

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (JUN 2025)

JUL 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



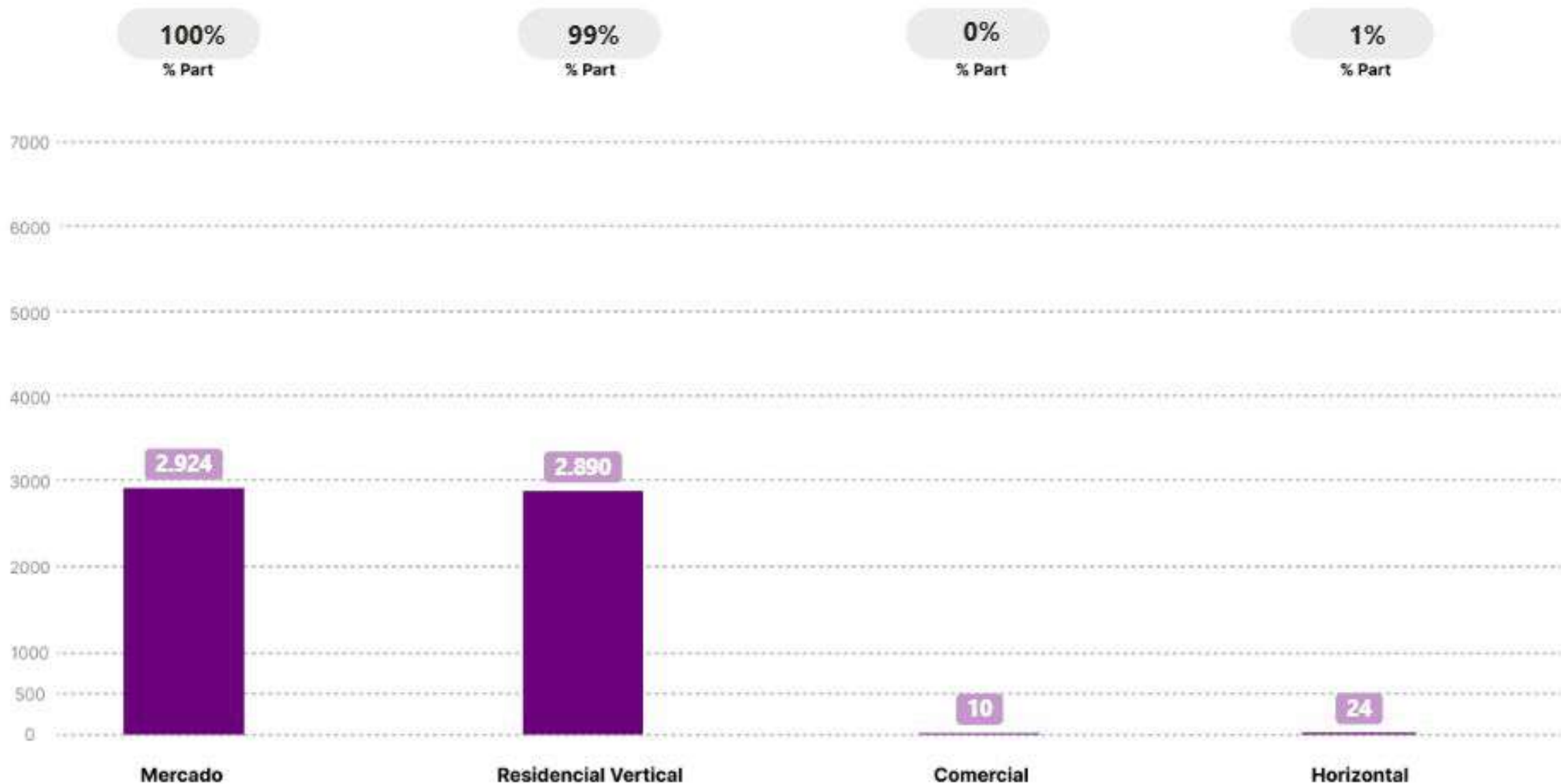
LANÇAMENTOS

Lançamentos mês: **142** unidades

R\$ 546 Mi VGV anterior
R\$ 245 Mi média VGV 6m
R\$ 275 Mi média VGV 12m

530 anterior
175 média 6m
244 média 12m

R\$ 439 Mi em VGV





100%

% Part

98%

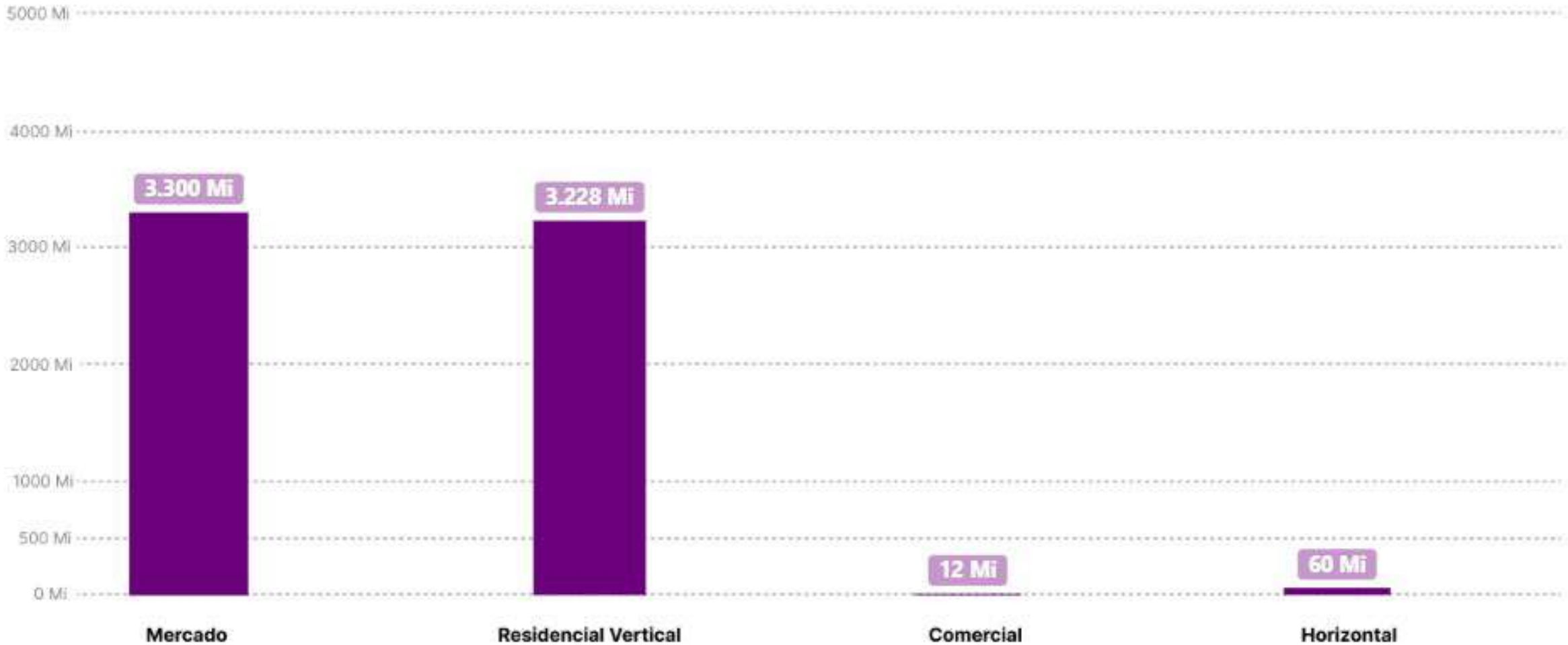
% Part

0%

% Part

2%

% Part





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



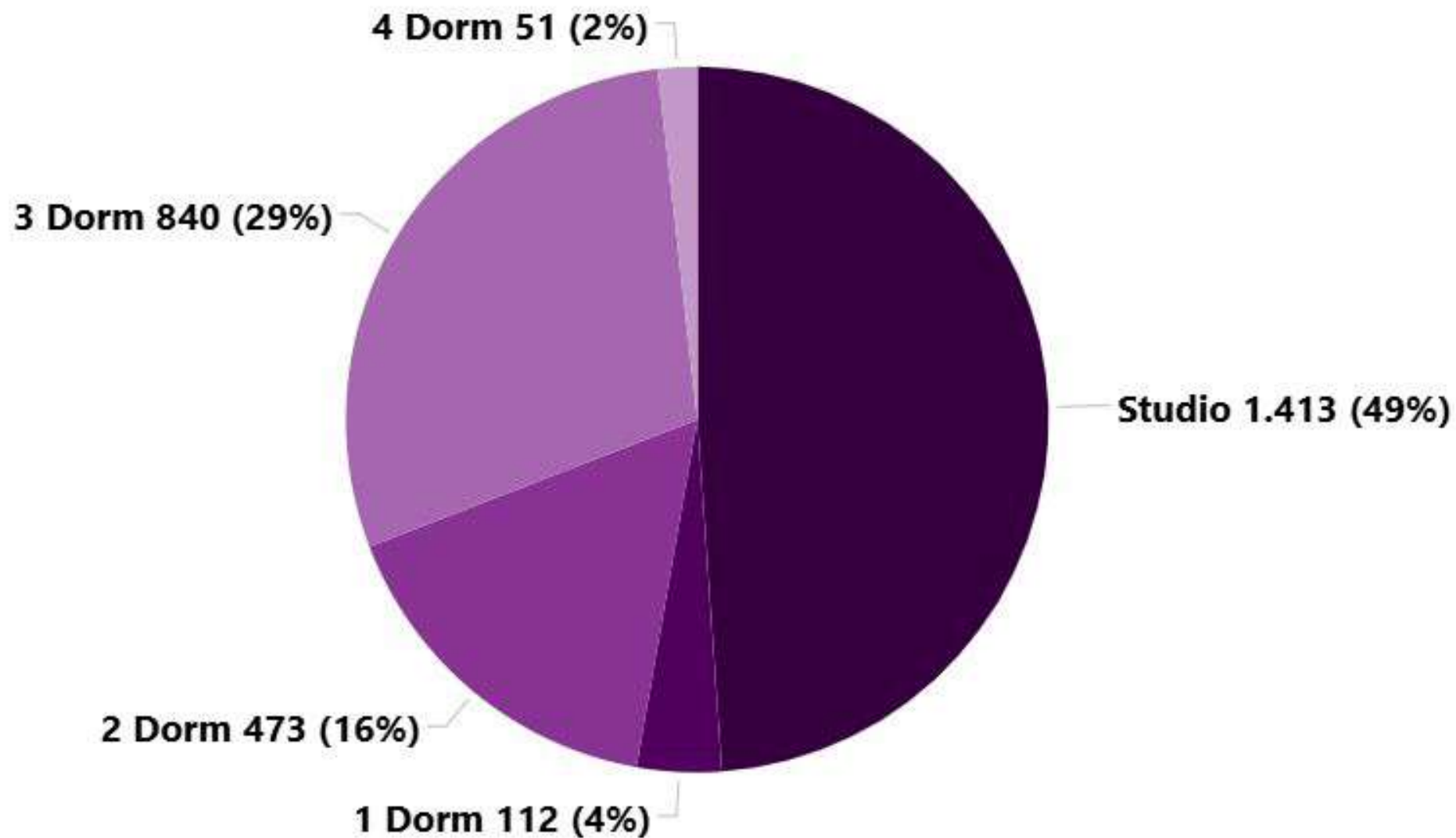
Orulo

Lançamentos

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

Ref: 2025 Jun

Part% e
Unidades





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



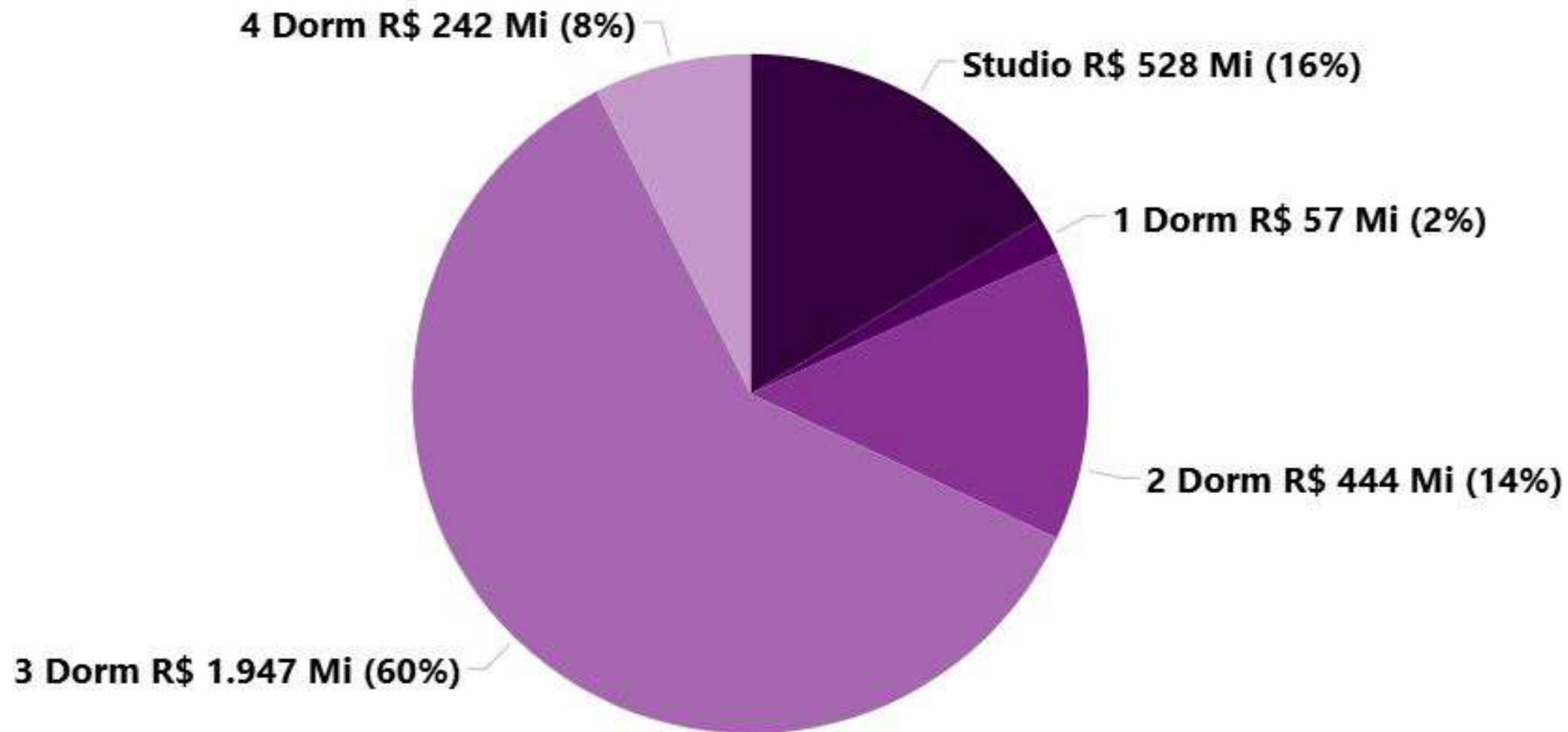
Orulo

Lançamentos

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

Ref: 2025 Jun

Part% e VGV



Unidades									
Até 30m²	1.383	1.383			16.219				
31 a 45m²	112	86			12.446	13.012			
46 a 55m²	50				14.427	13.642	13.467		
56 a 65m²	65	64				12.500	10.699		
66 a 85m²	352	309				11.480	11.721	11.282	
86 a 100m²	151	128					11.523	11.929	
101 a 130m²	364	336					9.910	13.197	
131 a 180m²	200	180					12.835	15.592	
> 180m²	213	159					8.944	15.997	22.965

2.890



Studio



1D



2D



3D



4D

Preços Médios (R\$/m²)

VGV



R\$ 3.228 Mi



Studio



1D



2D



3D



4D

Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m²
Petrópolis	494	17%	13.193
Praia de Belas	421	15%	17.200
Centro Histórico	340	12%	17.189
Rio Branco	300	10%	16.951
Boa Vista	233	8%	14.000
Auxiliadora	192	7%	14.798
Tristeza	144	5%	9.326
Jardim Botânico	139	5%	12.107
Bela Vista	119	4%	19.368
Azenha	100	3%	14.765

Demais Bairros 408 14% 12.355

Total 2.890 100% 13.895

Média Geral
(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m²
Bela Vista	R\$ 565 Mi	18%	19.368
Auxiliadora	R\$ 421 Mi	13%	14.798
Boa Vista	R\$ 405 Mi	13%	14.000
Rio Branco	R\$ 352 Mi	11%	16.951
Petrópolis	R\$ 291 Mi	9%	13.193
Praia de Belas	R\$ 274 Mi	8%	17.200
Três Figueiras	R\$ 146 Mi	5%	18.623
Jardim Botânico	R\$ 138 Mi	4%	12.107
Centro Histórico	R\$ 135 Mi	4%	17.189
Azenha	R\$ 128 Mi	4%	14.765

Demais Bairros R\$ 373 Mi 12% 11.322

Total R\$ 3.228 Mi 100% 13.895

Média Geral
(R\$/m²)



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



Orulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



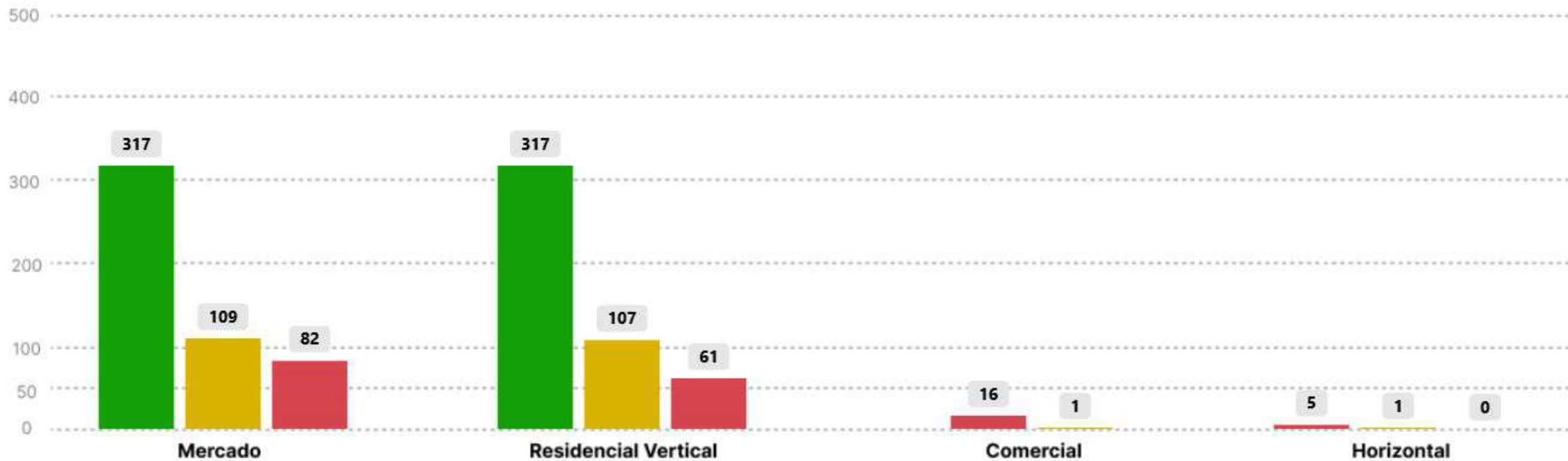
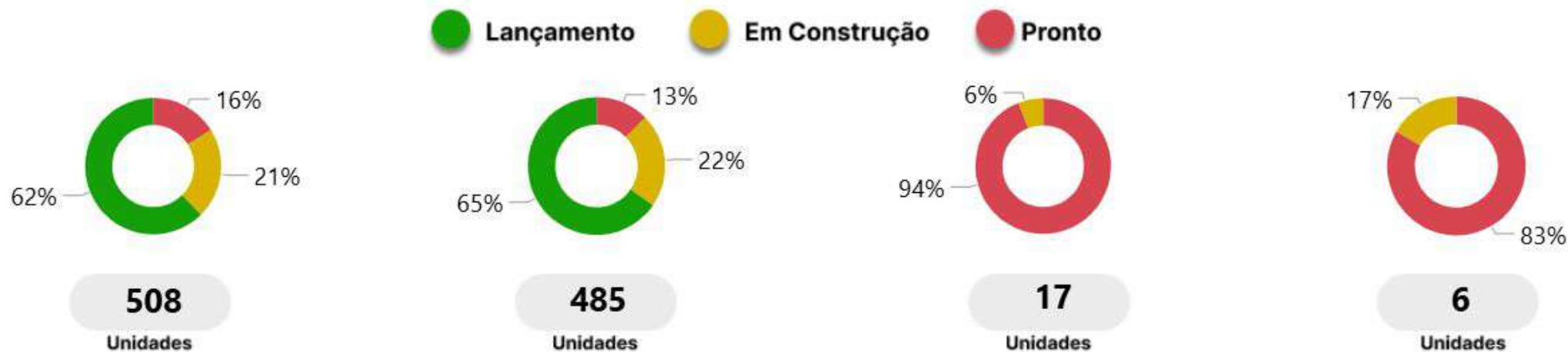
VENDAS

Vendas do mês: 508 unidades

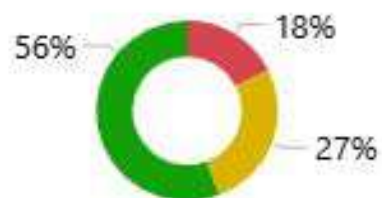
R\$ 300 Mi VGV anterior
R\$ 375 Mi média VGV 6m
R\$ 407 Mi média VGV 12m

225 anterior
372 média 6m
388 média 12m

R\$ 498 Mi em VGV

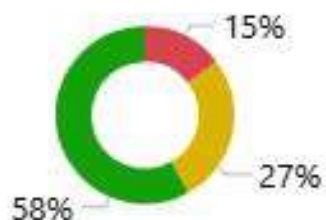


● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



R\$ 498 Mi

VGV



R\$ 478 Mi

VGV



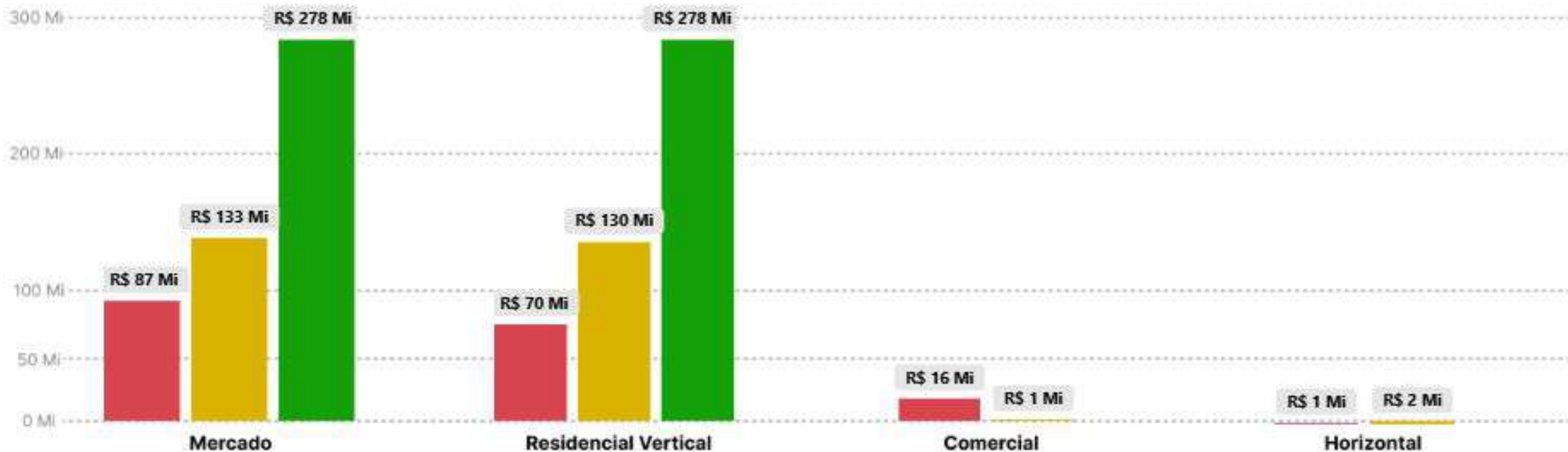
R\$ 17 Mi

VGV



R\$ 3 Mi

VGV



Unidades							
Até 30m ²	241	223 13			18.500	18.083	17.998
31 a 45m ²	14	13				13.879	14.218
46 a 55m ²	32	32				9.655	
56 a 65m ²	49	21 17 11			10.564	10.804	12.240
66 a 85m ²	29	5 12 12			10.389	10.157	12.556
86 a 100m ²	18	4 6 8			11.630	12.606	13.318
101 a 130m ²	53	41 8			15.013	17.283	12.882
131 a 180m ²	25	8 13			16.599	16.851	15.001
> 180m ²	24	15			21.516	21.891	15.979

485



Lançamento



Em Construção



Pronto

Preços Médios (R\$/m²)

VGv



R\$ 478 Mi



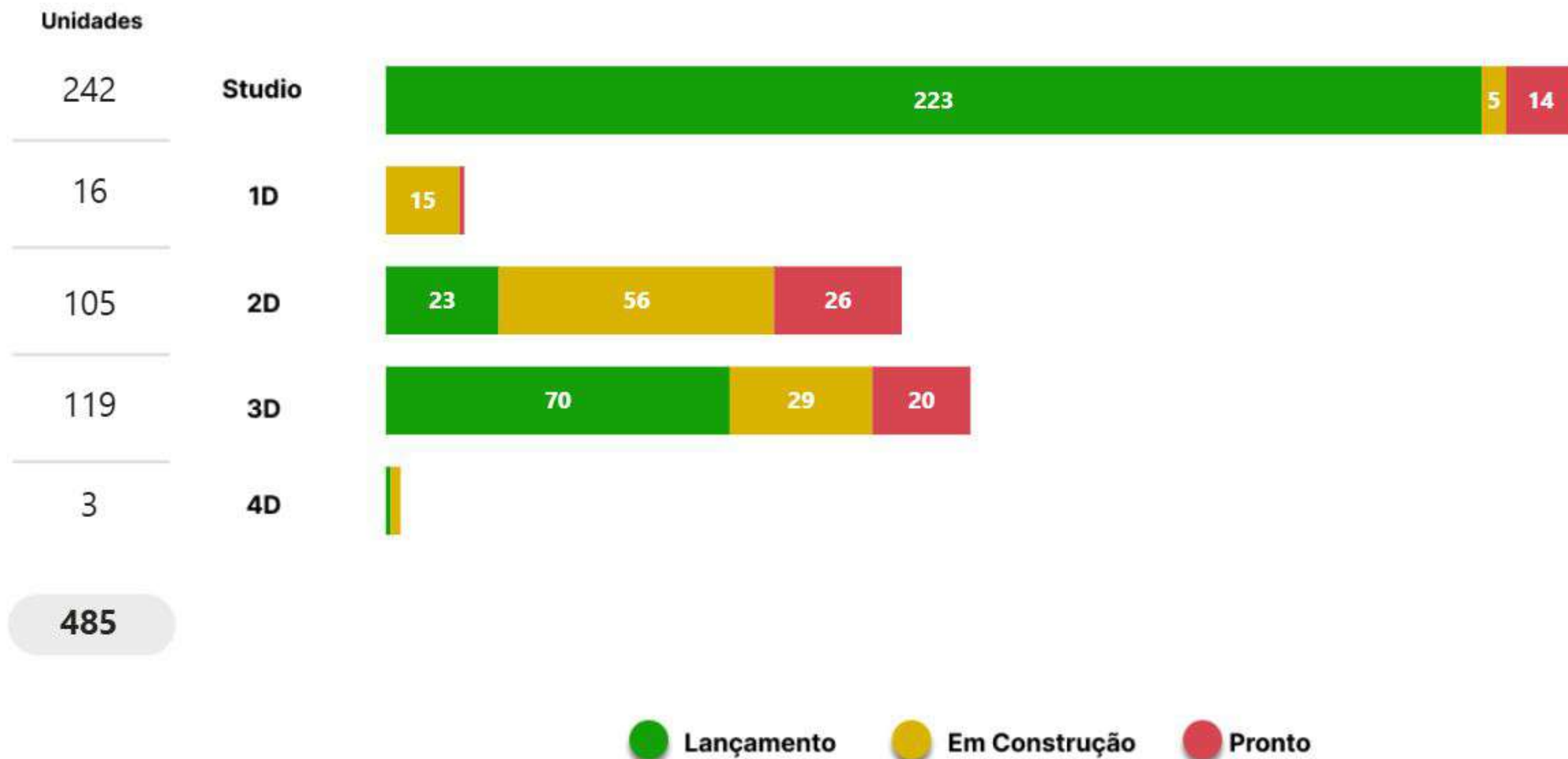
Lançamento

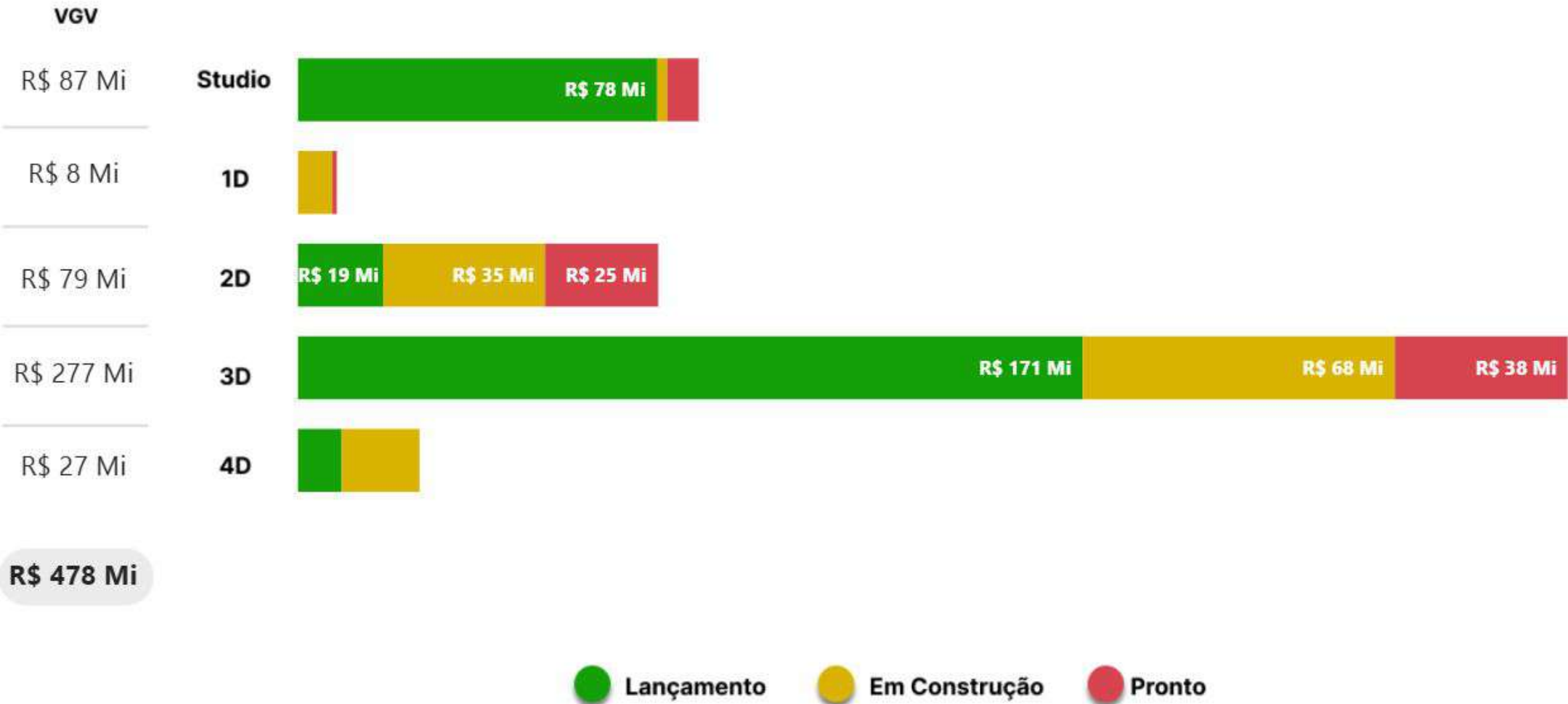


Em Construção



Pronto





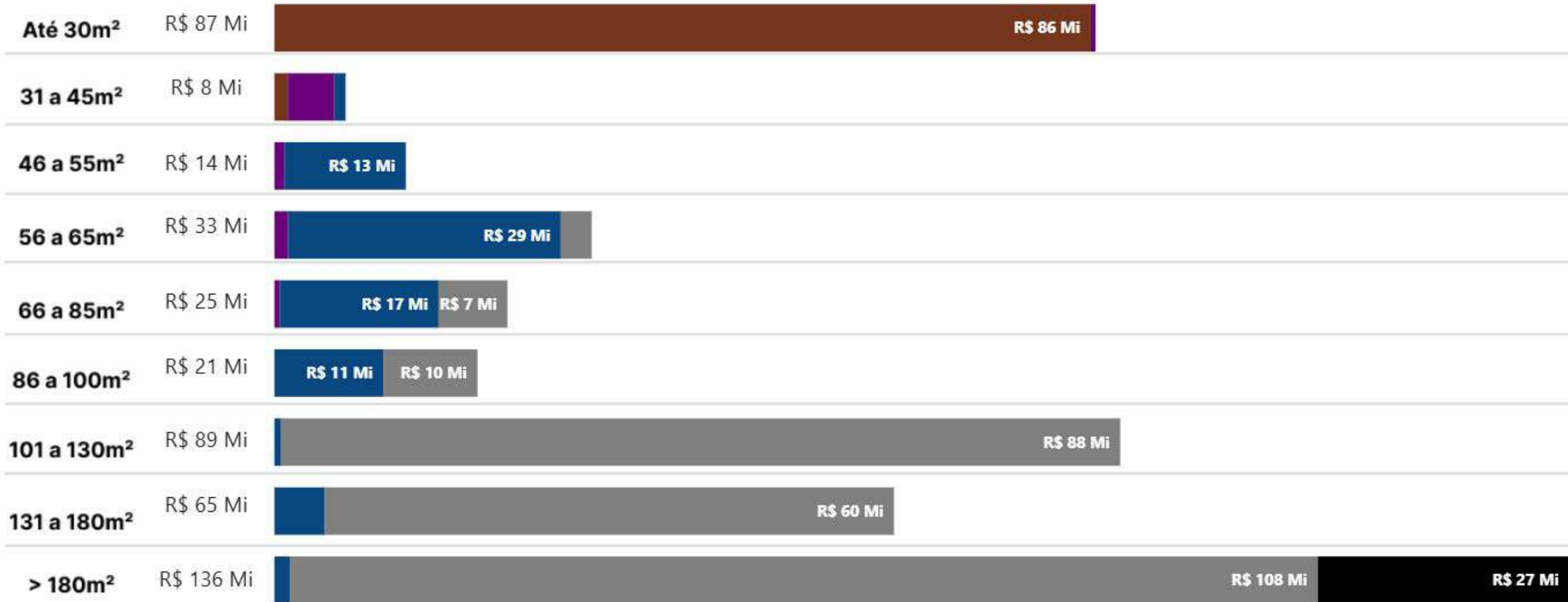


485

Studio
1D
2D
3D
4D

Preços Médios (R\$/m²)

VG



R\$ 478 Mi



Studio



1D



2D



3D



4D

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m²
Rio Branco	129 Mi	27%	17.130
Boa Vista	87 Mi	18%	14.258
Bela Vista	60 Mi	13%	23.290
Petrópolis	49 Mi	10%	15.335
Auxiliadora	34 Mi	7%	16.863
Moinhos de Vento	17 Mi	3%	21.744
Menino Deus	11 Mi	2%	14.419
Jardim Europa	10 Mi	2%	16.804
Jardim Botânico	9 Mi	2%	12.578
Jardim Itu	9 Mi	2%	7.785
.....			
Demais Bairros	R\$ 63 Mi	13%	11.314
Total	478 Mi	100%	14.181
Média Geral (R\$/m²)			

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m²
Rio Branco	237	49%	17.130
Boa Vista	60	12%	14.258
Petrópolis	26	5%	15.335
Jardim Itu	22	5%	7.785
Sarandi	16	3%	8.983
Auxiliadora	13	3%	16.863
Bom Fim	11	2%	12.629
Bela Vista	10	2%	23.290
Floresta	10	2%	13.057
Menino Deus	10	2%	14.419
.....			
Demais Bairros	70	14%	12.137
Total	485	100%	14.181
Média Geral (R\$/m²)			



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE

Estoque Geral: 4.423 unidades

R\$ 6.884 Mi VGV anterior
R\$ 6.878 Mi VGV média 6m
R\$ 6.692 Mi VGV média 12m

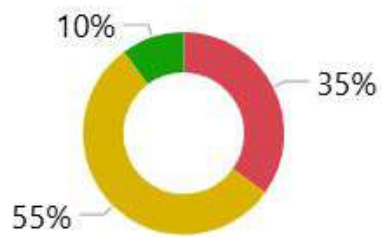
R\$ 7.232 Mi em VGV
294 empreendimentos

R\$/m² médio: 14.523

0,4%
variação

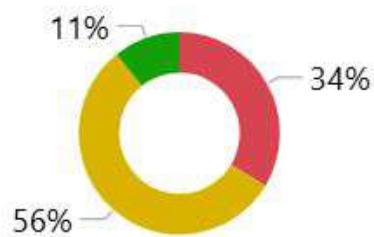
4.374 anterior
4.474 média 6m
4.537 média 12m

● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



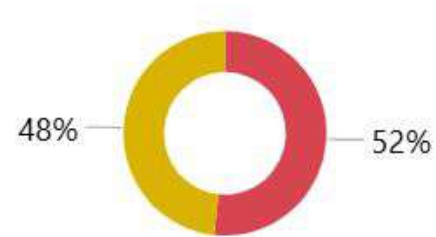
4.423 4%

Unidades Variação



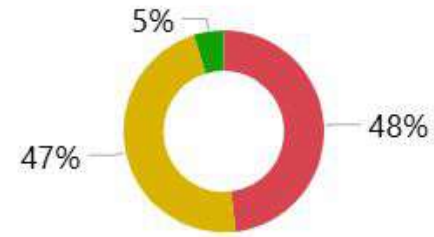
4.068 2%

Unidades Variação



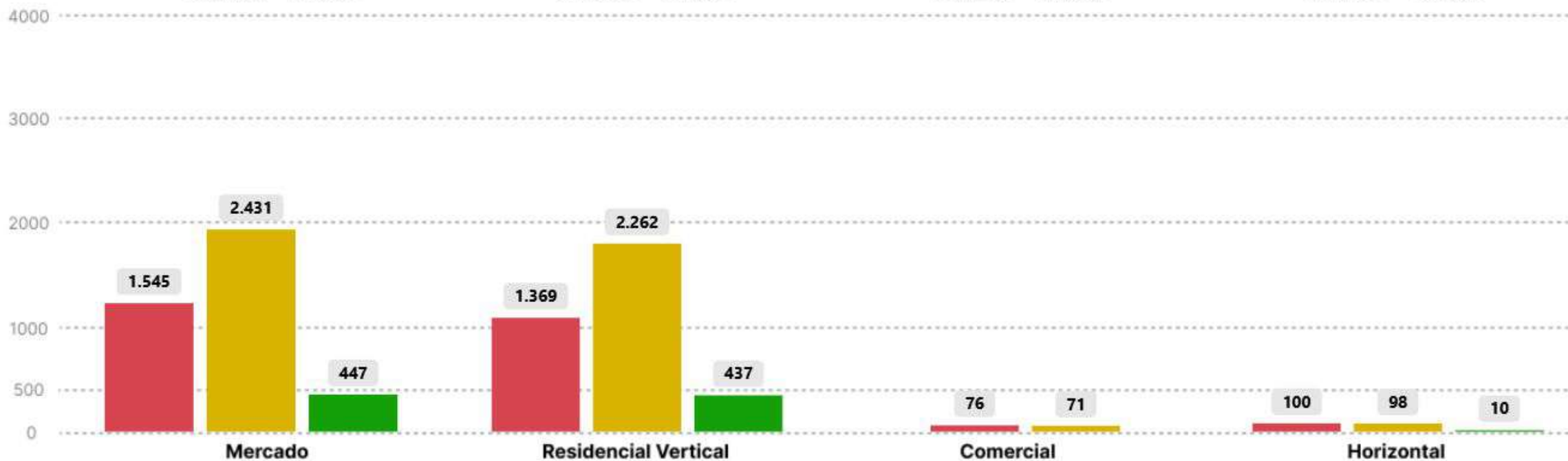
147 -10%

Unidades Variação

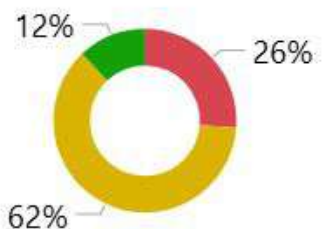


208 -4%

Unidades Variação



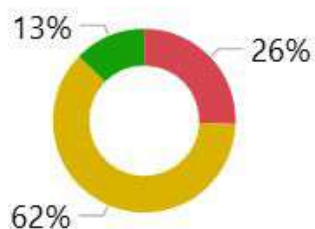
● Lançamento ● Em Construção ● Pronto



R\$ 7.232 Mi

5%

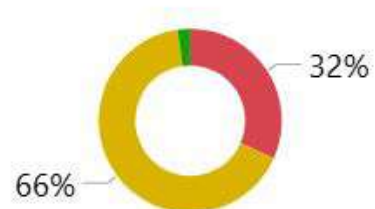
VGV Variação



R\$ 6.761 Mi

6%

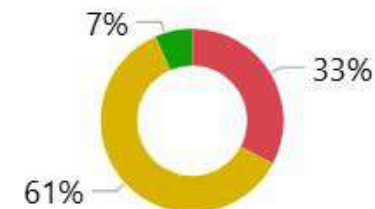
VGV Variação



R\$ 291 Mi

-6%

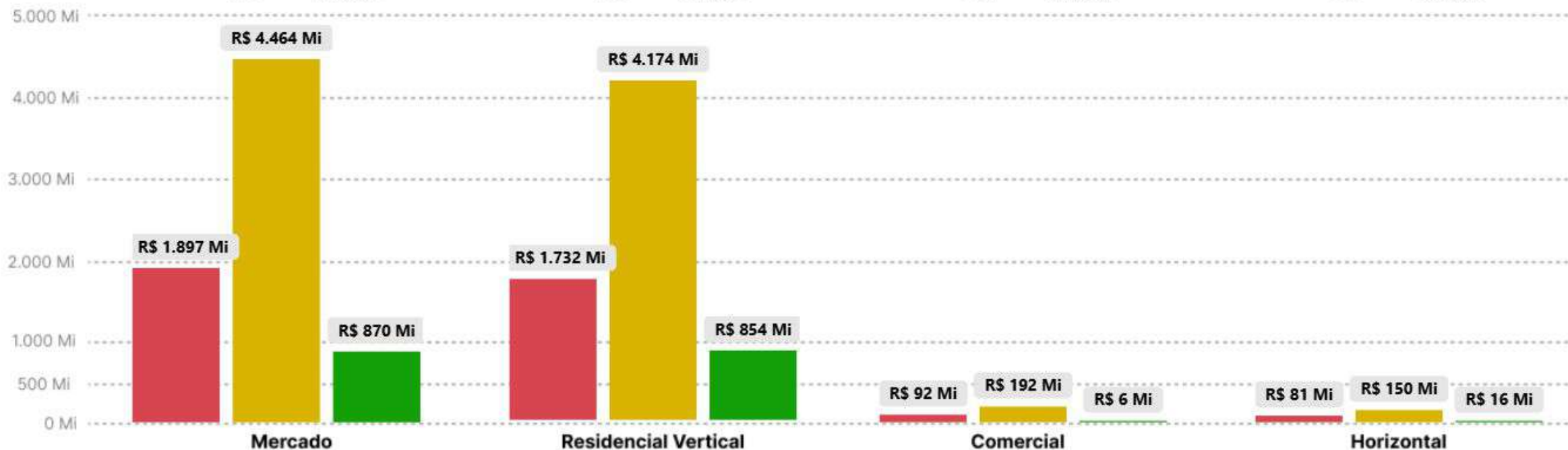
VGV Variação



R\$ 247 Mi

-3%

VGV Variação



	Anterior	Atual	Variação						
Até 30m²	472	459	-3%	241 218			18.500	18.264	16.980
31 a 45m²	453	451	-0%	282 154			11.026	16.280	15.159
46 a 55m²	303	283	-7%	215 66			12.984	12.879	12.794
56 a 65m²	436	393	-10%	201 185			10.033	12.701	12.053
66 a 85m²	594	603	2%	95 282 226			11.329	12.469	13.105
86 a 100m²	323	324	0%	42 177 105			11.291	13.531	12.941
101 a 130m²	561	645	15%	155 300 190			13.426	14.788	12.754
131 a 180m²	451	475	5%	70 277 128			15.797	16.765	14.793
> 180m²	402	435	8%	51 287 97			15.108	20.622	15.123

Preços Médios (R\$/m²)

3.995 4.068 2%



Lançamento



Em Construção



Pronto



	Anterior	Atual	Varição	
Até 30m ²	R\$ 224 Mi	R\$ 221 Mi	-1%	
31 a 45m ²	R\$ 264 Mi	R\$ 262 Mi	-1%	
46 a 55m ²	R\$ 164 Mi	R\$ 157 Mi	-4%	
56 a 65m ²	R\$ 326 Mi	R\$ 294 Mi	-10%	
66 a 85m ²	R\$ 558 Mi	R\$ 565 Mi	1%	R\$ 262 Mi R\$ 211 Mi
86 a 100m ²	R\$ 401 Mi	R\$ 407 Mi	1%	R\$ 225 Mi
101 a 130m ²	R\$ 970 Mi	R\$ 1.112 Mi	15%	R\$ 258 Mi R\$ 549 Mi R\$ 305 Mi
131 a 180m ²	R\$ 1.201 Mi	R\$ 1.270 Mi	6%	R\$ 185 Mi R\$ 771 Mi R\$ 315 Mi
> 180m ²	R\$ 2.279 Mi	R\$ 2.472 Mi	8%	R\$ 258 Mi R\$ 1.828 Mi R\$ 387 Mi

R\$ 6.388 Mi R\$ 6.761 Mi 6%



Lançamento



Em Construção



Pronto

Anterior	Atual	Variação		
672	659	-2%	Studio	350 309
441	445	1%	1D	238 190
1.211	1.187	-2%	2D	106 682 399
1.589	1.697	7%	3D	314 917 466
82	80	-2%	4D	75

3.995

4.068

2%

Lançamento

Em Construção

Pronto



 Lançamento

 Em Construção

 Pronto



	Anterior	Atual	Variação								
Até 30m²	472	459	-3%	427 32				17.502	18.872		
31 a 45m²	453	451	-0%	208 239				15.730	15.586	14.166	
46 a 55m²	303	283	-7%	100 177				14.725	13.502	10.869	
56 a 65m²	436	393	-10%	41 326				14.123	13.008	11.879	
66 a 85m²	594	603	2%	19 498 86				13.179	12.984	11.214	
86 a 100m²	323	324	0%	96 218				10.684	13.907	12.477	
101 a 130m²	561	645	15%	51 591					11.894	14.539	
131 a 180m²	451	475	5%	30 444					12.130	16.623	
> 180m²	402	435	8%	350 80						17.175	23.670

3.995

4.068

2%

Studio

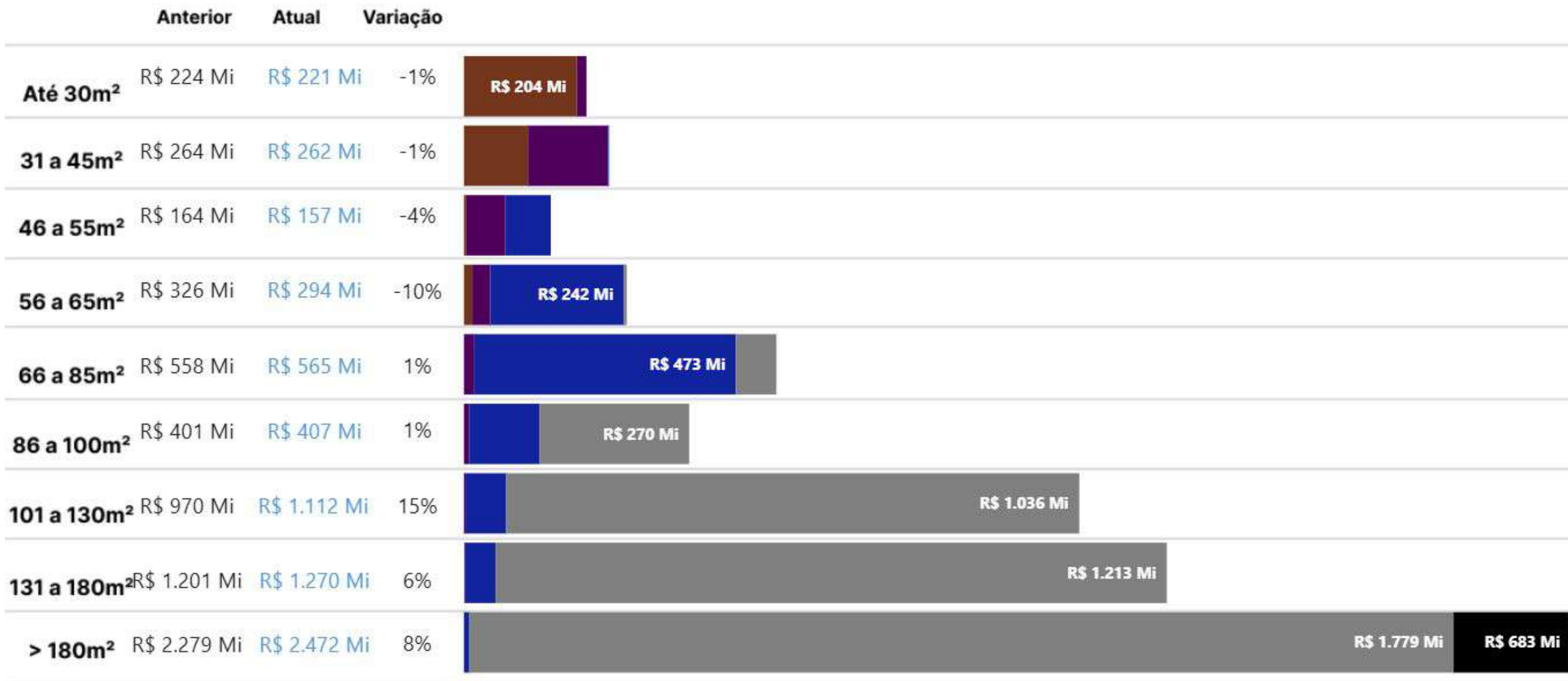
1D

2D

3D

4D

Preços Médios (R\$/m²)



R\$ 6.388 Mi R\$ 6.761 Mi 6%

Studio

1D

2D

3D

4D

R\$ 683 Mi



Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	696	17%
Rio Branco	307	8%
Cidade Baixa	237	6%
Auxiliadora	230	6%
Moinhos de Vento	224	6%
Tristeza	205	5%
Boa Vista	202	5%
Menino Deus	170	4%
Azenha	160	4%
Passo da Areia	144	4%
Demais Bairros	1.493	37%
Total	4.068	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m ²)	Em relação à média
Bela Vista	21.250	43%
Moinhos de Vento	20.529	38%
Jardim Europa	18.324	23%
Três Figueiras	17.502	18%
Auxiliadora	16.265	9%
Rio Branco	16.090	8%
Petrópolis	15.624	5%
Azenha	15.509	4%
Mont Serrat	15.374	3%
Praia de Belas	15.213	2%
Demais Bairros	11.249	-24%
Média Geral	14.880	

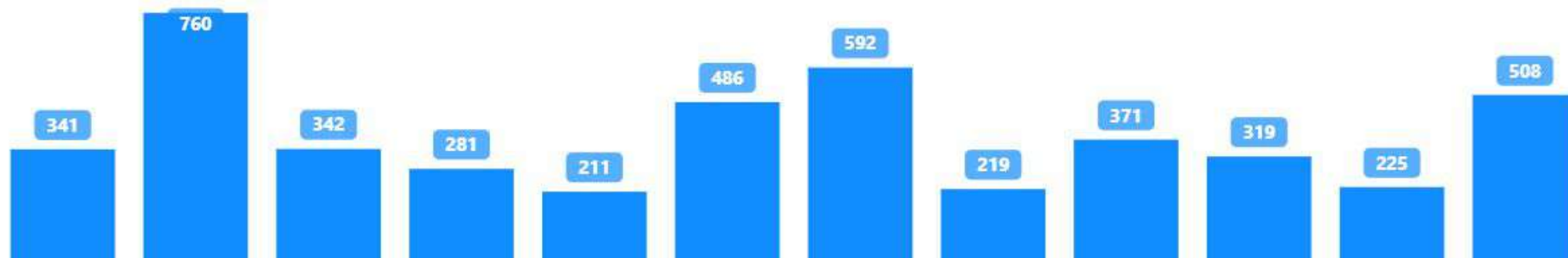
Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Petrópolis	R\$ 1.179 Mi	17%
Moinhos de Vento	R\$ 765 Mi	11%
Bela Vista	R\$ 727 Mi	11%
Rio Branco	R\$ 673 Mi	10%
Auxiliadora	R\$ 537 Mi	8%
Boa Vista	R\$ 371 Mi	5%
Três Figueiras	R\$ 288 Mi	4%
Cristal	R\$ 270 Mi	4%
Tristeza	R\$ 253 Mi	4%
Menino Deus	R\$ 250 Mi	4%
Demais Bairros	R\$ 1.450 Mi	21%
Total	R\$ 6.761 Mi	100%

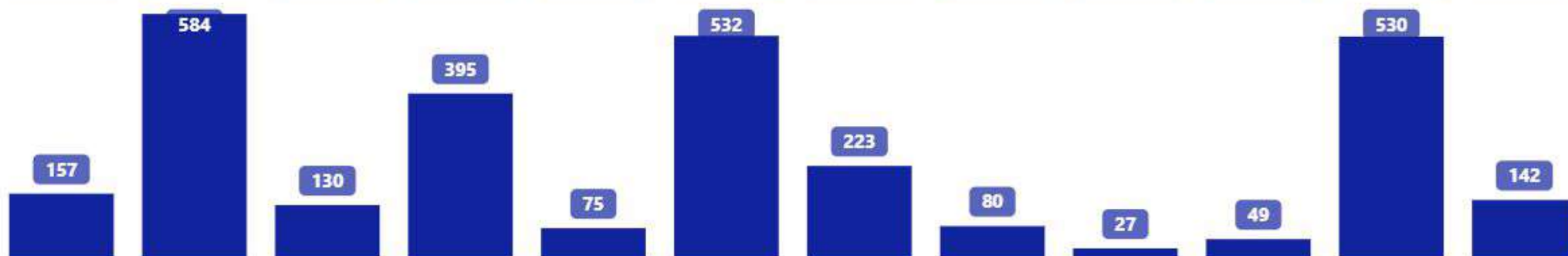
Total de Empreendimentos

297 306 310 292 309 305 287 286 285 286 287 294

Total de Vendas

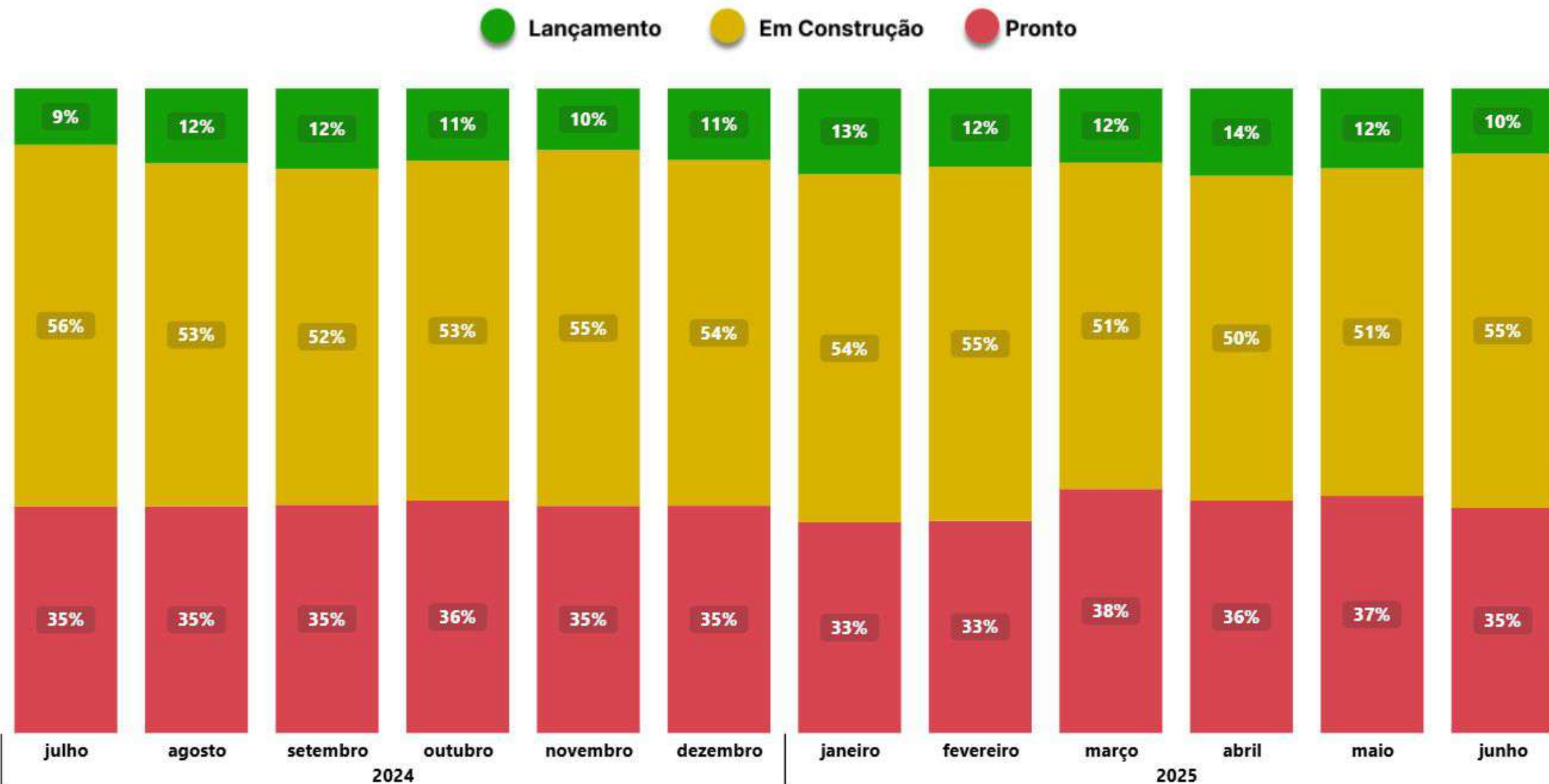


Lançamentos



Estoque





Total de Empreendimentos

297 306 310 292 309 305 287 286 285 286 287 294

Total de Vendas

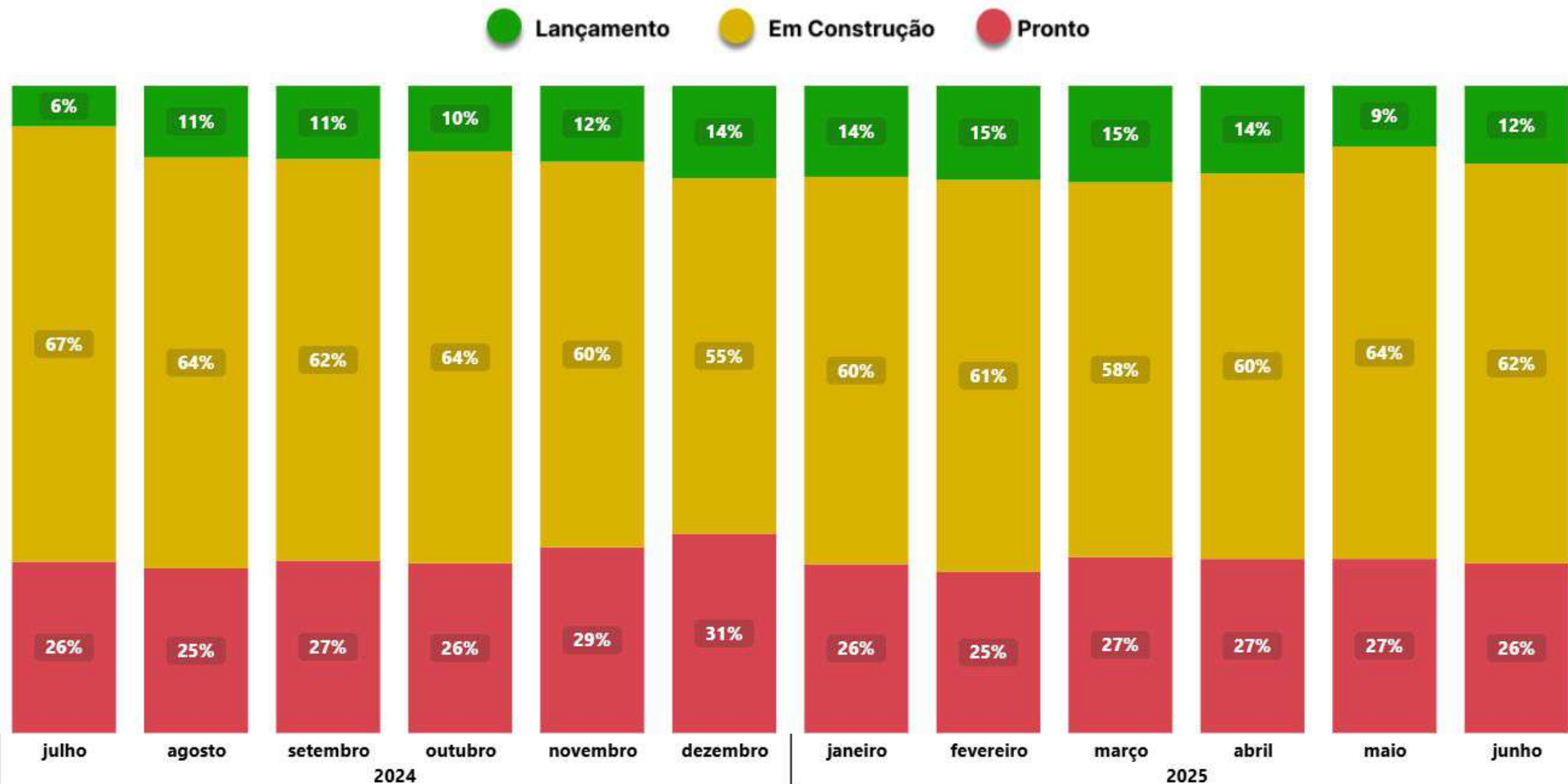


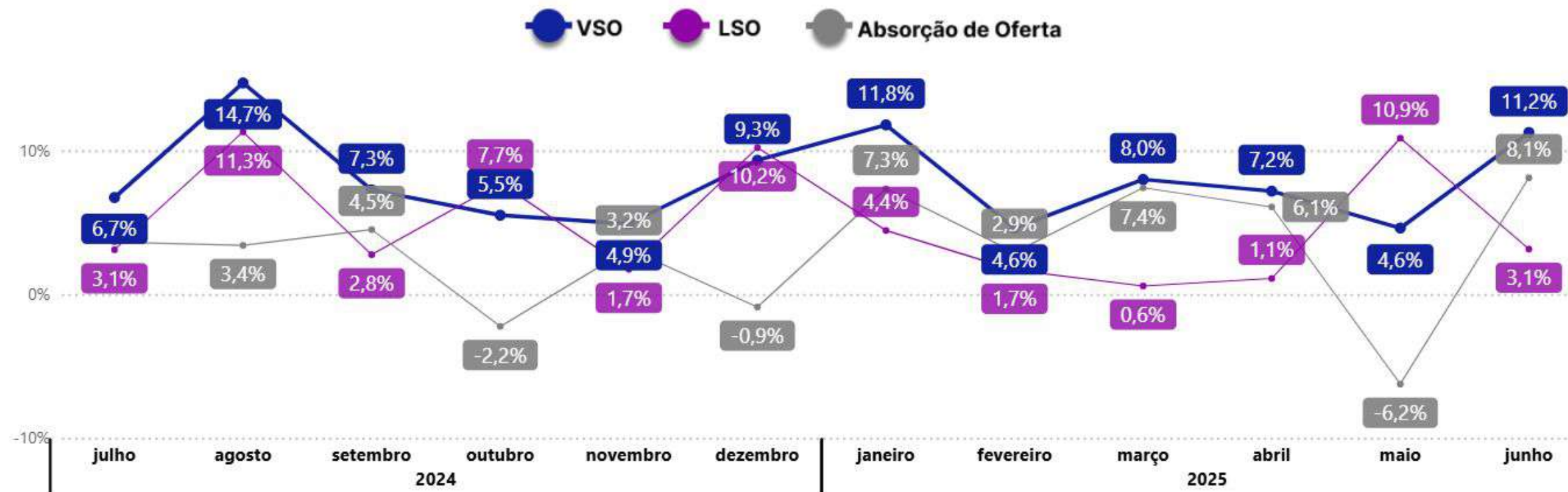
Lançamentos



Estoque







Total de Empreendimentos

Estoque

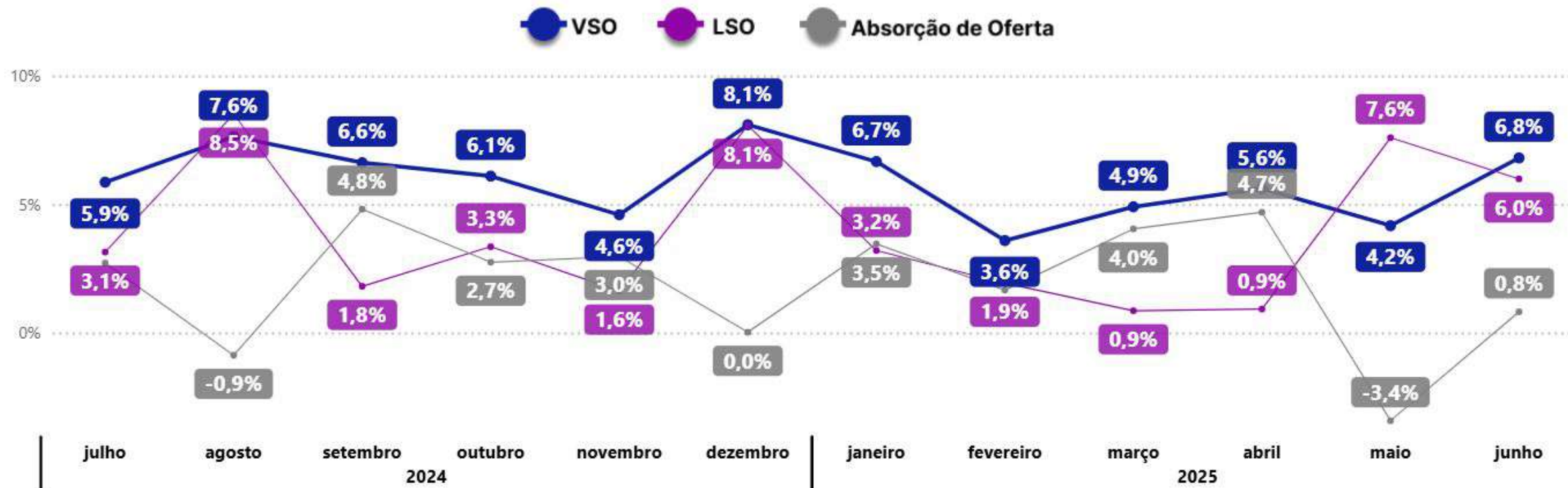




Total de Empreendimentos

Estoque

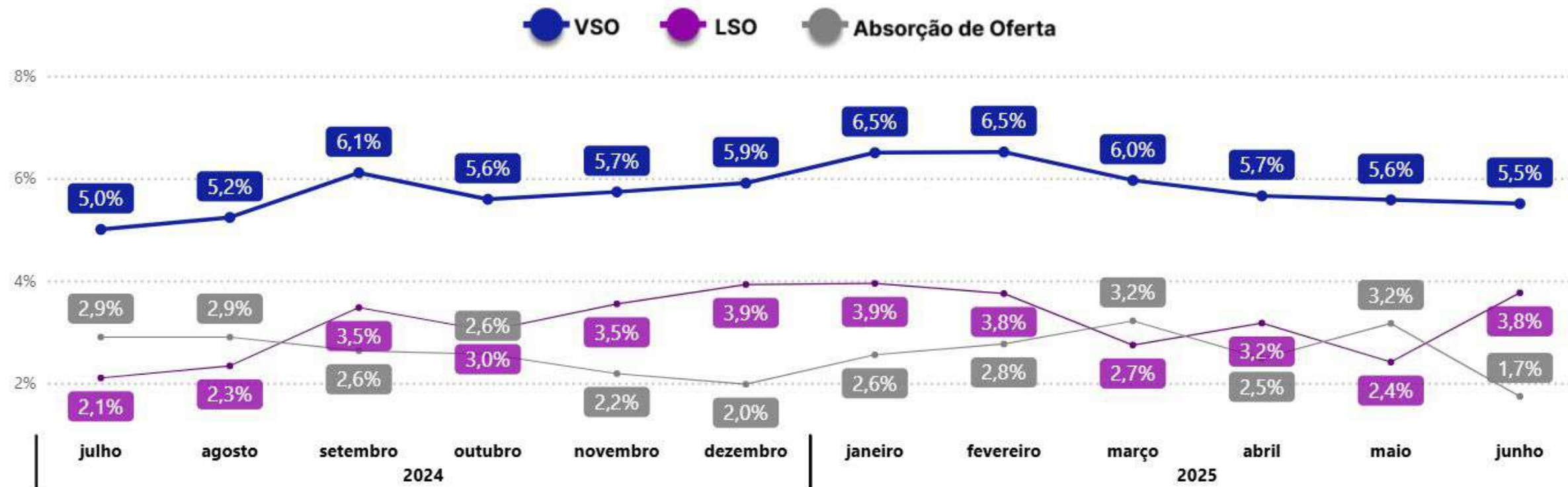




Total de Empreendimentos

● **Estoque**





Número de Dormitórios	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
Studio	29,7%	14,9%	13,2%
1	2,7%	5,7%	4,9%
2	7,8%	6,7%	6,2%
3	6,9%	4,9%	5,0%
4	1,3%	1,3%	1,7%

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

Estoque	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼				
696	Petrópolis	3,1%	5,0%	5,5%
307	Rio Branco	54,4%	11,7%	7,1%
237	Cidade Baixa	0,8%	3,4%	2,5%
230	Auxiliadora	3,9%	2,8%	2,5%
224	Moinhos de Vento	1,4%	3,3%	3,3%
205	Tristeza	0,9%	2,1%	2,0%
202	Boa Vista	24,1%	9,2%	6,2%
170	Menino Deus	3,2%	5,0%	4,5%
160	Azenha		0,7%	0,9%
144	Passo da Areia	2,4%	2,7%	3,8%

VG	Bairro	VsO Mês Atual	VsO Média 6 Meses	VsO Média 12 Meses
▼				
R\$ 1.179 Mi	Petrópolis	3,0%	4,4%	4,8%
R\$ 765 Mi	Moinhos de Vento	1,4%	2,4%	2,3%
R\$ 727 Mi	Bela Vista	5,0%	3,1%	5,5%
R\$ 673 Mi	Rio Branco	13,3%	4,9%	4,1%
R\$ 537 Mi	Auxiliadora	3,9%	3,6%	3,3%
R\$ 371 Mi	Boa Vista	13,9%	7,5%	5,3%
R\$ 288 Mi	Três Figueiras	0,4%	1,2%	1,7%
R\$ 270 Mi	Cristal	0,5%	1,5%	1,6%
R\$ 253 Mi	Tristeza	0,4%	1,4%	1,6%
R\$ 250 Mi	Menino Deus	1,7%	4,0%	3,6%

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	16%	15%	4%	16,7%
2. de 31 a 45m²	2%	4%	4%	4,9%
3. 46 a 55m²	1%	4%	3%	7,7%
4. 56 a 65m²	1%	5%	5%	5,6%
5. 66 a 85m²	9%	10%	9%	7,1%
6. 86 a 100m²	5%	6%	6%	5,1%
7. 101 a 130m²	18%	13%	16%	5,1%
8. 131 a 180m²	15%	14%	17%	4,8%
9. mais de 180m²	33%	30%	35%	5,1%

VsO por Tipologia - VGV

Número de Dormitórios	VGV Lanç. % Part	VGV Venda % Part.	VGV Estoque % Part.	VsO Médio Anual VGV
Studio	16%	15%	6%	8,3%
1 Dorm	2%	5%	5%	3,8%
2 Dorm	14%	18%	17%	5,3%
3 Dorm	61%	52%	60%	5,0%
4 Dorm	8%	10%	11%	4,1%

4.374 anterior

4.474 média 6m

4.537 média 12m

Estoque Geral:

4.423 unidades

R\$ 6.884 Mi VGV anterior

R\$ 6.878 Mi VGV média 6m

R\$ 6.692 Mi VGV média 12m

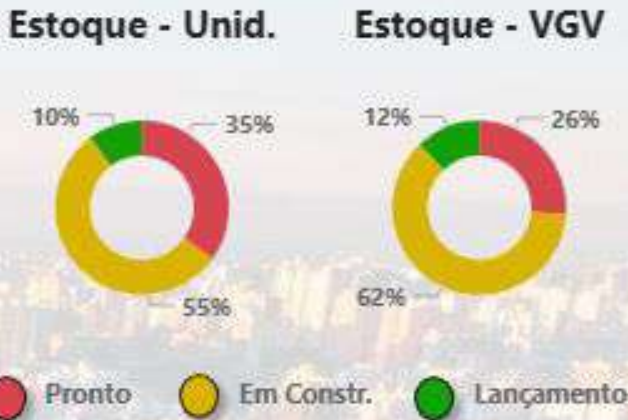
R\$ 7.232 Mi em VGV

294 empreendimentos

R\$/m² médio: 14.523

0,4% variação

Tipo	Qtde	R\$/m²	VGV
Horizontal	208	5.096	R\$ 247 Mi
Vertical			
Comercial	147	20.122	R\$ 224 Mi
Residencial	4.068	14.880	R\$ 6.761 Mi



225 anterior

372 média 6m

388 média 12m

Vendas do mês:

508 unidades

R\$ 300 Mi VGV anterior

R\$ 375 Mi média VGV 6m

R\$ 407 Mi média VGV 12m

R\$ 498 Mi em VGV

485 unidades	95% do total				
R\$ 478 Mi em VGV	96% do total				
Residenciais Verticais					
	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	50%	3%	22%	25%	1%
% Total VGV	18%	2%	16%	58%	6%
R\$/m ²	17.651	12.748	11.633	15.745	24.176

530 anterior

175 média 6m

244 média 12m

Lançamentos mês:

142 unidades

R\$ 546 Mi VGV anterior

R\$ 245 Mi média VGV 6m

R\$ 275 Mi média VGV 12m

R\$ 439 Mi em VGV

		Unidades			VGV		
		Mês Anterior	-6 Meses	-12 Meses	Mês Anterior	-6 Meses	-12 Meses
VsO:	11,2%	4,6%	7,9%	8,0%	6,8%	4,2%	5,3%
LsO:	3,1%	10,9%	3,6%	4,9%	6,0%	7,6%	3,4%
Abs:	8,1%	-6,2%	4,3%	3,1%	0,8%	-3,4%	1,9%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo