

Imobiliário Data-Driven: Insights para decisões inteligentes

data zap



Coriolano Lacerda

Head de Inteligência Imobiliária DataZAP
coriolano.lacerda@gmail.com

 @coriolanolacerda

 Coriolano Lacerda

grupo **OLX**    VivaReal

grupo OLX

olx zap VivaReal

Somos parte de dois dos maiores grupos de internet no mundo



prosus

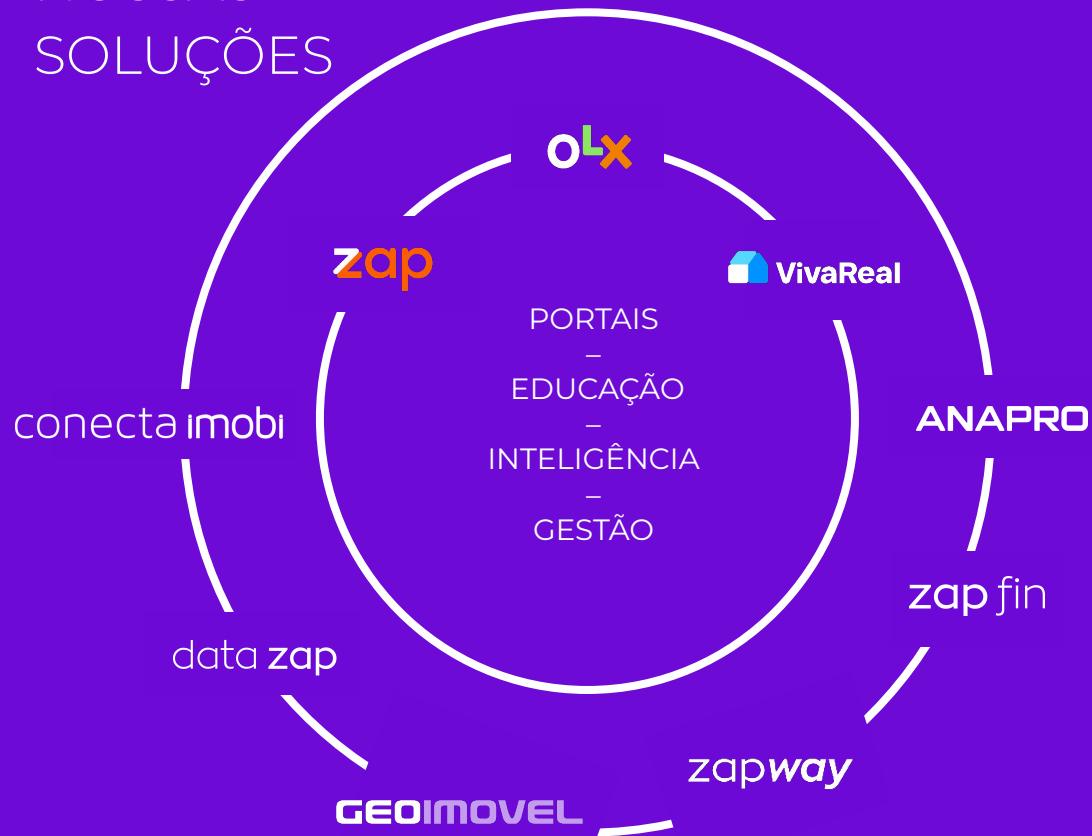
Um dos maiores grupos de internet¹

Adevinta

Um dos maiores grupos de classificados online²

¹ USDbn MKT Cap, Dezembro/2018.² EURm receita classificados, 2018.

NOSSAS SOLUÇÕES



grupo **OLX**    VivaReal

Com **20 anos de experiência** no **setor imobiliário** e **soluções inovadoras**, incorporamos **inteligência** aos **nossos negócios** para **impulsionar o sucesso** de **nossos clientes**.

Somos Zap, OLX, Viva Real, somos conexão. Somos Grupo OLX.

datazap



Inteligência
que simplifica

data zap

Transformando
dados em
conhecimento

- + **8 milhões de leads** em nossas bases de estudo
- + **1,7 milhão de** precificações
- + **1,2 milhão de** consumidores e clientes entrevistados
- + **1 milhão de imóveis** analisados
- + **4 mil imóveis** no banco de dados de lançamento
- + **700 estudos e pesquisas** realizadas



Mas antes de começar... Alguns recados importantes

Perguntas & dúvidas podem ser enviadas pelo Q&A do Zoom e serão respondidas ao longo do bate-papo. Combinado?

Ao final da live vamos ter uma **pesquisa de avaliação do webinar**. Sua opinião é muito importante pra gente, não deixe de responder!



Sobre o que vamos conversar hoje



Análise Mercado VENDA

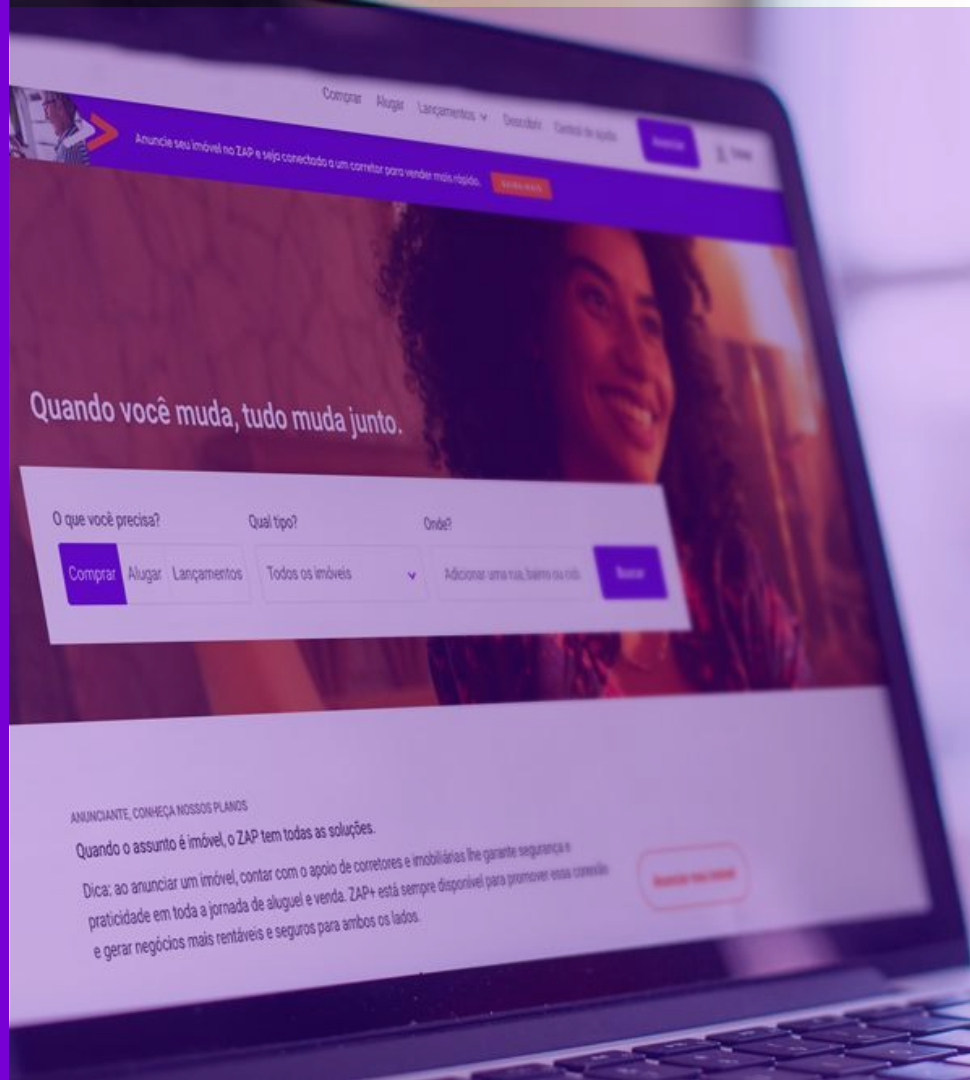


Perfil Leads VENDA



Análise Mercado Venda

data zap



São Paulo

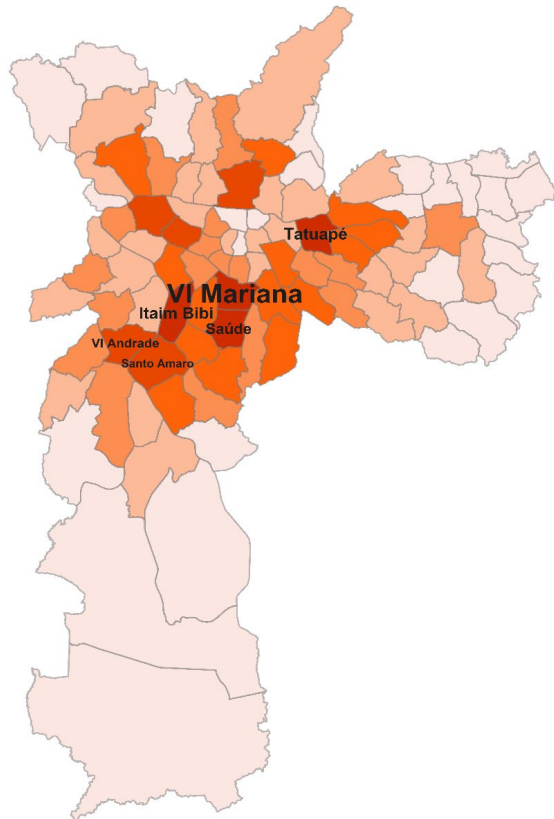


Metodologia

Este estudo analisou **986.732** anúncios de venda de apartamentos na cidade de São Paulo/SP, os quais foram tratados meticulosamente para a obtenção de dados confiáveis. Além disso, foram gerados **1.342.444** leads como resultado dessa análise

*Os 'anúncios tratados' mencionados referem-se à base de dados após a exclusão de outliers e incongruências. Esta etapa de pré-processamento foi realizada para garantir a qualidade e confiabilidade dos dados analisados.

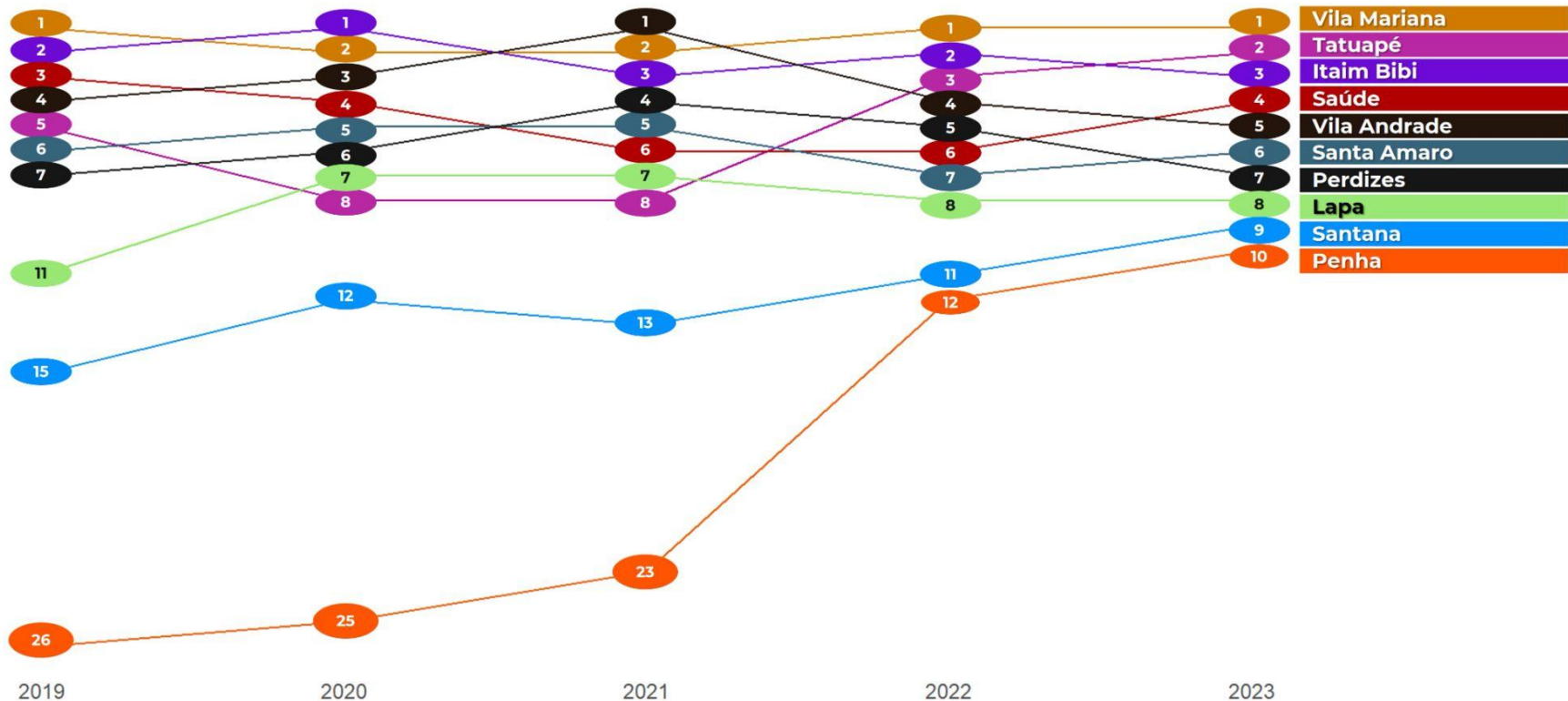
Bairros mais Procurados



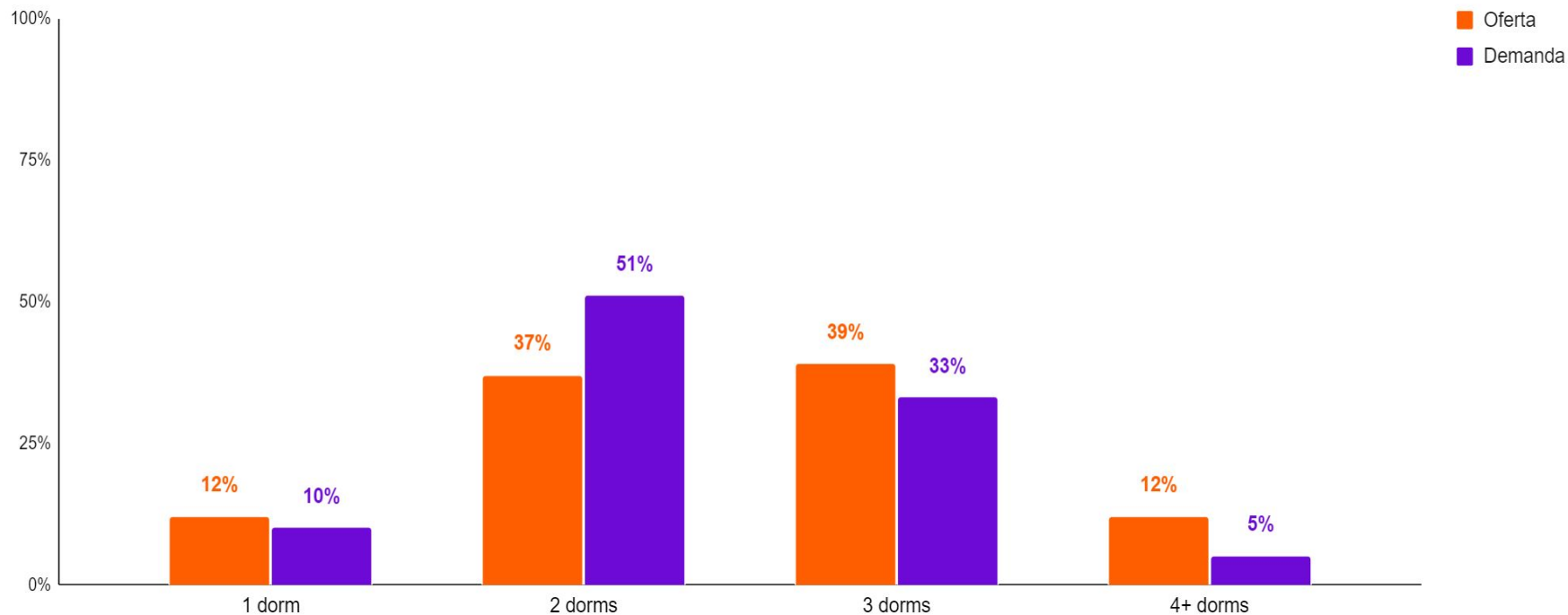
0 5 10 15 km

Bairro	Share Leads dez/23	Varição de Leads (p.p.)
1ª Vila Mariana	3,94%	0,29
2ª Tatuapé	3,19%	0,10
3ª Itaim Bibi	3,17%	-0,02
4ª Saúde	3,11%	0,33
5ª Vila Andrade	2,88%	-0,21
6ª Santo Amaro	2,75%	0,07
7ª Perdizes	2,60%	-0,46
8ª Lapa	2,40%	0,12
9ª Santana	2,29%	0,26
10ª Penha	2,09%	0,08

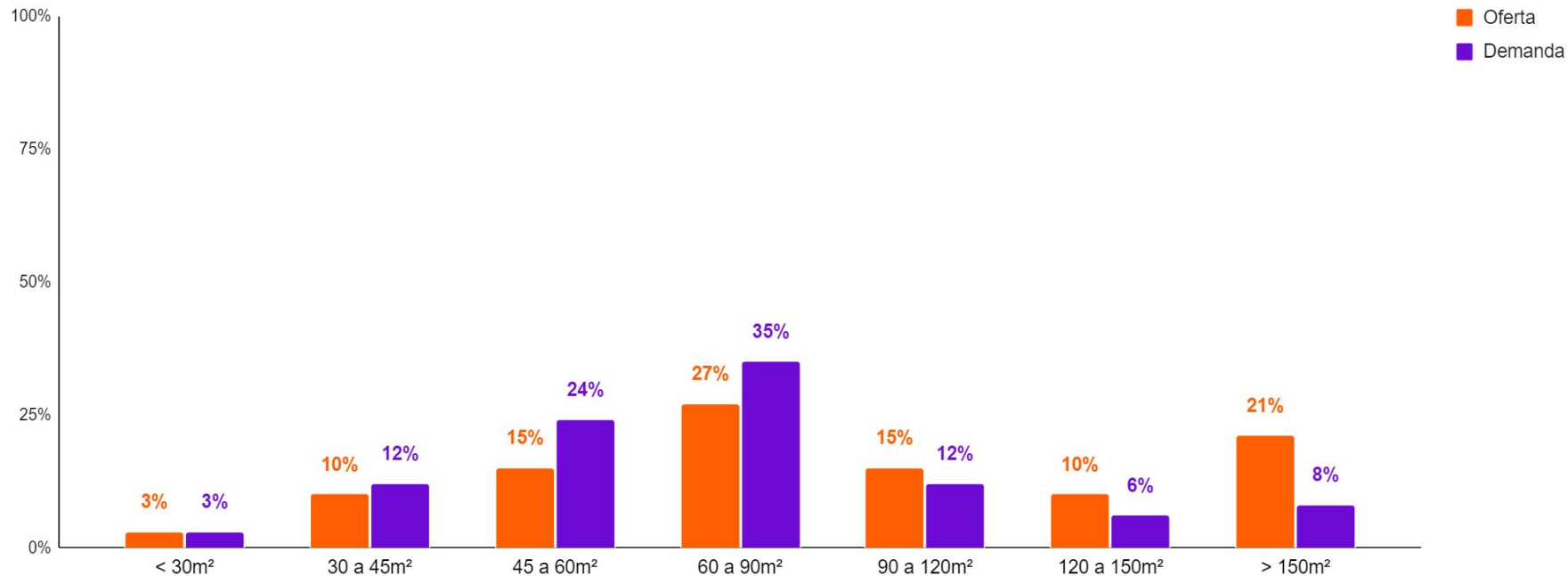
Evolução Bairros mais Procurados



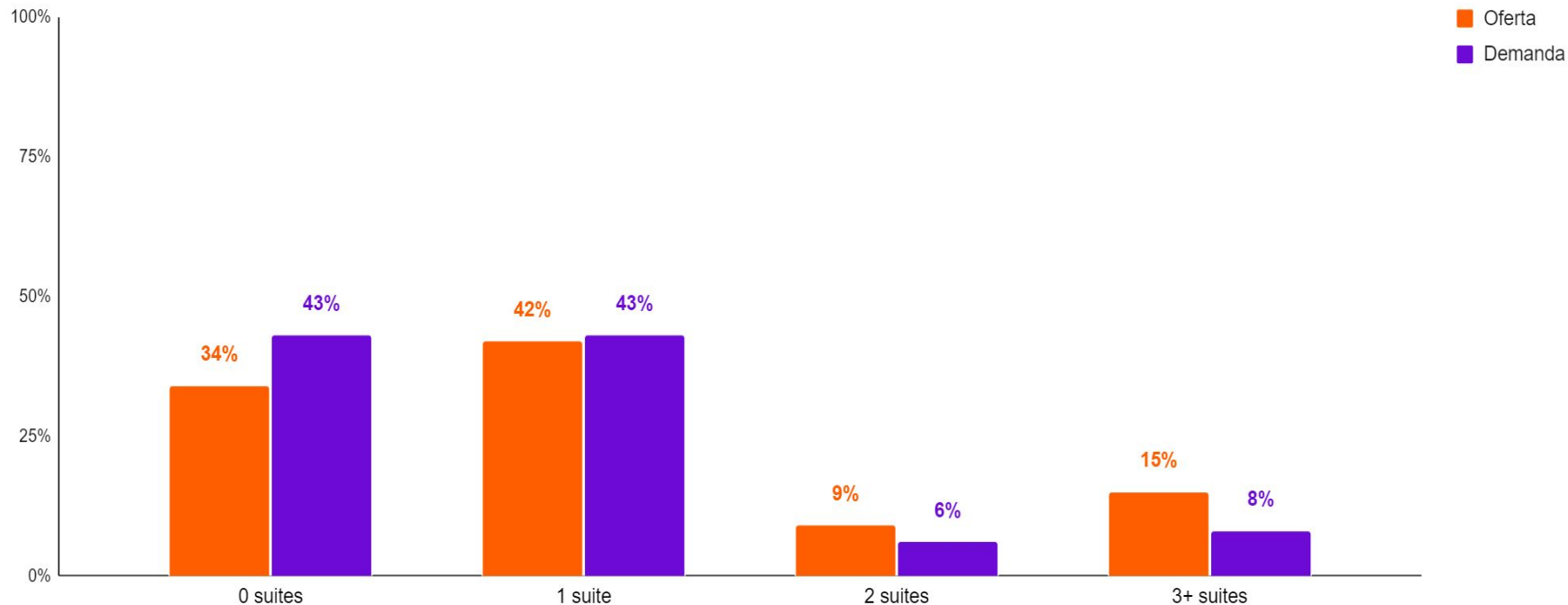
Distribuição Relativa Oferta X Demanda - Dormitórios



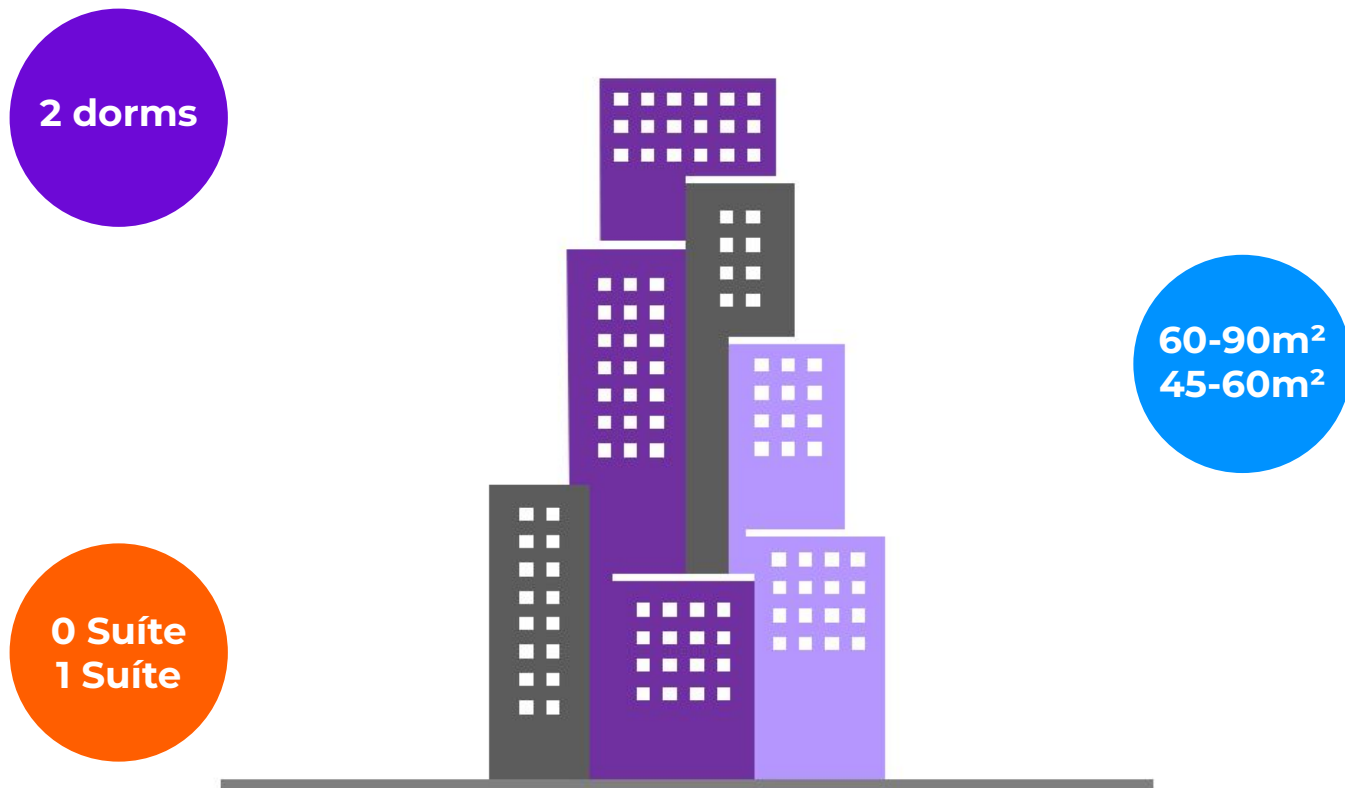
Distribuição Relativa Oferta X Demanda - Área Útil



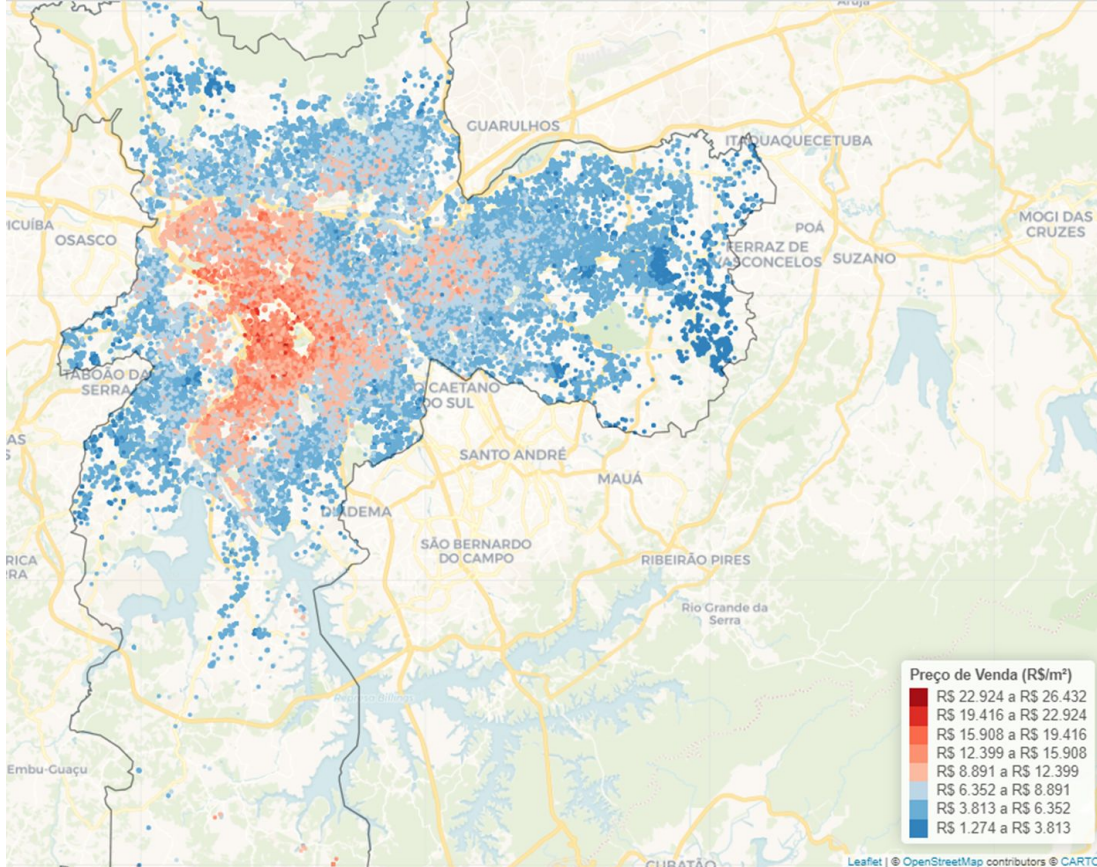
Distribuição Relativa Oferta X Demanda - Suítes



Tipologias com mais Oportunidades



Precificação - AVM



Nota: Valores calculados a partir da metodologia AVM DataZAP, referente a oferta em dezembro/2023

O preço de um imóvel é resultado de cálculos que refletem as forças que motivam a escolha de áreas para residência, com a máxima **"Localização, Localização e Localização"** potencializada pela modelagem **AVM do DataZAP**. Essa abordagem esclarece a **dinâmica dos preços em São Paulo** em níveis específicos de endereço. O esquema de cores, respeitando o preço mediano, destaca em laranja áreas mais valorizadas e em tons de azul as menos valorizadas, proporcionando uma visualização clara da distribuição de valores no mercado imobiliário. Na capital paulista, observa-se o **padrão centro-periferia**, com valores mais elevados por metro quadrado nas regiões centrais, diminuindo ao se afastar. Ao analisar o mapa, destacam-se pequenos bolsões de valorização, como por exemplo na Zona Leste, oferecendo insights sobre a heterogeneidade do mercado imobiliário.

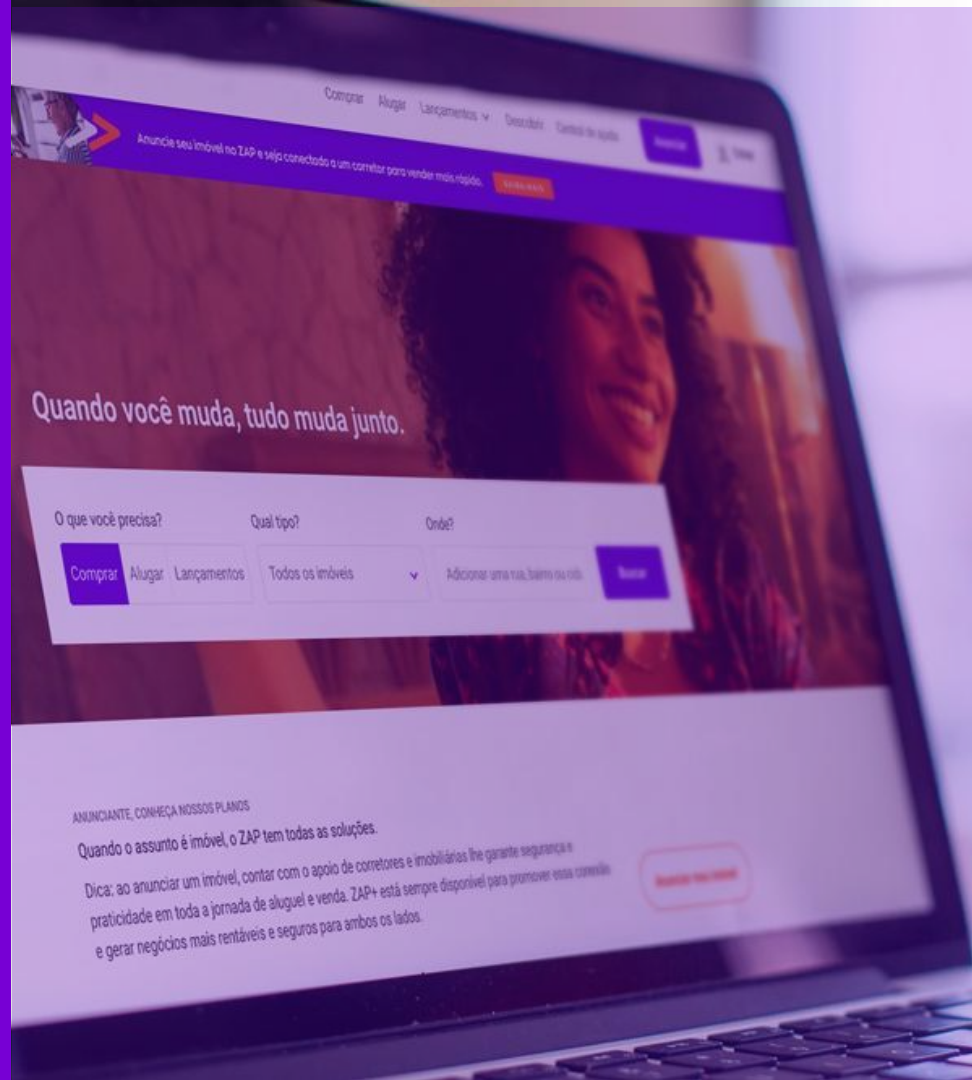
Variação de Preços - FipeZAP X Geoimovel

Bairros São Paulo (SP)	Preço Médio (R\$ M ²) fipe zap	Preço Médio (R\$ M ²) GEOIMOVEL	Variação
Itaim Bibi	R\$ 16.690	R\$ 30.593	83%
Pinheiros	R\$ 15.955	R\$ 18.199	14%
Jardins	R\$ 14.586	R\$ 40.518	178%
Moema	R\$ 14.017	R\$ 20.594	47%
Vila Mariana	R\$ 12.832	R\$ 16.133	26%
Paraíso	R\$ 11.831	R\$ 25.572	116%
Perdizes	R\$ 11.531	R\$ 16.281	41%
Bela Vista	R\$ 10.787	R\$ 16.213	50%
Santana	R\$ 8.013	R\$ 13.744	72%
Vila Andrade	R\$ 7.429	R\$ 8.429	13%

Fonte: FipeZAP & Geoimovel
Comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais

Perfil dos Leads Venda

data zap



São Paulo



Metodologia

Realizada anualmente, a pesquisa quantitativa contou com abordagem online, mediante questionário estruturado de autopreenchimento. O público-alvo do estudo foi composto por usuários dos portais ZAP e Viva Real, com interesse em comprar um imóvel em São Paulo - SP. A amostra é de **519** entrevistas.

A margem de erro* para o total da amostra é de **4 p.p.** Essa pesquisa tem como objetivo, mapear o perfil dos clientes e as motivações de busca dos interessados em transacionar um imóvel.

*Margem de erro máxima, para mais ou para menos, considerando nível de confiança de 95%. Pesquisa recorrente com dados referentes à 12 meses (dados referentes à Janeiro/2023 até Dezembro/2023)

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. Os resultados cujas bases apresentam número insuficiente para análise estatística (menos de 30 casos) estão identificados com asterisco e devem ser observados com cautela.

PERFIL



MÉDIA DE
FILHOS: 2



59%  41% 
feminino masculino

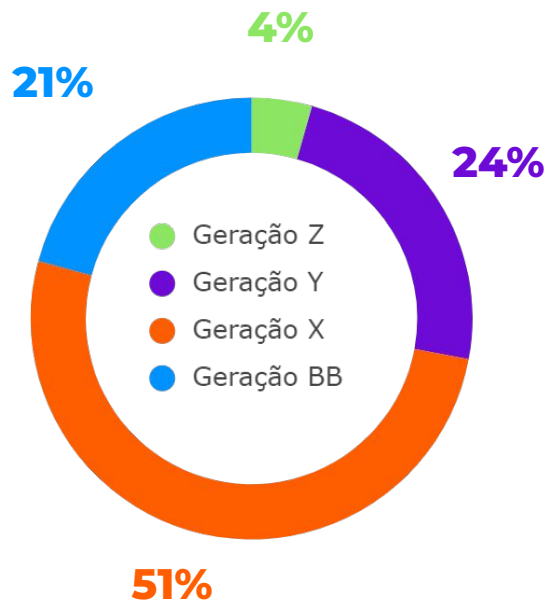
59% do público está **casado, mora junto ou tem união estável.**

Os **solteiros** compreendem **24%** da amostra enquanto que **14%** estão **divorciados** ou separados. A indicação de público **viúvo** corresponde à **3%**.

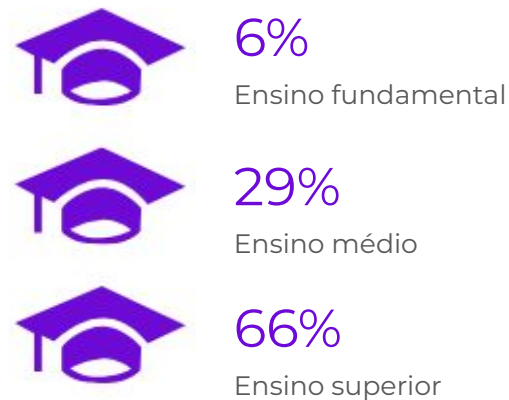
PERFIL

Dois terços entrevistados que buscam imóvel para comprar em São Paulo têm ensino superior. A geração mais presente é a X, com 51% das menções. A média de idade é de 48 anos.

Geração

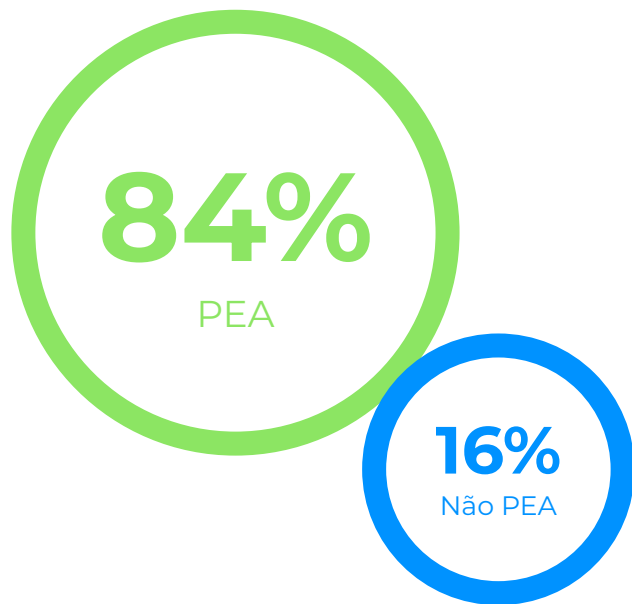


Escolaridade



PERFIL

A maioria do público faz parte da população economicamente ativa. A principal ocupação declarada, entre aqueles que trabalham, é de assalariado registrado (51%).



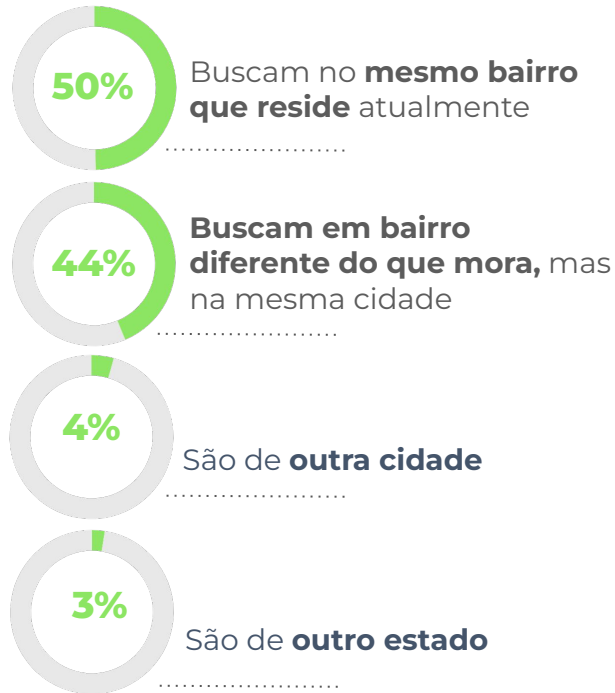
Ocupação



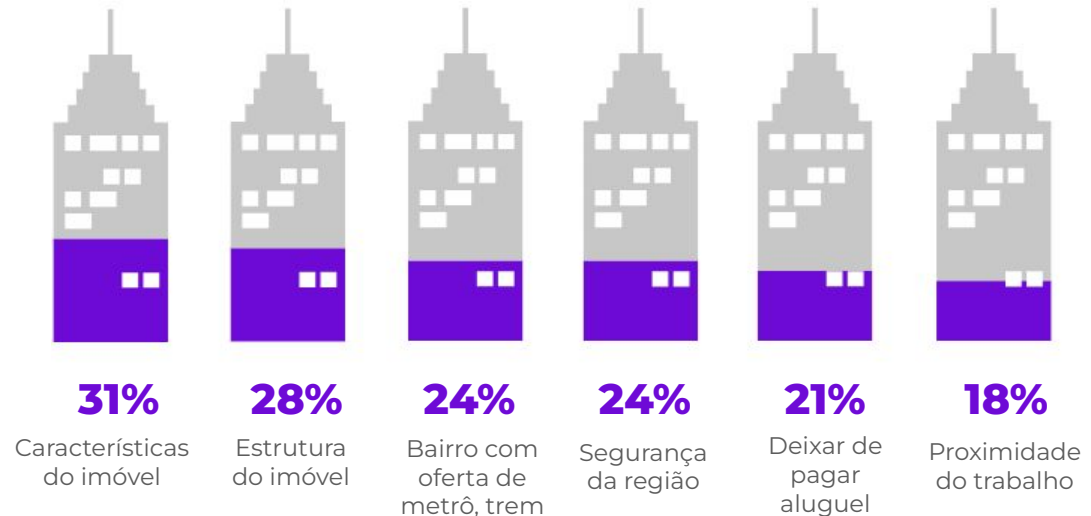
Amostra de respondentes: 427 entrevistas

MOTIVAÇÕES DE BUSCA

A maioria reside em São Paulo e pretendem permanecer na cidade, seja no mesmo bairro ou em outro diferente.

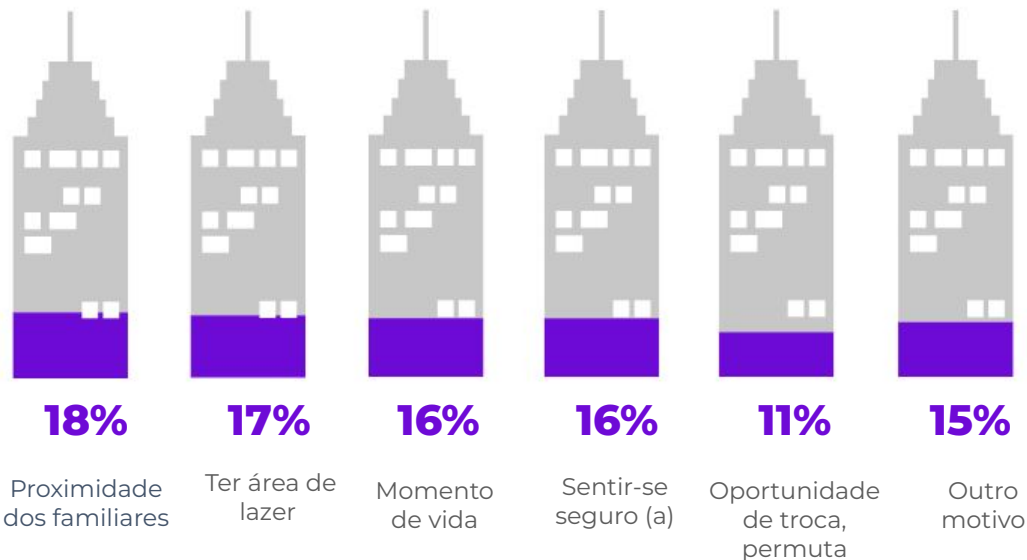


Alguns aspectos de motivação são relevantes para o comprador da cidade de São Paulo, como por exemplo: características e estrutura do imóvel, com 31% e 28% das menções, respectivamente.



MULTIPLICIDADE: 2.8

MOTIVAÇÕES DE BUSCA



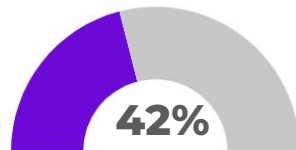
Proximidade dos familiares, área de lazer, momento de vida e sentir-se seguro, são outros motivadores importantes para o entrevistado.

MULTIPLICIDADE: **2.8**

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS



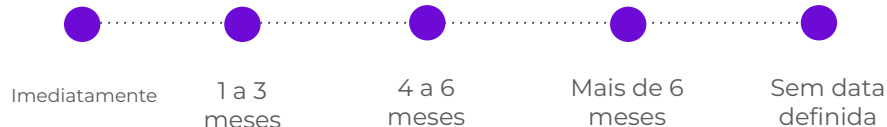
TÊM FINALIDADE
DE MORADIA



COMPRA DO
1º IMÓVEL

Em quanto tempo pretende se mudar para o imóvel:

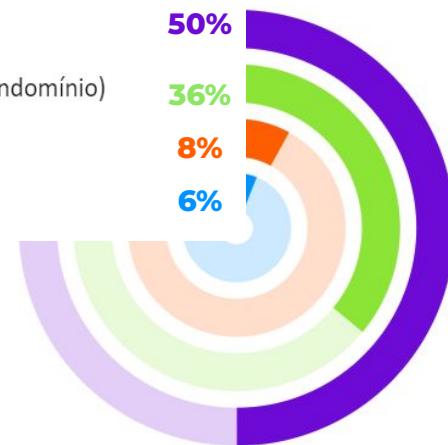
9% 29% 30% 18% 13%



A tipologia mais buscada por metade do entrevistados que buscam imóvel em São Paulo é o apartamento padrão. Casa, seja ela de rua ou em condomínio, tem 36% das menções.

Tipo de imóvel buscado:

- Apartamento padrão
- Casa (de rua ou em condomínio)
- Sobrado
- Outro tipo

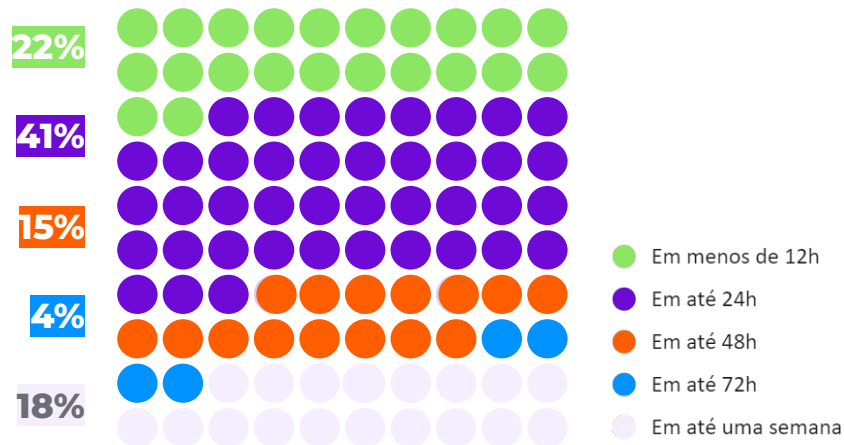


FORMAS DE COMUNICAÇÃO

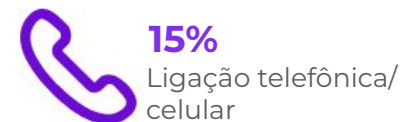
A maioria (63%) declarou a expectativa de obter informações sobre o imóvel de interesse dentro de 24 horas.

O WhatsApp é o meio de contato preferido deste público para falar sobre o imóvel.

Ao pedir informação, esperam ter uma resposta:



Meio de comunicação



MULTIPLICIDADE: **1.6**

OBRIGADO!

data zap



Transformando **dados** em
conhecimento