

fipe

zap+

RAIO-X

fipe zap+

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

INFORME DO 1º TRIMESTRE DE 2022

SUMÁRIO

- Destaques do trimestre 2
- Objetivos e tópicos da pesquisa 3
- Tamanho da amostra e perfil socioeconômico dos respondentes 5
- Perfil: compradores (adquiriram nos últimos 12 meses) 13
- Perfil: compradores em potencial (pretendem adquirir em 3 meses) 18
- Perfil: proprietários (adquiriram 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

Raio-X FipecZAP+ destaca queda na intenção de compra no 1º tri

Percepção de que os preços estão elevados, por outro lado, voltou a crescer entre os respondentes e é a maior desde 2015

A pesquisa **Raio-X FipecZAP+ do 1º trimestre de 2022** 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 1.537 respondentes entre os dias 11 e 28 de abril de 2022:

- **Participação de compradores:** a participação de compradores – respondentes que declararam ter adquirido imóvel nos últimos 12 meses – manteve-se praticamente inalterada entre o 4º trimestre de 2021 e o 1º trimestre de 2022 (13% da amostra), superando em três pontos percentuais o patamar no 1º trimestre de 2021 (10%). Em relação ao tipo do imóvel adquirido, uma parcela crescente dos compradores declarou preferência por imóveis usados (68%), ao passo que, entre os objetivos declarados, o uso do imóvel como “moradia” declinou (de 58% para 53% dos compradores) em contraste ao uso do imóvel como “investimento” (de 42% para 47%). Considerando aqueles que compraram o imóvel para “moradia”, a opção “morar com alguém” foi prevalente (70%), enquanto, entre os investidores, destacou-se a renda com o aluguel do imóvel (78%).
- **Intenção de compra:** a proporção de respondentes que declarou intenção de adquirir imóveis nos próximos três meses permaneceu declinou de 43%, no 4º trimestre de 2021, para 41%, no 1º trimestre de 2022, distanciando-se ainda mais do patamar registrado no início de 2021 (46%). Entre aqueles que declararam intenção de adquirir um imóvel no futuro próximo, a maior parcela dos respondentes declarou indiferença entre novos ou usados (48%) ou preferência por imóveis usados (43%). Já em termos de objetivo, a maior parte dos compradores potenciais destacou a intenção de utilizar o imóvel pretendido para “moradia” (90%), superando o objetivo “investimento” (10%).
- **Descontos nas transações:** o percentual de transações efetivadas com desconto sobre o valor anunciado permaneceu praticamente estável nos primeiros meses de 2022, encerrando março de 2022 com uma incidência média de 65% sobre as transações realizadas nos últimos 12 meses – patamar marginalmente superior à média histórica da pesquisa (64%). Considerando as transações que envolveram alguma redução no valor anunciado, o percentual médio de desconto negociado entre as partes também não sofreu modificação ao longo dos primeiros meses de 2022, consolidando-se no menor patamar observado na série histórica da Pesquisa Raio-X FipecZAP+ (9%).
- **Percepção sobre os preços atuais:** com respeito à percepção dos respondentes em relação aos preços atuais, a parcela de respondentes que classificavam os valores dos imóveis como “altos ou muito altos” escalou de 66% no 1º trimestre de 2021 para 76% da amostra no 1º trimestre de 2022, estabelecendo assim o maior percentual para esse trimestre desde o início de 2015 (período em que essa percepção foi compartilhada por 85% dos respondentes da amostra). Paralelamente, o percentual de respondentes que creditam os preços atuais dos imóveis como “razoáveis” recuou de 24% para 16% no mesmo horizonte temporal. Finalmente, a percepção de que os preços atuais encontravam-se em níveis “baixos ou muito baixos” declinou de 5% da amostra para apenas 4% dos respondentes no último trimestre. Os resultados colaboram para consolidar a percepção – majoritária entre compradores, compradores potenciais e proprietários – de que os preços dos imóveis encontram-se em patamares elevados.
- **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 30%, no 1º trimestre de 2021, para 40% da amostra da pesquisa, no 1º trimestre de 2022. No mesmo horizonte temporal, a participação de respondentes que partilham de uma expectativa de manutenção dos preços atuais recuou de 32% para 27%, comportamento espelhado pelo grupo de respondentes que apostam na queda para os preços dos imóveis (de 16% para 12% da amostra). Em termos de variação esperada, a maior alta nos preços foi projetada por compradores que adquiriram imóveis recentemente (+7,8%), seguida pela expectativa média informada pelos proprietários (+4,3%) e pela opinião dos compradores potenciais (+0,5%). Combinando as declarações de todos os respondentes, a expectativa média da amostra indica uma alta nominal de 2,8% nos próximos 12 meses – resultado similar ao percentual no trimestre imediatamente anterior (+2,7%) e superior à expectativa média calculada entre os respondentes no 1º trimestre de 2021 (+0,6%) ■

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 110,8 mil respostas – volume que corresponde a uma média de 3,6 mil respondentes por trimestre e cerca de 14,1 mil participantes por ano.

A seguir, são apresentados os **resultados do Raio-X FipeZAP+ para o 1º trimestre/2022** ■

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) 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").

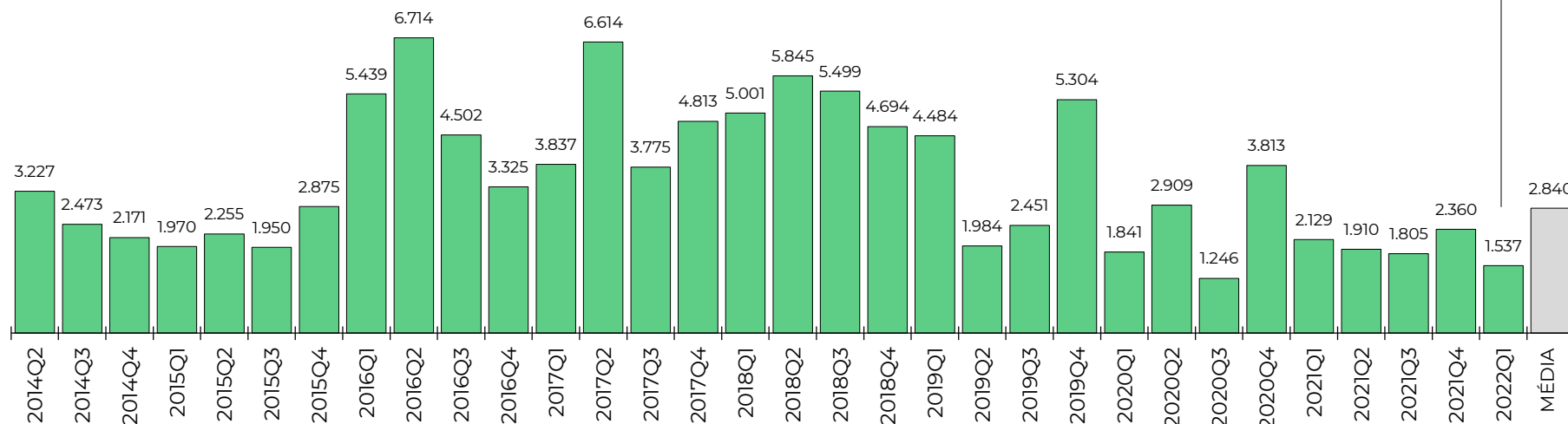
A última rodada da pesquisa Raio-X FipeZAP+, referente ao 1º trimestre de 2022, contou com a participação de 1.537 respondentes entre os dias 11 e 28 de abril de 2022 ■

1º TRIMESTRE DE 2022

1.537

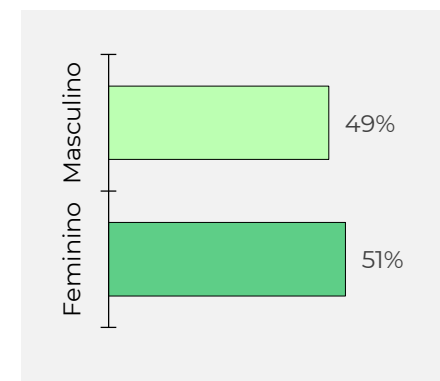
respondentes

NÚMERO DE RESPONDENTES POR PESQUISA

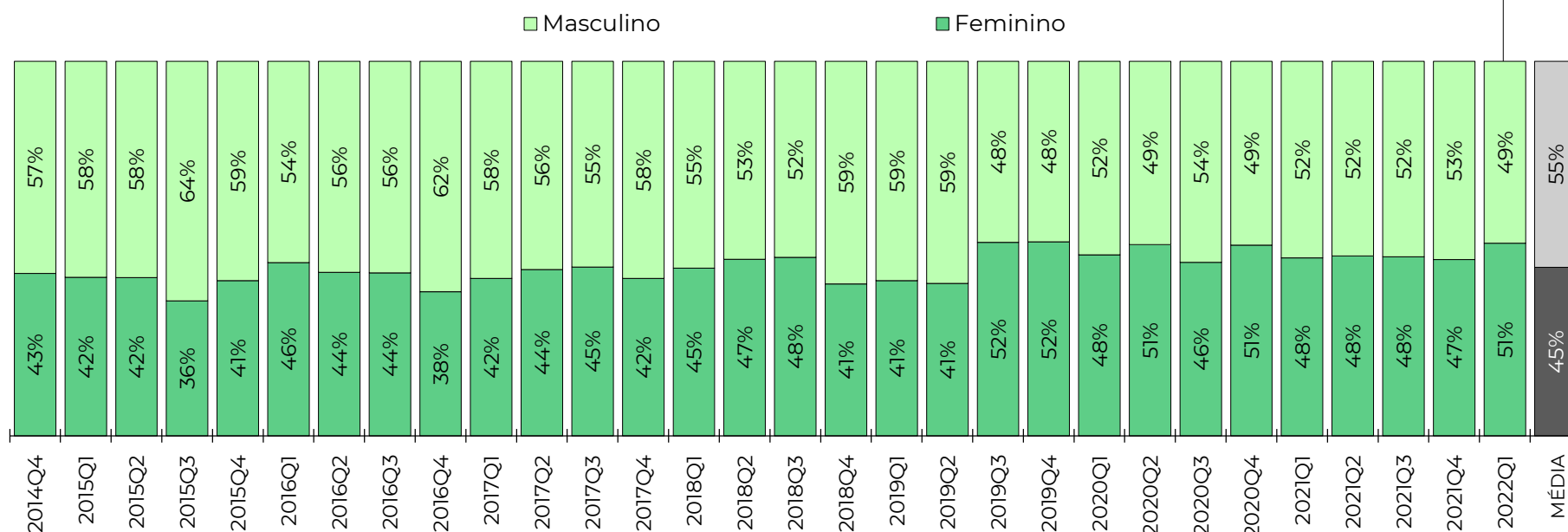


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em relação ao perfil sociodemográfico, 51% dos respondentes do 1º trimestre de 2022 se autodeclararam do gênero feminino e 49%, do gênero masculino. Comparativamente às proporções médias no histórico da pesquisa (55% do gênero masculino e 45% do gênero feminino), as características amostrais do último trimestre evidenciam um maior equilíbrio no campo do gênero ■



DISTRIBUIÇÃO POR GÊNERO



PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

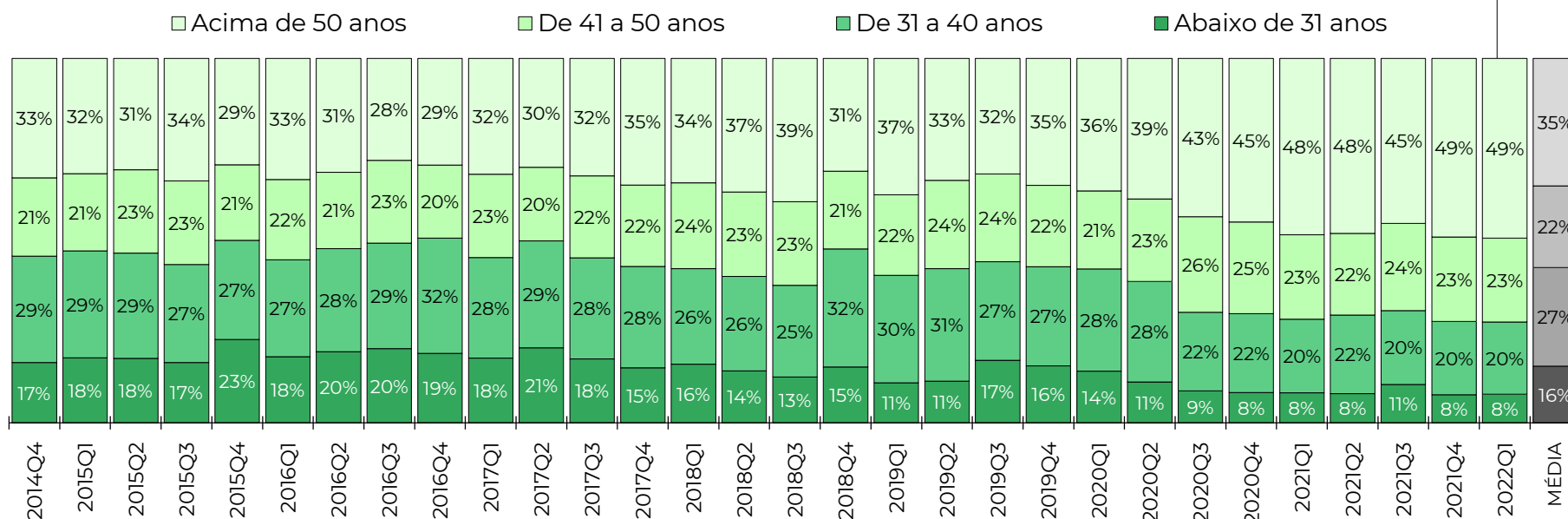
No tocante à faixa etária, a maioria dos respondentes do 1º trimestre de 2022 apresentava 41 anos de idade ou mais (72%), enquanto o restante da amostra (28%) correspondia a indivíduos com até 40 anos. Comparativamente, a idade média dos respondentes que participaram da pesquisa no último trimestre foi de cerca de 50 anos, superando em 5 anos a média histórica (45 anos) ■

idade média na última pesquisa:

50 anos

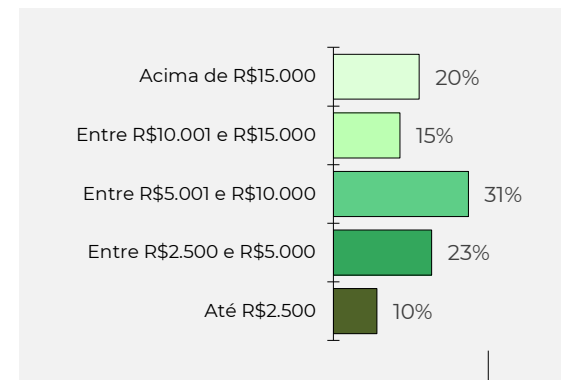
média histórica:
45 anos

FAIXA ETÁRIA

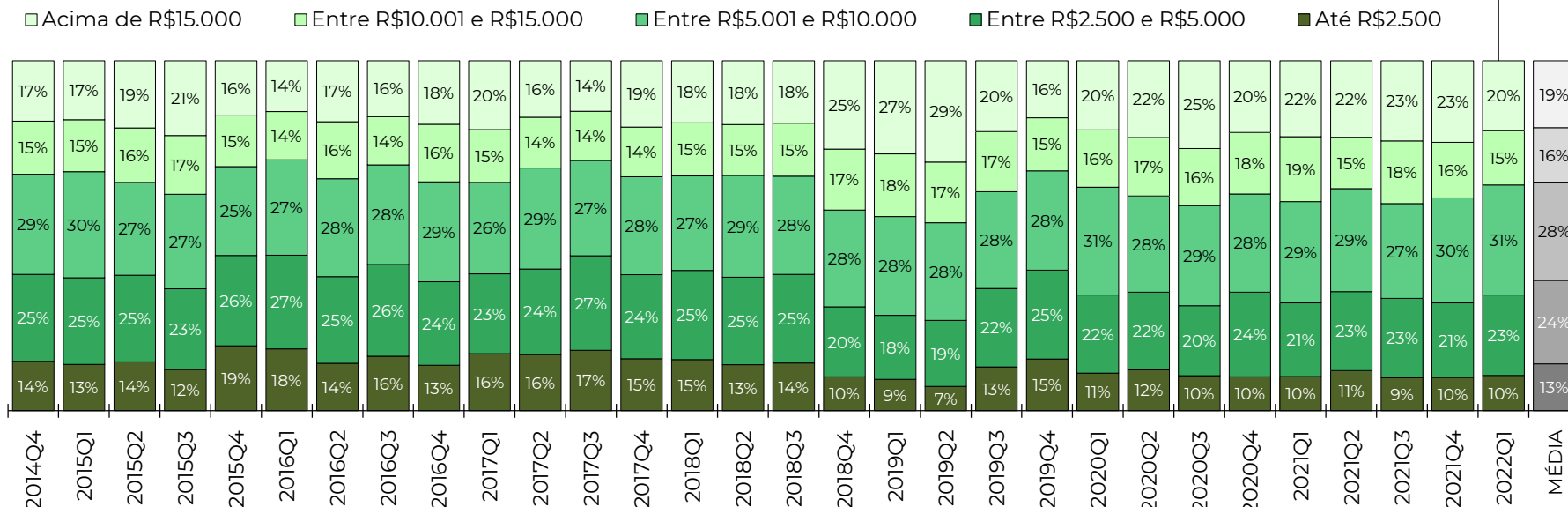


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em termos de renda e poder aquisitivo, a maior parcela dos participantes da pesquisa no 1º trimestre de 2022 declarou dispor de uma renda domiciliar mensal igual ou inferior a R\$ 10.000 (64%). Comparativamente, analisando-se a distribuição da renda no histórico da pesquisa, a parcela correspondente a esse recorte de renda é muito próxima (65%) ■



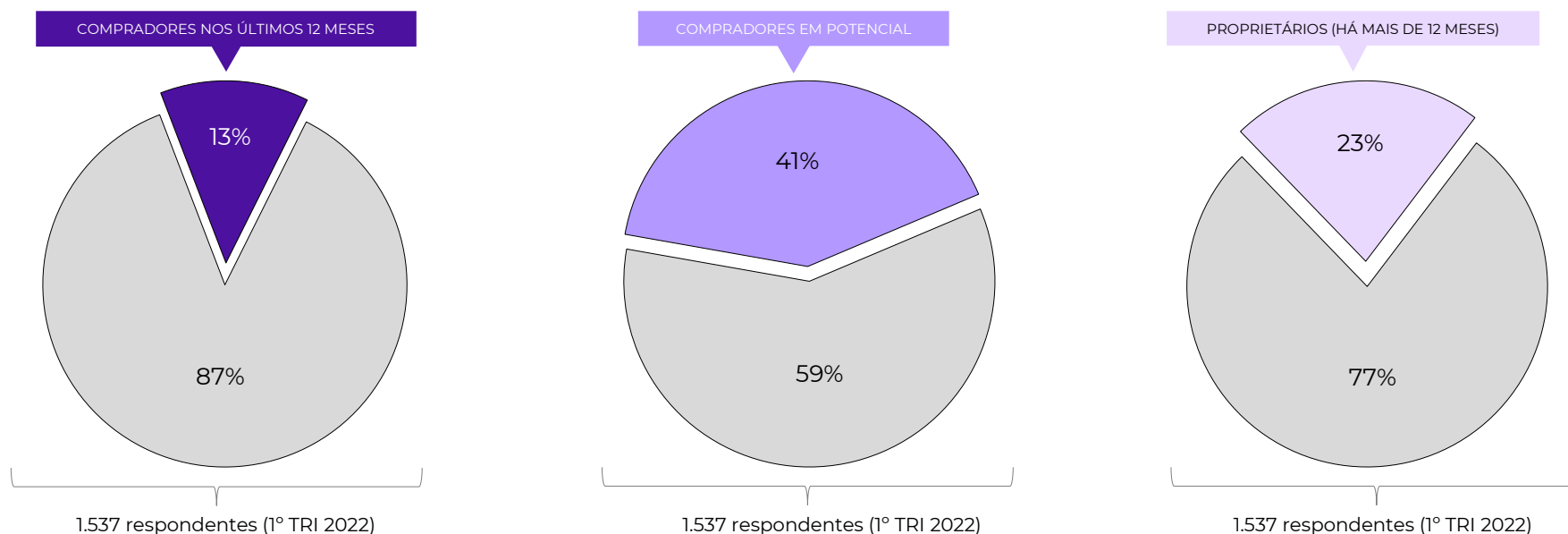
RENDA DOMICILIAR MENSAL



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 1º trimestre de 2022 (1.537 respondentes), os grupos apresentaram a seguinte distribuição: 13% dos respondentes relataram ter adquirido imóvel recentemente e foram enquadrados no primeiro grupo; 41% foram classificados como “compradores em potencial” e 23% declararam possuir ao menos um imóvel adquirido há mais de 12 meses - sendo categorizados, para efeitos de análise, como “proprietários” ■

PERCENTUAL DE RESPONDENTES CLASSIFICADOS POR GRUPO NA ÚLTIMA PESQUISA

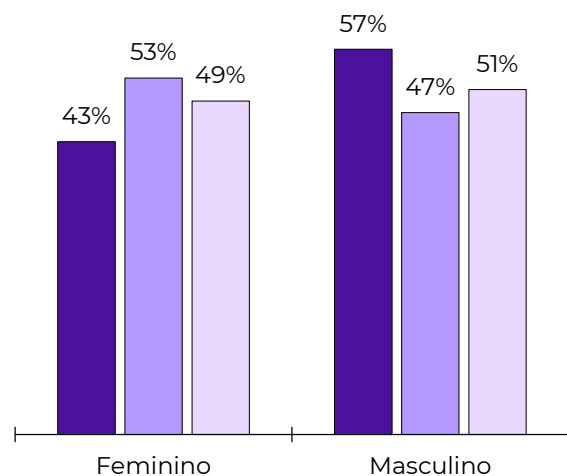


Nota: (*): os respondentes podem se encaixar em mais de um grupo (por ex. se declarar já possuir um imóvel e pretensão de adquirir um novo imóvel) ou em nenhum dos grupos (declarou não possuir ou não ter intenção de adquirir imóveis). Na última pesquisa, cerca de 26% dos respondentes não se enquadraram em nenhum dos três grupos.

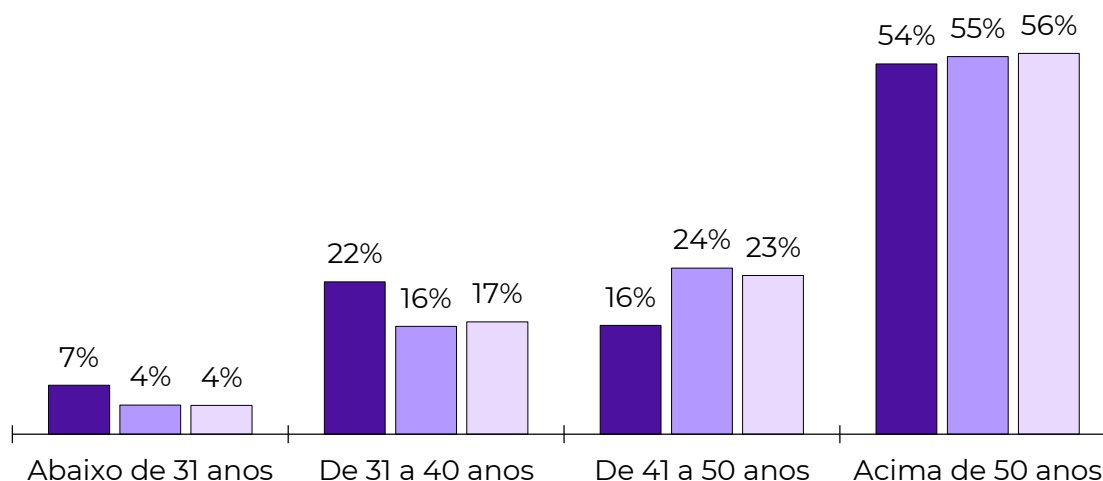
PERFIL POR GRUPO

É possível perfilar e comparar os diferentes grupos de respondentes da pesquisa com base em suas características sociodemográficas. No 1º trimestre de 2022, os respondentes do gênero masculino compunham a maioria entre compradores (57%) e proprietários (51%), enquanto o gênero feminino foi autodeclarado pela maior parcela dos compradores potenciais (53%). Em termos de faixa etária, a maior parte dos respondentes apresentava idade igual ou superior a 41 anos nos três grupos: compradores (70%), compradores potenciais (79%) e proprietários (79%) ■

GÊNERO



FAIXA ETÁRIA



■ Compradores

■ Compradores potenciais

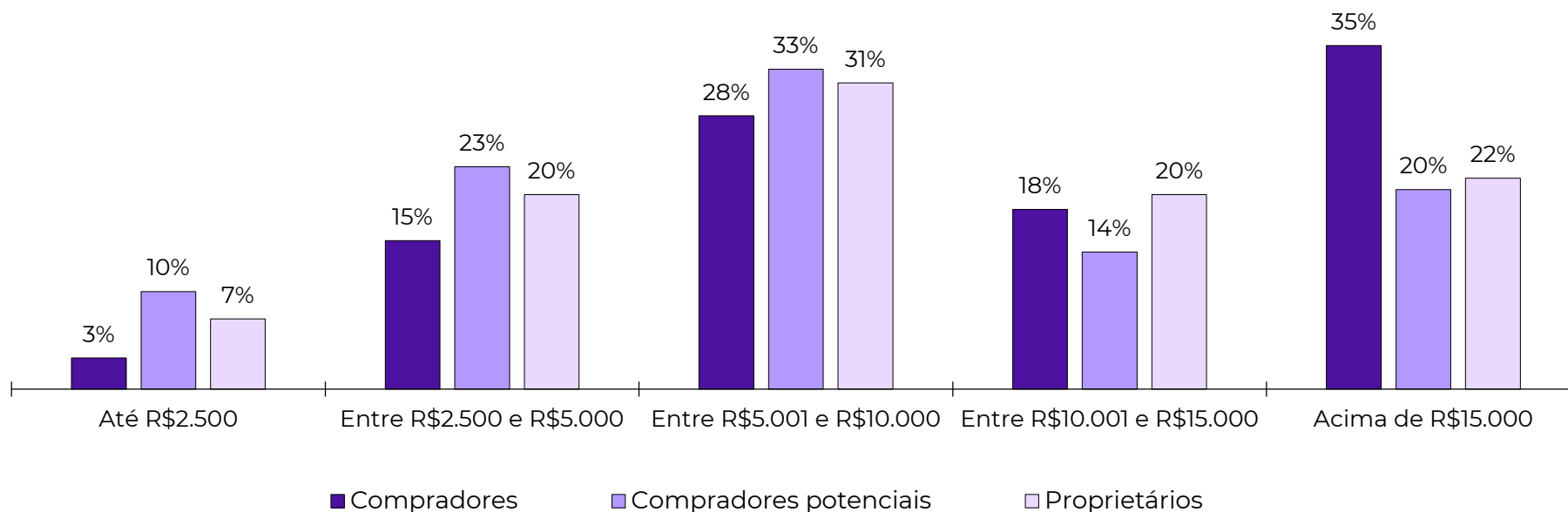
■ Proprietários

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 referente ao 1º trimestre de 2022, os compradores (aqueles que adquiriram imóveis recentemente) apresentavam a maior proporção de seus respondentes com renda domiciliar mensal superior a R\$ 10 mil (54%). Em contraste, considerando os grupos de compradores potenciais e proprietários, prevaleceram numericamente respondentes que dispunham de renda domiciliar mensal de até R\$ 10 mil (66% e 58%, 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**

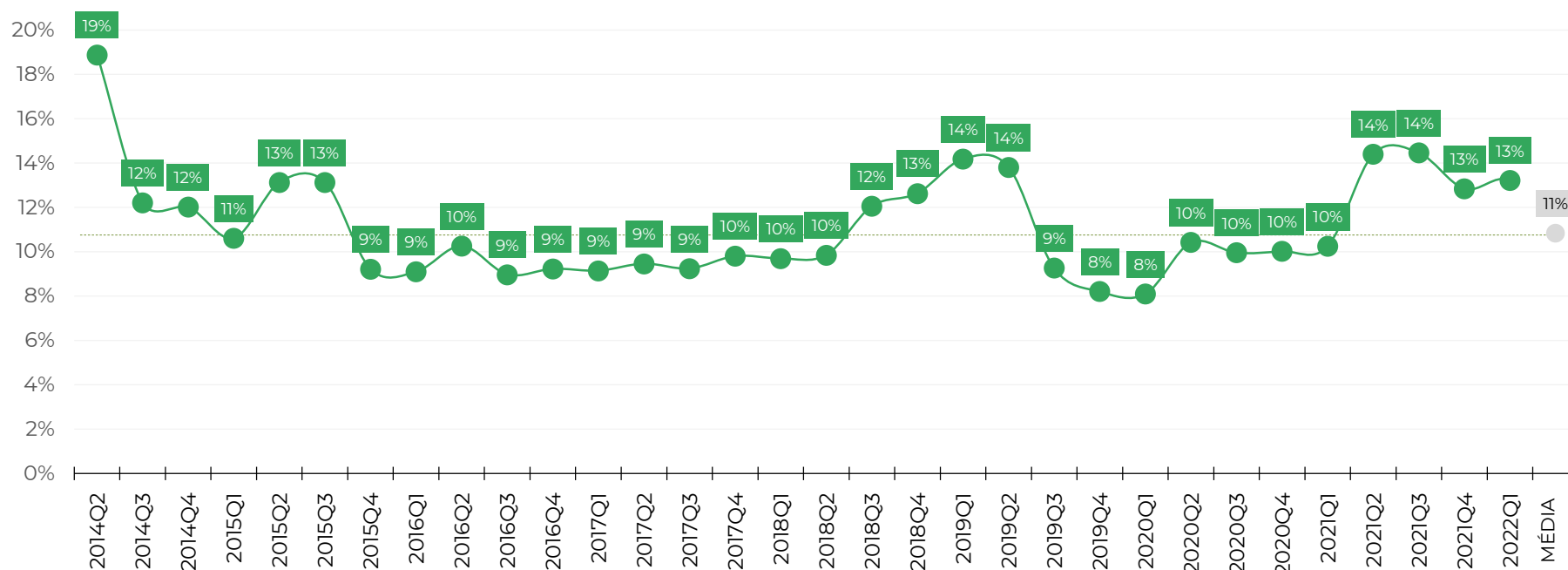
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que adquiriram imóveis recentemente, a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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 1º trimestre de 2022, 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 permaneceu praticamente estável em relação ao trimestre anterior (13%); superou, em 3 pontos percentuais, o resultado do 1º trimestre de 2021 (10%), e em 2 pontos a participação média histórica desse grupo (11%) ■

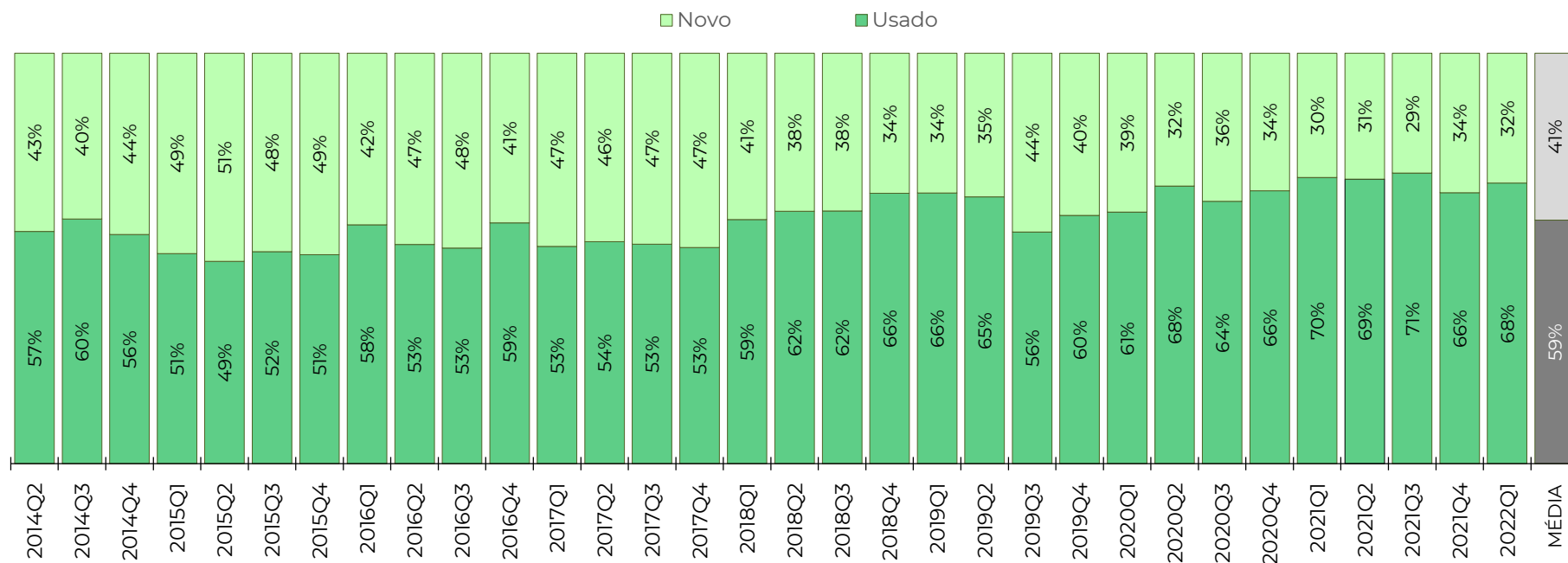
PERCENTUAL DE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE DECLARARAM TER ADQUIRIDO IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



TIPO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Entre os respondentes do 1º trimestre de 2022 que adquiriram imóveis recentemente (isto é, nos últimos 12 meses), a maior parte optou pela compra de imóveis usados (68%) – percentual ligeiramente superior ao registrado para mesma preferência no trimestre anterior (66%). Comparativamente, o interesse dos compradores por imóveis usados no último trimestre superou em 9 pontos percentuais a preferência por esse tipo de imóvel na média histórica da pesquisa (59%) ■

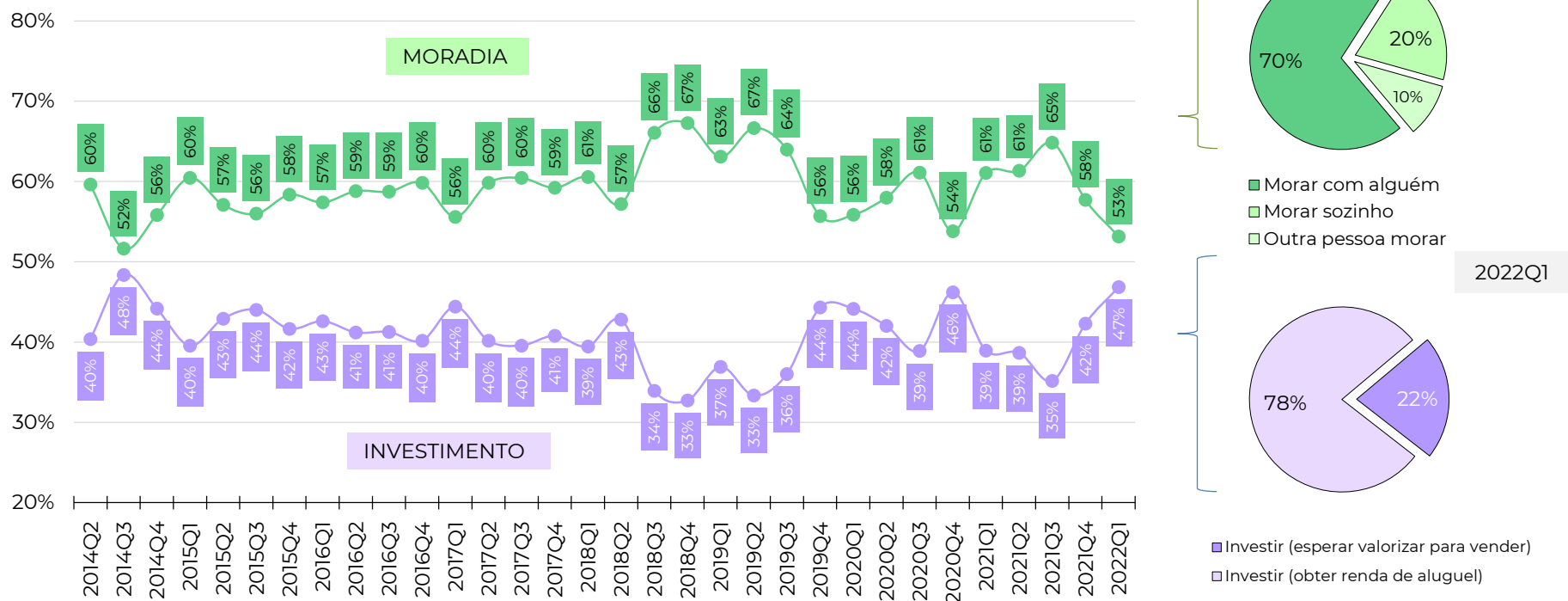
TIPO DE IMÓVEL ADQUIRIDO POR RESPONDENTES NOS ÚLTIMOS 12 MESES



OBJETIVO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Em termos de objetivo, uma parcela majoritária mas cada vez menor dos compradores (53%) declarou intenção de destinar o imóvel para moradia do 1º trimestre de 2022, enquanto o restante (47%) classificou a compra do bem como uma forma de investimento. Entre os que optaram pela finalidade “investimento”, prevaleceu o interesse na obtenção de renda com aluguel do imóvel adquirido (78%) em oposição à valorização para revenda (22%) ■

OBJETIVO ENTRE COMPRADORES – QUE ADQUIRIRAM IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



RAIO-X

fipe zap+

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**PERFIL:
COMPRADORES
EM POTENCIAL**

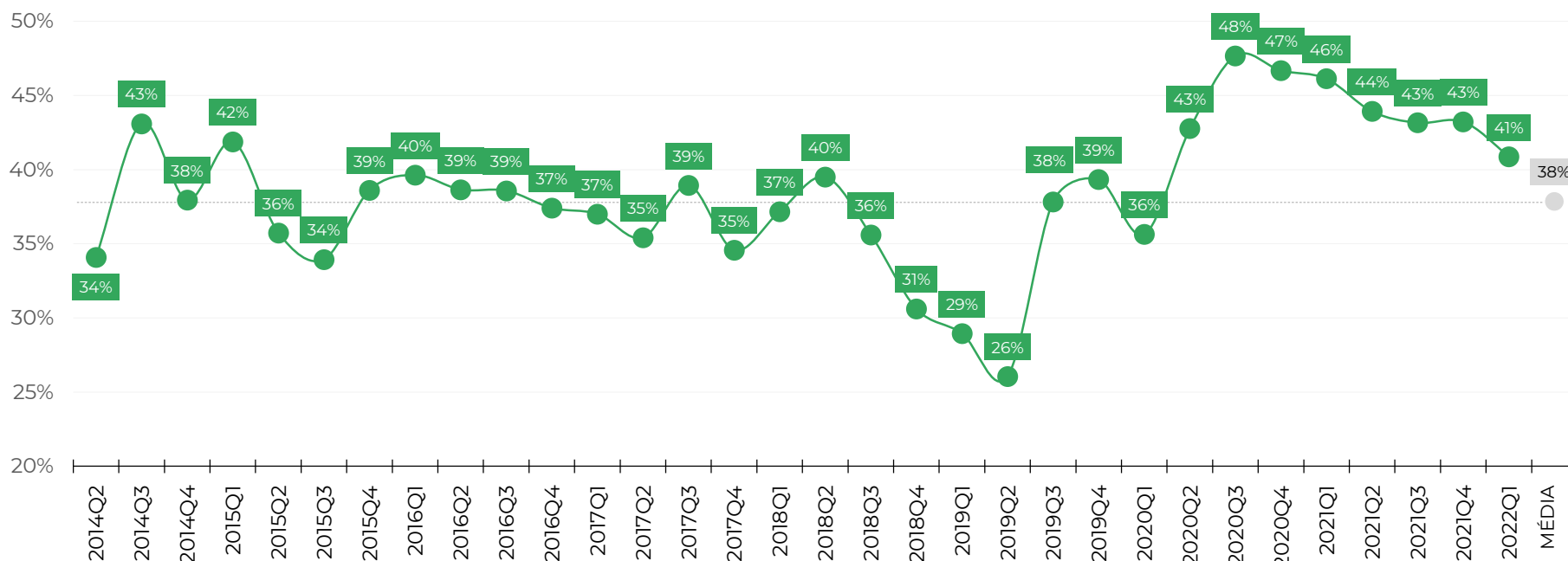
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que pretendem adquirir imóveis nos próximos 3 meses (compradores em potencial), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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, 41% dos respondentes do 1º trimestre de 2022 declararam intenção de adquirir imóvel nos próximos 3 meses (sendo, assim, enquadrados neste grupo), o que representa a uma queda em relação aos trimestres anteriores. Apesar desse declínio observado desde meados de 2020, o percentual se manteve acima da média histórica da pesquisa (38%) ■

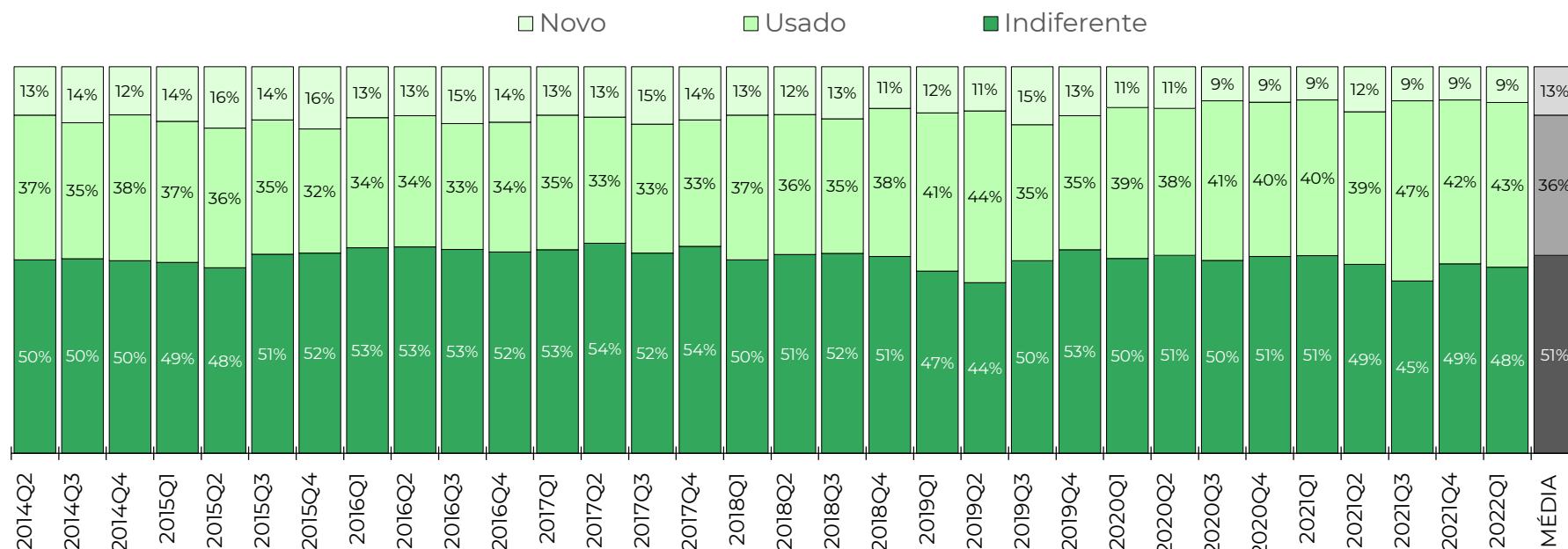
PERCENTUAL DE COMPRADORES EM POTENCIAL - COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEIS NOS PRÓXIMOS 3 MESES



TIPO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre aqueles que pretendiam adquirir um imóvel nos próximos 3 meses, 48% dos respondentes do 1º trimestre de 2022 afirmaram ser indiferentes entre bens novos e usados; já para 43%, a preferência revelada foi por imóveis usados; finalmente, entre os demais integrantes do grupo (9%), a pretensão de aquisição recaiu sobre imóveis novos ■

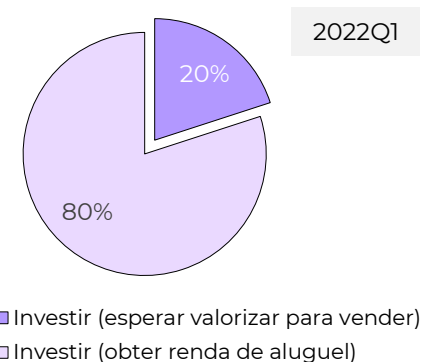
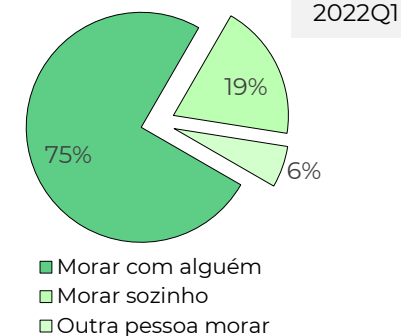
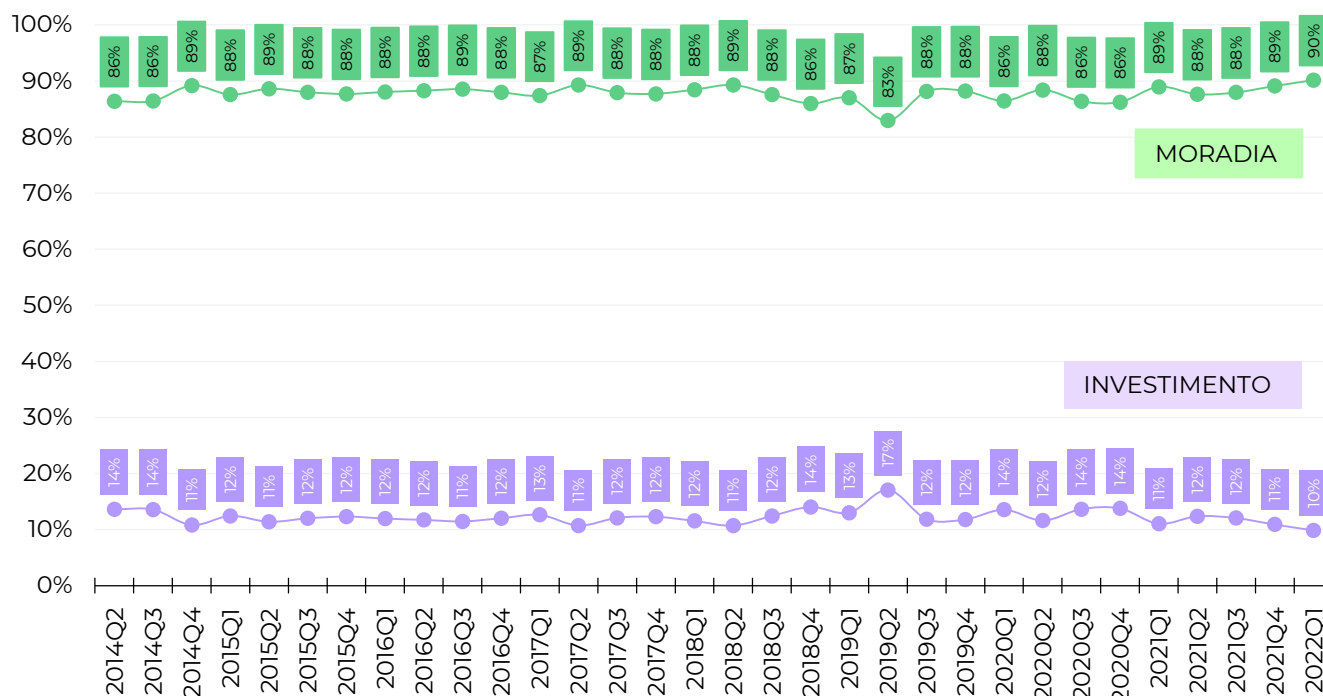
TIPO DE IMÓVEL PRETENDIDO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - QUE PRETENDIAM COMPRAR NOS PRÓXIMOS 3 MESES



OBJETIVO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre os que declararam intenção de adquirir imóveis nos próximos meses, 90% dos respondentes do 1º trimestre de 2022 declararam como objetivo seu uso para moradia – em particular, com finalidade de morar com alguém (75%). Já entre os 10% dos respondentes que buscam o imóvel como opção de investimento no mercado imobiliário, prevaleceu o interesse na obtenção de renda com o aluguel (80%), em contraste à expectativa de revenda após valorização (20%) ■

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



RAIO-X

fipe zap+

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

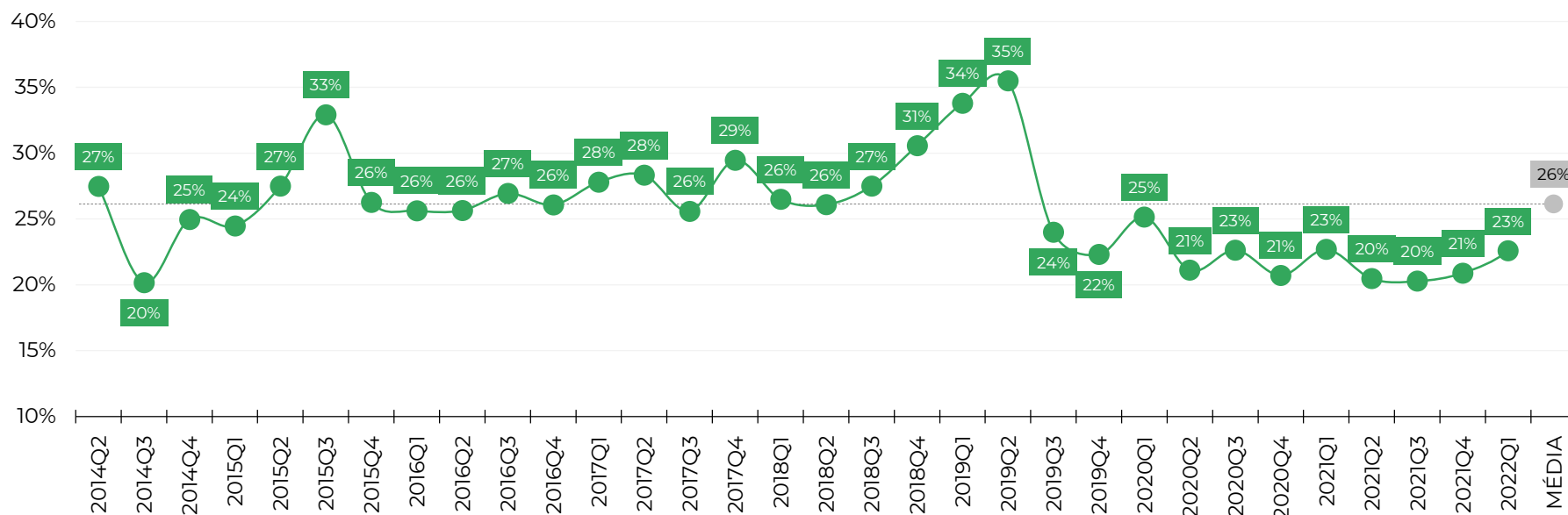
**PERFIL:
PROPRIETÁRIOS
(ADQUIRIRAM HÁ
MAIS DE 12 MESES)**

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)**

Além dos que compraram recentemente um imóvel ou pretendem adquiri-lo em breve, a pesquisa Raio-X FipeZAP+ avaliou o perfil e comportamento dos respondentes que já detinham um imóvel adquirido há mais de 12 meses (classificados como “proprietários”). No 1º trimestre de 2022, esse grupo representava 23% do total de respondentes, percentual que apresentou ligeira alta em relação aos trimestres anteriores, equiparando-se assim ao patamar apurado no 1º trimestre de 2021. Historicamente, a participação média desse grupo na amostra é de 26% ■

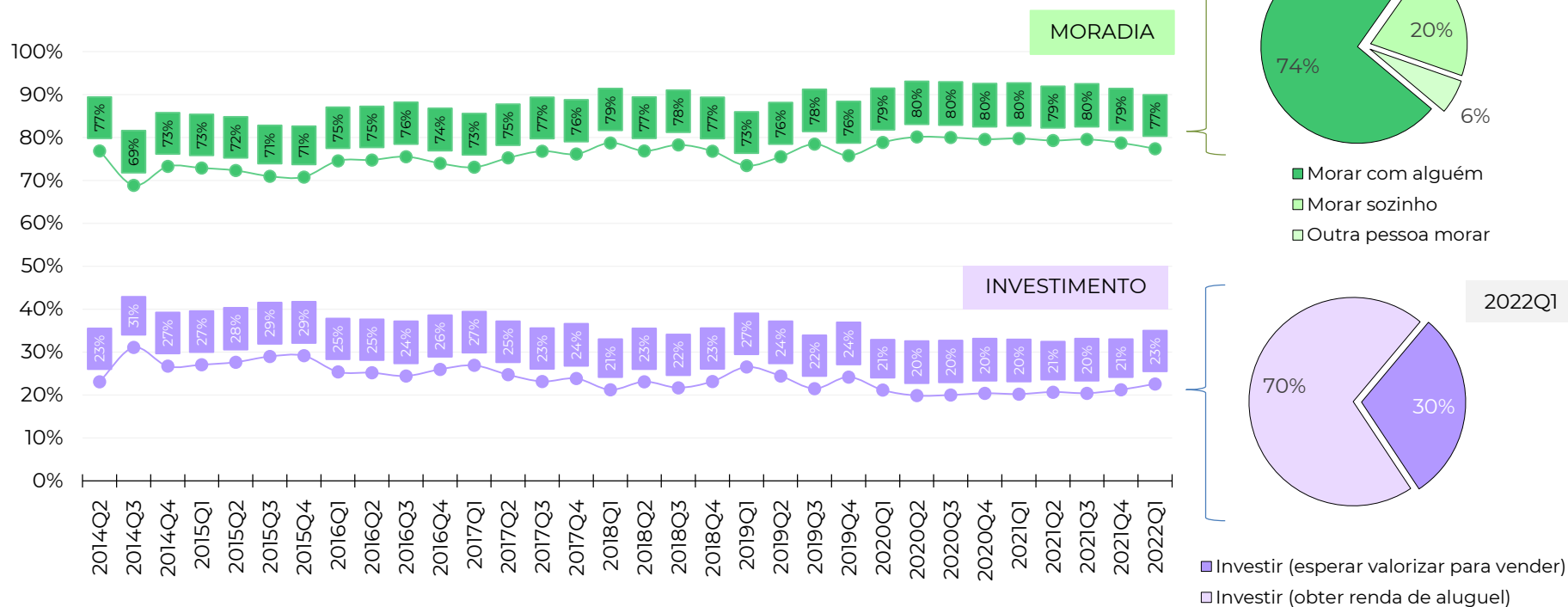
PERCENTUAL DE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO (ADQUIRIDO HÁ MAIS DE 12 MESES)



OBJETIVO DO IMÓVEL PRÓPRIO

Entre aqueles que adquiriram imóvel há mais de 12 meses no 1º trimestre de 2022, o principal objetivo declarado era de destinar o imóvel para moradia (77%) – em particular, para morar com alguém (74%). Já os proprietários que atuaram como investidores totalizaram 23% dos respondentes e declararam, em sua maioria, prioridade à exploração da renda do aluguel (70%) em detrimento da opção de revenda futura (30%) ■

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



RAIO-X

fipe zap+

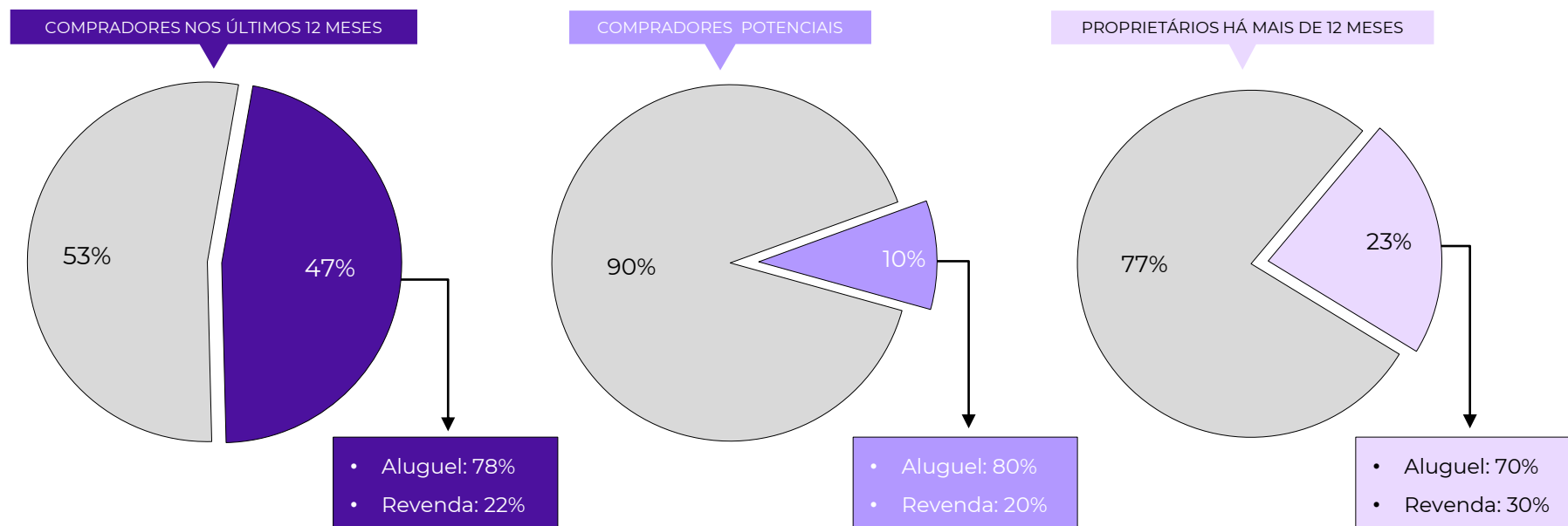
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**PERFIL:
INVESTIDORES**

% DE INVESTIDORES POR GRUPO

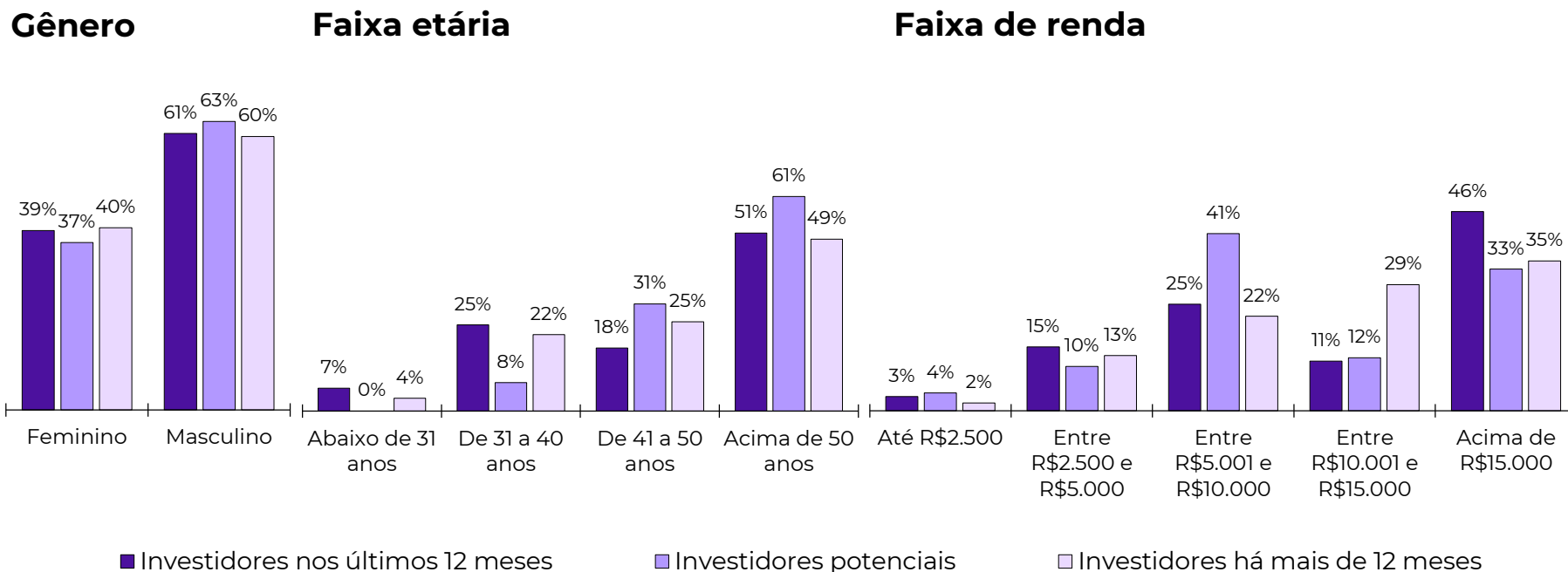
É possível calcular a participação dos investidores nos três grupos considerados: entre os que compraram, os que pretendem comprar e os que compraram há mais de 12 meses (proprietários). Especificamente, na amostra referente ao 1º trimestre de 2022, 47% dos compradores classificaram as compras realizadas nos últimos 12 meses como investimento; 10% dos compradores em potencial declararam intenção em investir em um imóvel nos próximos 3 meses; e 23% dos proprietários afirmaram ter comprado um imóvel há mais de 12 meses como uma forma de investimento. Em cada um dos grupos analisados pela pesquisa, prevaleceu o objetivo de destinar o imóvel à obtenção de renda com aluguel (78%, 80% e 70% dos investidores, respectivamente) ■

PERCENTUAL DE RESPONDENTES CLASSIFICADOS COMO INVESTIDORES POR GRUPO



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

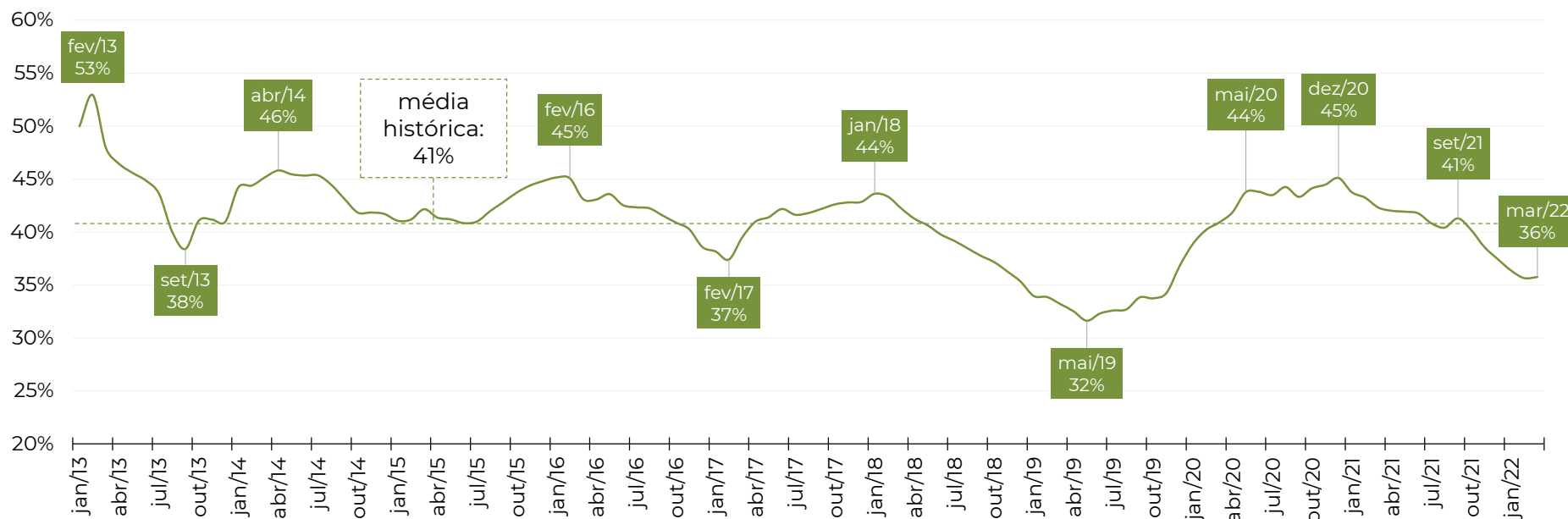
Em relação ao perfil de investidores no 1º trimestre de 2022, os respondentes do gênero masculino representavam a maioria em todos os grupos: compradores (61%), compradores potenciais (63%) e proprietários (60%). Em termos etários, respondentes com 41 anos ou mais predominavam nos três grupos, com destaque entre investidores potenciais (92%). Finalmente, considerando a distribuição de renda, respondentes com renda mensal domiciliar mensal superior a R\$ 10 mil representavam a maioria entre investidores que adquiriram imóveis há mais de 12 meses (64%) e que adquiriram imóveis recentemente (57%), enquanto, entre investidores potenciais, predominavam respondentes com renda de até R\$ 10.000 (55%) ■



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 uma trajetória ascendente, atingindo 44% em meados de 2020 – patamar que se manteve relativamente estável no restante do ano. A partir de 2021, esse percentual voltou a declinar, encerrando março de 2022 em 36% ■

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

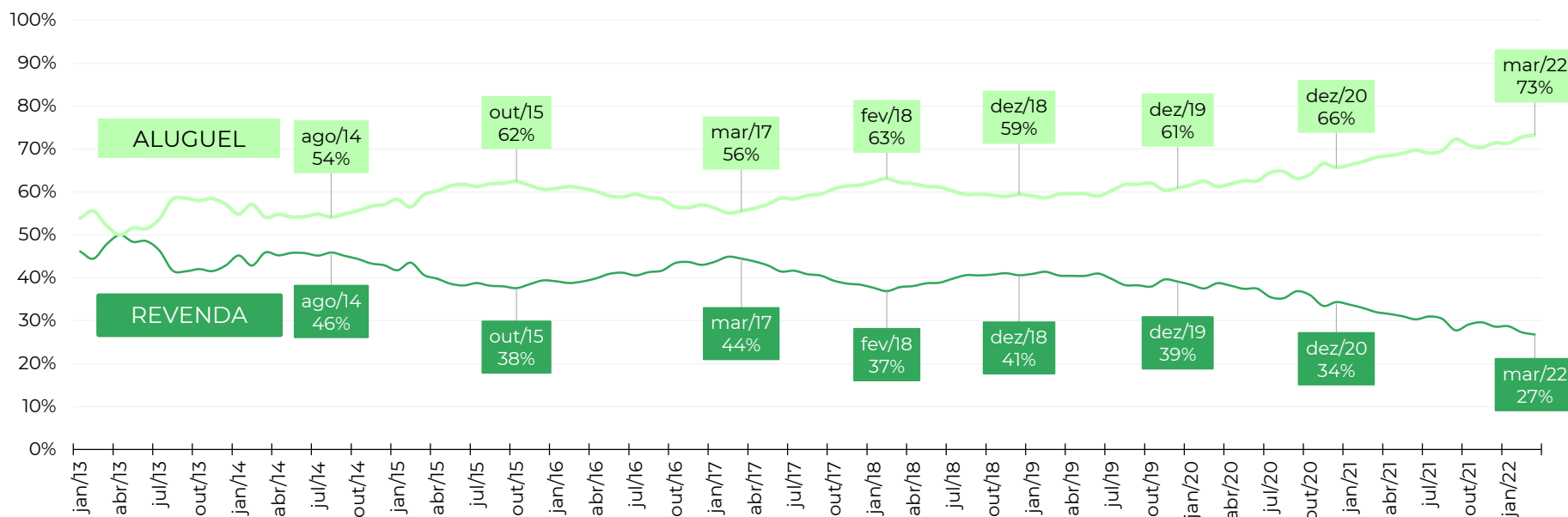


Nota: A análise utiliza dados sobre compra de imóvel realizadas nos últimos 12 meses em cada pesquisa. Como resultado, os percentuais apresentados para os primeiros trimestres podem sofrer alterações em relação às últimas divulgações devido à incorporação de novas observações para aquele período.

% DOS INVESTIMENTOS POR OBJETIVO **fipe zap+**

Entre as transações realizadas com a finalidade investimento, o interesse na obtenção de renda de aluguel tem crescido paulatinamente desde o final de 2019, alcançando o patamar de 73% entre as aquisições realizadas pelos respondentes em março de 2022. Em contraste, o interesse na aquisição do imóvel com a expectativa de revenda manteve trajetória declinante entre os investidores da pesquisa, encerrando a série histórica em 27% ■

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+

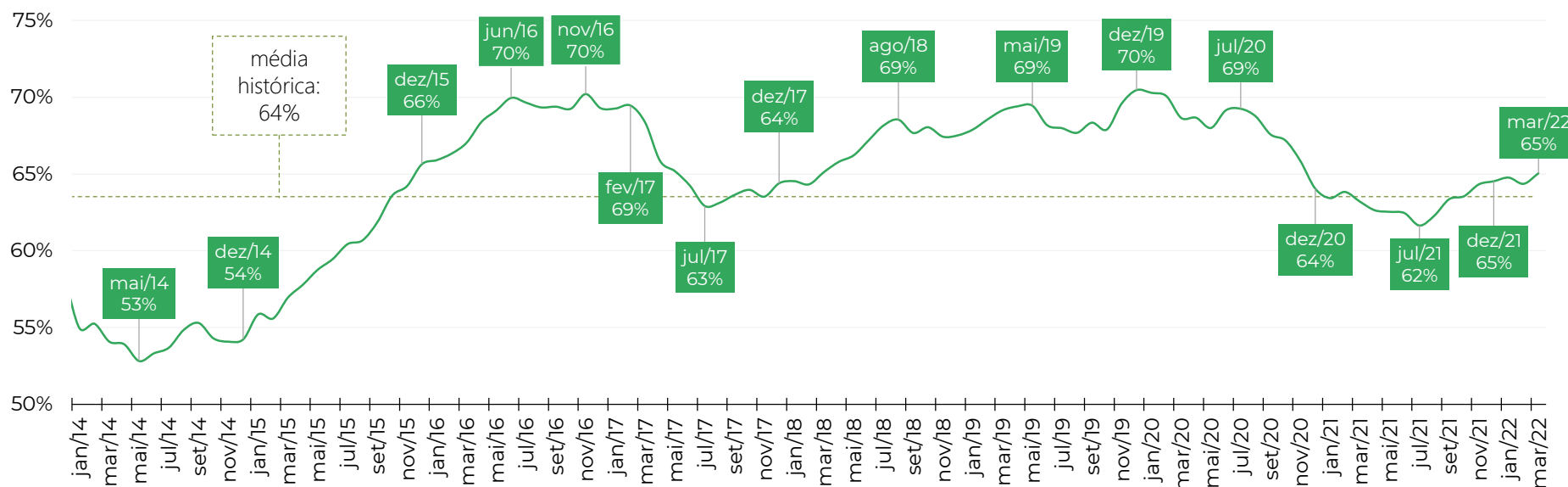
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**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 evidenciar que o percentual de transações com desconto cresceu de forma relevante entre meados de 2014 (53%) e 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% nos últimos meses de 2019. Em um ciclo mais recente, todavia, o percentual de transações com desconto tornou a declinar até a marca de 62%, em julho de 2021. A partir de então, observou-se uma reversão parcial da queda, levando o indicador a 65% em março de 2022 ■

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

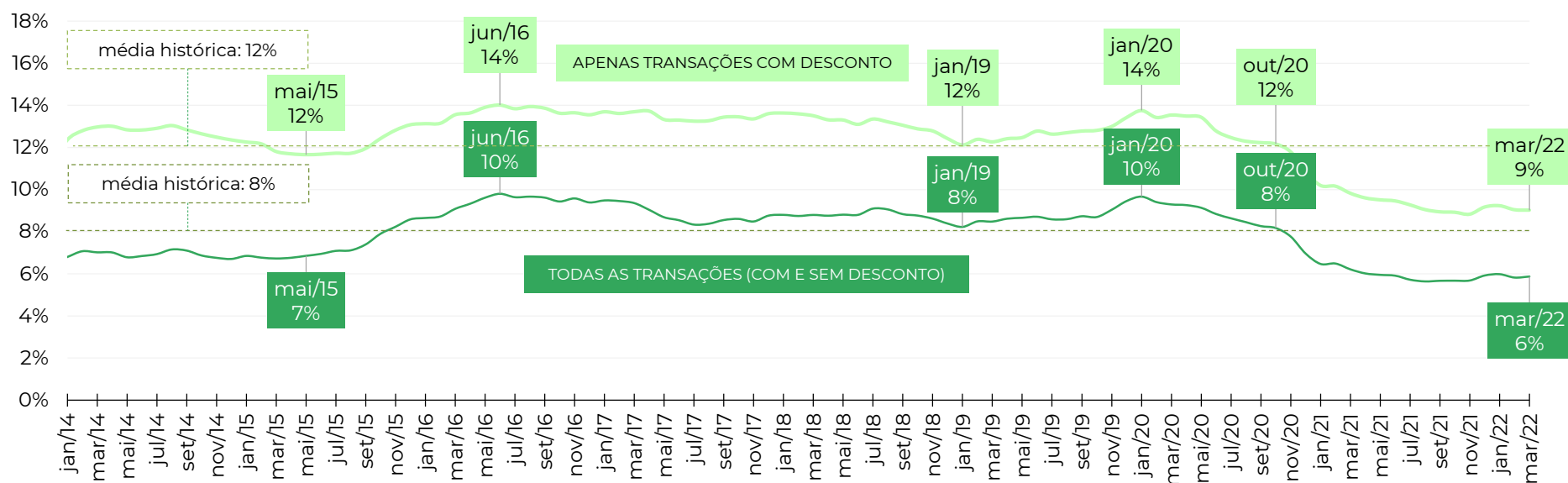


Nota: (*) a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os primeiros trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

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 referência de calcula apenas as transações que sofreram desconto. Como se nota, nas duas alternativas de cálculo, o desconto médio apresentou queda consistente desde o meados de 2020, estabelecendo no início de 2022 seus menores patamares do histórico: 6%, considerando todas as transações (com e sem desconto); e 9%, considerando apenas as transações com algum desconto em relação ao anunciado ■

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

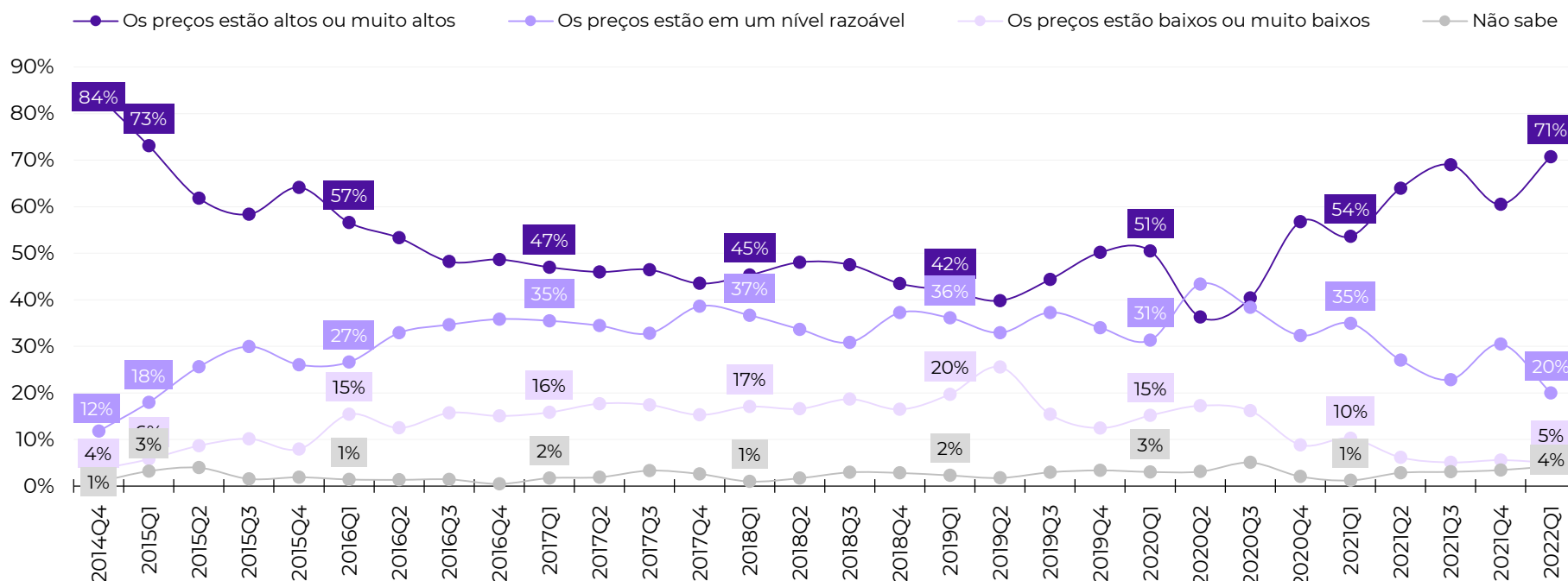
**PERCEPÇÃO
SOBRE OS
PREÇOS**

PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS



Entre respondentes que adquiriram imóveis recentemente, a parcela que considerava os preços atuais “altos ou muito altos” escalou de 54%, no 1º trimestre de 2021, para 71%, no período correspondente de 2022. No mesmo intervalo, o percentual de respondentes que considerava que os preços estavam “em um nível razoável” declinou de 35% para 20%, assim como a parcela que classificava os preços como “baixos ou muito baixos” (de 10% para 5%). Respondentes que não souberam responder totalizaram 4% desse grupo na amostra do 1º trimestre de 2022 ■

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

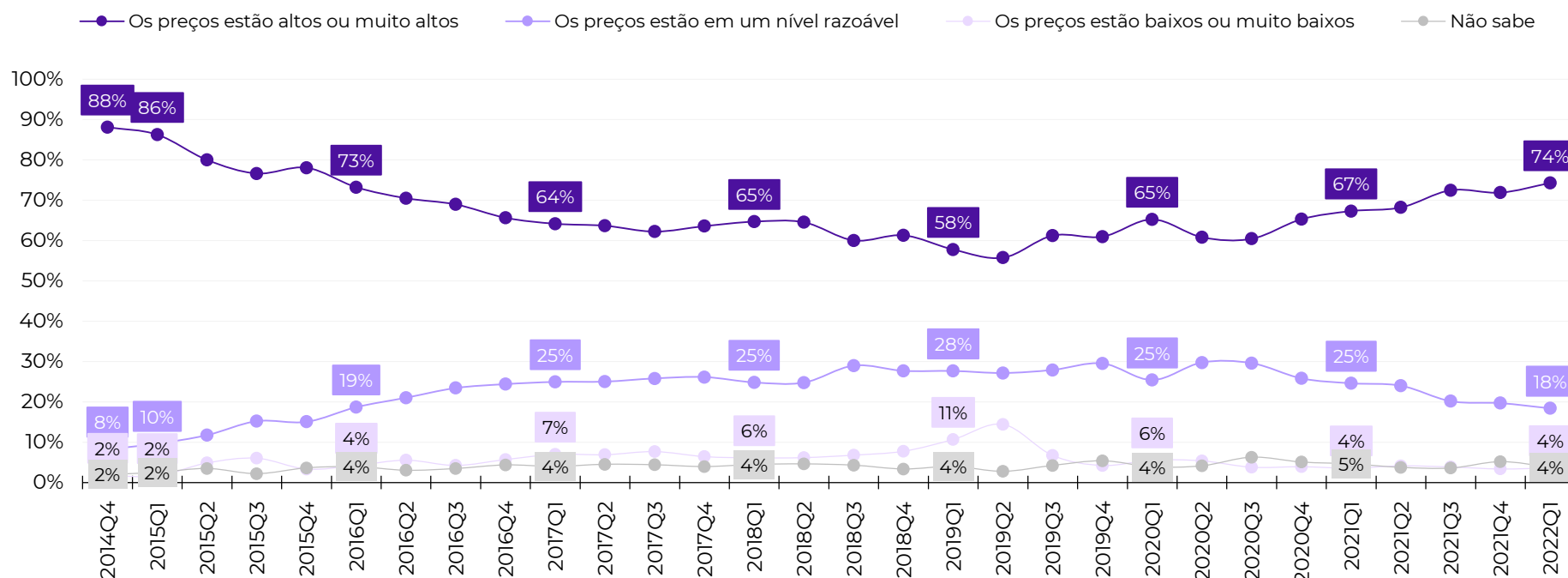


PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS



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 67% para 74% entre o 1º trimestre de 2021 e o mesmo trimestre de 2022. No mesmo intervalo temporal, o percentual dos respondentes que considerava que os preços estavam em “um nível razoável” recuou de 25% para 18%, enquanto o percentual que qualificava os preços como “baixos ou muito baixos” permaneceu em 4%. Não souberam opinar outros 4% dos respondentes da pesquisa no 1º trimestre de 2022 ■

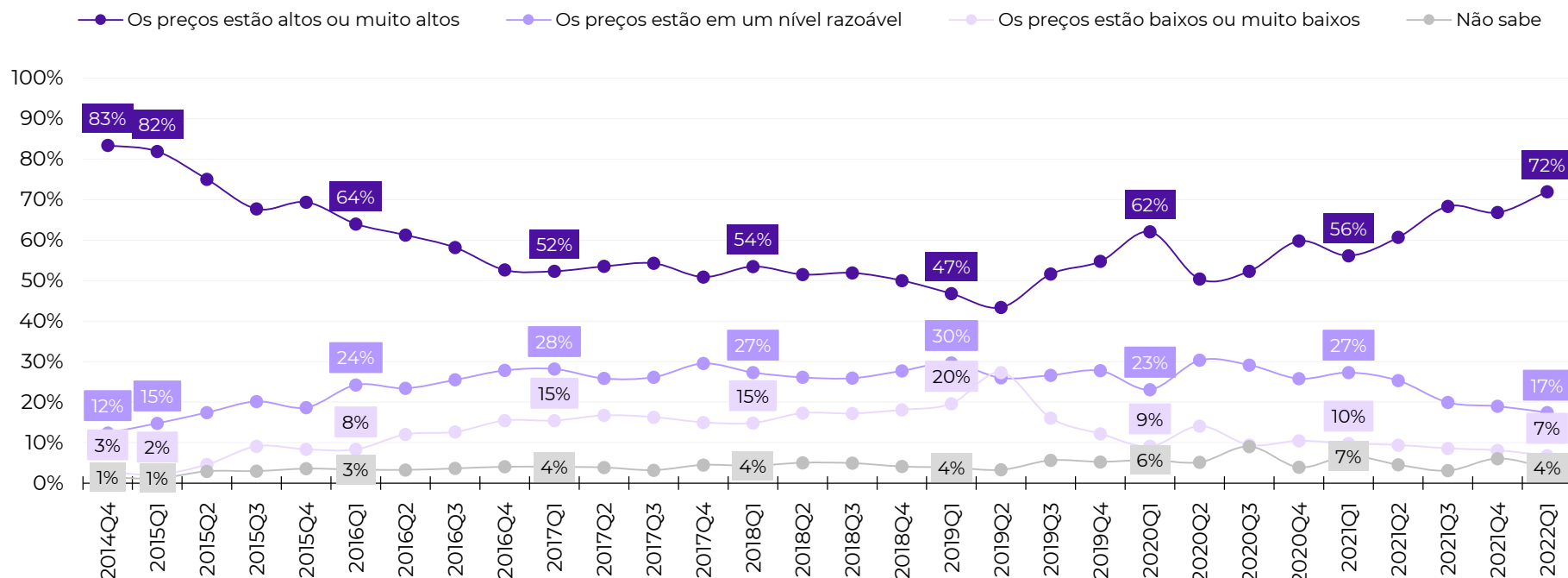
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL: RESPONDENTES COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEL



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 56% para 72% entre o 1º trimestre de 2021 e o 1º trimestre de 2022; o percentual que considera que os preços se encontravam em “um nível razoável” recuou de 27% para 17%, enquanto a parcela que considerava os preços como “baixos ou muito baixos” oscilou de 10% para 7% no mesmo horizonte temporal. Finalmente, 4% dos respondentes na amostra do último trimestre analisado não souberam opinar a respeito do tema ■

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

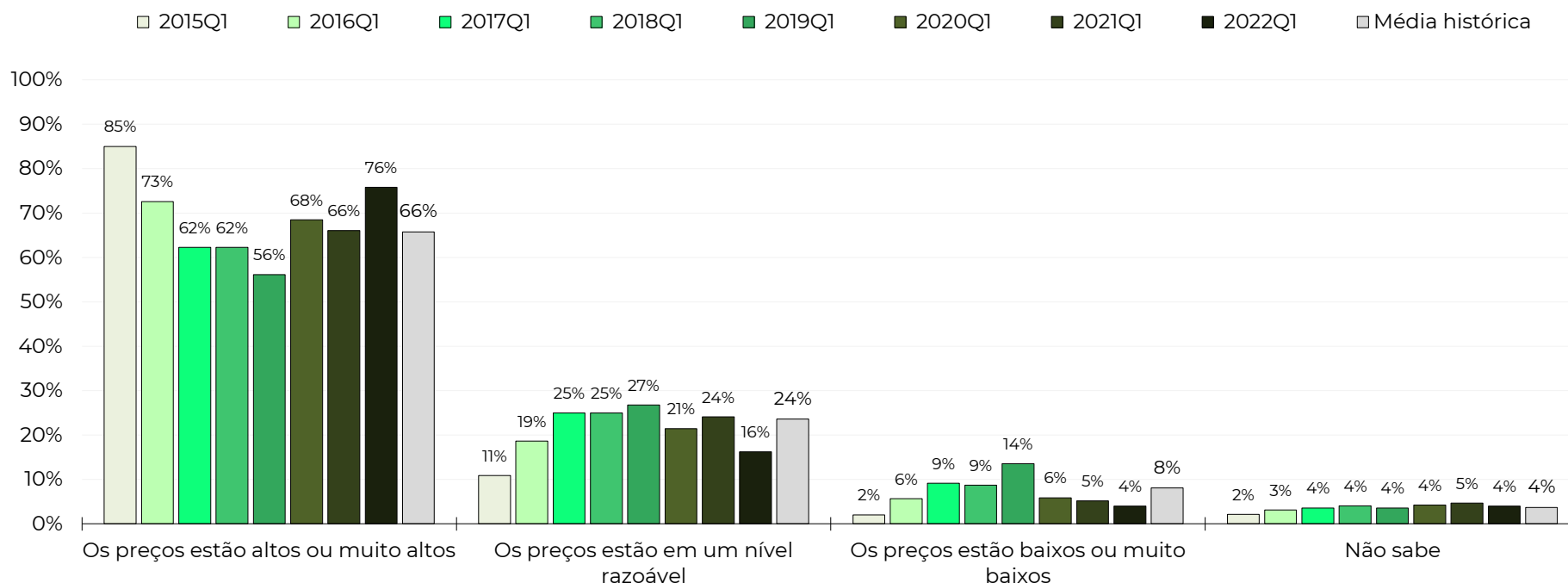


PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS



Considerando a percepção média entre o 1º trimestre de 2021 e o mesmo período de 2022, a participação de respondentes que classificavam os preços atuais como “altos ou muito altos” aumentou de 66% para 76%, acompanhada pela queda relevante da parcela da amostra que os creditava como “razoáveis” (24% para 16%). Em paralelo, a parcela dos respondentes que consideravam os preços “baixos ou muito baixos” oscilou de 5% para 4% da amostra. Finalmente, 4% dos respondentes do 1º trimestre de 2022 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)

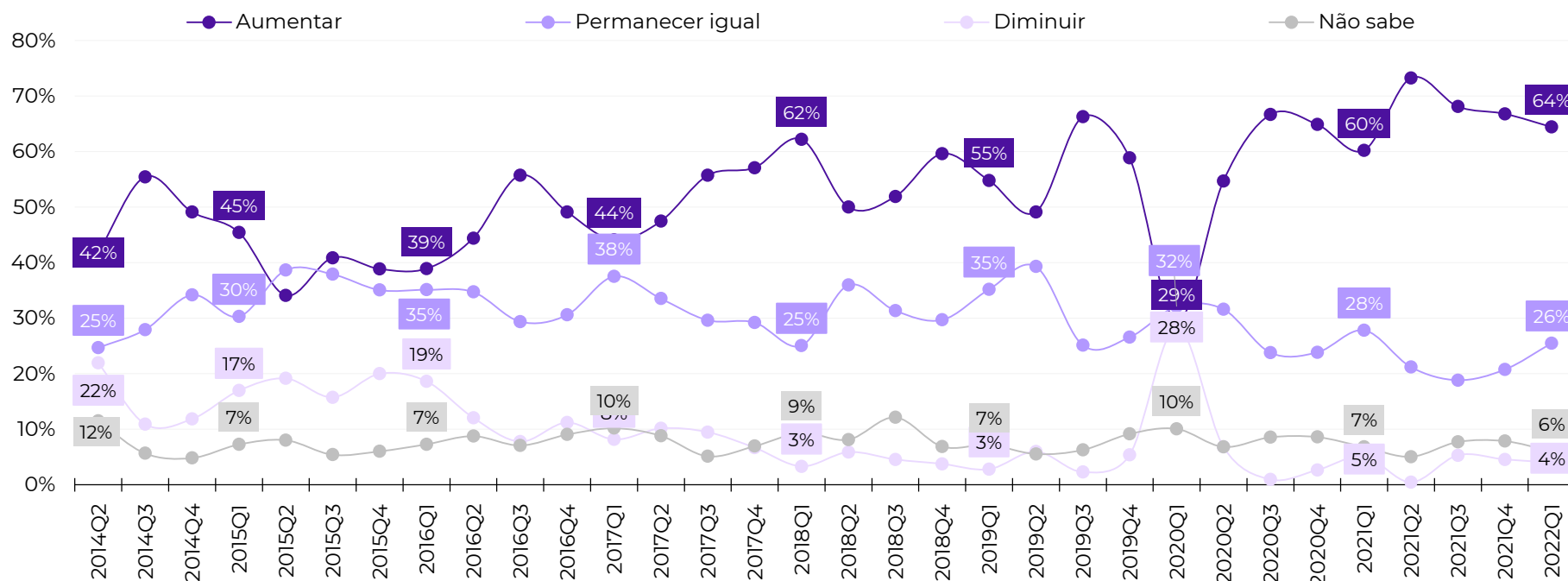
Para avaliar as expectativas dos respondentes com respeito ao comportamento do preço dos imóveis nos próximos 12 meses (curto prazo), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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 1º trimestre de 2022 que declararam ter adquirido imóveis nos últimos 12 meses (sendo classificados como “compradores”) projetavam, em sua maior parte, uma alta nos preços dos imóveis (64%). Os demais respondentes desse grupo amostral se dividiram, no último trimestre, entre aqueles que projetavam estabilidade (26%), queda (4%) ou não souberam opinar (6%) ■

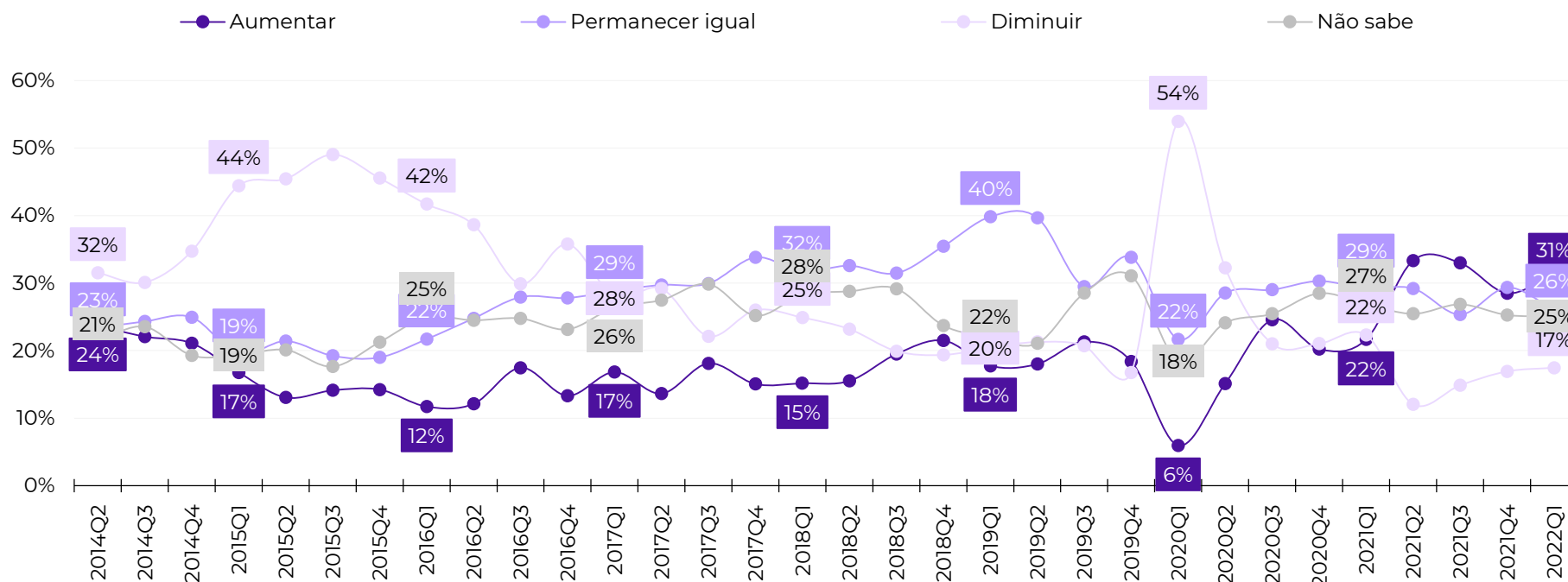
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS RECENTEMENTE



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Já entre os respondentes que declararam intenção de adquirir imóvel nos próximos 3 meses (“compradores potenciais”), essa expectativa se provou menos consensual. Especificamente, no 1º trimestre de 2022, os respondentes desse grupo se distribuíram entre aqueles que apostavam na elevação (31%), manutenção (26%) e queda (17%) nos preços. Além deles, uma parcela relevante (25%) não soube opinar sobre o tema ■

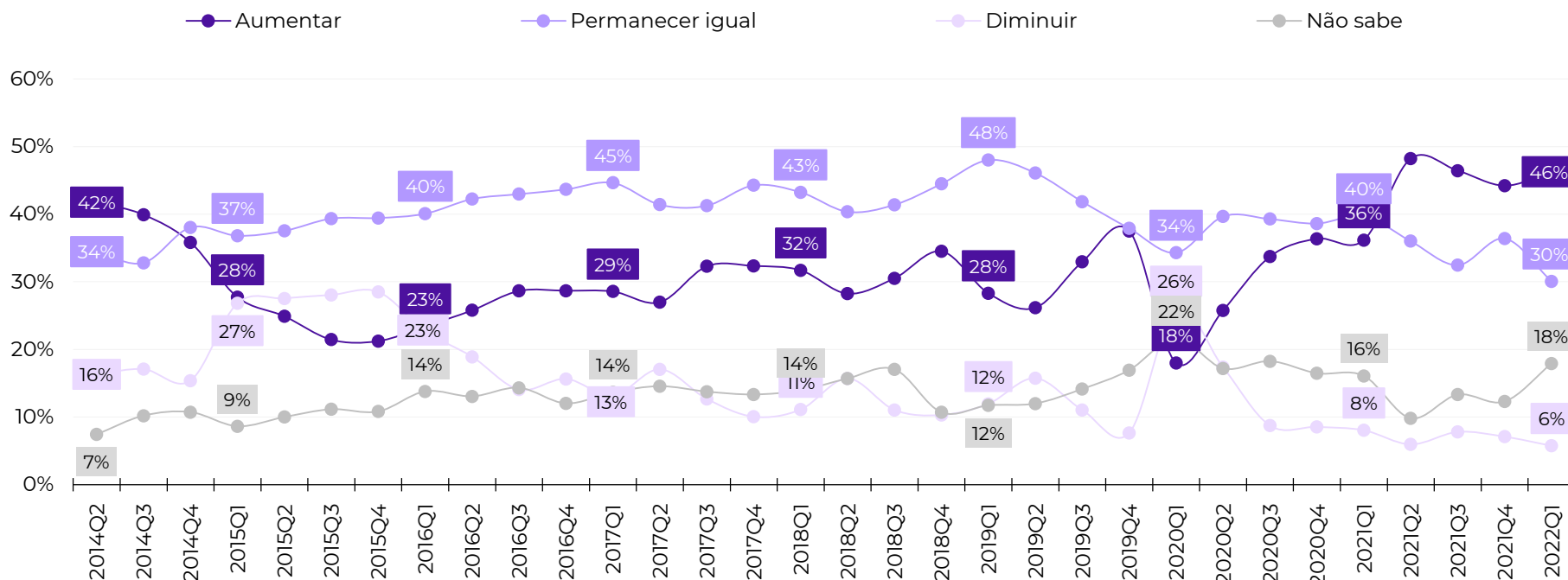
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Finalmente, entre aqueles que declararam possuir imóvel próprio adquirido há mais de 12 meses na última pesquisa (os chamados “proprietários”), os respondentes se dividiram entre aqueles que projetavam elevação (46%), estabilidade (30%) e queda (6%) nos preços ao longo dos próximos 12 meses. Além disso, contingente equivalente a 18% dos respondentes desse grupo não soube opinar na pesquisa do 1º trimestre de 2022 ■

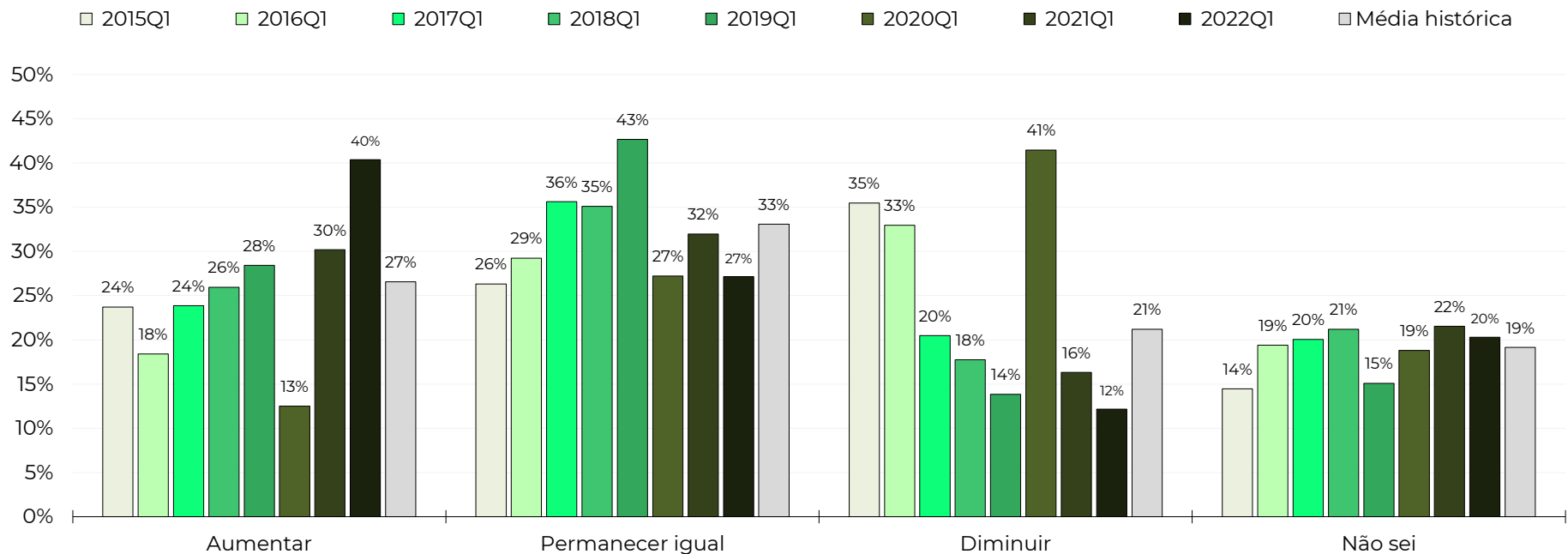
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Considerando todos os grupos de respondentes, é possível identificar uma mudança significativa nas expectativas consolidadas entre 2022 e os anos anteriores. Em particular, o percentual de respondentes que esperavam um aumento nos preços no curto prazo se elevou de 30%, no 1º trimestre de 2021, para 40% dos respondentes no 1º trimestre de 2022 (o maior percentual do histórico), ao passo que aqueles que projetavam estabilidade passaram de 32% para 27% na composição amostral. Já os respondentes que projetavam recuo nos preços no curto prazo passou de 16% para 12% ■

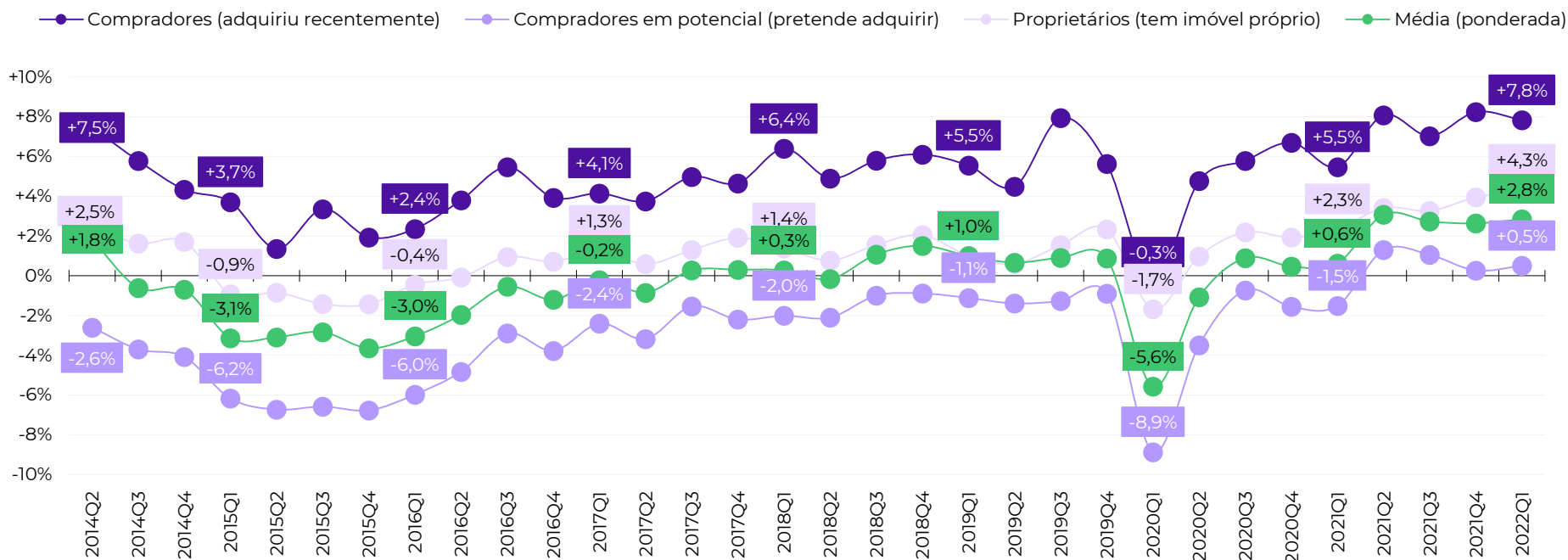
RESUMO DA EXPECTATIVA DE PREÇO DE CURTO PRAZO ENTRE TODOS OS RESPONDENTES



VARIAÇÃO ESPERADA DE PREÇO

Ainda no tocante às expectativas, os respondentes classificados nos diferentes grupos divergem em relação à trajetória dos preços nos próximos 12 meses. No 1º trimestre de 2022, os compradores (que adquiriram imóveis recentemente) projetavam um avanço projetado de 7,8% para os próximos 12 meses; compradores potenciais, em contraste, apostavam em uma ligeira alta de 0,5%; em uma posição intermediária, os proprietários esperavam um aumento de 4,3%. Como resultado, a expectativa média dos respondentes do último trimestre da pesquisa envolveu uma alta nominal de 2,8% ■

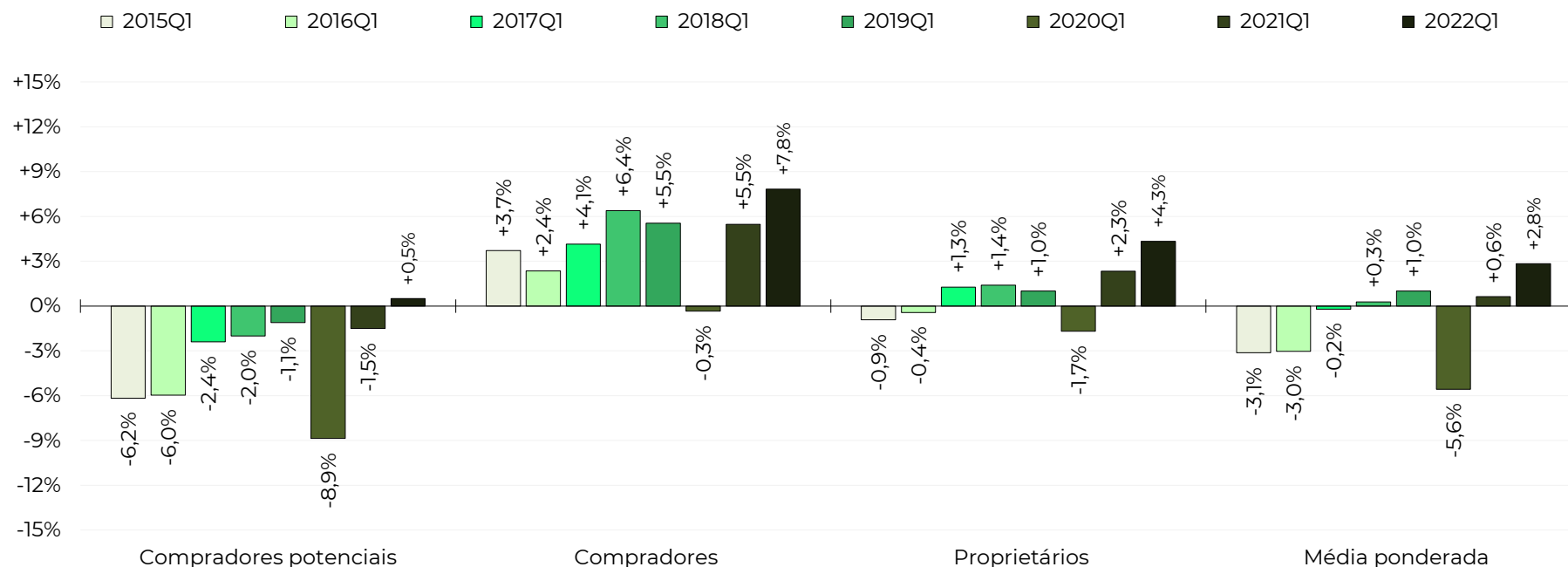
VARIAÇÃO MÉDIA DE PREÇO ESPERADA OS PRÓXIMOS 12 MESES POR GRUPO DE RESPONDENTES



VARIAÇÃO ESPERADA DE PREÇO

Historicamente, é possível evidenciar que a expectativa de variação dos preços declarada por compradores potenciais passou de uma queda de 1,5% no 1º trimestre de 2021, para uma alta marginal de 0,5% no mesmo período de 2022. Já entre os compradores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses, a expectativa passou de +5,5% para +7,8%, no mesmo intervalo. Finalmente, entre os proprietários, essa expectativa oscilou de +2,3% para +4,3%. Na média, a variação esperada evoluiu de ligeira alta de 0,6%, no 1º trimestre de 2021, para um aumento de 2,8%, no 1º trimestre de 2022 ■

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:

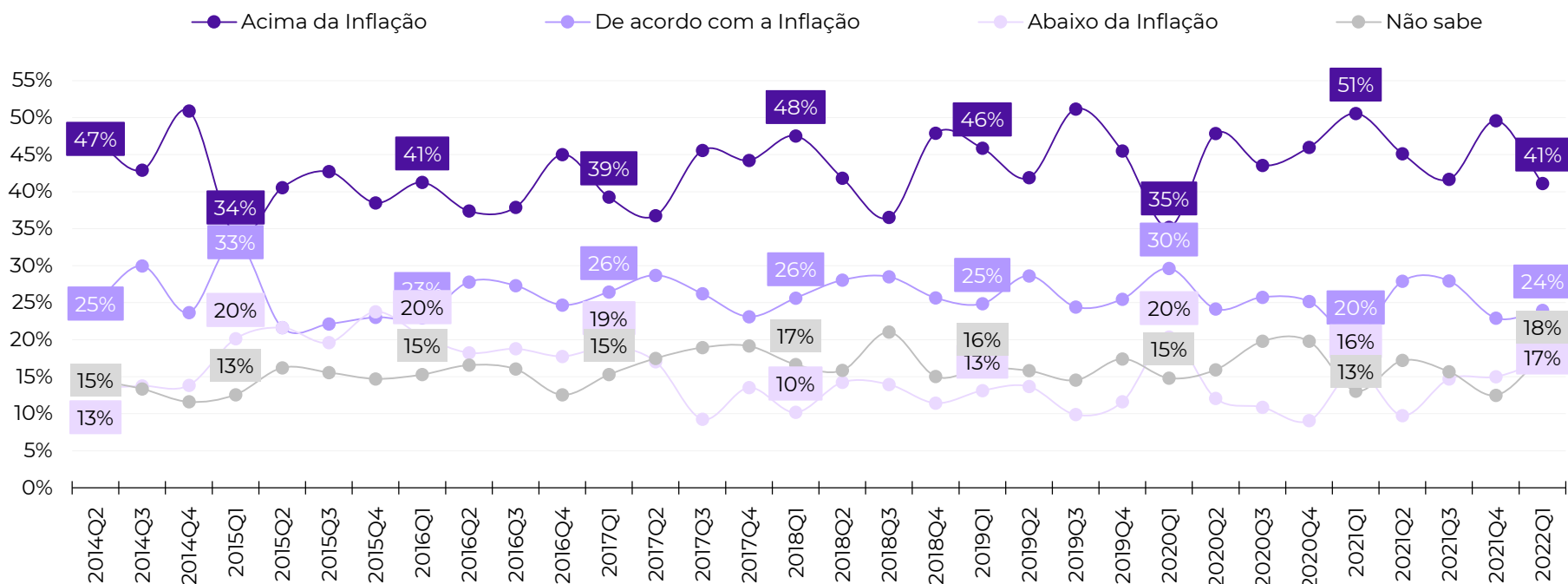
- **Na sua opinião, o preço do seu imóvel vai aumentar nos próximos 10 anos (acima da inflação, abaixo da inflação, de acordo com a inflação, não sabe)?**

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

EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

No 1º trimestre de 2022, os respondentes que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses declararam esperar que os preços tenham uma valorização superior (41%) ou de acordo (24%) com a inflação nos próximos 10 anos. Os demais respondentes classificados como compradores se dividiram entre aqueles que uma variação inferior à inflação (17%) ou que não souberam opinar sobre o tema (18%) ■

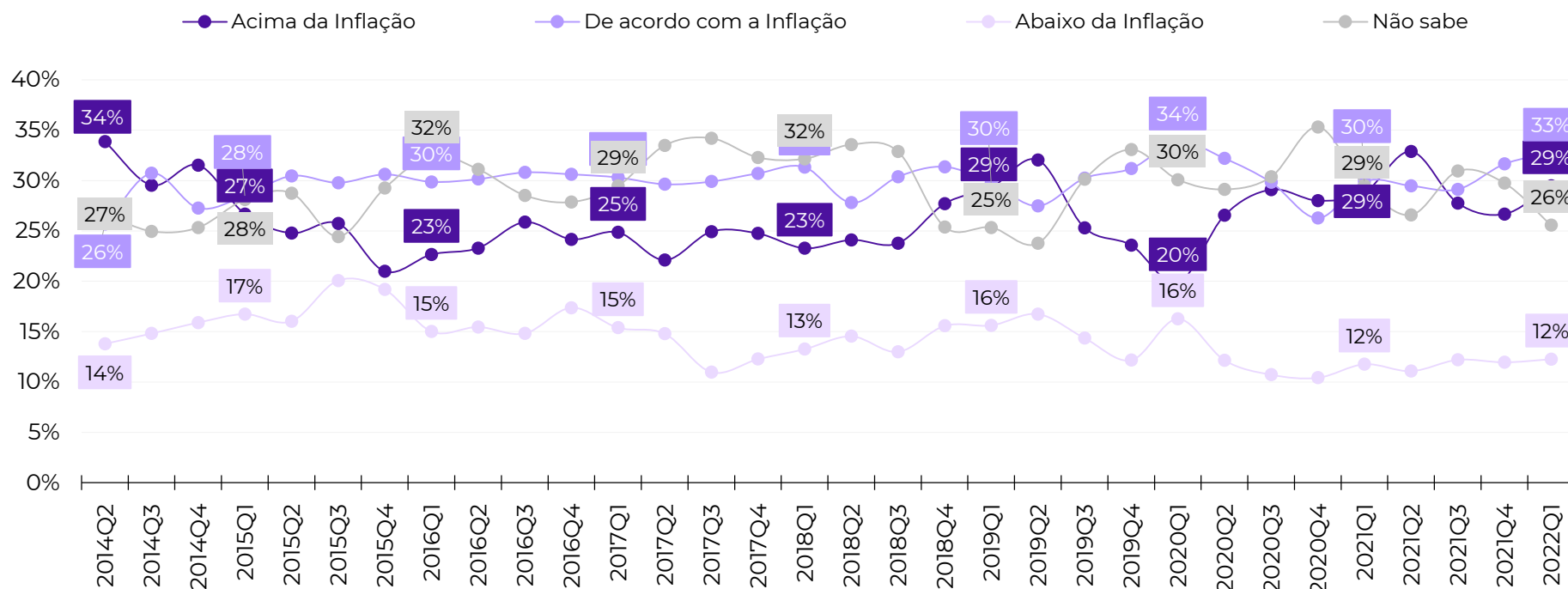
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Os respondentes que declararam pretensão de adquirir um imóvel se distribuíram, no 1º trimestre de 2022, entre aqueles que compartilhavam da expectativa de valorização similar (33%), acima (29%) e inferior (12%) à inflação no longo prazo. Além disso, pouco menos de um terço dos respondentes (26%) não souberam opinar sobre o comportamento dos preços nesse horizonte temporal ■

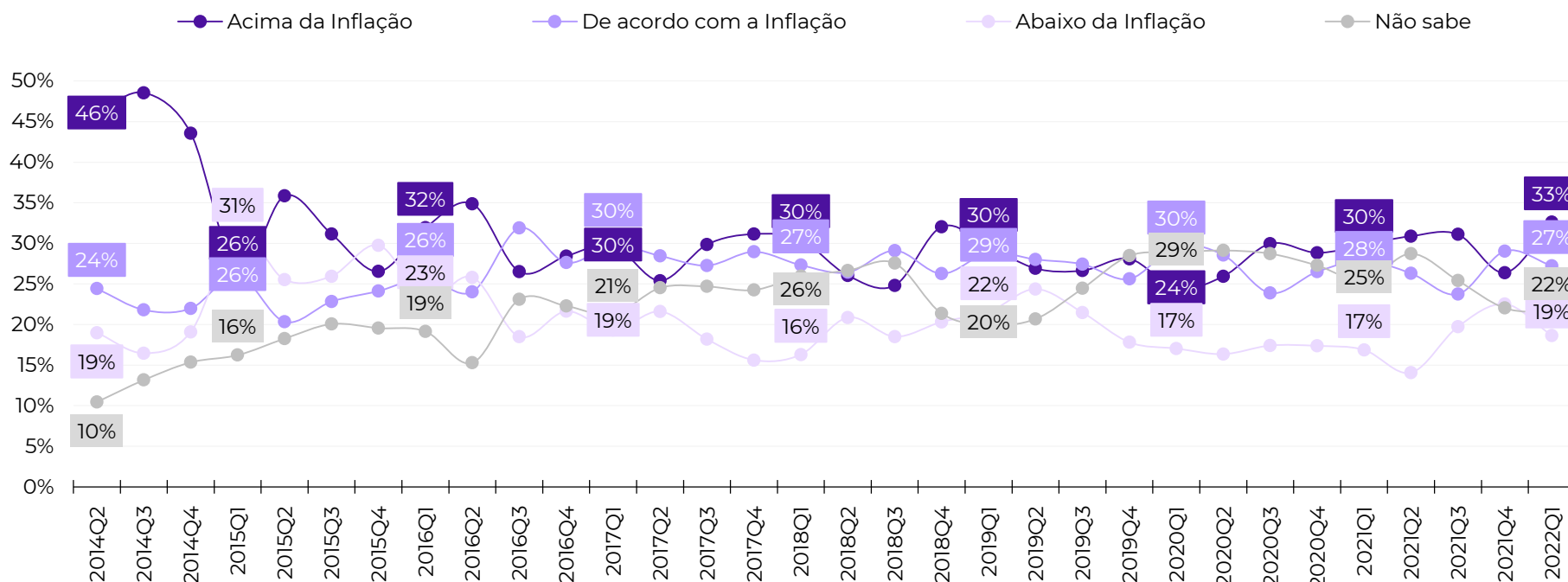
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Ainda com respeito ao longo prazo, os respondentes do 1º trimestre de 2022 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 (33%), de acordo com a inflação (27%) e abaixo da inflação (19%). Os demais respondentes do grupo (22%) não souberam opinar sobre o tema ■

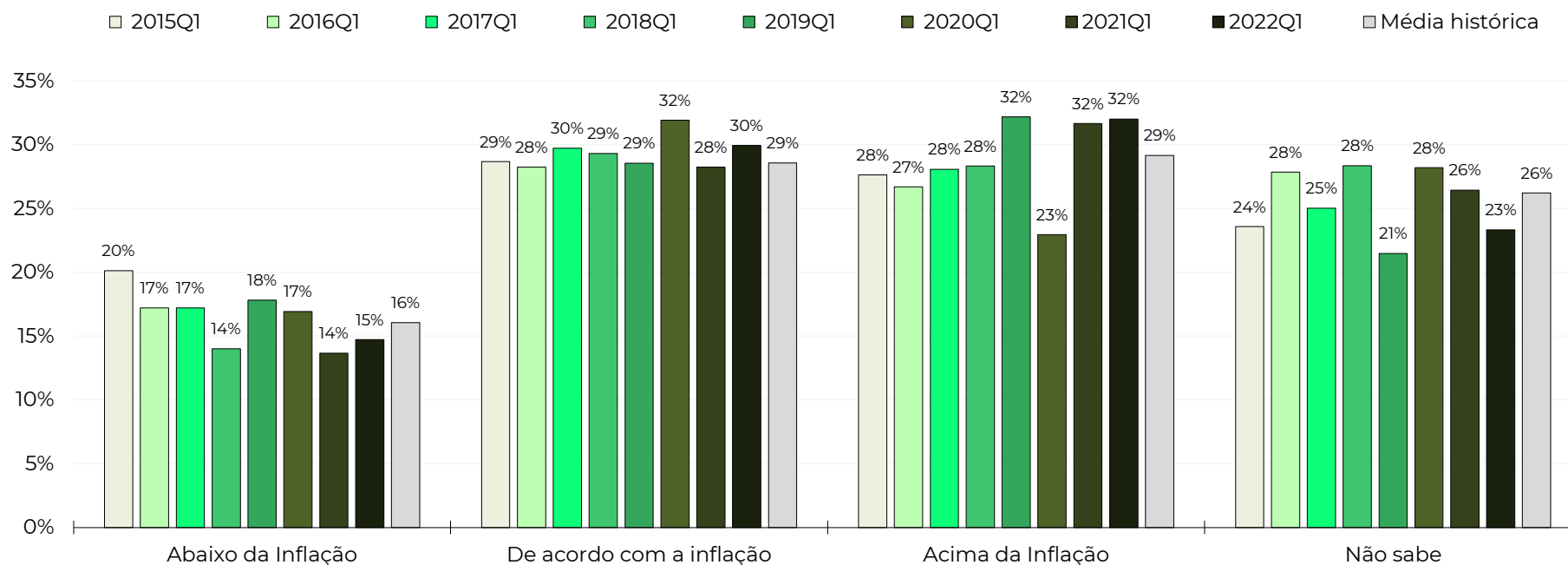
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Considerando todos os respondentes do 1º trimestre de 2022, independentemente de sua classificação em determinado grupo, é possível evidenciar que: (i) 32% 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 médio dos preços da economia. Finalmente, destaca-se que uma parcela relevante dos respondentes (23%) 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

contato: fipezap@fipe.org.br