



CENSO IMOBILIÁRIO

25ª EDIÇÃO

DE BENTO GONÇALVES 2022



CENSO IMOBILIÁRIO

Segundo Panazzolo, presidente da entidade e coordenador da pesquisa, o setor da construção civil de Bento Gonçalves permanece aquecido, mantendo os níveis de vendas em patamar próximo a 2021, o que também é confirmado pelo elevado número de lançamentos de novos empreendimentos.

Apesar de uma diminuição dos empreendimentos de faixa econômica na cidade, o setor continua mostrando sua força, e manteve o valor geral de venda do período próximo a faixa de 350 milhões de reais. O estoque de imóveis para venda, que teve um acréscimo de apenas 6% em relação ao ano anterior, demonstra o equilíbrio entre oferta e demanda do setor.

A expectativa para os próximos meses é de que as vendas de imóveis continuem em expansão, não somente para moradias, mas também como uma excelente e segura opção de investimento.

Rafael Fernando Panazzolo

Presidente Ascon Vinhedos - Gestão 2022/2023
Coordenador do Censo Imobiliário 2022



INTRODUÇÃO

A ASCON-BG, desde 1998, vem desenvolvendo pesquisa mercadológica buscando dimensionar o número de imóveis ofertados e comercializados 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 500m².
- 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, eixos de valor, características dos imóveis, fontes de recursos para a construção e o estágio das obras comercializadas e em oferta.

RESUMO DOS DADOS

UNIVERSO ATINGIDO NO PERÍODO

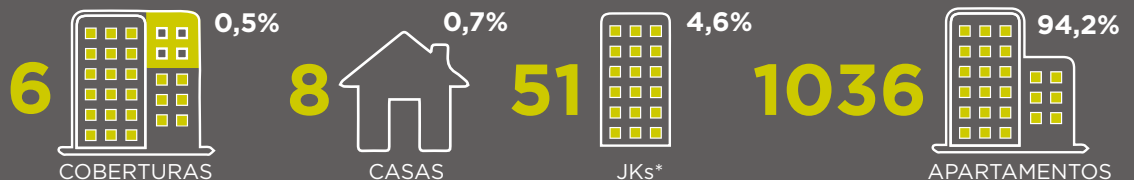
Foram identificados 127 empreendimentos no município com áreas superiores a 500 m². Destes, possuem unidades a venda ou vendidas, 88 empreendimentos de 49 empresas/pessoas físicas. As informações obtidas neste censo abrangem 86% dos empreendimentos identificados.

RESULTADO DO CENSO

O total de imóveis novos em oferta para venda é de 1214 unidades, assim distribuídos:

- 1101 unidades residenciais (90,7% do total)
- 113 unidades comerciais - salas/lojas (9,3% do total)

RESIDENCIAIS



* O imóvel "JK" é formado apenas por duas peças. A sala, o quarto e a cozinha fazem parte de um ambiente só, enquanto o banheiro é outro. É importante destacar que os JKs não têm paredes, em exceção ao fechamento do banheiro.

RESULTADOS GERAIS

Empreendimentos	88	Estoque 2021	1137
Empresas	49	Lançamentos 2021/22	667
Empreendimentos por Empresa	1,80	Ofertadas ao Mercado 2021/22	1804
Áreas Médias das Unidades (m ²)	96,88	Vendidas em 2021/22	590
Unidades à Venda	1214	Estoque 2022	1214
Vagas de Estacionamento	1913	Velocidade de Venda 2020/21 (mensal)	2,93%
Estacionamento por Unidade	1,58	Velocidade de Venda 2021/22 (mensal)	2,73%

ESTRUTURA DO MERCADO

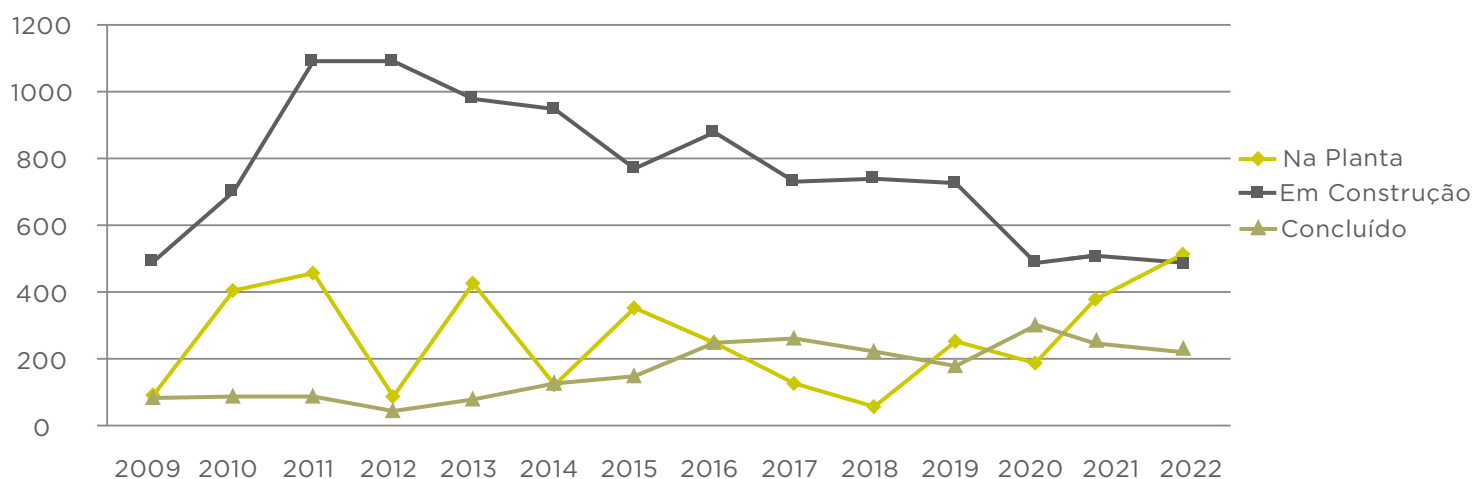
	2018	2019	2020	2021	2022	Evol. %
Empreendimentos	109	110	97	99	88	-11,11%
Empresas	59	55	50	50	49	-2,00%
Unidades em oferta	1016	1155	970	1137	1214	+6,77%
Unidades em oferta (sem faixa econômica)	793	863	765	925	1157	+25,08%
Média de empreendimentos por empresa	1,85	2,00	1,94	1,98	1,80	-9,10%
Média de imóveis por empresa	17,22	21,00	19,40	22,74	24,78	+8,97%
Área média privativa das unidades	86,20	87,90	93,80	106,15	96,88	-8,73%

UNIDADES EM OFERTA

CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO

ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO	2018		2019		2020		2021		2022	
	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%
Na planta	57	5,61	252	21,82	185	19,07	376	33,07	510	42,01
Em construção	738	72,64	725	62,77	486	50,10	510	44,85	469	38,63
Concluídos	221	21,75	178	15,41	299	30,82	251	22,08	235	19,36
TOTAL	1016		1155		970		1137		1214	

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DAS UNIDADES EM OFERTA CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO



UNIDADES NOVAS EM OFERTA PARA VENDA, SEGUNDO ESTÁGIO DE OBRA, EM BENTO GONÇALVES (JULHO 2022)

TIPOS	Estágio da Obra			Julho 2022
	Na planta	Em construção	Concluídos	
JK/Flats	51	0	0	51
1 Dormitório	45	9	35	89
2 Dormitórios	277	183	92	552
3 Dormitórios	87	254	56	397
4 Dormitórios	0	11	1	12
Salas/Lojas	50	12	51	113
Total	510	469	235	1214

ANÁLISE GERAL

Estágio unidades vendidas	
Na planta	41%
Em construção	45%
Concluídos	14%

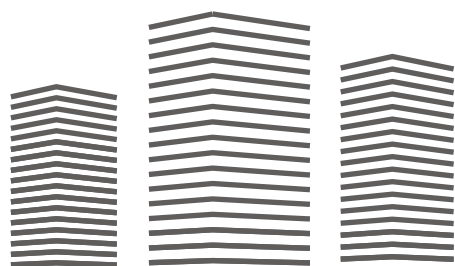
Estágio unidades à venda	
Na planta	42%
Em construção	39%
Concluídos	19%

Valor venal* unidades vendidas

NI	%
Econômico	23,4%
225 a 300 mil	22,2%
300 a 400 mil	7,5%
400 a 500 mil	7,8%
500 a 600 mil	5,3%
600 a 800 mil	13,4%
800 a 1,0 mi.	3,9%
1,0 a 1,3 mi.	6,8%
1,3 a 1,6 mi.	3,7%
1,6 a 2 mi.	1,7%
Acima de 2,0 mi.	4,4%

Valor venal* unidades à venda

NI	%
Econômico	4,7%
225 a 300 mil	18,3%
300 a 400 mil	10,7%
400 a 500 mil	9,2%
500 a 600 mil	8,6%
600 a 800 mil	13,3%
800 a 1,0 mi.	11,6%
1,0 a 1,3 mi.	9,2%
1,3 a 1,6 mi.	4,7%
1,6 a 2 mi.	3,3%
Acima de 2,0 mi.	6,3%



IMÓVEIS POR NÚMERO DE QUARTOS

APARTAMENTOS DE 1 DORMITÓRIO

Área média das Unidades (m ²)	44,0
Unidades à venda	140
Vagas de estacionamento	143
Estacionamento por unidade	1,02
Estoque 2021	64
Lançamentos 2021/22	123
Ofertadas ao Mercado 2021/22	187
Vendidas em 2021/22	47
Estoque 2022	140
Velocidade de venda 2020/21 (mensal)	2,60%
Velocidade de venda 2021/22 (mensal)	2,09%

VALOR VENAL* UNIDADES VENDIDAS

Econômico	21,3%
225 a 300 mil	6,4%
300 a 400 mil	61,7%
400 a 500 mil	6,4%
600 a 800 mil	4,3%

VALOR VENAL* UNIDADES À VENDA

Econômico	15,7%
225 a 300 mil	20,7%
300 a 400 mil	46,4%
400 a 500 mil	16,4%
600 a 800 mil	0,7%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	77%
Em construção	8%
Concluídos	15%

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	69%
Em construção	6%
Concluídos	25%

APARTAMENTOS DE 2 DORMITÓRIOS

Área média das Unidades (m ²)	73,4
Unidades à venda	552
Vagas de estacionamento	747
Estacionamento por unidade	1,35
Estoque 2021	537
Lançamentos 2021/22	399
Ofertadas ao Mercado 2021/22	936
Vendidas em 2021/22	384
Estoque 2022	552
Velocidade de venda 2020/21 (mensal)	3,66%
Velocidade de venda 2021/22 (mensal)	3,42%

APARTAMENTOS DE 3 DORMITÓRIOS

Área média das Unidades (m ²)	140,8
Unidades à venda	397
Vagas de estacionamento	885
Estacionamento por unidade	2,23
Estoque 2021	455
Lançamentos 2021/22	46
Ofertadas ao Mercado 2021/22	501
Vendidas em 2021/22	104
Estoque 2022	397
Velocidade de venda 2020/21 (mensal)	1,91%
Velocidade de venda 2021/22 (mensal)	1,73%

VALOR VENAL* UNIDADES VENDIDAS

Econômico	33,3%
225 a 300 mil	33,3%
300 a 400 mil	3,6%
400 a 500 mil	10,4%
500 a 600 mil	7,0%
600 a 800 mil	7,8%
800 a 1,0 mi.	3,6%
De 1,0 a 1,2 mi.	0,8%

VALOR VENAL* UNIDADES À VENDA

Econômico	6,3%
225 a 300 mil	32,1%
300 a 400 mil	11,2%
400 a 500 mil	12,0%
500 a 600 mil	7,2%
600 a 800 mil	20,5%
800 a 1,0 mi.	10,5%
De 1,0 a 1,2 mi.	0,2%

VALOR VENAL* UNIDADES VENDIDAS

300 a 400 mil	1,0%
400 a 500 mil	5,2%
500 a 600 mil	1,9%
600 a 800 mil	10,1%
800 a 1,0 mi.	8,7%
1,0 a 1,3 mi.	35,6%
1,3 a 1,6 mi.	19,2%
1,6 a 2,0 mi.	8,7%
Acima de 2,0 mi.	9,6%

VALOR VENAL* UNIDADES À VENDA

300 a 400 mil	0,8%
400 a 500 mil	1,5%
500 a 600 mil	15,1%
600 a 800 mil	6,0%
800 a 1 mi.	19,6%
1,0 a 1,3 mi.	26,2%
1,3 a 1,6 mi.	13,4%
1,6 a 2,0 mi.	9,3%
Acima de 2,0 mi.	8,1%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	38%
Em construção	48%
Concluídos	14%

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	50%
Em construção	33%
Concluídos	17%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	7%
Em construção	73%
Concluídos	20%

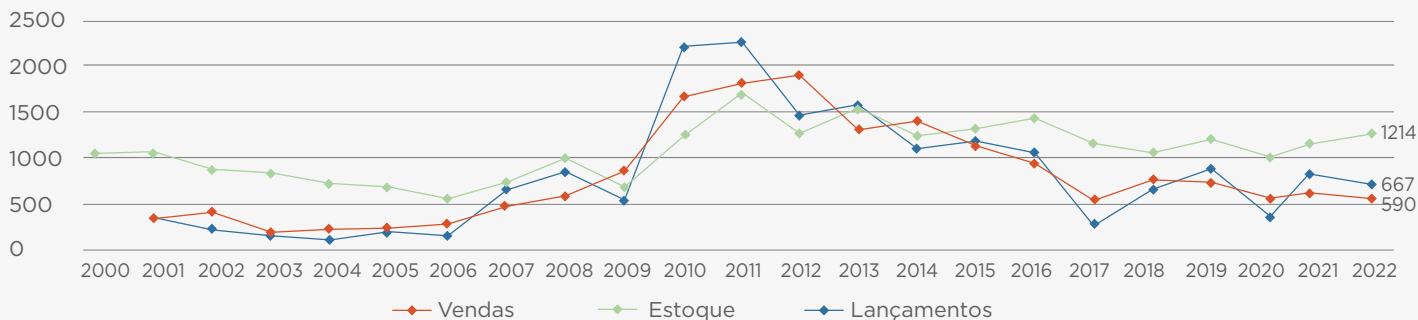
ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	22%
Em construção	64%
Concluídos	14%

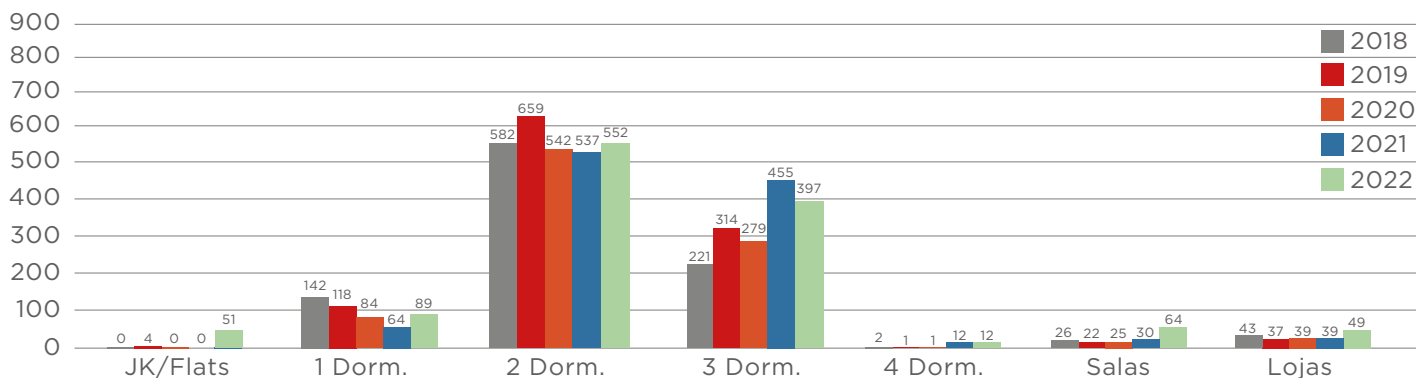
*VALOR VENAL: valor de venda do imóvel, informado pela construtora/incorporadora.

COMPARATIVOS HISTÓRICOS

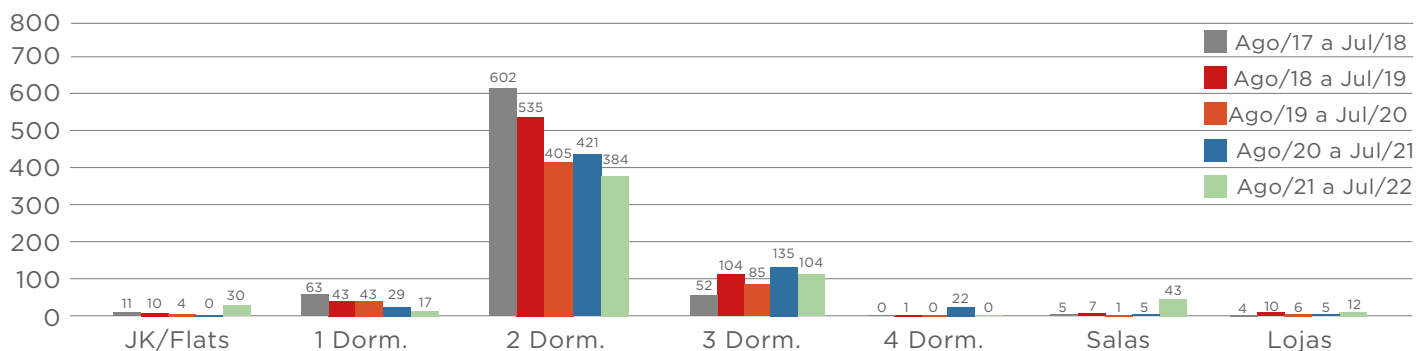
UNIDADES POR PERÍODO



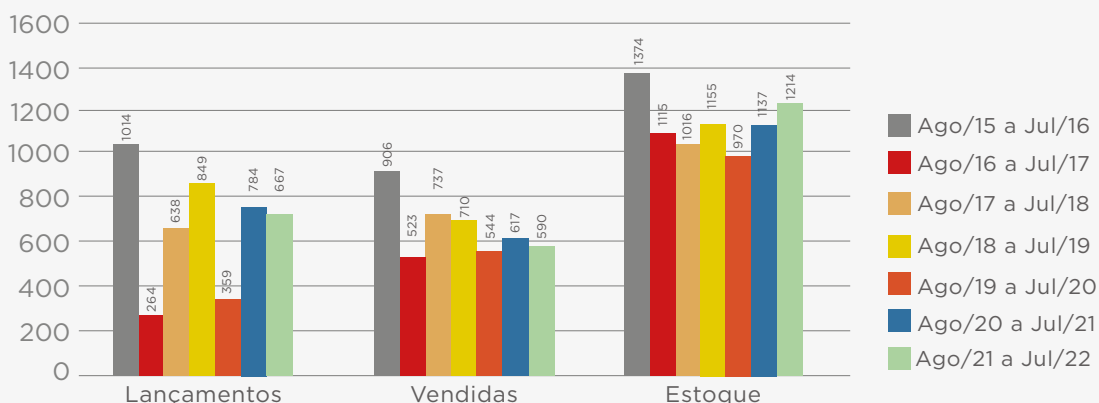
COMPARATIVO DO TIPO DE UNIDADES EM OFERTA 2018/19/20/21/22



COMPARATIVO DE UNIDADES VENDIDAS EM BENTO GONÇALVES 2018/19/20/21/22



NÚMERO DE UNIDADES LANÇAMENTO X VENDAS X ESTOQUE 2016/17/18/19/20/21/22



UNIDADES À VENDA

2021 X 2022

Unidades em oferta
Censo 2020/2021

1137 unidades

Continuam no
Censo 2021/2022

805 unidades

Unidades que não estão
no Censo 2021/2022

332 unidades

COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

(sem considerar imóveis da faixa Casa Verde Amarela)

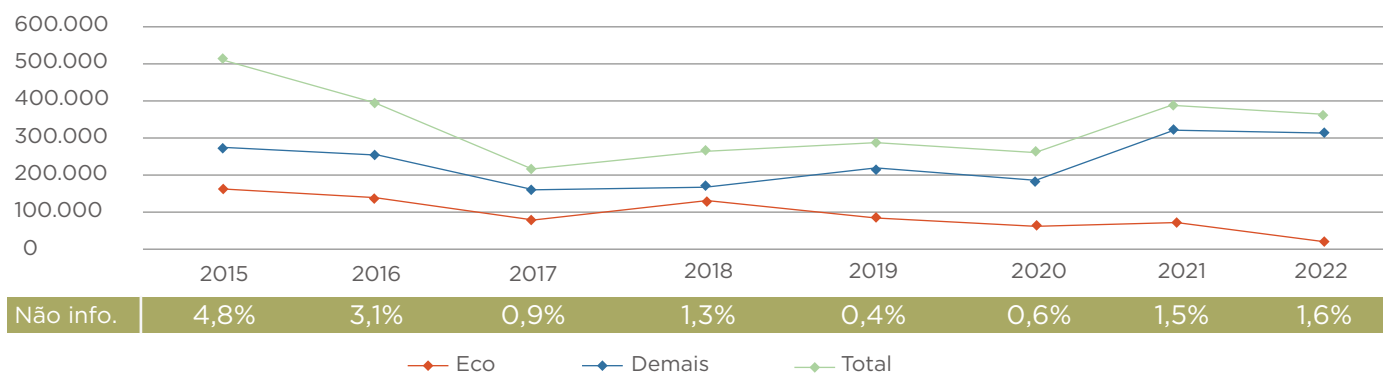
Tipos	Ago/19 a Jul/20			Ago/20 a Jul/21			Ago/21 a Jul/22		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2020	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2021	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2022
JK/Flats	0	0	0	0	0	0	81	30	51
1 Dorm.	0	18	57	0	16	39	26	7	67
2 Dorm.	110	146	364	158	146	350	340	256	517
3 Dorm.	50	85	279	311	135	455	46	104	397
4 Dorm.	0	0	1	33	22	12	0	0	12
Salas	4	1	25	10	5	30	77	43	64
Lojas	8	6	39	5	5	39	22	12	49
Total	172	256	765	517	329	925	592	452	1157

COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

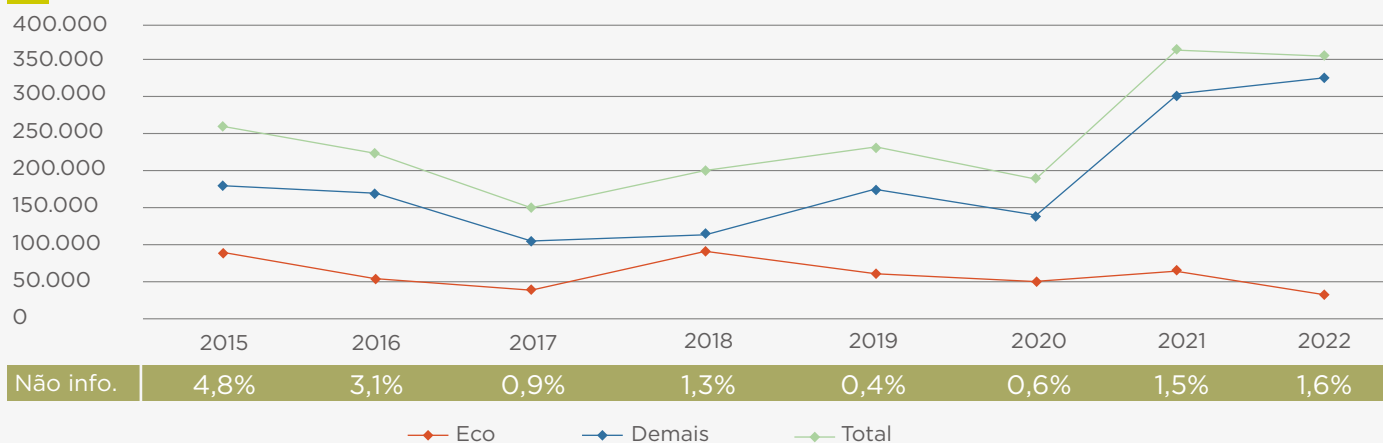
(somente com imóveis da faixa econômica)

Tipos	Ago/19 a Jul/20			Ago/20a Jul/21			Ago/21 a Jul/22		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2020	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2021	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2022
1 Dorm.	9	29	27	9	13	25	16	10	22
2 Dorm.	178	259	178	258	275	187	59	128	35
3 Dorm.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	187	288	205	267	288	212	75	138	57

VALOR TOTAL DAS UNIDADES VENDIDAS (EM INCC-M)



VALOR DAS UNIDADES VENDIDAS (EM MIL REAIS)

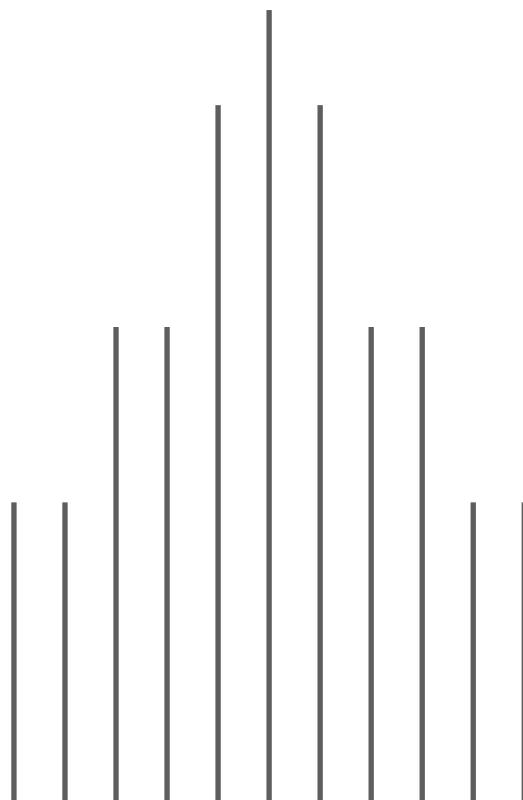


NÚMEROS POR BAIRRO

UNIDADES EM ESTOQUE POR BAIRRO 2021/22

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Centro	213	24	10,1%
Universitário	152	16	9,5%
Cidade Alta	138	58	29,6%
Imigrante	137	56	29,0%
São Francisco	119	23	16,2%
Progresso	69	46	40,0%
São Bento	64	51	44,3%
Botafogo	60	9	13,0%
Borgo	52	37	41,6%
Humaitá	46	47	50,5%
% em rel. ao total	90,8%	81,2%	-



UNIDADES VENDIDAS POR BAIRRO 2021/22

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Cidade Alta	138	58	29,6%
Imigrante	137	56	29,0%
São Bento	64	51	44,3%
Maria Goretti	37	49	57,0%
Humaitá	46	47	50,5%
Progresso	69	46	40,0%
Borgo	52	37	41,6%
Centro	213	24	10,1%
São Francisco	119	23	16,2%
Santa Rita	36	22	37,9%
% em rel. ao total	78,8%	82,3%	-

VELOCIDADE DE VENDAS ANUAL POR BAIRRO 2021/22

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Jardim Glória	1	2	66,7%
Maria Goretti	37	49	57,0%
Planalto	10	11	52,4%
Humaitá	46	47	50,5%
São Bento	64	51	44,3%
Borgo	52	37	41,6%
Progresso	69	46	40,0%
Santa Rita	36	22	37,9%
Cidade Alta	138	58	29,6%
Imigrante	137	56	29,0%
% em rel. ao total	51,0%	83,8%	-

AS CIDADES **CRESCERAM**, OS PROJETOS **EVOLUÍRAM**,
MAS A **CONSTRUÇÃO CONJUNTA** CONTINUA SENDO
A OBRA QUE NOS MOVE.



INTERPRETAÇÃO DOS DADOS

Elevado número de lançamentos e níveis de vendas próximos ao do ano anterior dão indícios de que o mercado da construção civil permanece aquecido

Compilando dados da coleta em construtoras e incorporadoras do município, o Censo Imobiliário de Bento Gonçalves é uma realização da Ascon Vinhedos, desde 1998. A pesquisa dimensiona o número de imóveis novos ofertados no município e traça um comparativo histórico de lançamentos, unidades à venda e em estoque, sendo uma importante ferramenta para o planejamento das empresas do setor da construção civil.

Esta é a 25ª edição do anuário e nele são considerados dados de empreendimentos residenciais e comerciais, de projetos aprovados pelo IPURB - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano, com áreas superiores a 500m². A data base dos dados é de agosto de 2021 a julho de 2022 e considerou imóveis novos, que estivessem à venda ou com unidades vendidas no período. A pesquisa há anos vem sendo realizada pelo engenheiro civil Rafael Panazzolo, atual presidente da Ascon.

Panazzolo explica que o Censo Imobiliário da Ascon identificou o total de 127 empreendimentos com áreas superiores a 500m². Destes, possuem unidades à venda ou vendidas, 88 empreendimentos, de 49 empresas/pessoas físicas. As informações obtidas pelo Censo abrangem 86% do universo total de empreendimentos. São 1.214 unidades de imóveis novos em oferta para venda, distribuídos em 1.101 unidades residenciais (90,7% do total) e 113 unidades comerciais, salas e lojas (9,3% do total). Destes, os imóveis residenciais são em sua maioria apartamentos, totalizando 1.036 unidades (94,2% do total), 51 JKs* (4,6%), 8 casas (0,7%) e 6 coberturas (0,5%).

A pesquisa mostra uma diminuição de empreendimentos da faixa econômica da cidade. Das unidades vendidas, a categoria econômica representou 23,4%, enquanto imóveis de 500 mil até mais de 2 milhões de reais representaram 39,20% do total. Já das unidades à venda, a categoria econômica possui apenas 4,7% de imóveis no mercado, enquanto imóveis acima de 500 mil reais representam 57% do total disponível para comercialização.

Em relação ao estágio de construção dos imóveis à venda, cerca de 39% estão em fase de construção, 42% estão sendo comercializados em planta e 19% estão em empreendimentos que já foram concluídos. Já entre as unidades vendidas, 45% estão em construção, 41% já foram vendidas em planta e 14% foram vendidas em empreendimentos que já tiveram suas obras finalizadas.

É possível destacar ainda que das 1.137 unidades em oferta no Censo anterior, de 2020/2021, 805 unidades permanecem no Censo atual e 332 unidades não estão mais à venda, tendo sido comercializadas ao longo deste período. Com relação à localização dos imóveis à venda, há uma predominância de imóveis em estoque no bairro Centro, seguido do Universitário, Cidade Alta e Imigrante. Os bairros que tiveram maior número de unidades vendidas foram Cidade Alta e Imigrante, que tiveram 58 e 56 unidades vendidas respectivamente. Analisando-se a velocidade de vendas, que leva em consideração o número de unidades vendidas mensalmente, em relação ao número de unidades em oferta, os bairros que mais se destacaram foram Jardim Glória, com 66,7% e Maria Goretti com 57%. Os bairros Cidade Alta e Imigrante ficaram com 29% de velocidade de vendas.

Segundo Rafael Panazzolo, “apesar da diminuição dos empreendimentos de faixa econômica na cidade, o setor continua mostrando a sua força e manteve o valor geral de venda no período próximo à faixa de 350 milhões de reais”. O estoque de imóveis para venda, que teve um acréscimo de 6% em relação ao ano anterior, demonstra o equilíbrio entre a oferta e demanda do setor. “A expectativa para os próximos meses é de que as vendas de imóveis continuem em expansão, não somente para moradias, mas também como uma excelente e segura opção de investimento”, finaliza o presidente Panazzolo.

A Ascon agradece a todas as empresas construtoras e incorporadoras do município que contribuíram com o fornecimento dos dados de suas obras e possibilitaram a publicação de mais uma edição do Censo Imobiliário de Bento Gonçalves. A versão digital do Censo Imobiliário de Bento Gonçalves 2022 está disponível no site www.asconvinhedos.com.br.



CENSO IMOBILIÁRIO

25ª EDIÇÃO
DE BENTO GONÇALVES 2022





 54 3454 5734

www.asconvinhedos.com.br

 /asconvinhedos  ascon_vinhedos