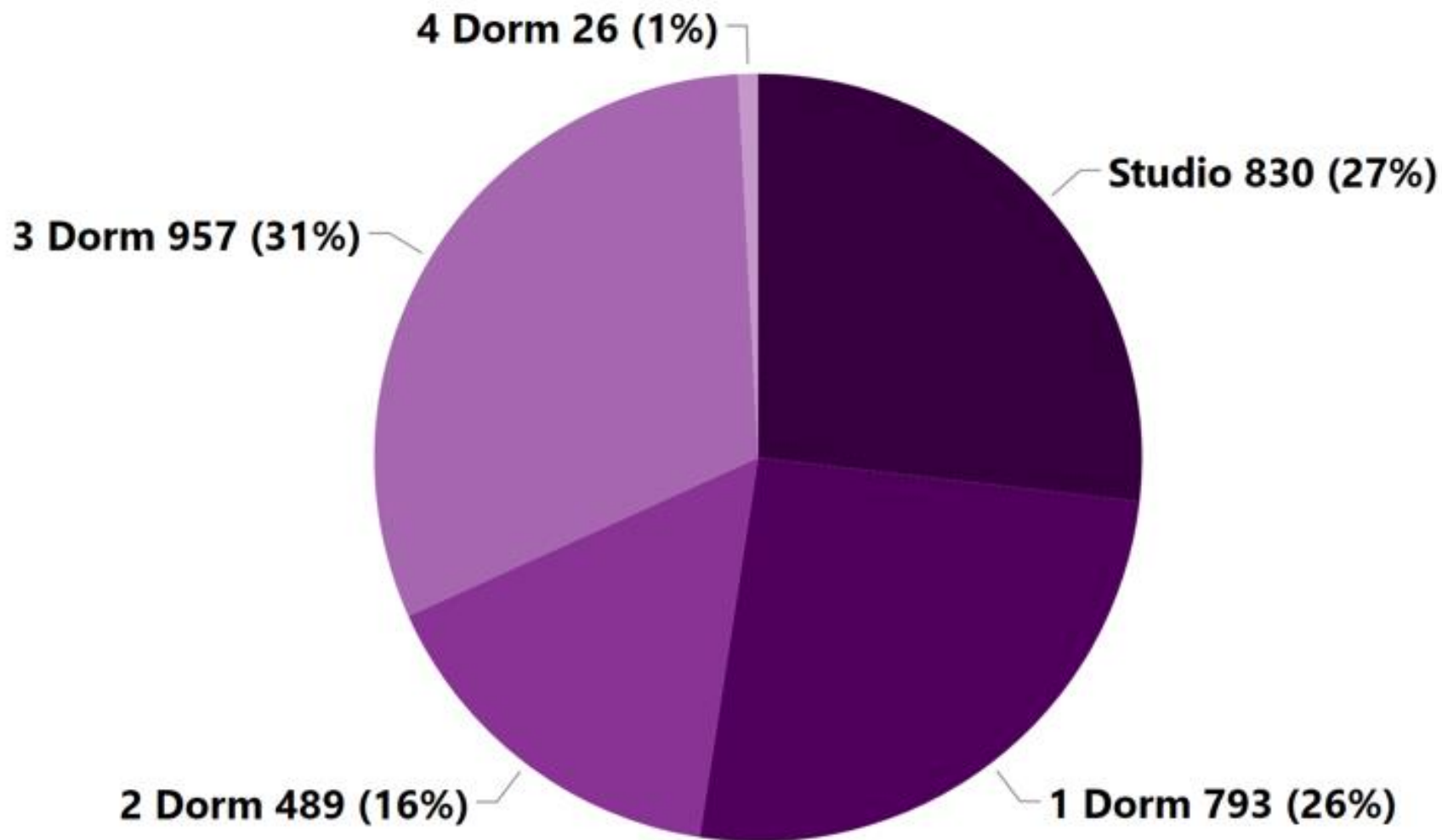
1%

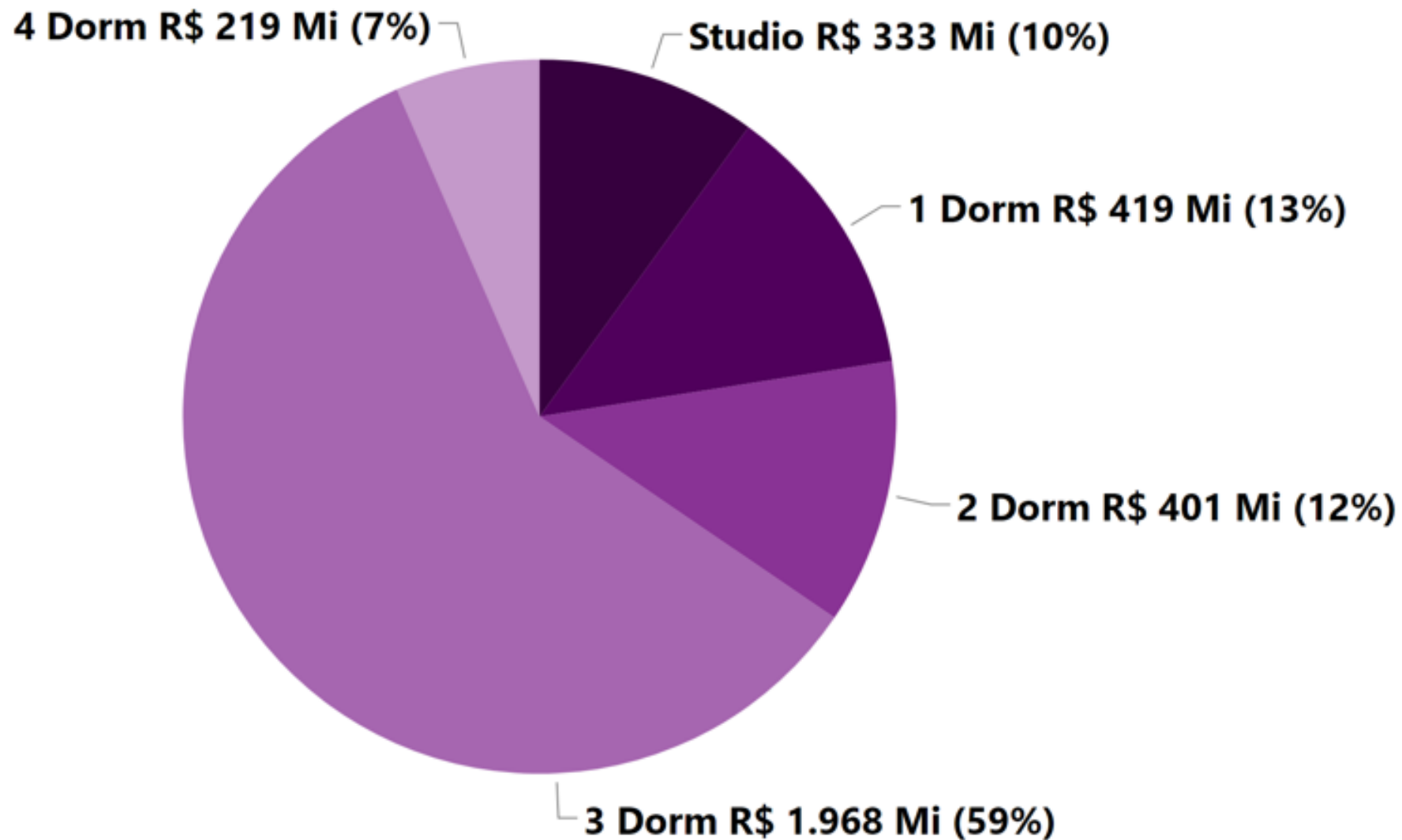
% Part

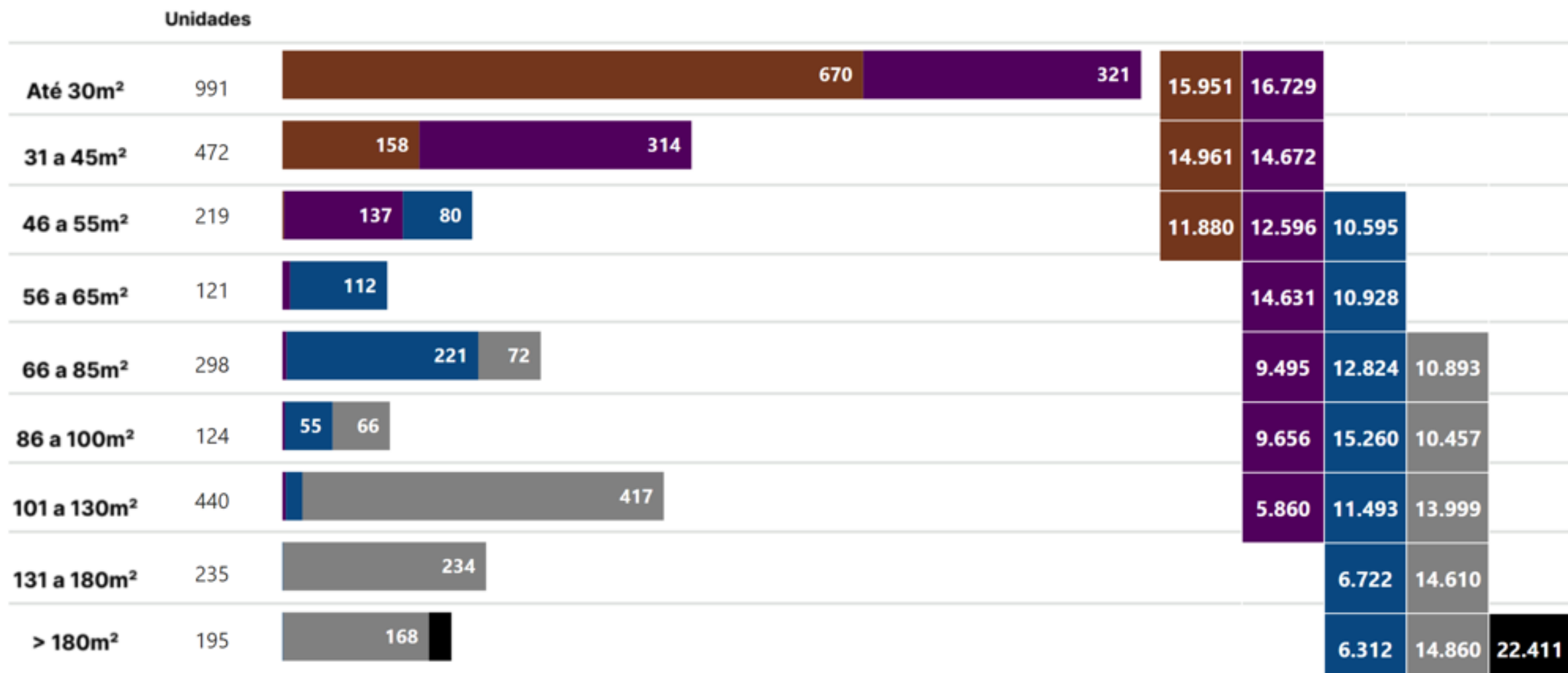
3%

% Part







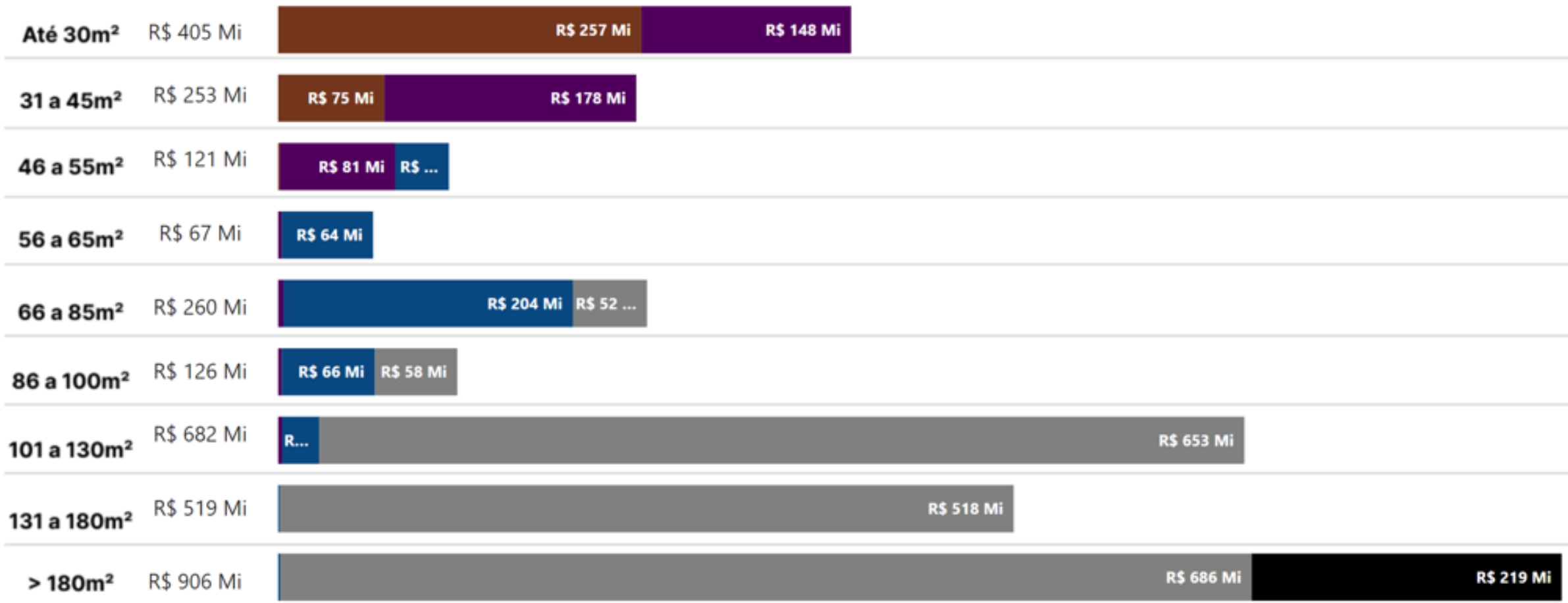


3.095

● Studio
 ● 1D
 ● 2D
 ● 3D
 ● 4D

Preços Médios (R\$/m²)

VGV



R\$ 3.339 Mi

- Studio
- 1D
- 2D
- 3D
- 4D

Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Rio Branco	549	18%	13.131
Bom Fim	329	11%	14.748
Azenha	259	8%	13.858
Higienópolis	249	8%	12.537
Menino Deus	230	7%	15.718
Petrópolis	227	7%	13.373
Auxiliadora	187	6%	15.228
Três Figueiras	186	6%	16.721
Cristal	156	5%	7.954
Moinhos de Vento	139	4%	19.861

Demais Bairros 584 19% 11.350

Total 3.095 100% 14.069

**Média Geral
(R\$/m²)**

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGW	Part %	R\$/m ²
Moinhos de Vento	R\$ 580 Mi	17%	19.861
Rio Branco	R\$ 560 Mi	17%	13.131
Petrópolis	R\$ 410 Mi	12%	13.373
Auxiliadora	R\$ 350 Mi	10%	15.228
Higienópolis	R\$ 309 Mi	9%	12.537
Bela Vista	R\$ 215 Mi	6%	18.704
Bom Fim	R\$ 203 Mi	6%	14.748
Azenha	R\$ 112 Mi	3%	13.858
Tristeza	R\$ 110 Mi	3%	10.372
Três Figueiras	R\$ 106 Mi	3%	16.721

Demais Bairros R\$ 384 Mi 12% 10.810

Total R\$ 3.339 Mi 100% 14.069

**Média Geral
(R\$/m²)**



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo