



CENSO IMOBILIÁRIO

DE BENTO GONÇALVES **2020**

CENSO IMOBILIÁRIO



“É com satisfação que a Ascon Vinhedos entrega a 23ª edição do Censo Imobiliário, pesquisa que muito nos orgulha e já é tradicional da entidade, que completa 25 anos de fundação em 2021. Ao divulgar este levantamento, a associação cumpre com o seu propósito de fortalecer o setor da construção civil, fornecendo informações consistentes sobre o mercado de imóveis de Bento Gonçalves e auxiliando os empresários na tomada de decisão e planejamento dos próximos anos.”

Milton Milan

Presidente Ascon Vinhedos – Gestão 2020/2021



“O Censo Imobiliário é um dos principais legados da Ascon para o mercado da construção civil da nossa cidade. Ele é possível graças à colaboração dos empreendedores do nosso setor, nos permitindo compilar esses dados e informações para que, juntos, possamos empreender de forma estratégica, de acordo com os movimentos do mercado.”

Rafael Panazzolo

Coordenador do Censo Imobiliário 2020

INTRODUÇÃO

A Ascon Vinhedos desenvolve, 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 m².
- 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

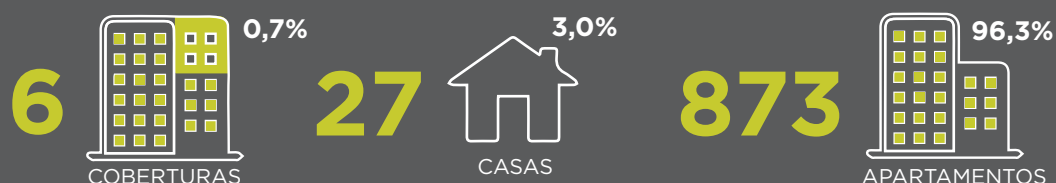
Foram identificados 133 empreendimentos no município com áreas superiores a 500 m². Destes, possuem unidades à venda ou vendidas, 97 empreendimentos de 50 empresas/pessoas físicas. As informações obtidas neste censo abrangem 94% dos empreendimentos identificados.

RESULTADO DO CENSO

O total de imóveis novos em oferta para venda é de 970 unidades, assim distribuídos:

- 906 unidades residenciais (93,4% do total)
- 64 unidades comerciais - salas/lojas (6,6% do total)

RESIDENCIAIS



RESULTADOS GERAIS

Empreendimentos	97	Estoque 2019	1155
Empresas	50	Lançamentos 2019/20	359
Empreendimentos por Empresa	1,94	Ofertadas ao Mercado 2019/20	1514
Áreas Médias das Unidades (m ²)	93,80	Vendidas em 2019/20	544
Unidades à Venda	970	Estoque 2020	970
Vagas de Estacionamento	1672	Velocidade de Venda 2018/19 (mensal)	3,17%
Estacionamento por Unidade	1,72	Velocidade de Venda 2019/20 (mensal)	2,99%

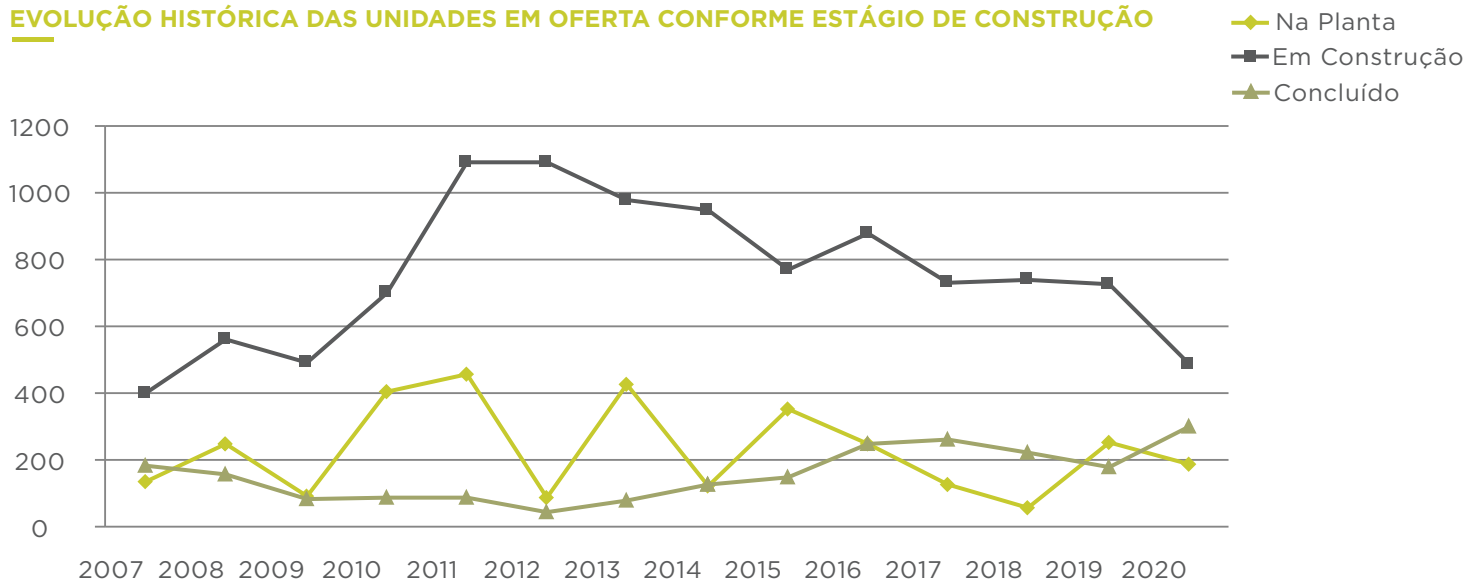
ESTRUTURA DO MERCADO

	2016	2017	2018	2019	2020	Evol. %
Empreendimentos	112	109	109	110	97	-11,82%
Empresas	59	58	59	55	50	-9,09%
Unidades em oferta	1374	1115	1016	1155	970	-16,02%
Unidades em oferta (sem faixa econômica)	1046	863	793	863	765	-11,35%
Média de empreendimentos por empresa	1,90	1,88	1,85	2,00	1,94	-3,00%
Média de imóveis por empresa	23,29	19,22	17,22	21,00	19,40	-7,62%
Área média privativa das unidades	77,55	81,74	86,20	87,90	93,80	+6,71%

UNIDADES EM OFERTA CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO

ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO	2016		2017		2018		2019		2020	
	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%
Na planta	248	18,05	125	11,21	57	5,61	252	21,82	185	19,07
Em construção	878	63,90	731	65,56	738	72,64	725	62,77	486	50,10
Concluídos	248	18,05	259	23,23	221	21,75	178	15,41	299	30,82
TOTAL	1374		1115		1016		1155		970	

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DAS UNIDADES EM OFERTA CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO



UNIDADES NOVAS EM OFERTA PARA VENDA, SEGUNDO ESTÁGIO DE OBRA, EM BENTO GONÇALVES (JULHO 2020)

TIPOS	Estágio da Obra			Julho 2020
	Na planta	Em construção	Concluídos	
JK/Flats	0	0	0	0
1 Dormitório	16	21	47	84
2 Dormitórios	167	237	138	542
3 Dormitórios	0	208	71	279
4 Dormitórios	0	0	1	1
Salas/Lojas	2	20	42	64
Total	185	486	299	970

ANÁLISE GERAL

Estágio unidades vendidas	
Na planta	9%
Em construção	64%
Concluídos	27%

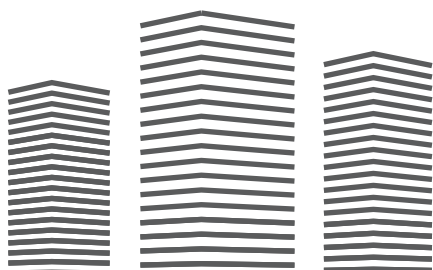
Estágio unidades à venda	
Na planta	19%
Em construção	50%
Concluídos	31%

Valor venal unidades vendidas

NI	-
Econômico	52,9%
170 a 200 mil	7,5%
200 a 250 mil	1,5%
250 a 320 mil	5,9%
320 a 400 mil	7,0%
400 a 500 mil	6,1%
500 a 600 mil	3,3%
600 a 800 mil	6,6%
800 mil a 1 milhão	4,6%
1 milhão a 1,3 milhão	1,3%
Acima de 1,3 milhão	3,3%

Valor venal unidades à venda

NI	-
Econômico	21,1%
170 a 200 mil	3,3%
200 a 250 mil	3,1%
250 a 320 mil	9,0%
320 a 400 mil	9,7%
400 a 500 mil	16,5%
500 a 600 mil	8,6%
600 a 800 mil	10,8%
800 mil a 1 milhão	7,8%
1 milhão a 1,3 milhão	3,0%
Acima de 1,3 milhão	7,1%



IMÓVEIS POR NÚMERO DE QUARTOS

APARTAMENTOS DE 1 DORMITÓRIO

Área média das Unidades (m ²)	46,1
Unidades à venda	84
Vagas de estacionamento	86
Estacionamento por unidade	1,02
Estoque 2019	122
Lançamentos 2019/20	9
Ofertadas ao Mercado 2019/20	131
Vendidas em 2019/20	47
Estoque 2020	84
Velocidade de venda 2018/19 (mensal)	2,52%
Velocidade de venda 2019/20 (mensal)	2,99%

VALOR VENAL UNIDADES VENDIDAS

Econômico	61,7%
170 a 200 mil	2,1%
200 a 250 mil	6,4%
250 a 320 mil	29,8%

VALOR VENAL UNIDADES À VENDA

Econômico	32,1%
170 a 200 mil	2,4%
200 a 250 mil	23,8%
250 a 320 mil	40,5%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	-
Em construção	30%
Concluídos	70%

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	19%
Em construção	25%
Concluídos	56%

APARTAMENTOS DE 2 DORMITÓRIOS

Área média das Unidades (m ²)	72,4
Unidades à venda	542
Vagas de estacionamento	745
Estacionamento por unidade	1,37
Estoque 2019	659
Lançamentos 2019/20	288
Ofertadas ao Mercado 2019/20	947
Vendidas em 2019/20	405
Estoque 2020	542
Velocidade de venda 2018/19 (mensal)	3,73%
Velocidade de venda 2019/20 (mensal)	3,56%

APARTAMENTOS DE 3 DORMITÓRIOS

Área média das Unidades (m ²)	146,1
Unidades à venda	279
Vagas de estacionamento	744
Estacionamento por unidade	2,67
Estoque 2019	314
Lançamentos 2019/20	50
Ofertadas ao Mercado 2019/20	364
Vendidas em 2019/20	85
Estoque 2020	279
Velocidade de venda 2018/19 (mensal)	2,07%
Velocidade de venda 2019/20 (mensal)	1,95%

VALOR VENAL UNIDADES VENDIDAS

Econômico	64,0%
170 a 200 mil	9,9%
200 a 250 mil	1,2%
250 a 320 mil	3,7%
320 a 400 mil	8,4%
400 a 500 mil	5,2%
500 a 600 mil	3,0%
600 a 800 mil	4,7%
De 1,0 a 1,3 mi	-

VALOR VENAL UNIDADES À VENDA

Econômico	32,8%
170 a 200 mil	5,5%
200 a 250 mil	1,8%
250 a 320 mil	5,9%
320 a 400 mil	16,6%
400 a 500 mil	19,9%
500 a 600 mil	10,5%
600 a 800 mil	6,8%
De 1,0 a 1,3 mi	-

VALOR VENAL UNIDADES VENDIDAS

250 a 320 mil	2,4%
320 a 400 mil	2,4%
400 a 500 mil	5,2%
500 a 600 mil	7,1%
600 a 800 mil	20,0%
800 a 1,0 mi.	28,2%
De 1,0 a 1,3 mi.	7,1%
Acima de 1,3 mi.	18,8%

VALOR VENAL UNIDADES À VENDA

250 a 320 mil	1,8%
320 a 400 mil	0,4%
400 a 500 mil	13,6%
500 a 600 mil	8,6%
600 a 800 mil	22,9%
800 a 1,0 mi.	25,8%
De 1,0 a 1,3 mi.	8,2%
Acima de 1,3 mi.	18,6%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	12%
Em construção	68%
Concluídos	20%

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	31%
Em construção	44%
Concluídos	25%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

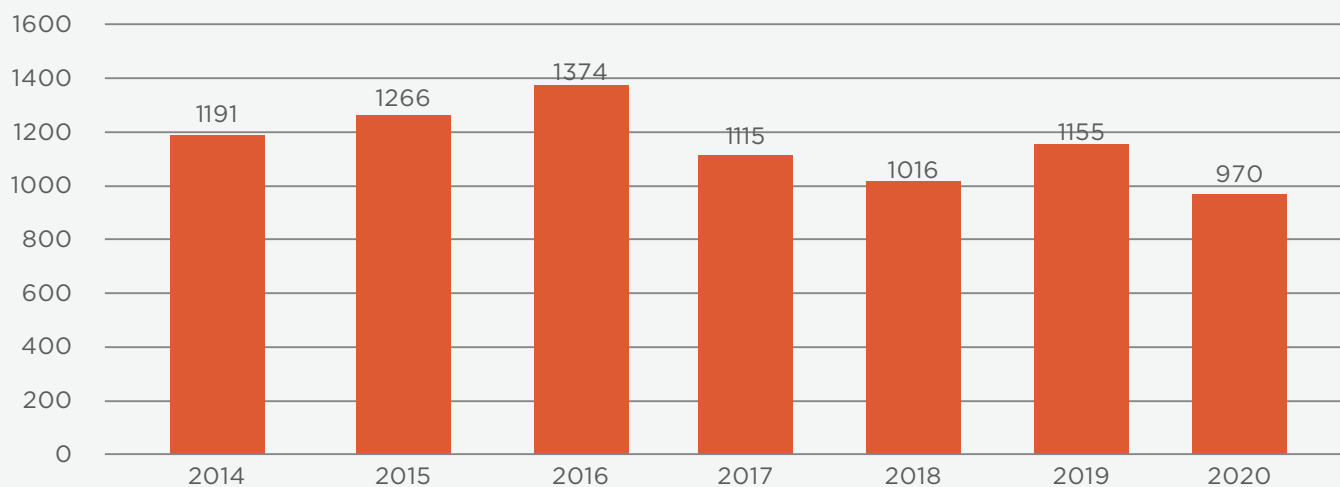
Na planta	-
Em construção	66%
Concluídos	34%

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

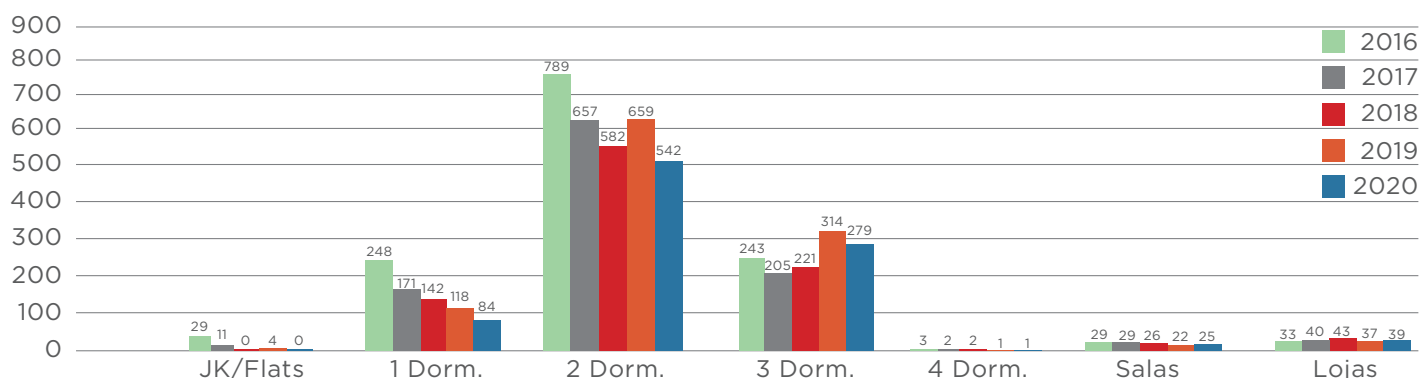
Na planta	-
Em construção	75%
Concluídos	25%

COMPARATIVOS HISTÓRICOS

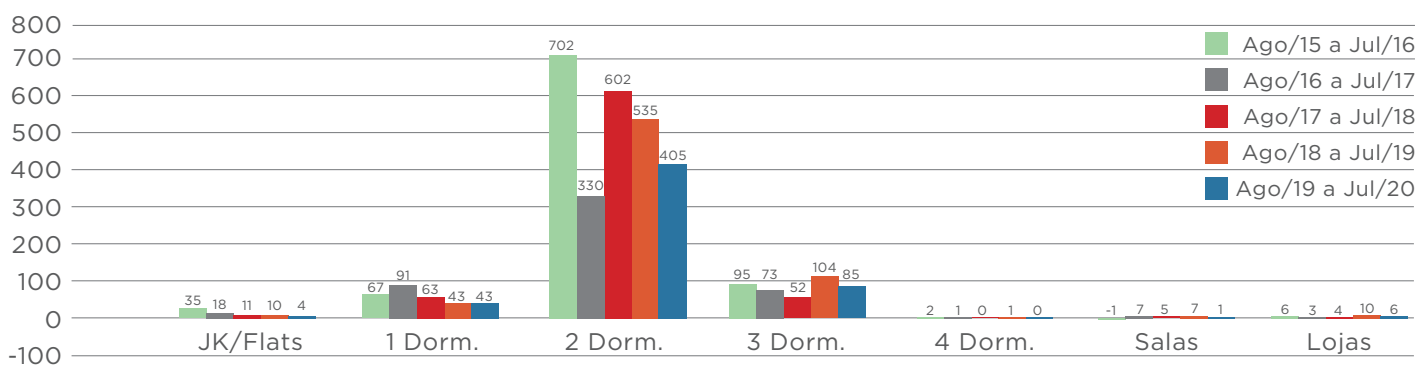
COMPARATIVO DO TOTAL DE UNIDADES EM OFERTA 14/15/16/17/18/19/20



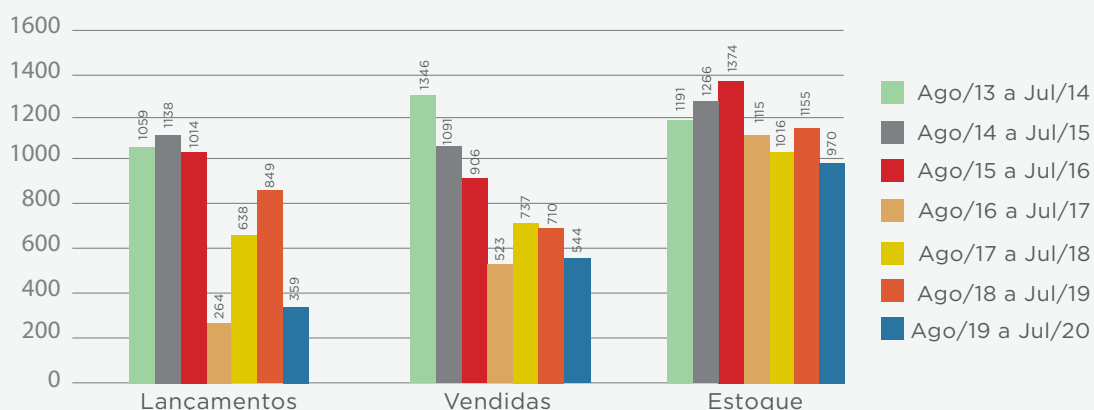
COMPARATIVO DO TIPO DE UNIDADES EM OFERTA 16/17/18/19/20



COMPARATIVO DE UNIDADES VENDIDAS EM BENTO GONÇALVES 16/17/18/19/20



NÚMERO DE UNIDADES LANÇAMENTO X VENDAS X ESTOQUE 14/15/16/17/18/19/20



UNIDADES À VENDA 2019 X 2020

Unidades em oferta
Censo 2018/2019

1155 unidades

Continuam no
Censo 2019/2020

708 unidades

Unidades que não estão
no Censo 2019/2020

447 unidades

COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

(sem considerar imóveis da faixa econômica)

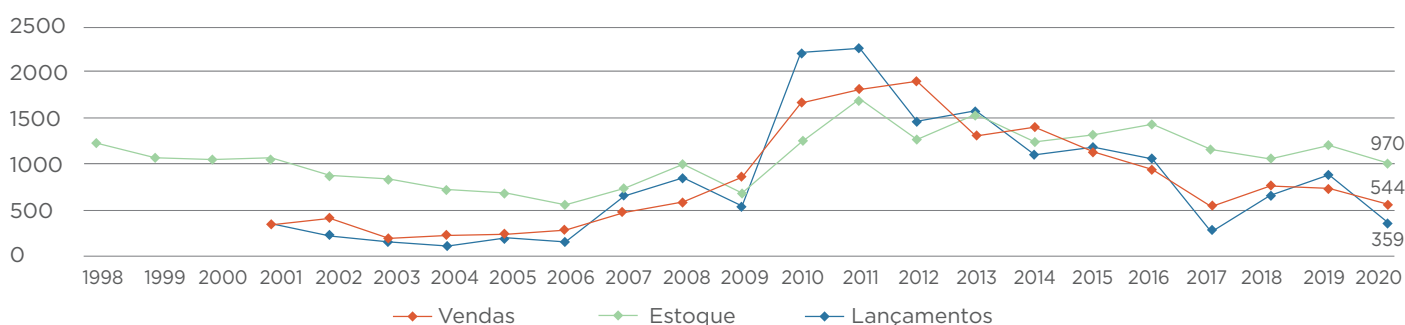
Tipos	Ago/17 a Jul/18			Ago/18 a Jul/19			Ago/19 a Jul/20		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2018	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2019	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2020
JK/Flats	0	10	0	0	0	0	0	0	0
1 Dorm.	18	43	109	3	38	75	0	18	57
2 Dorm.	174	238	392	195	182	405	110	146	364
3 Dorm.	68	52	221	197	104	314	50	85	279
4 Dorm.	0	0	2	0	1	1	0	0	1
Salas	2	5	26	3	7	22	4	1	25
Lojas	7	4	43	4	10	37	8	6	39
Total	269	352	793	402	342	854	172	256	765

COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

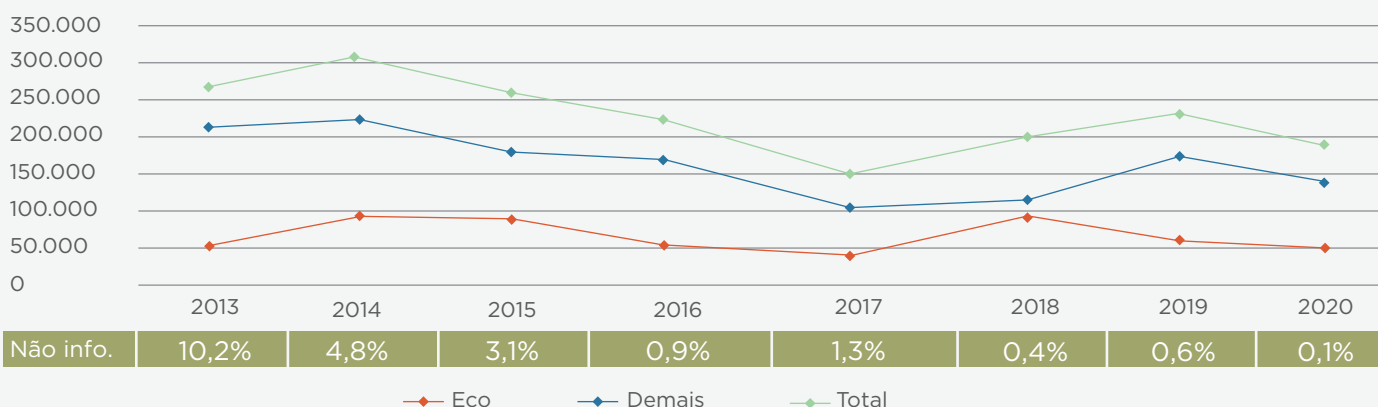
(somente com imóveis da faixa econômica)

Tipos	Ago/17 a Jul/18			Ago/18 a Jul/19			Ago/19 a Jul/20		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2018	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2019	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2020
1 Dorm.	16	21	33	30	15	47	9	29	27
2 Dorm.	353	364	190	417	353	254	178	259	178
3 Dorm.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	369	385	223	447	368	301	187	288	205

UNIDADES POR PERÍODO



UNIDADES VENDIDAS (EM MIL REAIS)



NÚMEROS POR BAIRRO

UNIDADES EM ESTOQUE POR BAIRRO 2019/20

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Centro	142	29	17,0%
São Francisco	142	19	11,8%
Cidade Alta	97	37	27,6%
Progresso	72	35	32,7%
Humaitá	70	34	32,7%
Maria Goretti	46	12	20,7%
Botafogo	39	8	17,0%
São Bento	37	12	24,5%
Imigrante	30	11	26,8%
Borgo	24	25	51,0%
% em rel. ao total	91,4%	86,7%	-

UNIDADES VENDIDAS POR BAIRRO 2019/20

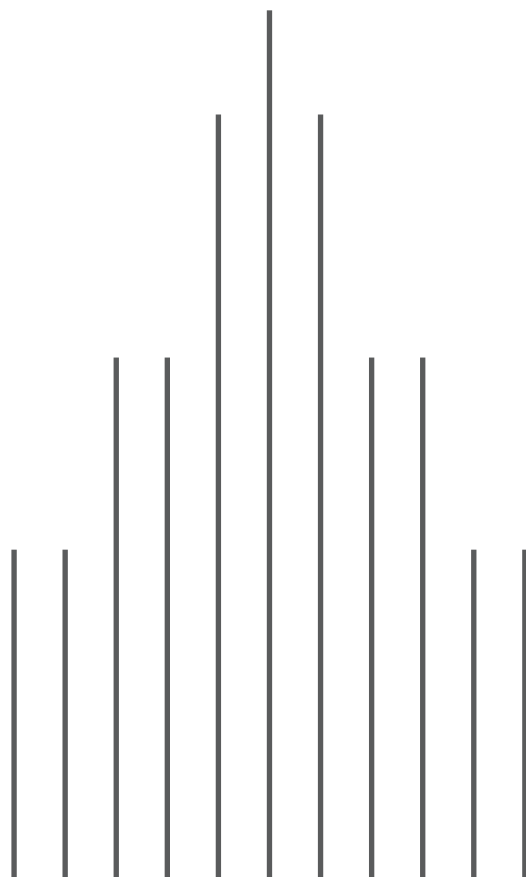
(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Cidade Alta	97	37	27,6%
Progresso	72	35	32,7%
Humaitá	70	34	32,7%
Centro	142	29	17,0%
Borgo	24	25	51,0%
São Francisco	142	19	11,8%
Cohab	10	14	58,3%
Maria Goretti	46	12	20,7%
São Bento	37	12	24,5%
Imigrante	30	11	26,8%
% em rel. ao total	87,6%	89,1%	-

VELOCIDADE DE VENDAS ANUAL POR BAIRRO 2019/20

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Verona	1	3	75,0%
Cohab	10	14	58,3%
Borgo	24	25	51,0%
Santa Marta	6	5	45,5%
Jardim Glória	3	2	40,0%
Licorsul	11	6	35,3%
Santa Rita	2	1	33,3%
Progresso	72	35	32,7%
Humaitá	70	34	32,7%
Pomarosa	7	3	30,0%
% em rel. ao total	26,9%	50,0%	-



PARCEIROS INSTITUCIONAIS DA ASCON VINHEDOS

Patrocínio



Apoio

