

MÉTODOS ESTATÍSTICOS APLICADOS NA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Deyseane da Costa Menezes¹

João Ricardo Machado Alves²

Jullio Henrique Da Cunha Gois³

Monise Andrade de Oliveira⁴

Engenharia Civil



**cadernos de
graduação**

ciências exatas e tecnológicas

ISSN IMPRESSO 1980-1777

ISSN ELETRÔNICO 2316-3135

RESUMO

Pensando em construir apartamentos conforme as exigências dos compradores, pensamos em fazer uma pesquisa, que tinha como o principal objetivo verificar a quantidade de cômodos e tamanhos preferenciais das pessoas pesquisadas e também quanto estavam dispostos a investir em um imóvel.

PALAVRAS-CHAVE

Pesquisa imobiliária, Apartamentos, Planta baixa.

ABSTRACT

Thinking about building apartments according to buyers' demands, we thought of doing a survey, which had as its main objective to verify the number of rooms and preferential sizes of the people surveyed and also how much they were willing to invest in a property.

KEYWORDS

Property Survey. Apartments. Ground floor.

1 INTRODUÇÃO

Com o grande crescimento da área da construção civil no Brasil, no período entre 2008 e 2013, o setor imobiliário cresceu em proporções muito elevadas, fazendo com que a demanda por diversos tipos de imóveis fosse cada vez maior e, apesar da crise atual, por qual o país está passando, o setor imobiliário permanece sendo um ramo de extrema importância para o país.

A fim de evitar desastres econômicos e atender melhor o seu mercado consumidor, é fundamental que as empresas façam um estudo preliminar, cuja finalidade é saber quais características e quais localidades uma comunidade em estaria disposta a investir por um determinado imóvel, evitando assim o risco de que ocorram prejuízos por parte da empresa. Segundo Martins (2006) a realização de parceria possibilita que as empresas entendam melhor a necessidade do seu público regional. Dessa maneira, as empresas conseguem conciliar suas novidades apresentadas no mercado elaboradas por meio dos estudos científicos e com isso conseguem entender e atender melhor o comprador.

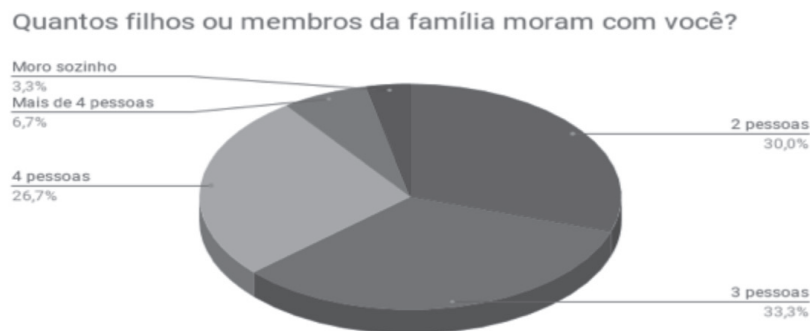
Desta forma, é importante destacar a importância que os empreendimentos imobiliários sejam planejados de forma a se melhor adequar aos itens valorizados pelos clientes. O presente artigo visa identificar essas preferências e com base na análise estatística construir uma planta baixa que melhor se adequa as solicitações dos entrevistados.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

A pesquisa imobiliária foi realizada com alunos da universidade Tiradentes, com alunos e ex-alunos de um colégio particular de Aracaju e com moradores de Aracaju e de Itabaiana, por meio da plataforma Google formulário. O questionário continha perguntas-chaves para construção da planta baixa do apartamento e com base nas respostas conseguimos gerar alguns gráficos para melhor entendimento da seguinte pesquisa, finalizando com a confecção da planta baixa e discussão dos resultados encontrados.

Em relação a quantidade de pessoas que moram com o entrevistado, 33% desses afirmavam que moravam com 3 pessoas, seguido por 30%, com 2 pessoas, 26,7% com 4 pessoas e que apenas 3,3% dos entrevistados moravam sozinho e 6,7% moravam com mais de 4 pessoas. Com base apenas no Gráfico 1, abaixo, podemos aferir que o apartamento da seguinte pesquisa deverá ter pelo menos 2 dois quartos para acomodar os membros da família dos entrevistados.

Gráfico 1 – Quantidade de filhos ou membros da família que moram com o entrevistado



Fonte: Autores.

Em relação ao quanto poderiam pagar na compra do imóvel, as preferências dos entrevistados se voltaram para o menor valor proposto pela pesquisa que seria de 100 mil até 250 mil, com 36,7%, seguido por 250 mil até 450 mil com 33,3% e 450 mil até 650 mil com 23,3%. Com base nos dados mostrados no Gráfico 2 percebemos que os entrevistados estavam dispostos a pagar o mínimo para adquirir um apartamento, percebemos isso, pois os 3 menores valores propostos pela pesquisa que tiveram maior aceitação, já o maior valor de 650 mil até 850 mil obteve apenas 6,7% dos votos.

Gráfico 2 – Quanto o entrevistado está disposto a investir para comprar o imóvel



Fonte: Autores.

Em relação a localização, as preferências dos entrevistados se voltaram para o bairro Farolândia, com 40%, seguido pelo bairro Treze de julho com 30%. Vale destacar que esses bairros são um dos mais privilegiados da capital, visto que, o bairro

Farolândia é onde se encontra a Universidade Tiradentes e muitos dos imóveis presentes no local são adquiridos por universitários que buscam imóveis baratos e que sejam mais perto da universidade, no entanto já o bairro Treze de julho é um bairro nobre da zona sul de Aracaju e que apresenta imóveis de alto padrão.

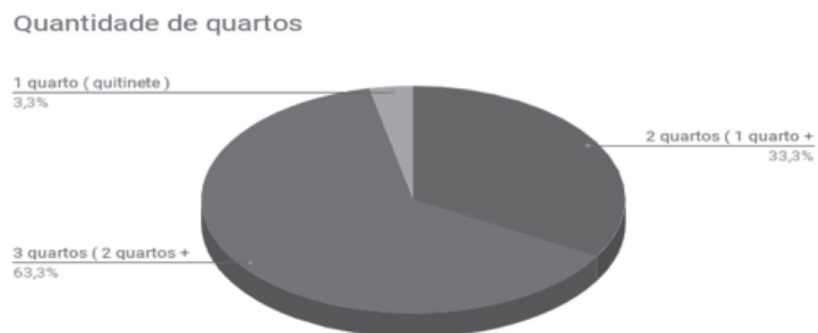
Gráfico 3 – Em quais localidades o pesquisado tem interesse em morar



Fonte: Autores.

Em relação a quantidade de quartos, as preferências dos entrevistados se voltaram para três quartos, com 63,3% seguido por 2 quartos com 33,3% e 1 quarto com 3,3%. Com base no Gráfico 4 percebemos que a maioria dos entrevistados buscavam apartamentos com três quartos para melhor acomodar a família e visitantes e que poderia ser constatado pela análise do Gráfico 1, onde a maioria dos entrevistados morava acompanhados por uma ou mais pessoas.

Gráfico 4 – Quantidades de quartos que o apartamento deve ter

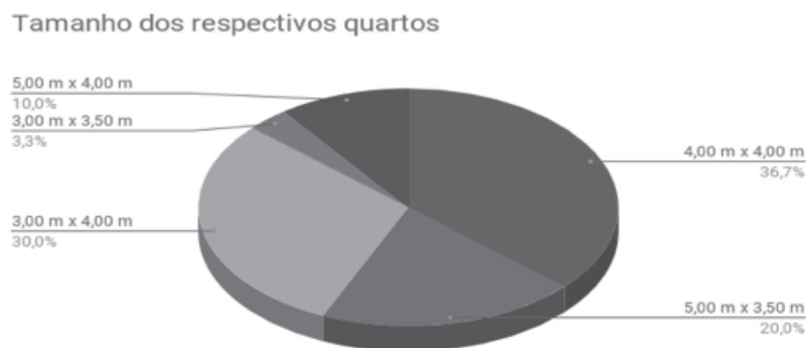


Fonte: Autores.

Em relação a tamanho dos quartos, as preferências dos entrevistados se voltaram para quartos com maiores dimensões, onde 36,7% dos entrevistados optaram por ter um quarto em formato quadrado com dimensões de 4,00 m por 4,00 m. Ape-

sar desse tipo quarto ser considerado relativamente grande para casas, dificilmente vemos quartos com essas dimensões para apartamentos populares, visto que encarecem o preço do imóvel, sendo presentes apenas em suítes ou em apartamentos relativamente mais caros.

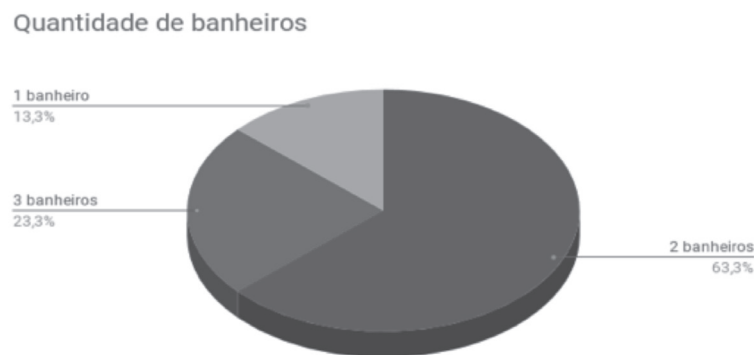
Gráfico 5 – Tamanho dos respectivos quartos



Fonte: Autores.

Em relação a quantidades de banheiros, as preferências dos entrevistados se voltaram para dois banheiros, com 63,3%, seguidos por 3 banheiros com 23,3% e 1 banheiro com 13,3%. A partir da análise do Gráfico 4, de quantidade de quartos e do Gráfico 6, podemos constatar que o apartamento apresentaria um banheiro destinado para a suite e um segundo para os demais residentes.

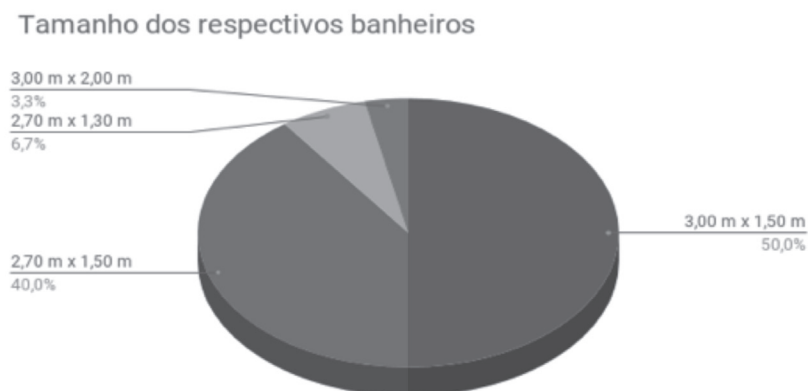
Gráfico 6 – Quantidades de banheiros que o apartamento deve ter



Fonte: Autores.

Em relação ao tamanho dos banheiros, as preferências dos entrevistados se voltaram para banheiros com dimensões de 3,00 m por 1,50 m, com 50%, seguido por banheiros de 2,70 m por 1,50 m com 40%. A partir da análise do Gráfico 7 percebemos que assim como o Gráfico 5 de tamanho dos quartos, os entrevistados optaram mais por ambientes com tamanhos intermediários.

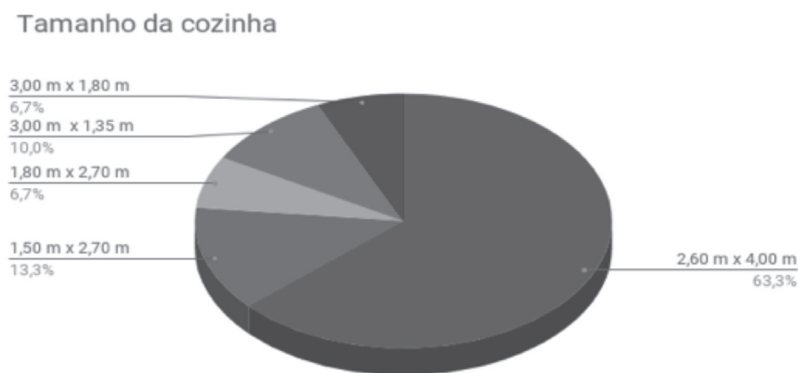
Gráfico 7 – Tamanho dos respectivos banheiros



Fonte: Autores.

Em relação ao tamanho da cozinha, as preferências dos entrevistados se voltaram para uma cozinha mais espaçosa com 2,60 m por 4,00 m, com 63,3 %. Com base no Gráfico 9 percebemos que as cozinhas pequenas tiveram poucos votos, visto que eram mais destinadas para apartamentos pequenos e como no apartamento dos entrevistados reside em torno de 2 ou 3 pessoas, uma cozinha maior daria maior conforto aos residentes, possibilitando a instalação de alguns móveis e eletrodomésticos que seriam impossibilitados caso a cozinha fosse menor.

Gráfico 8 – Tamanho da cozinha

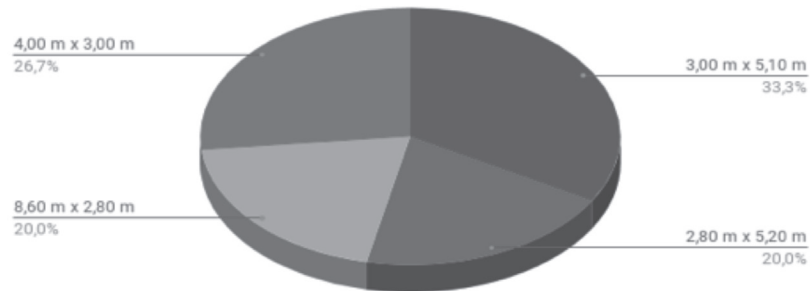


Fonte: Autores.

Em relação ao tamanho da sala de estar, as preferências dos entrevistados se voltaram para sala de estar de dimensões 3,00 m por 5,10 m, com 33,3%, seguido pela cozinha de 4,00 m por 3,00 m.

Gráfico 9 – Tamanho da sala de estar

Tamanho da sala de estar



Fonte: Autores.

A partir dos gráficos gerados anteriormente conseguimos construir alguns tipos de plantas baixa com base em cada faixa preço proposta pela pesquisa e nas respostas dos entrevistados.

Planta baixa com 102,5525 m² (FIGURA 1), para faixa de preço de 100 mil até 250 mil, com destaque para área de serviço com 6,5 m² e de circulação com 13,3525 m².

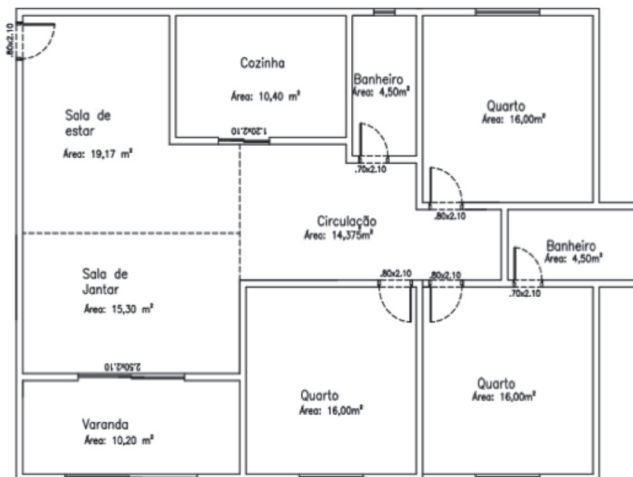
Figura 1 – Planta baixa desenvolvida pela pesquisa



Fonte: Autores.

Planta baixa com 126,4525 m² (FIGURA 2), para faixa de preço de 250 mil até 450mil, com destaque para área de jantar com 19,1775 m², varanda de 10,20 m² e circulação com 14,3575 m².

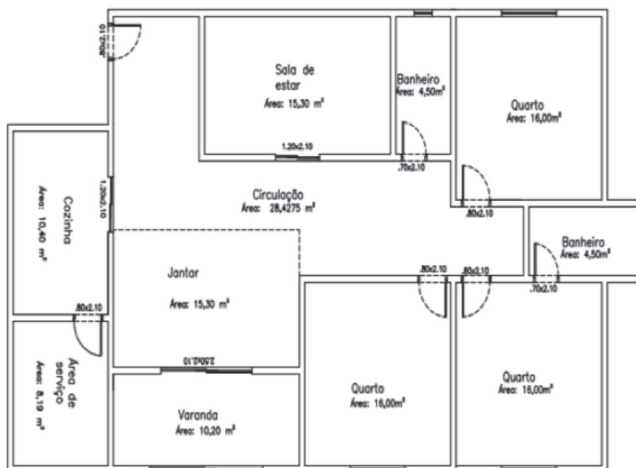
Figura 2 – Planta baixa desenvolvida pela pesquisa



Fonte: Autores.

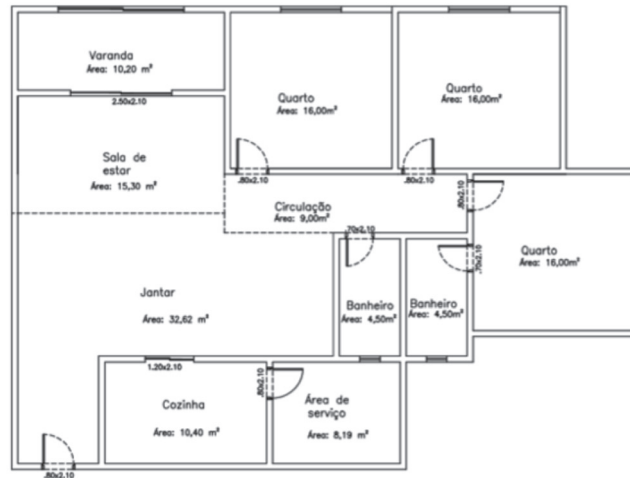
Planta baixa com 144,8175 m² (FIGURA 3), para faixa de preço de 450 mil até 650 mil, com destaque para área de jantar com 15,30 m², varanda de 10,20 m², área de serviço de 8,19 m² e circulação com 28,4275 m².

Figura 3 – Planta baixa



Fonte: Autores.

Planta baixa com 142,71 m² (FIGURA4), para faixa de preço de 650 mil até 850 mil, com destaque para área de jantar com 32,62 m², varanda de 10,20 m², área de serviço de 8,19 m² e circulação com 9,00 m².

Figura 4 – Planta baixa desenvolvida pela pesquisa

Fonte: Autores.

4 CONCLUSÃO

O presente artigo procurou desenvolver uma planta baixa a partir de um questionário fornecido a alunos, ex-alunos e moradores do estado de Sergipe.

A partir da análise das repostas dos entrevistados foi possível gerar os Gráficos para cada pergunta, sendo assim possível identificar que a maioria dos entrevistados morava com três pessoas, conseqüentemente o número de quartos para comportar essa quantidade de pessoa e que foi constatado pelo Gráfico de quantidade de quartos, onde prevaleceu a escolha por 3 quartos, sendo 2 quartos e 1 suíte, a localidade em que estavam dispostos a morar seria no bairro Farolândia, visto que para alguns estudantes o deslocamento até a faculdade seria menor.

Deve-se destacar que ao confeccionarmos a planta baixa, constatamos que a mesma apresentava área útil maior que 100 m², no entanto, apartamentos com essas dimensões são dificilmente encontrados no mercado abaixo de 250 mil e visto que a maioria dos entrevistados se propunha a pagar de 100 mil a 250 mil, resolvemos criar outros tipos de plantas com maiores áreas para diferentes faixas de preço. Possibilitando assim o futuro cliente optar por um determinado apartamento com base nas outras faixas de preços proposta pela pesquisa, sem desprezar as dimensões escolhidas pelos entrevistados.

REFERÊNCIAS

GONÇALVES, Robson. Ciclo e tendência na construção civil. **FGV PROJETOS**, 2015. Disponível em: http://fgvprojetos.fgv.br/sites/fgvprojetos.fgv.br/files/artigo_robson.pdf. Acesso em: 31 maio 2018.

Data do recebimento: 21 de julho de 2016

Data da avaliação: 9 de novembro de 2016

Data de aceite: 12 de dezembro de 2017

1 Graduando em Engenharia Civil – UNIT. EMAIL: deyseane.costa@souunit.com.br

2 Graduando em Engenharia Civil – UNIT. EMAIL: joao.machado@souunit.com.br

3 Graduando em Engenharia Civil – UNIT. EMAIL: jullio.henrique@souunit.com.br

4 Graduando em Engenharia Civil – UNIT. EMAIL: monise.andrade@souunit.com.br