

# INDICADORES DE AFFORDABILITY



informe do 2º trimestre/2022

análise do último trimestre

## Com juros e preços mais altos, *affordability* nas capitais recua 4,5% no 2º trimestre

*Recuperação da renda domiciliar não foi suficiente para impedir queda do indicador, que chegou a 24,1% nos últimos 12 meses*

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. 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 entidades governamentais, famílias, empresas e sistema financeiro.

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 m<sup>2</sup>). Comparativamente o segundo revela quantos anos de renda domiciliar corresponderiam ao valor de um imóvel padrão de 70 m<sup>2</sup> (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. A fim de complementar a análise de *affordability* do mercado imobiliário, o documento inclui também um levantamento do **alcance potencial e efetivo do Programa Casa Verde Amarela (CVA)**, com base em dados de renda das famílias e características das transações e unidades comercializadas nesse segmento ao longo do 2º trimestre de 2022. Os resultados atualizados com as últimas informações do programa e do IBGE encontram-se disponíveis integralmente na seção final deste documento.

Com base em dados atualizados e revisados, no 2º trimestre de 2022, as famílias brasileiras apresentaram uma renda domiciliar suficiente para financiar, em média, um imóvel de 49,4 m<sup>2</sup> - resultado que, embora próximo ao identificado no trimestre anterior, implica ao indicador uma queda de 3,6% no ano, além de um recuo expressivo de 15,3% em relação ao mesmo período de 2021. Comparativamente, na média de 16 capitais selecionadas\*, a dimensão do imóvel acessível à população era 40% menor (29,6 m<sup>2</sup>), tendo recuado 4,5% em relação ao trimestre anterior, 12,3% no acumulado do ano e 17,4%, em relação ao segundo trimestre do ano anterior. Em relação aos indicadores de *price-to-income* calculados para o 2º trimestre de 2022, o valor médio de um imóvel padrão de 70 m<sup>2</sup> correspondia a cerca de 4,2 anos de renda domiciliar mensal das famílias, considerando média nacional – patamar inferior aos 7 anos exigidos, em média, nas 16 capitais selecionadas\* para aquisição de um imóvel de igual dimensão. Em termos de comportamento, o indicador *price-to-income* calculado para média nacional apresentou um recuo de 7,3% em relação ao apurado no trimestre anterior, 11% no ano e 10,5% em relação ao mesmo período de 2021. No caso das 16 capitais\*, o indicador *price-to-income* variou negativamente no último trimestre (-2,8%) e também no ano (-2,1%), embora tenha se mantido praticamente estável em face do mesmo período de 2021 (-0,1%).

A análise dos últimos resultados evidencia que, embora a renda das famílias tenha apresentado uma importante recuperação, as condições de acesso aos imóveis residenciais claramente se deterioraram em todo o país no curso dos últimos 4 trimestres. Esse fenômeno tem se manifestado de forma distinta nos dois recortes geográficos avaliados. Nas capitais selecionadas\*, em particular, os efeitos da elevação nas taxas de juros foram reforçados pelo crescimento dos preços dos imóveis, colaborando para uma piora comparativamente mais expressiva e prolongada dos indicadores de *affordability* em relação aos números nacionais.

Nas próximas páginas, o informe apresenta os indicadores em diferentes recortes temporais, regionais e de renda, possibilitando uma análise detalhada, histórica e comparada dos indicadores de *affordability*, bem como a identificação de desigualdades regionais e socioeconômicas determinantes para as condições de acesso da população brasileira aos imóveis residenciais.

Últimos resultados 2º trimestre de 2022	Indicador				Indicador			
	Imóvel Acessível (m <sup>2</sup> )	Último tri	Acumulado ano	12 meses	Price-to-Income (anos)	Último tri	Acumulado ano	12 meses
<b>média Brasil</b>	<b>49,4</b>	+0,1%	-3,6%	-15,3%	<b>4,2</b>	-7,3%	-11,0%	-10,5%
<b>média 16 capitais*</b>	<b>29,6</b>	-4,5%	-12,3%	-24,1%	<b>7,0</b>	-2,8%	-2,1%	-0,1%

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

## ÚLTIMOS RESULTADOS DE 2º TRIMESTRE/2022 – 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	
<b>Brasil</b>	<b>BR</b>	<b>média Brasil</b>	<b>49,4</b>	+0,1%	-3,6%	-15,3%	<b>4,2</b>	-7,3%	-11,0%	-10,5%
Norte	AC	Acre	45,1	+30,1%	-20,3%	+4,8%	4,6	-28,6%	+7,7%	-27,7%
Norte	AM	Amazonas	27,4	-6,4%	+6,7%	-31,1%	7,6	-0,8%	-19,6%	+10,1%
Norte	AP	Amapá	45,1	-10,3%	-6,9%	-20,5%	4,6	+3,5%	-7,9%	-4,6%
Norte	PA	Pará	43,9	+4,7%	+0,4%	-20,7%	4,7	-11,3%	-14,6%	-4,4%
Norte	RO	Rondônia	49,4	-5,3%	-13,6%	-16,1%	4,2	-1,9%	-0,7%	-9,6%
Norte	RR	Roraima	51,2	+17,5%	+2,1%	+1,9%	4,1	-21,0%	-16,0%	-25,6%
Norte	TO	Tocantins	65,5	+11,4%	+11,6%	+6,1%	3,2	-16,7%	-23,1%	-28,6%
Nordeste	AL	Alagoas	41,5	+2,0%	-10,8%	-22,6%	5,0	-9,0%	-3,8%	-2,1%
Nordeste	BA	Bahia	31,4	-4,7%	-11,7%	-23,9%	6,6	-2,6%	-2,9%	-0,4%
Nordeste	CE	Ceará	44,9	-2,4%	-10,7%	-14,6%	4,6	-4,9%	-3,9%	-11,2%
Nordeste	MA	Maranhão	33,2	+3,3%	-8,7%	-16,2%	6,2	-10,1%	-6,1%	-9,6%
Nordeste	PB	Paraíba	38,2	-6,0%	-13,1%	-22,0%	5,4	-1,2%	-1,3%	-2,9%
Nordeste	PE	Pernambuco	30,7	-1,0%	-14,2%	-24,0%	6,8	-6,3%	-0,0%	-0,2%
Nordeste	PI	Piauí	47,0	+7,0%	-13,0%	-15,9%	4,4	-13,3%	-1,3%	-9,9%
Nordeste	RN	Rio Grande do Norte	57,7	-5,9%	-12,4%	-22,2%	3,6	-1,3%	-2,0%	-2,6%
Nordeste	SE	Sergipe	43,4	-3,5%	-21,9%	-25,5%	4,8	-3,8%	+9,9%	+1,7%
Centro-Oeste	DF	Distrito Federal	76,3	+16,9%	-0,0%	-10,4%	2,7	-20,6%	-14,2%	-15,4%
Centro-Oeste	GO	Goiás	63,3	-2,8%	-11,5%	-23,1%	3,3	-4,5%	-3,1%	-1,5%
Centro-Oeste	MS	Mato Grosso do Sul	60,4	+5,4%	-6,1%	-15,9%	3,4	-11,9%	-8,6%	-9,8%
Centro-Oeste	MT	Mato Grosso	55,2	-0,6%	-2,0%	-15,1%	3,8	-6,6%	-12,5%	-10,7%
Sudeste	ES	Espírito Santo	50,2	-0,9%	-6,9%	-10,5%	4,1	-6,3%	-7,9%	-15,3%
Sudeste	MG	Minas Gerais	53,5	-1,4%	-9,7%	-14,1%	3,9	-5,8%	-5,0%	-11,8%
Sudeste	RJ	Rio de Janeiro	49,6	-2,3%	-0,5%	-16,2%	4,2	-5,0%	-13,8%	-9,5%
Sudeste	SP	São Paulo	53,0	-0,4%	-2,6%	-13,0%	3,9	-6,8%	-11,9%	-12,8%
Sul	PR	Paraná	61,0	-0,4%	-4,6%	-15,8%	3,4	-6,8%	-10,0%	-10,0%
Sul	RS	Rio Grande do Sul	58,0	-2,9%	-8,2%	-22,2%	3,6	-4,4%	-6,6%	-2,5%
Sul	SC	Santa Catarina	57,3	-5,0%	-6,5%	-24,2%	3,6	-2,3%	-8,3%	-0,0%

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

# INDICADORES DE AFFORDABILITY

## ÚLTIMOS RESULTADOS DE 2º TRIMESTRE/2022 – TAMANHO DO IMÓVEL ACESSÍVEL E PRICE-TO-INCOME – 16 CAPITAIS\*

Região	Capital	Indicador Imóvel Acessível (m²)			Variações			Indicador Price-to-Income (anos)	Variações		
		Último tri	Acumulado ano	12 meses	Último tri	Acumulado ano	12 meses		Último tri	Acumulado ano	12 meses
<b>Brasil</b>	<b>BR</b>	<b>média 16 capitais*</b>	<b>29,6</b>	-4,5%	-12,3%	-24,1%	<b>7,0</b>	-2,8%	-2,1%	-0,1%	
Norte	AM	Manaus	26,1	-5,8%	-1,5%	-11,2%	7,9	-1,5%	-12,9%	-14,7%	
Nordeste	AL	Maceió	20,2	-1,5%	-16,3%	-23,5%	10,3	-5,8%	+2,5%	-0,9%	
Nordeste	BA	Salvador	29,4	-8,4%	-7,8%	-22,9%	7,1	+1,3%	-7,0%	-1,7%	
Nordeste	CE	Fortaleza	24,3	-11,4%	-19,0%	-25,6%	8,5	+4,8%	+6,0%	+1,9%	
Nordeste	PB	João Pessoa	38,6	+9,4%	-6,3%	-16,0%	5,4	-15,2%	-8,5%	-9,8%	
Nordeste	PE	Recife	20,6	-10,8%	-27,1%	-37,9%	10,1	+4,1%	+17,7%	+22,1%	
Centro-Oeste	DF	Brasília	35,5	-1,7%	-8,0%	-25,5%	5,8	-5,5%	-6,8%	+1,7%	
Centro-Oeste	GO	Goiânia	39,5	-9,7%	-16,7%	-26,6%	5,3	+2,8%	+3,0%	+3,2%	
Centro-Oeste	MS	Campo Grande	41,8	-6,1%	-13,6%	-23,0%	5,0	-1,2%	-0,7%	-1,6%	
Sudeste	ES	Vitória	33,2	-8,0%	-21,7%	-36,8%	6,3	+0,9%	+9,5%	+19,9%	
Sudeste	MG	Belo Horizonte	34,7	-5,8%	-14,0%	-22,4%	6,0	-1,4%	-0,3%	-2,4%	
Sudeste	RJ	Rio de Janeiro	26,8	-1,3%	-9,5%	-23,1%	7,7	-5,9%	-5,2%	-1,4%	
Sudeste	SP	São Paulo	28,2	-3,3%	-11,2%	-23,0%	7,4	-4,0%	-3,3%	-1,6%	
Sul	PR	Curitiba	35,5	-3,1%	-8,1%	-20,8%	5,8	-4,2%	-6,6%	-4,3%	
Sul	RS	Porto Alegre	40,8	-9,4%	-20,1%	-28,8%	5,1	+2,5%	+7,4%	+6,5%	
Sul	SC	Florianópolis	33,9	-12,4%	-20,5%	-40,1%	6,1	+6,0%	+7,9%	+26,6%	

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, repercutindo **negativamente** sobre os indicadores de *affordability*

## Prazo médio do financiamento imobiliário

Quanto menor o prazo do financiamento, maior é a parcela do financiamento dos imóveis residenciais, impactando **negativamente** os indicadores de *affordability*

## Renda domiciliar

Quanto maior a renda domiciliar, maior é a quantidade de recursos à disposição das famílias para aquisição e/ou financiamento dos imóveis residenciais, refletindo-se **positivamente** sobre os indicadores de *affordability*

## Preço dos imóveis residenciais

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

2° Tri/2022	Indicador	Variações		
	Taxa de juros (a.a.)	Último tri	Acumulado ano	12 meses
média Brasil	<b>9,9%</b>	+0,9 p.p.	+1,8 p.p.	+3,2 p.p.

2° Tri/2022	Indicador	Variações		
	Prazo médio (anos)	Último tri	Acumulado ano	12 meses
média Brasil	<b>28,8 anos</b>	-1,3%	-0,7%	-0,3%

2° Tri/2022	Indicador	Variações		
	Renda domiciliar (R\$/mês)	Último tri	Acumulado ano	12 meses
média Brasil	<b>R\$ 4.451</b>	+4,4%	+7,0%	+9,1%
média 16 capitais*	<b>R\$ 6.790</b>	+4,3%	+5,2%	+6,0%

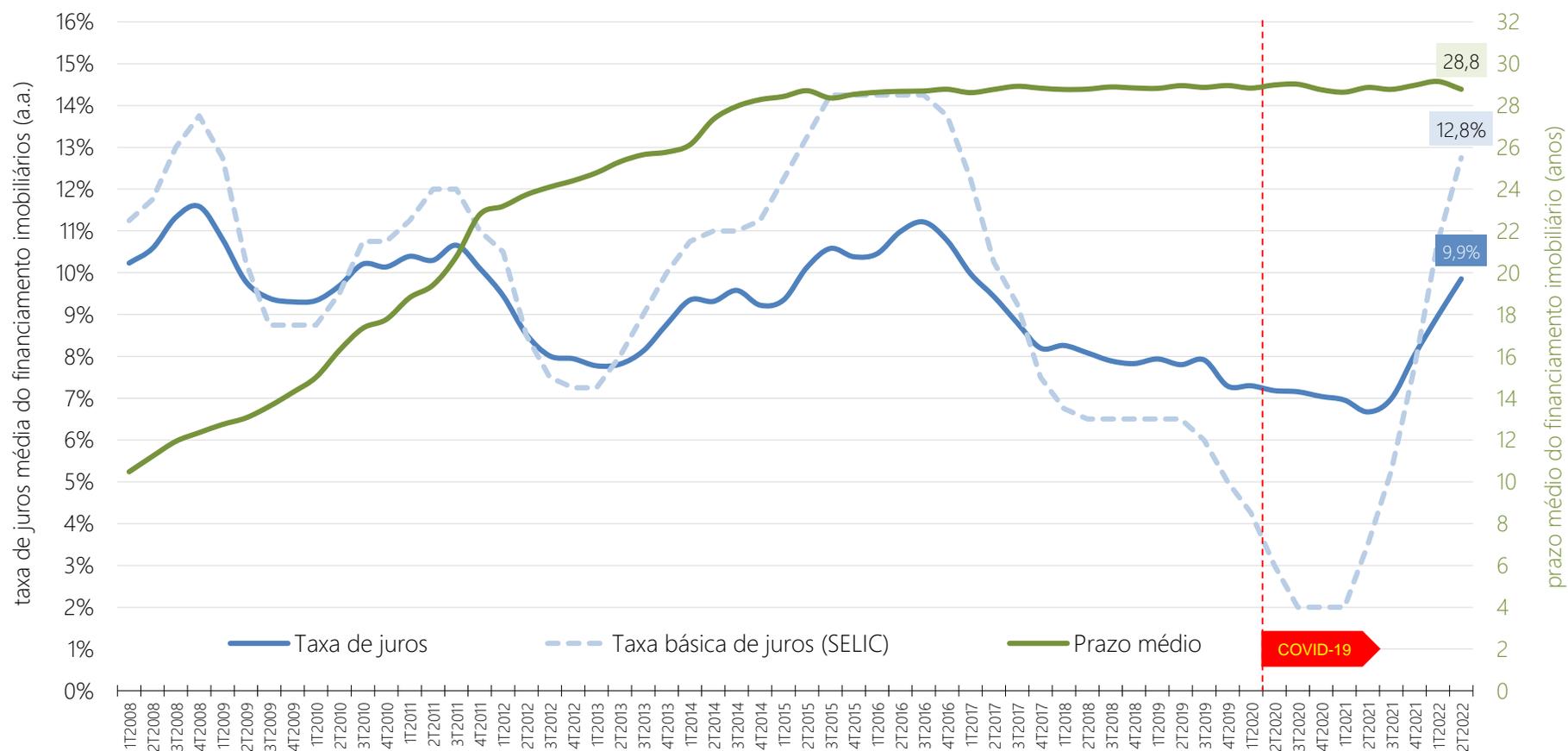
2° Tri/2022	Indicador	Variações		
	Preço imóveis (R\$/m²)	Último tri	Acumulado ano	12 meses
média Brasil	<b>R\$ 3.210</b>	-3,2%	-4,7%	-2,4%
média 16 capitais*	<b>R\$ 8.177</b>	+1,4%	+2,9%	+5,8%

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

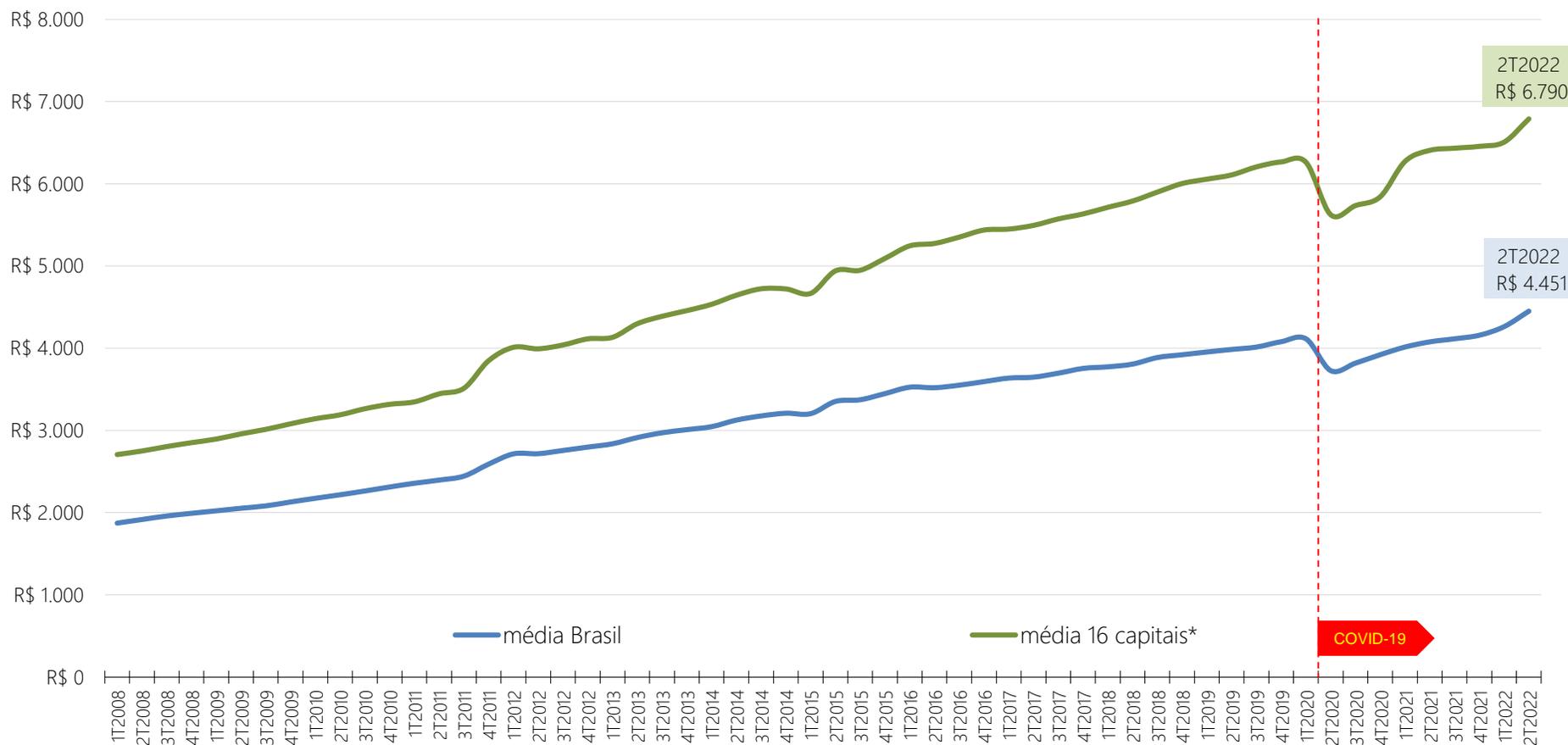


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil.

# PREMISSAS DE CÁLCULO

# RENDA DOMICILIAR

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

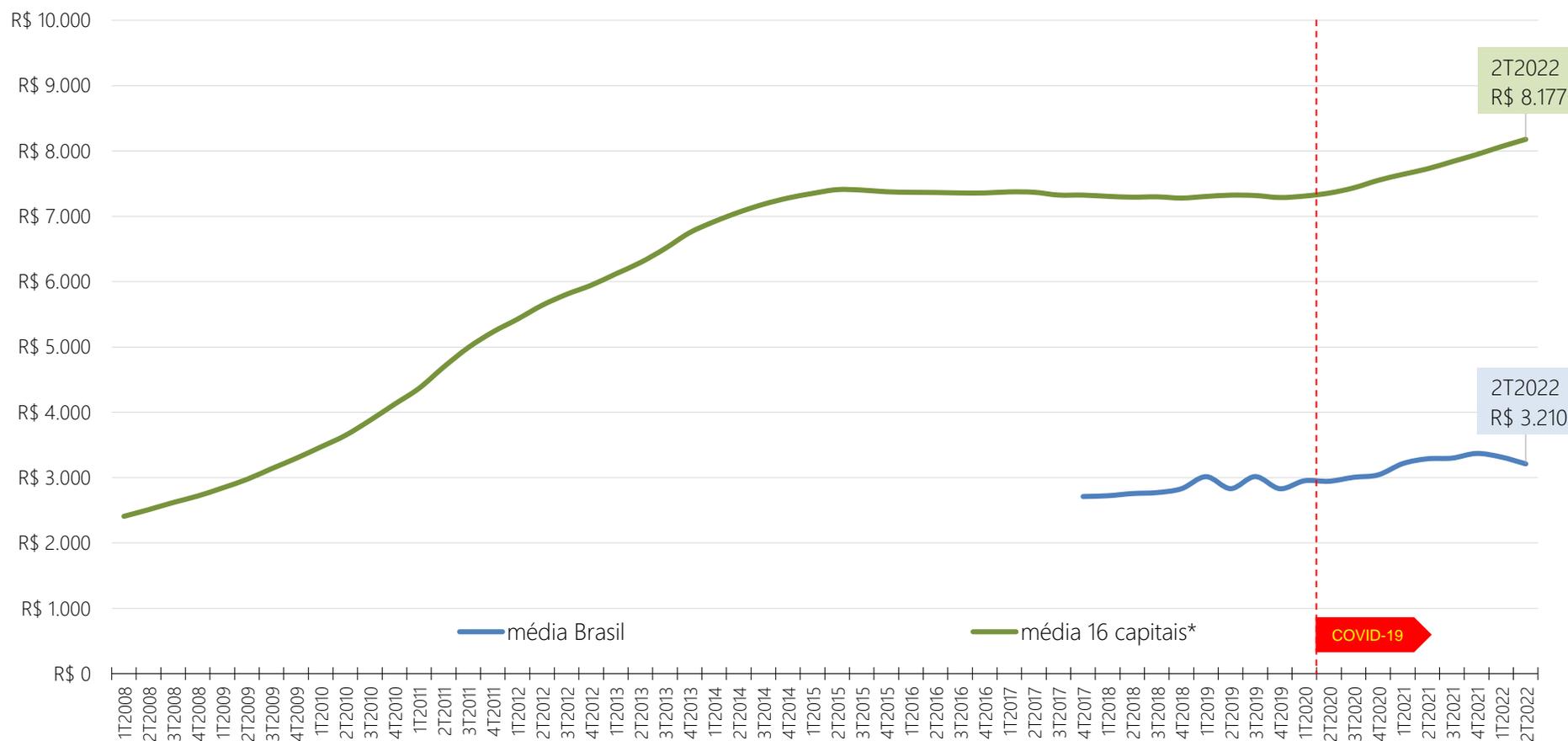


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (\*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo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

# PREMISSAS DE CÁLCULO

# PREÇO DOS IMÓVEIS

## EVOLUÇÃO DO PREÇO NOMINAL MÉDIO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS (R\$ / M<sup>2</sup>) – 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 (m<sup>2</sup>)**

## INDICADORES DE AFFORDABILITY

**TAMANHO DO IMÓVEL ACESSÍVEL**

# INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

## DESTAQUES DO 2º TRIMESTRE DE 2022:

49,4 m<sup>2</sup>

...é o tamanho médio do imóvel que uma família de renda média é capaz de financiar no **Brasil**, considerando o mesmo valor médio por m<sup>2</sup> e as mesmas condições de crédito. Em termos de variação, o indicador permaneceu estável no último trimestre. Já nos últimos 4 trimestre, houve uma queda de 15,3%.

29,6 m<sup>2</sup>

...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 m<sup>2</sup> e as mesmas condições de crédito. No último trimestre, o indicador registrou um recuo de 4,5%, ao passo que, nos 4 trimestres, a queda chegou a 24,1%.

6,1 m<sup>2</sup>

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

105,2 m<sup>2</sup>

3,6 m<sup>2</sup>

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

66,0 m<sup>2</sup>

27,4 m<sup>2</sup>

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

76,3 m<sup>2</sup>

20,2 m<sup>2</sup>

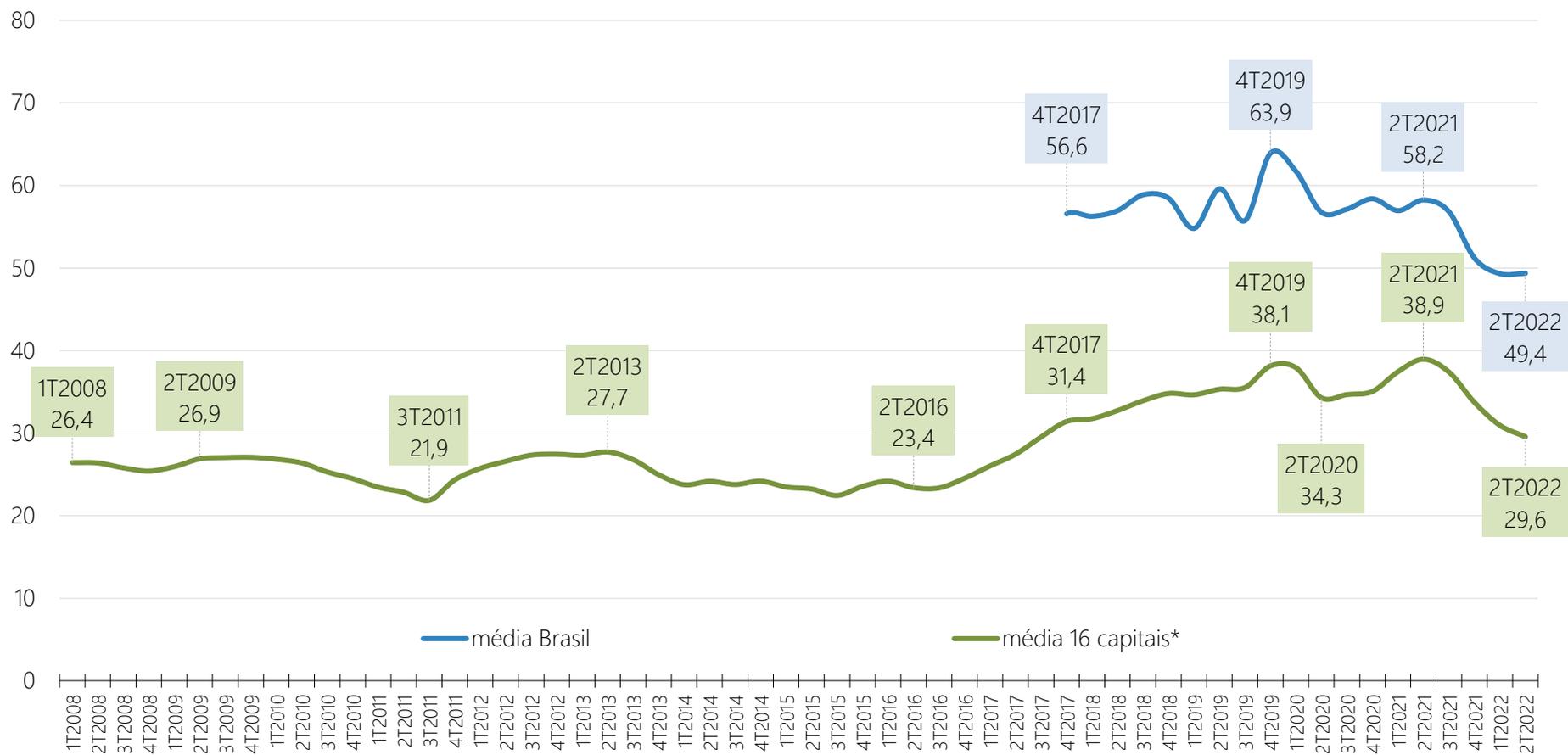
● ————— ... são os tamanhos de imóveis que podem ser financiados em média pelas famílias residentes em (<) **Maceió** e **Campo Grande** (>)

41,8 m<sup>2</sup>

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

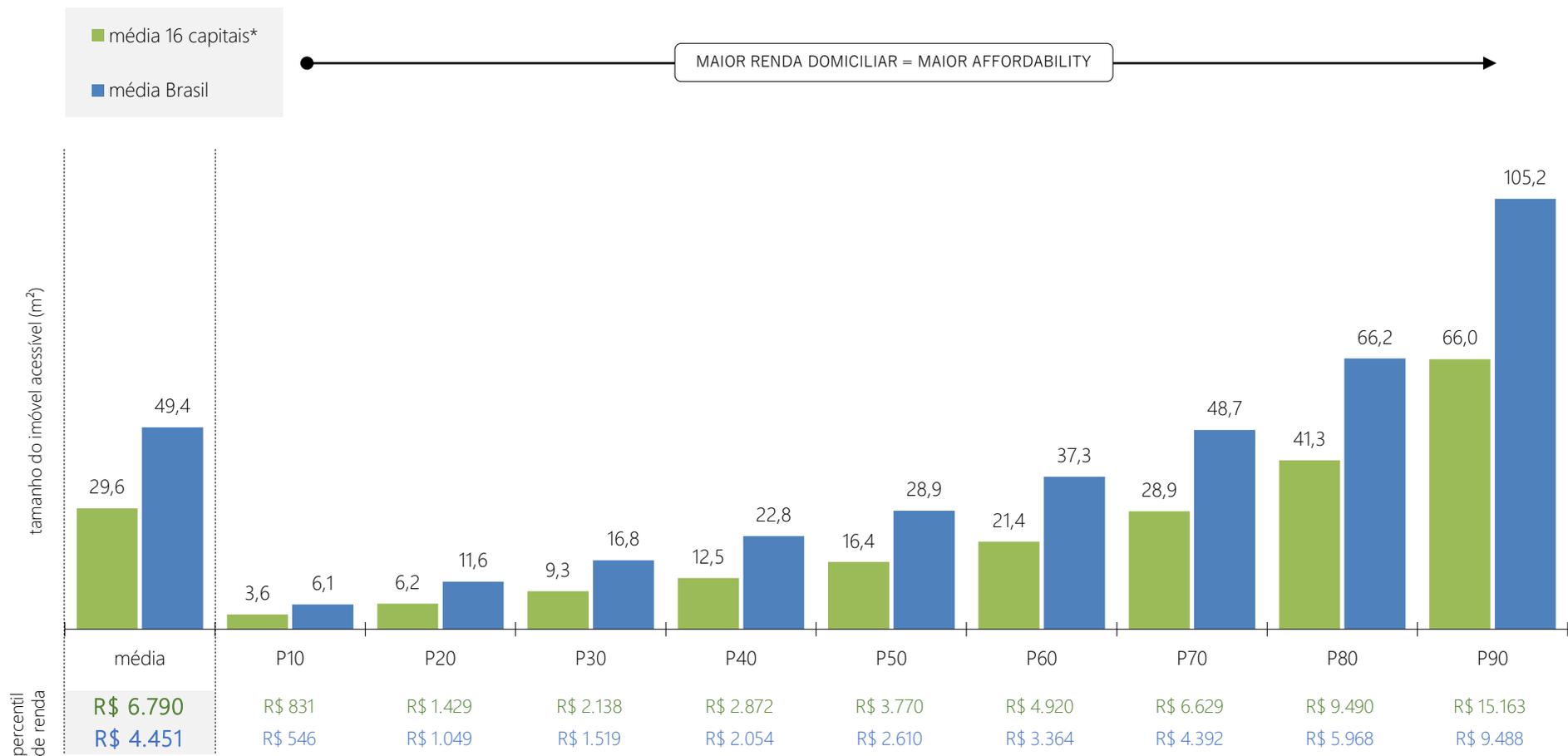
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M<sup>2</sup>) QUE PODEM SER FINANCIADOS PELAS FAMÍLIAS - MÉDIA BRASIL X MÉDIA 16 CAPITAIS\*



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

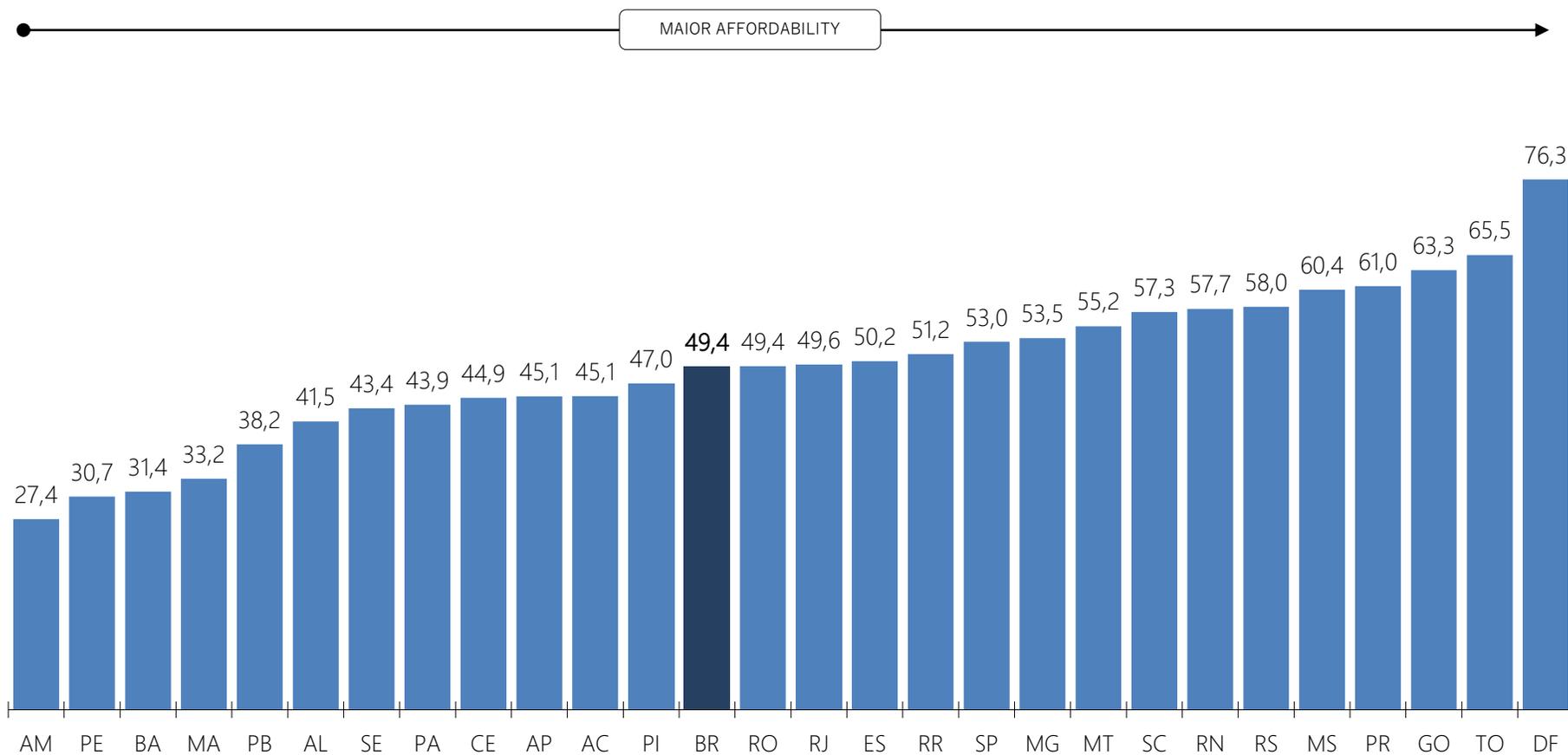
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M<sup>2</sup>) QUE PODEM SER FINANCIADOS POR PERCENTIL DE RENDA - BRASIL X 16 CAPITALIS\*



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

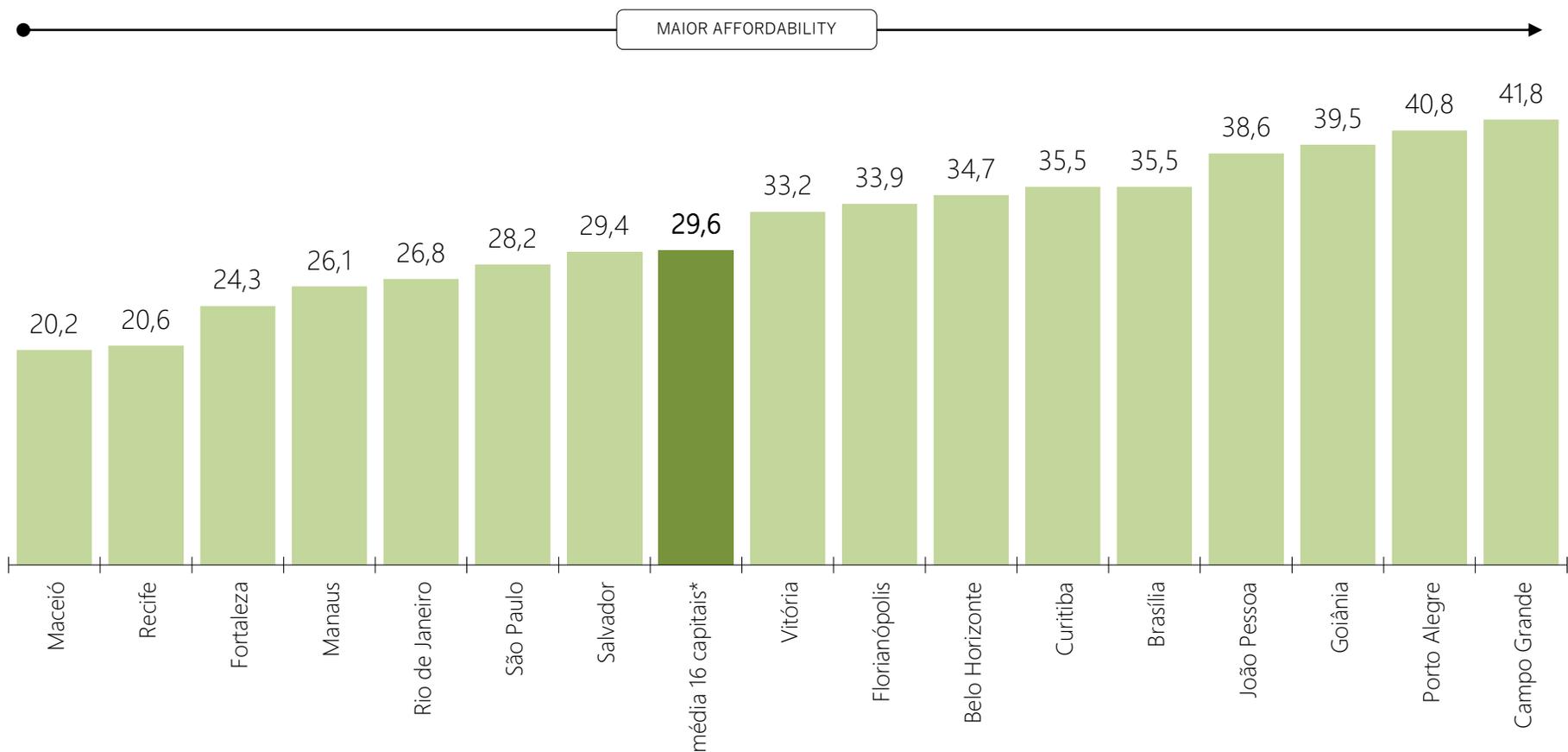
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M<sup>2</sup>) QUE PODEM SER FINANCIADOS PELAS FAMÍLIAS - MÉDIA BRASIL X 27 UFS



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

# INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

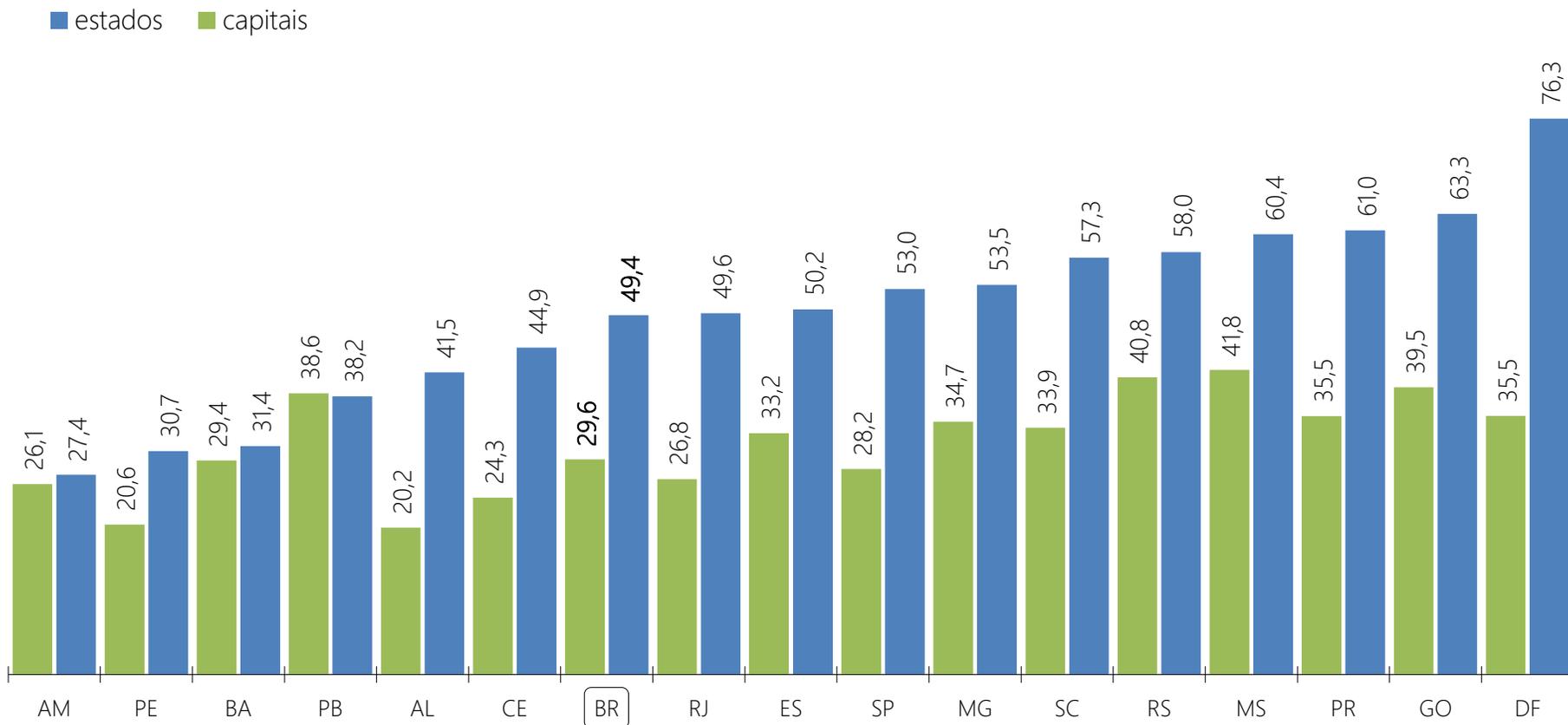
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M<sup>2</sup>) QUE PODEM SER FINANCIADOS PELAS FAMÍLIAS - 16 CAPITALIS\*



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 (M<sup>2</sup>) QUE PODEM SER FINANCIADOS PELAS FAMÍLIAS - BRASIL X 27 UFS X 16 CAPITALS\*

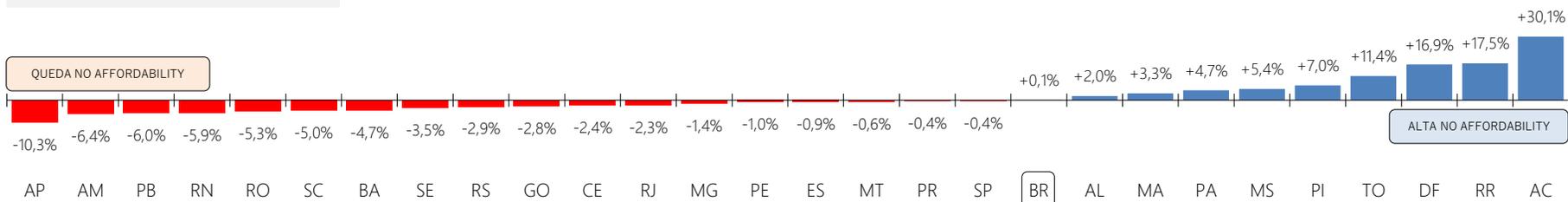


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (\*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB);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

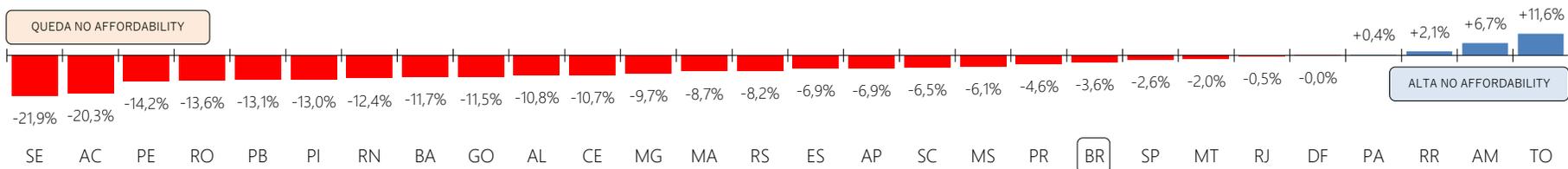
# INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

## VARIAÇÃO NA QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M<sup>2</sup>) QUE PODEM SER FINANCIADOS – BRASIL X UFS

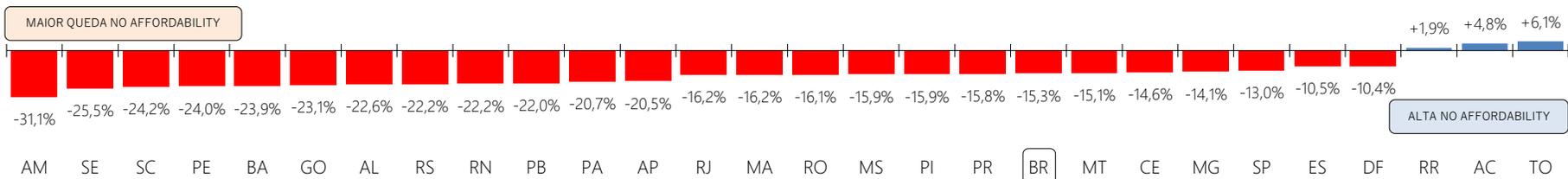
### VARIAÇÃO – ÚLTIMO TRIMESTRE



### VARIAÇÃO – ACUMULADO NO ANO



### VARIAÇÃO – ACUMULADO EM 12 MESES

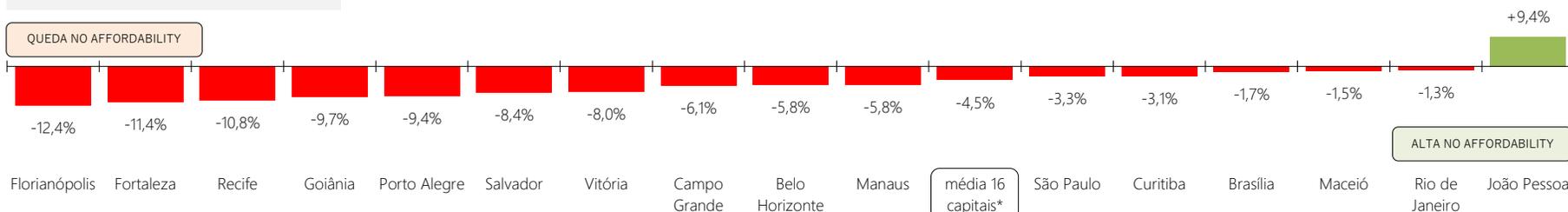


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+.

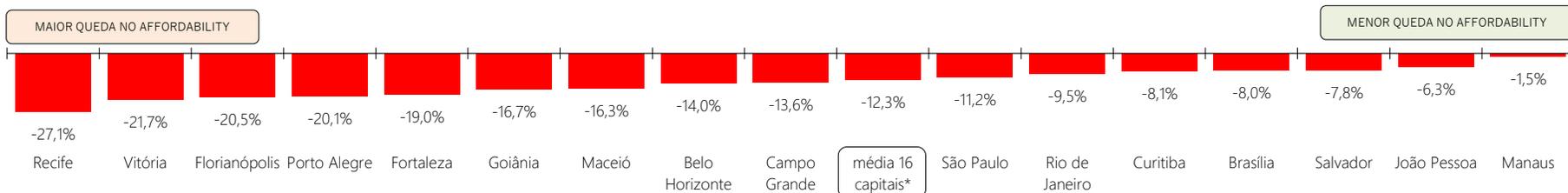
# INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

## VARIAÇÃO NA QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M<sup>2</sup>) QUE PODEM SER FINANCIADOS - 16 CAPITALIS\*

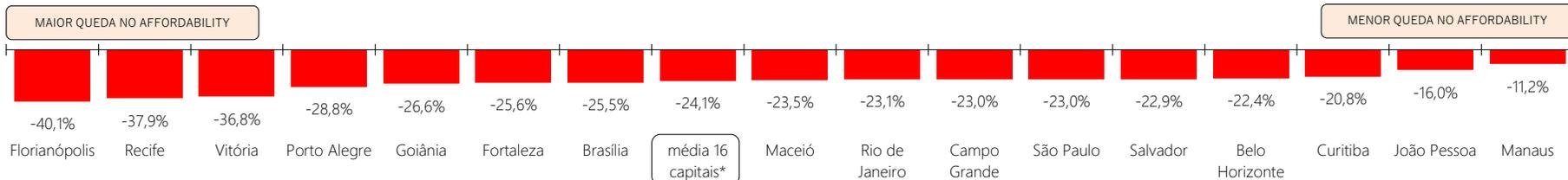
### VARIAÇÃO – ÚLTIMO TRIMESTRE



### VARIAÇÃO – ACUMULADO NO ANO



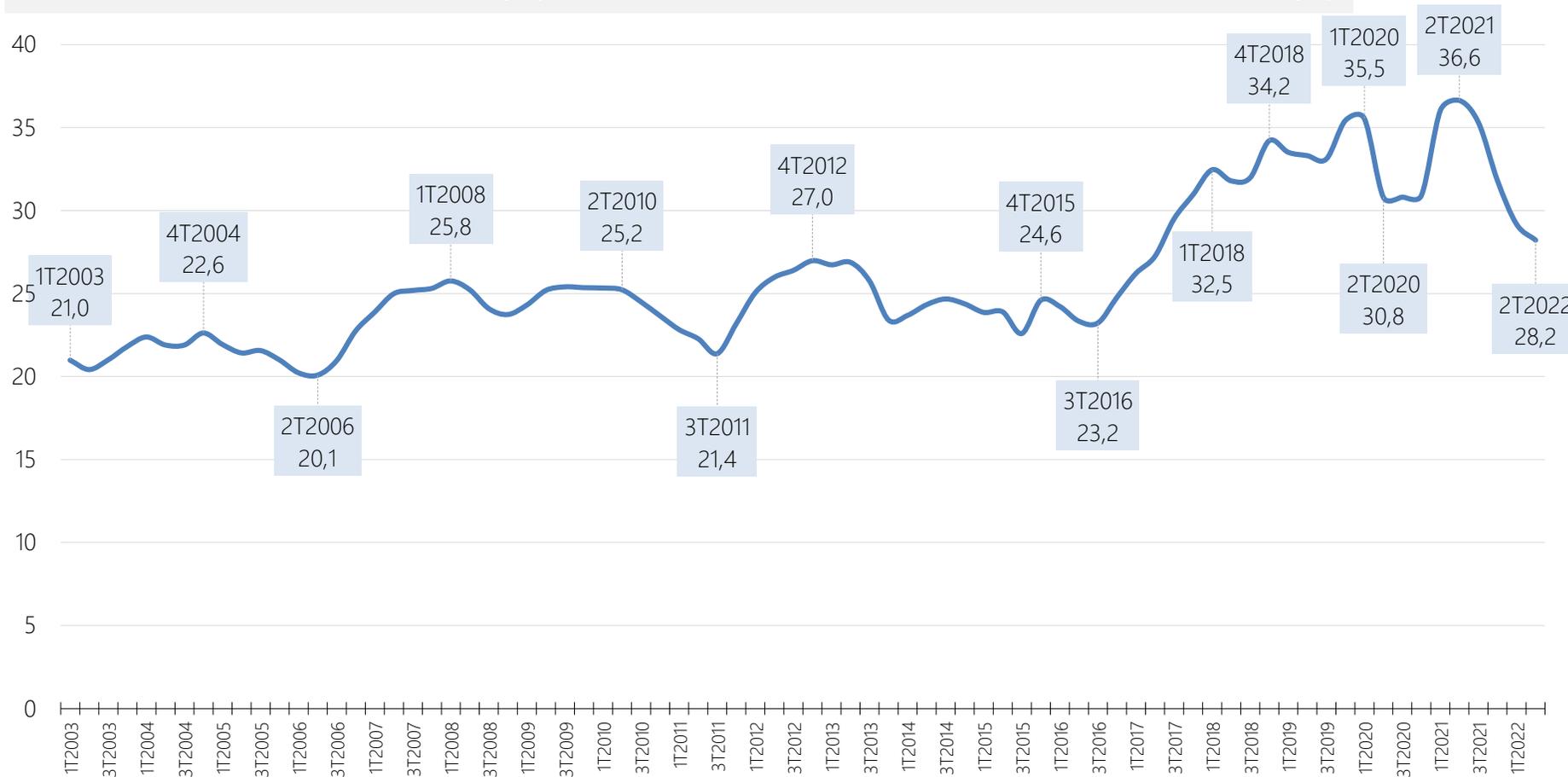
### VARIAÇÃO – ACUMULADO EM 12 MESES



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

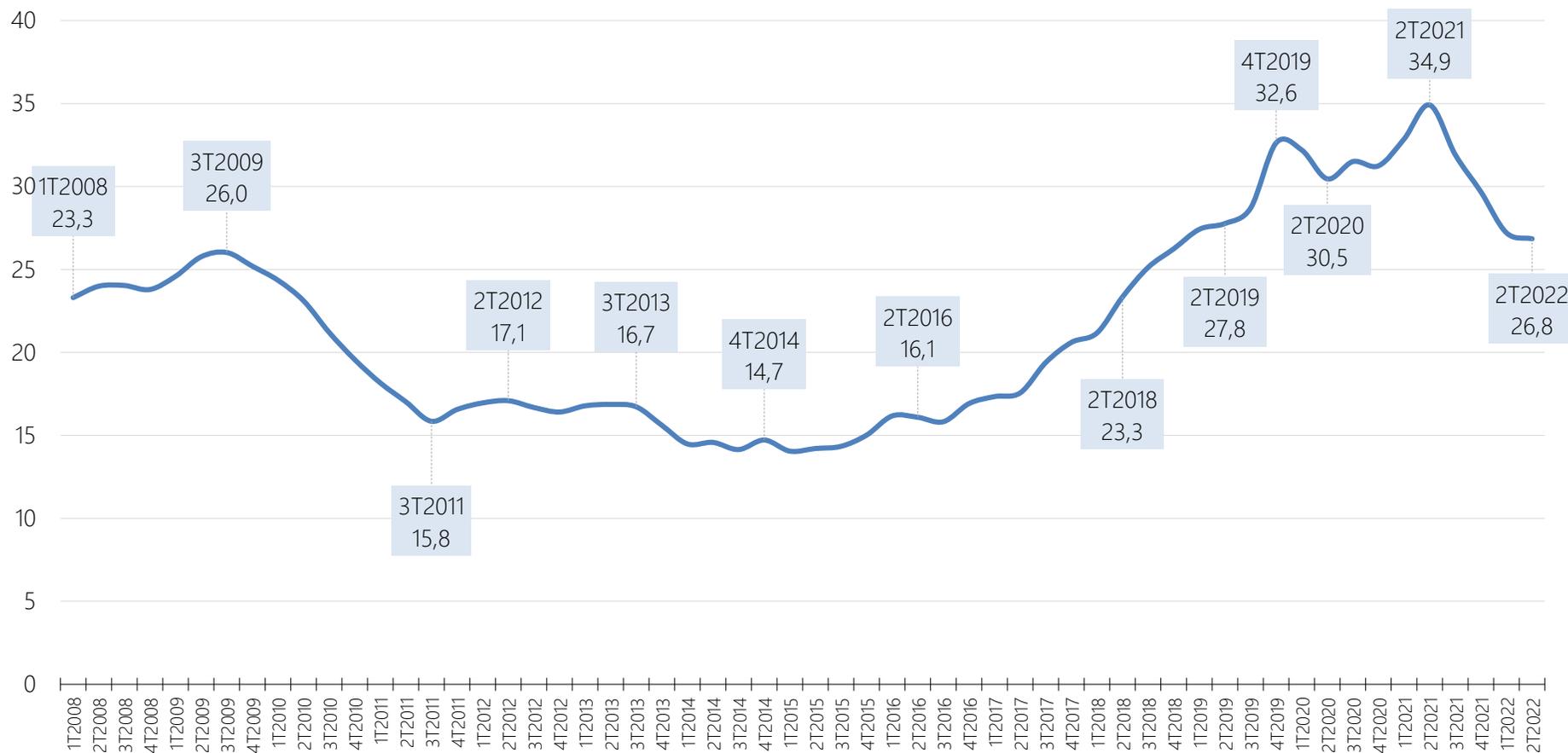
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M<sup>2</sup>) QUE PODEM SER FINANCIADOS PELAS FAMÍLIAS – SÃO PAULO (SP)



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 (M<sup>2</sup>) 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 70m<sup>2</sup>  
e a renda domiciliar anual (renda mensal x 12)

variáveis/premissas: **metragem de apartamento  
padrão (70 m<sup>2</sup>), 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 2º TRIMESTRE DE 2022:

4,2

...é o número de anos de renda domiciliar de uma família de renda média no **Brasil**, necessários para adquirir à vista um imóvel de 70m<sup>2</sup>. No último trimestre. O indicador declinou 7,3%, enquanto, nos últimos 4 trimestres, a baixa foi de 10,5%.

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 70m<sup>2</sup>. No último trimestre, o indicador apresentou queda de 2,8%, enquanto no horizonte dos últimos 4 trimestres, houve estabilidade.

34,3 anos

... .. são os números de anos de renda das famílias **10% mais pobres** e **10% mais ricos** que correspondem ao valor médio de um imóvel de 70m<sup>2</sup>

2,0 anos

57,4 anos

... .. são os números de anos 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 70m<sup>2</sup>

3,1 anos

7,6 anos

... .. são os números de anos de anos de renda de famílias residentes no (<) **Amazonas** e no **Distrito Federal** (>) para adquirir à vista um imóvel de 70m<sup>2</sup>

2,7 anos

10,3 anos

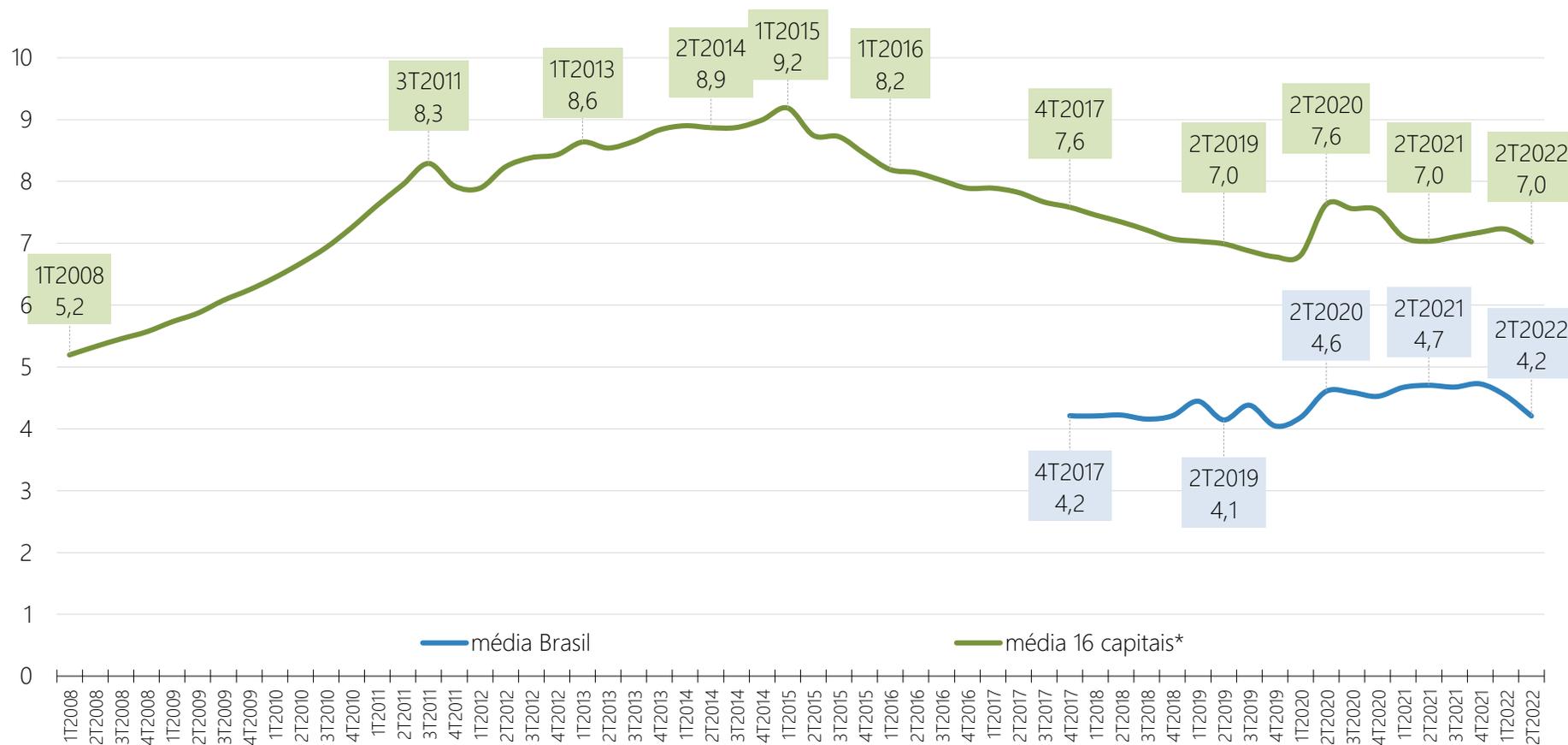
... .. são os números de anos de renda de famílias residentes no (<) **Maceió** e **Campo Grande** (>) necessários para adquirir à vista um imóvel de 70m<sup>2</sup>

5,0 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

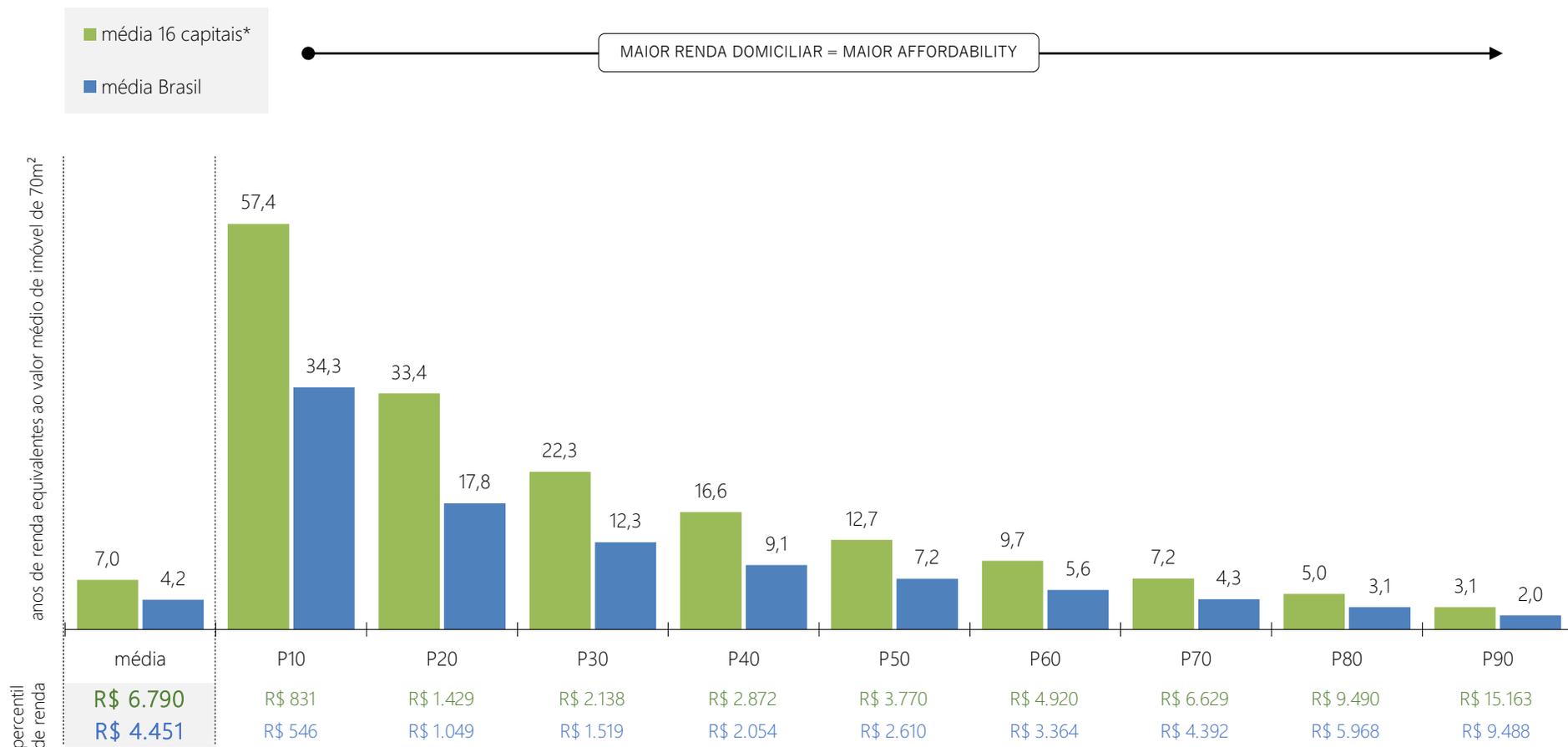
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M<sup>2</sup>) - MÉDIA BRASIL X MÉDIA 16 CAPITALIS\*



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 PRICE-TO-INCOME

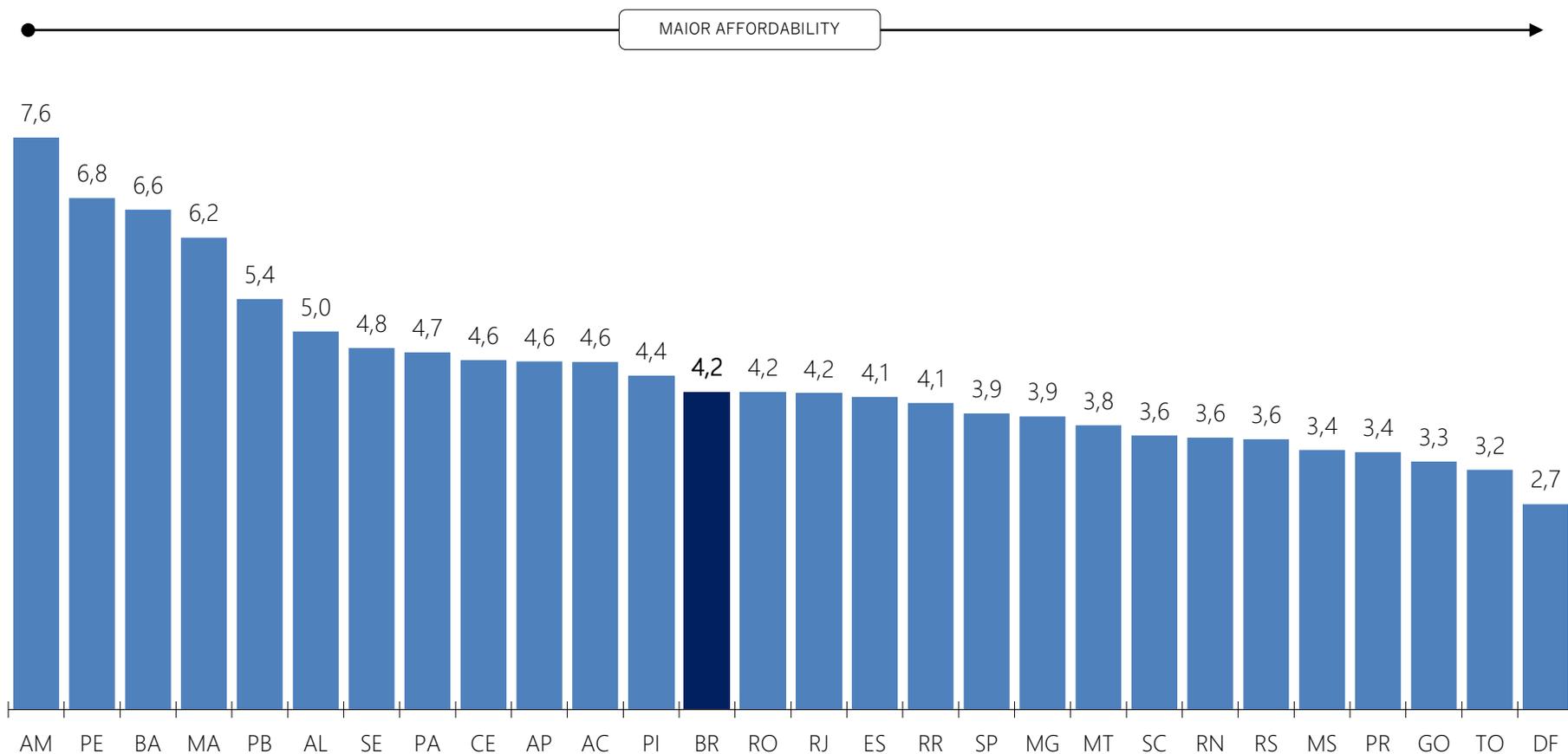
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES A UM IMÓVEL DE 70M<sup>2</sup>) - PERCENTIL DE RENDA - BRASIL X 16 CAPITAIS\*



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

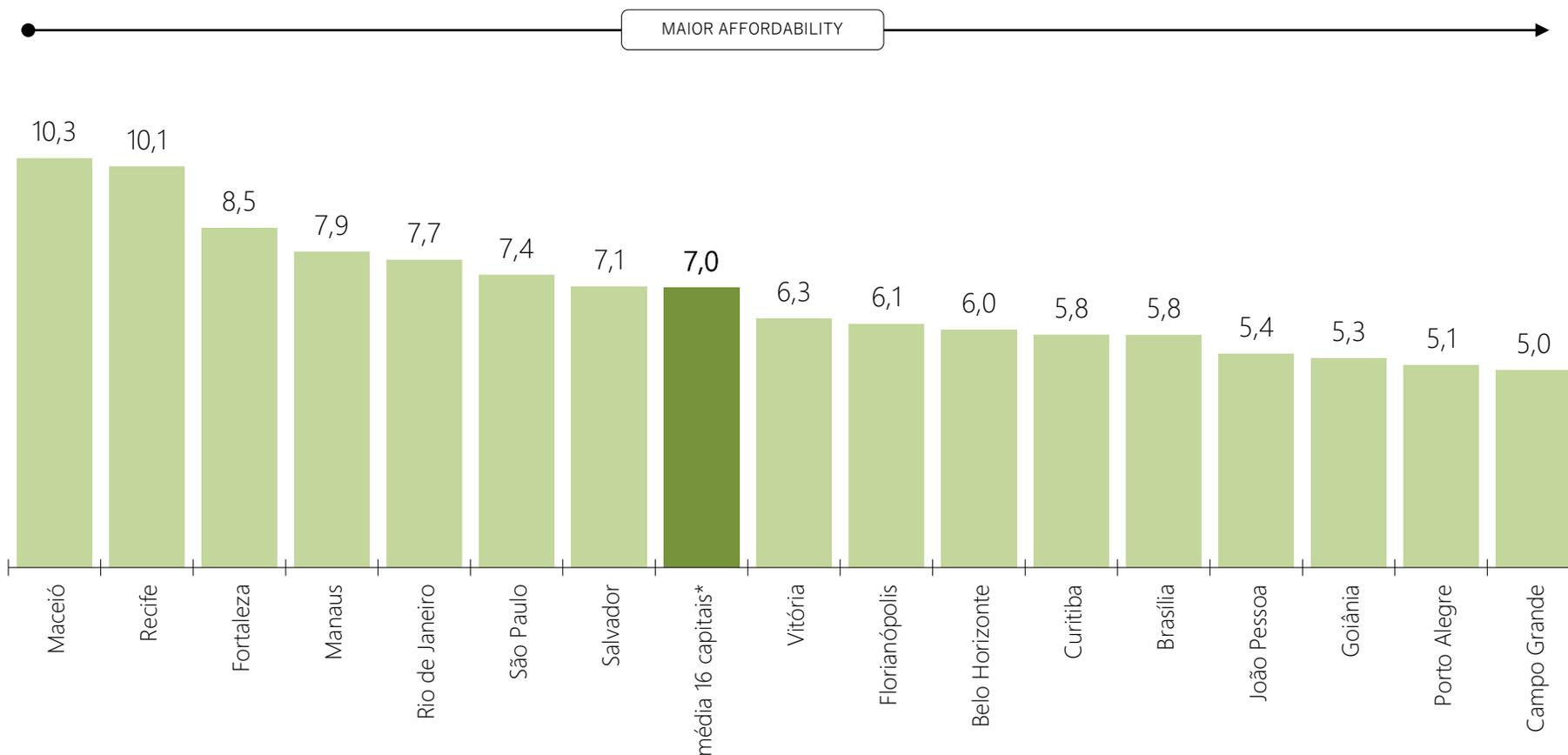
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M<sup>2</sup>) – BRASIL X 27 UFS



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

# INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

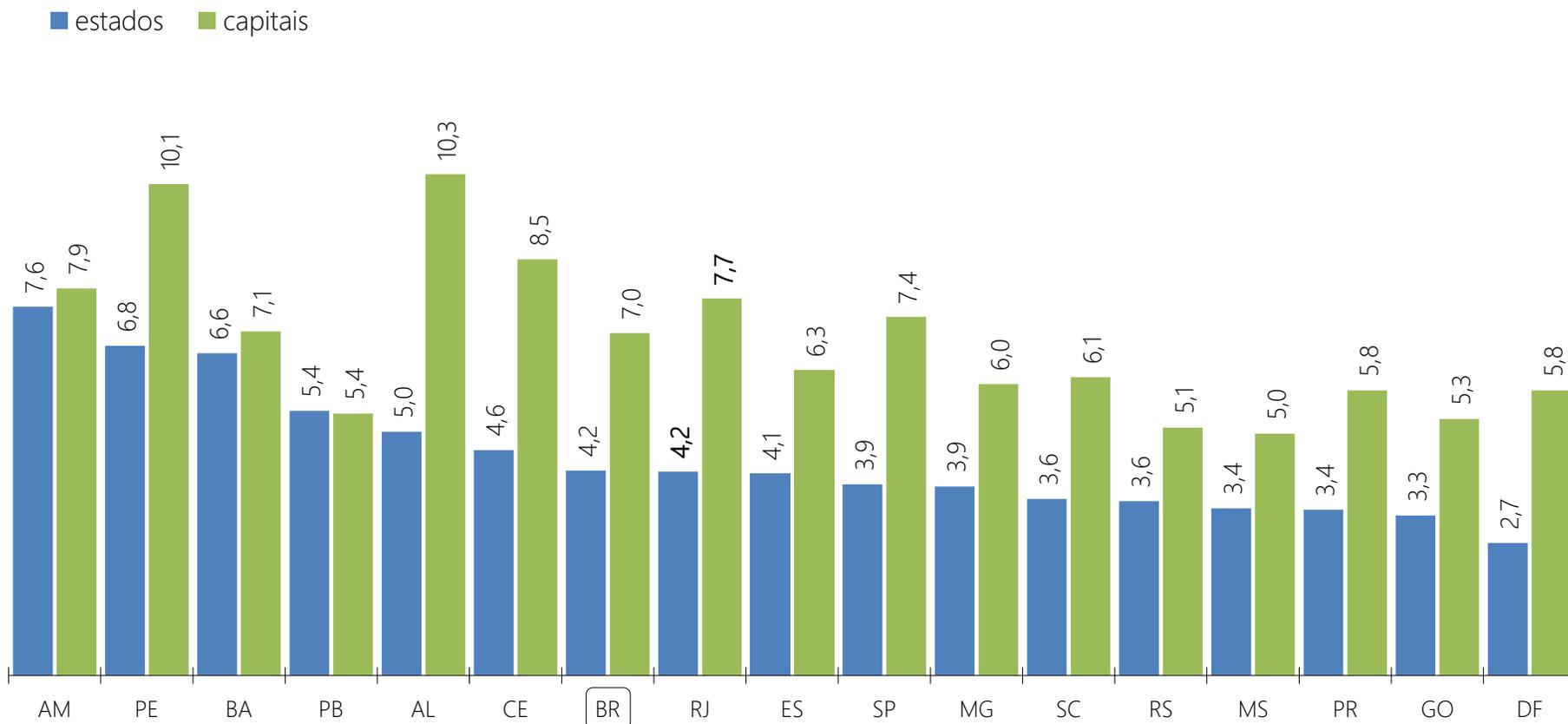
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M<sup>2</sup>) - 16 CAPITAIS\*



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 70M<sup>2</sup>) - BRASIL X UFS X 16 CAPITAIS\*

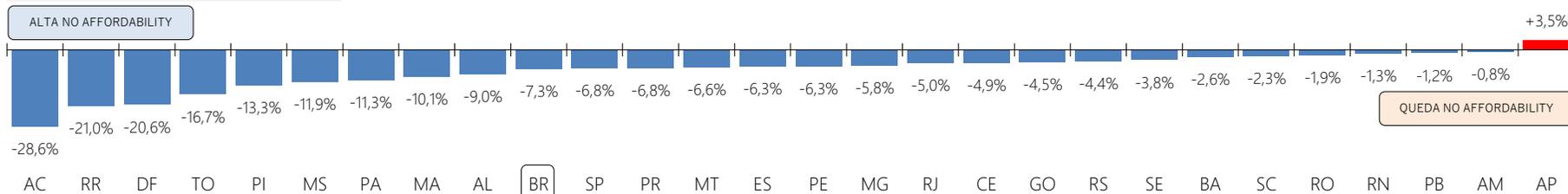


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (\*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB);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

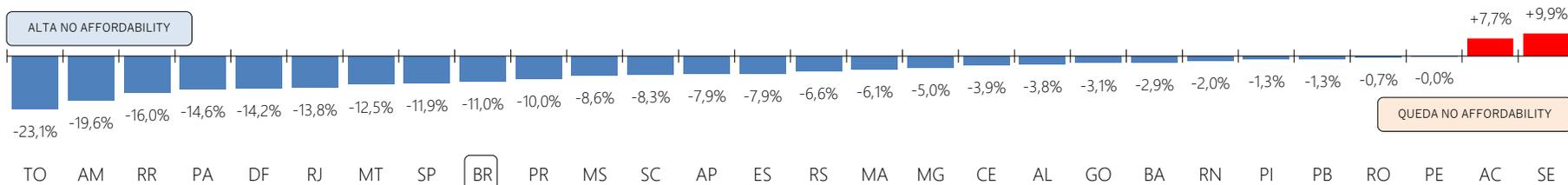
# INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

VARIAÇÃO NO PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M<sup>2</sup>) – BRASIL X 27 UFS

## VARIAÇÃO – ÚLTIMO TRIMESTRE



## VARIAÇÃO – ACUMULADO NO ANO



## VARIAÇÃO – ACUMULADO EM 12 MESES

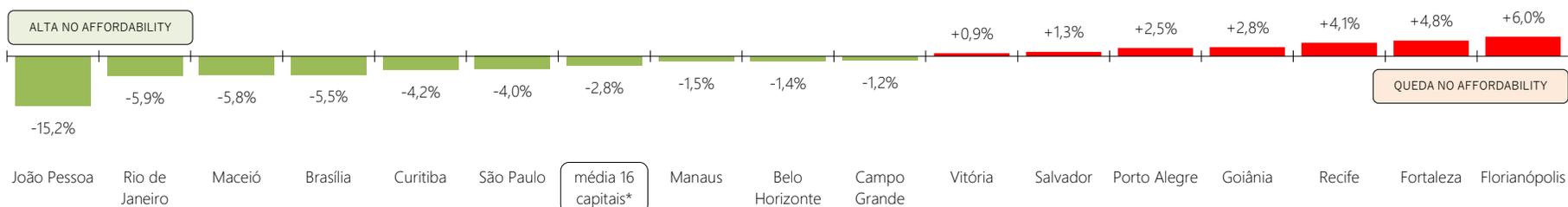


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+.

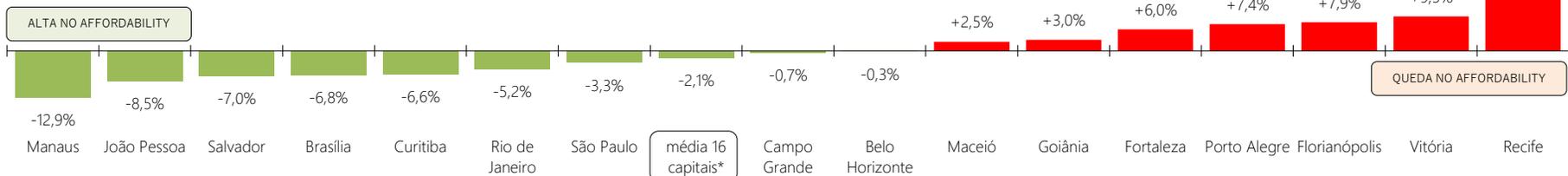
# INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

VARIAÇÃO NO PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M<sup>2</sup>) - 16 CAPITAIS\*

## VARIAÇÃO – ÚLTIMO TRIMESTRE



## VARIAÇÃO – ACUMULADO NO ANO



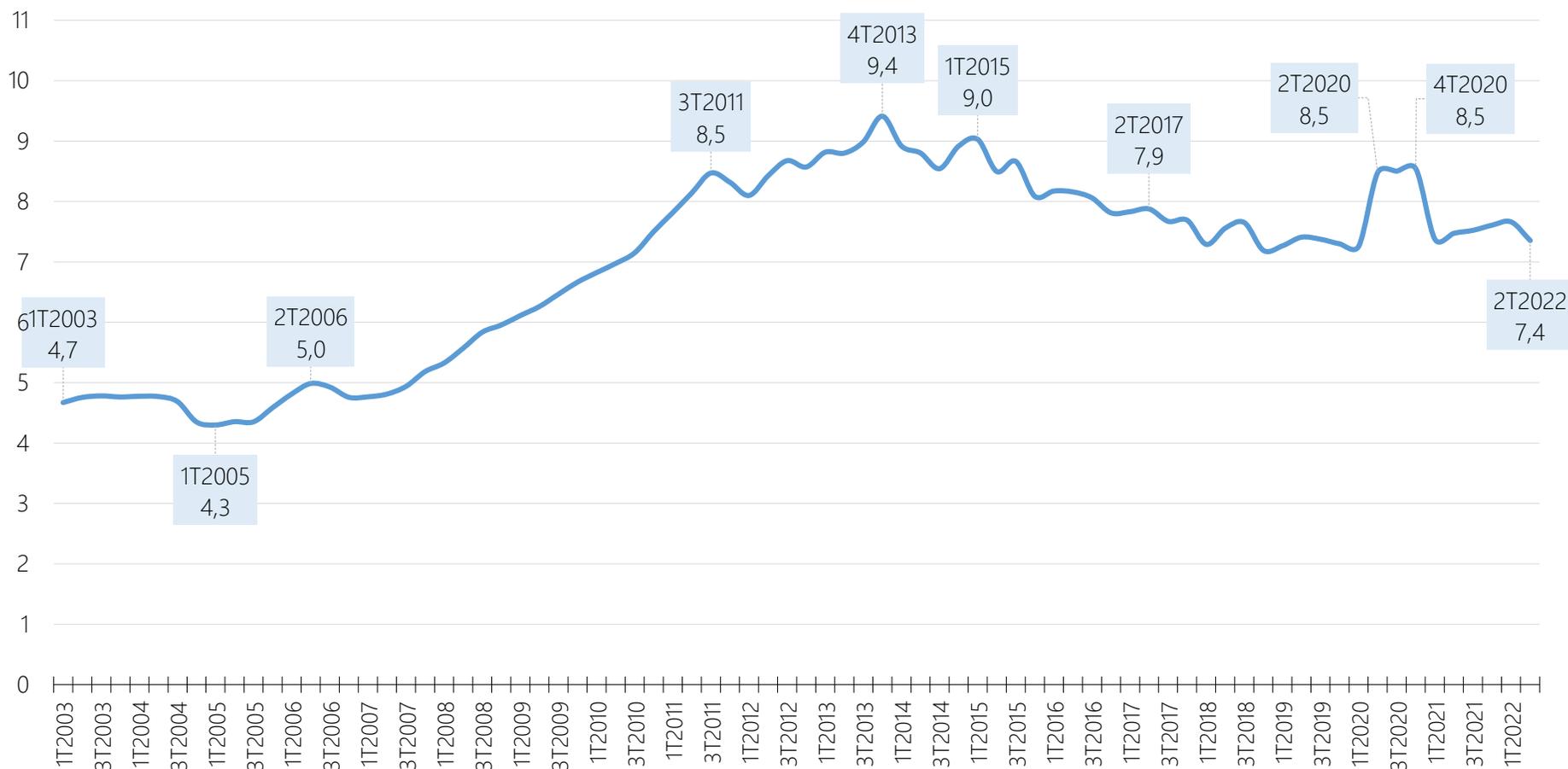
## VARIAÇÃO – ACUMULADO EM 12 MESES



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

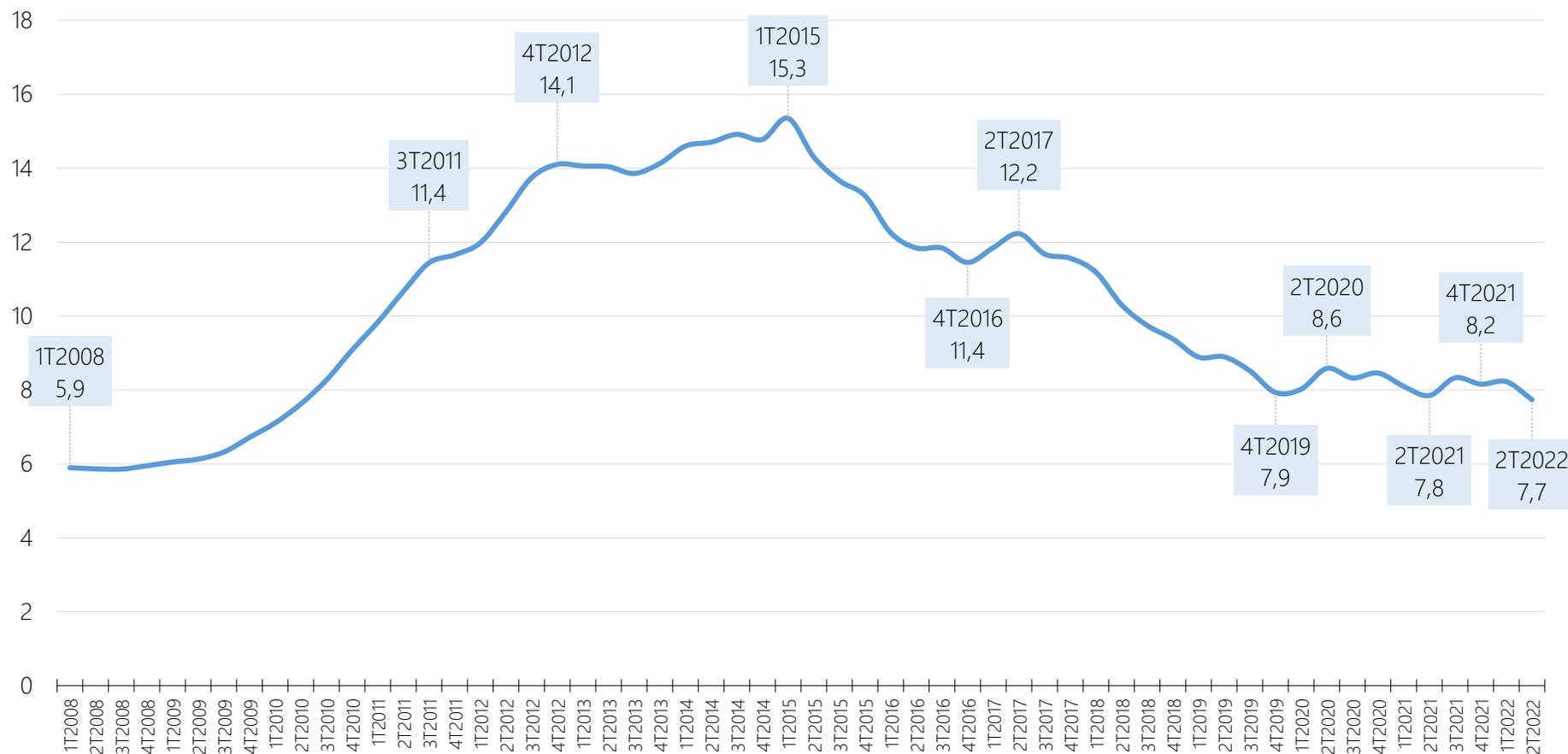
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M<sup>2</sup>) – SÃO PAULO (SP)



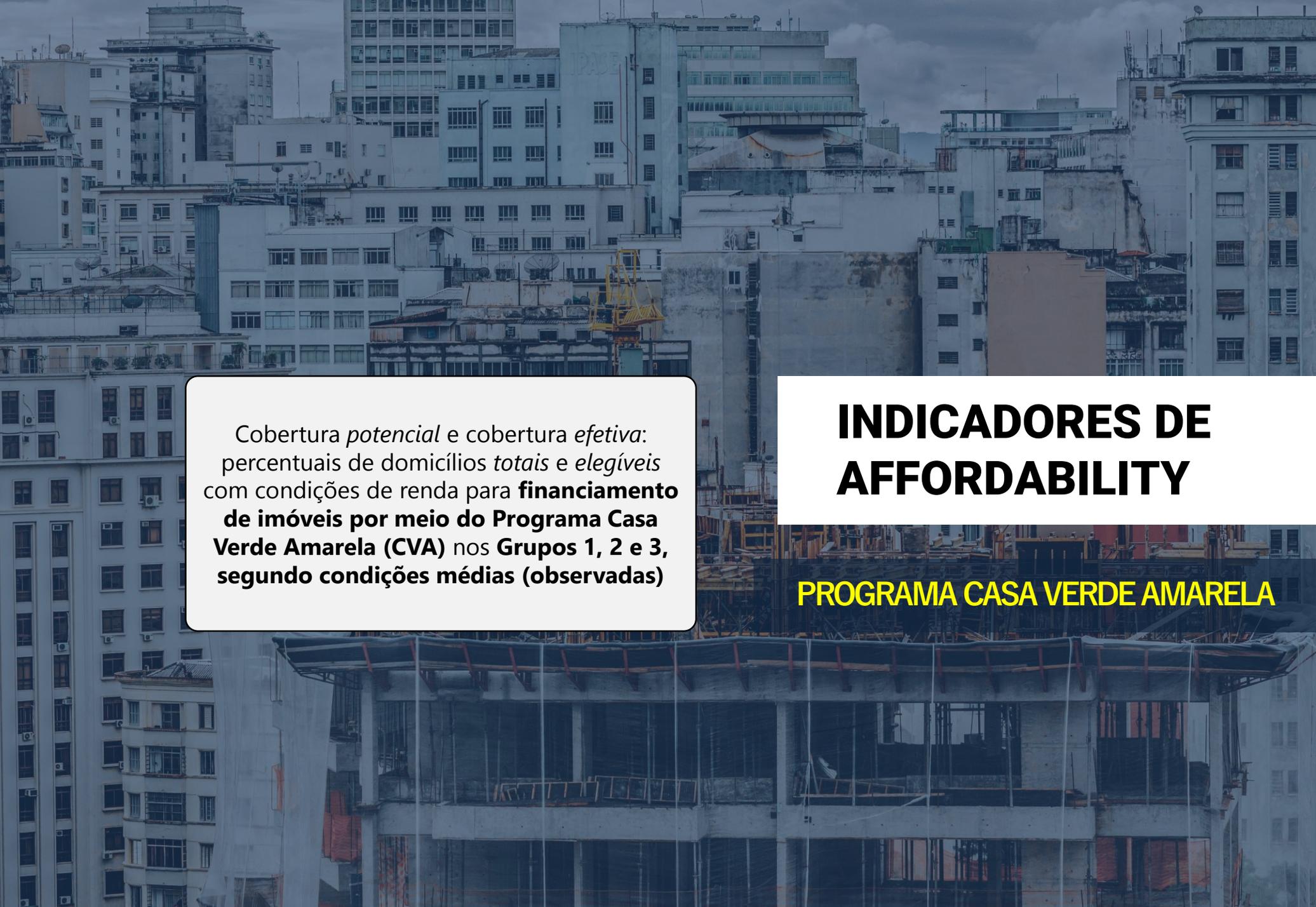
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+.  
O histórico disponível para o município de São Paulo (SP) utiliza dados da série encadeada do Índice FipeZAP+ Histórico, que amplia a série original iniciada em 2008 com a utilização de anúncios de imóveis em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

# INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M<sup>2</sup>) – 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**

# INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

## ANÁLISE DE AFFORDABILITY APLICADA A IMÓVEIS DO PROGRAMA CVA – 2º TRIMESTRE/2022

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 acesso financeiro aos imóveis, beneficiando famílias de menor renda que não teriam condições de acessar e financiar um bem dessa natureza e valor diretamente 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 no curso do 2º trimestre de 2022: **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).

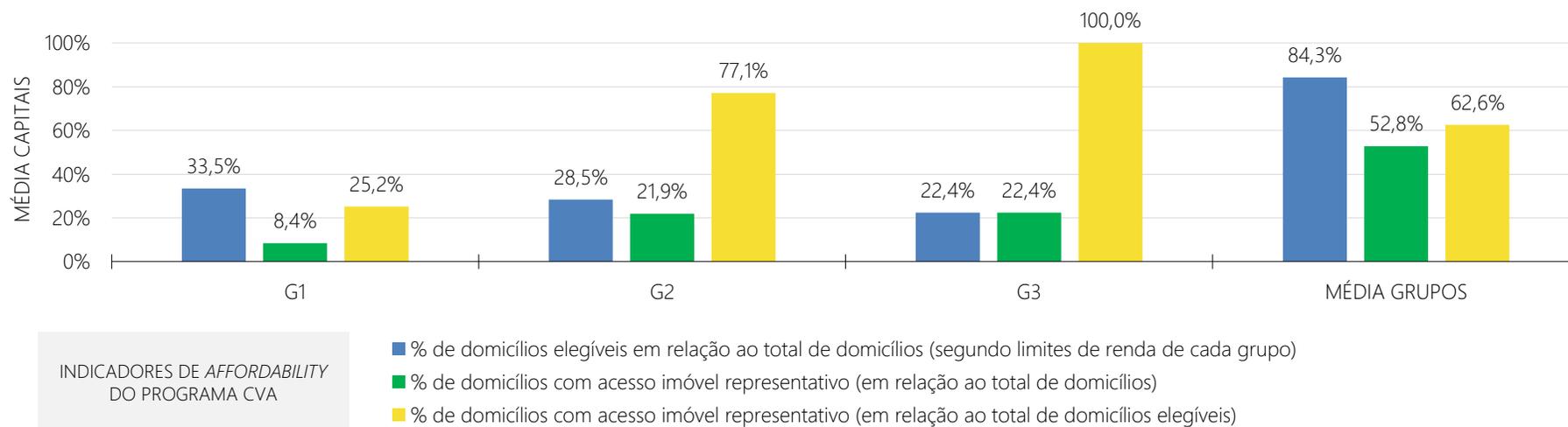
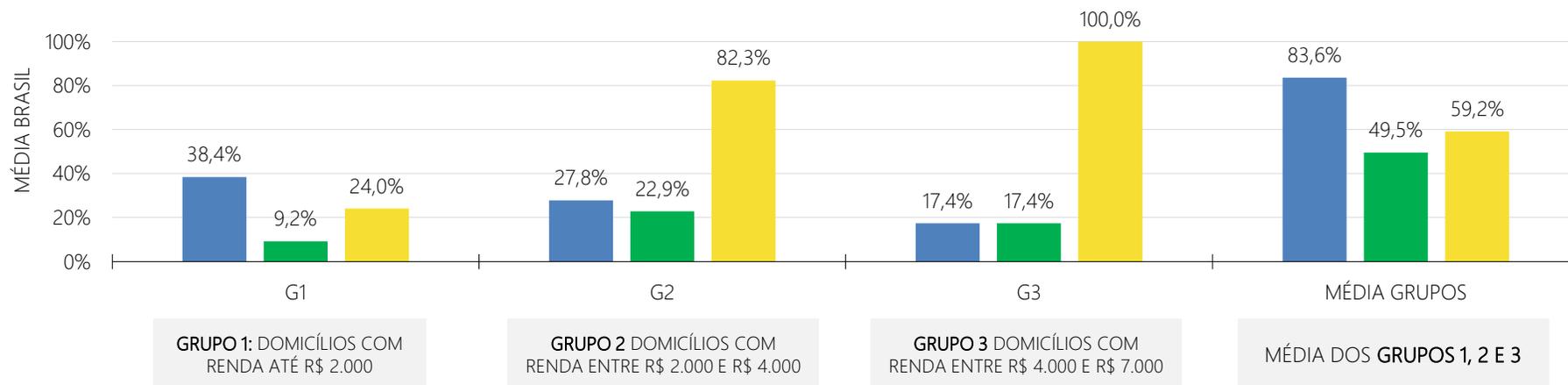
Para mensurar o *affordability* de CVA no país, propõe-se uma metodologia que combina informações socioeconômicas (estrutura e distribuição de renda dos domicílios brasileiros) e informações/características dos imóveis do programa transacionados em um dado grupo/período/recorte geográfico (incluindo 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 ou financiar um imóvel do programa** alocando no máximo 30% da renda domiciliar mensal (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 analisado.

Os resultados do 2º trimestre de 2022, estão disponíveis para o Brasil, unidades federativas e capitais. Nesse período, do total de 74,3 milhões de domicílios brasileiros, 61,2 milhões se enquadravam nos critérios de elegibilidade para acessar imóveis do programa CVA (83,6%), distribuídos da seguinte forma: 28,6 milhões ao Grupo 1 (renda domiciliar de até R\$ 2 mil); 20,6 milhões ao Grupo 2 (renda entre R\$ 2 mil e R\$ 4 mil); e 12,9 milhões ao Grupo 3 (renda entre R\$ 4 mil e R\$ 7 mil). Do total de domicílios elegíveis, 36,8 milhões possuíam renda suficiente para financiar os imóveis dos seus respectivos grupos (59,2% dos domicílios elegíveis e 49,5% do total de domicílios). No recorte das capitais, comparativamente, os resultados apurados para o 2º trimestre de 2022 destacam que, do total de 15,8 milhões de domicílios, 13,4 milhões eram elegíveis ao programa CVA (84,3%). Desses, 8,4 milhões dispunham de renda domiciliar suficiente para financiar de um imóvel do programa: 62,6% dos domicílios elegíveis e 52,8% do total de domicílios nesse recorte geográfico.

# INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

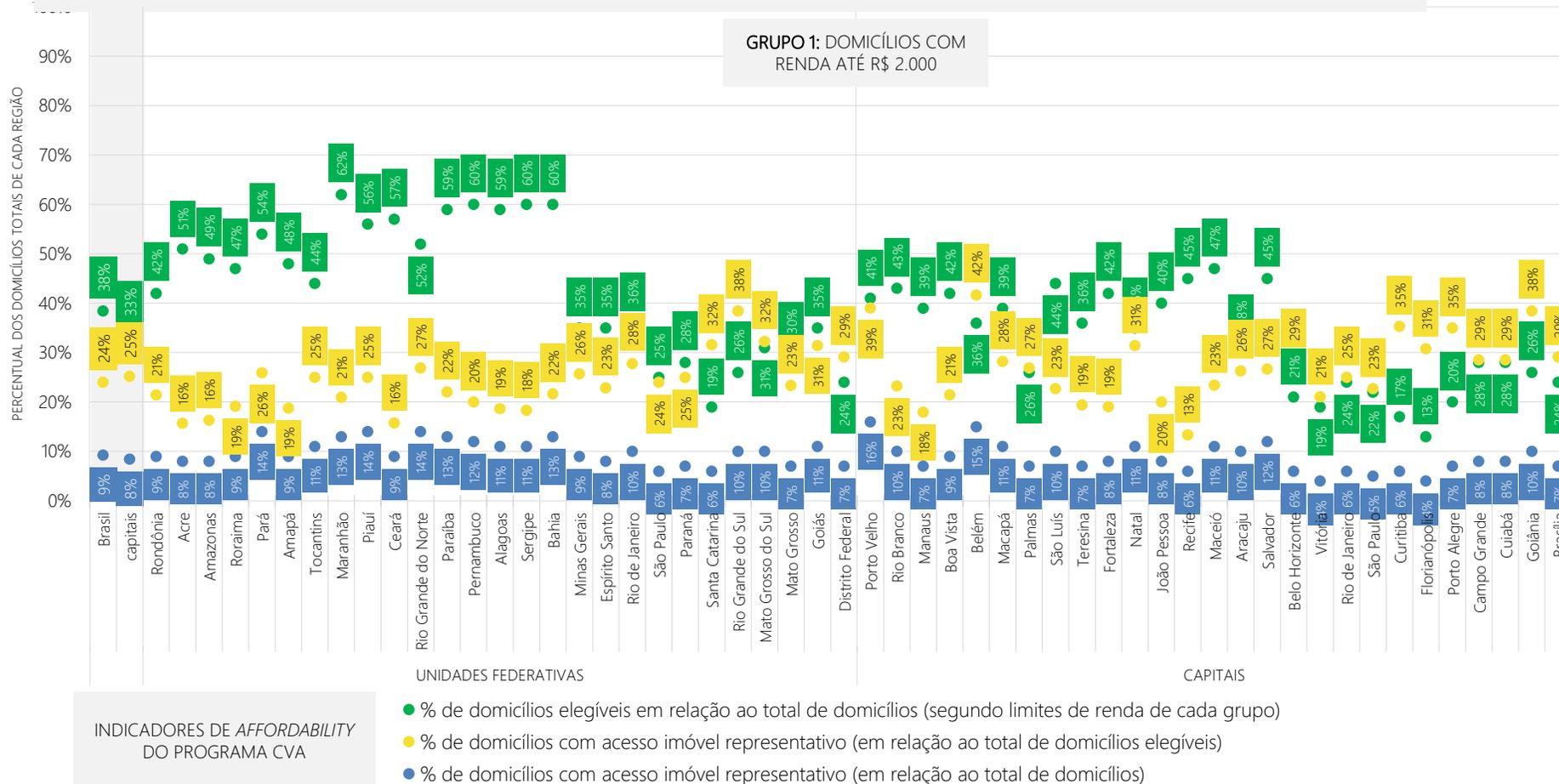
ALCANCE POTENCIAL E ALCANCE EFETIVO DO GRUPO 1 DO PROGRAMA CVA EM ESTADOS E CAPITAIS (2º TRIMESTRE DE 2022)



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

# INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA – GRUPO 1

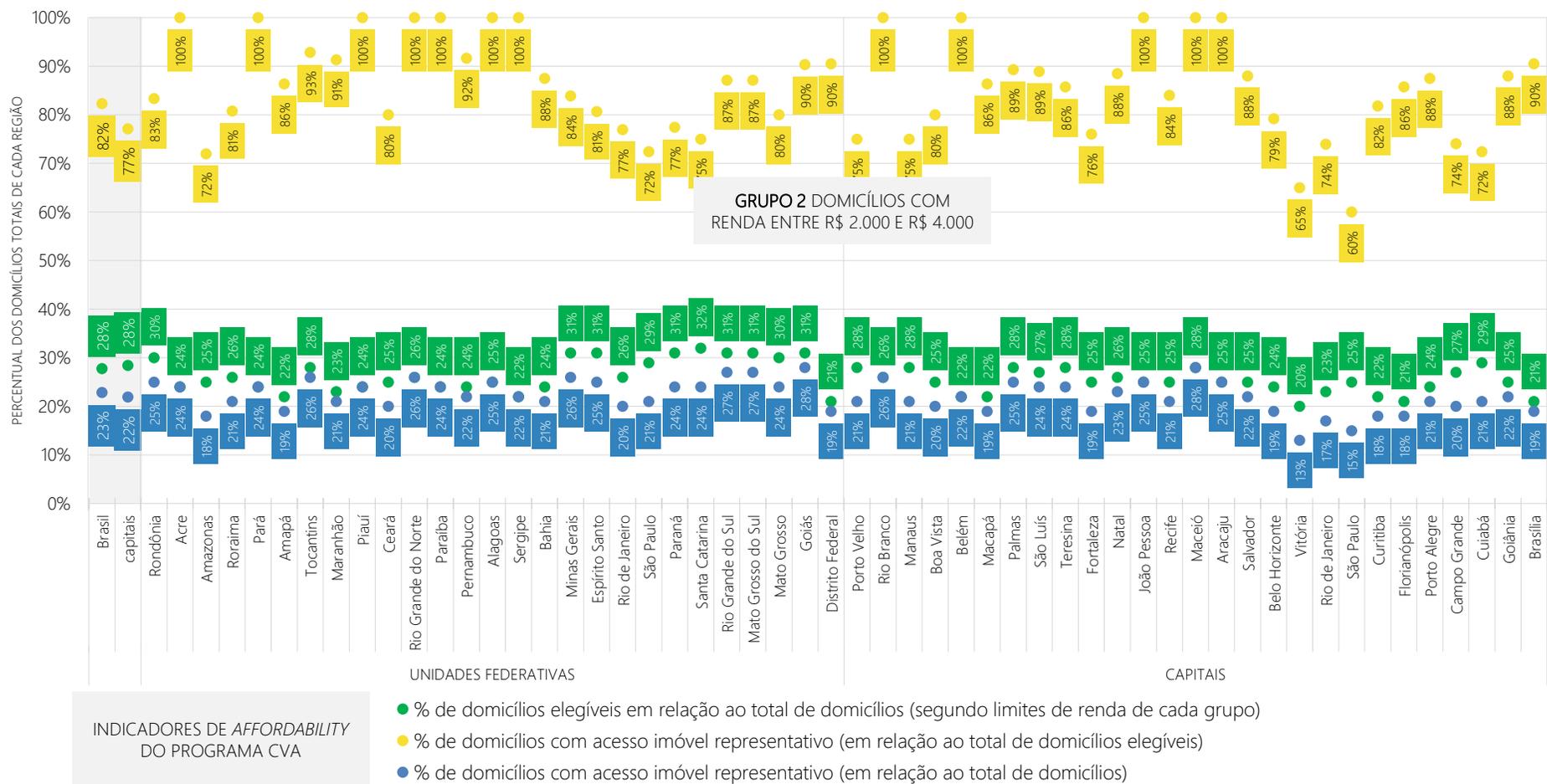
ALCANCE POTENCIAL E ALCANCE EFETIVO DO GRUPO 1 DO PROGRAMA CVA EM UFS E CAPITAIS (2º TRIMESTRE DE 2022)



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

# INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA – GRUPO 2

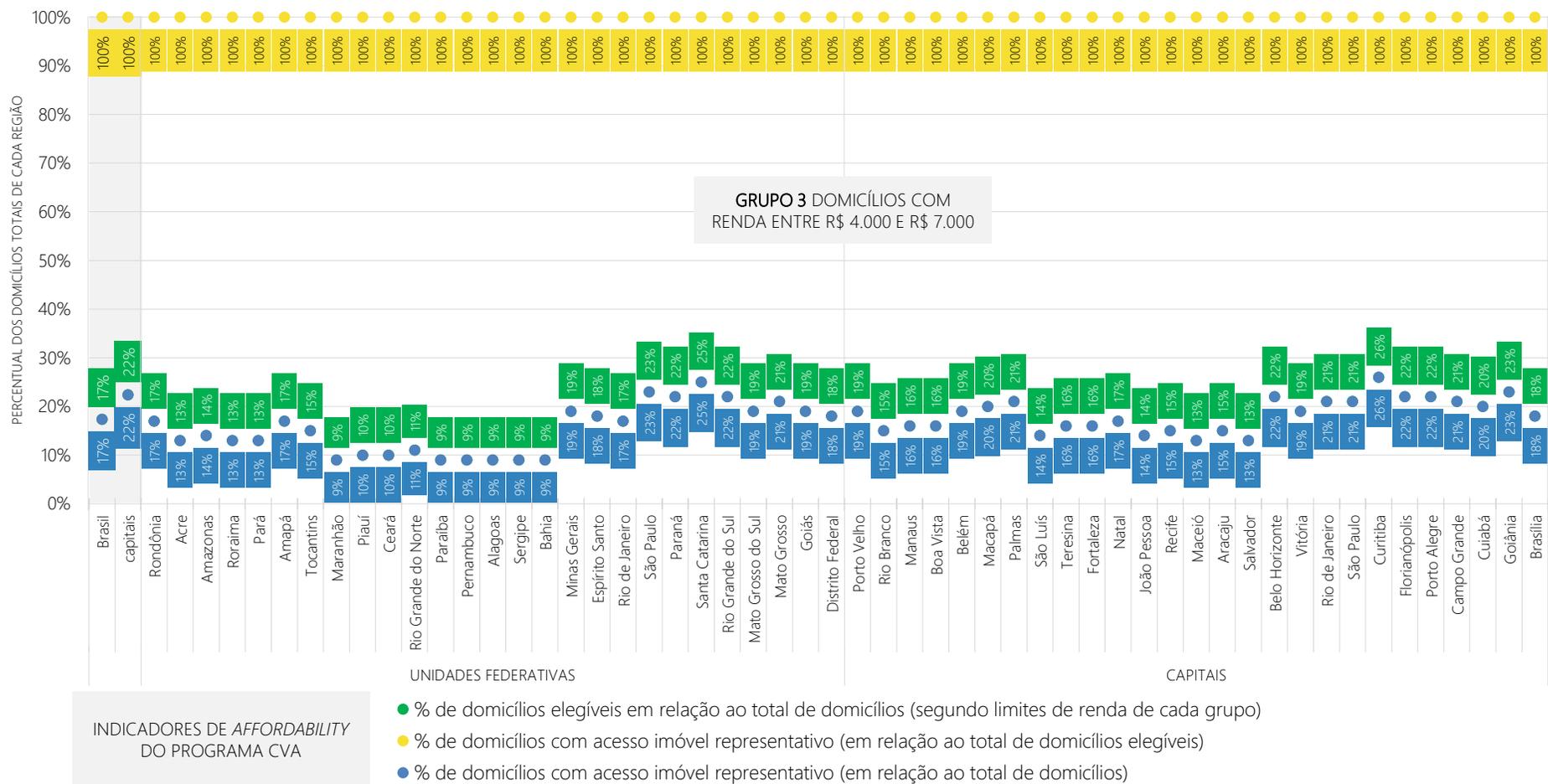
ALCANÇE POTENCIAL E ALCANÇE EFETIVO DO GRUPO 2 DO PROGRAMA CVA EM UFS E CAPITAIS (2º TRIMESTRE DE 2022)



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

# INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA – GRUPO 3

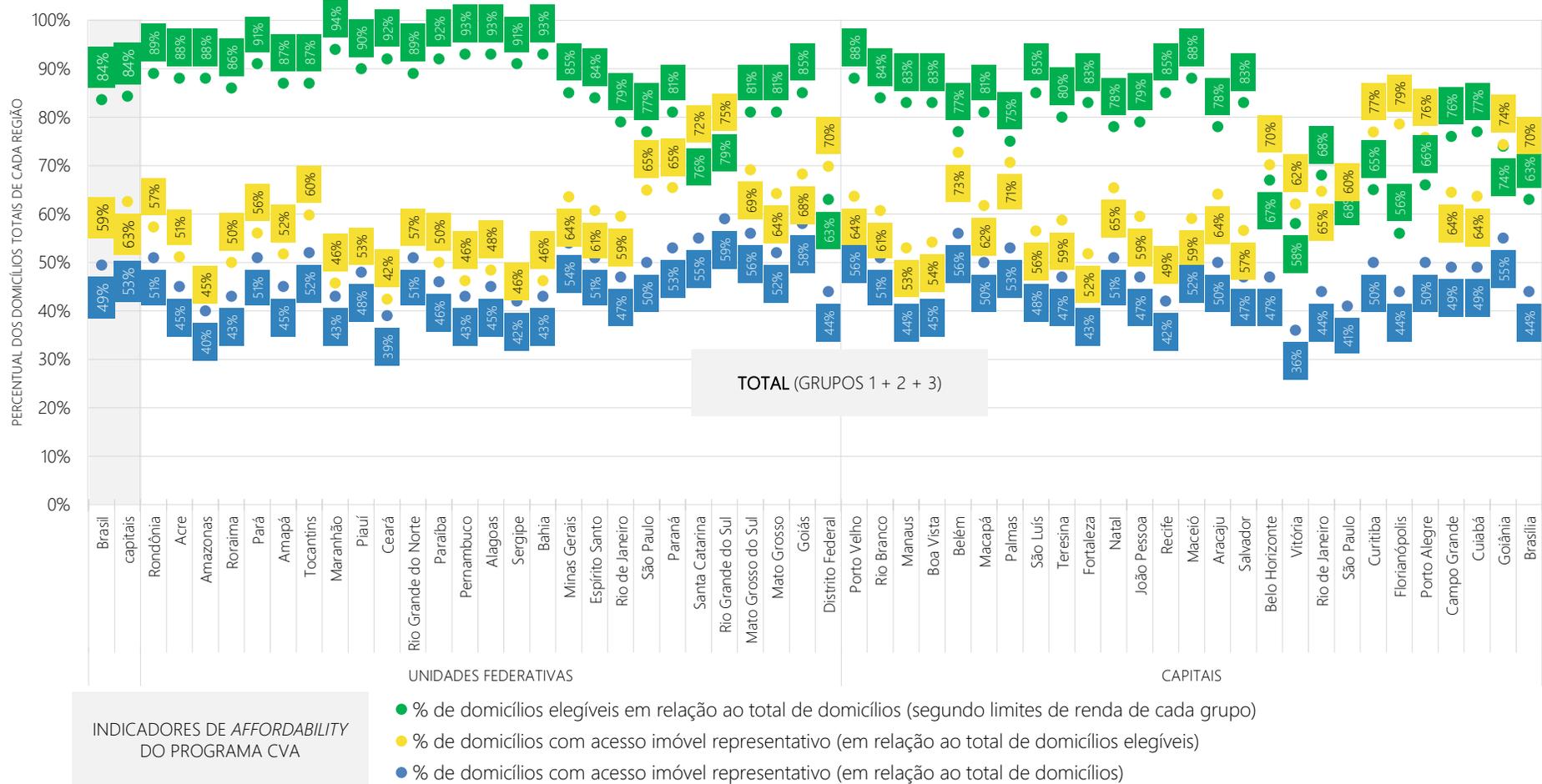
ALCANÇE POTENCIAL E ALCANÇE EFETIVO DO GRUPO 4 DO PROGRAMA CVA EM UFS E CAPITAIS (2º TRIMESTRE DE 2022)



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

# INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA – MÉDIA

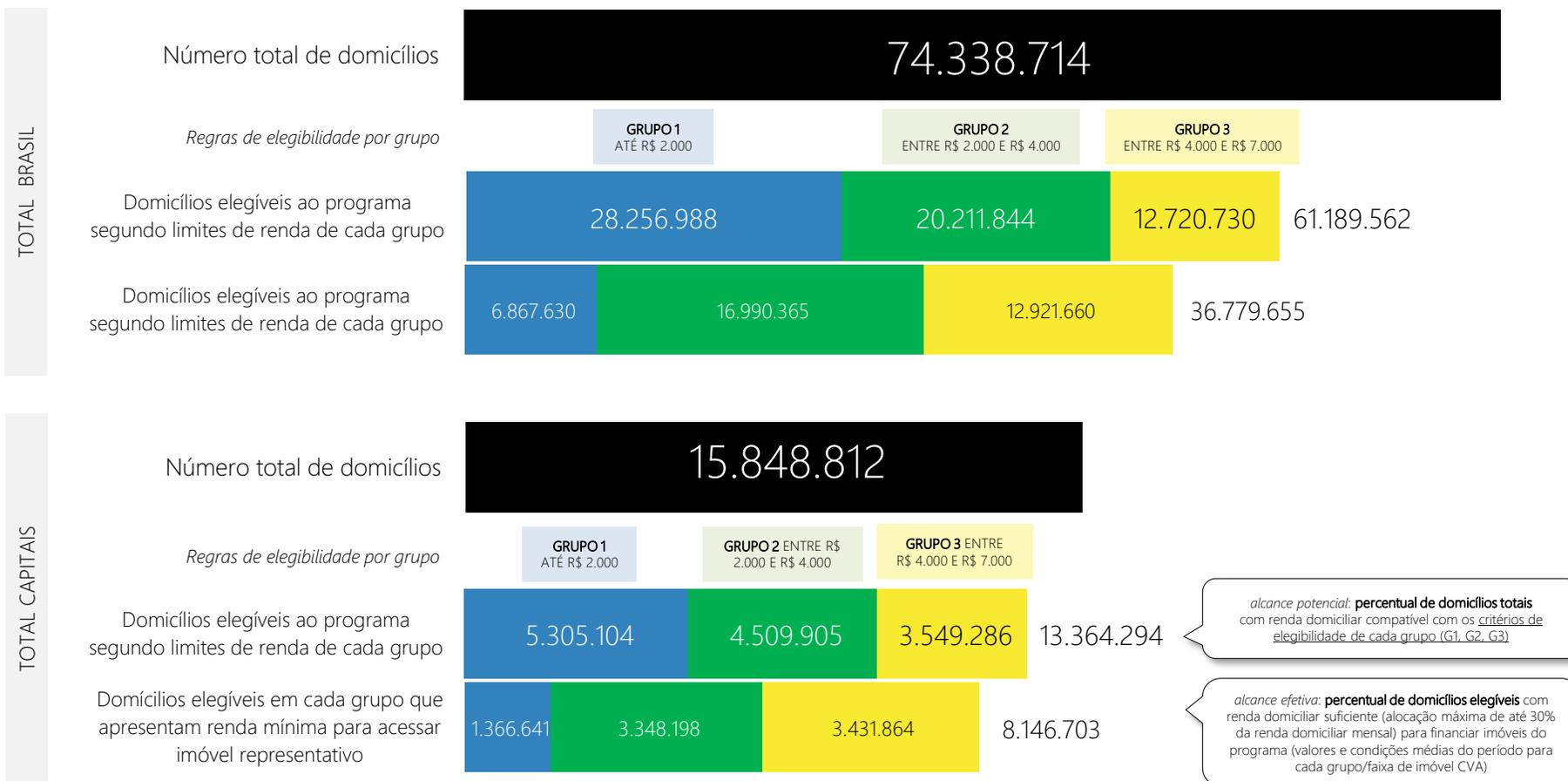
ALCANCE POTENCIAL E ALCANCE EFETIVO (TOTAL) DO PROGRAMA CVA EM ESTADOS E CAPITAIS (2º TRIMESTRE DE 2022)



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 (2º TRIMESTRE DE 2022)



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

# INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

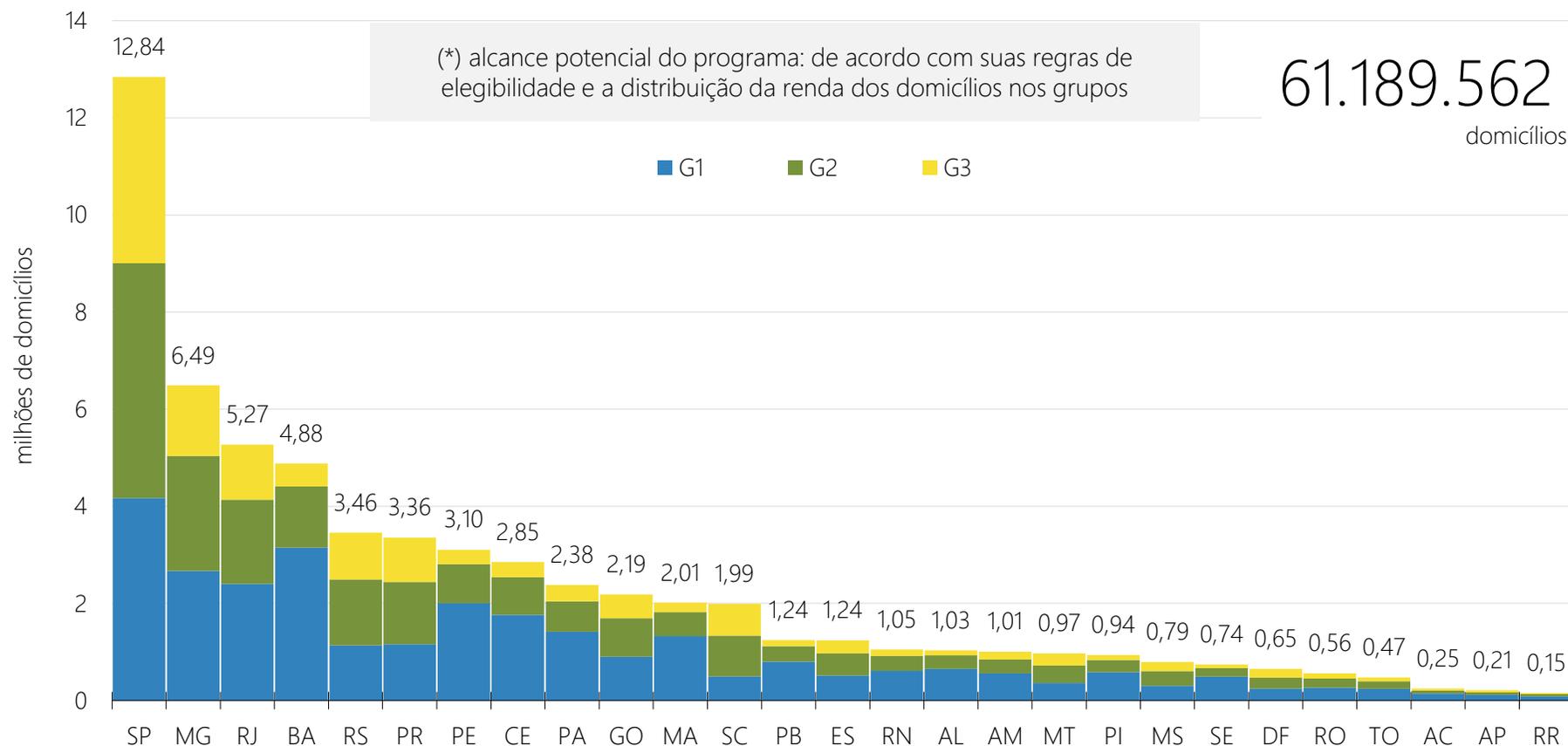
ALCANCE POTENCIAL E ALCANCE EFETIVO DO PROGRAMA CVA NO BRASIL E CAPITAIS (2º TRIMESTRE DE 2022)



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

# INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

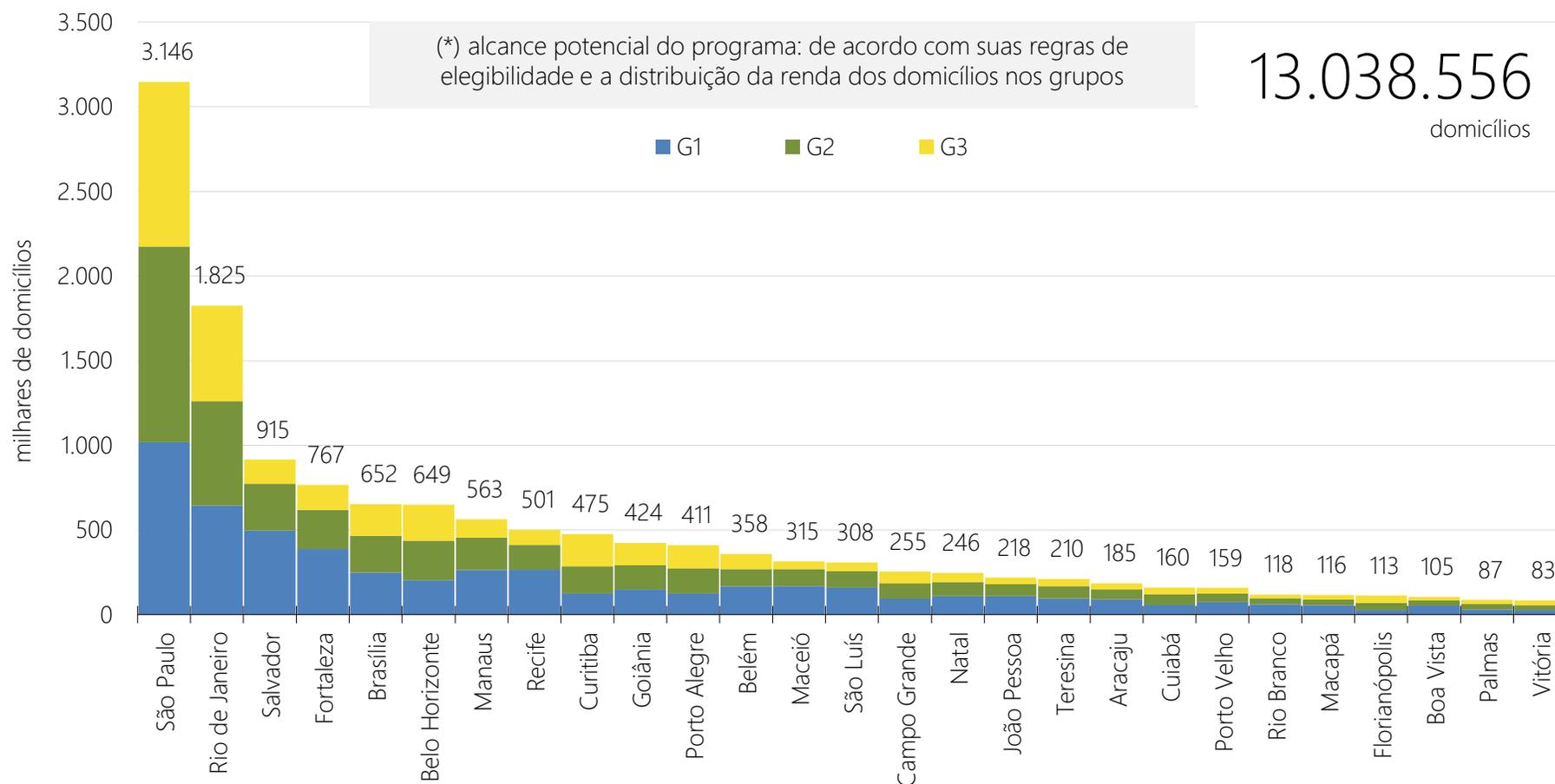
DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS ELEGÍVEIS\* AO PROGRAMA CVA POR UNIDADE FEDERATIVA (2º TRIMESTRE DE 2022)



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

# INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

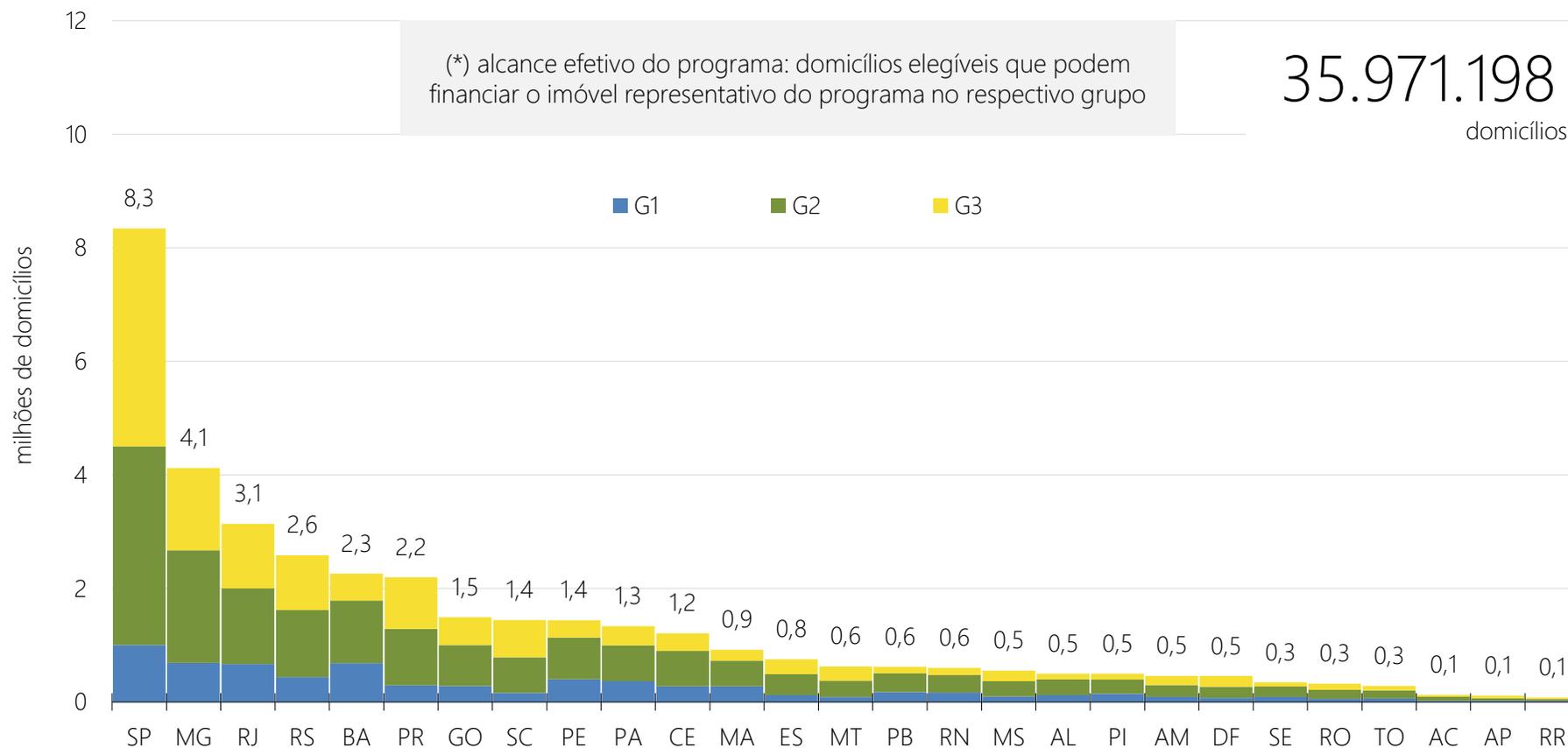
DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS ELEGÍVEIS\* AO PROGRAMA CVA POR CAPITAL (2º TRIMESTRE DE 2022)



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

# INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

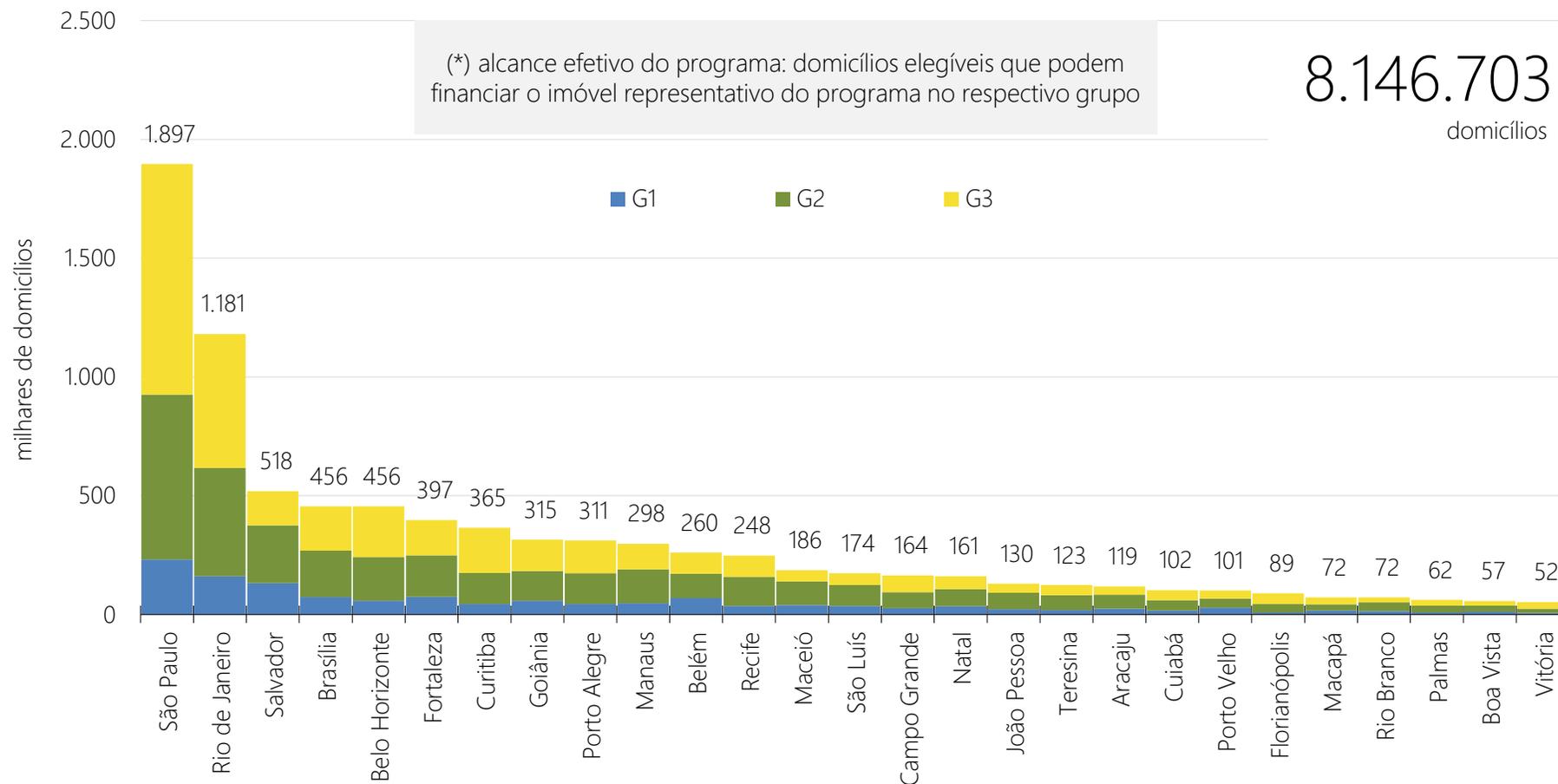
DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS COM ACESSO\* AO PROGRAMA CVA POR UNIDADE FEDERATIVA (2º TRIMESTRE DE 2022)



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 (2º TRIMESTRE DE 2022)



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](http://www.fipe.org.br) e [www.abrainc.org.br](http://www.abrainc.org.br)

Mais informações: [indicadoresabrainc@fipe.org.br](mailto:indicadoresabrainc@fipe.org.br)

