



CENSO IMOBILIÁRIO

DE BENTO GONÇALVES **2019**



CENSO IMOBILIÁRIO



É com imensa satisfação que entregamos aos empresários da região mais uma edição do Censo Imobiliário de Bento Gonçalves. Este tradicional levantamento, realizado pela Ascon Vinhedos desde 1998, chega a sua 22ª edição e mantém o seu compromisso de fornecer informações consistentes para auxiliar os empresários do segmento que, a partir dos dados apresentados e aliados a outros indicadores do mercado imobiliário e da economia, podem nortear seus planejamentos e definir as estratégias para os próximos anos.

Nos resultados que apresentaremos a seguir, foi possível observar um crescimento significativo nos lançamentos, de 638 para 849 unidades, demonstrando a confiança no mercado futuro. Identificou-se ainda, número similar de unidades vendidas em comparação a 2018, com conseqüente aumento no volume de unidades em oferta. No período pesquisado, foram identificados 110 empreendimentos de 55 empresas, representando a mesma média obtida nos três anos anteriores do estudo. Dados como estes refletem a manutenção da atividade da construção civil no município, apesar das incertezas políticas econômicas que o país vem enfrentando nos últimos anos. É possível identificar também um otimismo no mercado, representado pelo lançamento de 221 unidades, número maior se comparado ao ano anterior.

Desta forma, ao constatar a estabilidade do mercado da construção civil em Bento Gonçalves, seguimos otimistas quanto a retomada da economia e, como conseqüência, do aumento das vendas e do lançamento de novos empreendimentos.

Adriano Marcelo de Bacco

Presidente Ascon Vinhedo – Gestão 2018/2019



Estar mais uma vez à frente do Censo Imobiliário de Bento Gonçalves é motivo de grande alegria. Pelo 22º ano consecutivo, a Ascon Vinhedos apresenta os dados deste levantamento, na expectativa de que sirvam como base para o planejamento de projetos de sucesso e de muita prosperidade para o setor da construção civil.

A metodologia para a coleta de dados tomou como base os empreendimentos novos e que estivessem à venda ou que tiveram suas unidades vendidas no período de agosto/2018 a julho/2019, com áreas superiores a 500m². A data base para preenchimento das informações foi 31 de julho de 2019 e foram consideradas no levantamento somente as obras residenciais e comerciais destinadas exclusivamente à comercialização. Desta forma, as construções para fins industriais e os imóveis para aluguéis e revendas não estão contemplados nesta pesquisa.

Aproveitamos para agradecer às construtoras, incorporadoras, as imobiliárias do município e ao IPURB – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano, que foram essenciais para a realização deste levantamento, contribuindo com o fornecimento das informações.

Rafael Panazzolo

Coordenador do Censo Imobiliário 2019

INTRODUÇÃO

A Ascon Vinhedos desenvolve, desde 1998, pesquisa mercadológica buscando dimensionar o número de imóveis ofertados em Bento Gonçalves.

CARACTERÍSTICA 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.

RESUMO DOS DADOS

UNIVERSO ATINGIDO NO PERÍODO

Foram identificados 154 empreendimentos no município com áreas superiores a 500 m². Destes, possuem unidades à venda ou vendidas, 110 empreendimentos de 55 empresas. As informações obtidas neste censo abrangem 92,86% dos empreendimentos identificados.

RESULTADO DO CENSO

O total de imóveis novos em oferta para venda é de 1155 unidades, assim distribuídos:

- 1096 unidades residenciais (94,9% do total)
- 59 unidades comerciais
- Salas/lojas (5,1% do total)

RESIDENCIAIS



RESULTADOS GERAIS

Empreendimentos	110	Estoque 2018	1016
Empresas	55	Lançamentos 2018/19	849
Empreendimentos por Empresa	2,00	Ofertadas ao Mercado 2018/19	1856
Áreas Médias das Unidades (m ²)	87,90	Vendidas em 2018/19	710
Unidades à Venda	1155	Estoque 2019	1155
Vagas de Estacionamento	1889	Velocidade de Venda 2017/18 (mensal)	3,50%
Estacionamento por Unidade	1,64	Velocidade de Venda 2018/19 (mensal)	3,17%

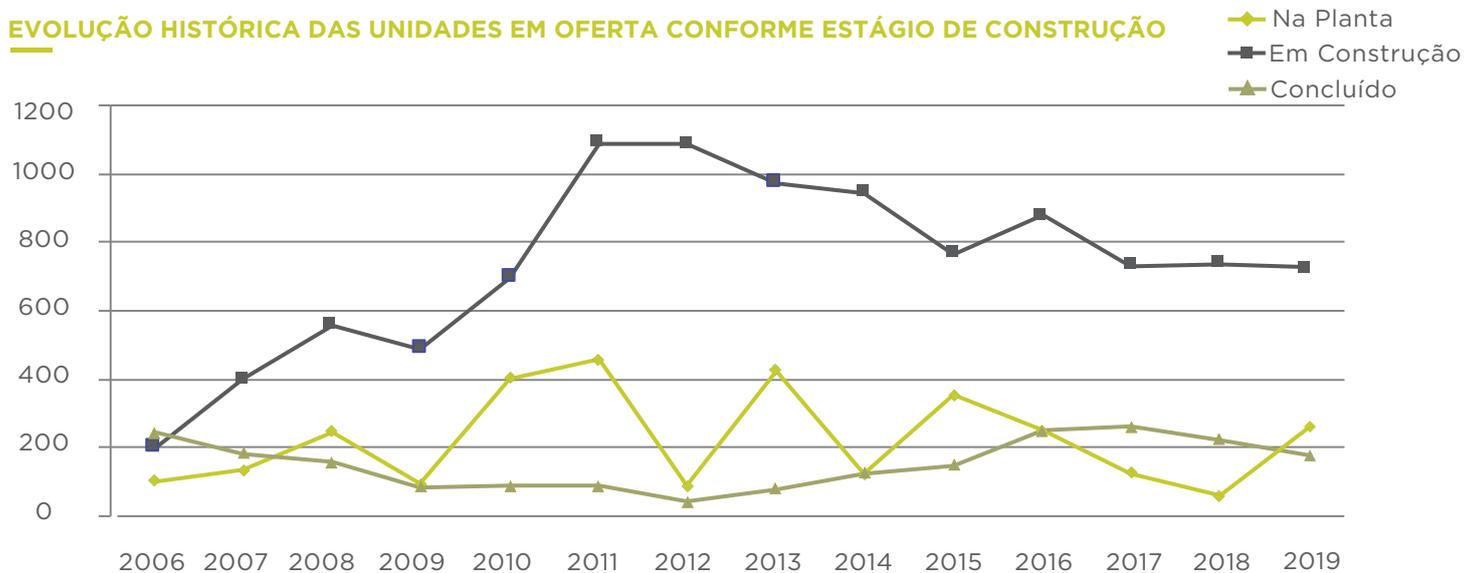
ESTRUTURA DO MERCADO

	2015	2016	2017	2018	2019	Evol. %
Empreendimentos	122	112	109	109	110	+0,92%
Empresas	61	59	58	59	55	-6,78%
Unidades em oferta	1266	1374	1115	1016	1155	+13,68%
Unidades em oferta (sem faixa econômica)	1099	1046	863	793	863	+8,83%
Média de empreendimentos por empresa	2,00	1,90	1,88	1,85	2,00	+8,11%
Média de imóveis por empresa	20,75	23,29	19,22	17,22	21,00	+21,95%
Área média privativa das unidades	78,45	77,55	81,74	86,20	87,90	+1,97%

UNIDADES EM OFERTA CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO

ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO	2015		2016		2017		2018		2019	
	Qtd.	%								
Na planta	352	27,80	248	18,05	125	11,21	57	5,61	252	21,82
Em construção	766	60,51	878	63,90	731	65,56	738	72,64	725	62,77
Concluídos	148	11,69	248	18,05	259	23,23	221	21,75	178	15,41
TOTAL	1266		1374		1115		1016		1155	

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DAS UNIDADES EM OFERTA CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO



UNIDADES NOVAS EM OFERTA PARA VENDA, SEGUNDO ESTÁGIO DE OBRA, EM BENTO GONÇALVES (JULHO 2019)

TIPOS	Estágio da Obra			Julho 2019
	Na planta	Em construção	Concluídos	
JK/Flats	4	0	0	4
1 Dormitório	12	65	41	118
2 Dormitórios	171	416	72	659
3 Dormitórios	61	226	27	314
4 Dormitórios	0	0	1	1
Salas/Lojas	4	18	59	59
Total	252	725	178	1155

ANÁLISE GERAL

Estágio unidades vendidas	
Na planta	31%
Em construção	50%
Concluídos	19%

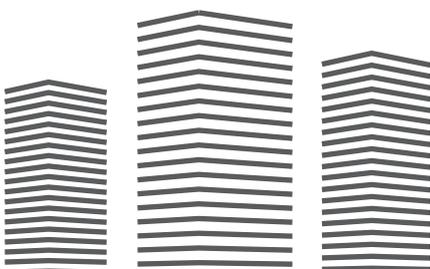
Estágio unidades à venda	
Na planta	22%
Em construção	63%
Concluídos	15%

Valor venal unidades vendidas

NI	0,6%
Econômico	51,8%
170 a 200 mil	6,8%
200 a 250 mil	0,7%
250 a 320 mil	9%
320 a 400 mil	6,8%
400 a 500 mil	8,9%
500 a 600 mil	5,6%
600 a 800 mil	2,7%
800 mil a 1 milhão	3,4%
1 milhão a 1,3 milhão	2,0%
Acima de 1,3 milhão	1,8%

Valor venal unidades à venda

NI	0,3%
Econômico	26,1%
170 a 200 mil	7,0%
200 a 250 mil	3,9%
250 a 320 mil	8,3%
320 a 400 mil	12,1%
400 a 500 mil	15,8%
500 a 600 mil	6,7%
600 a 800 mil	8,4%
800 mil a 1 milhão	5,6%
1 milhão a 1,3 milhão	2,2%
Acima de 1,3 milhão	3,7%



IMÓVEIS POR NÚMERO DE QUARTOS

APARTAMENTOS DE 1 DORMITÓRIO

Área média das Unidades (m ²)	43,8
Unidades à venda	122
Vagas de estacionamento	107
Estacionamento por unidade	0,88
Estoque 2018	142
Lançamentos 2018/19	33
Ofertadas ao Mercado 2018/19	175
Vendidas em 2018/19	53
Estoque 2019	122
Velocidade de venda 2017/18 (mensal)	2,85%
Velocidade de venda 2018/19 (mensal)	2,52%

VALOR VENAL UNIDADES VENDIDAS

Econômico	28,3%
170 a 200 mil	18,9%
200 a 250 mil	3,8%
250 a 320 mil	49,1%

VALOR VENAL UNIDADES À VENDA

Econômico	38,5%
170 a 200 mil	4,9%
200 a 250 mil	24,6%
250 a 320 mil	32%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	13%
Em construção	36%
Concluídos	51%

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	13%
Em construção	53%
Concluídos	34%

APARTAMENTOS DE 2 DORMITÓRIOS

Área média das Unidades (m ²)	66,1
Unidades à venda	659
Vagas de estacionamento	903
Estacionamento por unidade	1,37
Estoque 2018	582
Lançamentos 2018/19	612
Ofertadas ao Mercado 2018/19	1194
Vendidas em 2018/19	535
Estoque 2019	659
Velocidade de venda 2017/18 (mensal)	4,24%
Velocidade de venda 2018/19 (mensal)	3,73%

APARTAMENTOS DE 3 DORMITÓRIOS

Área média das Unidades (m ²)	146,5
Unidades à venda	314
Vagas de estacionamento	807
Estacionamento por unidade	2,57
Estoque 2018	221
Lançamentos 2018/19	197
Ofertadas ao Mercado 2018/19	418
Vendidas em 2018/2019	104
Estoque 2019	314
Velocidade de venda 2017/18 (mensal)	1,59%
Velocidade de venda 2018/19 (mensal)	2,07%

VALOR VENAL UNIDADES VENDIDAS

Econômico	66,0%
170 a 200 mil	7,1%
200 a 250 mil	0,6%
250 a 320 mil	6,2%
320 a 400 mil	7,7%
400 a 500 mil	7,5%
500 a 600 mil	4,1%
600 a 800 mil	0,6%
De 1,0 a 1,3 mi	0,4%

VALOR VENAL UNIDADES À VENDA

Econômico	38,5%
170 a 200 mil	11,4%
200 a 250 mil	2,3%
250 a 320 mil	5,0%
320 a 400 mil	18,8%
400 a 500 mil	15,8%
500 a 600 mil	5,8%
600 a 800 mil	2,4%
De 1,0 a 1,3 mi	0%

VALOR VENAL UNIDADES VENDIDAS

250 a 320 mil	2,9%
320 a 400 mil	3,8%
400 a 500 mil	5,2%
500 a 600 mil	12,5%
600 a 800 mil	17,3%
800 a 1,0 mi.	23,1%
De 1,0 a 1,3 mi.	9,6%
Acima de 1,3 mi.	9,6%

VALOR VENAL UNIDADES À VENDA

250 a 320 mil	2,2%
320 a 400 mil	3,8%
400 a 500 mil	20,1%
500 a 600 mil	10,5%
600 a 800 mil	23,9%
800 a 1,0 mi.	20,7%
De 1,0 a 1,3 mi.	7,6%
Acima de 1,3 mi.	10,2%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	40%
Em construção	45%
Concluídos	15%

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	26%
Em construção	63%
Concluídos	11%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

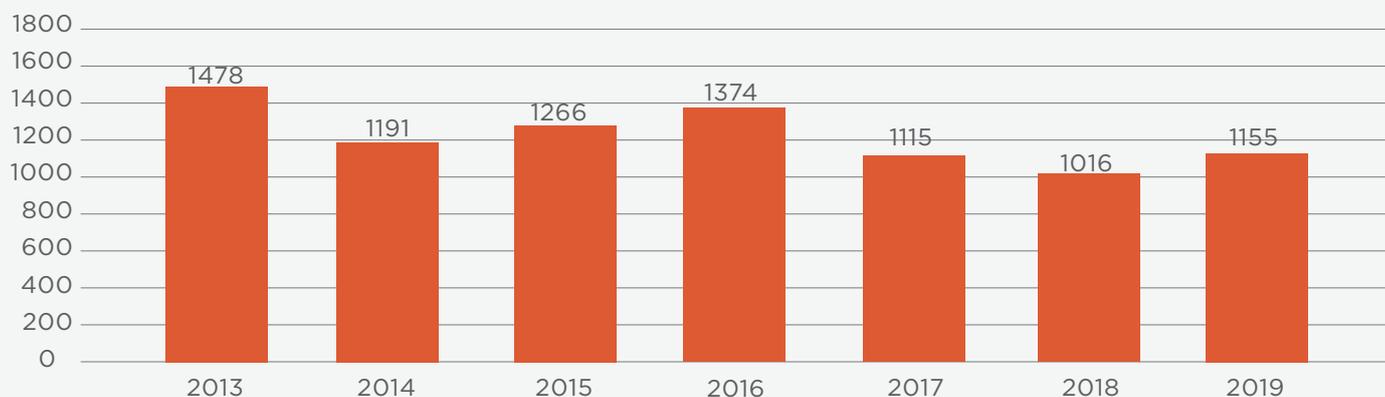
Na planta	2%
Em construção	77%
Concluídos	21%

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

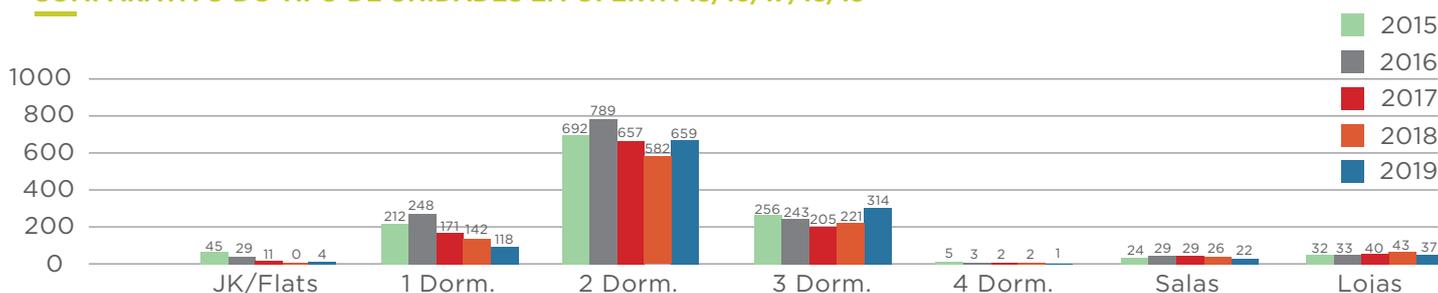
Na planta	19%
Em construção	72%
Concluídos	9%

COMPARATIVOS HISTÓRICOS

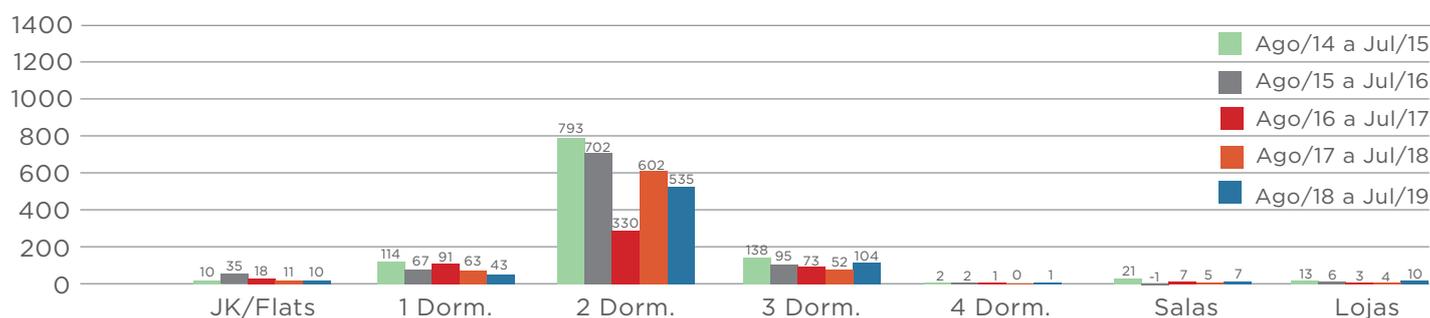
COMPARATIVO DO TOTAL DE UNIDADES EM OFERTA 13/14/15/16/17/18/19



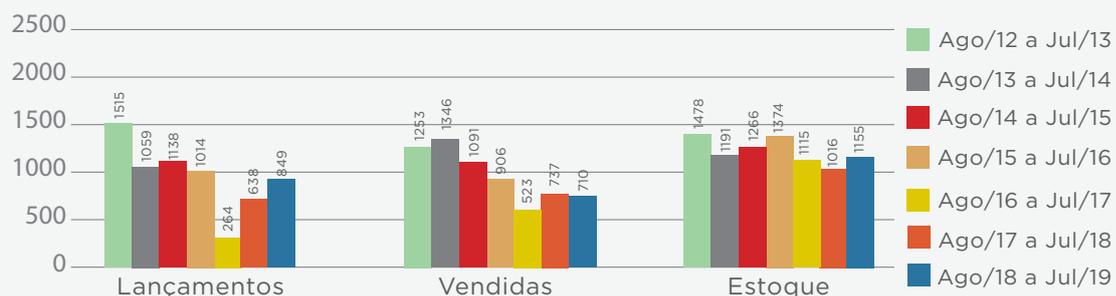
COMPARATIVO DO TIPO DE UNIDADES EM OFERTA 15/16/17/18/19



COMPARATIVO DE UNIDADES VENDIDAS EM BENTO GONÇALVES 15/16/17/18/19



NÚMERO DE UNIDADES LANÇAMENTO X VENDAS X ESTOQUE 13/14/15/16/17/18/19



UNIDADES À VENDA 2018 X 2019

Unidades em oferta
Censo 2017/2018

1016 unidades

Continuam no Censo
2018/2019

702 unidades

Não estão no Censo
2018/2019

314 unidades

COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

(sem considerar imóveis da faixa econômica)

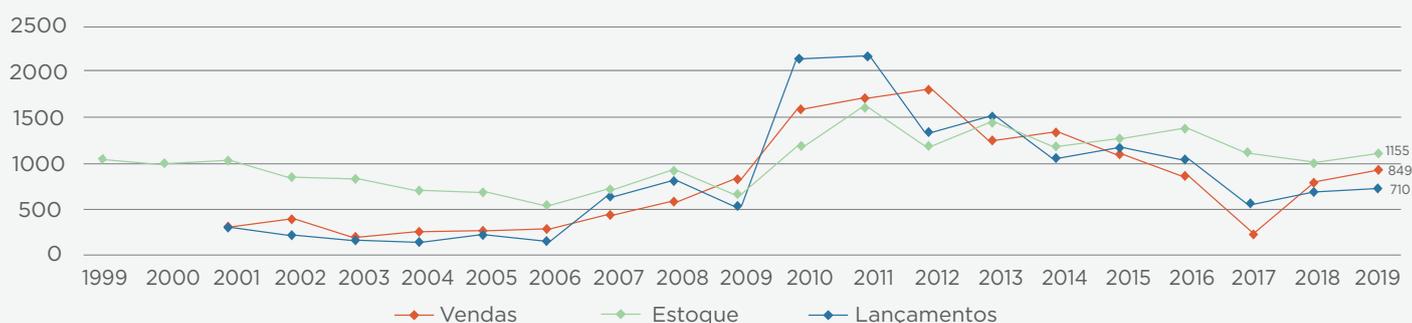
Tipos	Ago/16 a Jul/17			Ago/17 a Jul/18			Ago/18 a Jul/19		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2017	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2018	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2019
JK/Flats	0	9	10	0	10	0	0	0	0
1 Dorm.	3	55	134	18	43	109	3	38	75
2 Dorm.	36	106	443	174	238	392	195	182	405
3 Dorm.	35	73	205	68	52	221	197	104	314
4 Dorm.	0	1	2	0	0	2	0	1	1
Salas	7	7	29	2	5	26	3	7	22
Lojas	10	3	40	7	4	43	4	10	37
Total	91	254	863	269	352	793	402	342	854

COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

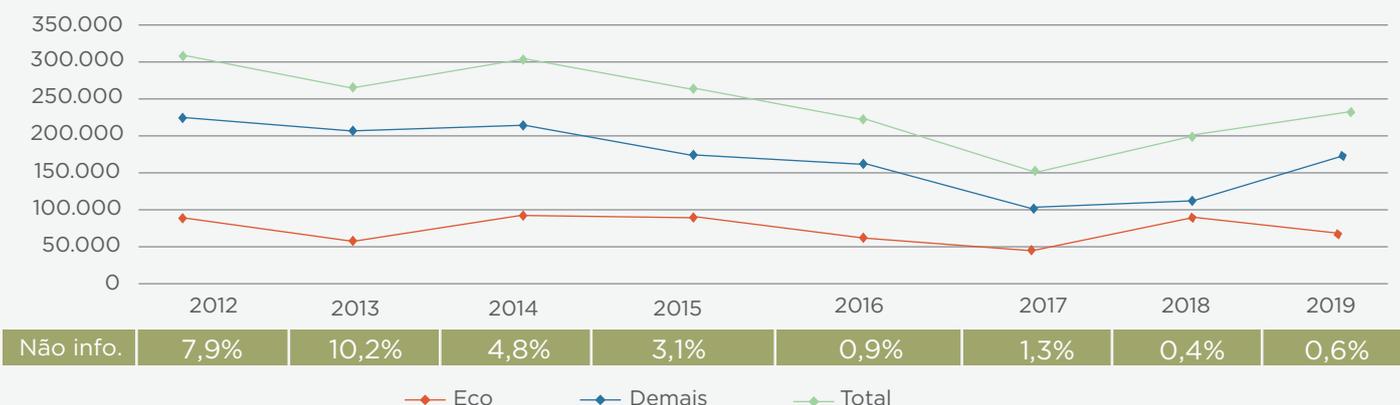
(somente com imóveis da faixa econômica)

Tipos	Ago/16 a Jul/17			Ago/17 a Jul/18			Ago/18 a Jul/19		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2017	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2018	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2019
1 Dorm.	11	45	38	16	21	33	30	15	47
2 Dorm.	162	224	214	353	364	190	417	353	254
3 Dorm.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	173	269	252	369	385	223	447	368	301

UNIDADES POR PERÍODO



UNIDADES VENDIDAS (EM MIL REAIS)



Não info.	7,9%	10,2%	4,8%	3,1%	0,9%	1,3%	0,4%	0,6%
-----------	------	-------	------	------	------	------	------	------

NÚMEROS POR BAIRRO

UNIDADES EM ESTOQUE POR BAIRRO 2018/19

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
São Francisco	134	49	26,8%
Cidade Alta	126	50	28,4%
Centro	104	30	22,4%
Humaitá	104	32	23,5%
Maria Goretti	58	15	20,5%
Borgo	49	24	32,9%
São Bento	49	33	40,2%
Botafogo	47	23	32,9%
Progresso	46	8	14,8%
Imigrante	41	8	16,3%
% em rel. ao total	88,8%	79,5%	-

UNIDADES VENDIDAS POR BAIRRO 2018/19

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Cidade Alta	126	50	28,4%
São Francisco	134	49	26,8%
São Bento	49	33	40,2%
Humaitá	104	32	23,5%
Centro	104	30	22,4%
Universitário	16	26	61,9%
Borgo	49	24	32,9%
Botafogo	47	23	32,9%
Cohab	24	16	40%
Maria Goretti	58	15	20,5%
% em rel. ao total	83,3%	87,1%	-

VELOCIDADE DE VENDAS ANUAL POR BAIRRO 2018/19

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Juventude	0	6	100%
Fenavinho	0	3	100%
São Roque	2	7	77,8%
Universitário	16	26	61,9%
Verona	4	4	50%
São Bento	49	33	40,2%
Cohab	24	16	40%
Santa Marta	5	3	37,5%
Borgo	49	24	32,9%
Botafogo	47	23	32,9%
Cidade Alta	126	50	28,4%
São Francisco	134	49	26,8%
Humaitá	104	32	23,5%
% em rel. ao total	65,6%	80,7%	-

PARCEIROS INSTITUCIONAIS DA ASCON VINHEDOS

Patrocínio



Apoio

