

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (FEV 2025)

MAR 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

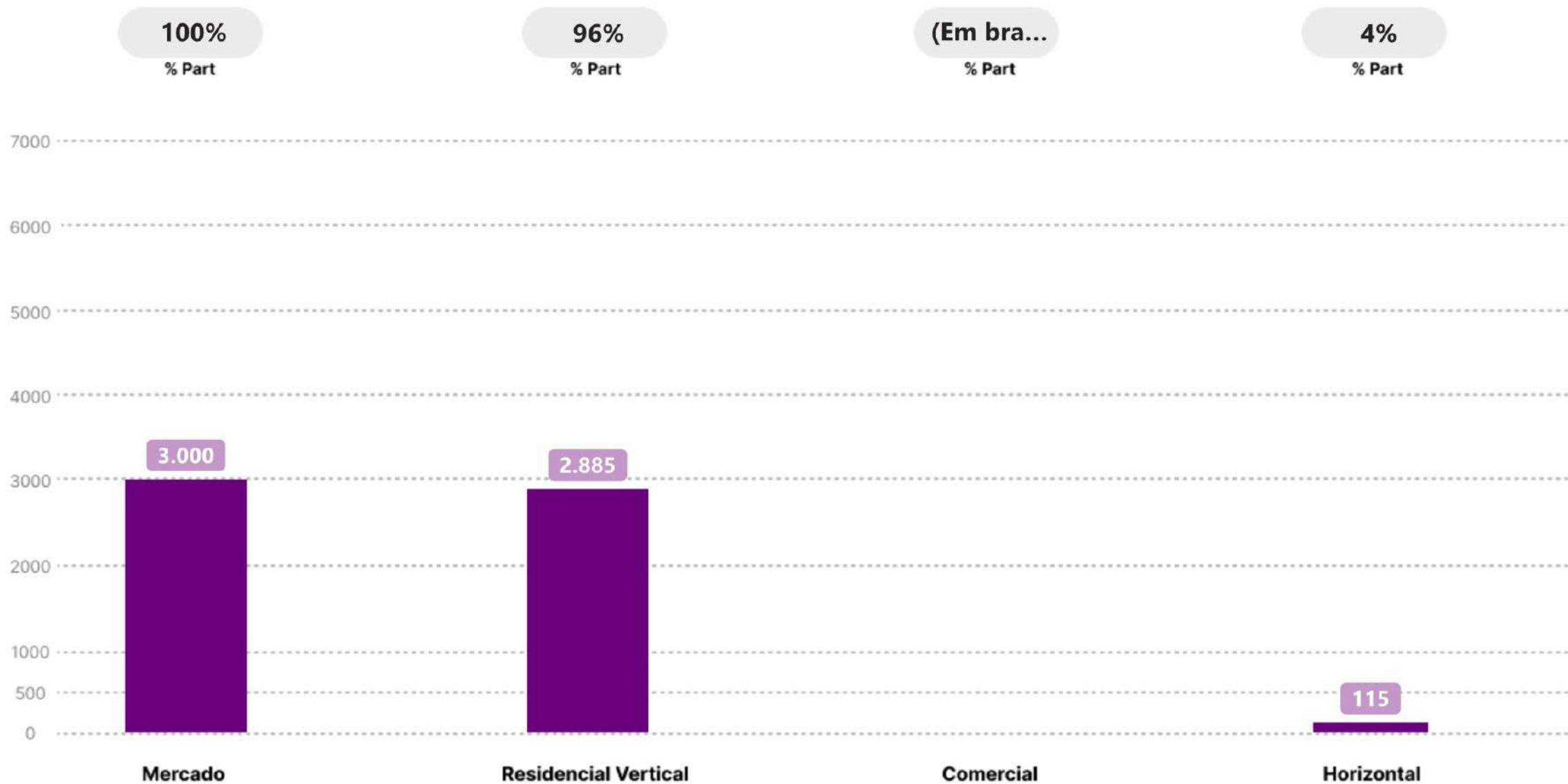
Lançamentos mês: **80**

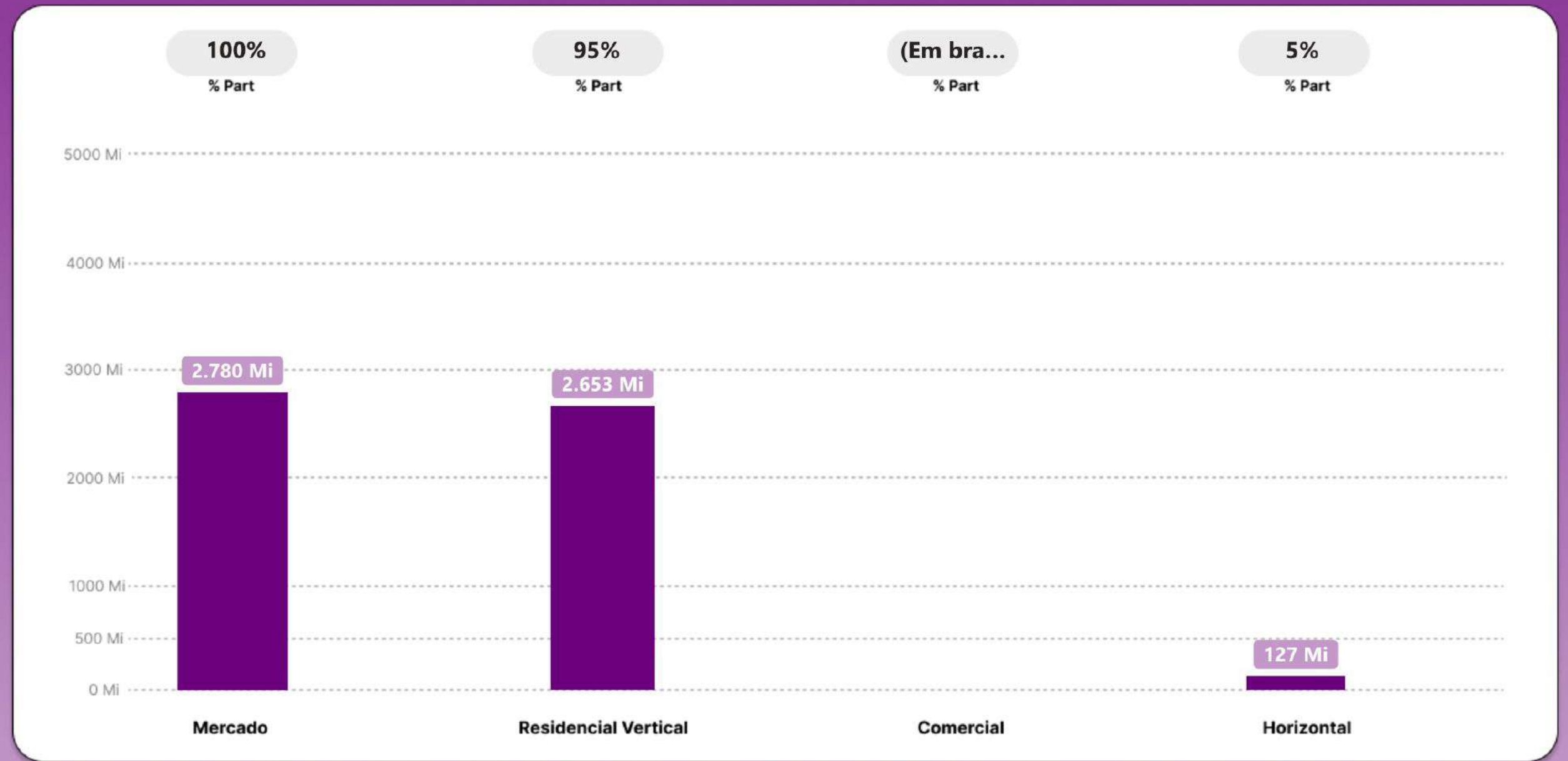
133 anterior
224 média 6m
250 média 12m

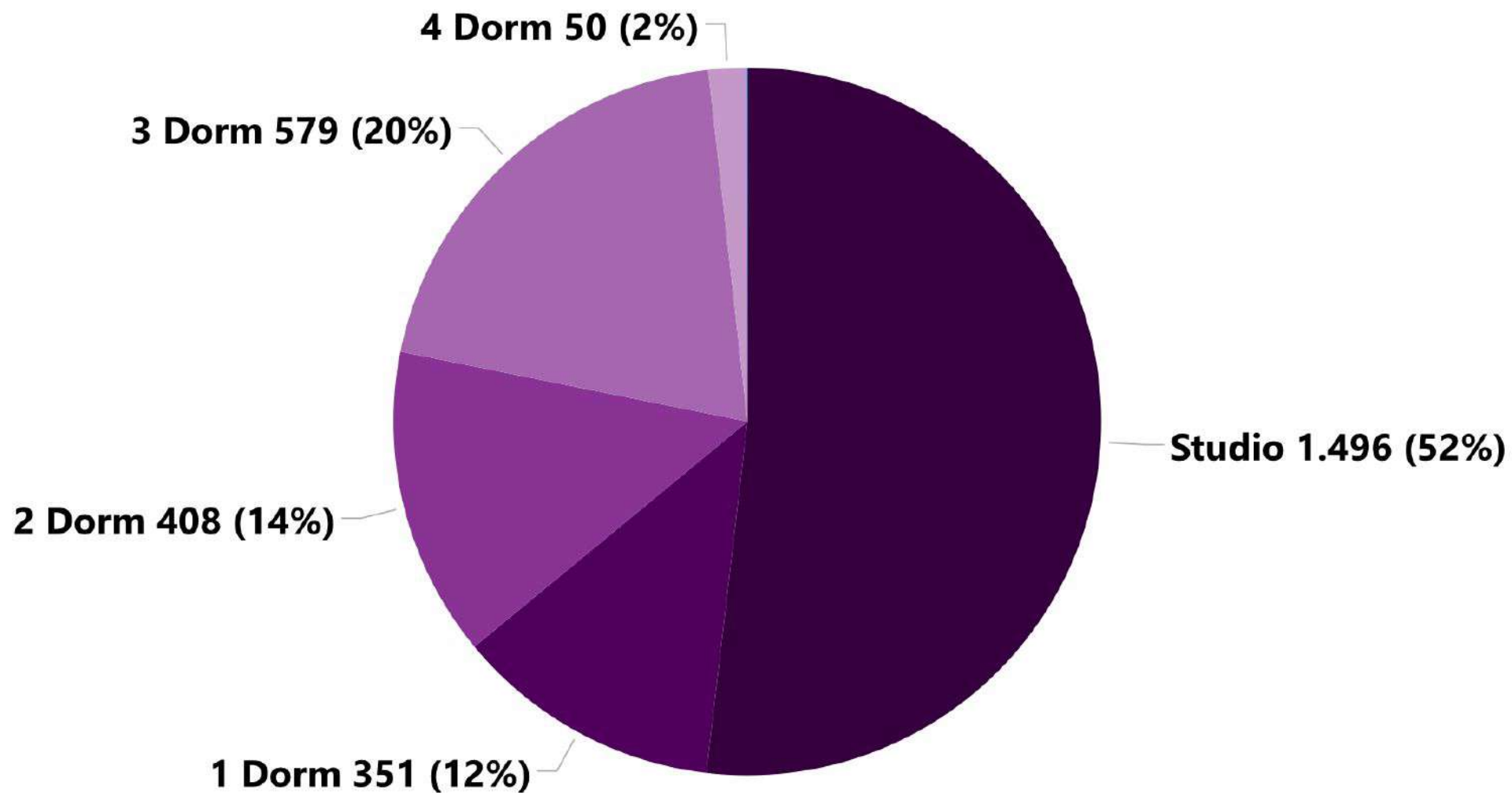
unidades

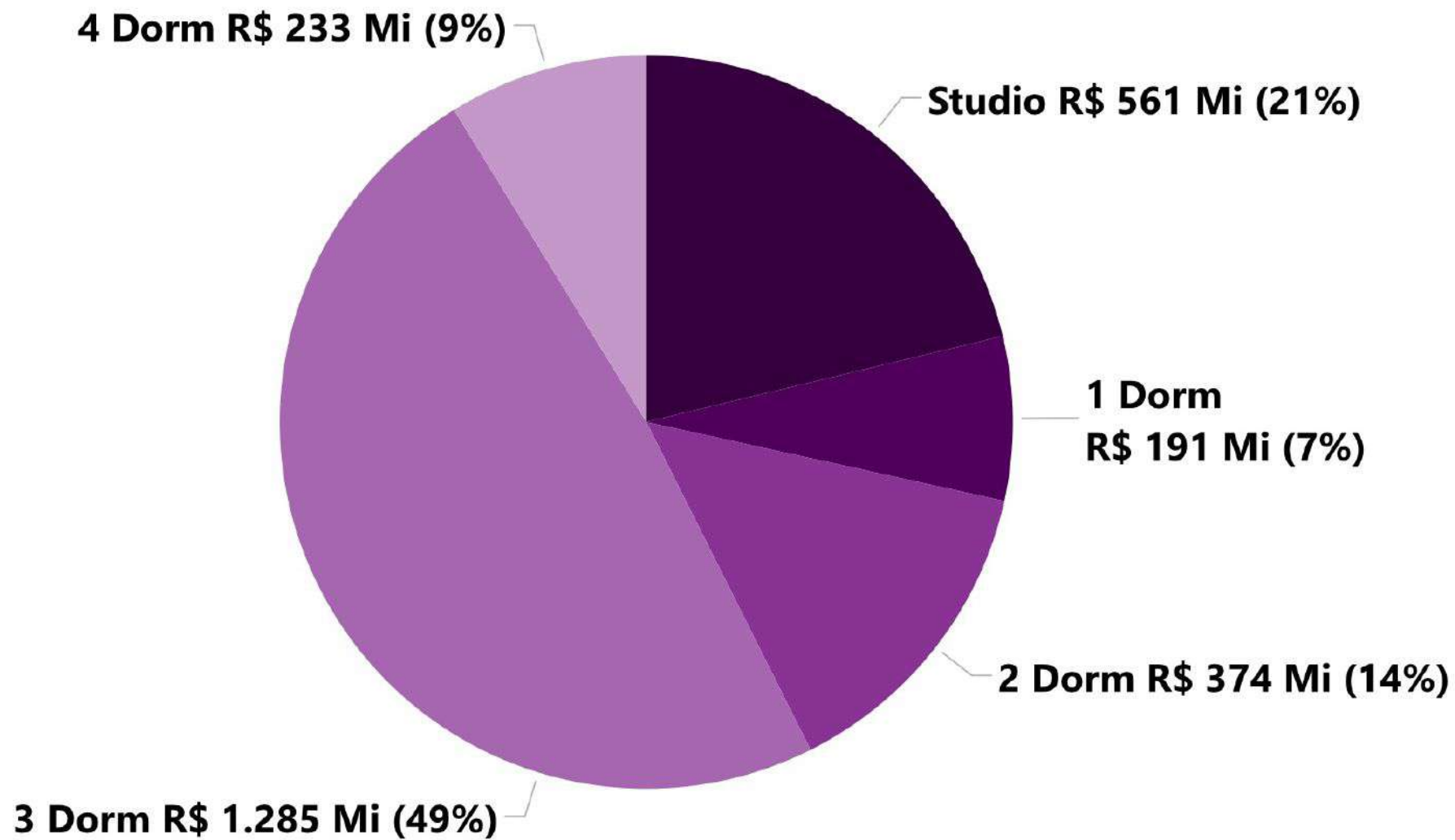
R\$ 190M VGV anterior
R\$ 227M média VGV 6m
R\$ 232M média VGV 12m

R\$ 132M em VGV









Unidades													
Até 30m²	1.551	1.395					156	17.130	21.497				
31 a 45m²	265	97	153					14.804	14.774	14.667			
46 a 55m²	30							14.427	12.189				
56 a 65m²	80	73							10.675	11.157			
66 a 85m²	280	243							11.772	11.969	10.580		
86 a 100m²	137		111								10.460	11.912	
101 a 130m²	240		209								9.356	13.189	
131 a 180m²	137		118							9.964	12.999	15.966	
> 180m²	165	112									8.944	15.928	22.888

2.885

Studio

1D

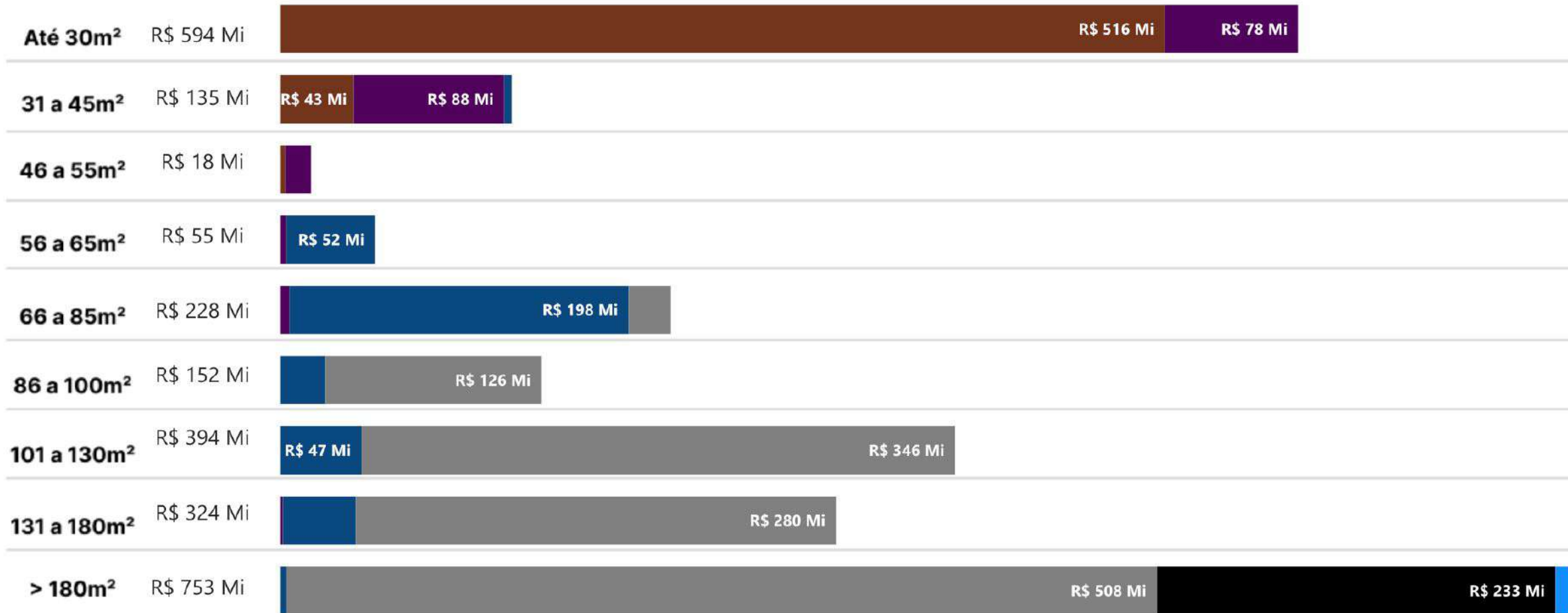
2D

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\$/m²
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\$/m²
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)



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



orulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS

Vendas do mês: 219 unidades

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

R\$ 246M em VGV

592 anterior
355 média 6m
404 média 12m

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



219

Unidades



202

Unidades



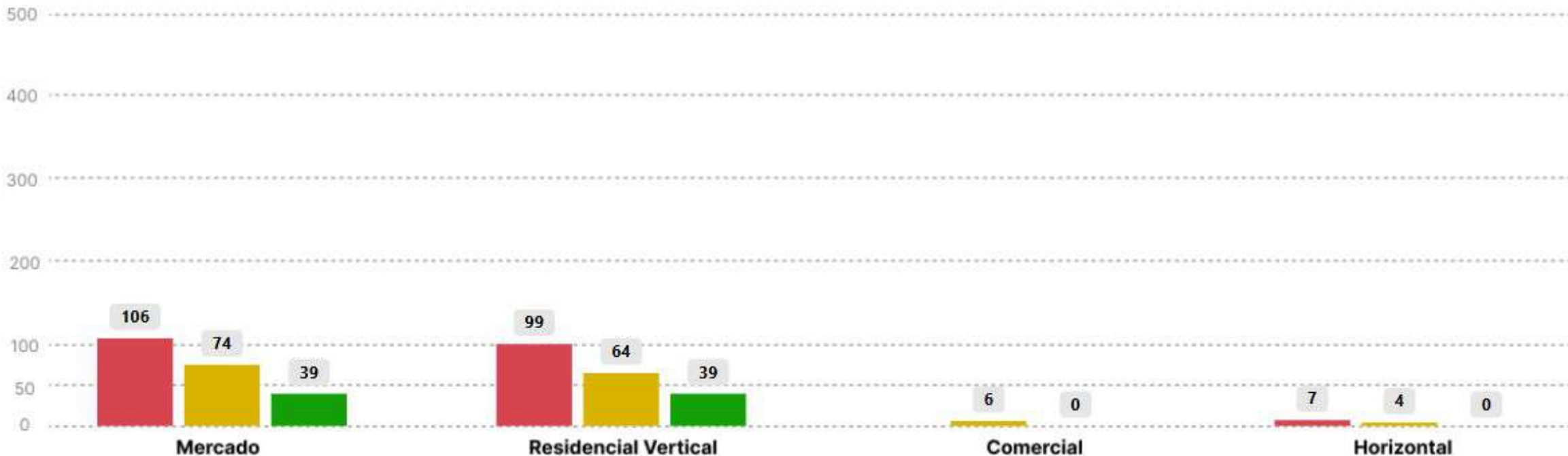
6

Unidades



11

Unidades



● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



R\$ 246M

VGV



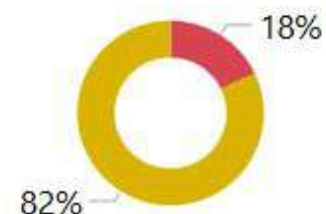
R\$ 231M

VGV



R\$ 6M

VGV



R\$ 9M

VGV

300 Mi

200 Mi

100 Mi

50 Mi

0 Mi

R\$ 94M

R\$ 104M

R\$ 48M

Mercado

R\$ 92M

R\$ 91M

R\$ 48M

Residencial Vertical

R\$ 6M

Comercial

R\$ 2M

R\$ 7M

Horizontal

Unidades					
Até 30m²	23	<div> <div>6</div> <div>17</div> </div>		18.747	17.979
31 a 45m²	27	<div> <div>4</div> <div>11</div> <div>12</div> </div>	16.120	20.300	14.986
46 a 55m²	13	<div> <div>1</div> <div>7</div> <div>5</div> </div>	13.867	8.805	13.732
56 a 65m²	14	<div> <div>2</div> <div>3</div> <div>9</div> </div>	9.885	11.167	10.668
66 a 85m²	69	<div> <div>19</div> <div>10</div> <div>40</div> </div>	13.200	13.977	12.661
86 a 100m²	6	<div> <div>2</div> <div>3</div> <div></div> </div>	10.261	12.928	15.054
101 a 130m²	22	<div> <div>4</div> <div>11</div> <div>7</div> </div>	15.048	17.096	13.760
131 a 180m²	21	<div> <div>7</div> <div>8</div> <div>6</div> </div>	16.923	17.092	14.396
> 180m²	7	<div> <div>5</div> <div>2</div> </div>		22.080	19.075

202

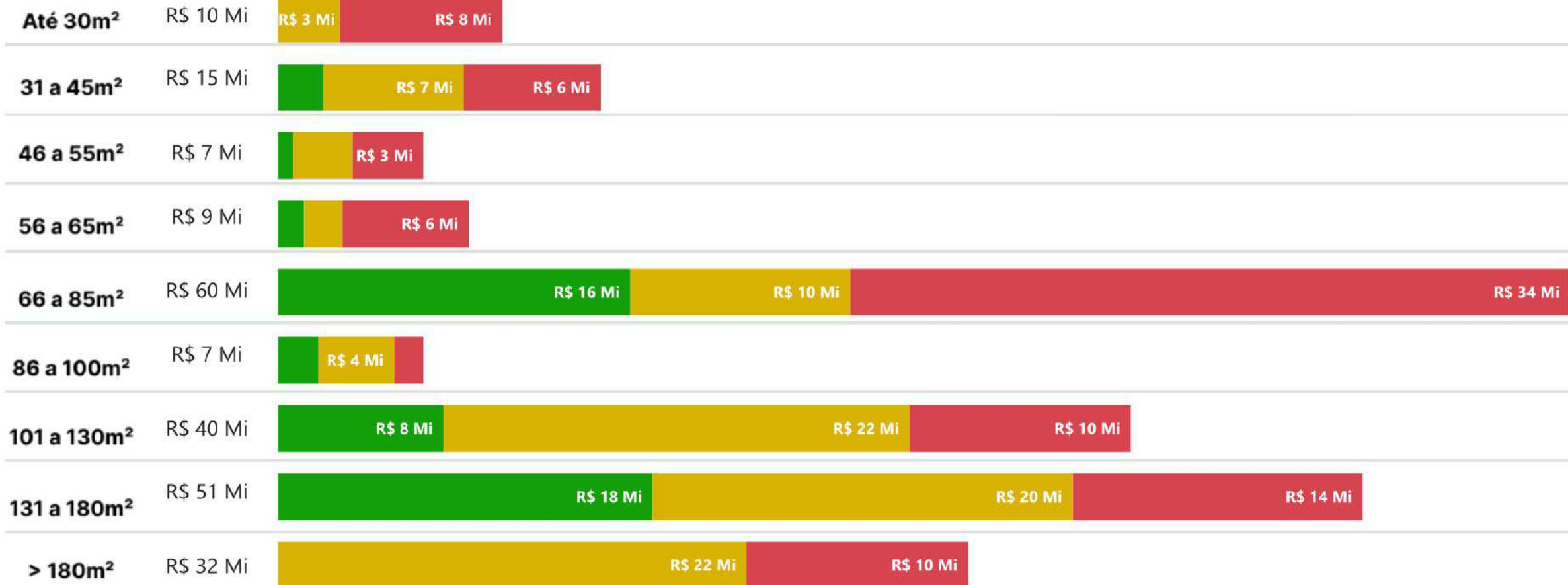
Lançamento

Em Construção

Pronto

Preços Médios (R\$/m²)

VGv



R\$ 231 Mi



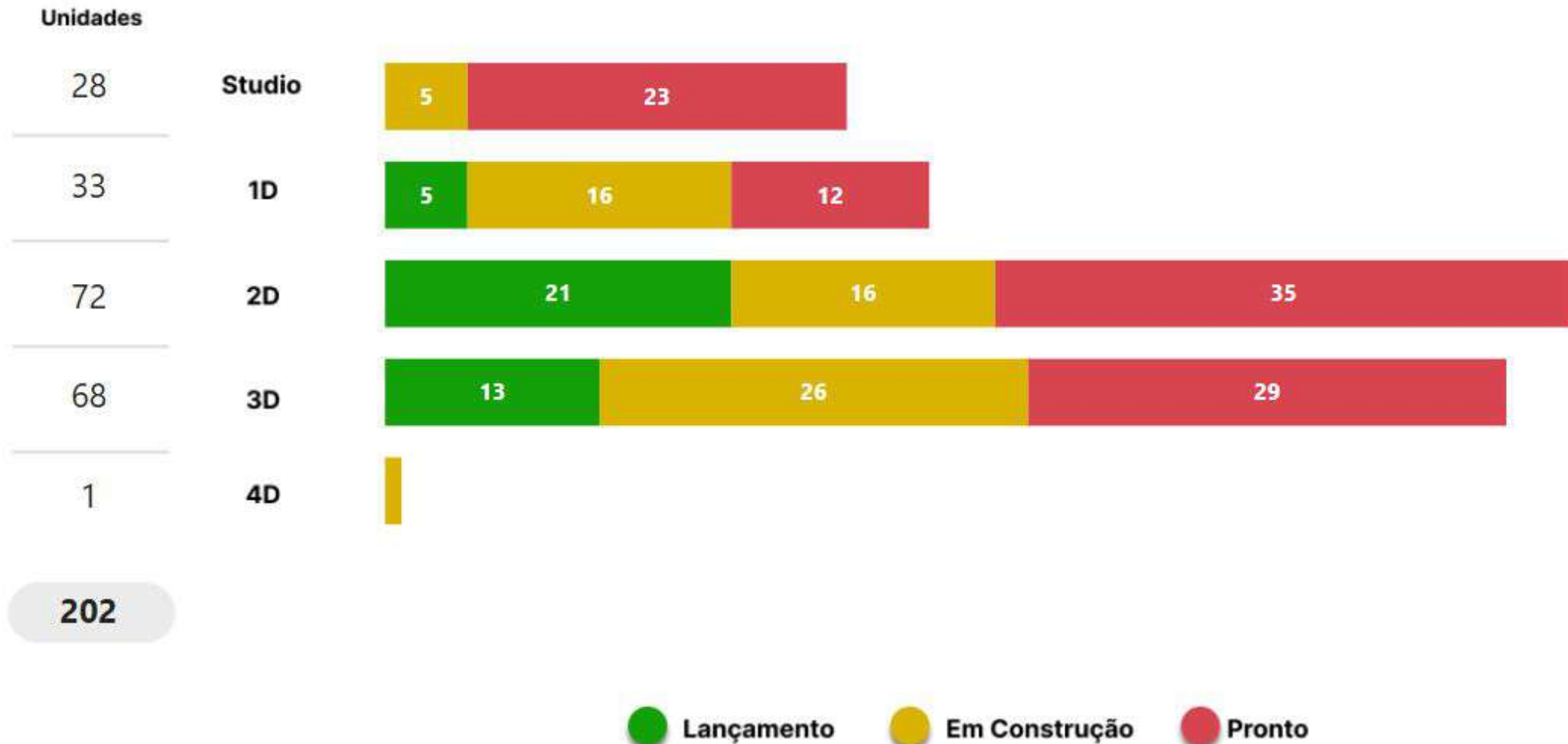
Lançamento

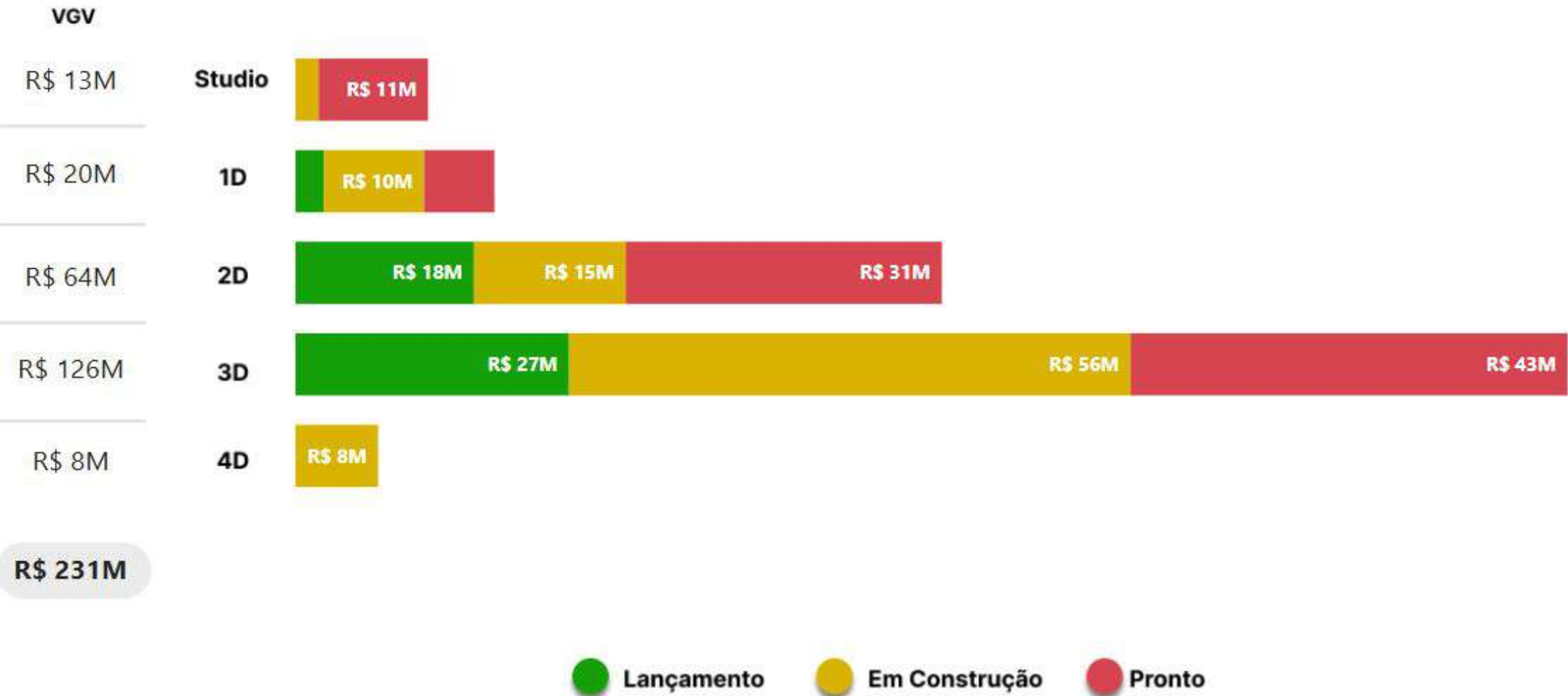


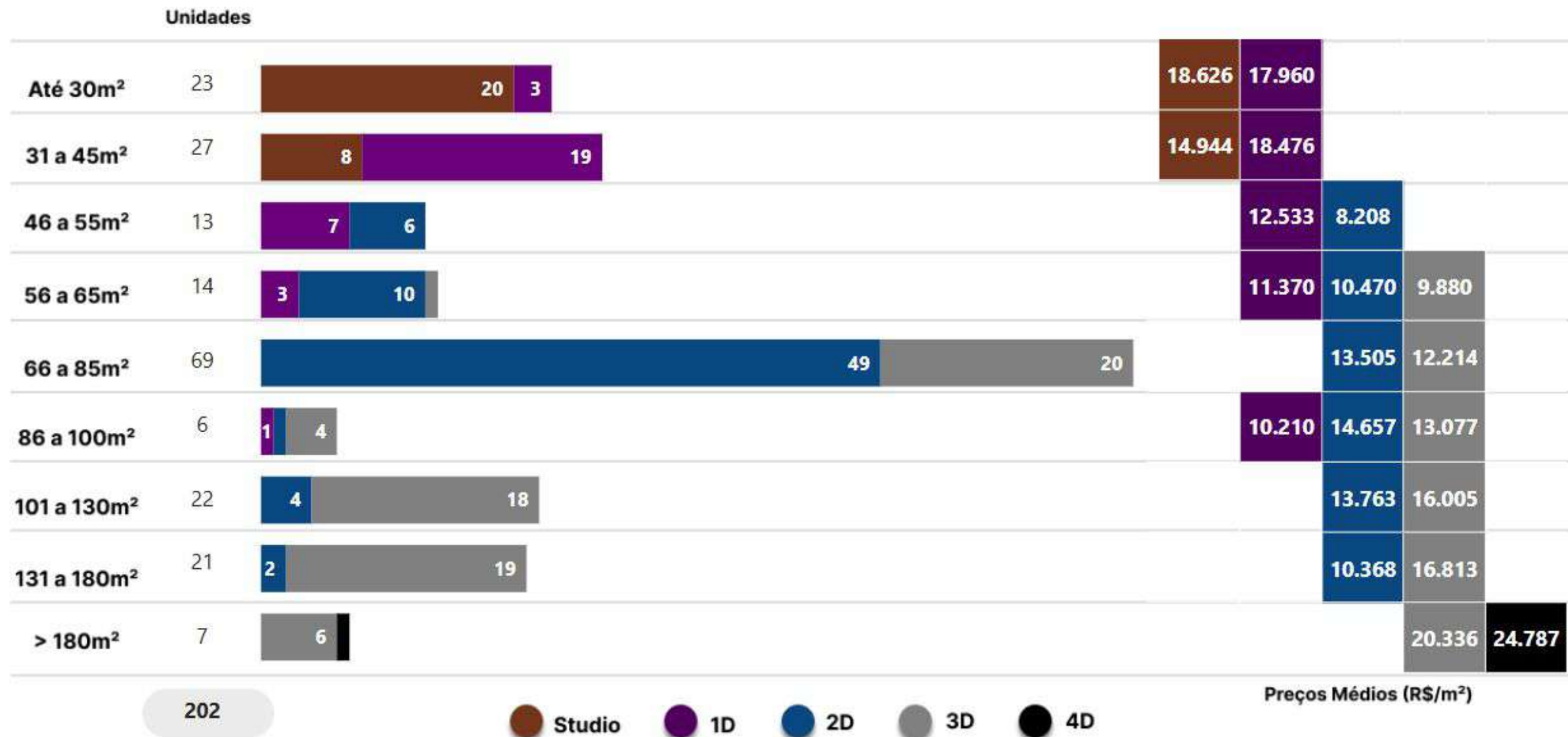
Em Construção



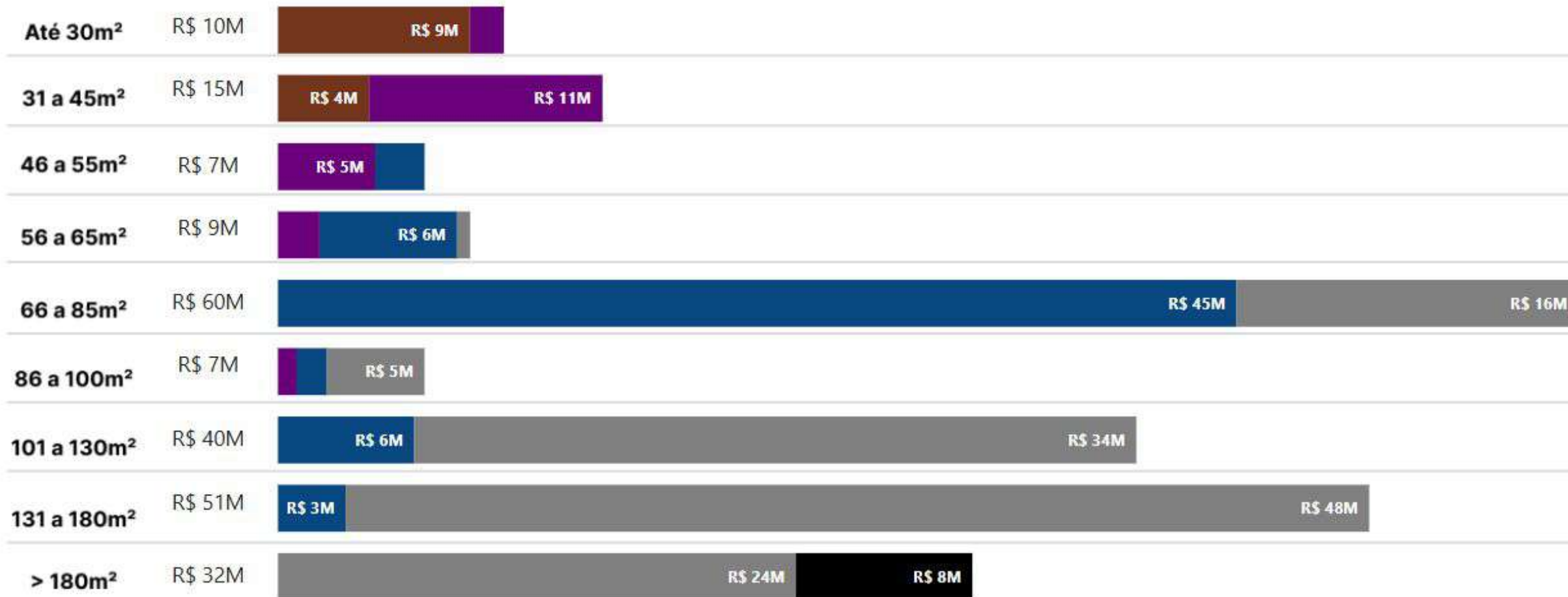
Pronto







VG



R\$ 231M

● Studio ● 1D ● 2D ● 3D ● 4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m²
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\$/m²
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)



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

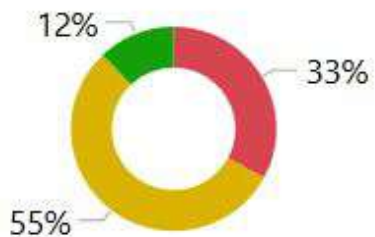
PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE

		4.680	anterior
		4.622	média 6m
		4.711	média 12m
Estoque Geral:		4.617	unidades
R\$ 6.718M	VGV anterior		
R\$ 6.679M	VGV média 6m		
R\$ 6.568M	VGV média 12m		
		R\$ 6.930M	em VGV
		286 empreendimentos	
		R\$/m² médio: 14.360	
			0,1%

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



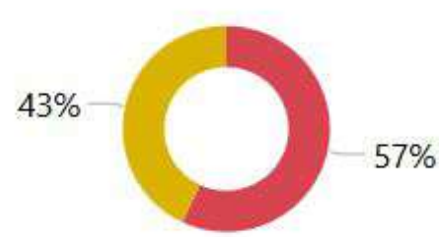
4.617 1%

Unidades Variação



4.216 -0%

Unidades Variação



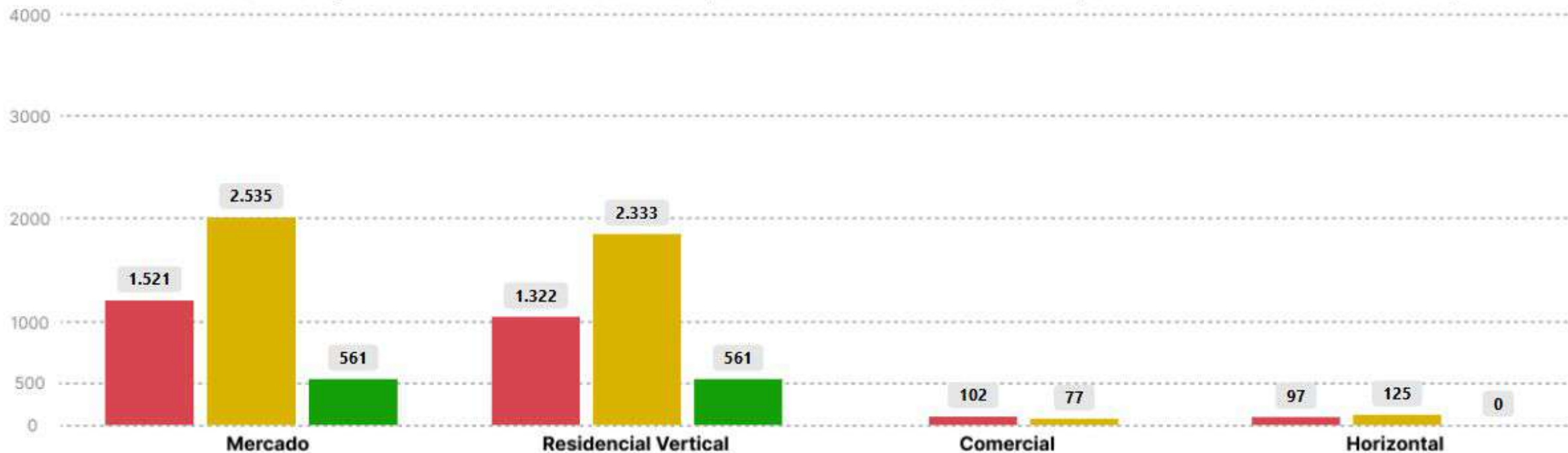
179 3%

Unidades Variação

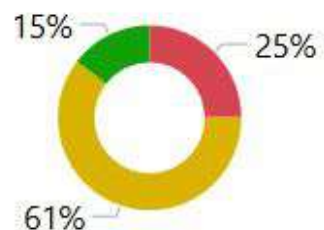


222 -19%

Unidades Variação



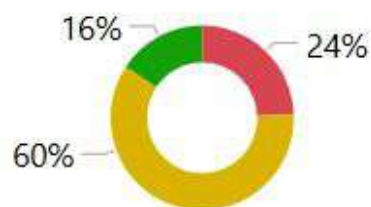
● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



R\$ 6.930M

3%

VGV Variação



R\$ 6.423M

3%

VGV Variação



R\$ 342M

3%

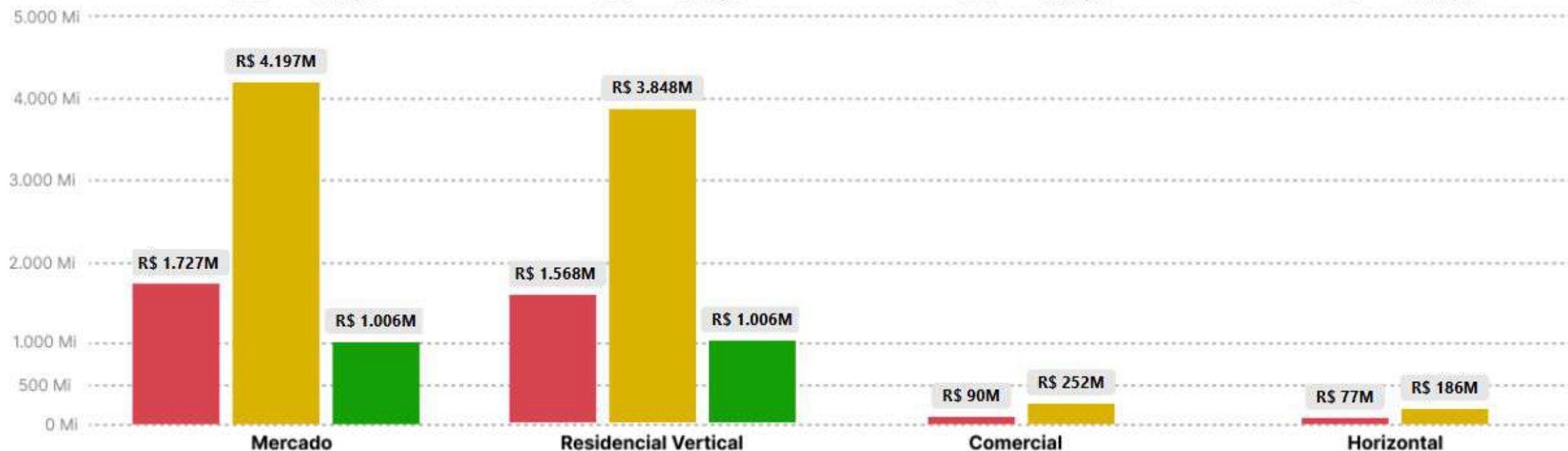
VGV Variação

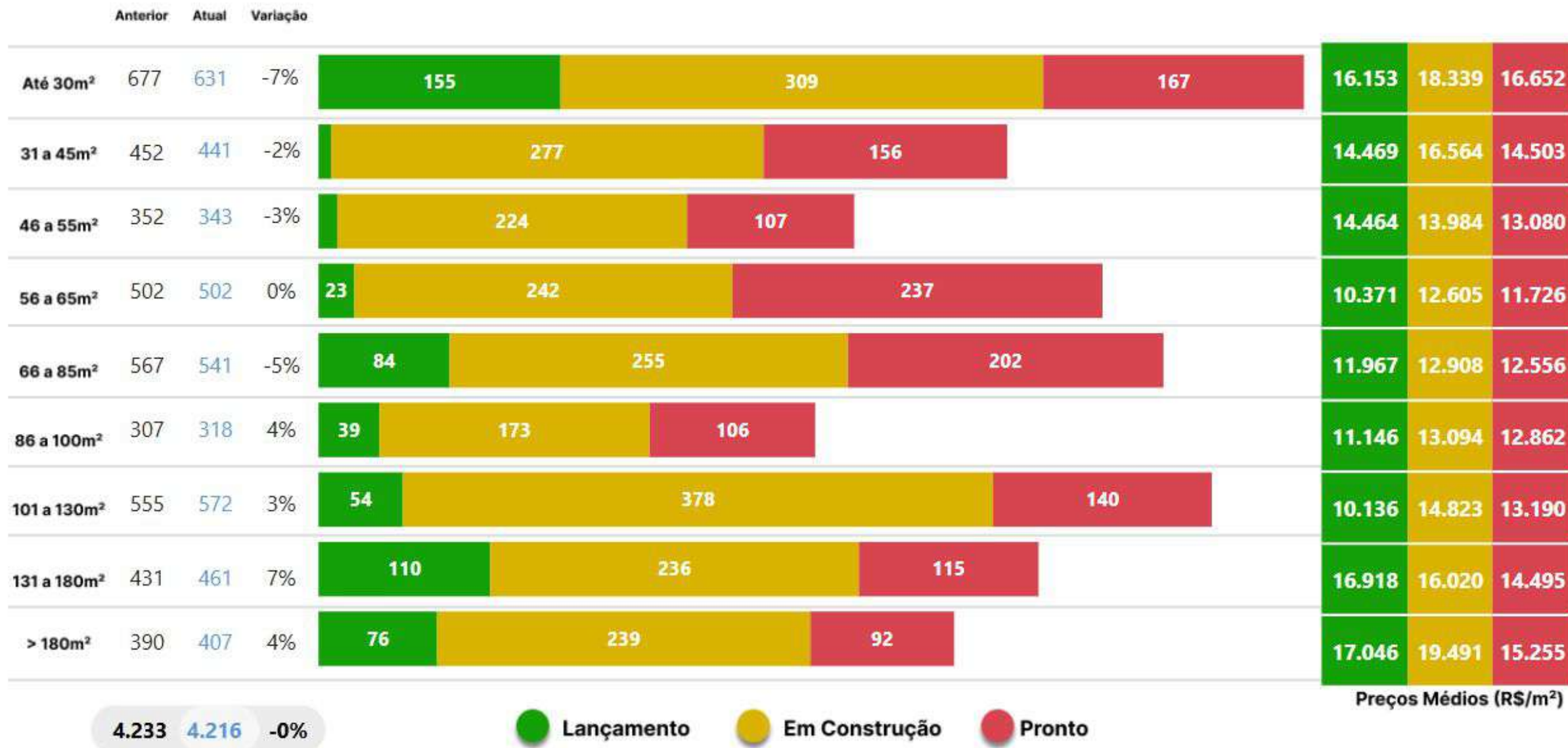


R\$ 263M

1%

VGV Variação





	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m²	R\$ 299M	R\$ 283M	-5%	<div><div>R\$ 143M</div><div></div></div>
31 a 45m²	R\$ 259M	R\$ 254M	-2%	<div><div>R\$ 158M</div><div></div></div>
46 a 55m²	R\$ 197M	R\$ 191M	-3%	<div><div></div><div></div></div>
56 a 65m²	R\$ 359M	R\$ 360M	0%	<div><div>R\$ 179M</div><div>R\$ 168M</div></div>
66 a 85m²	R\$ 520M	R\$ 496M	-5%	<div><div></div><div>R\$ 247M</div><div>R\$ 180M</div></div>
86 a 100m²	R\$ 378M	R\$ 390M	3%	<div><div></div><div>R\$ 220M</div><div></div></div>
101 a 130m²	R\$ 956M	R\$ 993M	4%	<div><div></div><div>R\$ 685M</div><div>R\$ 233M</div></div>
131 a 180m²	R\$ 1.083M	R\$ 1.193M	10%	<div><div>R\$ 309M</div><div>R\$ 611M</div><div>R\$ 272M</div></div>
> 180m²	R\$ 2.172M	R\$ 2.263M	4%	<div><div>R\$ 428M</div><div>R\$ 1.488M</div><div>R\$ 347M</div></div>

R\$ 6.223M

R\$ 6.423M

3%



Lançamento



Em Construção



Pronto

Anterior	Atual	Variação		
920	875	-5%	Studio	<div><div>155</div><div>425</div><div>295</div></div>
478	456	-5%	1D	<div><div></div><div>238</div><div>195</div></div>
1.245	1.226	-2%	2D	<div><div>121</div><div>692</div><div>413</div></div>
1.512	1.577	4%	3D	<div><div>243</div><div>921</div><div>413</div></div>
78	82	5%	4D	<div><div>57</div></div>
4.233	4.216	-0%		

Lançamento

Em Construção

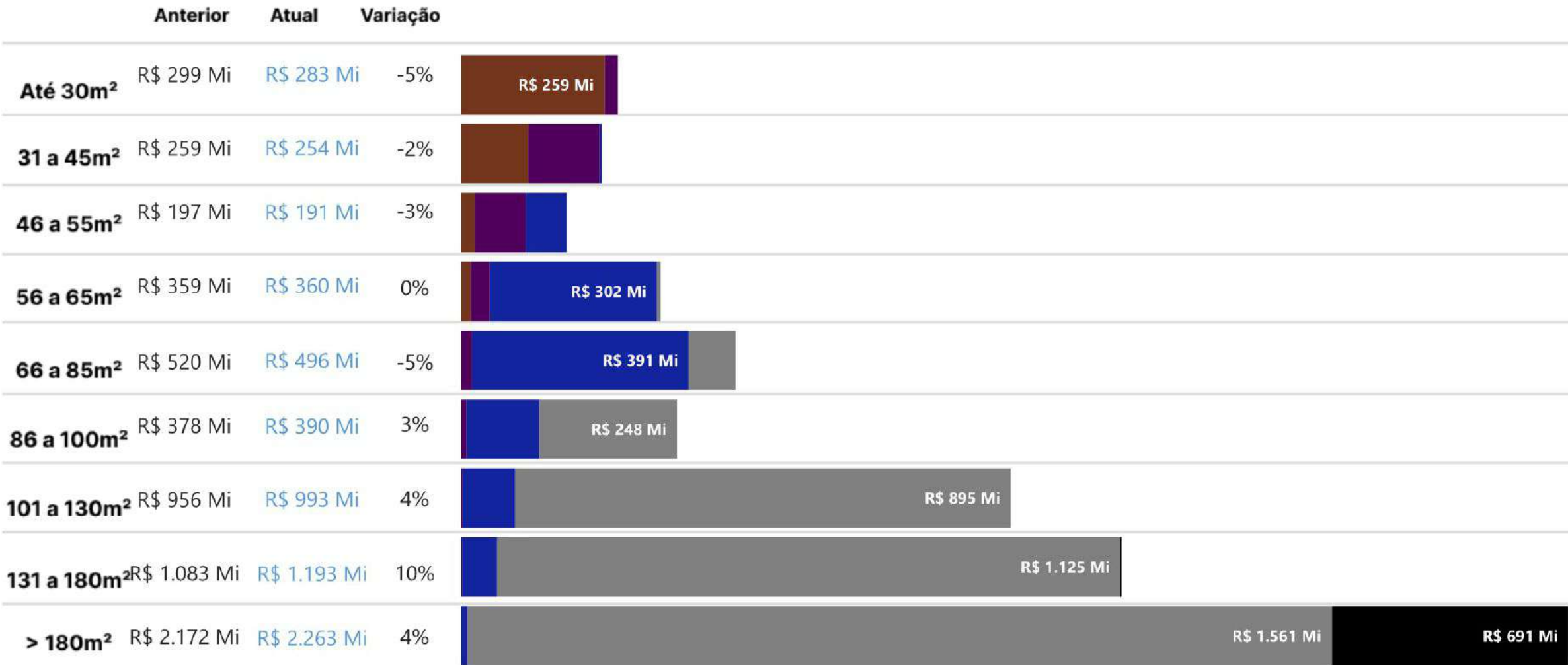
Pronto

Anterior	Atual	Variação		
R\$ 439M	R\$ 423M	-4%	Studio	<div><div></div><div></div><div></div></div>
R\$ 324M	R\$ 312M	-4%	1D	<div><div></div><div></div></div>
R\$ 1.092M	R\$ 1.074M	-2%	2D	<div><div></div><div>R\$ 587M</div><div>R\$ 369M</div></div>
R\$ 3.719M	R\$ 3.921M	5%	3D	<div><div>R\$ 657M</div><div>R\$ 2.390M</div><div>R\$ 874M</div></div>
R\$ 649M	R\$ 693M	7%	4D	<div><div></div><div>R\$ 506M</div><div></div></div>

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

Lançamento
 Em Construção
 Pronto

	Anterior	Atual	Variação									
Até 30m²	677	631	-7%	58546				17.394	18.199			
31 a 45m²	452	441	-2%	224210				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



R\$ 6.223 Mi

R\$ 6.423 Mi

3%

Studio

1D

2D

3D

4D

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%
<hr/>		
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%
<hr/>		
Demais Bairros	11.446	-22%
Média Geral	14.762	

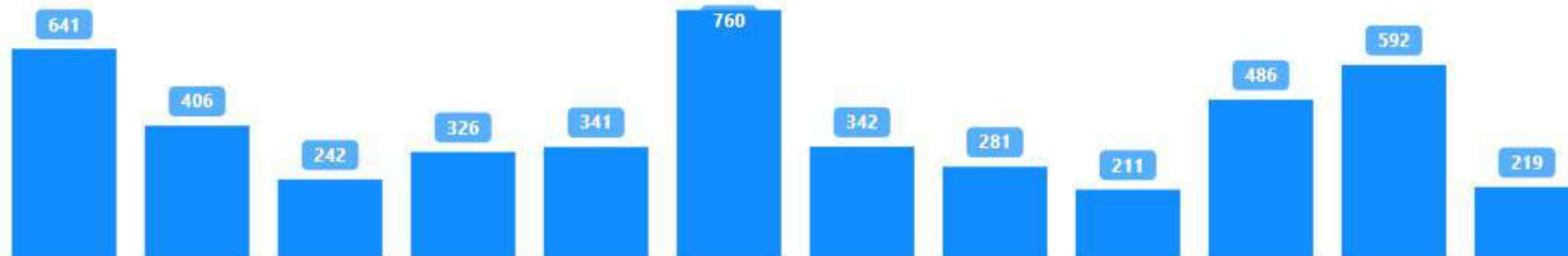
Top 10 Bairros - Estoque - VGV

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%
<hr/>		
Demais Bairros	R\$ 1.410M	22%
Total	R\$ 6.423M	100%

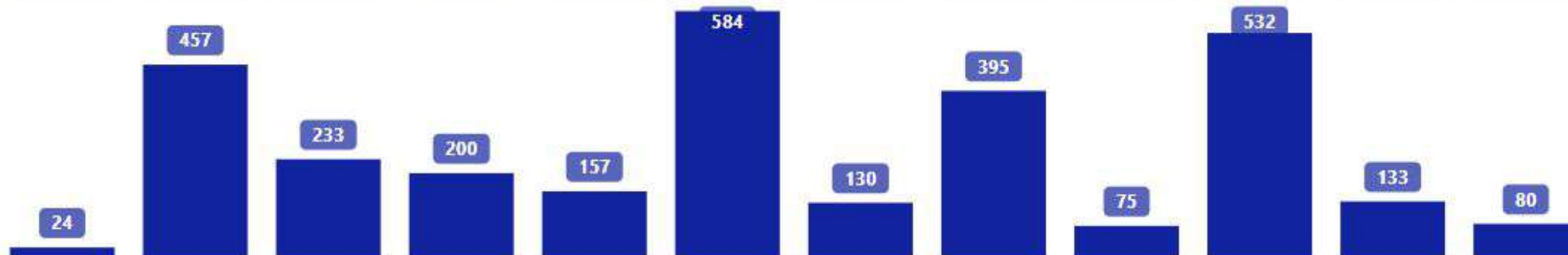
Total de Empreendimentos

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

Total de Vendas

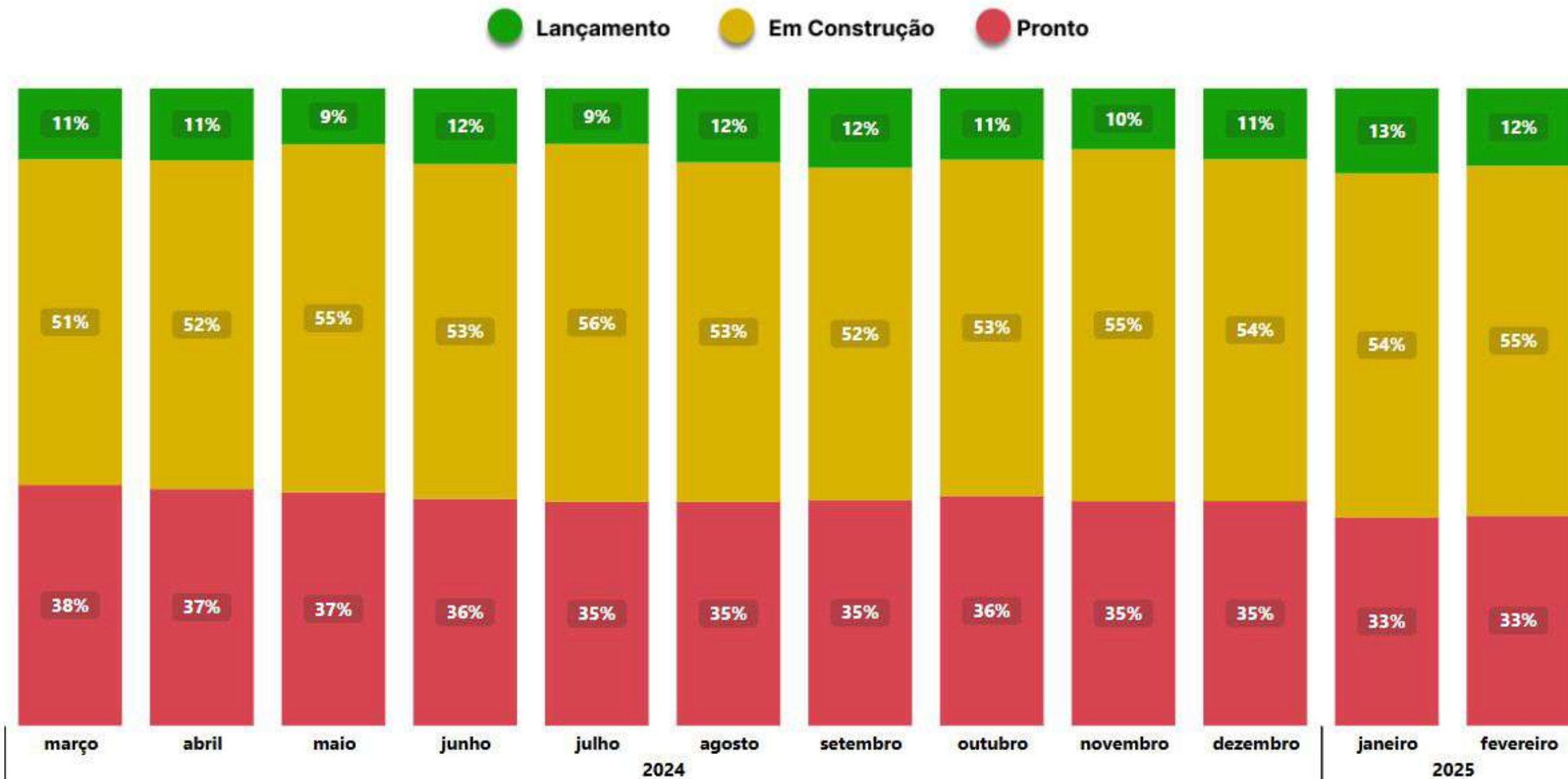


Lançamentos



Estoque





Total de Empreendimentos

303

301

298

297

297

306

310

292

309

305

287

286

Total de Vendas

R\$ 716M

R\$ 357M

R\$ 241M

R\$ 306M

R\$ 391M

R\$ 523M

R\$ 428M

R\$ 414M

R\$ 292M

R\$ 592M

R\$ 474M

R\$ 246M

Lançamentos

R\$ 25M

R\$ 303M

R\$ 152M

R\$ 147M

R\$ 210M

R\$ 583M

R\$ 117M

R\$ 227M

R\$ 103M

R\$ 591M

R\$ 190M

R\$ 132M

Estoque

R\$ 6.611M

R\$ 6.567M

R\$ 6.486M

R\$ 6.467M

R\$ 6.267M

R\$ 6.346M

R\$ 6.554M

R\$ 6.259M

R\$ 6.725M

R\$ 6.885M

R\$ 6.718M

R\$ 6.930M

março

abril

maio

junho

julho

2024

agosto

setembro

outubro

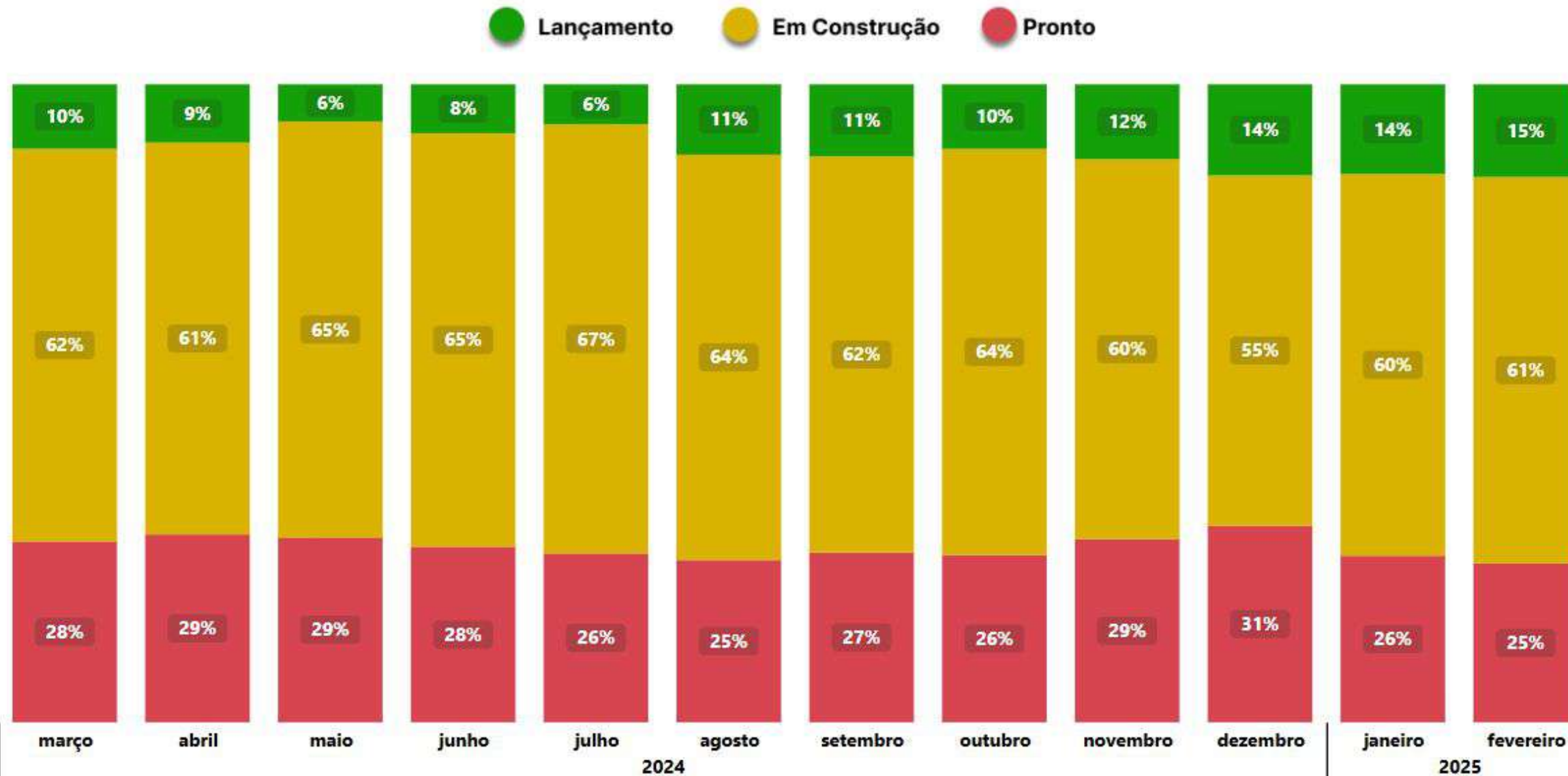
novembro

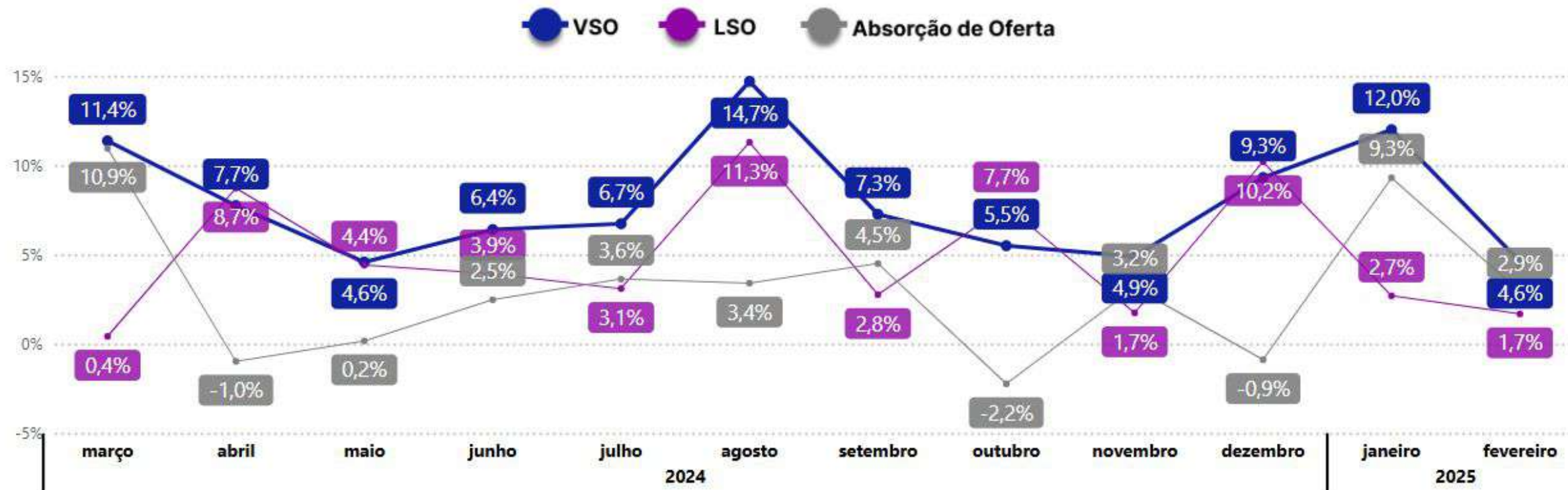
dezembro

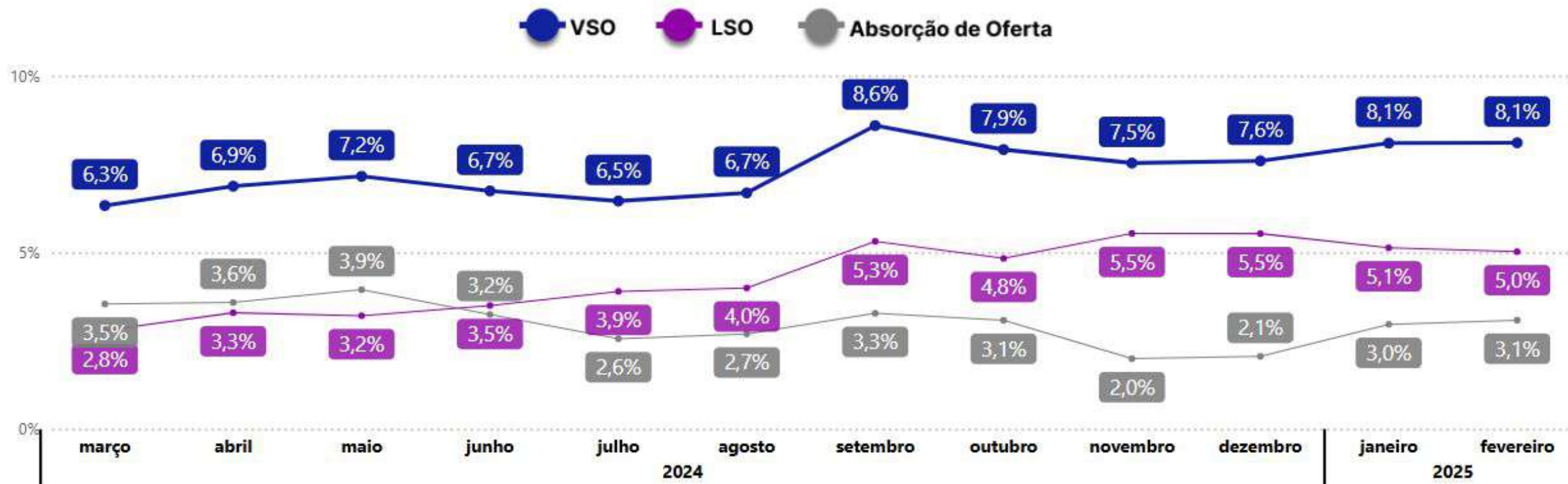
janeiro

2025

fevereiro



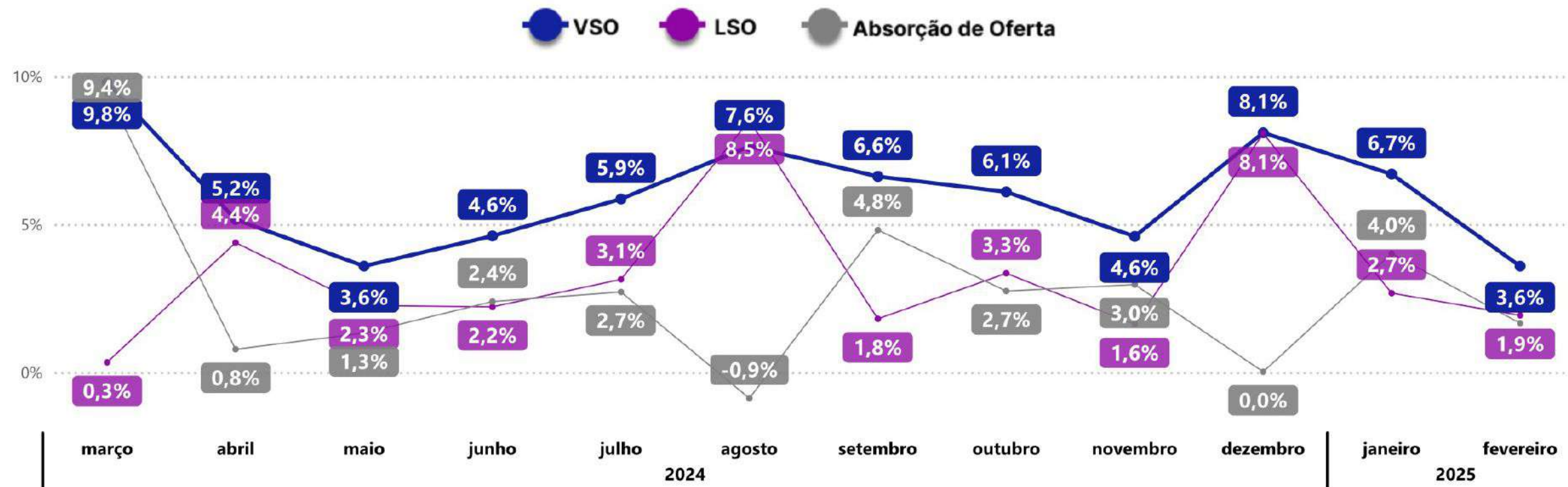




Total de Empreendimentos

Estoque

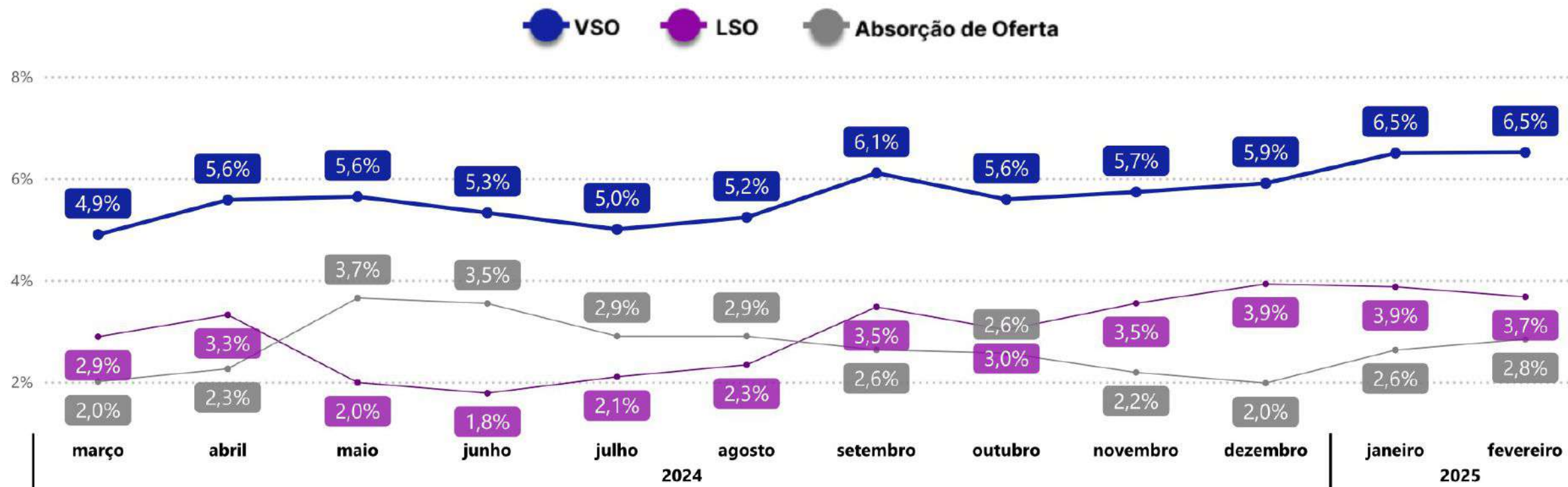




Total de Empreendimentos

● **Estoque**





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 m²	VGV Lanç. % Part	VGV Venda % Part.	VGV Estoque % Part.	VsO Médio Anual VGV
1. até 30m²	25%	16%	5%	17,7%
2. de 31 a 45m²	5%	5%	4%	6,7%
3. 46 a 55m²	1%	3%	4%	4,9%
4. 56 a 65m²	2%	5%	6%	5,7%
5. 66 a 85m²	8%	10%	9%	6,8%
6. 86 a 100m²	6%	7%	7%	6,4%
7. 101 a 130m²	14%	12%	15%	4,8%
8. 131 a 180m²	14%	14%	16%	5,5%
9. mais de 180m²	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%

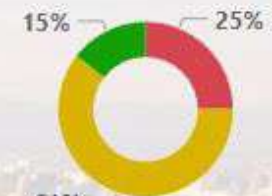
Estoque Geral: 4.617 unidades
R\$ 6.718M VGV anterior
R\$ 6.679M VGV média 6m
R\$ 6.568M VGV média 12m
R\$ 6.930M em VGV
286 empreendimentos
R\$/m² médio: 14.360
4.680 anterior
4.622 média 6m
4.711 média 12m
0,1% variação

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

Estoque - Unid.



Estoque - VGV



Pronto Em Constr. Lançamento

Vendas do mês: 219 unidades
R\$ 474M VGV anterior
R\$ 408M média VGV 6m
R\$ 415M média VGV 12m
R\$ 246M em VGV
592 anterior
355 média 6m
404 média 12m

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
R\$ 132M em VGV
133 anterior
224 média 6m
250 média 12m

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

		VGV		
		Mês	-6	-12
		Anterior	Meses	Meses
	3,6%	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