PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO PORTO ALEGRE

MINHA CASA MINHA VIDA



OUTUBRO/2026
Dados do mês de referência setembro/26

SINDUSCON-RS órulo ALPHAPLAN

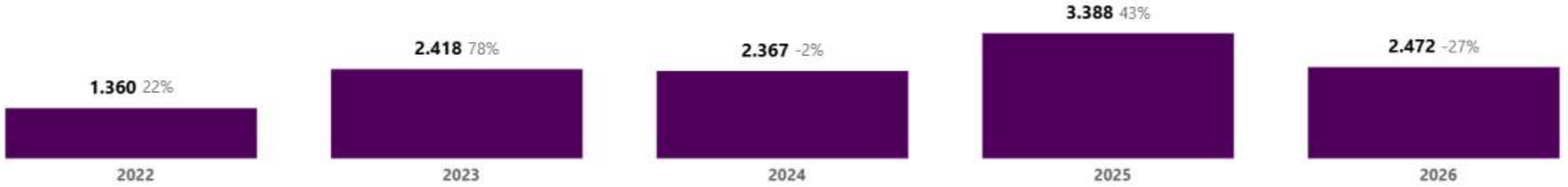
O **Panorama do Mercado Imobiliário de Porto** é uma iniciativa que visa gerar diagnóstico essencial e prático do desempenho do mercado de imóveis novos da capital gaúcha. Através de cooperação técnica onde **Sinduscon-RS** renova suas leituras de mercado através do know-how da **Alphaplan Inteligência 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.

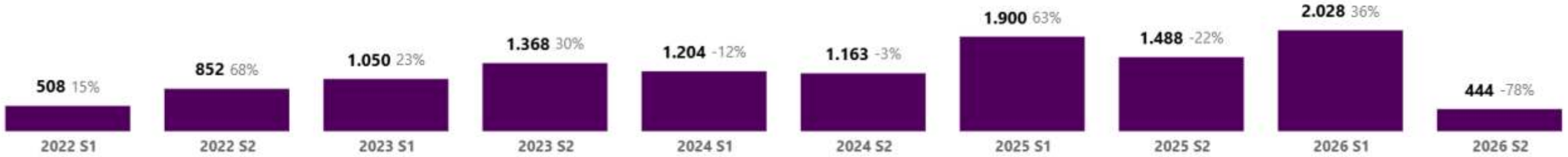
Algumas orientações antes de sua leitura:
Os consolidados deste relatório são referentes a todo o mercado de imóveis novos Minha Casa Minha Vida (MCMV)
Este relatório não considera HIS (Habitação de Interesse Social) nem MCMV Faixa 4.

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

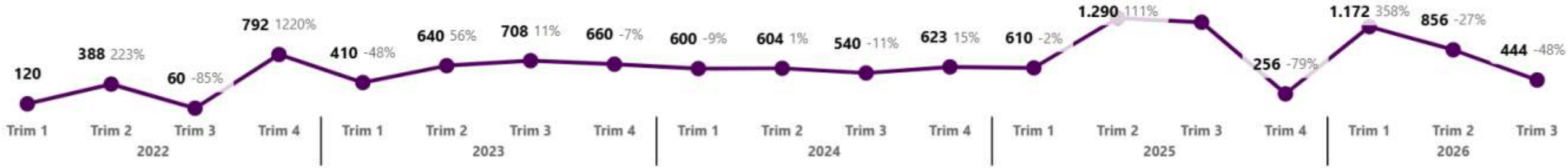
Análise Anual



Análise Semestral



Análise Trimestral



Análise Anual



Análise Semestral



Análise Trimestral



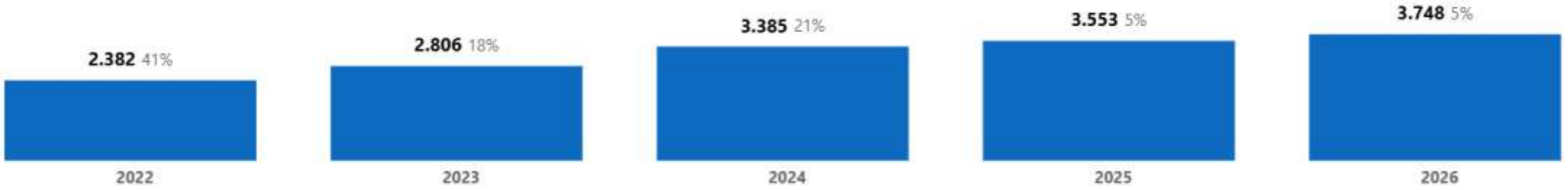
Top 10 Bairros - Lançamentos - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R$/m²
Vila Nova	444	16%	7.161
Cristal	368	13%	9.057
Morro Santana	360	13%	3.720
Jardim Botânico	296	11%	11.335
Cavalhada	280	10%	5.625
Jardim Itu	264	10%	7.043
Sarandi	260	10%	5.690
Ipanema	168	6%	6.066
Restinga	120	4%	5.684
Petrópolis	88	3%	7.436
Demais Bairros	80	3%	4.761
Total	**2.728**	**100%**	**6.912**
			Média Geral (R$/m²)

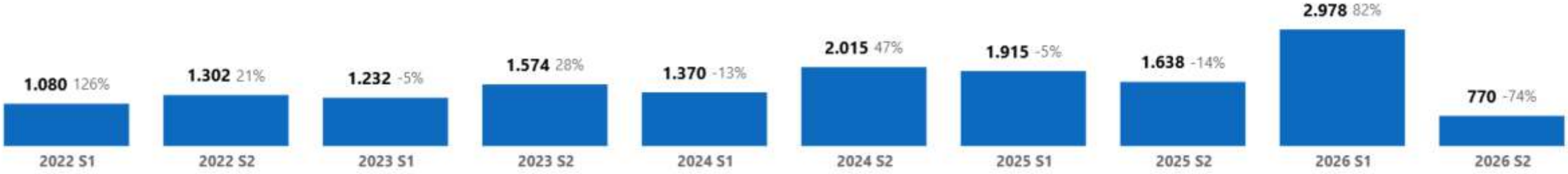
Top 10 Bairros - Lançamentos - VGV

Bairro	VGV	Part %	R$/m²
Cristal	R$ 126 Mi	17%	9.057
Vila Nova	R$ 114 Mi	15%	7.161
Jardim Botânico	R$ 94 Mi	12%	11.335
Morro Santana	R$ 94 Mi	12%	3.720
Jardim Itu	R$ 78 Mi	10%	7.043
Cavalhada	R$ 70 Mi	9%	5.625
Sarandi	R$ 60 Mi	8%	5.690
Ipanema	R$ 46 Mi	6%	6.066
Restinga	R$ 29 Mi	4%	5.684
Petrópolis	R$ 28 Mi	4%	7.436
Demais Bairros	R$ 16 Mi	2%	4.761
Total	**R$ 756 Mi**	**100%**	**6.912**
			Média Geral (R$/m²)

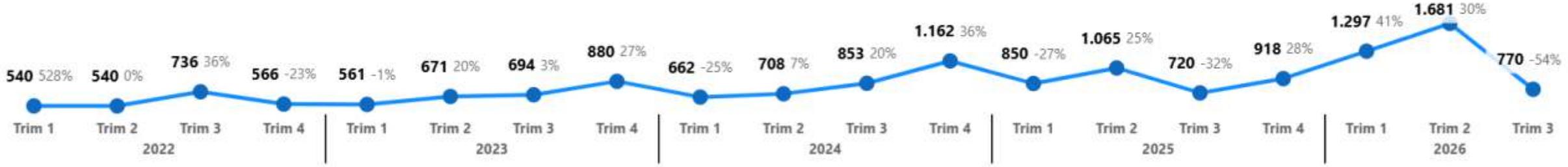
Análise Anual



Análise Semestral



Análise Trimestral



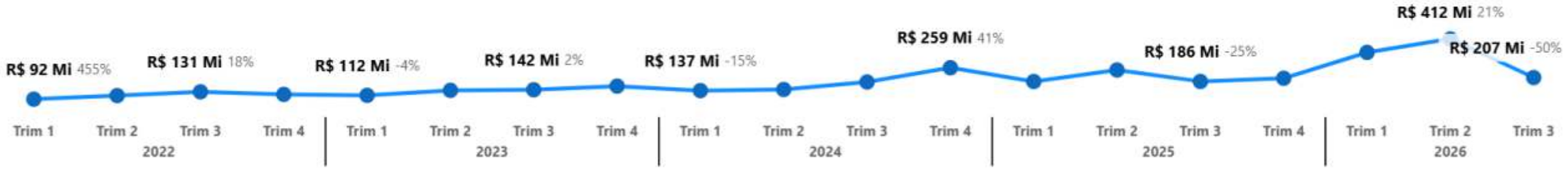
Análise Anual



Análise Semestral



Análise Trimestral



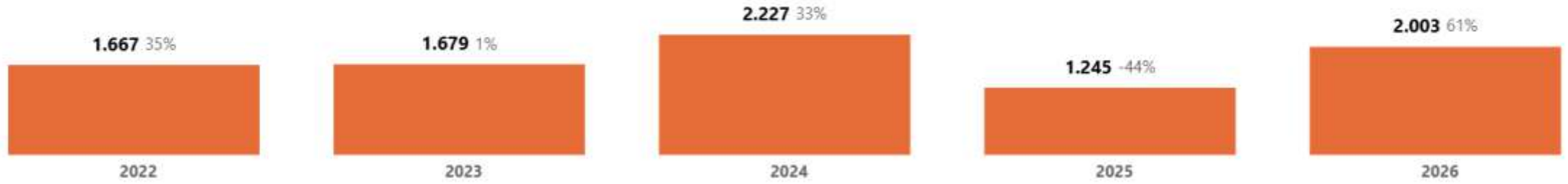
Top 10 Bairros - Vendas - VGV

Bairro	VGV	Part %	R$/m²
Sarandi	R$ 38 Mi	18%	6.245
Jardim Botânico	R$ 32 Mi	16%	11.378
Rubem Berta	R$ 23 Mi	11%	6.291
Jardim Itu	R$ 20 Mi	9%	7.489
Vila Nova	R$ 19 Mi	9%	6.631
Cristal	R$ 17 Mi	8%	9.685
Santa Rosa de Lima	R$ 12 Mi	6%	5.708
Cavalhada	R$ 10 Mi	5%	5.923
Morro Santana	R$ 9 Mi	4%	6.842
Restinga	R$ 9 Mi	4%	4.973
Demais Bairros	R$ 19 Mi	9%	6.569
Total	**R$ 207 Mi**	**100%**	**7.228**
			Média Geral (R$/m²)

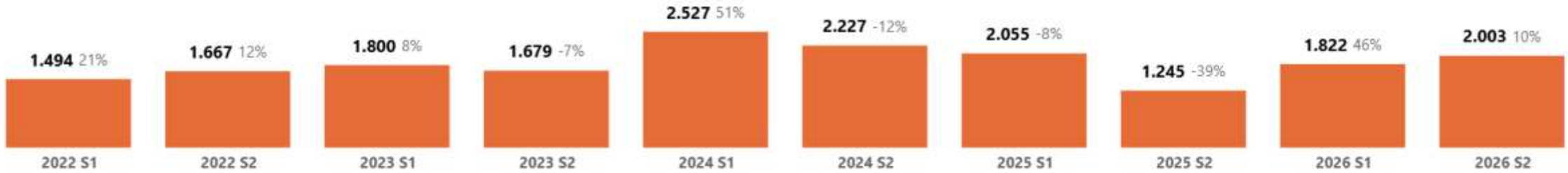
Top 10 Bairros - Vendas - Unidades

Bairro	Unidades	Part %	R$/m²
Sarandi	148	19%	6.245
Rubem Berta	101	13%	6.291
Jardim Botânico	100	13%	11.378
Vila Nova	77	10%	6.631
Santa Rosa de Lima	60	8%	5.708
Jardim Itu	56	7%	7.489
Cristal	55	7%	9.685
Cavalhada	37	5%	5.923
Morro Santana	34	4%	6.842
Restinga	34	4%	4.973
Demais Bairros	68	9%	6.569
Total	**770**	**100%**	**7.228**
			Média Geral (R$/m²)

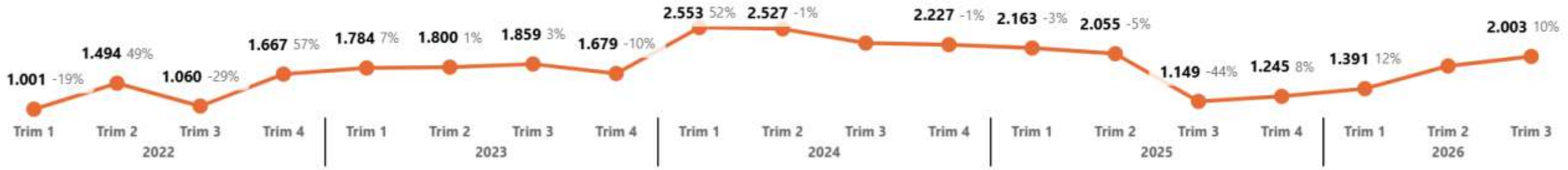
Análise Anual



Análise Semestral



Análise Trimestral



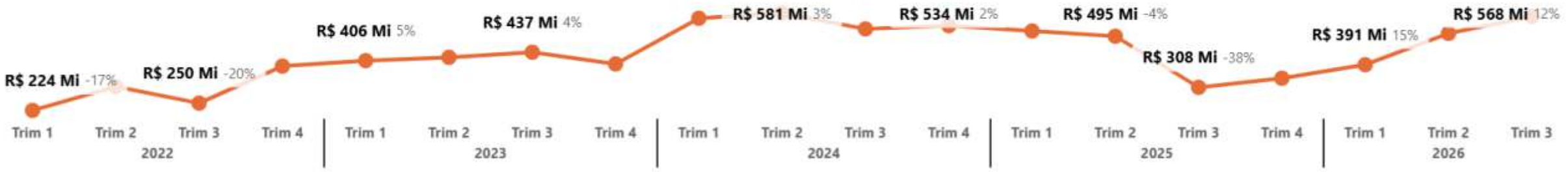
Análise Anual



Análise Semestral



Análise Trimestral



Top 10 Bairros - Estoque - Unidades

Bairro	Unidades	Part %
Vila Nova	242	12%
Jardim Botânico	196	10%
Cristal	165	8%
Morro Santana	153	8%
Sarandi	153	8%
Ipanema	143	7%
Rubem Berta	142	7%
Jardim Itu	131	7%
Santa Rosa de Lima	123	6%
Cavalhada	119	6%
Passo da Areia	119	6%
Demais Bairros	317	16%
Total	**2.003**	**100%**

Top 10 Bairros - Estoque - Preço

Bairro	Preço (R$/m²)	Em relação à média
Jardim Botânico	11.331	57%
Glória	9.824	36%
Cristal	9.190	28%
Jardim Sabará	8.800	22%
Passo da Areia	7.840	9%
Hípica	7.647	6%
Petrópolis	7.342	2%
Jardim Itu	7.126	-1%
Camaquã	7.080	-2%
Morro Santana	6.737	-6%
Demais Bairros	6.046	-16%
Média Geral	**7.204**	

Top 10 Bairros - Estoque - VGV

Bairro	VGV	Part %
Jardim Botânico	R$ 62 Mi	11%
Cristal	R$ 62 Mi	11%
Vila Nova	R$ 60 Mi	11%
Sarandi	R$ 41 Mi	7%
Morro Santana	R$ 40 Mi	7%
Ipanema	R$ 40 Mi	7%
Jardim Itu	R$ 39 Mi	7%
Passo da Areia	R$ 37 Mi	6%
Rubem Berta	R$ 32 Mi	6%
Cavalhada	R$ 31 Mi	5%
Demais Bairros	R$ 124 Mi	22%
Total	**R$ 568 Mi**	**100%**

/Dados Consolidados

Unidades trimestrais
Somente MCMV

MCMV 2 e 3

Referência:
Setembro/2026

	Trim 2 2025	Trim 3 2025	Trim 4 2025	Trim 1 2026	Trim 2 2026	Trim 3 2026
Total de Empreendimentos	44	39	40	32	36	45
Total de Vendas	1.065	720	918	1.297	1.681	770
Lançamentos	1.290	1.232	256	1.172	856	444
Estoque	2.055	1.149	1.245	1.391	1.822	2.003

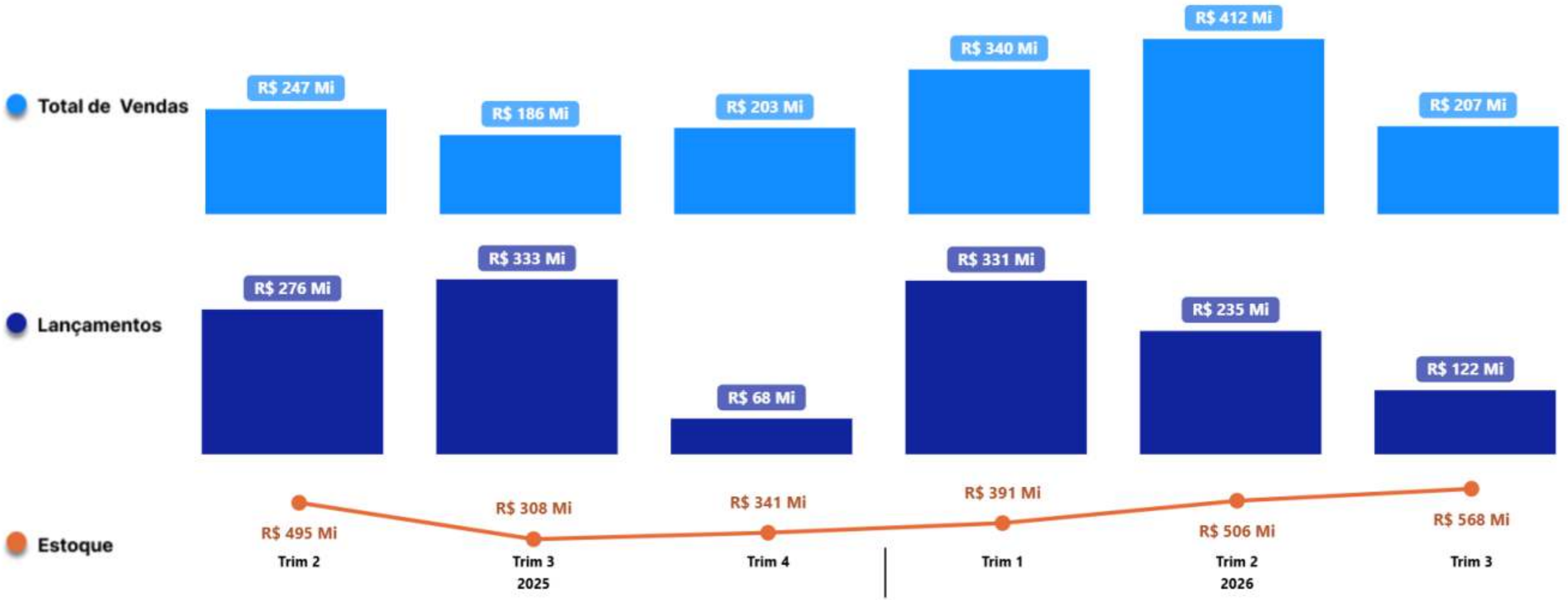
/Dados Consolidados

VGV mensal
Somente MCMV

MCMV 2 e 3

Referência:
Setembro/2026

	Trim 2 2025	Trim 3 2025	Trim 4	Trim 1	Trim 2 2026	Trim 3
Total de Empreendimentos	44	39	40	32	36	45



/Dados Consolidados

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

MCMV 2 e 3

Referência:
Setembro/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	2.003	61%	1.245	-44%	2.227	33%	1.679	1%	1.667	35%
Estoque VGV (R$ bi)	0,6	66%	0,3	-36%	0,5	36%	0,4	2%	0,4	43%
Preço R$/m²	7.204	9%	6.630	12%	5.937	6%	5.591	5%	5.342	6%
Vendas uni	3.748	5%	3.553	5%	3.385	21%	2.806	18%	2.382	41%
Vendas VGV (R$ bi)	1,0	17%	0,8	14%	0,7	30%	0,6	23%	0,5	47%
Lancto uni	2.472	-27%	3.388	43%	2.367	-2%	2.418	78%	1.360	22%
Lancto VGV (R$ bi)	0,7	-14%	0,8	78%	0,5	-1%	0,5	60%	0,3	47%

/Dados Consolidados

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

MCMV 2 e 3

Referência:
Setembro/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	2.003	61%	1.822	-11%	1.245	-44%	2.055	-19%	2.227	33%	2.527	40%
Estoque VGV (R$ bi)	0,6	66%	0,5	2%	0,3	-36%	0,5	-15%	0,5	36%	0,6	39%
Preço R$/m²	7.204	9%	6.813	17%	6.630	12%	5.830	5%	5.937	6%	5.547	0%
Vendas uni	770	-53%	2.978	56%	1.638	-19%	1.915	40%	2.015	28%	1.370	11%
Vendas VGV (R$ bi)	0,2	-47%	0,8	74%	0,4	-12%	0,4	54%	0,4	46%	0,3	12%
Lancto uni	444	-70%	2.028	7%	1.488	28%	1.900	58%	1.163	-15%	1.204	15%
Lancto VGV (R$ bi)	0,1	-70%	0,6	41%	0,4	85%	0,4	71%	0,2	-17%	0,2	20%

/Dados Consolidados

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

MCMV 2 e 3

Referência:
Setembro/2026

Ano/Trimestre	2026 3		2026 2		2026 1		2025 4		2025 3		2025 2	
.	.	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	2.003	74%	1.822	-11%	1.391	-36%	1.245	-44%	1.149	-49%	2.055	-19%
Estoque VGV (R$ bi)	0,6	84%	0,5	2%	0,4	-24%	0,3	-36%	0,3	-41%	0,5	-15%
Preço R$/m²	7.204	14%	6.813	17%	7.026	21%	6.630	12%	6.293	13%	5.830	5%
Vendas uni	770	7%	1.681	58%	1.297	53%	918	-21%	720	-16%	1.065	50%
Vendas VGV (R$ bi)	0,2	11%	0,4	67%	0,3	83%	0,2	-22%	0,2	2%	0,2	72%
Lancto uni	444	-64%	856	-34%	1.172	92%	256	-59%	1.232	128%	1.290	114%
Lancto VGV (R$ bi)	0,1	-63%	0,2	-15%	0,3	166%	0,1	-50%	0,3	315%	0,3	128%

2.055 anterior
1.860 média 6m
1.545 média 12m

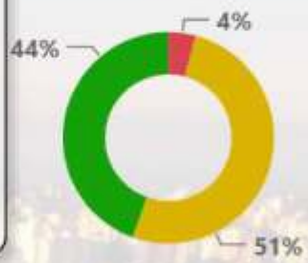
Estoque Geral: 2.003 unidades

R$ 574 Mi VGV anterior
R$ 513 Mi VGV média 6m
R$ 427 Mi VGV média 12m

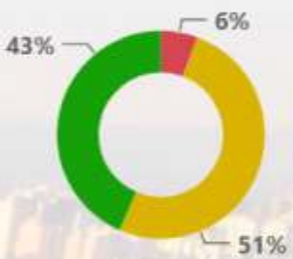
R$ 568 Mi em VGV
45 empreendimentos
R$/m² médio: 7.204
0,0% variação

Tipo	Qtde	R$/m²	VGV
Horizontal	76	5.302	R$ 23 Mi
Vertical	1.927	7.279	R$ 544 Mi

Estoque - Unid.



Estoque - VGV



Pronto Em Constr. Lançamento

1.681 trim. anterior
1.226 média 2 trim.
1.167 média 4 trim

Vendas Trimestrais: 770 unidades

R$ 412 Mi VGV trim. anterior
R$ 309 Mi média VGV 2 Trim
R$ 290 Mi média VGV 4 Trim

R$ 207 Mi em VGV

751 unidades 98% do total
R$ 201 Mi em VGV 100% do total

MCMV Verticais

	Studio	1	2	3
% Total Unid.	7%	11%	82%	0%
% Total VGV	6%	12%	81%	0%
R$/m²	11.328	10.098	6.567	7.361

856 trim. anterior
650 média 2 trim.
682 média 4 trim.

Lançamentos Trim: 444 unidades

R$ 235 Mi VGV trim. anterior
R$ 178 Mi média VGV 2 Trim
R$ 189 Mi média VGV 4 Trim

R$ 122 Mi em VGV

	Unidades				VGV			
		Trim Anterior	-6 Meses	-12 Meses		Trim Anterior	-6 Meses	-12 Meses
VsO:	12,7%	29,0%	20,9%	23,2%	12,3%	26,0%	19,1%	20,7%
LsO:	7,3%	14,9%	11,1%	12,6%	7,2%	14,9%	11,0%	12,8%
Abs:	5,4%	14,1%	9,8%	10,6%	5,1%	11,1%	8,1%	7,9%

SINDUSCON-RS

orulo

ALPHAPLAN

