

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (MAI 2024)

JUN 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

5.044 anterior

5.089 média 6m

5.326 média 12m

Estoque Geral: 4.893 unidades

R\$ 6.567 Mi VGV anterior

R\$ 6.871 Mi VGV média 6m

R\$ 6.924 Mi VGV média 12m

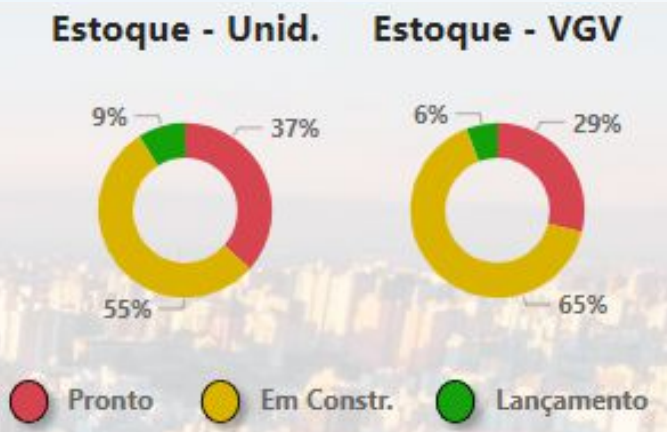
R\$ 6.486 Mi em VGV

298 empreendimentos

R\$/m² médio: 13.883

0,5%
variação

Tipo	Qtde	R\$/m²	VGv
Horizontal	246	4.073	R\$ 217 Mi
Vertical			
Comercial	220	15.912	R\$ 175 Mi
Residencial	4.427	14.171	R\$ 6.093 Mi



406 anterior

364 média 6m

404 média 12m

Vendas do mês: 242 unidades

R\$ 357 Mi VGV anterior

R\$ 383 Mi média VGV 6m

R\$ 390 Mi média VGV 12m

R\$ 241 Mi em VGV

216 unidades	89%	do total			
R\$ 224 Mi em VGV	93%	do total			
Residenciais Verticais					
	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	28%	18%	26%	27%	1%
% Total VGV	14%	10%	19%	49%	7%
R\$/m²	17.167	16.245	11.580	14.410	19.167

301 anterior

126 média 6m

239 média 12m

Lançamentos mês: 32 unidades

R\$ 292 Mi VGV anterior

R\$ 102 Mi média VGV 6m

R\$ 245 Mi média VGV 12m

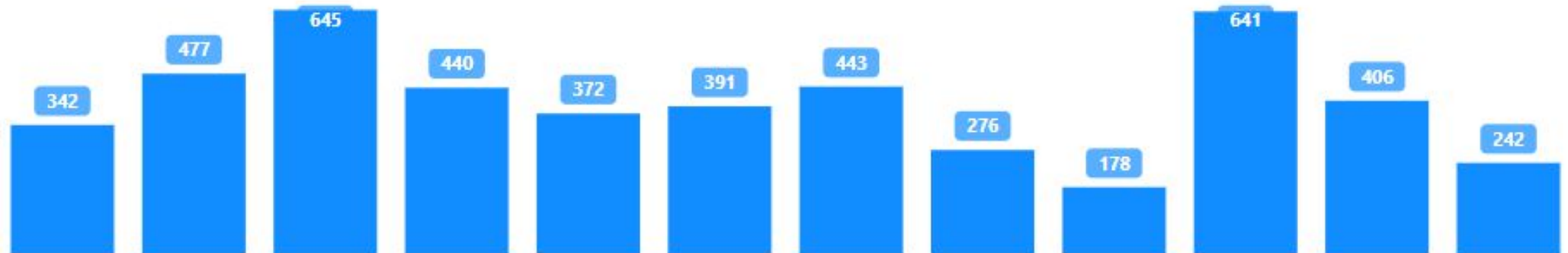
R\$ 28 Mi em VGV

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

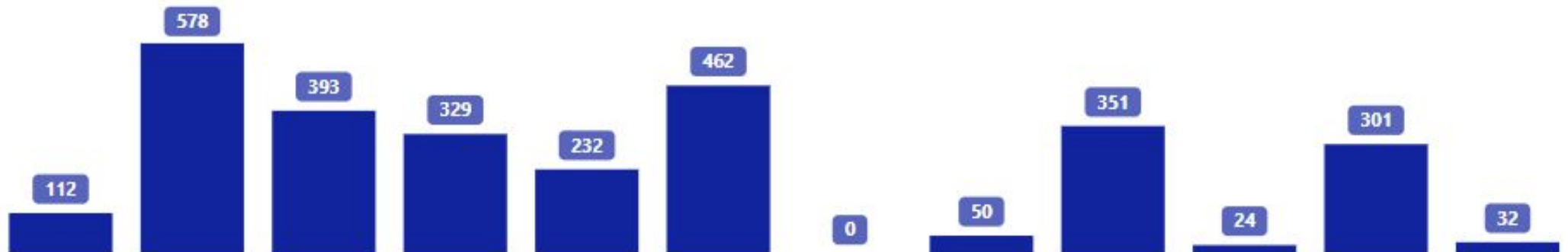
Total de Empreendimentos

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

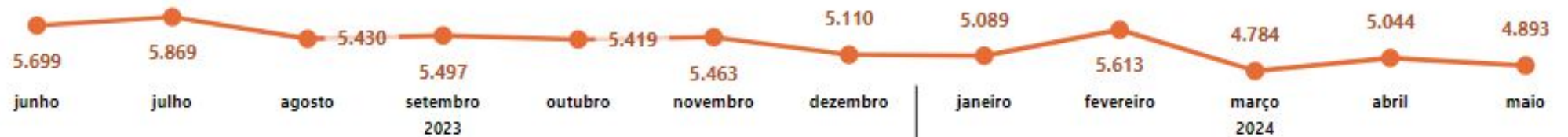
Total de Vendas



Lançamentos



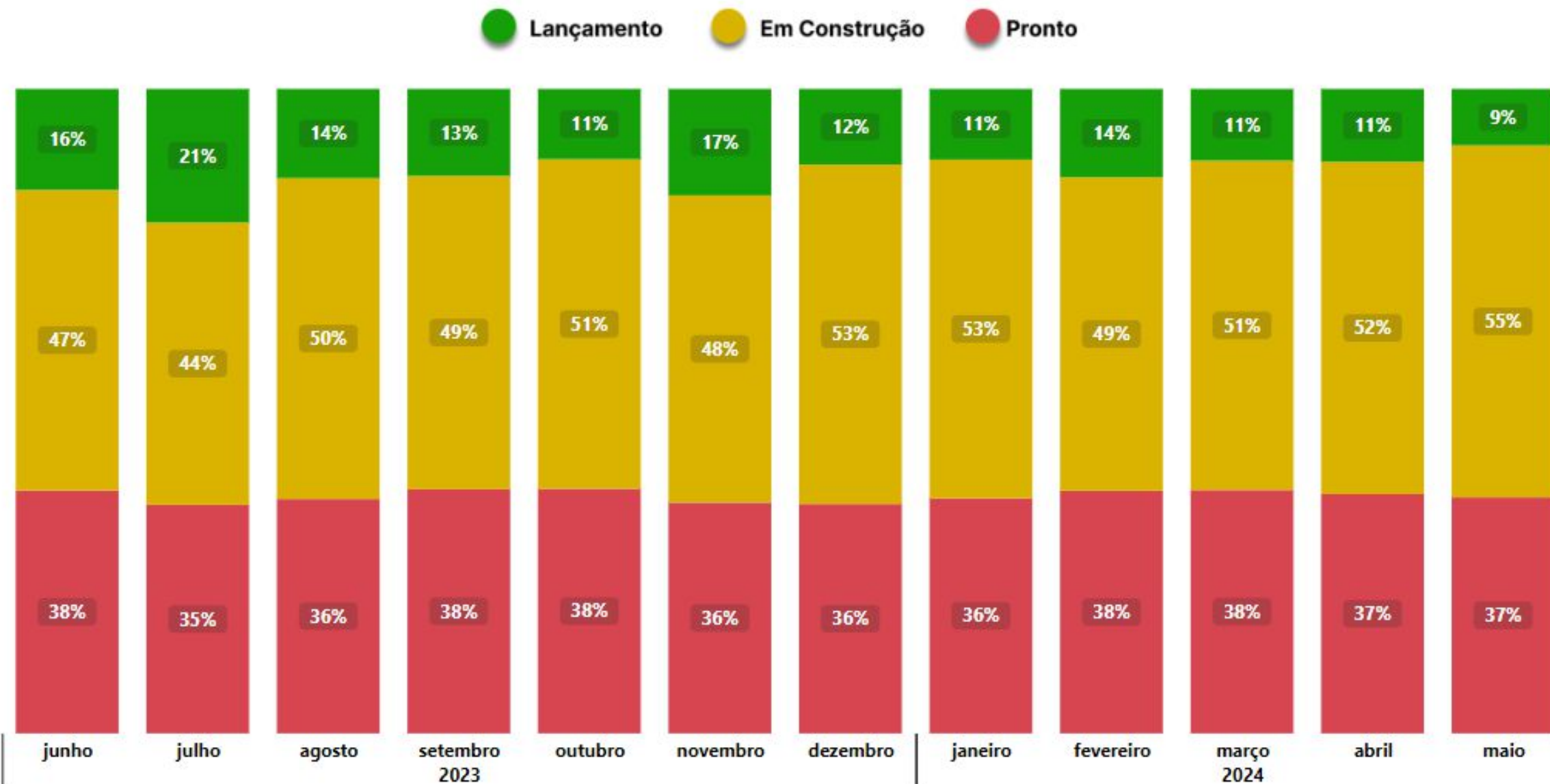
Estoque



MERCADO EM 12 MESES

Unidades

Ref: 2024 Mai (Excluído MCMV)



Total de Empreendimentos

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

Total de Vendas

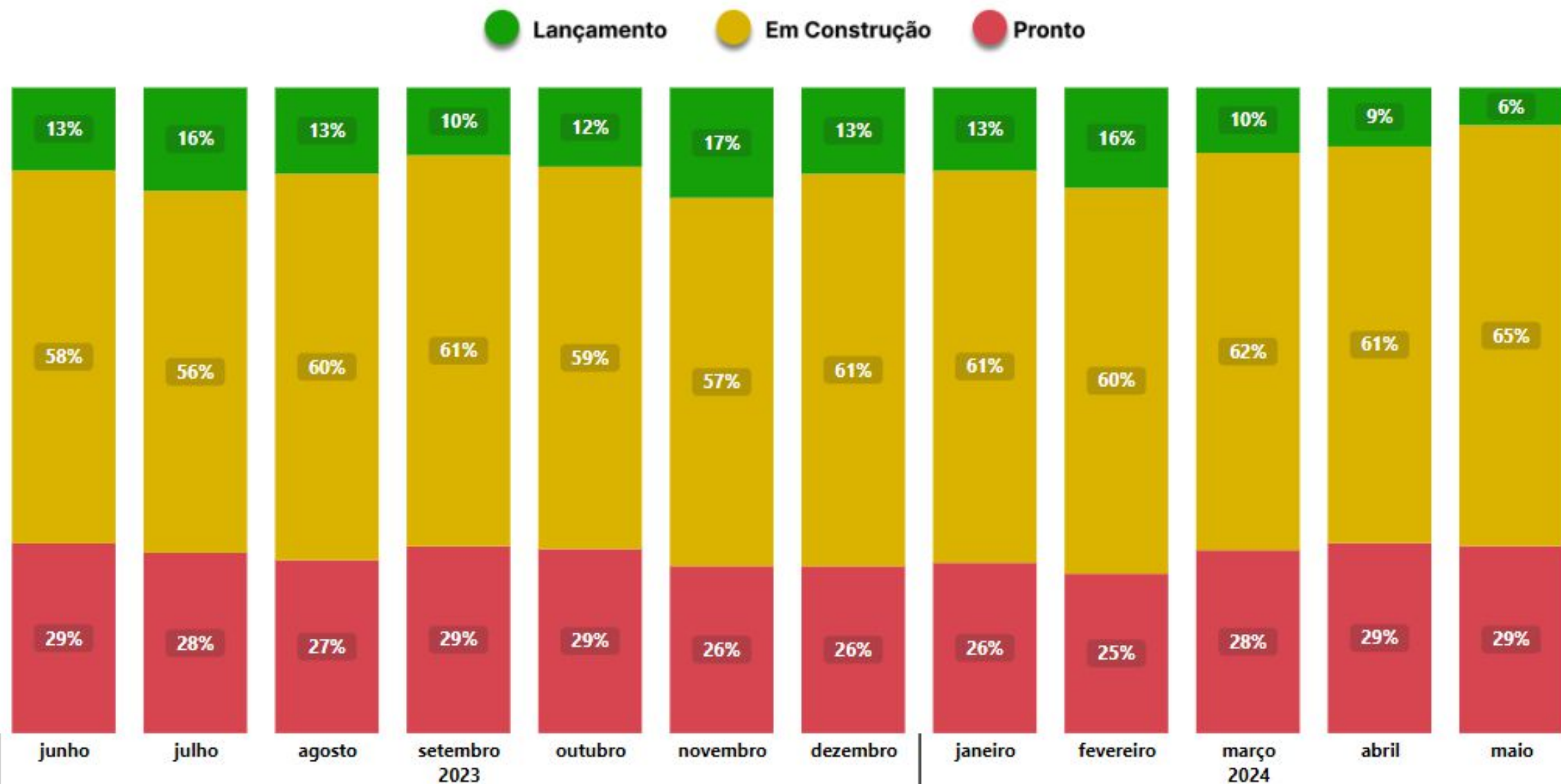


Lançamentos

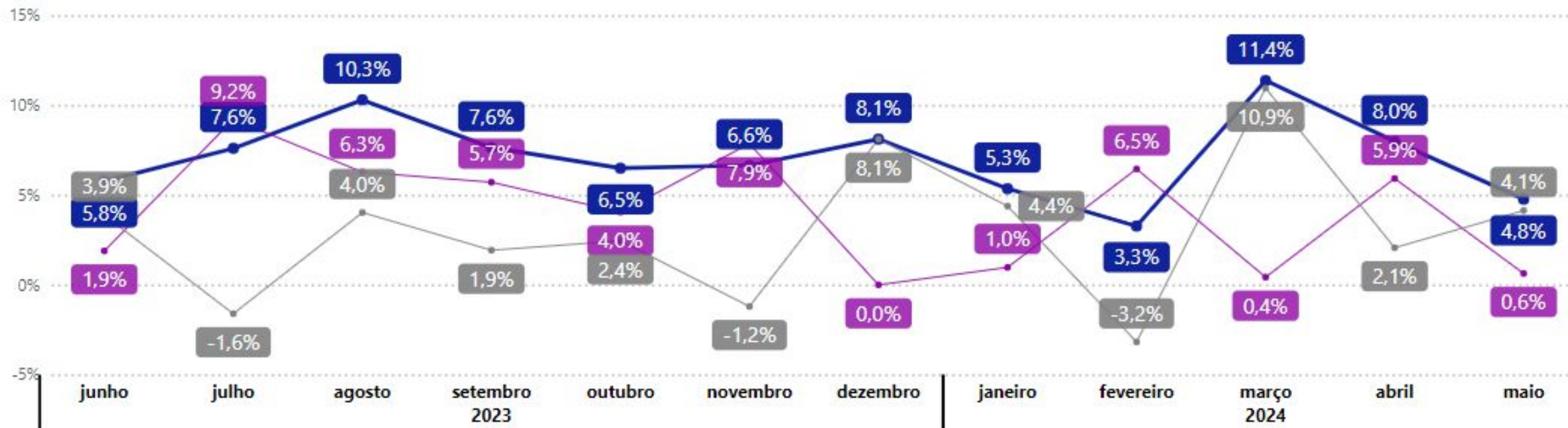


Estoque





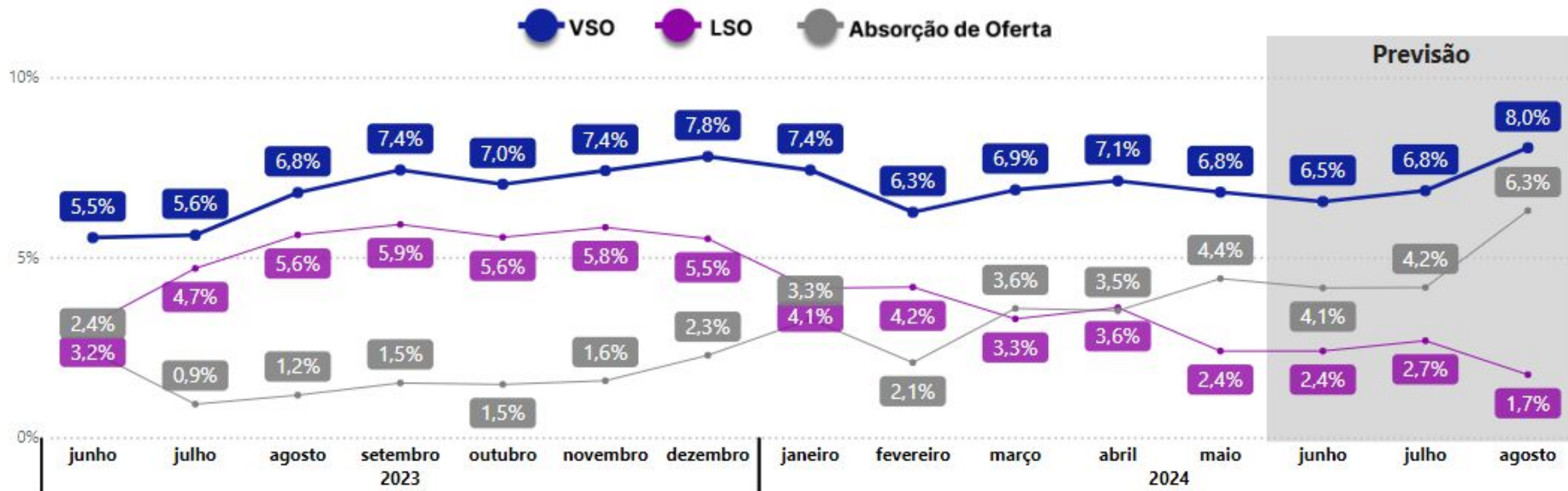
VSO LSO Absorção de Oferta

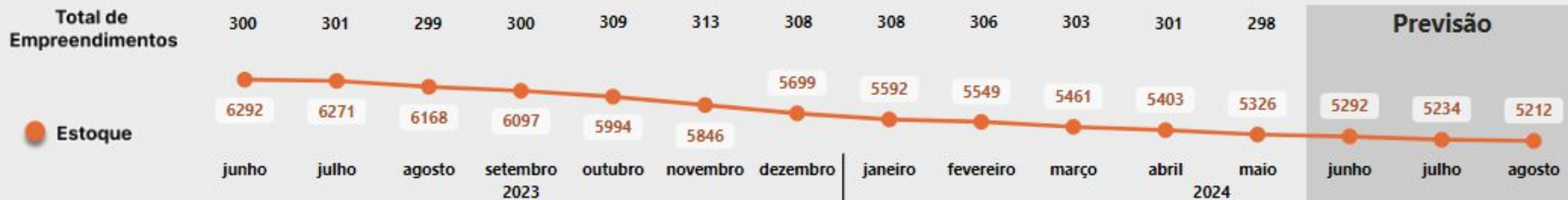
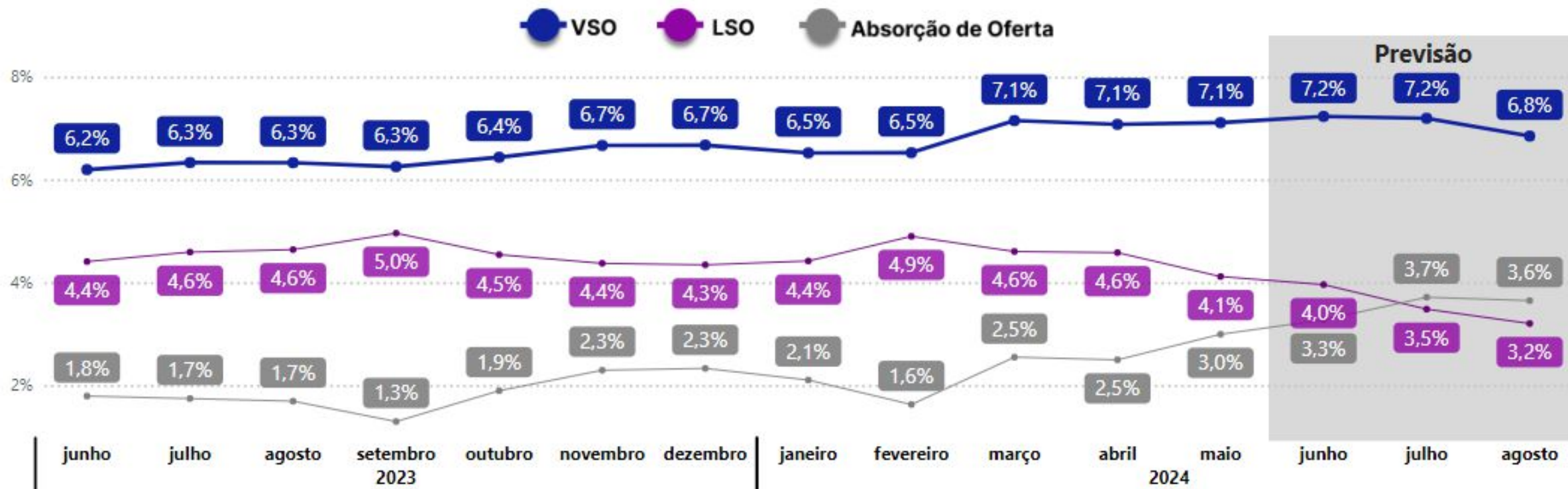


Total de Empreendimentos

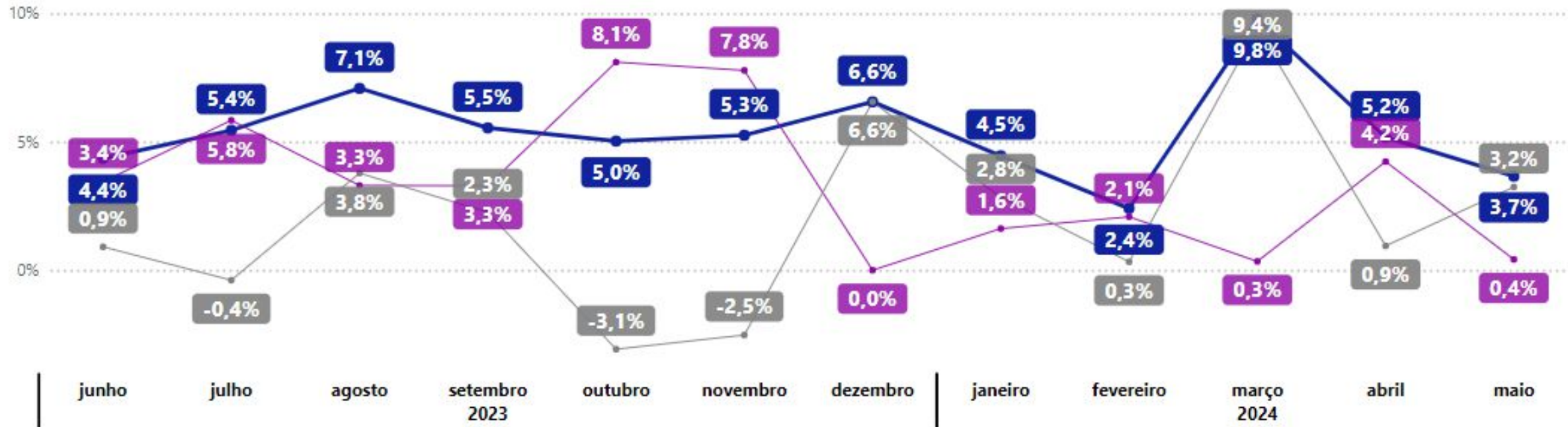
Estoque







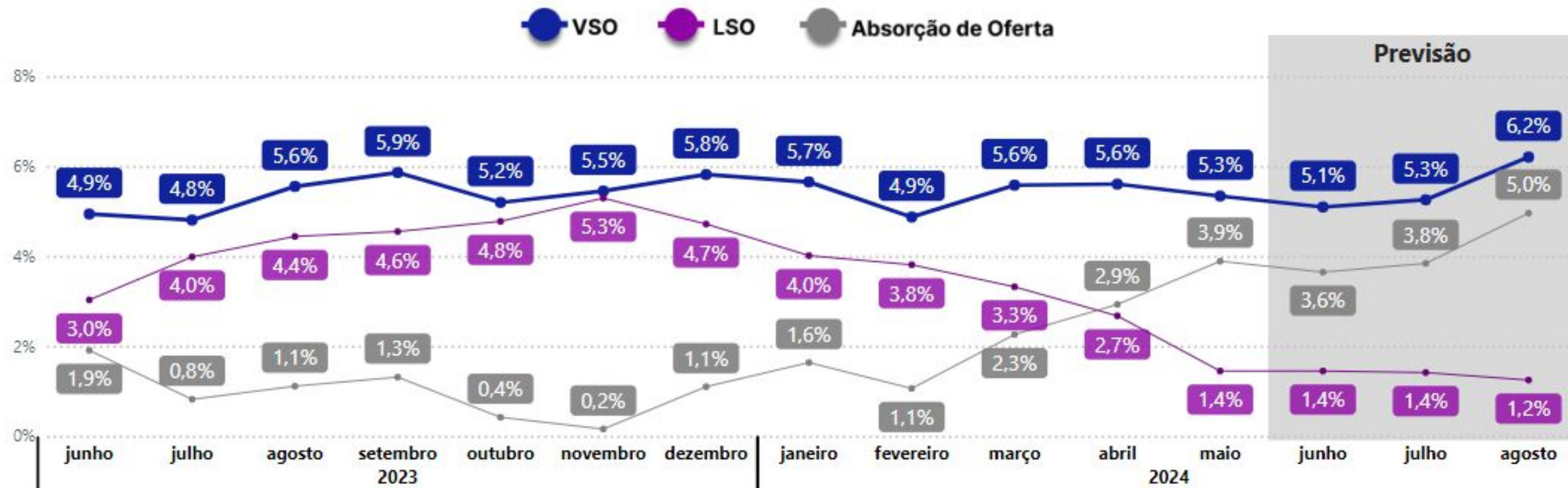
● VSO ● LSO ● Absorção de Oferta

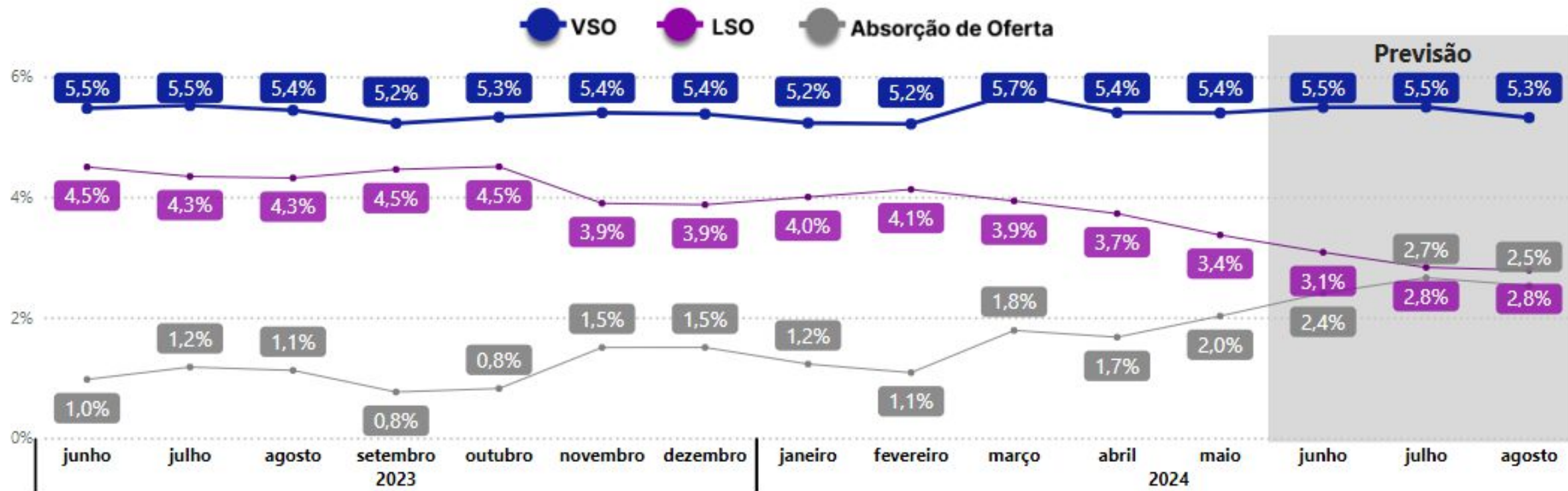


Total de Empreendimentos

● Estoque







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

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

Estoque	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼				
686	Petrópolis	6,0%	3,8%	3,5%
477	Menino Deus	4,2%	13,5%	10,4%
261	Rio Branco	4,0%	6,6%	7,5%
240	Cidade Baixa	6,2%	5,0%	4,0%
224	Jardim Itu	1,2%	4,6%	3,4%
224	Passo da Areia	9,5%	5,6%	3,8%
184	Moinhos de Vento	1,4%	3,0%	2,5%
155	Auxiliadora	3,7%	7,6%	4,9%
142	Bela Vista	1,2%	3,8%	2,5%
141	Mont Serrat	3,9%	3,9%	2,5%

VGV	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼ R\$ 1.240 Mi	Petrópolis	4,4%	3,7%	4,0%
R\$ 648 Mi	Bela Vista	2,4%	4,4%	3,4%
R\$ 568 Mi	Moinhos de Vento	0,8%	3,0%	2,7%
R\$ 485 Mi	Rio Branco	3,2%	7,7%	7,0%
R\$ 445 Mi	Menino Deus	3,0%	9,1%	6,7%
R\$ 328 Mi	Auxiliadora	3,2%	5,7%	4,2%
R\$ 242 Mi	Três Figueiras	2,8%	4,6%	3,4%
R\$ 230 Mi	Cristal	0,2%	0,6%	0,5%
R\$ 178 Mi	Tristeza	0,8%	1,8%	1,7%
R\$ 173 Mi	Passo da Areia	10,1%	4,9%	3,3%

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	19%	14%	4%	15,4%
2. de 31 a 45m ²	7%	7%	5%	7,9%
3. 46 a 55m ²	1%	4%	5%	5,0%
4. 56 a 65m ²	2%	7%	6%	6,6%
5. 66 a 85m ²	5%	9%	9%	5,2%
6. 86 a 100m ²	4%	7%	7%	5,8%
7. 101 a 130m ²	14%	11%	14%	4,4%
8. 131 a 180m ²	22%	16%	15%	6,3%
9. mais de 180m ²	26%	25%	36%	3,8%

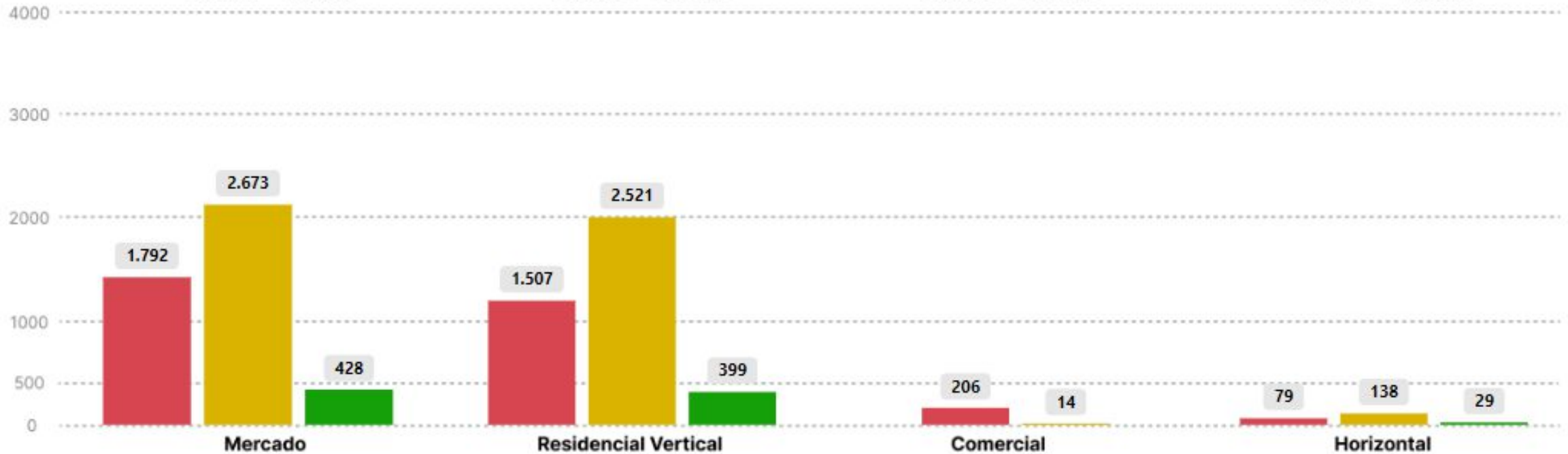
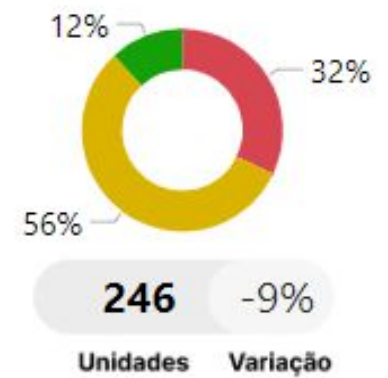
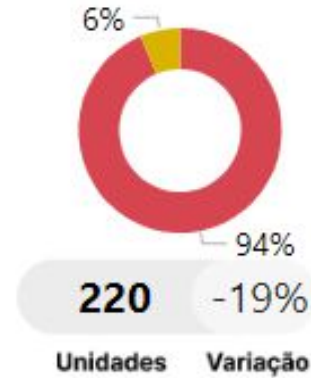
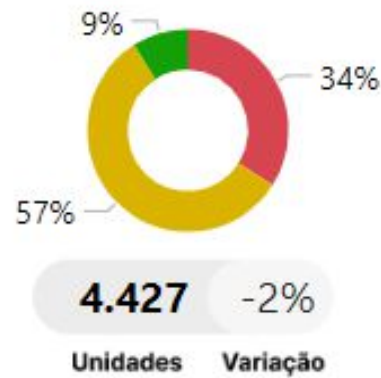
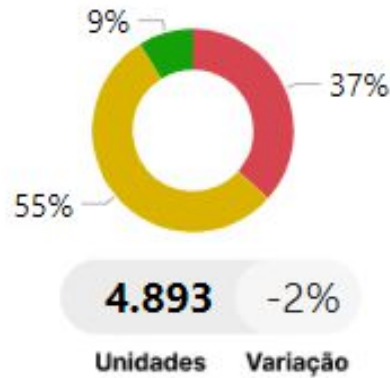
VsO por Tipologia - VGV

Número de Dormitórios	VGV Lanç. % Part	VGV Venda % Part.	VGV Estoque % Part.	VsO Médio Anual VGV
Studio	17%	14%	6%	8,6%
1 Dorm	9%	11%	7%	6,0%
2 Dorm	10%	18%	18%	4,8%
3 Dorm	56%	50%	56%	5,0%
4 Dorm	8%	7%	13%	2,5%



ESTOQUE

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



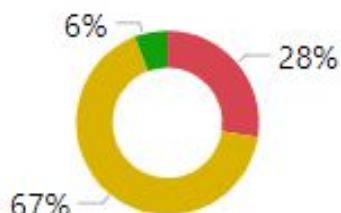
● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



R\$ 6.486 Mi

-1%

VGV Variação



R\$ 6.093 Mi

-0%

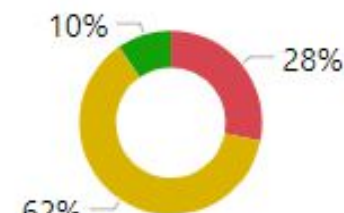
VGV Variação



R\$ 277 Mi

-11%

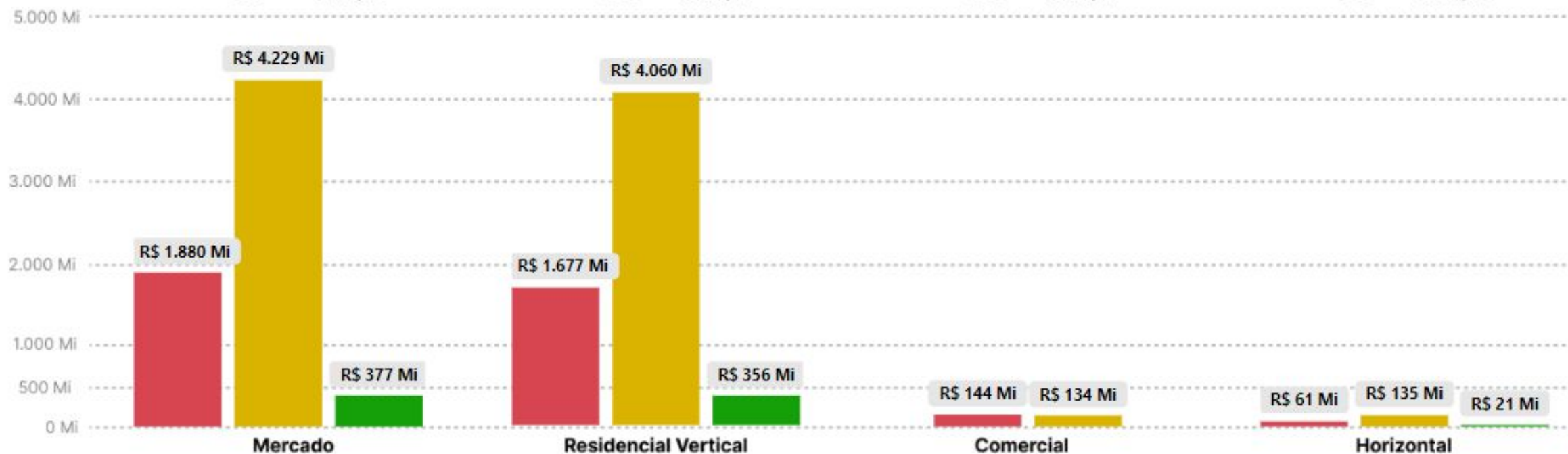
VGV Variação



R\$ 217 Mi

-9%

VGV Variação



	Anterior	Atual	Variação						
Até 30m ²	698	669	-4%	246	257	166	19.177	18.165	16.865
31 a 45m ²	485	475	-2%	279	183		21.934	15.436	13.730
46 a 55m ²	514	520	1%	430	90			14.043	11.930
56 a 65m ²	532	496	-7%	195	296		12.192	12.565	11.757
66 a 85m ²	585	577	-1%	30	237	310	11.692	12.785	12.052
86 a 100m ²	333	327	-2%	29	156	142	11.236	13.246	12.819
101 a 130m ²	534	533	-0%	24	345	164	11.271	14.558	12.375
131 a 180m ²	408	418	2%	41	303	74	14.151	15.682	14.680
> 180m ²	413	412	-0%	319	82		14.505	17.706	14.142

4.502 4.427 -2%



Lançamento



Em Construção



Pronto

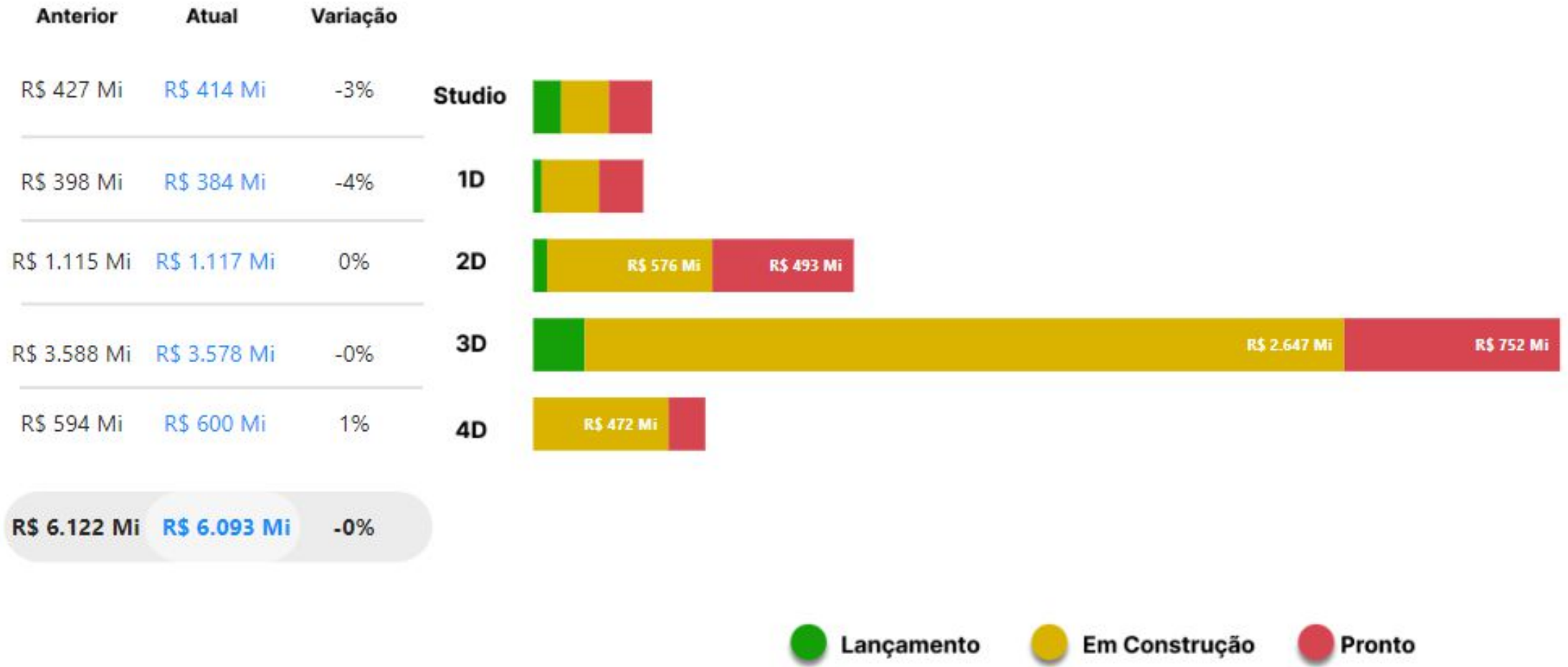
Preços Médios (R\$/m²)

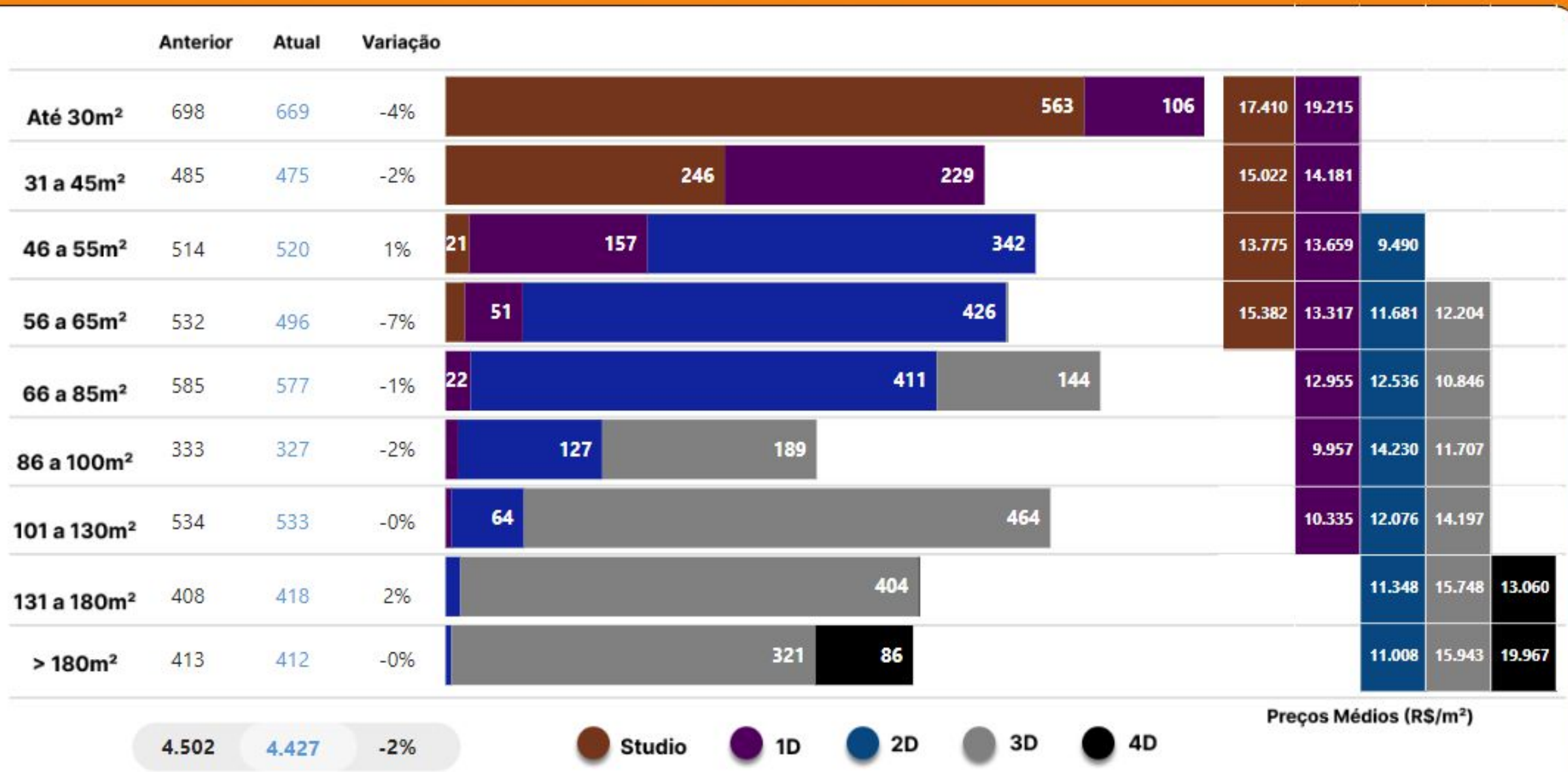


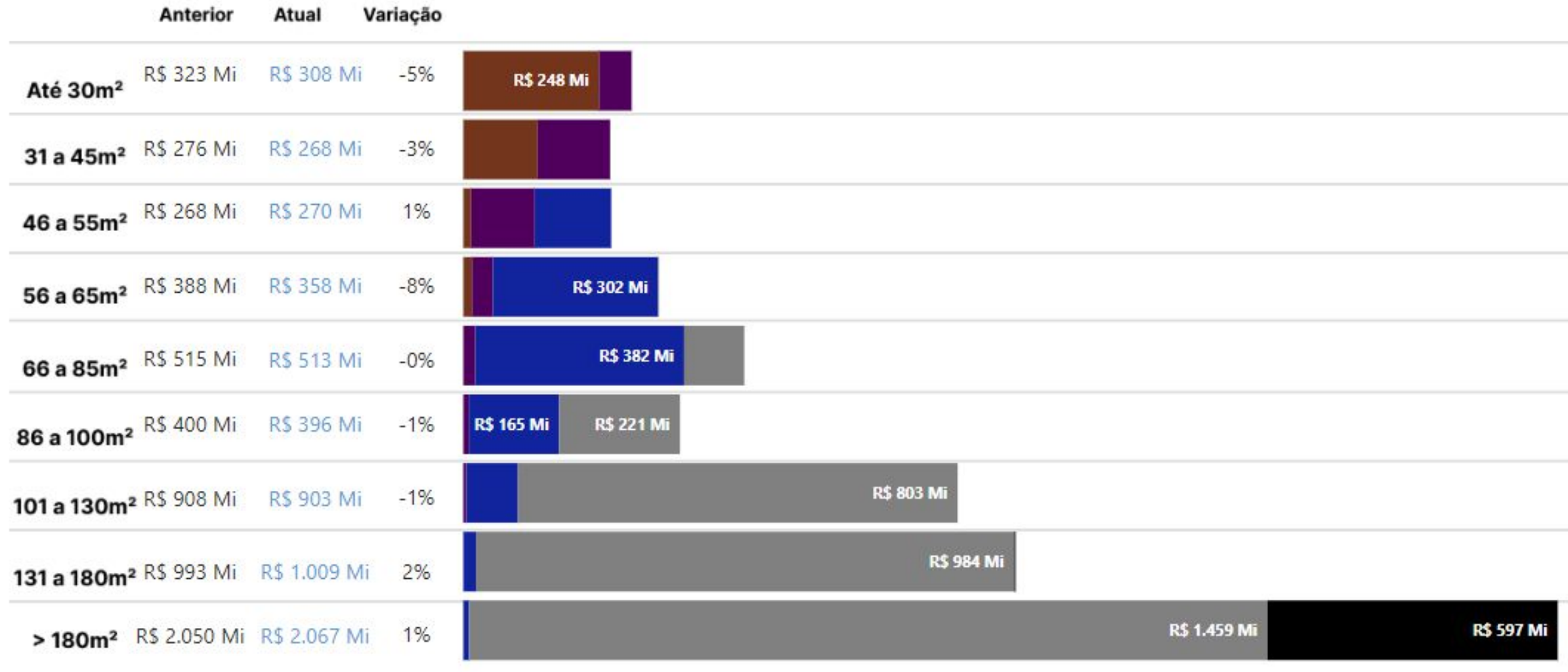
Anterior	Atual	Variação		
873	847	-3%	Studio	208 355 284
600	581	-3%	1D	51 298 232
1.376	1.388	1%	2D	50 775 563
1.566	1.524	-3%	3D	90 1.028 406
87	87	0%	4D	65

4.502 4.427 -2%

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto







R\$ 6.122 Mi R\$ 6.093 Mi -0%

Studio 1D 2D 3D 4D

Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	686	15%
Menino Deus	477	11%
Rio Branco	261	6%
Cidade Baixa	240	5%
Jardim Itu	224	5%
Passo da Areia	224	5%
Moinhos de Vento	184	4%
Auxiliadora	155	4%
Bela Vista	142	3%
Mont Serrat	141	3%
Demais Bairros	1.693	38%
Total	4.427	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m ²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	20.164	42%
Bela Vista	18.392	30%
Independência	16.653	18%
Três Figueiras	16.558	17%
Jardim Europa	16.254	15%
Auxiliadora	15.940	12%
Chácara das Pedras	15.115	7%
Petrópolis	15.039	6%
Boa Vista	14.746	4%
Rio Branco	14.580	3%
Demais Bairros	11.053	-22%
Média Geral	14.171	

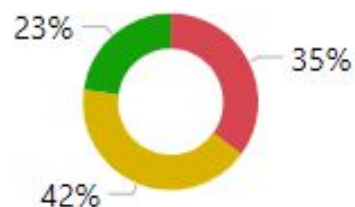
Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.240 Mi	20%
Bela Vista	R\$ 648 Mi	11%
Moinhos de Vento	R\$ 568 Mi	9%
Rio Branco	R\$ 485 Mi	8%
Menino Deus	R\$ 445 Mi	7%
Auxiliadora	R\$ 328 Mi	5%
Três Figueiras	R\$ 242 Mi	4%
Cristal	R\$ 230 Mi	4%
Tristeza	R\$ 178 Mi	3%
Passo da Areia	R\$ 173 Mi	3%
Demais Bairros	R\$ 1.556 Mi	26%
Total	R\$ 6.093 Mi	100%



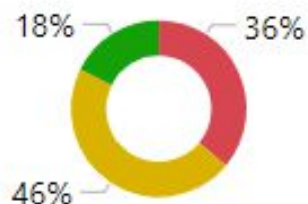
VENDAS

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



242

Unidades



216

Unidades



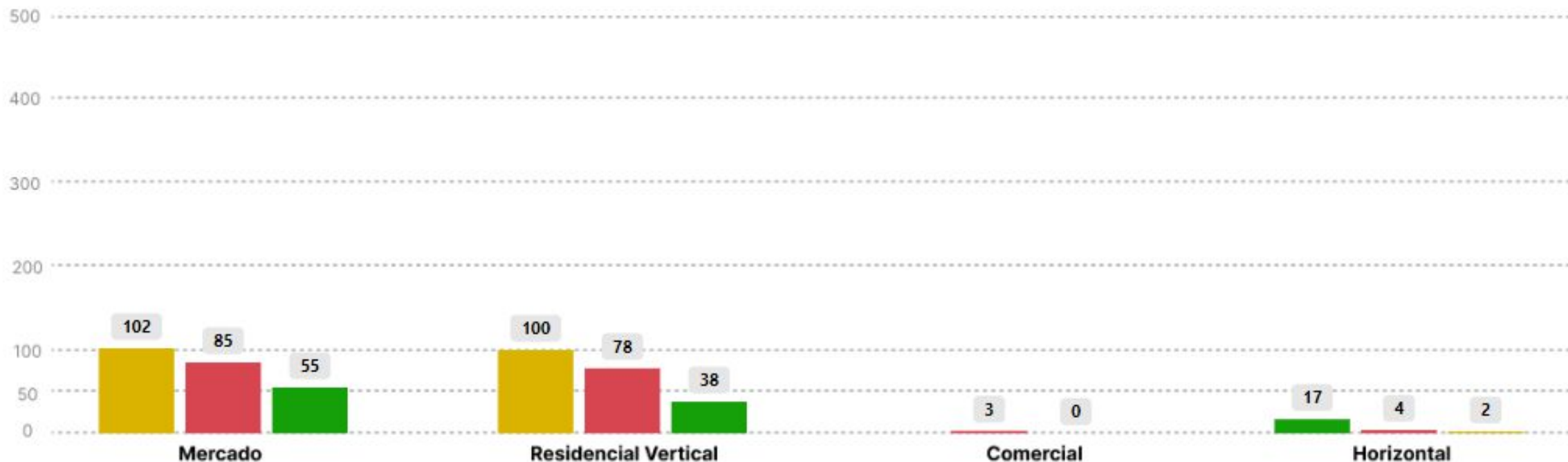
3

Unidades



23

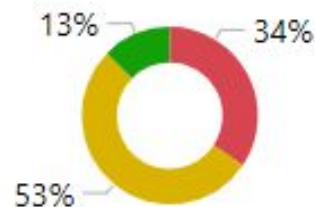
Unidades



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



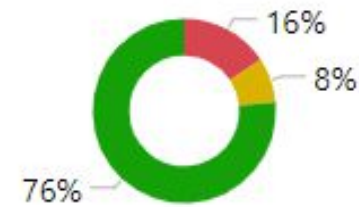
R\$ 241 Mi
VGV



R\$ 224 Mi
VGV



R\$ 2 Mi
VGV



R\$ 16 Mi
VGV

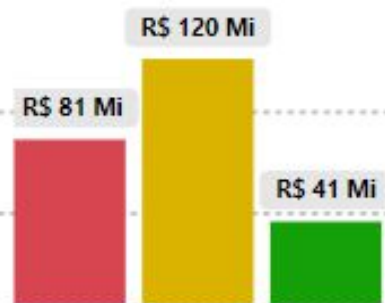
300 Mi

200 Mi

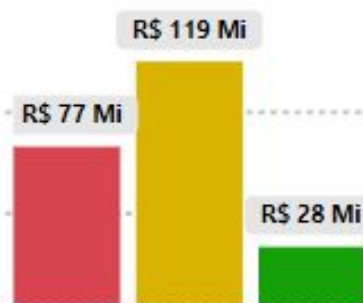
100 Mi

50 Mi

0 Mi



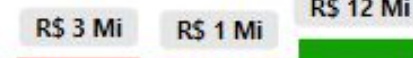
Mercado



Residencial Vertical



Comercial



Horizontal

Unidades

Até 30m ²	61	15 25 21	21.388	17.652	17.134
31 a 45m ²	28	3 11 14	21.934	15.654	14.997
46 a 55m ²	12	9 3		14.412	9.754
56 a 65m ²	28	7 6 15	12.192	12.936	11.949
66 a 85m ²	21	8 6 7	11.810	12.414	9.852
86 a 100m ²	20	1 11 8	9.006	13.254	10.721
101 a 130m ²	23	2 18 3		14.798	15.316
131 a 180m ²	13	1 9 3	13.890	18.863	14.958
> 180m ²	10	1 5 4	13.316	17.695	15.097

216



Lançamento



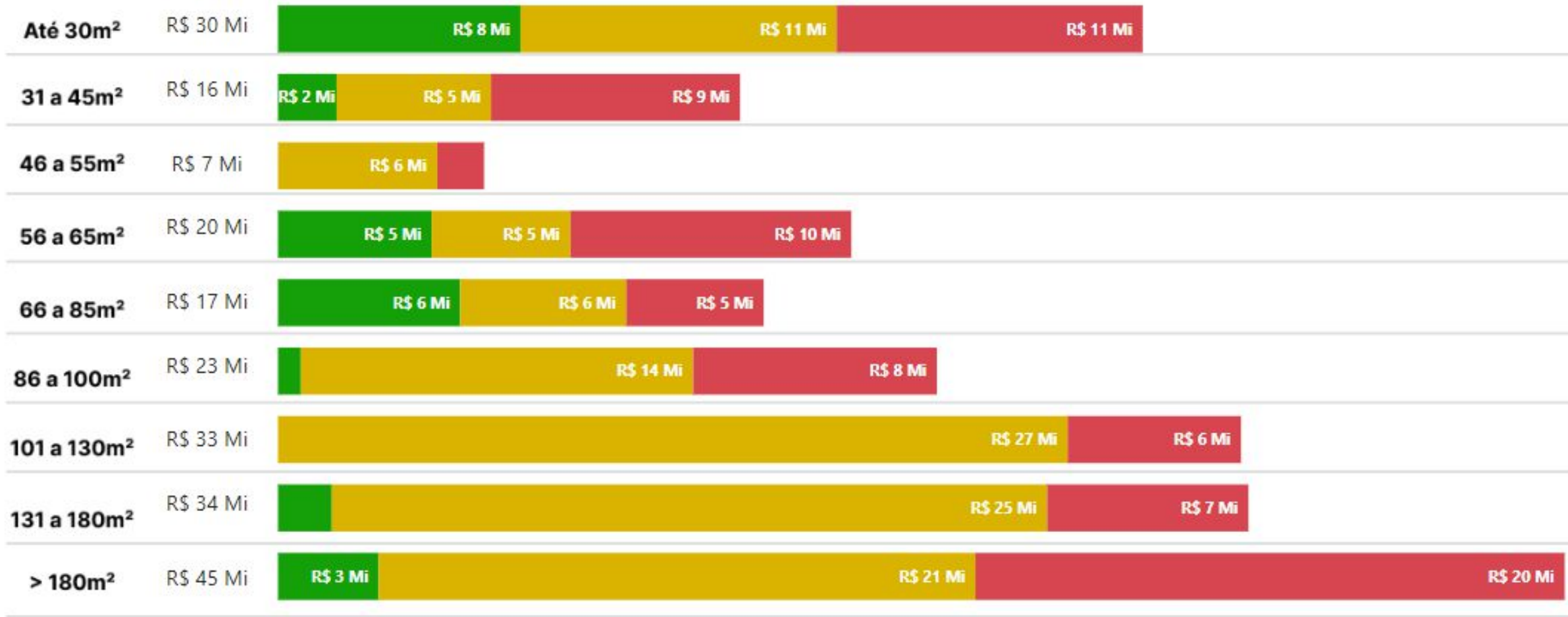
Em Construção



Pronto

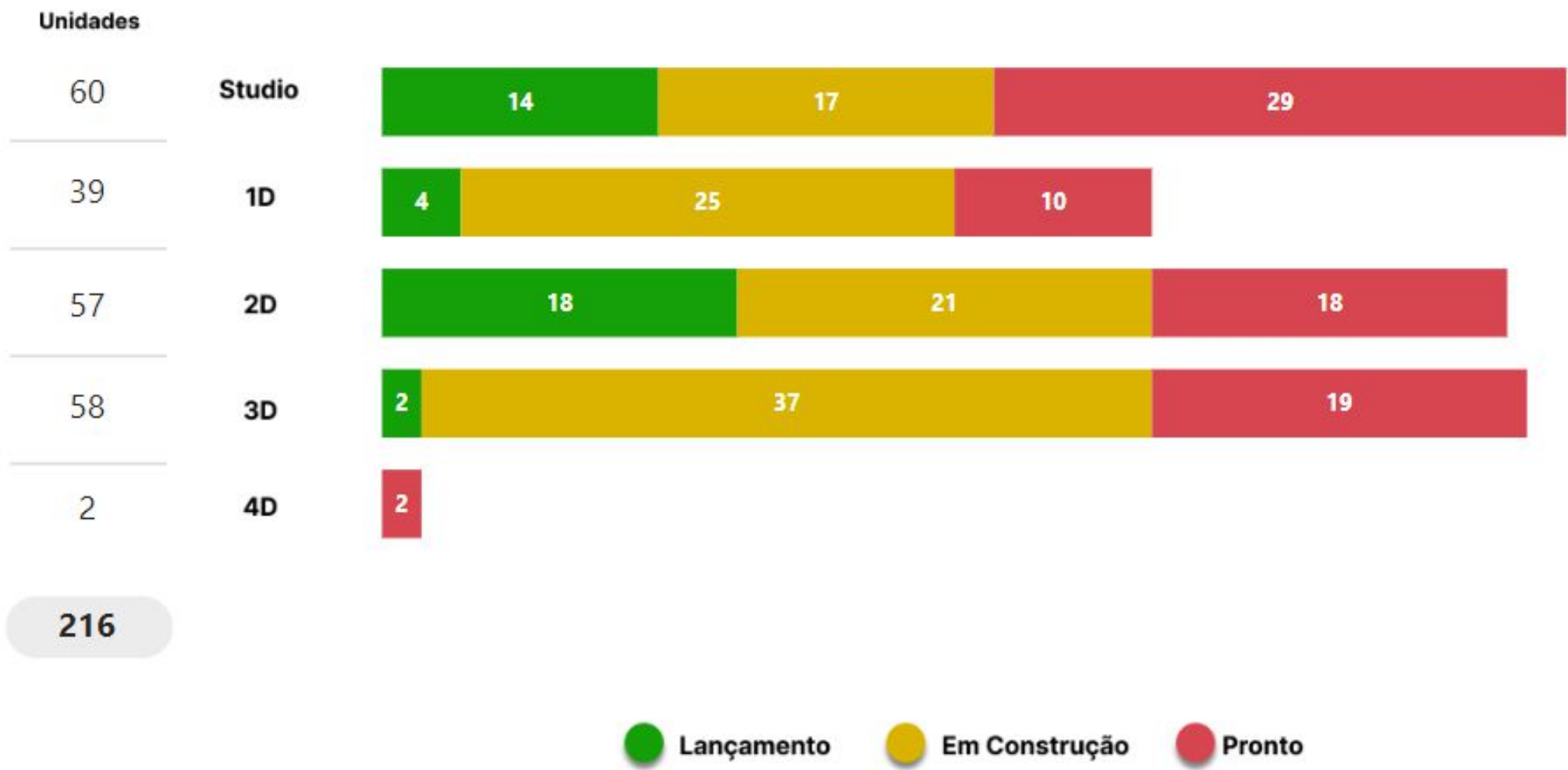
Preços Médios (R\$/m²)

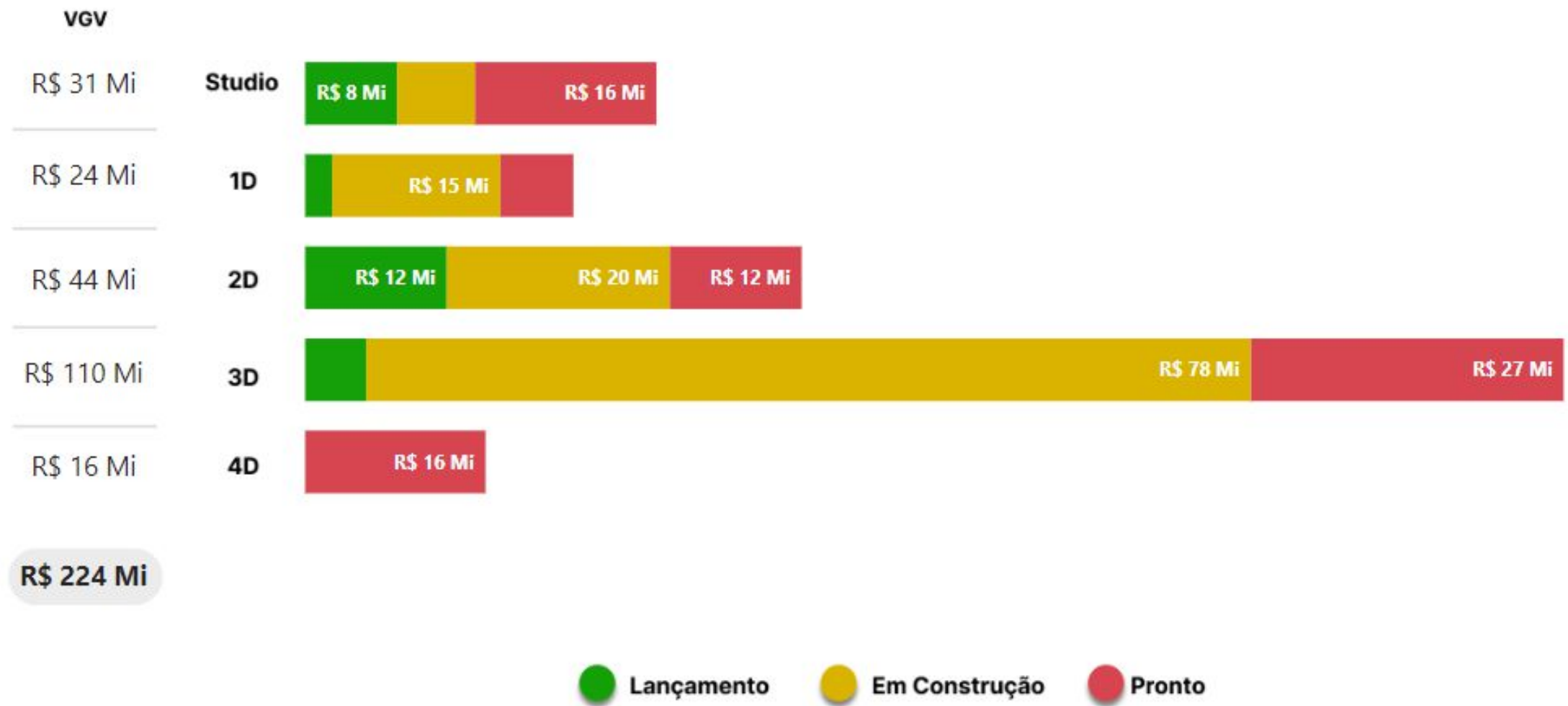
VGV



R\$ 224 Mi

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto





Unidades

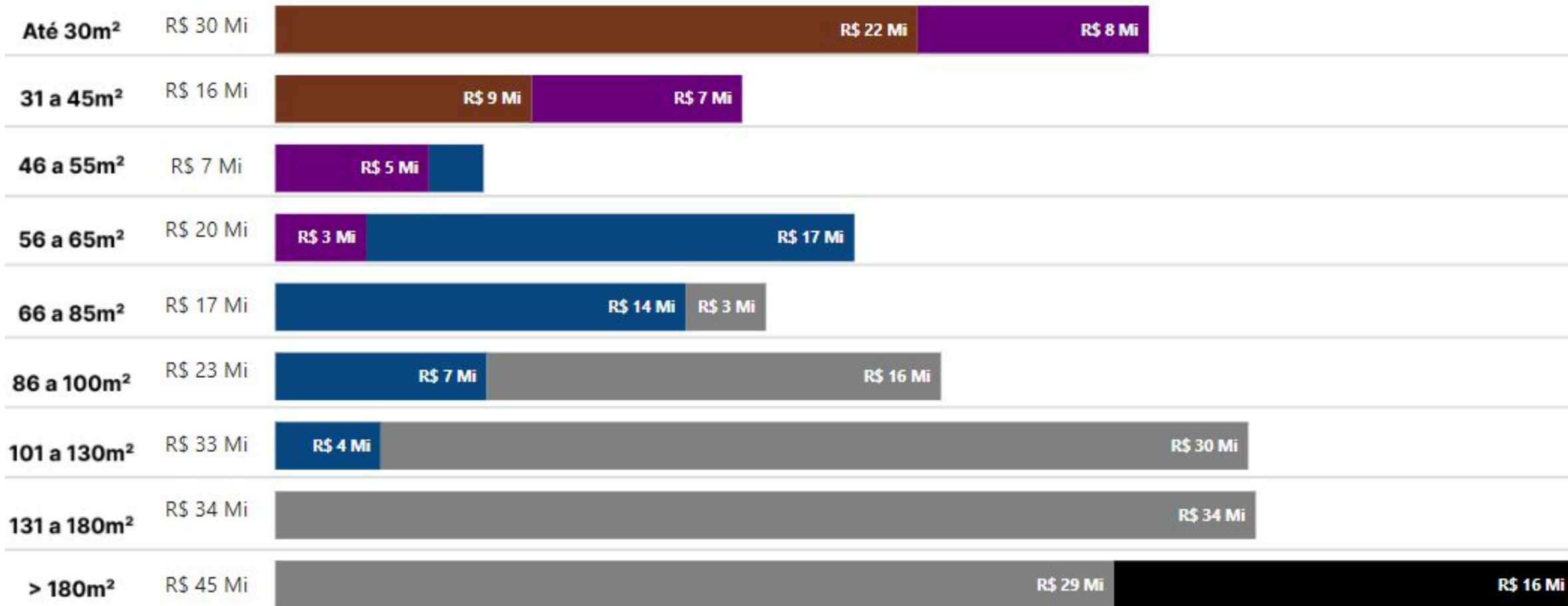
Até 30m²	61	46 15		17.744	19.201		
31 a 45m²	28	14 14		16.205	15.129		
46 a 55m²	12	7 5			15.380	7.818	
56 a 65m²	28	3 25			17.753	11.012	
66 a 85m²	21	17 4				11.576	9.604
86 a 100m²	20	6 14				12.878	11.522
101 a 130m²	23	4 19				16.758	14.562
131 a 180m²	13	13					17.194
> 180m²	10	8 2					15.164 19.167

216

Studio 1D 2D 3D 4D

Preços Médios (R\$/m²)

VGv



R\$ 224 Mi

Studio 1D 2D 3D 4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Petrópolis	56 Mi	25%	16.908
Passo da Areia	21 Mi	10%	10.231
Rio Branco	17 Mi	8%	14.752
Bela Vista	16 Mi	7%	19.167
Menino Deus	14 Mi	6%	17.253
Cidade Baixa	13 Mi	6%	15.505
Auxiliadora	11 Mi	5%	17.759
Bom Fim	11 Mi	5%	15.042
Três Figueiras	8 Mi	3%	15.965
Jardim Lindóia	7 Mi	3%	11.308

Demais Bairros R\$ 50 Mi 22% 12.681

Total 224 Mi 100% 14.642

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Petrópolis	43	20%	16.908
Passo da Areia	26	12%	10.231
Menino Deus	22	10%	17.253
Cidade Baixa	18	8%	15.505
Bom Fim	15	7%	15.042
Rio Branco	12	6%	14.752
Auxiliadora	7	3%	17.759
Mont Serrat	7	3%	15.234
Praia de Belas	7	3%	13.754
Jardim Lindóia	6	3%	11.308
Três Figueiras	6	3%	15.965

Demais Bairros 47 22% 12.840

Total 216 100% 14.642

Média Geral
(R\$/m²)



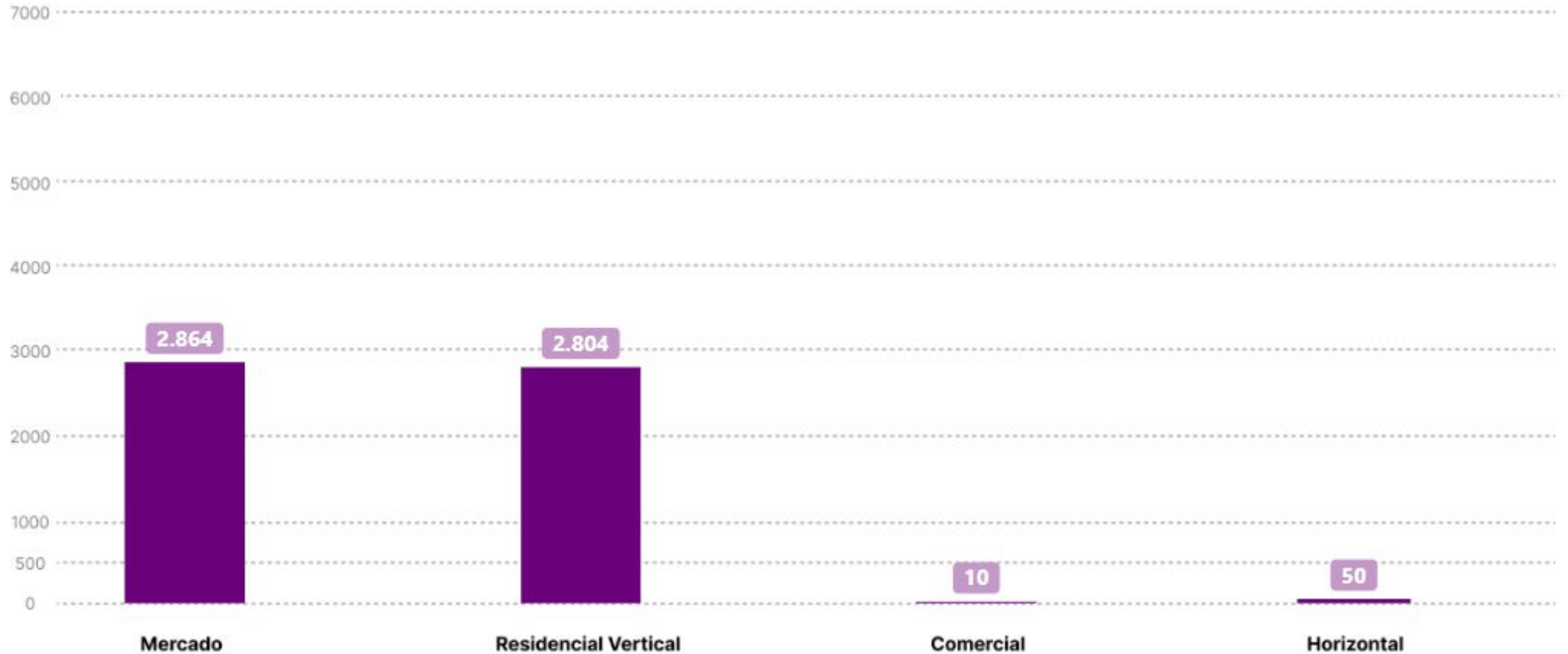
LANÇAMENTOS

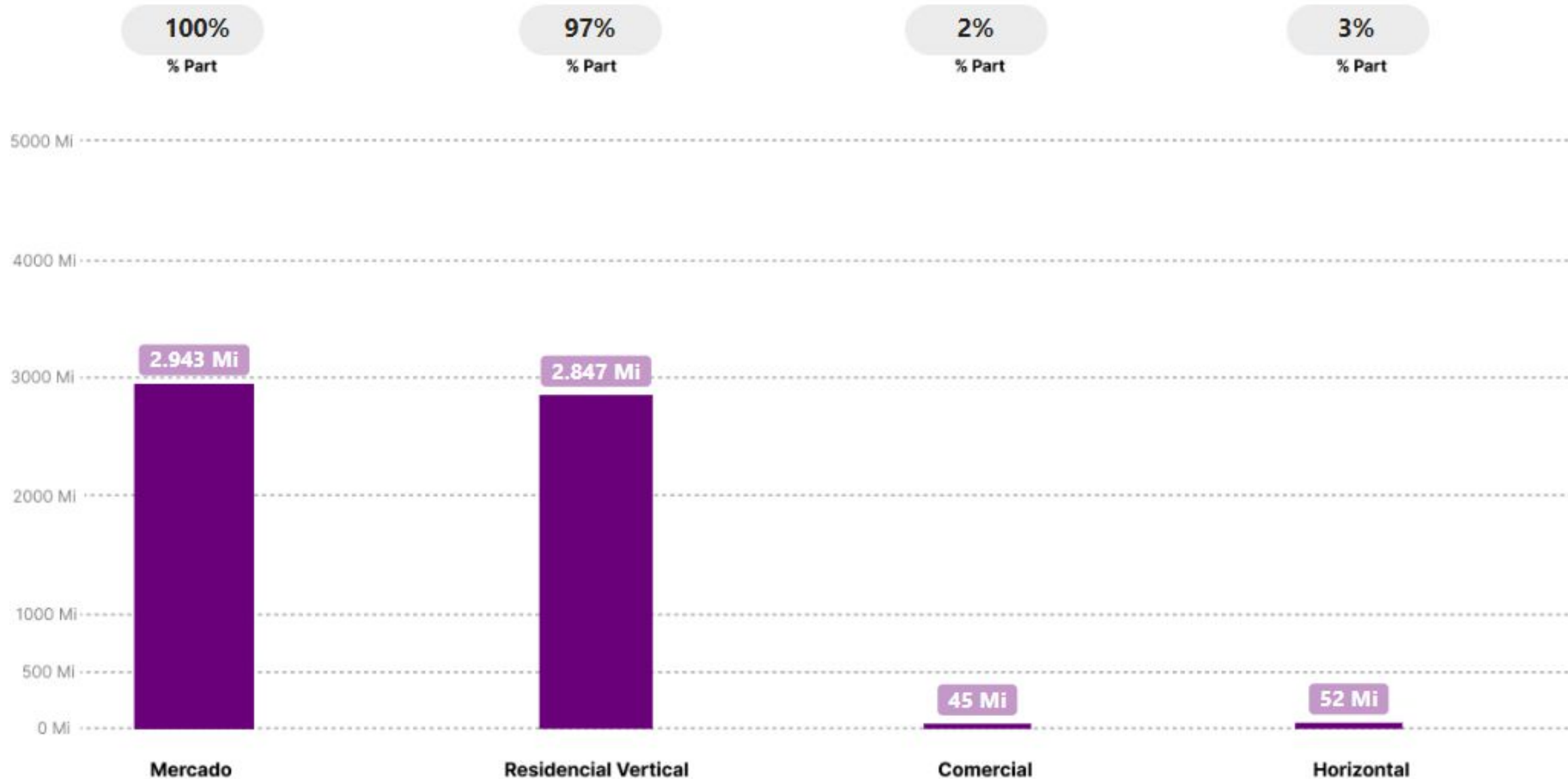
100%
% Part

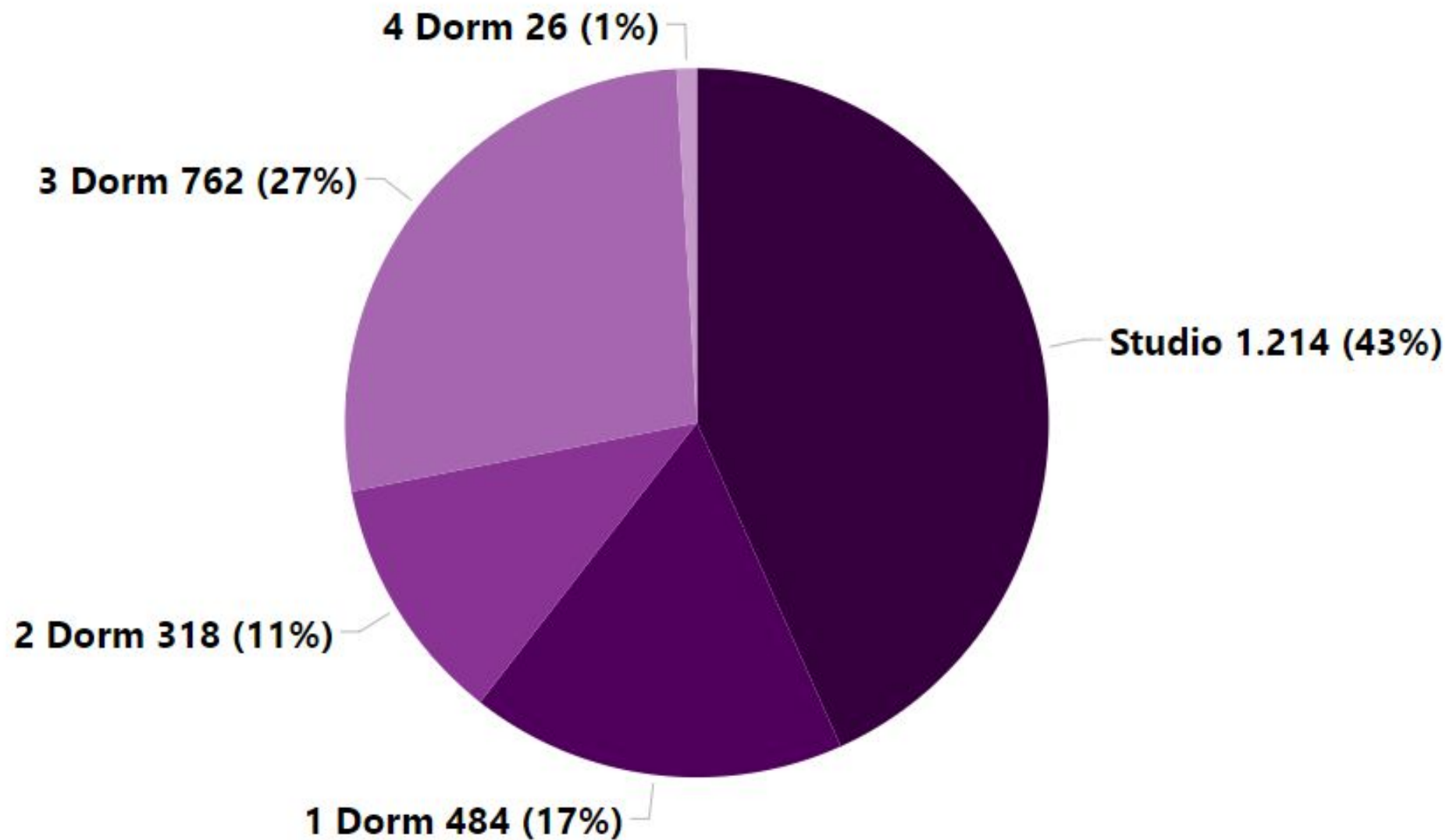
98%
% Part

2%
% Part

2%
% Part









SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

Lançamentos

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

Ref: 2024 Mai

Part% e VGV

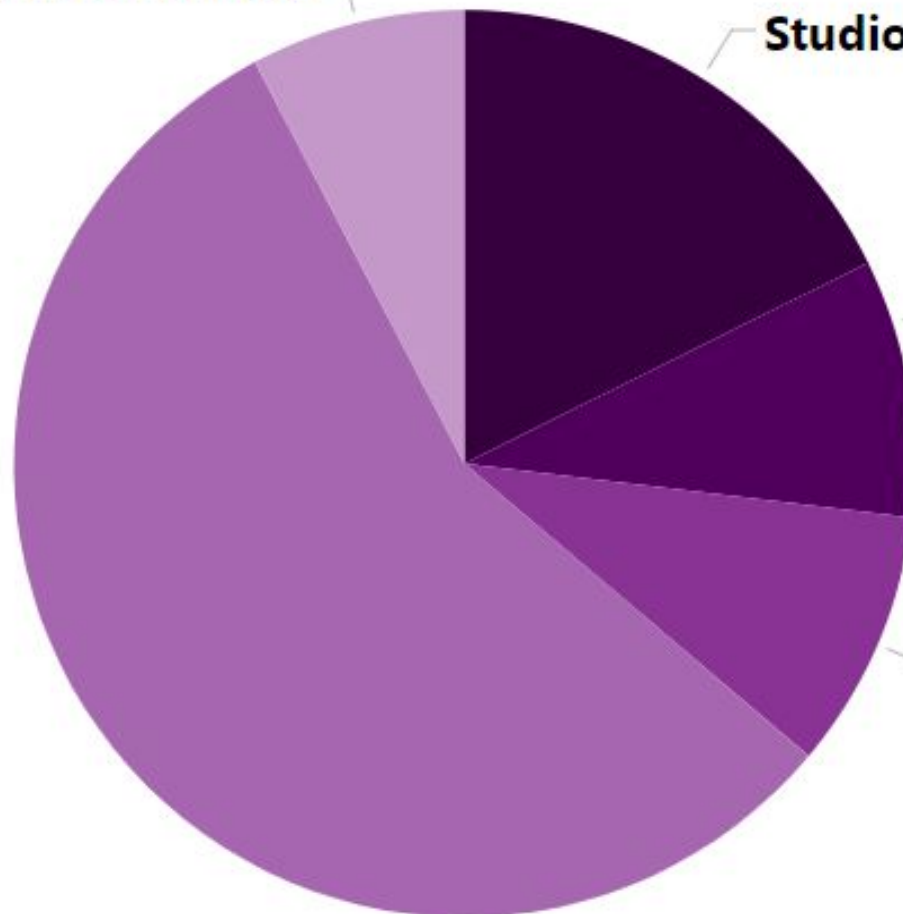
4 Dorm R\$ 219 Mi (8%)

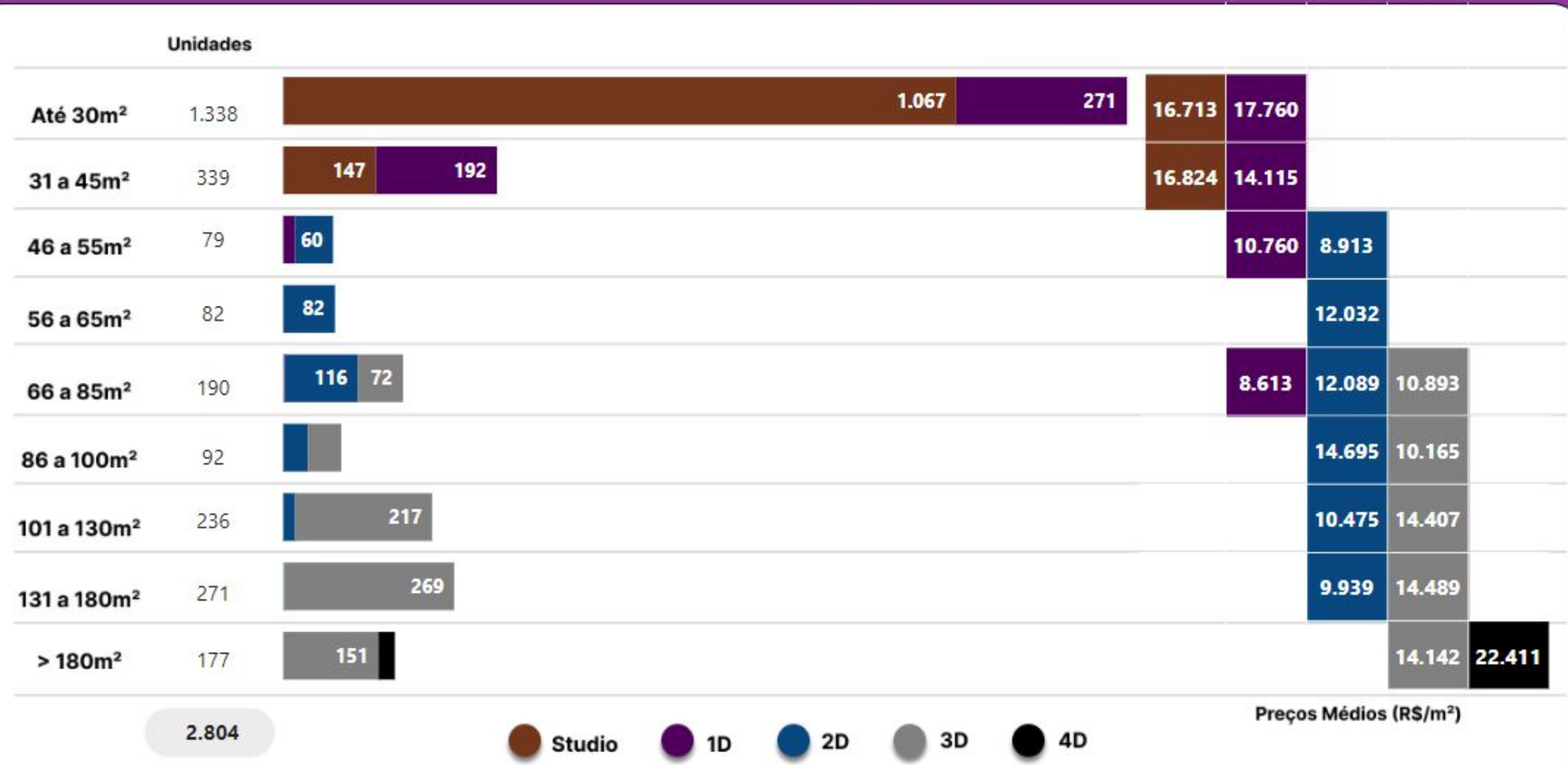
Studio R\$ 504 Mi (18%)

1 Dorm R\$ 262 Mi (9%)

2 Dorm R\$ 263 Mi (9%)

3 Dorm R\$ 1.599 Mi (56%)





VGV



R\$ 2.847 Mi

 Studio  1D  2D  3D  4D

Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m²
Menino Deus	785	28%	16.377
Rio Branco	520	19%	13.019
Bom Fim	379	14%	13.870
Azenha	259	9%	13.858
Auxiliadora	192	7%	15.584
Petrópolis	165	6%	14.008
Cristal	156	6%	7.954
Praia de Belas	82	3%	12.828
Bela Vista	78	3%	17.212
Moinhos de Vento	66	2%	19.291

Demais Bairros 122 4% 9.584

Total 2.804 100% 14.124

**Média Geral
(R\$/m²)**

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m²
Rio Branco	R\$ 543 Mi	19%	13.019
Auxiliadora	R\$ 390 Mi	14%	15.584
Menino Deus	R\$ 387 Mi	14%	16.377
Bom Fim	R\$ 321 Mi	11%	13.870
Petrópolis	R\$ 318 Mi	11%	14.008
Moinhos de Vento	R\$ 303 Mi	11%	19.291
Bela Vista	R\$ 226 Mi	8%	17.212
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\$ 100 Mi 4% 9.584

Total R\$ 2.847 Mi 100% 14.124

**Média Geral
(R\$/m²)**



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo