

fipe

zap

RAIO-X

fipe zap

PERFIL DA DEMANDA POR IMÓVEIS

INFORME DO 4º 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 descontos volta a subir e é o maior em 3 anos

Intenção de compra de imóveis, por sua vez, recuou para o menor patamar da pesquisa desde 2020

A **Pesquisa Raio-X FipeZAP do 4º trimestre de 2023** oferece dados inéditos a respeito da evolução recente 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 nas transações efetivadas; 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, que contou com a participação de 1.219 respondentes entre os dias 10 de janeiro e 02 de fevereiro de 2024:

- **Participação de compradores:** a participação de compradores – grupo composto por respondentes que declararam ter adquirido imóvel nos últimos 12 meses – cresceu marginalmente na última pesquisa, representando 10% da amostra do 4º trimestre de 2023. Em relação ao tipo do imóvel adquirido, a maioria dos compradores declarou preferência por imóveis usados (62%), ao passo que, entre os objetivos declarados, a destinação do imóvel para fins de “moradia” prevaleceu, abrangendo 63% desse público. Considerando esse grupo de respondentes que adquiriram o imóvel para “moradia”, a opção “morar com alguém” se manteve majoritária (73%); ao passo que, entre os investidores da amostra (37%), houve um predomínio marginal da intenção de alugar o imóvel recentemente adquirido para obtenção de renda (54%).
- **Intenção de compra:** no último trimestre de 2023, a proporção de compradores potenciais – isto é, de respondentes que declararam intenção de adquirir um imóvel nos próximos três meses – recuou de 41% para 38%, equiparando-se à média histórica da Pesquisa Raio-X FipeZAP (38%). Considerando os integrantes desse grupo, cerca de metade dos respondentes se mostrou indiferente entre imóveis novos e usados (50%), seguida pela preferência exclusiva por imóveis usados (40%) e imóveis novos (10%). Com respeito ao objetivo da compra pretendida, a intenção de utilizar o imóvel para “moradia” cresceu em representatividade, abrangendo 93% dos compradores potenciais.
- **Participação de investidores:** a parcela de investidores entre compradores recuou de 39%, no 4º trimestre de 2022, para 37% da amostra do mesmo período de 2023. Entre as transações classificadas como investimento nos últimos 12 meses, o interesse na revenda futura passou de 28%, em dezembro/2021, para 47%, em dezembro/2023.
- **Descontos nas transações:** após atingir 57% em março de 2023, o percentual de transações efetivadas com algum desconto sobre o valor anunciado oscilou positivamente nos meses seguintes, encerrando 2023 em 61% - patamar ligeiramente inferior à média da série histórica (63%). Considerando as informações das transações efetivadas nos últimos 12 meses que envolveram alguma redução no valor pelo qual o imóvel foi originalmente anunciado, o percentual médio de desconto negociado entre os compradores e os vendedores de imóveis também cresceu ao longo do ano (para 11%), convergindo para patamar próximo ao da média histórica da pesquisa (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” recuou de 75%, na amostra do 4º trimestre de 2022, para 70%, no último trimestre de 2023. Paralelamente, o percentual de respondentes que enxergavam os preços atuais dos imóveis como “razoáveis” cresceu marginalmente de 15% para 17%, assim como a percepção de que os preços atuais se encontravam em níveis “baixos ou muito baixos” (de 3% para 4%) Além deles, os respondentes que não souberam opinar sobre o tópico passaram de 7% para 9% da amostra trimestral.
- **Expectativa de preço:** em relação à expectativa de preços para os próximos 12 meses, a última leitura revela que o percentual de respondentes que projetavam alta nominal no valor dos imóveis cresceu de 33%, no 4º trimestre de 2022, para 37% da amostra referente ao 4º trimestre de 2023. Comparativamente, a participação de respondentes que partilham de uma expectativa de manutenção dos preços atuais oscilou de 26% para 23% no período, comportamento similar ao recuo observado no grupo de respondentes que apostavam na queda (de 14% para 11%). Em termos de variação esperada para os preços, a alta nominal projetada por compradores que adquiriram imóveis há mais de 12 meses (5,5%) superou as expectativas informadas pelos compradores recentes (+4,8%) e, especialmente, por compradores potenciais (-0,4%). Como resultado, a expectativa média agregada dos respondentes da Pesquisa Raio-X do 4º trimestre de 2023 projetou uma alta nominal de 2,1% para os preços dos imóveis nos próximos 12 meses ■

RAIO-X

fipezap

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**OBJETIVOS E
TÓPICOS DA
PESQUISA**

O **Raio-X FipeZAP: perfil da demanda de imóveis** é uma pesquisa desenvolvida em conjunto pela Fipe e pelo ZAP desde 2014 para investigar tópicos relacionados ao 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 118 mil respondentes de todo o país. O volume de respostas coletadas no histórico corresponde a uma média de 3 mil respondentes por edição/trimestre ou cerca de 12,1 mil participantes por ano.

A seguir, são apresentados os **resultados do 4º trimestre/2023 da Pesquisa Raio-X FipeZAP** ■

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”).

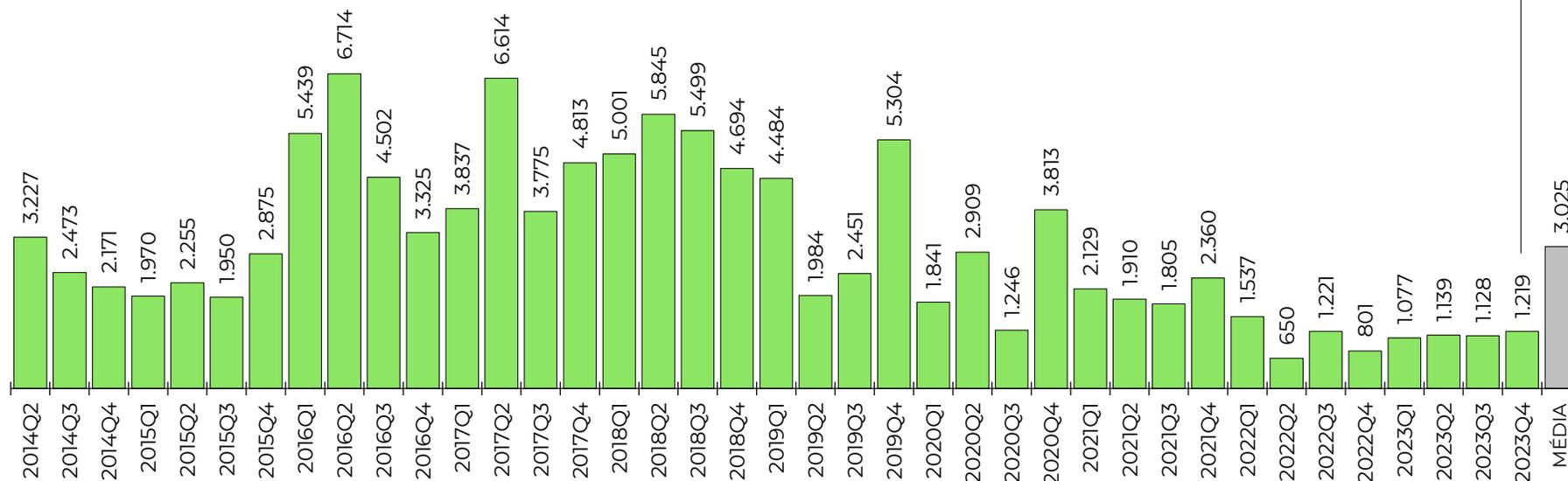
A última edição da Pesquisa Raio-X FipeZAP teve como referência o 4º trimestre de 2023 e foi elaborada a partir da contribuição de 1.219 respondentes entre 10 de janeiro e 02 de fevereiro de 2024 ■

4º TRIMESTRE DE 2023

1.219

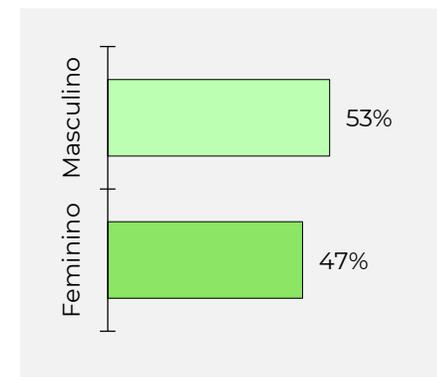
respondentes

NÚMERO DE RESPONDENTES POR PESQUISA

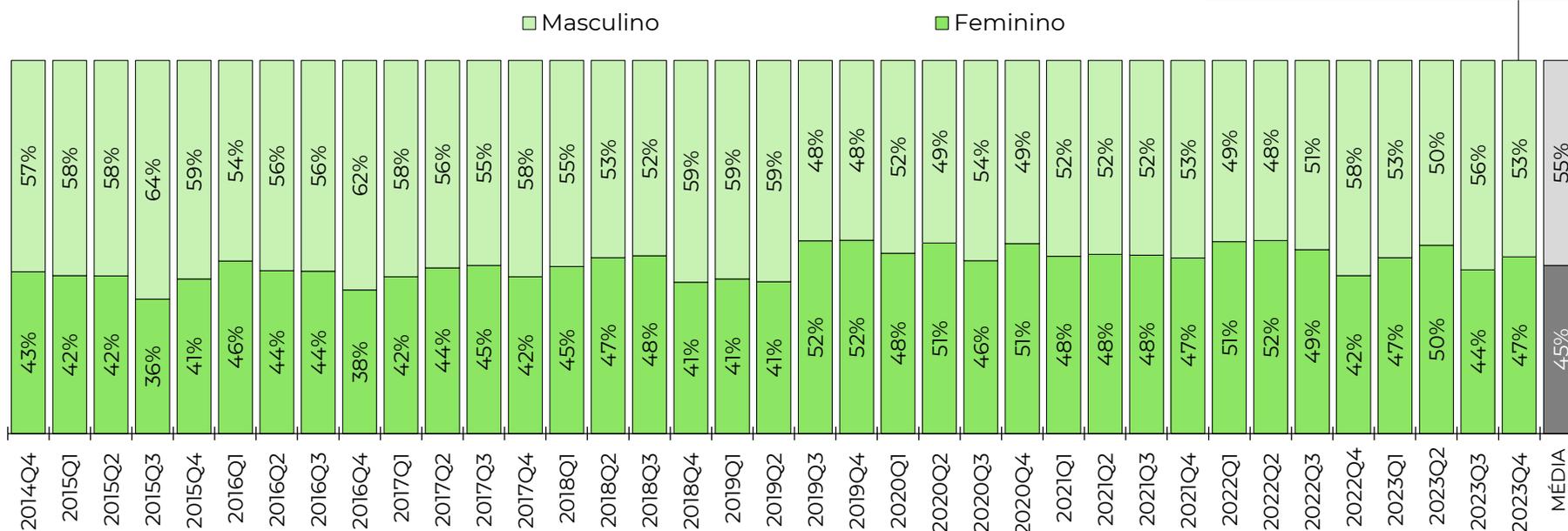


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em relação ao perfil sociodemográfico, a maior parte dos respondentes do 4º trimestre de 2023 se identificaram com o gênero masculino (53%). Comparativamente, essa proporção é muito próxima ao percentual médio encontrado no histórico da Pesquisa Raio-X FipeZAP (55%) ■



DISTRIBUIÇÃO POR GÊNERO

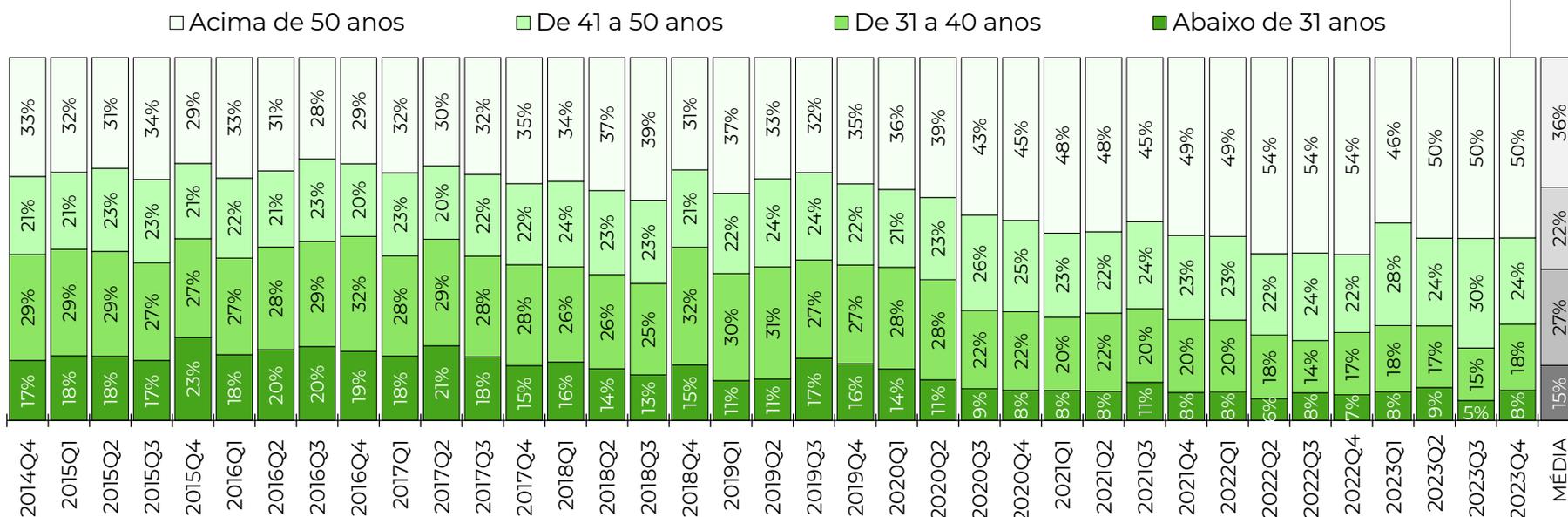


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Já no tocante à faixa etária, a maioria dos respondentes do 4º 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 49 anos, superando em 4 anos a média histórica (45 anos) ■

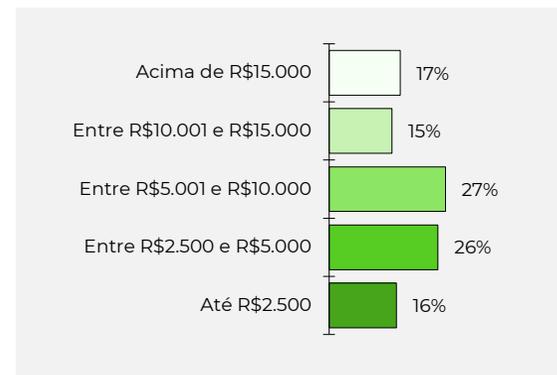
idade média na última pesquisa:
49 anos
 média histórica:
 45 anos

FAIXA ETÁRIA

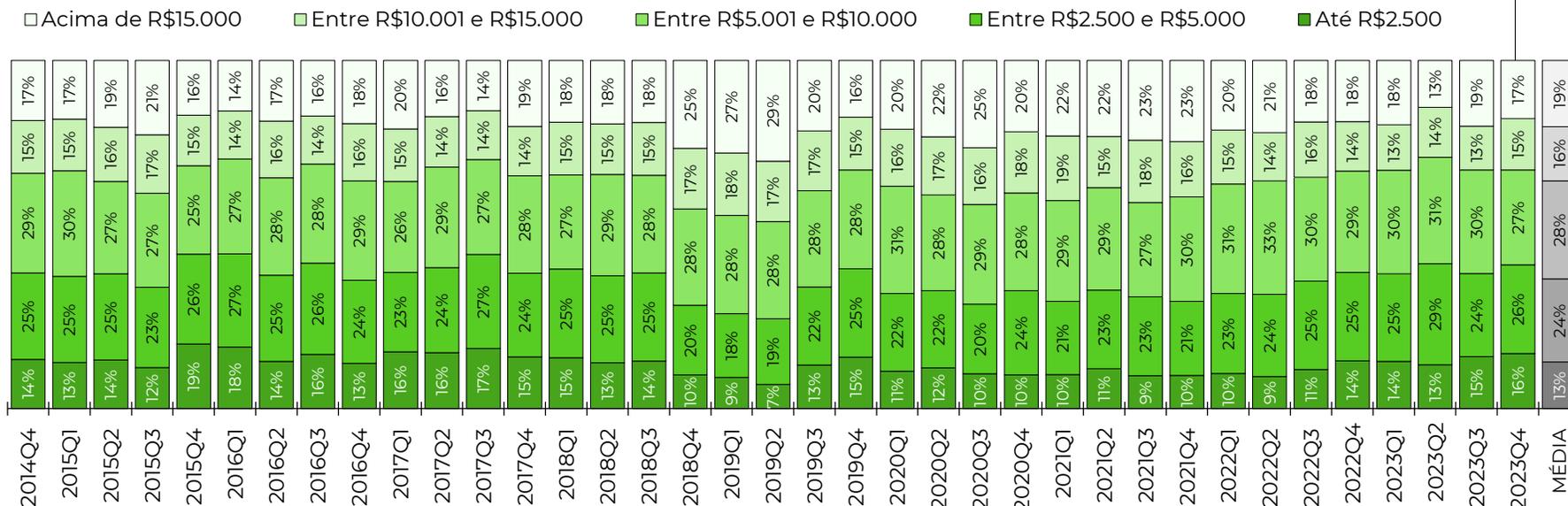


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em termos de poder aquisitivo, a maior parcela dos respondentes da pesquisa no 4º trimestre de 2023 declarou dispor de uma renda domiciliar mensal igual ou inferior a R\$ 10.000 (69%). Comparativamente, esse percentual é ligeiramente superior à proporção identificada para o mesmo recorte de renda no histórico amostral da Pesquisa Raio-X FipeZAP (65%) ■



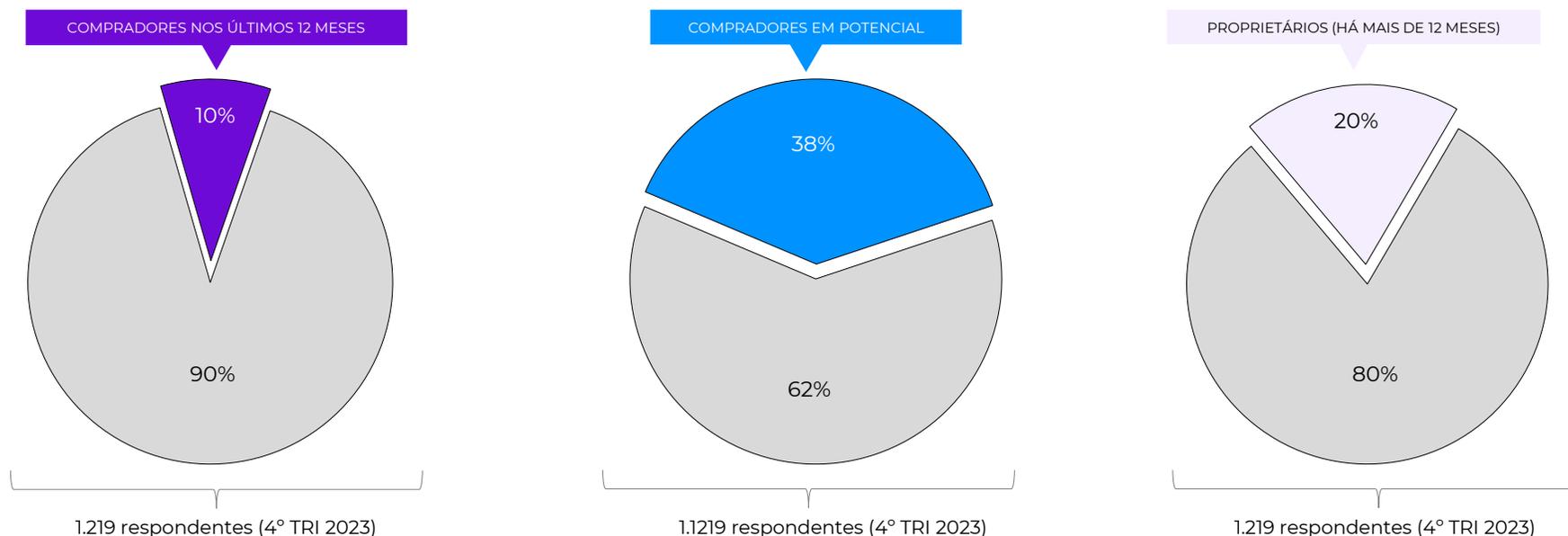
RENDA DOMICILIAR MENSAL



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 2023 (1.219 respondentes), os grupos apresentaram a seguinte distribuição: 10% dos respondentes relataram ter adquirido imóvel recentemente e foram enquadrados no primeiro grupo; 38% 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” (último grupo) ■

PERCENTUAL DE RESPONDENTES CLASSIFICADOS POR GRUPO NA ÚLTIMA PESQUISA

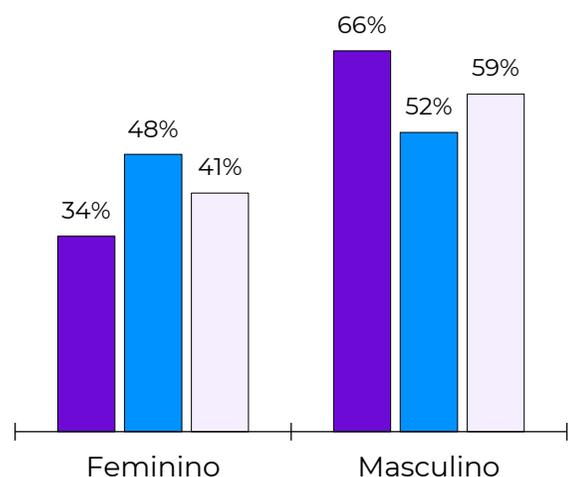


Nota: (*) os respondentes podem se encaixar em mais de um grupo (por ex. se declarar já possuir um imóvel e pretensão de adquirir um novo imóvel) ou em nenhum dos grupos (declarou não possuir ou não ter intenção de adquirir imóveis). Na última edição da pesquisa, cerca de 32% dos respondentes não se enquadraram em nenhum dos três grupos.

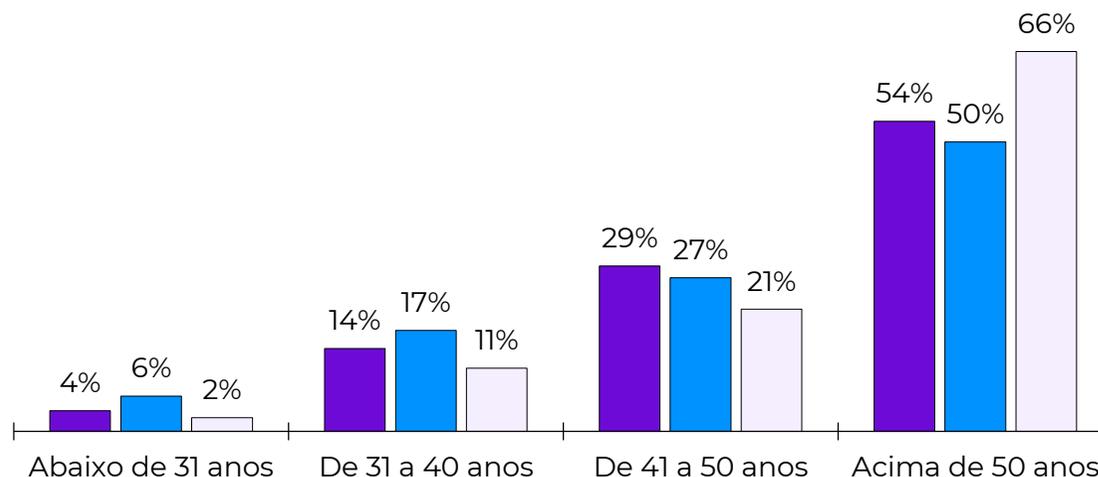
PERFIL POR GRUPO

É possível comparar os diferentes grupos de respondentes com base em certas características sociodemográficas, como gênero e idade. No 4º trimestre de 2023, respondentes do gênero masculino compunham a maioria em todos os grupos analisados: compradores (66%), compradores potenciais (52%) e proprietários (59%). Em termos de distribuição por faixa etária, a maior parcela dos respondentes apresentava idade igual ou superior a 50 anos nos recortes entre compradores (54%) e entre proprietários (66%). Entre compradores potenciais, essa faixa etária concentrou 50% dos respondentes ■

GÊNERO



FAIXA ETÁRIA



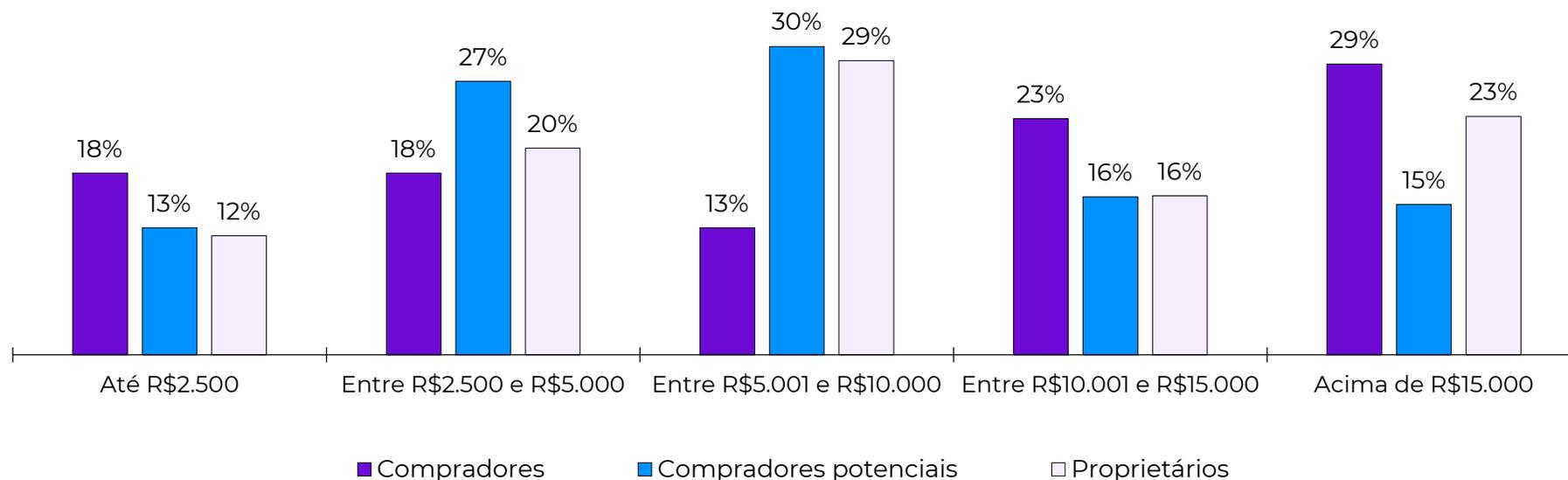
■ Compradores ■ Compradores potenciais □ Proprietários

Nota: percentuais calculados considerando apenas respostas válidas.

PERFIL POR GRUPO

No que se refere ao poder aquisitivo, os resultados revelaram que respondentes do 4º trimestre de 2023 com renda domiciliar mensal de até R\$ 10 mil representavam a maior parte dos compradores potenciais (70%) e proprietários (61%). Já entre os compradores, os respondentes da amostra se dividiram quase equitativamente entre aqueles com renda domiciliar de até R\$ 10 mil (49%) e os que ganhavam acima de R\$ 10 mil (51%) ■

FAIXA DE RENDA MENSAL



Nota: percentuais calculados considerando apenas respostas válidas.

RAIO-X

fipezap

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**PERFIL:
COMPRADORES
NOS ÚLTIMOS
12 MESES**

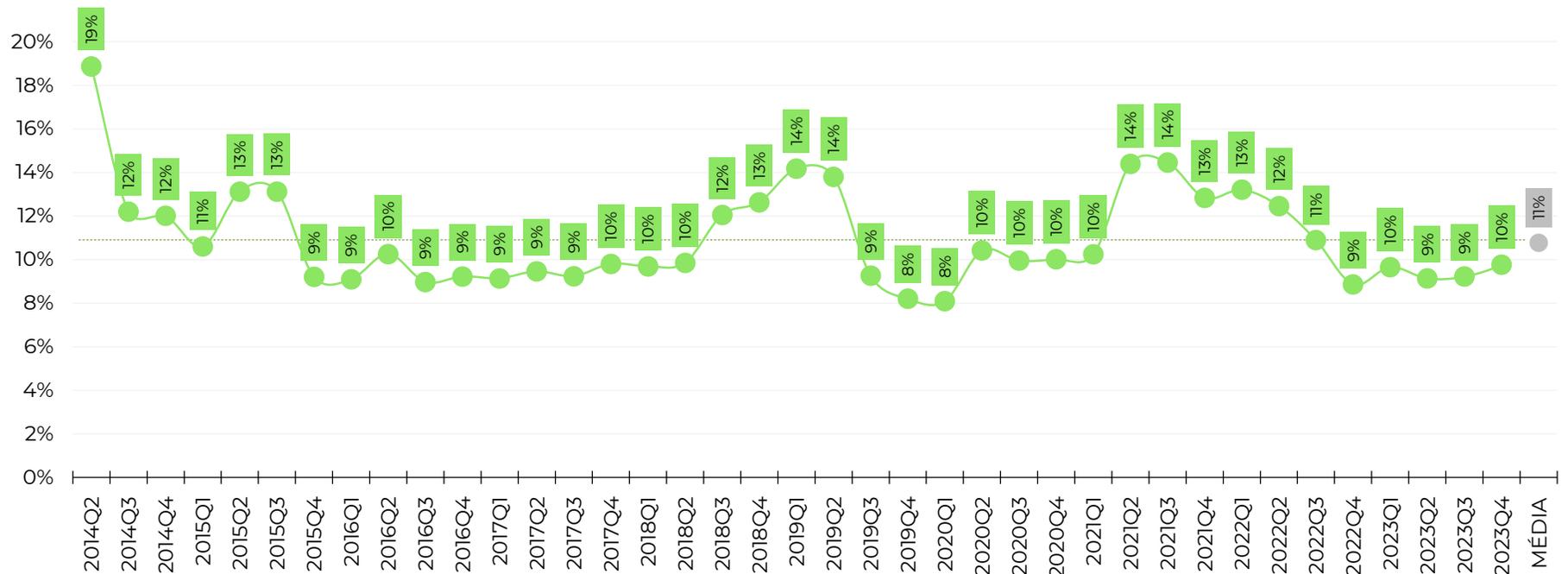
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que adquiriram imóveis recentemente, a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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 2023, cerca de 10% 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 cresceu marginalmente em relação ao trimestre anterior (9%), aproximando-se da média histórica desse grupo na amostra da Pesquisa Raio-X FipeZAP (11%) ■

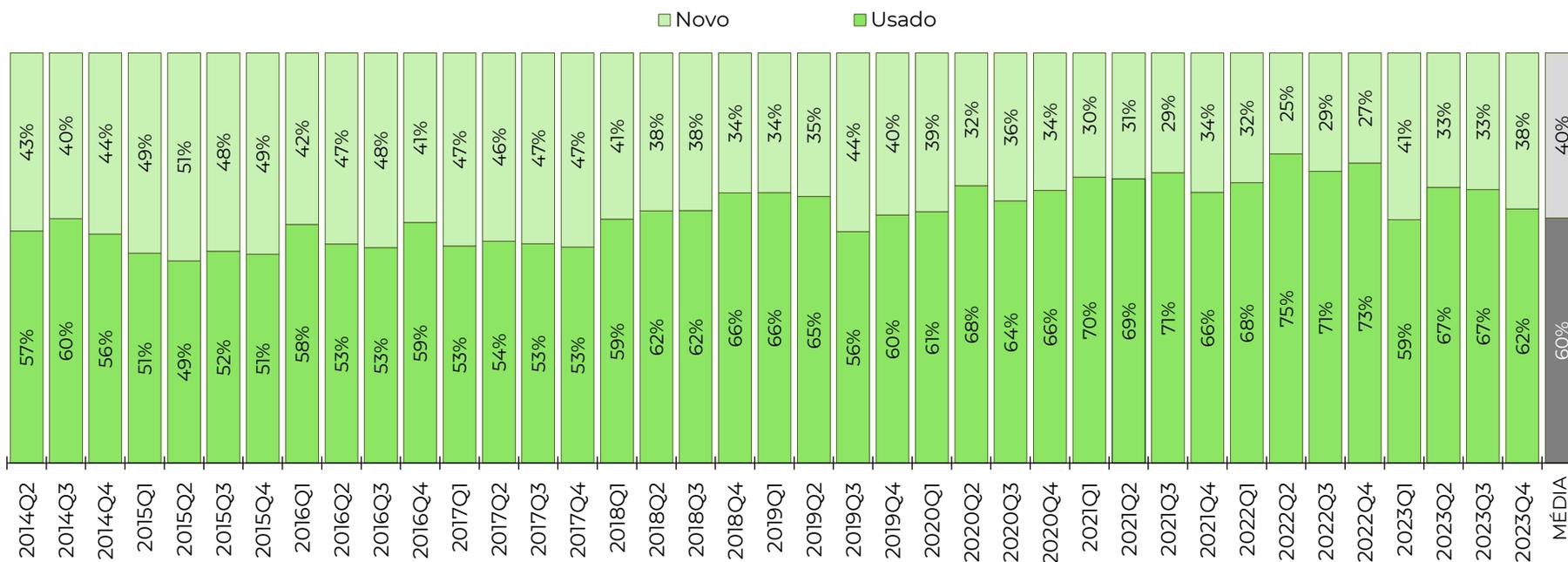
PERCENTUAL DE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE DECLARARAM TER ADQUIRIDO IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



TIPO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Entre os respondentes do 4º trimestre de 2023 que adquiriram imóveis recentemente (isto é, nos últimos 12 meses), a maioria optou pela compra de imóveis usados (62%), recuando em relação ao percentual no trimestre anterior (67%). Já considerando um horizonte temporal ampliado, a preferência por imóveis usados no último trimestre se manteve discretamente acima da média encontrada no histórico da pesquisa (60%) ■

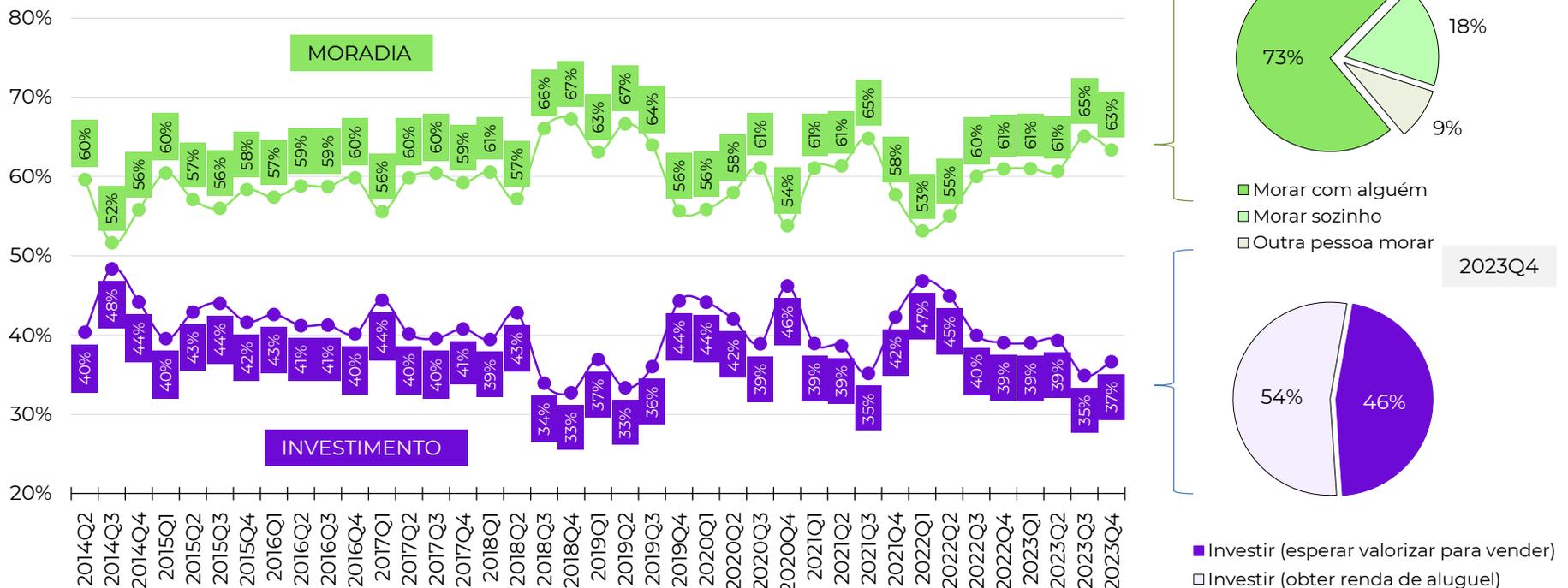
TIPO DE IMÓVEL ADQUIRIDO POR RESPONDENTES NOS ÚLTIMOS 12 MESES



OBJETIVO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

No tocante aos objetivos, uma parcela crescente e majoritária dos compradores (63%) declarou a intenção de destinar o imóvel para moradia do 4º trimestre de 2023, enquanto o restante (37%) classificou a compra como investimento. Especificamente, entre os que optaram pela finalidade “investimento”, o interesse na obtenção de renda com aluguel do imóvel recém adquirido (54%) foi majoritária, superando a pretensão de revenda futura após a valorização (46%) ■

OBJETIVO ENTRE COMPRADORES – QUE ADQUIRIRAM IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



RAIO-X

fipezap

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**PERFIL:
COMPRADORES
EM POTENCIAL**

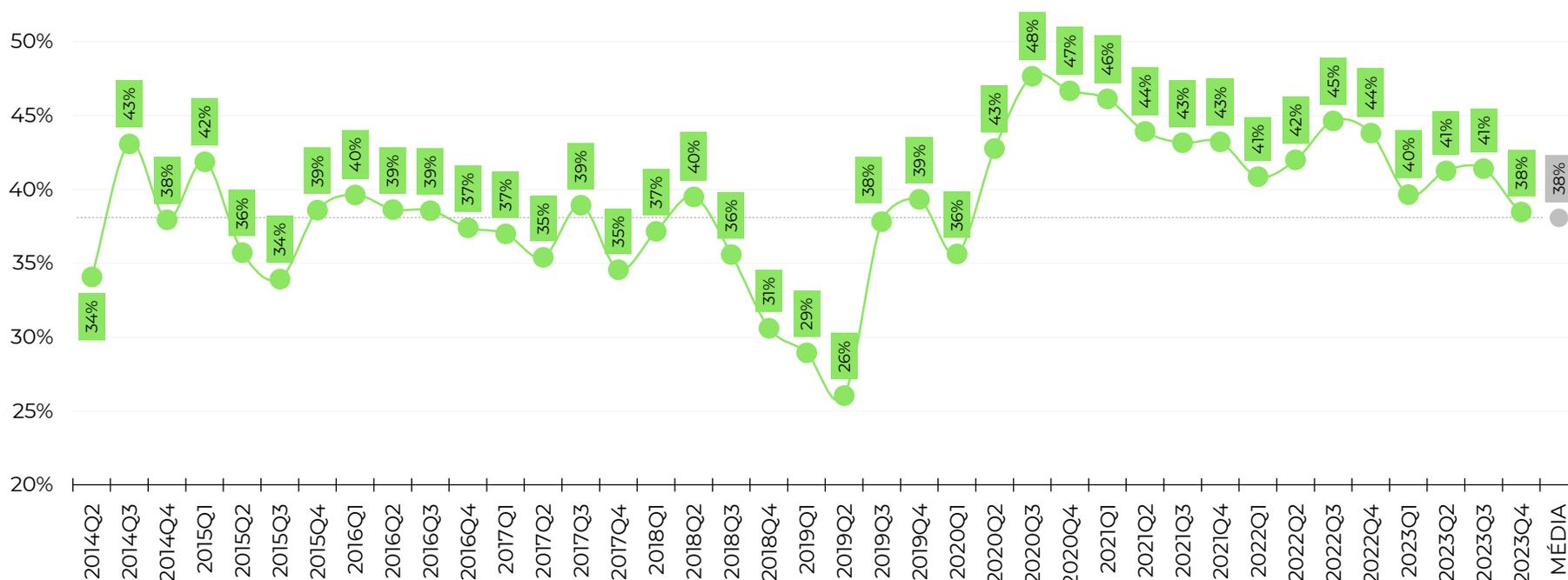
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que pretendem adquirir imóveis nos próximos 3 meses (compradores em potencial), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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, 38% dos respondentes do 4º trimestre de 2023 declararam intenção de adquirir imóvel nos próximos 3 meses – percentual inferior ao identificado na amostra do trimestre imediatamente anterior (41%). Como resultado, a participação desses respondentes na última edição da pesquisa se equiparou à média histórica desse grupo na amostra da pesquisa (38%) ■

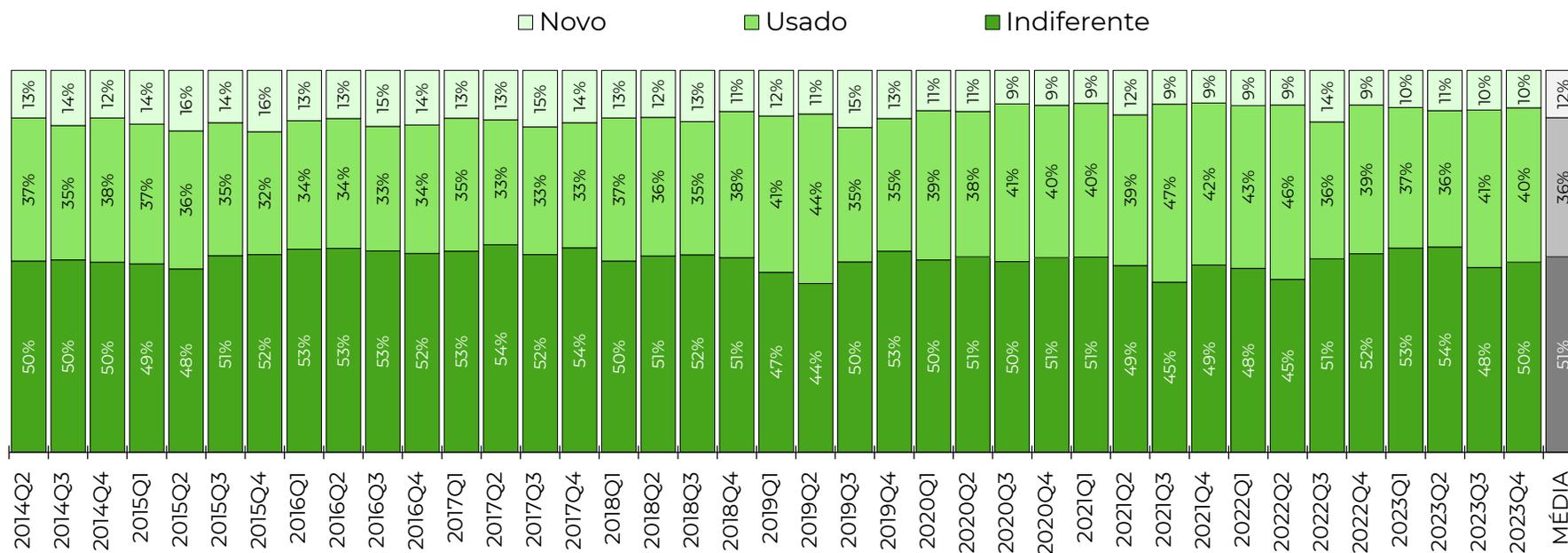
PERCENTUAL DE COMPRADORES EM POTENCIAL - COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEIS NOS PRÓXIMOS 3 MESES



TIPO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre aqueles que pretendiam adquirir um imóvel nos próximos 3 meses, 50% dos respondentes do 4º trimestre de 2023 se declararam indiferentes entre imóveis tipificados como “novos” ou “usados”; para outros 40%, a preferência sugerida pelos respondentes envolveu imóveis “usados”; finalmente, para os demais respondentes do grupo (10%), a aquisição de imóveis novos prevaleceu dentre as opções ■

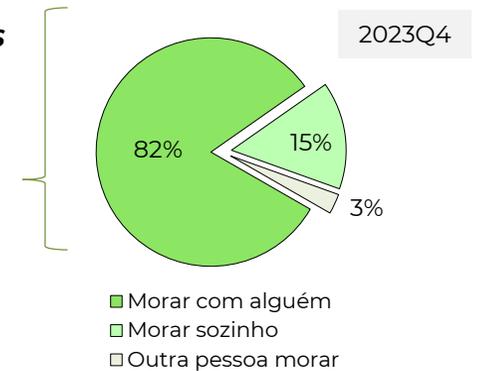
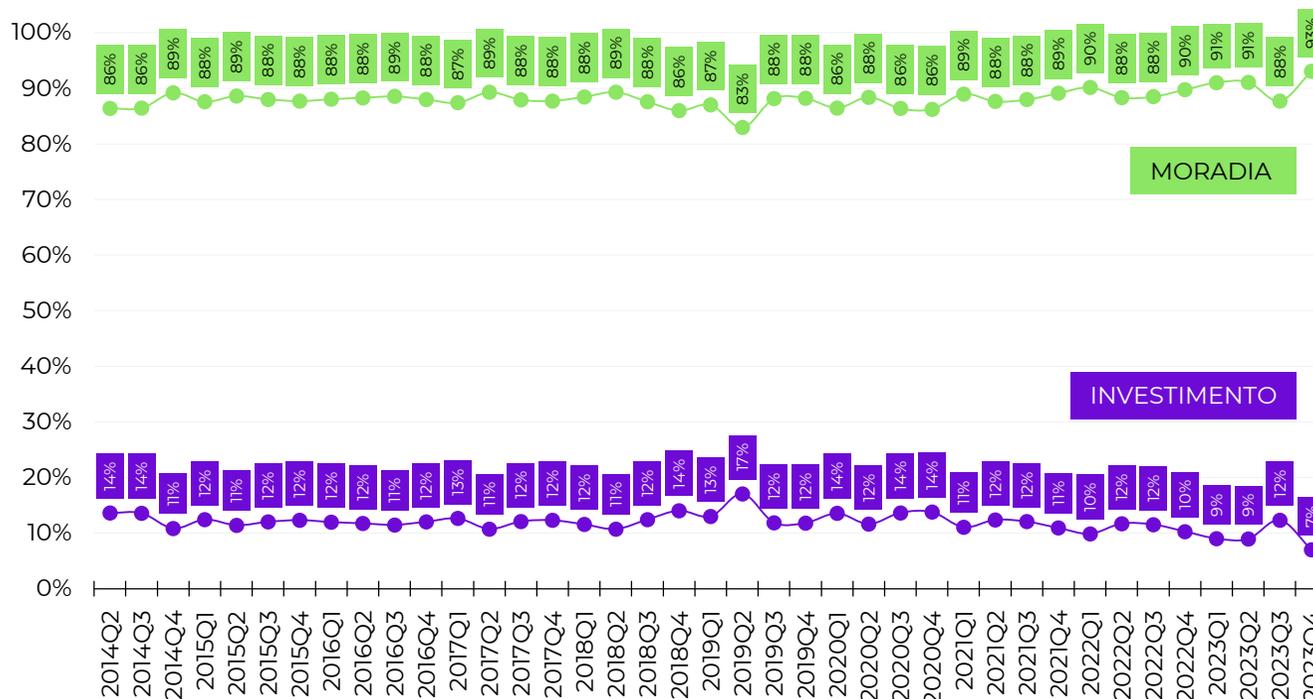
TIPO DE IMÓVEL PRETENDIDO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - QUE PRETENDIAM COMPRAR NOS PRÓXIMOS 3 MESES



OBJETIVO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre os que declararam intenção de adquirir imóveis nos próximos meses, 93% dos respondentes do 4º trimestre de 2023 declararam como objetivo seu uso para moradia – em particular, com finalidade de morar com alguém (82%). Por outro lado, entre os 7% que buscavam um imóvel para investir, prevaleceu o interesse na obtenção de renda com o aluguel (72%) em comparação aos respondentes que declarara pretensão de revenda futura após valorização (28%) ■

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



RAIO-X

fipezap

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

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

PROPRIETÁRIOS HÁ MAIS DE 12 MESES

Para identificar e traçar o perfil e objetivos do grupo de respondentes que adquiriram imóveis há mais de 12 meses (os “proprietários”), a pesquisa apresentou 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 a última unidade adquirida)**

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

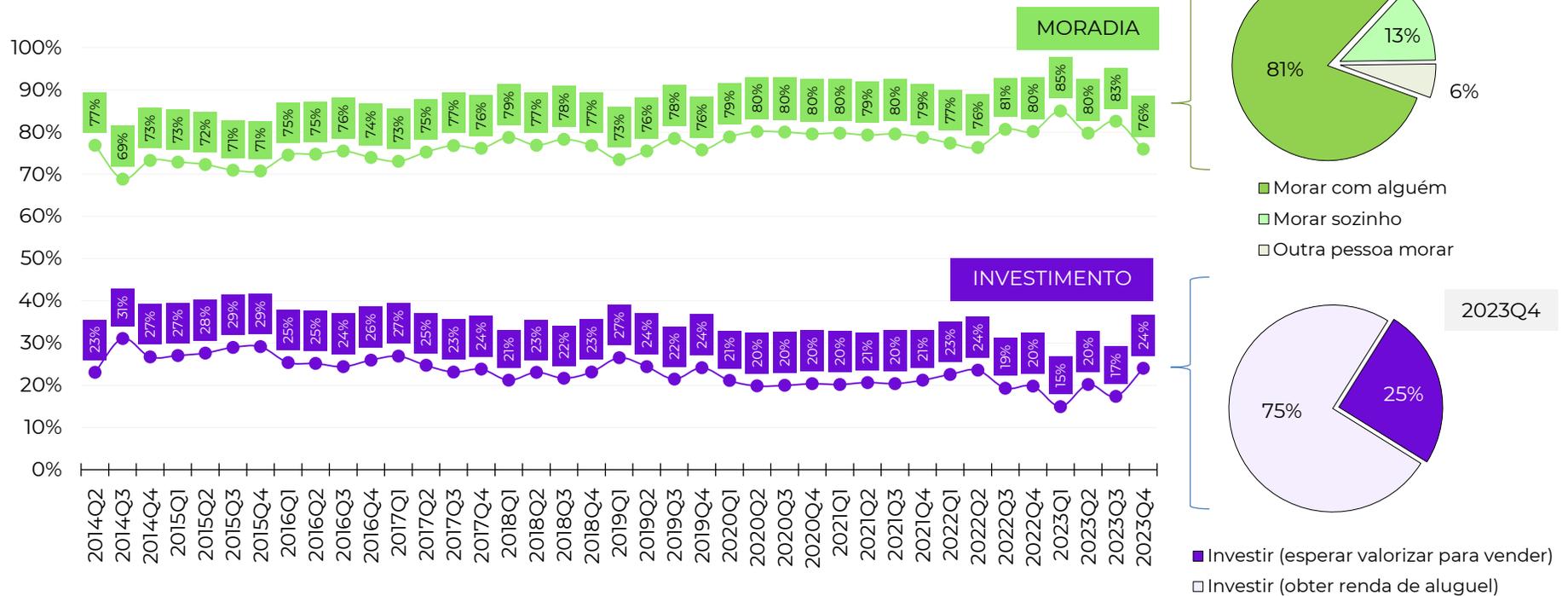
PERCENTUAL DE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO (ADQUIRIDO HÁ MAIS DE 12 MESES)



OBJETIVO DO IMÓVEL PRÓPRIO

Entre aqueles que adquiriram imóvel há mais de 12 meses no 4º trimestre de 2023, o principal objetivo declarado era o de destinar o imóvel para moradia (76%) – em particular, para morar com alguém (81%). Já os proprietários classificados como investidores representaram 24% dos respondentes e compartilharam, em sua maioria, da preferência pela obtenção da renda com o aluguel do imóvel (75%), superando a intenção de revender o bem após valorização (25%) ■

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



RAIO-X

fipe zap

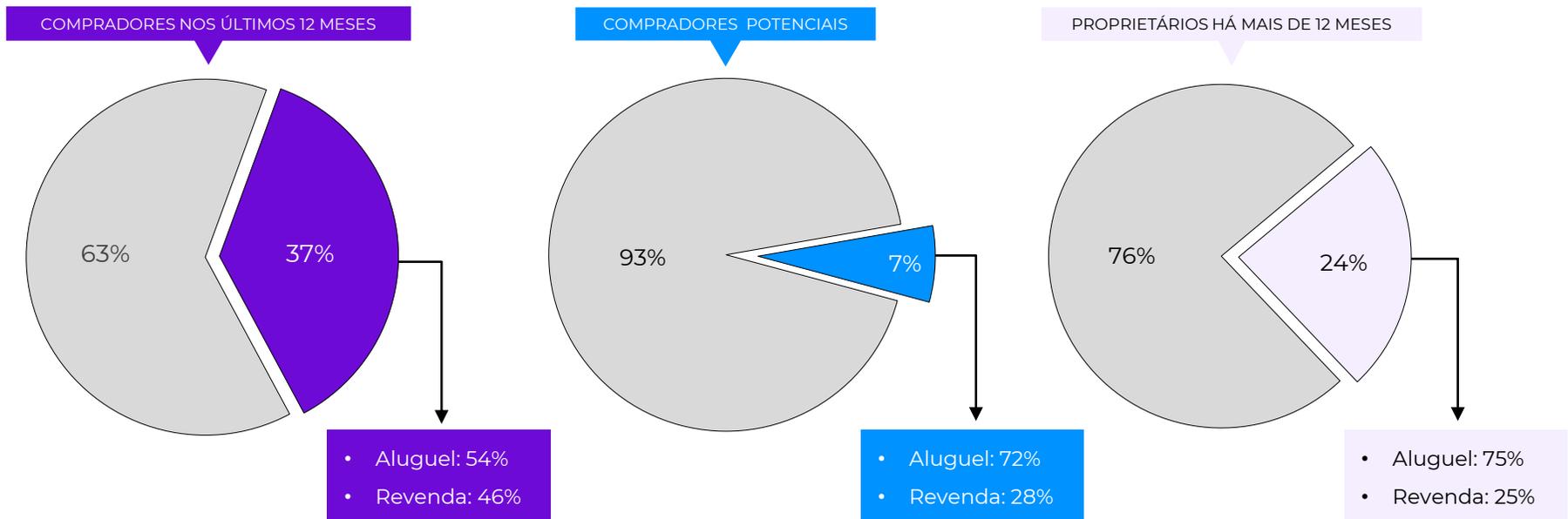
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**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 2023, 37% dos compradores classificaram as compras realizadas nos últimos 12 meses como investimento; 7% 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 todos os grupos estudados, o objetivo de obter renda com a locação do imóvel foi majoritário entre os respondentes: compradores (54%), compradores potenciais (72%) e proprietários (75%) ■

PERCENTUAL DE RESPONDENTES CLASSIFICADOS COMO INVESTIDORES POR GRUPO



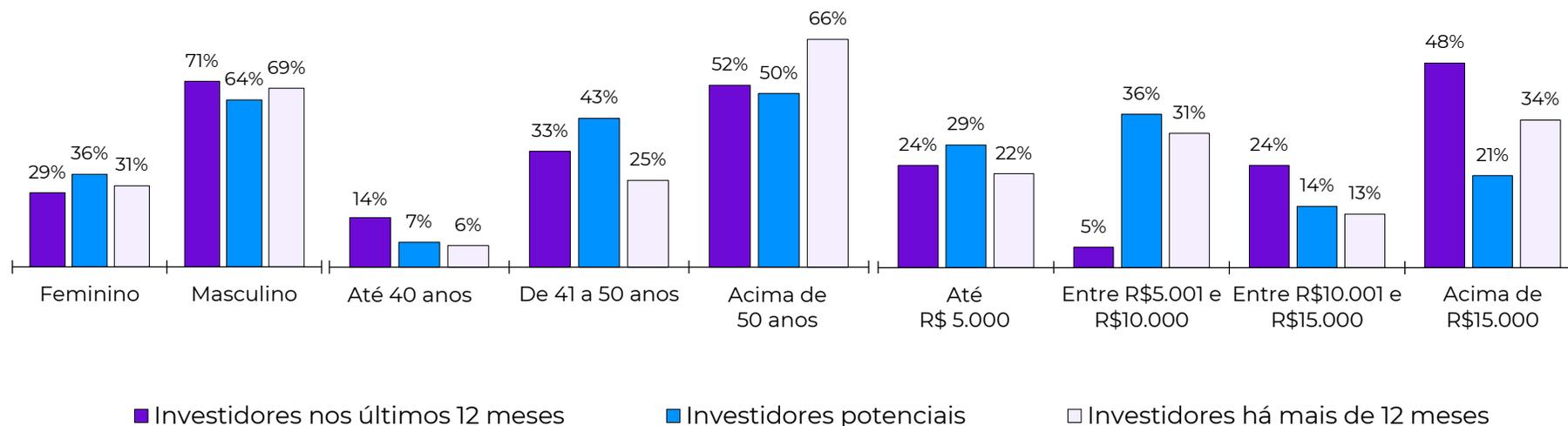
PERFIL DOS INVESTIDORES POR GRUPO

Com respeito ao perfil de investidores no 4º trimestre de 2023, respondentes do gênero masculino representavam 71% dos investidores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses; 64% dos investidores potenciais; e 69% dos investidores que adquiriam imóveis há mais de 12 meses. Em termos etários, pessoas com 50 anos ou mais representavam pelo menos metade dos respondentes nos três grupos analisados (52%, 50% e 66%, respectivamente). Na ótica de renda, respondentes com renda mensal domiciliar mensal superior a R\$ 10 mil representavam a maioria entre investidores que adquiriram imóveis recentemente (72%), enquanto, entre investidores potenciais ou que adquiriram imóveis há mais de 12 meses, predominavam respondentes com até R\$ 10 mil (65% e 53%, respectivamente) ■

Gênero

Faixa etária

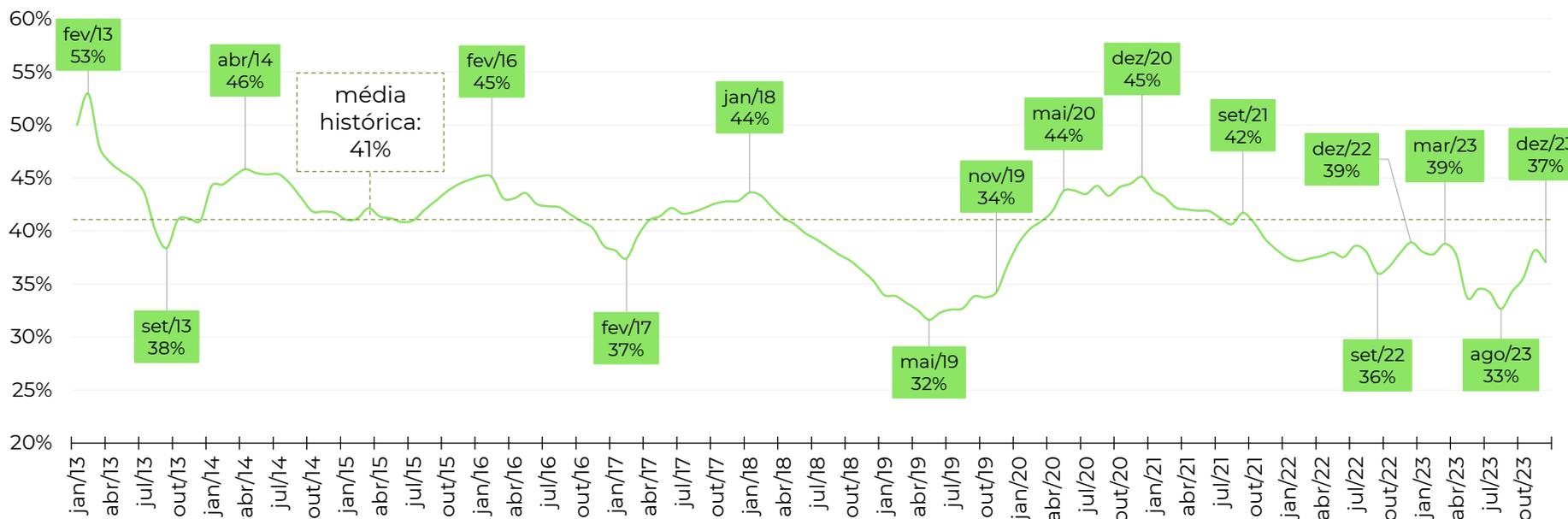
Faixa de renda



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 46% desde 2014. Desde o final de 2021, a participação de investidores tem se mantido abaixo da média histórica da Pesquisa Raio-X FipeZAP (41%), sendo que, na média dos últimos 12 meses, esse percentual foi de 37% ■

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

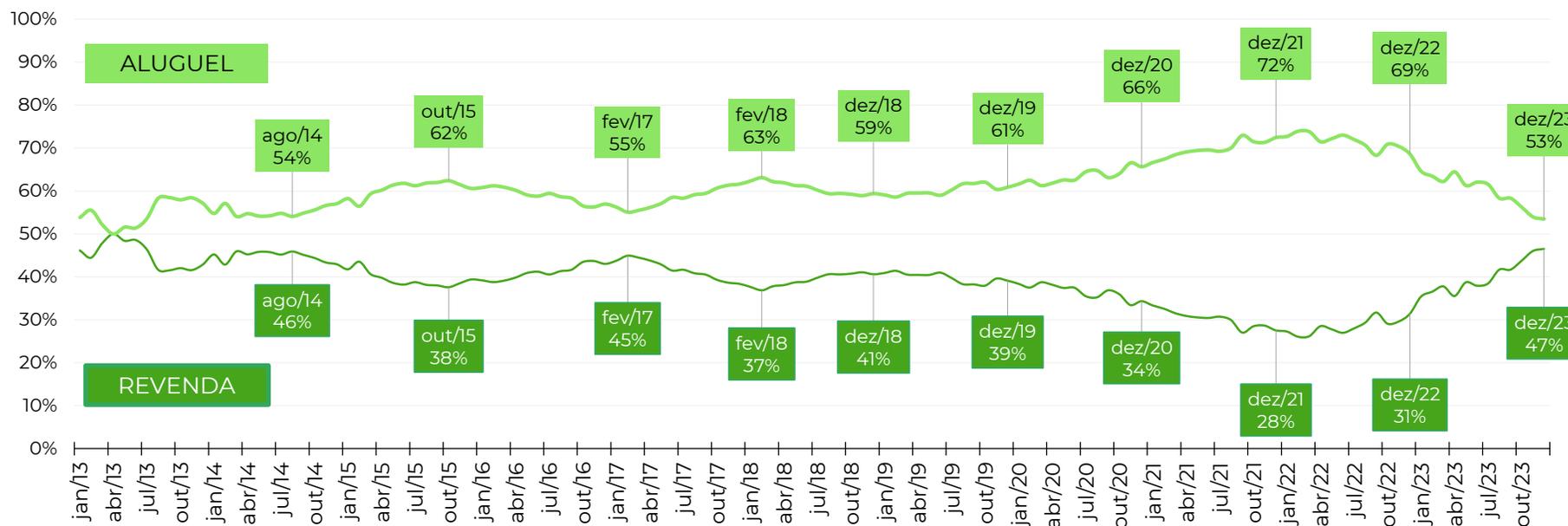


Nota: A análise utiliza dados sobre compra de imóvel realizadas nos últimos 12 meses em cada pesquisa. Como resultado, os percentuais apresentados para os quartos trimestres podem sofrer alterações em relação às últimas divulgações devido à incorporação de novas observações para aquele período.

% DOS INVESTIMENTOS POR OBJETIVO

Entre as transações realizadas com a finalidade “investimento”, o interesse na obtenção de renda com aluguel tem declinado paulatinamente desde o final de 2021, representando 53% das aquisições realizadas nos últimos 12 meses encerrados em dezembro de 2023. Em contrapartida, o interesse no imóvel com a expectativa de revenda futura tem recuperado sua participação, correspondendo a 47% nas compras realizadas por investidores ao final da série histórica ■

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

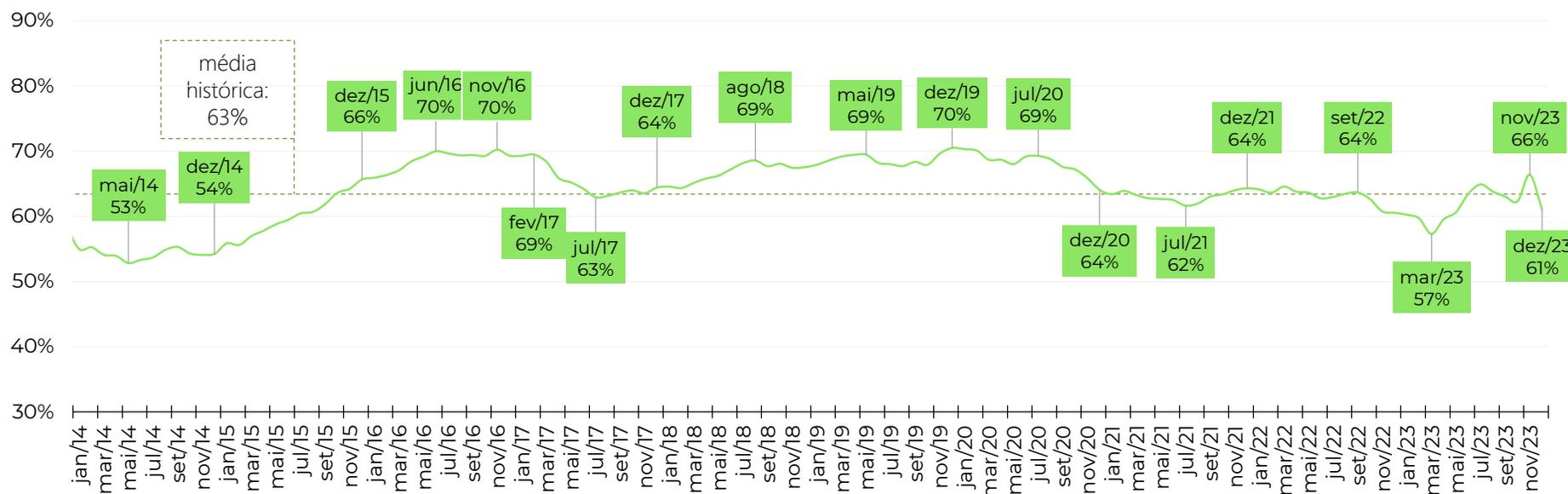
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**TRANSAÇÕES E
PERCENTUAL DE
DESCONTO**

% DE TRANSAÇÕES COM DESCONTO

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 a trajetória mais recentes dos dados da Pesquisa Raio-X FipeZAP, é possível identificar um crescimento expressivo de transações cujos preços foram reduzidos pela negociação entre as partes, passando de 57%, em março de 2023, para 61%, em dezembro de 2023 – orbitando patamar próximo ao da média histórica da pesquisa (63%) ■

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

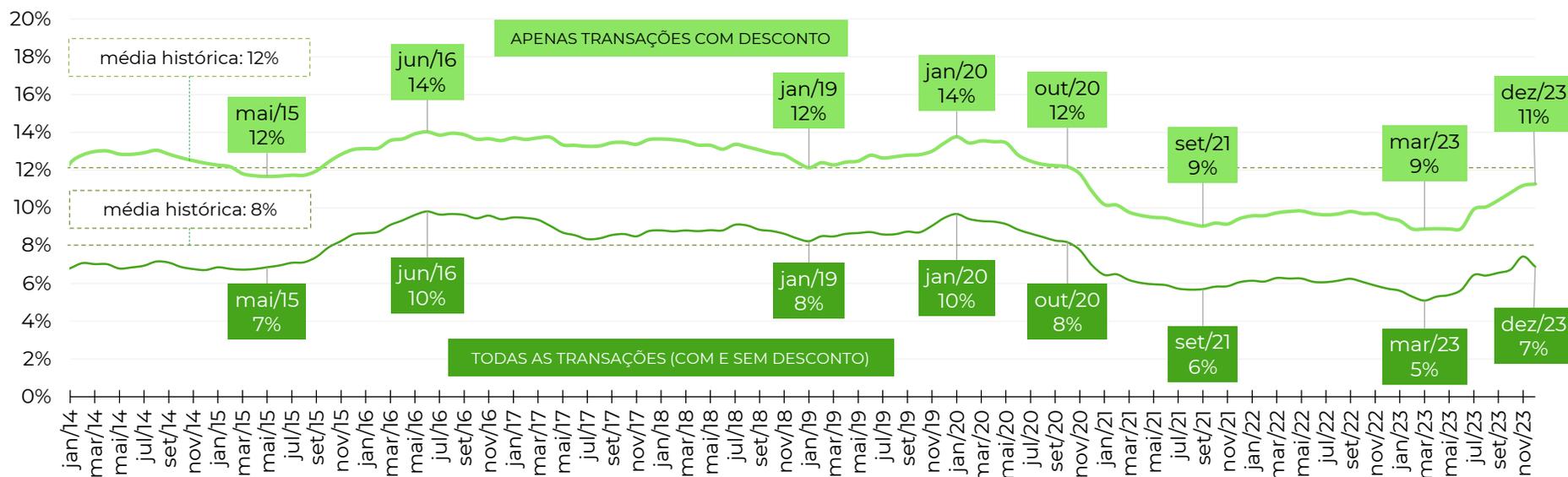


Nota: (*) a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os quartos trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

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 negociados “com” e “sem” desconto) e (ii) considerando como referência de cálculo apenas as transações que sofreram desconto. Nos últimos meses, em particular, o desconto médio apresentou uma pequena recuperação, atingindo ao final de 2023 os patamares médios de 11% (considerando todas as transações catalogadas, com desconto e sem desconto) e de 7% (quando são consideradas exclusivamente 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

fipezap

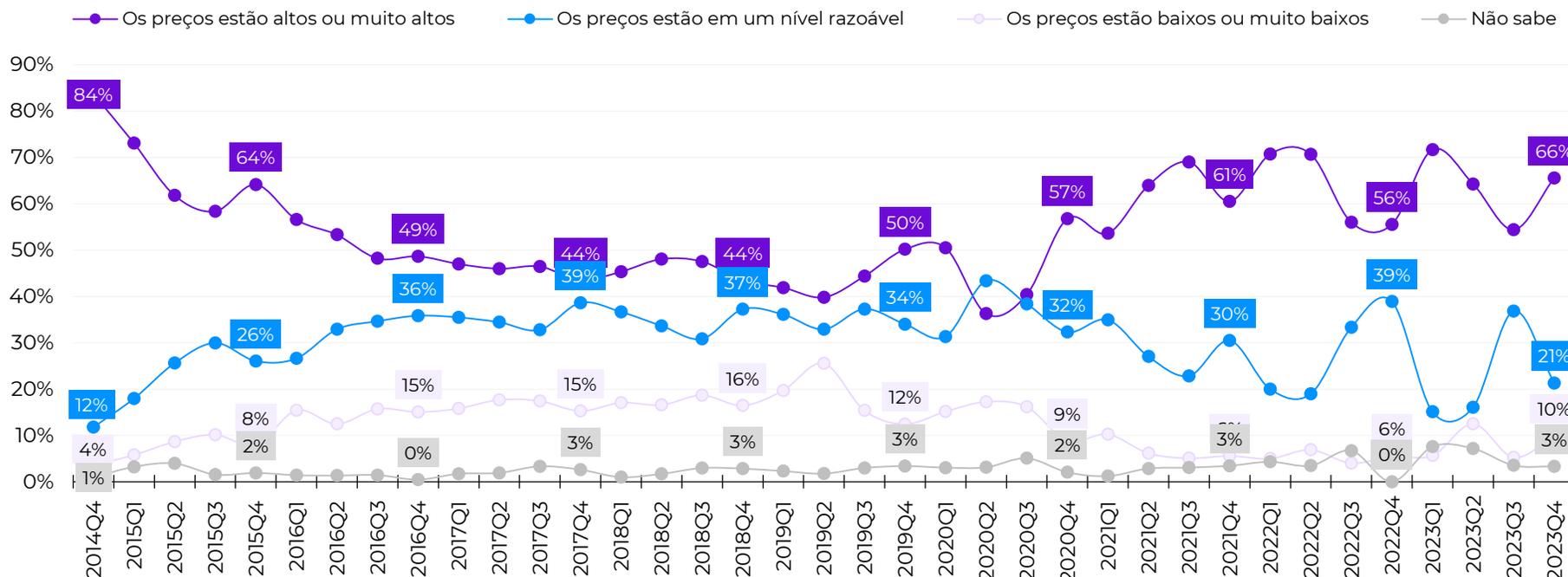
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**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” variou positivamente de 56%, no 4º trimestre de 2022, para 66%, no 4º 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” passou de 39% para 21%, enquanto a parcela amostral que classificava os preços como “baixos ou muito baixos” avançou discretamente de 6% para 10% entre o 4º trimestre de 2022 e o mesmo período de 2023 ■

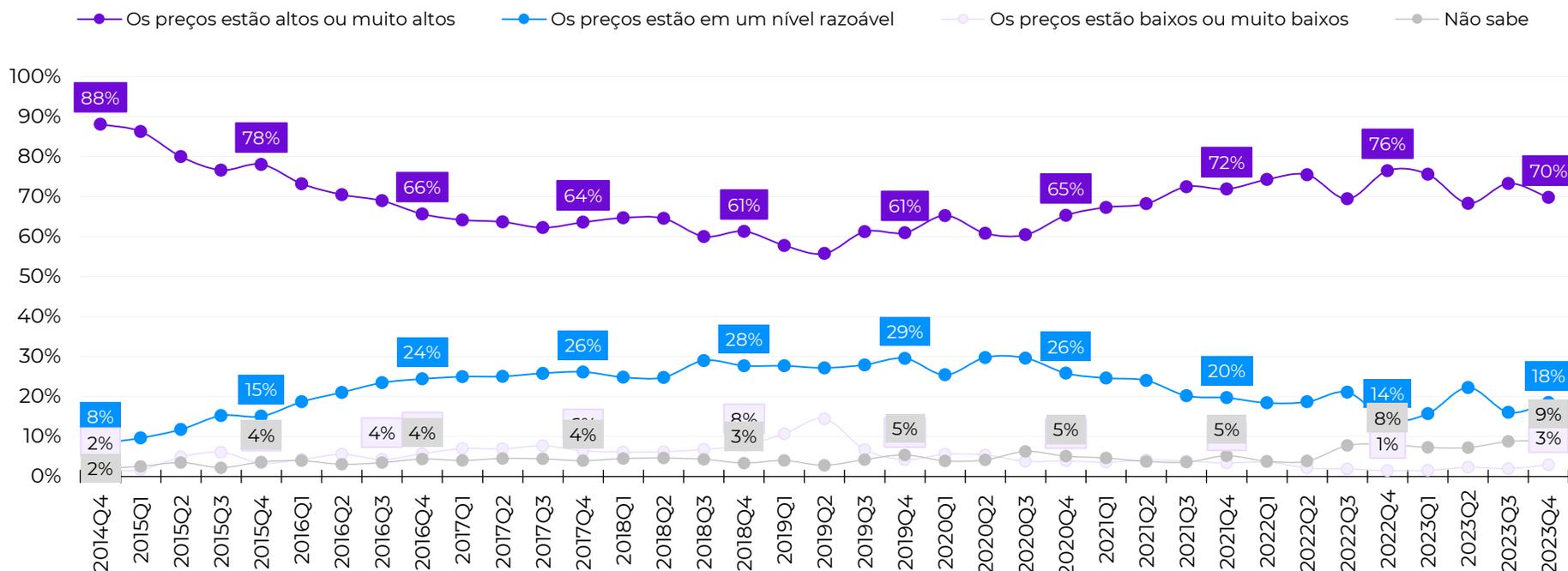
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES: RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



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” oscilou de 76% para 70% entre o 4º 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” cresceu de 14% para 18%, enquanto o percentual que qualificava os preços como “baixos ou muito baixos” passou de 1% para 3%. Não souberam opinar 9% dos respondentes que compuseram a amostra do último trimestre ■

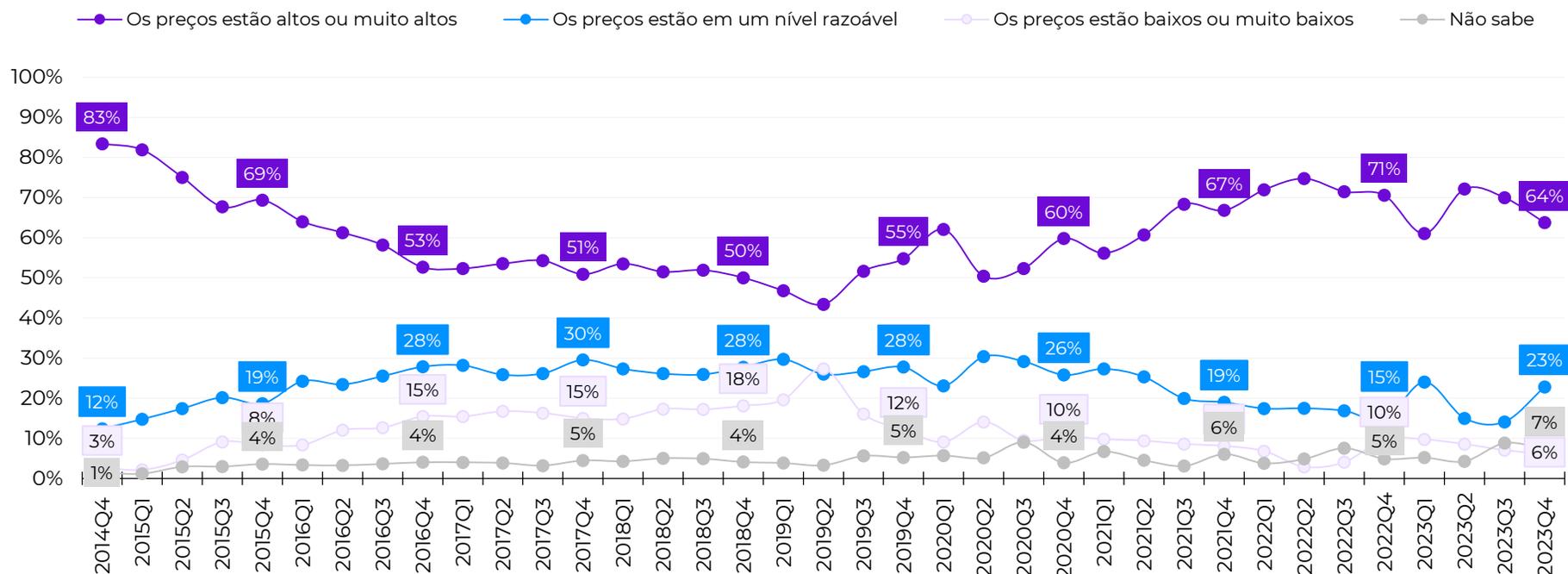
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL: RESPONDENTES COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEL



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” oscilou negativamente de 71%, no 4º trimestre de 2022, para 64%, no mesmo período de 2023; o percentual que considera que os preços se encontravam em “um nível razoável” subiu de 15% para 23%, enquanto a parcela que considerava os preços como “baixos ou muito baixos” passou de 10% para 6% no mesmo horizonte temporal. Finalmente, 7% dos respondentes na amostra do último trimestre não souberam opinar a respeito ■

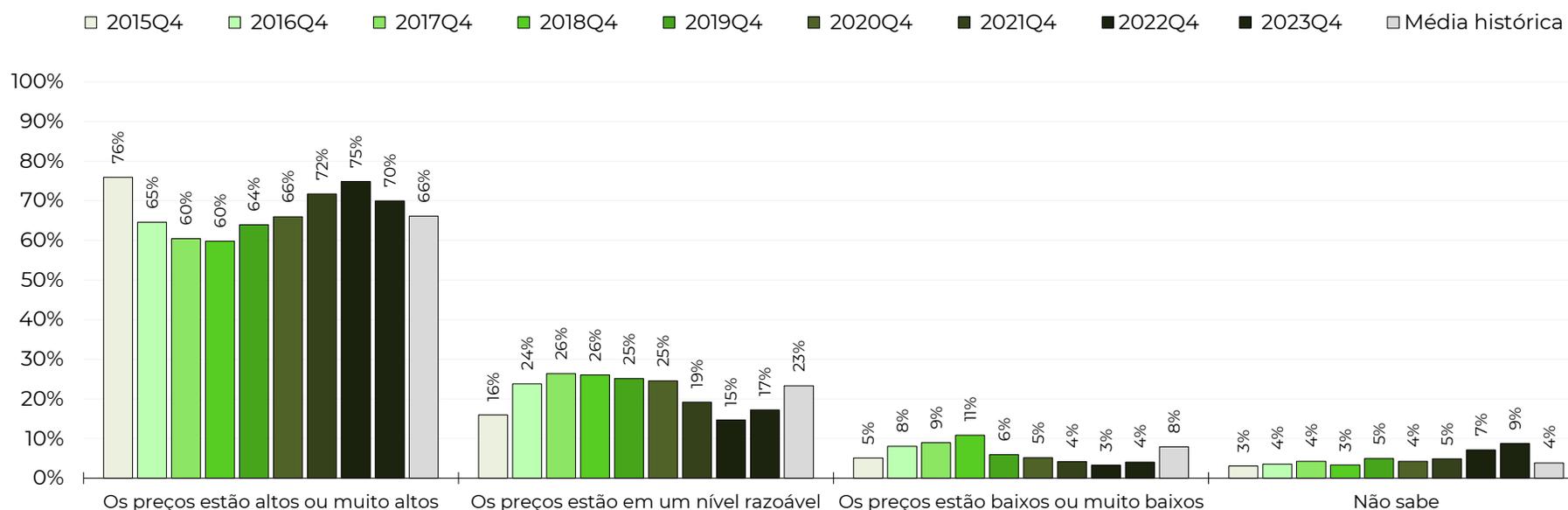
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE PROPRIETÁRIOS: RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS

Considerando a percepção agregada* entre o 4º trimestre de 2022 e mesmo período de 2023, a participação de respondentes que classificavam os preços atuais como “altos ou muito altos” recuou de 75% para 70% da amostra. Comparativamente, a parcela da amostra que creditava os preços como “razoáveis” oscilou de 15% para 17%, acompanhada por ligeiro incremento do percentual dos que consideravam os preços atuais “baixos ou muito baixos” (de 3% para 4%). Além disso, a participação de respondentes que não souberam opinar representou 9% da amostra ■

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

fipezap

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**EXPECTATIVA DE
PREÇO NO
CURTO PRAZO**

EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

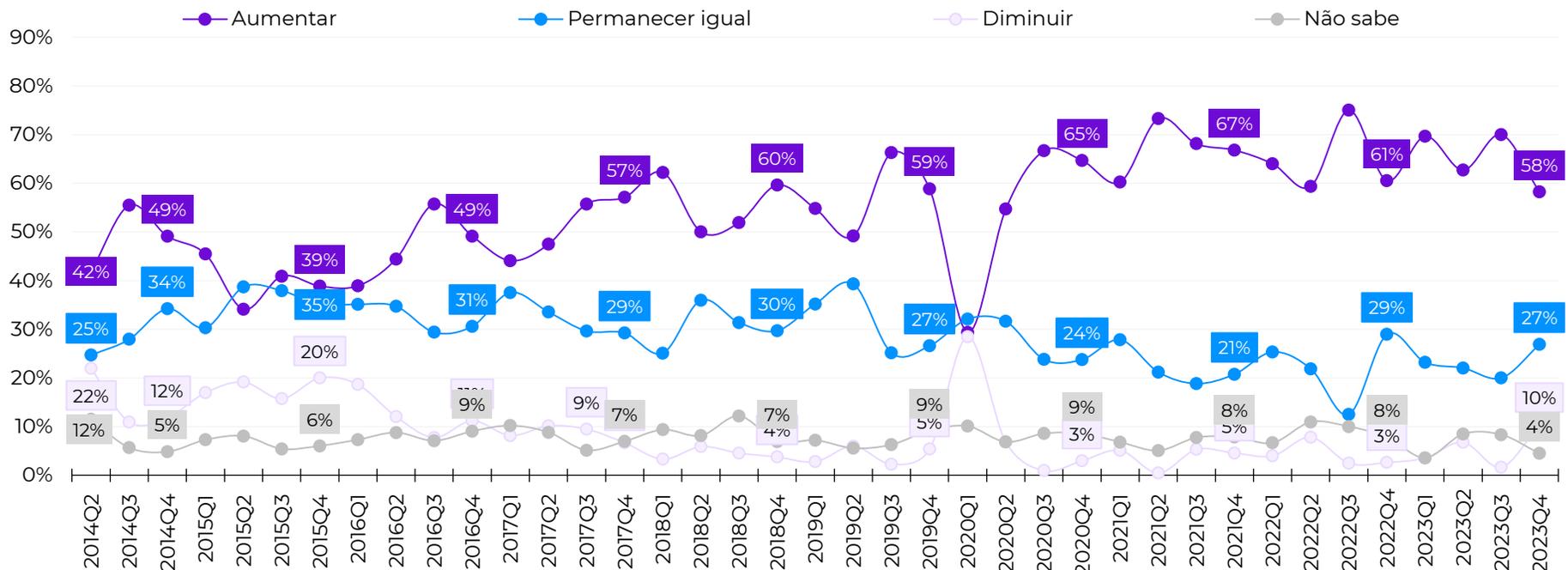
Para avaliar as expectativas dos respondentes com respeito ao comportamento do preço dos imóveis nos próximos 12 meses (curto prazo), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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, uma parcela majoritária dos respondentes do 4º trimestre de 2023 que declararam ter adquirido imóveis nos últimos 12 meses (sendo classificados como “compradores”) apostava no aumento nos preços dos imóveis (58%). Os demais respondentes desse grupo se dividiram, no último período, entre aqueles que projetavam estabilidade (27%) e queda (10%) nos preços, além daqueles que não souberam opinar (4%) ■

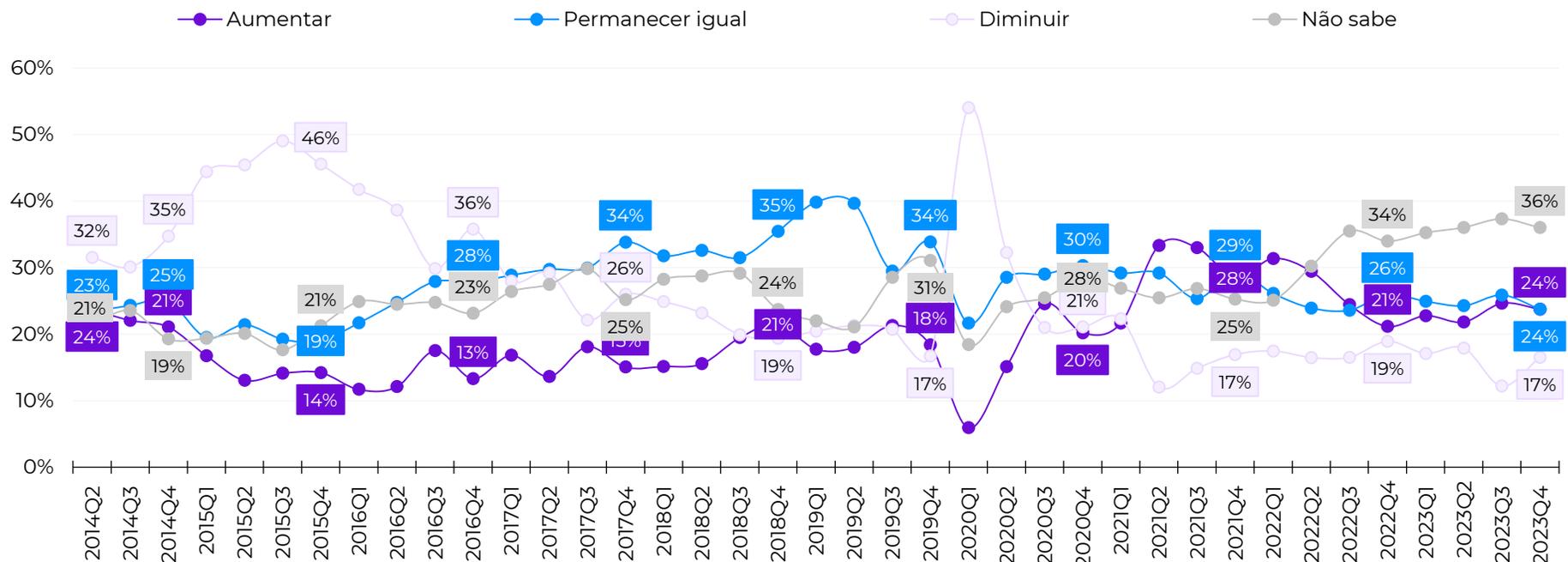
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS RECENTEMENTE



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Já entre os participantes da Pesquisa Raio-X FipeZAP que declararam intenção de adquirir imóvel nos próximos 3 meses (os “compradores potenciais”), os respondentes do último trimestre se distribuíram entre aqueles que apostavam em aumento (24%), manutenção (24%) e queda (17%) nos preços. Além deles, uma parcela significativa e crescente dos “compradores potenciais” não soube opinar sobre esse tópico (36%) ■

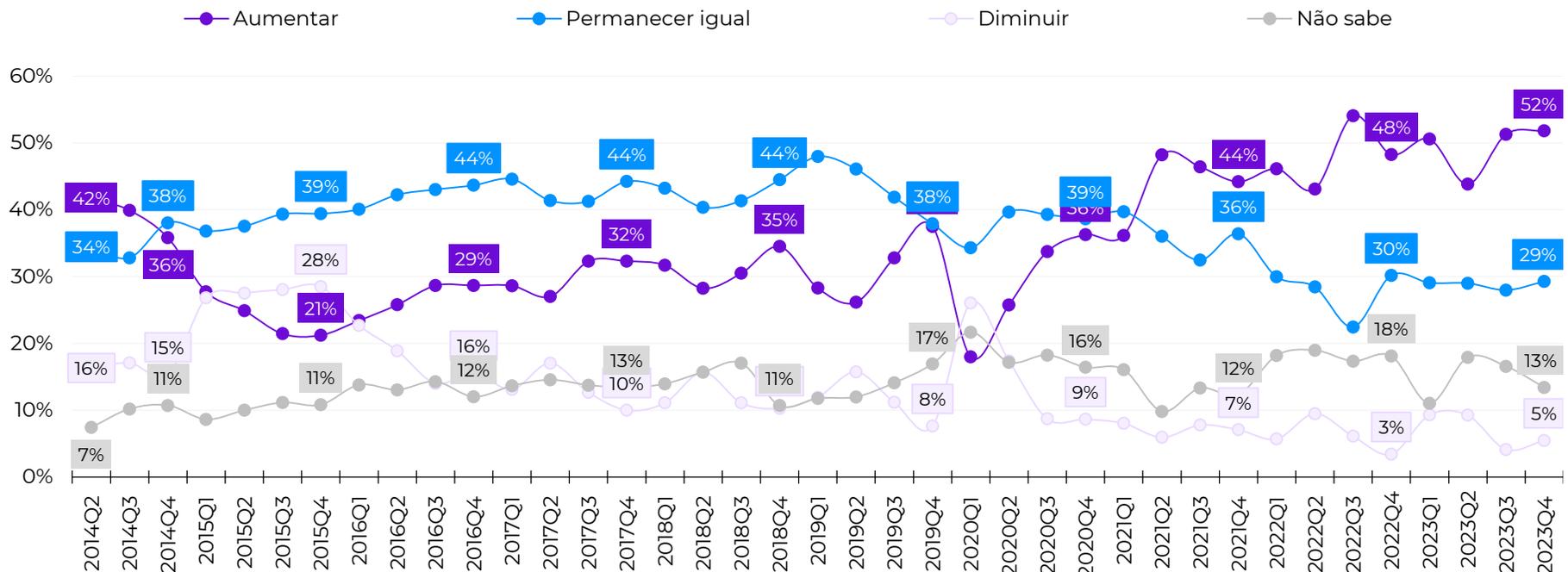
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



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 (52%), estabilidade (29%) e queda (5%) nos preços ao longo dos próximos 12 meses. Adicionalmente, vale mencionar que 13% dos respondentes do grupo não souberam opinar sobre esse tópico ■

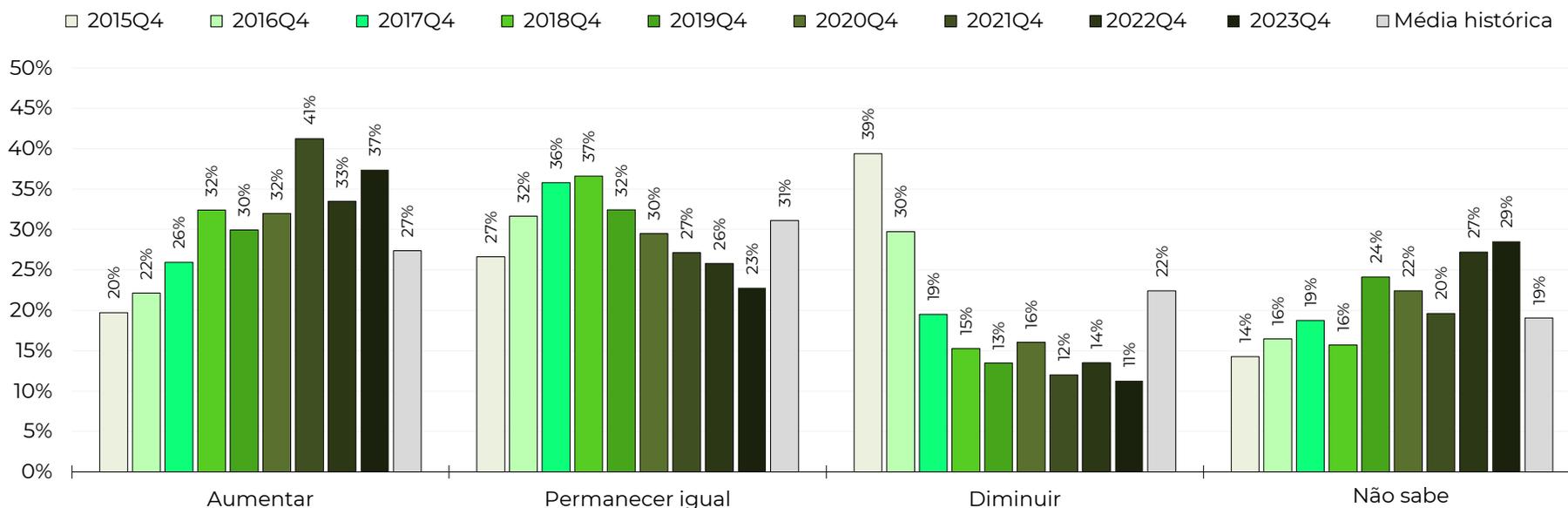
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Sob uma ótica agregada*, é possível identificar mudanças significativas nas expectativas consolidadas desde 2015. Entre o 4º trimestre de 2022 e o mesmo período de 2023, o percentual de respondentes que esperavam um aumento nos preços permaneceu cresceu de 33% para 37%. Em contraste, o percentual de respondentes que apostavam na estabilidade recuou de 26% para 23%, comportamento similar ao da parcela de respondentes que projetavam queda nos preços (de 14% para 11%). Finalmente, o percentual de respondentes que não souberam opinar oscilou de 27% para 29% no horizonte analisado ■

EXPECTATIVA AGREGADA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES*

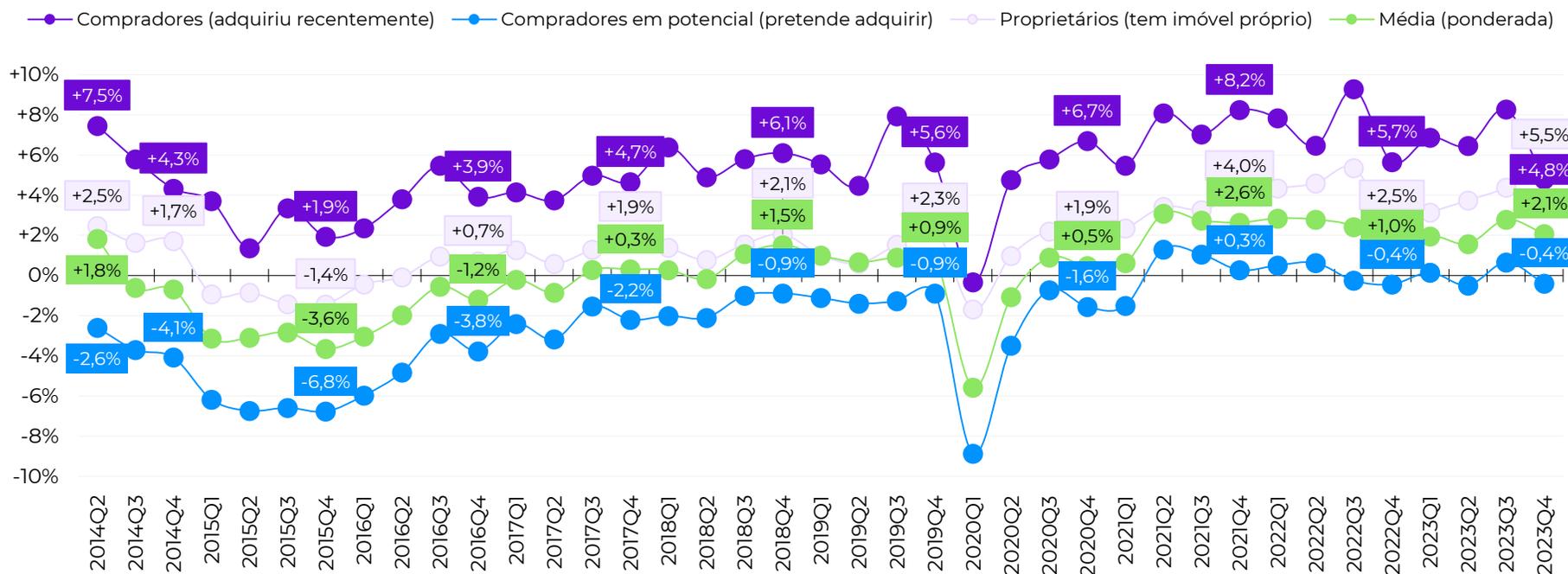


Nota: (*) calculada com base na percepção de todos os respondentes da pesquisa, independentemente da sua classificação em um dos três grupos.

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 4º trimestre de 2023, os proprietários (que adquiriram imóveis há mais de 12 meses) projetavam um aumento de 5,5% nos preços. Para aqueles que compraram recentemente, a valorização esperada era de 4,8%. Finalmente, entre os compradores potenciais, prevaleceu uma expectativa de ligeira queda nominal (-0,4%). Como resultado, a expectativa média agregada corresponde a uma alta nominal de 2,1% para os próximos 12 meses ■

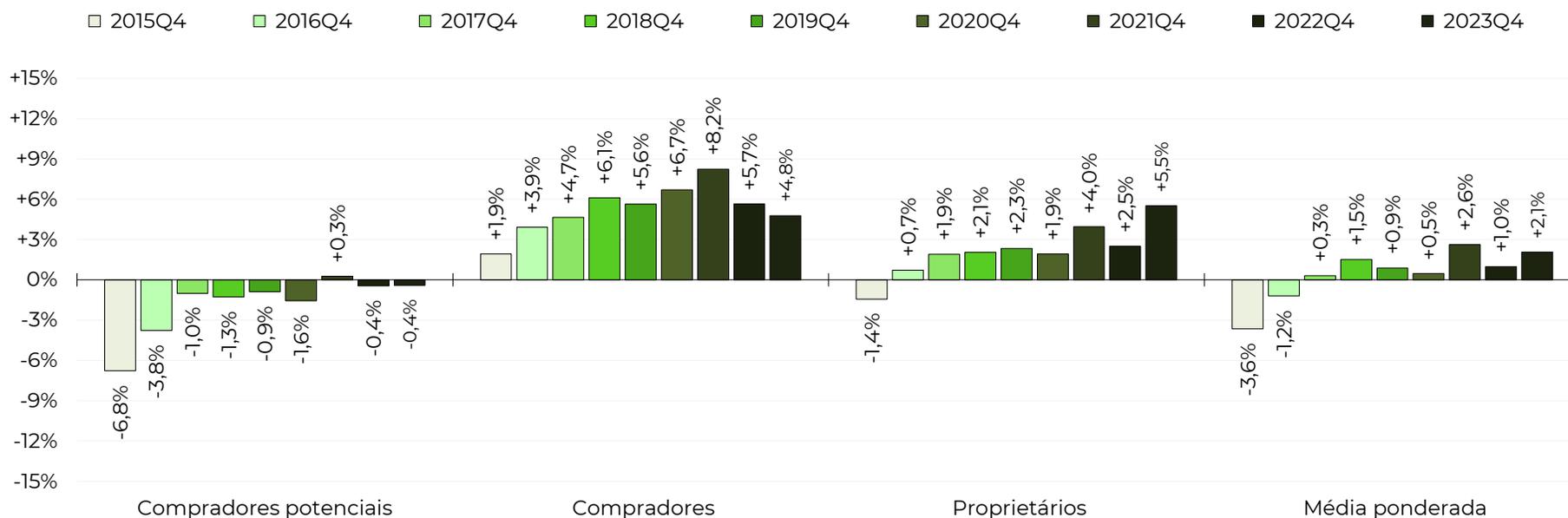
VARIAÇÃO MÉDIA DE PREÇO ESPERADA OS PRÓXIMOS 12 MESES POR GRUPO DE RESPONDENTES



VARIAÇÃO ESPERADA DE PREÇO

Comparativamente, é possível evidenciar que a expectativa de preços declarada por compradores potenciais se manteve inalterada entre o 4º trimestre de 2022 e o mesmo período de 2023 (-0,4%). Entre os compradores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses, a expectativa recuou de uma alta de 5,7% para um aumento de 4,8%. Finalmente, entre os proprietários, a expectativa de aumento subiu de 2,5% para 5,5%. Na média da amostra, a variação esperada foi revisada de uma alta de 1,0%, no 4º trimestre de 2022, para um incremento de 2,1% na última leitura ■

EXPECTATIVA AGREGADA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES



RAIO-X

fipezap

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**EXPECTATIVA DE
PREÇO NO
LONGO PRAZO**

EXPECTATIVA DE PREÇO (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:

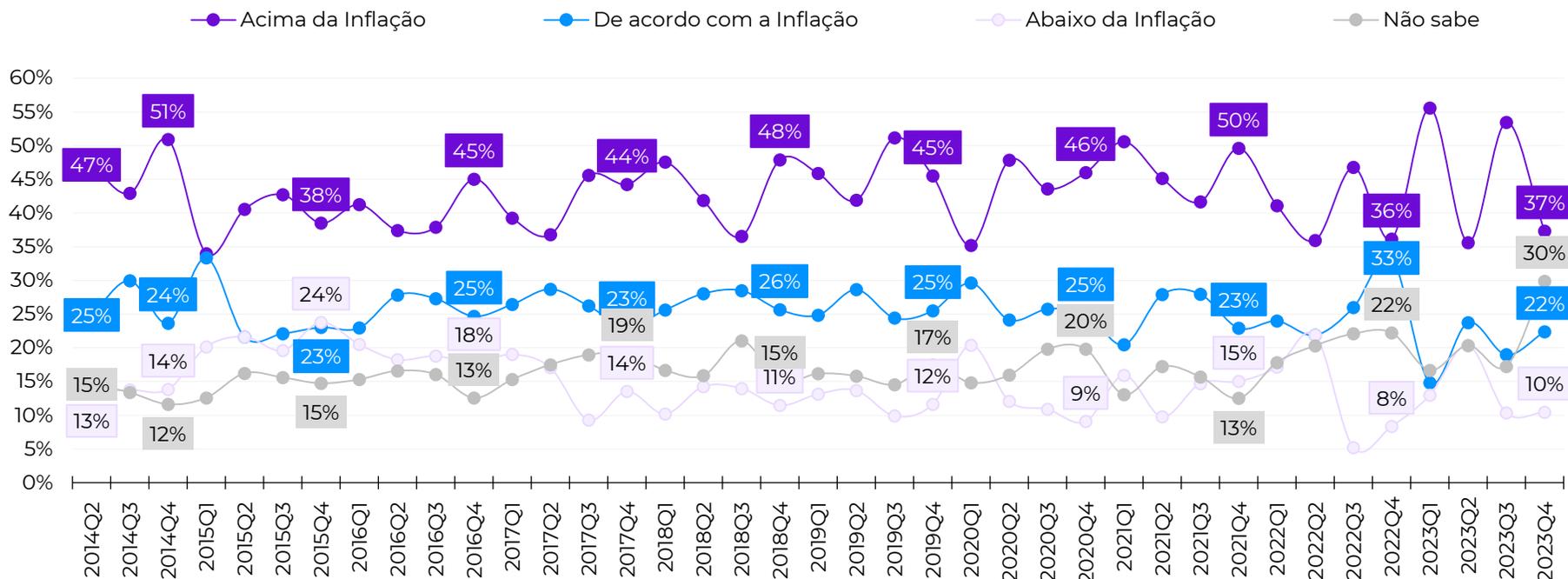
- **Na sua opinião, o preço do seu imóvel vai aumentar nos próximos 10 anos (acima da inflação, abaixo da inflação, de acordo com a inflação, não sabe)?**

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 2023, os respondentes que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses (“compradores”) se distribuíram entre aqueles que projetavam uma valorização superior à inflação (37%); de acordo com inflação (22%); e inferior à inflação de longo prazo (10%). Os demais respondentes deste grupo que integraram a última amostra da pesquisa (30%) não souberam opinar sobre o a expectativa de preço no horizonte proposto ■

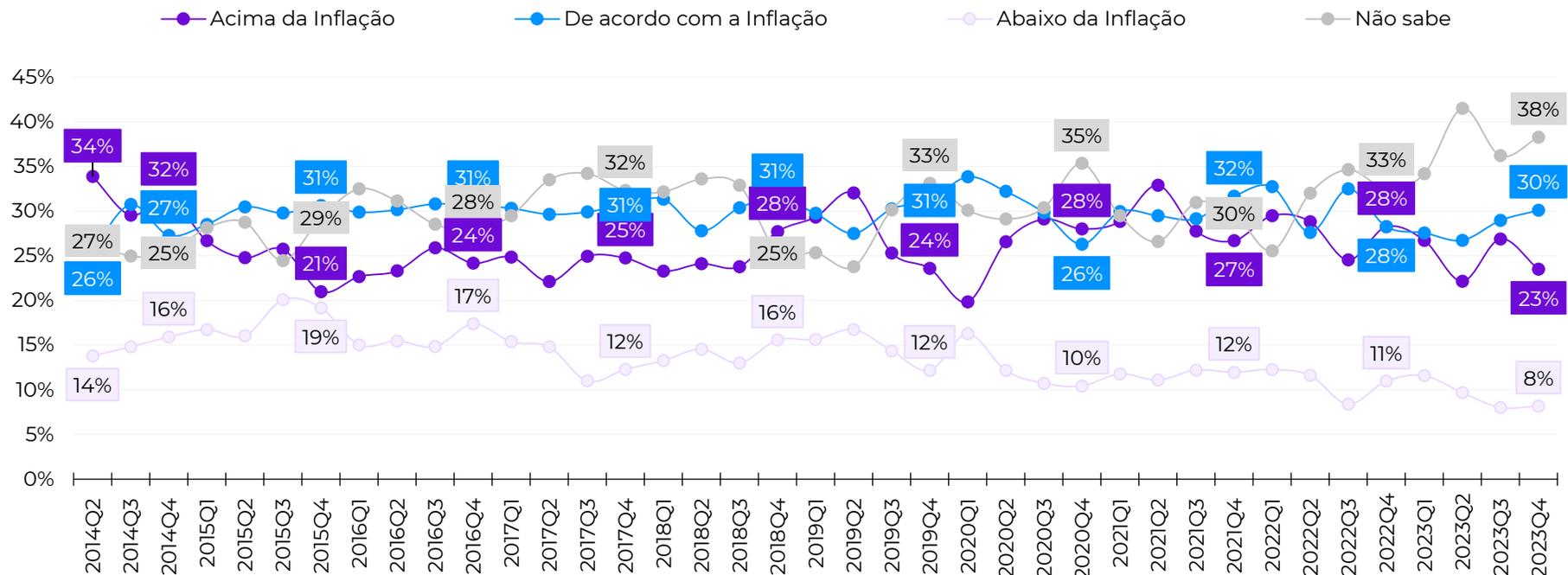
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Os respondentes que declararam pretensão de adquirir um imóvel se distribuíram, no 4º trimestre de 2023, entre aqueles que compartilhavam da expectativa de valorização equivalente (30%), superior (23%) e inferior (8%) à inflação no longo prazo. Além disso, uma parcela representativa dos compradores potenciais não soube opinar sobre o comportamento dos preços na última leitura da Pesquisa Raio-X FipeZAP (38%) ■

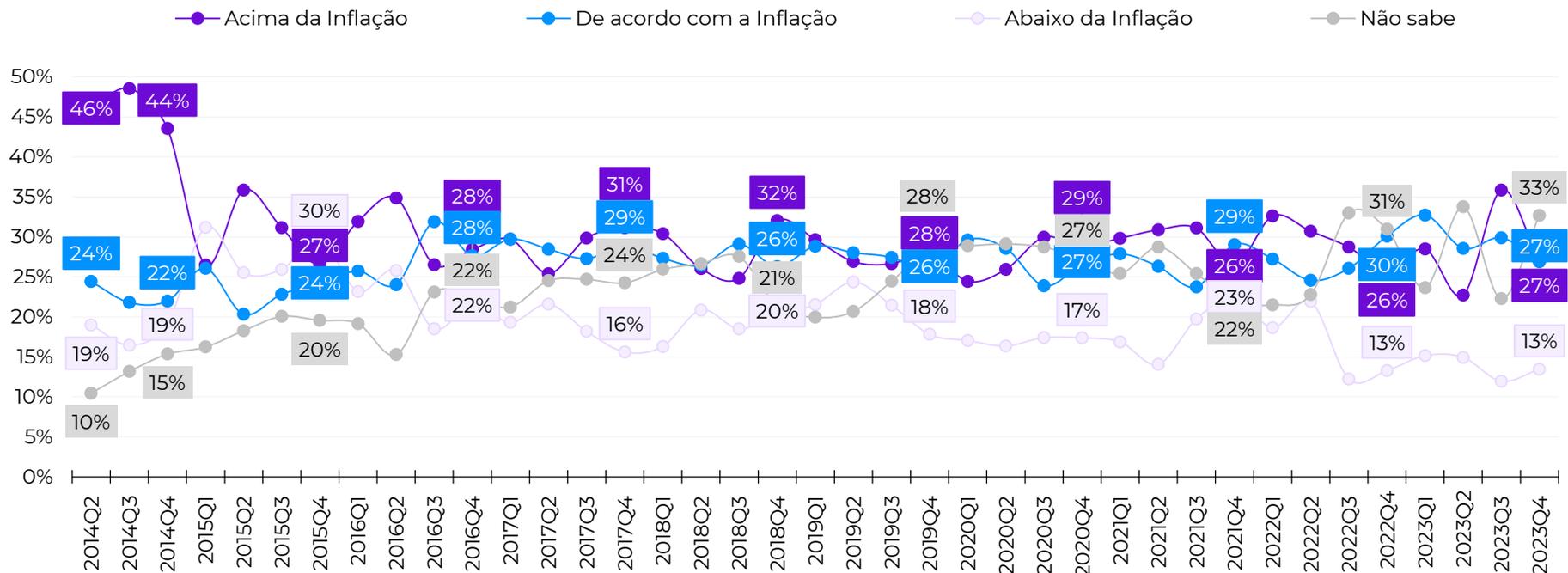
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Ainda com respeito ao longo prazo, os respondentes do 4º trimestre de 2023 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 (27%), de acordo com a inflação (27%) e abaixo da inflação (13%). Além deles, cerca de um terço dos respondentes do grupo não soube opinar sobre o tema (33%) ■

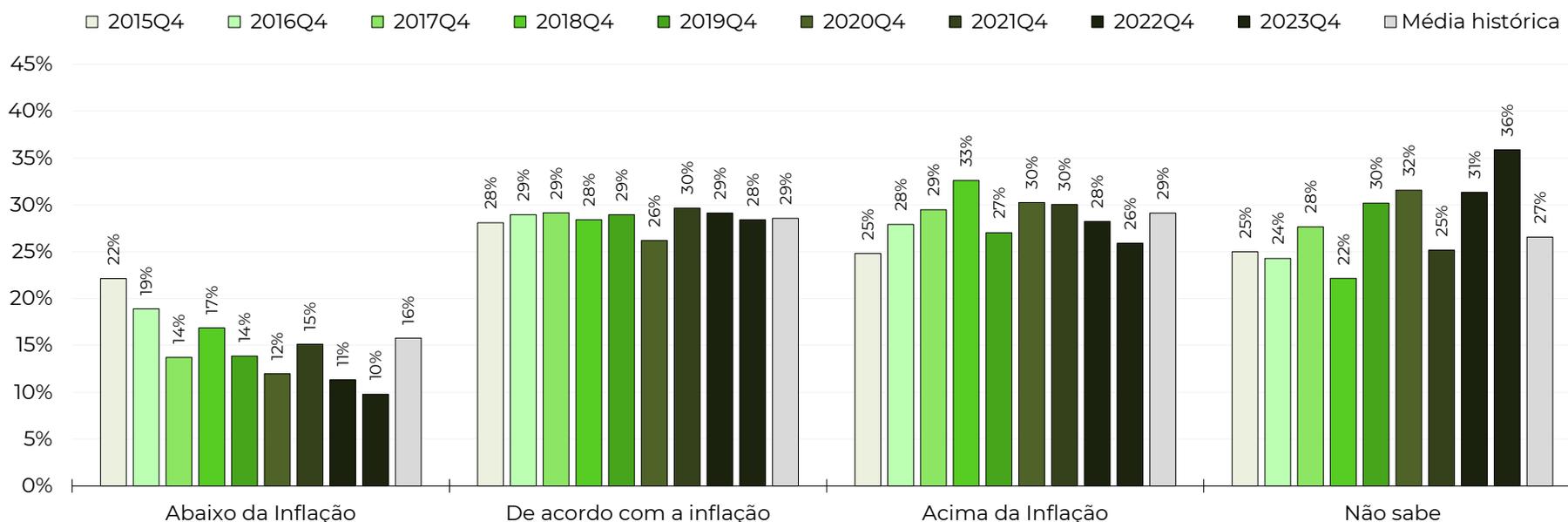
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Considerando a expectativa de longo prazo (agregada) dos respondentes que integraram a amostra do 4º trimestre de 2023*, é possível constatar que: (i) 28% esperavam variação em linha com a inflação; (ii) 26% dos respondentes projetaram uma variação dos preços acima da inflação; e (iii) 10% indicaram uma valorização inferior ao comportamento médio dos preços da economia. Além desses grupos, uma parcela representativa dos respondentes da amostra no último trimestre da pesquisa não soube opinar sobre o comportamento do preço no contexto de longo prazo (36%) ■

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