

**ASCON**

**ASCON  
VINHEDOS**

ASSOCIAÇÃO DAS  
EMPRESAS DE  
CONSTRUÇÃO CIVIL

**X CENSO  
DO MERCADO  
IMOBILIÁRIO DE BENTO  
GONÇALVES**

**Ago/08**

## INTRODUÇÃO

A Ascon-BG, vem desenvolvendo, desde 1998, pesquisa mercadológica buscando dimensionar o número de imóveis ofertados em Bento Gonçalves.

## CARACTERÍSTICAS DA PESQUISA

- A pesquisa era feita em empreendimentos residenciais e comerciais de Bento Gonçalves através dos projetos aprovados pelo IPURB, com áreas superiores a 500 m<sup>2</sup>.
- Não entram na pesquisa obras industriais.
- Apenas participam imóveis destinados à comercialização.
- A nova versão implantada contempla também informações de empreendimentos com área inferior a 500 m<sup>2</sup> , sem interferir no histórico e na estatística existente, de maneira complementar.

## UNIVERSO ATINGIDO

**Foram identificados 98 empreendimentos em 56 empresas/pessoas físicas.**

## Total de Áreas Residenciais e Comerciais Aprovadas, por Bairro em Bento Gonçalves – 2000 à 2008

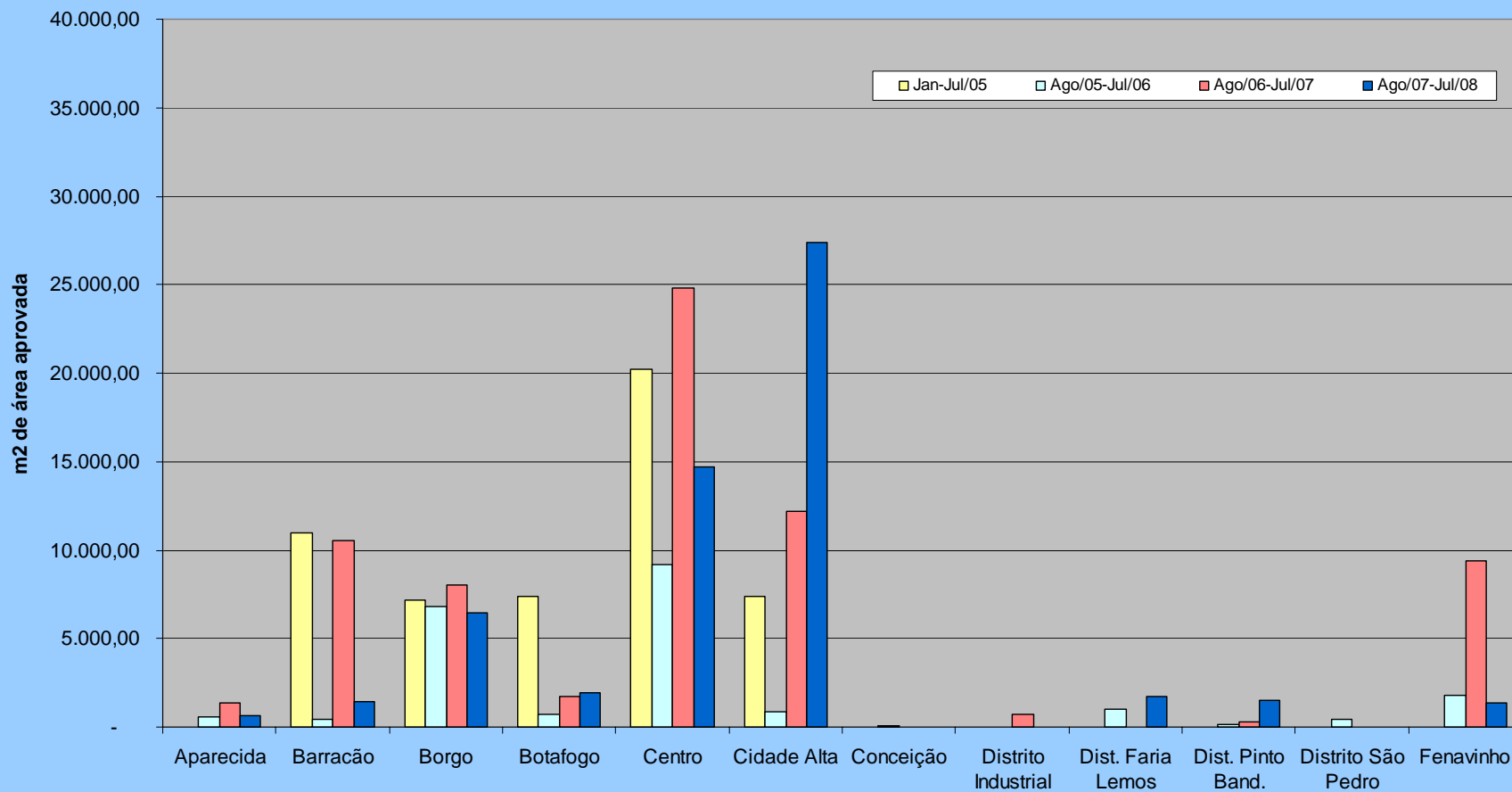
TOTAL DE ÁREAS POR PERÍODO							
BAIRROS	Ago/01-Jul/02	Ago/02-Jul/03	Ago/03-Jul/04	Jan-Jul/05	Ago/05-Jul/06	Ago/06-Jul/07	Ago/07-Jul/08
Aparecida	400,83	61,28	2.037,75	-	548,81	1.392,95	624,14
Barracão	376,54	846,10	1.270,38	10.994,15	428,80	10.547,41	1.447,77
Borgo	6.166,88	7.135,28	7.827,50	7.143,44	6.832,22	8.007,36	6.434,36
Botafogo	3.250,15	5.155,09	2.040,46	7.417,63	723,24	1.714,41	1.941,30
Centro	7.857,45	4.097,23	3.935,71	20.195,53	9.205,48	24.776,43	14.672,76
Cidade Alta	2.049,18	7.756,93	6.122,16	7.412,13	848,43	12.150,65	27.351,07
Conceição	377,32	444,32	178,43	-	48,00	-	-
Distrito Industrial	191,75	-	415,84	-	-	749,61	-
Dist. Faria Lemos	-	-	-	-	1.012,54	-	1.731,25
Dist. Pinto Band.	-	-	-	-	126,00	266,41	1.539,36
Distrito São Pedro	-	-	-	-	400,00	-	-
Fenavinho	285,69	257,68	1.689,47	-	1.824,57	9.381,83	1.384,05
Humaitá	2.530,66	13.743,06	2.646,65	3.417,92	3.171,19	7.534,01	8.502,48
Imigrante	1.800,76	3.036,84	2.163,83	-	487,45	601,74	215,68
Jardim Glória	934,84	1.439,17	3.065,24	926,71	708,70	1.694,02	1.231,69
Juventude	1.719,92	2.600,34	1.374,44	1.334,13	-	432,56	6.819,42
L <sup>a</sup> Eulália	-	-	-	-	108,00	-	712,80
L <sup>a</sup> Palmeiro	-	-	-	-	844,54	156,75	-
Licorsul	1.150,31	3.375,46	5.957,06	1.090,61	3.084,09	3.125,85	2.752,23
Maria Goreti	1.484,08	1.782,29	2.099,79	1.645,12	1.722,51	256,62	15.575,76

## Total de Áreas Residenciais e Comerciais Aprovadas, por Bairro em Bento Gonçalves – 2000 à 2008

TOTAL DE ÁREAS POR PERÍODO							
BAIRROS	Ago/01-Jul/02	Ago/02-Jul/03	Ago/03-Jul/04	Jan-Jul/05	Ago/05-Jul/06	Ago/06-Jul/07	Ago/07-Jul/08
Planalto	1.743,44	1.735,22	2.307,52	2.518,03	1.931,80	3.157,97	10.339,01
Pomarosa	341,32	133,80	348,45		68,81	1.471,60	-
Progresso	3.286,26	883,07	1.504,55	768,59	6.785,09	3.022,94	12.015,19
RST 470	-	1.487,66	1.462,98	-	-	-	288,66
Santa Marta	3.120,73	4.877,44	2.364,91	3.035,54	5.531,08	3.786,61	2.523,05
Santa Rita	2.546,52	2.779,69	3.693,64	4.827,81	4.712,12	8.211,57	2.992,07
Santo Antão	6.443,24	7.346,58	5.444,08	4.289,90	3.904,44	4.988,84	12.609,53
São Bento	4.333,33	3.789,51	3.537,64	2.158,04	7.499,08	3.131,06	7.248,72
São Francisco	13.366,22	1.712,40	9.281,19	498,88	1.131,92	1.826,17	37.473,20
São Roque	5.379,19	7.409,09	8.554,72	5.256,40	6.254,19	13.215,31	29.573,88
São Valentin	-	-	-	-	696,05	1.177,33	-
São Vedelino	949,26	5.266,31	1.067,08	1.133,68	3.855,64	9.099,98	2.632,28
Tuiuty	787,26	-	600,63	-	-	12,56	-
Universitário	4.708,09	3.320,38	3.930,76	6.011,34	5.315,52	4.652,52	16.830,00
Vale dos Vinhedos	-	343,36	-	-	-	2.339,43	29,85
Vila Nova	1.603,61	5.581,17	701,87	204,71	196,55	8.562,49	2.586,74
Vinosul	373,46	1.056,51	519,66	102,00	415,66	2.918,48	10.290,79
USB							2.435,63
<b>Total Global</b>	<b>129.740,12</b>	<b>76.123,19</b>	<b>76.417,03</b>	<b>63.465,68</b>	<b>93.862,41</b>	<b>154.363,47</b>	<b>242.804,70</b>
<b>%</b>	<b>-9,4%</b>	<b>-41,3%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-16,9%</b>	<b>47,9%</b>	<b>64,5%</b>	<b>57,3%</b>

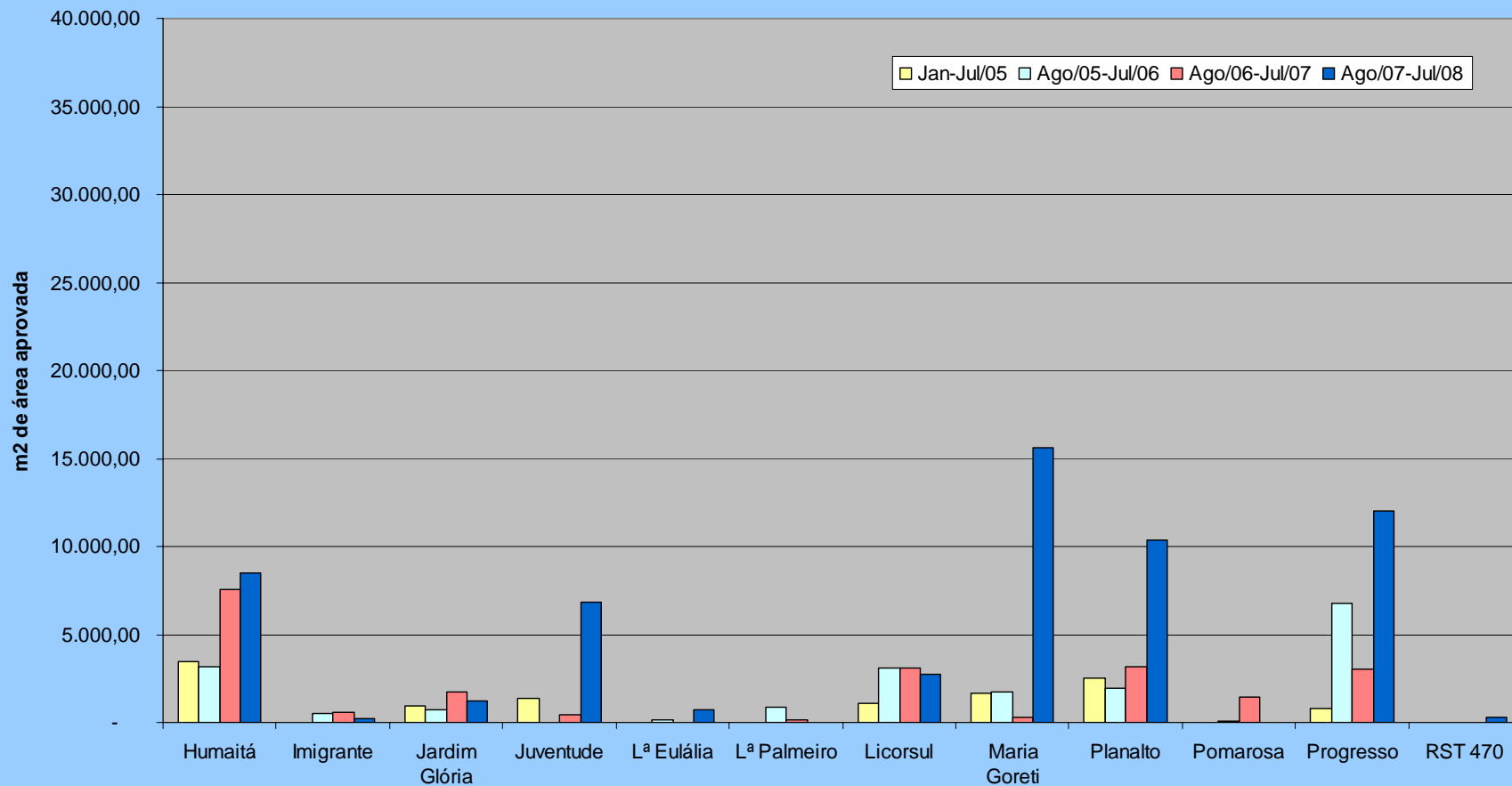
# Representatividade dos Bairros, conforme as áreas aprovadas

Representatividade dos bairros, conforme áreas aprovadas



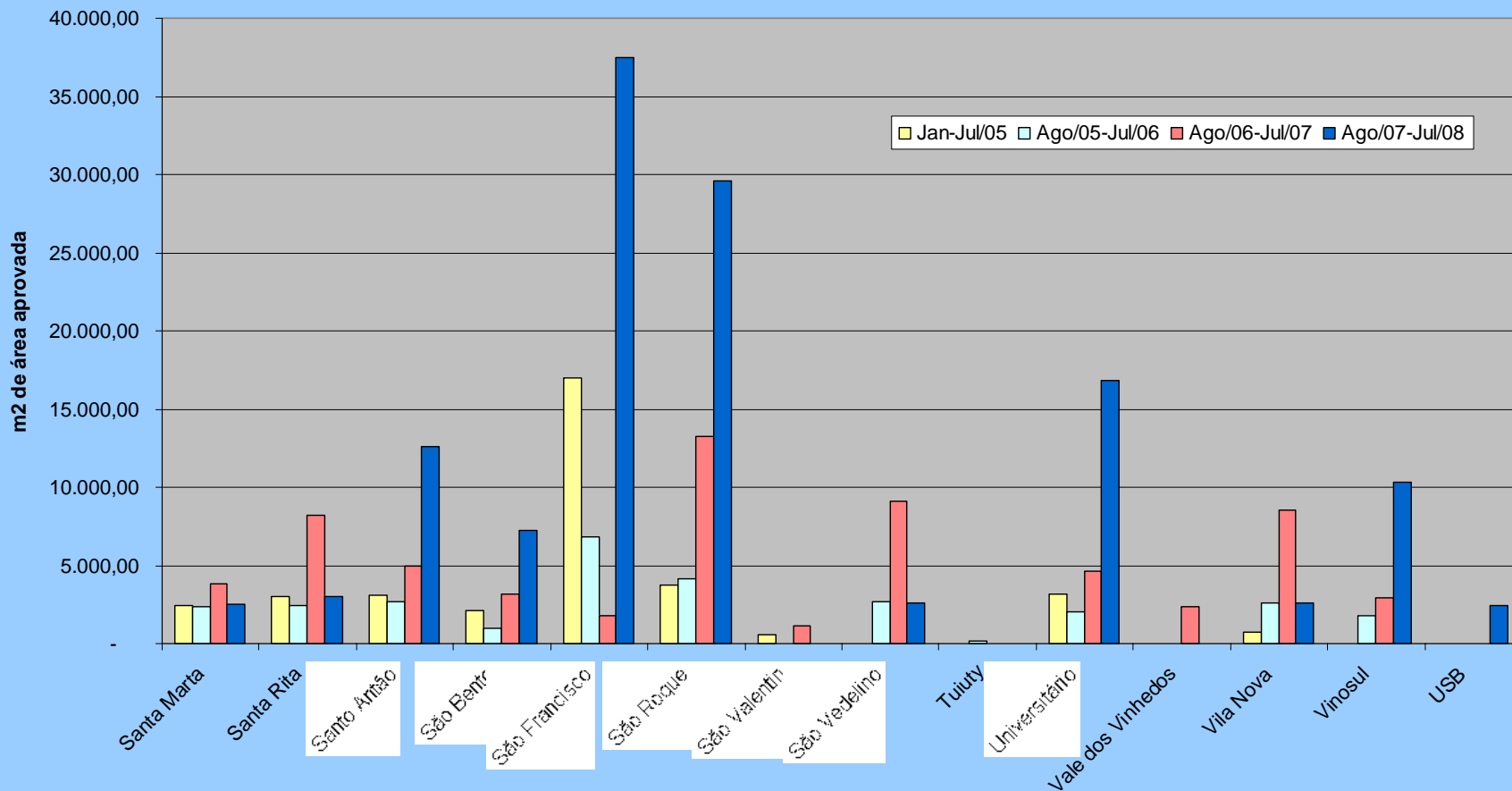
# Representatividade dos Bairros, conforme as áreas aprovadas

Representatividade dos bairros, conforme áreas aprovadas



# Representatividade dos Bairros, conforme as áreas aprovadas

Representatividade dos bairros, conforme áreas aprovadas



# DADOS DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

## Unidades Novas

	Ago05 a Jul06	Ago06 a Jul07	Ago07 a Jul08
Casas Aprovadas	161	317	411
Área Total Aprovada ( m2 )	21.624	34.405	46.093
Área Médias das Casas ( m2 )	134,31	119,87	112,15
Pavilhões Industriais Aprovados	8	17	6
Área Total Aprovada ( m2 )	6.980	34.392	13.359
Área Médias dos Pavilhões ( m2 )	872,51	2.023,09	2.226,47
Pontos Comerciais Aprovados	25	80	63
Área Total Aprovada ( m2 )	8.646	23.572	37.388
Área Médias dos Pontos Comerciais ( m2 )	345,83	294,65	812,79
Escolas/Associações Aprovadas/Institucional	1	1	1
Área Total Aprovada ( m2 )	434	723	1.094



# DADOS DE APROVAÇÃO DE PROJETOS

## Especiais

	Ago05 a Jul06	Ago06 a Jul07	Ago07 a Jul08
Antenas Telefônicas/Pontilhões/Subestações	3	10	0
Área Total Aprovada ( m2 )	16	261	0
Complementação de Obras	8	21	34
Área Total Aprovada ( m2 )	2.560	10.649	24.832
Modificação de Projetos – compra de índice	11	23	24
Área Total Aprovada ( m2 )	10.229	32.418	30.544
Reformas	2	3	0
Área Total Aprovada ( m2 )	667	1.657	0
Regularizações	26	13	6
Área Total Aprovada ( m2 )	26.552	5.540	930
OBS: Regularização da CEFETBG	16.790 (63%)		

# RESULTADOS DO CENSO

## ↳ Quadros comparativos 03/04/05/06/07/08

### Estrutura do Mercado

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Empreendimentos</b>	73	64	46	74	89	98
<b>Empresas</b>	42	41	37	47	49	56
<b>Unidades</b>	807	698	663	543	712	960
<b>Média de empreendimentos por empresa</b>	1,74	1,56	1,24	1,57	1,82	1,75

# RESULTADOS DO CENSO

## ↳ Quadro Associados ASCON

### Estrutura do Mercado

	Não Sócio (%)		Sócio (%)	
	2007	2008	2007	2008
<b>Empreendimentos</b>	51	41	49	59
<b>Empresas</b>	59	55	41	45
<b>Unidades Vendidas</b>	51	25	49	75

# RESULTADOS DO CENSO

Nº De Empreendimentos X Nº de Empresas

**2008**

**2007**

Nº de Empreendimentos	Nº de Empresas	Percentual de Empresas
1	20	40,8
2	21	42,9
3	5	10,2
4	3	6,1
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>100</b>

Nº de Empreendimentos	Nº de Empresas	Percentual de Empresas
1	30	53,6
2	14	25,0
3	9	16,1
4	2	3,6
5	1	1,8
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>100</b>

**2005**

Nº de Empreendimentos	Nº de Empresas	Percentual de Empresas
1	18	69,3
2	7	26,9
3	0	0,00
4	1	3,8
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>100</b>

**2006**

Nº de Empreendimentos	Nº de Empresas	Percentual de Empresas
1	28	56,8
2	12	25,4
3	6	12,7
4	1	2,1
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>100</b>

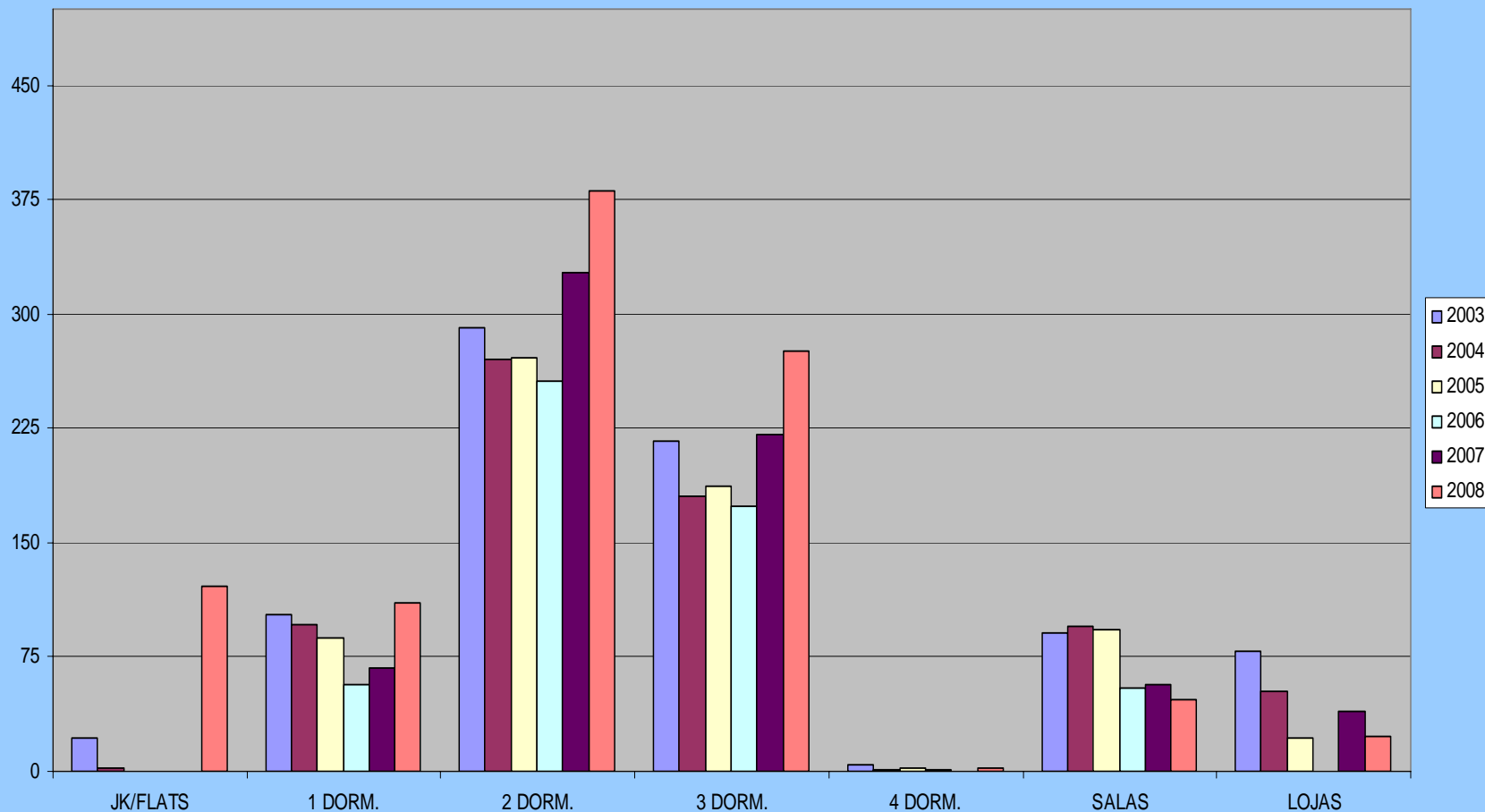
# RESULTADOS DO CENSO

## Geral - 2008

<b>Empreendimentos</b>	<b>98</b>
<b>Empresas</b>	<b>56</b>
<b>Empreendimentos por Empresa</b>	<b>1,75</b>
<b>Área Médias das Unidades ( m2 )</b>	<b>118</b>
<b>Unidades a Venda</b>	<b>960</b>
<b>Vagas de Estacionamento</b>	<b>1.506</b>
<b>Estacionamento por Unidade</b>	<b>1,57</b>
<b>Estoque 2007</b>	<b>712</b>
<b>Lançamentos 2007/8</b>	<b>820</b>
<b>Estoque 2008</b>	<b>960</b>
<b>Vendas em 2007/8</b>	<b>572</b>
<b>Ofertadas ao Mercado 2007</b>	<b>1.532</b>

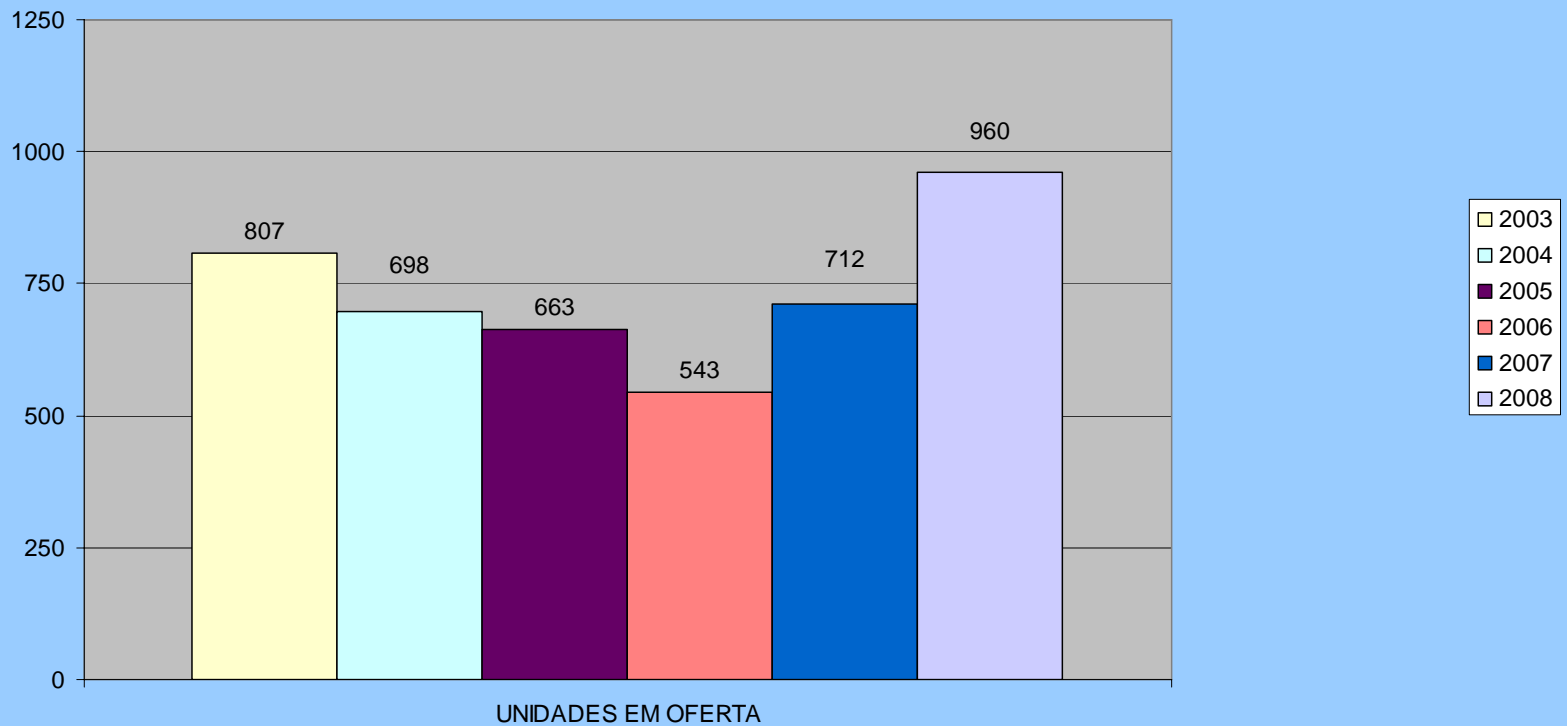
# RESULTADOS DO CENSO

## ↳ Quadro Comparativo de Unidades em oferta 03/04/05/06/07/08

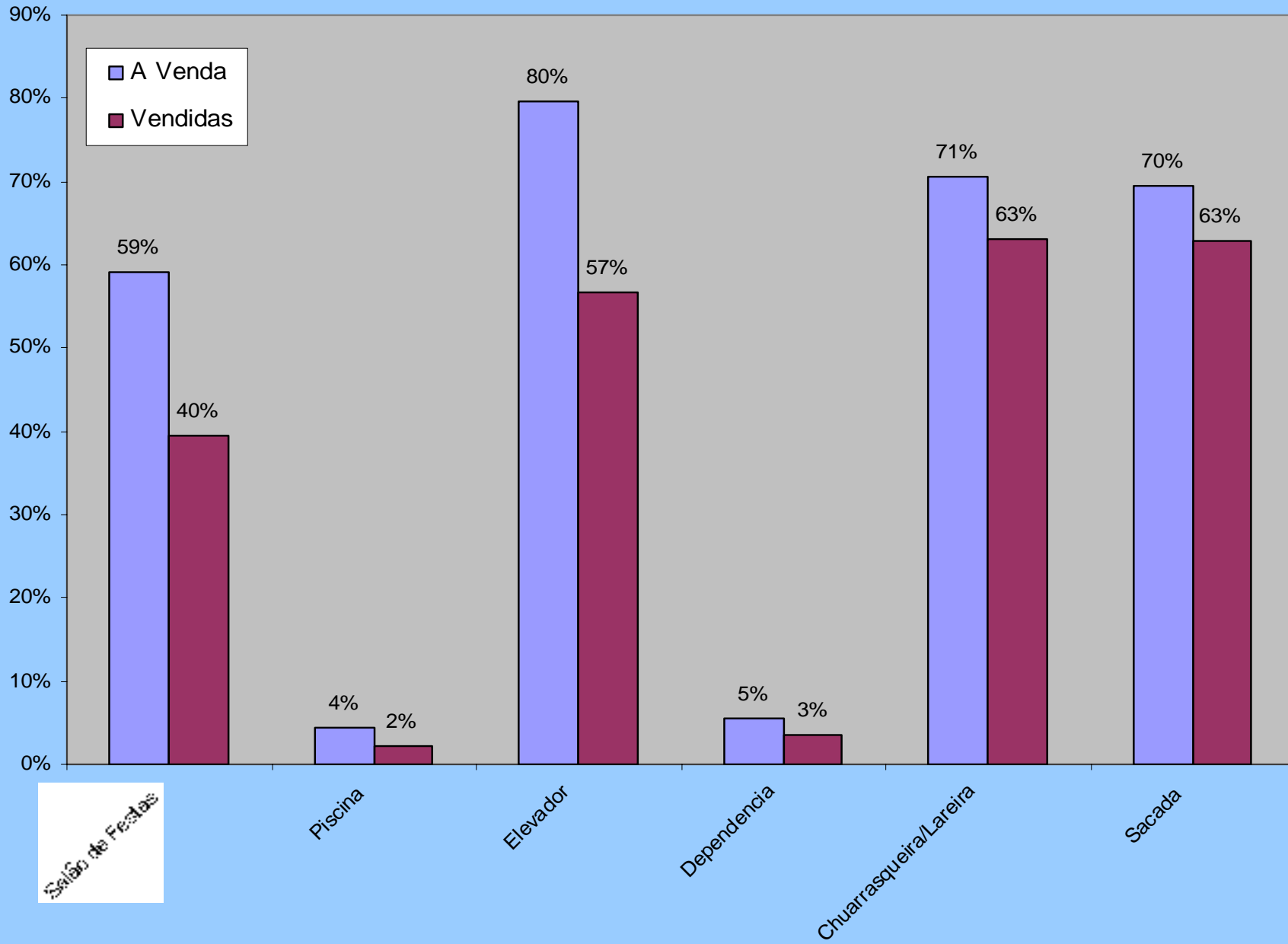


# RESULTADOS DO CENSO

## ↳ Quadro Comparativo de Unidades em oferta das Obras 03/04/05/06/07/08

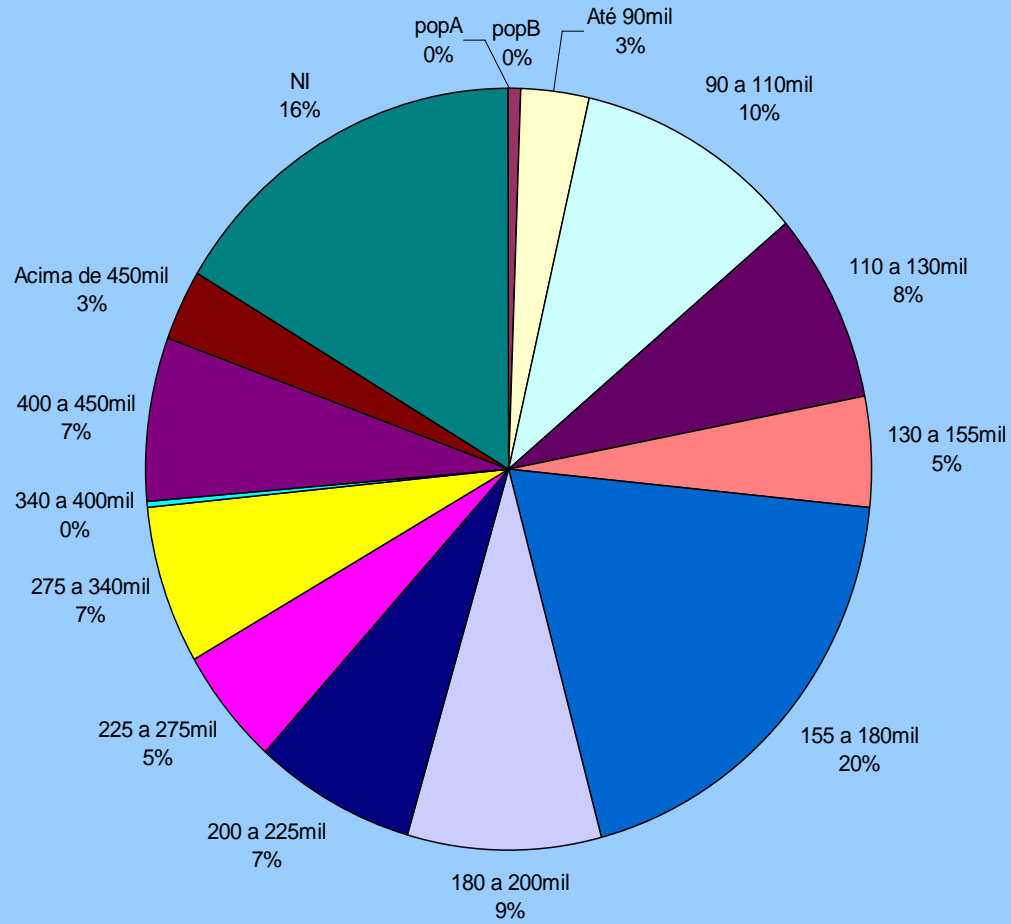


## Características dos Imóveis - Analise Geral

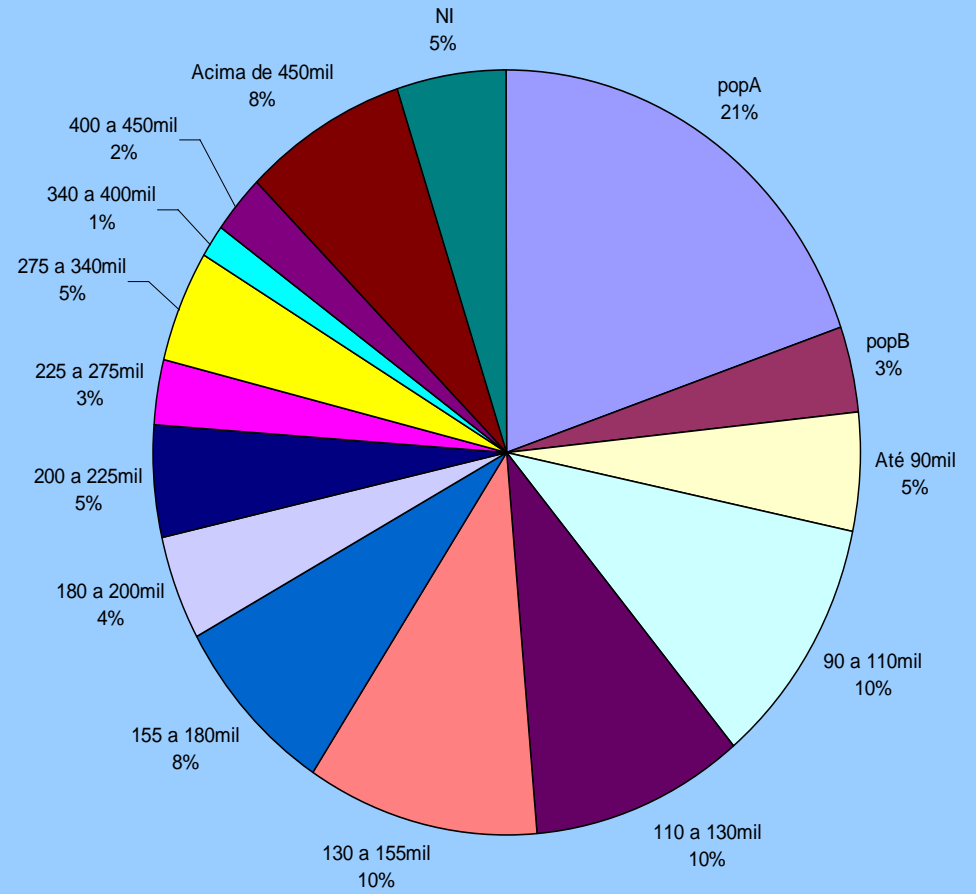




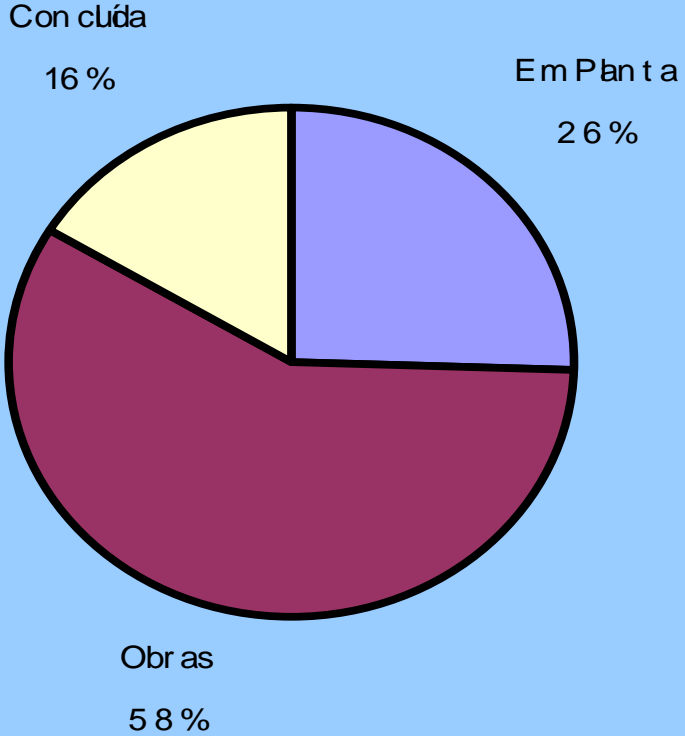
**Analise Geral - Valor venal**  
**Unidades a venda**



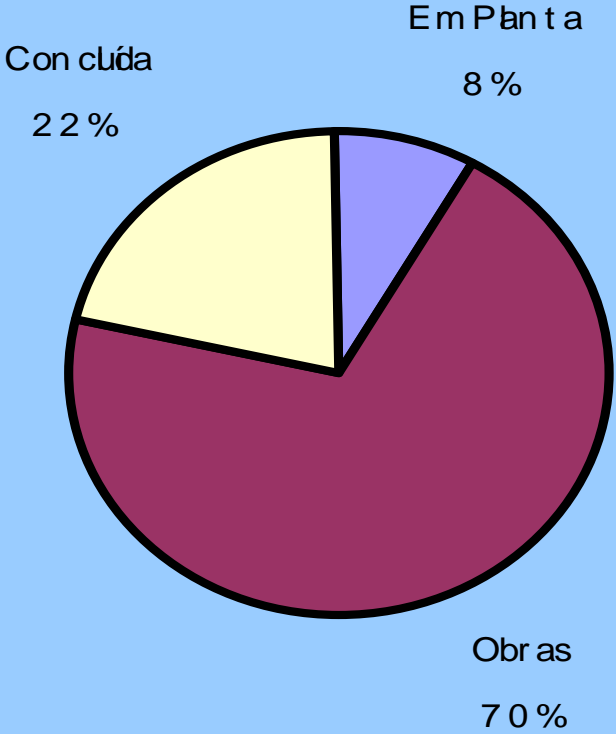
**Analise Geral - Valor venal**  
**Unidades vendidas**



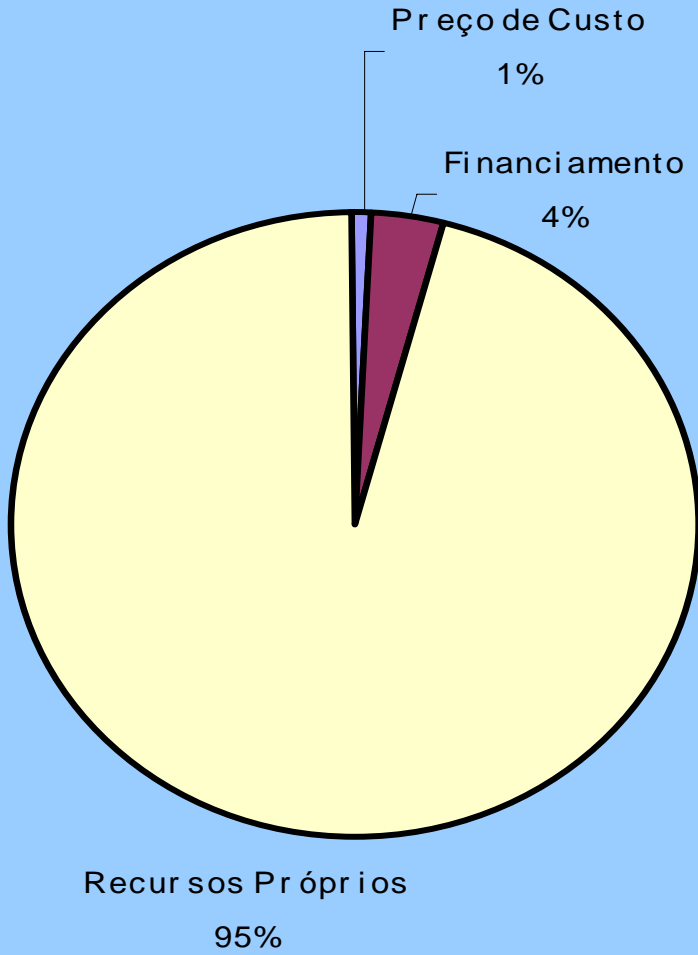
**Análise Geral - Estágio**  
**Unidades a venda**



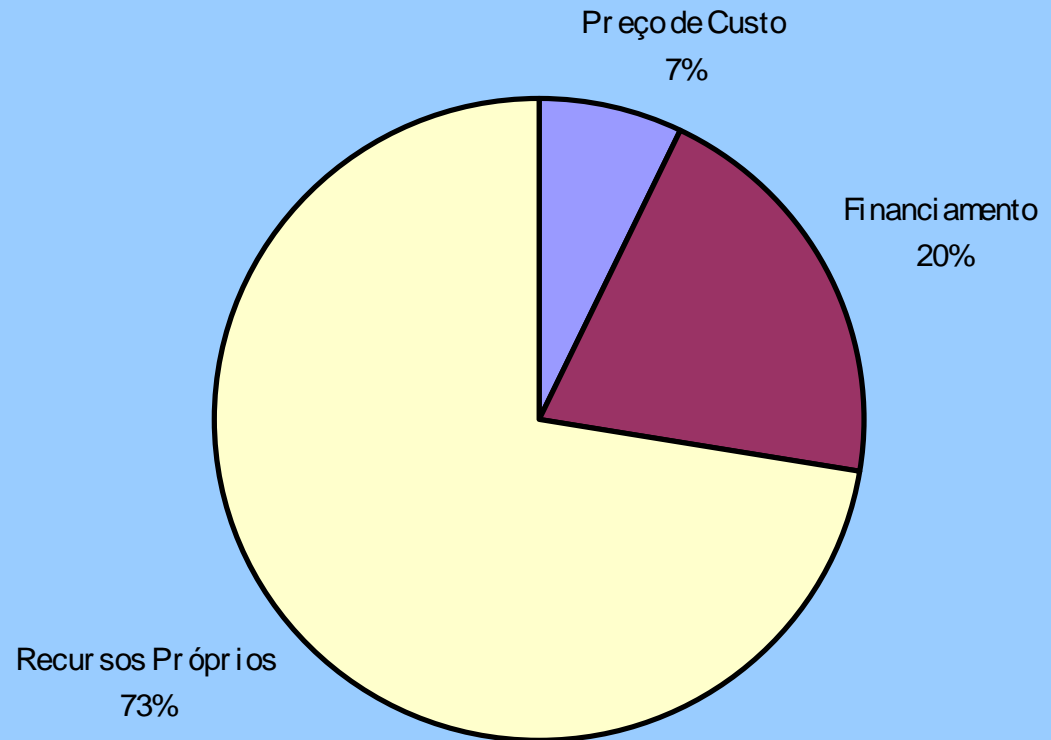
**Análise Geral - Estágio**  
**Unidades vendidas**



### Analise Geral - Recurso Unidades a venda

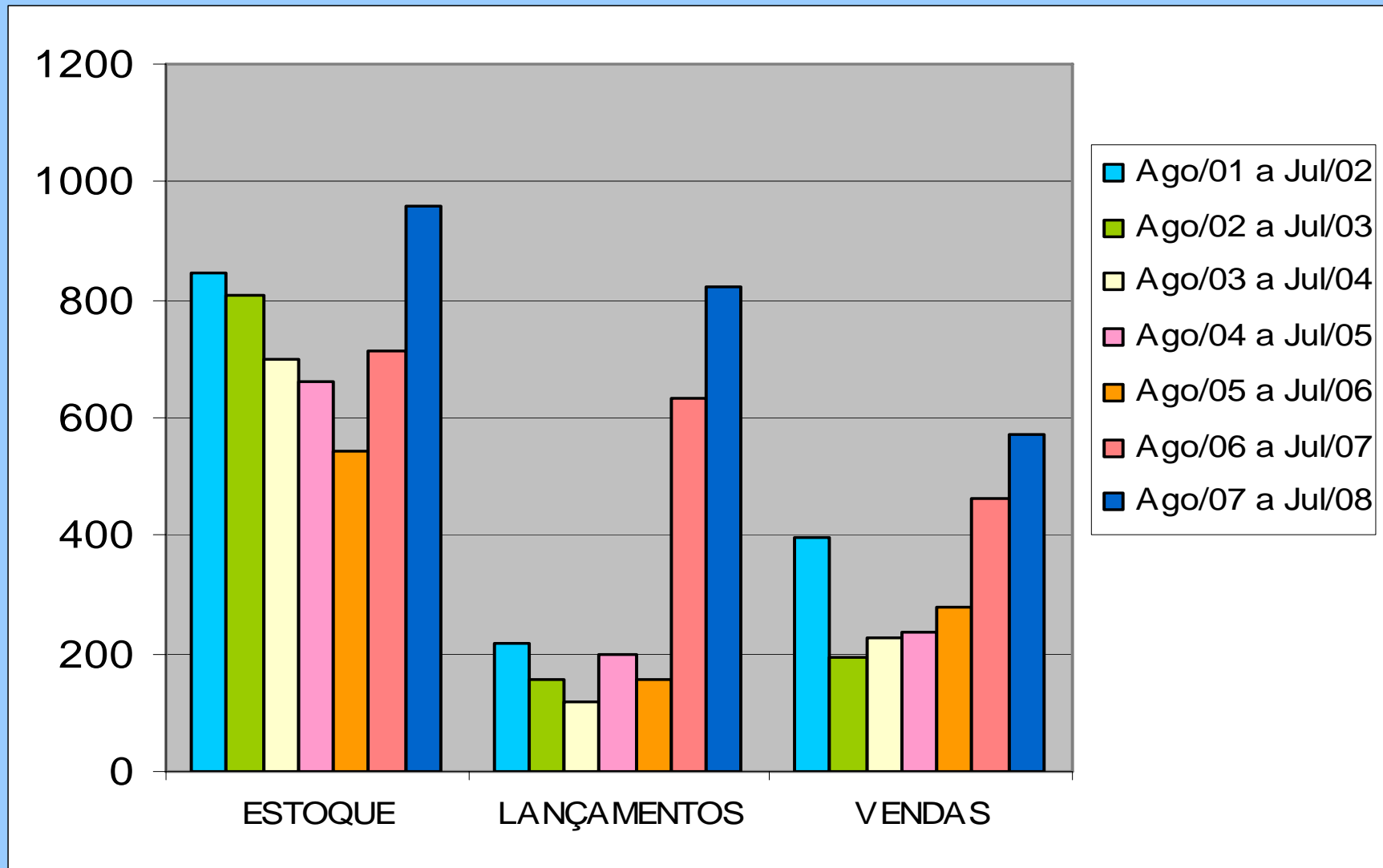


### Analise Geral - Recurso Unidades vendidas



# Comparativo do Número de Unidades

## Estoque x Lançamentos x Vendas – 02/03/04/05/06/07/08



## UNIDADES À DISPOSIÇÃO (PRONTAS) NO FINAL DO PERÍODO – 1998 a 2008

	APTOS	SALAS / LOJAS	TOTAL
Jul/98	70	46	116
Jul/99	323	77	400
Jul/00	241	185	426
Jul/01	146	154	300
Jul/02	117	124	241
Jul/03	100	53	153
Jul/04	231	56	287
Jul/05	173	61	234
Jul/06	188	55	243
Jul/07	130	51	181
Jul/08	120	36	156
em Construção	525	34	559
em Planta	245	0	245
<b>T O T A L</b>	<b>890</b>	<b>70</b>	<b>960</b>