



CENSO IMOBILIÁRIO

DE BENTO GONÇALVES 2021



CENSO IMOBILIÁRIO



“ Com satisfação, entregamos mais uma edição do Censo Imobiliário. Em 2021, ano em que a Ascon Vinhedos completou seus 25 anos de fundação, a pesquisa chega a sua 24ª edição e segue cumprindo com o seu objetivo de apresentar importantes informações sobre o mercado de imóveis de Bento Gonçalves, para auxiliar os empresários na tomada de decisão e planejamento dos próximos anos. ”

Milton Milan

Presidente Ascon Vinhedos – Gestão 2020/2021



“ É motivo de orgulho estar mais uma vez a frente do Censo Imobiliário de Bento Gonçalves, principalmente neste ano tão importante da história da Ascon. Agradecemos a colaboração das construtoras e incorporadoras do município, que contribuíram com o fornecimento das informações sobre seus empreendimentos e que, somados aos dados obtidos junto ao IPURB – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano, possibilitaram esta publicação. ”

Rafael Panazzolo

Coordenador do Censo Imobiliário 2021

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 comercializadas e em comercialização.

RESUMO DOS DADOS

UNIVERSO ATINGIDO NO PERÍODO

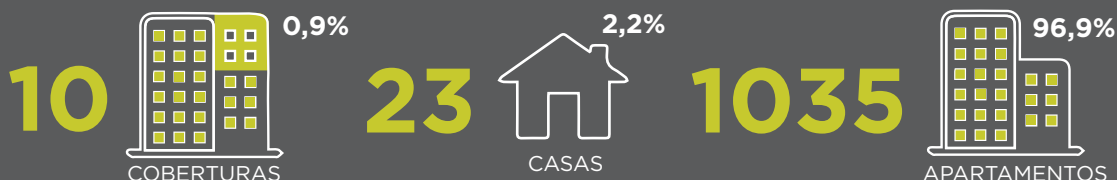
Foram identificados 141 empreendimentos no município com áreas superiores a 500 m². Destes, possuem unidades a venda ou vendidas, 99 empreendimentos de 50 empresas/pessoas físicas. As informações obtidas neste censo abrangem 83% dos empreendimentos identificados.

RESULTADO DO CENSO

O total de imóveis novos em oferta para venda é de 1137 unidades, assim distribuídos:

- 1068 unidades residenciais (93,9% do total)
- 69 unidades comerciais - salas/lojas (6,1% do total)

RESIDENCIAIS



RESULTADOS GERAIS

| | | | |
|---|--------|--------------------------------------|-------|
| Empreendimentos | 99 | Estoque 2020 | 970 |
| Empresas | 50 | Lançamentos 2020/21 | 784 |
| Empreendimentos por Empresa | 1,98 | Ofertadas ao Mercado 2020/21 | 1754 |
| Áreas Médias das Unidades (m ²) | 106,15 | Vendidas em 2020/21 | 617 |
| Unidades à Venda | 1137 | Estoque 2021 | 1137 |
| Vagas de Estacionamento | 2049 | Velocidade de Venda 2019/20 (mensal) | 2,99% |
| Estacionamento por Unidade | 1,80 | Velocidade de Venda 2020/21 (mensal) | 2,93% |

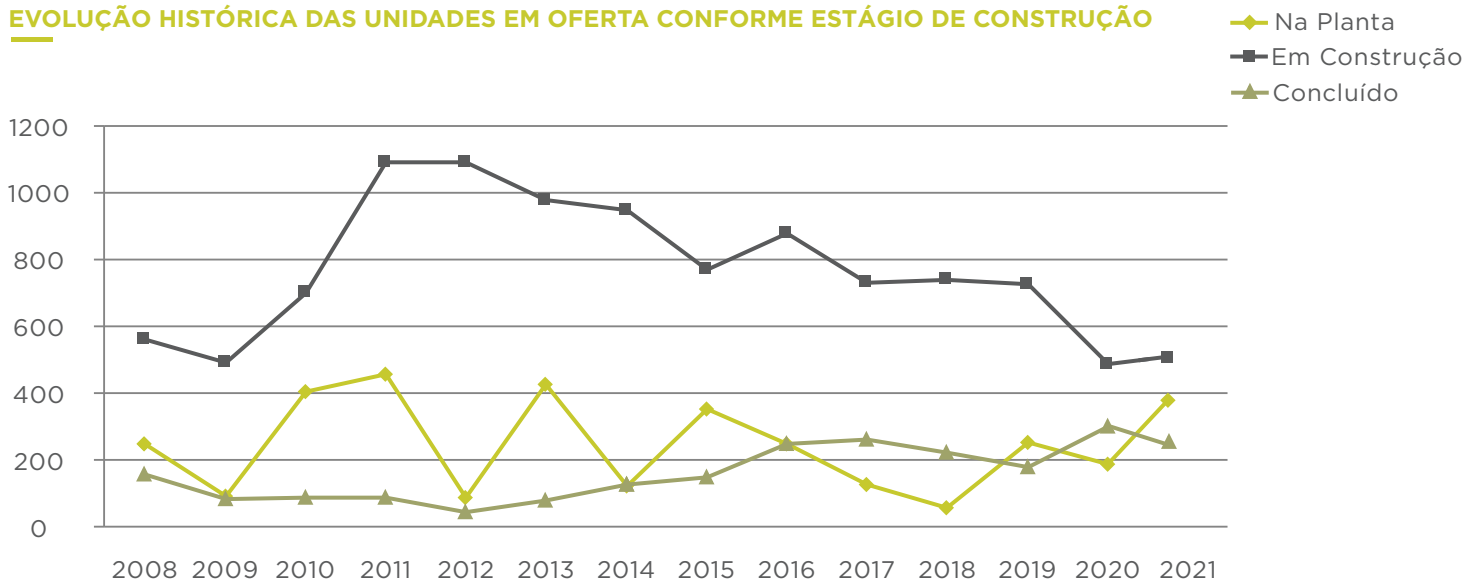
ESTRUTURA DO MERCADO

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | Evol. % |
|--|-------|-------|-------|-------|--------|---------|
| Empreendimentos | 109 | 109 | 110 | 97 | 99 | +2,06% |
| Empresas | 58 | 59 | 55 | 50 | 50 | 0% |
| Unidades em oferta | 1115 | 1016 | 1155 | 970 | 1137 | +14,12% |
| Unidades em oferta (sem faixa econômica) | 863 | 793 | 863 | 765 | 925 | +20,92% |
| Média de empreendimentos por empresa | 1,88 | 1,85 | 2,00 | 1,94 | 1,98 | +2,06% |
| Média de imóveis por empresa | 19,22 | 17,22 | 21,00 | 19,40 | 22,74 | +17,22% |
| Área média privativa das unidades | 81,74 | 86,20 | 87,90 | 93,80 | 106,15 | +13,17% |

UNIDADES EM OFERTA CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO

| ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO | 2017 | | 2018 | | 2019 | | 2020 | | 2021 | |
|-----------------------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|-------|------------|-------|-------------|-------|
| | Qtd. | % | Qtd. | % | Qtd. | % | Qtd. | % | Qtd. | % |
| Na planta | 125 | 11,21 | 57 | 5,61 | 252 | 21,82 | 185 | 19,07 | 376 | 33,07 |
| Em construção | 731 | 65,56 | 738 | 72,64 | 725 | 62,77 | 486 | 50,10 | 510 | 44,85 |
| Concluídos | 259 | 23,23 | 221 | 21,75 | 178 | 15,41 | 299 | 30,82 | 251 | 22,08 |
| TOTAL | 1115 | | 1016 | | 1155 | | 970 | | 1137 | |

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DAS UNIDADES EM OFERTA CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO



UNIDADES NOVAS EM OFERTA PARA VENDA, SEGUNDO ESTÁGIO DE OBRA, EM BENTO GONÇALVES (JULHO 2021)

| TIPOS | Estágio da Obra | | | Julho 2021 |
|---------------|-----------------|---------------|------------|-------------|
| | Na planta | Em construção | Concluídos | |
| JK/Flats | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 Dormitório | 9 | 28 | 27 | 64 |
| 2 Dormitórios | 194 | 242 | 101 | 537 |
| 3 Dormitórios | 169 | 216 | 70 | 455 |
| 4 Dormitórios | 0 | 11 | 1 | 12 |
| Salas/Lojas | 4 | 13 | 52 | 69 |
| Total | 376 | 510 | 251 | 1137 |

ANÁLISE GERAL

| Estágio unidades vendidas | |
|---------------------------|-----|
| Na planta | 12% |
| Em construção | 67% |
| Concluídos | 21% |

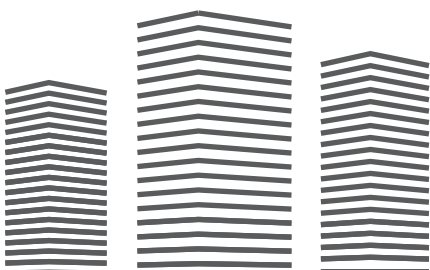
| Estágio unidades à venda | |
|--------------------------|-----|
| Na planta | 33% |
| Em construção | 45% |
| Concluídos | 22% |

Valor venal unidades vendidas

| NI | % |
|------------------|-------|
| NI | - |
| Econômico | 46,7% |
| 225 a 300 mil | 4,2% |
| 300 a 400 mil | 2,1% |
| 400 a 500 mil | 8,9% |
| 500 a 600 mil | 9,1% |
| 600 a 800 mil | 9,4% |
| 800 a 1,0 mi. | 4,2% |
| 1,0 a 1,3 mi. | 3,4% |
| 1,3 a 1,6 mi. | 1,8% |
| 1,6 a 2 mi. | 4,4% |
| Acima de 2,0 mi. | 5,8% |

Valor venal unidades à venda

| NI | % |
|------------------|-------|
| NI | - |
| Econômico | 18,6% |
| 225 a 300 mil | 5,0% |
| 300 a 400 mil | 7,6% |
| 400 a 500 mil | 12,8% |
| 500 a 600 mil | 12,6% |
| 600 a 800 mil | 13,5% |
| 800 a 1,0 mi. | 8,1% |
| 1,0 a 1,3 mi. | 7,8% |
| 1,3 a 1,6 mi. | 3,9% |
| 1,6 a 2 mi. | 4,4% |
| Acima de 2,0 mi. | 5,7% |



IMÓVEIS POR NÚMERO DE QUARTOS

APARTAMENTOS DE 1 DORMITÓRIO

| | |
|---|-------|
| Área média das Unidades (m ²) | 45,7 |
| Unidades à venda | 64 |
| Vagas de estacionamento | 68 |
| Estacionamento por unidade | 1,06 |
| Estoque 2020 | 84 |
| Lançamentos 2020/21 | 9 |
| Ofertadas ao Mercado 2020/21 | 93 |
| Vendidas em 2020/21 | 29 |
| Estoque 2021 | 64 |
| Velocidade de venda 2019/20 (mensal) | 2,99% |
| Velocidade de venda 2020/21 (mensal) | 2,60% |

VALOR VENAL UNIDADES VENDIDAS

| | |
|---------------|-------|
| Econômico | 44,8% |
| 225 a 300 mil | 51,7% |
| 300 a 400 mil | 3,4% |

VALOR VENAL UNIDADES À VENDA

| | |
|---------------|-------|
| Econômico | 39,1% |
| 225 a 300 mil | 39,1% |
| 300 a 400 mil | 21,9% |

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

| | |
|---------------|-----|
| Na planta | - |
| Em construção | 24% |
| Concluídos | 76% |

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

| | |
|---------------|-----|
| Na planta | 14% |
| Em construção | 44% |
| Concluídos | 42% |

APARTAMENTOS DE 2 DORMITÓRIOS

| | |
|---|-------|
| Área média das Unidades (m ²) | 74,3 |
| Unidades à venda | 537 |
| Vagas de estacionamento | 773 |
| Estacionamento por unidade | 1,44 |
| Estoque 2020 | 542 |
| Lançamentos 2020/21 | 416 |
| Ofertadas ao Mercado 2020/21 | 958 |
| Vendidas em 2020/21 | 421 |
| Estoque 2021 | 537 |
| Velocidade de venda 2019/20 (mensal) | 3,56% |
| Velocidade de venda 2020/21 (mensal) | 3,66% |

APARTAMENTOS DE 3 DORMITÓRIOS

| | |
|---|-------|
| Área média das Unidades (m ²) | 146,9 |
| Unidades à venda | 455 |
| Vagas de estacionamento | 1074 |
| Estacionamento por unidade | 2,36 |
| Estoque 2020 | 279 |
| Lançamentos 2020/21 | 311 |
| Ofertadas ao Mercado 2020/21 | 590 |
| Vendidas em 2020/21 | 135 |
| Estoque 2021 | 455 |
| Velocidade de venda 2019/20 (mensal) | 1,95% |
| Velocidade de venda 2020/21 (mensal) | 1,91% |

VALOR VENAL UNIDADES VENDIDAS

| | |
|------------------|-------|
| Econômico | 65,3% |
| 225 a 300 mil | 2,6% |
| 300 a 400 mil | 2,6% |
| 400 a 500 mil | 11,6% |
| 500 a 600 mil | 10,7% |
| 600 a 800 mil | 5,5% |
| 800 a 1,0 mi. | 1,7% |
| De 1,0 a 1,2 mi. | - |

VALOR VENAL UNIDADES À VENDA

| | |
|------------------|-------|
| Econômico | 34,8% |
| 225 a 300 mil | 3,0% |
| 300 a 400 mil | 11,7% |
| 400 a 500 mil | 20,5% |
| 500 a 600 mil | 16,2% |
| 600 a 800 mil | 12,1% |
| 800 a 1,0 mi. | 1,7% |
| De 1,0 a 1,2 mi. | - |

VALOR VENAL UNIDADES VENDIDAS

| | |
|------------------|-------|
| 300 a 400 mil | 0,7% |
| 400 a 500 mil | 3,7% |
| 500 a 600 mil | 6,7% |
| 600 a 800 mil | 5,2% |
| 800 a 1,0 mi. | 14,1% |
| 1,0 a 1,3 mi. | 15,6% |
| 1,3 a 1,6 mi. | 5,9% |
| 1,6 a 2,0 mi. | 18,5% |
| Acima de 2,0 mi. | 10,4% |

VALOR VENAL UNIDADES À VENDA

| | |
|------------------|-------|
| 300 a 400 mil | 1,1% |
| 400 a 500 mil | 4,4% |
| 500 a 600 mil | 12,3% |
| 600 a 800 mil | 18,7% |
| 800 a 1 mi. | 17,6% |
| 1,0 a 1,3 mi. | 17,8% |
| 1,3 a 1,6 mi. | 9,0% |
| 1,6 a 2,0 mi. | 9,9% |
| Acima de 2,0 mi. | 9,2% |

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

| | |
|---------------|-----|
| Na planta | 9% |
| Em construção | 71% |
| Concluídos | 20% |

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

| | |
|---------------|-----|
| Na planta | 36% |
| Em construção | 45% |
| Concluídos | 19% |

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

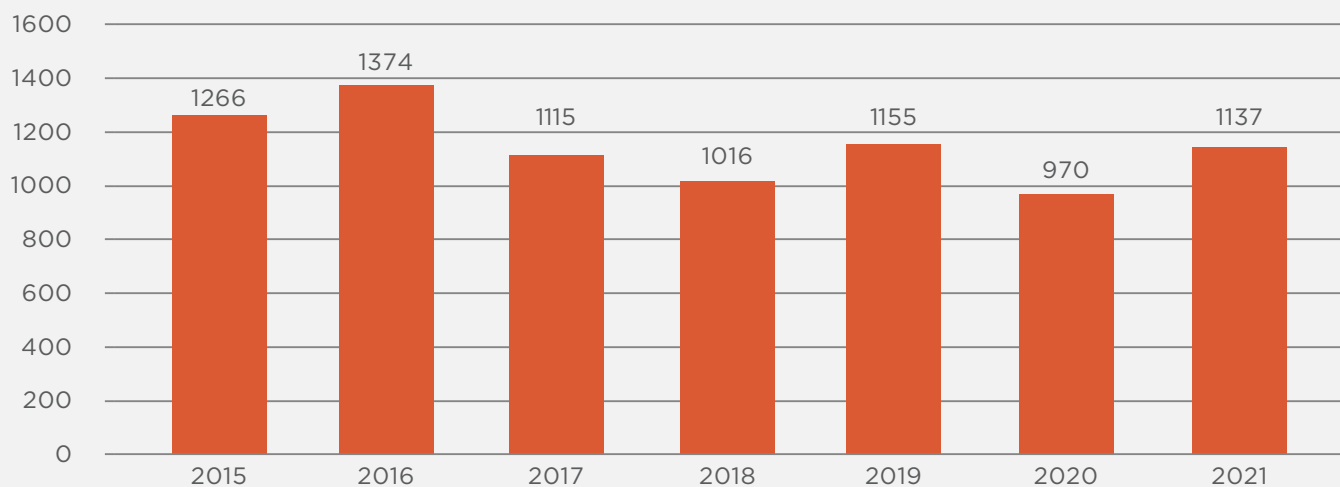
| | |
|---------------|-----|
| Na planta | 22% |
| Em construção | 62% |
| Concluídos | 16% |

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

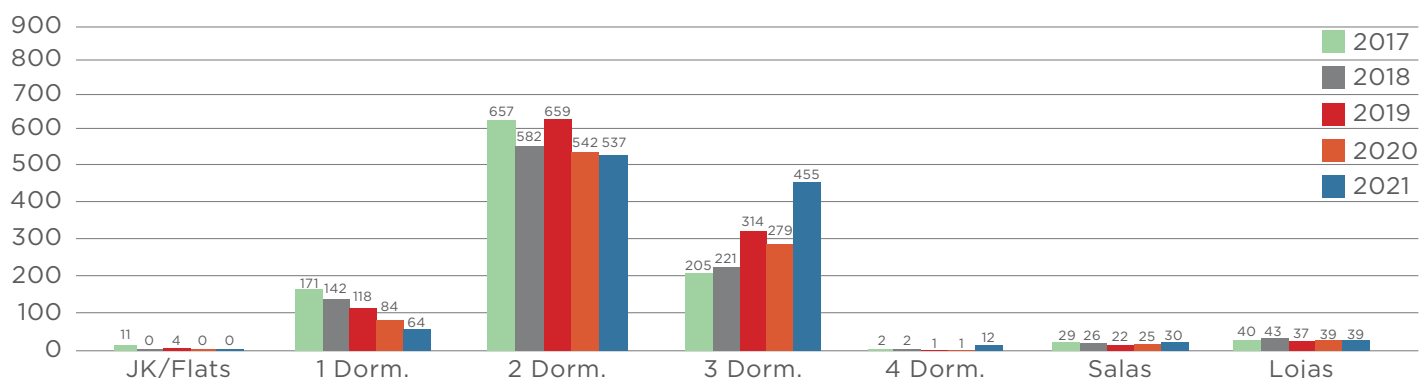
| | |
|---------------|-----|
| Na planta | 37% |
| Em construção | 48% |
| Concluídos | 15% |

COMPARATIVOS HISTÓRICOS

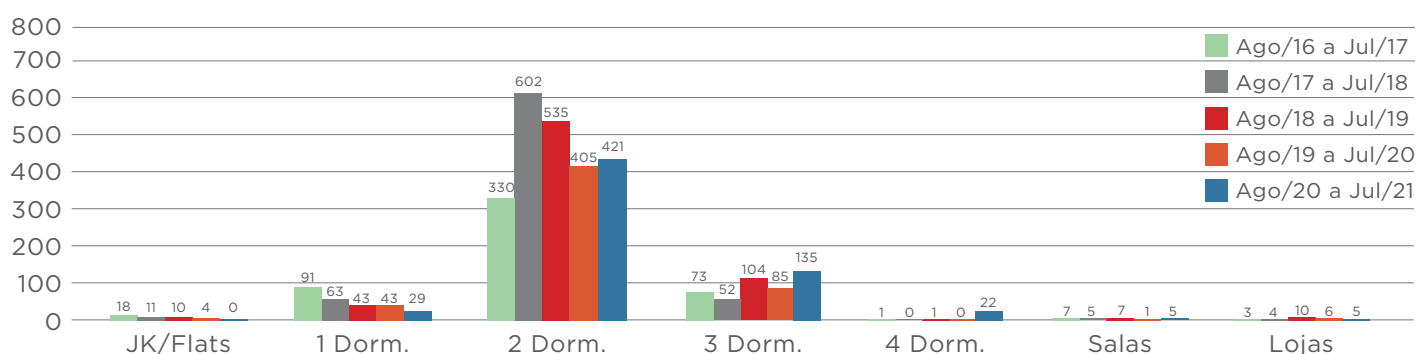
COMPARATIVO DO TOTAL DE UNIDADES EM OFERTA 15/16/17/18/19/20/21



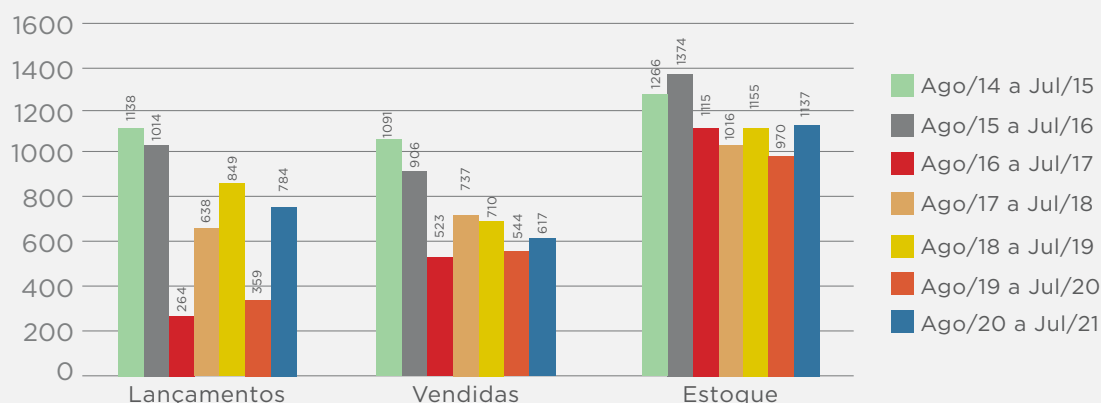
COMPARATIVO DO TIPO DE UNIDADES EM OFERTA 2017/18/19/20/21



COMPARATIVO DE UNIDADES VENDIDAS EM BENTO GONÇALVES 2017/18/19/20/21



NÚMERO DE UNIDADES LANÇAMENTO X VENDAS X ESTOQUE 2015/16/17/18/19/20/21



UNIDADES À VENDA 2020 X 2021

Unidades em oferta
Censo 2019/2020

970 unidades

Continuam no
Censo 2020/2021

611 unidades

Unidades que não estão
no Censo 2020/2021

359 unidades

COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

(sem considerar imóveis da faixa econômica)

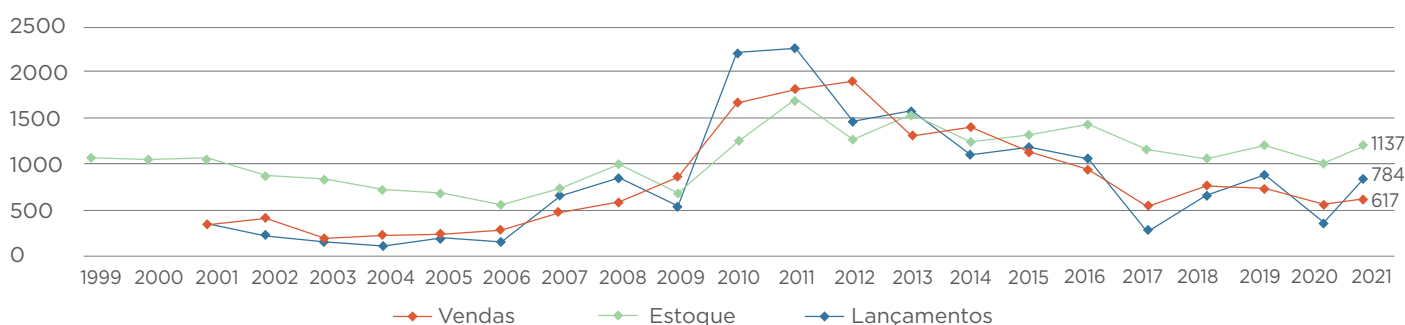
| Tipos | Ago/18 a Jul/19 | | | Ago/19 a Jul/20 | | | Ago/20 a Jul/21 | | |
|--------------|-----------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| | Lançamentos | Unidades vendidas | Estoque em Julho/2019 | Lançamentos | Unidades vendidas | Estoque em Julho/2020 | Lançamentos | Unidades vendidas | Estoque em Julho/2021 |
| JK/Flats | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1 Dorm. | 3 | 38 | 75 | 0 | 18 | 57 | 0 | 16 | 39 |
| 2 Dorm. | 195 | 182 | 405 | 110 | 146 | 364 | 158 | 146 | 350 |
| 3 Dorm. | 197 | 104 | 314 | 50 | 85 | 279 | 311 | 135 | 455 |
| 4 Dorm. | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 33 | 22 | 12 |
| Salas | 3 | 7 | 22 | 4 | 1 | 25 | 10 | 5 | 30 |
| Lojas | 4 | 10 | 37 | 8 | 6 | 39 | 5 | 5 | 39 |
| Total | 402 | 342 | 854 | 172 | 256 | 765 | 517 | 329 | 925 |

COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

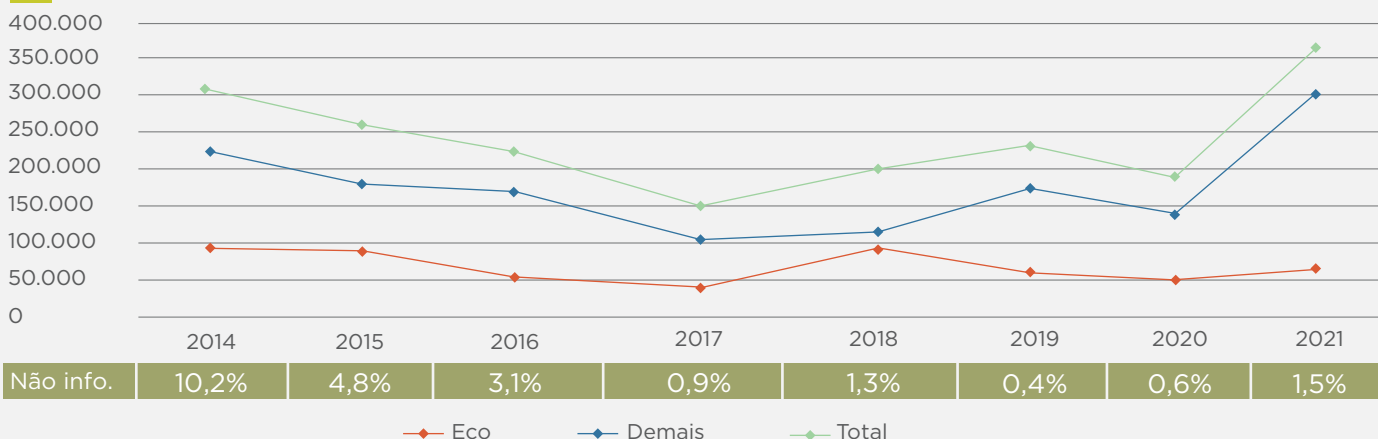
(somente com imóveis da faixa econômica)

| Tipos | Ago/18 a Jul/19 | | | Ago/19 a Jul/20 | | | Ago/20 a Jul/21 | | |
|--------------|-----------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|
| | Lançamentos | Unidades vendidas | Estoque em Julho/2019 | Lançamentos | Unidades vendidas | Estoque em Julho/2020 | Lançamentos | Unidades vendidas | Estoque em Julho/2021 |
| 1 Dorm. | 30 | 15 | 47 | 9 | 29 | 27 | 9 | 13 | 25 |
| 2 Dorm. | 417 | 353 | 254 | 178 | 259 | 178 | 258 | 275 | 187 |
| 3 Dorm. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 447 | 368 | 301 | 187 | 288 | 205 | 267 | 288 | 212 |

UNIDADES POR PERÍODO



UNIDADES VENDIDAS (EM MIL REAIS)



| | | | | | | | | |
|-----------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| Não info. | 10,2% | 4,8% | 3,1% | 0,9% | 1,3% | 0,4% | 0,6% | 1,5% |
|-----------|-------|------|------|------|------|------|------|------|

NÚMEROS POR BAIRRO

UNIDADES EM ESTOQUE POR BAIRRO 2020/21

(sem considerar padrão econômico)

| Bairro | Em estoque | Vendidos | Veloc. anual vendas |
|--------------------|------------|----------|---------------------|
| Imigrante | 193 | 46 | 19,2% |
| São Francisco | 142 | 42 | 22,8% |
| Centro | 133 | 38 | 22,2% |
| Cidade Alta | 92 | 68 | 42,5% |
| Humaitá | 64 | 36 | 36,0% |
| Botafogo | 58 | 10 | 14,7% |
| Universitário | 52 | 3 | 5,5% |
| Progresso | 48 | 24 | 33,3% |
| Borgo | 35 | 7 | 16,7% |
| São Bento | 30 | 7 | 18,9% |
| % em rel. ao total | 91,6% | 85,4% | - |

UNIDADES VENDIDAS POR BAIRRO 2020/21

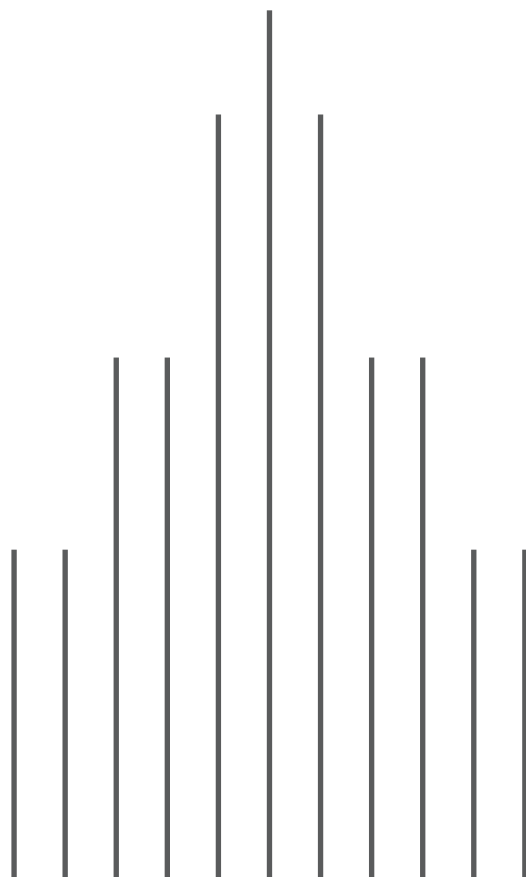
(sem considerar padrão econômico)

| Bairro | Em estoque | Vendidos | Veloc. anual vendas |
|--------------------|------------|----------|---------------------|
| Cidade Alta | 92 | 68 | 42,5% |
| Imigrante | 193 | 46 | 19,2% |
| São Francisco | 142 | 42 | 22,8% |
| Centro | 133 | 38 | 22,2% |
| Humaitá | 64 | 36 | 36,0% |
| Progresso | 48 | 24 | 33,3% |
| Planalto | 21 | 23 | 52,3% |
| Maria Goretti | 30 | 16 | 34,8% |
| Botafogo | 58 | 10 | 14,7% |
| Borgo | 35 | 7 | 16,7% |
| % em rel. ao total | 88,2% | 94,2% | - |

VELOCIDADE DE VENDAS ANUAL POR BAIRRO 2020/21

(sem considerar padrão econômico)

| Bairro | Em estoque | Vendidos | Veloc. anual vendas |
|--------------------|------------|----------|---------------------|
| Planalto | 21 | 44 | 52,3% |
| Santa Marta | 3 | 3 | 50,0% |
| Cidade Alta | 92 | 68 | 42,5% |
| Humaitá | 64 | 36 | 36,0% |
| Maria Goretti | 30 | 16 | 34,8% |
| Progresso | 48 | 24 | 33,3% |
| Licorsul | 8 | 3 | 27,3% |
| São Francisco | 142 | 42 | 22,8% |
| Centro | 133 | 38 | 22,2% |
| Imigrante | 193 | 46 | 19,2% |
| % em rel. ao total | 79,3% | 90,9% | - |



AS CIDADES **CRESCERAM**, OS PROJETOS **EVOLUÍRAM**,
MAS A **CONSTRUÇÃO CONJUNTA** CONTINUA SENDO
A OBRA QUE NOS MOVE.

