

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (MAR 2024)

ABR 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

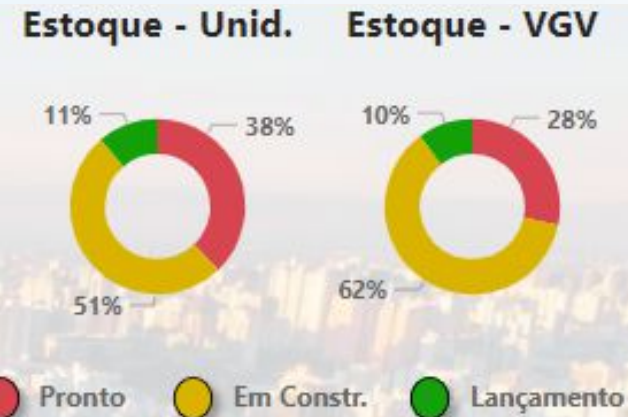


órulo

Estoque Geral: 4.784 unidades
R\$ 7.293 Mi VGV anterior
R\$ 7.084 Mi VGV média 6m
R\$ 7.014 Mi VGV média 12m
R\$ 6.611 Mi em VGV
303 empreendimentos
R\$/m² médio: 13.755
1,3% variação

5.613 anterior
5.246 média 6m
5.461 média 12m

Tipo	Qtde	R\$/m²	VGV
Horizontal	224	4.775	R\$ 205 Mi
Vertical			
Comercial	214	14.858	R\$ 183 Mi
Residencial	4.346	14.071	R\$ 6.223 Mi



Vendas do mês: 641 unidades
R\$ 174 Mi VGV anterior
R\$ 412 Mi média VGV 6m
R\$ 419 Mi média VGV 12m
R\$ 716 Mi em VGV

178 anterior
384 média 6m
419 média 12m

614 unidades	96%	do total			
R\$ 703 Mi em VGV	98%	do total			
Residenciais Verticais					
	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	42%	12%	17%	28%	1%
% Total VGV	15%	7%	12%	60%	7%
R\$/m ²	15.892	14.340	11.971	15.465	24.253

Lançamentos mês: 24 unidades
R\$ 151 Mi VGV anterior
R\$ 247 Mi média VGV 6m
R\$ 290 Mi média VGV 12m
R\$ 25 Mi em VGV

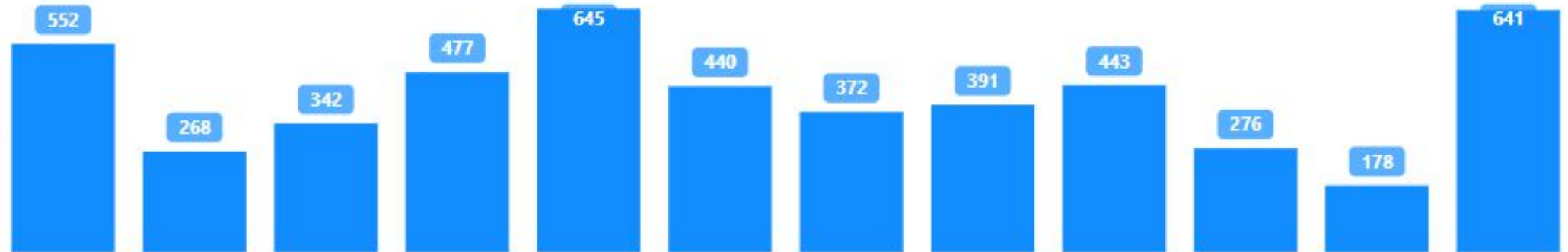
351 anterior
187 média 6m
275 média 12m

		Unidades				VGV		
		Mês Anterior	-6 Meses	-12 Meses		Mês Anterior	-6 Meses	-12 Meses
VsO:	11,4%	3,3%	6,9%	7,1%	9,8%	2,4%	5,6%	5,7%
LsO:	0,4%	6,5%	3,3%	4,6%	0,3%	2,1%	3,3%	3,9%
Abs:	10,9%	-3,2%	3,6%	2,5%	9,4%	0,3%	2,3%	1,8%

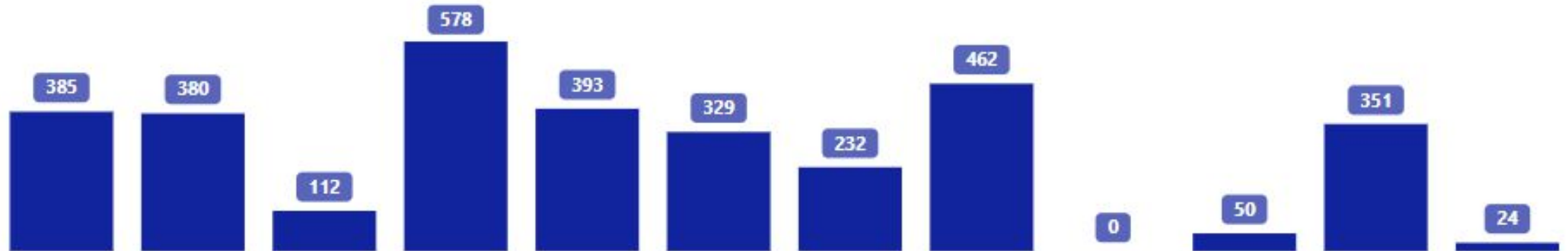
Total de Empreendimentos

305 301 300 301 299 300 309 313 308 308 306 303

Total de Vendas



Lançamentos



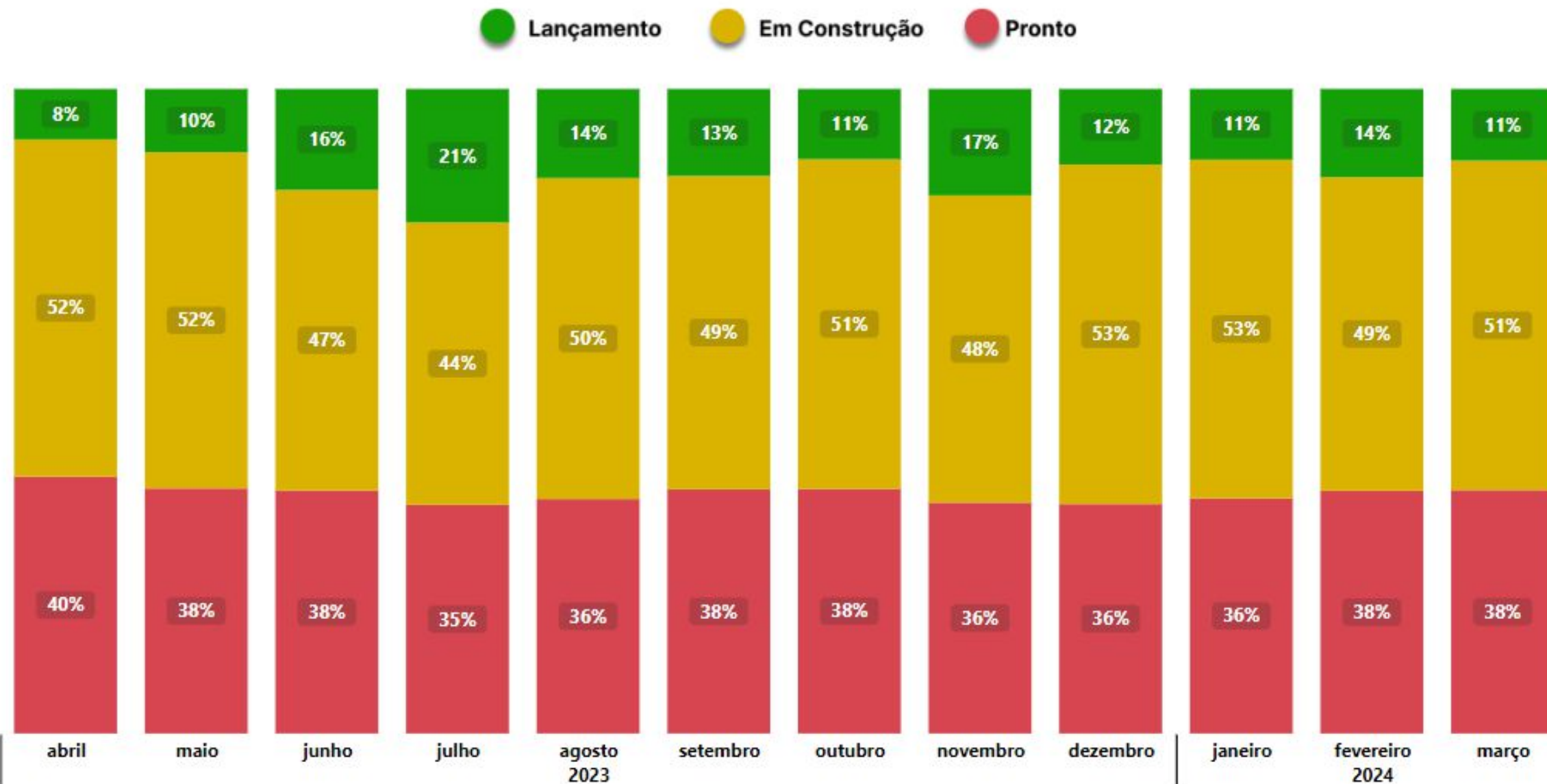
Estoque



MERCADO EM 12 MESES

Unidades

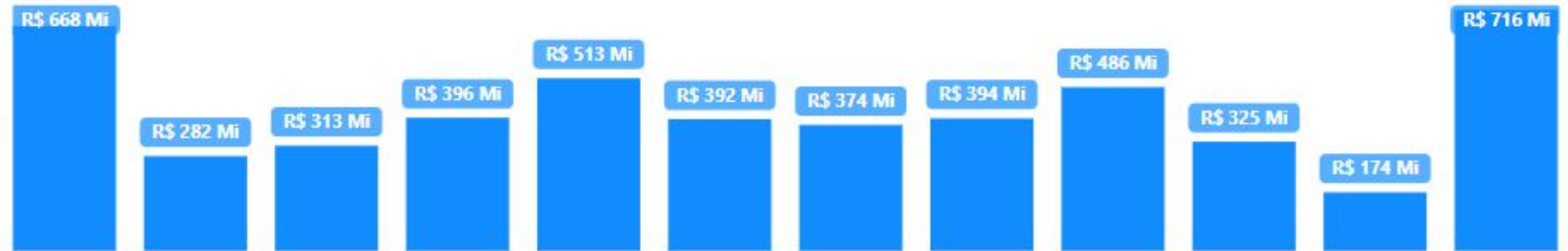
Ref: 2024 Mar (Excluído MCMV)



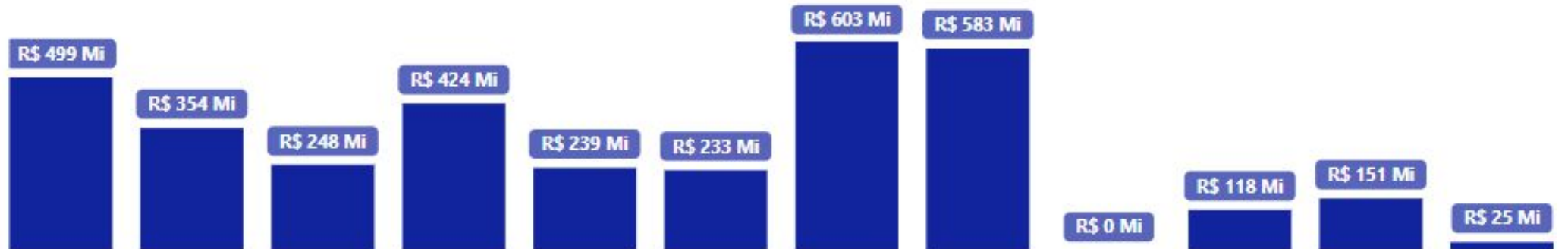
Total de Empreendimentos

305 301 300 301 299 300 309 313 308 308 306 303

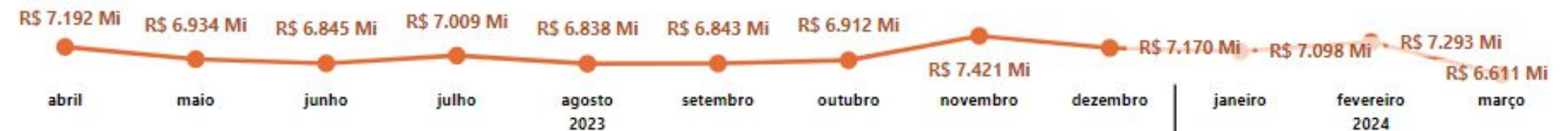
Total de Vendas

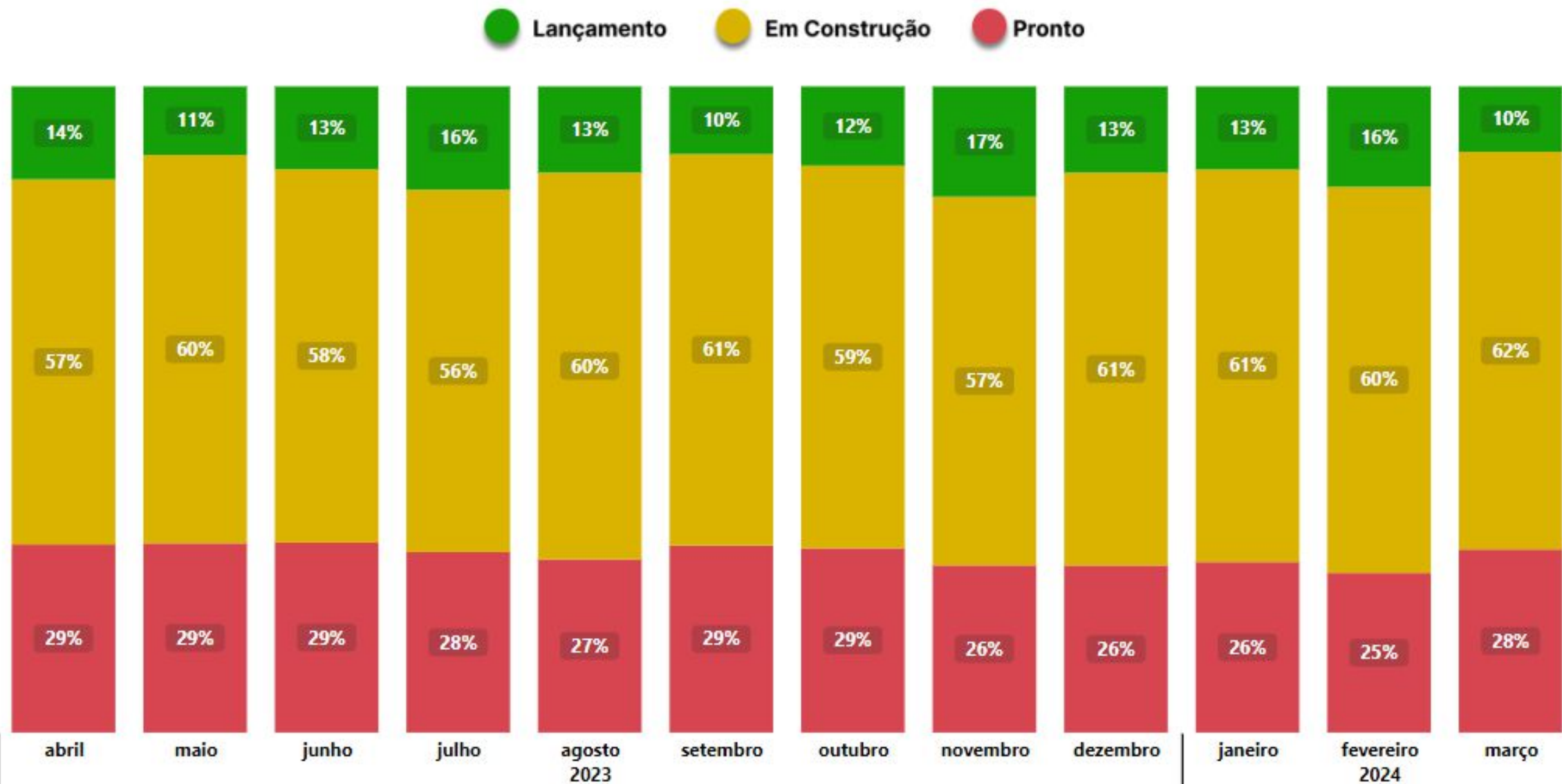


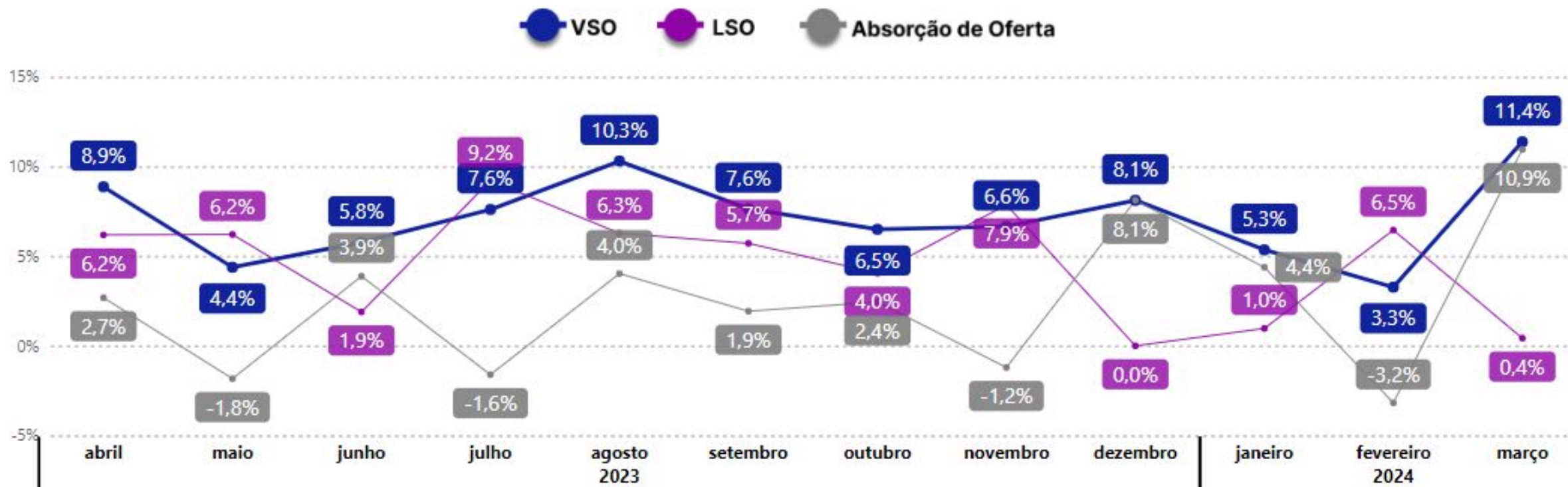
Lançamentos



Estoque





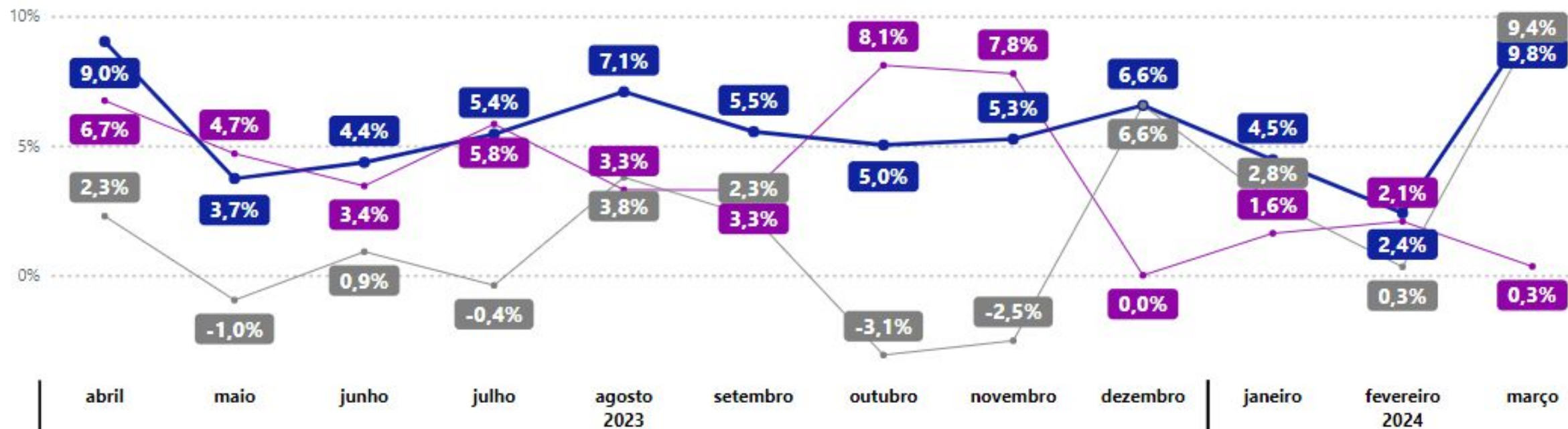


Total de Empreendimentos

Estoque



● VSO ● LSO ● Absorção de Oferta



Total de Empreendimentos

305 301 300 301 299 300 309 313 308 308 306 303

● Estoque



Número de Dormitórios	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
Studio	24,3%	8,9%	10,0%
1	10,8%	7,6%	7,1%
2	6,7%	5,8%	5,3%
3	10,1%	5,2%	5,1%
4	2,6%	2,4%	1,6%

Número de Dormitórios	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
Studio	20,2%	6,5%	7,5%
1	11,3%	6,5%	5,8%
2	7,5%	5,3%	5,0%
3	11,4%	5,3%	5,4%
4	4,0%	3,5%	2,7%

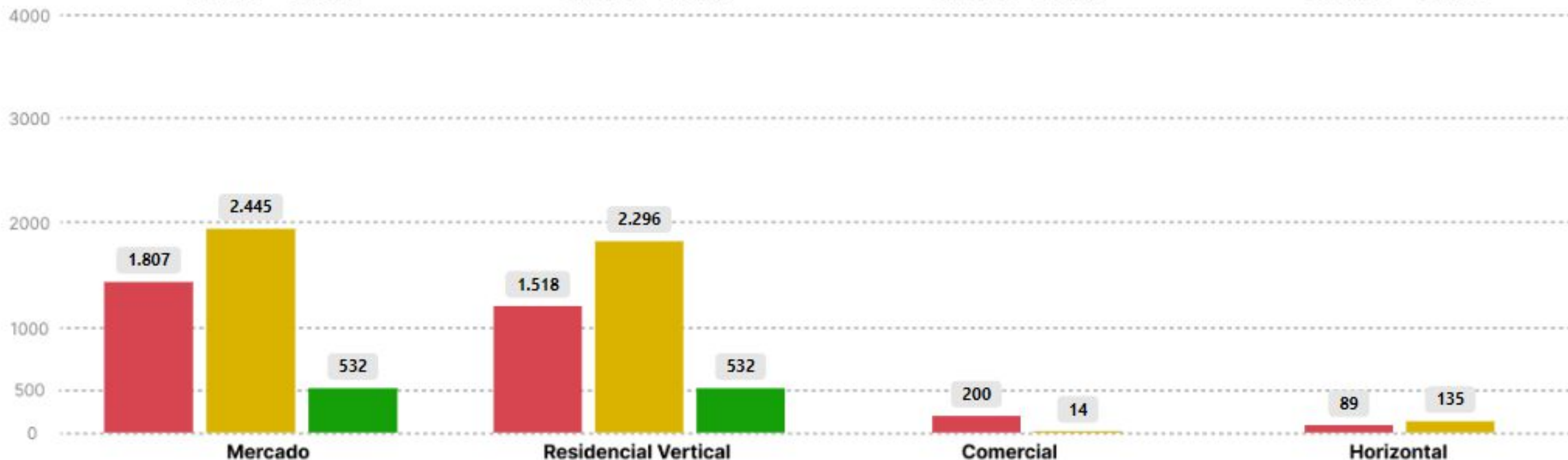
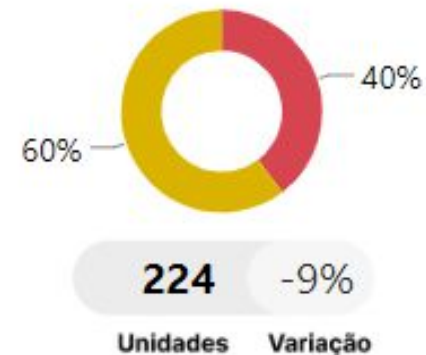
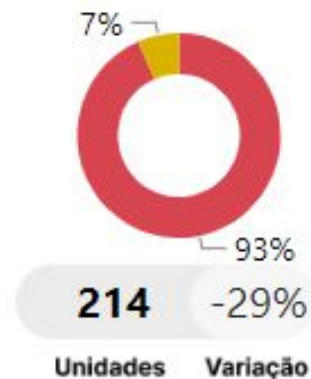
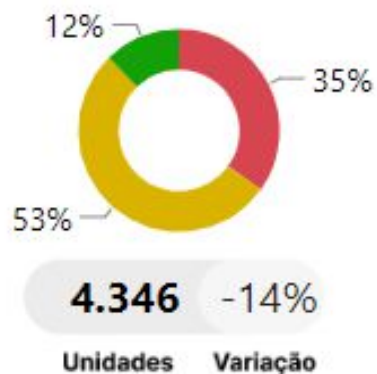
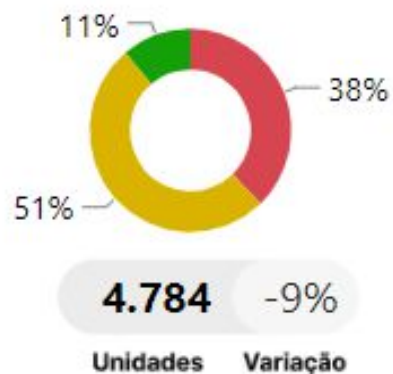
Estoque	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼				
672	Petrópolis	7,0%	3,1%	3,6%
317	Menino Deus	36,5%	10,6%	8,4%
243	Cidade Baixa	14,2%	4,4%	3,9%
239	Rio Branco	18,3%	6,3%	7,9%
226	Passo da Areia	7,5%	4,0%	2,9%
225	Jardim Itu	1,2%	5,3%	3,3%
191	Auxiliadora	7,9%	7,5%	4,7%
191	Moinhos de Vento	5,4%	3,4%	2,8%
147	Bela Vista	7,3%	3,6%	2,5%
143	Mont Serrat	4,2%	3,2%	2,3%

VGV	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼ R\$ 1.205 Mi	Petrópolis	7,9%	3,5%	4,5%
R\$ 665 Mi	Bela Vista	9,5%	4,1%	3,6%
R\$ 557 Mi	Moinhos de Vento	4,1%	3,6%	3,3%
R\$ 469 Mi	Auxiliadora	12,1%	6,0%	4,1%
R\$ 447 Mi	Rio Branco	23,4%	7,7%	7,3%
R\$ 359 Mi	Cristal	0,1%	0,9%	0,5%
R\$ 315 Mi	Menino Deus	28,0%	7,3%	5,8%
R\$ 263 Mi	Três Figueiras	2,5%	4,4%	3,1%
R\$ 184 Mi	Tristeza	3,3%	1,6%	1,6%
R\$ 175 Mi	Passo da Areia	7,2%	3,0%	2,3%

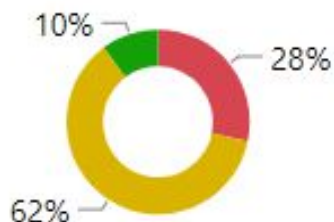


ESTOQUE

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



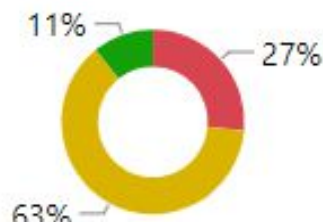
● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



R\$ 6.611 Mi

-9%

VGV Variação



R\$ 6.223 Mi

-10%

VGV Variação



R\$ 287 Mi

-5%

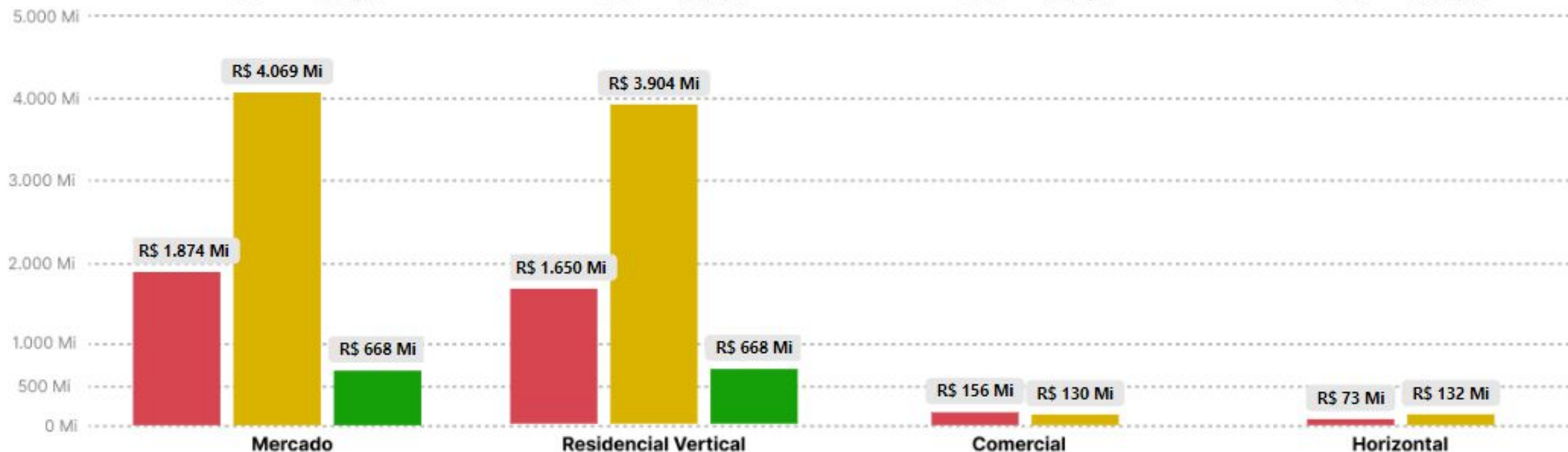
VGV Variação



R\$ 205 Mi

2%

VGV Variação



	Anterior	Atual	Variação						
Até 30m ²	694	548	-21%	126	240	182	14.777	17.781	16.062
31 a 45m ²	602	475	-21%	291	181		14.224	15.655	13.527
46 a 55m ²	622	529	-15%	40	395	94	8.318	14.346	11.681
56 a 65m ²	483	502	4%	67	144	291	11.699	12.749	11.587
66 a 85m ²	680	585	-14%	57	220	308	11.626	12.741	11.775
86 a 100m ²	366	324	-11%	27	148	149	10.442	13.202	12.824
101 a 130m ²	519	522	1%	77	283	162	12.323	14.545	12.303
131 a 180m ²	486	409	-16%	112	223	74	14.600	15.891	14.537
> 180m ²	611	452	-26%	23	352	77	13.771	18.228	14.137

Preços Médios (R\$/m²)

5.063 4.346 -14%



Lançamento



Em Construção



Pronto

	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m ²	R\$ 291 Mi	R\$ 239 Mi	-18%	
31 a 45m ²	R\$ 313 Mi	R\$ 265 Mi	-15%	
46 a 55m ²	R\$ 318 Mi	R\$ 271 Mi	-15%	R\$ 199 Mi
56 a 65m ²	R\$ 326 Mi	R\$ 357 Mi	9%	R\$ 196 Mi
66 a 85m ²	R\$ 541 Mi	R\$ 515 Mi	-5%	R\$ 205 Mi R\$ 268 Mi
86 a 100m ²	R\$ 406 Mi	R\$ 389 Mi	-4%	R\$ 181 Mi R\$ 182 Mi
101 a 130m ²	R\$ 838 Mi	R\$ 880 Mi	5%	R\$ 475 Mi R\$ 272 Mi
131 a 180m ²	R\$ 860 Mi	R\$ 996 Mi	16%	R\$ 268 Mi R\$ 569 Mi
> 180m ²	R\$ 3.000 Mi	R\$ 2.311 Mi	-23%	R\$ 1.900 Mi R\$ 330 Mi

R\$ 6.892 Mi R\$ 6.223 Mi -10%



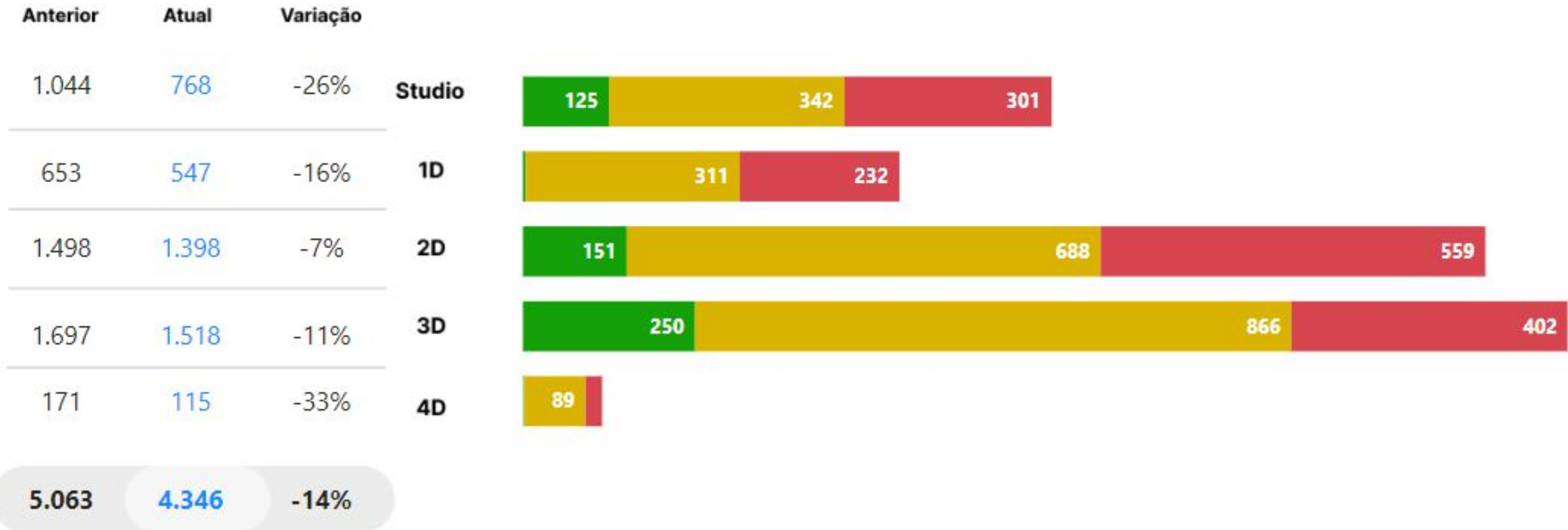
Lançamento



Em Construção



Pronto



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



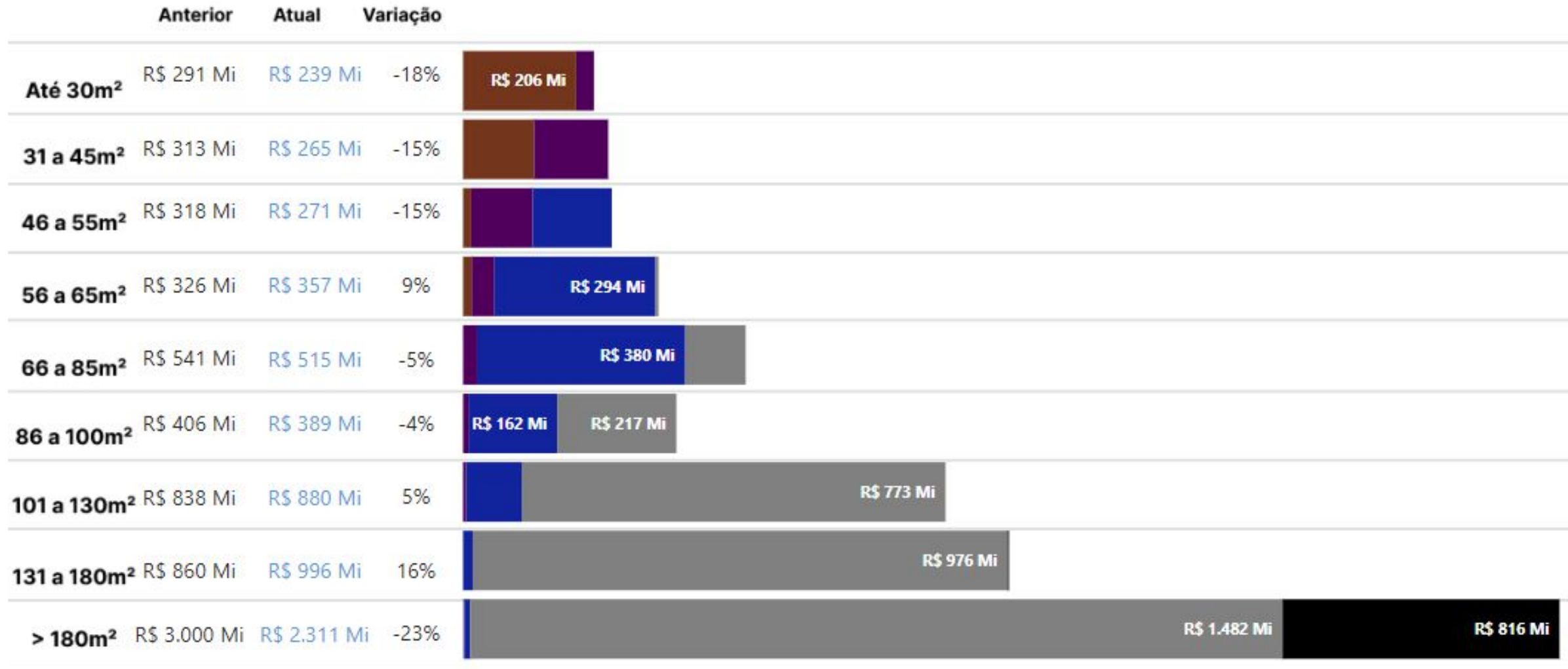
	Anterior	Atual	Variação										
Até 30m²	694	548	-21%	489				59	16.604	18.547			
31 a 45m²	602	475	-21%	240		235		15.174		13.838			
46 a 55m²	622	529	-15%	22	152		355		13.184	13.357	9.597		
56 a 65m²	483	502	4%	17	55	423			15.287	12.817	11.772	11.947	
66 a 85m²	680	585	-14%	29	412			144		12.485	12.370	10.630	
86 a 100m²	366	324	-11%		125	188				9.670	14.270	11.593	
101 a 130m²	519	522	1%	68	449					10.287	12.107	14.140	
131 a 180m²	486	409	-16%		398						10.526	15.755	13.060
> 180m²	611	452	-26%		332		114			11.649	10.991	15.916	20.587

5.063

4.346

-14%

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



R\$ 6.892 Mi R\$ 6.223 Mi -10%



Studio



1D



2D



3D



4D

Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	672	15%
Menino Deus	317	7%
Cidade Baixa	243	6%
Rio Branco	239	5%
Passo da Areia	226	5%
Jardim Itu	225	5%
Auxiliadora	191	4%
Moinhos de Vento	191	4%
Bela Vista	147	3%
Mont Serrat	143	3%
Demais Bairros	1.752	40%
Total	4.346	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m ²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	20.145	43%
Bela Vista	17.968	28%
Independência	16.503	17%
Três Figueiras	16.240	15%
Jardim Europa	16.137	15%
Chácara das Pedras	16.066	14%
Auxiliadora	15.979	14%
Petrópolis	15.023	7%
Boa Vista	14.796	5%
Mont Serrat	14.585	4%
Demais Bairros	10.889	-23%
Média Geral	14.071	

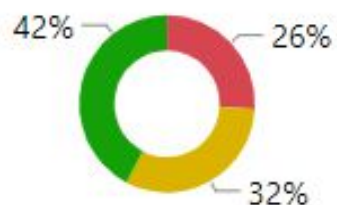
Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.205 Mi	19%
Bela Vista	R\$ 665 Mi	11%
Moinhos de Vento	R\$ 557 Mi	9%
Auxiliadora	R\$ 469 Mi	8%
Rio Branco	R\$ 447 Mi	7%
Cristal	R\$ 359 Mi	6%
Menino Deus	R\$ 315 Mi	5%
Três Figueiras	R\$ 263 Mi	4%
Tristeza	R\$ 184 Mi	3%
Passo da Areia	R\$ 175 Mi	3%
Demais Bairros	R\$ 1.585 Mi	25%
Total	R\$ 6.223 Mi	100%



VENDAS

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



641

Unidades



614

Unidades



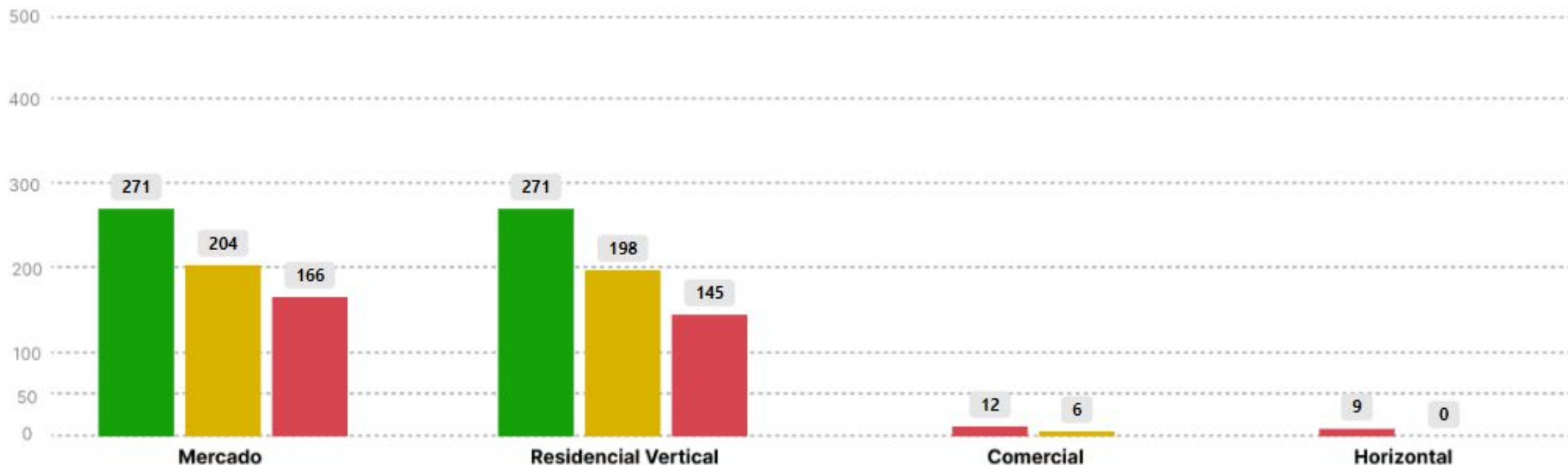
18

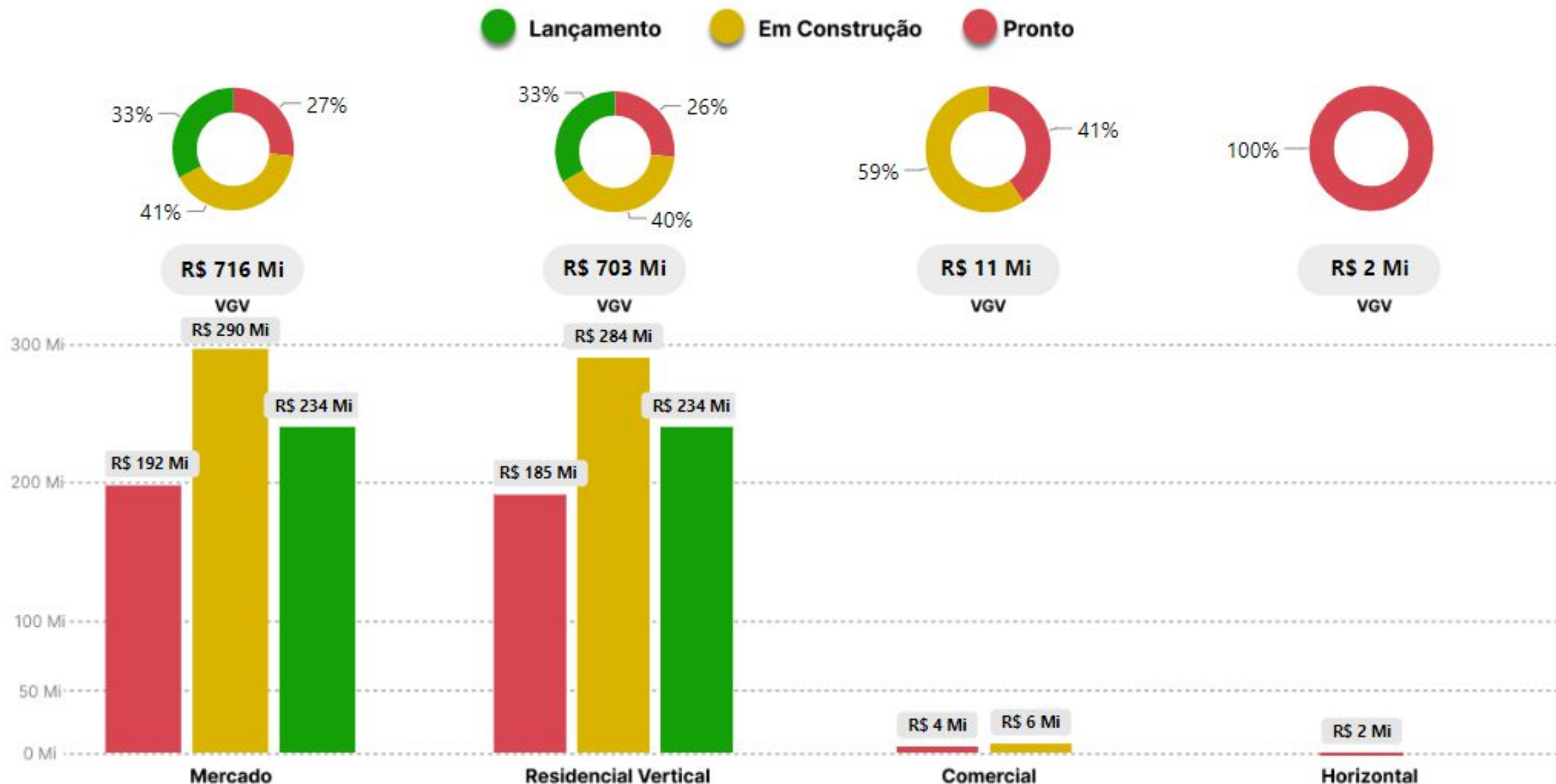
Unidades



9

Unidades





Unidades

Até 30m ²	278	201 63 14			15.351	16.792	16.082
31 a 45m ²	20	11 9				14.722	14.729
46 a 55m ²	35	15 19			8.318	14.164	11.322
56 a 65m ²	54	22 32				13.001	11.883
66 a 85m ²	44	4 10 30			11.373	11.495	11.525
86 a 100m ²	50	5 29 16			12.432	13.764	13.597
101 a 130m ²	33	13 12 8			14.580	14.381	13.217
131 a 180m ²	61	36 16 9			15.059	16.917	14.892
> 180m ²	39	11 20 8			14.563	21.639	18.922

614



Lançamento



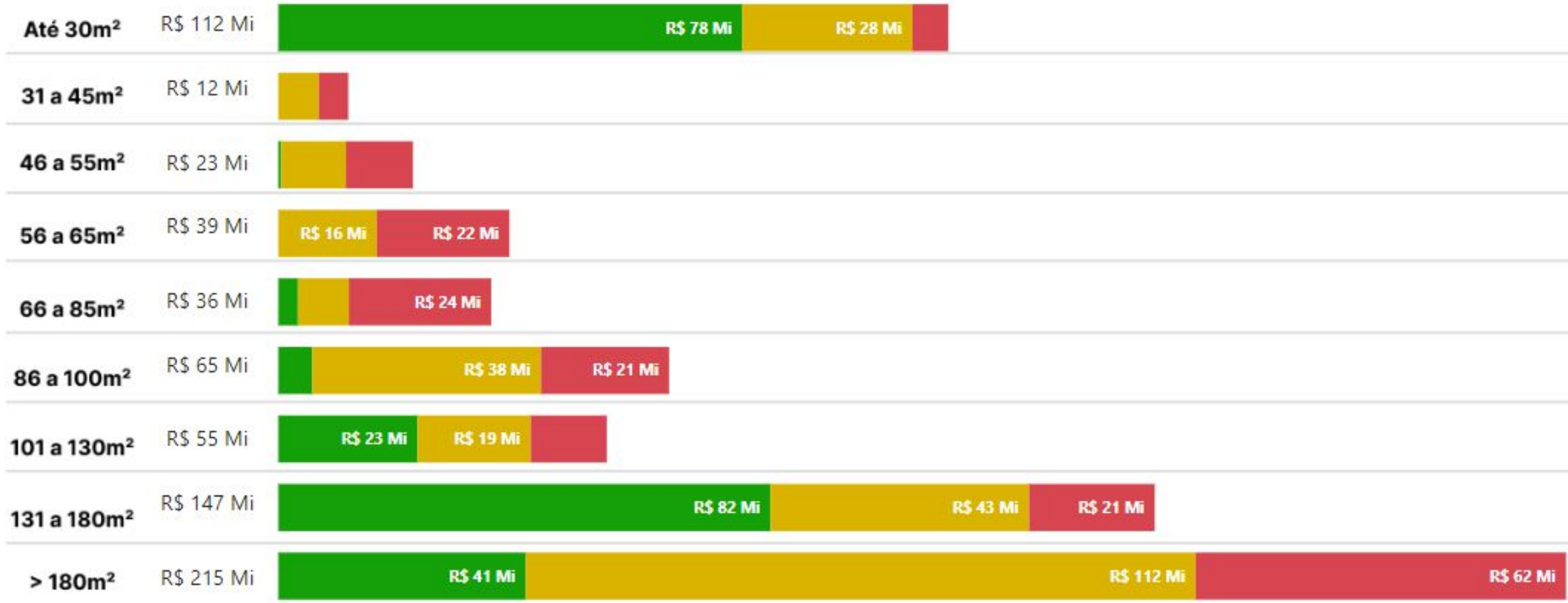
Em Construção



Pronto

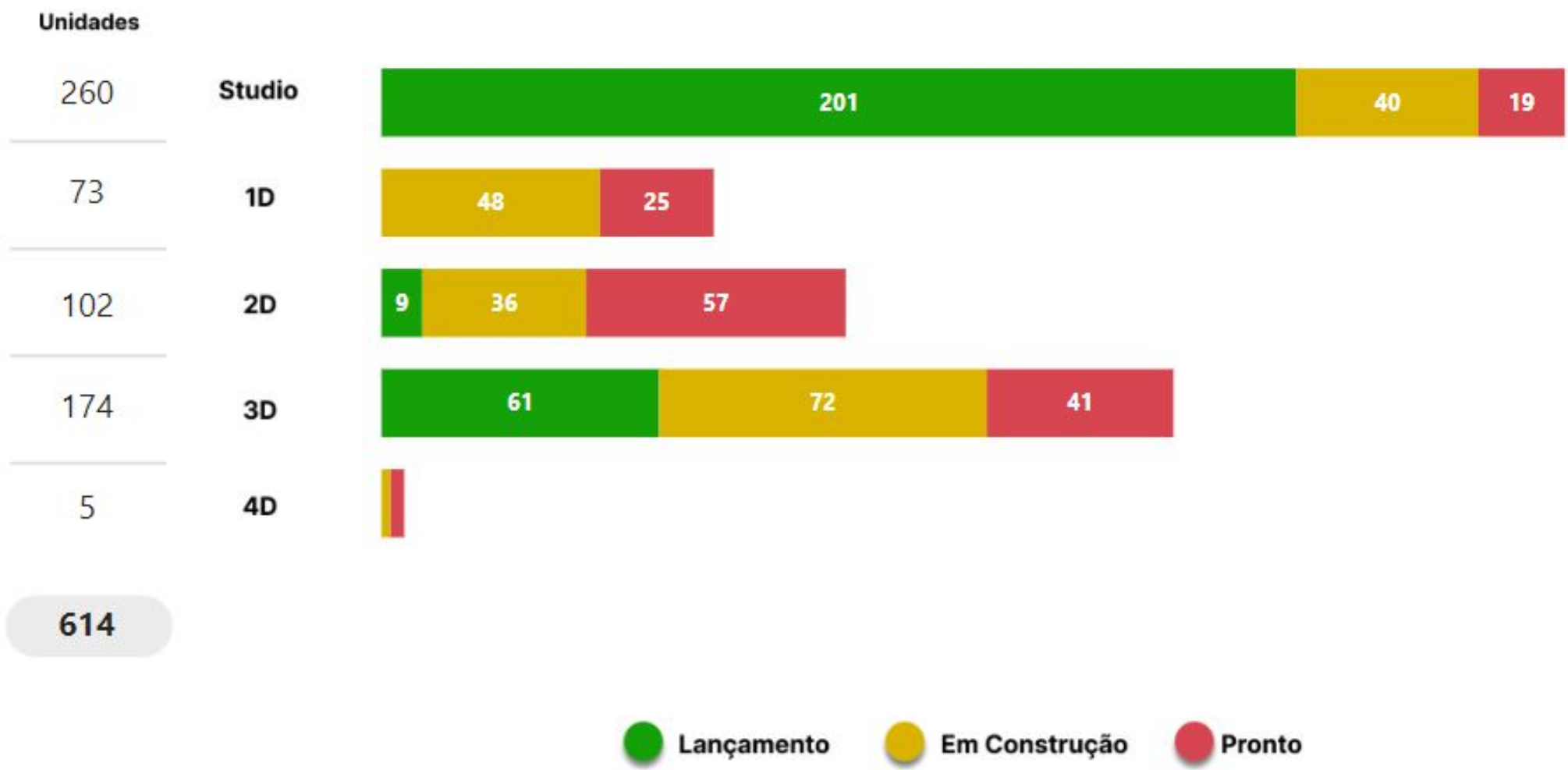
Preços Médios (R\$/m²)

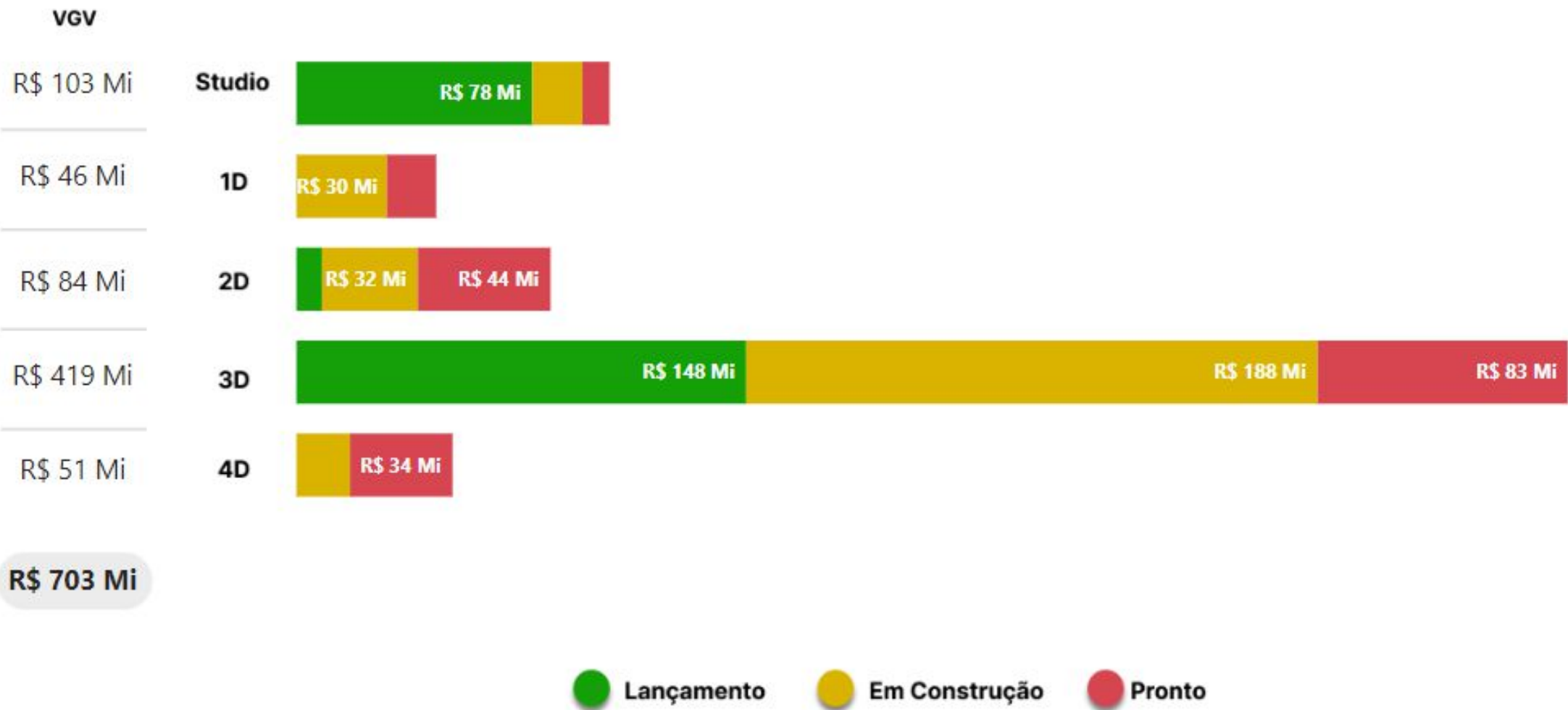
VGV



R\$ 703 Mi

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto





Unidades

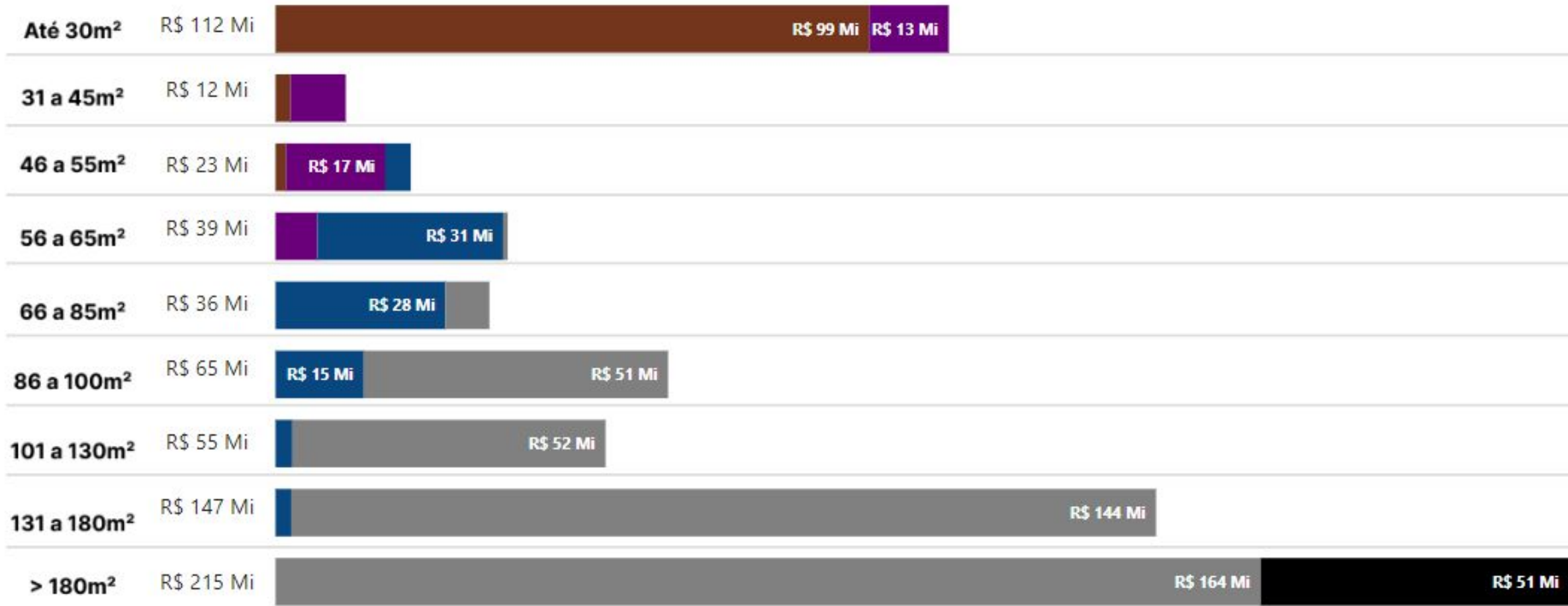
Até 30m ²	278	252 26				16.447	18.008		
31 a 45m ²	20	5 15				15.324	14.427		
46 a 55m ²	35	23 9				12.028	14.413	8.750	
56 a 65m ²	54	9 44					13.069	12.294	11.930
66 a 85m ²	44	34						11.883	10.329
86 a 100m ²	50	11 39						14.633	12.923
101 a 130m ²	33	31						13.192	14.164
131 a 180m ²	61	59						8.628	16.412
> 180m ²	39	34							18.435 24.253

614

 Studio  1D  2D  3D  4D

Preços Médios (R\$/m²)

VG



R\$ 703 Mi

Studio 1D 2D 3D 4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

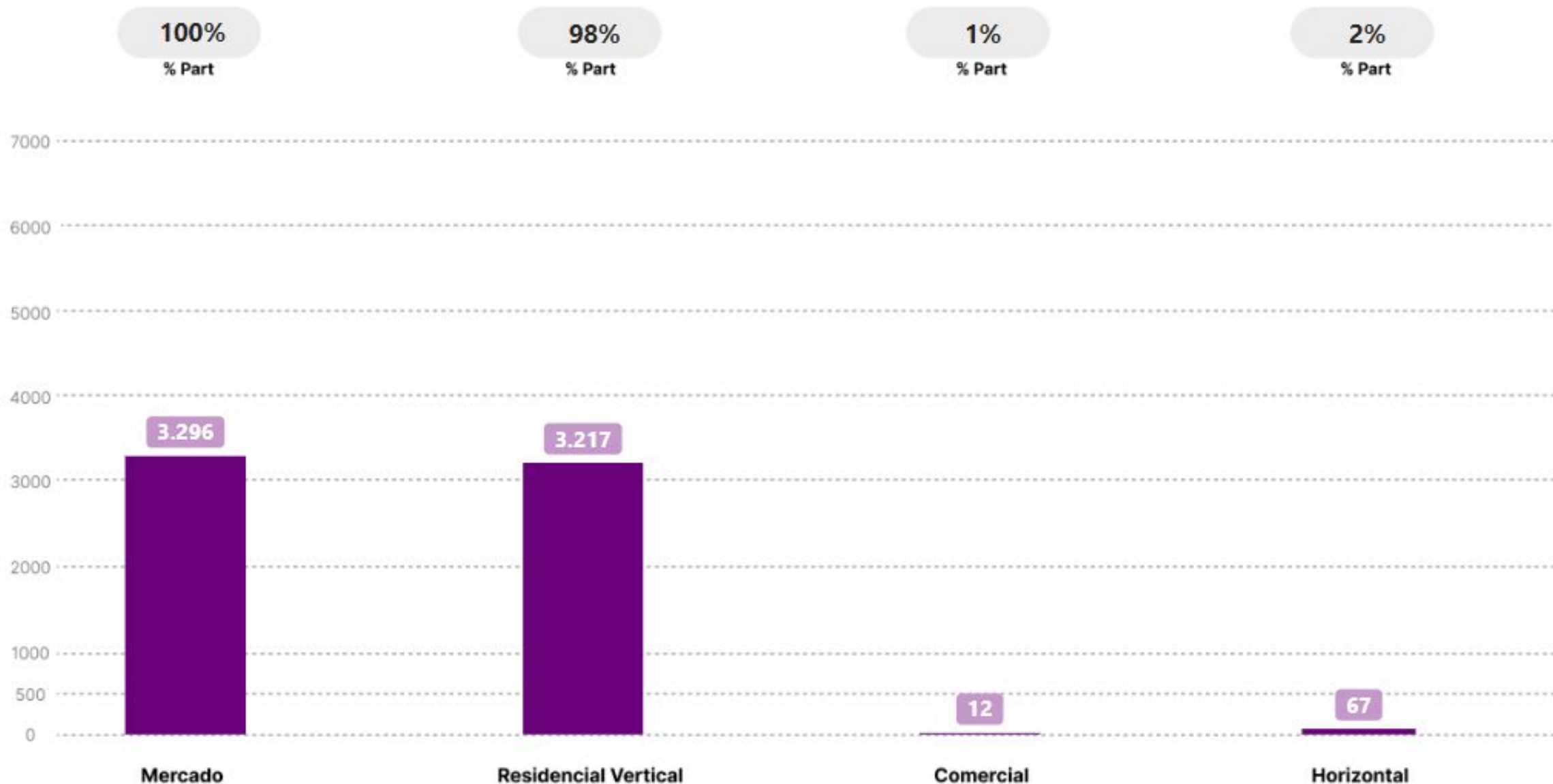
Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Menino Deus	112 Mi	16%	15.035
Petrópolis	111 Mi	16%	15.901
Rio Branco	101 Mi	14%	14.264
Bela Vista	76 Mi	11%	17.432
Auxiliadora	58 Mi	8%	17.840
Moinhos de Vento	37 Mi	5%	21.754
Cidade Baixa	37 Mi	5%	14.936
Bom Fim	30 Mi	4%	13.945
Boa Vista	28 Mi	4%	17.279
Jardim Lindóia	24 Mi	3%	11.039
.....			
Demais Bairros	R\$ 89 Mi	13%	12.337
Total	703 Mi	100%	14.420
			Média Geral (R\$/m²)

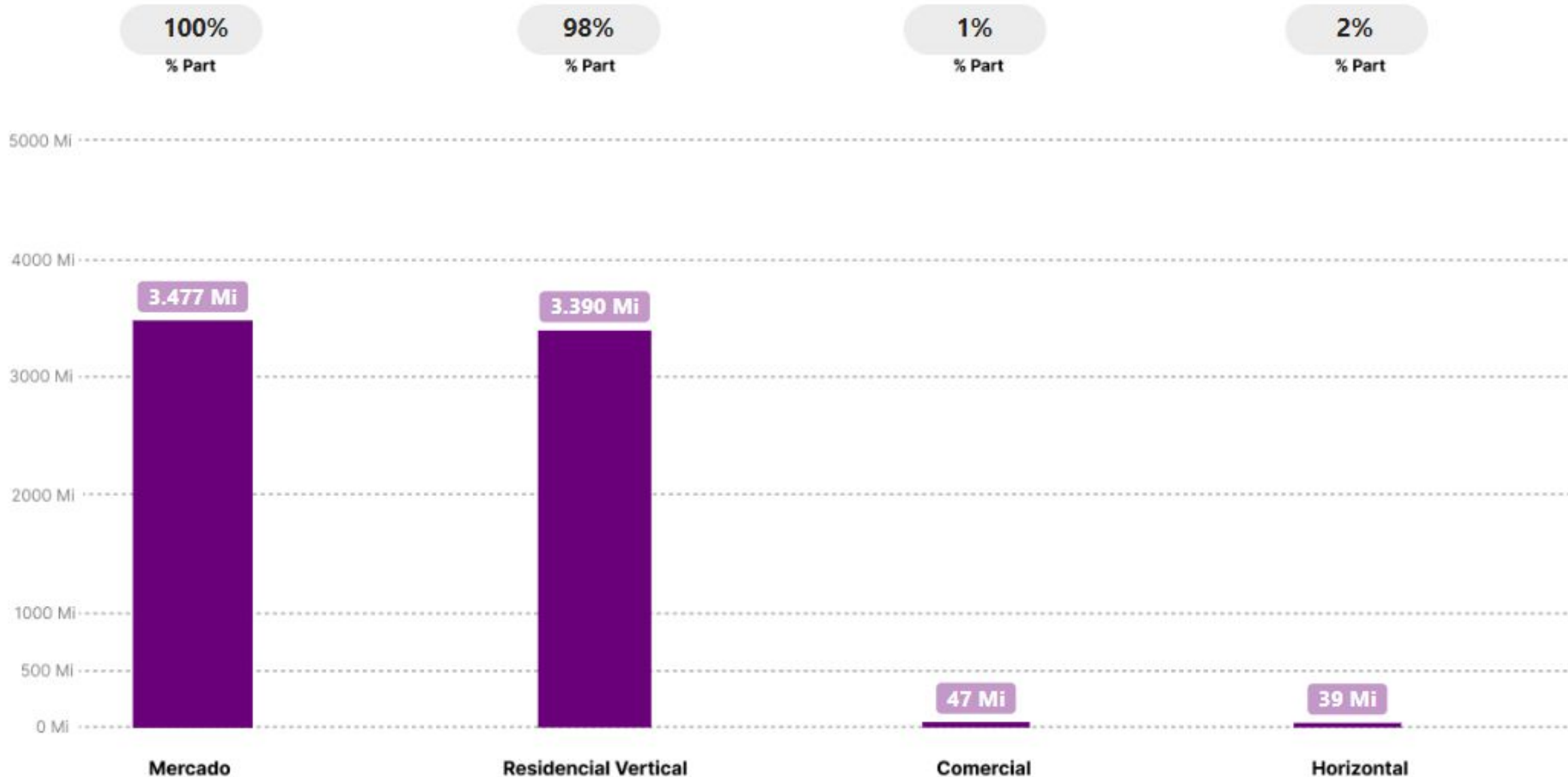
Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

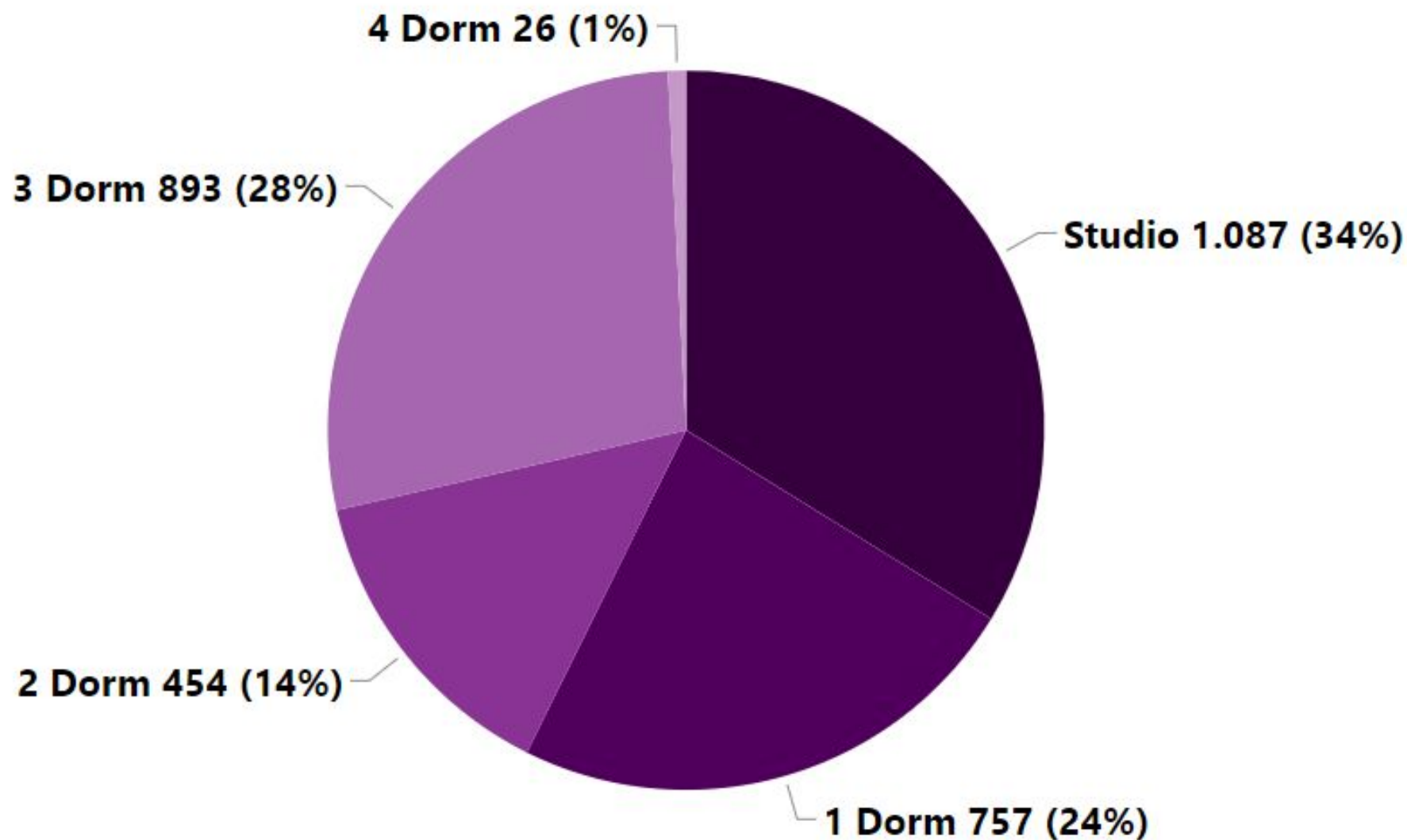
Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Menino Deus	218	36%	15.035
Petrópolis	57	9%	15.901
Rio Branco	54	9%	14.264
Bom Fim	43	7%	13.945
Cidade Baixa	38	6%	14.936
Jardim Lindóia	25	4%	11.039
Passo da Areia	20	3%	10.812
Auxiliadora	19	3%	17.840
Boa Vista	19	3%	17.279
Central Parque	18	3%	12.663
.....			
Demais Bairros	103	17%	12.992
Total	614	100%	14.420
			Média Geral (R\$/m²)



LANÇAMENTOS









SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



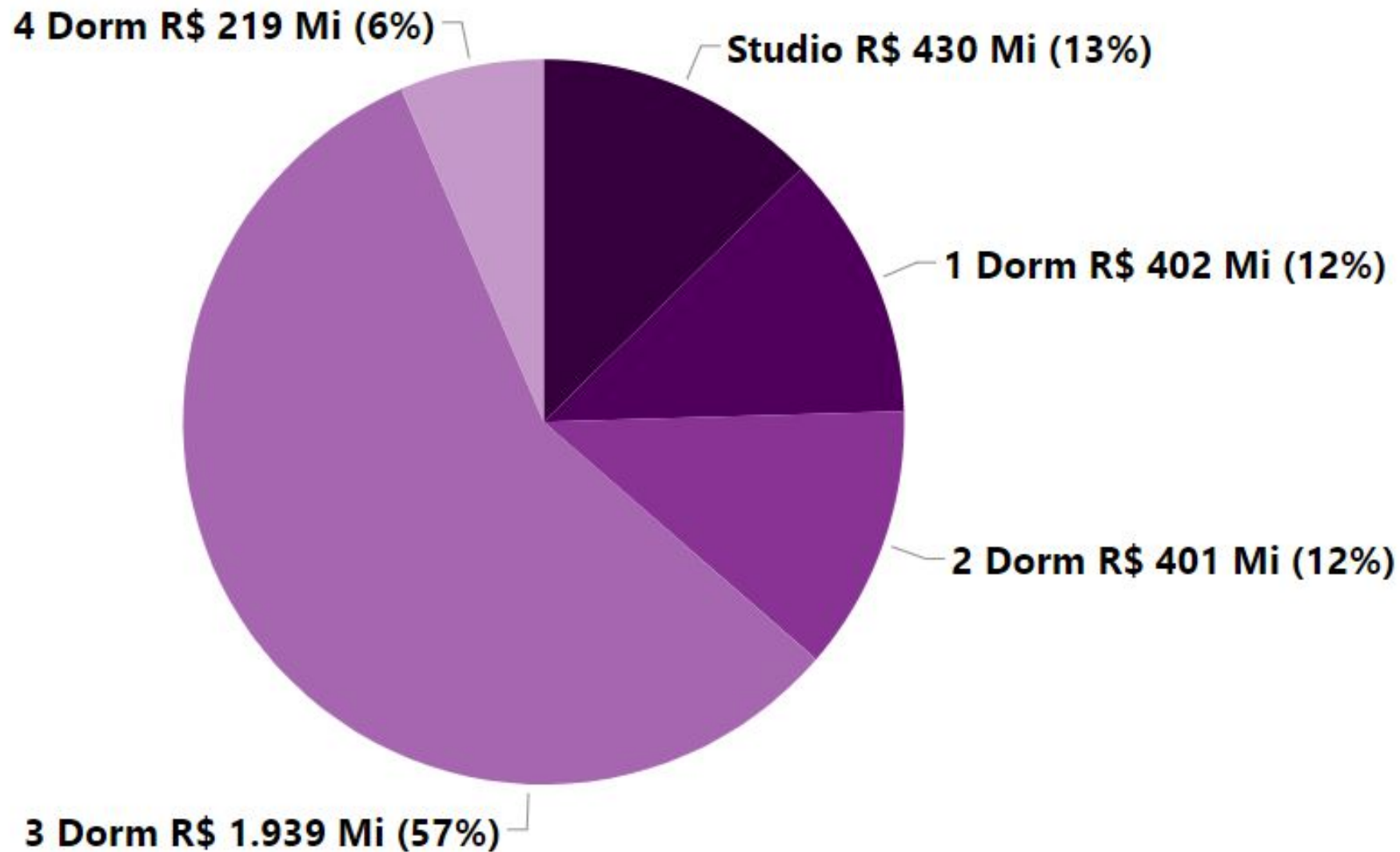
órulo

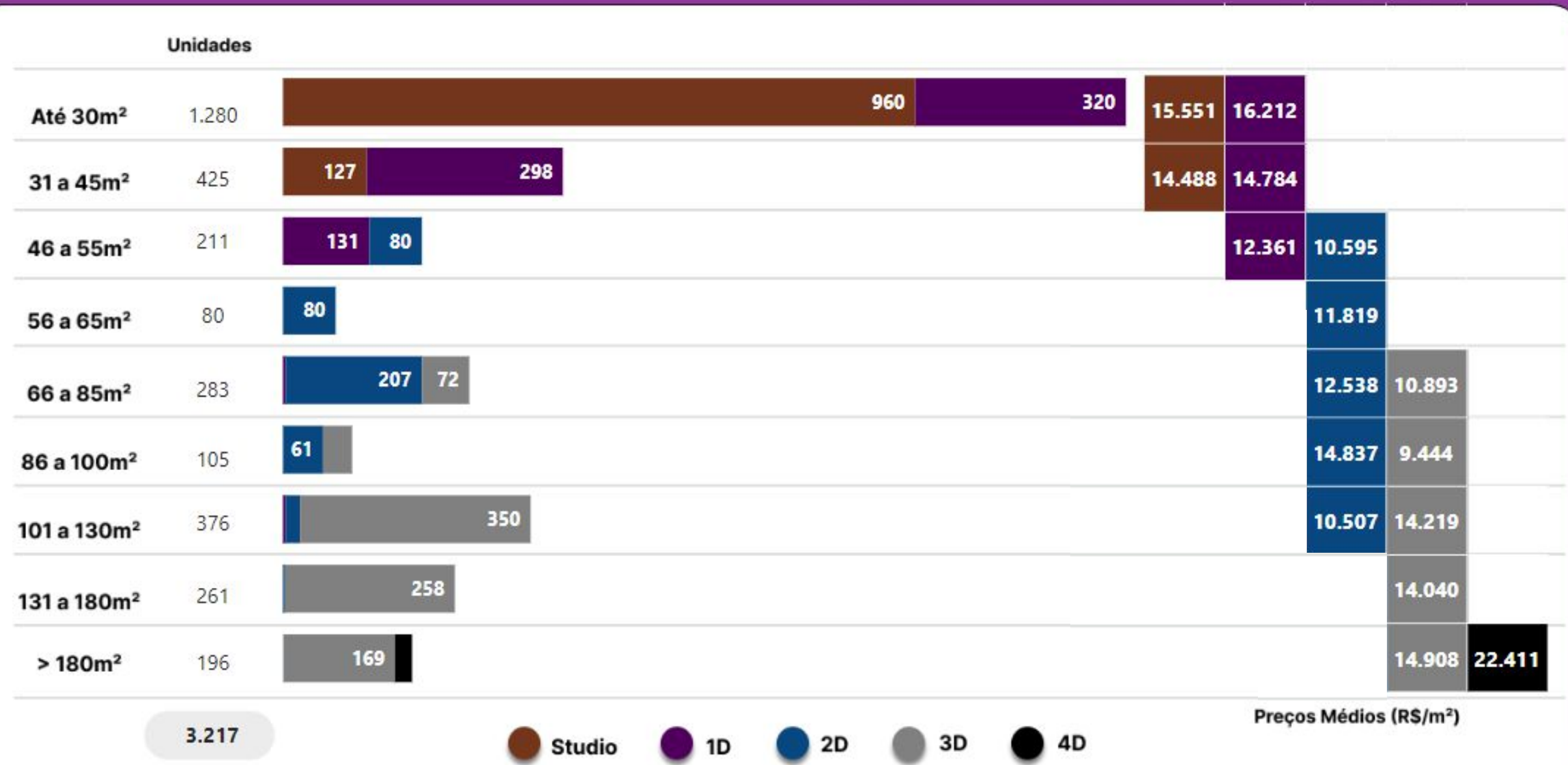
Lançamentos

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

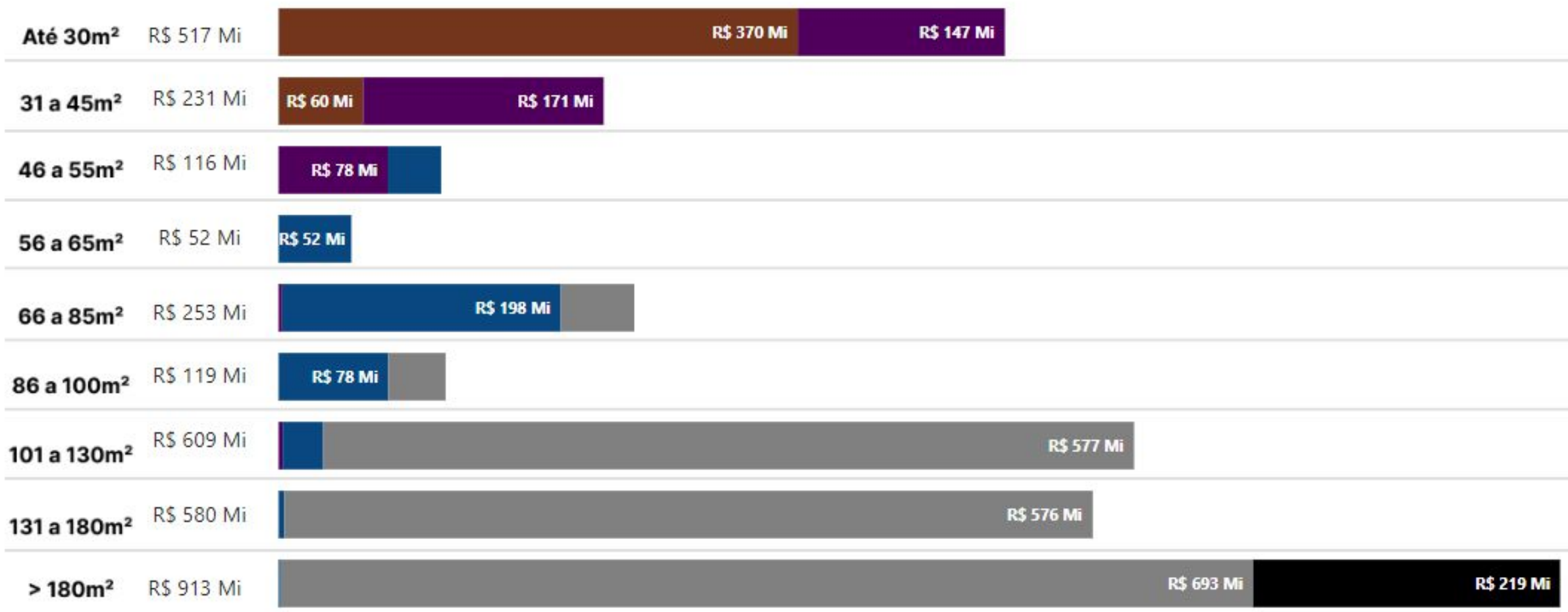
Ref: 2024 Mar

Part% e VGV





VGV



R\$ 3.390 Mi

 Studio  1D  2D  3D  4D

Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m²
Menino Deus	553	17%	15.155
Rio Branco	520	16%	13.019
Bom Fim	379	12%	13.870
Azenha	259	8%	13.858
Higienópolis	249	8%	12.537
Petrópolis	239	7%	13.260
Três Figueiras	186	6%	16.721
Auxiliadora	169	5%	14.861
Cristal	156	5%	7.954
Farroupilha	100	3%	11.186

Demais Bairros 407 13% 11.746

Total 3.217 100% 13.851

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m²
Rio Branco	R\$ 543 Mi	16%	13.019
Moinhos de Vento	R\$ 538 Mi	16%	20.423
Petrópolis	R\$ 424 Mi	12%	13.260
Bom Fim	R\$ 321 Mi	9%	13.870
Higienópolis	R\$ 309 Mi	9%	12.537
Auxiliadora	R\$ 308 Mi	9%	14.861
Bela Vista	R\$ 226 Mi	7%	17.212
Menino Deus	R\$ 211 Mi	6%	15.155
Azenha	R\$ 112 Mi	3%	13.858
Três Figueiras	R\$ 106 Mi	3%	16.721

Demais Bairros R\$ 292 Mi 9% 9.434

Total R\$ 3.390 Mi 100% 13.851

Média Geral
(R\$/m²)



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



orulo