

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (AGO 2025)

SET 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

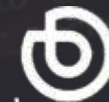


**Panorama do Mercado
Imobiliário - Porto Alegre**



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

4.640 anterior

4.480 média 6m

4.551 média 12m

Estoque Geral: 4.695 unidades

R\$ 7.589 Mi VGV anterior

R\$ 7.189 Mi VGV média 6m

R\$ 6.934 Mi VGV média 12m

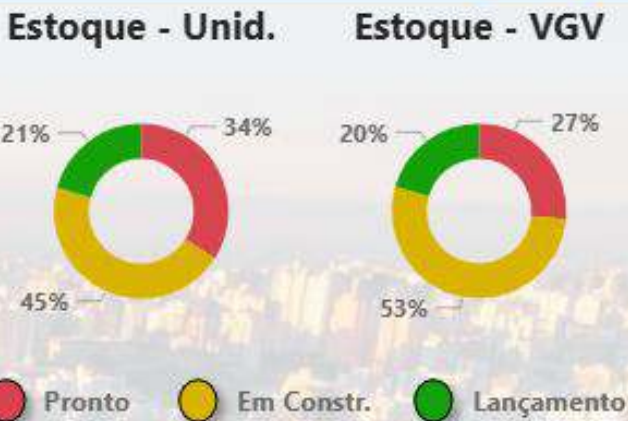
R\$ 7.925 Mi em VGV

301 empreendimentos

R\$/m² médio: 14.932

1,2% variação

Tipo	Qtde	R\$/m²	VGv
Horizontal	393	6.310	R\$ 313 Mi
Vertical			
Comercial	146	20.627	R\$ 227 Mi
Residencial	4.156	15.318	R\$ 7.385 Mi



406 anterior

349 média 6m

352 média 12m

Vendas do mês: 265 unidades

R\$ 586 Mi VGV anterior

R\$ 421 Mi média VGV 6m

R\$ 414 Mi média VGV 12m

R\$ 411 Mi em VGV

212 unidades	80% do total				
R\$ 370 Mi em VGV	90% do total				
Residenciais Verticais					
	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	25%	6%	23%	40%	7%
% Total VGV	7%	3%	11%	55%	23%
R\$/m²	17.594	16.532	12.135	15.747	23.459

446 anterior

246 média 6m

243 média 12m

Lançamentos mês: 283 unidades

R\$ 621 Mi VGV anterior

R\$ 379 Mi média VGV 6m

R\$ 306 Mi média VGV 12m

R\$ 543 Mi em VGV

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

Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m²
Petrópolis	490	18%	13.484
Centro Histórico	340	12%	17.189
Rio Branco	300	11%	16.951
Bela Vista	240	9%	19.347
Boa Vista	185	7%	11.959
Moinhos de Vento	180	7%	22.629
Sarandi	172	6%	8.060
Tristeza	144	5%	9.326
Auxiliadora	128	5%	14.825
Menino Deus	114	4%	13.986

Demais Bairros

469

17%

12.596

Total

2.762

100%

14.669

Média Geral

(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m²
Moinhos de Vento	R\$ 702 Mi	20%	22.629
Bela Vista	R\$ 609 Mi	17%	19.347
Rio Branco	R\$ 352 Mi	10%	16.951
Auxiliadora	R\$ 293 Mi	8%	14.825
Petrópolis	R\$ 287 Mi	8%	13.484
Boa Vista	R\$ 274 Mi	8%	11.959
Menino Deus	R\$ 204 Mi	6%	13.986
Três Figueiras	R\$ 146 Mi	4%	18.623
Centro Histórico	R\$ 135 Mi	4%	17.189
Azenha	R\$ 128 Mi	4%	14.765

Demais Bairros

R\$ 425 Mi

12%

10.996

Total

R\$ 3.555 Mi

100%

14.669

Média Geral

(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R\$/m²
Moinhos de Vento	119 Mi	32%	22.151
Petrópolis	39 Mi	11%	15.772
Bela Vista	30 Mi	8%	21.306
Cristal	26 Mi	7%	15.844
Menino Deus	26 Mi	7%	14.847
Jardim Europa	22 Mi	6%	18.903
Rio Branco	17 Mi	5%	18.045
Jardim Lindóia	14 Mi	4%	11.045
Três Figueiras	11 Mi	3%	19.454
Boa Vista	9 Mi	2%	13.070
.....			
Demais Bairros	R\$ 55 Mi	15%	13.701
.....			
Total	370 Mi	100%	15.761

Média Geral

(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R\$/m²
Moinhos de Vento	33	16%	22.151
Petrópolis	27	13%	15.772
Bela Vista	16	8%	21.306
Menino Deus	16	8%	14.847
Rio Branco	14	7%	18.045
Jardim Lindóia	13	6%	11.045
Jardim Itu	11	5%	7.812
Cristal	8	4%	15.844
Jardim Europa	8	4%	18.903
Boa Vista	7	3%	13.070
Cidade Baixa	7	3%	16.739
.....			
Demais Bairros	52	25%	14.178
.....			
Total	212	100%	15.761

Média Geral

(R\$/m²)

Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Petrópolis	663	16%
Moinhos de Vento	343	8%
Rio Branco	311	7%
Bela Vista	225	5%
Auxiliadora	218	5%
Menino Deus	214	5%
Tristeza	195	5%
Boa Vista	190	5%
Cidade Baixa	179	4%
Azenha	158	4%
Demais Bairros	1.460	35%
Total	4.156	100%

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R\$/m²)	Em relação à média
Moinhos de Vento	21.752	42%
Bela Vista	21.555	41%
Jardim Europa	19.413	27%
Três Figueiras	17.456	14%
Auxiliadora	16.533	8%
Rio Branco	16.205	6%
Azenha	15.806	3%
Bom Fim	15.592	2%
Petrópolis	15.447	1%
Praia de Belas	15.352	0%
Demais Bairros	11.518	-25%
Média Geral	15.318	

Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Moinhos de Vento	R\$ 1.294 Mi	18%
Petrópolis	R\$ 1.158 Mi	16%
Bela Vista	R\$ 821 Mi	11%
Rio Branco	R\$ 695 Mi	9%
Auxiliadora	R\$ 517 Mi	7%
Menino Deus	R\$ 369 Mi	5%
Boa Vista	R\$ 355 Mi	5%
Três Figueiras	R\$ 273 Mi	4%
Tristeza	R\$ 245 Mi	3%
Cristal	R\$ 245 Mi	3%
Demais Bairros	R\$ 1.413 Mi	19%
Total	R\$ 7.385 Mi	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo