

fipe

zap+

RAIO-X

fipe zap+

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

INFORME DO 4º 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

Percepção de preços “altos e muito altos” avança no 4º tri e é a maior desde 2015

Já a participação de compradores voltou a recuar na última leitura, aproximando-se do mínimo histórico da pesquisa

A pesquisa **Raio-X FipecZAP+ do 4º 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 contribuição de 801 respondentes entre os dias 10 e 31 de janeiro de 2023:

- **Participação de compradores:** a participação de compradores – respondentes que declararam ter adquirido imóvel nos últimos 12 meses – voltou a declinar marginalmente entre o 3º trimestre de 2022 (11%) e o 4º trimestre de 2022 (9%), distanciando-se quatro pontos percentuais em relação ao patamar registrado no 4º trimestre de 2021 (13%). Em relação ao tipo do imóvel adquirido, parcela majoritária dos compradores consolidou a preferência por imóveis usados (73%), ao passo que, entre os objetivos declarados, o uso do imóvel como “moradia” prevaleceu sobre o objetivo “investimento”, abrangendo 61% desse público. Considerando aqueles que adquiriram o imóvel para “moradia”, a opção “morar com alguém” foi majoritária (76%); ao passo que, entre os investidores, a intenção de alugar o imóvel dividiu o interesse com a revenda (ambos com 50%).
- **Intenção de compra:** a proporção de respondentes que declararam intenção de adquirir imóveis nos próximos três meses oscilou marginalmente de 45%, no 3º trimestre de 2022, para 44%, no 4º trimestre de 2022. Entre aqueles que declararam intenção de adquirir um imóvel no futuro próximo, a maior parte dos respondentes declarou indiferença entre imóveis novos e usados (52%), seguida da preferência revelada por usados (39%). Já em termos de objetivo, a maior parte dos compradores potenciais expôs a intenção de utilizar o imóvel para “moradia” (90%), superando amplamente a frequência da finalidade “investimento” na amostra do último trimestre de 2022 (10%).
- **Descontos nas transações:** o percentual de transações efetivadas com desconto sobre o valor anunciado oscilou negativamente ao longo do segundo semestre de 2022, encerrando o ano com uma incidência de 63% sobre o número de transações realizadas nos últimos 12 meses – patamar muito próximo da média histórica registrada na pesquisa Raio-X FipecZAP+ (64%). Considerando as transações que envolveram alguma redução no valor pelo qual o imóvel foi originalmente anunciado, o percentual médio do desconto negociado entre os compradores e os vendedores se manteve praticamente inalterado desde meados de 2021 (9%), em patamar inferior à média histórica (12%).
- **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” aumentou de 72% no 4º trimestre de 2021 para 75% da amostra do 4º trimestre de 2022, estabelecendo o maior percentual para esse trimestre desde 2015 (período em que essa percepção foi compartilhada por 76% dos respondentes da amostra). Paralelamente, o percentual de respondentes que enxergavam os preços atuais dos imóveis como “razoáveis” declinou de 19% para 15%, enquanto a percepção de que os preços atuais se encontravam em níveis “baixos ou muito baixos” oscilou de 4% para apenas 3% na mesma base comparativa. Respondentes que não souberam opinar passaram de 5% para 7% da amostra.
- **Expectativa de preço:** em relação à expectativa de preços para os próximos 12 meses, a última leitura revela uma queda no percentual de respondentes que projetavam alta nominal no valor dos imóveis – de 41%, no 4º trimestre de 2021, para 33% da amostra, no 4º trimestre de 2022. Paralelamente, a participação de respondentes que partilham de uma expectativa de manutenção dos preços atuais oscilou negativamente de 27% para 26%, em contraste ao também discreto crescimento do grupo de respondentes que apostavam na queda para os preços (de 12% para 14%). Em termos de variação esperada para os preços, a maior alta foi projetada por compradores que adquiriram imóveis recentemente (+5,7%), em contraste com a expectativa média informada por proprietários (+2,5%) e, sobretudo, pelos compradores potenciais (-0,4%). Como resultado, a expectativa média da amostra foi novamente revisada para baixo, passando a projetar agora uma alta nominal de 1,0% para os próximos 12 meses ■

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 o início a pesquisa Raio-X FipeZAP+, em 2014, foram coletadas 113,4 mil respostas junto ao público – volume que corresponde a uma média de 3,2 mil respondentes por trimestre e cerca de 13 mil participantes por ano.

A seguir, são apresentados os **resultados do Raio-X FipeZAP+ para o 4º 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”).

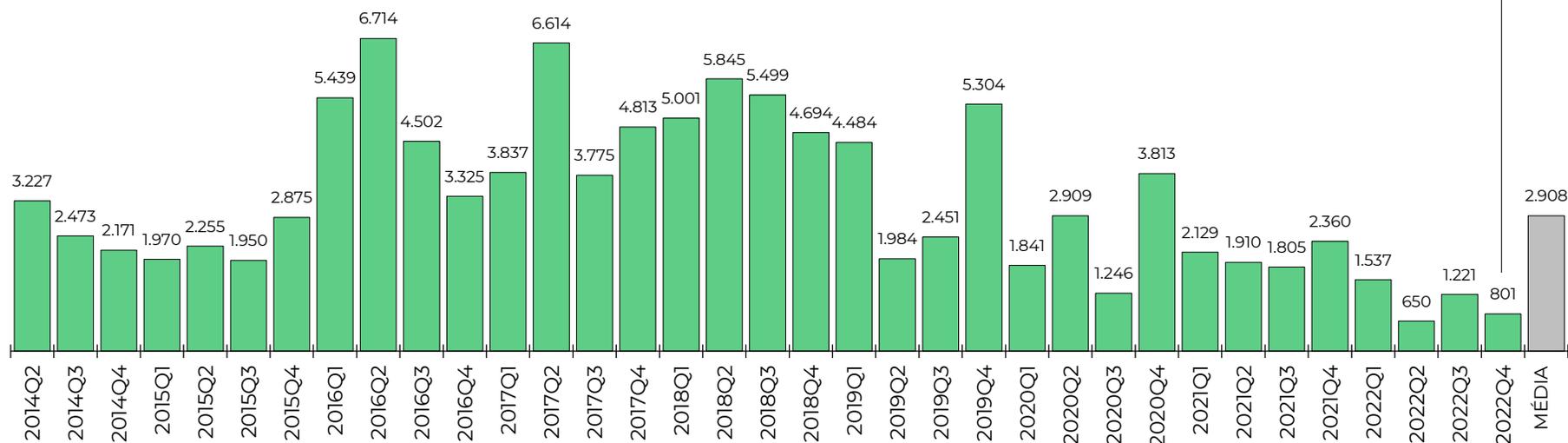
A última rodada da pesquisa Raio-X FipeZAP+, referente ao 4º trimestre de 2022, contou com a participação de 801 respondentes entre os dias 10 e 31 de janeiro de 2023 ■

4º TRIMESTRE DE 2022

801

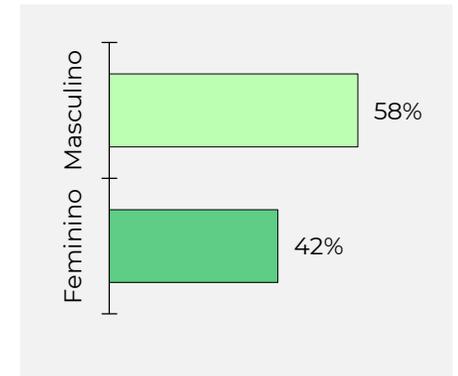
respondentes

NÚMERO DE RESPONDENTES POR PESQUISA

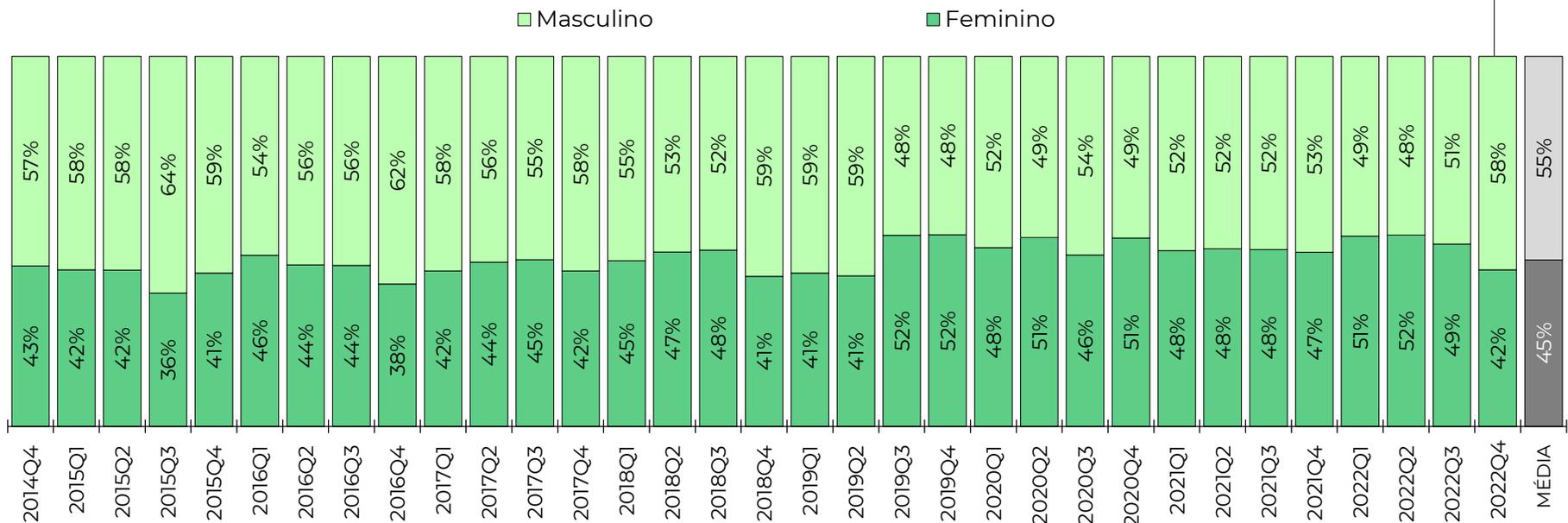


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em relação ao perfil sociodemográfico, 58% dos respondentes do 4º trimestre de 2022 se autodeclararam do gênero masculino, ante 42% que se enquadraram no gênero feminino. A participação de indivíduos do gênero masculino na última amostra se mostrou ligeiramente superior àquela identificada no perfil histórico dos respondentes da pesquisa (55%) ■



DISTRIBUIÇÃO POR GÊNERO



PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

No tocante à faixa etária, a maioria dos respondentes do 4º 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) ■

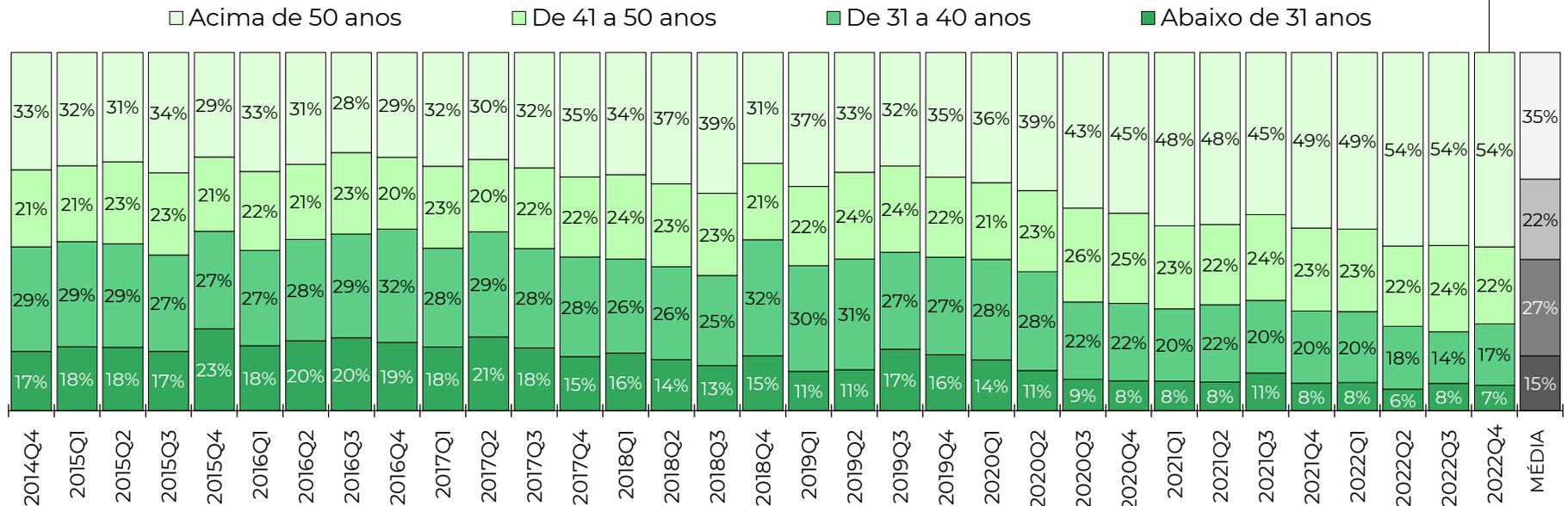
idade média na última pesquisa:

51 anos

média histórica:

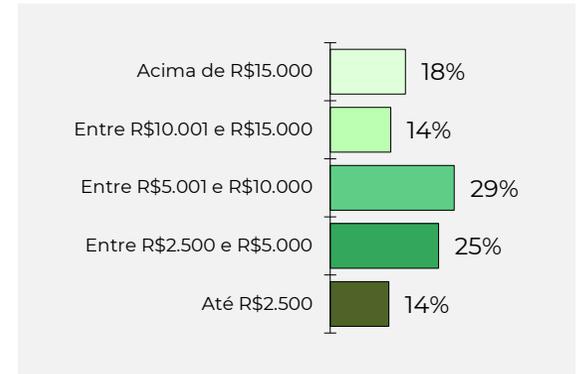
45 anos

FAIXA ETÁRIA

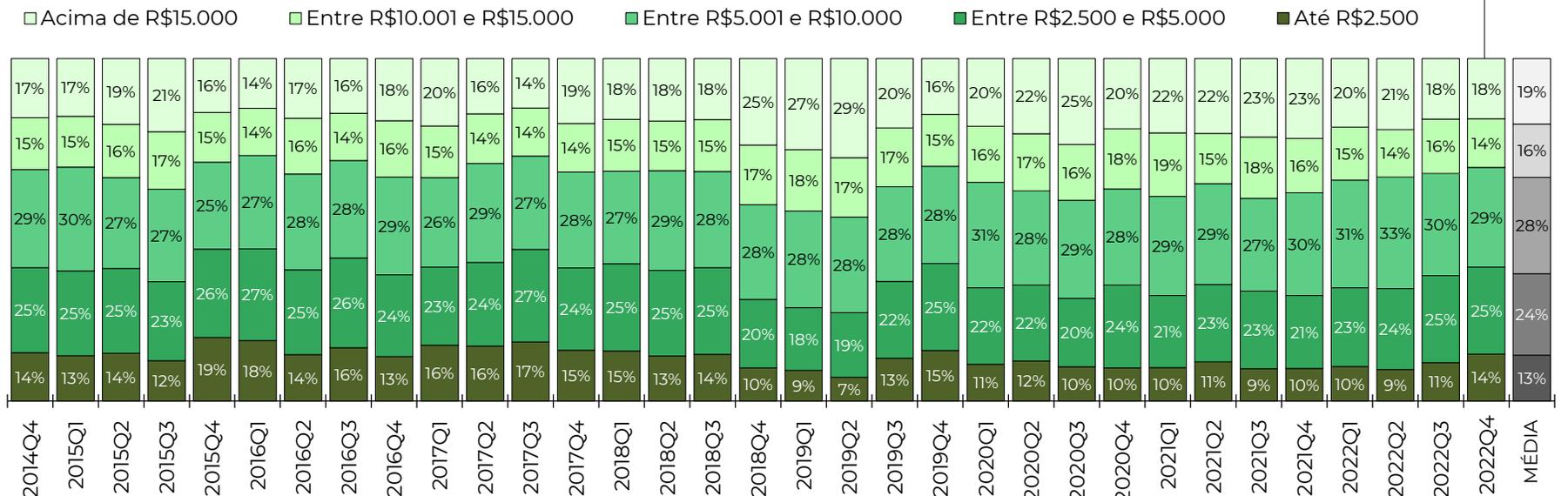


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em termos de poder aquisitivo, a maior parcela dos respondentes da pesquisa no 4º trimestre de 2022 declarou dispor de uma renda domiciliar mensal igual ou inferior a R\$ 10.000 (68%). Comparativamente, esse resultado é muito próximo à proporção identificada para o mesmo recorte de renda no histórico da pesquisa Raio-X FipeZAP+ (65%) ■



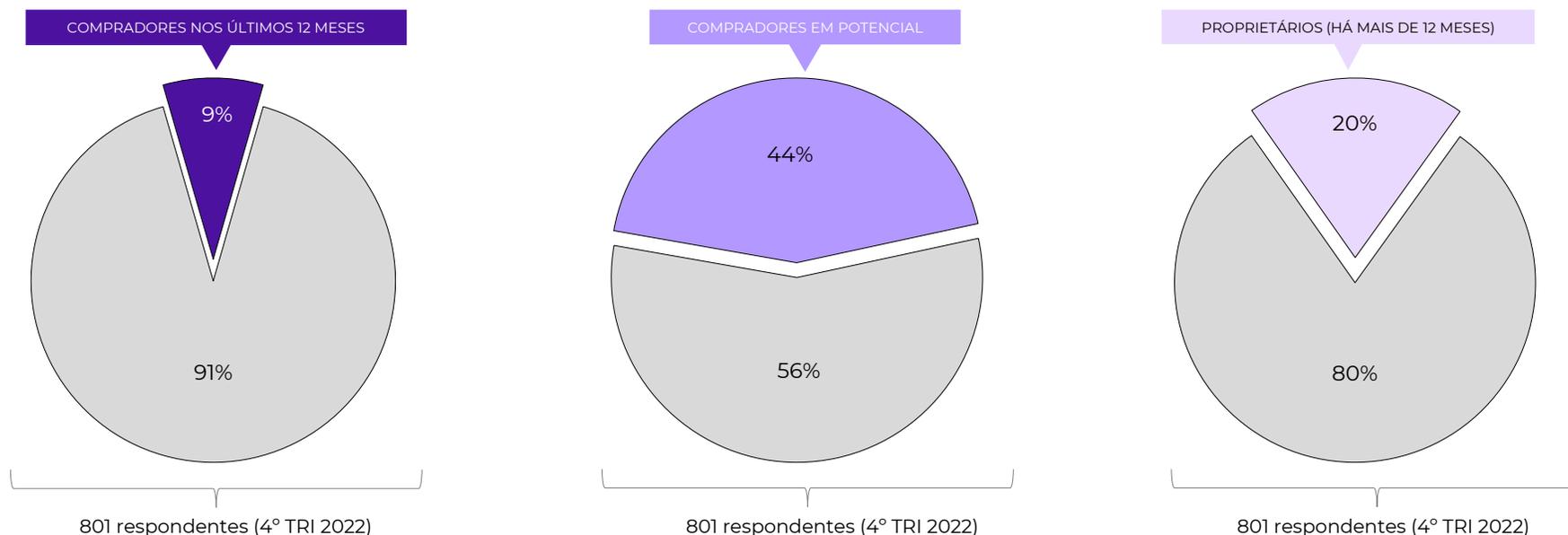
RENDA DOMICILIAR MENSAL



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 4º trimestre de 2022 (801 respondentes), os grupos apresentaram a seguinte distribuição: 9% dos respondentes relataram ter adquirido imóvel recentemente e foram enquadrados no primeiro grupo; 44% foram classificados como “compradores em potencial” (segundo grupo) e 20% 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

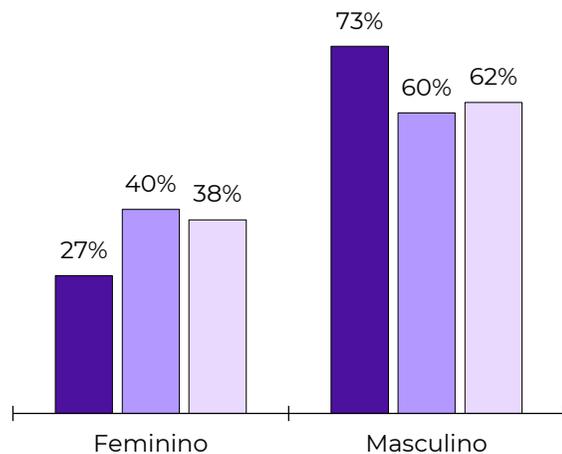


Nota: (*) os respondentes podem se encaixar em mais de um grupo (por ex. se declarar já possuir um imóvel e pretensão de adquirir um novo imóvel) ou em nenhum dos grupos (declarou não possuir ou não ter intenção de adquirir imóveis). Na última pesquisa, cerca de 28% dos respondentes não se enquadraram em nenhum dos três grupos.

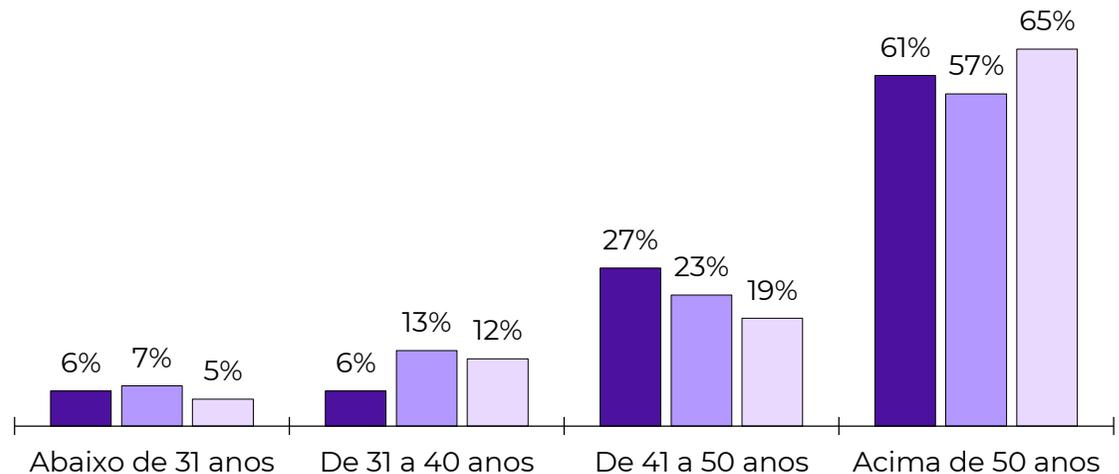
PERFIL POR GRUPO

É possível perfilar e comparar os diferentes grupos de respondentes da pesquisa com base em suas características sociodemográficas. No 4º trimestre de 2022, os respondentes do gênero masculino compunham a maior parcela entre compradores (73%), compradores potenciais (60%) e proprietários (62%). Já em termos de faixa etária, a maior parcela dos respondentes apresentava idade igual ou superior a 41 anos nos três grupos supracitados: compradores (88%), compradores potenciais (80%) e proprietários (84%) ■

GÊNERO



FAIXA ETÁRIA



■ Compradores

■ Compradores potenciais

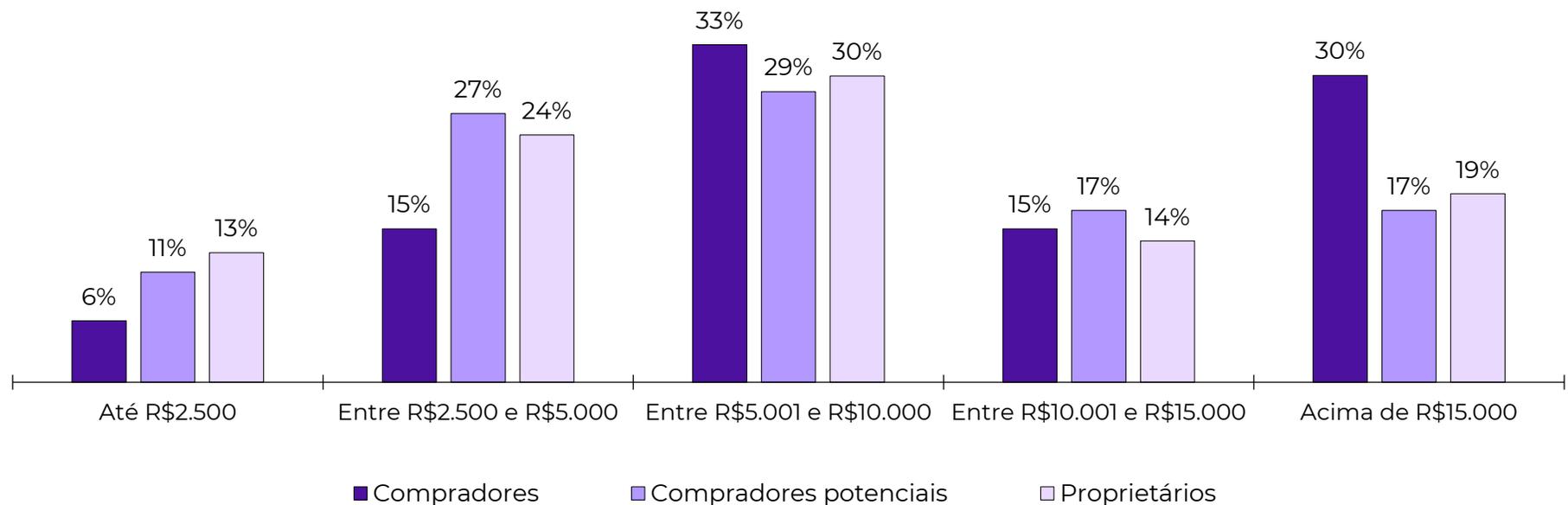
■ Proprietários

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 amostra referente ao 4º 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 (45%). Comparativamente, considerando os grupos de compradores potenciais e proprietários, prevaleceram numericamente respondentes que dispunham de renda domiciliar mensal limitada até R\$ 10 mil mensais (67% em ambos) ■

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:

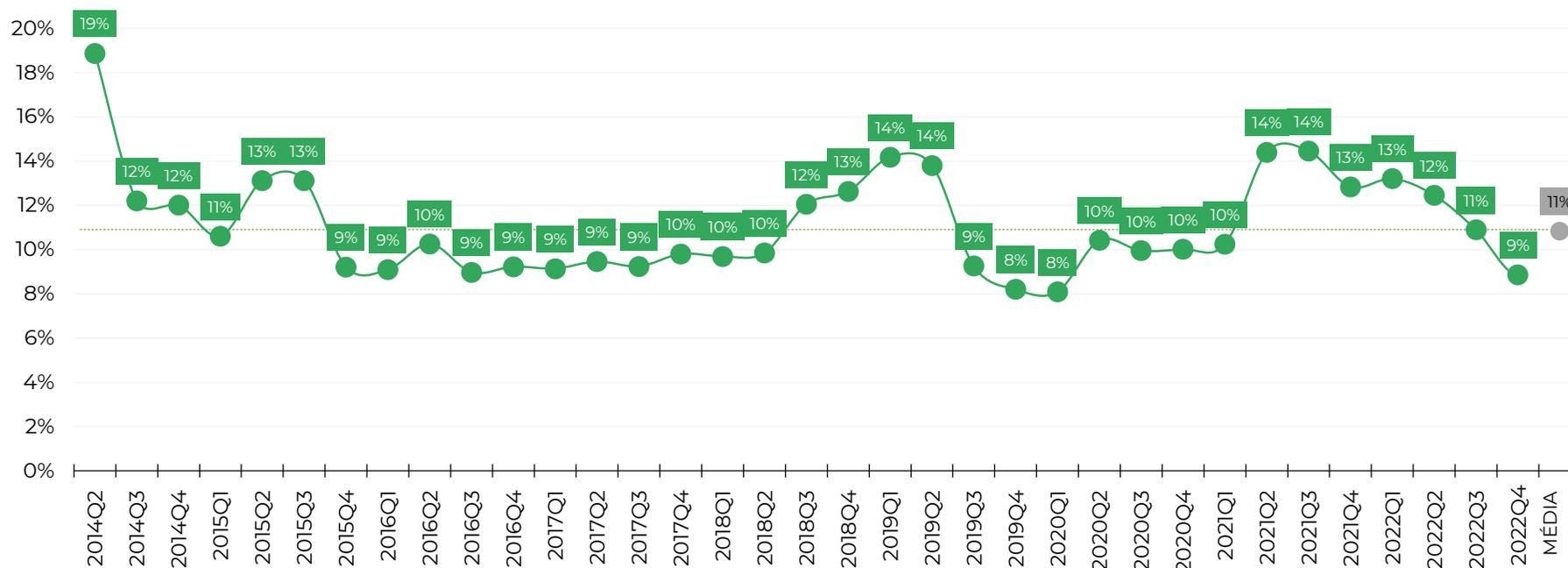
- **Você comprou algum imóvel nos últimos 12 meses?**
- **Qual foi o seu principal motivo para comprar o imóvel?**
- **Qual o tipo de imóvel adquirido (novo ou usado)?**
- **Qual o período da aquisição do imóvel (mês e ano)?**

COMPRADORES NOS ÚLTIMOS 12 MESES



No 4º trimestre de 2022, cerca de 9% dos respondentes da amostra relataram ter adquirido ao menos um imóvel ao longo dos últimos 12 meses, sendo assim classificados como “compradores”. Comparativamente, esse percentual variou negativamente em relação ao trimestre anterior (11%) e também ante o 4º trimestre de 2021 (13%), encerrando o período em patamar inferior à participação média do grupo na série histórica (11%) ■

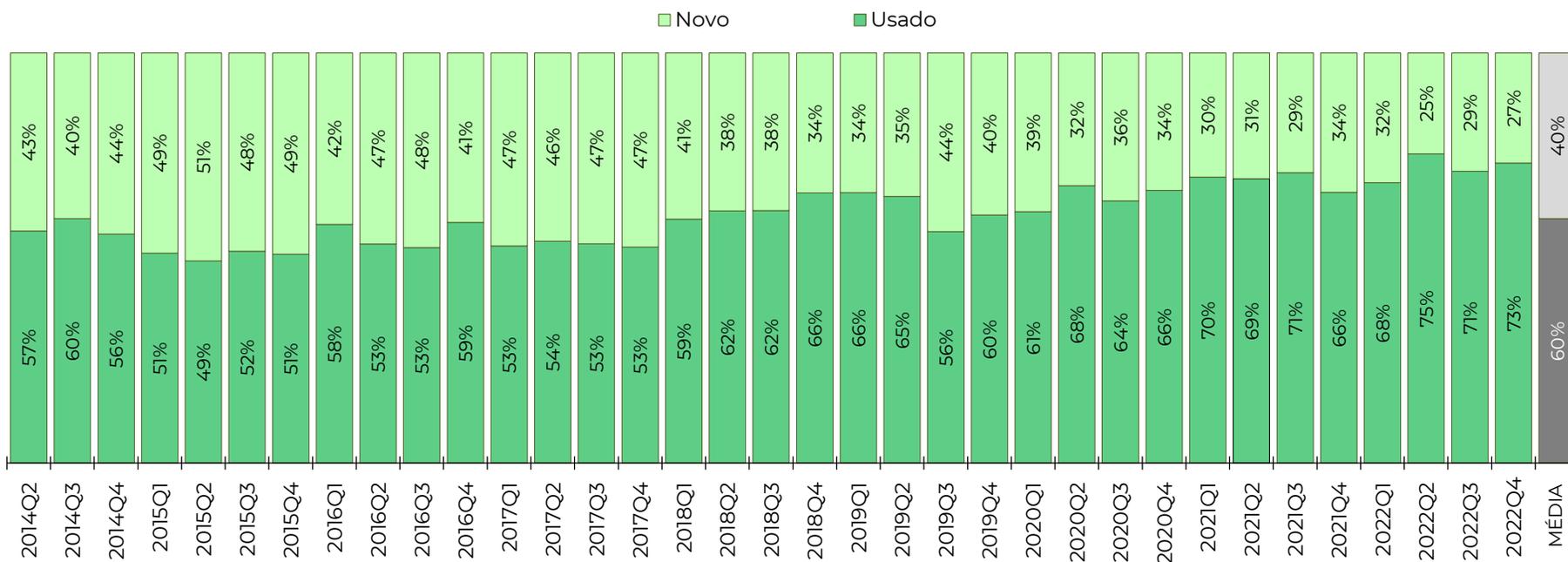
PERCENTUAL DE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE DECLARARAM TER ADQUIRIDO IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



TIPO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Entre os respondentes do 4º trimestre de 2022 que adquiriram imóveis recentemente (nos últimos 12 meses), a maioria optou pela compra de imóveis usados (73%), percentual ligeiramente superior ao registrado no trimestre anterior (71%) e no mesmo trimestre de 2021 (66%). Comparativamente, a preferência por imóveis usados na média histórica da Pesquisa Raio-X FipeZAP+ foi relatada por 60% dos compradores ■

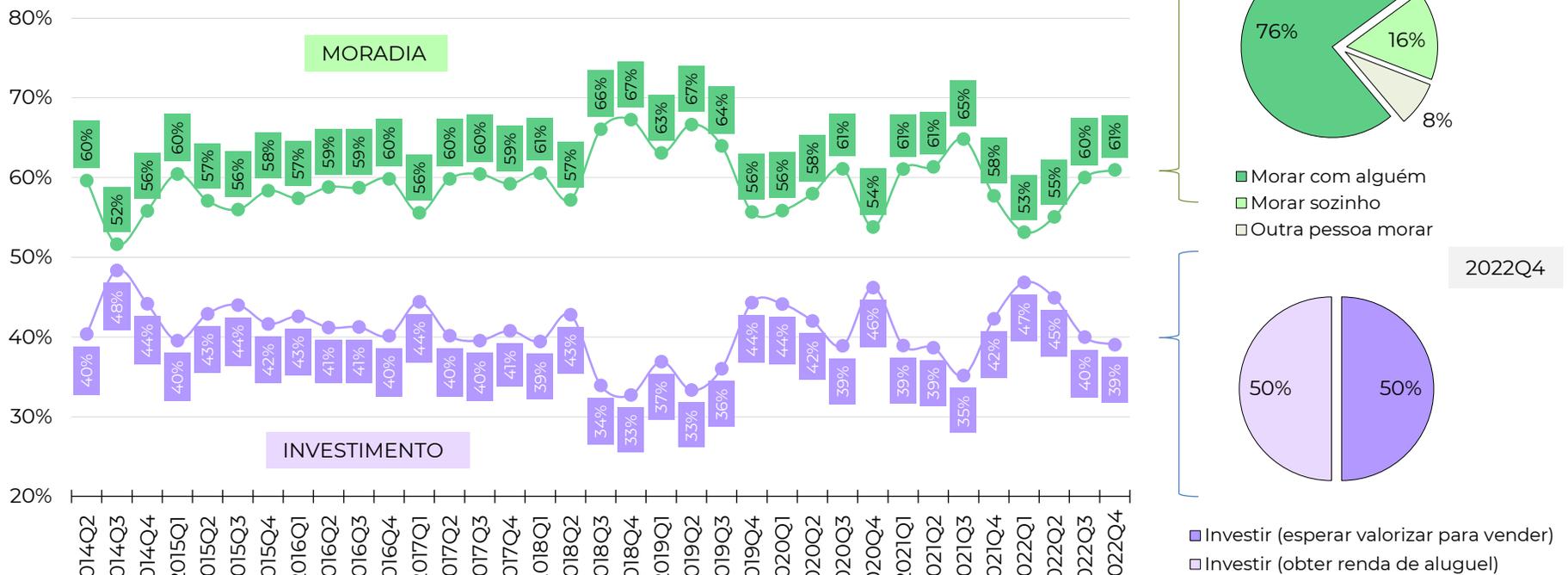
TIPO DE IMÓVEL ADQUIRIDO POR RESPONDENTES NOS ÚLTIMOS 12 MESES



OBJETIVO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Em termos de objetivo, uma parcela majoritária e crescente dos compradores (61%) declarou intenção de destinar o imóvel para moradia do 4º trimestre de 2022, enquanto o restante (39%) classificou a compra do bem como uma forma de investimento. Entre os que optaram pela finalidade “investimento”, o interesse na obtenção de renda com aluguel do imóvel adquirido (50%) se equiparou ao da valorização do bem adquirido para posterior revenda (50%) ■

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, 44% dos respondentes do 4º trimestre de 2022 declararam intenção de adquirir imóvel nos próximos 3 meses (sendo, assim, enquadrados neste grupo), proporção que representa um decréscimo marginal em relação ao trimestre anterior (45%). Comparativamente, todavia, esse patamar ainda é muito superior à média histórica da pesquisa (38%) ■

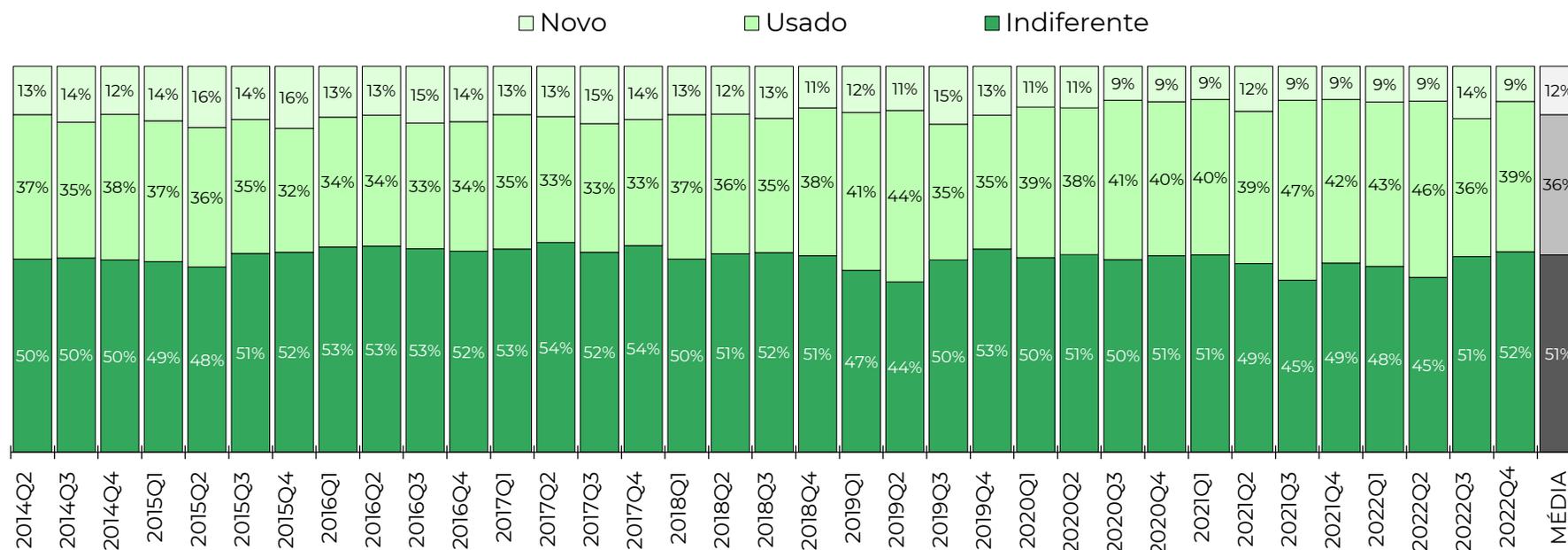
PERCENTUAL DE COMPRADORES EM POTENCIAL - COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEIS NOS PRÓXIMOS 3 MESES



TIPO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre aqueles que pretendiam adquirir um imóvel nos próximos 3 meses, 52% dos respondentes do 4º trimestre de 2022 declararam indiferença entre imóveis tipificados como “novos” ou “usados”; para outros 39%, a preferência sugerida pelos respondentes envolveu imóveis “usados”; finalmente, entre os respondentes restantes (9%), a pretensão de aquisição recaiu exclusivamente sobre imóveis novos ■

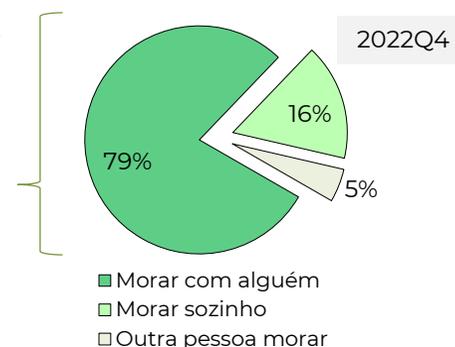
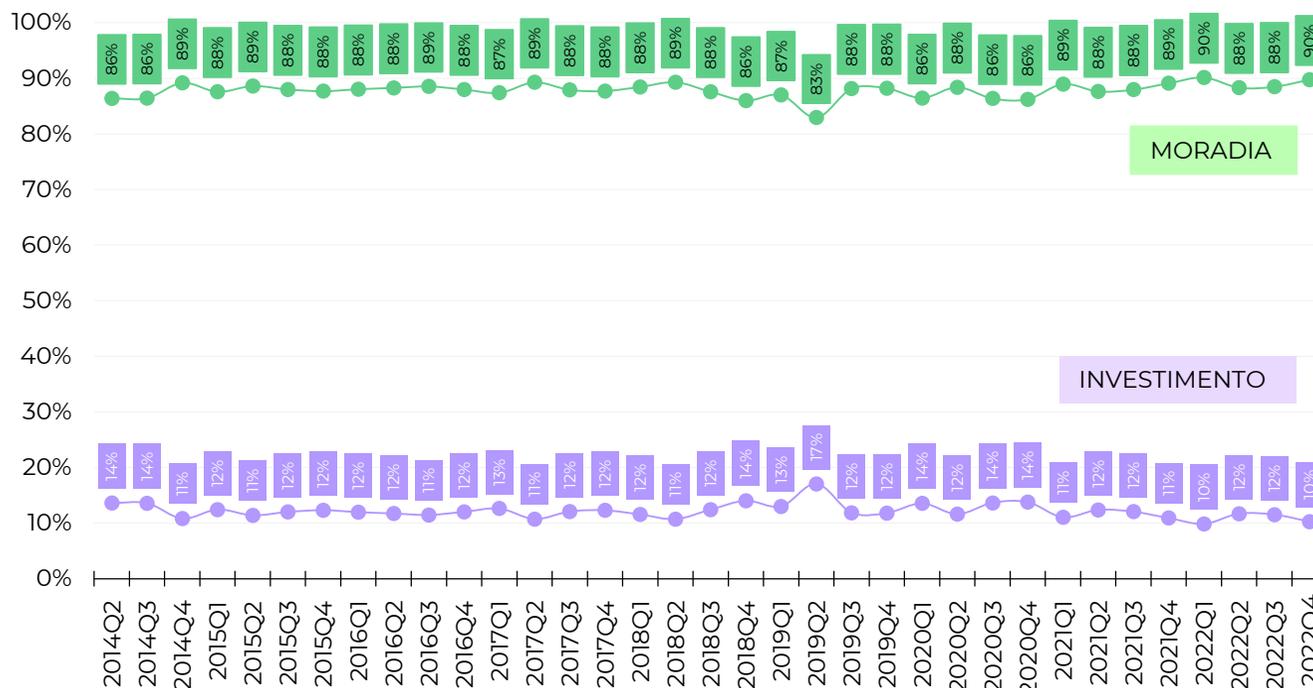
TIPO DE IMÓVEL PRETENDIDO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - QUE PRETENDIAM COMPRAR NOS PRÓXIMOS 3 MESES



OBJETIVO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre os que declararam intenção de adquirir imóveis nos próximos meses, 90% dos respondentes do 4º trimestre de 2022 declararam como objetivo seu uso para moradia – em particular, com finalidade de morar com alguém (79%). 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 (79%), em contraste à expectativa de revenda após valorização (21%) ■

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)**

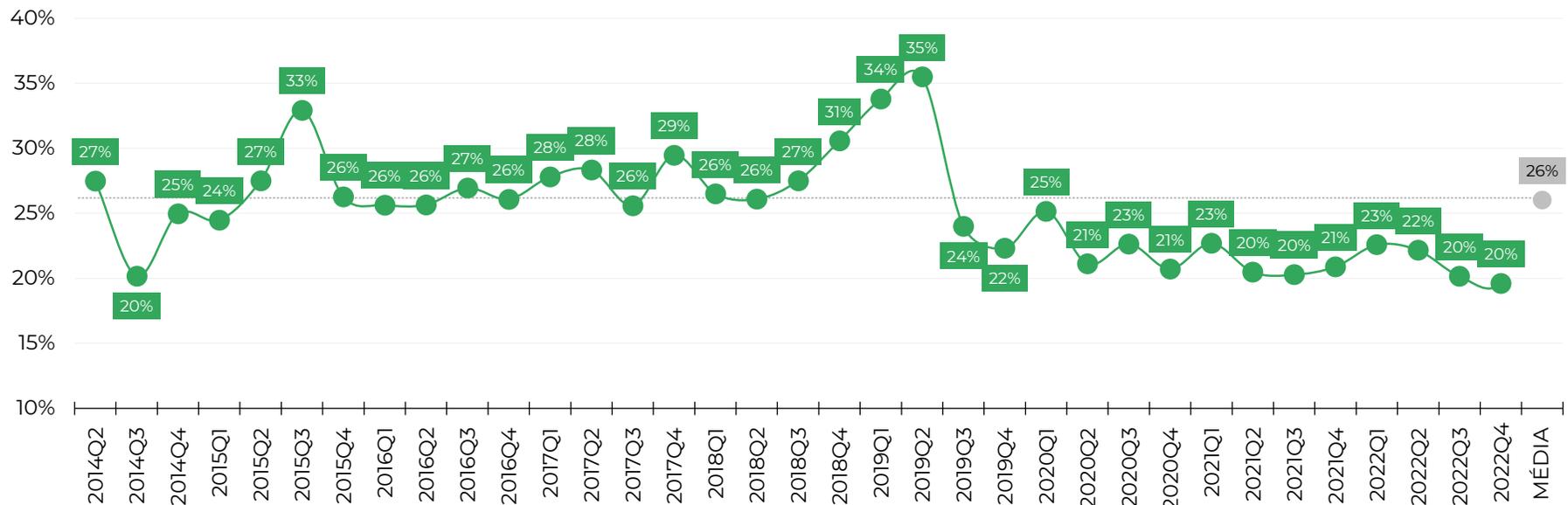
Para traçar o perfil e objetivos dos proprietários de imóveis adquiridos há mais de 12 meses, a pesquisa apresentou aos respondentes as seguintes perguntas:

- **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 quarto adquirido)**

IMÓVEL PRÓPRIO

Além dos que compraram recentemente um imóvel ou pretendem adquiri-lo nos próximos meses, a pesquisa Raio-X FipeZAP+ avaliou o perfil e comportamento dos respondentes que já detinham um imóvel adquirido há mais de 12 meses (sendo, assim, classificados como “proprietários”). No 4º trimestre de 2022, esse grupo representou 20% do total de respondentes – conservando assim no menor patamar de representação amostral da pesquisa. Comparativamente, a participação média dos proprietários no histórico é maior (26%) ■

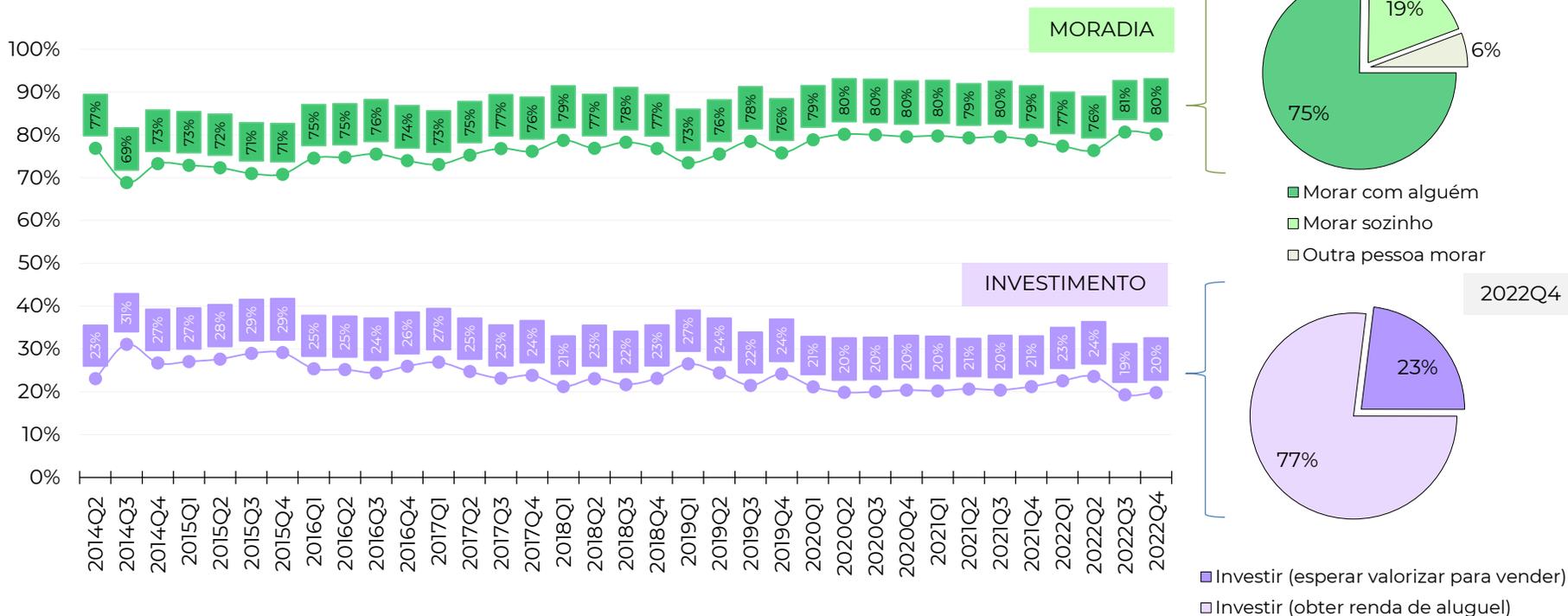
PERCENTUAL DE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO (ADQUIRIDO HÁ MAIS DE 12 MESES)



OBJETIVO DO IMÓVEL PRÓPRIO

Entre aqueles que adquiriram imóvel há mais de 12 meses no 4º trimestre de 2022, o principal objetivo declarado era de destinar o imóvel para moradia (80%) – em particular, para morar com alguém (75%). Já os proprietários que atuaram como investidores totalizaram 20% dos respondentes e declararam, em sua maioria, prioridade à obtenção da renda com o aluguel do imóvel (77%) em detrimento da opção de compra volta para valorização e revenda futura (23%) ■

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



RAIO-X

fipe zap+

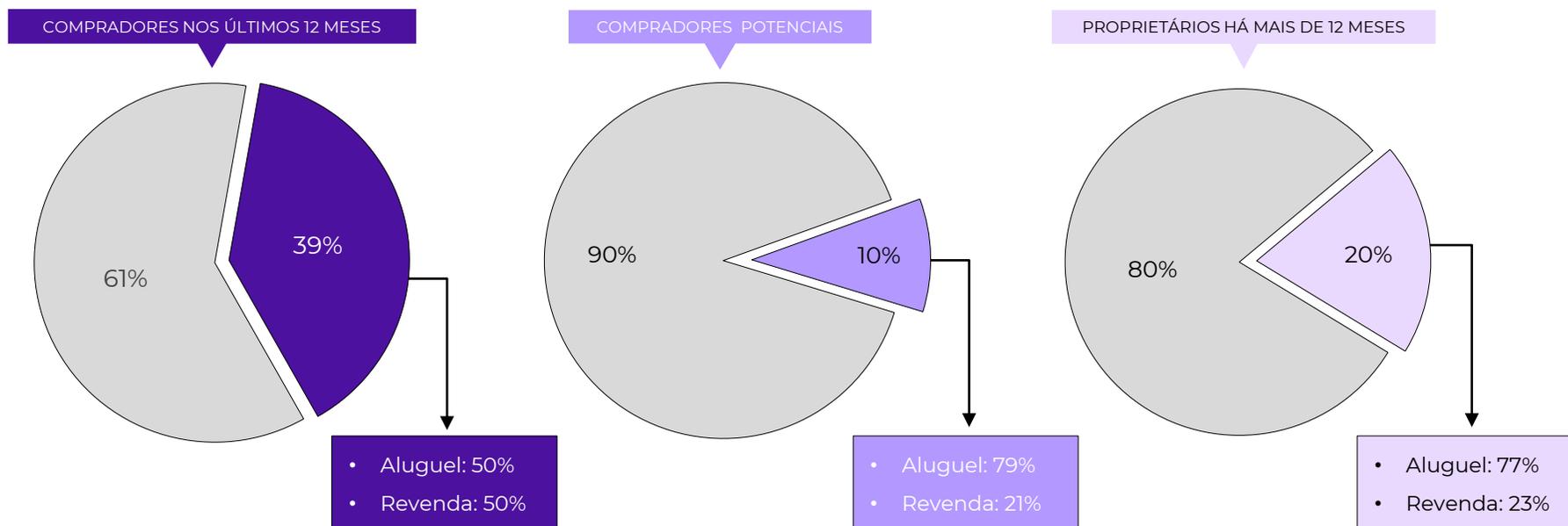
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**PERFIL:
INVESTIDORES**

% DE INVESTIDORES POR GRUPO

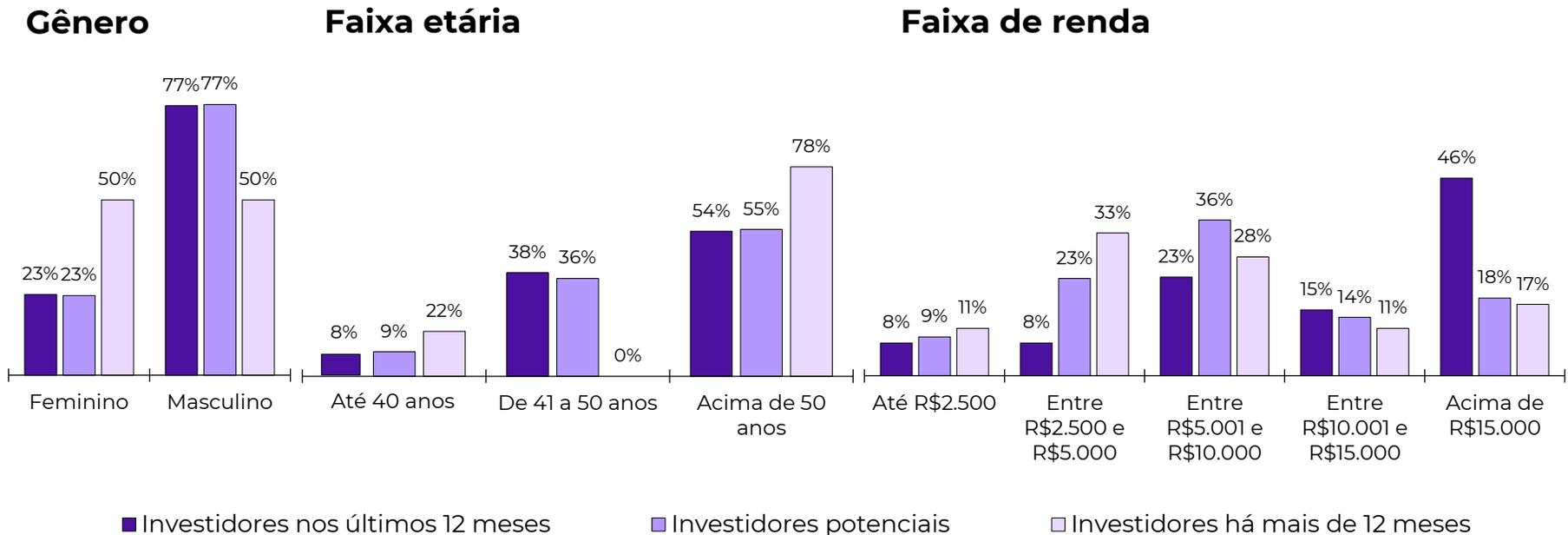
É possível calcular a participação dos investidores nos três grupos considerados: entre os que compraram, os que pretendem comprar e os que compraram há mais de 12 meses (proprietários). Especificamente, na amostra referente ao 4º trimestre de 2022, 39% dos compradores classificaram as compras realizadas nos últimos 12 meses como investimento; 10% dos compradores em potencial declararam intenção em investir em um imóvel nos próximos 3 meses; e 20% dos proprietários afirmaram ter comprado um imóvel há mais de 12 meses como uma forma de investimento. Em dois dos três dos grupos analisados pela pesquisa prevaleceu o objetivo de destinar o imóvel à obtenção de renda: entre compradores potenciais (79%) e proprietários (77%) ■

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 2022, os respondentes do gênero masculino representavam 77% dos investidores recentes (últimos 12 meses); 77% dos investidores potenciais e 50% dos investidores que adquiriam imóveis há mais de 12 meses. Em termos etários, respondentes com 50 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 (61%), enquanto, entre investidores potenciais ou que adquiriram imóveis há mais de 12 meses, predominavam respondentes com até R\$ 10.000 (68% e 72%, respectivamente) ■

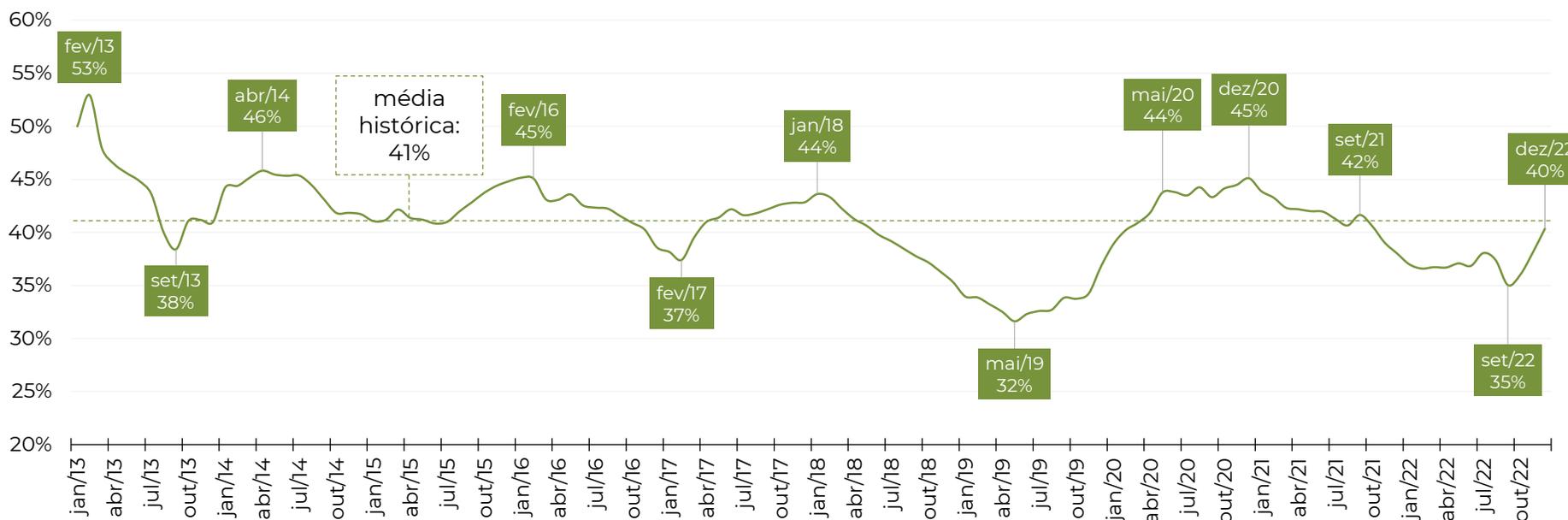


INVESTIDORES ENTRE COMPRADORES



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 45% ao final de 2020. A partir de 2021, esse percentual voltou a oscilar negativa e positivamente, encerrando o ano de 2022 em 40% - patamar próximo da média histórica da pesquisa (41%) ■

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



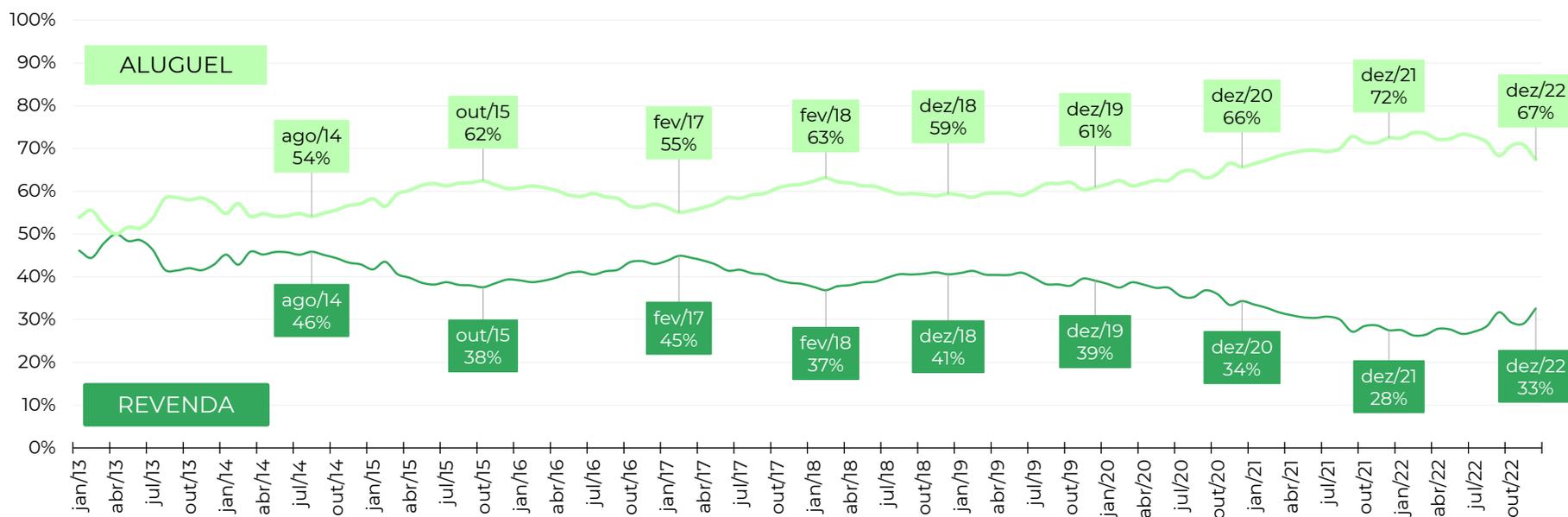
Nota: A análise utiliza dados sobre compra de imóvel realizadas nos últimos 12 meses em cada pesquisa. Como resultado, os percentuais apresentados para os quartos trimestres podem sofrer alterações em relação às últimas divulgações devido à incorporação de novas observações para aquele período.

% DOS INVESTIMENTOS POR OBJETIVO



Entre as transações realizadas com a finalidade investimento, o interesse na obtenção de renda de aluguel recuou para 67% entre as aquisições realizadas pelos respondentes. Em contraste, o interesse na aquisição do imóvel com a expectativa de revenda futura apresentou uma recuperação entre os investidores que integram a amostra pesquisa, atingindo 33% ao final de 2022 ■

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 quartos trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

RAIO-X

fipe zap+

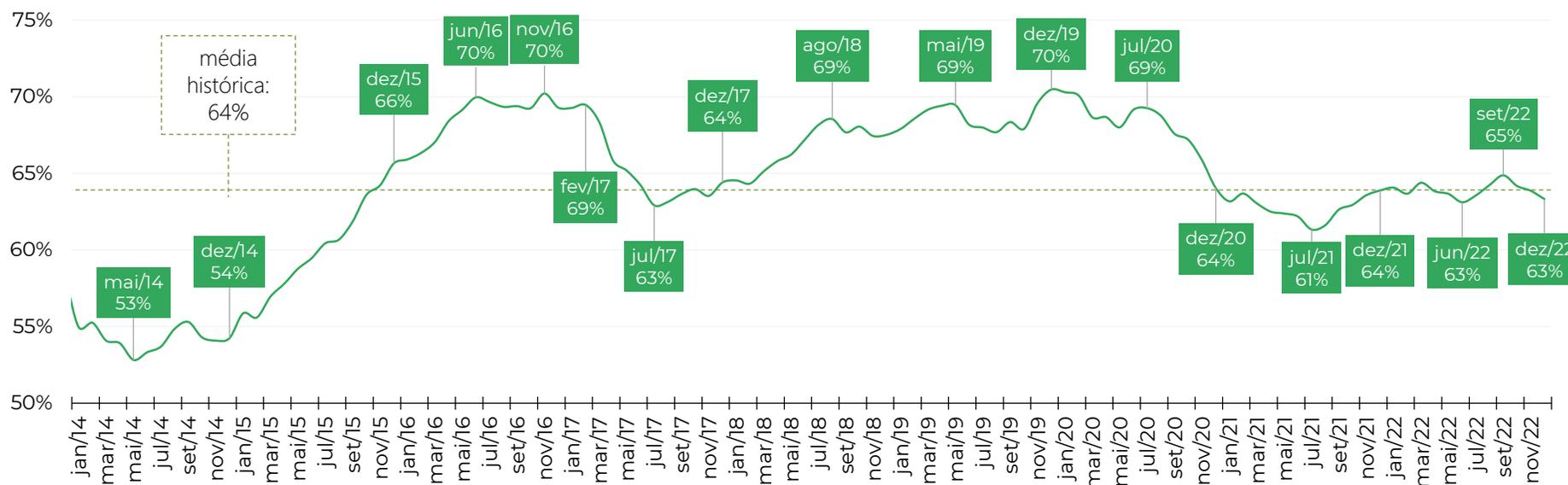
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**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. A partir de meados de 2020, o percentual de transações com desconto passou a recuar, atingindo em julho de 2021 o percentual de 61%. Desde então, o percentual oscila em torno do percentual médio no histórico da pesquisa (entre 61% e 65%) ■

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

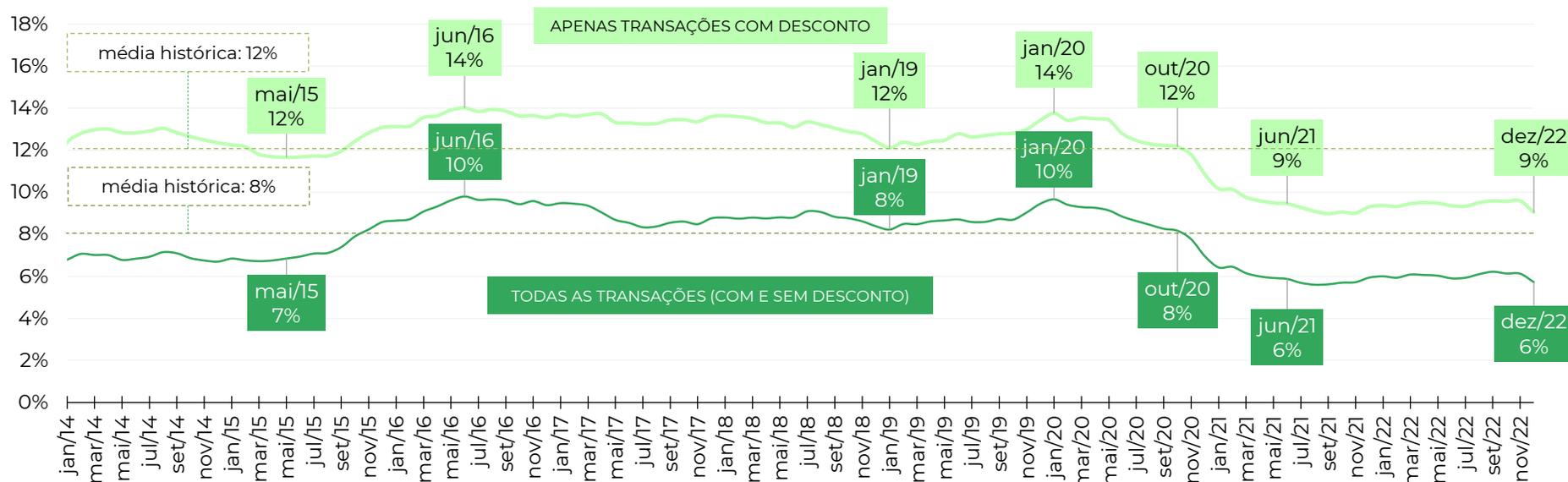


Nota: (*) a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os quartos trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

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 cálculo 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 patamares iguais ou próximos ao mínimo histórico: 6%, considerando todas as transações (com e sem desconto); e 9%, considerando apenas as transações com algum desconto no valor 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 quartos 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+

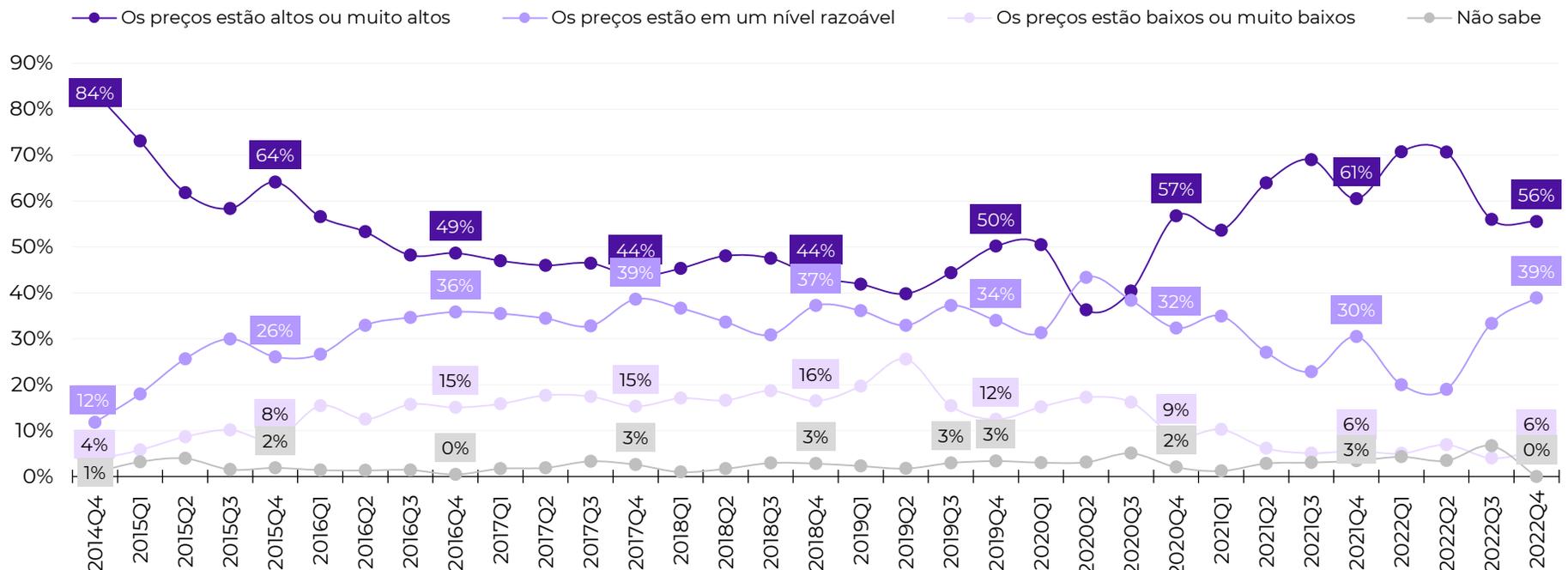
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**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” declinou de 61%, no 4º trimestre de 2021, para 56%, no mesmo período de 2022. No mesmo horizonte de comparação, o percentual de respondentes que considerava que os preços dos imóveis encontravam-se em um “nível razoável” se elevou de 30% para 39%, enquanto a parcela que classificava os preços como “baixos ou muito baixos” se manteve em torno de 6% da amostra ■

PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES: RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS

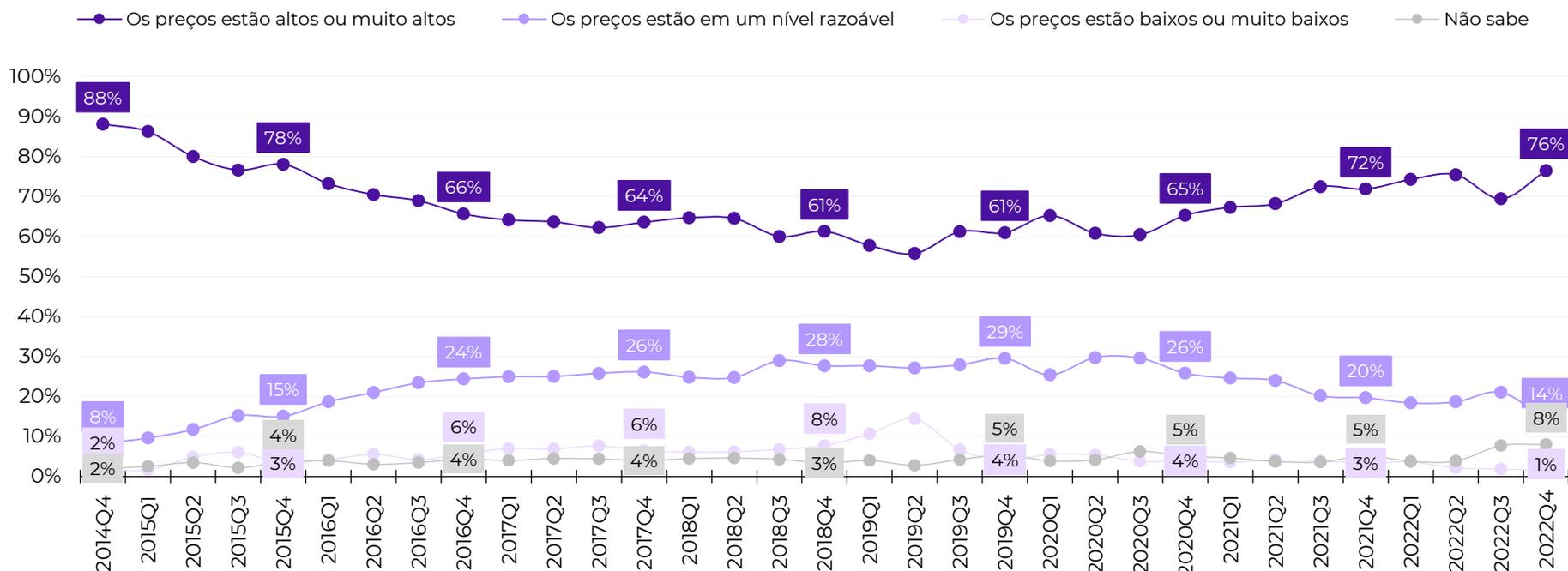


PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS



Entre respondentes que declararam pretensão de adquirir imóvel nos próximos 3 meses, a parcela que considerava os preços atuais “altos ou muito altos” passou de 72% para 76% entre o 4º trimestre de 2021 e o mesmo período de 2022. Também nesse intervalo temporal, o percentual dos respondentes que considerava que os preços estavam em “nível razoável” oscilou de 20% para 14%, enquanto o percentual que qualificava os preços como “baixos ou muito baixos” passou de 3% para 1%. Não souberam opinar outros 8% dos respondentes da pesquisa no 4º trimestre de 2022 ■

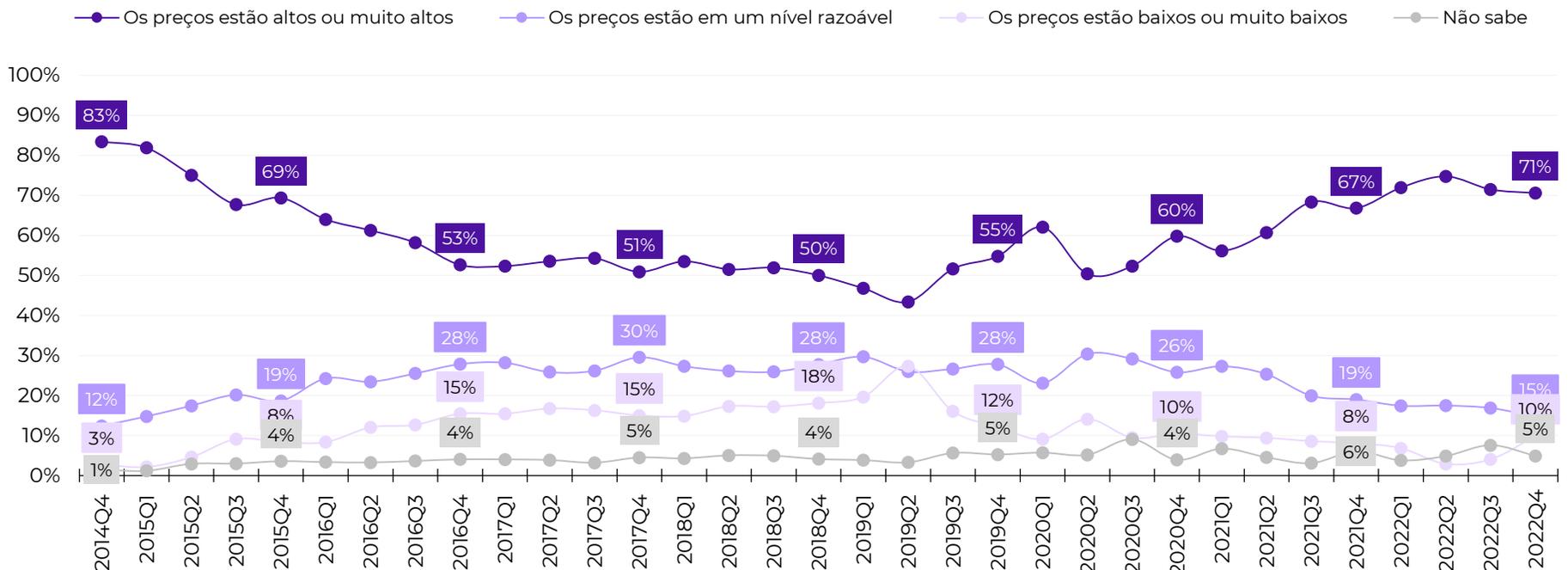
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL: RESPONDENTES COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEL



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 67% para 71% entre o 4º trimestre de 2021 e o 4º trimestre de 2022; o percentual que considera que os preços se encontravam em “um nível razoável” recuou de 19% para 15%, enquanto a parcela que considerava os preços como “baixos ou muito baixos” oscilou de 8% para 10% no mesmo horizonte temporal. Finalmente, 5% dos respondentes na amostra do último trimestre analisado não souberam opinar a respeito do tema ■

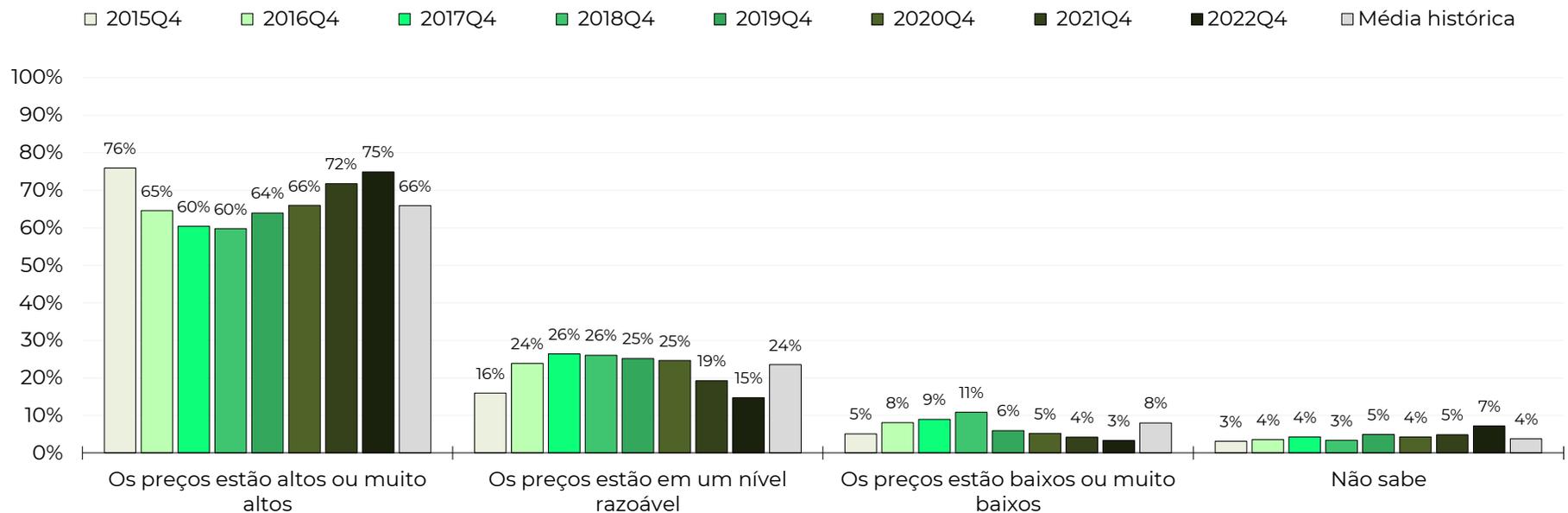
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE PROPRIETÁRIOS: RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS

Considerando a percepção agregada* entre o 4º trimestre de 2021 e mesmo período de 2022, a participação de respondentes que classificavam os preços atuais como “altos ou muito altos” declinou de 72% para 75%, acompanhada pela queda da parcela da amostra que os creditava como “razoáveis” (de 19 para 15%). Em paralelo, a parcela dos respondentes que consideravam os preços “baixos ou muito baixos” oscilou de 4% para 3% da amostra. Finalmente, um percentual crescente dos respondentes do 4º trimestre de 2022 não souberam opinar a respeito dos preços (7%) ■

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)

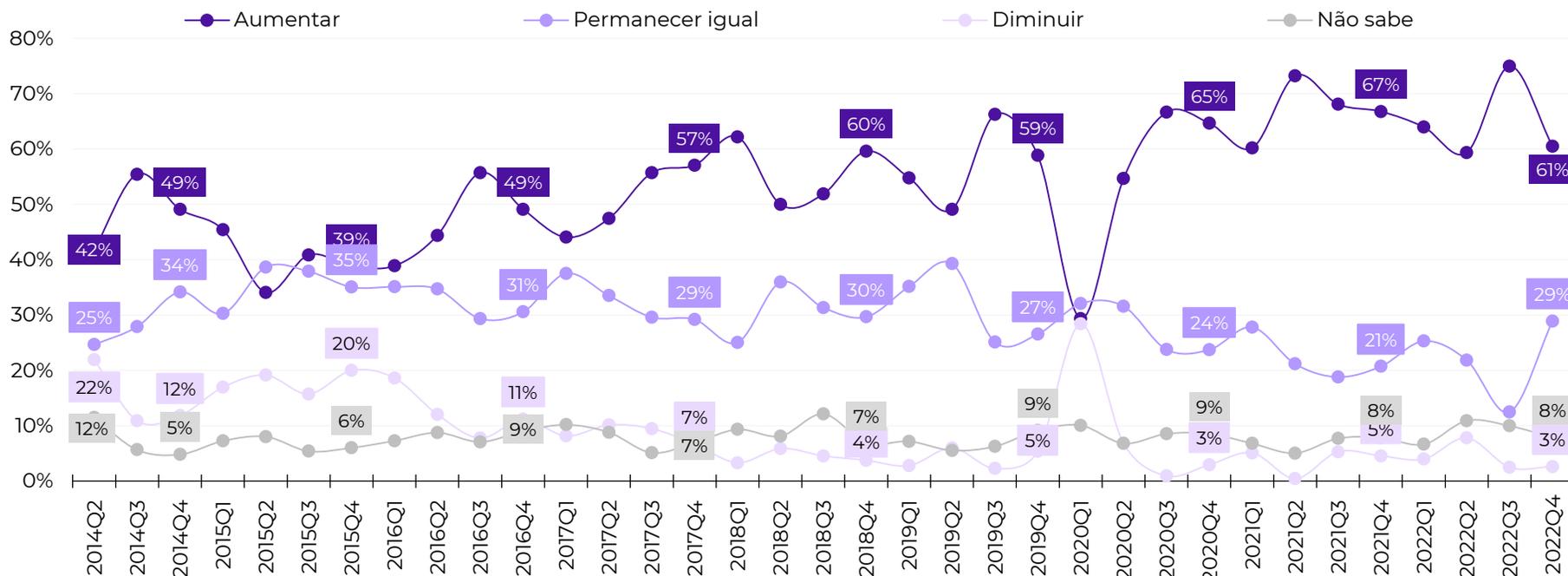
Para avaliar as expectativas dos respondentes com respeito ao comportamento do preço dos imóveis nos próximos 12 meses (curto prazo), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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, a maior parte dos respondentes do 4º trimestre de 2022 que declararam ter adquirido imóveis nos últimos 12 meses (sendo classificados como “compradores”) apostava no aumento nos preços dos imóveis (61%). Os demais respondentes desse grupo amostral se dividiram, no último trimestre, entre aqueles que projetavam estabilidade (29%) e queda (3%) nos preços além de uma parcela que não soube opinar (8%) ■

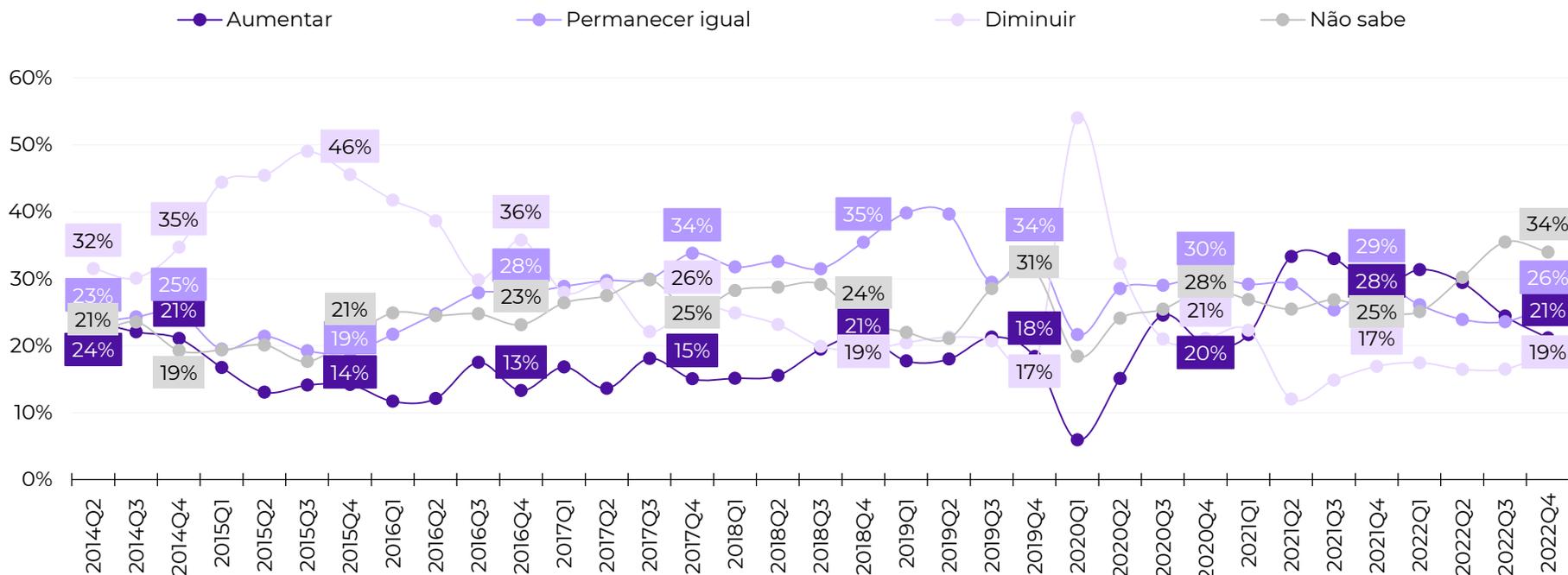
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS RECENTEMENTE



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 4º trimestre de 2022, os respondentes desse grupo se distribuíram entre aqueles que apostavam em manutenção (26%), aumento (21%) e queda (19%) nos preços. Além deles, uma parcela significativa não soube opinar sobre o tema (34%) ■

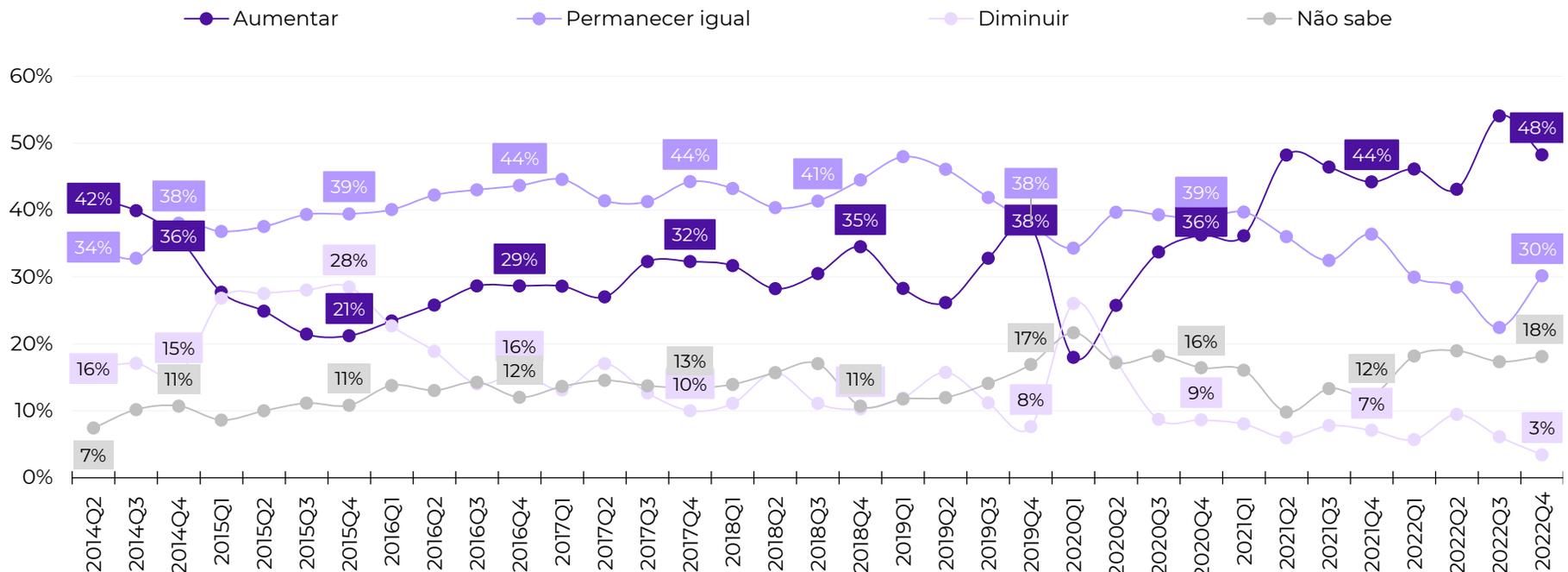
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



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 (48%), estabilidade (30%) e queda (3%) nos preços ao longo dos próximos 12 meses. Além disso, contingente equivalente a 18% dos respondentes desse grupo não soube opinar na pesquisa do 4º trimestre de 2022 ■

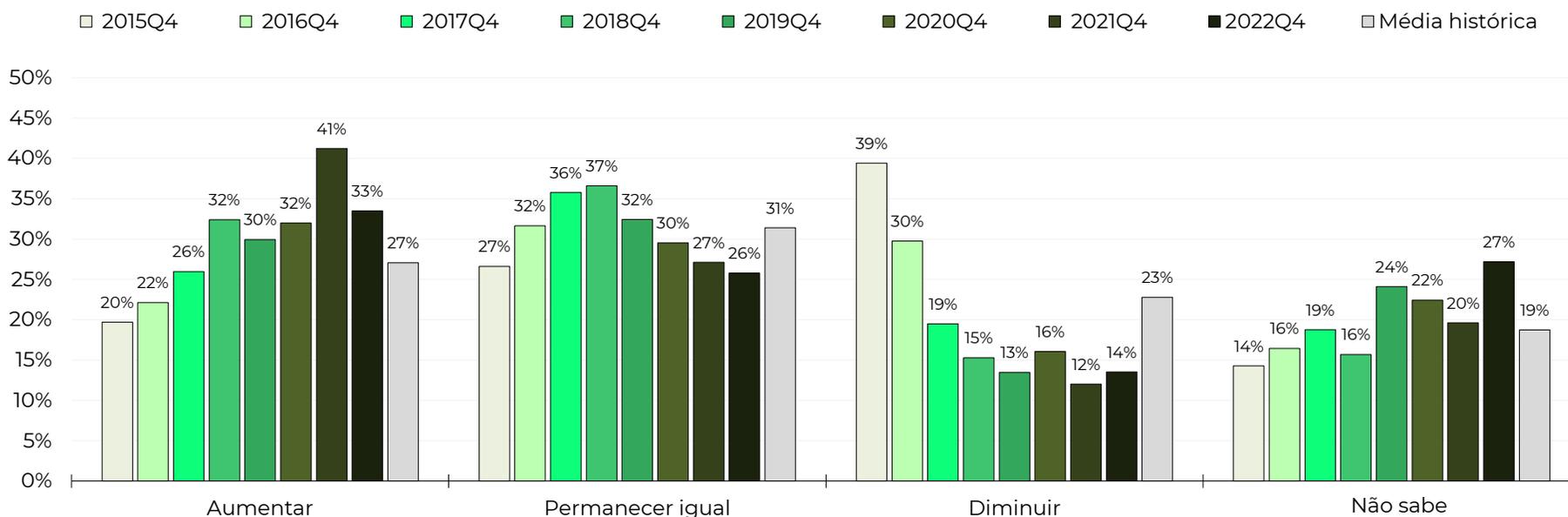
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Em termos agregados*, é possível identificar uma mudança significativa nas expectativas consolidadas ao longo dos últimos anos. Entre o 4º trimestre de 2021 e o mesmo período de 2022, em particular, o percentual de respondentes que esperavam um aumento nos preços declinou de 41% para 33%. Já o percentual de respondentes que apostavam na estabilidade oscilou de 27% para 26%, enquanto os respondentes que projetavam recuo nos preços elevaram marginalmente sua representação de 12% para 14%. Finalmente, o percentual de respondentes que não souberam opinar sobre preços cresceu de 20% para 27% da amostra ■

EXPECTATIVA AGREGADA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES*

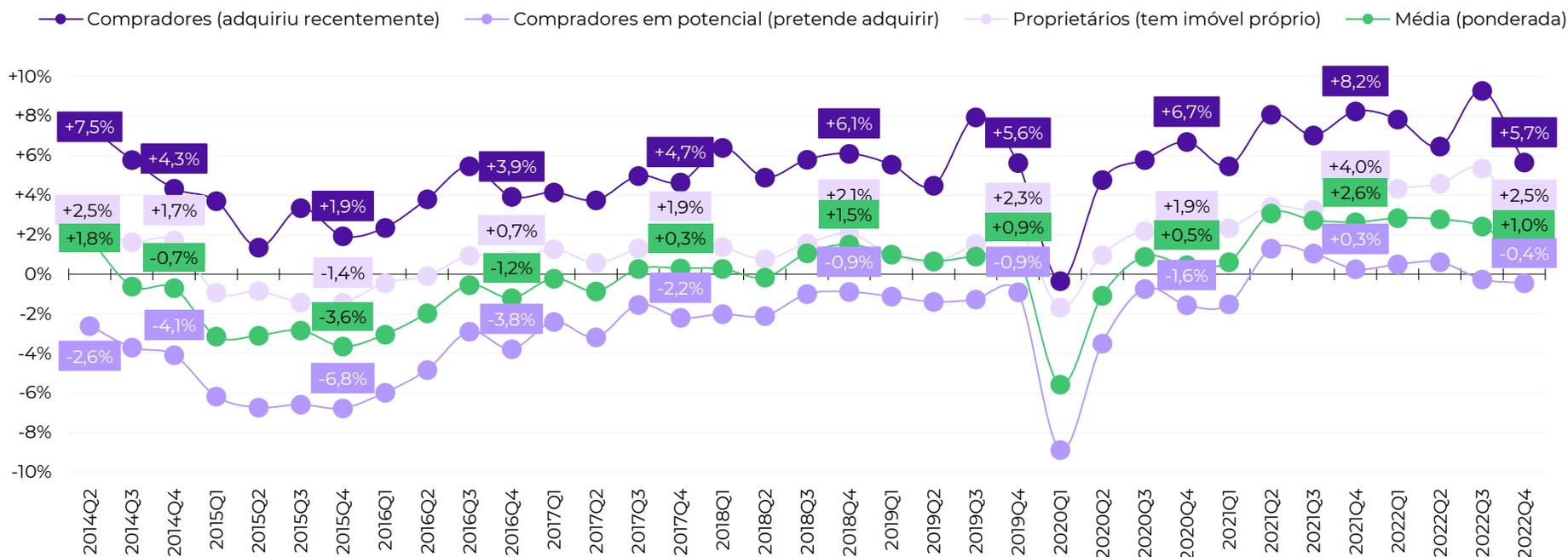


Nota: (*) calculada com base na percepção de todos os respondentes da pesquisa, independentemente da sua classificação em um todos 3 grupos.

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 4º trimestre de 2022, os compradores (que adquiriram imóveis recentemente) projetavam um avanço de 5,7% para os próximos 12 meses; compradores potenciais, em contraste, apostavam em uma queda de 0,4%; em uma posição intermediária, os proprietários esperavam um incremento de 2,5%. Com efeito, a expectativa média dos respondentes no último trimestre indica uma alta nominal de 1,0% nos próximos 12 meses ■

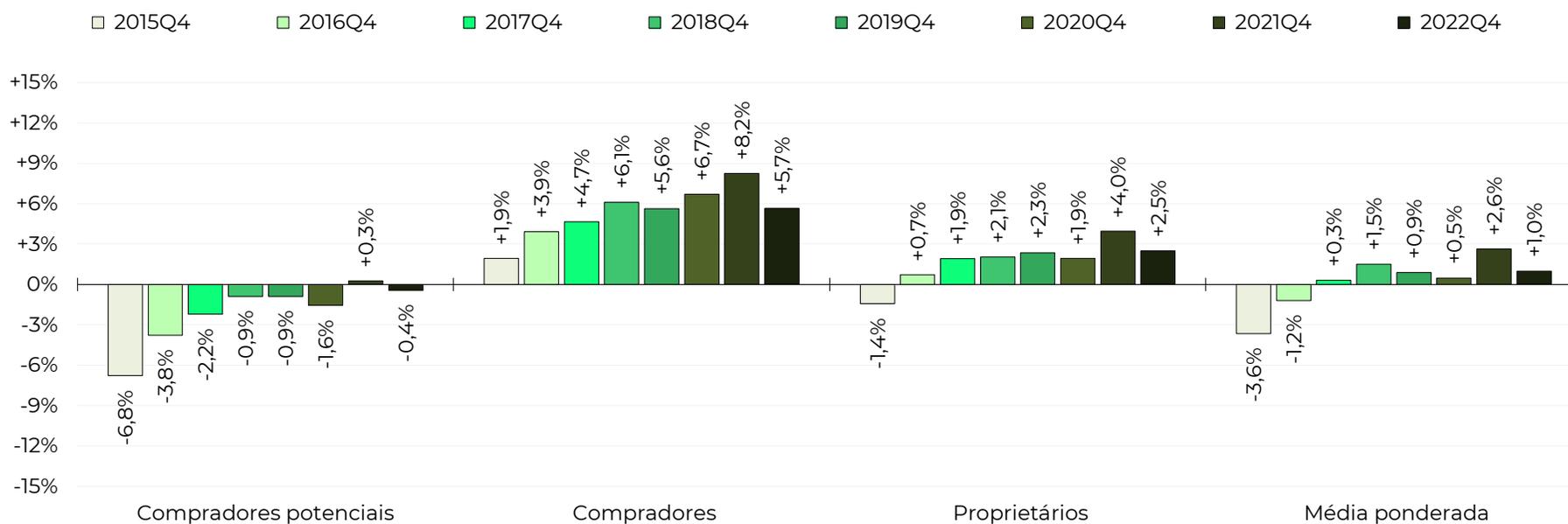
VARIAÇÃO MÉDIA DE PREÇO ESPERADA OS PRÓXIMOS 12 MESES POR GRUPO DE RESPONDENTES



VARIAÇÃO ESPERADA DE PREÇO

Historicamente, é possível evidenciar que a expectativa de variação dos preços declarada por compradores potenciais passou de uma ligeira alta de 0,3% no 4º trimestre de 2021, para um recuo de 0,4% no mesmo período de 2022. Já entre os compradores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses, a expectativa se reduziu de +8,2% para +5,7%, no mesmo intervalo. Finalmente, entre os proprietários, a expectativa avançou de +4,0% para +2,5%. Na média, a variação esperada foi revisada de uma alta de 2,6%, no 4º trimestre de 2021, para um incremento de 1,0%, na última leitura da pesquisa ■

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:

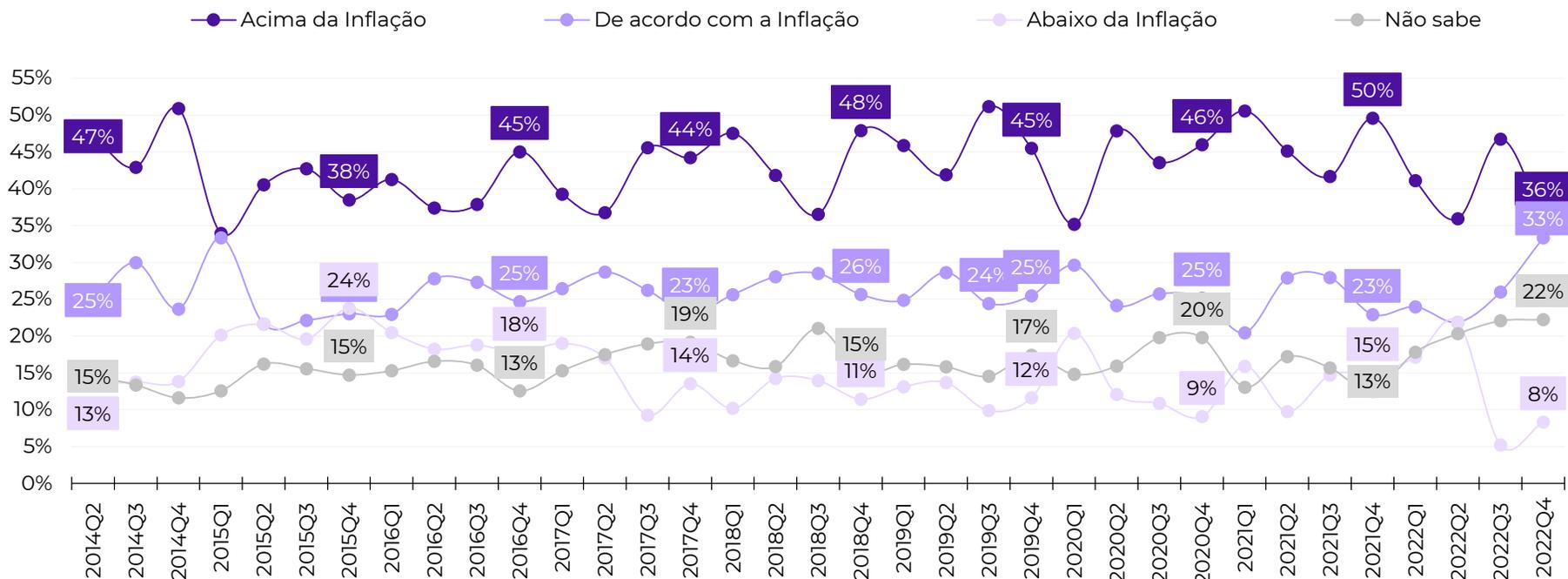
- **Na sua opinião, o preço do seu imóvel vai aumentar nos próximos 10 anos (acima da inflação, abaixo da inflação, de acordo com a inflação, não sabe)?**

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

EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

No 4º 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 (33%); e inferior à inflação de longo prazo (8%). Os demais respondentes deste grupo que integravam a última leitura da pesquisa (22%) não souberam opinar sobre o a expectativa de preço no horizonte temporal proposto ■

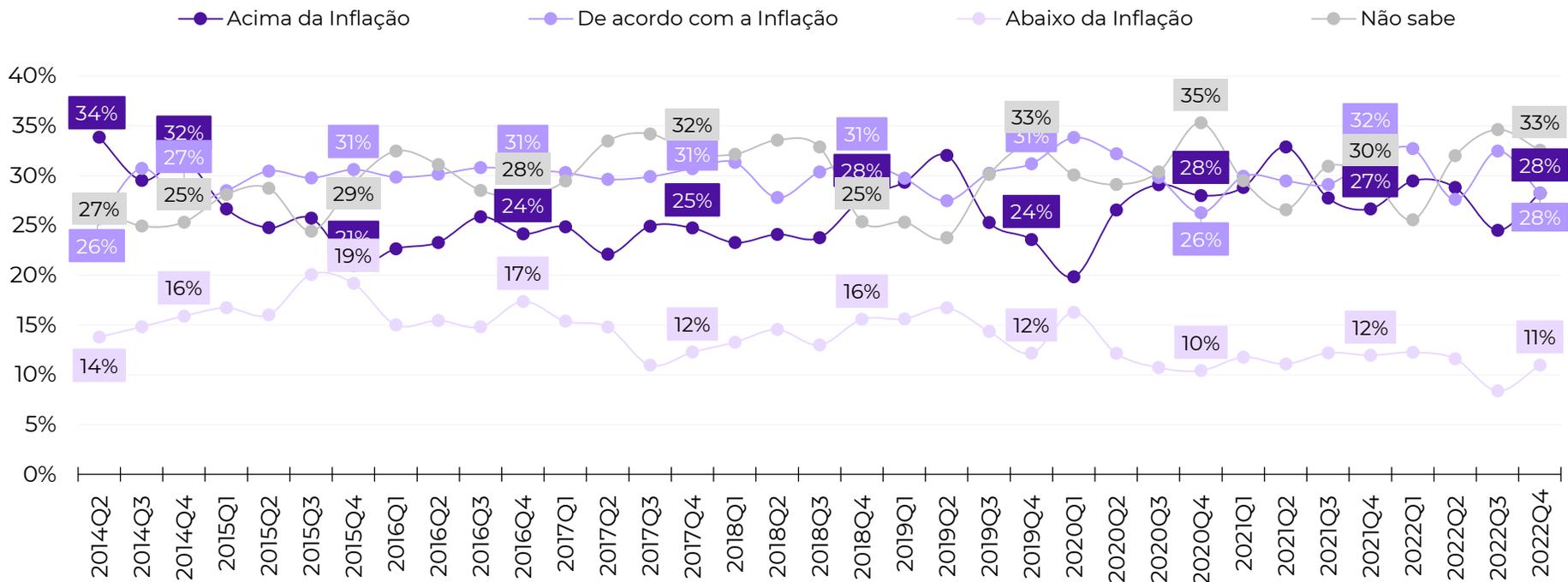
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Os respondentes que declararam pretensão de adquirir um imóvel se distribuíram, no 4º trimestre de 2022, entre aqueles que compartilhavam da expectativa de valorização superior (28%), equivalente (28%) e inferior (11%) à inflação no longo prazo. Além disso, pouco mais de um terço dos respondentes deste grupo na última leitura da pesquisa (33%) não souberam opinar sobre o comportamento dos preços nessa janela temporal ■

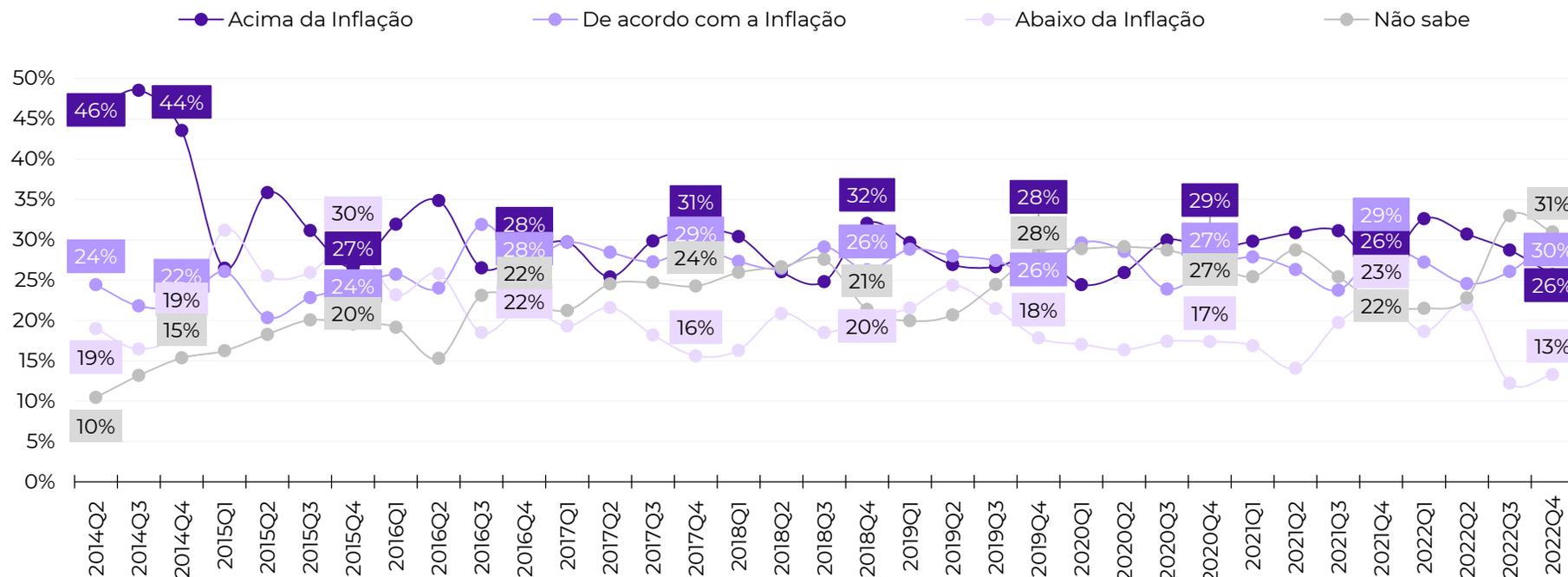
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Ainda com respeito ao longo prazo, os respondentes do 4º 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 de acordo com a inflação (30%), acima da inflação (26%), e abaixo da inflação (13%). Os demais respondentes do presente grupo (31%) não souberam opinar sobre o tema ■

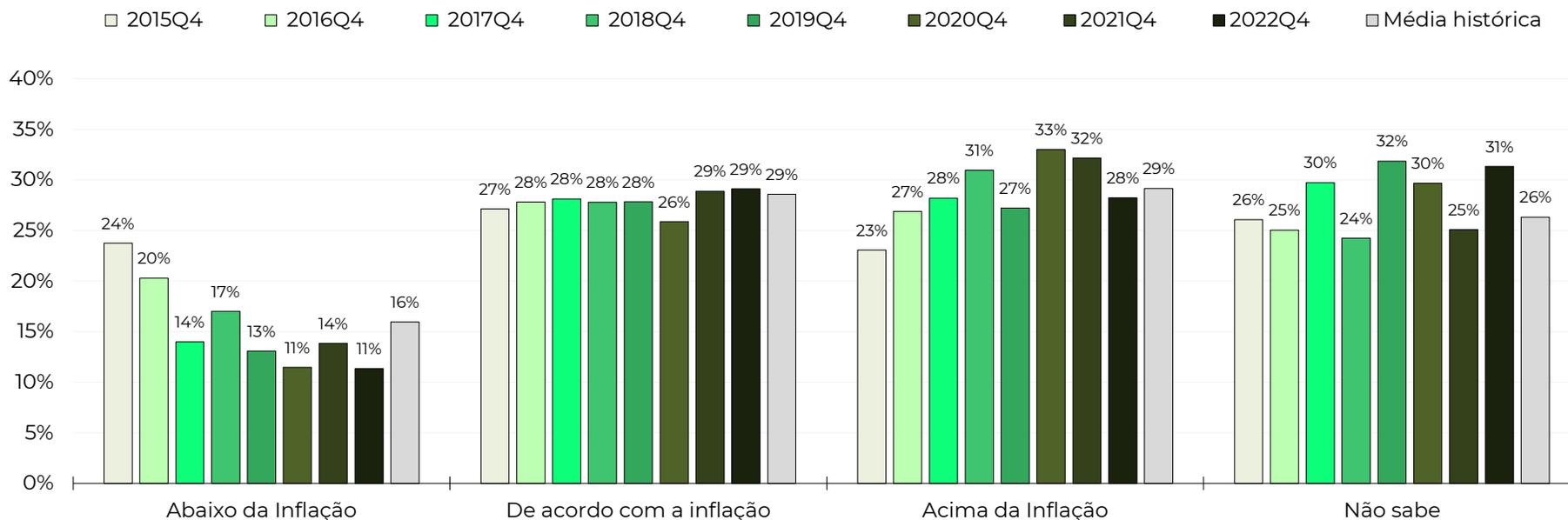
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Considerando a expectativa agregada dos respondentes no 4º trimestre de 2022*, é possível evidenciar que: (i) 29% dos respondentes projetaram uma variação dos preços compatível com a inflação da economia no longo prazo; (ii) 28% esperavam variação superior à inflação nesse horizonte ampliado e (iii) 11% indicaram uma valorização inferior ao comportamento médio dos preços da economia. Finalmente, cerca de um terço dos respondentes (31%) 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, independentemente de sua classificação em um dos três grupos analisados.

fipe

zap+

RAIO-X

fipe zap+

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

mais informações: www.fipezap.com.br

contato: fipezap@fipe.org.br