

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE



SINDUSCON-RS

órulo

ALPHAPLAN

Inteligência em pesquisas



Dados Gerais Comparativos 2024



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



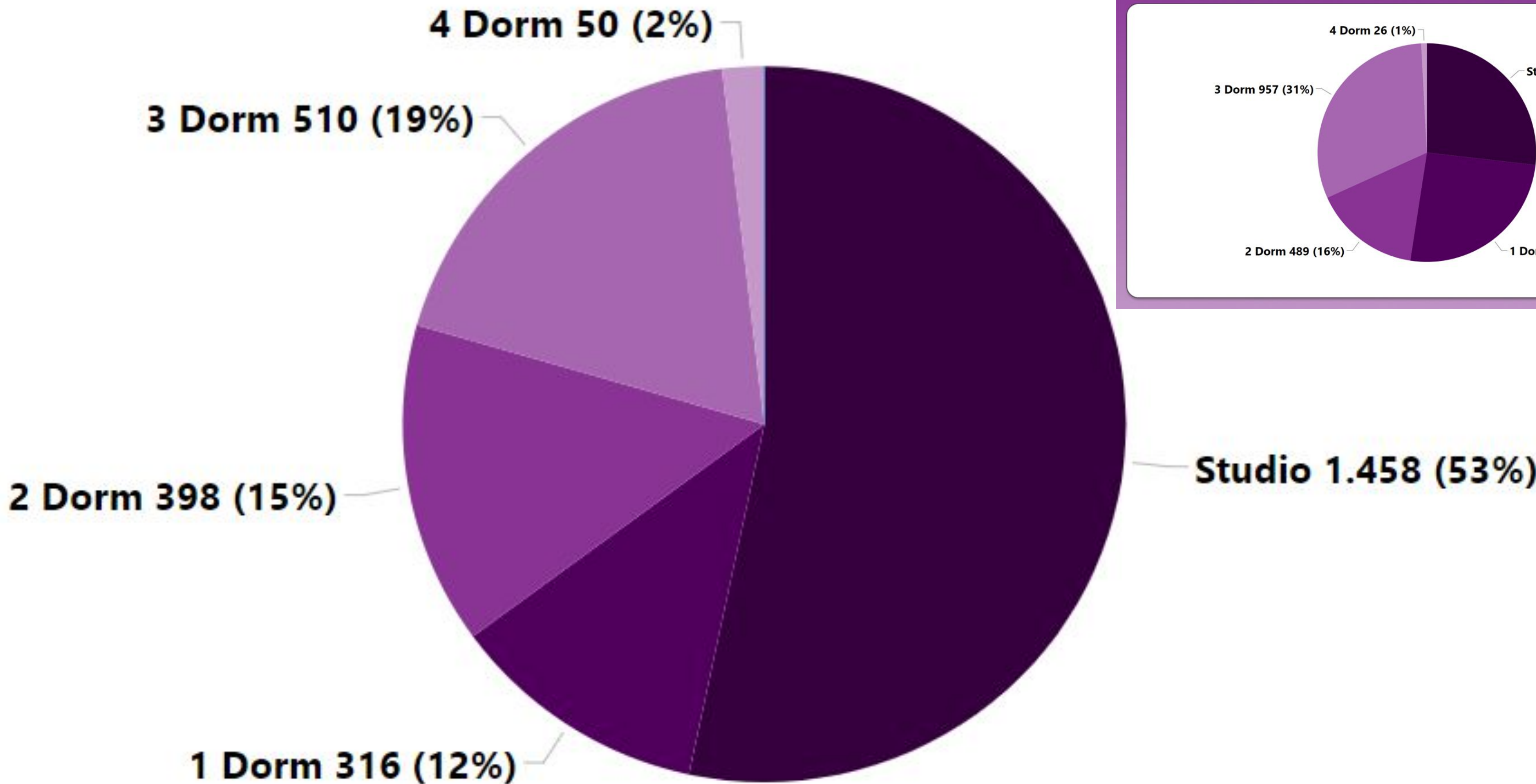
órulo

Lançamentos

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

Ref: 2024 Dez

Part% e
Unidades



ALPHAPLAN

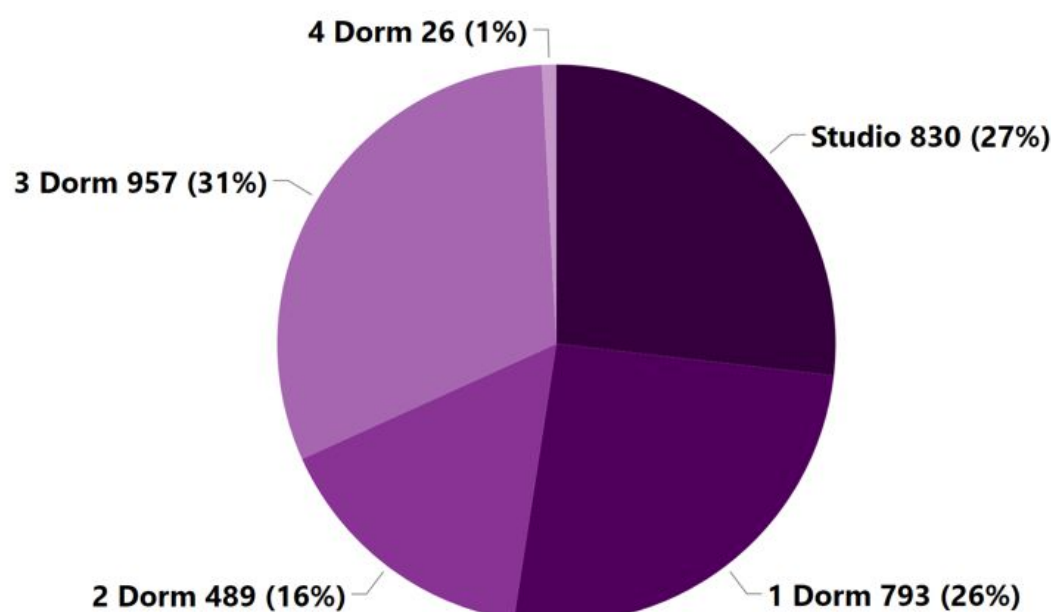


Lançamentos

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

Ref: 2023 Dez

Part% e
Unidades



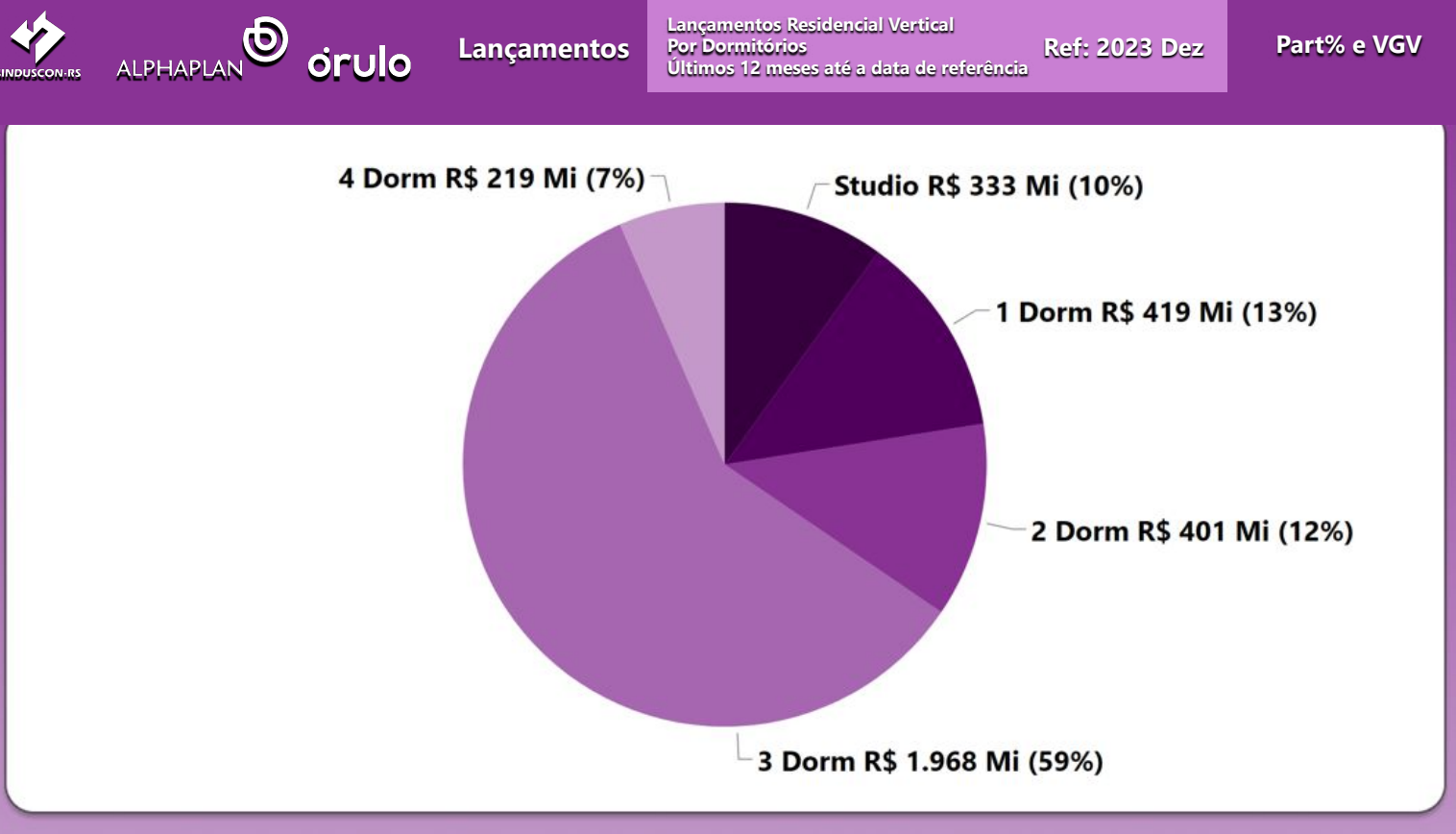
4 Dorm R\$ 233 Mi (9%)

Studio R\$ 549 Mi (22%)

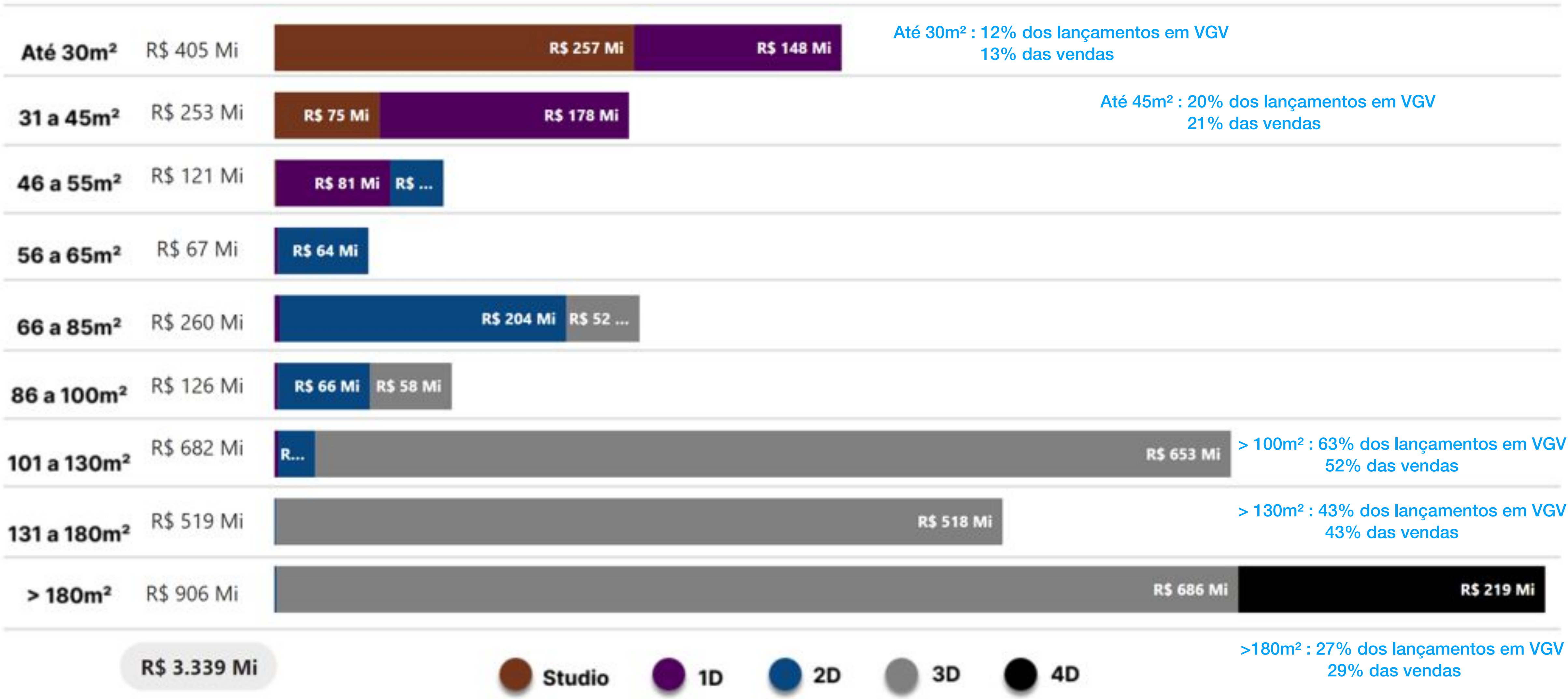
1 Dorm
R\$ 177 Mi (7%)

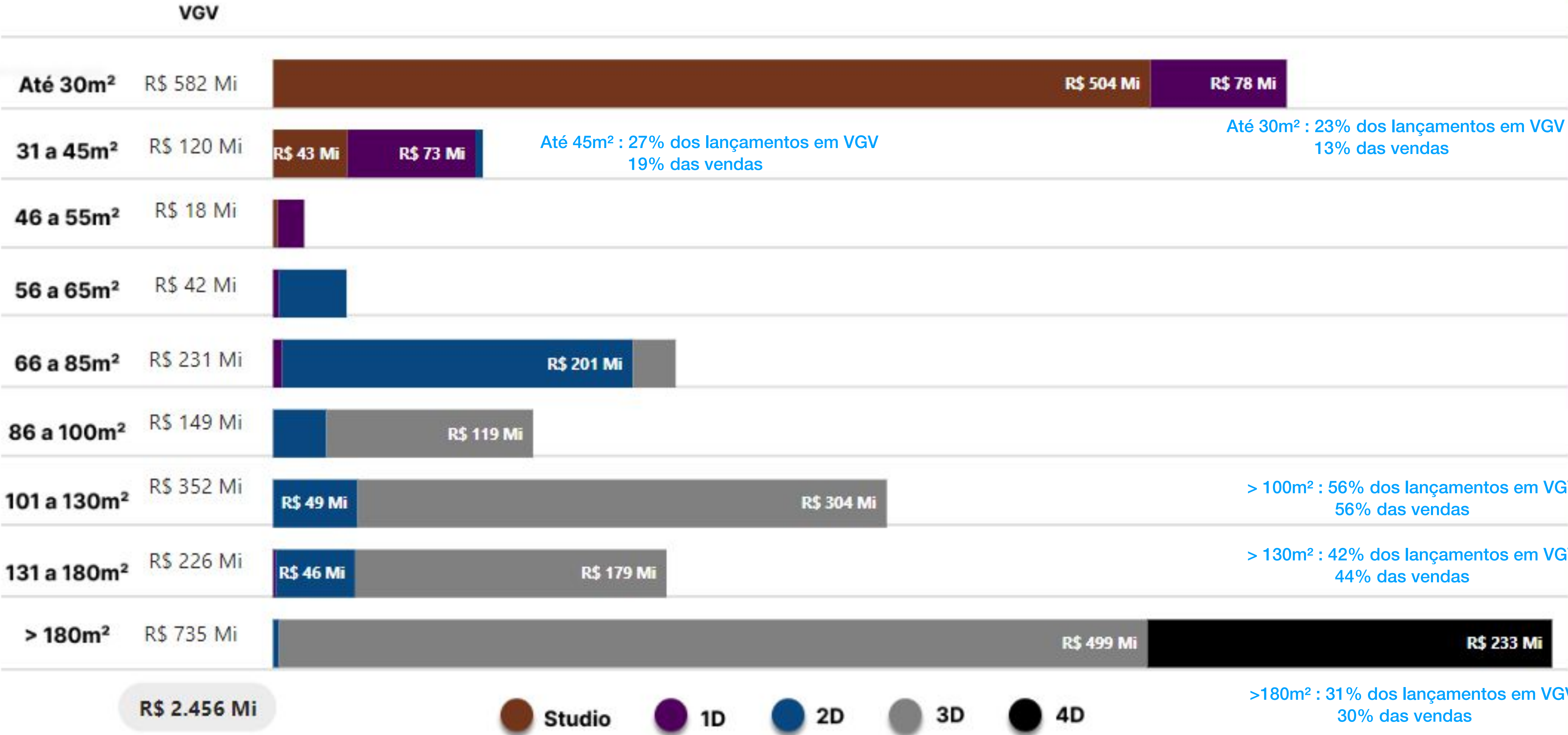
2 Dorm R\$ 373 Mi (15%)

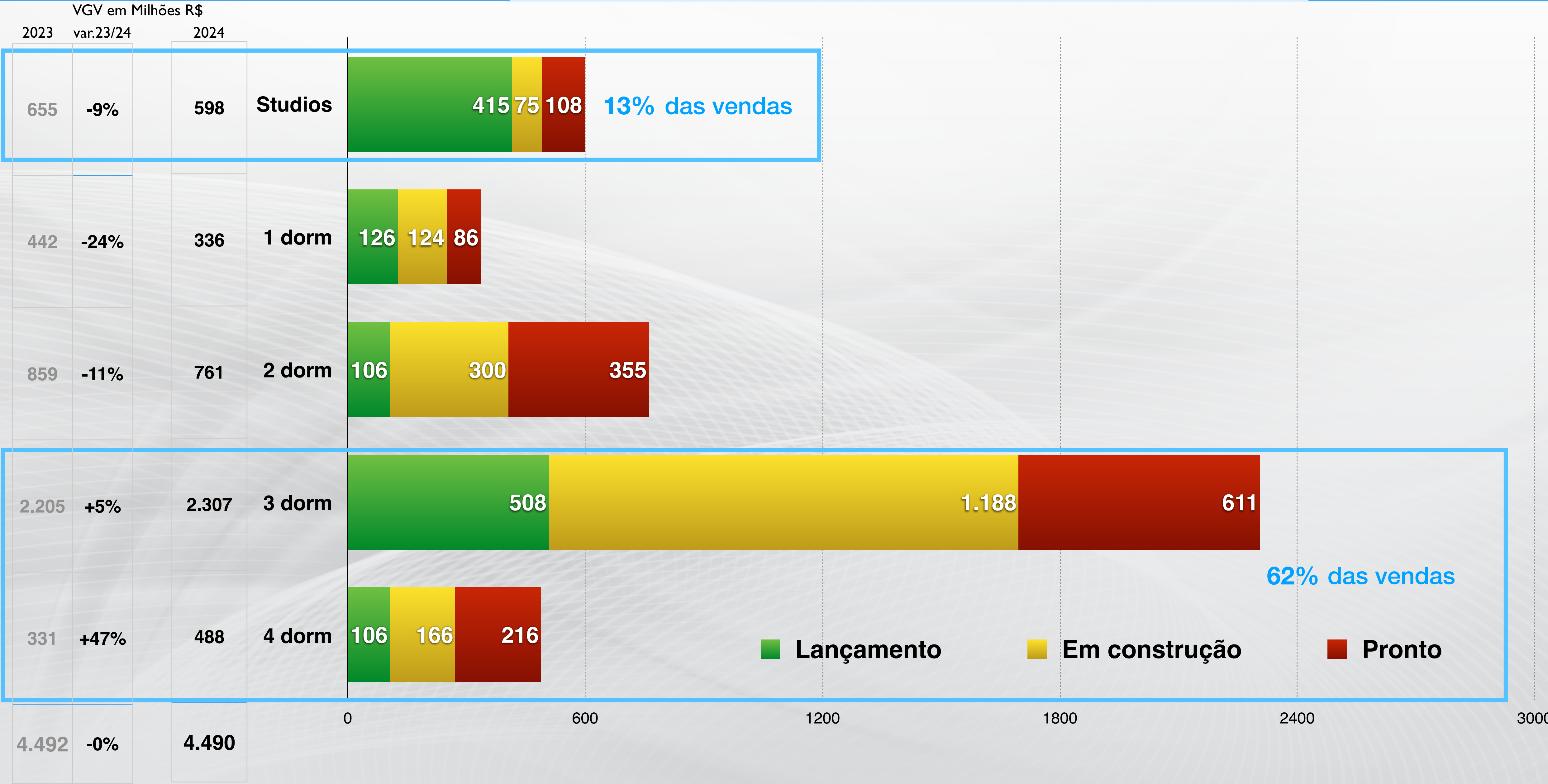
3 Dorm R\$ 1.124 Mi (46%)



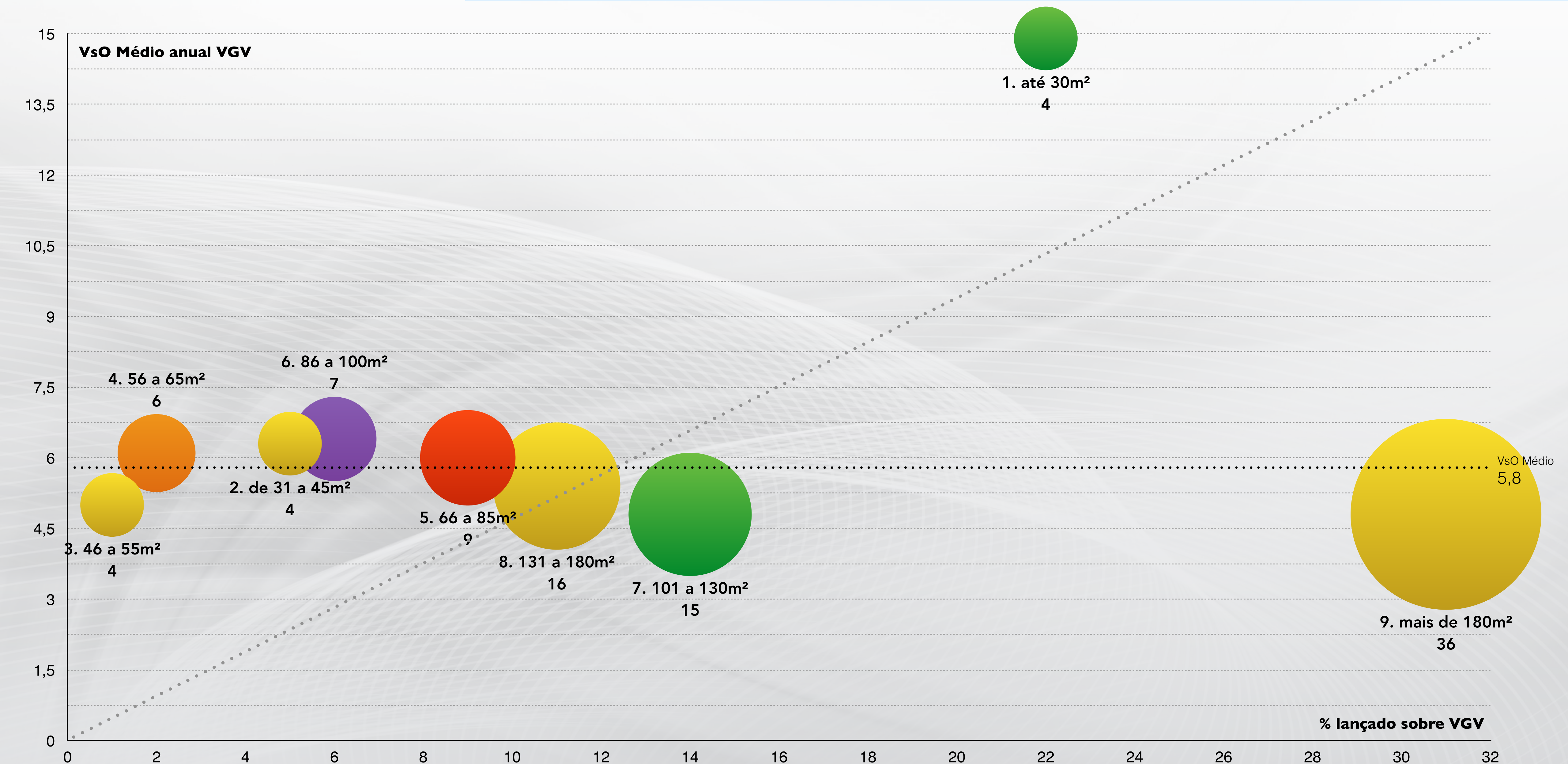
VG

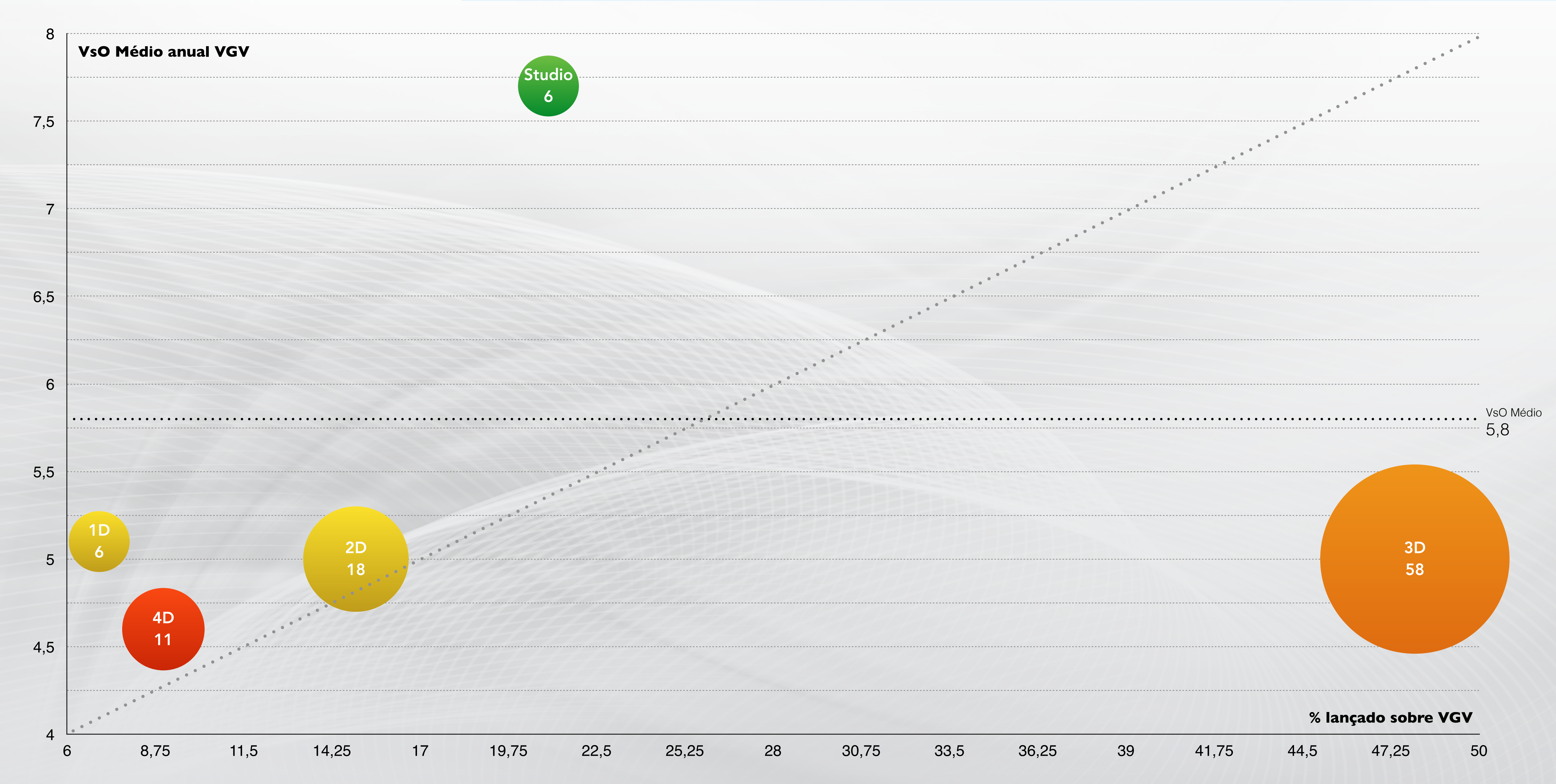






■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto





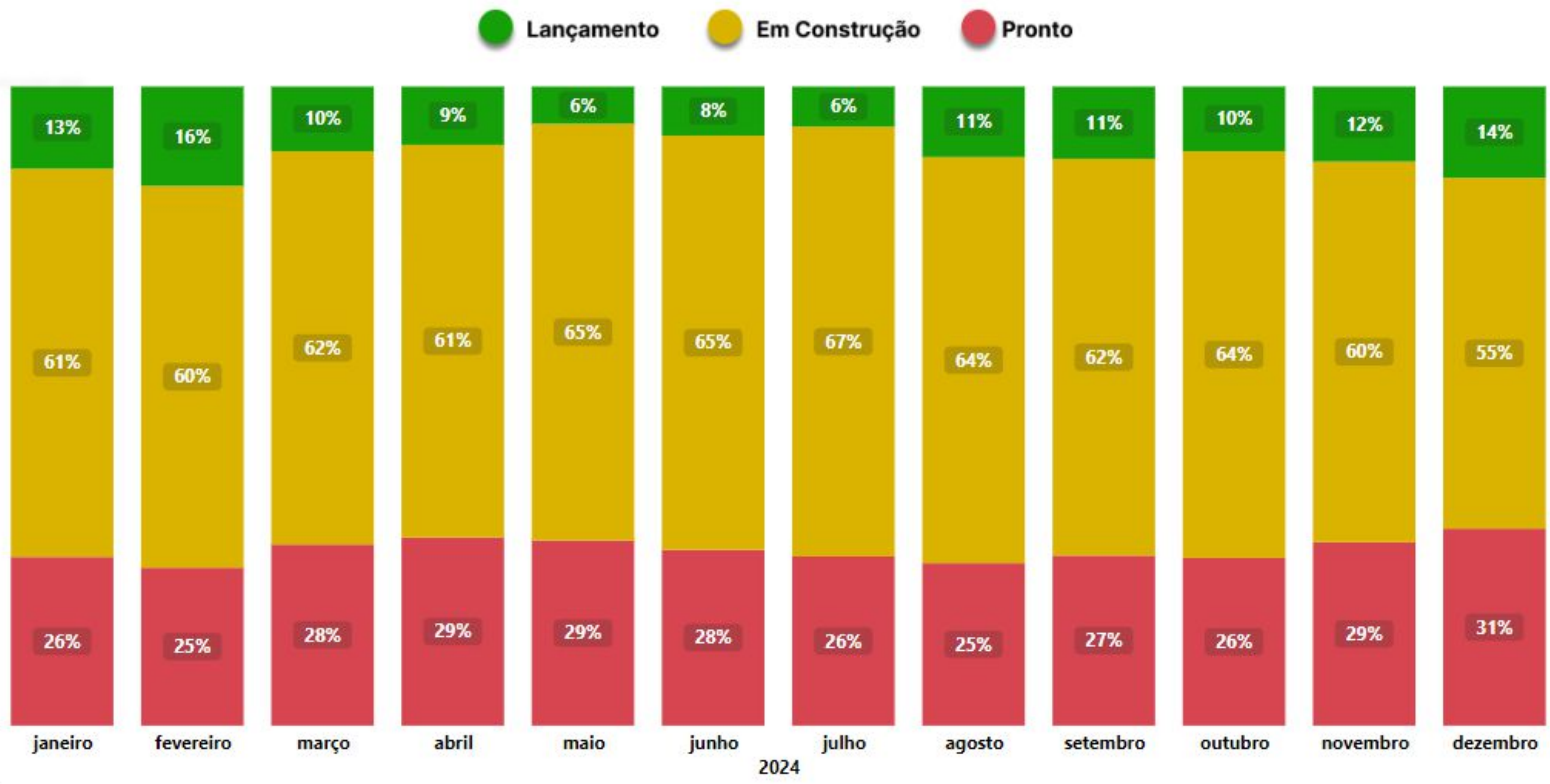
Número de Dormitórios	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
Studio	10,7%	7,2%	7,5%
1	1,6%	3,3%	5,2%
2	5,1%	5,2%	4,9%
3	7,4%	5,5%	5,0%
4	8,2%	5,8%	4,4%

MERCADO EM 12 MESES

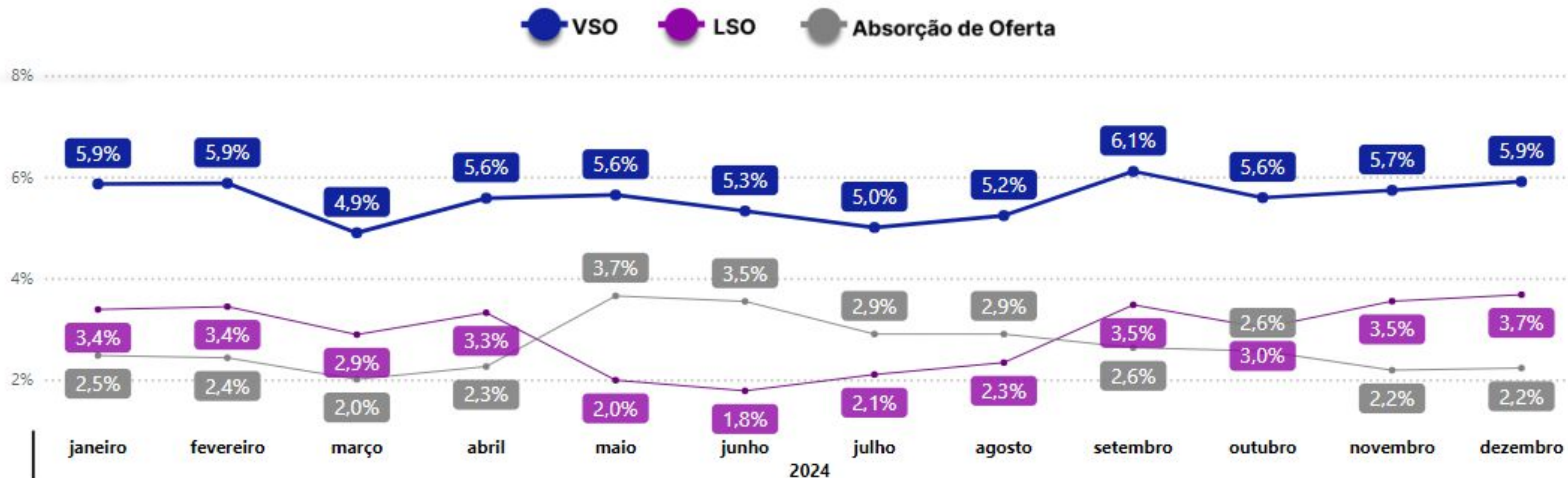
VGv

Ref: 2024 Dez

(Excluído MCMV)







Total de Empreendimentos

Estoque



	Anterior	Atual	Variação		
Até 30m ²	R\$ 231 Mi	R\$ 221 Mi	-4%	R\$ 1... ..	
31 a 45m ²	R\$ 317 Mi	R\$ 280 Mi	-12%	... R\$ 1... R...	
46 a 55m ²	R\$ 333 Mi	R\$ 316 Mi	-5%	R\$ 208 Mi R...	
56 a 65m ²	R\$ 367 Mi	R\$ 319 Mi	-13%	R\$ 1... R\$ 1...	
66 a 85m ²	R\$ 607 Mi	R\$ 571 Mi	-6%	R\$ 267 Mi R\$ 271 Mi	
86 a 100m ²	R\$ 461 Mi	R\$ 410 Mi	-11%	R\$ 248 Mi R\$ 1...	
101 a 130m ²	R\$ 1.016 Mi	R\$ 942 Mi	-7%	R\$ 230 Mi R\$ 479 Mi R\$ 233 Mi	>100 m ² : 69% do estoque em VGV
131 a 180m ²	R\$ 1.152 Mi	R\$ 1.132 Mi	-2%	R\$ 361 Mi R\$ 589 Mi R\$ 183 Mi	>130 m ² : 55% do estoque em VGV
> 180m ²	R\$ 2.421 Mi	R\$ 2.563 Mi	6%	R\$ 205 Mi R\$ 1.973 Mi R\$ 385 Mi	>180 m ² : 38% do estoque em VGV
R\$ 6.905 Mi R\$ 6.755 Mi -2%				Lançamento Em Construção Pronto	

	Anterior	Atual	Variação		
Até 30m ²	R\$ 260 Mi	R\$ 307 Mi	18%	R\$ 192 Mi	
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%	R\$ 185 Mi	
66 a 85m ²	R\$ 546 Mi	R\$ 561 Mi	3%	R\$ 240 Mi R\$ 209 Mi	
86 a 100m ²	R\$ 439 Mi	R\$ 414 Mi	-6%	R\$ 244 Mi	
101 a 130m ²	R\$ 977 Mi	R\$ 975 Mi	-0%	R\$ 172 Mi R\$ 583 Mi R\$ 220 Mi	>100 m ² : 67% do estoque em VGV
131 a 180m ²	R\$ 990 Mi	R\$ 950 Mi	-4%	R\$ 632 Mi R\$ 258 Mi	>130 m ² : 52% do estoque em VGV
> 180m ²	R\$ 2.168 Mi	R\$ 2.328 Mi	7%	R\$ 496 Mi R\$ 1.164 Mi R\$ 668 Mi	>180 m ² : 37% do estoque em VGV
R\$ 6.239 Mi R\$ 6.358 Mi 2%				Lançamento Em Construção Pronto	

Anterior	Atual	Variação
R\$ 355 Mi	R\$ 330 Mi	-7%
R\$ 488 Mi	R\$ 451 Mi	-8%
R\$ 1.204 Mi	R\$ 1.101 Mi	-9%
R\$ 3.941 Mi	R\$ 4.075 Mi	3%
R\$ 918 Mi	R\$ 798 Mi	-13%
R\$ 6.905 Mi	R\$ 6.755 Mi	-2%

Studio



1D



2D



3D



4D



3d : 60% do estoque em VGv



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

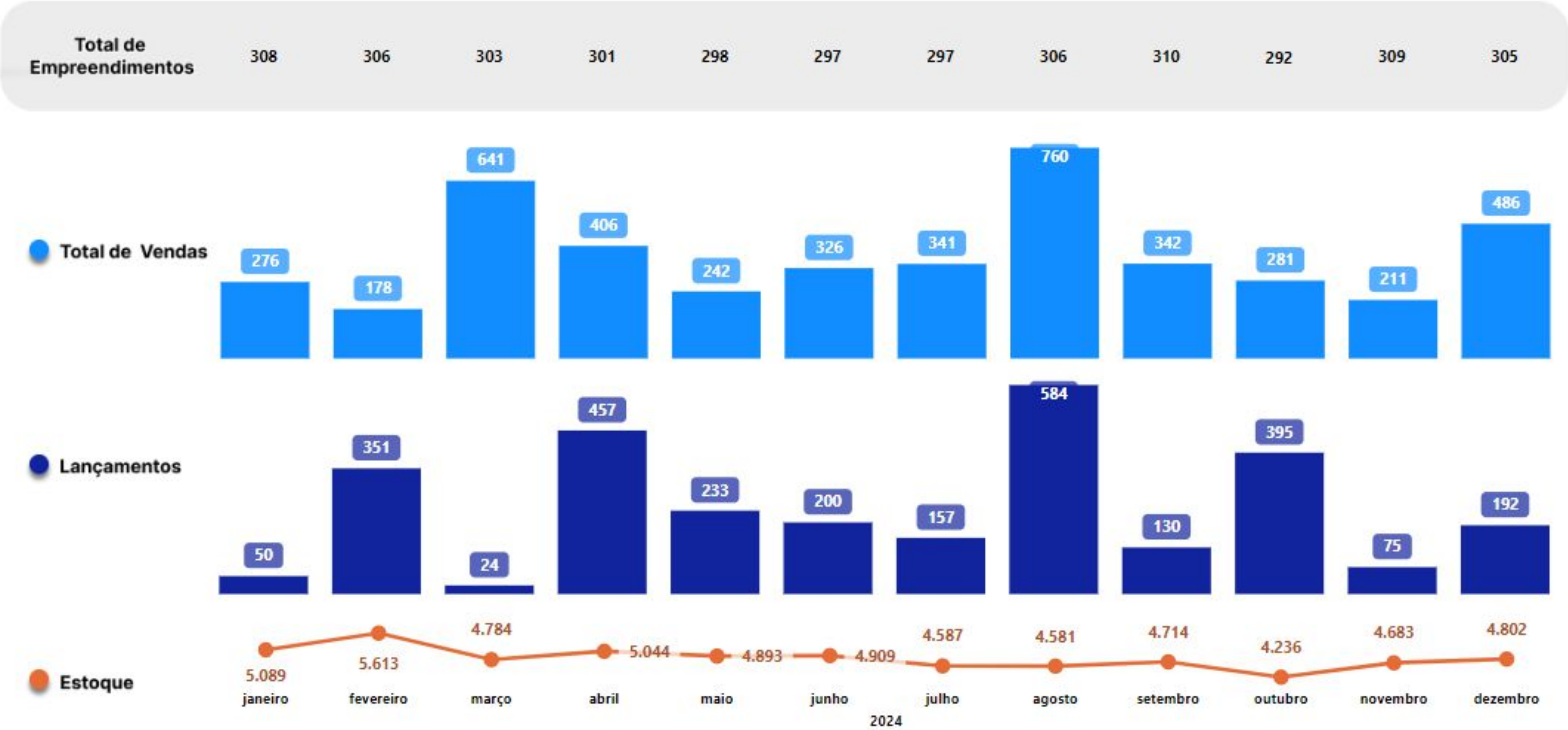


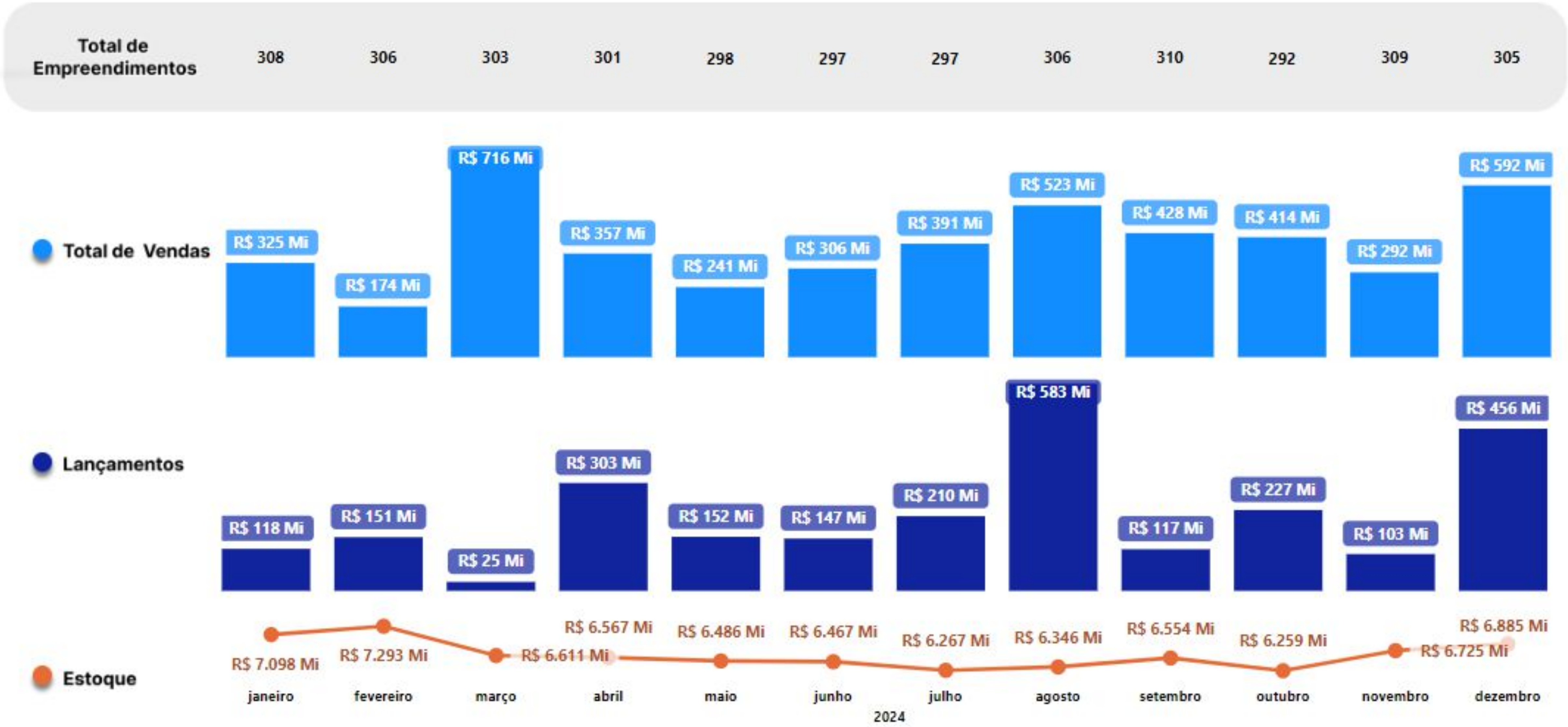
3d : 58% do estoque em VGv

 Lançamento

 Em Construção

 Pronto





VsO por Faixas de m² - VG

Faixas de m²	VG Lanç. % Part	VG Venda % Part.	VG Estoque % Part.	VsO Médio Anual VG
1. até 30m²	22%	14%	4%	14,9%
2. de 31 a 45m²	5%	5%	4%	6,3%
3. 46 a 55m²	1%	3%	4%	5,0%
4. 56 a 65m²	2%	6%	6%	6,1%
5. 66 a 85m²	9%	9%	9%	6,0%
6. 86 a 100m²	6%	7%	7%	6,4%
7. 101 a 130m²	14%	12%	15%	4,8%
8. 131 a 180m²	11%	14%	16%	5,4%
9. mais de 180m²	31%	30%	36%	4,8%

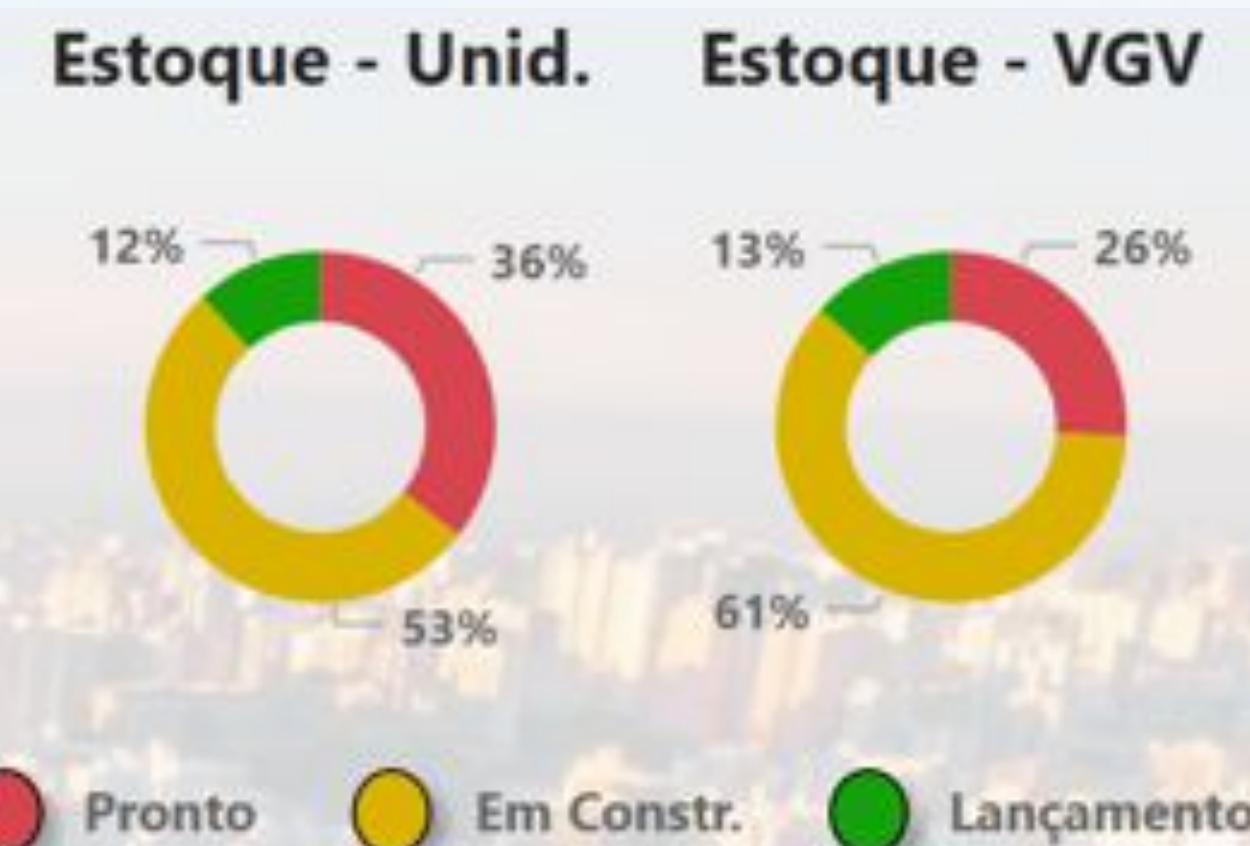
VsO por Tipologia - VG

Número de Dormitórios	VG Lanç. % Part	VG Venda % Part.	VG Estoque % Part.	VsO Médio Anual VG
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: 5.110 unidades
R\$ 7.421 Mi VGV anterior
R\$ 7.032 Mi VGV média 6m
R\$ 7.045 Mi VGV média 12m
R\$ 7.170 Mi em VGV
308 empreendimentos
R\$/m² médio: 13.791
0,1% variação

5.463 anterior
5.465 média 6m
5.699 média 12m

Tipo	Qtde	R\$/m²	VGV
Horizontal	235	8.323	R\$ 208 Mi
Vertical			
Comercial	270	14.539	R\$ 207 Mi
Residencial	4.605	14.008	R\$ 6.755 Mi



Vendas do mês: 443 unidades
R\$ 394 Mi VGV anterior
R\$ 426 Mi média VGV 6m
R\$ 397 Mi média VGV 12m
R\$ 486 Mi em VGV

391 anterior
461 média 6m
406 média 12m

374 unidades	84%	do total			
R\$ 445 Mi em VGV	91%	do total			
Residenciais Verticais					
	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	13%	26%	34%	25%	3%
% Total VGV	5%	14%	22%	41%	18%
R\$/m²	17.108	14.529	12.316	14.209	23.283

Lançamentos mês: 0 unidades
R\$ 583 Mi VGV anterior
R\$ 347 Mi média VGV 6m
R\$ 286 Mi média VGV 12m
R\$ 0 Mi em VGV

462 anterior
332 média 6m
265 média 12m

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

		VGV		
		Mês Anterior	-6 Meses	-12 Meses
	6,6%	5,3%	5,8%	5,4%
	0,0%	7,8%	4,7%	3,9%
	6,6%	-2,5%	1,1%	1,5%

SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

orulo

CONSOLIDADOS DE MERCADO-POA

Ref: 2024 Dez (Excluído MCMV)

4.683
4.601
4.828

anterior
média 6m
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%
variação

211
404
374

anterior
média 6m
média 12m

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

75
256
237

anterior
média 6m
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

Tipo

Qtde

R\$/m²

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

464 unidades

R\$ 581 Mi em VGV

95% do total

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\$/m²

16.365

13.726

12.702

15.429

21.415

VsO:

10,0%

4,9%

8,2%

7,3%

LsO:

3,9%

1,7%

5,1%

4,6%

Abs:

6,0%

3,2%

3,1%

2,7%

Unidades

Mês

-6

-12

Anterior

Meses

Meses

8,2%

4,6%

6,5%

5,8%

6,3%

1,6%

4,1%

3,1%

1,9%

3,0%

2,4%

2,6%

Estoque - Unid.

Estoque - VGV

11%

35%

54%

14%

31%

55%

Pronto

Em Constr.

Lançamento

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

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



örulo