



# censo imobiliário de Bento Gonçalves •2014•

Foto: Fabiano Mazzotti

**ASCON**  
VINHEDOS  
ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL





**Diego Panazzolo**  
Presidente da  
Ascon Vinhedos

# Com a palavra

**U**m raio-x sobre a oferta e demanda de imóveis em Bento Gonçalves pode ser conferido no Censo Imobiliário 2014, por meio de uma pesquisa que contou com a participação dos associados da Ascon Vinhedos e foi coordenada por Rafael Panazzolo. Tal documento permite que os empresários compreendam o atual cenário da construção civil na cidade graças a uma pesquisa séria, desenvolvida desde 1998, e com o total aval da Ascon Vinhedos.

Trata-se de um norteador, ou seja, por meio desse documento é possível identificar qual a demanda por determinado imóvel, faixa de valores, estoque atual de unidades, regiões que mais e menos cresceram, enfim, uma série de informações relevantes para quem atua nesse segmento.

É por meio do Censo Imobiliário 2014 que constatamos uma reação otimista do setor com o crescimento de 7,4% no número de unidades vendidas, demonstrando uma continuidade nos negócios, apesar de a estabilidade econômica registrada. Como reflexo, percebeu-se uma redução no número de lançamentos que, conciliado com o aumento de vendas, acarretou na redução no número de imóveis em oferta.

Queremos agradecer as 61 empresas associadas que contribuíram para que o Censo Imobiliário 2014 pudesse se tornar realidade e, dessa forma, sirva como ferramenta para o maior número possível de profissionais que trabalham diariamente com a construção civil.



**Rafael Panazzolo**  
Coordenador do  
Censo Imobiliário 2014

**É** com o objetivo de disponibilizar um estudo que permita aos associados verificar dados quantitativos, características, a evolução das vendas e ofertas de imóveis de Bento Gonçalves que tive a missão, por mais um ano, de coordenar o Censo Imobiliário, iniciativa da Ascon Vinhedos. O documento torna-se, dessa forma, uma importante ferramenta que poderá contribuir na tomada de decisões dos empresários para seus próximos investimentos.

Neste ano tivemos uma considerável redução no estoque dos imóveis em relação ao ano anterior, que passou de 1.478 para 1.191 unidades. A oferta para venda é maior para imóveis com dois dormitórios, com 573 unidades, seguida por três dormitórios, que somam 324. Também cabe ressaltar o aumento no número de unidades vendidas, que passou de 1.253 para 1.346 unidades, o que demonstra uma melhora do setor em relação ao ano anterior.

A pesquisa só envolveu imóveis do tipo residencial, com tamanhos maiores de 500 m<sup>2</sup> e que serão destinados para comercialização. Não entraram na pesquisa imóveis para revenda. As informações foram retiradas de relatórios fornecidos pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (Ipurb).

# CENSO IMOBILIÁRIO

## DE BENTO GONÇALVES

- 2014 -

3

### Resultados

**F**oram identificados 174 empreendimentos no município com áreas superiores a 500 m<sup>2</sup>. Destes, possuem unidades à venda ou vendidas, 123 empreendimentos de 61 empresas/pessoas físicas. As informações obtidas neste Censo abrangem 84,5% dos empreendimentos identificados.

O total de imóveis novos em oferta para venda é de 1.191 unidades, assim distribuídas:

- 1.106 unidades residenciais (92,9% do total)
- 86 unidades comerciais - salas/lojas (7,1% do total)

#### RESIDENCIAIS:

- 15 JKs (1,4% do total)
- 9 apartamentos de cobertura (0,8% do total)
- 1.082 apartamentos (97,8% do total)

#### Censo Imobiliário 2014

<b>Empreendimentos</b>	<b>123</b>
<b>Empresas</b>	<b>61</b>
<b>Empreendimentos por Empresa</b>	<b>2,02</b>
<b>Área Média das Unidades (m<sup>2</sup>)</b>	<b>92,60</b>
<b>Unidades à Venda</b>	<b>1.191</b>
<b>Vagas de Estacionamento</b>	<b>2.004</b>
<b>Estacionamento por Unidade</b>	<b>1,68</b>
<b>Estoque 2013</b>	<b>1.478</b>
<b>Lançamentos 2013/14</b>	<b>1.059</b>
<b>Estoque 2014</b>	<b>1.191</b>
<b>Vendidas em 2013/14</b>	<b>1.346</b>
<b>Ofertadas ao Mercado 2013/14</b>	<b>2.537</b>
<b>Velocidade de Venda 2012/13 (mensal)</b>	<b>3,82%</b>
<b>Velocidade de Venda 2013/14 (mensal)</b>	<b>4,42%</b>

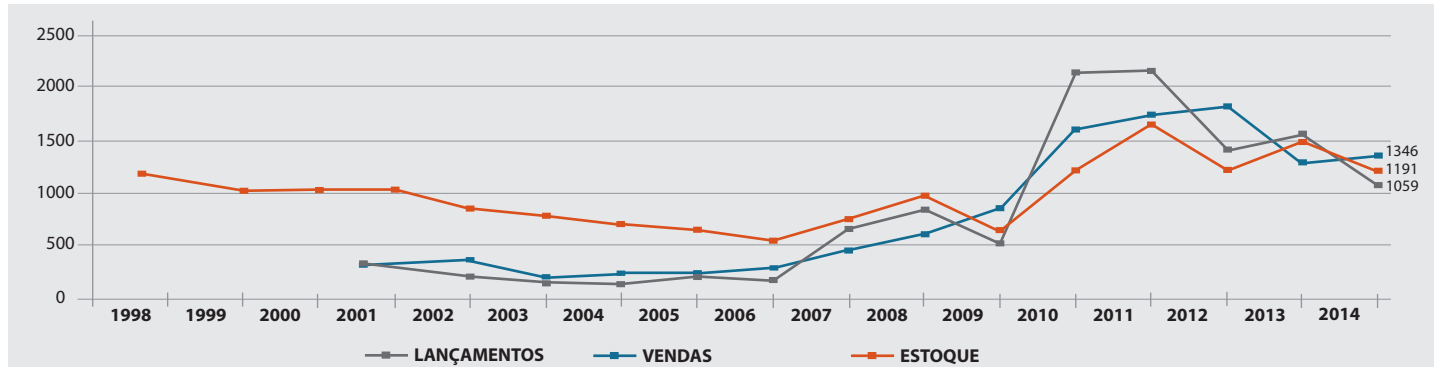
#### Estrutura do Mercado

	2010	2011	2012	2013	2014	Evol. %
Empreendimentos	126	135	138	139	123	-11,51
Empresas	68	82	76	69	61	-11,60
Unidades em oferta	1.185	1.634	1.216	1.478	1.191	-19,42
Unidades em oferta (sem faixa popA e popB)	994	1.070	951	1.132	1.114	-1,59
Média de empreendimentos por empresa	1,85	1,65	1,82	2,01	2,02	+0,50
Média de imóveis por empresa	17,43	19,90	14,80	21,42	19,21	-10,32
Área média privativa das unidades	85,20	75,67	82,40	85,80	92,60	+7,92

#### Número de Empreendimentos x Número de Empresas

Número de Empreendimentos	2010		2011		2012		2013		2014	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1	37	54,4	50	61,0	42	55,3	36	52,2	30	49,2
2	18	26,5	18	22,0	20	26,3	15	21,7	15	24,6
3	5	7,4	10	12,2	8	10,6	9	13,0	8	13,1
4	5	7,4	2	2,4	2	2,6	4	5,8	5	8,2
5	1	1,5	1	1,2	2	2,6	2	2,9	0	0
6	1	1,5	1	1,2	0	0	1	1,4	2	3,3
7	1	1,5	0	0	2	2,6	2	2,9	1	1,6
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>100</b>	<b>82</b>	<b>100</b>	<b>76</b>	<b>100</b>	<b>69</b>	<b>100</b>	<b>61</b>	<b>100</b>

## Unidades por período



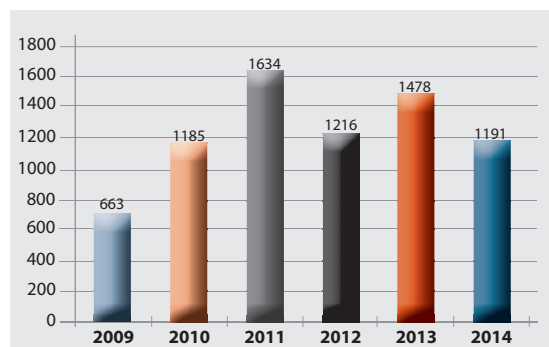
## Unidades em oferta, conforme estágio de construção

	2010		2011		2012		2013		2014	
	Quant	%	Quant	%	Quant	%	Quant	%	Quant	%
Na planta	402	33,92	457	27,97	86	7,07	426	28,82	122	10,24
Em construção	697	58,82	1.091	66,77	1.089	89,56	975	65,97	945	79,35
Concluídos	86	7,26	86	5,26	41	3,37	77	5,21	124	10,41

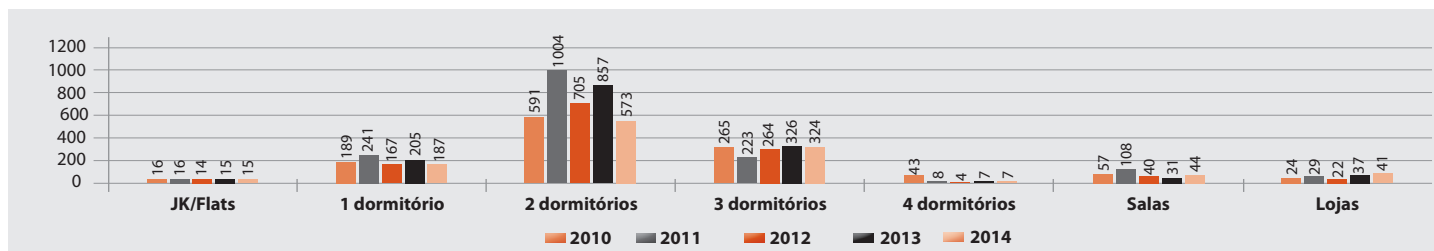
## Unidades em oferta, conforme estágio da obra (julho 2014)

Tipos	Estágio da Obra			2014
	Na planta	Em construção	Concluídos	
JK / Flats	0	15	0	15
1 dormitório	12	163	12	187
2 dormitórios	62	463	48	573
3 dormitórios	38	259	27	324
4 dormitórios	0	6	1	7
Salas / Lojas	10	39	36	85
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>945</b>	<b>124</b>	<b>1.191</b>

## Unidades em oferta



## Unidades em oferta



## Valor venal unidades vendidas (R\$)

NI	4,8%
Popular A	4,2%
Popular B	43,7%
145 a 190 mil	8,2%
190 a 250 mil	11,7%
250 a 320 mil	10,1%
320 a 400 mil	6,8%
400 a 500 mil	2,5%
500 a 600 mil	4,6%
600 a 750 mil	1,6%
750 a 900 mil	1,0%
Acima de 1.1 milhão	0,9%

## Valor venal unidades à venda (R\$)

NI	11,4%
Popular B	31,0%
145 a 190 mil	10,3%
190 a 250 mil	9,2%
250 a 320 mil	21,5%
320 a 400 mil	16,5%
400 a 500 mil	10,0%
500 a 600 mil	7,5%
600 a 750 mil	1,6%
750 a 900 mil	1,5%
900 mil a 1.1 milhão	0,8%
Acima de 1.1 milhão	3,2%

## Estágio unidades vendidas

Concluída	8%
Em planta	12%
Obras	80%

## Estágio unidades à venda

Concluída	11%
Em planta	10%
Obras	79%

# 1 dormitório

## 1 dormitório

Área Média das Unidades (m <sup>2</sup> )	47,3
Unidades à Venda	202
Vagas de Estacionamento	220
Estacionamento por Unidade	1,09
Estoque 2013	220
Lançamentos 2013/14	222
Estoque 2014	202
Vendidas em 2013/14	240
Ofertadas ao mercado 2013/14	442
Velocidade de Venda 2012/13 (mensal)	3,90%
Velocidade de Venda 2013/14 (mensal)	4,52%

## Estágio unidades vendidas

Concluída	18%
Em planta	10%
Obras	72%

## Estágio unidades à venda

Concluída	6%
Em planta	6%
Obras	88%

## Fonte de Recursos - unidades vendidas

Recursos próprios	78%
Financiamento	13%
Preço de custo	6%
Outros	3%

## Fonte de Recursos - unidades à venda

Recursos próprios	85%
Financiamento	4%
Preço de custo	10%
Outros	1%

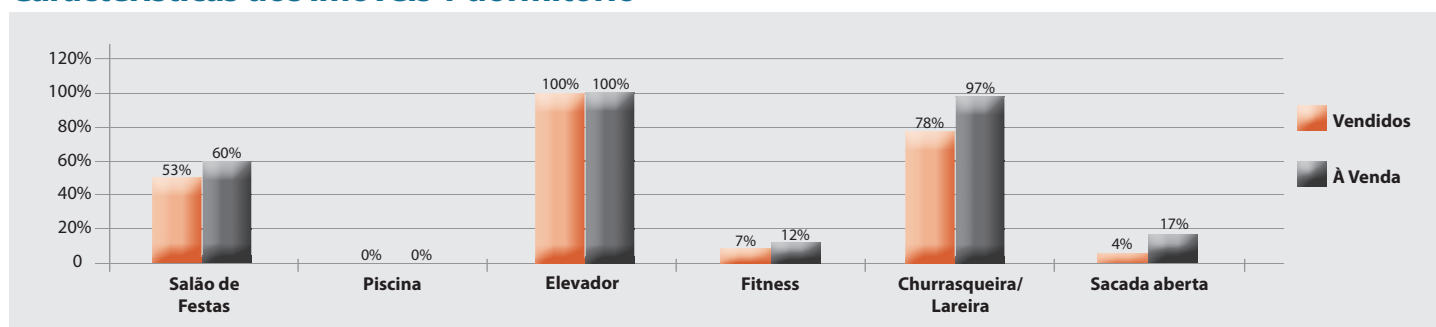
## Valor venal 1 dormitório unidades vendidas (R\$)

NI	10,4%
Popular A	10,0%
Popular B	6,3%
145 a 190 mil	39,2%
190 a 250 mil	32,1%
250 a 320 mil	1,3%
500 a 600 mil	0,8%

## Valor venal 1 dormitório unidades à venda (R\$)

NI	19,8%
Popular B	5,0%
145 a 190 mil	49,0%
190 a 250 mil	23,3%
250 a 320 mil	2,5%
500 a 600 mil	0,5%

## Características dos imóveis 1 dormitório



5

# 2 dormitórios

## 2 dormitórios

Área Média das Unidades (m <sup>2</sup> )	76,4
Unidades à Venda	573
Vagas de Estacionamento	871
Estacionamento por Unidade	1,52
Estoque 2013	857
Lançamentos 2013/14	650
Estoque 2014	573
Vendidas em 2013/14	934
Ofertadas ao mercado 2013/14	1.507
Velocidade de Venda 2012/13 (mensal)	4,04%
Velocidade de Venda 2013/14 (mensal)	5,16%

## Fonte de Recursos unidades vendidas

Recursos próprios	30,3%
Financiamento	66,3%
Preço de custo	2,2%
Outros	1,2%

## Fonte de Recursos unidades à venda

Recursos próprios	71,9%
Financiamento	17,1%
Preço de custo	10,1%
Outros	0,9%

## Estágio unidades vendidas

Concluída	4%
Em planta	13%
Obras	83%

## Estágio unidades à venda

Concluída	8%
Em planta	11%
Obras	81%

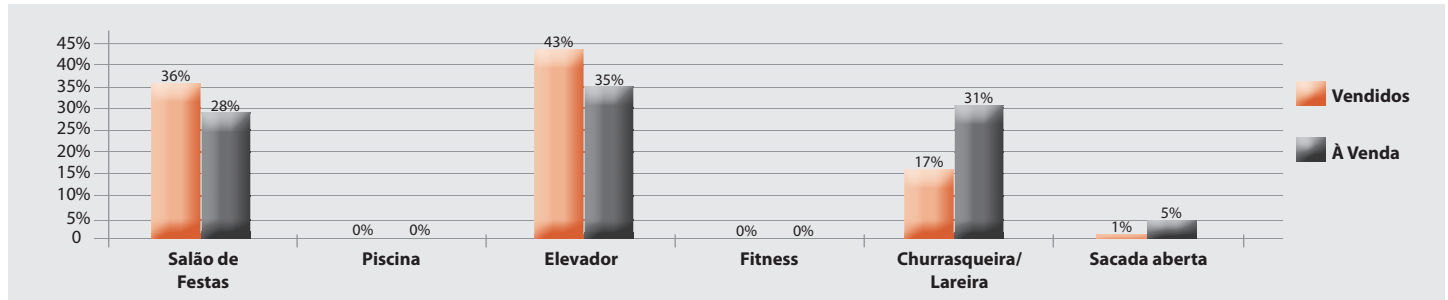
### Valor venal 2 dormitórios unidades vendidas (R\$)

NI	3,3%
Popular A	3,4%
Popular B	61,2%
145 a 190 mil	1,8%
190 a 250 mil	8,5%
250 a 320 mil	12,9%
320 a 400 mil	6,6%
400 a 500 mil	1,7%
600 a 750 mil	0,3%

### Valor venal 2 dormitórios unidades à venda (R\$)

NI	8,9%
Popular B	11,7%
145 a 190 mil	4,2%
190 a 250 mil	10,8%
250 a 320 mil	37,7%
320 a 400 mil	19,4%
400 a 500 mil	7,2%
900 mil a 1.1 milhão	0,2%

### Características dos imóveis 2 dormitórios



## 3 dormitórios

### 3 dormitórios

Área Média das Unidades (m <sup>2</sup> )	132,0
Unidades à Venda	324
Vagas de Estacionamento	792
Estacionamento por Unidade	2,44
Estoque 2013	326
Lançamentos 2013/14	148
Estoque 2014	324
Vendas em 2013/14	150
Ofertadas ao mercado 2013/14	474
Velocidade de Venda 2012/13 (mensal)	2,61%
Velocidade de Venda 2013/14 (mensal)	2,64%



### Valor venal 3 dormitórios unidades vendidas (R\$)

NI	2%
250 a 320 mil	7%
320 a 400 mil	17%
400 a 500 mil	15%
500 a 600 mil	37%
600 a 750 mil	8%
750 a 900 mil	9%
Acima de 1.1 milhão	5%

### Valor venal 3 dormitórios unidades à venda (R\$)

NI	5%
250 a 320 mil	5%
320 a 400 mil	24%
400 a 500 mil	19%
500 a 600 mil	26%
600 a 750 mil	4%
750 a 900 mil	6%
900 mil a 1.1 milhão	2%
Acima de 1.1 milhão	9%

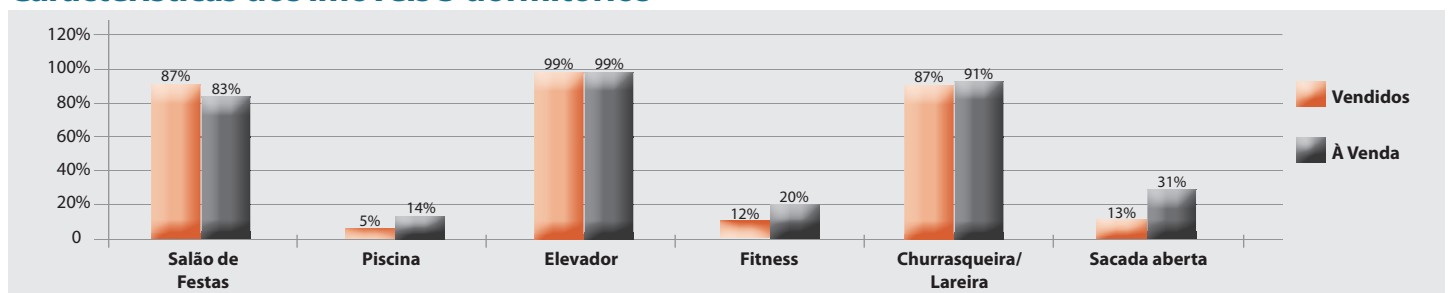
### Estágio unidades vendidas

Concluída	16%
Em planta	5%
Obras	79%

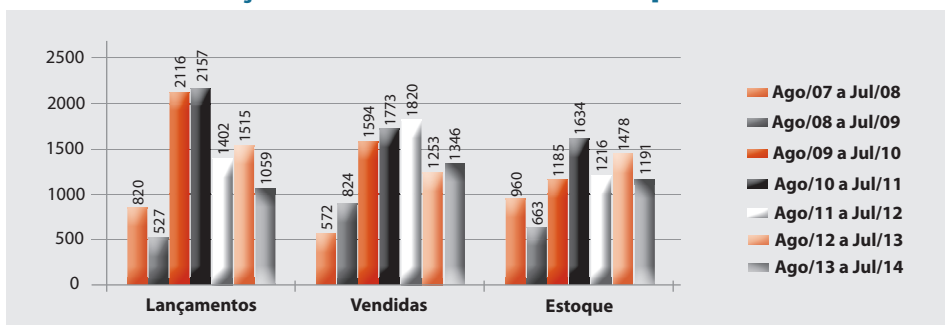
### Estágio unidades à venda

Concluída	8%
Em planta	12%
Obras	80%

### Características dos imóveis 3 dormitórios



## Unidades Lançamentos x Vendas x Estoque



## Unidades em oferta no Censo 2013/14

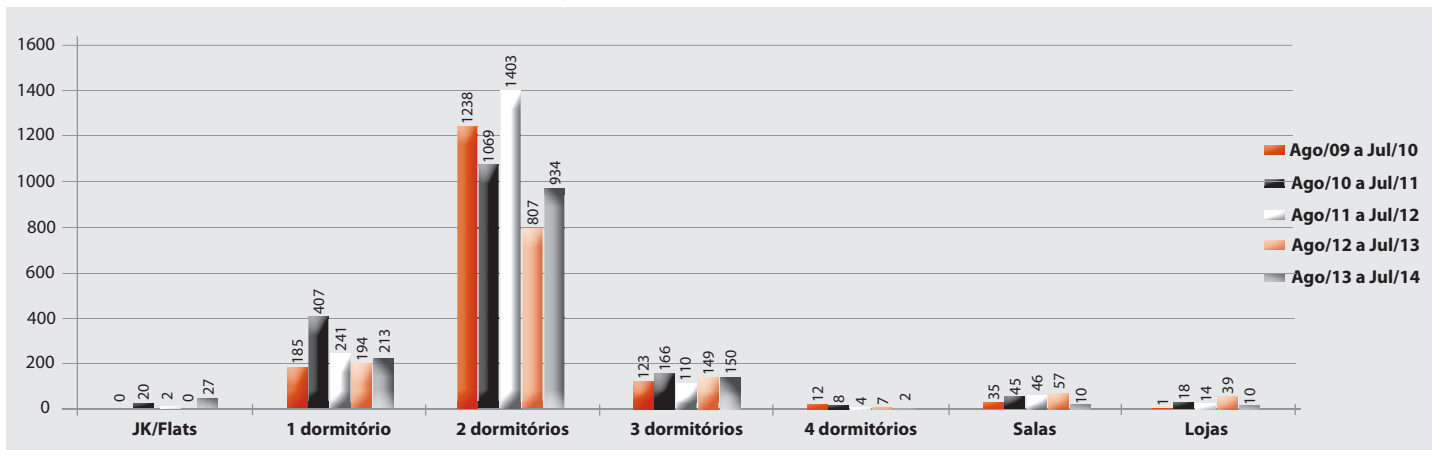
**1.478 unidades** Em oferta no Censo 2012/2013

**790 unidades** continuam no Censo 2013/2014

**688 unidades** não estão no Censo 2013/2014

7

## Unidades vendidas em Bento Gonçalves



## Giro do Estoque (sem considerar imóveis na faixa popA e popB)

Tipos	Agosto 2011 a Julho 2012			Agosto 2012 a Julho 2013			Agosto 2013 a Julho 2014		
	Unidades Vendidas	Estoque Julho 2012	Giro do Estoque	Unidades Vendidas	Estoque Julho 2013	Giro do Estoque	Unidades Vendidas	Estoque Julho 2014	Giro do Estoque
JK / FLATS	2	14	12,5%	0	15	0	3	15	16,7%
1 DORMITÓRIO	160	165	49,2%	179	181	49,7%	198	177	52,8%
2 DORMITÓRIOS	538	504	51,6%	334	535	38,4%	329	506	39,4%
3 DORMITÓRIOS	110	264	29,4%	149	326	31,4%	150	324	31,6%
4 DORMITÓRIOS	4	4	50,0%	7	7	50,0%	2	7	22,2%
SALAS	46	40	53,5%	57	31	64,8%	10	44	18,5%
LOJAS	14	22	38,9%	39	37	51,3%	10	41	19,6%
<b>TOTAL</b>	<b>874</b>	<b>1.013</b>	<b>46,3%</b>	<b>765</b>	<b>1.132</b>	<b>40,3%</b>	<b>702</b>	<b>1.114</b>	<b>38,7%</b>

## Giro do Estoque (somente com imóveis da faixa popA e popB)

Tipos	Agosto 2011 a Julho 2012			Agosto 2012 a Julho 2013			Agosto 2013 a Julho 2014		
	Unidades Vendidas	Estoque Julho 2012	Giro do Estoque	Unidades Vendidas	Estoque Julho 2013	Giro do Estoque	Unidades Vendidas	Estoque Julho 2014	Giro do Estoque
1 DORMITÓRIO	81	02	97,6%	15	24	38,5%	39	10	79,6%
2 DORMITÓRIOS	865	201	81,1%	473	322	59,5%	605	67	90,0%
3 DORMITÓRIOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>946</b>	<b>203</b>	<b>82,3%</b>	<b>488</b>	<b>346</b>	<b>58,5%</b>	<b>644</b>	<b>77</b>	<b>89,3%</b>



## Unidades vendidas por Bairro 2013/2014 (sem considerar padrão popular)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Velocidade vendas anual
Centro	214	147	40,7%
São Francisco	146	113	43,6%
Borgo	59	85	59,0%
Humaitá	165	74	31,0%
Cidade Alta	67	64	48,9%
Botafogo	23	41	64,1%
Progresso	44	36	45,0%
São Roque	87	31	26,3%
Juventude	43	23	34,8%
Universitário	26	22	45,8%
% em relação ao total	78,5%	90,6%	-

## Unidades em estoque por Bairro 2013/2014 (sem considerar padrão popular)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Velocidade vendas anual
Centro	214	147	40,7%
Humaitá	165	74	31,0%
São Francisco	146	113	43,6%
São Roque	87	31	26,3%
Maria Goretti	68	16	19,0%
Cidade Alta	67	64	48,9%
Borgo	59	85	59,0%
Pomarosa	49	7	12,5%
Imigrante	47	9	16,1%
Progresso	44	36	45,0%
% em relação ao total	84,9%	82,9%	-

## Velocidade de Vendas anual por Bairro 2013/2014 (sem considerar padrão popular)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Velocidade vendas anual
Botafogo	23	41	64,1%
Borgo	59	85	59,0%
Cidade Alta	67	64	48,9%
Universitário	26	22	45,8%
Progresso	44	36	45,0%
São Francisco	146	113	43,6%
Centro	214	147	40,7%
São Bento	15	10	40,0%
Juventude	43	23	34,8%
Santa Rita	16	8	33,3%
Humaitá	165	74	31,0%
Verona	43	16	27,1%
São Roque	87	31	26,3%
% em relação ao total	85,1%	95,4%	-

GRANDES MARCAS, GRANDES PARCERIAS

**Meber**

**INFIX**  
ENGENHARIA

**Molder**  
ESTRUTURAS

**SUPERTEX**  
SOLUÇÕES EM CONCRETO

**SINDUSCON-RS**