

INDICADORES DE AFFORDABILITY



informe do 4º trimestre/2021

análise do trimestre

Elevação das taxas de juros reduz *affordability* de imóveis residenciais em 2021

Segundo indicadores desenvolvidos pela Fipe em parceria com a Abrainc, acessibilidade dos imóveis às famílias recuou 5,0% no período

A parceria entre a **FIPE** e a **ABRAINC** – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias – desenvolveu um conjunto de indicadores inéditos no mercado imobiliário brasileiro, voltados para mensuração do *affordability* de imóveis residenciais com abrangência nacional, incluindo métricas para 27 unidades federativas e 16 capitais selecionadas*.

Entre as interpretações usuais na literatura, o termo *affordability* – aplicado ao mercado imobiliário – relaciona-se à capacidade média de compra ou de financiamento de imóveis residenciais pelas famílias ou, ainda, à relação entre o valor médio dos imóveis e a renda domiciliar média (entre outras possibilidades e interpretações). Além de quantificar essas relações, as métricas e indicadores propostos colaboram para identificar que fatores que influenciam o aumento ou queda no indicador ao longo do tempo, bem como evidenciar possíveis diferenças existentes entre regiões, segmentos, faixas de renda (entre outros recortes). Na prática, o *affordability* é resultado da interação entre diferentes agentes e mercados, incluindo o entidades governamentais e o poder público (através de políticas, programas habitacionais, legislação de uso de solo etc.), famílias (agentes demandantes, com alocação de parcela da renda obtida no mercado de trabalho), empresas de construção civil (com papel na expansão da oferta de imóveis) e instituições do sistema financeiro (responsáveis pela oferta de linhas de crédito imobiliário e captação de recursos para investimento no setor).

O informe apresenta dois tipos de indicadores: o **tamanho de imóvel acessível** e o **price-to-income**. O primeiro avalia o tamanho do imóvel que pode ser financiado pelas famílias com o comprometimento de até 30% da renda domiciliar (quanto maior a renda alocada para esse fim, maior o *affordability* medido pelo indicador em m²). Comparativamente o segundo revela quantos anos de renda domiciliar corresponderiam ao valor de um imóvel padrão de 70 m² (quanto maior o número de anos exigidos, menor o *affordability* por esse indicador). Para o cálculo de ambos, são empregados dados relacionados a taxa de juros e prazo médio do financiamento imobiliário à pessoa física, renda domiciliar total e preços dos imóveis residenciais. Para complementar essa análise, o documento inclui também um levantamento do alcance potencial e efetivo do Programa Casa Verde Amarela (CVA) no período. Os resultados desta edição destacam a evolução dos indicadores de *affordability* no 4º trimestre de 2021.

No último trimestre de 2021, as famílias brasileiras apresentavam uma renda domiciliar suficiente para financiar, em média, um imóvel de 56,2 m². Comparativamente, na média de 16 capitais selecionadas*, a dimensão do imóvel acessível à população residente era 38,9% menor (34,4 m²). Nos últimos 12 meses, o indicador calculado para a média nacional registrou uma queda de 5,0%, enquanto o análogo calculado para as 16 capitais* recuou 2,8%. Por outro lado, entre o 3º e o 4º trimestres, a queda nas capitais* (-9,8%) foi maior que o declínio do indicador com abrangência nacional (-2,9%).

Com relação aos indicadores de *price-to-income* calculados para o 4º trimestre de 2021, o valor médio de um imóvel padrão de 70 m² correspondia a cerca de 4,3 anos de renda domiciliar, na média nacional – patamar inferior à média dos 7 anos exigidos nas 16 capitais* para aquisição de um imóvel de igual dimensão no mesmo intervalo temporal. Em termos de variação, o indicador *price-to-income* calculado para média nacional apresentou um recuo de 6,2% entre o 3º e o 4º trimestres de 2021, encerrando o ano com uma queda de 3,6%. Já no âmbito das 16 capitais selecionadas*, apurou-se uma pequena alta do indicador *price-to-income* ao longo do último trimestre (+1,0%), contrastando com o declínio de 5,8% no balanço anual.

Entre os fatores que impactaram negativamente o *affordability*, destaca-se o aumento das taxas de juros do financiamento imobiliário, a reboque da alta da taxa básica de juros (SELIC). Acompanhada do aumento dos preços dos imóveis, juros mais elevados: (i) desestimulam e limitam o número de famílias que podem adquirir imóveis; (ii) reduzem o valor e/ou a dimensão dos imóveis ao alcance das famílias.

Ao longo do documento, os indicadores são apresentados em diferentes recortes temporais, regionais e de renda, possibilitando uma análise detalhada, histórica e comparada do *affordability*, bem como a identificação de desigualdades regionais (incluindo o interior e a capital) e socioeconômicas (entre diferentes percentis de renda) no acesso da população aos bens imóveis no país.

Últimos resultados 4º trimestre de 2021	Indicador			Variações			Indicador			Variações		
	Imóvel Acessível (m ²)	Último tri	Acumulado ano	12 meses	Price-to-Income (anos)	Último tri	Acumulado ano	12 meses				
média Brasil	56,2	-2,9%	-5,0%	-5,0%	4,3	-6,2%	-3,6%	-3,6%				
média 16 capitais*	34,4	-9,8%	-2,8%	-2,8%	7,0	+1,0%	-5,8%	-5,8%				

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

INDICADORES DE AFFORDABILITY

ÚLTIMOS RESULTADOS DE 4º TRIMESTRE/2021 – TAMANHO DO IMÓVEL ACESSÍVEL E PRICE-TO-INCOME – MÉDIA BRASIL E 27 UFS

Região	Unidade Federativa	Indicador Imóvel Acessível (m²)	Variações			Indicador Price-to-Income (anos)	Variações			
			Último tri	Acumulado ano	12 meses		Último tri	Acumulado ano	12 meses	
Brasil	BR	média Brasil	56,2	-2,9%	-5,0%	-5,0%	4,3	-6,2%	-3,6%	-3,6%
Norte	AC	Acre	39,9	-27,2%	-21,6%	-21,6%	6,1	+25,2%	+16,9%	+16,9%
Norte	AM	Amazonas	33,1	-15,4%	-20,3%	-20,3%	7,3	+7,6%	+14,9%	+14,9%
Norte	AP	Amapá	59,7	+5,4%	+12,4%	+12,4%	4,1	-13,6%	-18,5%	-18,5%
Norte	PA	Pará	54,8	-4,2%	+6,0%	+6,0%	4,4	-4,9%	-13,5%	-13,5%
Norte	RO	Rondônia	59,7	-10,5%	-3,3%	-3,3%	4,1	+1,8%	-5,2%	-5,2%
Norte	RR	Roraima	48,8	-20,1%	-18,0%	-18,0%	5,0	+14,0%	+11,7%	+11,7%
Norte	TO	Tocantins	61,9	-5,7%	-7,3%	-7,3%	3,9	-3,4%	-1,2%	-1,2%
Nordeste	AL	Alagoas	48,5	-13,6%	-14,8%	-14,8%	5,0	+5,5%	+7,5%	+7,5%
Nordeste	BA	Bahia	38,7	-7,6%	-6,9%	-6,9%	6,3	-1,4%	-1,6%	-1,6%
Nordeste	CE	Ceará	51,5	-12,3%	-7,5%	-7,5%	4,7	+3,9%	-1,0%	-1,0%
Nordeste	MA	Maranhão	37,0	-5,4%	+3,3%	+3,3%	6,5	-3,7%	-11,3%	-11,3%
Nordeste	PB	Paraíba	44,1	-11,1%	-24,9%	-24,9%	5,5	+2,5%	+21,9%	+21,9%
Nordeste	PE	Pernambuco	38,2	-7,6%	-6,1%	-6,1%	6,3	-1,4%	-2,5%	-2,5%
Nordeste	PI	Piauí	57,3	-1,5%	+4,7%	+4,7%	4,2	-7,5%	-12,5%	-12,5%
Nordeste	RN	Rio Grande do Norte	74,0	-4,0%	+12,7%	+12,7%	3,3	-5,1%	-18,7%	-18,7%
Nordeste	SE	Sergipe	51,0	-15,0%	-20,4%	-20,4%	4,7	+7,2%	+15,1%	+15,1%
Centro-Oeste	DF	Distrito Federal	77,1	+0,2%	+3,0%	+3,0%	3,1	-9,1%	-11,1%	-11,1%
Centro-Oeste	GO	Goiás	74,4	-11,3%	-7,4%	-7,4%	3,3	+2,7%	-1,0%	-1,0%
Centro-Oeste	MS	Mato Grosso do Sul	69,3	-2,6%	-4,5%	-4,5%	3,5	-6,5%	-4,1%	-4,1%
Centro-Oeste	MT	Mato Grosso	63,0	-7,3%	-7,2%	-7,2%	3,8	-1,7%	-1,3%	-1,3%
Sudeste	ES	Espírito Santo	52,5	-4,5%	-9,1%	-9,1%	4,6	-4,6%	+0,8%	+0,8%
Sudeste	MG	Minas Gerais	57,6	-9,4%	-6,2%	-6,2%	4,2	+0,5%	-2,4%	-2,4%
Sudeste	RJ	Rio de Janeiro	56,1	-2,0%	-0,7%	-0,7%	4,3	-7,0%	-7,7%	-7,7%
Sudeste	SP	São Paulo	54,4	-11,6%	-8,0%	-8,0%	4,4	+3,1%	-0,5%	-0,5%
Sul	PR	Paraná	67,1	-6,6%	-9,7%	-9,7%	3,6	-2,4%	+1,4%	+1,4%
Sul	RS	Rio Grande do Sul	67,7	-6,9%	-3,7%	-3,7%	3,6	-2,2%	-4,9%	-4,9%
Sul	SC	Santa Catarina	71,3	-4,6%	-4,1%	-4,1%	3,4	-4,5%	-4,5%	-4,5%

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE e Banco Central do Brasil.

INDICADORES DE AFFORDABILITY

ÚLTIMOS RESULTADOS DE 4º TRIMESTRE/2021 – TAMANHO DO IMÓVEL ACESSÍVEL E PRICE-TO-INCOME – 16 CAPITAIS*

Região	Capital	Indicador				Indicador				
		Imóvel Acessível (m²)	Último tri	Acumulado ano	12 meses	Price-to-Income (anos)	Último tri	Acumulado ano	12 meses	
Brasil	BR	média 16 capitais*	34,4	-9,8%	-2,8%	-2,8%	7,0	+1,0%	-5,8%	-5,8%
Norte	AM	Manaus	27,3	-5,8%	-18,7%	-18,7%	8,9	-3,3%	+12,7%	+12,7%
Nordeste	AL	Maceió	24,4	-11,6%	-8,4%	-8,4%	9,9	+3,0%	-0,0%	-0,0%
Nordeste	BA	Salvador	32,3	-17,0%	-9,6%	-9,6%	7,5	+9,8%	+1,3%	+1,3%
Nordeste	CE	Fortaleza	31,8	-8,6%	+0,3%	+0,3%	7,6	-0,4%	-8,6%	-8,6%
Nordeste	PB	João Pessoa	41,6	-7,6%	-36,9%	-36,9%	5,8	-1,4%	+45,1%	+45,1%
Nordeste	PE	Recife	29,5	-7,3%	-2,6%	-2,6%	8,2	-1,7%	-6,0%	-6,0%
Centro-Oeste	DF	Brasília	39,1	-9,6%	-6,5%	-6,5%	6,2	+0,8%	-2,0%	-2,0%
Centro-Oeste	GO	Goiânia	50,0	-8,4%	-0,2%	-0,2%	4,8	-0,5%	-8,2%	-8,2%
Centro-Oeste	MS	Campo Grande	49,3	-7,3%	-6,3%	-6,3%	4,9	-1,7%	-2,2%	-2,2%
Sudeste	ES	Vitória	43,2	-10,5%	-17,2%	-17,2%	5,6	+1,8%	+10,6%	+10,6%
Sudeste	MG	Belo Horizonte	41,2	-10,1%	+2,8%	+2,8%	5,9	+1,3%	-10,9%	-10,9%
Sudeste	RJ	Rio de Janeiro	30,3	-5,9%	-2,6%	-2,6%	8,0	-3,2%	-5,9%	-5,9%
Sudeste	SP	São Paulo	32,4	-10,1%	+3,1%	+3,1%	7,5	+1,3%	-11,2%	-11,2%
Sul	PR	Curitiba	39,4	-12,0%	-15,2%	-15,2%	6,1	+3,6%	+8,0%	+8,0%
Sul	RS	Porto Alegre	53,6	-8,6%	+3,8%	+3,8%	4,5	-0,3%	-11,8%	-11,8%
Sul	SC	Florianópolis	43,4	-13,2%	-21,1%	-21,1%	5,6	+5,0%	+16,1%	+16,1%

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).



INDICADORES DE AFFORDABILITY

PREMISSAS DE CÁLCULO

PREMISSAS DE CÁLCULO TAXA DE JUROS E PRAZO

Os indicadores de *affordability* são calculados com base no cruzamento de **4 variáveis econômicas**:

Taxa de juros do financiamento imobiliário

Quanto mais elevada é a taxa de juros, maior é o custo do financiamento dos imóveis residenciais, impactando **negativamente** os indicadores de *affordability*

Prazo médio do financiamento imobiliário

Quanto maior o prazo do financiamento, menor é o custo do financiamento dos imóveis residenciais, impactando **positivamente** os indicadores de *affordability*

Renda domiciliar

Quanto maior a renda domiciliar, maior é a disponibilidade de recursos à disposição das famílias para aquisição e/ou financiamento dos imóveis residenciais, impactando **positivamente** os indicadores de *affordability*

Preço dos imóveis residenciais

Quanto mais elevado é o preço dos imóveis no mercado, maior o valor incorrido pelas famílias para aquisição e/ou financiamento dos imóveis residenciais, impactando **negativamente** os indicadores de *affordability*

4° Tri/2021	Indicador	Variações		
	Taxa de juros (a.a.)	Último tri	Acumulado ano	12 meses
média Brasil	8,0%	+1,0 p.p.	+1,0 p.p.	+1,0 p.p.

4° Tri/2021	Indicador	Variações		
	Prazo médio (anos)	Último tri	Acumulado ano	12 meses
média Brasil	29,0 anos	+0,7%	+0,7%	+0,7%

4° Tri/2021	Indicador	Variações		
	Renda domiciliar (R\$/mês)	Último tri	Acumulado ano	12 meses
média Brasil	R\$ 4.273	+1,4%	+7,6%	+7,6%
média 16 capitais*	R\$ 6.578	+0,4%	+11,7%	+11,7%

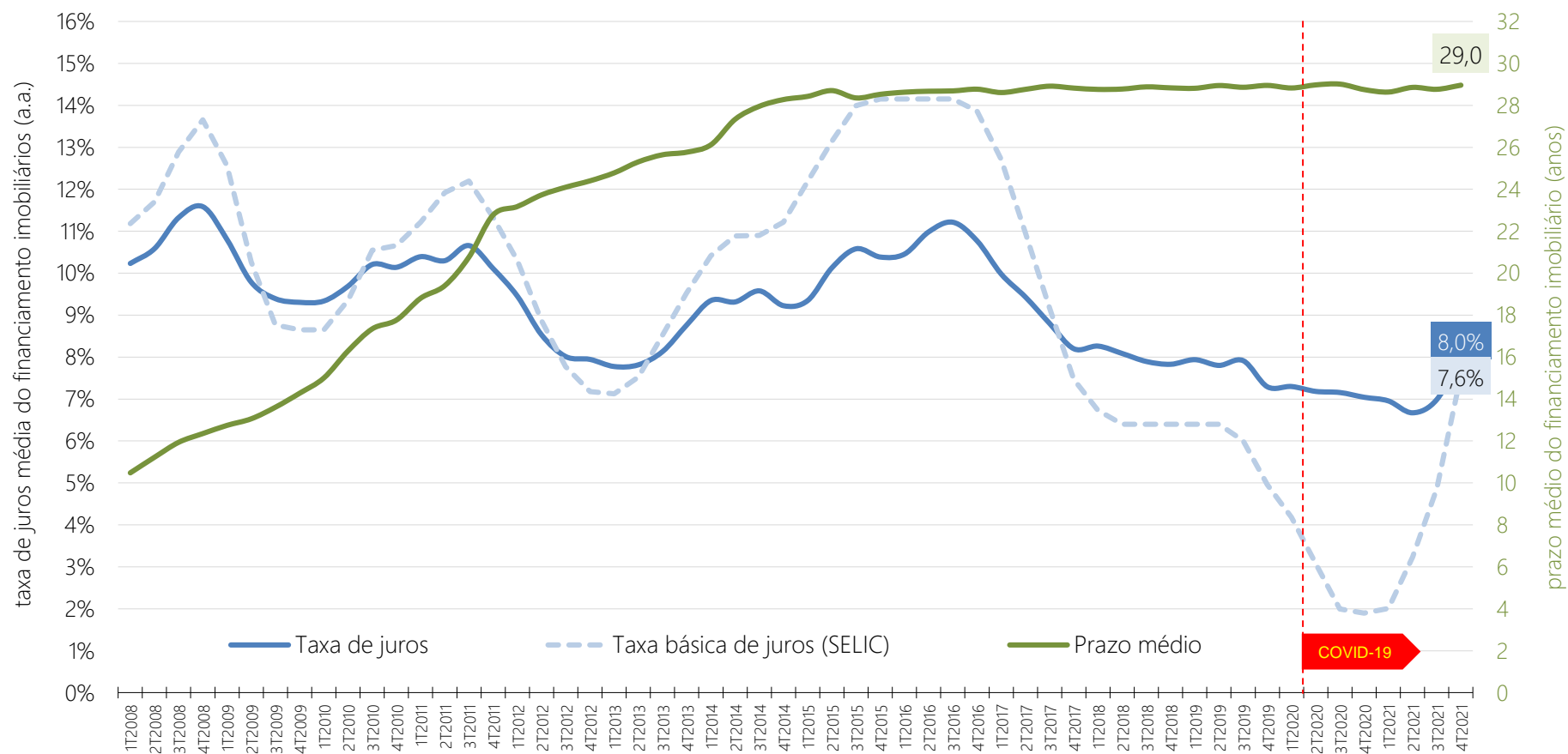
4° Tri/2021	Indicador	Variações		
	Preço imóveis (R\$/m²)	Último tri	Acumulado ano	12 meses
média Brasil	R\$ 3.155	-4,8%	+3,7%	+3,7%
média 16 capitais*	R\$ 7.944	+1,4%	+5,2%	+5,2%

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

PREMISSAS DE CÁLCULO

TAXA DE JUROS E PRAZO

EVOLUÇÃO DA TAXA DE JUROS E PRAZO MÉDIO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (PESSOA FÍSICA) – MÉDIA TRIMESTRAL

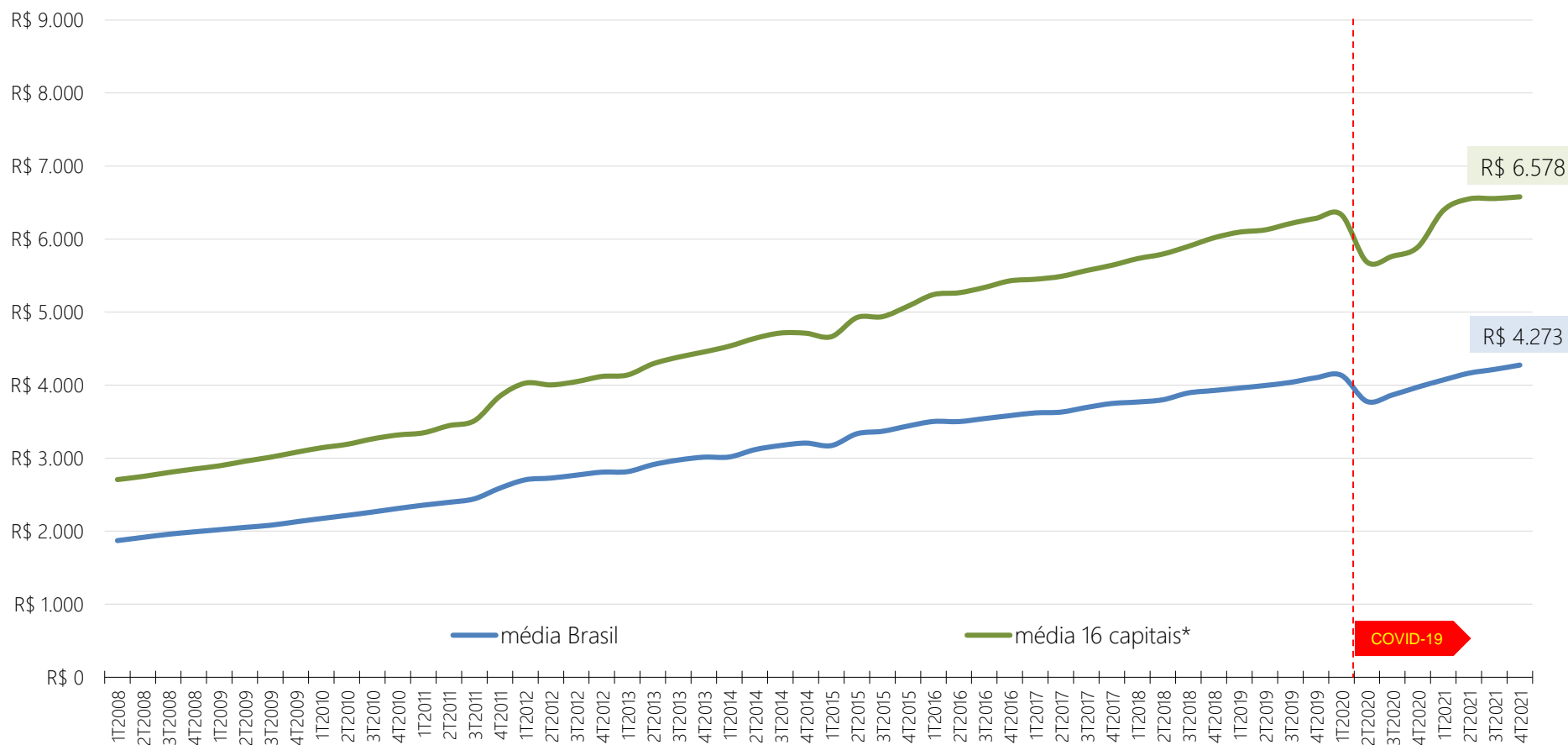


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil.

PREMISSAS DE CÁLCULO

RENDA DOMICILIAR

EVOLUÇÃO DA RENDA DOMICILIAR MENSAL (NOMINAL, R\$ / MÊS) – MÉDIA TRIMESTRAL

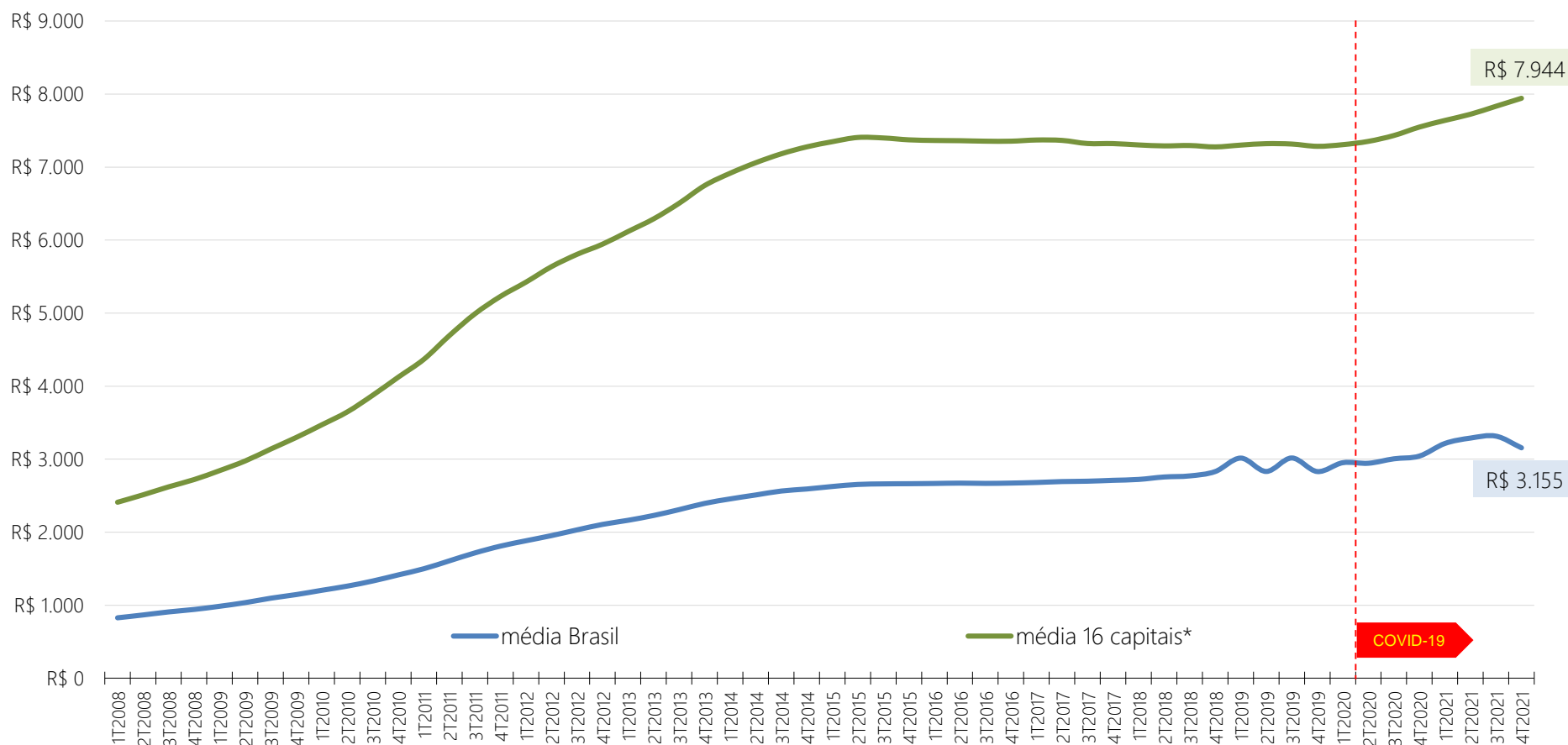


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

PREMISSAS DE CÁLCULO

PREÇO DOS IMÓVEIS

EVOLUÇÃO DO PREÇO NOMINAL MÉDIO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS (NOMINAL, R\$ / M²) – MÉDIA TRIMESTRAL



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

tamanho do imóvel acessível às famílias considerando valor da parcela do financiamento imobiliário que se enquadre em até 30% da renda domiciliar mensal

variáveis/premissas: **valores médios para preço dos imóveis, prazo e taxa de juros do financiamento imobiliário e renda domiciliar (dessazonalizada)**

unidade: **metros quadrados (m²)**

INDICADORES DE AFFORDABILITY

TAMANHO DO IMÓVEL ACESSÍVEL

INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

DESTAQUES DO 4º TRIMESTRE DE 2021:

56,2 m²

...é o tamanho médio do imóvel que uma família de renda média é capaz de financiar no **Brasil**, considerando o mesmo valor m por m² e as mesmas condições de crédito. Ao longo do último trimestre, o indicador recuou 2,9%. Em 12 meses, a queda no indicador foi apurada em 5,0%.

34,4 m²

...é o tamanho médio de um imóvel que uma família de renda média é capaz de financiar em **16 capitais brasileiras***, considerando o mesmo valor por m² e as mesmas condições de crédito. No último trimestre, o indicador recuou 9,8%; em 12 meses, a queda registrada foi de 2,8%

8,5 m²

...são os tamanhos de imóveis que podem ser financiados em média pelos **10% mais pobres** e pelos **10% mais ricos** no Brasil

119,8 m²

4,8 m²

... são os tamanhos de imóveis que podem ser financiados em média pelos **10% mais pobres** e pelos **10% mais ricos** em 16 capitais*

79,1 m²

33,1 m²

... são os tamanhos de imóveis que podem ser financiados em média pelas famílias no(<) **Amazonas** e em **Goiás** (>)

77,1 m²

24,4 m²

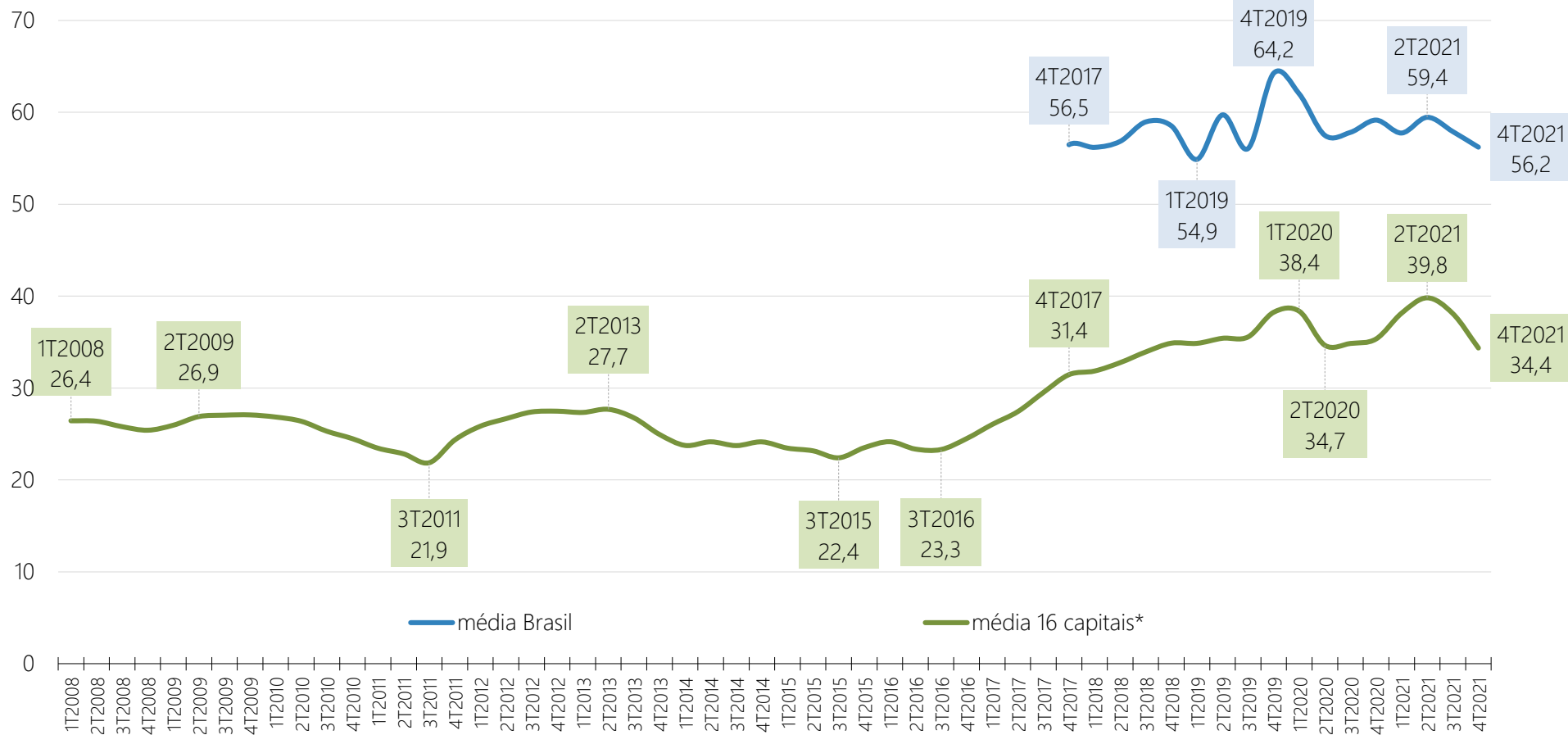
... são os tamanhos de imóveis que podem ser financiados em média pelas famílias residentes em (<) **Maceió** e **Porto Alegre** (>)

53,6 m²

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

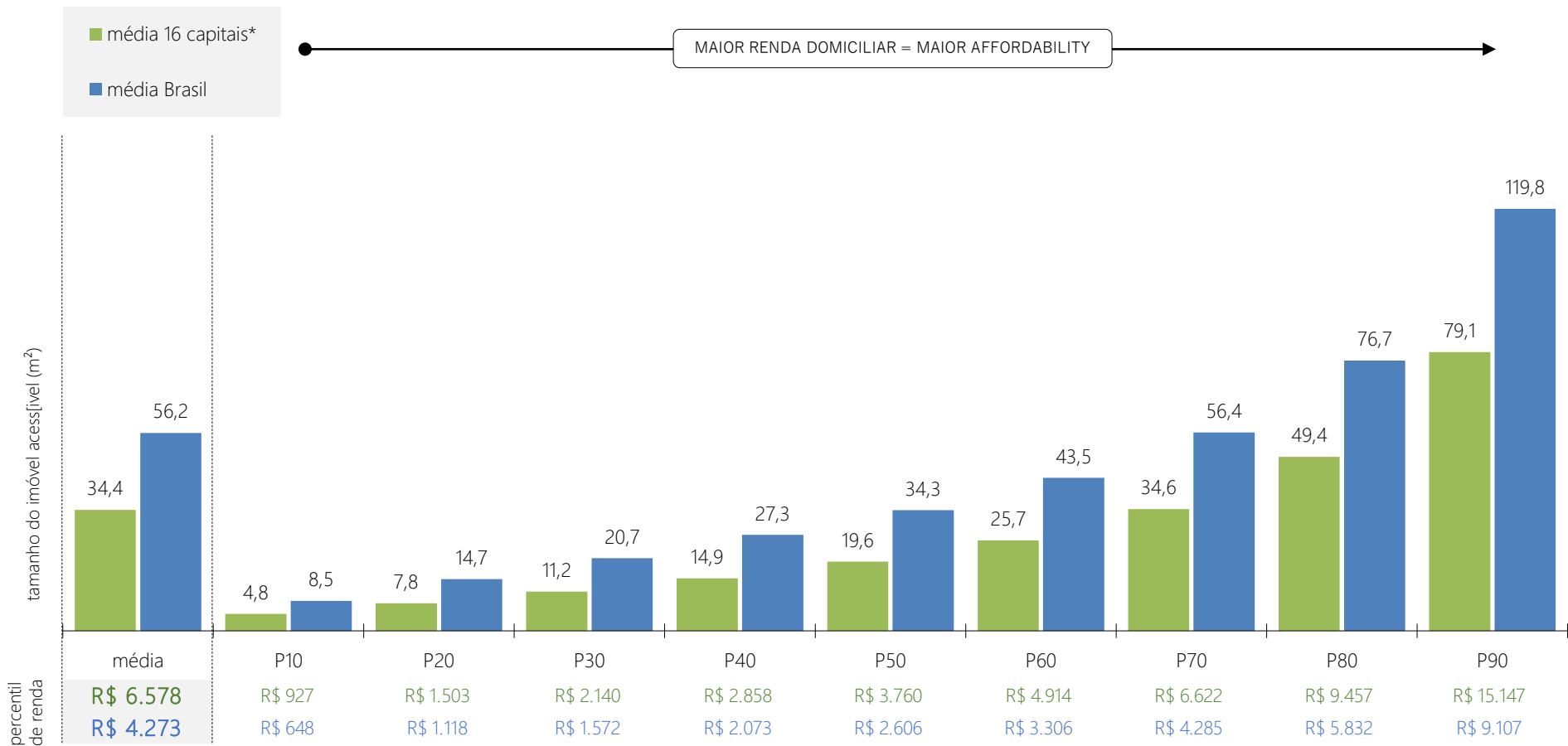
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS PELAS FAMÍLIAS - MÉDIA BRASIL X MÉDIA 16 CAPITAIS*



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

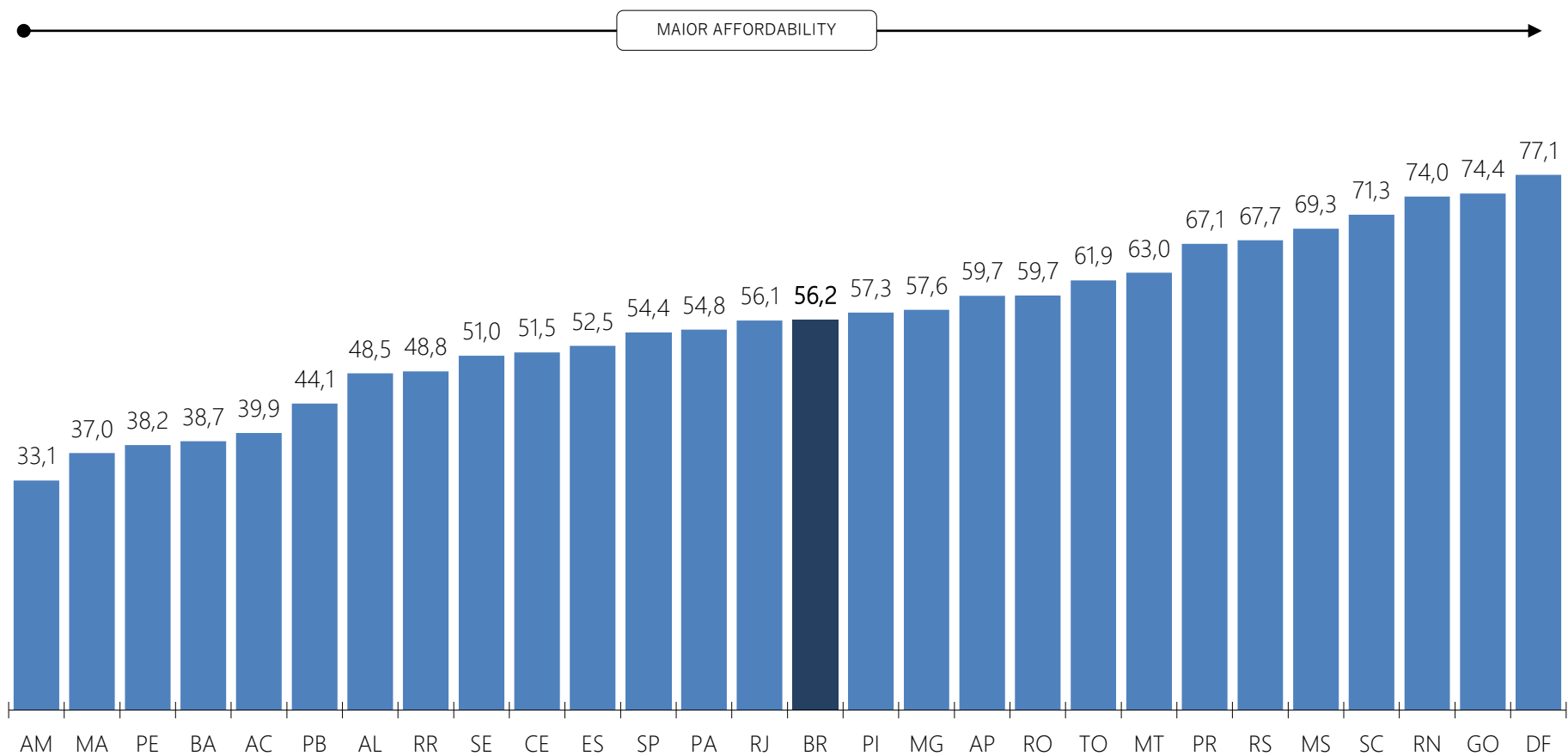
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS POR PERCENTIL DE RENDA - BRASIL X 16 CAPITALIS*



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

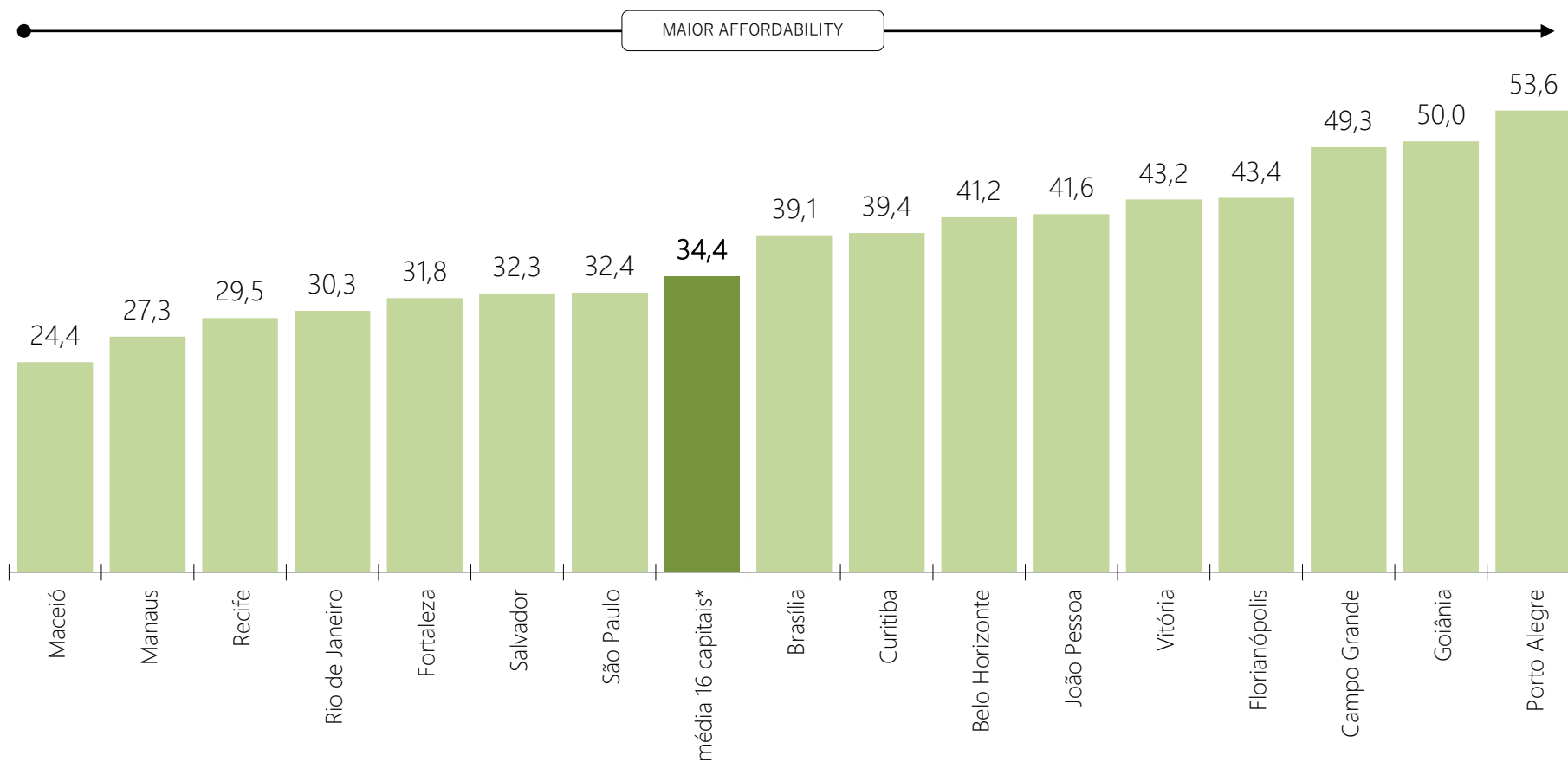
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS PELAS FAMÍLIAS - MÉDIA BRASIL X 27 UFS



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+.

INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

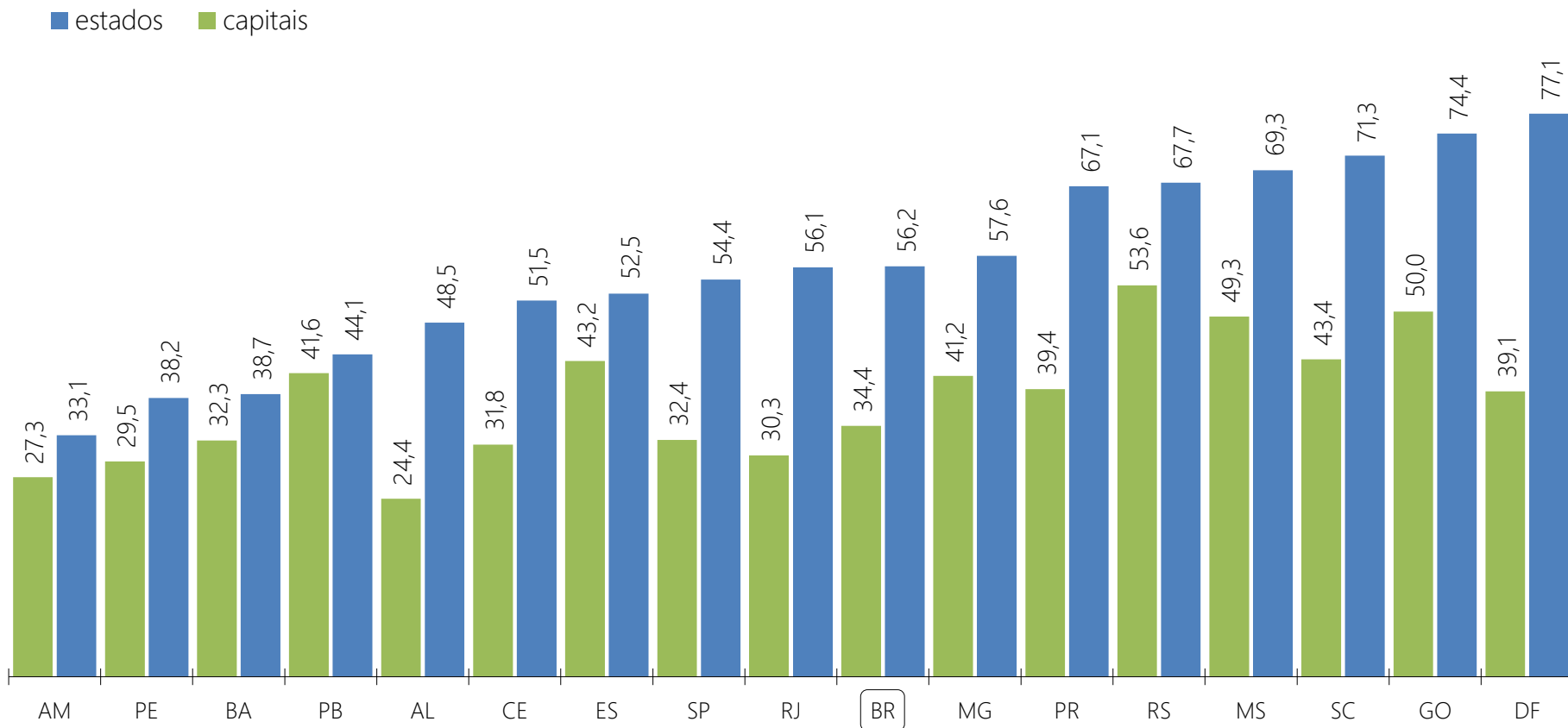
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS PELAS FAMÍLIAS - 16 CAPITALIS*



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS PELAS FAMÍLIAS - BRASIL X 27 UFS X 16 CAPITALS*

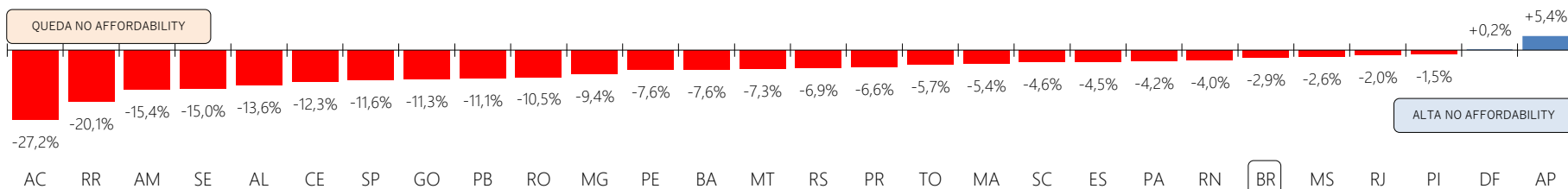


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

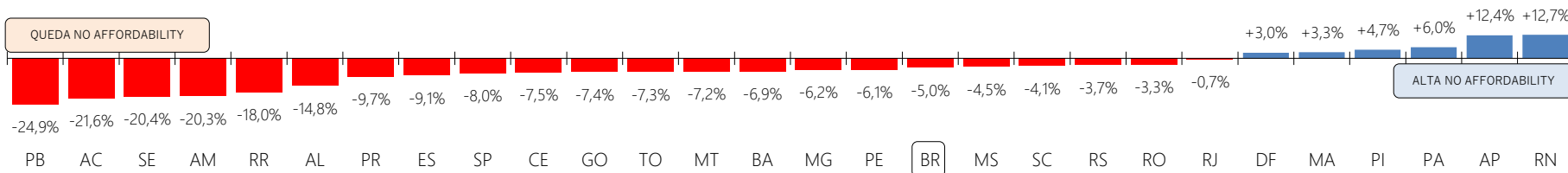
INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

VARIAÇÃO NA QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS – BRASIL X UFS

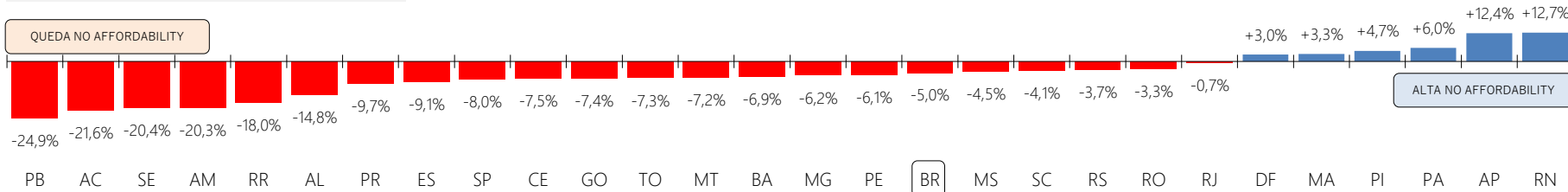
VARIAÇÃO – ÚLTIMO TRIMESTRE



VARIAÇÃO – ACUMULADO NO ANO



VARIAÇÃO – ACUMULADO EM 12 MESES

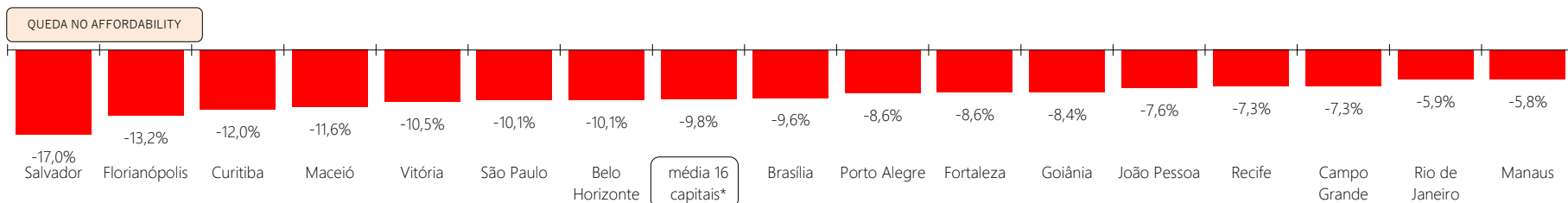


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+.

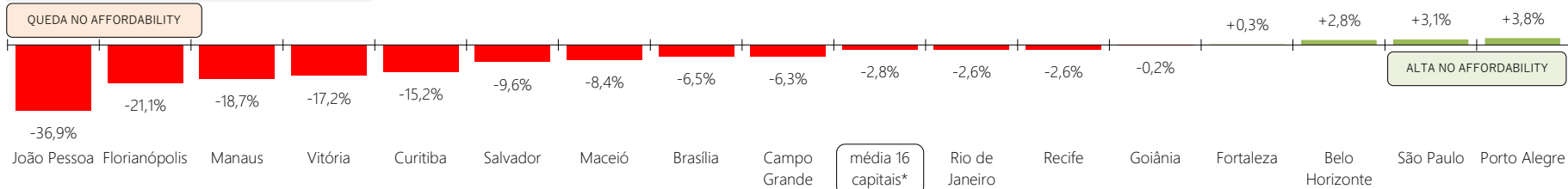
INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

VARIAÇÃO NA QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS - 16 CAPITALIS*

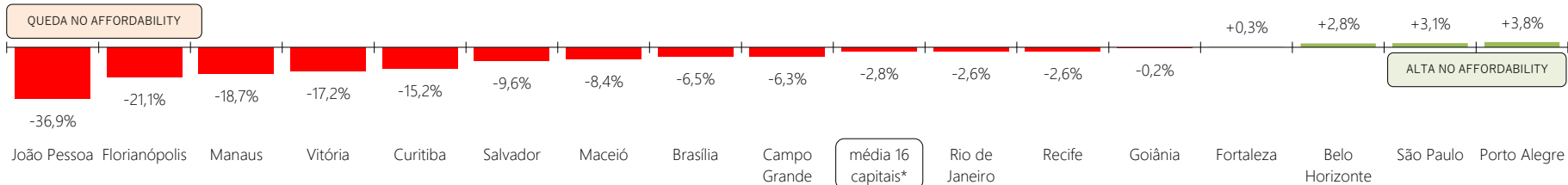
VARIAÇÃO – ÚLTIMO TRIMESTRE



VARIAÇÃO – ACUMULADO NO ANO



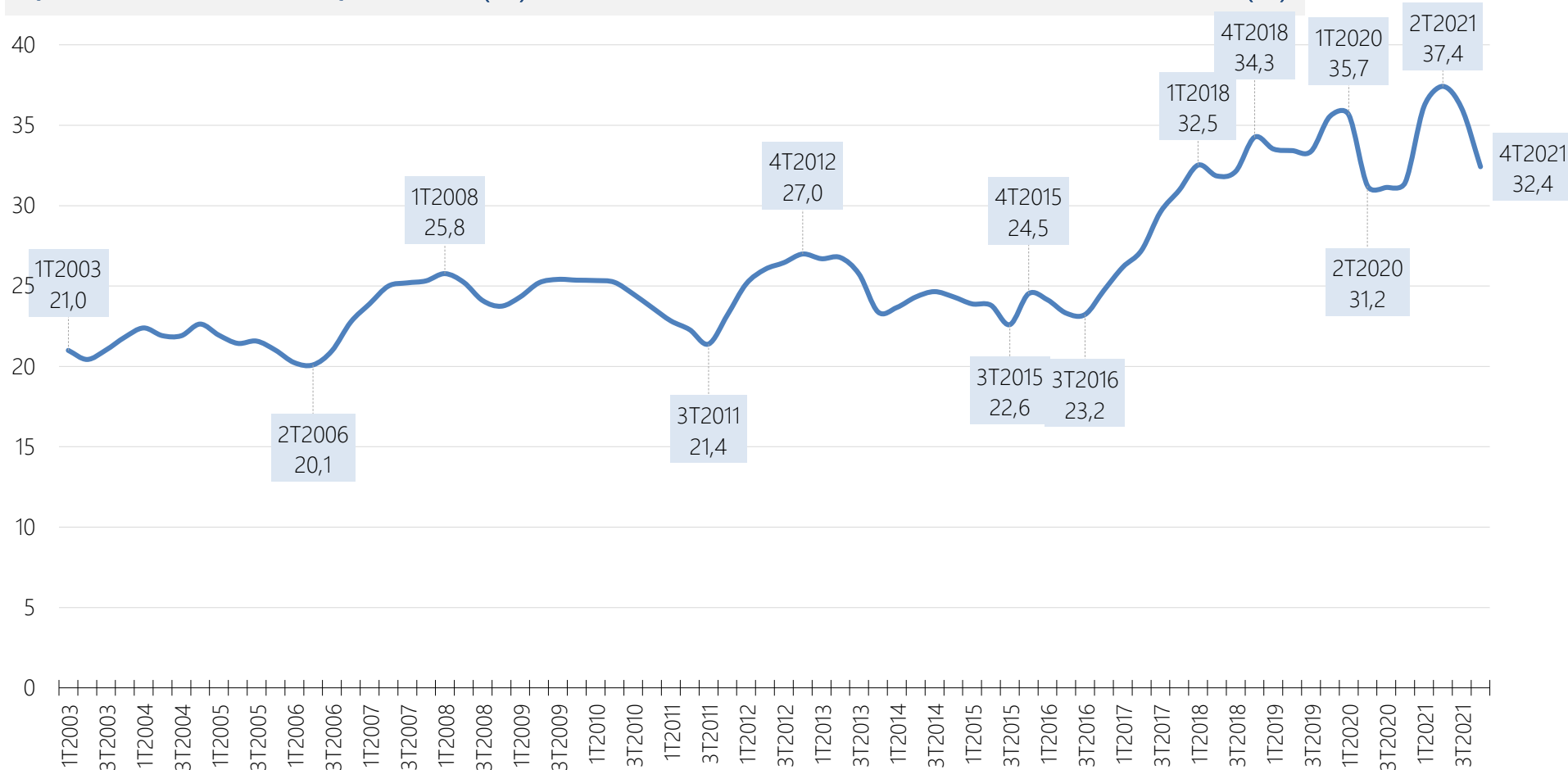
VARIAÇÃO – ACUMULADO EM 12 MESES



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

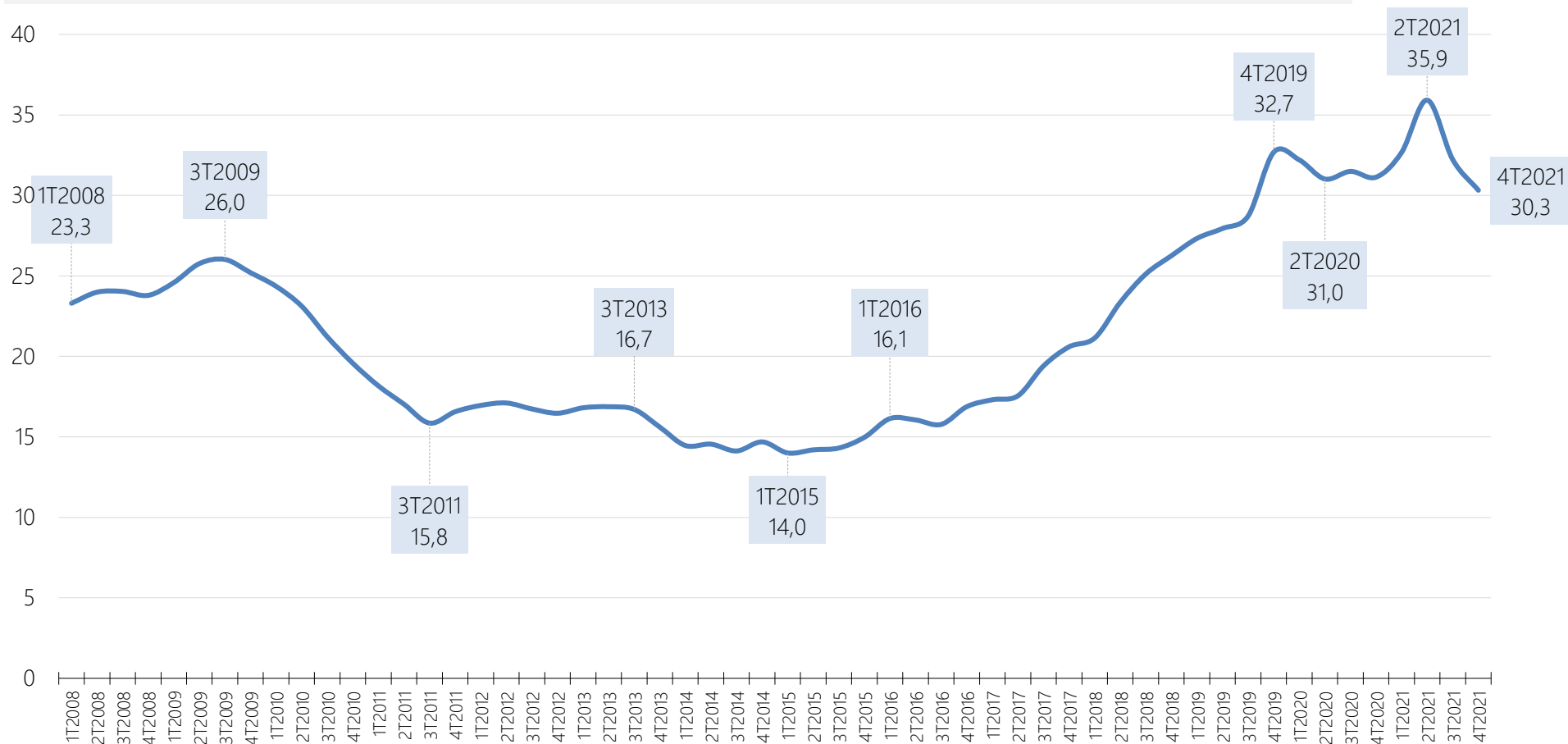
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS PELAS FAMÍLIAS – SÃO PAULO (SP)



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+.
O histórico disponível para o município de São Paulo (SP) utiliza dados da série encadeada do Índice FipeZAP+ Histórico, que amplia a série original iniciada em 2008 com a utilização de anúncios de imóveis em jornais.

INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS PELAS FAMÍLIAS – RIO DE JANEIRO (RJ)



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+.

relação entre o valor médio de um imóvel de 70m²
e a renda domiciliar anual (renda mensal x 12)

variáveis/premissas: **metragem de apartamento
padrão (70 m²), preço médio dos imóveis,
renda média por domicílio (dessazonalizada)**

unidade: **número de anos de renda domiciliar**

INDICADORES DE AFFORDABILITY

PRICE-TO-INCOME

INDICADORES DE AFFORDABILITY

PRICE-TO-INCOME

DESTAQUES DO 4º TRIMESTRE DE 2021:

4,3

...é o número de anos de renda domiciliar de uma família de renda média no **Brasil**, necessários para adquirir à vista um imóvel de 70m². No último trimestre, o indicador recuou 6,2%, ao passo que, nos últimos 12 meses, o indicador registrou queda de 3,6%.

7,0

...é o número de anos de renda domiciliar de uma família de renda média em **16 capitais***, necessários para adquirir à vista imóvel de 70m². No último trimestre, o indicador registrou uma alta de 1,0%, apesar do recuo de 5,8% no horizonte dos últimos em 12 meses.

28,4 anos

... ..é a diferença entre o número de anos de renda das famílias **10% mais pobres** e **10% mais ricos** que correspondem ao valor médio de um imóvel de 70m²

2,0 anos

50,0 anos

... ..é a diferença entre o número de anos de renda das famílias **10% mais pobres** e os **10% mais ricos** em **16 capitais*** que correspondem ao valor médio de imóvel de 70m²

3,1 anos

7,3 anos

...é a diferença entre o número de anos de renda de famílias residentes no (<) **Amazonas** e no **Goiás** (>) para adquirir à vista um imóvel de 70m²

3,1 anos

9,9 anos

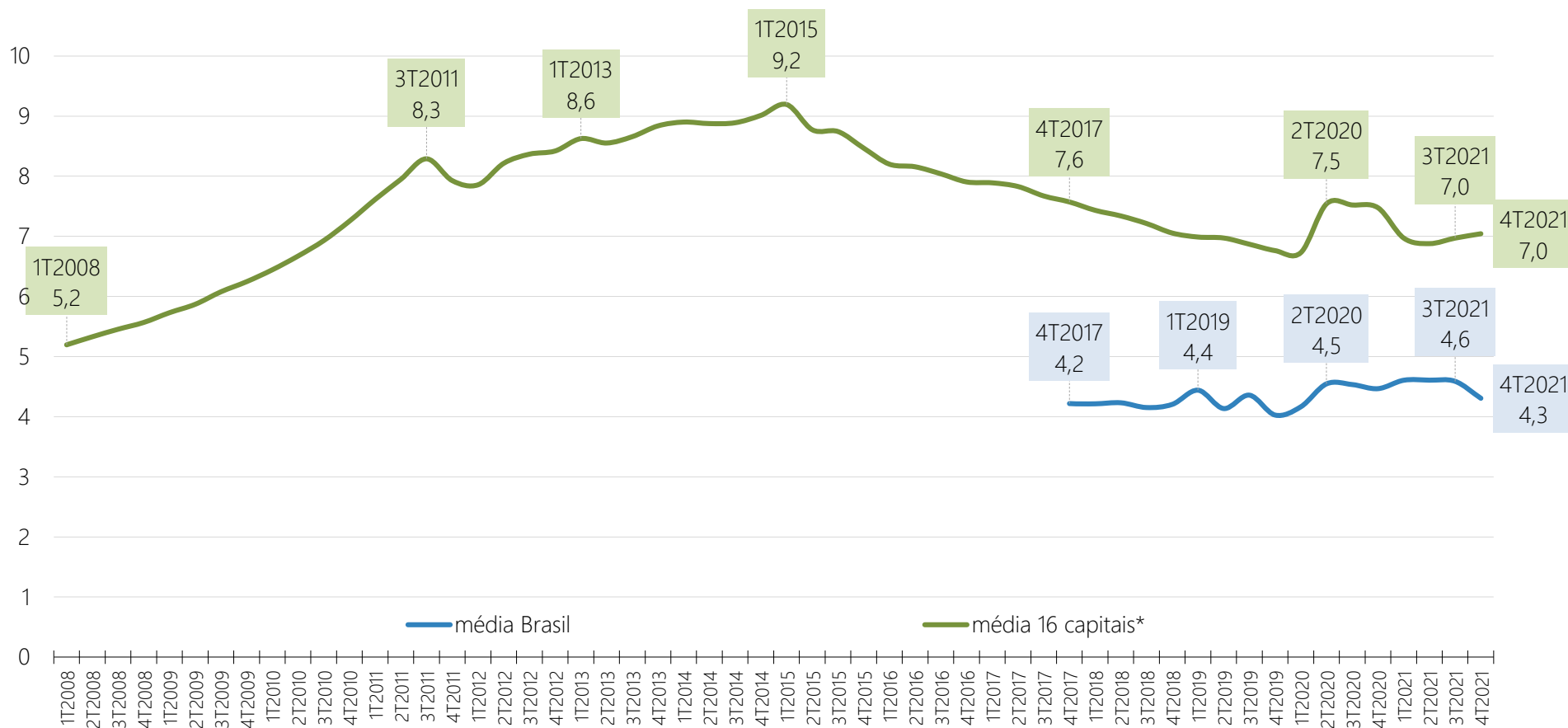
...é a diferença entre o número de anos de renda de famílias residentes no (<) **Maceió** e **Porto Alegre** (>) necessários para adquirir à vista um imóvel de 70m²

4,5 anos

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

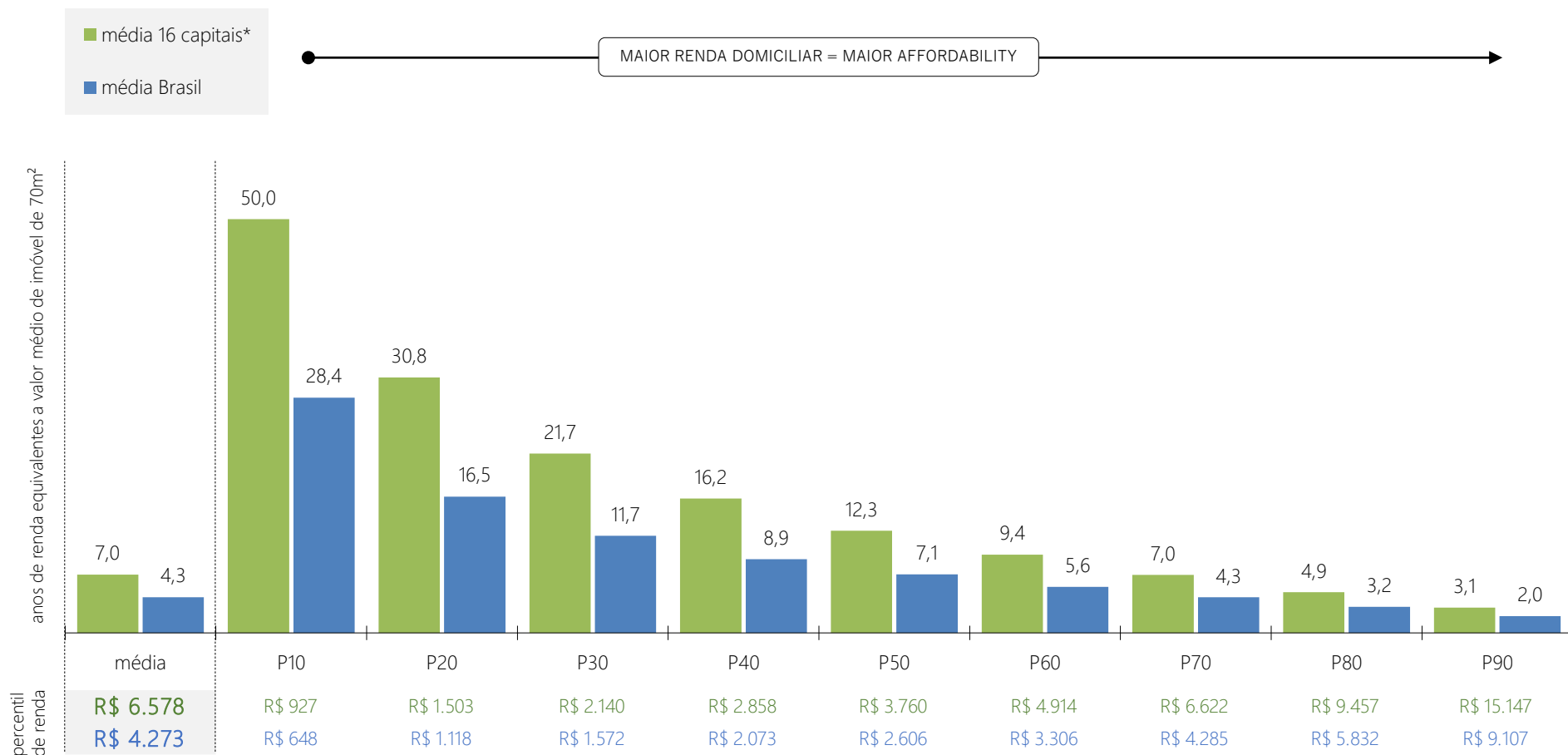
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M²) - MÉDIA BRASIL X MÉDIA 16 CAPITAIS*



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

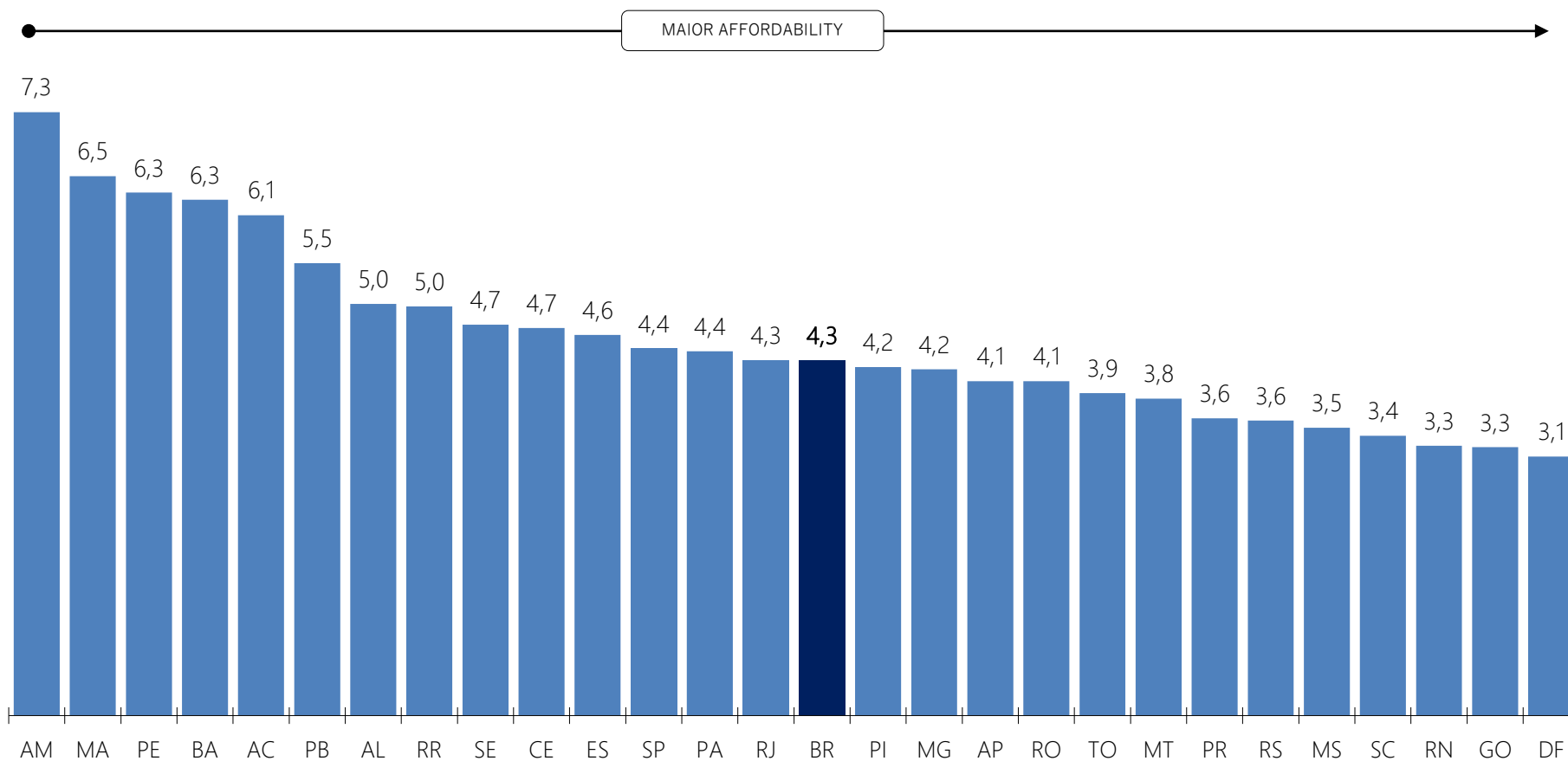
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES A UM IMÓVEL DE 70M²) - PERCENTIL DE RENDA - BRASIL X 16 CAPITAIS*



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

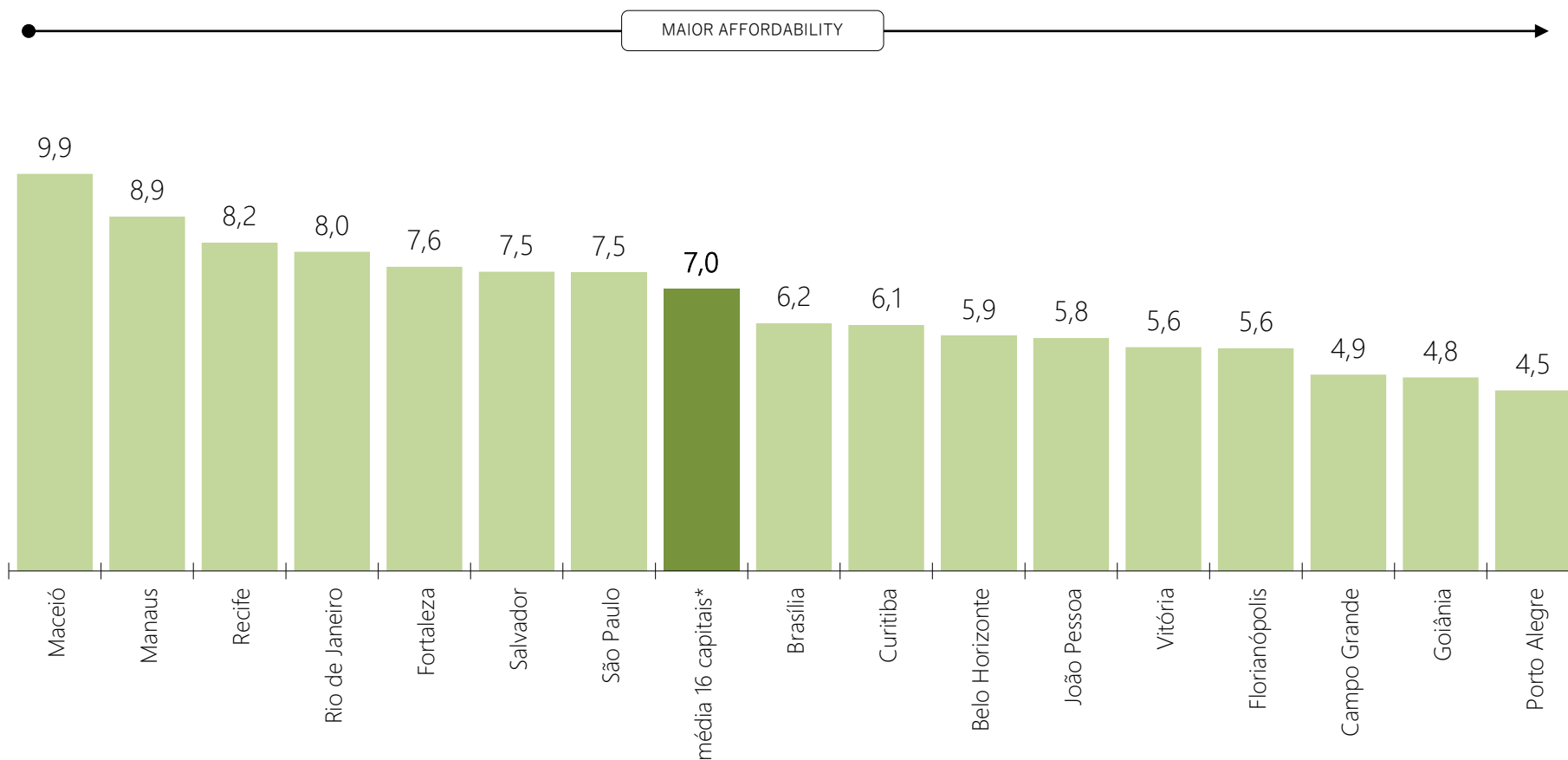
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M²) – BRASIL X 27 UFS



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+.

INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M²) - 16 CAPITAIS*

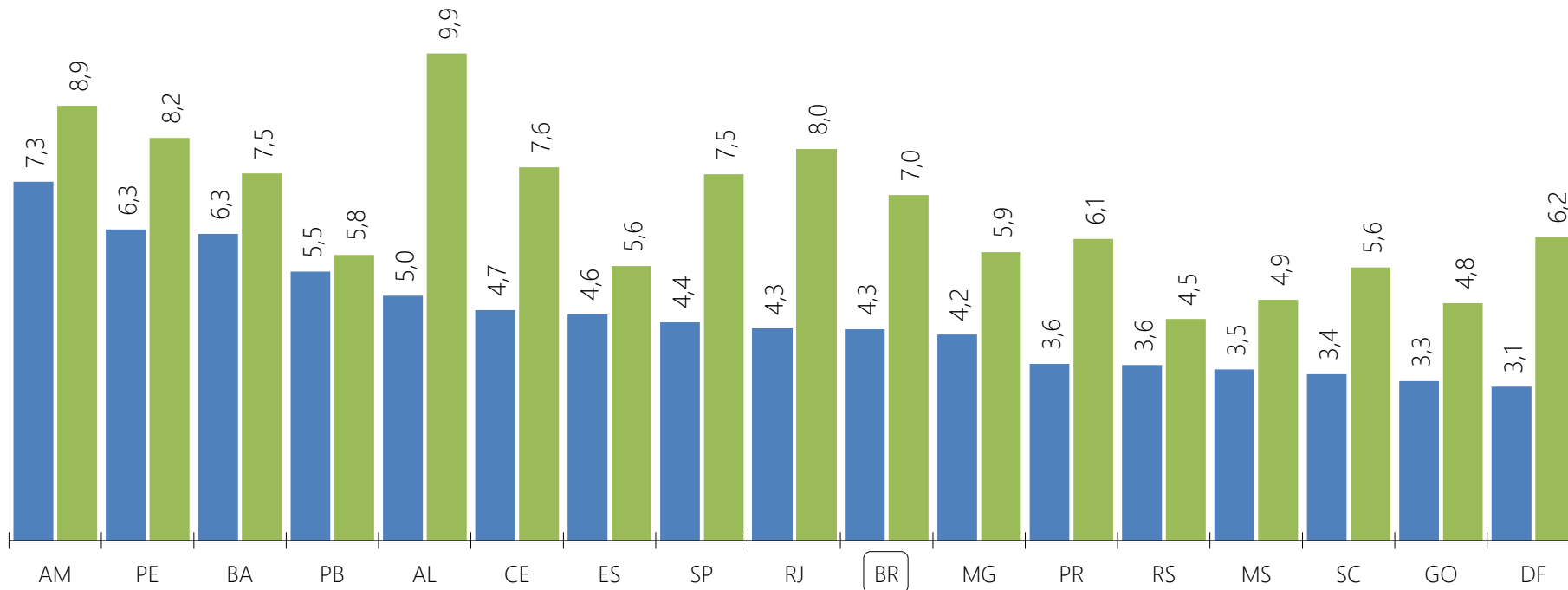


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M²) - BRASIL X UFS X 16 CAPITAIS*

■ estados ■ capitais

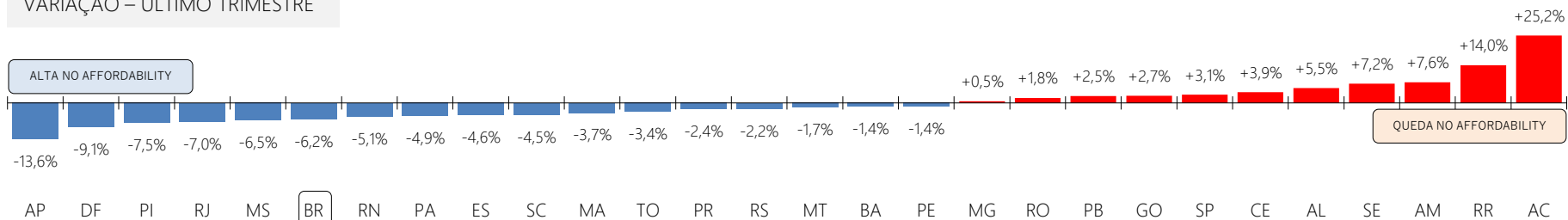


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

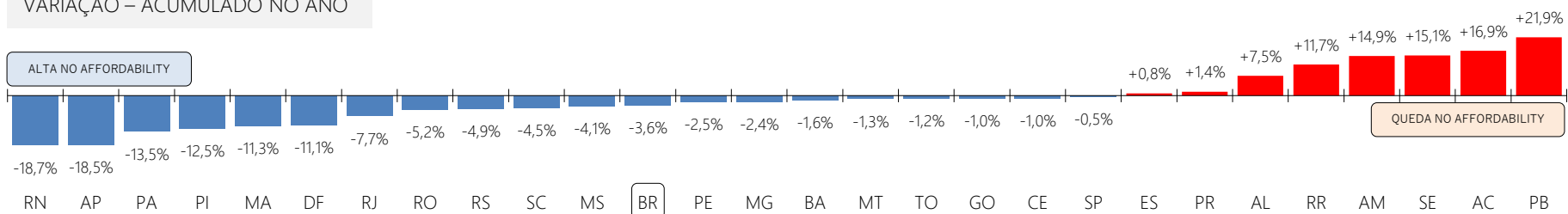
INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

VARIAÇÃO NO PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M²) – BRASIL X 27 UFS

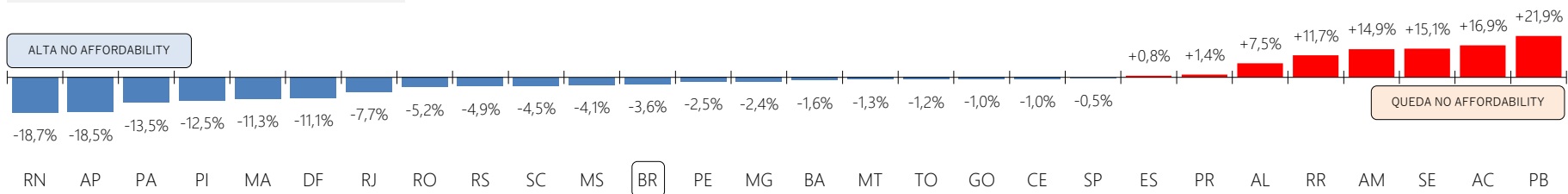
VARIAÇÃO – ÚLTIMO TRIMESTRE



VARIAÇÃO – ACUMULADO NO ANO



VARIAÇÃO – ACUMULADO EM 12 MESES

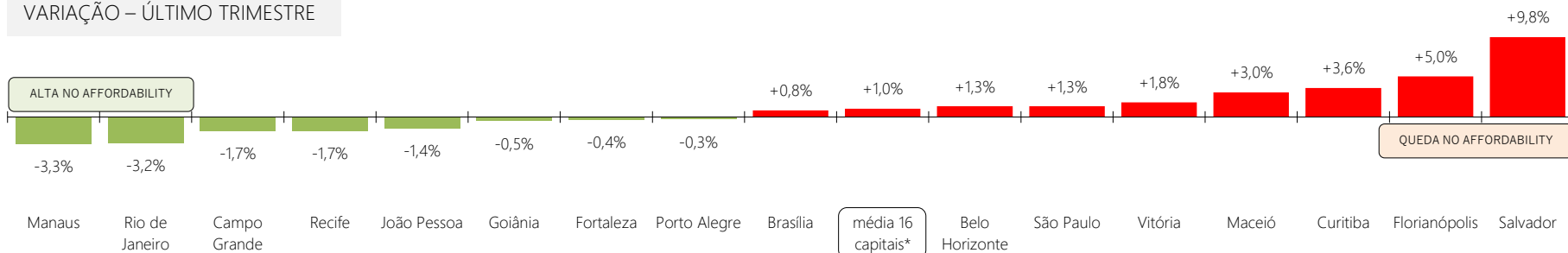


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+.

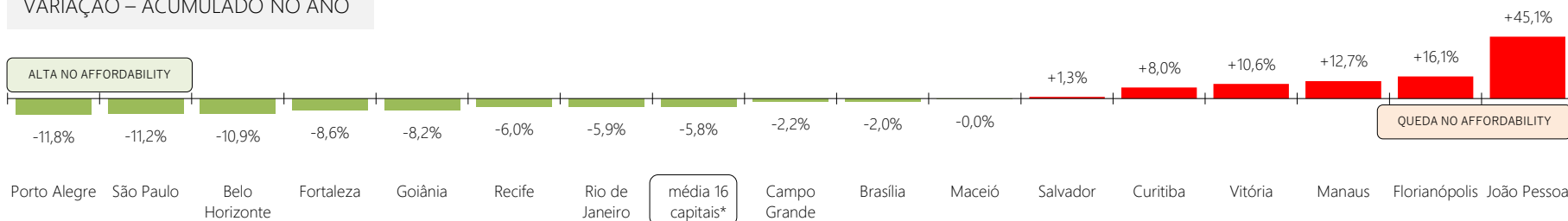
INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

VARIAÇÃO NO PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M²) - 16 CAPITALIS*

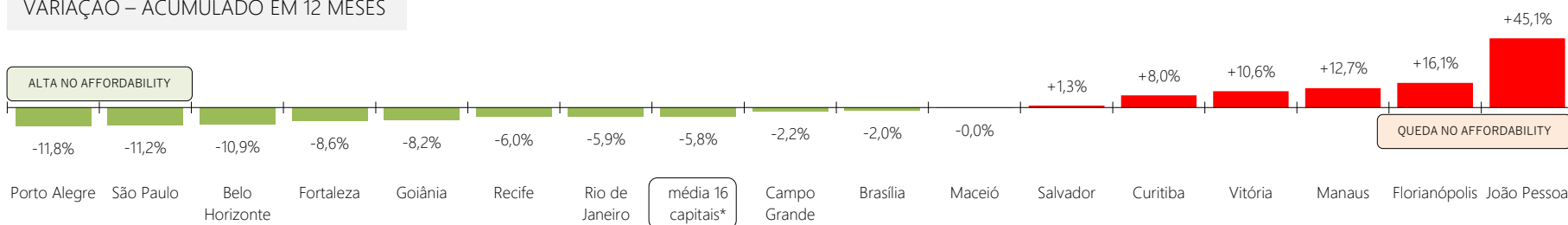
VARIAÇÃO – ÚLTIMO TRIMESTRE



VARIAÇÃO – ACUMULADO NO ANO



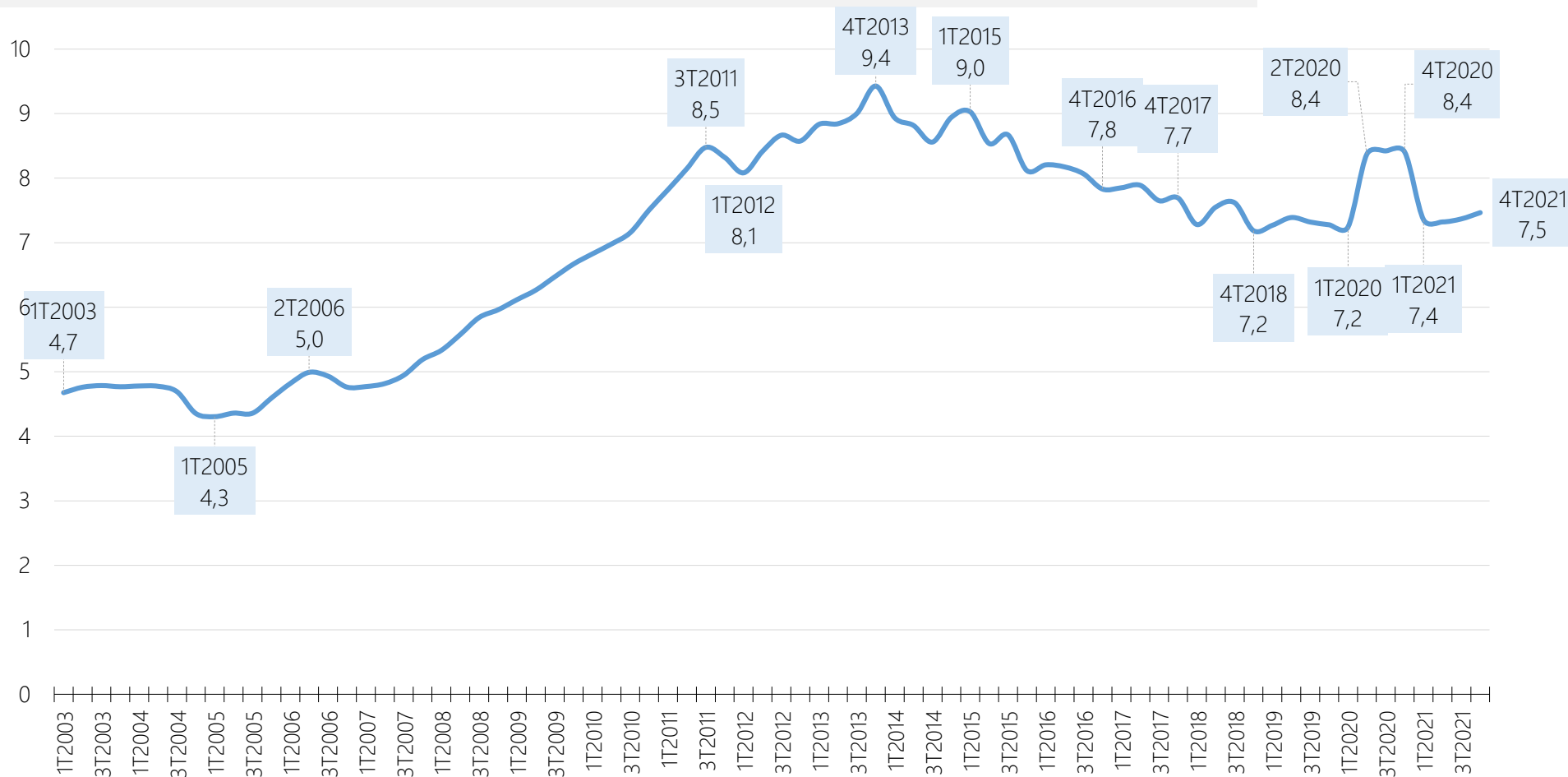
VARIAÇÃO – ACUMULADO EM 12 MESES



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo Grande (MS); Maceió (AL); Manaus (AM); Recife (PE); Cuiabá (MT).

INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

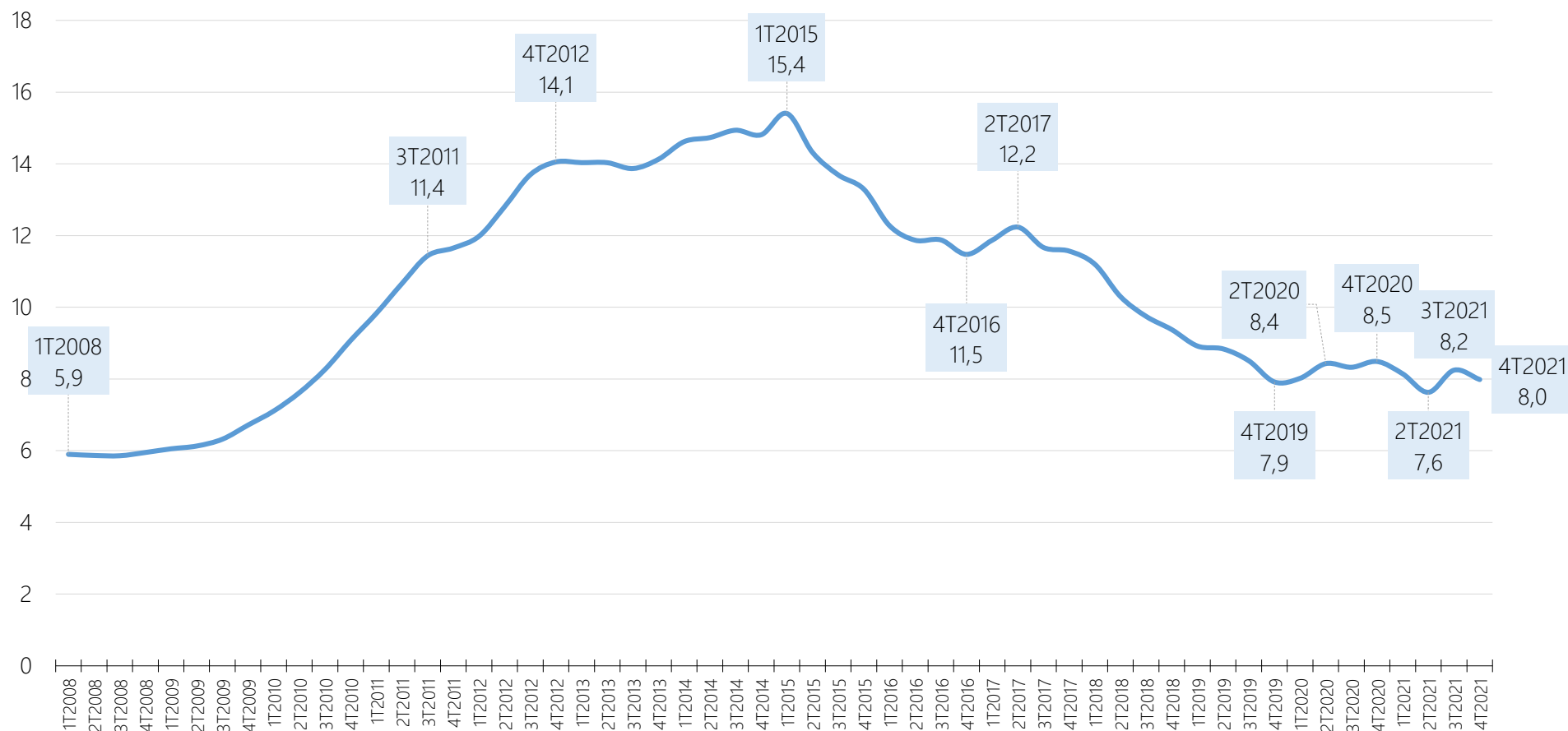
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M²) – SÃO PAULO (SP)



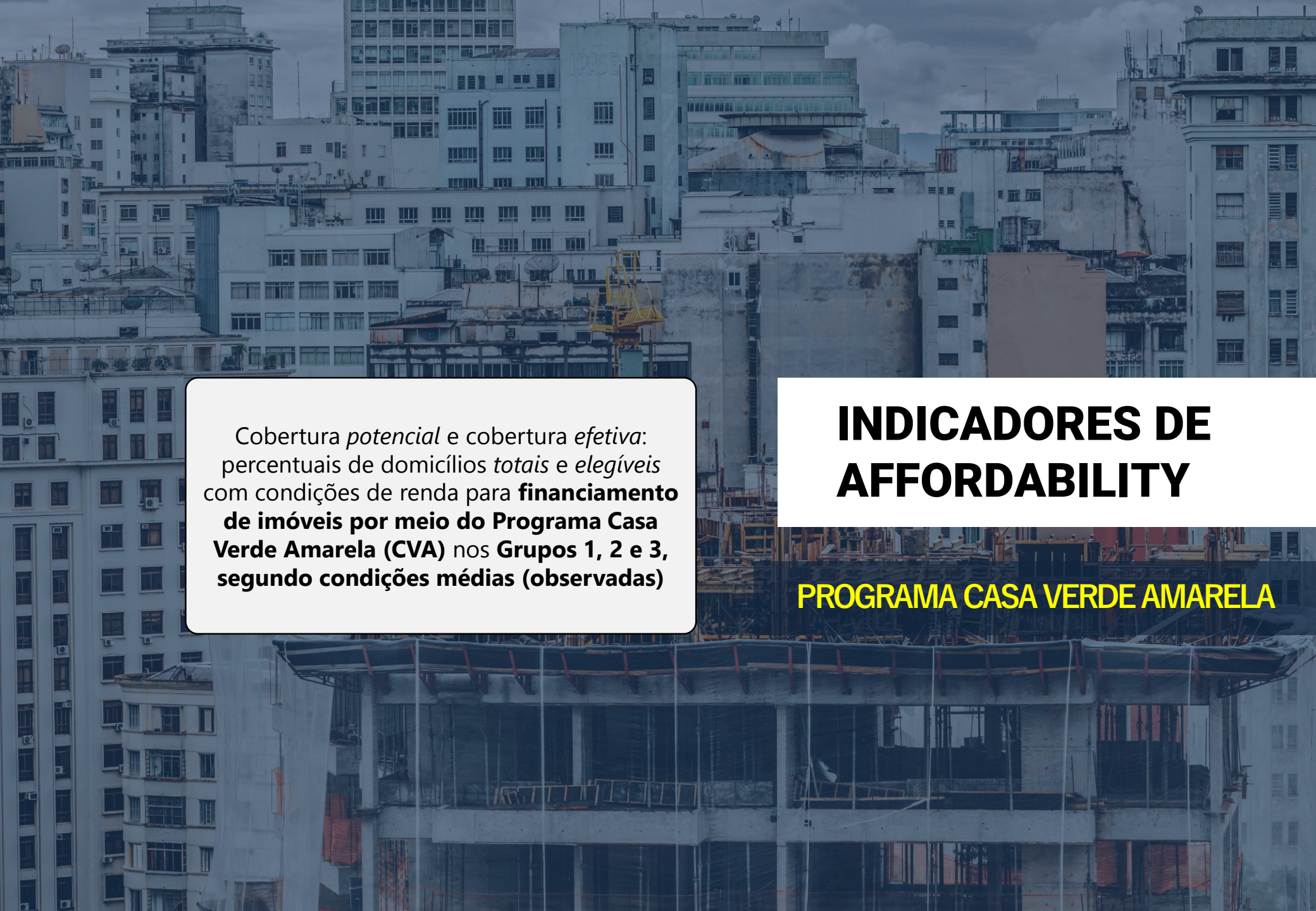
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+.
O histórico disponível para o município de São Paulo (SP) utiliza dados da série encadeada do Índice FipeZAP+ Histórico, que amplia a série original iniciada em 2008 com a utilização de anúncios de imóveis em jornais.

INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M²) – RIO DE JANEIRO (RJ)



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+.



Cobertura *potencial* e cobertura *efetiva*:
percentuais de domicílios *totais* e *elegíveis*
com condições de renda para **financiamento**
de imóveis por meio do Programa Casa
Verde Amarela (CVA) nos Grupos 1, 2 e 3,
segundo condições médias (observadas)

INDICADORES DE AFFORDABILITY

PROGRAMA CASA VERDE AMARELA

SOBRE A ANÁLISE DE AFFORDABILITY DE IMÓVEIS DE PROGRAMAS HABITACIONAIS

O desenvolvimento metodológico e aferição de indicadores de *affordability* para imóveis residenciais associados a programas habitacionais e/ou apoiados por políticas públicas merece adaptações e considerações metodológicas, uma vez que:

- As condições de financiamento observadas pelas famílias beneficiadas são usualmente mais favoráveis que aquelas disponíveis para o restante do mercado (por exemplo, através de taxas de juros mais baixas ou prazo mais alongados), contando também com descontos aplicados no valor dos imóveis (subsídios). Essas intervenções colaboram para aumentar o *affordability* dos imóveis, beneficiando famílias de menor renda que não teriam condições de acessar e financiar um imóvel no mercado;
- Como essas políticas representam custos para a coletividade, são instituídos critérios de elegibilidade (como, por exemplo, pisos e tetos de renda domiciliar), com o objetivo de escalonar a destinação dos recursos públicos, concentrando os benefícios e subsídios às famílias mais carentes (focalização do programa). O mecanismo, assim, tente

O Programa **Casa Verde Amarela (CVA)**, herdeiro do **Minha Casa Minha Vida (CVA)**, oferece descontos no valor dos imóveis e taxas de juros mais atrativas para o financiamento, considerado três grupos distintos: **Grupo 1** (famílias com renda de até R\$ 2 mil por mês) **Grupo 2** (famílias com renda entre R\$ 2 mil e R\$ 4 mil mensais) e **Grupo 3** (famílias com renda entre R\$ 4 mil e R\$ 7 mil por mês).

Para mensurar o *affordability* de CVA no país, propõe-se uma metodologia que combina informações socioeconômicas (estrutura e distribuição de renda dos domicílios brasileiro) e informações/características dos imóveis do programa transacionados em um dado grupo/período/recorte geográfico (incluindo o valor dos imóveis, valor dos descontos, percentual de entrada e taxas de juros).

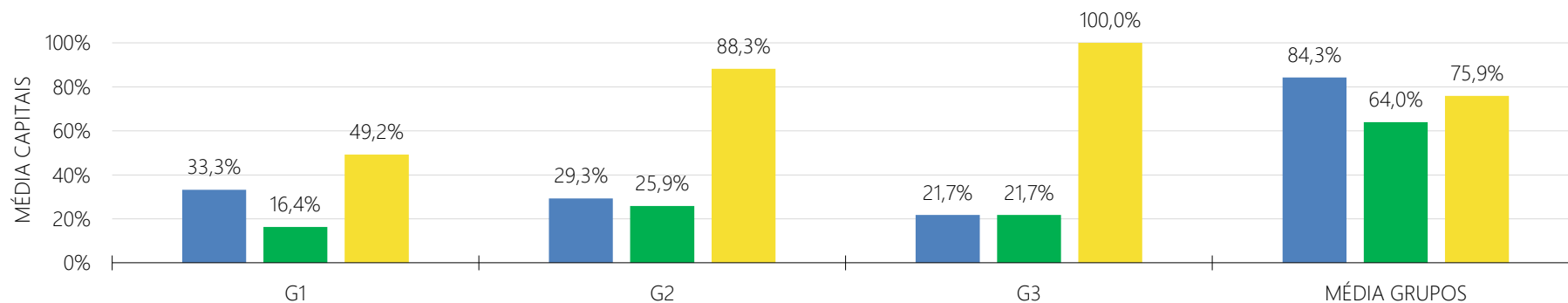
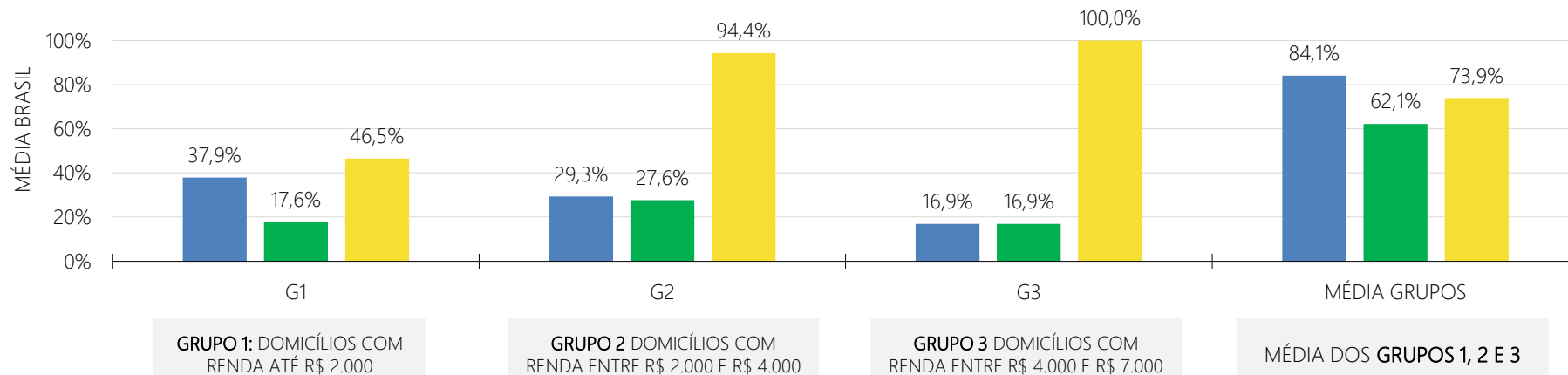
Com base nessas informações, foi possível estimar o número de **domicílios elegíveis ao programa** (isto é, seu alcance potencial, dado o enquadramento dos domicílios nas regras de renda domiciliar em cada grupo), bem o número **de domicílios elegíveis que poderiam acessar/financiar um imóvel do programa** alocando no máximo 30% da renda domiciliar (alcance efetivo). Para este último caso, adotou-se como referência um "imóvel representativo", definido a partir das condições médias de valor, desconto, entrada e taxa de juros do programa no período.

Os resultados do 4º trimestre de 2021, estão disponíveis para o Brasil, unidades federativas e capitais. Nesse período, dos 73 milhões de domicílios brasileiros, 61,3 milhões eram elegíveis a imóveis do programa (84,1%), sendo: 27,6 milhões ao Grupo 1 (renda domiciliar de até R\$ 2 mil); 21,3 milhões ao Grupo 2 (renda entre R\$ 2 mil e R\$ 4 mil); e 12,3 milhões ao Grupo 3 (renda entre R\$ 4 mil e R\$ 7 mil).. Dos 61,3 milhões de domicílios elegíveis, 45,3 milhões possuíam renda suficiente para financiar os imóveis dos seus respectivos grupos (73,9% dos domicílios elegíveis e 62,1% do total de domicílios).

Nas capitais brasileiras, números apurados no 4º trimestre destacam que, do total de 15,5 milhões de domicílios, 13 milhões eram elegíveis (84,3%). Desses, 9.9 milhões dispunham de renda para financiar de um imóvel do programa (75,9% dos domicílios elegíveis e 64% do total de domicílios).

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

ALCANCE POTENCIAL E ALCANCE EFETIVO DO GRUPO 1 DO PROGRAMA CVA EM ESTADOS E CAPITAIS (4º TRIMESTRE DE 2021)



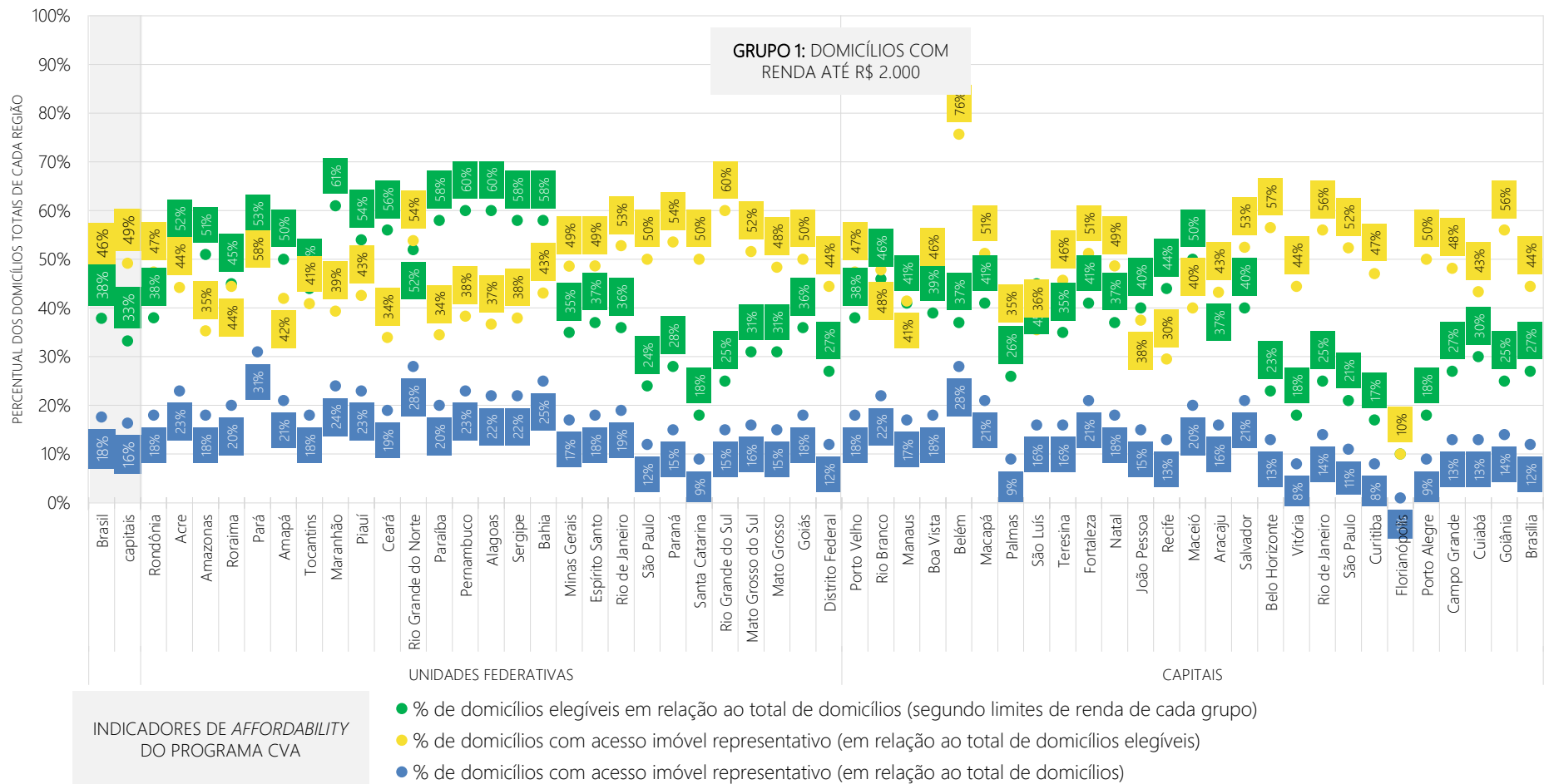
INDICADORES DE AFFORDABILITY DO PROGRAMA CVA

- % de domicílios elegíveis em relação ao total de domicílios (segundo limites de renda de cada grupo)
- % de domicílios com acesso imóvel representativo (em relação ao total de domicílios)
- % de domicílios com acesso imóvel representativo (em relação ao total de domicílios elegíveis)

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE e do Programa Casa Verde Amarela (CVA).

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA – GRUPO 1

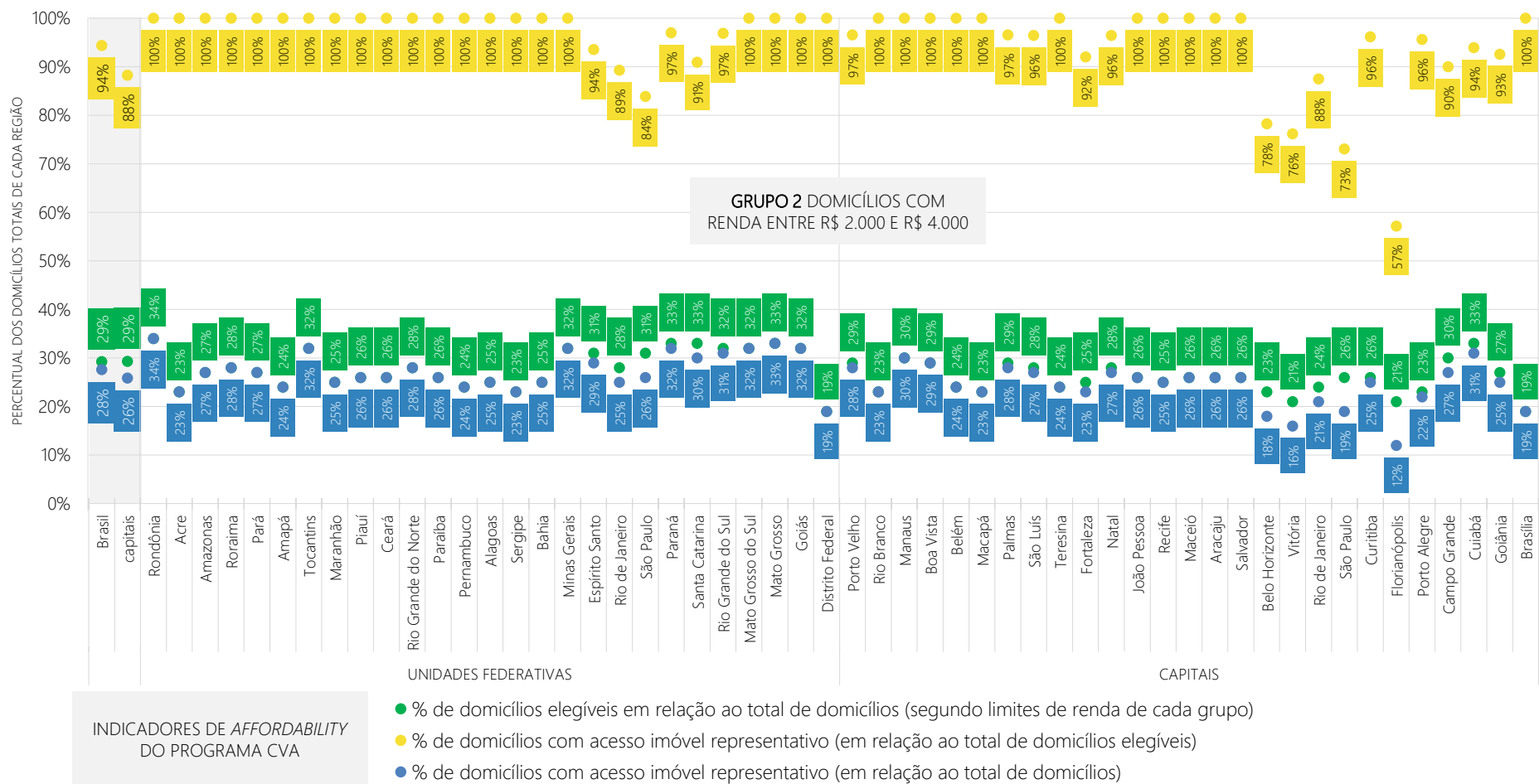
ALCANÇE POTENCIAL E ALCANÇE EFETIVO DO GRUPO 1 DO PROGRAMA CVA EM UFS E CAPITAIS (4º TRIMESTRE DE 2021)



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE e do Programa Casa Verde Amarela (CVA).

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA – GRUPO 2

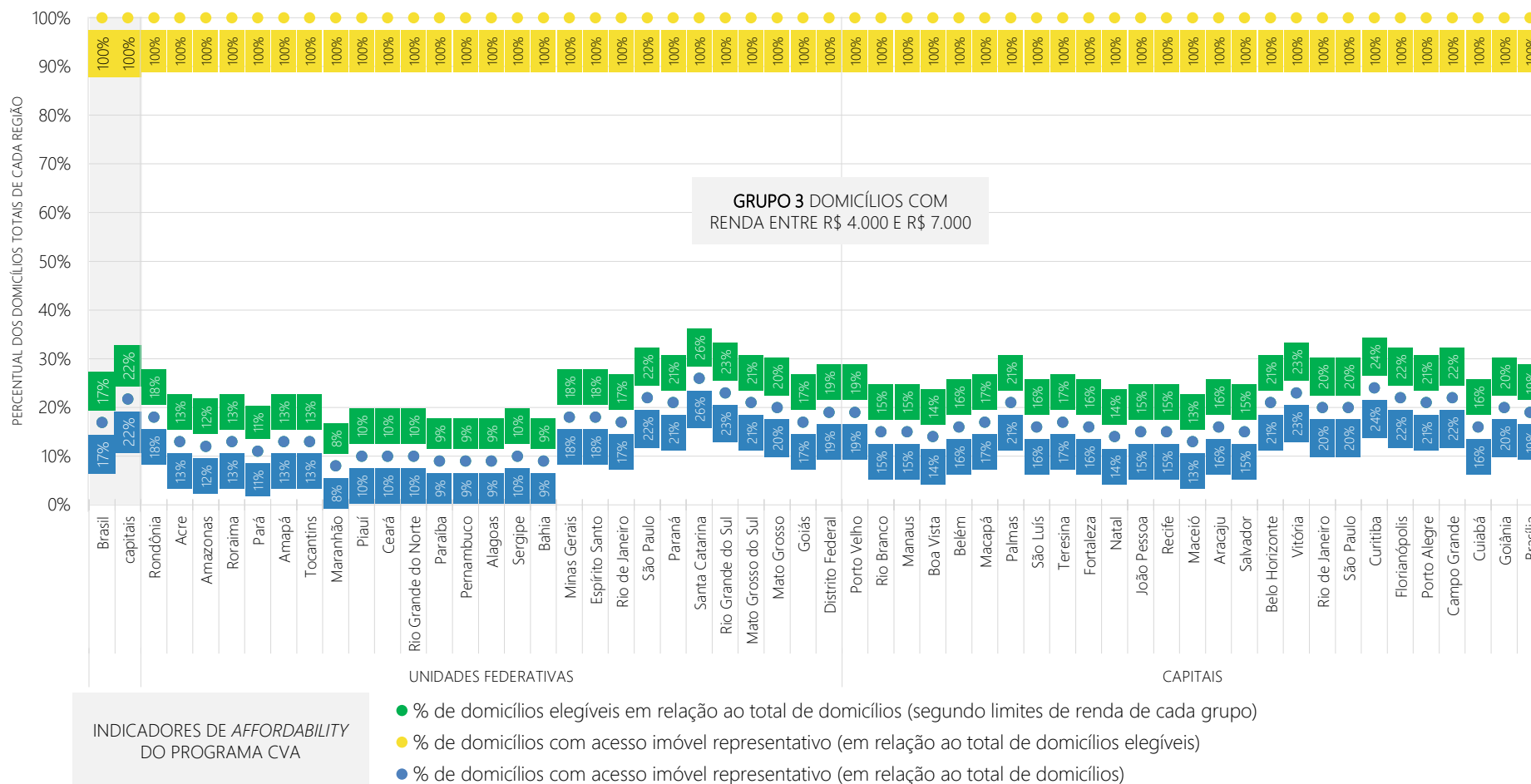
ALCANCE POTENCIAL E ALCANCE EFETIVO DO GRUPO 2 DO PROGRAMA CVA EM UFS E CAPITAIS (4º TRIMESTRE DE 2021)



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE e do Programa Casa Verde Amarela (CVA).

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA – GRUPO 3

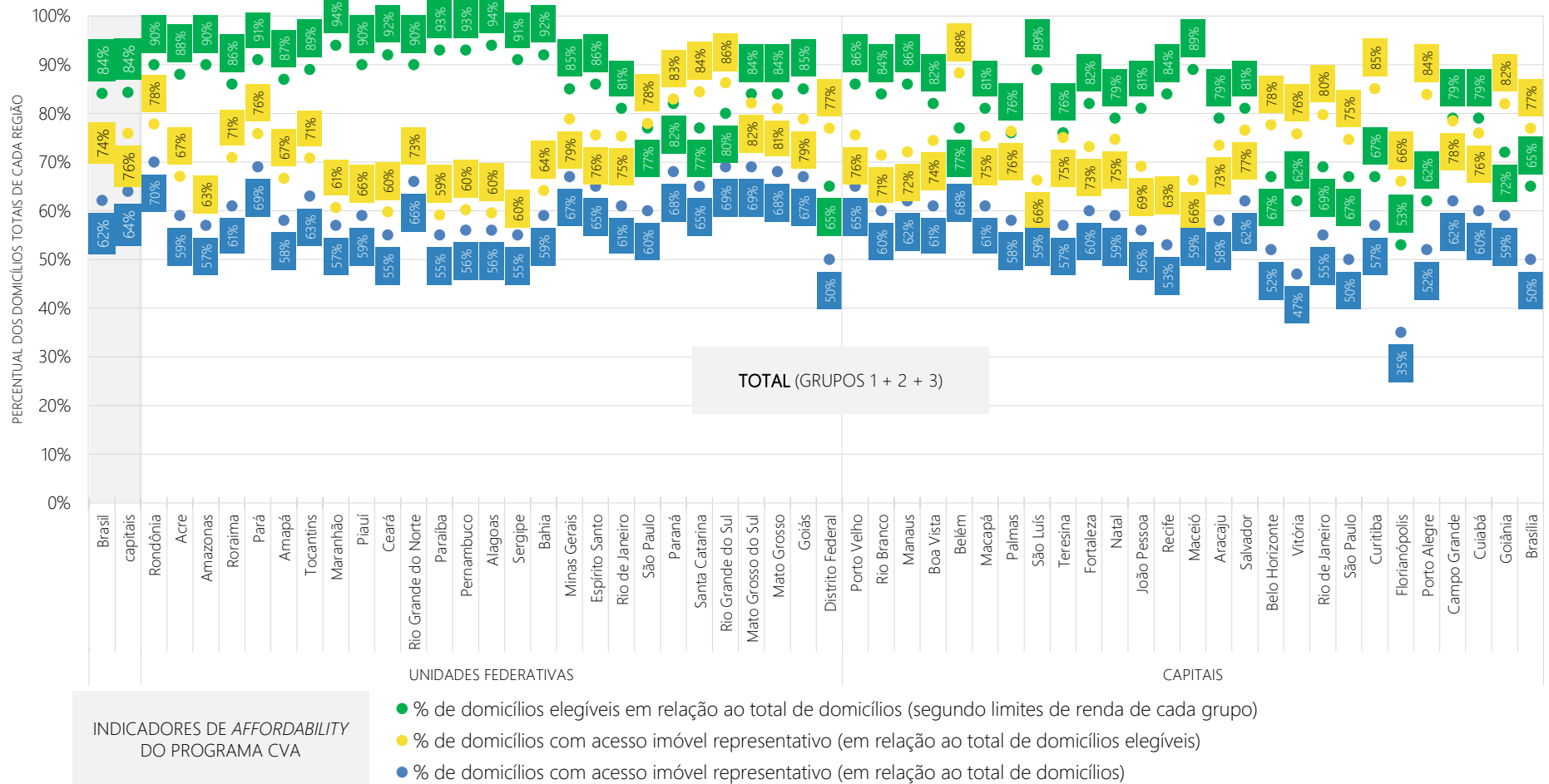
ALCANÇE POTENCIAL E ALCANÇE EFETIVO DO GRUPO 4 DO PROGRAMA CVA EM UFS E CAPITAIS (4º TRIMESTRE DE 2021)



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE e do Programa Casa Verde Amarela (CVA).

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA – MÉDIA

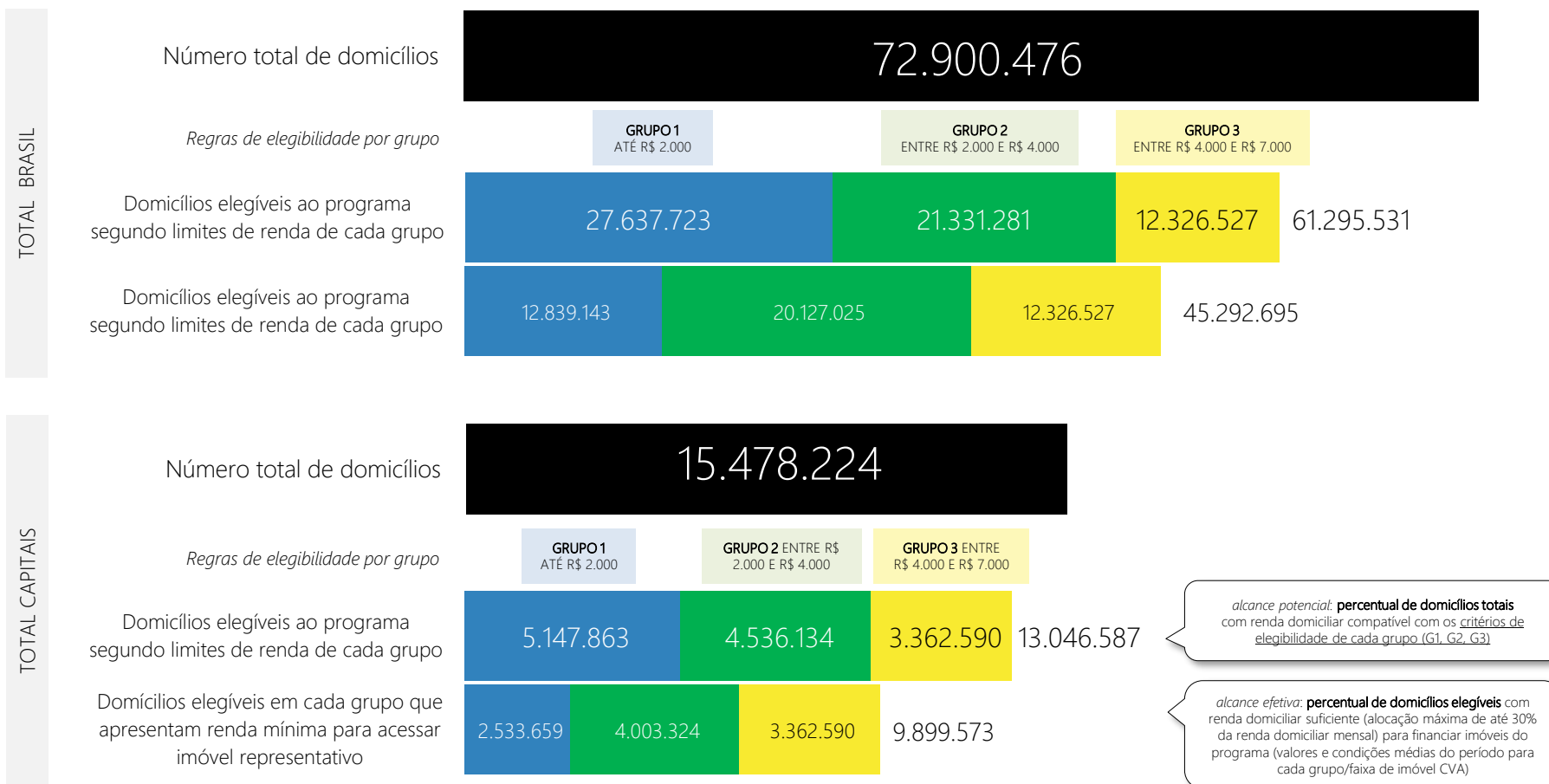
ALCANÇE POTENCIAL E ALCANÇE EFETIVO (TOTAL) DO PROGRAMA CVA EM ESTADOS E CAPITAIS (4º TRIMESTRE DE 2021)



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE e do Programa Casa Verde Amarela (CVA).

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

ALCANCE POTENCIAL E ALCANCE EFETIVO DO PROGRAMA CVA NO BRASIL E CAPITAIS (4º TRIMESTRE DE 2021)



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE e do Programa Casa Verde Amarela (CVA).

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

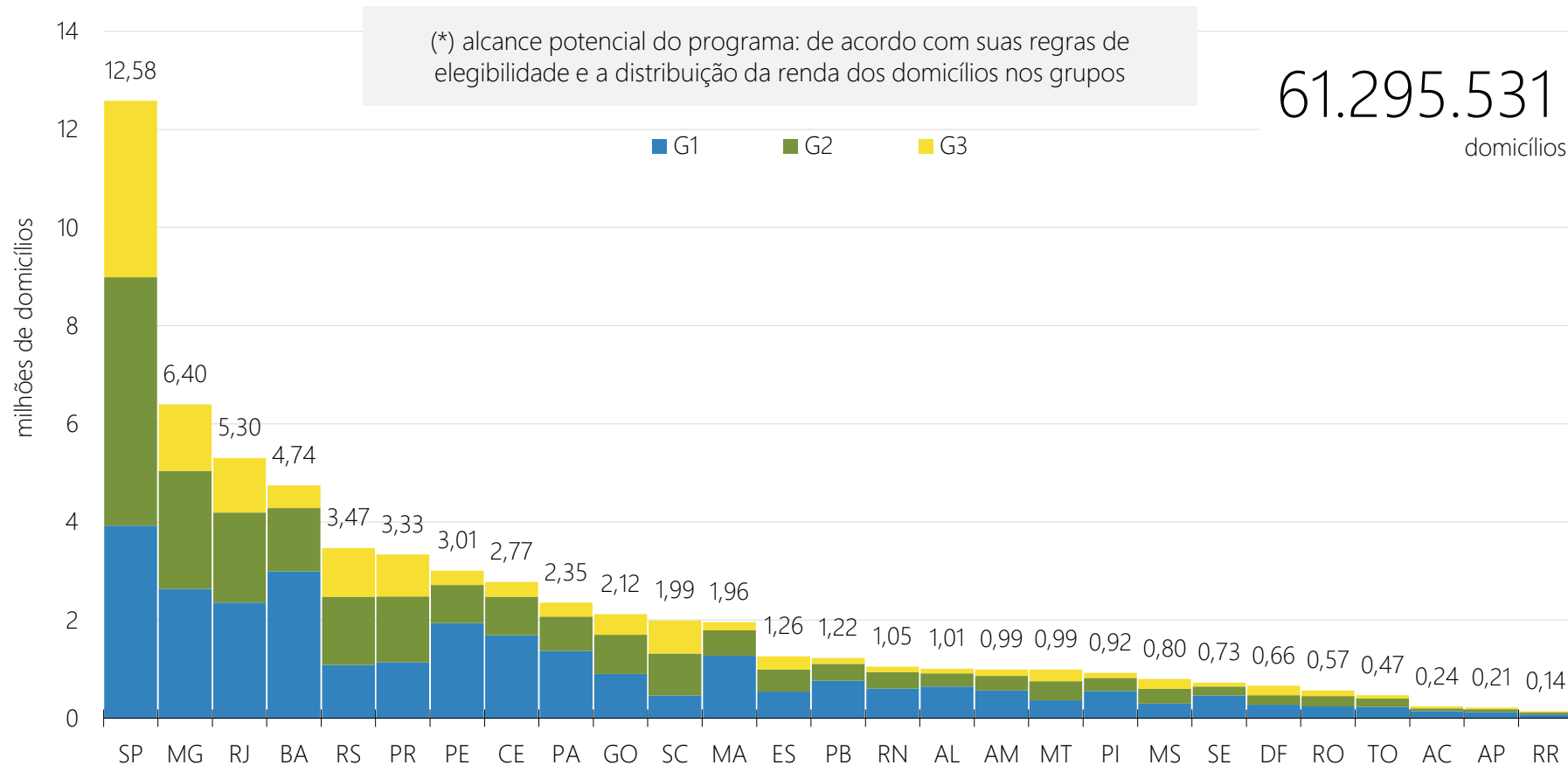
ALCANCE POTENCIAL E ALCANCE EFETIVO DO PROGRAMA CVA NO BRASIL E CAPITAIS (4º TRIMESTRE DE 2021)



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE e do Programa Casa Verde Amarela (CVA).

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

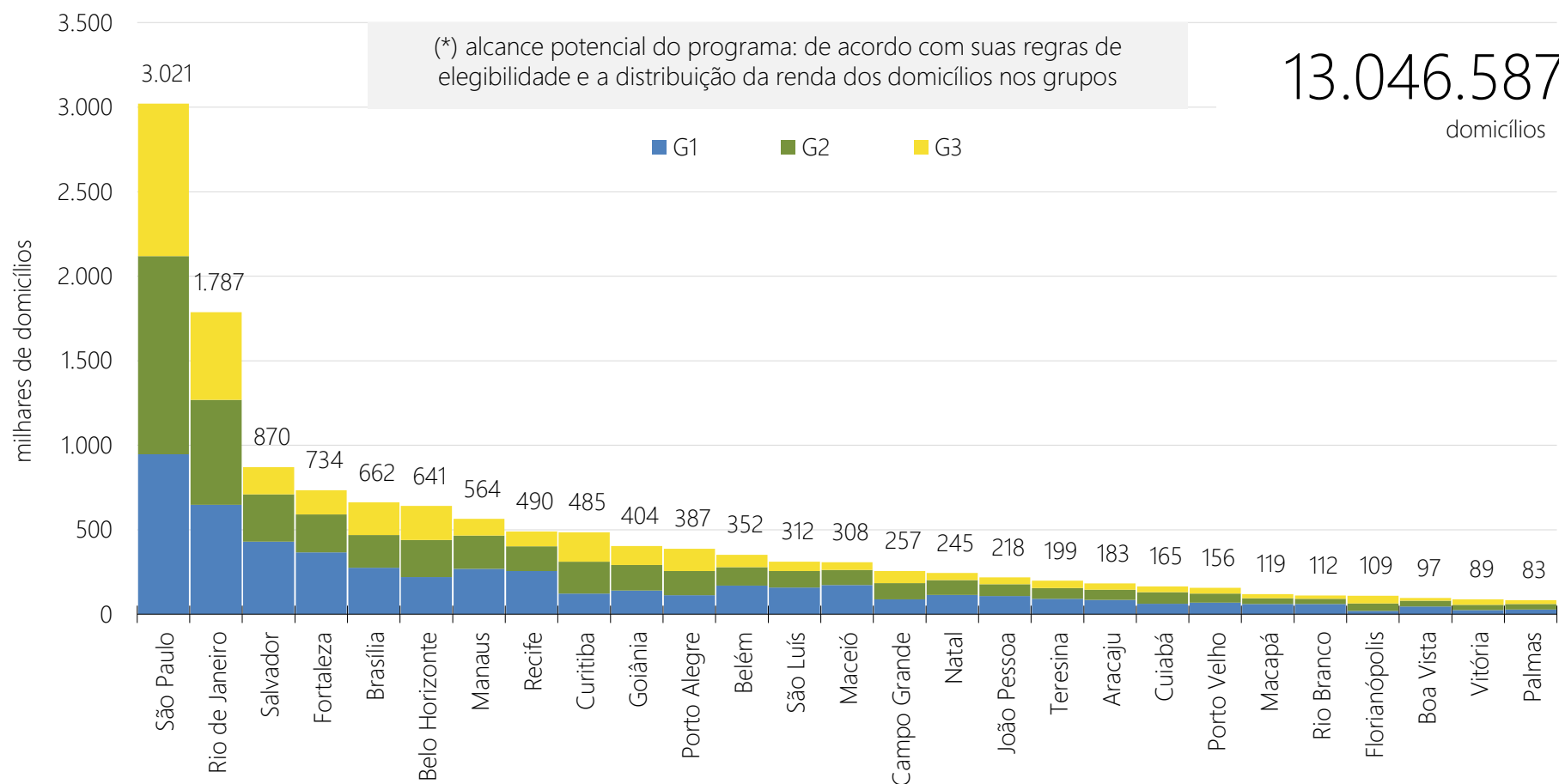
DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS ELEGÍVEIS* AO PROGRAMA CVA POR UNIDADE FEDERATIVA (4º TRIMESTRE DE 2021)



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE e do Programa Casa Verde Amarela (CVA).

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

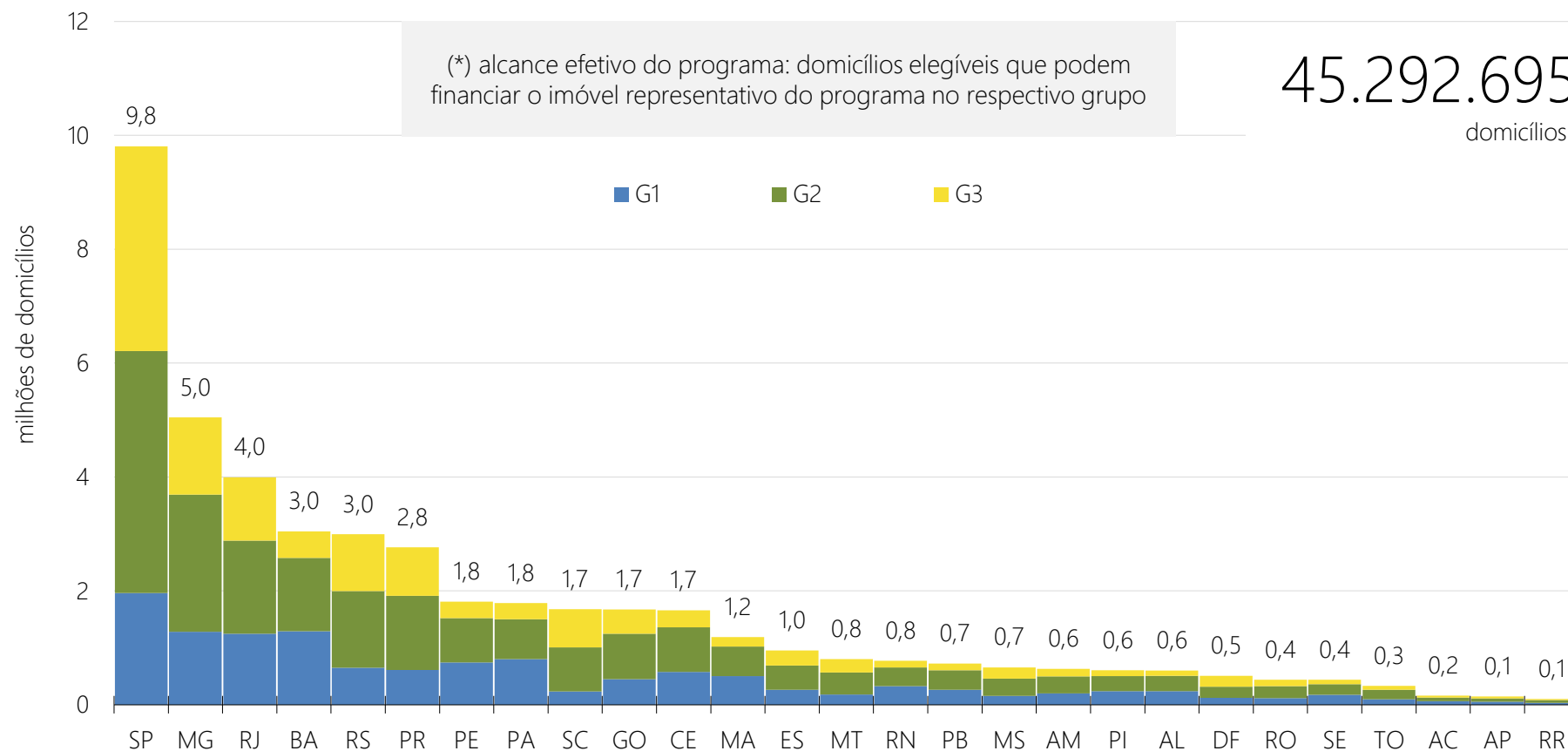
DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS ELEGÍVEIS* AO PROGRAMA CVA POR CAPITAL (4º TRIMESTRE DE 2021)



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE e do Programa Casa Verde Amarela (CVA).

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

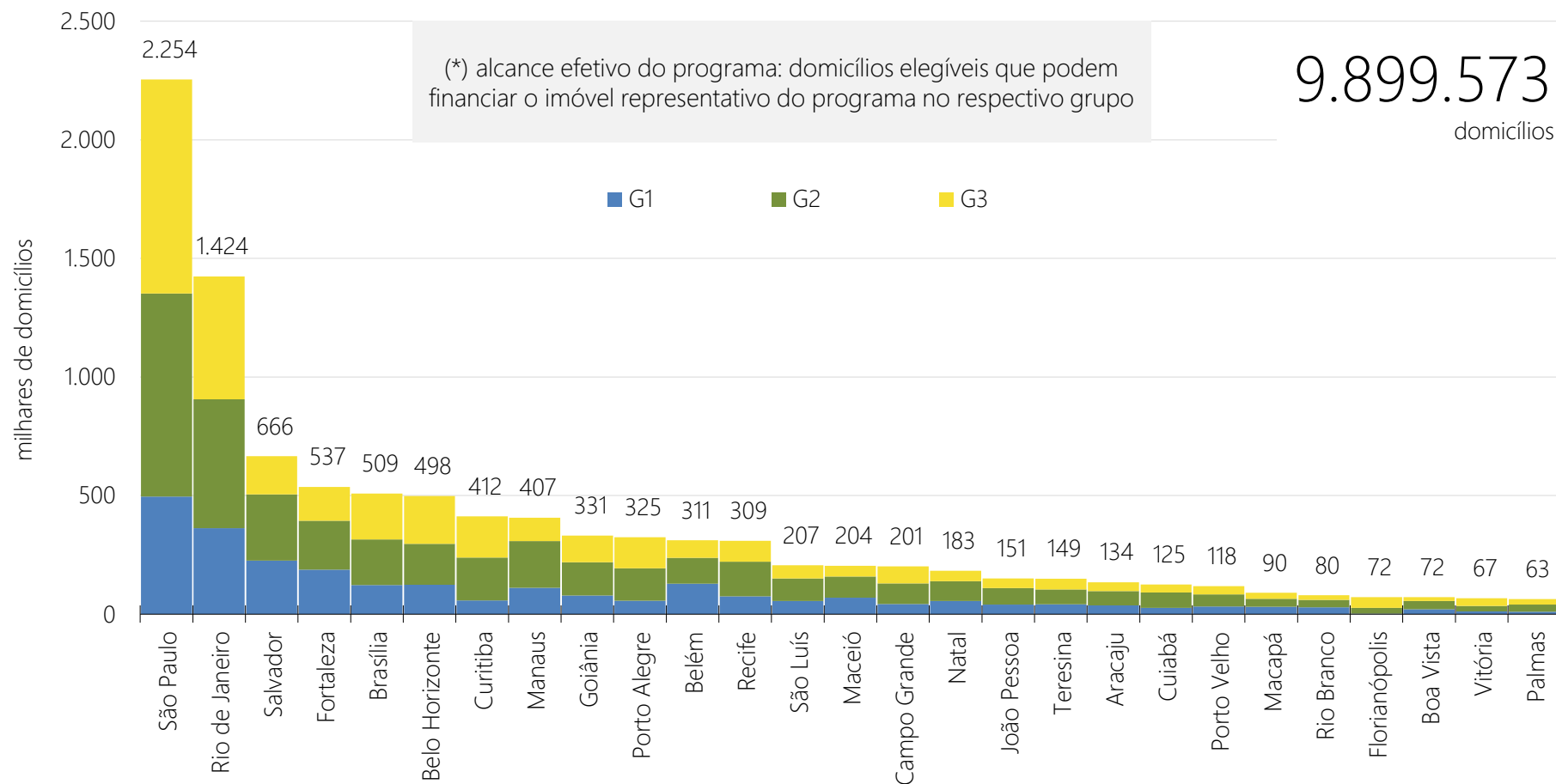
DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS COM ACESSO* AO PROGRAMA CVA POR UNIDADE FEDERATIVA (4º TRIMESTRE DE 2021)



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE e do Programa Casa Verde Amarela (CVA).

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS COM ACESSO* AO PROGRAMA CVA POR CAPITAIS (4º TRIMESTRE DE 2021)



Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE e do Programa Casa Verde Amarela (CVA).

INDICADORES DE AFFORDABILITY

Séries de dados disponíveis em:

www.fipe.org.br e www.abrainc.org.br

Mais informações: indicadoresabrainc@fipe.org.br

