

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (JUN 2024)

JUL 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

4.893 anterior
5.055 média 6m
5.260 média 12m

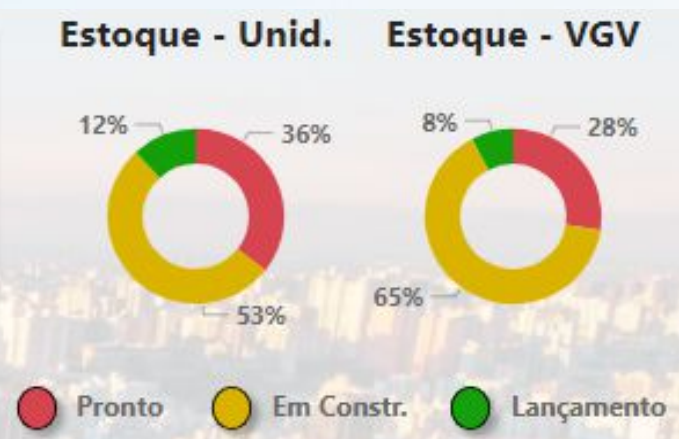
Estoque Geral: 4.909 unidades

R\$ 6.486M VGV anterior
R\$ 6.754M VGV média 6m
R\$ 6.893M VGV média 12m

R\$ 6.467M em VGV
297 empreendimentos
R\$/m² médio: 13.848

-0,2%
variação

Tipo	Qtde	R\$/m²	VGv
Horizontal	231	3.756	R\$ 208M
Vertical			
Comercial	227	15.954	R\$ 176M
Residencial	4.451	14.205	R\$ 6.083M



242 anterior
345 média 6m
403 média 12m

Vendas do mês: 326 unidades

R\$ 241M VGV anterior
R\$ 353M média VGV 6m
R\$ 390M média VGV 12m

R\$ 306M em VGV

298 unidades	91%	do total			
R\$ 282M em VGV	92%	do total			
Residenciais Verticais					
	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	19%	47%	17%	16%	1%
% Total VGV	11%	29%	17%	33%	11%
R\$/m²	17.087	15.456	12.545	14.158	17.844

233 anterior
186 média 6m
259 média 12m

Lançamentos mês: 156 unidades

R\$ 152M VGV anterior
R\$ 142M média VGV 6m
R\$ 244M média VGV 12m

R\$ 112M em VGV

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

MERCADO EM 12 MESES

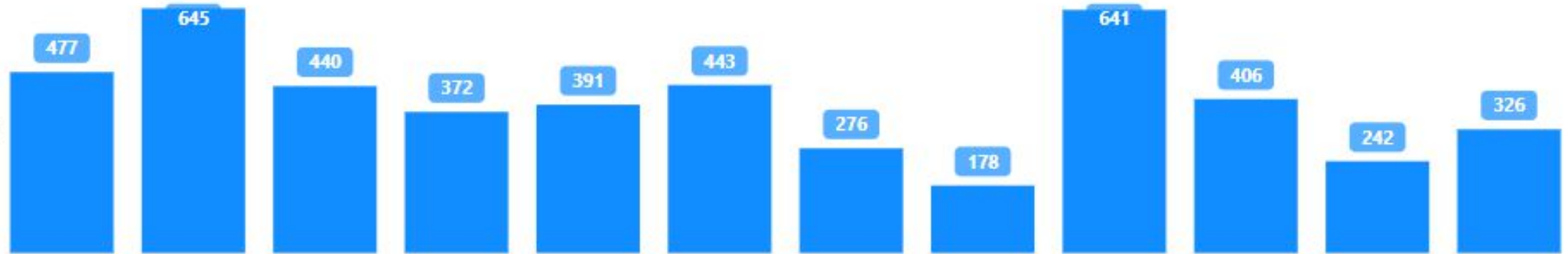
Unidades

Ref: 2024 Jun (Excluído MCMV)

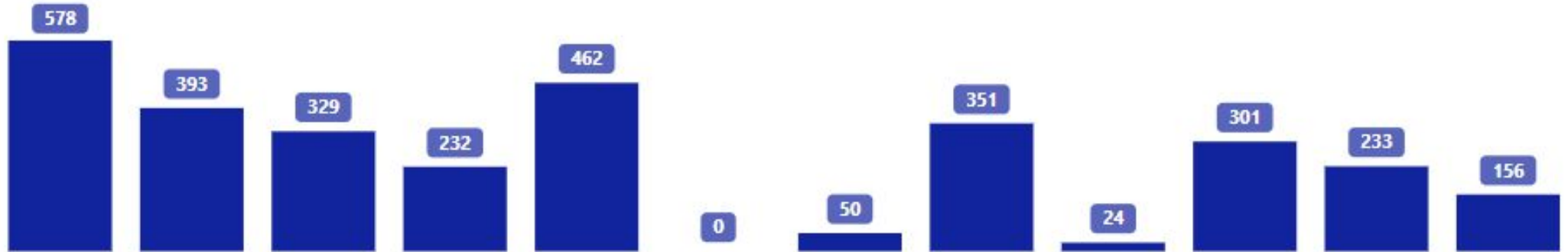
Total de Empreendimentos

301 299 300 309 313 308 308 306 303 301 298 297

Total de Vendas



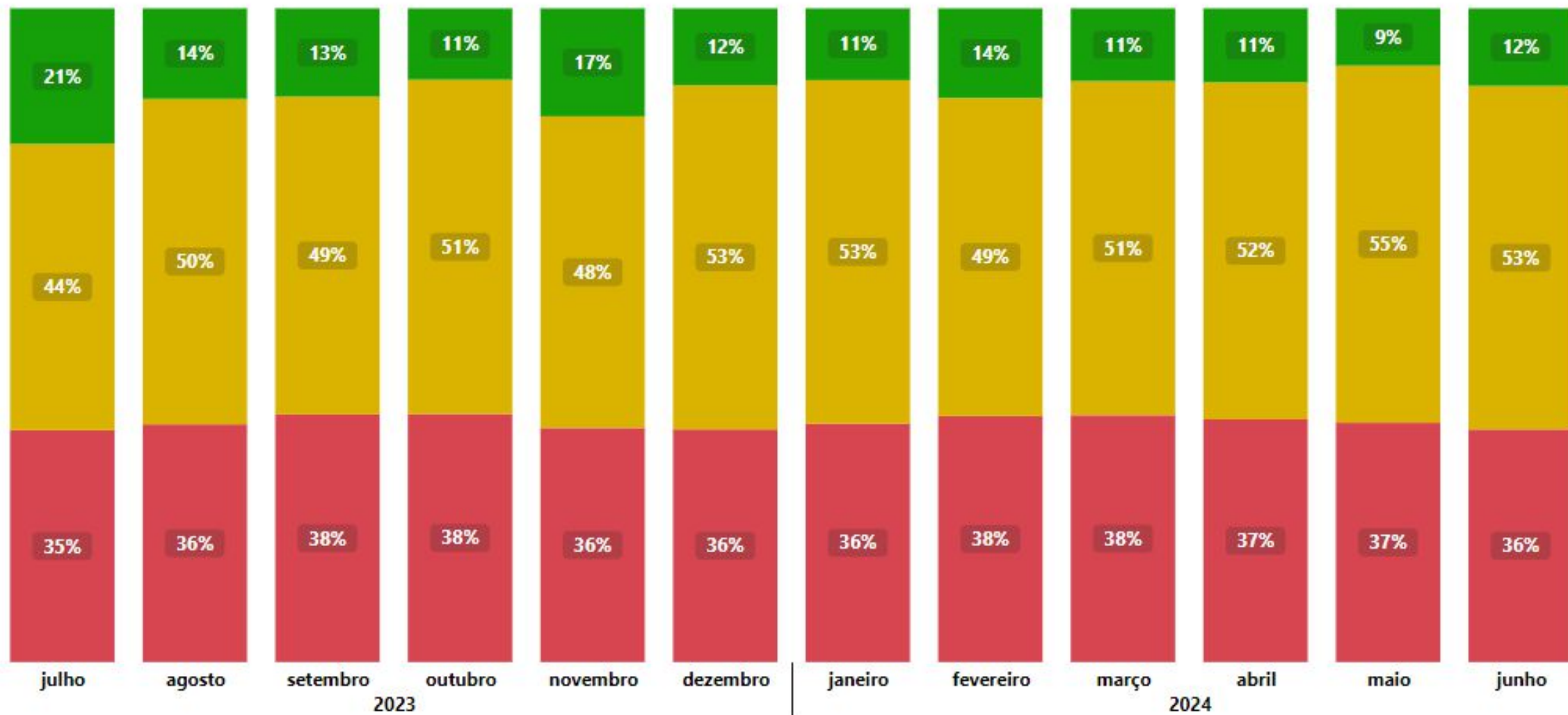
Lançamentos



Estoque



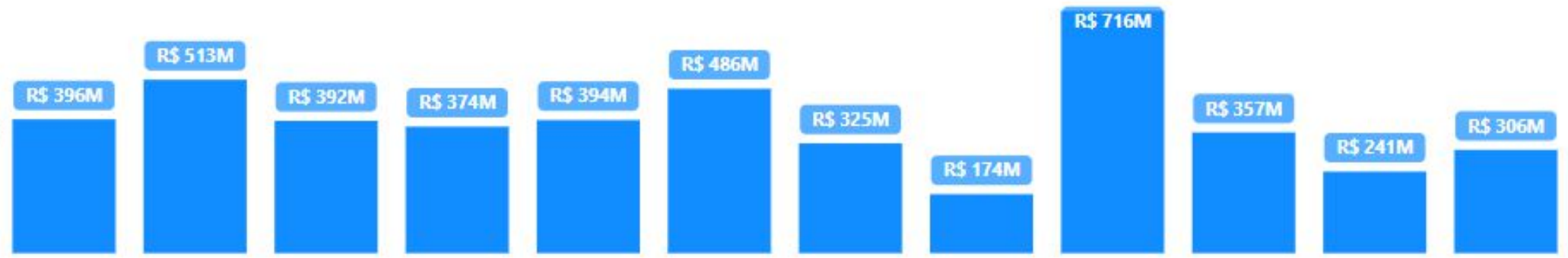
● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto



Total de Empreendimentos

301 299 300 309 313 308 308 306 303 301 298 297

Total de Vendas



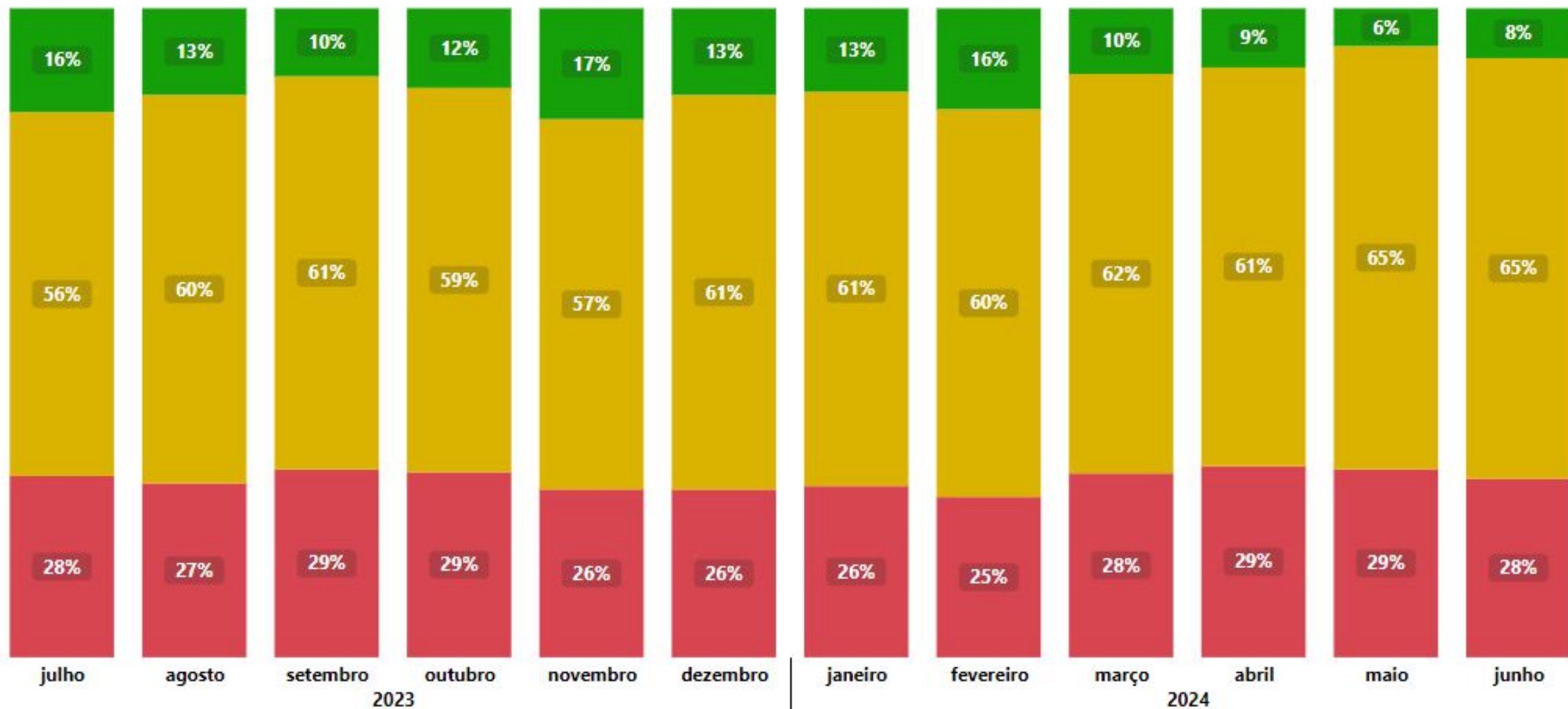
Lançamentos

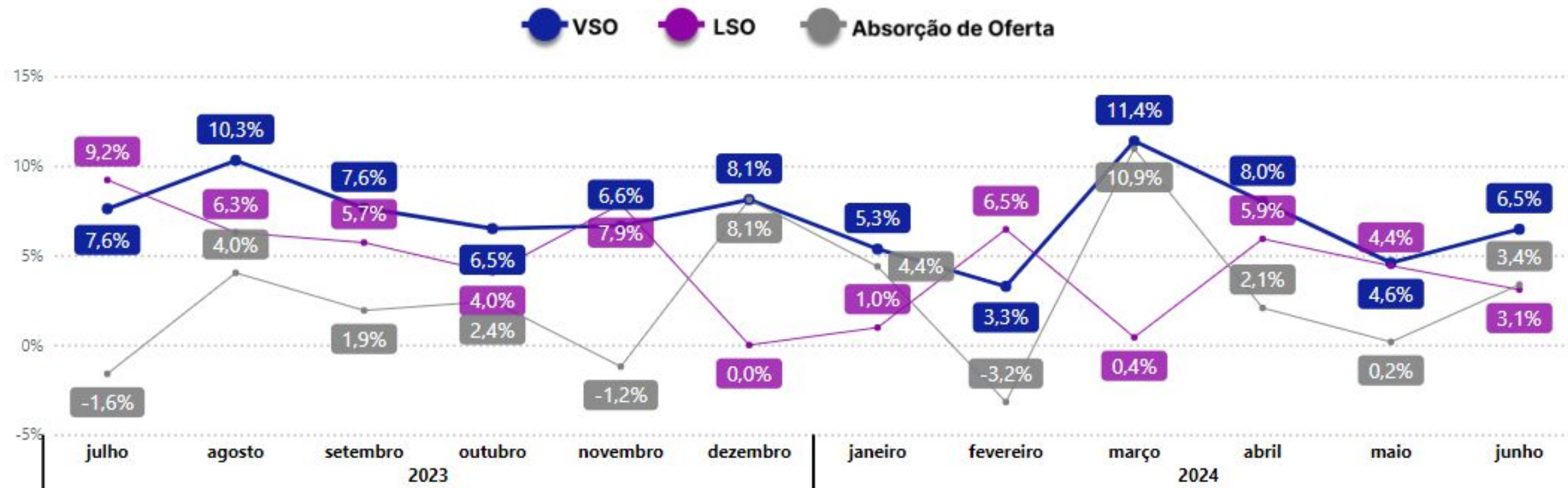


Estoque



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto

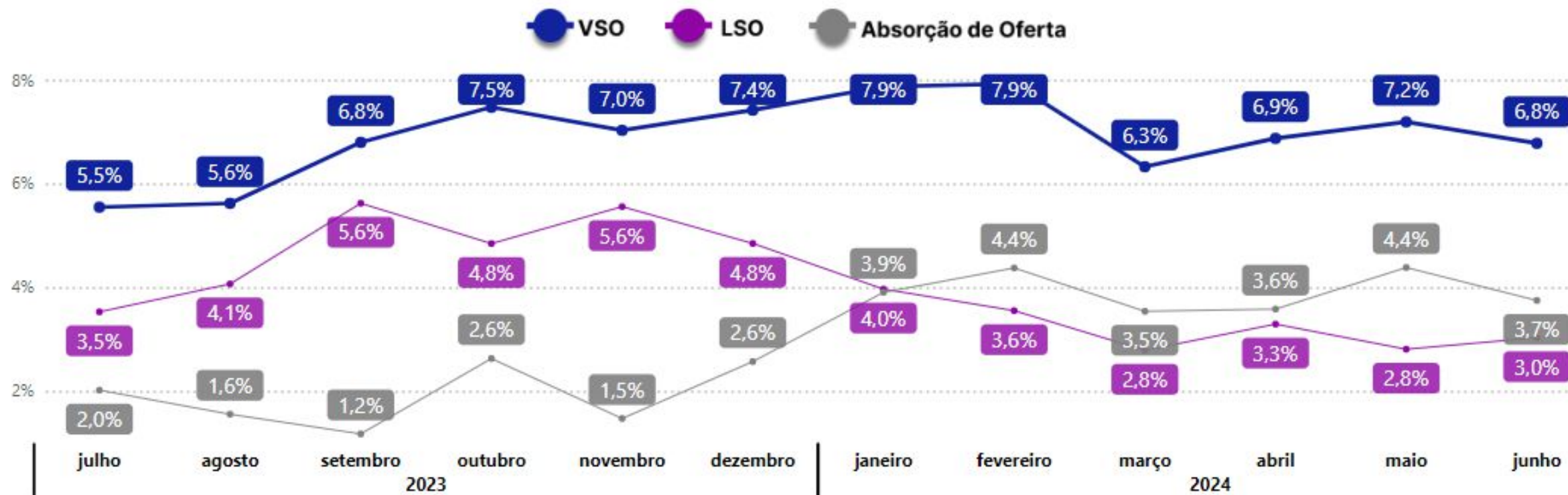


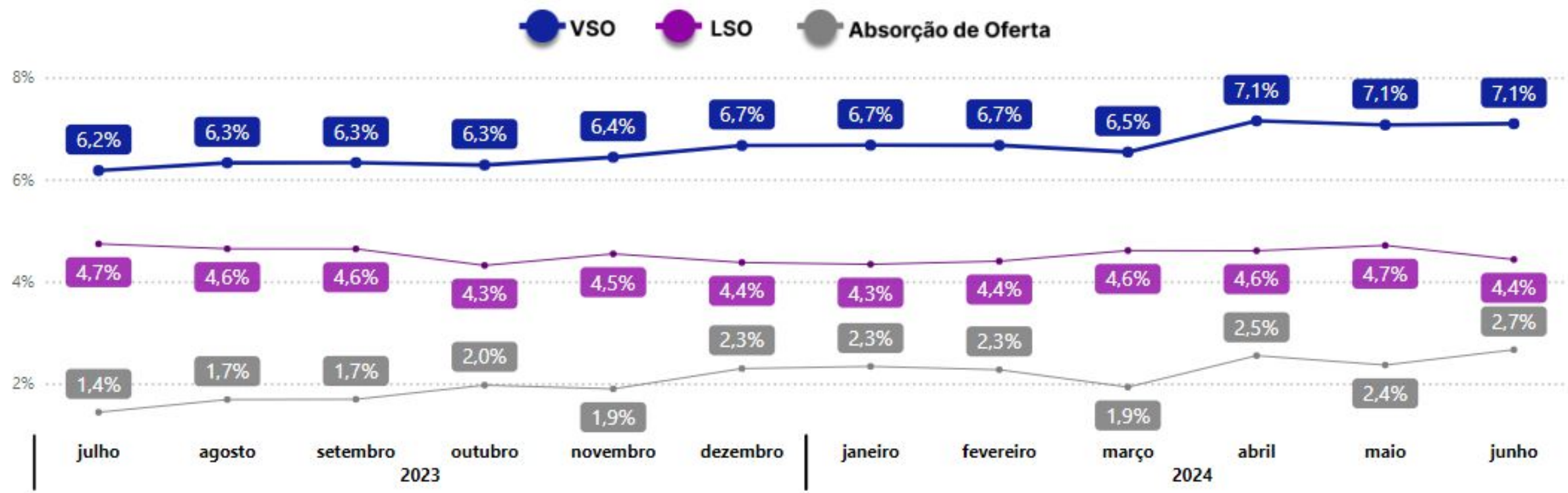


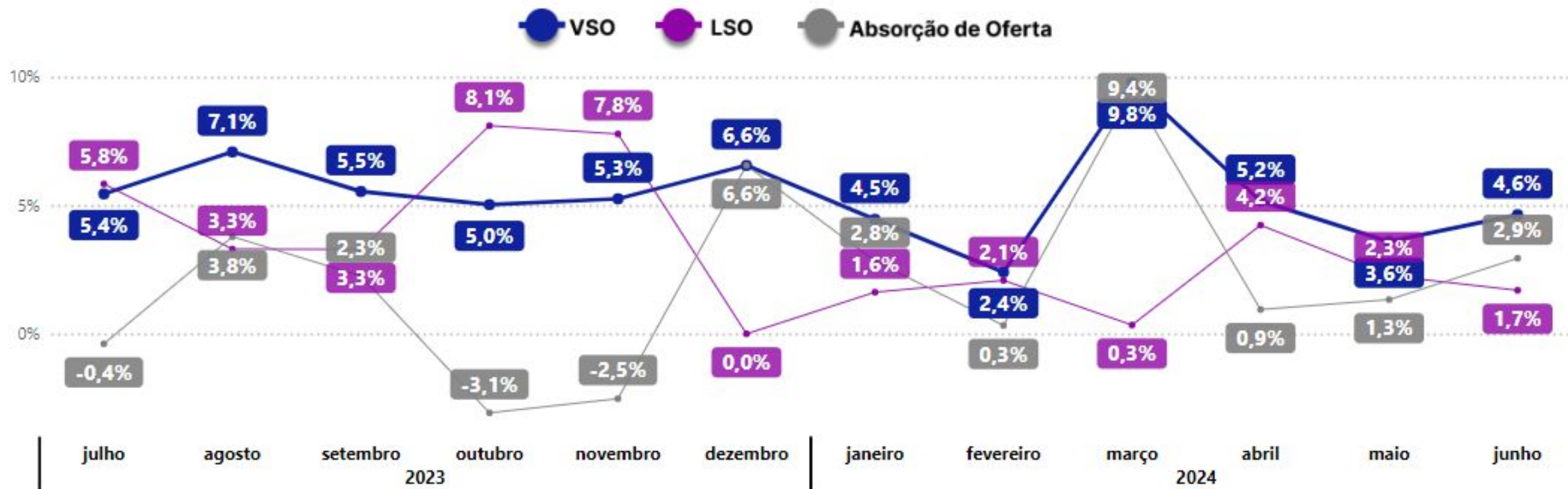
Total de Empreendimentos

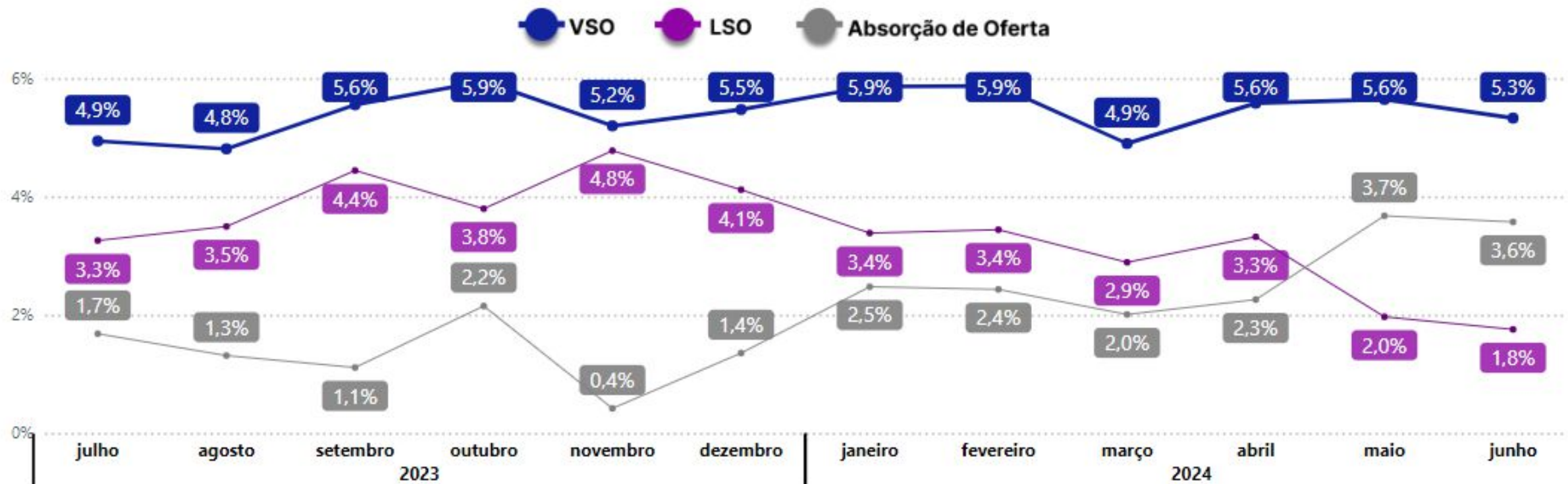
Estoque











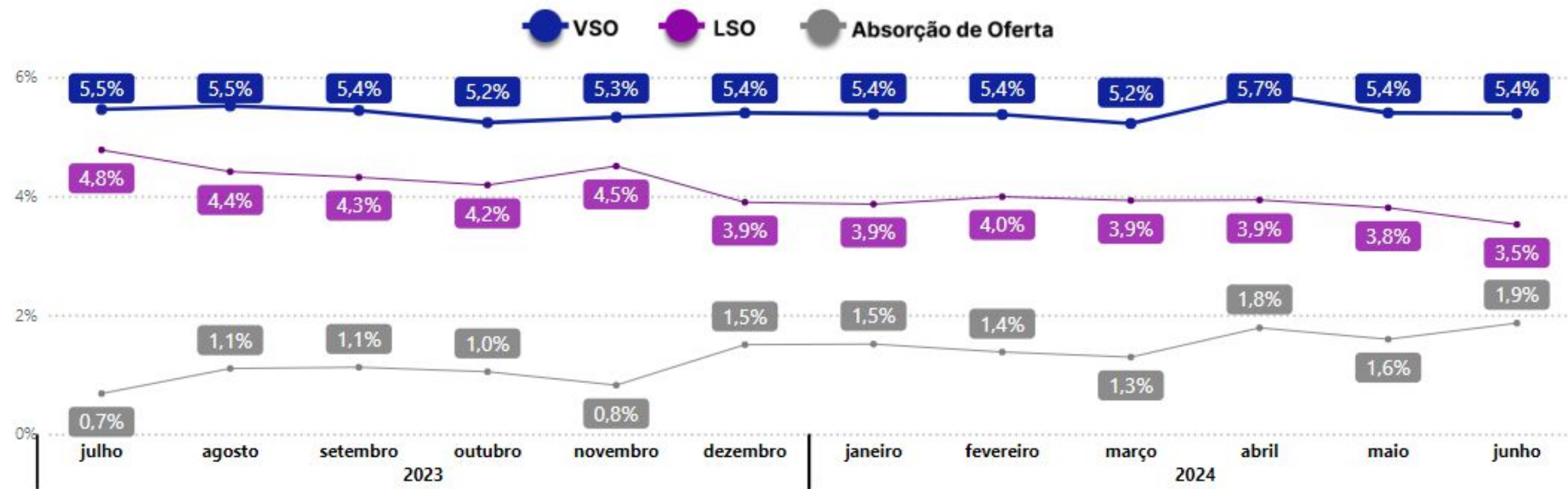
Total de Empreendimentos

Estoque



FORÇAS NA OFERTA – Média Móvel 12M VGV

Ref: 2024 Jun (Excluído MCMV)



Total de Empreendimentos

Estoque



Número de Dormitórios	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
Studio	5,6%	9,5%	11,1%
1	19,0%	8,1%	7,9%
2	3,2%	4,7%	4,8%
3	2,9%	4,7%	4,7%
4	1,6%	1,4%	1,6%

Número de Dormitórios	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
Studio	5,7%	7,9%	8,7%
1	16,3%	7,2%	6,7%
2	3,9%	4,7%	4,6%
3	2,5%	4,5%	4,8%
4	4,3%	3,1%	2,7%

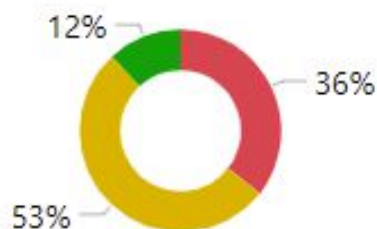
Estoque	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼				
760	Petrópolis	8,7%	4,6%	3,8%
458	Menino Deus	4,1%	12,6%	10,3%
258	Rio Branco	2,2%	5,6%	7,1%
247	Moinhos de Vento	24,4%	5,8%	4,3%
236	Cidade Baixa	0,5%	4,1%	3,3%
223	Jardim Itu	0,5%	2,8%	3,1%
218	Passo da Areia	2,1%	4,2%	3,6%
151	Auxiliadora	1,0%	3,0%	4,7%
139	Bela Vista	1,0%	2,3%	2,3%
137	Três Figueiras	1,0%	2,2%	2,1%

VGV	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼ R\$ 1.276 Mi	Petrópolis	4,5%	4,0%	4,1%
R\$ 638 Mi	Bela Vista	1,8%	3,4%	3,3%
R\$ 613 Mi	Moinhos de Vento	7,4%	3,2%	3,2%
R\$ 488 Mi	Rio Branco	2,6%	6,7%	6,9%
R\$ 426 Mi	Menino Deus	3,6%	8,8%	6,6%
R\$ 325 Mi	Auxiliadora	0,7%	3,3%	4,1%
R\$ 246 Mi	Três Figueiras	1,9%	3,1%	3,2%
R\$ 218 Mi	Cristal	5,9%	1,3%	1,0%
R\$ 174 Mi	Tristeza	2,6%	1,7%	1,7%
R\$ 170 Mi	Passo da Areia	1,9%	3,9%	3,1%



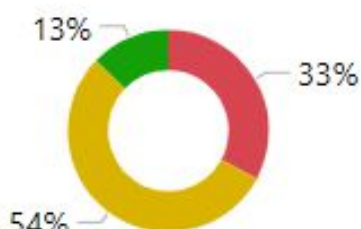
ESTOQUE

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



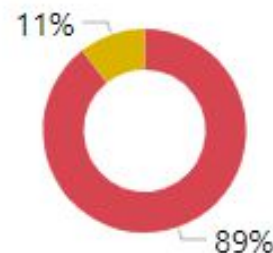
4.909 2%

Unidades Variação



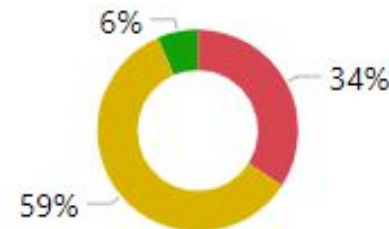
4.451 1%

Unidades Variação



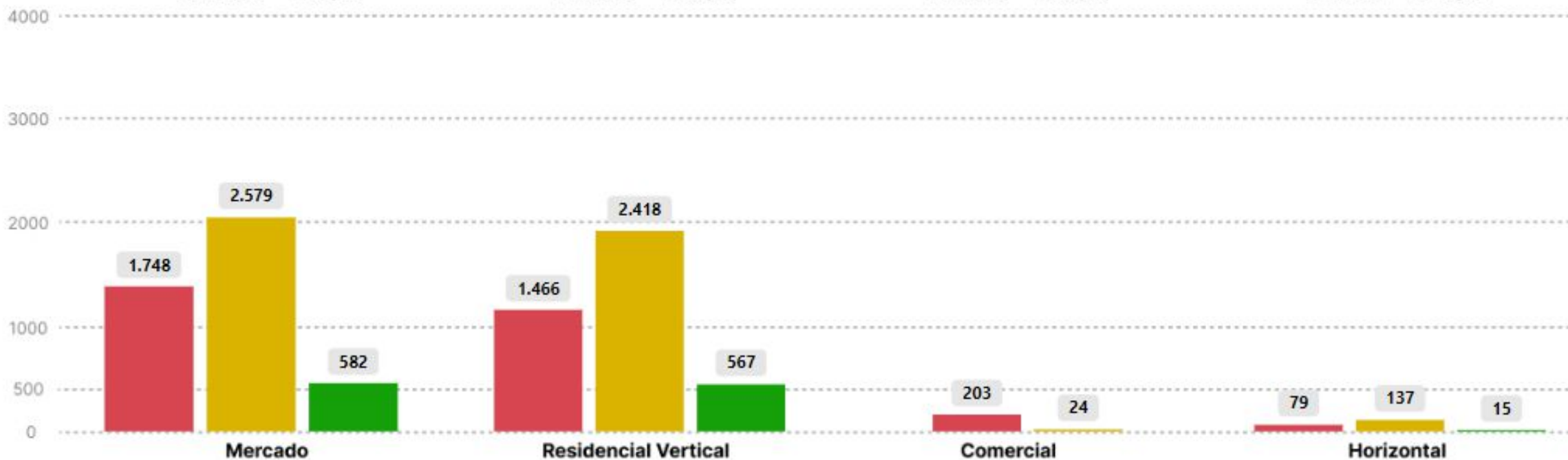
227 3%

Unidades Variação

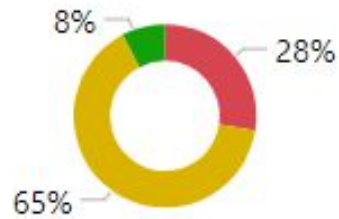


231 -6%

Unidades Variação

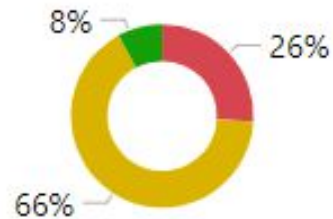


 **Lançamento**  **Em Construção**  **Pronto**



R\$ 6.467 Mi -0%

VGv **Variação**



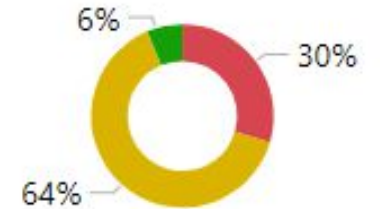
R\$ 6.083 Mi -0%

VGv **Variação**



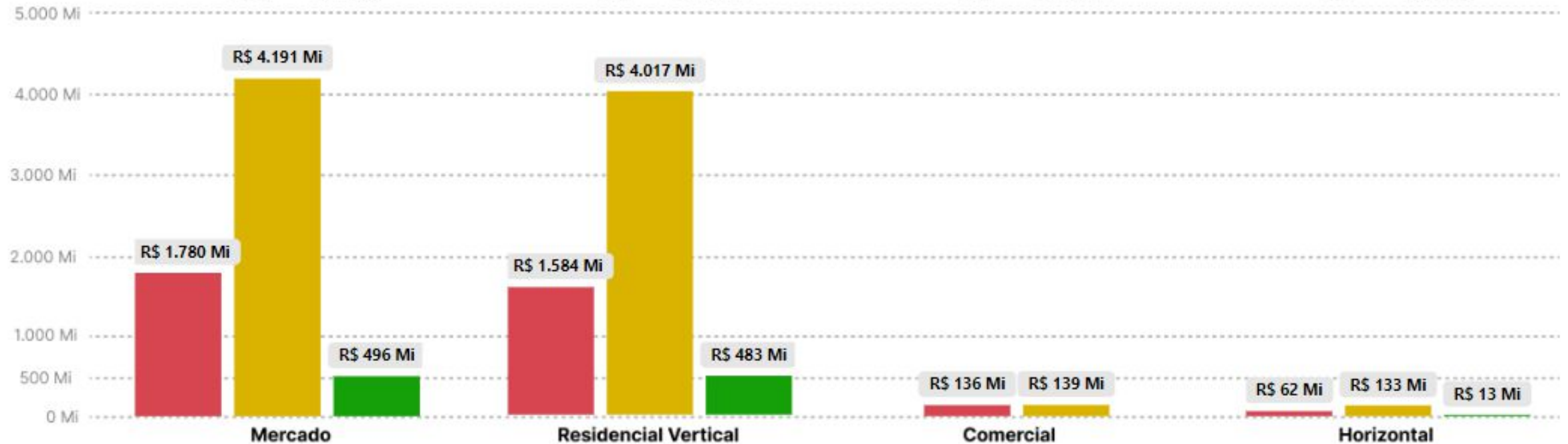
R\$ 275 Mi -1%

VGv **Variação**



R\$ 208 Mi -4%

VGv **Variação**



	Anterior	Atual	Variação						
Até 30m ²	669	744	11%	324	251	169	18.490	17.867	17.001
31 a 45m ²	475	515	8%	61	276	178	17.826	15.537	13.832
46 a 55m ²	520	418	-20%	333	85			14.645	12.043
56 a 65m ²	496	512	3%	195	297		11.615	12.284	11.586
66 a 85m ²	577	582	1%	31	244	307	11.666	12.868	12.100
86 a 100m ²	327	332	2%	29	168	135	11.258	13.146	12.895
101 a 130m ²	533	544	2%	51	336	157	12.245	14.593	12.433
131 a 180m ²	418	393	-6%	40	286	67	13.685	15.605	14.972
> 180m ²	412	411	-0%	329	71		14.649	17.832	13.966

Preços Médios (R\$/m²)

4.427 4.451 1%



Lançamento



Em Construção



Pronto



Anterior	Atual	Variação		
847	917	8%	Studio	289 350 278
581	626	8%	1D	103 291 232
1.388	1.284	-7%	2D	62 693 529
1.524	1.541	1%	3D	113 1.022 406
87	83	-5%	4D	62

4.427 4.451 1%

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto

Anterior	Atual	Variação		
R\$ 414 Mi	R\$ 448 Mi	8%	Studio	
R\$ 384 Mi	R\$ 414 Mi	8%	1D	
R\$ 1.117 Mi	R\$ 1.074 Mi	-4%	2D	R\$ 552 Mi R\$ 462 Mi
R\$ 3.578 Mi	R\$ 3.575 Mi	-0%	3D	R\$ 2.654 Mi R\$ 697 Mi
R\$ 600 Mi	R\$ 572 Mi	-5%	4D	R\$ 450 Mi
R\$ 6.093 Mi	R\$ 6.083 Mi	-0%		

Lançamento

Em Construção

Pronto

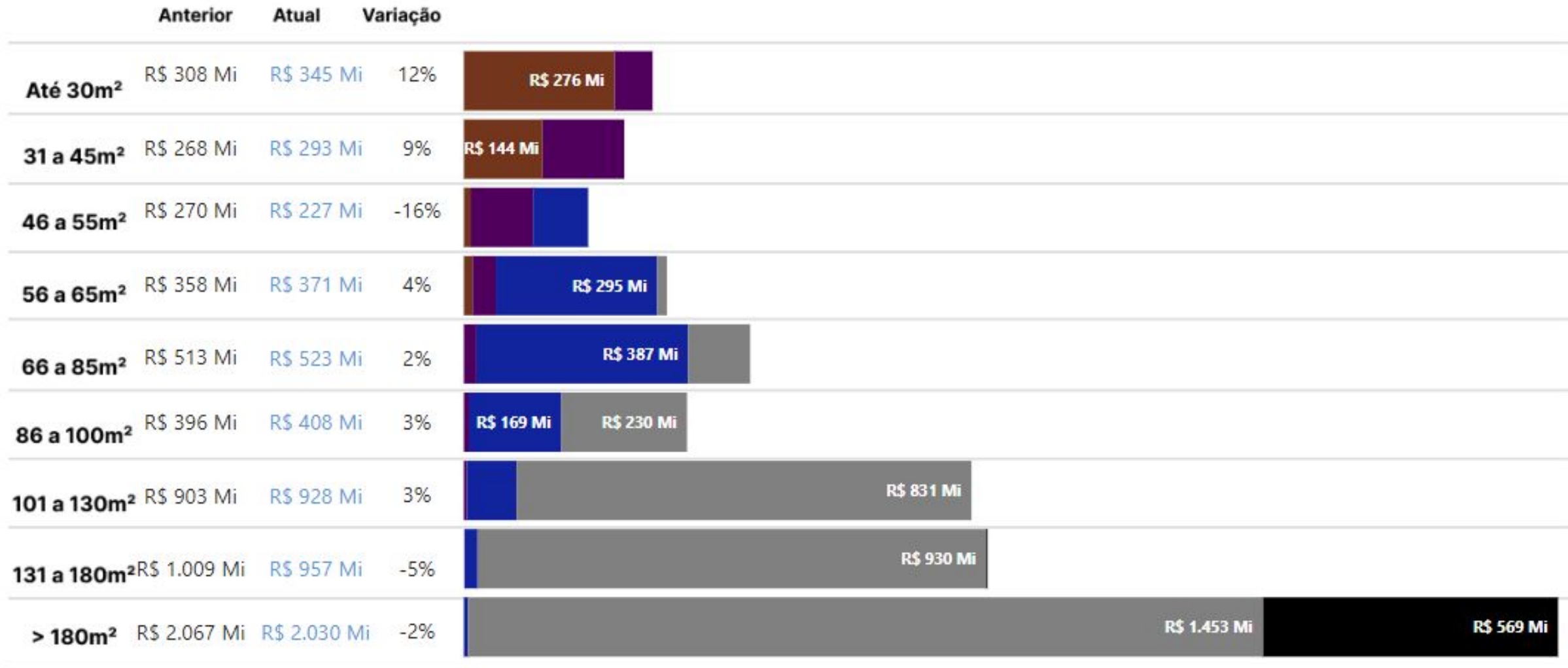
	Anterior	Atual	Variação														
Até 30m²	669	744	11%	618						126	17.244	19.289					
31 a 45m²	475	515	8%	264				251					15.102	14.435			
46 a 55m²	520	418	-20%		152		248						13.979	13.758	9.827		
56 a 65m²	496	512	3%		58	414						15.468	11.799	11.745	12.304		
66 a 85m²	577	582	1%	23	413				146					12.952	12.582	10.926	
86 a 100m²	327	332	2%		129		193						9.616	14.318	11.738		
101 a 130m²	533	544	2%	63		476								10.367	12.068	14.332	
131 a 180m²	418	393	-6%		378								9.964	11.543	15.808	13.060	
> 180m²	412	411	-0%	325				82							10.923	16.062	19.977

4.427

4.451

1%

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



R\$ 6.093 Mi R\$ 6.083 Mi -0%

Studio 1D 2D 3D 4D

Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	760	17%
Menino Deus	458	10%
Rio Branco	258	6%
Moinhos de Vento	247	6%
Cidade Baixa	236	5%
Jardim Itu	223	5%
Passo da Areia	218	5%
Auxiliadora	151	3%
Bela Vista	139	3%
Três Figueiras	137	3%
Demais Bairros	1.624	36%
Total	4.451	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

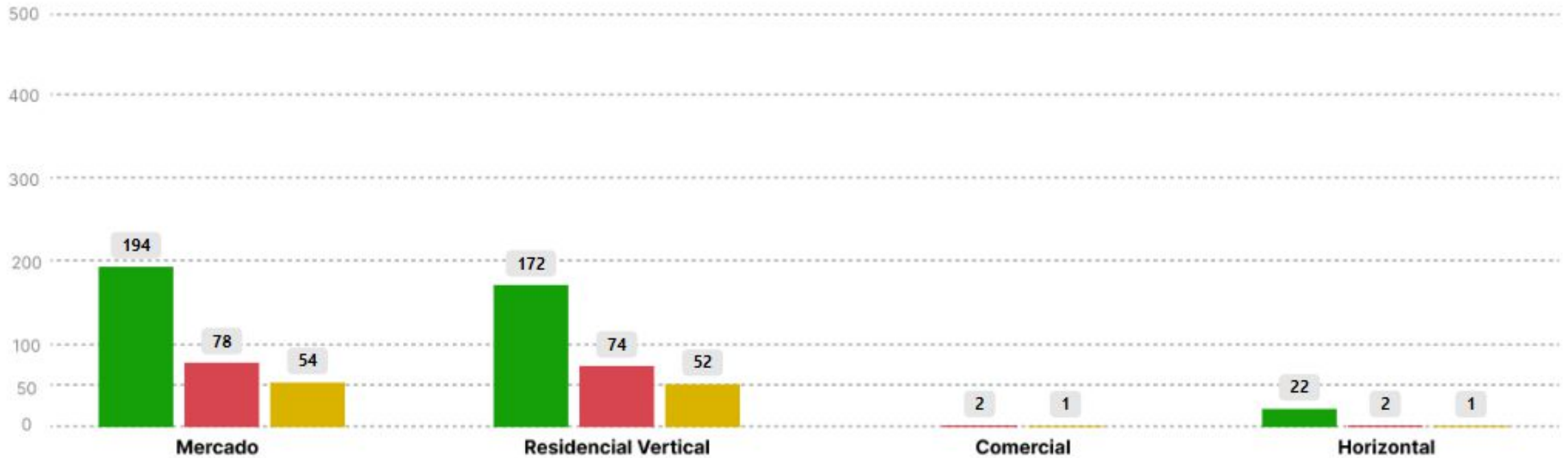
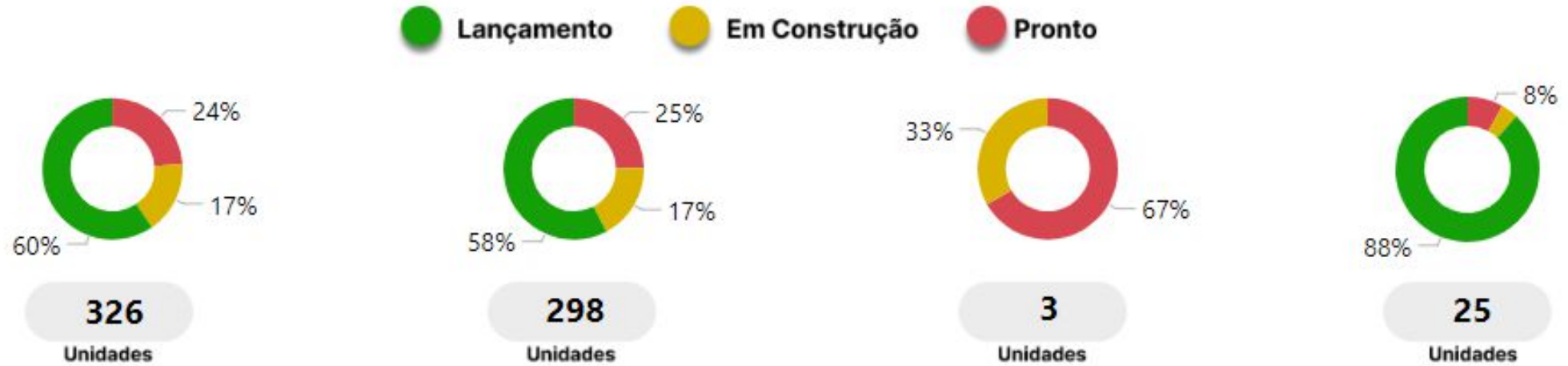
Bairro	Preço (R\$/m ²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	19.537	38%
Bela Vista	18.467	30%
Três Figueiras	16.674	17%
Jardim Europa	16.484	16%
Auxiliadora	15.986	13%
Chácara das Pedras	15.195	7%
Petrópolis	15.040	6%
Boa Vista	14.781	4%
Rio Branco	14.580	3%
Mont Serrat	14.337	1%
Demais Bairros	11.144	-22%
Média Geral	14.205	

Top 10 Bairros - Estoque - VGV

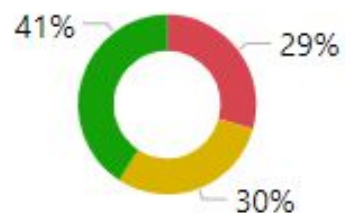
Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.276 Mi	21%
Bela Vista	R\$ 638 Mi	10%
Moinhos de Vento	R\$ 613 Mi	10%
Rio Branco	R\$ 488 Mi	8%
Menino Deus	R\$ 426 Mi	7%
Auxiliadora	R\$ 325 Mi	5%
Três Figueiras	R\$ 246 Mi	4%
Cristal	R\$ 218 Mi	4%
Tristeza	R\$ 174 Mi	3%
Passo da Areia	R\$ 170 Mi	3%
Demais Bairros	R\$ 1.509 Mi	25%
Total	R\$ 6.083 Mi	100%



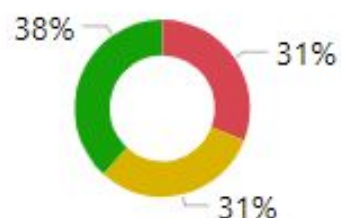
VENDAS



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



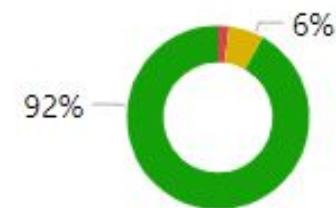
R\$ 306 Mi
VGV



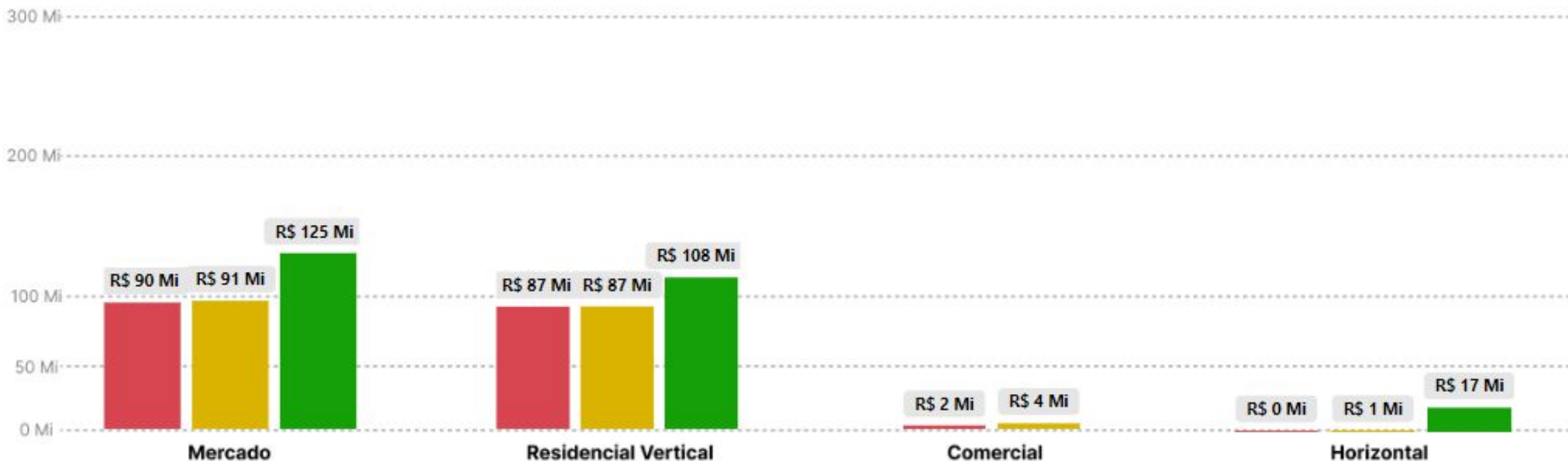
R\$ 282 Mi
VGV



R\$ 6 Mi
VGV



R\$ 19 Mi
VGV



Unidades							
Até 30m²	104	91 7 6			20.186	17.991	16.451
31 a 45m²	83	68 5 10			17.826	14.949	14.790
46 a 55m²	10	3 7				7.864	12.572
56 a 65m²	16	4 10			15.667	9.790	11.960
66 a 85m²	27	3 7 17			11.826	12.642	12.339
86 a 100m²	14	7 7				12.260	10.440
101 a 130m²	21	4 10 7			15.892	14.673	15.907
131 a 180m²	12	5 6			13.908	13.346	16.761
> 180m²	11	6 4			9.778	17.642	16.434

298

Lançamento Em Construção Pronto

Preços Médios (R\$/m²)

VGV

Até 30m²

R\$ 51 Mi



31 a 45m²

R\$ 55 Mi



46 a 55m²

R\$ 5 Mi



56 a 65m²

R\$ 12 Mi



66 a 85m²

R\$ 21 Mi



86 a 100m²

R\$ 16 Mi



101 a 130m²

R\$ 37 Mi



131 a 180m²

R\$ 28 Mi



> 180m²

R\$ 57 Mi



R\$ 282 Mi



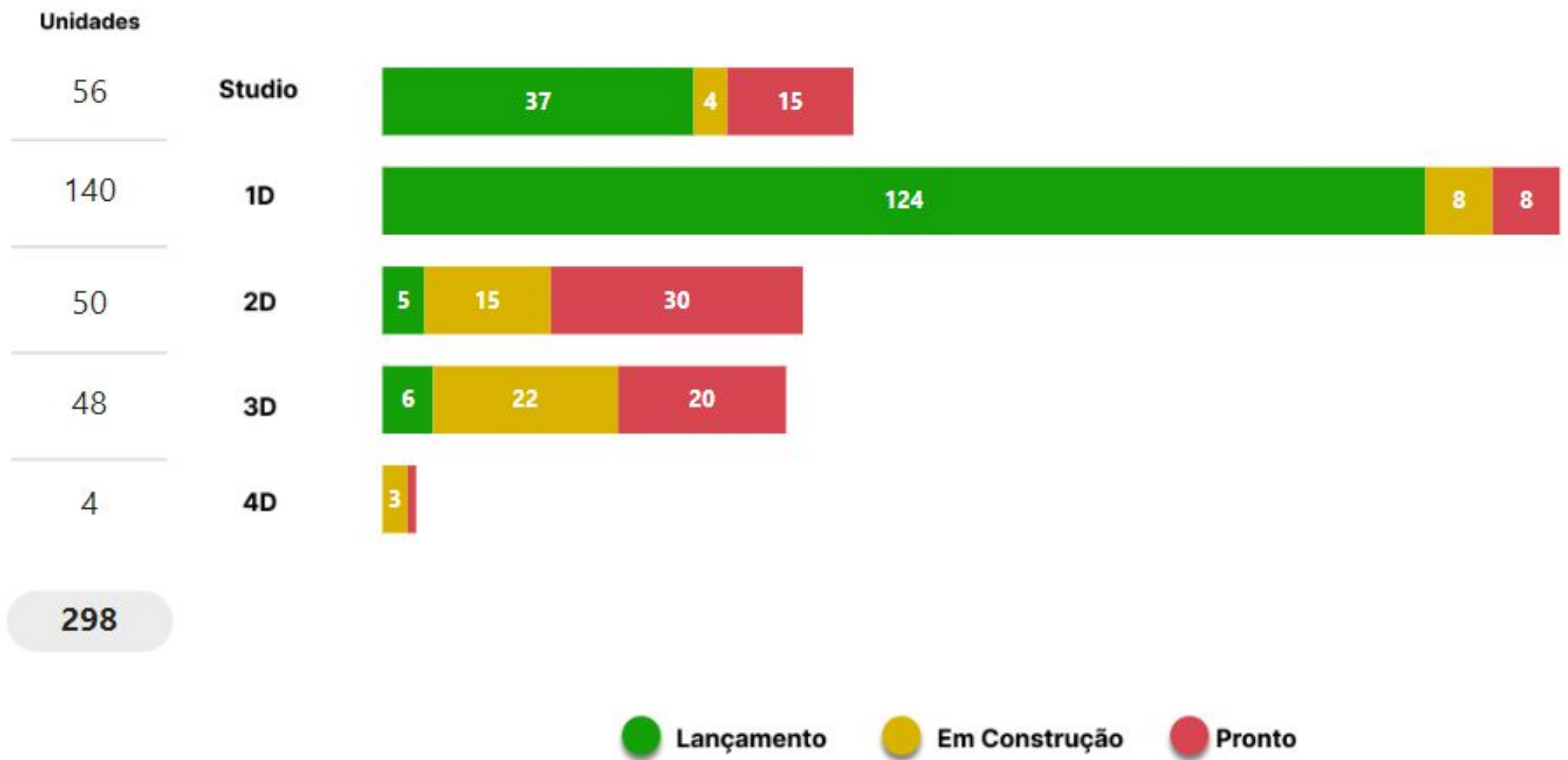
Lançamento

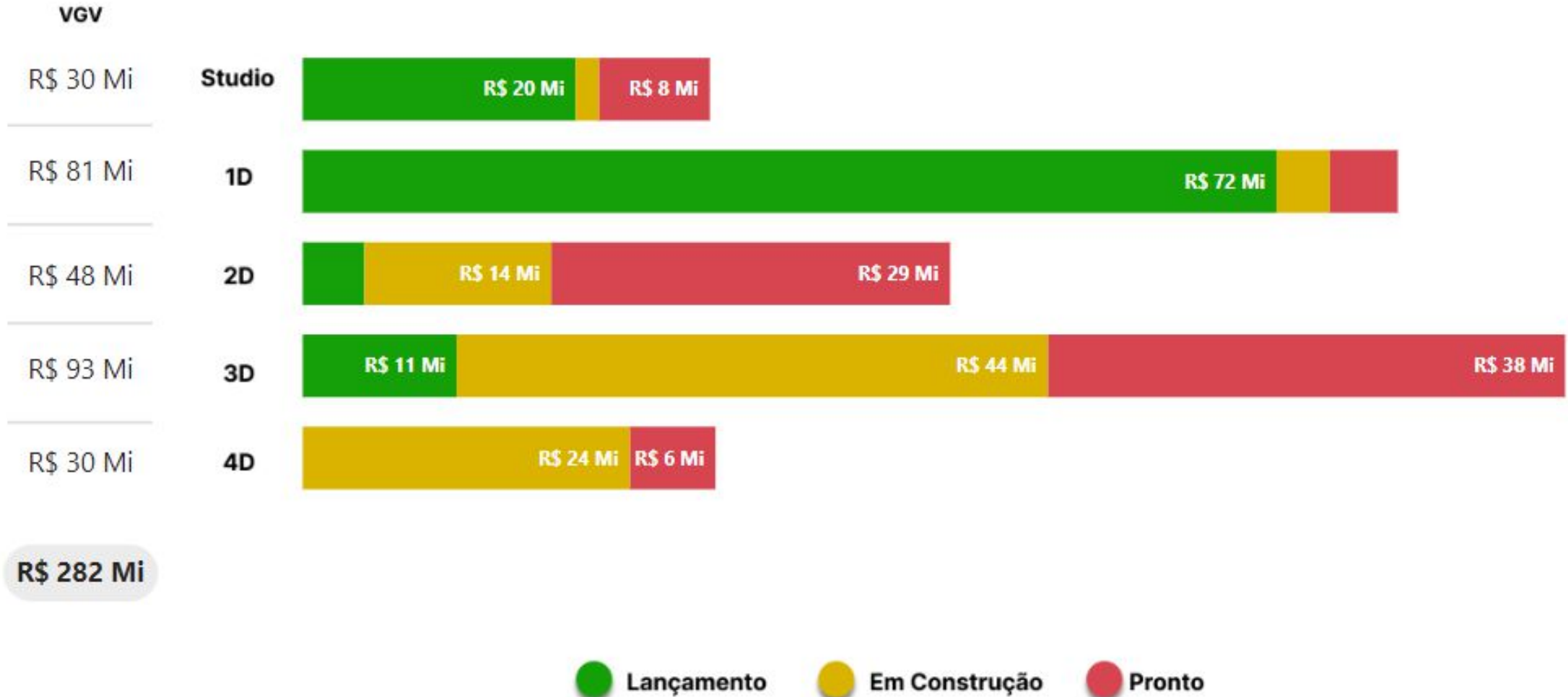


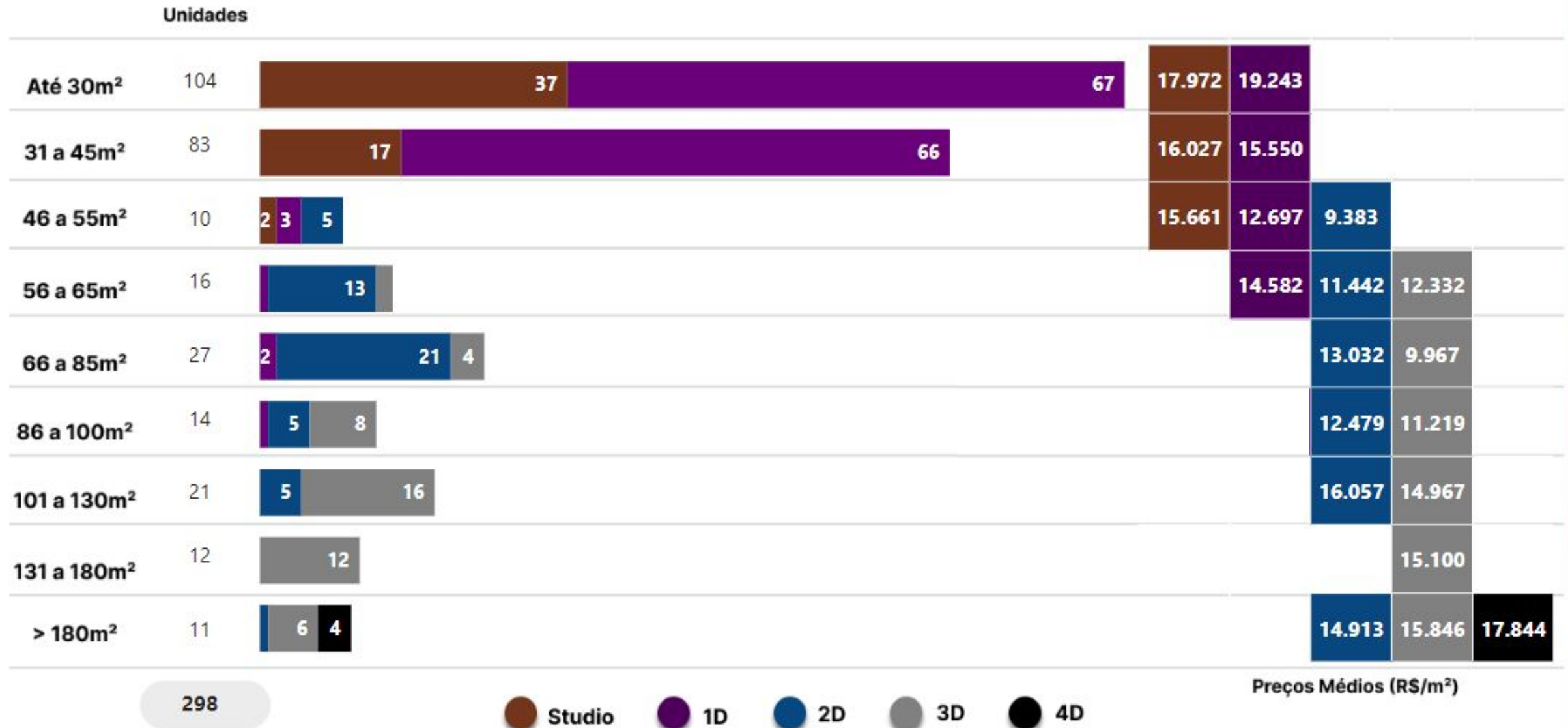
Em Construção



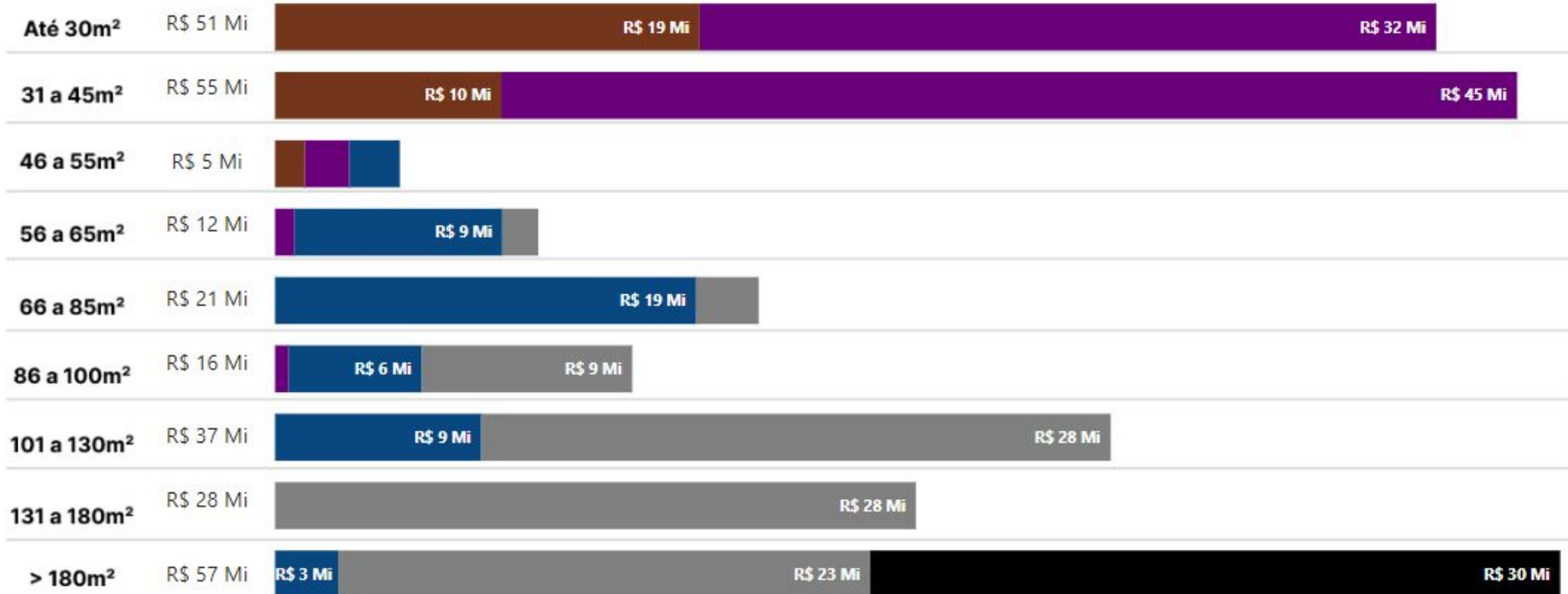
Pronto







VG



R\$ 282 Mi



Studio



1D



2D



3D



4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Petrópolis	60 Mi	21%	15.400
Moinhos de Vento	50 Mi	18%	19.531
Mont Serrat	21 Mi	7%	15.985
Menino Deus	20 Mi	7%	16.386
Cristal	20 Mi	7%	14.666
Rio Branco	16 Mi	6%	15.597
Bela Vista	14 Mi	5%	20.465
Higienópolis	9 Mi	3%	13.083
Jardim Lindóia	9 Mi	3%	11.855
Tristeza	8 Mi	3%	10.831

Demais Bairros R\$ 55 Mi 20% 12.982

Total 282 Mi 100% 14.399

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Moinhos de Vento	83	28%	19.531
Petrópolis	73	24%	15.400
Menino Deus	26	9%	16.386
Mont Serrat	13	4%	15.985
Independência	10	3%	15.379
Jardim Lindóia	9	3%	11.855
Rio Branco	9	3%	15.597
Passo da Areia	8	3%	10.834
Tristeza	7	2%	10.831
Cristo Redentor	6	2%	8.601
Higienópolis	6	2%	13.083
Jardim Botânico	6	2%	14.522

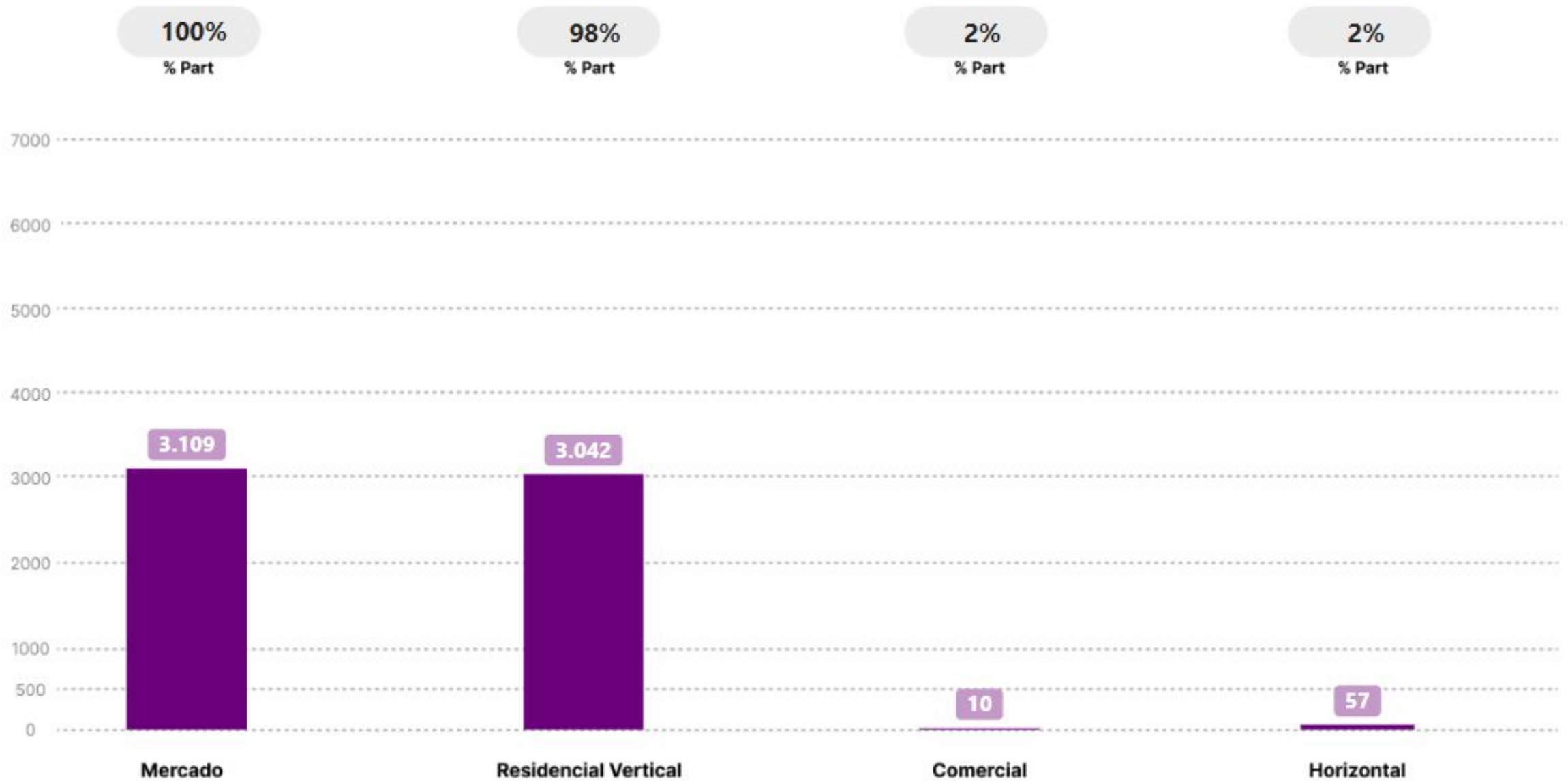
Demais Bairros 42 14% 13.635

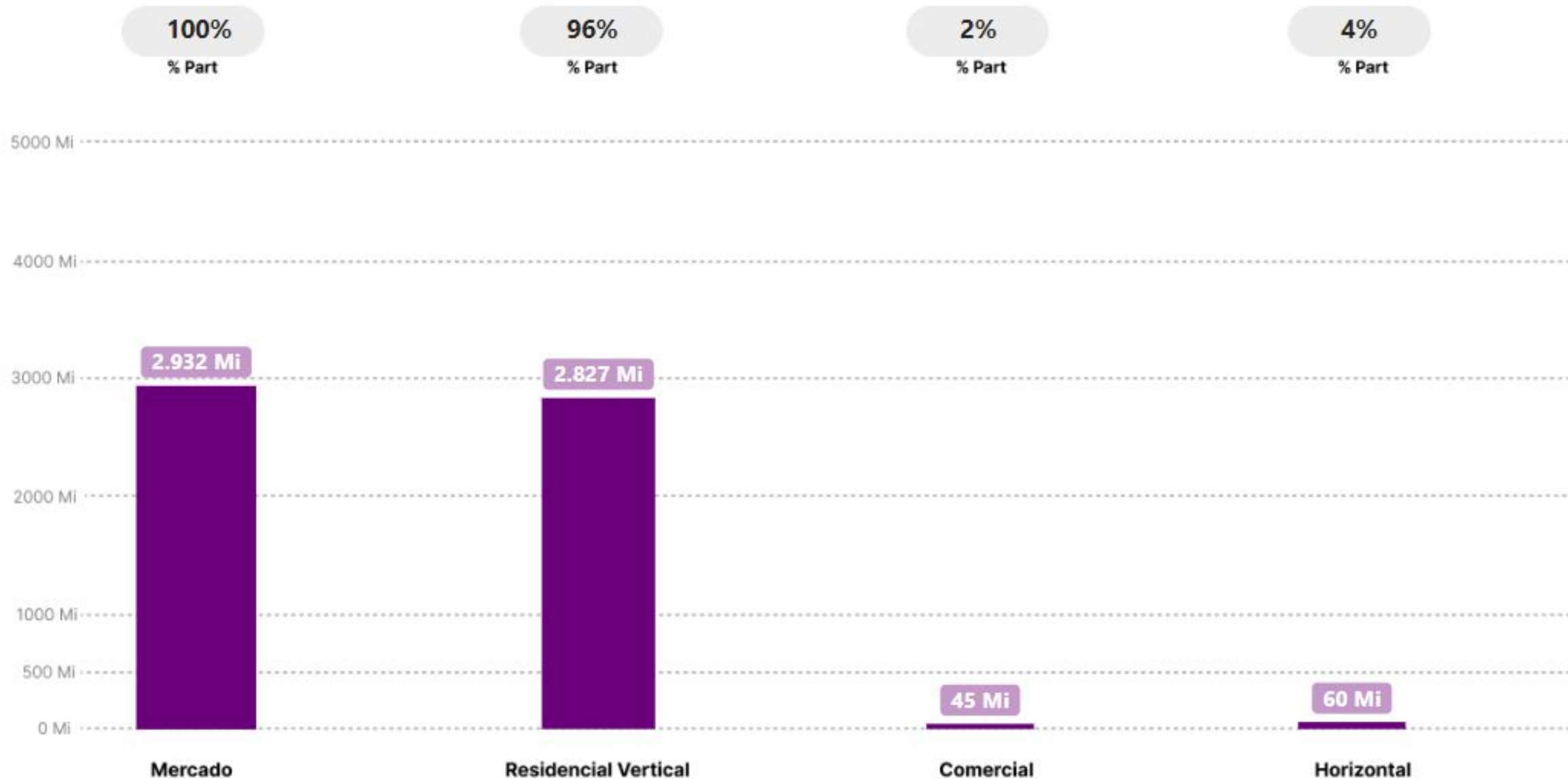
Total 298 100% 14.399

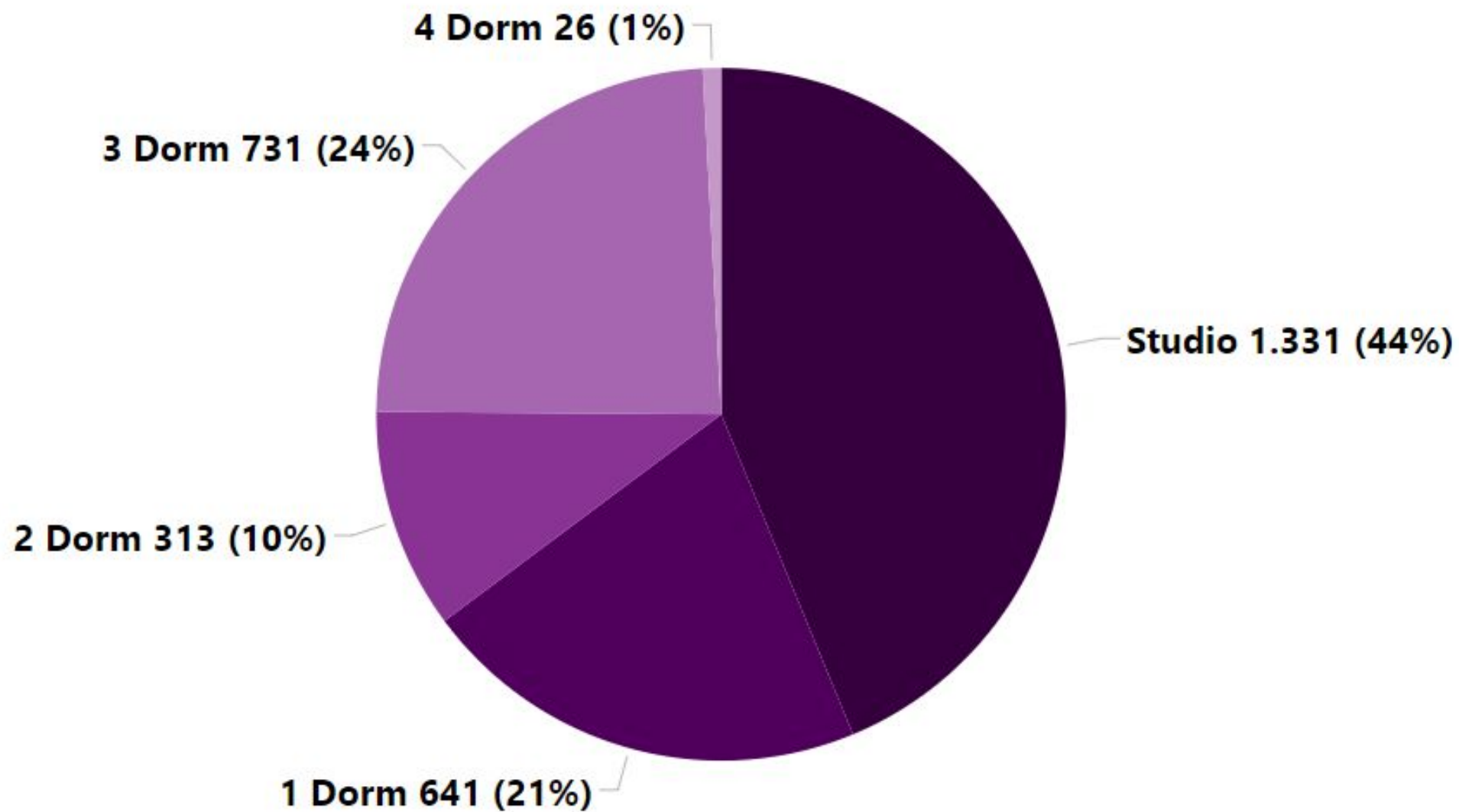
Média Geral
(R\$/m²)



LANÇAMENTOS









SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



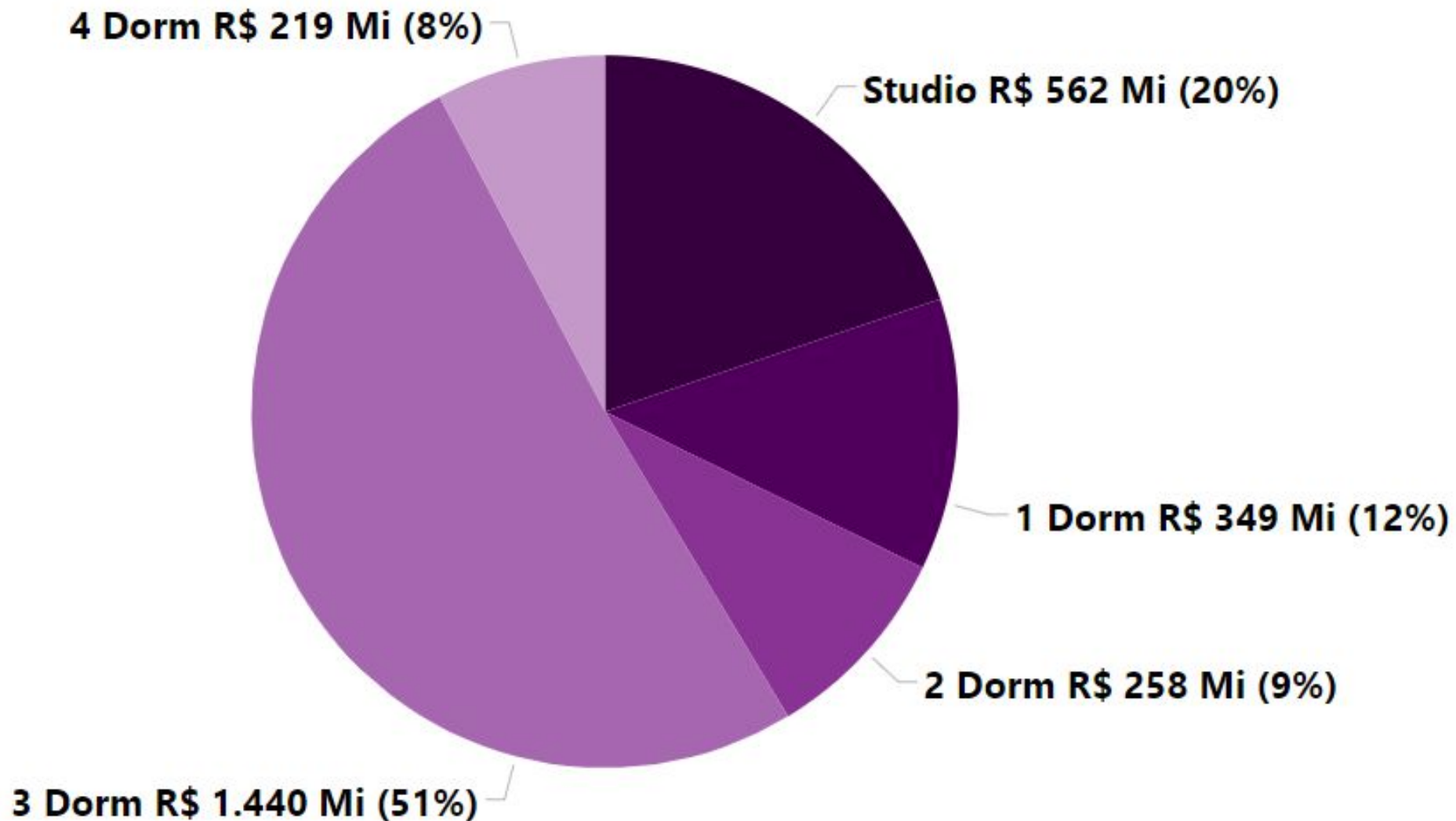
orulo

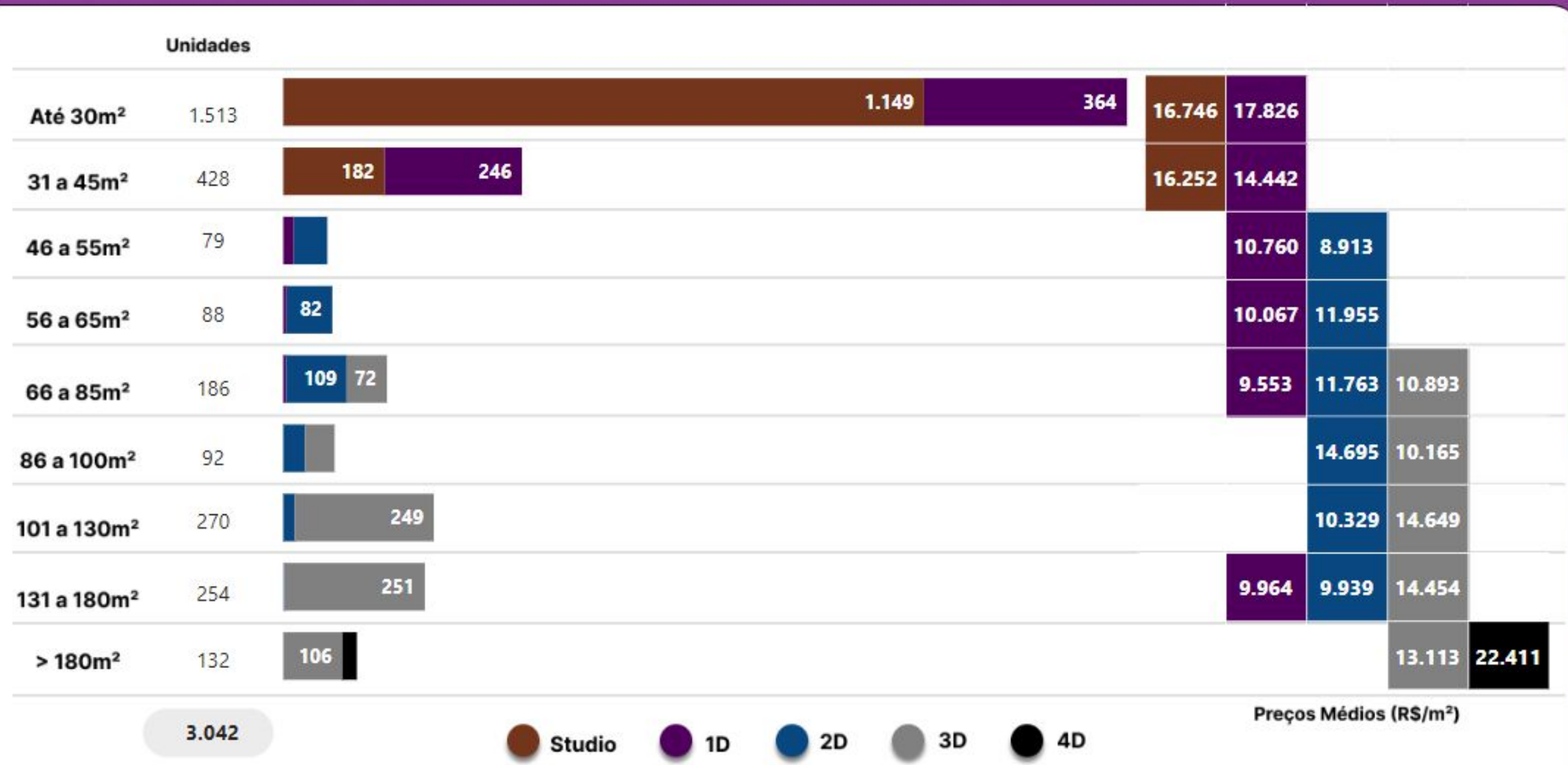
Lançamentos

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

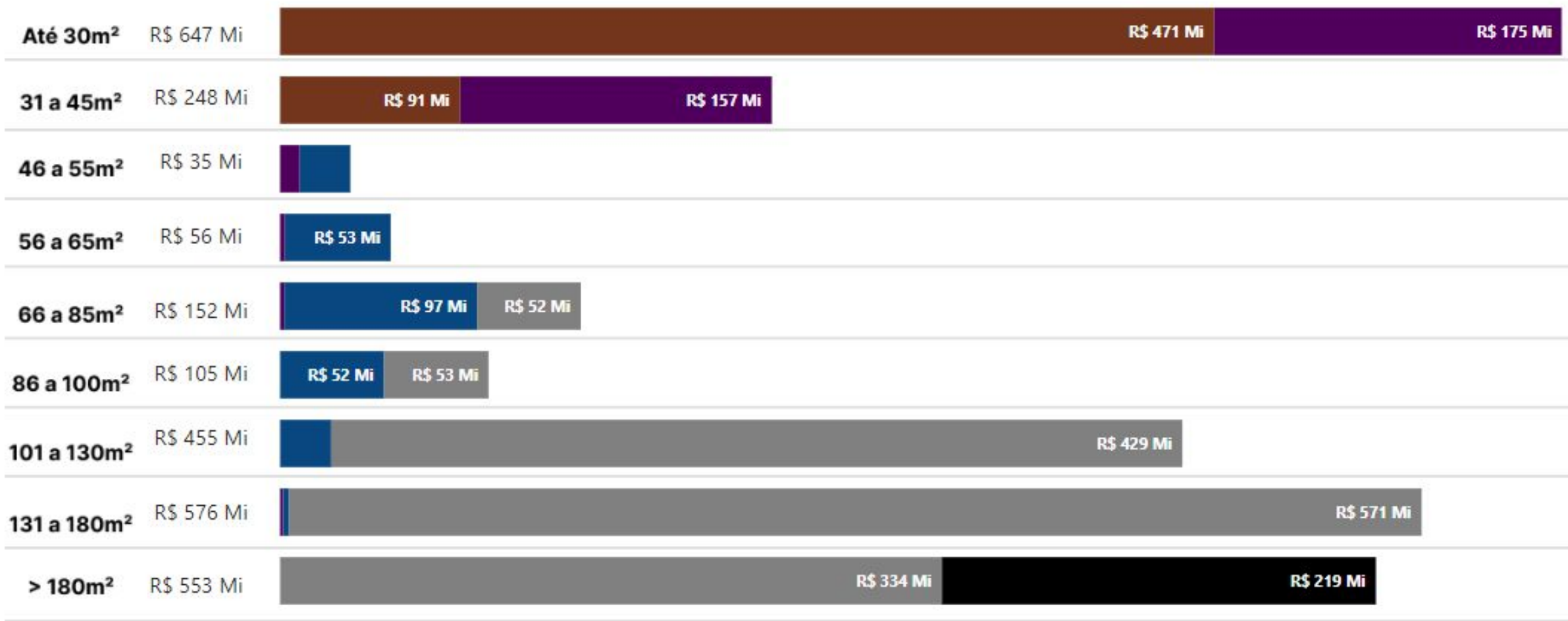
Ref: 2024 Jun

Part% e VGV





VGV



R\$ 2.827 Mi

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

Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m²
Menino Deus	785	26%	16.377
Rio Branco	502	17%	12.803
Bom Fim	330	11%	13.340
Petrópolis	292	10%	14.206
Azenha	259	9%	13.858
Moinhos de Vento	222	7%	17.911
Auxiliadora	192	6%	15.584
Cristal	156	5%	7.954
Praia de Belas	82	3%	12.828
Independência	56	2%	11.304

Demais Bairros 166 5% 10.400

Total 3.042 100% 13.903

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m²
Rio Branco	R\$ 505 Mi	18%	12.803
Moinhos de Vento	R\$ 415 Mi	15%	17.911
Auxiliadora	R\$ 390 Mi	14%	15.584
Menino Deus	R\$ 387 Mi	14%	16.377
Petrópolis	R\$ 337 Mi	12%	14.206
Bom Fim	R\$ 285 Mi	10%	13.340
Bela Vista	R\$ 113 Mi	4%	14.477
Azenha	R\$ 112 Mi	4%	13.858
Cristal	R\$ 77 Mi	3%	7.954
Praia de Belas	R\$ 70 Mi	2%	12.828

Demais Bairros R\$ 135 Mi 5% 9.871

Total R\$ 2.827 Mi 100% 13.903

Média Geral
(R\$/m²)

VsO por Faixas de m² - VGV

Faixas de m ²	VGV Lanç. % Part	VGV Venda % Part.	VGV Estoque % Part.	VsO Médio Anual VGV
1. até 30m ²	22%	15%	4%	15,6%
2. de 31 a 45m ²	9%	8%	5%	9,0%
3. 46 a 55m ²	1%	4%	5%	4,7%
4. 56 a 65m ²	2%	6%	6%	6,3%
5. 66 a 85m ²	5%	8%	9%	5,0%
6. 86 a 100m ²	4%	7%	7%	5,6%
7. 101 a 130m ²	16%	11%	14%	4,4%
8. 131 a 180m ²	21%	16%	15%	6,1%
9. mais de 180m ²	20%	25%	36%	3,8%

VsO por Tipologia - VGV

Número de Dormitórios	VGV Lanç. % Part	VGV Venda % Part.	VGV Estoque % Part.	VsO Médio Anual VGV
Studio	19%	15%	6%	8,7%
1 Dorm	12%	11%	7%	6,8%
2 Dorm	9%	17%	18%	4,6%
3 Dorm	51%	50%	56%	4,8%
4 Dorm	8%	7%	12%	2,7%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo