

fipe

zap+

RAIO-X

---

fipe zap+

---

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

INFORME DO 4º TRIMESTRE DE 2021

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

## Percepção de que preços estão altos ou muito altos avança no 4º tri

*Proporção de transações que envolveram descontos no valor anunciado também aumentou ao final de 2021*

A pesquisa **Raio-X FipeZAP+ do 4º trimestre de 2021** oferece dados inéditos a respeito da percepção e do comportamento dos agentes do mercado imobiliário, 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, elaborada a partir da participação de 2.360 respondentes entre os dias 19 janeiro e 10 de fevereiro de 2022:

- **Participação de compradores:** a participação de compradores – isto é, respondentes que declararam ter adquirido imóvel nos últimos 12 meses – declinou marginalmente entre o 3º trimestre e o 4º trimestre de 2021, representando 13% da amostra, patamar superior ao registrado em 2020 (10%). Em relação ao tipo do imóvel adquirido, a preferência por imóveis usados prevaleceu (66%) em relação a imóveis novos. Entre os objetivos, a proporção que citou a finalidade “moradia” recuou de 65% para 58% da amostra, em contraste ao avanço no objetivo “investimento” (de 35% para 42%). Considerando aqueles que citaram o objetivo “moradia”, a opção “morar com alguém” foi mencionada por 67% dos compradores, ao passo que, entre aqueles classificados como investidores, prevaleceu a intenção de alugar o imóvel no mercado (66%).
- **Intenção de compra:** a proporção de respondentes que declarou intenção de adquirir imóveis nos próximos três meses permaneceu praticamente estável entre o 3º trimestre e o 4º trimestre de 2021, (em torno de 43%) – patamar inferior ao registrado ao final de 2020 (47%). Entre aqueles que declararam intenção de adquirir imóveis no futuro próximo, a maior parte dos respondentes declarou indiferença entre novos ou usados (49%) ou preferência estrita por imóveis usados (42%). Já em termos de objetivo, a maior parte dos compradores potenciais destacou a intenção de utilizar o imóvel pretendido para “moradia” (89%), superando o objetivo “investimento” (11%).
- **Descontos nas transações:** após declinar 6 pontos percentuais entre julho de 2020 (69%) e julho de 2021, (63%) o percentual de transações com desconto sobre o valor anunciado voltou a crescer no decorrer do segundo semestre de 2021, encerrando dezembro com uma incidência média de 66% sobre as transações realizadas nos últimos 12 meses – patamar ligeiramente superior à média histórica da pesquisa (64%). Considerando apenas as transações que envolveram alguma redução no valor anunciado, o percentual médio de desconto negociado entre compradores e vendedores se manteve estável nos últimos meses de 2021, na mínima histórica da pesquisa (9%).
- **Percepção sobre os preços atuais:** com respeito à percepção em relação aos preços atuais, apurou-se que a parcela de respondentes que classificavam os valores como “altos ou muito altos” avançou ao longo dos últimos anos, passando de 60%, no 4º trimestre de 2018, para 72%, no 4º trimestre de 2021 – o maior patamar apurado no último trimestre de cada ano no horizonte temporal coberto pela pesquisa. Em paralelo, o percentual de respondentes que creditam os preços atuais dos imóveis como “razoáveis” recuou de 25% para 19% no mesmo intervalo. Como resultado desse novo quadro, a percepção de que os preços estavam em “em um nível razoável” e níveis “baixos ou muito baixos” declinou no mesmo período, respondendo por 19% e 4% dos respondentes no último trimestre de 2021, respectivamente.
- **Expectativa de preço:** em relação à expectativa de preços para os próximos 12 meses, a última pesquisa revela um crescimento expressivo do percentual de respondentes que projetam alta nominal no valor dos imóveis – de 29%, no 4º trimestre de 2020, para 38% da amostra, no 4º trimestre de 2021. No mesmo horizonte temporal, a participação de respondentes que partilham de uma expectativa de manutenção dos preços atuais recuou de 32% para 30%, comportamento espelhado pelo grupo de respondentes que apostam na queda para os preços dos imóveis (de 16% para 13% da amostra). Em termos de variação esperada, a maior alta nos preços foi projetada por compradores que adquiriram imóveis recentemente (+8,2%), seguida pela expectativa média informada pelos proprietários (+4,0%) e pela opinião dos compradores potenciais (+0,3%). Agregando a declaração de todos os respondentes, a expectativa média da amostra para os preços dos imóveis nos próximos 12 meses envolve uma alta nominal de 2,6% - resultado próximo ao percentual apurado no trimestre imediatamente anterior (+2,7%) e superior à expectativa média do 4º trimestre de 2020 (+0,5%) ■

RAIO-X

---

fipe zap+

---

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**OBJETIVOS E  
TÓPICOS DA  
PESQUISA**

○ **Raio-X FipeZAP+: perfil da demanda de imóveis** é uma pesquisa desenvolvida em conjunto pela Fipe e pelo ZAP+ desde 2014 para investigar tópicos 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, ano em que teve início a pesquisa Raio-X FipeZAP+, foram coletadas cerca de 109,2 mil respostas – volume que corresponde a uma média de 3,5 mil respondentes por trimestre e cerca de 14,0 mil participantes por ano.

A seguir, são apresentados os **resultados do Raio-X FipeZAP+ para o 4º trimestre/2021** ■

RAIO-X

---

fipe zap+

---

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**TAMANHO DA  
AMOSTRA E PERFIL  
SOCIOECONÔMICO  
DOS RESPONDENTES**

# TAMANHO DA AMOSTRA

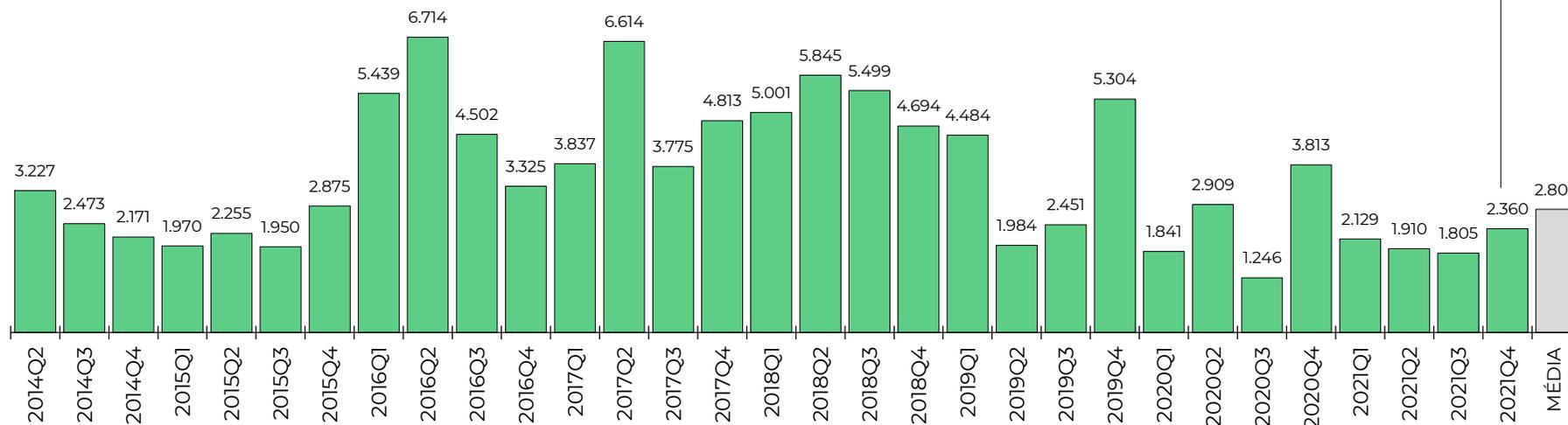
O questionário é aplicado a usuários ativos dos portais ZAP+ ([www.zap.com.br](http://www.zap.com.br)) e Viva Real (<http://www.vivareal.com.br>) e tem com objetivo acompanhar os seguintes grupos: (i) usuários que compraram imóvel nos últimos 12 meses (“compradores”); (ii) usuários que pretendem comprar um imóvel nos próximos 3 meses (“compradores potenciais”); ou (iii) usuários que são proprietários de imóveis adquiridos há mais de 12 meses (“proprietários”). A última rodada da pesquisa, referente ao 4º trimestre de 2021, contou com a contribuição de 2.360 usuários dos portais entre os dias 19 de janeiro e 10 de fevereiro de 2022 ■

4º TRIMESTRE DE 2021

2.360

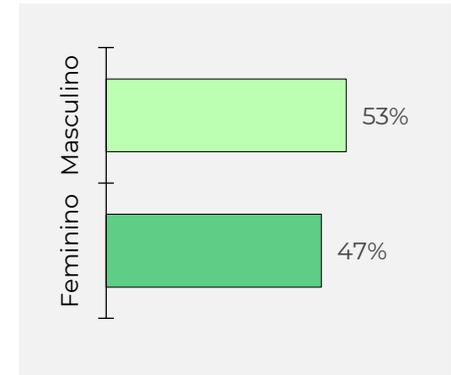
respondentes

## NÚMERO DE RESPONDENTES POR PESQUISA

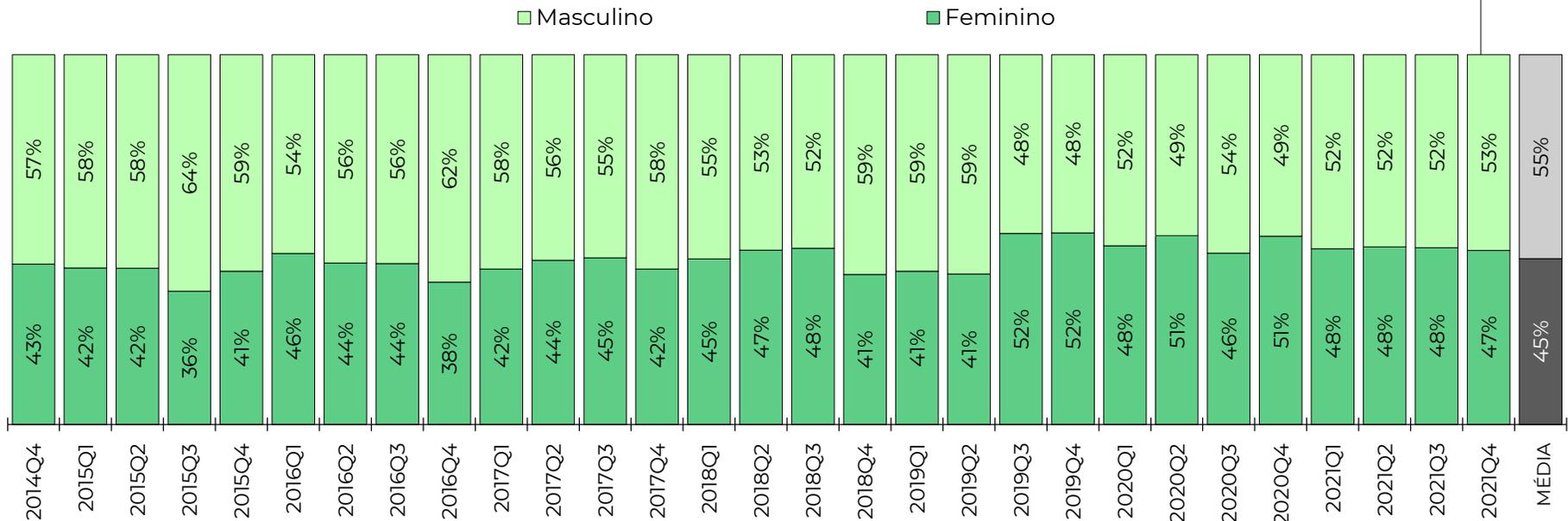


# PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em relação ao perfil sociodemográfico, 53% dos respondentes do 4º trimestre de 2021 se declararam do gênero masculino e 47%, do gênero feminino. Comparativamente, essas proporções são próximas à dos trimestres , consolidando um maior equilíbrio entre respondentes do gênero masculino e feminino em relação às médias históricas (55% e 45%, respectivamente) ■



## DISTRIBUIÇÃO POR GÊNERO



# PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

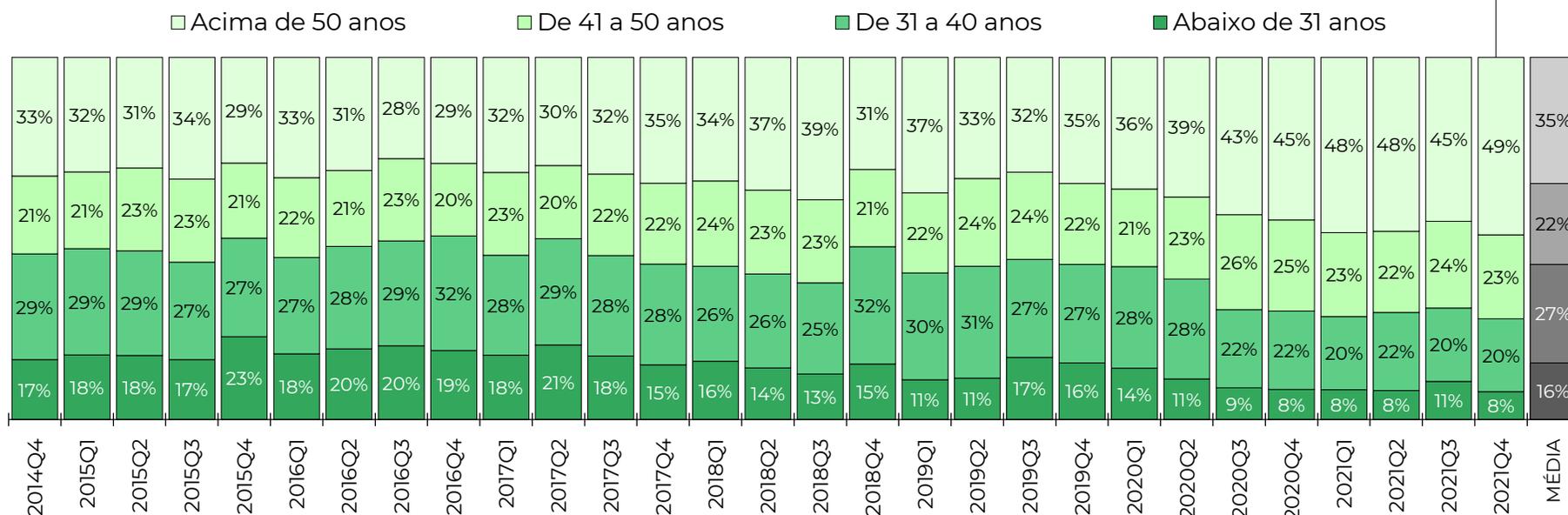
Em termos de faixa etária, a maioria dos respondentes do 4º trimestre de 2021 apresentava 41 anos de idade ou mais (72%), enquanto o restante da amostra (28%) correspondia a indivíduos com até 40 anos. Comparativamente, a idade média dos respondentes que participaram da pesquisa no último trimestre foi de 50 anos, superando em 6 anos a média histórica (44 anos) ■

idade média na última pesquisa:

**50 anos**

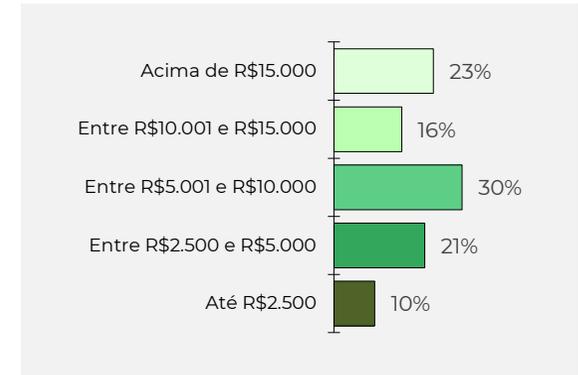
média histórica:  
44 anos

## FAIXA ETÁRIA

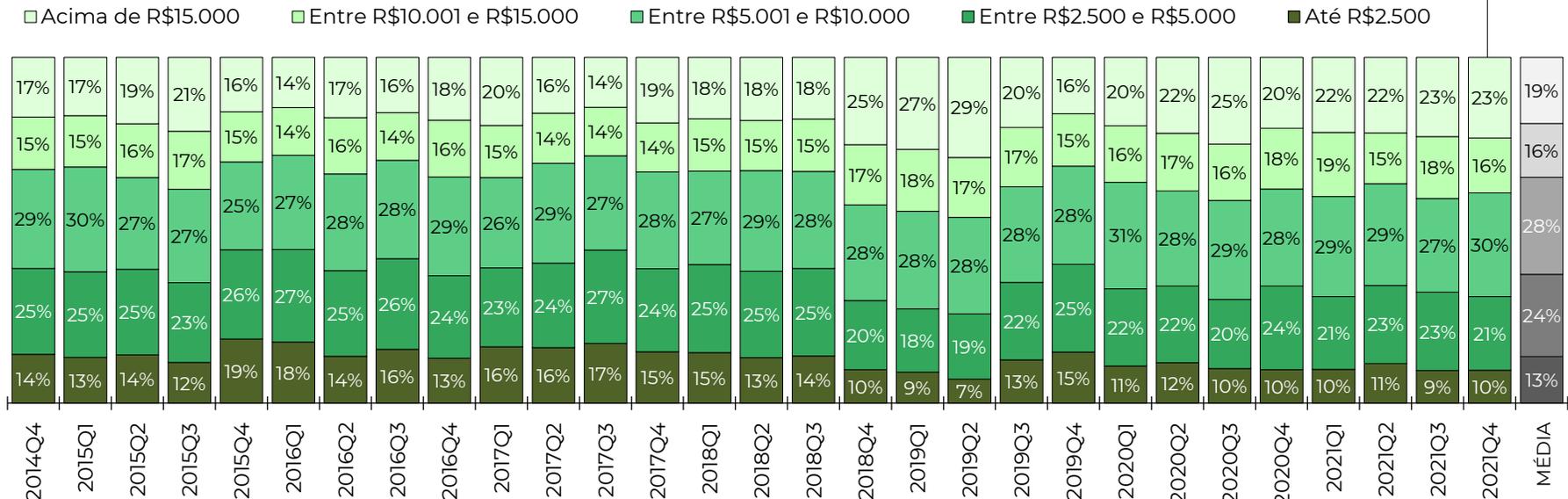


# PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em termos de poder aquisitivo, a maior parcela dos participantes da pesquisa no 4º trimestre de 2021 declarou dispor de uma renda domiciliar mensal igual ou inferior a R\$ 10.000 (61%). Comparativamente, considerando a distribuição média do histórico da pesquisa, a parcela correspondente a esse recorte de renda é ligeiramente superior (66%) ■



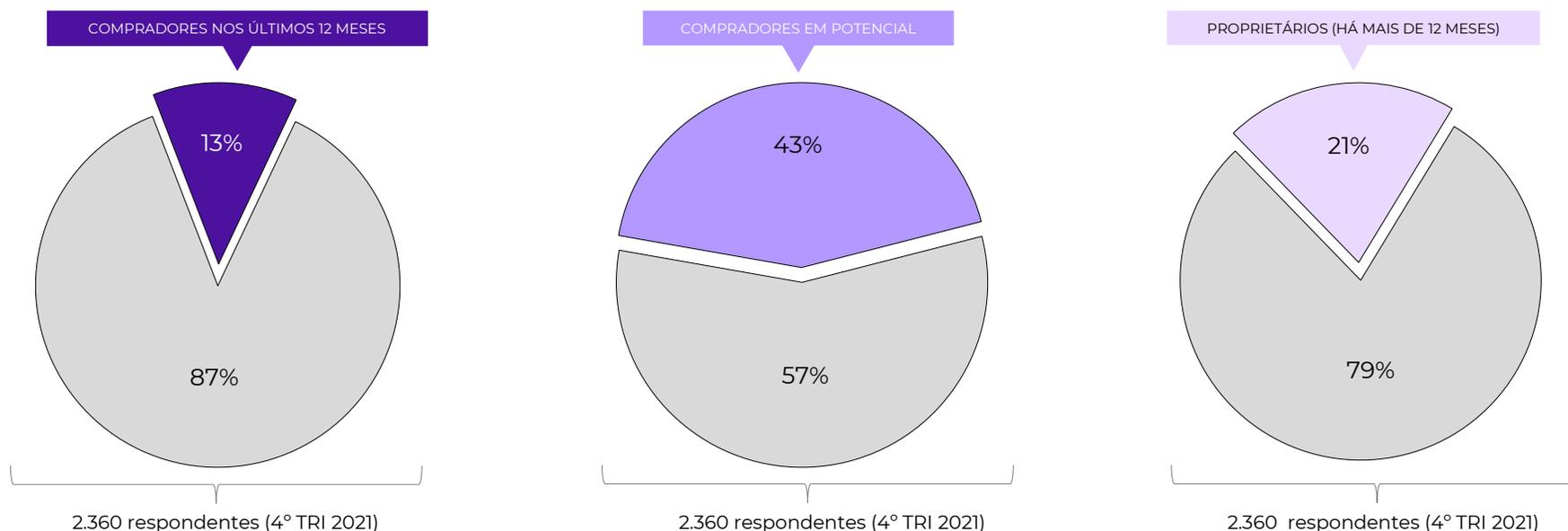
## RENDA DOMICILIAR MENSAL



# CLASSIFICAÇÃO POR GRUPO

Para efeitos de análise, a pesquisa classifica os 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 (respondentes que adquiriram imóveis há mais de 12 meses). Com base na amostra do 4º trimestre de 2021 (2.360 respondentes), os grupos apresentaram a seguinte distribuição: 13% dos respondentes relataram ter adquirido imóvel recentemente e foram enquadrados no primeiro grupo; 43% 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

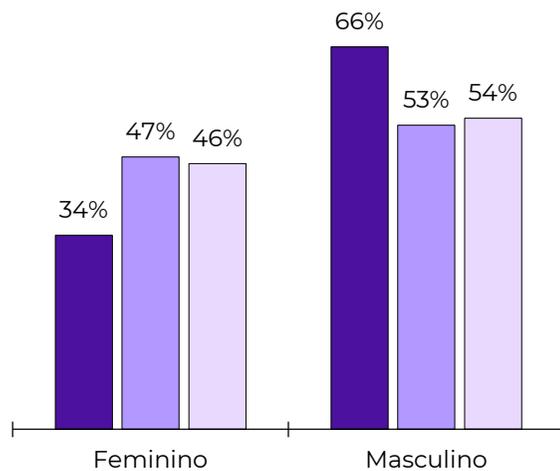


Nota: (\*) os respondentes podem se encaixar em mais de um grupo (por ex. se declarar já possuir um imóvel e pretensão de adquirir um novo imóvel) ou em nenhum dos grupos (declarou não possuir ou não ter intenção de adquirir imóveis). Na última pesquisa, cerca de 23,1% dos respondentes não se enquadraram em nenhum dos três grupos.

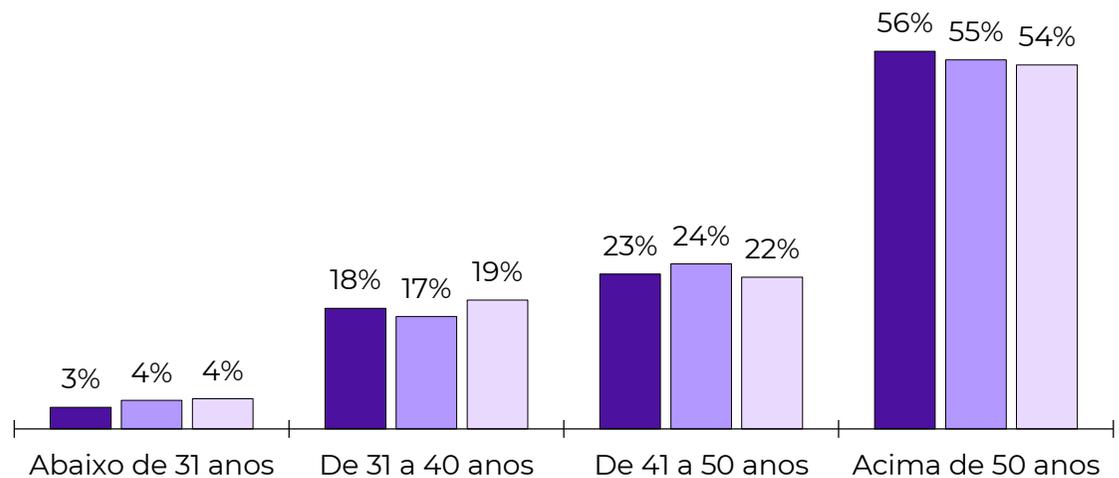
# PERFIL POR GRUPO

É possível perfilar e comparar os diferentes grupos de respondentes da pesquisa com base em suas características sociodemográficas. No 4º trimestre de 2021, os respondentes do gênero masculino compunham a maioria em todos os grupos, destacando-se a representatividade entre compradores (66%). Em termos de faixa etária, a maior proporção dos respondentes apresentava idade igual ou superior a 41 anos em todos os três segmentos considerados: compradores (79%), compradores potenciais (79%) e proprietários (76%) ■

## GÊNERO



## FAIXA ETÁRIA



■ Compradores

■ Compradores potenciais

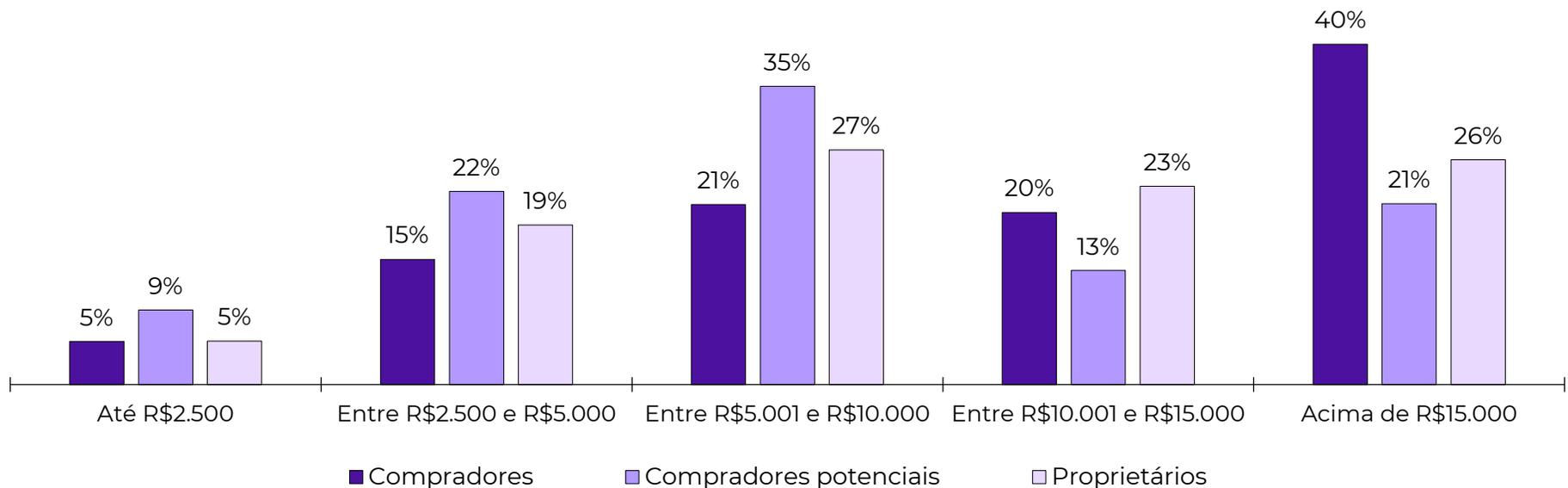
■ Proprietários

Nota: percentuais calculados considerando apenas respostas válidas.

# PERFIL POR GRUPO

Já em termos de poder aquisitivo, os dados revelam que, entre os grupos avaliados na pesquisa conduzida ao longo do 4º trimestre de 2021, os compradores (que adquiriram imóveis recentemente) apresentavam a maior proporção de seus respondentes com renda domiciliar mensal superior a R\$ 10 mil (60%). Em contraste, entre compradores potenciais, prevaleceram respondentes com renda domiciliar mensal de até R\$ 10 mil (66%) ■

## 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**

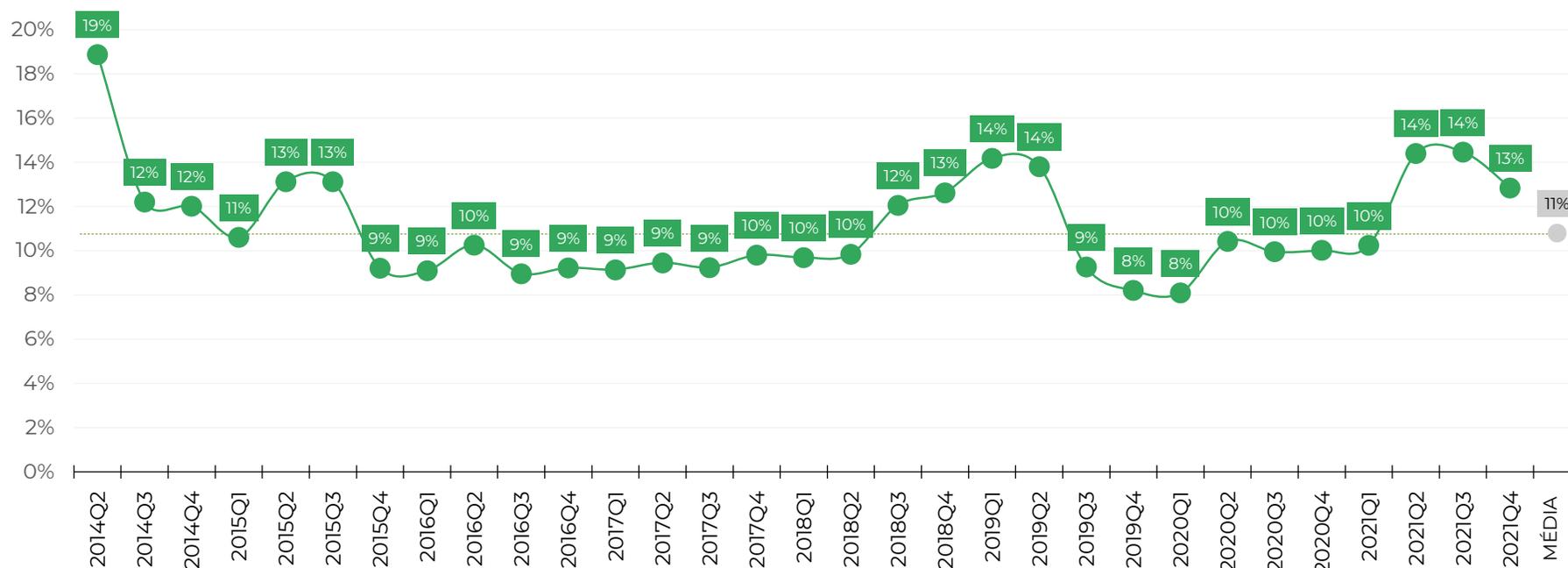
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que adquiriram imóveis recentemente, a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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 2021, cerca de 13% dos respondentes da amostra relataram ter adquirido ao menos um imóvel ao longo dos últimos 12 meses, sendo assim classificados como “compradores”. Esse percentual apresentou ligeira queda em relação ao trimestre anterior (14%), mas ainda supera em 3 pontos percentuais o resultado do 4º trimestre de 2020, e em 2 pontos percentuais a participação média histórica desse grupo ■

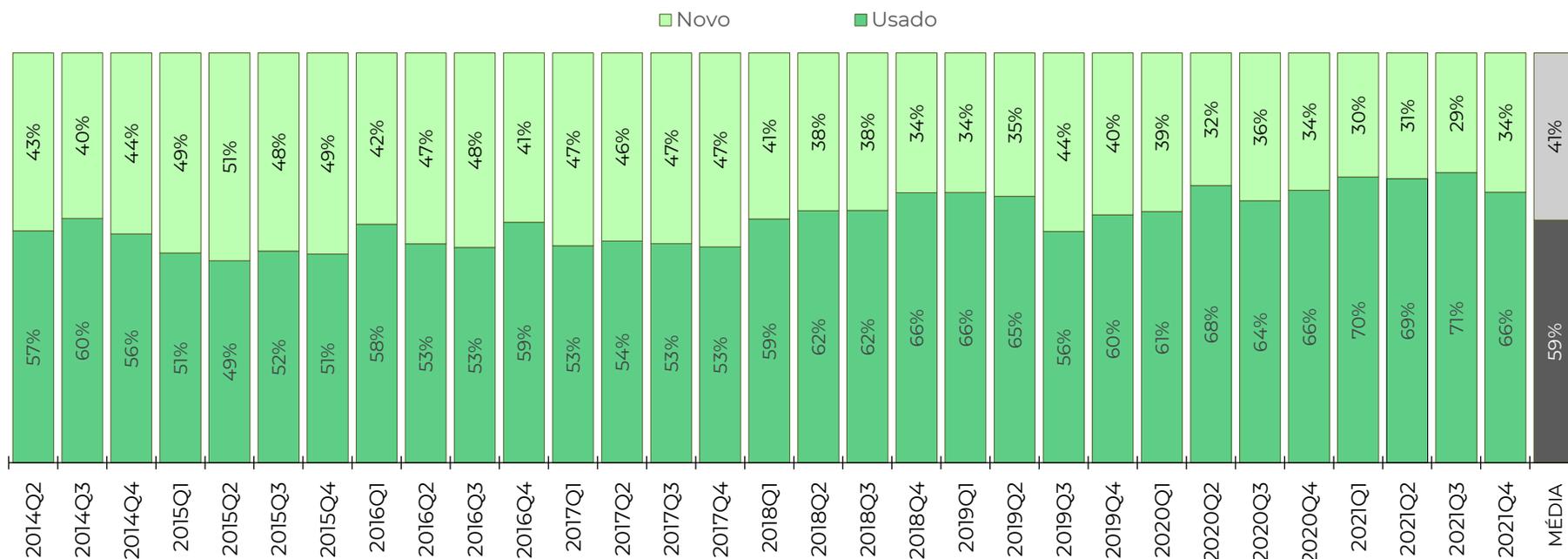
## PERCENTUAL DE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE DECLARARAM TER ADQUIRIDO IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



# TIPO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Entre os respondentes do 4º trimestre de 2021 que adquiriram imóveis recentemente (isto é, nos últimos 12 meses), a maior parte optou pela compra de imóveis usados (66%), percentual inferior ao registrado para mesma preferência no trimestre imediatamente anterior (71%). Apesar da queda, o interesse dos compradores por imóveis usados na última pesquisa se manteve 7 pontos percentuais acima da média histórica da preferência por esse tipo de imóvel (59%) ■

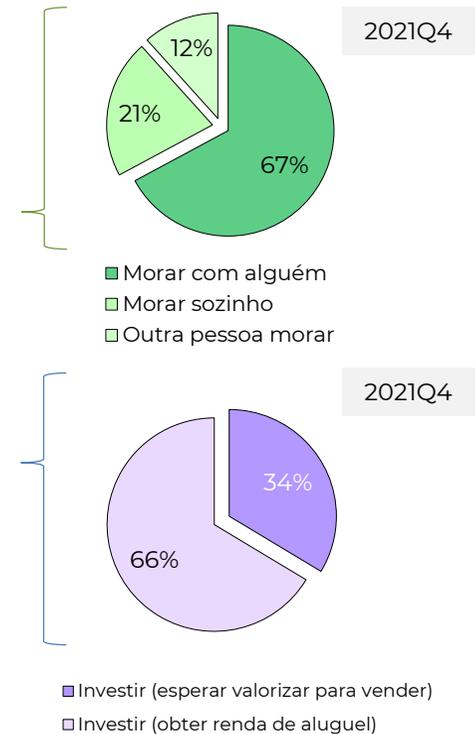
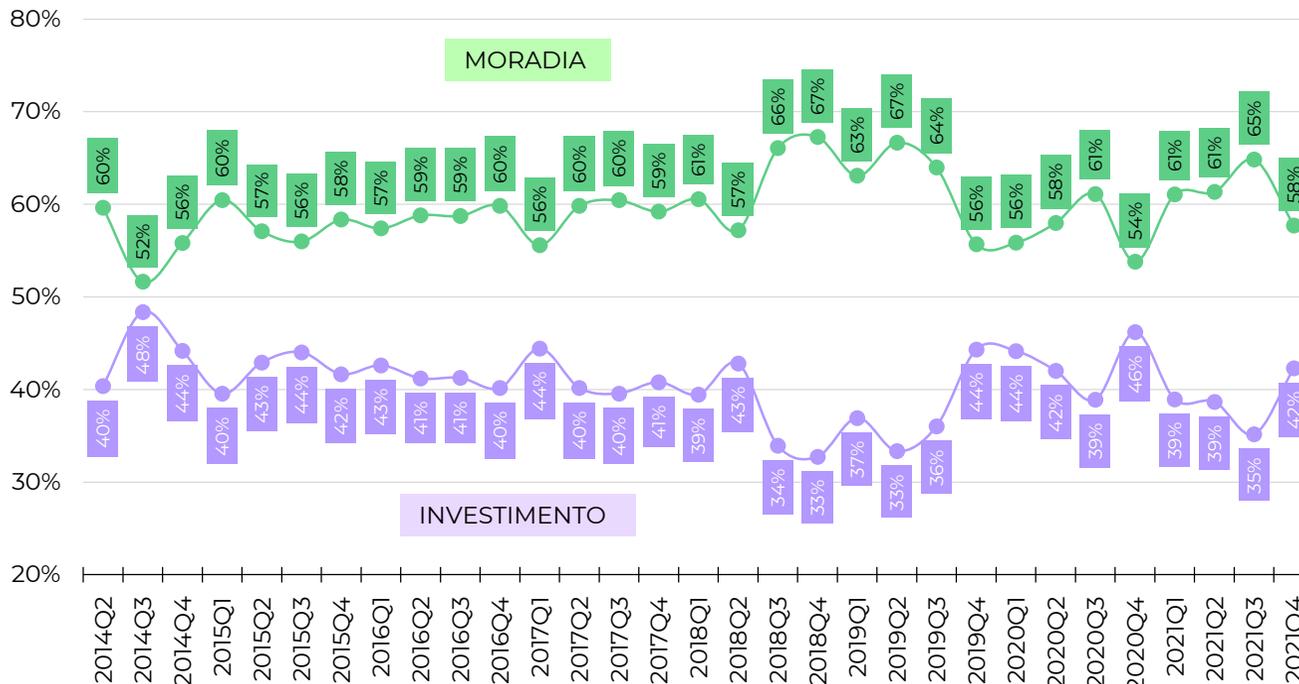
## TIPO DE IMÓVEL ADQUIRIDO POR RESPONDENTES NOS ÚLTIMOS 12 MESES



# OBJETIVO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Em termos de objetivo, a maior parte dos compradores do 4º trimestre de 2021 (58%) declarou intenção de usar o imóvel adquirido para moradia, enquanto os demais (42%) classificaram a compra do bem como investimento. Entre os que adquiriram recentemente como forma de investimento, prevaleceu o interesse na obtenção de renda com aluguel do imóvel adquirido (66%) em oposição à valorização para revenda (34%) ■

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



RAIO-X

---

fipe zap+

---

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**PERFIL:  
COMPRADORES  
EM POTENCIAL**

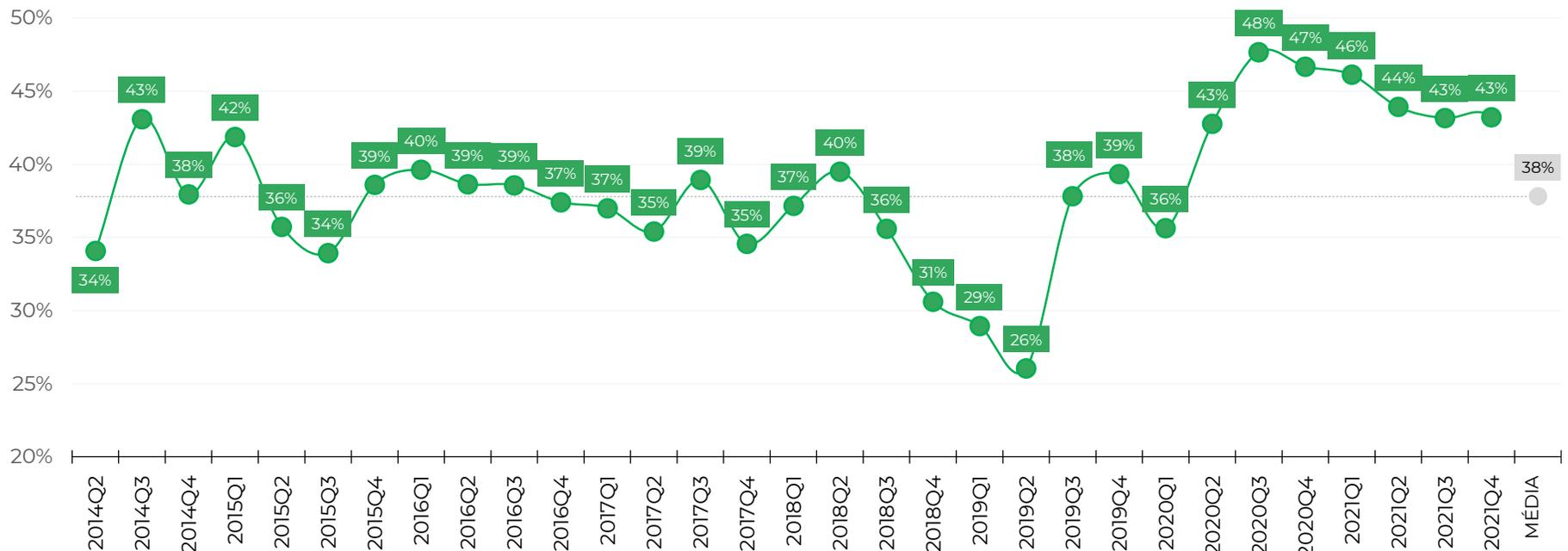
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que pretendem adquirir imóveis nos próximos 3 meses (compradores em potencial), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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 ou indiferente)?**

# INTENÇÃO DE COMPRA

Em relação à participação do perfil de compradores em potencial na amostra, 43% dos respondentes do 4º trimestre de 2021 declararam intenção de adquirir imóvel nos próximos 3 meses (sendo, assim, classificados como compradores em potencial), em linha com os patamares registrados nos trimestres anteriores. Como resultado, o último percentual se manteve acima da média histórica da pesquisa (38%) ■

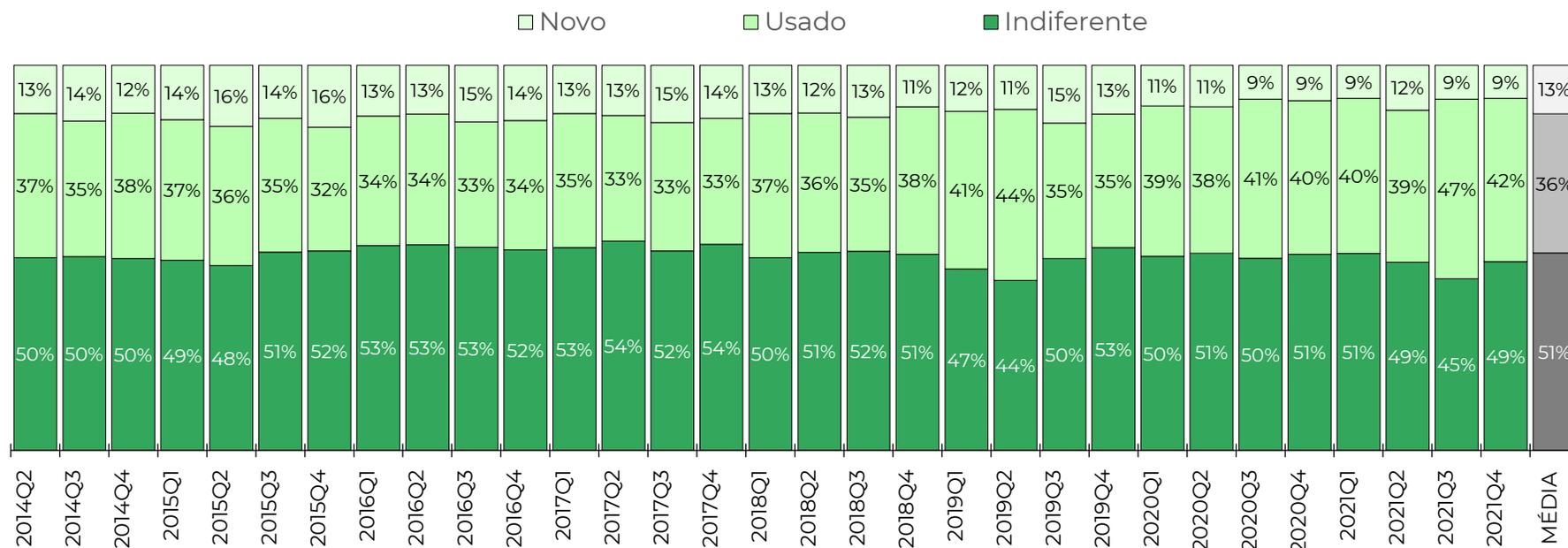
## PERCENTUAL DE COMPRADORES EM POTENCIAL - COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEIS NOS PRÓXIMOS 3 MESES



# TIPO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre aqueles que pretendiam adquirir um imóvel nos próximos 3 meses, 49% dos respondentes do 4º trimestre de 2021 se declararam indiferentes entre novos e usados, seguidos por aqueles que preferiam imóveis usados (49%). Os demais compradores potenciais (9% do grupo de compradores potenciais) pretendem adquirir imóveis novos ■

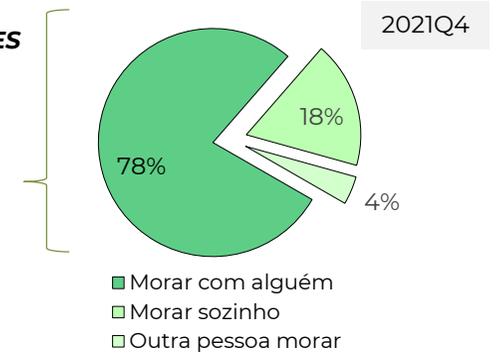
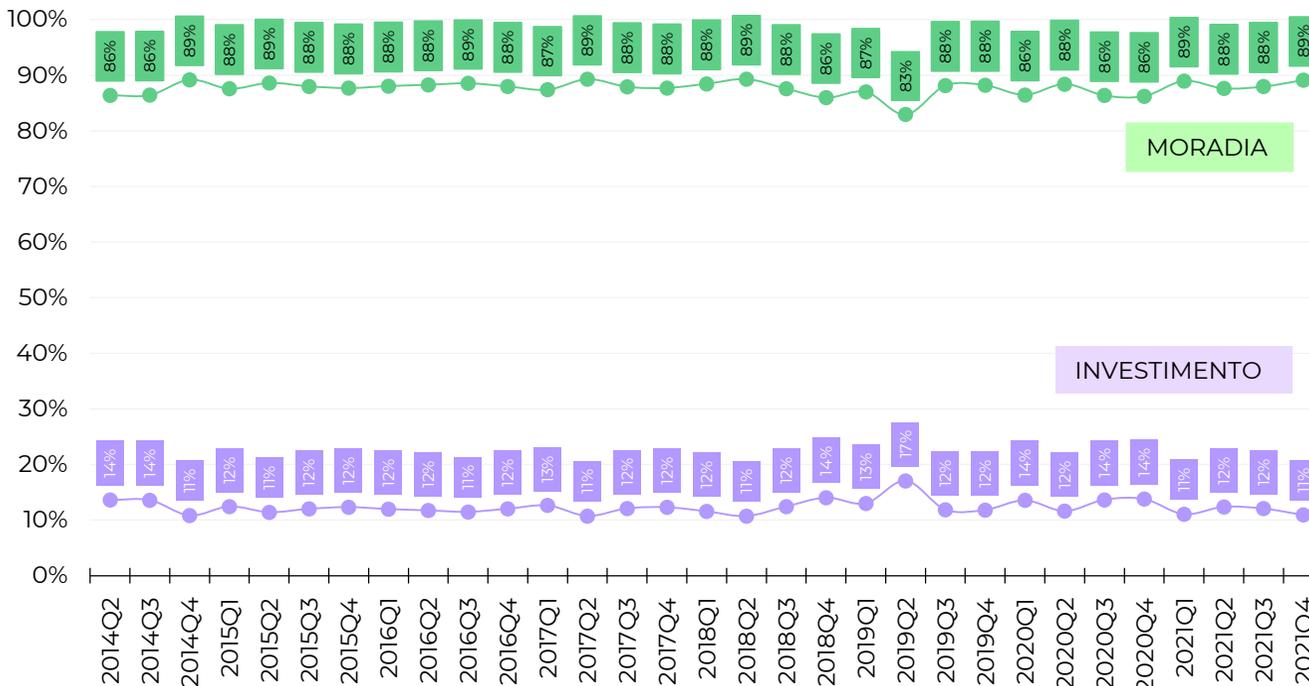
**TIPO DE IMÓVEL PRETENDIDO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - QUE PRETENDIAM COMPRAR NOS PRÓXIMOS 3 MESES**



# OBJETIVO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre os que declararam intenção de adquirir imóveis nos próximos meses, a maioria dos respondentes do 4º trimestre de 2021 declararam como objetivo seu uso para moradia (89%). Em contrapartida, 11% dos respondentes desse grupo classificaram sua intenção de compra como uma forma de investimento no mercado imobiliário, com especial interesse na renda do aluguel (70%) em contraste à expectativa de revenda após valorização (30%) ■

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



RAIO-X

---

fipe zap+

---

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**PERFIL:  
PROPRIETÁRIOS  
(ADQUIRIRAM HÁ  
MAIS DE 12 MESES)**

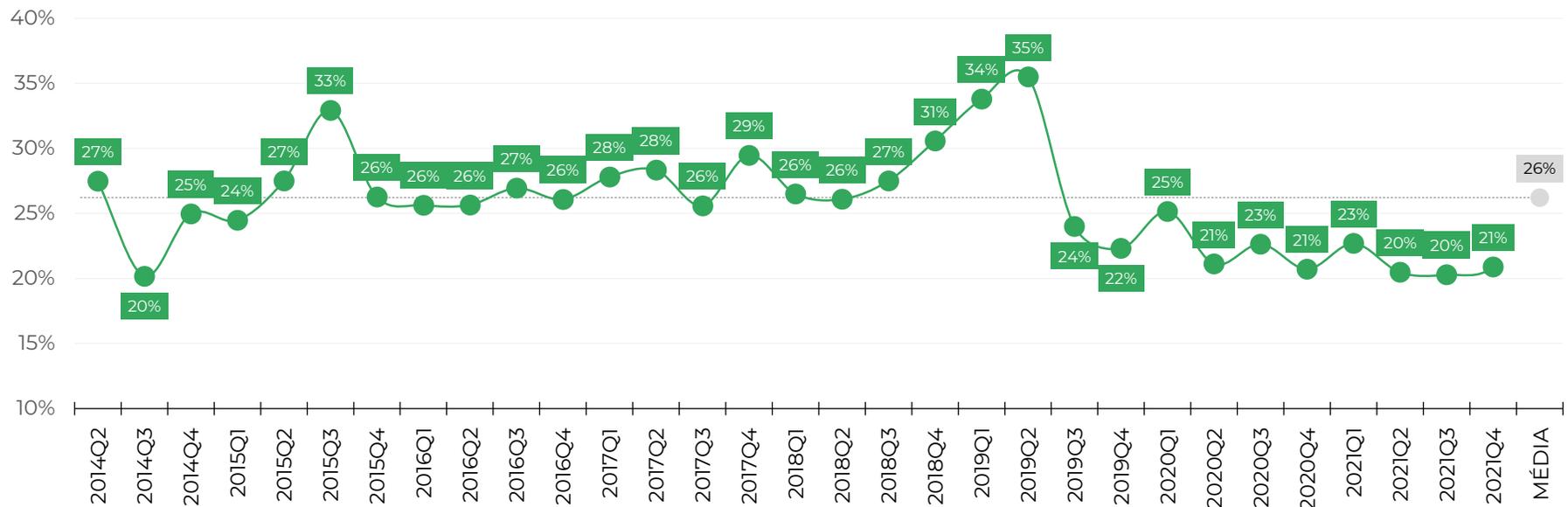
Para traçar o perfil e objetivos dos proprietários de imóveis adquiridos há mais de 12 meses, a pesquisa apresentou aos respondentes as seguintes perguntas:

- **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

Além dos que compraram recentemente um imóvel ou pretendem adquiri-lo no futuro próximo, a pesquisa Raio-X FipeZAP+ avaliou o perfil e comportamento dos respondentes que já detinham um imóvel próprio adquirido há mais de 12 meses (sendo classificados no grupo de “proprietários”). No 4º trimestre de 2021, esse grupo correspondeu a 21% da amostra de respondentes, ligeira acima do patamar observado no trimestre anterior. Em uma perspectiva ampliada, o percentual registrado no último trimestre se manteve abaixo da média histórica desse grupo na pesquisa (26%) ■

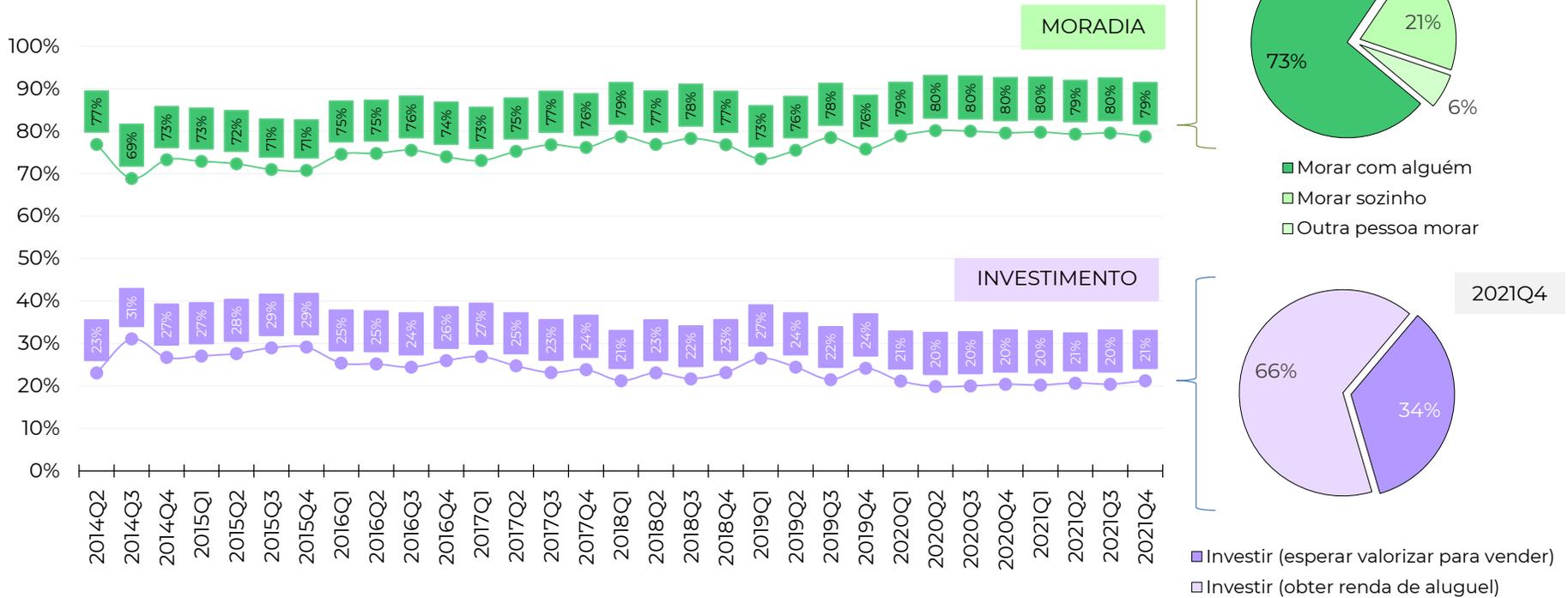
## PERCENTUAL DE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO (ADQUIRIDO HÁ MAIS DE 12 MESES)



# OBJETIVO DO IMÓVEL PRÓPRIO

Entre aqueles que adquiriram imóvel há mais de 12 meses no 4º trimestre de 2021, o principal objetivo declarado era de destinar o imóvel para moradia (79%) – em particular, para morar com alguém (73%). Já os proprietários que atuaram como investidores totalizaram 21% dos respondentes, priorizando o aluguel do imóvel para obtenção de renda (66%) em detrimento da revenda após valorização (34%) ■

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



RAIO-X

---

fipe zap+

---

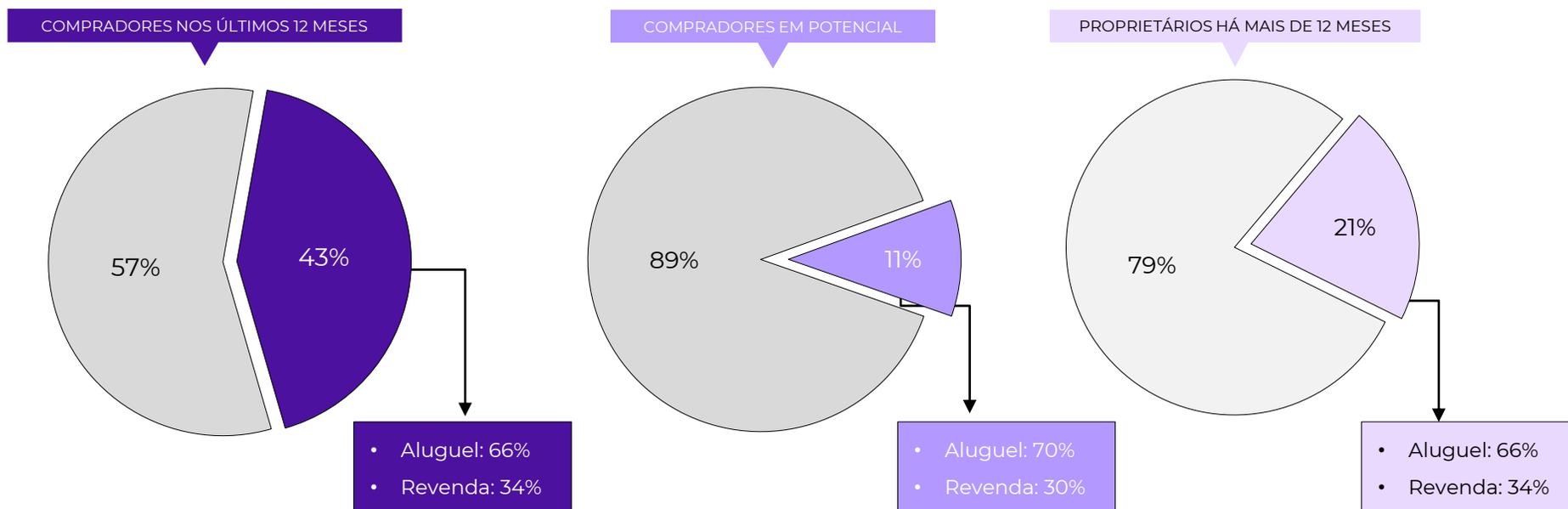
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**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 referente ao 4º trimestre de 2021, 43% dos compradores classificaram as compras realizadas nos últimos 12 meses como investimento; 11% dos compradores em potencial declararam intenção em investir em um imóvel nos próximos 3 meses; e 21% 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 (66%, 70% e 66% dos investidores, respectivamente) ■

## PERCENTUAL DE RESPONDENTES CLASSIFICADOS COMO INVESTIDORES POR GRUPO



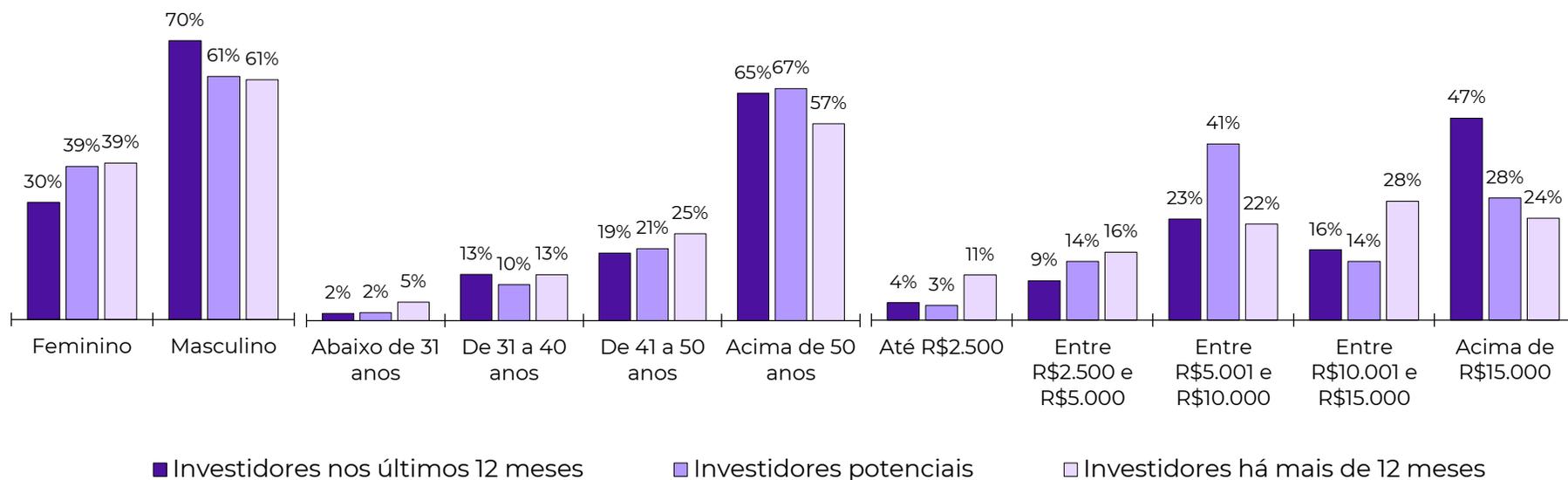
# PERFIL DOS INVESTIDORES POR GRUPO **fipe zap+**

Em relação ao perfil de investidores no 4º trimestre de 2021, respondentes do gênero masculino compunham a maioria em todos os grupos, especialmente entre aqueles que adquiriram recentemente (70%). Em termos etários, respondentes com 41 anos ou mais predominavam entre os grupos, com destaque entre investidores potenciais (88%) e investidores nos últimos 12 meses (84%). Já em termos de renda, investidores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses apresentaram, entre os grupos, a maior renda mensal domiciliar mensal (63% com renda superior a R\$ 10 mil), em contraste aos percentuais correspondentes calculados para os investidores há mais de 12 meses e potenciais (52% e 42% dos respectivos grupos com renda superior a R\$ 10 mil, respectivamente) ■

## Gênero

## Faixa etária

## Faixa de renda



# INVESTIDORES ENTRE COMPRADORES



Com base na data informada da compra pelos compradores, é possível evidenciar que a proporção das aquisições classificadas como investimentos oscilou historicamente entre 32% e 53% do total transações. Entre 2018 e 2019, em particular, esse percentual apresentou uma trajetória declinante, atingindo em meados de 2019 o menor patamar do histórico (32%). Em seguida, a proporção de compras classificadas como investimento retomou trajetória de alta, atingindo 44% em meados de 2020 – patamar que se manteve relativamente estável no restante do ano. Em 2021, todavia, esse percentual voltou a recuar, atingindo 36% em dezembro ■

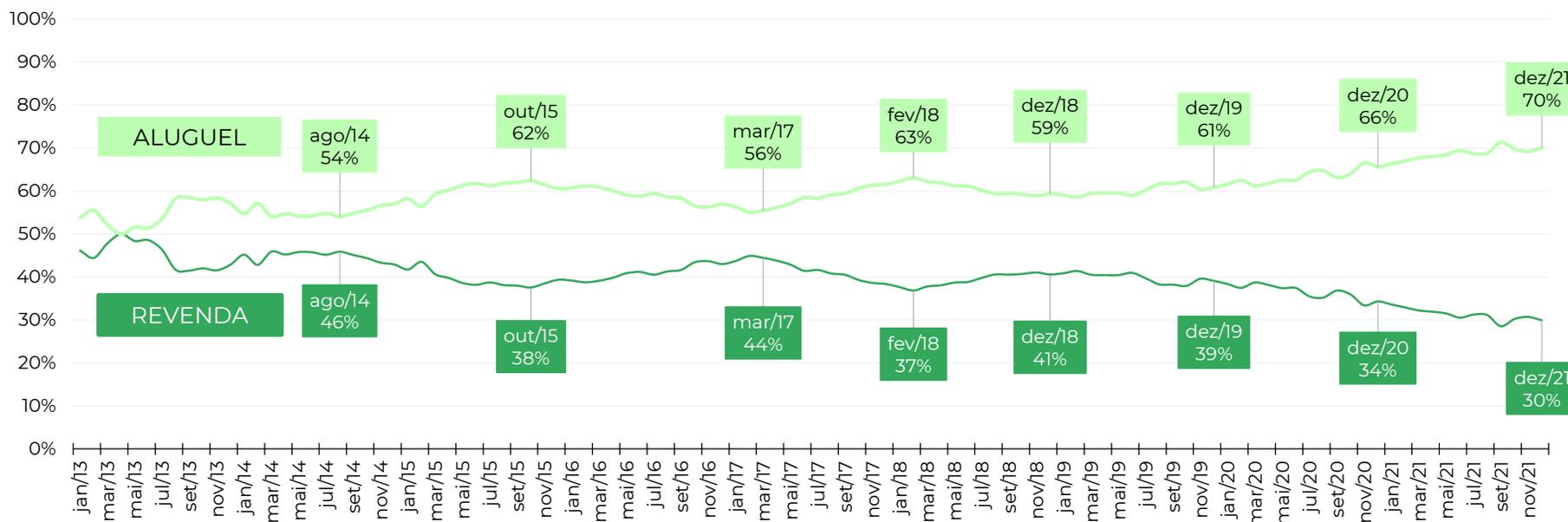
## PERCENTUAL MÉDIO DE TRANSAÇÕES CLASSIFICADAS COMO INVESTIMENTO (ACUMULADO EM 12 MESES)



# % DOS INVESTIMENTOS POR OBJETIVO

Entre as transações realizadas com a finalidade investimento, o interesse na obtenção de renda de aluguel tem crescido paulatinamente ao longo dos últimos 48 meses, chegando a 70% entre as aquisições realizadas pelos respondentes em dezembro de 2021. Em contraste, o interesse na aquisição do imóvel com a expectativa de revenda manteve trajetória declinante entre os investidores, encerrando o período de análise em 30% ■

## 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+

---

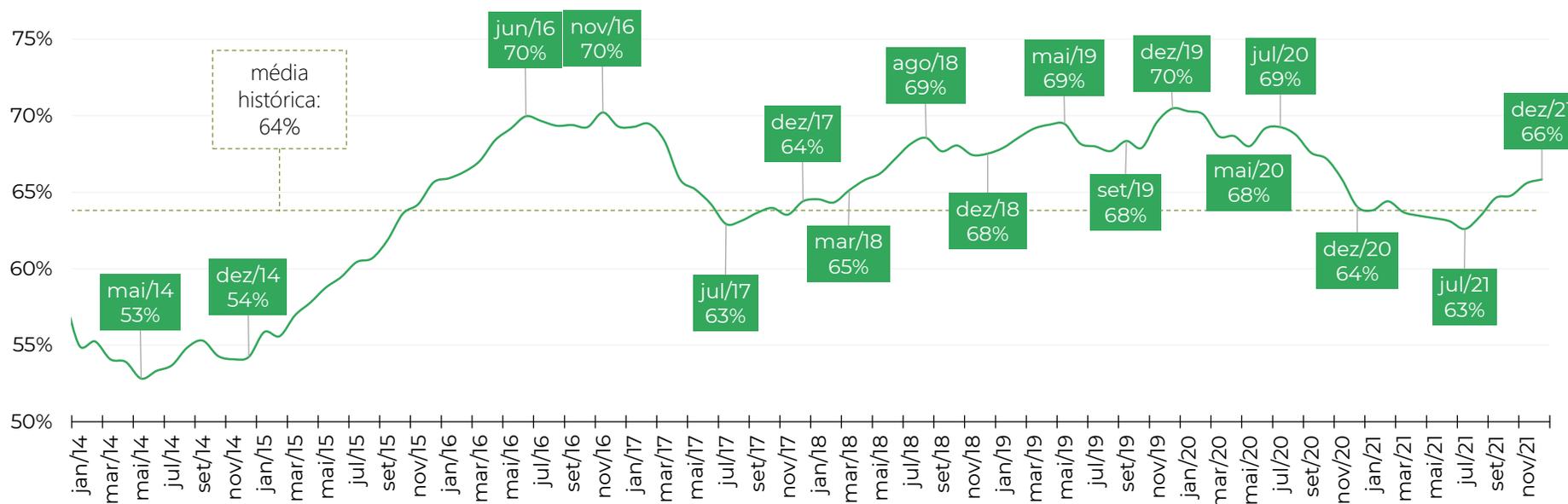
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**TRANSAÇÕES E  
PERCENTUAL DE  
DESCONTOS**

# % DE TRANSAÇÕES COM DESCONTOS

Os respondentes que adquiriram imóveis declaram 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 se elevou 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, retomando o patamar de 70% em dezembro de 2019. Por fim, entre 2020 e 2021, as transações com desconto declinaram para 63% e se recuperaram para 66% em dezembro de 2021 ■

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

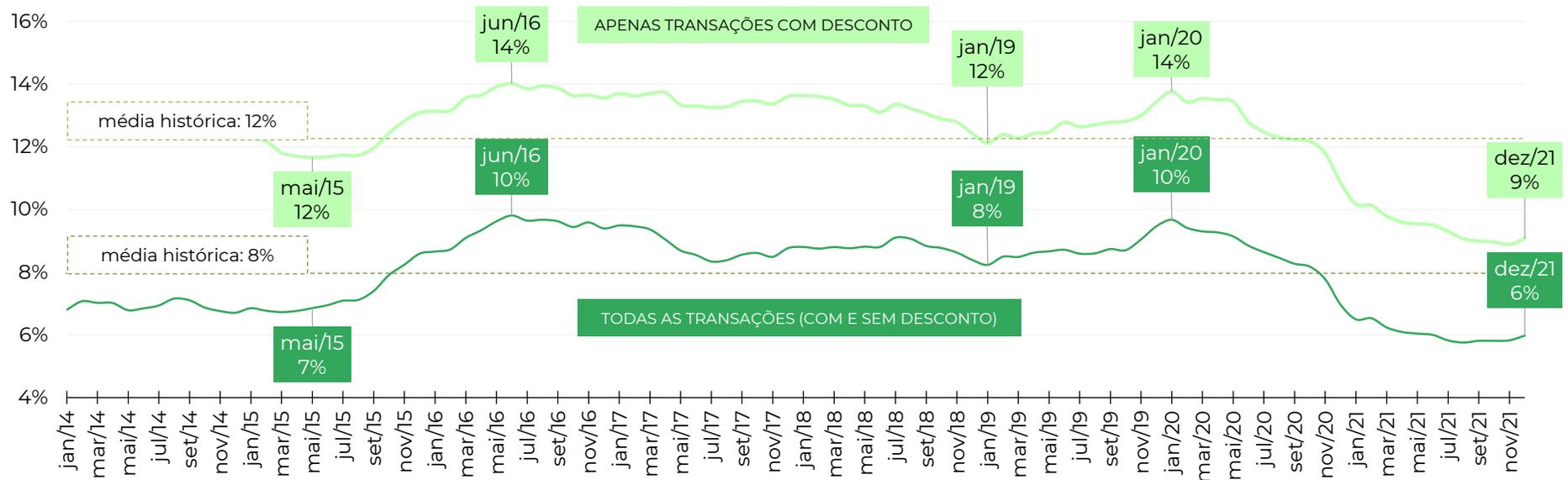


Nota: (\*) a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os primeiros trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

# 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 fórmulas de cálculo, o desconto médio apresentou queda consistente desde janeiro de 2020, consolidando ao final 2021 seus menores patamares históricos: 6%, considerando todas as transações (com e sem desconto); e 9%, considerando apenas transações que apresentaram algum desconto negociado ■

## 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+

---

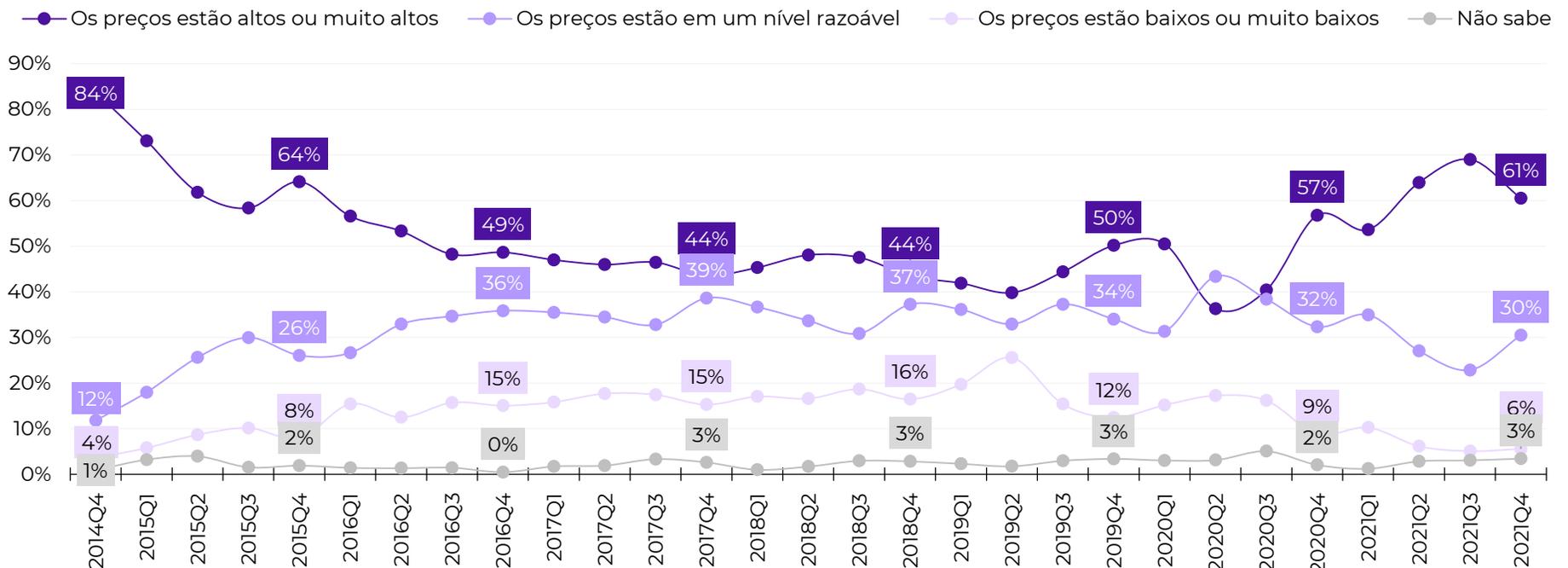
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**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 57%, no 4º trimestre de 2020, para 61%, no período correspondente de 2021. No mesmo intervalo, o percentual de respondentes que considerava que os preços estavam “em um nível razoável” oscilou de 32% para 30%, assim como a parcela que classificava os preços como “baixos ou muito baixos” (de 9% para 6%). Respondentes que não souberam responder totalizaram 3% desse grupo na amostra do 4º trimestre de 2021 ■

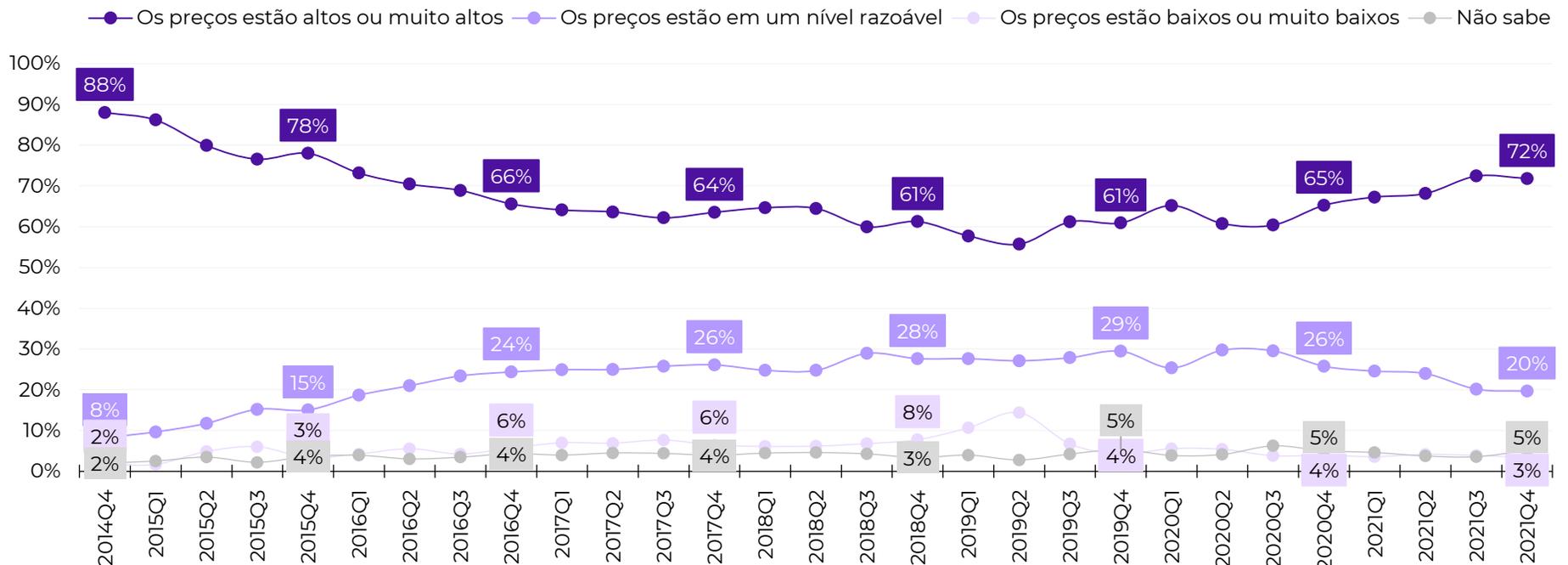
## PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES: RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



# 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” aumentou de 65% para 72% entre o 4º trimestre de 2020 e o mesmo trimestre de 2021. No mesmo intervalo temporal, o percentual dos respondentes que considerava que os preços estavam em “um nível razoável” recuou de 26% para 20%, enquanto o percentual que qualificava os preços como “baixos ou muito baixos” oscilou entre 4% e 3%. Não souberam opinar os demais 5% dos respondentes da pesquisa no 4º trimestre de 2021 ■

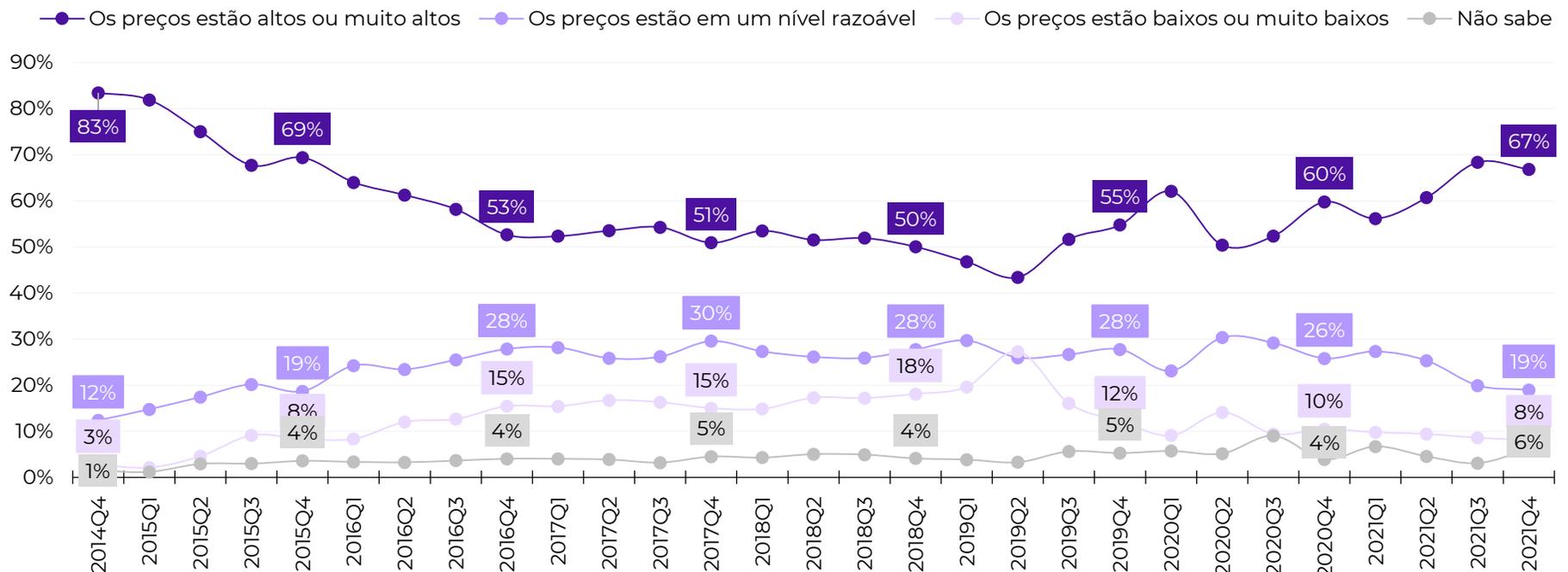
## PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL: RESPONDENTES COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEL



# 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” avançou de 60% para 67% entre o 4º trimestre de 2020 e de 2021; o percentual que considera que os preços se encontravam em “um nível razoável” recuou de 26% para 19%, enquanto a parcela que considerava os preços como “baixos ou muito baixos” oscilou de 10% para 8% no mesmo horizonte temporal. Finalmente, 6% dos respondentes da amostra do último trimestre analisado não souberam opinar a respeito do tema ■

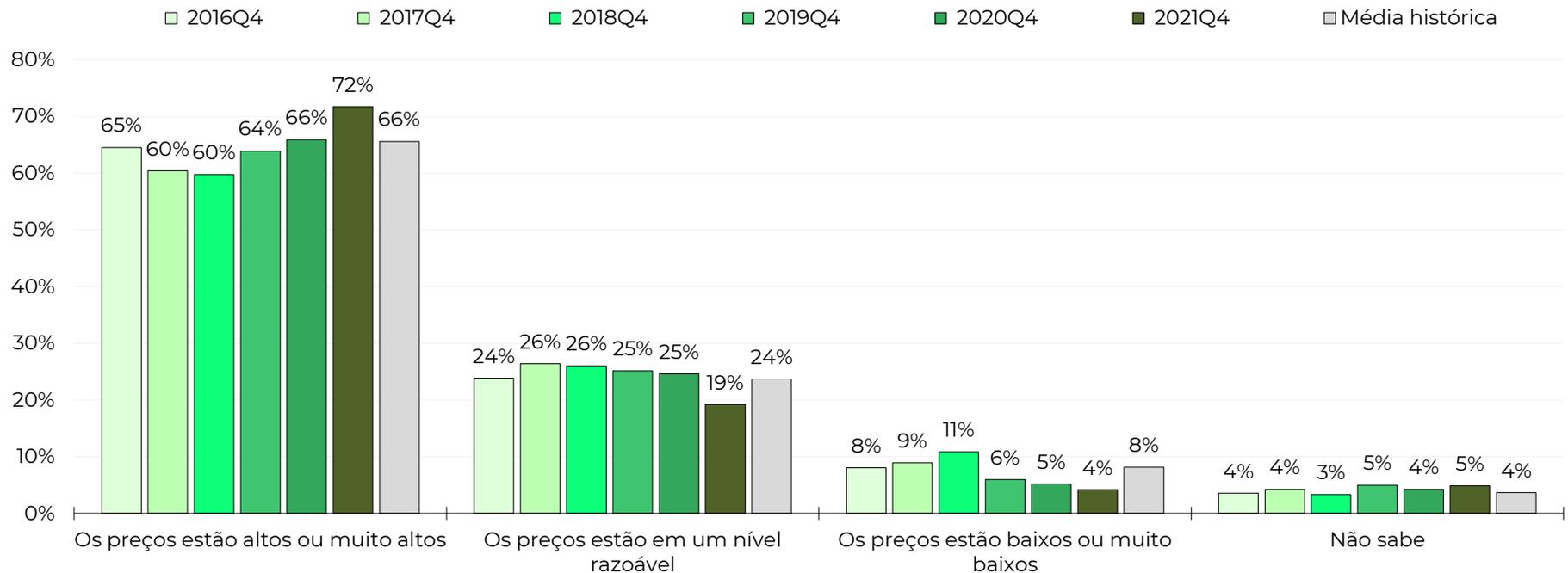
## PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE PROPRIETÁRIOS: RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



# PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS

Considerando a percepção média entre o 4º trimestre de 2020 e o mesmo período de 2021, a participação de respondentes que classificavam os preços atuais como “altos ou muito altos” escalou de 66% para 72%, acompanhada pela queda relevante da parcela da amostra que os creditava como “razoáveis” (25% para 19%). Em paralelo, a parcela dos respondentes que consideravam os preços “baixos ou muito baixos” oscilou de 5% para 4% da amostra. Finalmente, 5% dos respondentes da amostra do 4º trimestre de 2021 não souberam opinar a respeito dos preços atuais ■

## RESUMO DA PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ATUAL ENTRE TODOS OS RESPONDENTES



RAIO-X

---

fipe zap+

---

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**EXPECTATIVA DE  
PREÇO NO  
CURTO PRAZO**

## EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

---

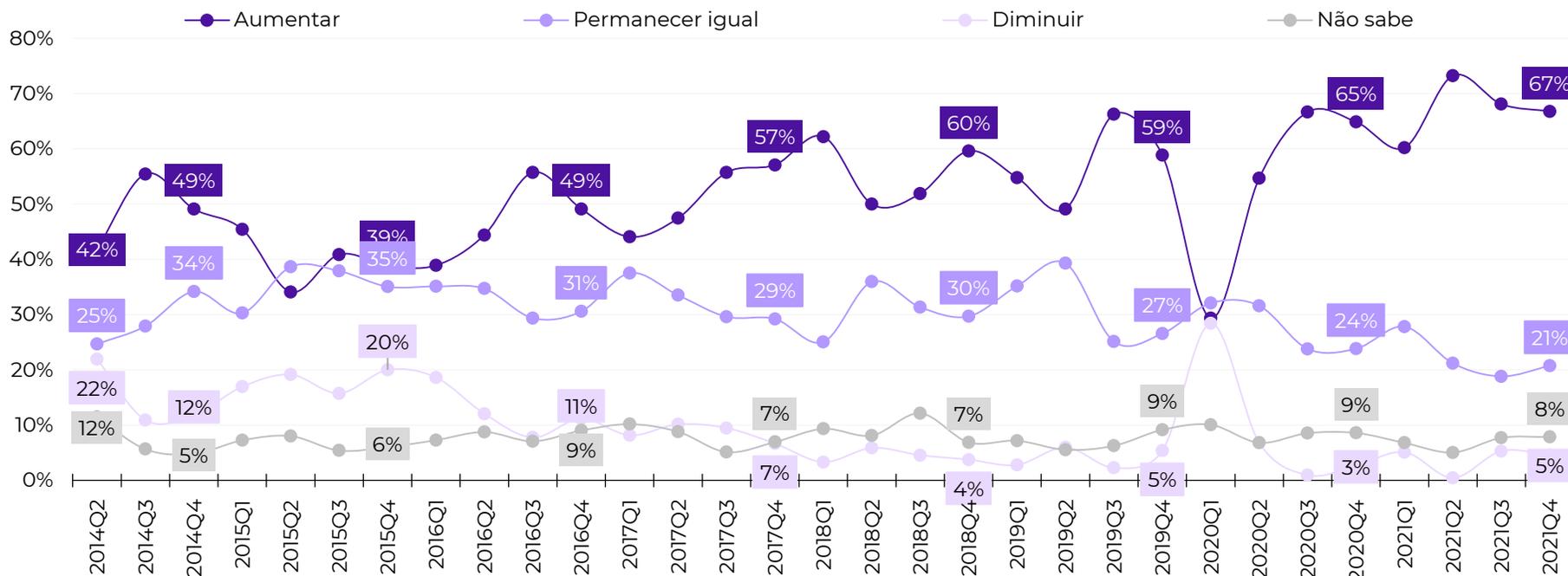
Para avaliar as expectativas dos respondentes com respeito ao comportamento do preço dos imóveis nos próximos 12 meses (curto prazo), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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)

Com relação à expectativa de preço de curto prazo, respondentes do 4º trimestre de 2021 que declararam ter adquirido imóveis nos últimos 12 meses (sendo classificados, assim, como “compradores”) se distribuíram entre aqueles que projetavam elevação (67%) ou estabilidade (21%). Os demais respondentes desse grupo amostral declararam expectativa de queda (5%) ou não souberam opinar sobre o tema (8%) ■

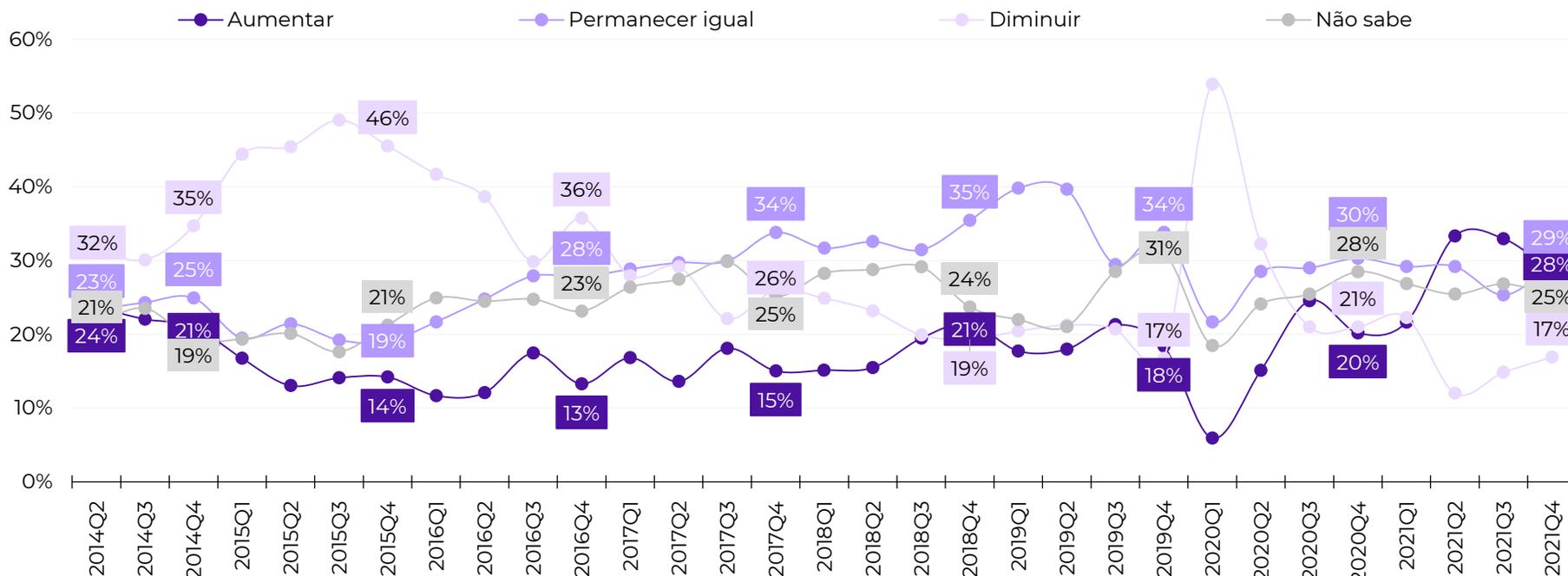
**EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS RECENTEMENTE**



## EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

A mesma avaliação se aplica à expectativa de respondentes que declararam intenção de adquirir imóvel nos próximos 3 meses (“compradores em potencial”). Especificamente, no 4º trimestre de 2021, os respondentes desse grupo se distribuíram entre aqueles que apostavam na elevação (28%), manutenção (29%) e queda (17%) nos preços. Além deles, uma parcela relevante de respondentes (25%) não soube opinar sobre o tópico ■

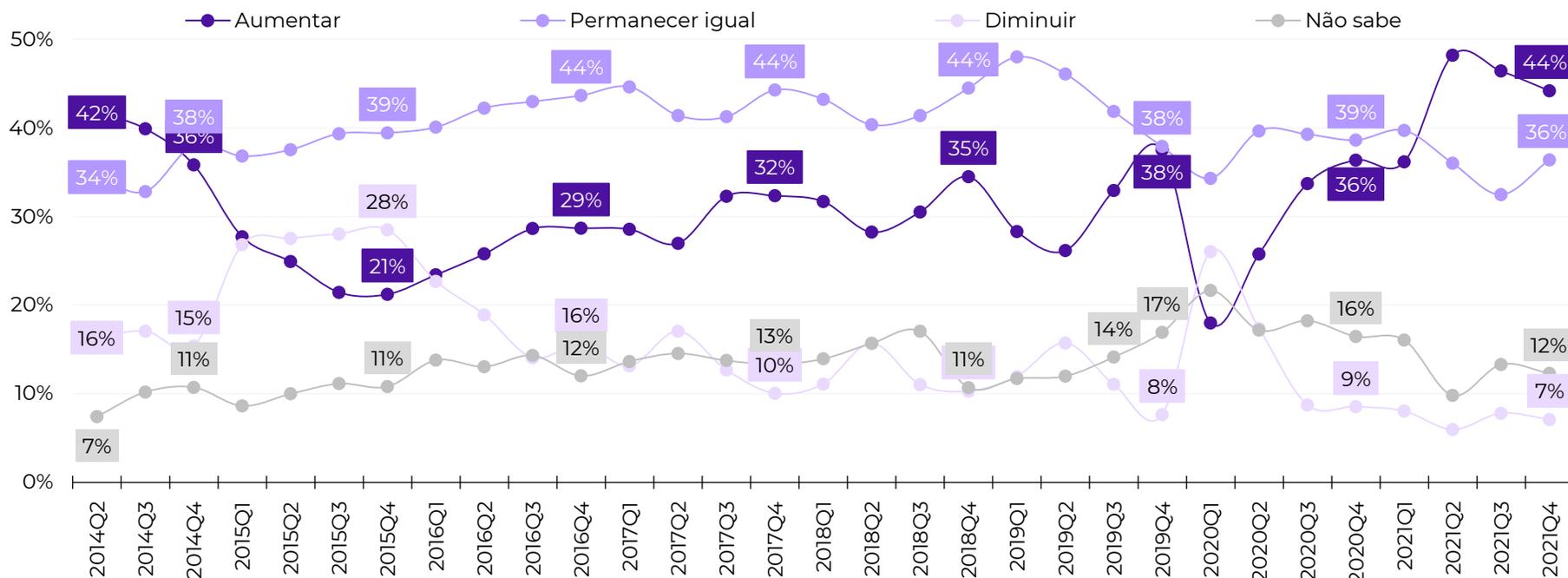
### EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



## EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Finalmente, entre aqueles que declararam possuir imóvel próprio adquirido há mais de 12 meses na última pesquisa (os chamados “proprietários”), os respondentes se dividiram entre aqueles que projetavam elevação (44%), estabilidade (36%) e queda (7%) nos preços ao longo dos próximos 12 meses. Além disso, contingente equivalente a 12% dos respondentes desse grupo não soube opinar na pesquisa do 4º trimestre de 2021 ■

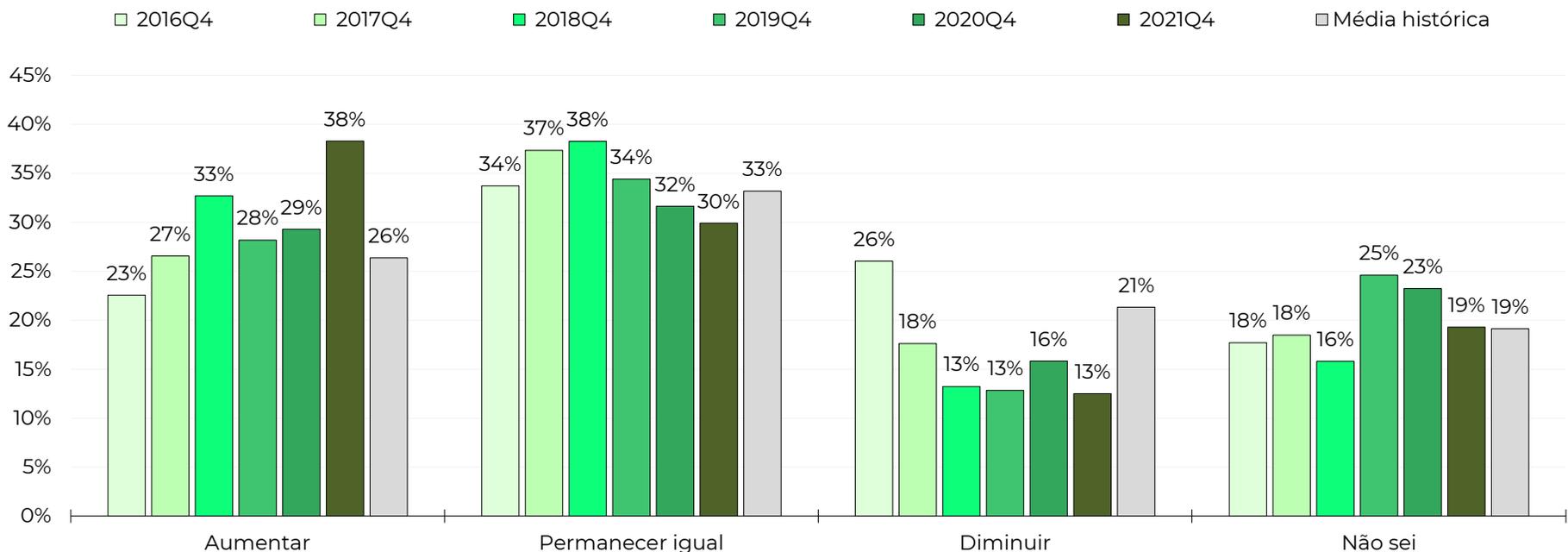
**EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO**



## EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Considerando todos os grupos de respondentes, é possível identificar uma mudança significativa nas expectativas consolidadas entre 2021 e os anos anteriores. Em particular, o percentual de respondentes que esperavam um aumento nos preços no curto prazo se elevou de 29%, no 4º trimestre de 2020, para 38% dos respondentes no 4º trimestre de 2021, ao passo que aqueles que projetavam estabilidade passaram de 32% para 30% na composição amostral. Já os respondentes que projetavam recuo nos preços no curto prazo passou de 16% para 13% da amostra da pesquisa ■

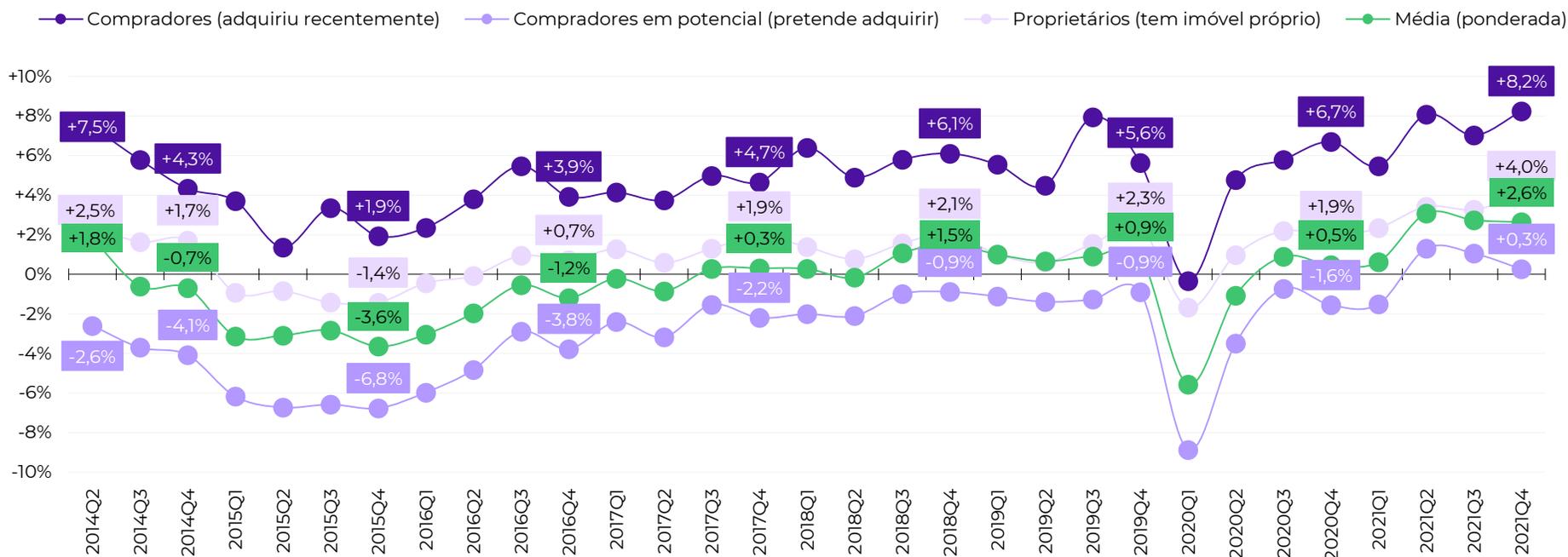
### RESUMO DA EXPECTATIVA DE PREÇO DE CURTO PRAZO ENTRE TODOS OS RESPONDENTES



# VARIAÇÃO ESPERADA DE PREÇO

Ainda no tocante às expectativas, os respondentes classificados nos diferentes grupos divergem em relação à variação projetada para os preços nos próximos 12 meses. No 4º trimestre de 2021, os compradores – que adquiriram imóveis recentemente – destacaram um avanço projetado de 8,2% para os próximos 12 meses; compradores potenciais, em contraste, apostavam em uma alta de apenas 0,3%; em uma posição intermediária, os proprietários esperavam uma elevação de 4,0%. Como resultado, a expectativa dos respondentes do último trimestre é de uma alta nominal de 2,6% ■

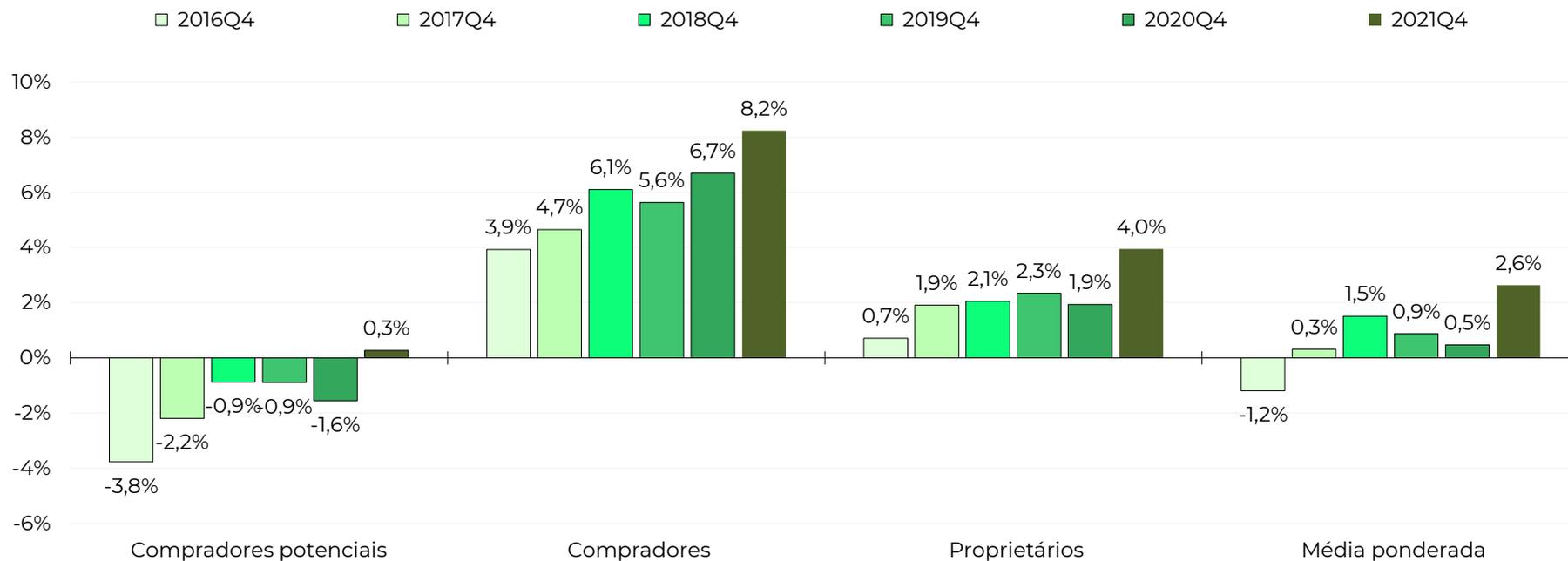
## VARIAÇÃO MÉDIA DE PREÇO ESPERADA OS PRÓXIMOS 12 MESES POR GRUPO DE RESPONDENTES



# VARIAÇÃO ESPERADA DE PREÇO

Historicamente, é possível evidenciar que a expectativa de variação dos preços declarada por compradores potenciais passou de uma queda de 1,6% no 4º trimestre de 2020, para uma alta marginal de 0,3% no mesmo período de 2021. Já entre os compradores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses, a expectativa passou de +6,7% para +8,2%, no mesmo intervalo. Finalmente, para os proprietários, essa expectativa oscilou de +1,9% para +4,0%. Na média, a variação esperada evoluiu de ligeira alta de 0,5%, no 4º trimestre de 2020, para um aumento de 2,6%, no 4º trimestre de 2021 ■

## 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 NO  
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:

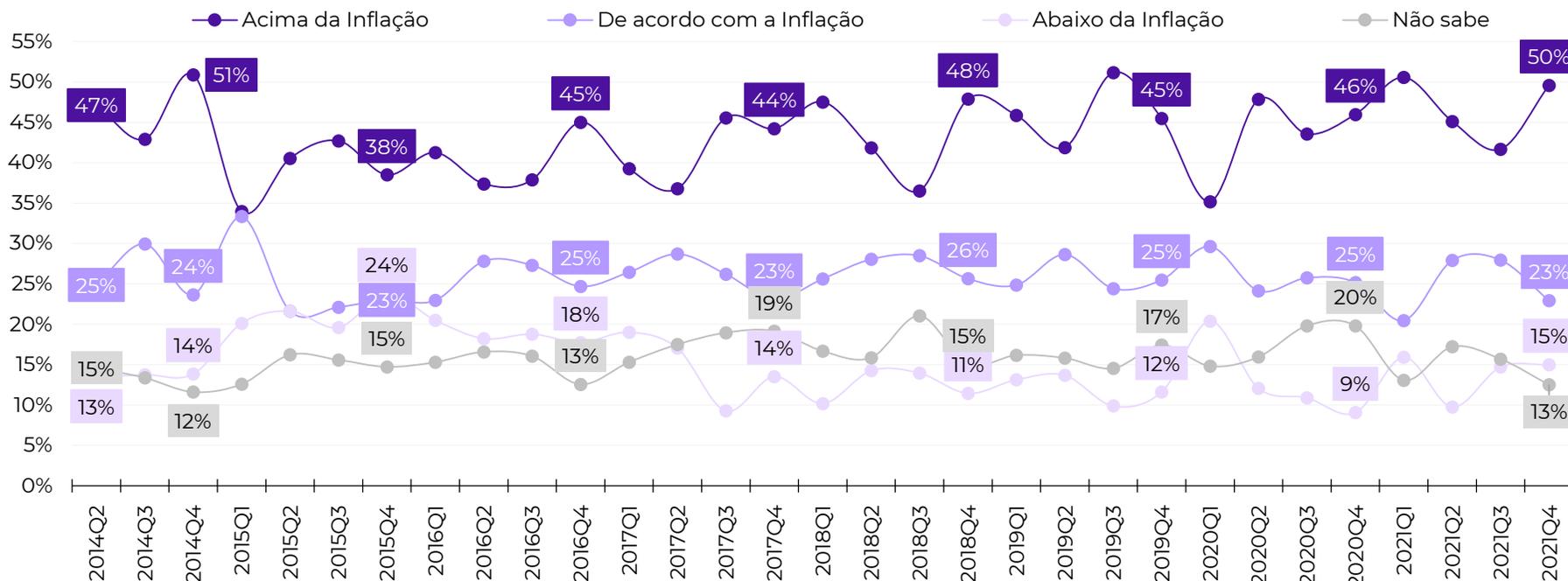
- **Na sua opinião, o preço do seu imóvel vai aumentar nos próximos 10 anos (acima da inflação, abaixo da inflação, de acordo com a inflação, não sabe)?**

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 2021, os respondentes que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses declararam esperar que os preços tenham uma valorização superior (50%) ou de acordo (23%) com a inflação nos próximos 10 anos. Os demais respondentes classificados como compradores se dividiram entre aqueles que uma variação inferior à inflação (15%) ou que não souberam opinar sobre o tema (13%) ■

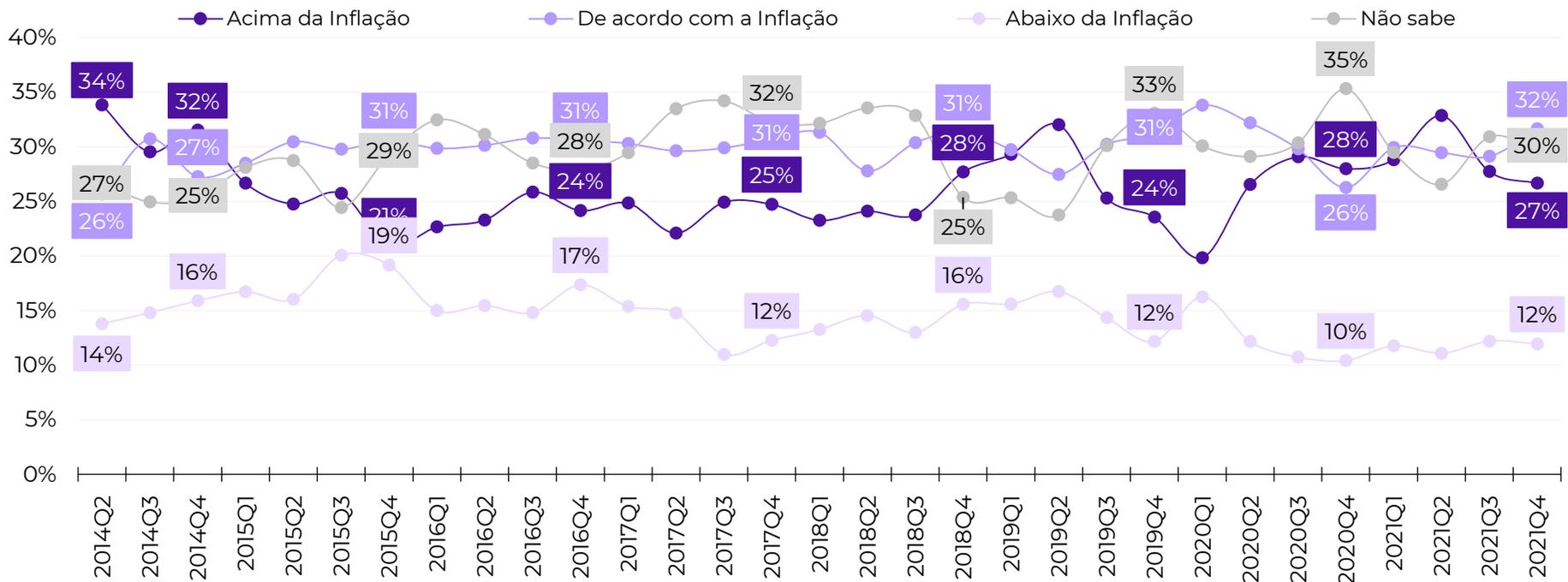
### EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



# EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Os respondentes que declararam pretensão de adquirir um imóvel se distribuíram, no 4º trimestre de 2021, entre aqueles que compartilhavam da expectativa de valorização acima (27%), similar (32%) e inferior (12%) à inflação no longo prazo. Além disso, pouco menos de um terço dos respondentes (30%) não souberam opinar sobre o comportamento dos preços nesse horizonte alongado ■

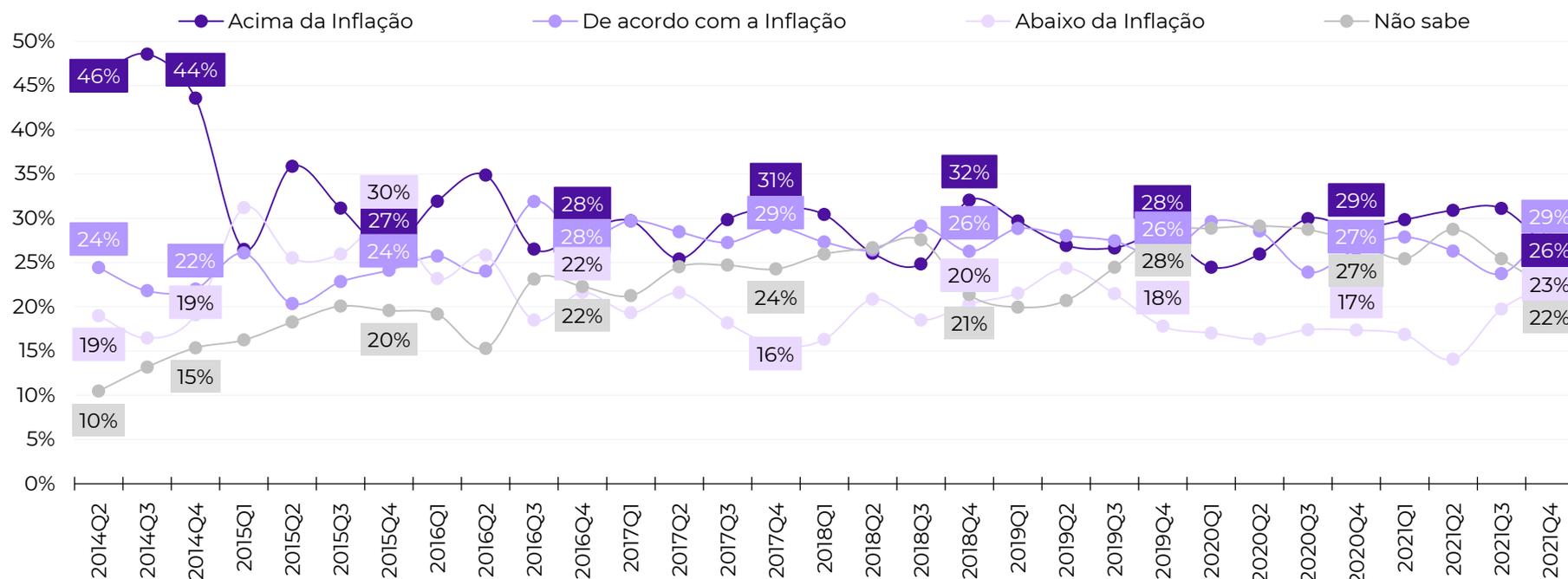
## EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



## EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Ainda com respeito ao longo prazo, os respondentes do 4º trimestre de 2021 que declararam possuir imóvel próprio adquirido há mais de 12 meses (classificados como “proprietários”) se distribuíram entre aqueles que projetavam que o preços exibirão um comportamento acima da inflação (26%), de acordo com a inflação (29%) e abaixo da inflação (23%). Os demais respondentes do grupo (22%) não souberam opinar sobre o tema ■

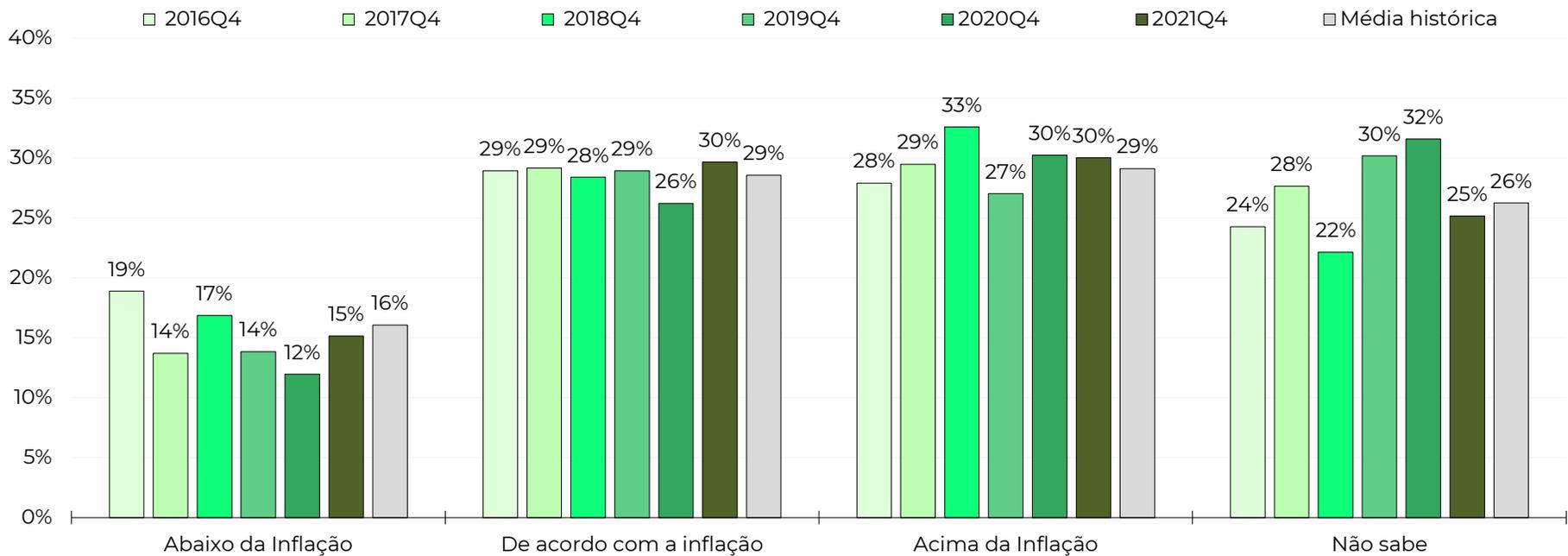
### EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



## EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Considerando todos os respondentes do 4º trimestre de 2021, independentemente de sua classificação em determinado grupo, é possível evidenciar que: (i) 30% dos respondentes projetaram uma variação dos preços superior à inflação da economia no longo prazo; (ii) 30% esperavam variação de acordo com a inflação nesse horizonte ampliado e (iii) 15% indicaram uma valorização inferior ao comportamento geral dos preços da economia. Finalmente, destaca-se que uma parcela relevante dos respondentes (25%) não souberam opinar sobre o comportamento do preço no longo prazo ■

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



fipe

zap+

RAIO-X

---

fipe zap+

---

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

mais informações: [www.fipezap.com.br](http://www.fipezap.com.br)

contato: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br)