



CENSO IMOBILIÁRIO

DE BENTO GONÇALVES 2025

28ª EDIÇÃO



CENSO IMOBILIÁRIO

Caros leitores,

A 28ª edição do Censo Imobiliário de Bento Gonçalves confirma um movimento importante para o setor da construção civil e para a economia do município: a retomada consistente da produção imobiliária.

Após um período marcado pela redução dos estoques e pela necessidade de recomposição da oferta, o mercado respondeu com força em 2025. Foram lançadas 1.700 novas unidades, o maior volume registrado nos últimos anos, elevando o estoque disponível para 1.272 imóveis e restabelecendo condições mais equilibradas entre oferta e demanda.

Ao mesmo tempo, a comercialização manteve-se em patamar elevado, com 1.048 unidades vendidas ao longo do ano. Este resultado demonstra que o mercado segue aquecido, sustentado pela confiança dos investidores, pela capacidade de absorção da demanda e pela atratividade de Bento Gonçalves como cidade para morar, investir e empreender.

Outro aspecto relevante é a predominância de imóveis em estágio de lançamento e construção entre as unidades ofertadas, evidenciando que o setor está olhando para frente e investindo no crescimento dos próximos anos.

Mais do que apresentar números, o Censo Imobiliário tem o papel de fornecer inteligência de mercado para empresários, investidores, instituições e poder público. Ao longo de quase três décadas, esta pesquisa consolidou-se como uma das principais ferramentas de acompanhamento do desenvolvimento urbano e econômico de Bento Gonçalves.

Agradeço às empresas participantes, aos profissionais envolvidos e à ASCON pela confiança na condução deste trabalho. Espero que os dados aqui apresentados contribuam para decisões cada vez mais qualificadas e para o fortalecimento sustentável do nosso mercado imobiliário.



Rafael Panazzolo
Coordenador do Censo Imobiliário 2025

INTRODUÇÃO

A ASCON-BG, desde 1998, vem desenvolvendo pesquisa mercadológica buscando dimensionar o número de imóveis novos 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.
- O Censo 2025 compreende o período de Janeiro/2025 a Dezembro/2025.
- A mudança no período da pesquisa ocorreu no Censo de 2024 que compreendeu o período entre Agosto/2023 e Dezembro/2024.

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)	33,5
Unidades à venda	226
Vagas de estacionamento	162
Estacionamento por unidade	0,72
Estoque em Dezembro/2024	127
Lançamentos 2025	505
Ofertadas ao Mercado 2025	632
Vendidas em 2025	406
Estoque em Dezembro/2025	226
Velocidade de venda 2023/24 (mensal)	3,25%
Velocidade de venda 2025 (mensal)	5,35%

VALOR VENAL* UNIDADES VENDIDAS

Econômico	23,2%
275 a 350 mil	30,8%
350 a 450 mil	3,0%
450 a 600 mil	29,1%
750 a 950 mil	11,3%
1,5 a 1,8 mi.	2,7%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	83%
Em construção	14%
Concluídos	3%

VALOR VENAL* UNIDADES À VENDA

Econômico	17,3%
275 a 350 mil	23,5%
350 a 450 mil	12,8%
450 a 600 mil	13,7%
750 a 950 mil	18,1%
1,5 a 1,8 mi.	14,6%

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	76%
Em construção	20%
Concluídos	4%

APARTAMENTOS DE 2 DORMITÓRIOS

Área média das Unidades (m²)	73,9
Unidades à venda	506
Vagas de estacionamento	779
Estacionamento por unidade	1,54
Estoque em Dezembro/2024	215
Lançamentos 2025	730
Ofertadas ao Mercado 2025	945
Vendidas em 2025	439
Estoque em Dezembro/2025	506
Velocidade de venda 2023/24 (mensal)	4,49%
Velocidade de venda 2025 (mensal)	3,87%

APARTAMENTOS DE 3 DORMITÓRIOS

Área média das Unidades (m²)	144,0
Unidades à venda	358
Vagas de estacionamento	858
Estacionamento por unidade	2,40
Estoque em Dezembro/2024	211
Lançamentos 2025	292
Ofertadas ao Mercado 2025	502
Vendidas em 2025	144
Estoque em Dezembro/2025	358
Velocidade de venda 2023/24 (mensal)	2,32%
Velocidade de venda 2025 (mensal)	2,39%

VALOR VENAL* UNIDADES VENDIDAS

NI	0,9%
Econômico	1,8%
275 a 350 mil	24,6%
350 a 450 mil	19,4%
450 a 600 mil	20,3%
600 a 750 mil	7,5%
750 a 950 mil	13,7%
950 a 1,2 mi.	3,0%
1,2 a 1,5 mi.	0,7%
1,5 a 1,8 mi.	3,0%
1,8 a 2,2 mi.	5,2%

VALOR VENAL* UNIDADES À VENDA

NI	0,6%
Econômico	-
275 a 350 mil	10,3%
350 a 450 mil	20,0%
450 a 600 mil	10,7%
600 a 750 mil	22,5%
750 a 950 mil	18,0%
950 a 1,2 mi.	8,5%
1,2 a 1,5 mi.	1,2%
1,5 a 1,8 mi.	6,7%
1,8 a 2,2 mi.	1,6%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	80%
Em construção	13%
Concluídos	7%

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	74%
Em construção	18%
Concluídos	8%

VALOR VENAL* UNIDADES VENDIDAS

NI	-
450 a 600 mil	0,7%
600 a 750 mil	2,1%
750 a 950 mil	13,2%
950 a 1,2 mi.	24,3%
1,2 a 1,5 mi.	25,0%
1,5 a 1,8 mi.	6,3%
1,8 a 2,2 mi.	16,7%
Acima de 2,2 mi.	11,8%

ESTÁGIOS UNIDADES VENDIDAS

Na planta	74%
Em construção	15%
Concluídos	11%

VALOR VENAL* UNIDADES À VENDA

NI	-
450 a 600 mil	0,3%
600 a 750 mil	1,1%
750 a 950 mil	14,0%
950 a 1,2 mi.	23,5%
1,2 a 1,5 mi.	13,4%
1,5 a 1,8 mi.	13,1%
1,8 a 2,2 mi.	11,2%
Acima de 2,2 mi.	23,5%

ESTÁGIOS UNIDADES À VENDA

Na planta	48%
Em construção	35%
Concluídos	17%

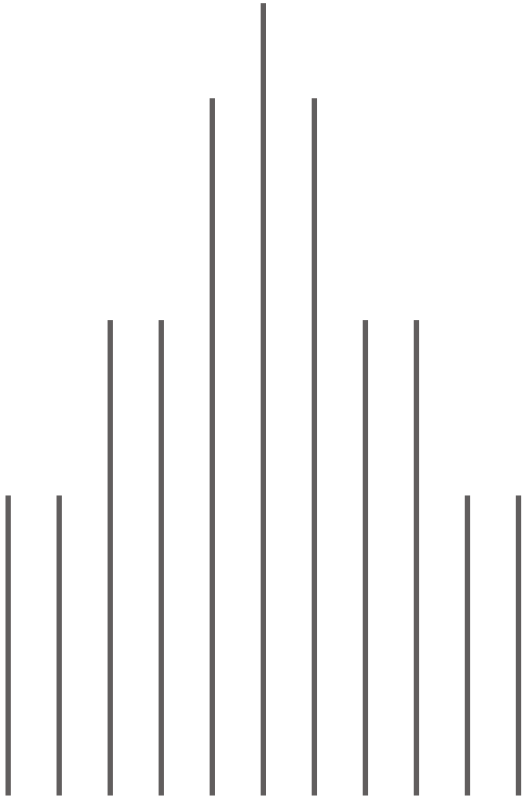
*VALOR VENAL: valor de venda do imóvel, informado pela construtora/incorporadora.

NÚMEROS POR BAIRRO

BAIRROS COM MAIS UNIDADES EM ESTOQUE 2025

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. vendas no período
São Francisco	454	379	45,5%
Botafoogo	113	13	10,3%
Borgo	98	100	50,5%
Humaitá	88	110	55,6%
Imigrante	88	36	29,0%
Cidade Alta	84	200	70,4%
Juventude	84	0	0%
Progresso	81	57	41,3%
Centro	68	18	20,9%
São Bento	33	9	21,4%
% em rel. ao total	96,6%	97,5%	-



BAIRROS COM MAIS UNIDADES VENDIDAS 2025

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
São Francisco	454	379	45,5%
Cidade Alta	84	200	70,4%
Humaitá	88	110	55,6%
Borgo	98	100	50,5%
Progresso	81	57	41,3%
Imigrante	88	36	29,0%
Centro	68	18	20,9%
Botafoogo	113	13	10,3%
Universitário	14	11	44,0%
São Bento	33	9	21,4%
% em rel. ao total	90,9%	98,6%	-

BAIRROS COM MAIOR VELOC. DE VENDAS ANUAL 2025

(sem considerar padrão econômico)

Bairro	Em estoque	Vendidos	Veloc. anual vendas
Cidade Alta	84	200	70,4%
Santa Rita	6	8	57,1%
Humaitá	88	110	55,6%
Borgo	98	100	50,5%
São Francisco	454	379	45,5%
Universitário	14	11	44,0%
Progresso	81	57	41,3%
Imigrante	88	36	29,0%
Planalto	9	3	25,0%
Santo Antônio	3	1	25,0%
% em rel. ao total	75,0%	95,7%	-



A **CONSTRUÇÃO**
CONJUNTA É
A OBRA QUE
NOS MOVE.



UNIDADES À VENDA

2024 X 2025

Unidades em oferta
Censo 2024/2025

620 unidades

Continuam no
Censo 2024/2025

414 unidades

Unidades que não estão
no Censo 2024/2025

211 unidades

*18 devoluções/desistências de venda.

COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

(sem considerar imóveis da faixa econômica)

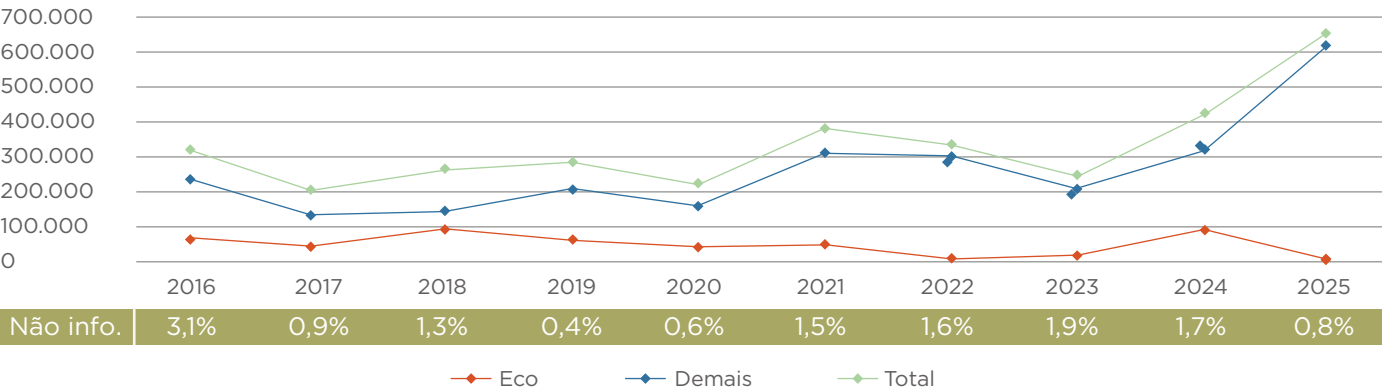
Tipos	Ago/22 a Jul/23			Ago/23 a Dez/24			Jan/25 a Dez/25		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2023	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Dez/2024	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Dez/2025
JK/Flats	0	15	36	0	13	29	87	60	56
1 Dorm.	0	31	34	0	12	29	354	252	131
2 Dorm.	55	194	371	25	280	207	730	431	506
3 Dorm.	0	79	294	56	137	211	292	144	358
4 Dorm.	0	2	10	0	5	5	37	15	28
Salas	0	11	51	0	12	27	127	33	121
Lojas	0	2	44	5	4	35	9	11	33
Total	55	334	840	86	463	543	1636	946	1233

COMPARATIVO POR TIPO DE UNIDADE

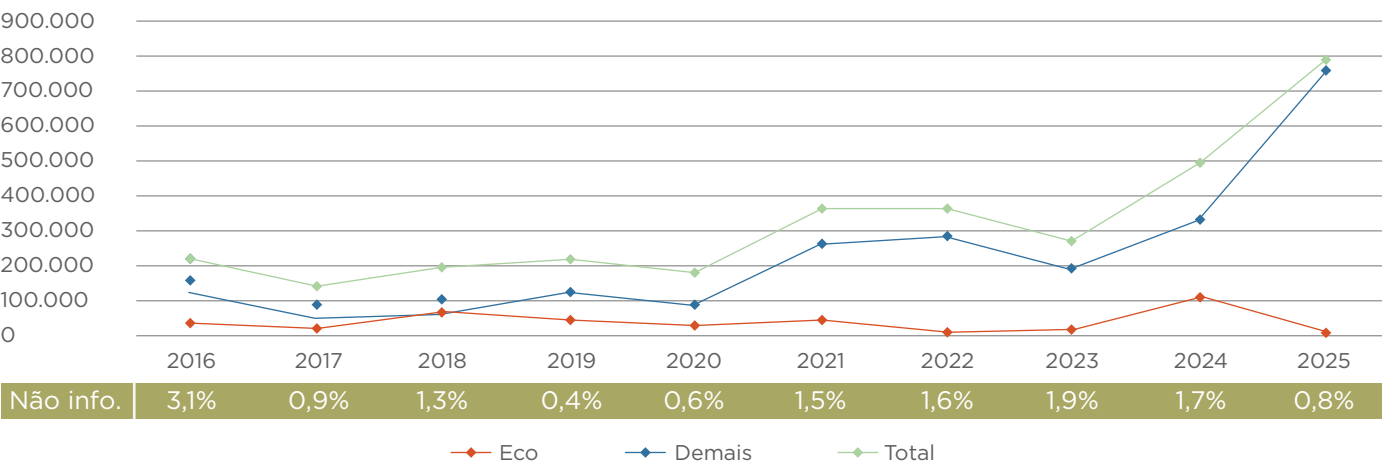
(somente com imóveis da faixa econômica)

Tipos	Ago/22 a Jul/23			Ago/23 a Dez/24			Jan/25 a Dez/25		
	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Julho/2023	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Dez/2024	Lançamentos	Unidades vendidas	Estoque em Dez/2025
1 Dorm./JK	96	103	15	200	132	69	64	94	39
2 Dorm.	60	50	52	420	415	8	0	8	0
3 Dorm.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	156	153	67	620	547	77	64	102	39

VALOR TOTAL DAS UNIDADES VENDIDAS (EM INCC-M)



VALOR DAS UNIDADES VENDIDAS (EM MIL REAIS)

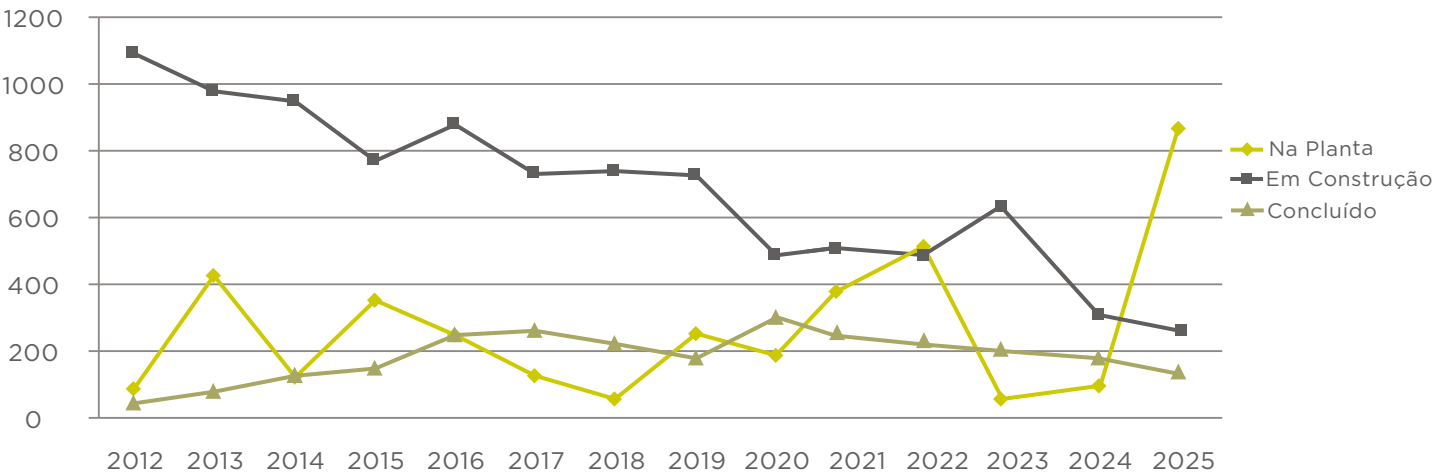


UNIDADES EM OFERTA

CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO

ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO	2021		2022		2023		2024		2025	
	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%	Qtd.	%
Na planta	376	33,07	510	42,01	55	6,06	83	13,39	854	67,14
Em construção	510	44,85	469	38,63	643	70,89	363	58,55	299	23,51
Concluídos	251	22,08	235	19,36	209	23,05	174	28,06	119	9,35
TOTAL	1137		1214		907		620		1272	

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DAS UNIDADES EM OFERTA CONFORME ESTÁGIO DE CONSTRUÇÃO



UNIDADES NOVAS EM OFERTA PARA VENDA, SEGUNDO ESTÁGIO DE OBRA, EM BENTO GONÇALVES (DEZ/25)

TIPOS	Estágio da Obra			Dezembro 2025
	Na planta	Em construção	Concluídos	
JK/Flats	41	41	0	82
1 Dormitório	130	5	9	144
2 Dormitórios	377	91	38	506
3 Dormitórios	172	126	60	358
4 Dormitórios	24	3	1	28
Salas/Lojas	110	33	11	154
Total	854	299	119	1272

ANÁLISE GERAL

Estágio unidades vendidas	
Na planta	80%
Em construção	14%
Concluídos	6%

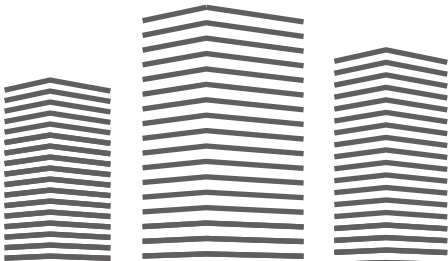
Estágio unidades à venda	
Na planta	67%
Em construção	24%
Concluídos	9%

Valor venal* unidades vendidas	
NI	-

Econômico	9,8%
275 a 350 mil	22,4%
350 a 450 mil	9,3%
450 a 600 mil	20,0%
600 a 750 mil	3,5%
750 a 950 mil	13,2%
950 a 1,2 mi.	5,0%
1,2 a 1,5 mi.	5,0%
1,5 a 1,8 mi.	3,2%
1,8 a 2,2 mi.	5,4%
Acima de 2,2 mi.	3,3%

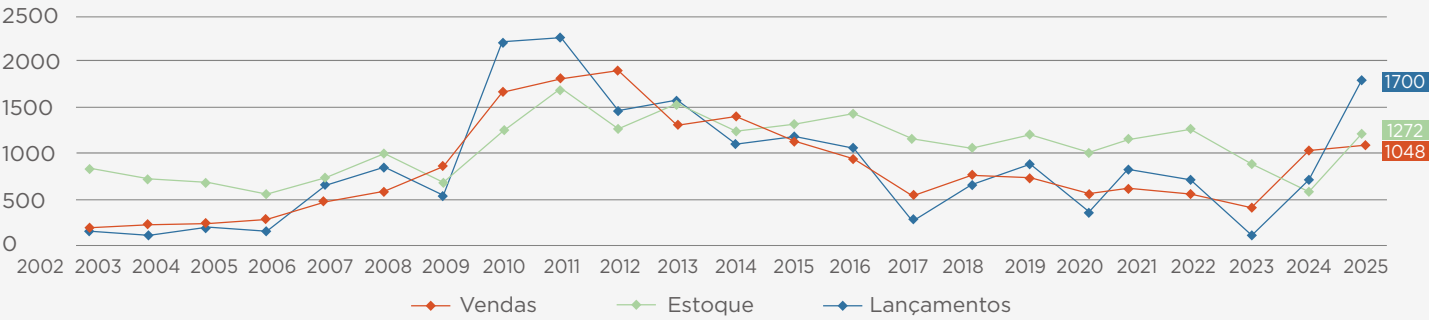
Valor venal* unidades à venda	
NI	0,2%

Econômico	3,1%
275 a 350 mil	8,3%
350 a 450 mil	10,2%
450 a 600 mil	6,8%
600 a 750 mil	9,4%
750 a 950 mil	14,4%
950 a 1,2 mi.	10,1%
1,2 a 1,5 mi.	13,2%
1,5 a 1,8 mi.	9,1%
1,8 a 2,2 mi.	4,6%
Acima de 2,2 mi.	10,7%

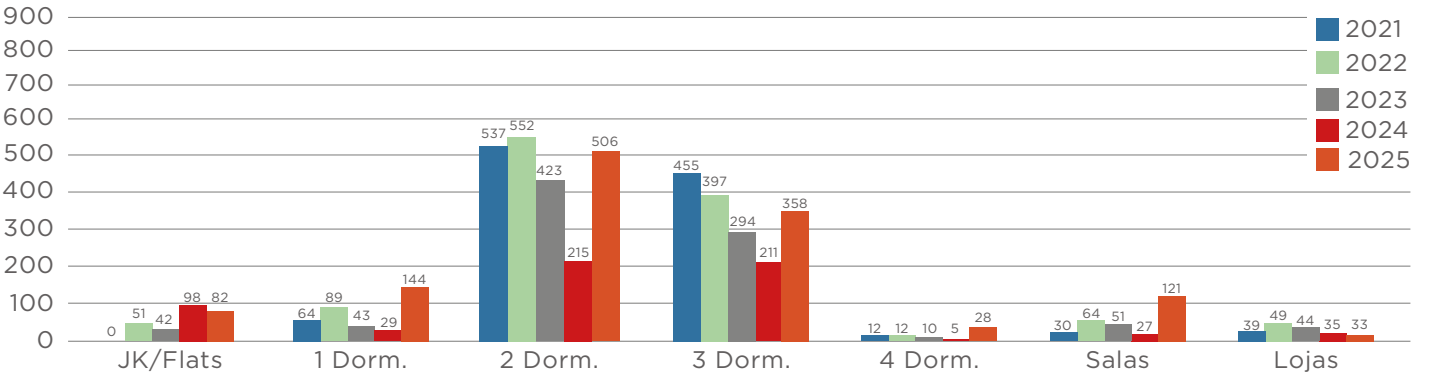


COMPARATIVOS HISTÓRICOS

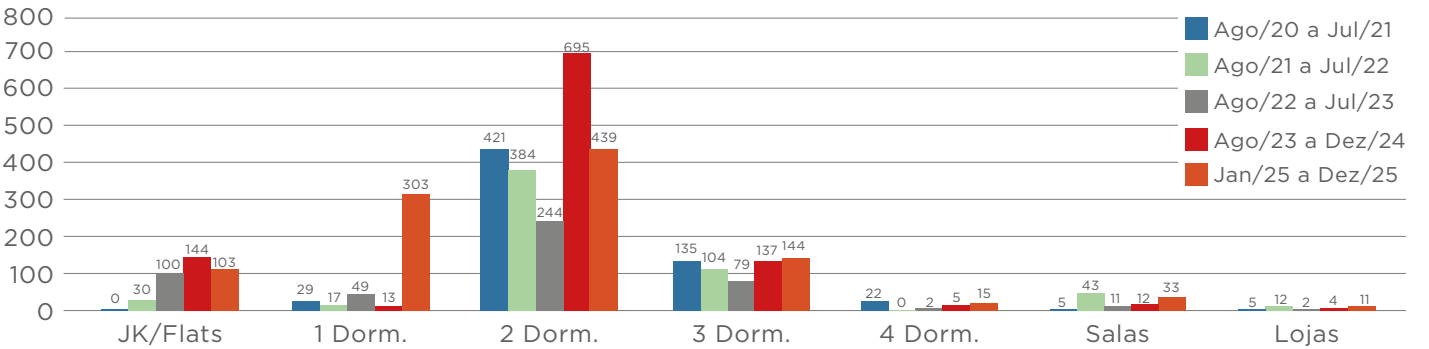
UNIDADES POR PERÍODO



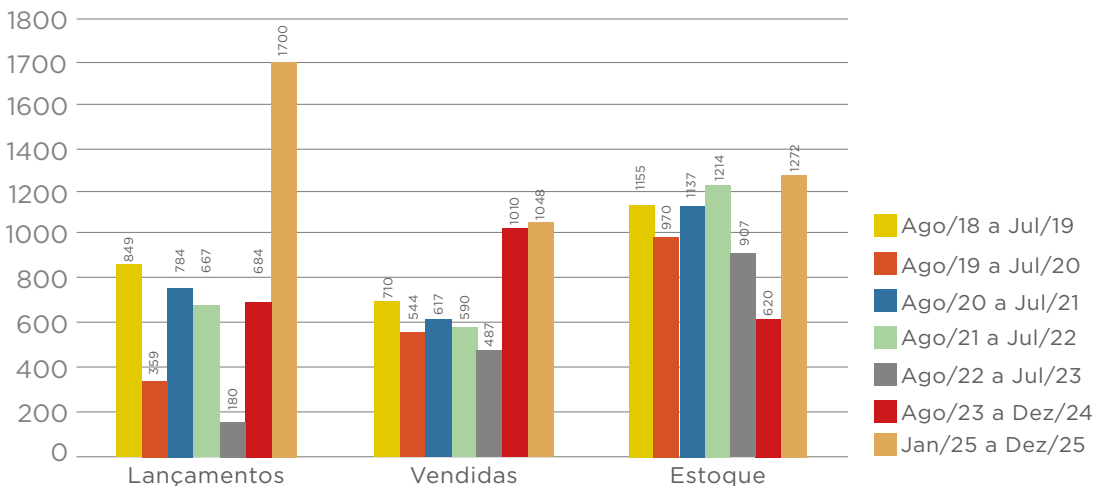
COMPARATIVO DO TIPO DE UNIDADES EM ESTOQUE 2021/22/23/24/25



COMPARATIVO DE UNIDADES VENDIDAS EM BENTO GONÇALVES 2021/22/23/24/25



NÚMERO DE UNIDADES LANÇAMENTO X VENDAS X ESTOQUE 2019/20/21/22/23/24/25



RESUMO DOS DADOS

UNIVERSO ATINGIDO NO PERÍODO

Foram identificados 108 empreendimentos no município com áreas superiores a 500 m². Destes, possuem unidades a venda ou vendidas, 70 empreendimentos de 38 empresas/pessoas físicas. As informações obtidas neste censo abrangem 98% da área total de construção dos empreendimentos identificados (775.986,43 m²).

RESULTADO DO CENSO

- O Total de imóveis novos em oferta para venda é de 1272 unidades, assim distribuídos:
- 1118 unidades residenciais (87,9% do total)
 - 154 unidades comerciais – salas/lojas (12,1% do total)



* 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	70	Estoque em Dezembro/2024	620
Empresas	38	Lançamentos 2025	1700
Empreendimentos por Empresa	1,84	Ofertadas ao Mercado 2025	2320
Áreas Médias das Unidades (m²)	94,39	Vendidas em 2025	1048
Unidades à Venda	1272	Estoque em Dezembro/2025	1272
Vagas de Estacionamento	1933	Velocidade de Venda 2023/24 (mensal)	3,64%
Estacionamento por Unidade	1,52	Velocidade de Venda 2025 (mensal)	3,76%

ESTRUTURA DO MERCADO

	2021	2022	2023	2024	2025	Evol. %
Empreendimentos	99	88	75	62	70	+12,9%
Empresas	50	49	42	38	38	0%
Unidades em oferta	1137	1214	907	620	1272	+205,2%
Unidades em oferta (sem faixa econômica)	925	1157	840	543	1233	+227,1%
Média de empreendimentos por empresa	1,98	1,80	1,78	1,63	1,84	+12,9%
Média de imóveis por empresa	22,74	24,78	19,72	16,32	33,47	+205,1%
Área média privativa das unidades	106,15	96,88	100,60	98,71	94,39	-4,4%

CENSO IMOBILIÁRIO

Construir é acreditar no futuro.

Os resultados apresentados nesta edição do Censo Imobiliário demonstram que Bento Gonçalves continua avançando. O crescimento dos lançamentos, a manutenção de um forte ritmo de vendas e a ampliação da oferta de imóveis refletem a confiança de empreendedores, investidores e famílias no potencial da nossa cidade.

Mais do que um levantamento estatístico, o Censo representa uma ferramenta estratégica para compreender os movimentos do mercado e orientar decisões que impactam diretamente o desenvolvimento urbano, a geração de empregos e a qualidade de vida da população.

Em 2026, a ASCON também celebra seus 30 anos de atuação. Três décadas dedicadas à representação, ao fortalecimento da construção civil e à promoção de iniciativas que contribuem para o crescimento sustentável da nossa região. Esta trajetória reforça a importância do associativismo e da construção conjunta como pilares para o desenvolvimento econômico e social.

Agradecemos às empresas participantes, aos profissionais que colaboraram com esta edição e, especialmente, ao coordenador Rafael Panazzollo, que há muitos anos dedica conhecimento e comprometimento à realização deste importante estudo.

Seguiremos trabalhando para que a construção civil continue sendo uma das grandes forças transformadoras de Bento Gonçalves e da região, gerando oportunidades, investimentos e desenvolvimento para toda a comunidade.

Diogo Giacomello
Presidente da ASCON Vinhedos – Gestão 2026/2027





 54 3454 5734

www.asconvinhedos.com.br

 /asconvinhedos  ascon_vinhedos