fipe

grupo ZAP

RAIO-X

fipe ZAP

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

INFORME DO 4º TRIMESTRE DE 2020

SUMÁRIO

- Destaques do trimestre 2
- Objetivos e temas da pesquisa 3
- Tamanho da amostra e perfil socioeconômico dos respondentes 5
- Perfil: *compradores nos últimos 12 meses* 13
- Perfil: *compradores em potencial* 18
- Perfil: *proprietários há mais de 12 meses* 23
- Perfil: *investidores* 27
- Transações e percentuais de desconto 32
- Percepção sobre os preços atuais 35
- Expectativa de preço (curto prazo) 40
- Expectativa de preço (longo prazo) 48

DESTAQUES DO TRIMESTRE

Participação de investidores entre compradores de imóveis encerra 2020 em alta

"Objetivo investimento" foi declarado por 46% dos compradores no 4º trimestre, ante 39% no trimestre anterior. Desconto médio recuou para mínima histórica

A pesquisa **Raio-X FipeZap do 4º trimestre de 2020** oferece dados inéditos a respeito da percepção e do comportamento dos agentes do mercado imobiliário em 2020, incluindo informações sobre compras realizadas e intenção de compra; participação de investidores entre os compradores; incidência e percentual de descontos negociados sobre o valor anunciado; percepção e expectativas com respeito ao nível e trajetória dos preços dos imóveis no curto e longo prazos, entre outros tópicos de interesse.

A seguir, são apresentados os destaques desta edição da pesquisa, elaborada a partir das contribuições de 3.813 respondentes, coletadas entre 15 de janeiro e 1 de fevereiro de 2021 :

- **Participação de compradores**: a participação de compradores – respondentes que declararam ter adquirido imóvel nos últimos 12 meses – manteve-se relativamente estável entre o 3º e o 4º trimestre: (10% dos respondentes da amostra). Em relação ao estado ou tipo do imóvel adquirido, a preferência por imóveis usados oscilou de 64% para 66% entre compradores do último trimestre, mantendo-se acima da média histórica da pesquisa (58%). Em termos de objetivos, uma parcela crescente dos compradores justificou a aquisição com a finalidade de investimento (46%), em particular, com a expectativa de revenda futura após valorização do imóveis (28%). Contudo, a destinação do imóvel recentemente adquirido para moradia ainda predominou entre compradores do último trimestre da pesquisa (54%), entre os quais "morar com alguém" foi a motivação mais citada entre os respondentes (71%).
- **Intenção de compra:** a proporção de respondentes que declarou intenção de adquirir imóveis nos próximos 3 meses se manteve praticamente estável entre o 3º trimestre (48%) e o 4º trimestre de 2020 (47%), resultado que manteve a intenção de compra entre respondentes próxima ao patamar recorde na série histórica da pesquisa Raio-X FipeZap, iniciada em 2014. Entre os que declararam intenção de adquirir imóveis no futuro próximo, cerca de metade dos respondentes se mostrou indiferente entre imóveis novos ou usados (51%). Já em termos de objetivo, a maioria dos compradores potenciais destacou a intenção de utilizar o imóvel para moradia própria (86%), superando neste grupo o objetivo investimento (14%).
- **Descontos nas transações**: o percentual de transações com desconto sobre o valor anunciado do imóvel apresentou queda nos últimos meses de 2020, encerrando dezembro com uma incidência média de 67% sobre as transações realizadas nos últimos 12 meses - resultado acima da média histórica de 64%. Considerando apenas as transações que envolveram alguma redução no valor anunciado, o percentual médio de desconto negociado também apresentou recuo, passando de 14% em janeiro para 11% em dezembro.
- **Percepção sobre os preços atuais**: com respeito à percepção dos respondentes em relação aos preços atuais, a participação dos respondentes que classificavam os valores como "altos ou muito altos" cresceu ao longo de 2020, passando de 50% no 4º trimestre de 2019 para 57% no 4º trimestre de 2020. Em paralelo, o percentual de respondentes que classificavam os preços como "razoáveis" oscilou de 34% para 32%, comportamento similar ao da parcela que declarou que os preços estavam "baixos ou muito baixos" (de 12% para 9%).
- **Expectativa de preço**: em relação às apostas e projeções dos agentes para os preços dos imóveis nos próximos 12 meses, os últimos resultados evidenciam a normalização das expectativas dos respondentes (para níveis pré-pandemia), após um ano marcado por perdas econômicas, incertezas e forte volatilidade, por um lado, e uma forte expansão do crédito imobiliário, de outro. Mais especificamente, é possível destacar que os respondentes do 4º trimestre de 2020 se distribuíram entre aqueles que projetavam aumento (29%), manutenção (32%) e queda (16%) no preço nominal dos imóveis no curto prazo (próximos 12 meses). Além disso, uma parcela igualmente relevante dos respondentes (23%) não soube opinar sobre o tema. Como resultado, a expectativa média para o preço dos imóveis nos próximos 12 meses, considerando todos os respondentes que participaram da pesquisa no 4º trimestre de 2020, aponta alta nominal de 0,5% - variação ligeiramente inferior àquela projetada pelos respondentes em 4º trimestre de 2019 (+0,9%) ■

RAIO-X

fipe ZAP

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

OBJETIVOS E TEMAS DA PESQUISA

OBJETIVOS E TEMAS DA PESQUISA

O **Raio-X FipeZap: perfil da demanda de imóveis** é uma pesquisa desenvolvida em conjunto pela Fipe e pelo Grupo ZAP desde 2014 para investigar tópicos relevantes do mercado imobiliário.

Com foco em compradores e investidores de imóveis residenciais, o questionário contempla questões sociodemográficas (idade, gênero e renda domiciliar dos respondentes), objetivos e aspectos comportamentais da decisão de compra/investimento em imóveis, descontos aplicados em transações realizadas, percepção e expectativa de preço dos imóveis no curto e longo prazos.

Desde 2014, quando teve início a pesquisa Raio-X FipeZap, foram coletadas cerca de 101 mil respostas – o que corresponde a uma média de 3,7 mil respondentes por trimestre e 15 mil respondentes por ano.

A seguir, são apresentados os **resultados do Raio-X FipeZap para o 4º trimestre de 2020** ■

RAIO-X

fipe ZAP

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

TAMANHO DA AMOSTRA E PERFIL SOCIOECONÔMICO DOS RESPONDENTES

TAMANHO DA AMOSTRA

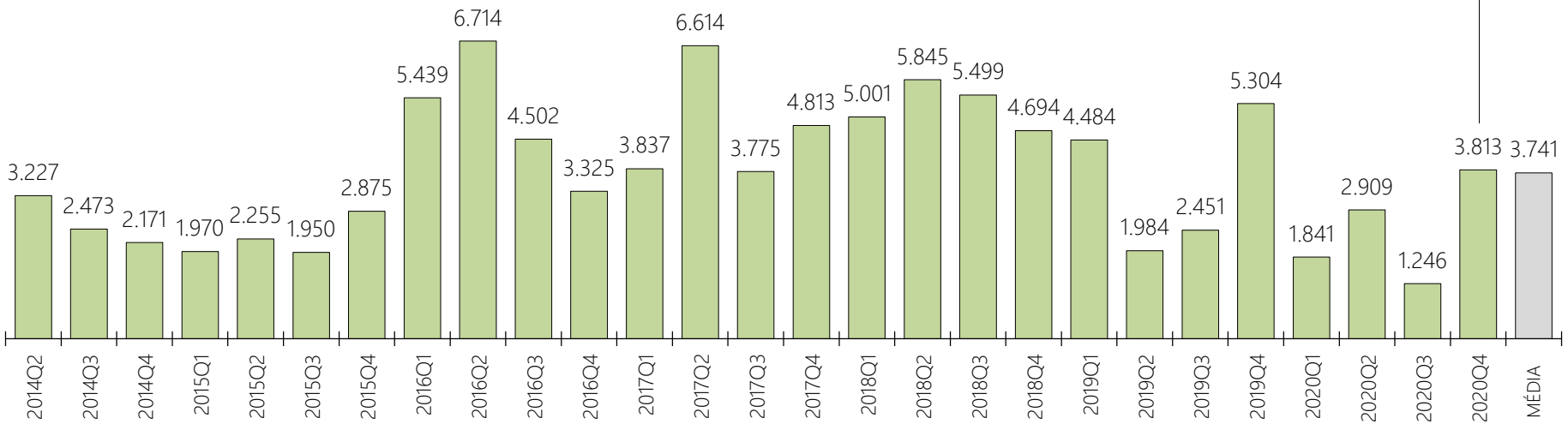
O questionário é aplicado a usuários ativos do portal ZAP (www.zap.com.br) e tem com objetivo acompanhar os seguintes grupos: (i) usuários que compraram imóvel nos últimos 12 meses ("compradores"); (ii) usuários que pretendem comprar um imóvel nos próximos 3 meses ("compradores potenciais"); ou (iii) usuários que são proprietários de imóveis há mais de 12 meses ("proprietários"). A última rodada da pesquisa foi realizada com usuários que acessaram o portal ZAP no 4º trimestre de 2020 e contou com a participação de 3.813 respondentes entre 15 de janeiro e 1 de fevereiro de 2021 ■

4º TRIMESTRE DE 2020

3.813

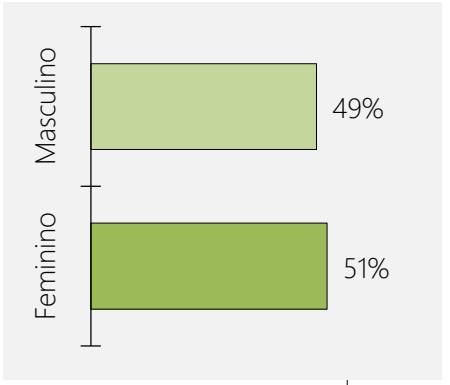
respondentes

NÚMERO DE RESPONDENTES POR PESQUISA

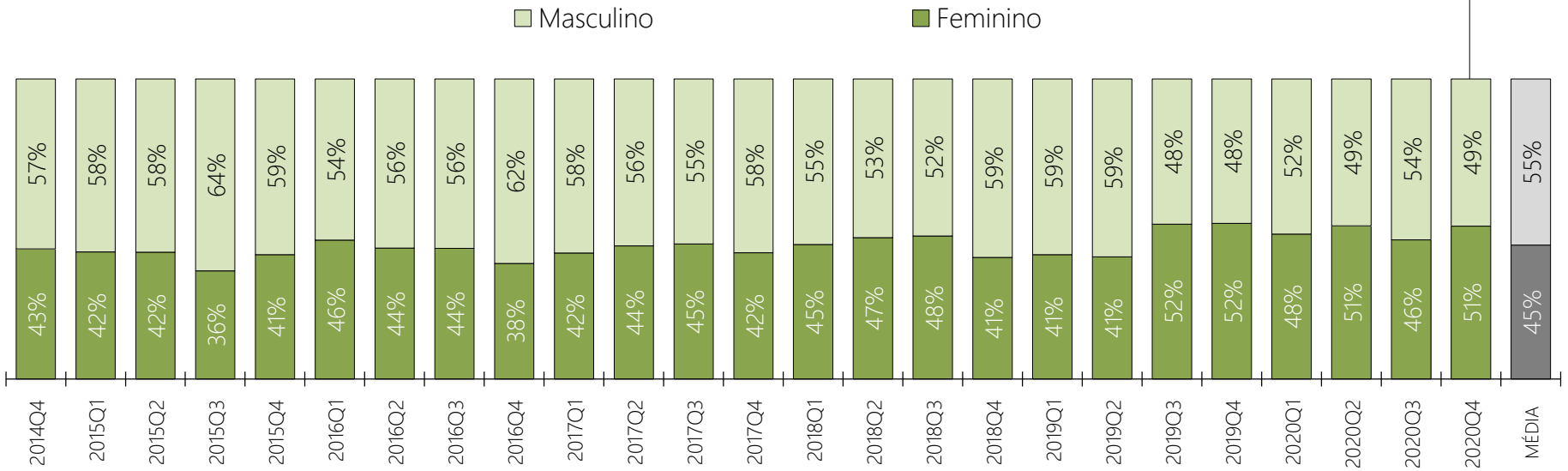


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Na pesquisa realizada com referência ao 4º trimestre de 2020, 51% dos respondentes se declararam do gênero feminino e 49%, do gênero masculino. Essa distribuição mostra um maior equilíbrio entre respondentes do gênero masculino e feminino no 4º trimestre em relação às participações médias no histórico da pesquisa (55% e 45%, respectivamente)



DISTRIBUIÇÃO POR GÊNERO



PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em termos de faixa etária, a maioria dos respondentes do 4º trimestre apresentava 41 anos de idade ou mais (70%), enquanto o restante da amostra (30%) correspondia a indivíduos com até 40 anos – distribuição similar à observada no trimestre anterior. A idade média dos respondentes na 4º trimestre foi de 48 anos, superando a média histórica da pesquisa (44 anos)

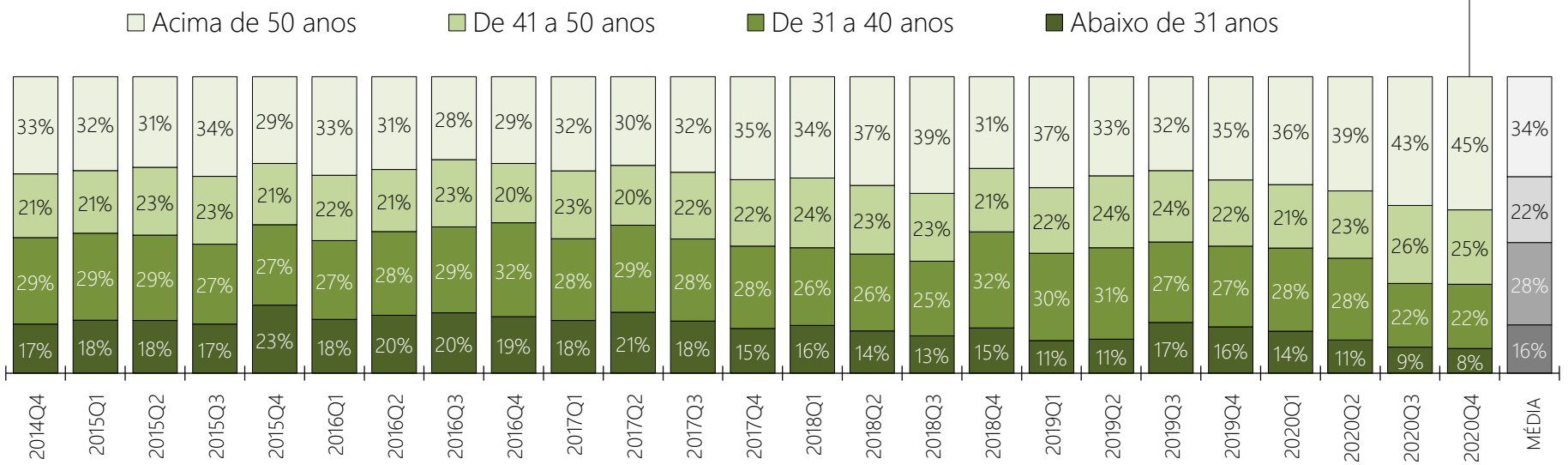
idade média na última pesquisa:

48 anos

média histórica:

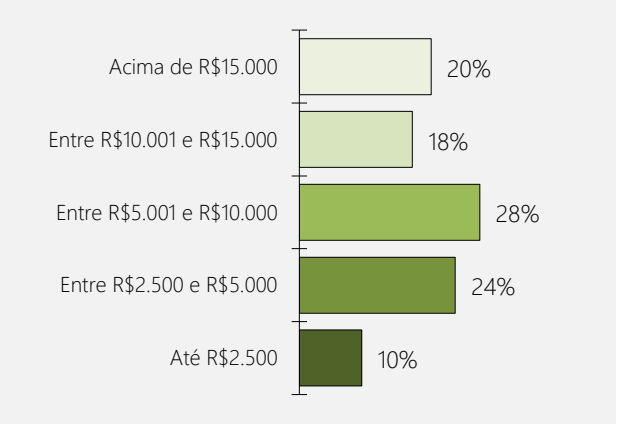
44 anos

FAIXA ETÁRIA

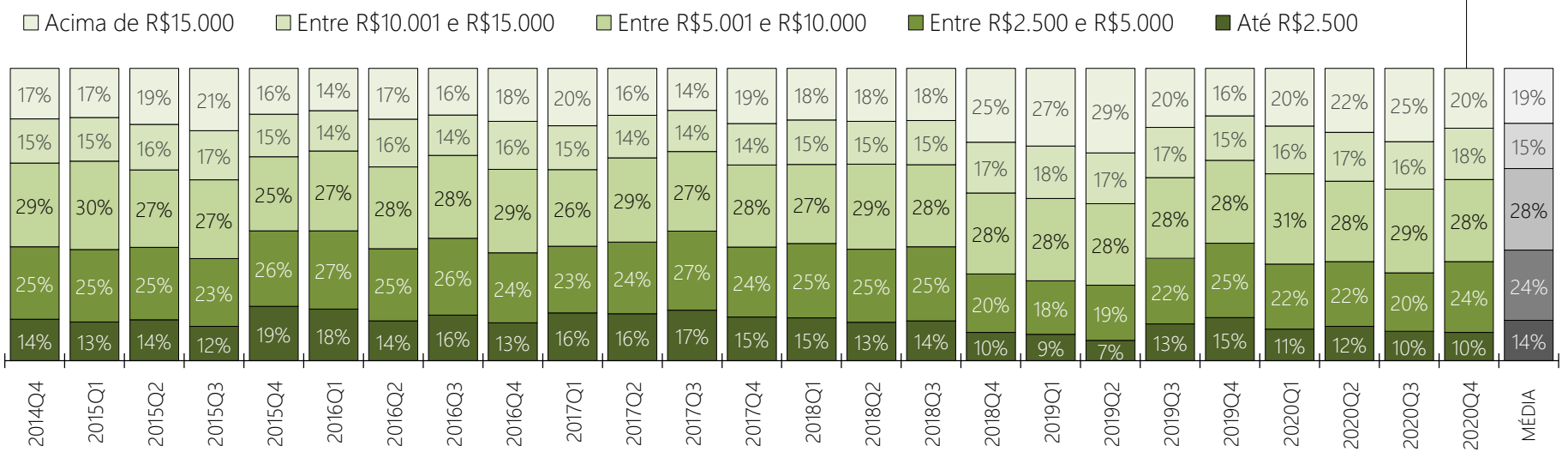


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em termos de poder aquisitivo, a maior parcela dos participantes da última rodada da pesquisa apresentava renda domiciliar mensal igual ou inferior a R$ 10.000 (62%). Comparativamente, a participação de respondentes enquadrados nesse recorte de renda no 4º trimestre é inferior à média histórica da pesquisa (66%)



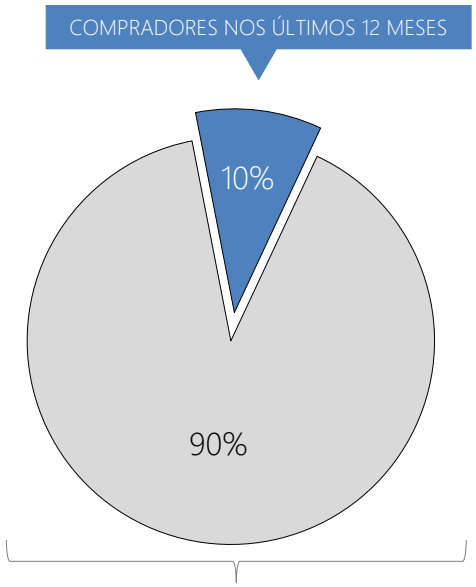
RENDA DOMICILIAR MENSAL

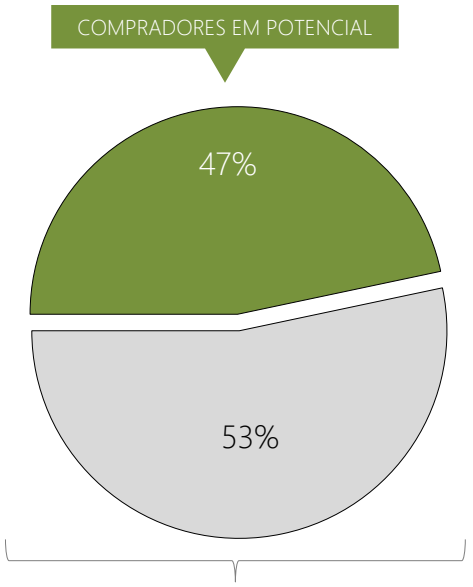


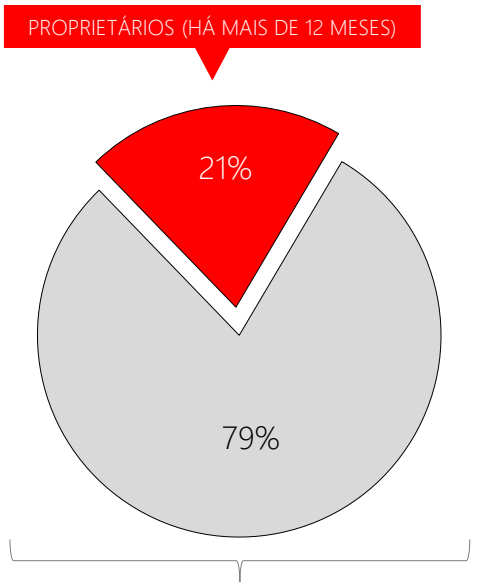
CLASSIFICAÇÃO POR GRUPO

É possível classificar o conjunto dos respondentes da amostra em pelo menos três grupos*: compradores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses; compradores em potencial (com pretensão de adquirir imóveis nos próximos 3 meses) e proprietários de imóveis (adquiridos há mais de 12 meses). Com base na amostra da última pesquisa (3.813 respondentes), os grupos apresentaram a seguinte distribuição: 10% dos respondentes relataram ter adquirido imóvel recentemente e foram enquadrados no primeiro grupo; 47% foram classificados como "compradores em potencial" e 21% declararam possuir ao menos um imóvel adquirido há mais de 12 meses (sendo categorizados, nesta análise, como "proprietários")

PERCENTUAL DE RESPONDENTES CLASSIFICADOS POR GRUPO NA ÚLTIMA PESQUISA





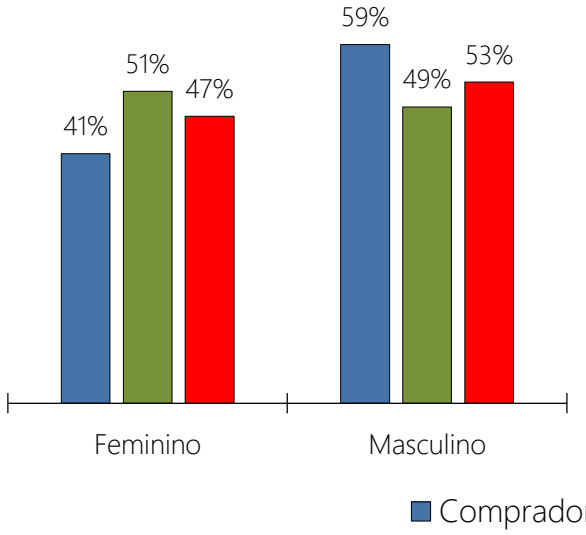


Nota: (*): os respondentes podem se encaixar em mais de um grupo (por ex. se declarar já possuir um imóvel e pretensão de adquirir um novo imóvel) ou em nenhum dos grupos (declarou não possuir ou não ter intenção de adquirir imóveis). Na última pesquisa, cerca de 23% dos respondentes não se enquadraram em nenhum dos três grupos.

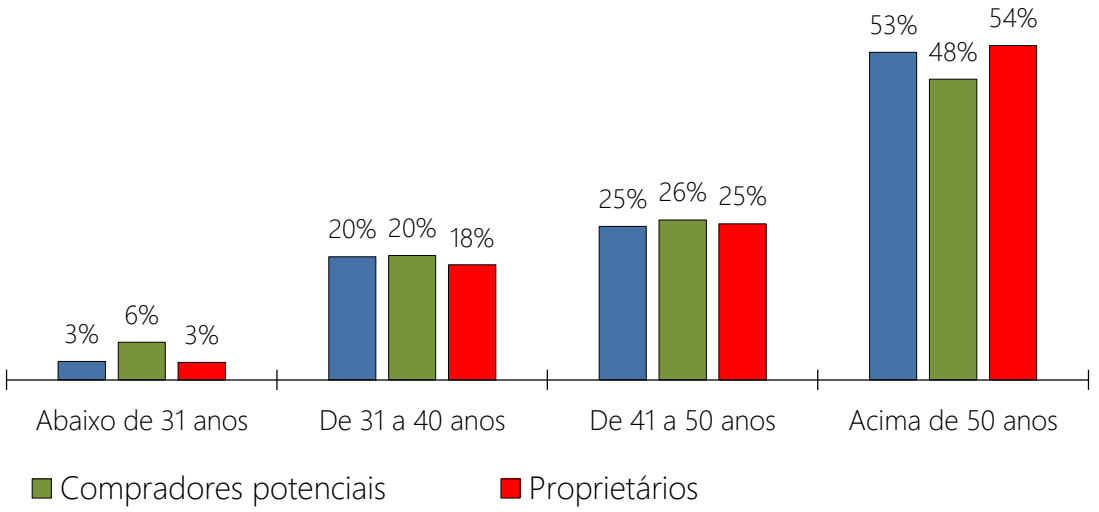
PERFIL POR GRUPO

É possível comparar os diferentes grupos de respondentes da pesquisa com base em suas características sociodemográficas. No 4º trimestre, os respondentes do gênero masculino formavam maioria entre compradores (59%) e proprietários (53%), em contraste com a ligeira predominância de respondentes do gênero feminino entre compradores potenciais (51%). Em termos de faixa etária, a maior parte dos respondentes apresentava idade igual ou superior a 41 anos em todos os grupos considerados: compradores (78%), compradores potenciais (74%) e proprietários (79%)

GÊNERO



FAIXA ETÁRIA



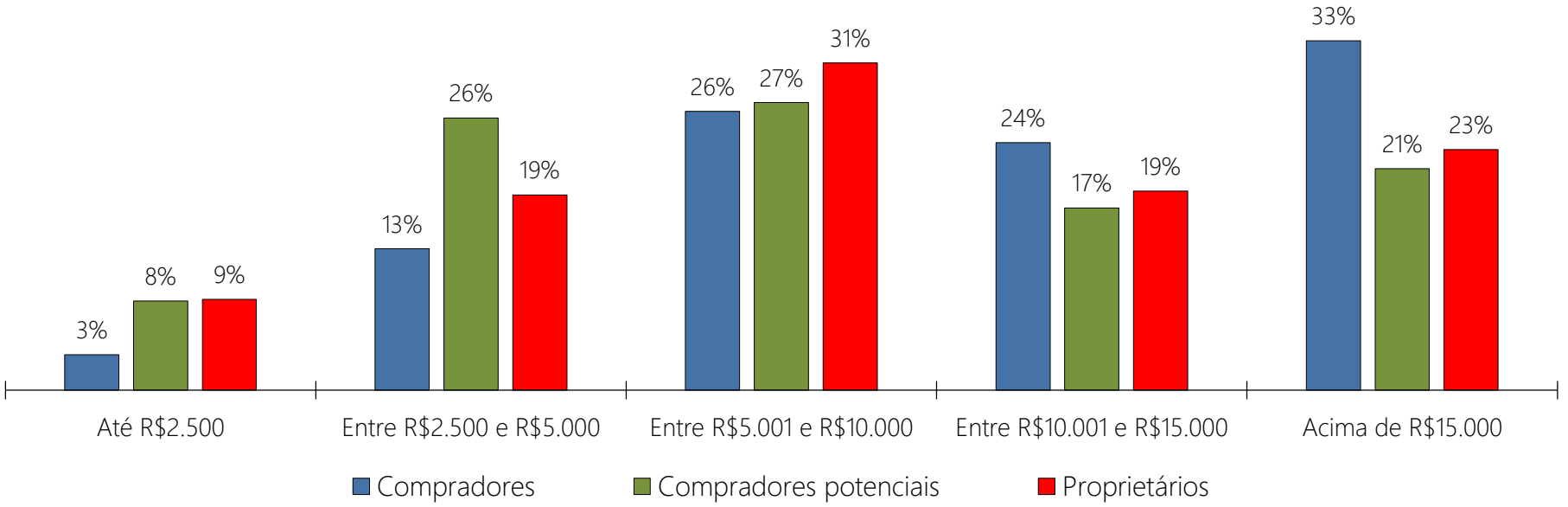
Compradores | Compradores potenciais | Proprietários

Nota: percentuais calculados considerando apenas respostas válidas.

PERFIL POR GRUPO

No tocante ao poder aquisitivo, é possível evidenciar que, entre os grupos avaliados no 4º trimestre de 2020, os compradores que adquiriram imóveis recentemente (nos últimos 12 meses) apresentavam a maior proporção de seus respondentes com renda domiciliar mensal superior a R$ 10 mil (57%). Em contraste, entre os compradores potenciais e proprietários a participação de respondentes com renda mensal até R$ 10 mil era de 61% e 59%, respectivamente

FAIXA DE RENDA MENSAL



Nota: percentuais calculados considerando apenas respostas válidas.

RAIO-X

fipe ZAP

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

PERFIL: COMPRADORES NOS ÚLTIMOS 12 MESES

COMPRADORES NOS ÚLTIMOS 12 MESES

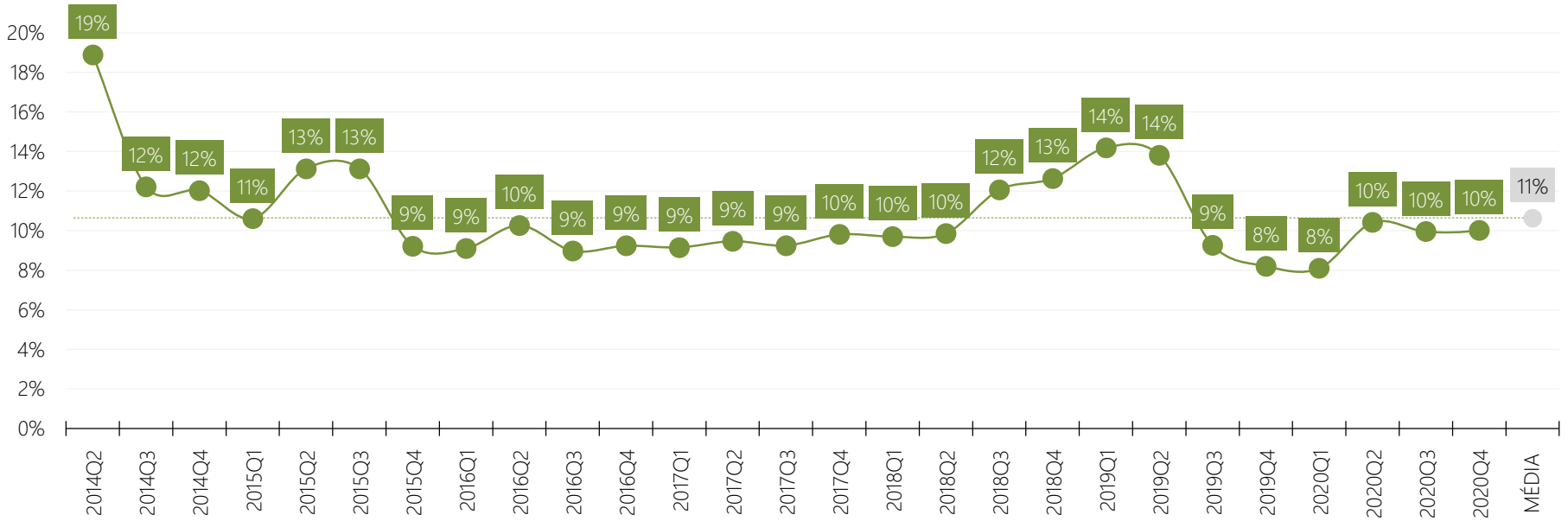
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que adquiriram imóveis recentemente, a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- Você comprou algum imóvel nos últimos 12 meses?
- Qual foi o seu principal motivo para comprar o imóvel?
- Qual o tipo de imóvel adquirido (novo ou usado)?
- Qual o período da aquisição do imóvel (mês e ano)?

COMPRADORES NOS ÚLTIMOS 12 MESES

No 4º trimestre de 2020, cerca de 10% dos respondentes da amostra relataram ter adquirido ao menos um imóvel ao longo dos últimos 12 meses, sendo assim classificados como "compradores". Esse percentual se manteve relativamente estável em relação ao observado no trimestre anterior (10%), em patamar ligeiramente inferior à média histórica da pesquisa (11%)

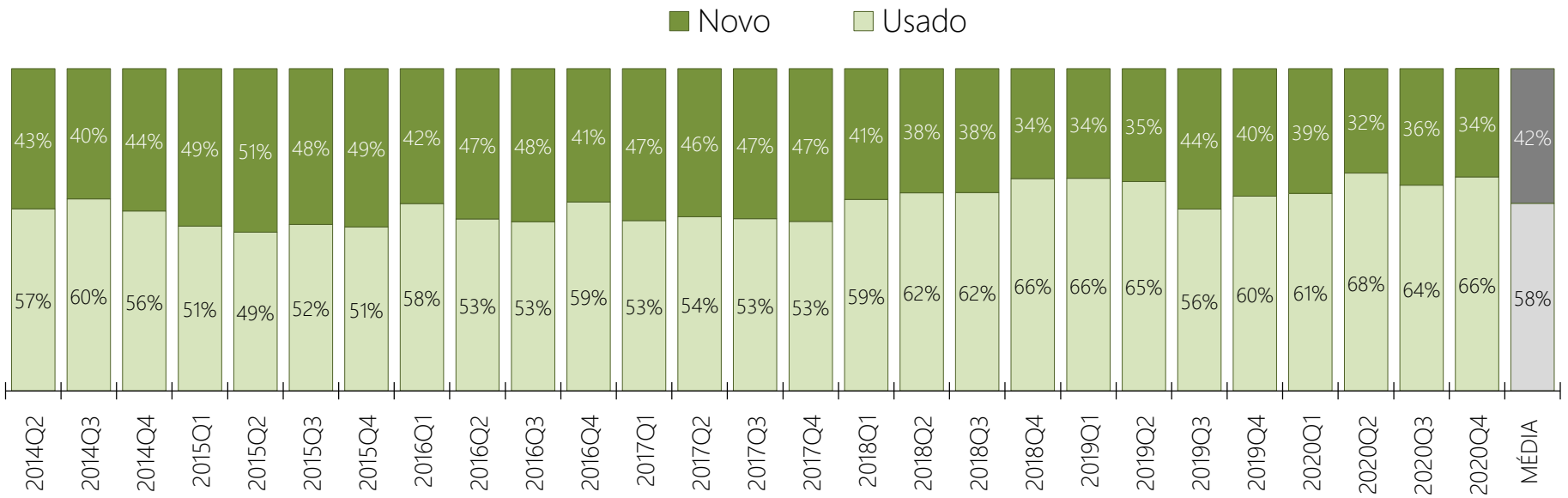
PERCENTUAL DE COMPRADORES - *RESPONDENTES QUE DECLARARAM* TER *ADQUIRIDO IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES*



TIPO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Entre os respondentes da última pesquisa que adquiriram imóveis recentemente (nos últimos 12 meses), a maior parte optou pela compra de imóveis usados (66%) – percentual que aumentou em relação ao percentual registrado para mesma preferência no trimestre imediatamente anterior (64%). O interesse dos compradores por imóveis usados na última pesquisa, todavia, ainda supera a média histórica da preferência por esse tipo de imóvel na pesquisa (58%) ■

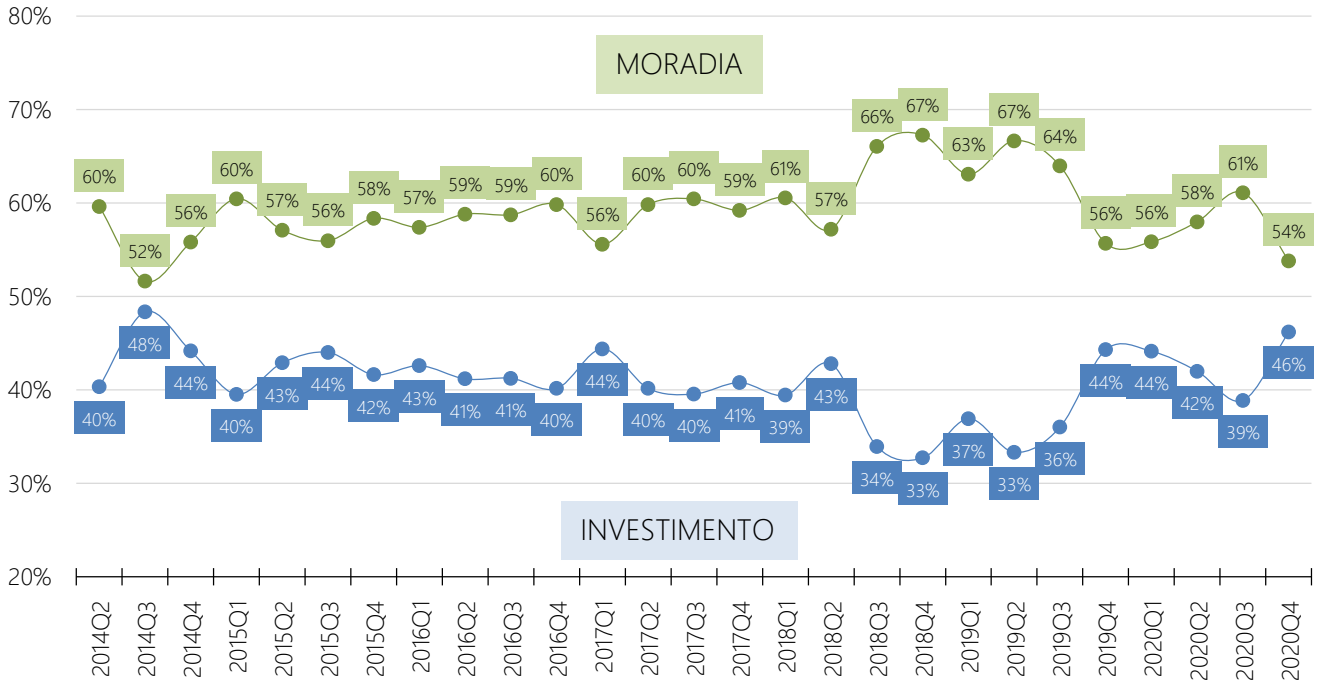
TIPO DE IMÓVEL *ADQUIRIDO POR RESPONDENTES NOS ÚLTIMOS 12 MESES*

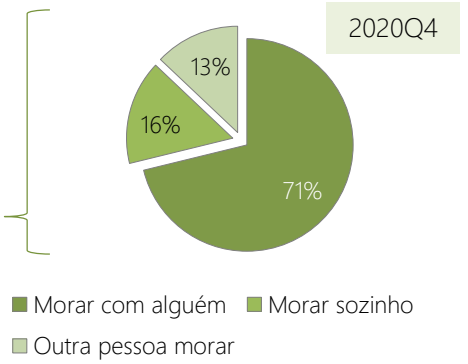


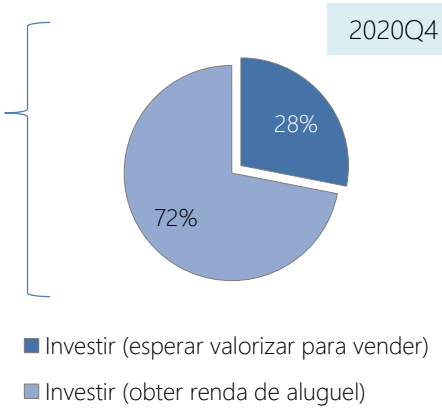
OBJETIVO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Em termos de objetivo, a maioria dos compradores do 4º trimestre (54%) declarou intenção de usar o imóvel adquirido para moradia, enquanto os demais (46%) citaram o uso do imóvel como investimento. Entre os que adquiriram recentemente como forma de investimento, houve particular interesse na obtenção de renda com aluguel do imóvel adquirido (72%) ■

OBJETIVO ENTRE COMPRADORES – *QUE ADQUIRIRAM IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES*







RAIO-X

fipe ZAP

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

PERFIL: COMPRADORES EM POTENCIAL

COMPRADORES EM POTENCIAL

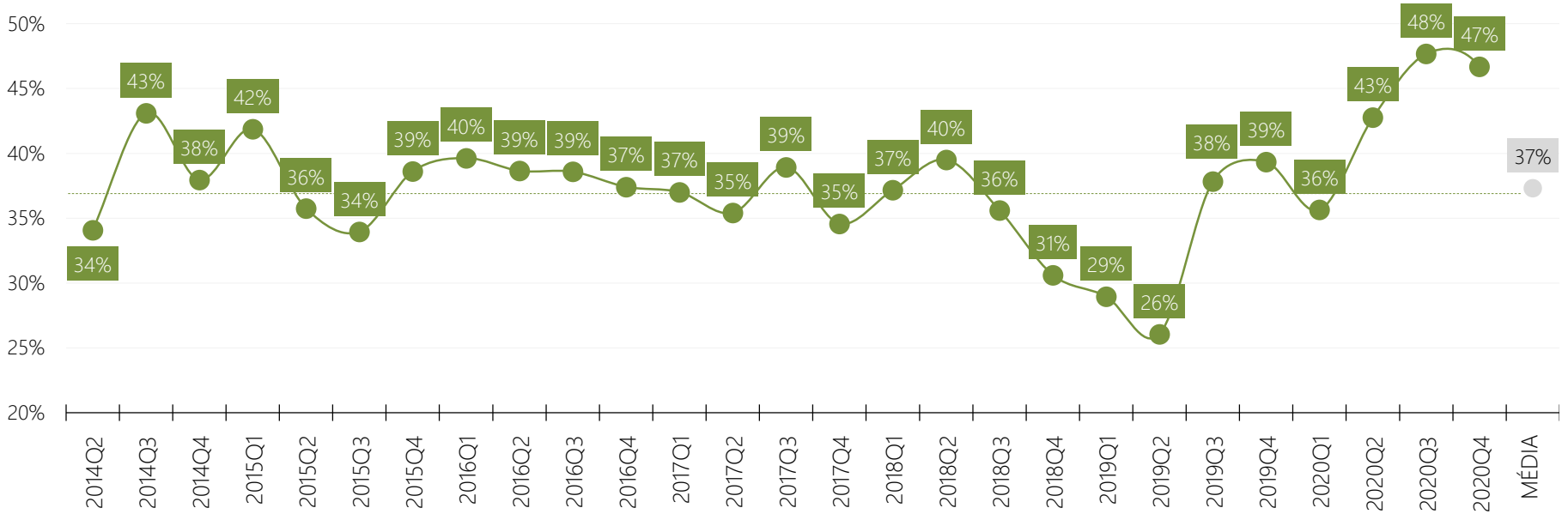
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que pretendem adquirir imóveis nos próximos 3 meses (compradores em potencial), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- Pretende comprar um imóvel nos próximos 3 meses?
- Qual o principal motivo para comprar o imóvel?
- Que tipo de imóvel você pretende comprar (novo, usado, indiferente)?

INTENÇÃO DE COMPRA

Em relação à participação do perfil de compradores em potencial na amostra, 47% dos respondentes do 4º trimestre declararam intenção de adquirir imóvel nos próximos 3 meses (sendo, por tal razão, classificados como compradores em potencial). Esse percentual se manteve praticamente inalterado em relação ao recorde histórico alcançado no trimestre anterior da pesquisa (48%), superando média histórica (37%)

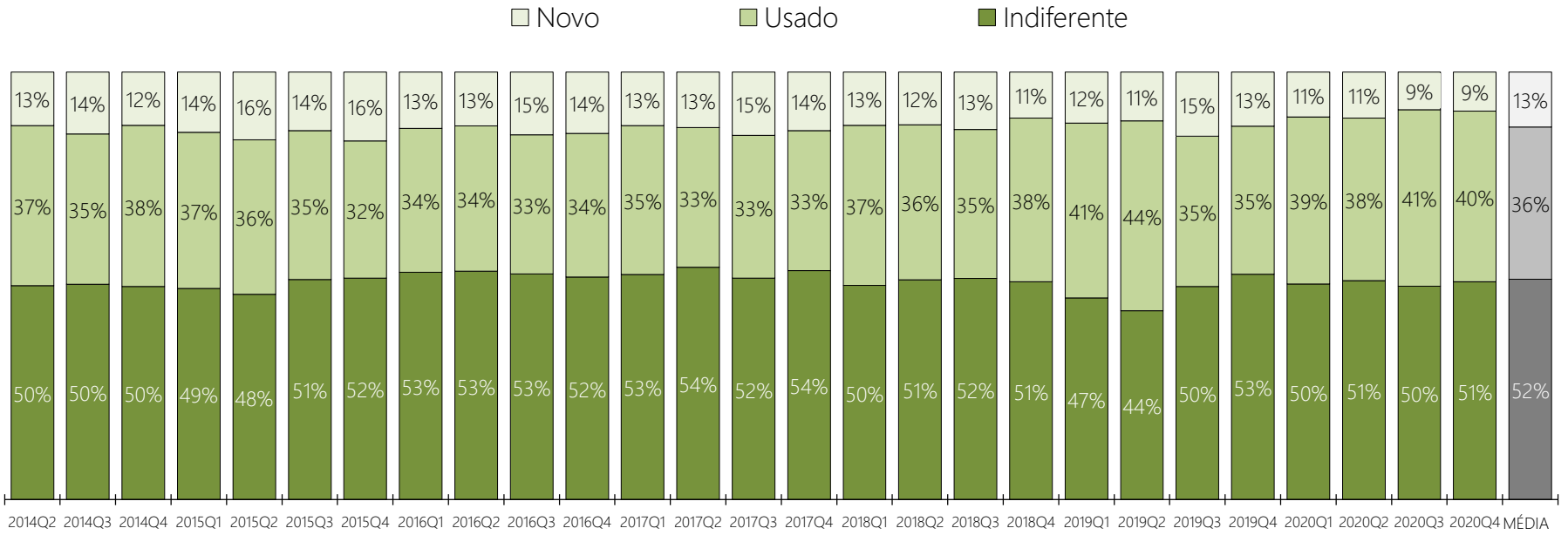
PERCENTUAL DE COMPRADORES EM POTENCIAL - COM *INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEIS NOS PRÓXIMOS 3 MESES*



TIPO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre aqueles que pretendiam adquirir um imóvel nos próximos 3 meses, metade dos respondentes (51%) se declarou indiferente entre um imóvel novo e um imóvel usado – percentual intermediário entre o registrado no trimestre anterior (50%) e à média histórica da pesquisa (52%) ■

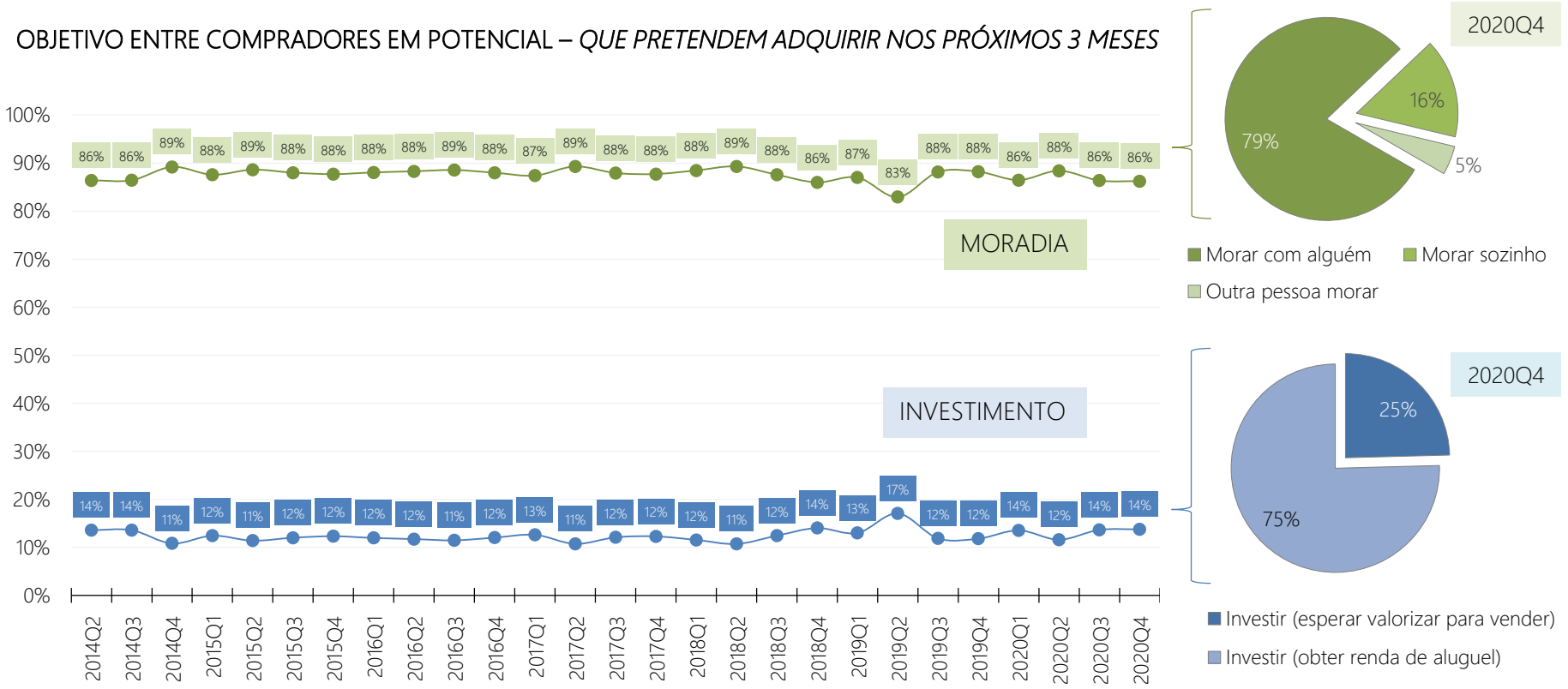
TIPO DE IMÓVEL PRETENDIDO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - *QUE PRETENDIAM COMPRAR NOS PRÓXIMOS 3 MESES*



OBJETIVO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre os que pretendem comprar imóveis, a maioria dos respondentes da última pesquisa tinha como principal objetivo destinar o imóvel para moradia (86%). Por outro lado, 14% dos respondentes deste grupo classificaram sua intenção de compra como investimento, com especial interesse na obtenção de renda de aluguel (75%)

OBJETIVO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL – *QUE PRETENDEM ADQUIRIR NOS PRÓXIMOS 3 MESES*



RAIO-X

fipe ZAP

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

PERFIL: PROPRIETÁRIOS HÁ MAIS DE 12 MESES

PROPRIETÁRIOS HÁ MAIS DE 12 MESES

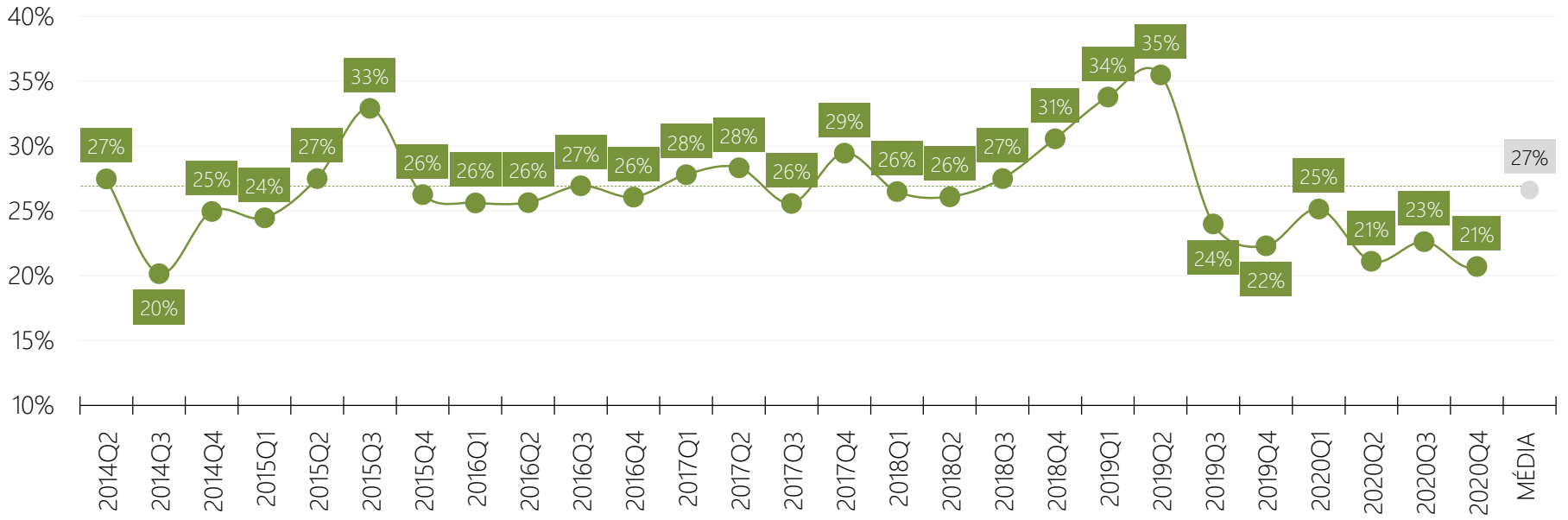
Para traçar o perfil e objetivos dos proprietários de imóveis adquiridos há mais de 12 meses, a pesquisa apresentou aos respondentes as seguintes perguntas:

- Você possui algum imóvel próprio (adquirido há mais de 12 meses)?
- Qual foi o seu principal motivo para comprar o imóvel? (caso tenha mais de um imóvel, considerar para esta resposta o primeiro adquirido)

IMÓVEL PRÓPRIO

Finalmente, a pesquisa investigou se os respondentes possuíam imóvel próprio adquirido há mais de 12 meses. Na última rodada da pesquisa, cerca de 21% dos respondentes declararam possuir um imóvel próprio adquirido há mais de 12 meses. A participação desse grupo na amostra de respondentes representa ligeira queda em relação ao registro do trimestre anterior (23%), permanecendo abaixo da média histórica desse grupo na pesquisa (27%)

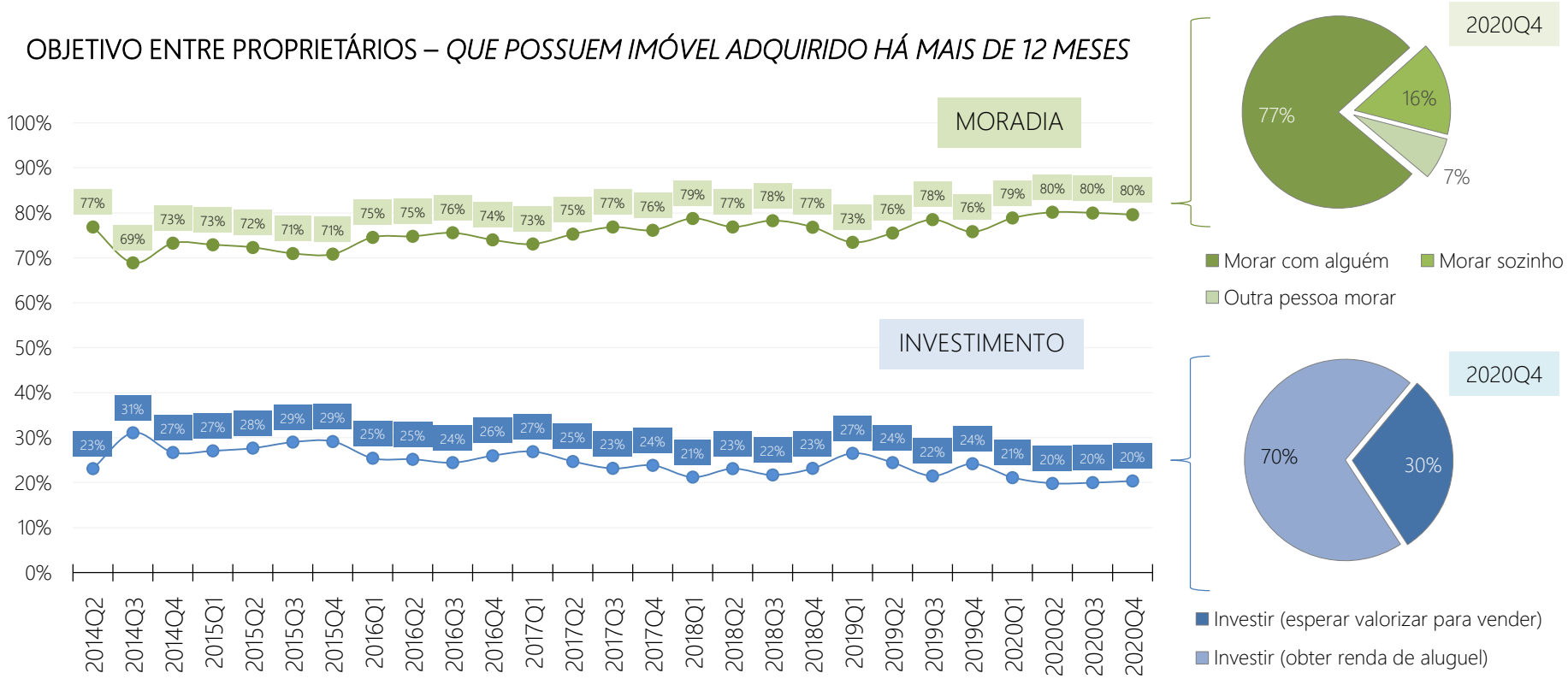
PERCENTUAL DE PROPRIETÁRIOS - *RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO (ADQUIRIDO HÁ MAIS DE 12 MESES)*



OBJETIVO DO IMÓVEL PRÓPRIO

Entre aqueles que adquiriram imóvel há mais de 12 meses no 4º trimestre, o principal objetivo era de utilizar o imóvel para moradia (80%) – em particular, para morar com alguém (77%). Já os proprietários que atuaram como investidores totalizaram 20% dos respondentes, priorizando o aluguel do imóvel para obtenção de renda (70%)

OBJETIVO ENTRE PROPRIETÁRIOS – *QUE POSSUEM IMÓVEL ADQUIRIDO HÁ MAIS DE 12 MESES*



RAIO-X

fipe ZAP

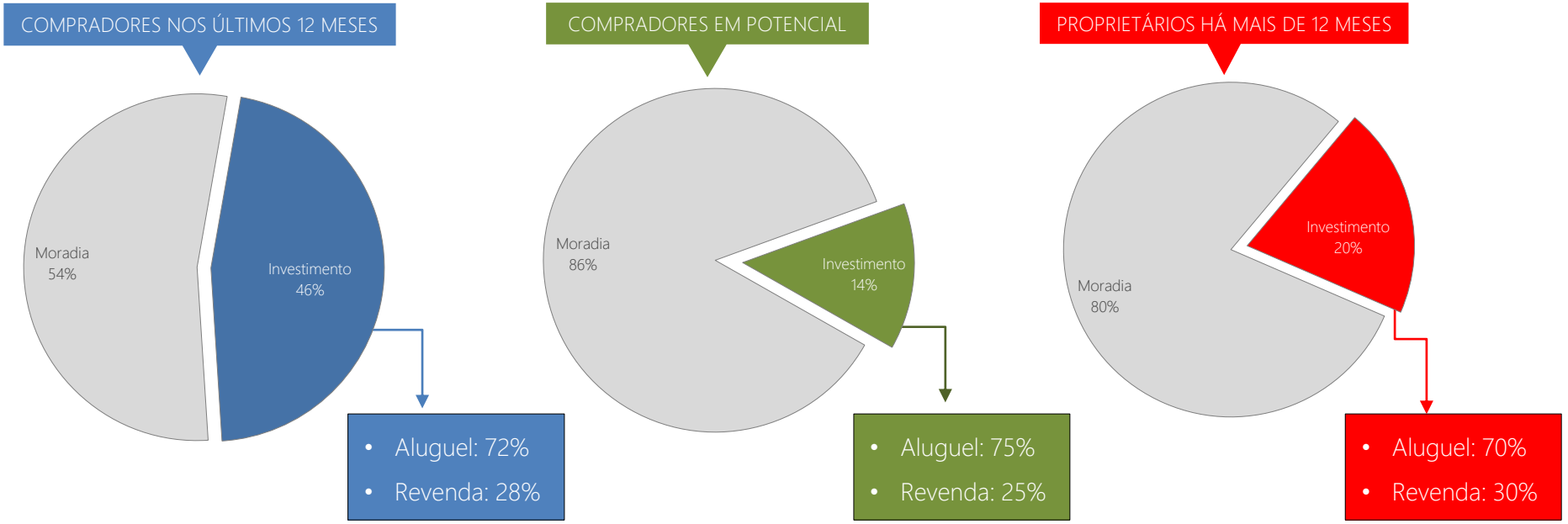
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

PERFIL: INVESTIDORES

% DE INVESTIDORES POR GRUPO

É possível calcular a participação dos investidores nos três grupos considerados: entre os que compraram, os que pretendem comprar e os que compraram há mais de 12 meses (proprietários). Especificamente, na amostra do 4º trimestre, 46% dos compradores classificaram as compras realizadas nos últimos 12 meses como investimento; 14% dos compradores em potencial declararam intenção em investir em um imóvel nos próximos 3 meses; e 20% dos proprietários afirmaram ter comprado um imóvel há mais de 12 meses como uma forma de investimento. Em cada um dos grupos, prevaleceu na série histórica o objetivo de destinar o imóvel à obtenção de renda com aluguel (72%, 75% e 70% dos investidores, respectivamente) ■

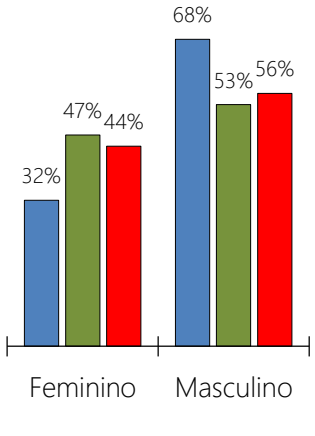
PERCENTUAL DE RESPONDENTES CLASSIFICADOS COMO INVESTIDORES POR GRUPO



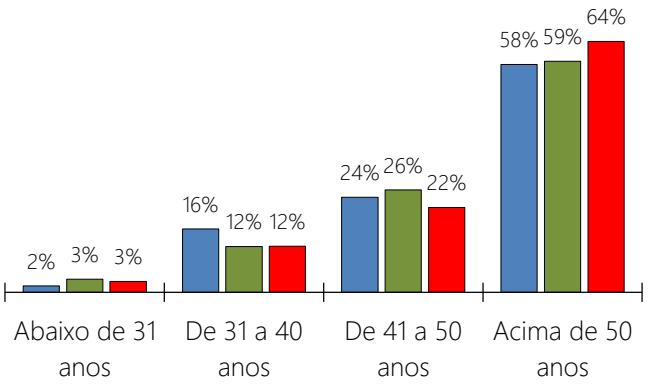
PERFIL DOS INVESTIDORES POR GRUPO

Na avaliação do perfil de investidores no 4º trimestre, respondentes do gênero masculino formavam a maioria em todos os grupos, especialmente entre investidores que adquiriram imóveis recentemente (68%). Em termos de faixa etária, respondentes com 41 anos ou mais predominavam entre os grupos, com destaque entre proprietários (86%) e investidores potenciais (85%). Finalmente, em termos de renda, investidores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses apresentaram, entre os grupos, a maior renda mensal (58% com renda superior a R$ 10 mil), ao passo que os investidores potenciais se destacaram entre os grupos estudados pelo seu menor poder aquisitivo (48% dos respondentes com renda igual ou inferior a R$ 10 mil)

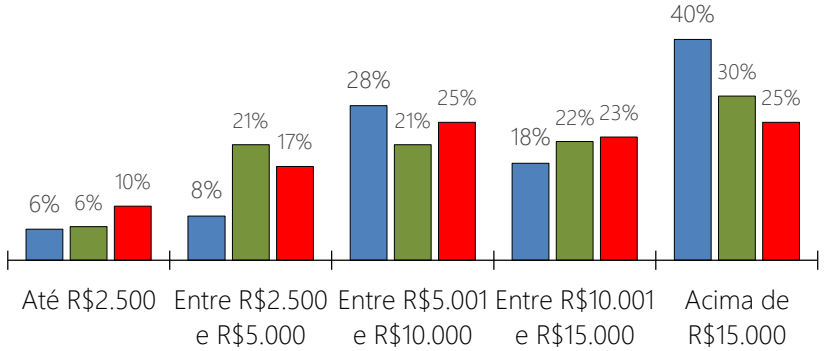
Gênero



Faixa etária



Faixa de renda

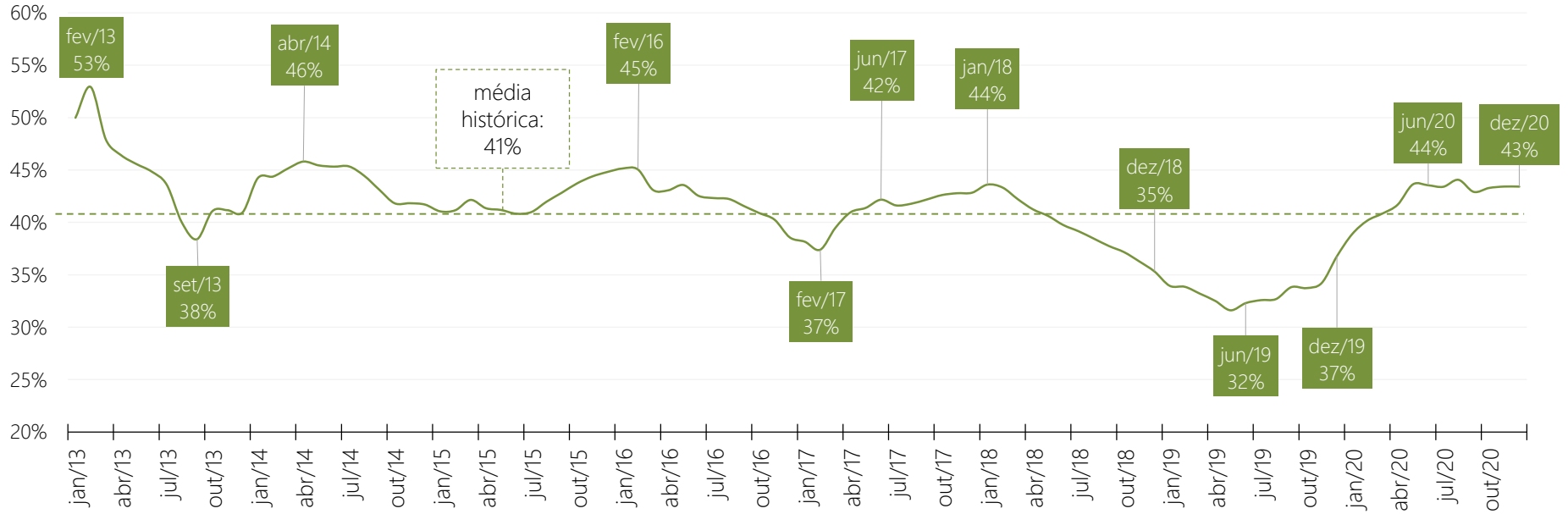


Investidores nos últimos 12 meses | Investidores potenciais | Investidores há mais de 12 meses

INVESTIDORES ENTRE COMPRADORES

Com base na data informada pelos compradores que adquiriram imóveis, é possível evidenciar que a participação de compras classificadas como investimentos oscilou entre 32% e 53% das transações no histórico da pesquisa. Entre 2018 e 2019, o percentual de compras realizadas por motivo de investimento recuou paulatinamente, atingindo o menor patamar histórico em junho de 2019 (32%). A partir de então, a proporção de compras classificadas como investimento retomou trajetória de crescimento, alcançando 44% em junho de 2020, patamar que se manteve praticamente estável em dezembro de 2020 (43%)

PERCENTUAL MÉDIO DE TRANSAÇÕES CLASSIFICADAS COMO INVESTIMENTO (ACUMULADO EM 12 MESES)

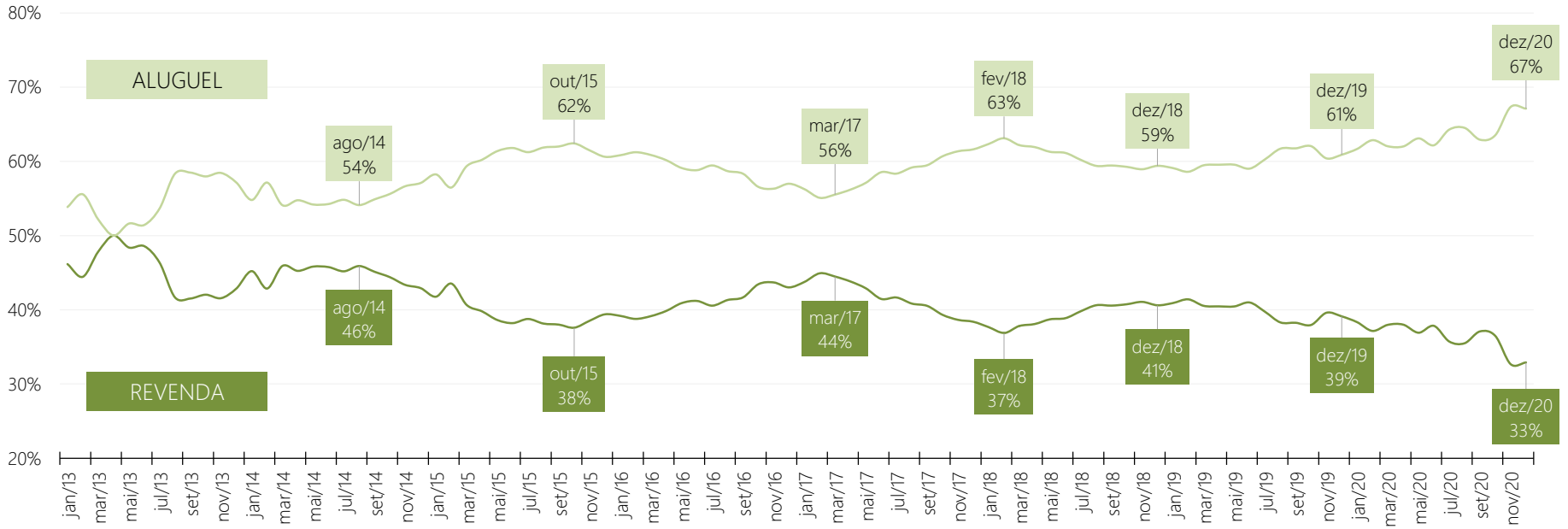


Nota: A análise utiliza dados sobre compra de imóvel realizadas nos últimos 12 meses em cada pesquisa. Como resultado, os percentuais apresentados para os primeiros trimestres podem sofrer alterações em relação às últimas divulgações devido à incorporação de novas observações para aquele período.

% DOS INVESTIMENTOS POR OBJETIVO

Entre as transações realizadas com a finalidade investimento, o interesse na obtenção de renda de aluguel cresceu de 61% para 67% entre aquisições realizadas em dezembro de 2019 e aquelas concluídas em dezembro de 2020. Por outro lado, o interesse na revenda recuou de 39% para 33% entre as compras realizadas para investimento

PERCENTUAL DE TRANSAÇÕES CLASSIFICADAS COMO INVESTIMENTO POR TIPO (ACUMULADO EM 12 MESES)



Nota: a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os primeiros trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

RAIO-X

fipe ZAP

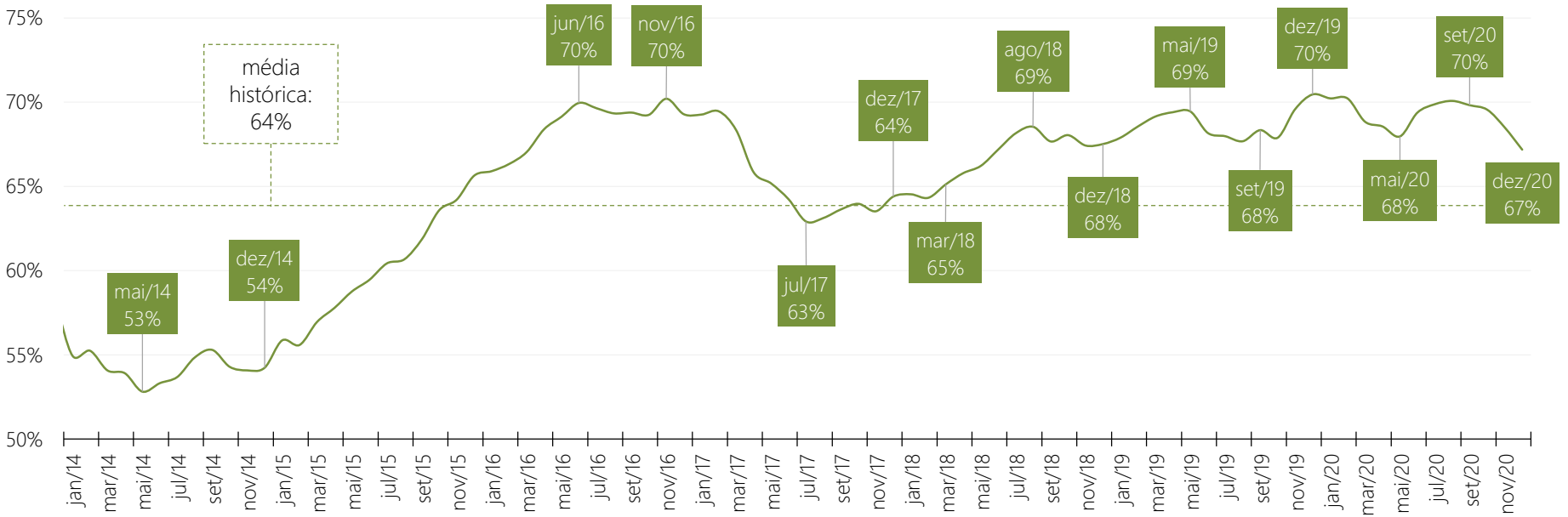
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

TRANSAÇÕES E PERCENTUAL DE DESCONTOS

% DE TRANSAÇÕES COM DESCONTOS

Os respondentes que adquiriram imóveis informam se a transação envolveu algum desconto no valor anunciado e, em caso positivo, qual foi o percentual aplicado. Analisando-se a série histórica, é possível notar que o percentual de transações com desconto elevou-se entre maio de 2014 (53%) e junho de 2016 (70%). Após recuar para 63% na primeira metade de 2017, o percentual de transações voltou a exibir tendência de crescimento, encerrando dezembro de 2019 em 70%. O percentual oscilou ao longo de 2020, exibindo recuo nos últimos meses do ano

PERCENTUAL DE TRANSAÇÕES COM DESCONTO (ACUMULADO EM 12 MESES) *

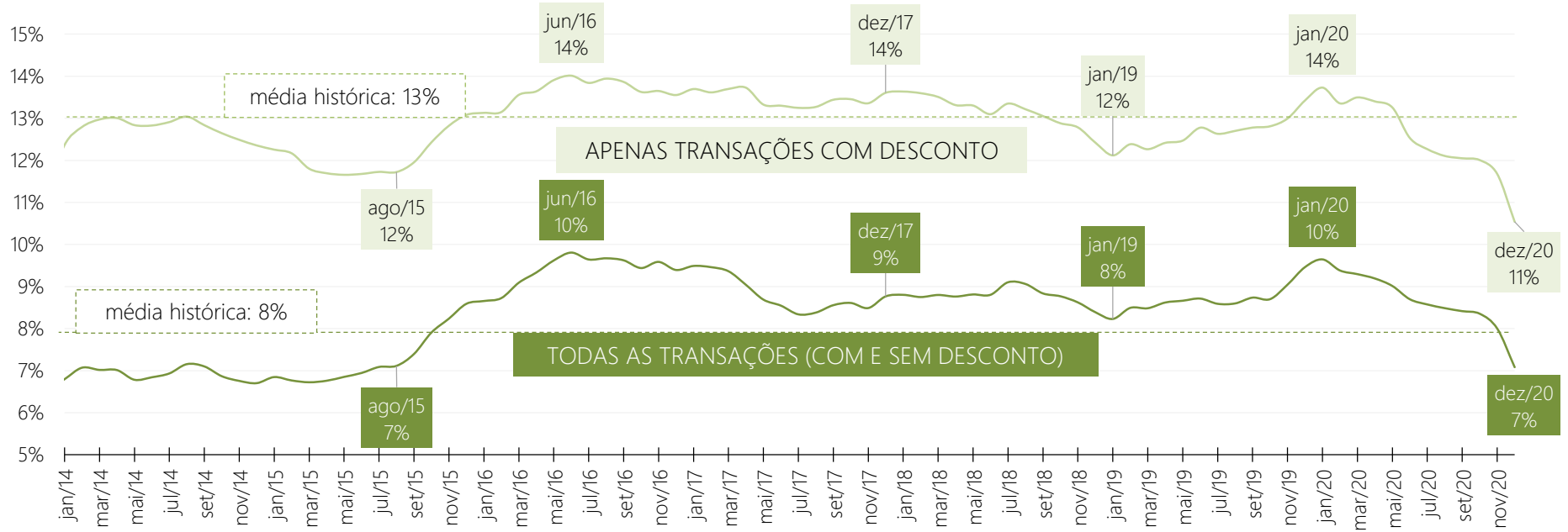


Nota: (*) a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os primeiros trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

PERCENTUAL DE DESCONTO MÉDIO

É possível calcular o desconto médio ao menos de duas formas: (i) tendo por base (denominador) todas as transações (isto é, transações negociados "com" e "sem" desconto) e (ii) considerando como base (denominador) apenas as transações que sofreram desconto. Como se nota, em ambas as métricas, o desconto médio apresentou queda relevante nos últimos meses, encerrando 2020 em 7%, considerando todas as transações (com e sem desconto); e 11%, considerando apenas transações que apresentaram algum desconto negociado sobre o valor anunciado do imóvel ■

PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)



Nota: a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os primeiros trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período. A linha escura reflete a média das transações com desconto e atribui desconto igual a zero para as transações que não tiveram desconto. A linha clara considera apenas as transações que tiveram desconto maior do que zero.

RAIO-X

fipe ZAP

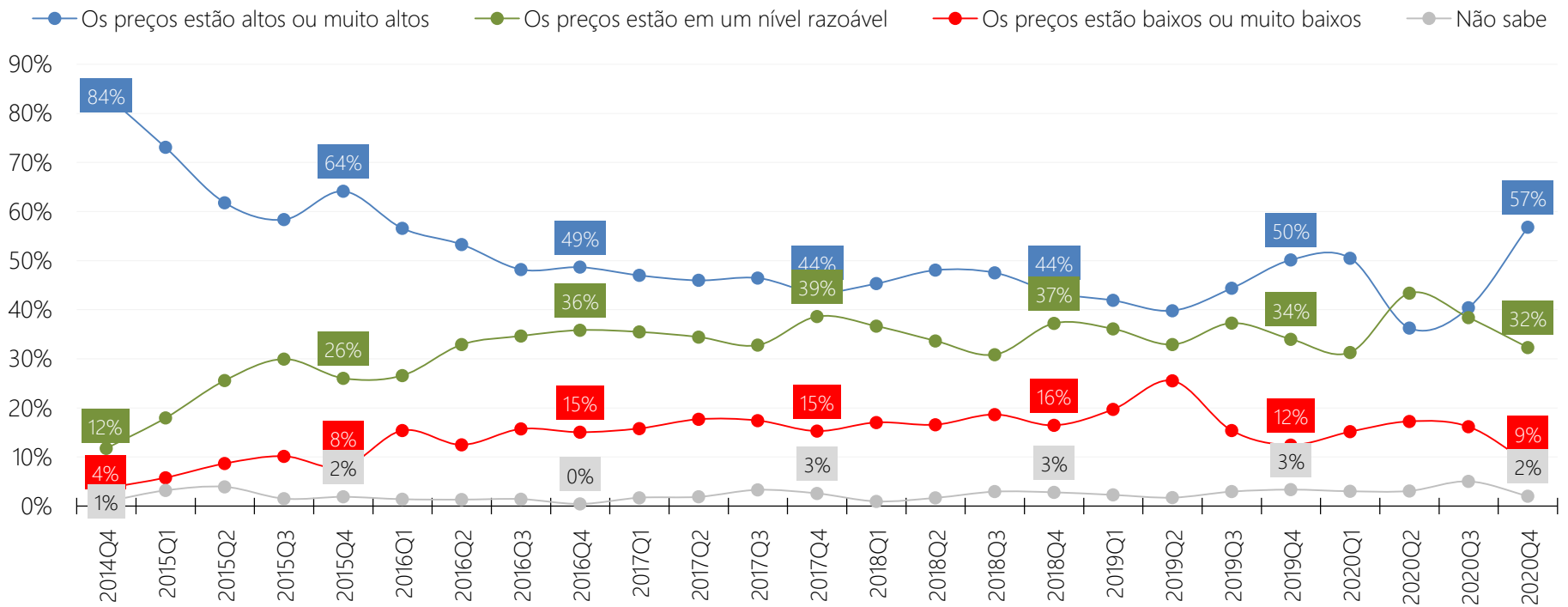
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS

PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS

Entre respondentes que adquiriram imóveis recentemente, a parcela que considerava os preços atuais "altos ou muito altos" aumentou de 50%, no 4º trimestre de 2019, para 57%, no período correspondente de 2020. No mesmo intervalo, o percentual de respondentes que considerava que os preços estavam "em um nível razoável" sofreu ligeira redução (de 34% para 32%), assim como a parcela que classificava os preços como "baixos ou muito baixos" (de 12% para 9%). Respondentes que não souberam responder totalizaram 2% desse grupo na amostra do 4º trimestre ■

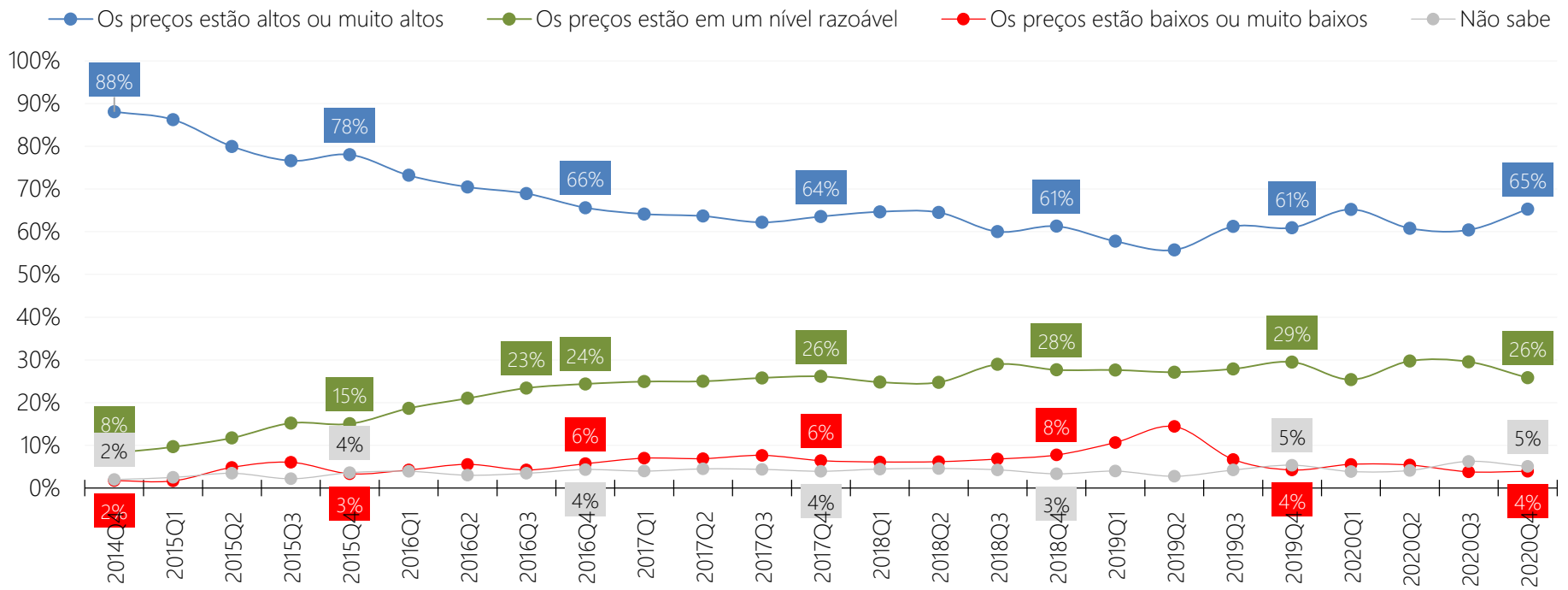
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES: *RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS*



PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS

Entre respondentes que declararam pretensão de adquirir imóvel nos próximos 3 meses, a parcela que considerava os preços atuais "altos ou muito altos" cresceu de 61% para 65% entre o 4º trimestre de 2019 e de 2020. No mesmo intervalo temporal, o percentual dos respondentes que considerava que os preços estavam em "um nível razoável" se reduziu de 29% para 26%, enquanto o percentual que qualificava os preços como "baixos ou muito baixos" permaneceu estável (em 4%). Não souberam opinar 5% dos respondentes no 4º trimestre de 2020 ■

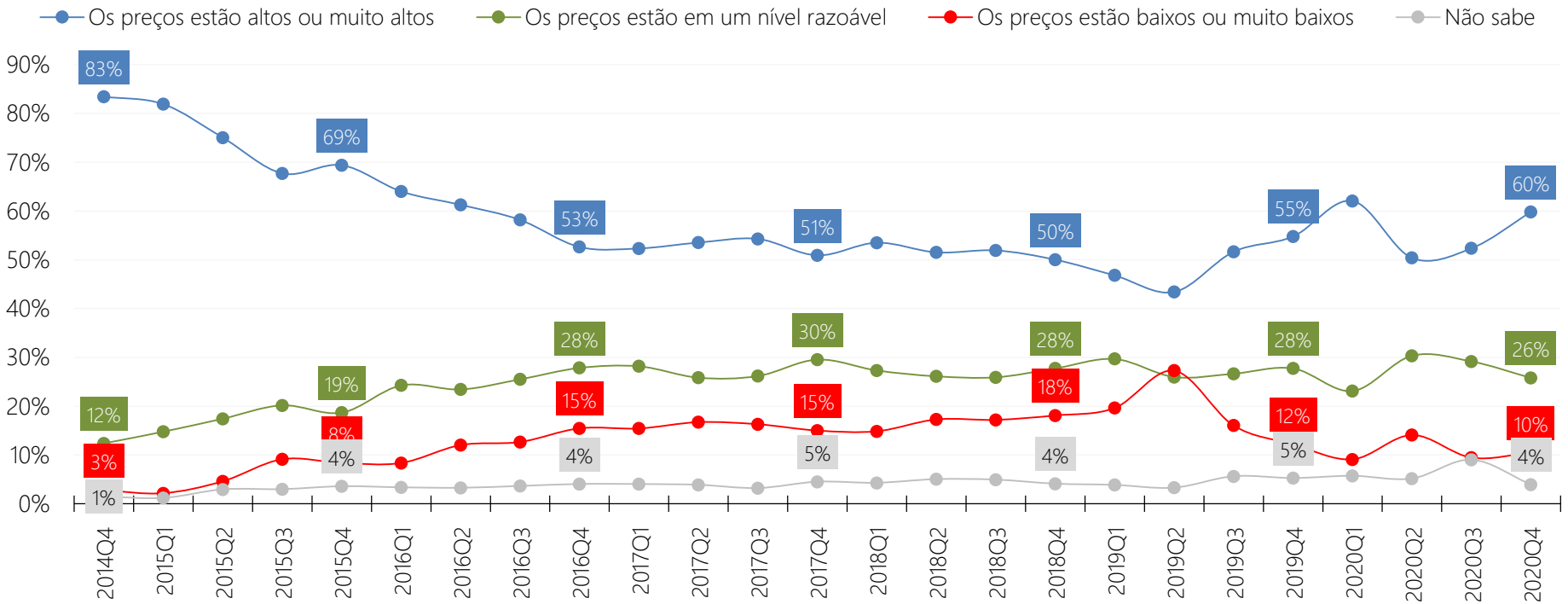
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL: *RESPONDENTES COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEL*



PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS

Finalmente, entre os que foram classificados como proprietários, a proporção dos respondentes que considerava os preços atuais "altos ou muito altos" passou de 55% para 60% entre o 4º trimestre de 2019 e de 2020; o percentual que considera que os preços se encontravam em "um nível razoável" oscilou de 28% para 26%, enquanto a parcela que considerava os preços como "baixos ou muito baixos" recuou de 12% para 10% no período. Finalmente, 4% dos respondentes da última pesquisa não souberam opinar a respeito do tema neste grupo ■

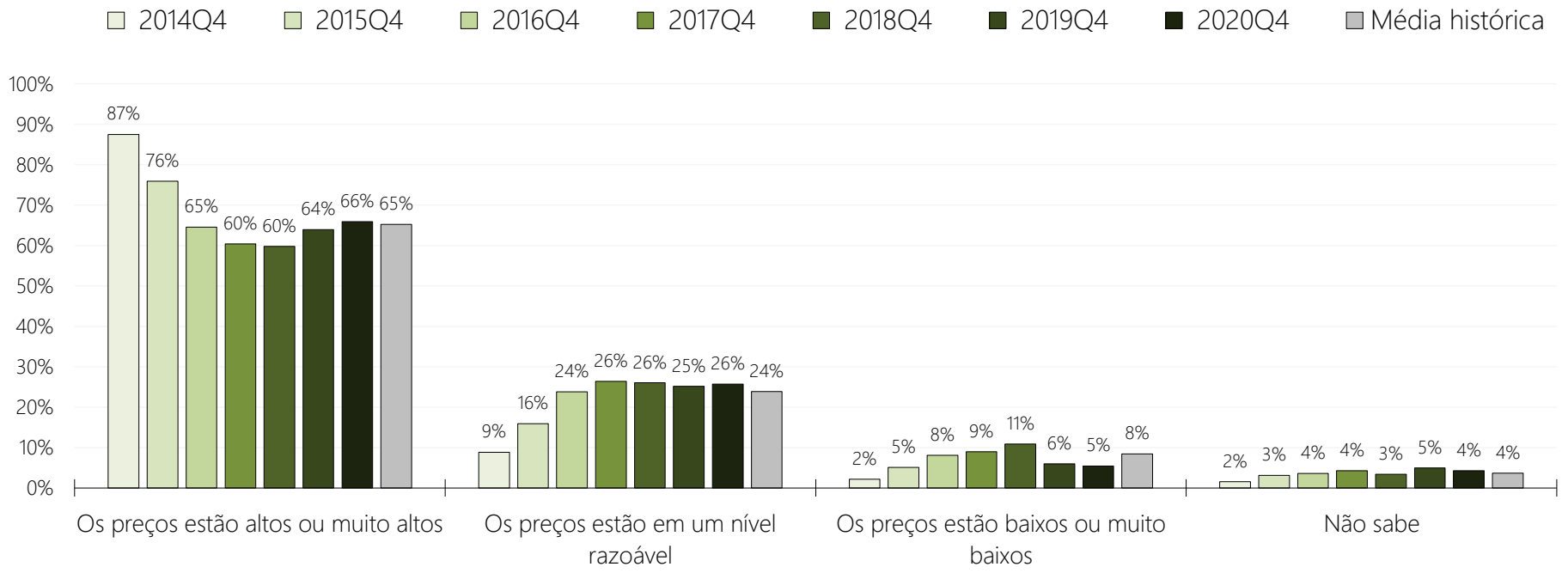
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE PROPRIETÁRIOS: *RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO*



PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS

Considerando a percepção média entre o 4º trimestre de 2019 e de 2020, a participação de respondentes que classificavam os preços atuais como "altos ou muito altos" apresentou ligeira alta (de 64% para 66%), acompanhada pela manutenção da parcela da amostra que os creditava como "razoáveis" (25% para 26%). Além disso, a participação de respondentes que consideravam os preços "baixos ou muito baixos" oscilou para baixo (de 6% para 5%). Finalmente, 4% dos respondentes não souberam opinar sobre o tema no trimestre

RESUMO DA PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ATUAL ENTRE TODOS OS RESPONDENTES



RAIO-X

fipe ZAP

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

EXPECTATIVA DE PREÇO CURTO PRAZO

EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

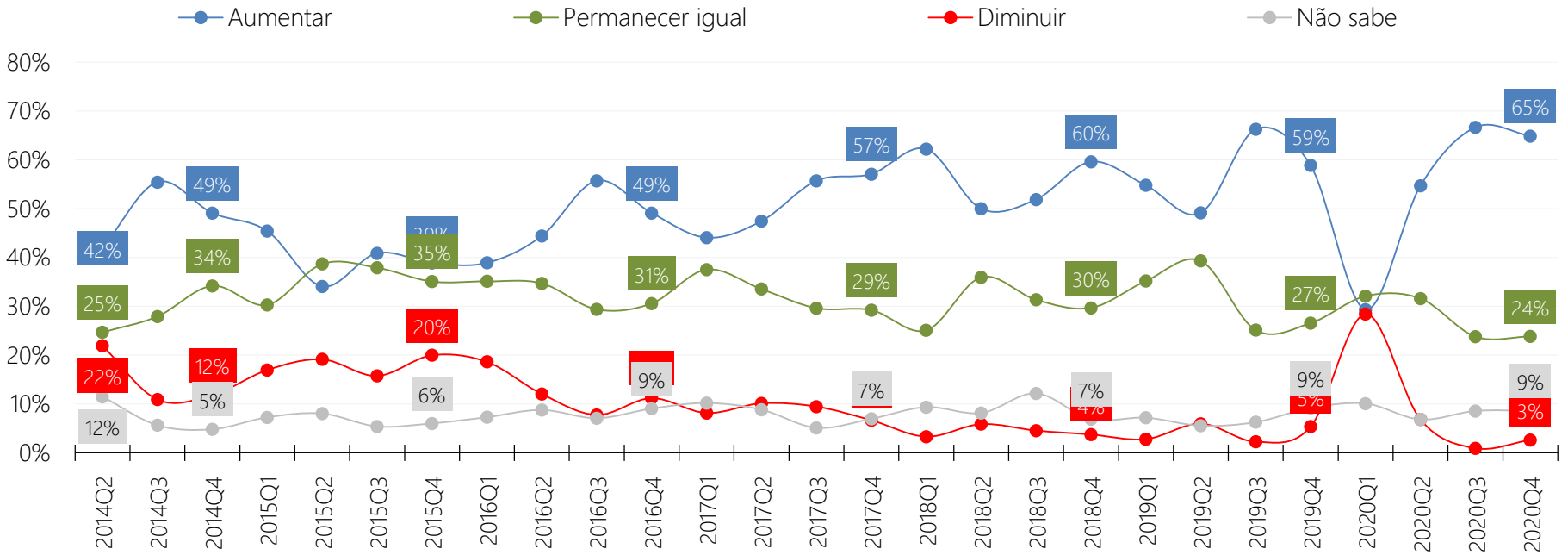
Para avaliar as expectativas dos respondentes com respeito ao comportamento do preço dos imóveis nos próximos 12 meses (curto prazo), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- Você acha que o preço do seu imóvel, nos próximos 12 meses, vai: aumentar, diminuir, permanecer igual ou não sabe informar?
- Na sua opinião, quanto o preço vai aumentar ou diminuir (percentualmente) nos próximos 12 meses?

EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Após um primeiro semestre marcado pela incerteza e pela volatilidade, as expectativas voltaram a se normalizar no 4º trimestre de 2020. Especificamente, os respondentes que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses (classificados, assim, como "compradores") no último período do ano se distribuíram entre aqueles que projetavam elevação (65%), estabilidade (24%) e queda (3%) nos preços dos imóveis no curto prazo. Os demais respondentes desse grupo (9%) não souberam opinar sobre o tema

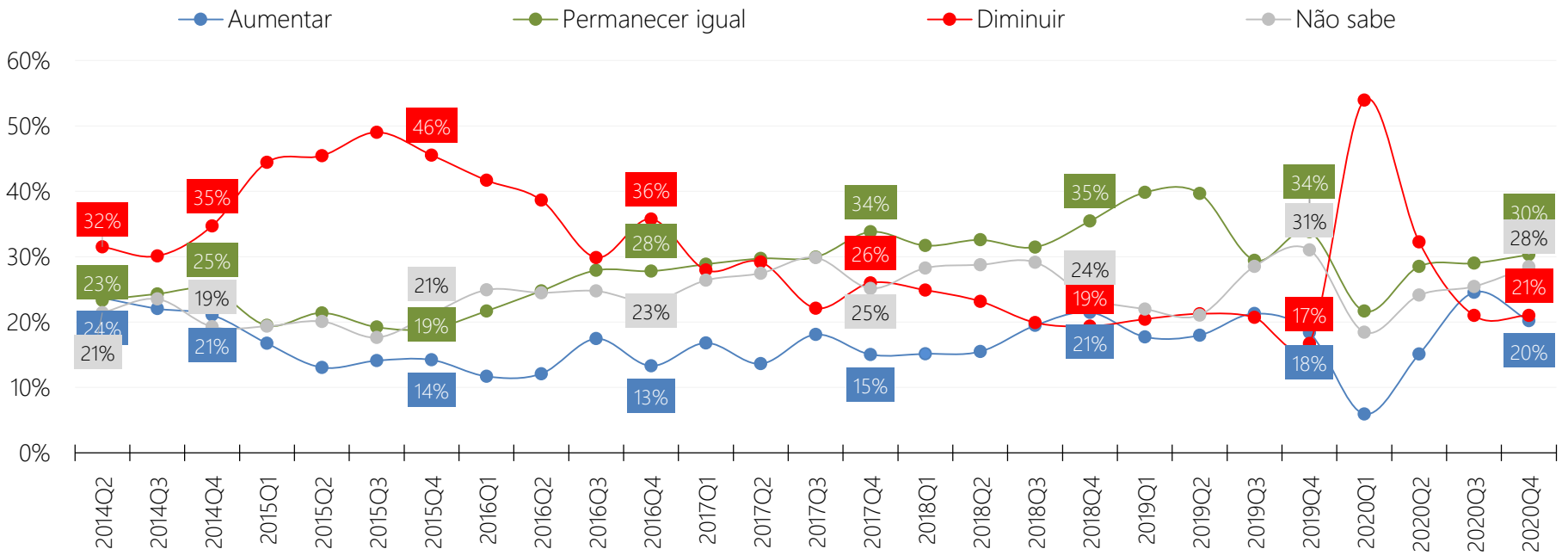
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES *QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS RECENTEMENTE*



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

O mesmo processo foi observado entre os respondentes que declararam intenção de adquirir imóvel nos próximos 3 meses ("compradores em potencial"). Especificamente, no 4º trimestre, a maior parte se dividiu entre aqueles que apostavam na manutenção (30%), seguida por aqueles que projetavam aumento (20%) e queda (21%) nos preços dos imóveis. Vale mencionar que 28% dos respondentes desse grupo não souberam opinar sobre esse tema

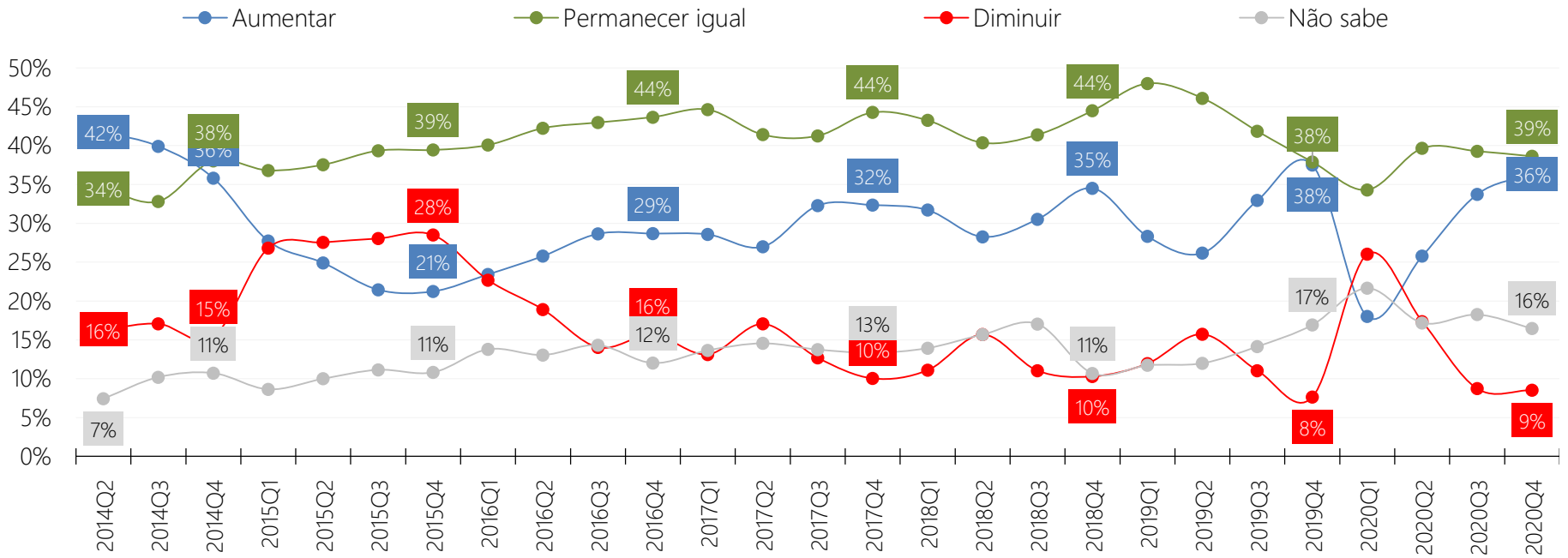
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Finalmente, entre aqueles que declararam possuir imóvel próprio adquirido há mais de 12 meses na última pesquisa (os "proprietários"), os respondentes se dividiram entre aqueles que projetavam estabilidade (39%), elevação (36%) e queda (9%) nos preços ao longo dos próximos 12 meses. Além disso, um percentual relevante dos proprietários não soube opinar, compondo 16% desse grupo

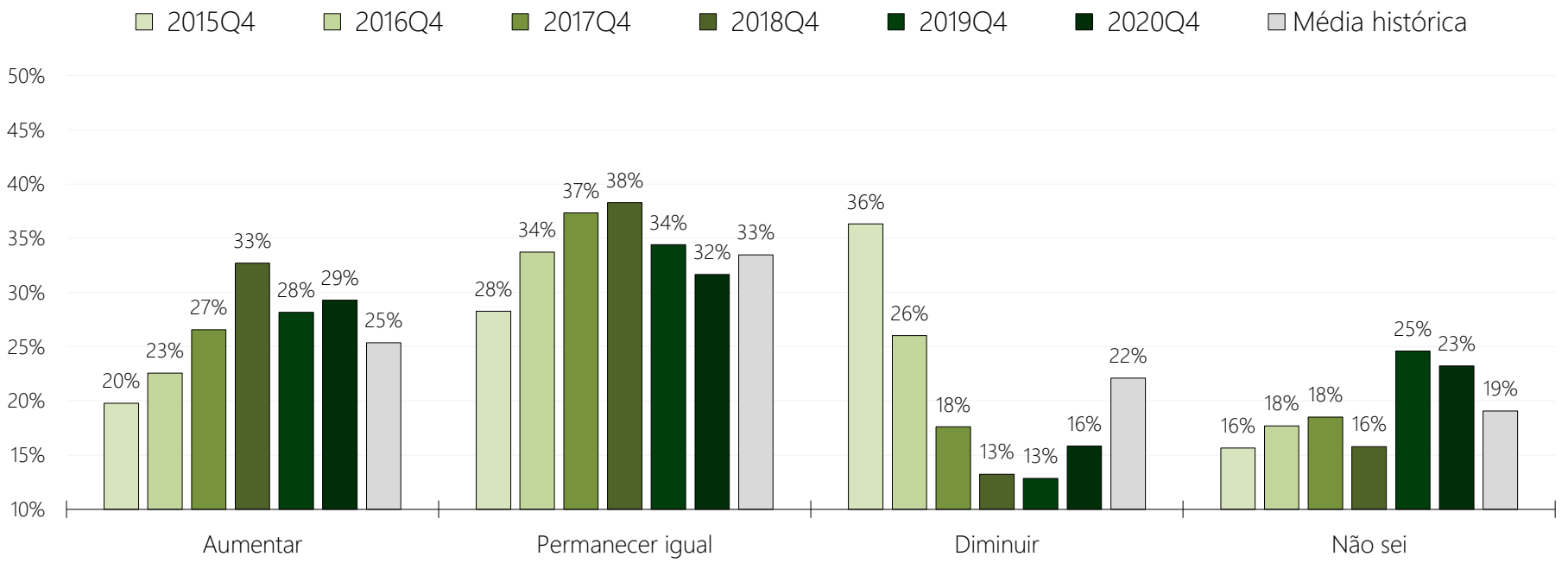
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE *POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO*



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Considerando todos os grupos de respondentes, é possível identificar uma mudança significativa nas expectativas consolidadas ao longo dos últimos seis anos. Especificamente, o percentual de respondentes que esperavam um aumento nos preços no curto prazo passou de 20%, em 2015, para 29%, em 2020. Esse movimento foi acompanhado pela relativa manutenção do percentual de respondentes que projetavam estabilidade (de 28% para 32%), e pela queda da participação daqueles que esperavam declínio dos preços (de 36% para 16%). Finalmente, vale destacar que a proporção de respondentes que não souberam comentar sobre o tema passou de 16% para 23% da amostra ao longo dos seis anos considerados

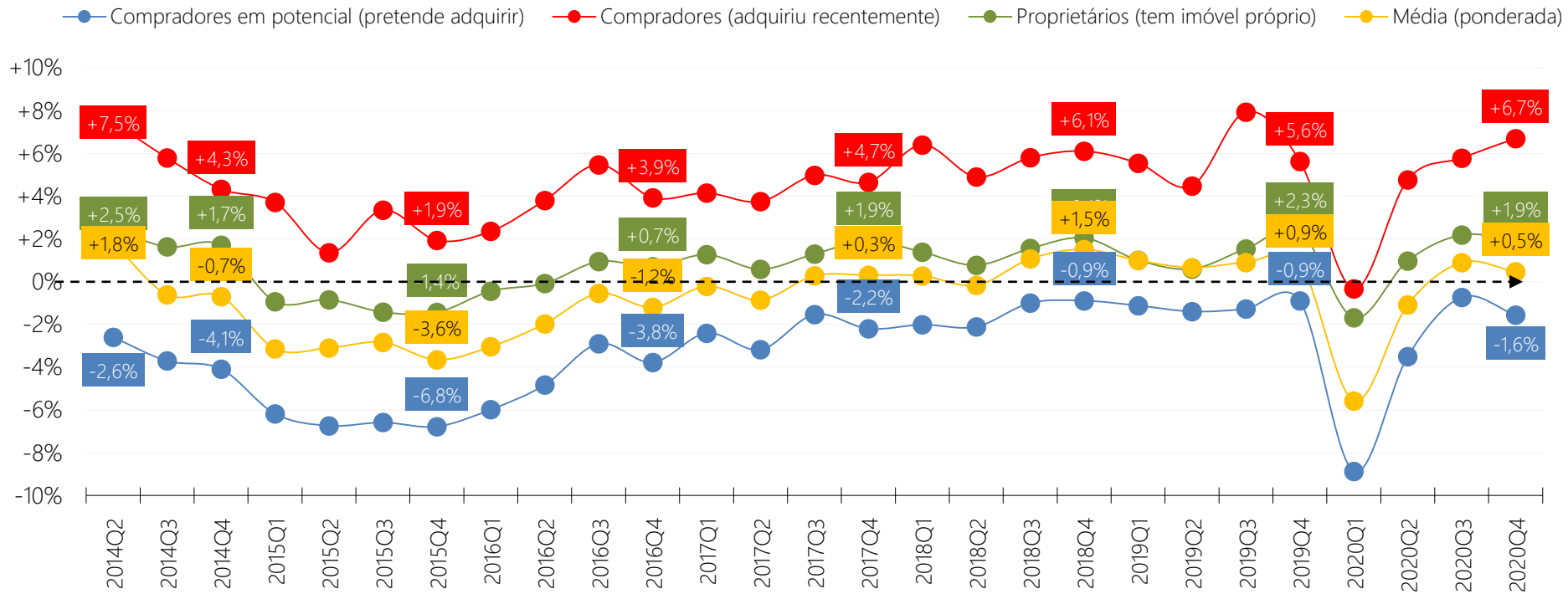
RESUMO DA EXPECTATIVA DE PREÇO DE CURTO PRAZO ENTRE TODOS OS RESPONDENTES



VARIAÇÃO ESPERADA DE PREÇO

Comparando-se a variação esperada para o preço dos imóveis ao longo das últimas 4 rodadas da pesquisa, é possível evidenciar que o impacto negativo observado sobre a percepção dos respondentes no 1º trimestre de 2020 foi praticamente neutralizado ao longo do trimestres seguintes. Como resultado desse processo, a variação média esperada para os preços dos imóveis nos próximos 12 meses, considerando respondentes de todos os grupos, encerrou o 4º trimestre de 2020 projetando ligeiro aumento nominal (+0,5%)

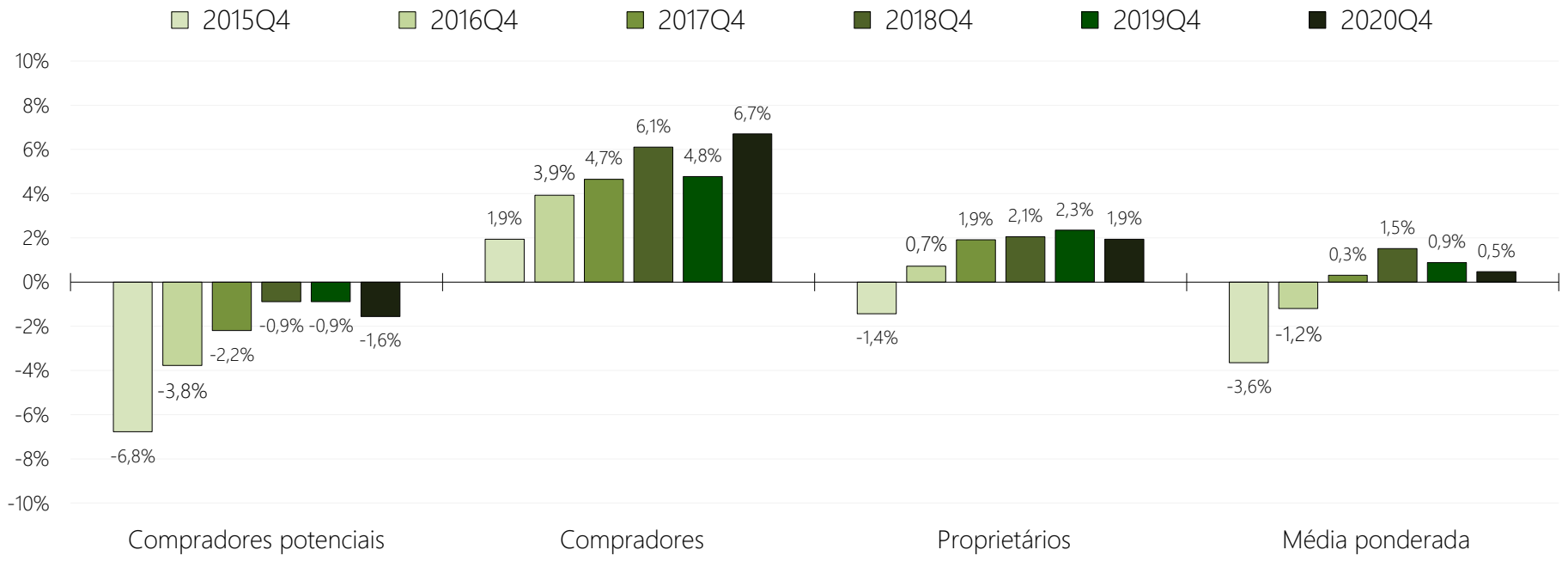
VARIAÇÃO MÉDIA DE PREÇO ESPERADA OS *PRÓXIMOS 12 MESES POR GRUPO DE RESPONDENTES*



VARIAÇÃO ESPERADA DE PREÇO

Em resumo, é possível evidenciar um aumento das variações esperadas nos preços dos imóveis em todos os grupos de respondentes da pesquisa nos últimos seis anos. Especificamente, os compradores potenciais passaram de uma projeção média de queda de 6,8%, em 2015, para um recuo de 1,6%, em 2020; os compradores, de uma alta de 1,9% (2015) para um avanço de 6,7% (2020), os proprietários, de uma queda de 1,4% (2015) para uma alta de 1,9% (2020). Na média ponderada, a variação esperada passou de queda de 3,6% (2015) para ligeira alta nominal de 0,5% ao final de 2020

RESUMO DA EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE TODOS OS RESPONDENTES



RAIO-X

fipe ZAP

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

EXPECTATIVA DE PREÇO LONGO PRAZO

EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

De forma similar, para avaliar as expectativas dos respondentes com respeito ao comportamento do preço dos imóveis nos próximos 10 anos (longo prazo), a pesquisa propôs a seguinte pergunta:

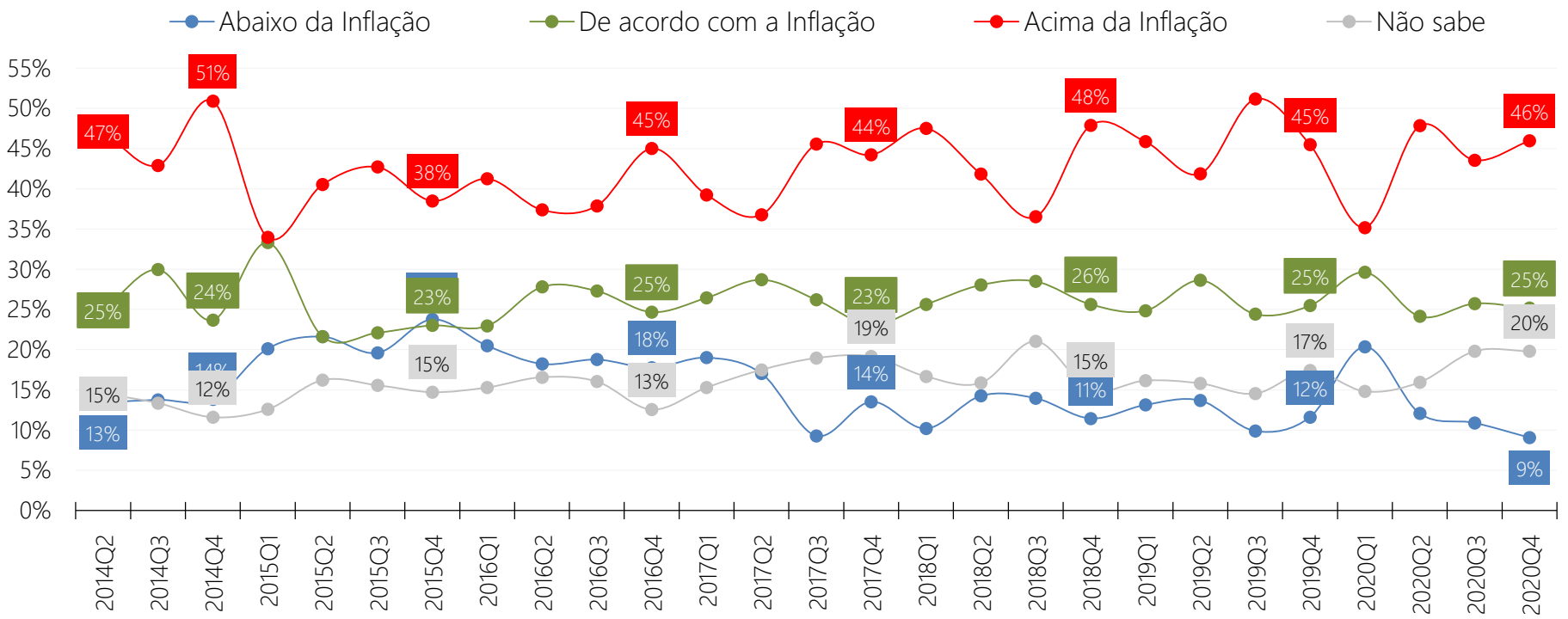
- **Na sua opinião, o preço do seu imóvel vai aumentar nos próximos 10 anos (acima da inflação, abaixo da inflação, de acordo com a inflação, não sabe)?**

Os resultados apresentados colaboram, também, para monitorar incertezas associadas ao cenário de longo prazo do mercado imobiliário brasileiro.

EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

No 4º trimestre de 2020, os respondentes que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses declararam esperar que os preços tenham uma valorização superior (46%) ou de acordo (25%) com a inflação nos próximos 10 anos. Os demais compradores se dividiram entre aqueles que uma variação inferior à inflação (9%) ou que não souberam opinar sobre o tema (20%)

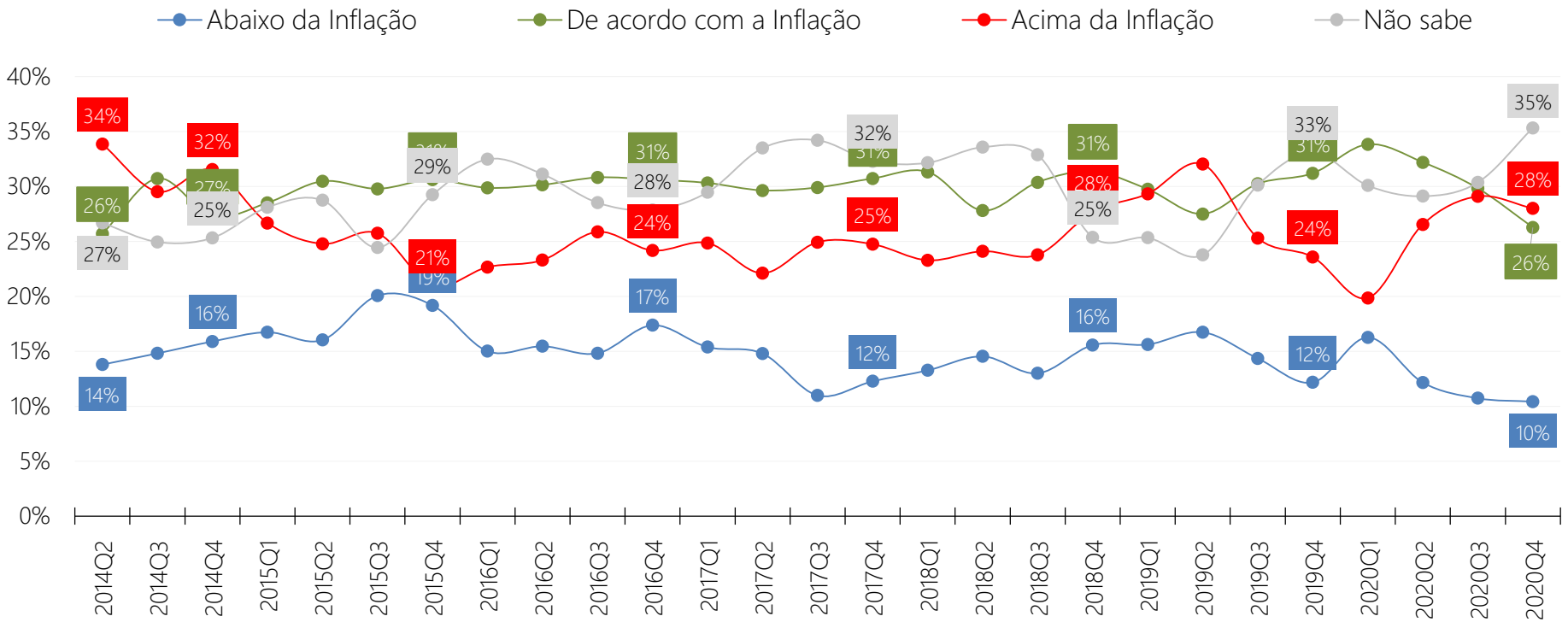
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE *ADQUIRIRAM IMÓVEIS*



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Os respondentes que declararam pretensão de adquirir um imóvel se distribuíram, na última pesquisa, entre aqueles que compartilhavam da expectativa de valorização superior (28%), próxima (26%) e inferior (10%) à inflação no longo prazo. Além disso, pouco mais de um terço (35%) dos respondentes não soube opinar sobre o comportamento dos preços nesse horizonte

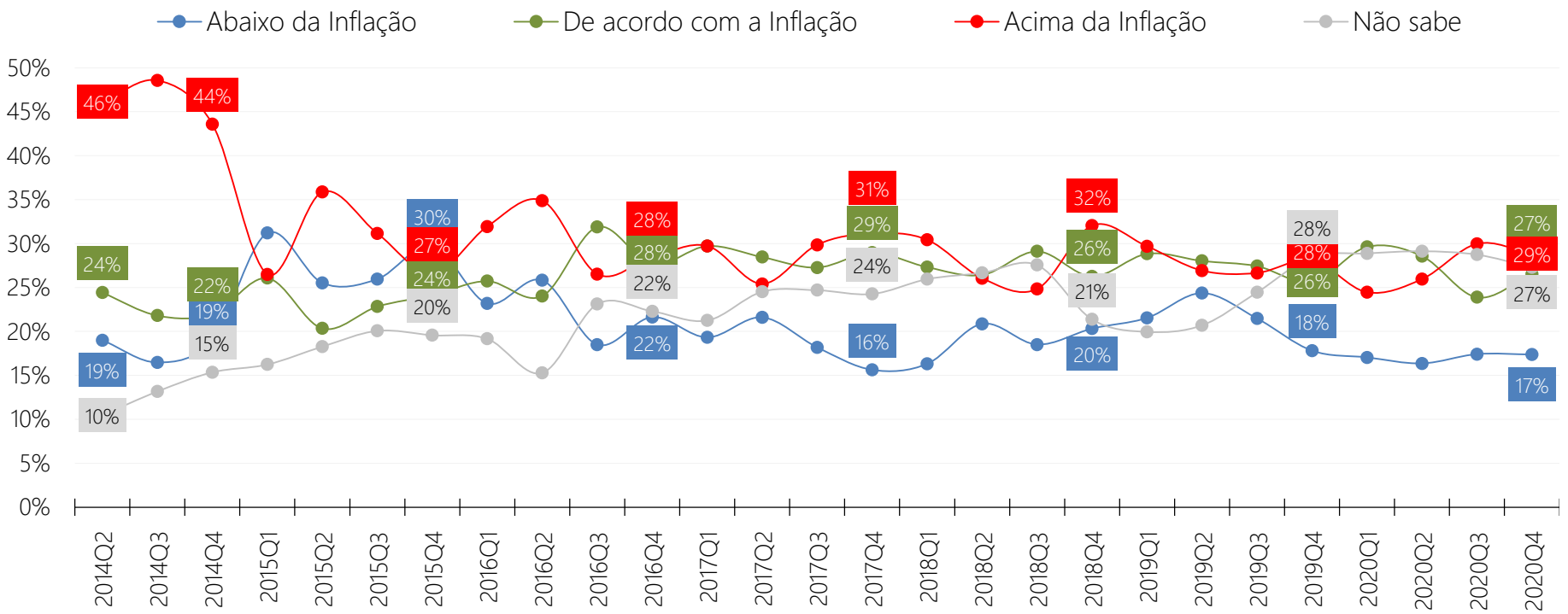
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Ainda com respeito ao longo prazo, os respondentes que declararam possuir imóvel próprio (adquirido há mais de 12 meses) se distribuíram entre aqueles que apostavam que o preço dos imóveis terá um comportamento acima da inflação (29%), de acordo com a inflação (27%) e abaixo da inflação (17%). Os demais respondentes do grupo (27%) não souberam opinar sobre o tema ■

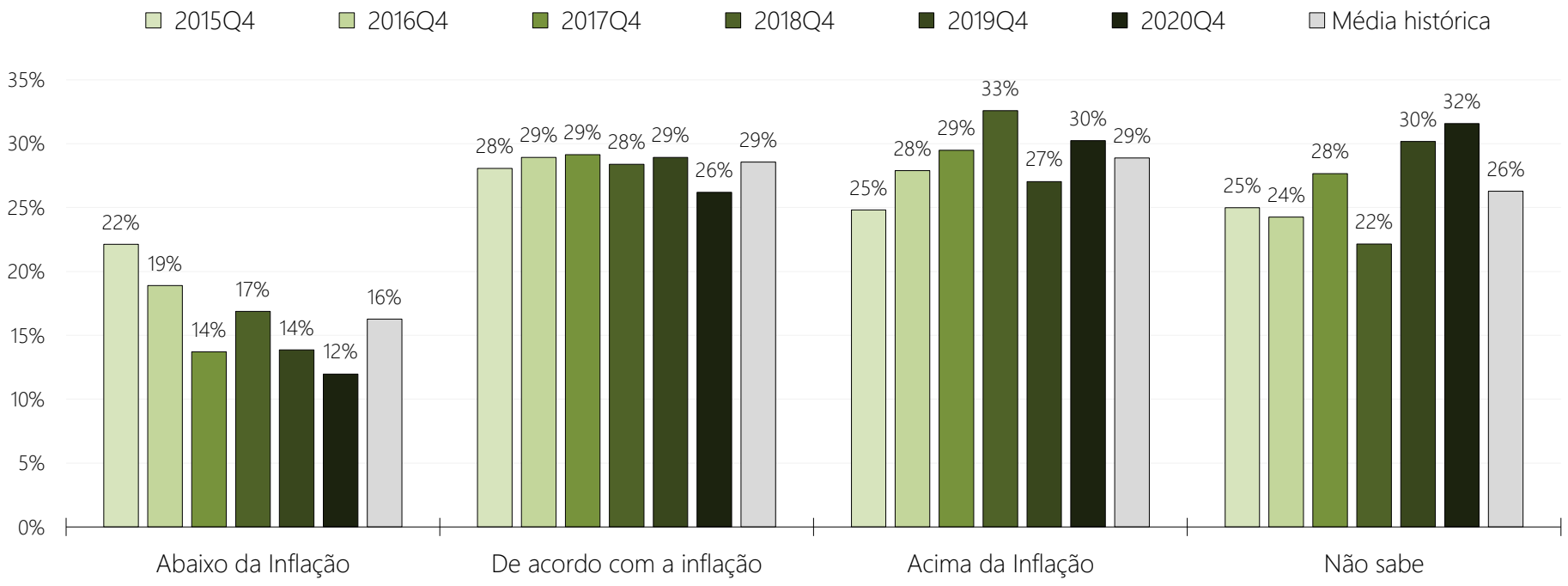
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE *POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO*



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Considerando todos os respondentes, é possível evidenciar mudanças no quadro recente das expectativas, após um longo período de estabilidade. Especificamente, no 4º trimestre de 2020: (i) 30% dos respondentes projetaram uma variação dos preços superior à inflação da economia; (ii) 26% esperavam variação de acordo com a inflação e (iii) 12% indicaram uma valorização inferior ao comportamento geral dos preços. Além disso, cerca de um terço dos respondentes (32%) não soube opinar sobre o preço no longo prazo

RESUMO DA EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE TODOS OS RESPONDENTES



fipe

grupo ZAP

RAIO-X

fipe ZAP

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

mais informações: www.fipezap.com.br

contato: fipezap@fipe.org.br