



CENSO IMOBILIÁRIO

DE BENTO GONÇALVES 2024

27ª edição

CENSO IMOBILIÁRIO

Caros leitores,

É com grande satisfação que apresentamos os resultados do Censo Imobiliário, que neste ano trouxe mudanças significativas em sua estrutura de pesquisa. Em razão da troca de sistema nos órgãos públicos municipais, houve um atraso na divulgação dos dados de alvarás, o que nos levou a adaptar o período analisado, abrangendo 17 meses – de 1º de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2024. Para as próximas edições, nossa intenção é retomar o levantamento anual, contemplando o ciclo completo de janeiro a dezembro.

Apesar da extensão do período, os resultados nos trazem perspectivas muito positivas. As vendas ultrapassaram a marca das 1.000 unidades comercializadas, demonstrando a força e a resiliência do mercado imobiliário local. Os lançamentos também mostraram recuperação, aproximando-se da média histórica, ao mesmo tempo em que observamos uma nova redução do estoque de imóveis disponíveis – atualmente em apenas 620 unidades, o menor número dos últimos 15 anos. Mantido o ritmo atual de vendas, esse estoque poderá ser consumido em menos de um ano.

Outro dado de grande relevância é a expressiva retomada das vendas na faixa econômica, que somaram 547 unidades no período – um crescimento superior a 350% em comparação ao levantamento anterior. Esse movimento sinaliza não apenas o aquecimento do setor, mas também a ampliação do acesso à moradia para diversas famílias.

Seguimos comprometidos em oferecer dados precisos e análises que contribuam para o fortalecimento do nosso mercado. Agradeço a todos que colaboraram para a realização de mais esta edição do Censo e desejo uma excelente leitura.

Rafael Panazzollo

Coordenador do Censo Imobiliário 2023/2024



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 m².
- Não entram na pesquisa obras industriais.
- Apenas participam imóveis destinados à comercialização.
- No Censo 2024 houve uma mudança no período da pesquisa, ficando esta compreendida entre 1º de agosto de 2023 a 31 de dezembro de 2024. Para os próximos períodos a intenção é utilizar dados obtidos no ano cheio (janeiro a dezembro).

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.

IMÓVEIS POR NÚMERO DE QUARTOS

APARTAMENTOS DE 1 DORMITÓRIO

Área média das Unidades (m²)	31,9
Unidades à venda	127
Vagas de estacionamento	64
Estacionamento por unidade	0,50
Estoque 2023	85
Lançamentos 2023/24	200
Ofertadas ao Mercado 2023/24	284
Vendas em 2023/24	157
Estoque 2024	127
Velocidade de venda 2022/23 (mensal)	5,31%
Velocidade de venda 2023/24 (mensal)	3,25%

APARTAMENTOS DE 2 DORMITÓRIOS

Área média das Unidades (m²)	78,9
Unidades à venda	215
Vagas de estacionamento	340
Estacionamento por unidade	1,58
Estoque 2023	423
Lançamentos 2023/24	445
Ofertadas ao Mercado 2023/24	910
Vendas em 2023/24	695
Estoque 2024	215
Velocidade de venda 2022/23 (mensal)	3,05%
Velocidade de venda 2023/24 (mensal)	4,49%

VALOR VENAL* UNIDADES VENDIDAS

Econômico	59,7%
245 a 350 mil	13,8%
350 a 420 mil	8,6%
420 a 500 mil	3,9%
500 a 600 mil	2,3%
600 a 800 mil	4,9%
800 a 1,0 mi.	5,9%
1,0 a 1,3 mi.	0,6%
1,3 a 1,6 mi.	-
1,6 a 2,0 mi.	0,1%

VALOR VENAL* UNIDADES À VENDA

Econômico	3,7%
245 a 350 mil	14,0%
350 a 420 mil	6,5%
420 a 500 mil	9,3%
500 a 600 mil	20,5%
600 a 800 mil	21,4%
800 a 1,0 mi.	19,1%
1,0 a 1,3 mi.	4,2%
1,3 a 1,6 mi.	0,5%
1,6 a 2,0 mi.	0,9%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	2%
Em construção	91%
Concluídos	7%

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	1%
Em construção	70%
Concluídos	29%

VALOR VENAL* UNIDADES VENDIDAS

Econômico	81,1%
245 a 350 mil	6,8%
350 a 420 mil	1,7%
420 a 500 mil	8,6%
500 a 600 mil	1,8%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	83%
Em construção	15%
Concluídos	2%

VALOR VENAL* UNIDADES À VENDA

Econômico	54,3%
245 a 350 mil	3,9%
350 a 420 mil	23,6%
420 a 500 mil	15,0%
500 a 600 mil	3,1%

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	54%
Em construção	28%
Concluídos	18%

APARTAMENTOS DE 3 DORMITÓRIOS

Área média das Unidades (m²)	143,9
Unidades à venda	211
Vagas de estacionamento	514
Estacionamento por unidade	2,44
Estoque 2023	294
Lançamentos 2023/24	56
Ofertadas ao Mercado 2023/24	348
Vendas em 2023/24	137
Estoque 2024	211
Velocidade de venda 2022/23(mensal)	1,76%
Velocidade de venda 2023/24 (mensal)	2,32%

VALOR VENAL* UNIDADES VENDIDAS

NI	8,8%
400 a 500 mil	5,2%
500 a 600 mil	-
600 a 800 mil	-
800 a 1,0 mi.	-
1,0 a 1,3 mi.	10,9%
1,3 a 1,6 mi.	36,5%
1,6 a 2,0 mi.	21,2%
Acima de 2,0 mi.	8,8%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	13%
Em construção	56%
Concluídos	31%

VALOR VENAL* UNIDADES À VENDA

NI	11,4%
400 a 500 mil	-
500 a 600 mil	-
600 a 800 mil	-
800 a 1,0 mi.	12,8%
1,0 a 1,3 mi.	9,0%
1,3 a 1,6 mi.	22,3%
1,6 a 2,0 mi.	26,5%
Acima de 2,0 mi.	18,0%

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	6%
Em construção	61%
Concluídos	33%

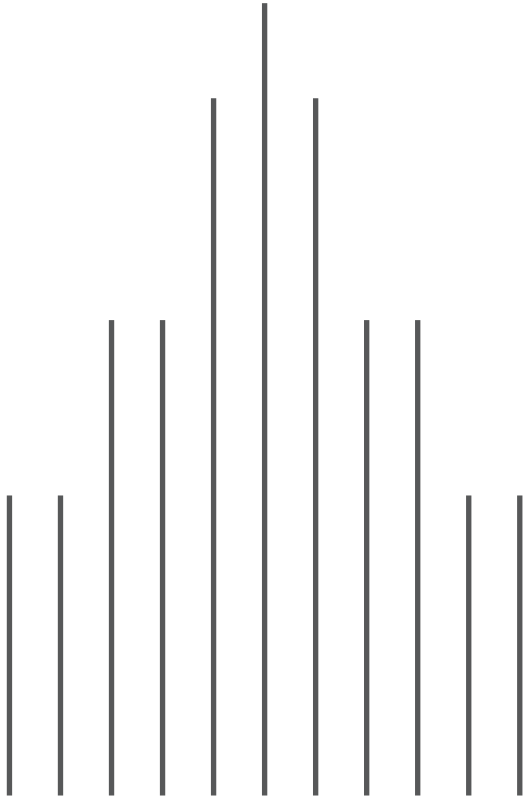
*VALOR VENAL: valor de venda do imóvel, informado pela construtora/incorporadora.

NÚMEROS POR BAIRRO

UNIDADES EM ESTOQUE POR BAIRRO 2023/24

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Centro	86	43	33,3%
Imigrante	79	39	33,1%
Botafogo	73	55	43,0%
São Francisco	67	26	28,0%
Cidade Alta	56	40	41,7%
São Bento	42	13	23,6%
Progresso	33	110	76,9%
Universitário	25	38	60,3%
Borgo	23	62	72,9%
Humaitá	22	9	29,0%
% em rel. ao total	93,2%	93,5%	-



UNIDADES VENDIDAS POR BAIRRO 2023/24

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Progresso	33	110	76,9%
Borgo	23	62	72,9%
Botafogo	73	55	43,0%
Centro	86	43	33,3%
Cidade Alta	56	40	41,7%
Imigrante	79	39	33,1%
Universitário	25	38	60,3%
São Francisco	67	26	28,0%
São Bento	42	13	23,6%
Santa Rita	14	12	46,2%
% em rel. ao total	91,7%	94,6%	-

VELOCIDADE DE VENDAS ANUAL POR BAIRRO 2023/24

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Progresso	33	110	76,9%
Borgo	23	62	72,9%
Maria Goretti	6	12	66,7%
Universitário	25	38	60,3%
Santa Rita	14	12	46,2%
Botafogo	73	55	43,0%
Cidade Alta	56	40	41,7%
Centro	86	43	33,3%
Pomarosa	2	1	33,3%
Imigrante	79	39	33,1%
% em rel. ao total	73,1%	89,0%	-

A CONSTRUÇÃO
CONJUNTA
É A OBRA
QUE NOS MOVE.

RUMO AOS
30
anos

UNIDADES À VENDA

2023 X 2024

Unidades em oferta
Censo 2022/2023

907 unidades

Continuam no
Censo 2023/2024

502 unidades

Unidades que não estão
no Censo 2023/2024

424 unidades

*19 devoluções/desistências de venda.

COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

(sem considerar imóveis da faixa econômica)

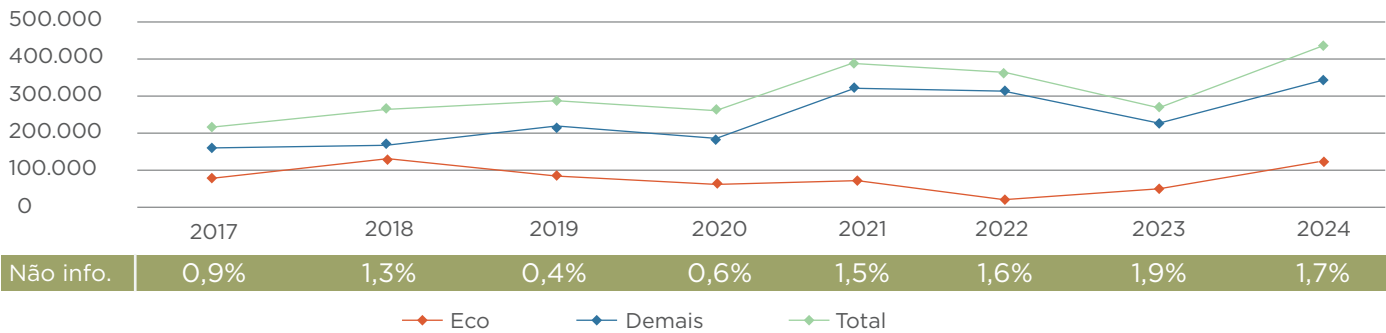
Tipos	Ago/21 a Jul/22			Ago/22 a Jul/23			Ago/23 a Dez/24		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2022	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2023	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Dez/2024
JK/Flats	81	30	51	0	15	36	0	13	29
1 Dorm.	26	7	67	0	31	34	0	12	29
2 Dorm.	340	256	517	55	194	371	25	280	207
3 Dorm.	46	104	397	0	79	294	56	137	211
4 Dorm.	0	0	12	0	2	10	0	5	5
Salas	77	43	64	0	11	51	0	12	27
Lojas	22	12	49	0	2	44	5	4	35
Total	592	452	1157	55	334	840	86	463	543

COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

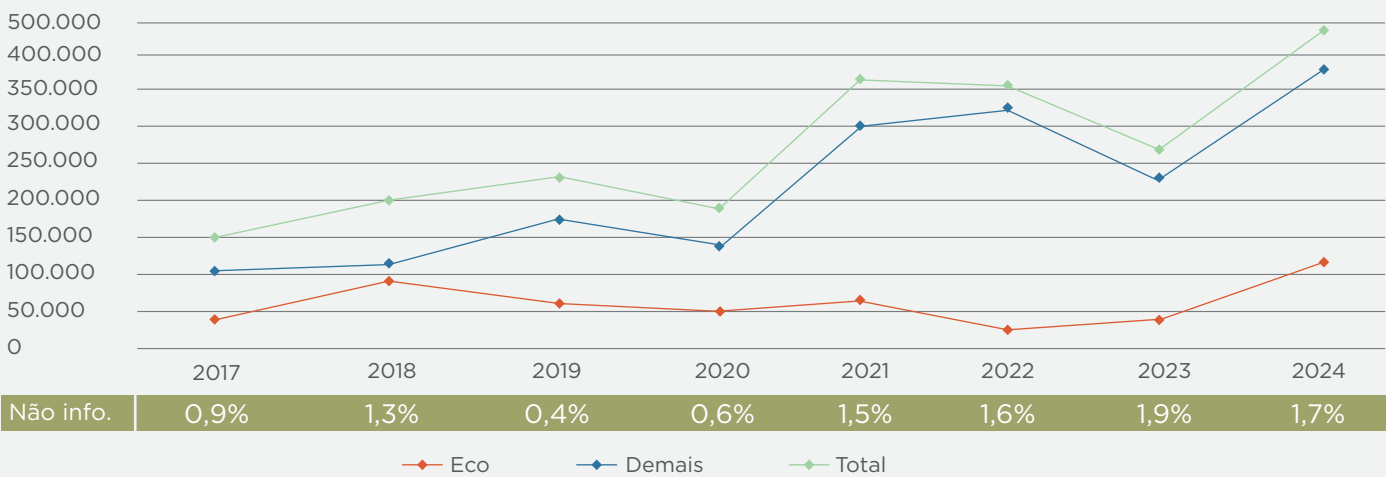
(somente com imóveis da faixa econômica)

Tipos	Ago/21 a Jul/22			Ago/22 a Jul/23			Ago/23 a Dez/24		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2022	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2023	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Dez/2024
1 Dorm./JK	16	10	22	96	103	15	200	132	69
2 Dorm.	59	128	35	60	50	52	420	415	8
3 Dorm.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	75	138	57	156	153	67	620	547	77

VALOR TOTAL DAS UNIDADES VENDIDAS (EM INCC-M)



VALOR DAS UNIDADES VENDIDAS (EM MIL REAIS)

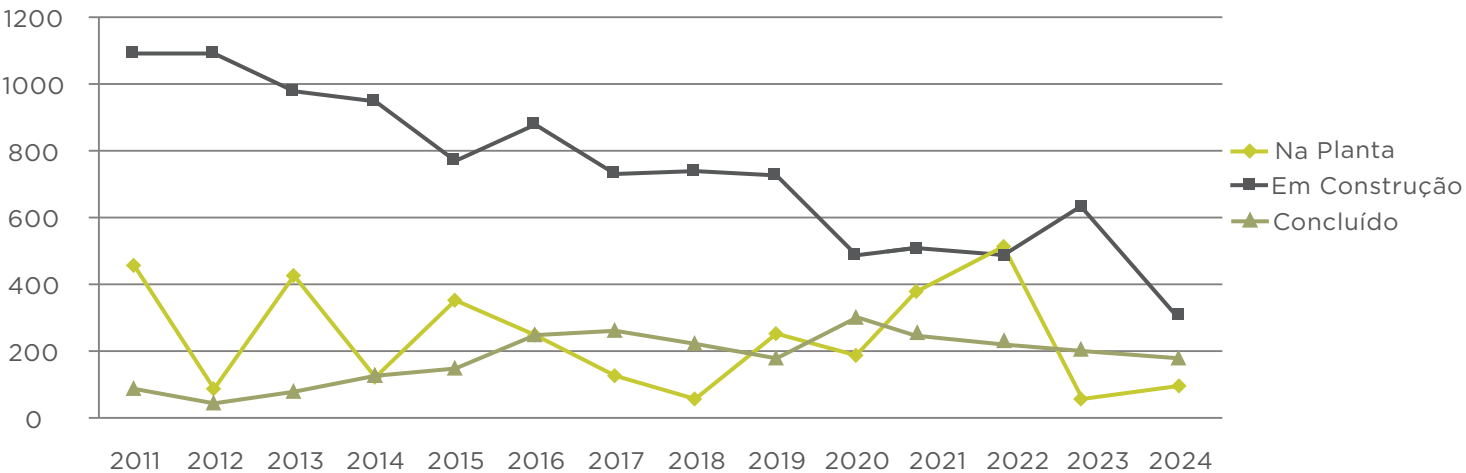


UNIDADES EM OFERTA

CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO

ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO	2020		2021		2022		2023		2024	
	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%
Na planta	185	19,07	376	33,07	510	42,01	55	6,06	83	13,39
Em construção	486	50,10	510	44,85	469	38,63	643	70,89	363	58,55
Concluídos	299	30,82	251	22,08	235	19,36	209	23,05	174	28,06
TOTAL	970		1137		1214		907		620	

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DAS UNIDADES EM OFERTA CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO



UNIDADES NOVAS EM OFERTA PARA VENDA, SEGUNDO ESTÁGIO DE OBRA, EM BENTO GONÇALVES (DEZEMBRO 2024)

TIPOS	Estágio da Obra			Dezembro 2024
	Na planta	Em construção	Concluídos	
JK/Flats	69	29	0	98
1 Dormitório	0	6	23	29
2 Dormitórios	2	150	63	215
3 Dormitórios	12	129	70	211
4 Dormitórios	0	5	0	5
Salas/Lojas	0	44	18	62
Total	83	363	174	620

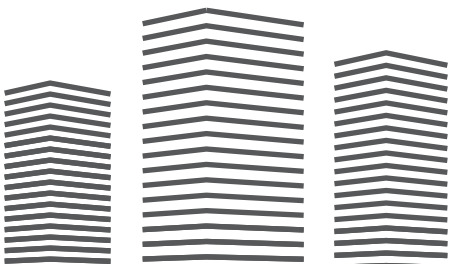
ANÁLISE GERAL

Estágio unidades vendidas	
Na planta	16%
Em construção	75%
Concluídos	9%

Estágio unidades à venda	
Na planta	13%
Em construção	59%
Concluídos	28%

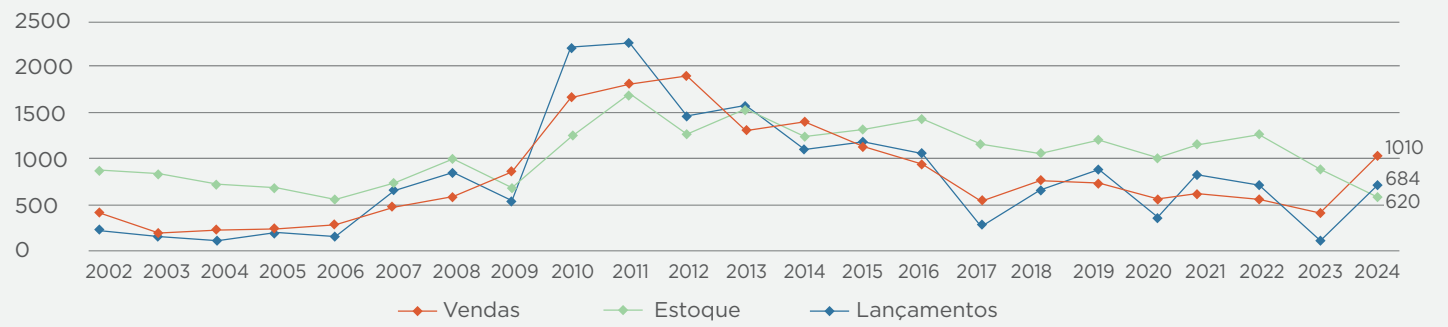
Valor venal* unidades vendidas	
NI	-
Econômico	54,2%
245 a 350 mil	10,6%
350 a 420 mil	5,6%
420 a 500 mil	4,3%
500 a 600 mil	2,2%
600 a 800 mil	5,2%
800 a 1,0 mi.	5,5%
1,0 a 1,3 mi.	6,0%
1,3 a 1,6 mi.	3,0%
1,6 a 2 mi.	1,4%
Acima de 2,0 mi.	2,0%

Valor venal* unidades à venda	
NI	-
Econômico	12,4%
225 a 300 mil	5,6%
300 a 400 mil	7,1%
400 a 500 mil	6,3%
500 a 600 mil	7,7%
600 a 800 mil	12,4%
800 a 1,0 mi.	10,5%
1,0 a 1,3 mi.	11,6%
1,3 a 1,6 mi.	9,2%
1,6 a 2 mi.	8,1%
Acima de 2,0 mi.	9,0%

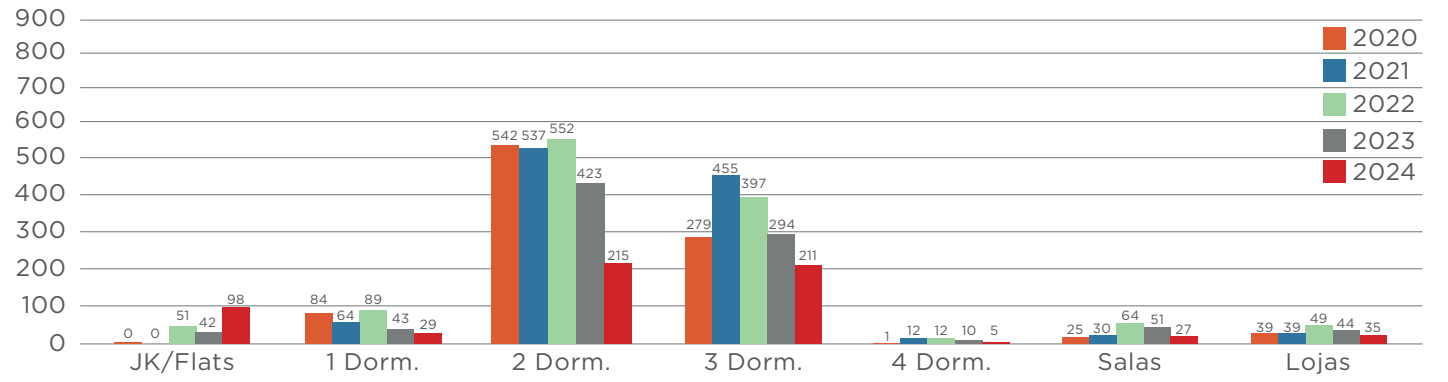


COMPARATIVOS HISTÓRICOS

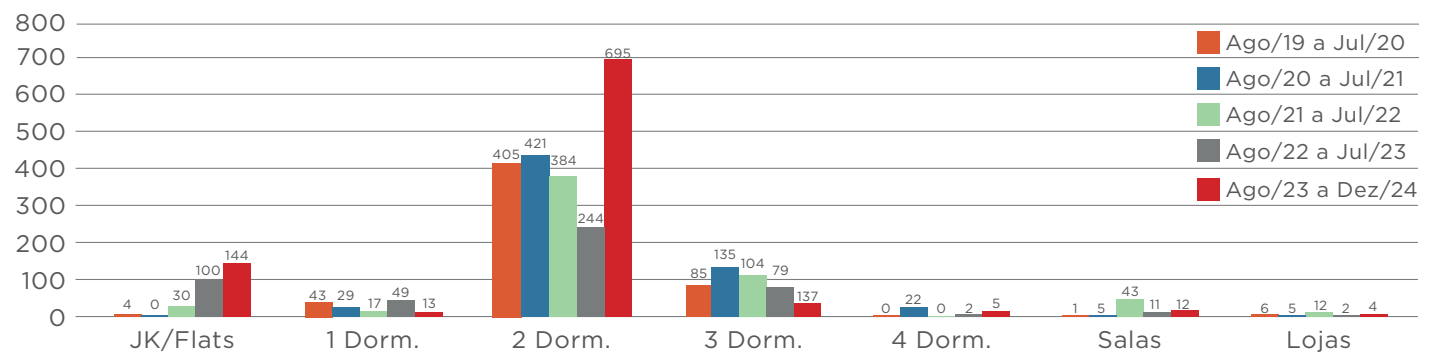
UNIDADES POR PERÍODO



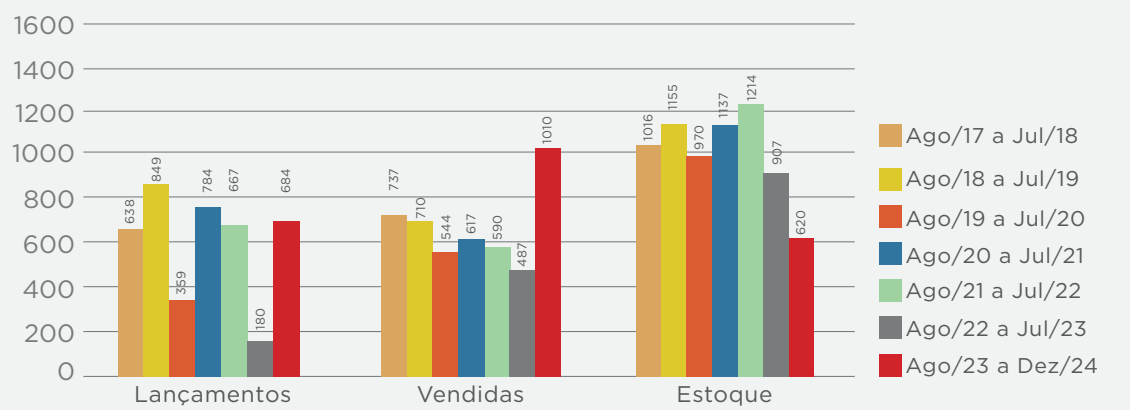
COMPARATIVO DO TIPO DE UNIDADES EM OFERTA 2020/21/22/23/24



COMPARATIVO DE UNIDADES VENDIDAS EM BENTO GONÇALVES 2020/21/22/23/24



NÚMERO DE UNIDADES LANÇAMENTO X VENDAS X ESTOQUE 2018/19/20/21/22/23/24



RESUMO DOS DADOS

UNIVERSO ATINGIDO NO PERÍODO

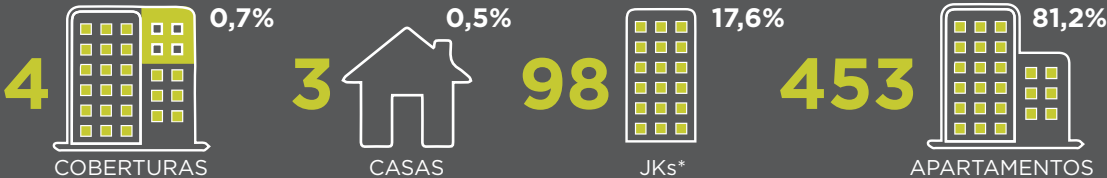
Foram identificados 123 empreendimentos no município com áreas superiores a 500 m². Destes, possuem unidades a venda ou vendidas, 62 empreendimentos de 38 empresas/pessoas físicas. As informações obtidas neste censo abrangem 92% da área total de construção dos empreendimentos identificados.

RESULTADO DO CENSO

O total de imóveis novos em oferta para venda é de 620 unidades, assim distribuídos:

- 558 unidades residenciais (90,0% do total)
- 62 unidades comerciais – salas/lojas (10,0% 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	62	Estoque 2023	907
Empresas	38	Lançamentos 2023/24	706
Empreendimentos por Empresa	1,63	Ofertadas ao Mercado 2023/24	1630
Áreas Médias das Unidades (m²)	98,71	Vendidas em 2023/24	1010
Unidades à Venda	620	Estoque 2024	620
Vagas de Estacionamento	1007	Velocidade de Venda 2022/23 (mensal)	2,91%
Estacionamento por Unidade	1,62	Velocidade de Venda 2023/24 (mensal)	3,64%

ESTRUTURA DO MERCADO

	2020	2021	2022	2023	2024	Evol. %
Empreendimentos	97	99	88	75	62	-17,3%
Empresas	50	50	49	42	38	-9,5%
Unidades em oferta	970	1137	1214	907	620	-31,6%
Unidades em oferta (sem faixa econômica)	765	925	1157	840	543	-35,4%
Média de empreendimentos por empresa	1,94	1,98	1,80	1,78	1,63	-8,4%
Média de imóveis por empresa	19,40	22,74	24,78	19,72	16,32	-17,2%
Área média privativa das unidades	93,80	106,15	96,88	100,60	98,71	-1,9%

CENSO IMOBILIÁRIO

O Censo Imobiliário é um retrato fiel do dinamismo e da força do nosso mercado. Cada número, cada indicador apresentado nesta edição reflete o trabalho conjunto de profissionais, empresas e entidades que acreditam no crescimento sustentável de Bento Gonçalves.

Esta é a 27ª edição do Censo Imobiliário de Bento Gonçalves, realizada pela ASCON desde 1998 — uma trajetória construída com seriedade e consistência, sempre tão bem conduzida pelo nosso ex-presidente Rafael Panazzolo, a quem agradecemos pelo comprometimento e dedicação.

Mais do que revelar tendências, o Censo reafirma a importância de planejarmos o futuro com base em dados concretos, inteligência de mercado e cooperação entre todos os agentes do setor. Seguimos firmes em nosso propósito de fortalecer a construção civil, impulsionar o desenvolvimento econômico e gerar qualidade de vida para a nossa comunidade.

Em nome da ASCON, agradeço a todos que contribuíram para a realização desta edição e convido a cada um para seguir construindo, junto conosco, novos capítulos de sucesso para a nossa cidade.

Alan Scomazzon

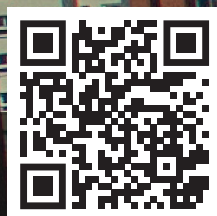
Presidente Ascon Vinhedos – Gestão 2024/2025
Coordenador do Censo Imobiliário 2024



Daniel Flores Anderson (Vitta Video)



ASCON



SIGA A ASCON
NO INSTAGRAM

 54 3454 5734

www.asconvinhedos.com.br

 /asconvinhedos  ascon_vinhedos