



COVID-19:

COMO FICA O SETOR IMOBILIÁRIO?

Outubro/2020

Como?



Metodologia **Quantitativa Online**. Questionário de autopreenchimento, estruturado via WEB, com **panelistas do QualiBest**.

Quando?



Pesquisa realizada entre os dias 30 de julho e 24 de agosto de 2020.

Onde?



Capital de **São Paulo**
Segmentada em **5 regiões**.

Quem?



Homens e Mulheres de 18 anos ou mais, das classes AB (Critério Brasil – 2020).

Amostra total: 776 casos

Especificações da Pesquisa



Ponderação e erro amostral

Os dados foram **ponderados** por gênero para melhor representar a população da cidade de São Paulo

| | Realizada | Esperada | Peso |
|-----------|-----------|----------|--------|
| Feminino | 68% | 52% | 0,7752 |
| Masculino | 32% | 48% | 1,4701 |

A margem de erro é de 3.6 pontos percentuais para o total da amostra considerando um intervalo de confiança de 95%.

Algumas perguntas que poderiam somar 100% podem ter uma diferença de até 2 p.p. para mais ou para menos, por conta dos arredondamentos.

Testes estatísticos apontados com 95% de confiança

- Legenda de testes específicos:
- (+ | -) Coliving = Disponibiliza ou disponibilizou cômodos para locação de curto prazo
 - (+ | -) Mora em apto = mora em apto | Kitnet | cobertura | Flat
 - (+ | -) Mora em casa = mora em casa/ sobrado de rua ou condomínio | chácara
 - (+ | -) Cl. = Critério Brasil 2020
 - (+ | -) Crit. = Critério de Renda GEU

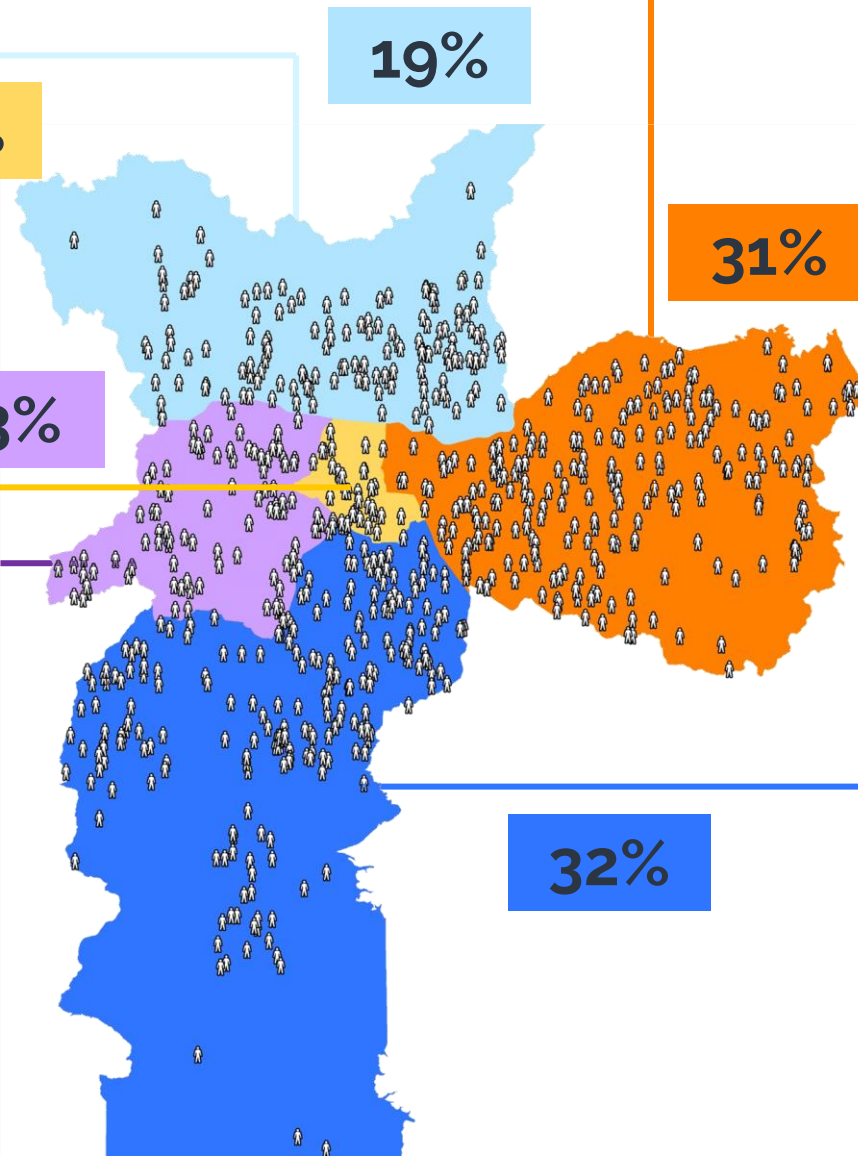
Especificações da Pesquisa

Distribuição na cidade de São Paulo

| Norte |
|----------------|
| Anhanguera |
| Brasilândia |
| Cachoeirinha |
| Casa Verde |
| Freguesia do Ó |
| Jaçanã |
| Jaguara |
| Jaraguá |
| Limão |
| Mandaqui |
| Perus |
| Pirituba |
| Santana |
| São Domingos |
| Tremembé |
| Tucuruvi |
| Vila Guilherme |
| Vila Maria |
| Vila Medeiros |

| Centro |
|---------------|
| Bela Vista |
| Bom Retiro |
| Cambuci |
| Consolação |
| Liberdade |
| República |
| Santa Cecília |
| Sé |

| Oeste |
|-------------------|
| Alto de Pinheiros |
| Barra Funda |
| Butantã |
| Itaim Bibi |
| Jaguaré |
| Jardim Paulista |
| Lapa |
| Morumbi |
| Perdizes |
| Pinheiros |
| Raposo Tavares |
| Rio Pequeno |
| Vila Leopoldina |
| Vila Sônia |



| Sul |
|-----------------|
| Campo Belo |
| Campo Grande |
| Campo Limpo |
| Capão Redondo |
| Cidade Ademar |
| Cidade Dutra |
| Cursino |
| Grajaú |
| Ipiranga |
| Jabaquara |
| Jardim Ângela |
| Jardim São Luís |
| Marsilac |
| Moema |
| Parelheiros |
| Pedreira |
| Sacomã |
| Santo Amaro |
| Saúde |
| Socorro |
| Vila Andrade |
| Vila Mariana |

| Leste |
|--------------------|
| Água Rasa |
| Aricanduva |
| Artur Alvim |
| Belém |
| Brás |
| Cangaíba |
| Carrão |
| Cidade Líder |
| Cidade Tiradentes |
| Ermelino Matarazzo |
| Guaianases |
| Iguatemi |
| Itaim Paulista |
| Itaquera |
| Jardim Helena |
| José Bonifácio |
| Lajeado |
| Mooca |
| Pari |
| Parque do Carmo |
| Penha |
| Ponte Rasa |
| São Lucas |
| São Mateus |
| São Miguel |
| São Rafael |
| Sapopemba |
| Tatuapé |
| Vila Curuçá |
| Vila Formosa |
| Vila Jacuí |
| Vila Matilde |
| Vila Prudente |

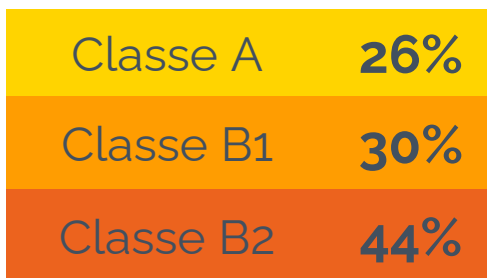
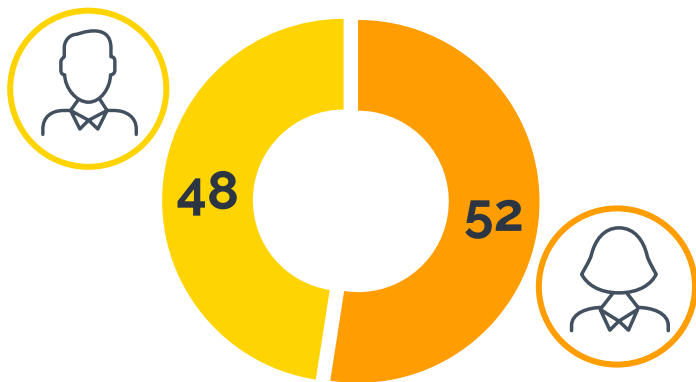
Objetivo

Entender o comportamento
e as preferências dos
entrevistados com relação
a imóveis



Perfil da amostra

(%)



Por Região

| Classe | Centro | Leste | Norte | Oeste | Sul |
|--------|--------|-------|-------|-------|-----|
| A | 19% | 22% | 30% | 35% | 25% |
| B1 | 36% | 32% | 32% | 25% | 27% |
| B2 | 44% | 46% | 38% | 40% | 48% |

A amostra foi composta por moradores da cidade de São Paulo. A idade média é de **40 anos**, majoritariamente pertencentes às **classes AB**, com **alto grau de instrução**.



| | |
|---------------------|------------------|
| 18 a 24 anos | 10% |
| 25 a 34 anos | 29% |
| 35 a 44 anos | 29% |
| 45 a 55 anos | 22% |
| 56 anos ou mais | 10% |
| Idade média: | 39,5 anos |



| | |
|---------------------------------------|-----|
| Fundamental completo/Médio incompleto | 2% |
| Médio completo / Superior incompleto | 33% |
| Superior completo | 65% |

Base: 776

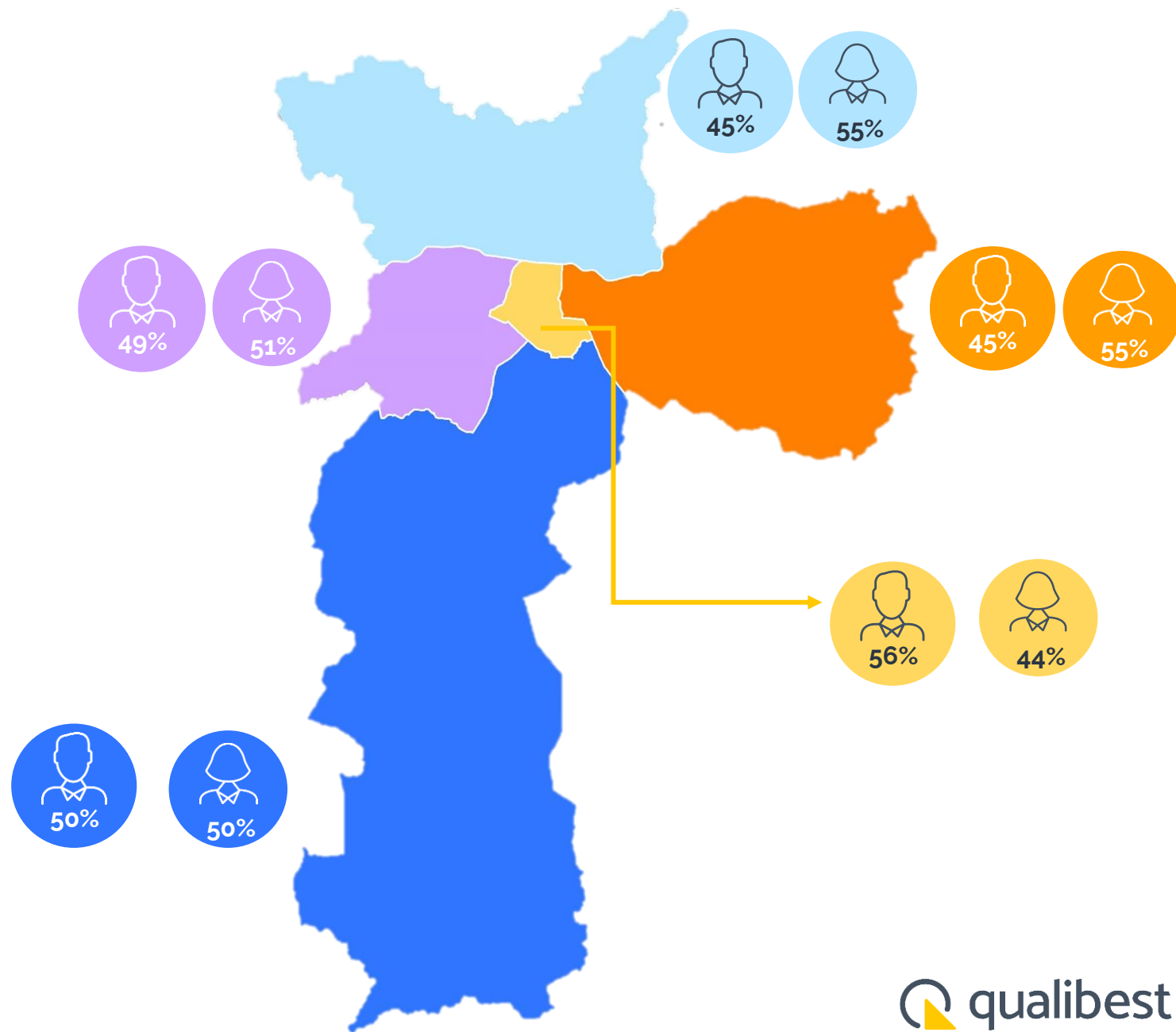
2) Sexo | 3) Qual é a sua idade? | 5) Classe Social (Critério Brasil - 2020)?

9) Até que série/ ano da escola você cursou?

Perfil da amostra

Gênero – por Região

No balanceamento da amostra por gênero há um bom equilíbrio. Destaque para a **Região Central** com proporção **masculina** levemente superior.

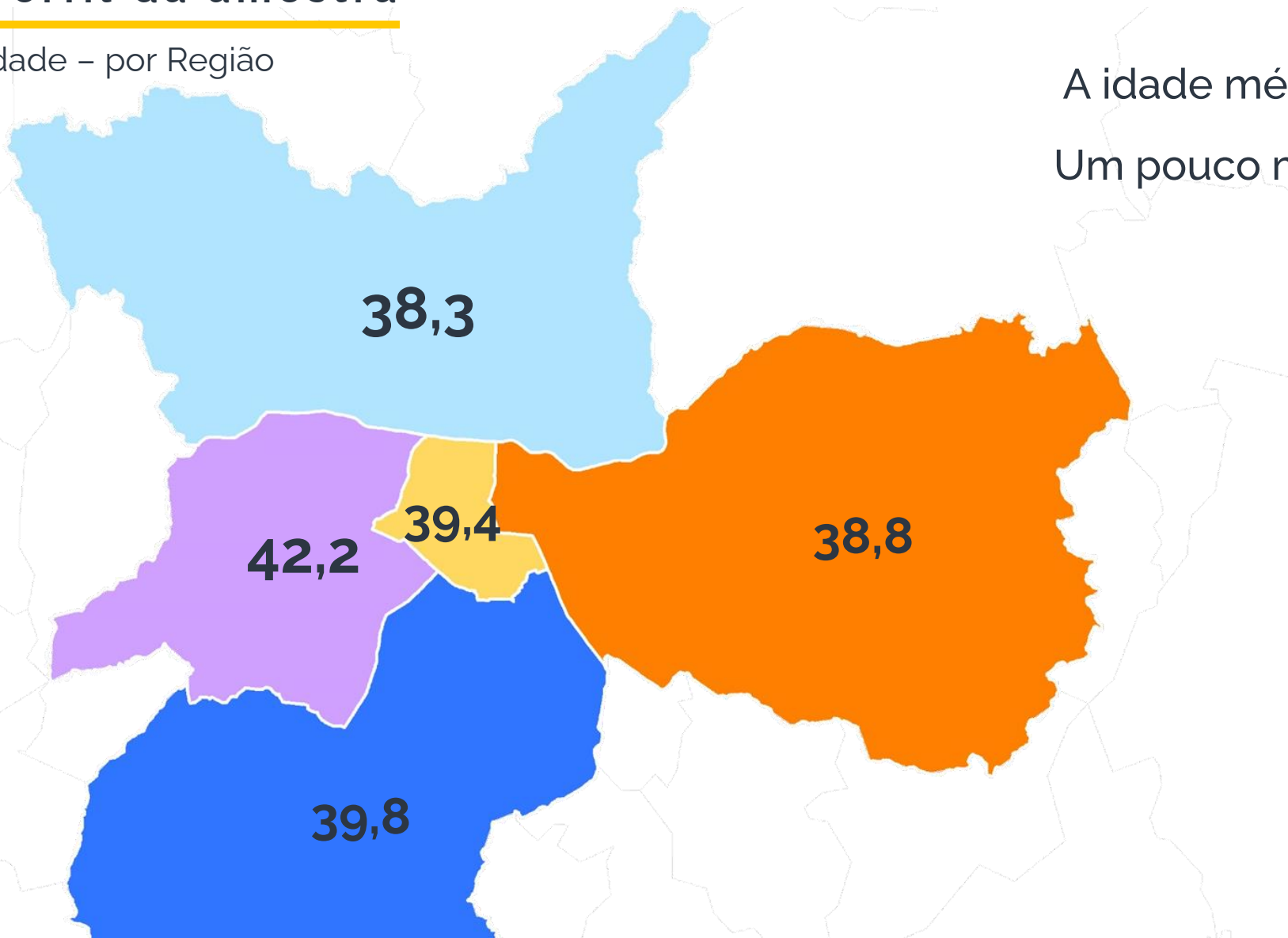


Perfil da amostra

Idade – por Região

A idade média é de **40 anos**.

Um pouco maior na Região Oeste.





Forma de Trabalhar



Cinco meses após o início do isolamento social, **51%** continua trabalhando home office, sendo que **35%** espera voltar para o escritório quando tudo se normalizar, mas **16%** acredita que vai continuar trabalhando de casa.

Forma de Trabalhar

+Cl. A (45%)
+Mora em apto (41%)
-45 anos ou + (28%)

35%

Atualmente trabalha **home office**, mas trabalhava de forma presencial e deve **voltar a trabalhar de forma presencial** após a pandemia.

24%

Trabalha de forma presencial (inclusive na pandemia).

+Crit. C2 (32%) e Crit. D (31%)

16%

Atualmente trabalha no esquema de **home office** e acha que essa situação vai **continuar após a pandemia**. Antes trabalhava de forma presencial.

16%

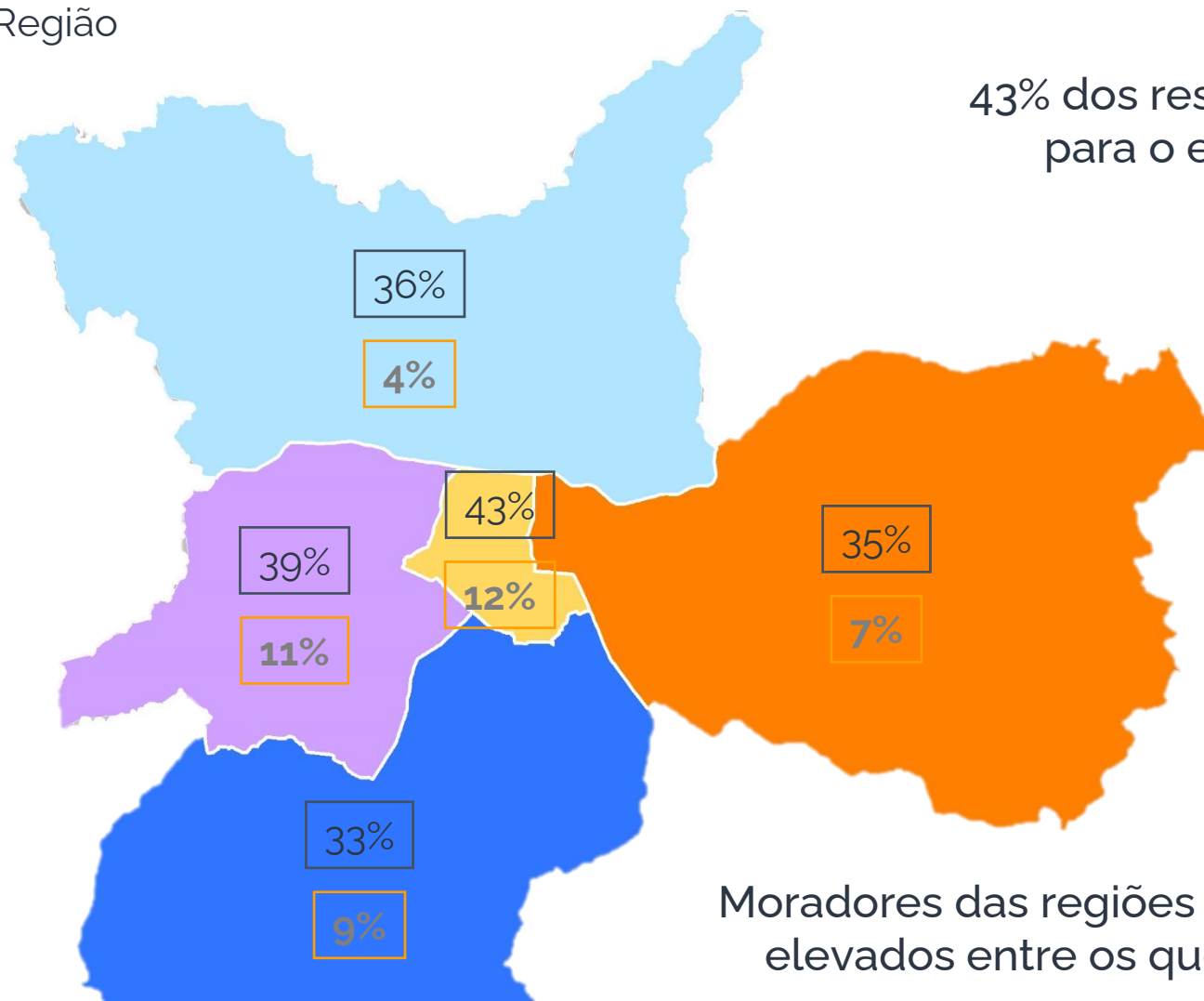
Não trabalha.

8%

Sempre trabalhou no esquema de **home office**.

Forma de Trabalhar

Por Região



43% dos residentes na Região Central espera voltar para o escritório quando tudo se normalizar.

Atualmente trabalha **home office**, mas trabalhava de forma presencial e deve **voltar a trabalhar de forma presencial** após a pandemia.

Sempre trabalhou no esquema de **home office**.

Moradores das regiões Central e Oeste apresentam índices mais elevados entre os que sempre trabalharam em home office.

Transporte

usa/usava para trabalhar



Carro é o meio de transporte que os respondentes (principalmente da classe A) mais **utilizam / utilizavam** para ir ao trabalho, seguido de ônibus e metrô - usados mais pelos jovens.

Transporte

Usa/usava para trabalhar



52% Carro

+Cl. A (73%) e - Crit. D (41%)

48% Ônibus

+18-34 anos (60%)
+Crit. D (64%) e Crit. C2 (60%)

42% Metrô

+18-34 anos (51%)

18% A pé

18% Trem

+Crit. D (33%)

5% De bicicleta

+ Z. Oeste (15%)

5% De moto

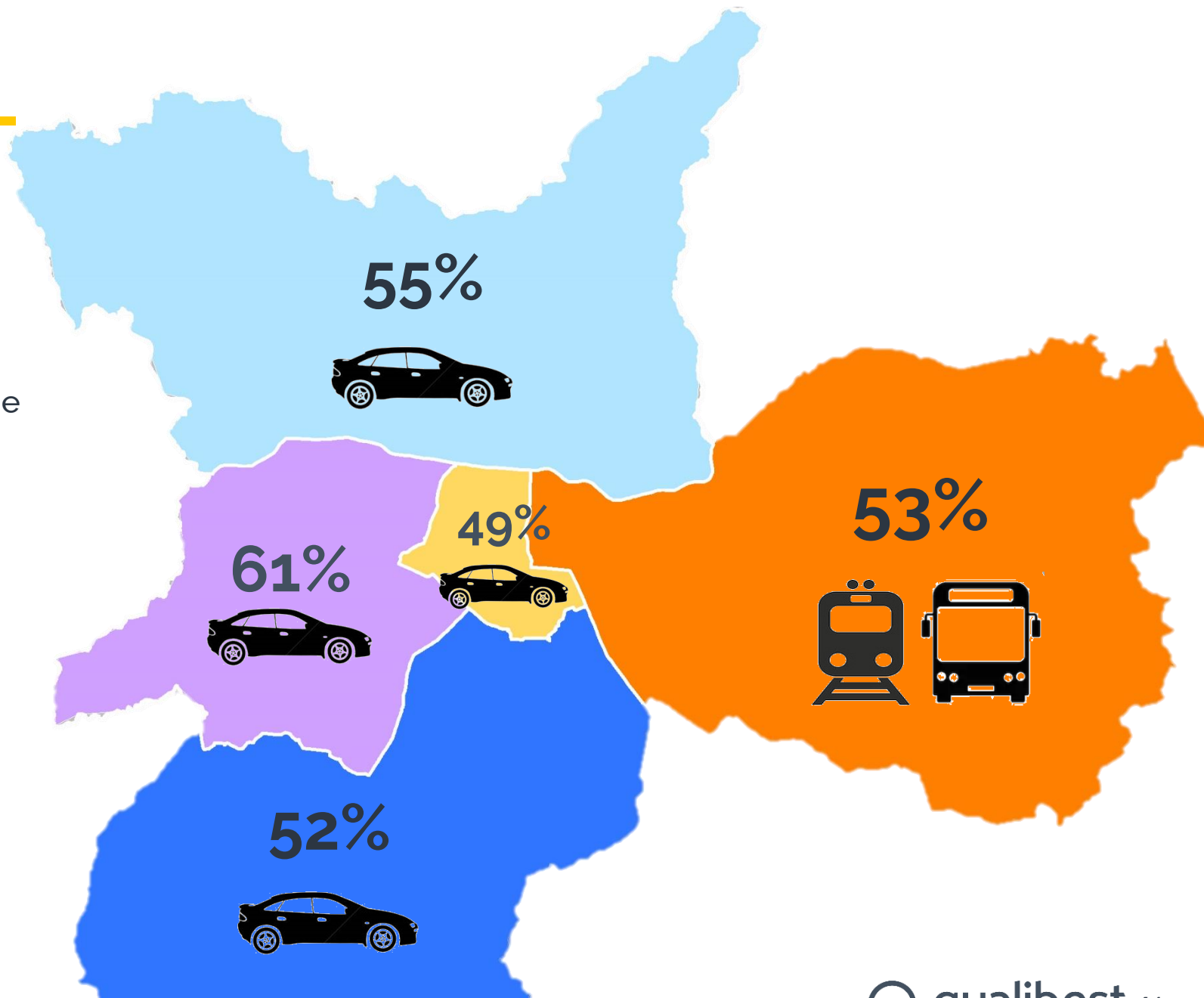
3% Outros

Índice de multiplicidade: 1,9

Transporte

Usa/ usava para trabalhar

Ônibus e metrô são os meios de transporte mais utilizados pelos moradores da Região **Leste** da capital.



Base – trabalha/ trabalhava presencialmente: 590

11) Como você costuma / costumava se locomover para o seu trabalho?

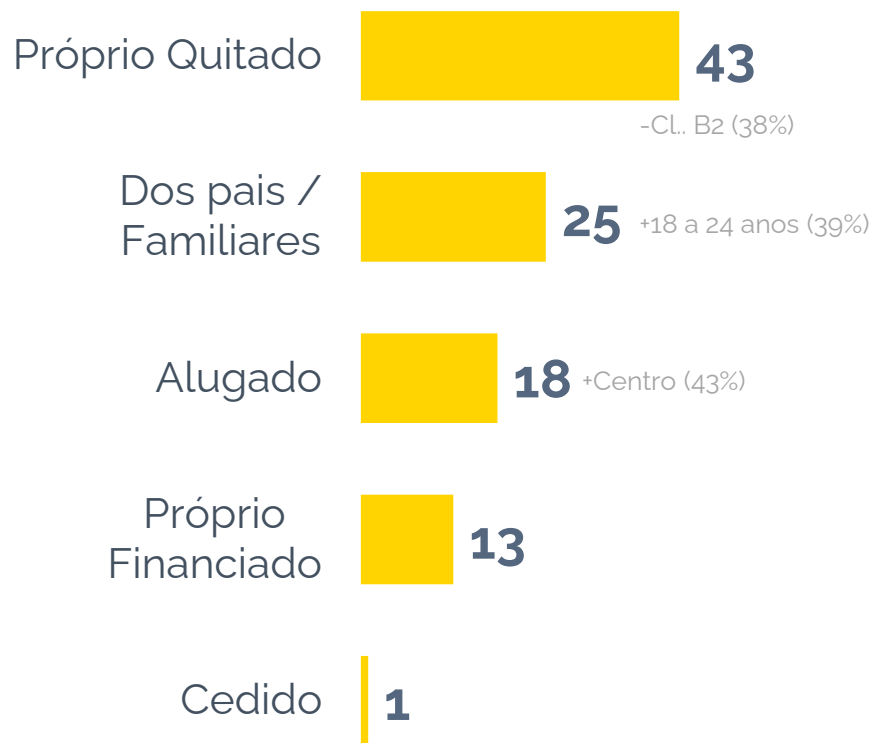
Imóvel atual



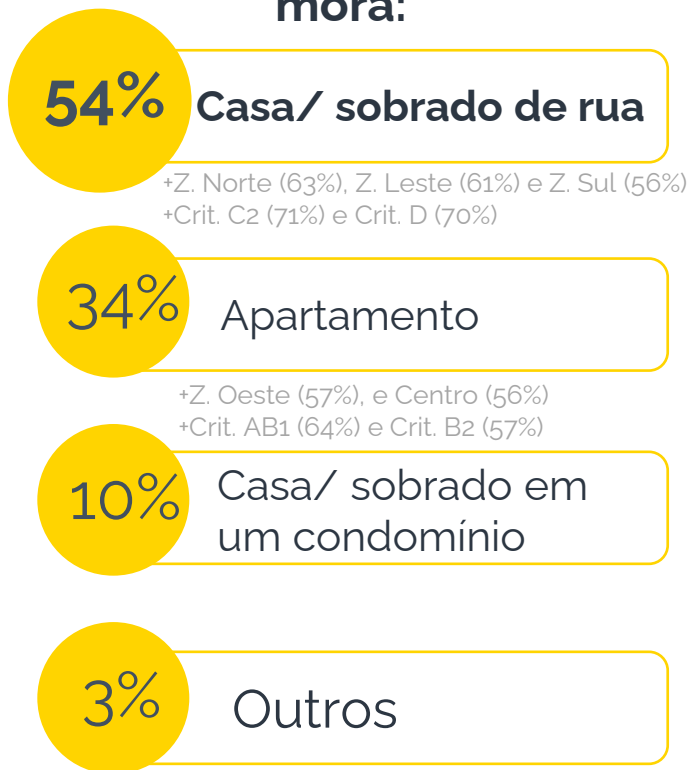
4 em cada 10 entrevistados possui imóvel próprio quitado.
Casa de rua é o tipo de residência mais comum.
Em média, cada residência têm 165 m², pessoas da Classe A e que alugam cômodos residem em imóvel maior.

Imóvel atual

(%) imóvel que você mora atualmente é:



Tipo do imóvel que mora:



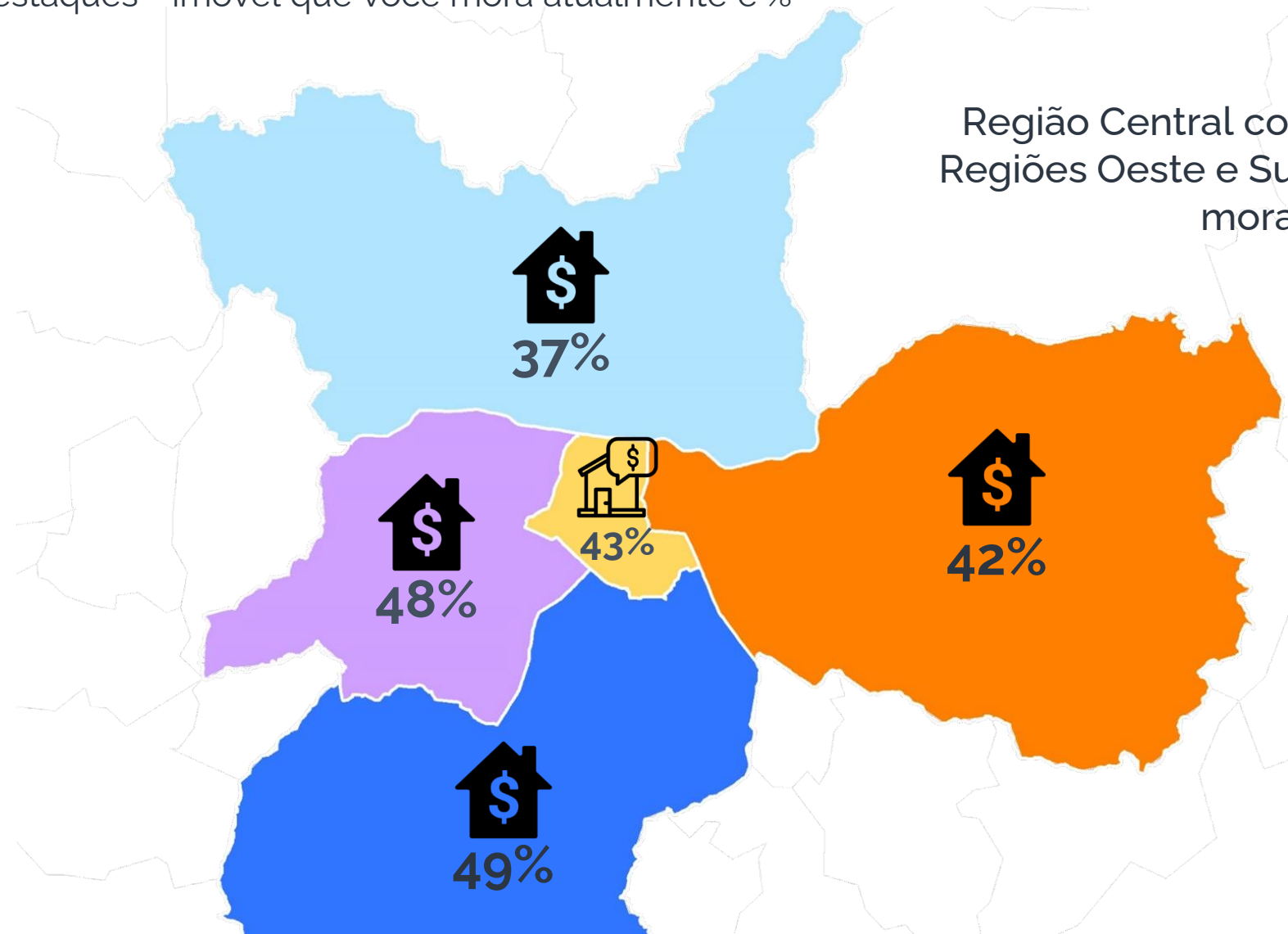
(%) Metragem do imóvel que mora:



(*) Faixa consolidada para efeito de visualização. As opções iam até 2.000m²


Imóvel atual

Destaques - imóvel que você mora atualmente é %



Região Central com maior proporção de inquilinos.
Regiões Oeste e Sul têm as maiores participações de moradores proprietários.

 Próprio quitado

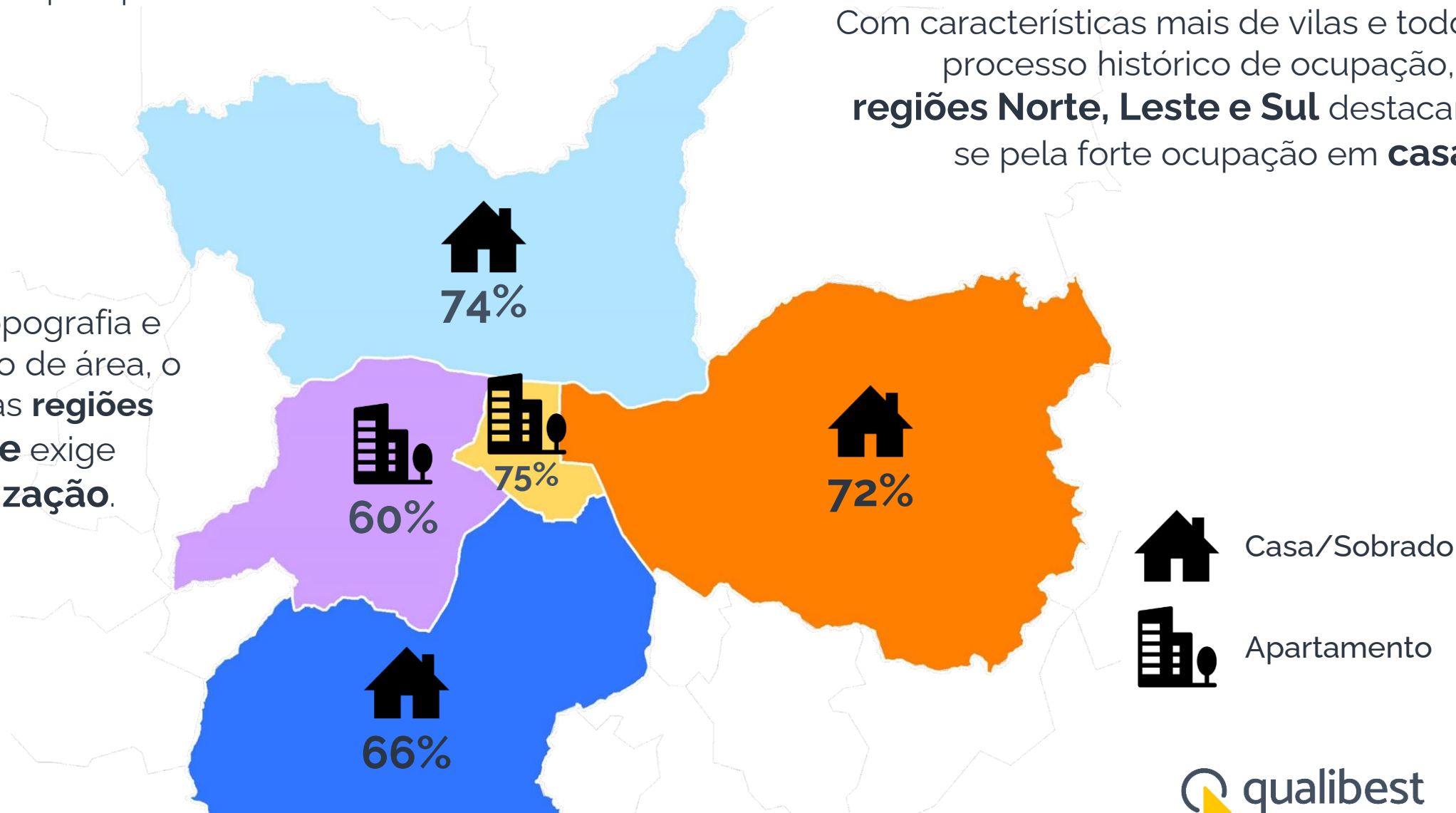
 Alugado por
você mesmo ou
por outra pessoa

Imóvel atual

Destaques - Em qual tipo de imóvel você mora

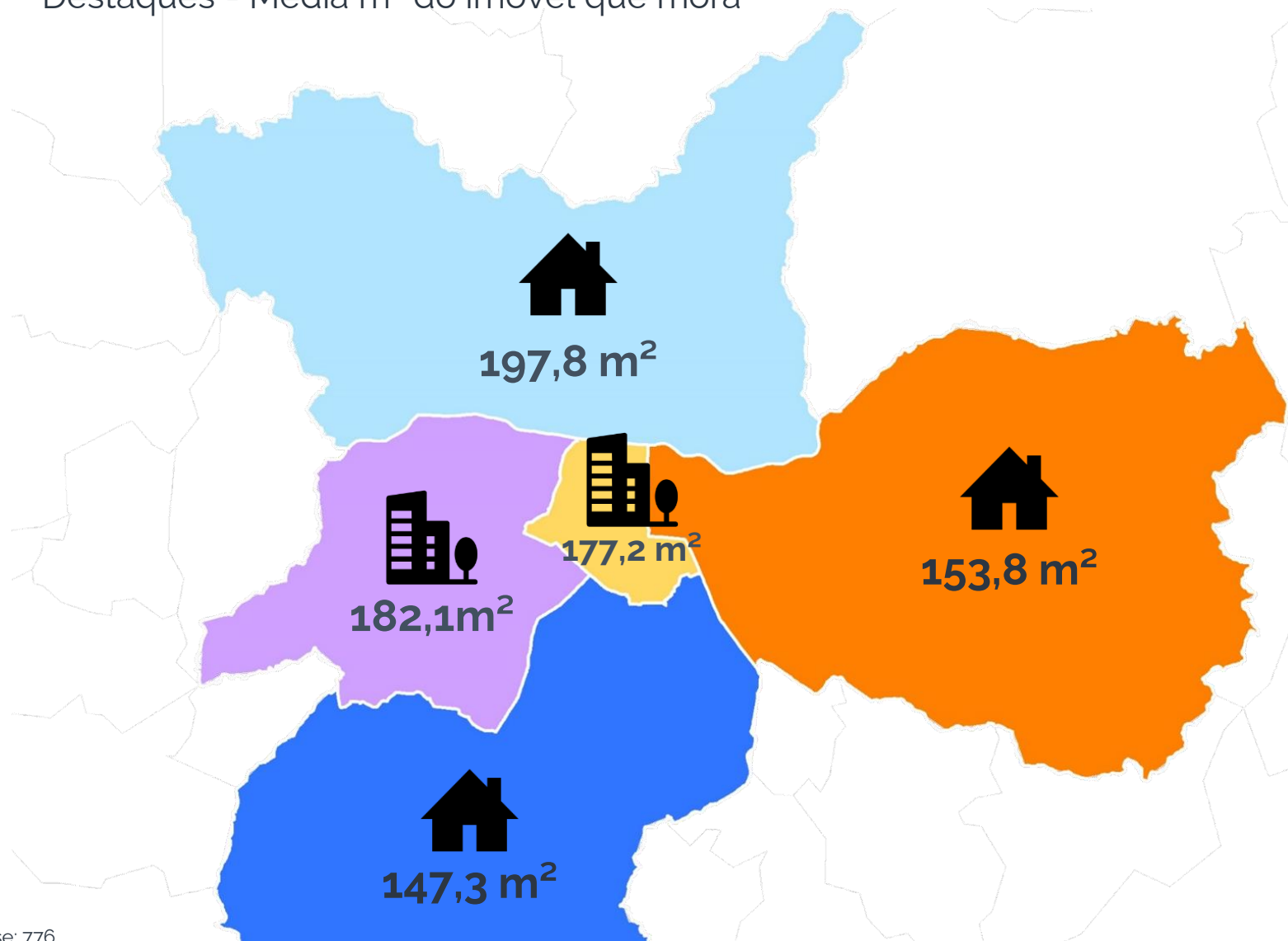
Com características mais de vilas e todo o processo histórico de ocupação, as **regiões Norte, Leste e Sul** destacam-se pela forte ocupação em **casas**.

Em função de topografia e limite geográfico de área, o adensamento nas **regiões Central e Oeste** exige maior verticalização.



Imóvel atual

Destaques - Média m² do imóvel que mora



Os moradores da **Região Norte** residem, em sua maioria, em casas de rua e com metragens superiores à média da capital.

Na **Região Oeste** a ocupação predominante é em apartamentos e com metragens médias maiores.

Relação com imóveis

últimos 12 meses



38% dos respondentes fizeram alguma transação imobiliária nos últimos 12 meses.

Ter uma moradia própria foi a principal razão para os 13% que comprou um imóvel.

Relação com imóveis

Últimos 12 meses

Nos últimos 12 meses você diria que...

14% Colocou um imóvel próprio para alugar/
locação

+Coliving (22%) | +Cl. A (21%)

13% Locou/alugou um imóvel para morar

13% Comprou um imóvel próprio

+Coliving (24%)

2% Vendeu um imóvel próprio como pessoa
física

2% Vendeu um imóvel próprio

62% Não fez nenhuma transação imobiliária

+45 anos ou + (72%) | - Coliving (42%)

Índice de multiplicidade: 1,1

Base total: 776

Para qual finalidade comprou o imóvel?

62% Moradia própria, principal
moradia

17% Investimento / Para Alugar

12% Lazer, casa de campo ou praia

5% Moradia ou uso de outra pessoa

4% Outros

Base – Comprou imóvel próprio: 98

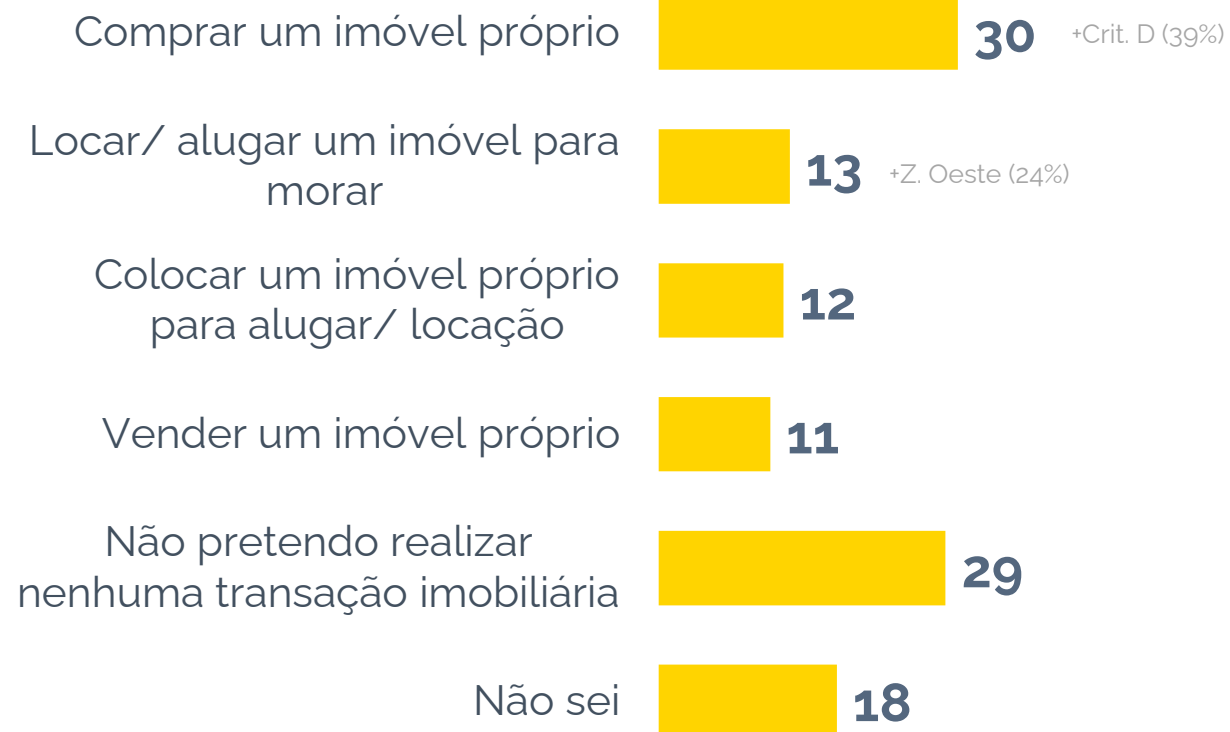
15) Nos últimos 12 meses você diria que...

16) Para qual finalidade você comprou este imóvel próprio?

Imóvel

Próximos 12 meses

A maioria pretende fazer alguma transação imobiliária nos próximos 12 meses, o principal objetivo é comprar um imóvel.



Índice de multiplicidade: 1,2

Base: 776

17) E nos próximos 12 meses, você tem intenção de...

Imóvel Ideal



Ser na cidade de São Paulo, ter suíte e amplo espaço são os quesitos mais idealizados em um imóvel.

Outras preferências: Casa, perto do metrô, com acabamento tradicional.

O modelo, a altura e a proximidade do trabalho polarizam opiniões.

Imóvel ideal

Cidade de São Paulo:

| | |
|--------------------|------------|
| Ser na cidade | 74% |
| Ser fora da cidade | 9% |
| Indiferente | 18% |

Suíte:

| | | |
|-----------------|------------|-----------------------------|
| Tem que ter | 62% | +Cl. A (77%) +Fem. (66%) |
| Não precisa ter | 19% | |
| Indiferente | 19% | |

Tamanho:

| | | |
|-------------|------------|---------------|
| Compacto | 21% | +Centro (39%) |
| Amplo | 62% | +Cl. A. (72%) |
| Indiferente | 17% | |

Tipo:

| | | |
|-------------|------------|--|
| Casa | 59% | +Crit. C2 (72%) +Crit. D (71%) -Cl. A (48%) |
| Apartamento | 29% | +Crit. AB1 (53%) +Centro (48%) +Crit. B2 (48%) +Fem (35%) |
| Indiferente | 12% | |

Localização:

| | | |
|--------------------------------|------------|---------------------|
| Ser perto do metrô | 59% | +Mora em apto (65%) |
| Não precisa ser perto do metrô | 17% | |
| Indiferente | 24% | |

Acabamento:

| | | |
|----------------|------------|---------------|
| Tradicional | 51% | +Cl. A. (36%) |
| De alto padrão | 23% | |
| Indiferente | 26% | |

Modelo:

| | | |
|-------------|------------|--------------|
| Linear | 39% | +Cl. A (29%) |
| Duplex | 20% | |
| Indiferente | 41% | |

Altura:

| | | |
|-------------|------------|---------------|
| Andar alto | 43% | +Cl. A. (53%) |
| Andar baixo | 17% | |
| Indiferente | 41% | +Masc. (45%) |

Proximidade do trabalho:

| | | |
|-------------------------|------------|----------------------------|
| Ser próximo | 41% | +Trabalho presencial (47%) |
| Não precisa ser próximo | 29% | |
| Indiferente | 31% | |

Imóvel Ideal

Detalhes – por Região

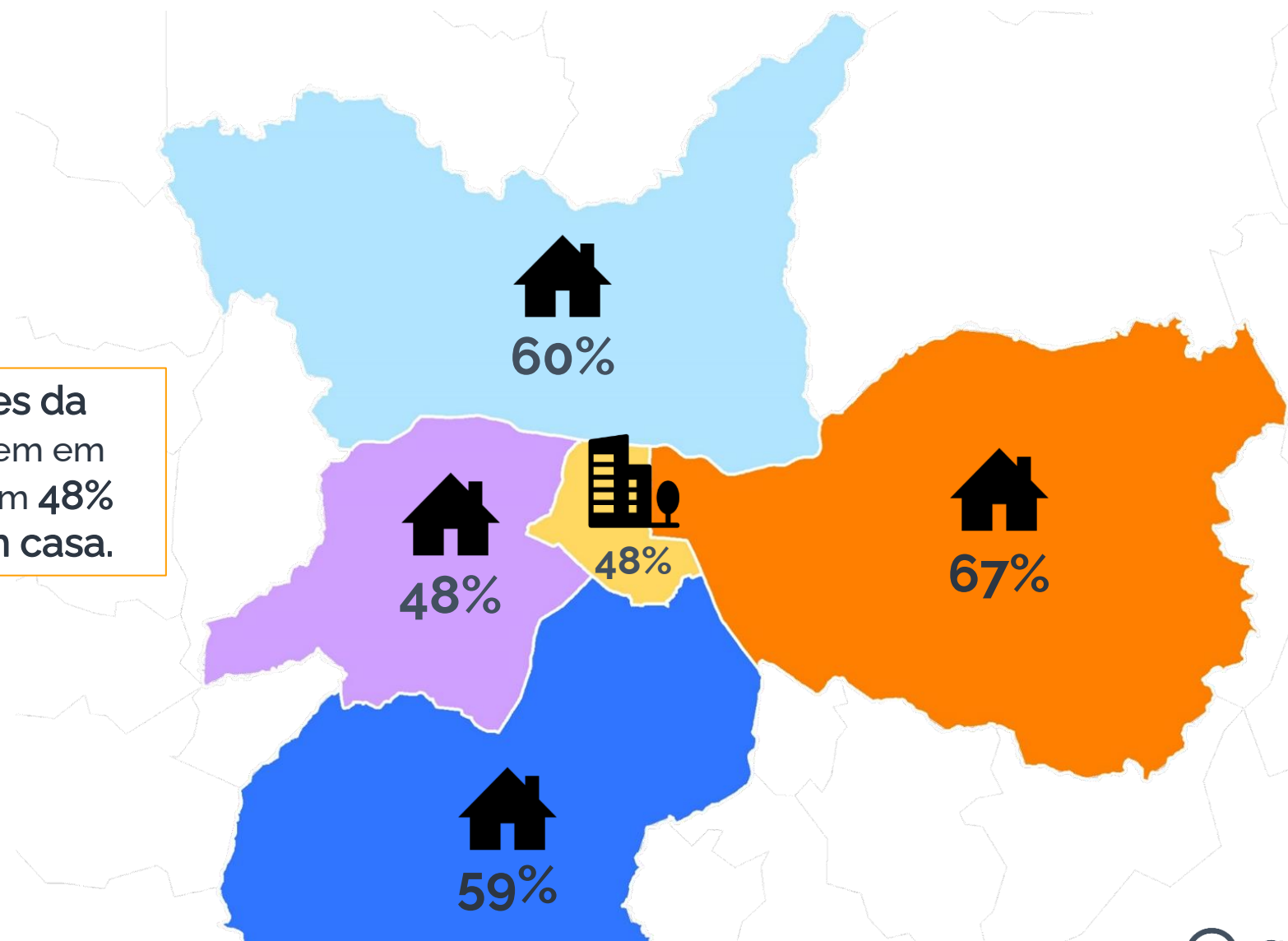
57% dos moradores da Região Oeste residem em apartamentos, porem 48% idealizam morar em casa.



Casa



Apartamento



Imóvel Ideal

área externa



No imóvel ideal não pode faltar **Garagem** (principalmente para os + maduros) e **quintal / varanda** (+ mulheres). **Churrasqueira** (+homens) e **piscina** também têm muito apelo.

Imóvel ideal

Área externa

53% Churrasqueira

+Masc. (58%) | +Mora em casa (57%)

75% Garagem

+45 anos ou +. (84%)

69% Ter quintal/ varanda

+Fem. (72%) | +Mora em casa (72%)

33% Salão de festas

52% Piscina

35% Academia de ginástica

+Centro (45%) | +Mora em apto (44%)

21% Depósito na garagem

+Crit. B2 (31%) +Centro (30%)

15% Espaço Gourmet

+Centro (32%)

15% PET Place

15% Espaço para recebimento de compras online

14% Playground

13% Quadra de esportes

+Masc. (16%)

9% Bicicletário

+Z. Oeste (17%) | +Masc. (12%)

6% Lavanderia coletiva

6% Brinquedoteca

4% Espaço de Coworking

4% Ciclovía

4% Pista de corrida

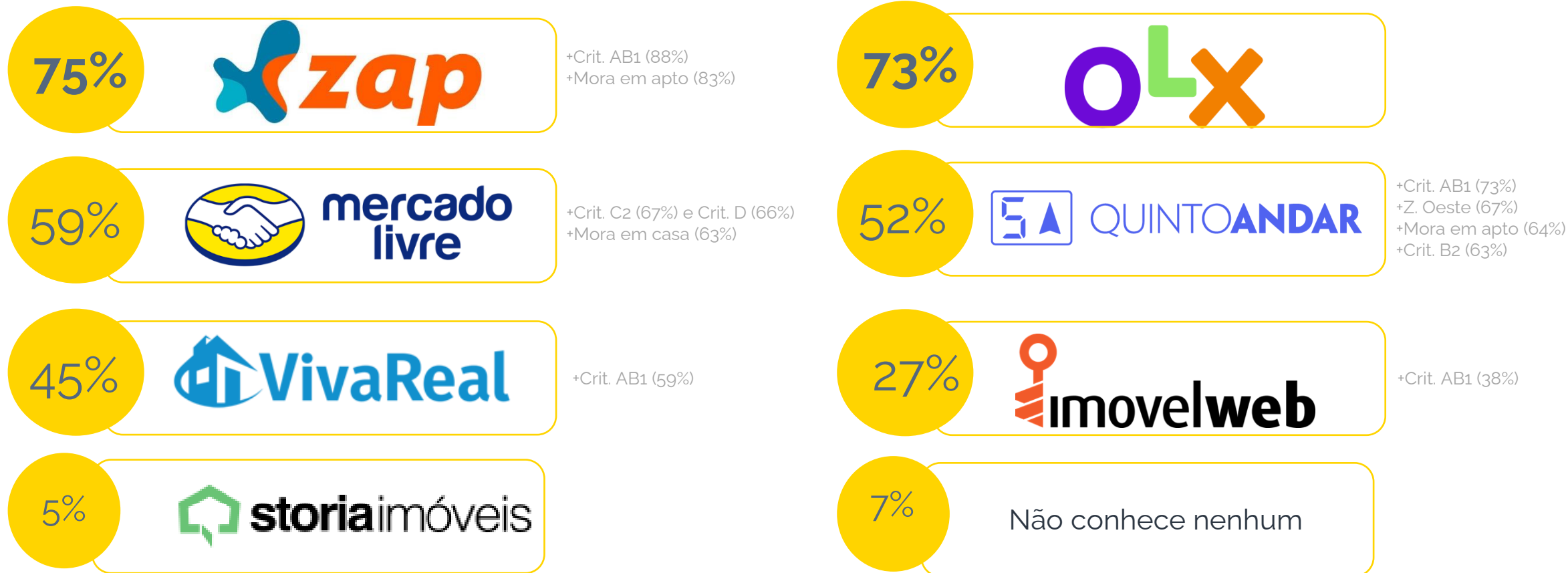
3% Sauna

Índice de multiplicidade: 4,5

Awareness de app/ site

de compra/ venda de imóveis

Zap é o site/app **mais conhecido**, principalmente por quem mora em apartamento, seguido de **OLX**.

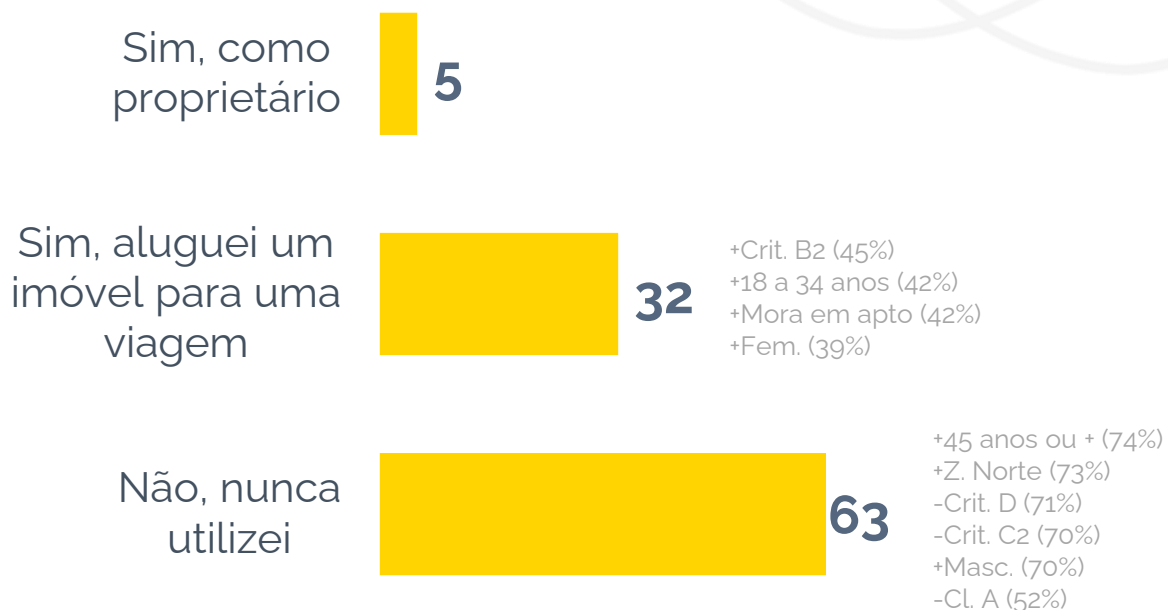


Índice de multiplicidade: 3,6
+Fem. (3,7)
-Cl. B2 (3,4)

Experiências

(%)

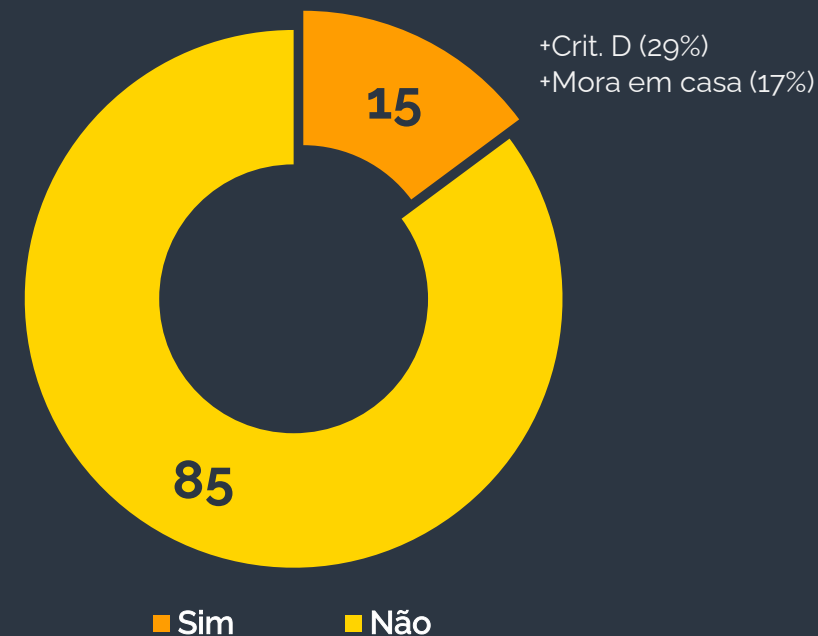
Já usou Airbnb?



É baixa a experiência com Airbnb, sobretudo entre os homens e as pessoas mais maduras. Entre quem usou, o fez para alugar imóvel para uma viagem.

15% dos moradores da cidade de SP, das classes AB, disponibiliza/ disponibilizou cômodo para locação, essa pratica é mais comum entre as pessoas que moram em casa.

Coliving Disponibiliza/ disponibilizou cômodo para locação?



Base: 776

21) Você já usou os serviços do Airbnb? | 22) Você disponibiliza ou já disponibilizou algum cômodo para locação de curto prazo?

Aprendizados

Os entrevistados moradores da cidade de São Paulo das classes AB têm, em média, **40 anos** e a maior parte possui **superior completo**.

Durante a pandemia, **51% aderiram o trabalho home office**, **15%** destes **deve continuar trabalhando de casa** quando tudo se normalizar.

A maioria **possui uma casa grande** (média: 165 m²) e 4 em cada 10 têm o **imóvel quitado**.

O índice de proprietários deve aumentar no ano que vem, já que **30% pretende adquirir um imóvel próprio** nos próximos 12 meses.

A busca pelo novo imóvel, provavelmente será feita na **cidade de São Paulo** e deve considerar um **espaço amplo, com suíte, garagem e quintal**, características idealizadas em uma residência.

Zap e **OLX** devem ser os sites/app mais consultados.

15% da amostra **disponibiliza/ já disponibilizou para aluguel cômodos do imóvel que reside**, esse comportamento é mais comum entre as pessoas que moram em casa.

Aprendizados – Principais características de cada região:

Região Central:

Maior proporção de homens.

Concentra os maiores índices de moradores residentes em apartamentos e na condição de locação. São eles também que mais têm a intenção de comprar apartamento próprio.

OLX é o site/App mais consultado.

Região Leste:

O principal meio de transporte utilizado para ir ao trabalho é o ônibus e o metrô. Nas demais localidades o predomínio é o carro.

Teve a maior proporção daqueles que permaneceram trabalhando de forma presencial durante a pandemia.

Região Norte:

Maior proporção de moradores em casas.

Região Oeste:

Foram aqueles que mais aderiram ao trabalho home office.

Região Sul:

Maior proporção de proprietários.



Fundado em 2000, o Instituto QualiBest é pioneiro no segmento de pesquisa digital no Brasil e realiza, por meio do painel com 250mil cadastrados estudos qualitativos e quantitativos com técnicas inovadoras e tecnologia de ponta. Desenvolveu mais de 5 mil estudos, atendendo a mais de 400 clientes em diferentes setores.

Para saber mais, acesse:

www.institutoqualibest.com.br

Gerente responsável: Luis Otávio Benguigui

Analista responsável: Letícia da Silva

E-mail: contato@institutoqualibest.com.br



A GEU - Grupo de Estudos Urbanos possui **27 anos de existência** e mais de **5.000 estudos já realizados**.

Os setores de conhecimento e especialidade são:
Varejo; Imobiliário; Serviços; Saúde; Hotelaria;
Entretenimento; Logístico; Educação.

Utilizamos as poderosas ferramentas do geomarketing em combinação com os estudos do comportamento do consumidor. Nossa longa experiência na aplicação dessas técnicas produz a ciência necessária para melhor compreender os mercados e suas dinâmicas.

Para saber mais acesse: www.geu.com.br