

fipe

zap+

RAIO-X

fipe zap+

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

INFORME DO 2º TRIMESTRE DE 2022

▪ <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

Expectativa de alta nos preços dos imóveis arrefece no 2º trimestre

Apesar da acomodação, percepção de que os valores estão “altos ou muito altos” se manteve em patamar elevado

A pesquisa **Raio-X FipecZAP+ do 2º 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 650 respondentes entre os dias 11 e 31 de julho de 2022:

- **Participação de compradores:** a participação de compradores – respondentes que declararam ter adquirido imóvel nos últimos 12 meses – declinou marginalmente entre o 1º trimestre de 2022 (13%) e o 2º trimestre de 2022 (12%), distanciando-se em dois pontos percentuais do patamar registrado no 2º trimestre de 2021 (14%). Em relação ao tipo do imóvel adquirido, uma parcela crescente dos compradores declarou preferência por imóveis usados (75%), ao passo que, entre os objetivos declarados, o uso do imóvel como “moradia” oscilou positivamente (de 53% para 55% dos compradores) em contraste ao motivo “investimento” (de 47% para 45%). Considerando aqueles que adquiriram o imóvel para “moradia”, a opção “morar com alguém” foi prevalente (71%); ao passo que, entre os investidores, destacou-se o aluguel do imóvel para geração de renda (81%).
- **Intenção de compra:** a proporção de respondentes que declarou intenção de adquirir imóveis nos próximos três meses oscilou de 41%, no 1º trimestre de 2022, para 42%, no 2º trimestre de 2022, distanciando-se ainda mais do patamar observado ao final de 2020 (48%). Entre aqueles que declararam intenção de adquirir um imóvel no futuro próximo, a maior parte dos respondentes declarou preferência por imóveis usados (46%) ou se mostrou indiferente entre novos e usados (45%). Já em termos de objetivo, a maior parte dos compradores potenciais explicitou a intenção de utilizar o imóvel para “moradia” (88%), superando em larga medida a finalidade “investimento” (12%).
- **Descontos nas transações:** o percentual de transações efetivadas com desconto sobre o valor anunciado permaneceu praticamente estável na primeira metade do ano, encerrando junho de 2022 com uma incidência média de 64% sobre as transações realizadas nos últimos 12 meses – patamar equivalente 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 alteração relevante ao longo da primeira metade do ano, preservando assim o 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 68% no 2º trimestre de 2021 para 76% da amostra do 2º trimestre de 2022, consolidando-se assim como maior percentual para esse trimestre desde 2015 (período em que essa percepção foi compartilhada por 78% dos respondentes da amostra). Paralelamente, o percentual de respondentes que enxergavam os preços atuais dos imóveis como “razoáveis” recuou de 23% para 17% 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 2% dos respondentes no último trimestre. Em perspectiva, os últimos resultados não representam alterações significativas na percepção dos respondentes, qual seja, a de que os preços dos imóveis encontram-se em patamares historicamente elevados.
- **Expectativa de preço:** em relação à expectativa de preços para os próximos 12 meses, a última leitura revela uma acomodação do percentual de respondentes que projetam alta nominal no valor dos imóveis – de 43%, no 2º trimestre de 2021, para 37% da amostra, no 2º trimestre de 2022. No mesmo horizonte temporal, a participação de respondentes que partilham de uma expectativa de manutenção dos preços atuais oscilou de 30% para 25%, em contraste com o crescimento do grupo de respondentes que apostam na queda para os preços dos imóveis (de 9% para 13% da amostra). Em termos de variação esperada, a maior alta nos preços foi projetada por compradores que adquiriram imóveis recentemente (+6,5%), seguida pela expectativa média informada pelos proprietários (+4,63%) e pela opinião dos compradores potenciais (+0,6%). Combinando as declarações de todos os respondentes, a expectativa média da amostra permaneceu inalterada entre o 1º e o 2º trimestres de 2022, indicando uma alta nominal de 2,8% para os próximos 12 meses. Já em comparação com o 2º trimestre de 2021 (+3,1%), houve uma discreta revisão para baixo na expectativa de curto prazo ■

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 111,4 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 2º 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”).

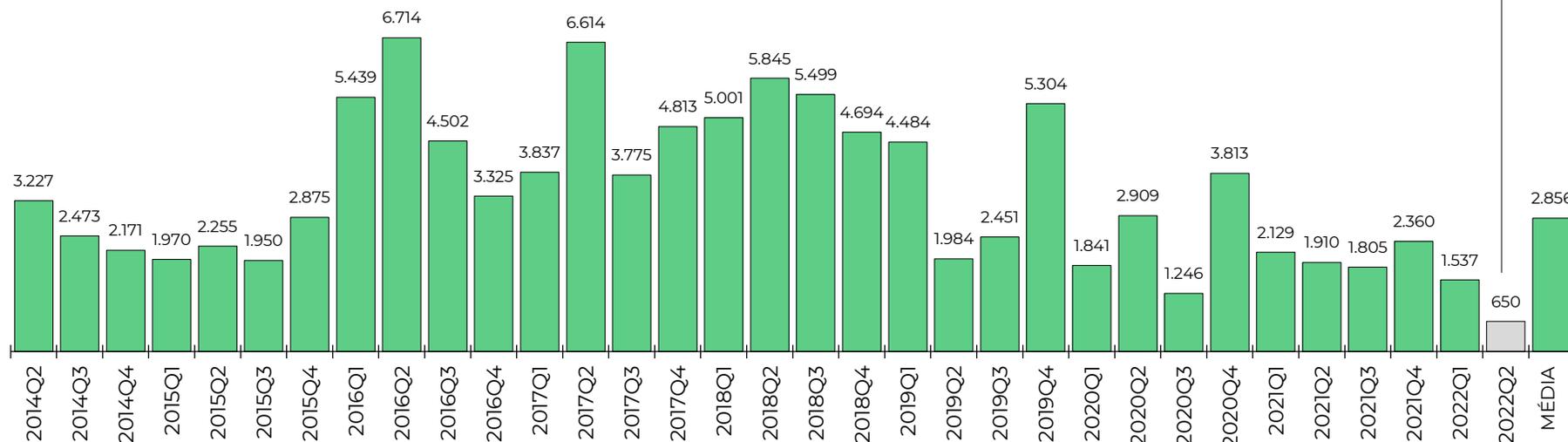
A última rodada da pesquisa Raio-X FipeZAP+, referente ao 2º trimestre de 2022, contou com a participação de 650 respondentes entre os dias 11 e 31 de julho de 2022 ■

2º TRIMESTRE DE 2022

650

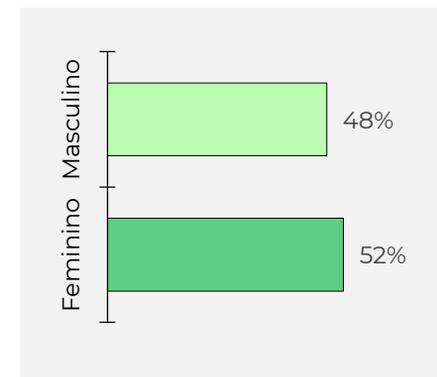
respondentes

NÚMERO DE RESPONDENTES POR PESQUISA

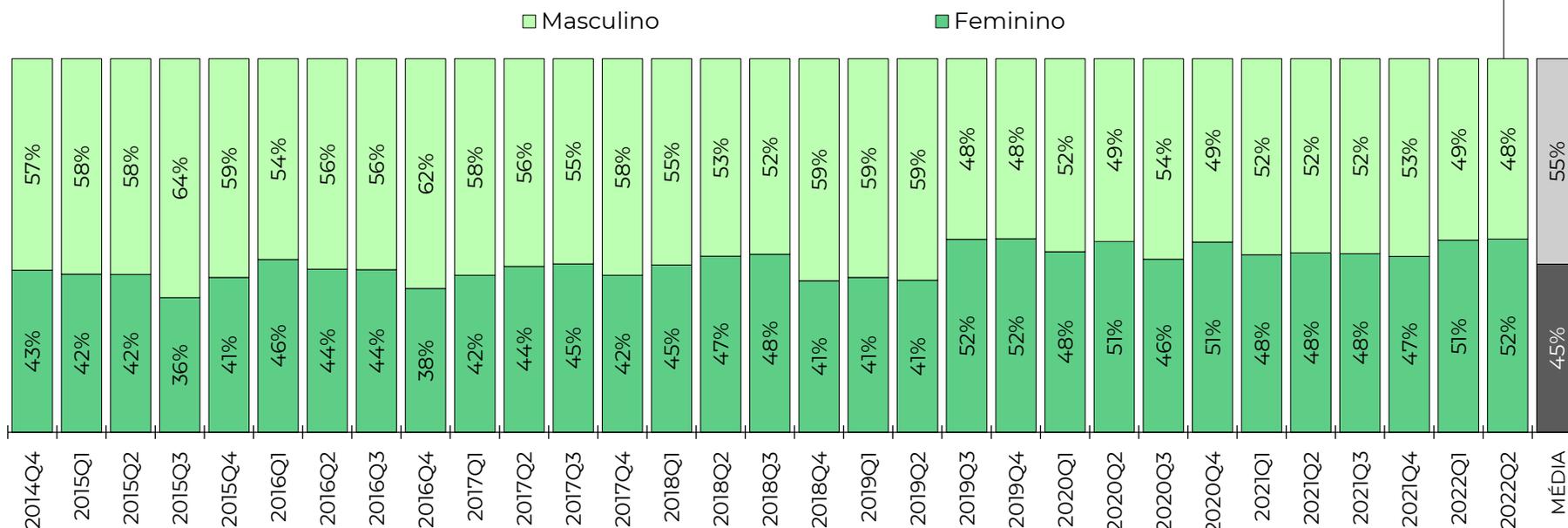


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em relação ao perfil sociodemográfico, 52% dos respondentes do 2º trimestre de 2022 se autodeclararam do gênero feminino e 48%, do gênero masculino. Comparativamente às proporções médias no histórico da pesquisa (55% do gênero masculino e 45% do gênero feminino), as características amostrais dos últimos trimestres evidenciam um maior equilíbrio no campo do gênero ■



DISTRIBUIÇÃO POR GÊNERO



PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

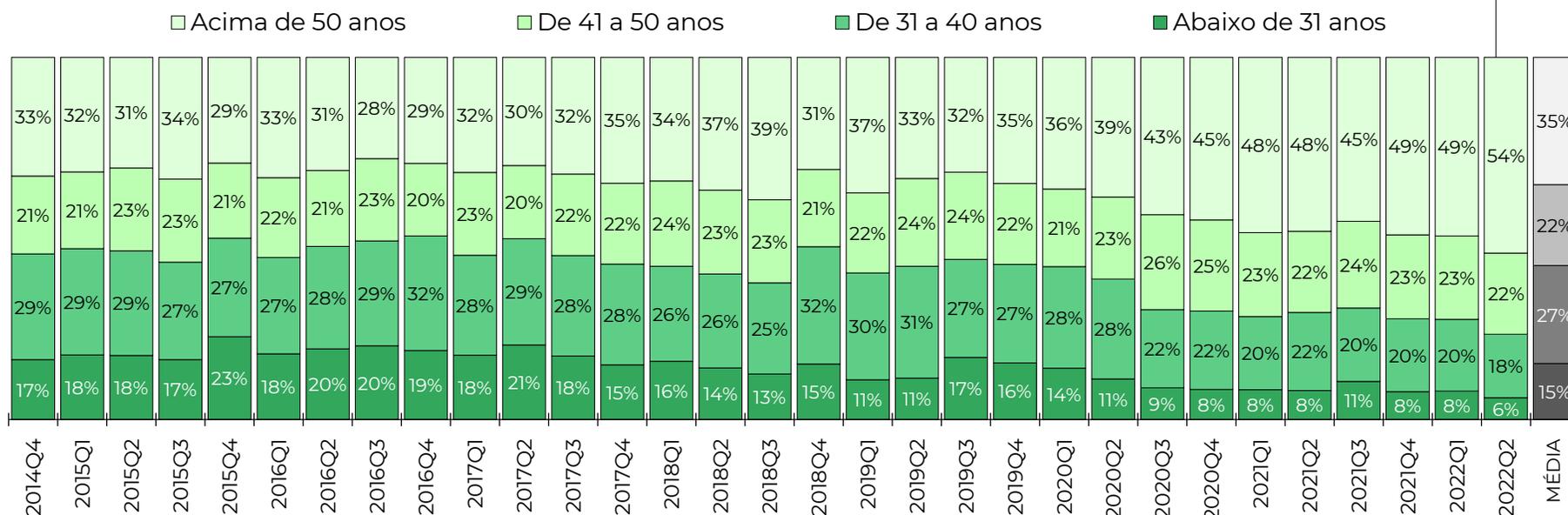
No tocante à faixa etária, a maioria dos respondentes do 2º trimestre de 2022 apresentava 41 anos de idade ou mais (76%), enquanto o restante da amostra (24%) correspondia a indivíduos com até 40 anos. Comparativamente, a idade média dos respondentes que participaram da pesquisa no último trimestre foi de cerca de 51 anos, superando em 6 anos a média no histórico (45 anos) ■

idade média na última pesquisa:

51 anos

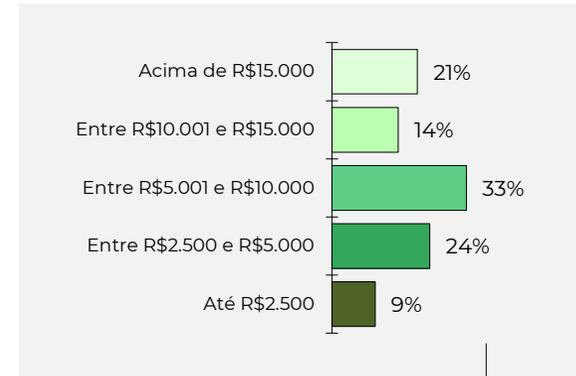
média histórica:
45 anos

FAIXA ETÁRIA

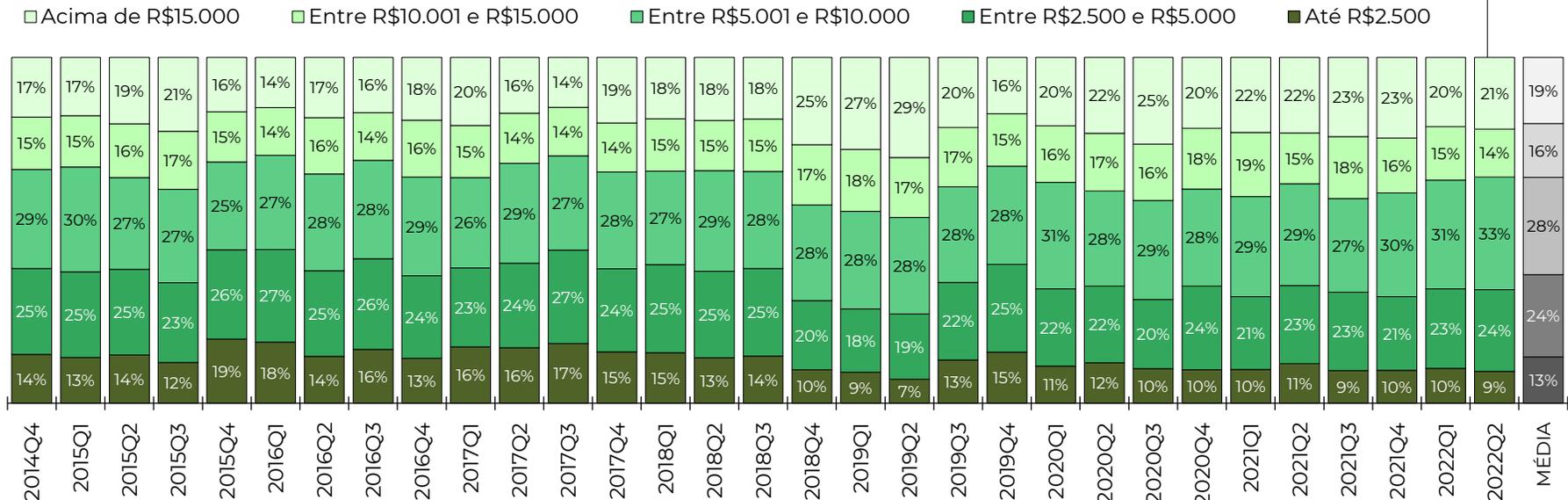


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em termos de poder aquisitivo, a maior parte dos respondentes da pesquisa no 2º trimestre de 2022 declarou dispor de uma renda domiciliar mensal igual ou inferior a R\$ 10.000 (66%). Esse percentual é compatível com o identificado para o mesmo recorte de renda no histórico da pesquisa Raio-X FipeZAP+ ■



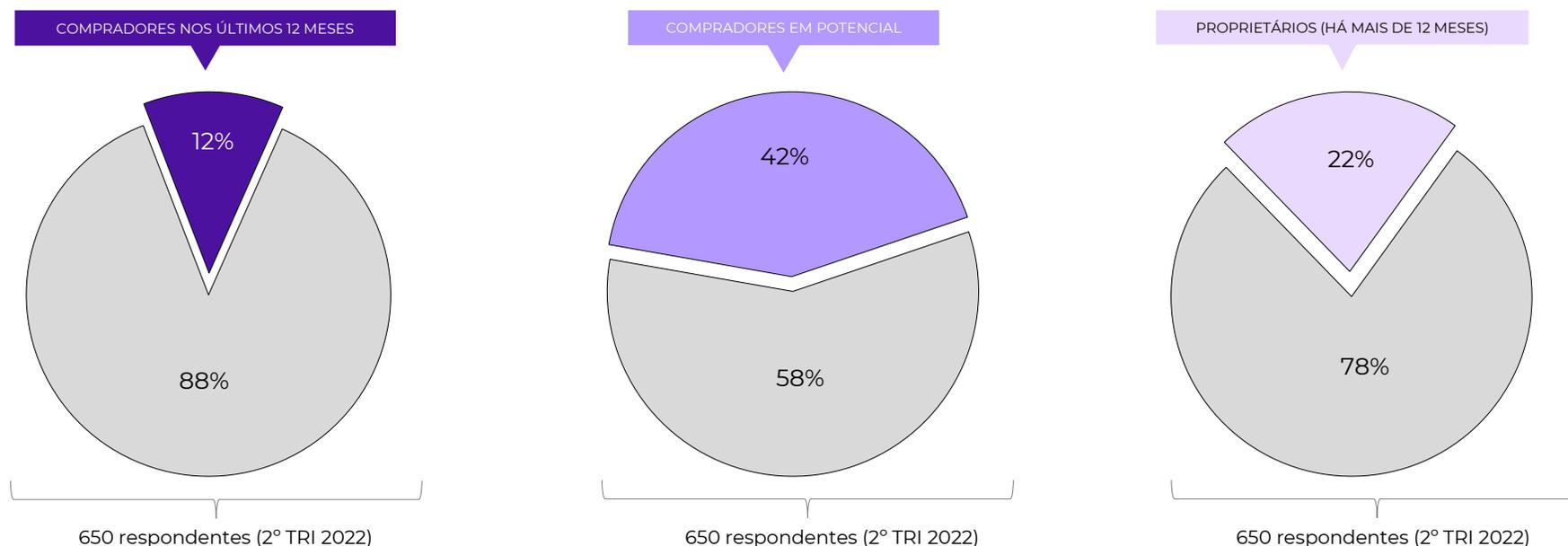
RENDA DOMICILIAR MENSAL



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 2º trimestre de 2022 (650 respondentes), os grupos apresentaram a seguinte distribuição: 12% dos respondentes relataram ter adquirido imóvel recentemente e foram enquadrados no primeiro grupo; 42% foram classificados como “compradores em potencial” (segundo grupo) e 22% declararam possuir ao menos um imóvel adquirido há mais de 12 meses - sendo categorizados como “proprietários” (terceiro grupo) ■

PERCENTUAL DE RESPONDENTES CLASSIFICADOS POR GRUPO NA ÚLTIMA PESQUISA

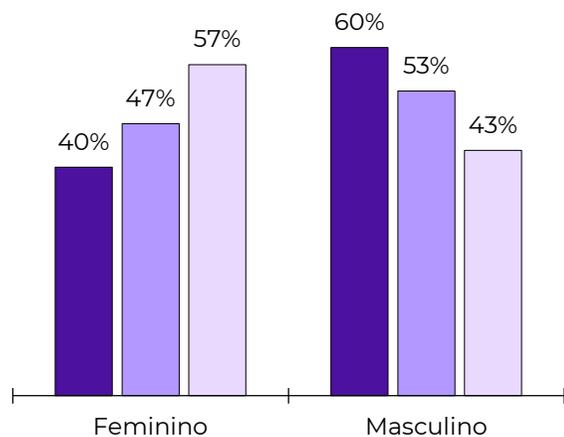


Nota: (*) os respondentes podem se encaixar em mais de um grupo (por ex. se declarar já possuir um imóvel e pretensão de adquirir um novo imóvel) ou em nenhum dos grupos (declarou não possuir ou não ter intenção de adquirir imóveis). Na última pesquisa, cerca de 23,4% dos respondentes não se enquadraram em nenhum dos três grupos.

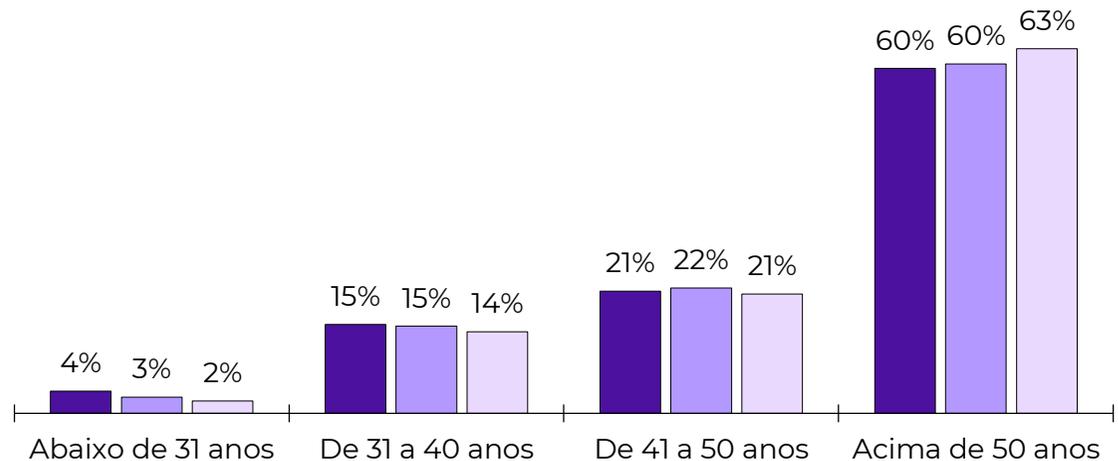
PERFIL POR GRUPO

É possível perfilar e comparar os diferentes grupos de respondentes da pesquisa com base em suas características sociodemográficas. No 2º trimestre de 2022, os respondentes do gênero masculino compunham a maioria entre compradores (60%) e compradores potenciais (53%), enquanto o gênero feminino foi autodeclarado pela maior parcela dos proprietários (57%). Em termos de faixa etária, a maior parte dos respondentes apresentava idade igual ou superior a 41 anos nos três grupos da pesquisa: compradores (81%), compradores potenciais (82%) e proprietários (84%) ■

GÊNERO



FAIXA ETÁRIA



■ Compradores

■ Compradores potenciais

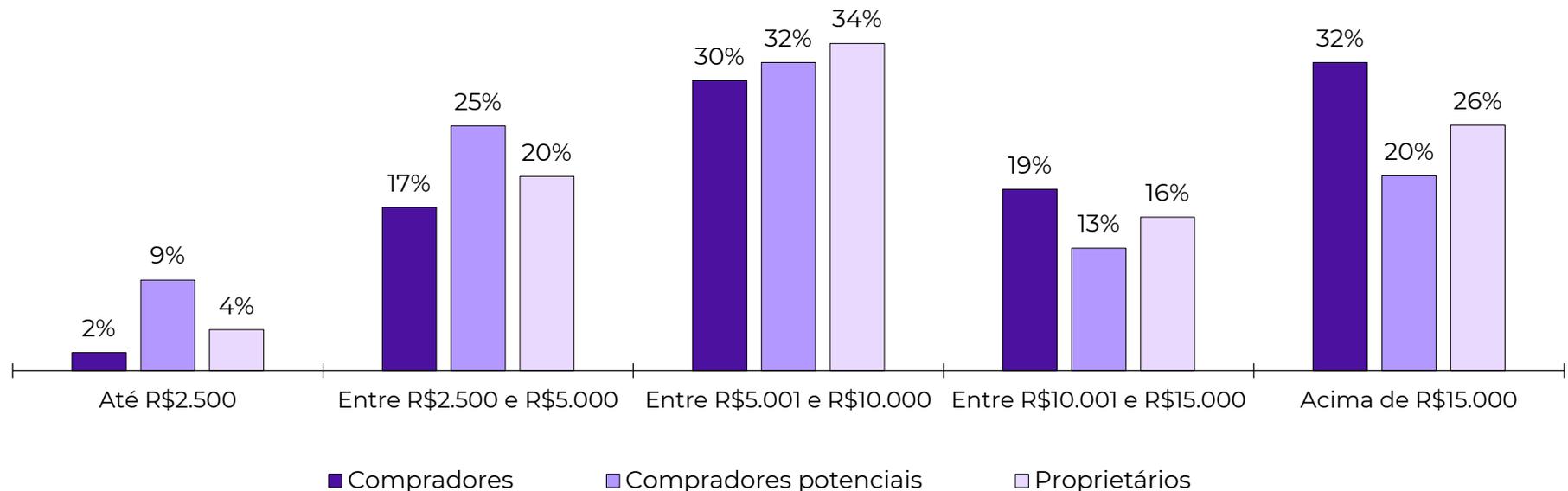
■ Proprietários

Nota: percentuais calculados considerando apenas respostas válidas.

PERFIL POR GRUPO

Já em termos de poder aquisitivo, os resultados revelam que, entre os três grupos avaliados na pesquisa referente ao 2º 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 (51%). Comparativamente, 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**

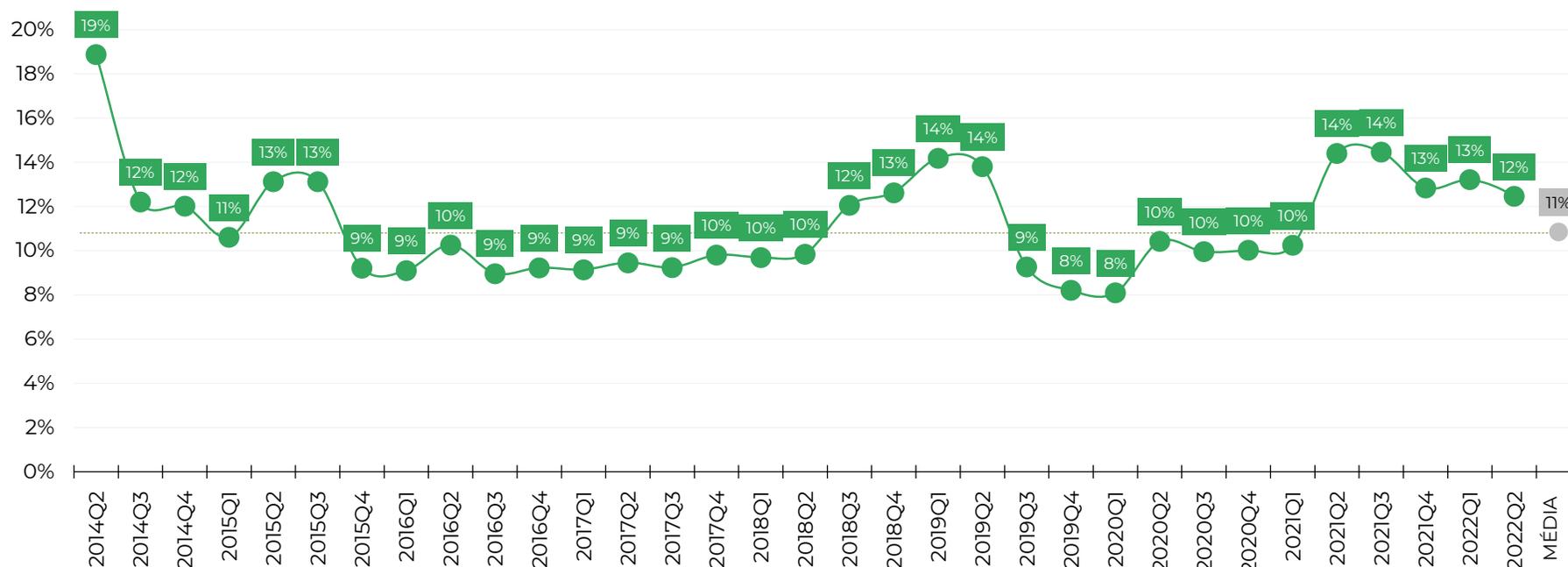
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que adquiriram imóveis recentemente, a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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 2º trimestre de 2022, cerca de 12% dos respondentes da amostra relataram ter adquirido ao menos um imóvel ao longo dos últimos 12 meses, sendo assim classificados como “compradores”. Esse percentual oscilou discretamente em relação ao trimestre anterior (13%) e recuou 2 pontos percentuais em relação ao observado no 2º trimestre de 2021 (14%), aproximando-se da participação histórica desse grupo na pesquisa (11%) ■

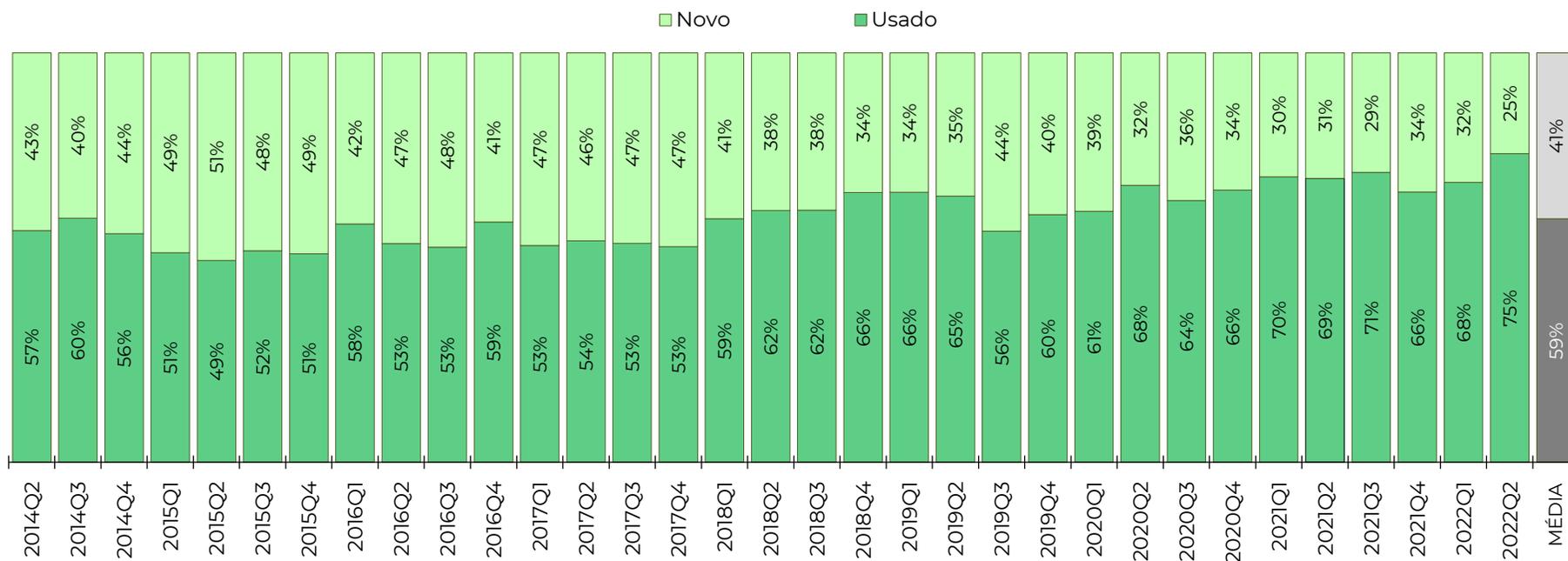
PERCENTUAL DE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE DECLARARAM TER ADQUIRIDO IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



TIPO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Entre os respondentes do 2º trimestre de 2022 que adquiriram imóveis recentemente (isto é, nos últimos 12 meses), a grande maioria optou pela compra de imóveis usados (75%), percentual que superou o patamar registrado para mesma preferência tanto no trimestre anterior (68%) quanto no mesmo trimestre de 2021 (69%). Comparativamente, o interesse dos compradores por imóveis usados na média histórica da pesquisa correspondeu a 59% da amostra de compradores ■

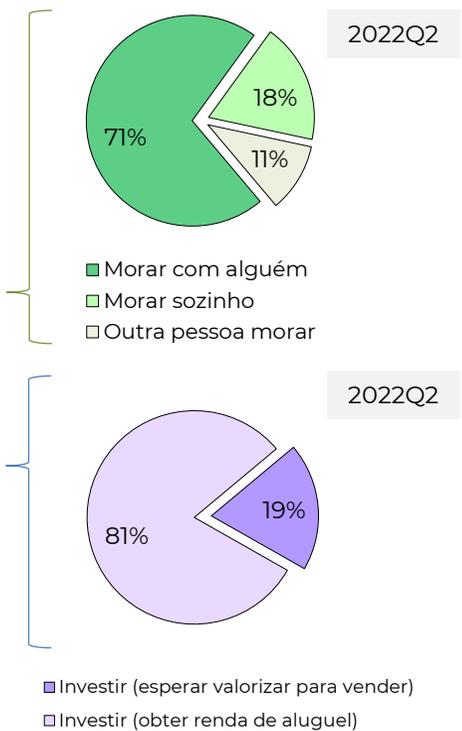
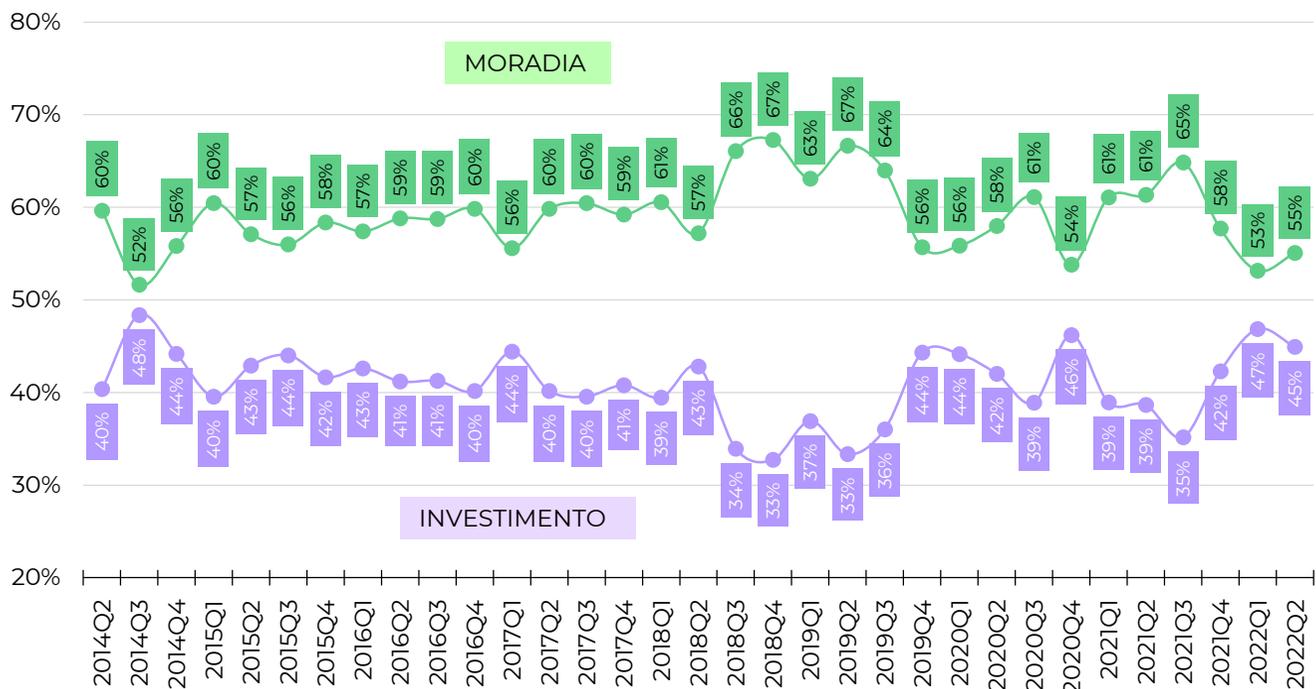
TIPO DE IMÓVEL ADQUIRIDO POR RESPONDENTES NOS ÚLTIMOS 12 MESES



OBJETIVO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Em termos de objetivo, uma parcela majoritária mas cada vez menor dos compradores (55%) declarou intenção de destinar o imóvel para moradia do 2º trimestre de 2022, enquanto o restante (45%) 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 (81%) em oposição à valorização para revenda (19%). ■

OBJETIVO ENTRE COMPRADORES – QUE ADQUIRIRAM IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



RAIO-X

fipe zap+

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**PERFIL:
COMPRADORES
EM POTENCIAL**

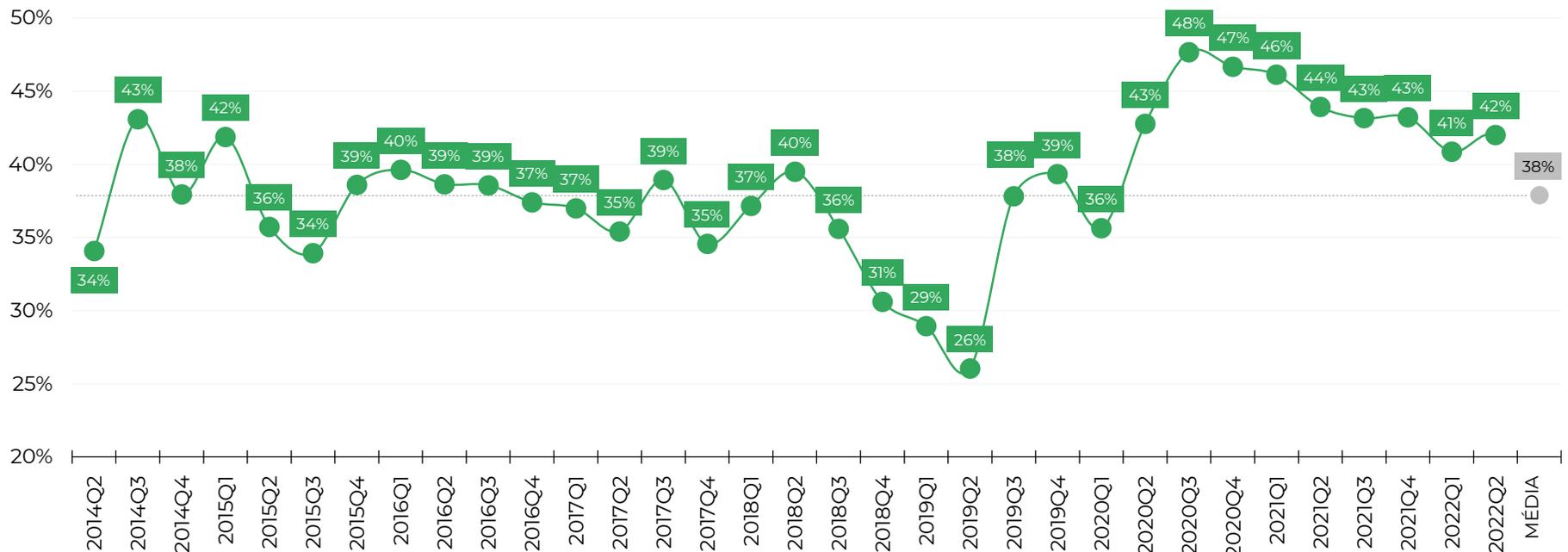
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que pretendem adquirir imóveis nos próximos 3 meses (compradores em potencial), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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, 42% dos respondentes do 2º trimestre de 2022 declararam intenção de adquirir imóvel nos próximos 3 meses (sendo, assim, enquadrados neste grupo), resultado que representa a um ligeiro incremento em relação ao trimestre anterior. Em um horizonte ampliado, o último percentual se manteve acima da média histórica da intenção de compra (38%) ■

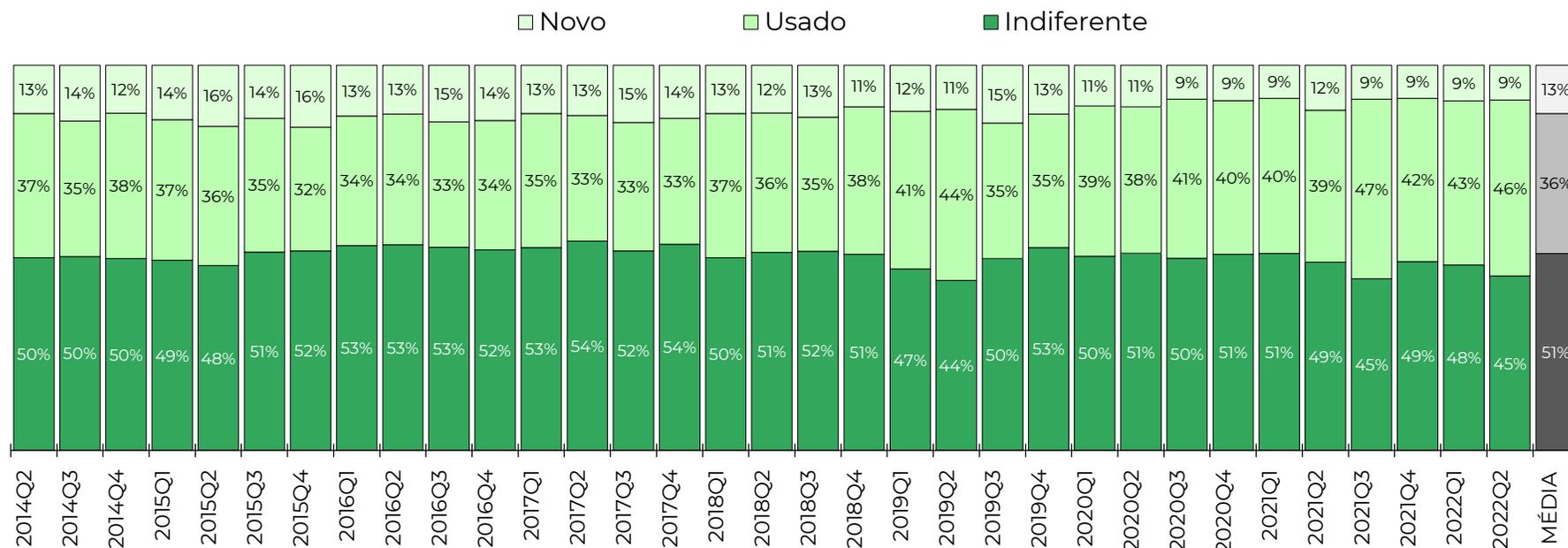
PERCENTUAL DE COMPRADORES EM POTENCIAL - COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEIS NOS PRÓXIMOS 3 MESES



TIPO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre aqueles que pretendiam adquirir um imóvel nos próximos 3 meses, 46% dos respondentes do 2º trimestre de 2022 declararam preferência por imóveis usados; para outros 45%, a preferência revelada revelou indiferença entre bens novos e usados; finalmente, entre os respondentes restantes (9%), a pretensão de aquisição recaiu sobre imóveis novos ■

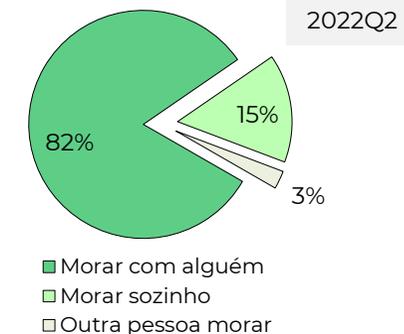
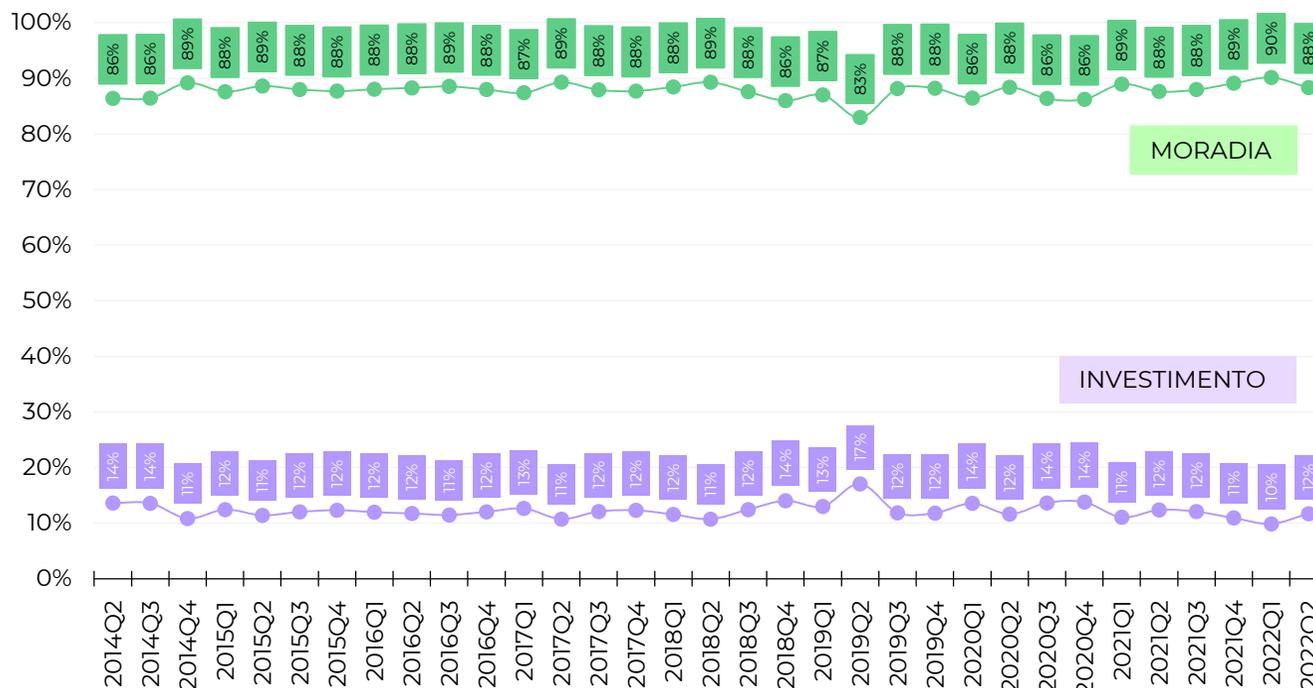
TIPO DE IMÓVEL PRETENDIDO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - QUE PRETENDIAM COMPRAR NOS PRÓXIMOS 3 MESES



OBJETIVO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre os que declararam intenção de adquirir imóveis nos próximos meses, 88% dos respondentes do 2º trimestre de 2022 declararam como objetivo seu uso para moradia – em particular, com finalidade de morar com alguém (82%). Já entre os 12% dos respondentes que buscam o imóvel como opção de investimento no mercado imobiliário, prevaleceu o interesse na obtenção de renda com o aluguel (61%), em contraste à expectativa de revenda após valorização (39%) ■

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)**

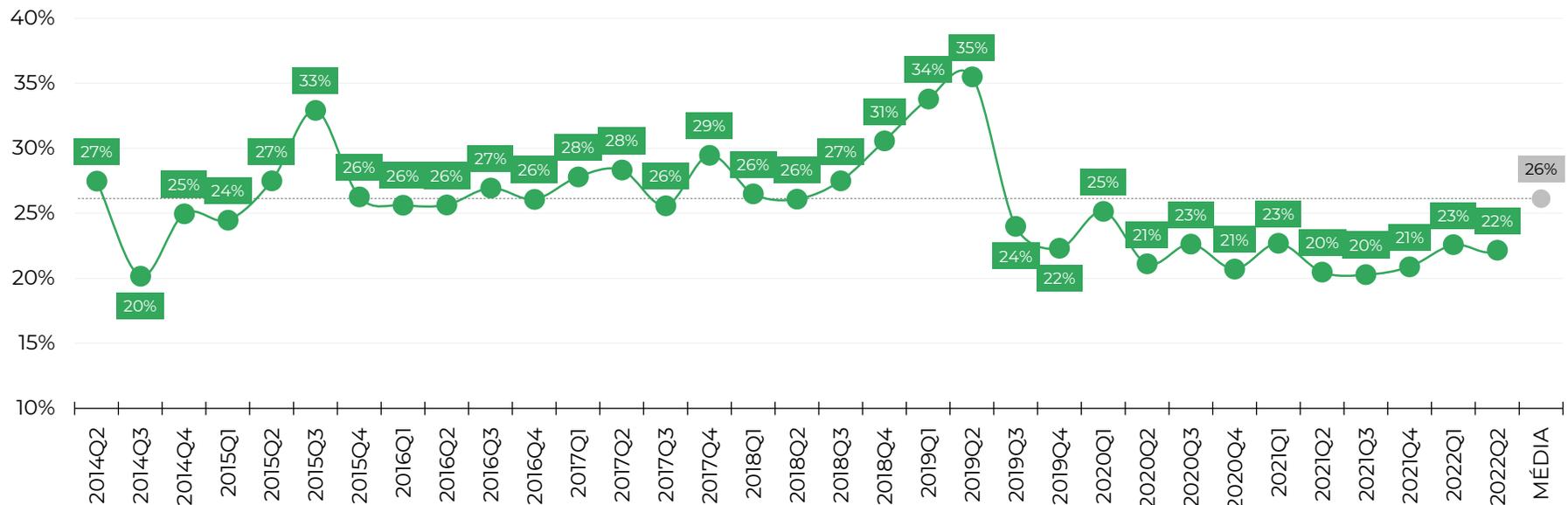
Para traçar o perfil e objetivos dos proprietários de imóveis adquiridos há mais de 12 meses, a pesquisa apresentou aos respondentes as seguintes perguntas:

- **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 segundo adquirido)**

IMÓVEL PRÓPRIO

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 2º trimestre de 2022, esse grupo representava 22% do total de respondentes, percentual que oscilou discretamente em relação às proporções identificadas desde meados de 2020. Historicamente, a participação média desse grupo na amostra da pesquisa é ligeiramente superior (26%) ■

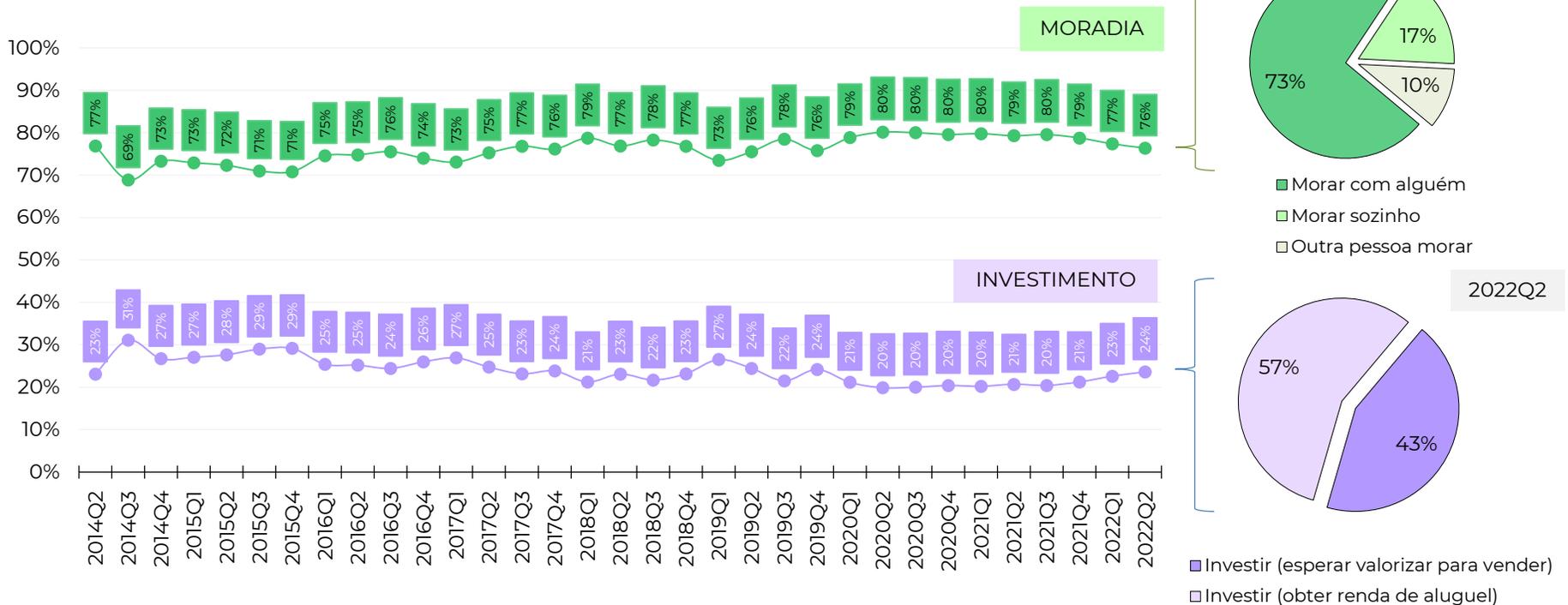
PERCENTUAL DE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO (ADQUIRIDO HÁ MAIS DE 12 MESES)



OBJETIVO DO IMÓVEL PRÓPRIO

Entre aqueles que adquiriram imóvel há mais de 12 meses no 2º trimestre de 2022, o principal objetivo declarado era de destinar o imóvel para moradia (76%) – em particular, para morar com alguém (73%). Já os proprietários que atuaram como investidores totalizaram 24% dos respondentes e declararam, em sua maioria, prioridade à obtenção da renda com o aluguel do imóvel (57%) em detrimento da opção de compra volta para valorização e revenda futura (43%) ■

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



RAIO-X

fipe zap+

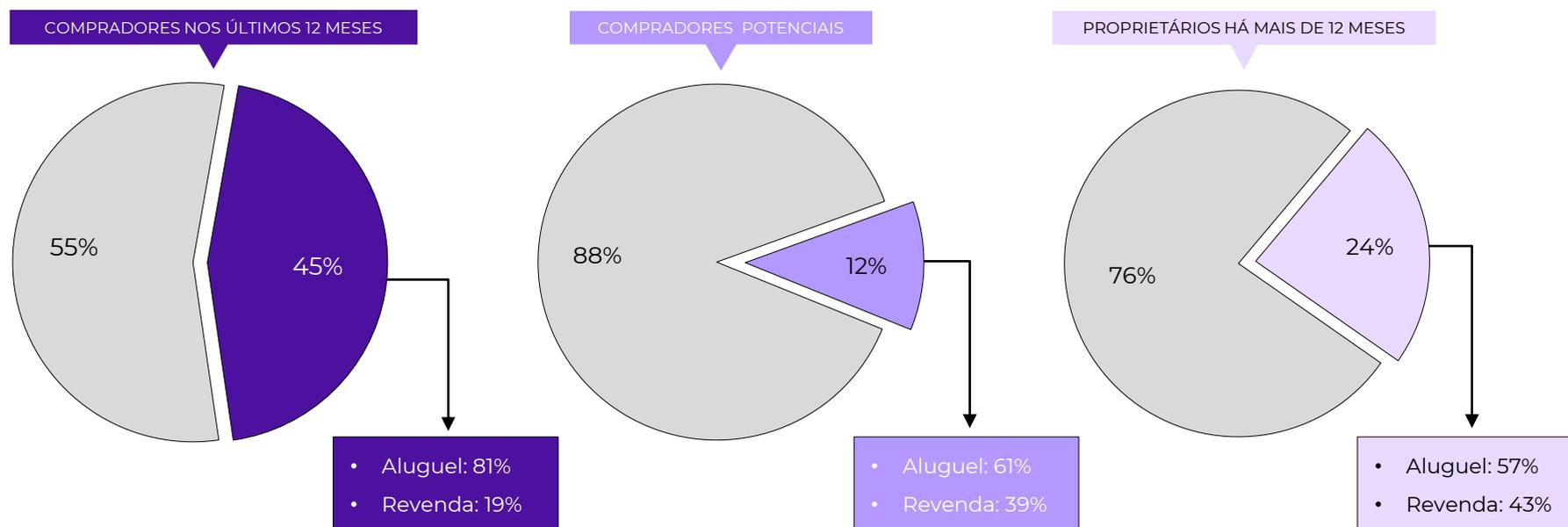
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**PERFIL:
INVESTIDORES**

% DE INVESTIDORES POR GRUPO

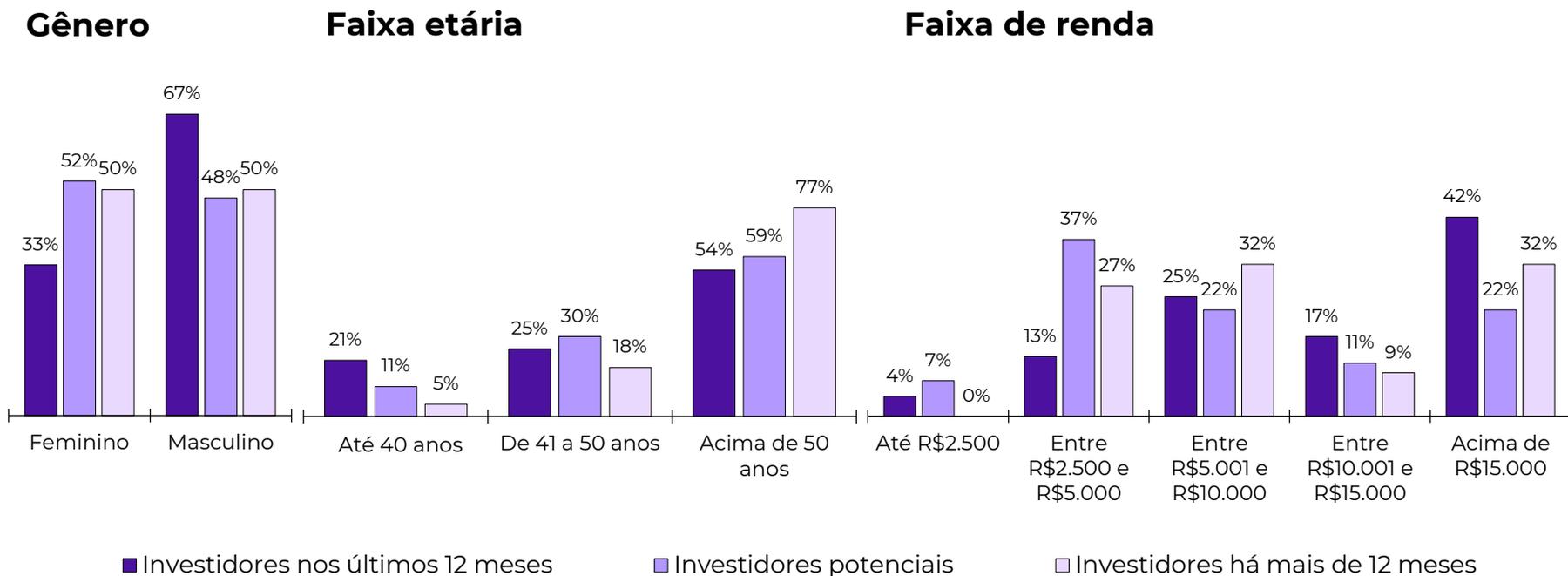
É possível calcular a participação dos investidores nos três grupos considerados: entre os que compraram, os que pretendem comprar e os que compraram há mais de 12 meses (proprietários). Especificamente, na amostra referente ao 2º trimestre de 2022, 45% dos compradores classificaram as compras realizadas nos últimos 12 meses como investimento; 12% dos compradores em potencial declararam intenção em investir em um imóvel nos próximos 3 meses; e 24% 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: 81%, 61% e 57% 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 2º trimestre de 2022, os respondentes do gênero masculino representavam 67% dos investidores recentes (últimos 12 meses); 48% dos investidores potenciais e 50% dos investidores que adquiriam imóveis há mais de 12 meses. Em termos etários, respondentes com 41 anos ou mais predominavam nos três grupos descritos. Já considerando a distribuição de renda, respondentes com renda mensal domiciliar mensal superior a R\$ 10 mil representavam a maioria entre investidores que adquiriram imóveis recentemente (59%), enquanto, entre investidores potenciais ou que adquiriram imóveis há mais de 12 meses, predominavam respondentes com até R\$ 10.000 (66% e 59%, respectivamente) ■



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 junho de 2022 em 36% ■

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



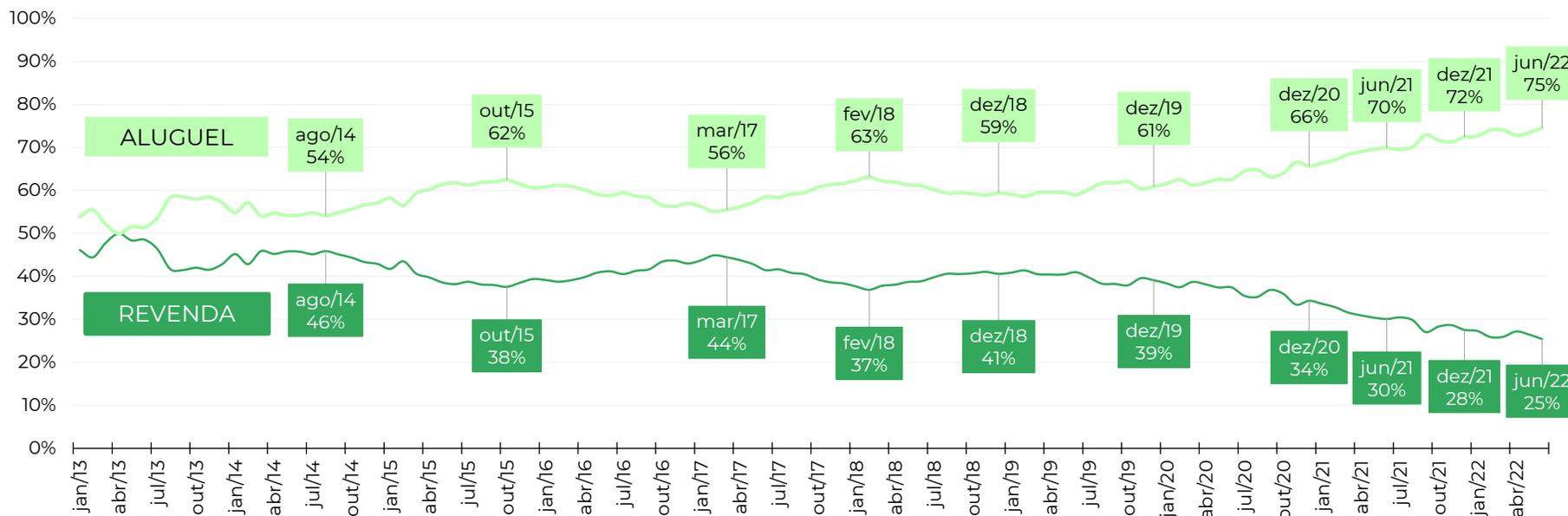
Nota: A análise utiliza dados sobre compra de imóvel realizadas nos últimos 12 meses em cada pesquisa. Como resultado, os percentuais apresentados para os segundos trimestres podem sofrer alterações em relação às últimas divulgações devido à incorporação de novas observações para aquele período.

% DOS INVESTIMENTOS POR OBJETIVO



Entre as transações realizadas com a finalidade investimento, o interesse na obtenção de renda de aluguel tem crescido paulatinamente desde o final de 2019, alcançando o patamar de 75% entre as aquisições realizadas pelos respondentes em junho 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 25% ■

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 segundos 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. Mais recentemente, todavia, o percentual de transações com desconto tornou a declinar até a marca de 62%, em julho de 2021. Desde então, observou-se uma reversão parcial do percentual, em convergência com a média histórica (64%) ■

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

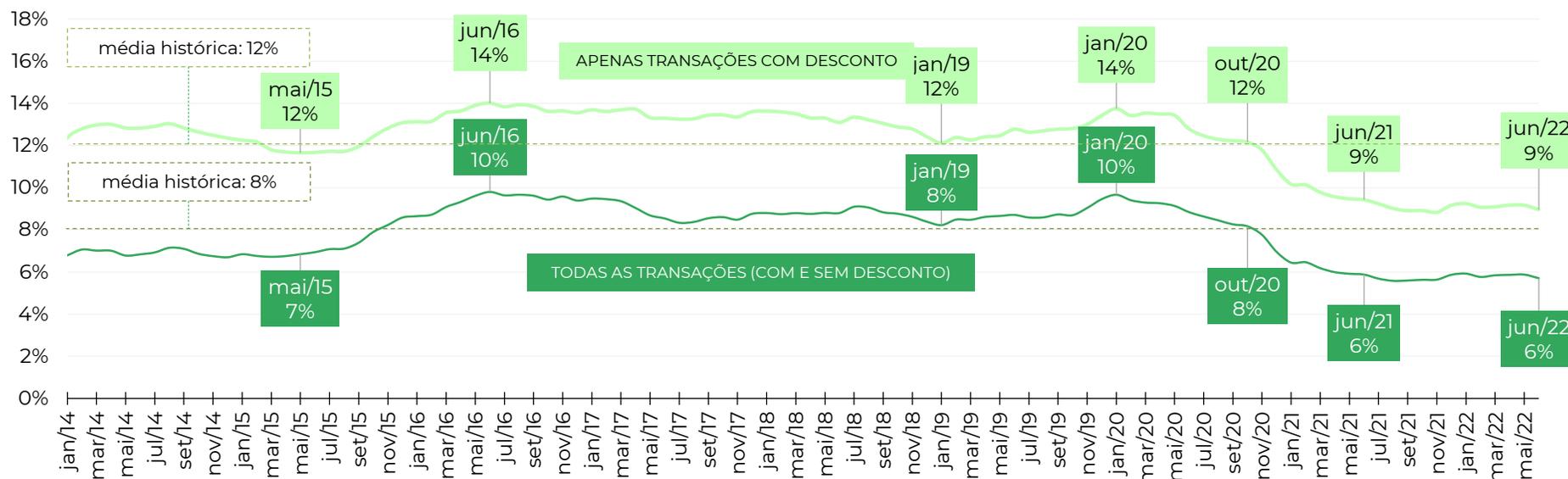


Nota: (*) a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os segundos trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

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 negociadas “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 segundos 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+

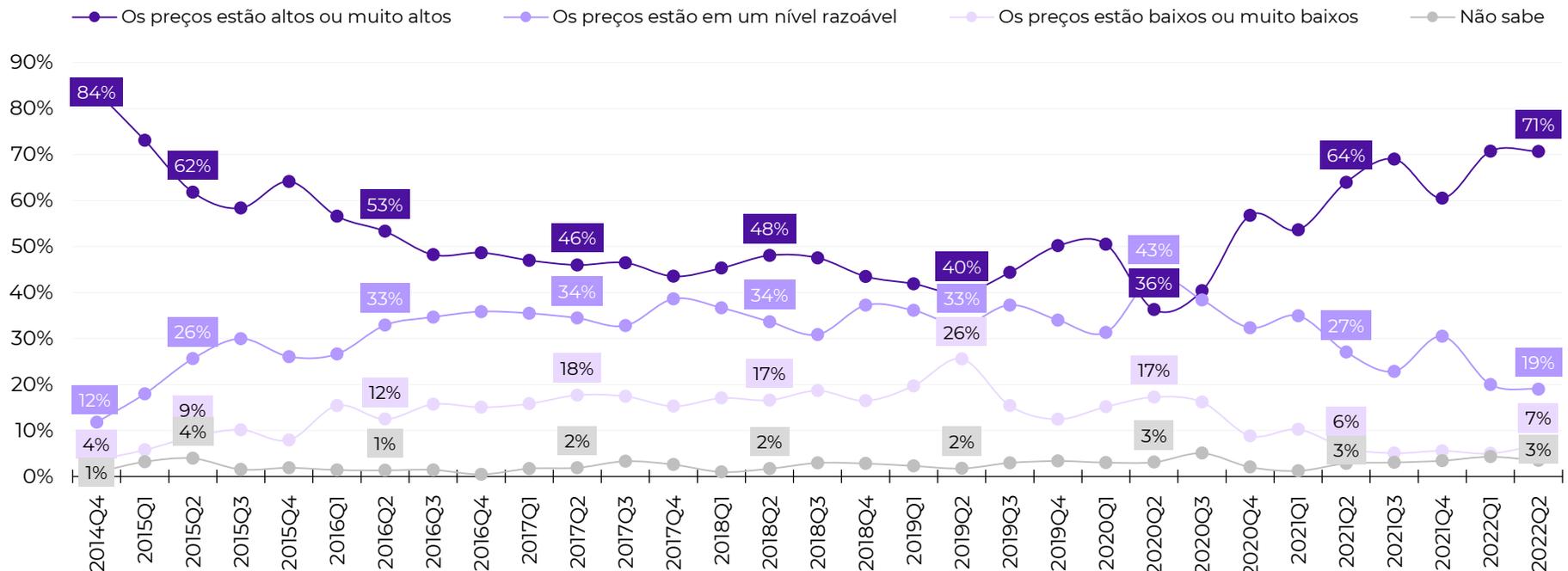
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**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 64%, no 2º 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 27% para 19%, enquanto a parcela que classificava os preços como “baixos ou muito baixos” oscilou de 6% para 7%. Além deles, respondentes que não souberam responder totalizaram 3% desse grupo na amostra do 2º trimestre de 2022 ■

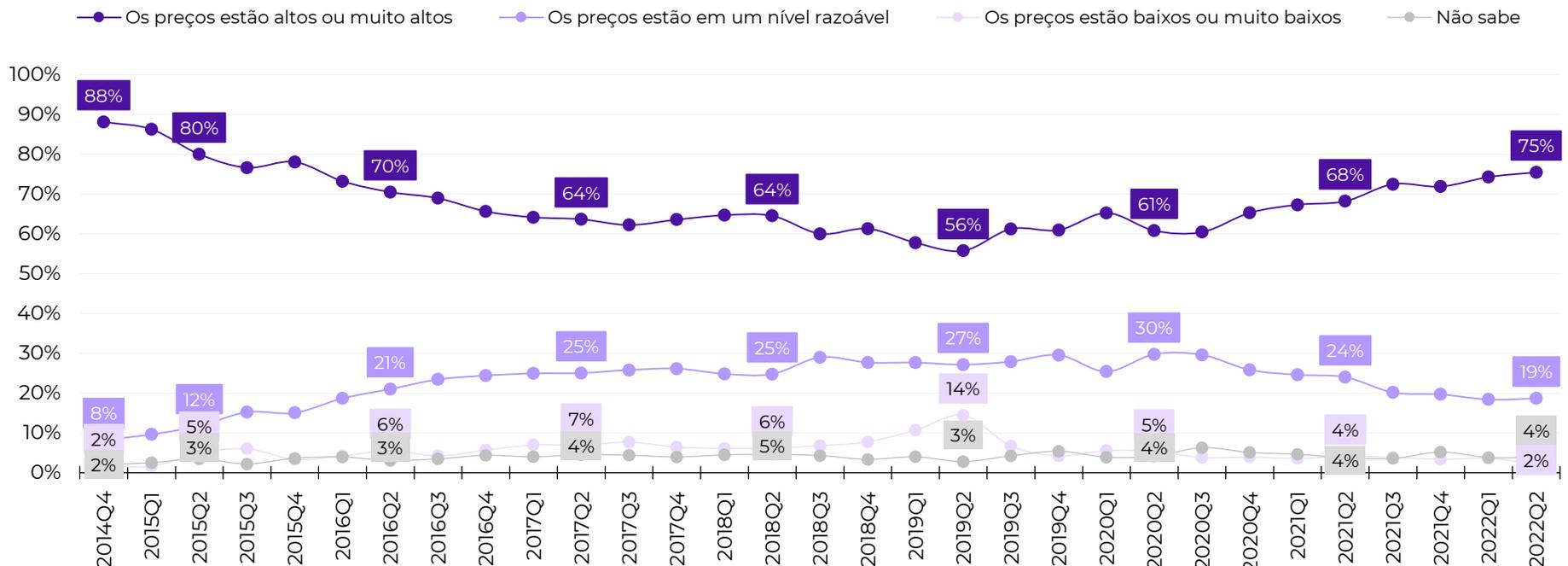
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES: RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



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 68% para 75% entre o 2º 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 24% para 19%, enquanto o percentual que qualificava os preços como “baixos ou muito baixos” passou de 4% para 2%. Não souberam opinar outros 4% dos respondentes da pesquisa no 2º trimestre de 2022 ■

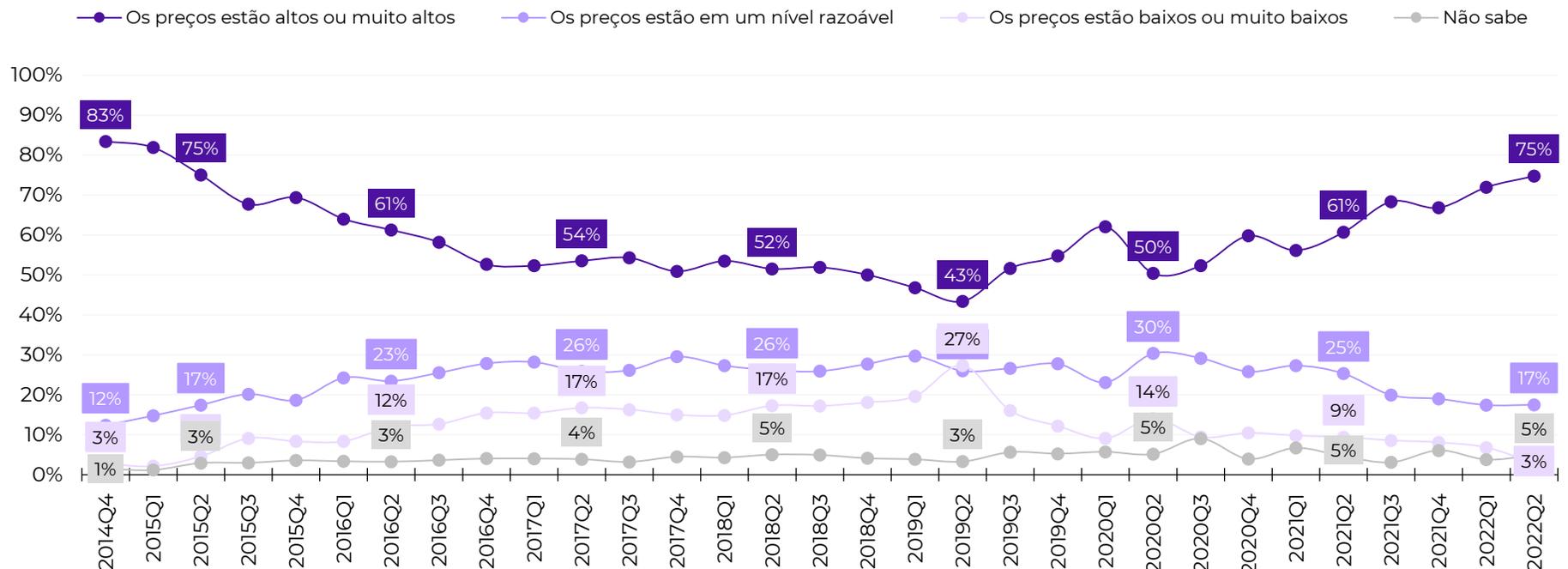
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL: RESPONDENTES COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEL



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 61% para 75% entre o 2º trimestre de 2021 e o 2º trimestre de 2022; o percentual que considera que os preços se encontravam em “um nível razoável” recuou de 25% para 17%, enquanto a parcela que considerava os preços como “baixos ou muito baixos” oscilou de 9% para 3% no mesmo horizonte temporal. Finalmente, 5% dos respondentes na amostra do último trimestre analisado não souberam opinar a respeito do tema ■

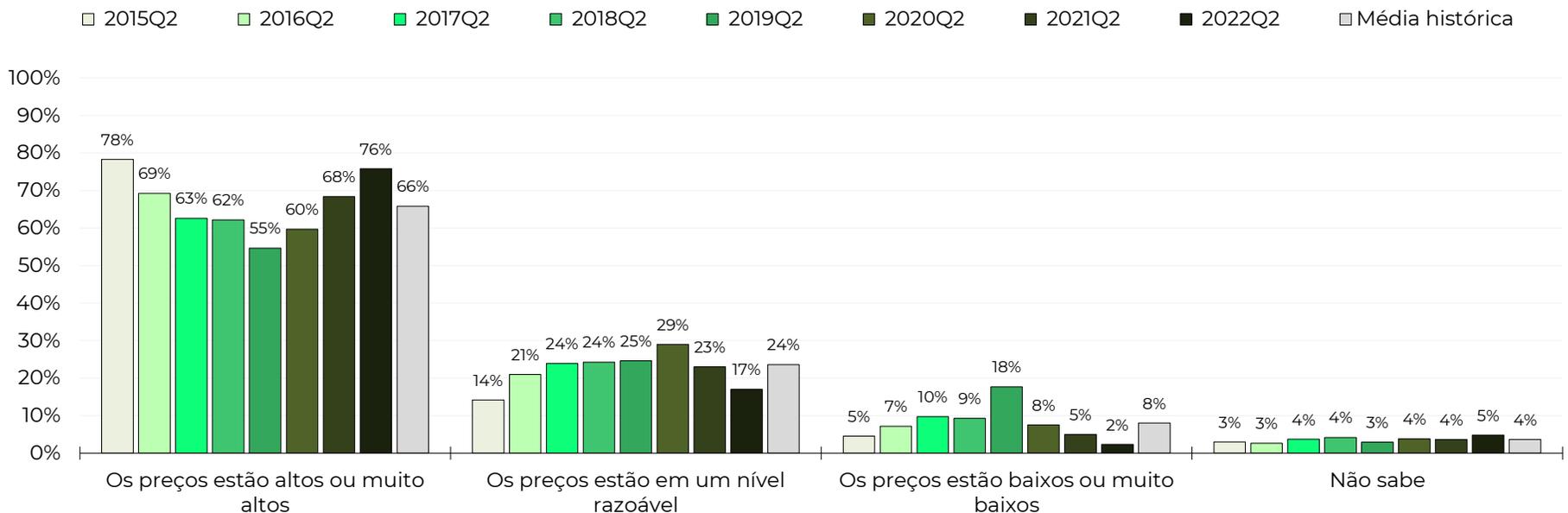
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE PROPRIETÁRIOS: RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS

Considerando a percepção agregada* entre o 2º 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 68% para 76%, acompanhada pela queda relevante da parcela da amostra que os creditava como “razoáveis” (23% para 17%). Em paralelo, a parcela dos respondentes que consideravam os preços “baixos ou muito baixos” oscilou de 5% para 2% da amostra. Finalmente, 5% dos respondentes do 2º trimestre de 2022 não souberam opinar a respeito dos preços atuais ■

PERCEPÇÃO AGREGADA SOBRE OS PREÇOS ATUAIS*



Nota: (*) calculada com base na percepção de todos os respondentes da pesquisa, independentemente da sua classificação em um todos 3 grupos.

RAIO-X

fipe zap+

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**EXPECTATIVA DE
PREÇO NO
CURTO PRAZO**

EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

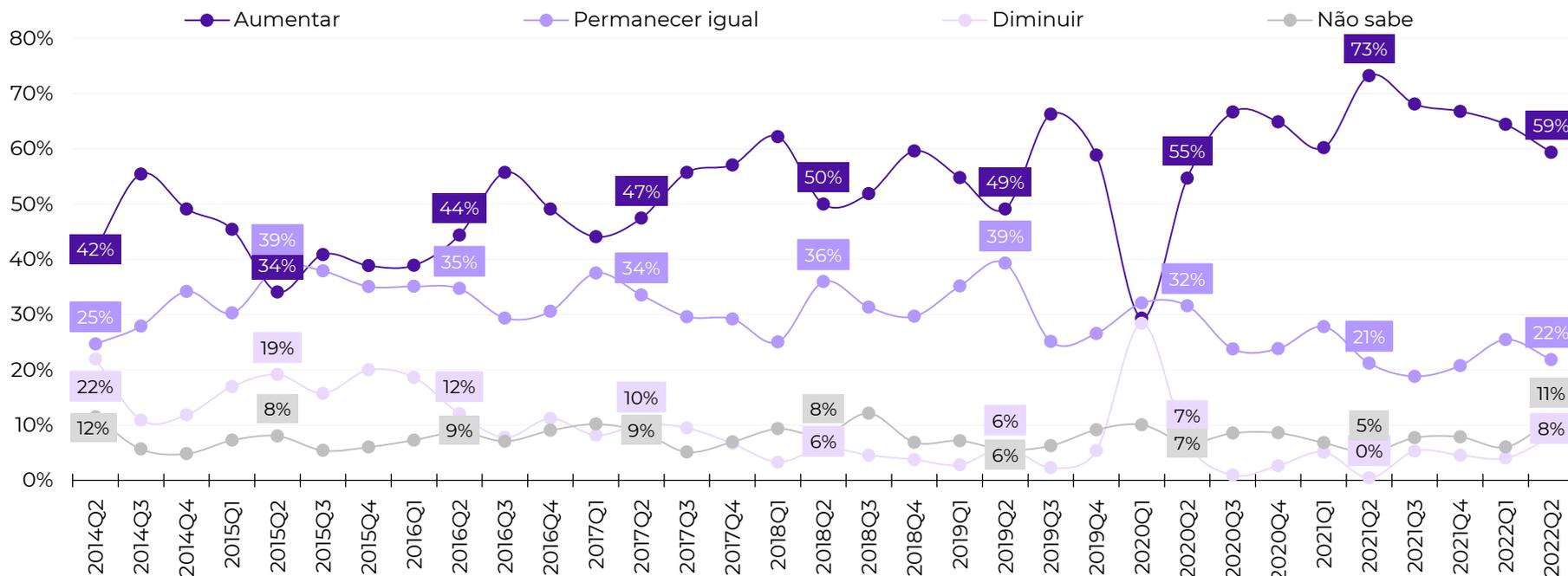
Para avaliar as expectativas dos respondentes com respeito ao comportamento do preço dos imóveis nos próximos 12 meses (curto prazo), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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 2º 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 (59%). Os demais respondentes desse grupo amostral se dividiram, no último trimestre, entre aqueles que projetavam estabilidade (22%), queda (8%) ou não souberam opinar (11%) ■

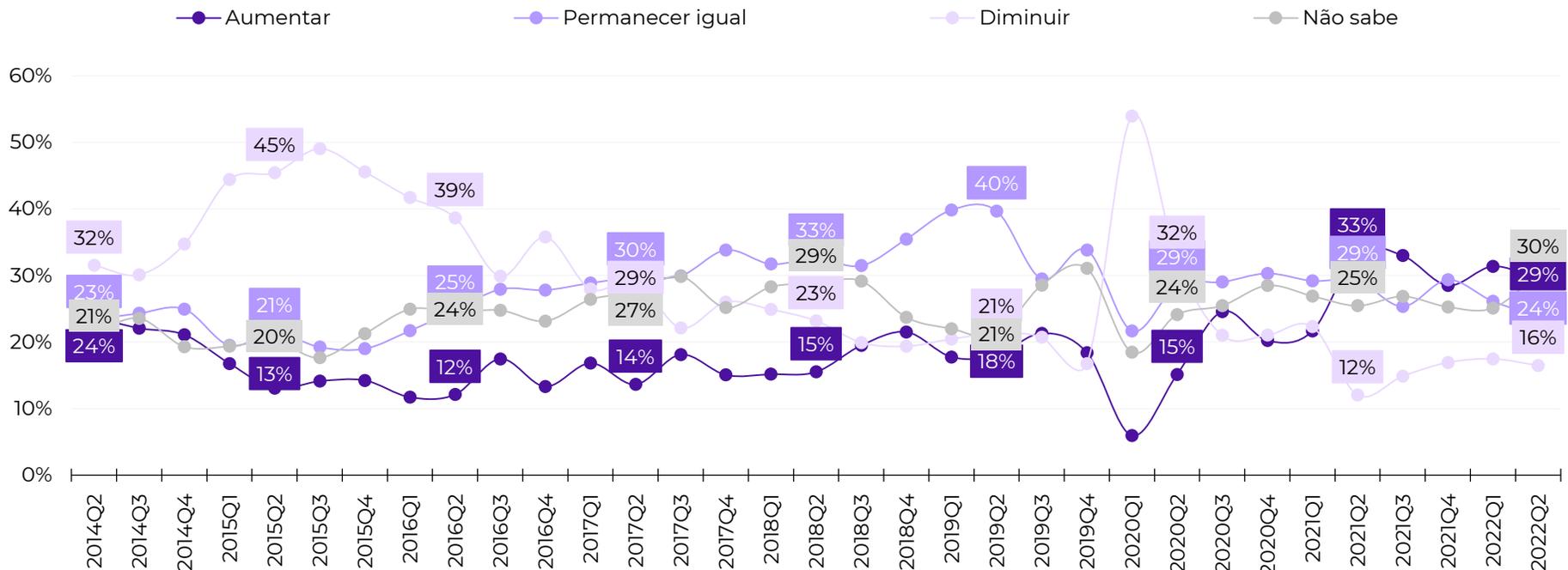
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS RECENTEMENTE



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 2º trimestre de 2022, os respondentes desse grupo se distribuíram entre aqueles que apostavam em elevação (29%), manutenção (24%) e queda (16%) nos preços. Além deles, uma parcela relevante (30%) não soube opinar sobre o tema ■

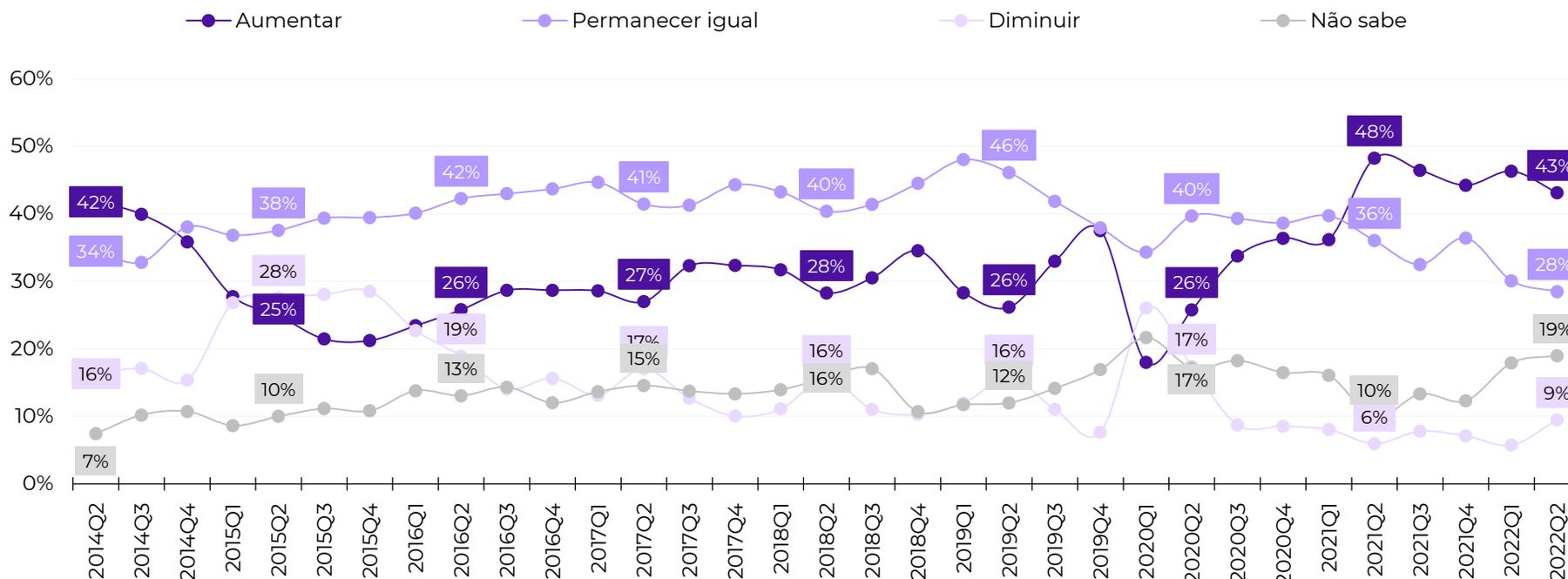
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



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 (43%), estabilidade (28%) e queda (9%) nos preços ao longo dos próximos 12 meses. Além disso, contingente equivalente a 19% dos respondentes desse grupo não soube opinar na pesquisa do 2º trimestre de 2022 ■

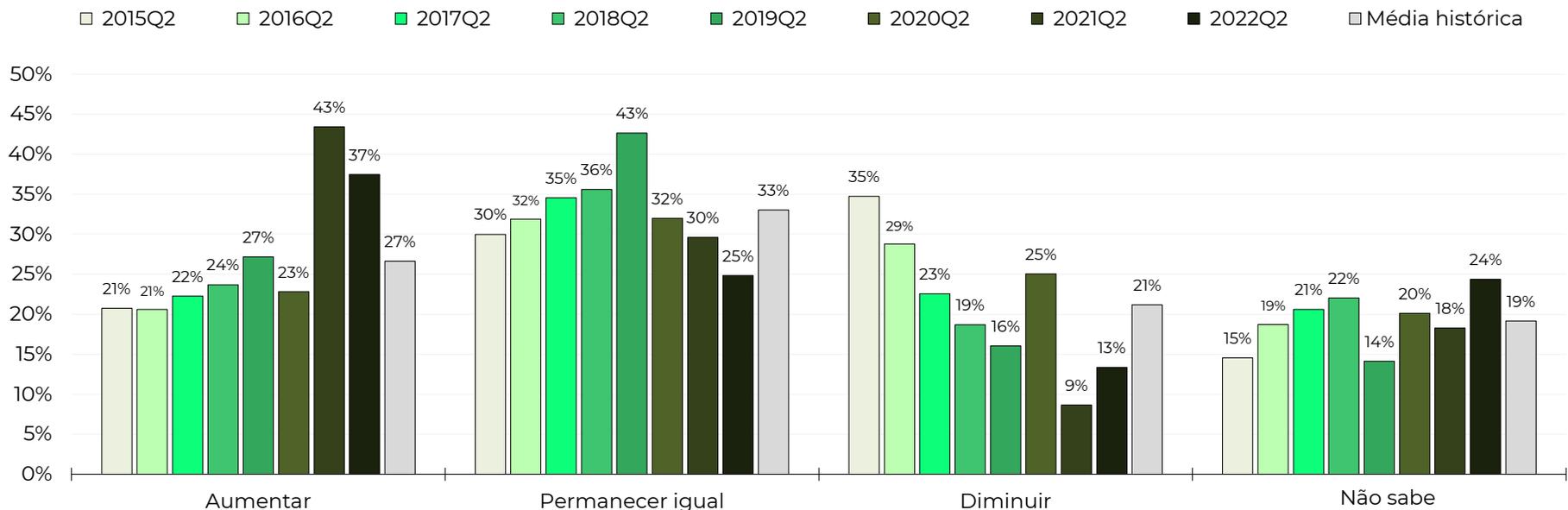
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Em termos agregados*, é possível identificar uma mudança significativa nas expectativas consolidadas ao longo dos últimos anos. Entre o 2º trimestre de 2021 e 2022, em particular, o percentual de respondentes que esperavam um aumento nos preços dos imóveis declinou de 43% para 37% dos respondentes no 2º trimestre de 2022, ao passo que aqueles que projetavam estabilidade oscilaram de 30% para 25% da composição. Além deles, respondentes que projetavam recuo nos preços cresceram de 9% para 13%, ao passo que aqueles não souberam opinar sobre os preços no curto prazo passaram de 18% para 24% ■

EXPECTATIVA AGREGADA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES*

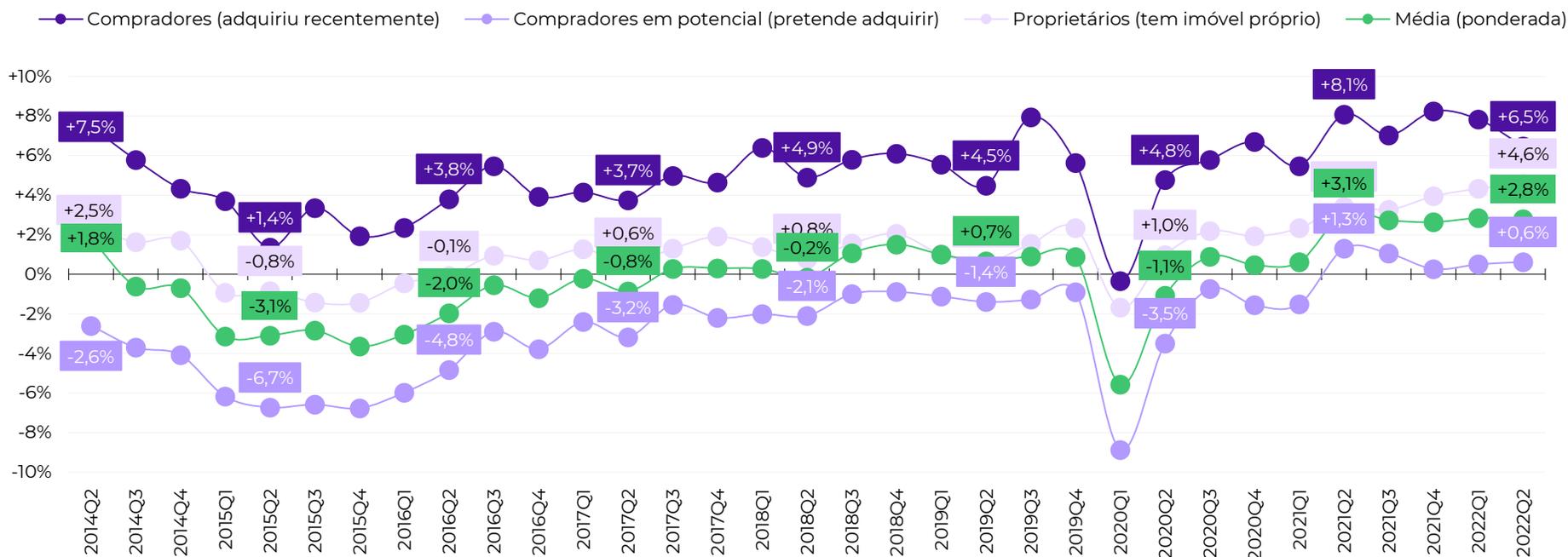


Nota: (*) calculada com base na percepção de todos os respondentes da pesquisa classificados como “compradores”, “compradores potenciais” e “proprietários”.

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 2º trimestre de 2022, os compradores (que adquiriram imóveis recentemente) projetavam um avanço de 6,5% para os próximos 12 meses; compradores potenciais, em contraste, apostavam em uma ligeira alta de 0,6%; em uma posição intermediária, os proprietários esperavam um aumento de 4,6%. Como resultado, a expectativa média dos respondentes no último trimestre destaca uma alta nominal de 2,8% nos próximos 12 meses ■

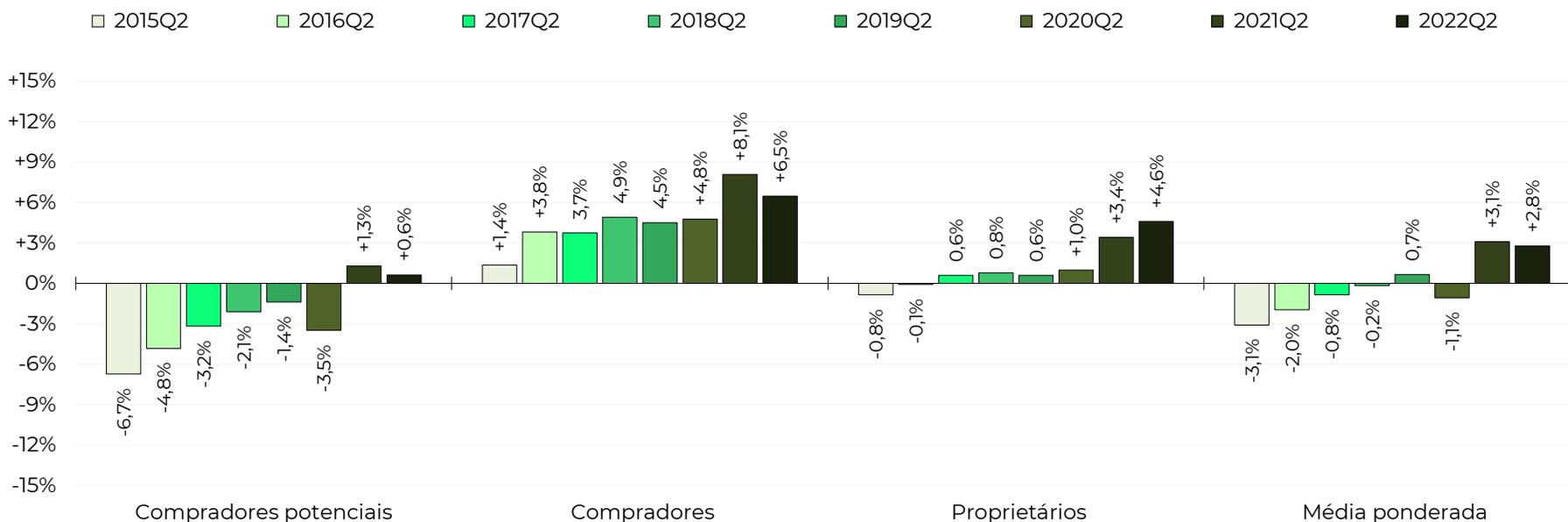
VARIAÇÃO MÉDIA DE PREÇO ESPERADA OS PRÓXIMOS 12 MESES POR GRUPO DE RESPONDENTES



VARIAÇÃO ESPERADA DE PREÇO

Historicamente, é possível evidenciar que a expectativa de variação dos preços declarada por compradores potenciais passou de uma alta de 1,3% no 2º trimestre de 2021, para um incremento de 0,6% no mesmo período de 2022. Já entre os compradores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses, a expectativa se reduziu de +8,1% para +6,5%, no mesmo intervalo. Finalmente, entre os proprietários, essa expectativa escalou de +3,4% para +4,6%. Na média, a variação esperada foi revisada de uma alta de 3,1%, no 2º trimestre de 2021, para um aumento nominal de 2,8%, na última leitura ■

EXPECTATIVA AGREGADA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES



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:

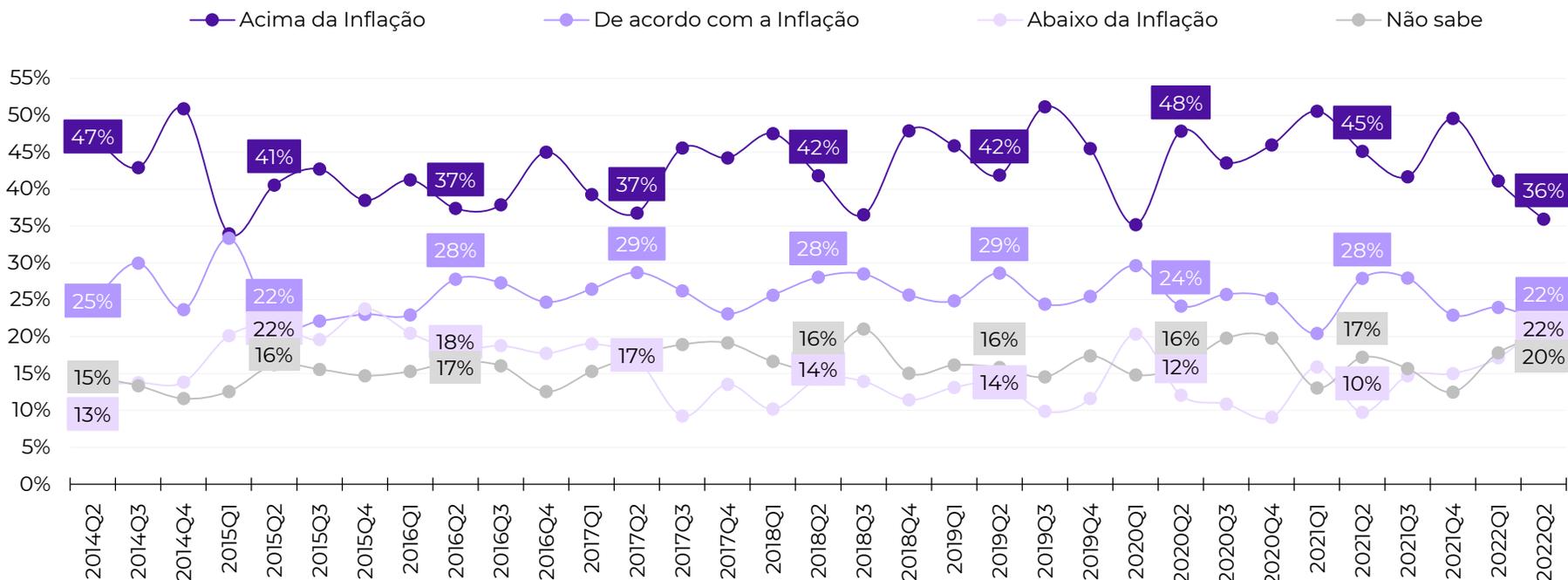
- **Na sua opinião, o preço do seu imóvel vai aumentar nos próximos 10 anos (acima da inflação, abaixo da inflação, de acordo com a inflação, não sabe)?**

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

EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

No 2º trimestre de 2022, os respondentes que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses se dividiram entre aqueles que projetavam uma valorização superior à inflação (36%); de acordo com inflação (22%); e inferior à inflação de longo prazo (22%). Os demais respondentes deste grupo que integravam a última leitura da pesquisa (20%) não souberam opinar sobre o a expectativa de preço no horizonte temporal proposto ■

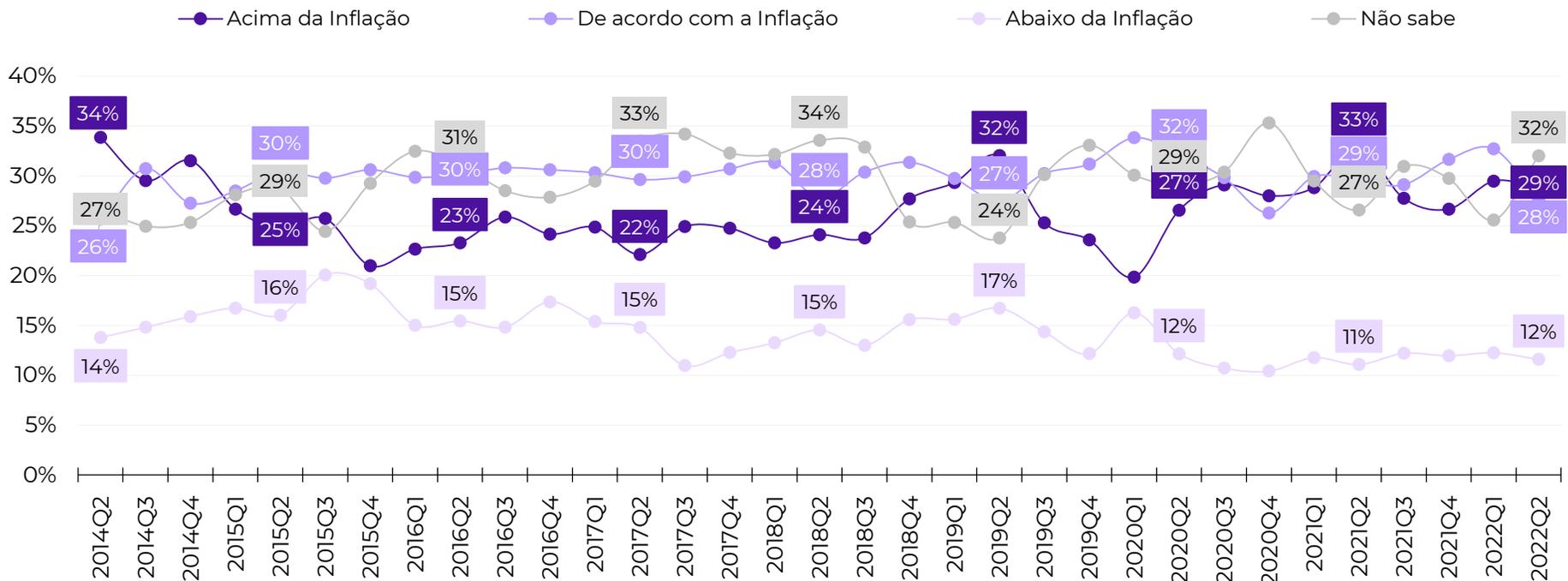
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Os respondentes que declararam pretensão de adquirir um imóvel se distribuíram, no 2º trimestre de 2022, entre aqueles que compartilhavam da expectativa de valorização superior (29%), equivalente (28%) e inferior (12%) à inflação no longo prazo. Além disso, cerca de um terço dos respondentes deste grupo na última leitura da pesquisa (32%) não souberam opinar sobre o comportamento dos preços nessa janela temporal ■

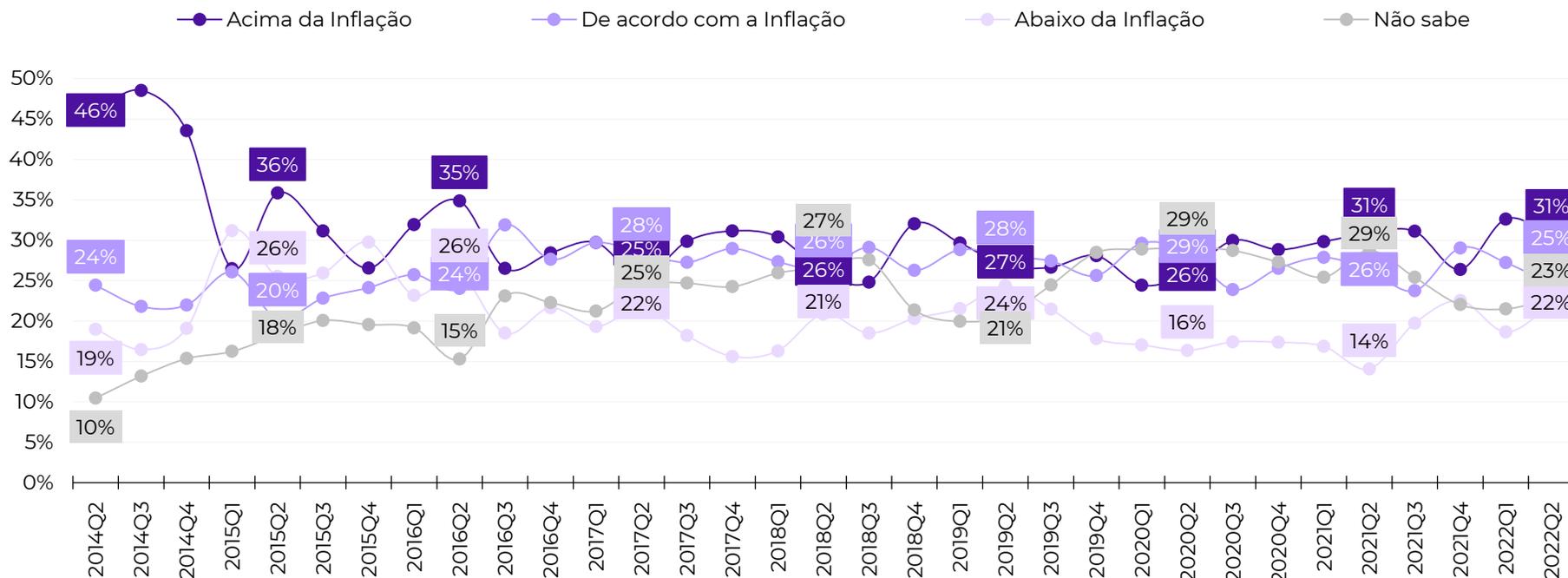
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Ainda com respeito ao longo prazo, os respondentes do 2º trimestre de 2022 que declararam possuir imóvel próprio adquirido há mais de 12 meses (classificados como “proprietários”) se distribuíram entre aqueles que projetavam aumento dos preços acima da inflação (31%), de acordo com a inflação (25%) e abaixo da inflação (22%). Os demais respondentes do presente grupo (23%) não souberam opinar sobre o tema ■

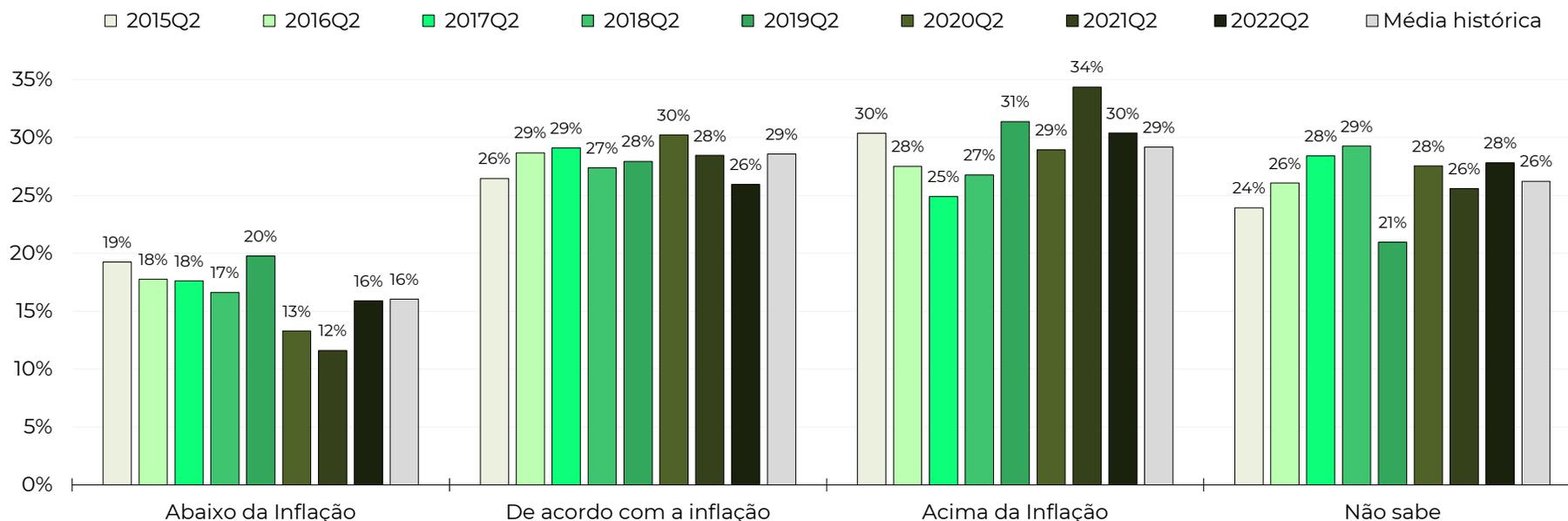
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Considerando a expectativa agregada dos respondentes no 2º trimestre de 2022*, é possível evidenciar que: (i) 30% dos respondentes projetaram uma variação dos preços superior à inflação da economia no longo prazo; (ii) 26% esperavam variação compatível com a inflação nesse horizonte ampliado e (iii) 16% indicaram uma valorização inferior ao comportamento médio dos preços da economia. Finalmente, destaca-se que uma parcela relevante dos respondentes (28%) não soube opinar sobre o comportamento do preço no contexto de longo prazo ■

EXPECTATIVA AGREGADA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS*



Nota: (*) calculada com base na percepção de todos os respondentes da pesquisa classificados como “compradores”, “compradores potenciais” e “proprietários”.

fipe

zap+

RAIO-X

fipe zap+

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

mais informações: www.fipezap.com.br

contato: fipezap@fipe.org.br