

Mercado imobiliário de luxo prevê estabilidade

Construções de médio e alto padrão encerraram 2025 com um Valor Geral de Venda (VGV) de R\$ 30 bilhões no País

/ MERCADO IMOBILIÁRIO

Cláudio Isaías

isaiasc@jcrs.com.br

O mercado imobiliário de alto padrão em Porto Alegre deve passar por uma estabilização em 2026. Incorporadoras como Cyrela e Melnick apontam que o ritmo de novos lançamentos de luxo deve se estabilizar para a absorção do estoque atual. O diretor de incorporações da Cyrela, Luiz Paludo, destaca que a expansão do setor de alto padrão é impulsionada por uma demanda reprimida por modernização residencial entre famílias de altíssimo poder aquisitivo, que buscam atualizar suas moradias em bairros tradicionais de Porto Alegre, como o Bela Vista e o Moinhos de Vento.

Paludo aponta que a mudança na legislação de patrimônio histórico em Porto Alegre viabilizou novos empreendimentos em terrenos com casarões antigos, e a baixa dependência de financiamento bancário por parte desses compradores de alto padrão tornou o segmento resiliente às altas taxas de juros.

Com relação ao mercado de alto padrão, ele destaca que as incorporadoras perceberam que um grupo de pessoas com poder aquisitivo muito alto estava desassistido no segmento de luxo. "Porto Alegre não recebia grandes lançamentos no mercado de luxo", comenta. Um exemplo de sucesso, segundo Paludo, é o Cyrela by Pininfarina, na rua Farnese, no bairro Bela Vista. Das 23 unidades, 17 fo-



Cyrela by Pininfarina, no bairro Bela Vista, em Porto Alegre, já comercializou 17 das 23 unidades

ram comercializadas, inclusive a cobertura. Restam seis apartamentos à venda.

Para Anselmo Pinheiro, gerente de marketing da ABF Developments, o sucesso se deve à baixa sensibilidade desse público às taxas de juros elevadas e à busca por imóveis amplos em localizações privilegiadas de bairros nobres como Moinhos de Vento, Petrópolis e Três Figueiras. Além disso, Pinheiro comenta que, em Porto Alegre, as vendas nesse segmento chegaram a subir 50%, impulsionadas por estratégias criativas das incorporadoras e pela valorização do patrimônio dos compradores.

Sobre os negócios para 2026

no setor, Pinheiro diz que vai depender do volume de lançamentos ao longo do ano. "É um segmento mais resistente. Existem incorporadoras posicionadas que estão com seus lançamentos represados e com tendência de se projetarem em 2026 com mais apetite", comenta. O gerente de marketing da ABF afirma que existe um volume de imóveis estocados na categoria luxo, concentrados em alguns bairros pontuais, que devem refletir em promoções e mais oportunidades aos compradores.

Marcelo Guedes, vice-presidente de Operações da Melnick, reforça que compradores de luxo dependem menos de fi-

nanciamentos e utilizam mais recursos próprios. Para o executivo, os dados recentes do setor podem ser interpretados não como um crescimento isolado, mas como uma retomada de patamares históricos após oscilações causadas por fatores climáticos e econômicos. Guedes projeta uma tendência de estabilidade para 2026, equilibrando o otimismo gerado pela possível queda dos juros com a cautela típica de anos eleitorais.

Sobre Porto Alegre, ele comenta que o crescimento observado em 2025 refletiu uma retomada após o declínio sofrido em 2024, causado pelas enchentes no Rio Grande do Sul. "O mer-

cado voltou a patamares próximos de R\$ 4 bilhões em lançamentos, o que, embora pareça um crescimento expressivo em termos estatísticos recentes, é visto como uma recuperação de níveis saudáveis de anos anteriores", ressalta.

O mercado imobiliário brasileiro de médio e alto padrão (MAP) encerrou 2025 com um Valor Geral de Venda (VGV) de R\$ 30 bilhões. O número representa um crescimento de 20% em comparação com os R\$ 25 bilhões registrados em 2024, segundo levantamento consolidado de indicadores operacionais do setor, divulgado nesta sexta-feira pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc). O crescimento foi sustentado por um grupo seleto de incorporadoras de grande porte. No topo da lista, a Cyrela mantém a liderança isolada com R\$ 13 bilhões, seguida pela Moura Dubeux, com R\$ 4,6 bilhões e o Grupo Plaenge, com R\$ 3,1 bilhões em VGV.

Dados da Sondagem da Indústria da Construção (CNI/CBIC) indicam que o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) se estabilizou em patamares elevados. Este custo pressiona as margens e eleva as barreiras de entrada para incorporadoras de menor porte, favorecendo a consolidação das grandes empresas. O cenário para o próximo ano sugere a manutenção da demanda por imóveis como ativo de proteção patrimonial, com um mercado cada vez mais segmentado e profissionalizado.

@fecomercio_rs /fecomercio-rs

CHEGOU O OBSERVATÓRIO DO COMÉRCIO.

A PLATAFORMA QUE AJUDA A TRANSFORMAR DADOS EM DECISÕES ESTRATÉGICAS.

Saiba mais:

fecomercio-rs.org.br
 Rua Fecomércio, 101
 Anchieta
 Porto Alegre/RS
 ☎ (51) 3375.7000

Observatório do Comércio
 BENS, SERVIÇOS E TURISMO

IFEP RS
 Fecomércio Sesc Senac Sindicatos Empresariais