

O presente trabalho faz parte do projeto de pesquisa *Produção do espaço e formas de ocupação do território em Porto Alegre*, já em estágio avançado no seu segundo ano de existência. O texto que aqui apresentamos tem como principal objetivo a análise da dinâmica e da valorização imobiliária na cidade. Para isso investigamos as diferentes formas/tipologias de produção da habitação a partir do mercado formal de imóveis. Utilizamos como base no levantamento de dados a publicação anual “Panorama do Mercado Imobiliário” editada pelo Sindicato da Habitação (SECOVI/RS) além de estatísticas do Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Os panoramas anuais são estruturados com dados mensais e indicadores econômicos gerais e setoriais, trazendo um conjunto de informações sobre imóveis novos e usados. Os dados do Censo/IBGE retratam a dinâmica demográfica pela qual a cidade de Porto Alegre está passando atualmente, o que evidentemente tem reflexos na dinâmica de ocupação do território da cidade. Nossa pesquisa mostrou que a própria distribuição dos empreendimentos imobiliários nas diferentes regiões da cidade é um indicador da existência da divisão básica da cidade em *áreas centrais* e *periféricas*, com as áreas centrais tendendo a concentrar imóveis verticalizados e as áreas periféricas imóveis horizontais. A pesquisa também procurou relacionar o crescente aumento de preços dos empreendimentos imobiliários (e da própria terra urbana) com a ascensão do poder de compra da parcela da população brasileira que a literatura tem convenido chamar de “classe C”. No processo de investigação, tentamos também examinar se a nova estrutura demográfica, com o aumento do contingente de idosos na estrutura etária da cidade, a redução do índice de fecundidade e o baixo crescimento populacional da última década teve alguma relação com a dinâmica imobiliária. O que se percebeu é que em Porto Alegre a região central concentra grande parte do contingente de idosos; aliás, a capital gaúcha é uma das cidades brasileiras que detém o maior contingente de idosos na sua estrutura etária. Ainda que o envelhecimento populacional na cidade esteja presente em todo o território, os bairros que apresentam um maior número de idosos tendem a acomodar parte da população pertencente aos extratos mais altos economicamente, pois envelhecer requer uma série de cuidados (saúde, moradia, lazer) que parte da população idosa não tem como arcar. Também constatamos que a dinâmica demográfica ainda tem reflexos tênues no comportamento do mercado imobiliário. A baixa fecundidade e o grande (proporcionalmente) contingente de idosos nas classes com maior poder aquisitivo não diminuiu a oferta de apartamentos de 3 dormitórios. Só nos últimos 2 anos a classe de apartamentos “dois dormitórios” conseguiu ultrapassar levemente “três dormitórios” em quantidade de unidades ofertadas.