

# 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



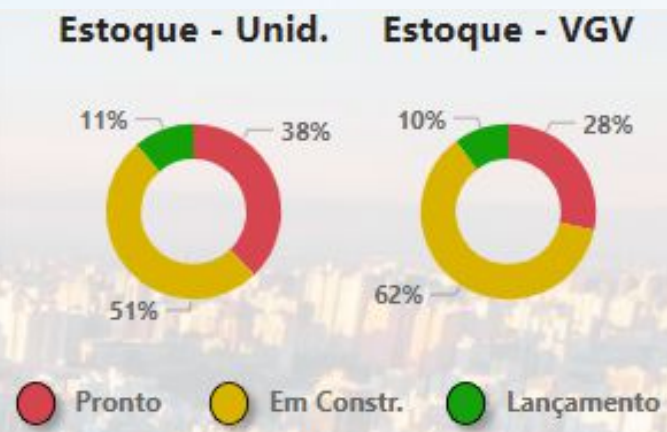
órulo



5.613 anterior  
5.246 média 6m  
5.461 média 12m

**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

| 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 |



178 anterior  
384 média 6m  
419 média 12m

**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**

|                        |        |          |        |        |        |
|------------------------|--------|----------|--------|--------|--------|
| 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\$/m²                 | 15.892 | 14.340   | 11.971 | 15.465 | 24.253 |

351 anterior  
187 média 6m  
275 média 12m

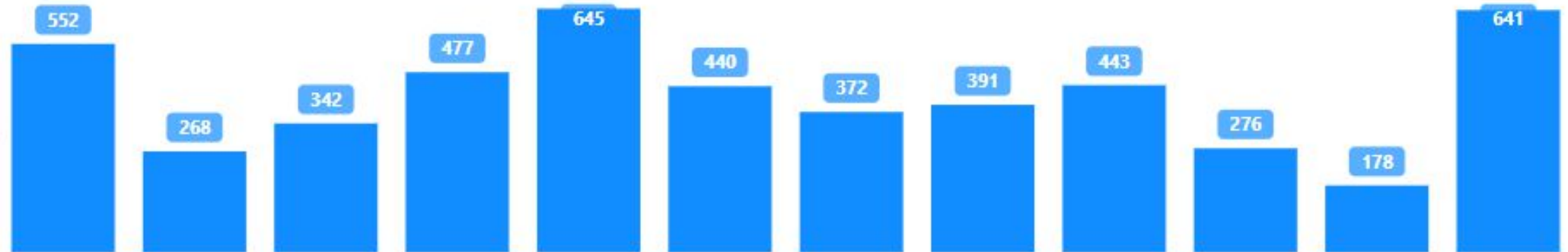
**Lançamentos mês: 24 unidades**  
  
R\$ 151 Mi VGV anterior  
R\$ 247 Mi média VGV 6m  
R\$ 290 Mi média VGV 12m  
  
**R\$ 25 Mi em VGV**

|      |       | 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%      |

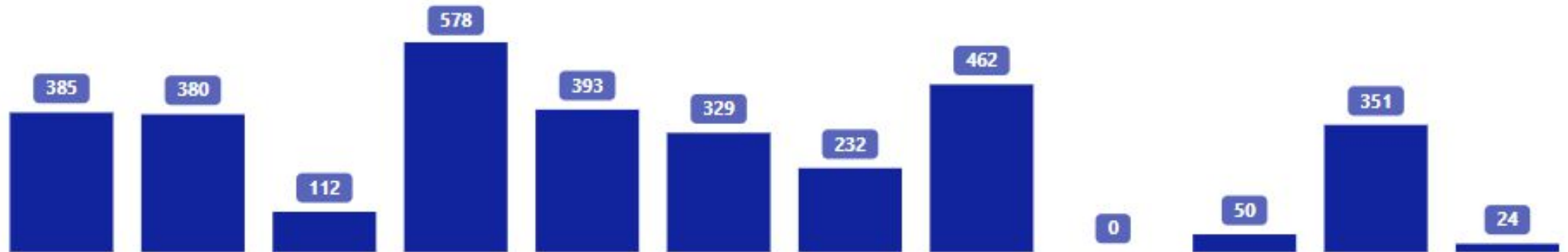
Total de Empreendimentos

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

Total de Vendas



Lançamentos



Estoque

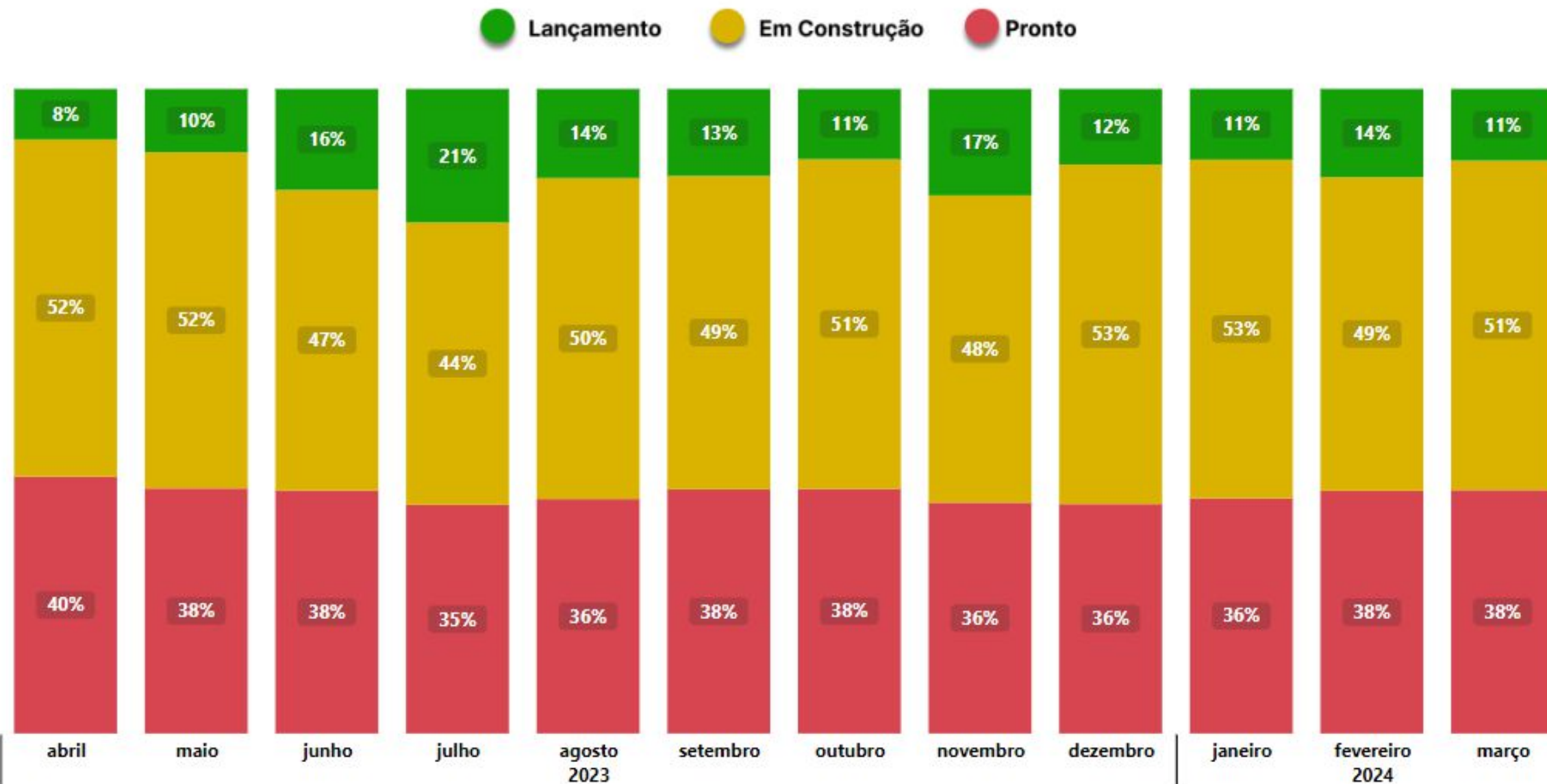




# MERCADO EM 12 MESES

Unidades

Ref: 2024 Mar (Excluído MCMV)



Total de Empreendimentos

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

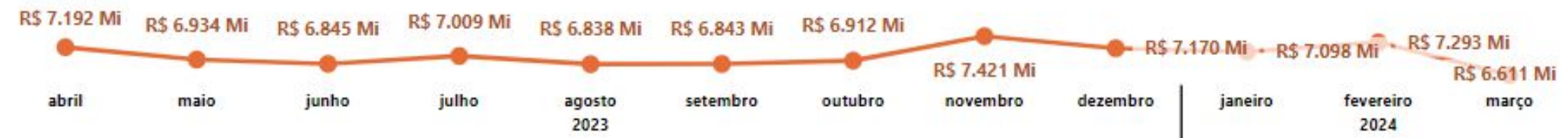
Total de Vendas

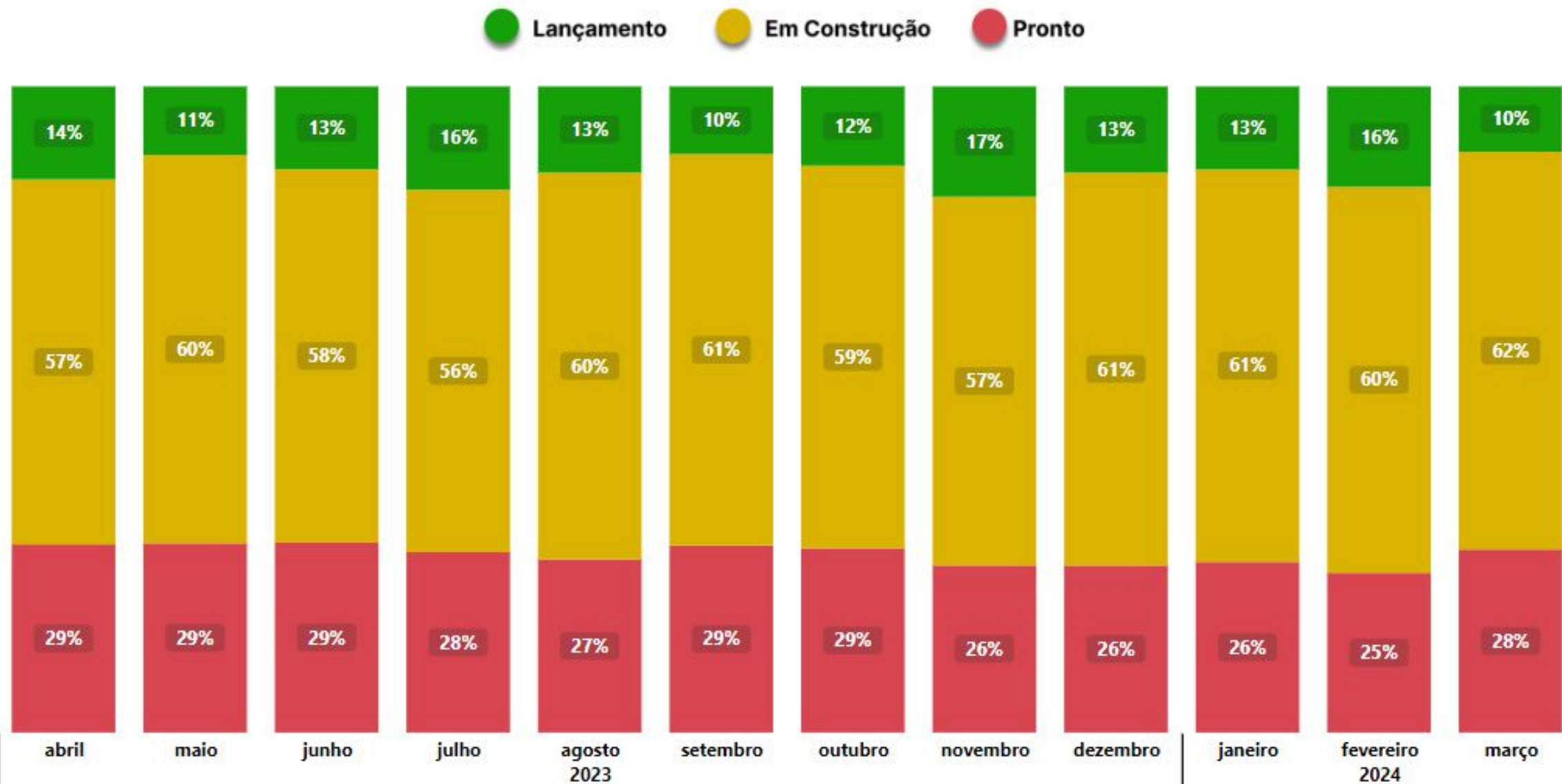


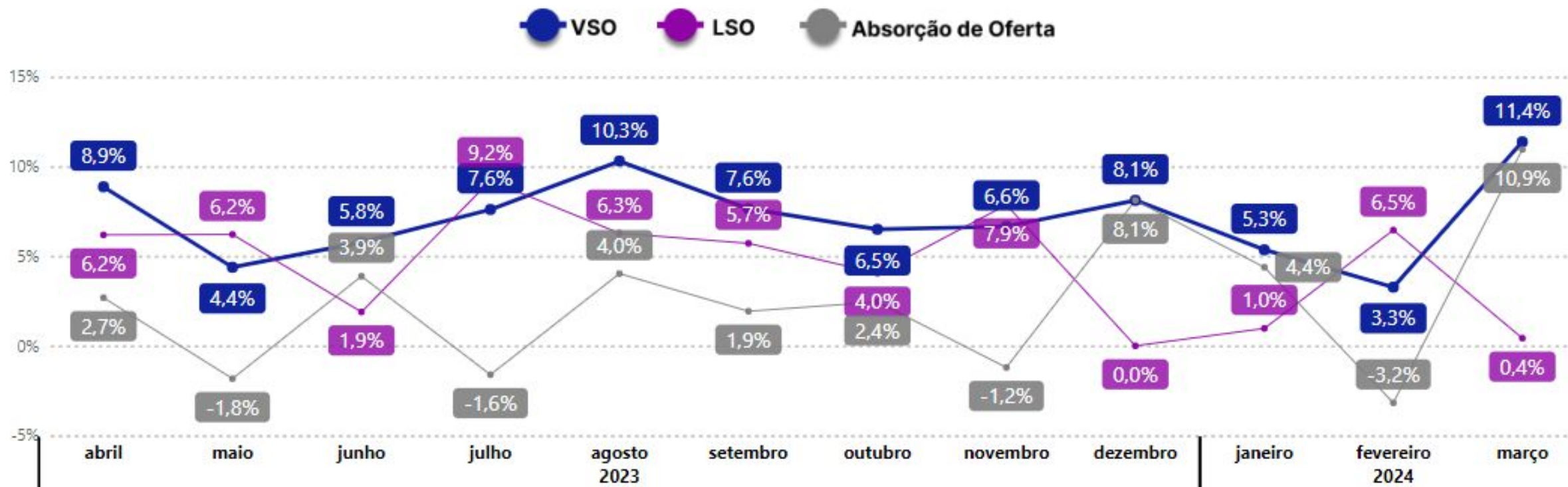
Lançamentos



Estoque







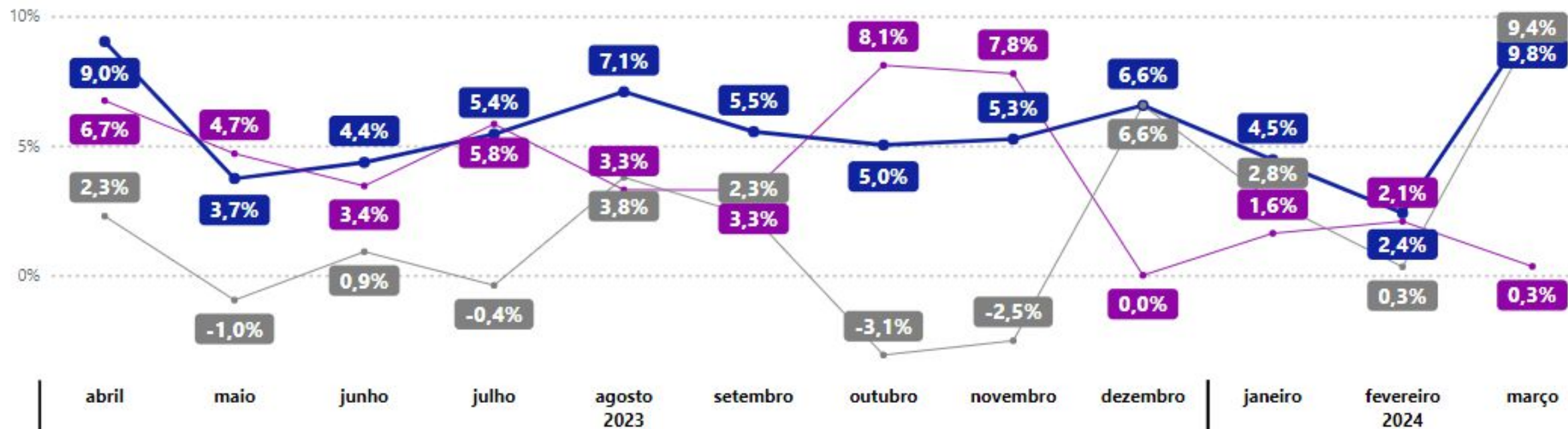
**Total de Empreendimentos**

**Estoque**





● VSO ● LSO ● Absorção de Oferta



Total de Empreendimentos

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

● Estoque



| Número de<br>Dormitórios | VsO Mês<br>Atual | VsO Média 6<br>Meses | VsO Média<br>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<br>Dormitórios | VsO Mês<br>Atual | VsO Média 6<br>Meses | VsO Média 12<br>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<br>▼ | Bairro           | VsO Mês<br>Atual | VsO Média<br>6 Meses | VsO Média<br>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%                  |



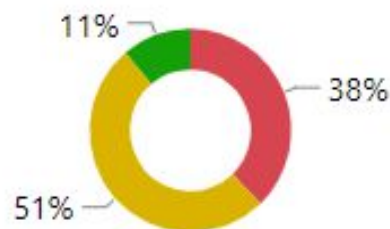
| VGV               | Bairro           | VsO Mês<br>Atual | VsO Média 6<br>Meses | VsO Média<br>12 Meses |
|-------------------|------------------|------------------|----------------------|-----------------------|
| ▼<br>R\$ 1.205 Mi | Petrópolis       | 7,9%             | 3,5%                 | 4,5%                  |
| 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

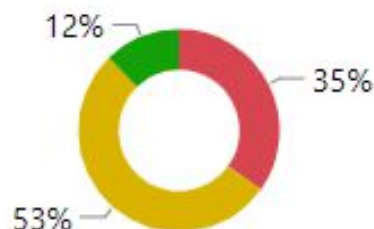


● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



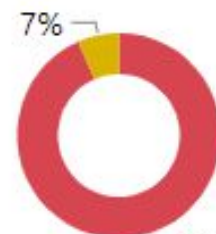
**4.784** -9%

Unidades Variação



**4.346** -14%

Unidades Variação



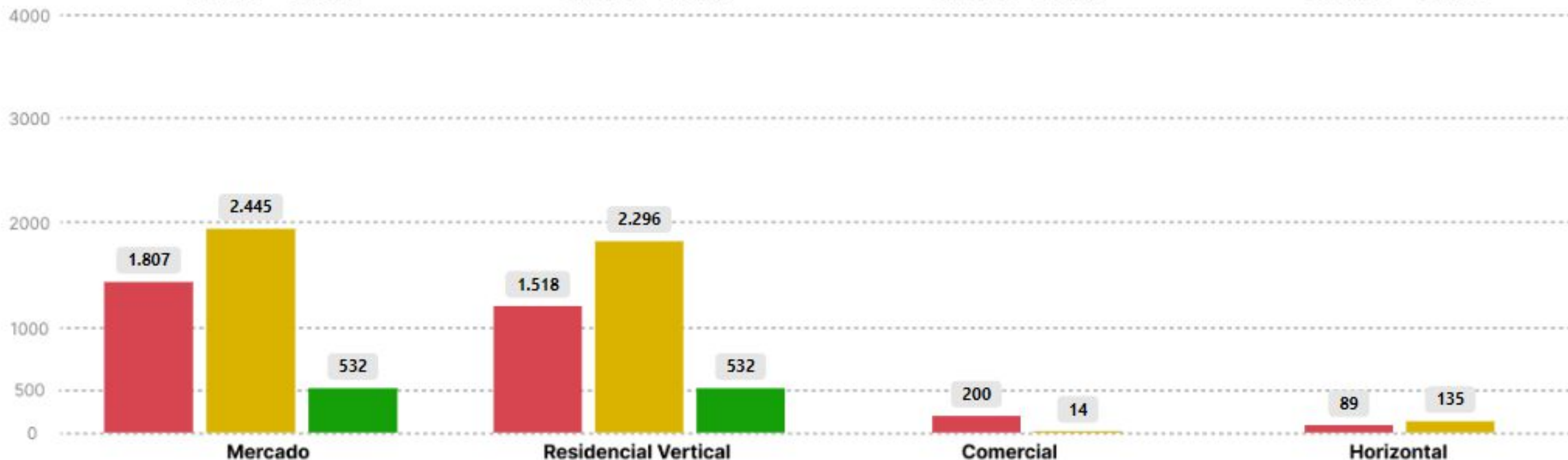
**214** -29%

Unidades Variação

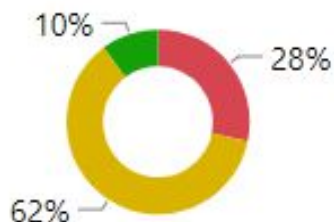


**224** -9%

Unidades Variação



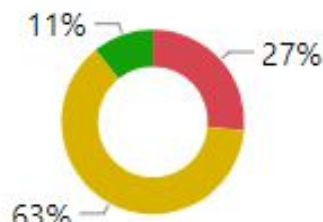
● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



**R\$ 6.611 Mi**

-9%

VGV Variação



**R\$ 6.223 Mi**

-10%

VGV Variação



**R\$ 287 Mi**

-5%

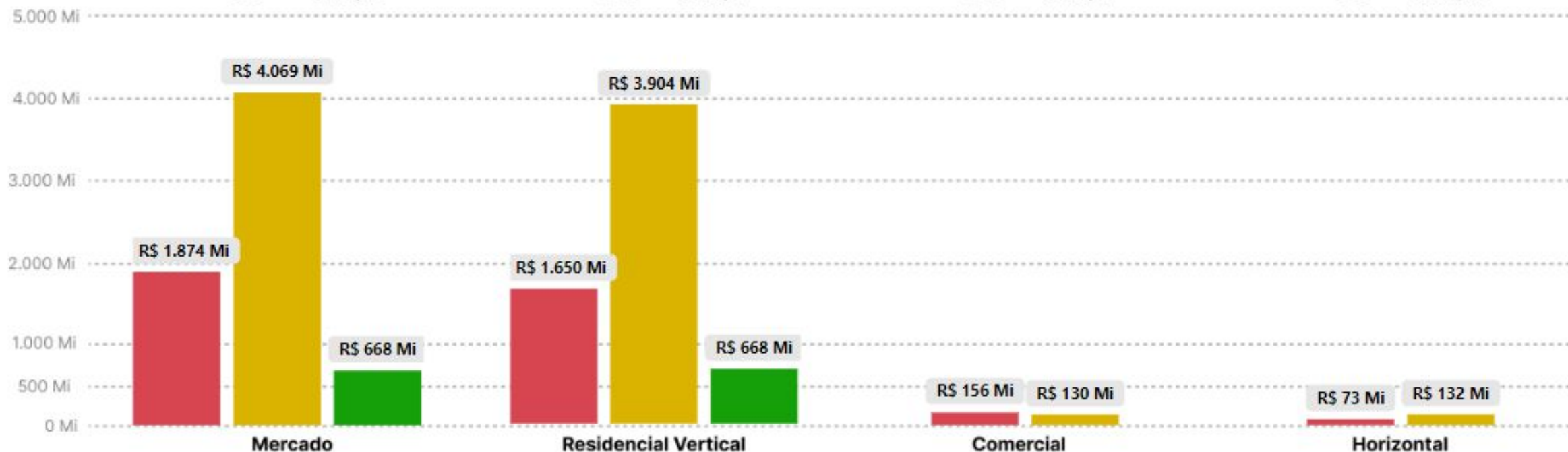
VGV Variação



**R\$ 205 Mi**

2%

VGV Variação





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

Preços Médios (R\$/m<sup>2</sup>)

5.063 4.346 -14%



Lançamento



Em Construção



Pronto

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

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



Lançamento

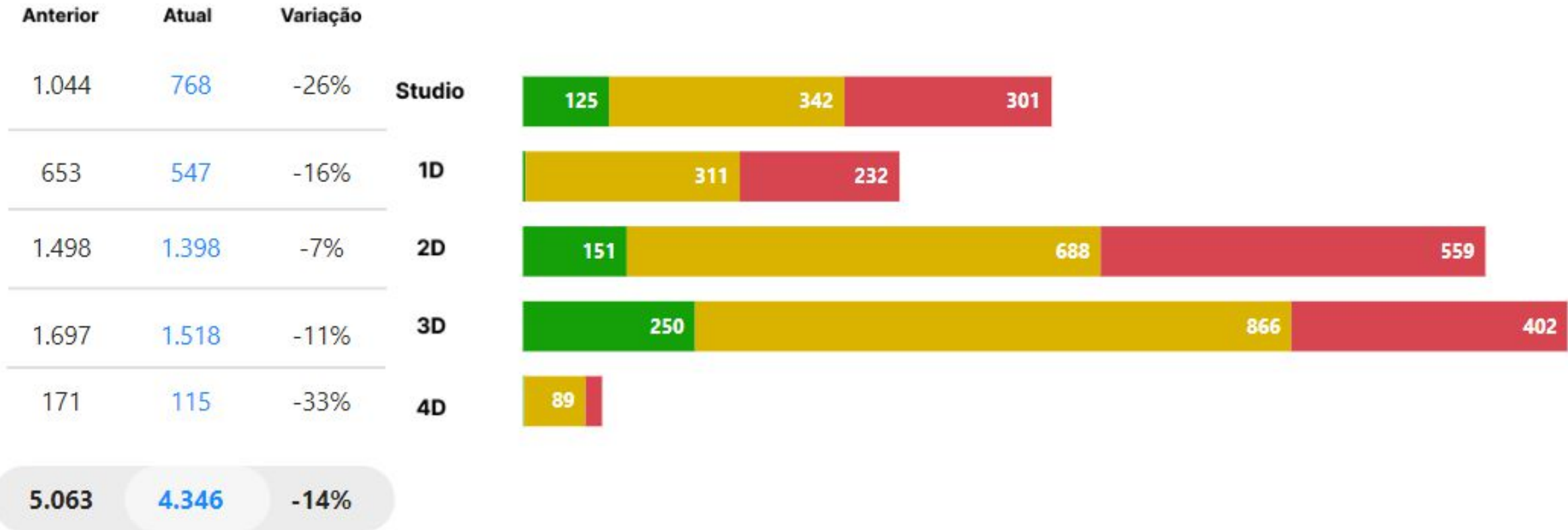


Em Construção

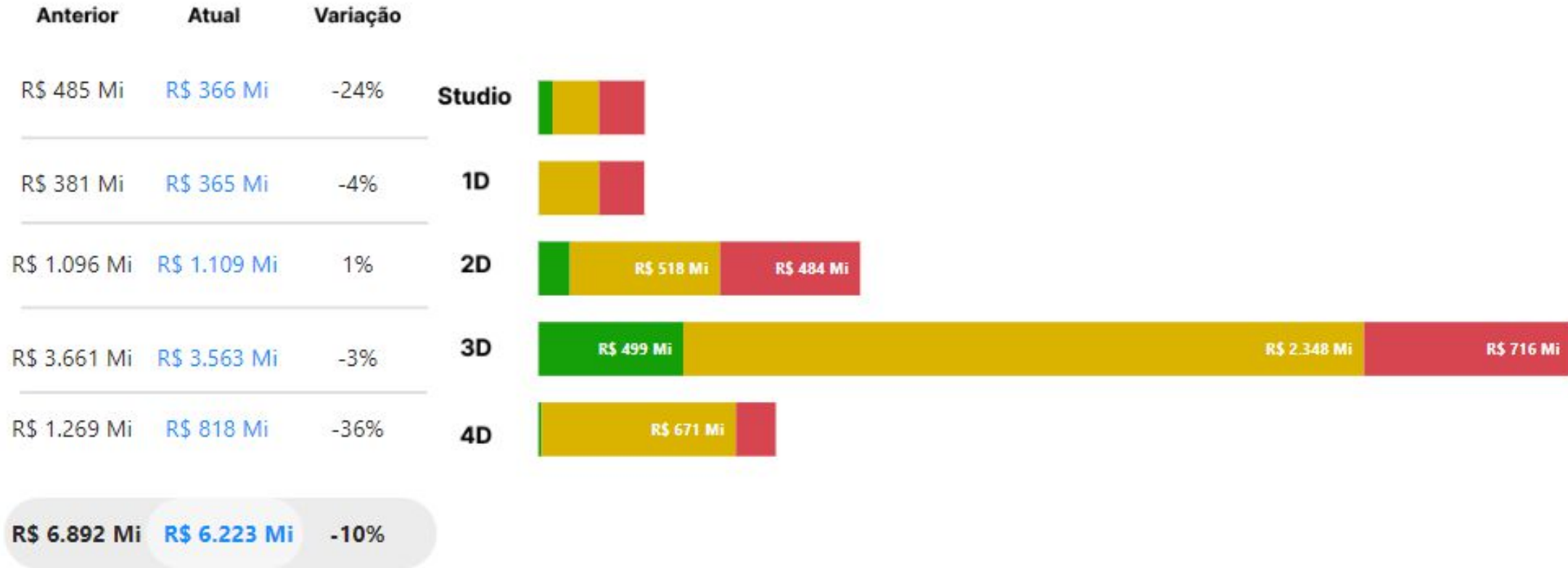


Pronto





 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

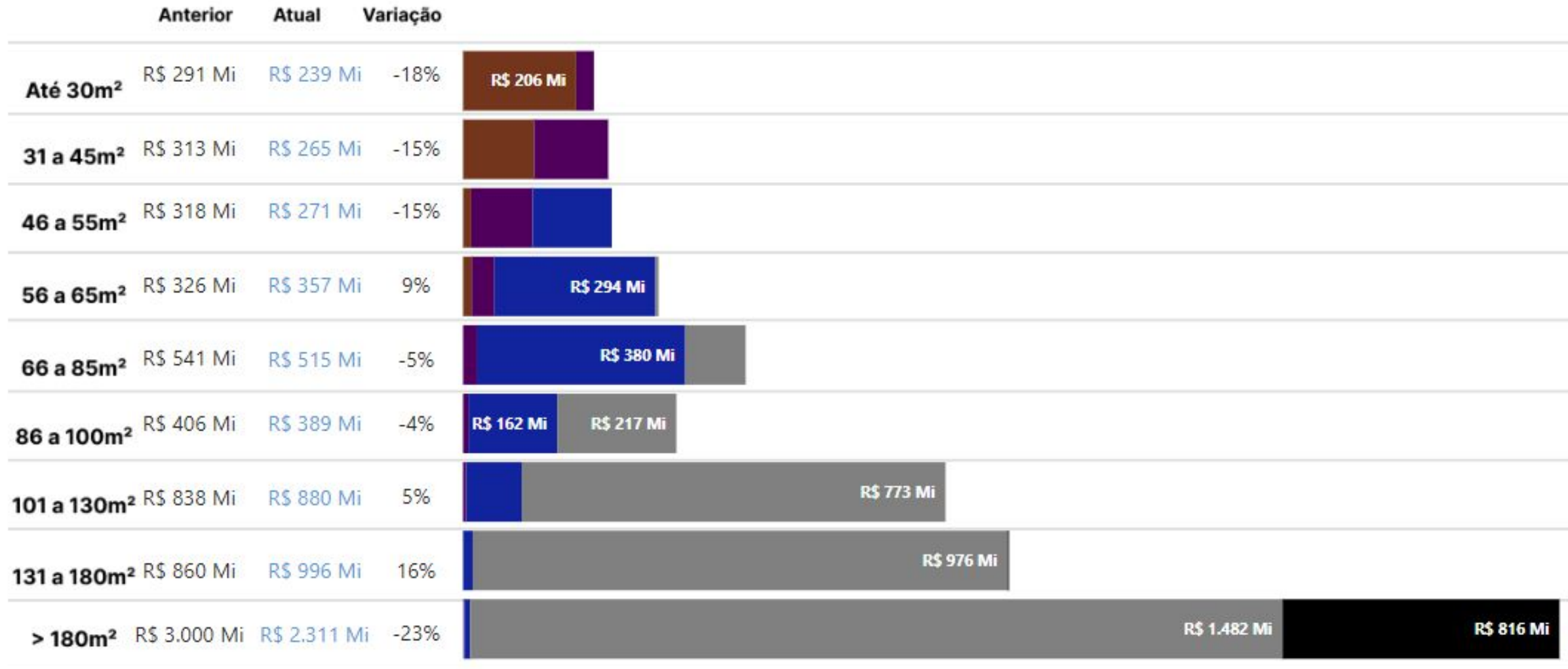
2D

3D

4D

Preços 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%          |
| <hr/>            |              |             |
| Demais Bairros   | 1.752        | 40%         |
| <b>Total</b>     | <b>4.346</b> | <b>100%</b> |

## Top 10 Bairros - Estoque - Preço

| Bairro             | Preço<br>(R\$/m <sup>2</sup> ) | Em relação à<br>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%                    |
| <hr/>              |                                |                       |
| Demais Bairros     | 10.889                         | -23%                  |
| <b>Média Geral</b> | <b>14.071</b>                  |                       |

## Top 10 Bairros - Estoque - VGV

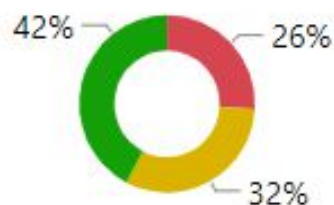
| Bairro           | VGV                 | Part %      |
|------------------|---------------------|-------------|
| Petrópolis       | R\$ 1.205 Mi        | 19%         |
| Bela Vista       | R\$ 665 Mi          | 11%         |
| Moinhos de Vento | R\$ 557 Mi          | 9%          |
| Auxiliadora      | 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%          |
| <hr/>            |                     |             |
| Demais Bairros   | R\$ 1.585 Mi        | 25%         |
| <b>Total</b>     | <b>R\$ 6.223 Mi</b> | <b>100%</b> |



# VENDAS



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



**641**

Unidades



**614**

Unidades



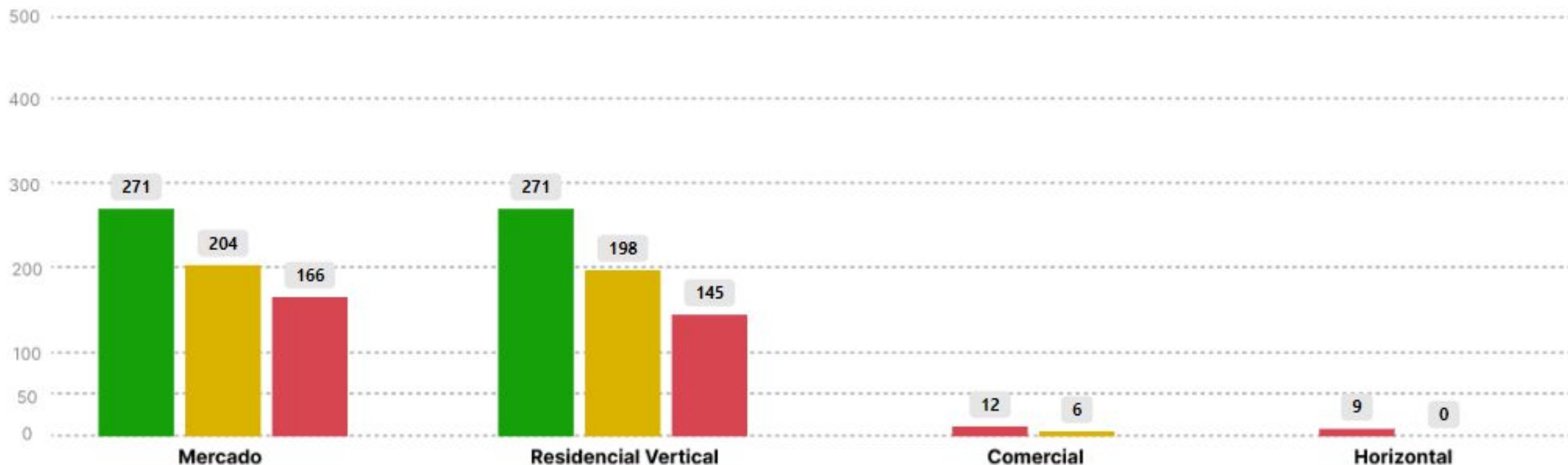
**18**

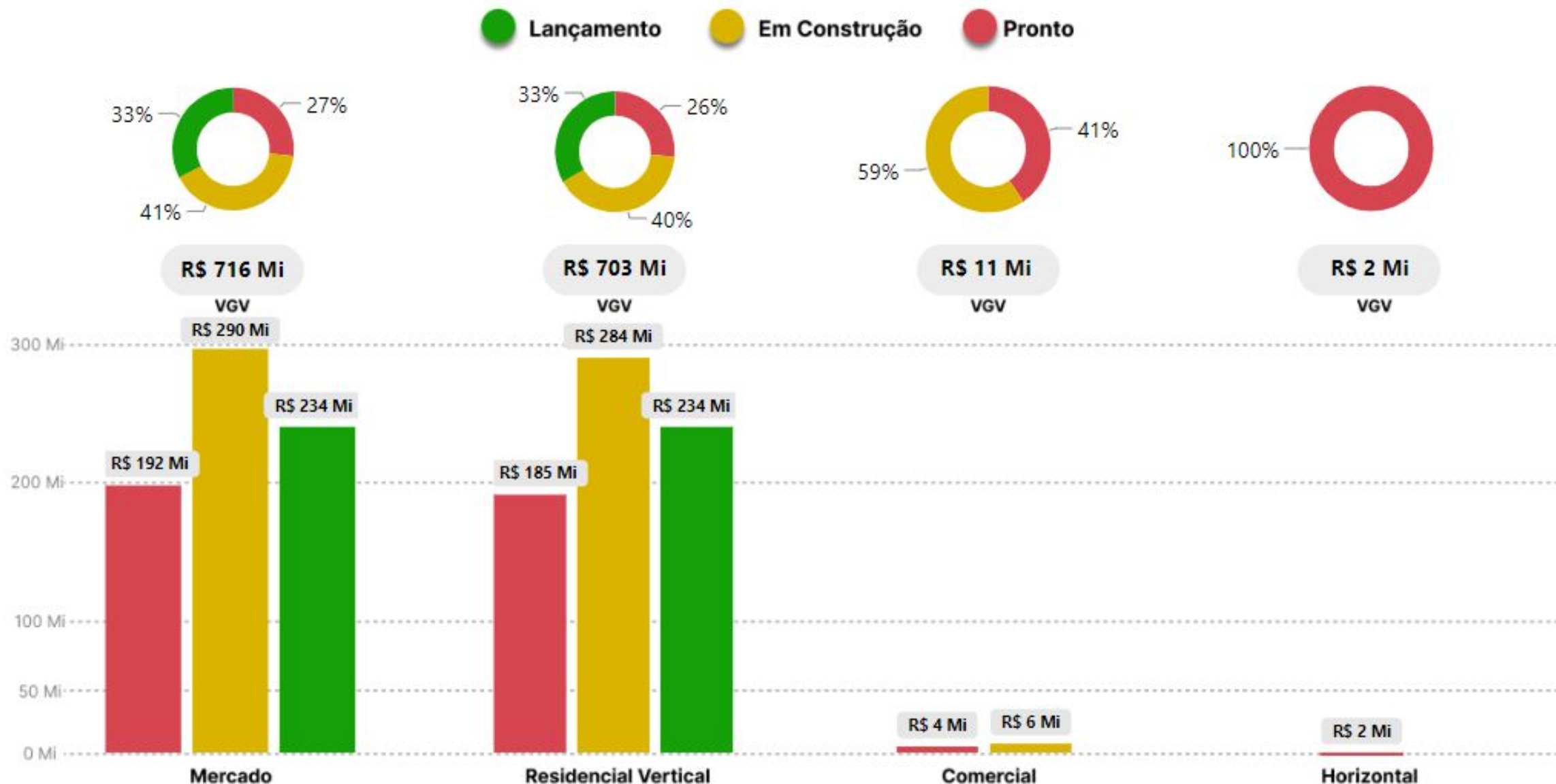
Unidades



**9**

Unidades





| Unidades    |     |     |  |  |    |    |                      |
|-------------|-----|-----|--|--|----|----|----------------------|
| Até 30m²    | 278 | 201 |  |  | 63 | 14 | 15.351 16.792 16.082 |
| 31 a 45m²   | 20  | 11  |  |  | 9  |    | 14.722 14.729        |
| 46 a 55m²   | 35  | 15  |  |  | 19 |    | 8.318 14.164 11.322  |
| 56 a 65m²   | 54  | 22  |  |  | 32 |    | 13.001 11.883        |
| 66 a 85m²   | 44  | 4   |  |  | 10 | 30 | 11.373 11.495 11.525 |
| 86 a 100m²  | 50  | 5   |  |  | 29 | 16 | 12.432 13.764 13.597 |
| 101 a 130m² | 33  | 13  |  |  | 12 | 8  | 14.580 14.381 13.217 |
| 131 a 180m² | 61  | 36  |  |  | 16 | 9  | 15.059 16.917 14.892 |
| > 180m²     | 39  | 11  |  |  | 20 | 8  | 14.563 21.639 18.922 |

614



Lançamento



Em Construção

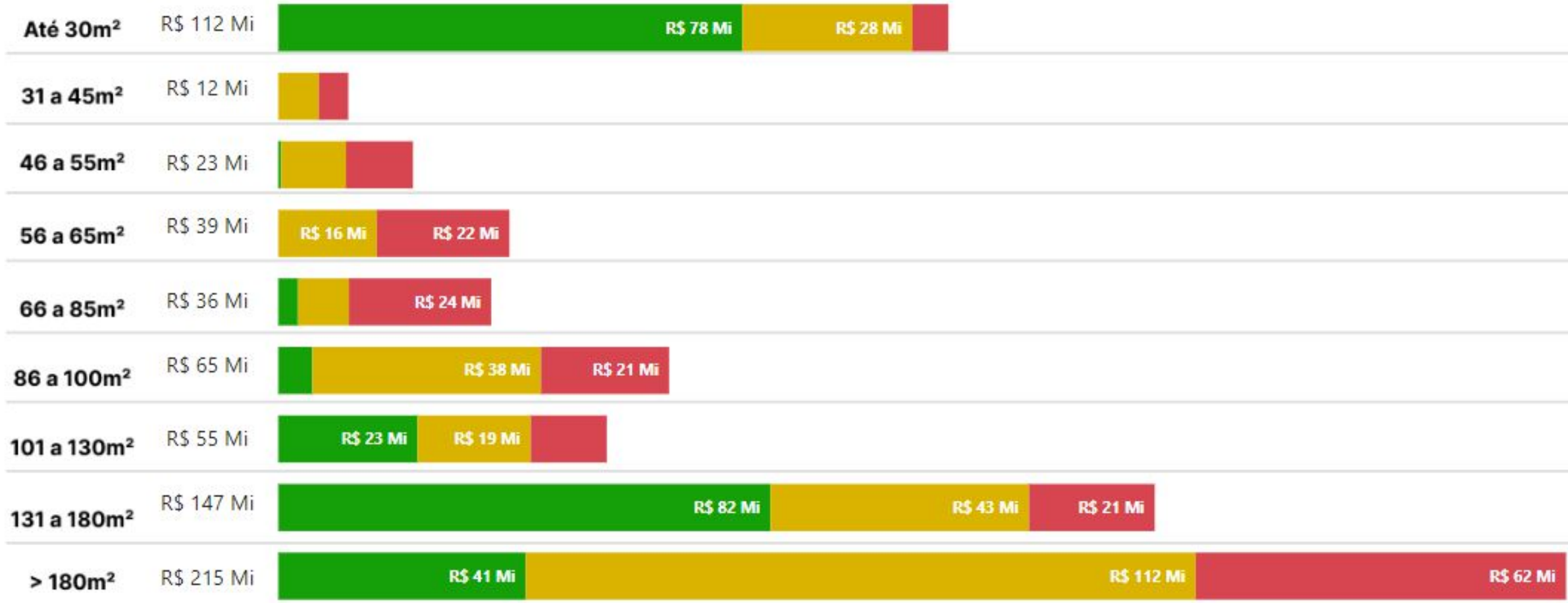


Pronto

Preços Médios (R\$/m²)



VGV



R\$ 703 Mi

Lançamento  Em Construção  Pronto

Unidades

260

Studio



73

1D



102

2D



174

3D



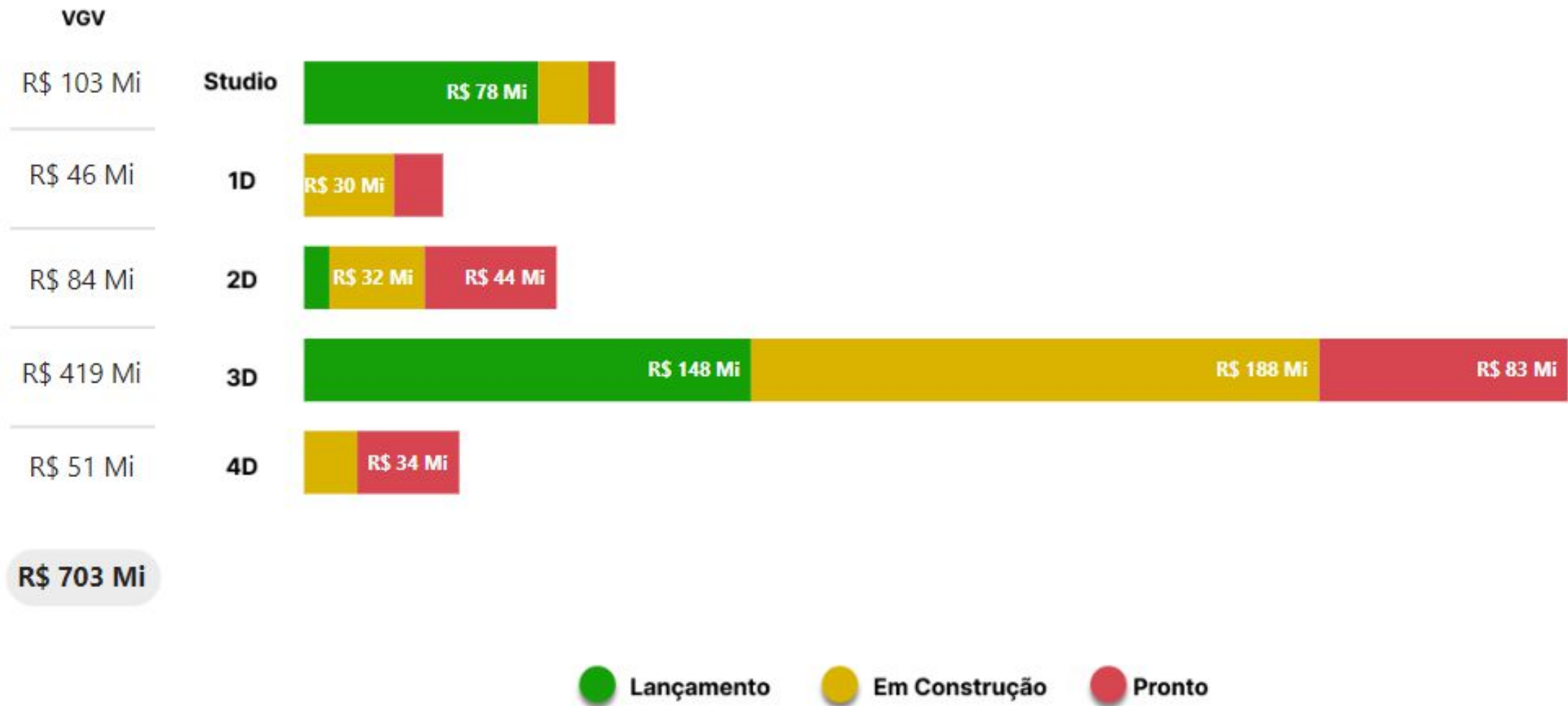
5

4D

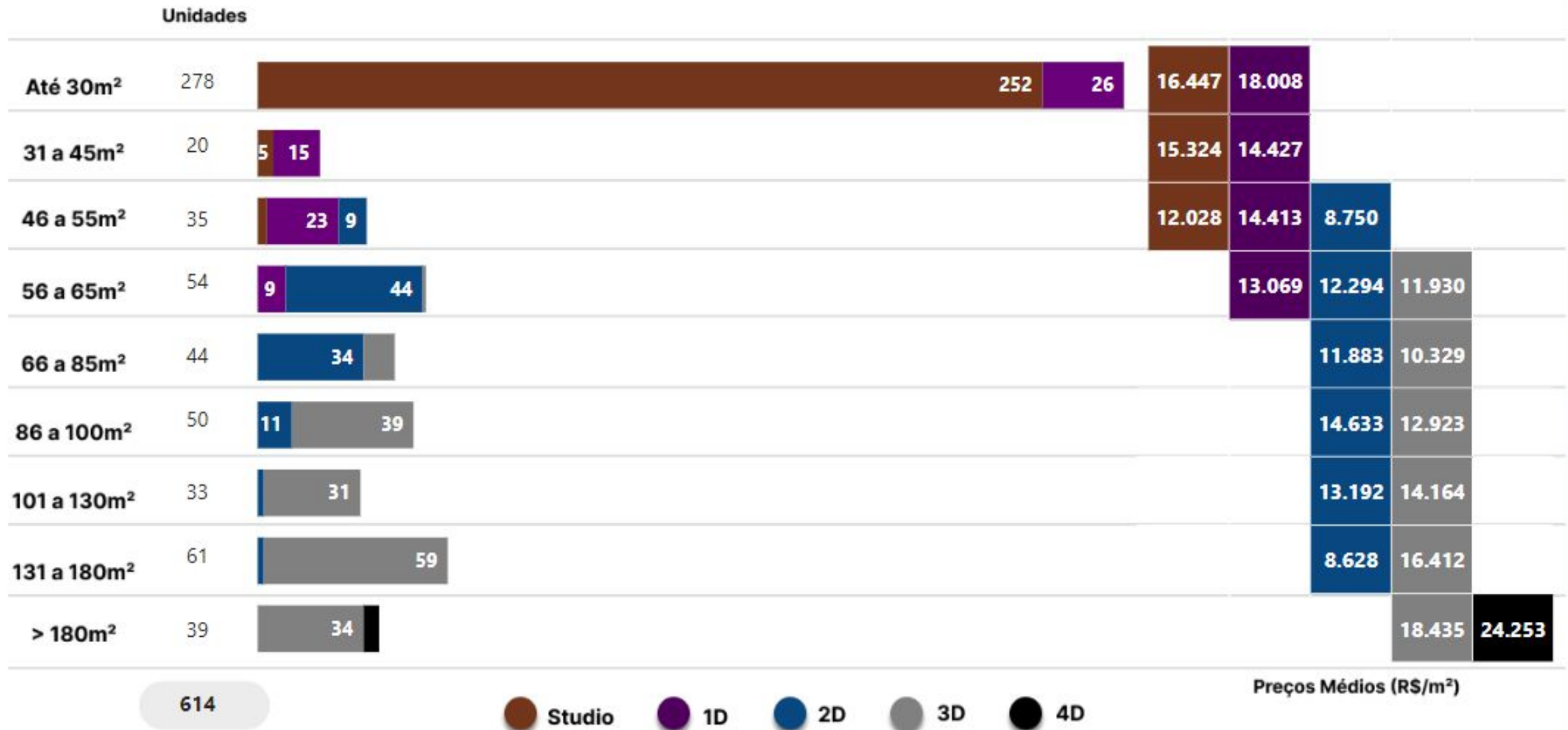


614

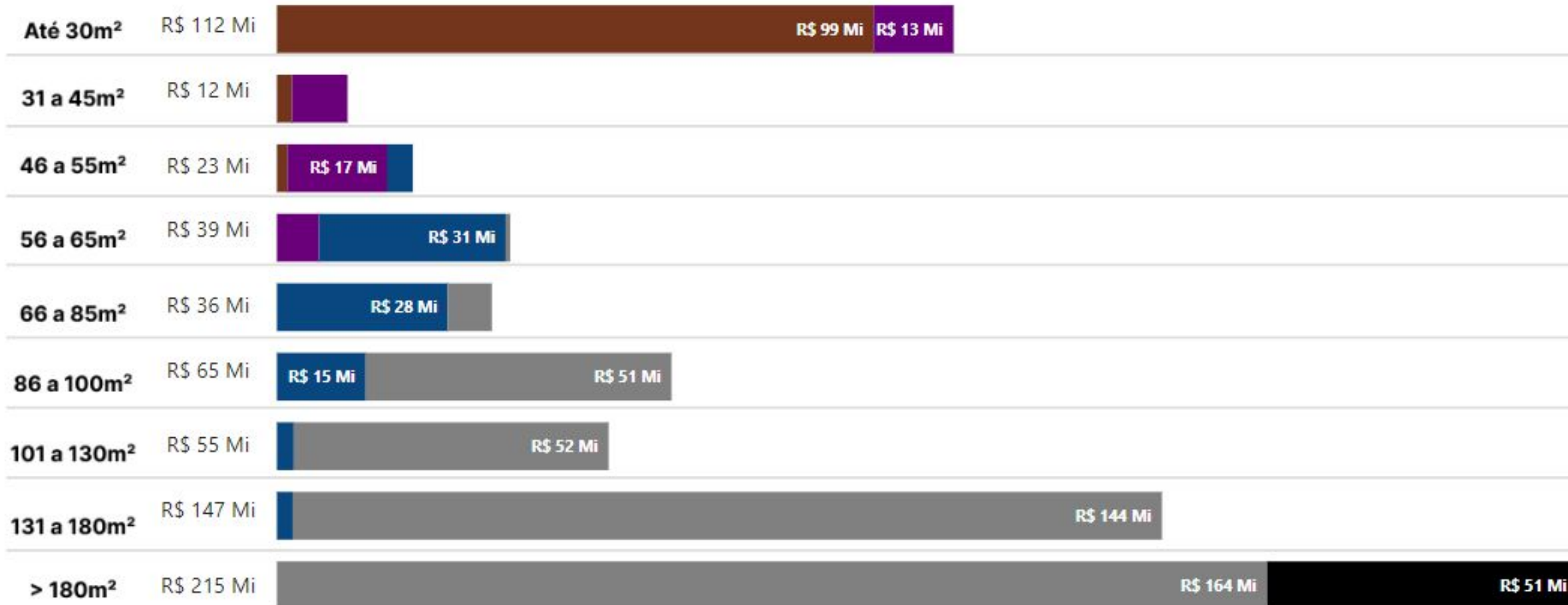
 Lançamento  Em Construção  Pronto







VGv



R\$ 703 Mi

 Studio  1D  2D  3D  4D

## Top 10 Bairros - Vendas - VGV

| Bairro           | VGV    | Part % | R\$/m <sup>2</sup> |
|------------------|--------|--------|--------------------|
| 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\$/m<sup>2</sup>)

## Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

| Bairro         | Unidades | Part % | R\$/m <sup>2</sup> |
|----------------|----------|--------|--------------------|
| 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

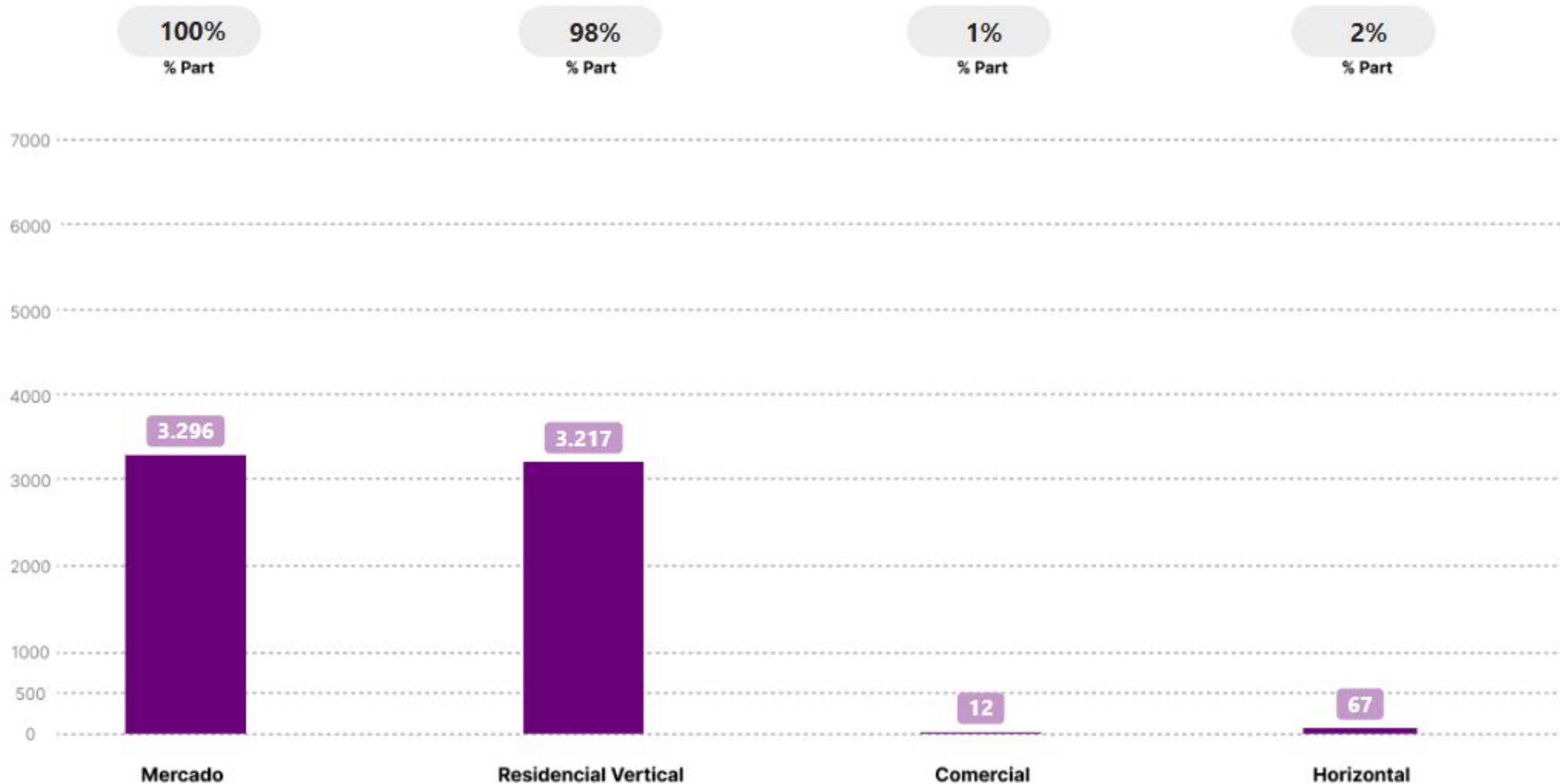
**Total 614 100% 14.420**

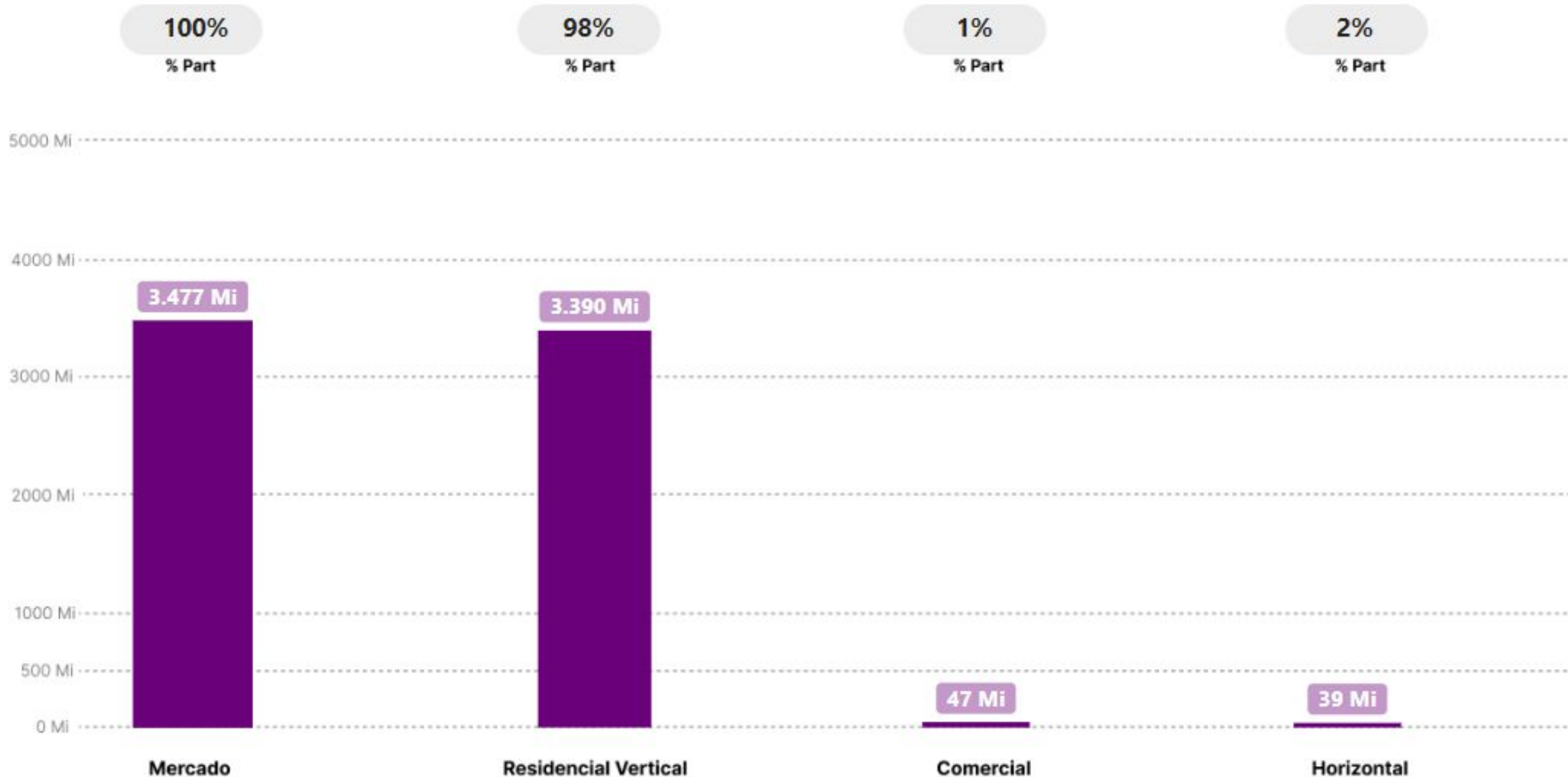
Média Geral  
(R\$/m<sup>2</sup>)



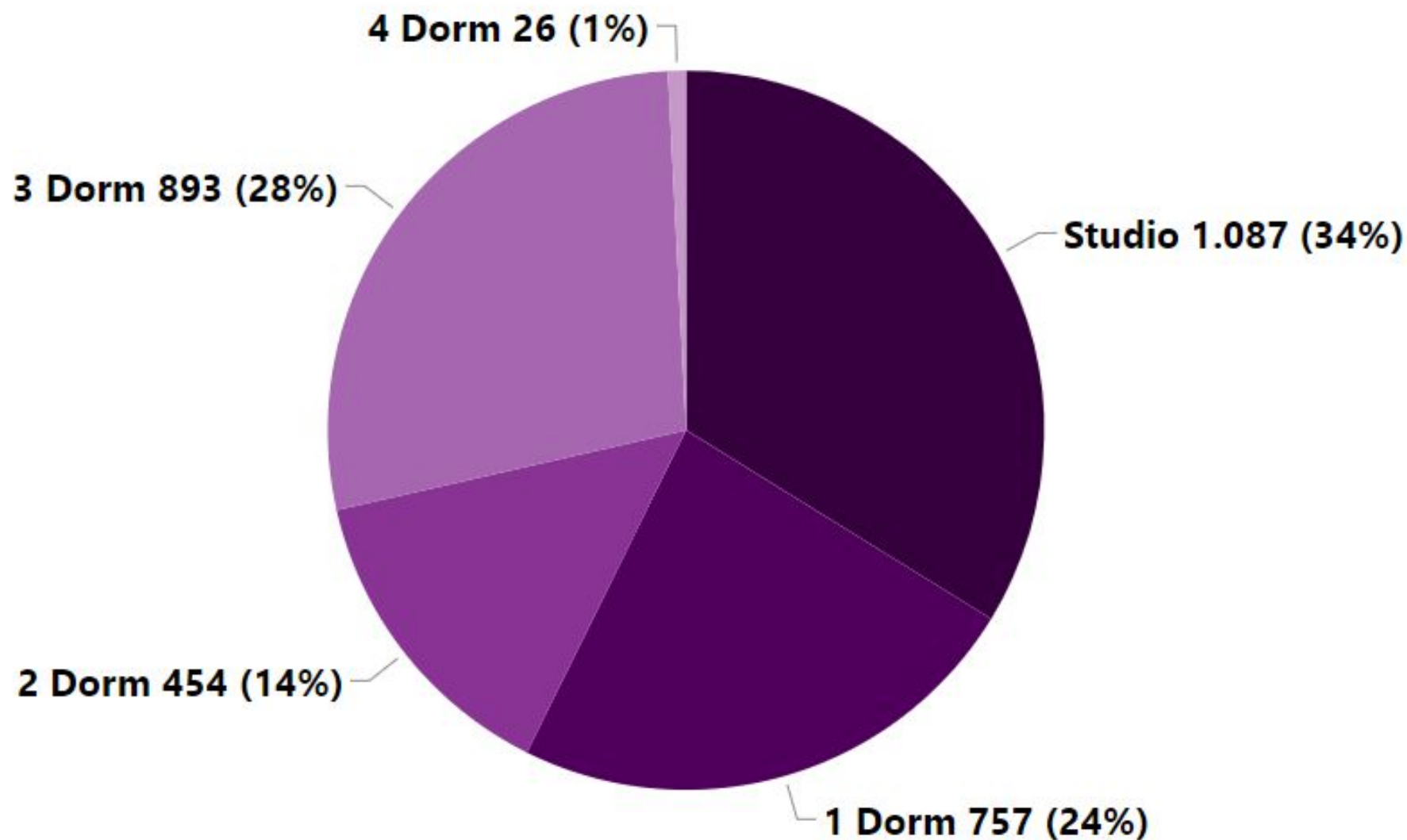


# LANÇAMENTOS











SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



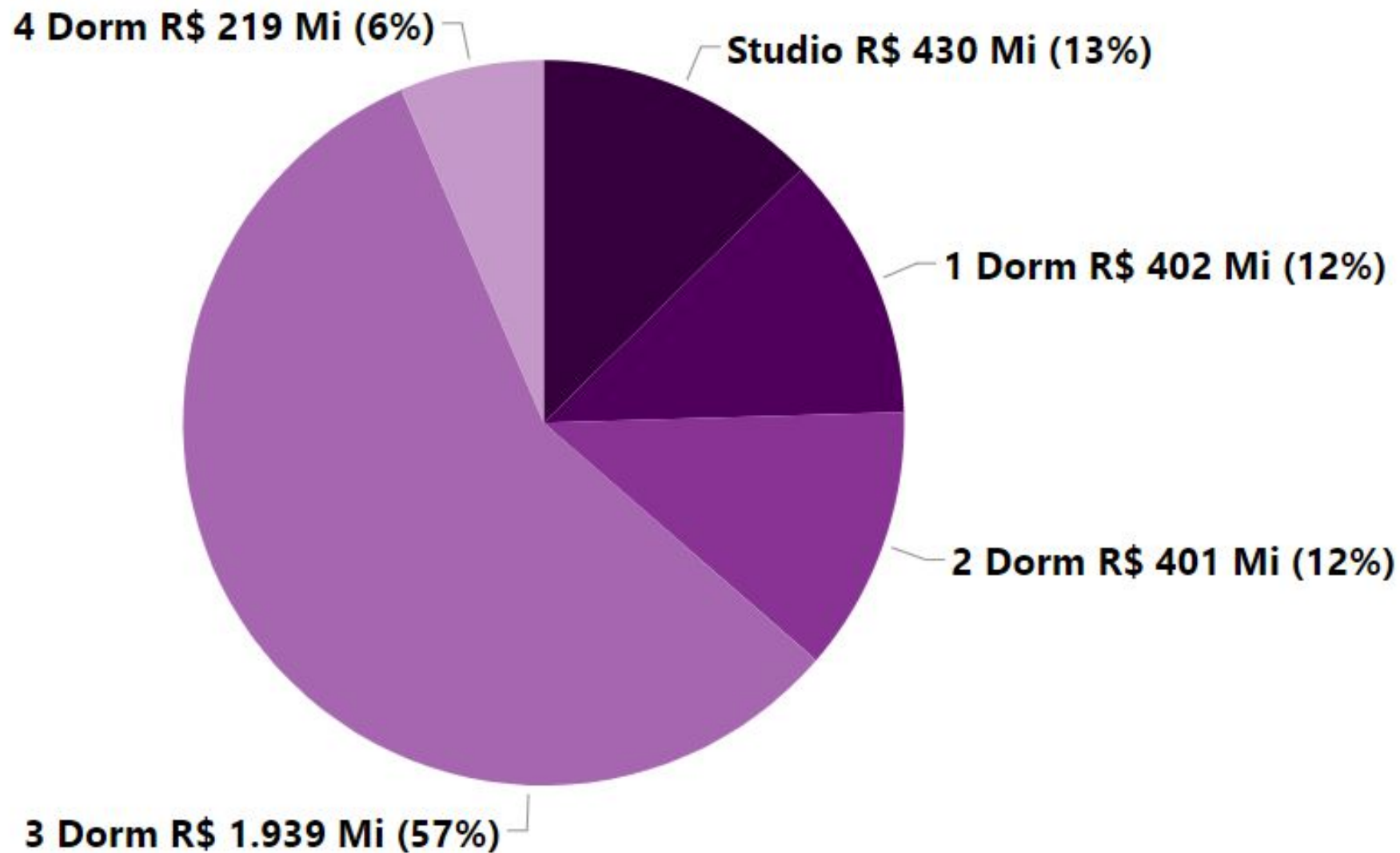
órulo

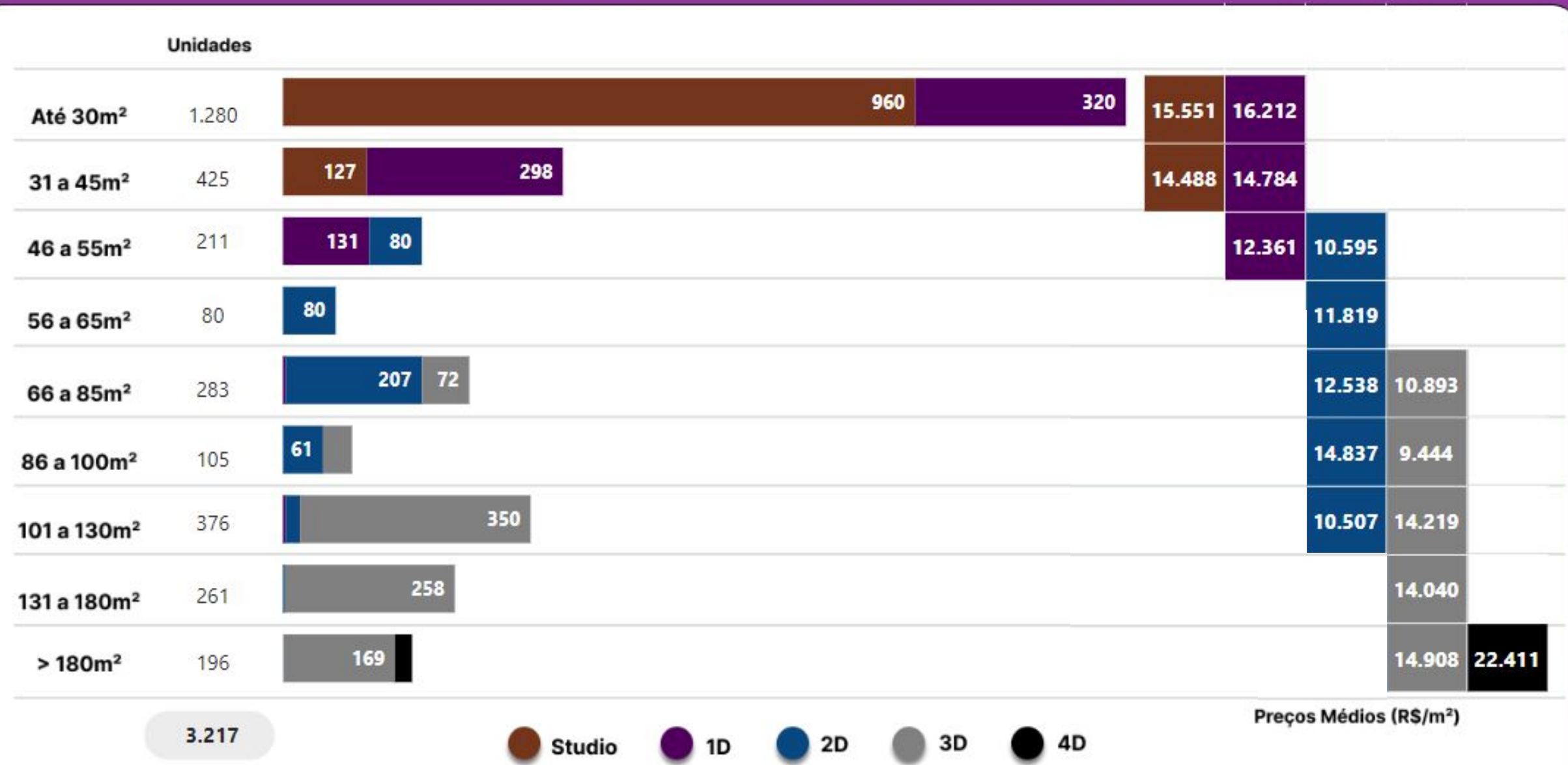
Lançamentos

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

Ref: 2024 Mar

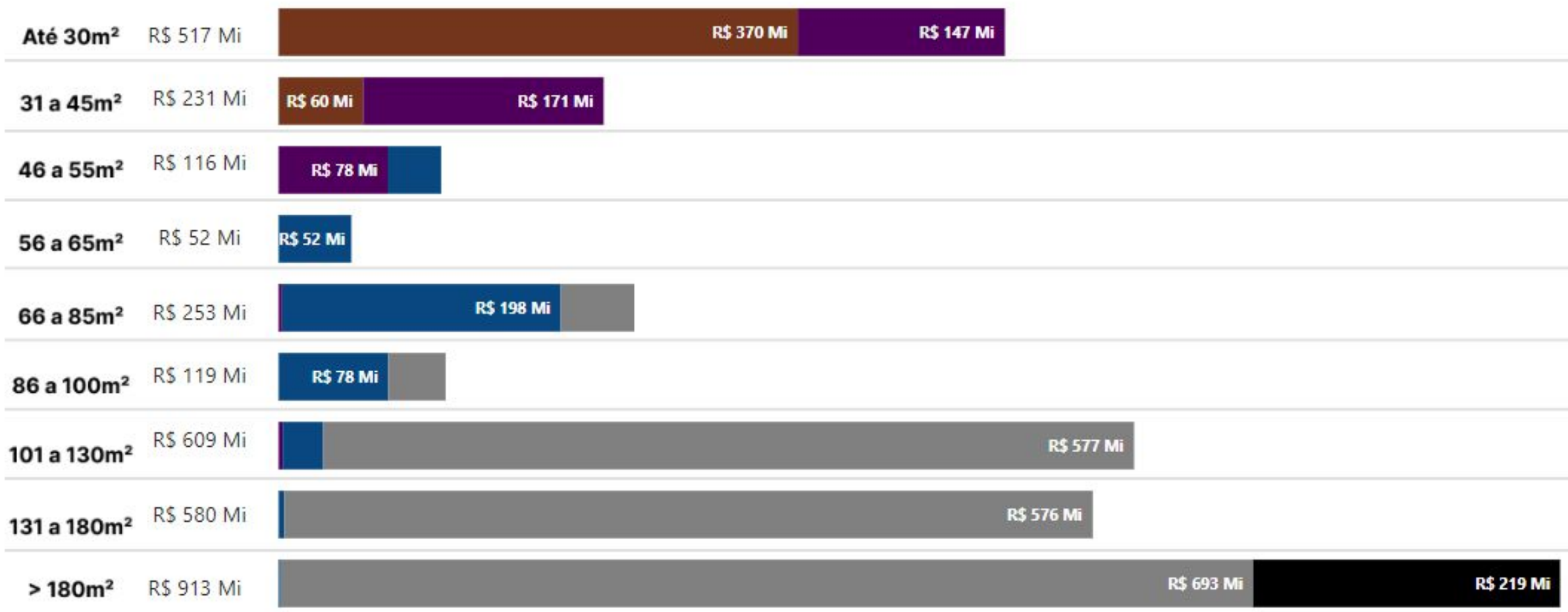
Part% e VGV







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**