



censo
imobiliário
de Bento Gonçalves
.2015.

ASCON
VINHEDOS
ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Com a palavra



Diego Panazzolo
Presidente da
Ascon Vinhedos

Chegamos praticamente ao fim do ano de 2015 e junto com ele o setor da construção civil de Bento Gonçalves apresenta mais uma edição do Censo. Essa ferramenta tornou-se fundamental para a Ascon Vinhedos e seus associados no sentido de mostrar a realidade do mercado da construção civil em nossa cidade, e também nortear as decisões estratégicas das empresas.

Considerando a retração da economia brasileira nos mais diversos setores produtivos, a construção civil, especificamente de Bento Gonçalves, apresentou bons números de acordo com a pesquisa. Os números mostraram a compatibilidade entre os lançamentos e as unidades vendidas, ou seja, há mercado para o que é lançado. Foram 1138 lançamentos para 1091 unidades vendidas no período compreendido entre agosto de 2014 a julho de 2015. Comparando-se com os números do Censo 2014, apesar da queda nas vendas, ocorreu um aumento no número de lançamentos, o que mostra a confiança do setor na retomada da economia e do crescimento dos negócios.

É com esse espírito de otimismo que a Ascon Vinhedos quer que os empresários encarem 2016. Sucesso a todos!



Rafael Panazzolo
Coordenador do
Censo Imobiliário 2015

É com o objetivo de propiciar aos associados da Ascon um estudo completo sobre a realidade imobiliária do município, que tive a missão, por mais um ano, de coordenar o Censo Imobiliário de Bento Gonçalves. Esse estudo engloba informações como quantitativos, valores e características das unidades imobiliárias da cidade, tornando-se, dessa forma, uma importante ferramenta que poderá contribuir na tomada de decisões dos empresários para seus próximos investimentos.

Neste ano tivemos um pequeno acréscimo no estoque dos imóveis em relação ao ano anterior, que passou de 1191 para 1266 unidades. A oferta para venda é maior para imóveis com dois dormitórios, com 692 unidades, seguida por três dormitórios, que somam 256. Também cabe ressaltar a diminuição no número de unidades vendidas, que passou de 1346 para 1091 unidades, o que demonstra uma queda de 19% em relação ao ano anterior.

Ressalto que a pesquisa só envolve imóveis do tipo residencial, com tamanhos maiores de 500 m² 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 (Ipurub) além de contato direto com os construtores e incorporadores.

CENSO IMOBILIÁRIO DE BENTO GONÇALVES .2015.

3

Resultados

Foram identificados 179 empreendimentos no município com áreas superiores a 500 m².

Destes, possuem unidades a venda ou vendidas, 122 empreendimentos de 61 empresas/pessoas físicas.

As informações obtidas neste censo abrangem 93,85% dos empreendimentos identificados.

- 1.210 unidades residenciais (95,6% do total)
- 56 unidades comerciais – salas/lojas (4,4% do total)

RESIDENCIAIS:

- 45 JKs (3,7% do total)
- 10 apart. de Cobertura (0,8% do total)
- 1.155 apartamentos (95,5% do total)

Censo Imobiliário 2015

Empreendimentos	122
Empresas	61
Empreendimentos por Empresa	2,00
Áreas Médias das Unidades (m ²)	78,45
Unidades à Venda	1.266
Vagas de Estacionamento	1.795
Estacionamento por Unidade	1,42
Estoque 2014	1.191
Lançamentos 2014/15	1.138
Estoque 2015	1.266
Vendidas em 2014/15	1.091
Ofertadas ao Mercado 2014/15	2.357
Velocidade de Venda 2013/14 (mensal)	4,42%
Velocidade de Venda 2014/15 (mensal)	3,86%

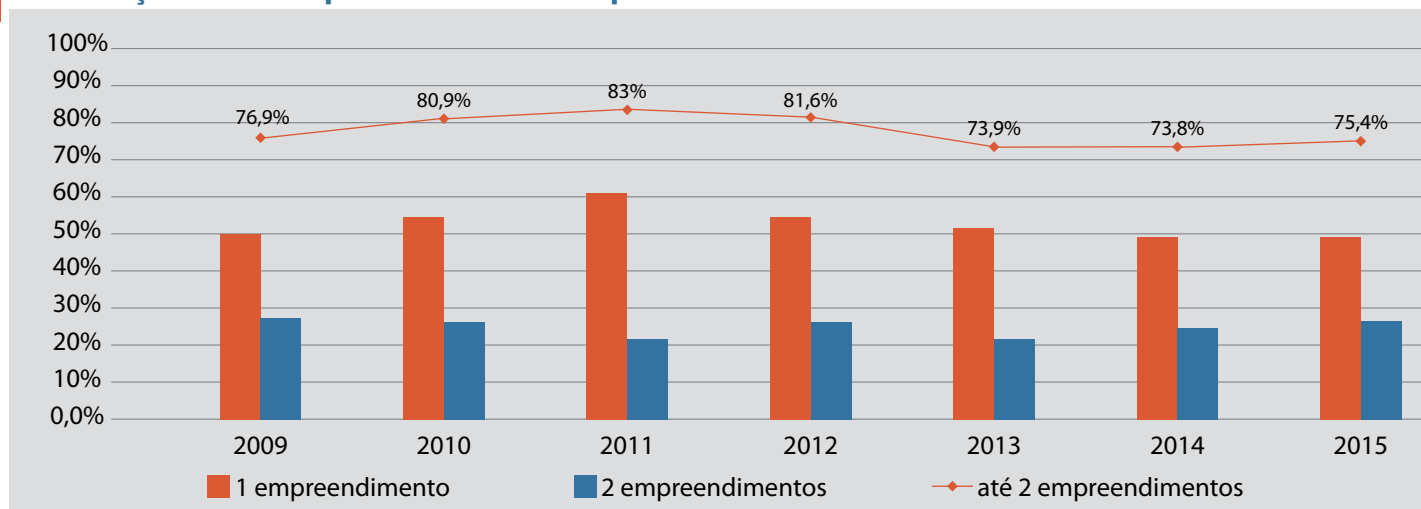
Estrutura do Mercado

	2011	2012	2013	2014	2015	Evol. %
Empreendimentos	135	138	139	123	122	-0,81%
Empresas	82	76	69	61	61	0,00%
Unidades em oferta	1634	1216	1478	1191	1266	+6,30%
Unidades em oferta (sem faixa popA e pop B)	1070	951	1132	1114	1099	-1,35%
Média de empreendimentos por empresa	1,65	1,82	2,01	2,02	2,00	-1,00%
Média de imóveis por empresa	19,90	14,80	21,42	19,21	20,75	+8,02%
Área média privativa das unidades	75,67	82,40	85,80	92,60	78,45	-15,28%

Número de Empreendimentos x Número de Empresas

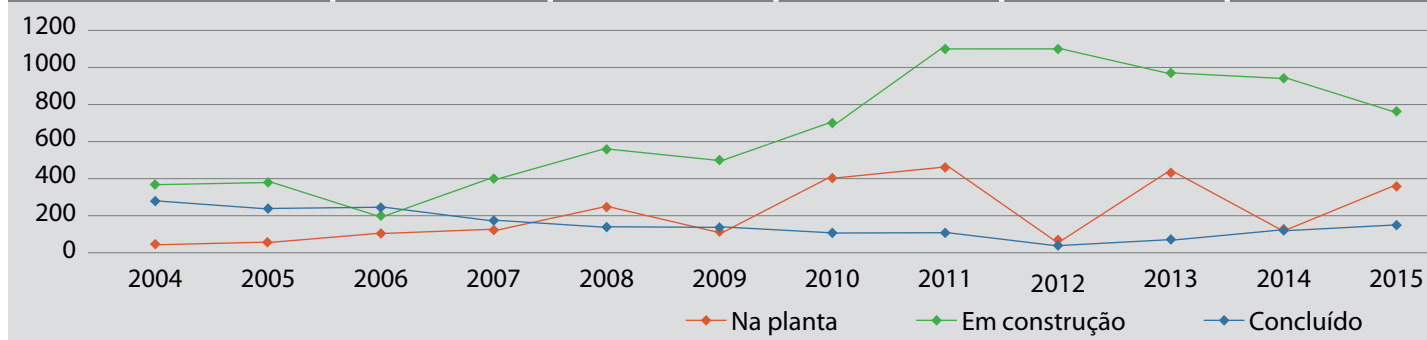
Número de Empreendimentos	2011		2012		2013		2014		2015	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1	50	61	42	55,3	36	52,2	30	49,2	30	49,2
2	18	22	20	26,3	15	21,7	15	24,6	16	26,2
3	10	12,2	8	10,6	9	13,0	8	13,1	7	11,5
4	2	2,4	2	2,6	4	5,8	5	8,2	5	8,2
5	1	1,2	2	2,6	2	2,9	0	0,0	0	0,0
6	1	1,2	0	0,0	1	1,4	2	3,3	2	3,3
7	0	0,0	2	2,6	2	2,9	1	1,6	1	1,6
TOTAL	82	100	76	100	69	100	61	100	61	100

4 Distribuição % das empresas com até 2 empreendimentos



Unidades em oferta conforme estágio de construção

Estágio de Construção	2011		2012		2013		2014		2015	
	Quant	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Na planta	457	27,97	86	7,07	426	28,82	122	10,24	352	27,8
Em construção	1091	66,77	1089	89,56	975	65,97	945	79,35	766	60,51
Concluídos	86	5,26	41	3,37	77	5,21	124	10,41	148	11,69
Total	1634		1216		1478		1191		1266	



Unidades em oferta conforme estágio da obra (julho 2015)

Tipos	Estágio da Obra			2015
	Na planta	Em construção	Concluídos	
JK/Flats	20	25	0	45
1 Dormitório	44	149	19	212
2 Domitórios	207	410	75	692
3 Dormitórios	72	165	19	256
4 Dormitórios	0	5	0	5
Salas/Lojas	9	12	35	56
Total	352	766	148	1.266

Análise Geral

Estágio unidades vendidas	
Em planta	22%
Obras	67%
Concluída	11%

Estágio unidades à venda	
Em planta	28%
Obras	60%
Concluída	12%

Valor venal unidades à venda	
NI	7,1%
Popular B	6,5%
145 a 190 mil	10,7%
190 a 250 mil	18,4%
250 a 320 mil	11,8%
320 a 400 mil	14,2%
400 a 500 mil	8,6%
500 a 600 mil	6,1%
600 a 750 mil	4,3%
750 a 900 mil	0,6%
900 a 1.100 milhão	2,6%
Acima de 1.1 milhão	2,3%

Valor venal unidades vendidas	
NI	3,1%
Popular A	6,3%
Popular B	51,4%
145 a 190 mil	3,1%
190 a 250 mil	5,4%
250 a 320 mil	8,1%
320 a 400 mil	10,6%
400 a 500 mil	3,8%
500 a 600 mil	3,1%
600 a 750 mil	1,3%
750 a 900 mil	1,1%
900 a 1.100 milhão	0,9%
Acima de 1.1 milhão	1,6%

1 dormitório

1 dormitório

Área média das unidades (m ²)	43,6
Unidades à venda	257
Vagas de estacionamento	205
Estacionamento por unidade	0,80
Estoque 2014	232
Lançamentos 2014/15	149
Estoque 2015	257
Ofertadas ao mercado 2014/15	381
Vendidas em 2014/15	124
Velocidade de venda 2013/14 (mensal)	4,52%
Velocidade de venda 2014/15 (mensal)	2,71%

Valor venal unidades vendidas

NI	4,8%
Popular A	55,6%
Popular B	10,5%
145 a 190 mil	21%
190 a 250 mil	7,3%
250 a 320 mil	0,8%

Valor venal unidades à venda

NI	10,5%
145 a 190 mil	46,3%
190 a 250 mil	41,2%
250 a 320 mil	1,6%
500 a 600 mil	0,4%

Estágio unidades vendidas

Em planta	4%
Obras	87%
Concluída	9%

Estágio unidades à venda

Em planta	25%
Obras	68%
Concluída	7%

Fonte de recursos unidades vendidas

Recursos próprios	35%
Financiamento	62%
Preço de custo	2%
Outros	1%

Fonte de recursos unidades à venda

Recursos próprios	69%
Financiamento	24%
Preço de custo	7%
Outros	0%

2 dormitórios

2 dormitórios

Área média das unidades (m ²)	70,7
Unidades à venda	692
Vagas de estacionamento	881
Estacionamento por unidade	1,27
Estoque 2014	580
Lançamentos 2014/15	905
Estoque 2015	692
Ofertadas ao mercado 2014/15	1.485
Vendidas em 2014/15	793
Velocidade de venda 2013/14 (mensal)	5,16%
Velocidade de venda 2014/15 (mensal)	4,45%

Valor venal unidades vendidas

NI	0,6%
Popular B	68,9%
145 a 190 mil	1%
190 a 250 mil	5,9%
250 a 320 mil	9,8%
320 a 400 mil	10,6%
400 a 500 mil	3%

Estágio unidades vendidas

Em planta	26%
Obras	65%
Concluída	9%

Estágio unidades à venda

Em planta	30%
Obras	59%
Concluída	11%

Fonte de recursos unidades vendidas

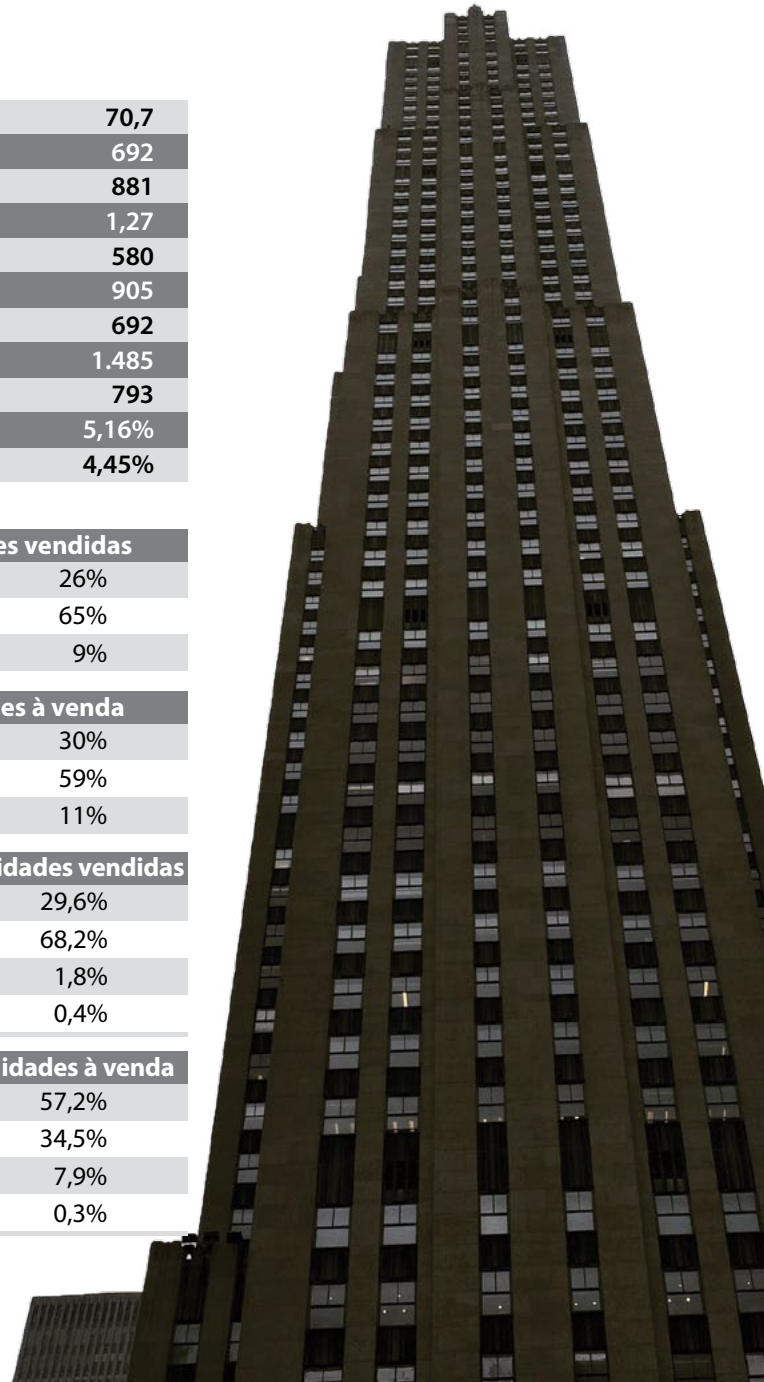
Recursos próprios	29,6%
Financiamento	68,2%
Preço de custo	1,8%
Outros	0,4%

Fonte de recursos unidades à venda

Recursos próprios	57,2%
Financiamento	34,5%
Preço de custo	7,9%
Outros	0,3%

Valor venal unidades à venda

NI	6,2%
Popular B	24,1%
145 a 190 mil	2,5%
190 a 250 mil	18,2%
250 a 320 mil	16,2%
320 a 400 mil	20,4%
400 a 500 mil	6,8%
500 a 600 mil	3,6%
600 a 750 mil	1,7%
900 a 1.100 milhã	0,3%



3 dormitórios

1 dormitório

Área média das unidades (m ²)	126,8
Unidades à venda	256
Vagas de estacionamento	620
Estacionamento por unidade	2,42
Estoque 2014	315
Lançamentos 2014/15	79
Estoque 2015	256
Ofertadas ao mercado 2014/15	394
Vendas em 2014/15	138
Velocidade de venda 2013/14 (mensal)	2,64%
Velocidade de venda 2014/15 (mensal)	2,92%



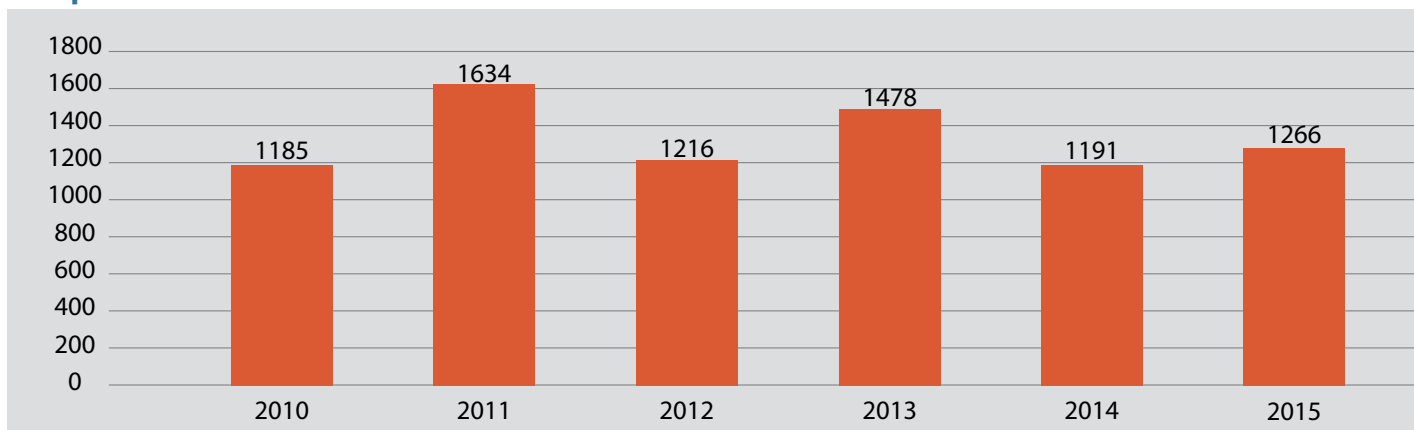
Valor venal unidades vendidas	
190 a 250 mil	2%
250 a 320 mil	7%
320 a 400 mil	17%
400 a 500 mil	13%
500 a 600 mil	25%
600 a 750 mil	9%
750 a 900 mil	9%
900 a 1.100 milhão	7%
Acima de 1.1 milhão	10%

Valor venal unidades à venda	
NI	7%
250 a 320 mil	6%
320 a 400 mil	15%
400 a 500 mil	18%
500 a 600 mil	18%
600 a 750 mil	16%
750 a 900 mil	3%
900 a 1.100 milhão	10%
Acima de 1.1 milhão	7%

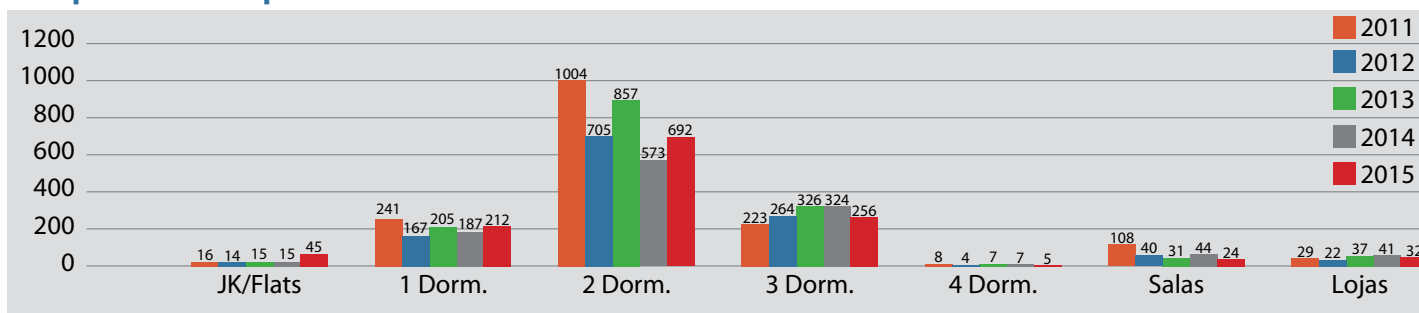
Estágio unidades vendidas	
Em planta	6%
Obras	67%
Concluída	27%

Estágio unidades à venda	
Em planta	28%
Obras	65%
Concluída	7%

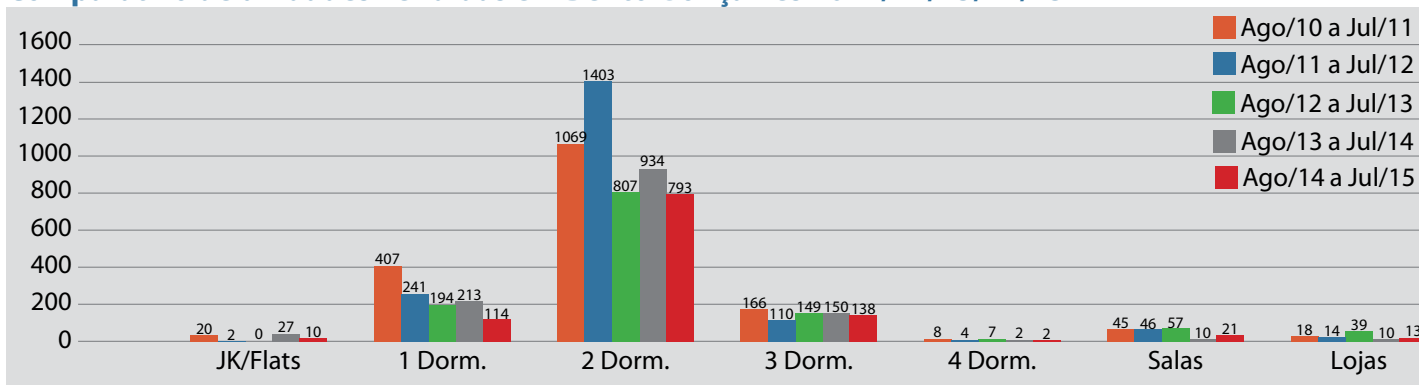
Comparativo do total de unidades em oferta 10/11/12/13/14/15



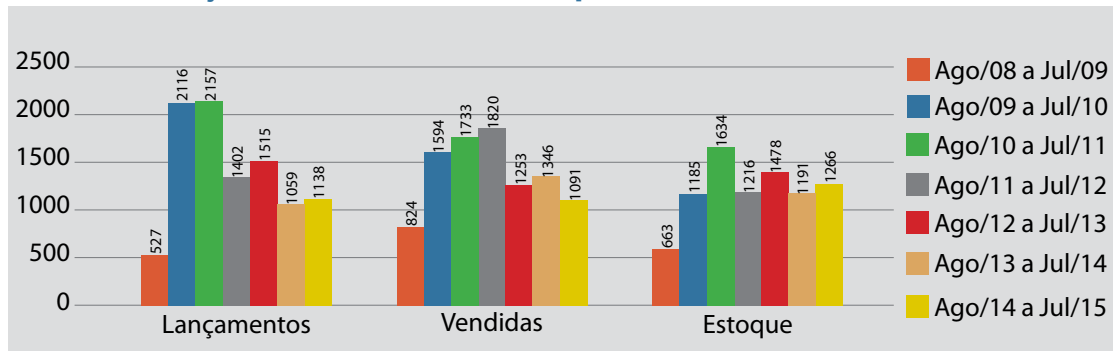
Comparativo do tipo de unidades em oferta 10/11/12/13/14/15



Comparativo de unidades vendidas em Bento Gonçalves 2011/12/13/14/15



Unidades Lançamentos x Vendas x Estoque 09/10/11/12/13/14/15



Unidades à venda 2014 X 2015

Unidades em oferta Censo 2013/2014	1219 unidades
Continuam no Censo 2014/2015	815 unidades
Não continuam no Censo 2014/2015	404 unidades

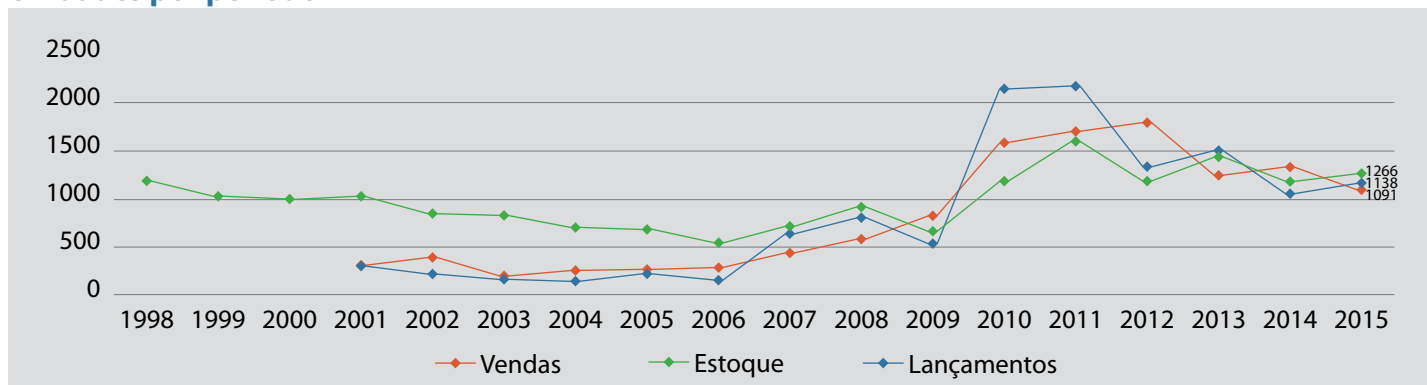
Giro do Estoque (sem considerar imóveis na faixa popA e popB)

Tipos	Ago/12 a Jul/13			Ago/13 a Jul/14			Ago/14 a Jul/15		
	Unidades Vendidas	Estoque em Jul/13	Giro do estoque	Unidades Vendidas	Estoque em Jul/14	Giro do estoque	Unidades Vendidas	Estoque em Jul/15	Giro do estoque
JK/Flats	0	15	0,0%	3	15	16,7%	1	45	2,2%
1 Dorm.	179	181	49,7%	198	177	52,8%	41	212	16,2%
2 Dorm.	334	535	38,4%	329	506	39,4%	245	525	31,8%
3 Dorm.	149	326	31,4%	150	324	31,6%	138	256	35%
4 Dorm.	7	7	50%	2	7	22,2%	2	5	28,6%
Salas	57	31	64,8%	10	44	18,5%	21	24	46,7%
Lojas	39	37	51,3%	10	41	19,6%	13	32	28,9%
Total	765	1132	40,3%	702	1114	38,7%	461	1099	29,6%

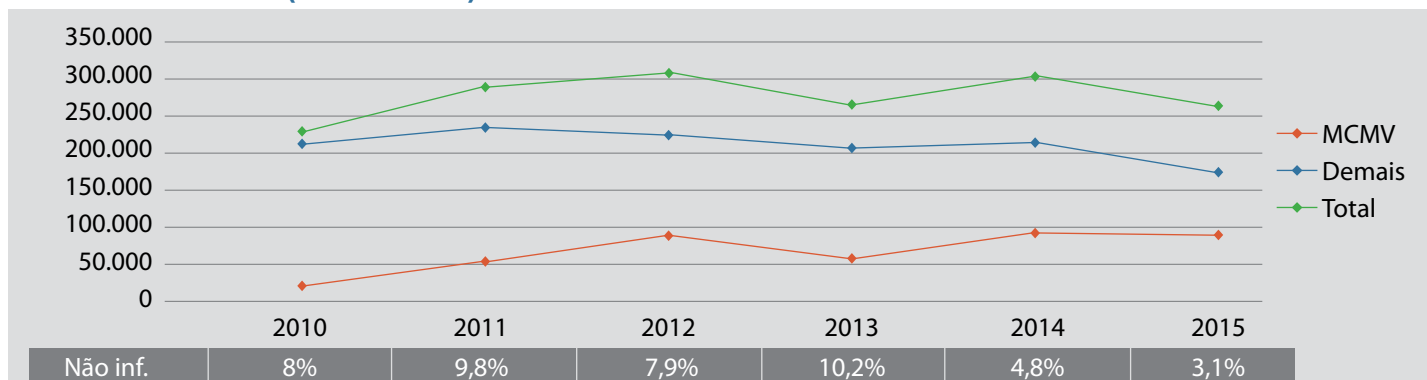
Giro do Estoque (somente com imóveis da faixa popA e popB)

Tipos	Ago/12 a Jul/13			Ago/13 a Jul/14			Ago/14 a Jul/15		
	Unidades Vendidas	Estoque em Jul/13	Giro do estoque	Unidades Vendidas	Estoque em Jul/14	Giro do estoque	Unidades Vendidas	Estoque em Jul/15	Giro do estoque
1 Dorm.	15	24	38,5%	39	10	79,6%	82	0	100%
2 Dorm.	473	322	59,5%	605	67	90%	548	167	76,6%
3 Dorm.	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0%
Total	488	346	58,5%	644	77	89,3%	630	167	79%

Unidades por período



Unidades vendidas (em mil reais)



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

Unidades em estoque por bairro 2014/15 (sem considerar padrão popular)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. vendas (anual)
Humaitá	256	79	23,6%
Centro	213	47	18,1%
São Francisco	125	56	30,9%
Cidade Alta	93	38	29%
Borgo	58	13	18,3%
São Roque	53	38	41,8%
Universitário	53	23	30,3%
Maria Goretti	44	24	35,3%
Imigrante	33	14	29,8%
São Bento	31	12	27,9%
% em relação ao total	87,3%	74,6%	-

Unidades vendidas por bairro 2014/15 (sem considerar padrão popular)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. vendas (anual)
Humaitá	256	79	23,6%
São Francisco	125	56	30,9%
Centro	213	47	18,1%
Cidade Alta	93	38	29%
São Roque	53	38	41,8%
Licorsul	21	33	61,1%
Maria Goretti	44	24	35,3%
Universitário	53	23	30,3%
Juventude	21	22	51,2%
Progresso	28	18	39,1%
% em relação ao total	82,5%	82%	-

Velocidade de vendas anual por bairro 2014/15 (sem considerar padrão popular)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. vendas (anual)
São Vendelino	0	10	100%
Licorsul	21	33	61,1%
Juventude	21	22	51,2%
Verona	14	11	44%
São Roque	53	38	41,8%
Progresso	28	18	39,1%
Maria Goretti	44	24	35,3%
Pomarosa	27	13	32,5%
São Francisco	125	56	30,9%
Universitário	53	23	30,3%
Imigrante	33	14	29,8%
Cidade Alta	93	38	29%
São Bento	31	12	27,9%
% em relação ao total	49,4%	67,7%	-

GRANDES MARCAS, GRANDES PARCERIAS**Meber****Molder**

ESTRUTURAS



SINDUSCON-RS

