



Fundação Instituto de
Pesquisas Econômicas



Raio-X

fipezap

perfil da demanda de imóveis

4º Trimestre de 2017

Desconto médio nas transações de imóveis residenciais recua novamente

Em média, desconto médio aplicado foi de 7,6% em dezembro/2017; ao final de 2016, esse percentual era de 8,9%

Os resultados do **Raio-X FipeZap** do 4º 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 74,8%, em junho de 2016, para 65,2% do total, em dezembro de 2017. Acompanhando essa tendência de queda, o **percentual médio de desconto** declinou de 9,3% para 7,6% no mesmo período, percentual que corresponde à média histórica desde 2013. Tal comportamento, vale dizer, deve ser contextualizada no ambiente de queda real dos preços dos imóveis mostrado pelo Índice FipeZap.

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” apresentou ligeira alta, encerrando dezembro em 64%. Entre **aqueles que adquiriram imóveis recentemente**, por outro lado, a proporção de compradores que partilhava dessa opinião recuou frente ao observado no trimestre anterior, respondendo por 44% do total.

A **participação dos investidores no total de compradores** manteve-se relativamente estável, encerrando 2017 em torno de 41% dos respondentes. Especificamente, é possível notar um aumento no interesse de aquisição do imóvel para aluguel, face à queda no interesse para revenda.

Finalmente, com relação às **expectativas sobre a evolução do preço dos imóveis**, a proporção dos que esperam estabilidade nos preços nos próximos 12 meses subiu de 30% para 35% no último trimestre, aumento partilhado entre aqueles que preveem queda nos preços (de 22% para 26%). Já os respondentes que esperam aumento nos preços oscilou de 18% para 15% no mesmo horizonte temporal. Como resultado, **expectativa de variação de preço para os próximos 12 meses** passou de -2,4%, no terceiro trimestre, para -3,6%, no quarto 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.

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



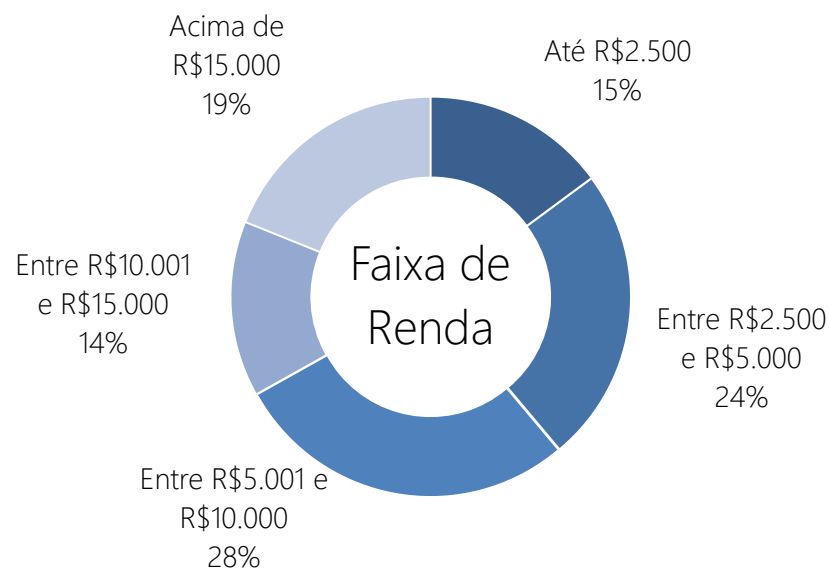
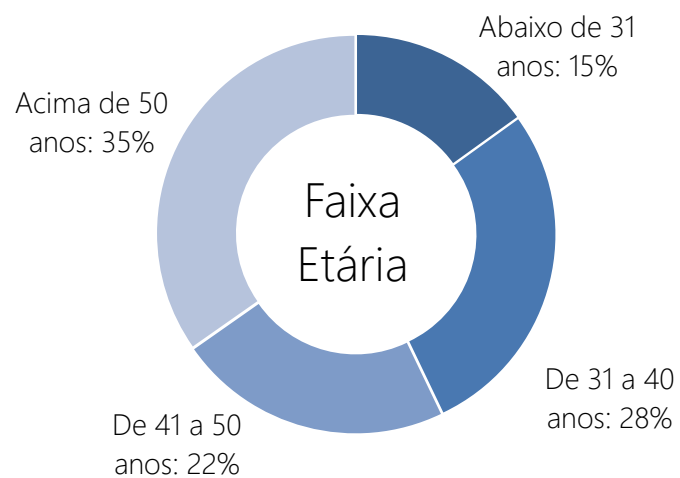
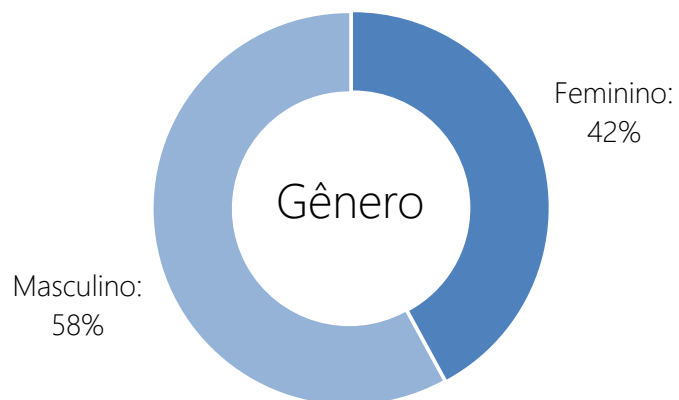
4º trimestre/2017

4.813

respondentes

período de coleta:
16 de janeiro/2018 a
29 de janeiro/2018

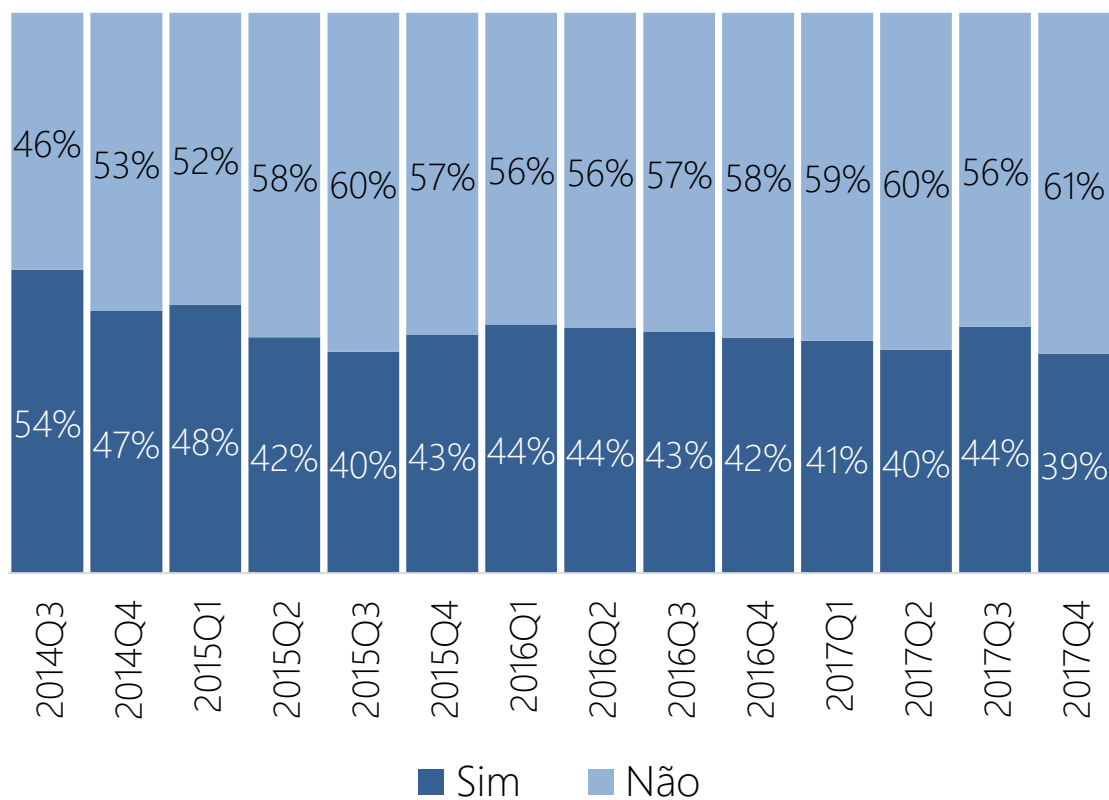
Perfil amostral



A maior parte dos respondentes é do gênero masculino (58%), possui mais de 31 anos (85%) e renda domiciliar de até R\$ 10.000 mensais (67%)

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 **caiu 5 pontos percentuais no último trimestre**, recuperando a queda observada nas últimas pesquisas

Tipo de imóvel

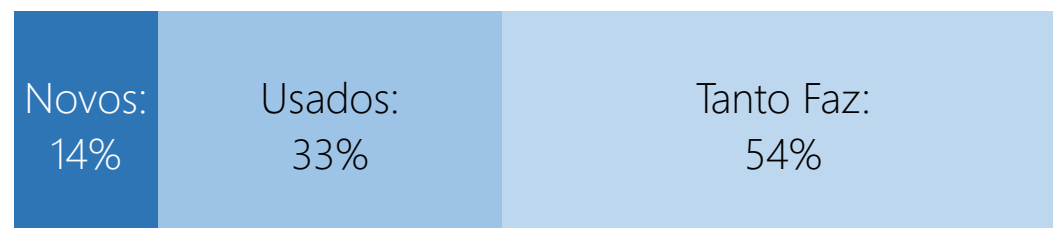
Novo/usado

Compradores (últimos 12 meses)



A maioria dos compradores de imóveis (56%) optou pela aquisição de imóveis usados no período

Pretendem comprar (próximos 3 meses)



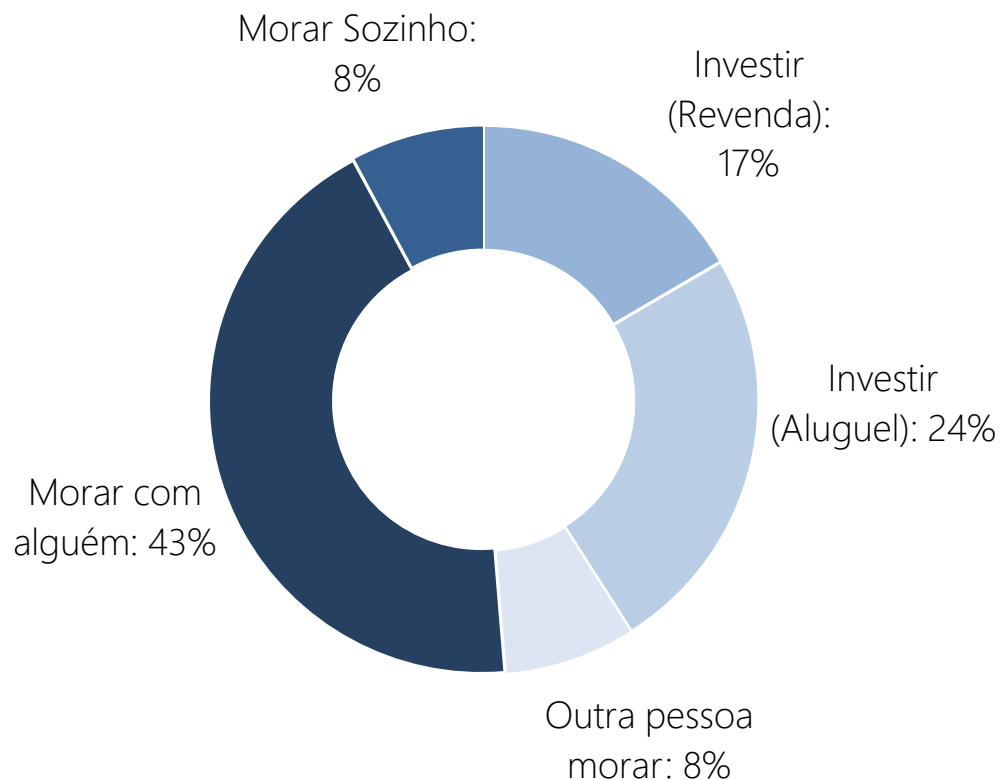
Entretanto, 54% dos respondentes que pretendem comprar algum imóvel nos próximos 3 meses se declarou indiferente entre a aquisição de um imóvel novo ou usado

Objetivo de compra

Para quem comprou imóvel nos últimos 12 meses

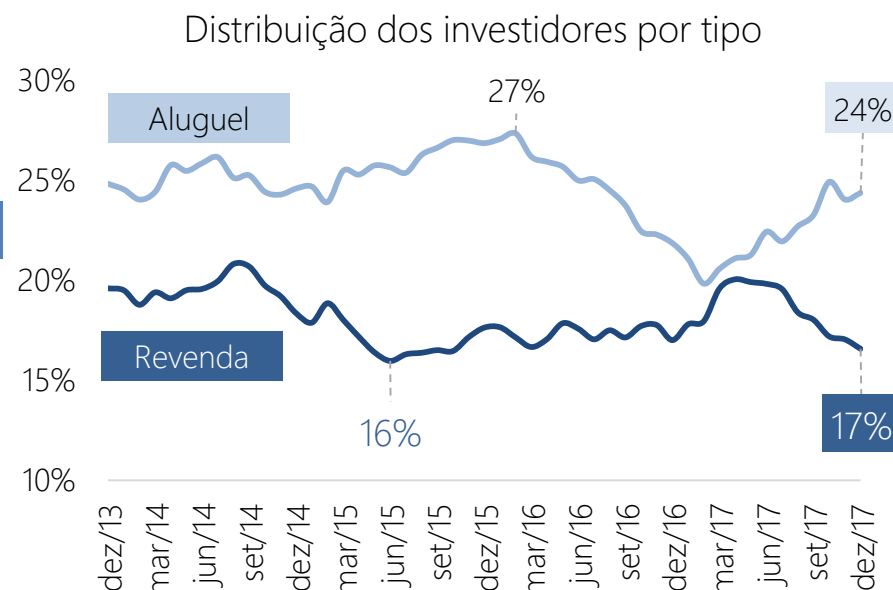
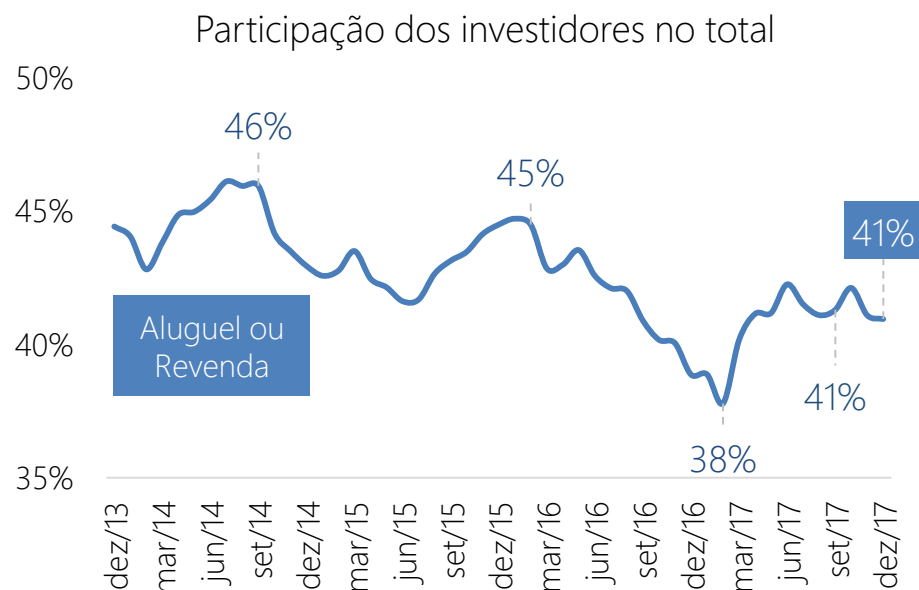
A maior parte dos compradores (51%) pretende utilizar o imóvel adquirido para moradia (sozinho ou com alguém)

O segundo principal motivo de compra é o investimento com intenção de alugar o imóvel (24%), seguido pelo investimento com intenção em revenda (17%)



Objetivo de compra: investimento

% no total de compradores acumulado em 12 meses

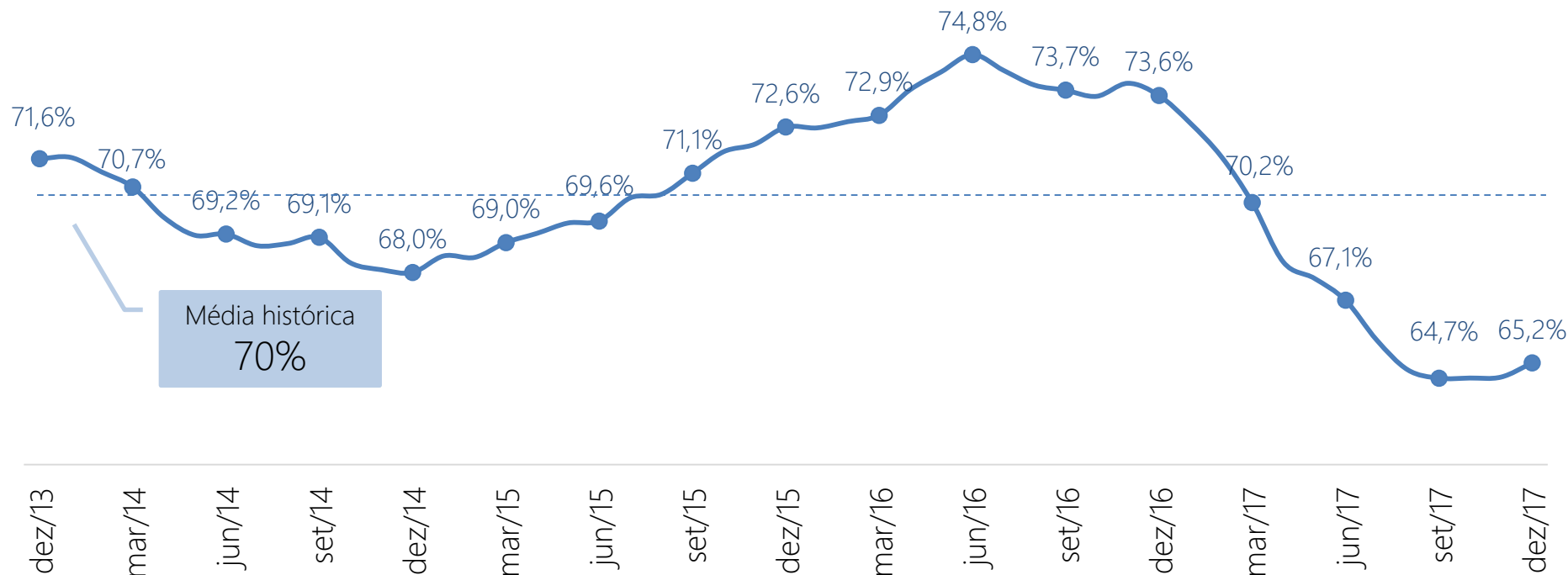


Entre os que compraram imóveis nos últimos 12 meses, o percentual de respondentes que classificavam a compra como investimento (para aluguel ou revenda) manteve-se em 41% entre setembro e dezembro de 2017

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

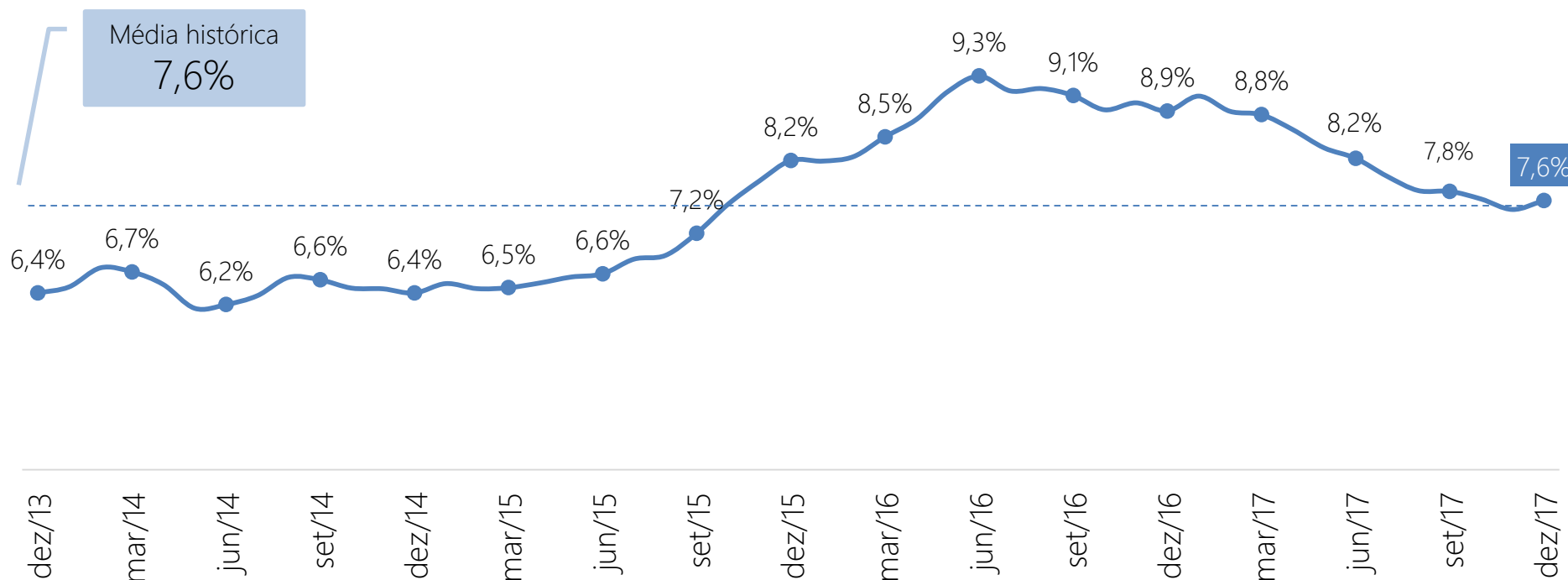


O percentual de transações com desconto recua desde meados de 2016, respondendo por 65,2% em dezembro/2017

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

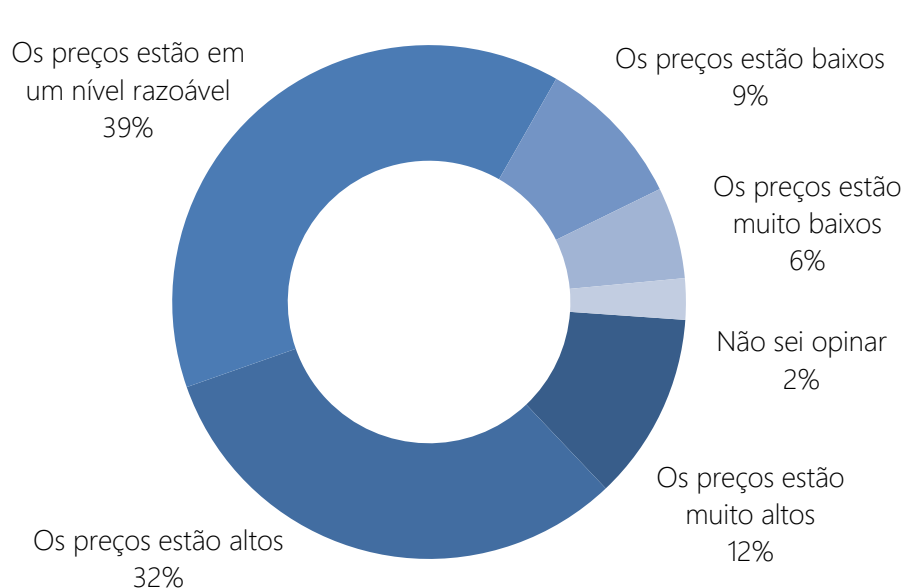


O desconto médio aplicado às transações de imóveis também declinou, respondendo por 7,6% em dezembro/2017

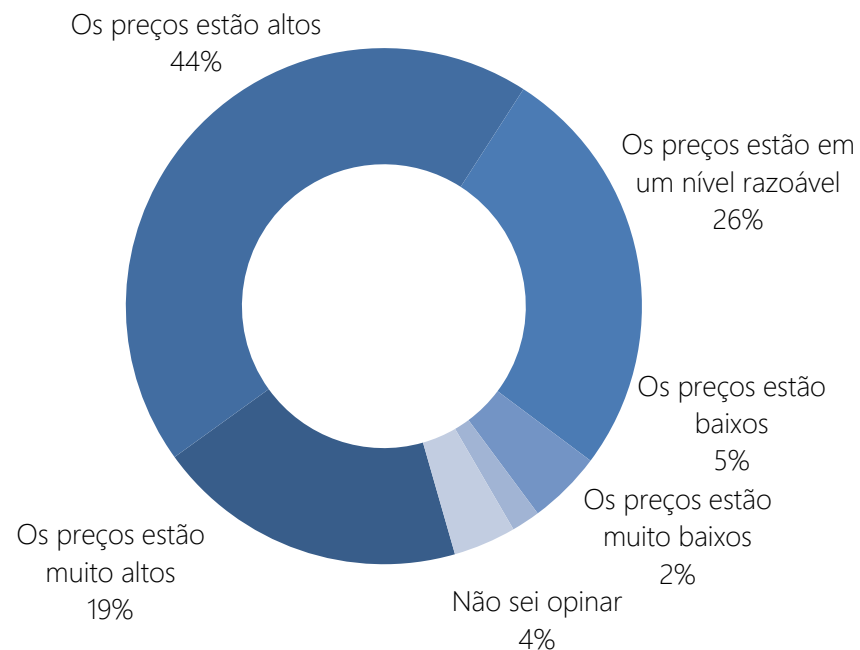
Nota: a pesquisa pergunta sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Assim, os valores dos trimestres anteriores podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

Percepção sobre o preço dos imóveis

Entre os que adquiriram imóveis



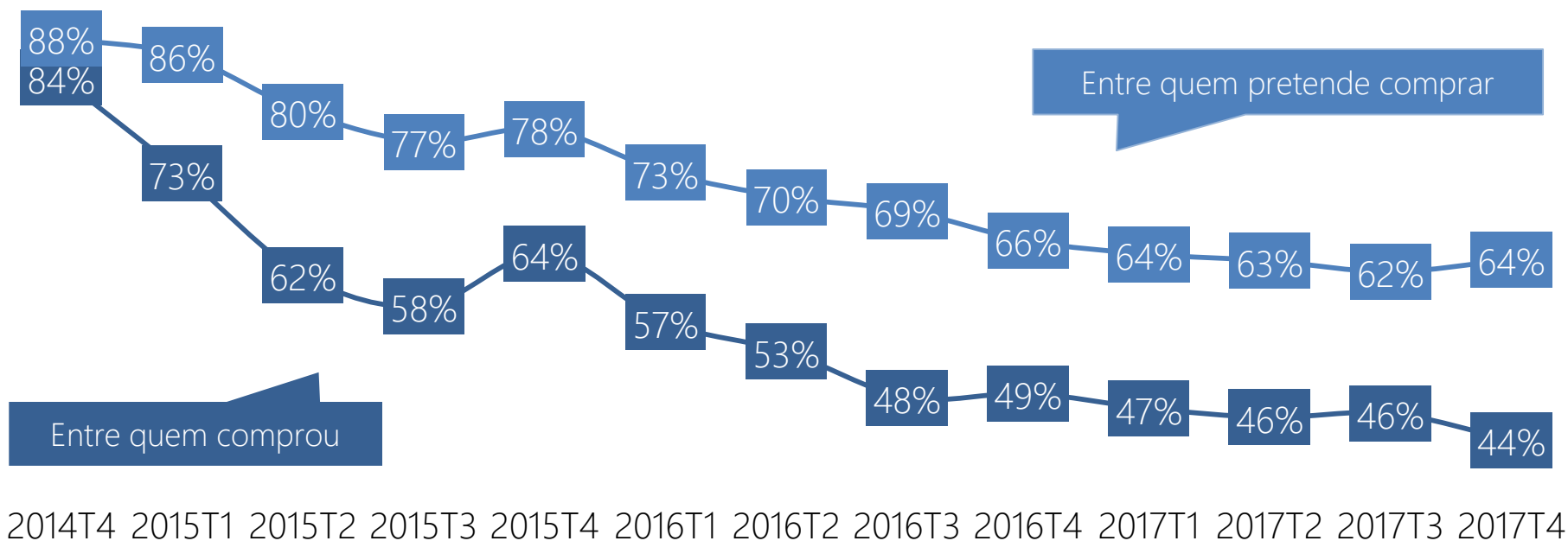
Entre os que pretendem adquirir imóveis



Na última pesquisa, a maior parte dos respondentes que adquiriram imóveis classificaram os preços como "altos" (32%) ou "razoáveis" (39%), ao passo que, entre aqueles que pretendem adquirir imóveis, a maior parte dos respondentes classificou os preços como "muito altos" (19%), "altos" (44%) ou "razoáveis" (26%)

Percepção sobre o preço dos imóveis

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



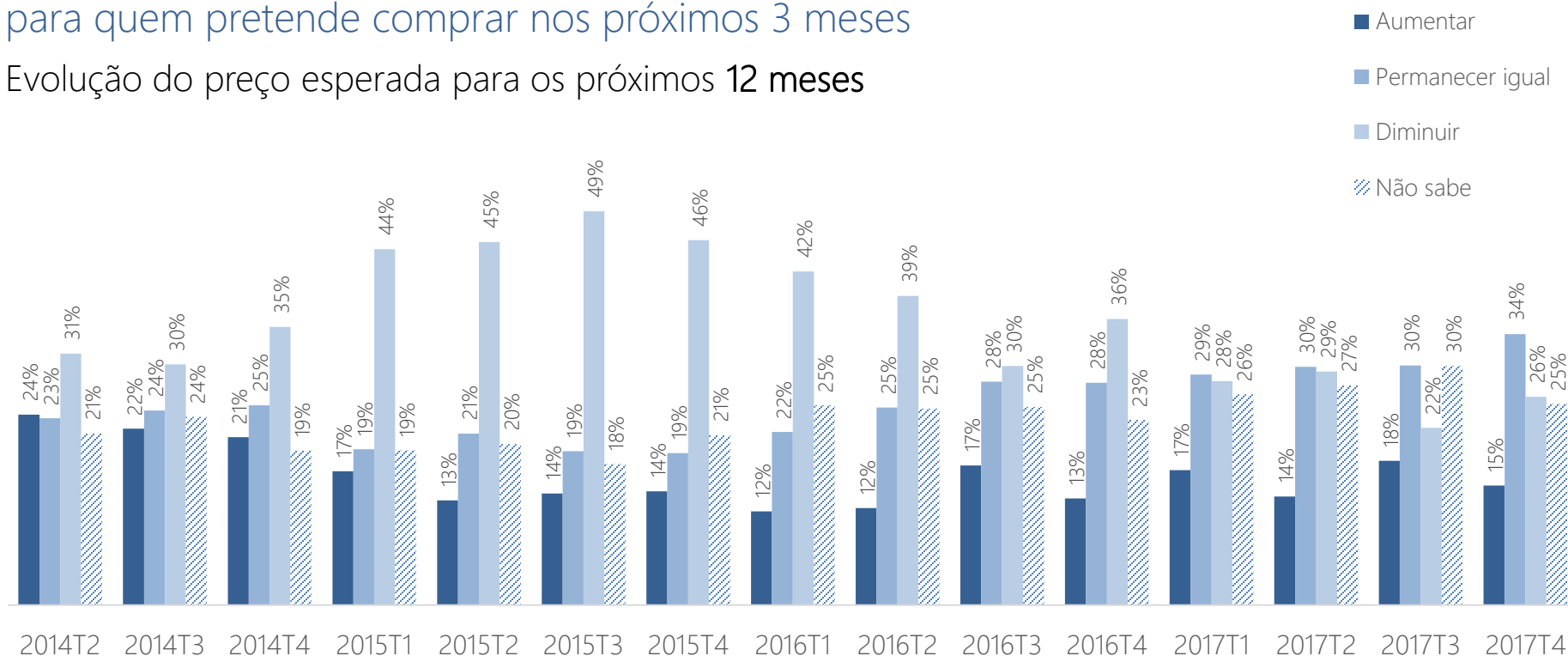
Em relação à percepção sobre o preço dos imóveis, o percentual de respondentes que consideravam os preços como "altos" ou "muito altos" aumentou de 62% para 64% na última pesquisa

Já entre os respondentes que já adquiriram imóveis, essa participação recuou de 46% para 44%

Expectativa sobre o preço dos imóveis

para quem pretende comprar nos próximos 3 meses

Evolução do preço esperada para os próximos 12 meses



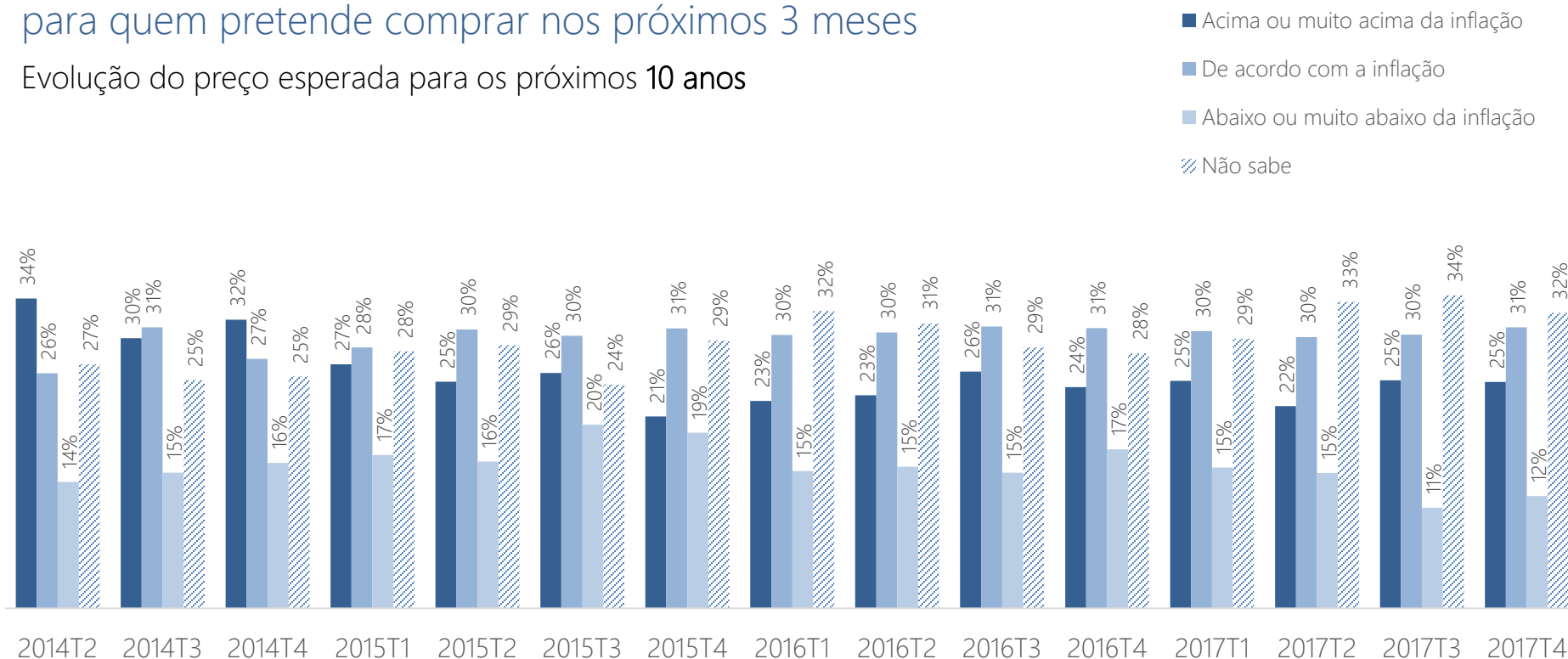
Entre aqueles que pretendiam adquirir imóveis nos 3 meses seguintes à pesquisa, a expectativa da maior parte dos respondentes da última pesquisa (2017T4) era de que os preços permanecerão estáveis (34%) ou diminuirão (26%) ao longo dos próximos 12 meses

Expectativa sobre o preço dos imóveis



para quem pretende comprar nos próximos 3 meses

Evolução do preço esperada para os próximos 10 anos

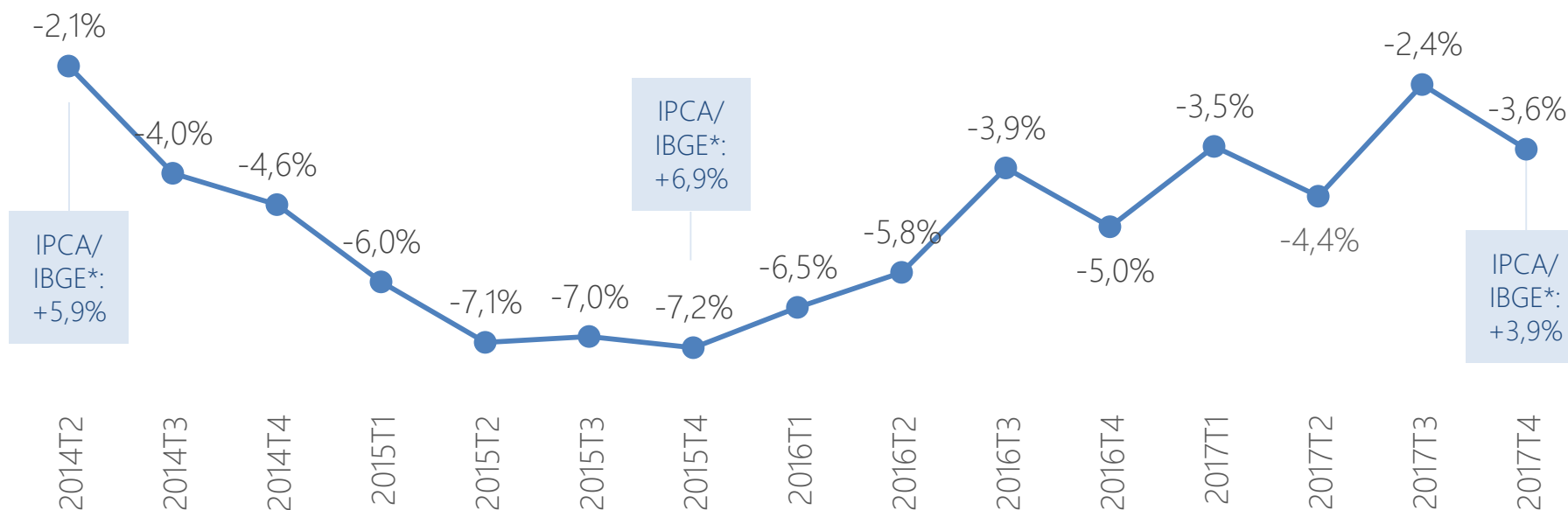


No horizonte de longo prazo (10 anos), a expectativa dos respondentes da última pesquisa (2017T4) é de que a variação dos preços se mantenha próxima (31%), superior ou muito superior à inflação (25%) do período

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 foi de -3,6% no quarto trimestre, face à expectativa de queda de 2,4% registrada no terceiro trimestre

(*): 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