

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (FEV 2025)

MAR 2025



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

Lançamentos mês: **80** unidades

R\$ 190M VGV anterior
R\$ 227M média VGV 6m
R\$ 232M média VGV 12m

133 anterior
224 média 6m
250 média 12m

R\$ 132M em VGV

100%

% Part

96%

% Part

(Em bra...

% Part

4%

% Part

7000

6000

5000

4000

3.000

2.885

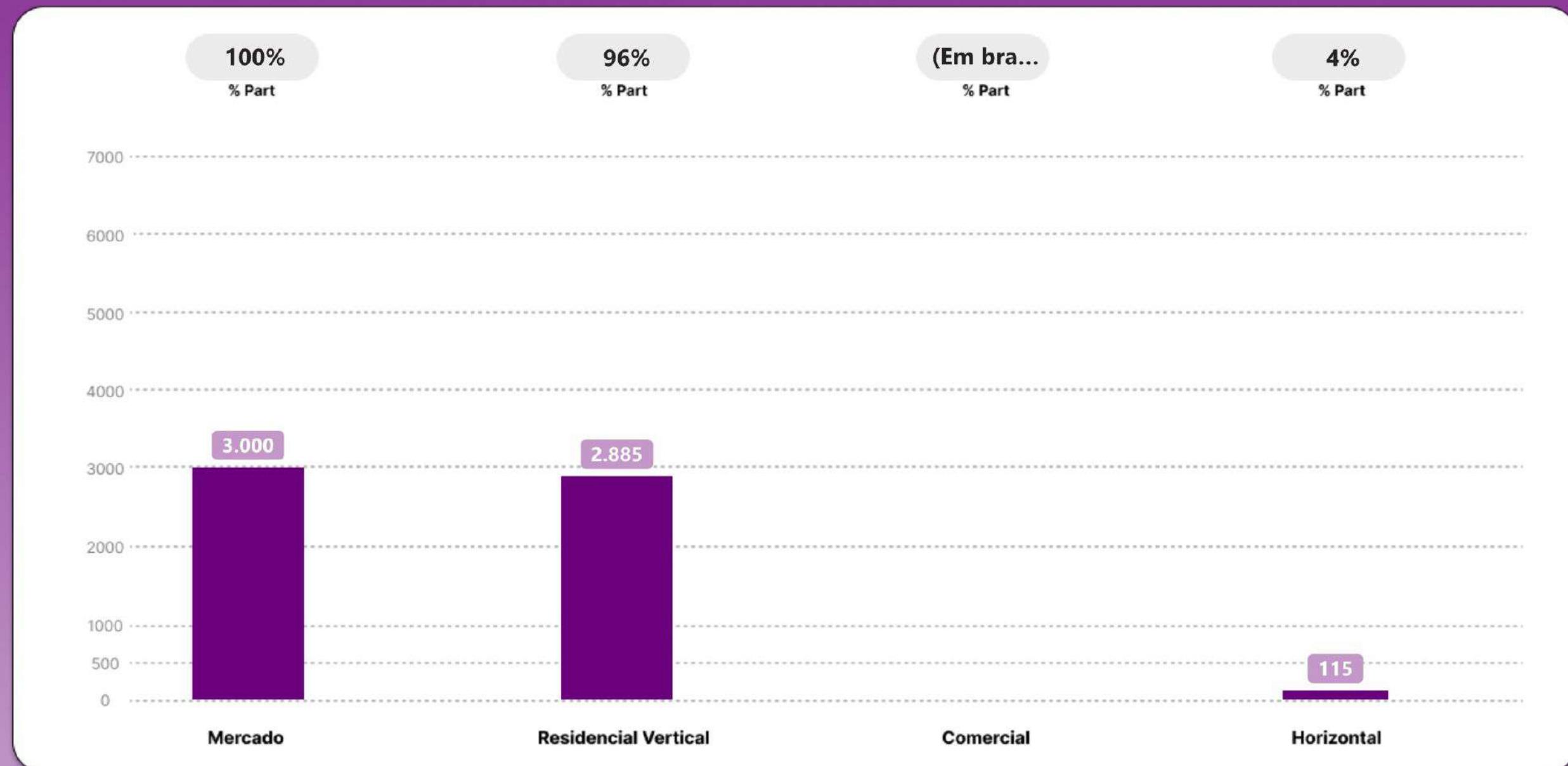
115

Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal



100%

% Part

95%

% Part

(Em bra...

% Part

5%

% Part

5000 Mi

4000 Mi

3000 Mi

2000 Mi

1000 Mi

500 Mi

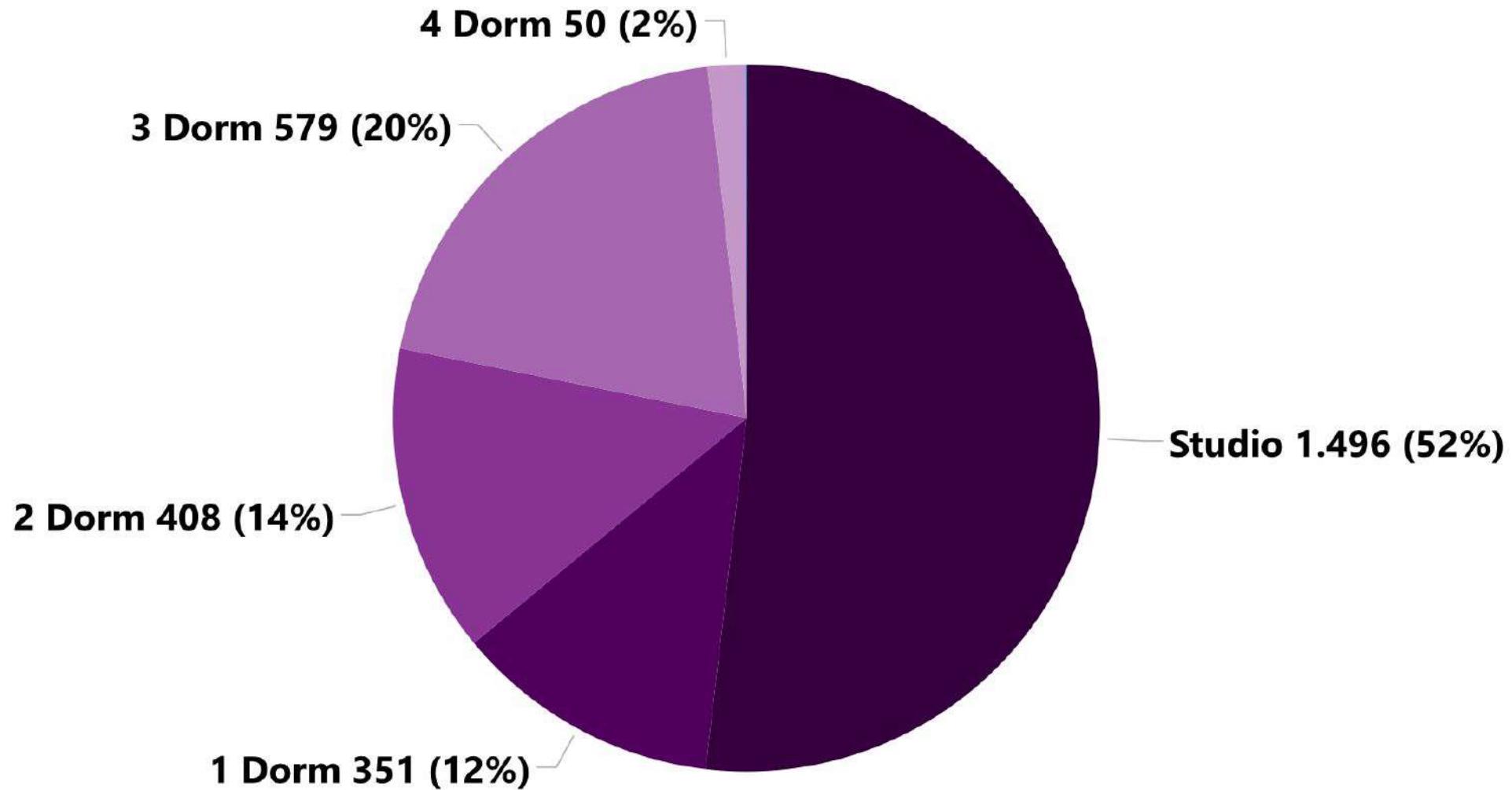
0 Mi

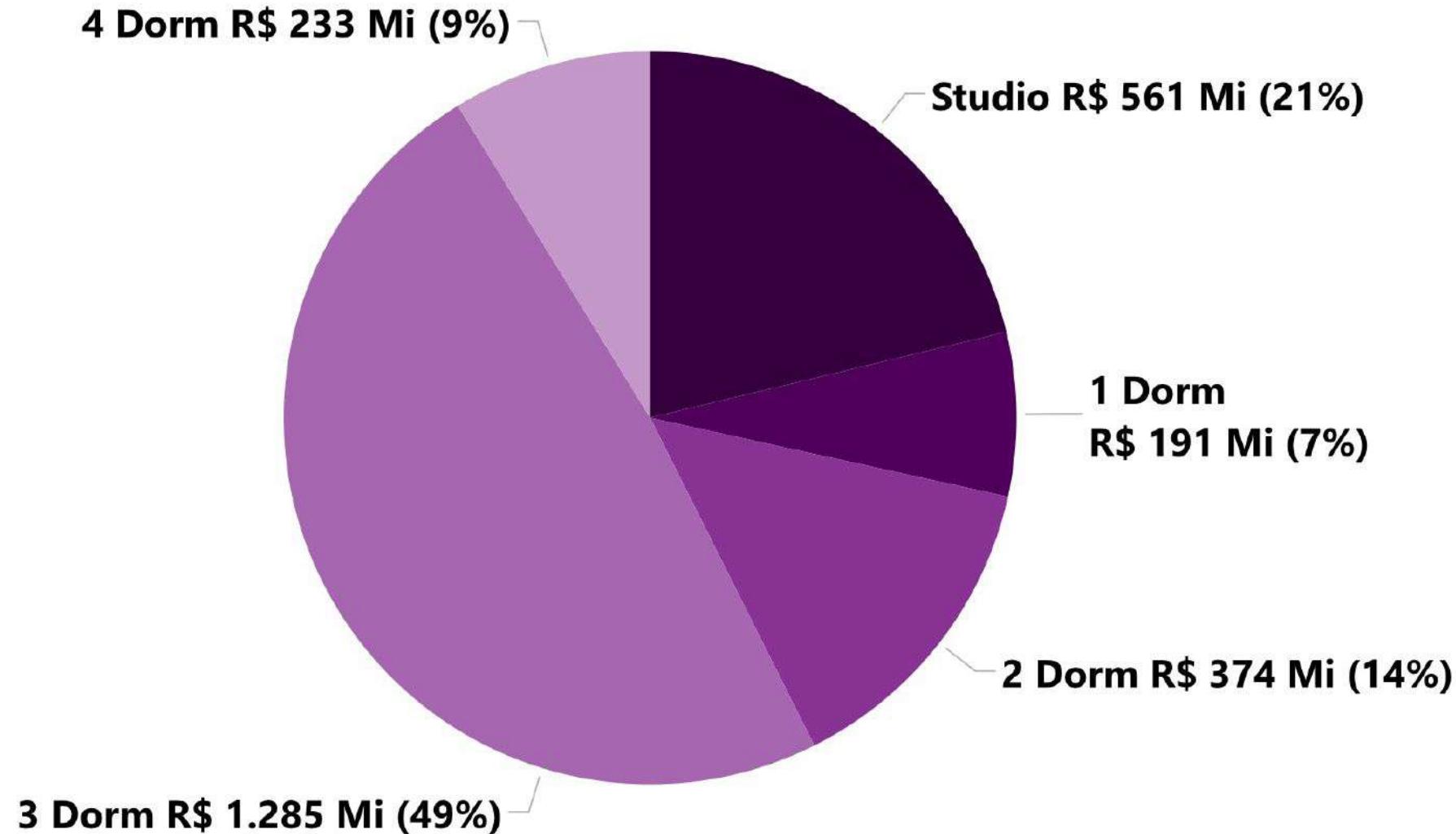
2.780 Mi

2.653 Mi

127 Mi

**Mercado****Residencial Vertical****Comercial****Horizontal**







Unidades

Até 30m ²	1.551	1.395	156	17.130	21.497	
31 a 45m ²	265	97	153	14.804	14.774	14.667
46 a 55m ²	30			14.427	12.189	
56 a 65m ²	80	73		10.675	11.157	
66 a 85m ²	280	243		11.772	11.969	10.580
86 a 100m ²	137	111		10.460	11.912	
101 a 130m ²	240	209		9.356	13.189	
131 a 180m ²	137	118		9.964	12.999	15.966
> 180m ²	165	112		8.944	15.928	22.888

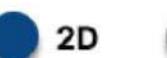
2.885



Studio



1D



2D



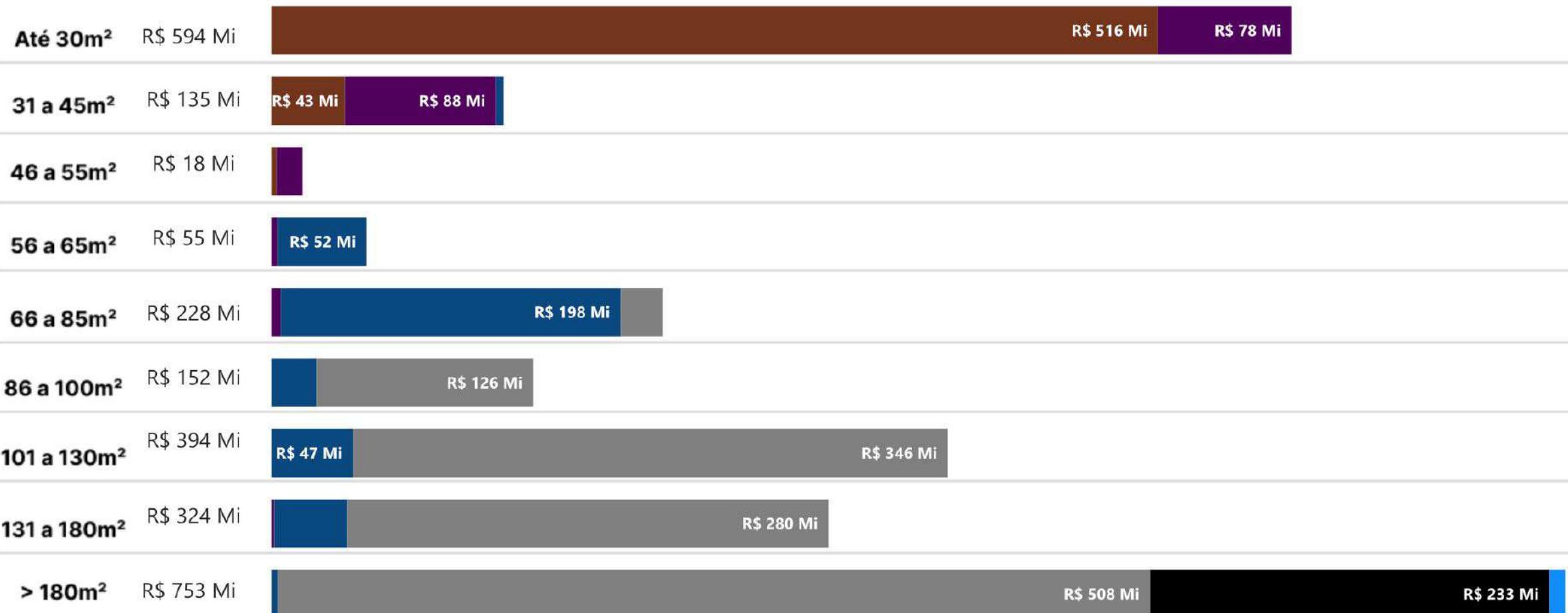
3D



4D

Preços Médios (R\$/m²)

VGV



R\$ 2.653 Mi

 Studio

 1D

 2D

 3D

 4D

Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Petrópolis	609	21%	13.193
Praia de Belas	421	15%	17.200
Centro Histórico	340	12%	17.189
Menino Deus	284	10%	15.720
Moinhos de Vento	189	7%	13.886
Auxiliadora	172	6%	15.753
Bom Fim	156	5%	11.150
Jardim Botânico	139	5%	12.107
Tristeza	124	4%	8.545
Bela Vista	115	4%	17.770
Demais Bairros	336	12%	13.834
Total	2.885	100%	13.952

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Bela Vista	R\$ 495 Mi	19%	17.770
Auxiliadora	R\$ 388 Mi	15%	15.753
Petrópolis	R\$ 284 Mi	11%	13.193
Praia de Belas	R\$ 274 Mi	10%	17.200
Menino Deus	R\$ 222 Mi	8%	15.720
Boa Vista	R\$ 147 Mi	6%	17.532
Três Figueiras	R\$ 146 Mi	5%	18.623
Moinhos de Vento	R\$ 141 Mi	5%	13.886
Jardim Botânico	R\$ 138 Mi	5%	12.107
Centro Histórico	R\$ 135 Mi	5%	17.189
Demais Bairros	R\$ 284 Mi	11%	11.091
Total	R\$ 2.653 Mi	100%	13.952

Média Geral
(R\$/m²)



VENDAS

592 anterior
355 média 6m
404 média 12m

Vendas do mês: 219 unidades

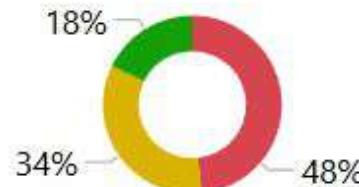
R\$ 474M VGV anterior
R\$ 408M média VGV 6m
R\$ 415M média VGV 12m

R\$ 246M em VGV

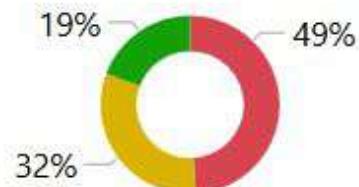
Lançamento

Em Construção

Pronto

**219**

Unidades

**202**

Unidades

**6**

Unidades

**11**

Unidades

500

400

300

200

106

74

39

Mercado

99

64

39

Residencial Vertical

6

0

Comercial

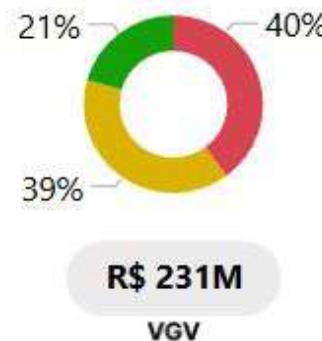
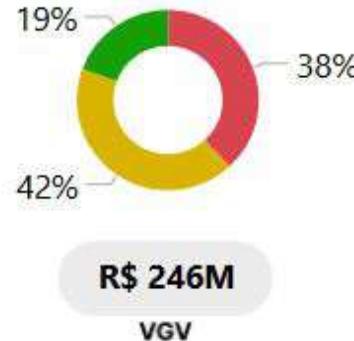
7

4

0

Horizontal

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



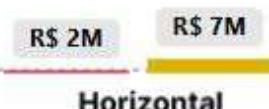
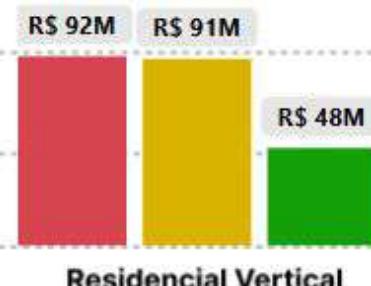
300 Mi

200 Mi

100 Mi

50 Mi

0 Mi



Unidades

Até 30m²	23	6	17				18.747	17.979
31 a 45m²	27	4	11	12			16.120	20.300
46 a 55m²	13	1	7	5			13.867	8.805
56 a 65m²	14	2	3	9			9.885	11.167
66 a 85m²	69	19	10	40			13.200	13.977
86 a 100m²	6	2	3				10.261	12.928
101 a 130m²	22	4	11	7			15.048	17.096
131 a 180m²	21	7	8	6			16.923	17.092
> 180m²	7	5	2				22.080	19.075

202



Lançamento



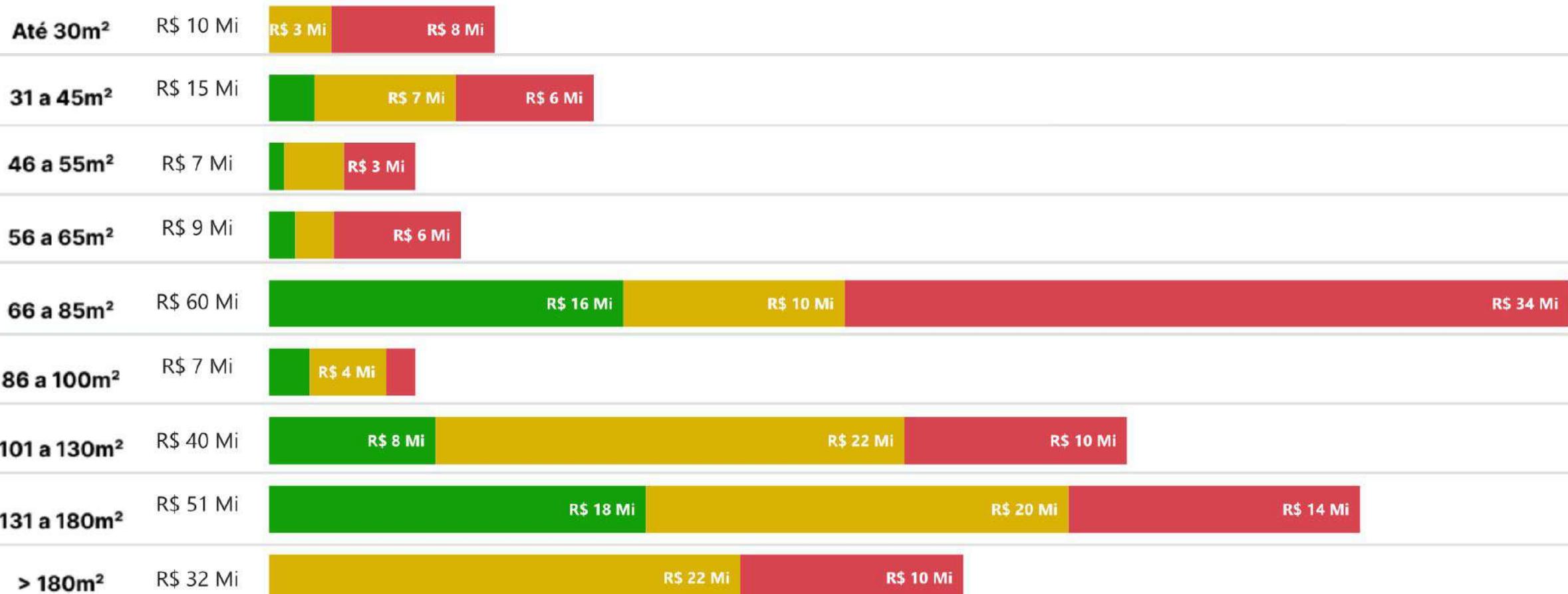
Em Construção



Pronto

Preços Médios (R\$/m²)

VGV



R\$ 231 Mi



Lançamento



Em Construção



Pronto

Unidades

28

Studio

33

1D

72

2D

68

3D

1

4D**202**

Lançamento



Em Construção



Pronto

VGV

R\$ 13M

Studio



R\$ 20M

1D



R\$ 64M

2D



R\$ 126M

3D



R\$ 8M

4D



R\$ 231M



Lançamento



Em Construção



Pronto

Unidades

Até 30m²	23	20	3			18.626	17.960	
31 a 45m²	27	8	19			14.944	18.476	
46 a 55m²	13	7	6			12.533	8.208	
56 a 65m²	14	3	10			11.370	10.470	9.880
66 a 85m²	69	49		20		13.505	12.214	
86 a 100m²	6	1	4			10.210	14.657	13.077
101 a 130m²	22	4	18			13.763	16.005	
131 a 180m²	21	2	19			10.368	16.813	
> 180m²	7	6				20.336	24.787	

202



Studio



1D



2D



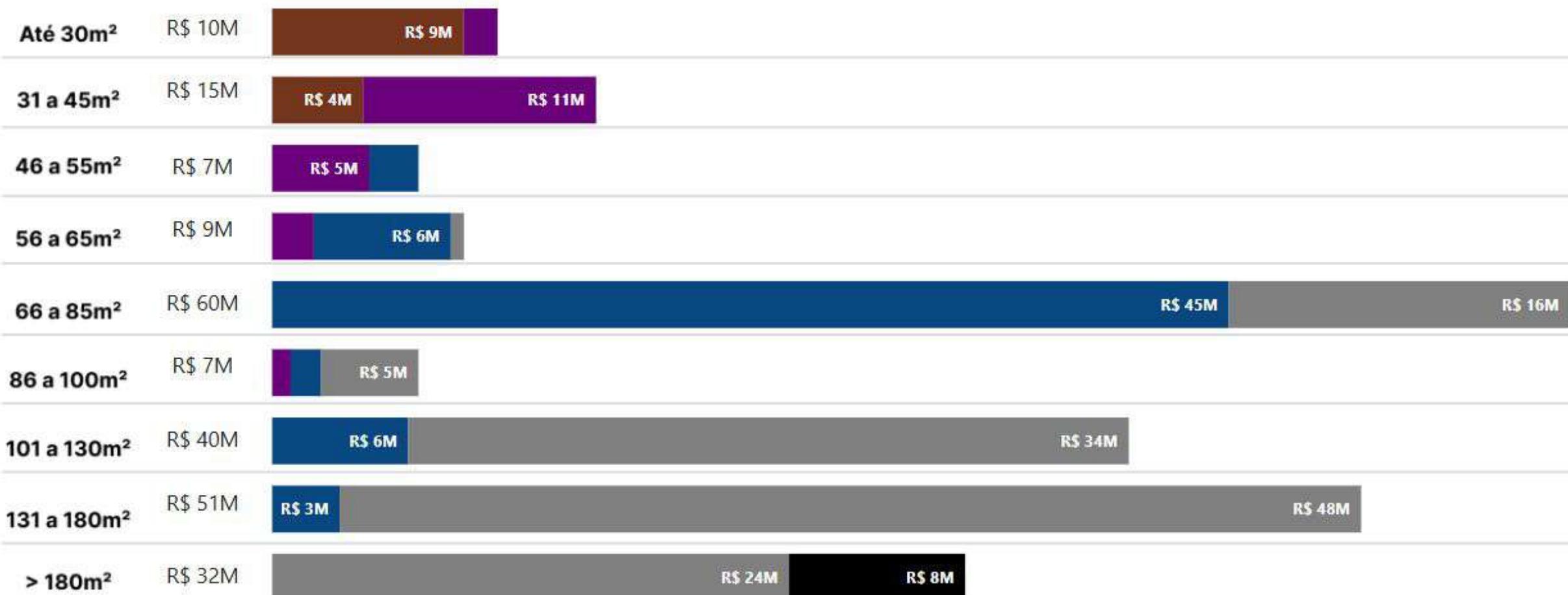
3D



4D

Preços Médios (R\$/m²)

VGV



R\$ 231M



Studio



1D



2D



3D



4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m ²
Petrópolis	84M	36%	16.846
Rio Branco	20M	9%	15.510
Boa Vista	16M	7%	14.466
Bom Fim	12M	5%	17.403
Jardim Lindóia	12M	5%	10.574
Auxiliadora	10M	4%	16.151
Bela Vista	10M	4%	21.342
Higienópolis	10M	4%	14.451
Moinhos de Vento	9M	4%	20.970
Santana	8M	4%	14.082
Demais Bairros	R\$ 40M	17%	12.042
Total	231M	100%	14.854

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m ²
Petrópolis	54	27%	16.846
Boa Vista	22	11%	14.466
Jardim Lindóia	14	7%	10.574
Santana	10	5%	14.082
Rio Branco	9	4%	15.510
Bom Fim	8	4%	17.403
Moinhos de Vento	8	4%	20.970
Santo Antônio	8	4%	9.850
Higienópolis	6	3%	14.451
Mont Serrat	6	3%	15.320
Demais Bairros	57	28%	12.727
Total	202	100%	14.854

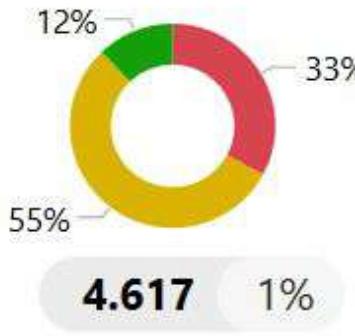
Média Geral
(R\$/m²)



ESTOQUE



Lançamento Em Construção Pronto



4000

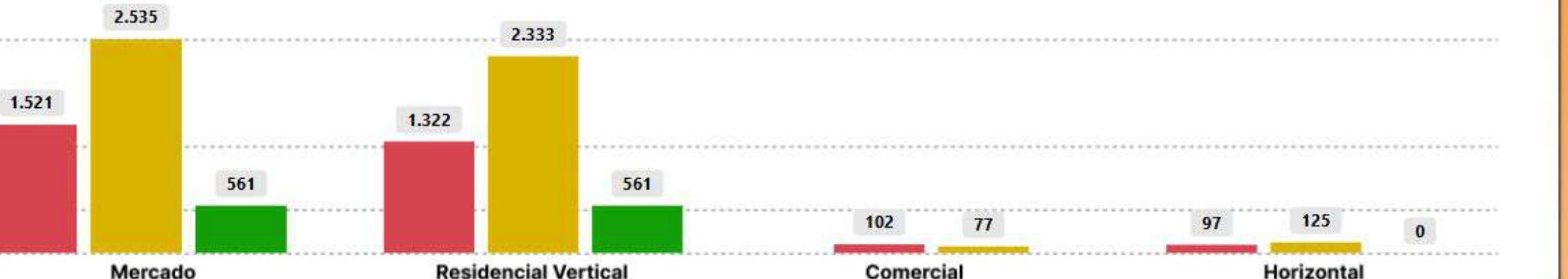
3000

2000

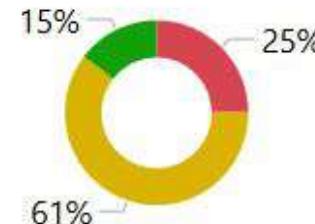
1000

500

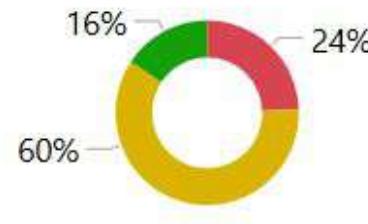
0



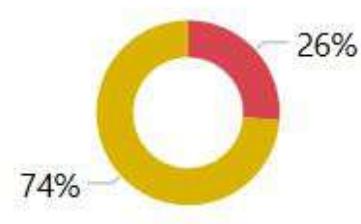
Lançamento
 Em Construção
 Pronto



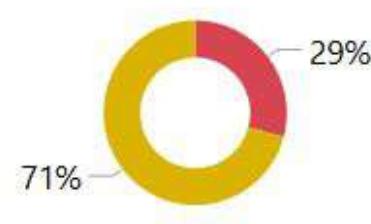
R\$ 6.930M 3%
VGV Variação



R\$ 6.423M 3%
VGV Variação



R\$ 342M 3%
VGV Variação



R\$ 263M 1%
VGV Variação

5.000 Mi

4.000 Mi

3.000 Mi

2.000 Mi

1.000 Mi

500 Mi

0 Mi

R\$ 4.197M**R\$ 3.848M****R\$ 1.727M****R\$ 1.568M****R\$ 1.006M****Mercado****R\$ 1.006M****Residencial Vertical****R\$ 90M****R\$ 252M****Comercial****R\$ 77M****R\$ 186M****Horizontal**



4.233 4.216 -0%

Lançamento

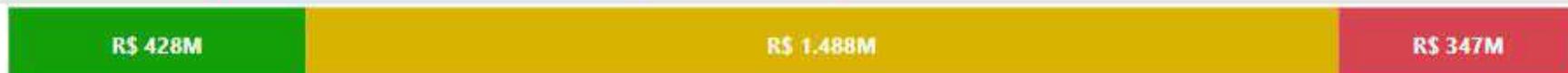


Em Construção



Pronto

Anterior Atual Variação

Até 30m ²	R\$ 299M	R\$ 283M	-5%	
31 a 45m ²	R\$ 259M	R\$ 254M	-2%	
46 a 55m ²	R\$ 197M	R\$ 191M	-3%	
56 a 65m ²	R\$ 359M	R\$ 360M	0%	
66 a 85m ²	R\$ 520M	R\$ 496M	-5%	
86 a 100m ²	R\$ 378M	R\$ 390M	3%	
101 a 130m ²	R\$ 956M	R\$ 993M	4%	
131 a 180m ²	R\$ 1.083M	R\$ 1.193M	10%	
> 180m ²	R\$ 2.172M	R\$ 2.263M	4%	

R\$ 6.223M R\$ 6.423M 3%



Lançamento



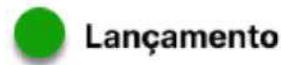
Em Construção



Pronto

Anterior Atual Variação

920	875	-5%	Studio	
478	456	-5%	1D	
1.245	1.226	-2%	2D	
1.512	1.577	4%	3D	
78	82	5%	4D	
4.233	4.216	-0%		



Lançamento



Em Construção



Pronto

Anterior **Atual** **Variação**

R\$ 439M R\$ 423M -4%

Studio

R\$ 324M R\$ 312M -4%

1D

R\$ 1.092M R\$ 1.074M -2%

2D

R\$ 3.719M R\$ 3.921M 5%

3D

R\$ 649M R\$ 693M 7%

4D**R\$ 6.223M** **R\$ 6.423M** **3%****Lançamento****Em Construção****Pronto**

Anterior Atual Variação

	Anterior	Atual	Variação	1D	2D	3D	4D	Studio	1D	2D	3D	4D	Preços Médios (R\$/m ²)		
Até 30m²	677	631	-7%						585	46	17.394	18.199			
31 a 45m²	452	441	-2%		224	210					15.172	15.785	14.823		
46 a 55m²	352	343	-3%	48	121	174					13.295	14.413	11.184		
56 a 65m²	502	502	0%	45	428						16.404	12.310	11.752	9.880	
66 a 85m²	567	541	-5%	20	416	105					13.264	12.890	11.392		
86 a 100m²	307	318	4%	101	207						10.658	13.617	12.387		
101 a 130m²	555	572	3%	60	509						8.501	12.326	14.527		
131 a 180m²	431	461	7%	34	425						10.660	11.727	16.412	11.665	
> 180m²	390	407	4%		320	81						9.828	16.581	23.373	

4.233

4.216

-0%

Studio

1D

2D

3D

4D

Anterior Atual Variação

Até 30m²	R\$ 299 Mi	R\$ 283 Mi	-5%	
31 a 45m²	R\$ 259 Mi	R\$ 254 Mi	-2%	
46 a 55m²	R\$ 197 Mi	R\$ 191 Mi	-3%	
56 a 65m²	R\$ 359 Mi	R\$ 360 Mi	0%	
66 a 85m²	R\$ 520 Mi	R\$ 496 Mi	-5%	
86 a 100m²	R\$ 378 Mi	R\$ 390 Mi	3%	
101 a 130m²	R\$ 956 Mi	R\$ 993 Mi	4%	
131 a 180m²	R\$ 1.083 Mi	R\$ 1.193 Mi	10%	
> 180m²	R\$ 2.172 Mi	R\$ 2.263 Mi	4%	

R\$ 6.223 Mi R\$ 6.423 Mi 3%



R\$ 691 Mi

R\$ 1.561 Mi



Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	782	19%
Rio Branco	311	7%
Cidade Baixa	281	7%
Moinhos de Vento	228	5%
Tristeza	214	5%
Auxiliadora	203	5%
Menino Deus	203	5%
Bela Vista	175	4%
Passo da Areia	162	4%
Jardim Itu	150	4%
Demais Bairros	1.507	36%
Total	4.216	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

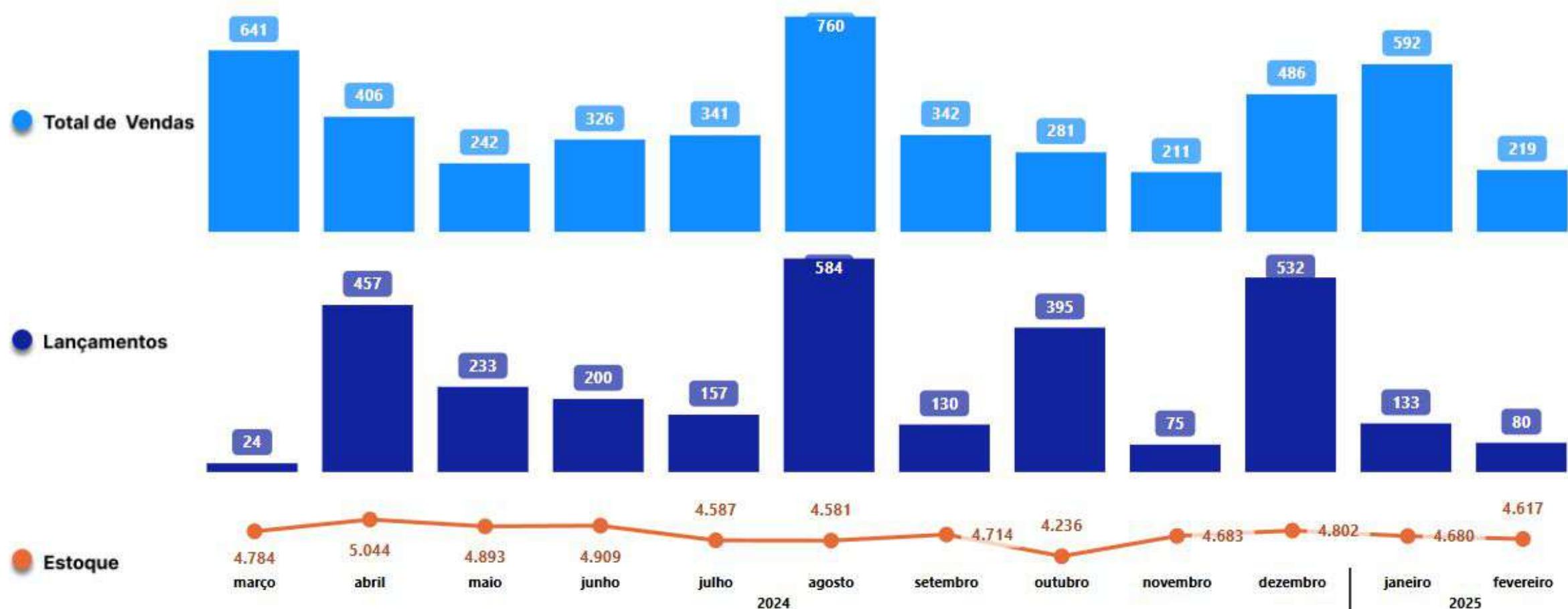
Bairro	Preço (R\$/m ²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	20.692	40%
Bela Vista	19.652	33%
Jardim Europa	18.575	26%
Três Figueiras	17.281	17%
Cristal	16.600	12%
Boa Vista	15.954	8%
Petrópolis	15.569	5%
Auxiliadora	15.119	2%
Rio Branco	14.957	1%
Praia de Belas	14.850	1%
Demais Bairros	11.446	-22%
Média Geral	14.762	

Top 10 Bairros - Estoque - VGV

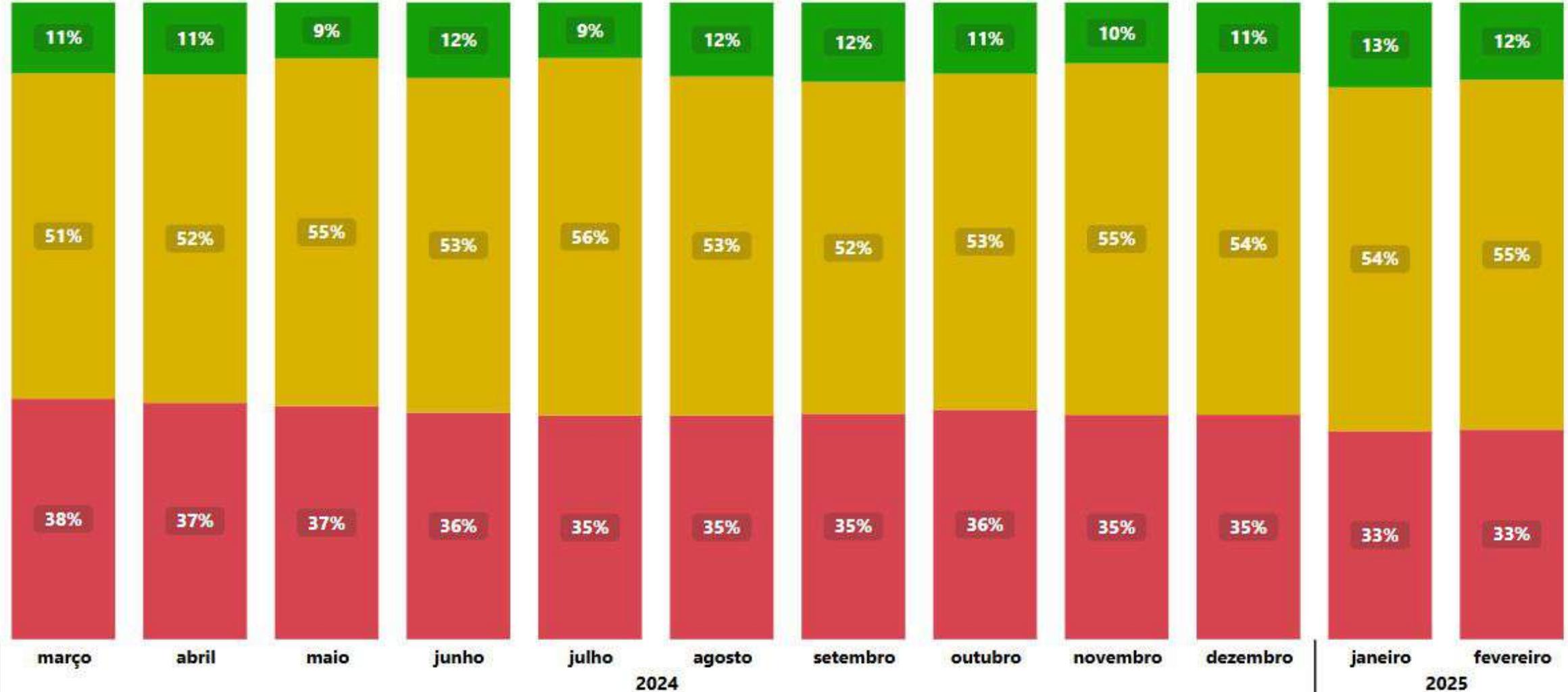
Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.201M	19%
Bela Vista	R\$ 812M	13%
Moinhos de Vento	R\$ 687M	11%
Rio Branco	R\$ 538M	8%
Auxiliadora	R\$ 436M	7%
Três Figueiras	R\$ 312M	5%
Menino Deus	R\$ 300M	5%
Cristal	R\$ 274M	4%
Tristeza	R\$ 256M	4%
Boa Vista	R\$ 196M	3%
Demais Bairros	R\$ 1.410M	22%
Total	R\$ 6.423M	100%

Total de
Empreendimentos

303 301 298 297 297 306 310 292 309 305 287 286



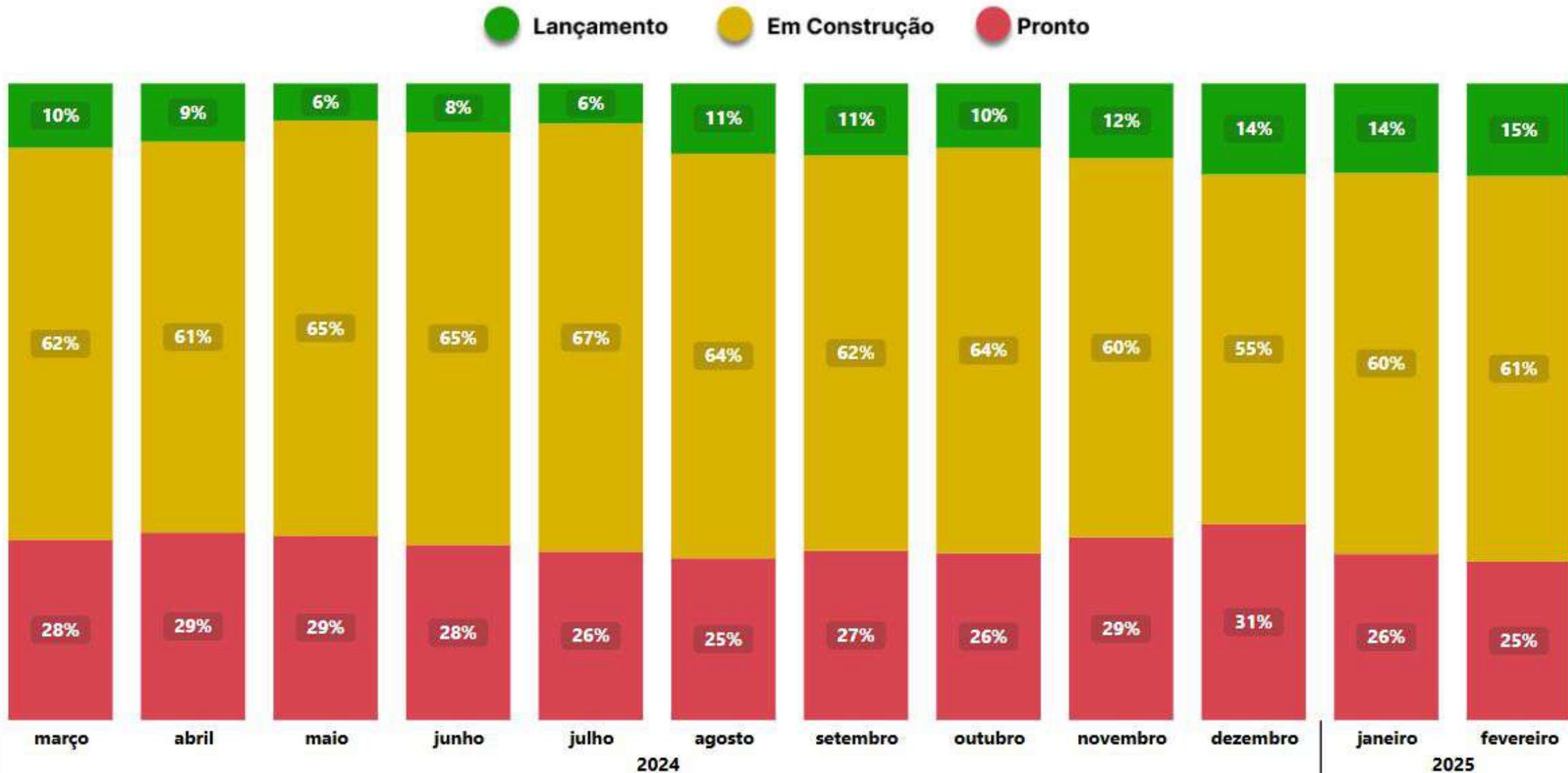
● Lançamento ● Em Construção ● Pronto

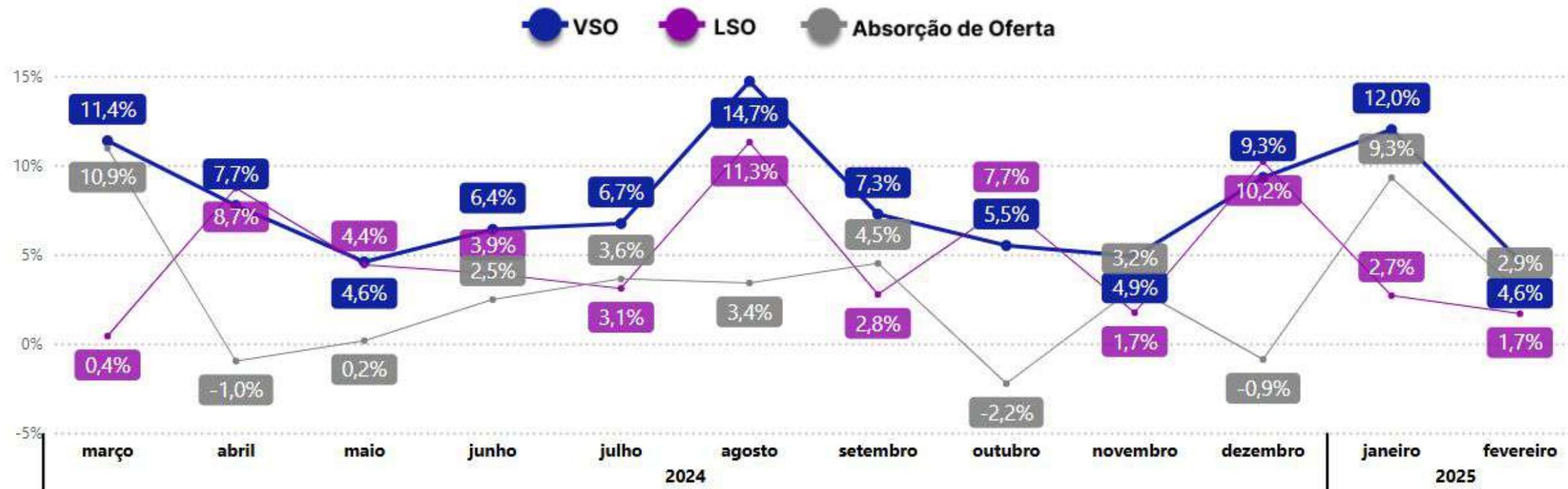


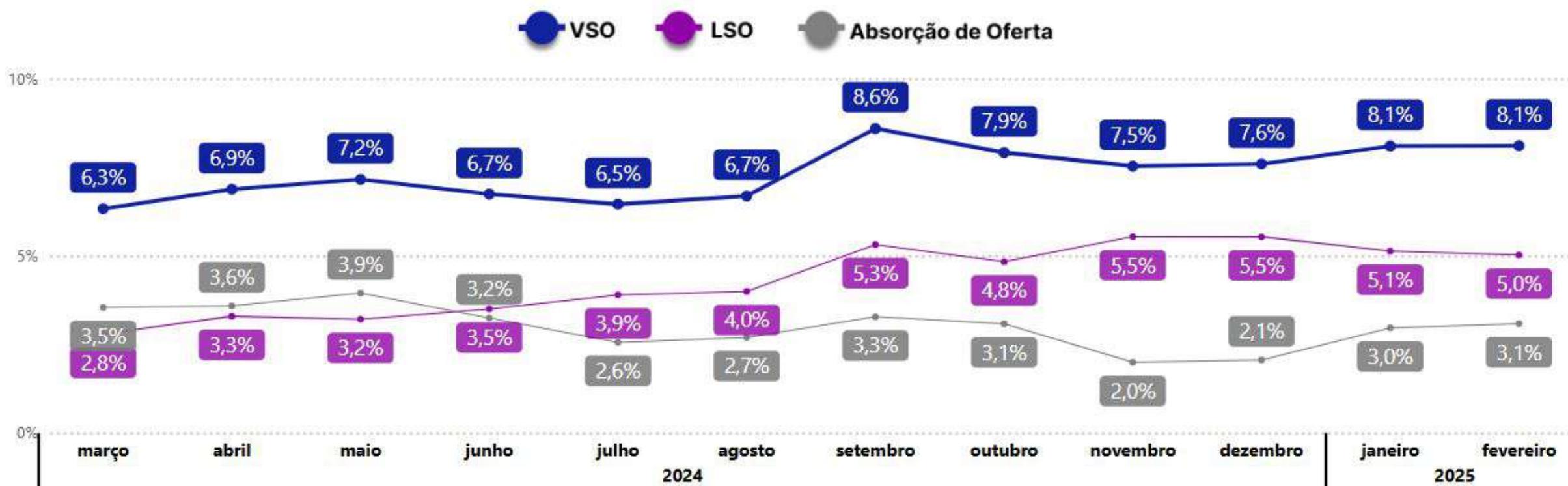
Total de
Empreendimentos

303 301 298 297 297 306 310 292 309 305 287 286









Total de Empreendimentos

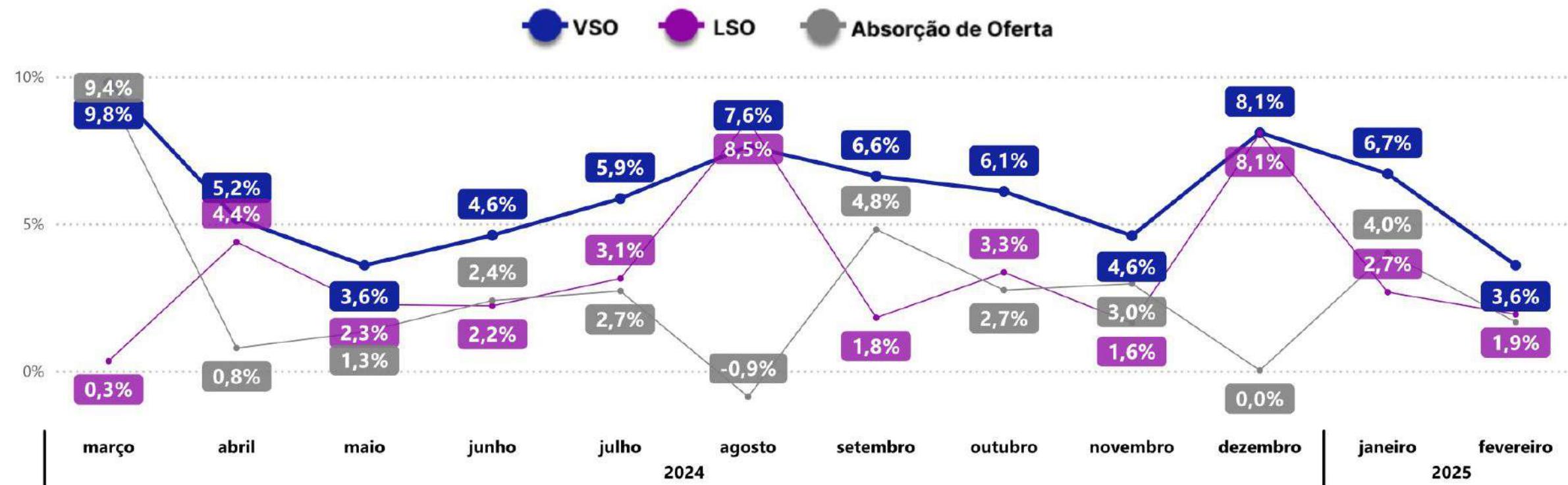
303 301 298 297 297 306 310 292 309 305 287 286

Estoque

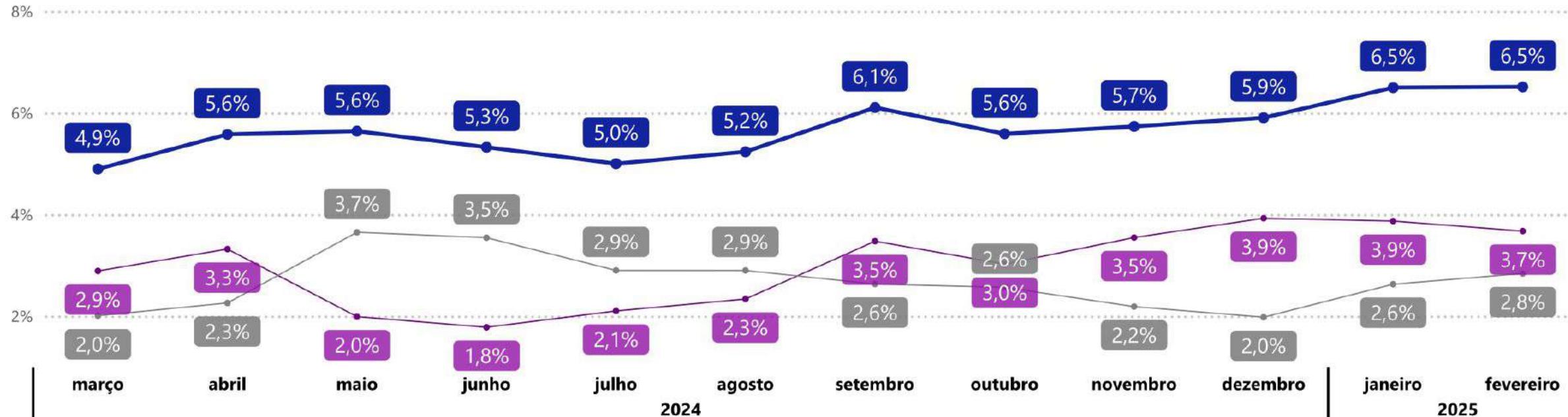
5.365 5.246 5.184 5.089 5.055 4.972 4.800 4.788 4.653 4.618 4.601 4.601

2024

2025



● VSO ● LSO ● Absorção de Oferta



Total de Empreendimentos

303 301 298 297 297 306 310 292 309 305 287 286

Estoque

R\$ 7,1 Bi R\$ 7,1 Bi R\$ 7,0 Bi R\$ 6,9 Bi R\$ 6,8 Bi R\$ 6,6 Bi R\$ 6,5 Bi R\$ 6,4 Bi R\$ 6,4 Bi R\$ 6,5 Bi R\$ 6,5 Bi

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

2024

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

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

Estoque	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
782	Petrópolis	6,1%	6,8%	5,8%
311	Rio Branco	2,4%	2,4%	3,7%
281	Cidade Baixa	1,1%	1,7%	2,8%
228	Moinhos de Vento	2,9%	2,2%	4,7%
214	Tristeza	1,1%	2,2%	2,0%
203	Auxiliadora	1,8%	2,6%	2,8%
203	Menino Deus	1,1%	5,2%	8,8%
175	Bela Vista	0,8%	3,4%	2,9%
162	Passo da Areia	1,2%	4,7%	4,6%
150	Jardim Itu	2,2%	2,8%	2,5%

VGV	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
R\$ 1.201M	Petrópolis	6,4%	5,4%	4,9%
R\$ 812M	Bela Vista	1,1%	7,4%	5,8%
R\$ 687M	Moinhos de Vento	1,4%	1,8%	2,5%
R\$ 538M	Rio Branco	3,1%	3,0%	4,7%
R\$ 436M	Auxiliadora	1,8%	3,5%	3,8%
R\$ 312M	Três Figueiras		1,8%	2,0%
R\$ 300M	Menino Deus	0,5%	3,6%	6,3%
R\$ 274M	Cristal	0,2%	1,9%	1,5%
R\$ 256M	Tristeza	0,7%	1,8%	1,7%
R\$ 196M	Boa Vista	4,5%	4,6%	4,9%

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	25%	16%	5%	17,7%
2. de 31 a 45m ²	5%	5%	4%	6,7%
3. 46 a 55m ²	1%	3%	4%	4,9%
4. 56 a 65m ²	2%	5%	6%	5,7%
5. 66 a 85m ²	8%	10%	9%	6,8%
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	14%	14%	16%	5,5%
9. mais de 180m ²	28%	29%	35%	5,0%

VsO por Tipologia - VGV

Número de Dormitórios	VGV Lanç. % Part.	VGV Venda % Part.	VGV Estoque % Part.	VsO Médio Anual VGV
Studio	24%	15%	7%	9,3%
1 Dorm	7%	7%	6%	5,5%
2 Dorm	14%	17%	18%	5,1%
3 Dorm	48%	50%	58%	5,1%
4 Dorm	8%	10%	11%	4,6%

Estoque Geral: 4.617 unidades

R\$ 6.718M VGV anterior
R\$ 6.679M VGV média 6m
R\$ 6.568M VGV média 12m

4.680 anterior
4.622 média 6m
4.711 média 12m

R\$ 6.930M em VGV
286 empreendimentos
R\$/m² médio: 14.360

0,1% variação

Tipo	Qtde	R\$/m ²	VGV
Horizontal	222	4.799	R\$ 263M
Vertical			
Comercial	179	18.732	R\$ 244M
Residencial	4.216	14.762	R\$ 6.423M



Vendas do mês: 219 unidades

R\$ 474M VGV anterior
R\$ 408M média VGV 6m
R\$ 415M média VGV 12m

592 anterior
355 média 6m
404 média 12m

R\$ 246M em VGV

202 unidades 92% do total
R\$ 231M em VGV 94% do total

Residenciais Verticais

	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	14%	16%	36%	34%	0%
% Total VGV	6%	9%	28%	55%	4%
R\$/m ²	16.952	15.892	12.469	15.597	24.787

Lançamentos mês: 80 unidades

R\$ 190M VGV anterior
R\$ 227M média VGV 6m
R\$ 232M média VGV 12m

133 anterior
224 média 6m
250 média 12m

R\$ 132M em VGV

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

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



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo