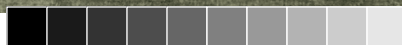




 **CENSO**  
**IMOBILIÁRIO**  
DE BENTO GONÇALVES **2017**





# O CENSO IMOBILIÁRIO



**Andrey Arcari**  
Presidente da  
Ascon Vinhedos

O Censo Imobiliário é hoje a ferramenta mais precisa de suporte do setor da construção civil em Bento Gonçalves. Construída no seio da Ascon Vinhedos, se fortaleceu ao longo dos anos alicerçada em uma pesquisa que segue uma metodologia sólida, que expressa o real panorama do segmento, munindo empreendedores de informações preciosas para a definição de futuros projetos e performance de mercado. É com muito prazer que apresentamos o Censo Imobiliário 2017 justamente num período que exige total prudência na tomada de decisões. Podemos verificar que não foi um ano fácil, mas já é possível perceber um comportamento de retomada que anima a cadeia produtiva e gera excelentes perspectivas para o próximo ano que está prestes a começar.

Atravessamos um longo período de turbulências, tanto no meio econômico como político, o que trouxe retração, uma prática compatível com momentos de insegurança. Mesmo assim, identificamos praticamente o mesmo número de empreendimentos. Foram 109 de 58 empresas. A cautela foi necessária, assim como a reestruturação. Estamos saindo mais fortes e preparados.

Mais uma vez atingimos uma expressiva representatividade com 89,60% dos empreendimentos identificados, ou seja, o retorno dos associados é o aval que precisamos para seguir desenvolvendo uma pesquisa fidedigna, capaz de radiografar o setor, dando sustentabilidade ao setor. Por isso, queremos agradecer o empenho de todos que se envolveram e contribuíram para que esta investigação fosse o mais atual e confiável possível.

O nosso agradecimento também ao coordenador da pesquisa, Rafael Panazzolo, pela dedicação e perspicácia a frente deste importante trabalho.

Boa leitura e bons negócios!



**Rafael Panazzolo**  
Coordenador do  
Censo Imobiliário 2017

Coordenar o Censo Imobiliário de Bento Gonçalves é uma grande responsabilidade e também motivo de orgulho. Estar à frente de um trabalho que tem participação direta e contribui para o desenvolvimento do setor da construção civil é mais que um desafio, é uma oportunidade que torna minha prática profissional muito mais significativa, além de munir as empresas de informações diferenciadas para qualificar a gestão.

A pesquisa reúne informações de dados quantitativos, valores e características das unidades imobiliárias do município, envolvendo apenas imóveis do tipo residencial, com tamanhos superiores a 500 m<sup>2</sup> e que serão destinados à comercialização. Não foram computados imóveis para aluguéis e vendas. Além das informações fornecidas pelos próprios construtores e incorporadores, também nos valem os dados abastecidos pelo Instituto de Pesquisa e planejamento Urbano (Ipurb).

Esperamos que mais uma vez todo esforço sirva para instrumentalizar as empresas do setor a seguir investindo em qualidade de vida, seja para quem constrói, seja para quem adquire um imóvel novo.

Agradeço a Ascon Vinhedos pela confiança e parabenizo pela iniciativa.

# RESUMO DOS DADOS

Foram identificados 173 empreendimentos no município com áreas superiores a 500 m<sup>2</sup>.

Destes, possuem unidades à venda ou vendidas, 109 empreendimentos de 58 empresas/pessoas físicas.

As informações obtidas neste censo abrangem 89,60% dos empreendimentos identificados.

**O total de imóveis novos em oferta para venda é de 1115 unidades, assim distribuídos:**

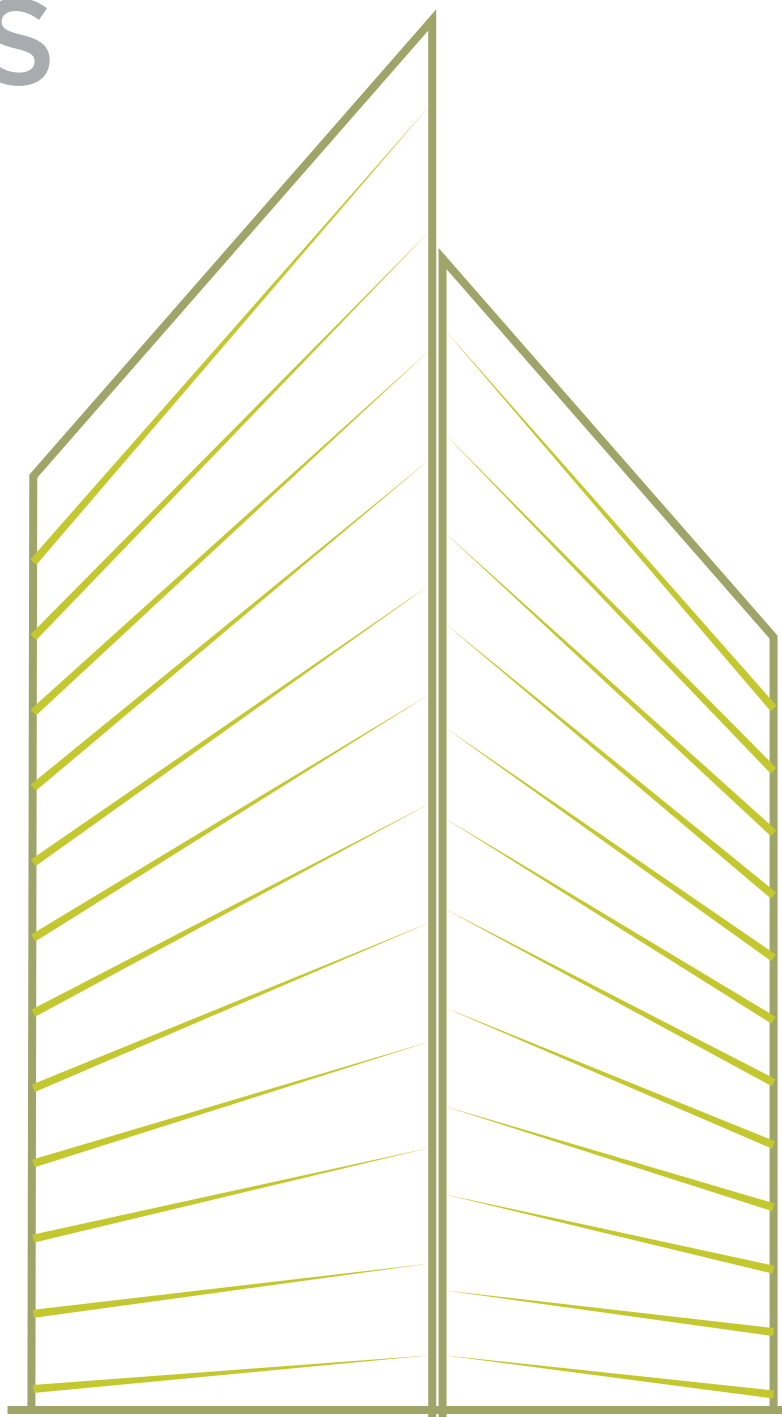
- 1.046 unidades residenciais (93,8% do total)
- 69 unidades comerciais – salas/lojas (6,2% do total)

## RESIDENCIAIS:

- 11 JKs (1,0% do total)
- 8 apart. de cobertura (0,8% do total)
- 20 casas (1,9% do total)
- 1.007 apartamentos (96,3% do total)

## Censo Imobiliário 2017

Empreendimentos	109
Empresas	58
Empreendimentos por empresa	1,88
Áreas médias das unidades (m <sup>2</sup> )	81,74
Unidades à venda	1.115
Vagas de estacionamento	1.671
Estacionamento por unidade	1,50
Estoque 2016	1.374
Lançamentos 2016/17	264
Estoque 2017	1.115
Vendidas em 2016/17	523
Ofertadas ao mercado 2016/17	1.638
Velocidade de venda 2015/16 (mensal)	3,31%
Velocidade de venda 2016/17 (mensal)	2,66%



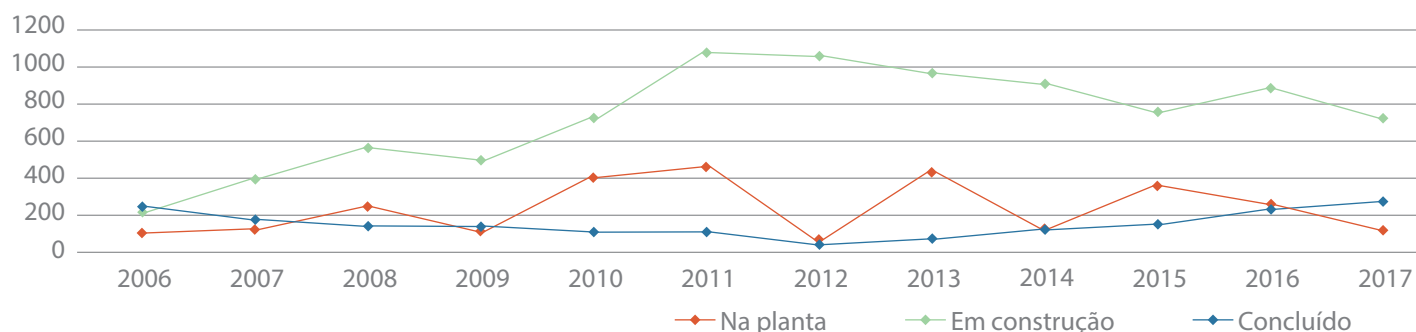
## Estrutura do Mercado

	2013	2014	2015	2016	2017	Evol. %
Empreendimentos	139	123	122	112	109	-2,70%
Empresas	69	61	61	59	58	-1,70%
Unidades em oferta	1478	1191	1266	1374	1115	-18,85%
Unidades em oferta (sem faixa econômica)	1132	1114	1099	1046	863	-17,50%
Média de empreendimentos por empresa	2,01	2,02	2,00	1,90	1,88	-1,00%
Média de imóveis por empresa	21,42	19,21	20,75	23,29	19,22	-17,48%
Área média privativa das unidades	85,80	92,60	78,45	77,55	81,74	+5,40%

### Unidades em oferta conforme estágio de construção

Estágio de Construção	2013		2014		2015		2016		2017	
	Quant	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Na planta	426	28,82	122	10,24	352	27,80	248	18,05	125	11,21
Em construção	975	65,97	945	79,35	766	60,51	878	63,90	731	65,56
Concluídos	77	5,21	124	10,41	148	11,69	248	18,05	259	23,23
	<b>1478</b>		<b>1191</b>		<b>1266</b>		<b>1374</b>		<b>1115</b>	

### Evolução histórica das unidades em oferta conforme estágio de construção



### Unidades novas em oferta para venda, segundo estágio de obra (julho 2017)

Tipos	Estágio da Obra			Julho 2017
	Na planta	Em construção	Concluídos	
JK/Flats	0	4	7	11
1 Dormitório	39	104	28	171
2 Dormitórios	78	445	134	657
3 Dormitórios	3	151	51	205
4 Dormitórios	0	2	0	2
Salas/Lojas	5	25	39	69
<b>Total</b>	<b>125</b>	<b>731</b>	<b>259</b>	<b>1.115</b>

### Análise Geral

Estágio unidades vendidas	
Em planta	14%
Obras	59%
Concluída	27%

Estágio unidades à venda	
Em planta	11%
Obras	66%
Concluída	23%



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

Valor venal unidades à venda	
NI	0,5%
Econômico	22,6%
170 a 200 mil	6,3%
200 a 250 mil	10,8%
250 a 320 mil	12,9%
320 a 400 mil	15,7%
400 a 500 mil	12,3%
500 a 600 mil	8,7%
600 a 800 mil	3,8%
800 mil a 1 milhão	1,2%
1 milhão a 1,3 milhão	2,2%
Acima de 1,3 milhão	3,0%

# IMÓVEIS POR NÚMERO DE QUARTOS

## Apartamentos de 1 dormitório

Área média das unidades (m <sup>2</sup> )	44,4
Unidades à venda	182
Vagas de estacionamento	185
Estacionamento por unidade	1,02
Estoque 2016	277
Lançamentos 2016/17	14
Estoque 2017	182
Ofertadas ao mercado 2016/17	291
Vendas em 2016/17	109
Velocidade de venda 2015/16 (mensal)	2,24%
Velocidade de venda 2016/17 (mensal)	3,12%

### Estágio unidades vendidas

Em planta	31%
Obras	59%
Concluída	10%

### Valor venal unidades vendidas

Econômico	41,3%
170 a 200 mil	22,0%
200 a 250 mil	36,7%

### Valor venal unidade à venda

Econômico	20,9%
170 a 200 mil	24,2%
200 a 250 mil	52,2%
250 a 320 mil	2,7%

### Estágio unidades à venda

Em planta	22%
Obras	59%
Concluída	19%

## Apartamentos de 2 dormitórios

Área média das unidades (m <sup>2</sup> )	71,3
Unidades à venda	657
Vagas de estacionamento	899
Estacionamento por unidade	1,37
Estoque 2016	789
Lançamentos 2016/17	198
Estoque 2017	657
Ofertadas ao mercado 2016/17	987
Vendas em 2016/17	330
Velocidade de venda 2015/16 (mensal)	3,92%
Velocidade de venda 2016/17 (mensal)	2,79%

### Valor venal unidades à venda

Econômico	32,6%
170 a 200 mil	4,0%
200 a 250 mil	2,4%
250 a 320 mil	18,3%
320 a 400 mil	23,0%
400 a 500 mil	12,6%
500 a 600 mil	5,2%
600 a 800 mil	1,7%
Acima de 1,3mi.	0,3%

### Estágio unidades à venda

Em planta	12%
Obras	68%
Concluída	20%

### Valor venal unidades vendidas

Econômico	67,5%
200 a 250 mil	1,5%
250 a 320 mil	14,8%
320 a 400 mil	6,6%
400 a 500 mil	7,2%
500 a 600 mil	1,5%
600 a 800 mil	0,6%

### Estágio unidades vendidas

Em planta	12%
Obras	61%
Concluída	27%

## Apartamentos de 3 dormitórios

Área média das unidades (m <sup>2</sup> )	135,7
Unidades à venda	205
Vagas de estacionamento	495
Estacionamento por unidade	2,41
Estoque 2016	243
Lançamentos 2016/17	35
Estoque 2017	205
Ofertadas ao mercado 2016/17	278
Vendas em 2016/17	73
Velocidade de venda 2015/16 (mensal)	2,34%
Velocidade de venda 2016/17 (mensal)	2,19%

### Valor venal unidades à venda

200 a 250 mil	1,4%
250 a 320 mil	0,5%
320 a 400 mil	10,2%
400 a 500 mil	19,0%
500 a 600 mil	28,3%
600 a 800 mil	12,7%
800 a 1 mi.	6,3%
1 mi. a 1,3 mi.	10,2%
Acima de 1,3 mi.	8,3%

### Estágio unidades à venda

Em planta	1%
Obras	74%
Concluída	25%

### Valor venal unidades vendidas

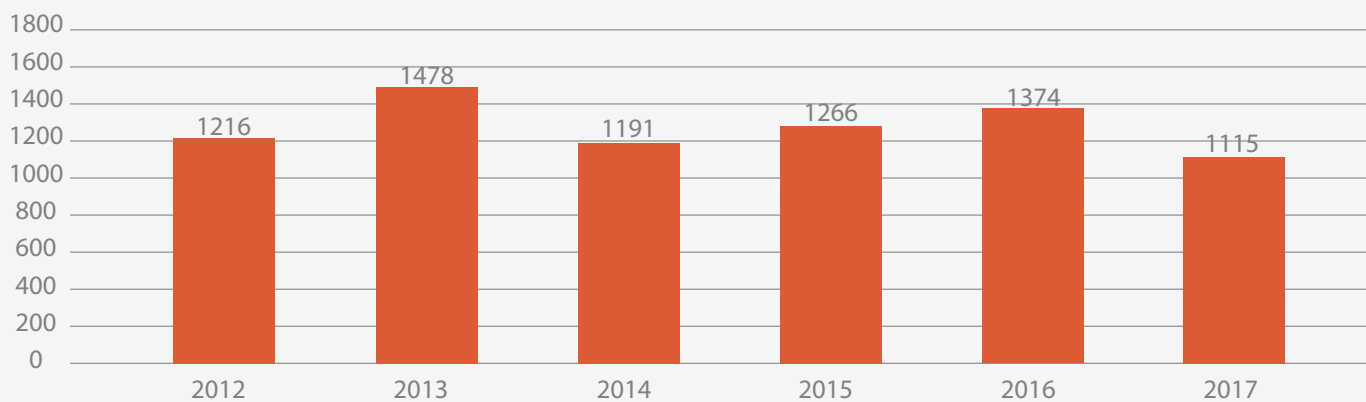
NI	1,4%
200 a 250 mil	1,4%
320 a 400 mil	9,6%
400 a 500 mil	20,5%
500 a 600 mil	31,5%
600 a 800 mil	12,3%
800 a 1 mi.	6,8%
1 mi. a 1,3 mi.	4,1%
Acima de 1,3 mi.	12,3%

### Estágio unidades vendidas

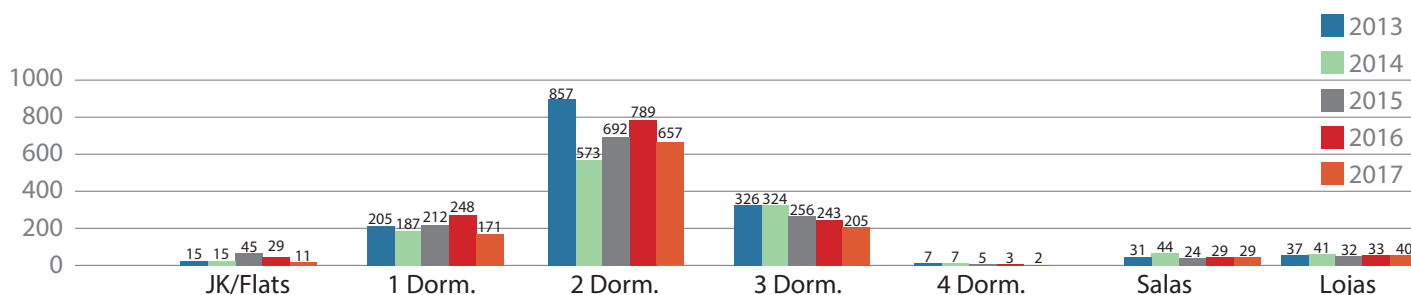
Em planta	1%
Obras	53%
Concluída	46%

# COMPARATIVOS HISTÓRICOS

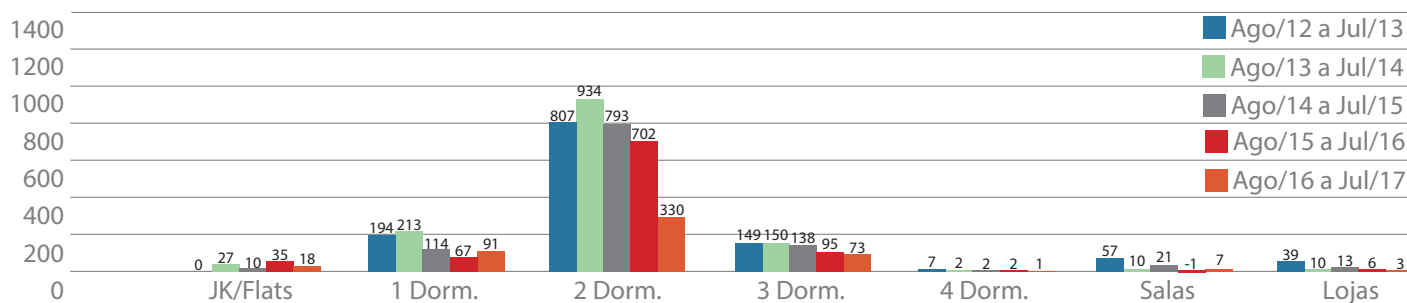
**Comparativo do total de unidades em oferta 12/13/14/15/16/17**



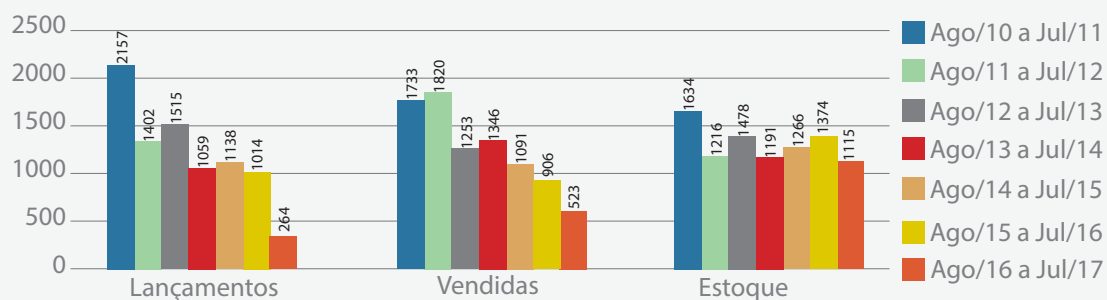
**Comparativo do tipo de unidades em oferta 13/14/15/16/17**



**Comparativo de unidades vendidas em Bento Gonçalves 2013/14/15/16/17**



**Número de Unidades Lançamentos x Vendas x Estoque 11/12/13/14/15/16/17**



**Unidades à venda 2016 X 2017**

Unidades em oferta  
Censo 2015/2016

Continuam no Censo  
2016/2017

Não continuam no Censo  
2016/2017

**1374 unidades**

**948 unidades**

**426 unidades**

**Giro do Estoque**

(sem considerar imóveis na faixa econômica)

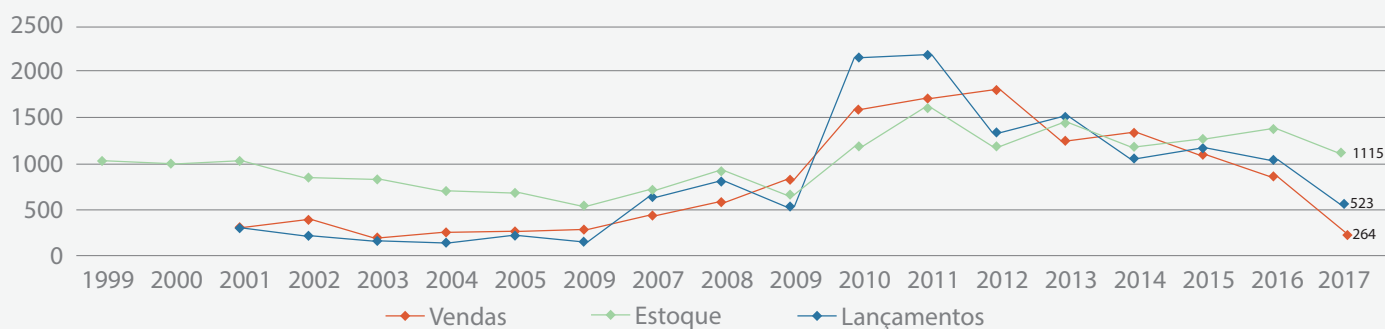
Tipos	Ago/14 a Jul/15			Ago/15 a Jul/16			Ago/16 a Jul/17		
	Unidades Vendidas	Estoque em Jul/15	Giro do estoque	Unidades Vendidas	Estoque em Jul/16	Giro do estoque	Unidades Vendidas	Estoque em Jul/17	Giro do estoque
JK/Flats	1	45	2,2%	35	29	54,7%	9	10	47,4%
1 Dorm.	41	212	16,2%	56	192	22,6%	55	134	29,1%
2 Dorm.	245	525	31,8%	317	517	38,0%	106	443	19,3%
3 Dorm.	138	256	35,0%	95	243	28,1%	73	205	26,3%
4 Dorm.	2	5	28,6%	2	3	40,0%	1	2	33,3%
Salas	21	28	46,7%	-1	29	-3,6%	7	29	19,4%
Lojas	13	32	28,9%	6	33	15,4%	3	40	7,0%
<b>Total</b>	<b>461</b>	<b>1099</b>	<b>29,6%</b>	<b>510</b>	<b>1046</b>	<b>32,8%</b>	<b>254</b>	<b>863</b>	<b>22,7%</b>

**Giro do Estoque**

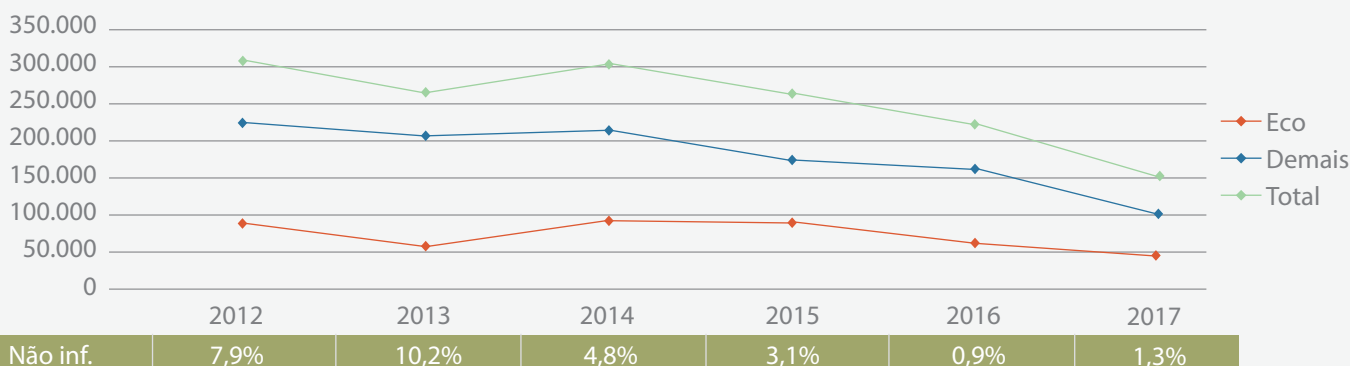
(somente com imóveis da faixa econômico)

Tipos	Ago/14 a Jul/15			Ago/15 a Jul/16			Ago/16 a Jul/17		
	Unidades Vendidas	Estoque em Jul/15	Giro do estoque	Unidades Vendidas	Estoque em Jul/16	Giro do estoque	Unidades Vendidas	Estoque em Jul/17	Giro do estoque
1 Dorm.	82	0	100,0%	11	56	16,4%	45	38	54,2%
2 Dorm.	548	167	76,6%	385	272	58,6%	224	214	51,1%
3 Dorm.	0	0	0,0%	0	0	0%	0	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>630</b>	<b>167</b>	<b>79,0%</b>	<b>396</b>	<b>328</b>	<b>54,7%</b>	<b>269</b>	<b>252</b>	<b>51,6%</b>

**Unidades por período**



**Unidades vendidas (em mil reais)**





# NÚMEROS POR BAIRRO

## Unidades em estoque por bairro 2016/17

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Humaitá	150	33	18,0%
Cidade Alta	144	41	22,2%
Centro	119	76	39,0%
São Francisco	103	9	8,0%
Progresso	66	25	27,5%
Borgo	43	-2	-4,9%
Botafogo	40	-7	-21,2%
Universitário	28	16	36,4%
Imigrante	26	12	31,6%
Juventude	25	11	30,6%
% em rel. ao total	86,2%	84,3%	-



## Velocidade de vendas anual por bairro 2016/2017

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Santa Rita	3	3	50,0%
São Roque	18	13	41,9%
Maria Goretti	23	15	39,5%
Centro	119	76	39,0%
Universitário	28	16	36,4%
Imigrante	26	12	31,6%
Juventude	25	11	30,6%
Progresso	66	25	27,5%
Cidade Alta	144	41	22,2%
Humaitá	150	33	18,0%
Licorsul	24	5	17,2%
São Bento	24	4	14,3%
Verona	11	1	8,3%
% em rel. ao total	76,6%	100,0%	-

## Unidades vendidas por bairro 2016/17

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Centro	119	76	39,0%
Cidade Alta	144	41	22,2%
Humaitá	150	33	18,0%
Progresso	66	25	27,5%
Universitário	28	16	36,4%
Maria Goretti	23	15	39,5%
São Roque	18	13	41,9%
Imigrante	26	12	31,6%
Juventude	25	36	30,6%
São Francisco	103	9	8,0%
% em rel. ao total	81,3%	98,8%	-

## PARCEIROS INSTITUCIONAIS DA ASCON VINHEDOS

