

fipe

zap+

RAIO-X

fipe zap+

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

INFORME DO 2º TRIMESTRE DE 2023

▪ <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: compradores (adquiriram imóveis nos últimos 12 meses)</u>	13
▪ <u>Perfil: compradores em potencial (pretendem adquirir em 3 meses)</u>	18
▪ <u>Perfil: proprietários (adquiriram imóveis há mais de 12 meses)</u>	23
▪ <u>Perfil: investidores</u>	27
▪ <u>Transações com desconto</u>	32
▪ <u>Percepção sobre os preços atuais</u>	35
▪ <u>Expectativas de preço (curto prazo)</u>	40
▪ <u>Expectativas de preço (longo prazo)</u>	48

Percentual de transações com desconto dispara no 2º trimestre

Patamar apurado em junho foi o maior desde 2020. Desconto médio, entretanto, permaneceu na mínima histórica

A pesquisa **Raio-X FipecZAP+ do 2º trimestre de 2023** 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 da presente edição, que contou com a participação de 1.139 respondentes entre os dias 10 e 25 de junho de 2023:

- **Participação de compradores:** a participação de compradores – grupo composto por respondentes que declararam ter adquirido imóvel nos últimos 12 meses – oscilou marginalmente no período recente, passando de 10%, no 1º Trimestre de 2023, para 9% da amostra do 2º trimestre de 2023. Em relação ao tipo do imóvel adquirido, a maioria dos compradores mencionou a preferência por imóveis usados (67%), ao passo que, entre os objetivos declarados, a destinação do imóvel para “moradia” prevaleceu, abrangendo 61% desse público, ante a finalidade “investimento”, com 39%. Considerando apenas aqueles que adquiriram o imóvel para “moradia”, a opção “morar com alguém” se manteve majoritária (59%); ao passo que, entre os investidores, a intenção de alugar o imóvel para obtenção de renda predominou entre os participantes (79%).
- **Intenção de compra:** assim como no caso dos compradores, proporção de compradores potenciais – grupo de respondentes com a intenção de adquirir imóveis nos próximos três meses – pouco se modificou entre o 1º trimestre e o 2º trimestre de 2023, passando de 40% para 41% das respectivas amostras. A maioria dos respondentes enquadrados nesse grupo se declarou indiferente entre imóveis novos e usados (54%), seguida pela preferência exclusiva por usados (36%) e novos (11%). No tocante aos objetivos, prevaleceu a intenção de utilizar o imóvel para “moradia” (91%), superando amplamente a finalidade “investimento” entre os compradores potenciais (9%).
- **Descontos nas transações:** o percentual de transações efetivadas com desconto sobre o valor anunciado apresentou expressivo incremento no período recente, passando de 58%, em março de 2023, para 69%, em junho de 2023. Trata-se do maior patamar apurado para esse indicador em três anos. Considerando as informações das transações nos últimos 12 meses que envolveram alguma redução no valor pelo qual o imóvel foi originalmente anunciado no mercado, o percentual médio negociado entre os compradores e os vendedores se manteve praticamente estável, em torno de 8% – preservando assim o menor patamar desde o início da série histórica, em 2014.
- **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” recuou de 76%, no 2º trimestre de 2022, para 72%, na amostra do 2º trimestre de 2023. Paralelamente, o percentual de respondentes que enxergavam os preços atuais dos imóveis como “razoáveis” oscilou de 17% para 18%, assim como a percepção de que os preços atuais se encontravam em níveis “baixos ou muito baixos” – neste caso, de 2% para apenas 4% na mesma base comparativa. Respondentes que não souberam opinar sobre o tema 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 39%, no 2º trimestre de 2022, para 32% da amostra referente ao 2º trimestre de 2023. Mais especificamente, a participação de respondentes que partilham de uma expectativa de manutenção dos preços atuais oscilou de 23% para 24% no período, em paralelo ao discreto incremento observado no grupo de respondentes que apostavam na queda para os preços (de 13% para 14%). Em termos de variação esperada para os preços, a maior alta nominal foi projetada por compradores que adquiriram imóveis recentemente (+6,5%), em contraste com a expectativa de alta moderada informada por proprietários (+3,7%) e, sobretudo, pelo ligeiro recuo esperado por compradores potenciais (-0,5%). Em termos agregados, a expectativa média da amostra projetou uma alta nominal de 1,6% 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 (incluindo gênero, faixa etária e nível de renda domiciliar dos respondentes), objetivos e aspectos comportamentais da decisão de compra e investimento em imóveis residenciais, descontos negociados entre as partes envolvidas nas transações, além da percepção e expectativa de preço no curto e longo prazos.

Desde seu início, a pesquisa Raio-X FipeZAP+ já contou com a participação de mais de 115 mil respondentes de todo o país. O volume corresponde a uma média de 3,1 mil respondentes por edição/trimestre e cerca de 12,5 mil participantes por ano.

A seguir, são apresentados os **resultados do Raio-X FipeZAP+ para o 2º trimestre/2023** ■

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”).

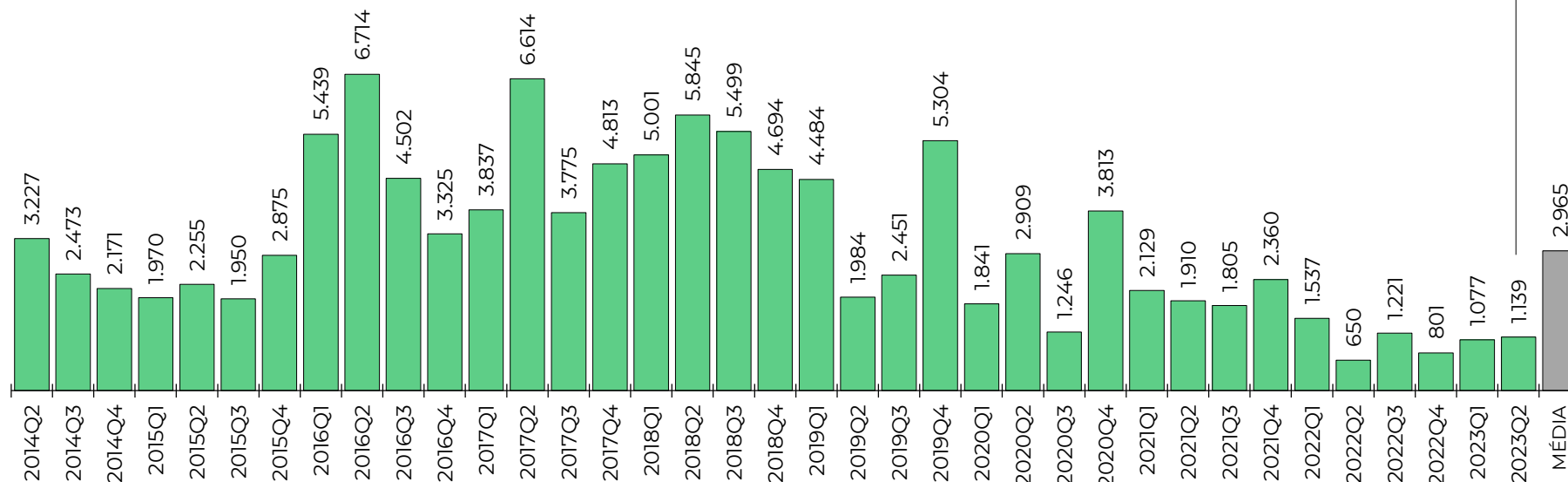
A última edição da pesquisa Raio-X FipeZAP+ teve como referência o 2º trimestre de 2023 e foi elaborada a partir da contribuição de 1.139 respondentes entre os dias 10 e 25 de julho ■

2º TRIMESTRE DE 2023

1.139

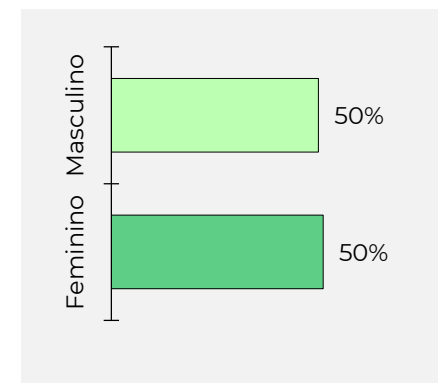
respondentes

NÚMERO DE RESPONDENTES POR PESQUISA

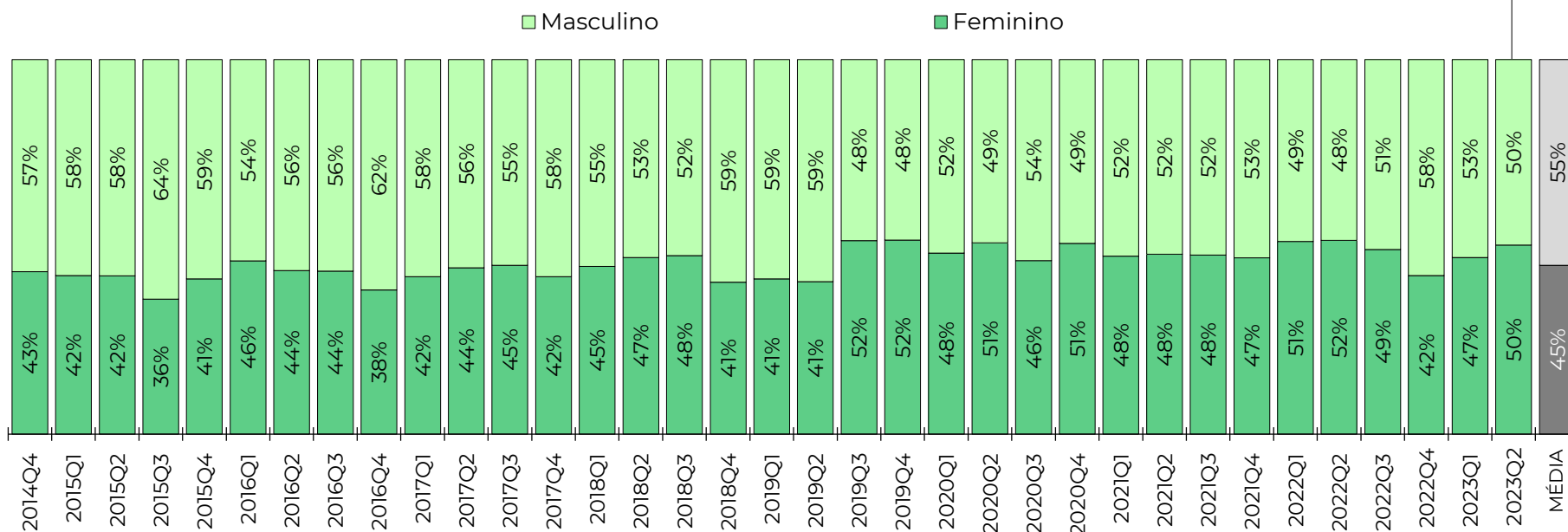


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em relação ao perfil sociodemográfico, os respondentes do 2º trimestre de 2023 se distribuíram de forma equânime entre o gêneros feminino (50%) e masculino (50%). Comparativamente, no histórico da pesquisa Raio-X FipeZAP+, indivíduos que se identificaram com o gênero masculino apresentaram uma participação média ligeiramente maior na amostra (55%) ■



DISTRIBUIÇÃO POR GÊNERO



PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

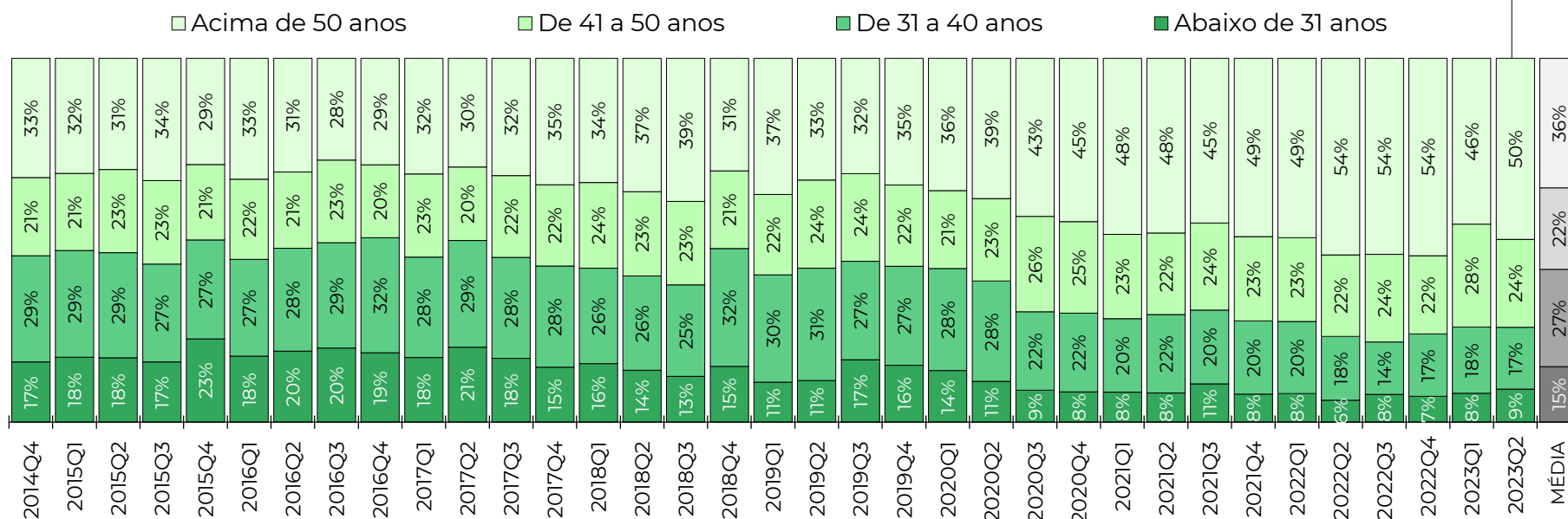
No tocante à faixa etária, a maioria dos respondentes do 2º trimestre de 2023 apresentava 41 anos de idade ou mais (74%), enquanto o restante da amostra (26%) correspondia a indivíduos de até 40 anos. A idade média dos respondentes que participaram da pesquisa Raio-X FipeZAP+ no trimestre de referência foi de 51 anos, superando em 5 anos a média histórica (46 anos) ■

idade média na última pesquisa:

51 anos

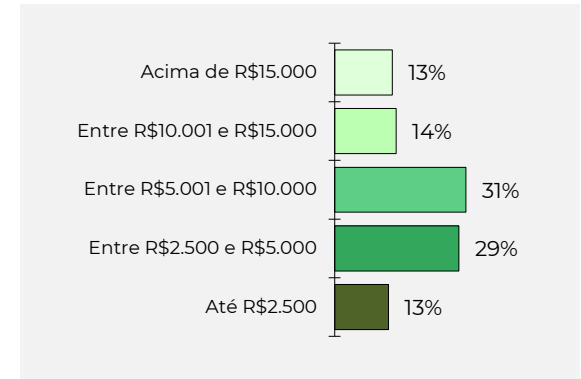
média histórica:
46 anos

FAIXA ETÁRIA

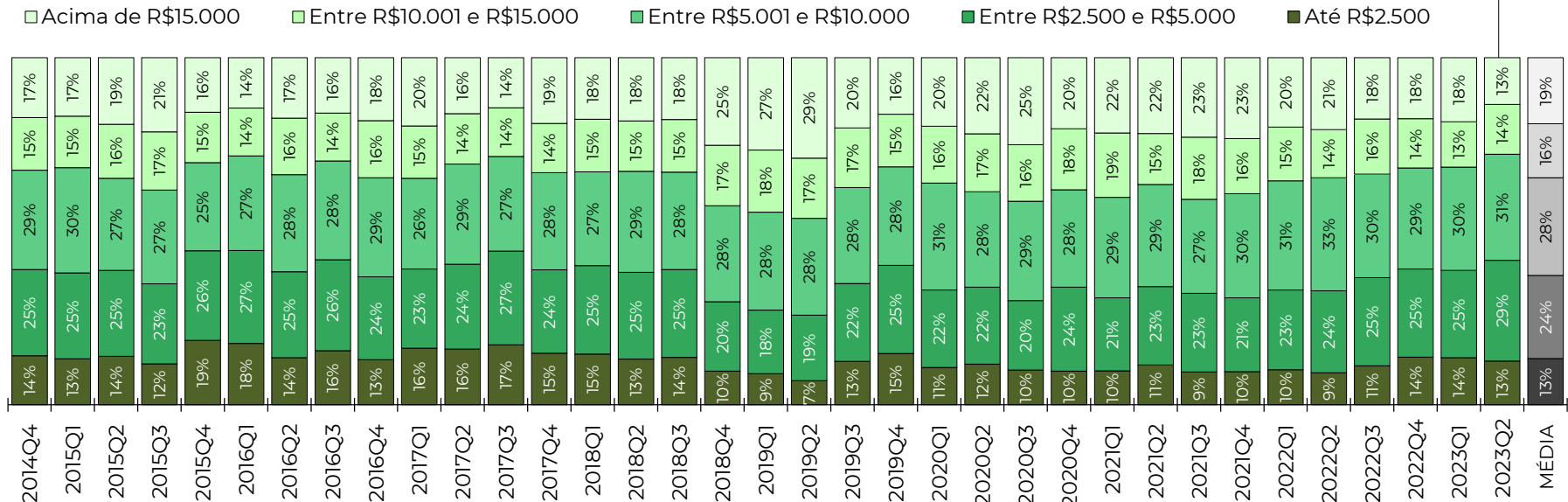


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em termos de poder aquisitivo, a maior parcela dos respondentes da pesquisa no 2º trimestre de 2023 declarou dispor de uma renda domiciliar mensal igual ou inferior a R\$ 10.000 (73%). Comparativamente, esse resultado é ligeiramente superior à proporção identificada para o mesmo recorte de renda no histórico da pesquisa Raio-X FipeZAP+ (65%) ■



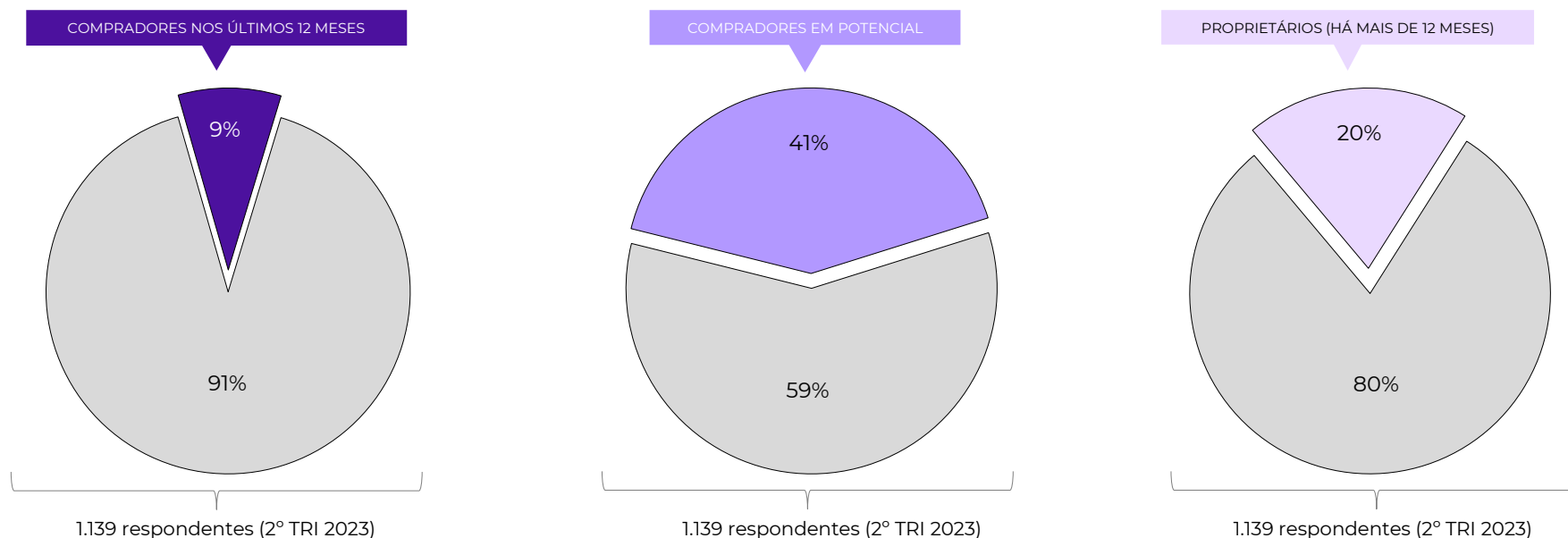
RENDA DOMICILIAR MENSAL



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 2º trimestre de 2023 (1.139 respondentes), os grupos apresentaram a seguinte distribuição: 9% dos respondentes relataram ter adquirido imóvel recentemente e foram enquadrados no primeiro grupo; 41% 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

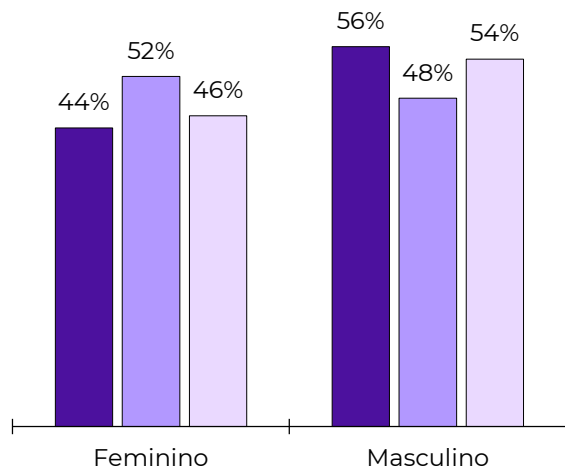


Nota: (*) os respondentes podem se encaixar em mais de um grupo (por ex. se declarar já possuir um imóvel e pretensão de adquirir um novo imóvel) ou em nenhum dos grupos (declarou não possuir ou não ter intenção de adquirir imóveis). Na última edição da pesquisa, cerca de 30% dos respondentes não se enquadraram em nenhum dos três grupos.

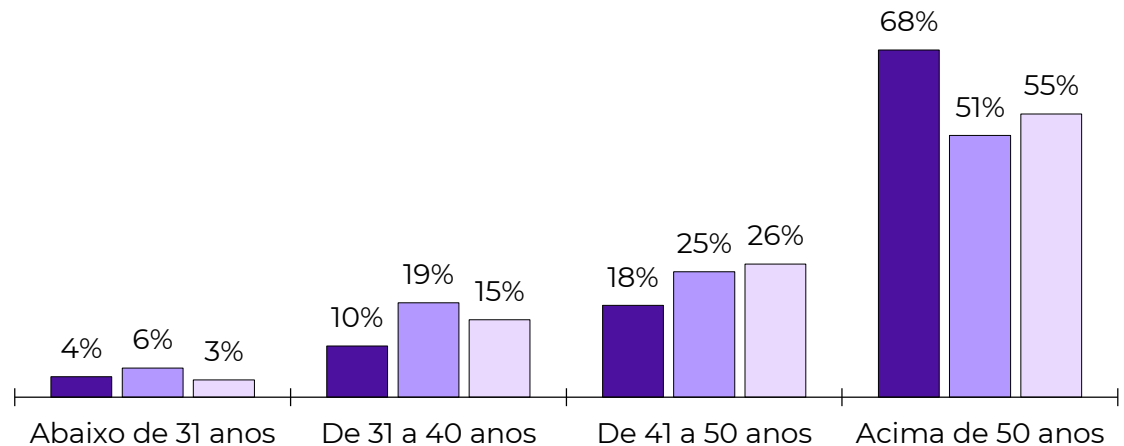
PERFIL POR GRUPO

É possível comparar os diferentes grupos de respondentes com base em certas características sociodemográficas, como gênero e idade. No 2º trimestre de 2023, respondentes do gênero masculino compunham a maior parcela entre compradores (56%) e proprietários (54%), contrastando com a ligeira vantagem do gênero feminino entre compradores potenciais (52%). Já em termos de faixa etária, a maior parte dos respondentes apresentava idade igual ou superior a 41 anos em todos os três recortes analisados: compradores (86%), compradores potenciais (76%) e proprietários (81%) ■

GÊNERO



FAIXA ETÁRIA



■ Compradores

■ Compradores potenciais

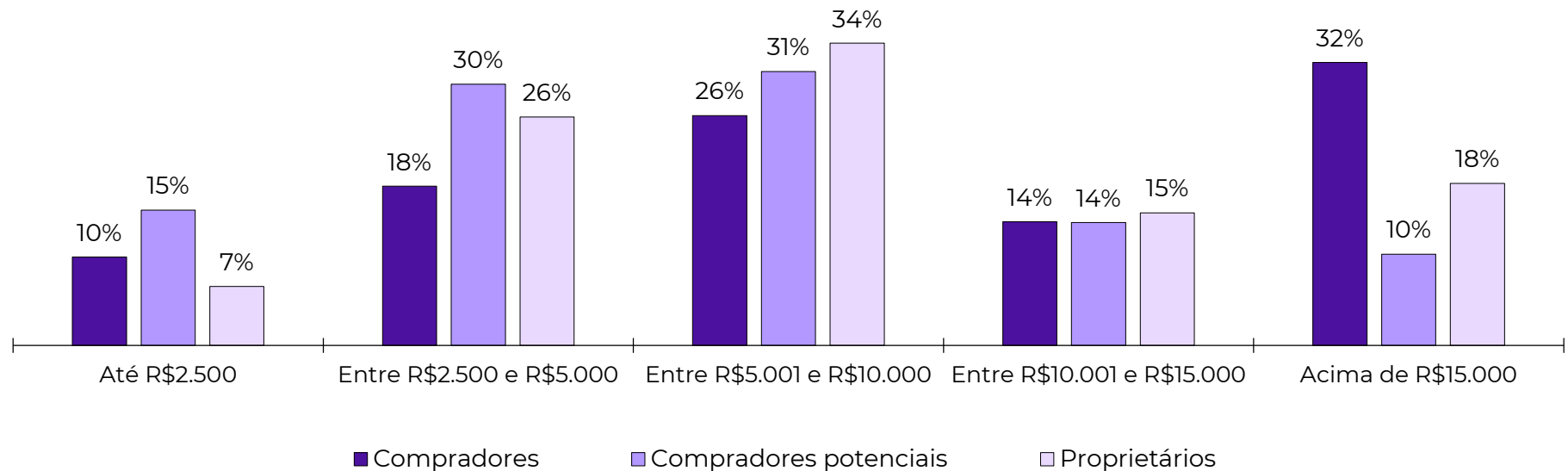
■ Proprietários

Nota: percentuais calculados considerando apenas respostas válidas.

PERFIL POR GRUPO

No que se refere ao poder aquisitivo, os resultados da última edição revelaram que respondentes com renda domiciliar mensal de até R\$ 10 mil compunham a maioria amostral nos três grupos analisados pela pesquisa Raio-X FipeZAP+, podendo ser escalonados da seguinte forma: compradores potenciais (76%), proprietários (67%) e compradores (54%) ■

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**

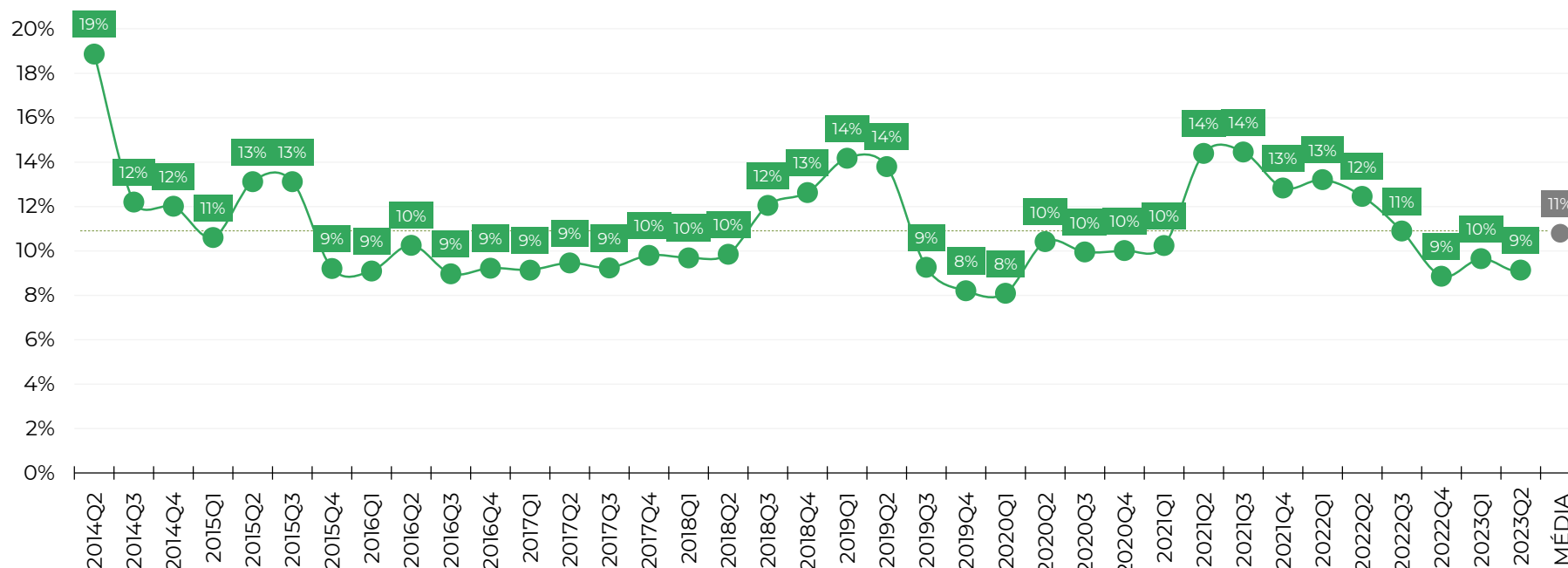
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que adquiriram imóveis recentemente, a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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 2023, 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 oscilou marginalmente em relação ao trimestre anterior (10%), mantendo-se em patamar inferior à média histórica desse grupo na amostra da pesquisa (11%) ■

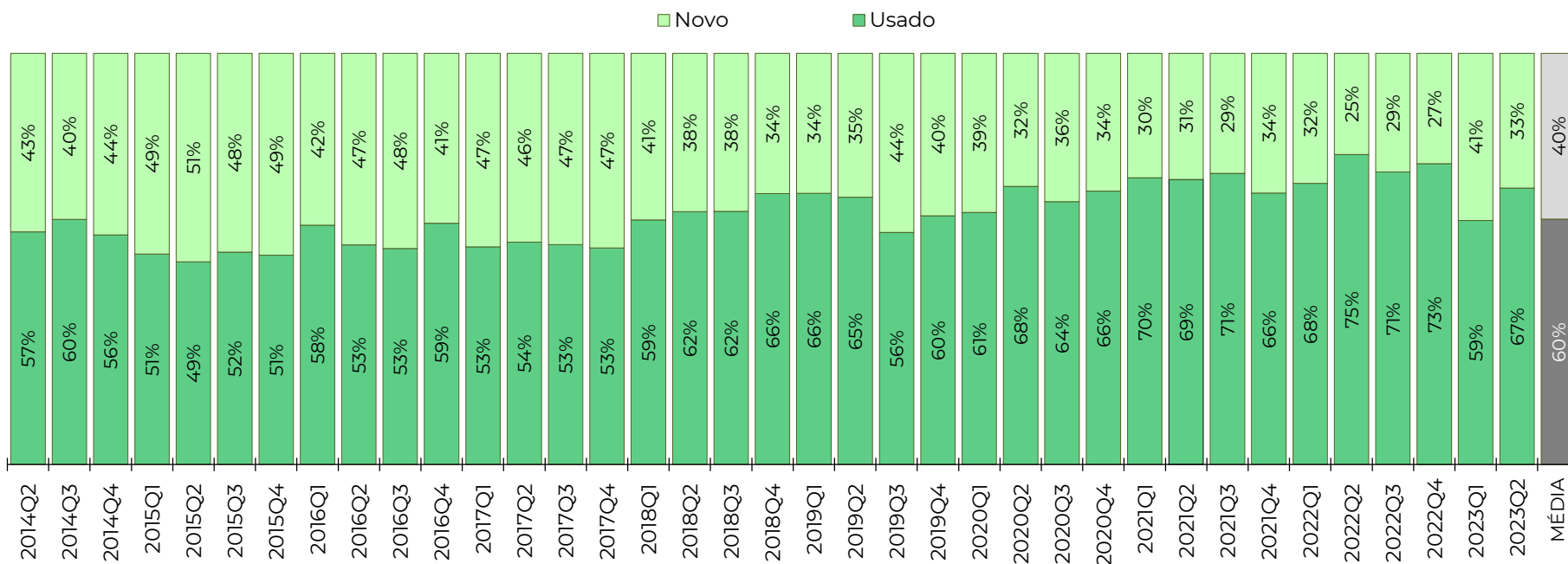
PERCENTUAL DE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE DECLARARAM TER ADQUIRIDO IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



TIPO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Entre os respondentes do 2º trimestre de 2023 que adquiriram imóveis recentemente (nos últimos 12 meses), a maioria optou pela compra de imóveis usados (67%) – percentual intermediário entre o registrado no trimestre anterior (59%) e o apurado no mesmo período de 2022 (75%). Além disso, vale notar que a preferência por imóveis usados no último trimestre superou a média encontrada no histórico da pesquisa (60%) ■

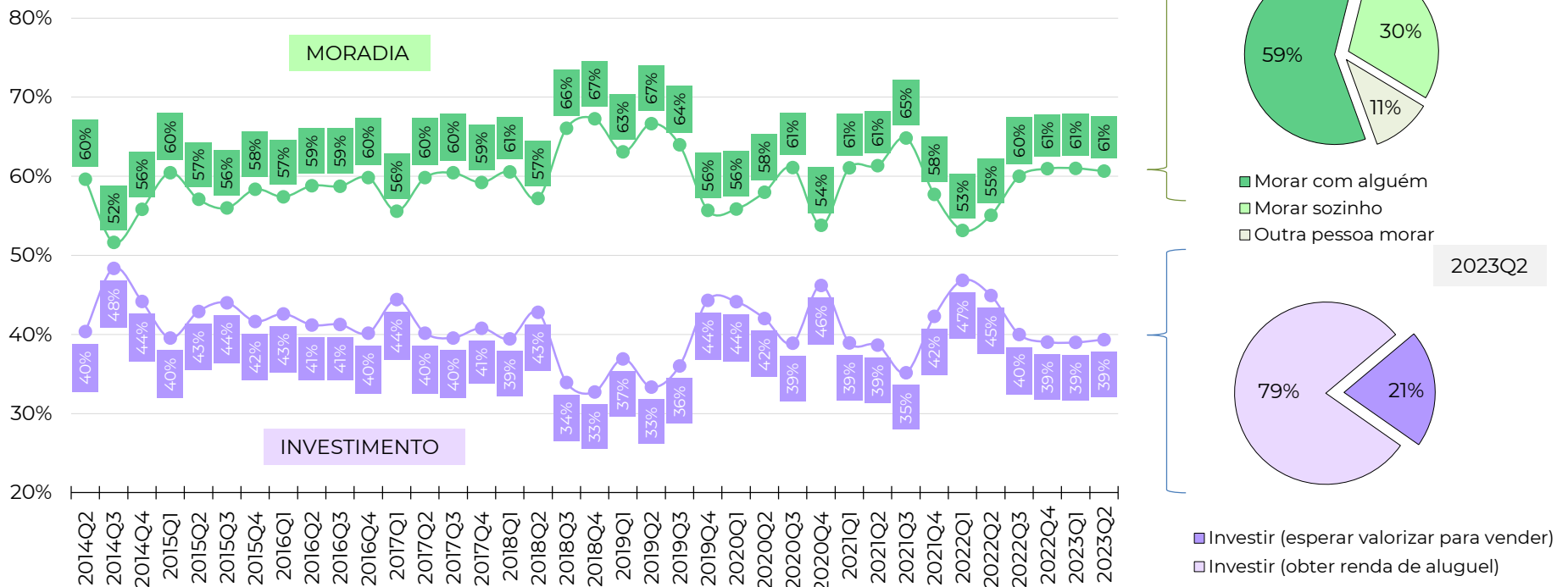
TIPO DE IMÓVEL ADQUIRIDO POR RESPONDENTES NOS ÚLTIMOS 12 MESES



OBJETIVO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Em termos de objetivo, uma parcela majoritária dos compradores (61%) declarou a intenção de destinar o imóvel para moradia do 2º trimestre de 2023, 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 recém adquirido (79%) foi quatro vezes maior que a pretensão de revenda após a valorização do bem (21%) ■

OBJETIVO ENTRE COMPRADORES – QUE ADQUIRIRAM IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



RAIO-X

fipe zap+

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**PERFIL:
COMPRADORES
EM POTENCIAL**

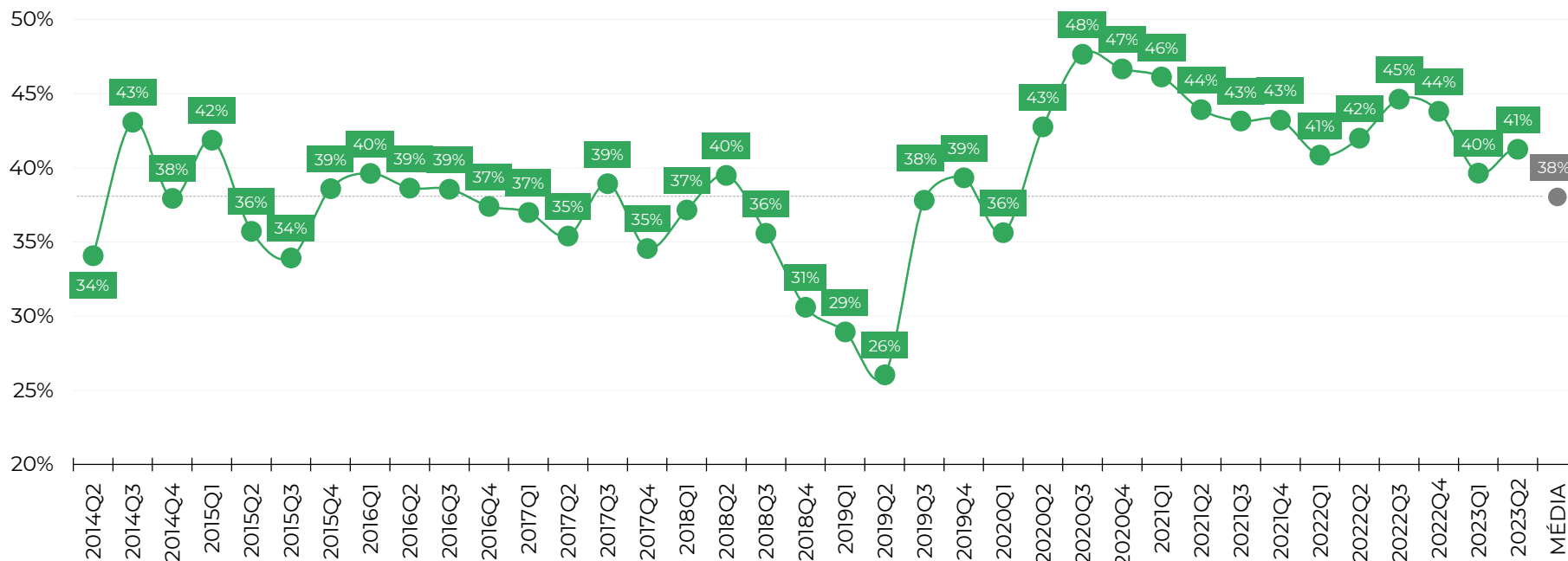
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que pretendem adquirir imóveis nos próximos 3 meses (compradores em potencial), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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, 41% dos respondentes do 2º trimestre de 2023 declararam intenção de adquirir imóvel nos próximos 3 meses, percentual que oscilou marginalmente em relação ao apurado no trimestre anterior (40%). Comparativamente, a participação desses respondentes na amostra da última edição se manteve acima da média histórica desse grupo na pesquisa (38%) ■

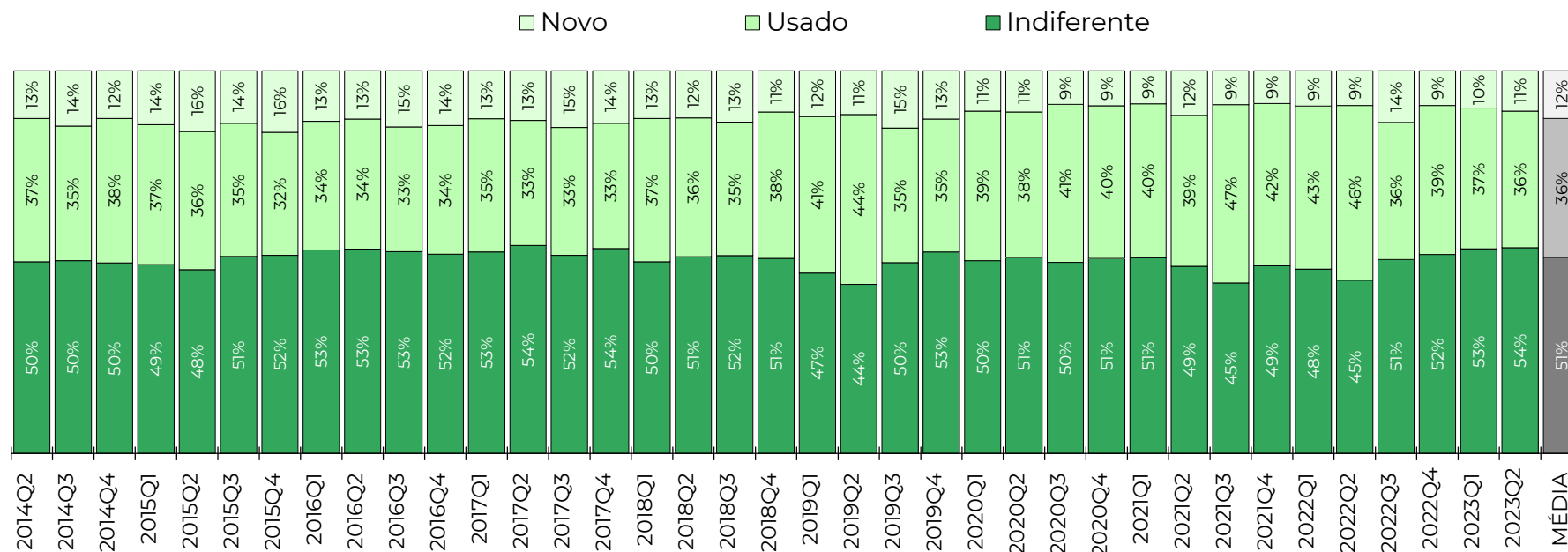
PERCENTUAL DE COMPRADORES EM POTENCIAL - COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEIS NOS PRÓXIMOS 3 MESES



TIPO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre aqueles que pretendiam adquirir um imóvel nos próximos 3 meses, 54% dos respondentes do 2º trimestre de 2023 se declararam indiferentes entre imóveis tipificados como “novos” ou “usados”; para outros 36%, a preferência sugerida pelos respondentes envolveu imóveis “usados”; finalmente, para os demais respondentes do grupo (11%), a aquisição de imóveis novos prevaleceu dentre as opções ■

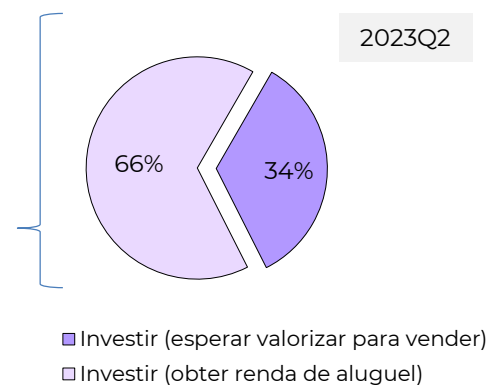
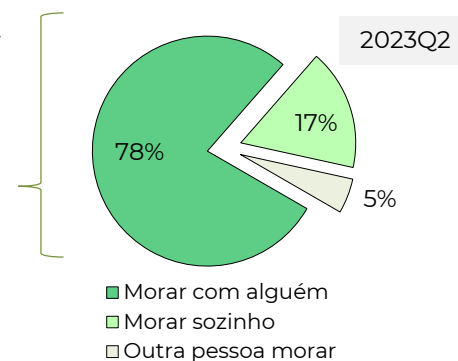
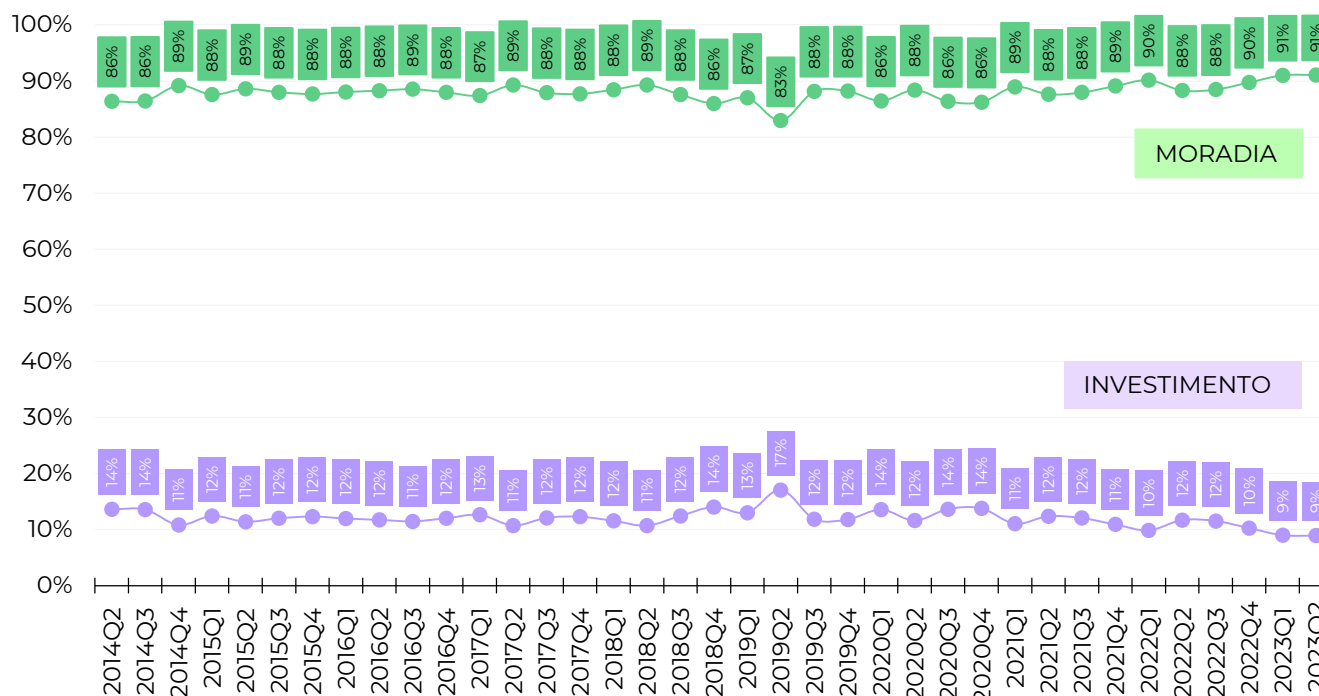
TIPO DE IMÓVEL PRETENDIDO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - QUE PRETENDIAM COMPRAR NOS PRÓXIMOS 3 MESES



OBJETIVO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre os que declararam intenção de adquirir imóveis nos próximos meses, 91% dos respondentes do 2º trimestre de 2023 declararam como objetivo seu uso para moradia – em particular, com finalidade de morar com alguém (78%). Já entre os 9% que buscaram o imóvel como opção de investimento no mercado, prevaleceu o interesse na obtenção de renda com o aluguel (66%) vis-à-vis a pretensão de revenda futura após valorização (34%) ■

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)**

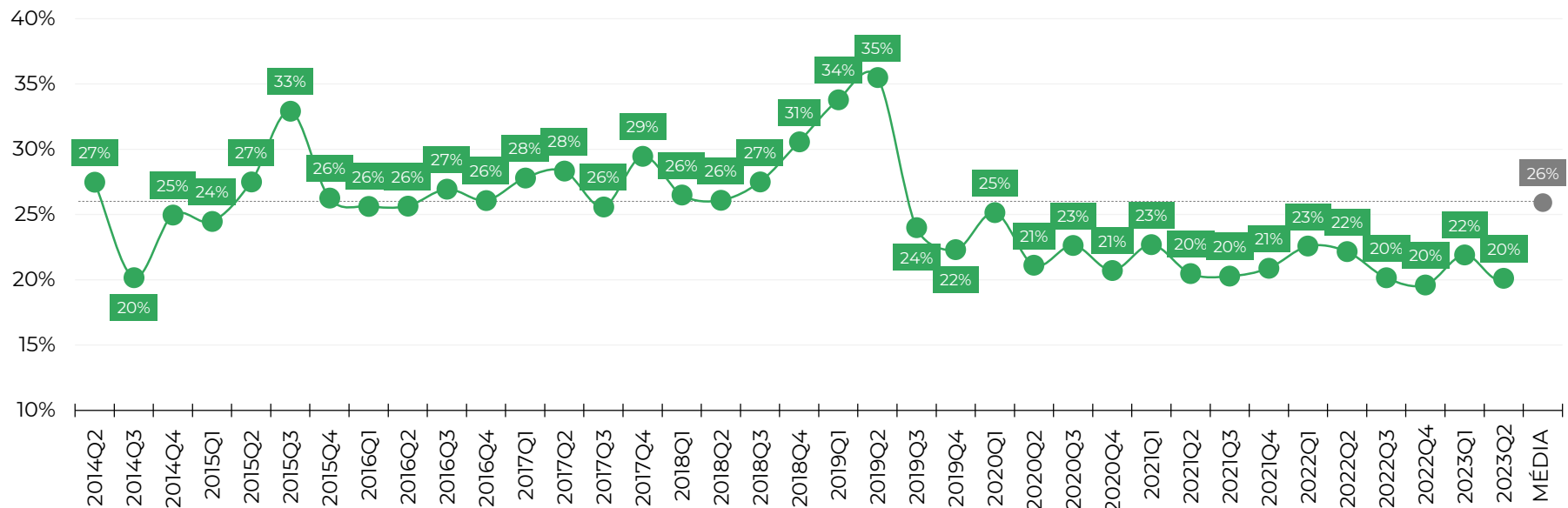
Para traçar o perfil e objetivos dos proprietários de imóveis adquiridos há mais de 12 meses, a pesquisa apresentou aos respondentes as seguintes perguntas:

- **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 2º trimestre de 2023, em particular, esse grupo respondeu por 20% da amostra, oscilando marginalmente em relação ao que foi registrado nos últimos trimestres. Comparativamente, a participação média dos proprietários no histórico da pesquisa é maior (26%) ■

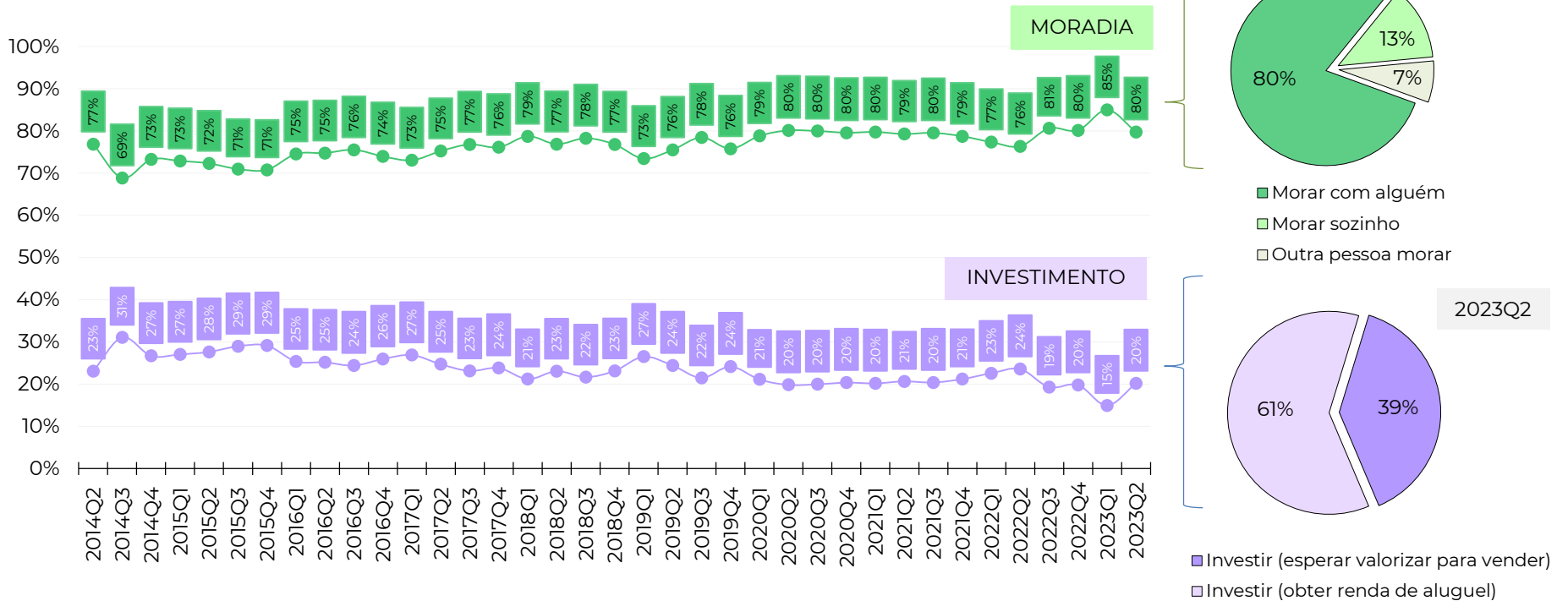
PERCENTUAL DE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO (ADQUIRIDO HÁ MAIS DE 12 MESES)



OBJETIVO DO IMÓVEL PRÓPRIO

Entre aqueles que adquiriram imóvel há mais de 12 meses no 2º trimestre de 2023, o principal objetivo declarado era o de destinar o imóvel para moradia (80%) – em particular, para morar com alguém (80%). Já os proprietários classificados como investidores representaram 20% dos respondentes e declararam, em sua maioria, uma preferência pela obtenção da renda com o aluguel do imóvel (61%), superando assim a opção de revenda após valorização do bem (39%) ■

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



RAIO-X

fipe zap+

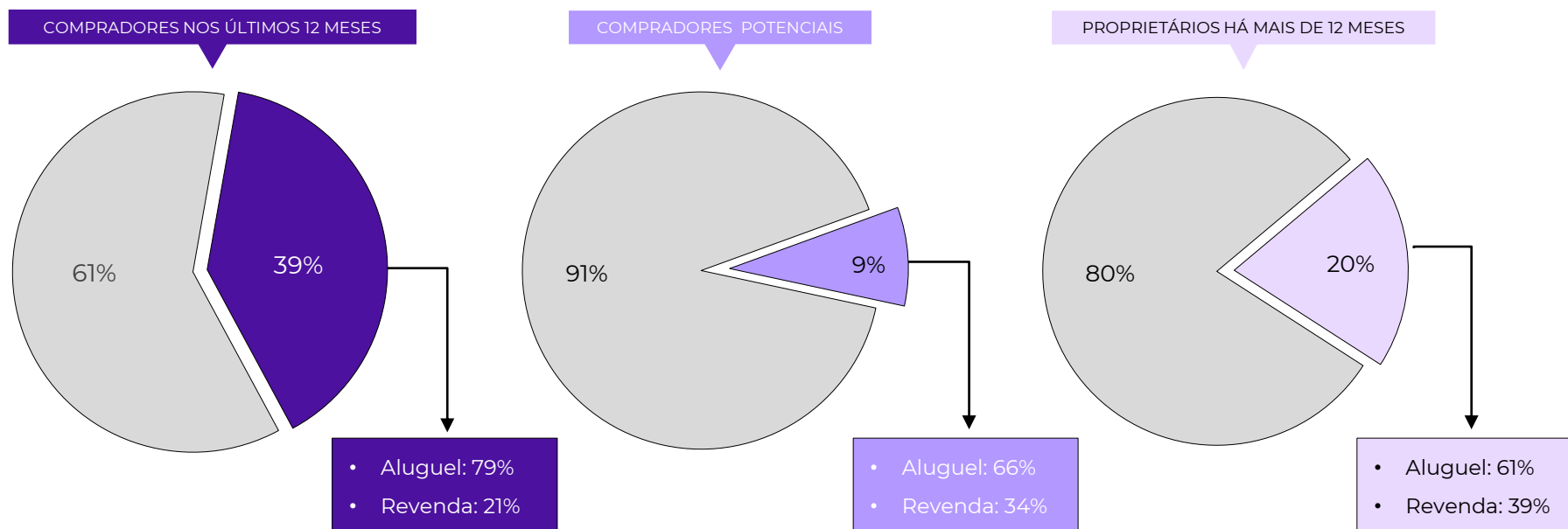
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**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 2023, 39% dos compradores classificaram as compras realizadas nos últimos 12 meses como investimento; 9% 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 todos os referidos grupos de investidores, prevaleceu o objetivo de obter renda com a locação, destacando-se: compradores (79%), compradores potenciais (66%) e proprietários (61%) ■

PERCENTUAL DE RESPONDENTES CLASSIFICADOS COMO INVESTIDORES POR GRUPO



PERFIL DOS INVESTIDORES POR GRUPO

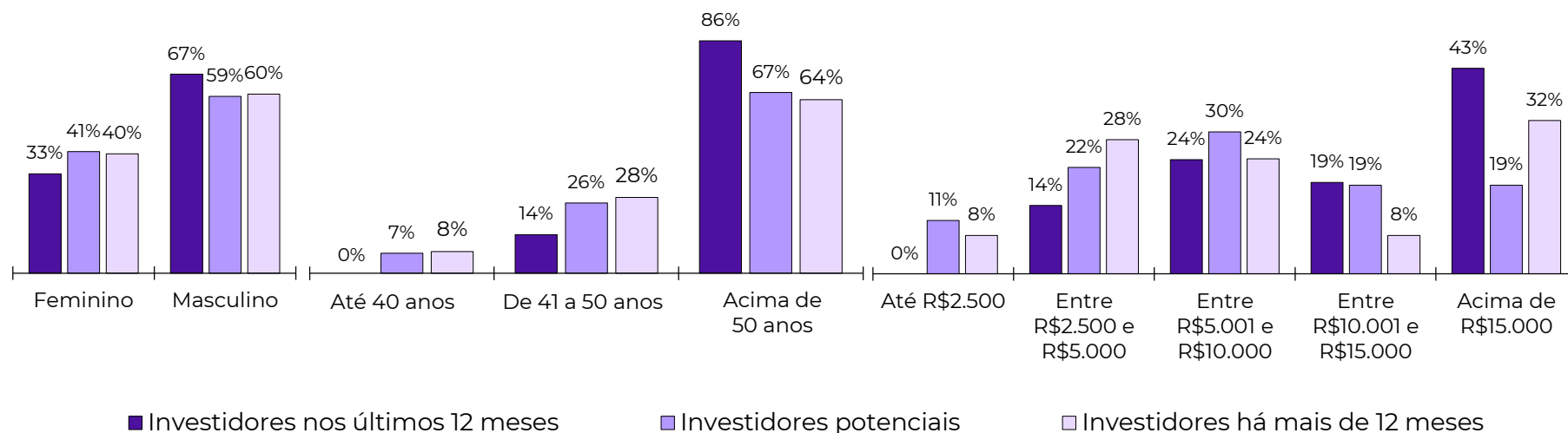


Em relação ao perfil de investidores no 2º trimestre de 2023, respondentes do gênero masculino representavam 67% dos investidores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses; 59% dos investidores potenciais e 60% dos investidores que adquiriam imóveis há mais de 12 meses. Em termos etários, respondentes com 50 anos ou mais predominavam nos três grupos. Já por critério de renda, respondentes com renda mensal domiciliar mensal superior a R\$ 10 mil representavam a maioria entre investidores que adquiriram imóveis recentemente (62%), enquanto, entre investidores potenciais ou que adquiriram imóveis há mais de 12 meses, predominavam na amostra aqueles com até R\$ 10 mil (63% e 60%, respectivamente) ■

Gênero

Faixa etária

Faixa de renda

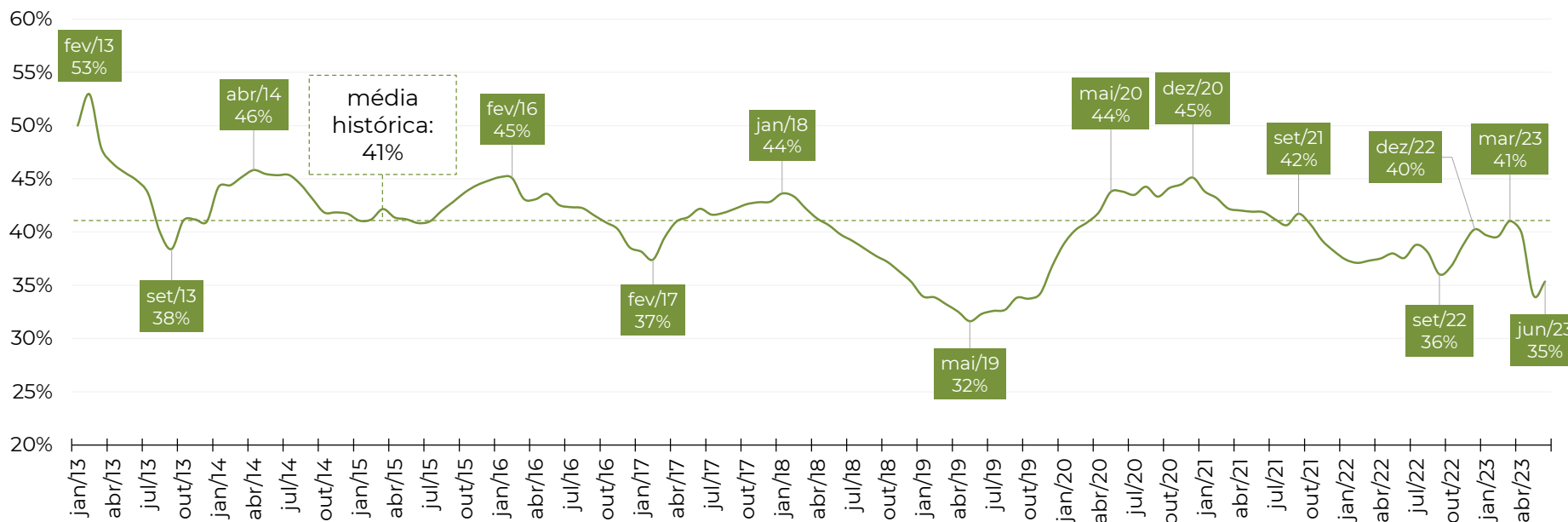


INVESTIDORES ENTRE COMPRADORES



Com base em dados relacionados ao objetivo e data da compra, ambos relatados pelos compradores que responderam à Pesquisa Raio-X FipeZAP+, é possível evidenciar que a proporção das aquisições classificadas como investimento oscilou entre 32% e 45% nos últimos anos, orbitando a média histórica da Pesquisa Raio-X FipeZAP+ (41%). Mais recentemente, esse percentual oscilou negativamente, passando de 41%, em março de 2023, para 35%, em junho de 2023 ■

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



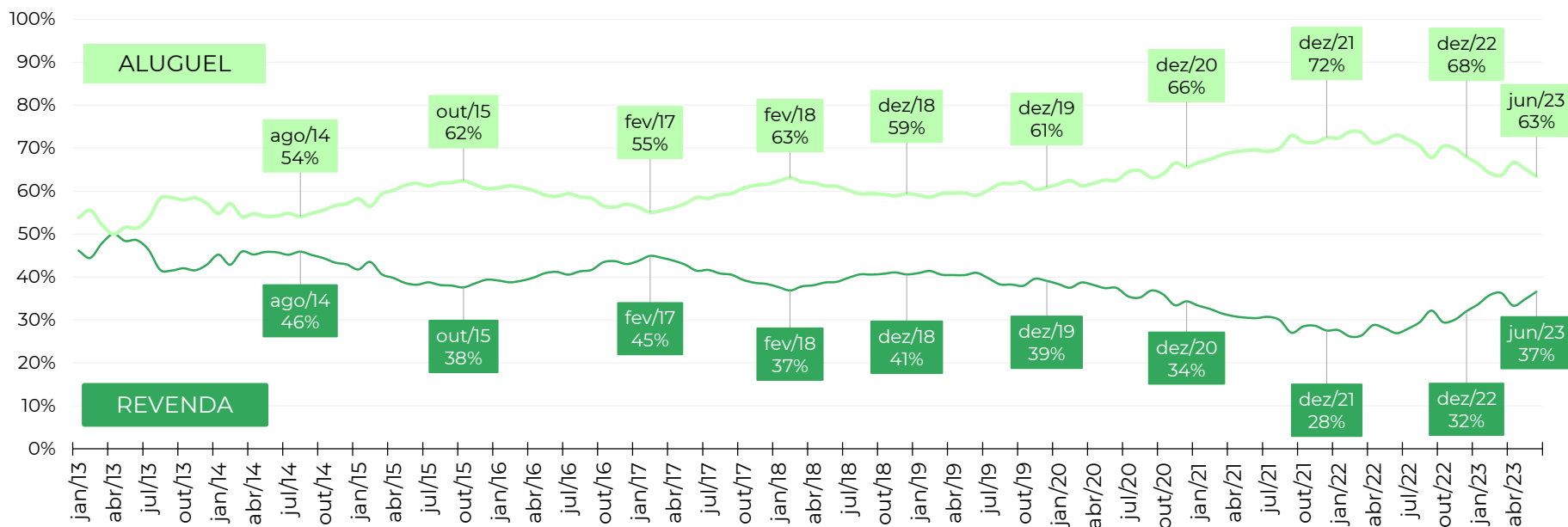
Nota: A análise utiliza dados sobre compra de imóvel realizadas nos últimos 12 meses em cada pesquisa. Como resultado, os percentuais apresentados para os quartos trimestres podem sofrer alterações em relação às últimas divulgações devido à incorporação de novas observações para aquele período.

% DOS INVESTIMENTOS POR OBJETIVO



Entre as transações realizadas com a finalidade “investimento”, o interesse na obtenção de renda com aluguel declinou marginalmente desde o final de 2022, representando 63% entre as aquisições realizadas nos últimos 12 meses encerrados em junho de 2023. Em contrapartida, o interesse no imóvel com a expectativa de revenda futura deu continuidade à trajetória de recuperação, respondendo por 37% nas compras realizadas por investidores em 12 meses ■

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+

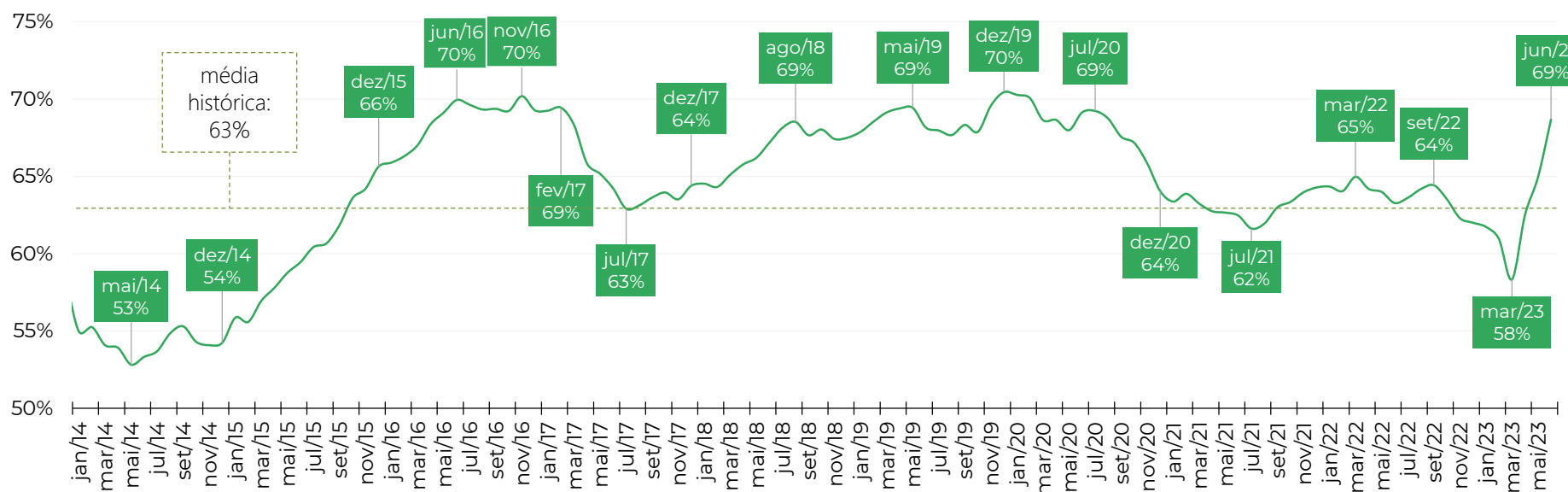
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**TRANSAÇÕES E
PERCENTUAL DE
DESCONTOS**

% DE TRANSAÇÕES COM DESCONTOS

Além de informar a data de efetivação, os respondentes que adquiriram imóveis declaram à pesquisa se a transação envolveu algum desconto no valor anunciado e, em caso positivo, qual foi o percentual aplicado. Analisando-se os dados mais recentes da pesquisa, é possível identificar um crescimento expressivo de transações cujos preços foram reduzidos pela negociação entre as partes, passando de 58% para 69% nos últimos três meses da série histórica. Trata-se do maior percentual de transações com desconto em três anos (isto é, desde meados de 2020) ■

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

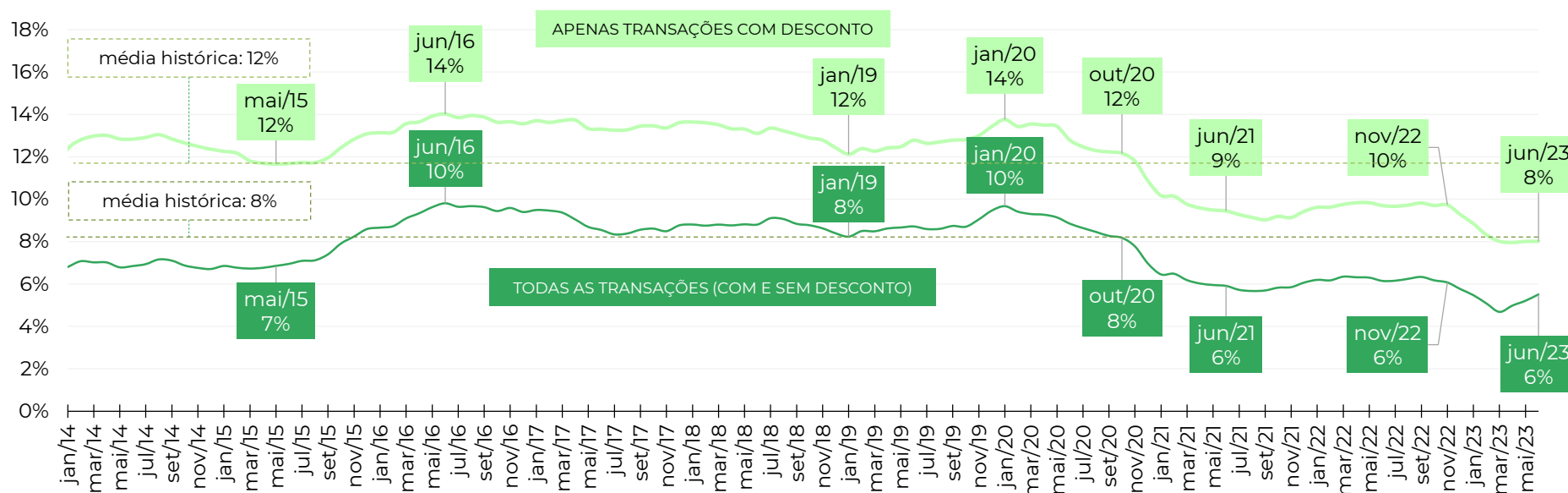


Nota: (*) a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os quartos trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

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 se manteve praticamente estável nos últimos meses, representado – na média dos últimos 12 meses encerrados em junho de 2023 – 6% do total de transações (incluindo aquelas com e sem desconto), e 8% das transações que envolveram 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+

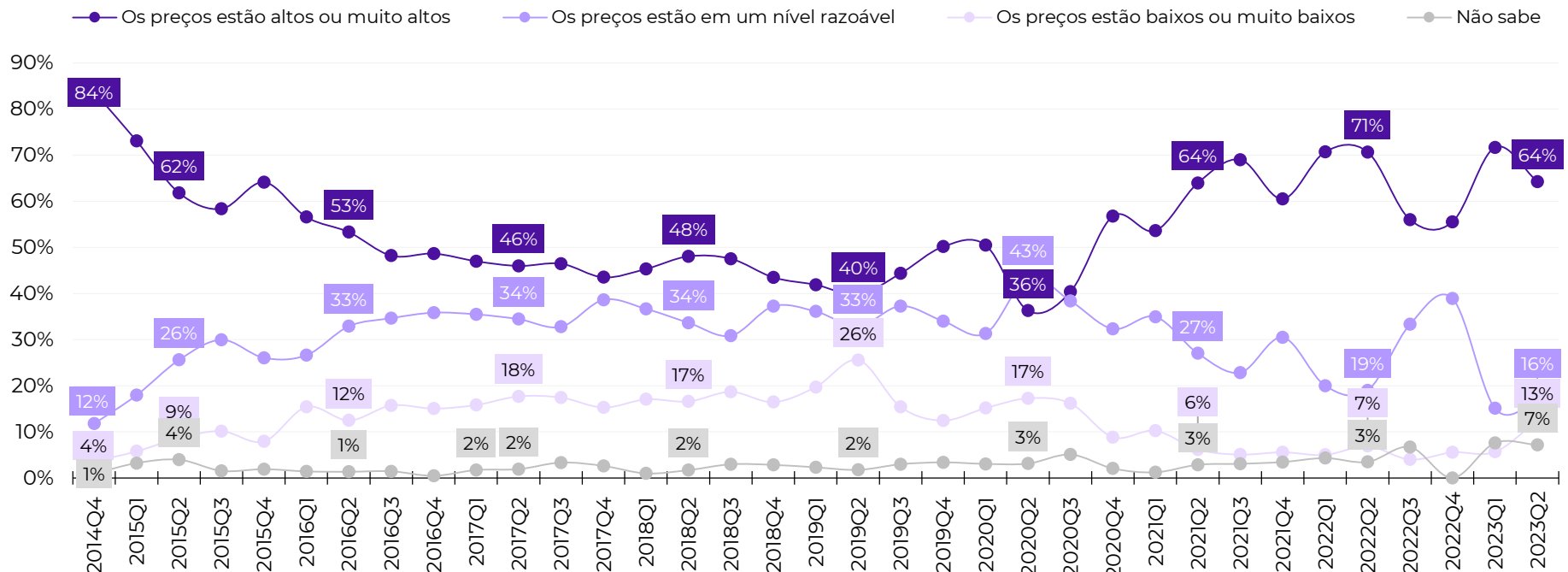
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**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” oscilou negativamente de 71%, no 2º trimestre de 2022, para 64%, no 2º trimestre de 2023. No mesmo horizonte de comparação, o percentual de respondentes que considerava que os preços dos imóveis encontravam-se em um “nível razoável” declinou de 19% para 16%, contrastando com o crescimento de 7% para 13% da parcela amostral que classificava os preços como “baixos ou muito baixos” entre os dois últimos períodos de referência ■

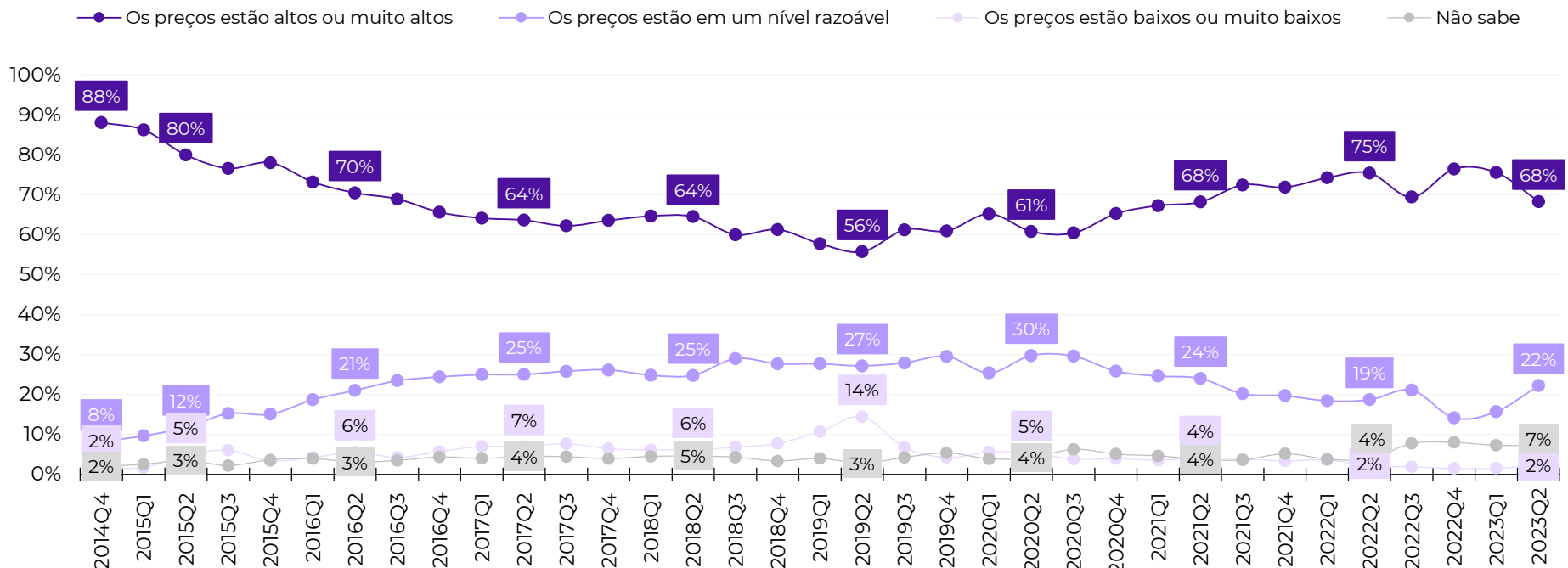
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES: RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



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” recuou de 75% para 68% entre o 2º trimestre de 2022 e o mesmo período de 2023. Também nesse intervalo temporal, o percentual dos respondentes que considerava que os preços estavam em “nível razoável” oscilou de 19% para 22%, enquanto o percentual que qualificava os preços como “baixos ou muito baixos” se manteve em 2%. Não souberam opinar 7% dos respondentes que compuseram a amostra do 2º trimestre de 2023 ■

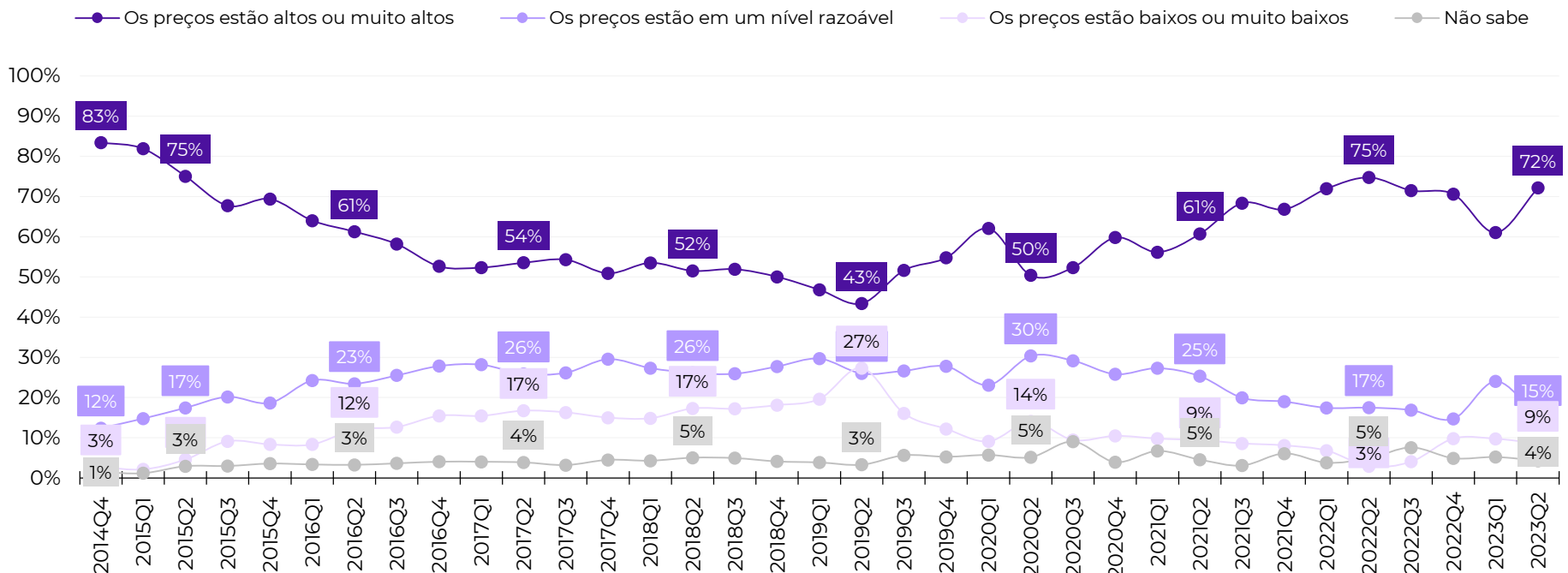
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL: RESPONDENTES COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEL



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” recuou de 75%, no 2º trimestre de 2022, para 72%, no mesmo período de 2023; o percentual que considera que os preços se encontravam em “um nível razoável” oscilou de 17% para 15%, enquanto a parcela que considerava os preços como “baixos ou muito baixos” evoluiu de 3% para 9% no mesmo horizonte temporal. Finalmente, 4% dos respondentes na amostra do último trimestre não souberam opinar a respeito desse tópico ■

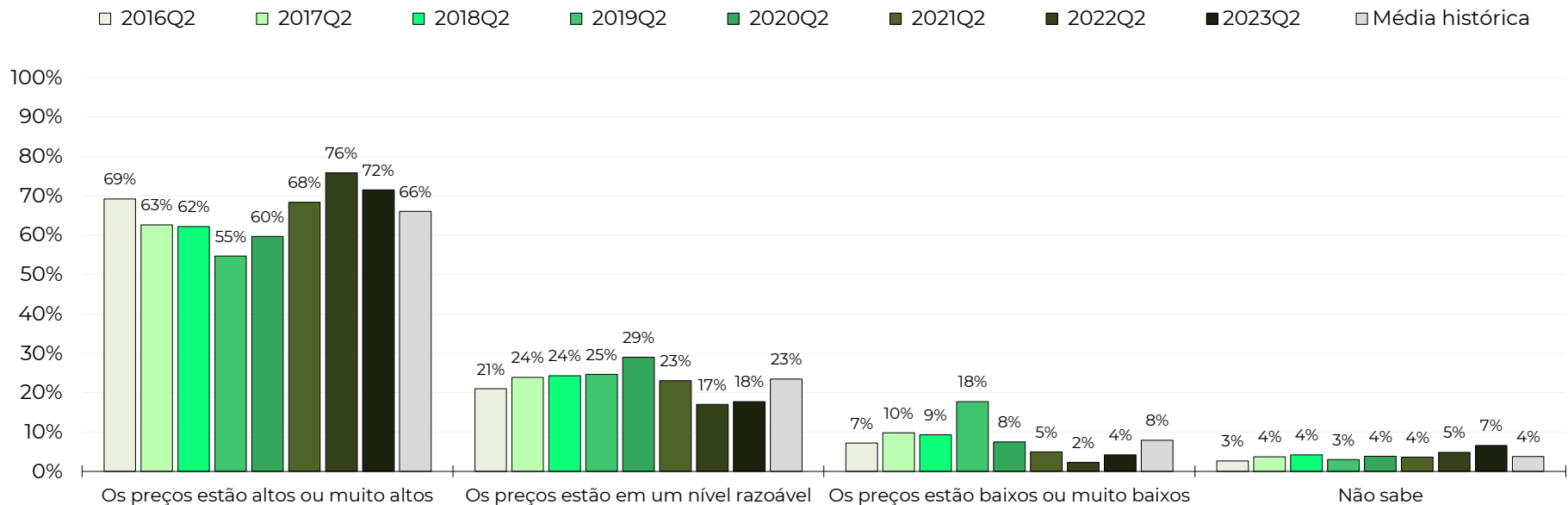
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE PROPRIETÁRIOS: RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS

Considerando a percepção agregada* entre o 2º trimestre de 2022 e mesmo período de 2023, a participação de respondentes que classificavam os preços atuais como “altos ou muito altos” regrediu de 76% para 72% da amostra. Comparativamente, a parcela da amostra que creditava os preços como “razoáveis” oscilou positivamente (de 17% para 18% da amostra), assim como o percentual dos que consideravam os preços “baixos ou muito baixos” (de 2% para 4%). Além disso, a participação de respondentes que não sabiam opinar sobre o tópico sofreu incremento de 5% para 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 dos três grupos.

RAIO-X

fipe zap+

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**EXPECTATIVA DE
PREÇO NO
CURTO PRAZO**

EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

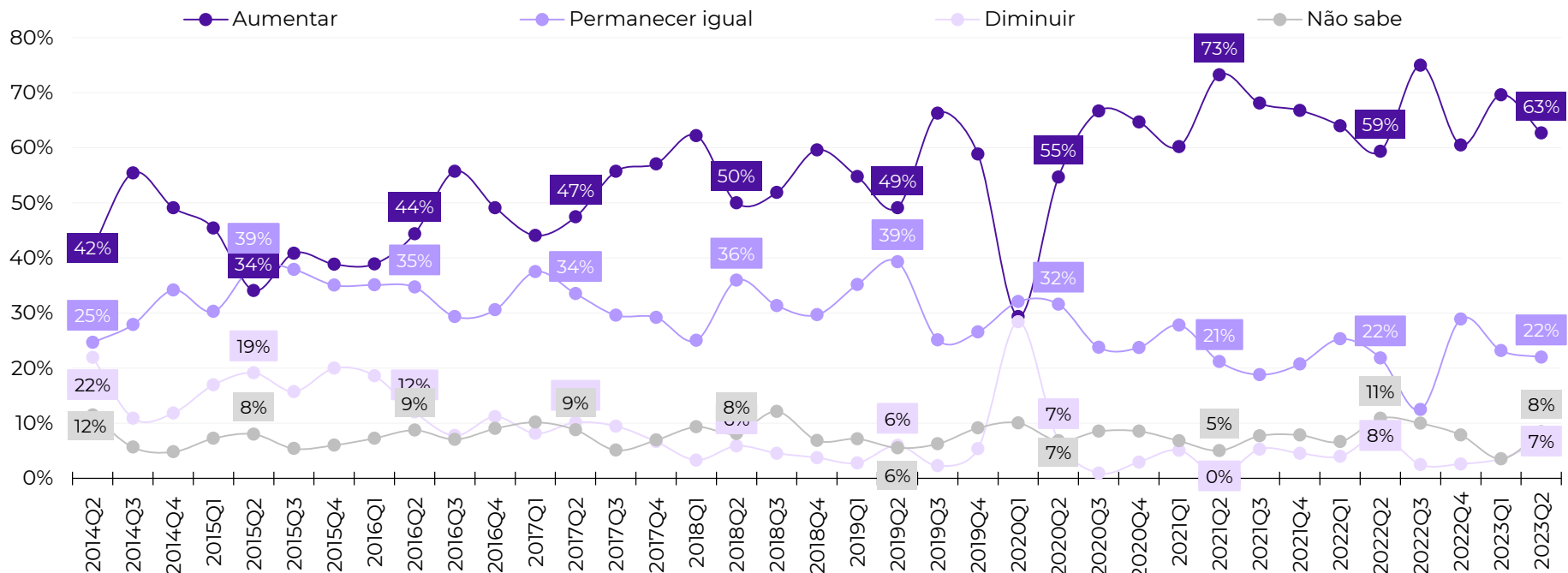
Para avaliar as expectativas dos respondentes com respeito ao comportamento do preço dos imóveis nos próximos 12 meses (curto prazo), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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, parcela majoritária dos respondentes do 2º trimestre de 2023 que declararam ter adquirido imóveis nos últimos 12 meses (sendo classificados como “compradores”) apostava no aumento nos preços dos imóveis (63%). Os demais respondentes desse grupo amostral se dividiram, no último período, entre aqueles que projetavam estabilidade (22%) e queda (7%) nos preços, além daqueles não souberam opinar (8%) ■

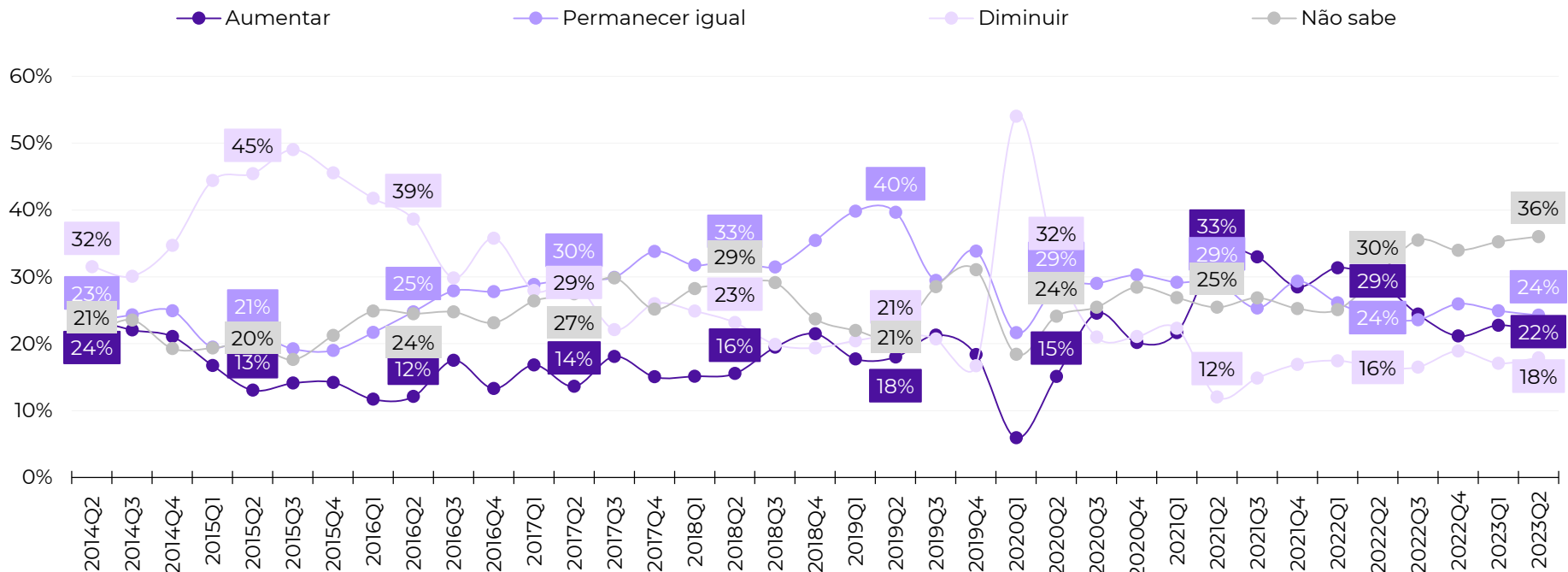
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS RECENTEMENTE



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Já entre os participantes da Pesquisa Raio-X FipeZAP+ que declararam intenção de adquirir imóvel nos próximos 3 meses (“compradores potenciais”), os respondentes se distribuíram no último trimestre entre aqueles que apostavam em manutenção (24%), aumento (22%) e queda (18%) nos preços. Além deles, uma parcela significativa e crescente dos “compradores potenciais” não souberam opinar sobre o tema (36%) ■

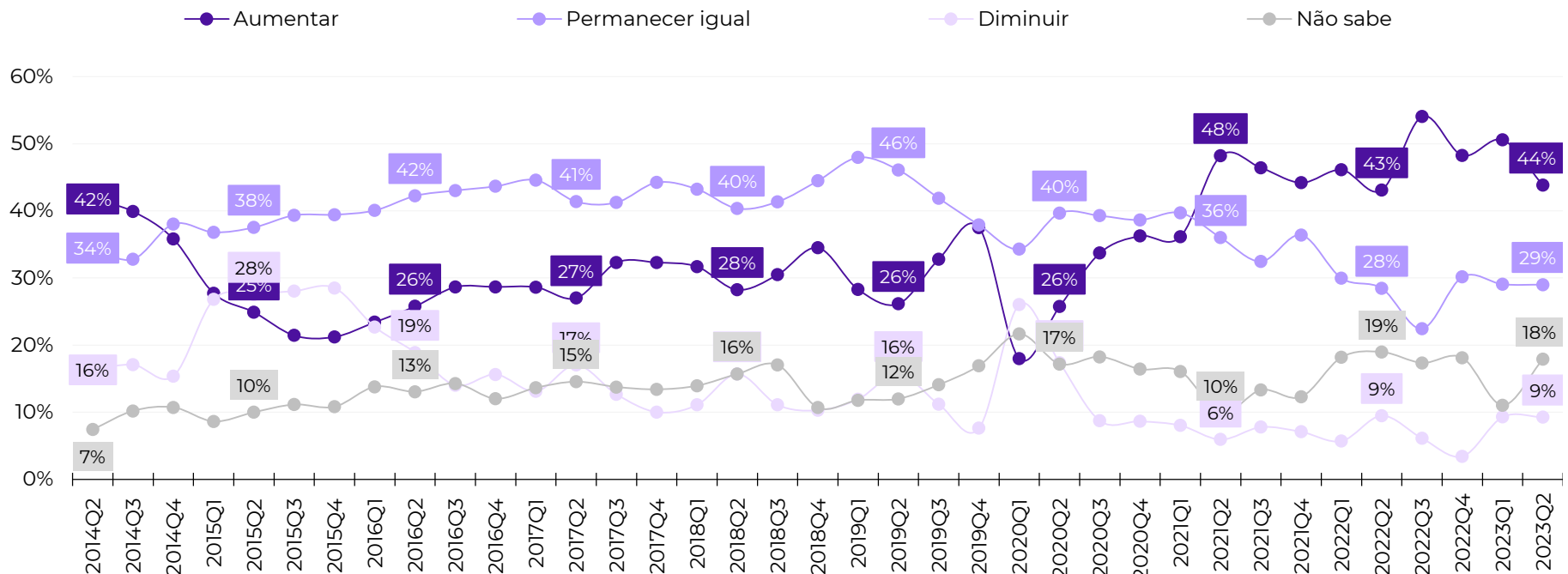
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Finalmente, entre aqueles que declararam possuir imóvel próprio adquirido há mais de 12 meses na última pesquisa (classificados como “proprietários”), os respondentes se dividiram entre aqueles que projetavam elevação (44%), estabilidade (29%) e queda (9%) nos preços ao longo dos próximos 12 meses. Adicionalmente, vale mencionar que 18% dos integrantes desse grupo não souberam opinar sobre o tópico inquirido ■

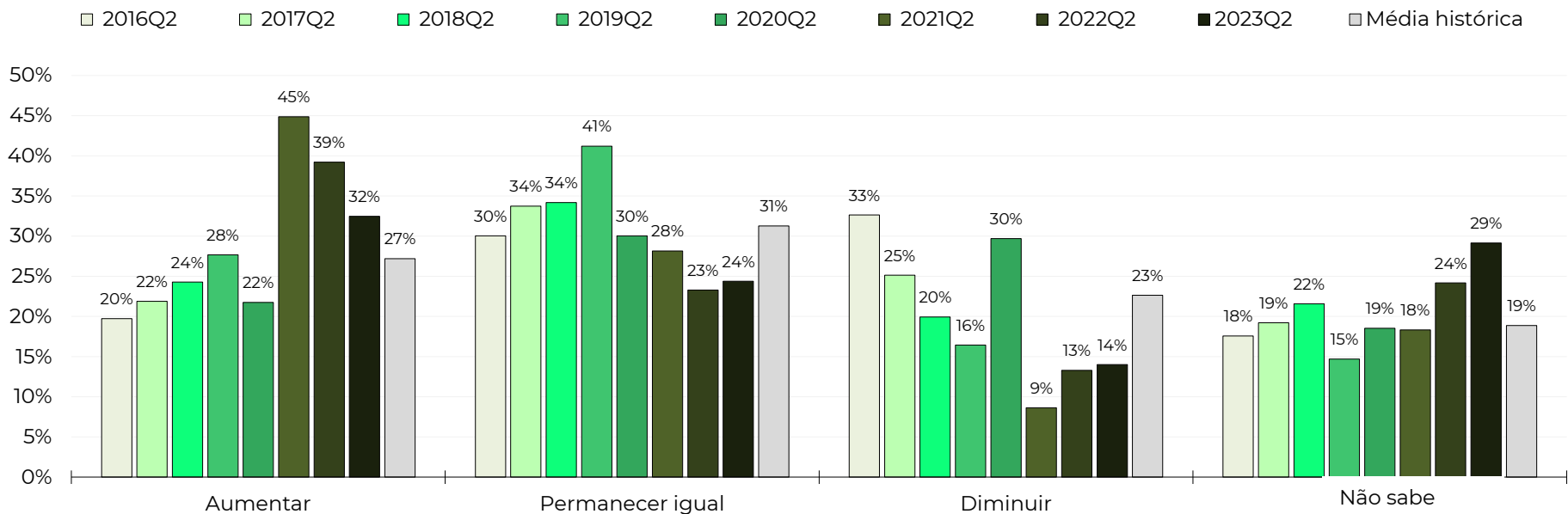
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Sob uma ótica agregada*, é possível identificar uma mudança significativa nas expectativas consolidadas ao longo dos últimos anos. Entre o 2º trimestre de 2022 e o mesmo período de 2023, em particular, o percentual de respondentes que esperavam um aumento nos preços declinou de 39% para 32%. Já o percentual de respondentes que apostavam na estabilidade oscilou de 23% para 24%, assim como os respondentes que projetavam queda nos preços (de 13% para 14%). Finalmente, o percentual de respondentes que não souberam opinar sobre a expectativa cresceu de 24% para 29% entre os dois últimos trimestres ■

EXPECTATIVA AGREGADA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES*

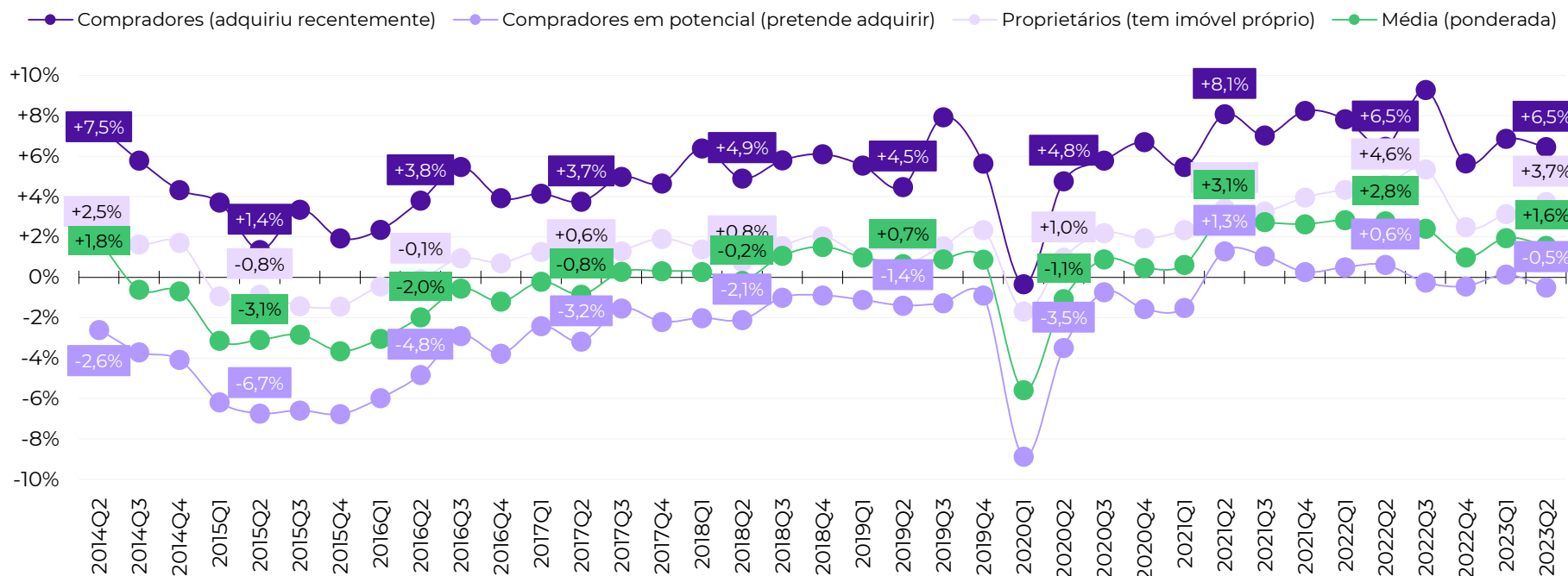


Nota: (*) calculada com base na percepção de todos os respondentes da pesquisa, independentemente da sua classificação em um dos três grupos.

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 2º trimestre de 2023, 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 desvalorização de 0,5%; em uma posição intermediária, os proprietários esperavam um incremento nominal de 3,7%. Com efeito, a expectativa média dos respondentes indicou uma alta nominal de 1,6% para os próximos 12 meses ■

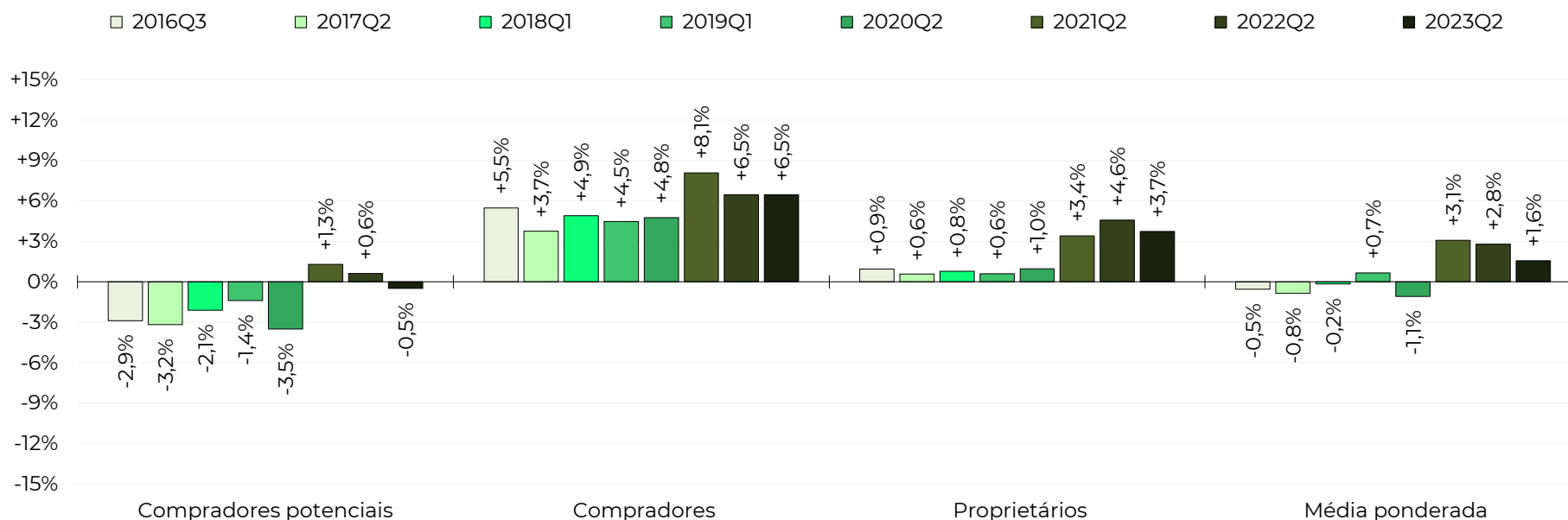
VARIAÇÃO MÉDIA DE PREÇO ESPERADA OS PRÓXIMOS 12 MESES POR GRUPO DE RESPONDENTES



VARIAÇÃO ESPERADA DE PREÇO

Historicamente, é possível evidenciar que a expectativa de preços declarada por compradores potenciais passou de uma ligeira alta de 0,6% no 2º trimestre de 2022, para um recuo de 0,5% no 2º trimestre de 2023. Entre os compradores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses, a expectativa se manteve inalterada no mesmo intervalo temporal (+6,5%). Finalmente, entre os classificados como proprietários, a expectativa recuou de +4,6% para +3,7%. Na média, a variação esperada passou de uma alta de 2,8%, no 2º trimestre de 2022, para um incremento de 1,6% 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:

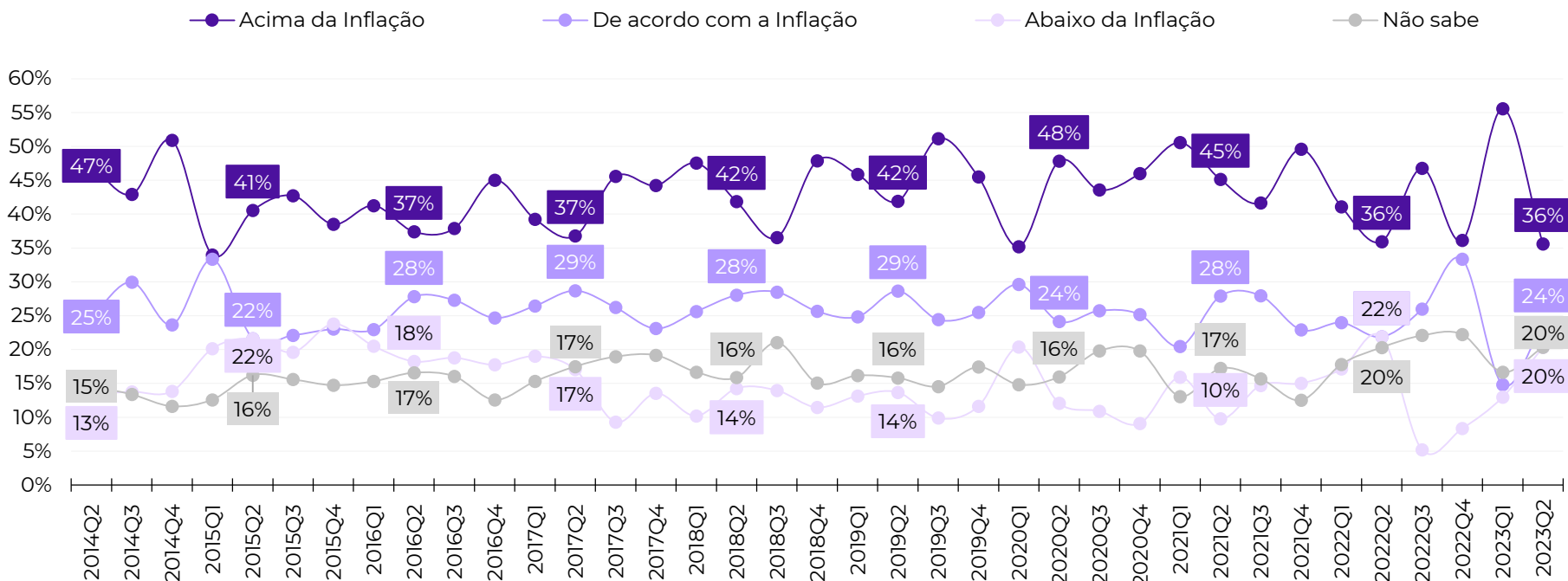
- **Na sua opinião, o preço do seu imóvel vai aumentar nos próximos 10 anos (acima da inflação, abaixo da inflação, de acordo com a inflação, não sabe)?**

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 2023, os respondentes que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses (“compradores”) se distribuíram entre aqueles que projetavam uma valorização superior à inflação (36%); de acordo com inflação (24%); e inferior à inflação de longo prazo (20%). Os demais respondentes deste grupo que integraram a última amostra da pesquisa (20%) não souberam opinar sobre o a expectativa de preço no horizonte proposto ■

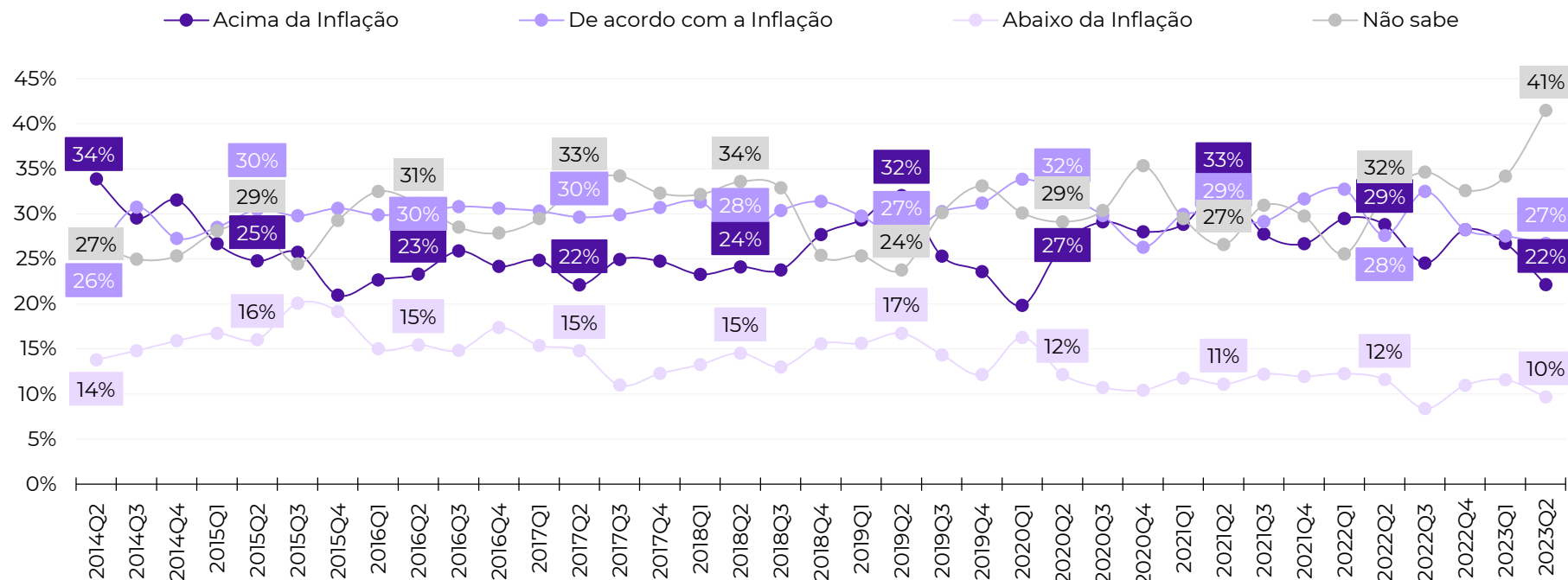
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Os respondentes que declararam pretensão de adquirir um imóvel se distribuíram, no 2º trimestre de 2023, entre aqueles que compartilhavam da expectativa de valorização superior (22%), equivalente (27%) e inferior (10%) à inflação no longo prazo. Além disso, uma parcela crescente e significativa dos “compradores potenciais” não soube opinar sobre o comportamento dos preços na última leitura da pesquisa (41%) ■

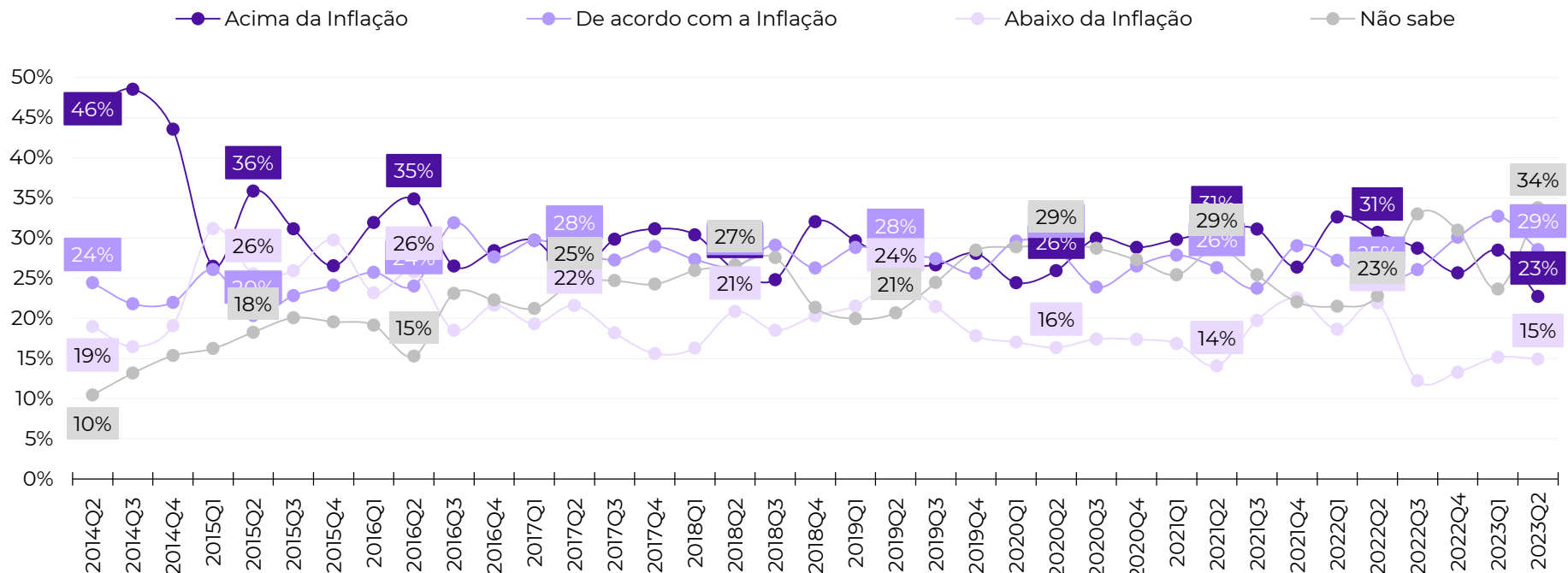
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Ainda com respeito ao longo prazo, os respondentes do 2º trimestre de 2023 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 (29%), acima da inflação (23%), e abaixo da inflação (15%). Além deles, cerca de um terço dos respondentes do grupo (34%) não soube opinar sobre o tema ■

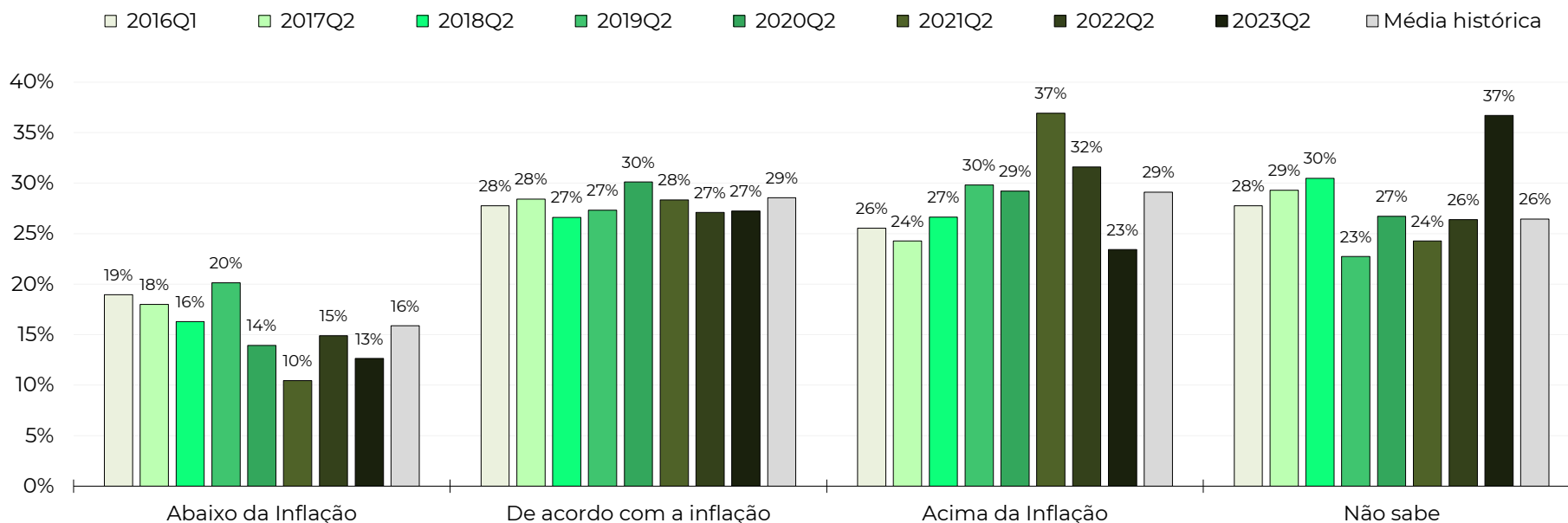
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Considerando a expectativa de longo prazo (agregada) dos respondentes que integraram a amostra do 2º trimestre de 2023*, é possível constatar que: (i) 27% dos respondentes projetaram uma variação dos preços compatível com a inflação; (ii) 23% esperavam variação superior à inflação; e (iii) 13% indicaram uma valorização inferior ao comportamento médio dos preços da economia brasileira. Finalmente, é importante notar que uma parcela representativa dos respondentes da amostra no último trimestre não soube opinar sobre o comportamento do preço no contexto de longo prazo (37%) ■

EXPECTATIVA AGREGADA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS*



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

fipe

zap+

RAIO-X

fipe zap+

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

mais informações: www.fipezap.com.br

contato: fipezap@fipe.org.br