

# PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

## PORTO ALEGRE



SINDUSCON-RS

órulo

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



Dados Gerais Comparativos 2024



**4 Dorm R\$ 233 Mi (9%)**

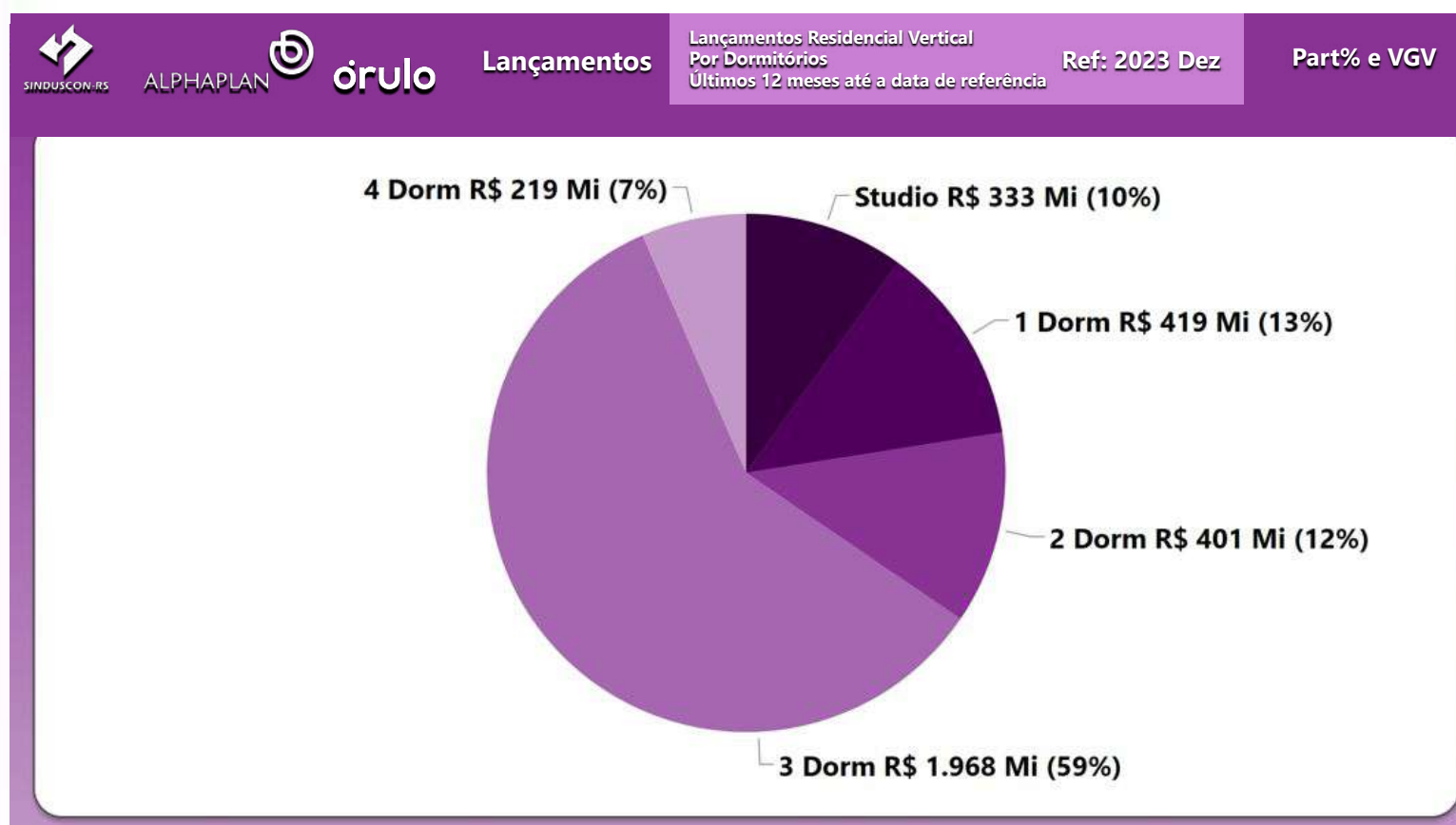
**Studio R\$ 549 Mi (22%)**

Studios+1dorm de 23% do VGV lançado em 2023 para 29% em 2024. Enquanto, 3dorm de 59% para 46%.

**1 Dorm R\$ 177 Mi (7%)**

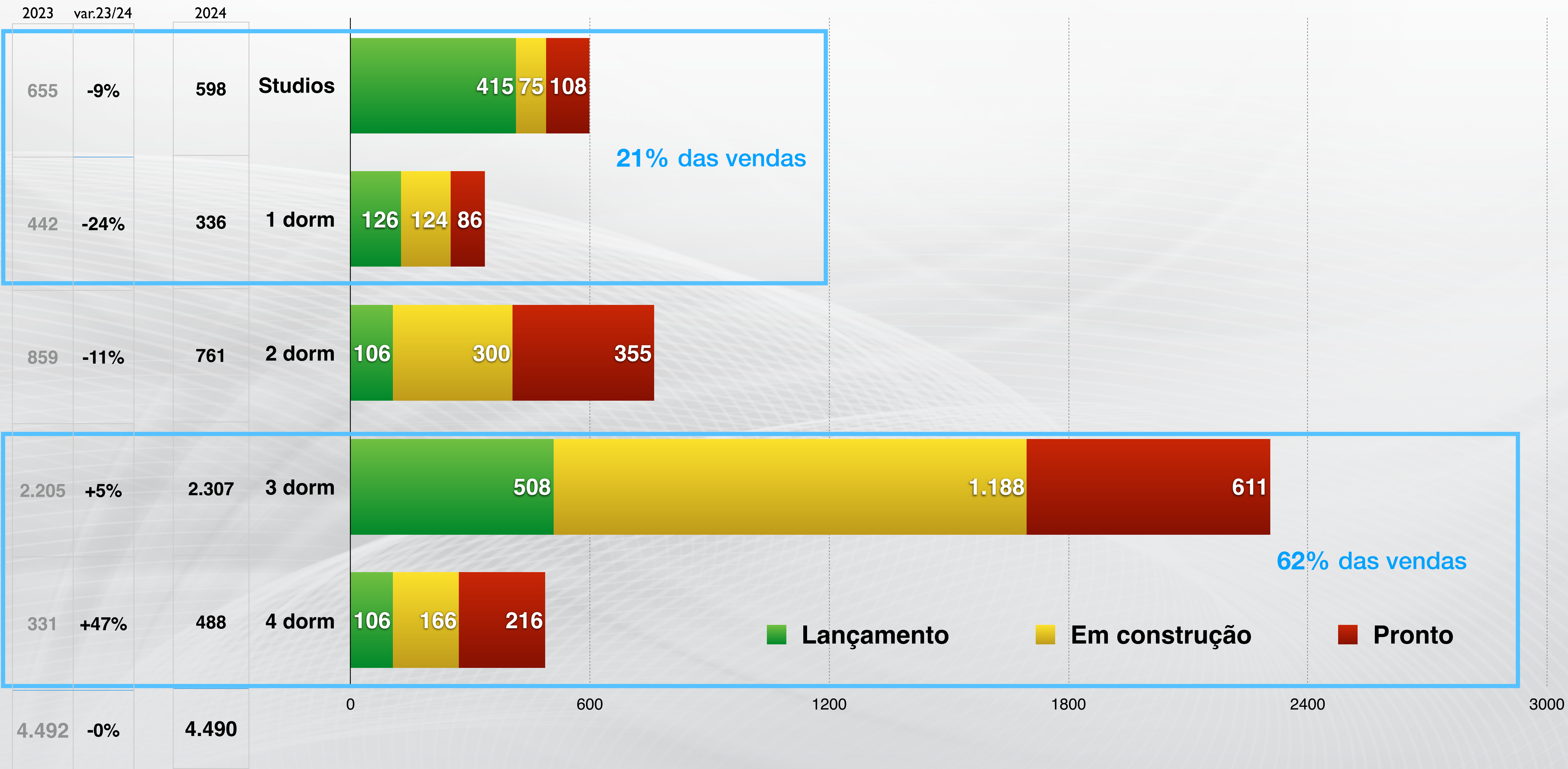
**2 Dorm R\$ 373 Mi (15%)**

**3 Dorm R\$ 1.124 Mi (46%)**



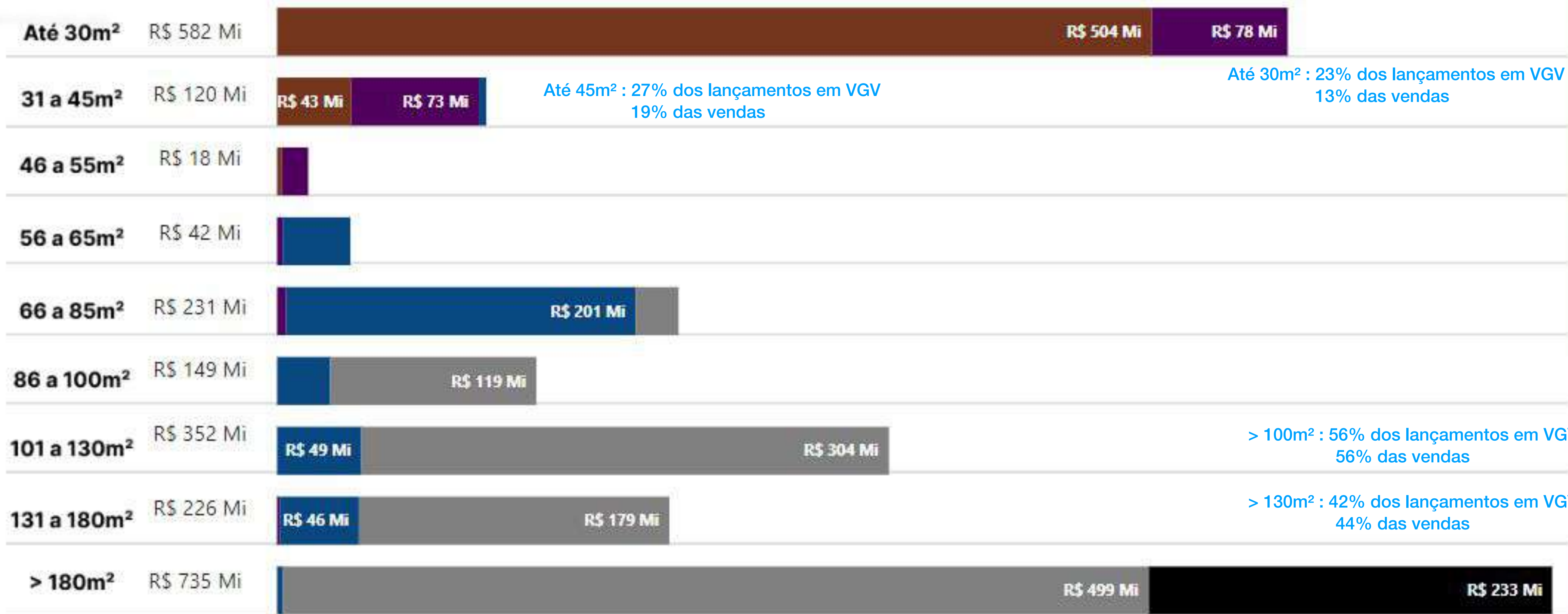


VG V em Milhões R\$





**VG**



Até 45m<sup>2</sup> : 27% dos lançamentos em VG  
 19% das vendas

Até 30m<sup>2</sup> : 23% dos lançamentos em VG  
 13% das vendas

> 100m<sup>2</sup> : 56% dos lançamentos em VG  
 56% das vendas

> 130m<sup>2</sup> : 42% dos lançamentos em VG  
 44% das vendas

>180m<sup>2</sup> : 31% dos lançamentos em VG  
 30% das vendas

R\$ 2.456 Mi





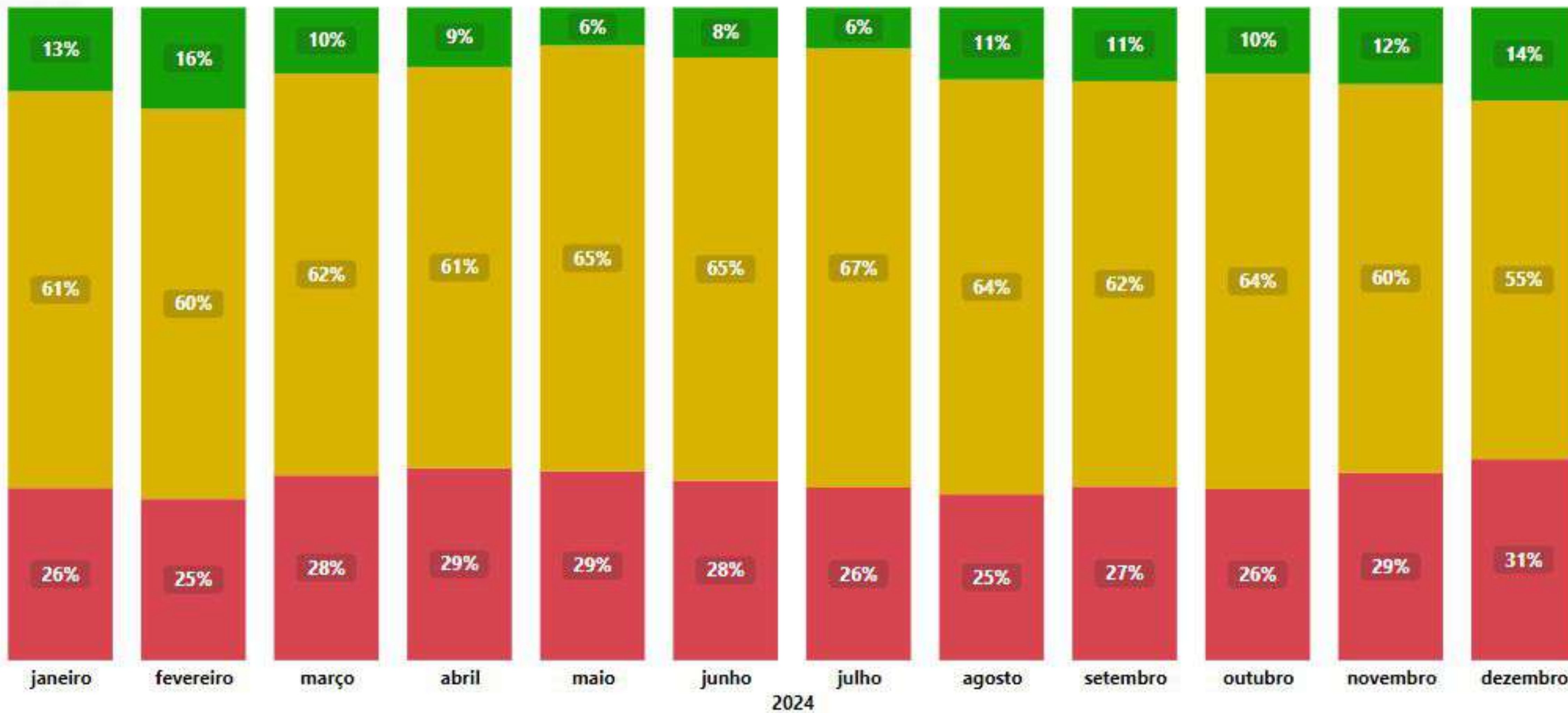
<b>Número de Dormitórios</b>	<b>VsO Mês Atual</b>	<b>VsO Média 6 Meses</b>	<b>VsO Média 12 Meses</b>
<b>Studio</b>	<b>10,7%</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,5%</b>
<b>1</b>	<b>1,6%</b>	<b>3,3%</b>	<b>5,2%</b>
<b>2</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,9%</b>
<b>3</b>	<b>7,4%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,0%</b>
<b>4</b>	<b>8,2%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

Até dez24em 12 meses, os Studio mantêm ritmo de vendas em VsO para consumo de seu estoque/lançamentos.



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto

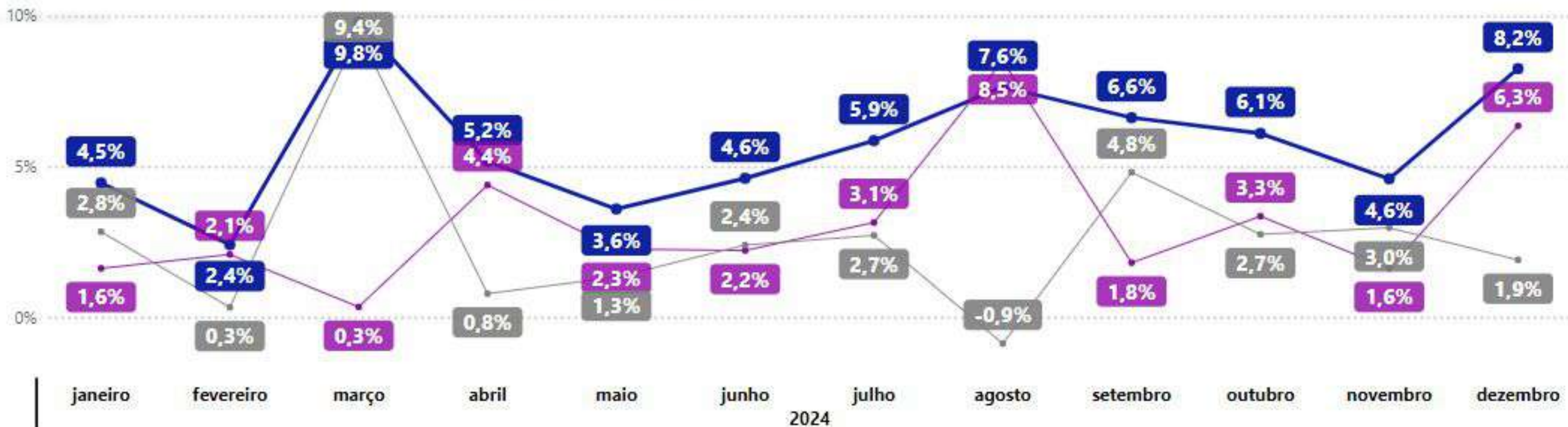
O estoque remanescente se reforçou um pouco mais em unidades prontas a mercado.





**VSO** **LSO** **Absorção de Oferta**

VsO médio de 5,8% em 12 meses.  
Com absorção líquida de 2,6%, o que demonstra uma curva de venda de VGV total em torno de 38 meses.





	Anterior	Atual	Variação		
<b>Até 30m<sup>2</sup></b>	R\$ 260 Mi	R\$ 307 Mi	18%		
<b>31 a 45m<sup>2</sup></b>	R\$ 277 Mi	R\$ 267 Mi	-4%		
<b>46 a 55m<sup>2</sup></b>	R\$ 232 Mi	R\$ 215 Mi	-7%		
<b>56 a 65m<sup>2</sup></b>	R\$ 351 Mi	R\$ 341 Mi	-3%		
<b>66 a 85m<sup>2</sup></b>	R\$ 546 Mi	R\$ 561 Mi	3%		
<b>86 a 100m<sup>2</sup></b>	R\$ 439 Mi	R\$ 414 Mi	-6%		
<b>101 a 130m<sup>2</sup></b>	R\$ 977 Mi	R\$ 975 Mi	-0%		>100 m <sup>2</sup> : 67% do estoque em VGV
<b>131 a 180m<sup>2</sup></b>	R\$ 990 Mi	R\$ 950 Mi	-4%		>130 m <sup>2</sup> : 52% do estoque em VGV
<b>&gt; 180m<sup>2</sup></b>	R\$ 2.168 Mi	R\$ 2.328 Mi	7%		>180 m <sup>2</sup> : 37% do estoque em VGV

**R\$ 6.239 Mi** **R\$ 6.358 Mi** **2%**

Lançamento Em Construção Pronto



Anterior	Atual	Variação
R\$ 398 Mi	R\$ 434 Mi	9%
R\$ 394 Mi	R\$ 367 Mi	-7%
R\$ 1.127 Mi	R\$ 1.136 Mi	1%
R\$ 3.653 Mi	R\$ 3.673 Mi	1%
R\$ 668 Mi	R\$ 747 Mi	12%
<b>R\$ 6.239 Mi</b>	<b>R\$ 6.358 Mi</b>	<b>2%</b>

**Studio**



**1D**



**2D**

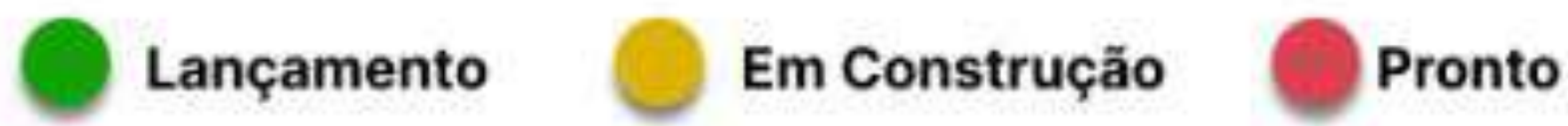


3d : 58% do estoque em VGV

**3D**



**4D**





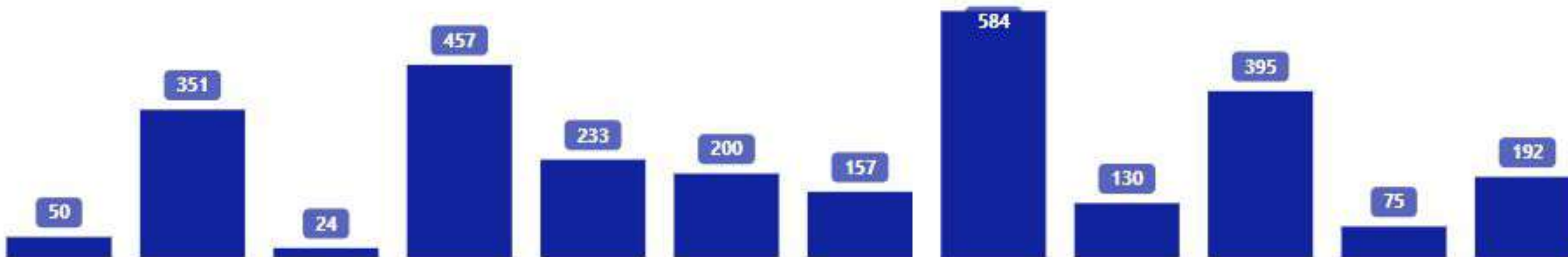
Total de Empreendimentos

308 306 303 301 298 297 297 306 310 292 309 305

Total de Vendas



Lançamentos



Estoque



2024



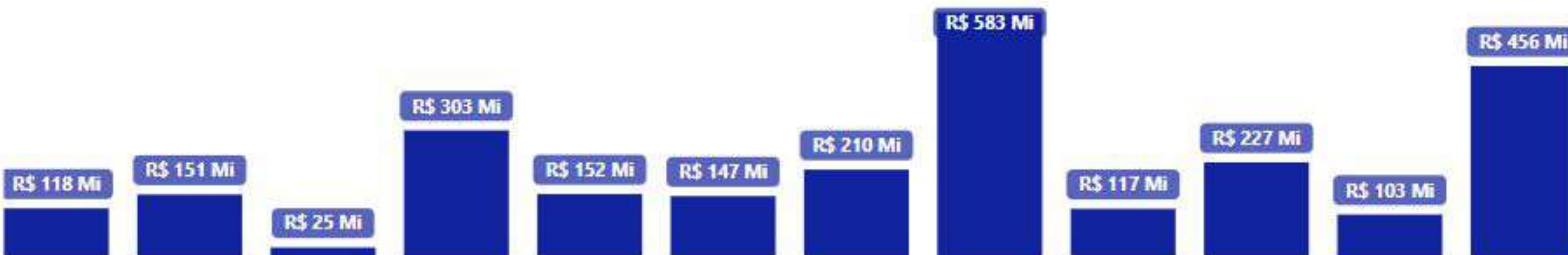
Total de Empreendimentos

308 306 303 301 298 297 297 306 310 292 309 305

Total de Vendas



Lançamentos



Estoque



2024



**Estoque Geral: 4.802 unidades**

R\$ 6.725 Mi VGV anterior  
R\$ 6.506 Mi VGV média 6m  
R\$ 6.630 Mi VGV média 12m

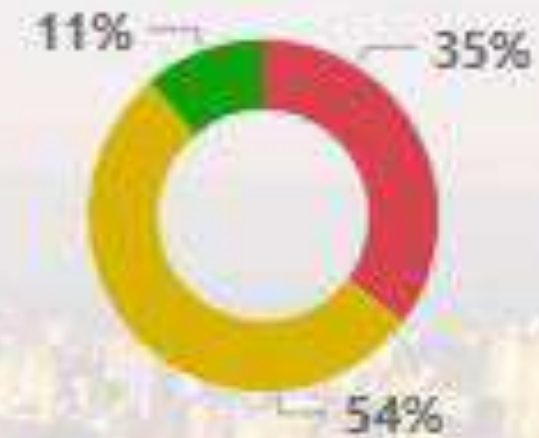
**R\$ 6.885 Mi em VGV**  
**305 empreendimentos**  
**R\$/m<sup>2</sup> médio: 14.184**

4.683 anterior  
4.601 média 6m  
4.828 média 12m

0,4%  
variação

Tipo	Qtde	R\$/m <sup>2</sup>	VGV
Horizontal	278	4.738	R\$ 264 Mi
Vertical			
Comercial	219	16.684	R\$ 264 Mi
Residencial	4.305	14.601	R\$ 6.358 Mi

Estoque - Unid.



Estoque - VGV



Pronto Em Constr. Lançamento

**Vendas do mês: 486 unidades**

R\$ 292 Mi VGV anterior  
R\$ 440 Mi média VGV 6m  
R\$ 397 Mi média VGV 12m

**R\$ 592 Mi em VGV**

211 anterior  
404 média 6m  
374 média 12m

464 unidades 95% do total  
R\$ 581 Mi em VGV 98% do total

**Residenciais Verticais**

	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	48%	4%	21%	25%	2%
% Total VGV	16%	2%	14%	52%	16%
R\$/m <sup>2</sup>	16.365	13.726	12.702	15.429	21.415

**Lançamentos mês: 192 unidades**

R\$ 103 Mi VGV anterior  
R\$ 283 Mi média VGV 6m  
R\$ 216 Mi média VGV 12m

**R\$ 456 Mi em VGV**

75 anterior  
256 média 6m  
237 média 12m

	Unidades			VGV		
	Mês Anterior	-6 Meses	-12 Meses	Mês Anterior	-6 Meses	-12 Meses
<b>VsO:</b>	10,0%	4,9%	8,2%	8,2%	4,6%	5,8%
<b>LsO:</b>	3,9%	1,7%	5,1%	6,3%	1,6%	3,1%
<b>Abs:</b>	6,0%	3,2%	3,1%	1,9%	3,0%	2,6%



	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Estoque Geral:</b>					
<b>unidades</b>	<b>4.802</b> -6%	<b>5.110</b> -26%	<b>6.868</b> +3%	<b>6.686</b> +5%	<b>6.384</b>
<b>R\$ MM em VGV</b>	<b>6.885</b> -3%	<b>7.110</b> -8%	<b>7.732</b> +14%	<b>6.800</b> +21%	<b>5.617</b>
<b>empreendimentos</b>	<b>305</b>	<b>308</b>	<b>297</b>	<b>346</b>	<b>342</b>
<b>R\$/m² médio:</b>	<b>14.184</b> +3%	<b>13.791</b> +5%	<b>13.169</b> +12%	<b>11.730</b> +1%	<b>11.658</b>
<b>Vendas período:</b>					
<b>unidades</b>	<b>4.490</b> -8%	<b>4.877</b> -10%	<b>5.436</b> +24%	<b>4.383</b> +18%	<b>3.705</b>
<b>R\$ bi em VGV</b>	<b>4,8</b> 0%	<b>4,8</b> -6%	<b>5,1</b> +31%	<b>3,9</b> +39%	<b>2,8</b>
<b>Lançamentos:</b>					
<b>unidades</b>	<b>2.848</b> -10%	<b>3.174</b> -28%	<b>4.387</b> +21%	<b>3.630</b> +22%	<b>2.980</b>
<b>R\$ bi em VGV</b>	<b>2,6</b> -24%	<b>3,4</b> -13%	<b>3,9</b> +5%	<b>3,7</b> +48%	<b>2,5</b>

Houve idêntico consumo geral de VGV de 2023 para 2024.

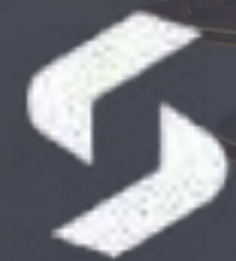
Movimento no qual os Studios mantiveram melhor média de VsO anual (7,5%), com pequena diminuição do ritmo visto em 2023 (24% de part para 21%).

Já as unidades de 3 & 4 dorm, com a maior participação no estoque geral (62%), mesmo com um VsO pouco abaixo do mercado (5% contra 5,8% do mercado), apresentaram aumento na participação de vendas de 2023 para 2024 (56% para 62%).

2024 foi um ano de redução relevante no nível de lançamentos (3,4 bi em 2023 para 2,6 bi em 2024) o que ensejou um consumo geral do estoque na ordem de 3%.

Na série de 5 anos, o volume de lançamentos '24 é idêntico (nominalmente) ao de '20 (o mais baixo da série). Ao mesmo tempo que o volume de unidades em estoque em dez24 é menor da série (entre os meses de fechamento em cada ano).





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo