



Fundação Instituto de  
Pesquisas Econômicas



Raio-X

---

fipezap

---

perfil da demanda de imóveis

3º Trimestre de 2017

# Destques do trimestre



Expectativa com o comportamento dos preços dos imóveis melhora no terceiro trimestre de 2017  
*Segundo resultados da pesquisa, desconto médio aplicado às transações recuou para 7,8%, patamar próximo à sua média histórica*

Os resultados do Raio-X FipeZap do 3º trimestre de 2017 oferecem novos dados e informações a respeito da percepção, comportamento e expectativas dos compradores e investidores do mercado imobiliário brasileiro.

A pesquisa mostra queda na proporção das transações de compra e venda com desconto, que passou do pico de 75,1%, em junho de 2016, para 70,6% do total, em setembro de 2017. Acompanhando essa tendência, o percentual médio de desconto declinou de 9,3% para 7,8% no mesmo período de análise. Tal resultado, vale dizer, deve ser contextualizado com o comportamento de queda real dos preços dos imóveis anunciados, como tem mostrado o Índice FipeZap.

Em termos de percepção de preço, o percentual de compradores em potencial (com pretensão de adquirir imóveis nos próximos 3 meses) que classificavam os preços atuais como "altos" ou "muito altos" manteve trajetória de ligeira queda, encerrando setembro em torno de 62%. Entre aqueles que adquiriram imóveis recentemente, a proporção de compradores que partilhava dessa opinião manteve-se em torno de 46% do total.

A participação dos investidores no total de compradores apresentou ligeira queda no período recente, recuando de 42%, em junho, para 40% em setembro de 2017. O comportamento pode ser explicado pela queda no percentual de investidores com interesse em revenda do imóvel.

Finalmente, com relação às expectativas sobre a evolução do preço dos imóveis, a proporção dos que esperam queda nos preços nos próximos 12 meses caiu de forma expressiva, passando de 29% para 22% no último trimestre. Já os que esperam aumento nos preços oscilou de 14% para 18% no mesmo horizonte temporal. Com isso, a expectativa de variação de preço para os próximos 12 meses passou de -4,4%, no trimestre passado, para -1,4%, no terceiro trimestre de 2017.

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](http://www.fipezap.com.br).

3º trimestre/2017

# 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



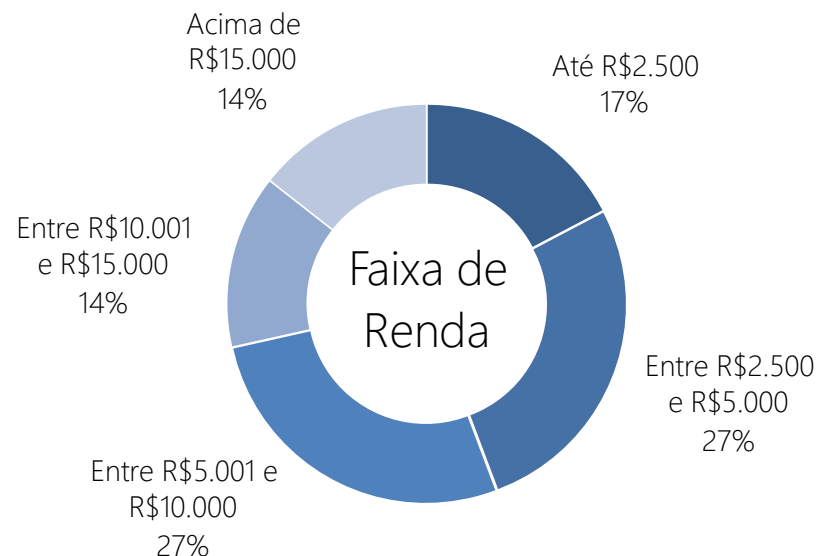
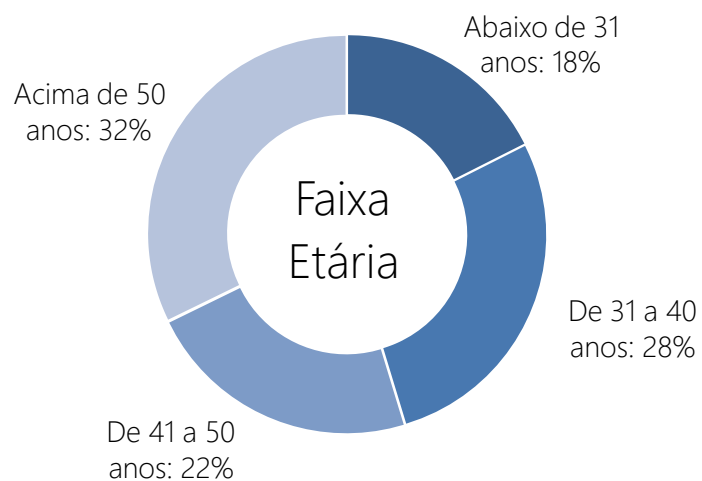
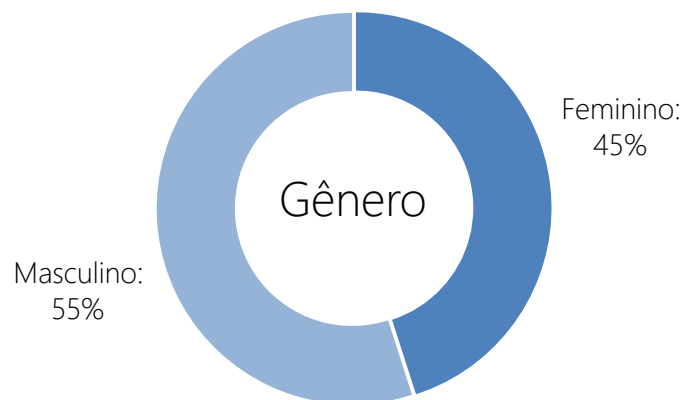
3º trimestre/2017

3.775

respondentes

período de coleta:  
6 de outubro/2017 a  
26 de outubro/2017

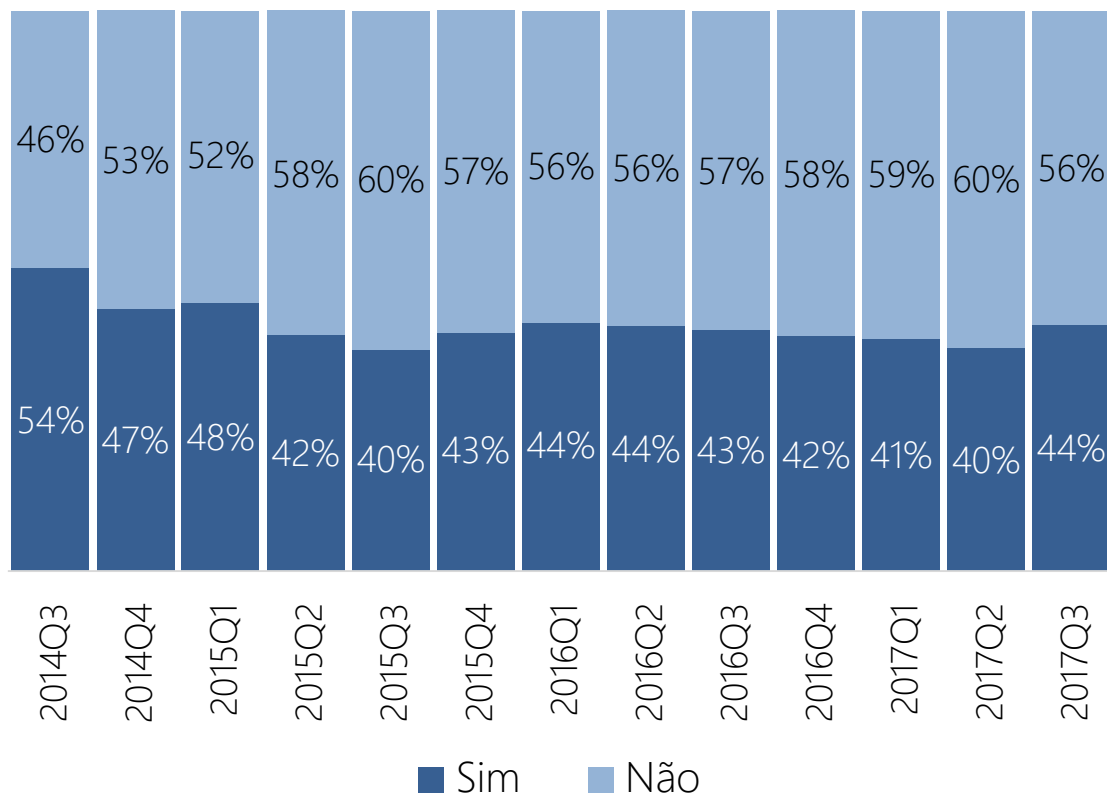
# Perfil amostral



A maior parte dos respondentes é do gênero masculino (55%), possui mais de 31 anos (82%) e renda domiciliar de até R\$ 10.000 mensais (72%)

# 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 aumentou 4 pontos percentuais no último trimestre, recuperando a queda observada nas últimas pesquisas

# Tipo de imóvel

Novo/usado

*Compradores (últimos 12 meses)*



A maioria dos compradores de imóveis (58%) optou pela aquisição de imóveis usados no período

*Pretendem comprar (próximos 3 meses)*



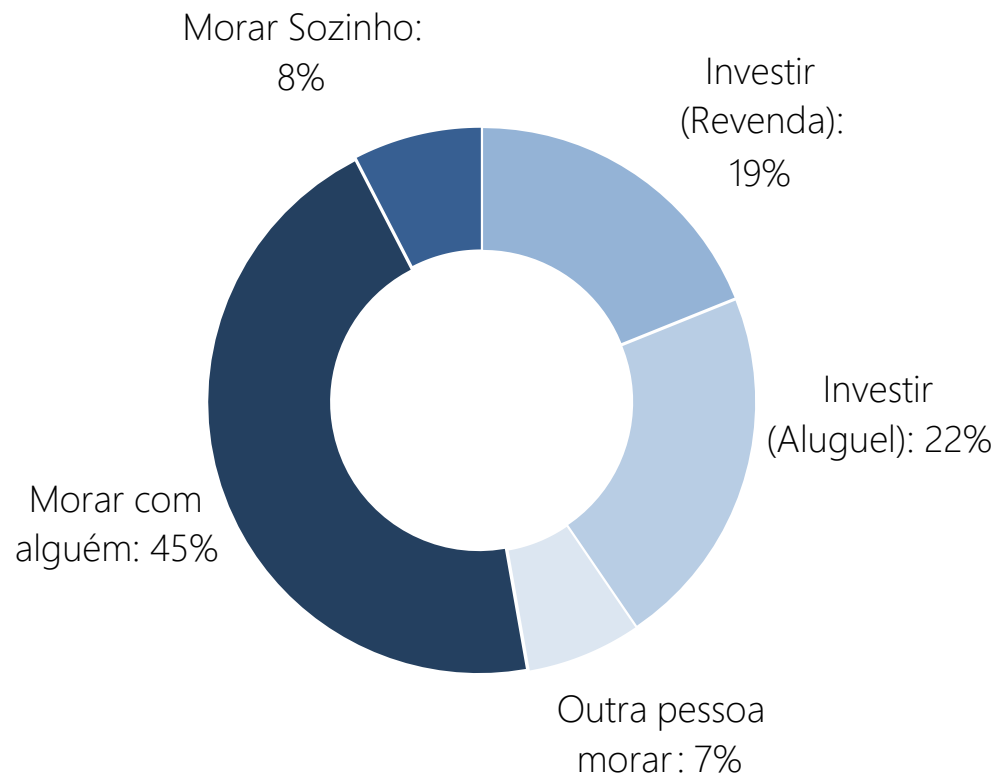
Entretanto, 52% dos respondentes que pretendem comprar algum imóvel nos próximos 3 meses se declarou indiferente entre a aquisição de um imóvel novo ou usado

# Objetivo de compra

Para quem comprou imóvel nos últimos 12 meses

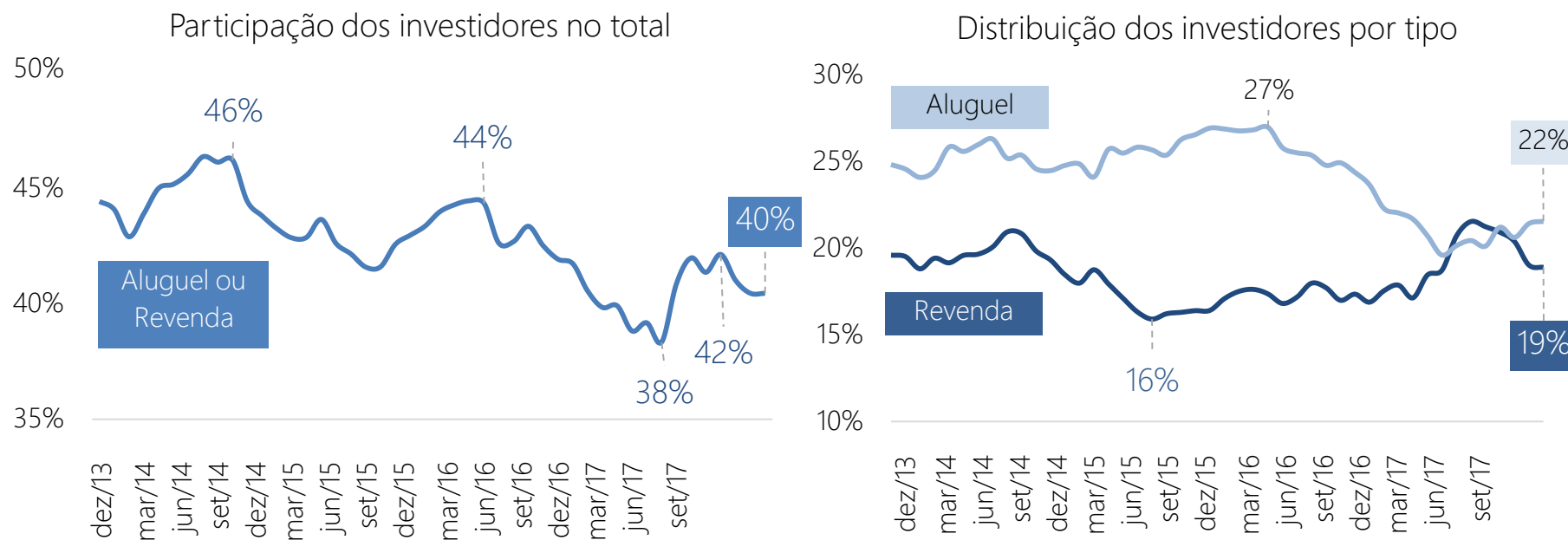
A maior parte dos compradores (cerca de 60%) pretende utilizar o imóvel adquirido para moradia

O segundo principal motivo de compra é o Investimento com intenção de alugar o imóvel (22%), seguido pela intenção em revenda (19%)



# 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) recuou para 40%, entre junho e setembro de 2017

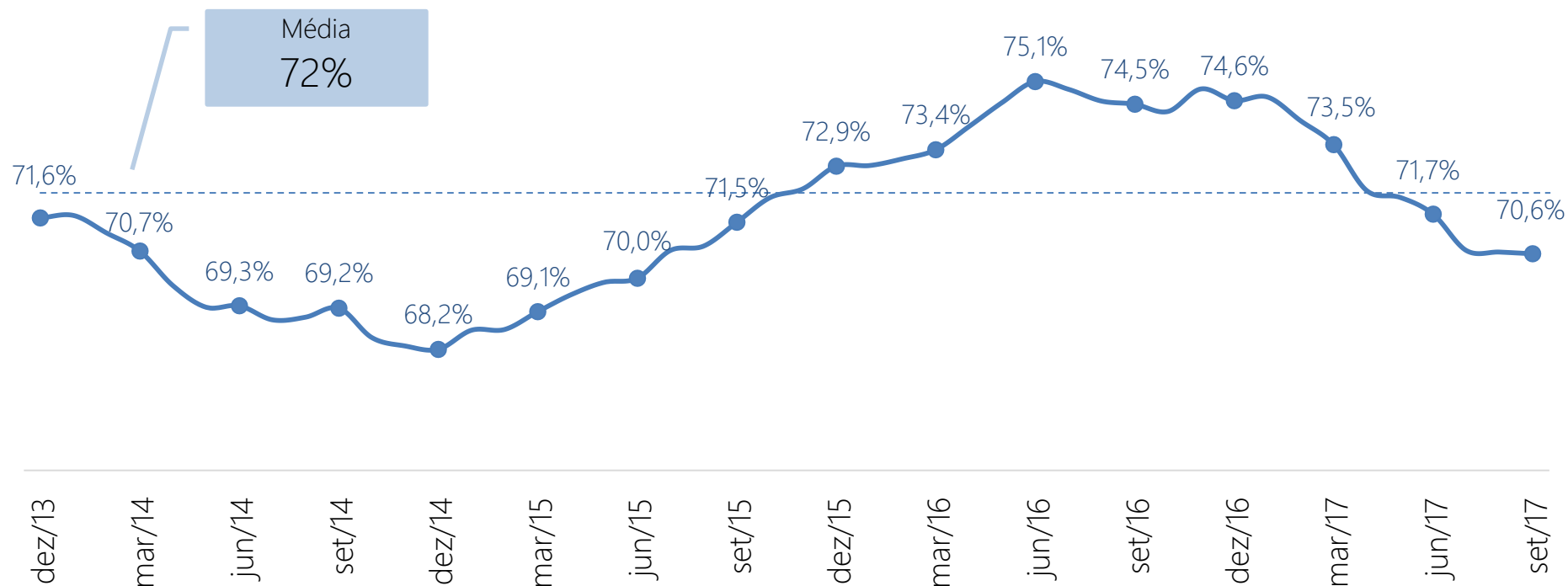
Nota: a pesquisa pergunta sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Assim, os valores dos trimestres anteriores podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.



# Percentual de transações com descontos



Compras realizadas nos últimos 12 meses

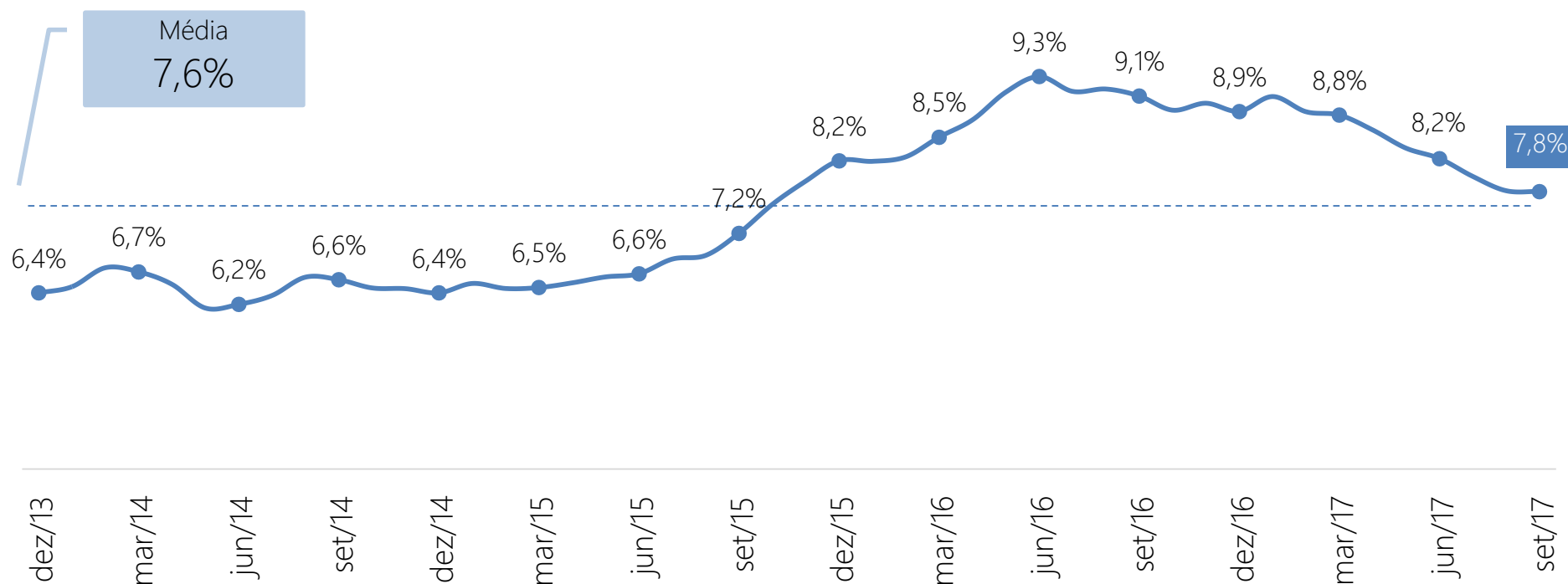


O percentual de transações com desconto recua desde meados de 2016, respondendo por 70,6% em setembro/2017

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.

# Média do percentual de descontos

Compras realizadas nos últimos 12 meses

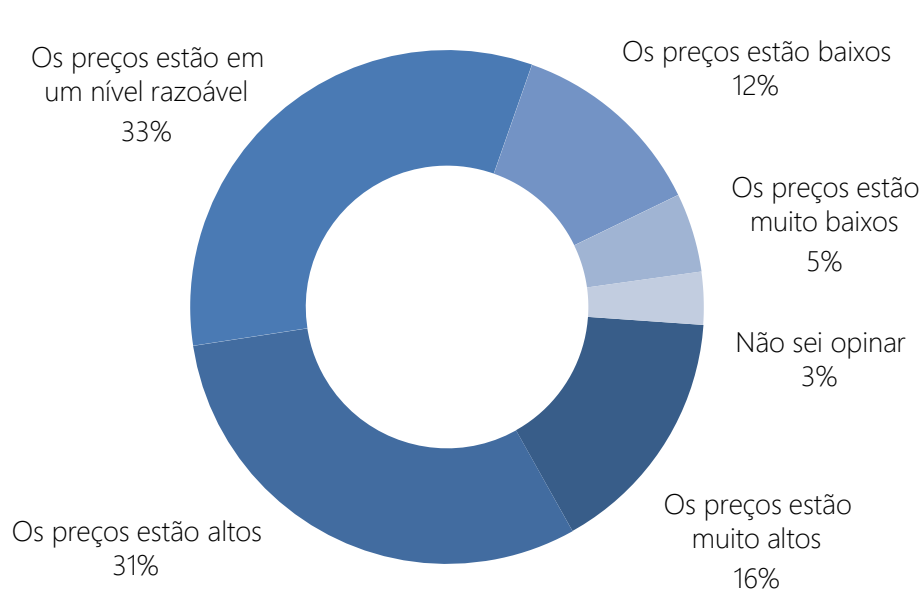


O desconto médio aplicado às transações de imóveis também declinou, respondendo por 7,8% em setembro/2017

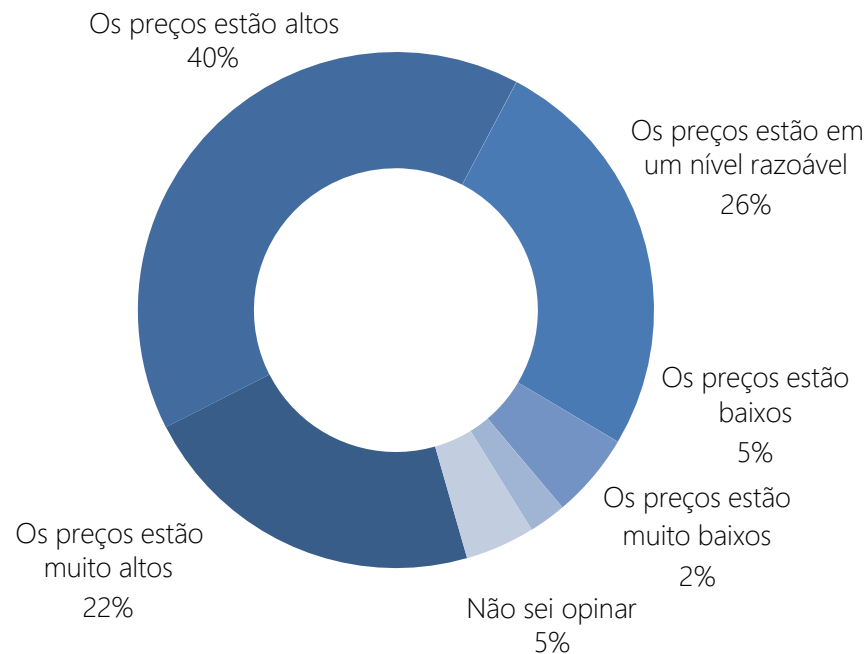
Nota: a pesquisa pergunta sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Assim, os valores dos trimestres anteriores podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

# Percepção sobre o preço dos imóveis

## Entre os que adquiriram imóveis



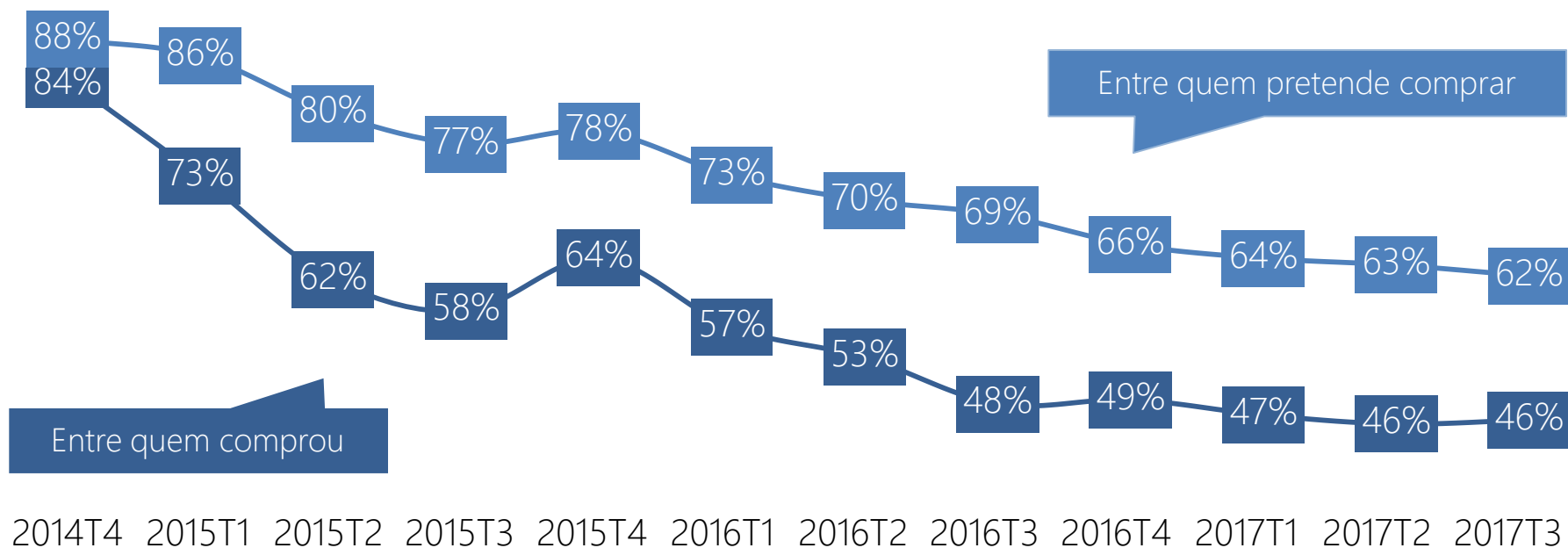
## Entre os que pretendem adquirir imóveis



Na última pesquisa, a maior parte dos respondentes que adquiriram imóveis classificaram os preços como "altos" (31%) ou "razoáveis" (33%), ao passo que, entre aqueles que pretendem adquirir imóveis, a maior parte dos respondentes classificou os preços como "muito altos" (22%), "altos" (40%) ou "razoáveis" (26%)

# Percepção sobre o preço dos imóveis

Percentual dos entrevistados que considera os preços atuais “altos” ou “muito altos”

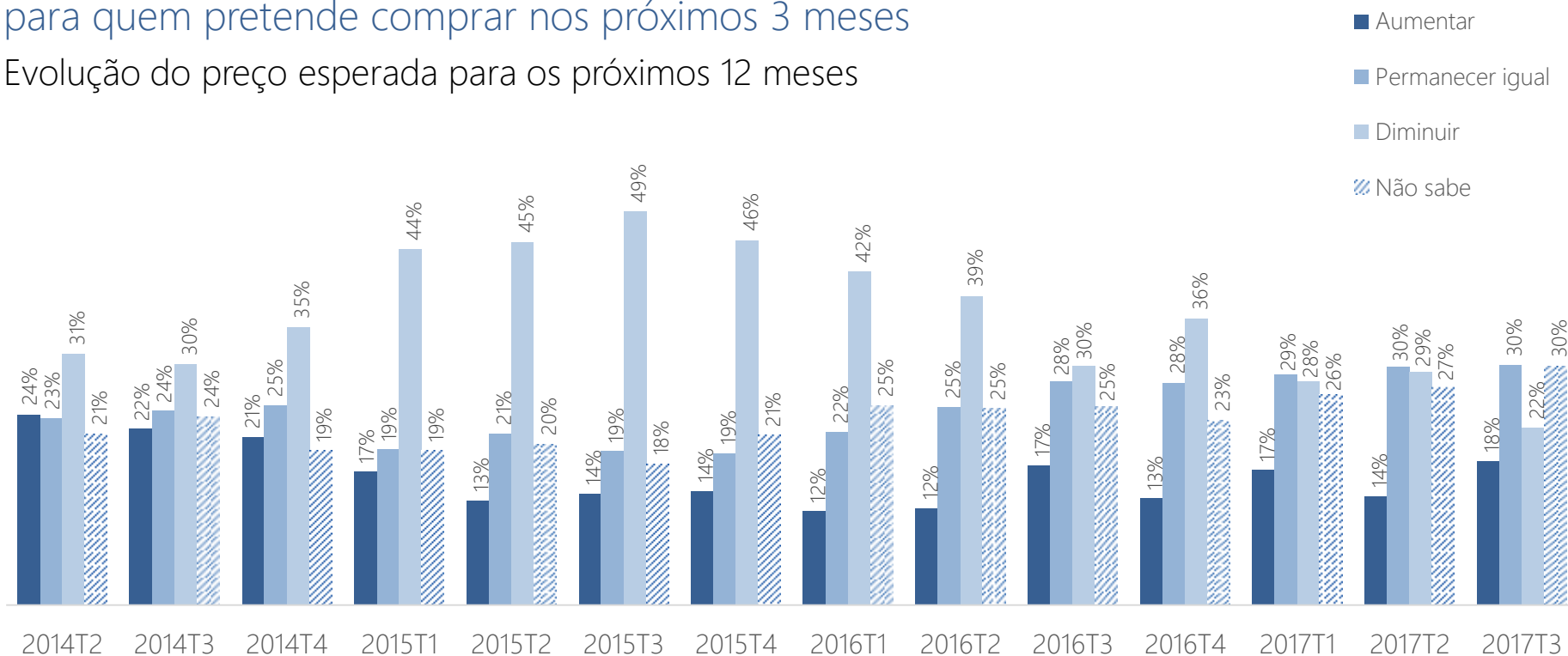


Em relação à percepção sobre o preço dos imóveis, o percentual de respondentes que consideravam os preços como “altos” ou “muito altos” manteve trajetória de queda entre aqueles que pretendiam adquirir imóveis. Já entre os respondentes que já adquiriram, o comportamento indica estabilidade ao longo das últimas pesquisas

# Expectativa sobre o preço dos imóveis

para quem pretende comprar nos próximos 3 meses

Evolução do preço esperada para os próximos 12 meses

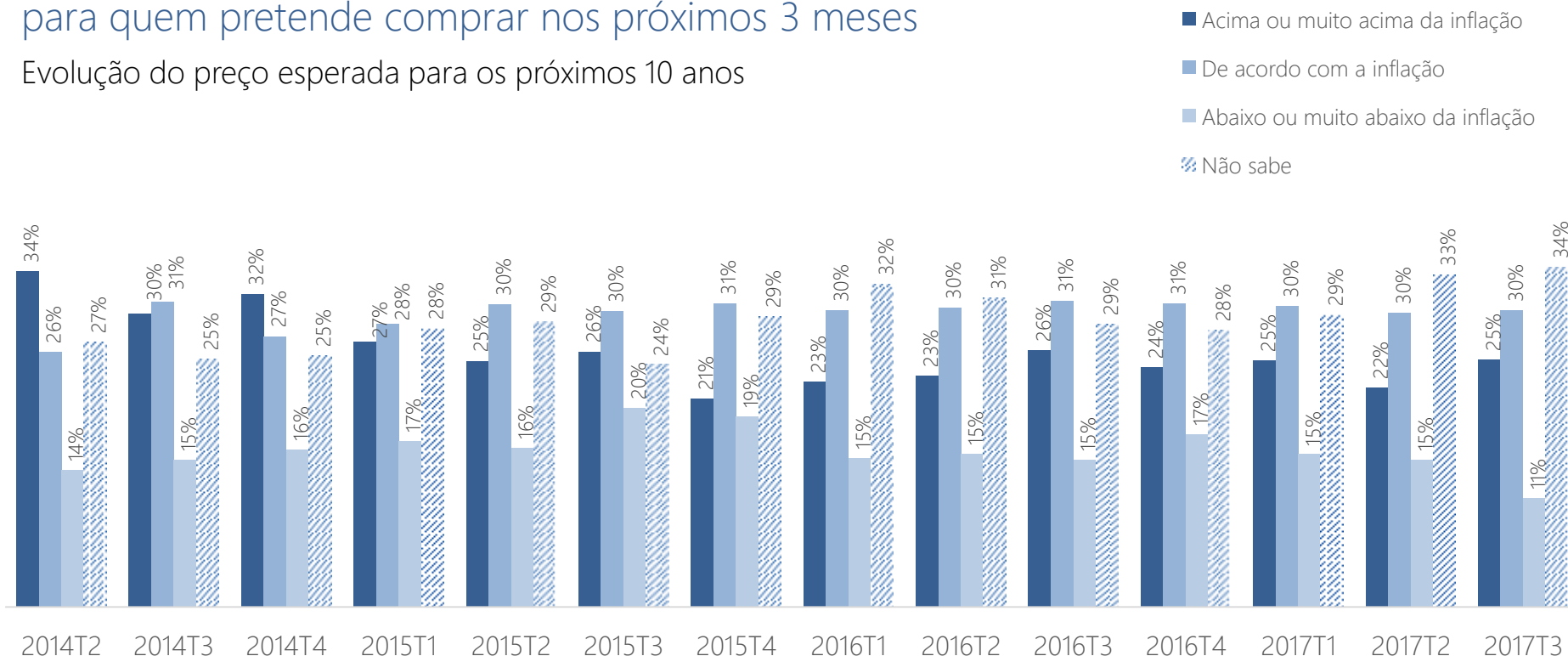


Entre aqueles que pretendiam adquirir imóveis nos 3 meses seguintes à pesquisa, a expectativa da maior parte dos respondentes da última pesquisa (2017T3) era de que os preços permanecerão estáveis (30%) ou diminuirão (22%) ao longo dos próximos 12 meses

# Expectativa sobre o preço dos imóveis

para quem pretende comprar nos próximos 3 meses

Evolução do preço esperada para os próximos 10 anos

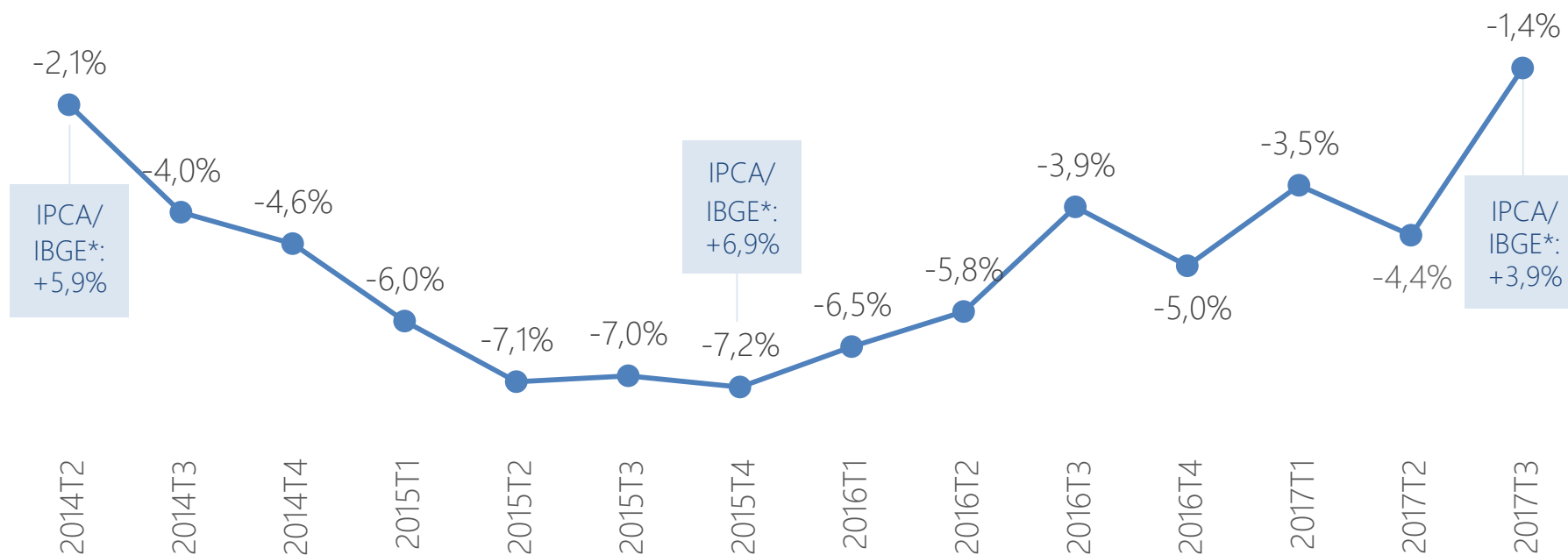


No horizonte de longo prazo (10 anos), a expectativa dos respondentes da última pesquisa (2017T3) é de que a variação dos preços seja próxima (30%), superior ou muito superior à inflação (25%) do período

# 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% no terceiro trimestre, mostrando estabilidade frente aos resultados da pesquisa anterior

(\*): 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](http://www.fipezap.com.br)

Contato: [fipezap@fipe.org.br](mailto:fipezap@fipe.org.br)