



Tendências de Moradia data **zap+**

Locação - out 21

zap+

Introdução

Como sempre é uma enorme satisfação publicar mais uma pesquisa DataZAP+. Dessa vez, lançamos mais uma edição da pesquisa “Tendências de Moradia”. Por meio de 620 entrevistas com pessoas residentes nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais que navegaram pelos portais ZAP e Viva Real. Exploramos os interesses e a percepção do público consumidor quanto ao perfil do imóvel buscado, efeitos do home office, novas formas de morar, aspectos tecnológicos e outras características do imóvel desejado.

O relatório a seguir compila os principais resultados extraídos de respostas obtidas nas duas primeiras semanas de setembro. A pandemia acelerou a digitalização de diversas atividades, elevando a relevância do home office e de outros aspectos que impactam diretamente as decisões de moradia. O relatório funciona como um guia de novas tendências que já se materializaram nas preferências do público, e também aponta para aquelas que se mantiveram importantes.

Nas páginas a seguir serão mostradas as amenidades preferidas, as áreas comuns oferecidas pelos condomínios mais desejadas, os aspectos tecnológicos que eles consideram mais importantes. Informações relevantes para a assertividade da escolha de qual imóvel apresentar para cada perfil consumidor.

Entre os destaques, a pesquisa mostra que 78% dos entrevistados priorizam alugar imóveis próximos a supermercados, padarias, açougues e outros comércios e serviços relacionados à alimentação (farmácia aparece como a prioridade número 2, com 34%). Em relação a tipos de moradia, 48% consideraram morar em bairros planejados, 10% em co-living e 8% em imóveis ultracompactos. Outras dimensões das preferências dos consumidores são detalhadas no relatório. Esperamos que as informações a seguir sejam úteis diante de um cenário com tantas transformações.

Boa leitura!

Danilo Iglioni, em nome da DataZAP+.



Na pesquisa você vai encontrar



- + **A possibilidade de fazer home-office** influenciou 83% do público entrevistado a buscar imóveis com mais espaço, 76% também afirmou a influência positiva na busca por alugar um imóvel com varanda, sacada.
- + Alugar imóveis próximos a **Áreas Verdes (parques, e praças) e Shoppings, clubes e teatros** tendem a ser preferência para as gerações Z e Y. Enquanto Baby Boomers e a geração X preferem proximidade à praia.
- + **3 de 4 contratos que foram negociados**, usaram o IGP-M como índice de correção de reajuste anual.
- + Os três principais itens “convencionais” em um condomínio na ordem de importância para os locatários são: **Academia, Piscina Externa, Churrasqueira.**
- + Os três principais itens “não convencionais” em um condomínio na ordem de importância para os locatários são: **Mensageria (Delivery Room), Minimercados e Espaço Pet (Pet care).**
- + Os três principais itens tecnologia em um condomínio na ordem de importância para os locatários são: **Isolamento acústico (contrapiso acústico), tomadas no padrão brasileiro (três pinos) e aplicativos do condomínio.**
- + Os três principais itens de ecologia em um condomínio na ordem de importância para os locatários são: **sistema de reaproveitamento de água, bioarquitetura e sistemas de energia renovável.**
- + Dentre os novos conceitos de moradia, a maior parte do público deseja alugar imóveis em **Bairros Planejados**. Aqueles que fazem ou podem fazer home-office tem maior disposição para experimentar também Condomínio Clube, Condomínio com serviços pay per use, Flats e Co-living .

Metodologia

Realizada entre os dias 01/09 a 15/09, a pesquisa quantitativa contou com abordagem online, mediante questionário estruturado e de autopreenchimento.

O público-alvo foi composto por usuários dos portais ZAP Imóveis e Viva Real, residentes dos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais.

A margem de erro* para o total da amostra é de 4 p.p.

Essa pesquisa tem como objetivo captar interesses e percepção do público quanto a características dos imóveis e novas formas de morar.



*Margem de erro máxima, para mais ou para menos, considerando nível de confiança de 95%. Em alguns gráficos de respostas únicas os resultados podem não somar exatamente 100% devido aos arredondamentos. Na leitura dos dados, p.p indica pontos percentuais.

Metodologia

Perfil Locatários

O perfil locatário abrange os entrevistados que alugaram imóvel nos últimos 12 meses ou que tenham a intenção de alugar.

Locatário

Consumidores que **pretendem alugar** imóvel no modelo de locação convencional.



Consumidores que **alugaram nos últimos 12 meses** no modelo de locação convencional



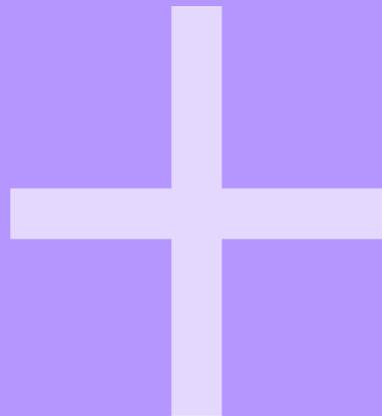
(*) O tipo de locação não considera quem alugou ou pretende alugar imóvel por temporada.

ÍNDICE

- A. Perfil
- B. Situação Laboral
- C. Características Gerais
- D. Área social e área de lazer
- E. Tecnologia e Meio Ambiente
- F. Novas formas de morar
- G. Informações Gerais

Perfil

Sociodemografia



Você alugou algum imóvel nos últimos 12 meses?

50%

Não, **ainda estou procurando** um imóvel para alugar

50%

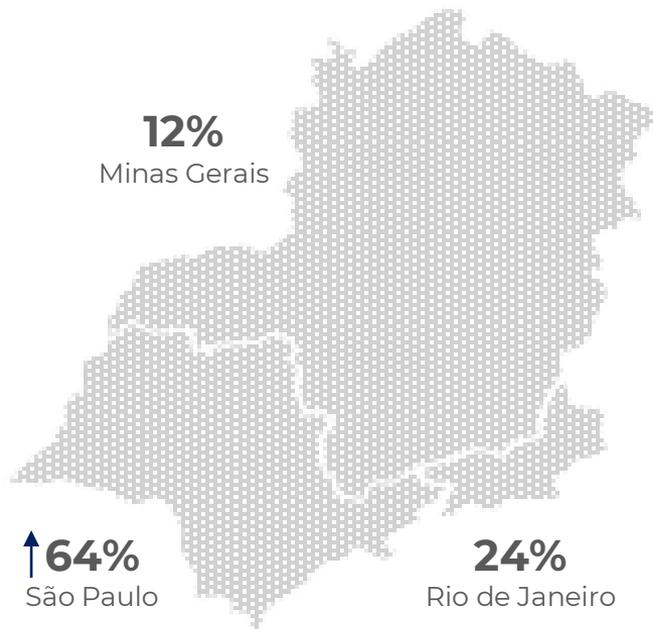
Sim, **aluguei um imóvel**



Amostra Total: 620 entrevistas

Perfil

Total amostra



Entre o público participante, 64% mora no estado de São Paulo. 24% é do Rio de Janeiro e 12% residem em Minas Gerais.

A maioria do público se identifica com o gênero **feminino**.

Estado civil **casado** compõe 52% da amostra e a maioria dos entrevistados **tem filho**.

A média de idade é de 44 anos. Destaque para a Geração X com 45% do público respondente.

No total, **57% residem na capital do estado**.

7 em cada 10 se autodeclara de cor branca e 58% cria ou pretende criar pet no novo imóvel.

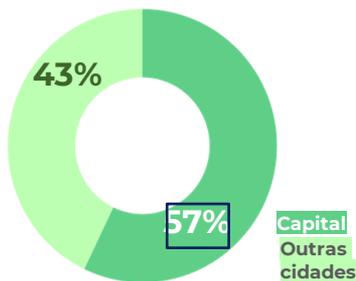
43% do público tem renda familiar mensal mensal entre 4 e 10 salários mínimos.



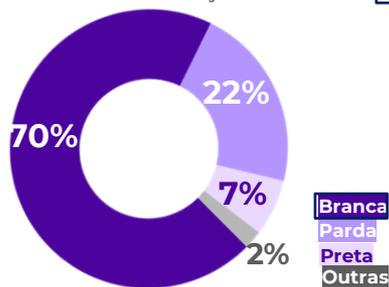
Perfil

Total amostra

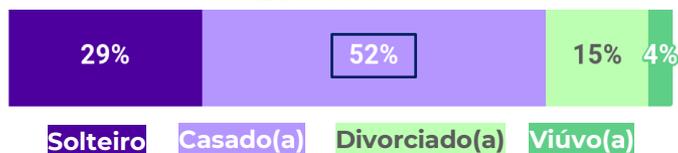
Cidade que mora



Cor ou raça



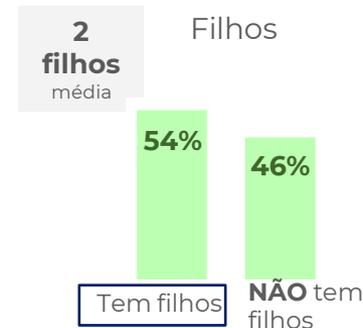
Estado civil



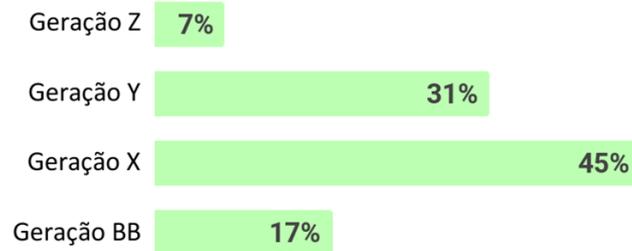
Gênero



Filhos



Geração



Animal de estimação



Amostra Total: 620 entrevistas

Situação Laboral



População economicamente ativa
Modelo de trabalho
Impactos da pandemia

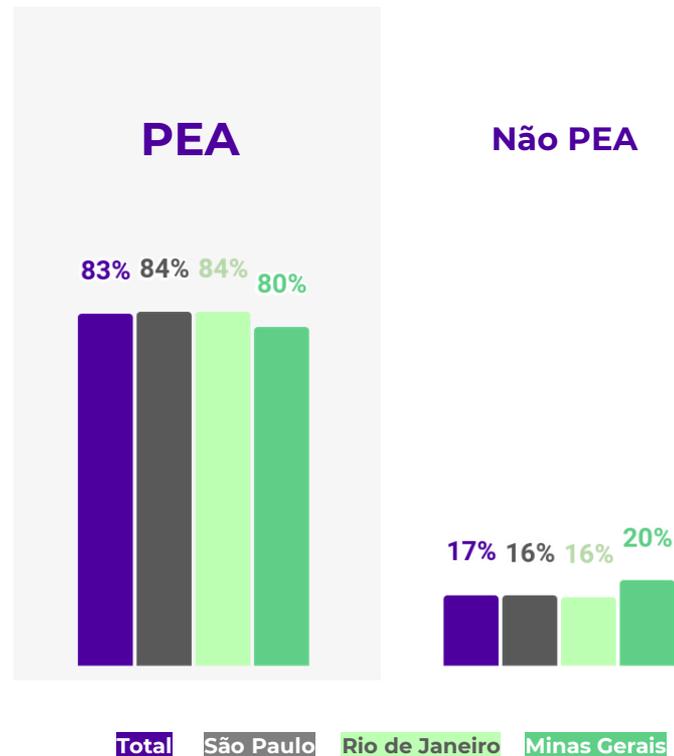
Pessoa economicamente ativa

8 em cada 10 entrevistados estão economicamente ativos.

As situações de vida mais citadas foram **assalariado registrado e aposentado**, 34% e 11%, respectivamente.

Entre quem trabalha presencialmente em local fixo, **a mediana de tempo de deslocamento é de 36 min.** Em São Paulo é de 34 min, Minas Gerais de 29 min e Rio de Janeiro, com a maior mediana, de 42 min.

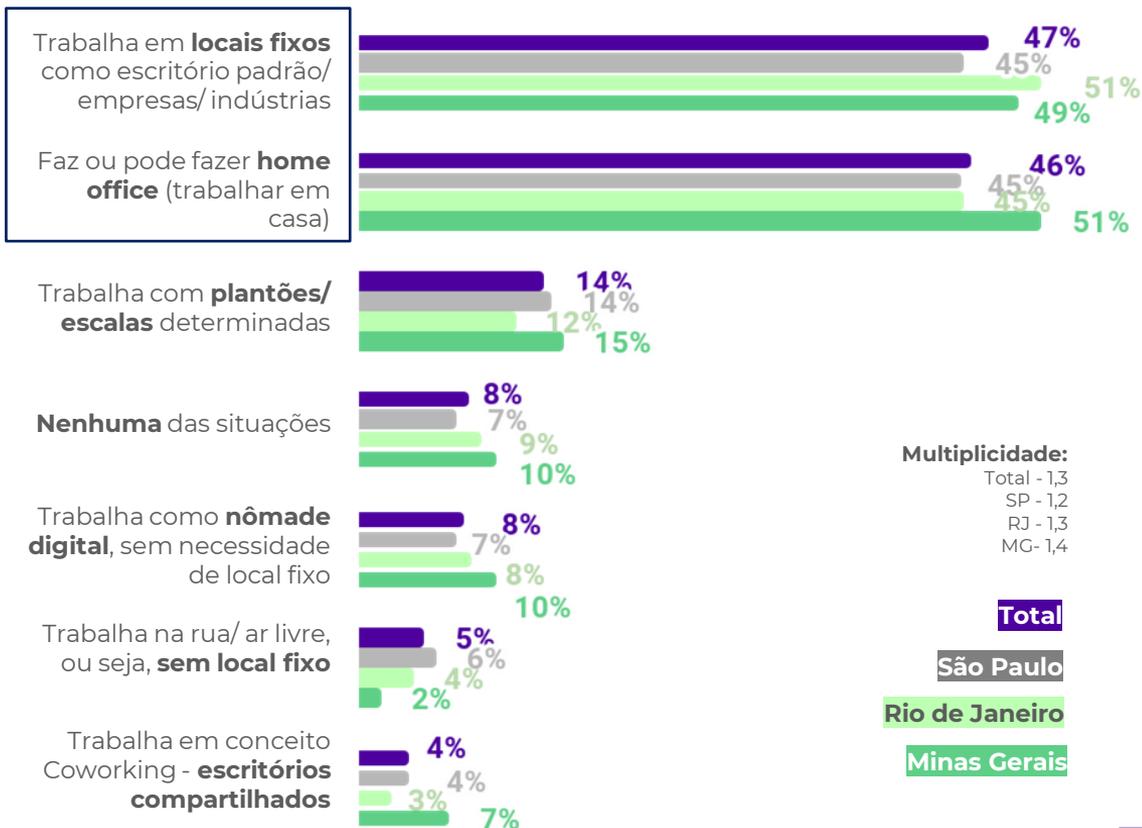
Amostra Total: 620 entrevistas



Perfil

Pensando no seu **modelo de trabalho**, você diria que:

Entre o público pesquisado, cerca de 5 em cada 10 trabalha em local fixo. A mesma proporção também afirmou fazer ou poder fazer home office.



Multiplicidade:

Total - 1,3
SP - 1,2
RJ - 1,3
MG - 1,4

Total

São Paulo

Rio de Janeiro

Minas Gerais



Amostra: 505 entrevistas (SP - 326 / RJ - 120 / MG - 59)Pensando no seu modelo de trabalho, você diria que:

A experiência com o trabalho em home office influenciou a sua busca por:

83% do público entrevistado que trabalha e pode fazer home office, declarou que a experiência de trabalhar em casa influenciou na busca por imóvel **com mais espaço, área útil**. 76% menciona a influência na busca por imóvel com varanda, sacada.

83%

Imóvel com mais espaço, área útil

76%

Imóvel com varanda, sacada

73%

Imóvel com mais cômodos

54%

Imóvel com quintal

25%

Imóvel distante do local de trabalho

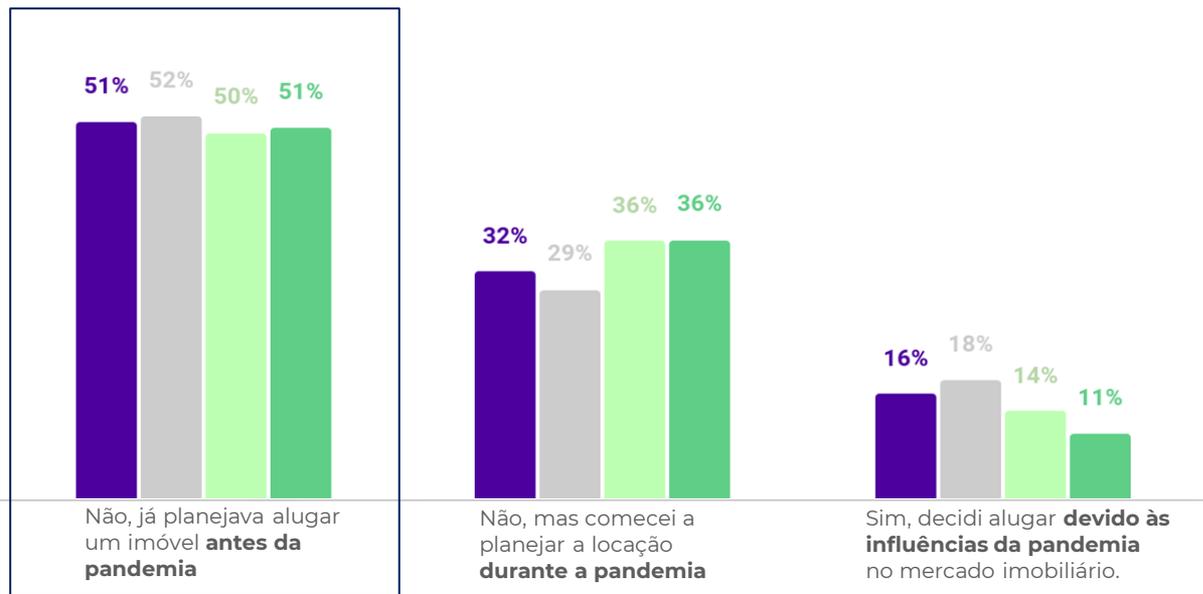
Características Gerais

Localização
Imóvel
Moradores
Reforma do imóvel



Influência da pandemia

A **decisão de alugar** foi influenciada pela pandemia?



Em todos públicos estudados, 5 em cada 10 já planejava alugar imóvel antes do cenário pandêmico.

Total

São Paulo

Rio de Janeiro

Minas Gerais

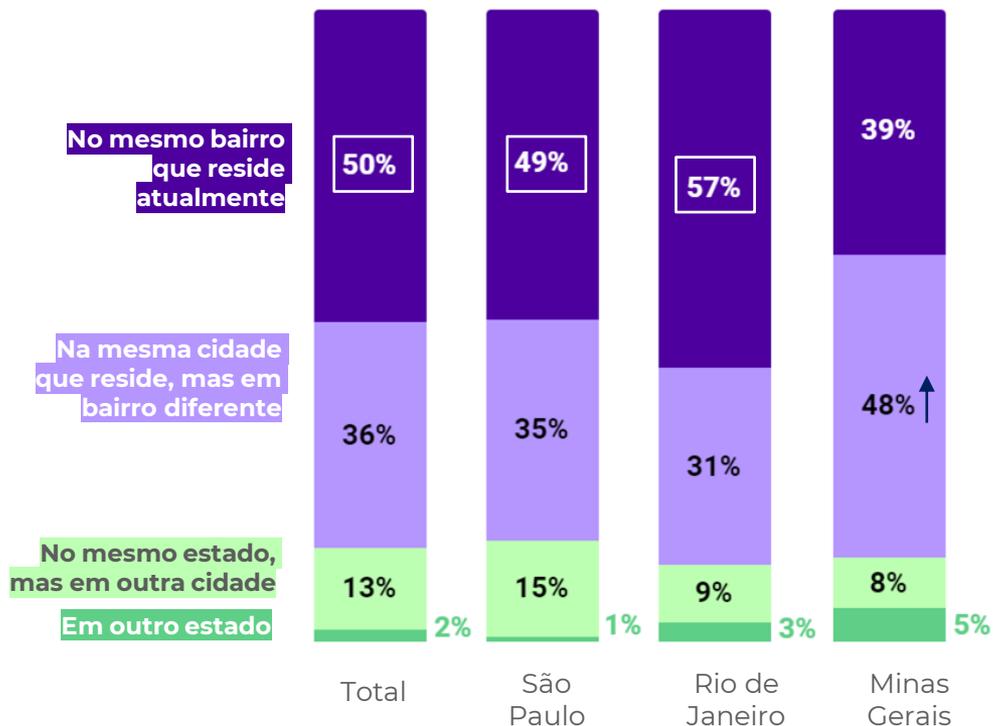


Localização

Onde se localiza o novo imóvel?

A maioria do público locatário prefere **ficar no mesmo bairro que reside atualmente**.

Destaque para 48% do público de Minas Gerais que prefere ir para outro bairro na cidade que reside, sendo este, percentual maior na comparação com a preferência do público dos outros estados.



Amostra Total: 620 entrevistas (SP - 395 / RJ - 148/ MG - 75) O imóvel que você comprou ou pretende comprar se localiza/ localizará:

Localização do imóvel ideal

Preferências no momento de escolher o imóvel:

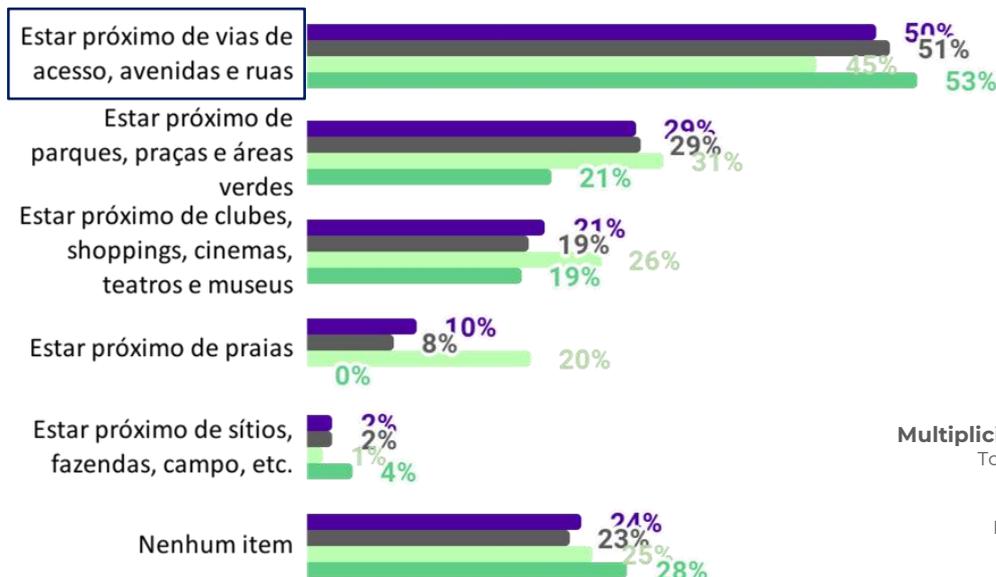
Em todos recortes estudados, a proximidade com **vias de acesso, avenidas e ruas** é o item de localização mais importante na hora de escolher um imóvel para alugar.

Total

São Paulo

Rio de Janeiro

Minas Gerais



Multiplicidade:

Total - 1,4
SP - 1,3
RJ - 1,5
MG - 1,3



Amostra Total: 620 entrevistas (SP - 397/ RJ - 148 / MG - 75) Pensando na localização do imóvel que você alugou ou pretende alugar, qual item é o mais importante na sua escolha:

Localização do imóvel ideal

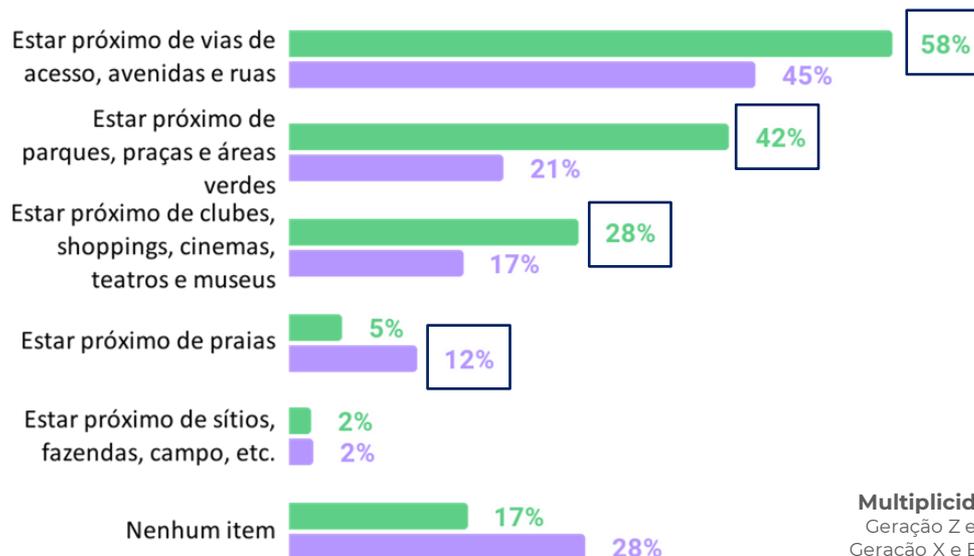
Preferências no momento de escolher o imóvel:

Proximidade a vias de acesso, parques ou áreas verdes e clube, shoppings e cinemas é mais importante para as gerações mais novas (até 37 anos).

Proximidade de praias é mais relevante entre as gerações X e BB.

Geração Z e Y

Geração X e BB



Multiplicidade:
Geração Z e Y: 1.5
Geração X e BB: 1.2



O que tem na proximidade do imóvel ideal

Aspectos do entorno que prioriza no momento de escolher o imóvel:

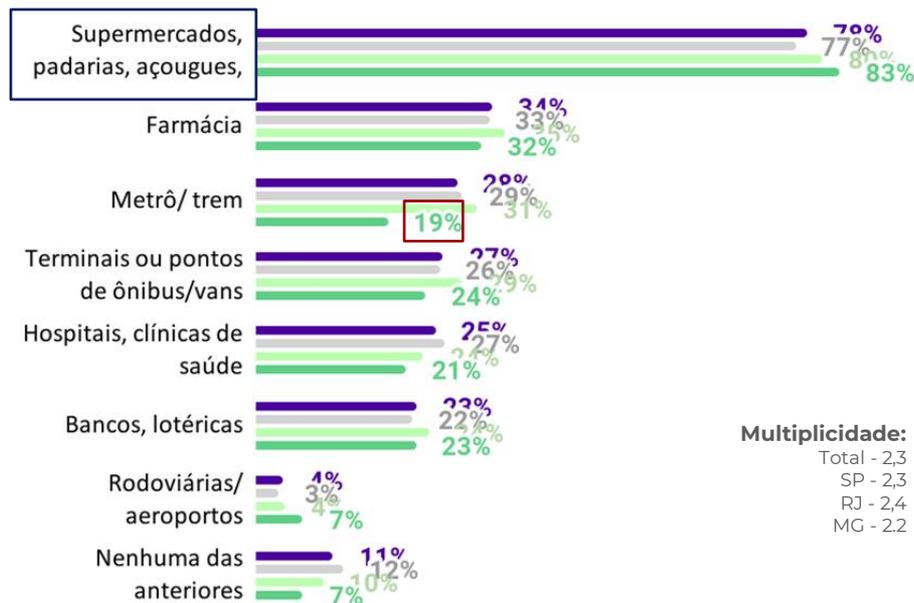
Serviços como **supermercados, padarias, açougues** são, consideravelmente, os itens mais valorizados quanto a proximidade do imóvel alugado.

Total

São Paulo

Rio de Janeiro

Minas Gerais



Multiplicidade:

Total - 2,3

SP - 2,3

RJ - 2,4

MG - 2,2



Amostra Total: 620 entrevistas (SP - 397/ RJ - 148 / MG - 75) Pensando na localização do imóvel que você alugou ou pretende alugar, qual item é o mais importante na sua escolha:

Tipo de imóvel

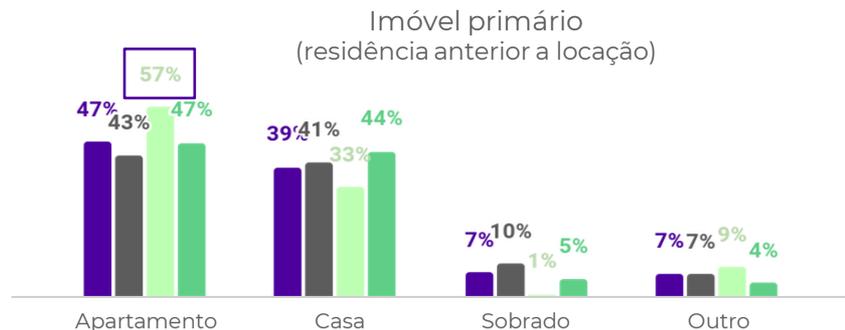
Imóvel antigo vs. imóvel novo

No comparativo entre tipologia de imóveis que residia e buscada, há um ligeiro crescimento no total de preferência por apartamento padrão, estimulado principalmente pelos moradores do Rio de Janeiro.

Em Minas Gerais, observa-se aumento na preferência por outras tipologias.

*Outros tipos de imóveis: Studio, cobertura e outros.

Total **São Paulo** **Rio de Janeiro** **Minas Gerais**



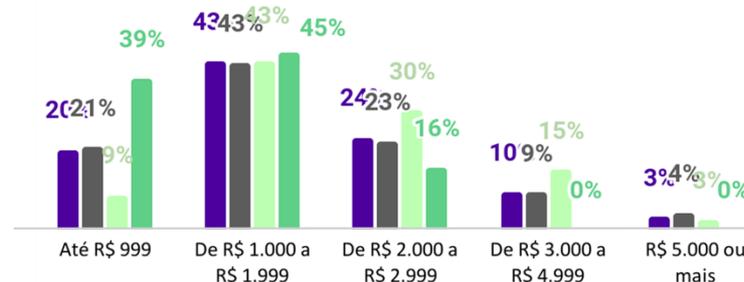
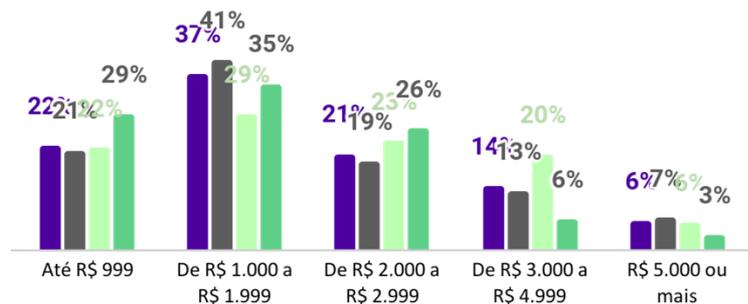
Valor do aluguel

Valor planejado vs. pago

Medianas	Total	SP	RJ	MG
Planejado	R\$ 1.685,90	R\$ 1.558,71	R\$ 1.622,30	R\$ 1.504,89
Pago	R\$ 1.699,60	R\$ 1.599,80	R\$ 2.006,24	R\$ 1.265,56

Planejado
(entrevistados que compraram)

Pago



Total **São Paulo** **Rio de Janeiro** **Minas Gerais**

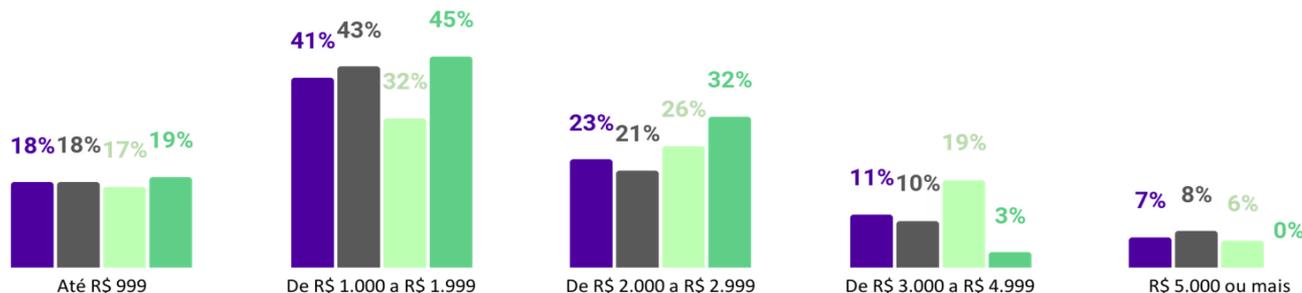
Amostra: 302 entrevistas (SP - 202 / RJ - 69 / MG - 31) Pensando no imóvel que você alugou nos últimos 12 meses, qual o valor que você estava disposto a pagar no aluguel mensal (incluindo o condomínio e o IPTU) quando iniciou sua busca para alugar um imóvel?/ Amostra: 302 entrevistas (SP - 202 / RJ - 69 / MG - 31) E qual foi o valor do aluguel mensal (incluindo condomínio e IPTU) do imóvel que você alugou nos últimos 12 meses?/ Amostra: 309 entrevistas (SP - 186 / RJ - 79 / MG - 44) Pensando no imóvel que você está buscando, qual o valor que você está disposto a pagar no aluguel mensal (incluindo o condomínio e o IPTU) do imóvel?/



Valor do aluguel

Valor que busca

Buscado
(que ainda estão buscando)



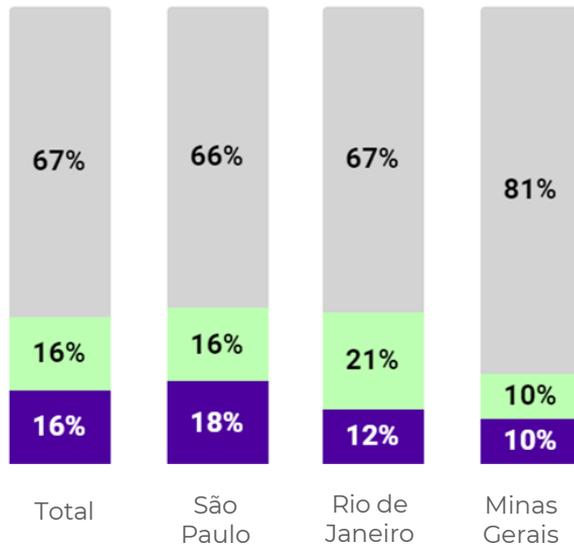
Medianas	Total	SP	RJ	MG
Buscado	R\$ 1.573,38	R\$ 1.524,46	R\$ 1.651,66	R\$ 1.036,04

Total
São Paulo
Rio de Janeiro
Minas Gerais

Amostra: 302 entrevistas (SP - 202 / RJ - 69 / MG - 31) Pensando no imóvel que você alugou nos últimos 12 meses, qual o valor que você estava disposto a pagar no aluguel mensal (incluindo o condomínio e o IPTU) quando iniciou sua busca para alugar um imóvel?/ Amostra: 302 entrevistas (SP - 202 / RJ - 69 / MG - 31) E qual foi o valor do aluguel mensal (incluindo condomínio e IPTU) do imóvel que você alugou nos últimos 12 meses?/ Amostra: 309 entrevistas (SP - 186 / RJ - 79 / MG - 44) Pensando no imóvel que você está buscando, qual o valor que você está disposto a pagar no aluguel mensal (incluindo o condomínio e o IPTU) do imóvel?/



Você reformou ou alterou algum ambiente do imóvel?



Reforma

Em geral, a maioria do público **não tem a intenção de fazer reforma no imóvel alugado.**

Não fez reforma

Pretende fazer

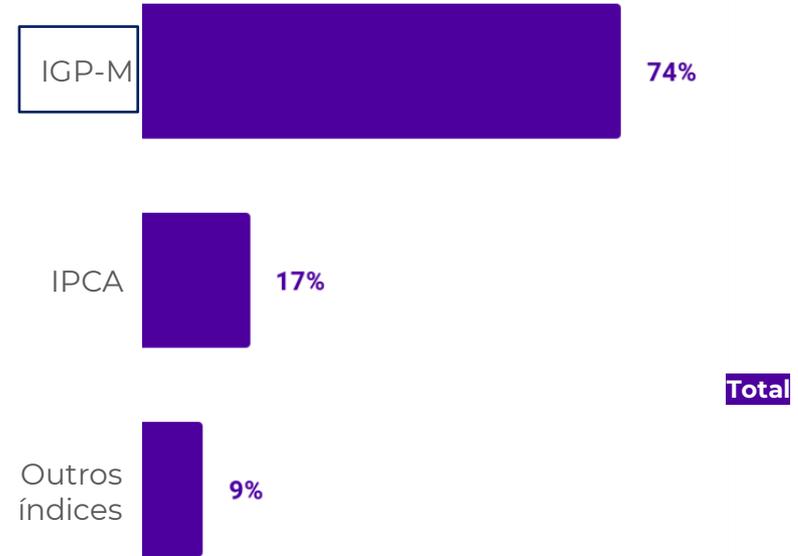
Fez reforma



Índice

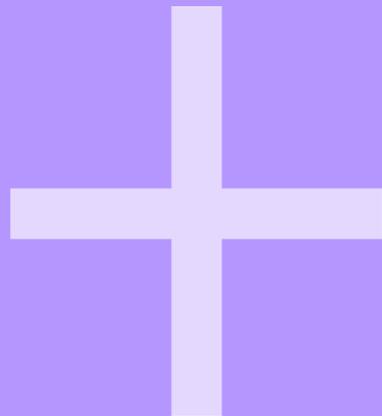
O IGP-M é o índice de correção de reajuste anual de cerca de 3 em cada 4 contratos que foram negociados.

Índice de reajuste

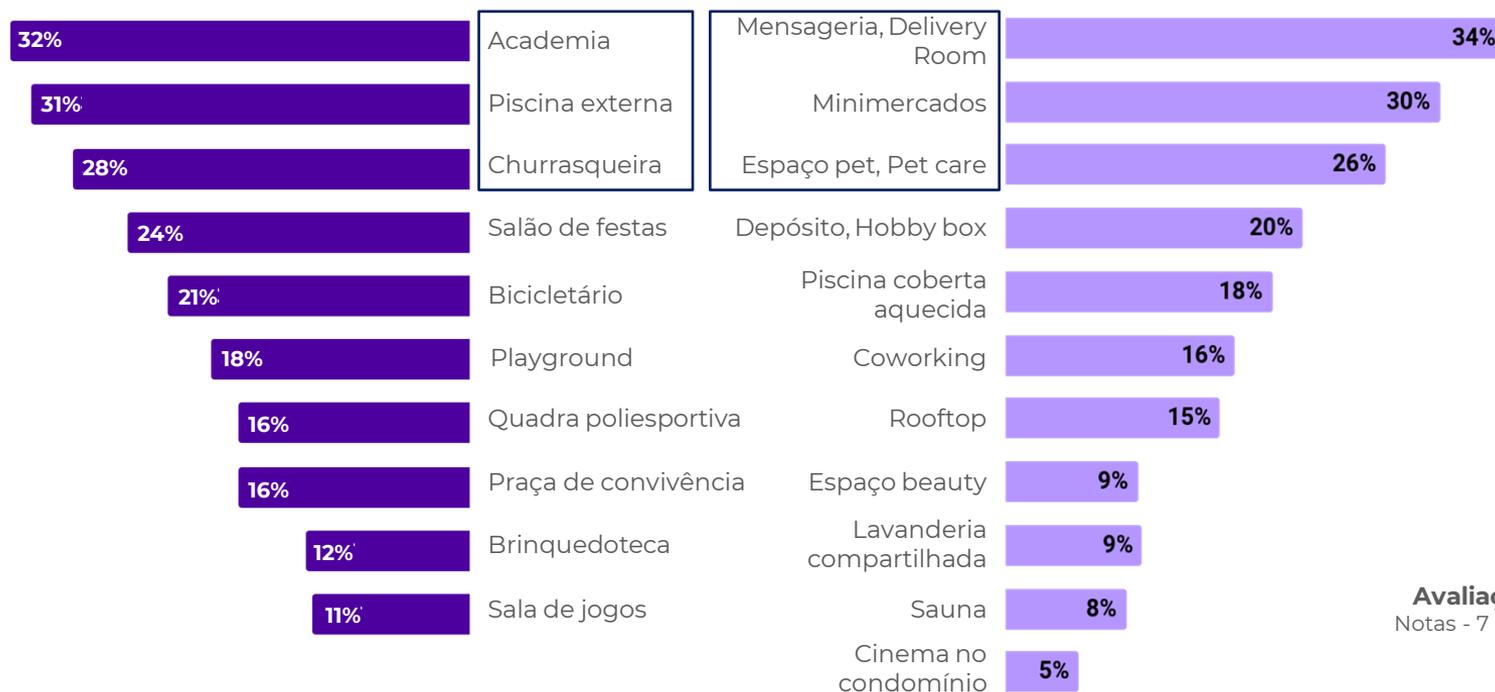


Amostra (Entrevistados que alugaram e souberam responder): 180 entrevistas. O seu contrato de locação prevê correção de reajuste anual através de qual índice?

Área social e
área de lazer



Itens convencionais vs não convencionais



Avaliação
Notas - 7 a 10

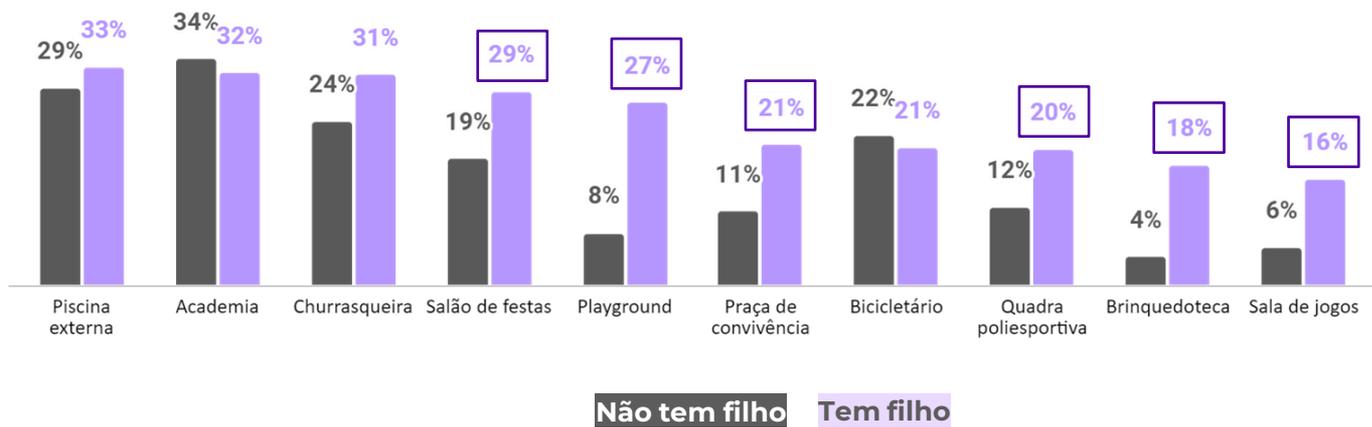


Amostra Total: 620 entrevistas (SP - 397/ RJ - 148/ MG - 75) Indique a importância que este aspecto tem na sua decisão de imóvel para morar: / Indique a importância que cada um tem na sua decisão de imóvel para morar: As notas se referem ao total da amostra e leva em consideração apenas notas de 7 a 10.

Itens convencionais

Condomínio

Além de playground, quadra, brinquedoteca e sala de jogos - itens comumente associados ao uso de crianças/pré adolescentes - salão de festas e praça de convivência as áreas convencionais mais importantes para o público e que influenciam na decisão quanto ao imóvel para morar.



Avaliação
Notas - 7 a 10

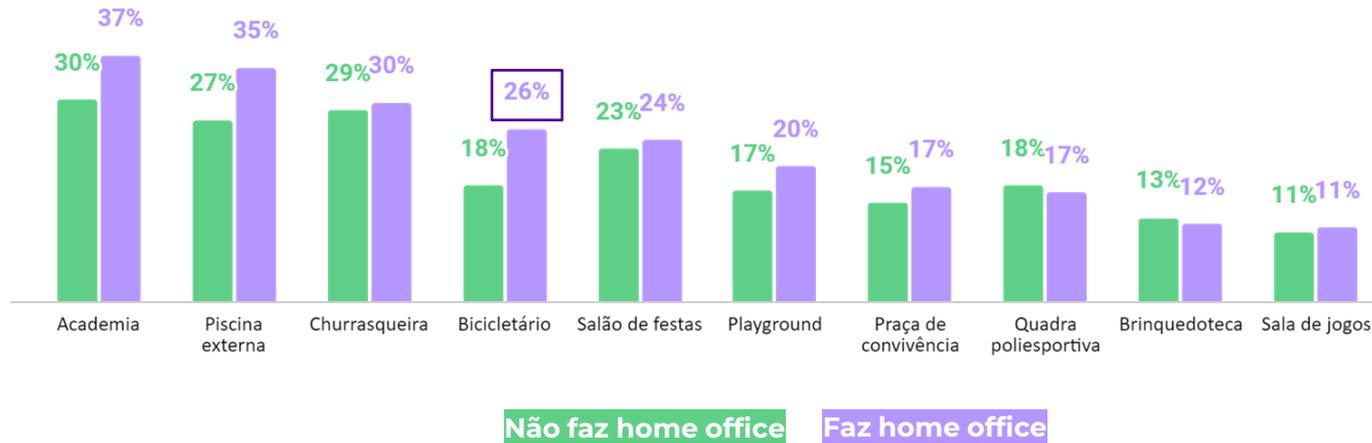


Amostra: 620 entrevistas (Não tem filho - 282/ Tem filho - 335) Indique a importância que cada aspecto tem na sua decisão de imóvel para morar:As notas se referem ao total da amostra e leva em consideração apenas notas de 7 a 10.

Itens convencionais

Condomínio

Entre a importância da área de lazer entre quem pode fazer ou faz home office, destaque para bicicletário.

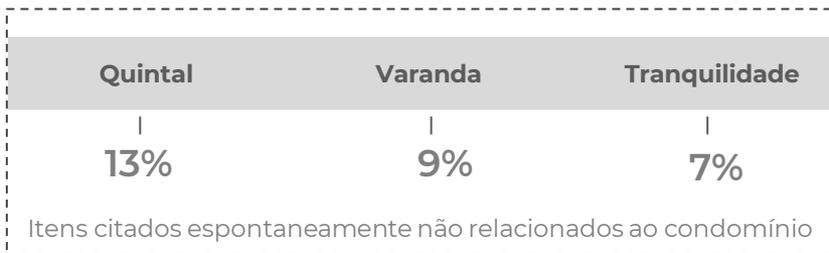


Avaliação
Notas - 7 a 10



Amostra: 620 entrevistas (Não faz home office - 274)/ Faz home office - 230) Indique a importância que cada aspecto tem na sua decisão de imóvel para morar:As notas se referem ao total da amostra e leva em consideração apenas notas de 7 a 10.

Aspecto de área social ou de lazer que você considera importante



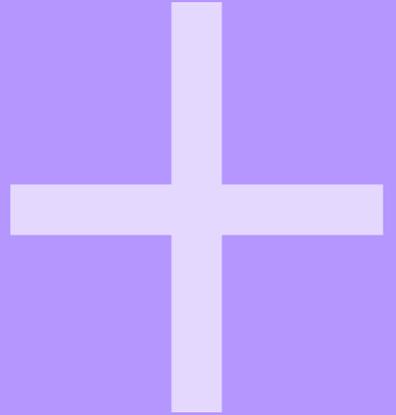
Os itens de área social mais **citados espontaneamente** foram jardim ou área verde e segurança (câmeras, portaria 24 hrs).

*citações até 4%



Tecnologia e Meio Ambiente

**Tecnologia
Ecologia e biosfera**



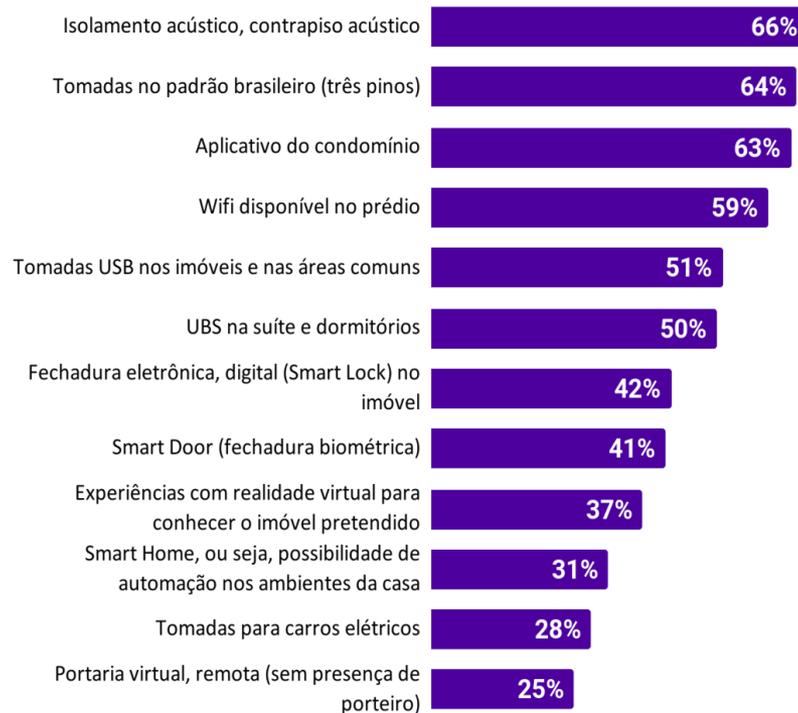
Tecnologia

Importância de aspectos tecnológicos

Isolamento acústico é o aspecto tecnológico mais importante entre quem quer alugar, seguido por tomadas no padrão brasileiro.

Avaliação

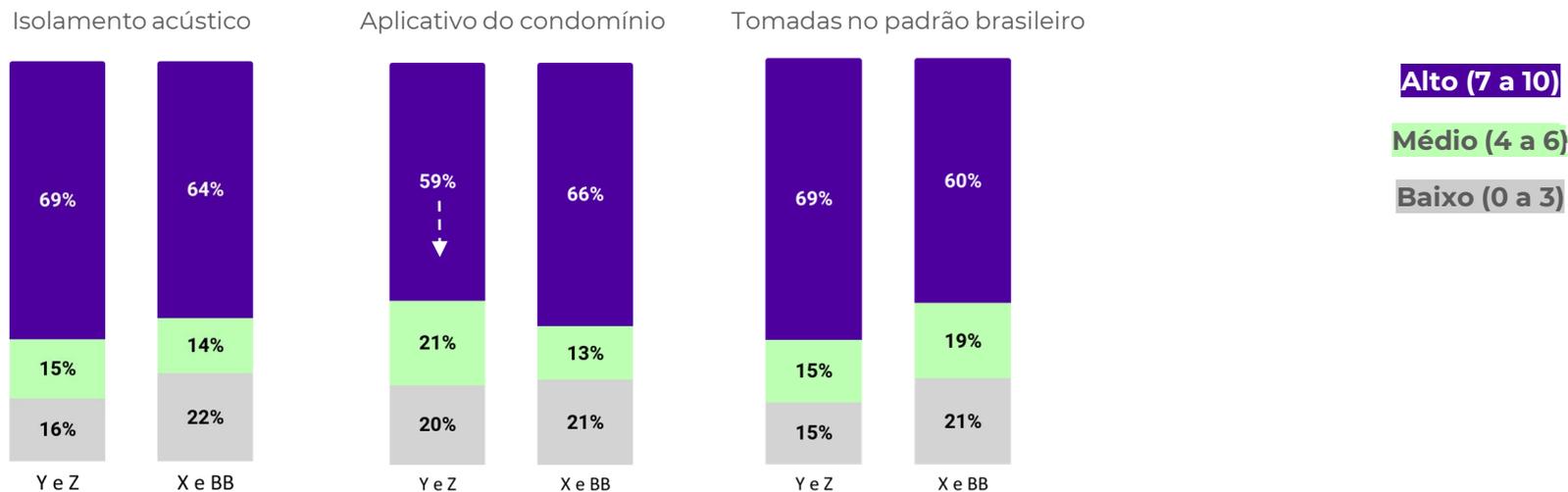
Notas - 7 a 10



Amostra: 562 entrevistas (SP - 354/ RJ - 138/ MG - 70) Para você, o quão importantes são os aspectos relacionados abaixo? As notas se referem ao total da amostra e leva em consideração apenas notas de 7 a 10.

Tecnologia

Importância de aspectos tecnológicos



Isolamento acústico é o aspecto tecnológico mais importante para os compradores. Entre as gerações, quem tem 38 anos ou mais tende a considerar mais importante o aspecto aplicativo do condomínio em comparação com compradores mais jovens.

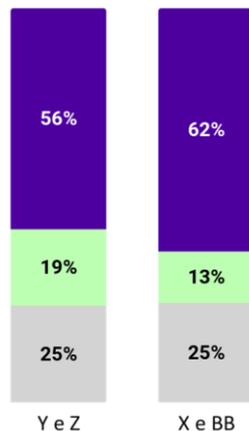


Amostra: Total - 562 entrevistas; Gerações Z e Y - 216 entrevistas / Gerações X e BB - 346 entrevistas) Para você, o quão importantes são os aspectos relacionados abaixo?

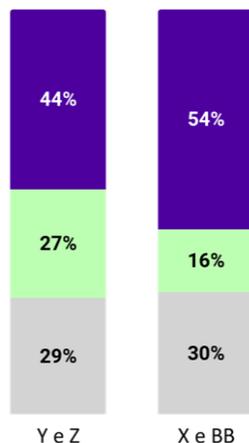
Tecnologia

Importância de aspectos tecnológicos

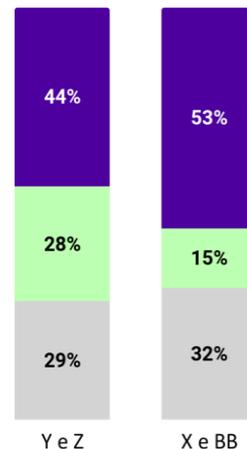
Wifi disponível no prédio todo



Tomadas USB nos imóveis e nas áreas comuns



USB na suíte e dormitórios



Alto (7 a 10)

Médio (4 a 6)

Baixo (0 a 3)

Tomadas USB nos imóveis, seja nas áreas comuns ou suítes e dormitórios, tende a ser menos importante para o público das gerações Z e Y.

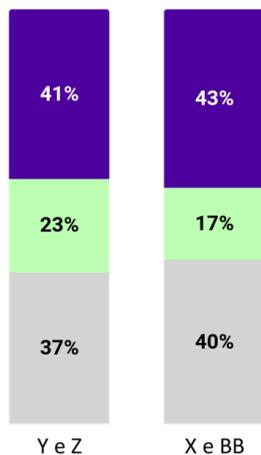


Amostra: Total - 562 entrevistas; Gerações Z e Y - 216 entrevistas / Gerações X e BB - 346 entrevistas) Para você, o quão importantes são os aspectos relacionados abaixo?

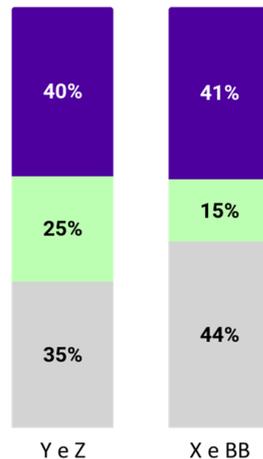
Tecnologia

Importância de aspectos tecnológicos

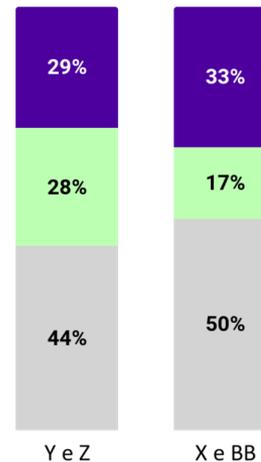
Fechadura eletrônica digital



Smart Door



Smart Home



Alto (7 a 10)

Médio (4 a 6)

Baixo (0 a 3)



Amostra: Total - 562 entrevistas; Gerações Z e Y - 216 entrevistas / Gerações X e BB - 346 entrevistas) Para você, o quão importantes são os aspectos relacionados abaixo?

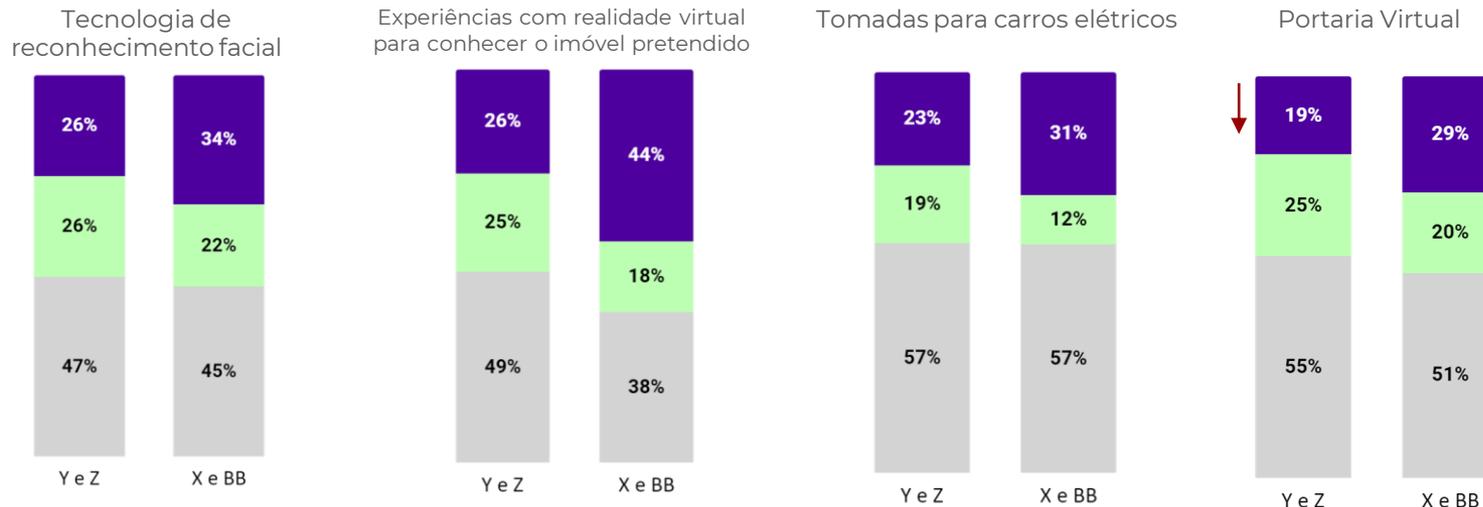
Alto (7 a 10)

Médio (4 a 6)

Baixo (0 a 3)

Tecnologia

Importância de aspectos tecnológicos



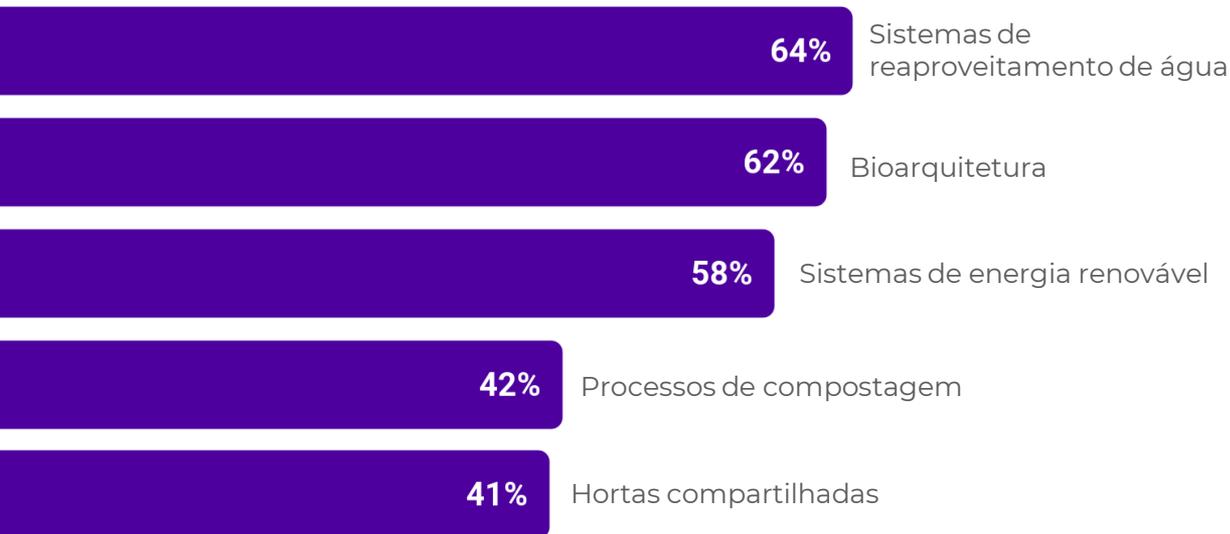
Experiência com realidade virtual para conhecer imóvel buscado é mais importante para as gerações mais velhas (X e BB). **Tomadas para carro elétrico e portaria virtual** tendem a ser mais importante para esse público também.



Amostra: Total - 562 entrevistas; Gerações Z e Y - 216 entrevistas / Gerações X e BB - 346 entrevistas) Para você, o quão importantes são os aspectos relacionados abaixo?

Ecologia e cuidados com a biosfera

Indique o nível de importância para você em adquirir um imóvel com:



Reaproveitamento de água, energia renovável e bioarquitetura são os itens considerados mais importantes relacionados a ecologia e cuidados com a biosfera.

Avaliação
Notas - 7 a 10



Amostra: 612 entrevistas (SP - 394/ RJ - 145/ MG - 73) Indique o quão importante é alugar um imóvel com: As notas se referem ao total da amostra e leva em consideração apenas notas de 7 a 10.

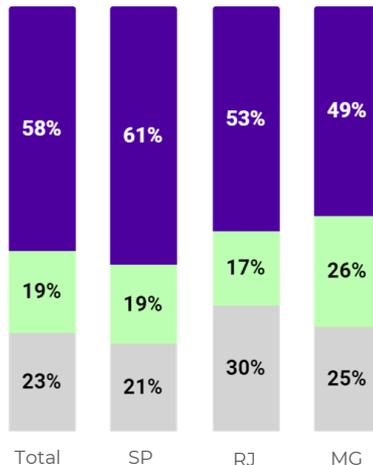
Meio ambiente

Importância em adquirir imóveis com aspectos de ecologia e cuidados com a biosfera

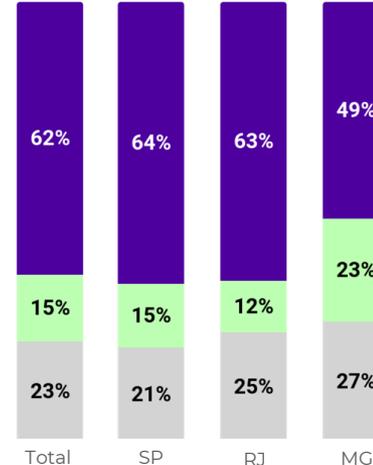
Sistemas de reaproveitamento de água



Sistema de energia renovável



Bioarquitetura (luminosidade e ventilação natural)



Alto (7 a 10)

Médio (4 a 6)

Baixo (0 a 3)

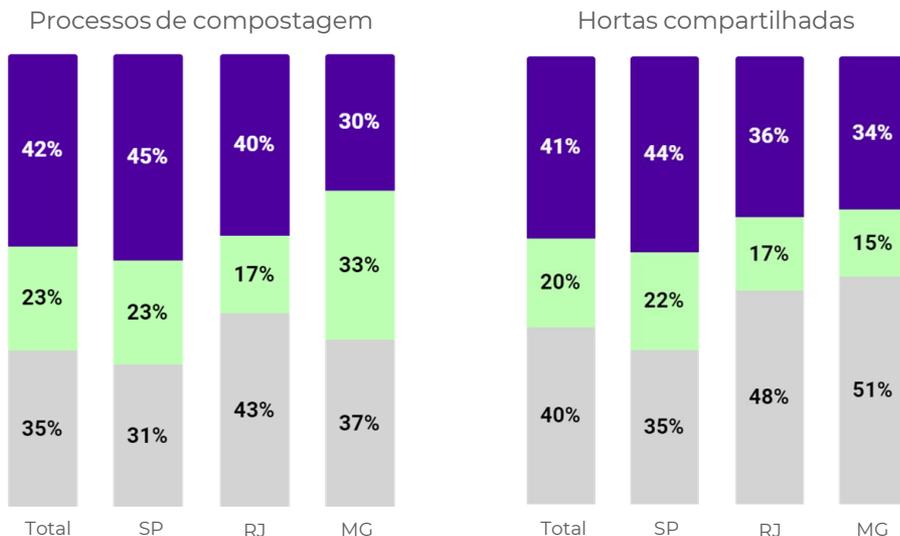
Sistema de reaproveitamento de água é melhor avaliado pelo público de São Paulo.



Amostra: Total - 587 entrevistas; Gerações Z e Y - 113 entrevistas / Gerações X e BB - 474 entrevistas) Para você, o quão importantes são os aspectos relacionados abaixo?

Meio ambiente

Importância em adquirir imóveis com aspectos de ecologia e cuidados com a biosfera



Alto (7 a 10)

Médio (4 a 6)

Baixo (0 a 3)

Processos de compostagem tem menos importância para os moradores do Rio comparado com os moradores de São Paulo.



Amostra: Total - 587 entrevistas; Gerações Z e Y - 113 entrevistas / Gerações X e BB - 474 entrevistas) Para você, o quanto importantes são os aspectos relacionados abaixo?

Novas formas de morar

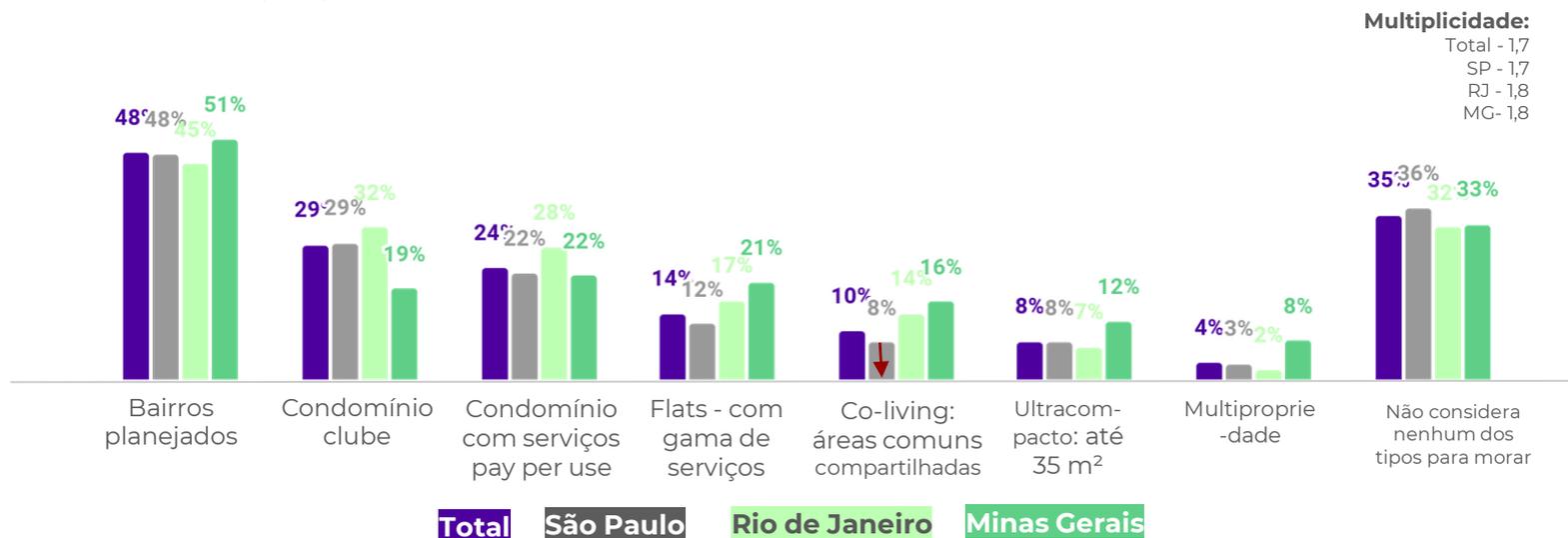
Conceitos de Moradia



Conceitos de moradia

Em quais tipos de imóvel consideraria morar:

Morar em **bairro planejado** é o conceito de moradia considerado pela maior parcela do público. No entanto, nota-se percentual considerável de quem disse que não consideraria morar em nenhum dos tipos de moradia estimulados na pesquisa.

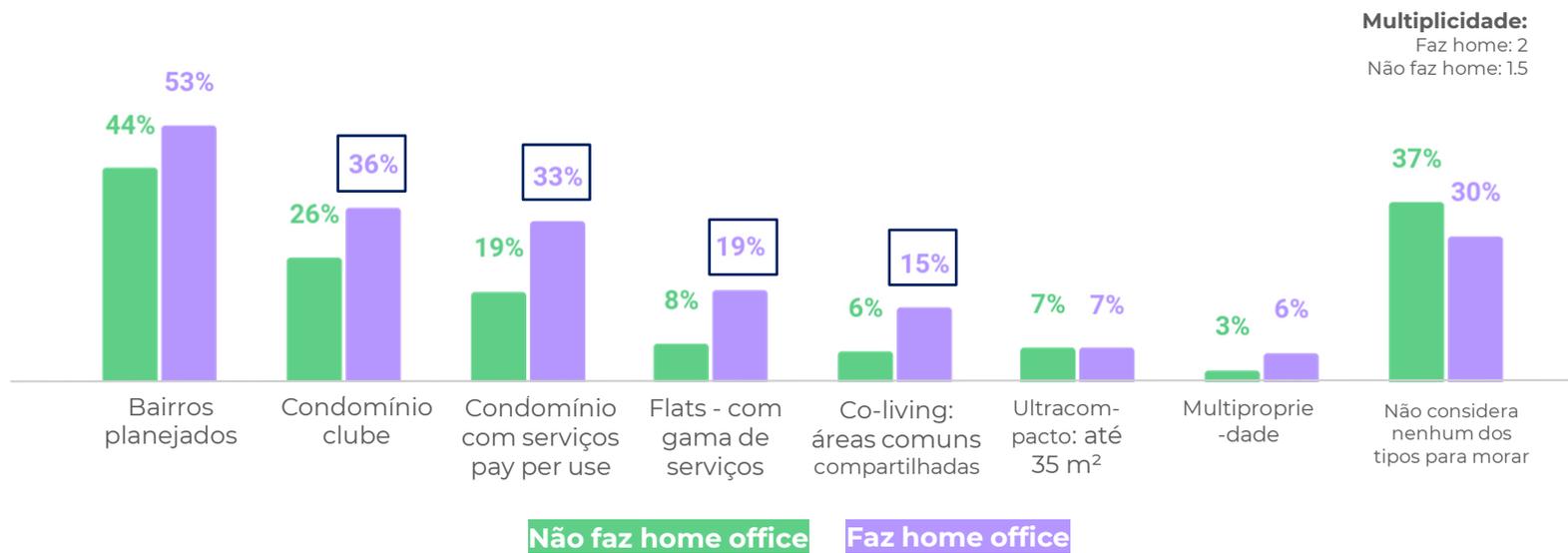


Amostra: 600 entrevistas (SP - 384/ RJ - 143/ MG - 73) O mercado imobiliário tem apresentado diversas possibilidades de moradia. Pensando nos conceitos de moradia abaixo, indique quais tipos de imóvel você consideraria morar: Você pode escolher mais de uma opção

Conceitos de moradia

Em quais tipos de imóvel consideraria morar:

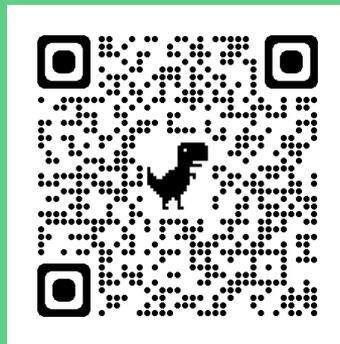
Condomínio clube, condomínio com serviços pay per use, flats e co-livings são mais aceitos como forma de moradia entre aqueles entrevistados que declararam que fazem ou podem fazer home office.



Amostra: 600 entrevistas (Faz home office - 226 / Não faz home office - 262) O mercado imobiliário tem apresentado diversas possibilidades de moradia. Pensando nos conceitos de moradia abaixo, indique quais tipos de imóvel você consideraria morar: Você pode escolher mais de uma opção

ACESSE

+ [DataZAP+](https://datazap.com.br/)
datazap.com.br/



zap+

