PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO PORTO ALEGRE

ALTO E MÉDIO PADRÃO



SETEMBRO/2026
Dados do mês de referência agosto/26

SINDUSCON-RS orulo ALPHAPLAN

O **Panorama do Mercado Imobiliário de Porto Alegre - Médio e Alto Padrão (MAP)** 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 **rulo**.

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

Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R$/m²
Petrópolis	87 Mi	22%	17.719
Rio Branco	36 Mi	9%	17.391
Bela Vista	35 Mi	9%	23.793
Três Figueiras	30 Mi	8%	19.312
Mont Serrat	28 Mi	7%	16.018
Boa Vista	26 Mi	7%	17.272
Cristal	20 Mi	5%	23.701
Passo da Areia	18 Mi	5%	14.064
Menino Deus	16 Mi	4%	17.944
Jardim Europa	14 Mi	4%	17.407
Demais Bairros	R$ 78 Mi	20%	14.945
Total	**387 Mi**	**100%**	**16.465**
			Média Geral (R$/m²)

Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

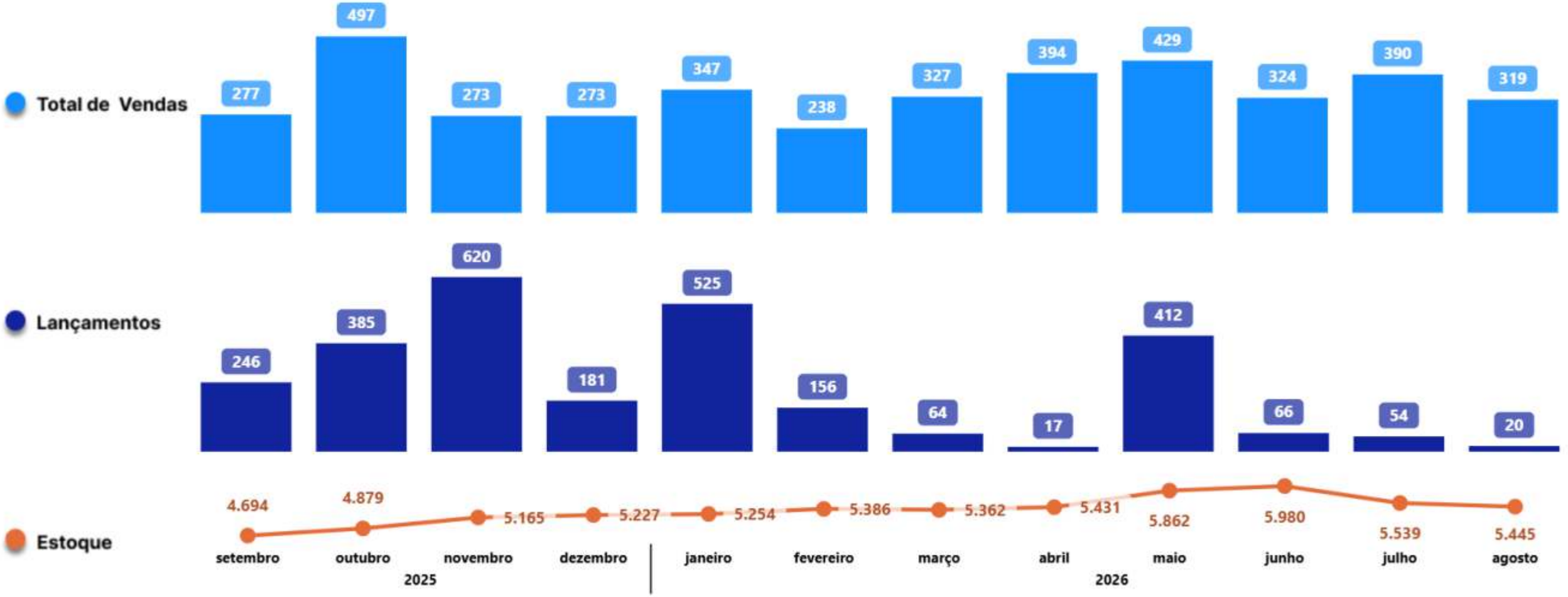
Bairro	Unidades	Part %	R$/m²
Passo da Areia	38	15%	14.064
Petrópolis	37	14%	17.719
Mont Serrat	26	10%	16.018
Rio Branco	24	9%	17.391
Menino Deus	20	8%	17.944
Cidade Baixa	11	4%	15.077
Três Figueiras	9	3%	19.312
Bela Vista	8	3%	23.793
Boa Vista	8	3%	17.272
Bom Fim	8	3%	15.922
Demais Bairros	73	28%	15.426
Total	**262**	**100%**	**16.465**
			Média Geral (R$/m²)

/Dados Consolidados

Unidades mensais
Excluído MCMV

Referência:
Agosto/2026

	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26
Total de Empreendimentos	308	313	316	316	299	299	293	325	368	367	360	354
Total de Vendas	277	497	273	273	347	238	327	394	429	324	390	319
Lançamentos	246	385	620	181	525	156	64	17	412	66	54	20
Estoque	4.694	4.879	5.165	5.227	5.254	5.386	5.362	5.431	5.862	5.980	5.539	5.445



/Dados Consolidados

VGV mensal
Excluído MCMV

Referência:
Agosto/2026

	set/25	out/25	nov/25	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26
Total de Empreendimentos	308	313	316	316	299	299	293	325	368	367	360	354



/Dados Consolidados

Consolidados Anuais
YoY (comparativo com mesmo período do ano anterior)
Excluído MCMV

Referência:
Agosto/2026

Ano	2026		2025		2024		2023		2022	
	Ano incompleto									
.	.	% Var. Ano Anterior	.	% Var. Ano Anterior	.	% Var. Ano Anterior	.	% Var. Ano Anterior	.	% Var. Ano Anterior
Estoque uni	5.445	4%	5.227	9%	4.802	-6%	5.110	-26%	6.868	3%
Estoque VGV (R$ bi)	9,1	7%	8,5	23%	6,9	-4%	7,2	-7%	7,7	14%
Preço R$/m²	15.952	2%	15.578	9%	14.299	7%	13.413	3%	12.980	10%
Vendas uni	2.768	-34%	4.225	-5%	4.465	-8%	4.877	-10%	5.436	24%
Vendas VGV (R$ bi)	3,4	-31%	4,9	2%	4,8	0%	4,8	-6%	5,1	30%
Lancto uni	1.314	-61%	3.340	17%	2.848	-10%	3.174	-28%	4.387	21%
Lancto VGV (R$ bi)	1,3	-66%	3,9	49%	2,6	-23%	3,4	-13%	3,9	6%

/Dados Consolidados

Consolidados Semestrais
YoY (comparativo com mesmo período do ano anterior)
Excluído MCMV

Referência:
Agosto/2026

Ano/Semestre	2026 S2		2026 S1		2025 S2		2025 S1		2024 S2		2024 S1	
	Semestre incompleto											
.	.	Var% Mesmo Período Ano Anterior	.	Var% Mesmo Período Ano Anterior	.	Var% Mesmo Período Ano Anterior	.	Var% Mesmo Período Ano Anterior	.	Var% Mesmo Período Ano Anterior	.	Var% Mesmo Período Ano Anterior
Estoque uni	5.445	4%	5.980	35%	5.227	9%	4.423	-10%	4.802	-6%	4.909	-14%
Estoque VGV (R$ bi)	9,1	7%	8,6	19%	8,5	23%	7,2	12%	6,9	-4%	6,5	-6%
Preço R$/m²	15.952	2%	15.490	4%	15.578	9%	14.952	6%	14.299	7%	14.050	7%
Vendas uni	709	-64%	2.059	-8%	1.991	-10%	2.234	-1%	2.201	-20%	2.264	7%
Vendas VGV (R$ bi)	1,0	-63%	2,4	6%	2,6	2%	2,2	1%	2,6	0%	2,2	1%
Lancto uni	74	-97%	1.240	22%	2.322	40%	1.018	-14%	1.658	-17%	1.190	1%
Lancto VGV (R$ bi)	0,1	-96%	1,2	-17%	2,5	39%	1,5	68%	1,8	-15%	0,9	-35%

/Dados Consolidados

Consolidados Trimestrais
YoY (comparativo com mesmo período do ano anterior)
Excluído MCMV

Referência:
Agosto/2026

Ano/Trimestre	2026 3		2026 2		2026 1		2025 4		2025 3		2025 2	
	Trimestre incompleto											
.	.	Var% Mesmo Período Ano Anterior	.	Var% Mesmo Período Ano Anterior	.	Var% Mesmo Período Ano Anterior	.	Var% Mesmo Período Ano Anterior	.	Var% Mesmo Período Ano Anterior	.	Var% Mesmo Período Ano Anterior
Estoque uni	5.445	16%	5.980	35%	5.362	22%	5.227	9%	4.694	-0%	4.423	-10%
Estoque VGV (R$ bi)	9,1	13%	8,6	19%	8,4	22%	8,5	23%	8,0	22%	7,2	12%
Preço R$/m²	15.952	6%	15.490	4%	15.410	5%	15.578	9%	15.108	7%	14.952	6%
Vendas uni	709	-25%	1.147	9%	912	-23%	1.043	-4%	948	-15%	1.052	-3%
Vendas VGV (R$ bi)	1,0	-33%	1,3	10%	1,1	2%	1,1	-15%	1,5	21%	1,2	24%
Lancto uni	74	-93%	495	-29%	745	133%	1.186	33%	1.136	49%	698	-14%
Lancto VGV (R$ bi)	0,1	-94%	0,7	-29%	0,5	14%	0,7	-17%	1,7	94%	1,0	74%

/Dados Consolidados

Excluído MCMV

Referência:
Agosto/2026

5.539 anterior
5.603 média 6m
5.352 média 12m

Estoque Geral: 5.445 unidades

R$ 8.548 Mi VGV anterior
R$ 8.603 Mi VGV média 6m
R$ 8.469 Mi VGV média 12m

R$ 9.087 Mi em VGV

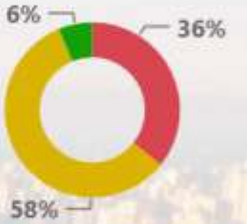
354 empreendimentos

R$/m² médio: 15.952

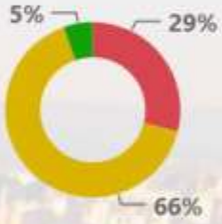
3,4% variação

Tipo	Qtde	R$/m²	VGV
Horizontal	334	4.475	R$ 278 Mi
Vertical			
Comercial	195	17.455	R$ 234 Mi
Residencial	4.916	16.672	R$ 8.575 Mi

Estoque - Unid.



Estoque - VGV



Pronto Em Constr. Lançamento

390 anterior
364 média 6m
341 média 12m

Vendas do mês: 319 unidades

R$ 409 Mi VGV anterior
R$ 455 Mi média VGV 6m
R$ 416 Mi média VGV 12m

R$ 571 Mi em VGV

262 unidades 82% do total
R$ 387 Mi em VGV 68% do total

Residenciais Verticais

	Studio	1	2	3	4
% Total Unid.	40%	12%	11%	35%	2%
% Total VGV	12%	5%	7%	64%	12%
R$/m²	17.002	13.516	13.335	17.306	26.977

54 anterior
106 média 6m
229 média 12m

Lançamentos mês: 20 unidades

R$ 34 Mi VGV anterior
R$ 163 Mi média VGV 6m
R$ 219 Mi média VGV 12m

R$ 73 Mi em VGV

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

SINDUSCON-RS

orulo

ALPHAPLAN

