



# CENSO IMOBILIÁRIO

DE BENTO GONÇALVES 2023



# CENSO IMOBILIÁRIO

O Censo Imobiliário 2023 de Bento Gonçalves, veio para confirmar o que alguns setores do mercado já estavam mostrando, uma retração da economia pós eleições, com incertezas econômicas e políticas, que trazem certa insegurança a quem pensa em trocar de imóvel.

No entanto, Panazzolo ressalta que justamente por estes motivos é que a compra de um imóvel deve ser fortemente considerada, pois historicamente investir em imóveis é uma das opções mais seguras de manter e aumentar patrimônios, além obviamente da questão social e de qualidade de vida ao se adquirir uma nova residência, ou até a primeira moradia própria.

O Censo deste ano mostra que apesar da diminuição das vendas em 17%, o estoque de imóveis a venda reduziu 25%, e os lançamentos quase 75%, ou seja, as vendas foram as que menos caíram, demonstrando que num curto período de tempo a oferta de imóveis pode ficar menor do que a demanda, e com isto os preços dos imóveis poderão voltar a ter uma maior valorização.

## **Rafael Fernando Panazzolo**

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



## **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 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 comercializadas e em oferta.

# RESUMO DOS DADOS

## UNIVERSO ATINGIDO NO PERÍODO

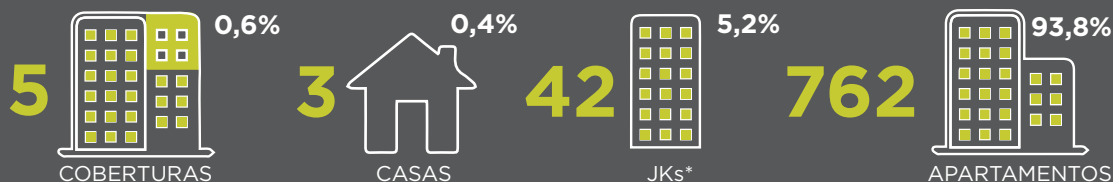
Foram identificados 114 empreendimentos no município com áreas superiores a 500 m<sup>2</sup>. Destes, possuem unidades a venda ou vendidas, 75 empreendimentos de 42 empresas/pessoas físicas. As informações obtidas neste censo abrangem 91% da área total de construção dos empreendimentos identificados.

## RESULTADO DO CENSO

O total de imóveis novos em oferta para venda é de 907 unidades, assim distribuídos:

- 812 unidades residenciais (89,5% do total)
- 95 unidades comerciais - salas/lojas (10,5% 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	75	Estoque 2022	1214
Empresas	42	Lançamentos 2022/23	180
Empreendimentos por Empresa	1,78	Ofertadas ao Mercado 2022/23	1394
Áreas Médias das Unidades (m <sup>2</sup> )	100,60	Vendidas em 2022/23	487
Unidades à Venda	907	Estoque 2023	907
Vagas de Estacionamento	1580	Velocidade de Venda 2021/22 (mensal)	2,73%
Estacionamento por Unidade	1,74	Velocidade de Venda 2022/23 (mensal)	2,91%

## ESTRUTURA DO MERCADO

	2019	2020	2021	2022	2023	Evol. %
Empreendimentos	110	97	99	88	75	-14,8%
Empresas	55	50	50	49	42	-14,3%
Unidades em oferta	1155	970	1137	1214	907	-25,3%
Unidades em oferta (sem faixa econômica)	863	765	925	1157	840	-27,4%
Média de empreendimentos por empresa	2,00	1,94	1,98	1,80	1,78	-1,1%
Média de imóveis por empresa	21,00	19,40	22,74	24,78	19,72	-20,4%
Área média privativa das unidades	87,90	93,80	106,15	96,88	100,60	+3,8%

# NÚMEROS POR BAIRRO

## UNIDADES EM ESTOQUE POR BAIRRO 2022/23

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Centro	145	63	30,3%
Imigrante	118	19	13,9%
Cidade Alta	96	34	26,2%
São Francisco	93	26	21,8%
Borgo	79	45	34,7%
Universitário	63	54	46,2%
Progresso	55	14	20,3%
São Bento	50	16	24,2%
Botafogo	44	16	26,7%
Humaitá	31	13	29,5%
% em rel. ao total	92,1%	88,9%	-

## UNIDADES VENDIDAS POR BAIRRO 2022/23

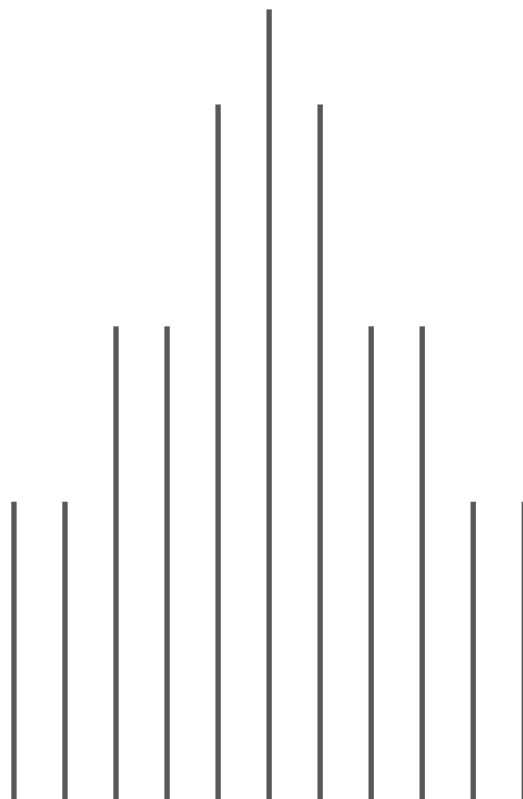
(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Centro	145	63	30,3%
Universitário	63	54	46,2%
Borgo	79	42	34,7%
Cidade Alta	96	34	26,2%
São Francisco	93	26	21,8%
Imigrante	118	19	13,9%
Maria Goretti	18	19	51,4%
São Bento	50	16	24,2%
Botafogo	44	16	26,7%
Progresso	55	14	20,3%
% em rel. ao total	90,6%	90,7%	-

## VELOCIDADE DE VENDAS ANUAL POR BAIRRO 2022/23

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Maria Goretti	18	19	51,4%
Pomarosa	3	3	50,0%
São Roque	1	1	50,0%
Universitário	63	54	46,2%
Borgo	79	42	34,7%
Centro	145	63	30,3%
Santa Rita	26	11	29,7%
Humaitá	31	13	29,5%
Botafogo	44	16	26,7%
Cidade Alta	96	34	26,2%
% em rel. ao total	60,2%	83,8%	-



A CONSTRUÇÃO CONJUNTA  
É A OBRA QUE NOS MOVE.



# IMÓVEIS POR NÚMERO DE QUARTOS

## APARTAMENTOS DE 1 DORMITÓRIO

Área média das Unidades (m <sup>2</sup> )	44,7
Unidades à venda	85
Vagas de estacionamento	95
Estacionamento por unidade	1,12
Estoque 2022	140
Lançamentos 2022/23	94
Ofertadas ao Mercado 2022/23	234
Vendidas em 2022/23	149
Estoque 2023	85
Velocidade de venda 2021/22 (mensal)	2,09%
Velocidade de venda 2022/23 (mensal)	5,31%

## VALOR VENAL\* UNIDADES VENDIDAS

Econômico	68,7%
245 a 350 mil	7,3%
350 a 420 mil	13,3%
420 a 500 mil	10,7%

## VALOR VENAL\* UNIDADES À VENDA

Econômico	17,6%
245 a 350 mil	9,4%
350 a 420 mil	63,5%
420 a 500 mil	8,2%
1,0 a 1,3 mi.	1,2%

## ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	57%
Em construção	39%
Concluídos	4%

## ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	7%
Em construção	61%
Concluídos	32%

## APARTAMENTOS DE 2 DORMITÓRIOS

Área média das Unidades (m <sup>2</sup> )	74,7
Unidades à venda	423
Vagas de estacionamento	642
Estacionamento por unidade	1,52
Estoque 2022	552
Lançamentos 2022/23	115
Ofertadas ao Mercado 2022/23	667
Vendidas em 2022/23	244
Estoque 2023	423
Velocidade de venda 2021/22 (mensal)	3,42%
Velocidade de venda 2022/23 (mensal)	3,05%

## APARTAMENTOS DE 3 DORMITÓRIOS

Área média das Unidades (m <sup>2</sup> )	144,4
Unidades à venda	294
Vagas de estacionamento	738
Estacionamento por unidade	2,51
Estoque 2022	397
Lançamentos 2022/23	0
Ofertadas ao Mercado 2022/23	373
Vendidas em 2022/23	79
Estoque 2023	294
Velocidade de venda 2021/22 (mensal)	1,73%
Velocidade de venda 2022/23 (mensal)	1,76%

## VALOR VENAL\* UNIDADES VENDIDAS

Econômico	20,5%
245 a 350 mil	25,4%
350 a 420 mil	14,3%
420 a 500 mil	12,7%
500 a 600 mil	7,8%
600 a 800 mil	15,2%
800 a 1,0 mi.	1,6%
De 1,0 a 1,3 mi.	2,5%

## VALOR VENAL\* UNIDADES À VENDA

Econômico	12,3%
245 a 350 mil	21,0%
350 a 420 mil	11,3%
420 a 500 mil	11,1%
500 a 600 mil	8,7%
600 a 800 mil	25,8%
800 a 1,0 mi.	6,6%
De 1,0 a 1,3 mi.	3,1%

## ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	6%
Em construção	74%
Concluídos	20%

## ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	12%
Em construção	72%
Concluídos	16%

## VALOR VENAL\* UNIDADES VENDIDAS

350 a 420 mil	3,8%
400 a 500 mil	5,2%
500 a 600 mil	3,8%
600 a 800 mil	6,3%
800 a 1,0 mi.	11,3%
1,0 a 1,3 mi.	29,1%
1,3 a 1,6 mi.	11,4%
1,6 a 2,0 mi.	17,7%
Acima de 2,0 mi.	11,4%

## VALOR VENAL\* UNIDADES À VENDA

350 a 420 mil	-
400 a 500 mil	-
500 a 600 mil	10,9%
600 a 800 mil	4,1%
800 a 1,0 mi.	20,7%
1,0 a 1,3 mi.	19,4%
1,3 a 1,6 mi.	19,0%
1,6 a 2,0 mi.	15,3%
Acima de 2,0 mi.	10,5%

## ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	-
Em construção	58%
Concluídos	42%

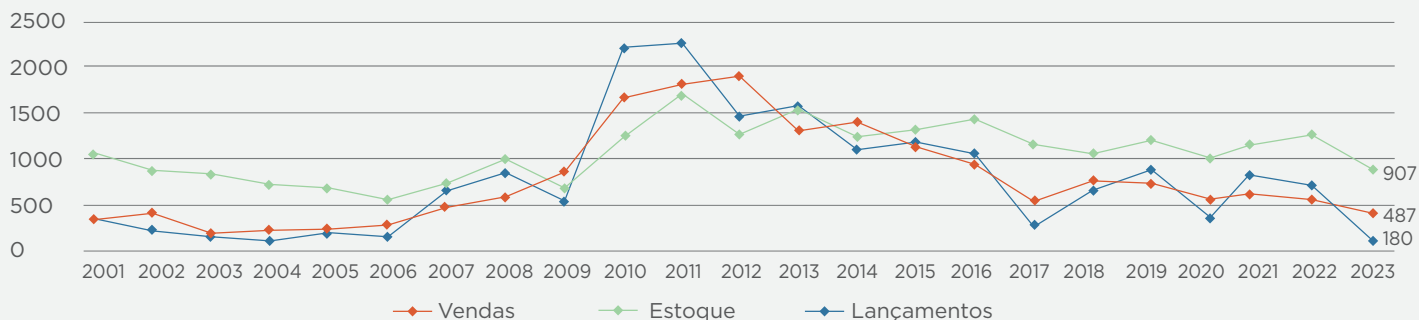
## ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	-
Em construção	73%
Concluídos	27%

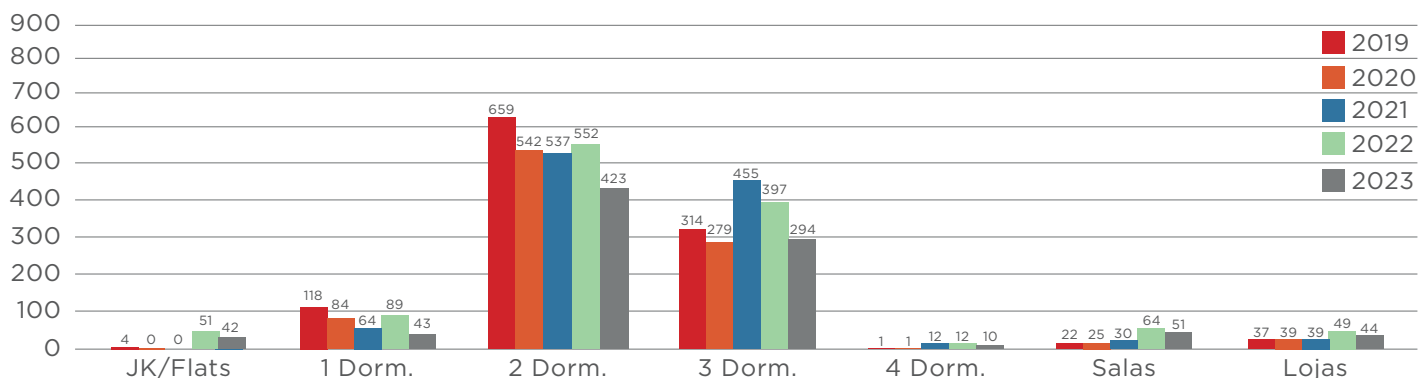
\*VALOR VENAL: valor de venda do imóvel, informado pela construtora/incorporadora.

# COMPARATIVOS HISTÓRICOS

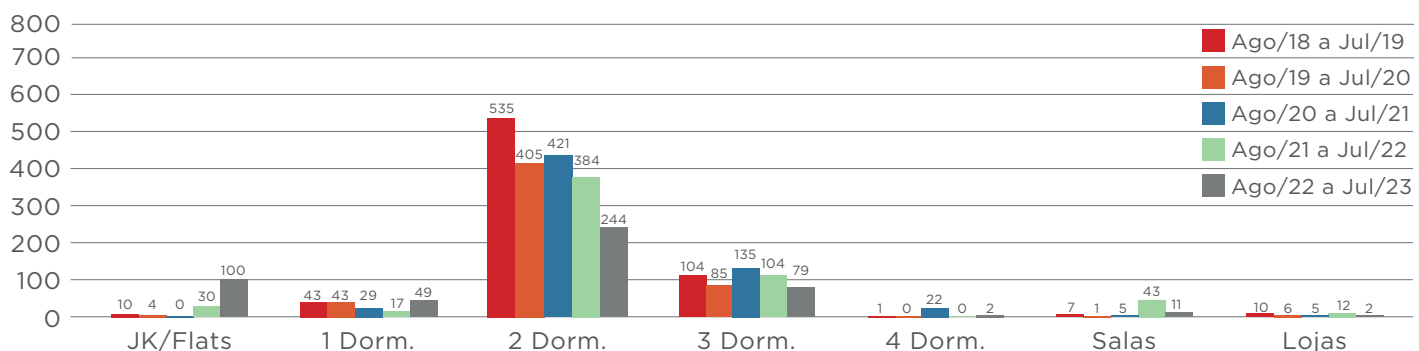
## UNIDADES POR PERÍODO



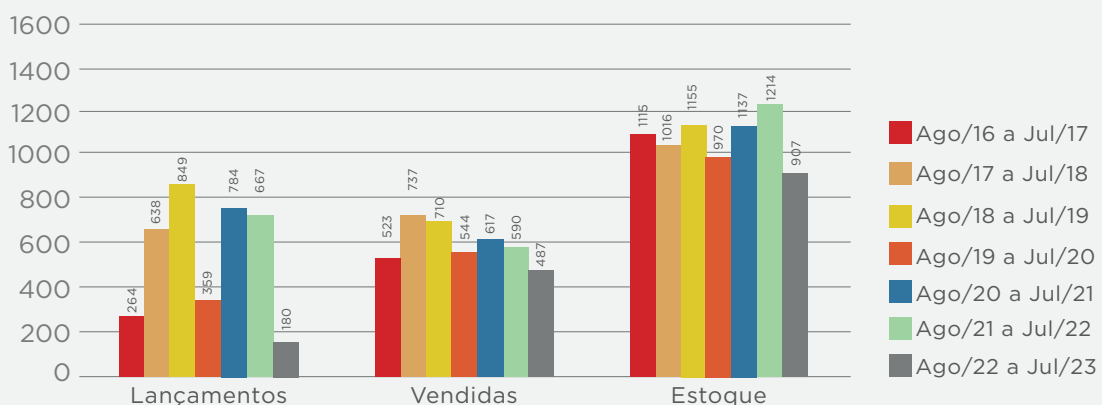
## COMPARATIVO DO TIPO DE UNIDADES EM OFERTA 2019/20/21/22/23



## COMPARATIVO DE UNIDADES VENDIDAS EM BENTO GONÇALVES 2019/20/21/22/23



## NÚMERO DE UNIDADES LANÇAMENTO X VENDAS X ESTOQUE 2017/18/19/20/21/22/23



# UNIDADES À VENDA

## 2022 X 2023

Unidades em oferta  
Censo 2021/2022

1214 unidades

Continuam no  
Censo 2022/2023

777 unidades

Unidades que não estão  
no Censo 2022/2023

437 unidades

\*27 distritos e 9 desistências de venda.

### COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

(sem considerar imóveis da faixa econômica)

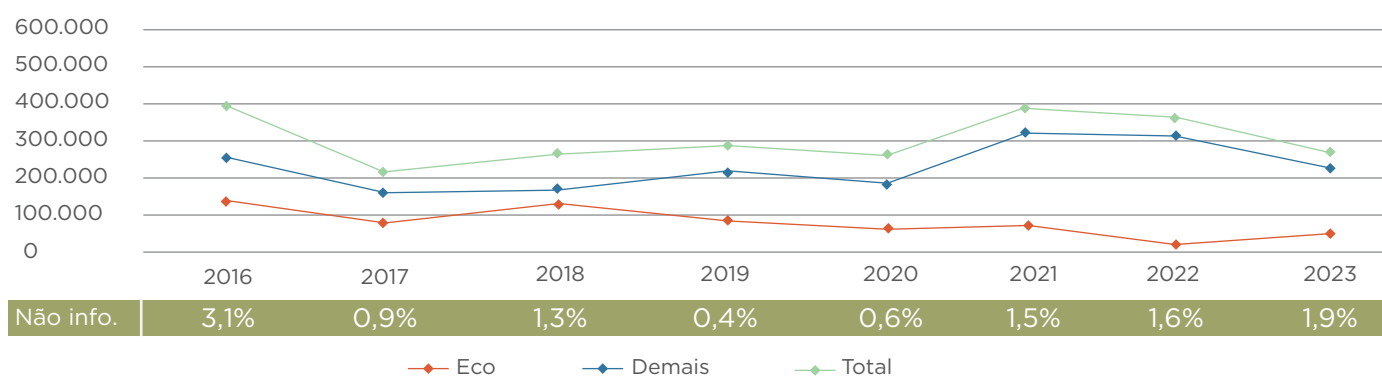
Tipos	Ago/20 a Jul/21			Ago/21 a Jul/22			Ago/22 a Jul/23		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2021	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2022	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2023
JK/Flats	0	0	0	81	30	51	0	15	36
1 Dorm.	0	16	39	26	7	67	0	31	34
2 Dorm.	158	146	350	340	256	517	55	194	371
3 Dorm.	311	135	455	46	104	397	0	79	294
4 Dorm.	33	22	12	0	0	12	0	2	10
Salas	10	5	30	77	43	64	0	11	51
Lojas	5	5	39	22	12	49	0	2	44
<b>Total</b>	<b>517</b>	<b>329</b>	<b>925</b>	<b>592</b>	<b>452</b>	<b>1157</b>	<b>55</b>	<b>334</b>	<b>840</b>

### COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

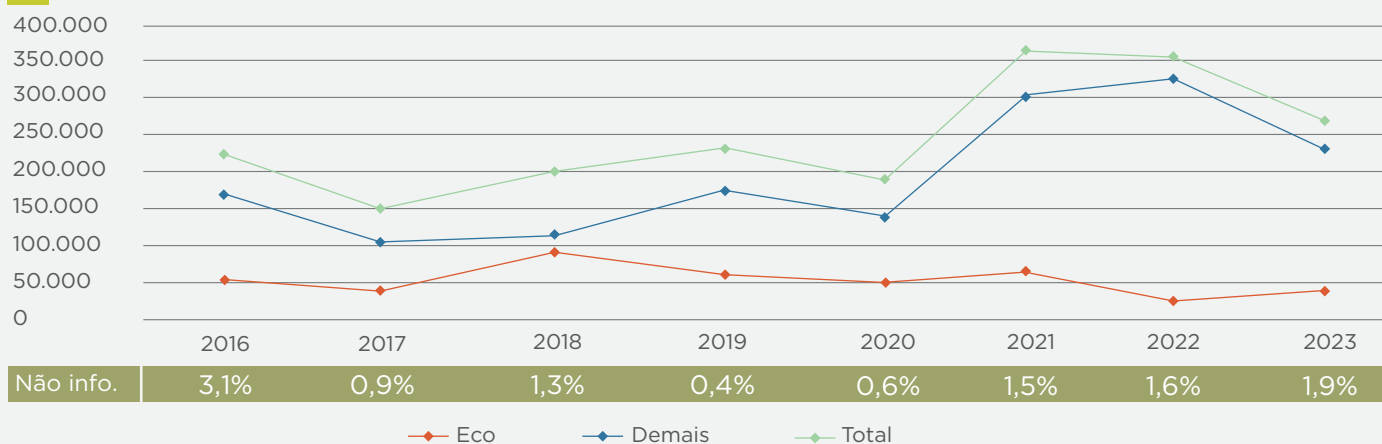
(somente com imóveis da faixa econômica)

Tipos	Ago/20 a Jul/21			Ago/21 a Jul/22			Ago/22 a Jul/23		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2021	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2022	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2023
1 Dorm.	9	13	25	16	10	22	96	103	15
2 Dorm.	258	275	187	59	128	35	60	50	52
3 Dorm.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>267</b>	<b>288</b>	<b>212</b>	<b>75</b>	<b>138</b>	<b>57</b>	<b>156</b>	<b>153</b>	<b>67</b>

### VALOR TOTAL DAS UNIDADES VENDIDAS (EM INCC-M)



### VALOR DAS UNIDADES VENDIDAS (EM MIL REAIS)

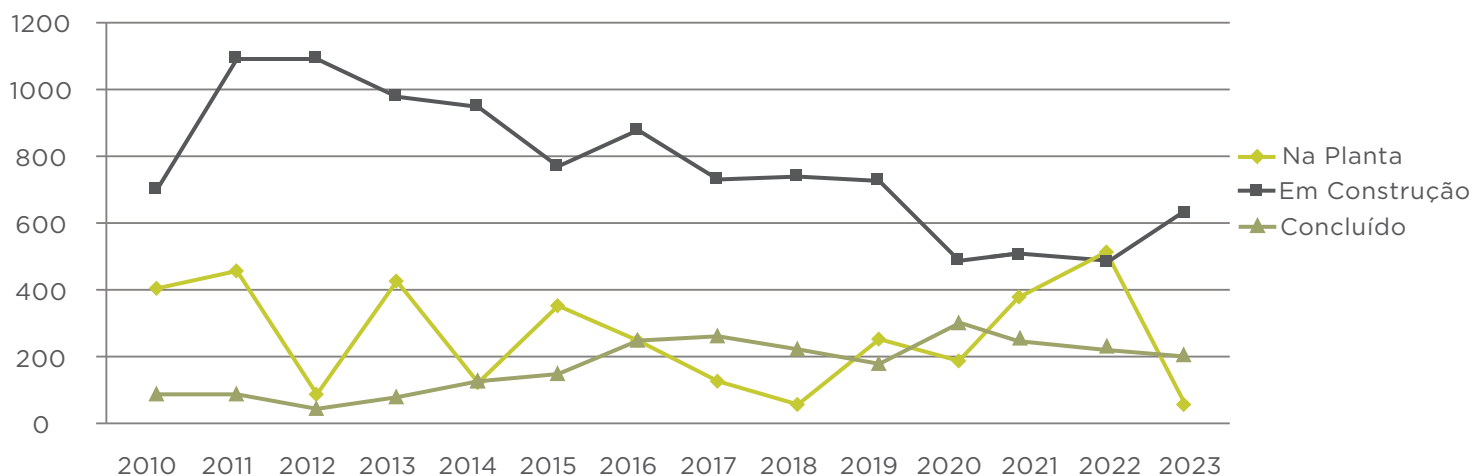


# UNIDADES EM OFERTA

CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO

ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO	2019		2020		2021		2022		2023	
	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%
Na planta	252	21,82	185	19,07	376	33,07	510	42,01	55	6,06
Em construção	725	62,77	486	50,10	510	44,85	469	38,63	643	70,89
Concluídos	178	15,41	299	30,82	251	22,08	235	19,36	209	23,05
<b>TOTAL</b>	<b>1155</b>		<b>970</b>		<b>1137</b>		<b>1214</b>		<b>907</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 2023)

TIPOS	Estágio da Obra			Julho 2023
	Na planta	Em construção	Concluídos	
JK/Flats	6	36	0	42
1 Dormitório	0	16	27	43
2 Dormitórios	49	307	67	423
3 Dormitórios	0	214	80	294
4 Dormitórios	0	10	0	10
Salas/Lojas	0	60	35	95
<b>Total</b>	<b>55</b>	<b>643</b>	<b>209</b>	<b>907</b>

## ANÁLISE GERAL

Estágio unidades vendidas	
Na planta	21%
Em construção	61%
Concluídos	18%

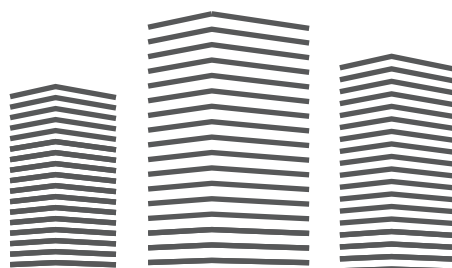
Estágio unidades à venda	
Na planta	6%
Em construção	71%
Concluídos	23%

### Valor venal\* unidades vendidas

NI	0,4%
Econômico	31,4%
245 a 350 mil	15,0%
350 a 420 mil	11,9%
420 a 500 mil	10,1%
500 a 600 mil	4,9%
600 a 800 mil	8,6%
800 a 1,0 mi.	3,5%
1,0 a 1,3 mi.	6,0%
1,3 a 1,6 mi.	1,8%
1,6 a 2 mi.	3,9%
Acima de 2,0 mi.	2,5%


### Valor venal\* unidades à venda

NI	-
Econômico	7,4%
225 a 300 mil	12,0%
300 a 400 mil	11,2%
400 a 500 mil	7,3%
500 a 600 mil	8,0%
600 a 800 mil	13,7%
800 a 1,0 mi.	10,5%
1,0 a 1,3 mi.	10,3%
1,3 a 1,6 mi.	6,2%
1,6 a 2 mi.	6,4%
Acima de 2,0 mi.	7,1%







 54 3454 5734

[www.asconvinhedos.com.br](http://www.asconvinhedos.com.br)

 /asconvinhedos  ascon\_vinhedos