

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (MAI 2025)

JUN 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



@rulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



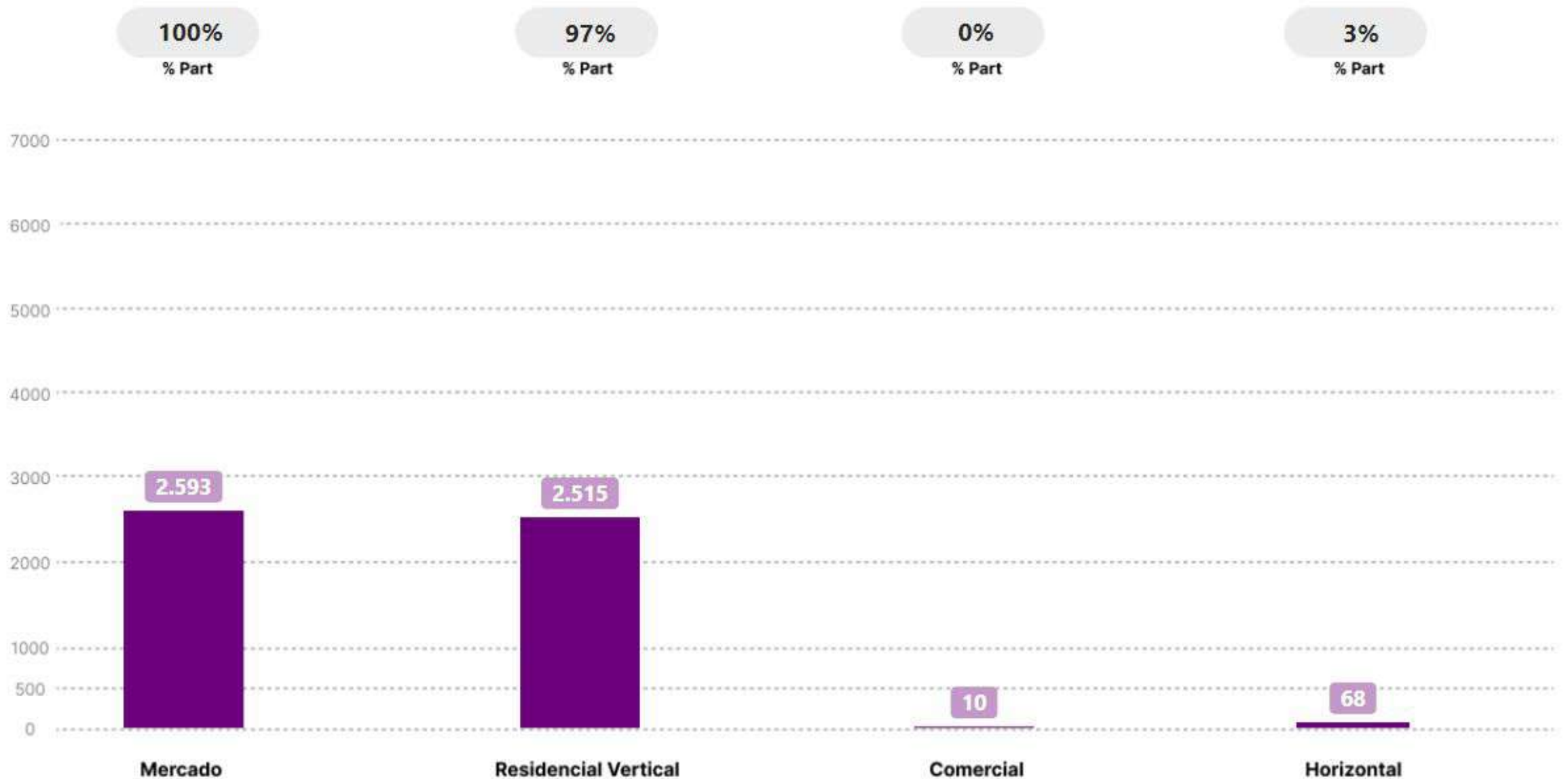
LANÇAMENTOS

Lançamentos mês: **154** unidades

R\$ 44 Mi VGV anterior
R\$ 211 Mi média VGV 6m
R\$ 221 Mi média VGV 12m

R\$ 210 Mi em VGV

36 anterior
175 média 6m
216 média 12m





100%

% Part

96%

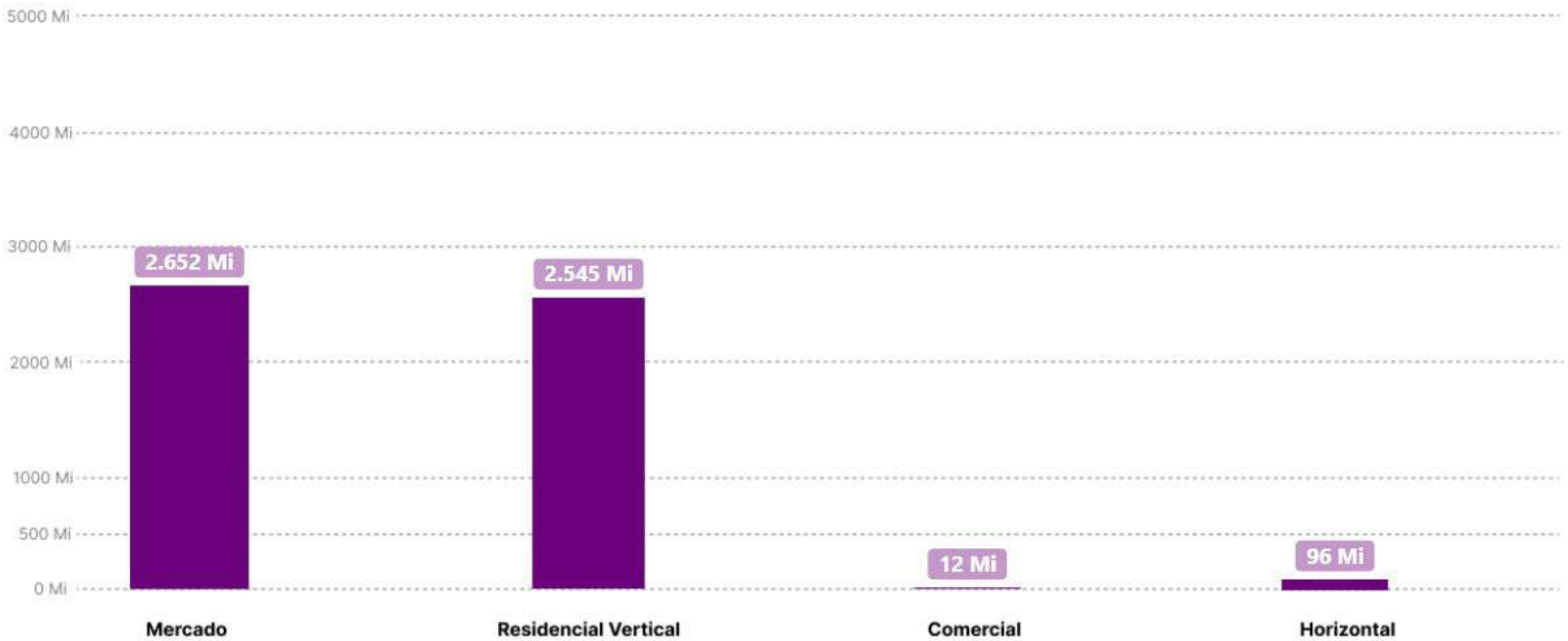
% Part

0%

% Part

4%

% Part





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



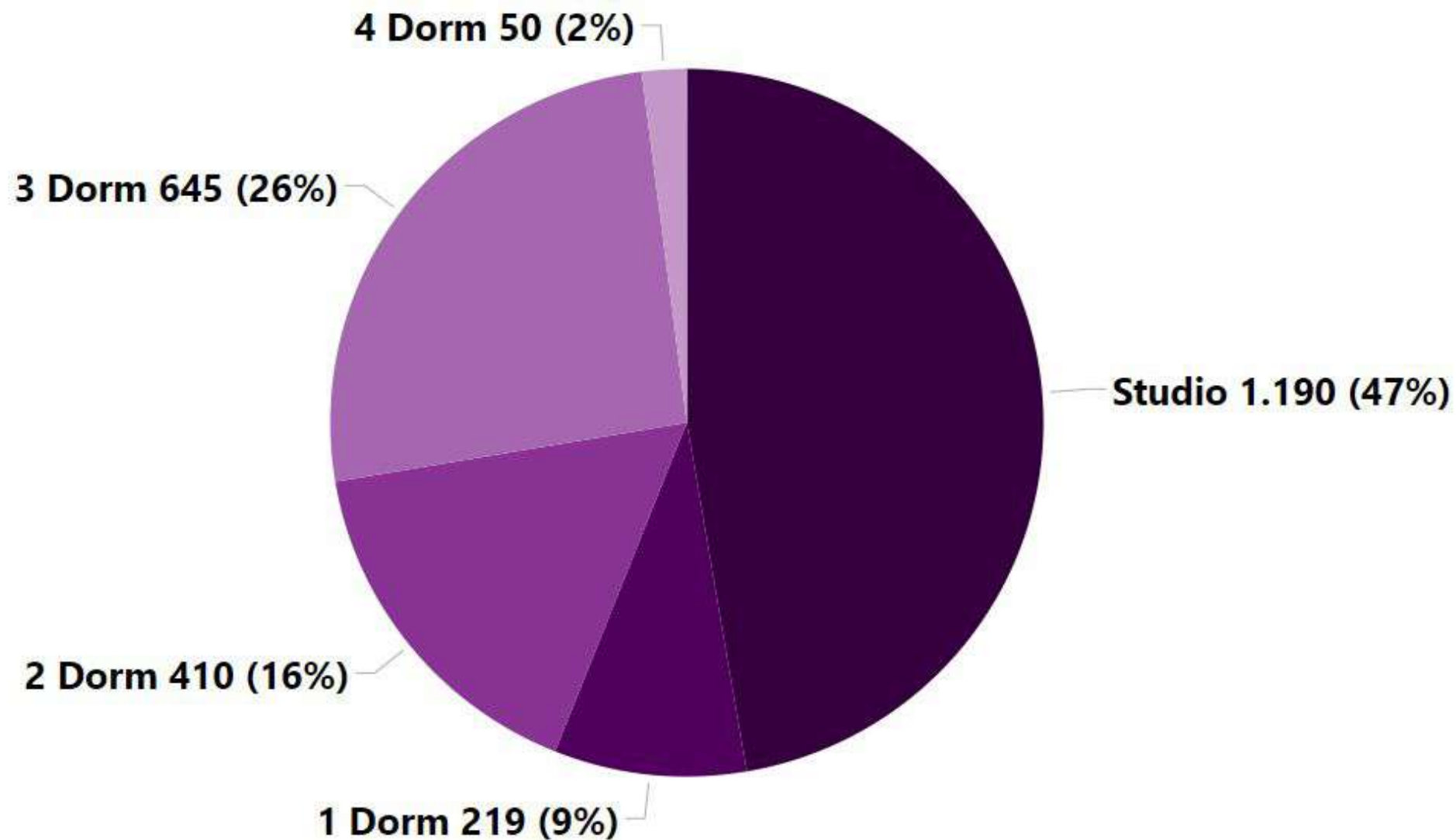
Orulo

Lançamentos

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

Ref: 2025 Mai

Part% e
Unidades





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



Orulo

Lançamentos

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

Ref: 2025 Mai

Part% e VGV

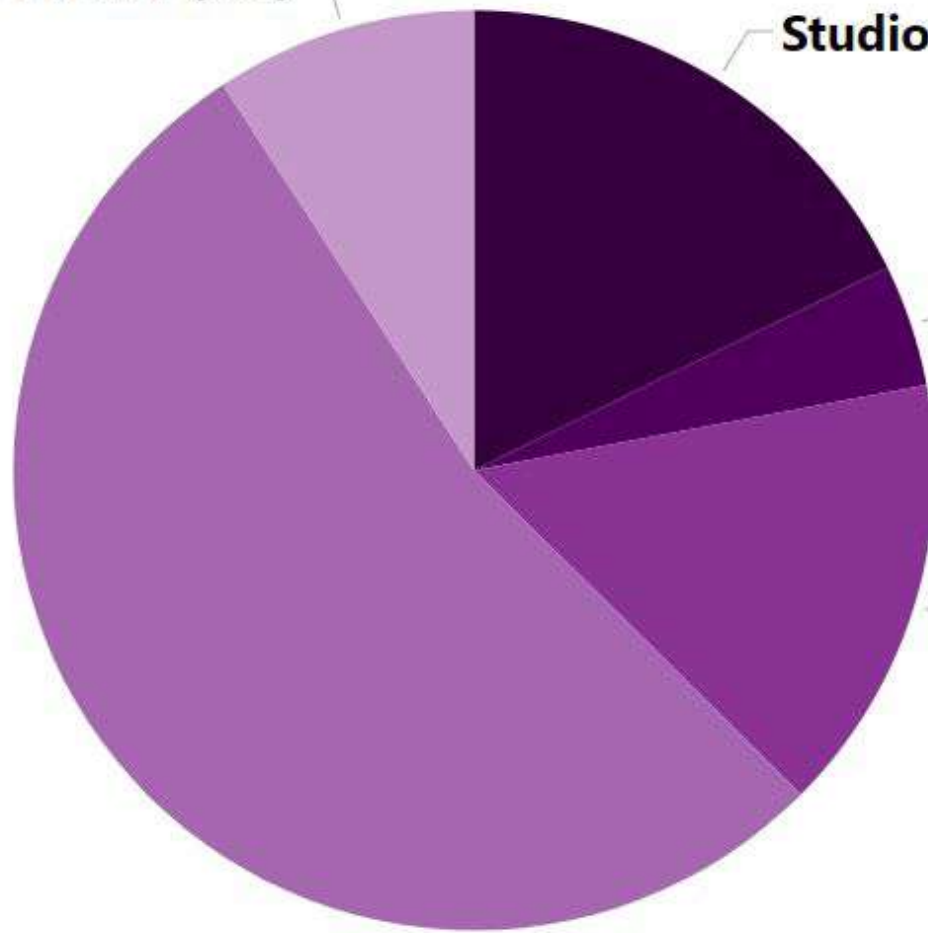
4 Dorm R\$ 233 Mi (9%)

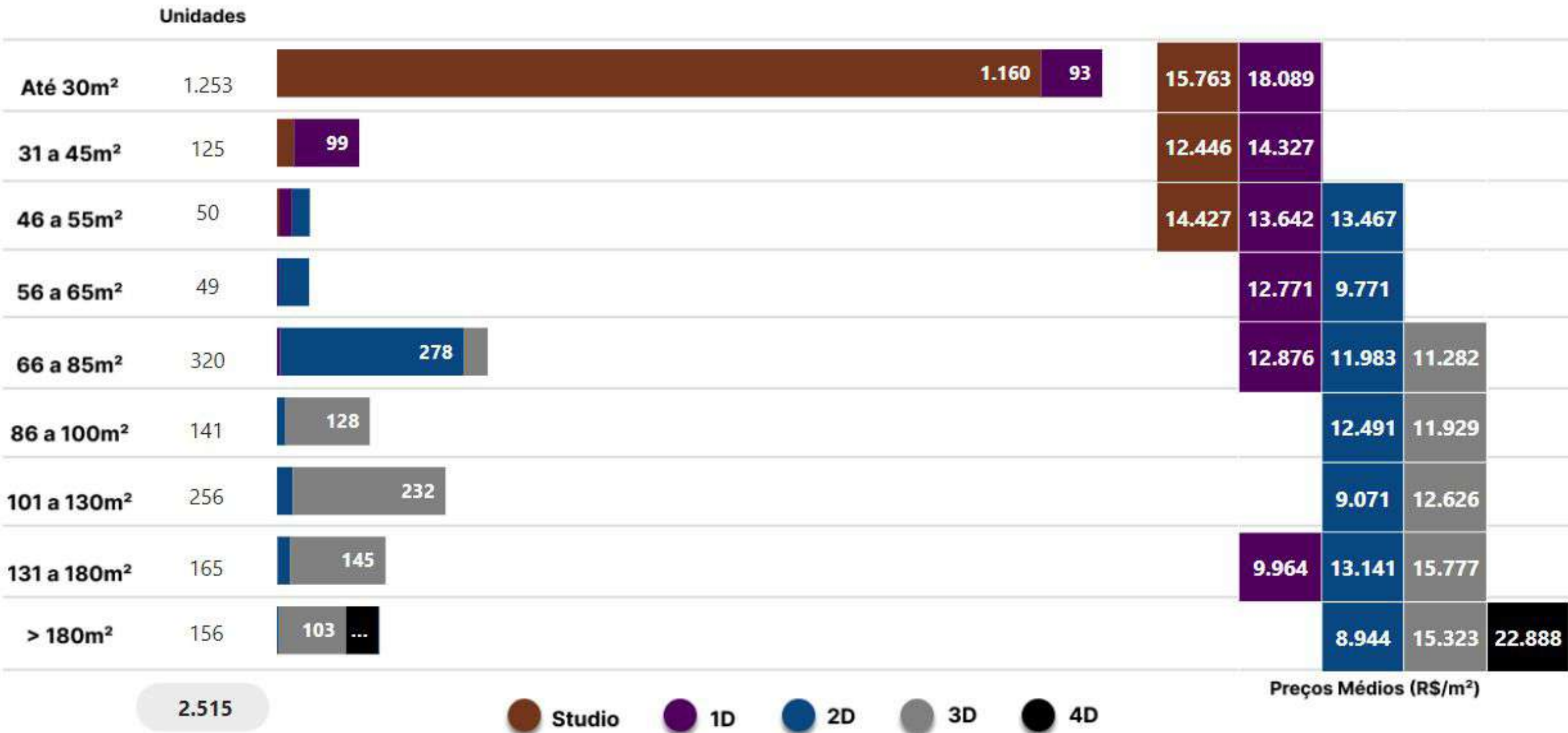
Studio R\$ 450 Mi (18%)

1 Dorm R\$ 108 Mi (4%)

2 Dorm R\$ 391 Mi (15%)

3 Dorm R\$ 1.354 Mi (53%)





VGV



R\$ 2.545 Mi

Studio

1D

2D

3D

4D

Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m²
Petrópolis	472	19%	13.821
Praia de Belas	421	17%	17.200
Centro Histórico	340	14%	17.189
Moinhos de Vento	189	8%	13.886
Auxiliadora	149	6%	14.183
Tristeza	144	6%	9.326
Jardim Botânico	139	6%	12.107
Bela Vista	103	4%	18.541
Azenha	100	4%	14.765
Bom Fim	90	4%	12.926

Demais Bairros 368 15% 13.755

Total 2.515 100% 13.769

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m²
Bela Vista	R\$ 484 Mi	19%	18.541
Auxiliadora	R\$ 306 Mi	12%	14.183
Praia de Belas	R\$ 274 Mi	11%	17.200
Petrópolis	R\$ 265 Mi	10%	13.821
Boa Vista	R\$ 147 Mi	6%	17.532
Três Figueiras	R\$ 146 Mi	6%	18.623
Moinhos de Vento	R\$ 141 Mi	6%	13.886
Jardim Botânico	R\$ 138 Mi	5%	12.107
Centro Histórico	R\$ 135 Mi	5%	17.189
Azenha	R\$ 128 Mi	5%	14.765

Demais Bairros R\$ 383 Mi 15% 11.768

Total R\$ 2.545 Mi 100% 13.769

Média Geral
(R\$/m²)



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



Orulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS

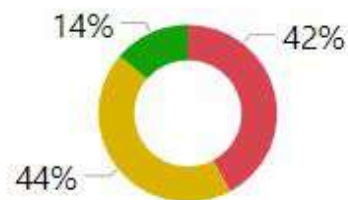
Vendas do mês: 225 unidades

R\$ 388 Mi VGV anterior
R\$ 391 Mi média VGV 6m
R\$ 391 Mi média VGV 12m

R\$ 300 Mi em VGV

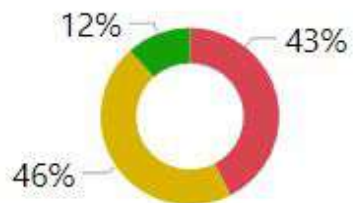
319 anterior
369 média 6m
373 média 12m

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



225

Unidades



214

Unidades



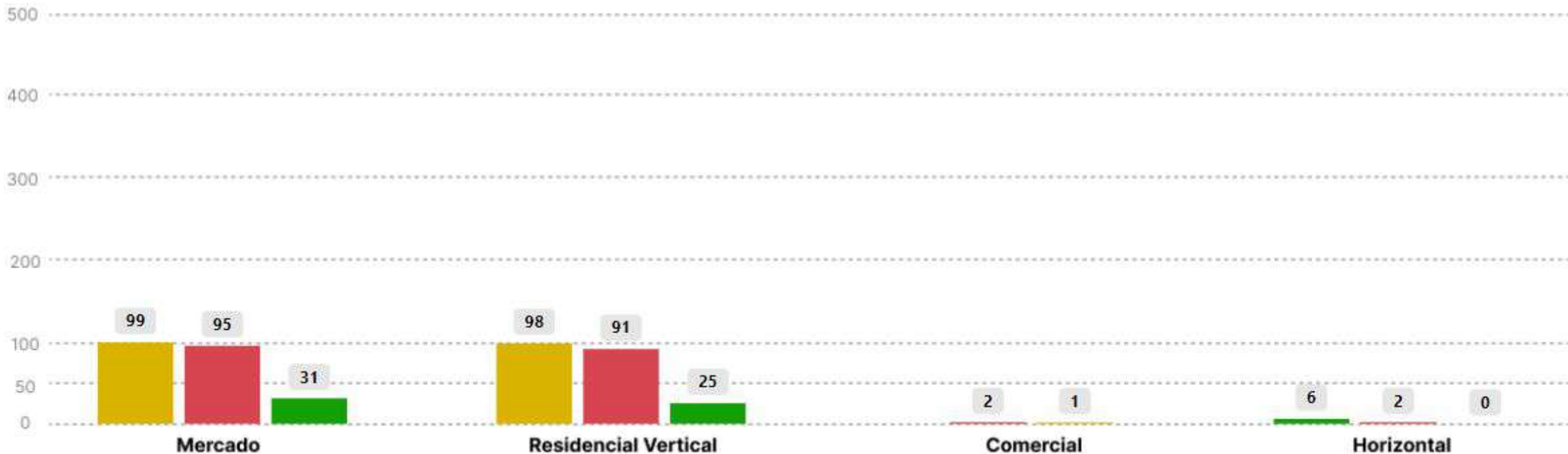
3

Unidades



8

Unidades

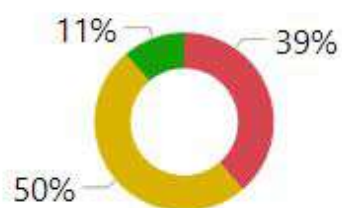


● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



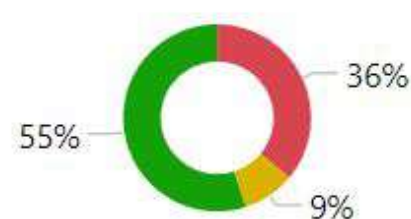
R\$ 300 Mi

VGV



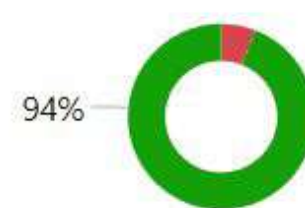
R\$ 289 Mi

VGV



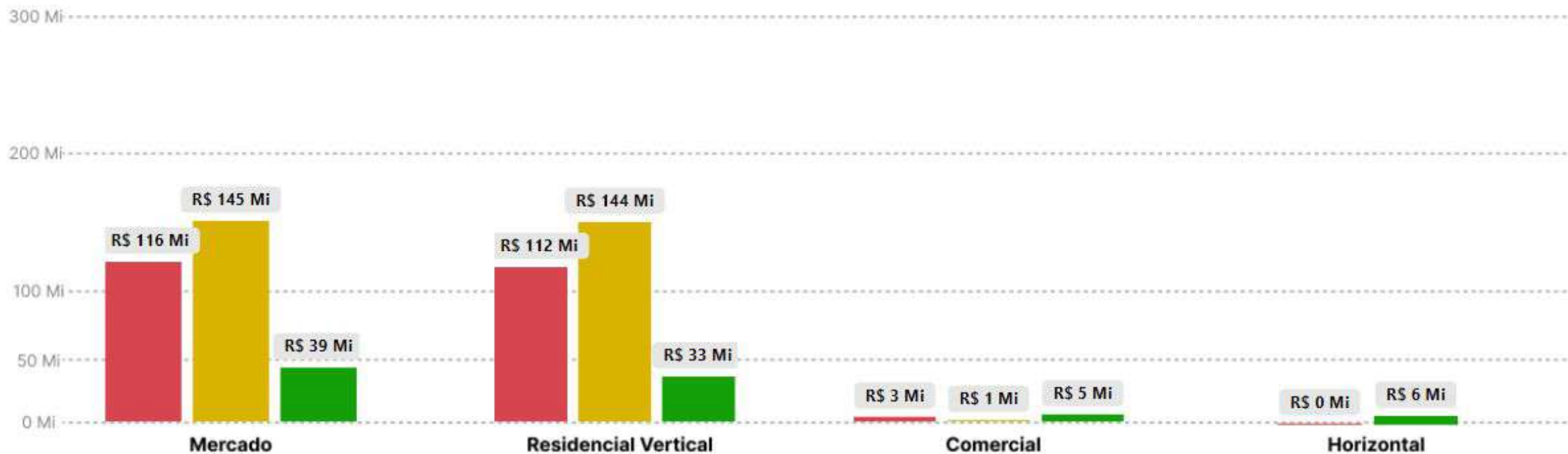
R\$ 9 Mi

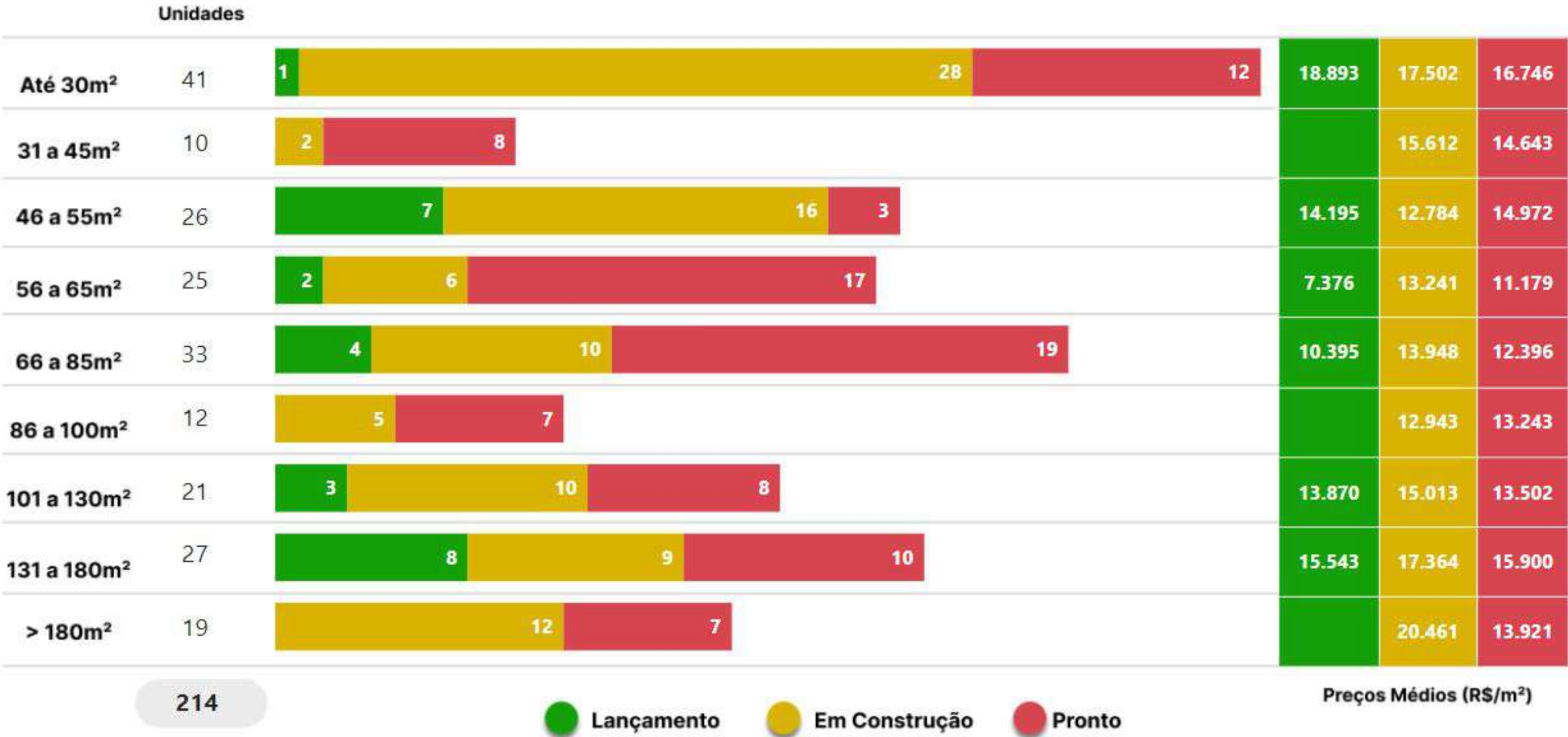
VGV



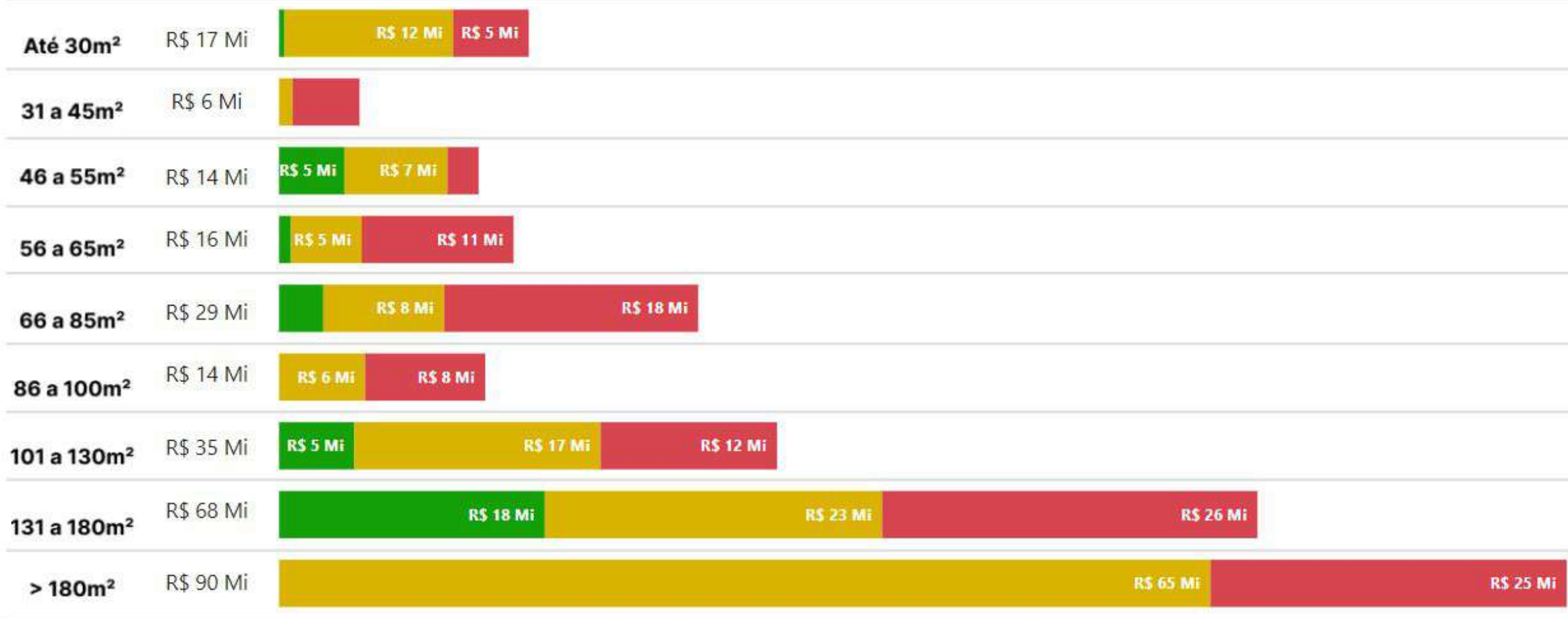
R\$ 7 Mi

VGV





VGv



R\$ 289 Mi



Lançamento



Em Construção



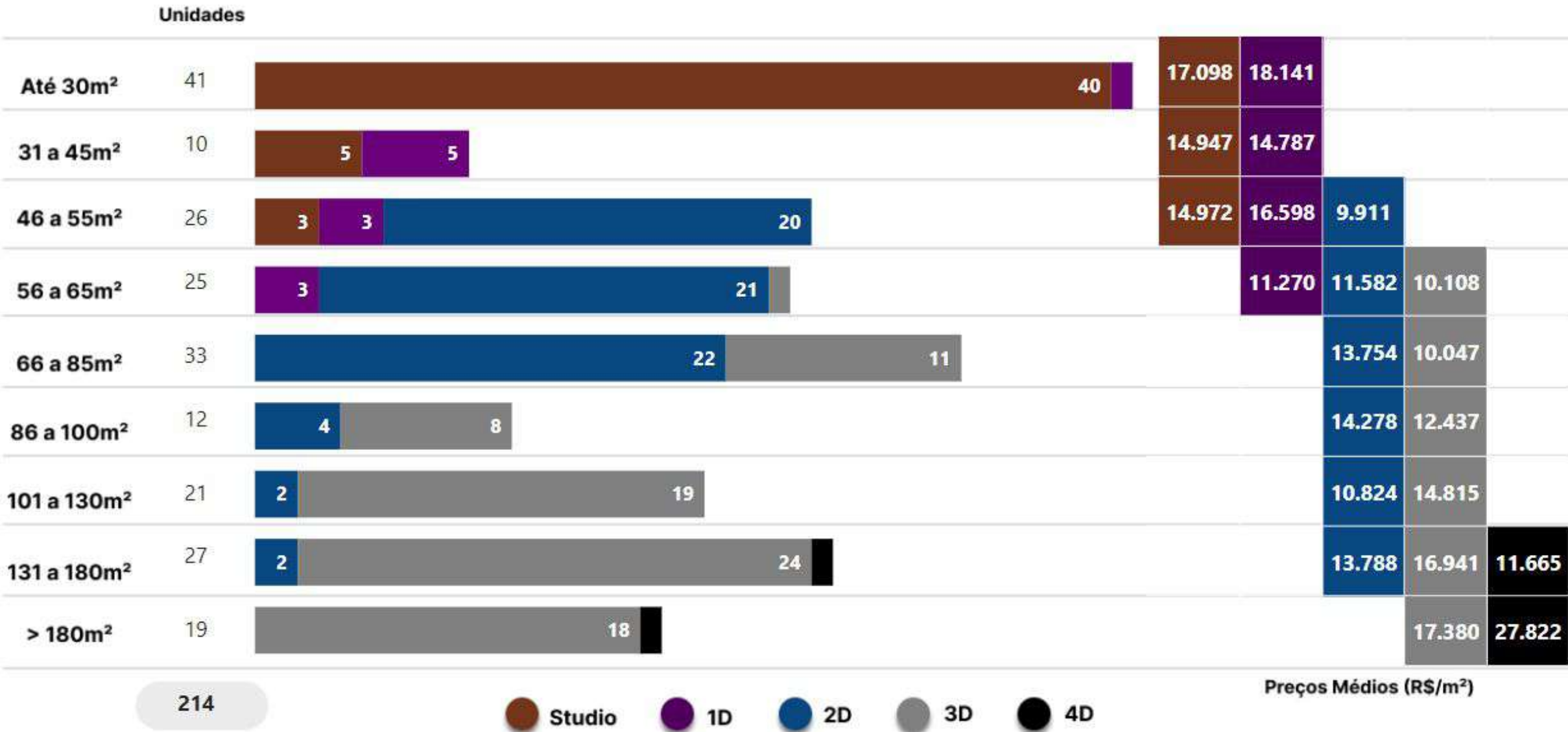
Pronto



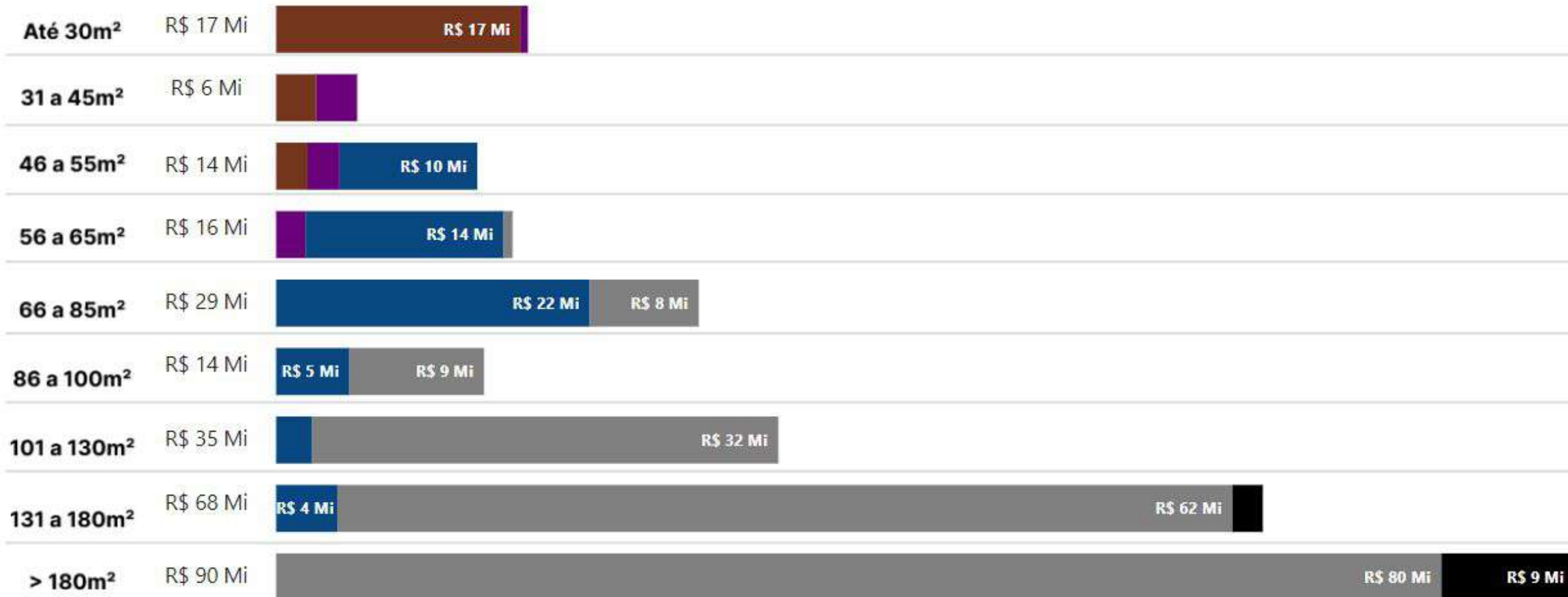
214

● Lançamento
 ● Em Construção
 ● Pronto





VG



R\$ 289 Mi



Studio



1D



2D



3D



4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGv

Bairro	VGv	Part %	R\$/m²
Petrópolis	49 Mi	17%	15.906
Bela Vista	46 Mi	16%	19.265
Moinhos de Vento	30 Mi	10%	19.340
Menino Deus	24 Mi	8%	14.172
Rio Branco	22 Mi	8%	16.506
Auxiliadora	18 Mi	6%	15.921
Tristeza	17 Mi	6%	11.260
Três Figueiras	16 Mi	5%	17.124
Passo da Areia	8 Mi	3%	10.174
Chácara das Pedras	7 Mi	3%	27.245

Demais Bairros

R\$ 52 Mi

18%

12.967

Total

289 Mi

100%

14.684

Média Geral

(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m²
Petrópolis	44	21%	15.906
Menino Deus	20	9%	14.172
Tristeza	20	9%	11.260
Rio Branco	16	7%	16.506
Jardim Itu	14	7%	8.242
Bela Vista	12	6%	19.265
Passo da Areia	12	6%	10.174
Auxiliadora	8	4%	15.921
Três Figueiras	8	4%	17.124
Cidade Baixa	7	3%	16.574
Moinhos de Vento	7	3%	19.340

Demais Bairros

46

21%

13.823

Total

214

100%

14.684

Média Geral

(R\$/m²)



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE

Estoque Geral: 4.374 unidades

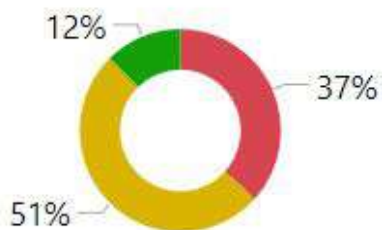
R\$ 6.651 Mi VGV anterior
R\$ 6.820 Mi VGV média 6m
R\$ 6.628 Mi VGV média 12m

R\$ 6.884 Mi em VGV
287 empreendimentos
R\$/m² médio: 14.465

4.352 anterior
4.537 média 6m
4.578 média 12m

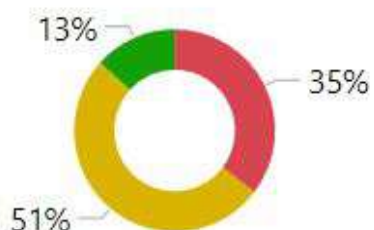
1,0%

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



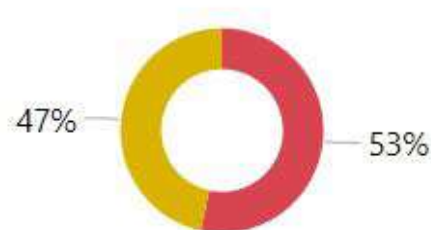
4.374 -1%

Unidades Variação



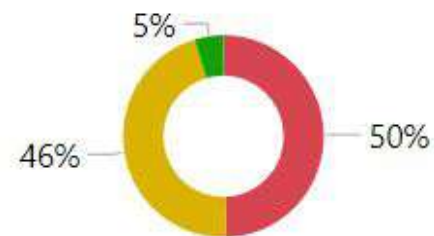
3.995 0%

Unidades Variação



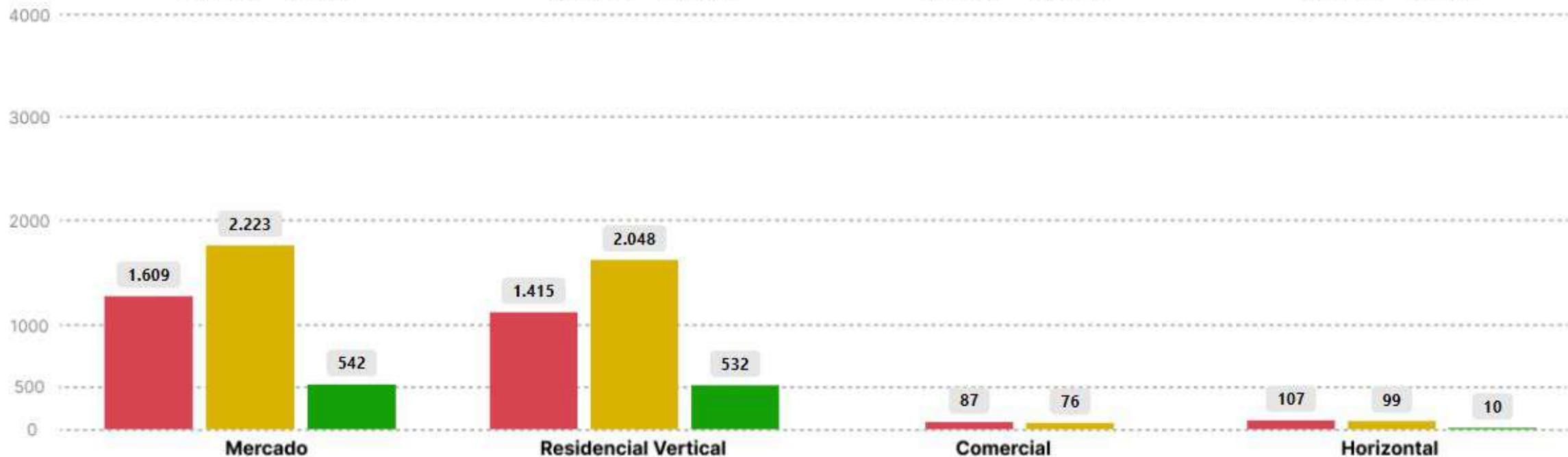
163 3%

Unidades Variação

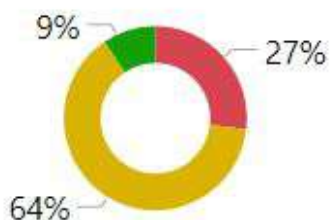


216 7%

Unidades Variação



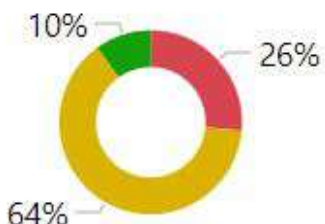
● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



R\$ 6.884 Mi

4%

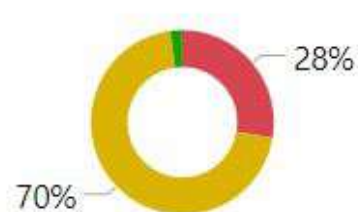
VGV Variação



R\$ 6.388 Mi

3%

VGV Variação



R\$ 309 Mi

4%

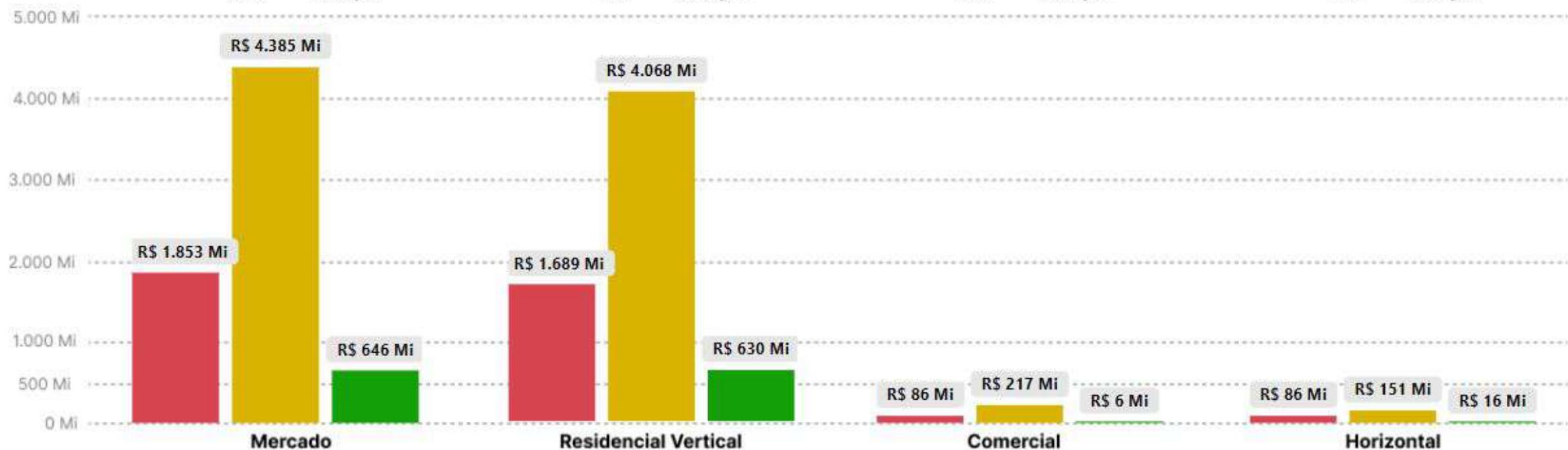
VGV Variação



R\$ 253 Mi

8%

VGV Variação





	Anterior	Atual	Varição										
Até 30m²	527	472	-10%	246			226			18.893	16.988	17.144	
31 a 45m²	447	453	1%	34	263			156			9.175	16.825	15.003
46 a 55m²	326	303	-7%	127		110	66				12.847	12.162	13.014
56 a 65m²	462	436	-6%		169		255			9.195	12.936	12.107	
66 a 85m²	563	594	6%	131		221		242			11.471	12.470	13.203
86 a 100m²	297	323	9%	38	176		109			11.527	13.257	13.021	
101 a 130m²	531	561	6%	84	307			170			10.264	14.739	13.338
131 a 180m²	448	451	1%	96	252			103			15.084	16.763	15.172
> 180m²	390	402	3%		304			88			10.452	20.085	14.747
Preços Médios (R\$/m²)													

Preços Médios (R\$/m²)

3.991 3.995 0%



Lançamento



Em Construção



Pronto

	Anterior	Atual	Variação	
Até 30m²	R\$ 244 Mi	R\$ 224 Mi	-8%	
31 a 45m²	R\$ 251 Mi	R\$ 264 Mi	5%	
46 a 55m²	R\$ 178 Mi	R\$ 164 Mi	-8%	
56 a 65m²	R\$ 339 Mi	R\$ 326 Mi	-4%	R\$ 186 Mi
66 a 85m²	R\$ 509 Mi	R\$ 558 Mi	10%	R\$ 211 Mi R\$ 226 Mi
86 a 100m²	R\$ 361 Mi	R\$ 401 Mi	11%	R\$ 220 Mi
101 a 130m²	R\$ 922 Mi	R\$ 970 Mi	5%	R\$ 558 Mi R\$ 293 Mi
131 a 180m²	R\$ 1.183 Mi	R\$ 1.201 Mi	2%	R\$ 239 Mi R\$ 695 Mi R\$ 267 Mi
> 180m²	R\$ 2.194 Mi	R\$ 2.279 Mi	4%	R\$ 1.924 Mi R\$ 330 Mi

R\$ 6.181 Mi

R\$ 6.388 Mi

3%

Lançamento

Em Construção

Pronto



 Lançamento

 Em Construção

 Pronto

3.991

3.995

0%

Anterior	Atual	Variação		
R\$ 370 Mi	R\$ 347 Mi	-6%	Studio	
R\$ 285 Mi	R\$ 294 Mi	3%	1D	
R\$ 1.046 Mi	R\$ 1.074 Mi	3%	2D	R\$ 475 Mi R\$ 420 Mi
R\$ 3.784 Mi	R\$ 3.974 Mi	5%	3D	R\$ 429 Mi R\$ 2.616 Mi R\$ 929 Mi
R\$ 696 Mi	R\$ 700 Mi	1%	4D	R\$ 672 Mi

R\$ 6.181 Mi

R\$ 6.388 Mi

3%

Lançamento

Em Construção

Pronto

	Anterior	Atual	Variação									
Até 30m²	527	472	-10%	438 34				16.907	18.417			
31 a 45m²	447	453	1%	210 237				16.037	15.591	14.839		
46 a 55m²	326	303	-7%	96 201				14.674	13.357	10.989		
56 a 65m²	462	436	-6%	18 40 358				16.614	12.475	12.070	9.407	
66 a 85m²	563	594	6%	20 475 99					13.974	12.991	11.131	
86 a 100m²	297	323	9%	94 219					10.939	13.958	12.501	
101 a 130m²	531	561	6%	49 509					8.563	12.319	14.448	
131 a 180m²	448	451	1%	428					10.838	12.585	16.673	11.665
> 180m²	390	402	3%	314 82						9.787	16.724	23.618

3.991

3.995

0%

Studio

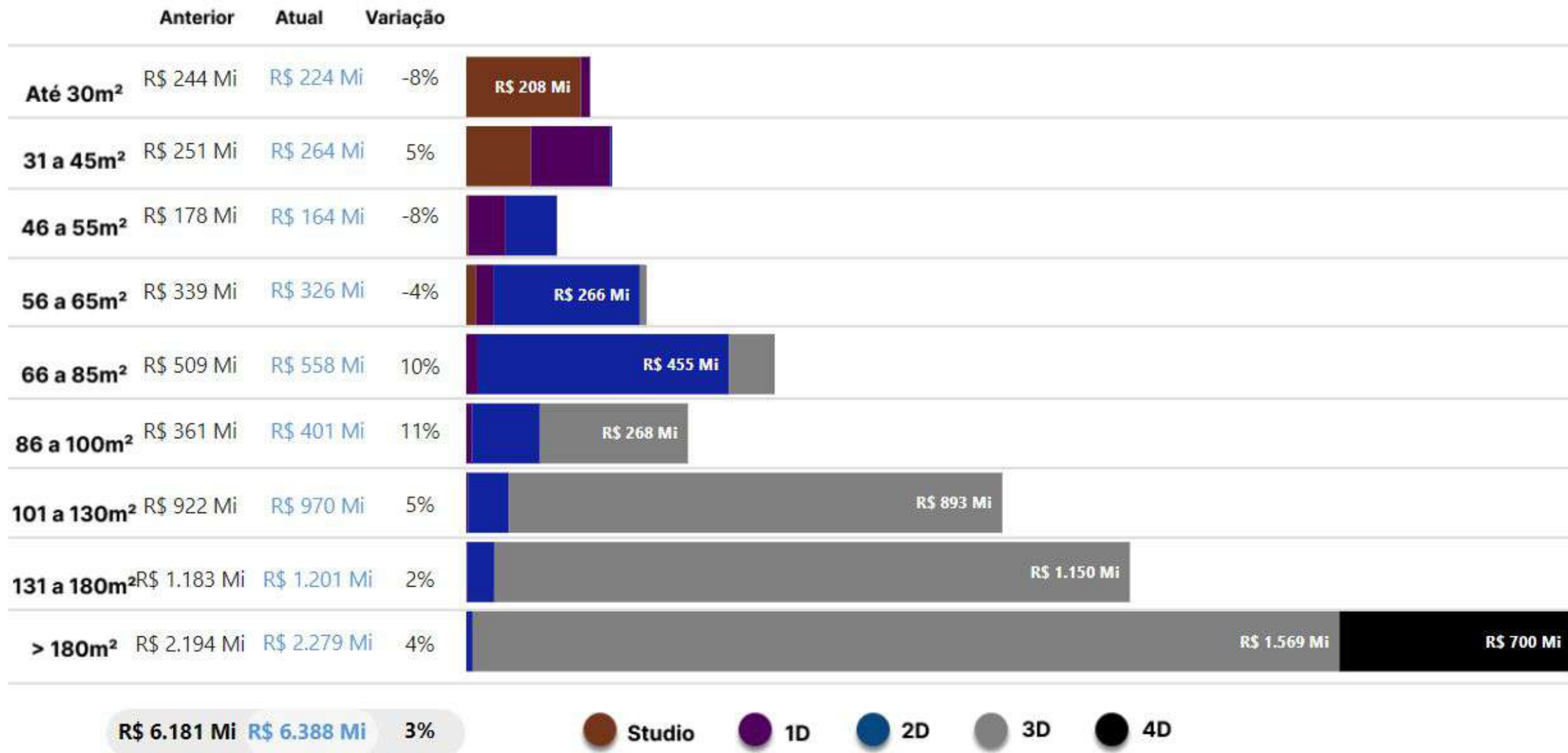
1D

2D

3D

4D

Preços Médios (R\$/m²)



Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	703	18%
Rio Branco	294	7%
Cidade Baixa	236	6%
Moinhos de Vento	224	6%
Tristeza	208	5%
Auxiliadora	194	5%
Menino Deus	171	4%
Azenha	159	4%
Sarandi	152	4%
Bela Vista	148	4%
Demais Bairros	1.506	38%
Total	3.995	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	20.496	38%
Bela Vista	20.183	36%
Jardim Europa	18.289	23%
Três Figueiras	17.494	18%
Auxiliadora	16.286	10%
Petrópolis	15.731	6%
Boa Vista	15.474	4%
Rio Branco	15.367	4%
Mont Serrat	15.188	2%
Praia de Belas	15.178	2%
Demais Bairros	11.491	-23%
Média Geral	14.829	

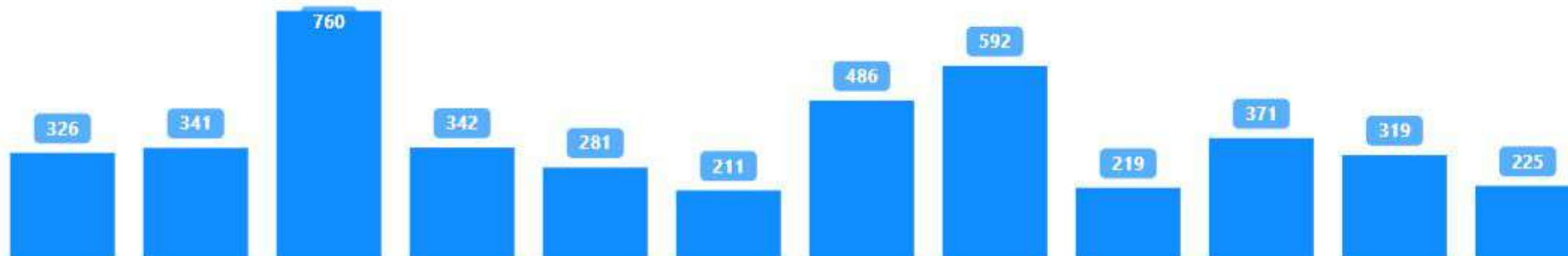
Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.179 Mi	18%
Moinhos de Vento	R\$ 767 Mi	12%
Bela Vista	R\$ 757 Mi	12%
Rio Branco	R\$ 532 Mi	8%
Auxiliadora	R\$ 436 Mi	7%
Três Figueiras	R\$ 288 Mi	5%
Cristal	R\$ 274 Mi	4%
Tristeza	R\$ 256 Mi	4%
Menino Deus	R\$ 243 Mi	4%
Boa Vista	R\$ 189 Mi	3%
Demais Bairros	R\$ 1.468 Mi	23%
Total	R\$ 6.388 Mi	100%

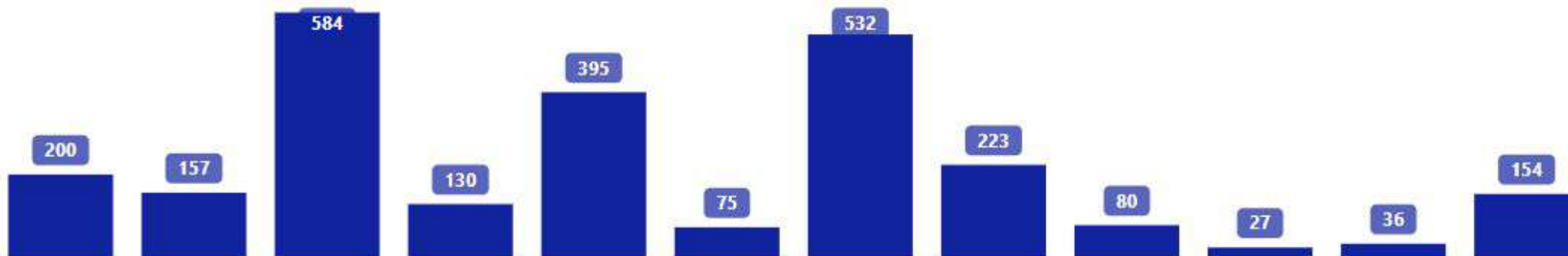
Total de Empreendimentos

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

Total de Vendas

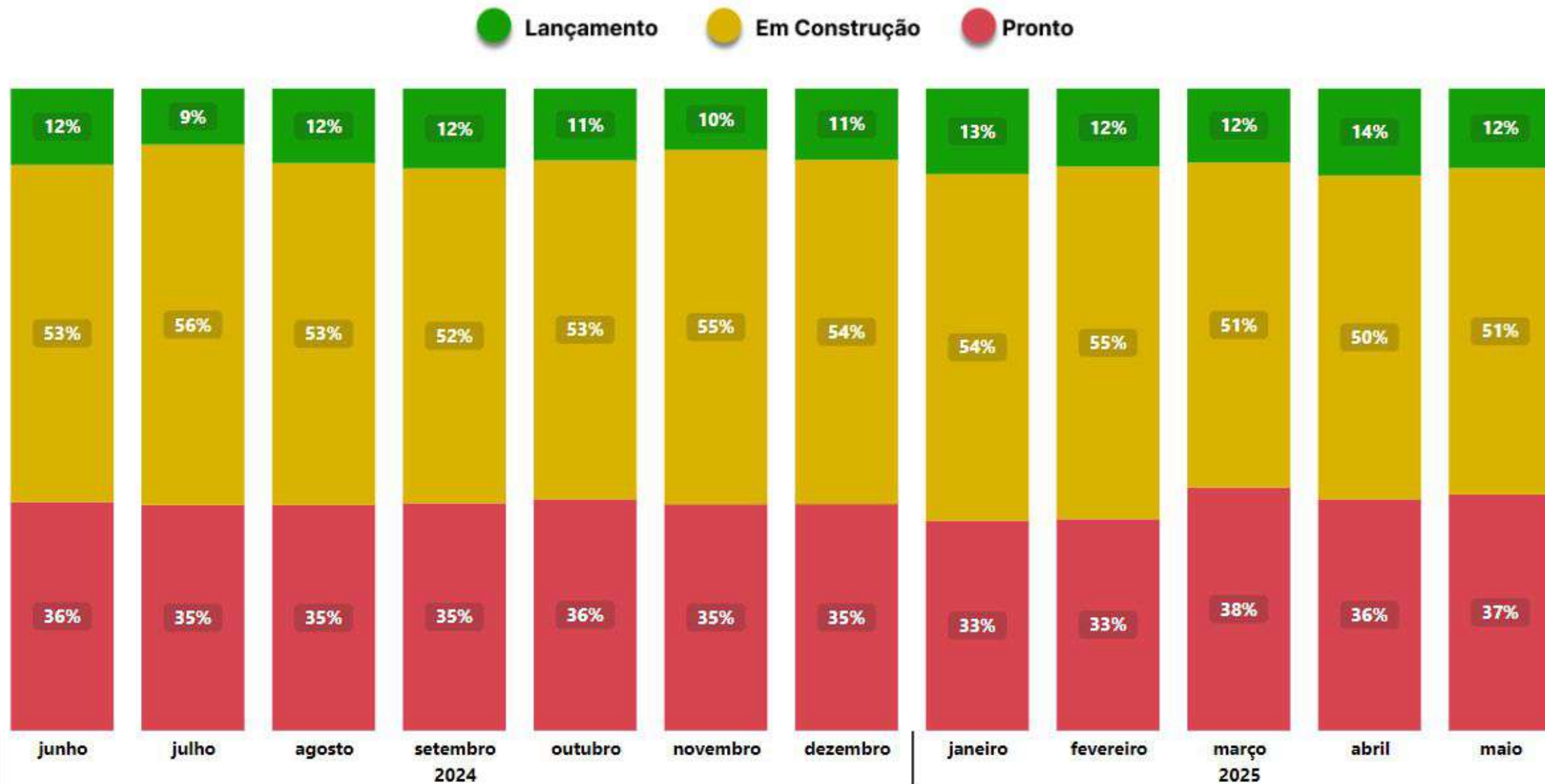


Lançamentos



Estoque





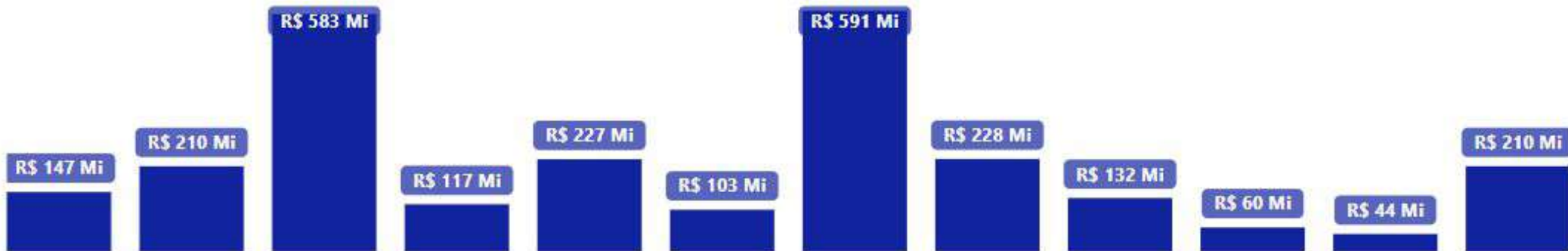
Total de Empreendimentos

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

Total de Vendas

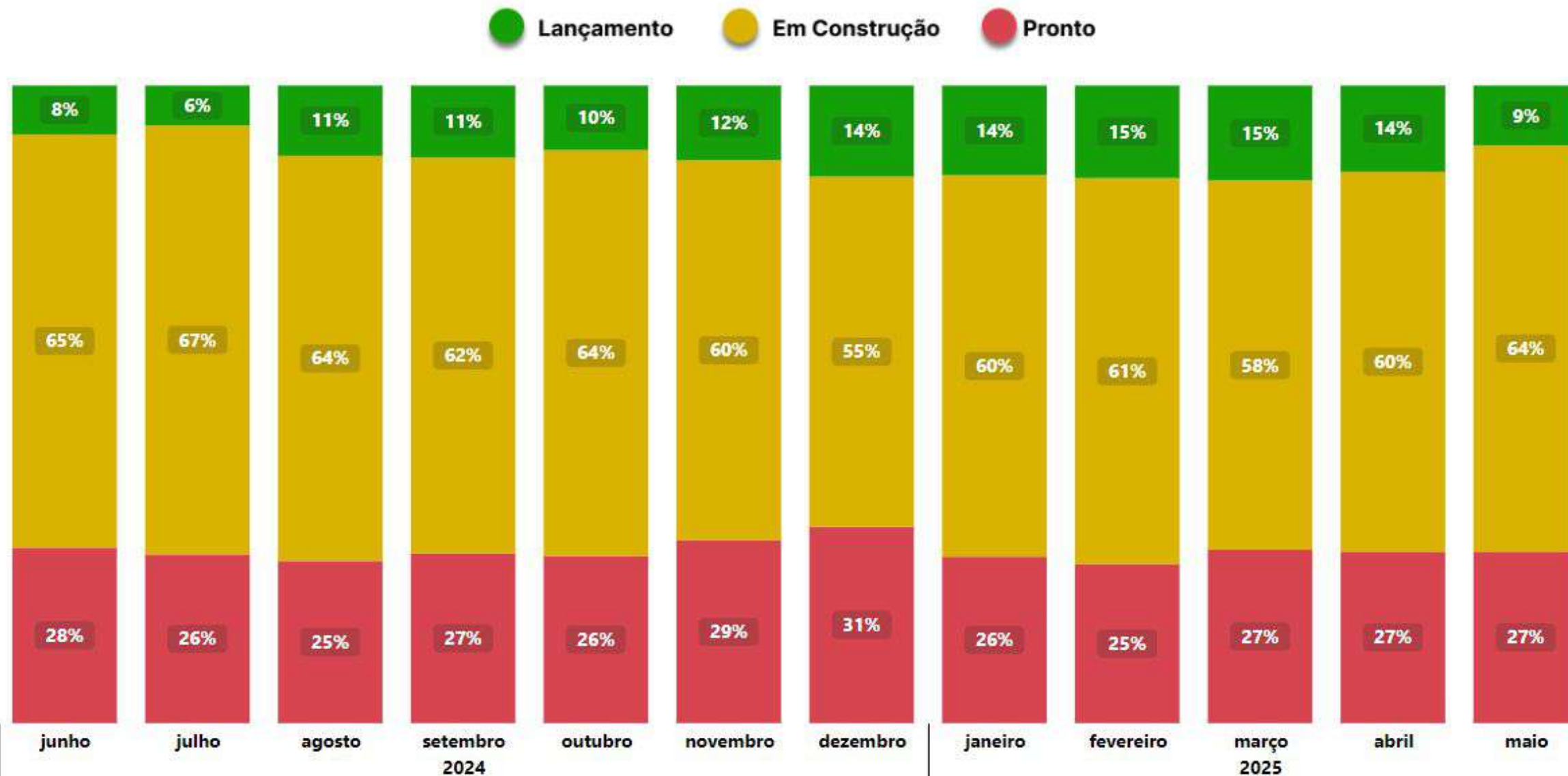


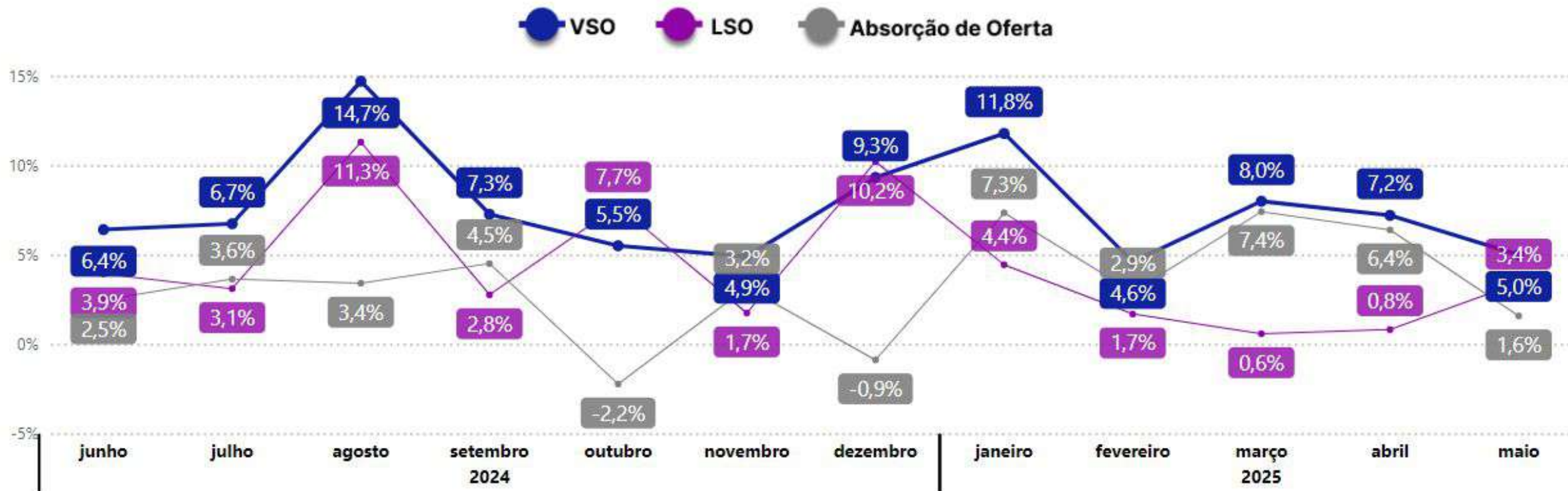
Lançamentos



Estoque



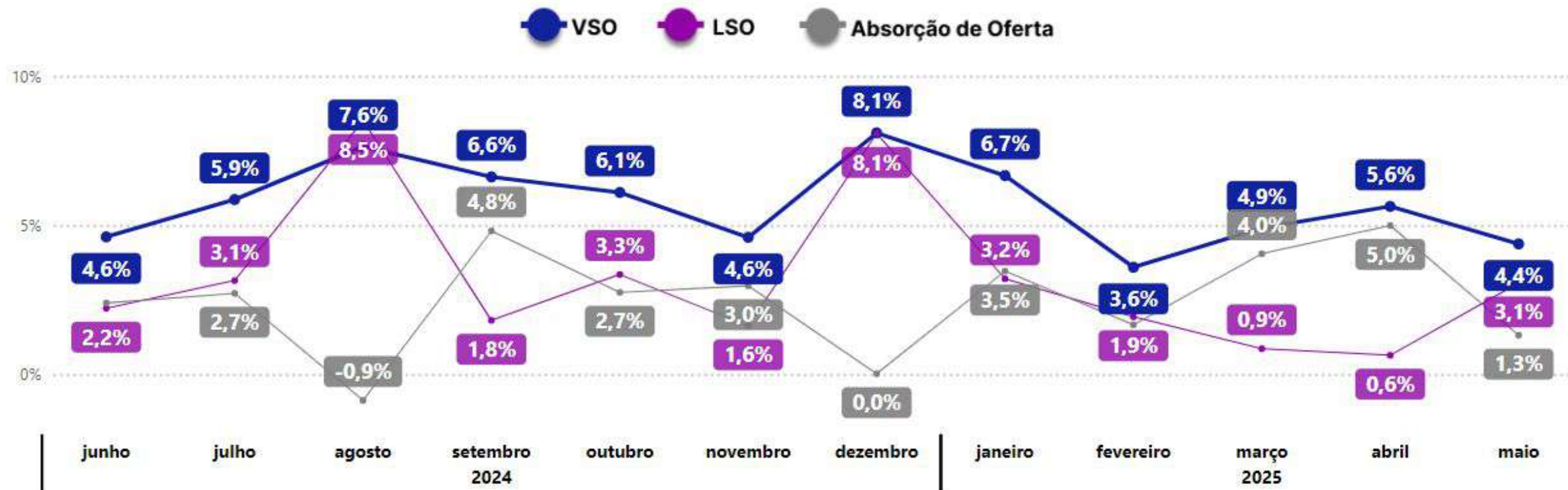






Total de Empreendimentos

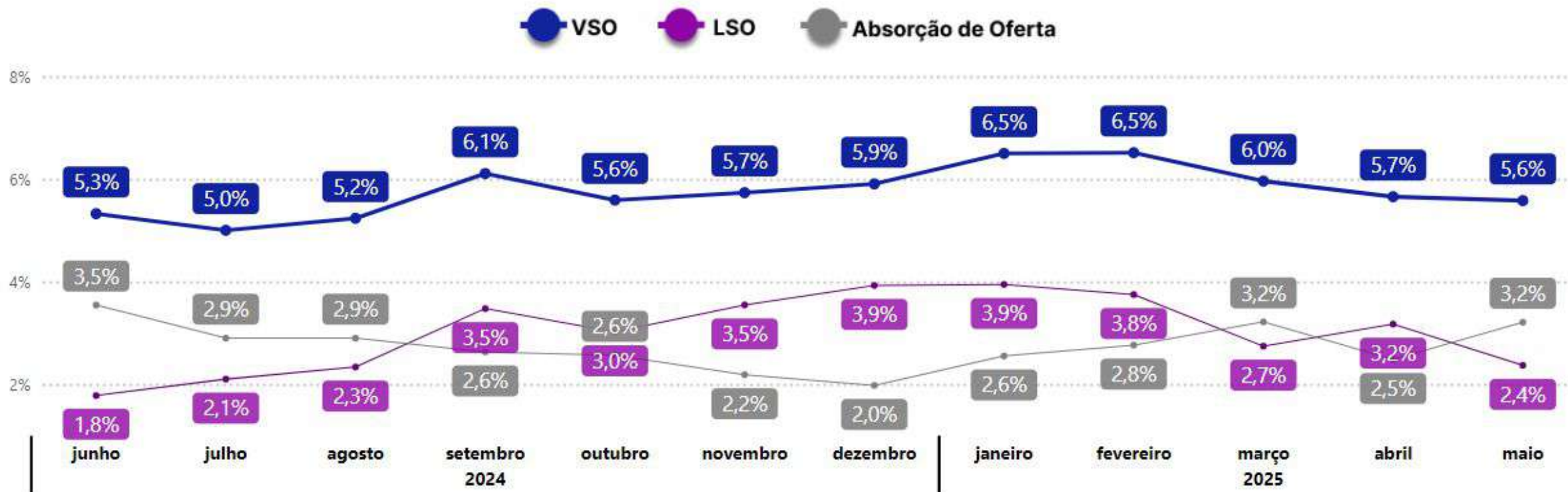




Total de Empreendimentos

Estoque





Total de Empreendimentos

Estoque



Número de Dormitórios	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
Studio	5,5%	13,0%	11,3%
1	2,1%	5,7%	6,3%
2	5,2%	6,5%	5,9%
3	4,9%	4,8%	4,8%
4	0,9%	1,4%	1,7%

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

Estoque ▼	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
703	Petrópolis	5,1%	8,0%	6,1%
294	Rio Branco	3,7%	3,1%	2,9%
236	Cidade Baixa	1,9%	3,5%	2,6%
224	Moinhos de Vento	2,0%	3,5%	5,3%
208	Tristeza	5,8%	2,5%	2,5%
194	Auxiliadora	2,4%	2,8%	2,4%
171	Menino Deus	6,1%	5,2%	4,9%
159	Azenha	0,5%	1,0%	1,0%
152	Sarandi			
148	Bela Vista	4,0%	2,6%	2,8%

VGV	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼ R\$ 1.179 Mi	Petrópolis	3,7%	5,5%	5,0%
R\$ 767 Mi	Moinhos de Vento	3,5%	2,5%	2,9%
R\$ 757 Mi	Bela Vista	4,7%	4,8%	5,4%
R\$ 532 Mi	Rio Branco	3,0%	3,1%	3,3%
R\$ 436 Mi	Auxiliadora	2,8%	3,7%	3,2%
R\$ 288 Mi	Três Figueiras	3,2%	1,8%	1,9%
R\$ 274 Mi	Cristal	0,6%	1,9%	2,0%
R\$ 256 Mi	Tristeza	3,8%	1,7%	1,9%
R\$ 243 Mi	Menino Deus	5,3%	4,4%	3,9%
R\$ 189 Mi	Boa Vista	1,4%	5,6%	4,4%

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	18%	15%	4%	14,8%
2. de 31 a 45m²	2%	5%	4%	6,3%
3. 46 a 55m²	1%	4%	3%	7,2%
4. 56 a 65m²	1%	5%	6%	5,1%
5. 66 a 85m²	10%	11%	9%	7,1%
6. 86 a 100m²	6%	6%	6%	5,0%
7. 101 a 130m²	16%	13%	16%	4,7%
8. 131 a 180m²	16%	13%	17%	4,7%
9. mais de 180m²	29%	30%	35%	4,9%

VsO por Tipologia - VG

Número de Dormitórios	VG Lanç. % Part	VG Venda % Part.	VG Estoque % Part.	VsO Médio Anual VG
Studio	17%	14%	6%	7,9%
1 Dorm	4%	7%	6%	5,0%
2 Dorm	15%	18%	17%	5,3%
3 Dorm	55%	50%	60%	4,8%
4 Dorm	9%	10%	11%	4,3%

4.352 anterior

4.537 média 6m

4.578 média 12m

Estoque Geral:

4.374 unidades

R\$ 6.651 Mi VGV anterior

R\$ 6.820 Mi VGV média 6m

R\$ 6.628 Mi VGV média 12m

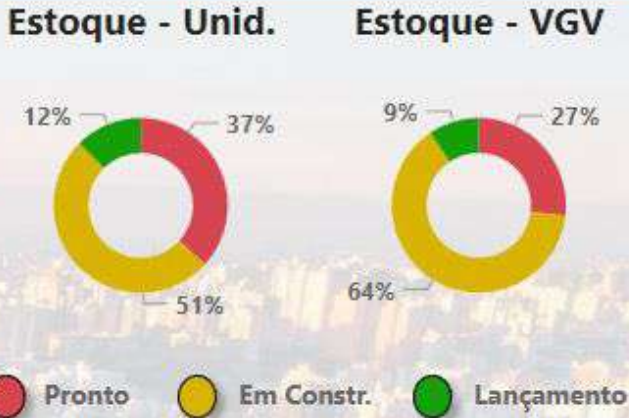
R\$ 6.884 Mi em VGV

287 empreendimentos

R\$/m² médio: 14.465

1,0% variação

Tipo	Qtde	R\$/m²	VGv
Horizontal	216	5.106	R\$ 253 Mi
Vertical			
Comercial	163	20.344	R\$ 242 Mi
Residencial	3.995	14.829	R\$ 6.388 Mi



319 anterior

369 média 6m

373 média 12m

Vendas do mês:

225 unidades

R\$ 388 Mi VGV anterior

R\$ 391 Mi média VGV 6m

R\$ 391 Mi média VGV 12m

R\$ 300 Mi em VGV

214 unidades	95%	do total			
R\$ 289 Mi em VGV	96%	do total			
Residenciais Verticais					
	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	22%	6%	33%	38%	1%
% Total VGV	8%	3%	20%	66%	4%
R\$/m ²	16.486	14.640	12.547	15.176	19.743

36 anterior

175 média 6m

216 média 12m

Lançamentos mês:

154 unidades

R\$ 44 Mi VGV anterior

R\$ 211 Mi média VGV 6m

R\$ 221 Mi média VGV 12m

R\$ 210 Mi em VGV

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



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo