

A wireframe architectural rendering of a city street. The buildings are represented by black lines forming a grid, with some windows and structural details visible. The foreground is a solid green color, suggesting a lawn or a specific architectural element. The perspective is from a low angle, looking down the street towards the horizon.

CENSO
IMOBILIÁRIO
DE BENTO GONÇALVES **2018**

INTRODUÇÃO

- A ASCON-BG, vem desenvolvendo, desde 1998, pesquisa mercadológica buscando dimensionar o número de imóveis ofertados em Bento Gonçalves.

CARACTERÍSTICAS 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.

OBJETIVOS 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.

UNIVERSO ATINGIDO NO PERÍODO

Foram identificados **156 empreendimentos** no município com áreas superiores a 500 m².

Destes, **possuem unidades à venda ou vendidas, 109 empreendimentos de 59 empresas/pessoas físicas.**

As informações obtidas neste Censo abrangem **92,31% dos empreendimentos identificados.**

RESULTADOS 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:

- 7 apartamentos de cobertura (0,7% do total)
- 11 casas (1,2% do total)
- 929 apartamentos (98,1% do total)

RESULTADOS DO CENSO

Geral - 2018

Empreendimentos	109
Empresas	59
Empreendimentos por empresa	1,85
Área média das unidades (m²)	86,20
Unidades à venda	1.016
Vagas de estacionamento	1.507
Estacionamento por unidade	1,48
Estoque 2017	1.115
Lançamentos 2017/18	638
Estoque 2018	1.016
Vendas em 2017/18	737
Ofertadas ao mercado 2017/18	1.753
Velocidade de venda 2016/17 (mensal)	2,66%
Velocidade de venda 2017/18 (mensal)	3,50%

Fonte:

QUADRO COMPARATIVO 14/15/16/17/18

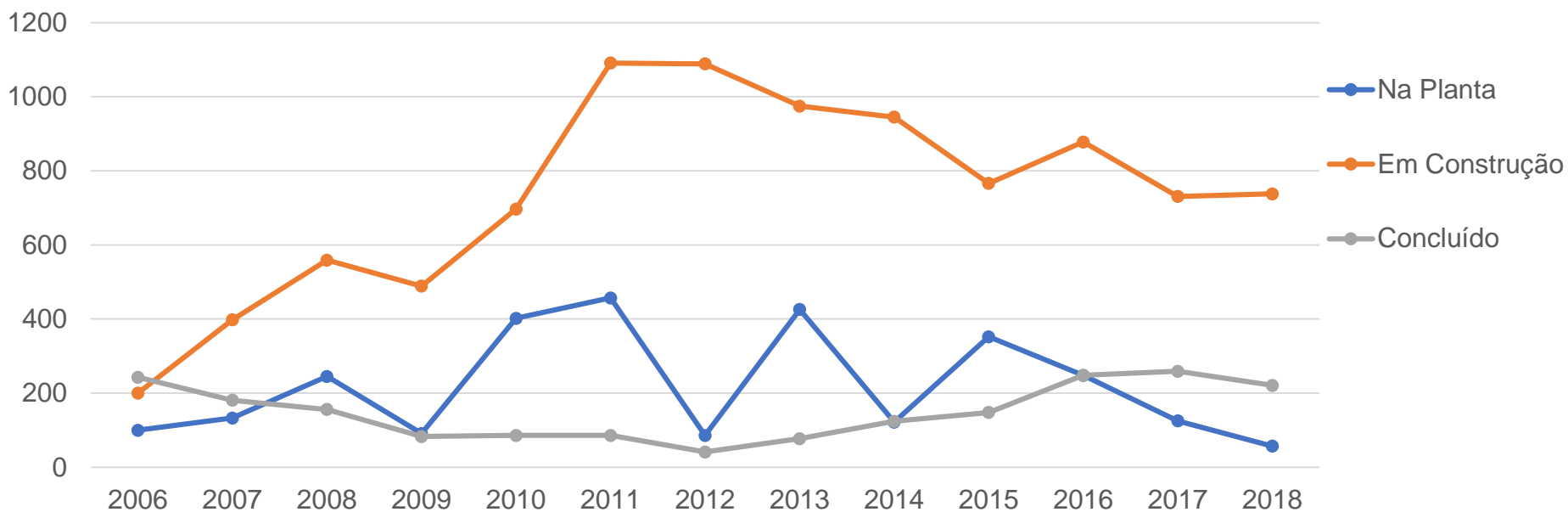
ESTRUTURA DO MERCADO

	2014	2015	2016	2017	2018	Evolução %
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 ECO)	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%

Fonte:

QUADRO COMPARATIVO DE UNIDADES EM OFERTA CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO 14/15/16/17/18

ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO	2014		2015		2016		2017		2018	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
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
TOTAL	1191		1266		1374		1115		1016	



Fonte:

UNIDADES NOVAS EM OFERTA PARA VENDA, SEGUNDO ESTÁGIO DA OBRA, EM BENTO GONÇALVES JULHO/2018

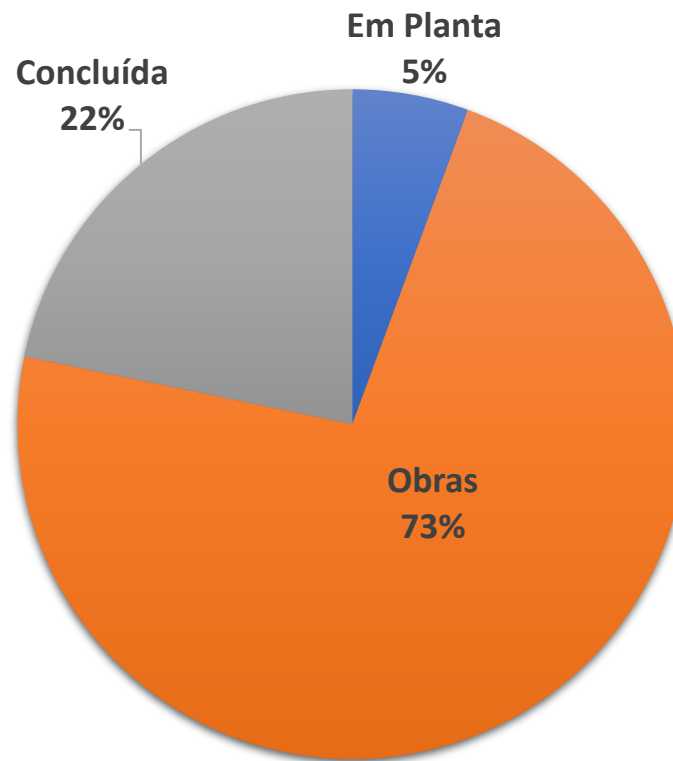
TIPOS	ESTÁGIOS DA OBRA			JULHO/2018
	NA PLANTA	EM CONSTRUÇÃO	CONCLUÍDOS	
JK/FLATS	0	0	0	0
1 DORM.	6	94	42	142
2 DORM.	45	434	103	582
3 DORM.	1	185	35	221
4 DORM.	0	0	2	2
SALAS/LOJAS	5	25	39	69
TOTAL	57	738	221	1.016

Fonte:

ANÁLISE GERAL - ESTÁGIO UNIDADES VENDIDAS

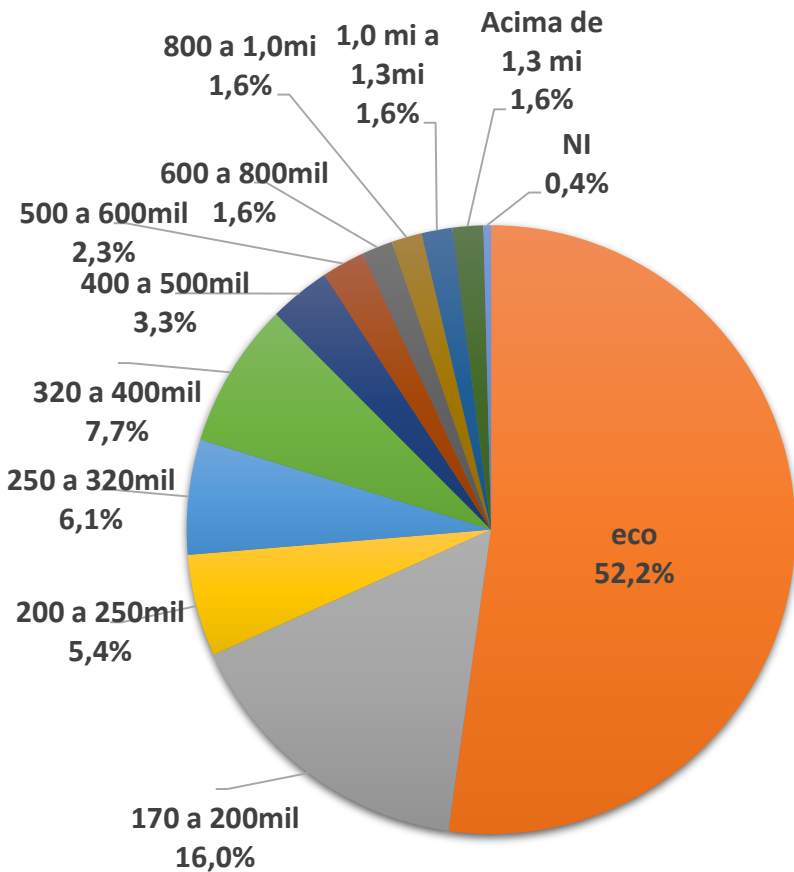


ANÁLISE GERAL - ESTÁGIO UNIDADES À VENDA

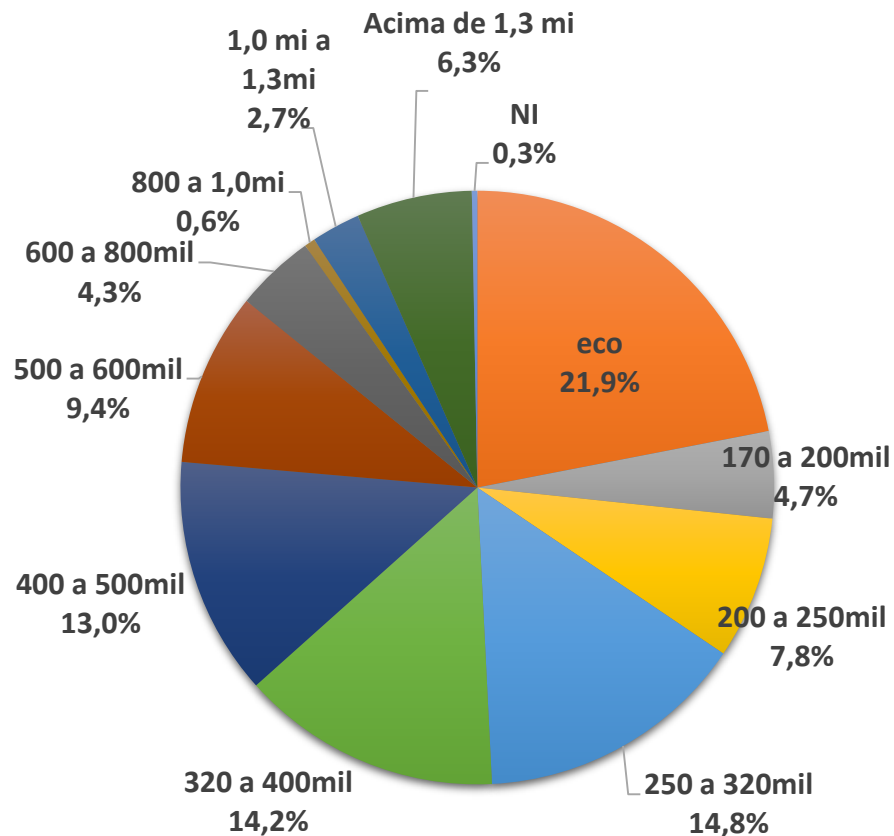


Fonte:

ANÁLISE GERAL - VALOR VENAL UNIDADES VENDIDAS



ANÁLISE GERAL - VALOR VENAL UNIDADES À VENDA



Fonte:

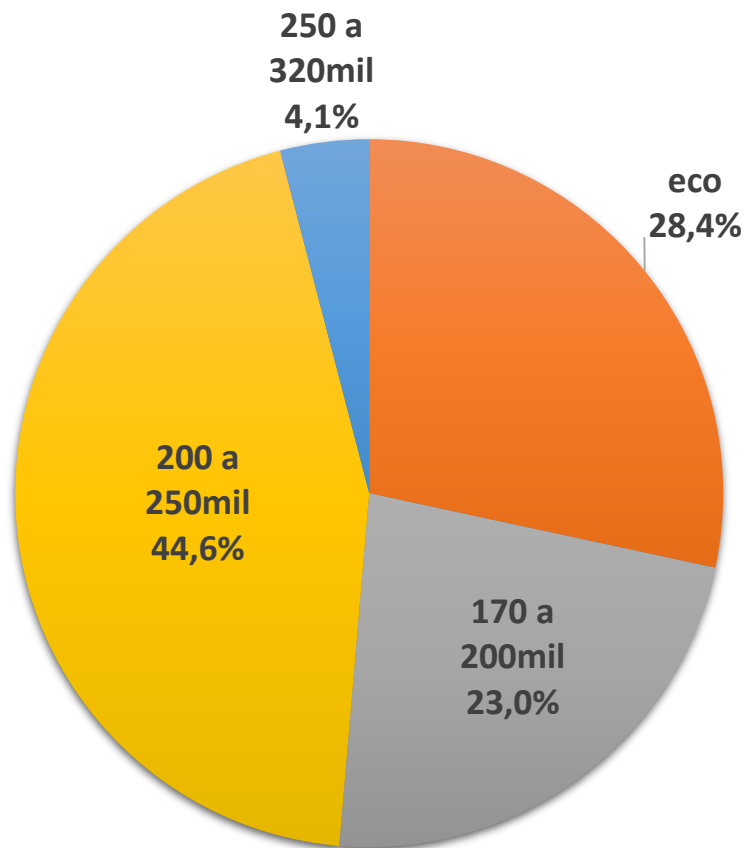
RESULTADOS DO CENSO

1 DORMITÓRIO

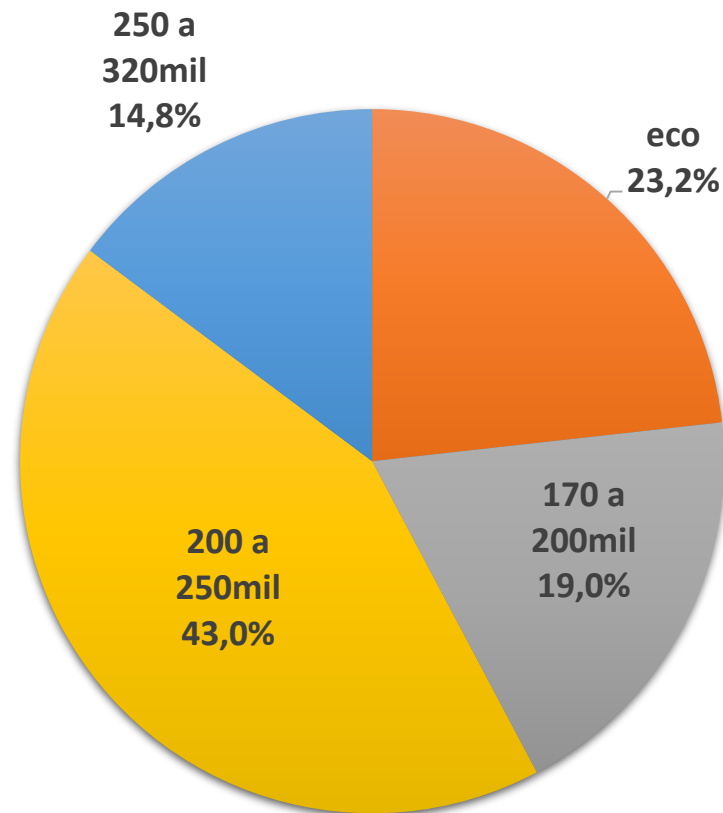
Área média das unidades (m²)	45,6
Unidades à venda	142
Vagas de estacionamento	147
Estacionamento por unidade	1,04
Estoque 2017	
	182
Lançamentos 2017/18	
	34
Estoque 2018	
	142
Ofertadas ao mercado 2017/18	
	216
Vendidas em 2017/18	
	74
Velocidade de venda 2016/17 (mensal)	
	3,12%
Velocidade de venda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

Fonte:

VALOR VENAL 1 DORMITÓRIO UNIDADES VENDIDAS

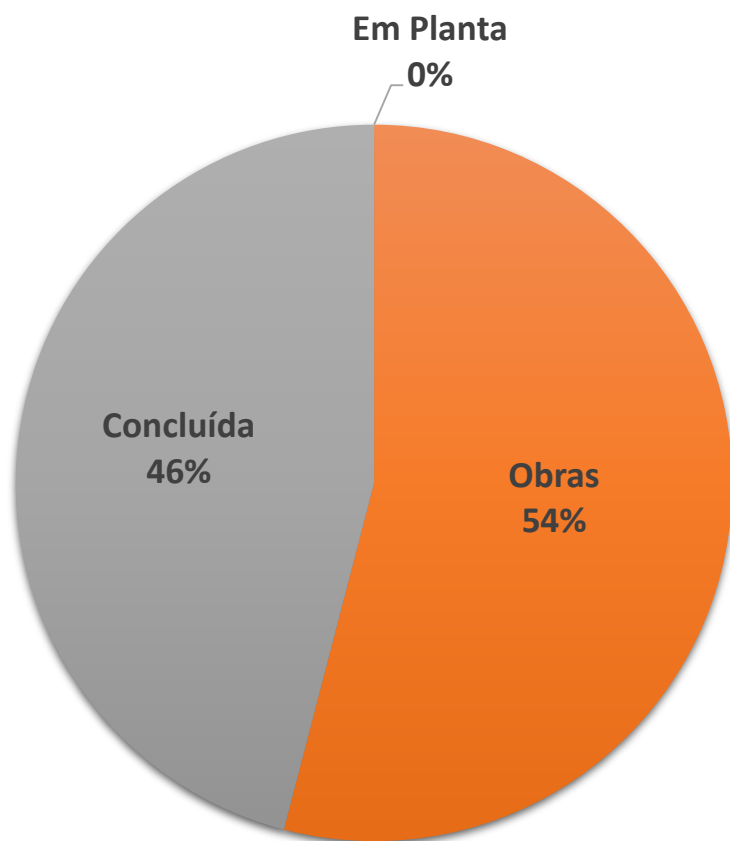


VALOR VENAL 1 DORMITÓRIO UNIDADES À VENDA

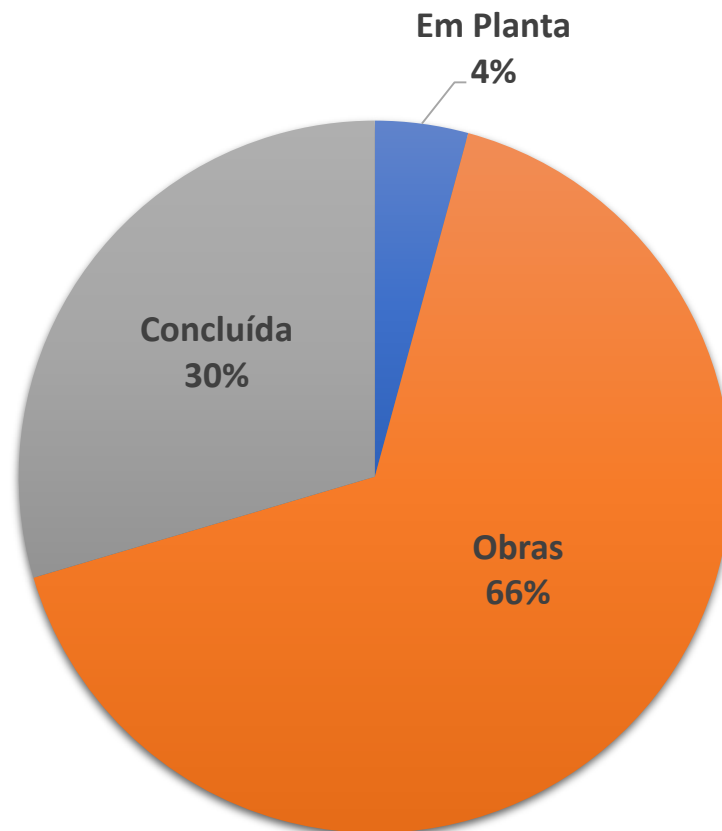


Fonte:

**ESTÁGIO DO IMÓVEL
1 DORMITÓRIO
UNIDADES VENDIDAS**



**ESTÁGIO DO IMÓVEL
1 DORMITÓRIO
UNIDADES À VENDA**



Fonte:

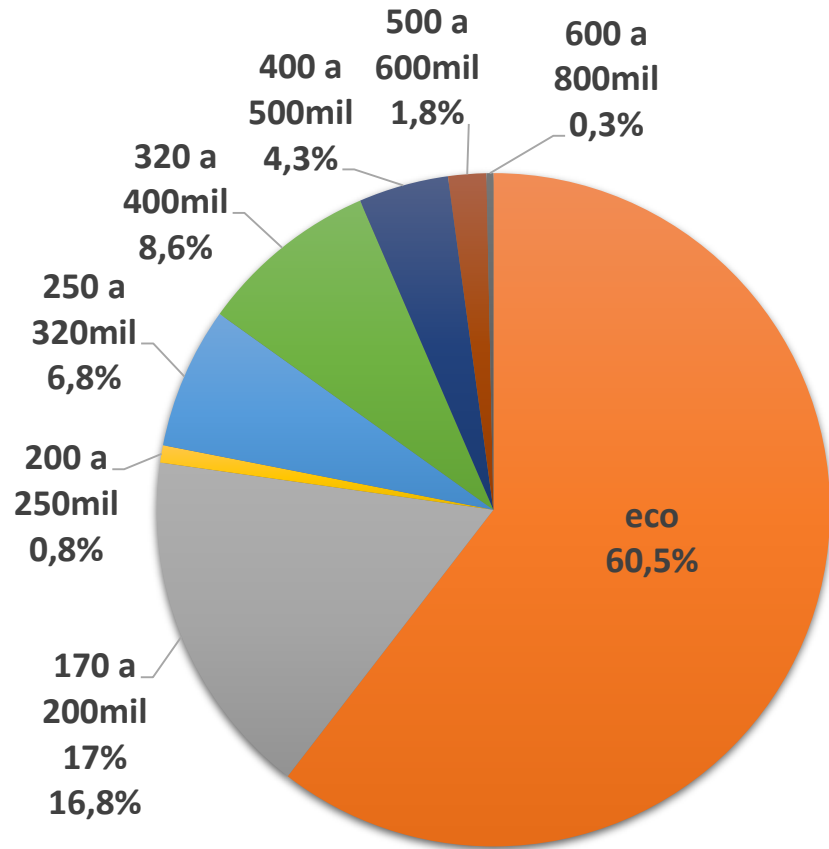
RESULTADOS DO CENSO

2 DORMITÓRIOS

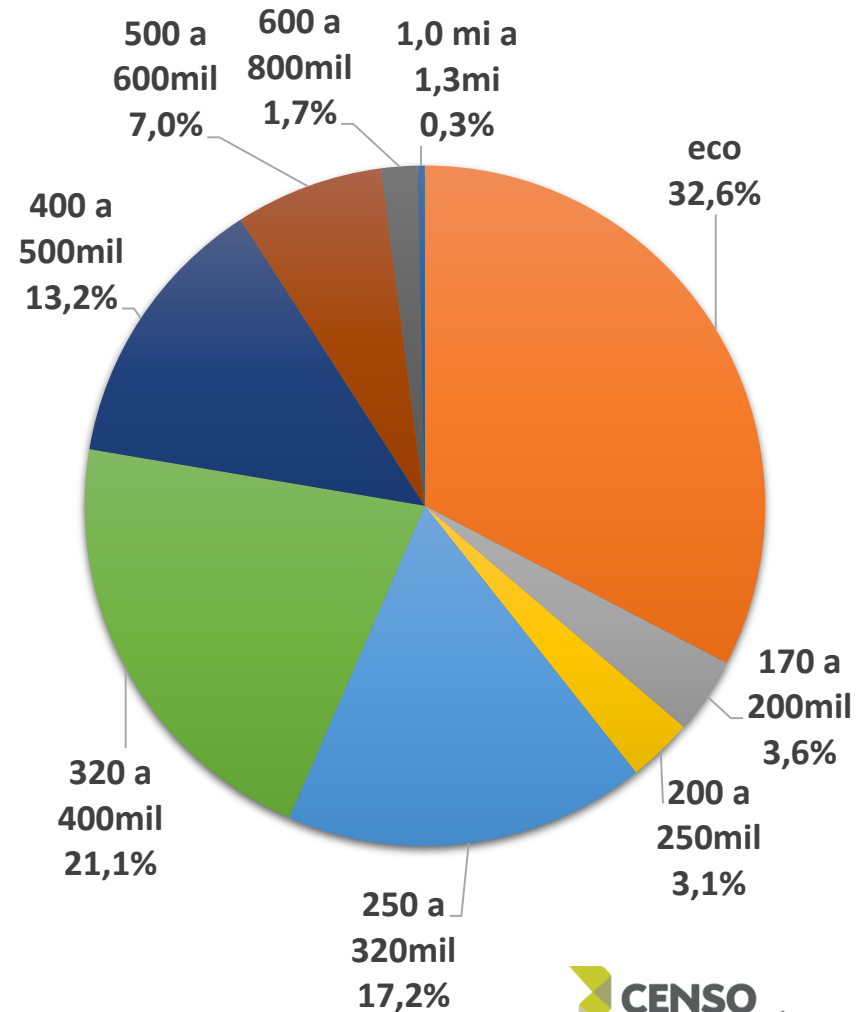
Área média das unidades (m²)	68,3
Unidades à venda	582
Vagas de estacionamento	689
Estacionamento por unidade	1,18
Estoque 2017	
	657
Lançamentos 2017/18	
	527
Estoque 2018	
	582
Ofertadas ao mercado 2017/18	
	1184
Vendidas em 2017/18	
	602
Velocidade de venda 2016/17 (mensal)	
	2,79%
Velocidade de venda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

Fonte:

VALOR VENAL 2 DORMITÓRIOS UNIDADES VENDIDAS



VALOR VENAL 2 DORMITÓRIOS UNIDADES À VENDA

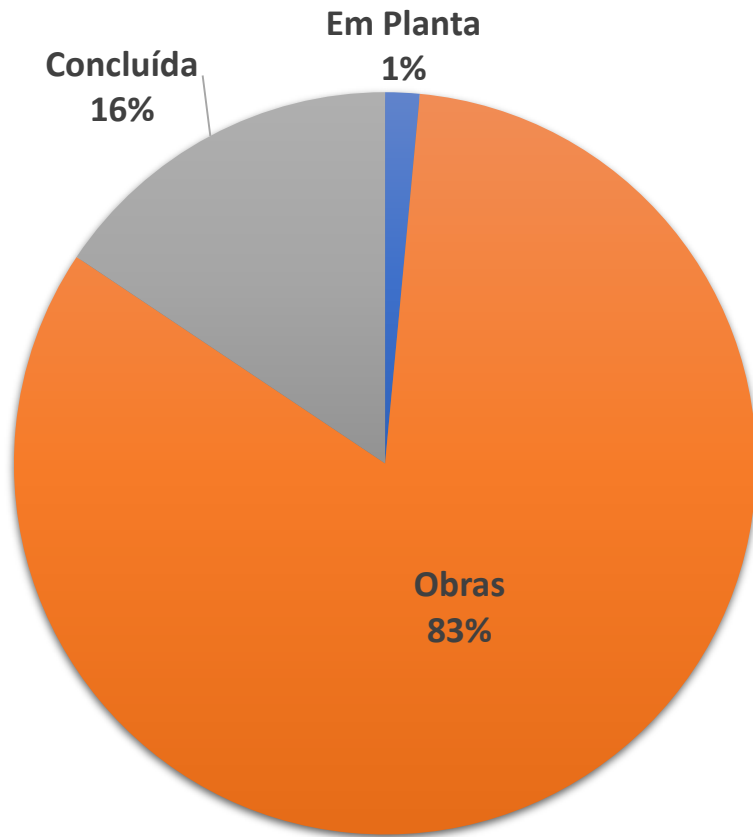


Fonte:

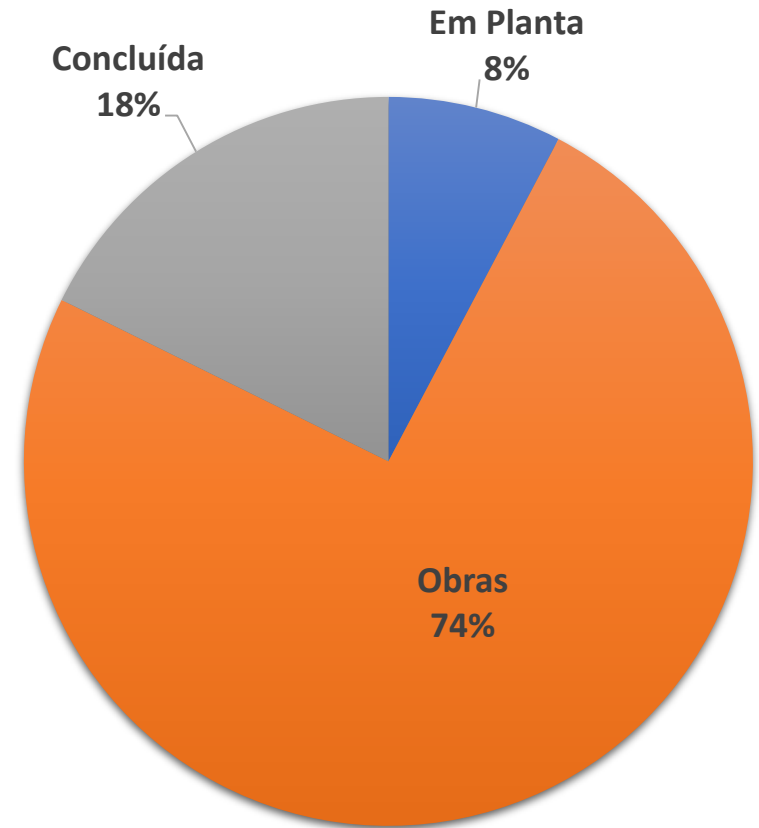


ASCON

ESTÁGIO DO IMÓVEL 2 DORMITÓRIOS UNIDADES VENDIDAS



ESTÁGIO DO IMÓVEL 2 DORMITÓRIOS UNIDADES À VENDA



Fonte:

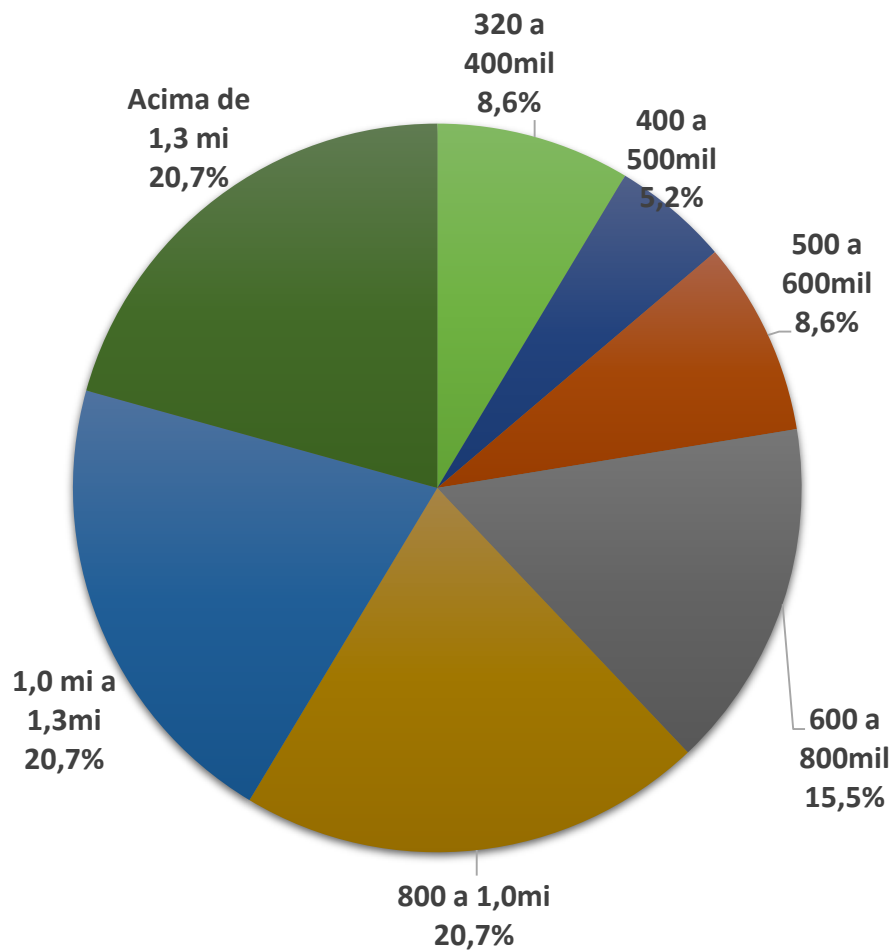
RESULTADOS DO CENSO

3 DORMITÓRIOS

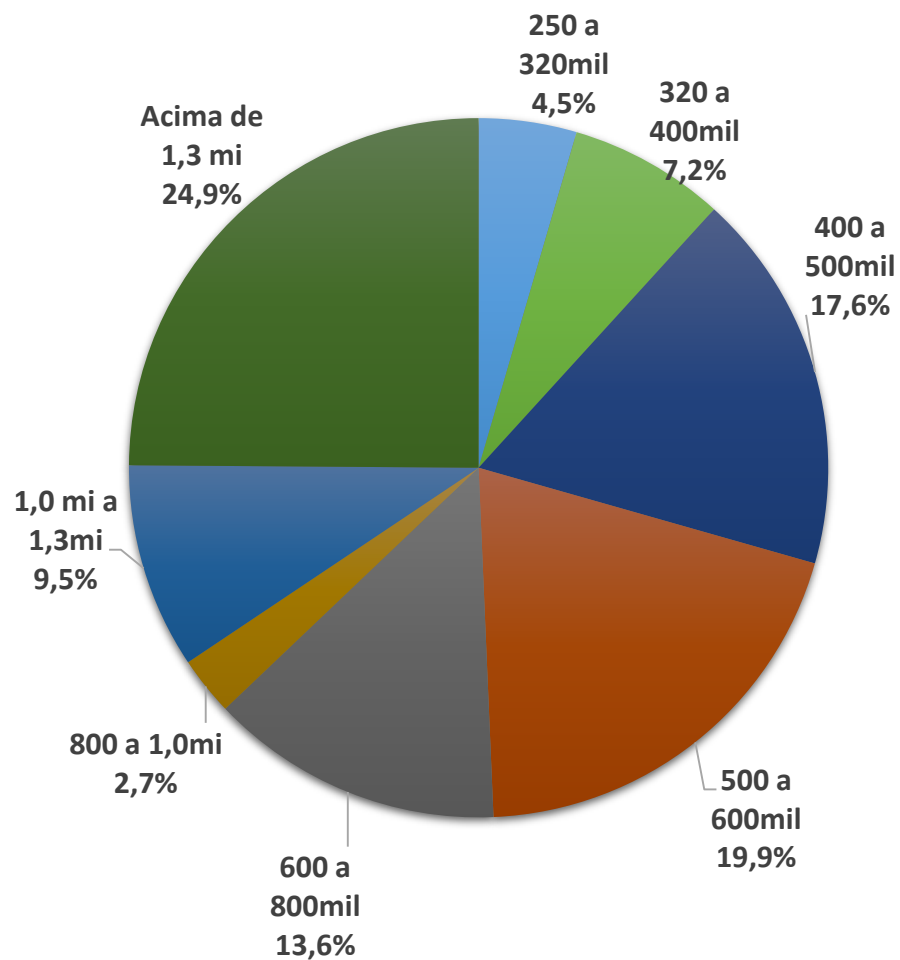
Área média das unidades (m²)	147,5
Unidades à venda	221
Vagas de estacionamento	565
Estacionamento por unidade	2,56
Estoque 2017	
	205
Lançamentos 2017/18	
	68
Estoque 2018	
	221
Ofertadas ao mercado 2017/18	
	273
Vendidas em 2017/18	
	52
Velocidade de venda 2016/17 (mensal)	
	2,19%
Velocidade de venda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

Fonte:

VALOR VENAL 3 DORMITÓRIOS UNIDADES VENDIDAS

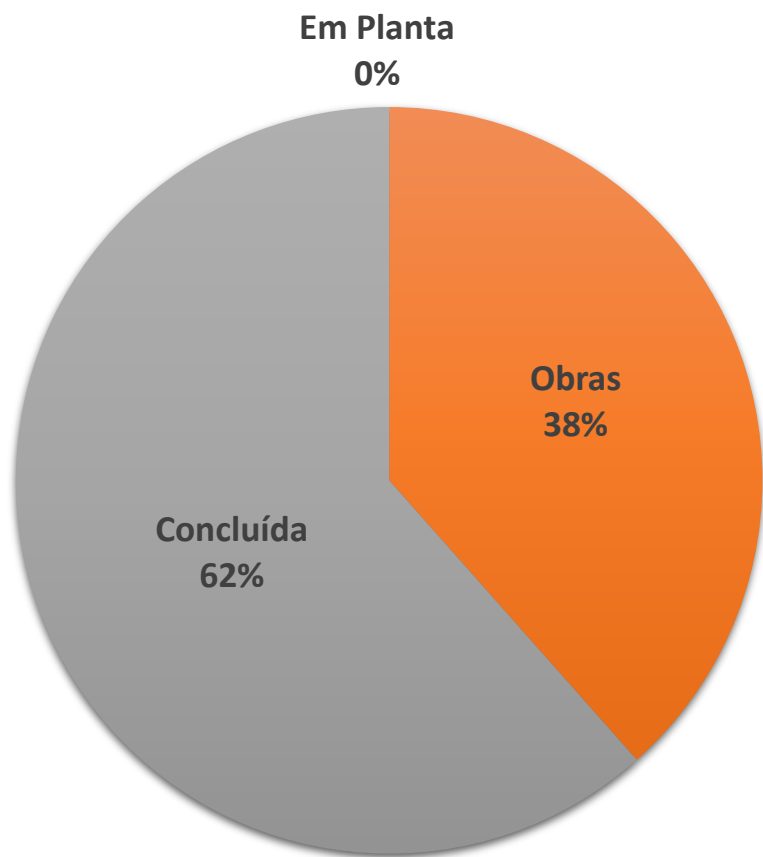


VALOR VENAL 3 DORMITÓRIOS UNIDADES À VENDA

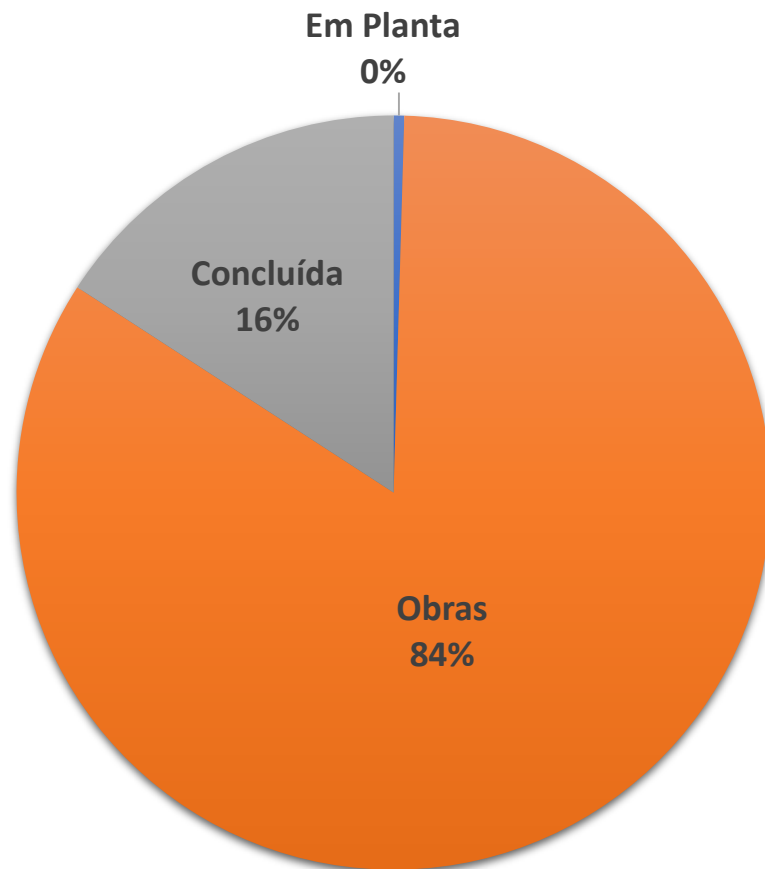


Fonte:

ESTÁGIO DO IMÓVEL 3 DORMITÓRIOS UNIDADES VENDIDAS

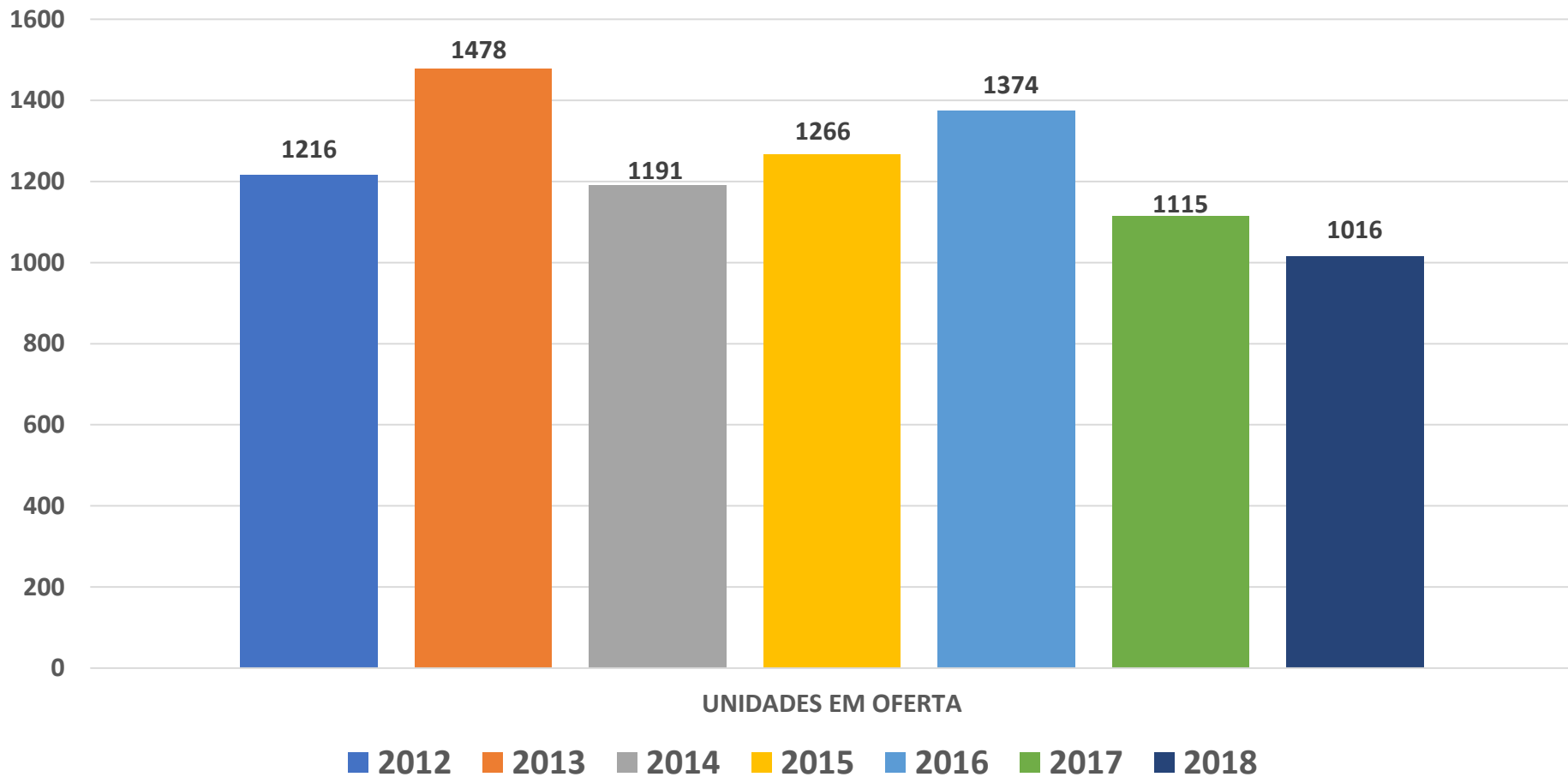


ESTÁGIO DO IMÓVEL 3 DORMITÓRIOS UNIDADES À VENDA



Fonte:

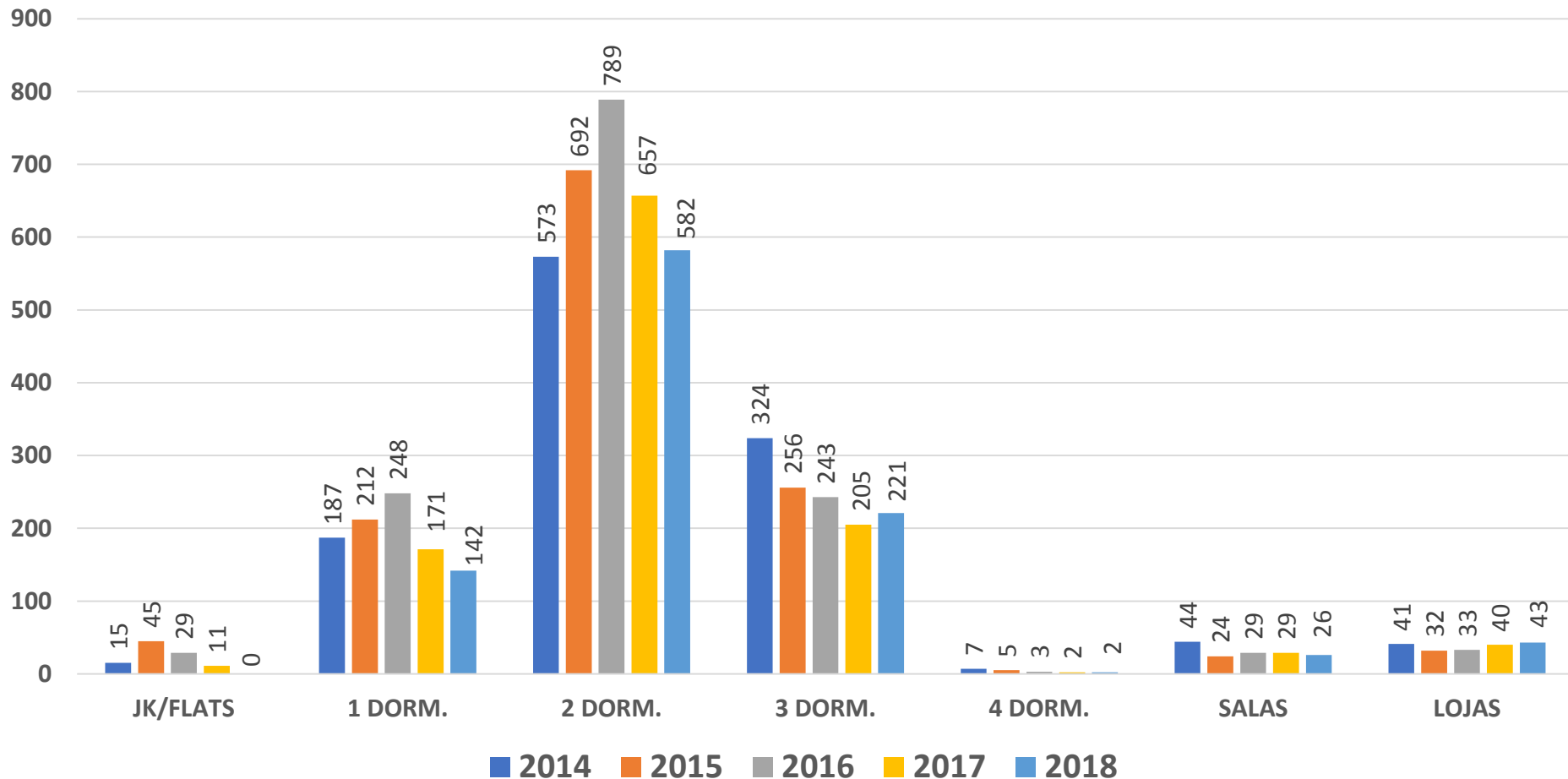
QUADRO COMPARATIVO DO TOTAL DE UNIDADES EM OFERTA 12/13/14/15/16/17/18



Fonte:

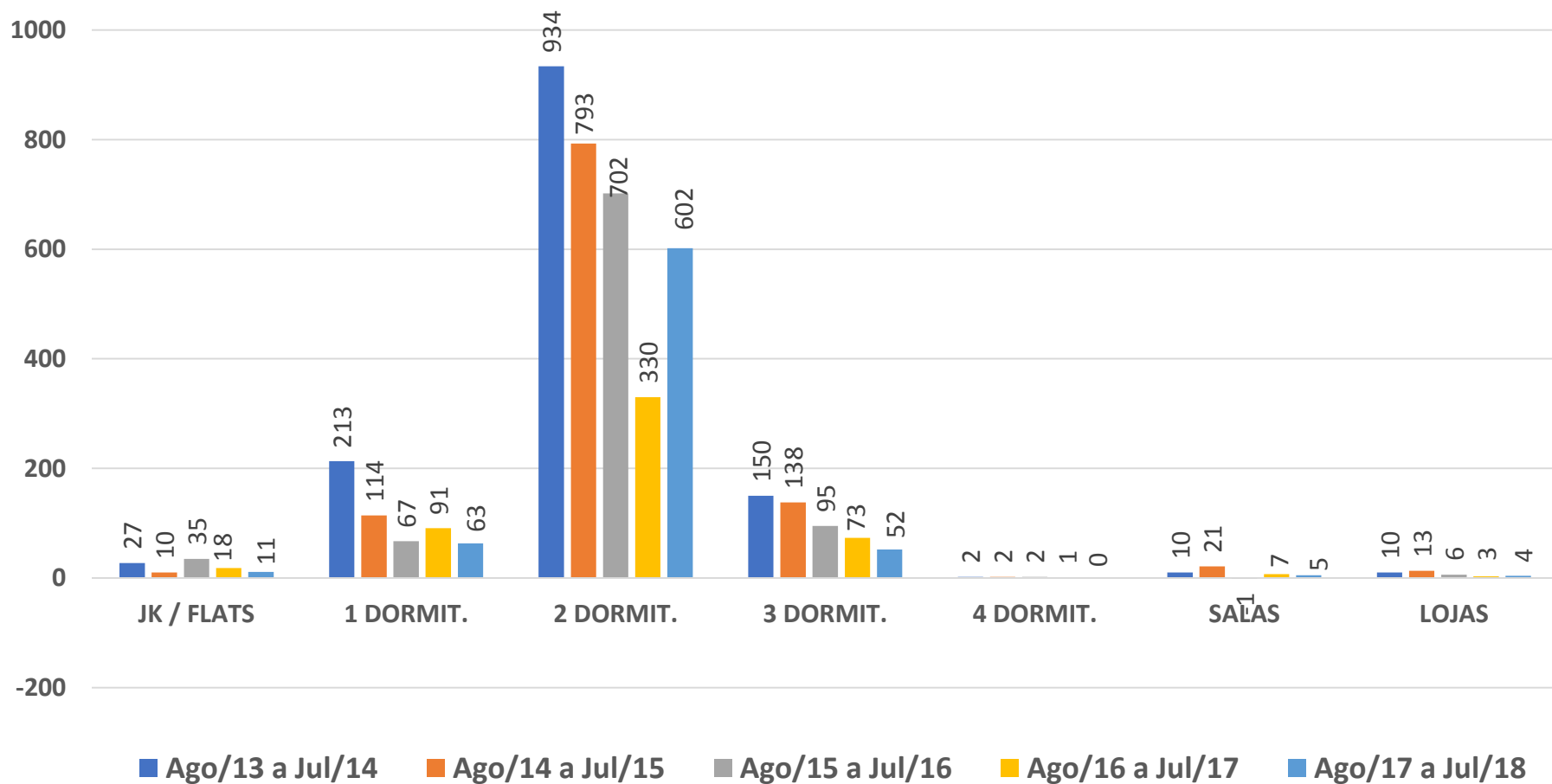


QUADRO COMPARATIVO DO TIPO DE UNIDADES EM OFERTA 14/15/16/17/18



Fonte:

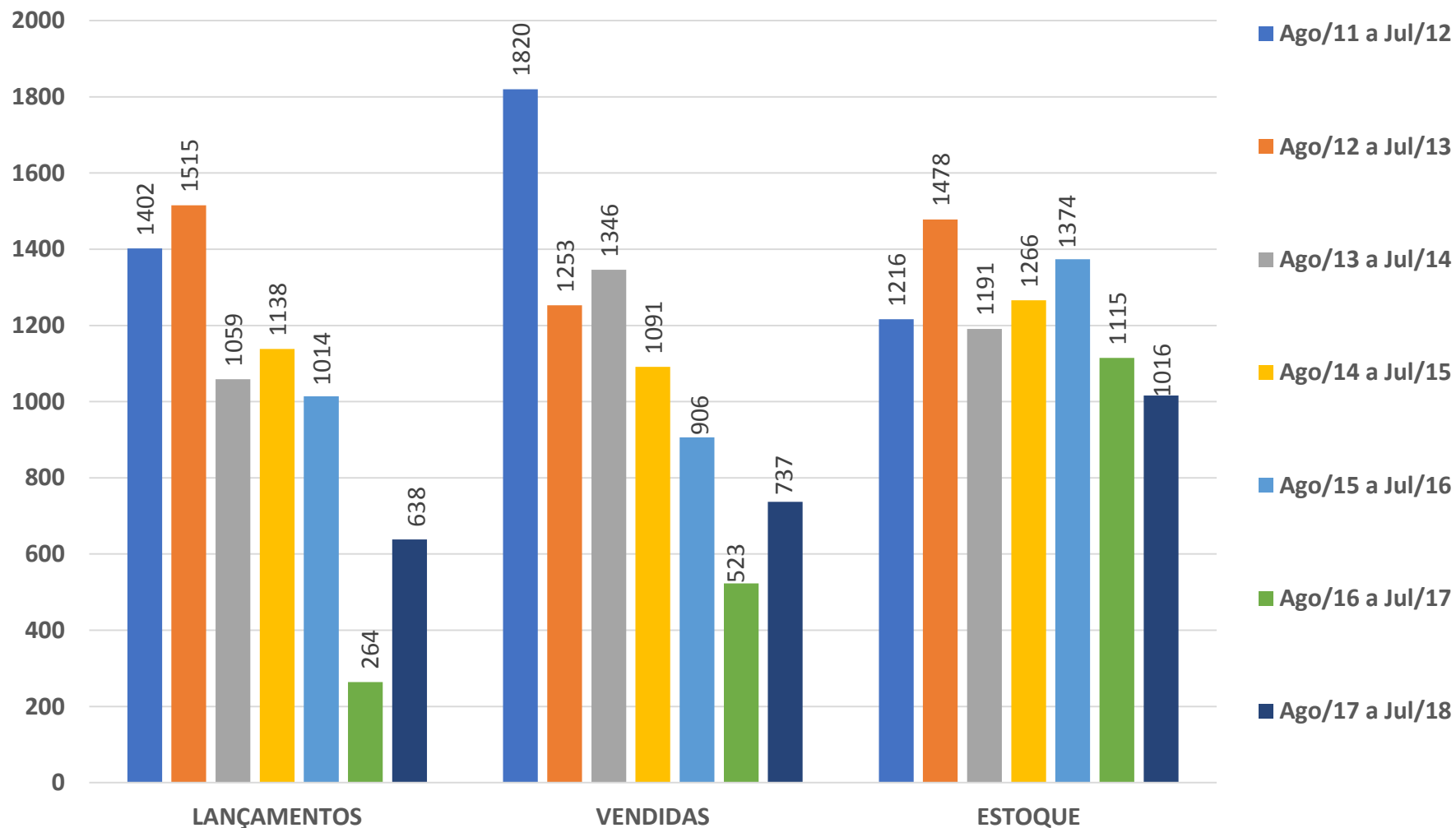
COMPARATIVO DO NÚMERO DE UNIDADES VENDIDAS EM BENTO GONÇALVES – 2014/15/16/17/18



Fonte:



COMPARATIVO DO NÚMERO DE UNIDADES LANÇAMENTOS X VENDAS X ESTOQUE –12/13/14/15/16/17/18



Fonte:

COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE 2016/2017/2018 (sem considerar imóveis na faixa ECO)

	AGO/15 A JUL/16			AGO/16 A JUL/17			AGO/17 A JUL/18		
TIPOS	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Jul/16	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Jul/17	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Jul/18
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
TOTAL	457	510	1046	91	254	863	269	352	793

Fonte:

COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE (SOMENTE com os imóveis da faixa ECONÔMICO) 2016/2017/2018

TIPOS	AGO/15 A JUL/16			AGO/16 A JUL/17			AGO/17 A JUL/18		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Jul/16	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Jul/17	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Jul/18
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
TOTAL	557	396	328	173	269	252	369	385	223

Fonte:



CENSO 2017 X CENSO 2018

UNIDADES À VENDA

UNIDADES EM OFERTA NO CENSO 2016/17	STATUS ATUAL
1115 unidades	731 unidades continuam no Censo 2017/18
	384 unidades NÃO estão no censo 2017/18

Fonte:

UNIDADES EM ESTOQUE POR BAIRRO 2017/18 (sem considerar padrão econômico)

BAIRRO	EM ESTOQUE	VENDIDOS	VELOC. VENDAS anual
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 relação ao total	90,5%	82,7%	-

Fonte:

UNIDADES VENDIDAS POR BAIRRO 2017/18 (sem considerar padrão econômico)

BAIRRO	EM ESTOQUE	VENDIDOS	VELOC. VENDAS anual
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	76,0%
Universitário	14	14	50,0%
Progresso	54	12	18,2%
Botafogo	29	11	27,5%
% em relação ao total	85,6%	88,6%	-

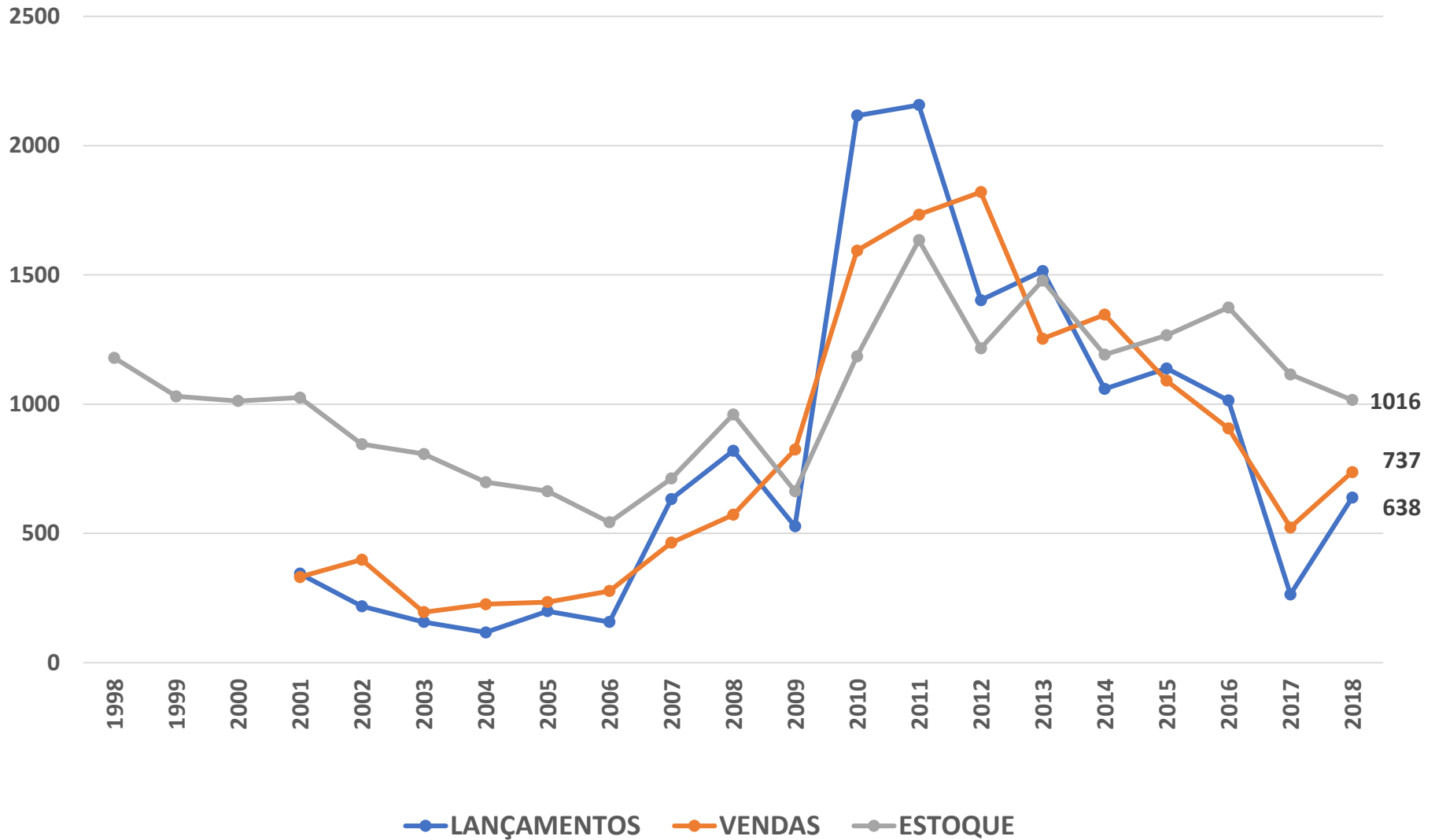
Fonte:

VELOCIDADE DE VENDAS ANUAL POR BAIRRO 2017/18 (sem considerar padrão econômico)

BAIRRO	EM ESTOQUE	VENDIDOS	VELOC. VENDAS anual
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 relação ao total	58,4%	81,5%	-

Fonte:

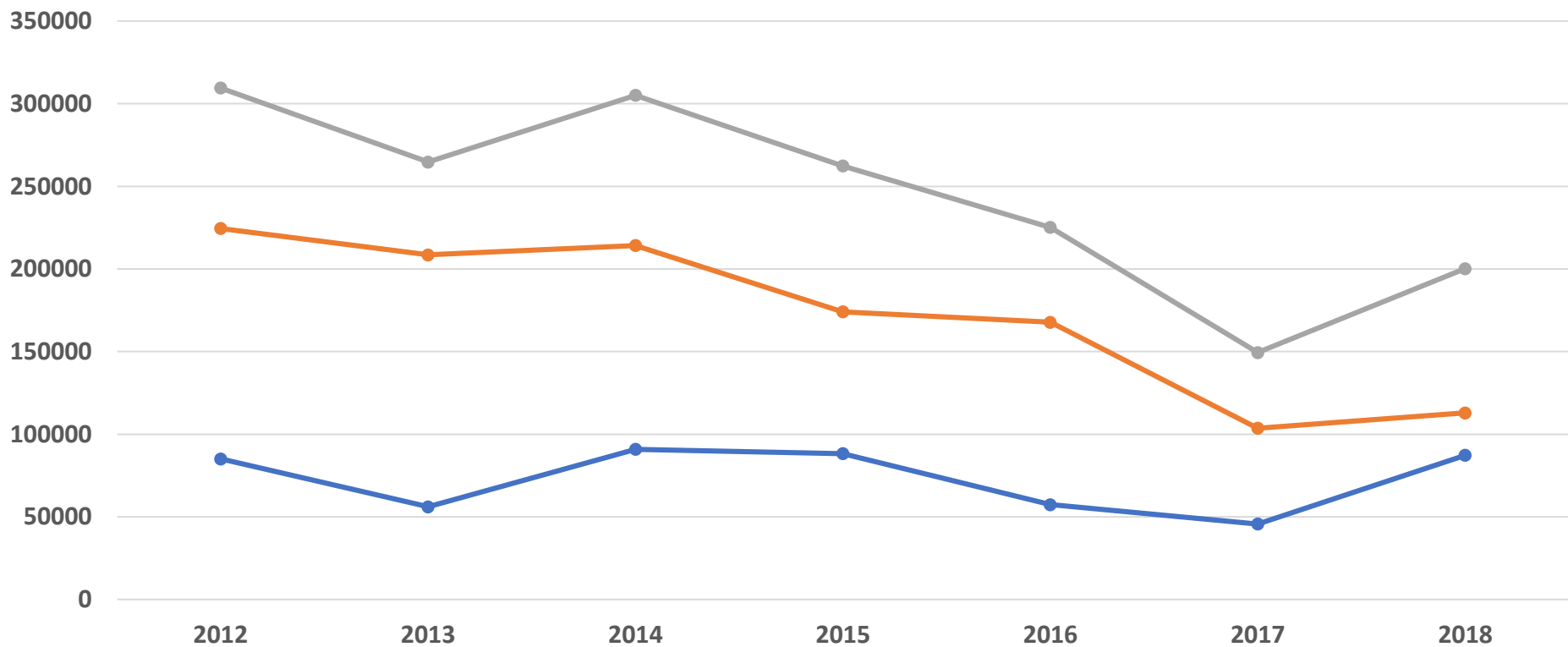
QUANTIDADE DE UNIDADES POR PERÍODO



Fonte:

VALOR TOTAL DAS UNIDADES VENDIDAS (em mil reais)

eco demais Total



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

Fonte:



A background illustration of a cityscape composed of wireframe outlines of various buildings, including a prominent low-rise structure on the left and several taller skyscrapers on the right, all rendered in a light gray color.

 **CENSO**
IMOBILIÁRIO
DE BENTO GONÇALVES **2018**

OBRIGADO!

censo@asconvinhedos.com.br | 3454-5734