

Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Raio-X

fipezap

perfil da demanda de imóveis

2º Trimestre de 2017

Mercado imobiliário tem menos descontos e retorno dos investidores

Desconto médio foi de 8% em junho, menor valor desde 2015; queda dos preços anunciados pode ter contribuído

Os resultados do Raio-X FipeZap do 2º trimestre de 2017 trazem novos dados sobre as condições e as expectativas do mercado imobiliário.

A participação dos investidores no total de compradores apresentou ligeira recuperação no período, subindo de 38%, em março de 2017, para 40%, em março de 2017. Destaca-se entre a modalidade de investimentos, o aumento daqueles interessados em adquirir o imóvel para alugá-lo.

Os novos dados evidenciam também uma queda da participação das transações com desconto no total de transações: recuo de 75,5%, em junho de 2016, para 72,0% em junho de 2017. De forma similar, o percentual médio de desconto declinou de 9,4% para 8,0% no mesmo período. Cabe acrescentar que nos últimos cinco meses o Índice FipeZap registrou queda nominal. Ou seja: a diminuição dos descontos se deu num ambiente de aceleração da redução dos preços anunciados.

Além disso, o percentual de compradores em potencial (isto é, com pretensão de adquirir imóveis nos próximos 3 meses) que classificavam os preços atuais como “altos” ou “muito altos” manteve-se estável (em torno de 64%) nas últimas duas pesquisas. Já entre aqueles que adquiriram imóveis recentemente, essa proporção declinou ligeiramente, de 47% para 46% dos respondentes.

Finalmente, com relação às expectativas sobre a evolução do preço dos imóveis, a participação dos entrevistados que esperam queda nos preços nos próximos 12 aumentou ligeiramente, de 28% para 29% no último trimestre. Já a proporção de respondentes que esperam aumento nos preços oscilou de 17% para 14% no mesmo horizonte temporal. Com isso, considerando-se o total dos respondentes, a variação média de preço esperada para os próximos 12 meses passou de queda de 3,5% para uma queda de 4,4%.

O Raio-X FipeZap: Perfil da demanda de imóveis, desenvolvido em conjunto pela Fipe e pelo ZAP, é uma pesquisa realizada a cada 3 meses com usuários do ZAP que manifestaram interesse em entrar em contato com algum anunciante de imóveis durante o período de referência. Mais informações: www.fipezap.com.br.

Temas pesquisados

A FIPE e o ZAP desenvolveram e aplicaram um questionário aos usuários do ZAP para compreender algumas características importantes do mercado imobiliário.

As perguntas investigaram os seguintes temas:

- Objetivo da compra do imóvel
- Descontos
- Expectativa de valorização



2º trimestre/2017

6.614

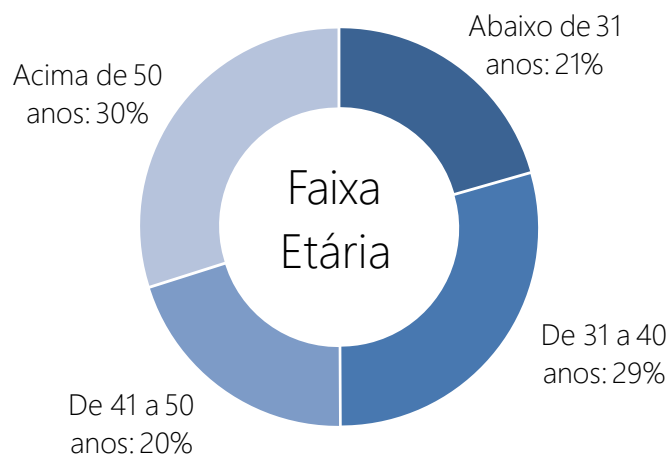
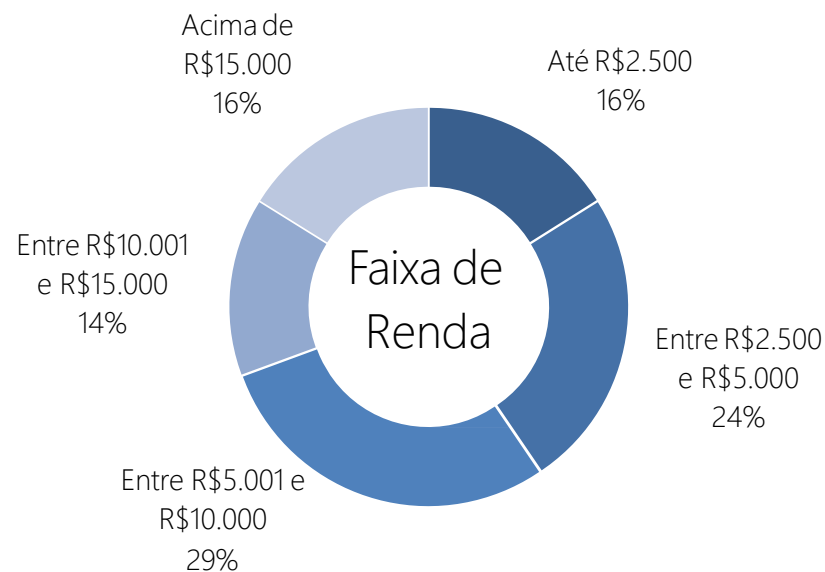
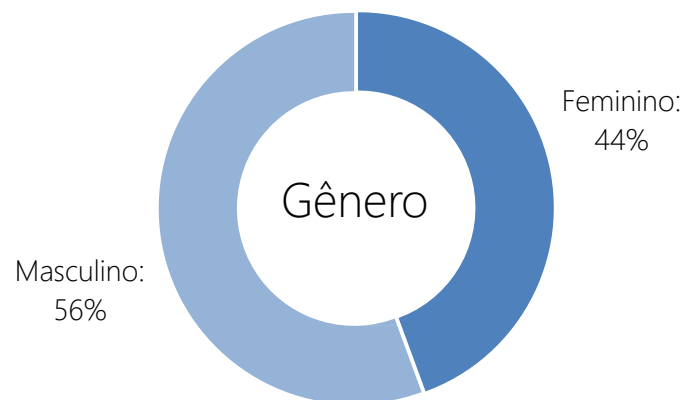
respondentes

período de coleta:

6 de julho/2017 a

25 de julho/2017

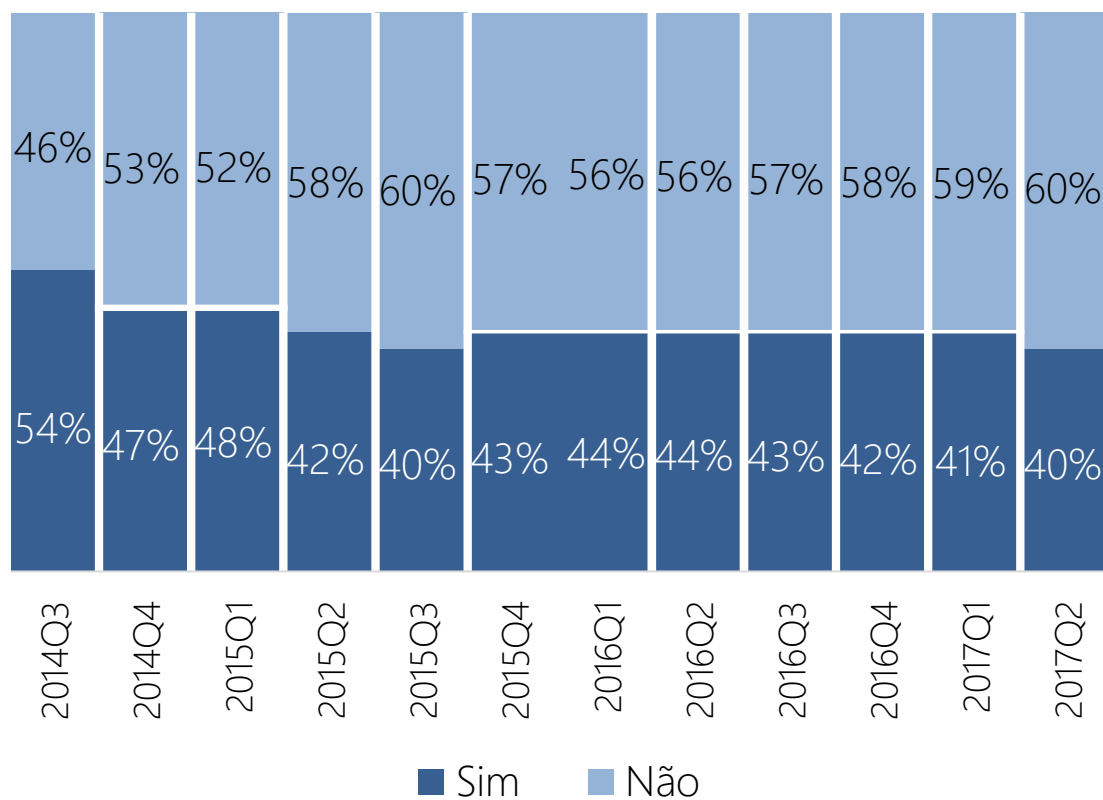
Perfil amostral



A maior parte dos respondentes é do gênero masculino (56%), possui idade inferior a 50 anos (71%) e renda domiciliar de até R\$ 10.000 mensais (70%)

Intenção de compra

Pretende comprar imóveis nos próximos 3 meses?

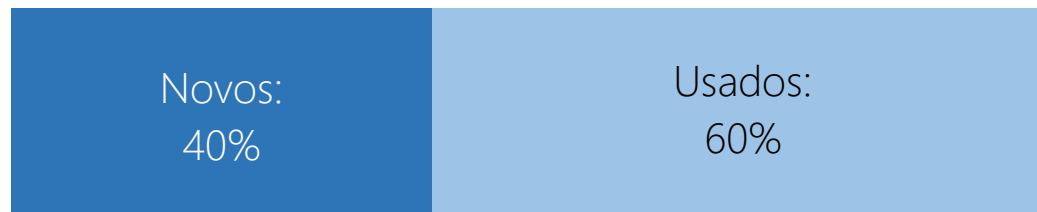


O percentual de respondentes que declarou intenção de comprar um imóvel nos próximos 3 meses apresentou nova queda, dando continuidade à tendência observada em 2016

Tipo de imóvel

Novo/usado

Compradores (últimos 12 meses)



A maioria dos compradores de imóveis (60%) optou pela aquisição de imóveis usados no período

Pretendem comprar (próximos 3 meses)



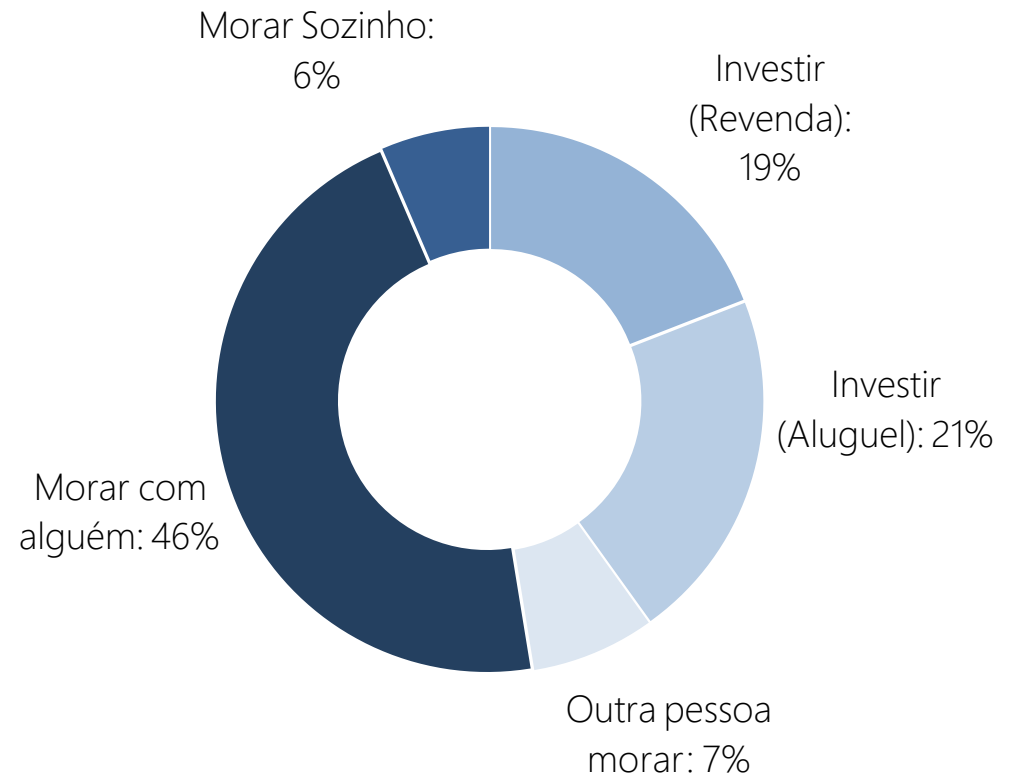
Entretanto, 54% dos respondentes que pretendem comprar algum imóvel nos próximos 3 meses se declarou indiferente entre a aquisição de um imóvel novo ou usado

Objetivo de compra

Para quem comprou imóvel nos últimos 12 meses

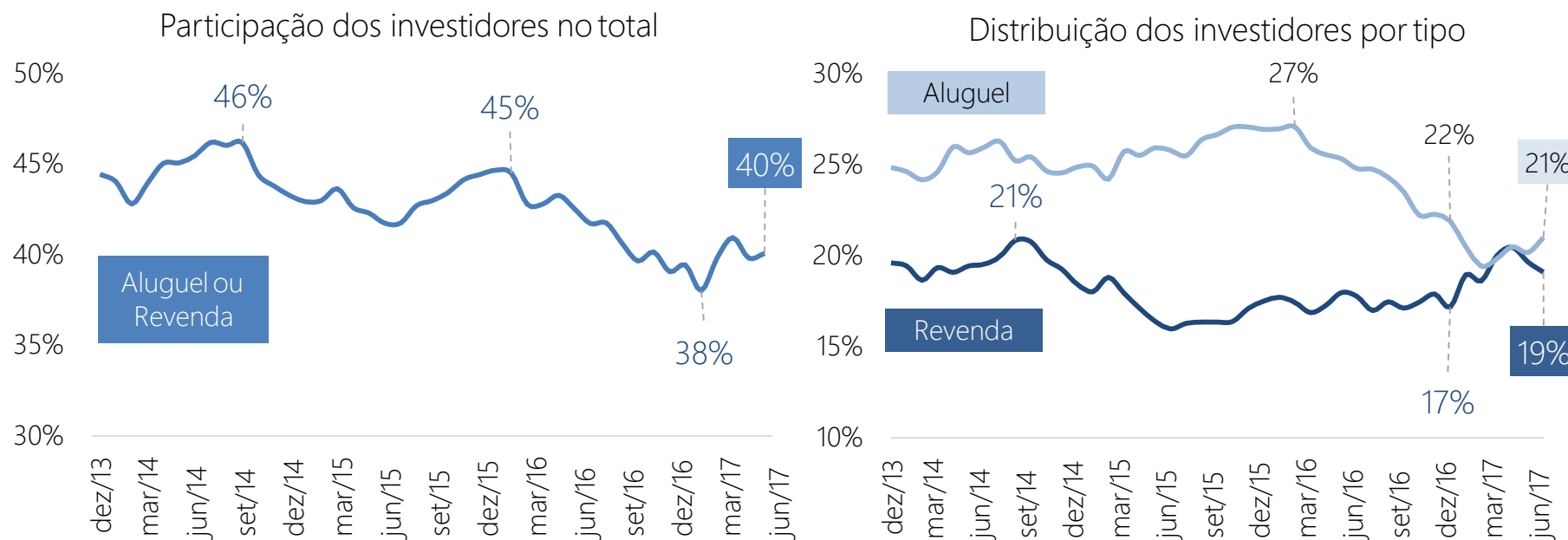
A maior parte dos compradores (60%) pretende utilizar o imóvel para moradia

O segundo principal motivo de compra é o investimento com intenção de alugar o imóvel (21%)



Objetivo de compra: investimento

% no total de compradores acumulado em 12 meses

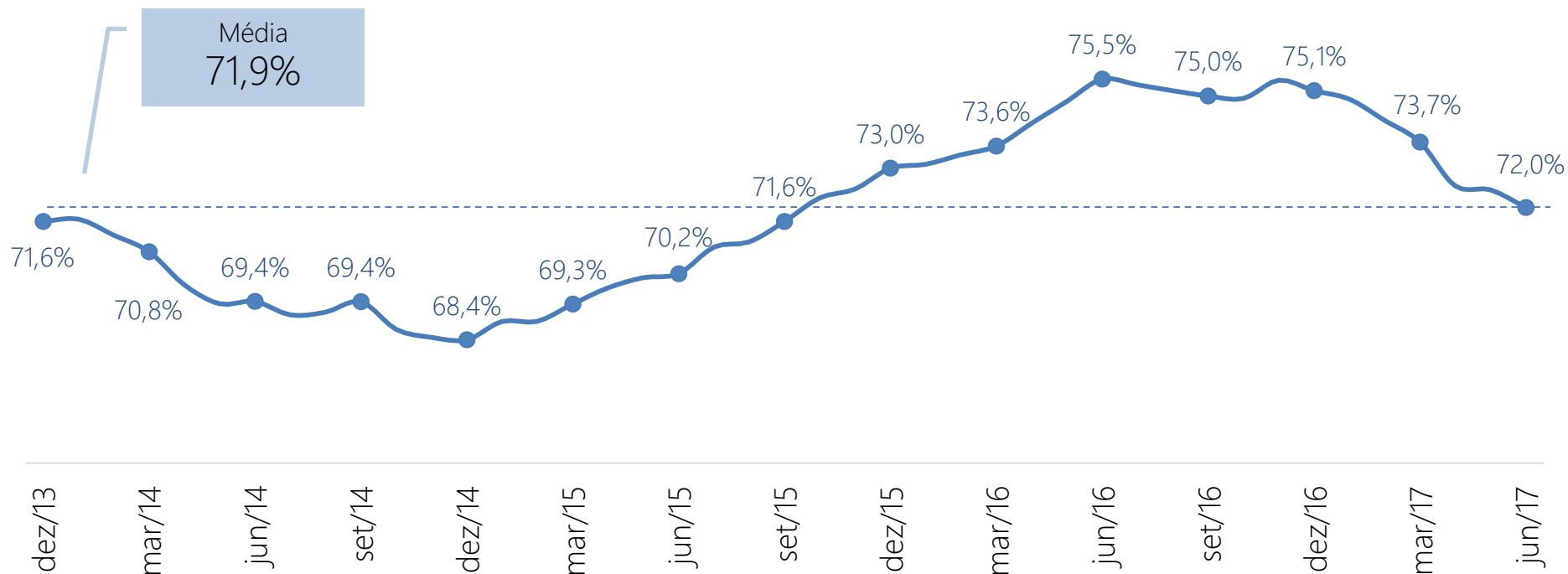


Entre os que compraram imóveis nos últimos 12 meses, o percentual de respondentes que classificavam a compra como investimento (para aluguel ou revenda) subiu de 38%, em dezembro/2016, para 40%, em junho/2017

Nota: a pesquisa pergunta sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Assim, os valores dos trimestres anteriores podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

Percentual de transações com descontos

Compras realizadas nos últimos 12 meses

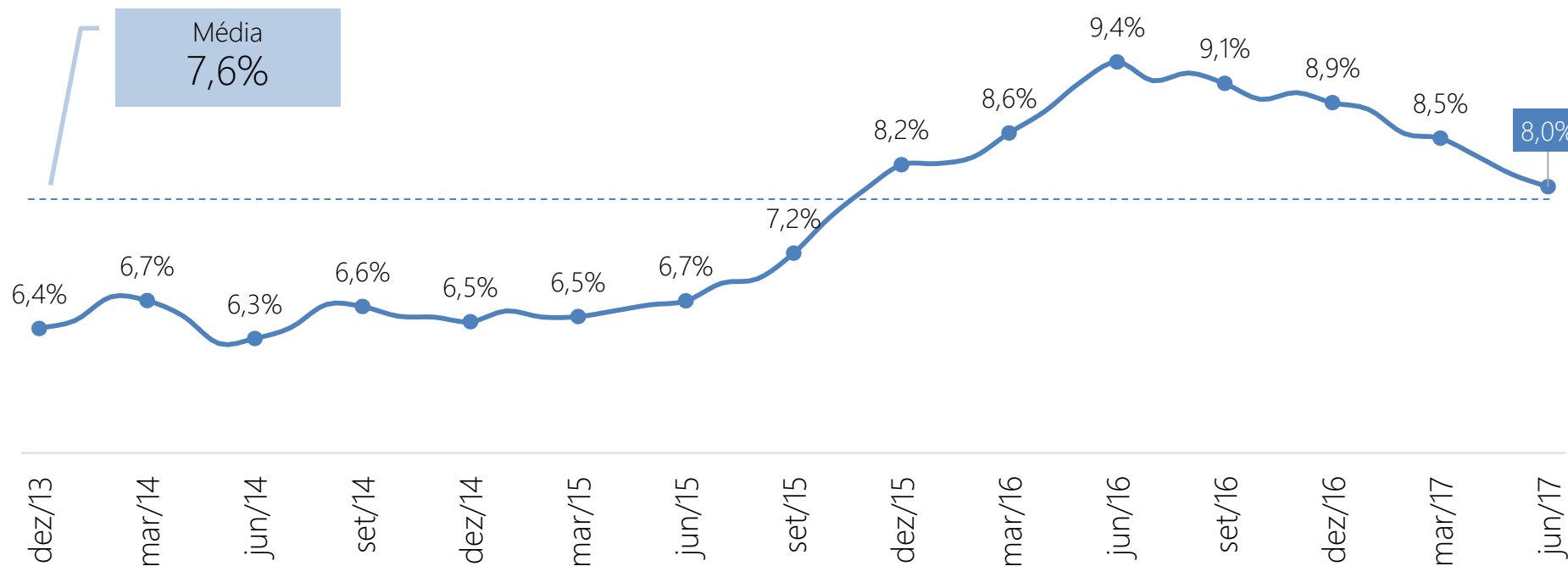


O percentual de transações com desconto recuou ao longo dos últimos trimestres, respondendo em junho por 72,0% do total

Nota: a pesquisa pergunta sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Assim, os valores dos trimestres anteriores podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

Média do percentual de descontos

Compras realizadas nos últimos 12 meses

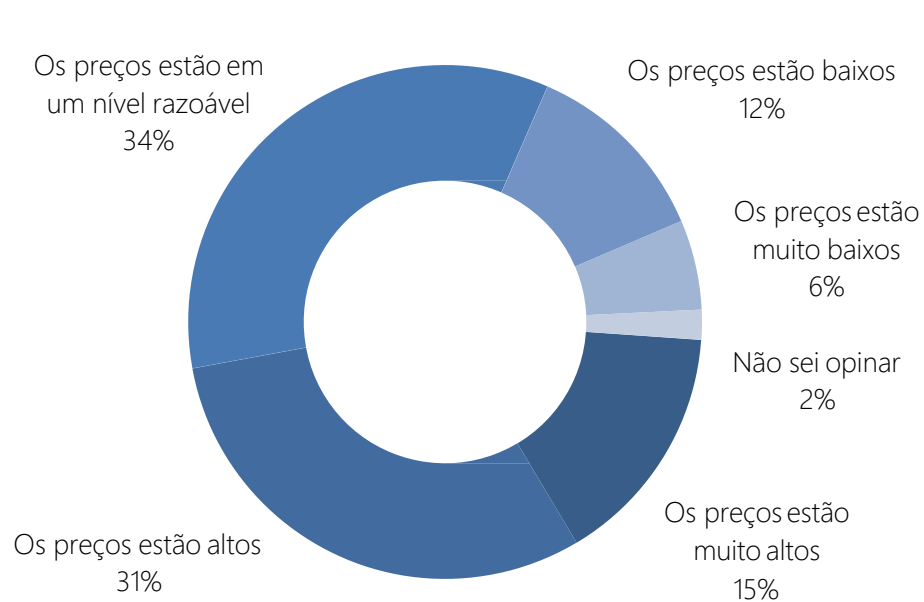


O desconto médio aplicado às transações de imóveis declinou, ao longo dos últimos 12 meses, de 9,4% para 8,0%

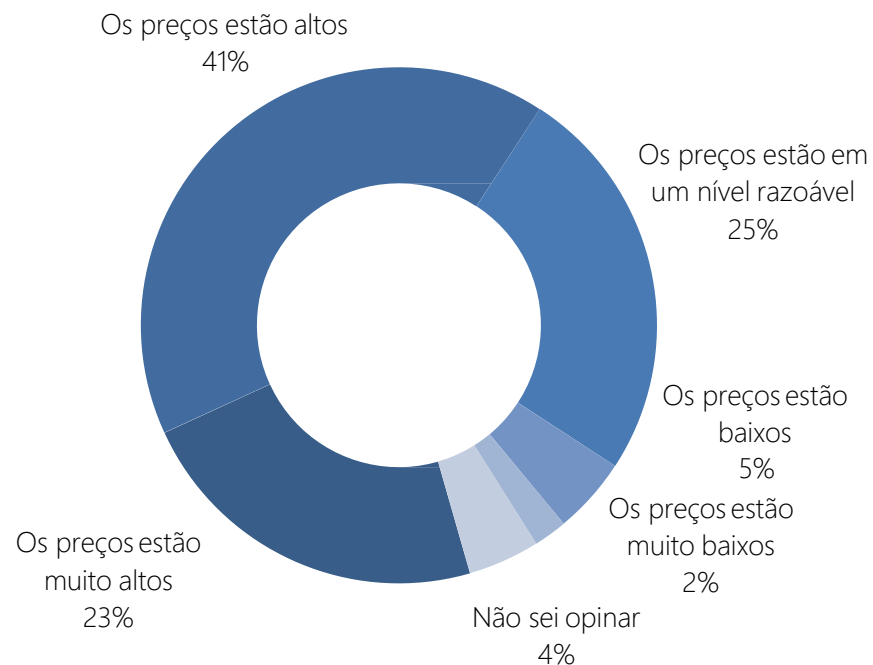
Nota: a pesquisa pergunta sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Assim, os valores dos trimestres anteriores podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

Percepção sobre o preço dos imóveis

Entre os que adquiriram imóveis



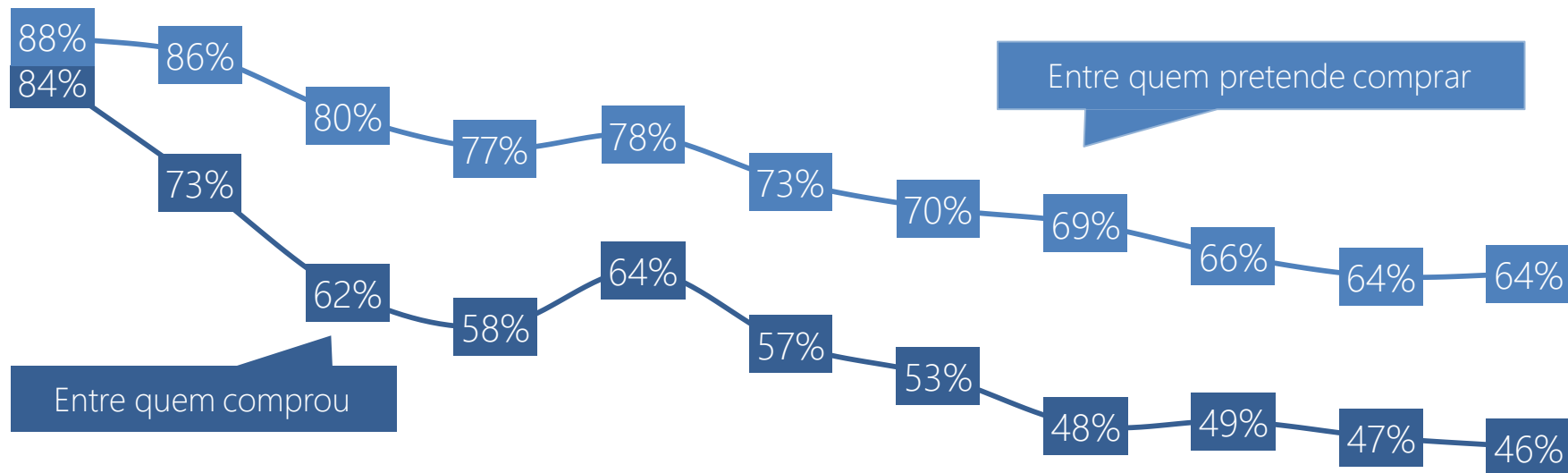
Entre os que pretendem adquirir imóveis



Na última pesquisa, a maior parte dos respondentes que adquiriram imóveis classificaram os preços como "altos" (31%) ou "razoáveis" (34%), ao passo que, entre aqueles que pretendem adquirir imóveis, a maior parte dos respondentes classificou os preços como "muito altos" (23%), "altos" (41%) ou "razoáveis" (25%)

Percepção sobre o preço dos imóveis

Percentual dos entrevistados que considera os preços atuais "altos" ou "muito altos"



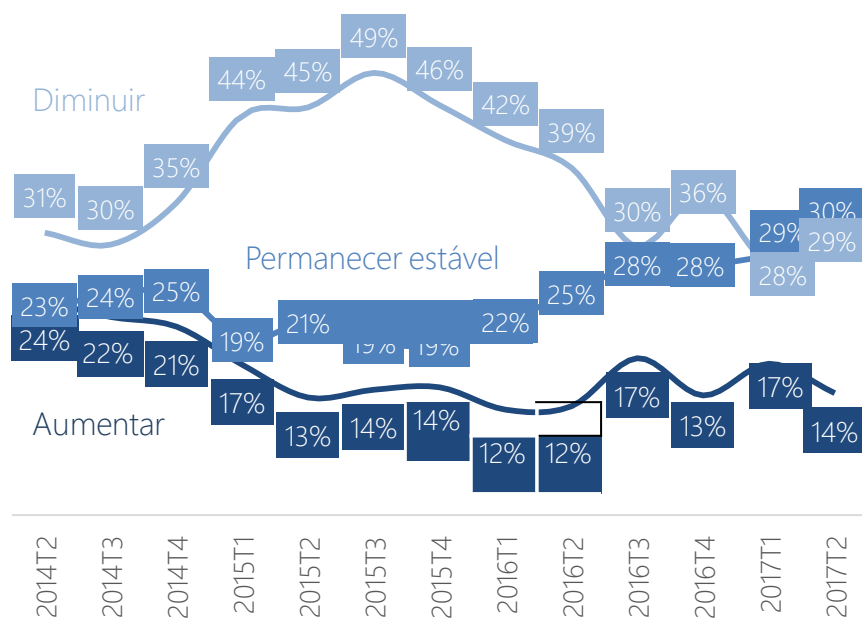
2014T4 2015T1 2015T2 2015T3 2015T4 2016T1 2016T2 2016T3 2016T4 2017T1 2017T2

Com relação à evolução da percepção de preço dos imóveis, o percentual de respondentes que consideravam os preços como "altos" ou "muito altos" manteve-se praticamente estável entre aqueles que pretendiam adquirir imóveis (em torno de 64%), recuando ligeiramente entre os respondentes que compraram imóveis (de 47% para 46%)

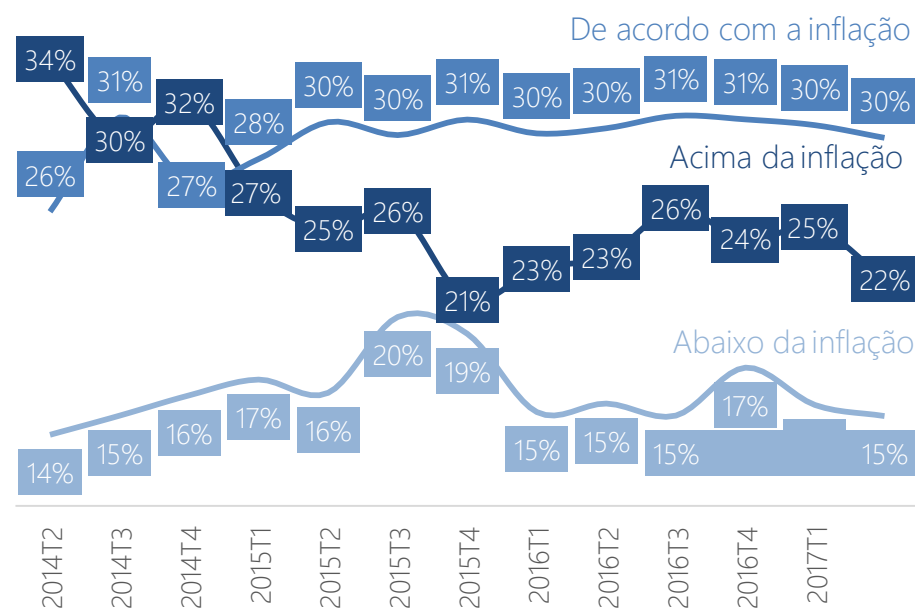
Expectativa sobre o preço dos imóveis

para quem pretende comprar nos próximos 3 meses

Evolução do preço esperada para os próximos 12 meses



Evolução esperada do preço para os próximos 10 anos

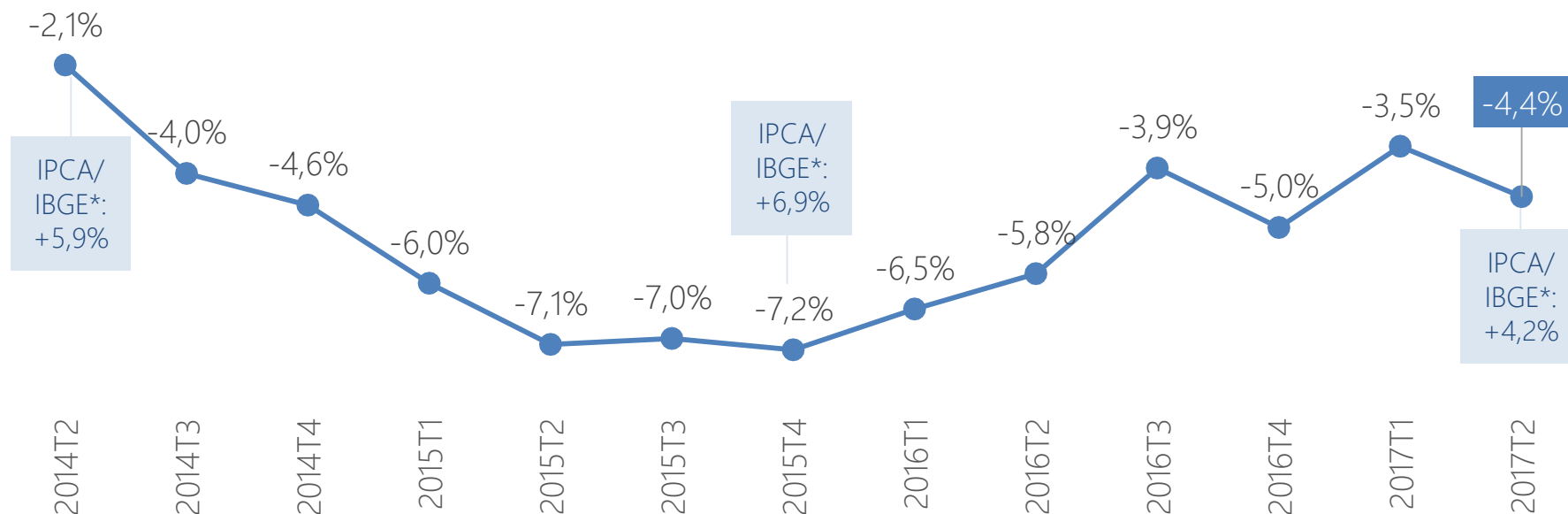


Entre aqueles que pretendiam adquirir imóveis, a maior parte dos respondentes espera que os preços permaneçam estáveis (30%) ou diminuam (29%) no curto prazo (próximos 12 meses). No horizonte de longo prazo (10 anos), a expectativa é de que essa variação seja próxima (30%) ou superior à inflação (22%)

Expectativa sobre o preço dos imóveis

para quem pretende comprar nos próximos 3 meses

Variação média esperada do preço dos imóveis nos próximos 12 meses



A expectativa de variação média dos preços para os próximos 12 meses é de -4,4%, face ao percentual registrado entre os respondentes da pesquisa anterior (-3,5%)

(*): Variação esperada para o IPCA/IBGE nos próximos 12 meses, segundo informações do Boletim Focus do Banco Central.

Raio-X

fipezap

perfil da demanda de imóveis

Mais informações: www.fipezap.com.br

Contato: fipezap@fipe.org.br