

fipe

zap

RAIO-X

fipe zap

PERFIL DA DEMANDA POR IMÓVEIS

INFORME DO 4º 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 compradores e de investidores encerra ano em queda

Com aumento da percepção de que preços estão “altos ou muito altos”, intenção de compra também recuou

A **Pesquisa Raio-X FipeZAP do 4º trimestre de 2024** oferece levantamento inédito 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, elaborada com a contribuição agregada de 942 respondentes entre os dias 13 de janeiro e 03 de fevereiro de 2025:

- **Participação de compradores:** a participação de compradores – grupo formado pelos respondentes que declararam ter adquirido imóvel nos últimos 12 meses – registrou novo recuo, respondendo por 10% dos participantes da pesquisa do 4º trimestre de 2024. Em relação ao tipo do imóvel adquirido, a preferência por usados se manteve majoritária entre os compradores, atingindo a maior participação na série histórica, iniciada em 2014 (83%). A participação de investidores entre compradores também apresentou queda, encerrando o último trimestre em 36%. Entre os que investiram, a preferência por alugar o imóvel recém adquirido para obtenção de renda se manteve majoritária (83%) frente à revenda (17%), enquanto o intenção de “morar com alguém” se destacou entre objetivos dos demais compradores no 4º trimestre de 2024 (71%).
- **Intenção de compra:** no 4º trimestre de 2024, a proporção de compradores potenciais – isto é, de respondentes que declararam intenção de adquirir um imóvel nos próximos três meses – recuou para 39% da amostra, convergindo para patamar próximo ao média histórica da Pesquisa Raio-X FipeZAP (38%). Em termos de preferência, os integrantes desse grupo se distribuíram aqueles com declarada preferência por usados (45%), os indiferentes entre imóveis novos ou usados (45%), além de uma minoria que buscava exclusivamente imóveis novos (10%). Com respeito aos objetivos da compra pretendida, a intenção de destinar o imóvel em vista para moradia foi majoritária (89%).
- **Classificação das transações como investimento:** com base em dados informados a respeito do objetivo e data de transações efetivadas, a participação de transações classificadas como investimento nos últimos 12 meses sofreu expressiva queda em 2024, passando de uma média de 49%, ao final de janeiro, para 39%, ao final em dezembro. Dentre as que foram catalogadas como investimento, o interesse em alugar o imóvel passou de 59% para 79% no horizonte anual – um patamar recorde da série histórica.
- **Descontos nas transações:** após atingir o patamar de 69% em junho/2024 percentual de transações com desconto oscilou negativamente ao longo do segundo semestre, encerrando dezembro/2024 em 67%. Quanto ao desconto médio negociado entre compradores e vendedores, houve discreto recuo no ano: considerando todas as transações realizadas (com e sem desconto), o desconto médio no preço passou de 8%, em janeiro/2024, para 6%, em dezembro/2024. Alternativamente, selecionado exclusivamente as transações que apresentaram algum desconto no valor originalmente anunciado, o percentual de desconto variou de 12% para 10% no mesmo intervalo.
- **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” cresceu de 70% no 4º trimestre de 2023 para 78%, no mesmo período de 2024. Paralelamente, o percentual de respondentes que avaliavam os preços vigentes dos imóveis como “razoáveis”, por sua vez, oscilou de 17% para 15%, ao passo que a percepção de que os preços se encontravam em níveis “baixos ou muito baixos” recuou de 4% para 2%. Aqueles que não souberam opinar representaram 5% dos respondentes na amostra do último trimestre de 2024.
- **Expectativa de preço:** em relação à expectativa de preços para os próximos 12 meses, a última leitura da pesquisa revela que o percentual de respondentes que projetavam aumento nominal no valor dos imóveis passou de 37%, no 4º trimestre de 2023, para 50%, no 4º trimestre de 2024. Comparativamente, a participação de respondentes que partilham de uma expectativa de manutenção dos preços atuais se manteve estável em 23% na mesma base comparativo, enquanto o grupo de participantes que apostavam na queda perdeu espaço na amostra da pesquisa, passando de 11% para 9% entre o último trimestre de 2023 e de 2024. Em termos de variação, a expectativa média dos respondentes da Pesquisa Raio-X do 4º trimestre de 2024 para os preços dos imóveis nos próximos 12 meses foi revisada para uma alta nominal de 3,4% ■

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 quase 121,7 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 11,3 mil participantes por ano.

A seguir, são apresentados os **resultados do 4º 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”).

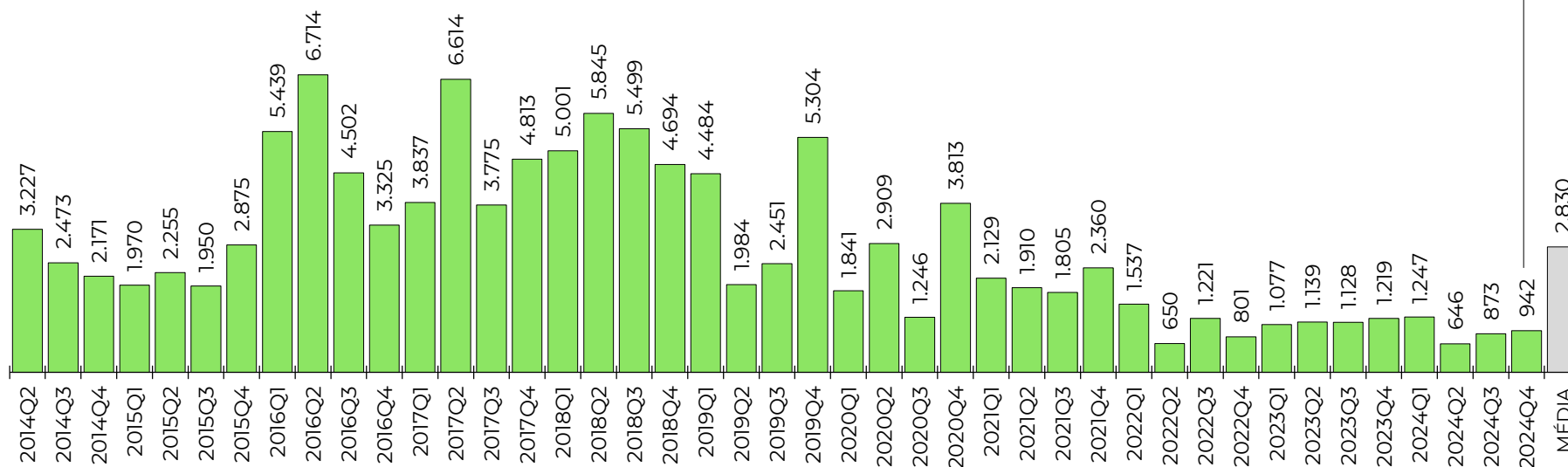
A presente edição da Pesquisa Raio-X FiPeZAP teve como referência o 4º trimestre de 2024, contando com a participação de 942 respondentes entre os dias 13 de janeiro e 03 de fevereiro de 2025 ■

4º TRIMESTRE DE 2024

942

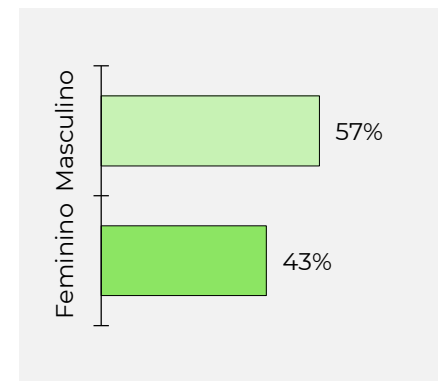
respondentes

NÚMERO DE RESPONDENTES POR PESQUISA

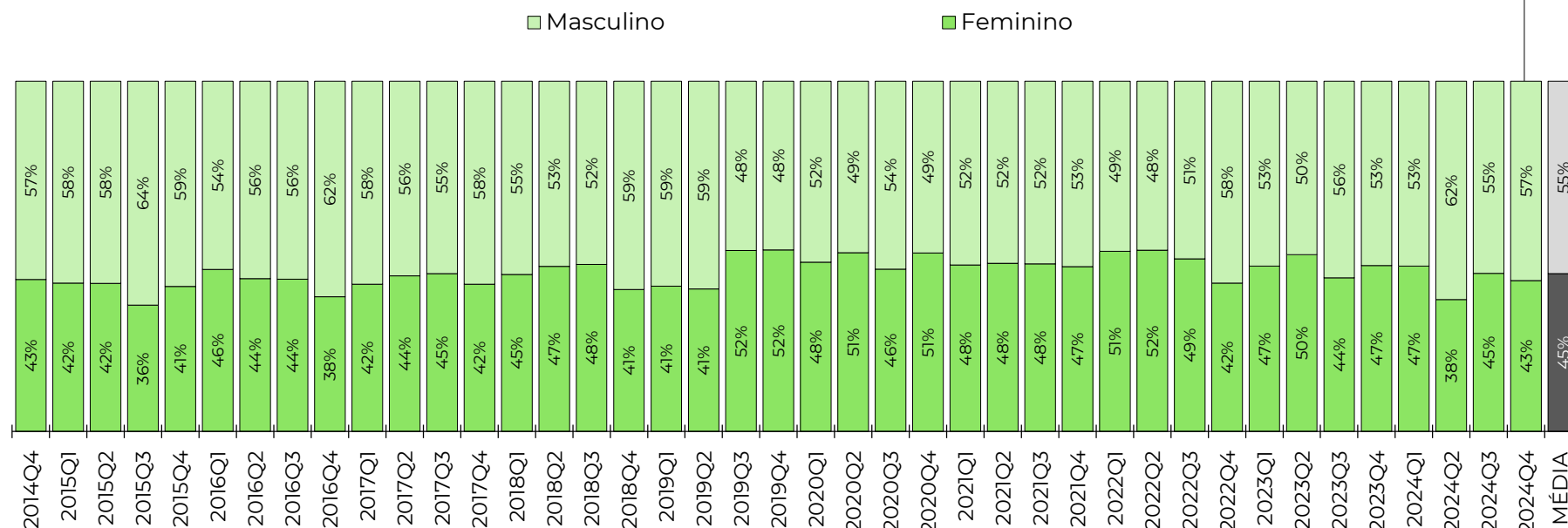


PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Em relação ao perfil sociodemográfico, a maior parte dos respondentes da amostra do 4º trimestre de 2024 se identificou com o gênero masculino (57%). Comparativamente, essa proporção superou ligeiramente o percentual apurado no trimestre anterior (55%), bem como a participação média desse público no histórico da pesquisa Raio-X FipeZAP (55%) ■



DISTRIBUIÇÃO POR GÊNERO



PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

No tocante à faixa etária, a maioria dos respondentes do 4º trimestre de 2024 apresentava 41 anos de idade ou mais (77%), enquanto o restante da amostra (23%) correspondia a indivíduos de até 40 anos. A idade média dos respondentes que participaram da Pesquisa Raio-X FipeZAP no 4º trimestre 2024 foi de 52 anos, superando em 7 anos a média histórica (45 anos) ■

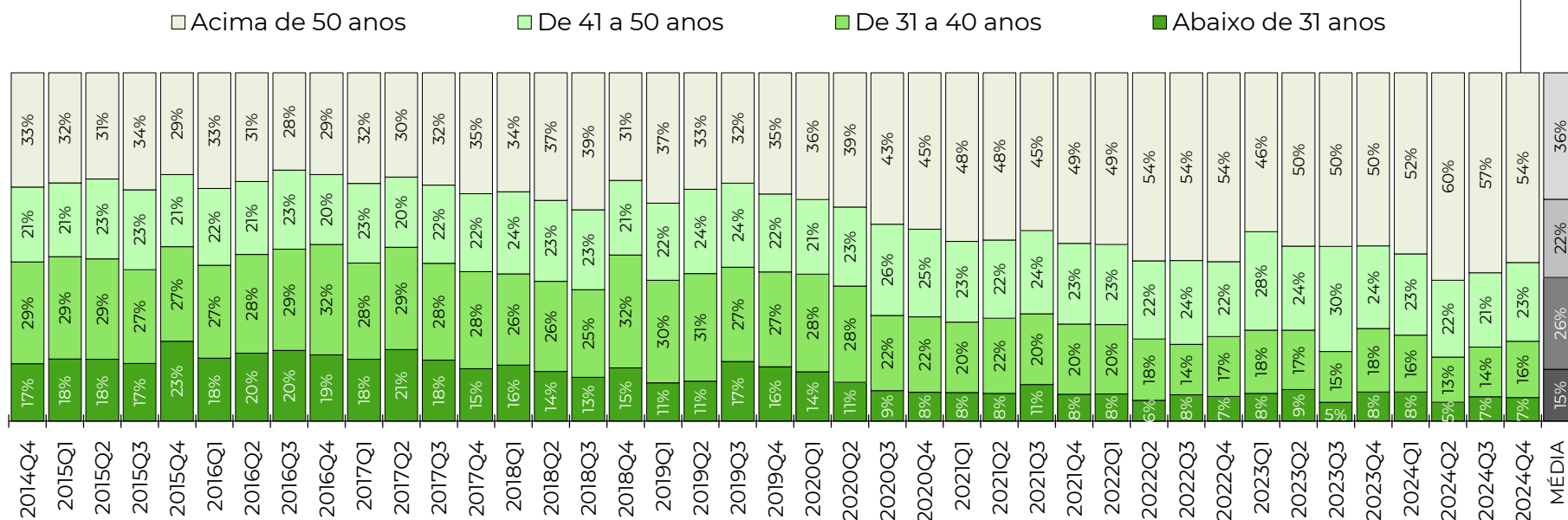
idade média na última pesquisa:

52 anos

média histórica:

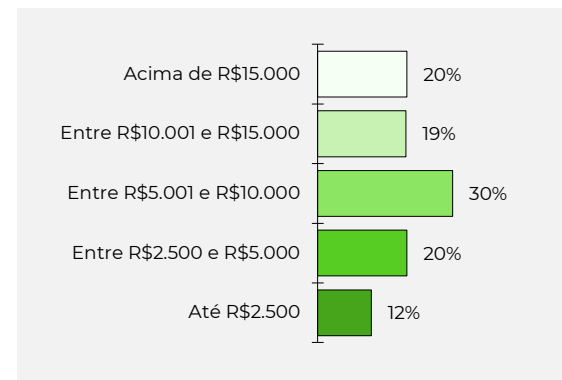
45 anos

FAIXA ETÁRIA



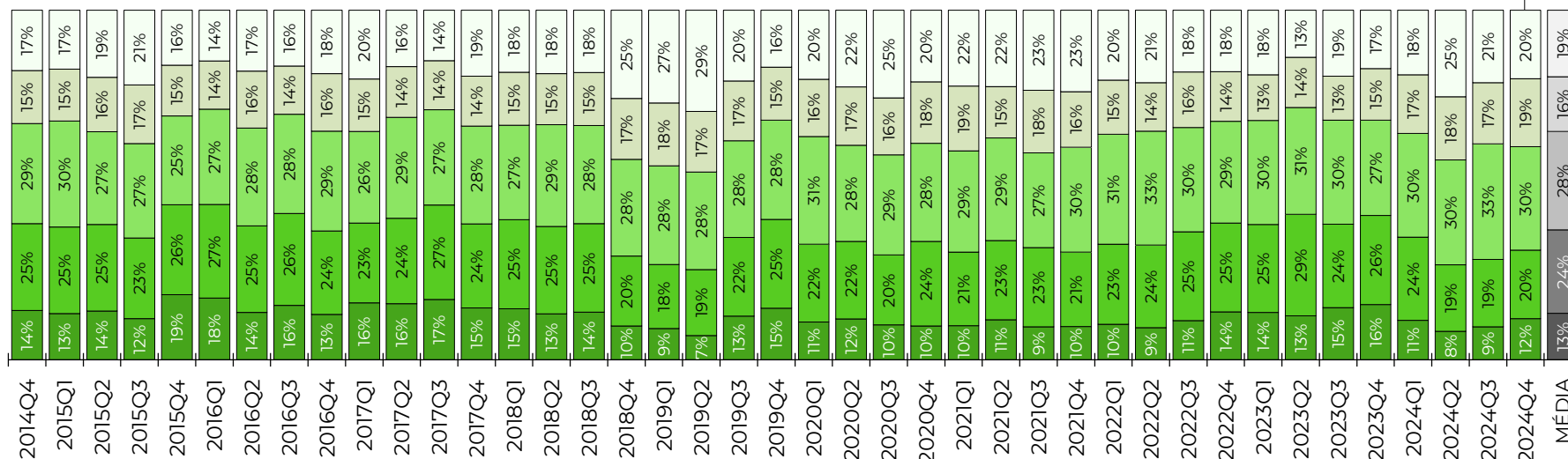
PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Com respeito ao poder aquisitivo, a maior parcela dos respondentes da pesquisa no 4º trimestre de 2024 declarou dispor de uma renda domiciliar mensal igual ou inferior a R\$ 10.000 (61%). Comparativamente, a participação desse recorte de renda foi idêntica à do trimestre anterior (61%). No histórico da pesquisa Raio-X, essa parcela é maior, com 65% dos respondentes ■



RENDA DOMICILIAR MENSAL

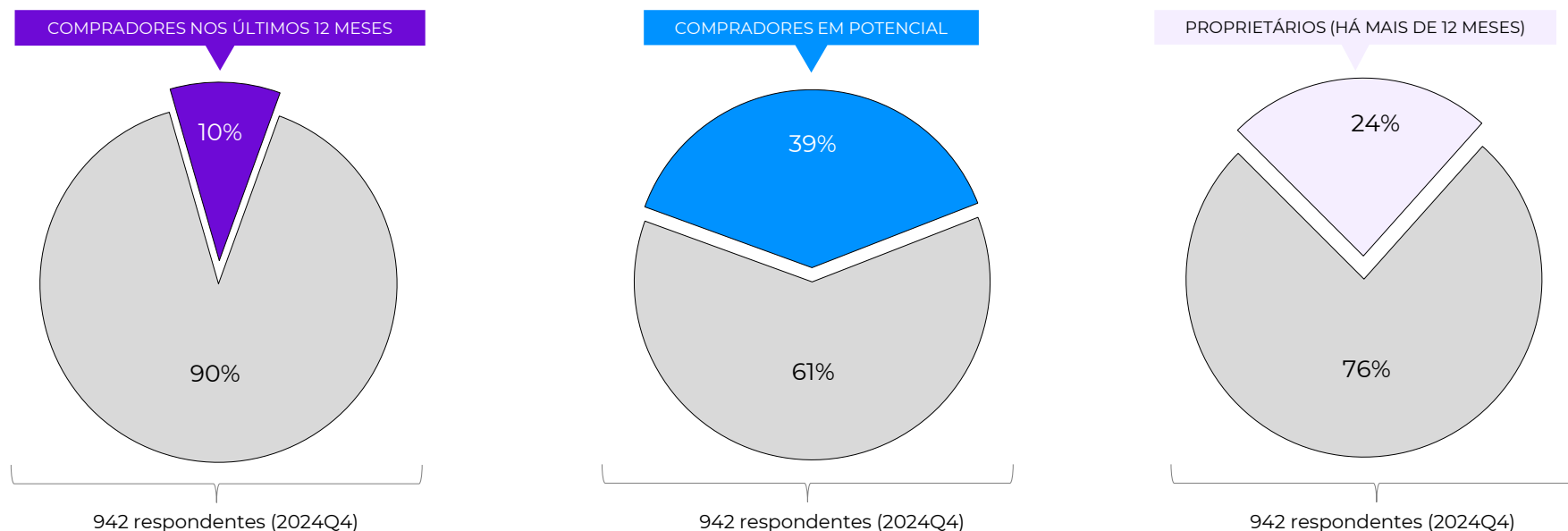
■ Acima de R\$15.000
 ■ Entre R\$10.001 e R\$15.000
 ■ Entre R\$5.001 e R\$10.000
 ■ Entre R\$2.500 e R\$5.000
 ■ Até R\$2.500



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 4º trimestre de 2024 (942 respondentes), os grupos apresentaram a seguinte distribuição: 10% dos respondentes relataram ter adquirido imóvel recentemente e foram enquadrados no primeiro grupo; 39% foram classificados como “compradores em potencial” (terceiro grupo); e 24% 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

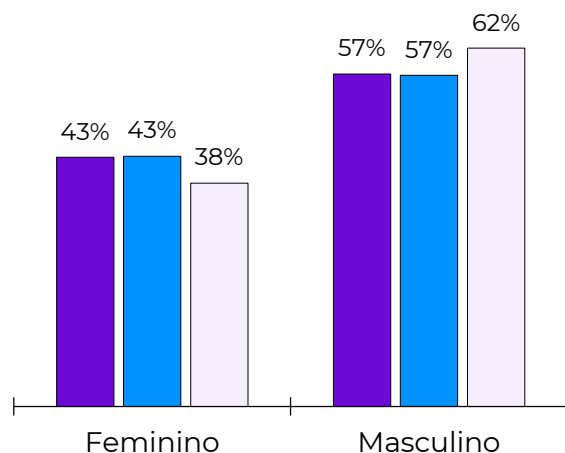


Nota: (*) os respondentes podem se encaixar em mais de um grupo (por ex. se declarar já possuir um imóvel e pretensão de adquirir um novo imóvel) ou em nenhum dos grupos (declarou não possuir ou não ter intenção de adquirir imóveis). Na última edição da pesquisa, cerca de 27,4% dos respondentes não se enquadraram em nenhum dos três grupos.

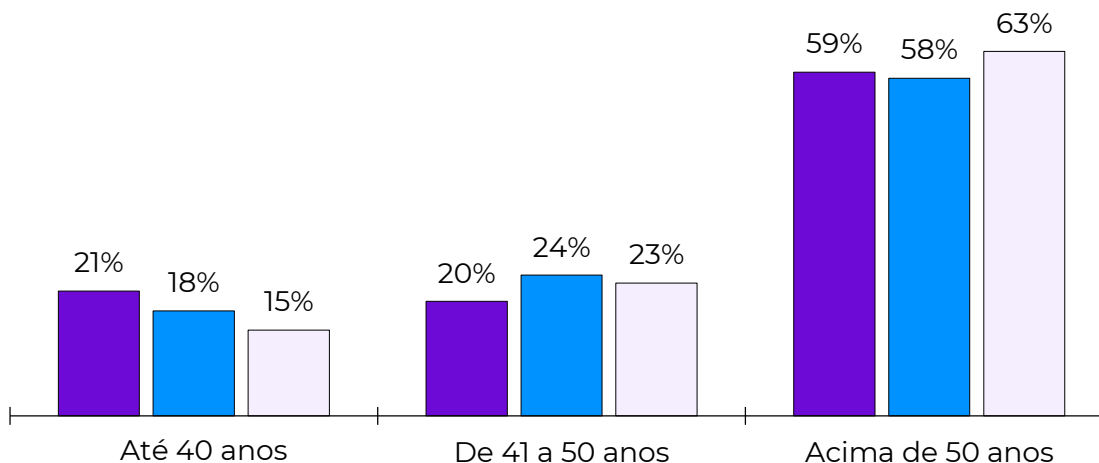
PERFIL POR GRUPO

É possível comparar os diferentes grupos de respondentes com base em certas características sociodemográficas, como gênero e idade. No 4º trimestre de 2024, indivíduos do gênero masculino representavam a maioria da amostra em todos os três grupos analisados, especificamente: compradores (57%), compradores potenciais (57%) e proprietários (62%). Em termos de distribuição por faixa etária, por sua vez, os três grupos registraram clara predominância de respondentes com idade acima de 50 anos: compradores (59%), compradores potenciais (58%) e proprietários (63%).

GÊNERO



FAIXA ETÁRIA



■ Compradores

■ Compradores potenciais

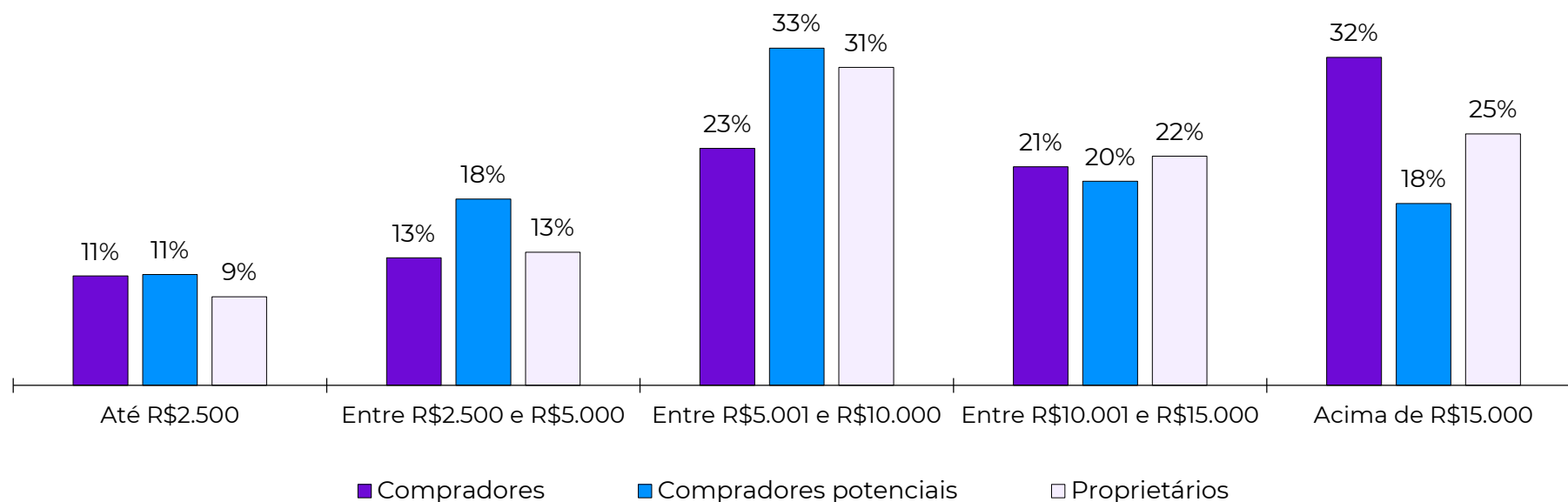
□ Proprietários

Nota: percentuais calculados considerando apenas respostas válidas.

PERFIL POR GRUPO

No que se refere à distribuição por renda, os respondentes do 4º trimestre de 2024 com renda domiciliar mensal de até R\$ 10 mil representavam a maior parte dos “compradores potenciais” (62%) e proprietários, que adquiriram imóveis há mais de 12 meses (53%). Por outro lado, entre os que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses (grupo de “compradores”), a maioria dos respondentes apresentava renda acima de R\$ 10 mil (53%) ■

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**

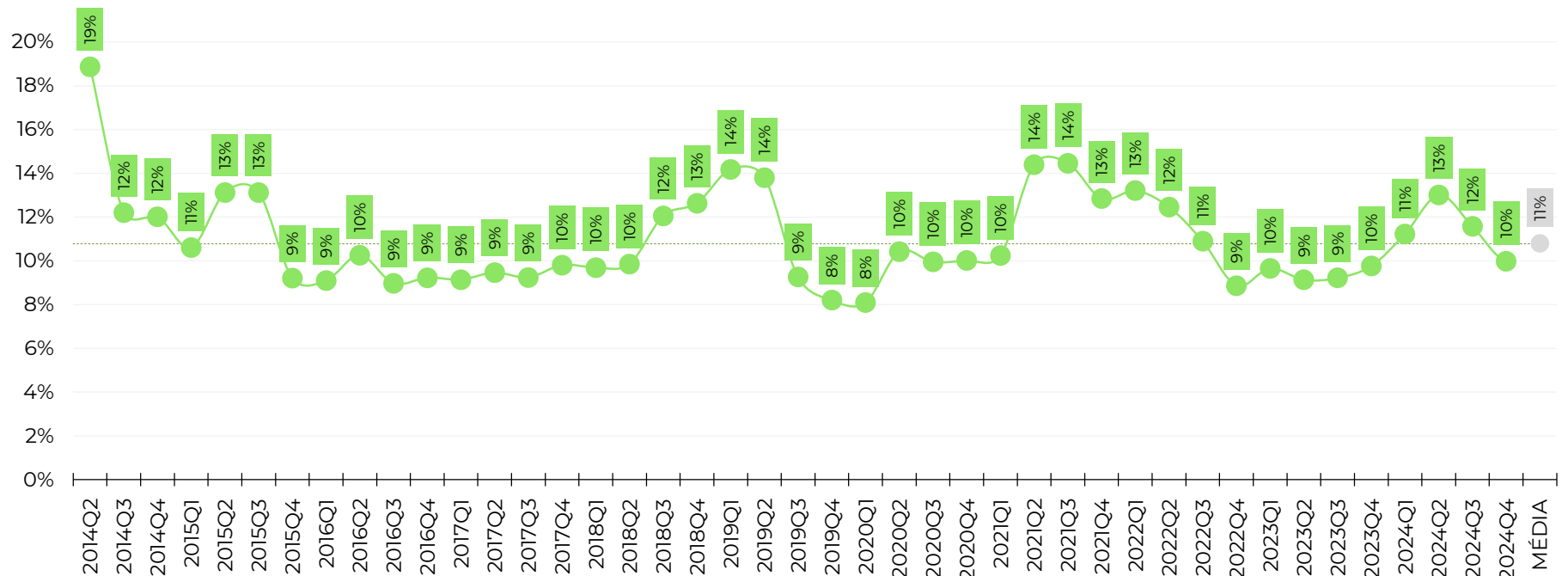
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que adquiriram imóveis recentemente, a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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 2024, 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”. Esse percentual sofreu ligeiro recuo em relação aos dois trimestres anteriores, recuando para patamar inferior à participação média desse grupo no histórico da Pesquisa Raio-X FipeZAP (11%) ■

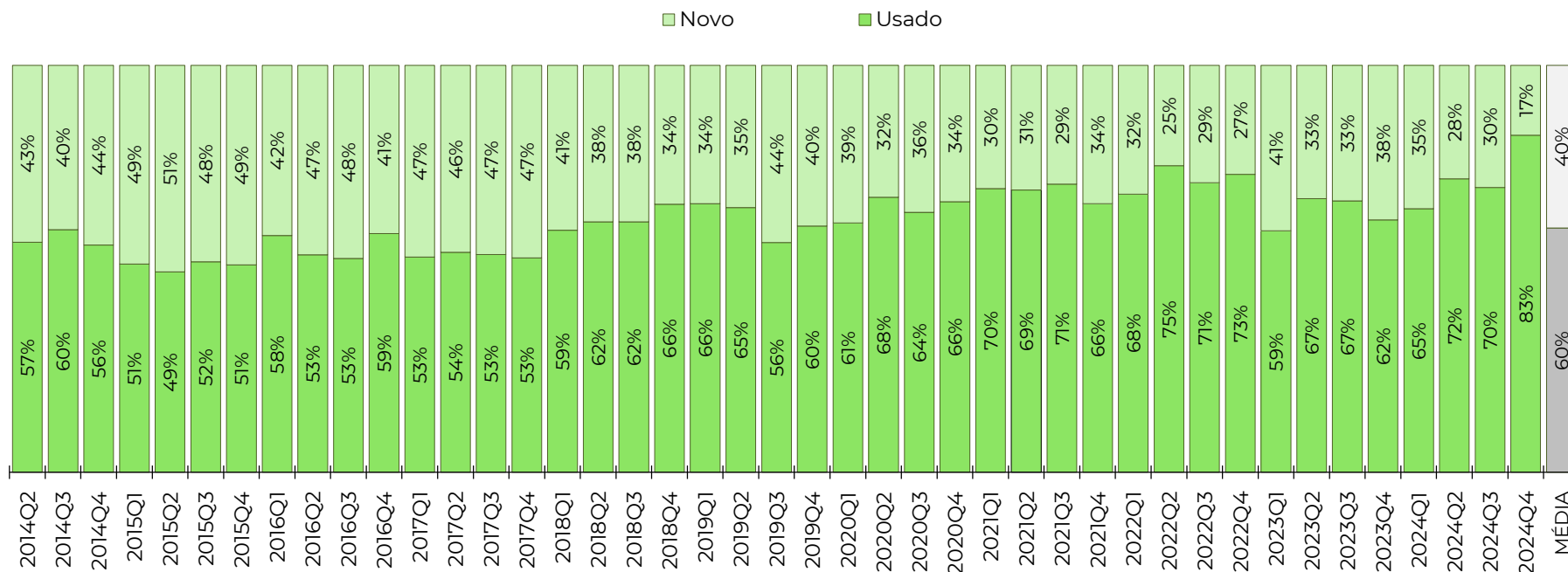
PERCENTUAL DE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE DECLARARAM TER ADQUIRIDO IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



TIPO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

Entre os respondentes do 4º trimestre de 2024 que adquiriram imóveis recentemente (isto é, nos últimos 12 meses), a maioria deu preferência à compra de imóveis usados (83%) em detrimento de imóveis novos (17%). A prevalência de imóveis usados na amostra avançou expressivamente em relação ao percentual observado no trimestre anterior (70%), estabelecendo assim o maior percentual do histórico da Pesquisa Raio-X FipeZAP ■

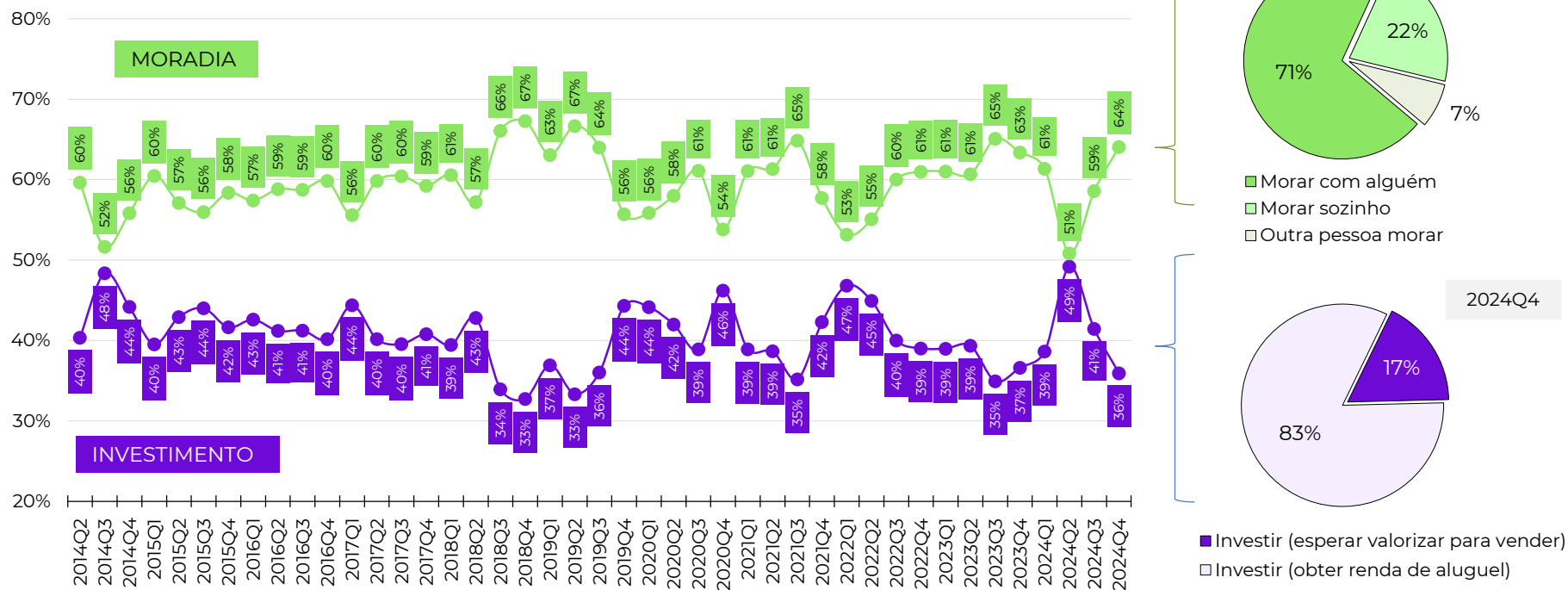
TIPO DE IMÓVEL ADQUIRIDO POR RESPONDENTES NOS ÚLTIMOS 12 MESES



OBJETIVO DO IMÓVEL ADQUIRIDO

No tocante aos objetivos da compra, houve um novo aumento da parcela dos compradores com intenção de destinar o imóvel para moradia do 4º trimestre de 2024 (64%) em relação ao restante da amostra, que classificou a compra como investimento (36%). Entre os que se valerem da finalidade “investimento” para a compra, o interesse na obtenção de renda com aluguel do imóvel adquirido (83%) predominou sobre a intenção de revenda futura após a valorização (17%) ■

OBJETIVO ENTRE COMPRADORES – QUE ADQUIRIRAM IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES



RAIO-X

fipezap

PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**PERFIL:
COMPRADORES
EM POTENCIAL**

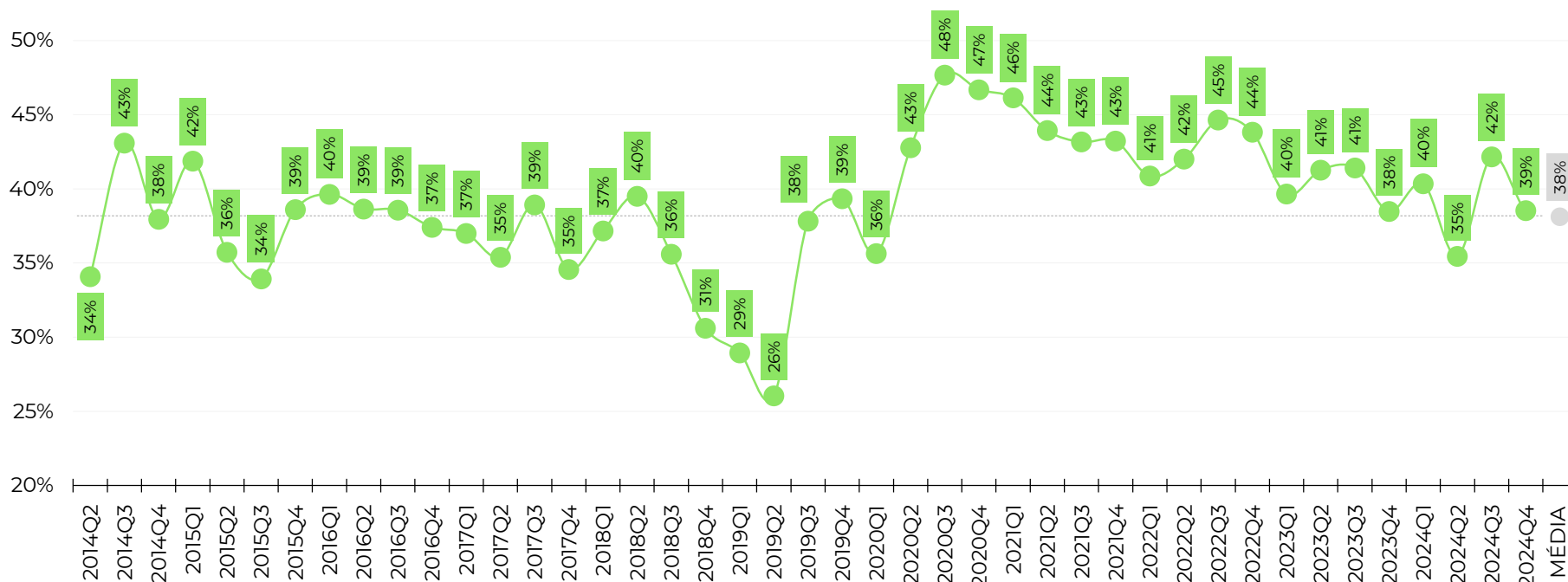
Para traçar o perfil e objetivos dos respondentes que pretendem adquirir imóveis nos próximos 3 meses (compradores em potencial), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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, 39% dos respondentes do 4º trimestre de 2024 declararam intenção de adquirir imóvel nos próximos três meses, resultado que apresentou uma queda em relação ao registro do trimestre anterior da pesquisa (42%). Como resultado, a participação desses respondentes na amostra do trimestre final de 2024 convergiu para nível próximo ao da média histórica (38%) ■

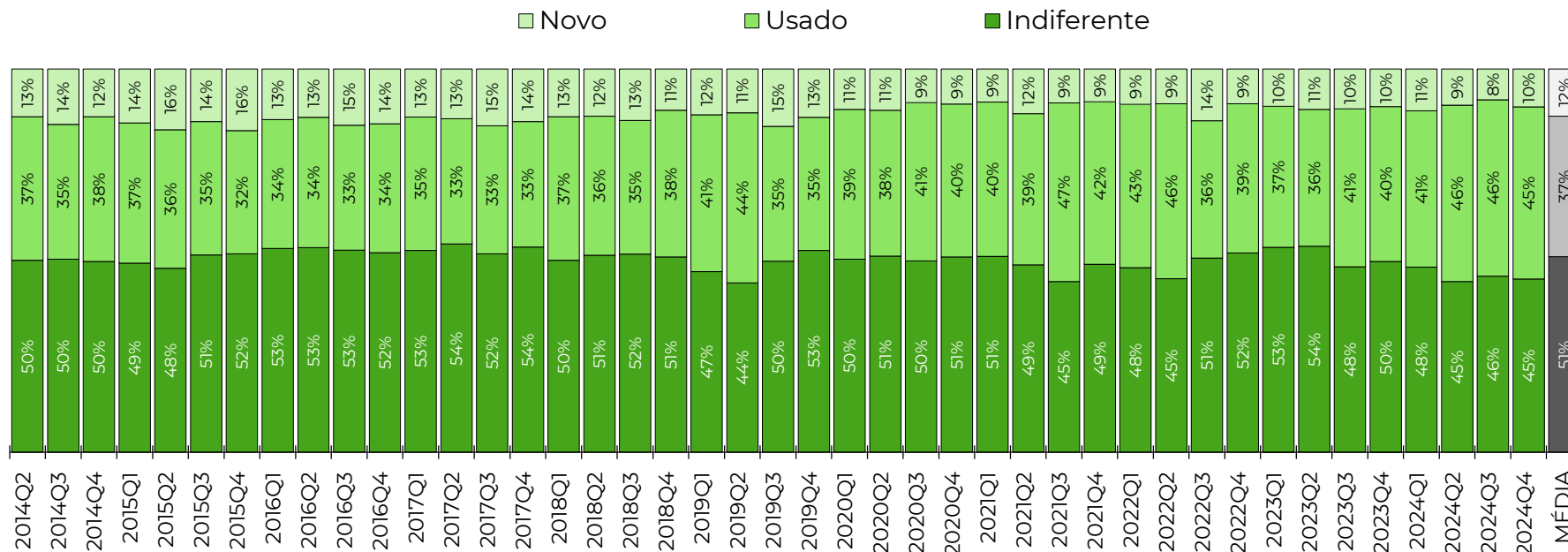
PERCENTUAL DE COMPRADORES EM POTENCIAL - COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEIS NOS PRÓXIMOS 3 MESES



TIPO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre aqueles que pretendiam adquirir um imóvel nos próximos 3 meses, 45% dos respondentes do 4º trimestre de 2024 se declararam indiferentes entre imóveis tipificados como “novos” ou “usados”; para outros 45%, a preferência destacada pelos respondentes envolvia imóveis “usados”; finalmente, para os demais respondentes do grupo (10%), a aquisição de imóveis novos foi prevalente na última leitura ■

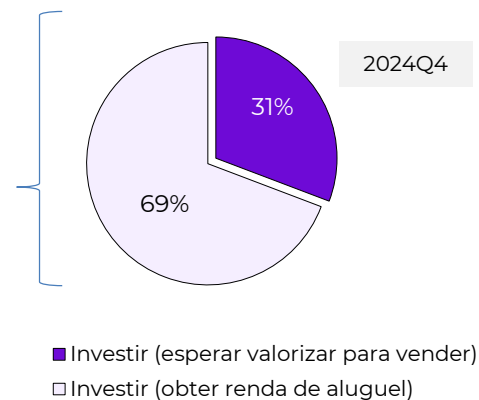
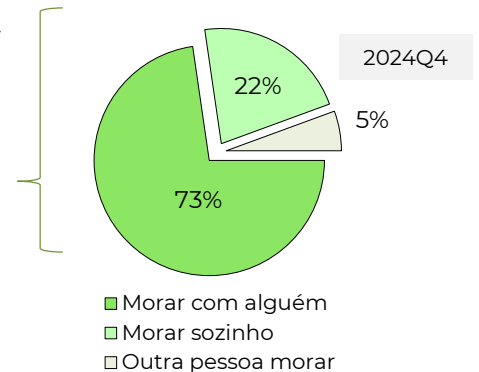
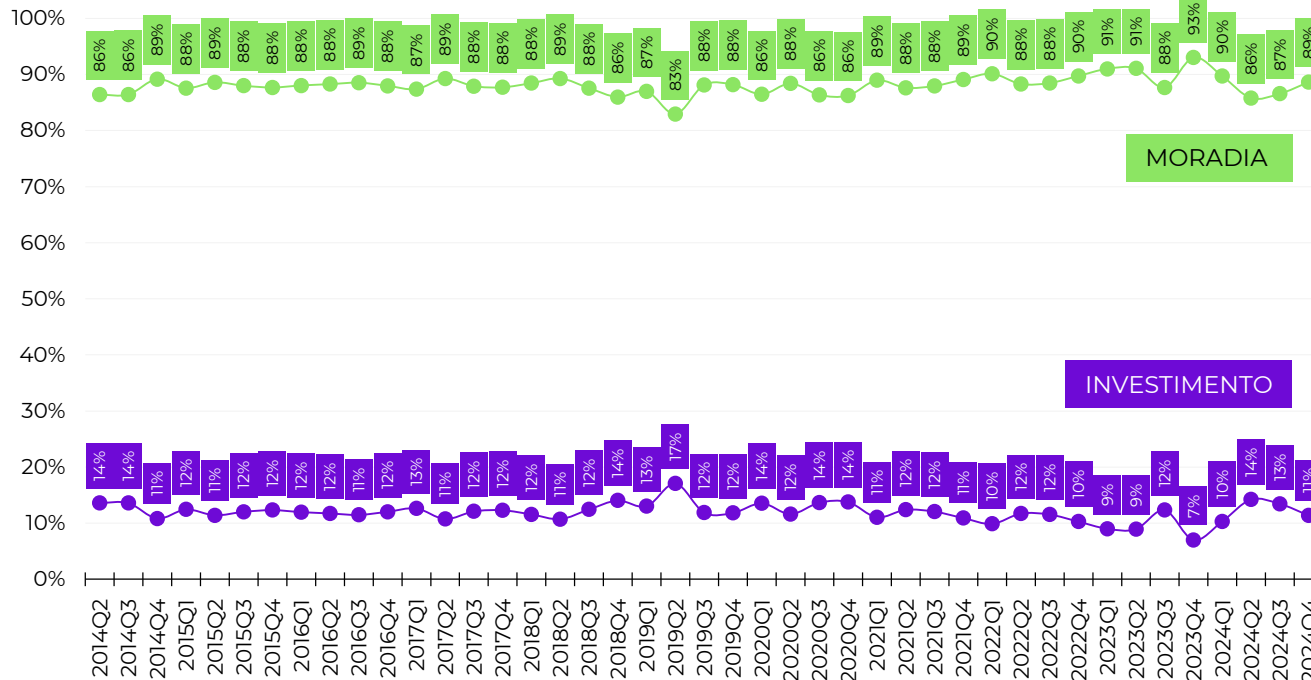
TIPO DE IMÓVEL PRETENDIDO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - QUE PRETENDIAM COMPRAR NOS PRÓXIMOS 3 MESES



OBJETIVO DO IMÓVEL PRETENDIDO

Entre os que declararam intenção de adquirir imóveis nos próximos meses, 89% dos respondentes do 4º trimestre de 2024 declararam como objetivo seu uso para moradia – em particular, com finalidade de morar com alguém (73%). Por outro lado, entre aqueles que buscavam um imóvel para investir (11%), prevaleceu o interesse na obtenção de renda com o aluguel (69%) em comparação à pretensão de revenda futura após valorização no mercado imobiliário (31%) ■

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

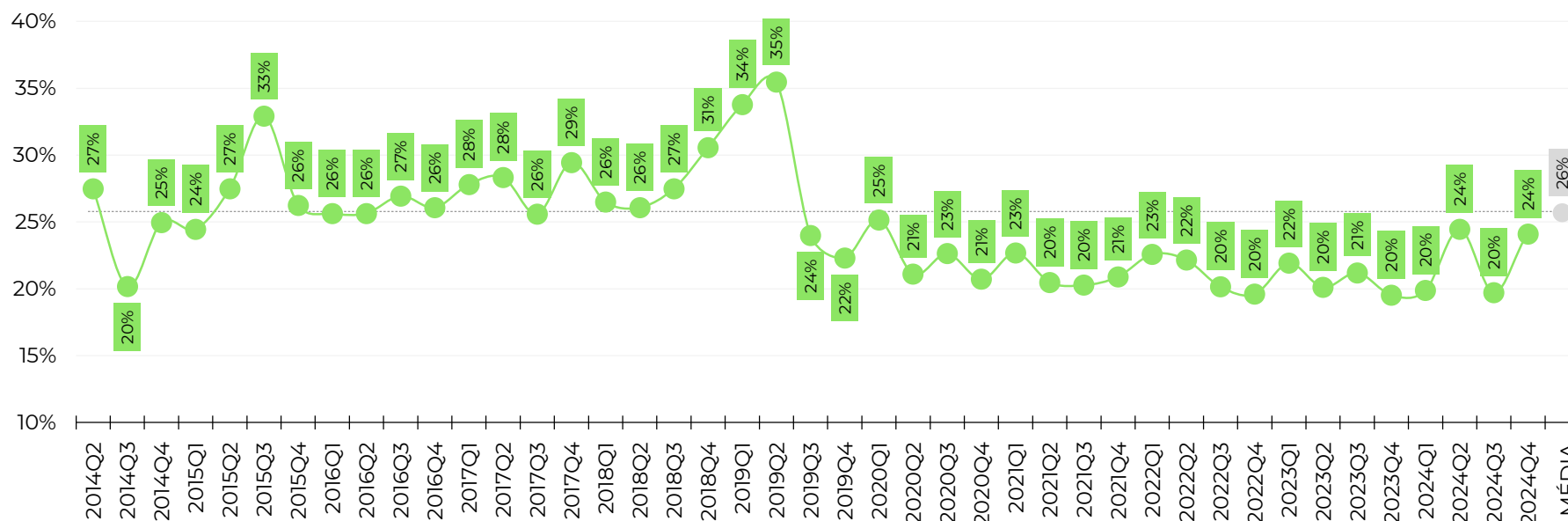
Para identificar e traçar o perfil e objetivos do grupo de respondentes que adquiriram imóveis há mais de 12 meses (os “proprietários”), a pesquisa apresentou as seguintes perguntas:

- **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 4º trimestre de 2024, em particular, esse grupo respondeu por 24% da amostra, crescendo em relação ao período anterior (20%). Como resultado, o percentual se aproximou da participação média dos proprietários no histórico da Pesquisa Raio-X FipeZAP (26%) ■

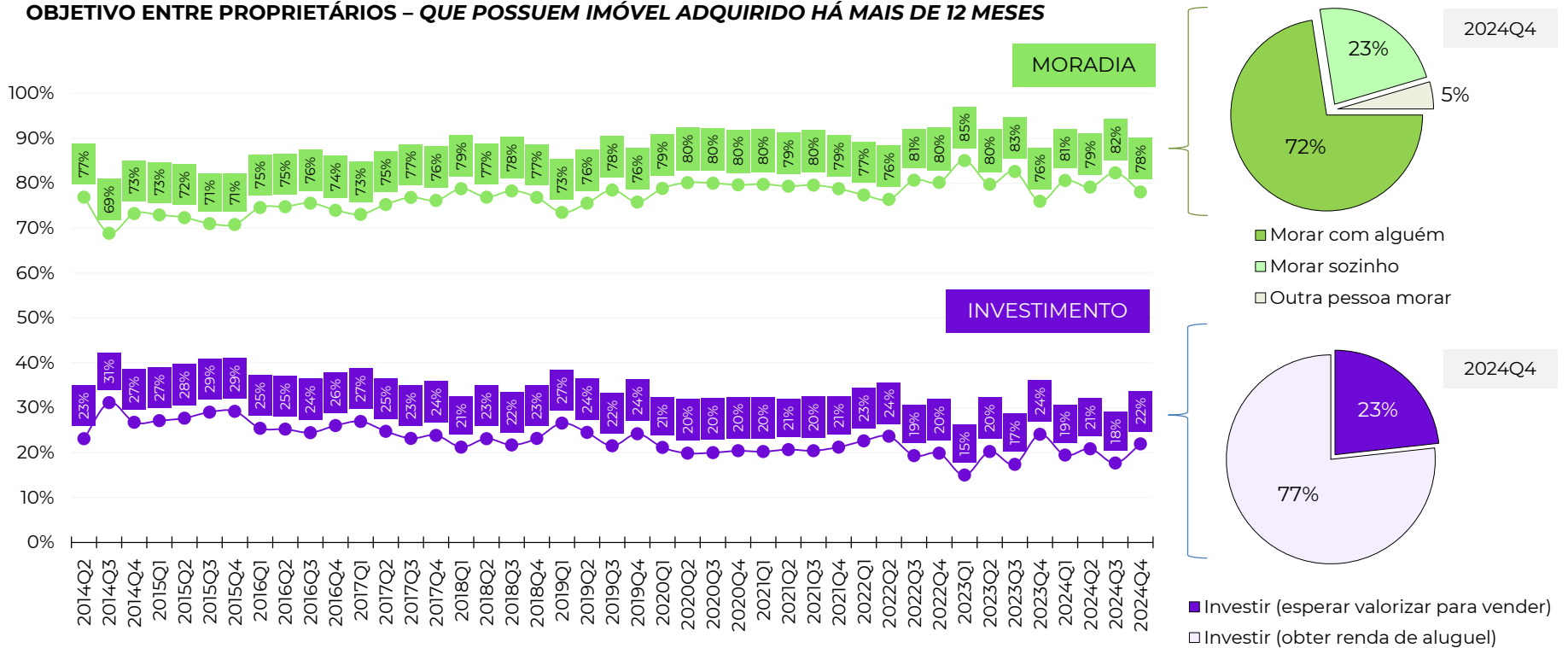
PERCENTUAL DE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO (ADQUIRIDO HÁ MAIS DE 12 MESES)



OBJETIVO DO IMÓVEL PRÓPRIO

Entre aqueles que adquiriram imóvel há mais de 12 meses no 4º trimestre de 2024, o principal objetivo declarado era o de destinar o imóvel para moradia (78%) – em particular, para morar com alguém (72%). Já os proprietários classificados como investidores representaram 22% dos respondentes e compartilharam, em sua maioria, da preferência pela obtenção da renda com o aluguel do imóvel (77%), superando a intenção de revender o bem após valorização (23%) ■

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



RAIO-X

fipe zap

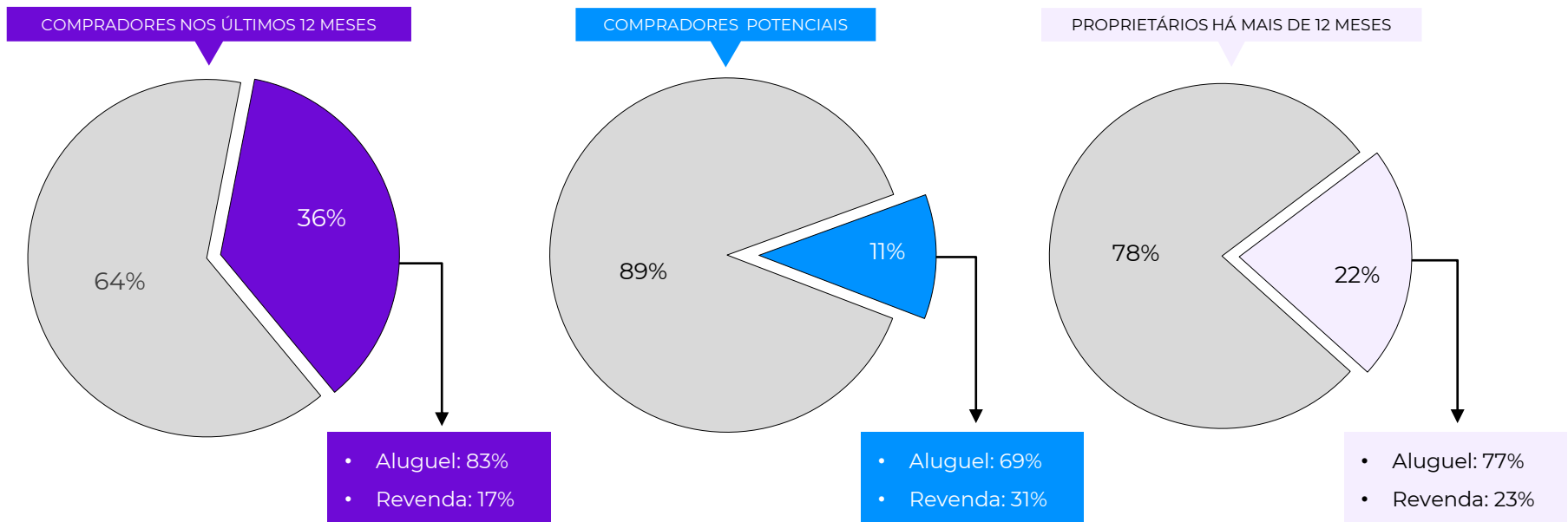
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**PERFIL:
INVESTIDORES**

% DE INVESTIDORES POR GRUPO

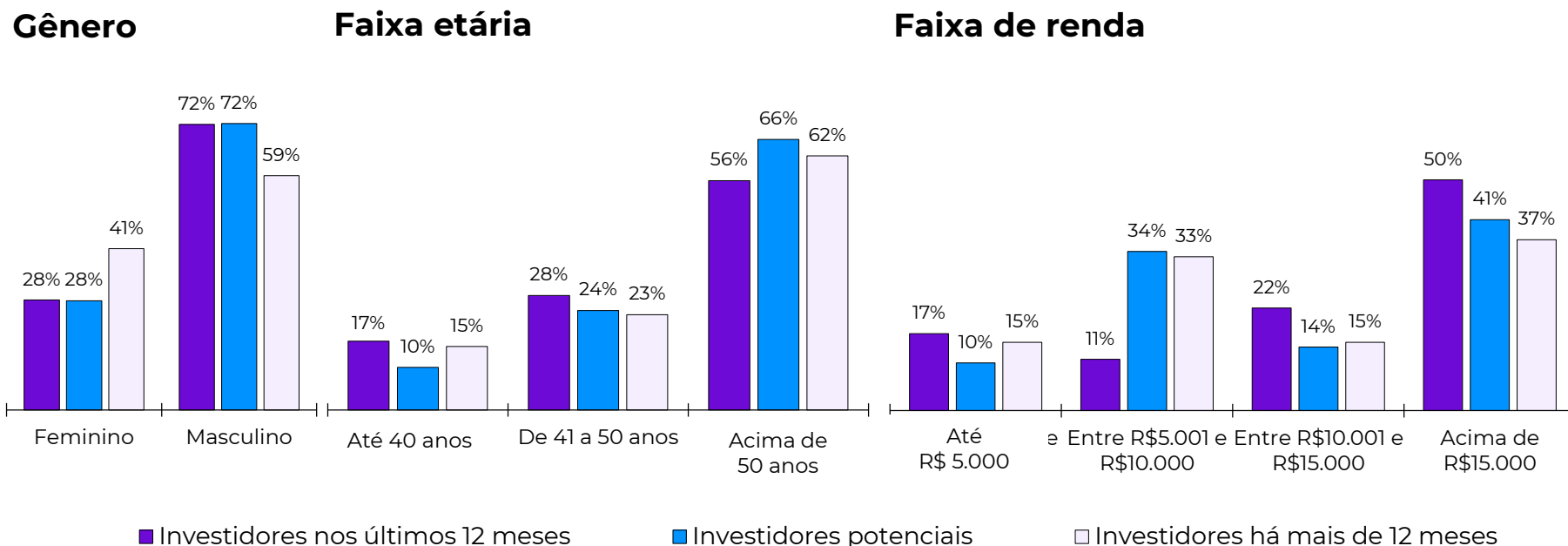
É possível calcular a participação dos investidores nos três grupos considerados: entre os que compraram, os que pretendem comprar e os que compraram há mais de 12 meses (proprietários). Especificamente, na amostra referente ao 4º trimestre de 2024, 36% dos compradores classificaram as compras realizadas nos últimos 12 meses como investimento; 11% dos compradores em potencial declararam intenção em investir em um imóvel nos próximos 3 meses; e 22% 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 o mais citado entre os respondentes: compradores (83%), compradores potenciais (69%) e proprietários (77%) ■

PERCENTUAL DE RESPONDENTES CLASSIFICADOS COMO INVESTIDORES POR GRUPO



PERFIL DOS INVESTIDORES POR GRUPO

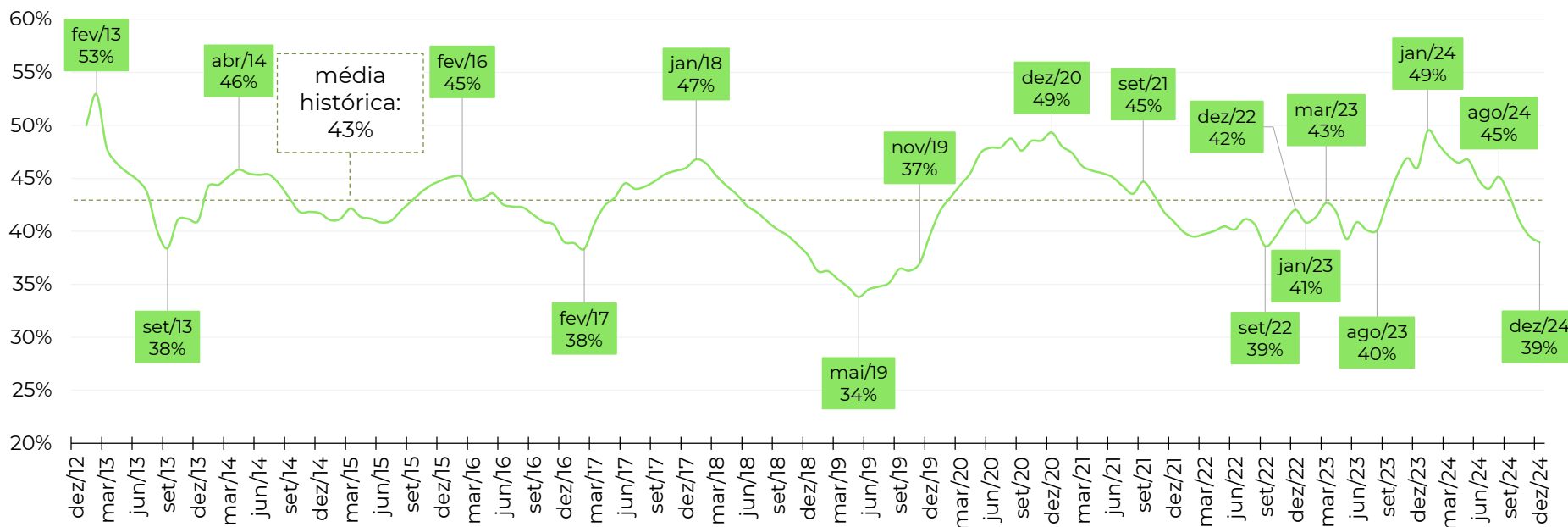
No 4º trimestre de 2024, respondentes do gênero masculino representavam a maior parte dos investidores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses (72%), que tinham intenção de adquirir imóveis (72%) ou adquiriam imóveis há mais de 12 meses (59%). Em termos etários, pessoas com 50 anos ou mais também representavam parcela majoritária dos respondentes nos três grupos analisados (56%, 66% e 62%, respectivamente). Além disso, sob a ótica da renda, respondentes com renda mensal domiciliar mensal superior a R\$ 10 mil representavam a maioria em todos os grupos de investidores: entre os que adquiriram imóveis recentemente (72%), aqueles que pretendiam investir nos próximos meses (55%), bem como os que adquiriram imóveis há mais de 12 meses (53%) ■



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%. Apesar da elevação observada ao longo de 2023 (de 40% para 39%), essa participação praticamente foi quase integralmente devolvida ao longo de 2024, encerrando a série histórica em 39% (dezembro/2024) ■

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

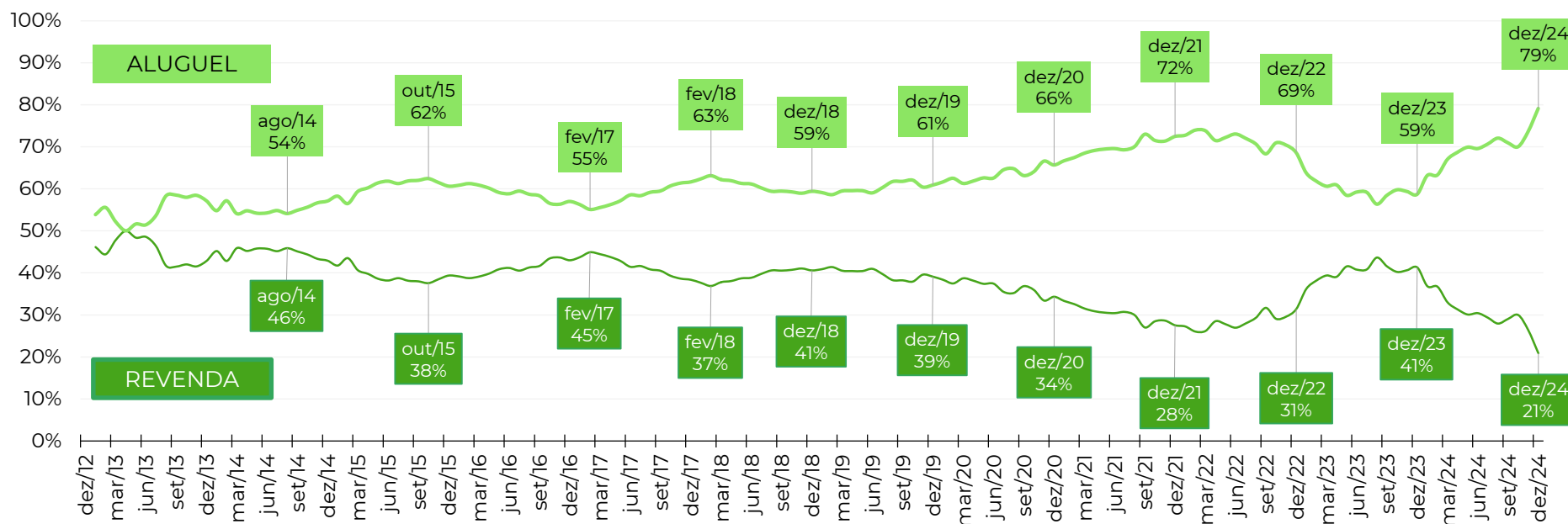


Nota: A análise utiliza dados sobre compra de imóvel realizadas nos últimos 12 meses em cada pesquisa. Como resultado, os percentuais apresentados para os quartos trimestres podem sofrer alterações em relação às últimas divulgações devido à incorporação de novas observações para aquele período.

% DOS INVESTIMENTOS POR OBJETIVO

Entre as transações realizadas com a finalidade “investimento”, o interesse na obtenção de renda com aluguel tem crescido ao longo de 2024, alcançando em dezembro o patamar de 79% das aquisições realizadas nos 12 meses: o maior patamar do histórico da Pesquisa Raio-X FipeZAP. Em contrapartida, o interesse na aquisição do imóvel para revenda perdeu participação entre os investidores, respondendo em média por 21% das aquisições realizadas nos últimos 12 meses 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

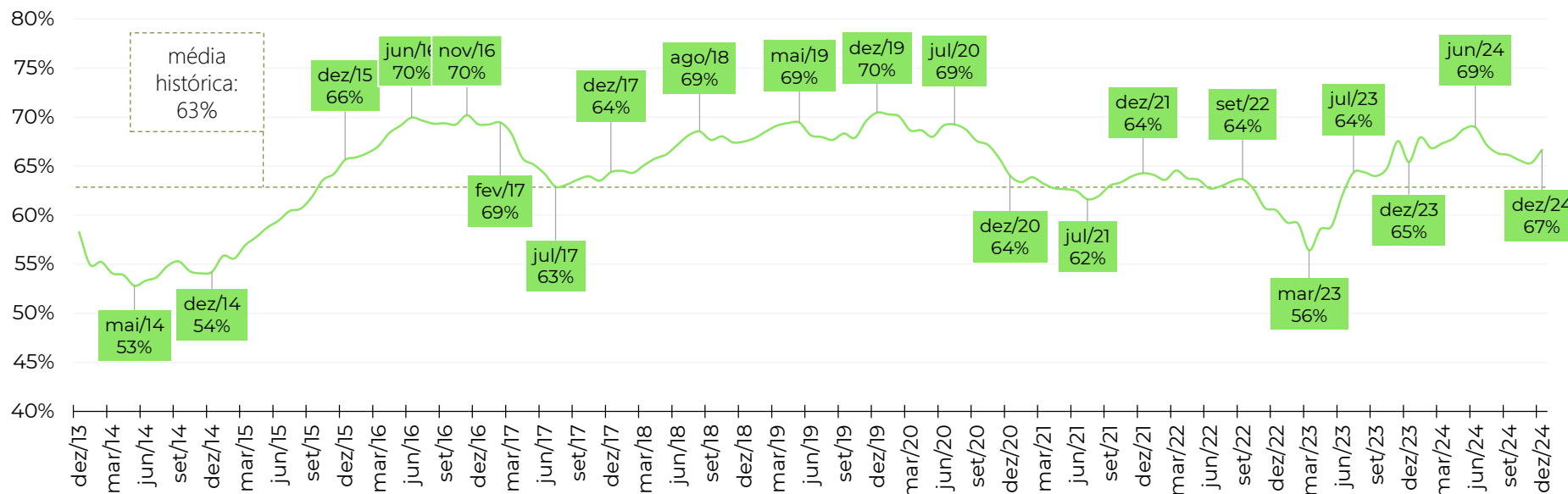
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**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 evidenciar que a proporção de transações cujos preços foram reduzidos em razão da negociação entre as partes oscilou marginalmente de 65%, em dezembro/2023, para 67% em dezembro/2024, mantendo-se em patamar superior ao da média histórica (63%) ■

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

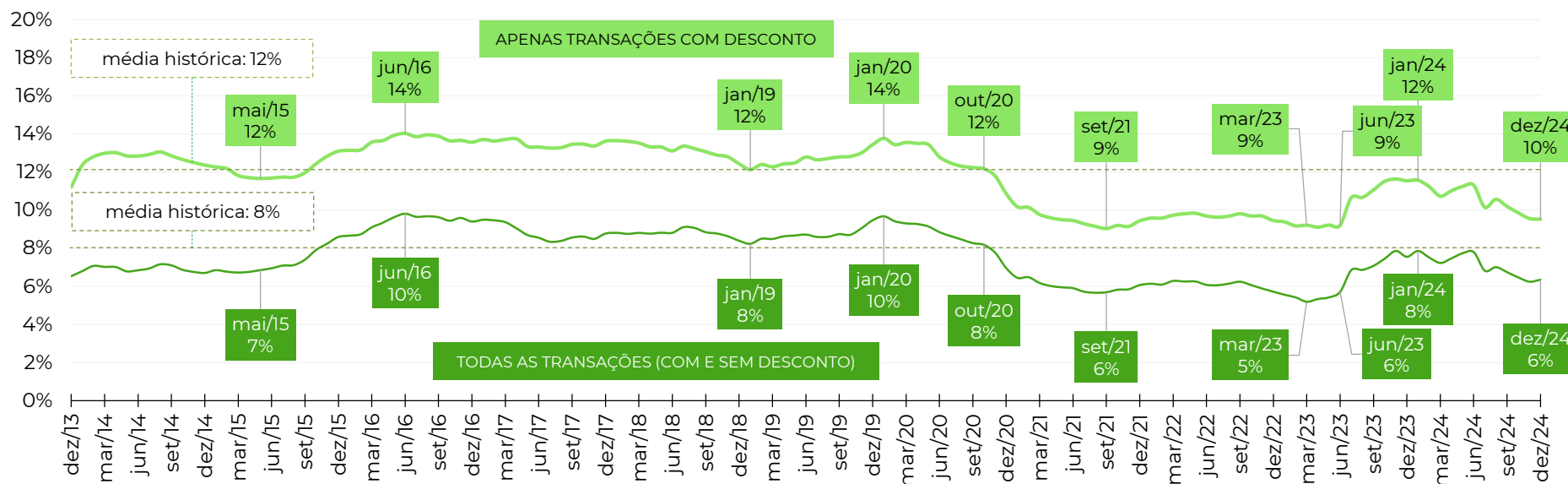


Nota: (*) a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os quartos trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

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. No curso dos últimos 12 meses, o desconto médio apresentou apenas discretas oscilações, encerrando dezembro/2024 com os patamares médios de 6% (considerando todas as transações catalogadas, com desconto e sem desconto) e de 10% (quando são consideradas exclusivamente transações que envolveram algum desconto no valor inicial) ■

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

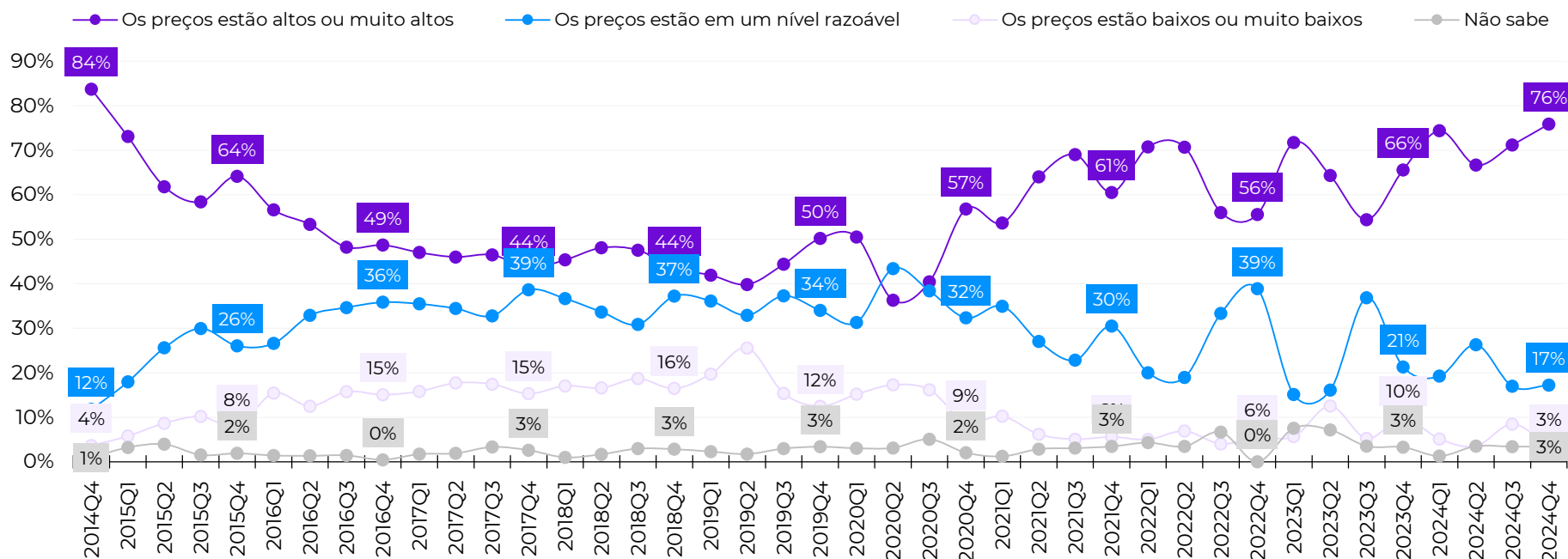
PERFIL DA DEMANDA DE IMÓVEIS

**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” cresceu 66%, no 4º trimestre de 2023, para 76%, no 4º trimestre de 2024. No mesmo horizonte, o percentual de respondentes que considerava que os preços dos imóveis encontravam-se em um “nível razoável” declinou de 21% para 17%, enquanto a parcela amostral que classificava os preços como “baixos ou muito baixos” oscilou de 10% para 3%. Além disso, cerca de 3% dos respondentes não souberam opinar sobre esse tema no último trimestre da pesquisa ■

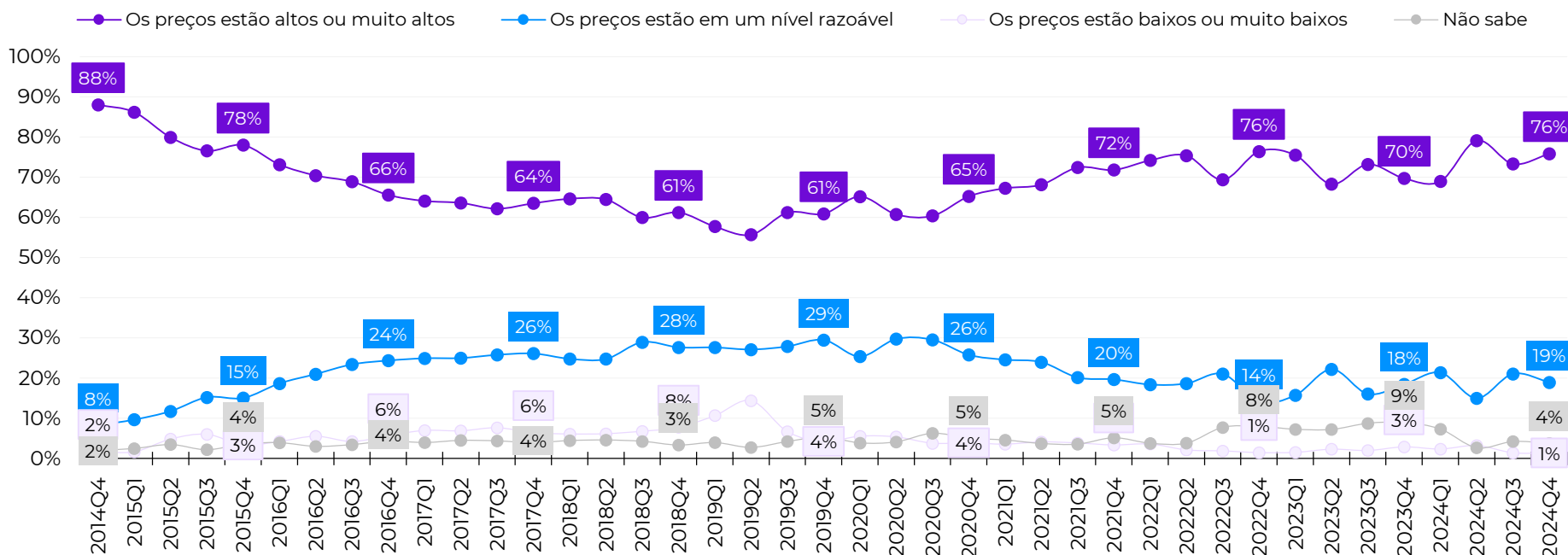
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES: RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS

Entre respondentes que declararam pretensão de adquirir imóvel nos próximos três meses, a parcela que considerava os preços atuais “altos ou muito altos” cresceu de 70%, no 4º trimestre de 2023, para 76%, no mesmo período de 2024. Também nesse intervalo temporal, o percentual dos respondentes que considerava que os preços estavam em “nível razoável” oscilou de 18% para 19%, enquanto o percentual que qualificava os preços como “baixos ou muito baixos” recuou de 3% para 1%. Não souberam opinar 4% dos respondentes que compuseram a amostra do último trimestre ■

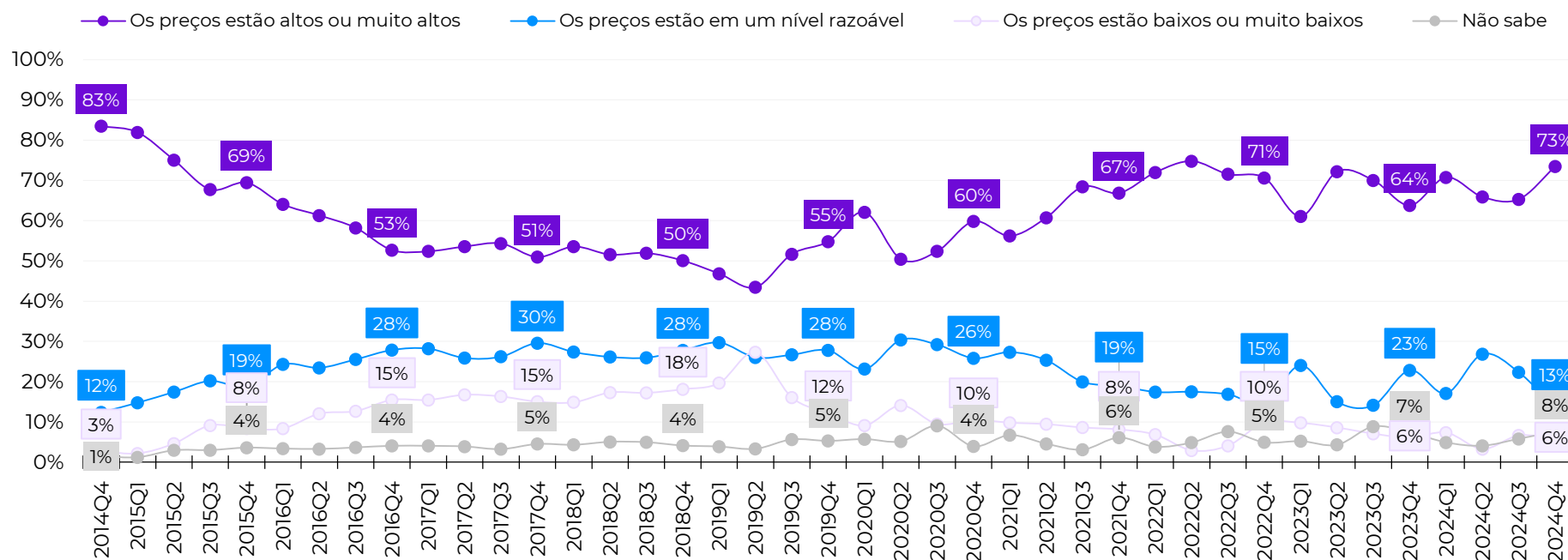
PERCEPÇÃO SOBRE O PREÇO ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL: RESPONDENTES COM INTENÇÃO DE ADQUIRIR IMÓVEL



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” avançou de 64%, no 4º trimestre de 2023, para 73%, no mesmo trimestre de 2024; o percentual que considera que os preços se encontravam em “um nível razoável” recuou de 23% para 13%, enquanto a parcela que considerava os preços como “baixos ou muito baixos” manteve-se estável no mesmo recorte temporal (6%). Os dados revelam, ainda que 8% dos respondentes da última amostra não souberam opinar sobre os preços atuais ■

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

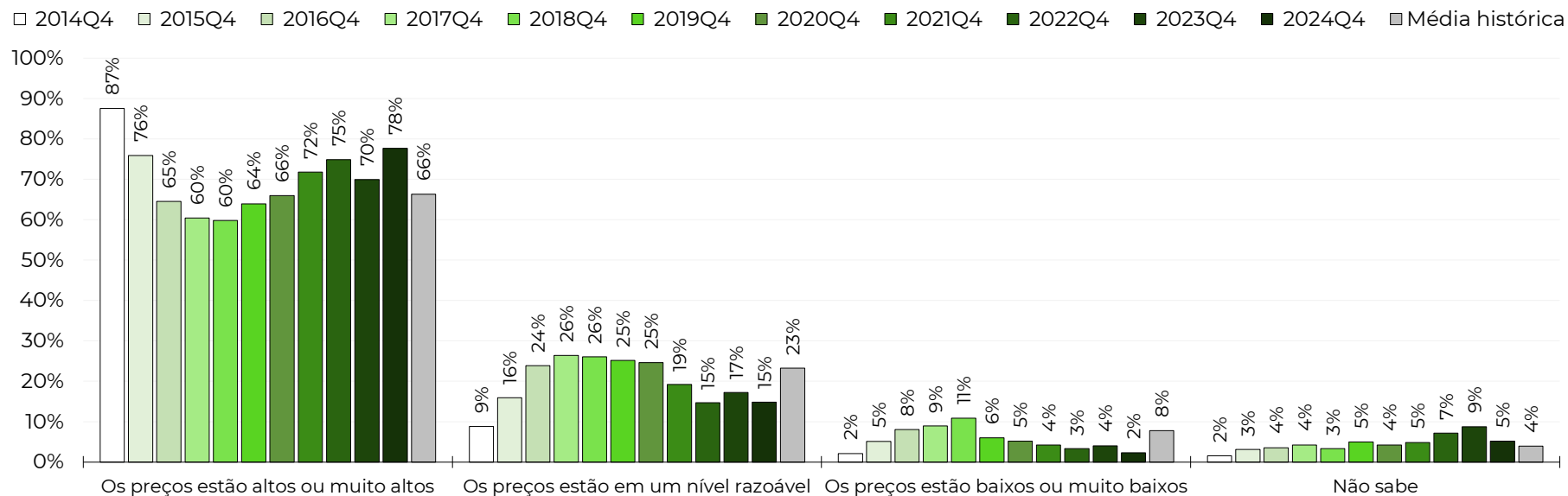


Título do Eixo

PERCEPÇÃO SOBRE OS PREÇOS

Considerando a percepção agregada* entre o 4º trimestre de 2023 e mesmo período de 2024, a participação de respondentes que classificavam os preços atuais como “altos ou muito altos” cresceu de 70% para 78% na amostra da Pesquisa Raio-X FipeZAP. Já a parcela da amostra que creditava os preços como “razoáveis” também oscilou positivamente de 17% para 15%, em paralelo à retração do percentual dos que consideravam os preços “baixos ou muito baixos” (de 4% para 2%). Finalmente, a participação de respondentes que não souberam opinar sobre o tópico abordado declinou de 9% para 5% 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)

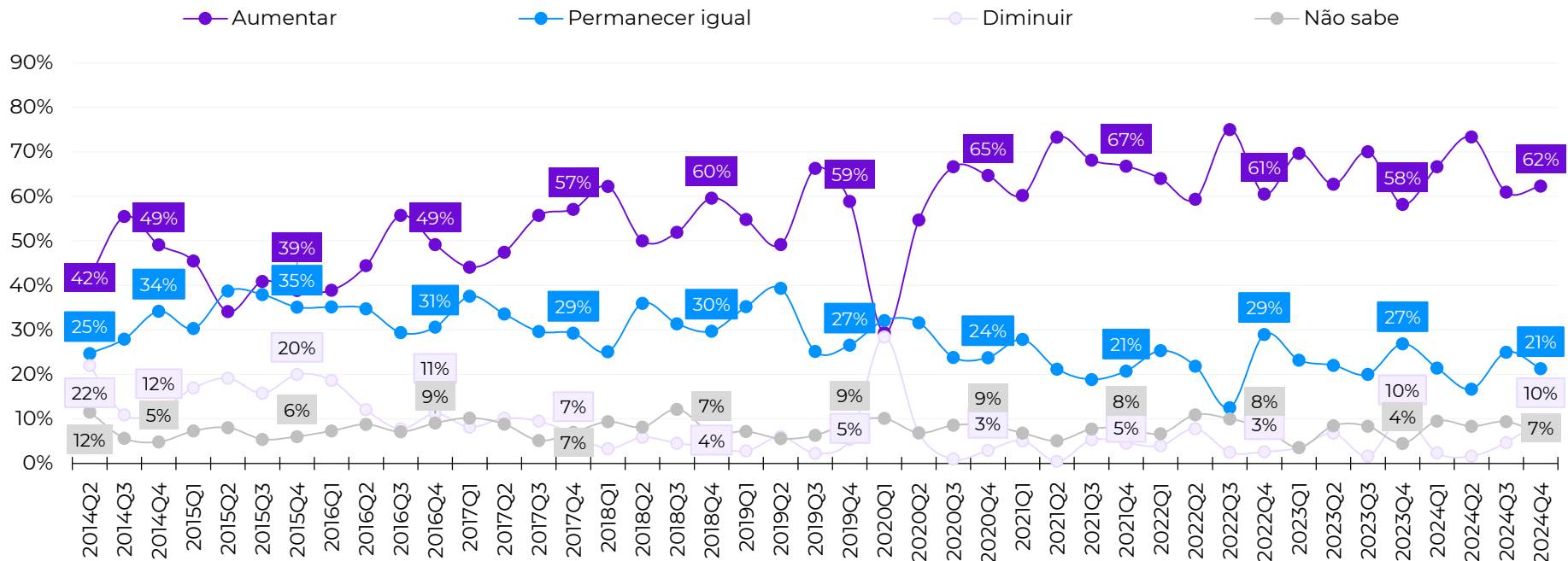
Para avaliar as expectativas dos respondentes com respeito ao comportamento do preço dos imóveis nos próximos 12 meses (curto prazo), a pesquisa incluiu as seguintes perguntas:

- **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)

Em relação à expectativa de preço de curto prazo, parcela majoritária e crescente dos respondentes do 4º trimestre de 2024 que declararam ter adquirido imóveis nos últimos 12 meses (sendo classificados como “compradores”) apostava no aumento nos preços dos imóveis (62%). Os demais respondentes se dividiram entre aqueles que projetavam estabilidade (21%) e retração nos preços (10%), além dos que não souberam opinar sobre o tema (7%) ■

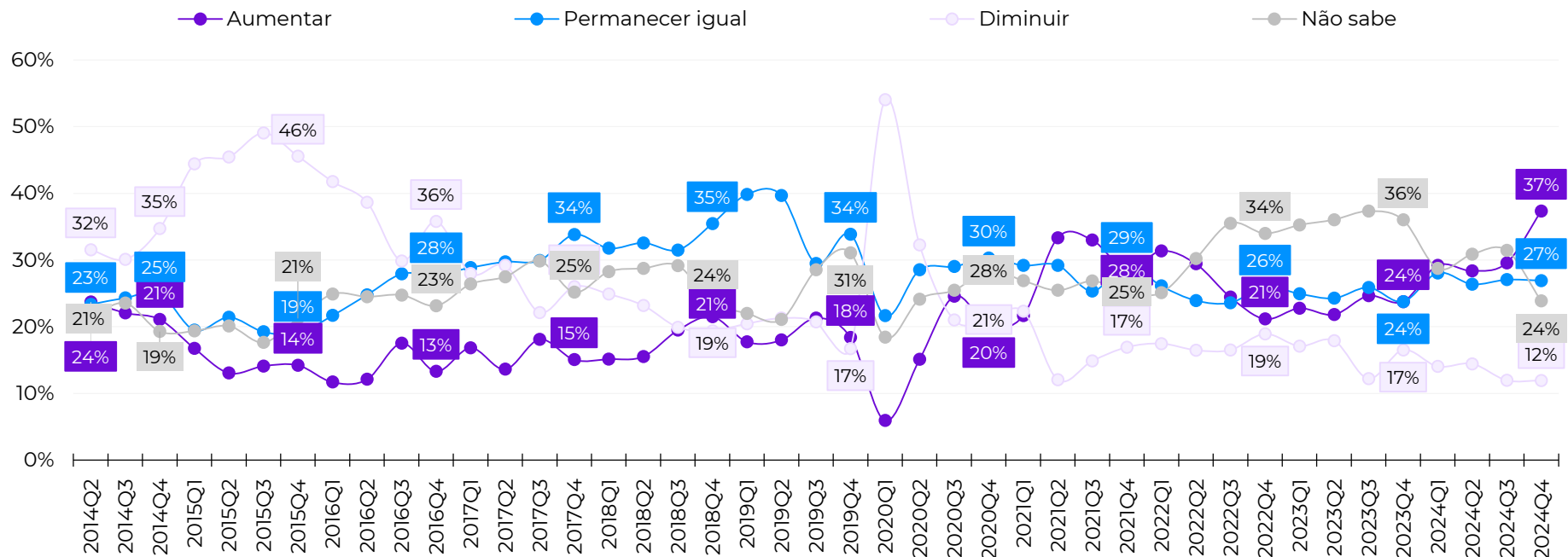
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS RECENTEMENTE



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 (37%), manutenção (27%) e queda (12%) nos preços. Além deles, uma parcela representativa dos “compradores potenciais” no último trimestre não soube opinar a respeito (24%) ■

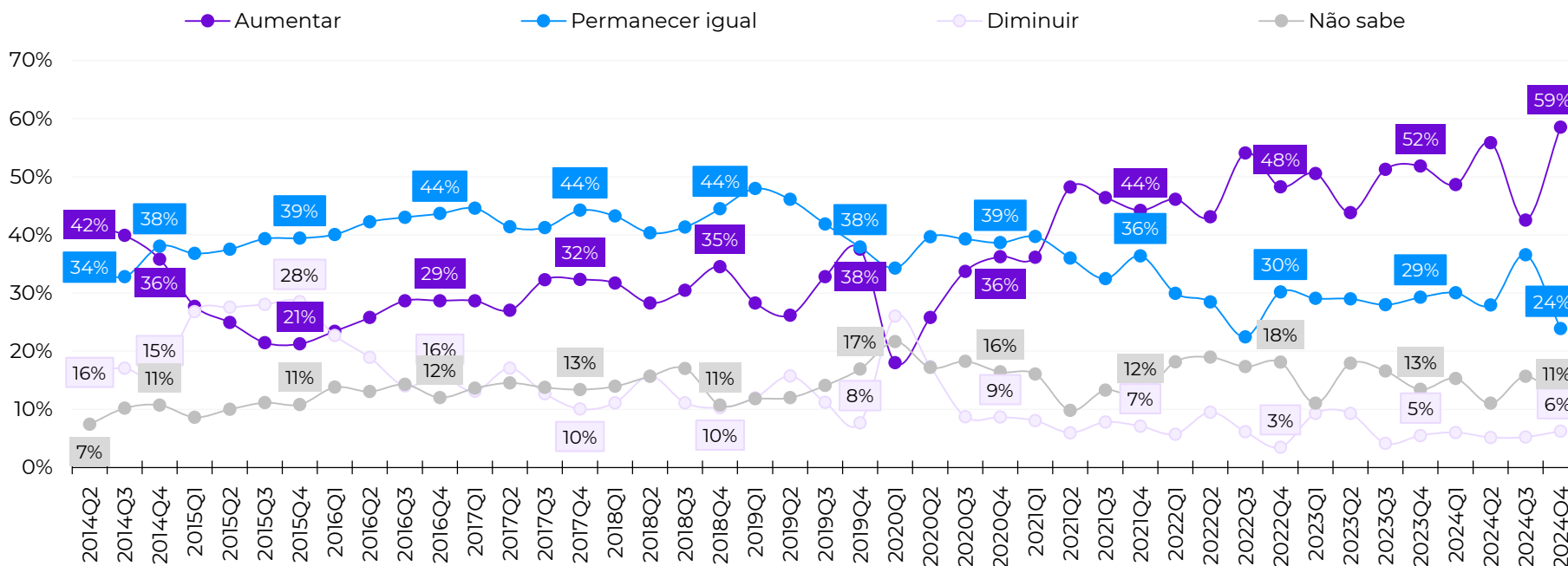
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



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 (59%), estabilidade (24%) e queda (6%) nos preços ao longo dos próximos 12 meses. Adicionalmente, vale mencionar que 11% dos respondentes do grupo analisado não souberam opinar sobre esse tópico ■

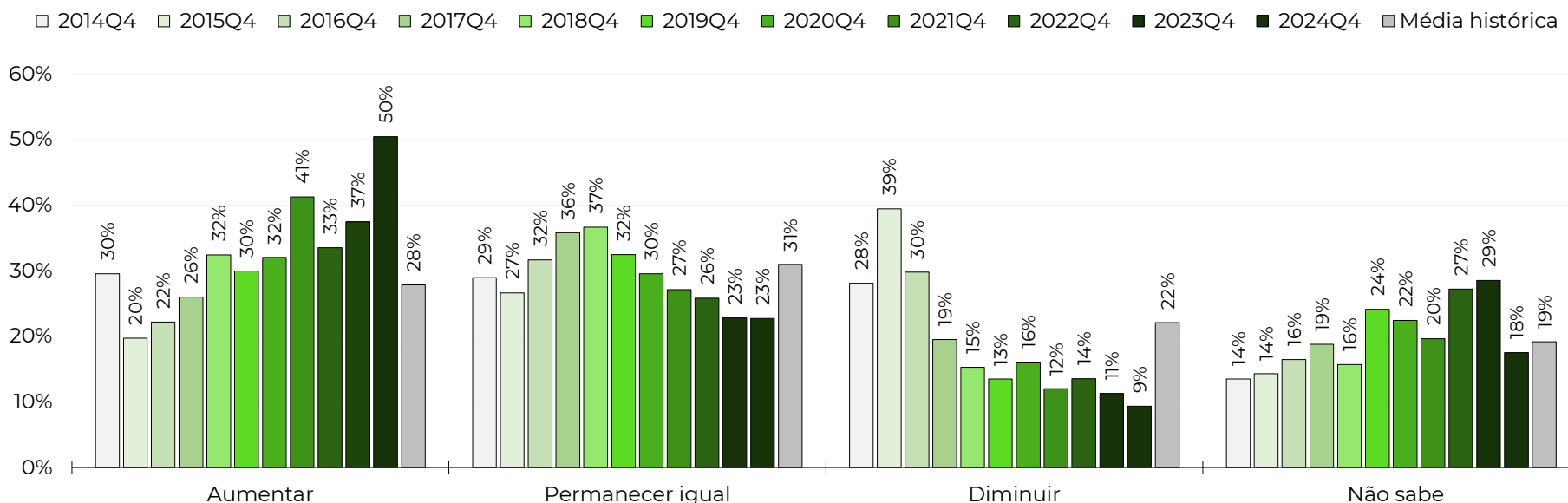
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES ENTRE RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



EXPECTATIVA DE PREÇO (CURTO PRAZO)

Sob uma ótica agregada*, é possível identificar mudanças significativas nas expectativas consolidadas desde o início de 2015. Entre o 4º trimestre de 2023 e o mesmo trimestre de 2024, em particular, o percentual de respondentes que esperavam um aumento nos preços escalou de 37% para 50%. Em paralelo, o percentual referente aos que apostavam na estabilidade dos preços manteve-se estável em 23%. Já a parcela de respondentes que projetavam queda nos preços oscilou de 11% para 9%. Finalmente, o percentual de respondentes que não souberam opinar oscilou de 29% para 18% no horizonte temporal analisado ■

EXPECTATIVA AGREGADA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 12 MESES*

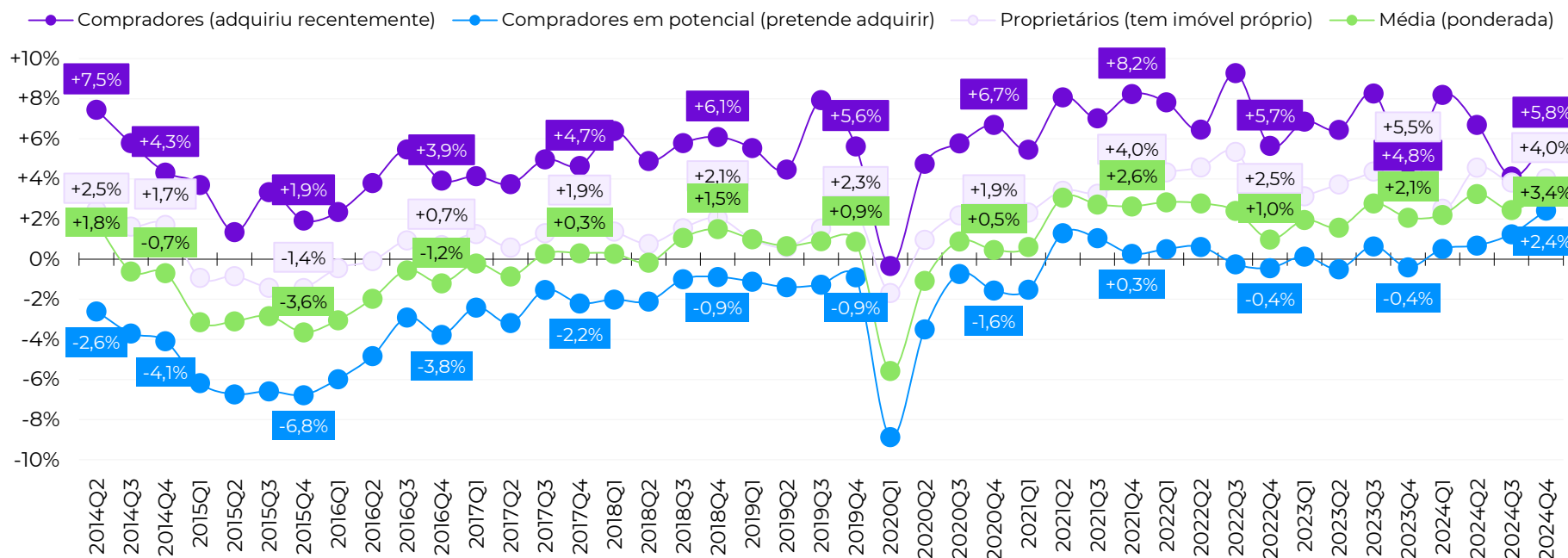


Nota: (*) calculada com base na percepção de todos os respondentes da pesquisa, independentemente da sua classificação em um dos três grupos.

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 um imóvel, a valorização esperada era de 5,8%. Comparativamente, os proprietários (aqueles que adquiriram imóvel próprio há mais de 12 meses) projetavam um aumento menor, de 4,0%. Finalmente, entre os compradores potenciais, prevaleceu uma expectativa de aumento de 2,4% nos próximos períodos. Como resultado, a expectativa média agregada foi revista para uma alta nominal de 3,4% para os próximos 12 meses ■

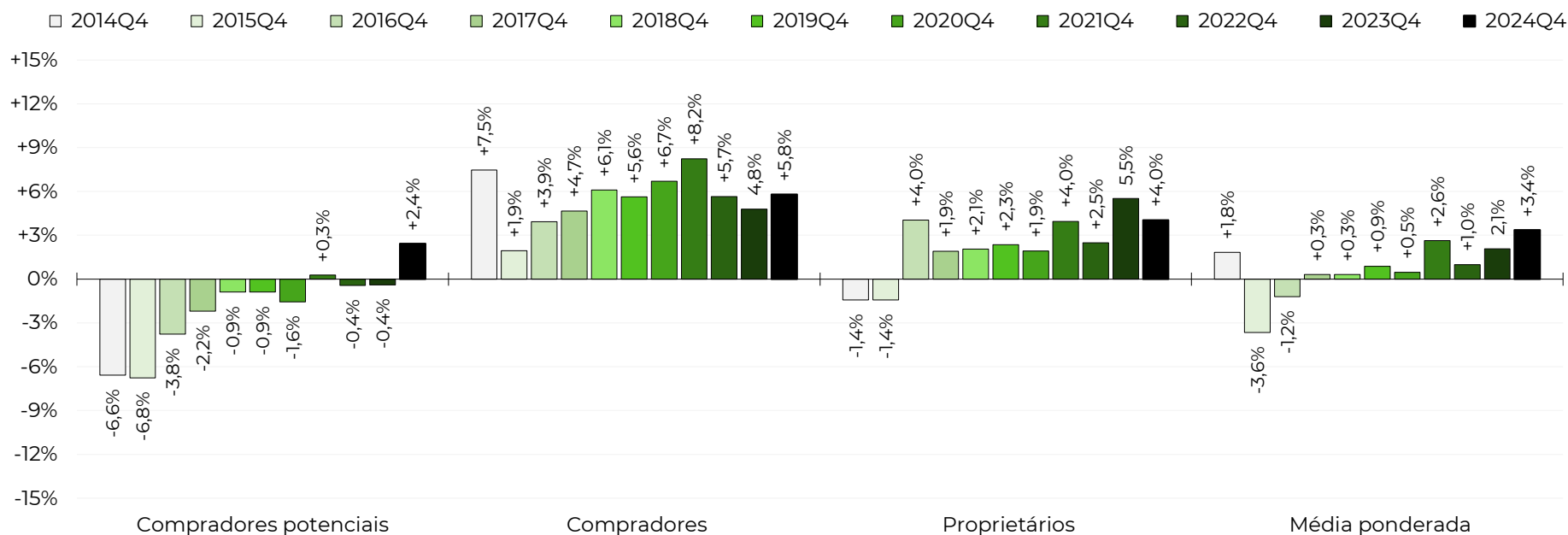
VARIAÇÃO MÉDIA DE PREÇO ESPERADA OS PRÓXIMOS 12 MESES POR GRUPO DE RESPONDENTES



VARIAÇÃO ESPERADA DE PREÇO

Com base no histórico, é possível evidenciar que a expectativa de preços declarada por compradores potenciais oscilou positivamente entre o 4º trimestre de 2023 e o mesmo período de 2024, passando de queda nominal de 0,4% para alta de 2,4%. Entre os compradores que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses, a expectativa de valorização avançou de 4,8% para 5,8%. Já entre os proprietários, a expectativa de aumento nos preços caiu de 5,5% para 4,0%. Na média agregada, a valorização esperada de 2,1%, no 4º trimestre de 2023, foi revisada para 3,4%, no 4º 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:

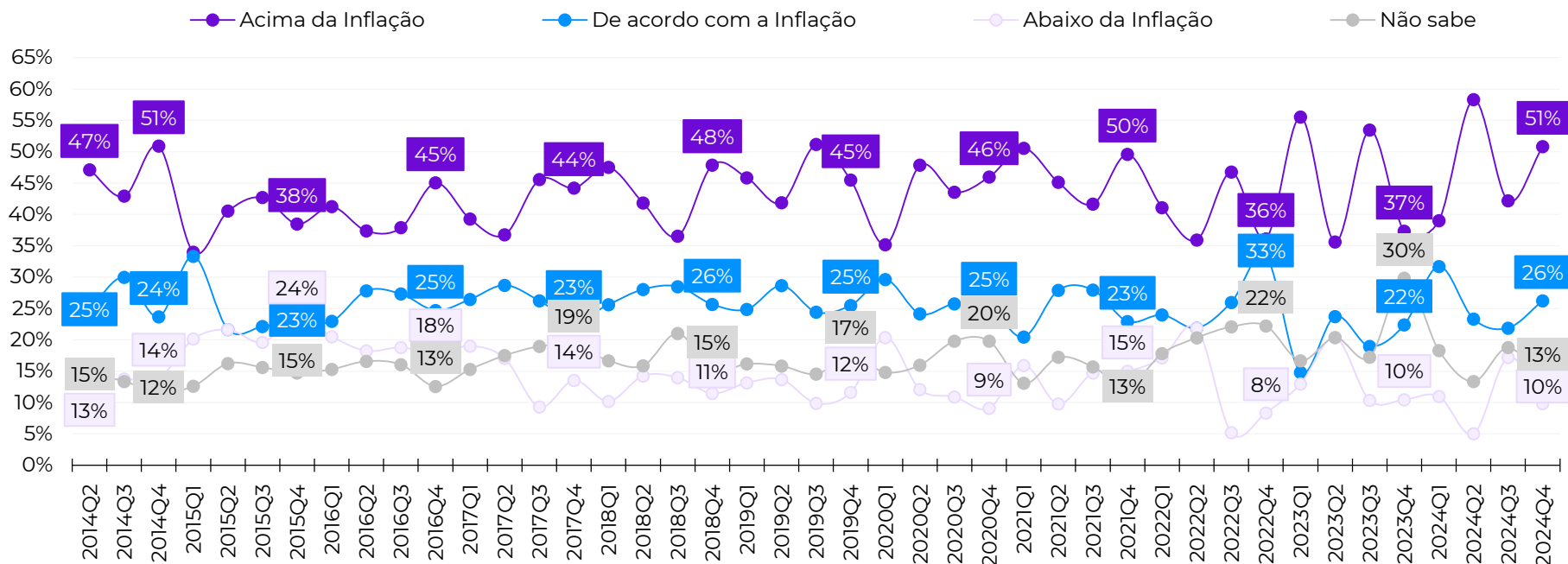
- **Na sua opinião, o preço do seu imóvel vai aumentar nos próximos 10 anos (acima da inflação, abaixo da inflação, de acordo com a inflação, não sabe)?**

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

EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

No 4º trimestre de 2024, os respondentes que adquiriram imóveis nos últimos 12 meses (“compradores”) se distribuíram entre aqueles que projetavam uma valorização superior à inflação (51%); de acordo com inflação (26%); e inferior à inflação de longo prazo (10%). Os demais respondentes deste grupo que integraram a última amostra da pesquisa (13%) não souberam opinar sobre o a expectativa de preço no horizonte proposto ■

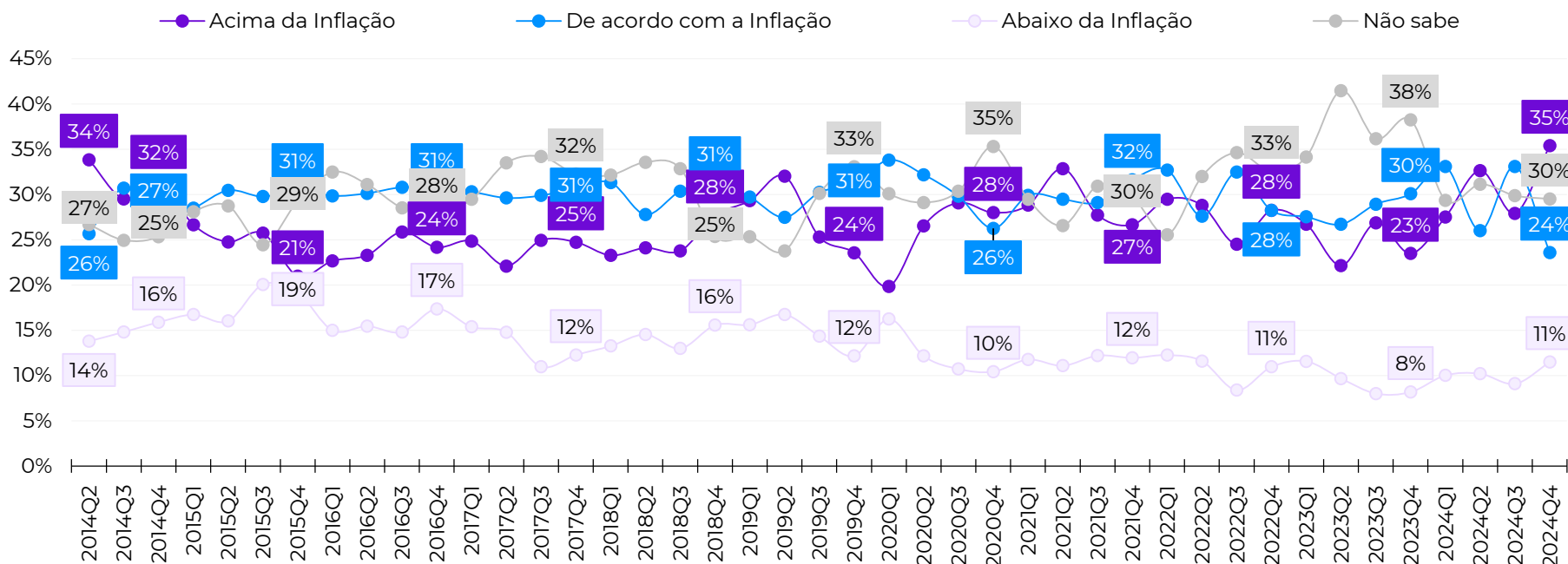
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES - RESPONDENTES QUE ADQUIRIRAM IMÓVEIS



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Os respondentes que declararam pretensão de adquirir um imóvel se distribuíram, no 4º trimestre de 2024, entre aqueles que compartilhavam da expectativa de valorização superior (35%), equivalente (24%) e inferior (11%) 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 Raio-X (30%) ■

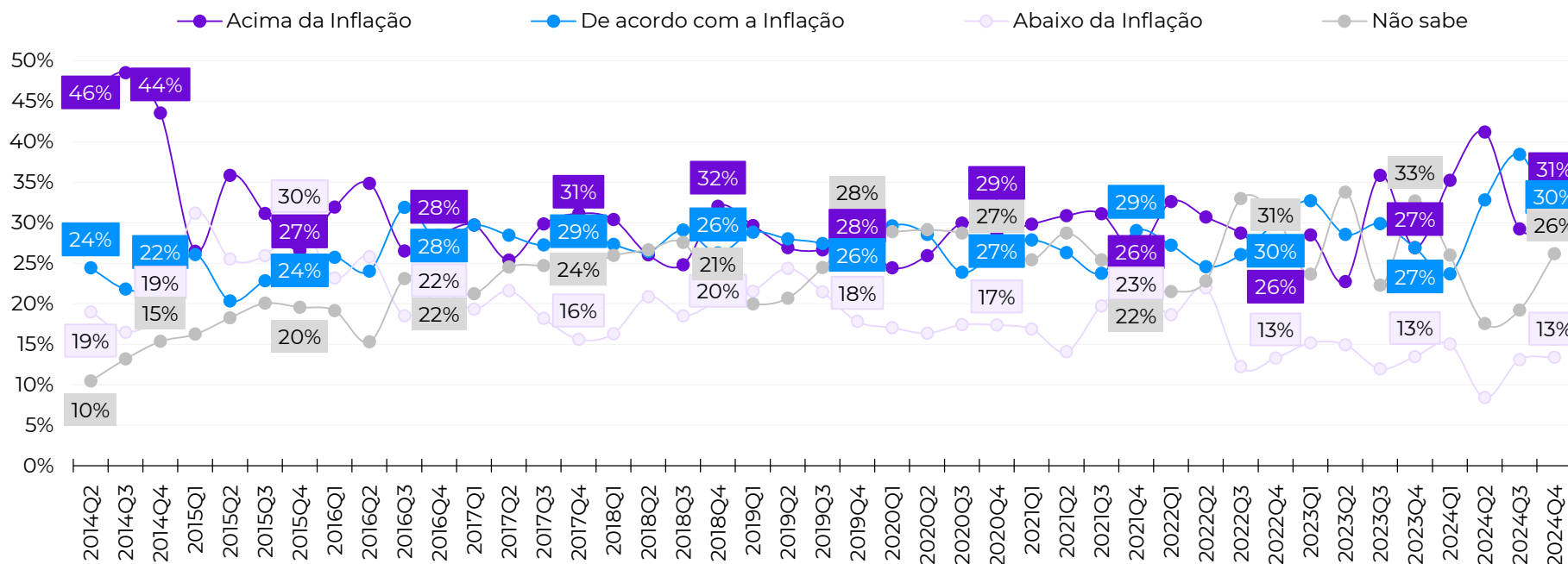
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE COMPRADORES EM POTENCIAL - *PRETENDEM ADQUIRIR IMÓVEL*



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Ainda com respeito ao longo prazo, os respondentes do 4º trimestre de 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 (31%), de acordo com a inflação (30%) e abaixo da inflação (13%). Além deles, pouco mais de um quarto dos respondentes não soube opinar sobre o tema (26%) ■

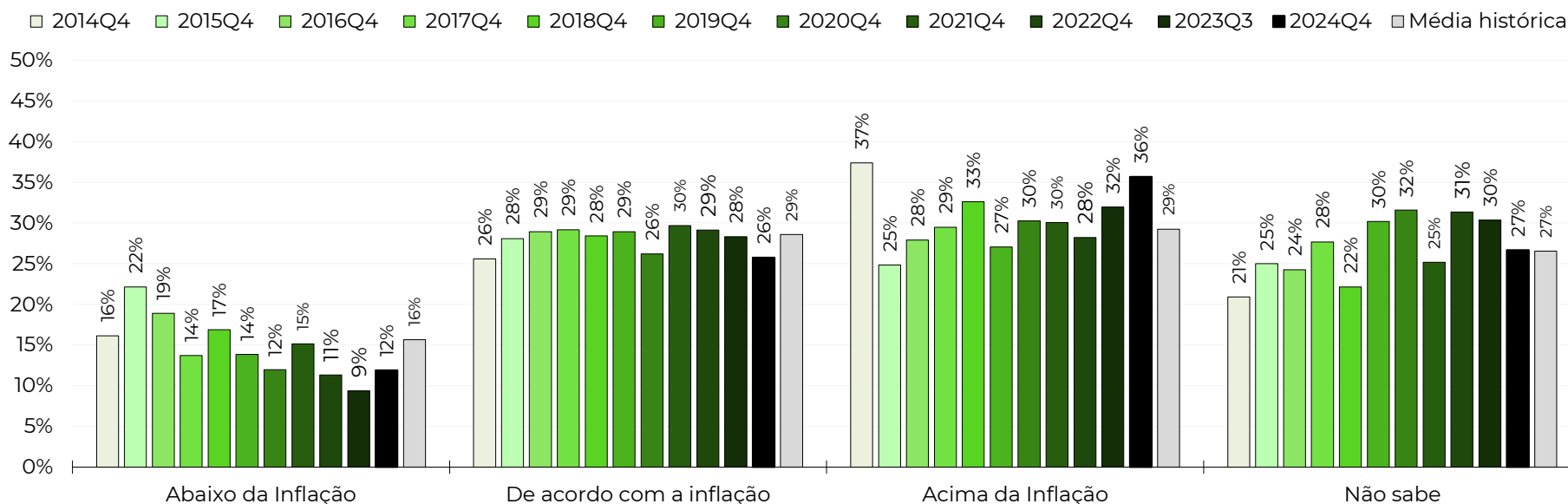
EXPECTATIVA DE PREÇO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS ENTRE PROPRIETÁRIOS - RESPONDENTES QUE POSSUEM IMÓVEL PRÓPRIO



EXPECTATIVA DE PREÇO (LONGO PRAZO)

Considerando a expectativa de longo prazo (agregada) dos respondentes que integraram a amostra do 4º trimestre de 2024*, é possível evidenciar que: (i) 36% dos respondentes projetaram uma variação dos preços acima da inflação; (ii) 26% esperavam variação em linha com a inflação; e (iii) 12% indicaram uma valorização abaixo do comportamento médio dos preços da economia brasileira. Além desses grupos, uma parcela bastante representativa de todos os respondentes do 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 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