

fipe

zap

RAIO-X

fipe zap

PERFIL DA DEMANDA POR IMÓVEIS

INFORME DO 1º TRIMESTRE DE 2024

▪ <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 sobe para 68% em um ano

Para 73% dos respondentes da Pesquisa Raio-X FipeZAP, preços atuais estão “altos ou muito altos”

A **Pesquisa Raio-X FipeZAP do 1º trimestre de 2024** 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 1.247 respondentes entre os dias 08 e 26 de abril de 2024:

- **Participação de compradores:** a participação de compradores – grupo composto por respondentes que declararam ter adquirido imóvel nos últimos 12 meses – registrou a segunda alta consecutiva, passando a representar 11% da amostra do 1º trimestre de 2024. Em relação ao tipo do imóvel adquirido, a preferência por imóveis usados também cresceu (para 65%), ao passo que, entre os objetivos declarados, a destinação do imóvel para fins de “moradia” recuou em relação aos dois trimestres precedentes, embora tenha sido referida por 61% do público. Considerando os respondentes que destinaram o imóvel adquirido para “moradia”, a opção “morar com alguém” se manteve majoritária (65%). Comparativamente, entre os investidores (39%), prevaleceu a intenção de alugar o imóvel recentemente adquirido para obtenção de renda (79%).
- **Intenção de compra:** no 1º trimestre de 2024, a proporção de compradores potenciais – isto é, de respondentes que declararam intenção de adquirir um imóvel nos próximos três meses – cresceu de 38% para 40%, mantendo-se acima da média histórica da Pesquisa Raio-X FipeZAP (38%). Considerando os integrantes desse grupo, pouco menos da metade dos respondentes se mostrou indiferente entre imóveis novos e usados (48%), seguida pela preferência exclusiva por imóveis usados (41%) e imóveis novos (11%). Com respeito ao objetivo da compra pretendida, a intenção de destinar o imóvel para “moradia” foi destacada por 90% dos compradores potenciais.
- **Participação de investidores:** com base em dados informados a respeito do objetivo e data de transações efetivadas por compradores da amostra, a participação de transações classificadas como investimento têm oscilado em torno da média histórica da pesquisa (41%). Nos últimos 12 meses, em particular, o percentual apurado foi de 42%.
- **Descontos nas transações:** após recuar para patamar próximo ao piso da série histórica, em março de 2023, o percentual de transações efetivadas com desconto cresceu, no horizonte de um ano, para 68% das transações – a maior marca desde julho de 2020 (69%). O aumento das transações com desconto, entretanto, não foi acompanhado de uma majoração do percentual de desconto: 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 se manteve praticamente estável (em 11%).
- **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 1º trimestre de 2023, para 73%, no 1º trimestre de 2024. Paralelamente, o percentual de respondentes que enxergavam os preços atuais dos imóveis como “razoáveis” cresceu marginalmente de 15% para 17%, ao passo que percepção de que os preços atuais se encontravam em níveis “baixos ou muito baixos” se manteve estável (em 3%). Os respondentes que não souberam opinar sobre o tópico representaram 7% da amostra do último trimestre.
- **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 38%, no 1º trimestre de 2023, para 41% da amostra referente ao 1º trimestre de 2024. Comparativamente, a participação de respondentes que partilham de uma expectativa de manutenção dos preços atuais oscilou de 23% para 24% no período, enquanto o grupo de respondentes que apostavam na queda perdeu representatividade, passando de 14% para 10%. Em termos de variação esperada para os preços, a alta projetada por compradores que adquiriram recentemente um imóvel (+8,2%) superou as expectativas formuladas por aqueles que adquiriram há mais de 12 meses (+2,5%) e por compradores potenciais (+0,5%). Como resultado, a expectativa média agregada dos respondentes da Pesquisa Raio-X do 1º trimestre de 2024 projetou uma alta nominal de 2,2% 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 119 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 mil participantes por ano.

A seguir, são apresentados os **resultados do 1º trimestre/2024 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 da Pesquisa Raio-X FiPeZAP é aplicado a usuários ativos dos portais ZAP (www.zap.com.br) e Viva Real (<http://www.vivareal.com.br>), tendo como objetivo o acompanhamento dos 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”).

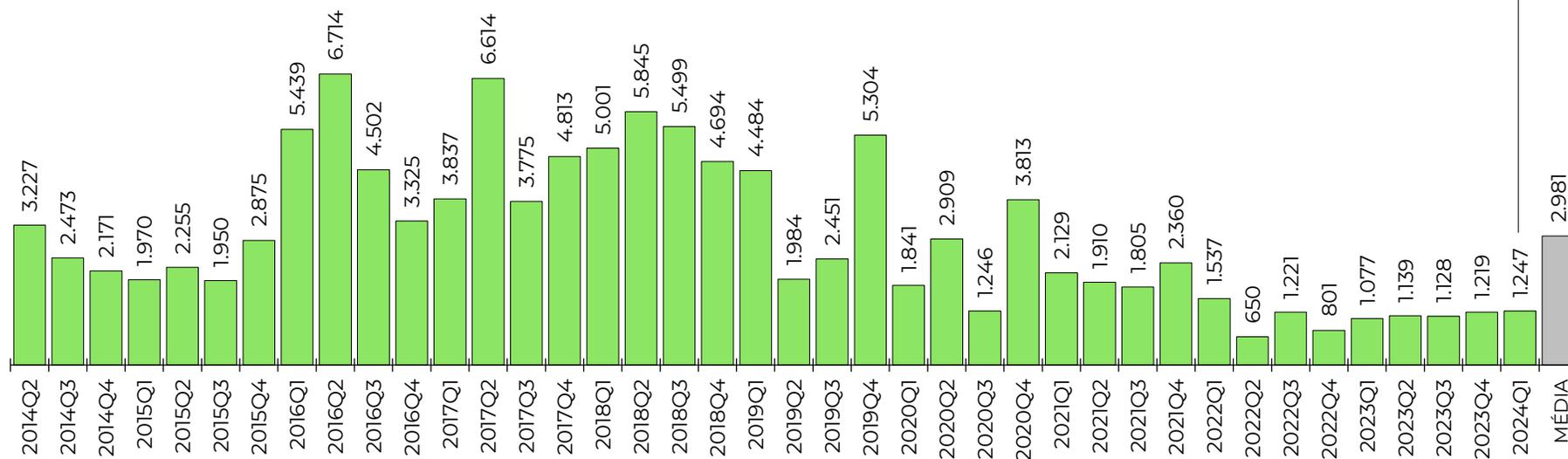
A presente edição da Pesquisa Raio-X FiPeZAP teve como referência o 1º trimestre de 2024 e contou com a participação de um total de 1.247 respondentes entre os dias 08 e 26 de abril de 2024 ■

1º TRIMESTRE DE 2024

1.247

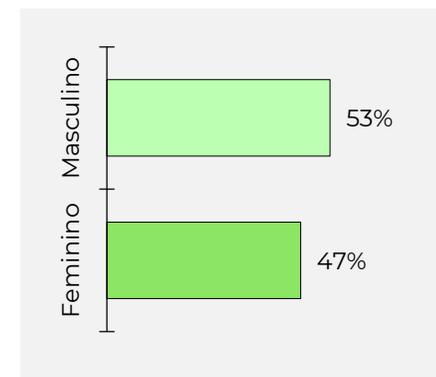
respondentes

NÚMERO DE RESPONDENTES POR PESQUISA

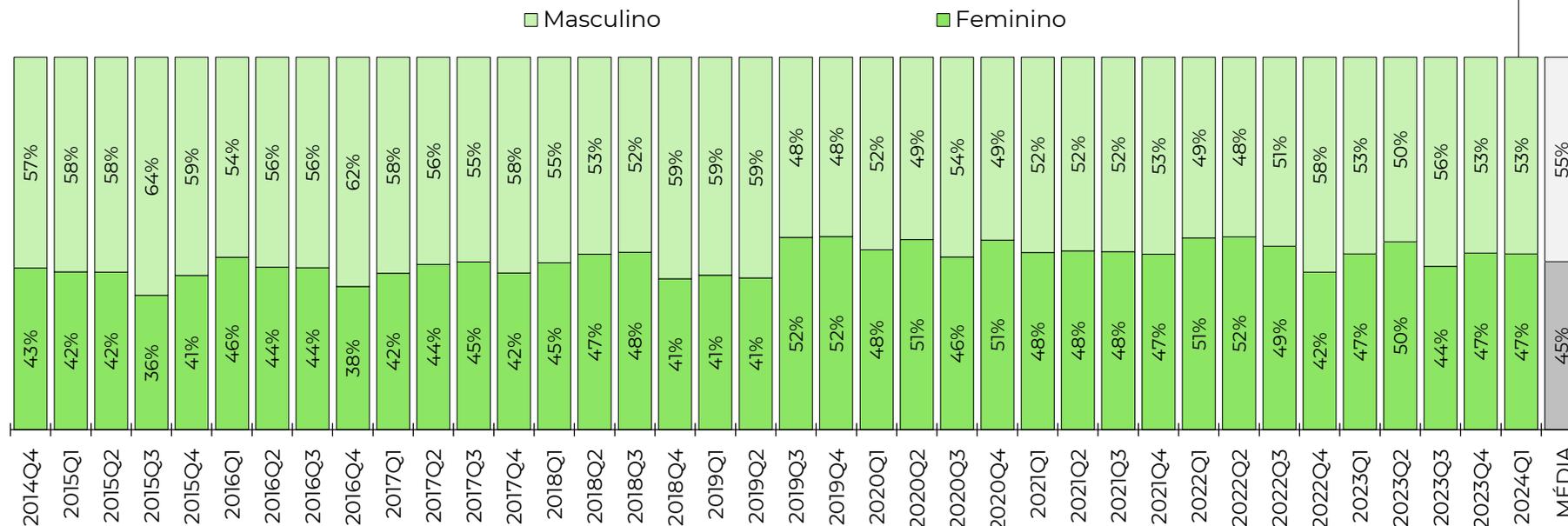


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em relação ao perfil sociodemográfico, a maior parte dos respondentes do 1º trimestre de 2024 se identificaram com o gênero masculino (53%). Comparativamente, a proporção é idêntica à apurada na pesquisa anterior (53%), mantendo-se próxima à participação média desse público no histórico amostral da Pesquisa Raio-X FipeZAP (55%) ■



DISTRIBUIÇÃO POR GÊNERO



PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Já no tocante à faixa etária, a maioria dos respondentes do 1º trimestre de 2024 apresentava 41 anos de idade ou mais (76%), enquanto o restante da amostra (24%) 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 50 anos, superando em 5 anos a média histórica (45 anos) ■

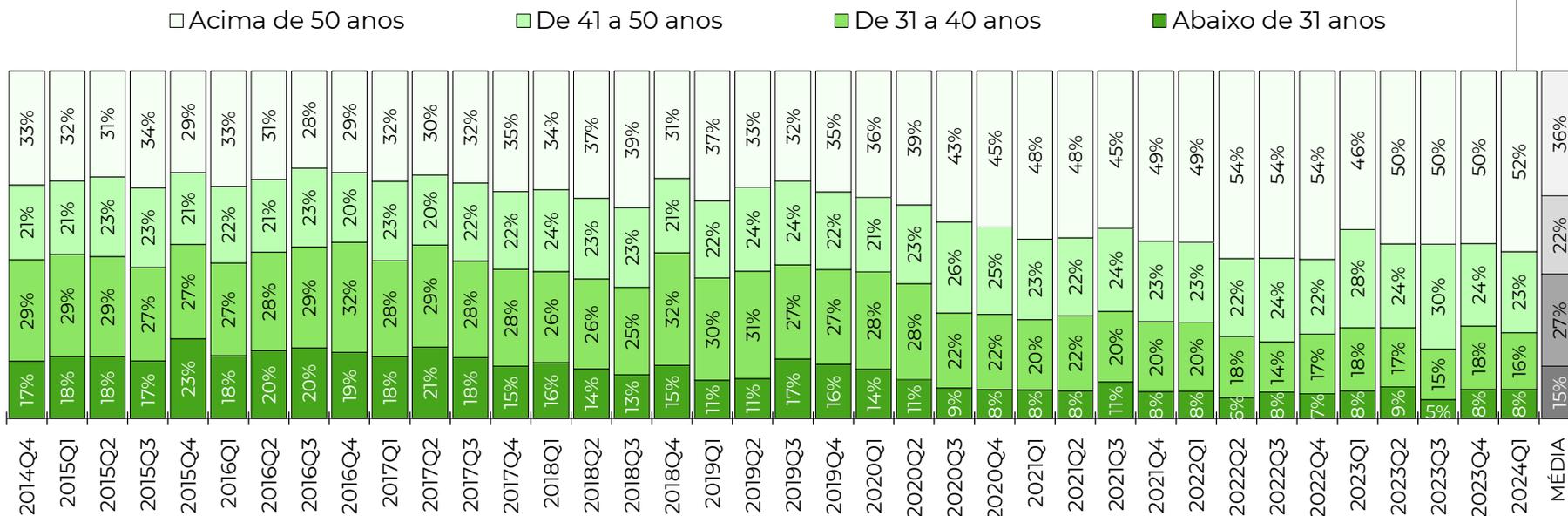
idade média na última pesquisa:

50 anos

média histórica:

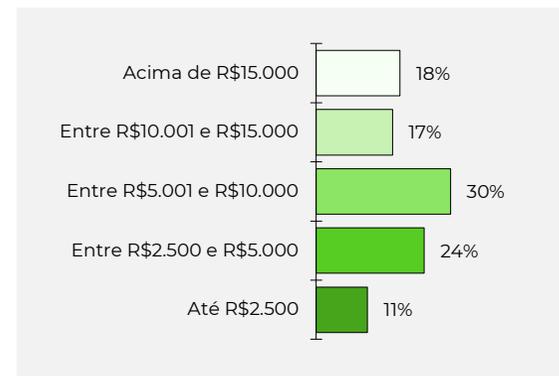
45 anos

FAIXA ETÁRIA



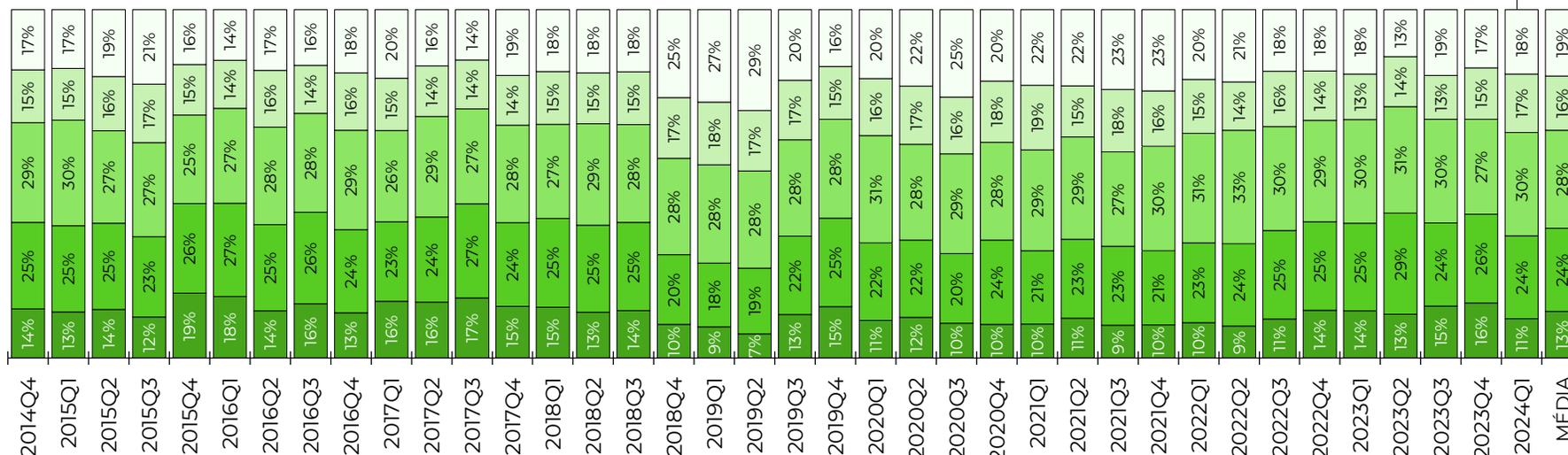
PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

No tocante ao poder aquisitivo, a maior parcela dos respondentes da pesquisa no 1º trimestre de 2024 declarou dispor de uma renda domiciliar mensal igual ou inferior a R\$ 10.000 (65%). Comparativamente, o percentual é idêntico ao que foi apurado para o mesmo recorte de renda empregado o histórico amostral da Pesquisa Raio-X FipeZAP (65%) ■



RENDA DOMICILIAR MENSAL

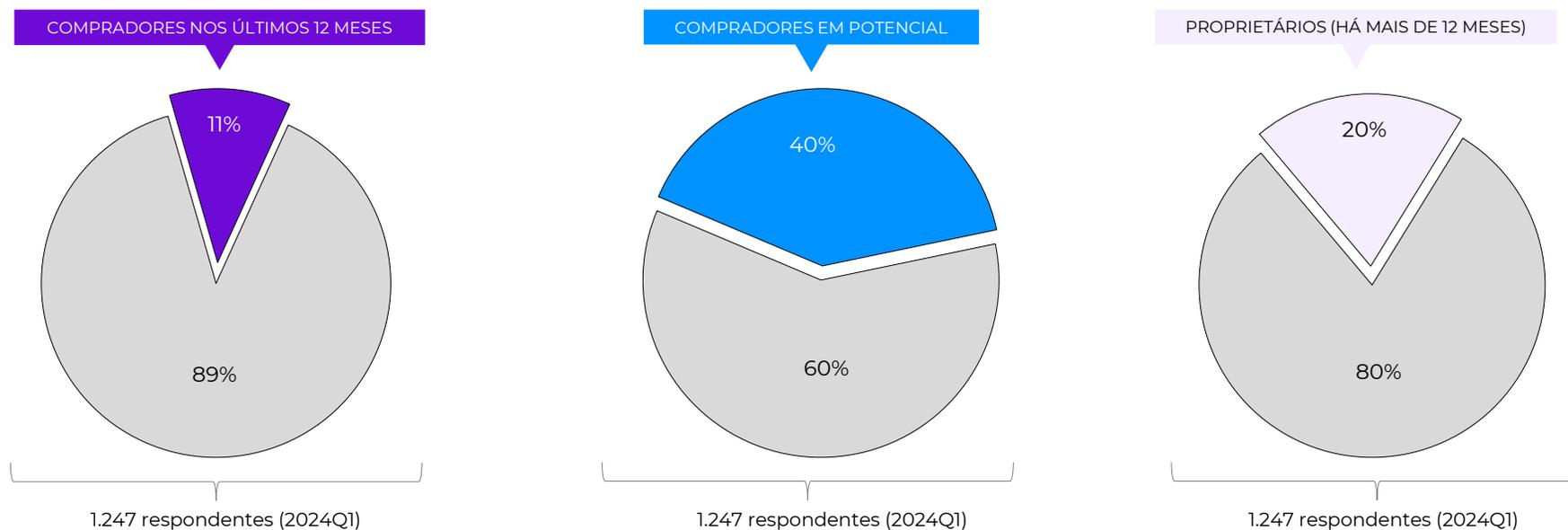
■ Acima de R\$15.000
 ■ Entre R\$10.001 e R\$15.000
 ■ Entre R\$5.001 e R\$10.000
 ■ Entre R\$2.500 e R\$5.000
 ■ Até R\$2.500



CLASSIFICAÇÃO POR GRUPO

Para efeitos de análise, a pesquisa classifica os respondentes da amostra em pelo menos três grupos*: compradores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses; compradores em potencial (com pretensão de adquirir imóveis nos próximos 3 meses) e proprietários de imóveis (respondentes que adquiriram imóveis há mais de 12 meses). Com base na amostra do 1º trimestre de 2024 (1.247 respondentes), os grupos apresentaram a seguinte distribuição: 11% dos respondentes relataram ter adquirido imóvel recentemente e foram enquadrados no primeiro grupo; 40% 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

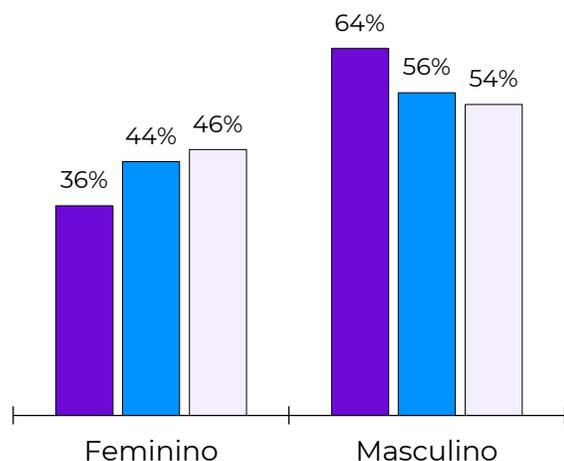


Nota: (*) os respondentes podem se encaixar em mais de um grupo (por ex. se declarar já possuir um imóvel e pretensão de adquirir um novo imóvel) ou em nenhum dos grupos (declarou não possuir ou não ter intenção de adquirir imóveis). Na última edição da pesquisa, cerca de 29% dos respondentes não se enquadraram em nenhum dos três grupos.

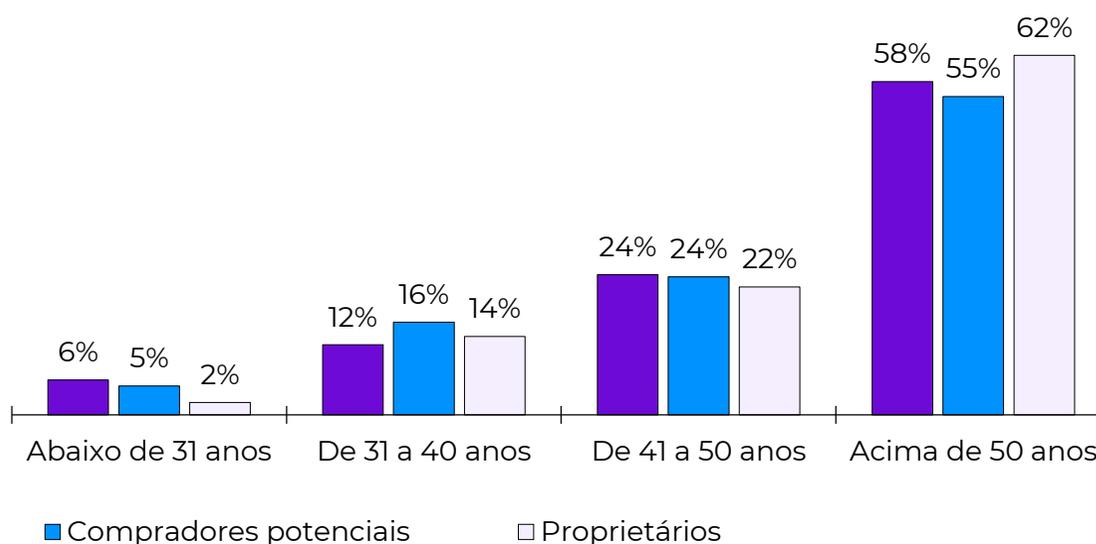
PERFIL POR GRUPO

É possível comparar os diferentes grupos de respondentes com base em certas características sociodemográficas, como gênero e idade. Na apuração do 1º trimestre de 2024, indivíduos do gênero masculino representavam a maioria da amostra em todos os três grupos analisados: compradores (64%), compradores potenciais (56%) e proprietários (54%). Em termos de distribuição por faixa etária, os três grupos registraram predominância de respondentes com idade igual ou superior a 50 anos: compradores (58%), compradores potenciais (55%) e proprietários (62%).

GÊNERO



FAIXA ETÁRIA

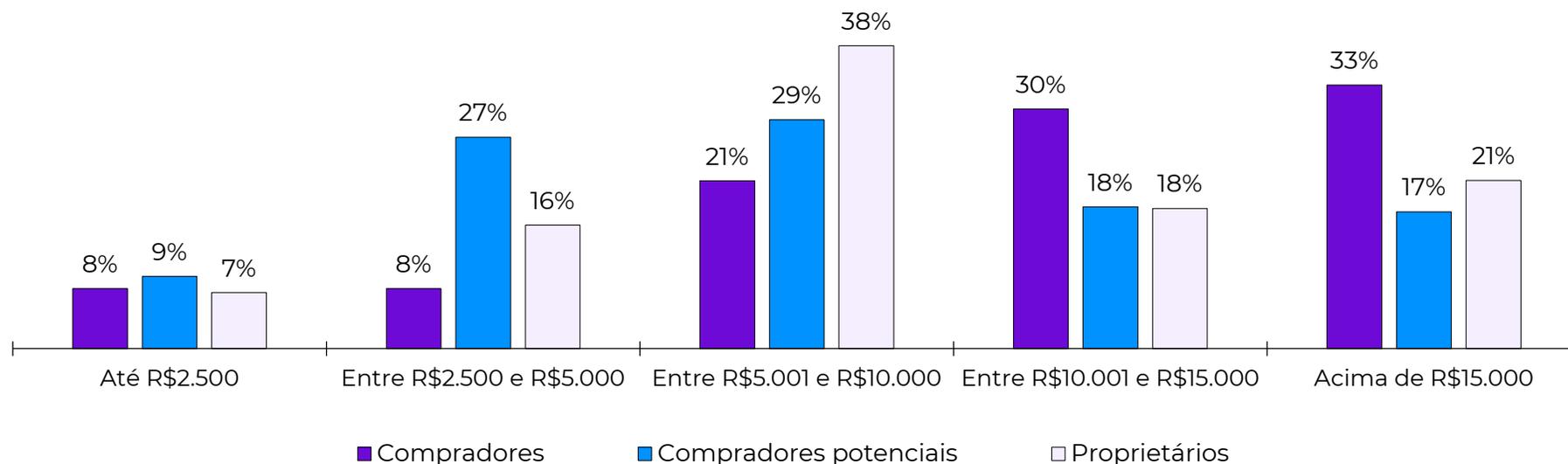


Nota: percentuais calculados considerando apenas respostas válidas.

PERFIL POR GRUPO

No que se refere ao poder aquisitivo, os resultados revelaram que respondentes do 1º trimestre de 2024 com renda domiciliar mensal de até R\$ 10 mil representavam a maior parte dos compradores potenciais (65%) e proprietários (61%). Em contraste, considerando apenas os compradores, ou seja, respondentes que compraram nos últimos 12 meses, a maior parcela apresentava renda domiciliar acima de R\$ 10 mil (63%) ■

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**

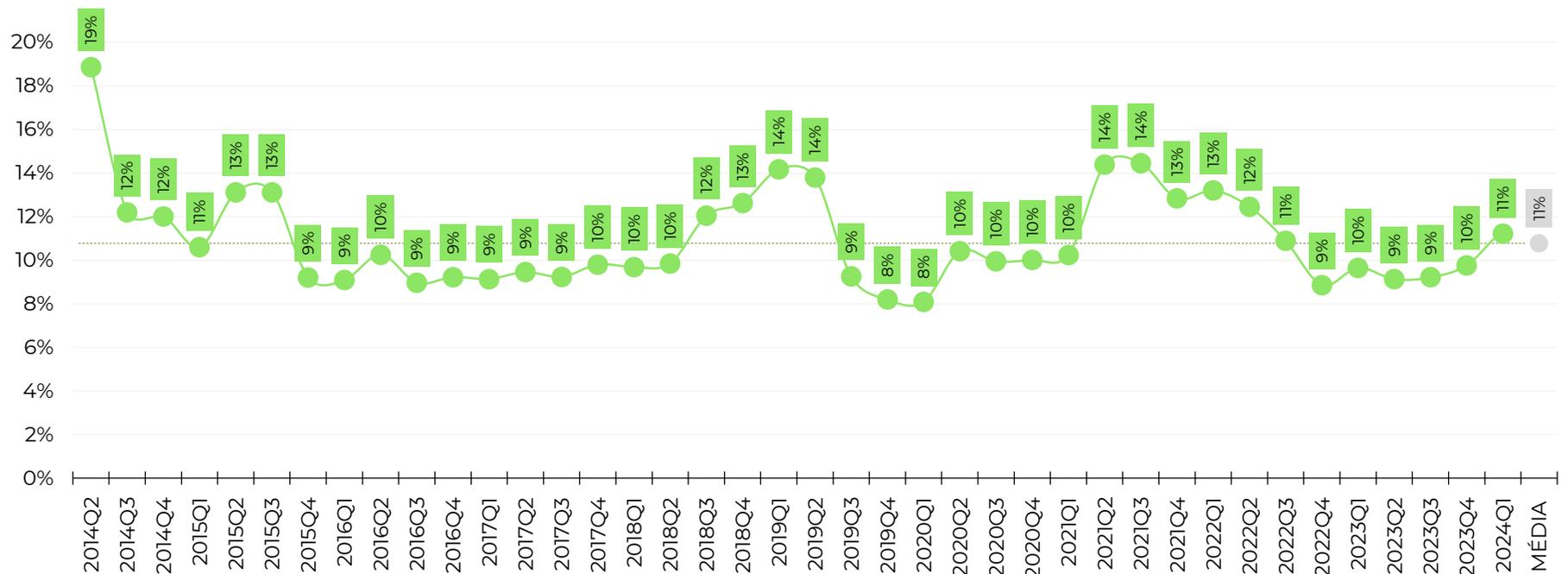
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que adquiriram imóveis recentemente, a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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 1º trimestre de 2024, cerca de 11% 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 aos dois trimestres anteriores, convergindo para a participação média desse grupo no histórico da Pesquisa Raio-X FipeZAP (11%) ■

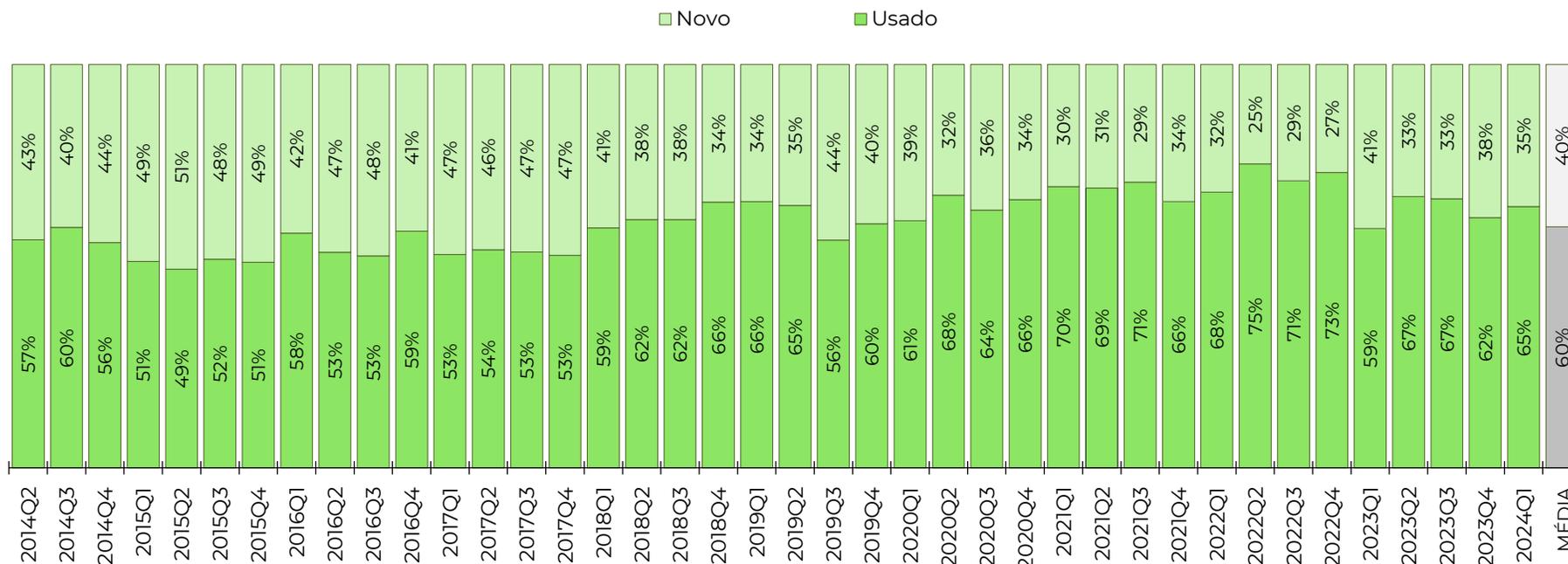
PERCENTUAL DE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE DECLARARAM TER ADQUIRIDO IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



TIPO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Entre os respondentes do 1º trimestre de 2024 que adquiriram imóveis recentemente (isto é, nos últimos 12 meses), a maioria deu preferência à compra de imóveis usados (65%) em detrimento de imóveis novos (35%). Esse percentual é ligeiramente superior ao identificado no trimestre anterior para esse tipo de imóvel (62%), preservando assim um patamar superior à preferência histórica por usados (60%) ■

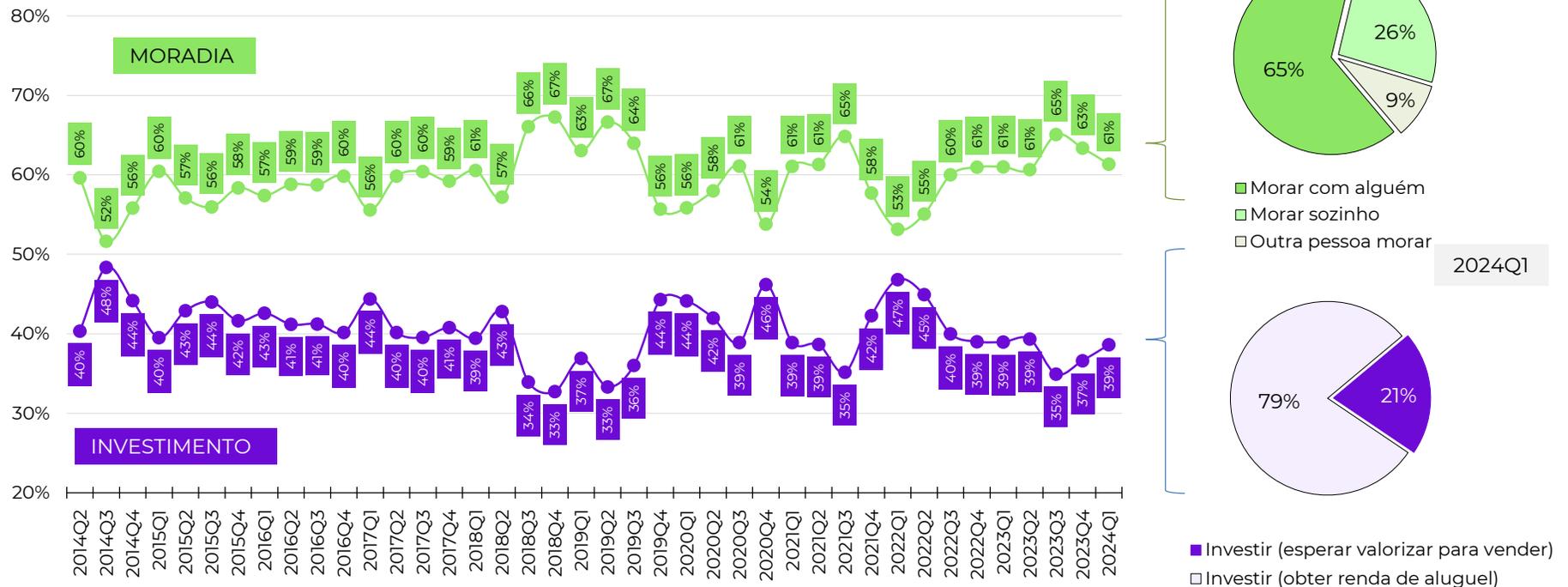
TIPO DE IMÓVEL ADQUIRIDO POR RESPONDENTES NOS ÚLTIMOS 12 MESES



OBJETIVO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

No tocante aos objetivos, uma parcela majoritária (mas declinante) dos compradores (61%) declarou a intenção de destinar o imóvel para moradia do 1º trimestre de 2024, enquanto o restante (39%) classificou a compra como investimento. Especificamente, entre os que optaram pela finalidade “investimento”, o interesse na obtenção de renda com aluguel do imóvel adquirido (79%) predominou sobre a intenção de revenda futura após a valorização (21%) ■

OBJETIVO ENTRE COMPRADORES – QUE ADQUIRIRAM IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



RAIO-X

fipezap

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**PERFIL:
COMPRADORES
EM POTENCIAL**

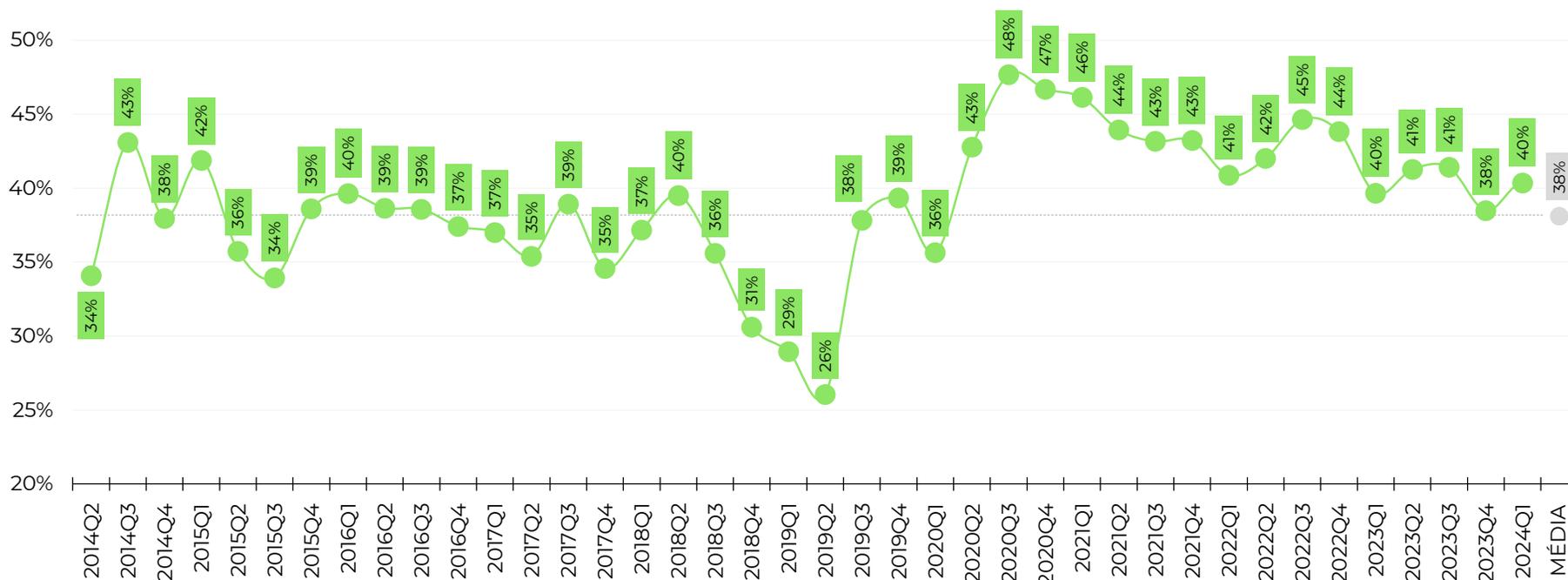
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que pretendem adquirir imóveis nos próximos 3 meses (compradores em potencial), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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, 40% dos respondentes do 1º trimestre de 2024 declararam intenção de adquirir imóvel nos próximos 3 meses – percentual superior ao identificado na amostra do trimestre imediatamente anterior (38%). Como resultado, a participação desses respondentes na última edição da pesquisa se equiparou à média histórica desse grupo na amostra da pesquisa (38%) ■

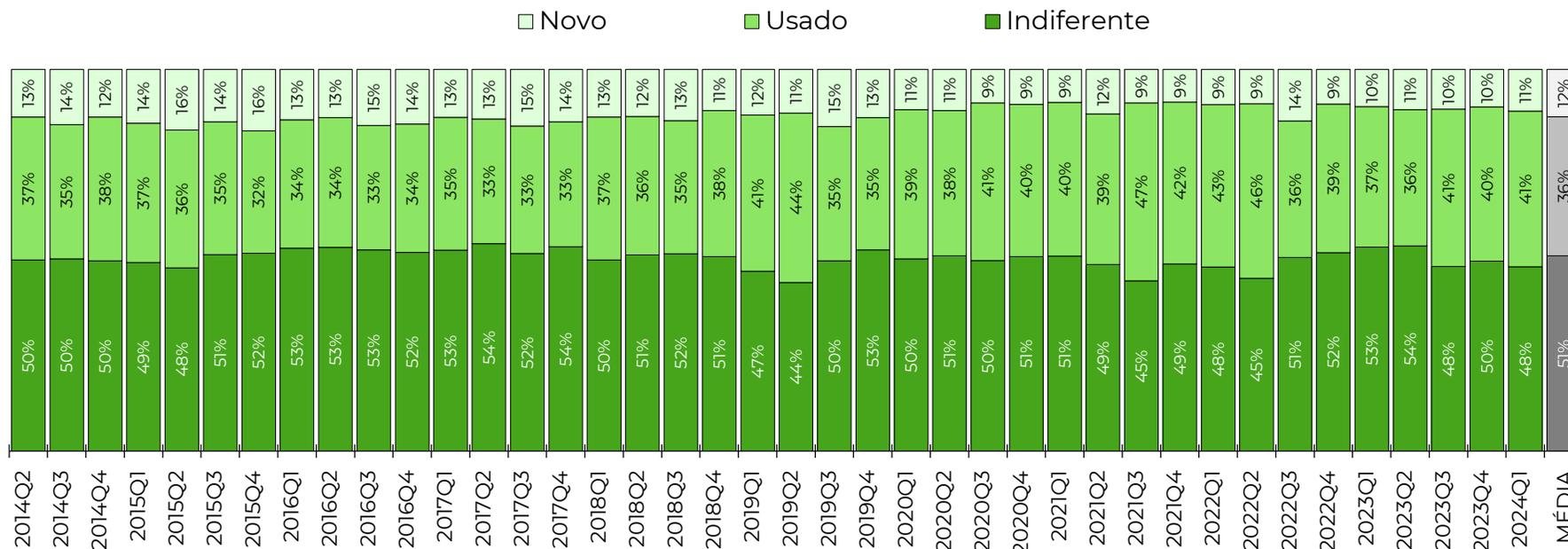
PERCENTUAL DE COMPRADORES EM POTENCIAL - COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEIS NOS PRÓXIMOS 3 MESES



TIPO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre aqueles que pretendiam adquirir um imóvel nos próximos 3 meses, 48% dos respondentes do 1º trimestre de 2024 se declararam indiferentes entre imóveis tipificados como “novos” ou “usados”; para outros 41%, 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 ■

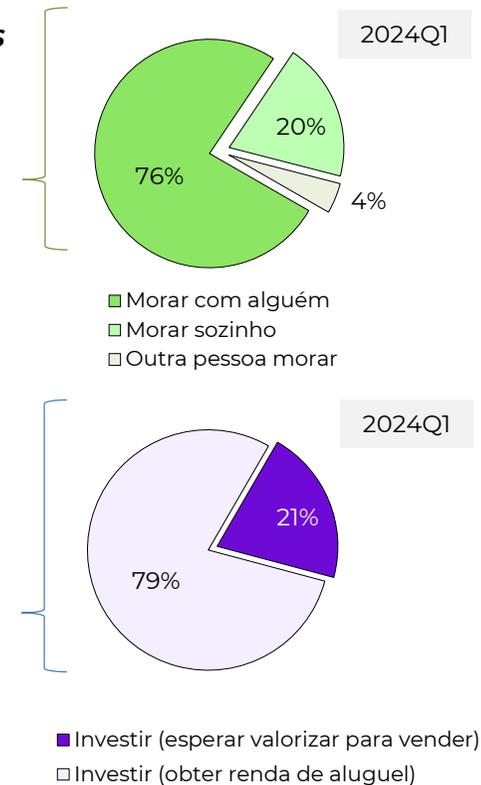
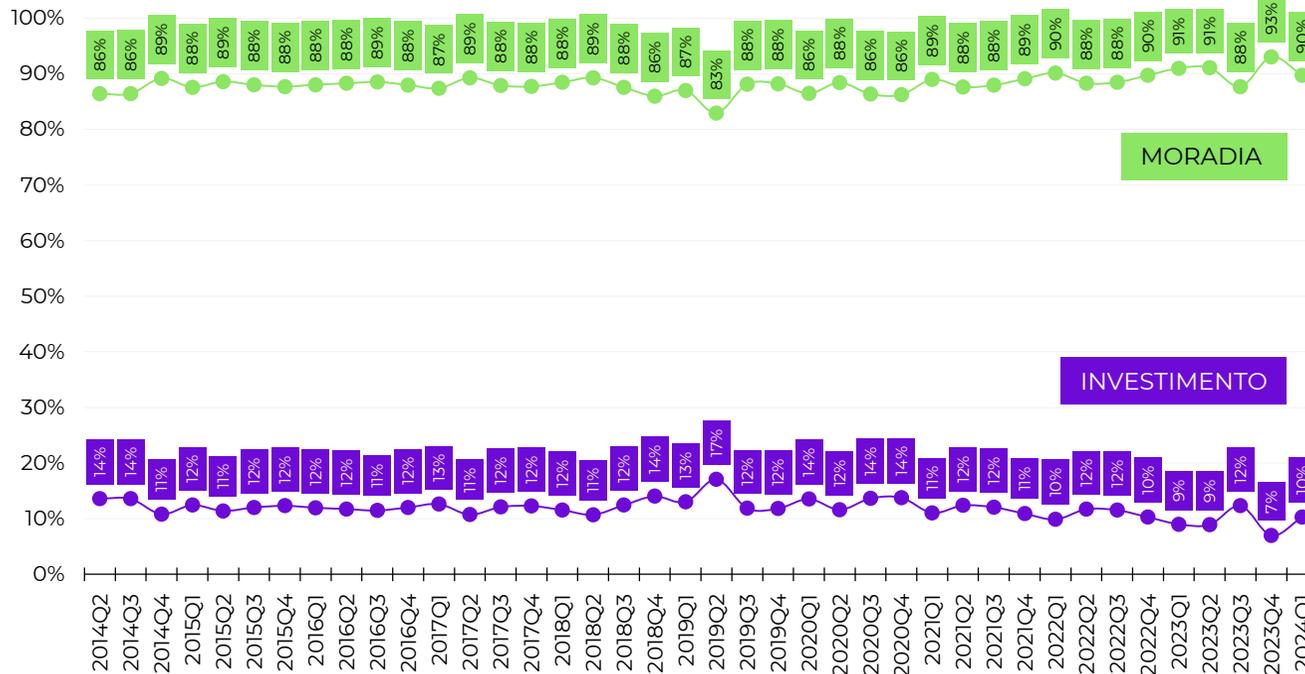
TIPO DE IMÓVEL PRETENDIDO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - QUE PRETENDIAM COMPRAR NOS PRÓXIMOS 3 MESES



OBJETIVO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre os que declararam intenção de adquirir imóveis nos próximos meses, 90% dos respondentes do 1º trimestre de 2024 declararam como objetivo seu uso para moradia – em particular, com finalidade de morar com alguém (76%). Por outro lado, entre os 10% que buscavam um imóvel para investir, prevaleceu o interesse na obtenção de renda com o aluguel (79%) em comparação aos respondentes que declarara pretensão de revenda futura após valorização (21%) ■

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)**

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 1º trimestre de 2024, em particular, esse grupo respondeu por 20% da amostra, preservando assim o patamar registrado nos últimos trimestres. Comparativamente, a participação média dos proprietários no histórico da pesquisa é maior (26)% ■

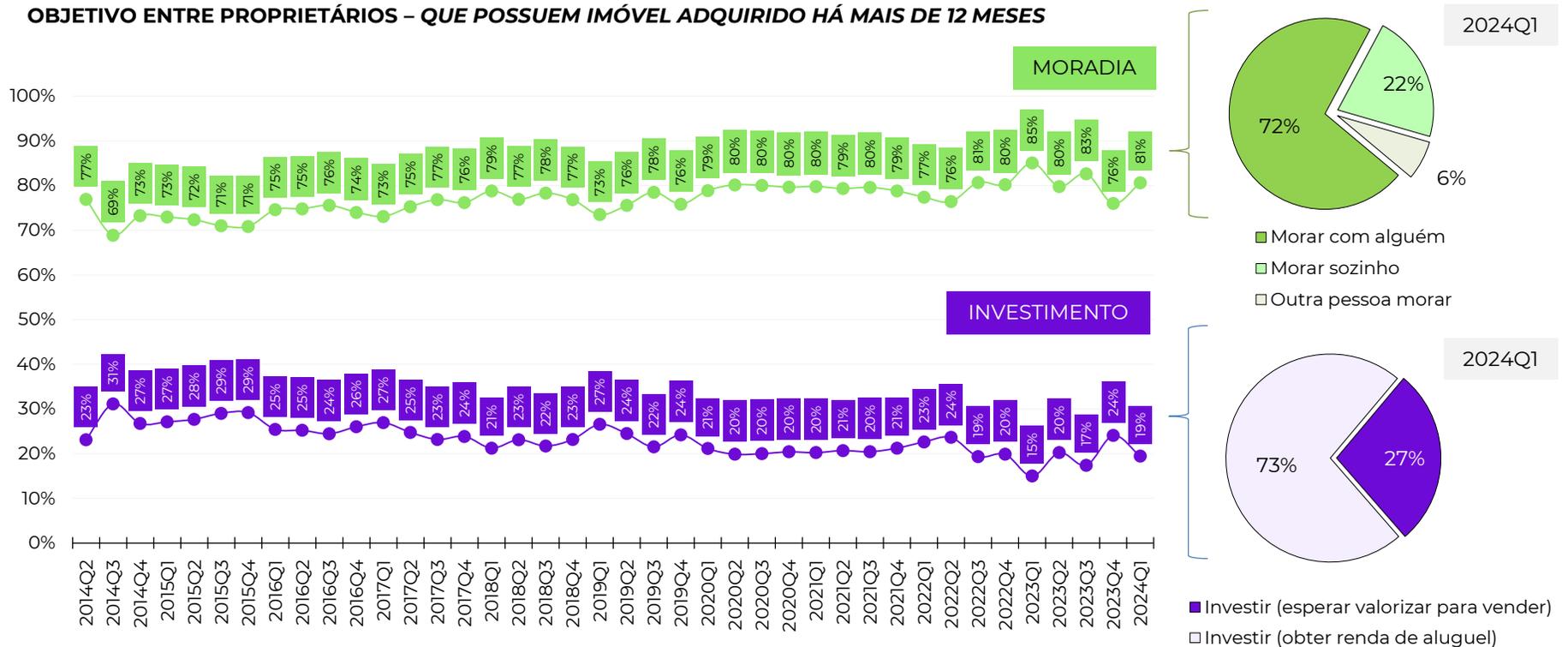
PERCENTUAL DE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO (ADQUIRIDO HÁ MAIS DE 12 MESES)



OBJETIVO DO IMÓVEL PRÓPRIO

Entre aqueles que adquiriram imóvel há mais de 12 meses no 1º trimestre de 2024, o principal objetivo declarado era o de destinar o imóvel para moradia (81%) – em particular, para morar com alguém (72%). Já os proprietários classificados como investidores representaram 19% dos respondentes e compartilharam, em sua maioria, da preferência pela obtenção da renda com o aluguel do imóvel (73%), superando a intenção de revender o bem após valorização (27%) ■

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



RAIO-X

fipe zap

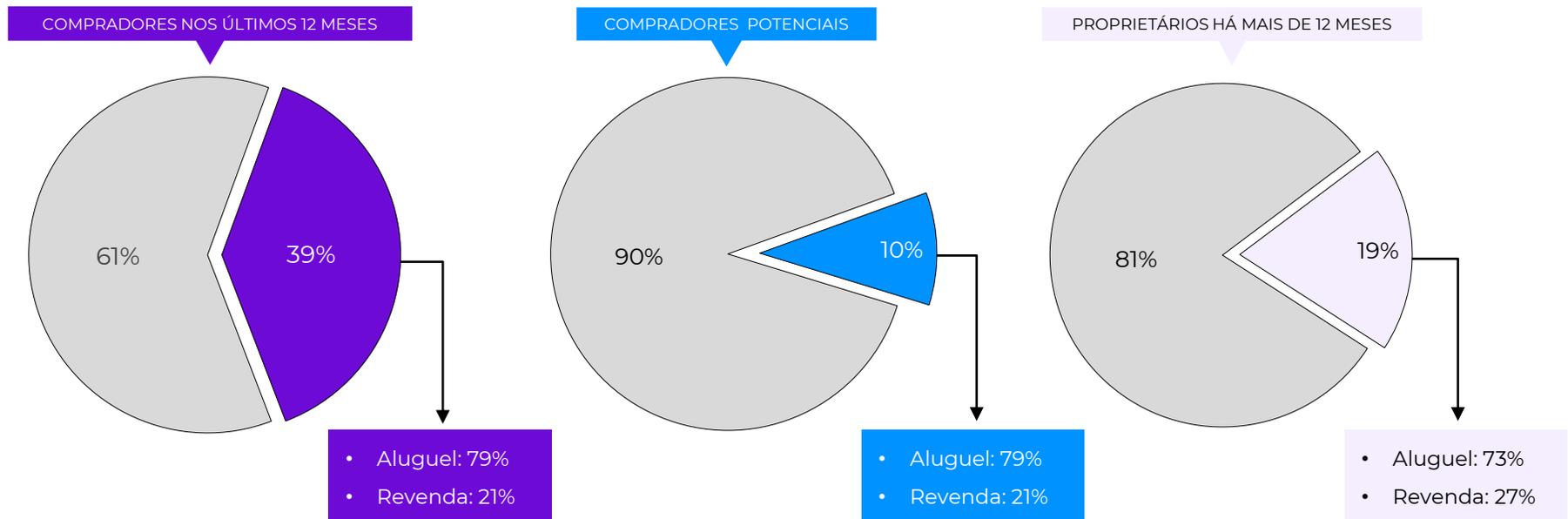
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**PERFIL:
INVESTIDORES**

% DE INVESTIDORES POR GRUPO

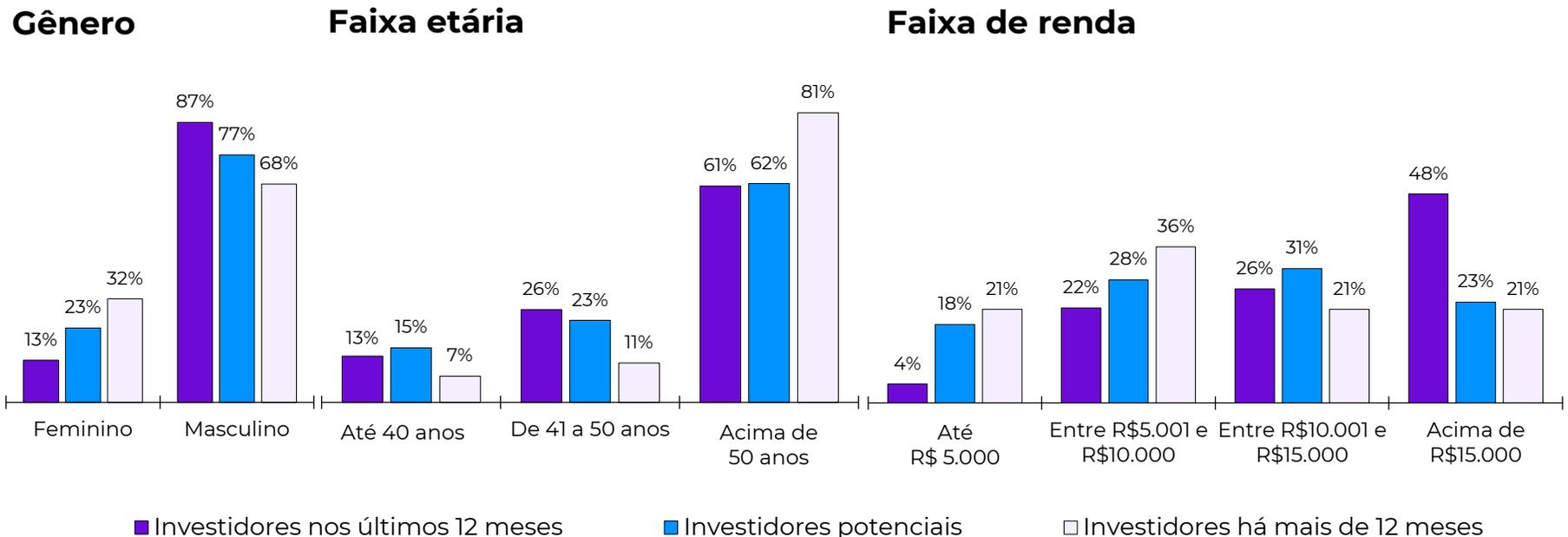
É possível calcular a participação dos investidores nos três grupos considerados: entre os que compraram, os que pretendem comprar e os que compraram há mais de 12 meses (proprietários). Especificamente, na amostra referente ao 1º trimestre de 2024, 39% dos compradores classificaram as compras realizadas nos últimos 12 meses como investimento; 10% dos compradores em potencial declararam intenção em investir em um imóvel nos próximos 3 meses; e 19% 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 (79%), compradores potenciais (79%) e proprietários (73%) ■

PERCENTUAL DE RESPONDENTES CLASSIFICADOS COMO INVESTIDORES POR GRUPO



PERFIL DOS INVESTIDORES POR GRUPO

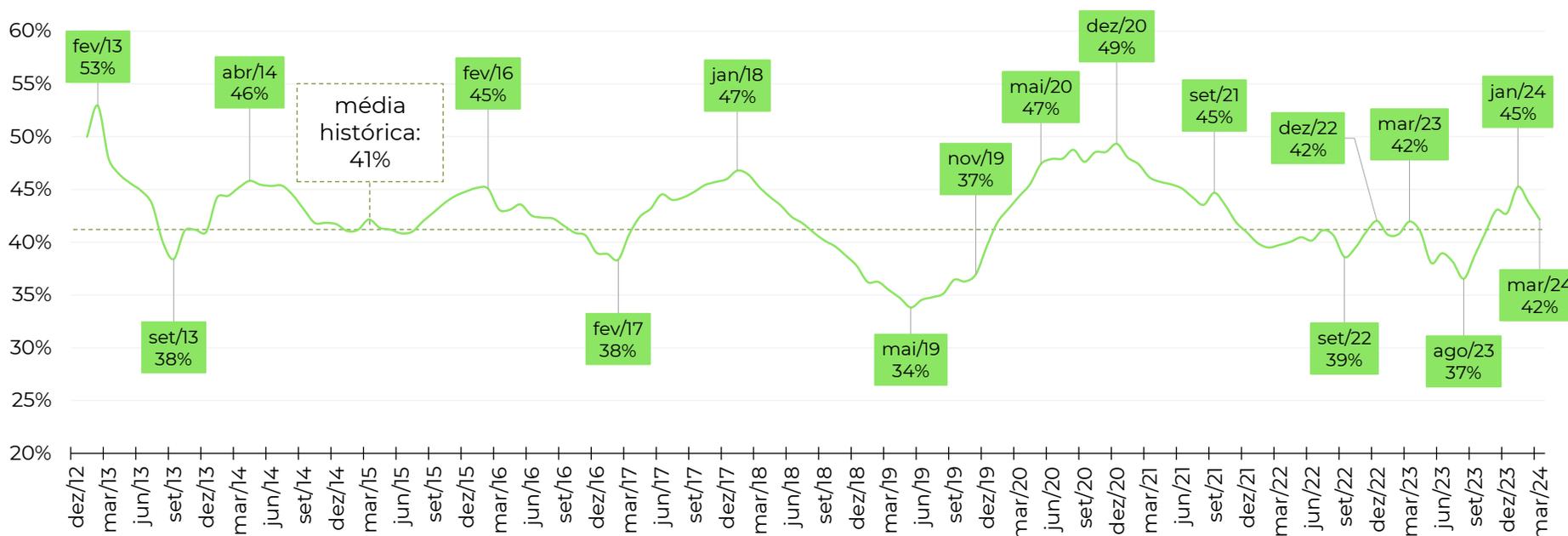
Com respeito ao perfil de investidores no 1º trimestre de 2024, respondentes do gênero masculino representavam 87% dos investidores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses; 77% dos investidores potenciais; e 68% dos investidores que adquiriam imóveis há mais de 12 meses. Em termos etários, pessoas com 50 anos ou mais representavam pelo menos metade dos respondentes nos três grupos analisados (61%, 62% e 81%, 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 (74%) ou que pretendem investir (54%), enquanto, entre investidores que adquiriram imóveis há mais de 12 meses, predominavam respondentes com até R\$ 10 mil (57%) ■



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 histórica das aquisições classificadas como investimento oscilou entre 34% e 53%. Desde o final de 2021, em especial, a participação de investidores tem orbitado a média histórica (41%), sendo que, na média dos últimos 12 meses encerrados em março/2014, a representatividade foi de 42% ■

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

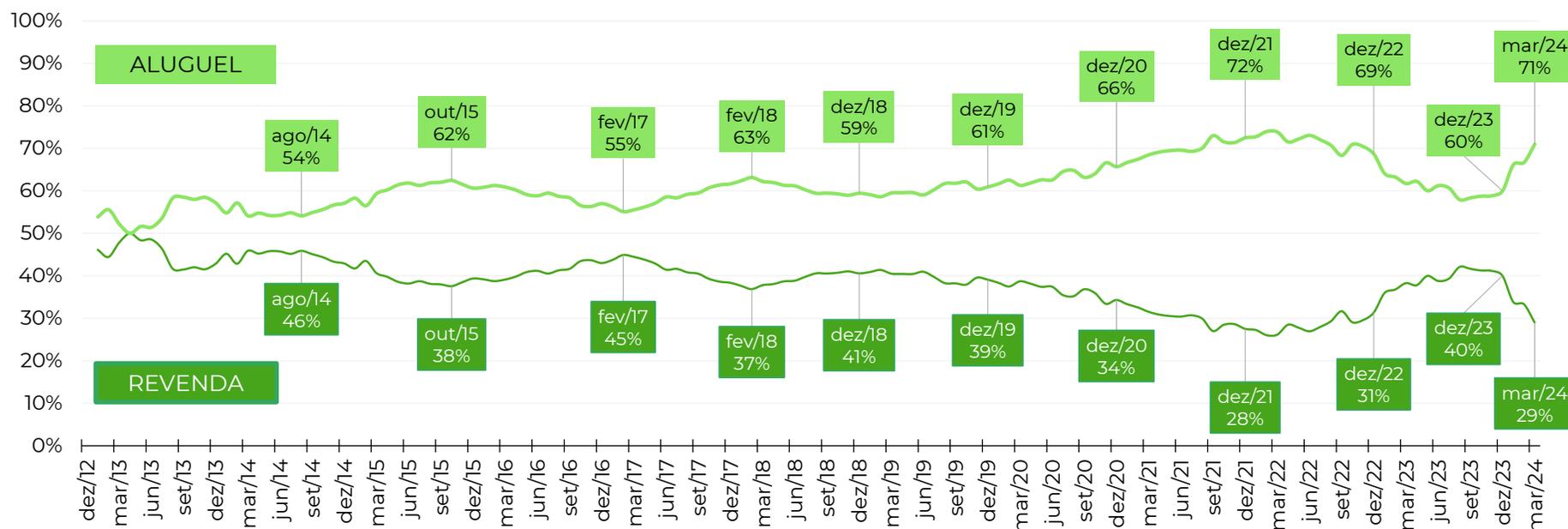


Nota: A análise utiliza dados sobre compra de imóvel realizadas nos últimos 12 meses em cada pesquisa. Como resultado, os percentuais apresentados para os quartos trimestres podem sofrer alterações em relação às últimas divulgações devido à incorporação de novas observações para aquele período.

% DOS INVESTIMENTOS POR OBJETIVO

Entre as transações realizadas com a finalidade “investimento”, o interesse na obtenção de renda com aluguel voltou a crescer recentemente, atingindo em março/2024 o patamar de 71% das aquisições realizadas nos 12 meses. Em contrapartida, o interesse no imóvel com a expectativa de revenda, que recuperava seu espaço em 2023, perdeu espaço entre os investidores, representando ao final da série histórica a 29% das compras efetivadas 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

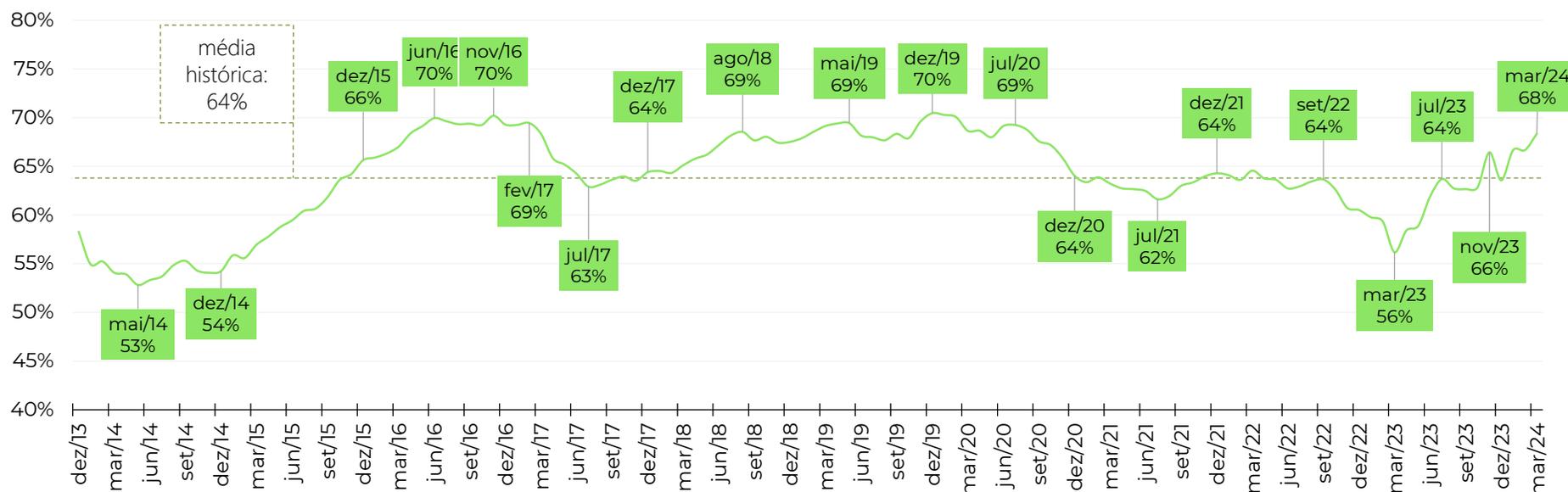
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**TRANSAÇÕES E
PERCENTUAL DE
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 uma proporção crescente de transações cujos preços foram reduzidos pela negociação entre as partes, que passaram de 56%, em março de 2023, para 68%, em março de 2024 – superando em 4 pontos percentuais a média histórica da pesquisa (64%) ■

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

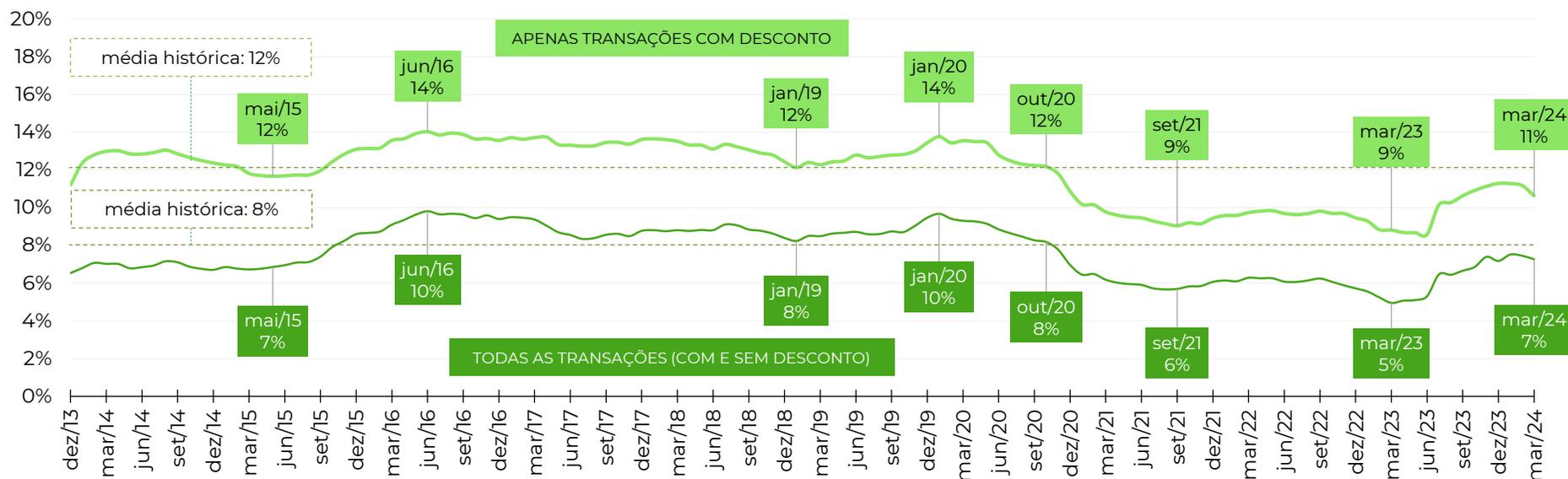


Nota: (*) a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os quartos trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

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 se manteve praticamente estável, encerrando março de 2024 com 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 mais escura reflete a média das transações com desconto e atribui desconto igual a zero para as transações que não tiveram desconto. A linha mais clara, alternativamente, considera apenas as transações que tiveram desconto maior do que zero.

RAIO-X

fipezap

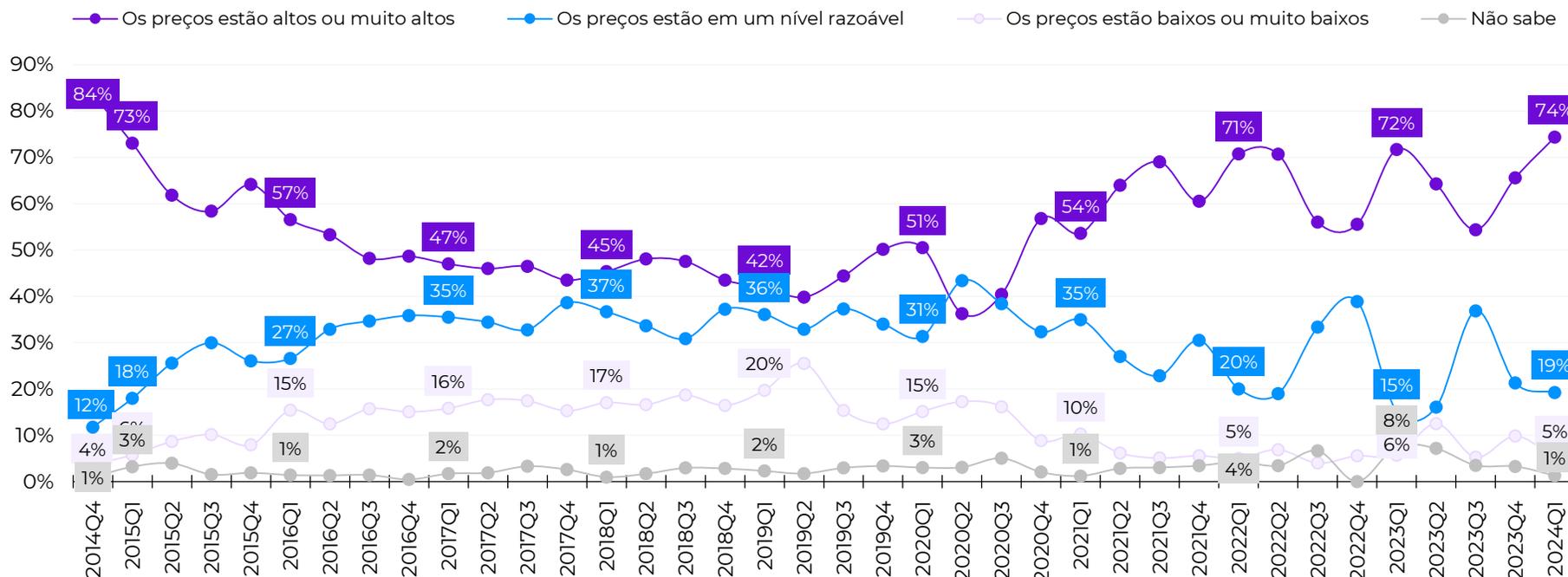
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**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 72%, no 1º trimestre de 2023, para 74%, no 1º trimestre de 2024. No mesmo horizonte de comparação, o percentual de respondentes que considerava que os preços dos imóveis encontravam-se em um “nível razoável” passou de 15% para 19%, enquanto a parcela amostral que classificava os preços como “baixos ou muito baixos” oscilou discretamente de 6% para 5%. Além disso, cerca de 1% dos respondentes não souberam opinar no trimestre ■

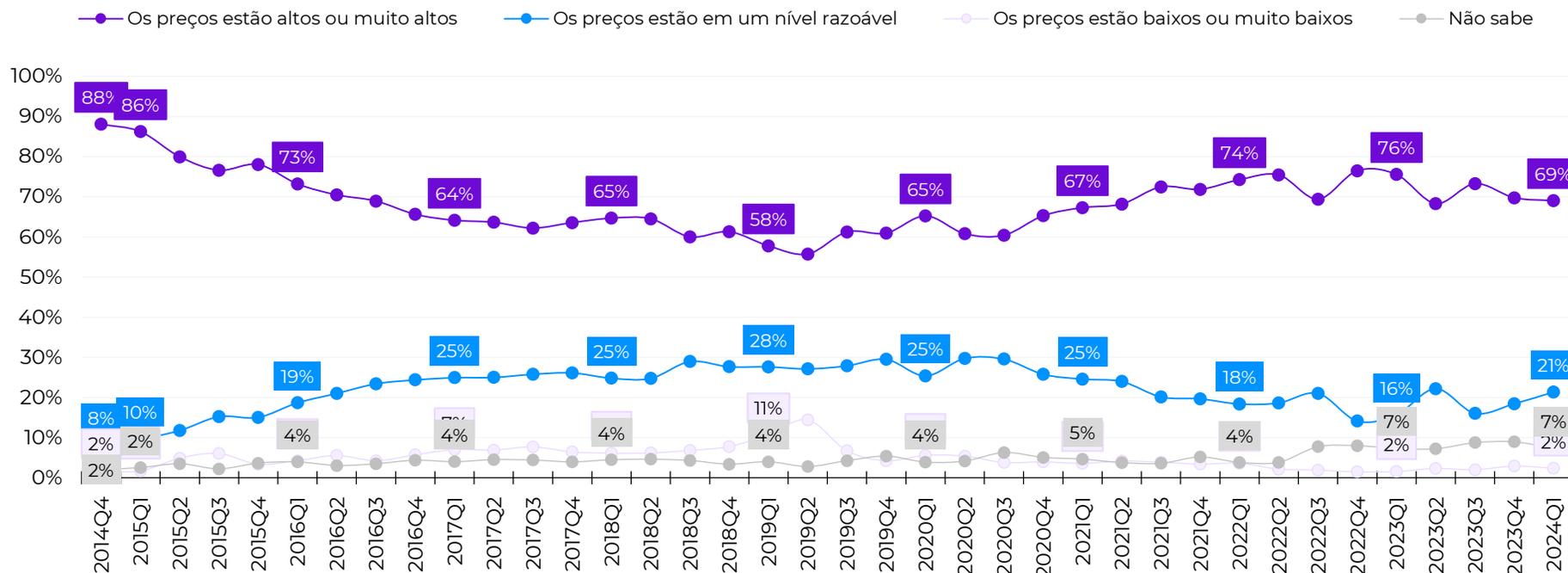
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES: RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



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” declinou de 76% para 69% entre o 1º trimestre de 2023 e o mesmo período de 2024. Também nesse intervalo temporal, o percentual dos respondentes que considerava que os preços estavam em “nível razoável” escalou de 16% para 21%, 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 último trimestre ■

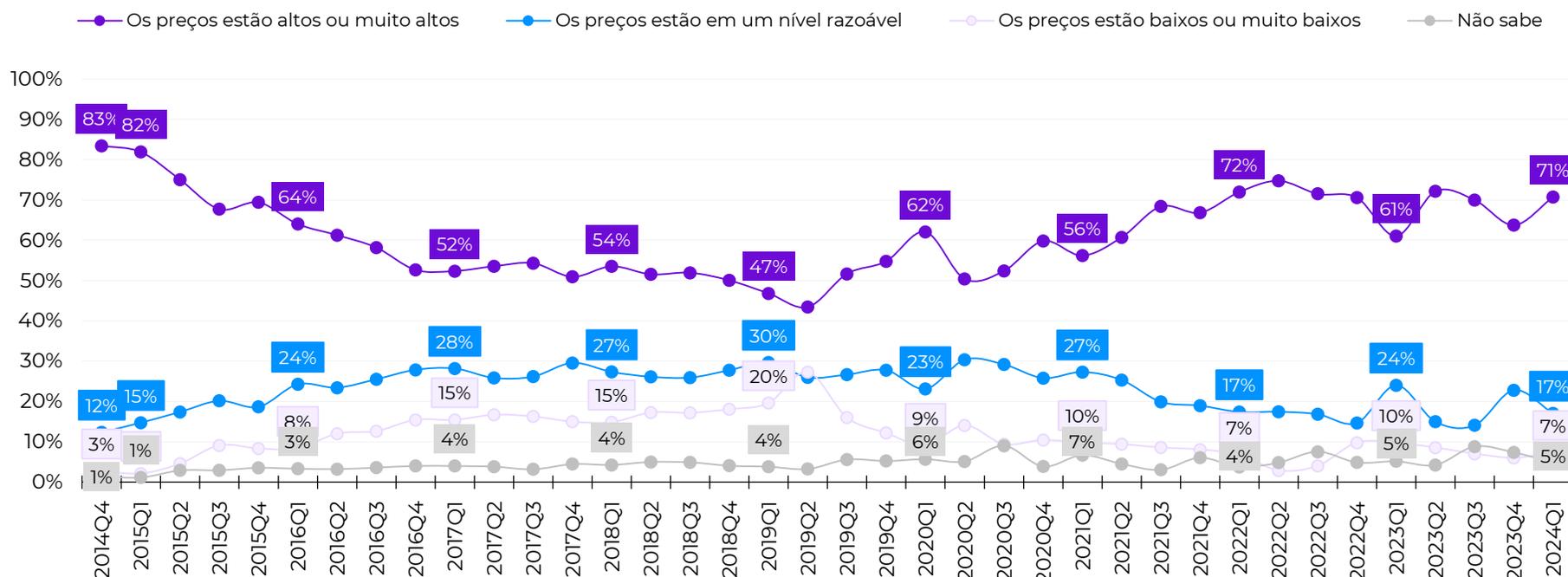
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL: RESPONDENTES COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEL



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” cresceu de 61%, no 1º trimestre de 2023, para 71%, no início de 2024; o percentual que considera que os preços se encontravam em “um nível razoável” recuou de 24% para 17%, enquanto a parcela que considerava os preços como “baixos ou muito baixos” oscilou de 10% para 7% no mesmo horizonte temporal. Os dados apontam, ainda que 5% dos respondentes na amostra do último trimestre não souberam opinar sobre os preços atuais ■

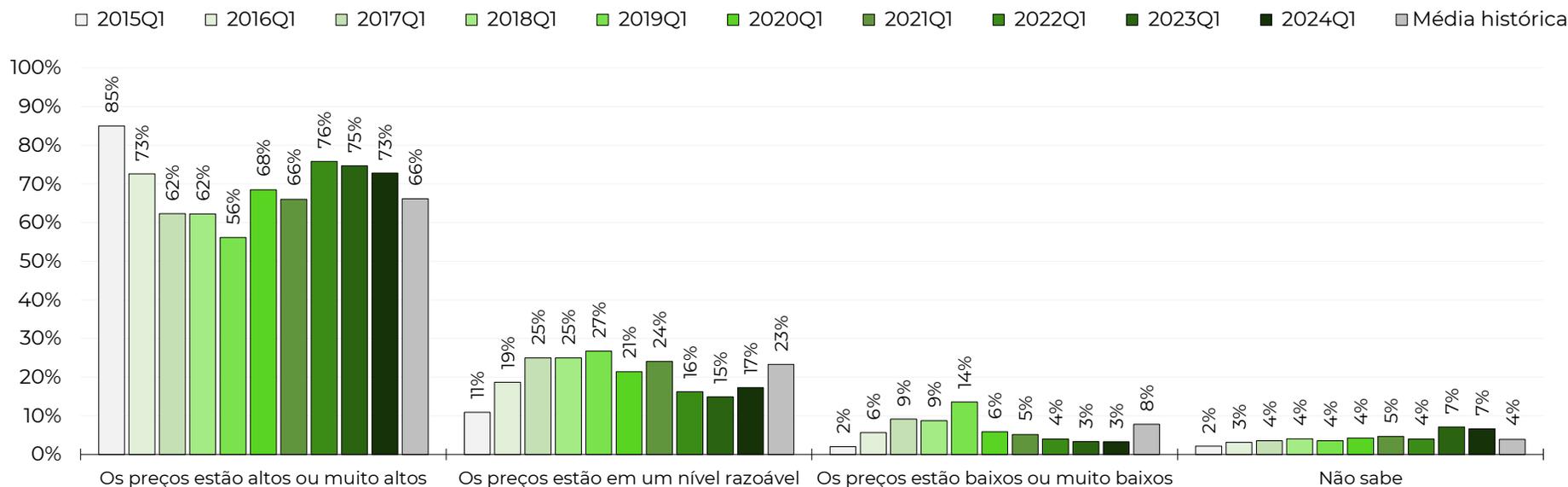
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE PROPRIETÁRIOS: RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS

Considerando a percepção agregada* entre o 1º trimestre de 2023 e mesmo período de 2024, a participação de respondentes que classificavam os preços atuais como “altos ou muito altos” recuou marginalmente (de 75% para 73% da amostra). Comparativamente, a parcela da amostra que creditava os preços como “razoáveis” oscilou para cima, de 15% para 17%, em paralelo à manutenção do percentual dos que consideravam os preços “baixos ou muito baixos” (3%). De forma similar, a participação de respondentes que não souberam opinar se manteve em 7% 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)

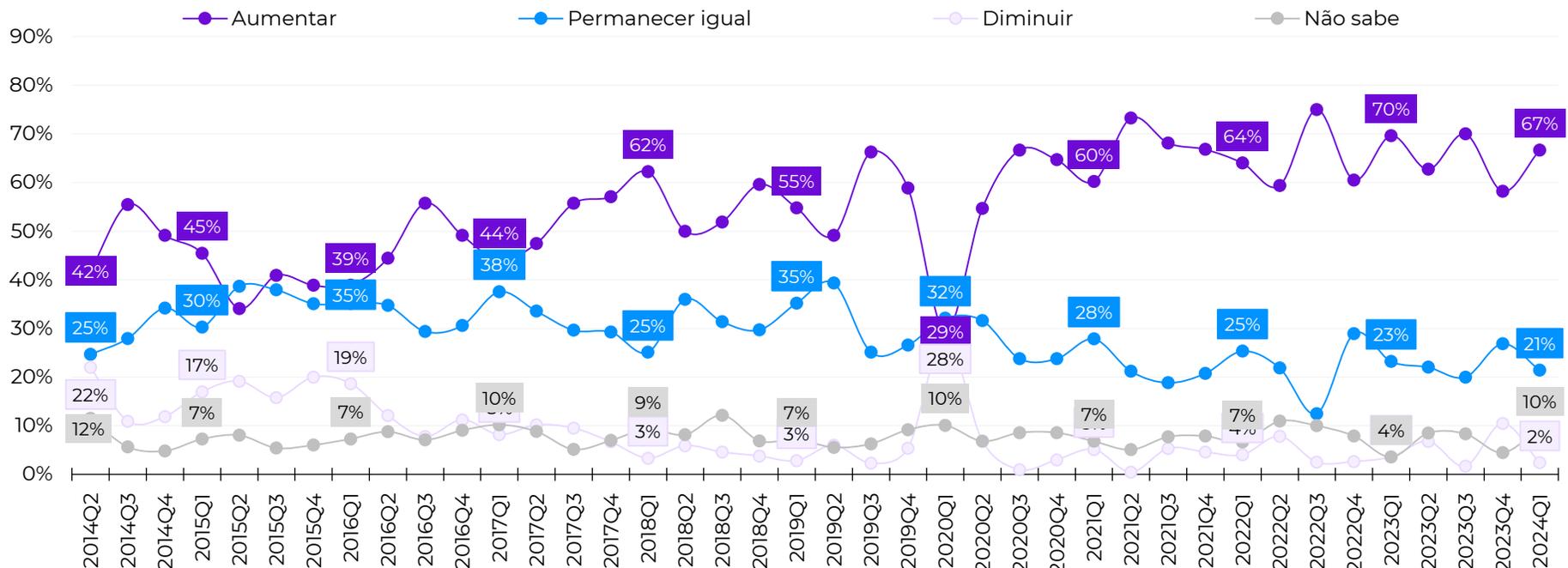
Para avaliar as expectativas dos respondentes com respeito ao comportamento do preço dos imóveis nos próximos 12 meses (curto prazo), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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, parcela majoritária dos respondentes do 1º trimestre de 2024 que declararam ter adquirido imóveis nos últimos 12 meses (sendo classificados como “compradores”) apostava no aumento nos preços dos imóveis (67%). Os demais respondentes desse grupo se dividiram entre aqueles que projetavam estabilidade (21%) e queda (2%) nos preços, além dos que não souberam opinar (10%) ■

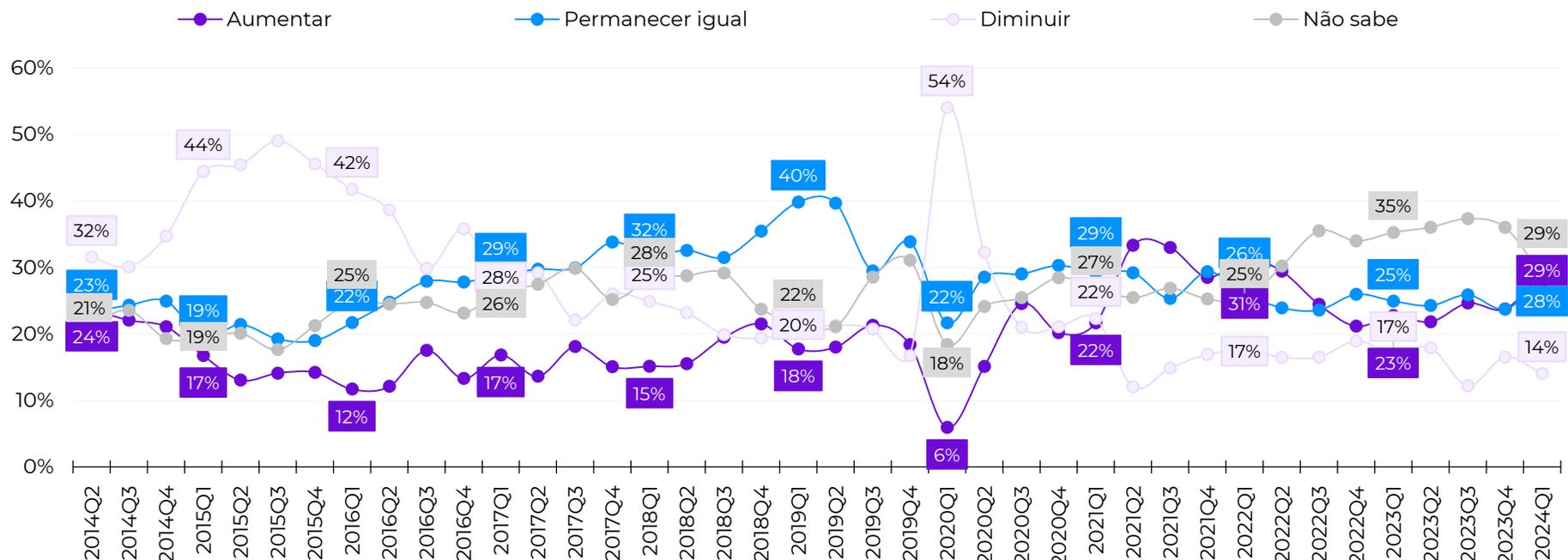
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS RECENTEMENTE



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 (29%), manutenção (28%) e queda (14%) nos preços. Além deles, uma parcela representativa dos “compradores potenciais” no último trimestre não soube opinar a respeito (29%) ■

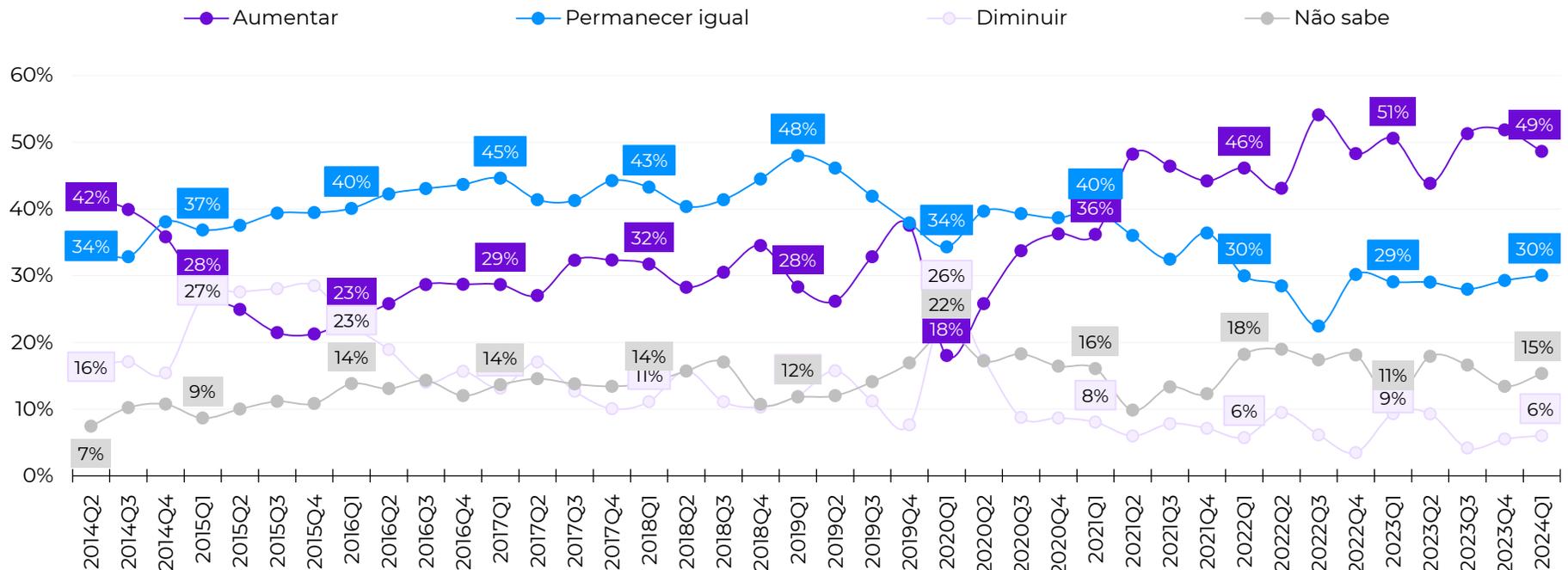
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



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 (49%), estabilidade (30%) e queda (6%) nos preços ao longo dos próximos 12 meses. Adicionalmente, vale mencionar que 15% dos respondentes do grupo analisado não souberam opinar sobre esse tópico ■

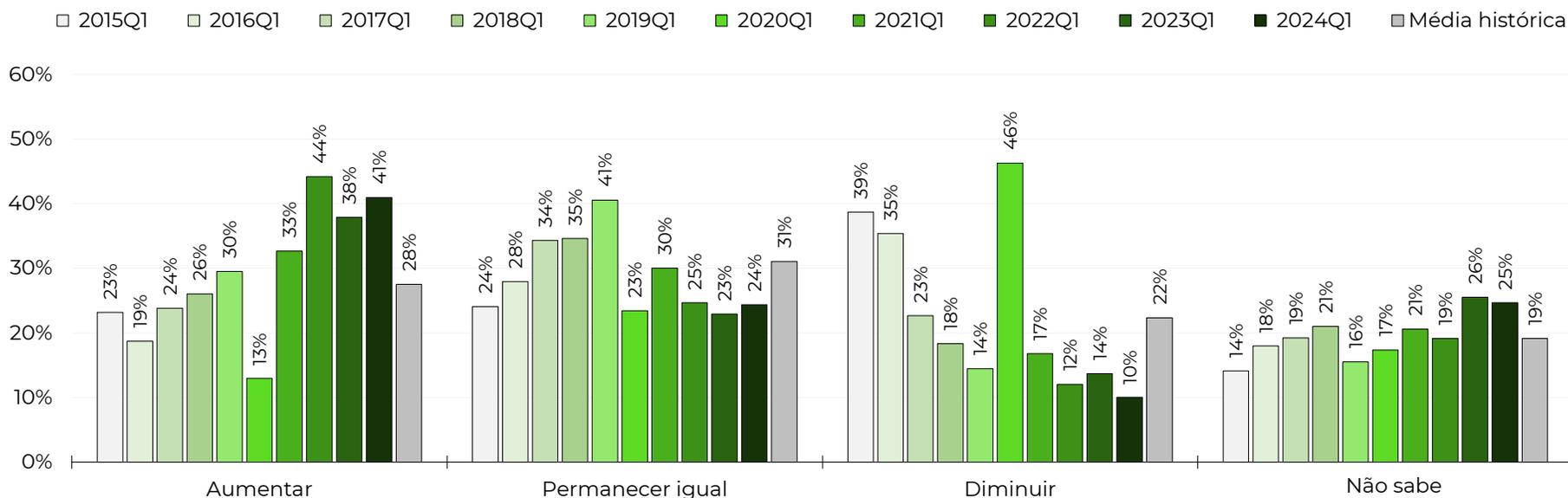
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Sob uma ótica agregada*, é possível identificar mudanças significativas nas expectativas consolidadas desde o início de 2015. Entre o 1º trimestre de 2023 e o mesmo período de 2024, em particular, o percentual de respondentes que esperavam um aumento nos preços cresceu de 38% para 41%, assim como percentual de respondentes que apostavam na estabilidade (nesse caso, de 23% para 24%). Em contraste, a parcela de respondentes que projetavam queda nos preços declinou de 14% para 10%. Finalmente, o percentual de respondentes que não souberam opinar oscilou de 26% para 25% no horizonte analisado ■

EXPECTATIVA AGREGADA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES*

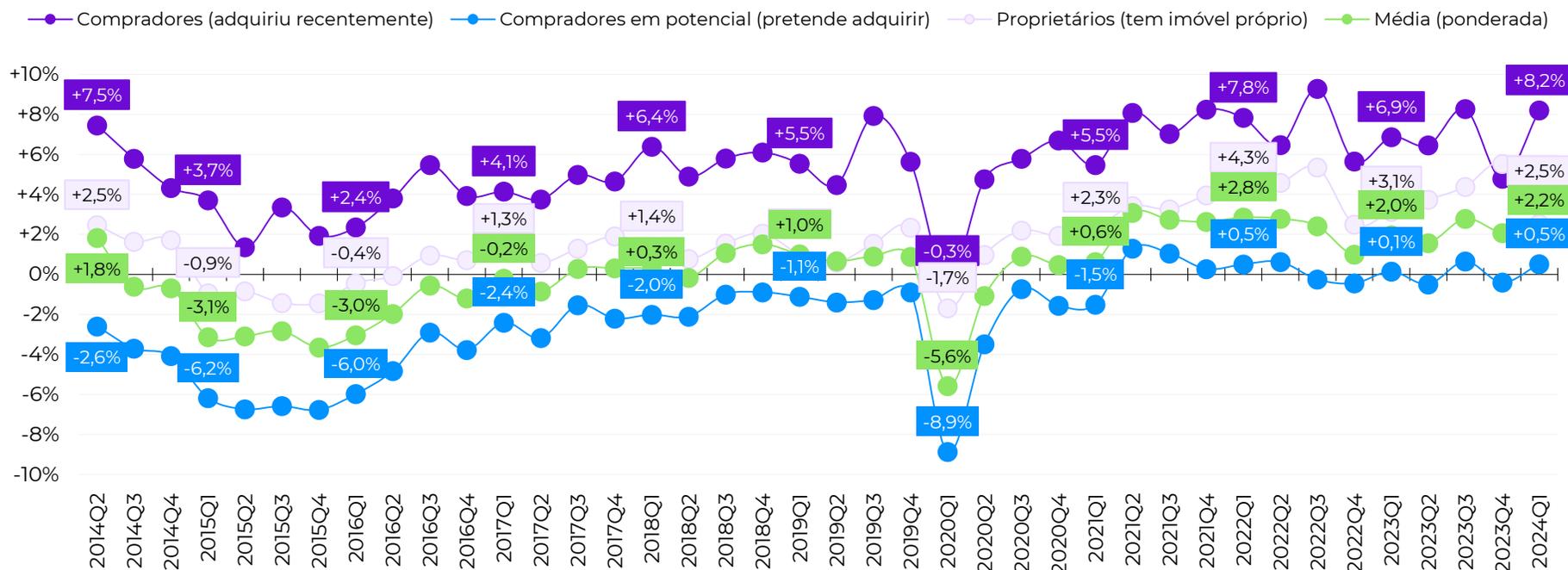


Nota: (*) calculada com base na percepção de todos os respondentes da pesquisa, independentemente da sua classificação em um dos três grupos.

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

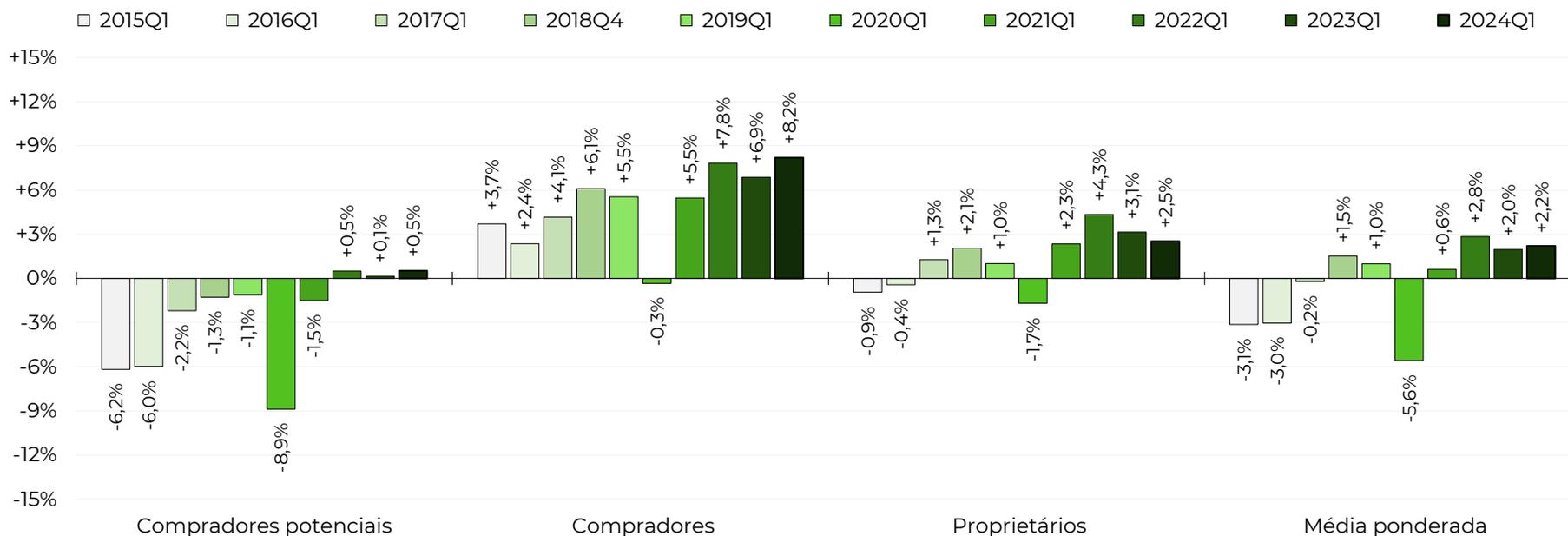
VARIAÇÃO MÉDIA DE PREÇO ESPERADA OS PRÓXIMOS 12 MESES POR GRUPO DE RESPONDENTES



VARIAÇÃO ESPERADA DE PREÇO

Comparativamente, é possível evidenciar que a expectativa de preços declarada por compradores potenciais sofreu ligeira alta entre o 1º trimestre de 2023 e o mesmo período de 2024, passando de 0,1% para 0,5%. Entre os compradores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses, a expectativa de alta foi revisada de 6,9% para 8,2%. Por outro lado, entre os proprietários, a expectativa de aumento foi revisada para baixo, de 3,1% para 2,5%. Na média da amostra, a variação esperada de 2,0%, destacada no 1º trimestre de 2023, passou a ser de um incremento de 2,2% no 1º trimestre de 2024 ■

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:

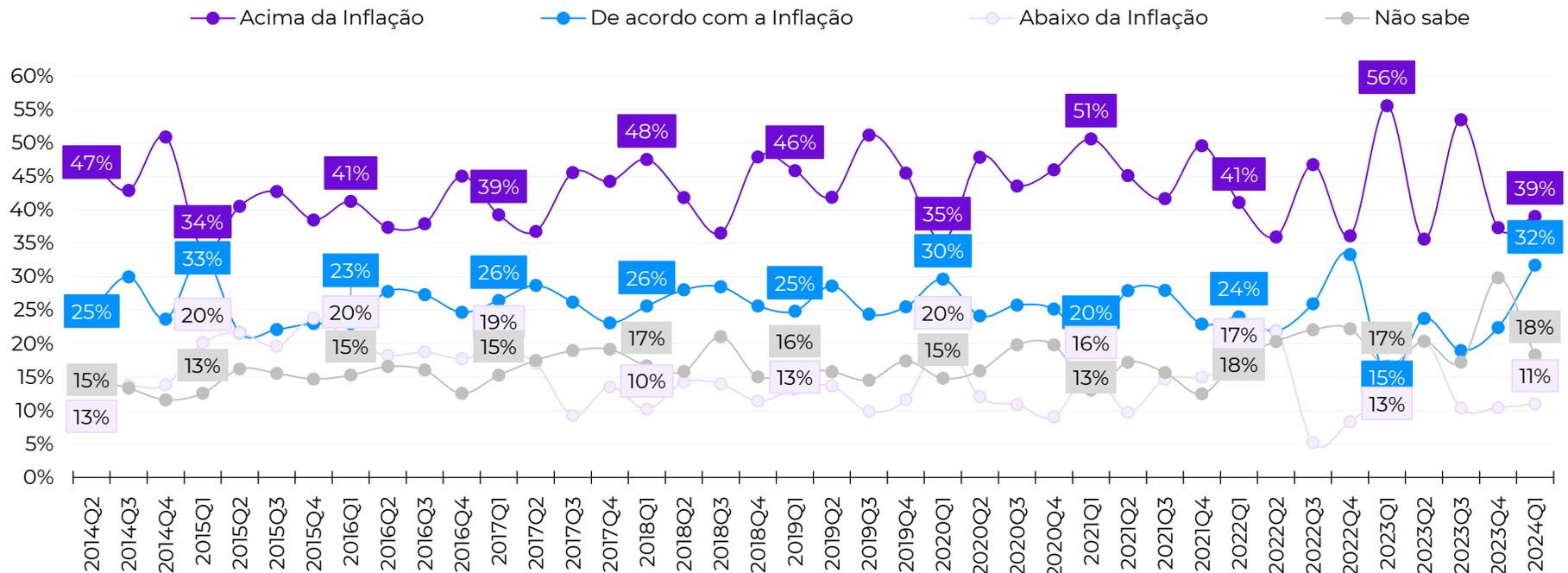
- **Na sua opinião, o preço do seu imóvel vai aumentar nos próximos 10 anos (acima da inflação, abaixo da inflação, de acordo com a inflação, não sabe)?**

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

EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

No 1º trimestre de 2024, os respondentes que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses (“compradores”) se distribuíram entre aqueles que projetavam uma valorização superior à inflação (39%); de acordo com inflação (32%); e inferior à inflação de longo prazo (11%). Os demais respondentes deste grupo que integraram a última amostra da pesquisa (18%) não souberam opinar sobre o a expectativa de preço no horizonte proposto ■

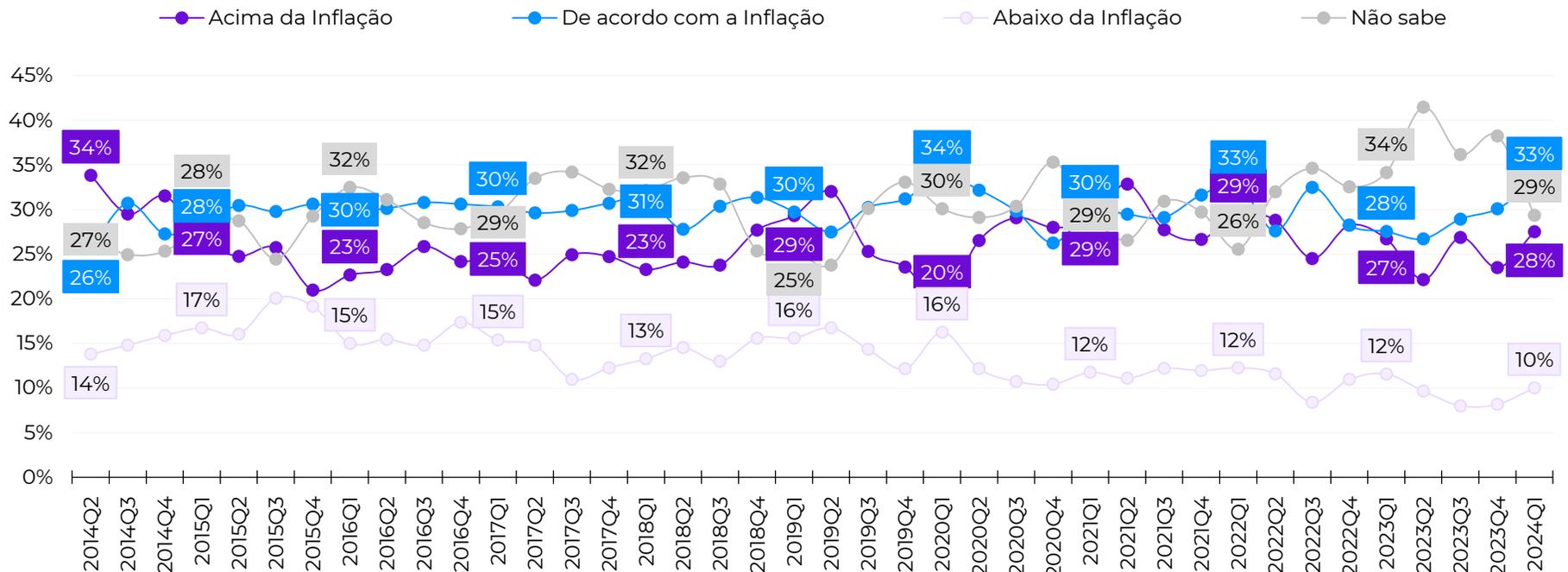
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Os respondentes que declararam pretensão de adquirir um imóvel se distribuíram, no 1º trimestre de 2024, entre aqueles que compartilhavam da expectativa de valorização equivalente (33%), superior (28%) e inferior (10%) à inflação no longo prazo. Além disso, pouco menos de um terço dos compradores potenciais não souberam opinar sobre o comportamento dos preços na leitura mais recente da pesquisa (29%) ■

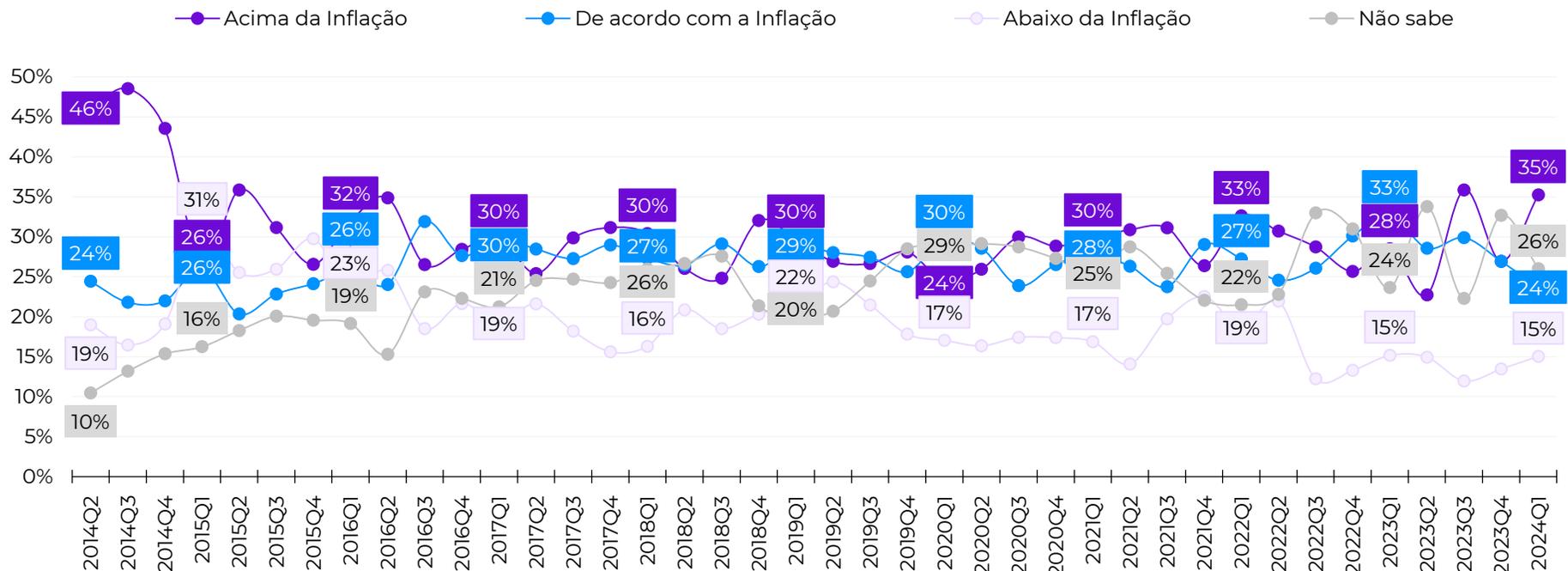
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Ainda com respeito ao longo prazo, os respondentes do 1º trimestre de 2024 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 (35%), de acordo com a inflação (24%) e abaixo da inflação (15%). Além deles, cerca de um terço dos respondentes do grupo não soube opinar sobre o tema (26%) ■

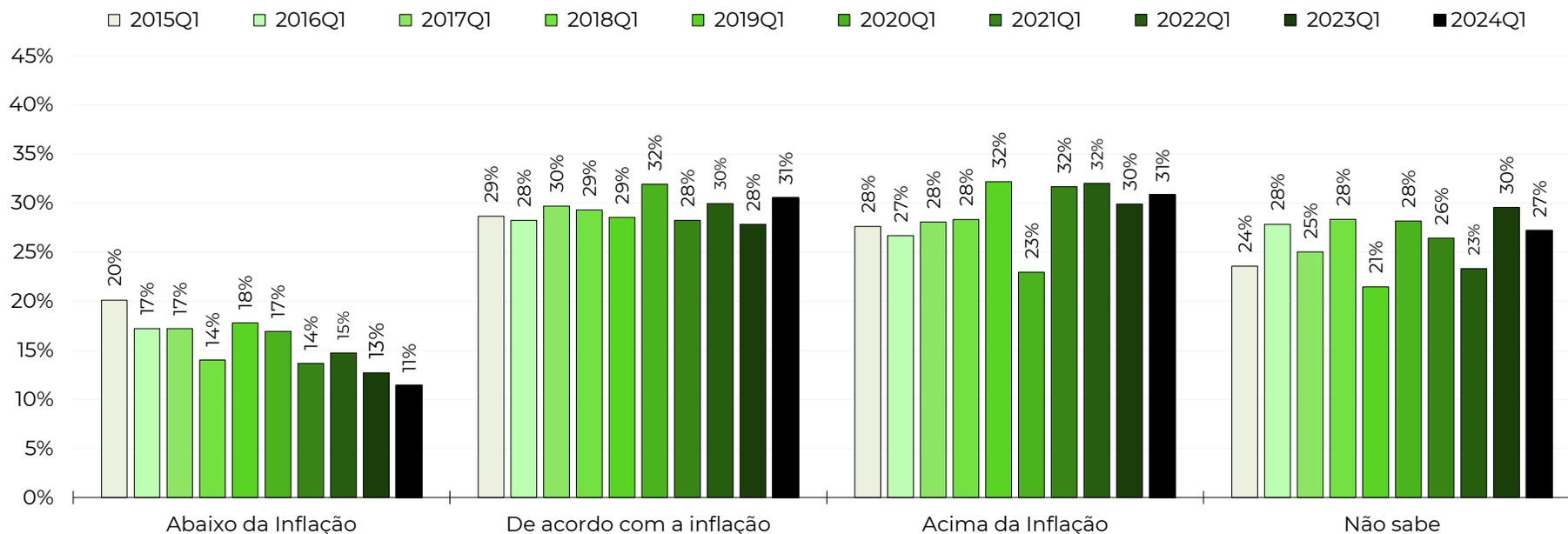
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Considerando a expectativa de longo prazo (agregada) dos respondentes que integraram a amostra do 1º trimestre de 2024*, é possível evidenciar que: (i) 31% dos respondentes projetaram uma variação dos preços acima da inflação; (ii) 31% esperavam variação em linha com a inflação; e (iii) 11% indicaram uma valorização inferior ao comportamento médio dos preços da economia brasileira. Além desses grupos, uma parcela bastante representativa dos respondentes do último trimestre não soube opinar sobre o comportamento do preço no horizonte de longo prazo (27%) ■

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.

fipe

zap

RAIO-X

fipe zap

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

mais informações: www.fipezap.com.br

contato: fipezap@fipe.org.br