

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (FEV 2024)

MAR 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

5.089 anterior

5.365 média 6m

5.549 média 12m

Estoque Geral: 5.613 unidades

R\$ 7.098 Mi VGV anterior

R\$ 7.123 Mi VGV média 6m

R\$ 7.039 Mi VGV média 12m

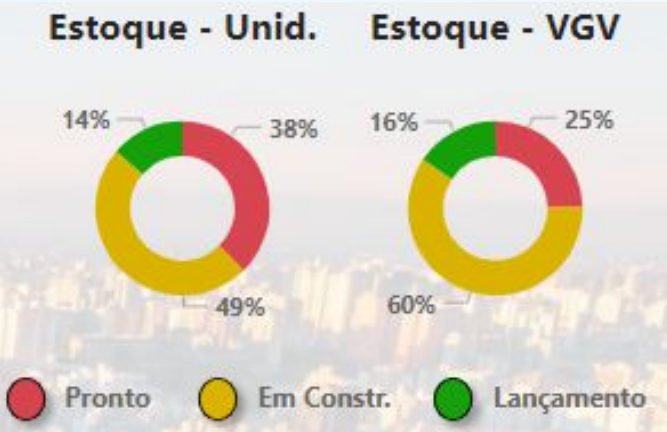
R\$ 7.293 Mi em VGV

306 empreendimentos

R\$/m² médio: 13.583

-1,2%
variação

Tipo	Qtde	R\$/m²	VGv
Horizontal	247	4.994	R\$ 202 Mi
Vertical			
Comercial	303	14.646	R\$ 199 Mi
Residencial	5.063	13.890	R\$ 6.892 Mi



276 anterior

350 média 6m

386 média 12m

Vendas do mês: 178 unidades

R\$ 325 Mi VGV anterior

R\$ 358 Mi média VGV 6m

R\$ 382 Mi média VGV 12m

R\$ 174 Mi em VGV

150 unidades	84%	do total			
R\$ 161 Mi em VGV	93%	do total			
Residenciais Verticais					
	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	19%	10%	37%	33%	1%
% Total VGV	6%	5%	27%	54%	7%
R\$/m ²	16.304	14.960	11.951	13.608	19.877

50 anterior

237 média 6m

294 média 12m

Lançamentos mês: 351 unidades

R\$ 118 Mi VGV anterior

R\$ 281 Mi média VGV 6m

R\$ 304 Mi média VGV 12m

R\$ 151 Mi em VGV

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

MERCADO EM 12 MESES

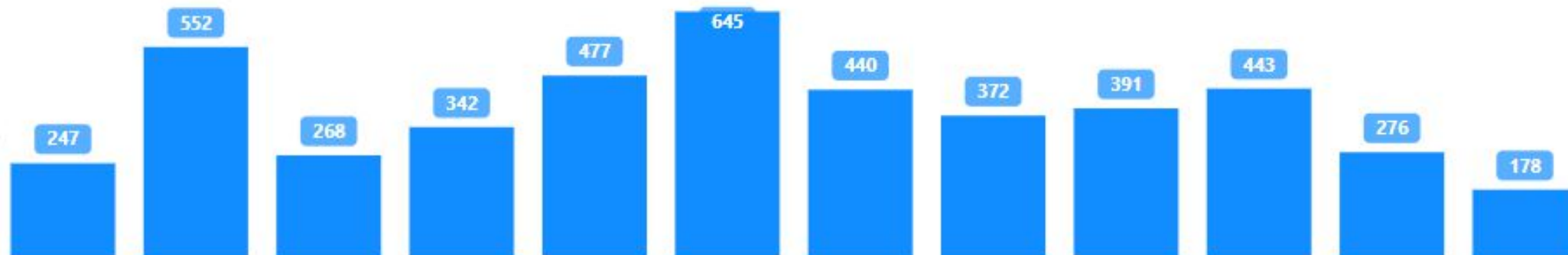
Unidades

Ref: 2024 Feb (Excluído MCMV)

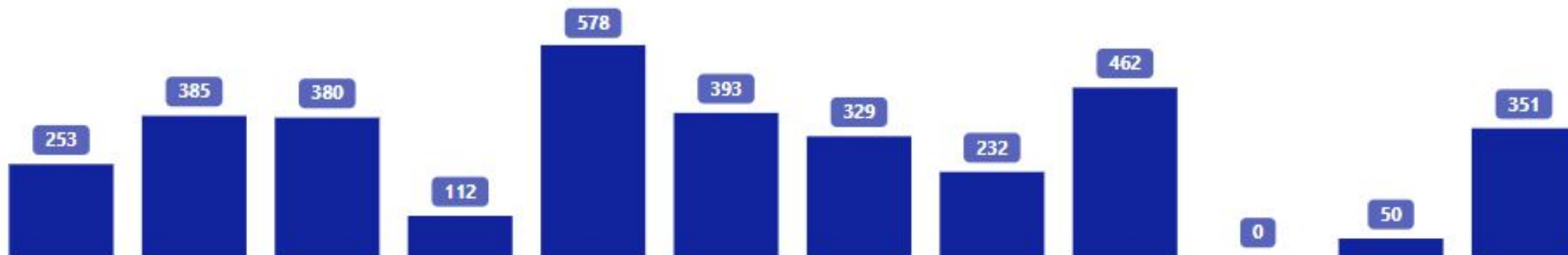
Total de Empreendimentos

288 305 301 300 301 299 300 309 313 308 308 306

Total de Vendas



Lançamentos



Estoque

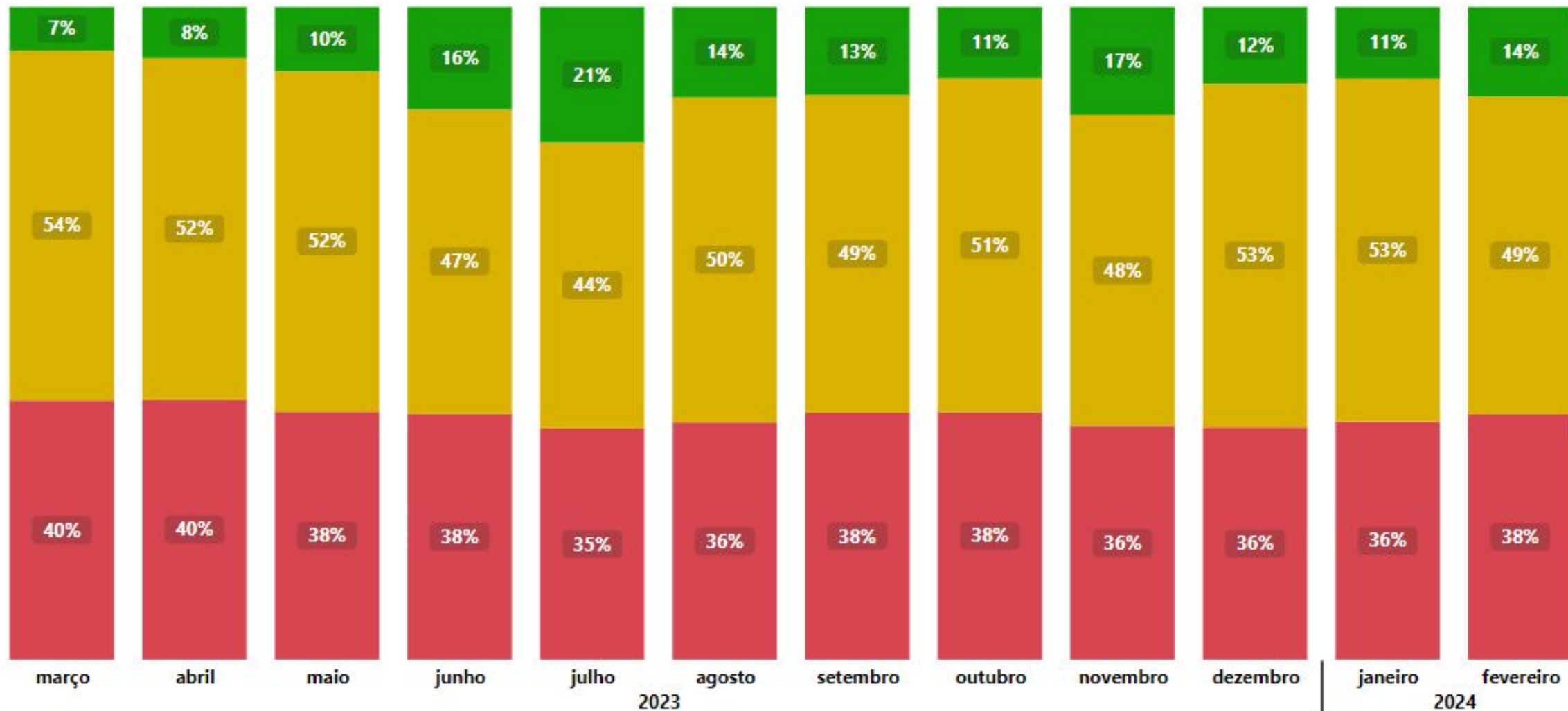


MERCADO EM 12 MESES

Unidades

Ref: 2024 Fev (Excluído MCMV)

 Lançamento  Em Construção  Pronto



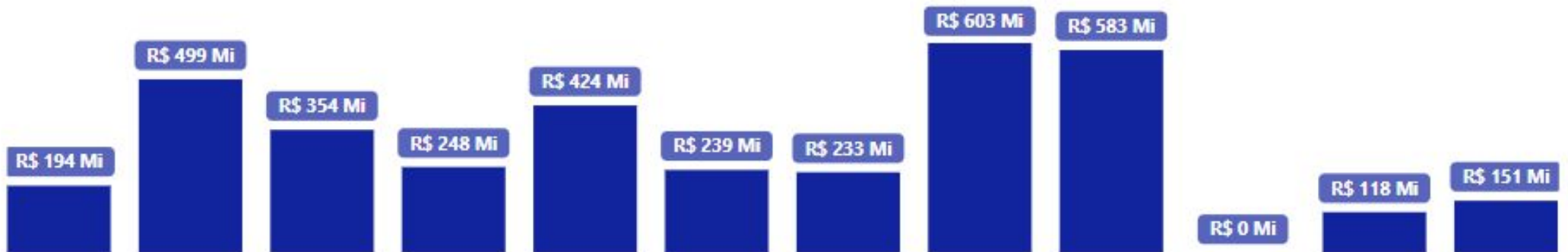
Total de Empreendimentos

288 305 301 300 301 299 300 309 313 308 308 306

Total de Vendas

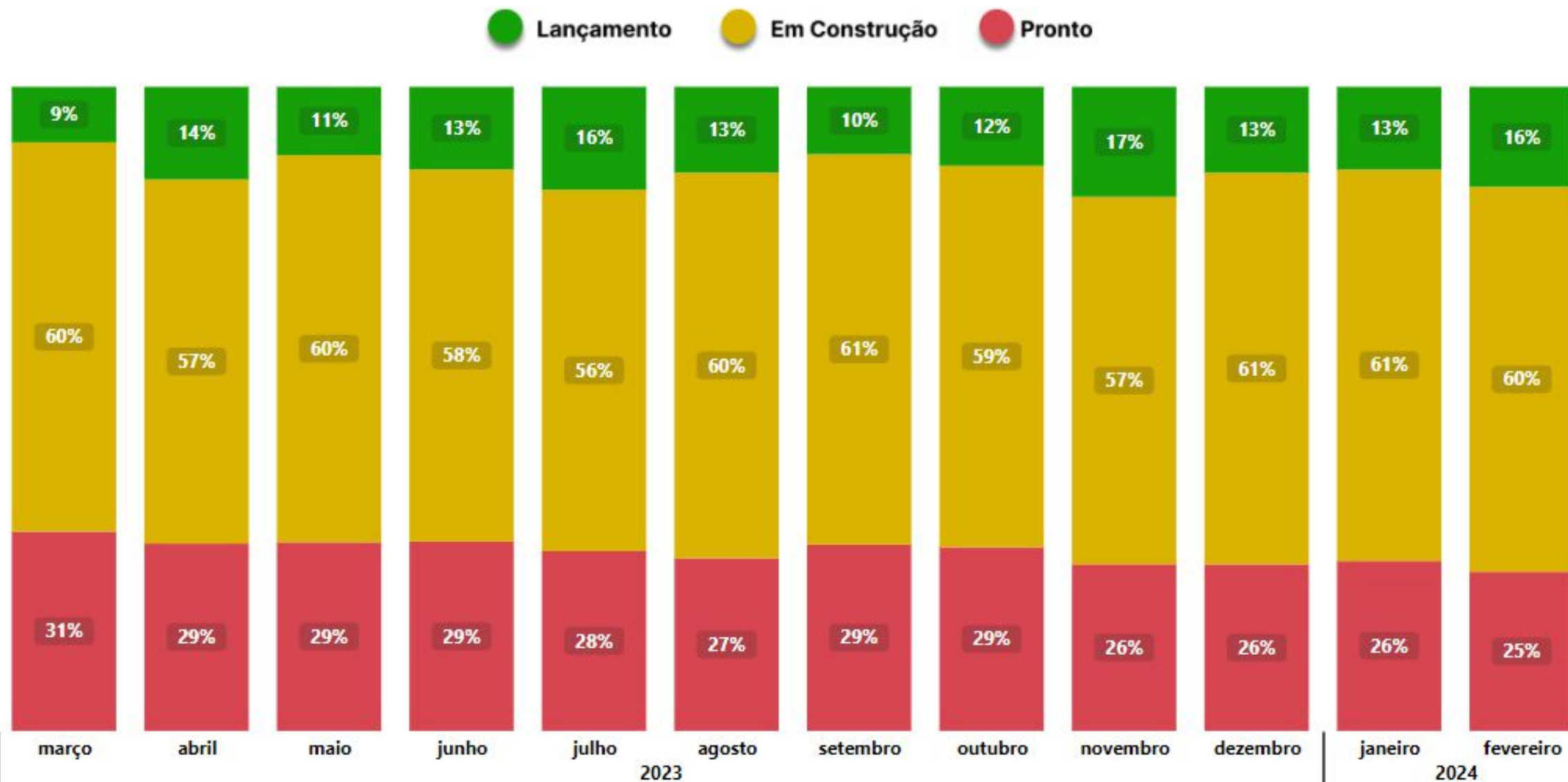


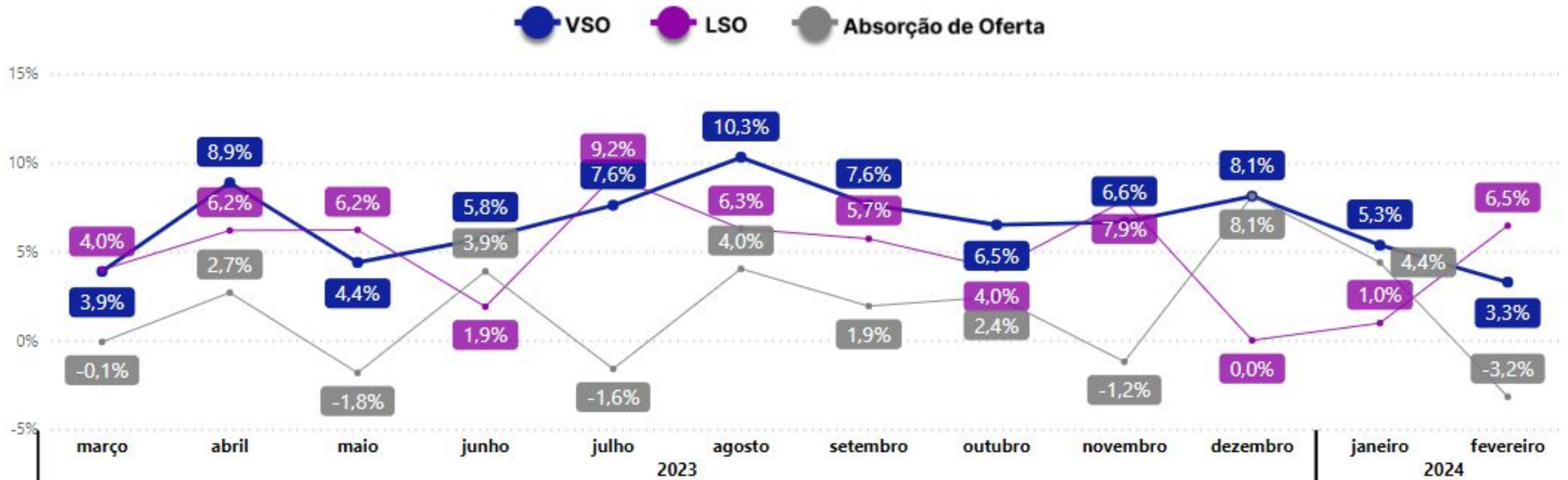
Lançamentos



Estoque

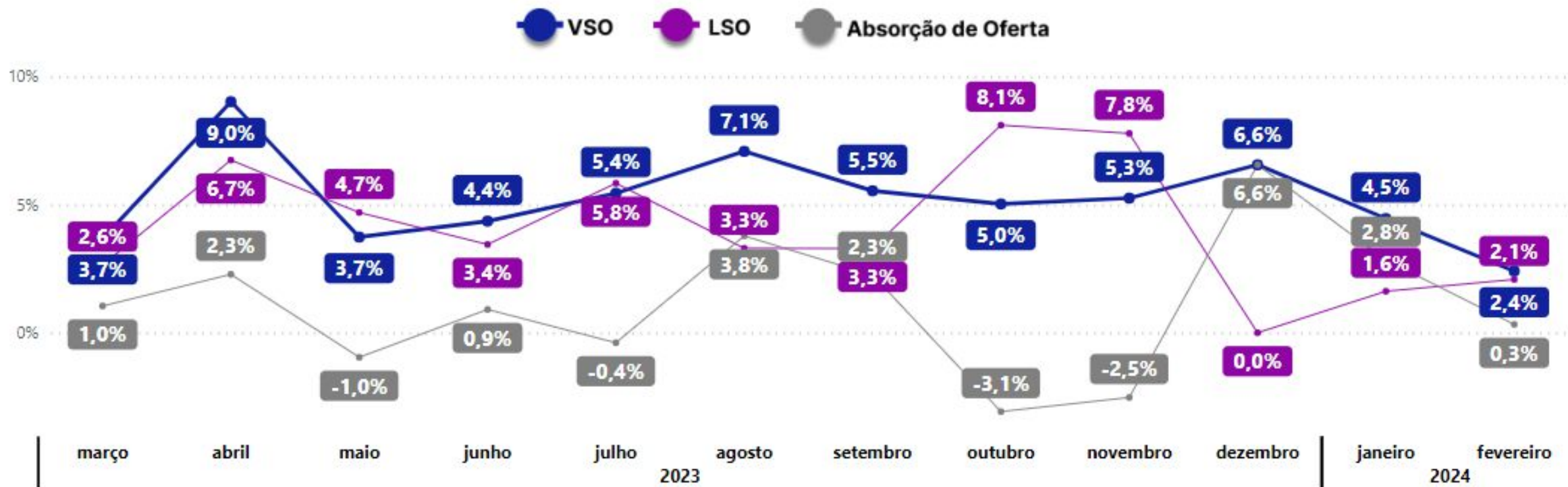






Total de Empreendimentos





Total de Empreendimentos



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

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

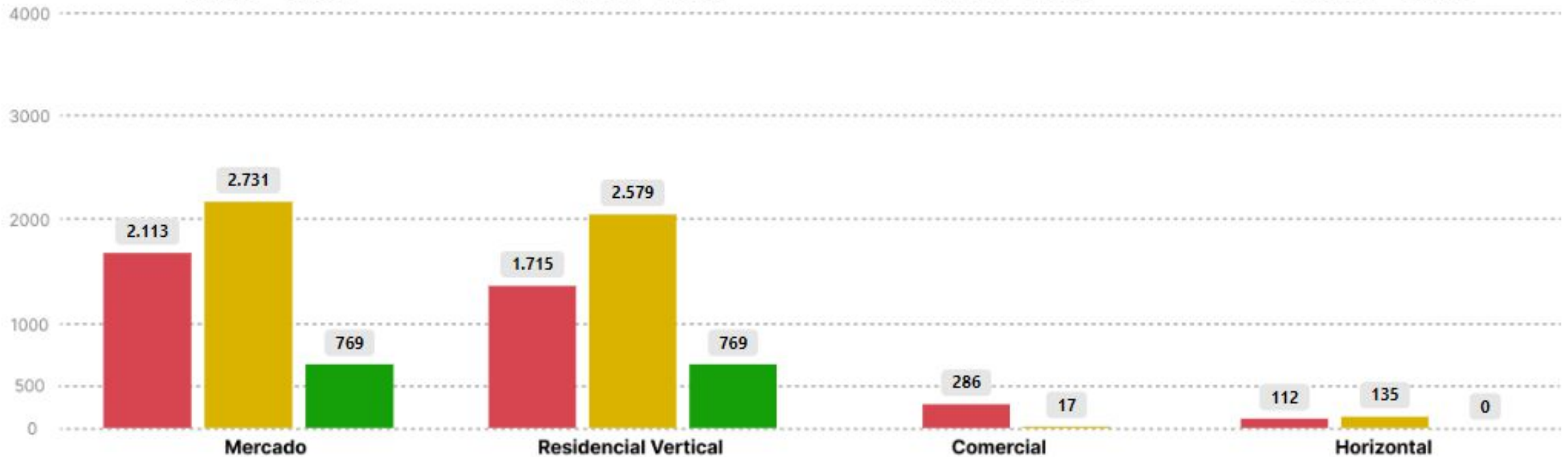
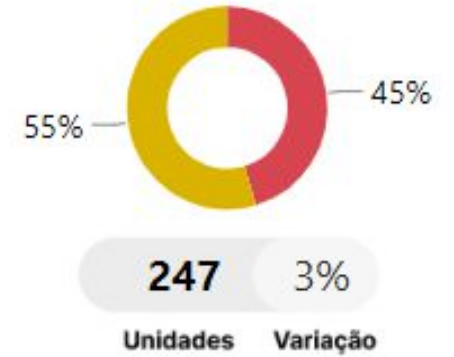
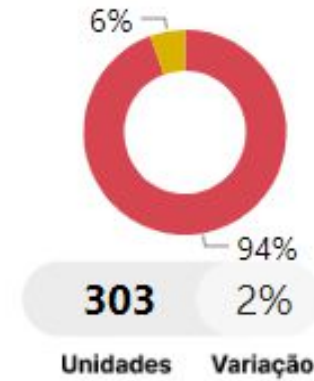
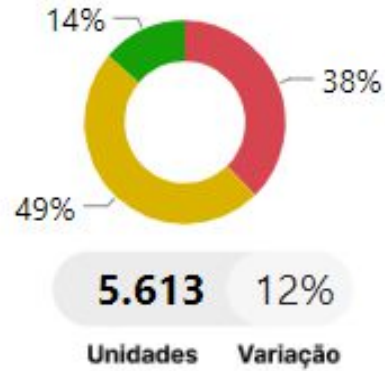
Estoque ▼	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
786	Petrópolis	1,6%	2,6%	3,3%
573	Menino Deus	1,1%	5,6%	5,5%
271	Rio Branco	1,0%	3,6%	6,6%
244	Cidade Baixa	0,9%	2,3%	2,9%
243	Passo da Areia	1,5%	3,0%	2,4%
225	Jardim Itu	0,4%	5,1%	3,4%
217	Auxiliadora	0,6%	6,4%	4,3%
217	Moinhos de Vento	0,6%	2,8%	2,6%
169	Bom Fim	1,3%	8,4%	6,9%
154	Bela Vista	1,0%	2,6%	2,0%

VGV	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼ R\$ 1.383 Mi	Petrópolis	2,1%	3,1%	4,1%
R\$ 892 Mi	Moinhos de Vento	0,7%	3,5%	3,4%
R\$ 779 Mi	Bela Vista	2,3%	3,2%	3,0%
R\$ 452 Mi	Auxiliadora	0,6%	4,3%	3,3%
R\$ 407 Mi	Rio Branco	1,8%	4,3%	5,6%
R\$ 379 Mi	Menino Deus	1,9%	3,3%	3,7%
R\$ 361 Mi	Cristal	0,7%	0,9%	0,5%
R\$ 264 Mi	Três Figueiras	1,3%	4,5%	3,1%
R\$ 193 Mi	Bom Fim	3,2%	6,5%	5,3%
R\$ 190 Mi	Tristeza	1,2%	1,5%	1,4%

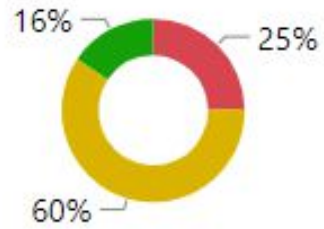


ESTOQUE

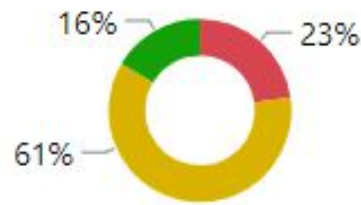
 Lançamento  Em Construção  Pronto



 Lançamento  Em Construção  Pronto



R\$ 7.293 Mi 3%
VGV Variação



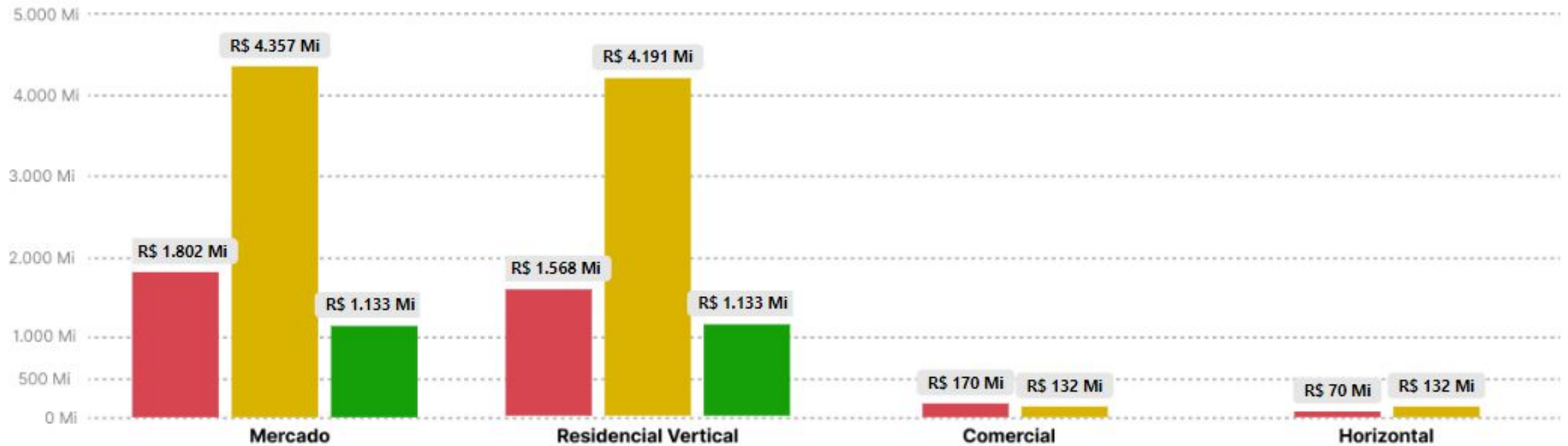
R\$ 6.892 Mi 3%
VGV Variação



R\$ 302 Mi -6%
VGV Variação



R\$ 202 Mi -5%
VGV Variação



	Anterior	Atual	Variação						
Até 30m ²	509	694	36%	324			193	177	12.518 17.997 16.449
31 a 45m ²	485	602	24%	396			199		13.887 15.545 13.624
46 a 55m ²	567	622	10%	46	416			160	8.332 14.014 11.577
56 a 65m ²	472	483	2%	23	213	247			8.713 12.653 11.389
66 a 85m ²	630	680	8%	27	268	385			11.501 12.632 11.522
86 a 100m ²	363	366	1%	24	203	139			11.458 13.013 12.551
101 a 130m ²	544	519	-5%	57	305	157			12.534 14.181 12.380
131 a 180m ²	498	486	-2%	148	202	136			14.003 15.344 14.655
> 180m ²	484	611	26%	113	383	115			15.714 17.457 14.445

Preços Médios (R\$/m²)

4.552 5.063 11%



Lançamento



Em Construção



Pronto

	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m ²	R\$ 217 Mi	R\$ 291 Mi	34%	
31 a 45m ²	R\$ 275 Mi	R\$ 313 Mi	14%	R\$ 230 Mi
46 a 55m ²	R\$ 293 Mi	R\$ 318 Mi	8%	
56 a 65m ²	R\$ 340 Mi	R\$ 326 Mi	-4%	
66 a 85m ²	R\$ 554 Mi	R\$ 541 Mi	-2%	R\$ 238 Mi R\$ 268 Mi
86 a 100m ²	R\$ 432 Mi	R\$ 406 Mi	-6%	R\$ 253 Mi
101 a 130m ²	R\$ 915 Mi	R\$ 838 Mi	-8%	R\$ 503 Mi R\$ 237 Mi
131 a 180m ²	R\$ 1.180 Mi	R\$ 860 Mi	-27%	R\$ 488 Mi
> 180m ²	R\$ 2.462 Mi	R\$ 3.000 Mi	22%	R\$ 612 Mi R\$ 2.027 Mi R\$ 361 Mi

R\$ 6.669 Mi R\$ 6.892 Mi 3%



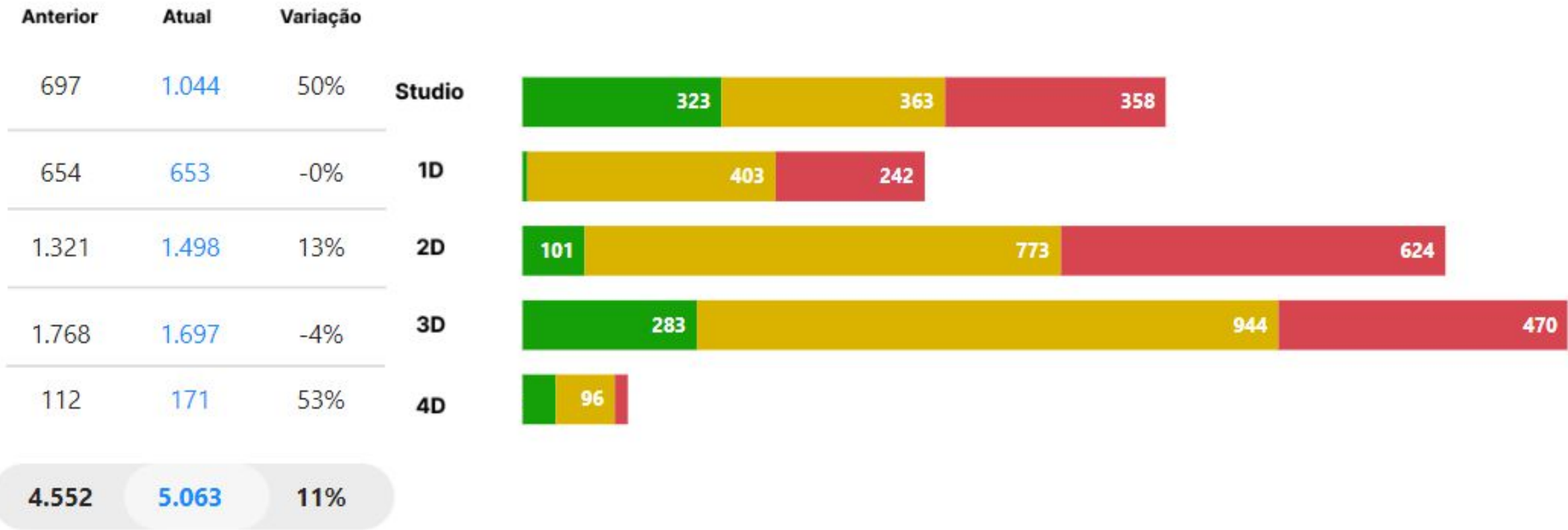
Lançamento



Em Construção



Pronto



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto

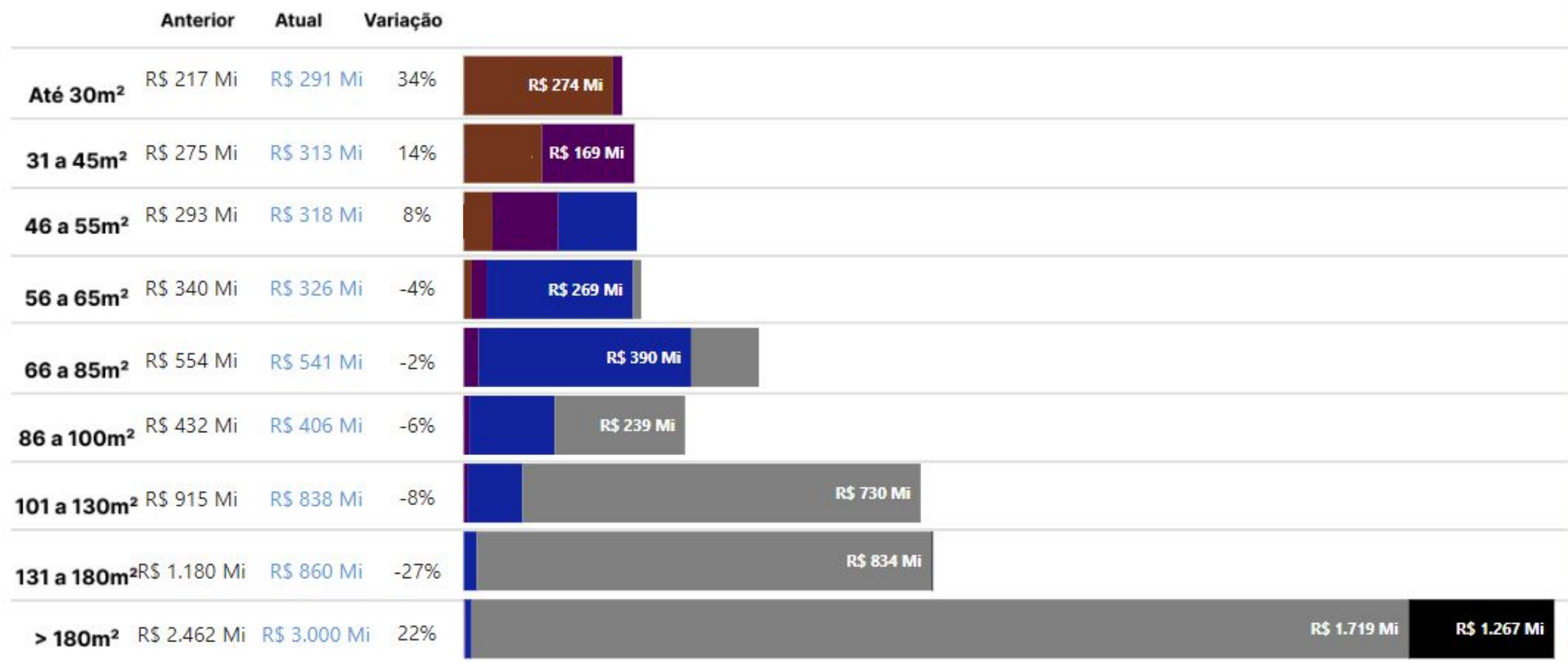
	Anterior	Atual	Variação									
Até 30m²	509	694	36%	665				16.709	18.431			
31 a 45m²	485	602	24%	286		314		15.179	13.881			
46 a 55m²	567	622	10%	77	190	355		13.128	13.093	9.543		
56 a 65m²	472	483	2%	44	403			15.380	12.691	11.637	11.868	
66 a 85m²	630	680	8%	55	474		151		11.810	12.313	10.589	
86 a 100m²	363	366	1%		121	232			9.800	14.184	11.372	
101 a 130m²	544	519	-5%	68	444				9.397	12.045	14.136	
131 a 180m²	498	486	-2%	69	416					9.951	15.663	13.060
> 180m²	484	611	26%		434		170		11.626	10.239	15.710	20.428

4.552

5.063

11%

 Studio 1D 2D 3D 4DPreços Médios (R\$/m²)



R\$ 6.669 Mi R\$ 6.892 Mi 3%

Studio 1D 2D 3D 4D

Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	786	16%
Menino Deus	573	11%
Rio Branco	271	5%
Cidade Baixa	244	5%
Passo da Areia	243	5%
Jardim Itu	225	4%
Auxiliadora	217	4%
Moinhos de Vento	217	4%
Bom Fim	169	3%
Bela Vista	154	3%
Demais Bairros	1.964	39%
Total	5.063	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m ²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	20.299	46%
Bela Vista	18.311	32%
Independência	16.335	18%
Três Figueiras	16.147	16%
Jardim Europa	16.141	16%
Auxiliadora	15.413	11%
Chácara das Pedras	15.005	8%
Boa Vista	14.839	7%
Petrópolis	14.811	7%
Mont Serrat	14.463	4%
Demais Bairros	10.705	-23%
Média Geral	13.890	

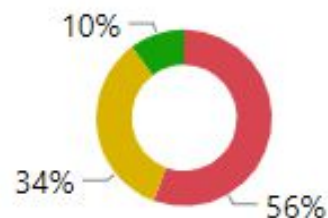
Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.383 Mi	20%
Moinhos de Vento	R\$ 892 Mi	13%
Bela Vista	R\$ 779 Mi	11%
Auxiliadora	R\$ 452 Mi	6%
Rio Branco	R\$ 407 Mi	6%
Menino Deus	R\$ 379 Mi	5%
Cristal	R\$ 361 Mi	5%
Três Figueiras	R\$ 264 Mi	4%
Bom Fim	R\$ 193 Mi	3%
Tristeza	R\$ 190 Mi	3%
Demais Bairros	R\$ 1.665 Mi	24%
Total	R\$ 6.892 Mi	100%



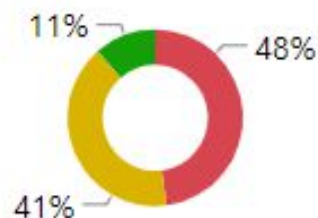
VENDAS

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



178

Unidades



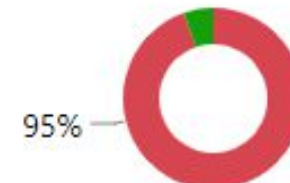
150

Unidades



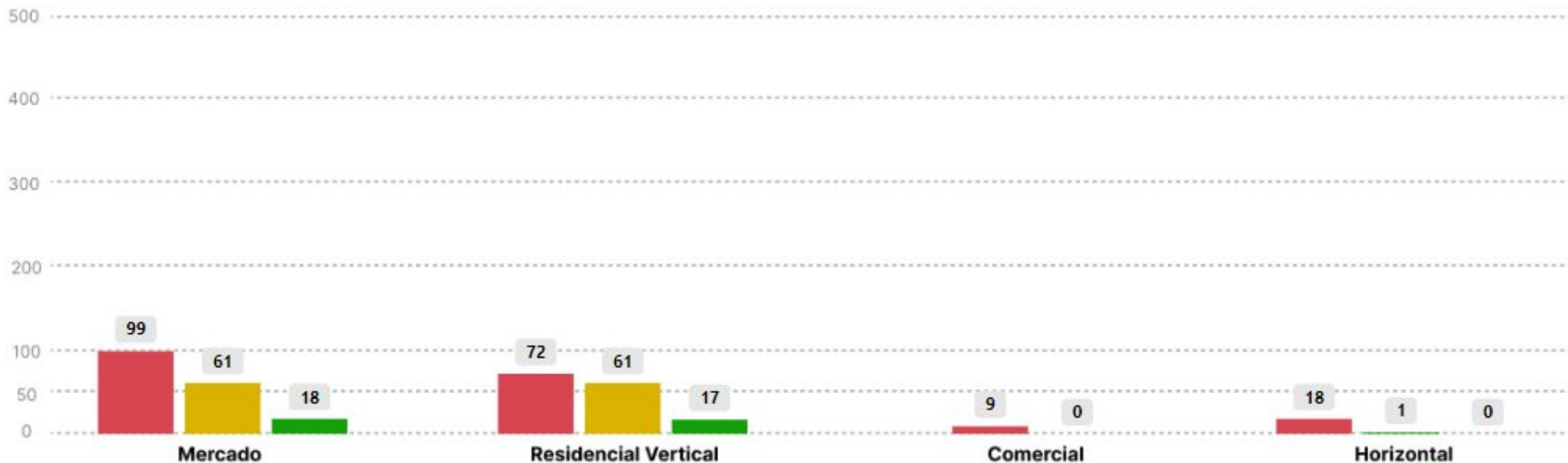
9

Unidades

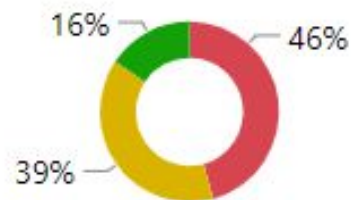


19

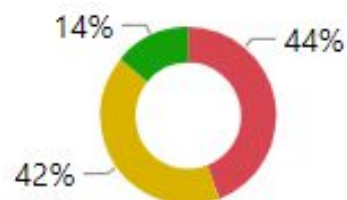
Unidades



● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto



R\$ 174 Mi
VGV



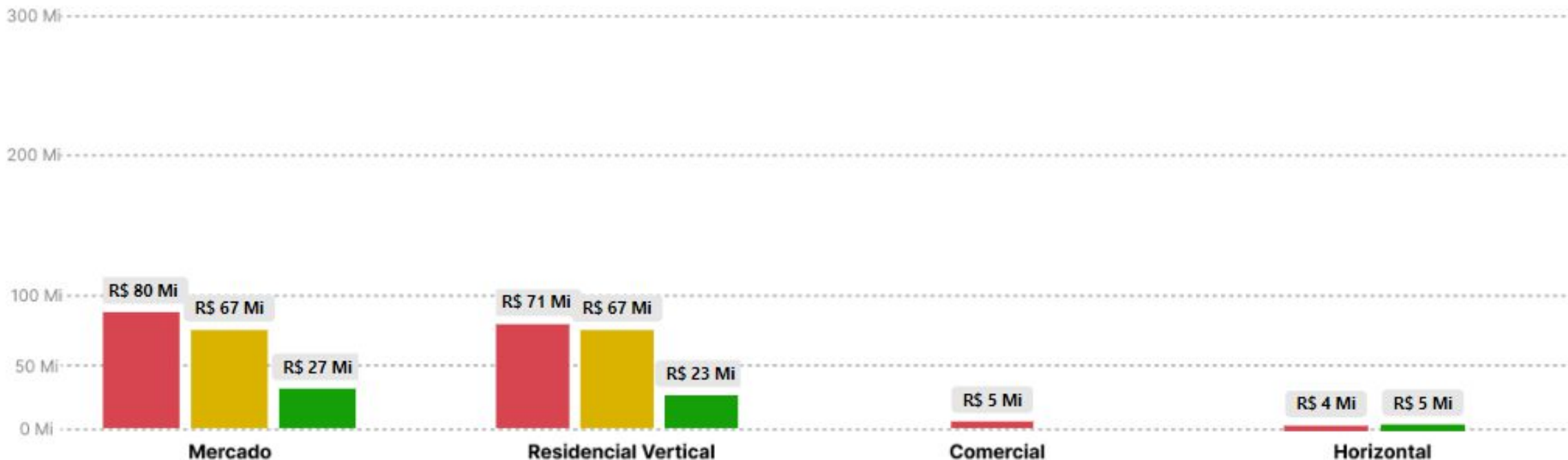
R\$ 161 Mi
VGV

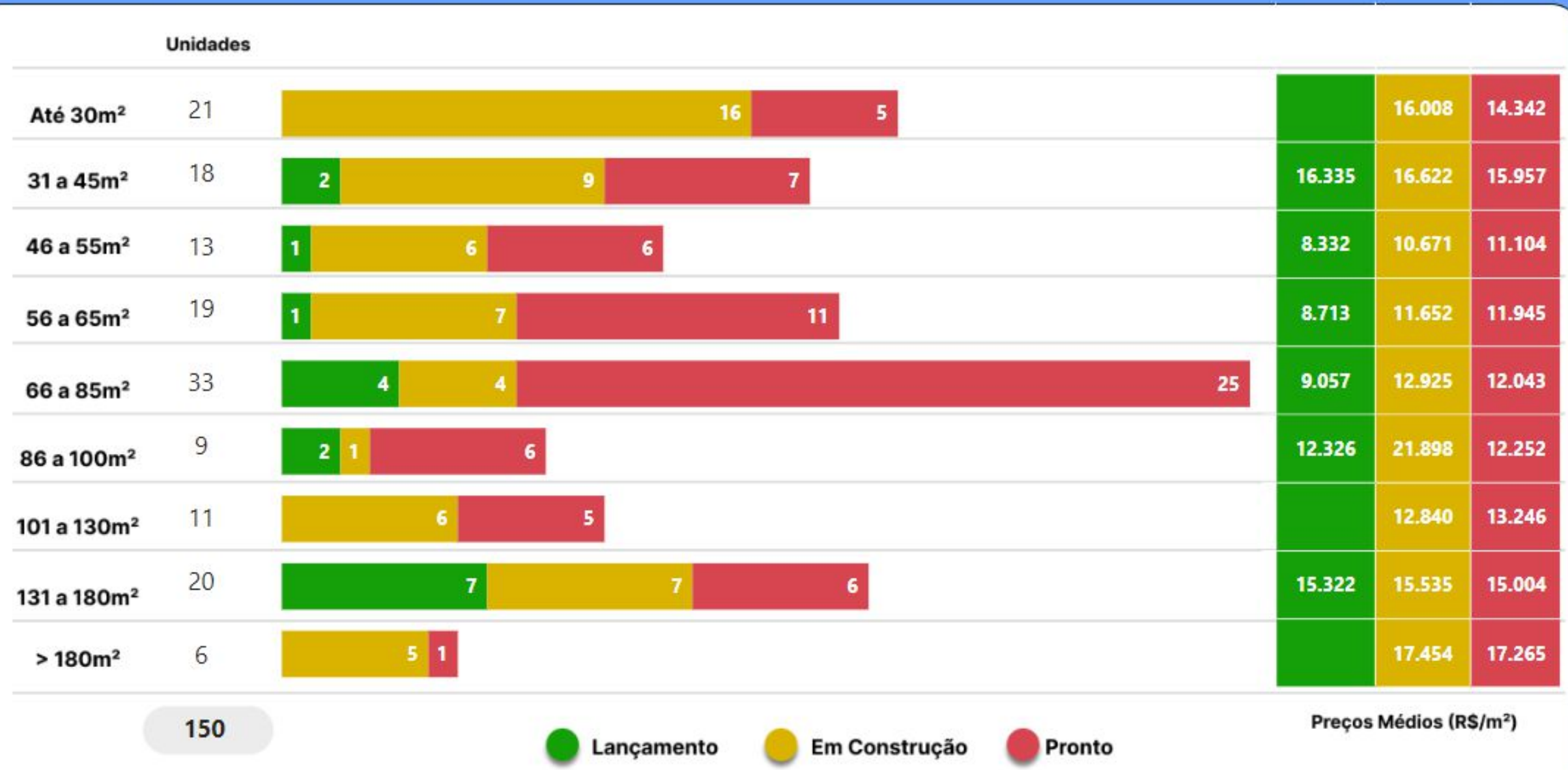


R\$ 5 Mi
VGV



R\$ 8 Mi
VGV



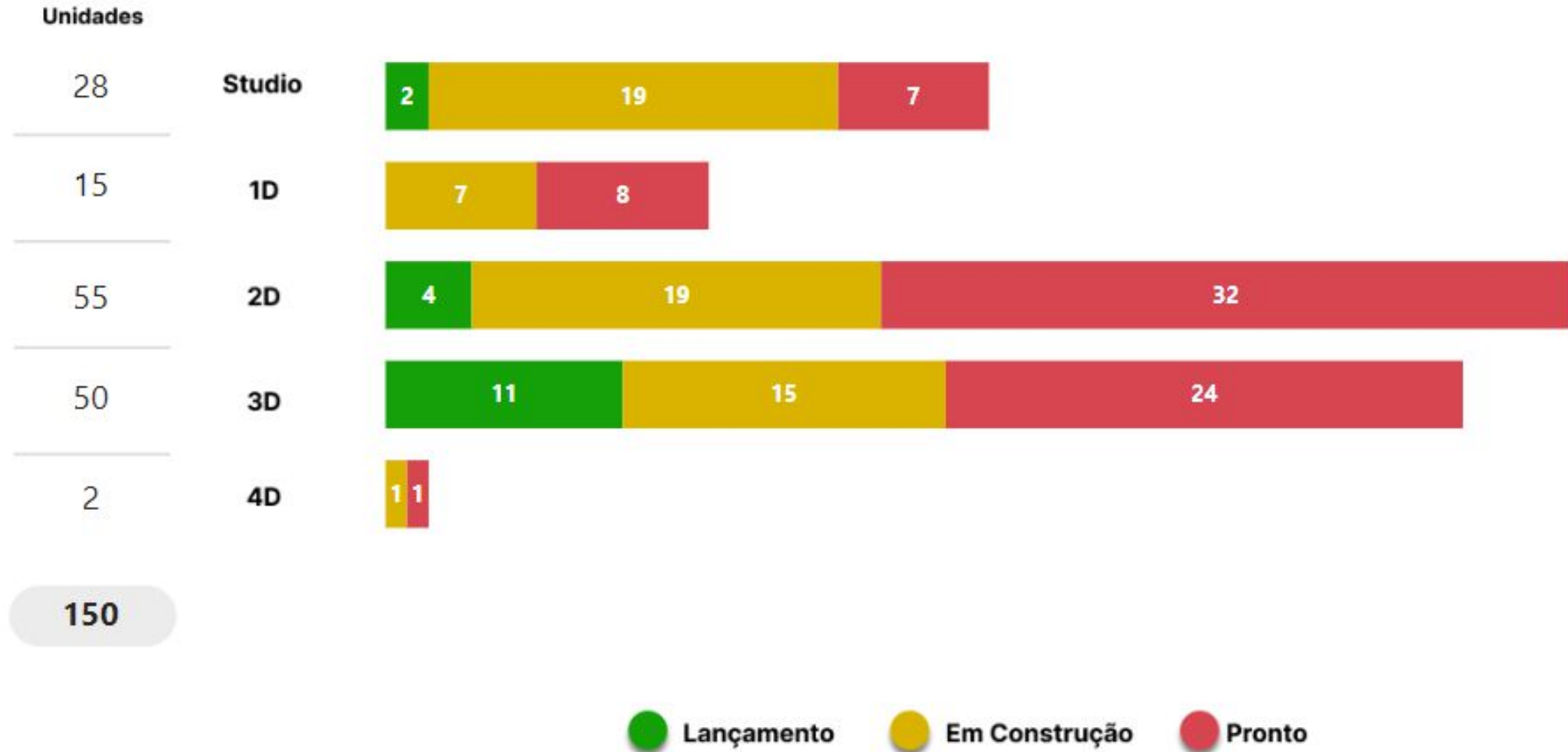


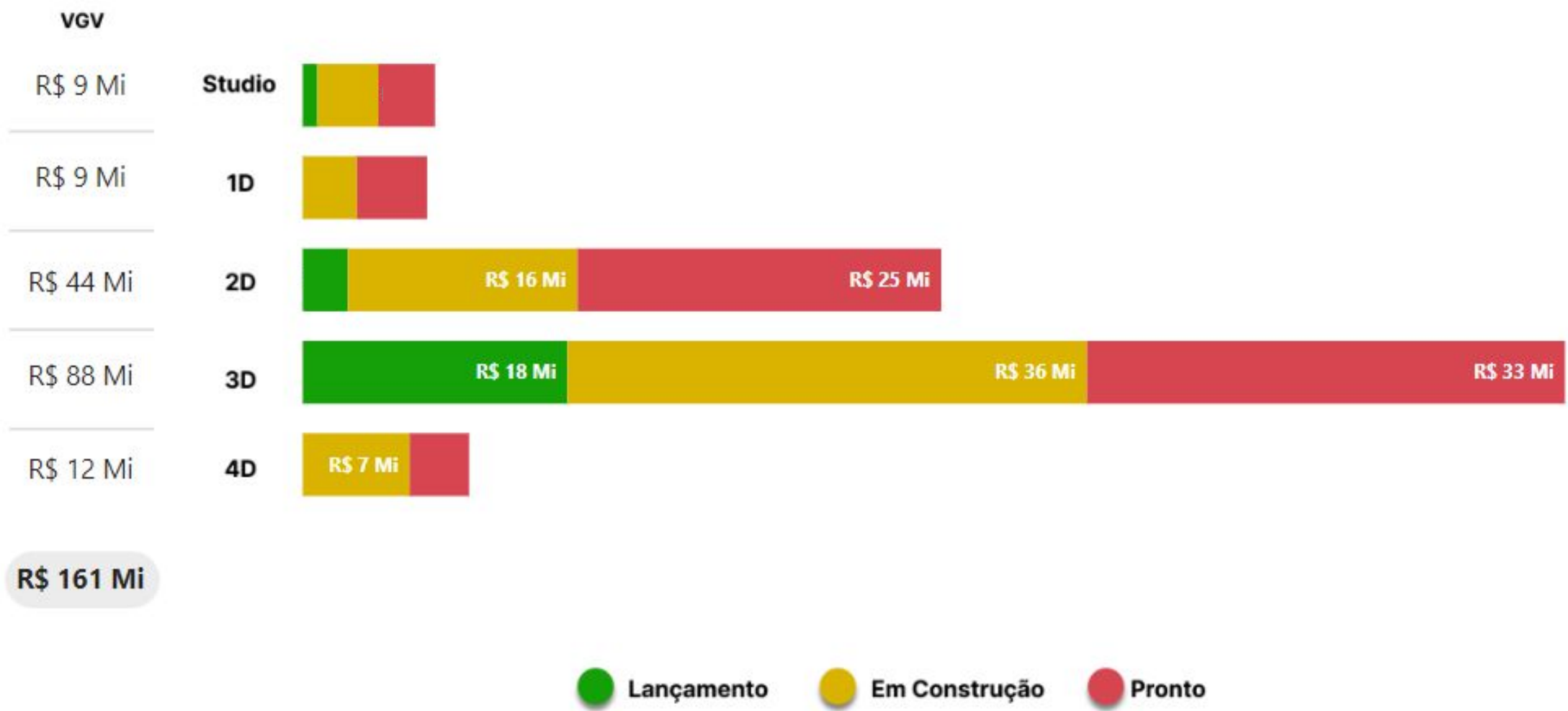
VGV



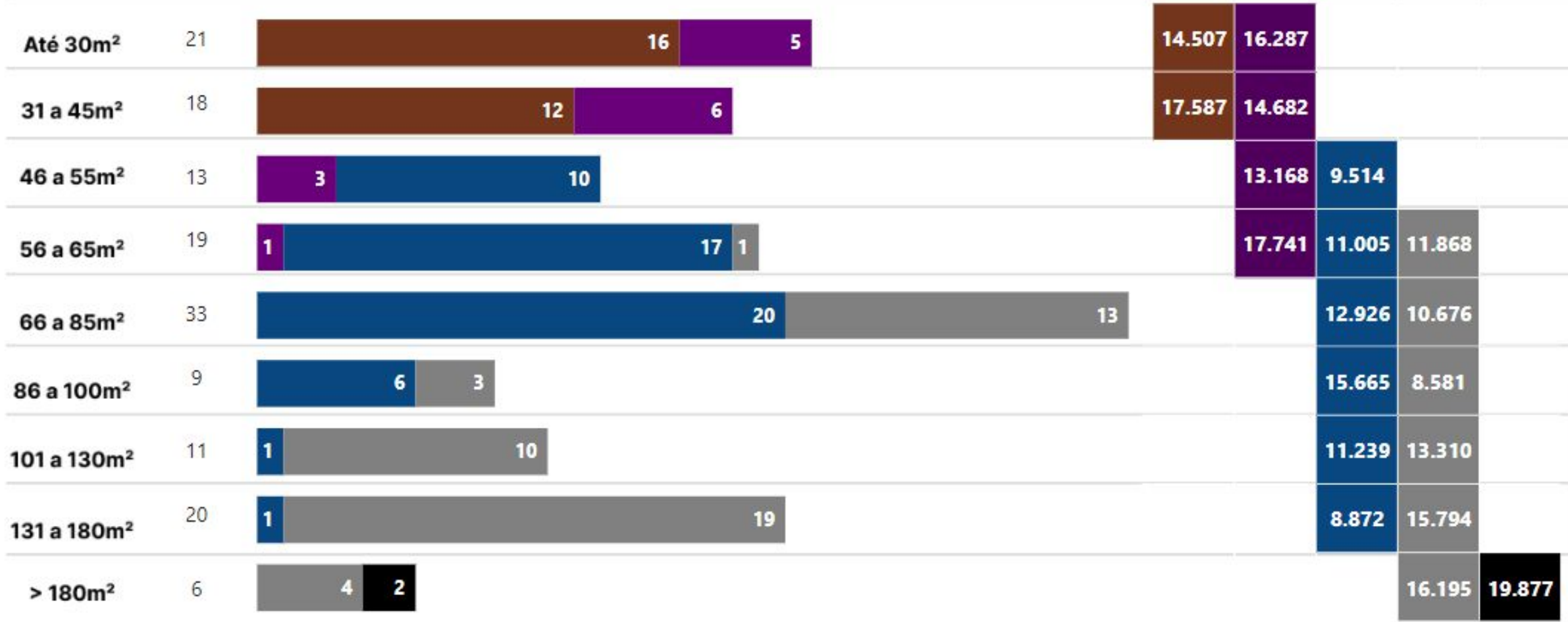
R\$ 161 Mi







Unidades

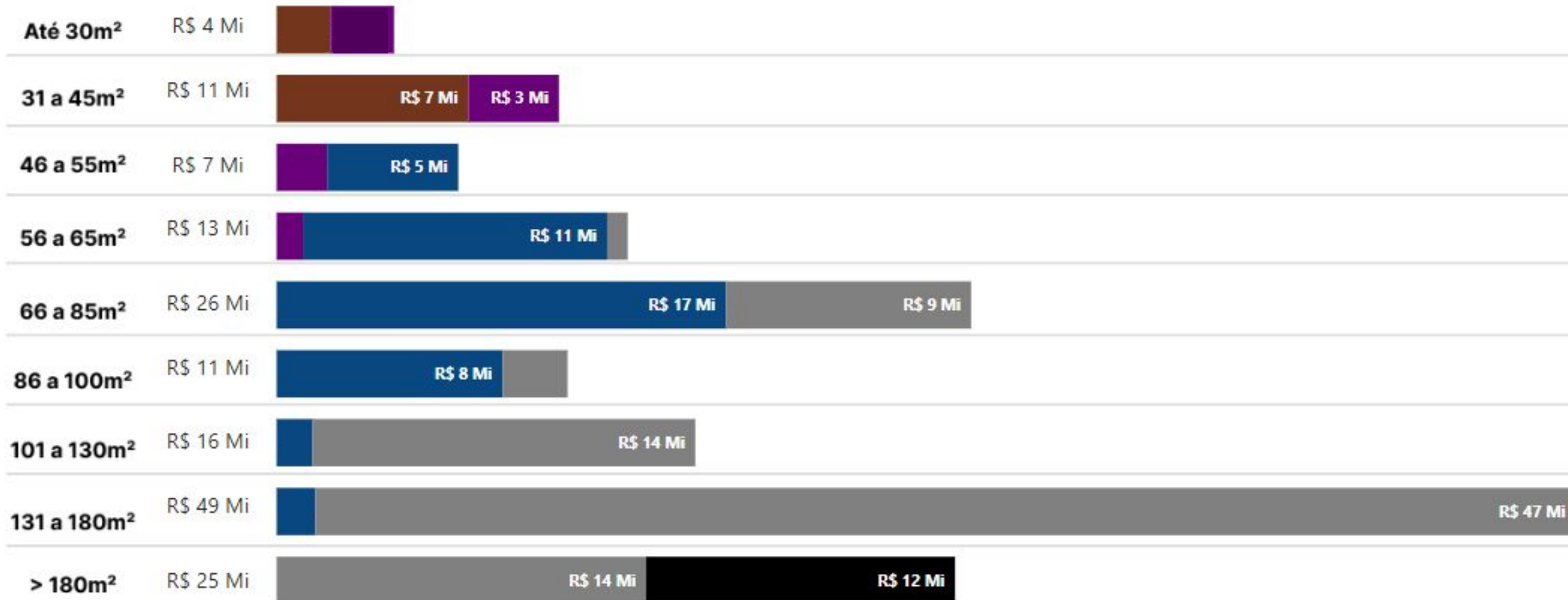


150

 Studio  1D  2D  3D  4D

Preços Médios (R\$/m²)

VGv



R\$ 161 Mi

● Studio ● 1D ● 2D ● 3D ● 4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Petrópolis	31 Mi	19%	16.897
Bela Vista	21 Mi	13%	18.822
Rio Branco	13 Mi	8%	14.743
Bom Fim	11 Mi	7%	16.206
Boa Vista	9 Mi	6%	15.281
Menino Deus	8 Mi	5%	11.063
Passo da Areia	7 Mi	4%	10.441
Central Parque	6 Mi	4%	12.918
Três Figueiras	6 Mi	3%	16.195
Mont Serrat	5 Mi	3%	16.264

Demais Bairros R\$ 45 Mi 28% 11.229

Total 161 Mi 100% 13.589

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Boa Vista	21	14%	15.281
Petrópolis	17	11%	16.897
Passo da Areia	9	6%	10.441
Central Parque	8	5%	12.918
Bom Fim	7	5%	16.206
Rio Branco	7	5%	14.743
Azenha	6	4%	15.217
Cidade Baixa	6	4%	14.308
Cristal	6	4%	8.701
Jardim Lindóia	6	4%	10.301
Menino Deus	6	4%	11.063
Tristeza	6	4%	9.467

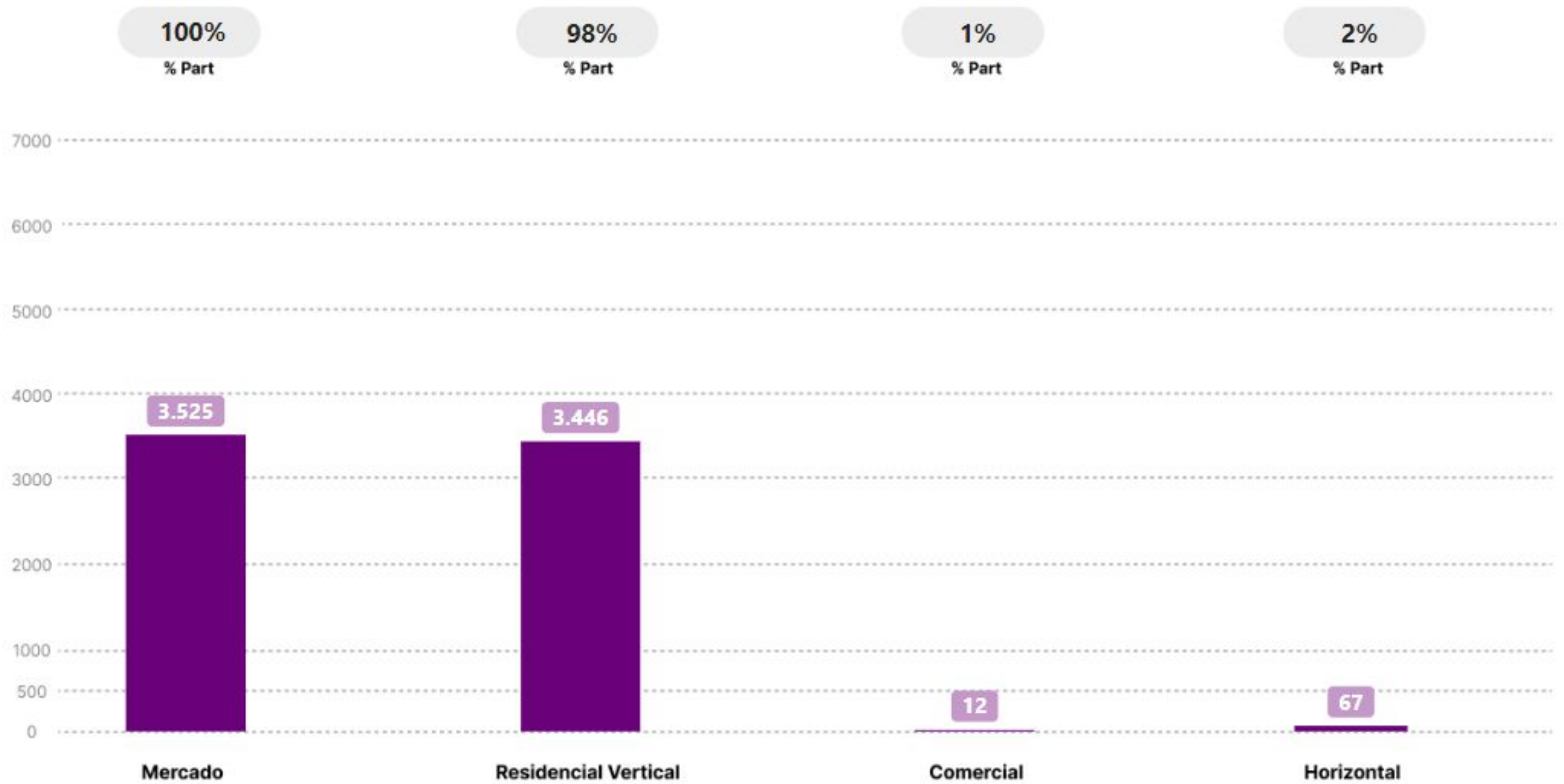
Demais Bairros 45 30% 12.016

Total 150 100% 13.589

Média Geral
(R\$/m²)



LANÇAMENTOS



100%

% Part

98%

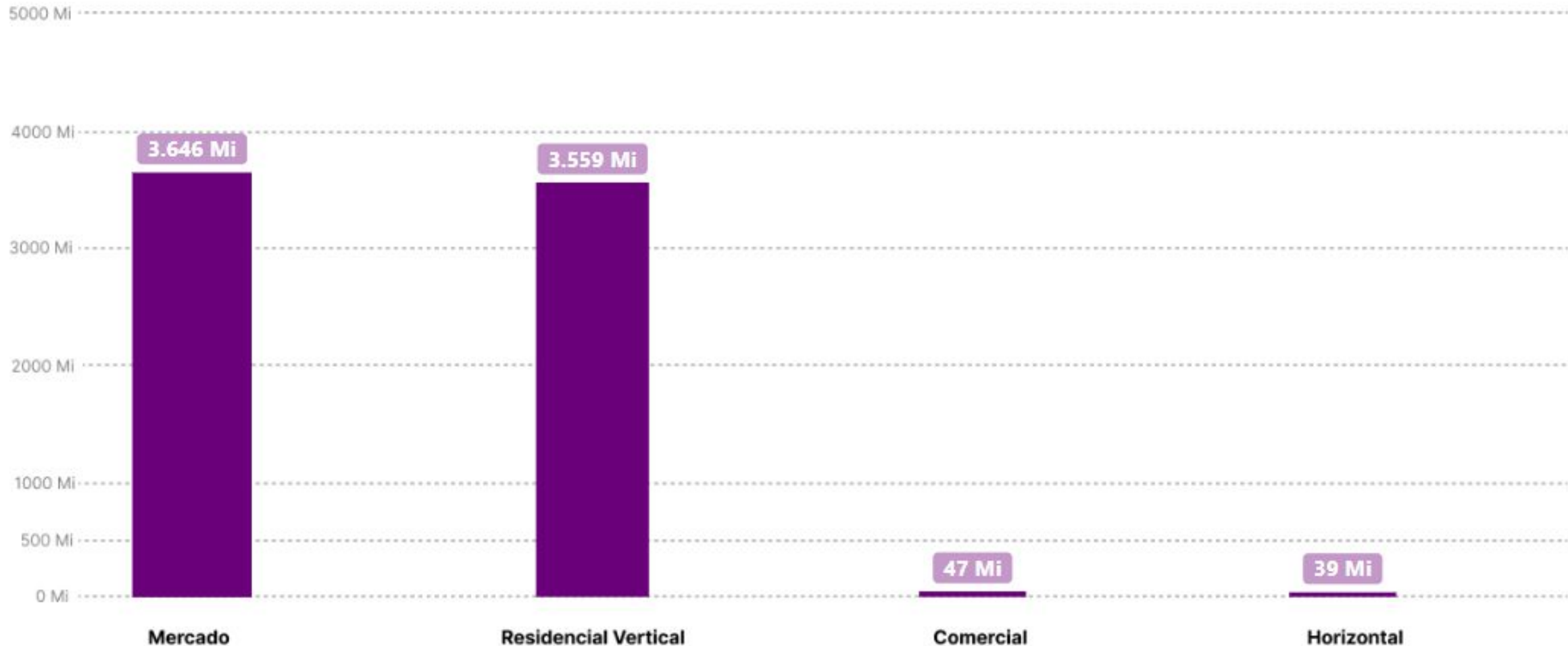
% Part

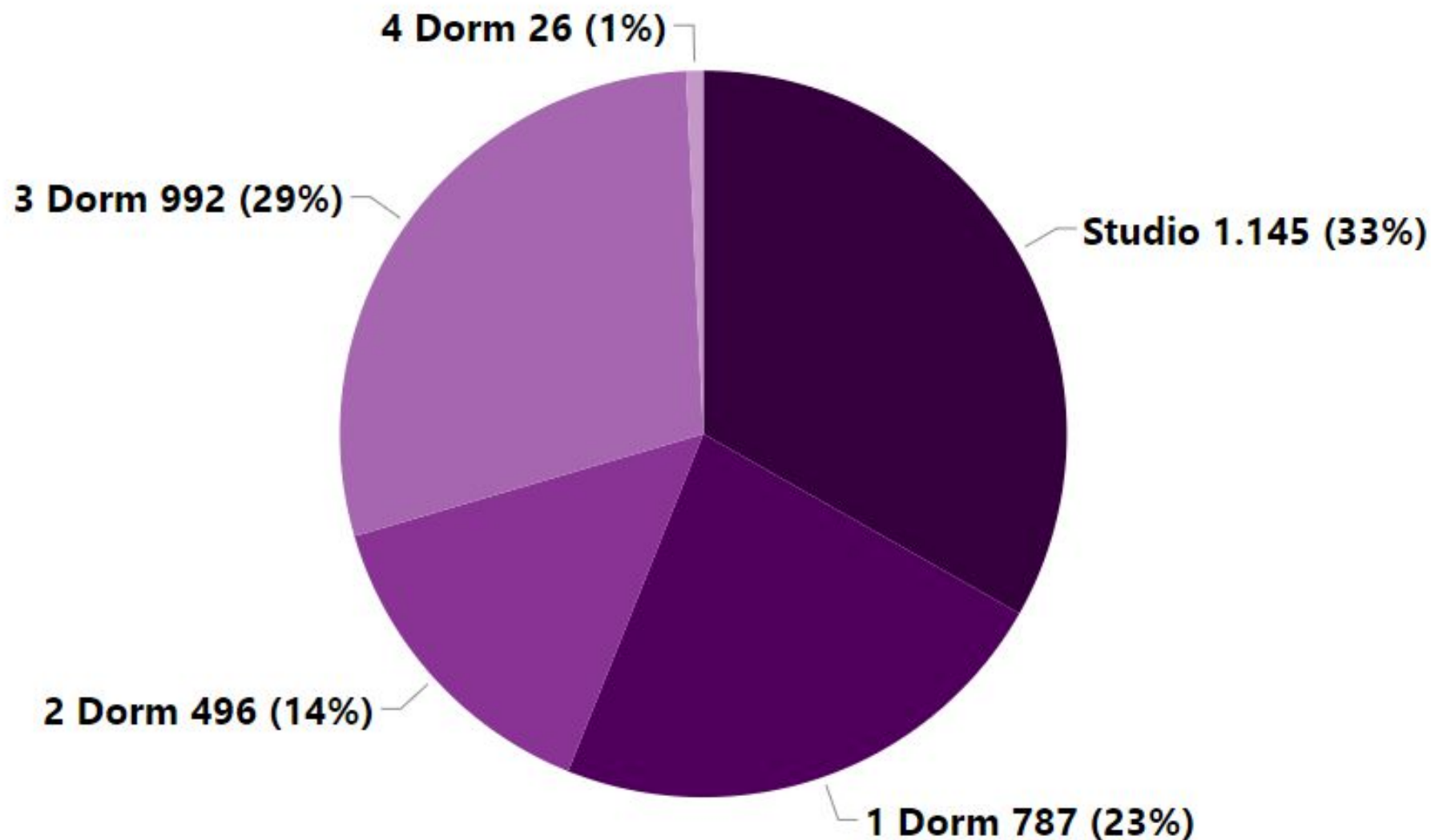
1%

% Part

2%

% Part







SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



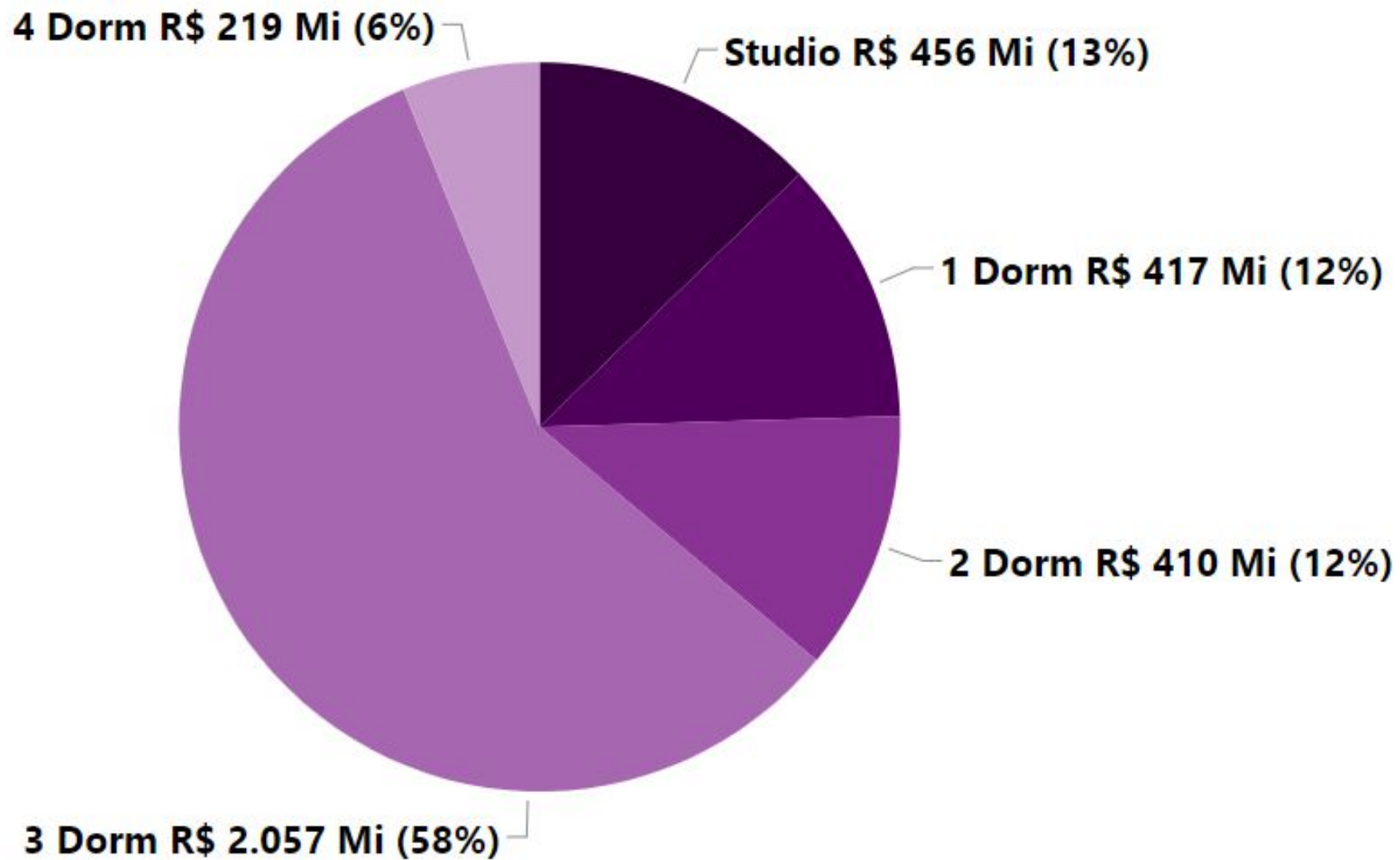
órulo

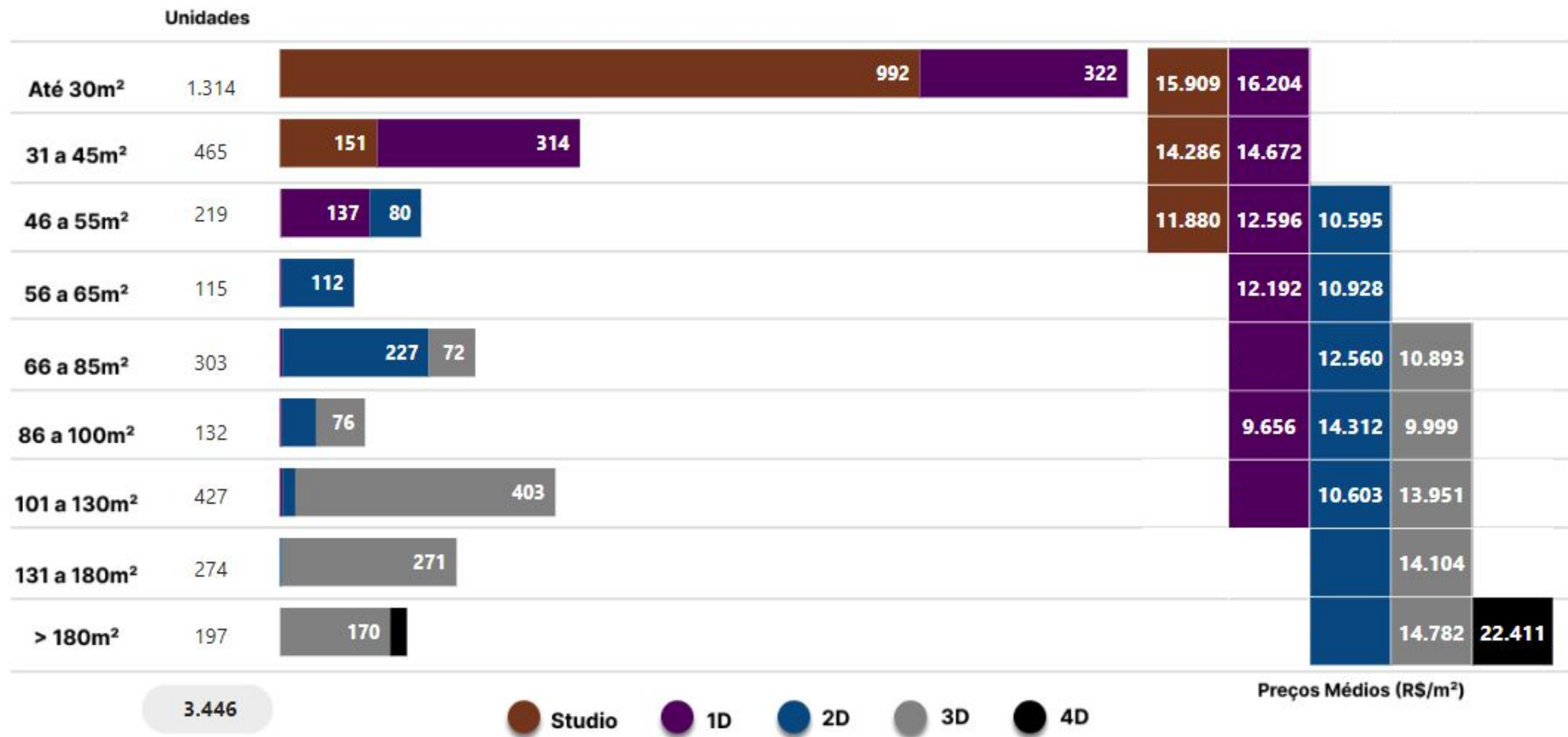
Lançamentos

Lançamentos Residencial Vertical
Por Dormitórios
Últimos 12 meses até a data de referência

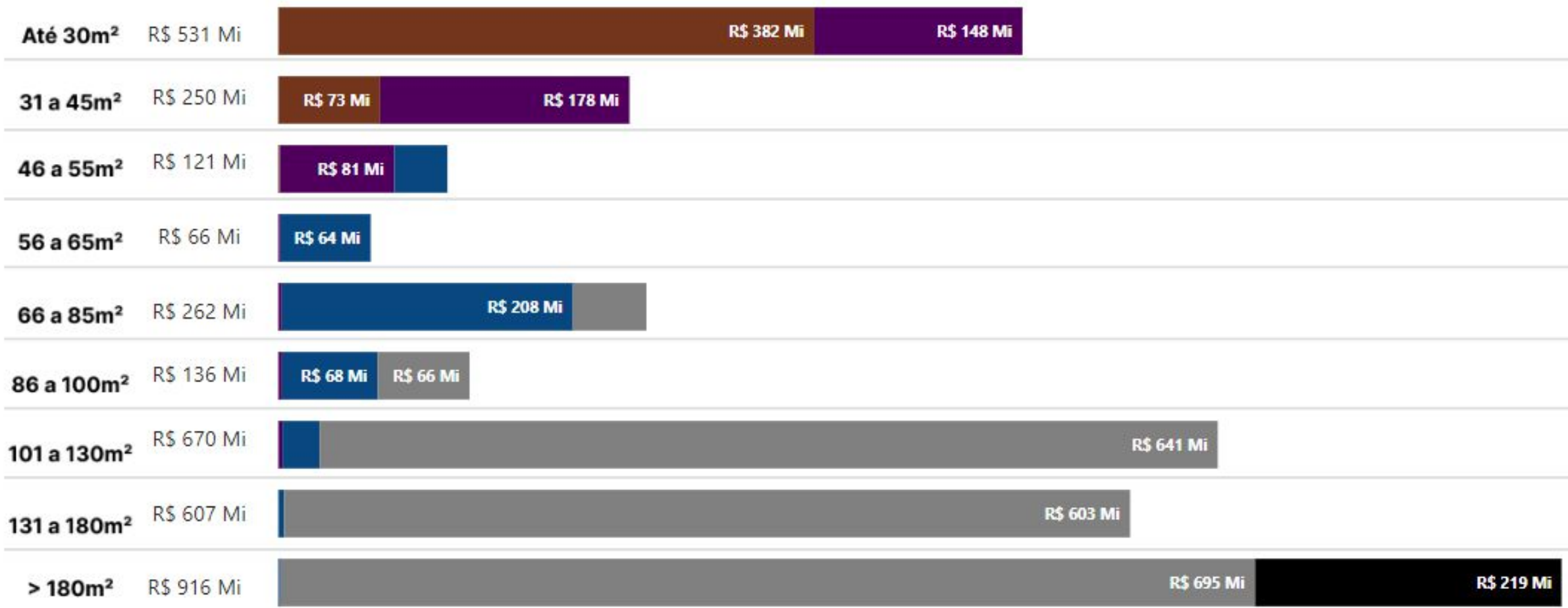
Ref: 2024 Fev

Part% e VGV





VGV



R\$ 3.559 Mi

● Studio ● 1D ● 2D ● 3D ● 4D

Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Menino Deus	553	16%	15.155
Rio Branco	549	16%	13.131
Bom Fim	379	11%	13.870
Azenha	259	8%	13.858
Higienópolis	249	7%	12.537
Petrópolis	227	7%	13.373
Auxiliadora	194	6%	14.685
Três Figueiras	186	5%	16.721
Cristal	156	5%	7.954
Tristeza	138	4%	10.372

Demais Bairros 556 16% 12.219

Total 3.446 100% 13.785

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Rio Branco	R\$ 560 Mi	16%	13.131
Moinhos de Vento	R\$ 538 Mi	15%	20.423
Petrópolis	R\$ 410 Mi	12%	13.373
Auxiliadora	R\$ 359 Mi	10%	14.685
Bom Fim	R\$ 321 Mi	9%	13.870
Higienópolis	R\$ 309 Mi	9%	12.537
Bela Vista	R\$ 215 Mi	6%	18.704
Menino Deus	R\$ 211 Mi	6%	15.155
Azenha	R\$ 112 Mi	3%	13.858
Tristeza	R\$ 110 Mi	3%	10.372

Demais Bairros R\$ 414 Mi 12% 10.774

Total R\$ 3.559 Mi 100% 13.785

Média Geral
(R\$/m²)



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



orulo