

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (DEZ 2024)

JAN 2025



SINDUSCON-RS

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



LANÇAMENTOS

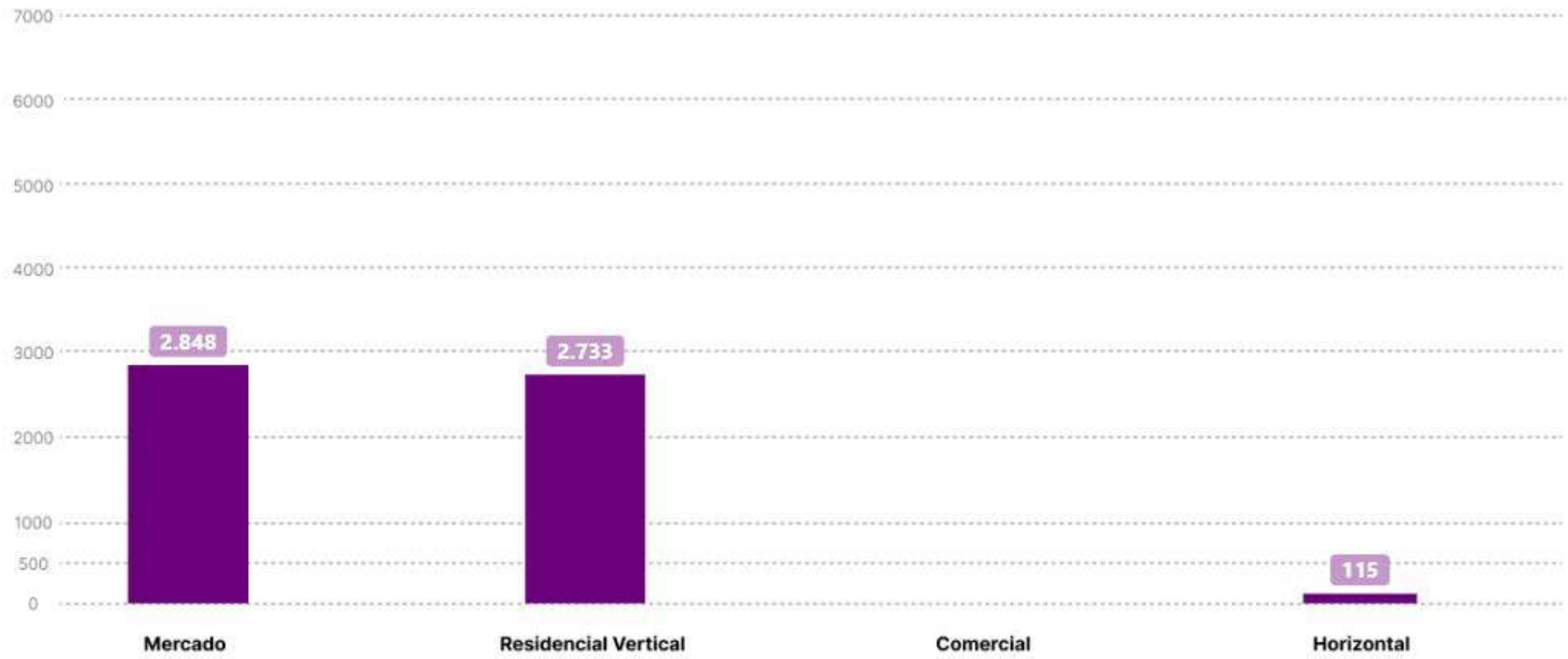
	75	anterior
	256	média 6m
	237	média 12m
Lançamentos mês:	192	unidades
R\$ 103 Mi	VGV anterior	
R\$ 283 Mi	média VGV 6m	
R\$ 216 Mi	média VGV 12m	
	R\$ 456 Mi	em VGV

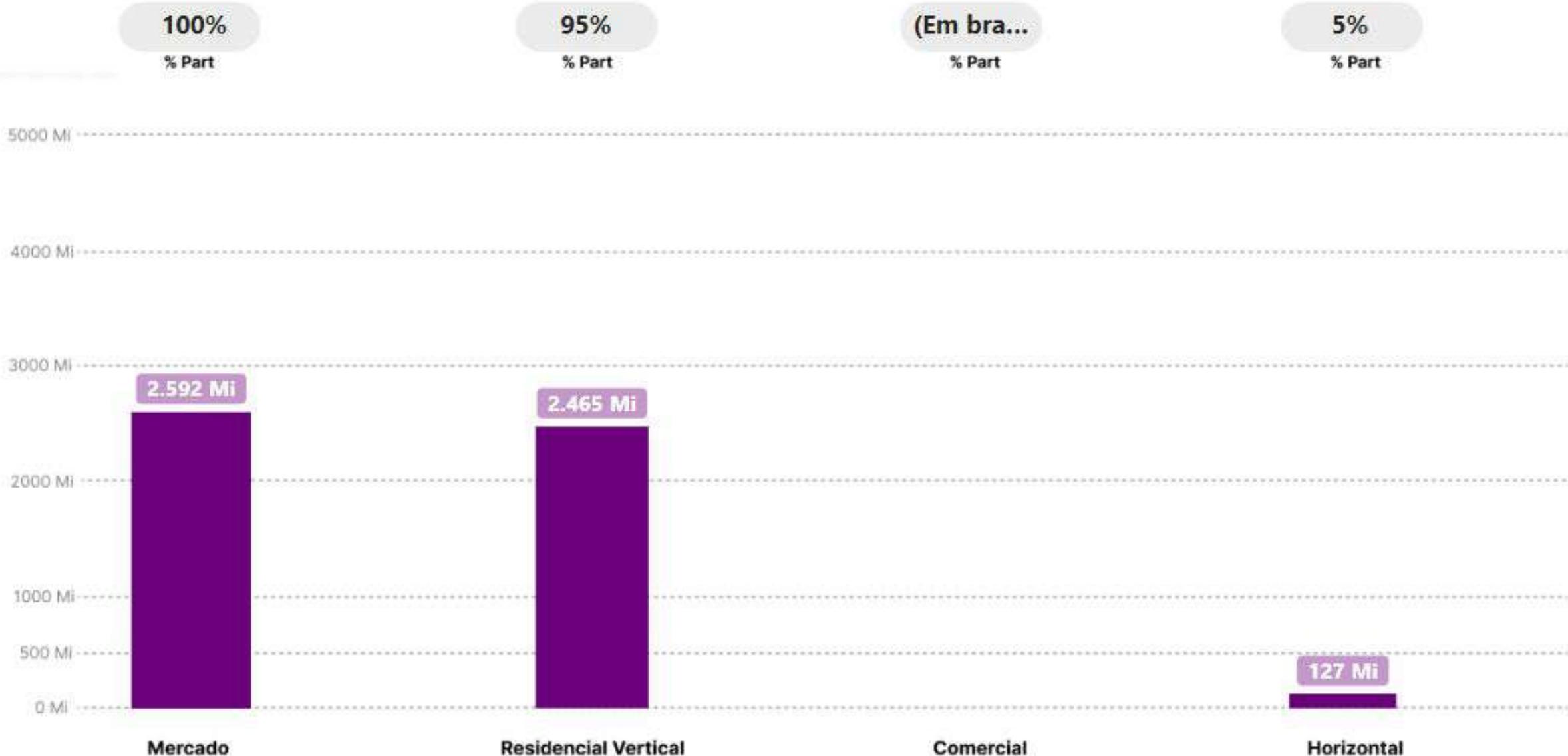
100%
% Part

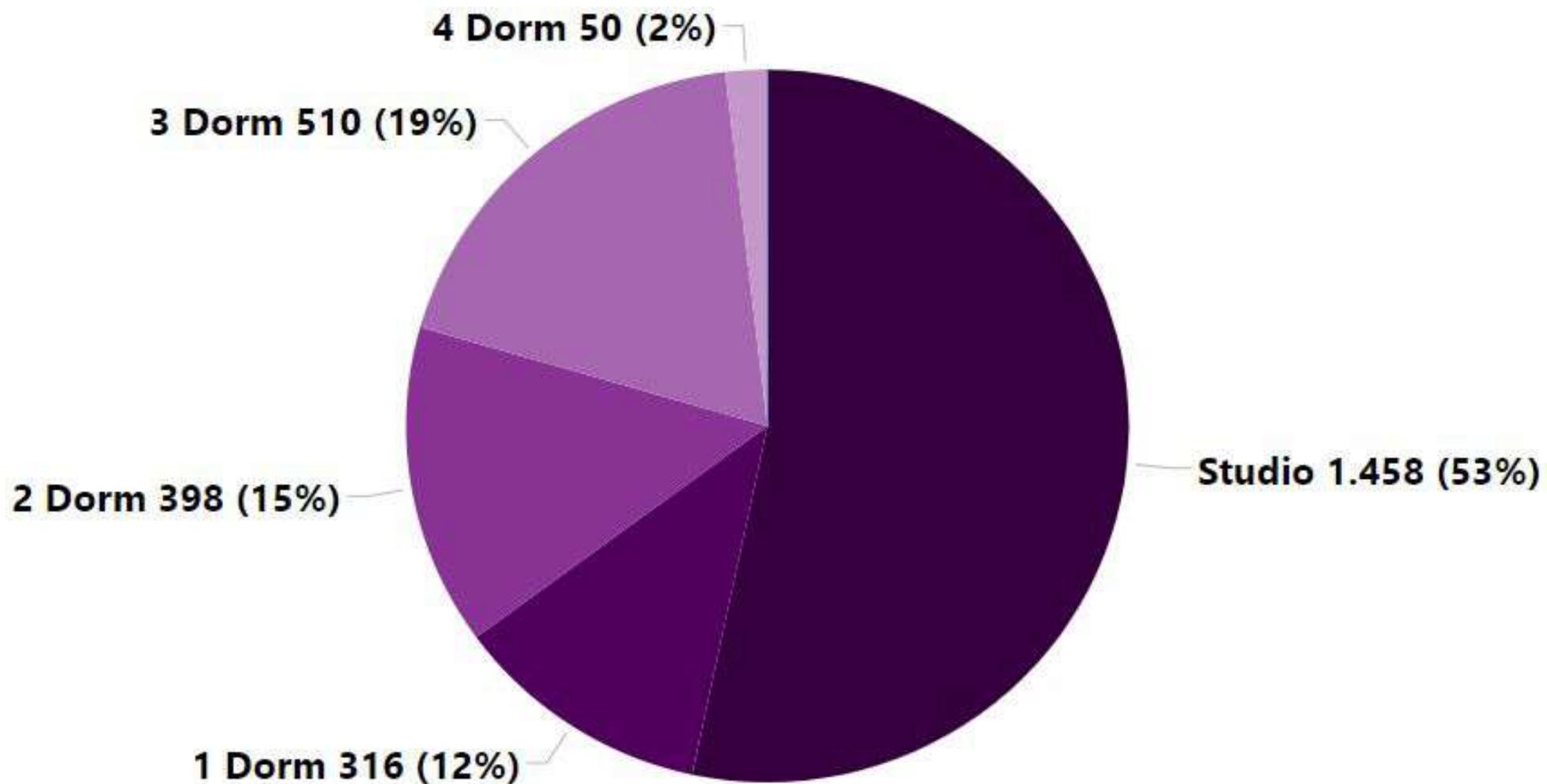
96%
% Part

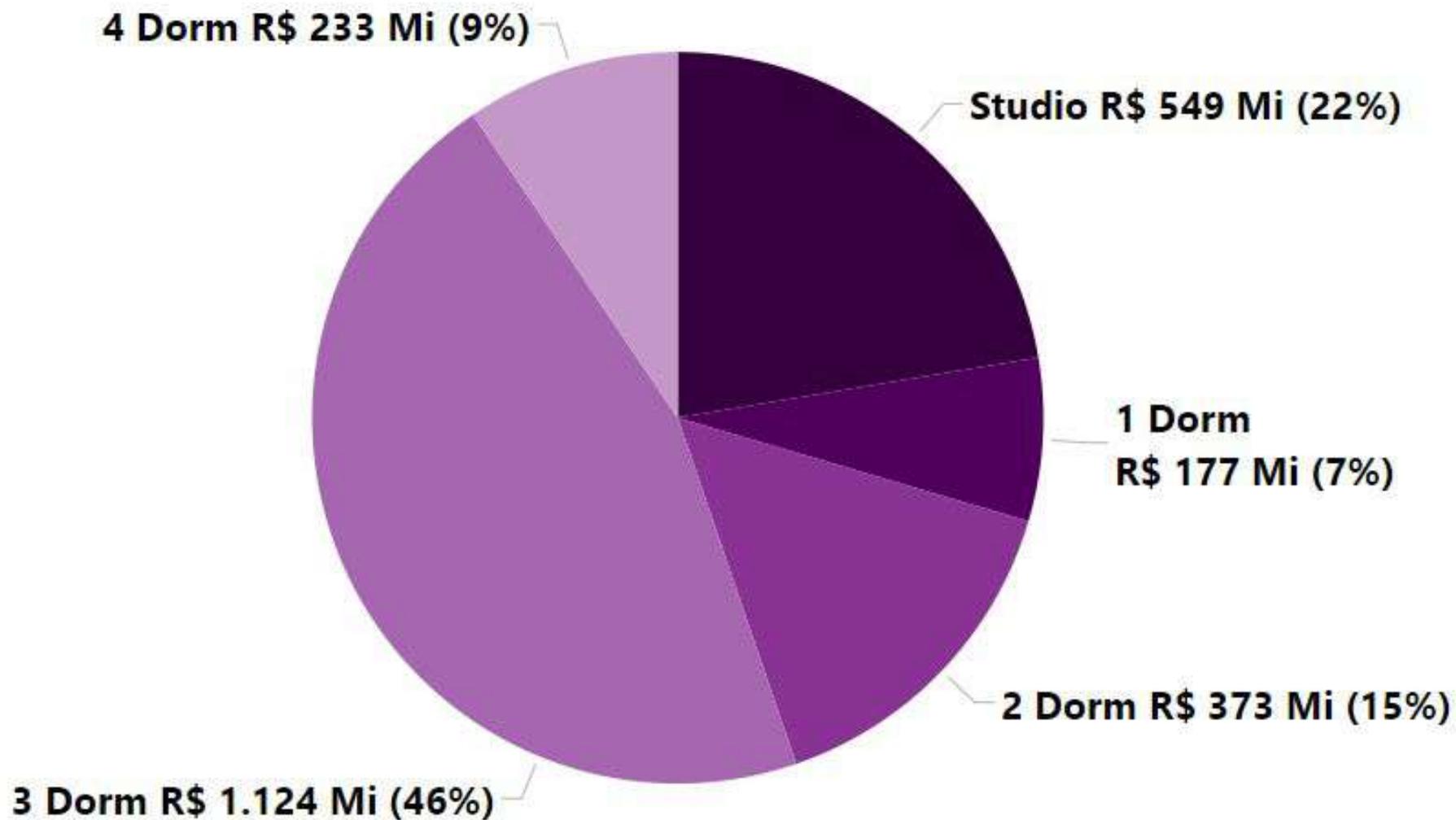
(Em bra...
% Part

4%
% Part











Unidades

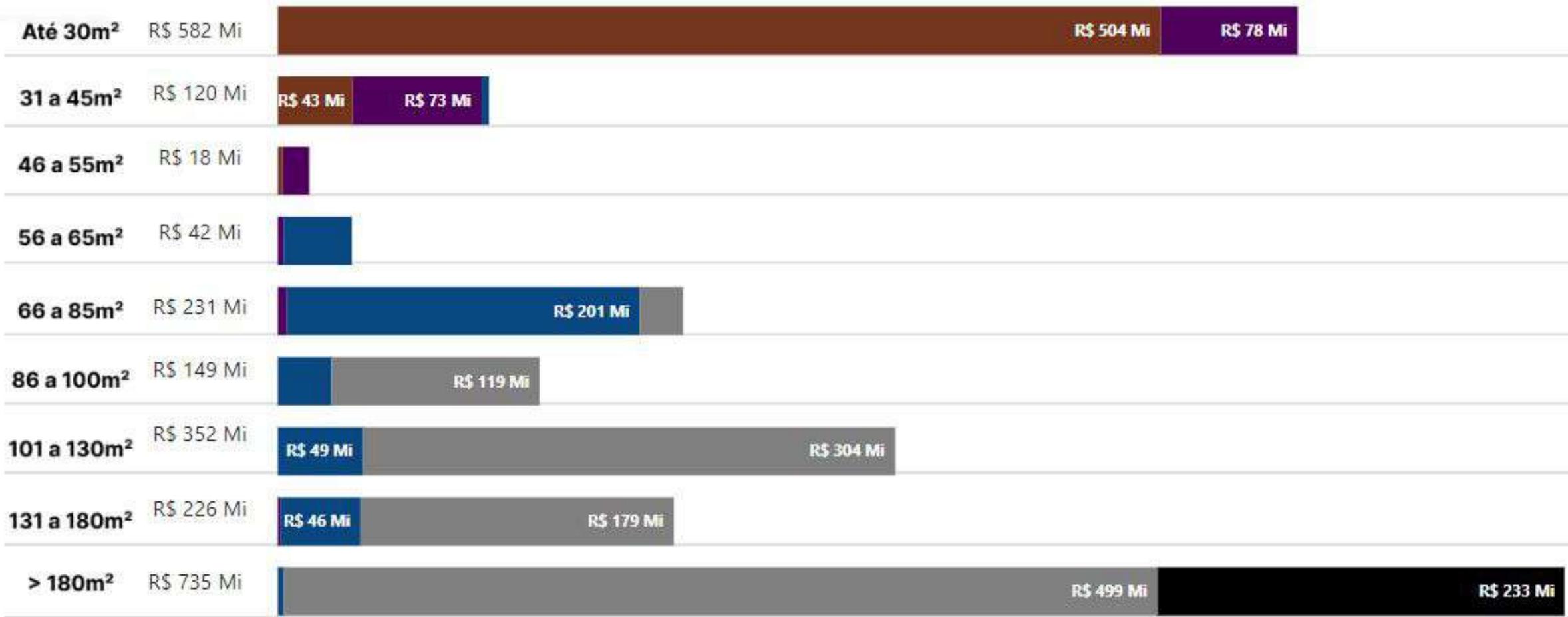
Unidades	Total	Studio	1D	2D	3D	4D	Preço Médio (R\$/m ²)
Até 30m ²	1.514	1.357	157				17.492 / 18.507
31 a 45m ²	229	97	117				14.804 / 14.773 / 14.667
46 a 55m ²	30						14.427 / 12.189
56 a 65m ²	57						10.675 / 12.970
66 a 85m ²	286			249			11.772 / 11.788 / 10.580
86 a 100m ²	136			106			10.833 / 11.822
101 a 130m ²	219				187		9.421 / 13.034
131 a 180m ²	100		79				9.964 / 12.489 / 14.212
> 180m ²	162				109		8.944 / 16.829 / 22.888

2.733

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

Preços Médios (R\$/m²)

VGV



R\$ 2.456 Mi





Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Menino Deus	607	22%	15.478
Petrópolis	585	21%	13.094
Praia de Belas	421	15%	17.200
Bom Fim	206	8%	11.262
Moinhos de Vento	189	7%	13.886
Jardim Botânico	139	5%	12.107
Bela Vista	115	4%	17.770
Auxiliadora	110	4%	14.956
Tristeza	92	3%	8.890
Boa Vista	80	3%	17.532

Demais Bairros 189 7% 12.183

Total 2.733 100% 13.838

**Média Geral
(R\$/m²)**

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Bela Vista	R\$ 495 Mi	20%	17.770
Menino Deus	R\$ 348 Mi	14%	15.478
Praia de Belas	R\$ 274 Mi	11%	17.200
Auxiliadora	R\$ 230 Mi	9%	14.956
Petrópolis	R\$ 223 Mi	9%	13.094
Boa Vista	R\$ 147 Mi	6%	17.532
Três Figueiras	R\$ 146 Mi	6%	18.623
Moinhos de Vento	R\$ 141 Mi	6%	13.886
Jardim Botânico	R\$ 138 Mi	6%	12.107
Bom Fim	R\$ 129 Mi	5%	11.262

Demais Bairros R\$ 195 Mi 8% 10.236

Total R\$ 2.465 Mi 100% 13.838

**Média Geral
(R\$/m²)**



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS

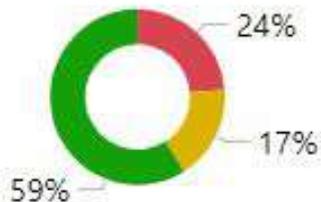
Vendas do mês: 486 unidades

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

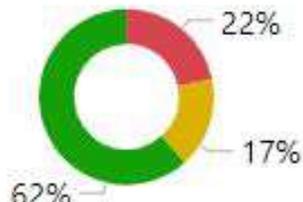
R\$ 592 Mi em VGV

211 anterior
404 média 6m
374 média 12m

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



486
Unidades



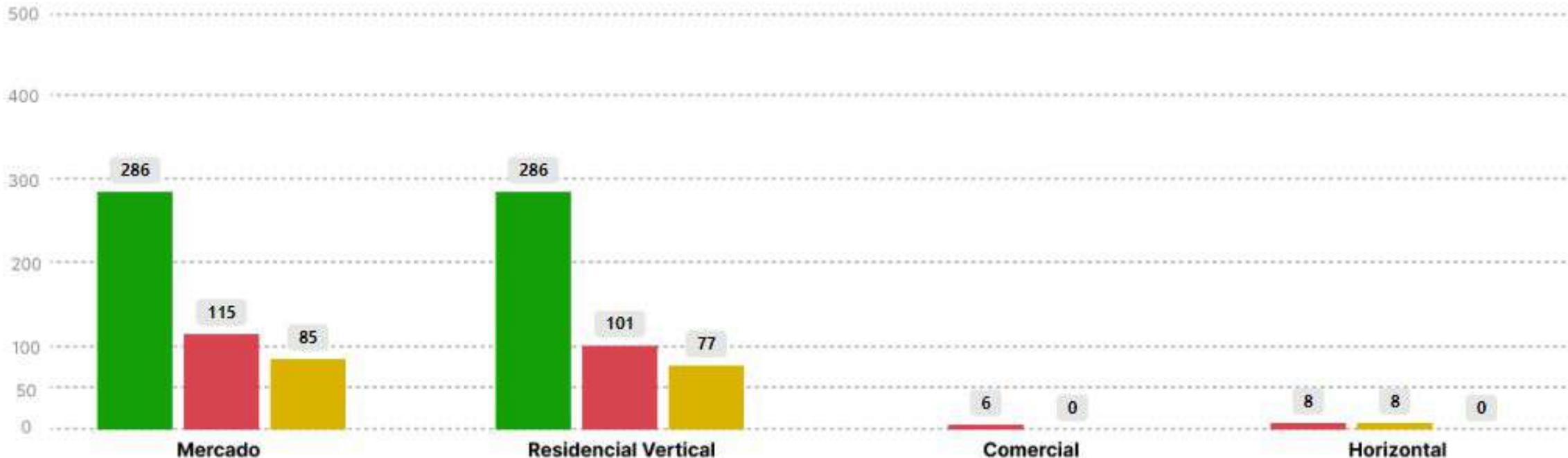
464
Unidades



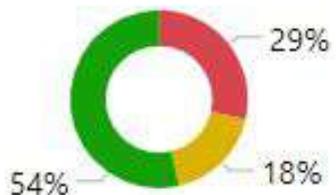
6
Unidades



16
Unidades



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



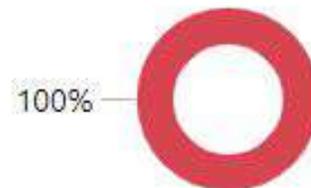
R\$ 592 Mi

VGV



R\$ 581 Mi

VGV



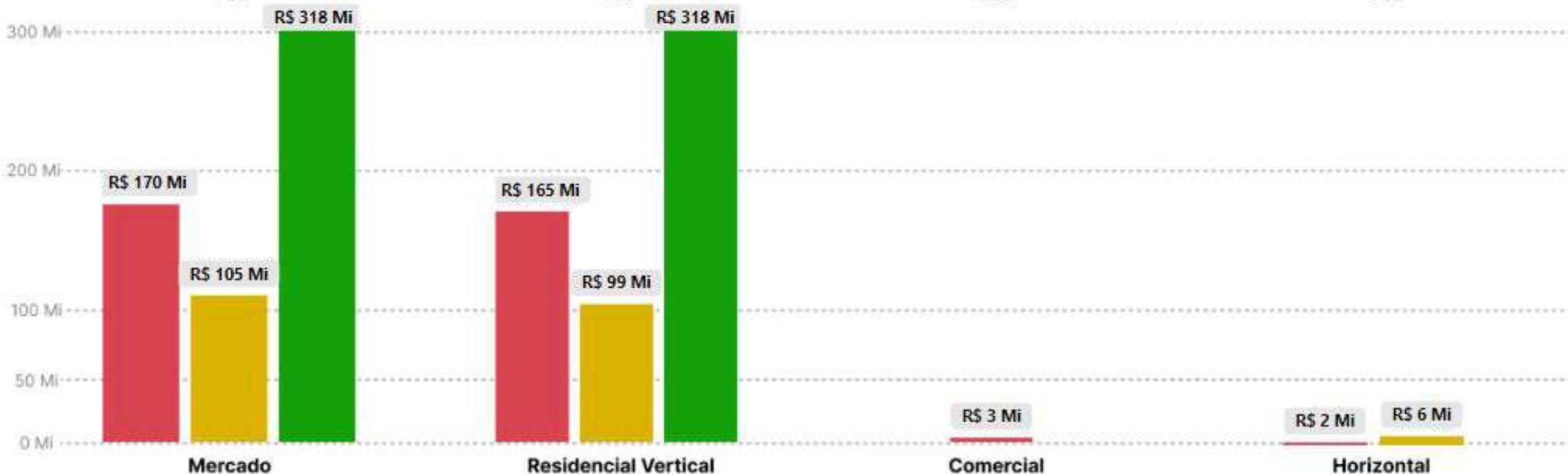
R\$ 3 Mi

VGV

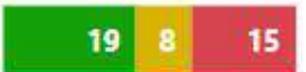


R\$ 8 Mi

VGV



Unidades

Até 30m ²	212		204	5	3	16.500	21.188	17.138
31 a 45m ²	20		10	10	0	16.500	13.868	13.921
46 a 55m ²	16		13	3	0	16.500	12.514	16.249
56 a 65m ²	42		19	8	15	11.051	13.051	9.955
66 a 85m ²	65		32	10	23	11.473	11.498	12.022
86 a 100m ²	27		13	12	0	16.500	12.989	13.085
101 a 130m ²	27		10	6	11	14.339	16.192	15.140
131 a 180m ²	17		8	8	0	16.229	19.236	15.716
> 180m ²	38		18	2	16	22.438	20.346	17.465

464



Laçamento



Em Construção



Pronto

Preços Médios (R\$/m²)

VGV



R\$ 581 Mi



Lançamento

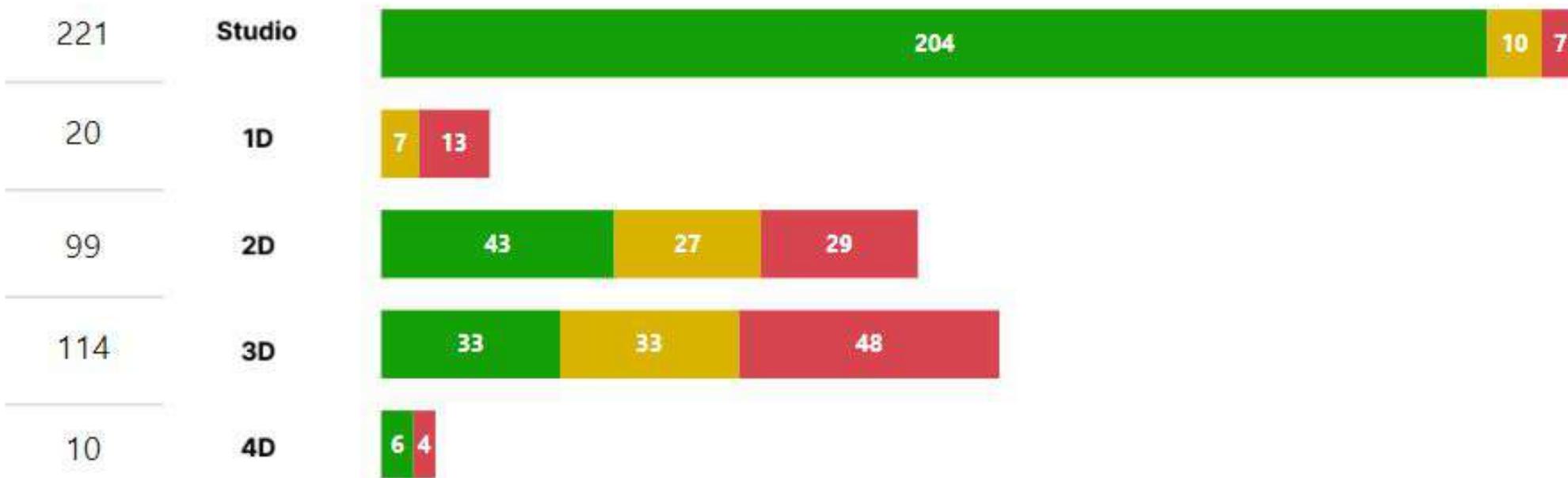


Em Construção



Pronto

Unidades



464

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto

VG

R\$ 91 Mi

R\$ 14 Mi

R\$ 81 Mi

R\$ 304 Mi

R\$ 92 Mi

R\$ 581 Mi

Studio



1D



2D



3D



4D



 Lançamento  Em Construção  Pronto

Unidades



464

● Studio
 ● 1D
 ● 2D
 ● 3D
 ● 4D

Preços Médios (R\$/m²)



VG



R\$ 581 Mi



Studio



1D



2D



3D



4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Bela Vista	177 Mi	31%	21.303
Petrópolis	150 Mi	26%	16.660
Jardim Botânico	36 Mi	6%	12.099
Auxiliadora	31 Mi	5%	17.471
Jardim Europa	29 Mi	5%	19.367
Três Figueiras	24 Mi	4%	19.491
Cristal	24 Mi	4%	13.781
Menino Deus	14 Mi	2%	13.901
Rio Branco	14 Mi	2%	17.335
Moinhos de Vento	10 Mi	2%	16.468
.....			
Demais Bairros	R\$ 72 Mi	12%	11.914
Total	581 Mi	100%	14.798

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Petrópolis	247	53%	16.660
Jardim Botânico	46	10%	12.099
Bela Vista	21	5%	21.303
Auxiliadora	15	3%	17.471
Passo da Areia	12	3%	9.271
Jardim Itu	11	2%	8.019
Jardim Lindóia	11	2%	11.382
Jardim Europa	10	2%	19.367
Menino Deus	10	2%	13.901
Boa Vista	8	2%	13.285
Central Parque	8	2%	13.437
.....			
Demais Bairros	65	14%	13.225
Total	464	100%	14.798

Média Geral
(R\$/m²)



ESTOQUE

4.683 anterior
4.601 média 6m
4.828 média 12m

Estoque Geral: 4.802 unidades

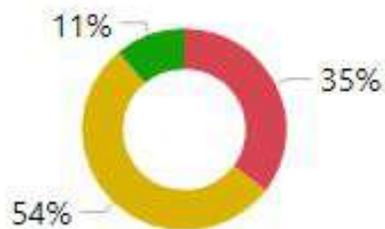
R\$ 6.725 Mi VGV anterior
R\$ 6.506 Mi VGV média 6m
R\$ 6.630 Mi VGV média 12m

R\$ 6.885 Mi em VGV
305 empreendimentos
R\$/m² médio: 14.184

0,4%

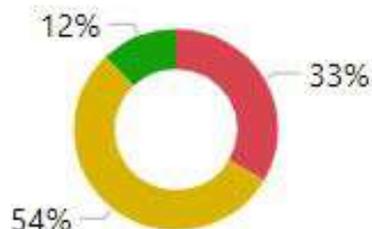


● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



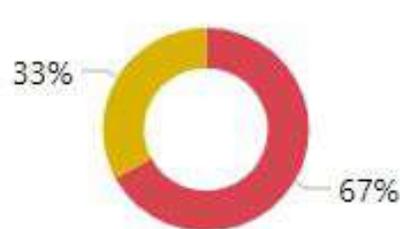
4.802 2%

Unidades Variação



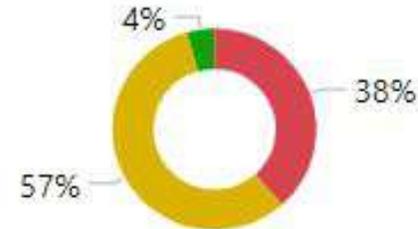
4.305 1%

Unidades Variação



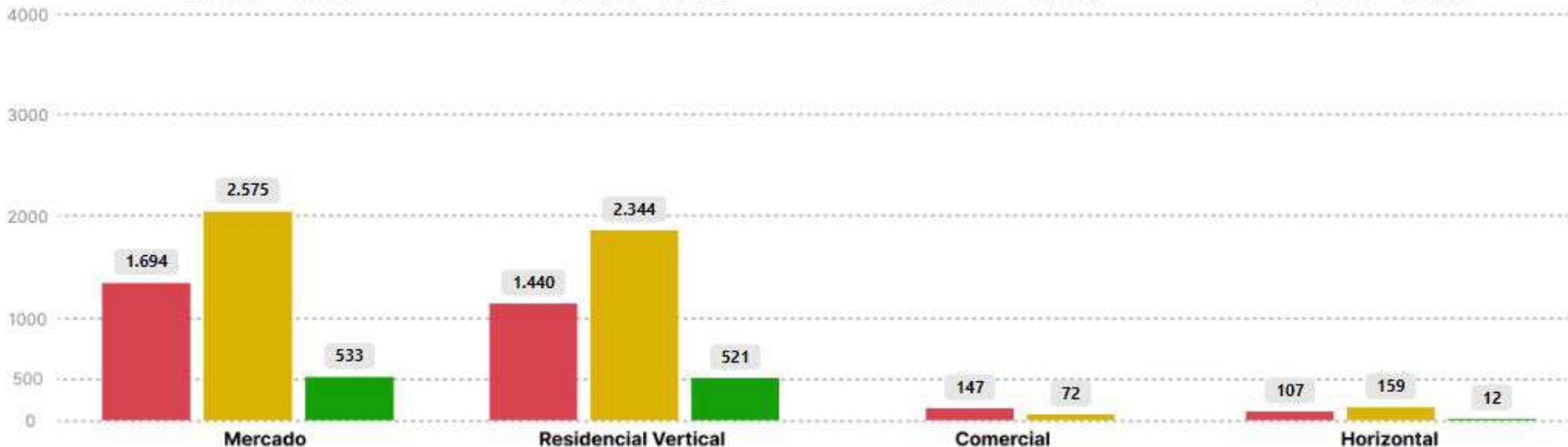
219 1%

Unidades Variação



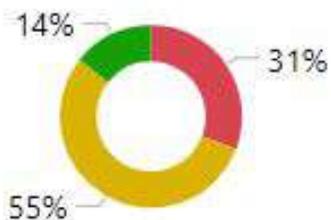
278 36%

Unidades Variação



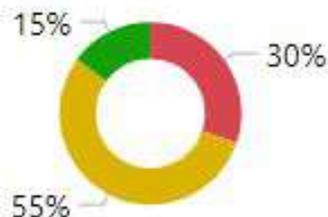


● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto



R\$ 6.885 Mi 2%

VGV Variação



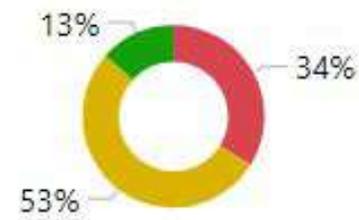
R\$ 6.358 Mi 2%

VGV Variação



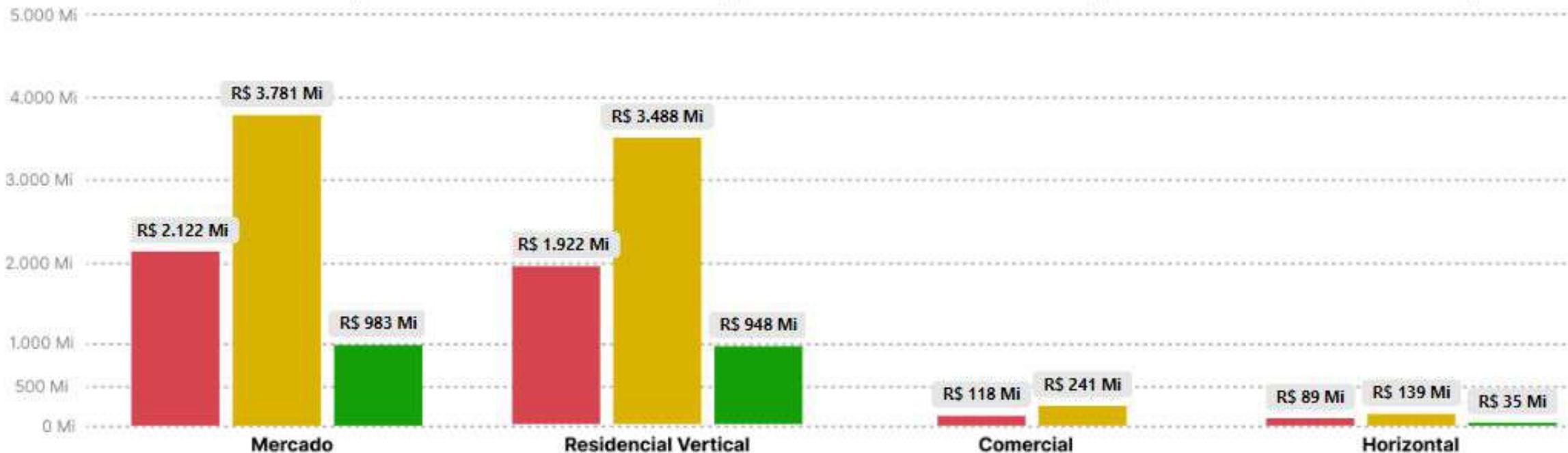
R\$ 359 Mi 6%

VGV Variação



R\$ 264 Mi 9%

VGV Variação





	Anterior	Atual	Varição	Status do Empreendimento			Preços Médios (R\$/m ²)		
				Lançamento	Em Construção	Pronto	Lançamento	Em Construção	Pronto
Até 30m ²	562	669	19%	101	405	163	16.500	18.752	17.098
31 a 45m ²	478	470	-2%	21	288	161	12.286	16.289	14.057
46 a 55m ²	415	380	-8%		227	138	12.087	14.006	12.820
56 a 65m ²	483	469	-3%		196	267	11.775	12.248	11.788
66 a 85m ²	601	621	3%	127	256	238	11.792	12.638	12.259
86 a 100m ²	355	332	-6%	41	193	98	11.823	13.171	13.226
101 a 130m ²	559	569	2%	106	332	131	12.252	14.229	13.223
131 a 180m ²	391	374	-4%	25	245	104	14.012	15.950	14.789
> 180m ²	417	421	1%	79	202	140	18.968	18.856	16.026

4.261 **4.305** 1%



Lançamento



Em Construção



Pronto

Preços Médios (R\$/m²)



	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m ²	R\$ 260 Mi	R\$ 307 Mi	18%	
31 a 45m ²	R\$ 277 Mi	R\$ 267 Mi	-4%	
46 a 55m ²	R\$ 232 Mi	R\$ 215 Mi	-7%	
56 a 65m ²	R\$ 351 Mi	R\$ 341 Mi	-3%	
66 a 85m ²	R\$ 546 Mi	R\$ 561 Mi	3%	
86 a 100m ²	R\$ 439 Mi	R\$ 414 Mi	-6%	
101 a 130m ²	R\$ 977 Mi	R\$ 975 Mi	-0%	
131 a 180m ²	R\$ 990 Mi	R\$ 950 Mi	-4%	
> 180m ²	R\$ 2.168 Mi	R\$ 2.328 Mi	7%	

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



Lançamento

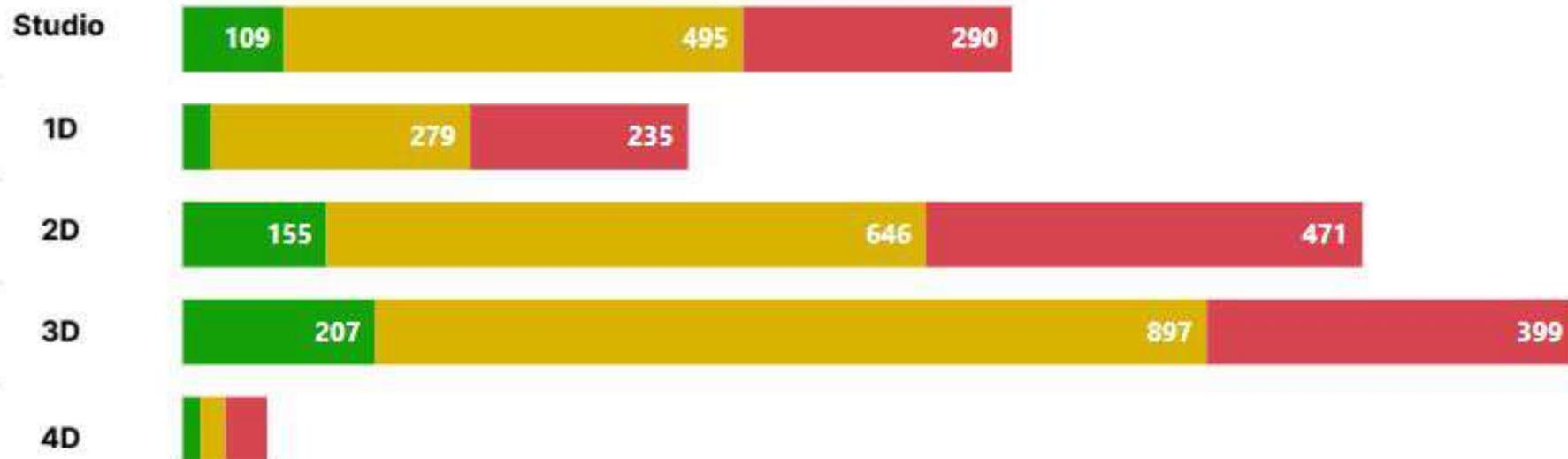


Em Construção



Pronto

Anterior	Atual	Variação
808	894	11%
579	545	-6%
1.252	1.272	2%
1.536	1.503	-2%
86	91	6%
4.261	4.305	1%



● 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%

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

Studio



1D



2D



3D



4D



Lançamento



Em Construção



Pronto

	Anterior	Atual	Varição								
Até 30m²	562	669	19%	586 83				17.602	19.856		
31 a 45m²	478	470	-2%	239 225				15.106	14.985	14.216	
46 a 55m²	415	380	-8%	51	150	179	13.338	13.598	11.197		
56 a 65m²	483	469	-3%	45	392			16.215	12.626	11.726	9.897
66 a 85m²	601	621	3%	26	475				12.547	12.651	11.075
86 a 100m²	355	332	-6%	117		204			9.877	14.211	12.367
101 a 130m²	559	569	2%	63	502				9.827	12.104	14.400
131 a 180m²	391	374	-4%	345				10.563	11.914	16.165	11.665
> 180m²	417	421	1%	318			90		8.886	16.823	22.326

4.261 **4.305** 1%

● Studio
 ● 1D
 ● 2D
 ● 3D
 ● 4D

Preços Médios (R\$/m²)

	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m²	R\$ 260 Mi	R\$ 307 Mi	18%	
31 a 45m²	R\$ 277 Mi	R\$ 267 Mi	-4%	
46 a 55m²	R\$ 232 Mi	R\$ 215 Mi	-7%	
56 a 65m²	R\$ 351 Mi	R\$ 341 Mi	-3%	
66 a 85m²	R\$ 546 Mi	R\$ 561 Mi	3%	
86 a 100m²	R\$ 439 Mi	R\$ 414 Mi	-6%	
101 a 130m²	R\$ 977 Mi	R\$ 975 Mi	-0%	
131 a 180m²	R\$ 990 Mi	R\$ 950 Mi	-4%	
> 180m²	R\$ 2.168 Mi	R\$ 2.328 Mi	7%	

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





Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	814	19%
Menino Deus	288	7%
Rio Branco	279	6%
Cidade Baixa	277	6%
Moinhos de Vento	216	5%
Passo da Areia	199	5%
Bela Vista	189	4%
Tristeza	187	4%
Auxiliadora	164	4%
Jardim Itu	152	4%
<hr/>		
Demais Bairros	1.540	36%
Total	4.305	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m ²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	20.508	40%
Bela Vista	19.500	34%
Jardim Europa	17.718	21%
Três Figueiras	17.316	19%
Cristal	16.153	11%
Petrópolis	15.253	4%
Auxiliadora	15.122	4%
Boa Vista	14.986	3%
Rio Branco	14.967	3%
Praia de Belas	14.868	2%
<hr/>		
Demais Bairros	11.235	-23%
Média Geral	14.601	

Top 10 Bairros - Estoque - VGV

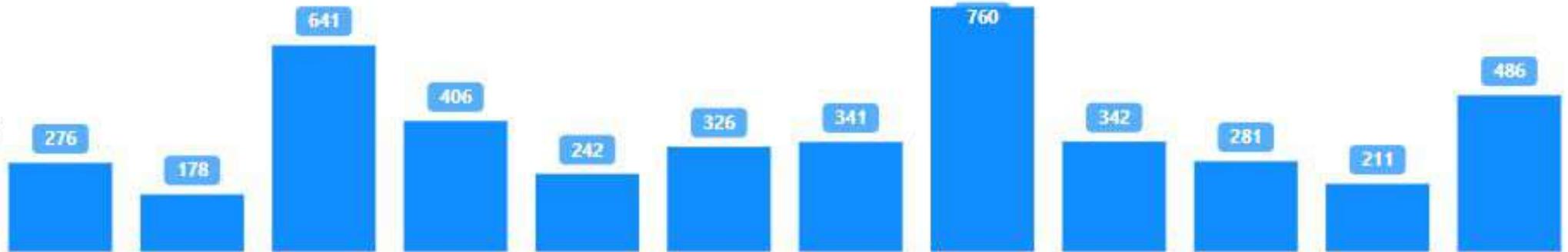
Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.205 Mi	19%
Bela Vista	R\$ 898 Mi	14%
Moinhos de Vento	R\$ 572 Mi	9%
Rio Branco	R\$ 488 Mi	8%
Menino Deus	R\$ 353 Mi	6%
Auxiliadora	R\$ 324 Mi	5%
Três Figueiras	R\$ 317 Mi	5%
Cristal	R\$ 267 Mi	4%
Boa Vista	R\$ 244 Mi	4%
Tristeza	R\$ 236 Mi	4%
<hr/>		
Demais Bairros	R\$ 1.455 Mi	23%
Total	R\$ 6.358 Mi	100%

Unidades

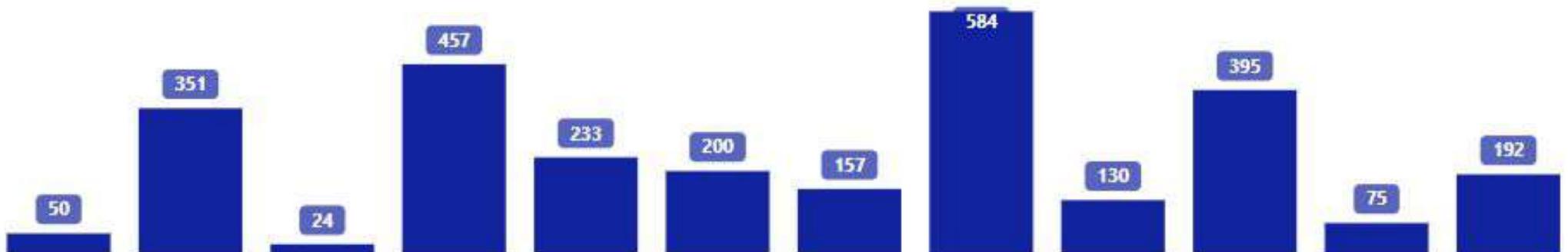
Total de Empreendimentos

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

Total de Vendas



Lançamentos



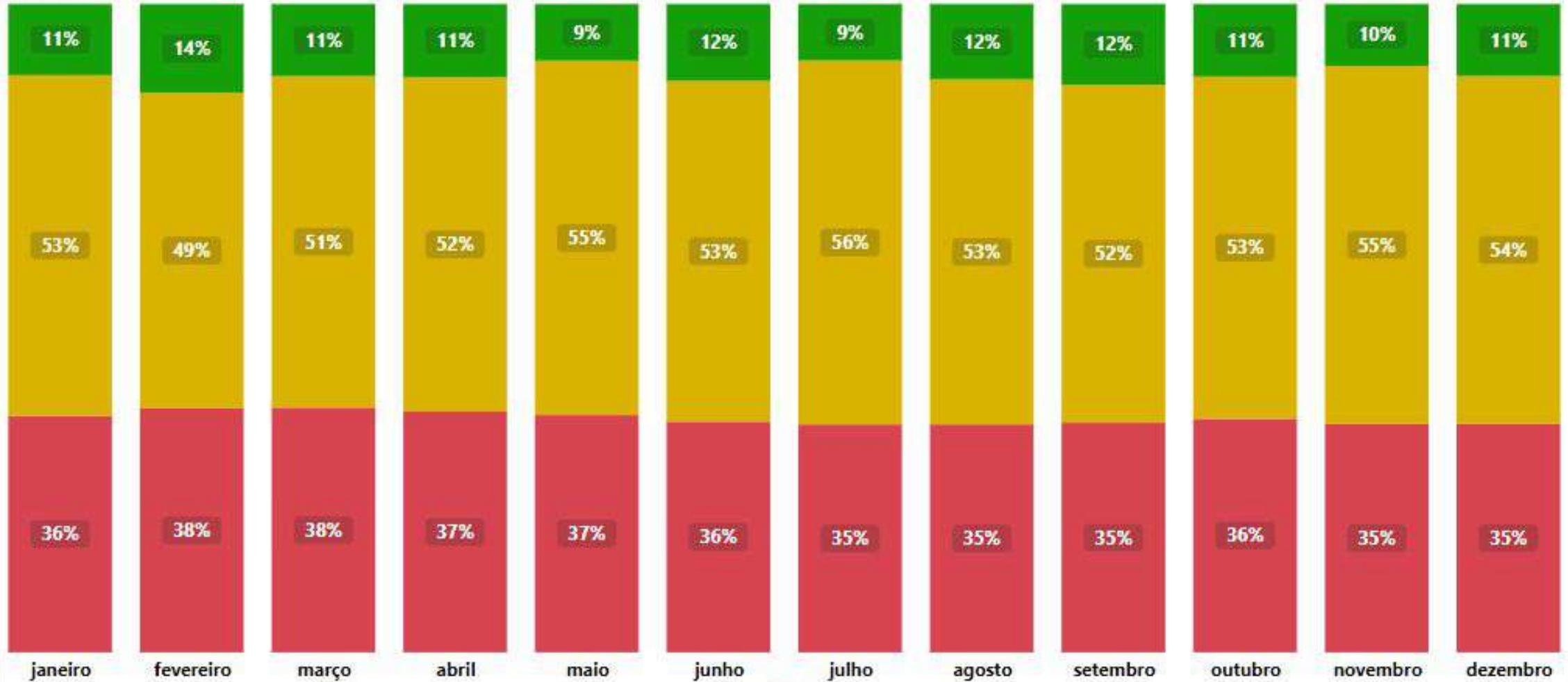
Estoque



2024

Unidades

 Lançamento  Em Construção  Pronto



2024

Total de Empreendimentos

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

Total de Vendas



Lançamentos

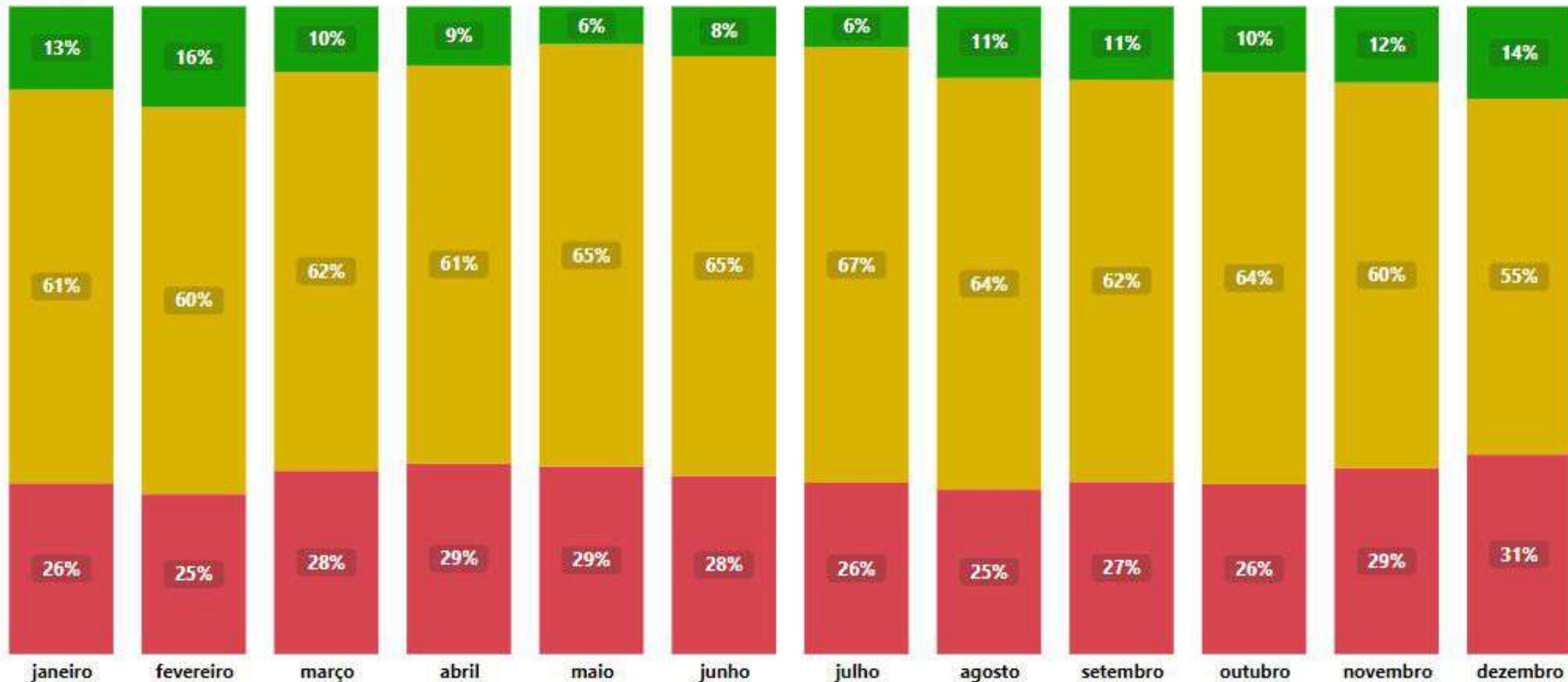


Estoque



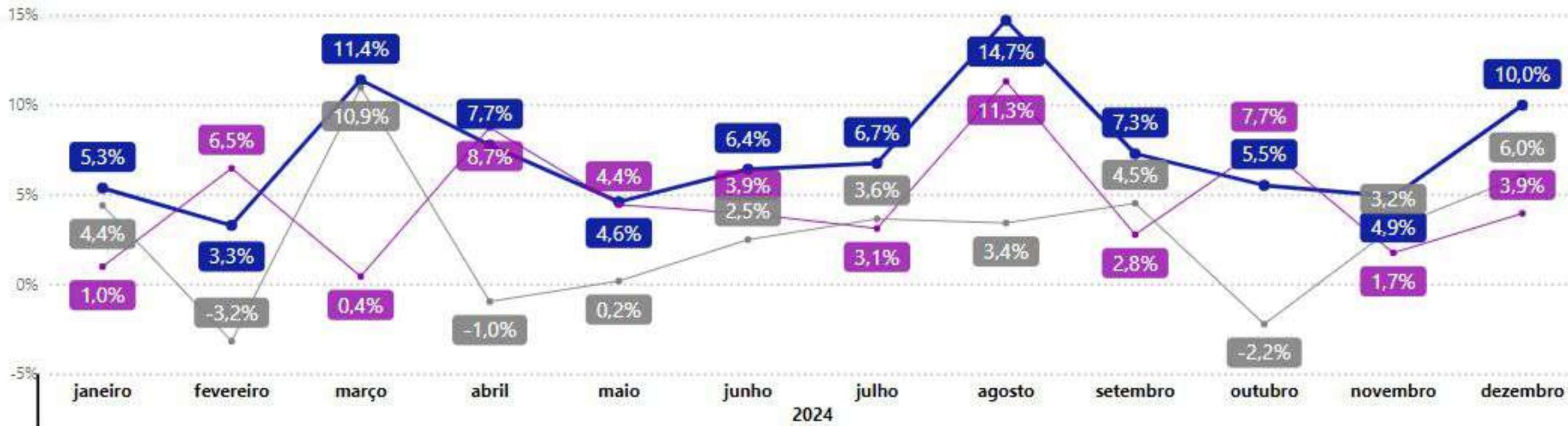
2024

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto



2024

VSO **LSO** **Absorção de Oferta**



Total de Empreendimentos





Total de Empreendimentos





Total de Empreendimentos

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

Estoque

R\$ 7,1 Bi R\$ 7,3 Bi R\$ 6,6 Bi R\$ 6,6 Bi R\$ 6,5 Bi R\$ 6,5 Bi R\$ 6,3 Bi R\$ 6,3 Bi R\$ 6,6 Bi R\$ 6,3 Bi R\$ 6,7 Bi R\$ 6,9 Bi

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

2024



Total de Empreendimentos



Número de Dormitórios	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
Studio	22,1%	12,3%	10,8%
1	2,6%	4,3%	6,1%
2	6,9%	6,0%	5,3%
3	6,6%	5,4%	5,0%
4	3,6%	2,4%	1,8%

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

Estoque	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
814	Petrópolis	26,5%	7,3%	5,9%
288	Menino Deus	2,1%	4,1%	7,9%
279	Rio Branco	1,1%	2,6%	4,0%
277	Cidade Baixa	0,6%	1,7%	2,9%
216	Moinhos de Vento	1,5%	3,3%	4,5%
199	Passo da Areia	3,0%	5,1%	4,6%
189	Bela Vista	5,8%	3,9%	3,1%
187	Tristeza	1,0%	2,1%	2,0%
164	Auxiliadora	4,1%	2,6%	2,7%
152	Jardim Itu	3,2%	3,7%	3,2%

VGV	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼ R\$ 1.205 Mi	Petrópolis	9,0%	5,3%	4,6%
R\$ 898 Mi	Bela Vista	15,3%	8,3%	5,8%
R\$ 572 Mi	Moinhos de Vento	1,0%	2,2%	2,7%
R\$ 488 Mi	Rio Branco	1,5%	3,4%	5,0%
R\$ 353 Mi	Menino Deus	1,7%	3,2%	6,0%
R\$ 324 Mi	Auxiliadora	3,9%	3,2%	3,2%
R\$ 317 Mi	Três Figueiras	3,0%	2,3%	2,7%
R\$ 267 Mi	Cristal	3,2%	1,7%	1,5%
R\$ 244 Mi	Boa Vista	1,4%	3,2%	4,5%
R\$ 236 Mi	Tristeza	0,6%	1,8%	1,7%

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	22%	14%	4%	14,9%
2. de 31 a 45m ²	5%	5%	4%	6,3%
3. 46 a 55m ²	1%	3%	4%	5,0%
4. 56 a 65m ²	2%	6%	6%	6,1%
5. 66 a 85m ²	9%	9%	9%	6,0%
6. 86 a 100m ²	6%	7%	7%	6,4%
7. 101 a 130m ²	14%	12%	15%	4,8%
8. 131 a 180m ²	11%	14%	16%	5,4%
9. mais de 180m ²	31%	30%	36%	4,8%

VsO por Tipologia - VGV

Número de Dormitórios	VGV Lanç. % Part	VGV Venda % Part.	VGV Estoque % Part.	VsO Médio Anual VGV
Studio	21%	13%	6%	7,7%
1 Dorm	7%	7%	6%	5,1%
2 Dorm	15%	17%	18%	5,0%
3 Dorm	48%	51%	58%	5,0%
4 Dorm	9%	11%	11%	4,6%

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\$/m² médio: 14.184

4.683 anterior
4.601 média 6m
4.828 média 12m

0,4%
variação

Tipo	Qtde	R\$/m ²	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



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 ²	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

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



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



inteligência em pesquisas

órulo