

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (JUL 2024)

AGO 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

4.909 anterior
4.972 média 6m
5.153 média 12m

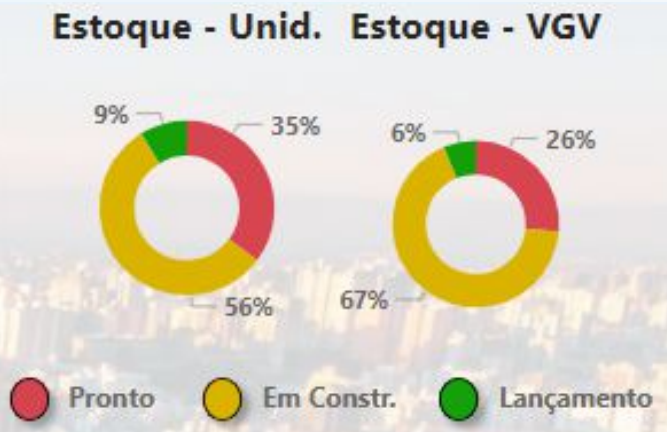
Estoque Geral: 4.587 unidades

R\$ 6.467 Mi VGV anterior
R\$ 6.615 Mi VGV média 6m
R\$ 6.831 Mi VGV média 12m

R\$ 6.267 Mi em VGV
297 empreendimentos
R\$/m² médio: 13.779

-0,5%
variação

Tipo	Qtde	R\$/m²	VGV
Horizontal	250	4.597	R\$ 262 Mi
Vertical			
Comercial	198	15.327	R\$ 156 Mi
Residencial	4.139	14.218	R\$ 5.849 Mi



326 anterior
356 média 6m
392 média 12m

Vendas do mês: 341 unidades

R\$ 306 Mi VGV anterior
R\$ 364 Mi média VGV 6m
R\$ 389 Mi média VGV 12m

R\$ 391 Mi em VGV

276 unidades	81%	do total			
R\$ 337 Mi em VGV	86%	do total			
Residenciais Verticais					
	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	16%	21%	33%	30%	1%
% Total VGV	7%	10%	20%	57%	6%
R\$/m²	15.881	15.144	11.946	15.619	21.574

200 anterior
188 média 6m
216 média 12m

Lançamentos mês: 18 unidades

R\$ 147 Mi VGV anterior
R\$ 136 Mi média VGV 6m
R\$ 216 Mi média VGV 12m

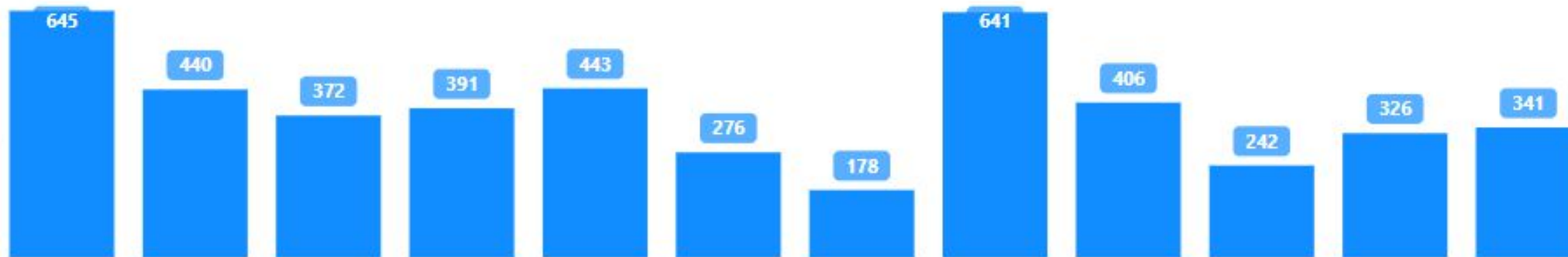
R\$ 50 Mi em VGV

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

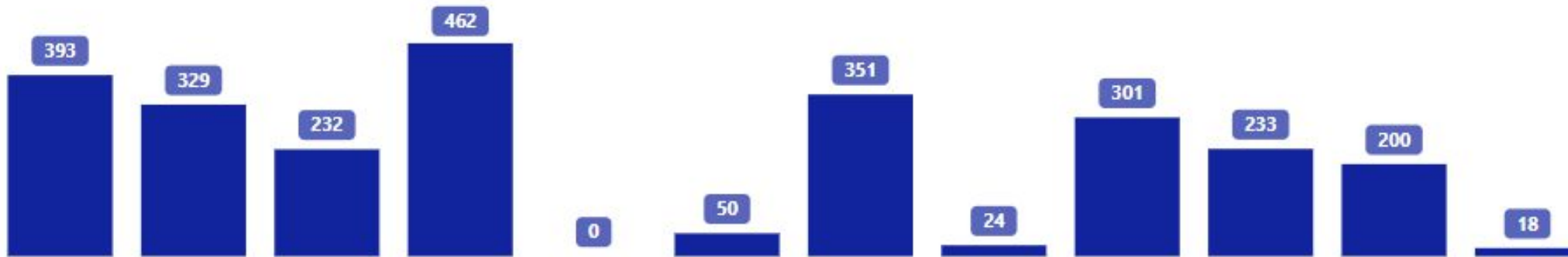
Total de Empreendimentos

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

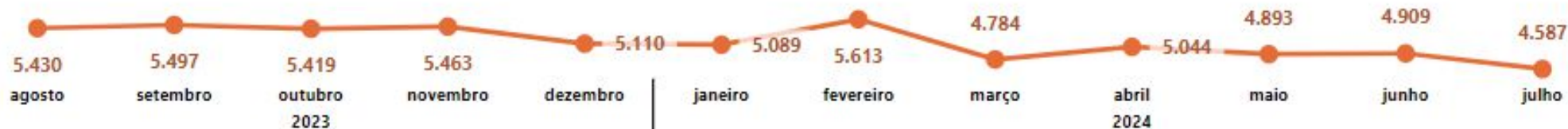
Total de Vendas

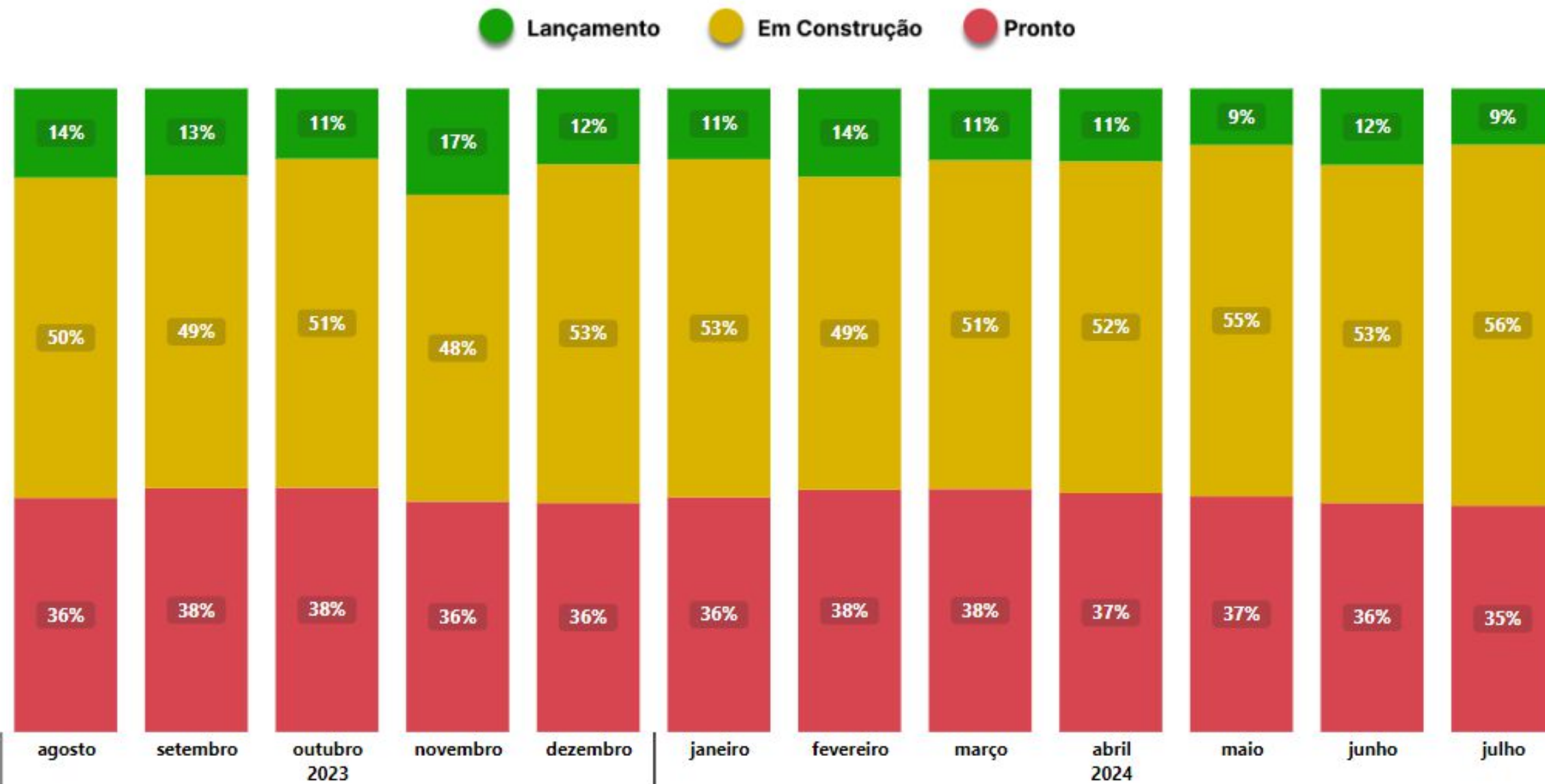


Lançamentos



Estoque





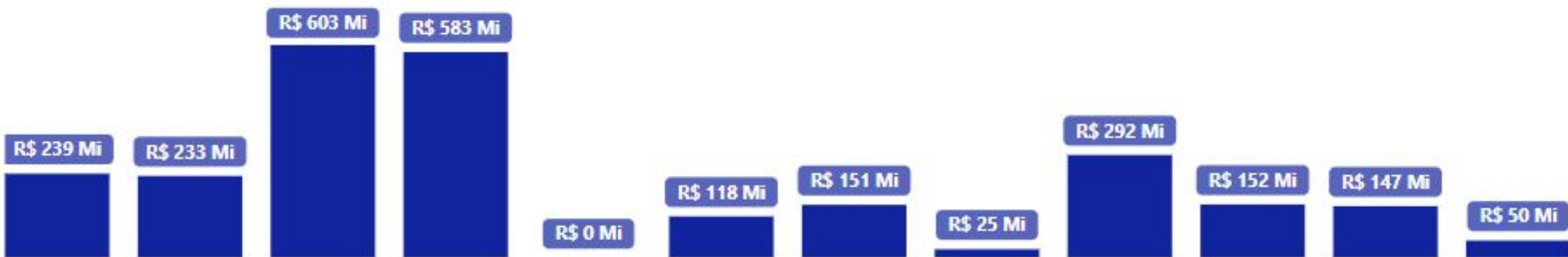
Total de Empreendimentos

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

Total de Vendas



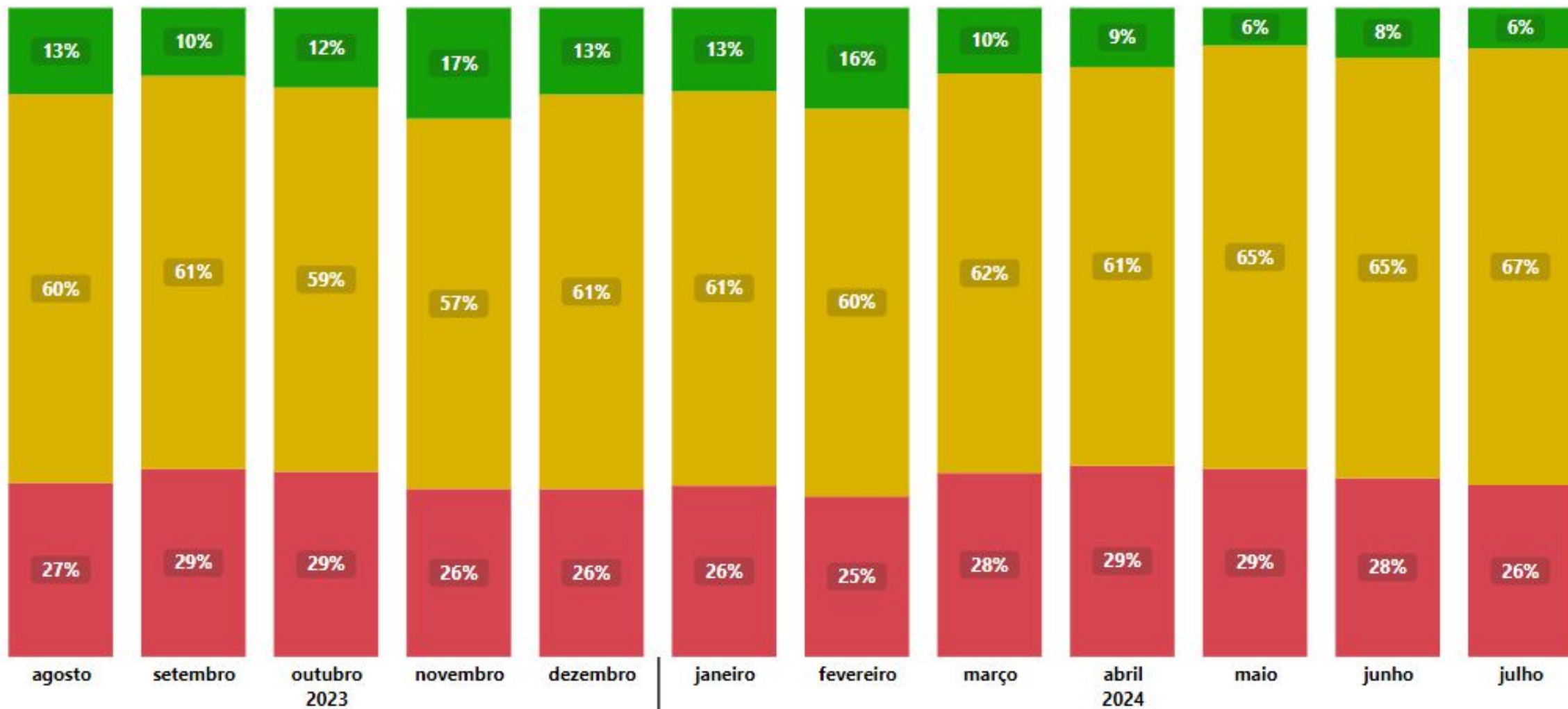
Lançamentos



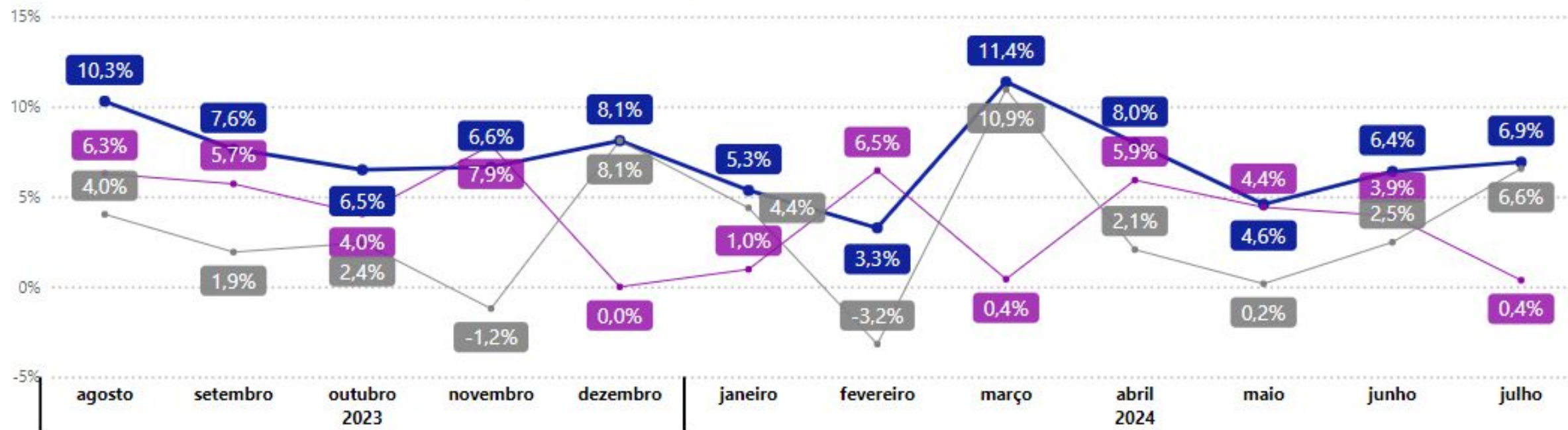
Estoque



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto

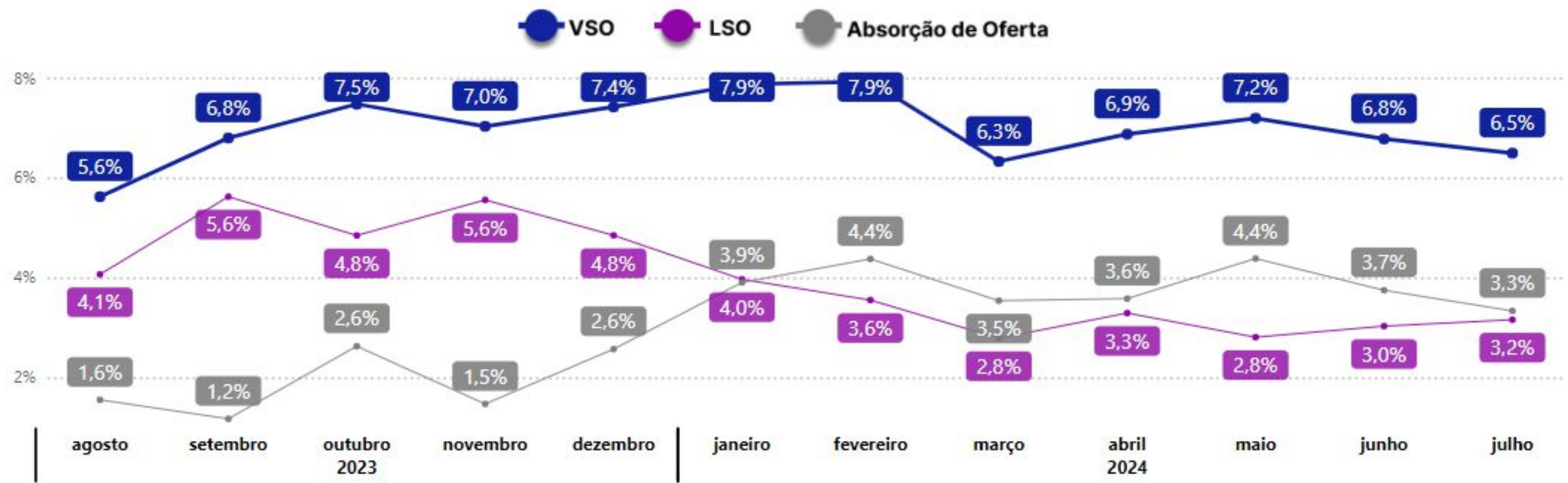


● VSO ● LSO ● Absorção de Oferta



Total de Empreendimentos





Total de Empreendimentos

Estoque





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



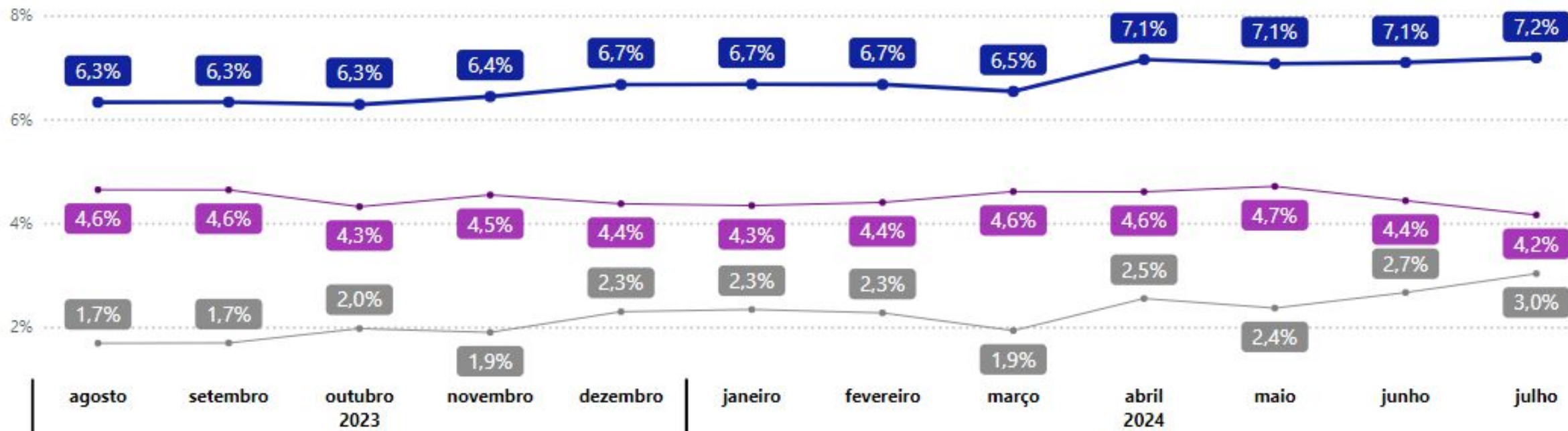
orulo

FORÇAS NA OFERTA – Média Móvel 12M

Unidades

Ref: 2024 Jul (Excluído MCMV)

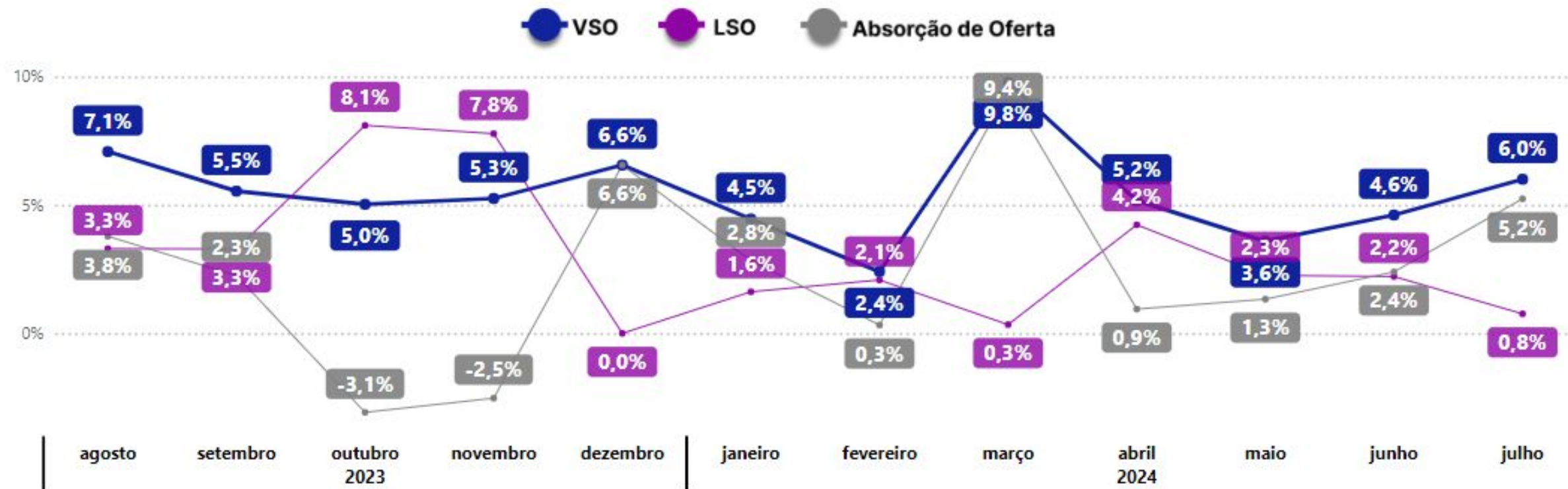
VSO LSO Absorção de Oferta

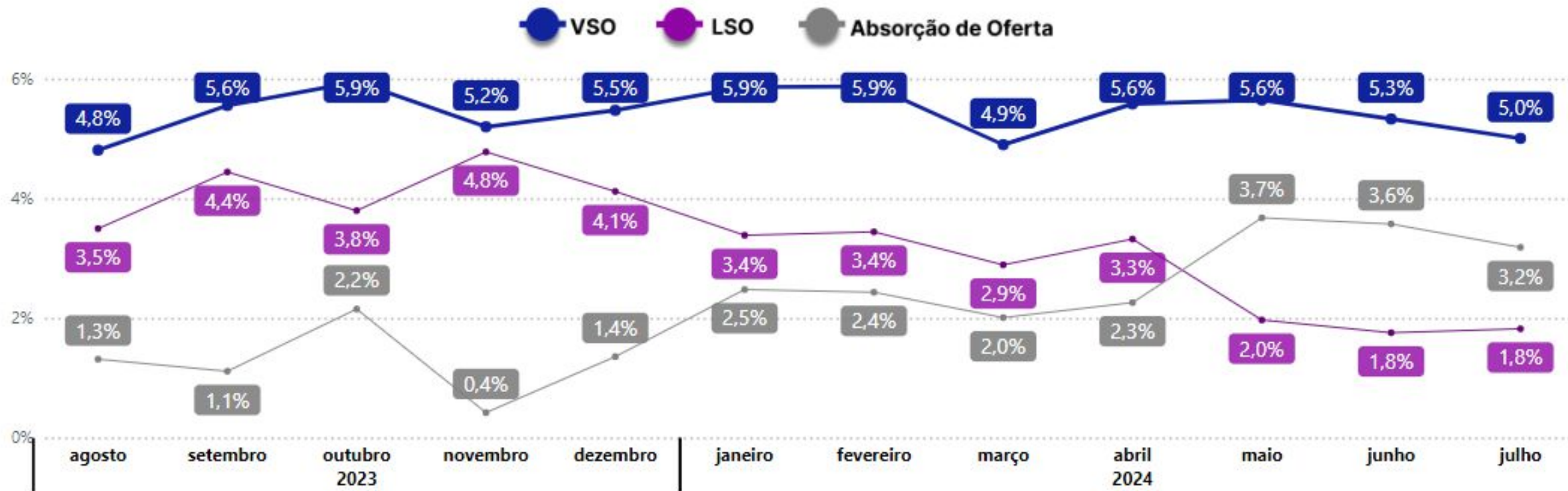


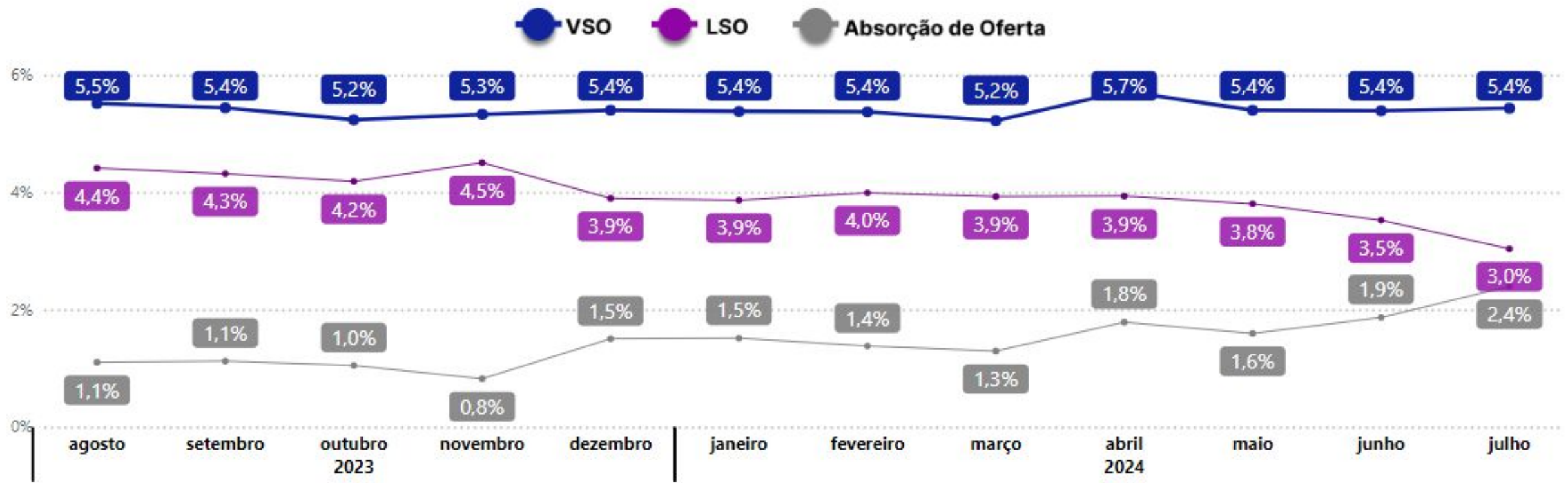
Total de Empreendimentos

Estoque









Total de Empreendimentos



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

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

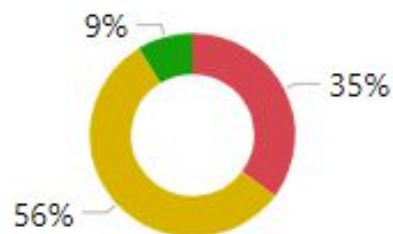
Estoque	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼				
748	Petrópolis	4,6%	4,9%	3,9%
305	Menino Deus	8,3%	12,9%	9,5%
273	Rio Branco	4,7%	5,3%	7,4%
248	Cidade Baixa	3,0%	4,3%	3,4%
211	Moinhos de Vento	15,0%	7,9%	5,4%
208	Passo da Areia	8,3%	4,9%	4,1%
204	Jardim Itu	9,0%	2,4%	3,7%
150	Bela Vista	6,5%	3,0%	2,8%
134	Auxiliadora	4,6%	3,3%	4,9%
134	Três Figueiras	2,9%	2,2%	2,3%

VGV	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼ R\$ 1.215 Mi	Petrópolis	5,7%	4,5%	4,2%
R\$ 701 Mi	Bela Vista	8,5%	4,5%	3,9%
R\$ 587 Mi	Moinhos de Vento	5,2%	3,1%	3,5%
R\$ 491 Mi	Rio Branco	4,8%	6,4%	7,0%
R\$ 361 Mi	Menino Deus	5,8%	9,1%	6,4%
R\$ 278 Mi	Auxiliadora	4,4%	3,7%	4,3%
R\$ 242 Mi	Três Figueiras	2,5%	2,3%	3,3%
R\$ 217 Mi	Cristal	0,3%	1,2%	1,0%
R\$ 169 Mi	Tristeza	2,8%	2,1%	1,8%
R\$ 160 Mi	Passo da Areia	7,9%	4,9%	3,6%



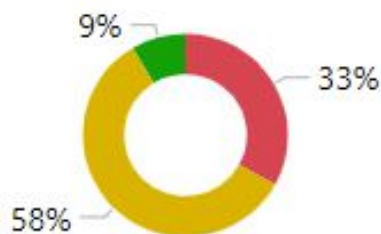
ESTOQUE

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



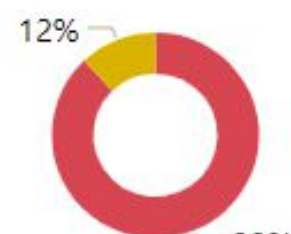
4.587 -4%

Unidades Variação



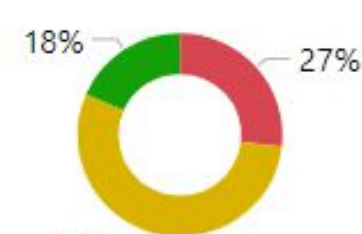
4.139 -7%

Unidades Variação



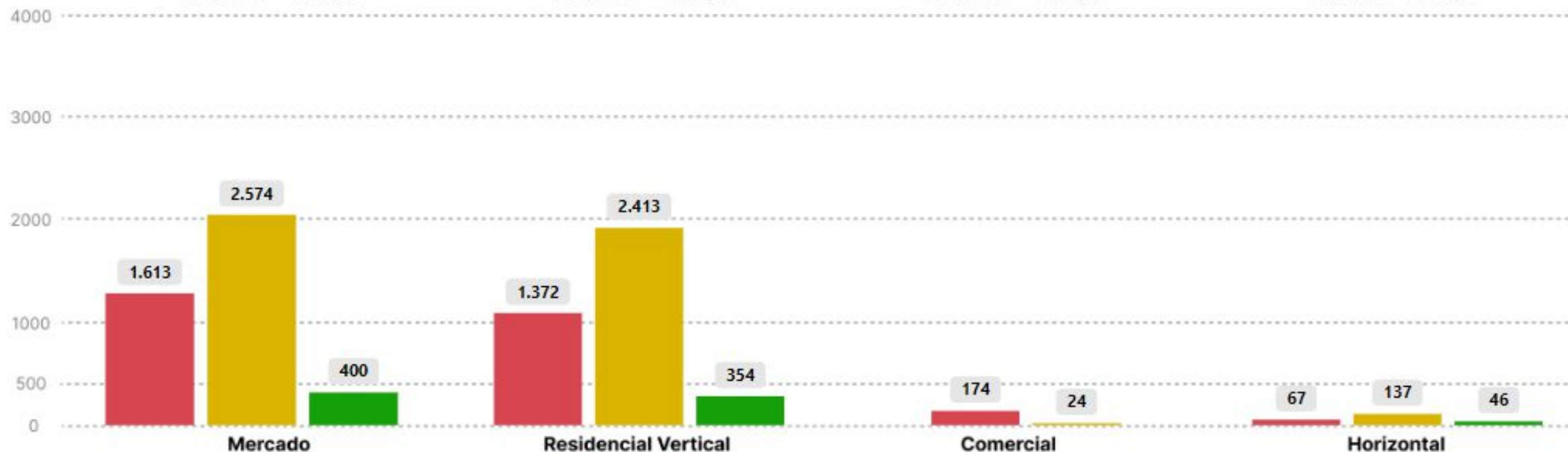
198 -13%

Unidades Variação

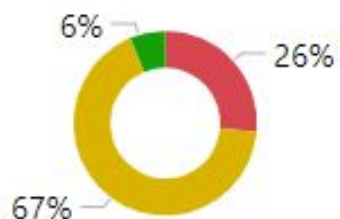


250 8%

Unidades Variação



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



R\$ 6.267 Mi

-3%

VGV Variação



R\$ 5.849 Mi

-4%

VGV Variação



R\$ 254 Mi

-8%

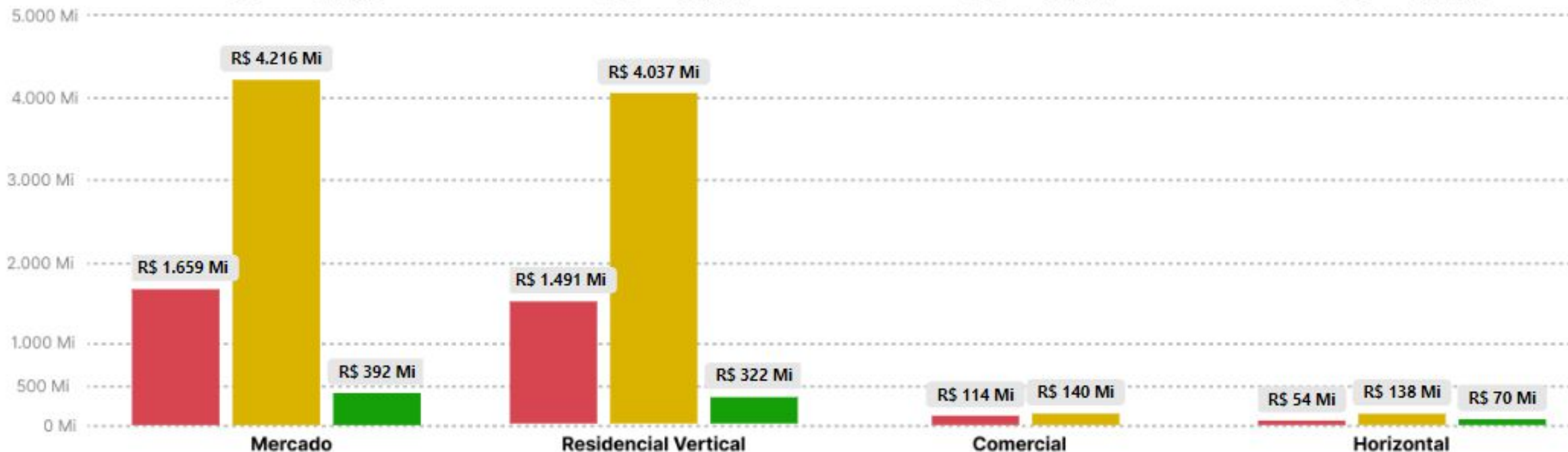
VGV Variação



R\$ 262 Mi

26%

VGV Variação



	Anterior	Atual	Variação						
Até 30m²	744	608	-18%	158	287	163	19.639	17.622	17.096
31 a 45m²	515	483	-6%	47	272	164	17.976	15.598	13.409
46 a 55m²	418	419	0%		333	86		14.700	12.143
56 a 65m²	512	449	-12%	20	181	248	11.637	12.896	11.253
66 a 85m²	582	557	-4%	32	240	285	11.743	12.934	12.000
86 a 100m²	332	315	-5%	28	160	127	11.061	13.494	12.787
101 a 130m²	544	517	-5%	48	313	156	12.605	14.691	12.190
131 a 180m²	393	393	0%		306	73	13.277	15.780	14.522
> 180m²	411	398	-3%		321	70	18.542	17.867	13.975

4.451 4.139 -7%



Lançamento



Em Construção



Pronto

Preços Médios (R\$/m²)

	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m ²	R\$ 345 Mi	R\$ 289 Mi	-16%	
31 a 45m ²	R\$ 293 Mi	R\$ 274 Mi	-7%	R\$ 151 Mi
46 a 55m ²	R\$ 227 Mi	R\$ 235 Mi	3%	R\$ 182 Mi
56 a 65m ²	R\$ 371 Mi	R\$ 322 Mi	-13%	R\$ 142 Mi R\$ 164 Mi
66 a 85m ²	R\$ 523 Mi	R\$ 500 Mi	-4%	R\$ 223 Mi R\$ 247 Mi
86 a 100m ²	R\$ 408 Mi	R\$ 380 Mi	-7%	R\$ 200 Mi R\$ 151 Mi
101 a 130m ²	R\$ 928 Mi	R\$ 884 Mi	-5%	R\$ 545 Mi R\$ 257 Mi
131 a 180m ²	R\$ 957 Mi	R\$ 959 Mi	0%	R\$ 773 Mi R\$ 160 Mi
> 180m ²	R\$ 2.030 Mi	R\$ 2.006 Mi	-1%	R\$ 1.692 Mi R\$ 289 Mi

R\$ 6.083 Mi R\$ 5.849 Mi -4%

Lançamento Em Construção Pronto

Anterior	Atual	Variação		
917	807	-12%	Studio	150 390 267
626	576	-8%	1D	62 305 209
1.284	1.191	-7%	2D	61 653 477
1.541	1.477	-4%	3D	81 996 400
83	88	6%	4D	69

4.451 4.139 -7%



Anterior	Atual	Variação	
R\$ 448 Mi	R\$ 404 Mi	-10%	Studio
R\$ 414 Mi	R\$ 386 Mi	-7%	1D
R\$ 1.074 Mi	R\$ 1.011 Mi	-6%	2D
R\$ 3.575 Mi	R\$ 3.438 Mi	-4%	3D
R\$ 572 Mi	R\$ 611 Mi	7%	4D
R\$ 6.083 Mi	R\$ 5.849 Mi	-4%	



Lançamento

Em Construção

Pronto

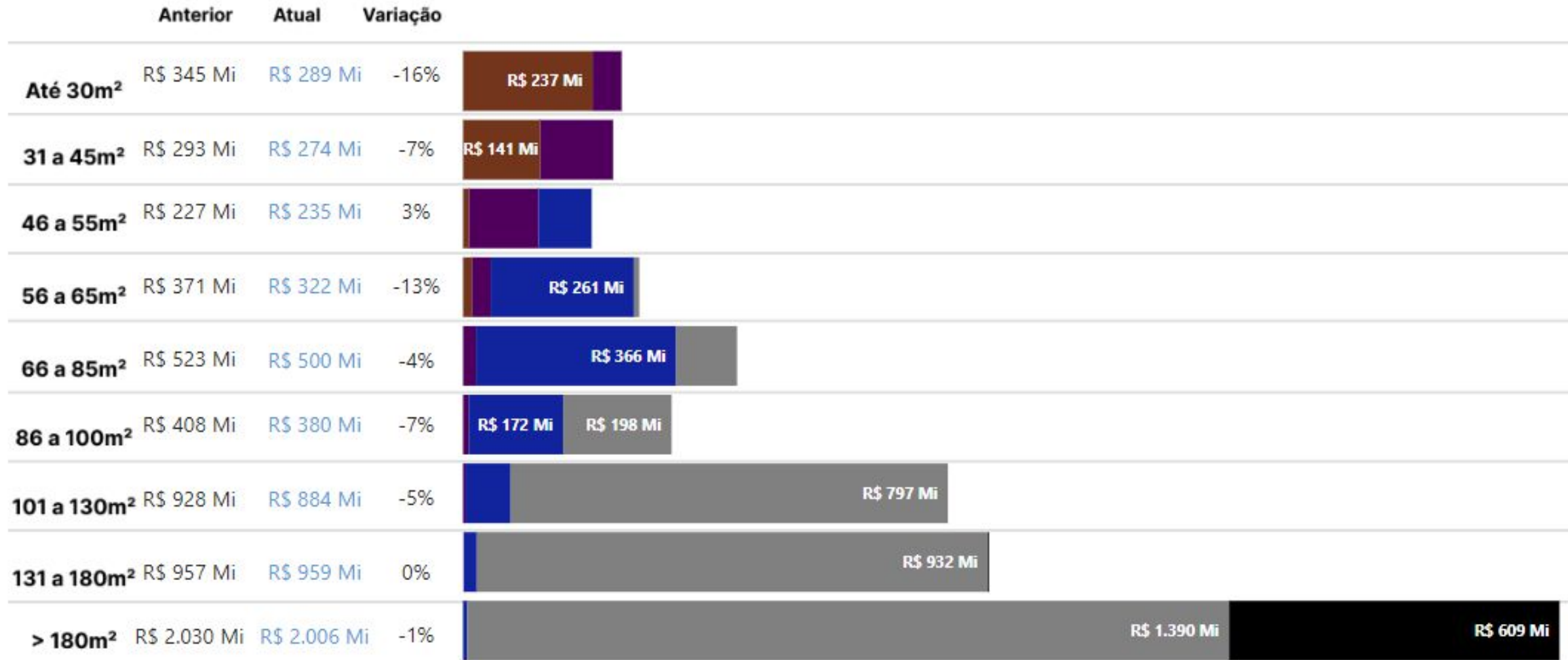
	Anterior	Atual	Variação								
Até 30m²	744	608	-18%	51593				17.162	20.153		
31 a 45m²	515	483	-6%	259224				14.984	14.170		
46 a 55m²	418	419	0%	171232				14.034	13.717	10.604	
56 a 65m²	512	449	-12%	47368				15.604	12.442	11.629	9.410
66 a 85m²	582	557	-4%	25387145					12.469	12.624	10.912
86 a 100m²	332	315	-5%	130174					10.120	14.448	11.638
101 a 130m²	544	517	-5%	57456					9.973	12.006	14.283
131 a 180m²	393	393	0%	378					10.152	11.549	15.73011.665
> 180m²	411	398	-3%	30787						9.975	16.25320.061

4.451

4.139

-7%

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



R\$ 6.083 Mi R\$ 5.849 Mi -4%

 Studio 1D 2D 3D 4D

Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	748	18%
Menino Deus	305	7%
Rio Branco	273	7%
Cidade Baixa	248	6%
Moinhos de Vento	211	5%
Passo da Areia	208	5%
Jardim Itu	204	5%
Bela Vista	150	4%
Auxiliadora	134	3%
Três Figueiras	134	3%
Demais Bairros	1.524	37%
Total	4.139	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m ²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	19.518	37%
Bela Vista	18.862	33%
Três Figueiras	16.921	19%
Jardim Europa	16.746	18%
Auxiliadora	15.632	10%
Chácara das Pedras	15.199	7%
Petrópolis	15.056	6%
Boa Vista	14.618	3%
Rio Branco	14.584	3%
Mont Serrat	14.439	2%
Demais Bairros	11.179	-21%
Média Geral	14.218	

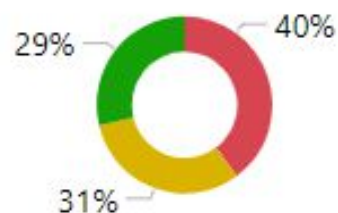
Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.215 Mi	21%
Bela Vista	R\$ 701 Mi	12%
Moinhos de Vento	R\$ 587 Mi	10%
Rio Branco	R\$ 491 Mi	8%
Menino Deus	R\$ 361 Mi	6%
Auxiliadora	R\$ 278 Mi	5%
Três Figueiras	R\$ 242 Mi	4%
Cristal	R\$ 217 Mi	4%
Tristeza	R\$ 169 Mi	3%
Passo da Areia	R\$ 160 Mi	3%
Demais Bairros	R\$ 1.429 Mi	24%
Total	R\$ 5.849 Mi	100%



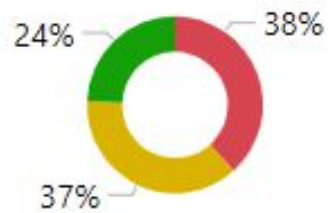
VENDAS

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



341

Unidades



276

Unidades



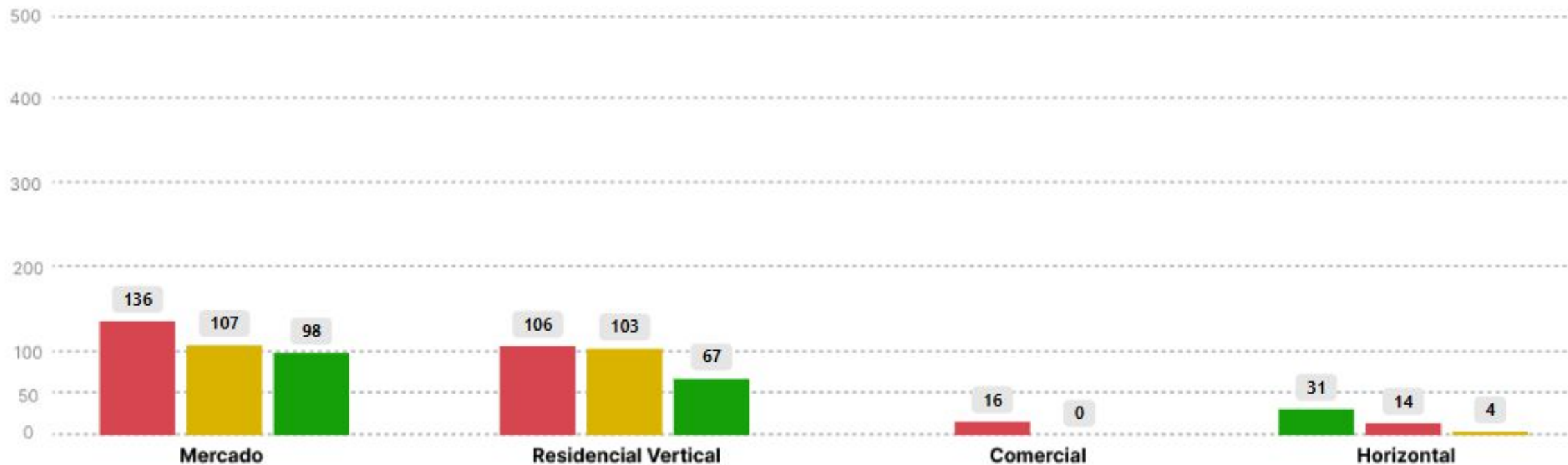
16

Unidades



49

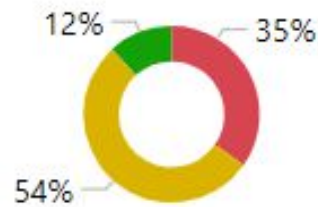
Unidades



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



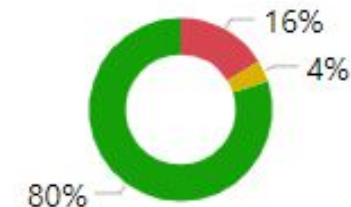
R\$ 391 Mi
VGV



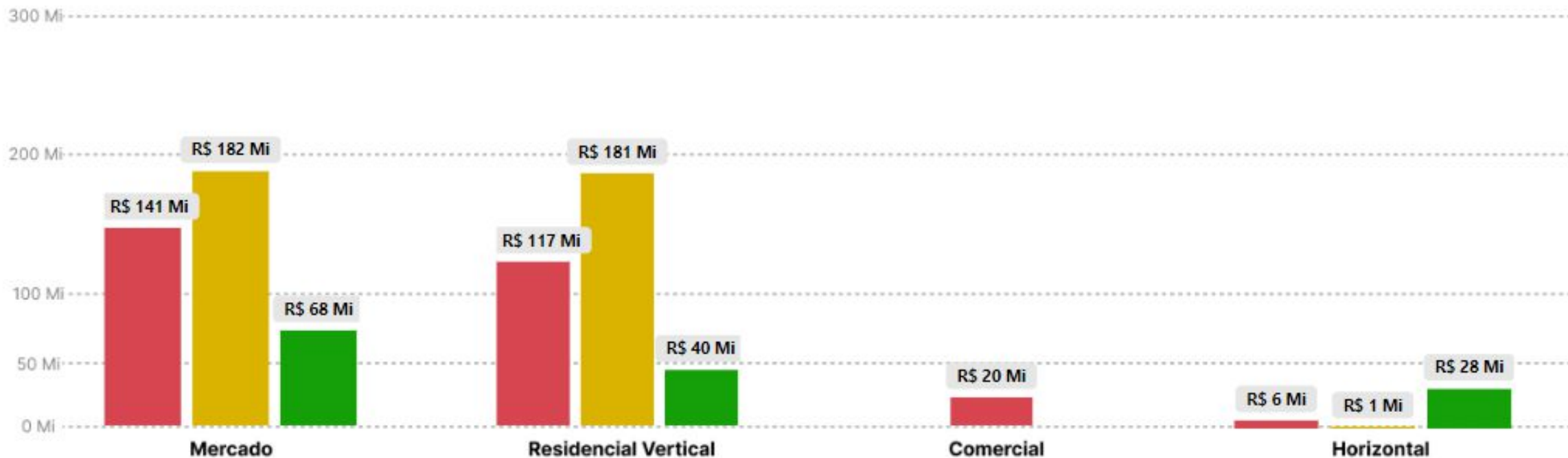
R\$ 337 Mi
VGV



R\$ 20 Mi
VGV



R\$ 35 Mi
VGV



Unidades

Até 30m²	65	50 4 11	21.156	16.132	15.481
31 a 45m²	27	15 3 9	17.976	12.678	12.740
46 a 55m²	31	24 7		13.346	13.969
56 a 65m²	27	12 15	13.042	13.814	9.907
66 a 85m²	36	9 27		12.646	10.972
86 a 100m²	19	5 14		13.047	12.410
101 a 130m²	31	2 13 16	16.142	16.650	12.110
131 a 180m²	20	15 5		16.354	14.893
> 180m²	20	18 2		20.139	21.574

276



Lançamento



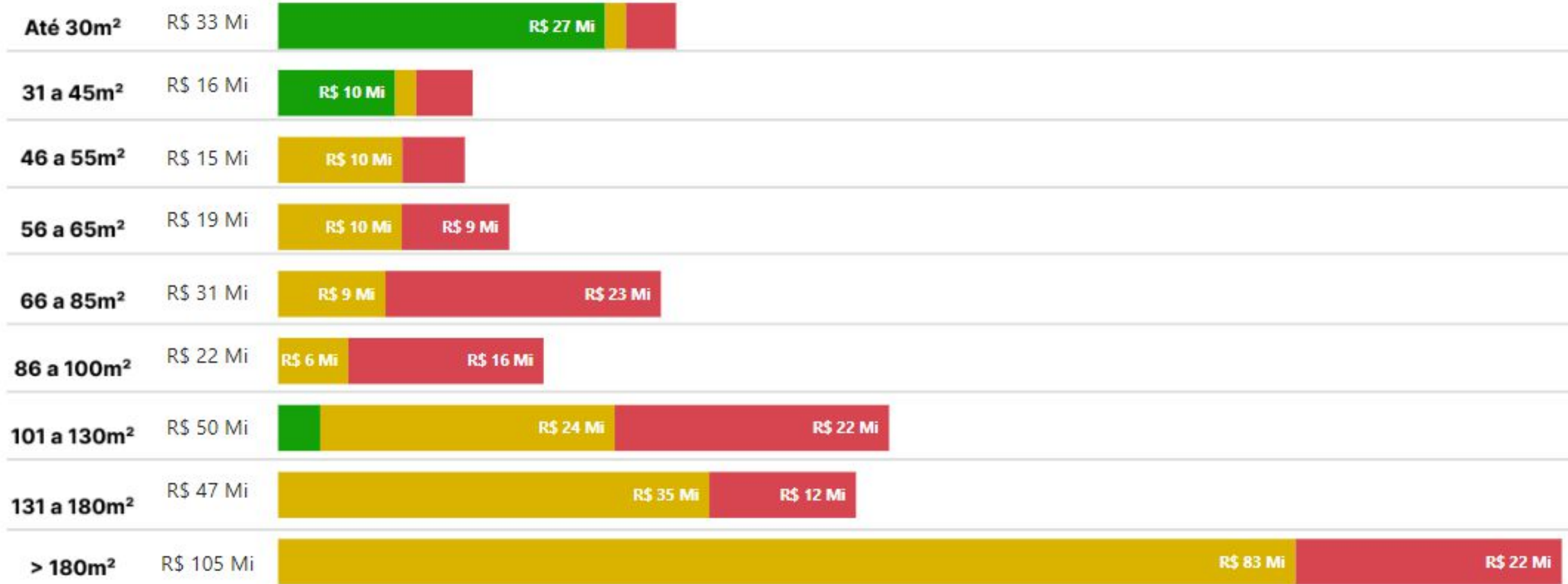
Em Construção



Pronto

Preços Médios (R\$/m²)

VGV



R\$ 337 Mi



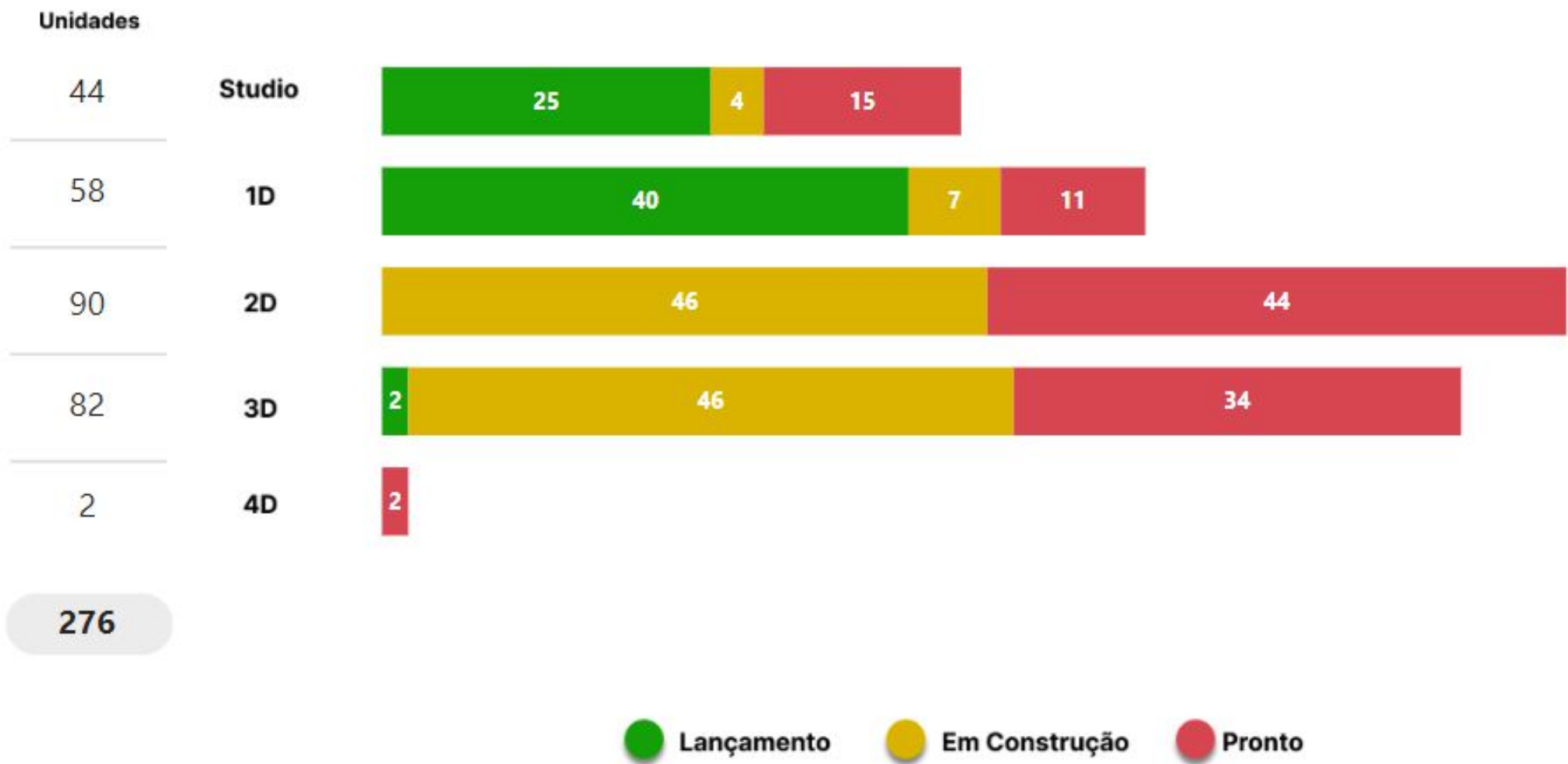
Lançamento



Em Construção



Pronto





 Lançamento  Em Construção  Pronto

Unidades

Até 30m²	65	33 32		16.541	20.382			
31 a 45m²	27	11 16		14.560	14.035			
46 a 55m²	31	7 24			15.271	10.756		
56 a 65m²	27	2 25			12.991	11.338		
66 a 85m²	36	30 6				12.028	8.896	
86 a 100m²	19	5 14				13.033	12.495	
101 a 130m²	31	1 6 24			12.823	13.686	15.239	
131 a 180m²	20	20					15.690	
> 180m²	20	18 2					20.139	21.574

276



Studio



1D



2D



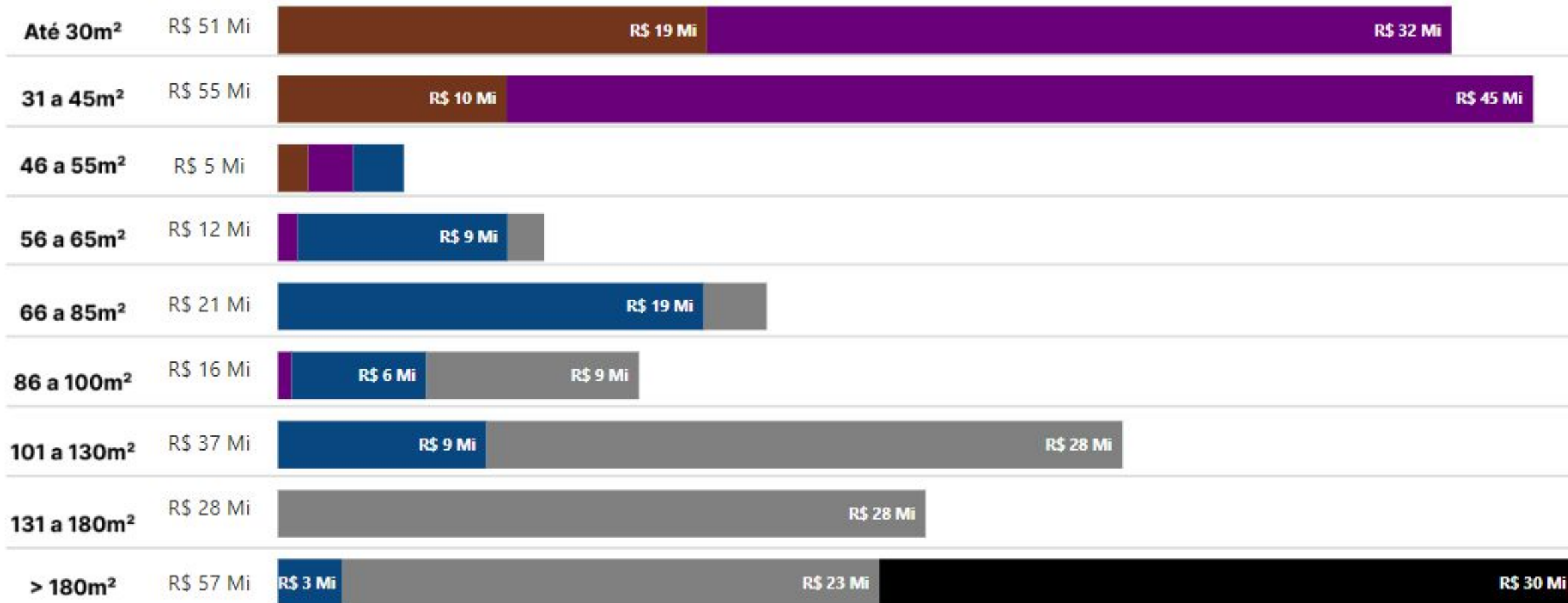
3D



4D

Preços Médios (R\$/m²)

VG



R\$ 282 Mi

Studio 1D 2D 3D 4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Petrópolis	73 Mi	22%	16.134
Bela Vista	54 Mi	16%	20.236
Moinhos de Vento	32 Mi	9%	17.423
Jardim Lindóia	28 Mi	8%	13.279
Menino Deus	25 Mi	7%	17.306
Rio Branco	23 Mi	7%	16.079
Auxiliadora	14 Mi	4%	17.610
Passo da Areia	13 Mi	4%	9.660
Mont Serrat	9 Mi	3%	13.286
Jardim Europa	7 Mi	2%	19.962

Demais Bairros R\$ 58 Mi 17% 11.677

Total 337 Mi 100% 14.307

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Menino Deus	38	14%	17.306
Moinhos de Vento	37	13%	17.423
Petrópolis	35	13%	16.134
Jardim Lindóia	23	8%	13.279
Jardim Itu	20	7%	6.340
Passo da Areia	18	7%	9.660
Rio Branco	12	4%	16.079
Bela Vista	9	3%	20.236
Mont Serrat	9	3%	13.286
Partenon	9	3%	11.567

Demais Bairros 66 24% 12.769

Total 276 100% 14.307

Média Geral
(R\$/m²)



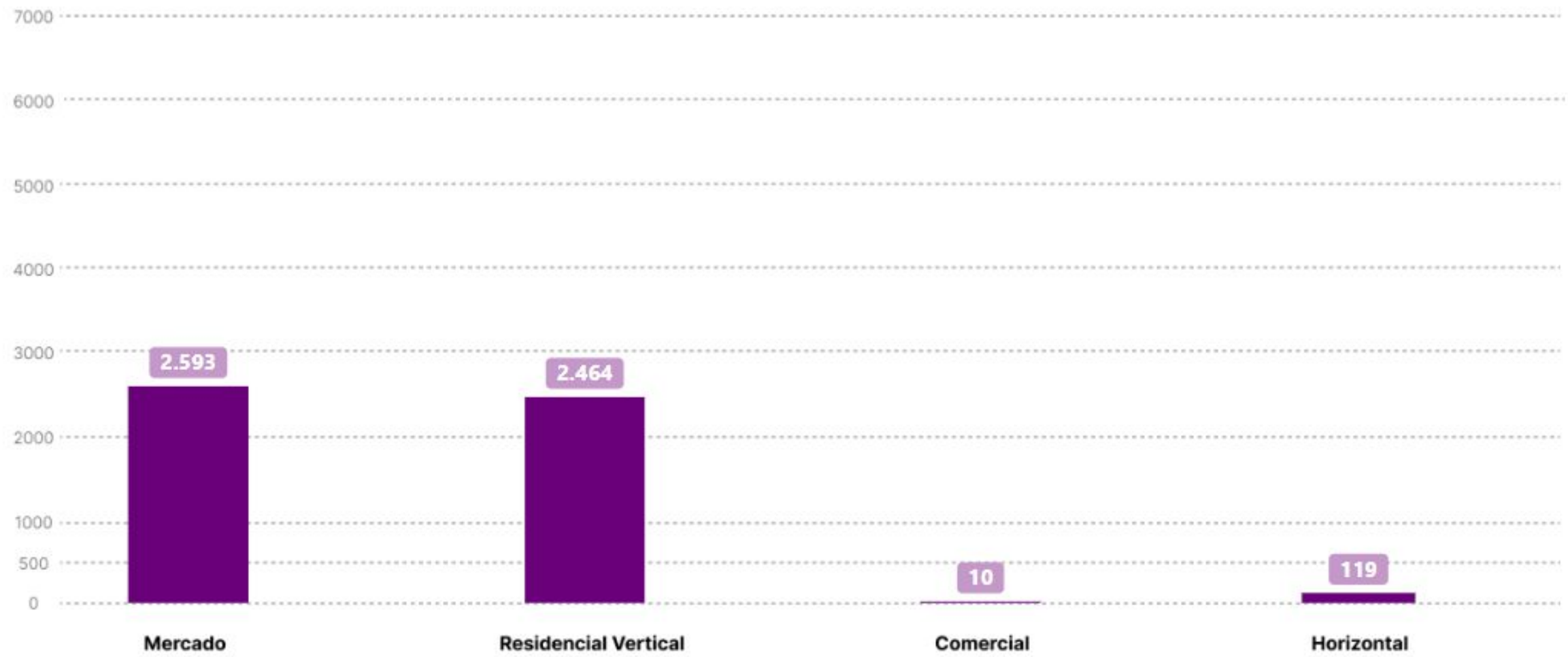
LANÇAMENTOS

100%
% Part

95%
% Part

2%
% Part

5%
% Part



100%

% Part

93%

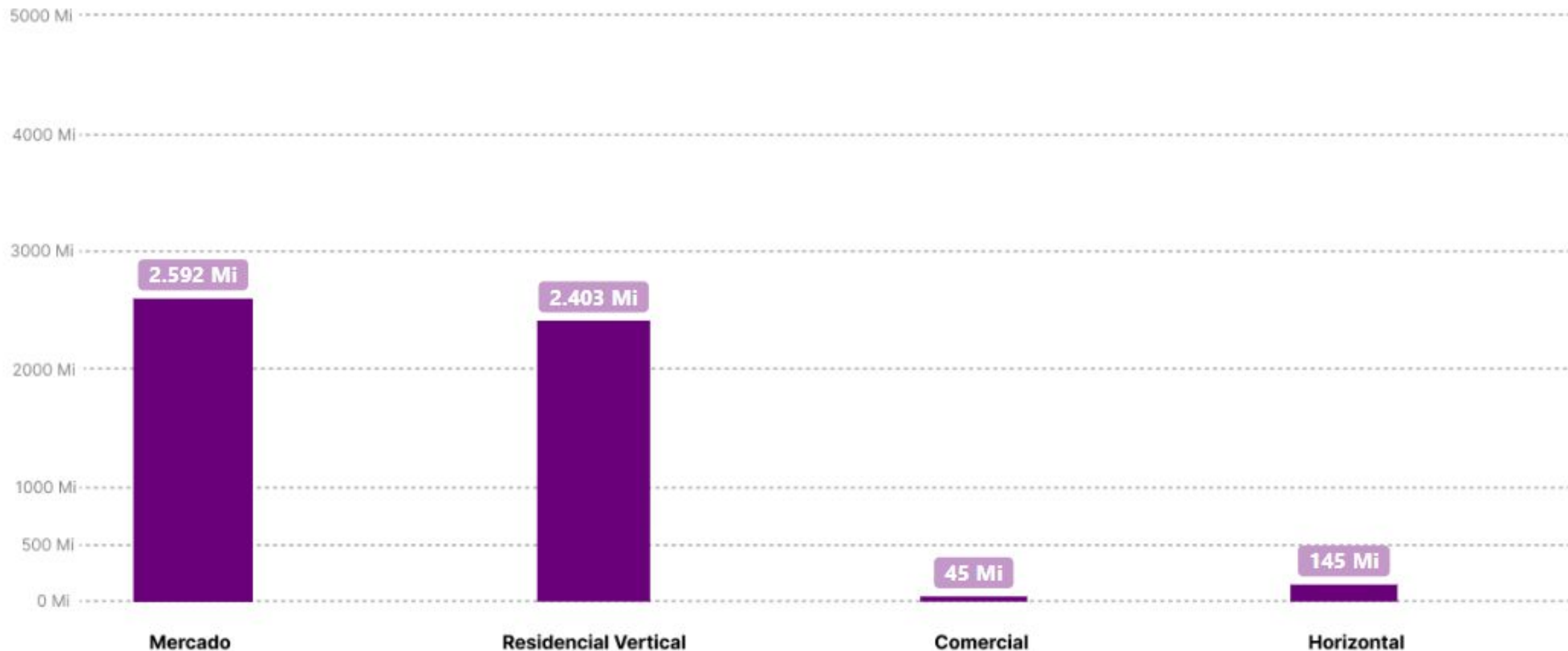
% Part

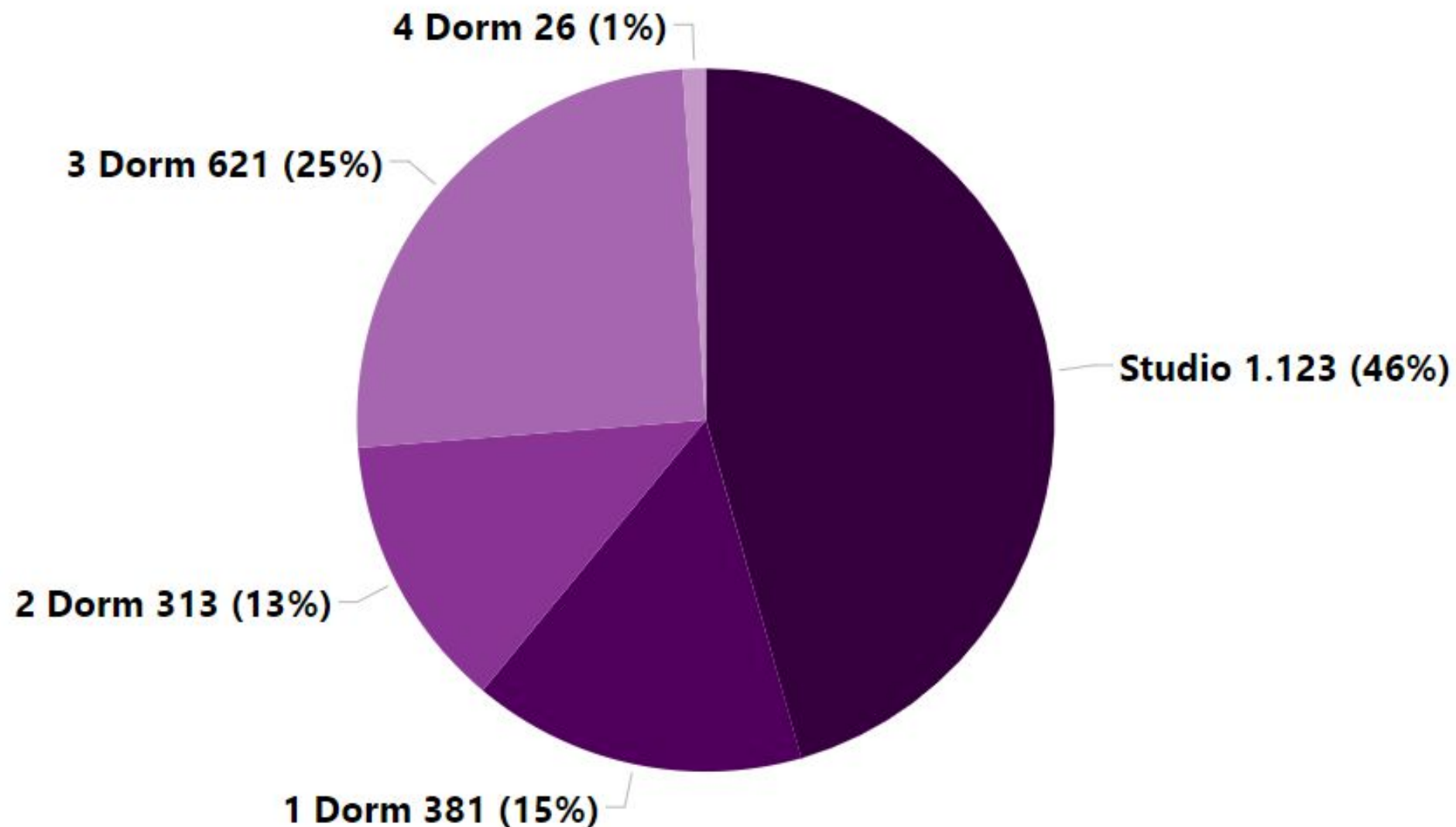
2%

% Part

7%

% Part







SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



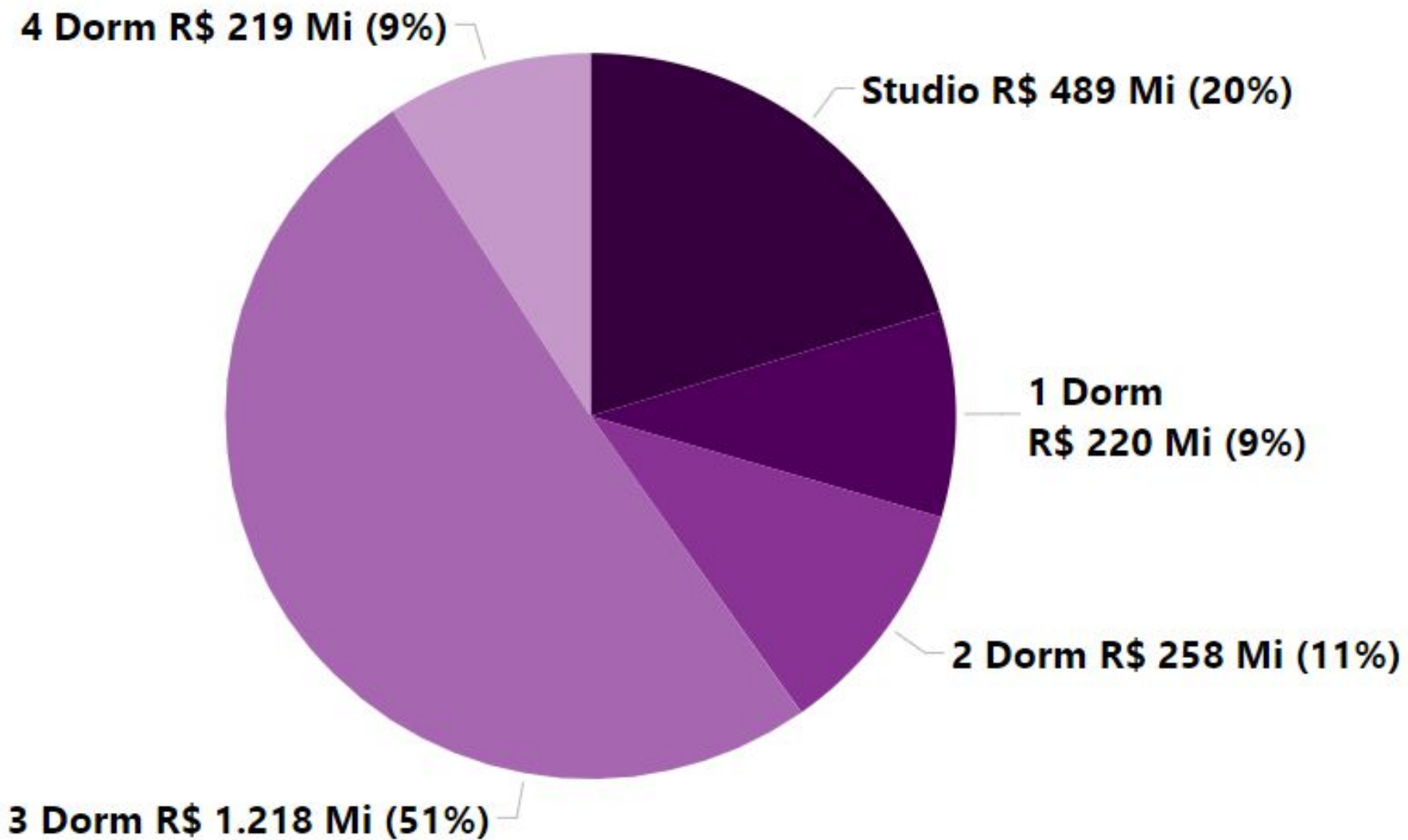
órulo

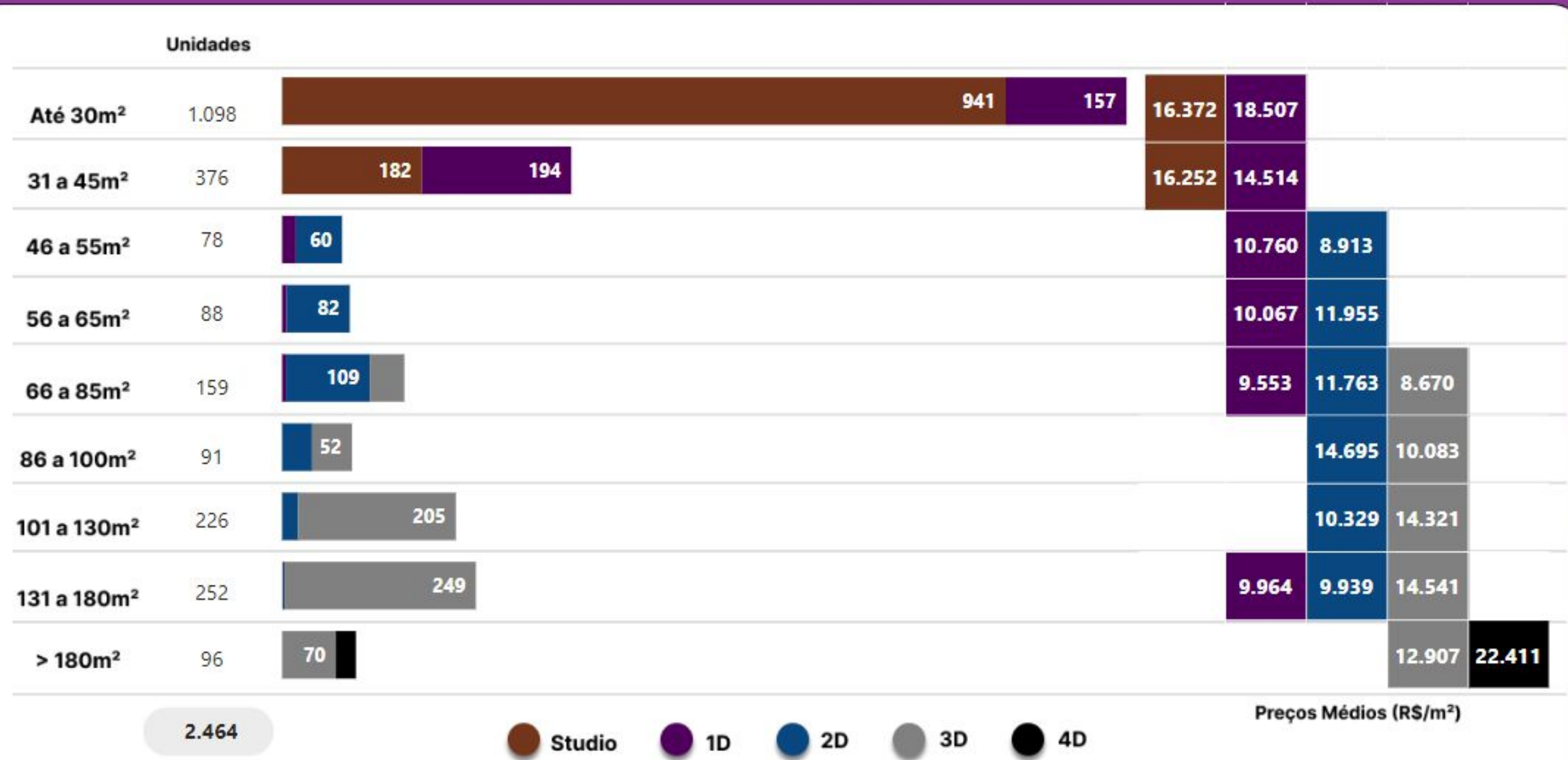
Lançamentos

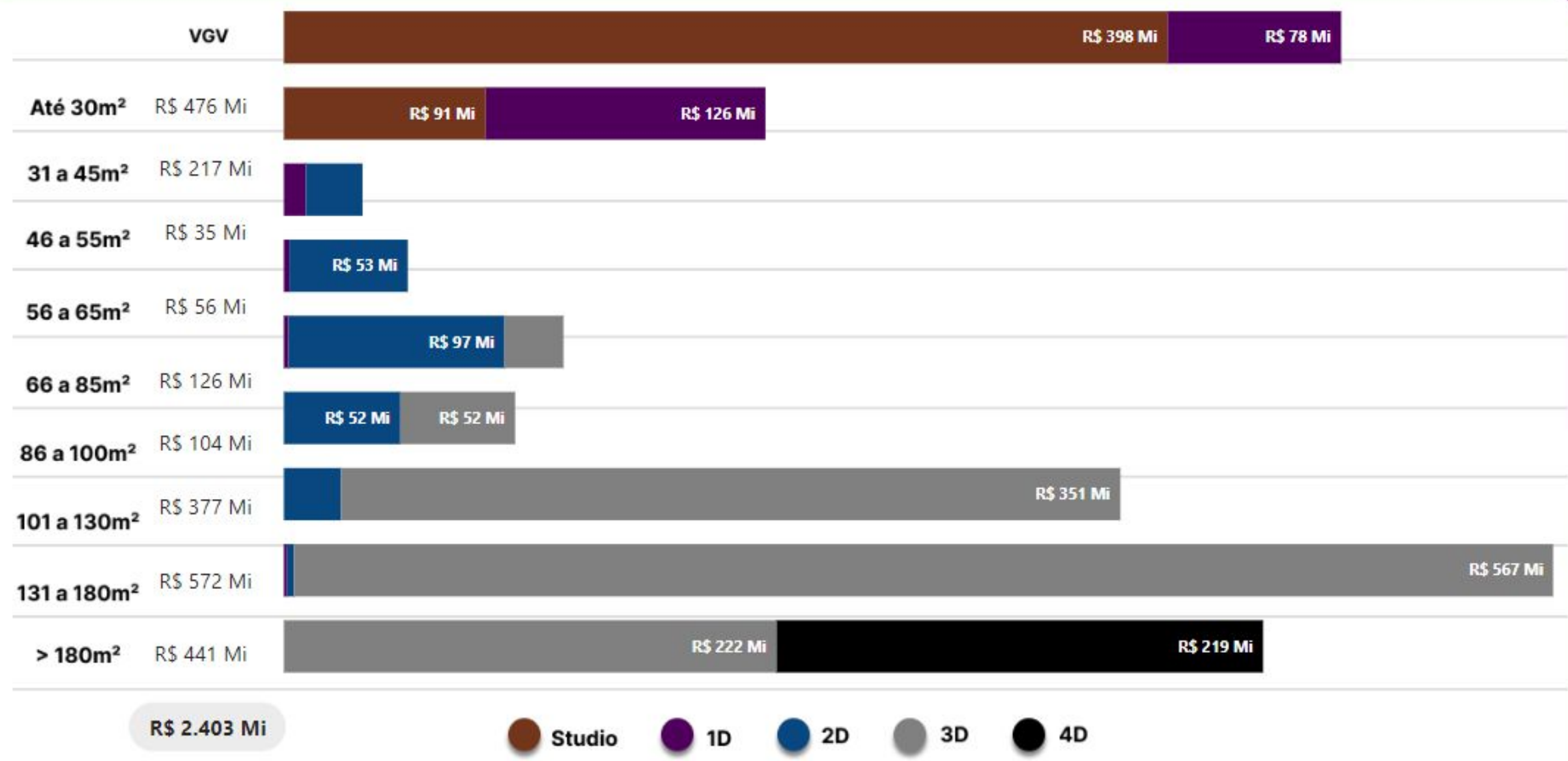
Lançamentos Residencial Vertical
Por Dormitórios
Últimos 12 meses até a data de referência

Ref: 2024 Jul

Part% e VGV







Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m²
Menino Deus	555	23%	16.617
Rio Branco	502	20%	12.803
Petrópolis	292	12%	14.206
Azenha	259	11%	13.858
Moinhos de Vento	214	9%	18.069
Auxiliadora	164	7%	15.968
Cristal	156	6%	7.954
Praia de Belas	82	3%	12.828
Independência	56	2%	11.304
Bom Fim	50	2%	11.457

Demais Bairros 134 5% 9.985

Total 2.464 100% 13.787

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m²
Rio Branco	R\$ 505 Mi	21%	12.803
Moinhos de Vento	R\$ 397 Mi	17%	18.069
Auxiliadora	R\$ 338 Mi	14%	15.968
Petrópolis	R\$ 337 Mi	14%	14.206
Menino Deus	R\$ 303 Mi	13%	16.617
Bom Fim	R\$ 118 Mi	5%	11.457
Azenha	R\$ 112 Mi	5%	13.858
Cristal	R\$ 77 Mi	3%	7.954
Praia de Belas	R\$ 70 Mi	3%	12.828
Higienópolis	R\$ 46 Mi	2%	11.998

Demais Bairros R\$ 99 Mi 4% 9.869

Total R\$ 2.403 Mi 100% 13.787

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	19%	14%	4%	15,1%
2. de 31 a 45m ²	9%	8%	5%	8,7%
3. 46 a 55m ²	1%	4%	5%	5,0%
4. 56 a 65m ²	2%	6%	6%	6,2%
5. 66 a 85m ²	5%	8%	9%	5,2%
6. 86 a 100m ²	4%	7%	7%	5,8%
7. 101 a 130m ²	15%	11%	14%	4,6%
8. 131 a 180m ²	25%	16%	15%	5,7%
9. mais de 180m ²	20%	26%	36%	3,9%

VsO por Tipologia - VGV

Número de Dormitórios	VGV Lanç. % Part	VGV Venda % Part.	VGV Estoque % Part.	VsO Médio Anual VGV
Studio	19%	14%	6%	8,5%
1 Dorm	9%	11%	7%	6,8%
2 Dorm	11%	18%	18%	4,9%
3 Dorm	52%	50%	57%	4,8%
4 Dorm	9%	8%	12%	3,0%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



orulo