



órulo

ALPHAPLAN 



O **Panorama do Mercado Imobiliário de Porto Alegre - Médio e Alto Padrão (MAP)** 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

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m²
Menino Deus	49 Mi	13%	17.413
Higienópolis	45 Mi	12%	15.074
Petrópolis	42 Mi	11%	17.416
Moinhos de Vento	39 Mi	10%	21.912
Rio Branco	32 Mi	8%	16.674
Floresta	27 Mi	7%	13.531
Jardim Europa	24 Mi	6%	16.710
Auxiliadora	18 Mi	5%	18.459
Cristal	17 Mi	4%	25.590
Bela Vista	10 Mi	2%	24.842

Demais Bairros R\$ 81 Mi 21% 13.991

Total 383 Mi 100% 16.079

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m²
Menino Deus	114	33%	17.413
Higienópolis	35	10%	15.074
Petrópolis	22	6%	17.416
Jardim Europa	17	5%	16.710
Auxiliadora	15	4%	18.459
Rio Branco	15	4%	16.674
Centro Histórico	14	4%	17.046
Floresta	14	4%	13.531
Moinhos de Vento	9	3%	21.912
Passo da Areia	9	3%	9.782

Demais Bairros 79 23% 15.233

Total 343 100% 16.079

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	576	12%
Menino Deus	461	9%
Centro Histórico	375	8%
Cidade Baixa	369	7%
Sarandi	350	7%
Moinhos de Vento	290	6%
Rio Branco	253	5%
Auxiliadora	235	5%
Bela Vista	230	5%
Tristeza	160	3%
Demais Bairros	1.671	34%
Total	4.970	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m²)	Em relação à média
Bela Vista	23.351	45%
Moinhos de Vento	23.123	43%
Cristal	20.155	25%
Rio Branco	18.442	14%
Jardim Europa	18.412	14%
Três Figueiras	18.016	12%
Auxiliadora	17.490	8%
Menino Deus	17.475	8%
Bom Fim	17.443	8%
Azenha	17.236	7%
Demais Bairros	12.712	-21%
Média Geral	16.128	

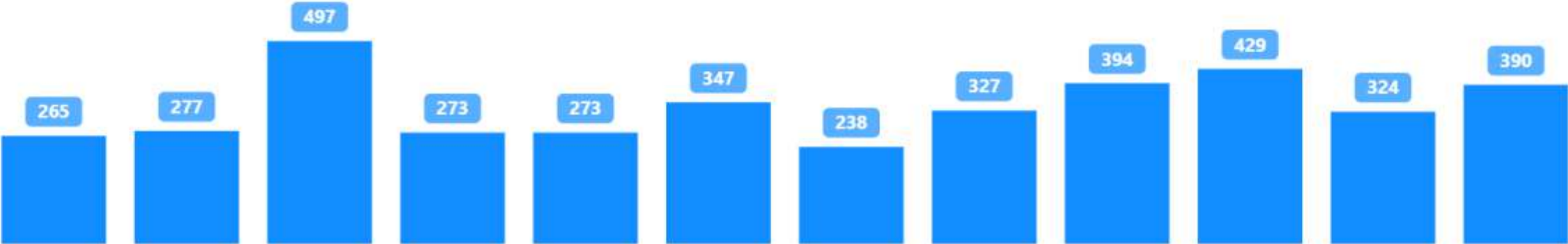
Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Moinhos de Vento	R\$ 1.148 Mi	15%
Bela Vista	R\$ 1.056 Mi	13%
Petrópolis	R\$ 1.026 Mi	13%
Rio Branco	R\$ 602 Mi	8%
Auxiliadora	R\$ 519 Mi	7%
Menino Deus	R\$ 417 Mi	5%
Cristal	R\$ 332 Mi	4%
Três Figueiras	R\$ 324 Mi	4%
Boa Vista	R\$ 277 Mi	4%
Cidade Baixa	R\$ 238 Mi	3%
Demais Bairros	R\$ 1.943 Mi	25%
Total	R\$ 7.881 Mi	100%

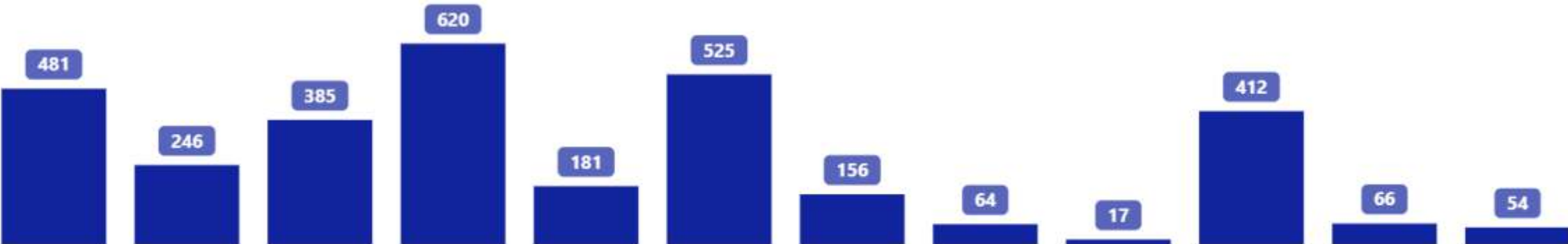
Total de Empreendimentos

301 308 313 316 316 299 299 293 325 368 367 360

Total de Vendas



Lançamentos



Estoque



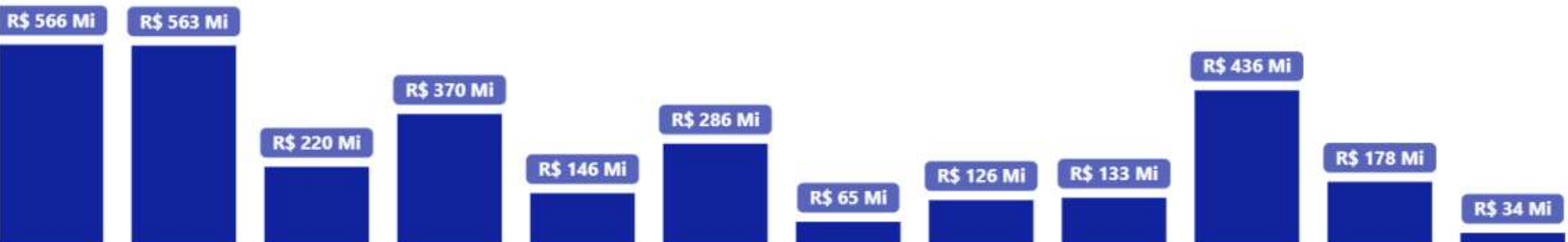
Total de Empreendimentos

301 308 313 316 316 299 299 293 325 368 367 360

Total de Vendas



Lançamentos



Estoque



5.980 anterior

5.593 média 6m

5.290 média 12m

Estoque Geral: 5.539 unidades

R\$ 8.572 Mi VGV anterior

R\$ 8.479 Mi VGV média 6m

R\$ 8.372 Mi VGV média 12m

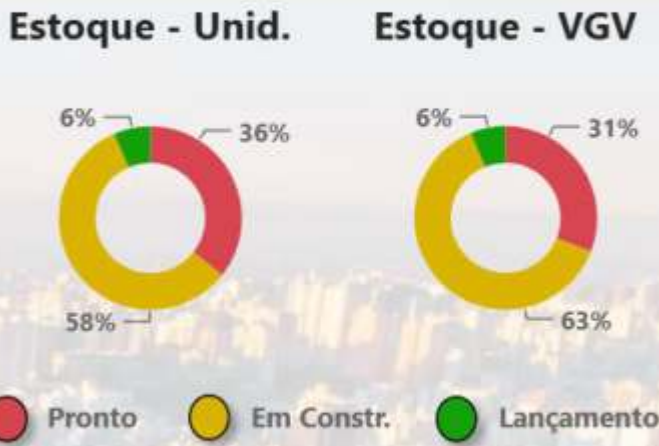
R\$ 8.548 Mi em VGV

360 empreendimentos

R\$/m² médio: 15.424

-0,4% variação

Tipo	Qtde	R\$/m²	VGV
Horizontal	363	4.663	R\$ 429 Mi
Vertical			
Comercial	206	17.420	R\$ 238 Mi
Residencial	4.970	16.128	R\$ 7.881 Mi



324 anterior

350 média 6m

336 média 12m

Vendas do mês: 390 unidades

R\$ 432 Mi VGV anterior

R\$ 401 Mi média VGV 6m

R\$ 402 Mi média VGV 12m

R\$ 409 Mi em VGV

343 unidades	88% do total				
R\$ 383 Mi em VGV	94% do total				
Residenciais Verticais					
	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	36%	19%	10%	33%	1%
% Total VGV	13%	10%	9%	60%	9%
R\$/m²	17.604	15.608	12.648	15.361	26.462

66 anterior

128 média 6m

267 média 12m

Lançamentos mês: 54 unidades

R\$ 178 Mi VGV anterior

R\$ 162 Mi média VGV 6m

R\$ 260 Mi média VGV 12m

R\$ 34 Mi em VGV

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



órulo

ALPHAPLAN 

