



**censo
imobiliário**
Bento Gonçalves
2016



ASCION
VINHEDOS

20
ANOS

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 é feita em empreendimentos residenciais e comerciais de Bento Gonçalves através dos projetos aprovados pelo IPURB, com áreas superiores a 500 m².
- Não entram na pesquisa obras industriais.
- Apenas participam imóveis destinados à comercialização.

OBJETIVO DA PESQUISA

- **Conhecer de forma atualizada e consistente o mercado e a produção de imóveis novos em Bento Gonçalves.**
- **Levantar a disponibilidade de imóveis novos na cidade, considerando-se: tipos de unidades, área média, faixas de valor, características dos imóveis, fontes de recursos para a construção e o estágio das obras em comercialização.**

UNIVERSO ATINGIDO NO PERÍODO

Foram identificados 165 empreendimentos no município com áreas superiores a 500 m².

Destes, possuem unidades a venda ou vendidas, 112 empreendimentos de 59 empresas/pessoas físicas.

As informações obtidas neste censo abrangem 92,12% dos empreendimentos identificados.

RESULTADOS DO CENSO

O Total de imóveis novos em oferta para venda é de 1374 unidades, assim distribuídos:

- 1.312 unidades residenciais (95,5% do total)
- 62 unidades comerciais – salas/lojas (4,5% do total)

RESIDENCIAIS:

- 29 JKs (2,2% do total)
- 9 apart. de Cobertura (0,7% do total)
- 50 casas (3,8% do total)
- 1.224 apartamentos (93,3% do total)

RESULTADOS DO CENSO

Geral - 2016

| | |
|---------------------------------------------|--------------|
| Empreendimentos | 112 |
| Empresas | 59 |
| Empreendimentos por Empresa | 1,90 |
| Área Médias das Unidades (m2) | 77,55 |
| Unidades a Venda | 1.374 |
| Vagas de Estacionamento | 2.080 |
| Estacionamento por Unidade | 1,51 |
| | |
| Estoque 2015 | 1.266 |
| Lançamentos 2015/16 | 1.014 |
| Estoque 2016 | 1.374 |
| | |
| Vendidas em 2015/16 | 906 |
| Ofertadas ao Mercado 2015/16 | 2.280 |
| Velocidade de Venda 2014/15 (mensal) | 3,86% |
| Velocidade de Venda 2015/16 (mensal) | 3,31% |

RESULTADOS DO CENSO

↳ Quadros comparativos 12/13/14/15/16

Estrutura do Mercado

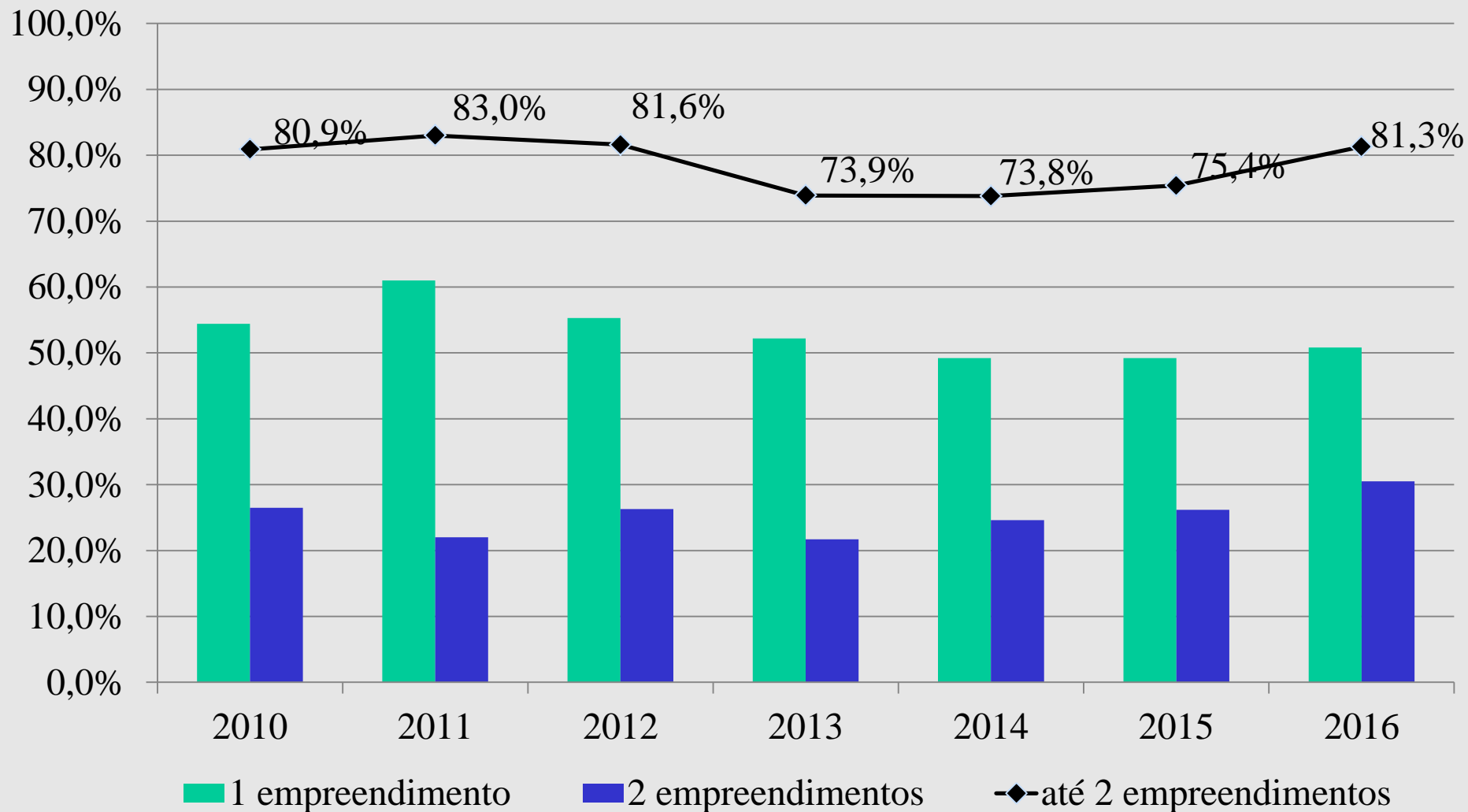
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Evolução % |
|-------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| Empreendimentos | 138 | 139 | 123 | 122 | 112 | -8,20% |
| Empresas | 76 | 69 | 61 | 61 | 59 | -3,28% |
| Unidades em oferta | 1216 | 1478 | 1191 | 1266 | 1374 | +8,53% |
| Unidades em oferta (sem faixa popA e popB) | 951 | 1132 | 1114 | 1099 | 1046 | -4,82% |
| Média de empreendi- mentos por empresa | 1,82 | 2,01 | 2,02 | 2,00 | 1,90 | -5,00% |
| Média de imóveis por empresa | 14,80 | 21,42 | 19,21 | 20,75 | 23,29 | +12,24% |
| Área média privativa das unidades | 82,40 | 85,80 | 92,60 | 78,45 | 77,55 | -1,15% |

RESULTADOS DO CENSO

Nº De Empreendimentos X Nº de Empresas

| Nº de Empreend. | 2012 | | 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | |
|--------------------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|
| | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| 1 | 42 | 55,3% | 36 | 52,2% | 30 | 49,2% | 30 | 49,2% | 30 | 50,8% |
| 2 | 20 | 26,3% | 15 | 21,7% | 15 | 24,6% | 16 | 26,2% | 18 | 30,5% |
| 3 | 8 | 10,6% | 9 | 13,0% | 8 | 13,1% | 7 | 11,5% | 4 | 6,8% |
| 4 | 2 | 2,6% | 4 | 5,8% | 5 | 8,2% | 5 | 8,2% | 4 | 6,8% |
| 5 | 2 | 2,6% | 2 | 2,9% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 1 | 1,7% |
| 6 | 0 | 0,0% | 1 | 1,4% | 2 | 3,3% | 2 | 3,3% | 1 | 1,7% |
| 7 | 2 | 2,6% | 2 | 2,9% | 1 | 1,6% | 1 | 1,6% | 1 | 1,7% |
| TOTAL | 76 | 100% | 69 | 100% | 61 | 100% | 61 | 100% | 59 | 100% |

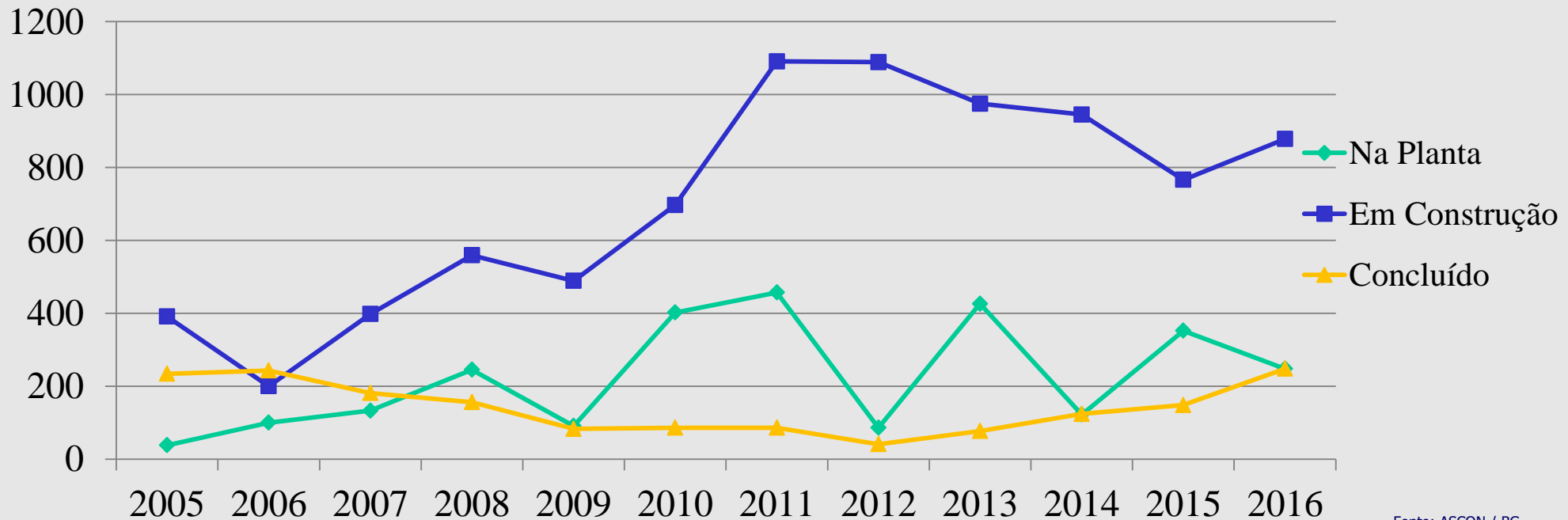
Distribuição % das empresas com até 2 empreendimentos



RESULTADOS DO CENSO

↳ Quadro Comparativo de Unidades em oferta conforme Estágio de Construção 12/13/14/15/16

| | | 2012 | | 2013 | | 2014 | | 2015 | | 2016 | |
|------------|---------------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| | | quantidade | % | Quantidade | % | quantidade | % | quantidade | % | quantidade | % |
| Estágio | na planta | 86 | 7,07 | 426 | 28,82 | 122 | 10,24 | 352 | 27,80 | 248 | 18,05 |
| de | em construção | 1089 | 89,56 | 975 | 65,97 | 945 | 79,35 | 766 | 60,51 | 878 | 63,90 |
| Construção | Concluídos | 41 | 3,37 | 77 | 5,21 | 124 | 10,41 | 148 | 11,69 | 248 | 18,05 |
| TOTAL | | 1216 | | 1478 | | 1191 | | 1266 | | 1374 | |

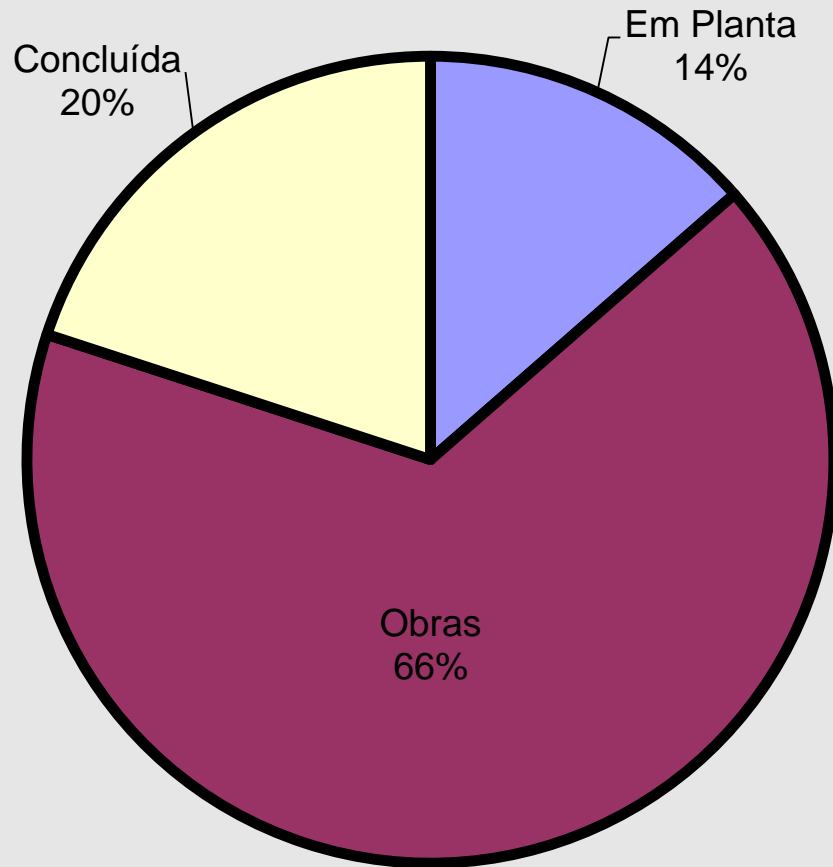


RESULTADOS DO CENSO

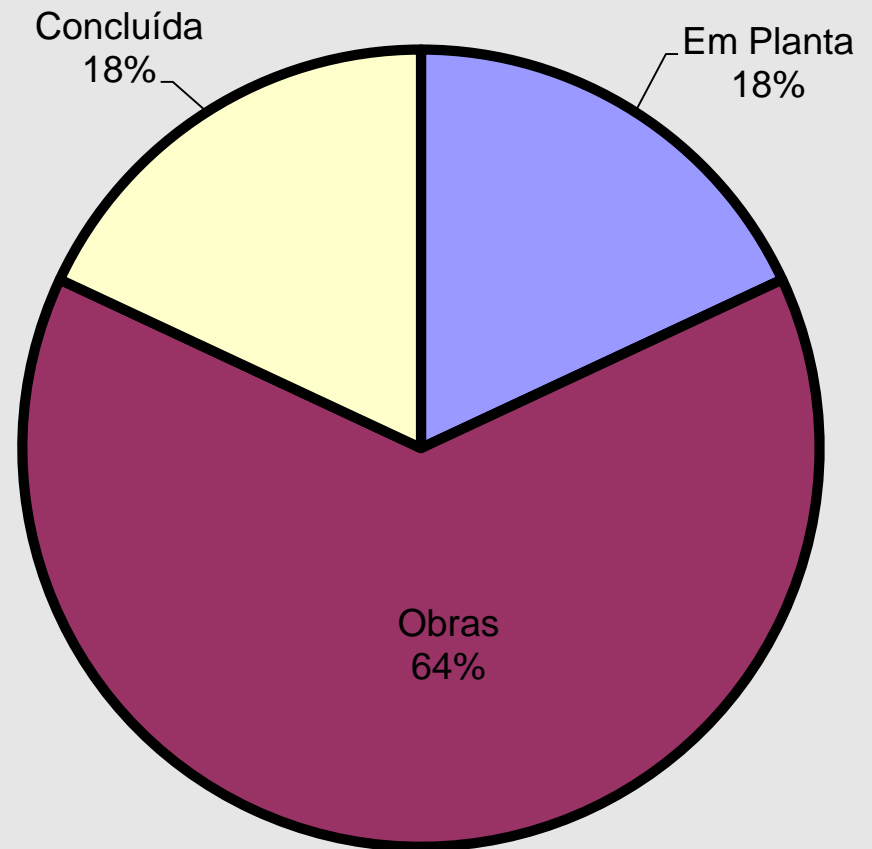
Unidades Novas em oferta para Venda, segundo Estágio da Obra, em Bento Gonçalves - Julho/2016

| Tipos | Estágio da Obra | | | Julho/2016 |
|-------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
| | Na Planta | Em Construção | Concluídos | |
| JK/FLATS | 10 | 7 | 12 | 29 |
| 1 DORM. | 81 | 146 | 21 | 248 |
| 2 DORM. | 103 | 572 | 114 | 789 |
| 3 DORM. | 49 | 136 | 58 | 243 |
| 4 DORM. | 0 | 3 | 0 | 3 |
| SALAS/LOJAS | 5 | 14 | 43 | 62 |
| TOTAL | 248 | 878 | 248 | 1.374 |

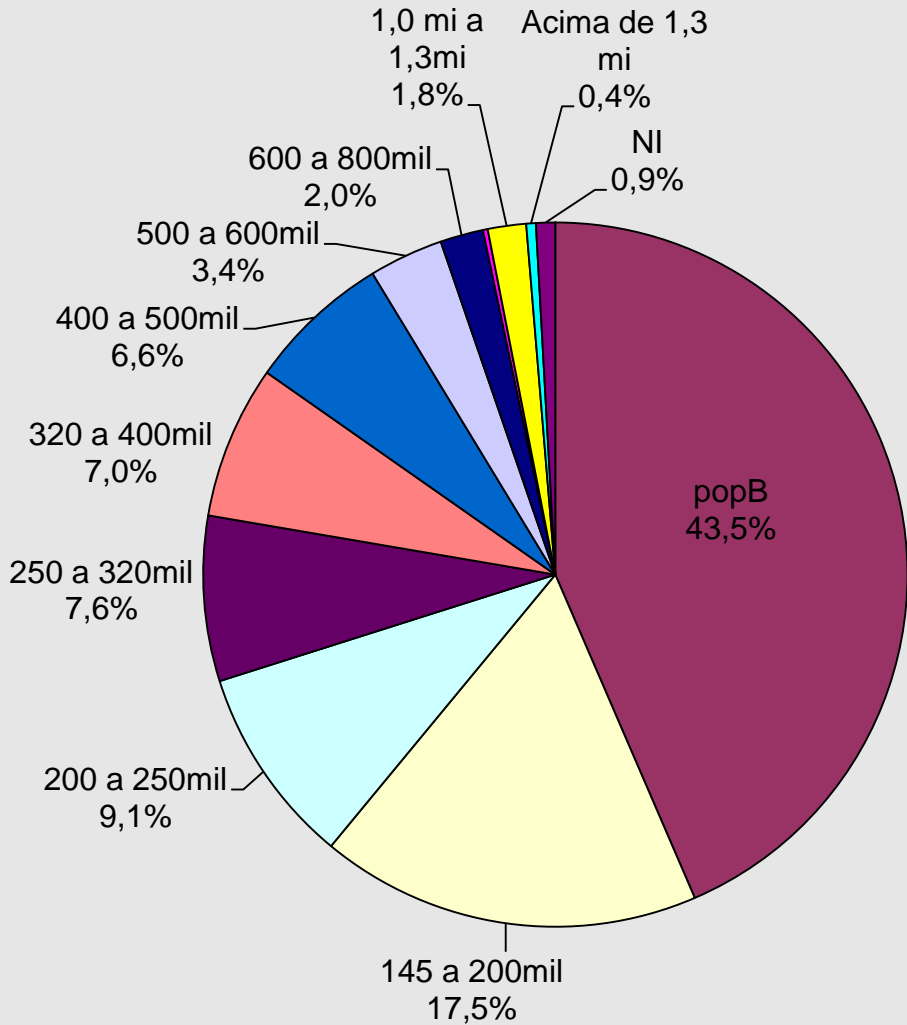
Análise Geral - Estágio Unidades vendidas



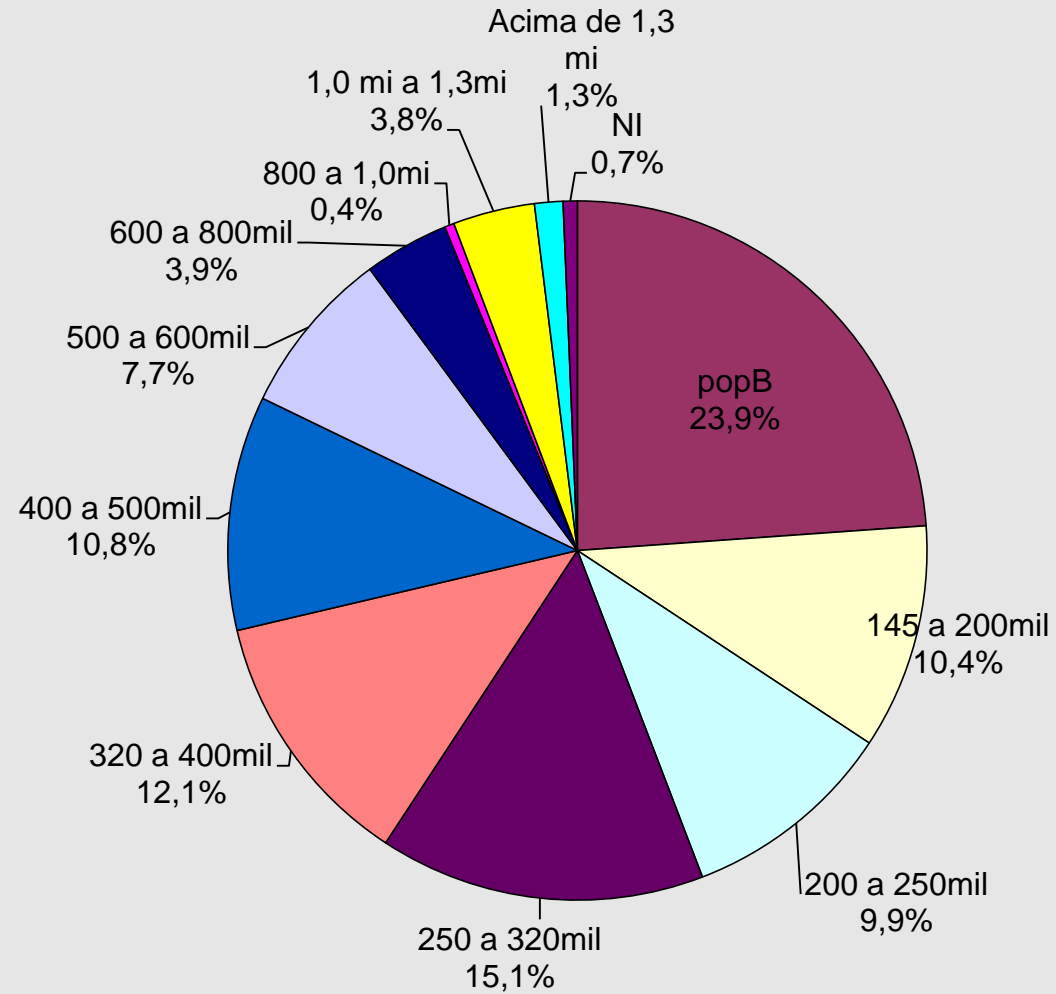
Análise Geral - Estágio Unidades a venda



Análise Geral - Valor venal
Unidades vendidas



Análise Geral - Valor venal
Unidades a venda

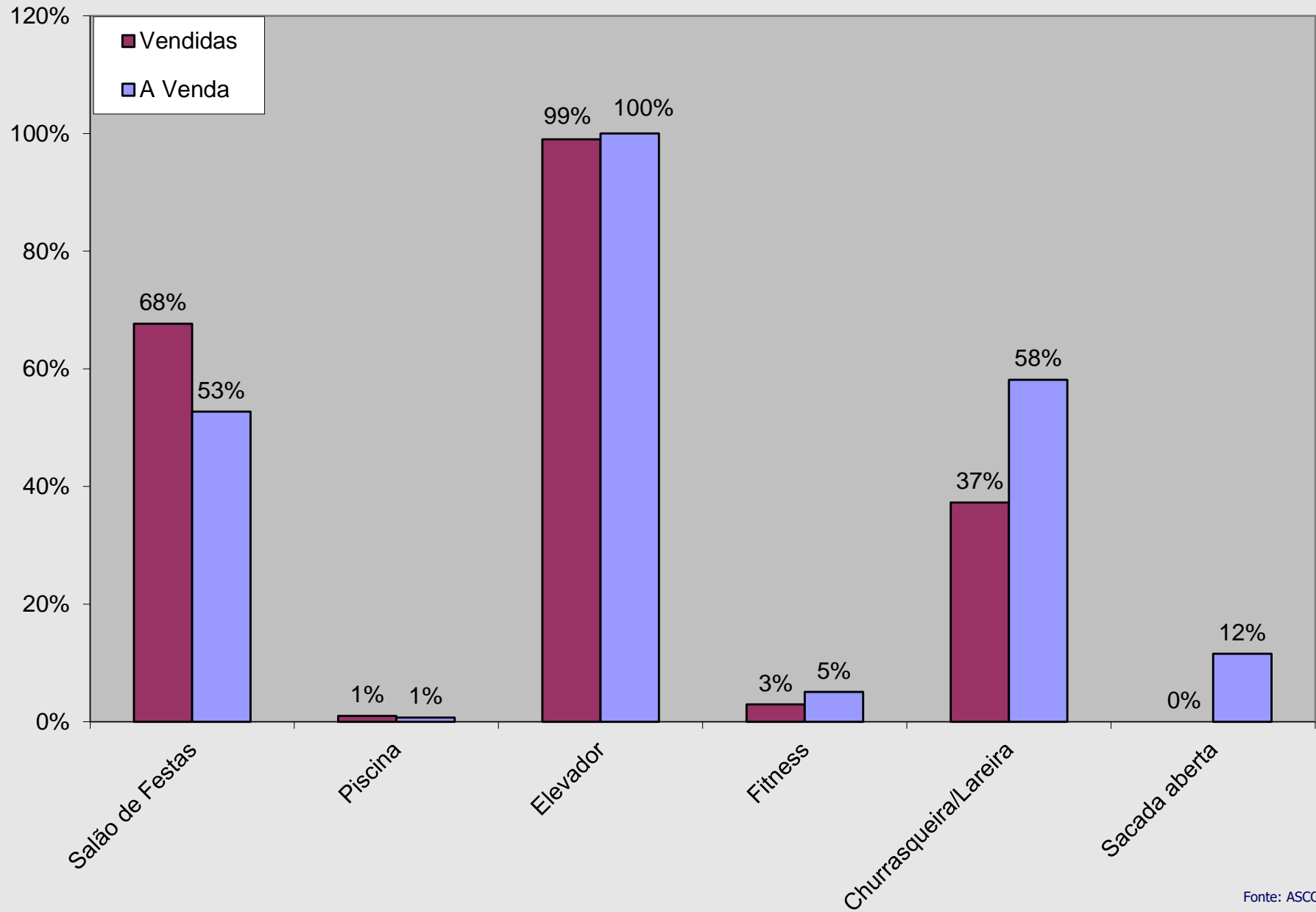


RESULTADOS DO CENSO

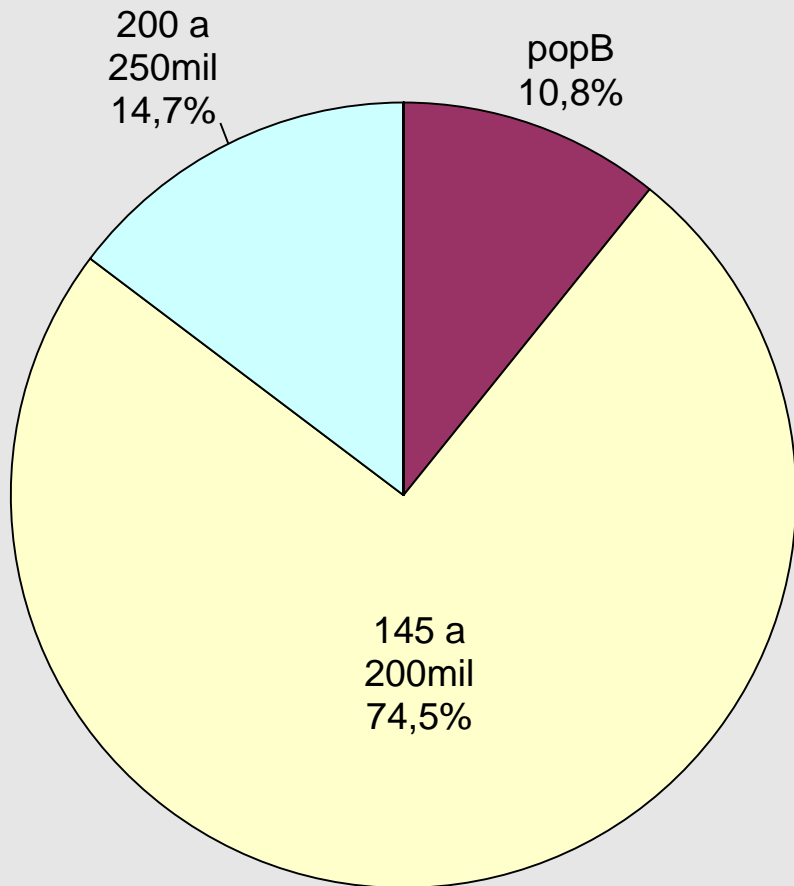
1 Dormitório

| | |
|---------------------------------------------|--------------|
| Área Média das Unidades (m2) | 43,4 |
| Unidades a Venda | 277 |
| Vagas de Estacionamento | 260 |
| Estacionamento por Unidade | 0,94 |
| | |
| Estoque 2015 | 257 |
| Lançamentos 2015/16 | 123 |
| Estoque 2016 | 277 |
| Ofertadas ao Mercado 2015/16 | 379 |
| Vendidas em 2015/16 | 102 |
| | |
| Velocidade de Venda 2014/15 (mensal) | 2,71% |
| Velocidade de Venda 2015/16 (mensal) | 2,24% |

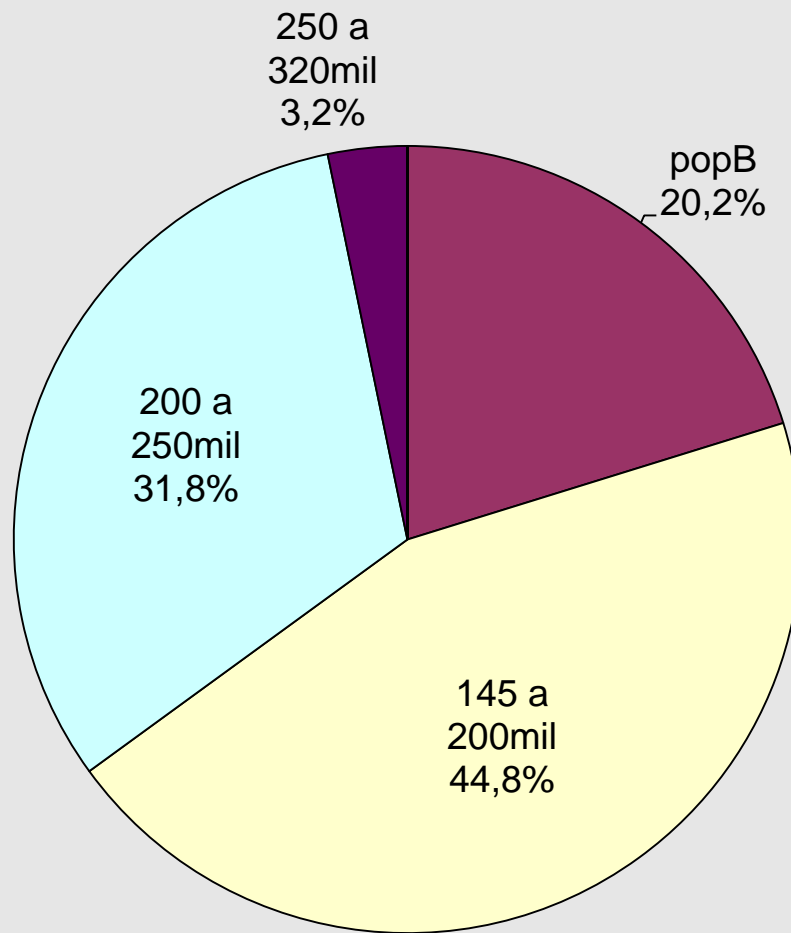
Características dos Imóveis - 01 Dormitório



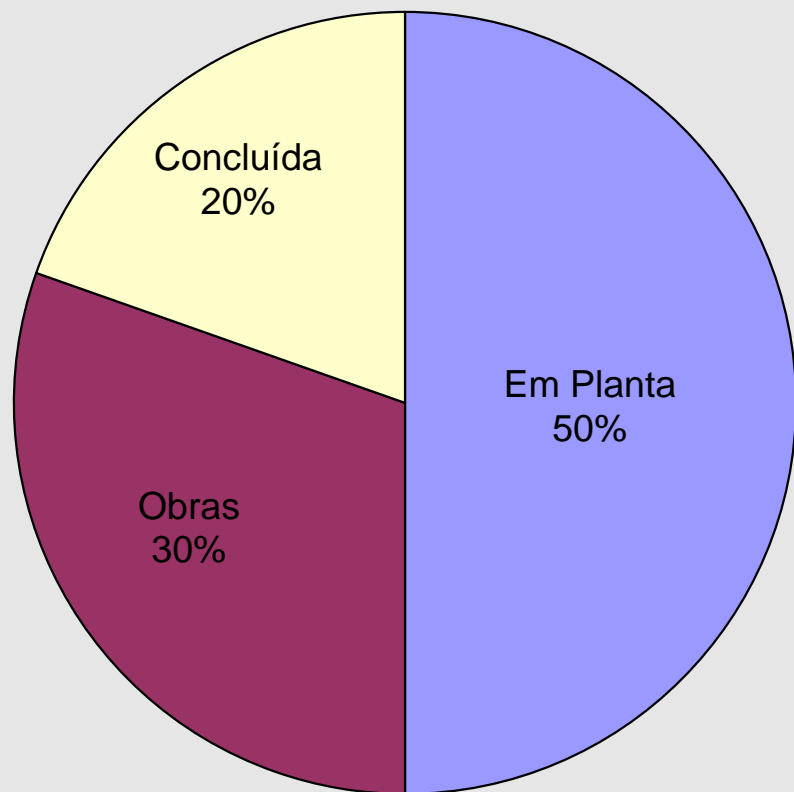
Valor Venal - 01 Dormitório
Unidades Vendidas



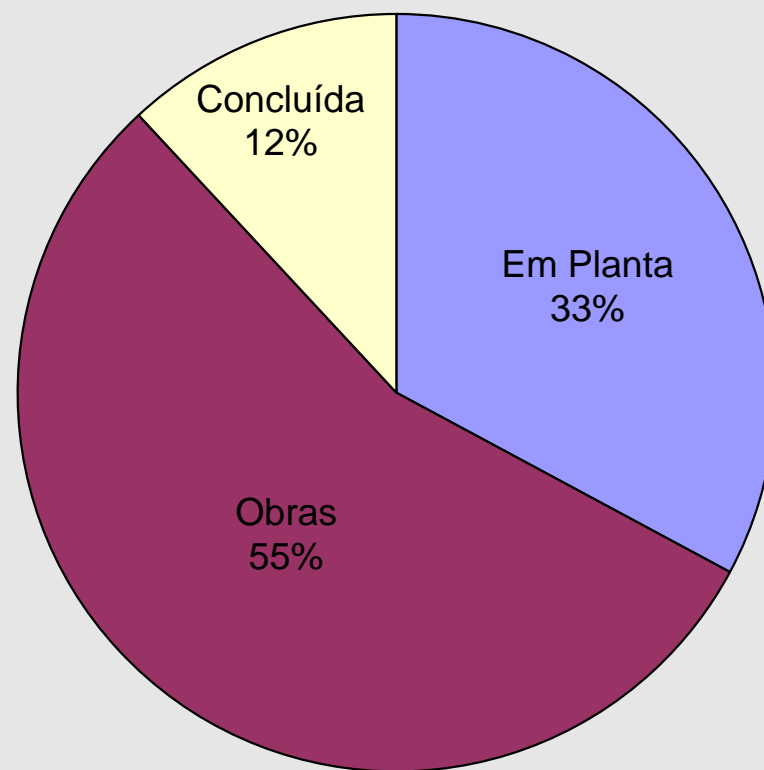
Valor Venal - 01 Dormitório
Unidades a venda



Estágio do Imóvel - 01 Dormitório
Unidades vendidas

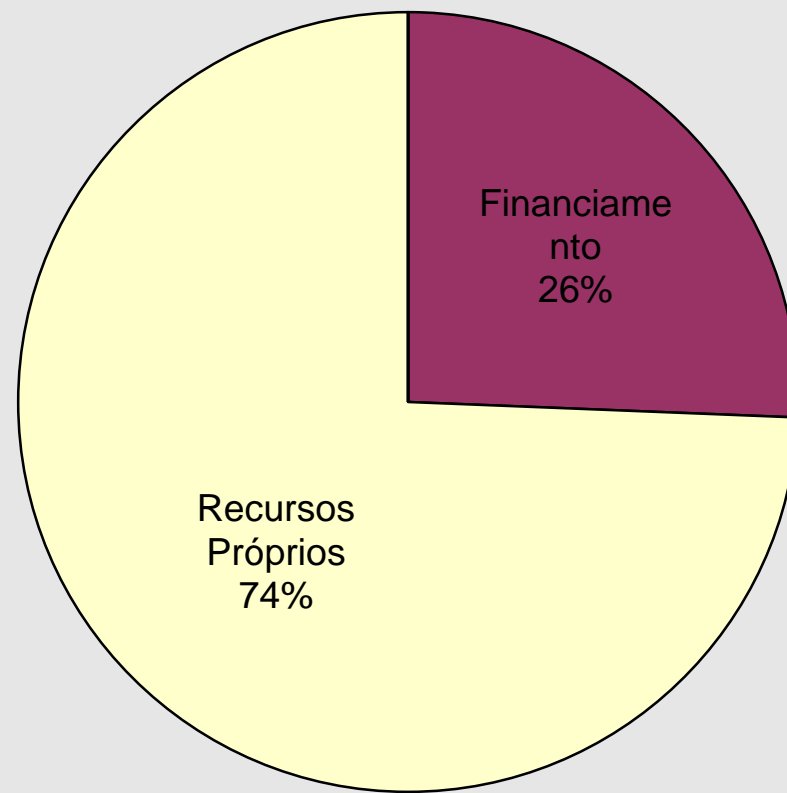
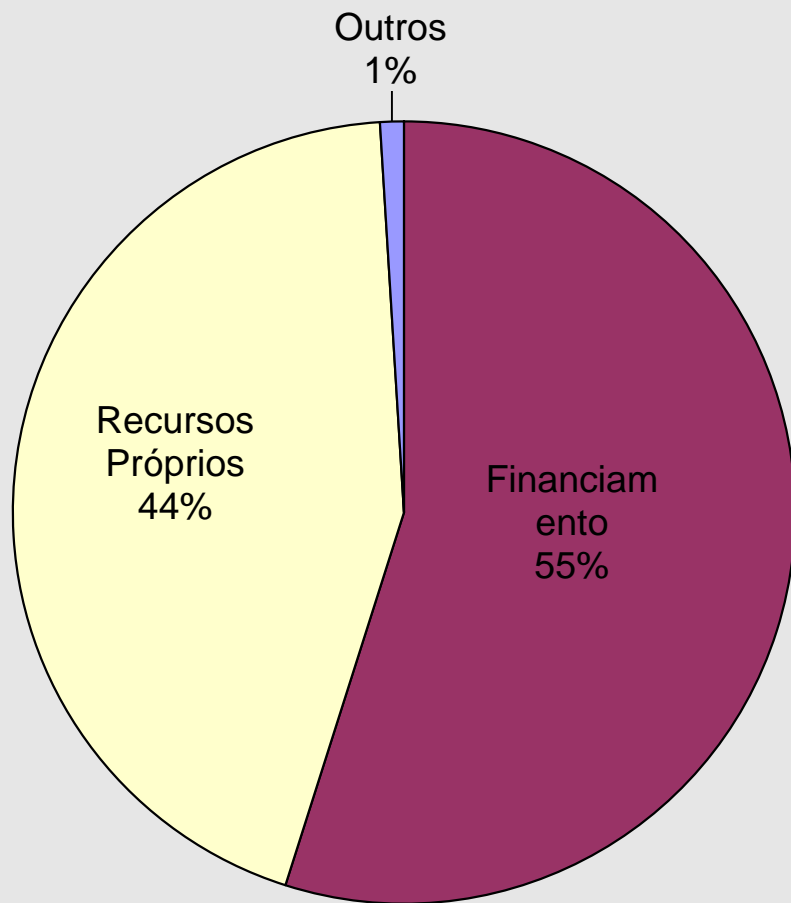


Estágio do Imóvel - 01 Dormitório
Unidades a venda



Fonte de Recursos - 01 Dormitório
Unidades vendidas

Fonte de Recursos - 01 Dormitório
Unidades a venda

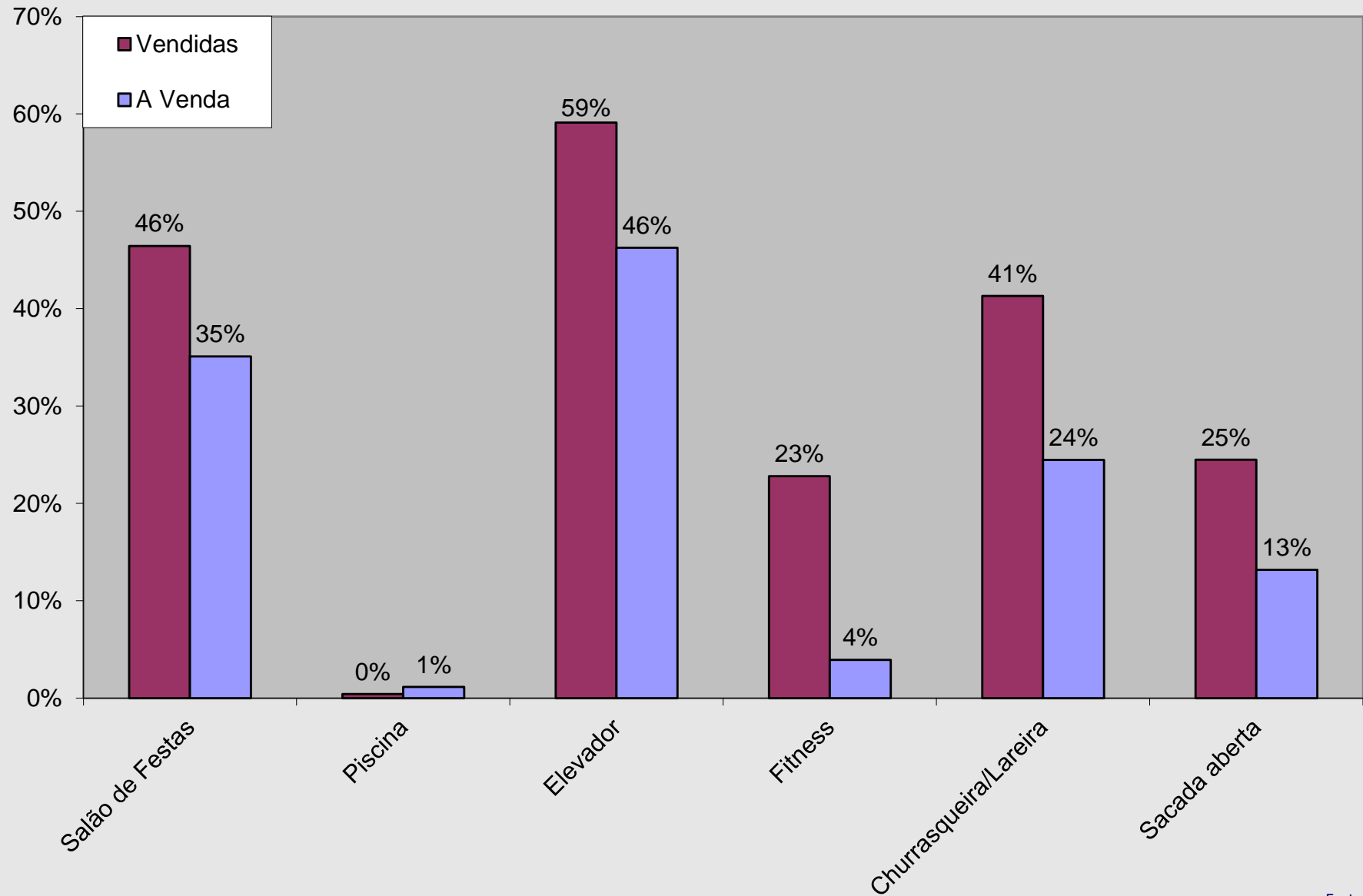


RESULTADOS DO CENSO

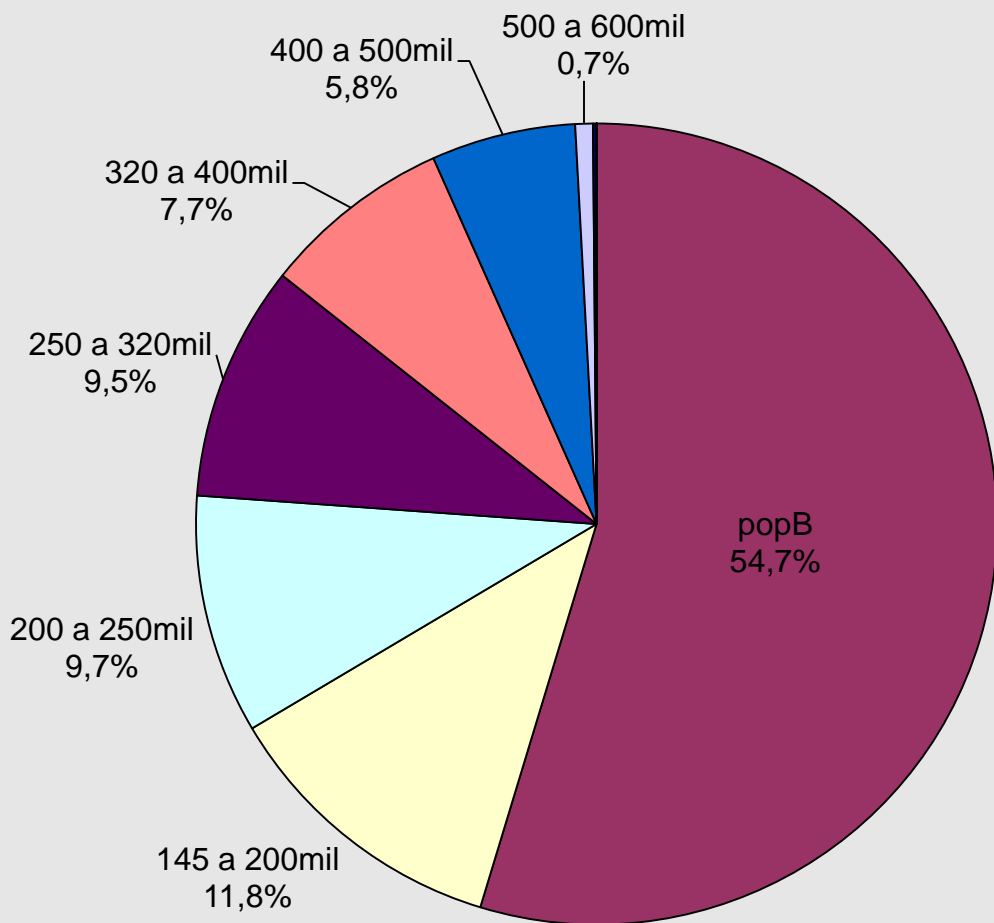
2 Dormitórios

| | |
|---------------------------------------------|--------------|
| Área Média das Unidades (m2) | 70,2 |
| Unidades a Venda | 789 |
| Vagas de Estacionamento | 1128 |
| Estacionamento por Unidade | 1,43 |
| | |
| Estoque 2015 | 692 |
| Lançamentos 2015/16 | 798 |
| Estoque 2016 | 789 |
| Ofertadas ao Mercado 2015/16 | 1491 |
| Vendidas em 2015/16 | 702 |
| | |
| Velocidade de Venda 2014/15 (mensal) | 4,45% |
| Velocidade de Venda 2015/16 (mensal) | 3,92% |

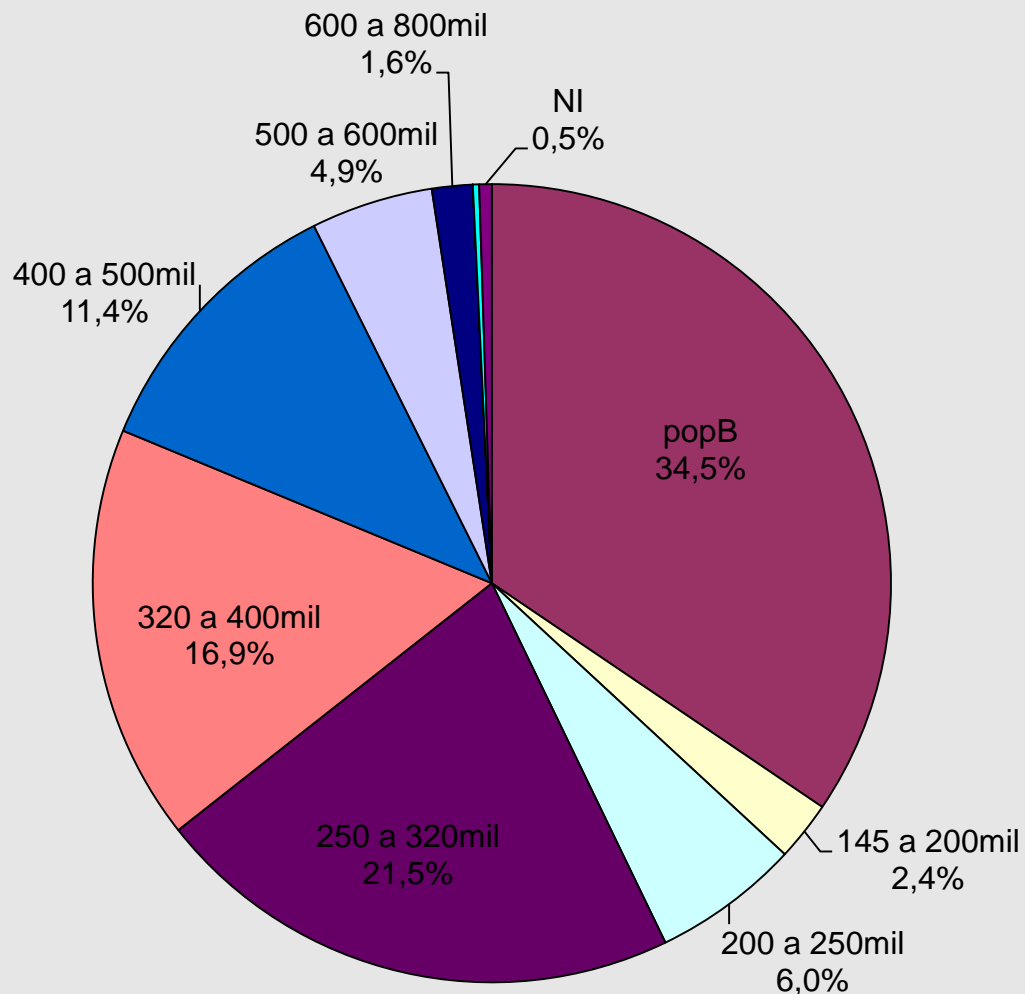
Características dos Imóveis - 02 Dormitórios



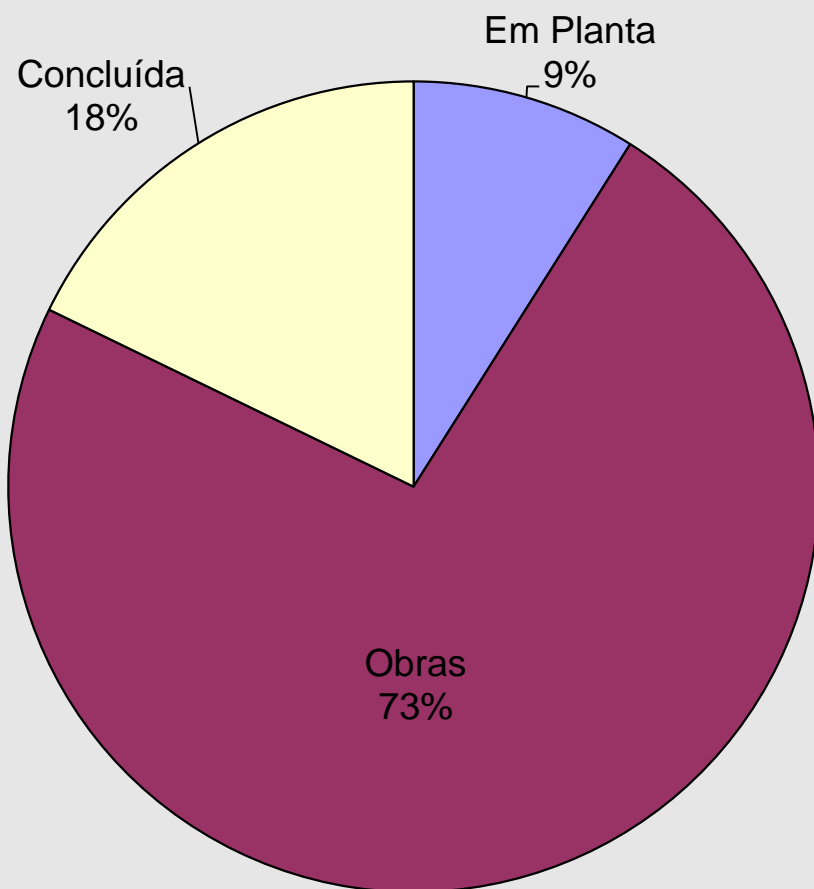
Valor Venal - 02 Dormitórios
Unidades Vendidas



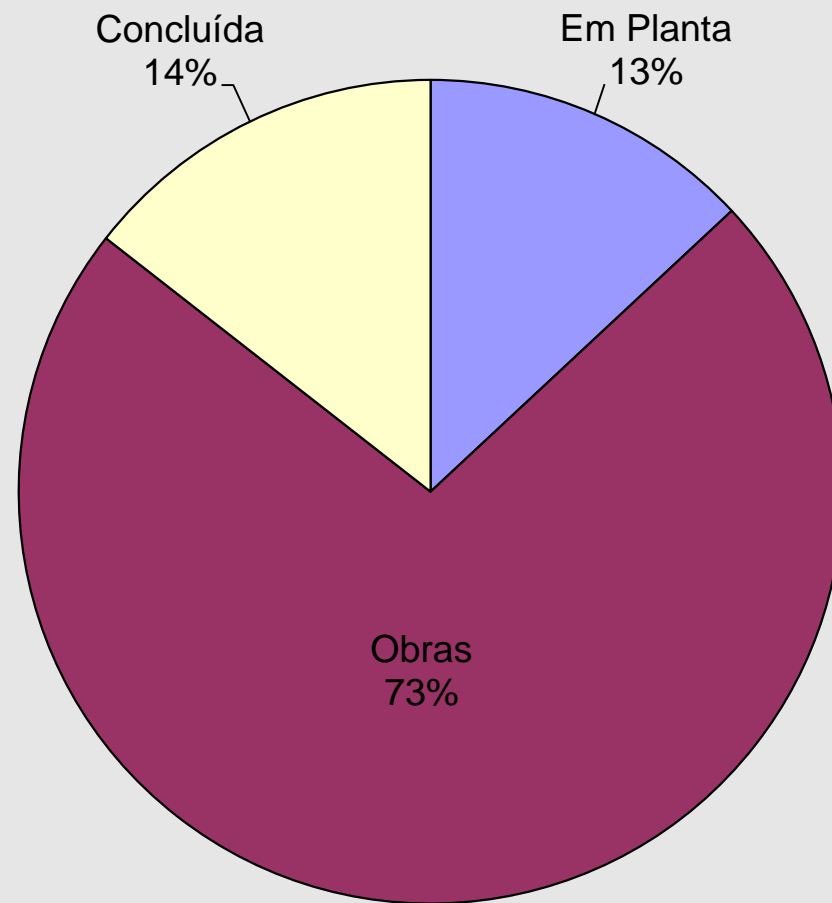
Valor Venal - 02 Dormitórios
Unidades a venda



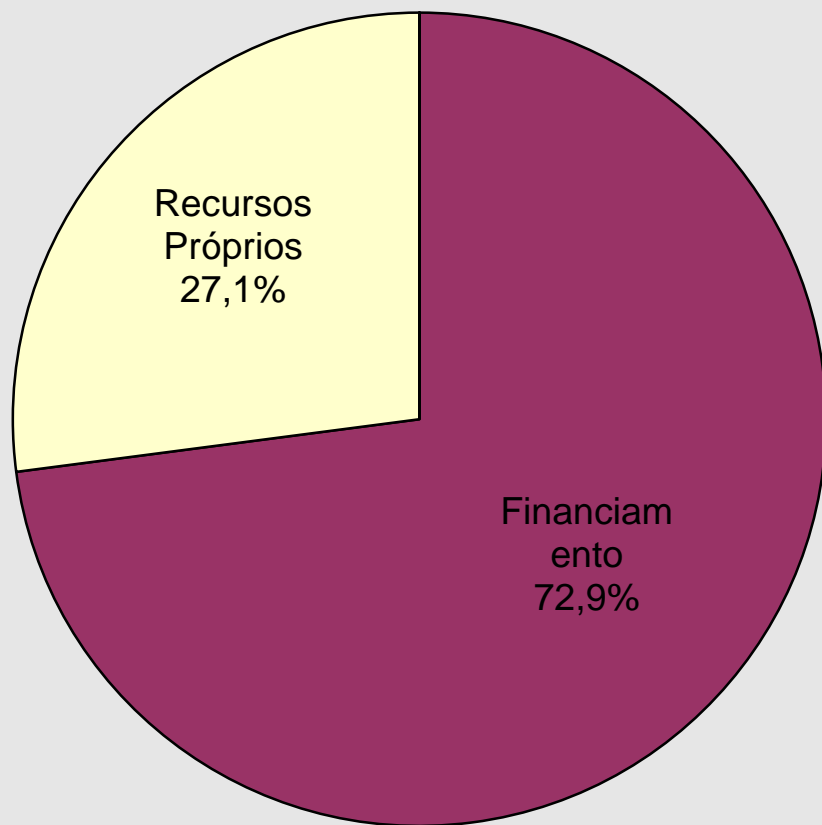
Estágio do Imóvel - 02 Dormitórios Unidades Vendidas



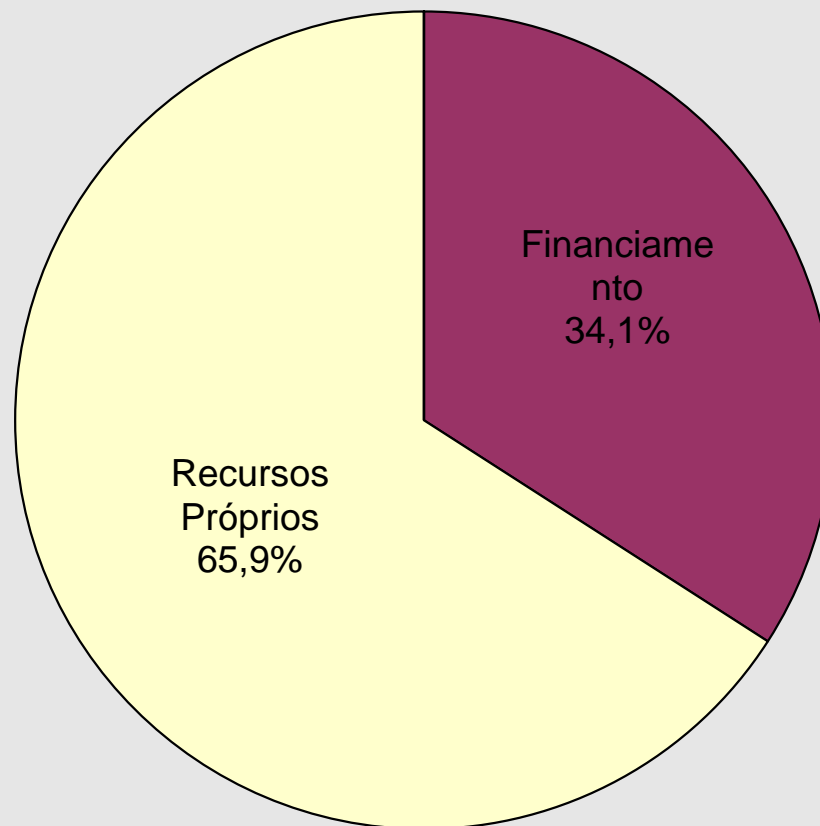
Estágio do Imóvel - 02 Dormitórios Unidades a venda



Fonte de Recursos - 02 Dormitórios
Unidades Vendidas



Fonte de Recursos - 02 Dormitórios
Unidades a venda

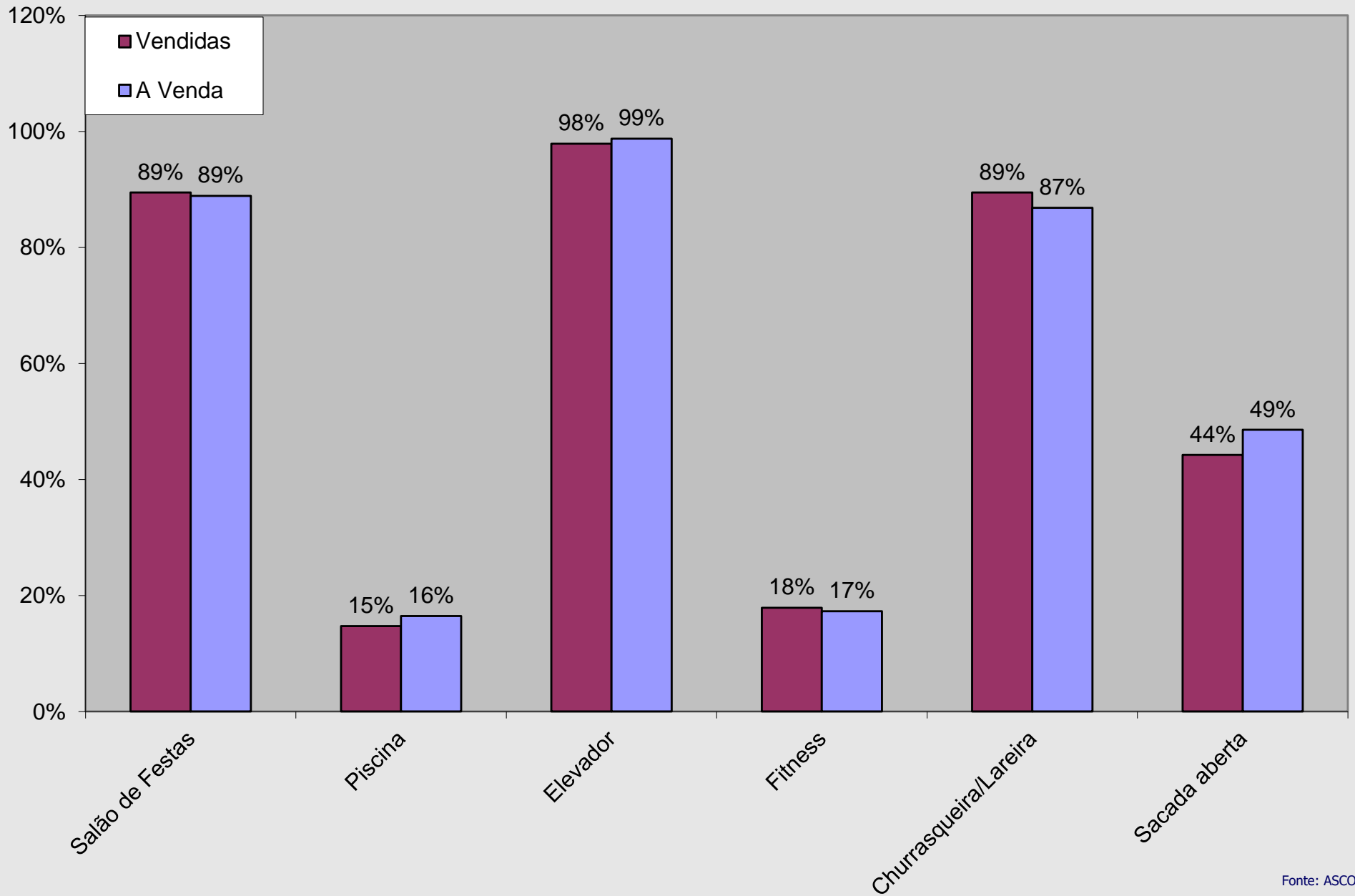


RESULTADOS DO CENSO

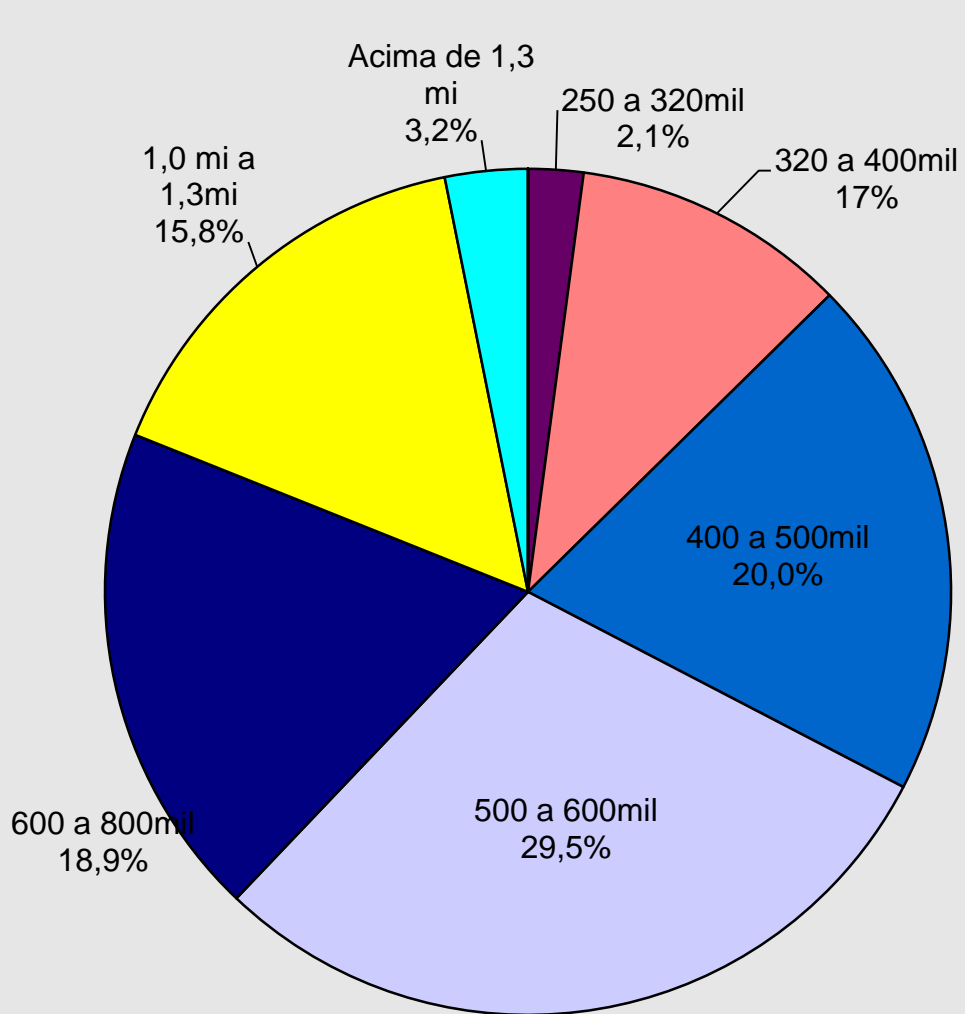
3 Dormitórios

| | |
|---------------------------------------------|--------------|
| Área Média das Unidades (m2) | 132,0 |
| Unidades a Venda | 243 |
| Vagas de Estacionamento | 605 |
| Estacionamento por Unidade | 2,49 |
| | |
| Estoque 2015 | 256 |
| Lançamentos 2015/16 | 82 |
| Estoque 2016 | 243 |
| Ofertadas ao Mercado 2015/16 | 338 |
| Vendas em 2015/16 | 95 |
| | |
| Velocidade de Venda 2014/15 (mensal) | 2,92% |
| Velocidade de Venda 2015/16 (mensal) | 2,34% |

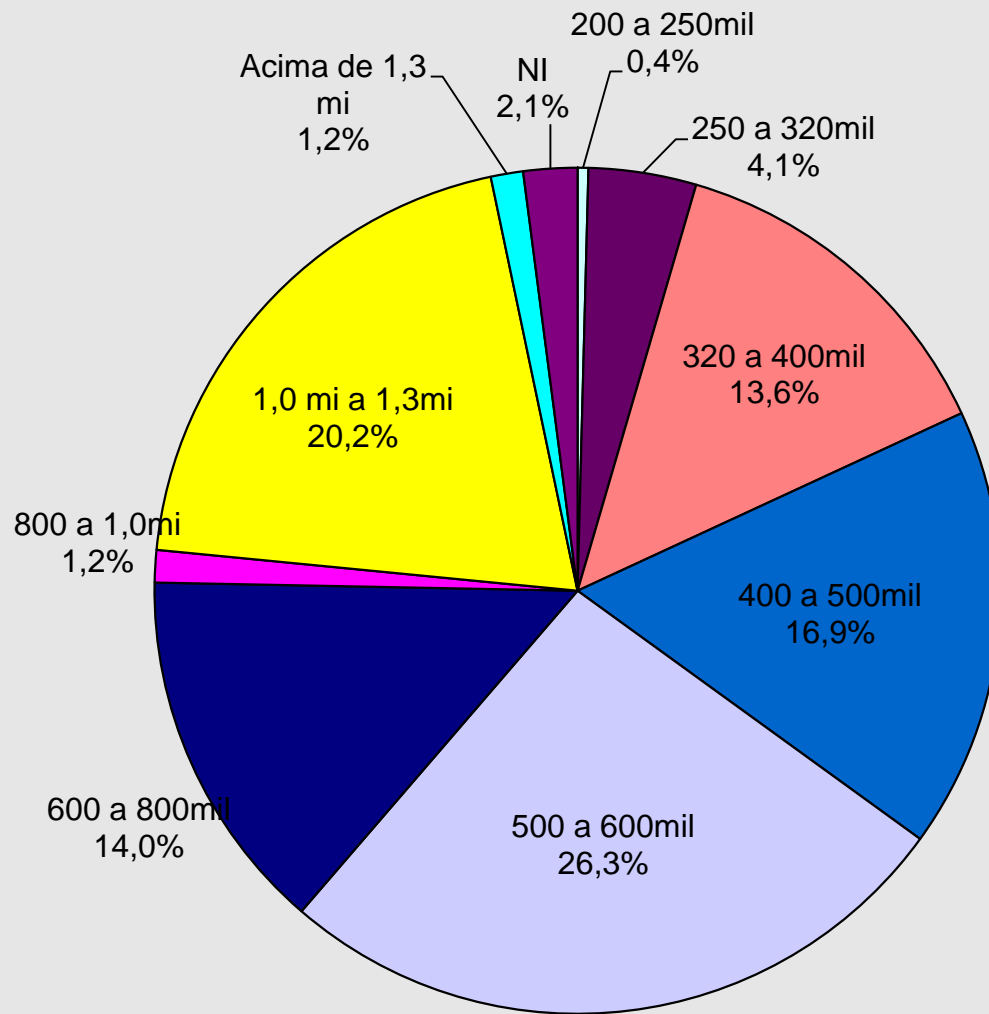
Características dos Imóveis - 03 Dormitórios



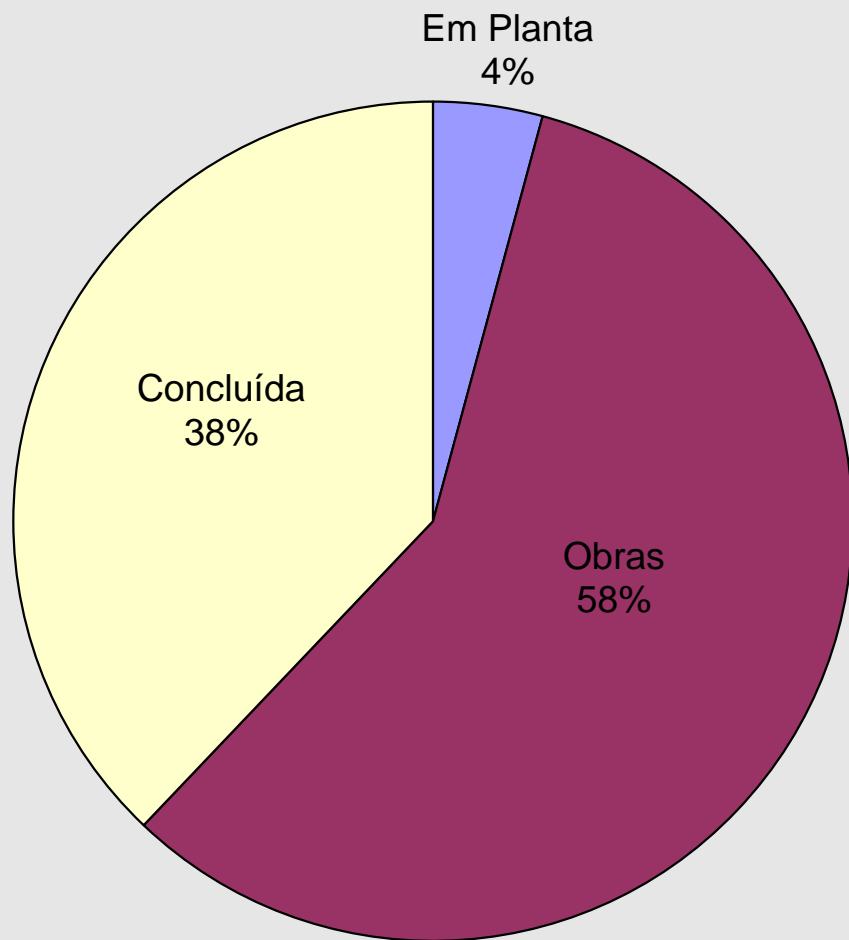
Valor Venal - 03 Dormitórios
Unidades Vendidas



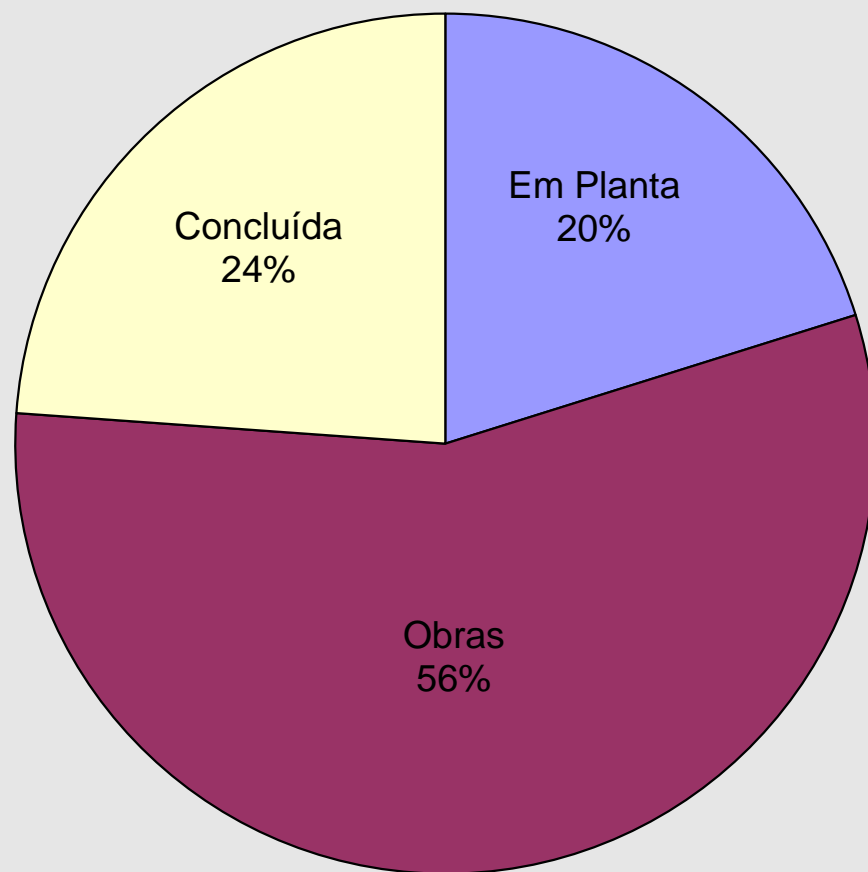
Valor Venal - 03 Dormitórios
Unidades a venda



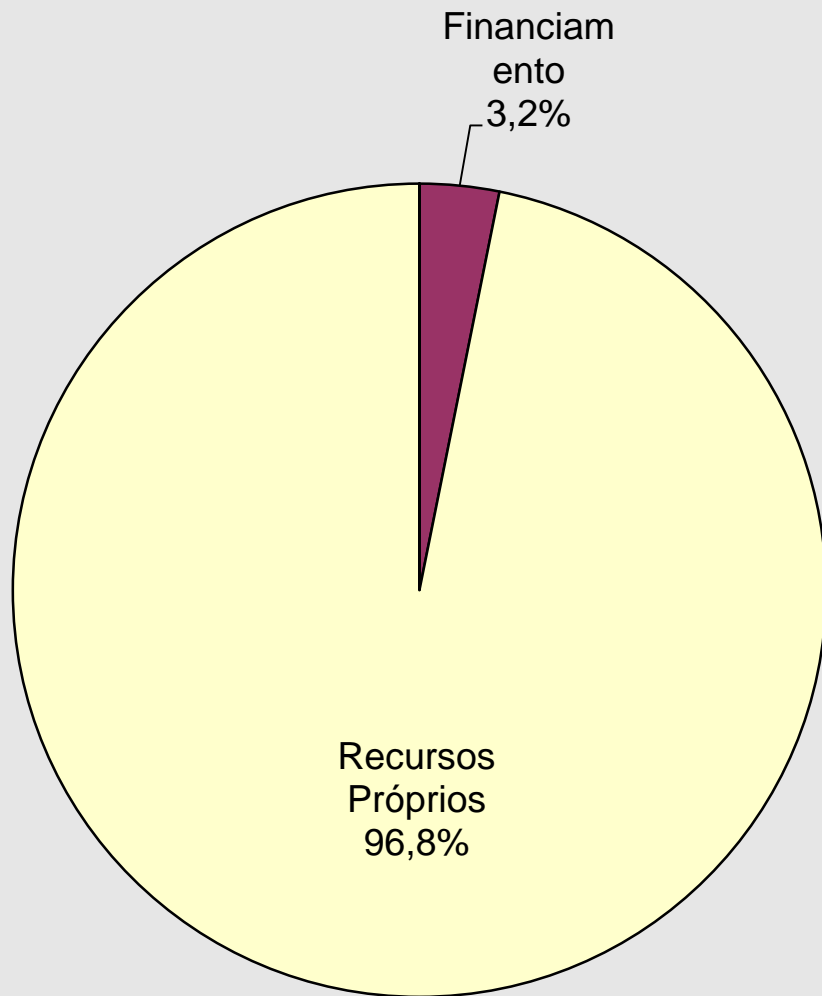
Estágio do Imóvel - 03 Dormitórios Unidades vendidas



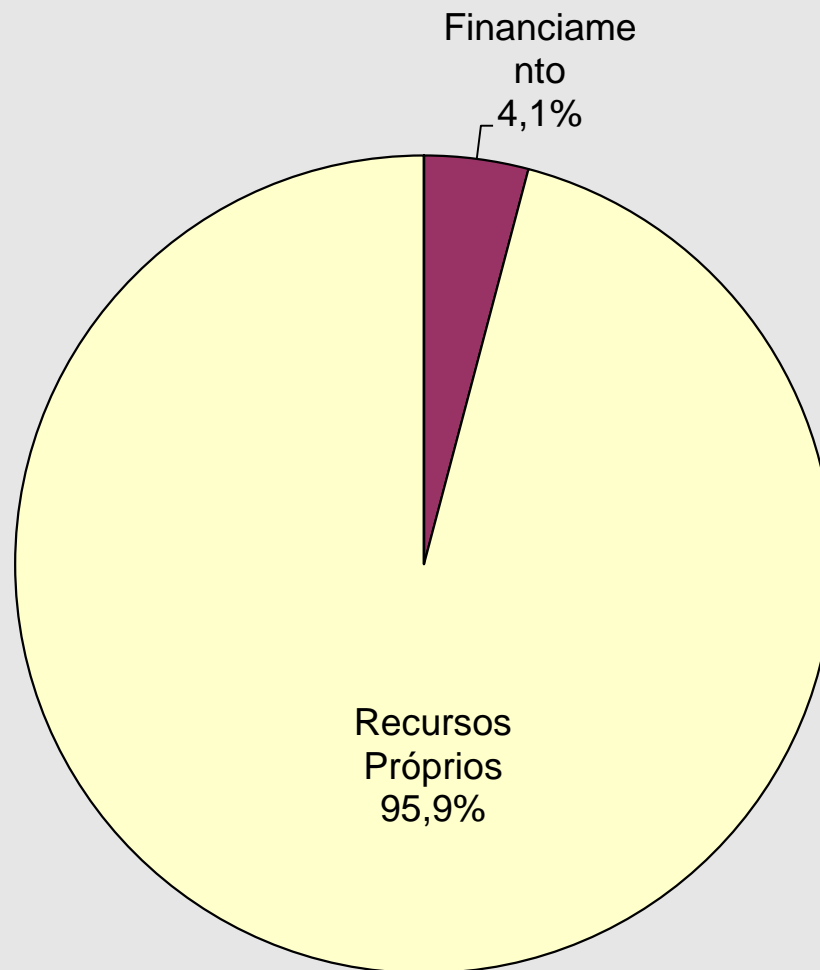
Estágio do Imóvel - 03 Dormitórios Unidades a venda



Fonte de Recursos - 03 Dormitórios
Unidades Vendidas

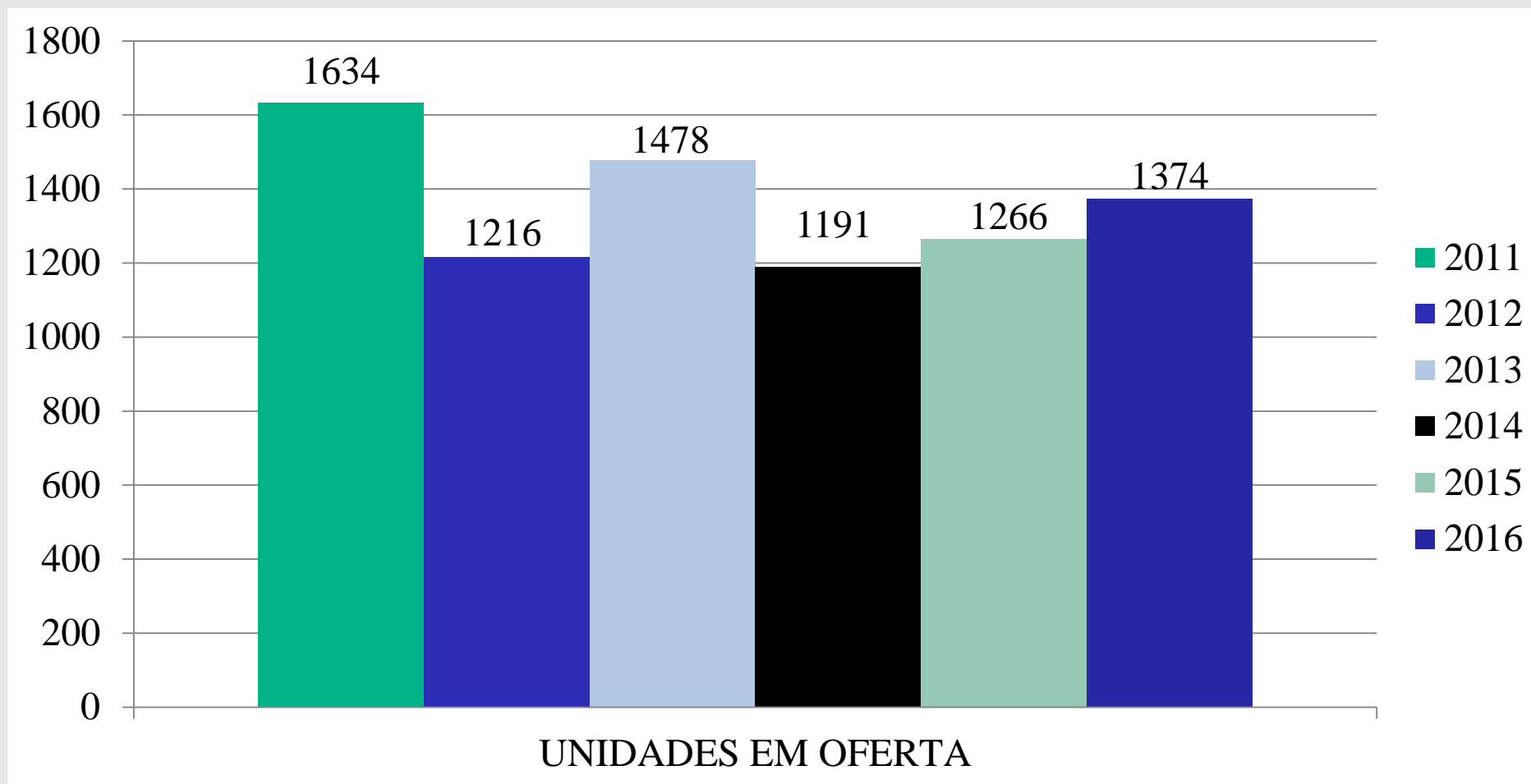


Fonte de Recursos - 03 Dormitórios
Unidades a venda



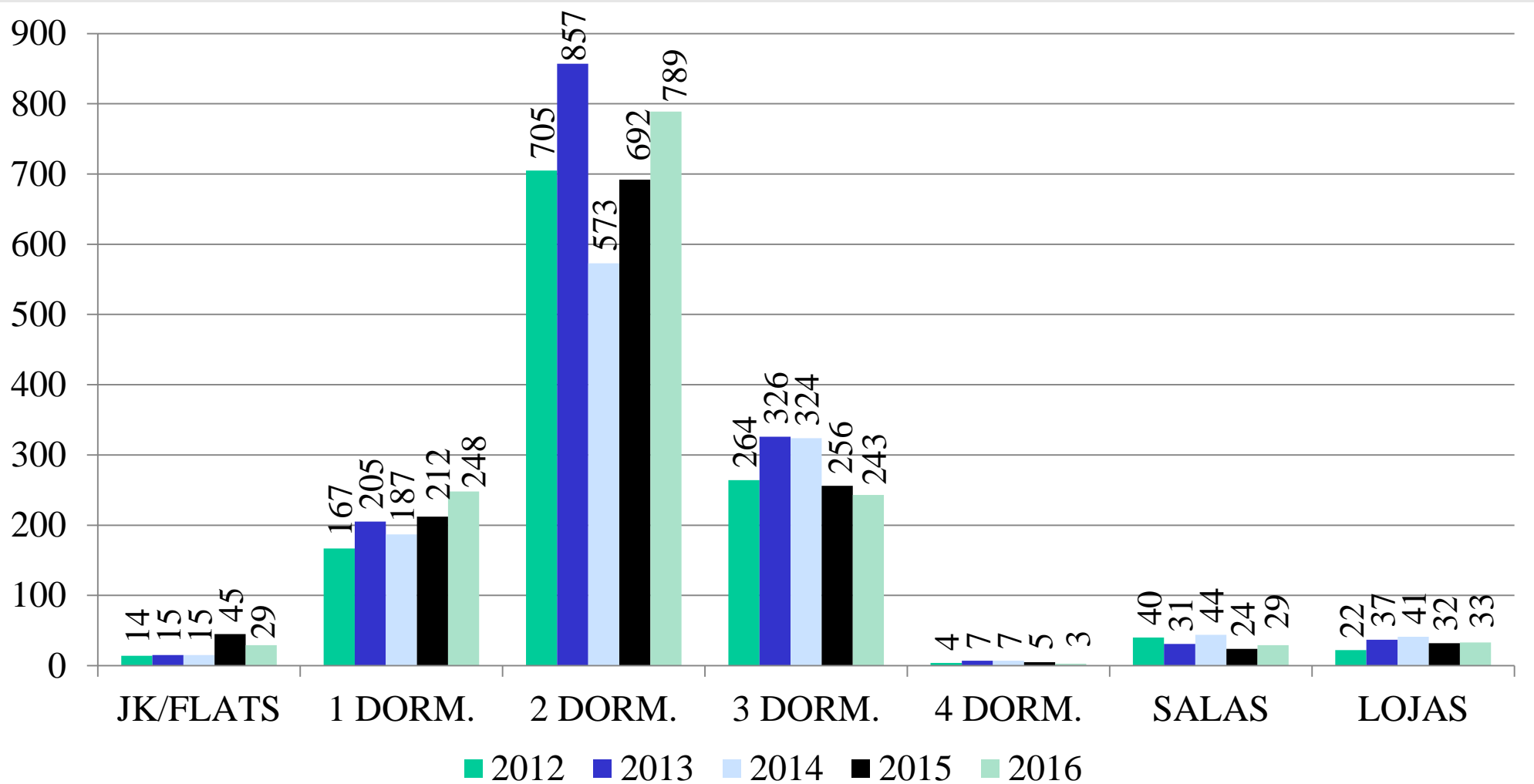
RESULTADOS DO CENSO

↳ Quadro Comparativo do Total de Unidades em oferta 11/12/13/14/15/16

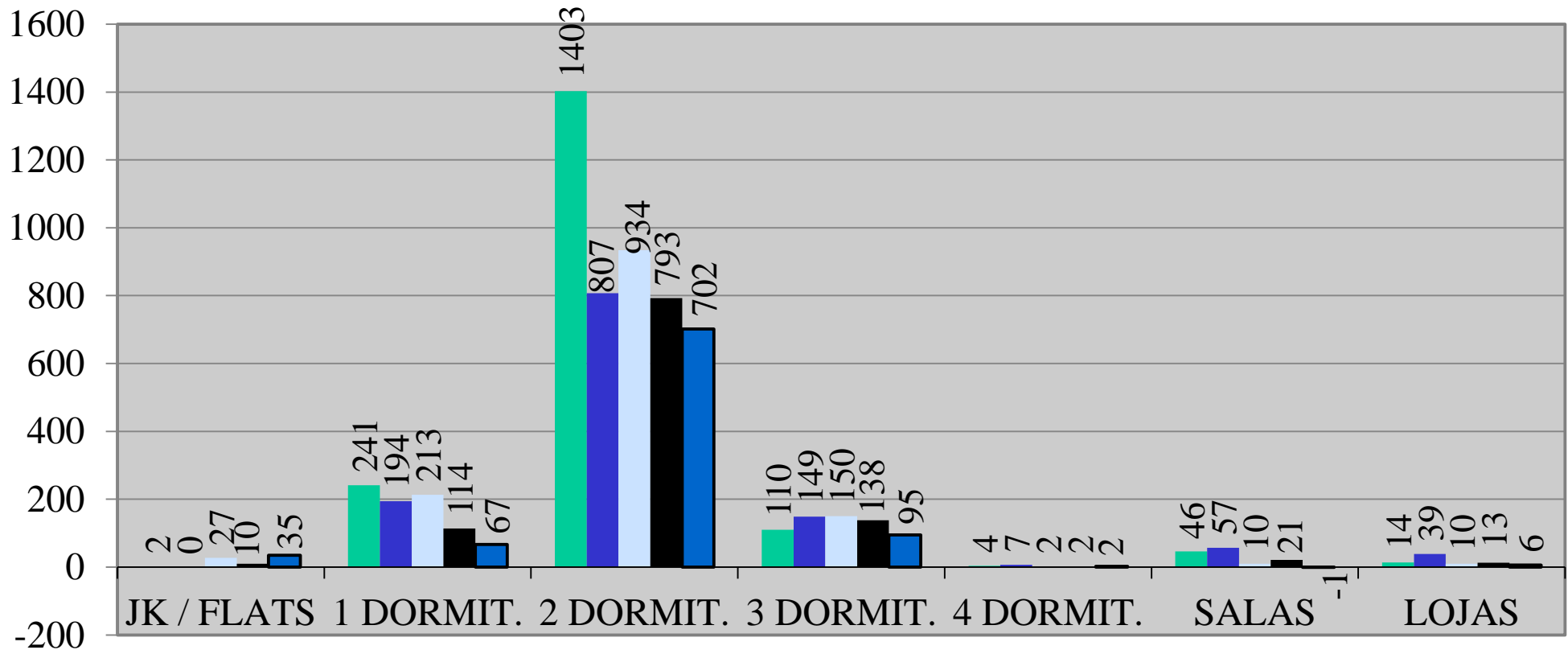


RESULTADOS DO CENSO

↳ Quadro Comparativo do Tipo de Unidades em oferta 12/13/14/15/16



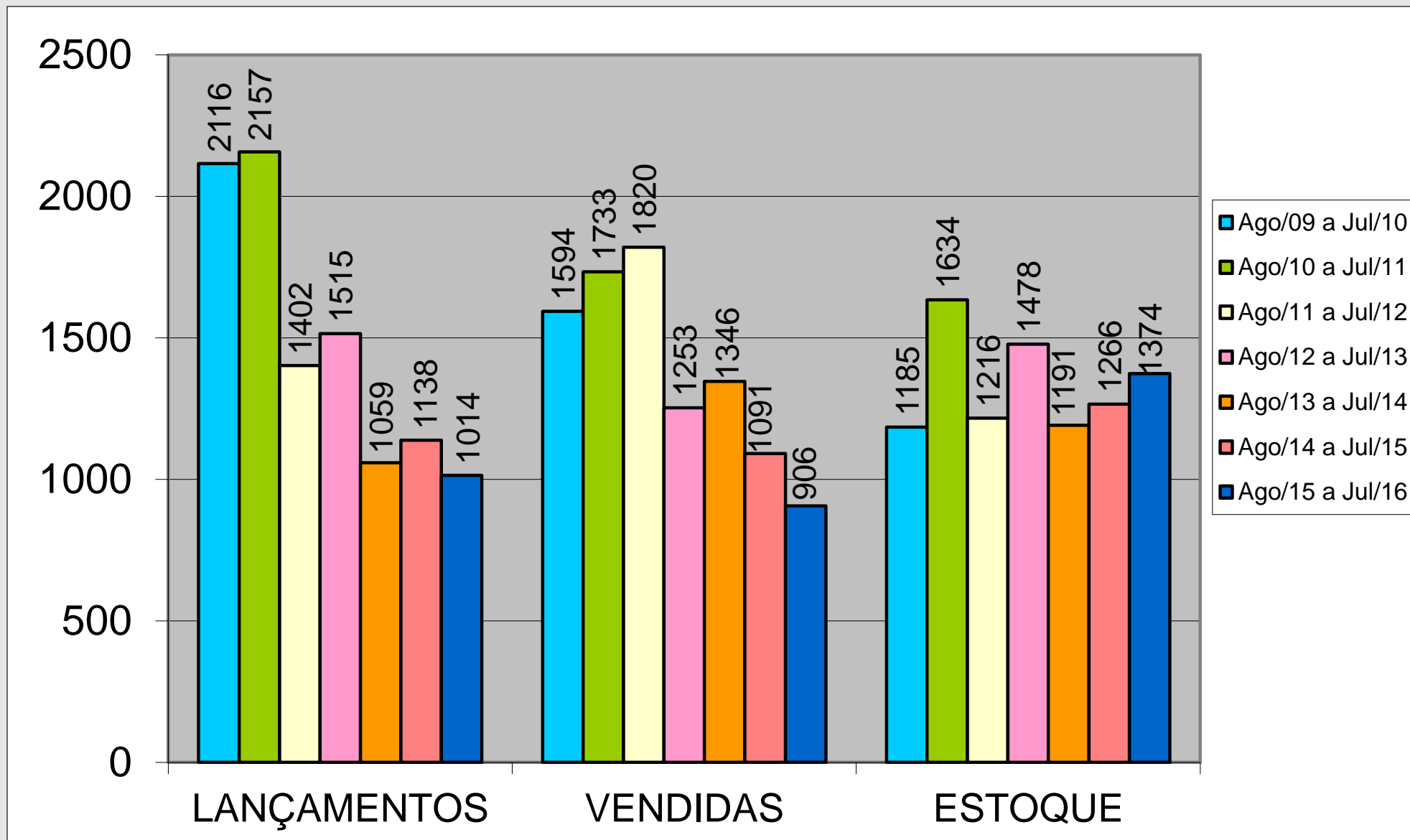
Comparativo do Número de Unidades Vendidas em Bento Gonçalves – 2012/13/14/15/16



■ Ago/11 a Jul/12
 ■ Ago/12 a Jul/13
 ■ Ago/13 a Jul/14
 ■ Ago/14 a Jul/15
 ■ Ago/15 a Jul/16

Comparativo do Número de Unidades

Lançamentos x Vendas x Estoque –10/11/12/13/14/15/16



RESULTADOS DO CENSO

GIRO DO ESTOQUE

(sem considerar imóveis na faixa popA e popB)

2014/2015/2016

| Tipos | Ago/13 a Jul/14 | | | Ago/14 a Jul/15 | | | Ago/15 a Jul/16 | | |
|--------------|-----------------|-------------------|---------------------|-----------------|-------------------|---------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| | Vendas | Estoque em Jul/14 | giro do estoque (%) | Unidades Vendas | Estoque em Jul/15 | giro do estoque (%) | Unidades Vendas | Estoque em Jul/16 | giro do estoque (%) |
| JK/FLATS | 3 | 15 | 16,7% | 1 | 45 | 2,2% | 35 | 29 | 54,7% |
| 1 DORM. | 198 | 177 | 52,8% | 41 | 212 | 16,2% | 56 | 192 | 22,6% |
| 2 DORM. | 329 | 506 | 39,4% | 245 | 525 | 31,8% | 317 | 517 | 38,0% |
| 3 DORM. | 150 | 324 | 31,6% | 138 | 256 | 35,0% | 95 | 243 | 28,1% |
| 4 DORM. | 2 | 7 | 22,2% | 2 | 5 | 28,6% | 2 | 3 | 40,0% |
| SALAS | 10 | 44 | 18,5% | 21 | 24 | 46,7% | -1 | 29 | -3,6% |
| LOJAS | 10 | 41 | 19,6% | 13 | 32 | 28,9% | 6 | 33 | 15,4% |
| TOTAL | 702 | 1114 | 38,7% | 461 | 1099 | 29,6% | 510 | 1046 | 32,8% |

RESULTADOS DO CENSO

GIRO DO ESTOQUE

(SOMENTE com os imóveis da faixa popA e popB)

2014/15/16

| Tipos | Ago/13 a Jul/14 | | | Ago/14 a Jul/15 | | | Ago/15 a Jul/16 | | |
|---------|----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|
| | Unidades Vendidas | Estoque em Jul/14 | giro do estoque (%) | Unidades Vendidas | Estoque em Jul/15 | giro do estoque (%) | Unidades Vendidas | Estoque em Jul/16 | giro do estoque (%) |
| 1 DORM. | 39 | 10 | 79,6% | 82 | 0 | 100,0% | 11 | 56 | 16,4% |
| 2 DORM. | 605 | 67 | 90,0% | 548 | 167 | 76,6% | 385 | 272 | 58,6% |
| 3 DORM. | 0 | 0 | 0,0% | 0 | 0 | 0,0% | 0 | 0 | 0,0% |
| TOTAL | 644 | 77 | 89,3% | 630 | 167 | 79,0% | 396 | 328 | 54,7% |

CENSO 2015 X CENSO 2016

unidades à venda

| Unidades em oferta no censo 2014/15 | Status atual |
|-------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1266 unidades | 827 unidades continuam no censo 2015/16 |
| | 435 unidades não estão no censo 2015/16 |

UNIDADES EM ESTOQUE POR BAIRRO 2015/16

(sem considerar padrão popular)

| | EM ESTOQUE | VENDIDOS | VELOC. VENDAS anual |
|-----------------------|------------|----------|------------------------|
| Centro | 190 | 43 | 18,5% |
| Humaitá | 175 | 140 | 44,4% |
| Cidade Alta | 174 | 75 | 30,1% |
| São Francisco | 112 | 111 | 49,8% |
| Progresso | 91 | 10 | 9,9% |
| Borgo | 42 | 19 | 31,1% |
| Universitário | 40 | 21 | 34,4% |
| Imigrante | 38 | 21 | 35,6% |
| Maria Goretti | 31 | 13 | 29,5% |
| São Roque | 31 | 23 | 42,6% |
| % em relação ao total | 88,3% | 93,3% | - |

UNIDADES VENDIDAS POR BAIRRO 2015/16

(sem considerar padrão popular)

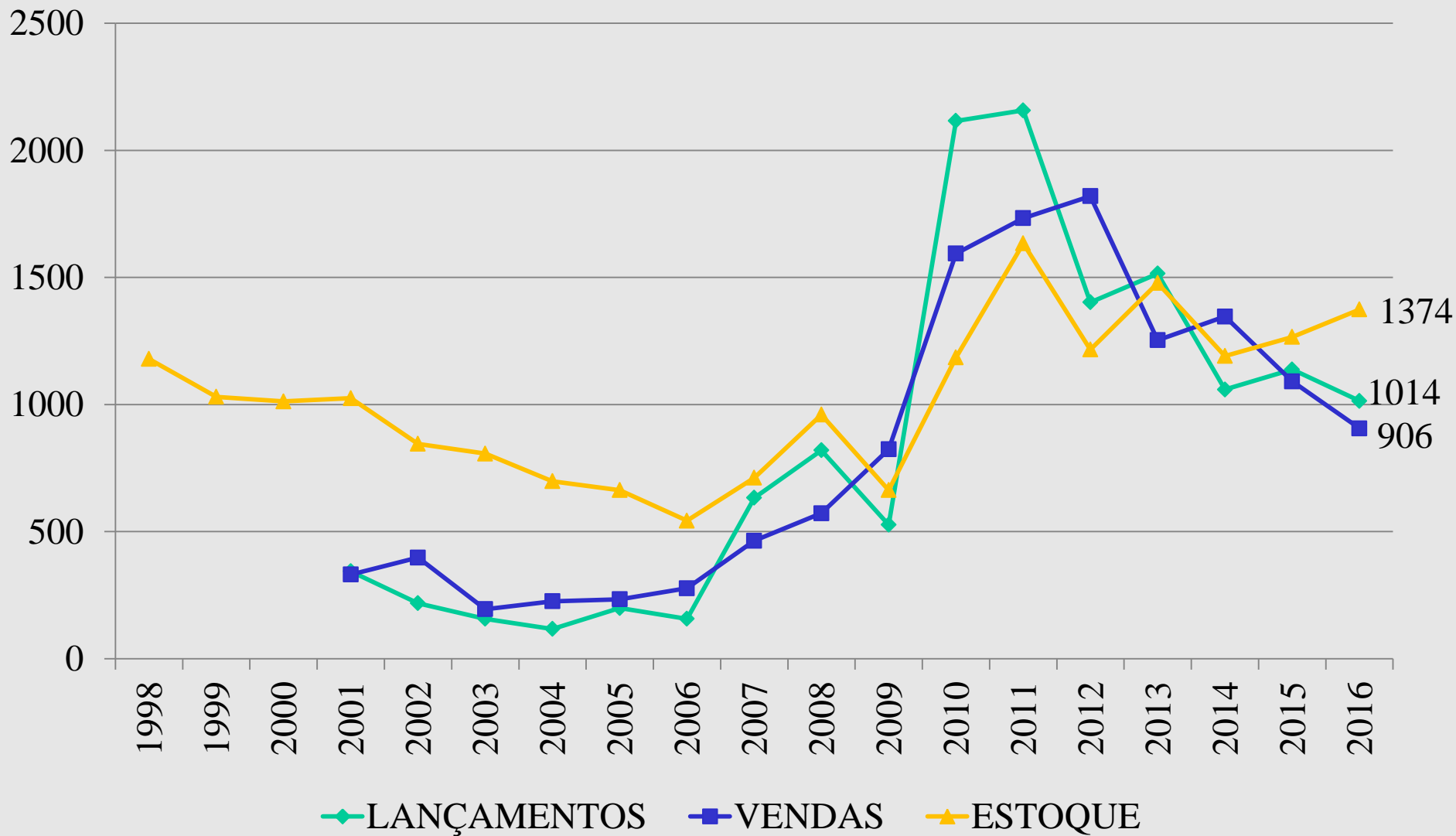
| | EM ESTOQUE | VENDIDOS | VELOC. VENDAS anual |
|-----------------------|------------|----------|------------------------|
| Humaitá | 175 | 140 | 44,4% |
| São Francisco | 112 | 111 | 49,8% |
| Cidade Alta | 174 | 75 | 30,1% |
| Centro | 190 | 43 | 18,5% |
| São Roque | 31 | 23 | 42,6% |
| Universitário | 40 | 21 | 34,4% |
| Imigrante | 38 | 21 | 35,6% |
| Borgo | 42 | 19 | 31,1% |
| Maria Goretti | 31 | 13 | 29,5% |
| Pomarosa | 15 | 12 | 44,4% |
| % em relação ao total | 81,1% | 93,7% | - |

VELOCIDADE DE VENDAS ANUAL POR BAIRRO 2015/16

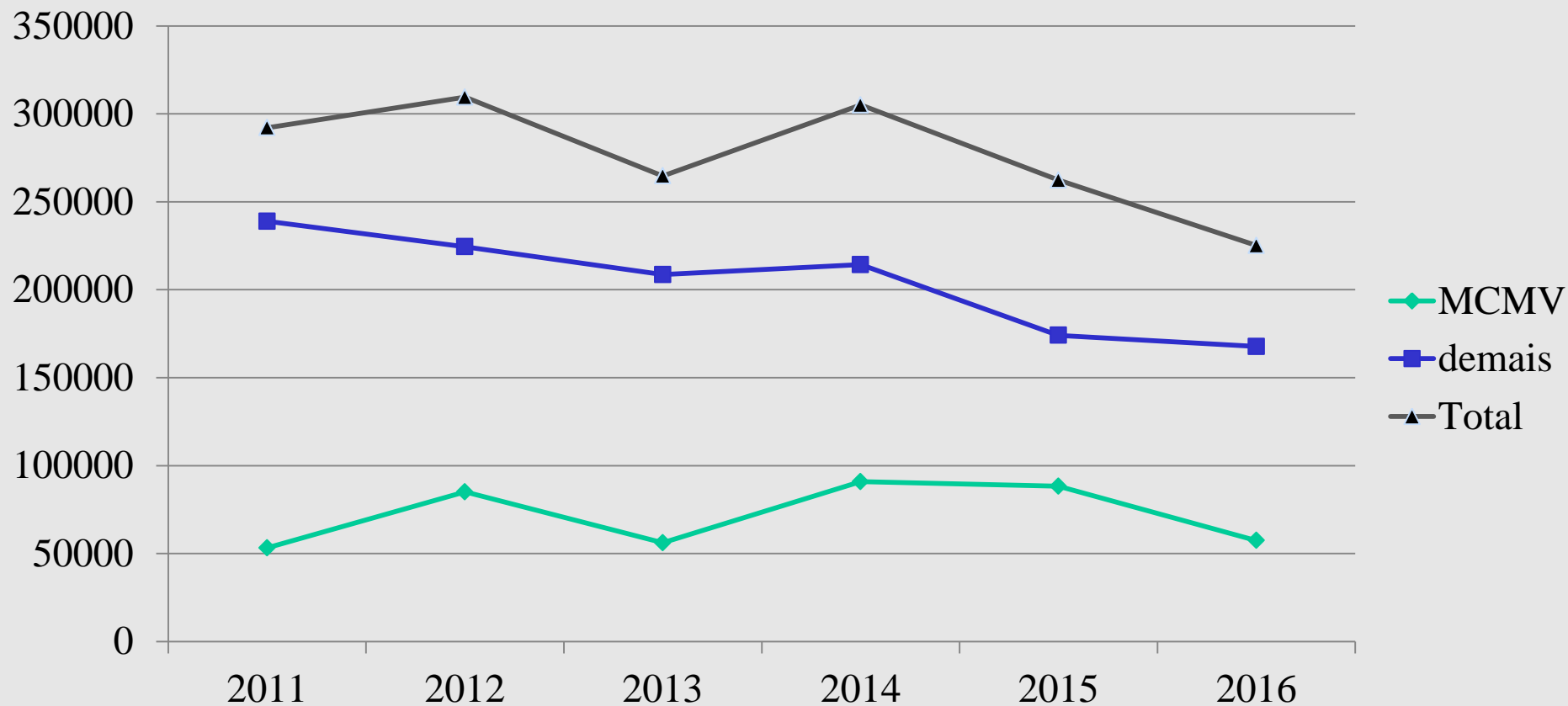
(sem considerar padrão popular)

| | EM ESTOQUE | VENDIDOS | VELOC. VENDAS anual |
|-----------------------|------------|----------|------------------------|
| Santa Rita | 5 | 7 | 58,3% |
| São Francisco | 112 | 111 | 49,8% |
| Humaitá | 175 | 140 | 44,4% |
| Pomarosa | 15 | 12 | 44,4% |
| São Roque | 31 | 23 | 42,6% |
| Imigrante | 38 | 21 | 35,6% |
| Universitário | 40 | 21 | 34,4% |
| Borgo | 42 | 19 | 31,1% |
| Cidade Alta | 174 | 75 | 30,1% |
| Maria Goretti | 31 | 13 | 29,5% |
| Juventude | 16 | 5 | 23,8% |
| Centro | 190 | 43 | 18,5% |
| Licorsul | 29 | 5 | 14,7% |
| % em relação ao total | 85,9% | 97,1% | - |

QUANTIDADE DE UNIDADES POR PERÍODO



VALOR TOTAL DAS UNIDADES VENDIDAS (em mil reais)



| | | | | | | |
|----------|------|------|-------|------|------|------|
| Não inf. | 9,8% | 7,9% | 10,2% | 4,8% | 3,1% | 0,9% |
|----------|------|------|-------|------|------|------|



OBRIGADO !

fone: 54 3454.5734

E-mail: ascon@asconvinhedos.com.br