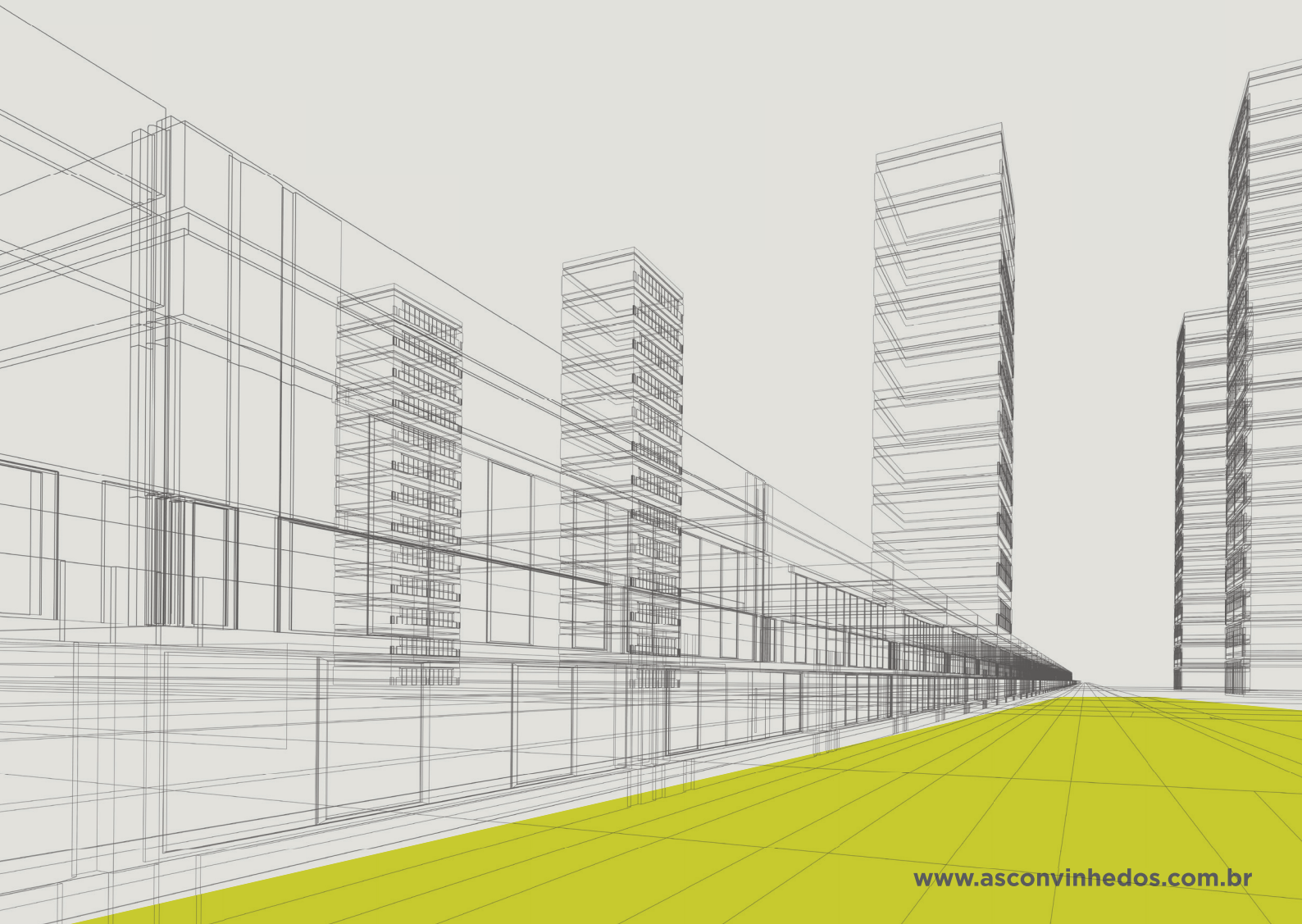




# CENSO IMOBILIÁRIO

DE BENTO GONÇALVES **2018**



# CENSO IMOBILIÁRIO



Reafirmando o compromisso de fornecer informações consistentes para seus associados e para todo o setor da construção civil, a Ascon apresenta mais uma edição do Censo Imobiliário de Bento Gonçalves. O levantamento, que chega a sua 21ª edição em 2018, é uma valiosa ferramenta para os empresários do segmento que, a partir dos dados apresentados e aliados a outros indicadores do mercado imobiliário e da economia, podem nortear seus planejamentos e definir as estratégias para os próximos anos.

Apesar do período de incertezas políticas e econômicas pelo qual país tem passado, o Censo Imobiliário 2018 identificou a manutenção no número de empreendimentos em comparação com a pesquisa anterior, sendo 109 empreendimentos de 59 empresas. Observou-se ainda, um aumento no número de lançamentos e no número de unidades vendidas e também uma diminuição no volume de imóveis em estoque. Resultados como estes nos fazem acreditar que o cenário do mercado da construção civil configura-se de forma mais otimista, com a retomada dos investimentos e, consequentemente, o aumento das vendas.

**Adriano Marcelo de Bacco**

Presidente Ascon Vinhedos - Gestão 2018/2019

A coleta de dados tomou como base os empreendimentos novos que estivessem à venda ou que tiveram suas unidades vendidas no último ano (de agosto/2017 a julho/2018), com áreas superiores a 500m<sup>2</sup>. A data base para preenchimento das informações foi 31 de julho de 2018 e as obras industriais, imóveis para aluguéis e revendas não foram consideradas no levantamento. Agradecemos a colaboração das construtoras e incorporadoras do município, que mais uma vez 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. Esperamos que os dados aqui apresentados, sirvam como base para o planejamento de projetos de sucesso e de prosperidade para o setor da construção civil.



**Rafael Panazzolo**

Coordenador do Censo Imobiliário 2018

## INTRODUÇÃO

A ASCON-BG vem desenvolvendo, 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 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.

# RESUMO DOS DADOS

## UNIVERSO ATINGIDO NO PERÍODO

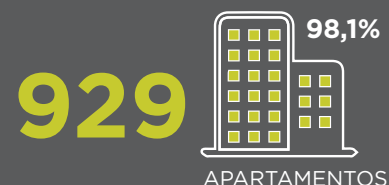
Foram identificados 156 empreendimentos no município com áreas superiores a 500 m<sup>2</sup>. Destes, possuem unidades à venda ou vendidas, 109 empreendimentos de 59 empresas. As informações obtidas neste censo abrangem 92,31% dos empreendimentos identificados.

## RESULTADO DO CENSO

O total de imóveis novos em oferta para venda é de 1016 unidades, assim distribuídos:

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

## RESIDENCIAIS



## RESULTADOS GERAIS

Empreendimentos	109	Estoque 2017	1115
Empresas	59	Lançamentos 2017/18	638
Empreendimentos por Empresa	1,85	Estoque 2018	1016
Áreas Médias das Unidades (m <sup>2</sup> )	86,20	Vendidas em 2017/18	737
Unidades à Venda	1016	Ofertadas ao Mercado 2017/18	1753
Vagas de Estacionamento	1507	Velocidade de Venda 2016/17 (mensal)	2,66%
Estacionamento por Unidade	1,48	Velocidade de Venda 2017/18 (mensal)	3,50%

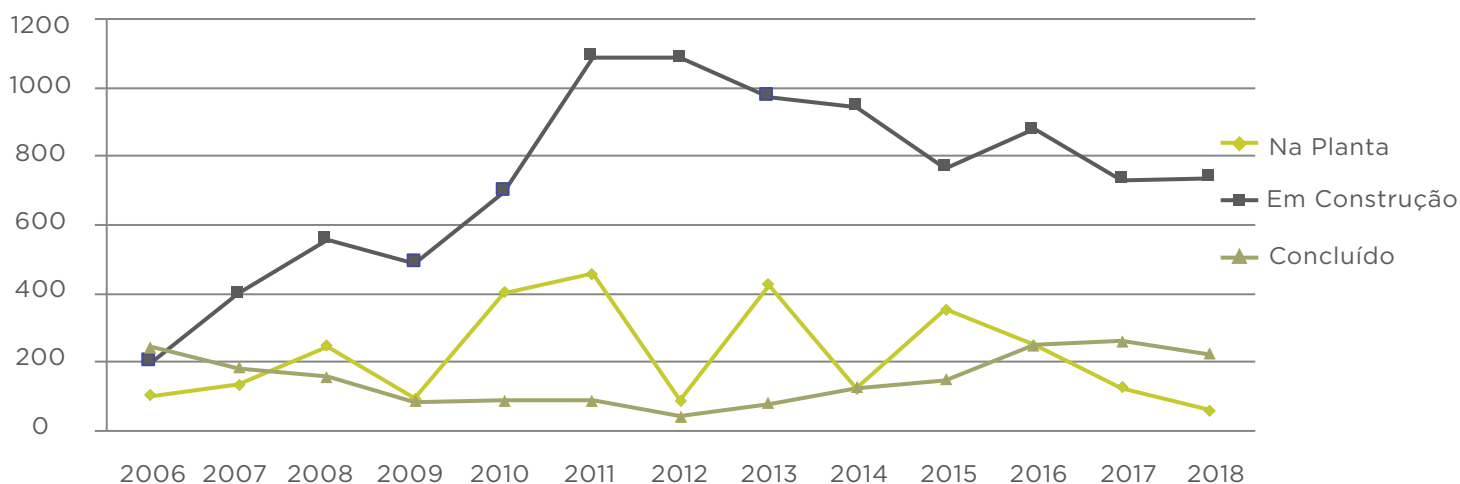
## ESTRUTURA DO MERCADO

	2014	2015	2016	2017	2018	Evol. %
Empreendimentos	123	122	112	109	109	0,00%
Empresas	61	61	59	58	59	+1,70%
Unidades em oferta	1191	1266	1374	1115	1016	-8,88%
Unidades em oferta (sem faixa econômica)	1114	1099	1046	863	793	-8,11%
Média de empreendimentos por empresa	2,02	2,00	1,90	1,88	1,85	-1,60%
Média de imóveis por empresa	19,21	20,75	23,29	19,22	17,22	-10,41%
Área média privativa das unidades	92,60	78,45	77,55	81,74	86,20	+5,45%

## UNIDADES EM OFERTA CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO

ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO	2014		2015		2016		2017		2018	
	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%
Na planta	122	10,24	352	27,80	248	18,05	125	11,21	57	5,61
Em construção	945	79,35	766	60,51	878	63,90	731	65,56	738	72,64
Concluídos	124	10,41	148	11,69	248	18,05	259	23,23	221	21,75
<b>TOTAL</b>	<b>1191</b>		<b>1266</b>		<b>1374</b>		<b>1115</b>		<b>1016</b>	

## EVOLUÇÃO HISTÓRICA DAS UNIDADES EM OFERTA CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO



## UNIDADES NOVAS EM OFERTA PARA VENDA, SEGUNDO ESTÁGIO DE OBRA, EM BENTO GONÇALVES (JULHO 2018)

TIPOS	Estágio da Obra			Julho 2018
	Na planta	Em construção	Concluídos	
JK/Flats	0	0	0	0
1 Dormitório	6	94	42	142
2 Dormitórios	45	434	103	582
3 Dormitórios	1	185	35	221
4 Dormitórios	0	0	2	2
Salas/Lojas	5	25	39	69
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>738</b>	<b>221</b>	<b>1.016</b>

## ANÁLISE GERAL

Estágio unidades vendidas	
Na planta	1%
Em construção	77%
Concluídos	22%

Estágio unidades à venda	
Na planta	5%
Em construção	73%
Concluídos	22%

### Valor venal unidades vendidas

NI	0,4%
Econômico	52,2%
170 a 200 mil	16%
200 a 250 mil	5,4%
250 a 320 mil	6,1%
320 a 400 mil	7,7%
400 a 500 mil	3,3%
500 a 600 mil	2,3%
600 a 800 mil	1,6%
800 mil a 1 milhão	1,6%
1 milhão a 1,3 milhão	1,6%
Acima de 1,3 milhão	1,6%

### Valor venal unidades à venda

NI	0,3%
Econômico	21,9%
170 a 200 mil	4,7%
200 a 250 mil	7,8%
250 a 320 mil	14,8%
320 a 400 mil	14,2%
400 a 500 mil	13%
500 a 600 mil	9,4%
600 a 800 mil	4,3%
800 mil a 1 milhão	0,6%
1 milhão a 1,3 milhão	2,7%
Acima de 1,3 milhão	6,3%



# IMÓVEIS POR NÚMERO DE QUARTOS

## APARTAMENTOS DE 1 DORMITÓRIO

Área média das Unidades (m2)	45,6
Unidades à venda	142
Vagas de estacionamento	147
Estacionamento por unidade	1,04
Estoque 2017	182
Lançamentos 2017/18	34
Estoque 2018	142
Ofertadas ao Mercado 2017/18	216
Vendidas em 2017/18	74
Velocidade de venda 2016/17 (mensal)	3,12%
Velocidade de venda 2017/18 (mensal)	2,85%

### VALOR VENAL UNIDADES À VENDA

Econômico	23,2%
170 a 200 mil	19,0%
200 a 250 mil	43,0%
250 a 320 mil	14,8%

### VALOR VENAL UNIDADES VENDIDAS

Econômico	28,4%
170 a 200 mil	23,0%
200 a 250 mil	44,6%
250 a 320 mil	4,1%

### ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	4%
Em construção	66%
Concluídos	30%

### ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	0%
Em construção	54%
Concluídos	46%

## APARTAMENTOS DE 2 DORMITÓRIOS

Área média das Unidades (m2)	68,3
Unidades à venda	582
Vagas de estacionamento	689
Estacionamento por unidade	1,18
Estoque 2017	657
Lançamentos 2017/18	527
Estoque 2018	582
Ofertadas ao Mercado 2017/18	1184
Vendidas em 2017/18	602
Velocidade de venda 2016/17 (mensal)	2,79%
Velocidade de venda 2017/18 (mensal)	4,24%

### VALOR VENAL UNIDADES À VENDA

Econômico	32,6%
170 a 200 mil	3,6%
200 a 250 mil	3,1%
250 a 320 mil	17,2%
320 a 400 mil	21,1%
400 a 500 mil	13,2%
500 a 600 mil	7%
600 a 800 mil	1,7%
De 1,0 a 1,3 mi	0,3%

### VALOR VENAL UNIDADES VENDIDAS

Econômico	60,5%
170 a 200 mil	16,8%
200 a 250 mil	0,8%
250 a 320 mil	6,8%
320 a 400 mil	8,6%
400 a 500 mil	4,3%
500 a 600 mil	1,8%
600 a 800 mil	0,3%
De 1,0 a 1,3 mi	0%

### ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	8%
Em construção	74%
Concluídos	18%

### ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	1%
Em construção	83%
Concluídos	16%

## APARTAMENTOS DE 3 DORMITÓRIOS

Área média das Unidades (m2)	147,5
Unidades à venda	221
Vagas de estacionamento	565
Estacionamento por unidade	2,56
Estoque 2017	205
Lançamentos 2017/18	68
Estoque 2018	221
Ofertadas ao Mercado 2017/18	273
Vendidas em 2017/2018	52
Velocidade de venda 2016/17 (mensal)	2,19%
Velocidade de venda 2017/18 (mensal)	1,59%

### VALOR VENAL UNIDADES À VENDA

250 a 320 mil	4,5%
320 a 400 mil	7,2%
400 a 500 mil	17,6%
500 a 600 mil	19,9%
600 a 800 mil	13,6%
800 a 1,0 mi.	2,7%
De 1,0 a 1,3 mi.	9,5%
Acima de 1,3 mi.	24,9%

### VALOR VENAL UNIDADES VENDIDAS

320 a 400 mil	8,6%
400 a 500 mil	5,2%
500 a 600 mil	8,6%
600 a 800 mil	15,5%
800 a 1,0 mi.	20,7%
De 1,0 a 1,3 mi.	20,7%
Acima de 1,3 mi.	20,7%

### ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

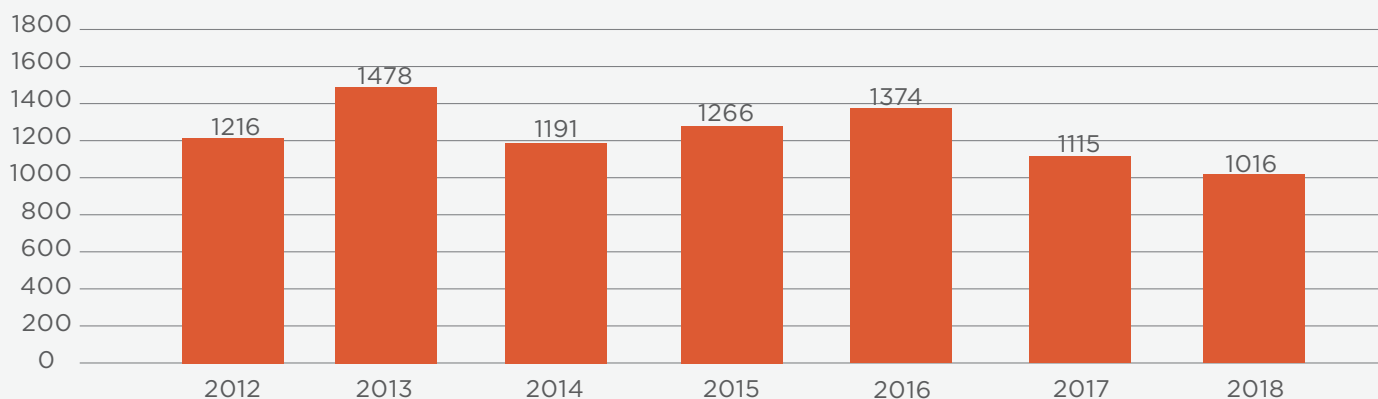
Na planta	0%
Em construção	84%
Concluídos	16%

### ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

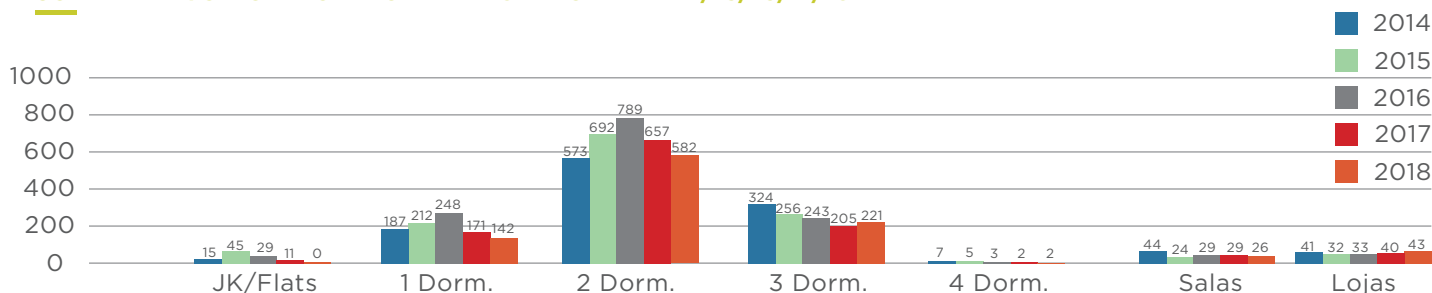
Na planta	0%
Em construção	38%
Concluídos	62%

# COMPARATIVOS HISTÓRICOS

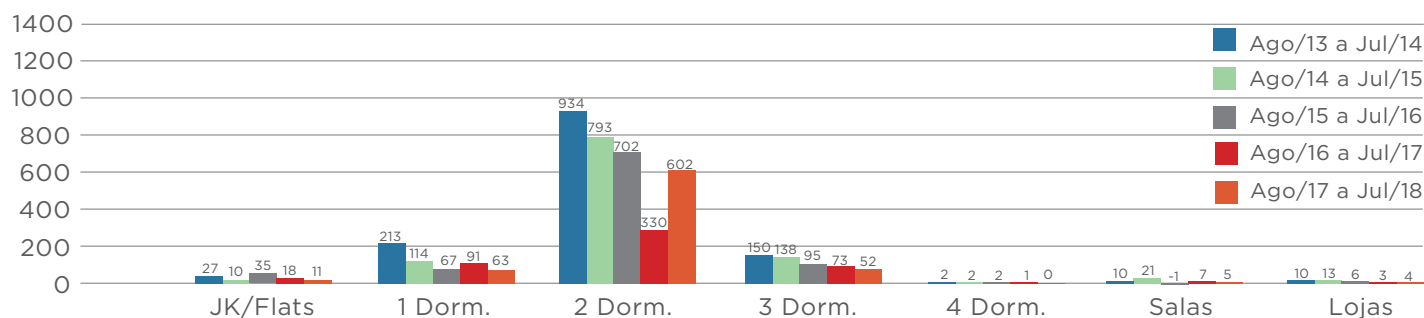
## COMPARATIVO DO TOTAL DE UNIDADES EM OFERTA 12/13/14/15/16/17/18



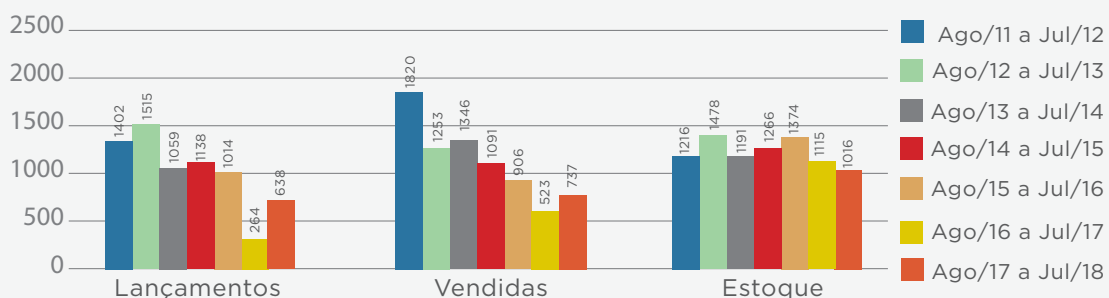
## COMPARATIVO DO TIPO DE UNIDADES EM OFERTA 14/15/16/17/18



## COMPARATIVO DE UNIDADES VENDIDAS EM BENTO GONÇALVES 14/15/16/17/18



## NÚMERO DE UNIDADES LANÇAMENTO X VENDAS X ESTOQUE 12/13/14/15/16/17/18





## UNIDADES À VENDA 2017 X 2018

Unidades em oferta  
Censo 2016/2017

1115 unidades

Continuam no Censo  
2017/2018

731 unidades

Não continuam no Censo  
2017/2018

384 unidades

## COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

(sem considerar imóveis da faixa econômica)

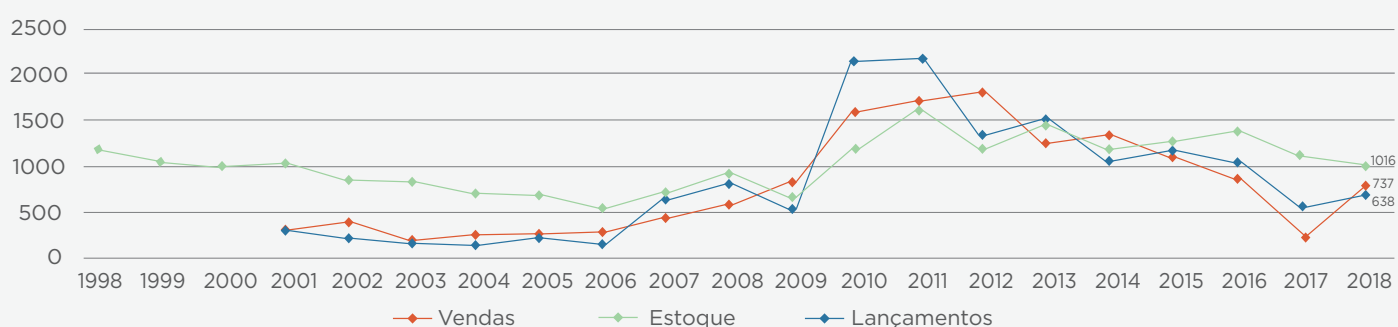
Tipos	Ago/15 a Jul/16			Ago/16 a Jul/17			Ago/17 a Jul/18		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2016	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2017	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2018
JK/Flats	0	35	29	0	9	10	0	10	0
1 Dorm.	56	56	192	3	55	134	18	43	109
2 Dorm.	308	317	517	36	106	443	174	238	392
3 Dorm.	82	95	243	35	73	205	68	52	221
4 Dorm.	0	2	3	0	1	2	0	0	2
Salas	4	-1	29	7	7	29	2	5	26
Lojas	7	6	33	10	3	40	7	4	43
<b>Total</b>	<b>457</b>	<b>510</b>	<b>1046</b>	<b>91</b>	<b>254</b>	<b>863</b>	<b>269</b>	<b>352</b>	<b>793</b>

## COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

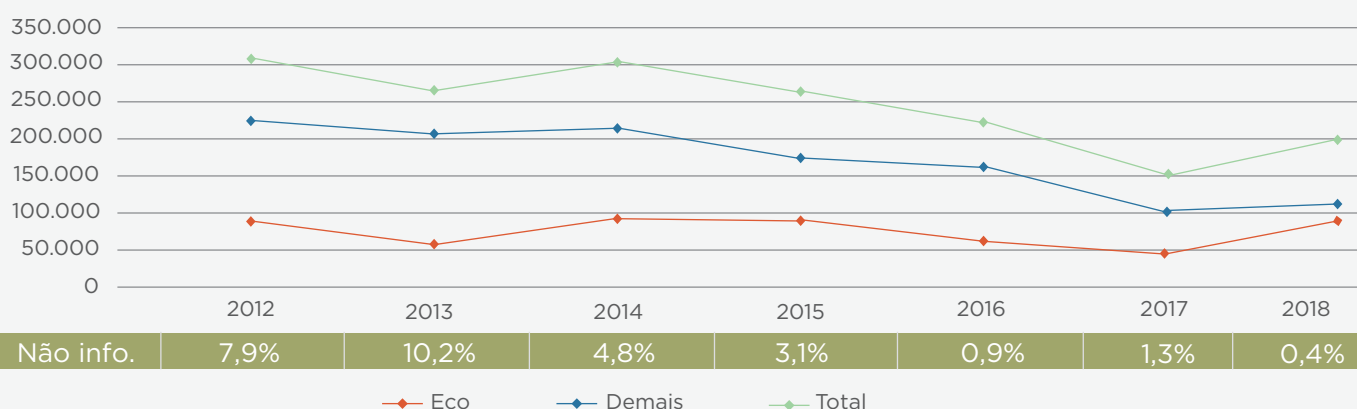
(somente com imóveis da faixa econômica)

Tipos	Ago/15 a Jul/16			Ago/16 a Jul/17			Ago/17 a Jul/18		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2016	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2017	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2018
1 Dorm.	67	11	56	11	45	38	16	21	33
2 Dorm.	490	385	272	162	224	214	353	364	190
3 Dorm.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>557</b>	<b>396</b>	<b>328</b>	<b>173</b>	<b>269</b>	<b>252</b>	<b>369</b>	<b>385</b>	<b>223</b>

## UNIDADES POR PERÍODO



## UNIDADES VENDIDAS (EM MIL REAIS)



Não info.	7,9%	10,2%	4,8%	3,1%	0,9%	1,3%	0,4%
-----------	------	-------	------	------	------	------	------

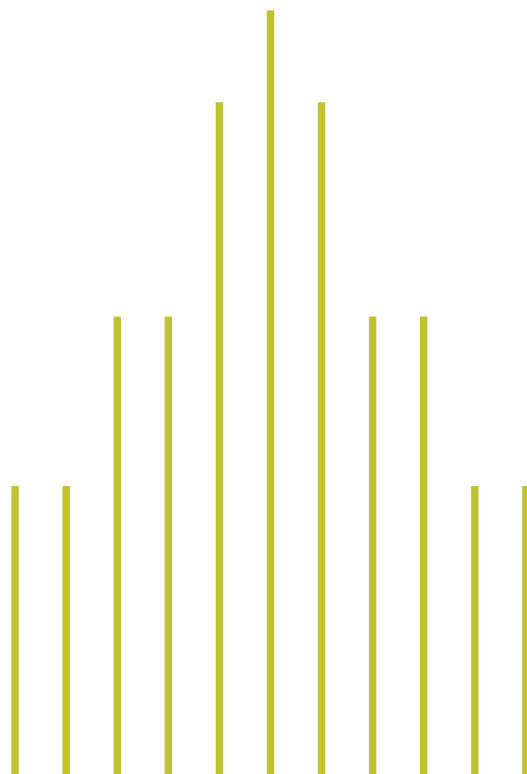
— Eco — Demais — Total

# NÚMEROS POR BAIRRO

## UNIDADES EM ESTOQUE POR BAIRRO 2017/18

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Cidade Alta	144	38	20,9%
Humaitá	136	25	15,5%
São Francisco	113	25	18,1%
Centro	79	40	33,6%
Borgo	54	97	64,2%
Progresso	54	12	18,2%
Imigrante	49	31	38,8%
São Bento	39	9	18,8%
Botafogo	29	11	27,5%
Licorsul	21	3	12,5%
% em rel. ao total	90,5%	82,7%	-



## VELOCIDADE DE VENDAS ANUAL POR BAIRRO 2017/18

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Juventude	6	19	76,0%
Borgo	54	97	64,2%
São Roque	9	9	50,0%
Universitário	14	14	50,0%
Maria Goretti	13	10	43,5%
Imigrante	49	31	38,8%
Centro	79	40	33,6%
Vila Nova	6	3	33,3%
Botafogo	29	11	27,5%
Verona	8	3	27,3%
Cidade Alta	144	38	20,9%
Pomarosa	13	3	18,8%
São Bento	39	9	18,8%
% em rel. ao total	58,4%	81,5%	-

## UNIDADES VENDIDAS POR BAIRRO 2017/18

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Borgo	54	97	64,2%
Centro	79	40	33,6%
Cidade Alta	144	38	20,9%
Imigrante	49	31	38,8%
Humaitá	136	25	15,5%
São Francisco	113	25	18,1%
Juventude	6	19	76%
Universitário	14	14	50%
Progresso	54	12	18,2%
Botafogo	29	11	27,5%
% em rel. ao total	85,6%	88,6%	-

## PARCEIROS INSTITUCIONAIS DA ASCON VINHEDOS

### Patrocínio

**BRASFIX**  
IMPERMEABILIZAÇÕES

**Molder**  
ESTRUTURAS

**CONGRESUL**  
18060301

**PEMAX**  
ANDAIMES

**DE MELO**  
ORGANIZAÇÕES CONTÁBEIS  
ASSESSORIA CONTÁBIL, TRIBUTÁRIA E FISCAL NA CONSTRUÇÃO CIVIL

**friza**  
climatização e acabamento

**PRÓCor**  
tintas

### Apoio

**DUPONT SPILLER**  
ADVOGADOS  
046/95 61

**AEARV**  
ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DO MUNICÍPIO DE VINHEDOS

**SINDUSCON-RS**  
DESDE 1949

**ASCON**