

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (SET 2024)

OUT 2024



SINDUSCON-RS

órulo

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



LEONARDO SOARES

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



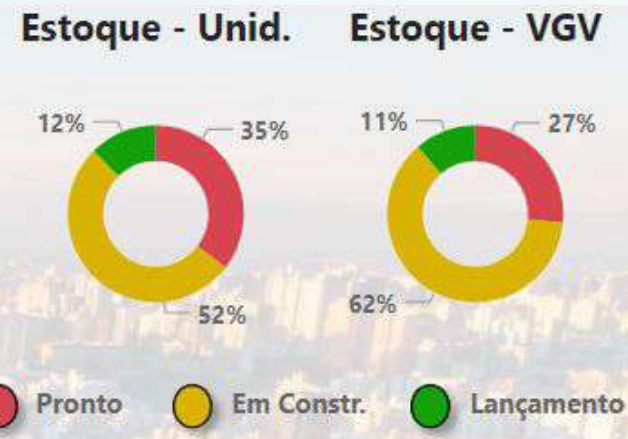
órulo

Estoque Geral: 4.714 unidades
 R\$ 6.554 Mi em VGV
 310 empreendimentos
 R\$/m² médio: 13.827
 -0,0% variação

R\$ 6.346 Mi VGV anterior
 R\$ 6.448 Mi VGV média 6m
 R\$ 6.766 Mi VGV média 12m

4.581 anterior
 4.788 média 6m
 5.017 média 12m

Tipo	Qtde	R\$/m ²	VGV
Horizontal	210	4.527	R\$ 226 Mi
Vertical			
Comercial	268	15.495	R\$ 280 Mi
Residencial	4.236	14.210	R\$ 6.048 Mi



Vendas do mês: 342 unidades
 R\$ 428 Mi em VGV

R\$ 523 Mi VGV anterior
 R\$ 374 Mi média VGV 6m
 R\$ 393 Mi média VGV 12m

760 anterior
 403 média 6m
 393 média 12m

285 unidades 83% do total
 R\$ 373 Mi em VGV 87% do total

Residenciais Verticais

	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	21%	16%	26%	34%	3%
% Total VGV	8%	7%	19%	56%	10%
R\$/m ²	15.515	13.562	12.061	15.919	20.675

Lançamentos mês: 130 unidades
 R\$ 117 Mi em VGV

R\$ 583 Mi VGV anterior
 R\$ 252 Mi média VGV 6m
 R\$ 249 Mi média VGV 12m

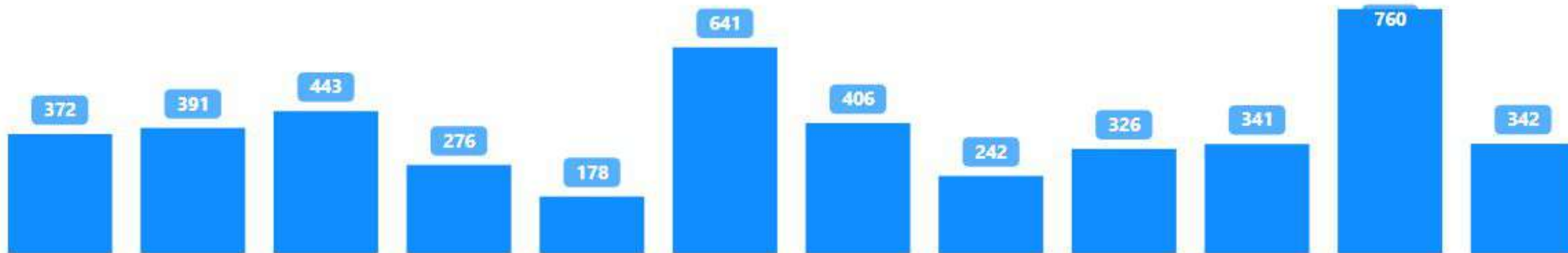
584 anterior
 294 média 6m
 240 média 12m

	Unidades				VGV			
	Mês	-6	-12	Mês	-6	-12	Mês	-12
	Anterior	Meses	Meses	Anterior	Meses	Meses	Anterior	Meses
VsO:	7,3%	14,7%	7,9%	7,4%	6,6%	7,6%	5,6%	5,6%
LsO:	2,8%	11,3%	5,7%	4,5%	1,8%	8,5%	3,7%	3,5%
Abs:	4,5%	3,4%	2,2%	2,9%	4,8%	-0,9%	1,9%	2,1%

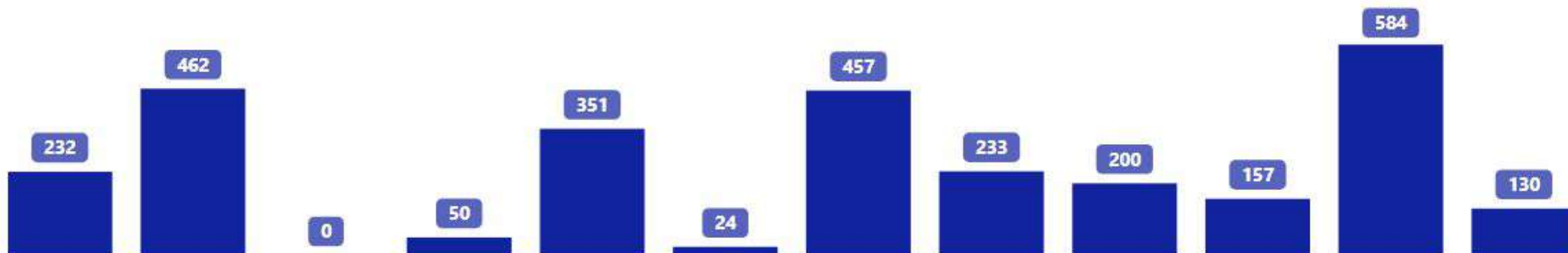
Total de Empreendimentos

309 313 308 308 306 303 301 298 297 297 306 310

Total de Vendas



Lançamentos

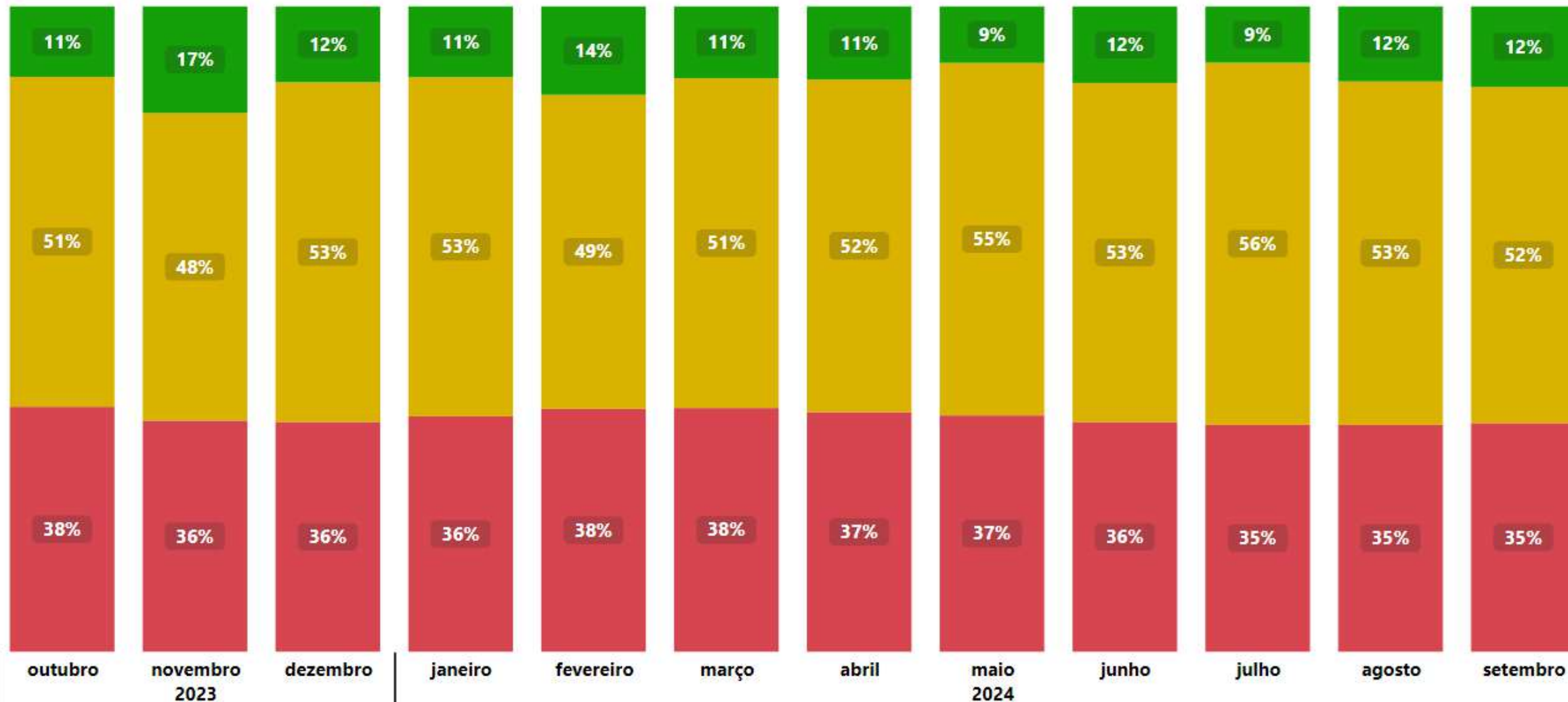


Estoque



Agregada informação adicional de lançamentos (e vendas decorrentes) em ago24 conhecidas em sua totalidade somente em set24.

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto



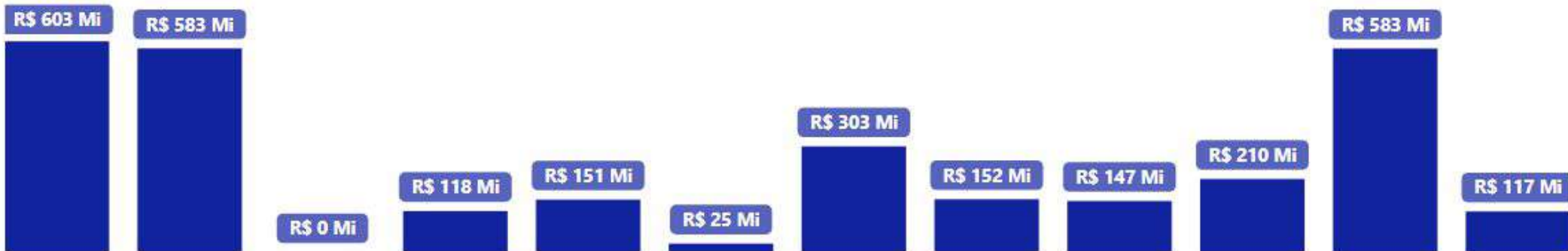
Total de Empreendimentos

309 313 308 308 306 303 301 298 297 297 306 310

Total de Vendas



Lançamentos

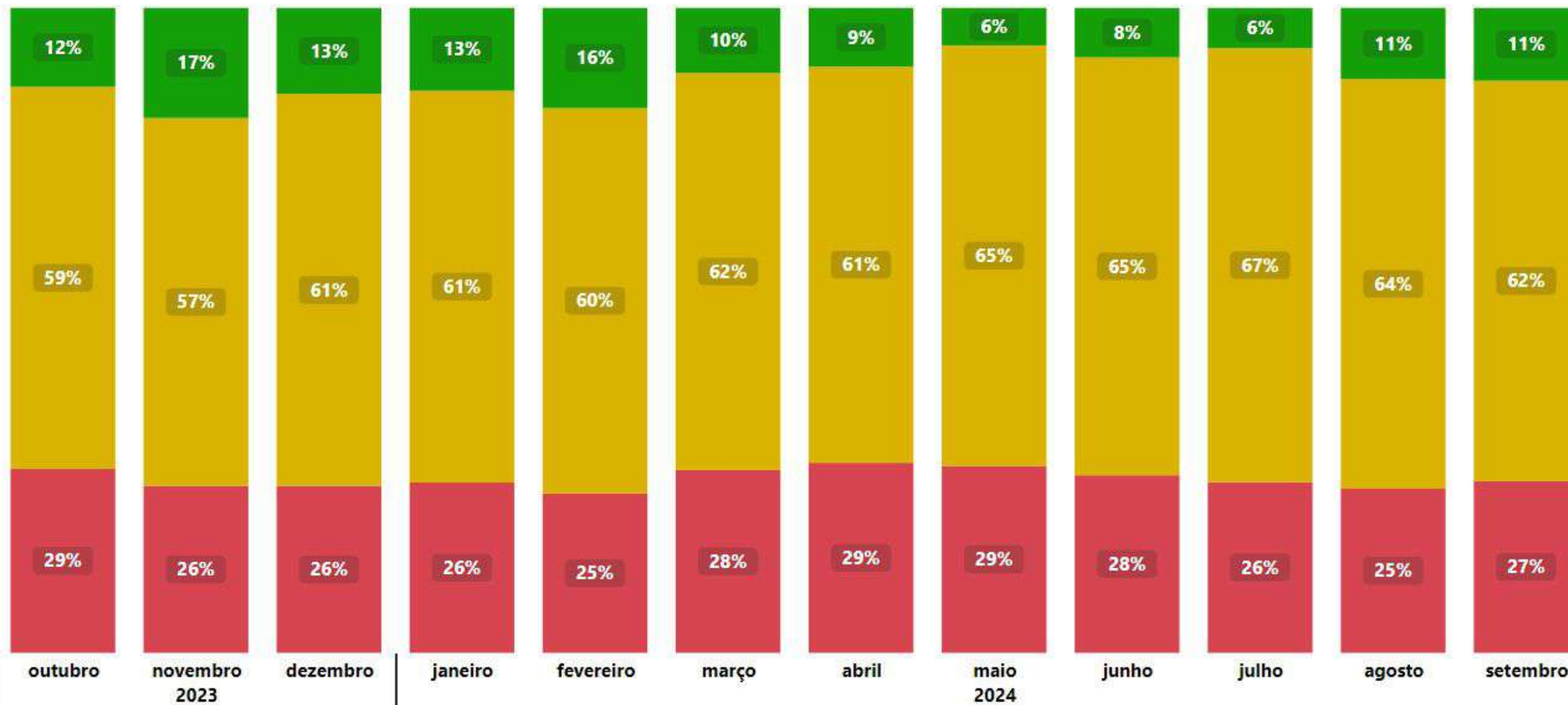


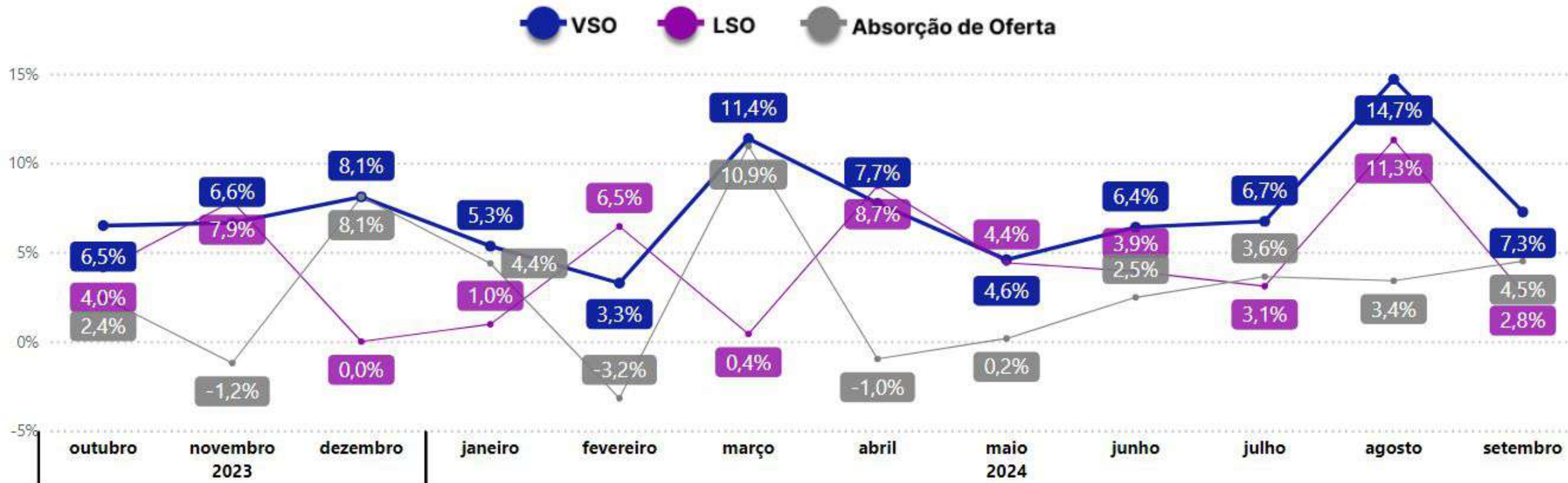
Estoque



Agregada informação adicional de lançamentos (e vendas decorrentes) em ago24 conhecidas em sua totalidade somente em set24.

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto





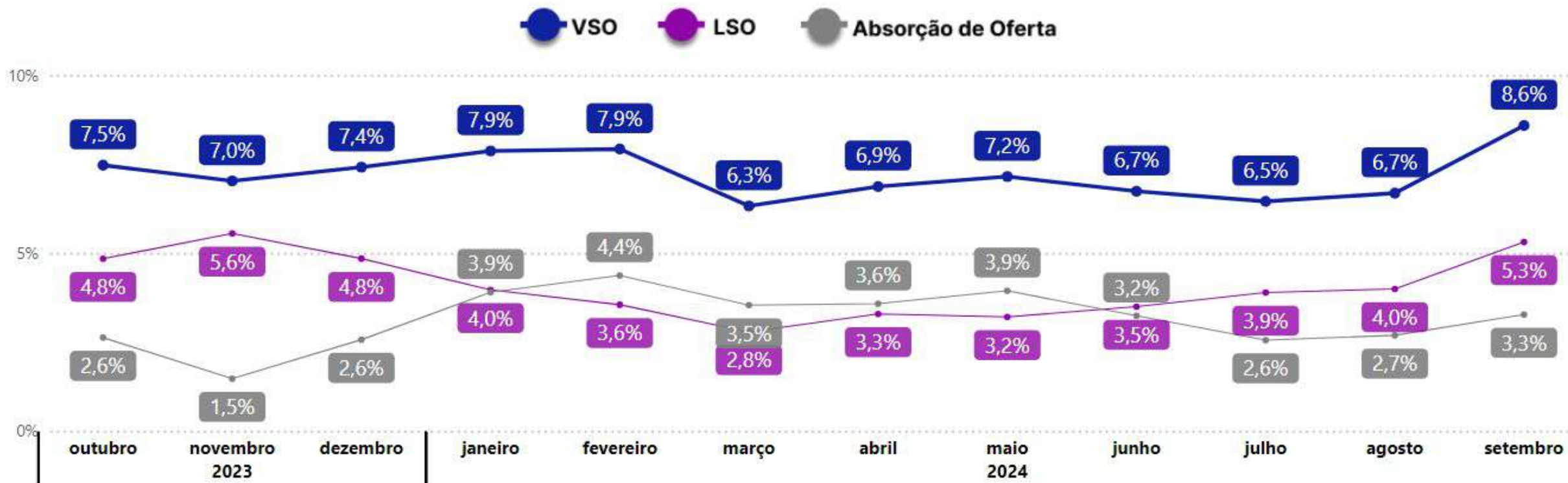
Total de Empreendimentos

309 313 308 308 306 303 301 298 297 297 306 310

Estoque

5.419 5.463 5.110 5.089 5.613 4.784 5.044 4.893 4.909 4.587 4.581 4.714

outubro novembro 2023 dezembro janeiro fevereiro março abril maio 2024 junho julho agosto setembro



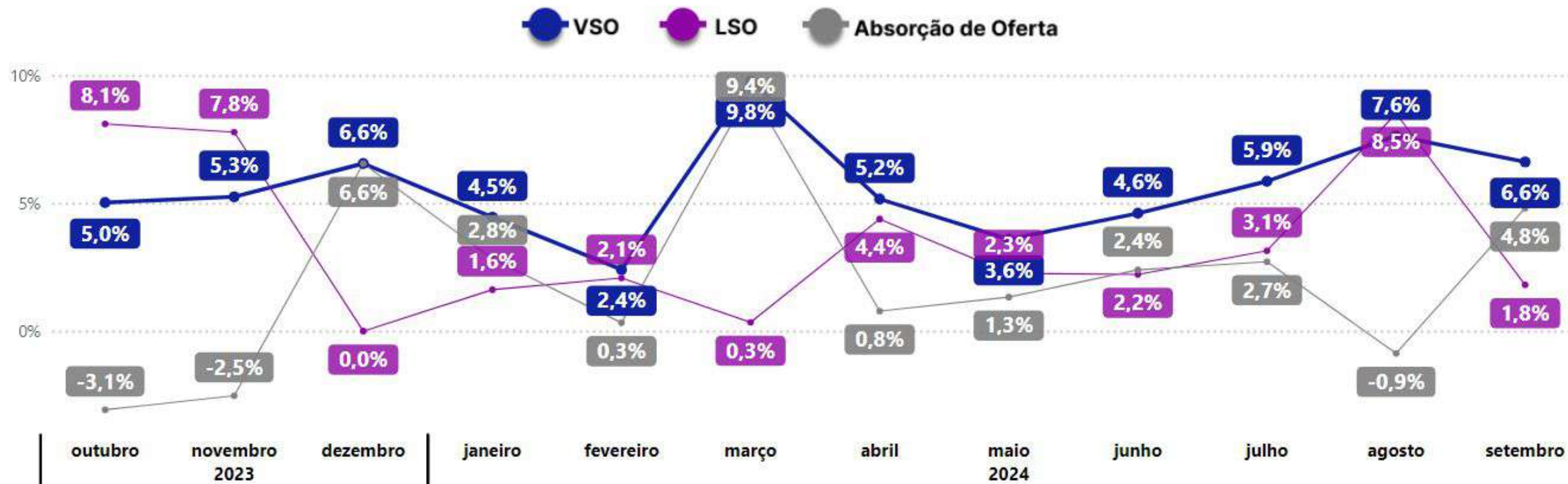
Total de Empreendimentos

309 313 308 308 306 303 301 298 297 297 306 310

Estoque

5.676 5.622 5.563 5.465 5.465 5.365 5.246 5.184 5.089 5.055 4.972 4.800

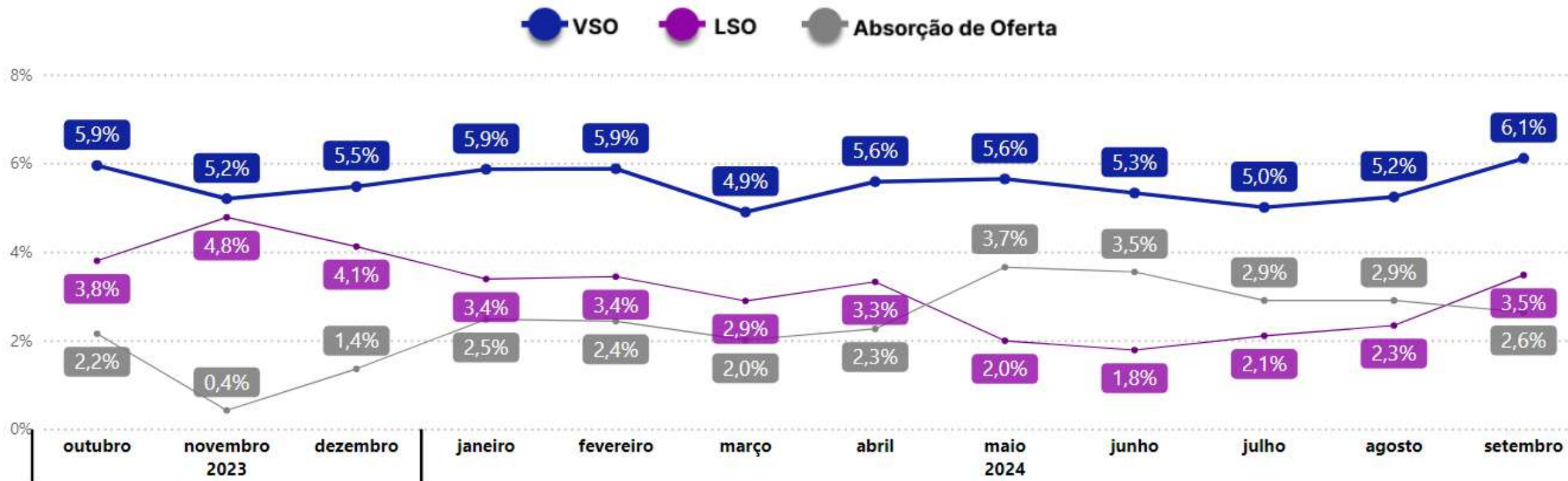
outubro novembro 2023 dezembro janeiro fevereiro março abril maio 2024 junho julho agosto setembro



Total de Empreendimentos

Estoque





Total de Empreendimentos

309 313 308 308 306 303 301 298 297 297 306 310

Estoque

R\$ 6,9 Bi R\$ 6,9 Bi R\$ 7,0 Bi R\$ 7,0 Bi R\$ 7,0 Bi R\$ 7,1 Bi R\$ 7,1 Bi R\$ 7,0 Bi R\$ 6,9 Bi R\$ 6,8 Bi R\$ 6,6 Bi R\$ 6,5 Bi

outubro novembro 2023 dezembro janeiro fevereiro março abril maio 2024 junho julho agosto setembro

**Número de
Dormitórios****VsO Mês
Atual****VsO Média 6
Meses****VsO Média
12 Meses****Studio****6,7%****11,7%****10,3%****1****6,9%****7,7%****7,7%****2****5,4%****4,9%****5,3%****3****5,9%****4,5%****4,9%****4****4,2%****1,5%****2,0%**

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

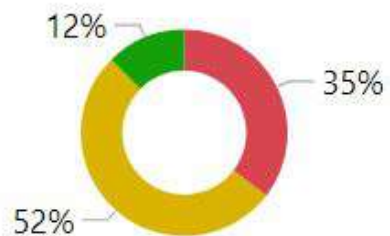
Estoque	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
764	Petrópolis	4,5%	4,4%	3,8%
289	Rio Branco	3,8%	2,5%	4,4%
263	Menino Deus	2,3%	6,6%	8,6%
250	Cidade Baixa	3,1%	2,1%	3,2%
223	Moinhos de Vento	3,7%	7,0%	5,2%
214	Passo da Areia	9,6%	4,9%	4,5%
184	Auxiliadora	3,6%	2,4%	4,9%
183	Jardim Itu	1,6%	2,3%	3,8%
153	Bela Vista	6,6%	2,3%	2,9%
133	Bom Fim	3,7%	2,5%	6,9%

VGV	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼ R\$ 1.219 Mi	Petrópolis	6,8%	4,3%	3,9%
R\$ 698 Mi	Bela Vista	9,5%	4,3%	4,2%
R\$ 598 Mi	Moinhos de Vento	2,2%	2,9%	3,3%
R\$ 504 Mi	Rio Branco	4,3%	3,2%	5,4%
R\$ 361 Mi	Auxiliadora	3,5%	2,7%	4,4%
R\$ 328 Mi	Menino Deus	1,8%	4,6%	5,9%
R\$ 237 Mi	Praia de Belas	0,0%	4,4%	4,1%
R\$ 228 Mi	Três Figueiras	0,9%	2,0%	3,2%
R\$ 219 Mi	Boa Vista	5,9%	2,6%	4,6%
R\$ 211 Mi	Cristal	0,1%	1,1%	1,0%



ESTOQUE

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



4.714

0%

Unidades Variação



4.236

3%

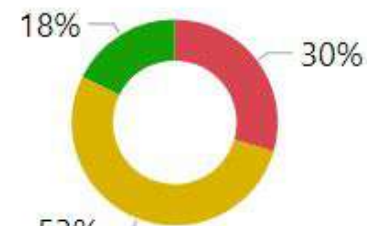
Unidades Variação



268

21%

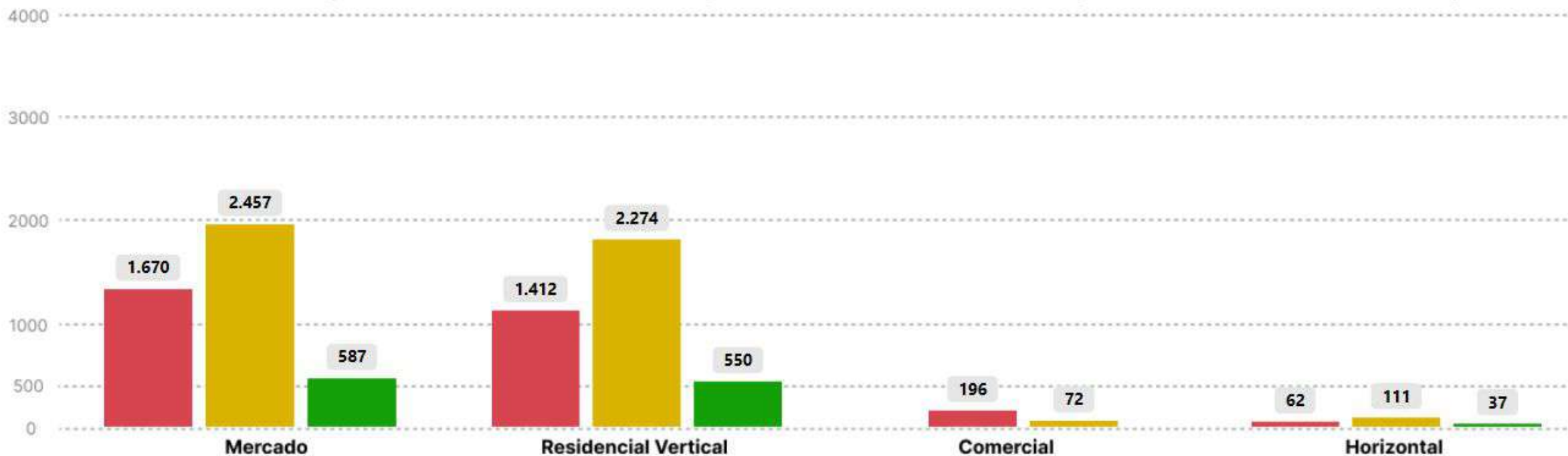
Unidades Variação



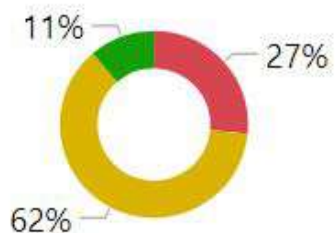
210

-14%

Unidades Variação

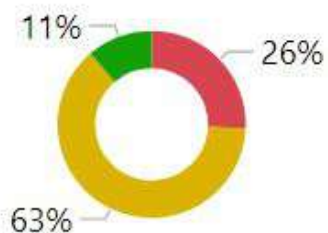


● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



R\$ 6.554 Mi 3%

VGV Variação



R\$ 6.048 Mi 2%

VGV Variação



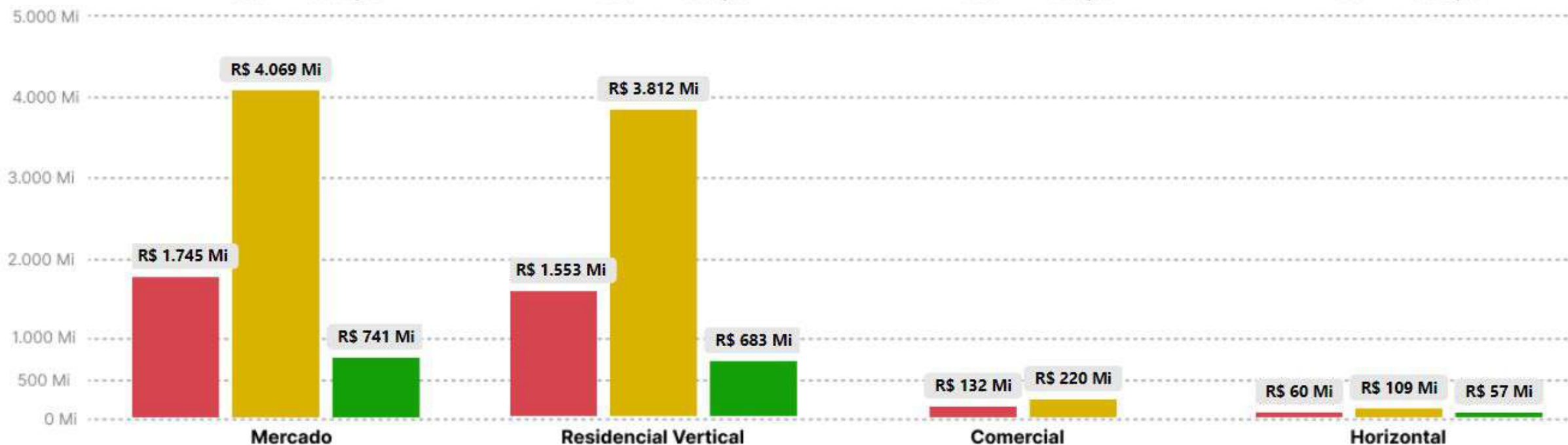
R\$ 352 Mi 30%

VGV Variação



R\$ 226 Mi -14%

VGV Variação



	Anterior	Atual	Varição	Stacked Bar Chart			Preços Médios (R\$/m ²)		
Até 30m ²	547	554	1%	119	258	177	19.268	18.238	16.871
31 a 45m ²	483	483	0%	77	258	148	14.161	15.961	13.574
46 a 55m ²	370	423	14%	22	288	113	12.982	14.490	12.384
56 a 65m ²	454	471	4%	21	168	282	11.602	12.537	11.539
66 a 85m ²	605	624	3%	98	252	274	12.042	12.929	11.881
86 a 100m ²	332	343	3%	54	172	117	11.839	13.362	13.066
101 a 130m ²	550	571	4%	134	291	146	13.230	13.911	13.021
131 a 180m ²	383	383	0%		294	82	12.868	15.511	14.258
> 180m ²	391	384	-2%	18	293	73	20.293	17.836	13.984

Preços Médios (R\$/m²)

4.115 4.236 3%

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto

	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m ²	R\$ 258 Mi	R\$ 263 Mi	2%	
31 a 45m ²	R\$ 274 Mi	R\$ 271 Mi	-1%	
46 a 55m ²	R\$ 200 Mi	R\$ 231 Mi	16%	
56 a 65m ²	R\$ 326 Mi	R\$ 340 Mi	4%	
66 a 85m ²	R\$ 536 Mi	R\$ 563 Mi	5%	
86 a 100m ²	R\$ 401 Mi	R\$ 422 Mi	5%	
101 a 130m ²	R\$ 954 Mi	R\$ 996 Mi	4%	
131 a 180m ²	R\$ 938 Mi	R\$ 942 Mi	0%	
> 180m ²	R\$ 2.024 Mi	R\$ 2.021 Mi	-0%	

R\$ 5.910 Mi R\$ 6.048 Mi 2%



Lançamento



Em Construção



Pronto

Anterior Atual Variação

759 772 2%

532 590 11%

1.237 1.258 2%

1.504 1.530 2%

83 86 4%

4.115 4.236 3%

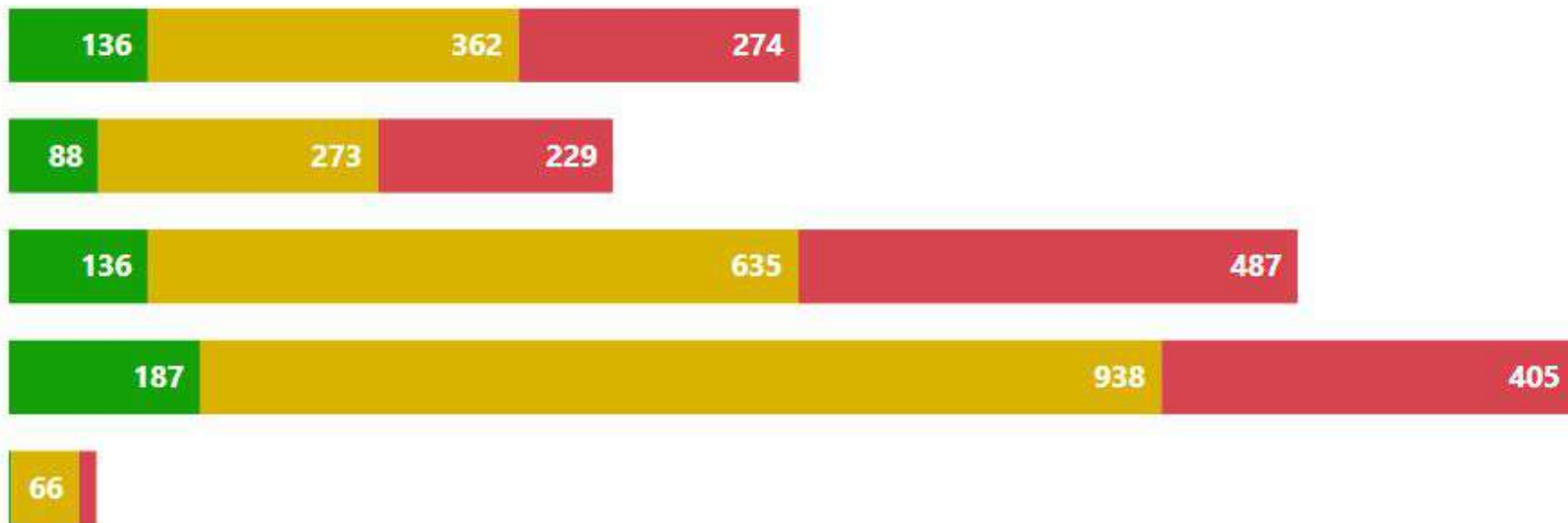
Studio

1D

2D

3D

4D



● Lançamento

● Em Construção

● Pronto



● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto

	Anterior	Atual	Variação								
Até 30m ²	547	554	1%	482		72		17.437	20.310		
31 a 45m ²	483	483	0%	256		220		14.928	14.201	14.667	
46 a 55m ²	370	423	14%	198		208		13.366	13.442	11.018	
56 a 65m ²	454	471	4%	50	382			15.813	12.116	11.754	9.557
66 a 85m ²	605	624	3%	32	447		145		11.936	12.693	10.836
86 a 100m ²	332	343	3%	131		201			10.251	14.391	11.928
101 a 130m ²	550	571	4%	64	501			8.246	11.848	14.562	
131 a 180m ²	383	383	0%	367				10.353	11.464	15.681	11.665
> 180m ²	391	384	-2%	294		85			9.296	16.194	20.597

4.115 **4.236** 3%

● Studio
 ● 1D
 ● 2D
 ● 3D
 ● 4D

Preços Médios (R\$/m²)

	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m ²	R\$ 258 Mi	R\$ 263 Mi	2%	R\$ 221 Mi
31 a 45m ²	R\$ 274 Mi	R\$ 271 Mi	-1%	R\$ 138 Mi
46 a 55m ²	R\$ 200 Mi	R\$ 231 Mi	16%	
56 a 65m ²	R\$ 326 Mi	R\$ 340 Mi	4%	R\$ 273 Mi
66 a 85m ²	R\$ 536 Mi	R\$ 563 Mi	5%	R\$ 423 Mi
86 a 100m ²	R\$ 401 Mi	R\$ 422 Mi	5%	R\$ 176 Mi R\$ 236 Mi
101 a 130m ²	R\$ 954 Mi	R\$ 996 Mi	4%	R\$ 891 Mi
131 a 180m ²	R\$ 938 Mi	R\$ 942 Mi	0%	R\$ 914 Mi
> 180m ²	R\$ 2.024 Mi	R\$ 2.021 Mi	-0%	R\$ 1.393 Mi R\$ 618 Mi

R\$ 5.910 Mi R\$ 6.048 Mi 2%

Studio
 1D
 2D
 3D
 4D

Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	764	18%
Rio Branco	289	7%
Menino Deus	263	6%
Cidade Baixa	250	6%
Moinhos de Vento	223	5%
Passo da Areia	214	5%
Auxiliadora	184	4%
Jardim Itu	183	4%
Bela Vista	153	4%
Bom Fim	133	3%
<hr/>		
Demais Bairros	1.580	37%
Total	4.236	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m ²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	19.512	37%
Bela Vista	18.788	32%
Jardim Europa	17.319	22%
Três Figueiras	16.921	19%
Boa Vista	15.452	9%
Auxiliadora	15.158	7%
Petrópolis	14.898	5%
Praia de Belas	14.792	4%
Rio Branco	14.673	3%
Mont Serrat	14.315	1%
<hr/>		
Demais Bairros	11.087	-22%
Média Geral	14.210	

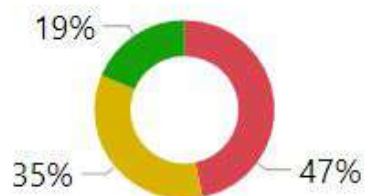
Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.219 Mi	20%
Bela Vista	R\$ 698 Mi	11%
Moinhos de Vento	R\$ 598 Mi	10%
Rio Branco	R\$ 504 Mi	8%
Auxiliadora	R\$ 361 Mi	6%
Menino Deus	R\$ 328 Mi	5%
Praia de Belas	R\$ 237 Mi	4%
Três Figueiras	R\$ 228 Mi	4%
Boa Vista	R\$ 219 Mi	4%
Cristal	R\$ 211 Mi	3%
<hr/>		
Demais Bairros	R\$ 1.582 Mi	26%
Total	R\$ 6.048 Mi	100%

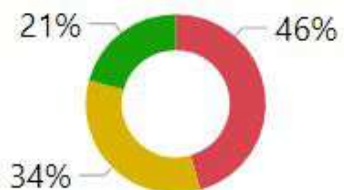


VENDAS

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto



342
Unidades



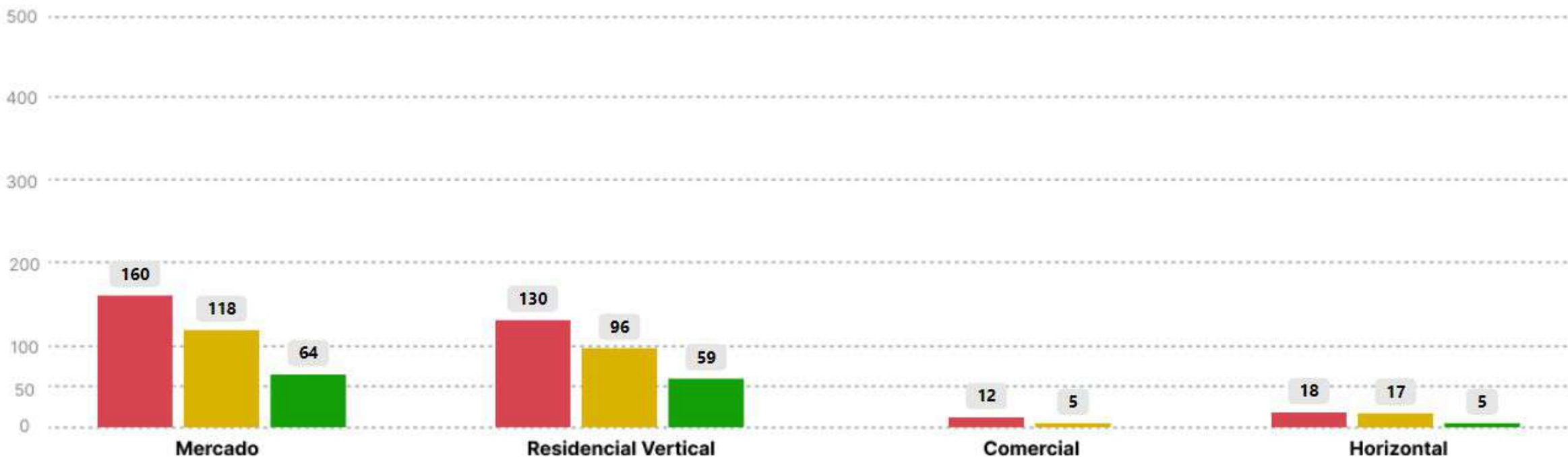
285
Unidades



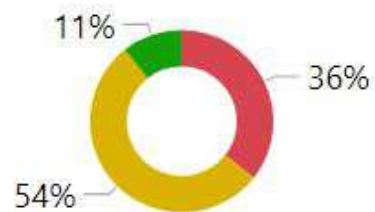
17
Unidades



40
Unidades



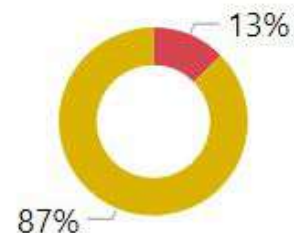
● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto



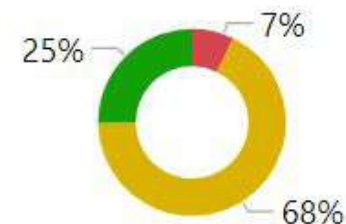
R\$ 428 Mi
VGV



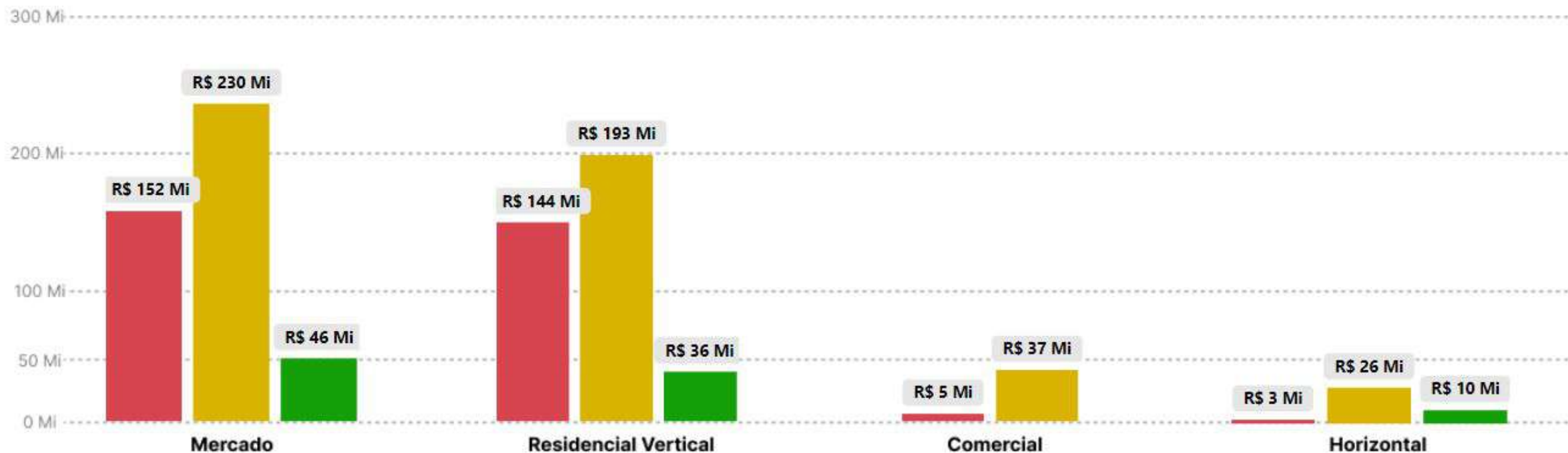
R\$ 373 Mi
VGV

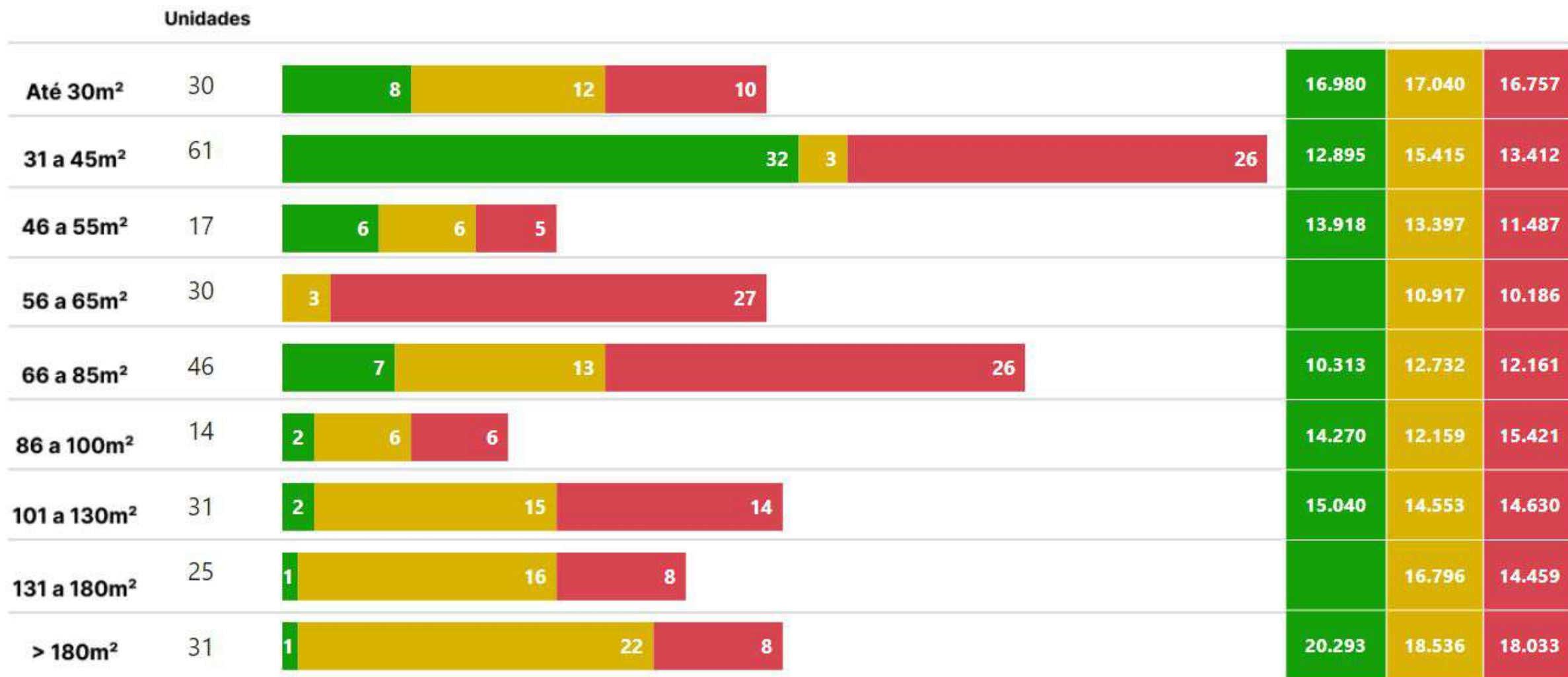


R\$ 43 Mi
VGV



R\$ 38 Mi
VGV



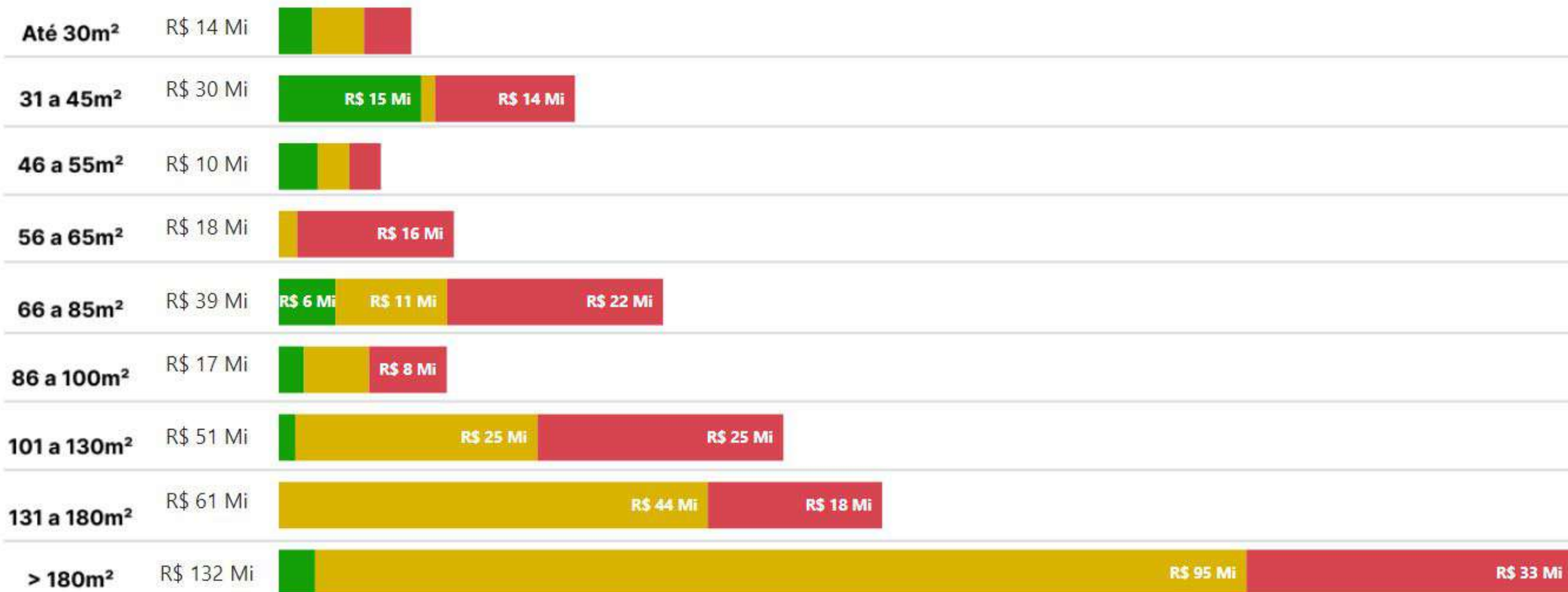


285

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto

Preços Médios (R\$/m²)

VGV



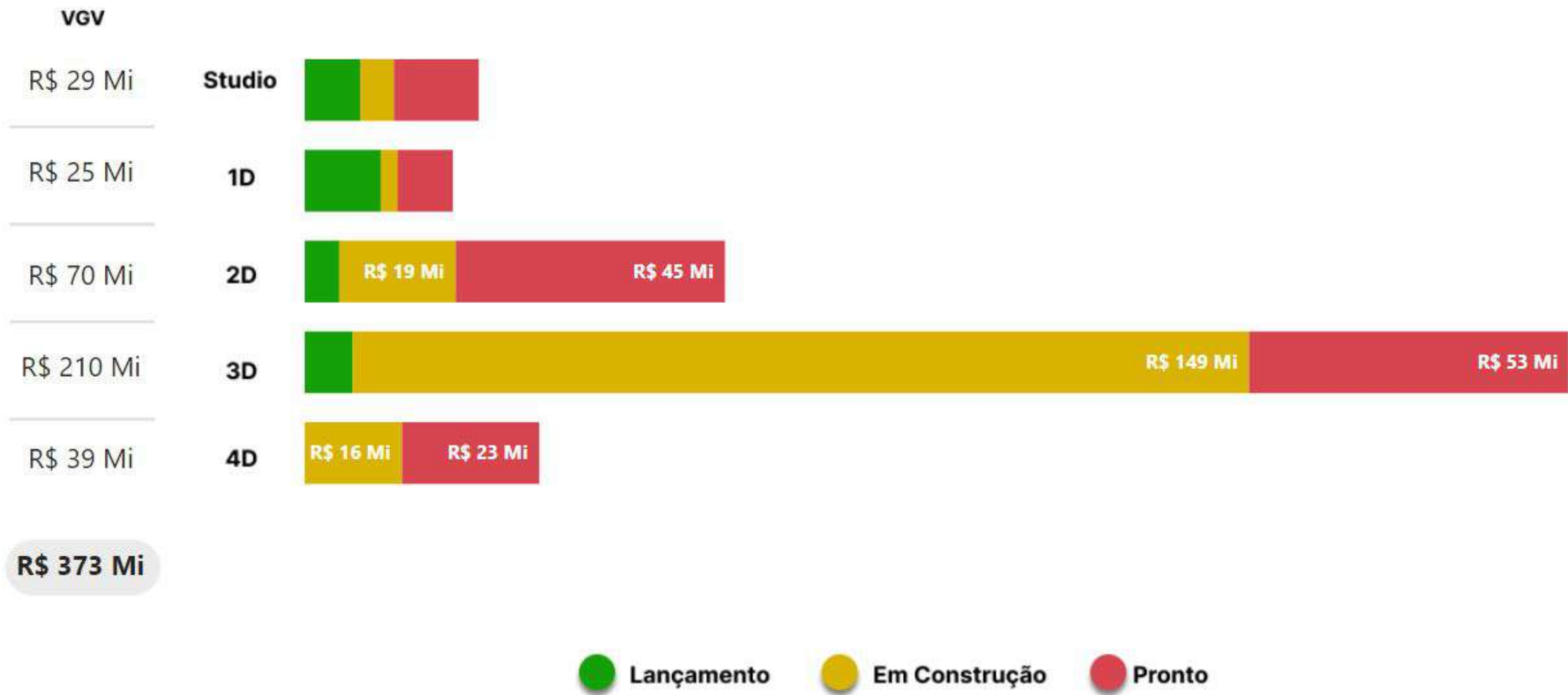
R\$ 373 Mi

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto

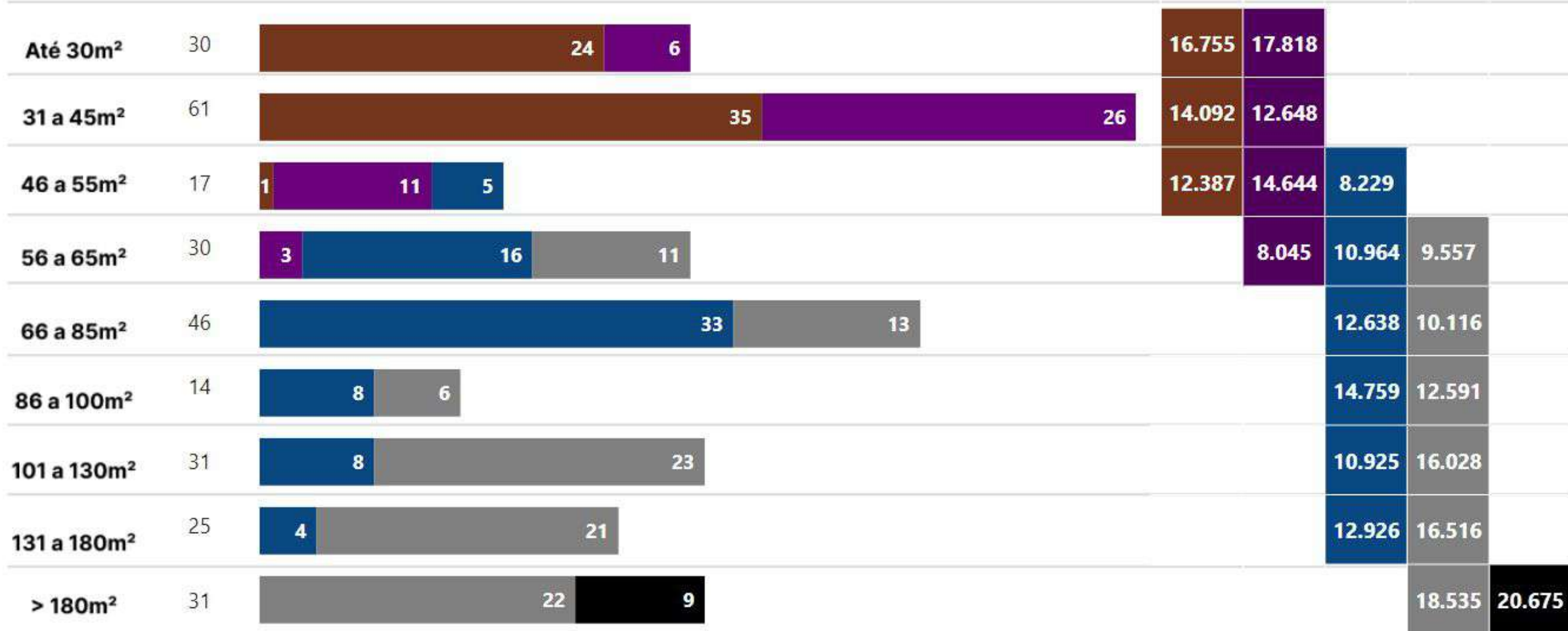


285

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto



Unidades

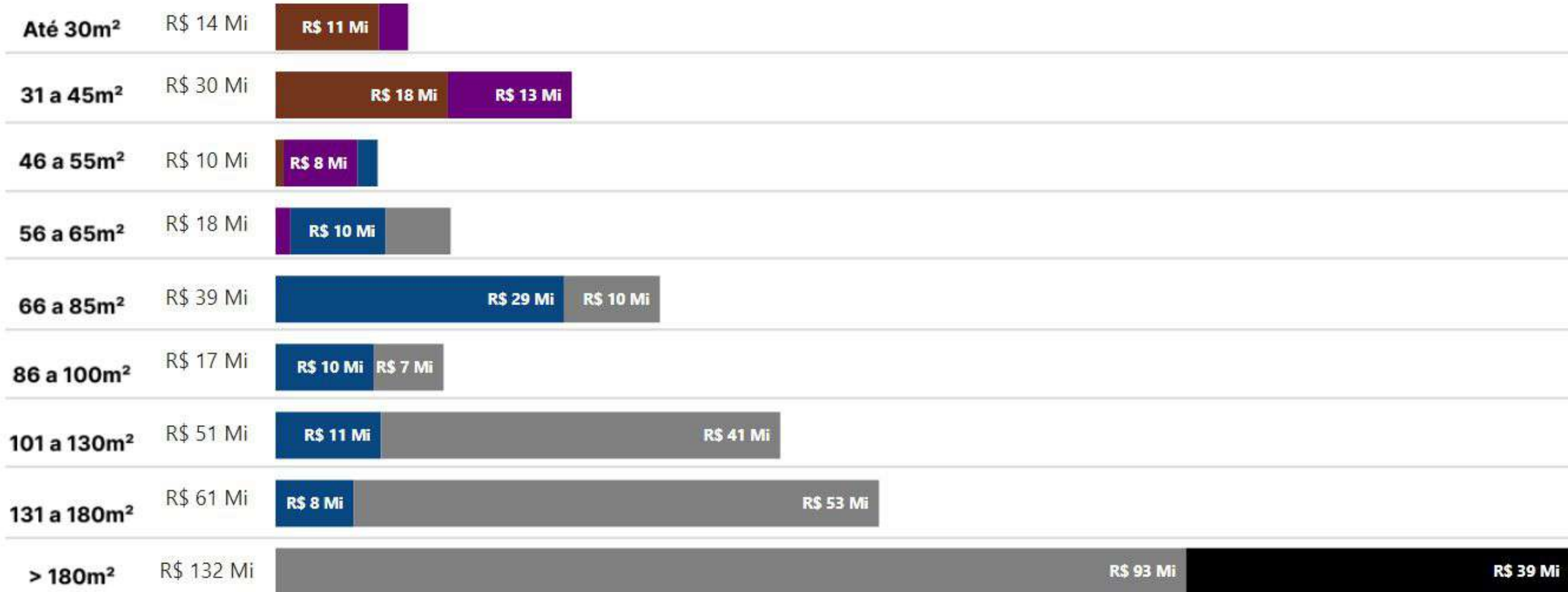


285



Preços Médios (R\$/m²)

VGV



R\$ 373 Mi

● Studio
 ● 1D
 ● 2D
 ● 3D
 ● 4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Petrópolis	87 Mi	23%	16.399
Bela Vista	76 Mi	20%	18.379
Rio Branco	26 Mi	7%	16.255
Passo da Areia	21 Mi	6%	10.494
Boa Vista	19 Mi	5%	16.168
Auxiliadora	17 Mi	4%	16.122
Moinhos de Vento	16 Mi	4%	17.518
Jardim Lindóia	14 Mi	4%	10.350
Mont Serrat	13 Mi	3%	14.616
Jardim Europa	12 Mi	3%	17.873

Demais Bairros R\$ 73 Mi 20% 12.416

Total 373 Mi 100% 14.564

**Média Geral
(R\$/m²)**

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Petrópolis	38	13%	16.399
Passo da Areia	34	12%	10.494
Boa Vista	27	9%	16.168
Jardim Lindóia	20	7%	10.350
Bela Vista	19	7%	18.379
Jardim Botânico	15	5%	14.702
Rio Branco	15	5%	16.255
Moinhos de Vento	13	5%	17.518
Auxiliadora	11	4%	16.122
Cidade Baixa	11	4%	14.665

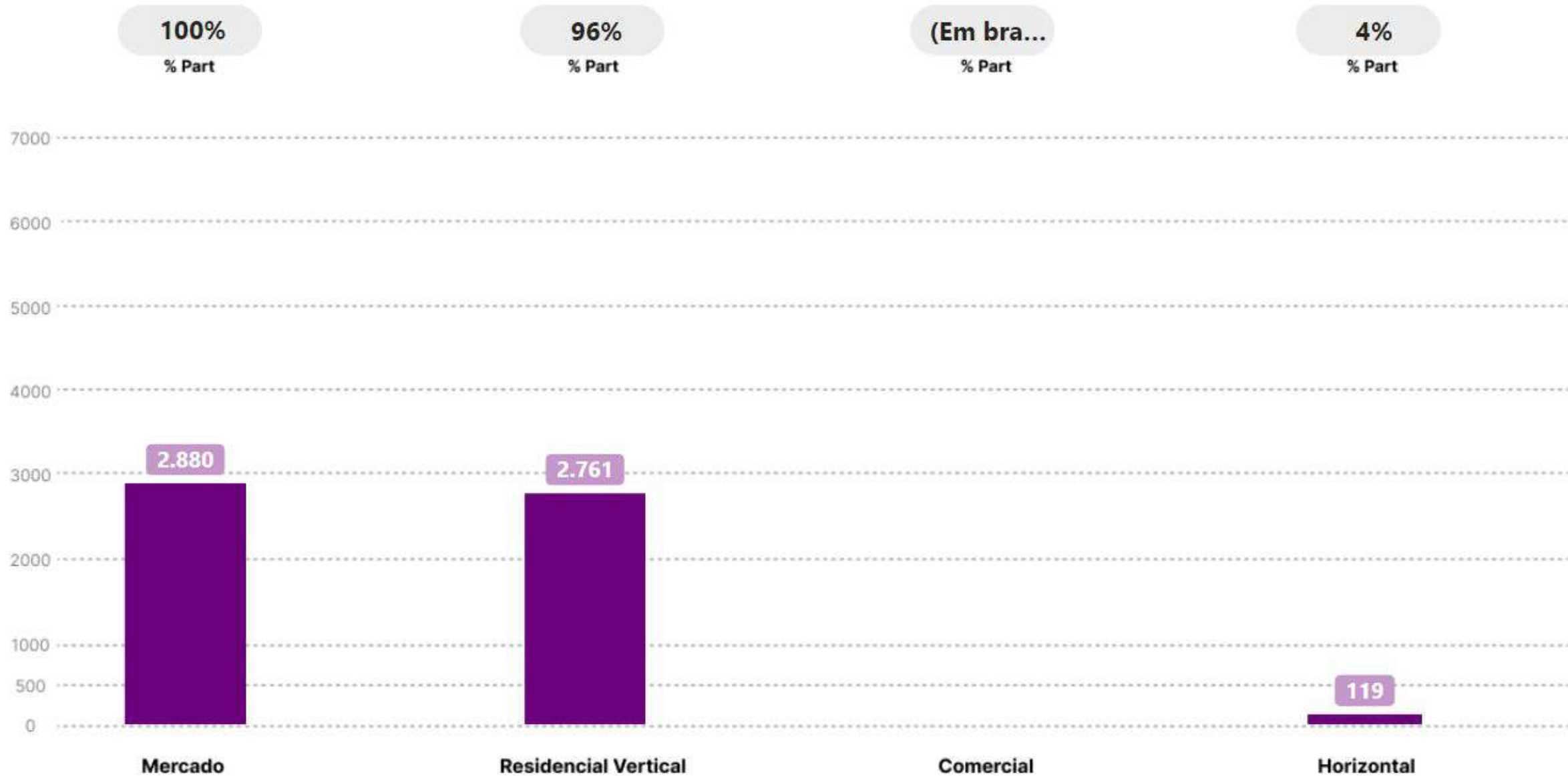
Demais Bairros 82 29% 12.552

Total 285 100% 14.564

**Média Geral
(R\$/m²)**



LANÇAMENTOS



100%

% Part

95%

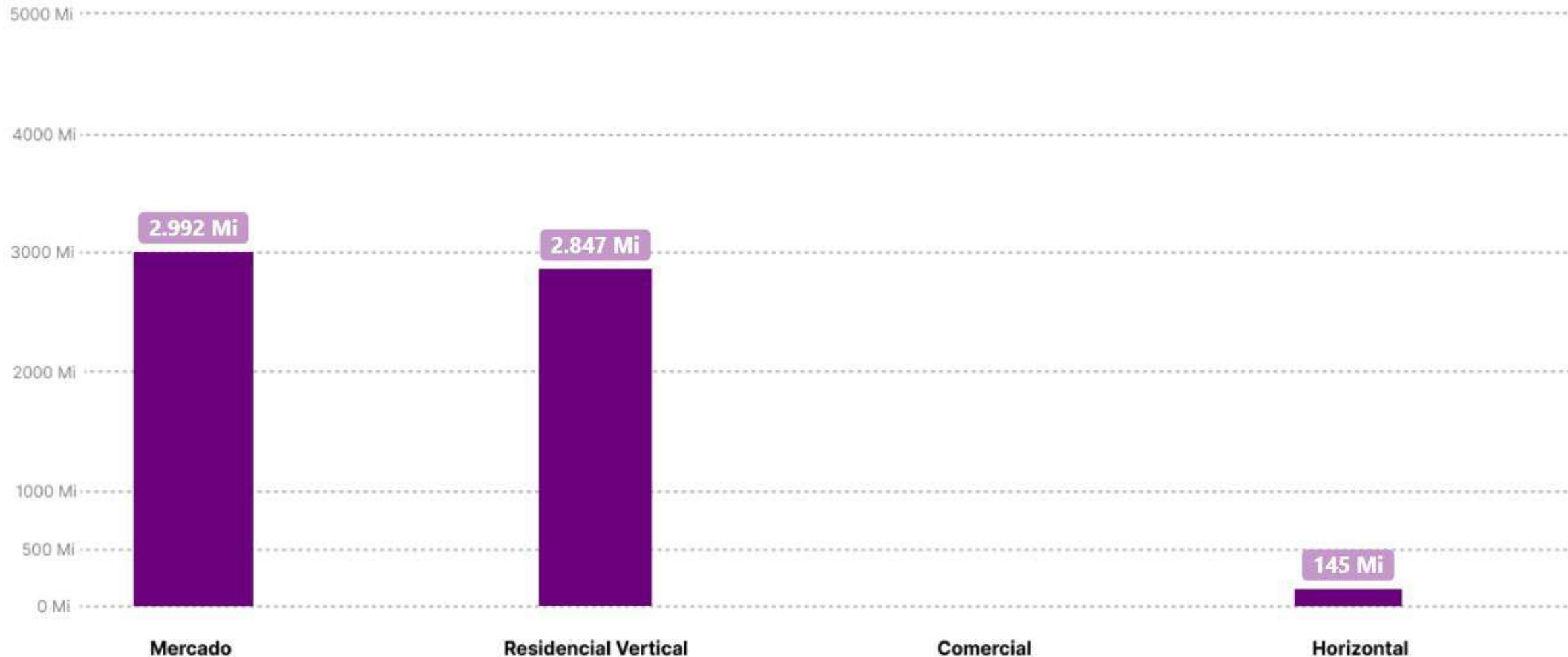
% Part

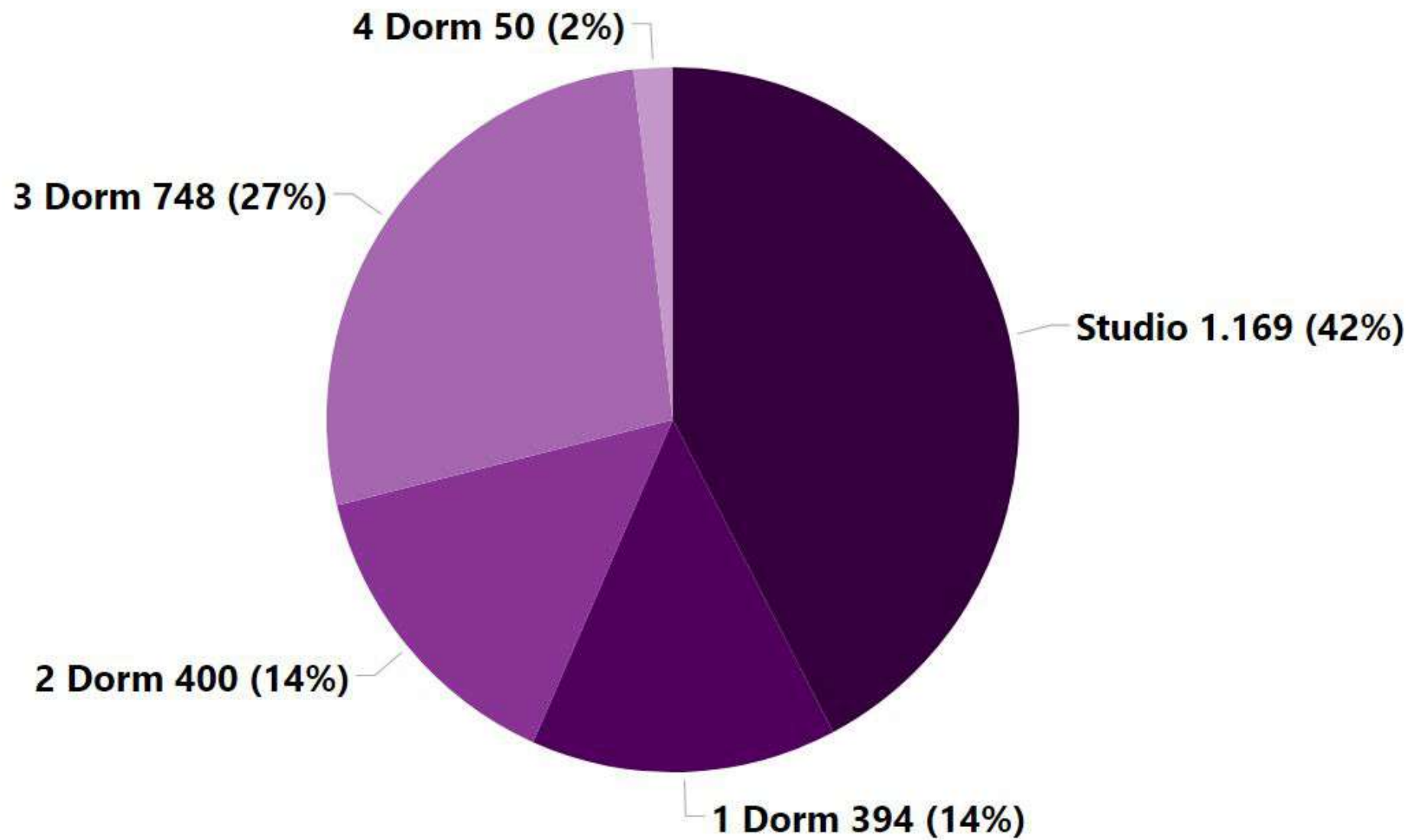
(Em bra...

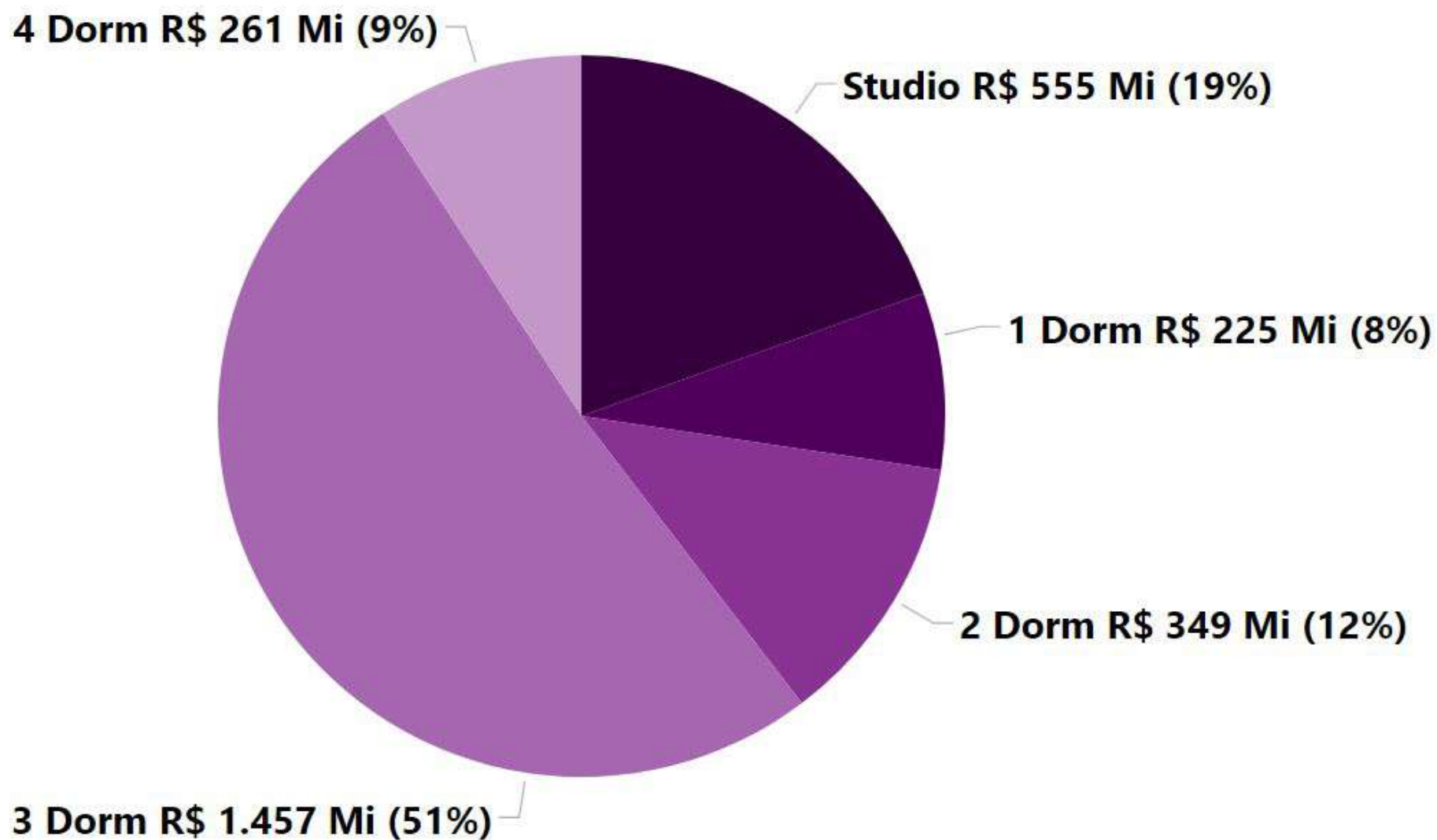
% Part

5%

% Part





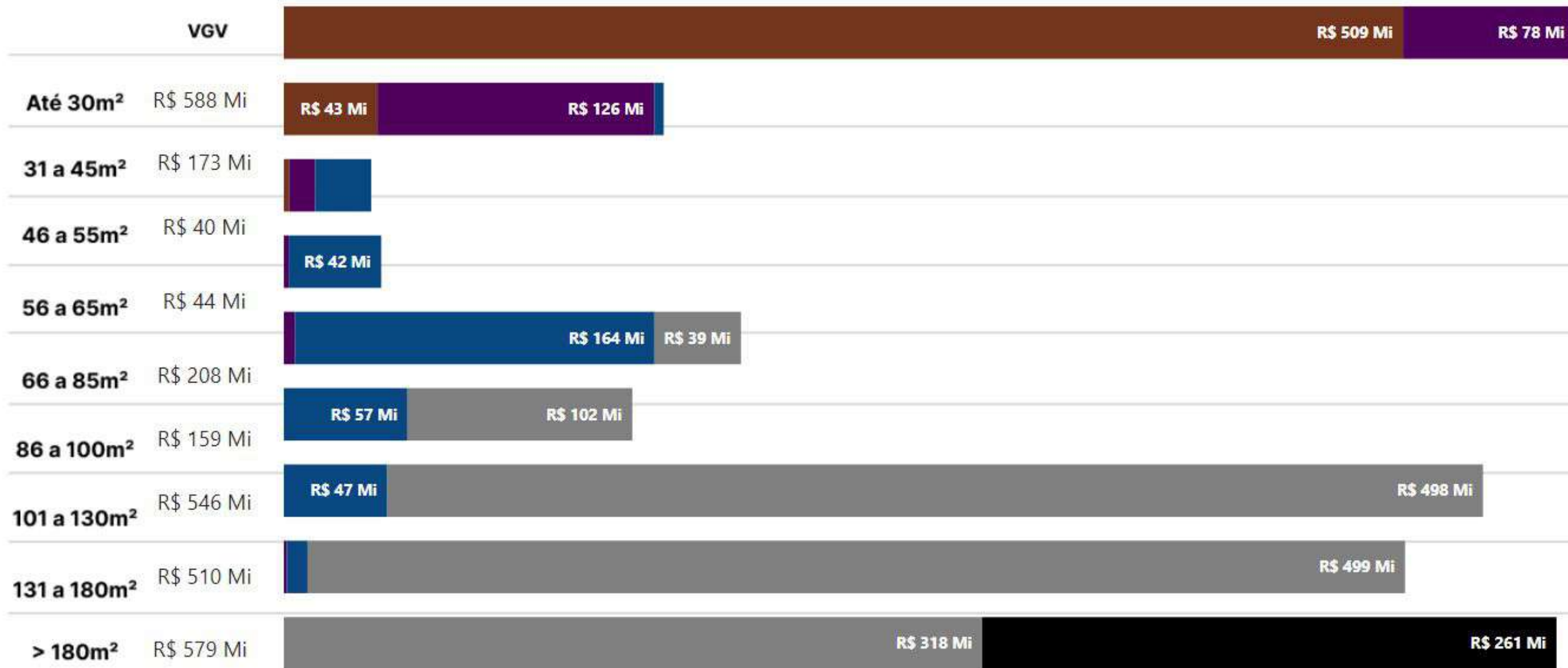


Unidades										
Até 30m ²	1.225	1.068			157	16.322	18.507			
31 a 45m ²	313	97	201			14.804	14.471	14.667		
46 a 55m ²	85	60				14.427	11.313	8.913		
56 a 65m ²	72	66					10.067	12.155		
66 a 85m ²	249	180		61			11.772	12.066	9.618	
86 a 100m ²	134	90						13.306	11.153	
101 a 130m ²	315	285						10.222	14.026	
131 a 180m ²	223	217					9.964	11.471	14.463	
> 180m ²	145	95							14.283	22.581

2.761

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

Preços Médios (R\$/m²)



R\$ 2.847 Mi

● Studio
 ● 1D
 ● 2D
 ● 3D
 ● 4D

Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Menino Deus	555	20%	16.617
Praia de Belas	503	18%	13.226
Petrópolis	298	11%	13.757
Auxiliadora	244	9%	15.599
Moinhos de Vento	227	8%	17.533
Bom Fim	206	7%	11.262
Rio Branco	202	7%	13.077
Cristal	156	6%	7.954
Jardim Botânico	83	3%	13.551
Boa Vista	80	3%	17.532

Demais Bairros 207 7% 10.295

Total 2.761 100% 13.926

**Média Geral
(R\$/m²)**

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Auxiliadora	R\$ 477 Mi	17%	15.599
Moinhos de Vento	R\$ 383 Mi	13%	17.533
Rio Branco	R\$ 382 Mi	13%	13.077
Petrópolis	R\$ 350 Mi	12%	13.757
Praia de Belas	R\$ 344 Mi	12%	13.226
Menino Deus	R\$ 303 Mi	11%	16.617
Boa Vista	R\$ 147 Mi	5%	17.532
Bom Fim	R\$ 129 Mi	5%	11.262
Jardim Botânico	R\$ 93 Mi	3%	13.551
Cristal	R\$ 77 Mi	3%	7.954

Demais Bairros R\$ 163 Mi 6% 10.295

Total R\$ 2.847 Mi 100% 13.926

**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	20%	13%	4%	14,0%
2. de 31 a 45m ²	6%	7%	5%	8,5%
3. 46 a 55m ²	1%	4%	4%	5,3%
4. 56 a 65m ²	1%	6%	6%	5,9%
5. 66 a 85m ²	7%	8%	9%	5,5%
6. 86 a 100m ²	5%	7%	7%	6,4%
7. 101 a 130m ²	18%	13%	14%	4,9%
8. 131 a 180m ²	19%	15%	16%	5,6%
9. mais de 180m ²	22%	26%	36%	4,1%

VsO por Tipologia - VGV

Número de Dormitórios	VGV Lanç. % Part	VGV Venda % Part.	VGV Estoque % Part.	VsO Médio Anual VGV
Studio	19%	13%	6%	7,4%
1 Dorm	8%	10%	7%	6,4%
2 Dorm	12%	18%	17%	5,0%
3 Dorm	52%	50%	58%	4,8%
4 Dorm	9%	9%	12%	3,5%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo