

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (MAR 2025)

ABR 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



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



LANÇAMENTOS

Lançamentos mês: **27**

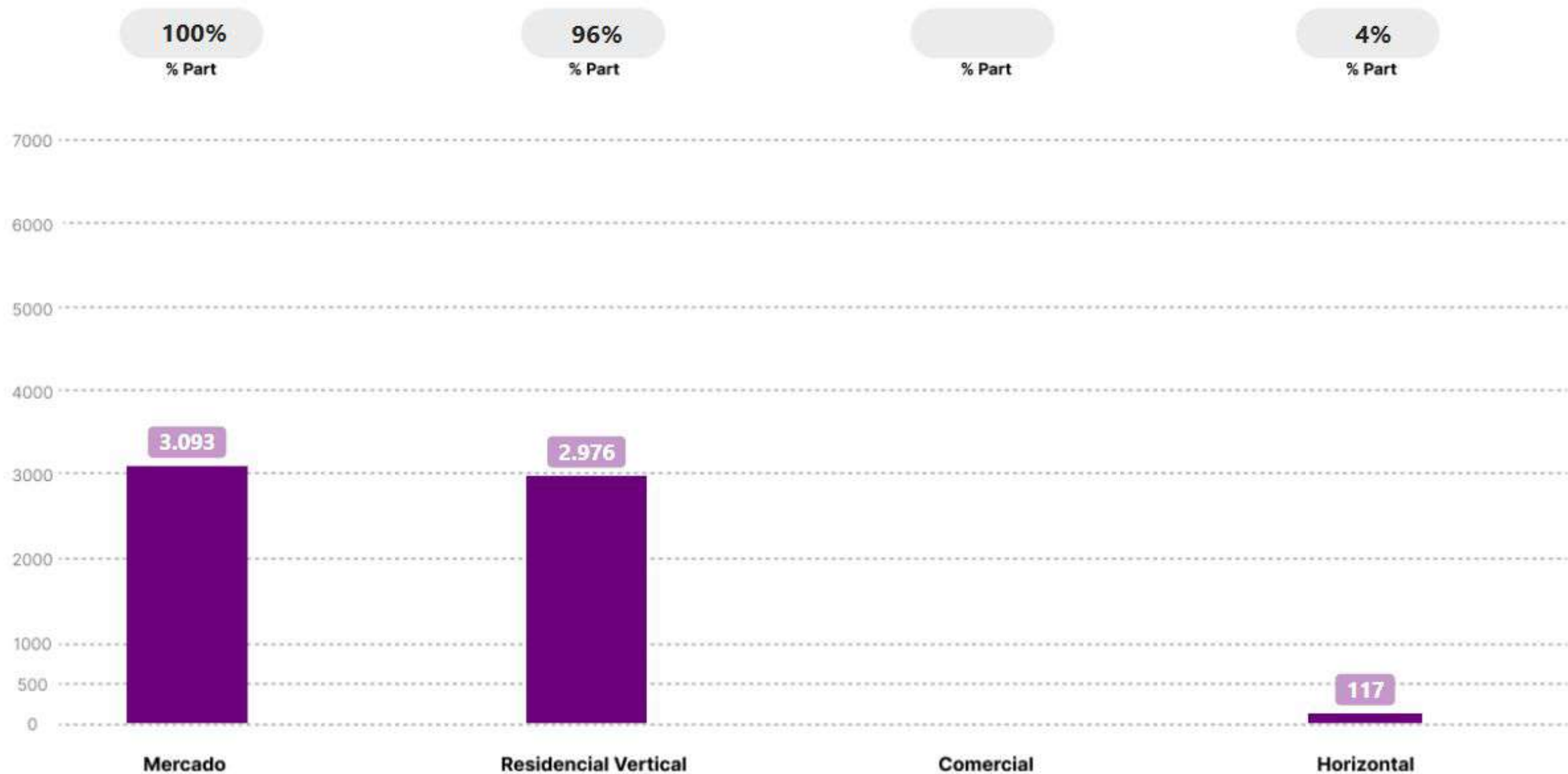
80
222
258

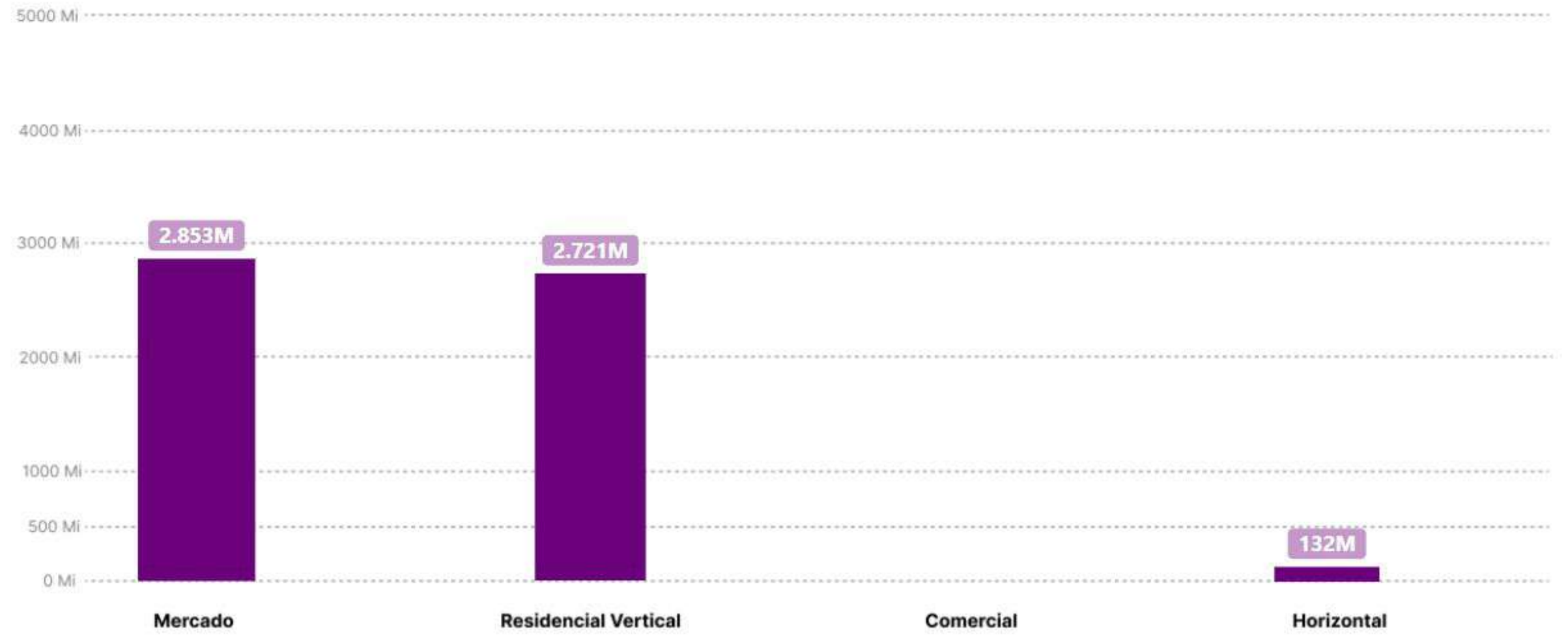
anterior
média 6m
média 12m

unidades

R\$ 132M VGV anterior
R\$ 224M média VGV 6m
R\$ 238M média VGV 12m

R\$ 60M em VGV







SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



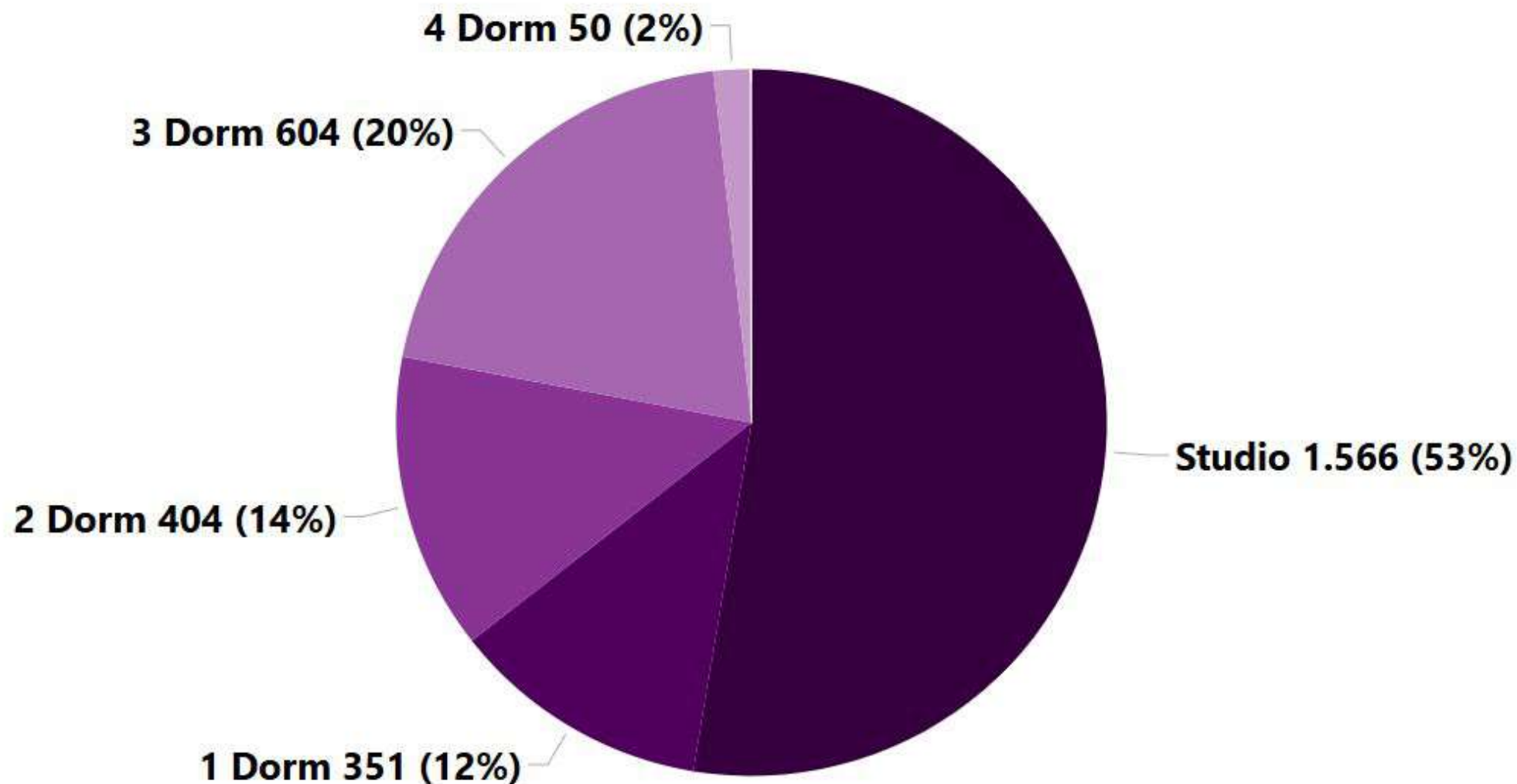
Orulo

Lançamentos

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

Ref: 2025
Mar

Part% e
Unidades





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



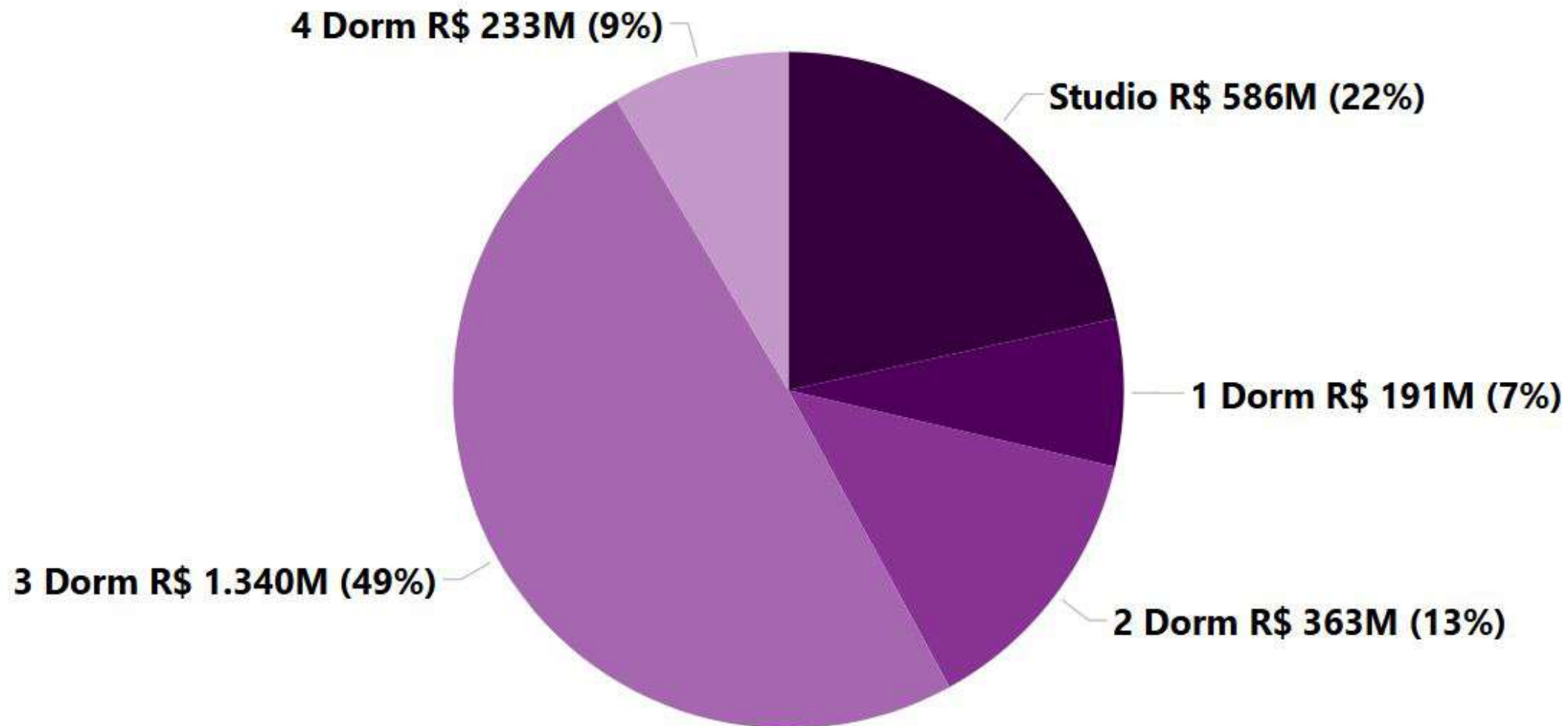
orulo

Lançamentos

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

Ref: 2025
Mar

Part% e VGV



Unidades

Até 30m²	1.621	1.465 156				16.782	21.497			
31 a 45m²	265	97 153				14.804	14.774	14.667		
46 a 55m²	49					14.427	12.189	13.709		
56 a 65m²	80	73					10.675	11.157		
66 a 85m²	269	232					11.772	11.873	10.580	
86 a 100m²	127	111						9.494	11.912	
101 a 130m²	238	209						9.328	13.189	
131 a 180m²	159	140					9.964	12.999	15.876	
> 180m²	168	115						8.944	15.694	22.888

2.976



Studio



1D



2D



3D



4D

Preços Médios (R\$/m²)

VGV



R\$ 2.721M



Studio



1D



2D



3D



4D

Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m²
Petrópolis	622	21%	13.388
Praia de Belas	421	14%	17.200
Centro Histórico	340	11%	17.189
Menino Deus	284	10%	15.720
Bom Fim	246	8%	11.796
Moinhos de Vento	189	6%	13.886
Auxiliadora	172	6%	15.753
Jardim Botânico	139	5%	12.107
Tristeza	124	4%	8.545
Bela Vista	103	3%	18.541

Demais Bairros 336 11% 13.834

Total 2.976 100% 13.972

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m²
Bela Vista	R\$ 484M	18%	18.541
Auxiliadora	R\$ 388M	14%	15.753
Petrópolis	R\$ 325M	12%	13.388
Praia de Belas	R\$ 274M	10%	17.200
Menino Deus	R\$ 222M	8%	15.720
Boa Vista	R\$ 147M	5%	17.532
Três Figueiras	R\$ 146M	5%	18.623
Moinhos de Vento	R\$ 141M	5%	13.886
Jardim Botânico	R\$ 138M	5%	12.107
Centro Histórico	R\$ 135M	5%	17.189

Demais Bairros R\$ 323M 12% 11.198

Total R\$ 2.721M 100% 13.972

Média Geral
(R\$/m²)



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



orulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



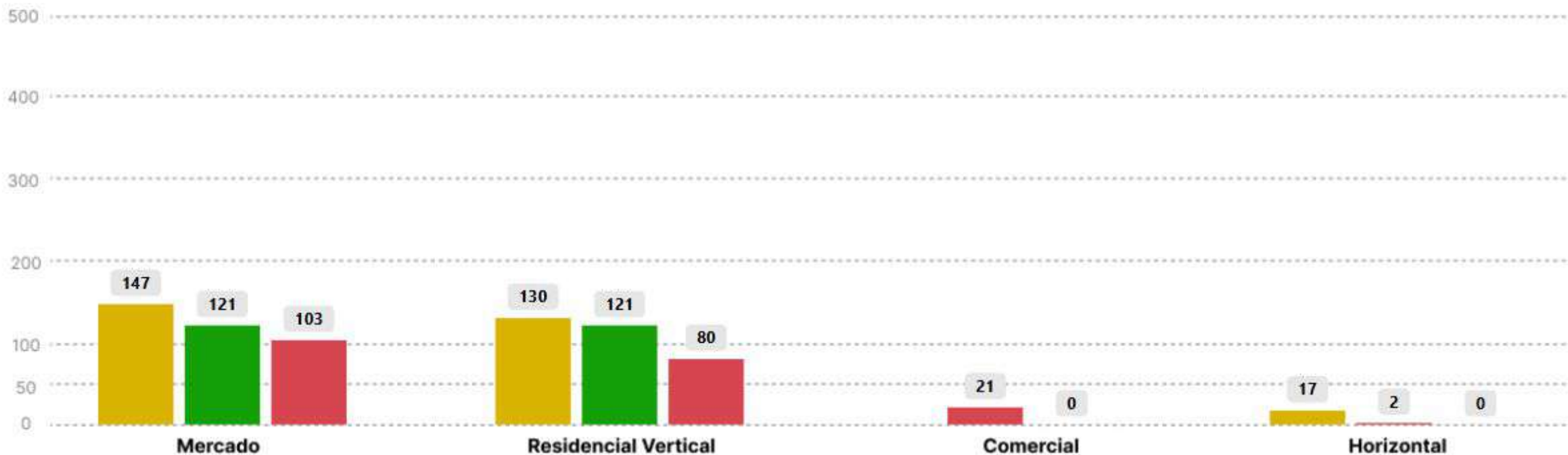
VENDAS

Vendas do mês: 371 unidades

R\$ 246M VGV anterior
R\$ 393M média VGV 6m
R\$ 384M média VGV 12m

R\$ 343M em VGV

219 anterior
360 média 6m
381 média 12m



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



R\$ 343M

VGV



R\$ 305M

VGV



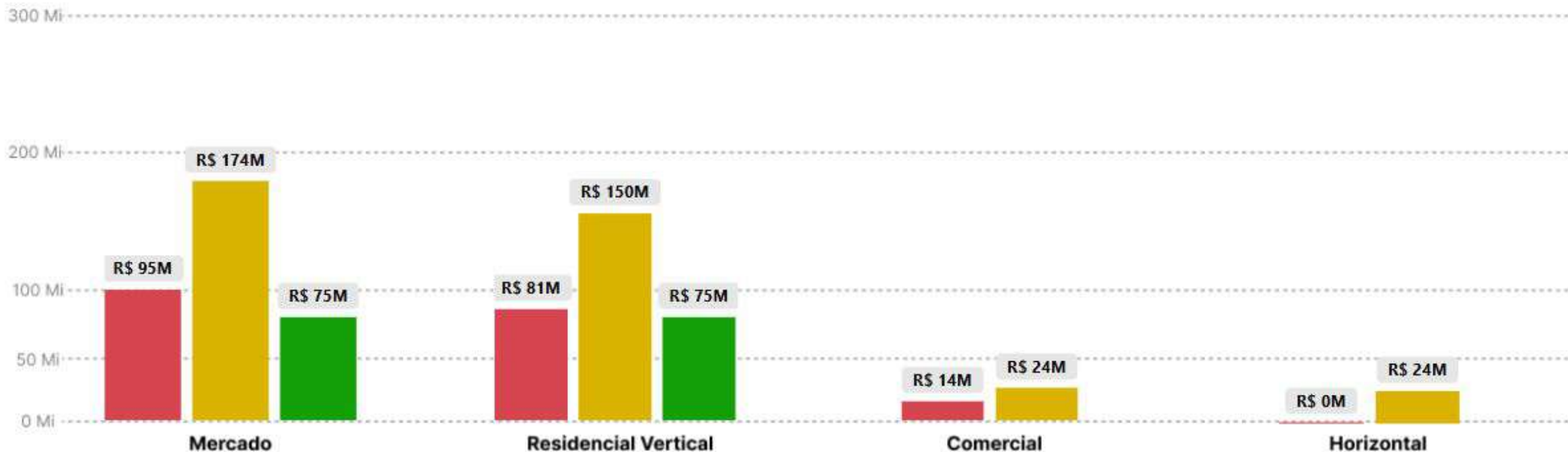
R\$ 37M

VGV



R\$ 24M

VGV



Unidades							
Até 30m ²	101	71 17 13			15.682	19.215	17.076
31 a 45m ²	19	7 9 3			14.910	17.581	13.840
46 a 55m ²	85	10 65 10			13.709	15.720	13.317
56 a 65m ²	20	5 15				12.439	11.703
66 a 85m ²	43	22 5 16			12.762	13.050	11.529
86 a 100m ²	14	4 9			12.001	13.233	14.764
101 a 130m ²	20	2 13 5			10.556	15.277	12.678
131 a 180m ²	19	8 4 7			15.994	15.351	16.633
> 180m ²	10	8				21.182	20.417

331



Lançamento

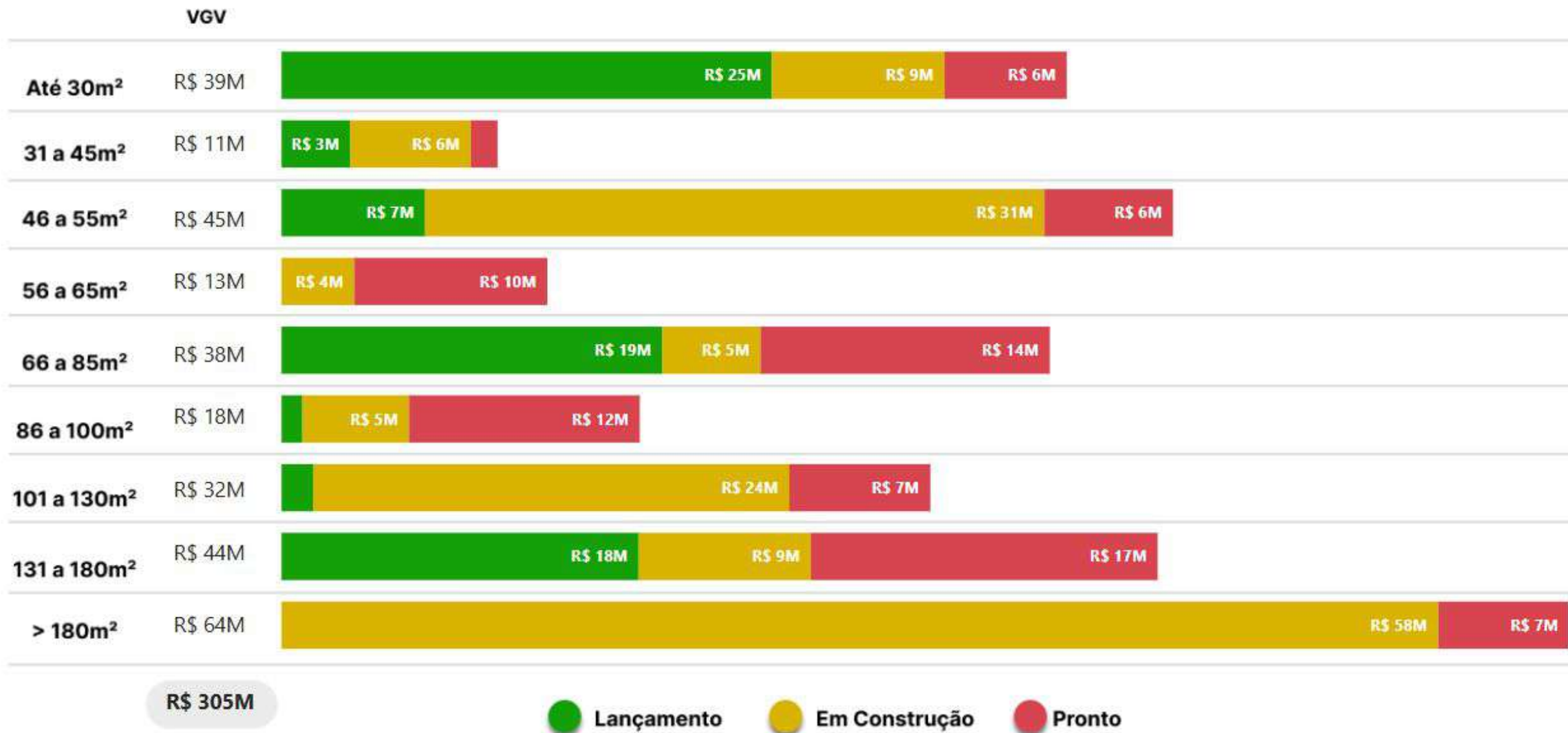


Em Construção



Pronto

Preços Médios (R\$/m²)





331



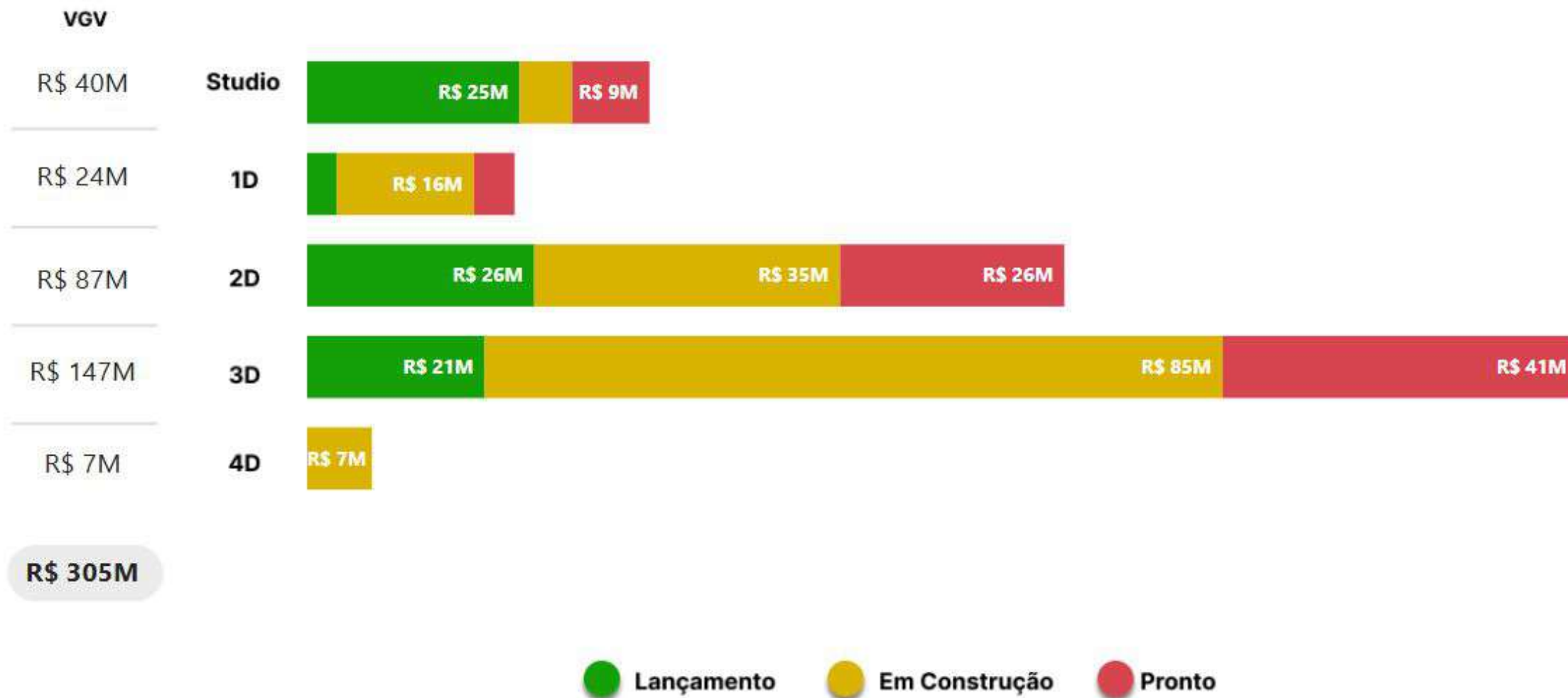
Lançamento



Em Construção



Pronto



Unidades											
Até 30m²	101										

331

Studio

1D

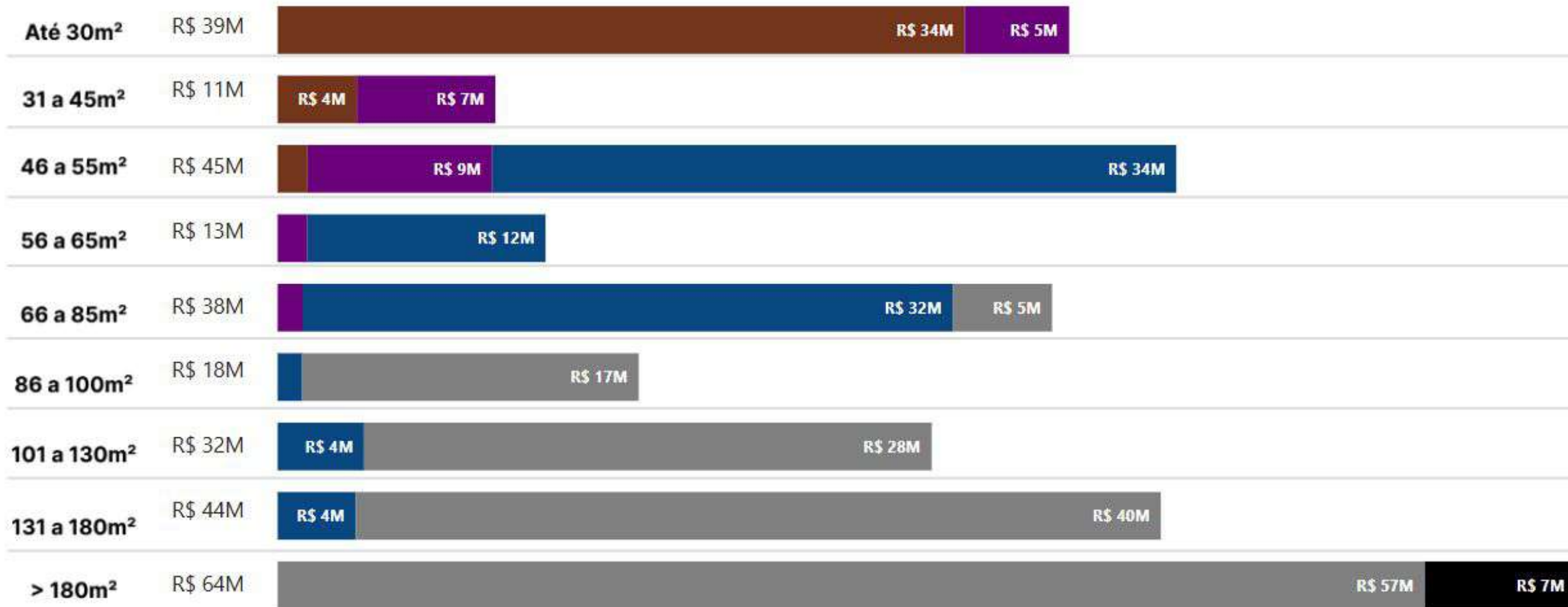
2D

3D

4D

Preços Médios (R\$/m²)

VG



R\$ 305M



Studio



1D



2D



3D



4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m²
Petrópolis	84M	28%	16.511
Boa Vista	37M	12%	17.343
Bom Fim	34M	11%	14.150
Jardim Itu	18M	6%	7.722
Rio Branco	15M	5%	17.340
Cristal	15M	5%	12.040
Moinhos de Vento	14M	5%	24.844
Cidade Baixa	13M	4%	14.341
Higienópolis	11M	3%	13.692
Menino Deus	10M	3%	14.781

Demais Bairros

R\$ 52M

17%

12.993

Total

305M

100%

15.063

Média Geral

(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m²
Bom Fim	86	26%	14.150
Petrópolis	52	16%	16.511
Jardim Itu	45	14%	7.722
Cidade Baixa	19	6%	14.341
Cristal	17	5%	12.040
Moinhos de Vento	17	5%	24.844
Boa Vista	10	3%	17.343
Rio Branco	10	3%	17.340
Higienópolis	7	2%	13.692
Menino Deus	7	2%	14.781
Partenon	7	2%	13.350

Demais Bairros

54

16%

12.972

Total

331

100%

15.063

Média Geral

(R\$/m²)



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



Orulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



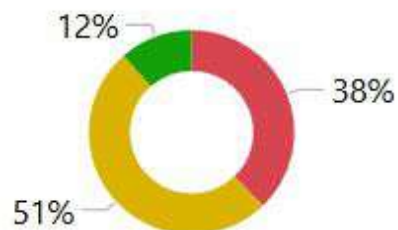
ESTOQUE

Estoque Geral: 4.397 unidades

R\$ 6.930M	VGv anterior	4.617	anterior
R\$ 6.728M	VGv média 6m	4.569	média 6m
R\$ 6.588M	VGv média 12m	4.679	média 12m

R\$ 6.853M em VGv
285 empreendimentos
R\$/m² médio: 14.374
0,1%

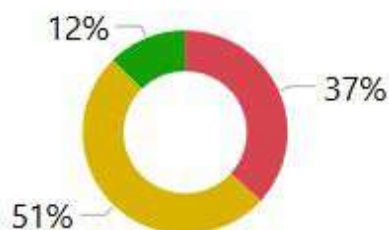
● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



4.397

-4%

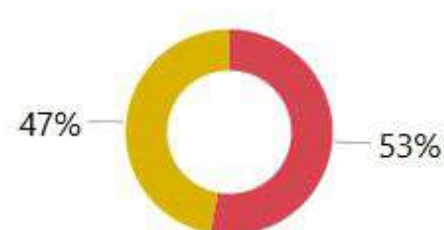
Unidades Variação



4.035

-4%

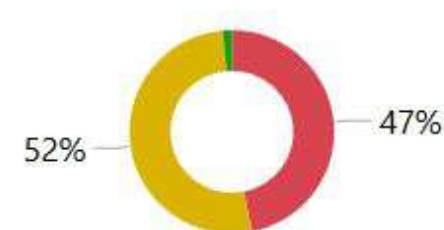
Unidades Variação



153

-15%

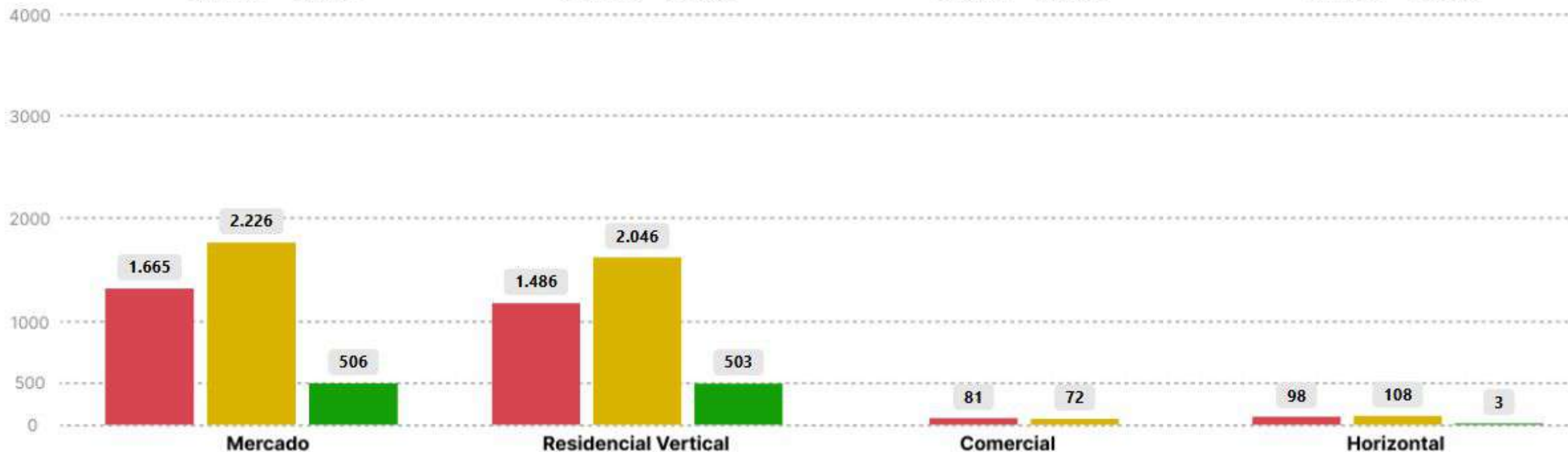
Unidades Variação



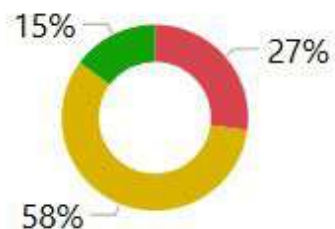
209

-6%

Unidades Variação



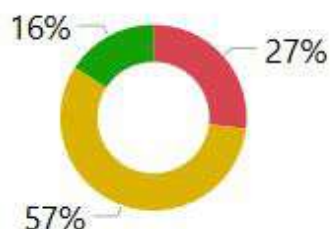
● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



R\$ 6.853M

-1%

VGV Variação



R\$ 6.378M

-1%

VGV Variação



R\$ 301M

-12%

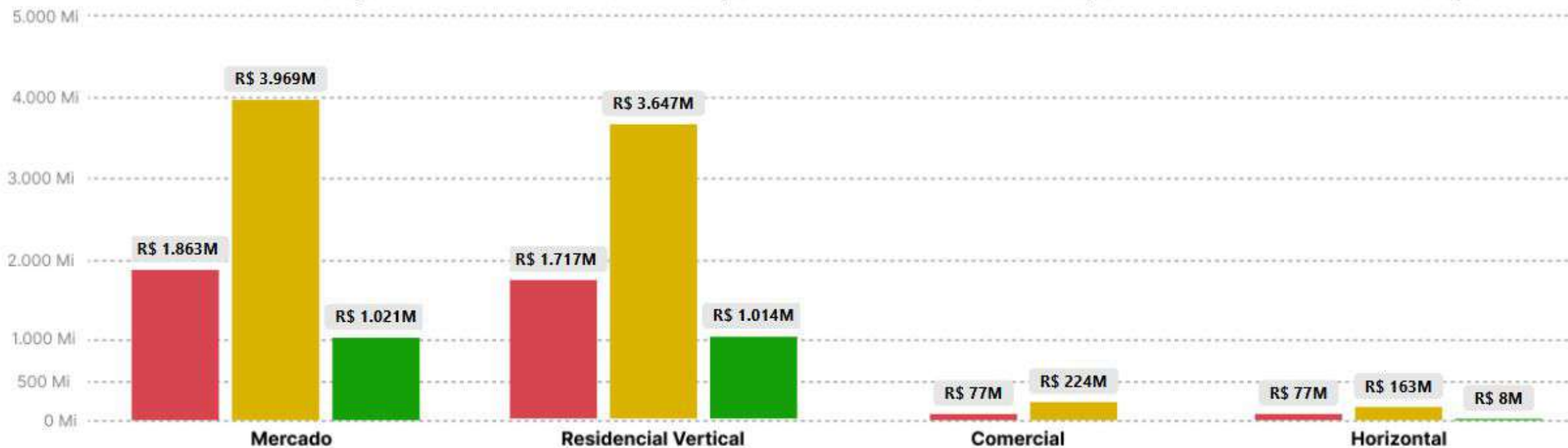
VGV Variação



R\$ 248M

-5%

VGV Variação





	Anterior	Atual	Variação						
Até 30m ²	631	545	-14%	85	233	227	16.171	18.184	16.692
31 a 45m ²	441	415	-6%		269	142	14.529	16.554	14.608
46 a 55m ²	343	289	-16%	21	157	111	14.162	14.557	12.993
56 a 65m ²	502	505	1%	23	179	303	10.568	12.870	11.716
66 a 85m ²	541	540	-0%	84	239	217	11.789	13.123	12.586
86 a 100m ²	318	307	-3%	38	162	107	11.161	13.147	13.120
101 a 130m ²	572	548	-4%	46	340	162	10.179	14.994	13.010
131 a 180m ²	461	472	2%	123	230	119	16.904	16.274	14.414
> 180m ²	407	414	2%	79	237	98	16.800	20.092	14.674

Preços Médios (R\$/m²)

4.216 4.035 -4%



Lançamento



Em Construção



Pronto

	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m²	R\$ 283M	R\$ 249M	-12%	
31 a 45m²	R\$ 254M	R\$ 241M	-5%	R\$ 153M
46 a 55m²	R\$ 191M	R\$ 165M	-14%	
56 a 65m²	R\$ 360M	R\$ 366M	1%	R\$ 211M
66 a 85m²	R\$ 496M	R\$ 499M	1%	R\$ 237M R\$ 193M
86 a 100m²	R\$ 390M	R\$ 379M	-3%	R\$ 208M
101 a 130m²	R\$ 993M	R\$ 953M	-4%	R\$ 619M R\$ 268M
131 a 180m²	R\$ 1.193M	R\$ 1.219M	2%	R\$ 336M R\$ 597M R\$ 287M
> 180m²	R\$ 2.263M	R\$ 2.306M	2%	R\$ 439M R\$ 1.503M R\$ 364M

R\$ 6.423M

R\$ 6.378M

-1%



Lançamento



Em Construção



Pronto

Anterior	Atual	Variação		
875	800	-9%	Studio	85 359 356
456	411	-10%	1D	205 187
1.226	1.167	-5%	2D	130 551 486
1.577	1.572	-0%	3D	250 871 451
82	85	4%	4D	60

4.216

4.035

-4%

Anterior	Atual	Variação		
R\$ 423M	R\$ 397M	-6%	Studio	
R\$ 312M	R\$ 283M	-9%	1D	
R\$ 1.074M	R\$ 1.040M	-3%	2D	R\$ 490M R\$ 426M
R\$ 3.921M	R\$ 3.934M	0%	3D	R\$ 685M R\$ 2.309M R\$ 940M
R\$ 693M	R\$ 724M	4%	4D	R\$ 536M
R\$ 6.423M	R\$ 6.378M	-1%		

Lançamento
 Em Construção
 Pronto

	Anterior	Atual	Variação								
Até 30m²	631	545	-14%	51530				17.184	18.527		
31 a 45m²	441	415	-6%	215193				15.227	15.711	14.823	
46 a 55m²	343	289	-16%	52110127				13.321	14.605	11.693	
56 a 65m²	502	505	1%	1845428				16.484	12.347	11.807	10.156
66 a 85m²	541	540	-0%	19418103					13.399	13.025	10.828
86 a 100m²	318	307	-3%	101196					10.884	13.864	12.454
101 a 130m²	572	548	-4%	48497					8.530	12.259	14.452
131 a 180m²	461	472	2%	32438					10.750	11.769	16.39611.665
> 180m²	407	414	2%	32484						9.890	16.51523.491

4.216

4.035

-4%

Studio

1D

2D

3D

4D

Preços Médios (R\$/m²)

	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m²	R\$ 283M	R\$ 249M	-12%	R\$ 233M
31 a 45m²	R\$ 254M	R\$ 241M	-5%	
46 a 55m²	R\$ 191M	R\$ 165M	-14%	
56 a 65m²	R\$ 360M	R\$ 366M	1%	R\$ 305M
66 a 85m²	R\$ 496M	R\$ 499M	1%	R\$ 397M
86 a 100m²	R\$ 390M	R\$ 379M	-3%	R\$ 235M
101 a 130m²	R\$ 993M	R\$ 953M	-4%	R\$ 878M
131 a 180m²	R\$ 1.193M	R\$ 1.219M	2%	R\$ 1.156M
> 180m²	R\$ 2.263M	R\$ 2.306M	2%	R\$ 1.573M R\$ 721M

R\$ 6.423M **R\$ 6.378M** **-1%**

Studio

1D

2D

3D

4D

Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	738	18%
Rio Branco	307	8%
Cidade Baixa	278	7%
Moinhos de Vento	217	5%
Tristeza	212	5%
Auxiliadora	206	5%
Menino Deus	203	5%
Passo da Areia	189	5%
Bela Vista	166	4%
Três Figueiras	122	3%
Demais Bairros	1.397	35%
Total	4.035	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m ²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	20.906	41%
Bela Vista	19.765	34%
Jardim Europa	18.696	26%
Três Figueiras	17.340	17%
Cristal	16.705	13%
Boa Vista	16.198	10%
Petrópolis	15.615	6%
Auxiliadora	15.292	3%
Rio Branco	15.246	3%
Praia de Belas	14.929	1%
Demais Bairros	11.477	-22%
Média Geral	14.780	

Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.202M	19%
Bela Vista	R\$ 836M	13%
Moinhos de Vento	R\$ 689M	11%
Rio Branco	R\$ 529M	8%
Auxiliadora	R\$ 447M	7%
Três Figueiras	R\$ 308M	5%
Menino Deus	R\$ 290M	5%
Cristal	R\$ 262M	4%
Tristeza	R\$ 257M	4%
Cidade Baixa	R\$ 190M	3%
Demais Bairros	R\$ 1.368M	21%
Total	R\$ 6.378M	100%

Total de Empreendimentos

301

298

297

297

306

310

292

309

305

287

286

285

Total de Vendas

406

242

326

341

760

342

281

211

486

592

219

371

Lançamentos

457

233

200

157

584

130

395

75

532

223

80

27

Estoque

5.044

4.893

4.909

4.587

4.581

4.714

4.236

4.683

4.802

4.680

4.617

4.397

abril

maio

junho

julho

agosto
2024

setembro

outubro

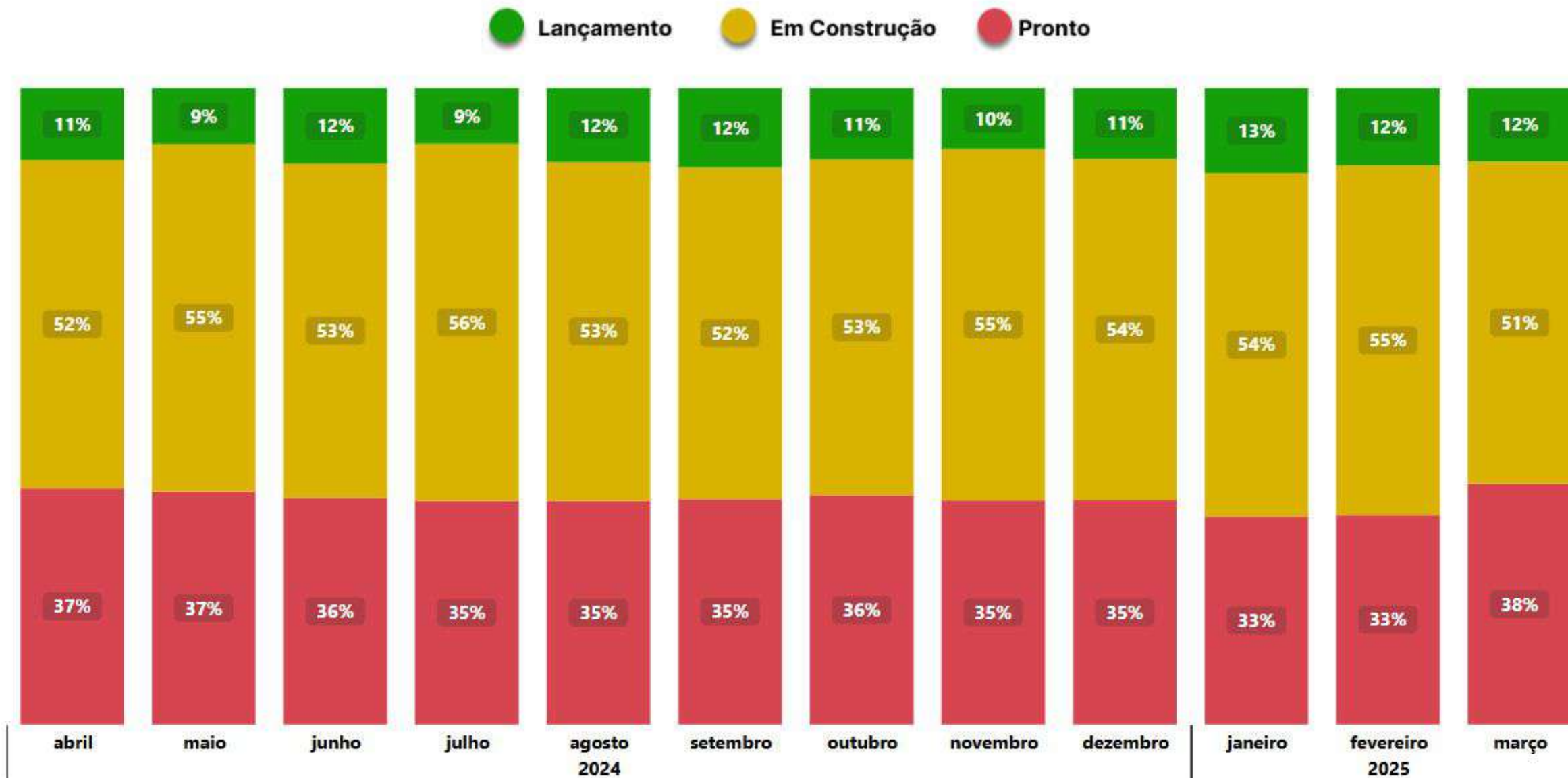
novembro

dezembro

janeiro

fevereiro
2025

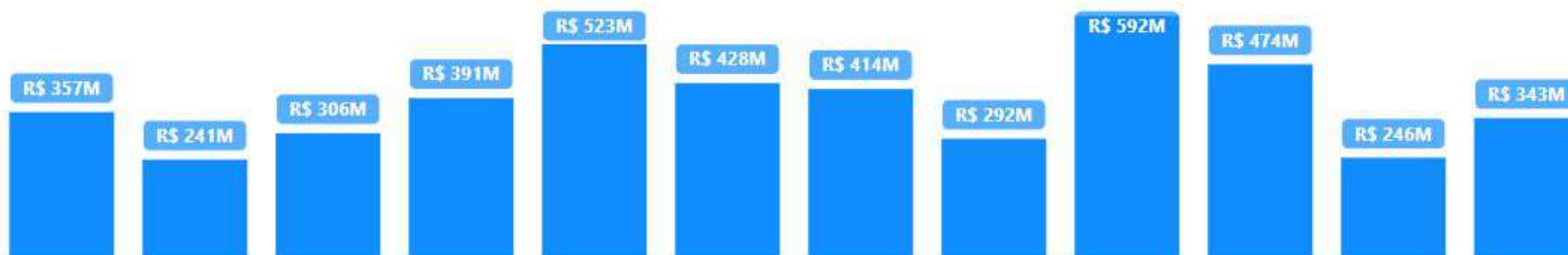
março



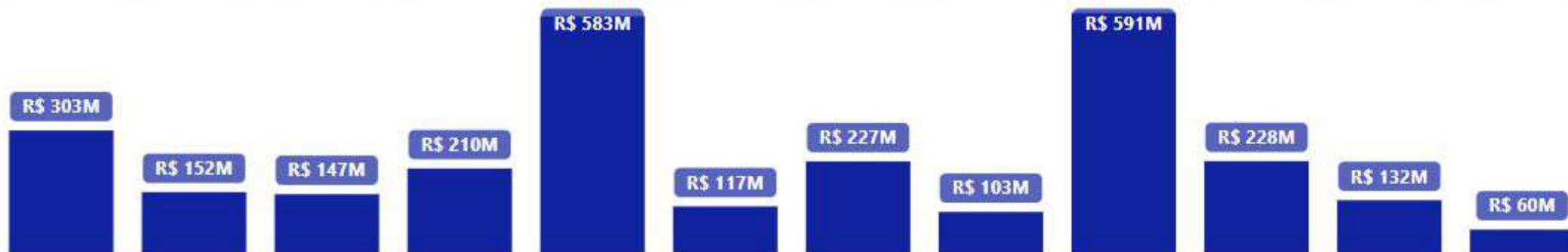
Total de Empreendimentos

301 298 297 297 306 310 292 309 305 287 286 285

Total de Vendas



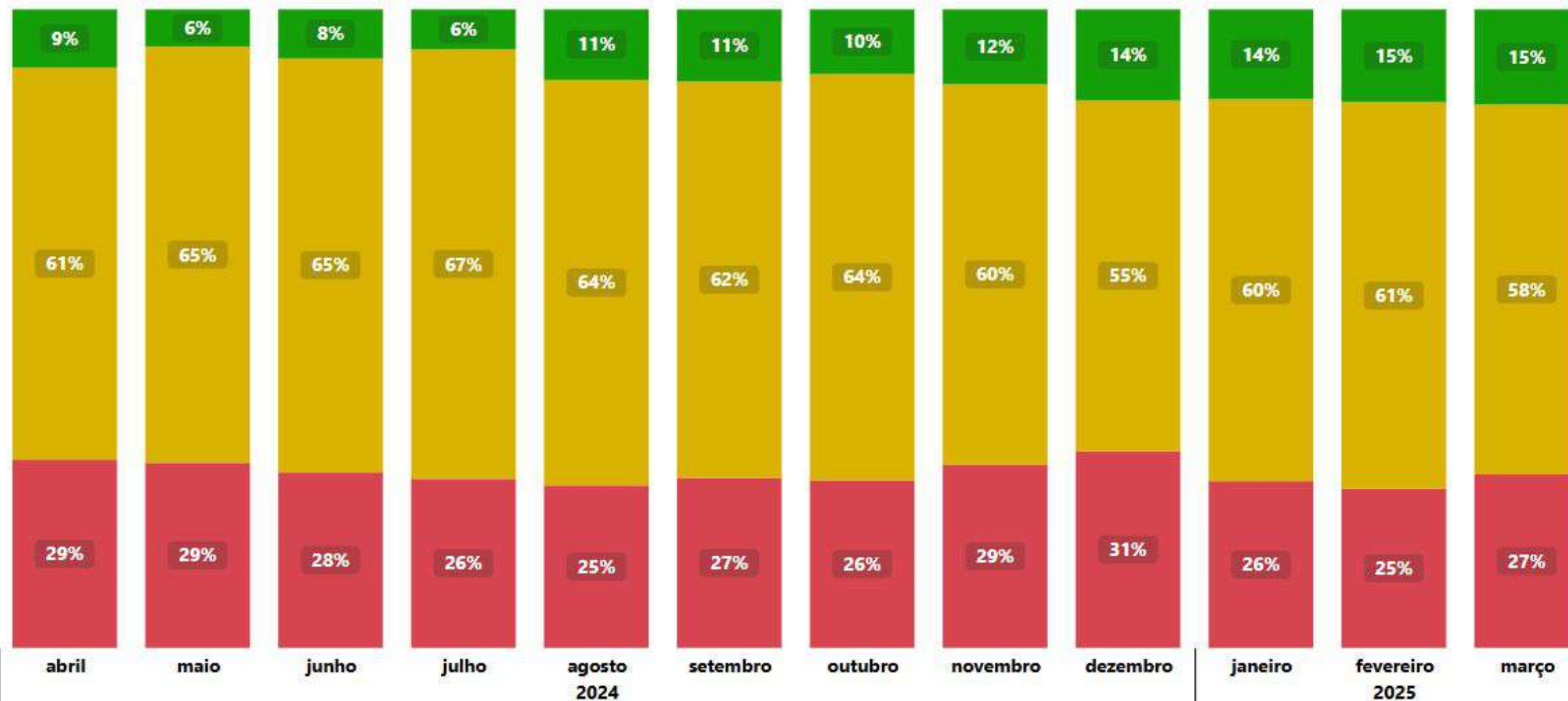
Lançamentos

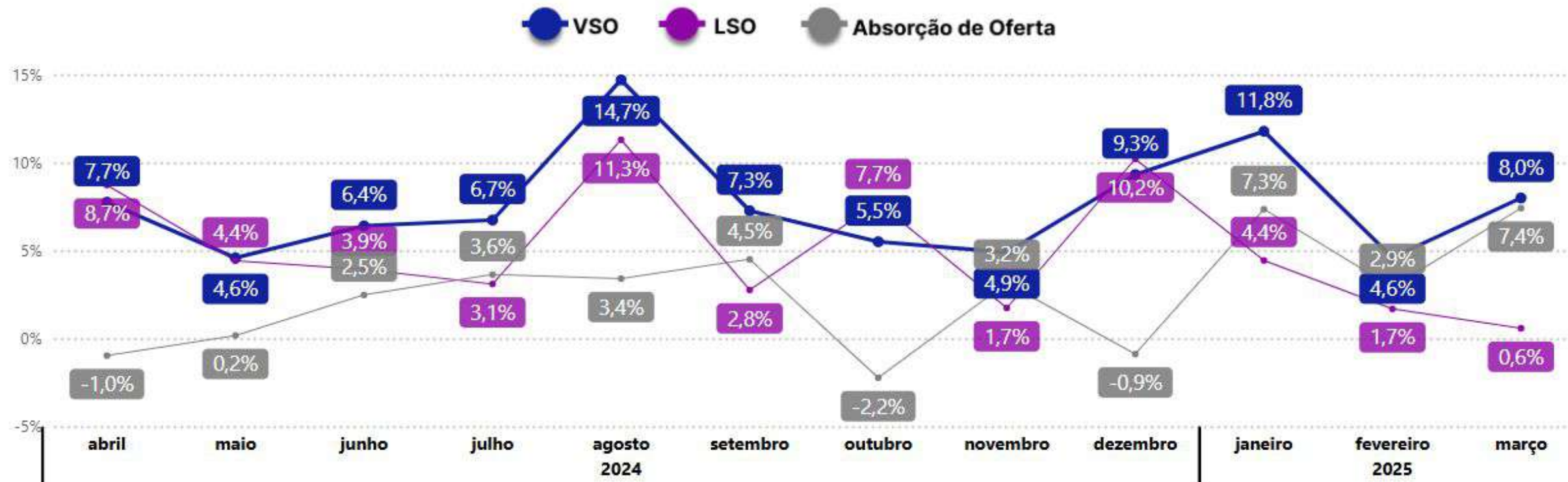


Estoque



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto





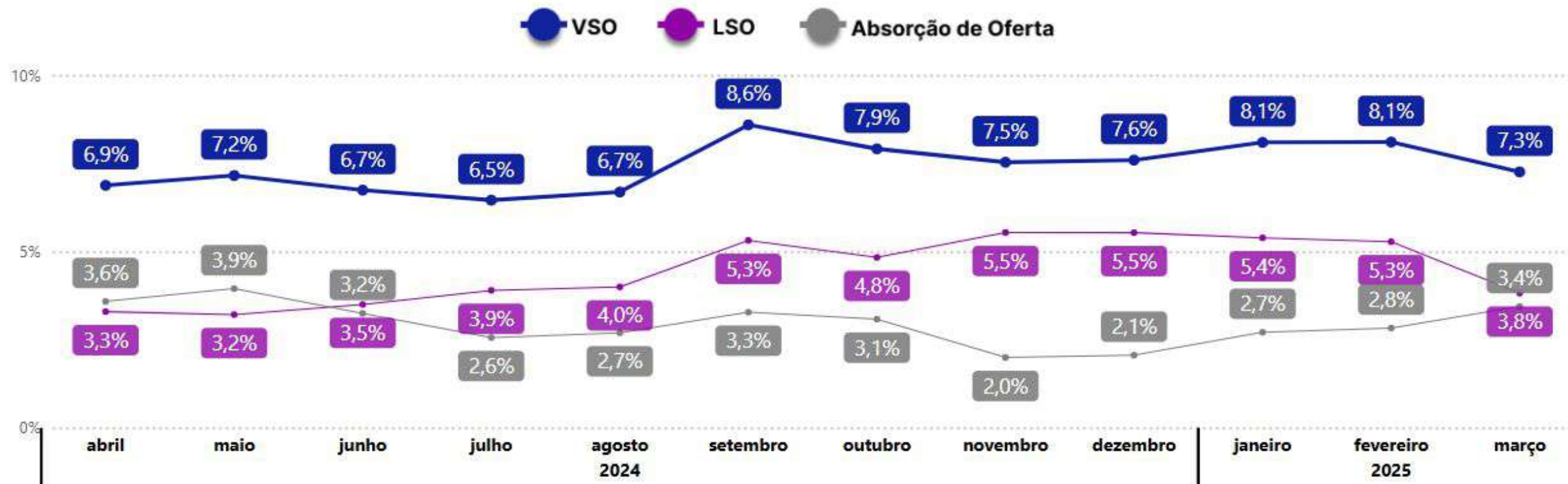
Total de Empreendimentos

301 298 297 297 306 310 292 309 305 287 286 285

Estoque

5.044 4.893 4.909 4.587 4.581 4.714 4.236 4.683 4.802 4.680 4.617 4.397

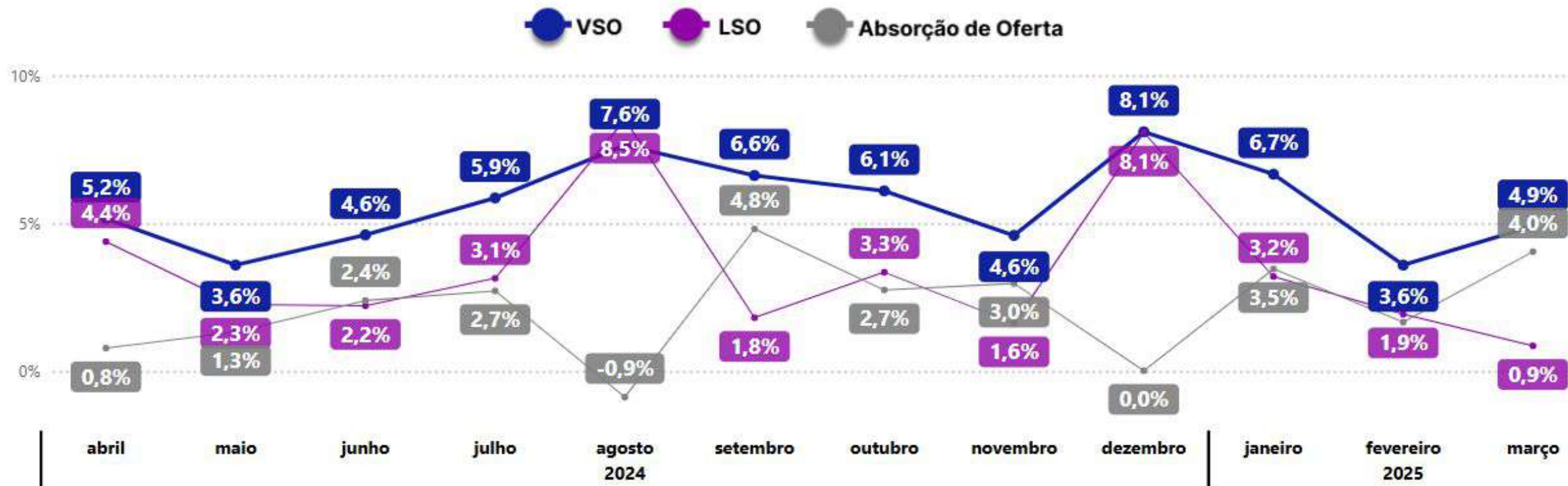
abril maio junho julho agosto 2024 setembro outubro novembro dezembro janeiro fevereiro 2025 março



Total de Empreendimentos

Estoque



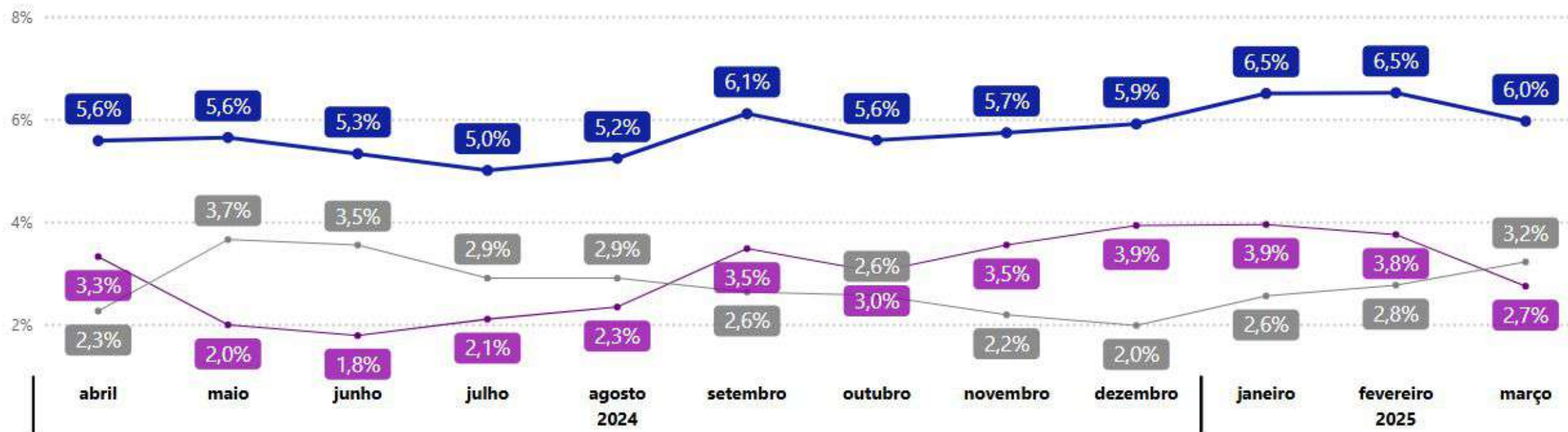


Total de Empreendimentos

● **Estoque**



● VSO ● LSO ● Absorção de Oferta



Total de Empreendimentos

● **Estoque**



Número de Dormitórios	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
Studio	11,2%	11,5%	11,6%
1	7,3%	5,1%	6,4%
2	10,5%	6,3%	5,6%
3	3,9%	4,5%	4,5%
4	0,9%	1,8%	1,6%

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

Estoque ▼	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
738	Petrópolis	6,4%	7,1%	5,8%
307	Rio Branco	3,0%	2,2%	2,4%
278	Cidade Baixa	6,2%	2,1%	2,1%
217	Moinhos de Vento	6,7%	2,6%	4,8%
212	Tristeza	2,5%	2,1%	1,8%
206	Auxiliadora		1,8%	2,1%
203	Menino Deus	3,1%	4,9%	5,7%
189	Passo da Areia	2,1%	3,2%	4,1%
166	Bela Vista	2,0%	2,5%	2,4%
122	Três Figueiras	2,6%	1,6%	1,5%

VG	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼ R\$ 1.202M	Petrópolis	6,7%	5,4%	4,8%
R\$ 836M	Bela Vista	0,6%	5,9%	5,1%
R\$ 689M	Moinhos de Vento	1,9%	1,7%	2,3%
R\$ 529M	Rio Branco	2,6%	2,7%	2,9%
R\$ 447M	Auxiliadora		2,8%	2,7%
R\$ 308M	Três Figueiras	1,3%	1,9%	1,9%
R\$ 290M	Menino Deus	2,9%	3,7%	4,2%
R\$ 262M	Cristal	4,5%	2,6%	1,8%
R\$ 257M	Tristeza	1,6%	1,7%	1,6%
R\$ 190M	Cidade Baixa	5,5%	1,8%	1,9%

VsO por Faixas de m² - VGV

Faixas de m²	VGV Lanç. % Part	VGV Venda % Part.	VGV Estoque % Part.	VsO Médio Anual VGV
1. até 30m²	22%	16%	5%	15,3%
2. de 31 a 45m²	5%	5%	4%	6,7%
3. 46 a 55m²	1%	4%	4%	6,3%
4. 56 a 65m²	2%	5%	6%	5,1%
5. 66 a 85m²	8%	10%	9%	6,9%
6. 86 a 100m²	5%	6%	7%	5,5%
7. 101 a 130m²	14%	12%	16%	4,6%
8. 131 a 180m²	15%	12%	17%	4,4%
9. mais de 180m²	29%	28%	35%	4,6%

VsO por Tipologia - VGV

Número de Dormitórios	VGV Lanç. % Part	VGV Venda % Part.	VGV Estoque % Part.	VsO Médio Anual VGV
Studio	21%	16%	7%	8,2%
1 Dorm	7%	8%	6%	5,1%
2 Dorm	14%	18%	18%	5,1%
3 Dorm	51%	48%	59%	4,5%
4 Dorm	8%	11%	10%	4,3%

4.617 anterior

4.569 média 6m

4.679 média 12m

Estoque Geral:

4.397 unidades

R\$ 6.930M

R\$ 6.728M

R\$ 6.588M

VGV anterior

VGV média 6m

VGV média 12m

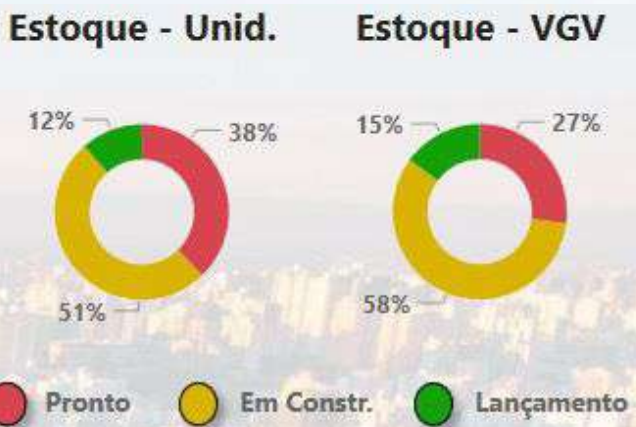
R\$ 6.853M em VGV

285 empreendimentos

R\$/m² médio: 14.374

0,1% variação

Tipo	Qtde	R\$/m²	VGV
Horizontal	209	4.917	R\$ 248M
Vertical			
Comercial	153	18.784	R\$ 227M
Residencial	4.035	14.780	R\$ 6.378M



219 anterior

360 média 6m

381 média 12m

Vendas do mês:

371 unidades

R\$ 246M

R\$ 393M

R\$ 384M

VGV anterior

média VGV 6m

média VGV 12m

R\$ 343M em VGV

331 unidades	89%	do total			
R\$ 305M em VGV	89%	do total			
Residenciais Verticais					
	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	31%	11%	40%	19%	0%
% Total VGV	13%	8%	29%	48%	2%
R\$/m²	16.680	16.639	12.434	14.885	22.182

80 anterior

222 média 6m

258 média 12m

Lançamentos mês:

27 unidades

R\$ 132M

R\$ 224M

R\$ 238M

VGV anterior

média VGV 6m

média VGV 12m

R\$ 60M em VGV

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



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo