

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (AGO 2024)

SET 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

4.587 anterior

4.789 média 6m

5.077 média 12m

Estoque Geral:

4.516 unidades

R\$ 6.267 Mi VGV anterior

R\$ 6.421 Mi VGV média 6m

R\$ 6.772 Mi VGV média 12m

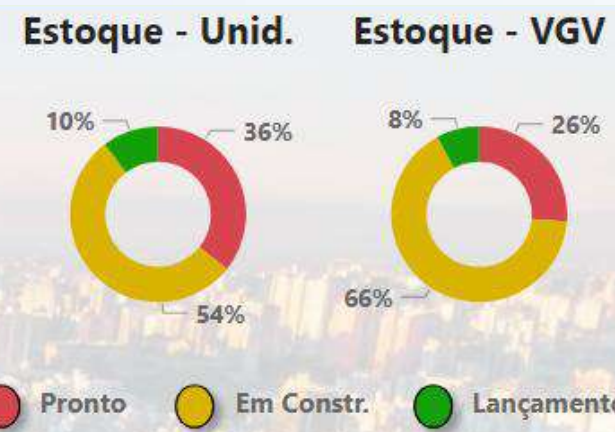
R\$ 6.129 Mi em VGV

304 empreendimentos

R\$/m² médio: 13.784

0,0% variação

Tipo	Qtde	R\$/m²	VGV
Horizontal	244	4.522	R\$ 263 Mi
Vertical			
Comercial	222	14.850	R\$ 173 Mi
Residencial	4.050	14.215	R\$ 5.693 Mi



341 anterior

380 média 6m

365 média 12m

Vendas do mês:

324 unidades

R\$ 391 Mi VGV anterior

R\$ 393 Mi média VGV 6m

R\$ 375 Mi média VGV 12m

R\$ 343 Mi em VGV

306 unidades	94% do total				
R\$ 334 Mi em VGV	97% do total				
Residenciais Verticais					
	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	17%	13%	33%	35%	1%
% Total VGV	8%	7%	23%	54%	8%
R\$/m²	16.553	16.719	12.275	14.526	17.704

157 anterior

187 média 6m

212 média 12m

Lançamentos mês:

51 unidades

R\$ 210 Mi VGV anterior

R\$ 148 Mi média VGV 6m

R\$ 215 Mi média VGV 12m

R\$ 50 Mi em VGV

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

MERCADO EM 12 MESES

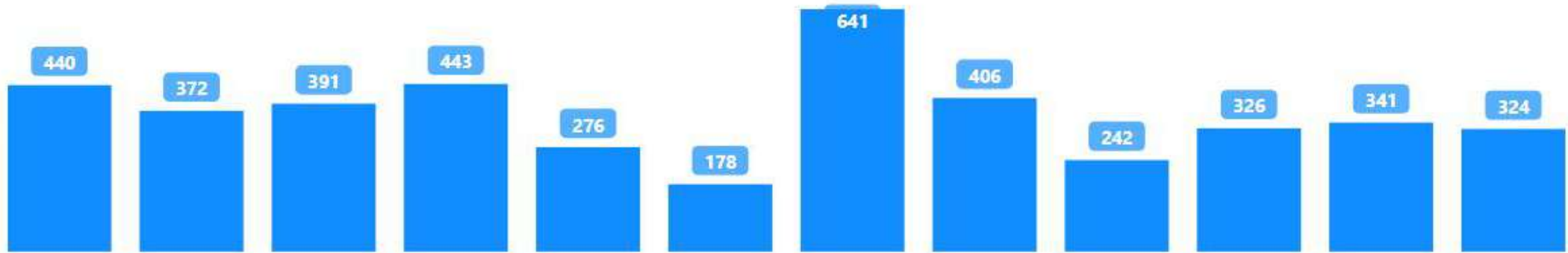
Unidades

Ref: 2024 Ago (Excluído MCMV)

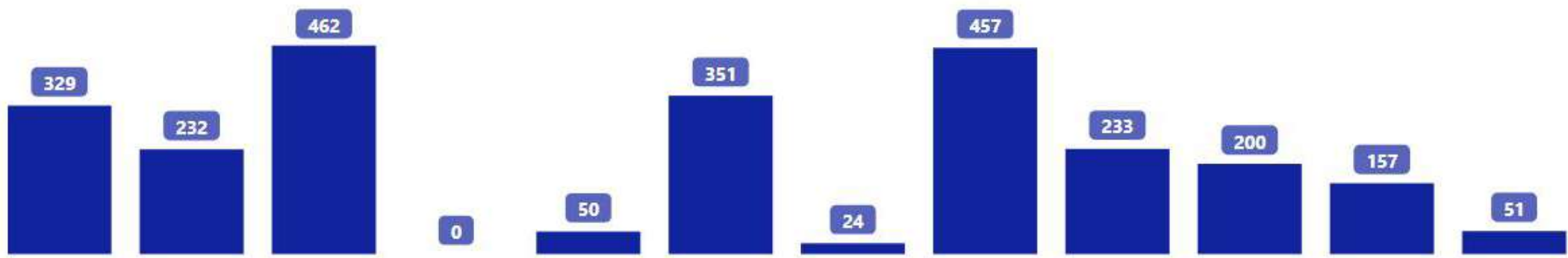
Total de Empreendimentos

300	309	313	308	308	306	303	301	298	297	297	304
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Total de Vendas



Lançamentos



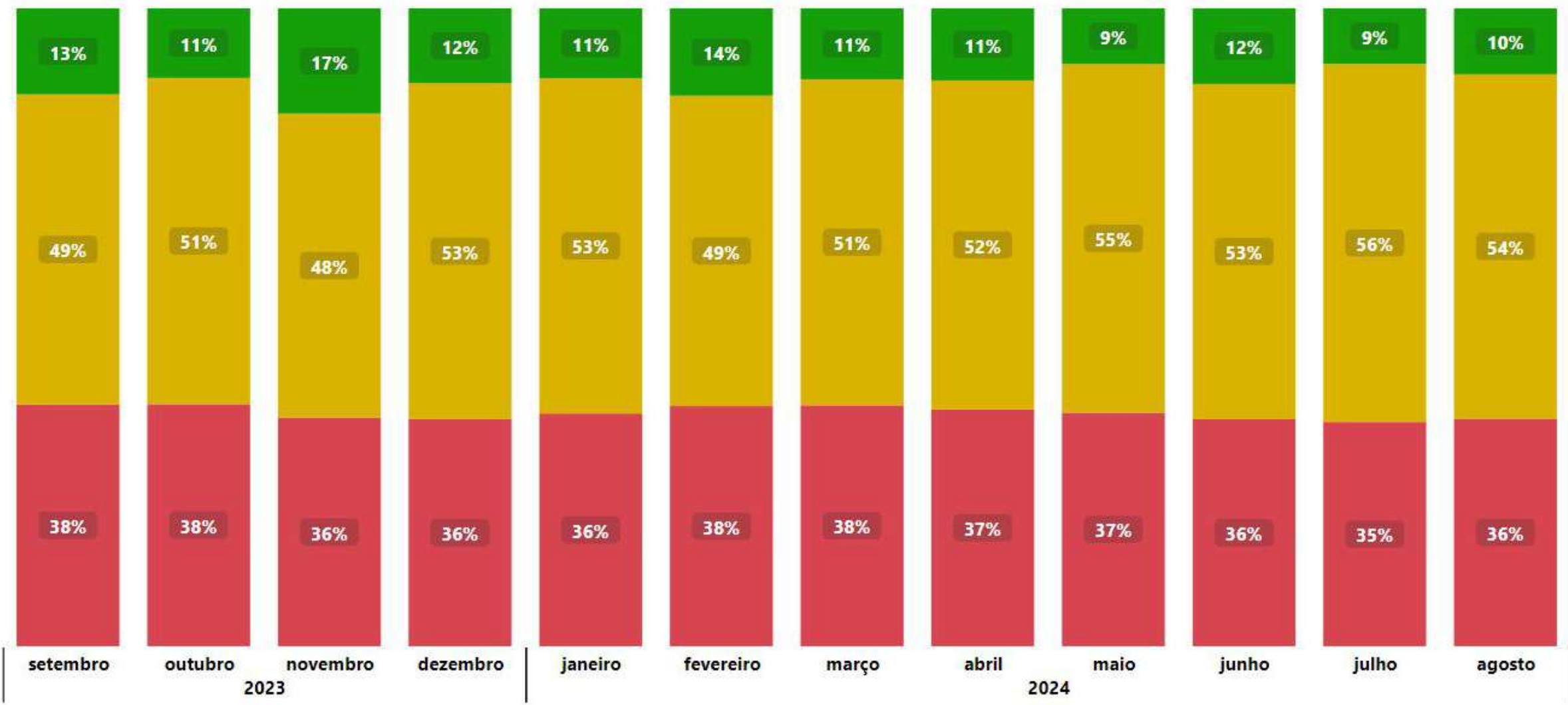
Estoque



Lançamento

Em Construção

Pronto



Total de Empreendimentos

300 309 313 308 308 306 303 301 298 297 297 304

Total de Vendas



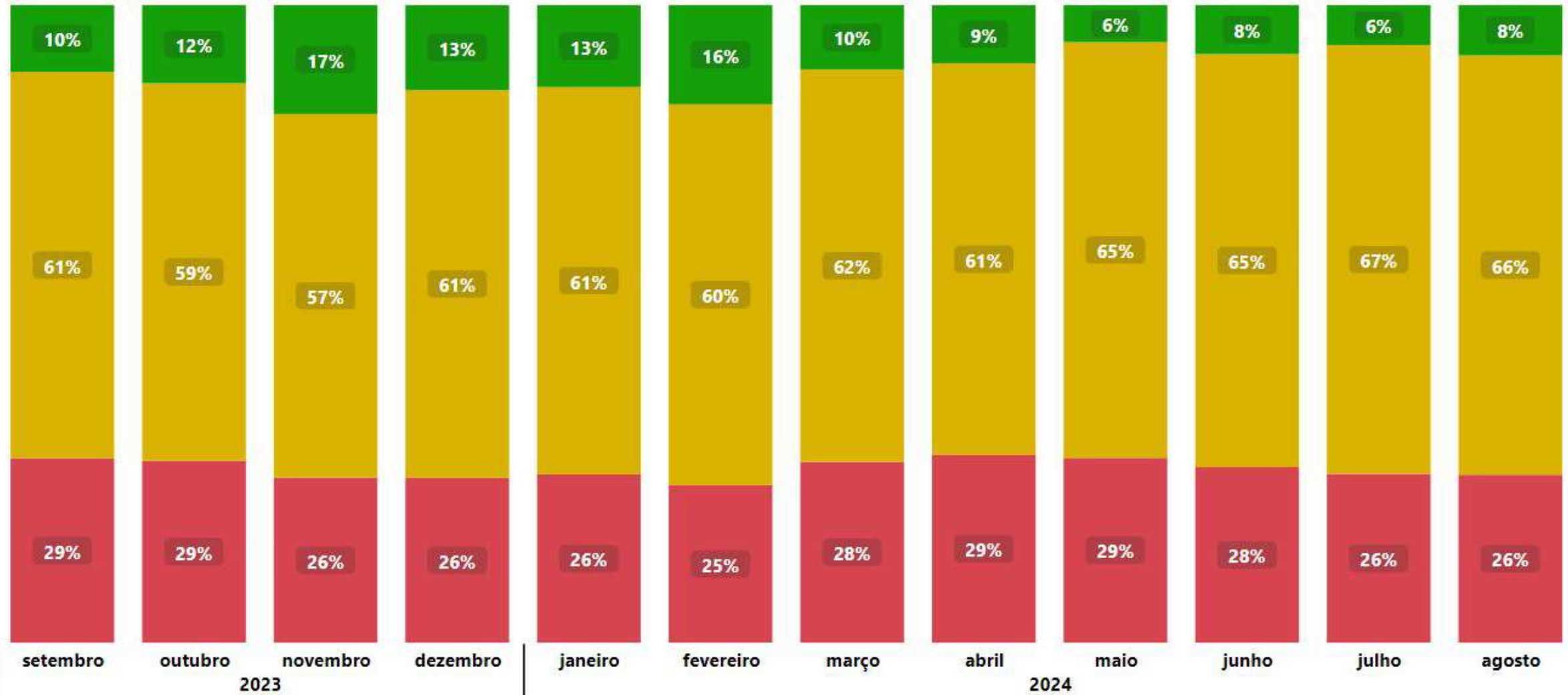
Lançamentos

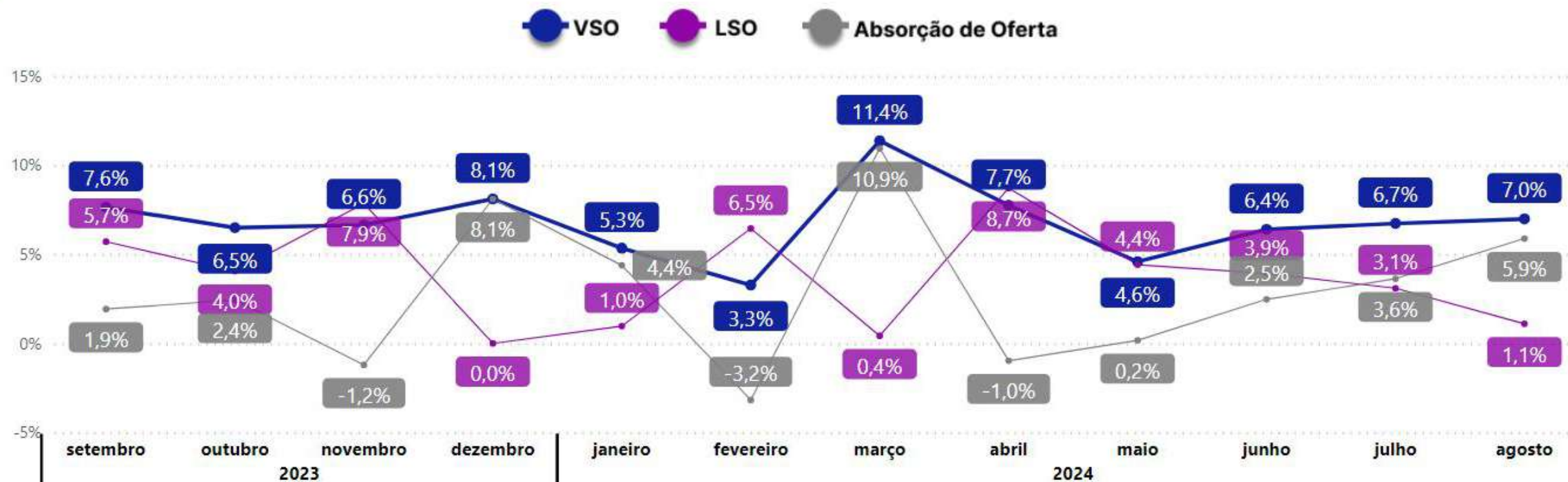


Estoque



 Lançamento  Em Construção  Pronto

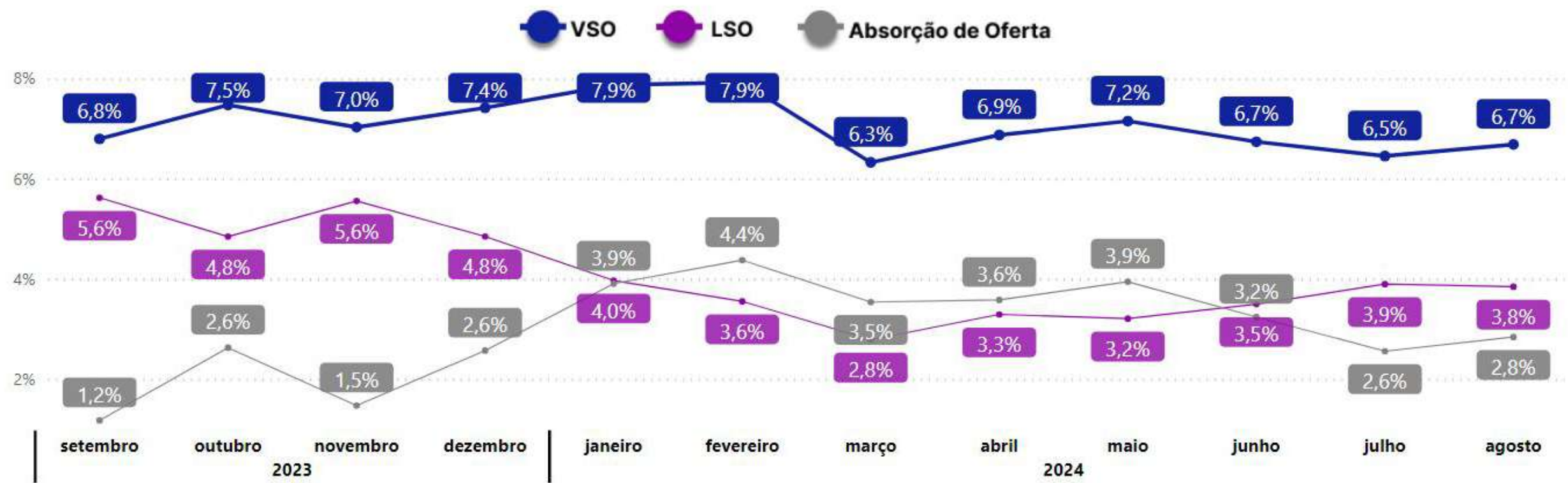




Total de Empreendimentos

Estoque

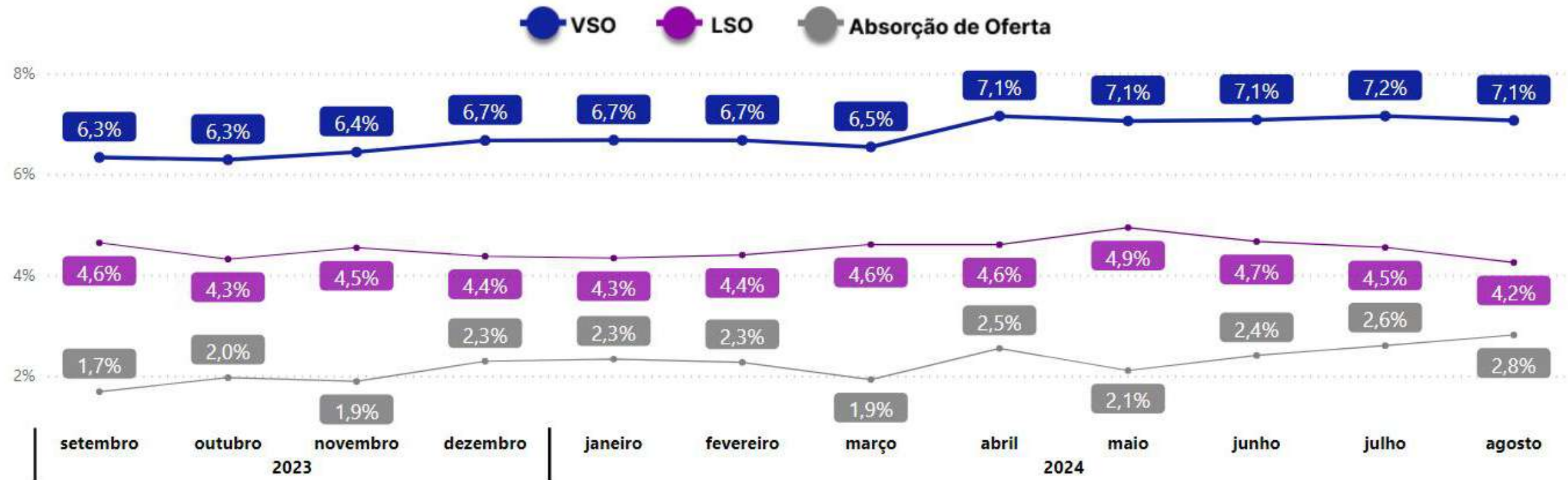




Total de Empreendimentos

Estoque

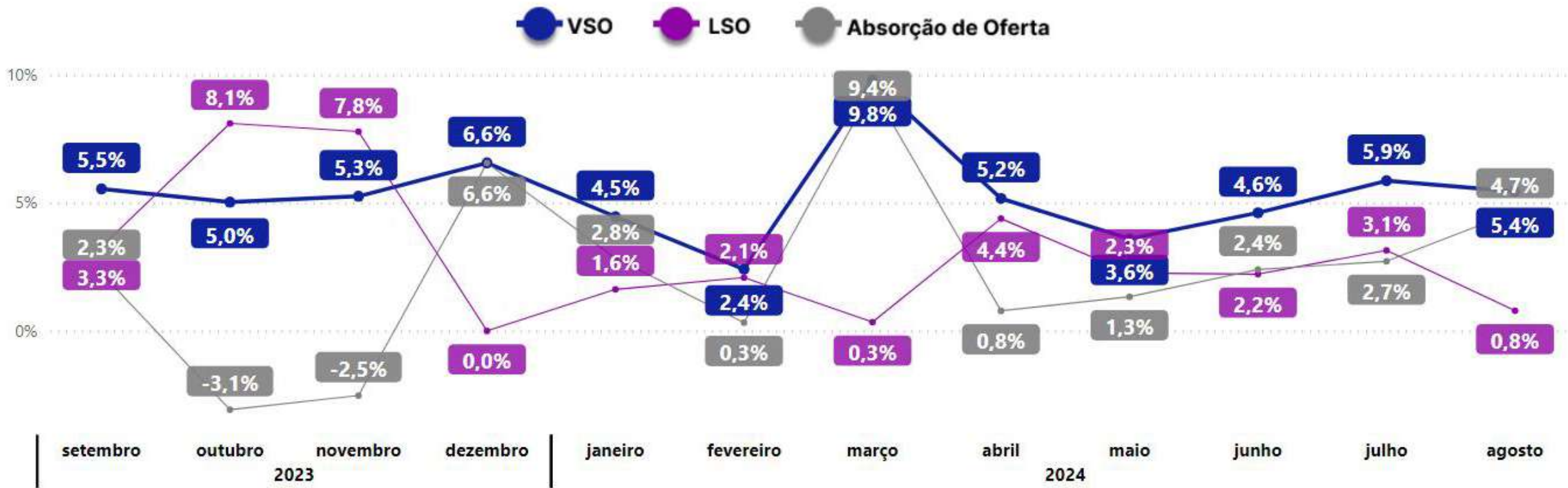




Total de Empreendimentos

Estoque

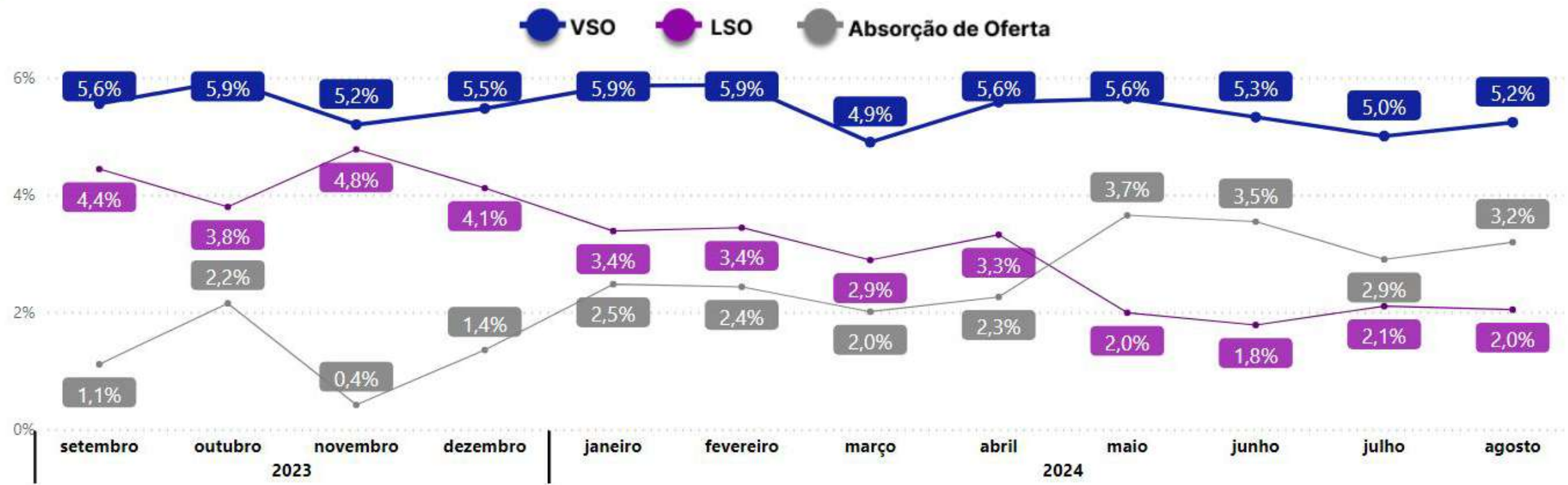




Total de Empreendimentos

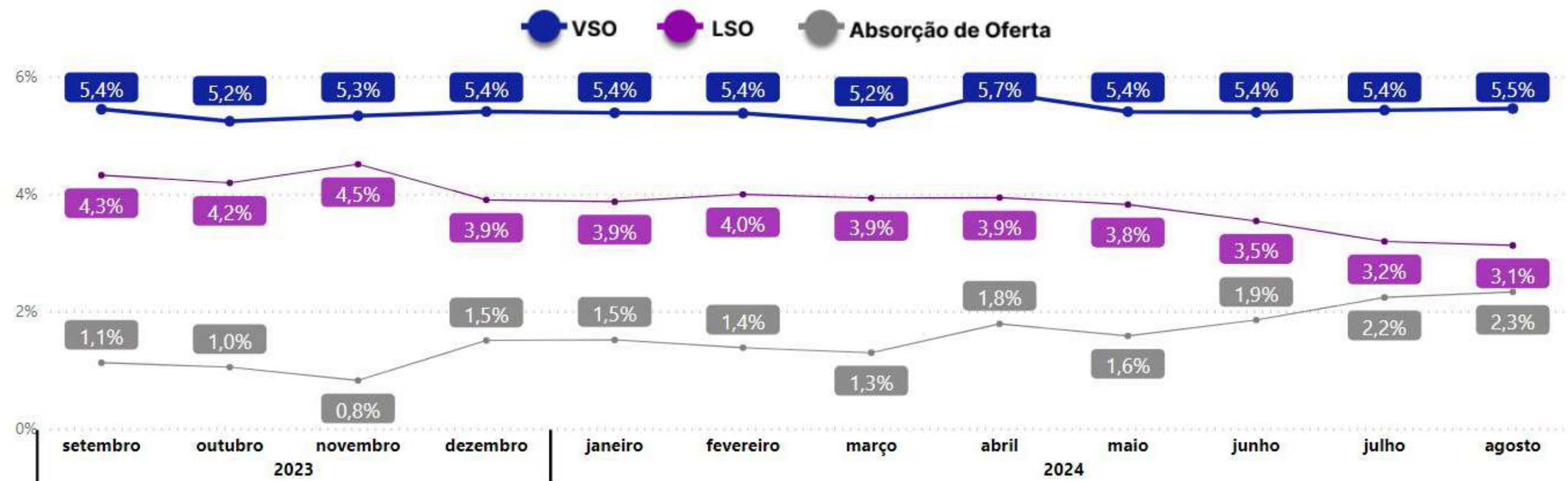
Estoque





Total de Empreendimentos





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

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

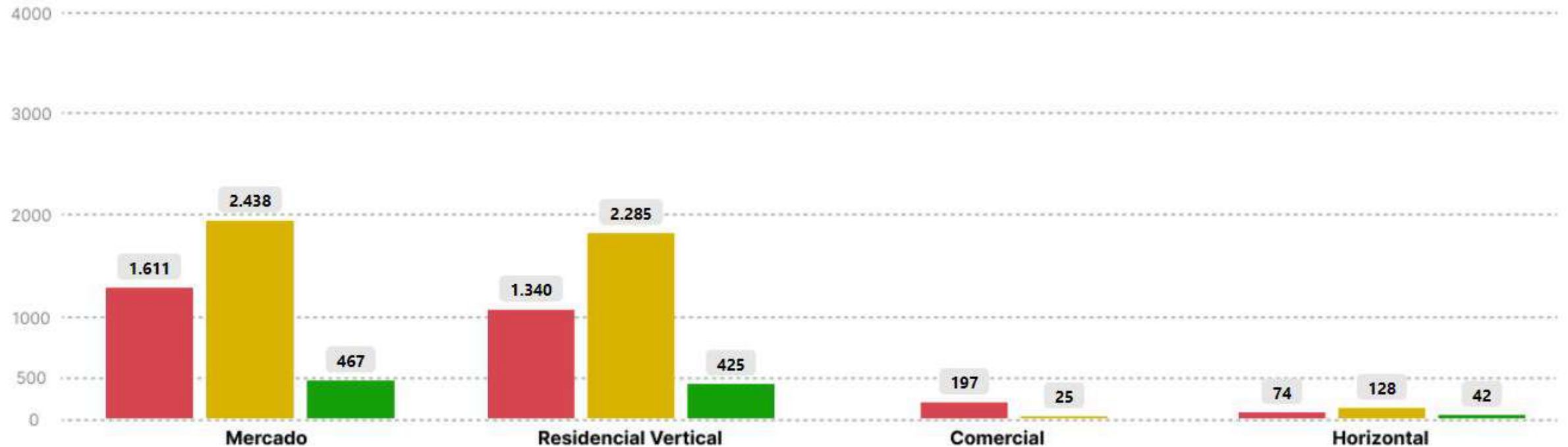
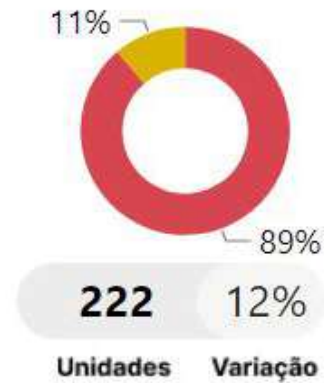
Estoque	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼				
718	Petrópolis	3,8%	5,1%	3,9%
268	Menino Deus	11,0%	13,4%	9,5%
261	Rio Branco	4,0%	5,4%	4,5%
226	Passo da Areia	12,0%	5,9%	4,5%
222	Moinhos de Vento	8,0%	8,2%	5,5%
220	Cidade Baixa	2,0%	4,1%	3,2%
181	Jardim Itu	9,8%	3,3%	4,2%
156	Bela Vista	4,5%	2,9%	2,8%
141	Bom Fim	1,2%	5,8%	7,1%
127	Auxiliadora	2,7%	3,1%	4,8%

VGV	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼ R\$ 1.159 Mi	Petrópolis	3,3%	4,6%	3,9%
R\$ 682 Mi	Bela Vista	4,8%	4,6%	3,9%
R\$ 585 Mi	Moinhos de Vento	4,4%	3,6%	3,5%
R\$ 471 Mi	Rio Branco	5,2%	6,8%	5,5%
R\$ 330 Mi	Menino Deus	6,9%	9,6%	6,5%
R\$ 261 Mi	Auxiliadora	3,6%	4,0%	4,1%
R\$ 230 Mi	Três Figueiras	6,3%	2,9%	3,7%
R\$ 212 Mi	Cristal	0,8%	1,2%	1,0%
R\$ 173 Mi	Passo da Areia	9,9%	5,6%	3,8%
R\$ 170 Mi	Tristeza	0,8%	1,8%	1,6%

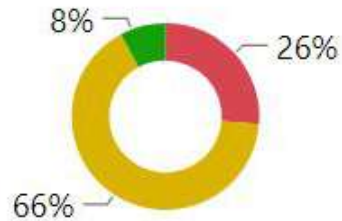


ESTOQUE

 Lançamento  Em Construção  Pronto



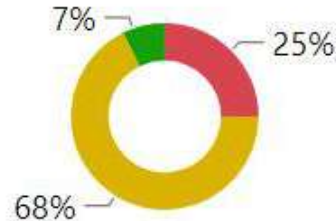
 Lançamento  Em Construção  Pronto



R\$ 6.129 Mi

-2%

VGV Variação



R\$ 5.693 Mi

-3%

VGV Variação



R\$ 271 Mi

7%

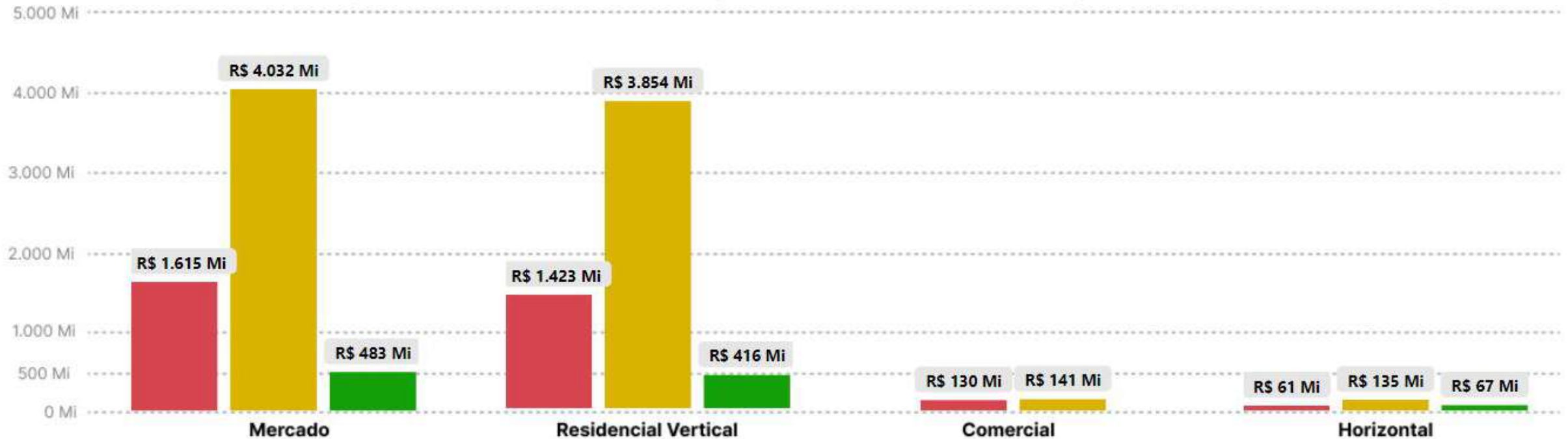
VGV Variação



R\$ 263 Mi

1%

VGV Variação



	Anterior	Atual	Variação						
Até 30m ²	608	547	-10%	126	263	158	19.643	18.190	17.122
31 a 45m ²	483	483	0%	59	260	164	16.298	15.973	13.397
46 a 55m ²	419	370	-12%		272	93	10.010	14.706	12.489
56 a 65m ²	449	454	1%	20	169	265	11.351	12.524	11.526
66 a 85m ²	557	605	9%	73	250	282	11.390	13.009	11.815
86 a 100m ²	315	332	5%	64	163	105	12.061	13.338	12.991
101 a 130m ²	517	502	-3%	62	302	138	12.637	14.418	12.365
131 a 180m ²	393	383	-3%		304	67	14.762	15.493	14.170
> 180m ²	398	374	-6%		302	68	20.859	18.017	13.726

Preços Médios (R\$/m²)

4.139 4.050 -2%



Lançamento



Em Construção



Pronto

	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m ²	R\$ 289 Mi	R\$ 258 Mi	-11%	
31 a 45m ²	R\$ 274 Mi	R\$ 274 Mi	-0%	R\$ 144 Mi
46 a 55m ²	R\$ 235 Mi	R\$ 200 Mi	-15%	R\$ 141 Mi
56 a 65m ²	R\$ 322 Mi	R\$ 326 Mi	1%	R\$ 178 Mi
66 a 85m ²	R\$ 500 Mi	R\$ 536 Mi	7%	R\$ 229 Mi R\$ 241 Mi
86 a 100m ²	R\$ 380 Mi	R\$ 401 Mi	5%	R\$ 200 Mi
101 a 130m ²	R\$ 884 Mi	R\$ 861 Mi	-3%	R\$ 526 Mi R\$ 229 Mi
131 a 180m ²	R\$ 959 Mi	R\$ 938 Mi	-2%	R\$ 764 Mi R\$ 145 Mi
> 180m ²	R\$ 2.006 Mi	R\$ 1.900 Mi	-5%	R\$ 1.601 Mi R\$ 282 Mi

R\$ 5.849 Mi R\$ 5.693 Mi -3%



Lançamento



Em Construção

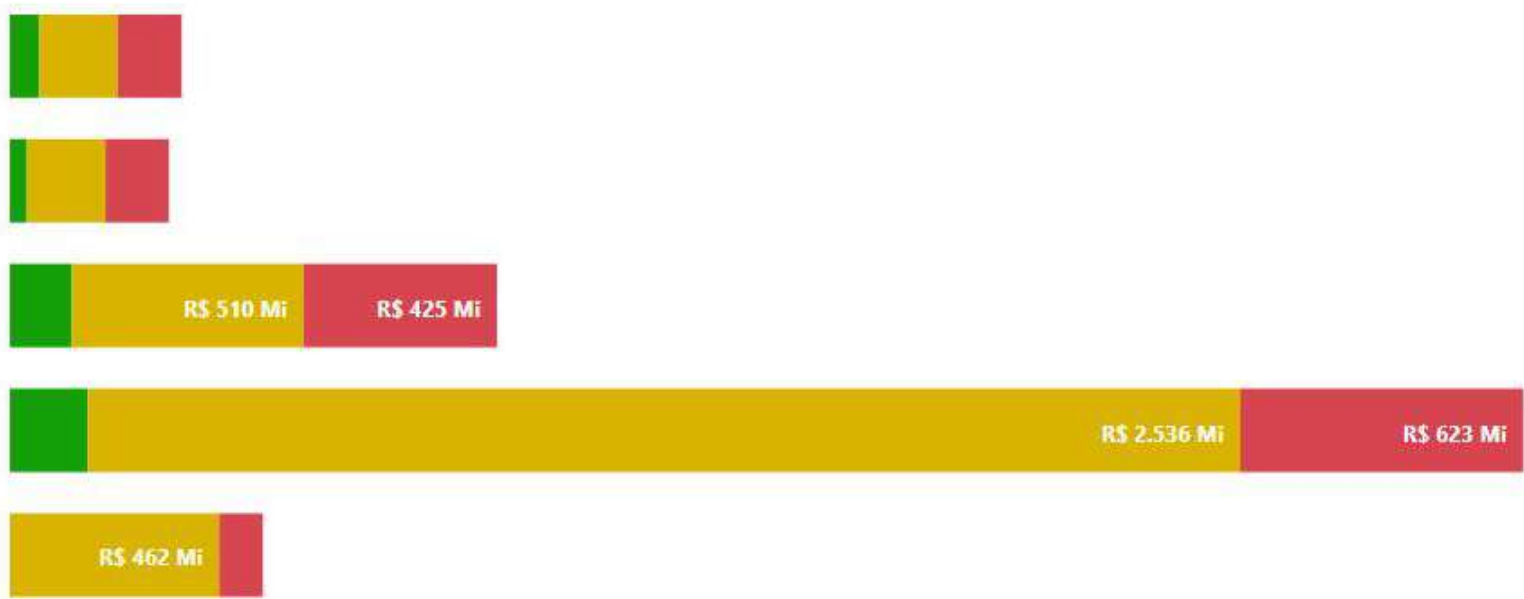


Pronto

Anterior	Atual	Variação		
807	759	-6%	Studio	128 369 262
576	532	-8%	1D	63 256 213
1.191	1.237	4%	2D	125 623 489
1.477	1.442	-2%	3D	109 974 359
88	80	-9%	4D	63
4.139	4.050	-2%		



Anterior	Atual	Variação	
R\$ 404 Mi	R\$ 379 Mi	-6%	Studio
R\$ 386 Mi	R\$ 351 Mi	-9%	1D
R\$ 1.011 Mi	R\$ 1.073 Mi	6%	2D
R\$ 3.438 Mi	R\$ 3.331 Mi	-3%	3D
R\$ 611 Mi	R\$ 558 Mi	-9%	4D
R\$ 5.849 Mi	R\$ 5.693 Mi	-3%	



Lançamento

Em Construção

Pronto

	Anterior	Atual	Variação				
Até 30m ²	608	547	-10%	471		76	17.521 20.273
31 a 45m ²	483	483	0%	256		220	15.066 14.261 14.667
46 a 55m ²	419	370	-12%	147		208	14.009 13.468 10.918
56 a 65m ²	449	454	1%	48	368		15.707 12.394 11.660 9.566
66 a 85m ²	557	605	9%	25	427		153 12.120 12.574 10.778
86 a 100m ²	315	332	5%	137		184	10.215 14.317 11.926
101 a 130m ²	517	502	-3%	71	427		9.069 11.732 14.305
131 a 180m ²	393	383	-3%	366			10.277 11.502 15.680 11.665
> 180m ²	398	374	-6%	291		79	9.880 16.342 20.109

4.139

4.050

-2%

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

	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m ²	R\$ 289 Mi	R\$ 258 Mi	-11%	R\$ 214 Mi
31 a 45m ²	R\$ 274 Mi	R\$ 274 Mi	-0%	R\$ 139 Mi
46 a 55m ²	R\$ 235 Mi	R\$ 200 Mi	-15%	
56 a 65m ²	R\$ 322 Mi	R\$ 326 Mi	1%	R\$ 262 Mi
66 a 85m ²	R\$ 500 Mi	R\$ 536 Mi	7%	R\$ 396 Mi
86 a 100m ²	R\$ 380 Mi	R\$ 401 Mi	5%	R\$ 181 Mi R\$ 210 Mi
101 a 130m ²	R\$ 884 Mi	R\$ 861 Mi	-3%	R\$ 749 Mi
131 a 180m ²	R\$ 959 Mi	R\$ 938 Mi	-2%	R\$ 906 Mi
> 180m ²	R\$ 2.006 Mi	R\$ 1.900 Mi	-5%	R\$ 1.336 Mi R\$ 556 Mi

R\$ 5.849 Mi

R\$ 5.693 Mi

-3%



Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	718	18%
Menino Deus	268	7%
Rio Branco	261	6%
Passo da Areia	226	6%
Moinhos de Vento	222	5%
Cidade Baixa	220	5%
Jardim Itu	181	4%
Bela Vista	156	4%
Bom Fim	141	3%
Auxiliadora	127	3%
Demais Bairros	1.530	38%
Total	4.050	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m ²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	19.414	37%
Bela Vista	18.902	33%
Três Figueiras	16.905	19%
Jardim Europa	16.882	19%
Auxiliadora	15.657	10%
Petrópolis	15.026	6%
Rio Branco	14.635	3%
Boa Vista	14.390	1%
Praia de Belas	14.308	1%
Mont Serrat	14.212	-0%
Demais Bairros	11.210	-21%
Média Geral	14.215	

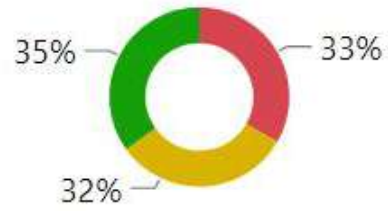
Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.159 Mi	20%
Bela Vista	R\$ 682 Mi	12%
Moinhos de Vento	R\$ 585 Mi	10%
Rio Branco	R\$ 471 Mi	8%
Menino Deus	R\$ 330 Mi	6%
Auxiliadora	R\$ 261 Mi	5%
Três Figueiras	R\$ 230 Mi	4%
Cristal	R\$ 212 Mi	4%
Passo da Areia	R\$ 173 Mi	3%
Tristeza	R\$ 170 Mi	3%
Demais Bairros	R\$ 1.420 Mi	25%
Total	R\$ 5.693 Mi	100%



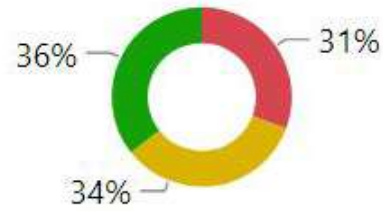
VENDAS

 Lançamento  Em Construção  Pronto



324

Unidades



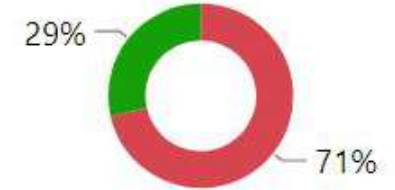
306

Unidades



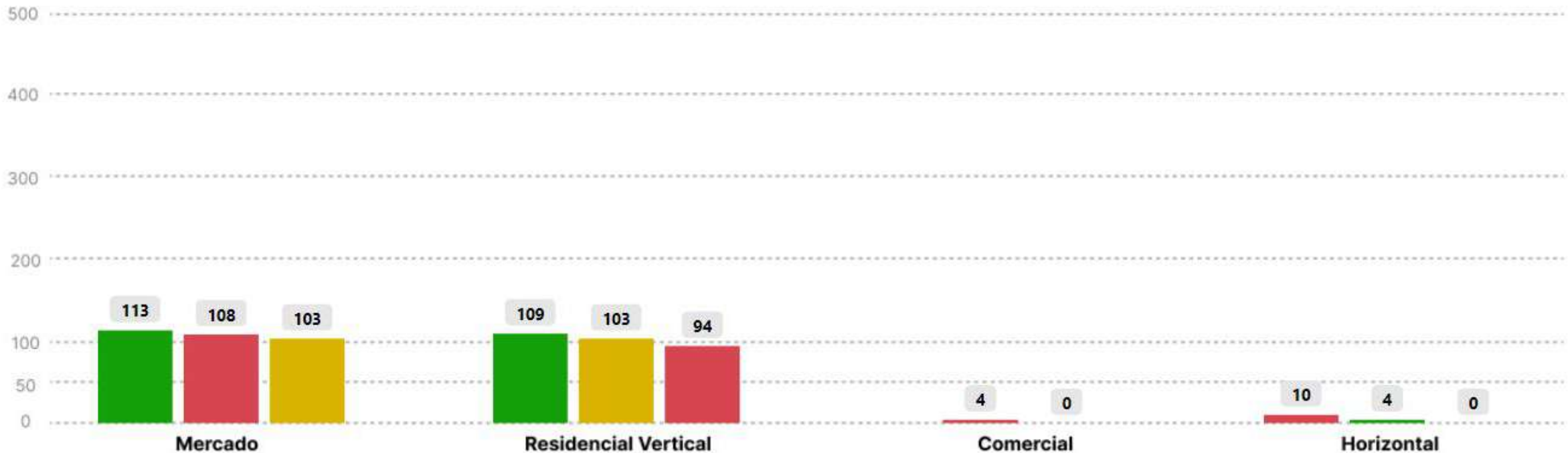
4

Unidades



14

Unidades



 Lançamento  Em Construção  Pronto



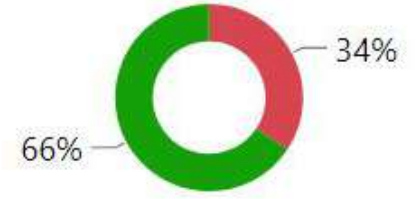
R\$ 343 Mi
VGV



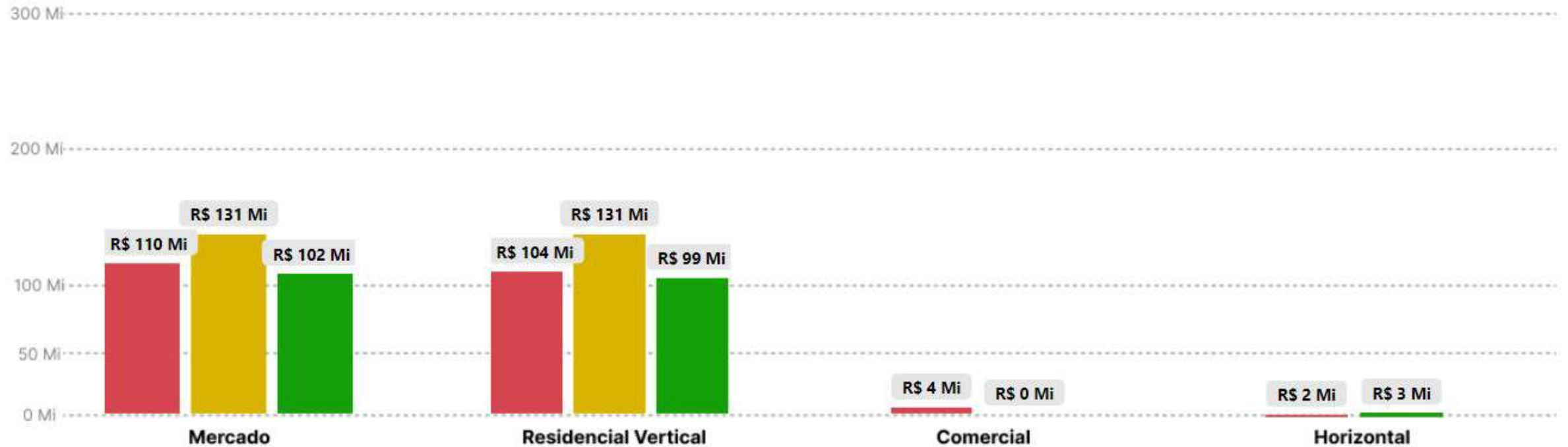
R\$ 334 Mi
VGV



R\$ 4 Mi
VGV



R\$ 5 Mi
VGV



Unidades							
Até 30m²	52	35 10 7			20.608	19.248	17.978
31 a 45m²	32	7 14 11			18.090	14.900	13.446
46 a 55m²	38	28 10				13.238	13.759
56 a 65m²	24	6 18				10.292	10.998
66 a 85m²	56	26 14 16			11.357	13.117	10.533
86 a 100m²	39	20 6 13			13.441	15.512	11.023
101 a 130m²	33	18 6 9			14.996	15.474	12.476
131 a 180m²	16	1 9 6				17.051	14.587
> 180m²	16	2 10 4			22.667	20.131	17.312

306

Lançamento Em Construção Pronto

Preços Médios (R\$/m²)

VGV

Até 30m²

R\$ 28 Mi



31 a 45m²

R\$ 18 Mi



46 a 55m²

R\$ 17 Mi



56 a 65m²

R\$ 15 Mi



66 a 85m²

R\$ 47 Mi



86 a 100m²

R\$ 46 Mi



101 a 130m²

R\$ 48 Mi



131 a 180m²

R\$ 39 Mi



> 180m²

R\$ 77 Mi



R\$ 334 Mi



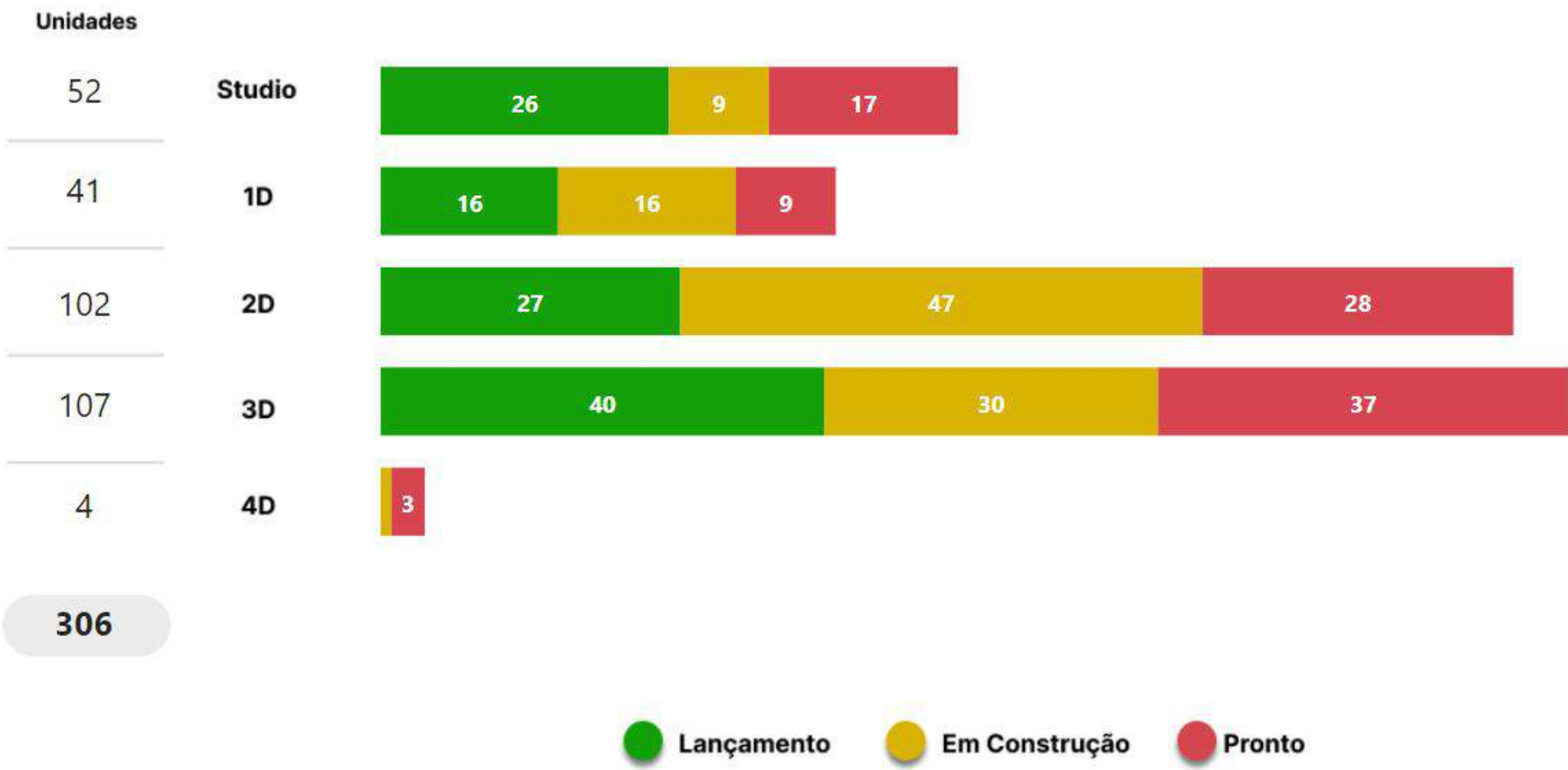
Lançamento



Em Construção



Pronto



VGv



R\$ 334 Mi



Unidades

Até 30m ²	52	35 17	17.782	22.563		
31 a 45m ²	32	15 17	15.079	14.668		
46 a 55m ²	38	2 5 31	14.950	16.317	10.214	
56 a 65m ²	24	1 22		14.324	10.649	9.740
66 a 85m ²	56	1 38 17		7.901	12.726	9.572
86 a 100m ²	39	7 32			17.462	11.516
101 a 130m ²	33	3 30			16.895	13.867
131 a 180m ²	16	1 15			9.814	16.589
> 180m ²	16	12 4				20.228 17.704

306



Studio



1D



2D



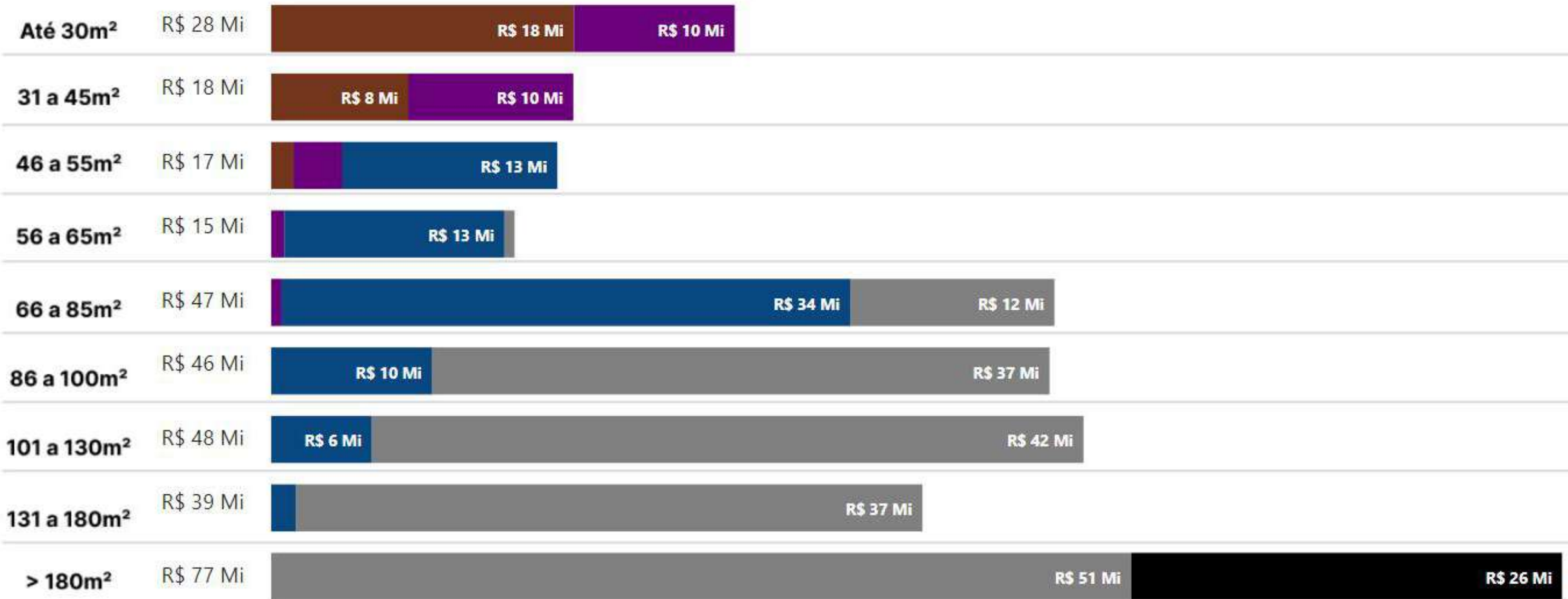
3D



4D

Preços Médios (R\$/m²)

VG



R\$ 334 Mi



Studio



1D



2D



3D



4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Petrópolis	42 Mi	12%	16.422
Bela Vista	36 Mi	11%	19.703
Jardim Botânico	29 Mi	9%	13.551
Rio Branco	28 Mi	8%	15.682
Menino Deus	28 Mi	8%	16.710
Moinhos de Vento	28 Mi	8%	18.685
Passo da Areia	21 Mi	6%	9.861
Três Figueiras	18 Mi	6%	17.966
Jardim Lindóia	16 Mi	5%	10.848
Auxiliadora	12 Mi	4%	17.099
.....			
Demais Bairros	R\$ 77 Mi	23%	12.073

Total	334 Mi	100%	14.529
--------------	---------------	-------------	---------------

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Menino Deus	39	13%	16.710
Passo da Areia	31	10%	9.861
Petrópolis	30	10%	16.422
Jardim Botânico	26	8%	13.551
Jardim Itu	25	8%	7.613
Moinhos de Vento	21	7%	18.685
Jardim Lindóia	15	5%	10.848
Rio Branco	13	4%	15.682
Três Figueiras	13	4%	17.966
Bela Vista	9	3%	19.703
Teresópolis	9	3%	9.569
.....			
Demais Bairros	75	25%	12.673

Total	306	100%	14.529
--------------	------------	-------------	---------------

Média Geral
(R\$/m²)



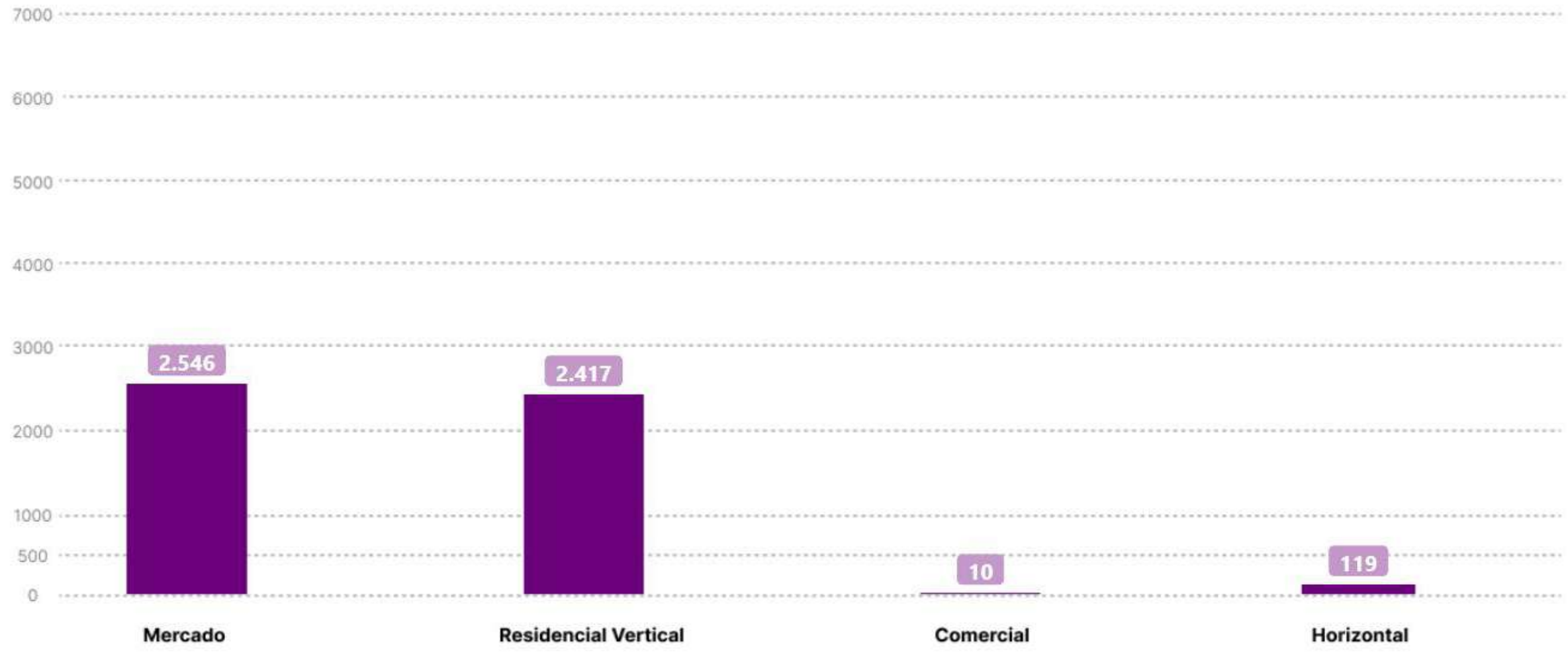
LANÇAMENTOS

100%
% Part

95%
% Part

2%
% Part

5%
% Part



100%

% Part

93%

% Part

2%

% Part

7%

% Part

5000 Mi

4000 Mi

3000 Mi

2000 Mi

1000 Mi

500 Mi

0 Mi

2.574 Mi

2.385 Mi

45 Mi

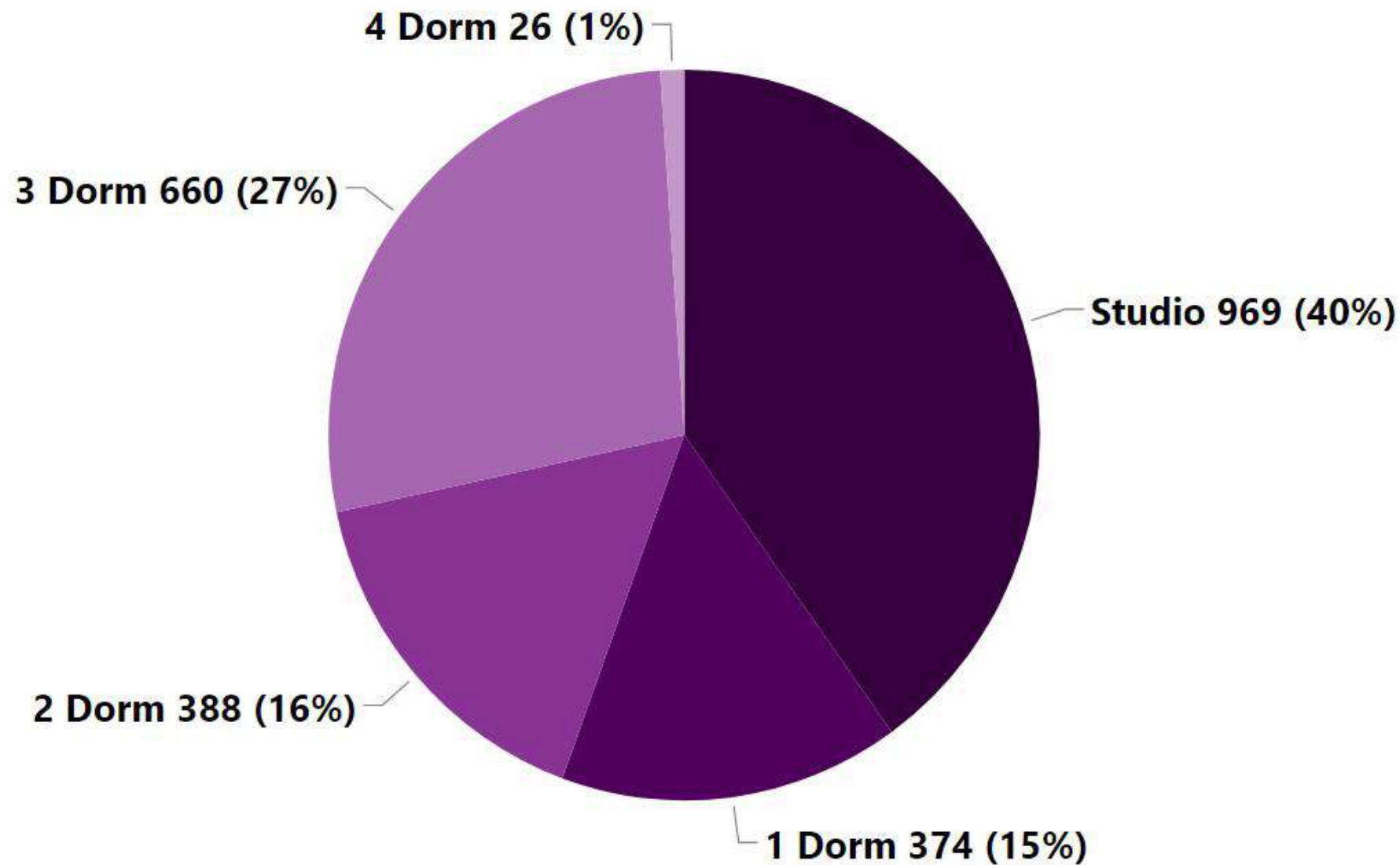
145 Mi

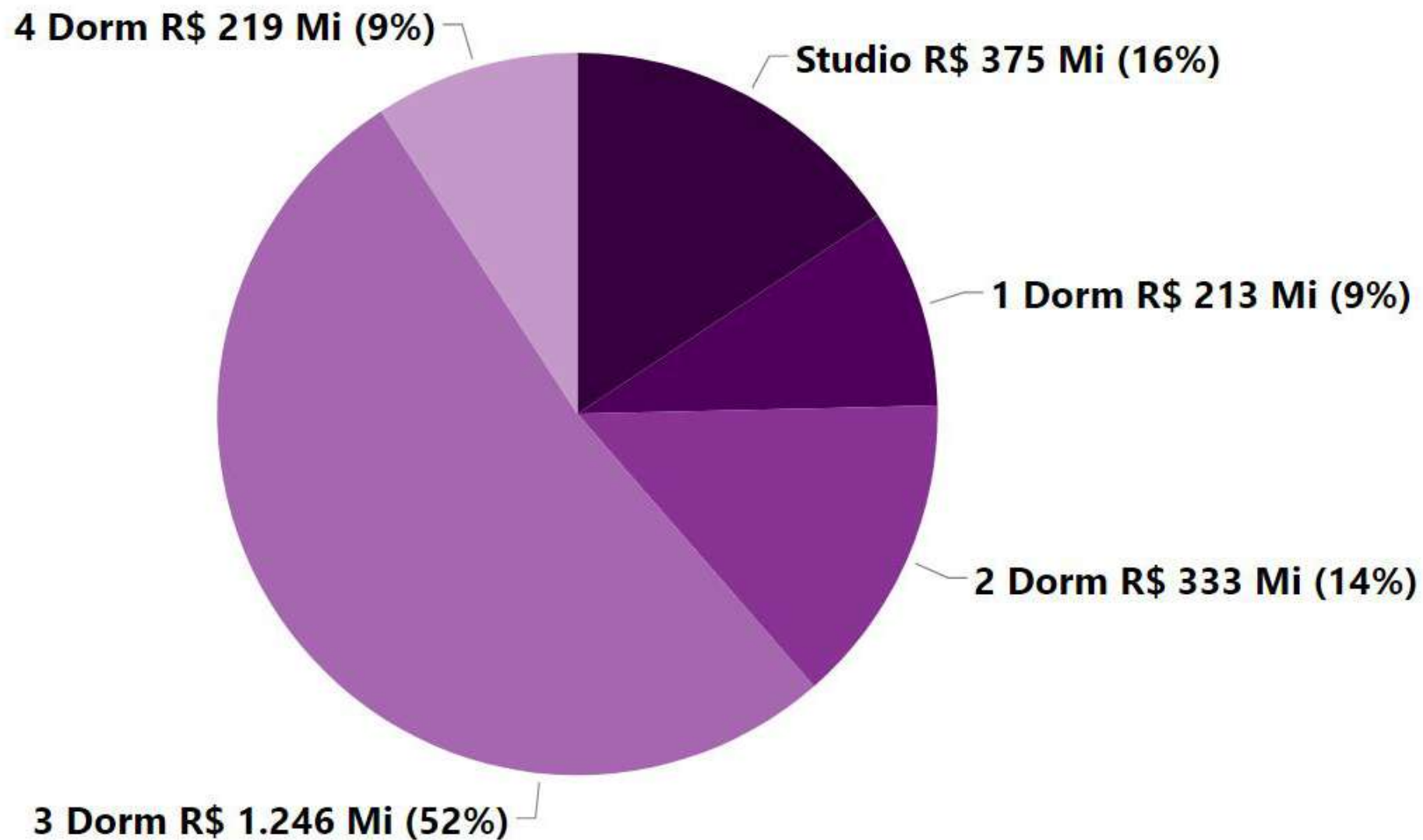
Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal





Unidades

Até 30m ²	928	771 157		16.177	18.507		
31 a 45m ²	392	198 179		15.621	14.632	14.667	
46 a 55m ²	85	60			10.460	8.913	
56 a 65m ²	72	66			10.067	12.155	
66 a 85m ²	231	164 61			9.280	11.669	9.618
86 a 100m ²	134	44 90				13.306	11.153
101 a 130m ²	238	204				10.145	13.459
131 a 180m ²	242	236			9.964	11.471	14.362
> 180m ²	95	69					13.028 22.411

2.417



Studio



1D



2D



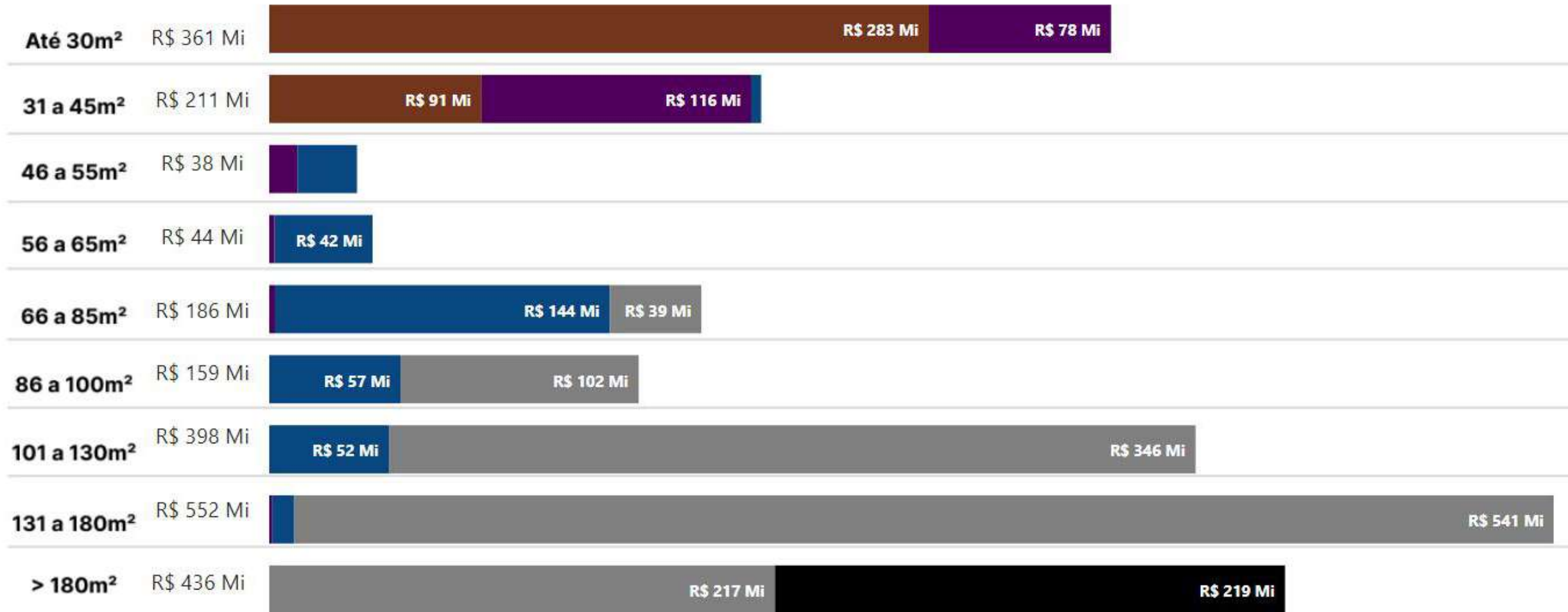
3D



4D

Preços Médios (R\$/m²)

VGV



R\$ 2.385 Mi



Studio



1D



2D



3D



4D

Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m²
Menino Deus	555	23%	16.617
Azenha	259	11%	13.858
Petrópolis	250	10%	13.714
Moinhos de Vento	247	10%	17.156
Bom Fim	206	9%	11.262
Rio Branco	190	8%	12.484
Auxiliadora	164	7%	15.968
Cristal	156	6%	7.954
Jardim Botânico	83	3%	13.551
Praia de Belas	82	3%	12.828

Demais Bairros 225 9% 9.973

Total 2.417 100% 13.424

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m²
Moinhos de Vento	R\$ 426 Mi	18%	17.156
Rio Branco	R\$ 372 Mi	16%	12.484
Auxiliadora	R\$ 338 Mi	14%	15.968
Menino Deus	R\$ 303 Mi	13%	16.617
Petrópolis	R\$ 279 Mi	12%	13.714
Bom Fim	R\$ 129 Mi	5%	11.262
Azenha	R\$ 112 Mi	5%	13.858
Jardim Botânico	R\$ 93 Mi	4%	13.551
Cristal	R\$ 77 Mi	3%	7.954
Praia de Belas	R\$ 70 Mi	3%	12.828

Demais Bairros R\$ 186 Mi 8% 9.973

Total R\$ 2.385 Mi 100% 13.424

Média Geral
(R\$/m²)

VsO por Faixas de m² - VGV

Faixas de m²	VGV Lanç. % Part	VGV Venda % Part.	VGV Estoque % Part.	VsO Médio Anual VGV
1. até 30m²	14%	12%	4%	13,5%
2. de 31 a 45m²	8%	7%	5%	8,4%
3. 46 a 55m²	1%	4%	4%	5,3%
4. 56 a 65m²	2%	6%	6%	6,2%
5. 66 a 85m²	7%	9%	9%	5,3%
6. 86 a 100m²	6%	8%	7%	6,4%
7. 101 a 130m²	16%	12%	14%	4,6%
8. 131 a 180m²	25%	16%	16%	5,5%
9. mais de 180m²	20%	26%	36%	3,8%

VsO por Tipologia - VGV

Número de Dormitórios	VGV Lanç. % Part	VGV Venda % Part.	VGV Estoque % Part.	VsO Médio Anual VGV
Studio	15%	12%	6%	7,2%
1 Dorm	8%	11%	7%	6,5%
2 Dorm	14%	19%	18%	5,1%
3 Dorm	53%	51%	57%	4,7%
4 Dorm	9%	8%	12%	3,2%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo