



14^o CENSO
IMOBILIÁRIO
de Bento Gonçalves
• 2012 •

ASCÓN
VINHEDOS
ASSOCIAÇÃO DAS EMPRESAS DE CONSTRUÇÃO CIVIL

Com a palavra



Diogo Parisotto
Presidente Ascon Vinhedos

Atenta ao mercado imobiliário, intimamente ligado ao setor da construção civil, a Ascon Vinhedos orgulhosamente apresenta o mais recente estudo sobre a realidade quantitativa de imóveis residenciais e comerciais na cidade. Em sua 14ª edição, o Censo do Mercado Imobiliário de Bento Gonçalves é a mais importante ferramenta de gestão para o setor, permitindo comparar e analisar oferta e demanda e, assim, compreender o cenário a partir de um diagnóstico preciso e de extrema utilidade.

Nosso compromisso, mais uma vez, se concretiza com a apresentação desta pesquisa que, a partir deste ano, passa a ser impressa, além de disponibilizada no site da Ascon Vinhedos, como instrumento de trabalho para os profissionais que atuam direta e indiretamente no setor. Cada associado receberá um exemplar do censo. Aproveitamos este espaço para agradecer a participação das empresas envolvidas.

Esta é a 14ª edição do Censo Imobiliário. A continuidade do projeto reforça nosso objetivo de levantar a disponibilidade de imóveis novos na cidade considerando aspectos relevantes para o setor e o mercado consumidor. A partir do censo, a tomada de decisões é mais segura devido aos dados estatísticos, que permitem às empresas saber qual a real situação do mercado, além de fazer projeções para futuros empreendimentos, reduzindo, desta forma, qualquer possível risco.

Boa leitura!

Analisando o cenário



Rafael Panazzolo
Coordenador do Censo

O Censo Imobiliário 2012 traz dados relevantes para o setor da construção civil. A pesquisa mostra que houve uma redução no número de unidades à venda em 2012 em comparação ao ano anterior. O número de lançamentos de unidades também reduziu, porém houve um aumento no número de unidades vendidas.

O que se percebe em termos macro é que o grande número de unidades à venda - apartamentos, salas e lojas - em estoque em agosto de 2011 influenciou na redução no número de lançamentos neste ano. Apesar disso, as vendas foram maiores que no ano anterior, levando a uma diminuição significativa no número de unidades em oferta atualmente. As 1.634 unidades existentes em agosto de 2011, caíram para 1.216 no mesmo mês deste ano. Mesmo assim, este número ainda está um pouco acima da média dos últimos cinco anos, que é de 1.132 unidades.

Esta redução no estoque se deu, principalmente, devido ao grande volume de venda de apartamentos de dois dormitórios, que representam 77% das unidades vendidas. Estas e outras informações constantes neste censo demonstram a importância que a pesquisa tem para os envolvidos no assunto, seja construtores, seja consumidores, pois podem direcionar para uma tomada de decisão mais segura, embasada em informações reais do mercado imobiliário de Bento Gonçalves.

Uma construção coletiva

O Censo do Mercado Imobiliário de Bento Gonçalves vem sendo desenvolvido desde 1998. Criada com o objetivo de dimensionar o número de imóveis ofertados no município, a pesquisa mercadológica é feita com empreendimentos residenciais e comerciais da cidade destinados à comercialização, através dos projetos aprovados pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano (Ipurb), com área superior a 500m².

Obras industriais não entram na pesquisa.

O censo tem o objetivo de conhecer de forma atualizada e consistente o mercado e a produção de imóveis novos em Bento Gonçalves. O projeto também busca levantar a disponibilidade de imóveis novos na cidade, considerando: tipos de unidades, área média, faixas de valor, características dos imóveis, fontes de recursos para a construção e o estágio das obras em comercialização.

Don Inácio | Ideale | Contemporâneo | Mediterrâneo | Smart | Bella Vitta

ARCARI
empreendimentos imobiliários

ARCARI, UMA ESCOLHA CERTA. [54] 3055 3761 www.arcariempreendimentos.com.br

Censo Imobiliário 2012

Foram identificados 197 empreendimentos no município com áreas superiores a 500 m². Destes, possuem unidades a venda ou vendidas, 138 empreendimentos de 76 empresas/pessoas físicas. Do total de empreendimentos, 23,1% não foram encontrados ou não quiseram responder.

O total de imóveis novos em oferta para venda é de 1.216 unidades, assim distribuídos:

- 1.154 unidades residenciais (94,9% do total)
- 62 unidades comerciais – salas/lojas (5,1% do total)

RESIDENCIAIS:

- 14 JKs (1,2% do total)
- 7 Casas (0,6% do total)
- 11 Lofts (1,0% do total)
- 4 apartamentos de cobertura (0,3% do total)
- 1.118 apartamentos (96,9% do total)

Resultados Censo Imobiliário 2012

Empreendimentos	138
Empresas	76
Empreendimentos por Empresa	1,82
Área Média das Unidades (m²)	82,40
Unidades à Venda	1.216
Vagas de Estacionamento	2.324
Estacionamento por Unidade	1,91
Estoque 2011	1.634
Lançamentos 2011/12	1.402
Estoque 2012	1.216
Vendidas em 2011/12	1.820
Ofertadas ao Mercado 2011/12	3.036
Velocidade de Venda 2010/11 (mensal)	4,29%
Velocidade de Venda 2011/12 (mensal)	5,00%

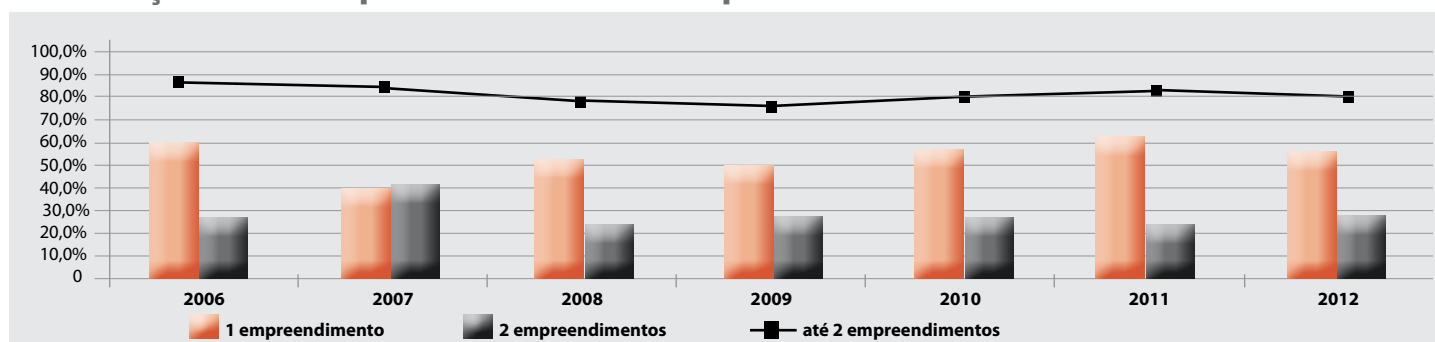
Estrutura do Mercado

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Empreendimentos	89	98	98	126	135	138
Empresas	49	56	52	68	82	76
Unidades em oferta	712	960	663	1185	1634	1216
Unidades em oferta (sem faixa popA e popB)	712	960	660	994	1070	951
Média de empreendimentos por empresa	1,82	1,75	1,88	1,85	1,65	1,82
Média de imóveis por empresa	14,53	17,14	12,75	17,43	19,90	14,80
Área média das unidades	-	117,50	108,71	85,2	75,67	82,40

Nº de Empreendimentos x Nº de Empresas

Número de Empreendimentos	2008		2009		2010		2011		2012	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1	30	53,6	26	50,0	37	54,4	50	61,0	42	55,3
2	14	25,0	14	26,9	18	26,5	18	22,0	20	26,3
3	9	16,1	6	11,5	5	7,4	10	12,2	8	10,6
4	2	3,6	5	9,6	5	7,4	2	2,4	2	2,6
5	1	1,8	-	-	1	1,5	1	1,2	2	2,6
6	-	-	1	1,9	1	1,5	1	1,2	-	-
7	-	-	-	-	1	1,5	-	-	2	2,6
Total	56	100	52	100	68	100	82	100	76	100

Distribuição % das empresas com até dois empreendimentos



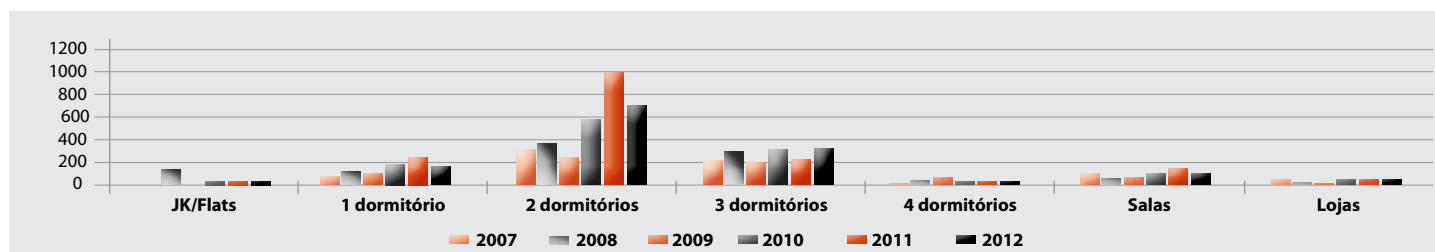
Unidades novas em oferta para venda, conforme estágio da obra

Tipos	Estágio da Obra			2012
	Na planta	Em construção	Concluídos	
JK / Flats	-	14	-	14
1 dormitório	17	149	1	167
2 dormitórios	30	648	27	705
3 dormitórios	24	227	13	264
4 dormitórios	-	4	-	4
Salas / Lojas	15	47	-	62
Total	86	1.089	41	1.216

Unidades em oferta para venda, conforme estágio de construção

Estágio de Construção	2008		2009		2010		2011		2012	
	Quant	%	Quant	%	Quant	%	Quant	%	Quant	%
Na planta	245	25,52	91	13,72	402	33,92	457	27,97	86	7,07
Em construção	559	58,23	489	73,76	697	58,82	1.091	66,77	1.089	89,56
Concluídos	156	16,25	83	12,52	86	7,26	86	5,26	41	3,37

Unidades em oferta



Valor venal unidades à venda (R\$)

NI	7,9%
Popular B	31%
100 a 130 mil	3,8%
130 a 160 mil	6,1%
160 a 200 mil	11,1%
200 a 240 mil	9,7%
240 a 290 mil	11,0%
290 a 350 mil	9,8%
350 a 420 mil	4,5%
420 a 500 mil	9,6%
500 a 600 mil	3,2%
600 a 800 mil	3,5%
800 a 1 milhão	1,7%
Acima de 1 milhão	1,4%

Valor venal unidades vendidas (R\$)

NI	3,6%
Popular A	0,4%
Popular B	51,5%
100 a 130 mil	2,8%
130 a 160 mil	3,8%
160 a 200 mil	9,1%
200 a 240 mil	7,4%
240 a 290 mil	10,5%
290 a 350 mil	4,2%
350 a 420 mil	1,6%
420 a 500 mil	1,2%
500 a 600 mil	1,1%
600 a 800 mil	1,4%
800 a 1 milhão	1,0%
Acima de 1 milhão	0,4%

Estágio unidades à venda

Concluída	3%
Em planta	7%
Obras	90%

Estágio unidades vendidas

Concluída	7%
Em planta	1%
Obras	92%

Recursos unidades à venda

Recursos próprios	75,2%
Financiamento	24,4%
Outros	0,3%

Recursos unidades vendidas

Recursos próprios	39,9%
Financiamento	59,8%
Outros	0,2%



2 e 3
dormitórios
prontos
para morar.

Confira!

E Construtora
EngePas

Marechal Deodoro, 129, sala 101 - Centro
Bento Gonçalves - RS - 54 3055-2526
contato@engepas.com.br
www.engepas.com.br

1 dormitório

1 dormitório

Área Média das Unidades (m ²)	49,3
Unidades à Venda	167
Vagas de Estacionamento	203
Estacionamento por Unidade	1,22
Estoque 2011	257
Lançamentos 2011/12	171
Estoque 2012	167
Vendidas em 2011/12	241
Ofertadas ao mercado 2011/12	408
Velocidade de Venda 2010/11 (mensal)	5,20%
Velocidade de Venda 2011/12 (mensal)	4,92%

Valor venal 1 dormitório unidades à venda (R\$)

NI	13%
Popular B	1%
100 a 130 mil	12%
130 a 160 mil	40%
160 a 200 mil	18%
200 a 240 mil	4%
240 a 290 mil	12%

Valor venal 1 dormitório unidades vendidas (R\$)

NI	3%
Popular A	3%
Popular B	30%
100 a 130 mil	9%
130 a 160 mil	18%
160 a 200 mil	31%
200 a 240 mil	6%

Estágio unidades à venda

Concluída	1%
Em planta	10%
Obras	89%

Estágio unidades vendidas

Concluída	10%
Em planta	3%
Obras	87%

Recursos unidades à venda

Recursos próprios	88%
Financiamento	11%
Outros	1%

Recursos unidades vendidas

Recursos próprios	59%
Financiamento	41%
Outros	0%

2 dormitórios

2 dormitórios

Área Média das Unidades (m ²)	67,7
Unidades à Venda	705
Vagas de Estacionamento	1.359
Estacionamento por Unidade	1,93
Estoque 2011	1.004
Lançamentos 2011/12	1.096
Estoque 2012	705
Vendidas em 2011/12	1.403
Ofertadas ao mercado 2011/12	2.108
Velocidade de Venda 2010/11 (mensal)	4,30%
Velocidade de Venda 2011/12 (mensal)	5,55%

Valor venal 2 dormitórios unidades à venda (R\$)

NI	2,3%
Popular B	28,5%
100 a 130 mil	3,8%
130 a 160 mil	1,0%
160 a 200 mil	14,9%
200 a 240 mil	15,2%
240 a 290 mil	14,5%
290 a 350 mil	9,6%
350 a 420 mil	5,1%
420 a 500 mil	4,4%
500 a 600 mil	0,4%

Valor venal 2 dormitórios unidades vendidas (R\$)

NI	0,9%
Popular B	61,7%
100 a 130 mil	2,1%
130 a 160 mil	1,7%
160 a 200 mil	6,3%
200 a 240 mil	8,8%
240 a 290 mil	12,9%
290 a 350 mil	4,4%
350 a 420 mil	1,1%
420 a 500 mil	0,1%

Estágio unidades à venda

Concluída	4%
Em planta	4%
Obras	92%

Recursos unidades à venda

Recursos próprios	60,4%
Financiamento	39,3%
Outros	0,3%

Estágio unidades vendidas

Concluída	6%
Em planta	1%
Obras	93%

Recursos unidades vendidas

Recursos próprios	29,6%
Financiamento	70,4%

Valor venal 3 dormitórios unidades à venda (R\$)

200 a 240 mil	1%
240 a 290 mil	5%
290 a 350 mil	19%
350 a 420 mil	7%
420 a 500 mil	28%
500 a 600 mil	12%
600 a 800 mil	15%
800 a 1 milhão	7%
Acima de 1 milhão	6%

Valor venal 3 dormitórios unidades vendidas (R\$)

NI	1%
160 a 200 mil	1%
200 a 240 mil	2%
240 a 290 mil	6%
290 a 350 mil	10%
350 a 420 mil	12%
420 a 500 mil	18%
500 a 600 mil	16%
600 a 800 mil	19%
800 a 1 milhão	10%
Acima de 1 milhão	5%

3 dormitórios

3 dormitórios

Área Média das Unidades (m ²)	140,7
Unidades à Venda	264
Vagas de Estacionamento	612
Estacionamento por Unidade	2,32
Estoque 2011	223
Lançamentos 2011/12	155
Estoque 2012	264
Vendas em 2011/12	110
Ofertadas ao mercado 2011/12	374
Velocidade de Venda 2010/11 (mensal)	3,56%
Velocidade de Venda 2011/12 (mensal)	2,45%

Estágio unidades à venda

Concluída	5%
Em planta	9%
Obras	86%

Recursos unidades à venda

Recursos próprios	100%
-------------------	------

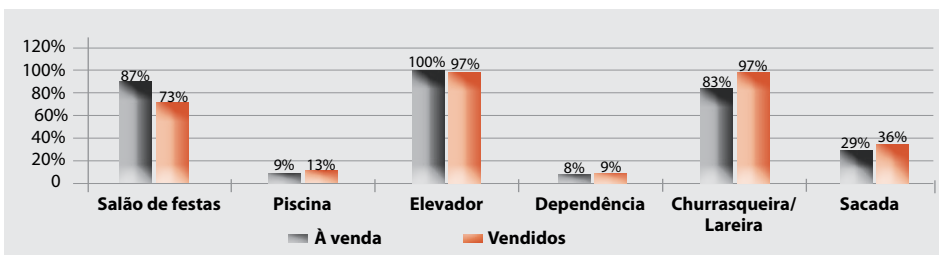
Estágio unidades vendidas

Concluída	15%
Em planta	1%
Obras	84%

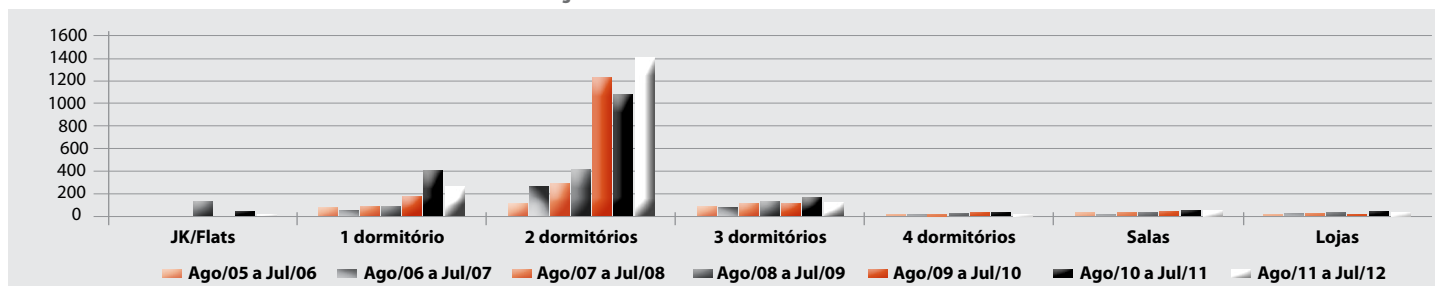
Recursos unidades vendidas

Recursos próprios	95%
Financiamento	1%
Outros	4%

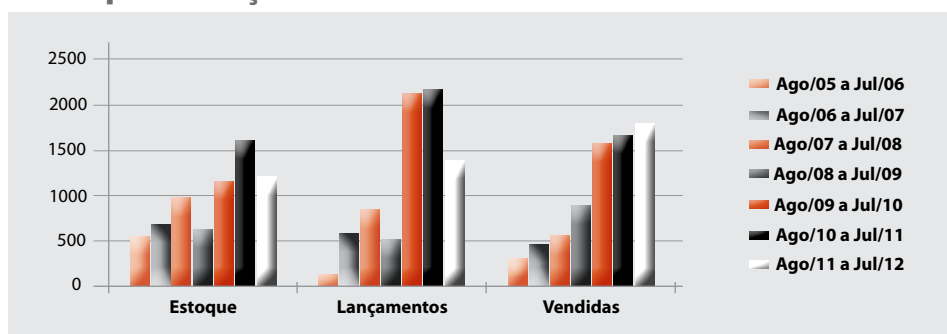
Características dos imóveis 3 dormitórios



Unidades vendidas em Bento Gonçalves



Estoque x Lançamentos x Vendas



Censo 2011 x Censo 2012 Unidades à venda

1.634 unidades em oferta no Censo 2010/2011

554 unidades estão no Censo 2011/2012

1.080 unidades não estão no Censo 2011/2012

Unidades à disposição (prontas) no final do período 2002 a 2012

Período	Apartamentos	Salas / Lojas	Total
Julho 2002	117	124	241
Julho 2003	100	53	153
Julho 2004	231	56	287
Julho 2005	173	61	234
Julho 2006	188	55	243
Julho 2007	130	51	181
Julho 2008	120	36	156
Julho 2009	33	50	83
Julho 2010	51	35	86
Julho 2011	48	38	86
Julho 2012	41	-	41
Em construção	1.042	47	1.089
Em planta	71	15	86
Total	1.154	62	1.216

Unidades em oferta por Bairro 2011/2012

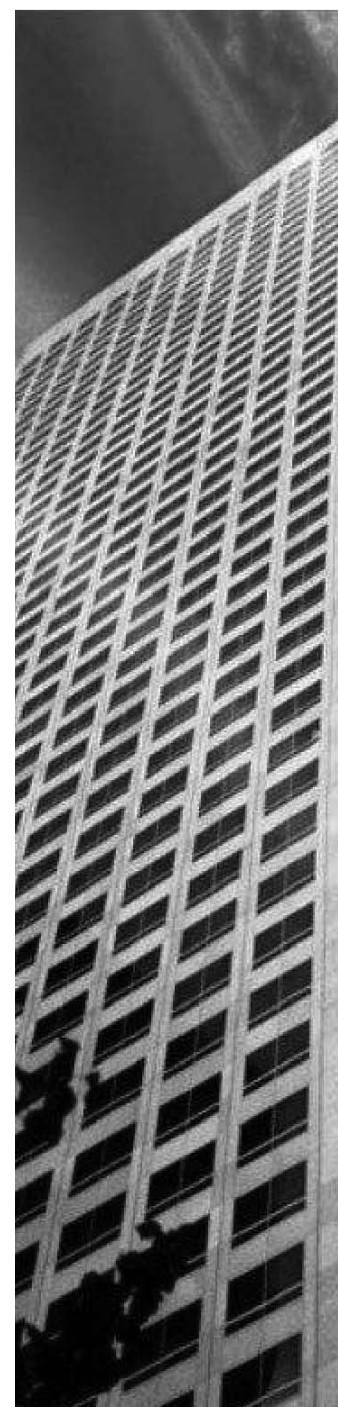
(sem considerar padrão popular)

Bairro	Em oferta	Vendidos	Velocidade vendas anual
Centro	195	159	44,9%
Borgo	175	72	29,1%
Humaitá	162	152	48,4%
São Francisco	91	175	65,8%
Cidade Alta	65	74	53,2%
Universitário	62	31	33,3%
Imigrante	61	11	15,3%
Progresso	59	19	24,4%
São Roque	32	16	33,3%
Verona	31	46	59,7%
% em relação ao total	92,1%	86,4%	-

Unidades vendidas por Bairro 2011/2012

(sem considerar padrão popular)

Bairro	Em oferta	Vendidos	Velocidade vendas anual
São Francisco	91	175	65,8%
Centro	195	159	44,9%
Humaitá	162	152	48,4%
Cidade Alta	65	74	53,2%
Borgo	175	72	29,1%
Verona	31	46	59,7%
Maria Goretti	19	44	69,8%
Universitário	62	31	33,3%
Botafogo	17	30	63,8%
Juventude	7	23	76,7%
% em relação ao total	81,3%	92,2%	-



PARISOTTO

CONSTRUÇÕES



www.parisottoconstrucoes.com.br

54 3055.2446 | 54 3055.2507

Rua Assis Brasil, 35 | Sala 08 | Centro
Bento Gonçalves | RS

Velocidade de Vendas anual por Bairro 2011/2012

(sem considerar padrão popular)

Bairro	Em oferta	Vendidos	Velocidade vendas anual
Jardim Glória	-	1	100,0%
Juventude	7	23	76,7%
Santa Rita	3	8	72,7%
Maria Goretti	19	44	69,8%
São Francisco	91	175	65,8%
Botafogo	17	30	63,8%
Verona	31	46	59,7%
Cidade Alta	65	74	53,2%
São Bento	14	14	50,0%
Humaitá	162	152	48,4%
Centro	195	159	44,9%
Universitário	62	31	33,3%
São Roque	32	16	33,3%
% em relação ao total	68,9%	88,4%	-

Giro do Estoque

(sem considerar imóveis na faixa popA e popB)

Tipos	Agosto 2009 a Julho 2010			Agosto 2010 a Julho 2011			Agosto 2011 a Julho 2012		
	Unidades Vendidas	Estoque Julho 2010	Giro do Estoque	Unidades Vendidas	Estoque Julho 2011	Giro do Estoque	Unidades Vendidas	Estoque Julho 2012	Giro do Estoque
JK / Flats	-	16	-	-	16	-	2	14	12,5%
1 dormitório	99	187	34,6%	176	222	44,2%	160	165	49,2%
2 dormitórios	289	425	40,5%	437	488	47,2%	538	504	51,6%
3 dormitórios	123	243	33,6%	128	194	39,8%	110	264	29,4%
4 dormitórios	12	43	21,8%	8	8	50,0%	4	4	50,0%
Salas	35	57	38,0%	45	113	28,5%	46	40	53,5%
Lojas	1	23	4,2%	18	29	38,3%	14	22	38,9%
Total	559	994	36,0%	812	1.070	43,1%	874	1.013	46,3%

Giro do Estoque

(somente com imóveis da faixa popA e popB)

Tipos	Agosto 2009 a Julho 2010			Agosto 2010 a Julho 2011			Agosto 2011 a Julho 2012		
	Unidades Vendidas	Estoque Julho 2010	Giro do Estoque	Unidades Vendidas	Estoque Julho 2011	Giro do Estoque	Unidades Vendidas	Estoque Julho 2012	Giro do Estoque
1 dormitório	86	02	97,7%	251	19	93,0%	81	02	97,6%
2 dormitórios	949	166	85,1%	628	509	55,2%	865	201	81,1%
3 dormitórios	-	22	-	33	12	73,3%	-	-	-
Total	1.035	190	84,5%	912	540	62,8%	946	203	82,3%