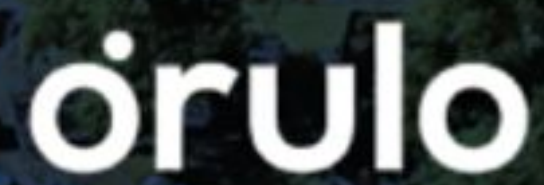




## PORTO ALEGRE

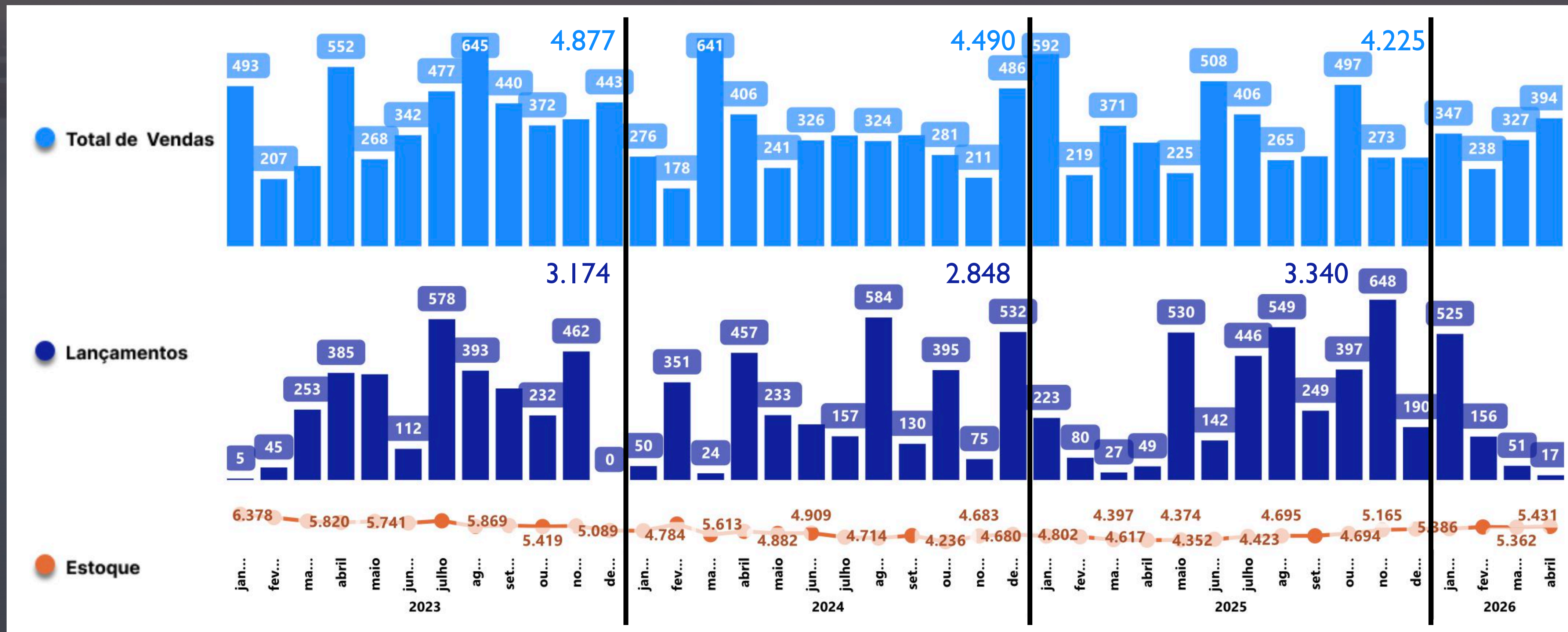
PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO  
RESULTADOS ANTERIORES + 1 QUADRIMESTRE 26  
MAP

MAI 2026



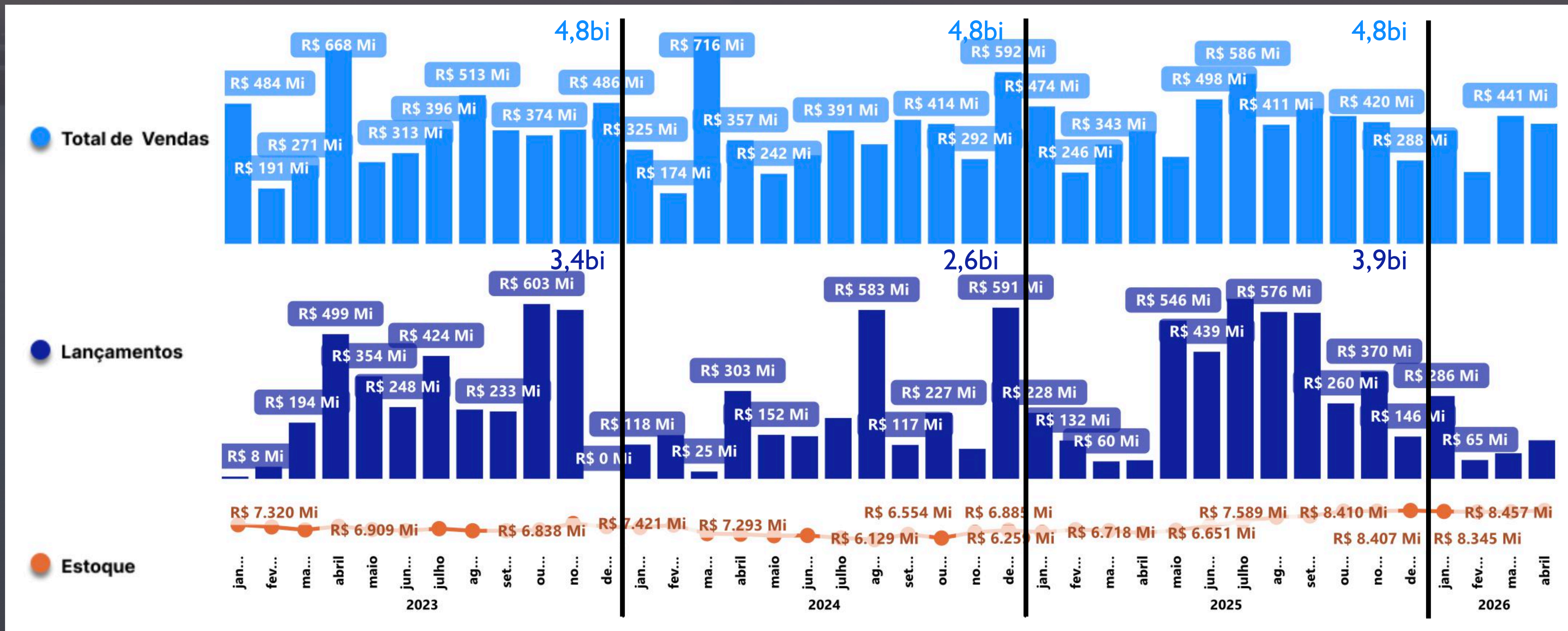
# IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE

Unidades - 2023 até abr26



# IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE

VGV - 2023 até abr26



# IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE - MAP

## LANÇAMENTOS

BASE DE LANÇAMENTOS DEPRIMIDA A PARTIR DE MAI24,  
2025 COM BOM VOLUME DE RESPOSTA



# IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE - MAP

## LANÇAMENTOS ANO 2025

TANTO EM VGV QUANTO UNIDADES OS COMPACTOS  
PERDERAM FORÇA NO MERCADO  
4 DORM APARECERAM COM ALTOS VGVs

3 & 4  
DORMITÓRIOS

52% para **68%** VALOR GERAL DE  
VENDAS (VGV)

Moinhos + Bela Vista +  
Auxiliadora + Petrópolis

MOINHOS, CENTRO E  
AUXILIADORA FORAM  
OS NOVOS  
LANÇADORES

**47%** VALOR GERAL DE  
VENDAS (VGV)

2024: Bela Vista + Menino Deus +  
Praia de Belas (45%)

STUDIOS & 1 DORM

69% para **56%** DAS  
UNIDADES

Moinhos + Menino Deus +  
Centro + Auxiliadora

**49%** DAS  
UNIDADES

2024: Menino Deus + Petrópolis +  
Praia de Belas (43%)

# IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE - MAP

VENDAS

VENDAS (EM VGV) PRATICAMENTE IGUAIS EM 4 ANOS



# IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE - MAP

## VENDAS ANO 2025

O % VENDIDO EM UNIDADES DE COMPACTOS AUMENTOU UM POUCO EM RAZÃO DA MAIOR CONCENTRAÇÃO DE 4DORM. MENOS UNIDADES MAS COM MAIS VALOR AGREGADO.

3 & 4  
DORMITÓRIOS

64% para **64** % VALOR GERAL DE VENDAS (VGV)

Moinhos + Petrópolis +  
Bela Vista

**42** % VALOR GERAL DE VENDAS (VGV)

2024: Petrópolis + Bela Vista (32%)

STUDIOS & 1 DORM

43% para **47** % DAS UNIDADES

Petrópolis + Moinhos +  
Centro + Rio Branco

**41** % DAS UNIDADES

2024: Petrópolis + Menino Deus +  
Praia de Belas (41%)

# IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE - MAP

## ESTOQUE

OS LANÇAMENTOS COM MAIOR VALOR AGREGADO DE 3 E 4 DORM AGREGARAM UM BOM VGV AO ESTOQUE.



# IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE - MAP

3 E 4 DORM EM VGV LIDERAM O ESTOQUE DA CIDADE

## ESTOQUE ANO 2025

3 & 4  
DORMITÓRIOS

69% para **75** % VALOR GERAL DE VENDAS (VGV)

Petrópolis + **Moinhos** +  
Bela Vista

**44** % VALOR GERAL DE VENDAS (VGV)

2024: Petrópolis + Bela Vista (33%)

STUDIOS & 1 DORM

33% para **30** % DAS UNIDADES

Petrópolis + **Rio Branco** +  
**Moinhos**

**31** % DAS UNIDADES

2024: Petrópolis + Menino Deus (26%)

# IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE - MAP

## LANÇAMENTOS no I Quadrimestre (Quadr.) 2026

O I QUADR25 FOI MUITO FRACO EM LANÇAMENTOS PORTANTO, HÁ UM CRESCIMENTO EXPRESSIVO EM I QUADR26

I Quadr26

**749** UNIDADES

I Quadr25  
379

I Quadr24  
882

R\$ **572** M

I Quadr25  
R\$ 484 M

I Quadr24  
R\$ 597 M

Enchente em maio24

# IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE - MAP

## LANÇAMENTOS no I Quadr26

APESAR DO I QUAD26 TER APRESENTADO LANÇAMENTOS COMPACTOS, EM 12 MESES O MERCADO MIGROU PARA UNIDADES MAIORES E COM MAIOR VGV

STUDIOS & 1 DORM

**48** % VALOR GERAL DE VENDAS (VGV)

Bela Vista + Cidade Baixa + Menino Deus

**65** % VALOR GERAL DE VENDAS (VGV)

STUDIOS & 1 DORM

**46** % DAS UNIDADES

Cidade Baixa + Menino Deus

**64** % DAS UNIDADES

# IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE - MAP

## VENDAS no I Quadr26

VENDA NOVAMENTE MUITO PARECIDA  
COM A DE OUTROS ANOS, PARA UM  
MERCADO COM MAIS ESTOQUE

I Quadr26

**1.306** UNIDADES

I Quadr25  
1.501

I Quadr24  
1.500

R\$ **1.494** M

I Quadr25  
R\$ 1.451 M

I Quadr24  
R\$ 1.573 M

# IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE - MAP

VENDAS no 1 Quadr26

APESAR DOS LANÇAMENTOS TEREM SIDO DE APTOS COMPACTOS,  
AS VENDAS DO QUADRIMESTRE FICARAM CONCENTRADAS NOS 3 E 4 DORM

3 & 4  
DORMITÓRIOS

55% para **62**% VALOR GERAL DE  
VENDAS (VGV)

Petrópolis + Moinhos +  
Auxiliadora + Menino Deus

**43**% VALOR GERAL DE  
VENDAS (VGV)

2024: Petrópolis + Centro + Boa  
Vista + Bela Vista (43%)

STUDIOS & 1 DORM

52% para **47**% DAS  
UNIDADES

Menino Deus +  
Auxiliadora + Petrópolis

**39**% DAS  
UNIDADES

2024: Centro + Petrópolis + Bom  
Fim (43%)

# IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE - MAP

ESTOQUE

ESTOQUE CRESCEU EM UM ANO



# IMÓVEIS NOVOS EM PORTO ALEGRE - MAP

ESTOQUE abr26

COMPACTOS AUMENTARAM NA PRATELEIRA

3 & 4  
DORMITÓRIOS

72% para **74** % VALOR GERAL DE VENDAS (VGV)

Moinhos de Vento + Bela Vista + Petrópolis

**43** % VALOR GERAL DE VENDAS (VGV)

2024: Petrópolis + Bela Vista + Moinhos de Vento (42%)

STUDIOS & 1 DORM

30% para **39** % DAS UNIDADES

Menino Deus + Petrópolis

**25** % DAS UNIDADES

2024: Petrópolis + Rio Branco (25%)

Consumo  
(acum. 4t x 4t ano-1):  
2020: **-4,56**  
2021: **+4,08**  
2022: **+4,15**  
2023: **+3,12**  
2024: **+4,80**  
**2025 expec.: +1,5%**

Form. Bruta Capital Fixo  
(acum. 4t x 4t ano-1):  
2020: **-1,75**  
2021: **+11,34**  
2022: **+1,09**  
2023: **-3,00**  
2024: **+7,3**  
**2025 expec.: +2,0**

Var% PIB  
(acum. 4t x 4t ano-1):  
2020: **-3,28**  
2021: **+3,06**  
2022: **+3,02**  
2023: **+2,91**  
2024: **+3,40**  
**2025 expec.: +2,14**

Médias mensais de cada ano (financiamento imob. em bi R\$):  
2020: **10,3**  
2021: **17,1**  
2022: **14,9**  
2023: **12,7**  
2024: **15,6**  
**2025 expec.: 13**

Monitoramento  
em 2025 mai

Médias mensais de cada ano  
(taxa de desocupação %):  
2020: **13,5**  
2021: **13,5**  
2022: **9,5**  
2023: **8,0**  
2024: **6,8**  
**2025 expec.: 6,0**

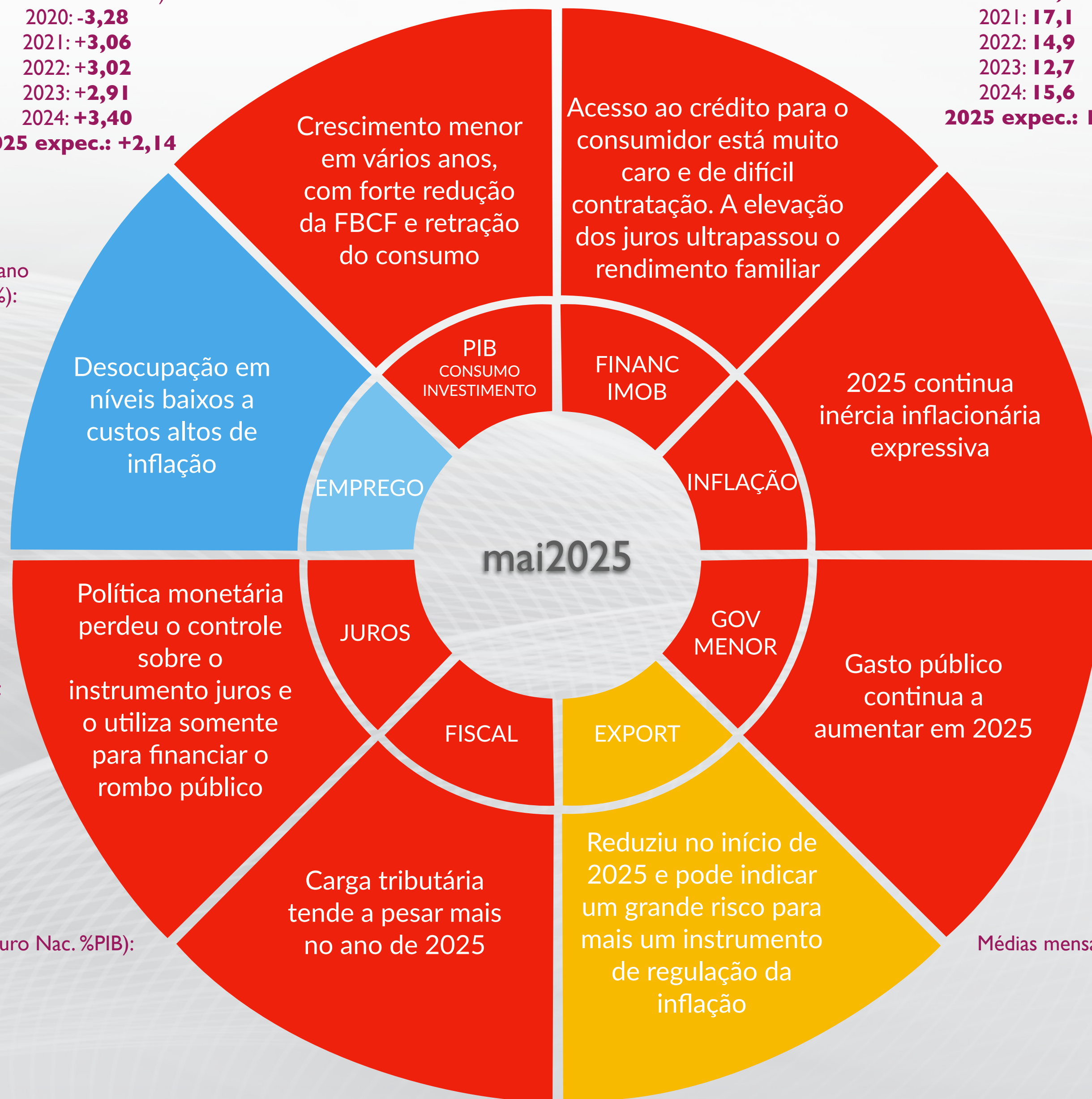
Taxa de Juros - Selic  
(referencial dez x atual %a.a.):  
2020: **2,00**  
2021: **9,25**  
2022: **13,75**  
2023: **11,75**  
2024: **12,25**  
**2025 expec.: 14,25**

Carga Tributária do Gov. Geral (Tesouro Nac. %PIB):  
2020: **31,64**  
2021: **33,90**  
2022: **33,01**  
2023: **32,44**  
2024: **32,32**  
**2025 expec.: 33**

Médias mensais de cada ano  
(IPCA %a.m.):  
2020: **0,37**  
2021: **0,80**  
2022: **0,47**  
2023: **0,38**  
2024: **0,40**  
**2025 expec.: 0,60**

Médias mensais de cada ano  
(necessidade de financiamento do setor público - %PIB):  
2020: **+5,46**  
2021: **+3,86** Pandemia  
2022: **-1,61**  
2023: **+0,29**  
2024: **+2,25**  
**2025 expec.: +3,7**

Médias mensais de cada ano (exportação bi US\$):  
2020: **17,4**  
2021: **23,4**  
2022: **27,8**  
2023: **28,3**  
2024: **27,9**  
**2025 expec.: 25,0**



Consumo  
(acum. 4t x 4t ano-1):  
2020: **-4,56**  
2021: **+4,08**  
2022: **+4,15**  
2023: **+3,12**  
2024: **+4,80**  
**2025 expec.: +1,50**  
**2025 consolid: +2,10**  
**2026 expec: +1,90**

Form. Bruta Capital Fixo  
(acum. 4t x 4t ano-1):  
2020: **-1,75**  
2021: **+11,34**  
2022: **+1,09**  
2023: **-3,00**  
2024: **+7,3**  
**2025 expec.: +2,0**  
**2025 consolid: +2,8**  
**2026 expec: +2,1**

Var% PIB  
(acum. 4t x 4t ano-1):  
2020: **-3,28**  
2021: **+3,06**  
2022: **+3,02**  
2023: **+2,91**  
2024: **+3,40**  
**2025 expec.: +2,14**  
**2025 cons: +2,30**  
**2026 expec: +2,05**

Médias mensais de cada ano (financiamento imob. em bi R\$):  
2020: **10,3**  
2021: **17,1**  
2022: **14,9**  
2023: **12,7**  
2024: **15,6**  
**2025 expec.: 13**  
**2025 cons: 13,8**  
**2026 expec: -**

Monitoramento em 2026 mai

Médias mensais de cada ano (taxa de desocupação %):  
2020: **13,5**  
2021: **13,5**  
2022: **9,5**  
2023: **8,0**  
2024: **6,8**  
**2025 expec.: 6,0**  
**2025 cons: 5,6**  
**2026 expec: 6,1**

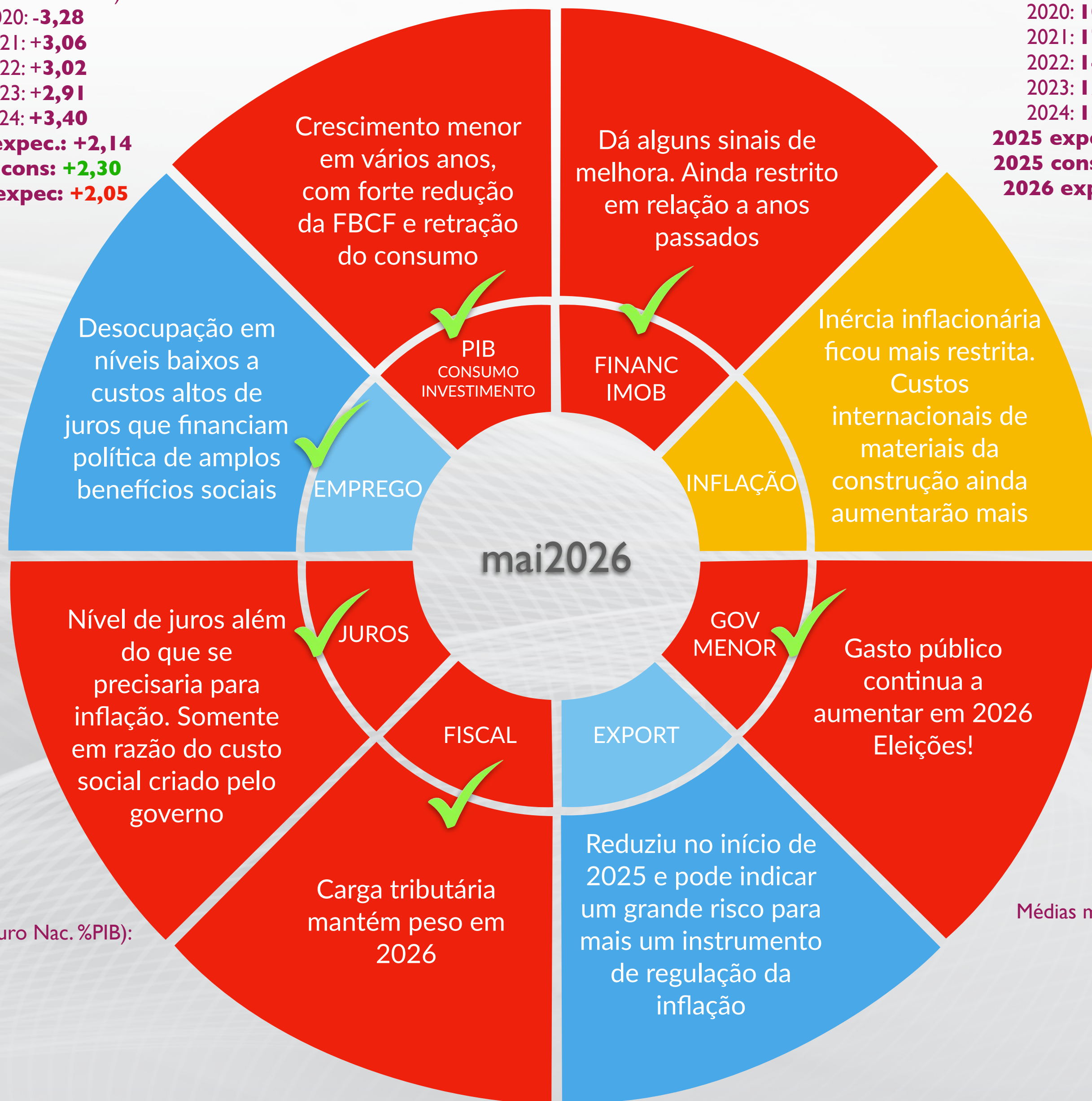
Taxa de Juros - Selic (referencial dez x atual %a.a.):  
2020: **2,00**  
2021: **9,25**  
2022: **13,75**  
2023: **11,75**  
2024: **12,25**  
**2025 expec.: 14,25**  
**2025 cons: 15,0**  
**2026 expec: 14 a 12**

Carga Tributária do Gov. Geral (Tesouro Nac. %PIB):  
2020: **31,64**  
2021: **33,90**  
2022: **33,01**  
2023: **32,44**  
2024: **32,32**  
**2025 expec.: 33**  
**2025 consolid: 32,85**

Médias mensais de cada ano (IPCA %a.m.):  
2020: **0,37**  
2021: **0,80**  
2022: **0,47**  
2023: **0,38**  
2024: **0,40**  
**2025 expec.: 0,60**  
**2025 cons: 0,35**  
**2026 expec: 0,33**

NFSP Resultado Nominal (necessidade de financiamento do setor público - %PIB):  
2020: **+13,71** Pandemia  
2021: **+4,44**  
2022: **-1,62**  
2023: **+9,33**  
2024: **+9,48**  
**2025 expec.: +9,7**  
**2025 cons: +9,21**  
**2026 expec: +10,00**

Médias mensais de cada ano (exportação bi US\$):  
2020: **17,4**  
2021: **23,4**  
2022: **27,8**  
2023: **28,3**  
2024: **27,9**  
**2025 expec.: 25,0**  
**2025 cons: 28,1**  
**2026 expec: 30,3**



Perspectiva confirmada pelo monitoramento

## O que esperar de 2026?

Eleições > Ampliação do \$ para auxílios sociais (bolsas), renúncia fiscal (em parte)

Programas governamentais de incentivo

Redução de Selic mas ainda não a níveis que acelerem o MI

Déficit habitacional ainda é alto

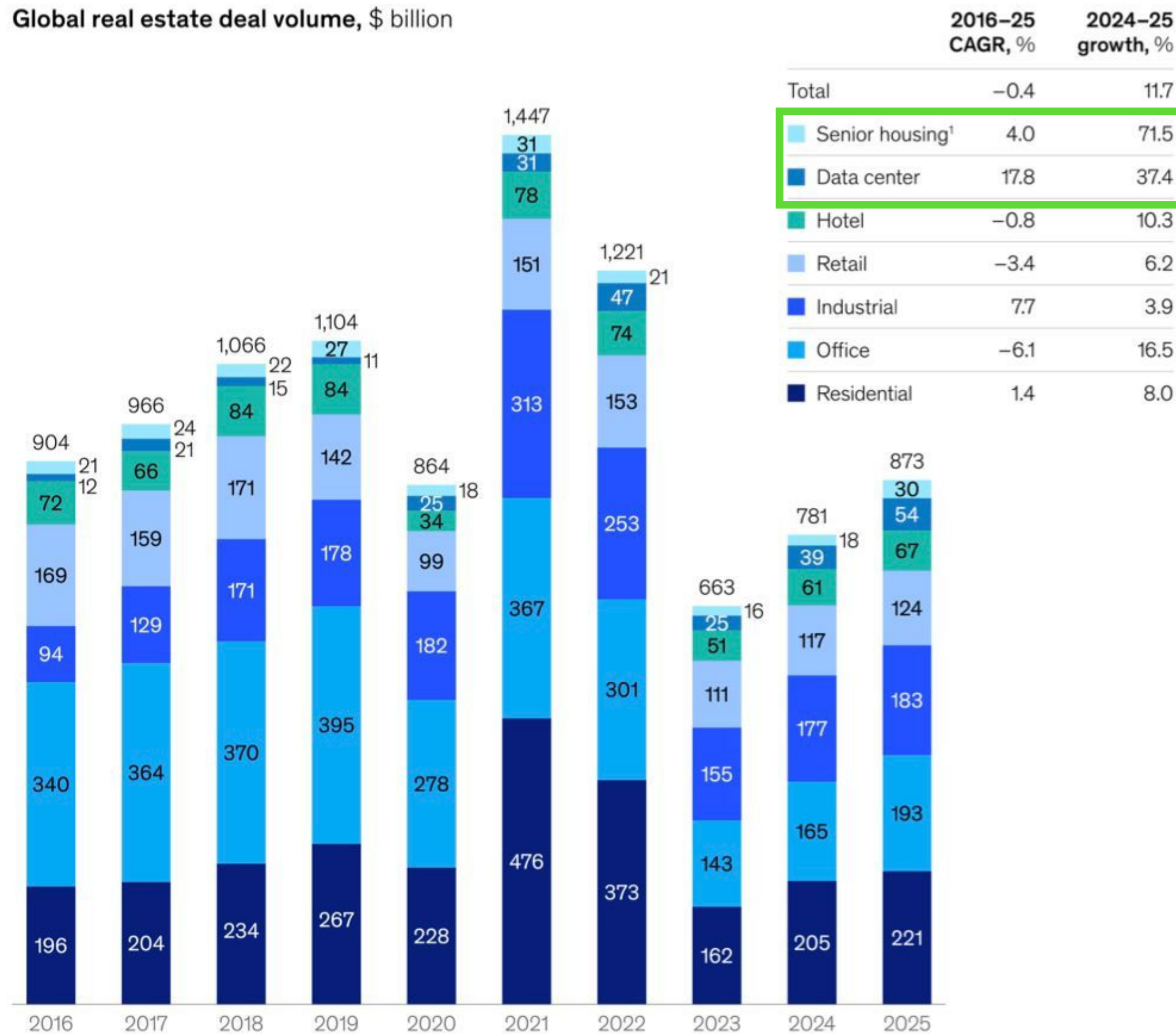
Demanda reprimida ainda em segmentos específicos

Muitos investidores e poupadores buscam imóveis como segurança nesse momento

Levando em consideração que o primeiro Quadr tem sido pior nesses últimos anos, podemos perseguir patamares acima de R\$ 4bi em lançamentos e algo entre R\$ 4 a R\$ 5bi em vendas para PoA.

## Global real estate deal volume showed signs of selective acceleration.

Global real estate deal volume, \$ billion



Note: Figures may not sum, because of rounding.  
<sup>1</sup>Senior housing figures not available for Asia.  
 Source: Real Capital Analytics

McKinsey chama de “aceleração seletiva” do MI

Segmentos relacionados a espaços para Data Centers e Senior Housing foram os focos das escolhas de negócios

na passagem 2024x2025

Não precisamos focar no cenário positivo ou negativo. Mas, sim, em ações positivas e estratégias conjuntas:

- Custos crescentes > Reorganização setorial para compras coletivas e antecipadas
- Acesso restrito a crédito PF > Ampliar condições diretas para viabilizar o acesso e aumentar a base compradora para o mesmo produto
- Mercado secundário abundante e competitivo > Redução do ticket médio (tipo de produto) e ampliação da linhas diretas de "financiamento"
- Redução de margens > nosso mercado está com mais estoque para a mesma quantidade de venda e com mercado secundário volumoso. A saída é posicionar em segmentos específicos de mercado, regiões diferentes (bairros emergentes) e incluir ganhos financeiros na conta



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



örulo