

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (JAN 2024)

FEV 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

5.110 anterior

5.335 média 6m

5.592 média 12m

Estoque Geral: 5.089 unidades

R\$ 7.170 Mi VGV anterior

R\$ 7.047 Mi VGV média 6m

R\$ 7.026 Mi VGV média 12m

R\$ 7.098 Mi em VGV

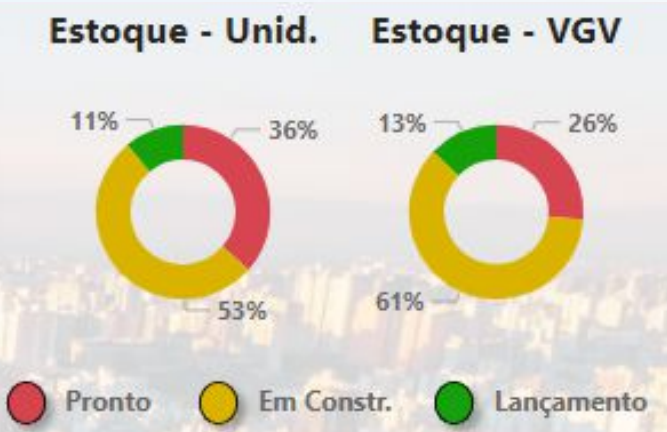
308 empreendimentos

R\$/m² médio: 13.743

-0,4%

variação

Tipo	Qtde	R\$/m²	VGV
Horizontal	239	4.968	R\$ 212 Mi
Vertical			
Comercial	298	14.506	R\$ 218 Mi
Residencial	4.552	14.065	R\$ 6.669 Mi



443 anterior

428 média 6m

388 média 12m

Vendas do mês: 276 unidades

R\$ 486 Mi VGV anterior

R\$ 414 Mi média VGV 6m

R\$ 384 Mi média VGV 12m

R\$ 325 Mi em VGV

248 unidades	90%	do total			
R\$ 315 Mi em VGV	97%	do total			
Residenciais Verticais					
	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	9%	22%	35%	33%	1%
% Total VGV	4%	10%	18%	54%	14%
R\$/m ²	15.716	15.314	11.328	14.996	27.782

0 anterior

244 média 6m

268 média 12m

Lançamentos mês: 50 unidades

R\$ 0 Mi VGV anterior

R\$ 296 Mi média VGV 6m

R\$ 295 Mi média VGV 12m

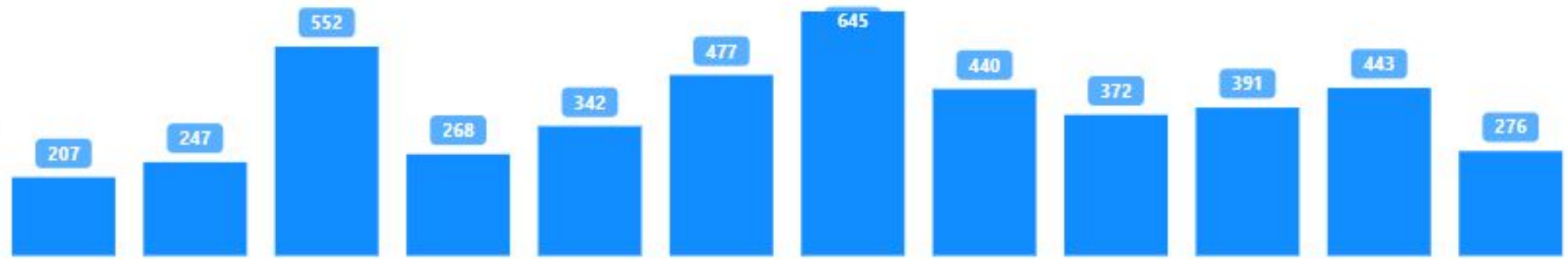
R\$ 118 Mi em VGV

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

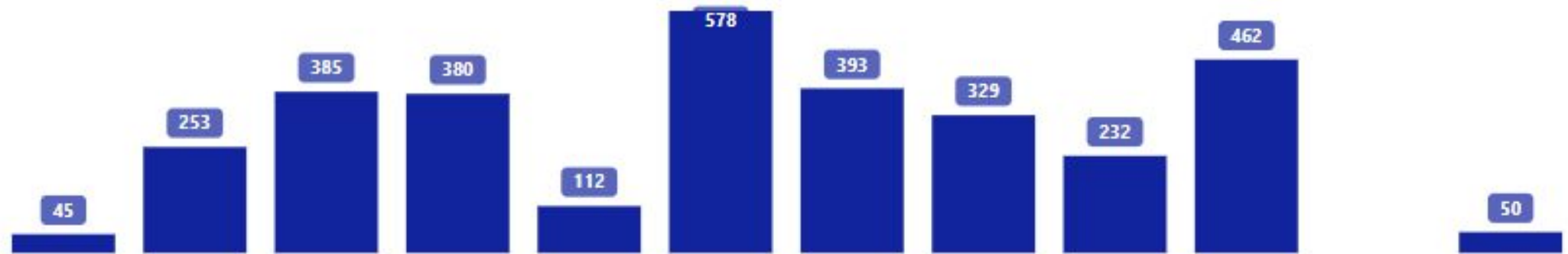
Total de Empreendimentos

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

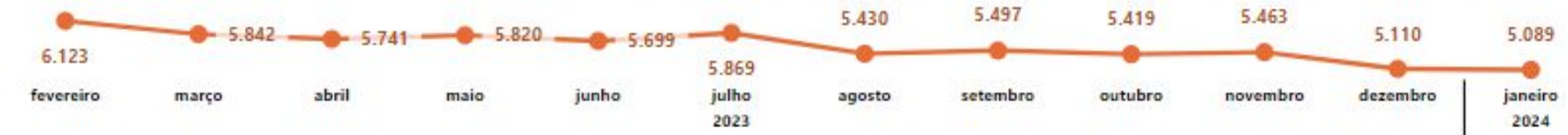
Total de Vendas



Lançamentos



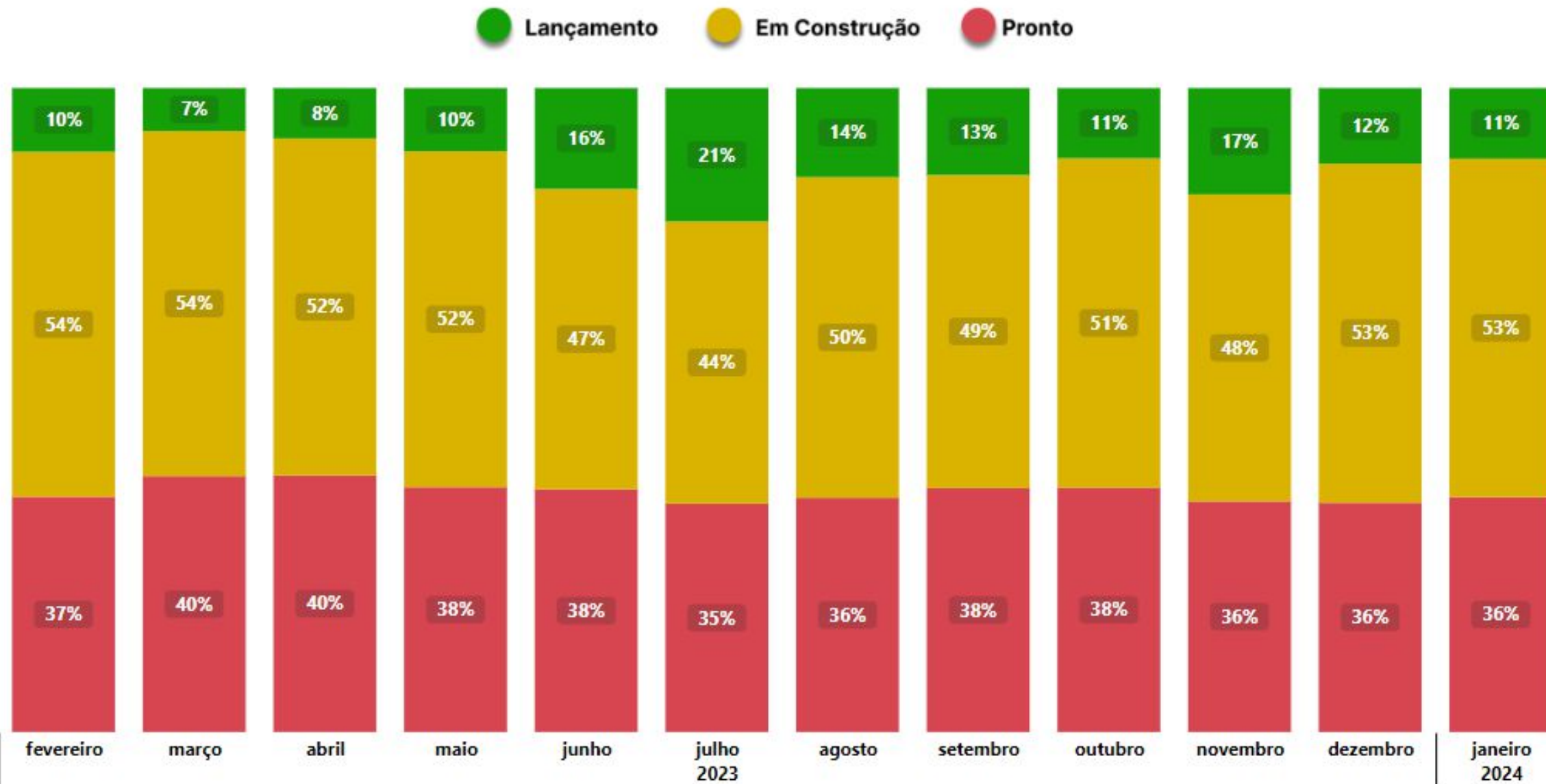
Estoque



MERCADO EM 12 MESES

Unidades

Ref: 2024 Jan (Excluído MCMV)



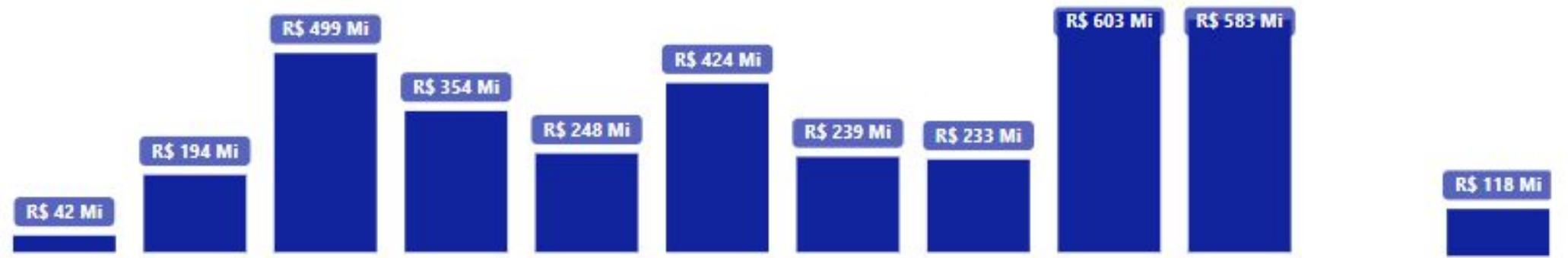
Total de Empreendimentos

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

Total de Vendas



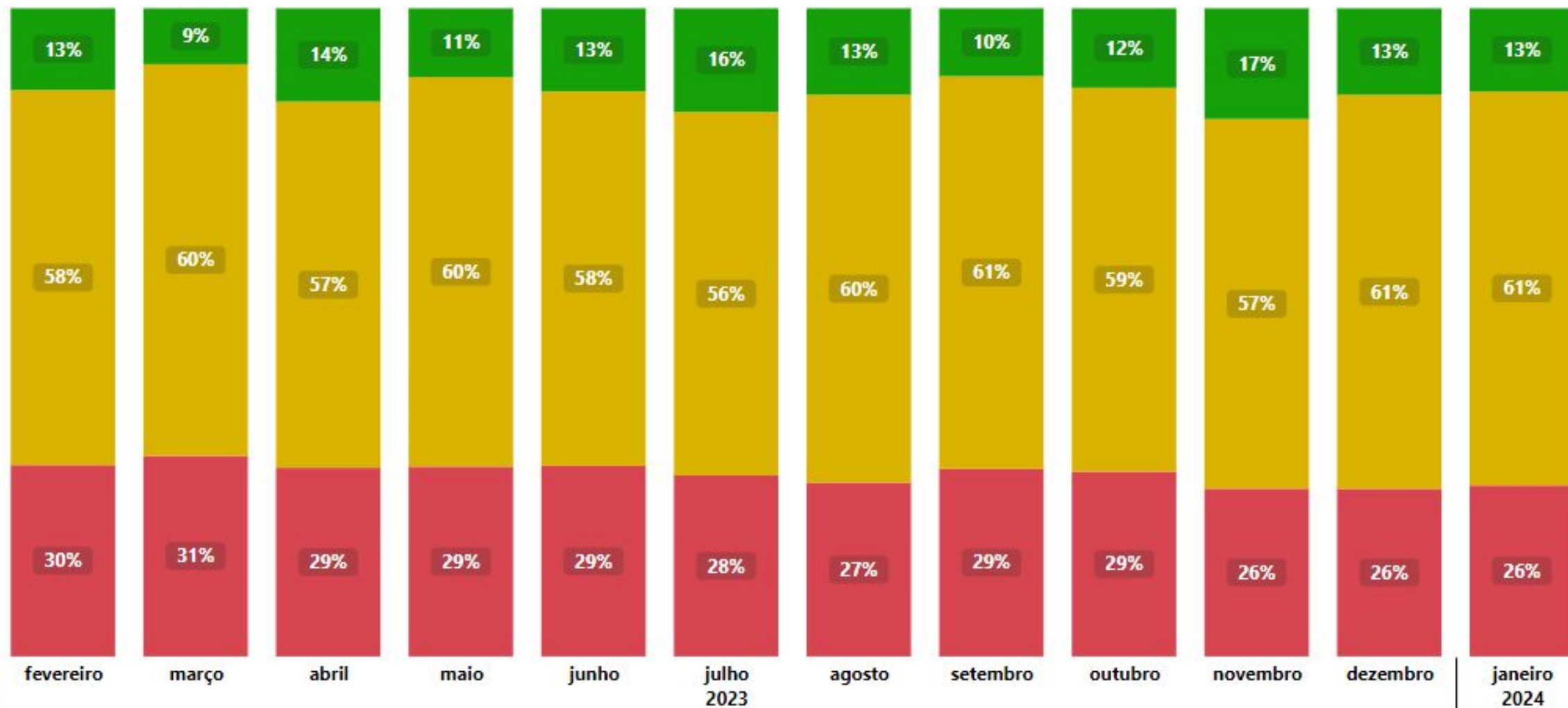
Lançamentos



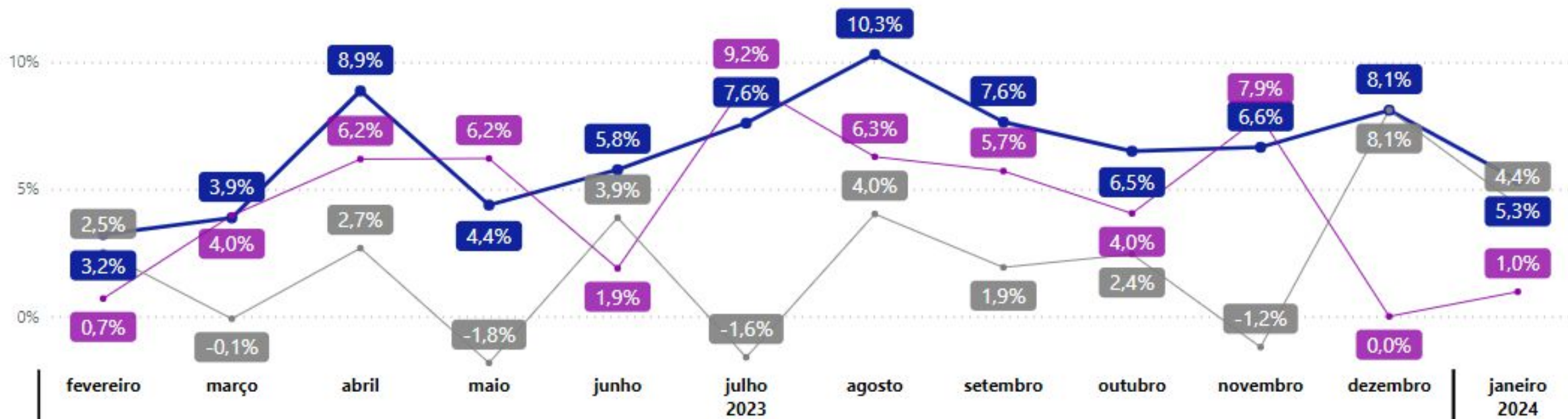
Estoque



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



● VSO ● LSO ● Absorção de Oferta

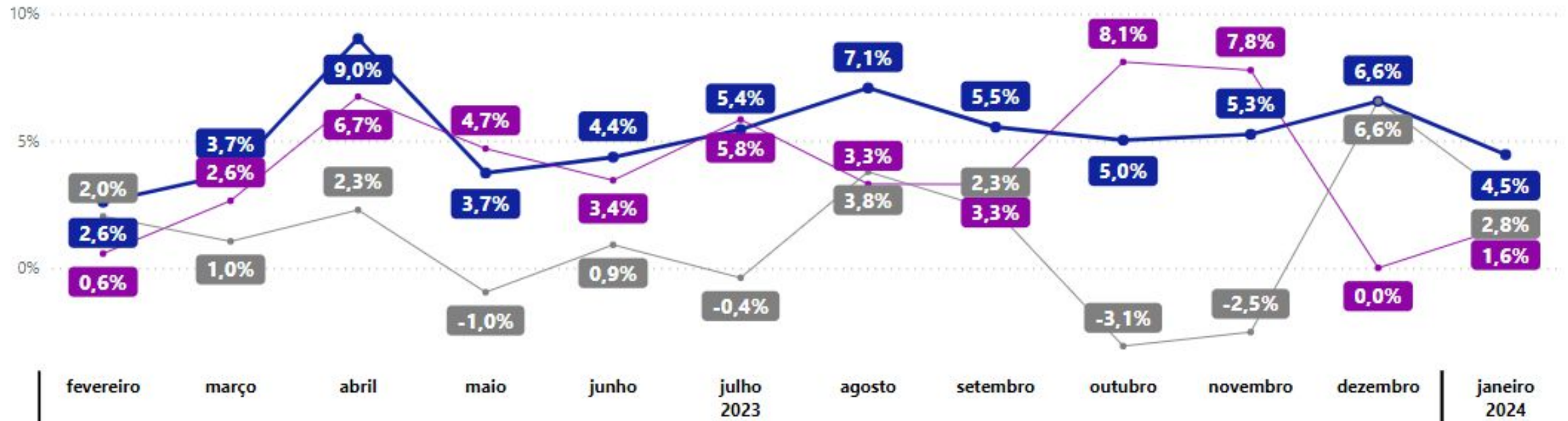


Total de Empreendimentos

● Estoque



● VSO ● LSO ● Absorção de Oferta



Total de Empreendimentos



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

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

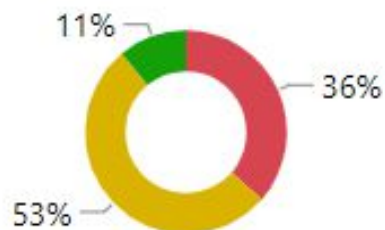
Estoque	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼				
712	Petrópolis	2,8%	3,0%	3,4%
321	Rio Branco	6,4%	9,5%	6,6%
282	Cidade Baixa	2,3%	2,6%	3,1%
234	Passo da Areia	4,0%	3,2%	2,5%
202	Menino Deus	6,5%	6,1%	5,7%
187	Bom Fim	13,4%	9,8%	6,9%
181	Auxiliadora	3,0%	6,6%	4,4%
181	Moinhos de Vento	2,8%	3,0%	2,7%
172	Jardim Itu	11,6%	5,0%	3,6%
155	Bela Vista	2,3%	2,6%	2,5%

VGV	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼ R\$ 1.313 Mi	Petrópolis	2,7%	3,8%	4,2%
R\$ 744 Mi	Bela Vista	1,9%	3,3%	3,3%
R\$ 594 Mi	Rio Branco	6,2%	7,6%	5,5%
R\$ 567 Mi	Moinhos de Vento	5,7%	3,9%	3,4%
R\$ 430 Mi	Auxiliadora	1,6%	4,8%	3,4%
R\$ 363 Mi	Cristal	0,7%	0,8%	0,4%
R\$ 285 Mi	Menino Deus	4,1%	3,7%	3,6%
R\$ 273 Mi	Três Figueiras	7,2%	4,4%	3,1%
R\$ 199 Mi	Tristeza	0,8%	1,6%	1,3%
R\$ 193 Mi	Passo da Areia	2,2%	2,3%	1,9%



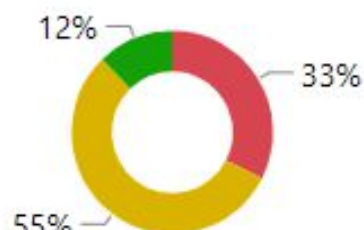
ESTOQUE

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



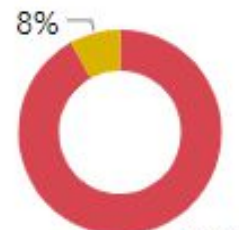
5.089 -1%

Unidades Variação



4.552 -1%

Unidades Variação



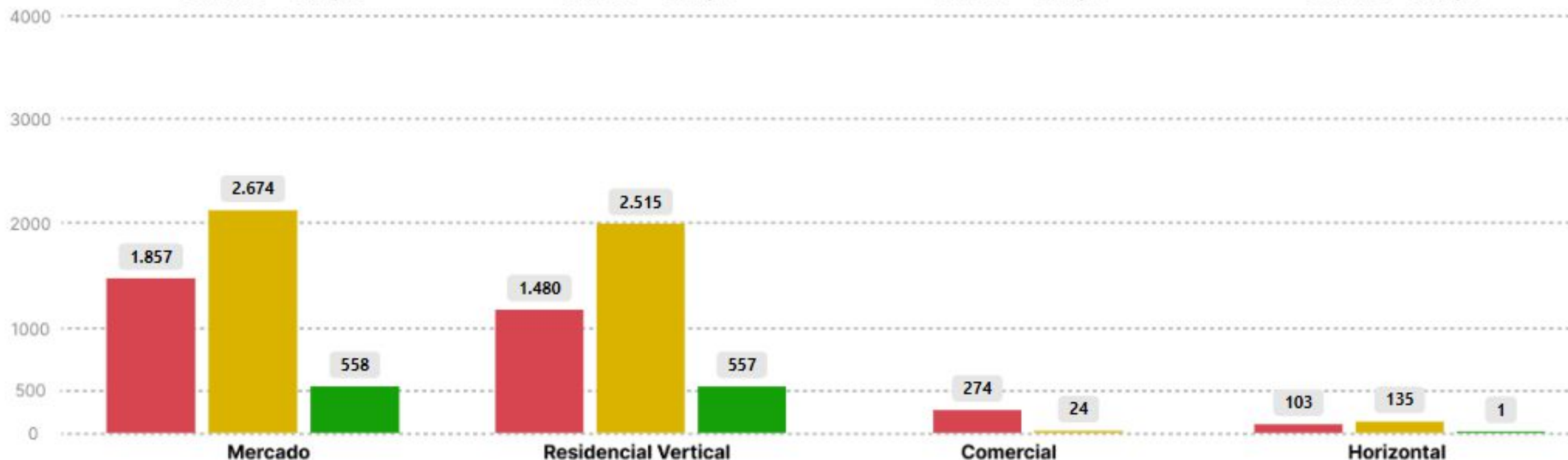
298 10%

Unidades Variação

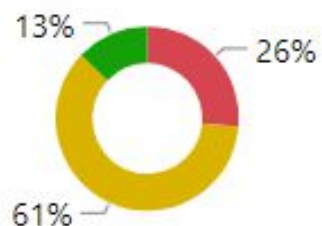


239 2%

Unidades Variação



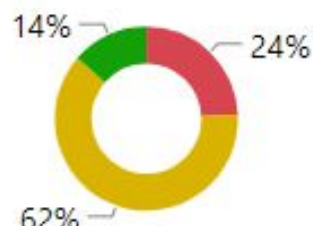
● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



R\$ 7.098 Mi

-1%

VGV Variação



R\$ 6.669 Mi

-1%

VGV Variação



R\$ 320 Mi

3%

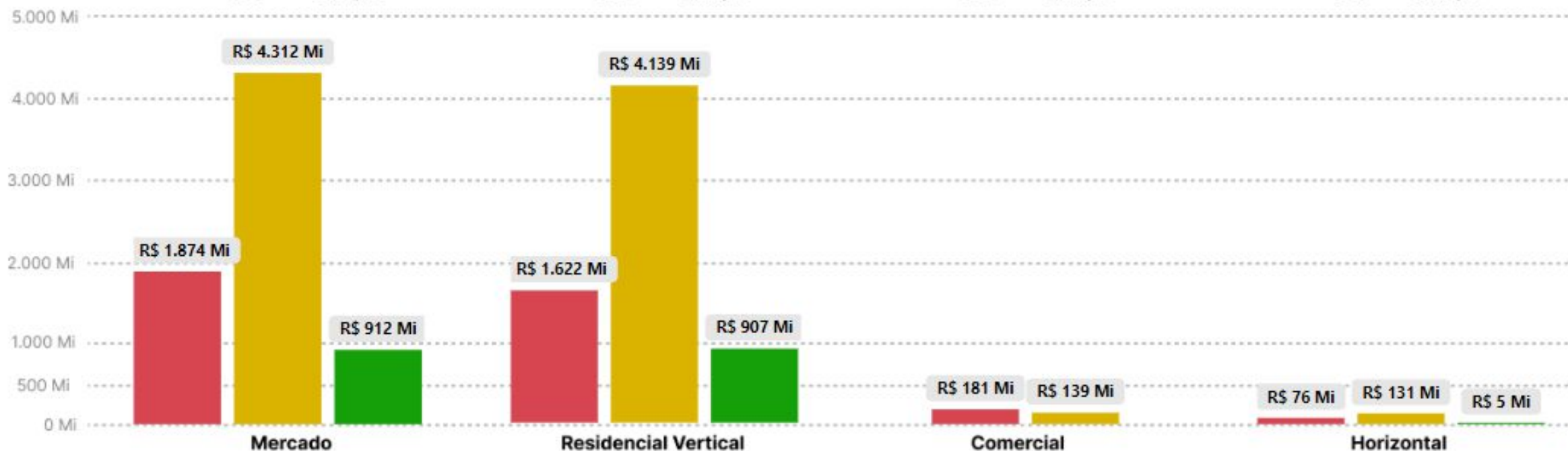
VGV Variação



R\$ 212 Mi

2%

VGV Variação



	Anterior	Atual	Variação										
Até 30m²	520	509	-2%	327			181			9.500	18.434	16.905	
31 a 45m²	496	485	-2%	90	219			176			14.771	17.743	15.049
46 a 55m²	606	567	-6%	46	399			122			15.082	15.128	14.695
56 a 65m²	445	472	6%	24	198			250			14.424	16.109	13.794
66 a 85m²	650	630	-3%	47	266			317			12.406	13.163	12.435
86 a 100m²	354	363	3%		223			128			13.705	14.176	12.298
101 a 130m²	565	544	-4%	111	297			136			10.604	13.767	11.949
131 a 180m²	471	498	6%	183		233			82		11.688	13.239	11.636
> 180m²	498	484	-3%	43	353			88		8.783	12.757	11.618	
Preços Médios (R\$/m²)													
4.605			4.552	-1%	Lançamento			Em Construção			Pronto		

	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m ²	R\$ 221 Mi	R\$ 217 Mi	-2%	
31 a 45m ²	R\$ 280 Mi	R\$ 275 Mi	-2%	
46 a 55m ²	R\$ 316 Mi	R\$ 293 Mi	-7%	R\$ 199 Mi
56 a 65m ²	R\$ 319 Mi	R\$ 340 Mi	7%	
66 a 85m ²	R\$ 571 Mi	R\$ 554 Mi	-3%	R\$ 252 Mi R\$ 269 Mi
86 a 100m ²	R\$ 410 Mi	R\$ 432 Mi	5%	R\$ 289 Mi
101 a 130m ²	R\$ 942 Mi	R\$ 915 Mi	-3%	R\$ 200 Mi R\$ 493 Mi R\$ 223 Mi
131 a 180m ²	R\$ 1.132 Mi	R\$ 1.180 Mi	4%	R\$ 409 Mi R\$ 595 Mi R\$ 177 Mi
> 180m ²	R\$ 2.563 Mi	R\$ 2.462 Mi	-4%	R\$ 177 Mi R\$ 1.898 Mi R\$ 387 Mi

R\$ 6.755 Mi R\$ 6.669 Mi -1%



Lançamento



Em Construção

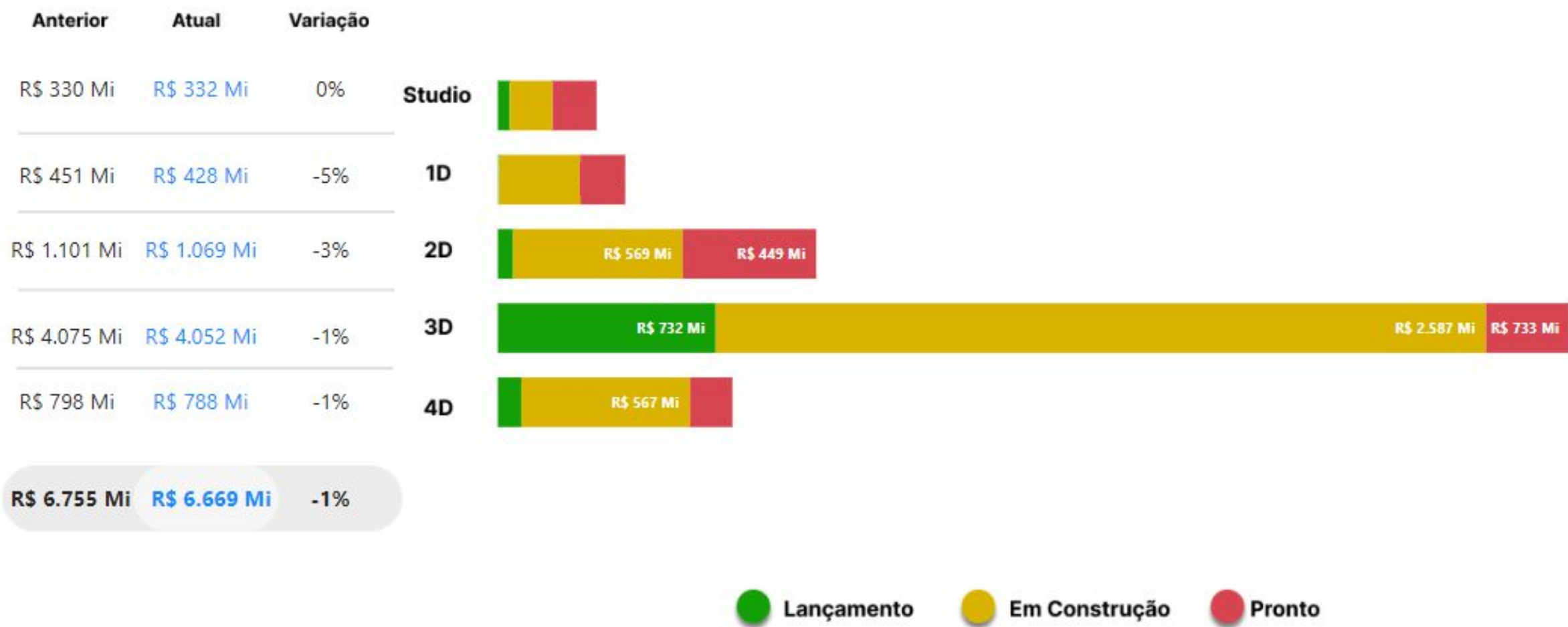


Pronto

Anterior	Atual	Variação		
694	697	0%	Studio	84 329 284
701	654	-7%	1D	415 230
1.370	1.321	-4%	2D	90 727 504
1.728	1.768	2%	3D	364 967 437
112	112	0%	4D	77

4.605 4.552 -1%





	Anterior	Atual	Variação											
Até 30m²	520	509	-2%	404				105	17.237	18.857				
31 a 45m²	496	485	-2%	252		233			15.529	14.141				
46 a 55m²	606	567	-6%		210		332			13.210	13.446	9.379		
56 a 65m²	445	472	6%		57	345			54	15.345	12.918	11.740	11.872	
66 a 85m²	650	630	-3%	30	435				165	12.239	12.632	10.564		
86 a 100m²	354	363	3%		120	232						9.813	14.323	11.637
101 a 130m²	565	544	-4%		69	468				9.410	12.163	14.194		
131 a 180m²	471	498	6%		483							10.201	15.686	13.060
> 180m²	498	484	-3%		366			111	11.599	10.230	15.786	20.749		

4.605

4.552

-1%

Studio

1D

2D

3D

4D

Preços Médios (R\$/m²)

	Anterior	Atual	Varição	
Até 30m ²	R\$ 221 Mi	R\$ 217 Mi	-2%	R\$ 162 Mi
31 a 45m ²	R\$ 280 Mi	R\$ 275 Mi	-2%	
46 a 55m ²	R\$ 316 Mi	R\$ 293 Mi	-7%	
56 a 65m ²	R\$ 319 Mi	R\$ 340 Mi	7%	R\$ 241 Mi
66 a 85m ²	R\$ 571 Mi	R\$ 554 Mi	-3%	R\$ 403 Mi
86 a 100m ²	R\$ 410 Mi	R\$ 432 Mi	5%	R\$ 265 Mi
101 a 130m ²	R\$ 942 Mi	R\$ 915 Mi	-3%	R\$ 805 Mi
131 a 180m ²	R\$ 1.132 Mi	R\$ 1.180 Mi	4%	R\$ 1.155 Mi
> 180m ²	R\$ 2.563 Mi	R\$ 2.462 Mi	-4%	R\$ 1.662 Mi R\$ 786 Mi

R\$ 6.755 Mi R\$ 6.669 Mi -1%

Studio

1D

2D

3D

4D

Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	712	16%
Rio Branco	321	7%
Cidade Baixa	282	6%
Passo da Areia	234	5%
Menino Deus	202	4%
Bom Fim	187	4%
Auxiliadora	181	4%
Moinhos de Vento	181	4%
Jardim Itu	172	4%
Bela Vista	155	3%
Demais Bairros	1.925	42%
Total	4.552	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

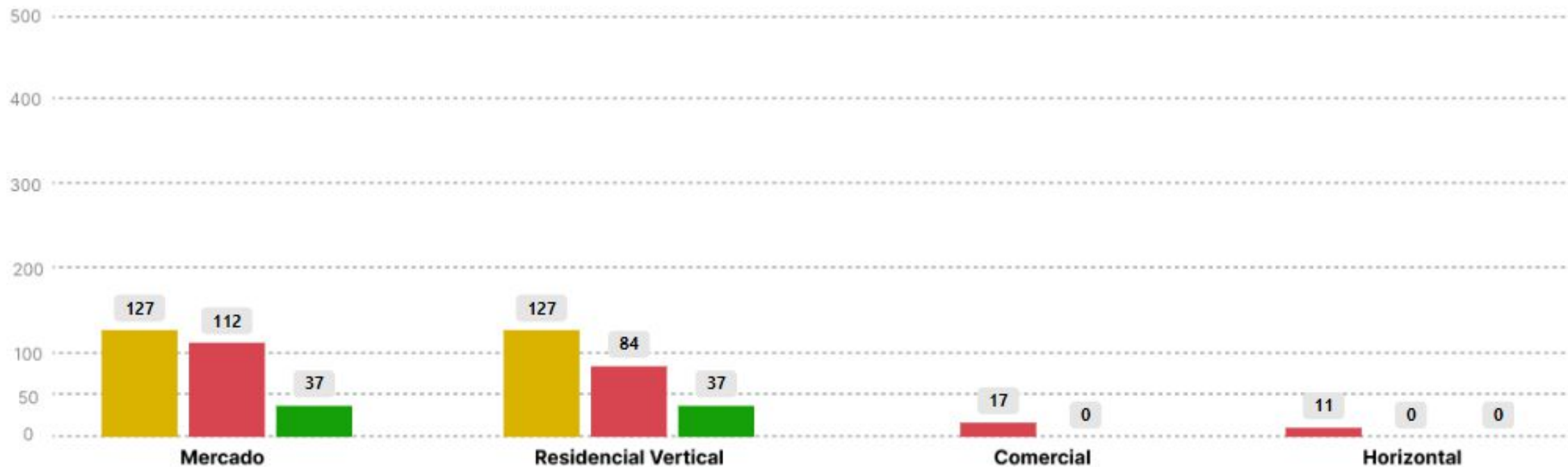
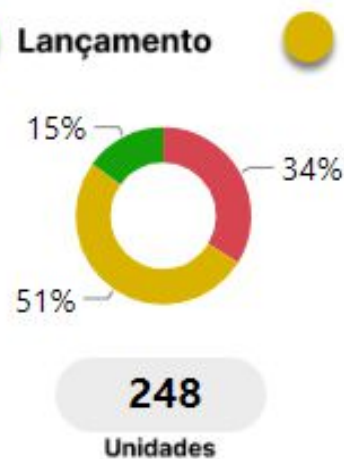
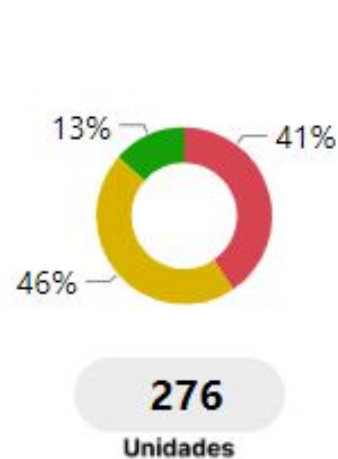
Bairro	Preço (R\$/m ²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	20.203	44%
Bela Vista	18.194	29%
Três Figueiras	16.638	18%
Independência	16.262	16%
Jardim Europa	16.172	15%
Auxiliadora	15.689	12%
Chácara das Pedras	14.978	6%
Petrópolis	14.940	6%
Boa Vista	14.884	6%
Mont Serrat	14.712	5%
Demais Bairros	10.836	-23%
Média Geral	14.065	

Top 10 Bairros - Estoque - VGV

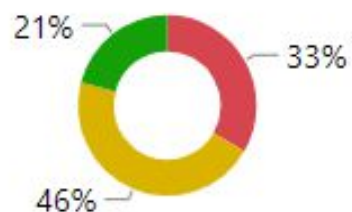
Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.313 Mi	20%
Bela Vista	R\$ 744 Mi	11%
Rio Branco	R\$ 594 Mi	9%
Moinhos de Vento	R\$ 567 Mi	9%
Auxiliadora	R\$ 430 Mi	6%
Cristal	R\$ 363 Mi	5%
Menino Deus	R\$ 285 Mi	4%
Três Figueiras	R\$ 273 Mi	4%
Tristeza	R\$ 199 Mi	3%
Passo da Areia	R\$ 193 Mi	3%
Demais Bairros	R\$ 1.706 Mi	26%
Total	R\$ 6.669 Mi	100%



VENDAS

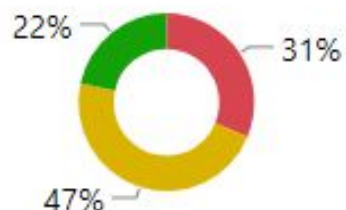


● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



R\$ 325 Mi

VGV



R\$ 315 Mi

VGV



R\$ 7 Mi

VGV



R\$ 3 Mi

VGV

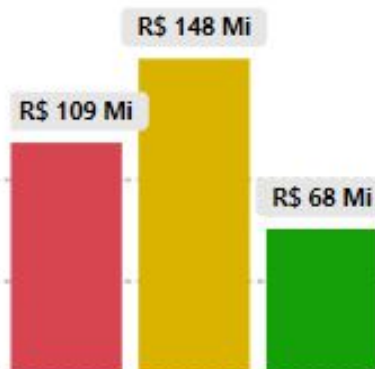
300 Mi

200 Mi

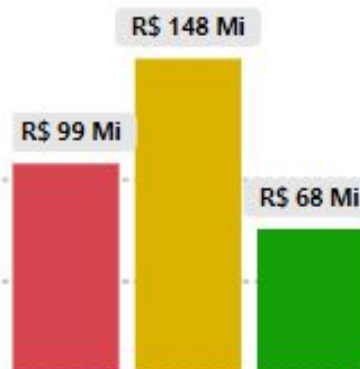
100 Mi

50 Mi

0 Mi



Mercado



Residencial Vertical

R\$ 7 Mi

Comercial

R\$ 3 Mi

Horizontal

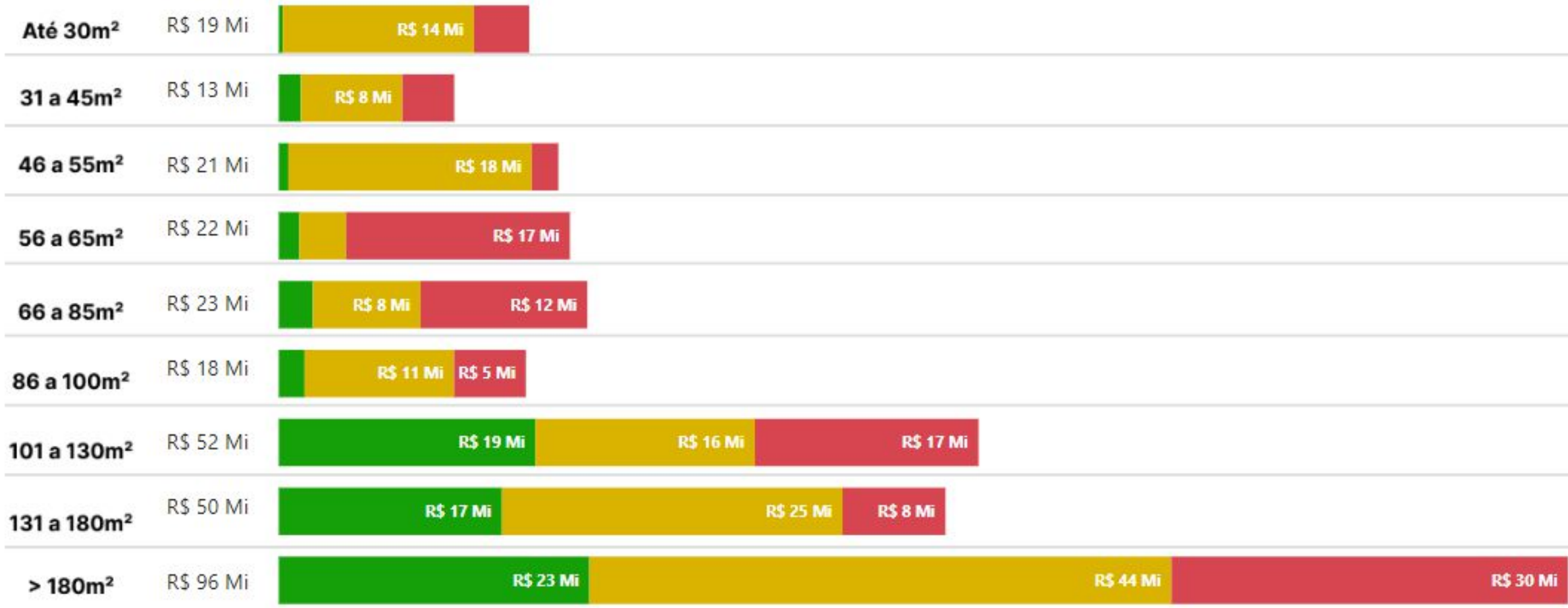
Unidades							
Até 30m²	40	1	30	9	9.500	16.588	17.127
31 a 45m²	22	3	12	7	15.425	16.405	13.444
46 a 55m²	42	2	37	3	8.229	12.128	13.321
56 a 65m²	36	3	4	29	8.783	14.839	10.284
66 a 85m²	26	3	8	15	11.714	14.237	10.882
86 a 100m²	19	2	10	7	11.455	13.956	9.626
101 a 130m²	30	11	10	9	14.340	14.119	14.772
131 a 180m²	20	8	9	3	14.545	17.932	14.899
> 180m²	13	4	7	2	19.279	22.245	20.960

248

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto

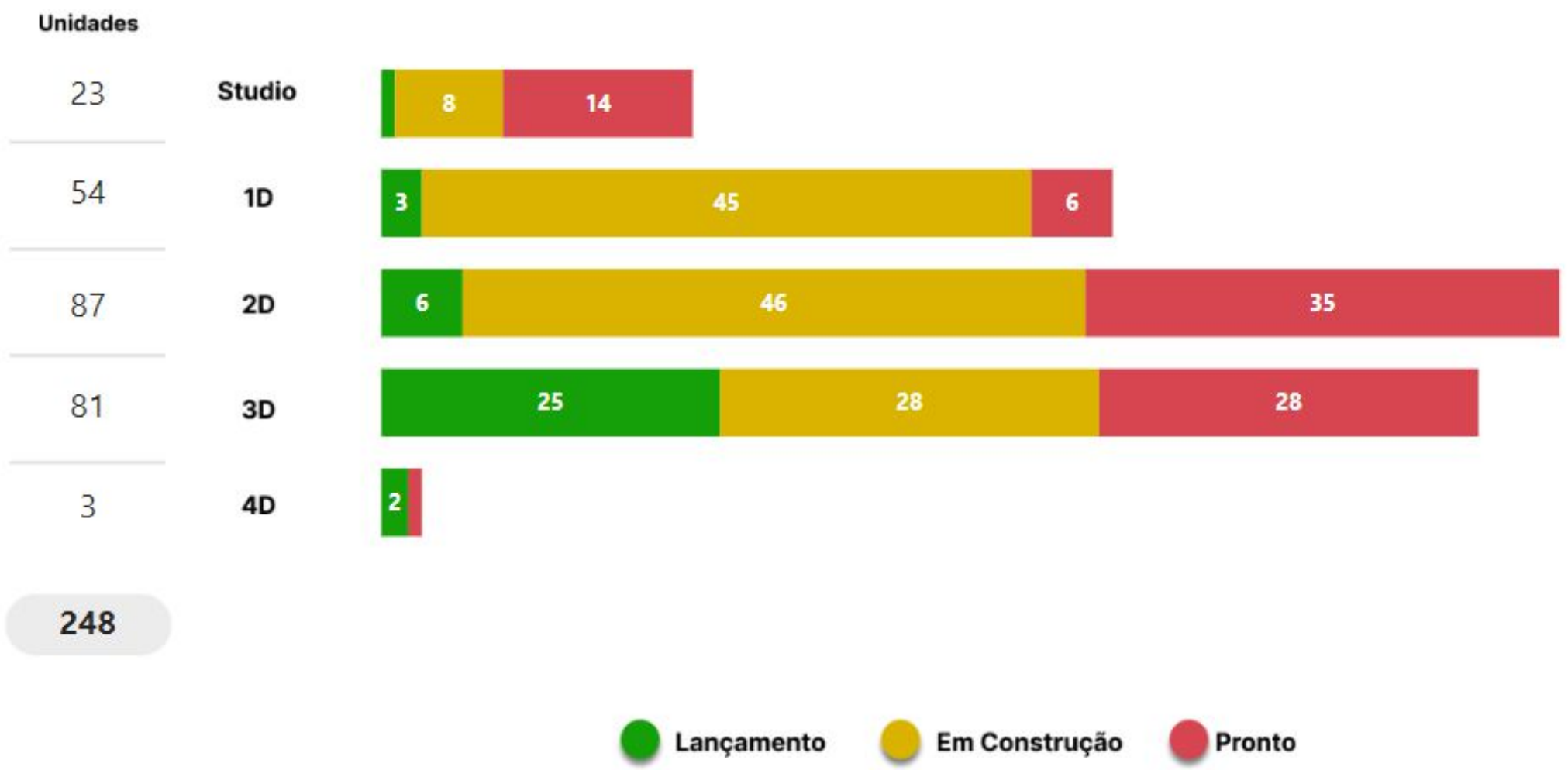
Preços Médios (R\$/m²)

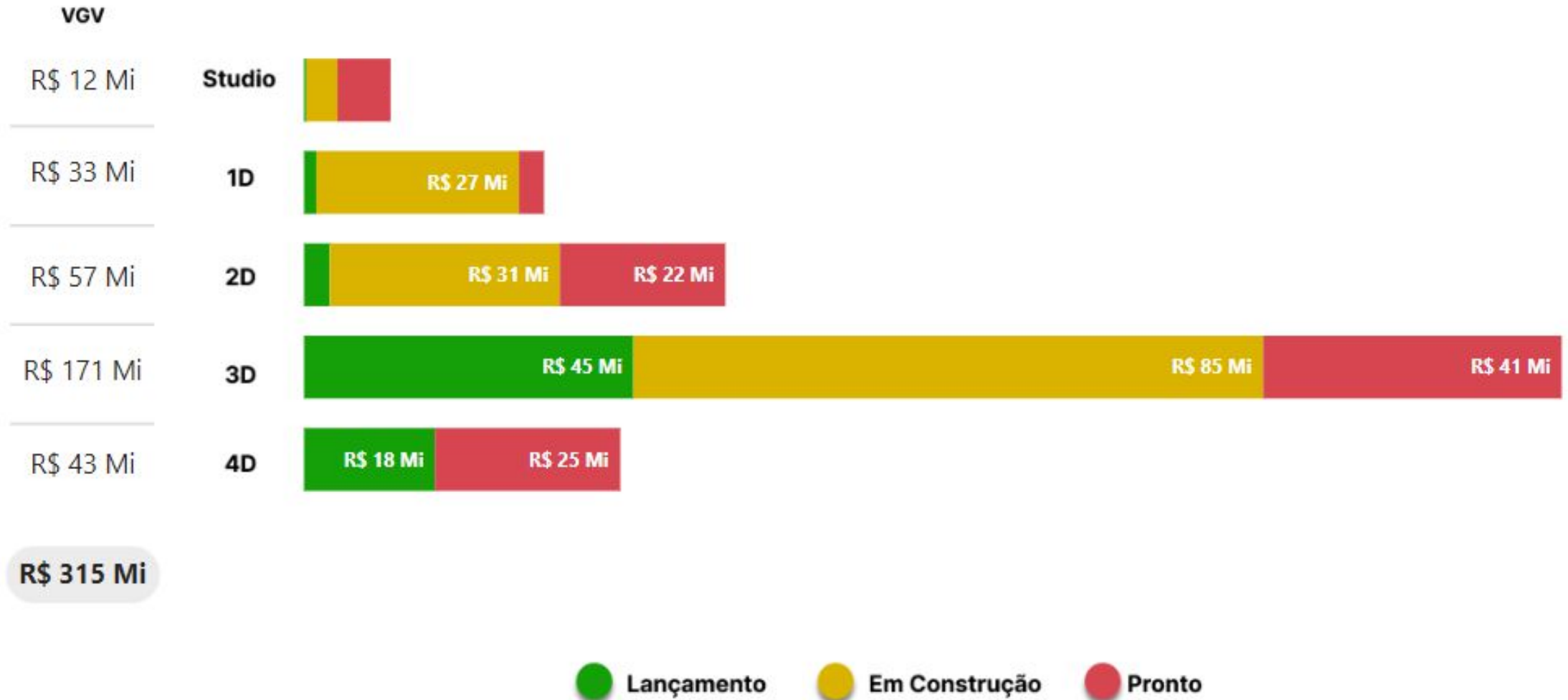
VGV



R\$ 315 Mi

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto





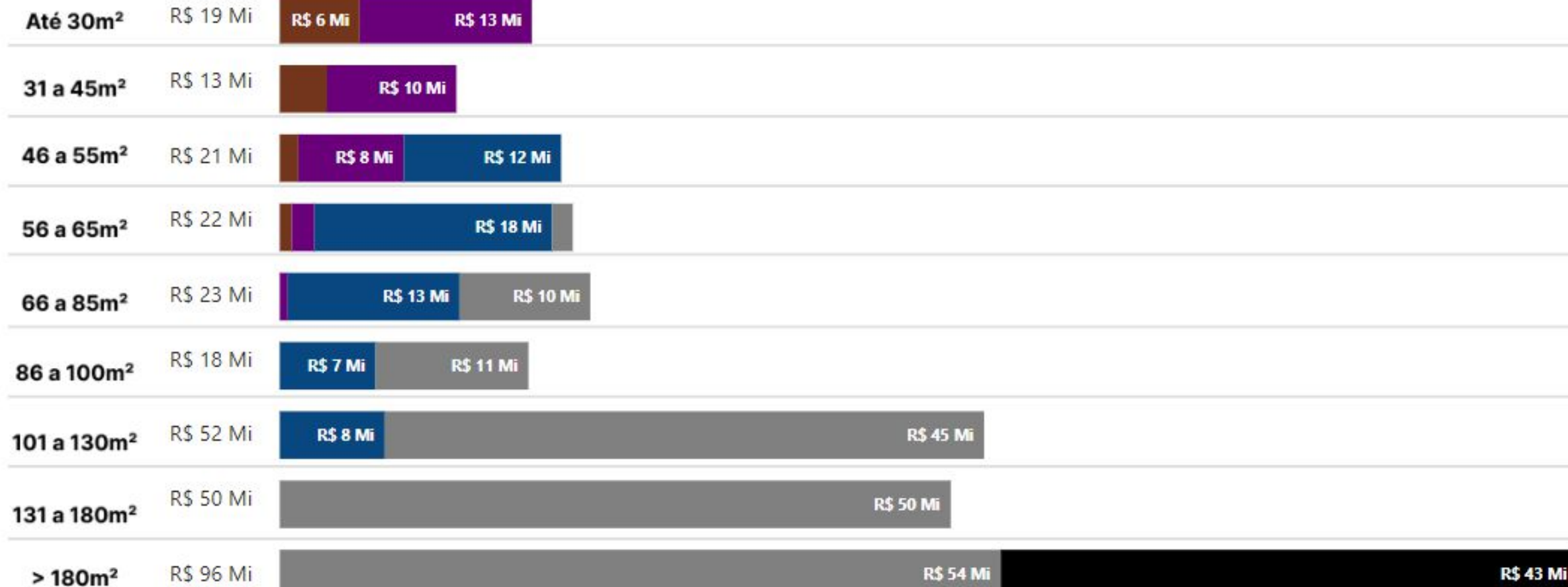
Unidades											
Até 30m²	40	14 26				16.124	16.745				
31 a 45m²	22	6 16				15.534	14.729				
46 a 55m²	42	2 9 31				14.405	17.535	7.909			
56 a 65m²	36	2 31 2				15.345	14.233	10.389	11.758		
66 a 85m²	26	13 12					9.007	13.084	10.639		
86 a 100m²	19	7 12						12.665	11.429		
101 a 130m²	30	5 25						13.297	14.728		
131 a 180m²	20	20							16.399		
> 180m²	13	10 3							19.140	27.782	

248

 Studio  1D  2D  3D  4D

Preços Médios (R\$/m²)

VGV



R\$ 315 Mi



Studio



1D



2D



3D



4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Rio Branco	47 Mi	15%	13.940
Moinhos de Vento	42 Mi	13%	21.962
Petrópolis	38 Mi	12%	17.489
Três Figueiras	28 Mi	9%	19.367
Bela Vista	18 Mi	6%	18.876
Menino Deus	17 Mi	5%	11.833
Bom Fim	17 Mi	5%	15.160
Boa Vista	13 Mi	4%	14.884
Jardim Itu	10 Mi	3%	6.965
Auxiliadora	9 Mi	3%	17.250
.....			
Demais Bairros	R\$ 76 Mi	24%	11.790
Total	315 Mi	100%	14.354

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Bom Fim	31	13%	15.160
Jardim Itu	27	11%	6.965
Rio Branco	25	10%	13.940
Petrópolis	21	8%	17.489
Menino Deus	17	7%	11.833
Passo da Areia	11	4%	10.302
Boa Vista	10	4%	14.884
Chácara das Pedras	9	4%	16.411
Auxiliadora	7	3%	17.250
Cidade Baixa	7	3%	14.587
Cristal	7	3%	8.684
.....			
Demais Bairros	55	22%	12.527
Total	248	100%	14.354

Média Geral
(R\$/m²)

Os bairros Cristo Redentor, Moinhos de Vento e Praia de Belas também estão empatados na 10ª posição com 7 vendas cada.



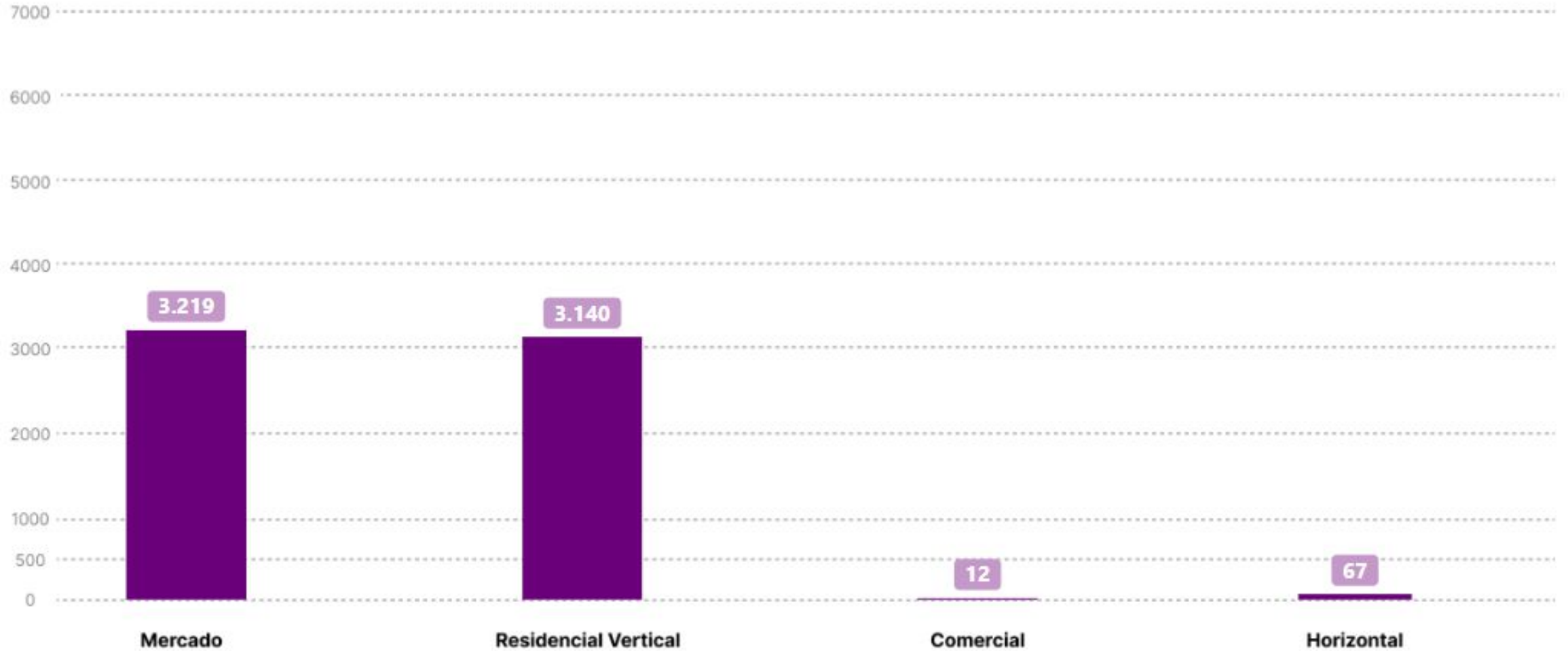
LANÇAMENTOS

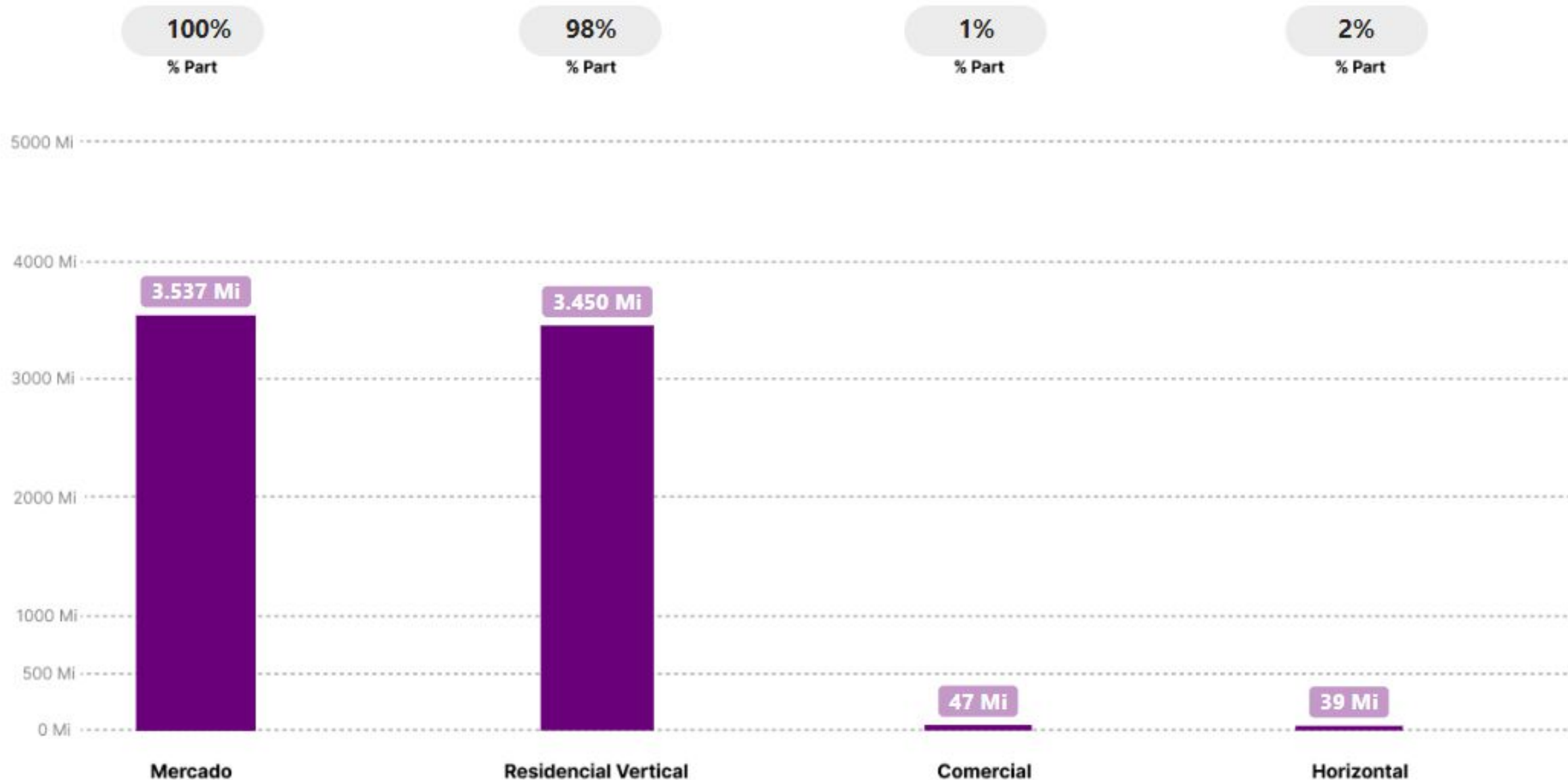
100%
% Part

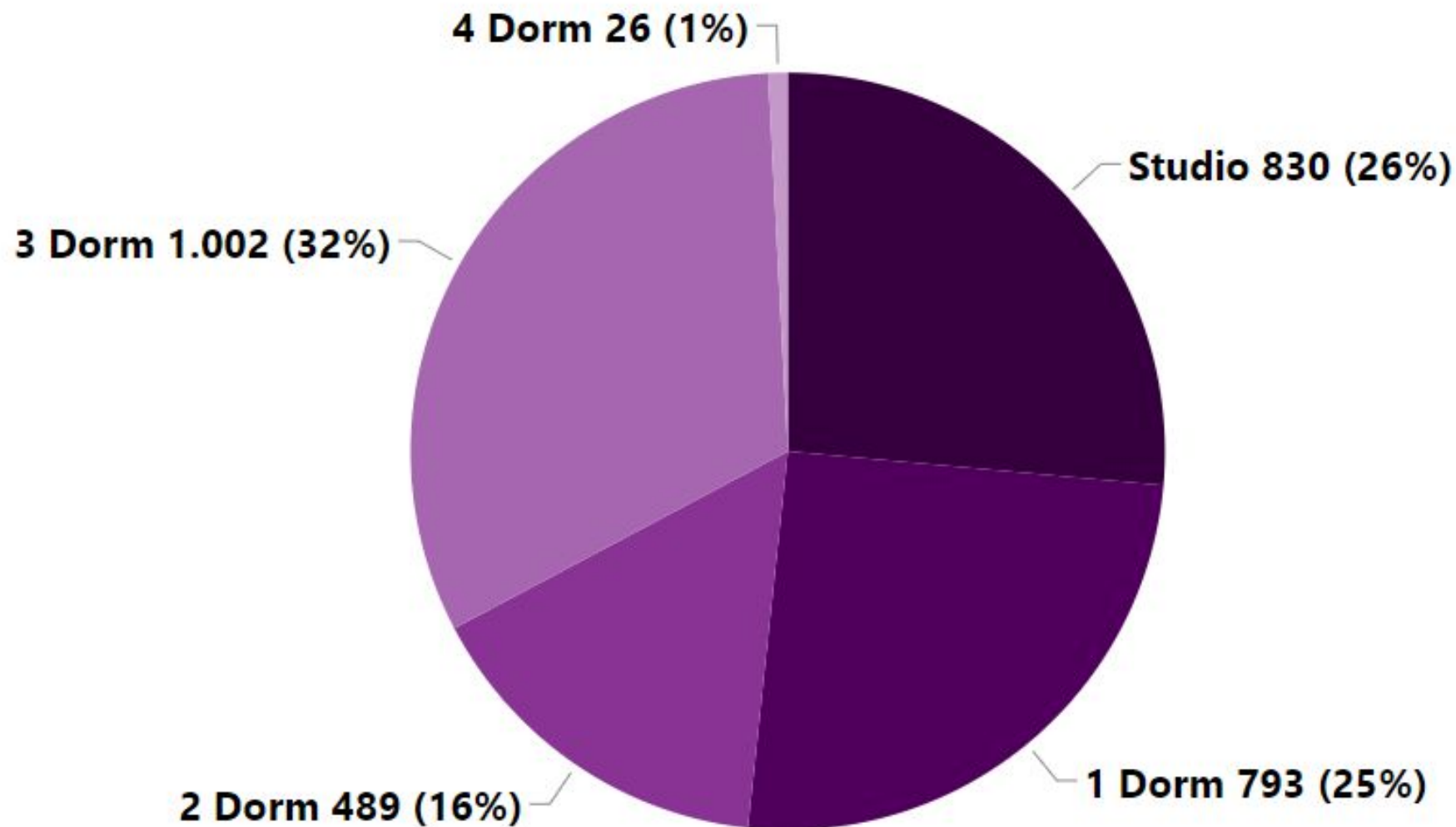
98%
% Part

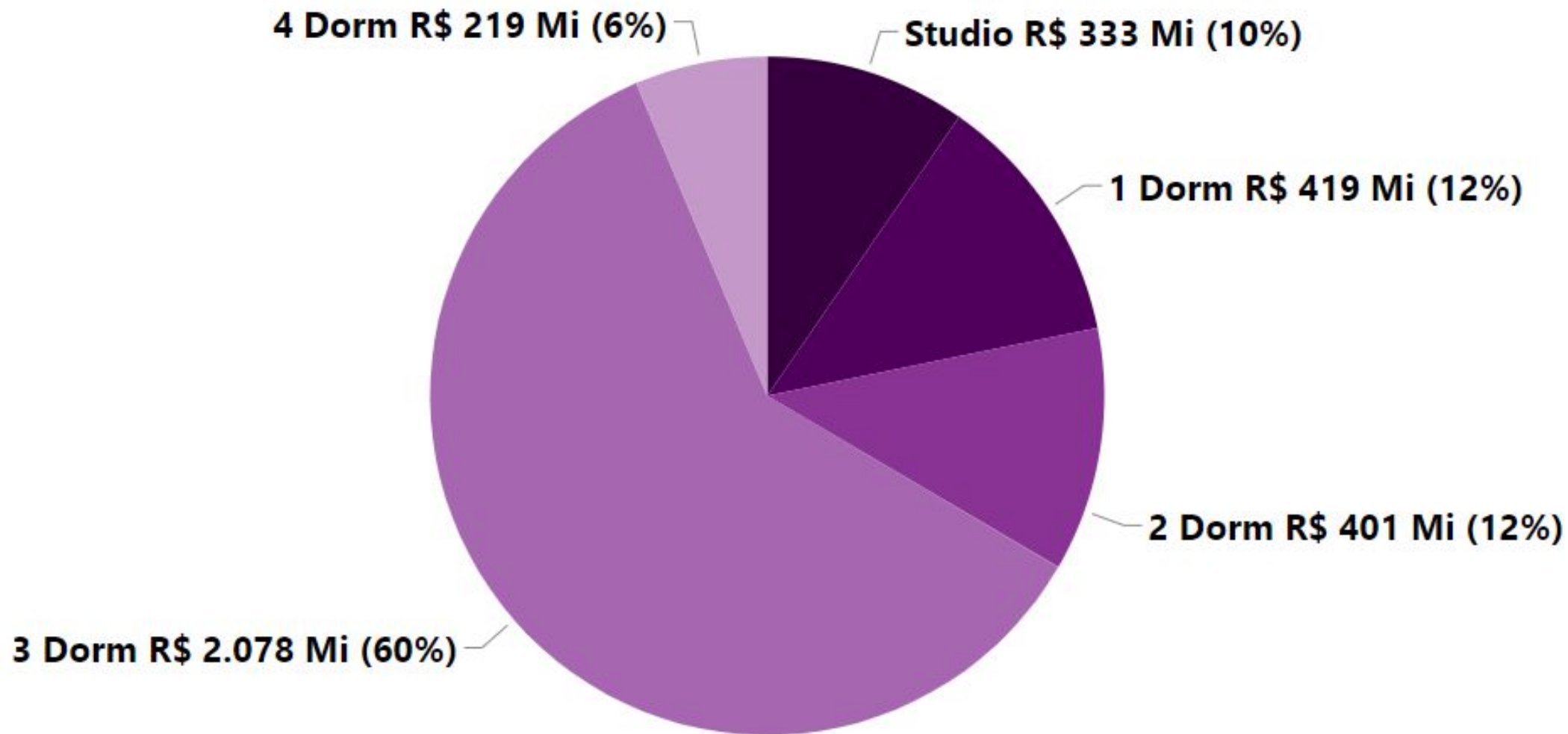
1%
% Part

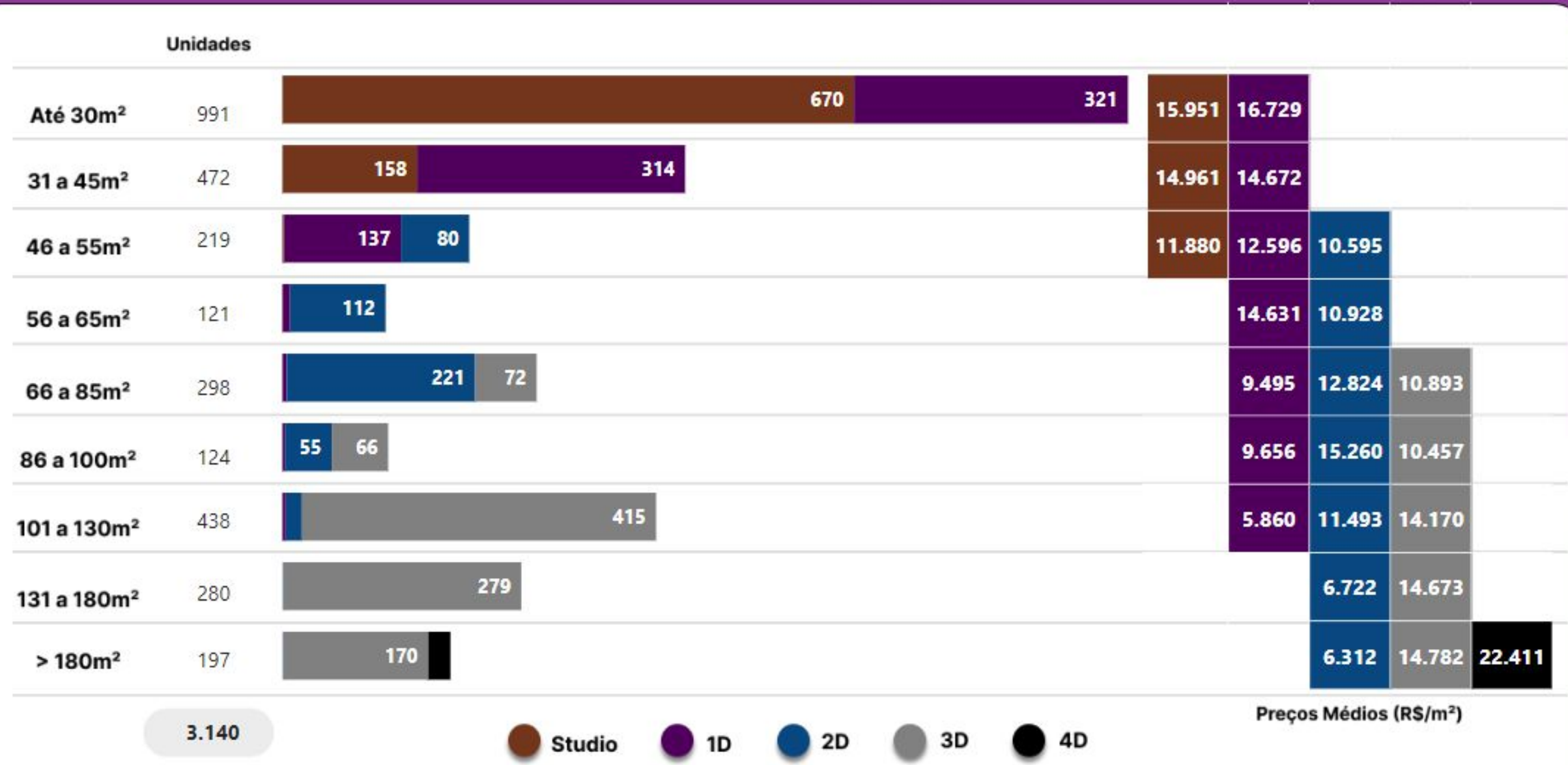
2%
% Part



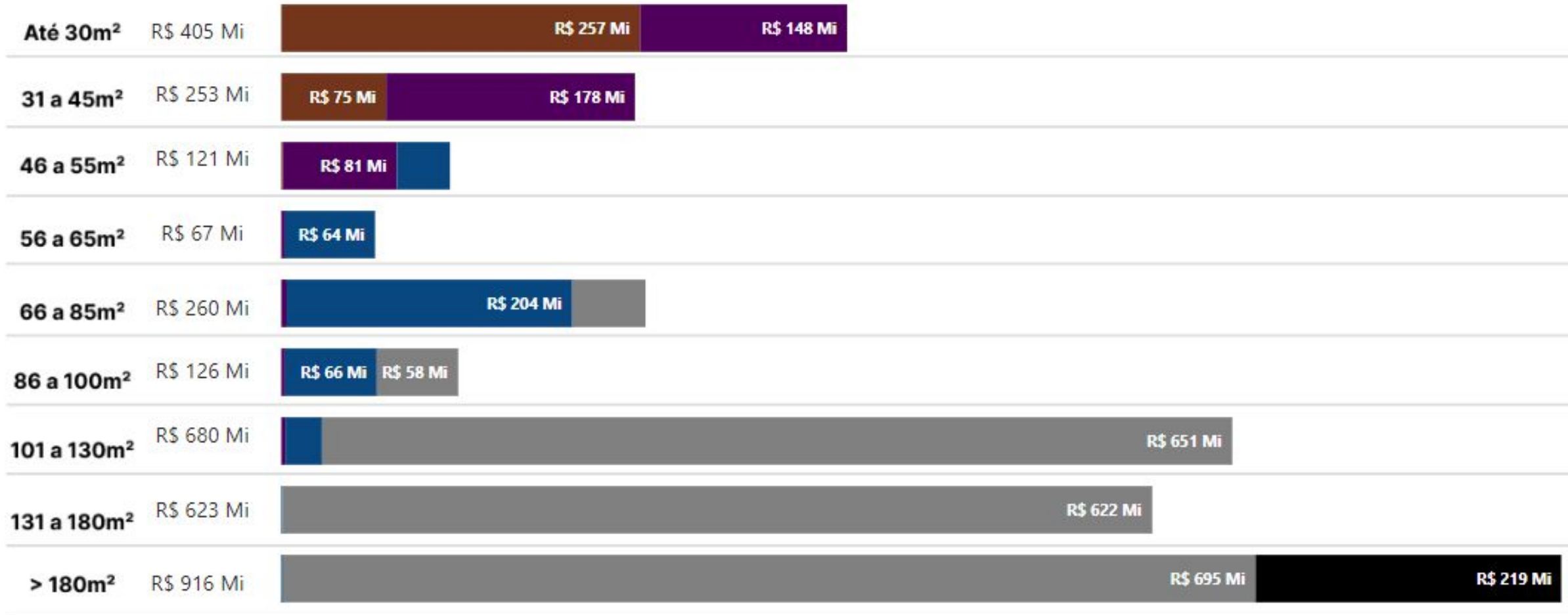








VGV



R\$ 3.450 Mi

 Studio 1D 2D 3D 4D

Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Rio Branco	549	17%	13.131
Bom Fim	379	12%	13.870
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 579 18% 11.646

Total 3.140 100% 14.093

**Média Geral
(R\$/m²)**

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Moinhos de Vento	R\$ 580 Mi	17%	19.861
Rio Branco	R\$ 560 Mi	16%	13.131
Petrópolis	R\$ 410 Mi	12%	13.373
Auxiliadora	R\$ 350 Mi	10%	15.228
Bom Fim	R\$ 321 Mi	9%	13.870
Higienópolis	R\$ 309 Mi	9%	12.537
Bela Vista	R\$ 215 Mi	6%	18.704
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\$ 377 Mi 11% 11.045

Total R\$ 3.450 Mi 100% 14.093

**Média Geral
(R\$/m²)**



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



orulo