

An aerial photograph of a city, likely São Paulo, showing a dense urban area with many multi-story buildings. A railway track runs along the left side of the image, and a tall chimney is visible in the background. The image is used as a background for the report cover.

# Análise de Mercado Imobiliário PoA 2024-2025

Relatório Executivo: Crescimento, Tendências e Perspectivas do Setor

Janeiro 2026



**ALPHAPLAN**

*inteligência em pesquisas*

# VGV Lançado cresceu 50% em 2025

O mercado imobiliário demonstrou forte expansão em 2025, com o Valor Geral de Vendas (VGV) lançado atingindo R\$ 3,9 bilhões, representando um crescimento expressivo de 50% comparado aos R\$ 2,6 bilhões de 2024, uma base que acabou ficando muito baixa pelo travamento de lançamentos que ocorreu no pós-enchente.

Este crescimento refletiu a necessidade de lançar produtos do mercado depois de longo período, também por uma busca em lançar imóveis de valor agregado maior e demanda aquecida por imóveis residenciais para famílias. Um acréscimo de 17% de unidades lançadas vs. um aumento de 50% no VGV lançado demonstra um aumento significativo de oferta de imóveis com maior ticket em 2025.

O ticket médio dos imóveis lançados cresceu 28% em 2025. Considerando uma taxa de valorização de 11% no ano no preço R\$/m<sup>2</sup>, houve um crescimento real de 17% no ticket médio dos imóveis lançados em 2025.

**Principais destaques:** Aumento significativo nos lançamentos, melhoria qualitativa da oferta de imóveis, foco em ofertas de mais alto valor agregado e diversificação das tipologias ofertadas.

## R\$ 2,6B

VGV lançado 2024

Base de comparação (ano das enchentes)

## R\$ 3,9B

VGV lançado 2025

Crescimento robusto

## +50%

Expansão

Ano sobre ano

≡ TABELA 1.1

# Consolidado 2020-2025: Estoque, Vendas e Lançamentos

Dados excluindo MCMV faixas 1 a 3. A tabela apresenta indicadores-chave que refletem a evolução do mercado imobiliário de Porto Alegre nos últimos anos.

|                      | 2025   | Var.<br>24/25 | 2024   | Var.<br>23/24 | 2023   | Var.<br>22/23 | 2022   | Var.<br>21/22 | 2021   | Var.<br>20/21 | 2020   |
|----------------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
| Estoque uni          | 5.227  | +9%           | 4.802  | -6%           | 5.110  | -26%          | 6.868  | +3%           | 6.686  | +5%           | 6.384  |
| Estoque VGV (R\$ bi) | 8.455  | +23%          | 6.885  | -3%           | 7.110  | -8%           | 7.732  | +14%          | 6.800  | +21%          | 5.617  |
| Preço R\$/m²         | 15.814 | +11%          | 14.184 | +3%           | 13.791 | +5%           | 13.169 | +12%          | 11.730 | +1%           | 11.658 |
| Vendas uni           | 4.225  | -6%           | 4.490  | -8%           | 4.877  | -10%          | 5.436  | +24%          | 4.383  | +18%          | 3.705  |
| Vendas VGV (R\$ bi)  | 4,8    | +0%           | 4,8    | 0%            | 4,8    | -6%           | 5,1    | +31%          | 3,9    | +39%          | 3,0    |
| Lancto uni           | 3.340  | +17%          | 2.848  | -10%          | 3.174  | -28%          | 4.387  | +21%          | 3.630  | +22%          | 2.980  |
| Lancto VGV (R\$ bi)  | 3,9    | +49%          | 2,6    | -24%          | 3,4    | -13%          | 3,9    | +5%           | 3,7    | +48%          | 2,5    |



Lançamentos 49% a mais que 2024 / Vendas estáveis / Estoque maior!

# Destaques em 2025

+9%

Crescimento do  
Estoque

Expansão significativa nas  
unidades disponíveis  
comparado a 2024

+50%

Impulso nos  
Lançamentos

VGV de lançamentos alcança  
R\$ 3,9 bilhões em 2025

+17%

Novas Unidades

Aproximadamente 3.340  
unidades lançadas no  
mercado





Vendas 2025

# Tipologia, área privativa e localização

## Tipologia

- Studios e 1 Dorm: 19% do VGV
- 2 Dorm: 17% do VGV
- 3 Dorm: 50% do VGV
- 4+ Dorm : 14% do VGV

Há um comportamento médio nas vendas em VGV:

Studios 1 dorm – 20% / 2 dorm – 20% / 3 dorm – 50% / 4 dorm – 10%

Os lançamentos se modificam a cada ciclo. Mas, em PoA nos últimos anos, em termos de VGV vendido, há um padrão.

## Tamanho

- Até 45m²: 16% das vendas
- 45-85m²: 18% das vendas
- 100-150m²: 18% das vendas
- 150-220m²: 20% das vendas
- Acima 220m²: 23% das vendas

Há um comportamento médio nas vendas em VGV parecido

com o que foi registrado por faixa de metragem privativa

como os valores acima. A única faixa que superou sua média histórica foi acima de 220 m² (era 19%).

## Localização

- Moinhos de Vento: 16%
- Petrópolis: 14%
- Bela Vista: 12%
- Rio Branco: 8%
- Boa Vista: 6%
- **Auxiliadora: 6%**

62% das vendas. Se considerar Menino Deus com mais 5%, são quase 70% das vendas de 2025.

~30% em todos os outros bairros.

# Desempenho de Vendas estável...para um volume maior de estoque

Como venderam os que mais lançaram em 2025?

| Lançamentos 2025 (milhões) |     |     | Estoque abertura em dez24 (milhões) |       | Vendas 2025 (milhões) |     | VsO médio | LsO médio | Absorção Líquida |
|----------------------------|-----|-----|-------------------------------------|-------|-----------------------|-----|-----------|-----------|------------------|
| Moinhos de Vento           | R\$ | 825 | R\$                                 | 572   | R\$                   | 739 | 4,4%      | 4,9%      | -0,5%            |
| Bela Vista                 | R\$ | 587 | R\$                                 | 898   | R\$                   | 545 | 3,1%      | 3,3%      | -0,2%            |
| Auxiliadora                | R\$ | 357 | R\$                                 | 324   | R\$                   | 270 | 3,3%      | 4,4%      | -1,1%            |
| Rio Branco                 | R\$ | 331 | R\$                                 | 488   | R\$                   | 362 | 3,7%      | 3,4%      | 0,3%             |
| Petrópolis                 | R\$ | 323 | R\$                                 | 1.205 | R\$                   | 647 | 3,5%      | 1,8%      | 1,8%             |
| Menino Deus                | R\$ | 307 | R\$                                 | 353   | R\$                   | 236 | 3,0%      | 3,9%      | -0,9%            |
| Boa Vista                  | R\$ | 258 | R\$                                 | 244   | R\$                   | 273 | 4,5%      | 4,3%      | 0,2%             |



## Evolução dos Indicadores-Chave (2020-2025)

### **2020:** Impacto da Pandemia

VGv R\$ 2,8B vendidos. Paralisação temporária de obras e vendas. Taxa de absorção líquida caiu para 0,7%am (4,6% de VsO – 3,9% de LsO). Mercado em modo de sobrevivência. Juros em 2%aa.

### **2022:** Crescimento Freado por Oferta Cautelosa

VGv R\$ 5,1B (+30%) vendidos. Inflação e início da alta de juros frearam ímpeto de lançamento muito mais do que vendas (13,75%aa). Taxa de absorção em 1,1% am (VsO 5,9%am - LsO 4,7%am). Cautela nas incorporadoras.

### **2024:** Crédito restrito e pouco lançamento

VGv R\$ 4,8B vendidos. Confiança deteriorada entre os incorporadores e que se traduz no 3º ano com baixos lançamentos. Taxa de absorção em 2,3%.am (VsO 5,5%am e LsO 3,3%am). Lançamentos mais seletivos e bem posicionados. Juros de 11,75%aa a 13% aa. Eventos climáticos adversos – enchentes.

### **2021:** Ensaio de uma Recuperação

VGv R\$ 3,9B vendidos (+39%). Retomada gradual das atividades. Juros ainda em um dígito estimularam parte da demanda (9,25%aa). Taxa de absorção subiu pouco para 0,9%am (VsO de 5,9%am – LsO de 5,1%am)

### **2023:** Oferta restrita continua...perda de uma janela

VGv R\$ 4,8B (-6%) vendidos. Mercado adaptado às novas taxas. Taxa de absorção (1,5%am) aumentou pela baixa de lançamentos (-24%). VsO 5,4%am – LsO 3,9%am. Sinalização de queda de juros mas ainda em alto patamar (11,75%aa).

### **2025:** Início de uma reação

VGv R\$ 4,9B vendidos. Mercado lançou, depois de '23 e '24 estagnados. Taxa de absorção em 1,1%am (VsO 5,3%am contra LsO 4,1%am). Demanda estável. Margens mais apertadas. Juros de 15% aa - o maior valor em 20 anos.

# Projeções para 2026: Uma janela de oportunidades

O cenário macroeconômico será mais favorável que em 2025, com expectativa de redução da taxa Selic (mesmo que ainda em alto patamar), deve manter o mercado imobiliário em dinâmica. Ano eleitoral, historicamente leva investidores e compradores a equilibrar investimentos e optarem pela segurança imobiliária.

## Fatores favoráveis para 2026:

- Tendência de queda gradual nos juros
- Déficit habitacional ainda elevado
- Programas governamentais de incentivo
- Demanda reprimida em segmentos específicos
- Ano eleitoral – busca por segurança nos imóveis

As perspectivas para 2026 apontam para uma nova oportunidade para lançamentos imobiliários. O mercado de PoA pode buscar um nível de lançamentos acima de R\$ 4 bi em 2026 e vendas em torno (meta) R\$ 5,5bi ano, R\$ 458 M/mês.

## >R\$ 5B

Desempenho esperado de vendas ano  
VGV Projetado 2026

## +10%

Crescimento Esperado  
Base das expectativas



ALPHAPLAN

