



**13º CENSO  
DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE  
BENTO GONÇALVES**

**Ago/11**

## 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 m<sup>2</sup>.
- 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 201 empreendimentos no município com áreas superiores a 500 m<sup>2</sup>.**

**Destes, possuem unidades a venda ou vendidas, 135 empreendimentos de 82 empresas/pessoas físicas.**

**Do total de empreendimentos, 8,46% não foram encontrados ou não quiseram responder.**

## RESULTADOS DO CENSO

**O Total de imóveis novos em oferta para venda é de 1634 unidades, assim distribuídos:**

- 1.492 unidades residenciais (93,1% do total)
- 142 unidades comerciais – salas/lojas (8,7% do total)

### **RESIDENCIAIS:**

- 16 JKs (1,0% do total)
- 52 Casas (3,5% do total)
- 1.420 apartamentos (95,2% do total)
- 4 apart. de Cobertura (0,3% do total)

# RESULTADOS DO CENSO

## Geral - 2011

<b>Empreendimentos</b>	<b>135</b>
<b>Empresas</b>	<b>82</b>
<b>Empreendimentos por Empresa</b>	<b>1,65</b>
<b>Área Médias das Unidades ( m2 )</b>	<b>75,67</b>
<b>Unidades a Venda</b>	<b>1.634</b>
<b>Vagas de Estacionamento</b>	<b>2.295</b>
<b>Estacionamento por Unidade</b>	<b>1,40</b>
<b>Estoque 2010</b>	<b>1.185</b>
<b>Lançamentos 2010/11</b>	<b>2.157</b>
<b>Estoque 2011</b>	<b>1.634</b>
<b>Vendidas em 2010/11</b>	<b>1.733</b>
<b>Ofertadas ao Mercado 2010/11</b>	<b>3.367</b>
<b>Velocidade de Venda 2009/10 (mensal)</b>	<b>4,78%</b>
<b>Velocidade de Venda 2010/11 (mensal)</b>	<b>4,29%</b>

# RESULTADOS DO CENSO

## ↳ Quadros comparativos 06/07/08/09/10/11

### Estrutura do Mercado

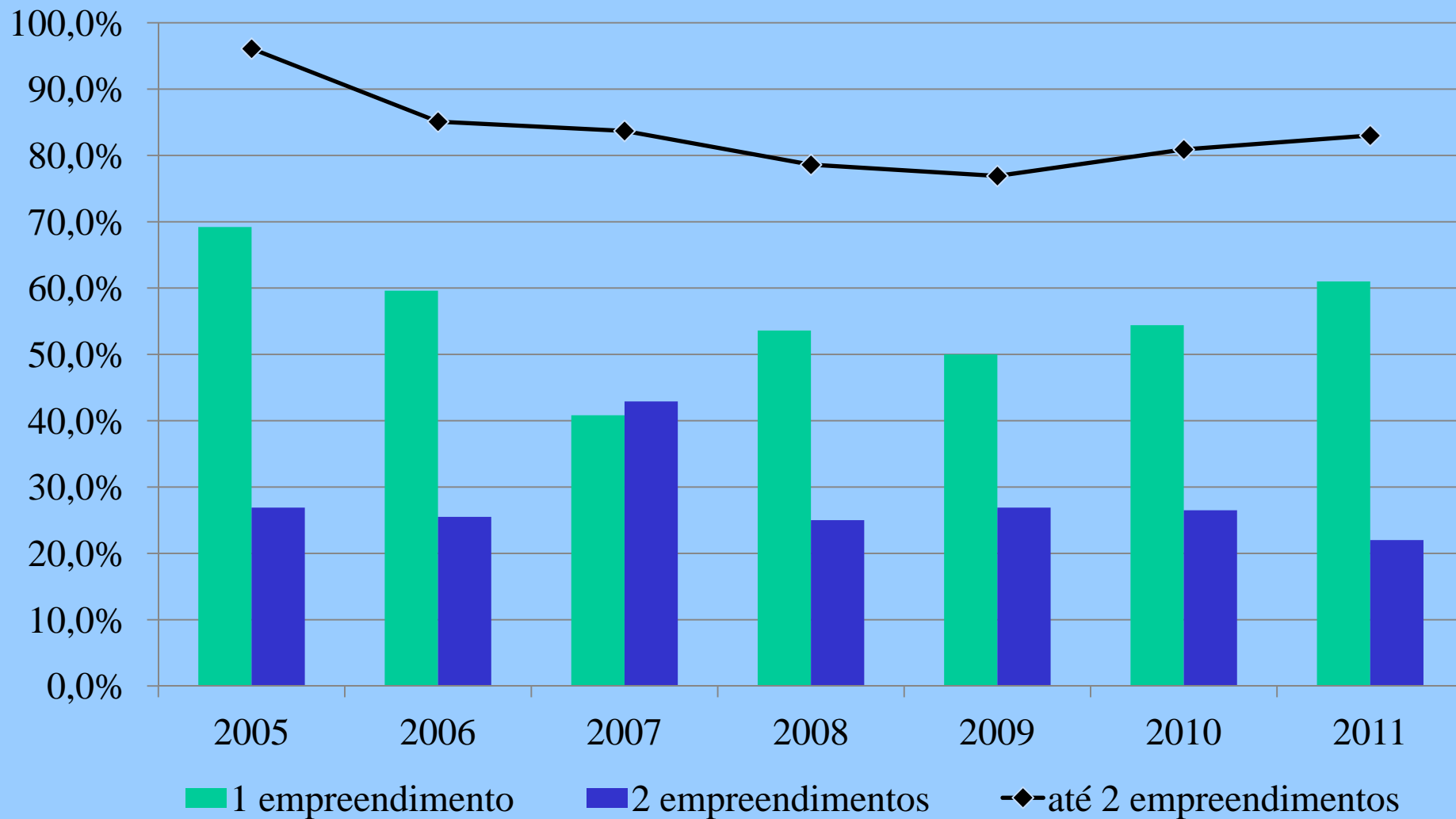
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Empreendimentos</b>	74	89	98	98	126	135
<b>Empresas</b>	47	49	56	52	68	82
<b>Unidades em oferta</b>	543	712	960	663	1185	1634
<b>Unidades em oferta (sem faixa popA e popB)</b>	543	712	960	660	994	1070
<b>Média de empreendi- mentos por empresa</b>	1,57	1,82	1,75	1,88	1,85	1,65
<b>Média de imóveis por empresa</b>	11,55	14,53	17,14	12,75	17,43	19,00
<b>Área média das unidades</b>	-	-	117,50	108,71	85,2	75,67

# RESULTADOS DO CENSO

Nº De Empreendimentos X Nº de Empresas

Nº de Empreend.	2007		2008		2009		2010		2011	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1	20	40,8%	30	53,6%	26	50,0%	37	54,4%	50	61,0%
2	21	42,9%	14	25,0%	14	26,9%	18	26,5%	18	22,0%
3	5	10,2%	9	16,1%	6	11,5%	5	7,4%	10	12,2%
4	3	6,1%	2	3,6%	5	9,6%	5	7,4%	2	2,4%
5		0,0%	1	1,8%		0,0%	1	1,5%	1	1,2%
6		0,0%		0,0%	1	1,9%	1	1,5%	1	1,2%
7		0,0%		0,0%		0,0%	1	1,5%		0,0%
TOTAL	49	100%	56	100%	52	100%	68	100%	82	100%

## Distribuição % das empresas com até 2 empreendimentos



# RESULTADOS DO CENSO

## Unidades Novas em Oferta para Venda, segundo Estágio da Obra, em Bento Gonçalves - Julho/2011

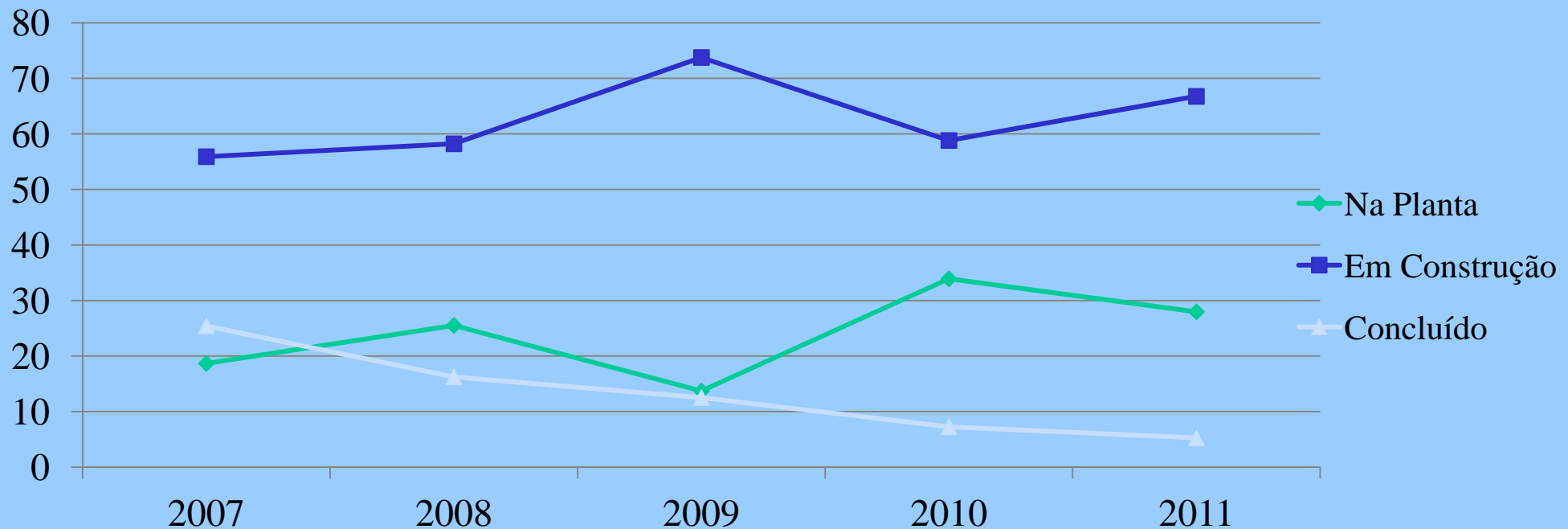
Tipos	Estágio da Obra			2011
	Na Planta	Em Construção	Concluídos	
JK/FLATS	0	16	0	<b>16</b>
1 DORM.	53	182	6	<b>241</b>
2 DORM.	364	615	25	<b>1.004</b>
3 DORM.	40	166	17	<b>223</b>
4 DORM.	0	8	0	<b>8</b>
SALAS/LOJAS	0	104	38	<b>142</b>
TOTAL	457	1.091	86	<b>1.634</b>



# RESULTADOS DO CENSO

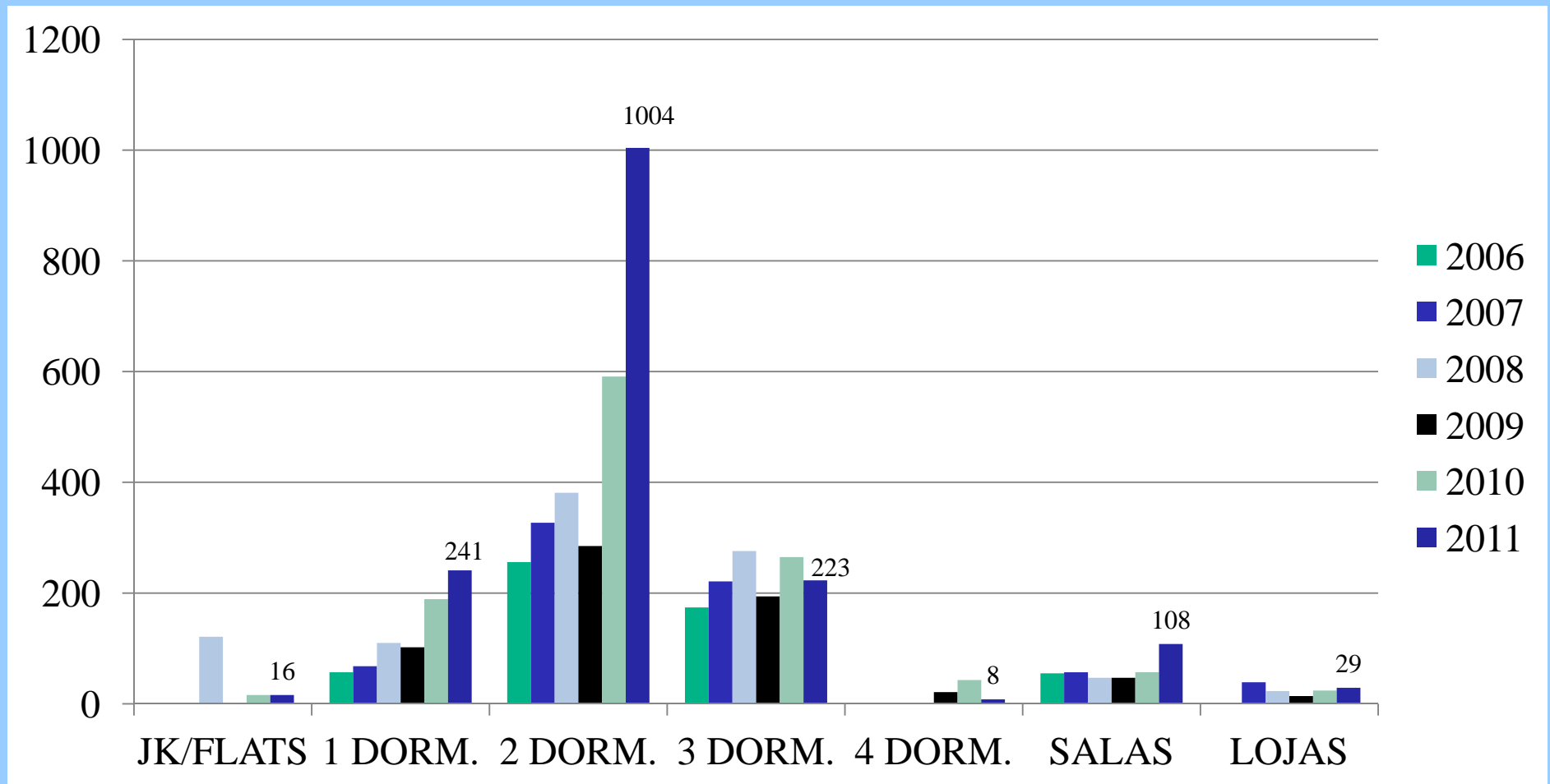
## ↳ Quadro Comparativo de Unidades em oferta conforme Estágio de Construção 07/08/09/10/11

		2007		2008		2009		2010		2011	
		quantidade	%	quantidade	%	quantidade	%	quantidade	%	quantidade	%
Estágio	na planta	133	18,68	245	25,52	91	13,72	402	33,92	457	27,97
de	em construção	398	55,90	559	58,23	489	73,76	697	58,82	1091	66,77
Construção	Concluídos	181	25,42	156	16,25	83	12,52	86	7,26	86	5,26



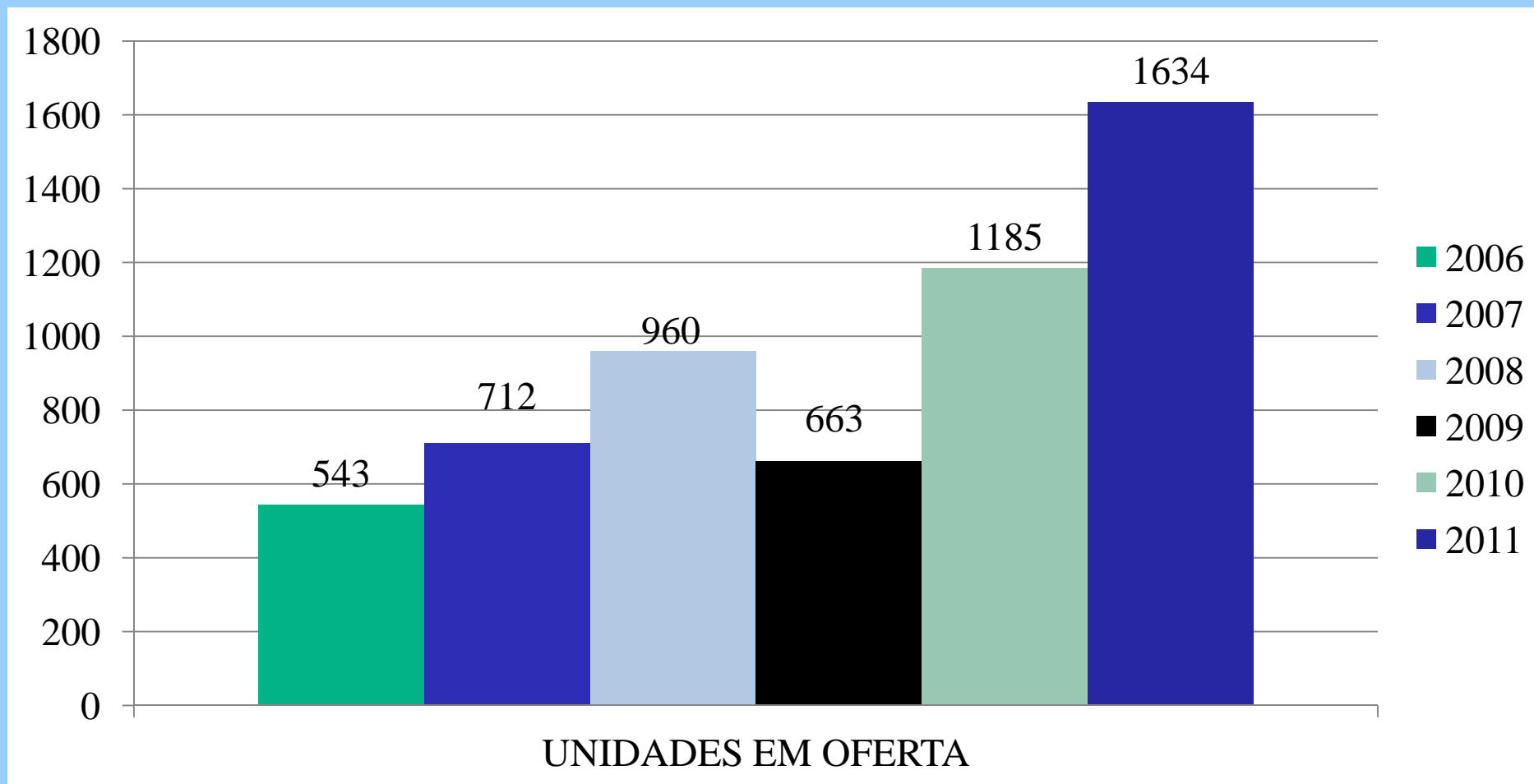
# RESULTADOS DO CENSO

## ↳ Quadro Comparativo do Tipo de Unidades em oferta 06/07/08/09/10/11

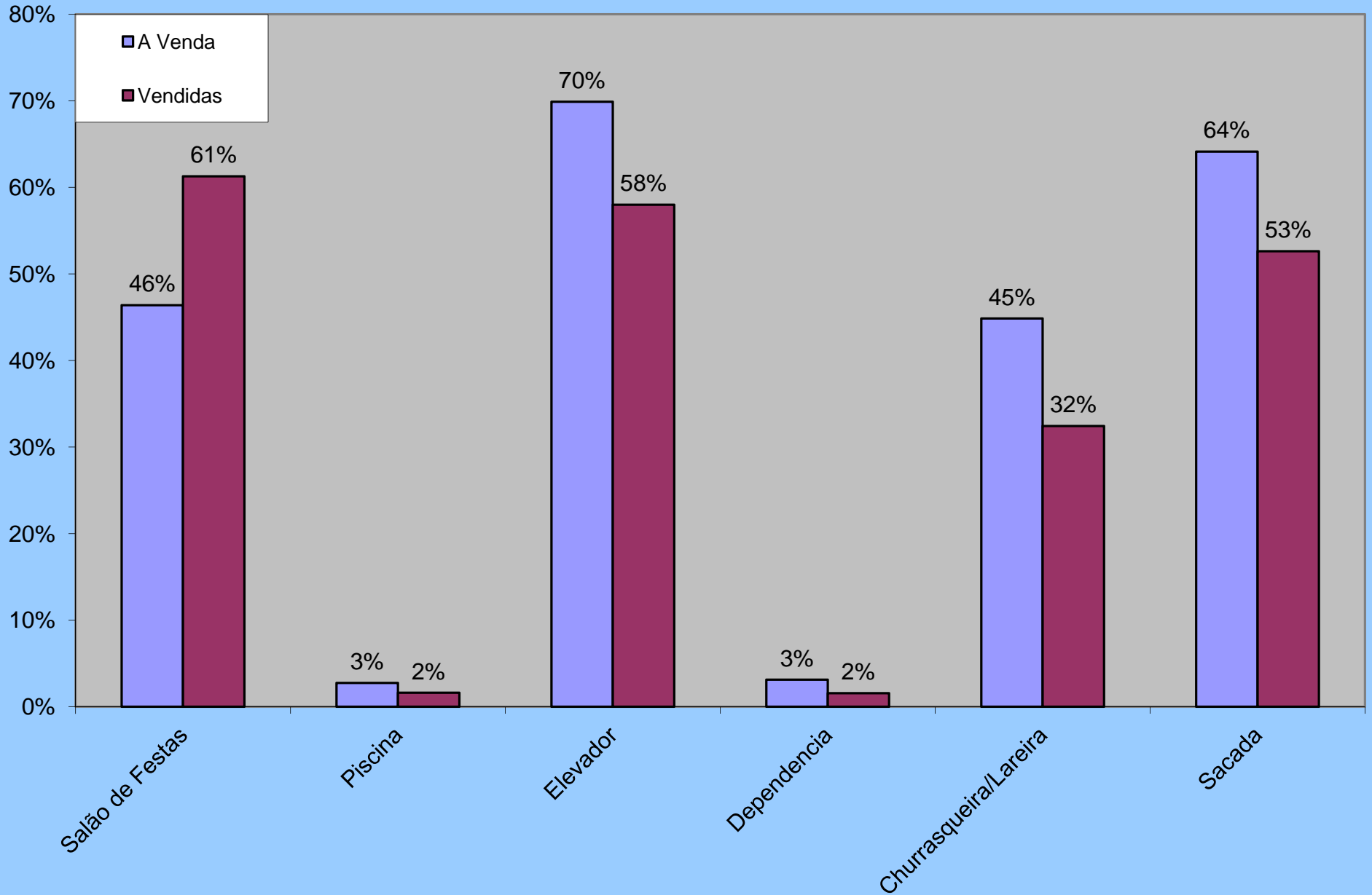


# RESULTADOS DO CENSO

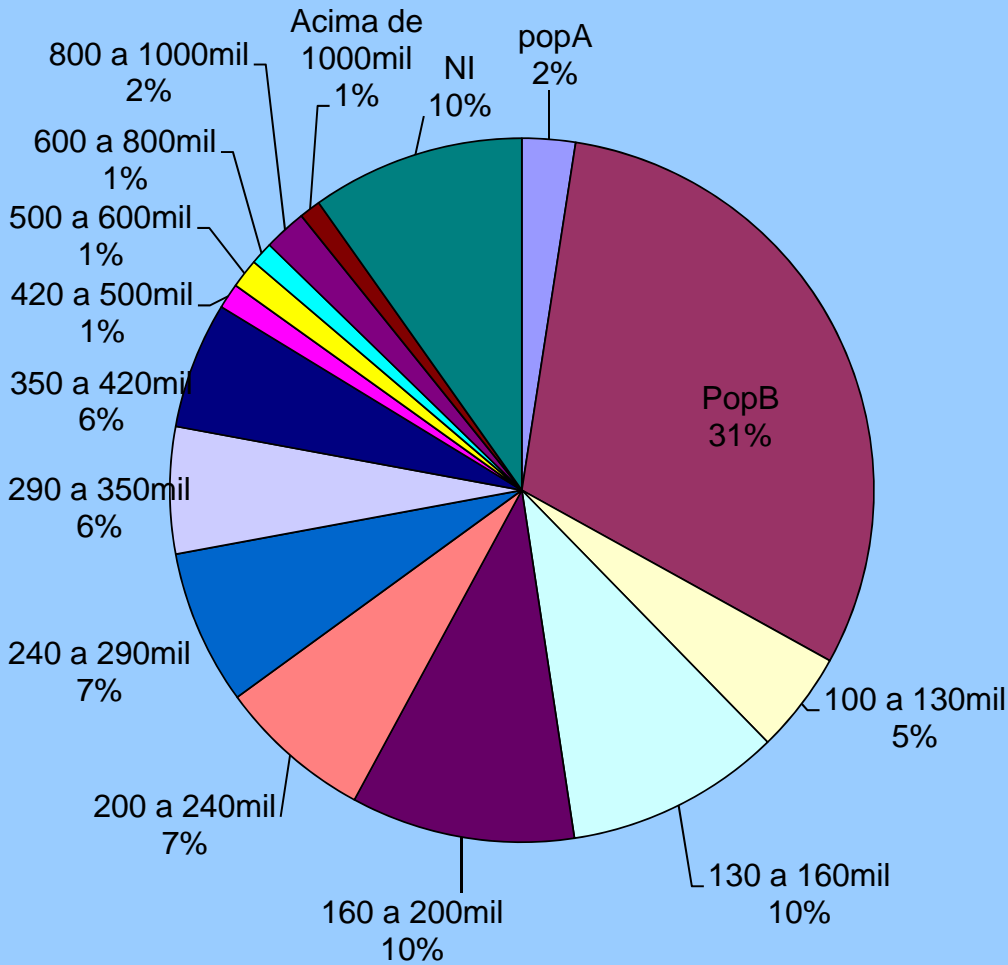
## ↳ Quadro Comparativo do Total de Unidades em oferta 06/07/08/09/10/11



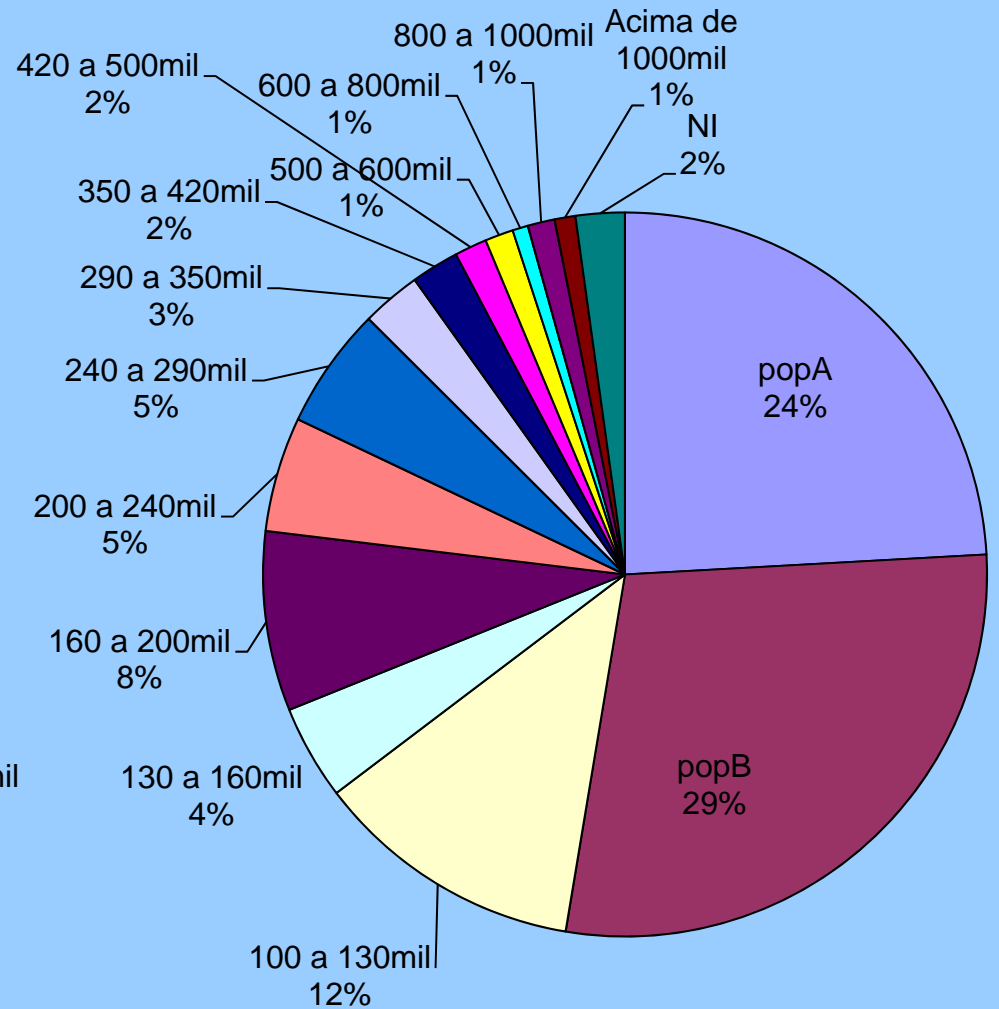
# Características dos Imóveis - Analise Geral



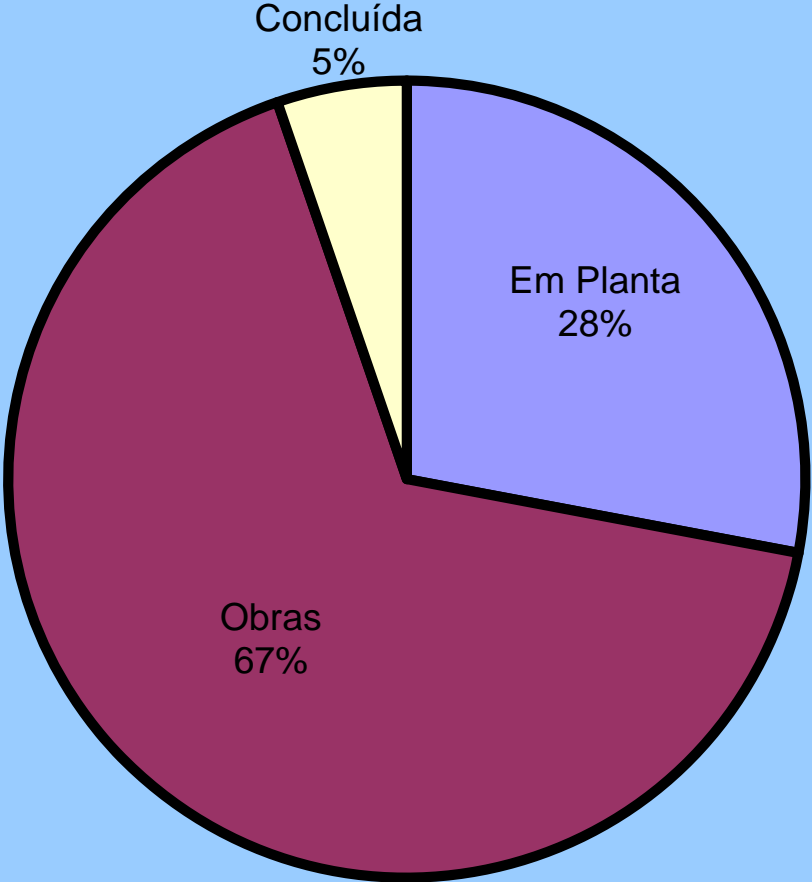
**Analise Geral - Valor venal**  
**Unidades a venda**



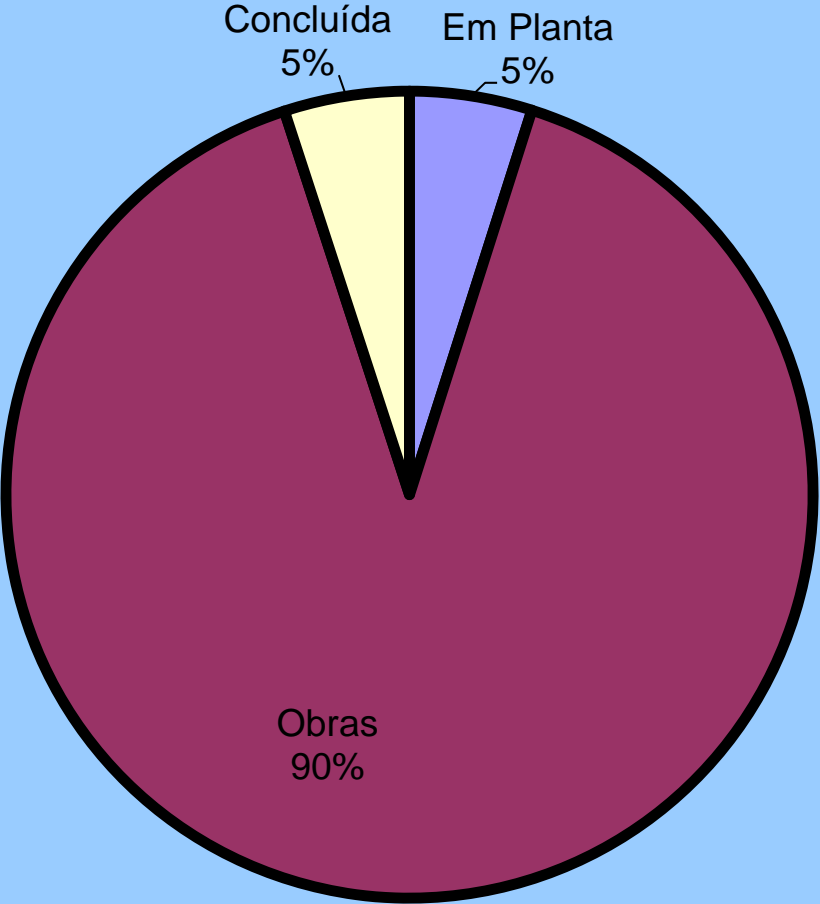
**Analise Geral - Valor venal**  
**Unidades vendidas**



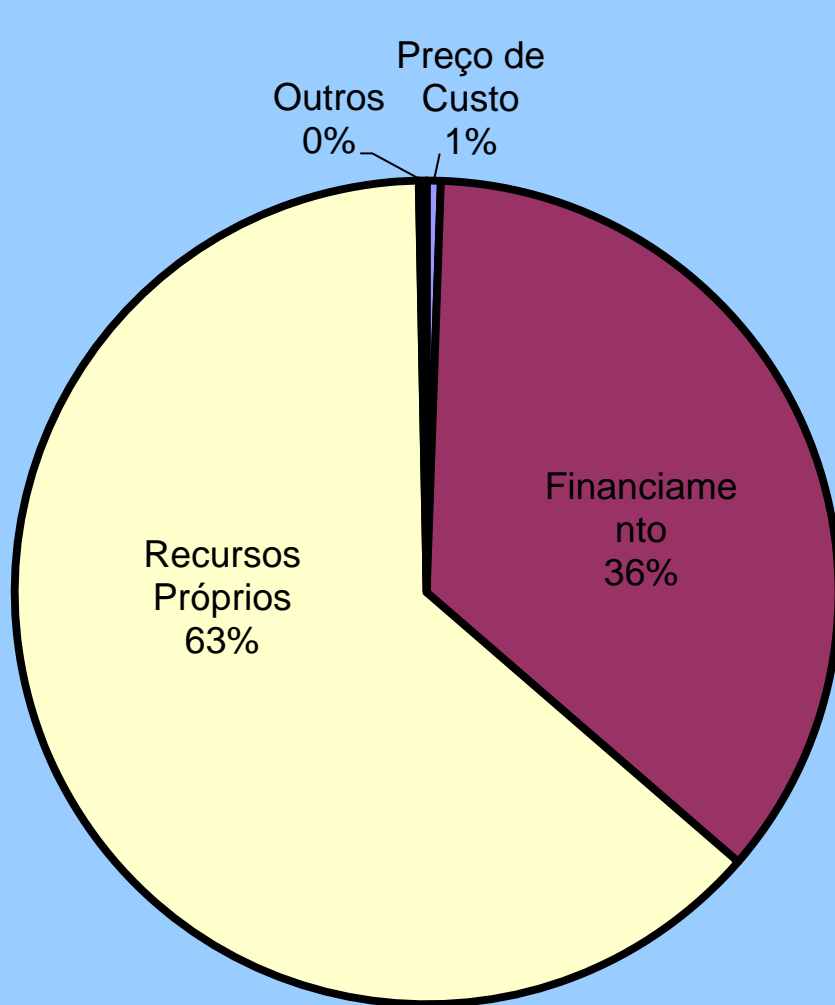
**Análise Geral - Estágio**  
**Unidades a venda**



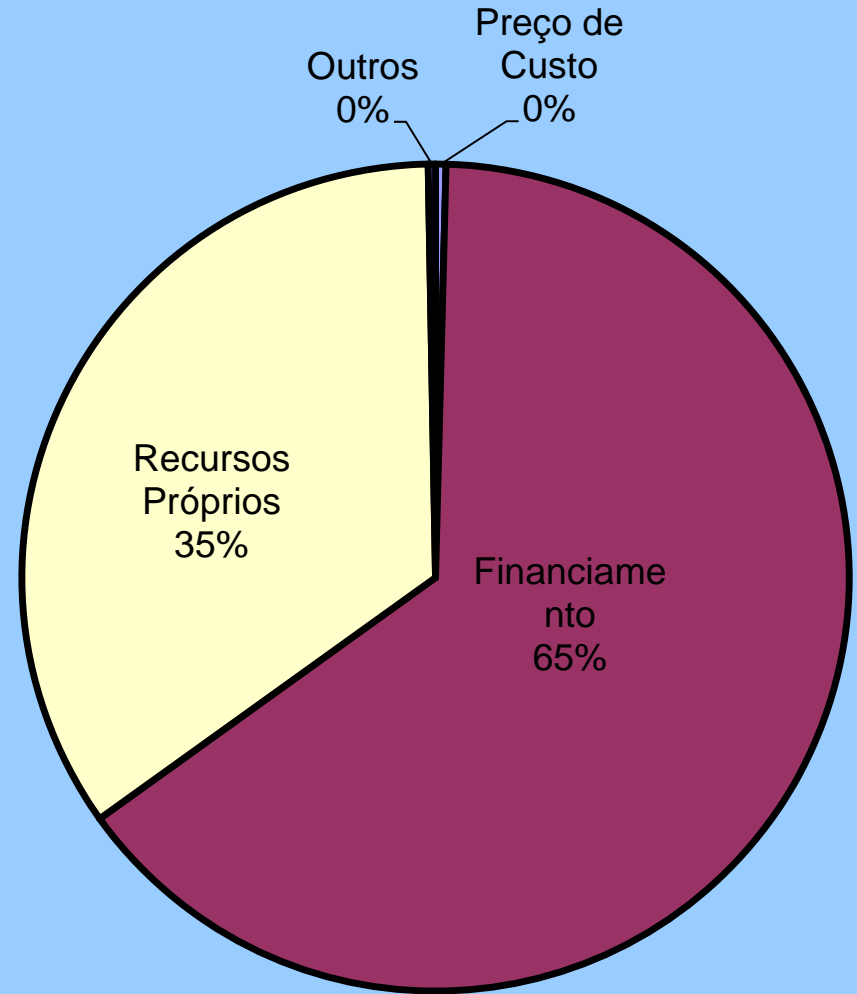
**Análise Geral - Estágio**  
**Unidades vendidas**



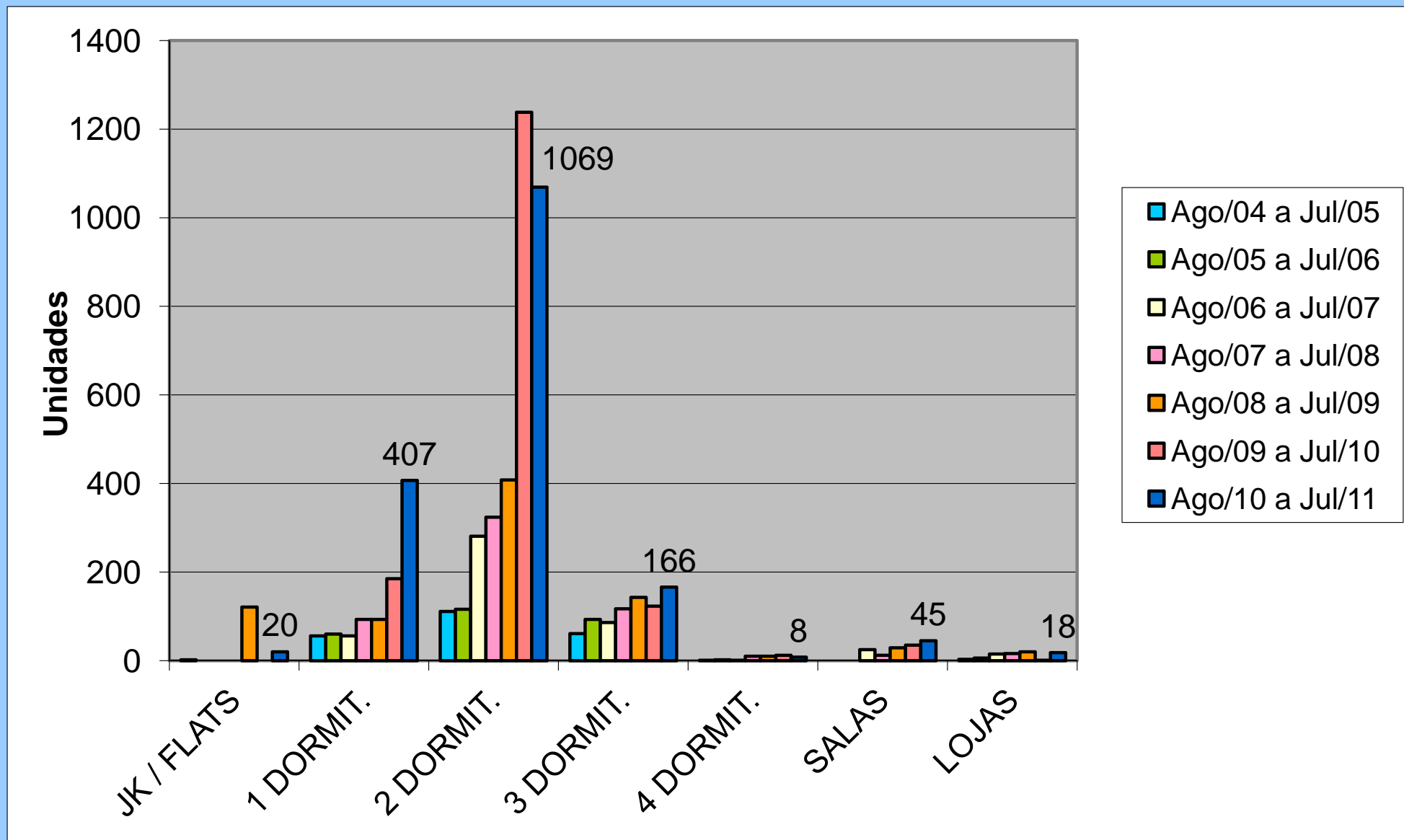
### Analise Geral – Recurso de construção Unidades a venda



### Analise Geral – Recurso de construção Unidades vendidas



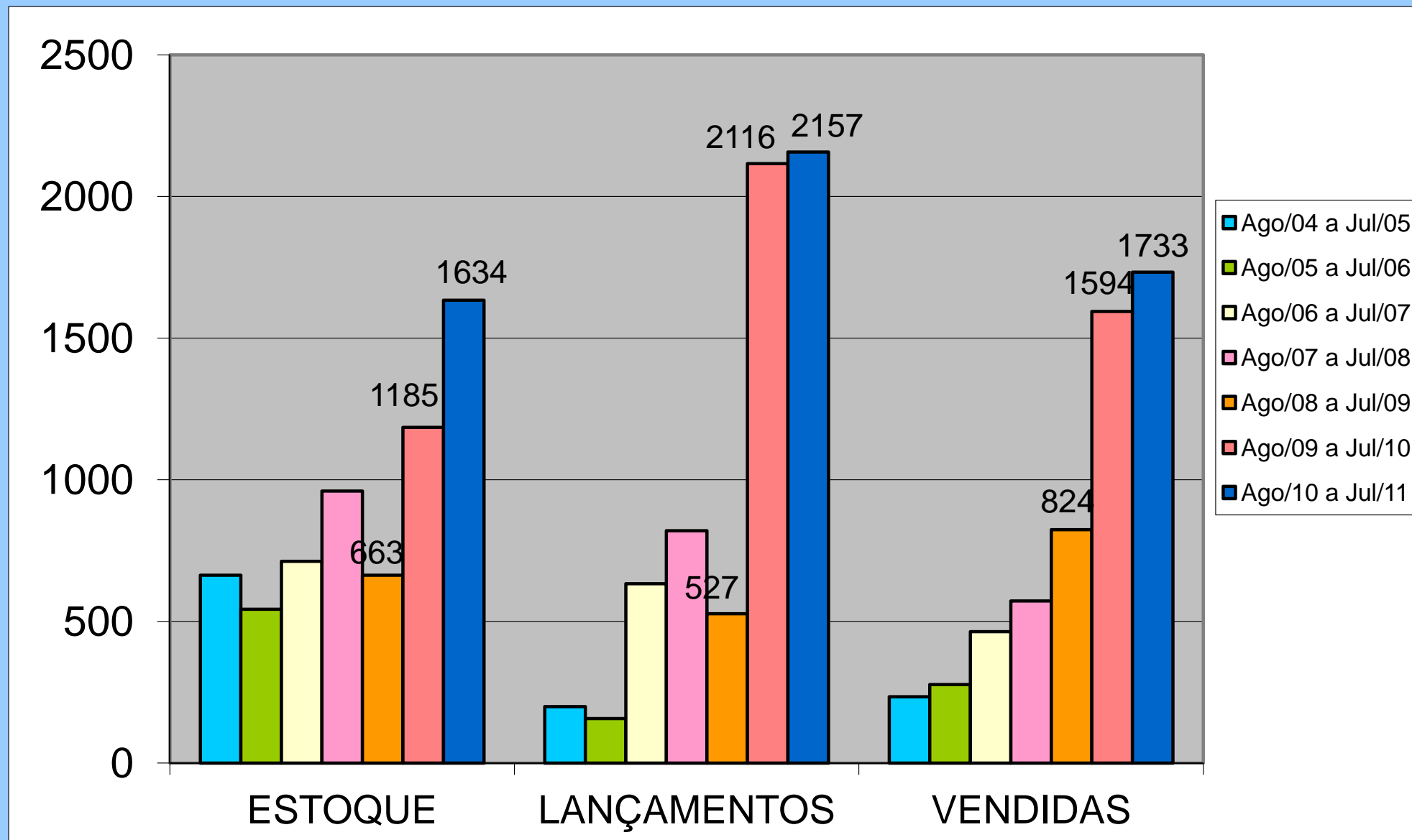
# Comparativo do Número de Unidades Vendidas em Bento Gonçalves – 05/06/07/08/09/10/11





# Comparativo do Número de Unidades

## Estoque x Lançamentos x Vendas – 05/06/07/08/09/10/11



## CENSO 2010 X CENSO 2011

### unidades à venda

Unidades em oferta no censo 2009/10	Status atual
1185 unidades	614 unidades estão no censo 2010/11
	571 unidades <b>não</b> estão no censo 2010/11

# UNIDADES À DISPOSIÇÃO (PRONTAS) NO FINAL DO PERÍODO – 2001 a 2011

	APTOS	SALAS / LOJAS	TOTAL
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
Jul/09	33	50	83
Jul/10	51	35	86
Jul/11	48	38	86
em Construção	987	104	1091
em Planta	457	0	457
<b>TOTAL</b>	<b>1492</b>	<b>142</b>	<b>1634</b>

# UNIDADES EM OFERTA POR BAIRRO 2010/11

(sem considerar padrão popular)

	EM OFERTA	VENDIDOS	VELOC. VENDAS anual
Centro	276	67	19,5%
Humaitá	177	161	47,6%
Borgo	112	42	27,3%
São Francisco	99	128	56,4%
Cidade Alta	88	71	44,7%
Maria Goretti	62	63	50,4%
Botafogo	56	32	36,4%
Progresso	50	32	39,0%
Verona	38	2	5,0%
São Roque	37	23	38,3%
% em relação ao total	93,0%	76,5%	-

# UNIDADES VENDIDAS POR BAIRRO 2010/11

(sem considerar padrão popular)

	EM OFERTA	VENDIDOS	VELOC. VENDAS anual
Humaitá	177	161	47,6%
São Francisco	99	128	56,4%
Conceição	0	120	100,0%
Cidade Alta	88	71	44,7%
Centro	276	67	19,5%
Maria Goretti	62	63	50,4%
Borgo	112	42	27,3%
Botafogo	56	32	36,4%
Progresso	50	32	39,0%
São Vendelino	0	28	100,0%
% em relação ao total	86,0%	91,6%	-

# VELOCIDADE DE VENDAS ANUAL POR BAIRRO 2010/11

(sem considerar padrão popular)

	EM OFERTA	VENDIDOS	VELOC. VENDAS anual
Conceição	0	120	100,0%
São Vendelino	0	28	100,0%
Juventude	0	2	100,0%
São Bento	10	20	66,7%
Jardim Gloria	1	2	66,7%
São Francisco	99	128	56,4%
Santa Rita	10	11	52,4%
Maria Goretti	62	63	50,4%
Humaitá	177	161	47,6%
Cidade Alta	88	71	44,7%
Progresso	50	32	39,0%
São Roque	37	23	38,3%
Botafogo	56	32	36,4%
% em relação ao total	55,1%	85,3%	-

# RESULTADOS DO CENSO

## ↳ GIRO DO ESTOQUE 09/10/11

### Estrutura do Mercado

Tipos	Ago/08 a Jul/09			Ago/09 a Jul/10			Ago/10 a Jul/11		
	Estoque em Jul/09	Unidades Vendidas	giro do estoque (%)	Estoque em Jul/10	Unidades Vendidas	giro do estoque (%)	Estoque em Jul/11	Unidades Vendidas	giro do estoque (%)
JK/FLATS	0	121	100,0%	16	0	0,0%	16	20	55,6%
1 DORM.	102	93	47,7%	189	185	49,5%	241	407	62,8%
2 DORM.	285	408	58,9%	591	1238	67,7%	1004	1069	51,6%
3 DORM.	194	143	42,4%	265	123	31,7%	223	166	42,7%
4 DORM.	21	10	32,3%	43	12	21,8%	8	8	50,0%
SALAS	47	29	38,2%	57	35	38,0%	113	45	28,5%
LOJAS	14	20	58,8%	24	1	4,0%	29	18	38,3%
<b>TOTAL</b>	<b>663</b>	<b>824</b>	<b>55,4%</b>	<b>1185</b>	<b>1594</b>	<b>57,4%</b>	<b>1634</b>	<b>1733</b>	<b>51,5%</b>



**OBRIGADO !**

**fone: 54 3454.5734**

**E-mail: [ascon@asconvinhedos.com.br](mailto:ascon@asconvinhedos.com.br)**