

INDICADORES DE AFFORDABILITY



informe do 1º trimestre/2022

análise dos resultados do trimestre

Affordability de imóveis residenciais tem queda de 10,8% no 1º trimestre de 2022

Na média das capitais, o tamanho médio do imóvel que poderia ser financiado passou de 34,6 m² para 30,9 m². Em 12 meses, o recuo é de 17,4%

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 (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 crédito imobiliário e captação de recursos para investimentos).

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. Dada a interrupção na divulgação regular de dados públicos pelo Banco Central do Brasil, os resultados desta edição incluem apenas os indicadores de *affordability* no 1º trimestre de 2022 relacionados às 16 capitais selecionadas*.

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 1º trimestre de 2022. Os resultados estão disponíveis na parte final do documento.

No 1º trimestre de 2022, as famílias brasileiras residentes nas 16 capitais selecionadas apresentavam uma renda domiciliar suficiente para financiar, em média, um imóvel de 30,9 m², o que corresponde a um declínio de 10,8% do indicador em relação ao último trimestre de 2021, e de 17,4%, no horizonte dos últimos 12 meses (ou seja, comparando-se com o mesmo trimestre de 2021). Isso significa que a renda das famílias possibilitava a aquisição de um imóvel relativamente menor em comparação às condições observadas em períodos anteriores de referência (isto é, registrou-se uma queda no *affordability*).

Com relação aos indicadores de *price-to-income* calculados para o 1º trimestre de 2022, o valor médio de um imóvel padrão de 70 m² correspondia a cerca de 7,2 anos de renda domiciliar, na média das 16 capitais avaliadas* – resultado que corresponde a aumento de 3,1% no número de anos necessários, em relação ao último trimestre de 2021, e uma elevação de 1,3% na comparação com o mesmo período de 2021. Vale lembrar que variações positivas deste indicador representam uma deterioração do *affordability*, uma vez que são necessários mais anos de renda para adquirir um imóvel de mesmo tamanho.

Entre os fatores que continuar a impacta negativamente o *affordability*, é possível destacar: o aumento das taxas de juros do financiamento imobiliário, a reboque da elevação da taxa básica de juros (SELIC), que encarece o acesso ao financiamento imobiliário e também a atratividade dos imóveis como alternativa de investimento; (ii) o aumento dos preços nominais dos imóveis residenciais; e a (iii) o declínio da renda média das famílias brasileiras. Ao longo do documento, os indicadores são apresentados 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 (entre diferentes percentis de renda) no acesso da população aos imóveis no país.

Últimos resultados 1º trimestre de 2022	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 16 capitais*	30,9	-10,8%	-10,8%	-17,4%	7,2	+3,1%	+3,1%	+1,3%				

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 1º TRIMESTRE/2022 – TAMANHO DO IMÓVEL ACESSÍVEL E PRICE-TO-INCOME – 16 CAPITALIS*

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
Brasil	BR	média 16 capitais*	30,9	-10,8%	-10,8%	-17,4%	7,2	+3,1%	+3,1%	+1,3%	
Norte	AM	Manaus	28,5	+3,0%	+3,0%	-4,9%	7,8	-10,8%	-10,8%	-12,0%	
Nordeste	AL	Maceió	21,1	-13,5%	-13,5%	-20,6%	10,5	+6,3%	+6,3%	+5,3%	
Nordeste	BA	Salvador	33,2	+1,0%	+1,0%	-8,9%	6,7	-9,0%	-9,0%	-8,1%	
Nordeste	CE	Fortaleza	28,9	-9,4%	-9,4%	-8,7%	7,7	+1,4%	+1,4%	-8,4%	
Nordeste	PB	João Pessoa	35,3	-14,5%	-14,5%	-31,5%	6,3	+7,6%	+7,6%	+22,1%	
Nordeste	PE	Recife	24,4	-16,3%	-16,3%	-24,8%	9,1	+9,8%	+9,8%	+11,2%	
Centro-Oeste	DF	Brasília	36,3	-7,3%	-7,3%	-17,5%	6,1	-0,8%	-0,8%	+1,4%	
Centro-Oeste	GO	Goiânia	44,7	-10,8%	-10,8%	-15,6%	5,0	+3,1%	+3,1%	-0,9%	
Centro-Oeste	MS	Campo Grande	45,3	-8,9%	-8,9%	-14,3%	4,9	+0,9%	+0,9%	-2,4%	
Sudeste	ES	Vitória	36,6	-15,4%	-15,4%	-33,7%	6,1	+8,6%	+8,6%	+26,1%	
Sudeste	MG	Belo Horizonte	37,3	-9,0%	-9,0%	-15,2%	6,0	+1,0%	+1,0%	-1,3%	
Sudeste	RJ	Rio de Janeiro	27,4	-9,5%	-9,5%	-16,5%	8,1	+1,6%	+1,6%	+0,2%	
Sudeste	SP	São Paulo	29,6	-8,5%	-8,5%	-18,5%	7,5	+0,5%	+0,5%	+2,6%	
Sul	PR	Curitiba	36,5	-7,6%	-7,6%	-17,1%	6,1	-0,5%	-0,5%	+0,9%	
Sul	RS	Porto Alegre	46,2	-13,0%	-13,0%	-16,6%	4,8	+5,6%	+5,6%	+0,3%	
Sul	SC	Florianópolis	39,3	-8,9%	-8,9%	-31,3%	5,7	+1,0%	+1,0%	+21,8%	

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

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 menor a renda domiciliar, menor é a disponibilidade de recursos à disposição das famílias para aquisição e/ou financiamento dos imóveis residenciais, impactando **negativamente** 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*

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

1° Tri/2022	Indicador	Variações		
	Prazo médio (anos)	Último tri	Acumulado ano	12 meses
média Brasil	29,1 anos **	+0,6%	+0,6%	+1,8%

1° Tri/2022	Indicador	Variações		
	Renda domiciliar (R\$/mês)	Último tri	Acumulado ano	12 meses
média 16 capitais*	R\$ 6.529	-1,5%	-1,5%	+4,2%

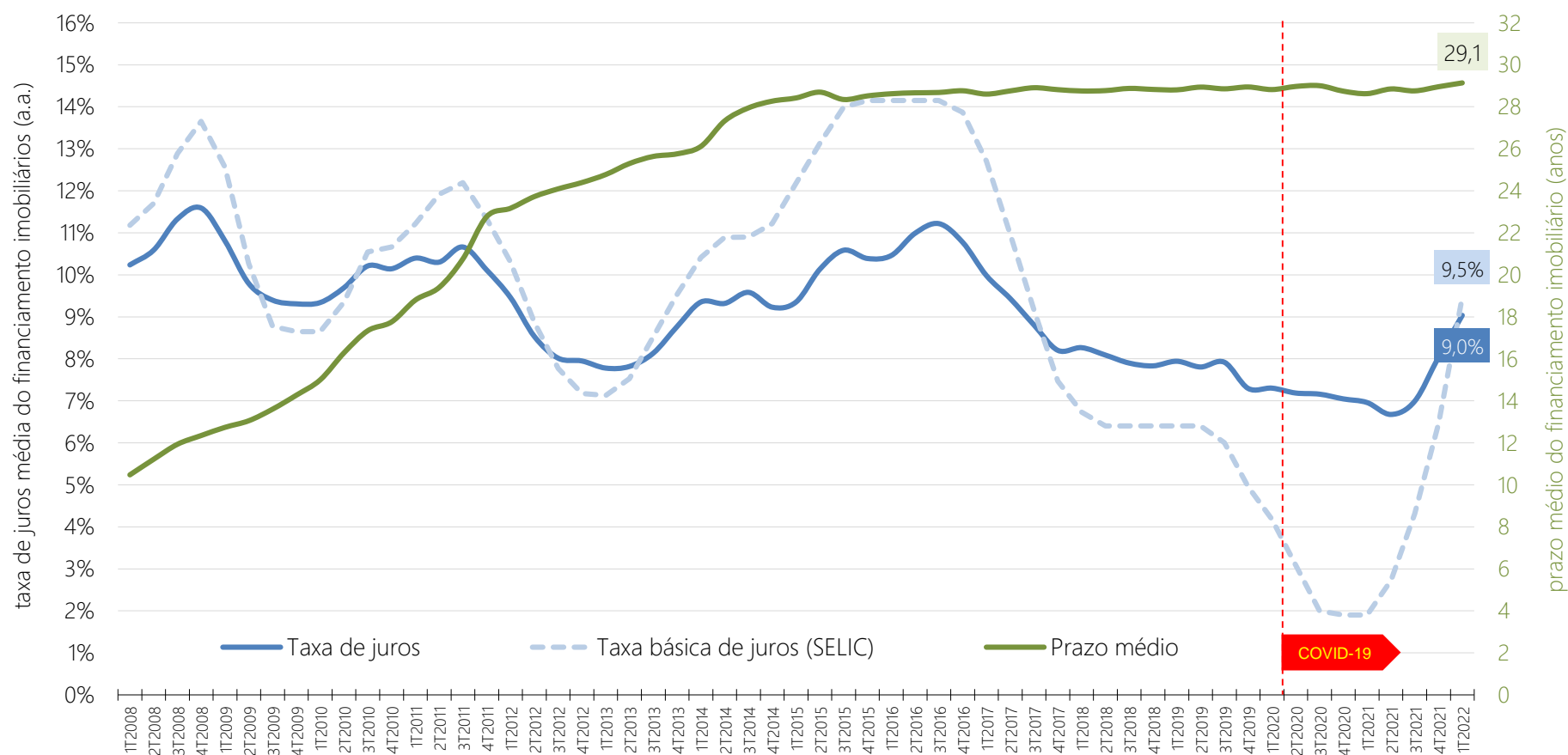
1° Tri/2022	Indicador	Variações		
	Preço imóveis (R\$/m²)	Último tri	Acumulado ano	12 meses
média 16 capitais*	R\$ 8.065	+1,5%	+1,5%	+5,6%

Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Notas: (*) 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). (**) dada a interrupção na divulgação de informações pelo Banco Central do Brasil a partir de março de 2022, foram empregadas projeções para cálculo das médias do 1º trimestre de 2022.

PREMISSAS DE CÁLCULO

TAXA DE JUROS E PRAZO

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



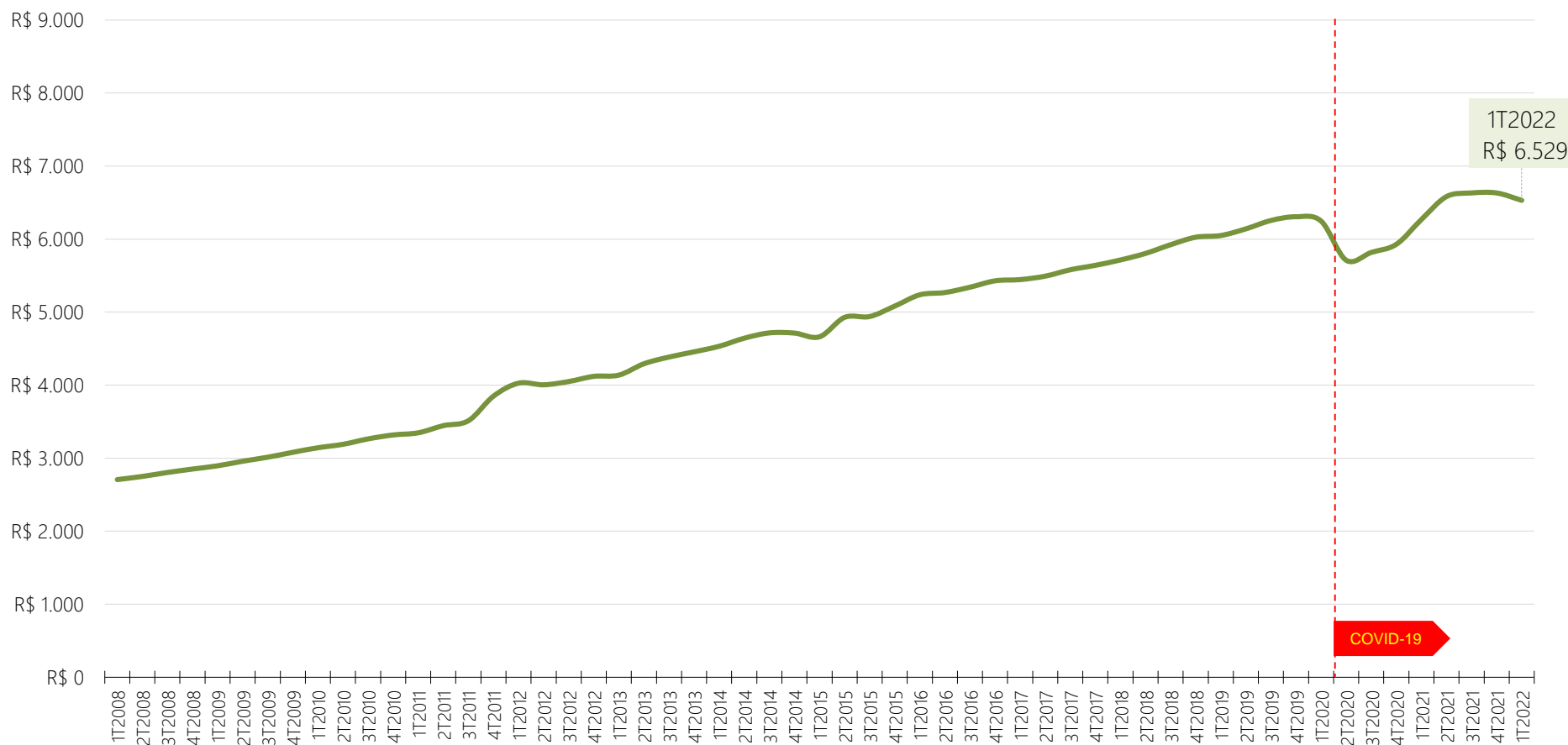
Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil.

Nota: (*) dada a interrupção na divulgação de informações pelo Banco Central do Brasil a partir de março de 2022, foram empregadas projeções para cálculo das médias do 1º trimestre de 2022.

PREMISSAS DE CÁLCULO

RENDA DOMICILIAR

EVOLUÇÃO DA RENDA DOMICILIAR MENSAL (NOMINAL, R\$ / MÊS) – MÉDIA TRIMESTRAL (16 CAPITAIS*)

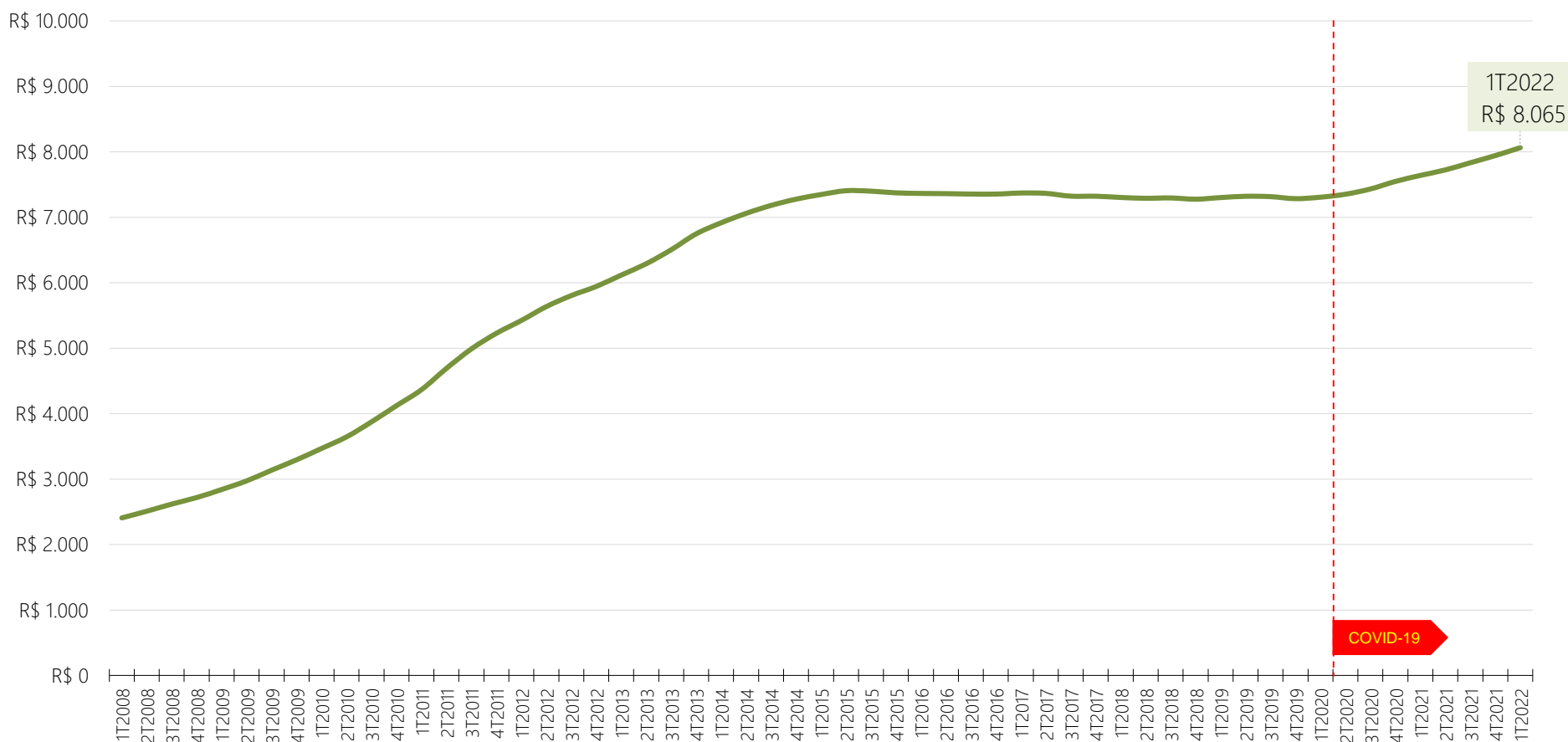


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB); Campo 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 (16 CAPITALIS*)



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 1º TRIMESTRE DE 2022:

30,9 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 10,8%; em 12 meses, a queda registrada foi de 17,4%

4,7 m²

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

74,8 m²

21,1 m²

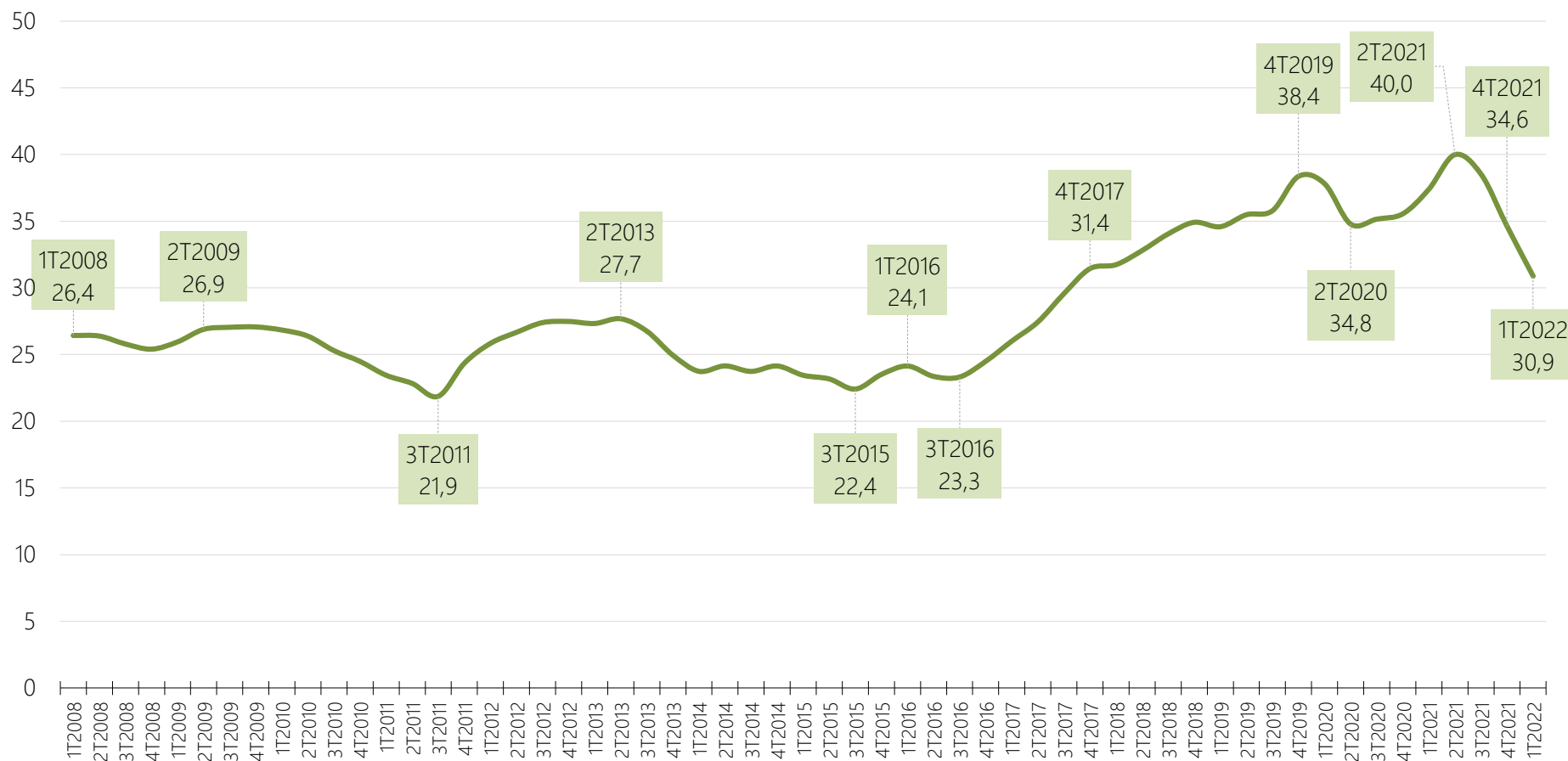
... são os tamanhos de imóveis que podem ser financiados em média pelas famílias residentes em (<) **Maceió** e **Porto Alegre** (>)

46,2 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

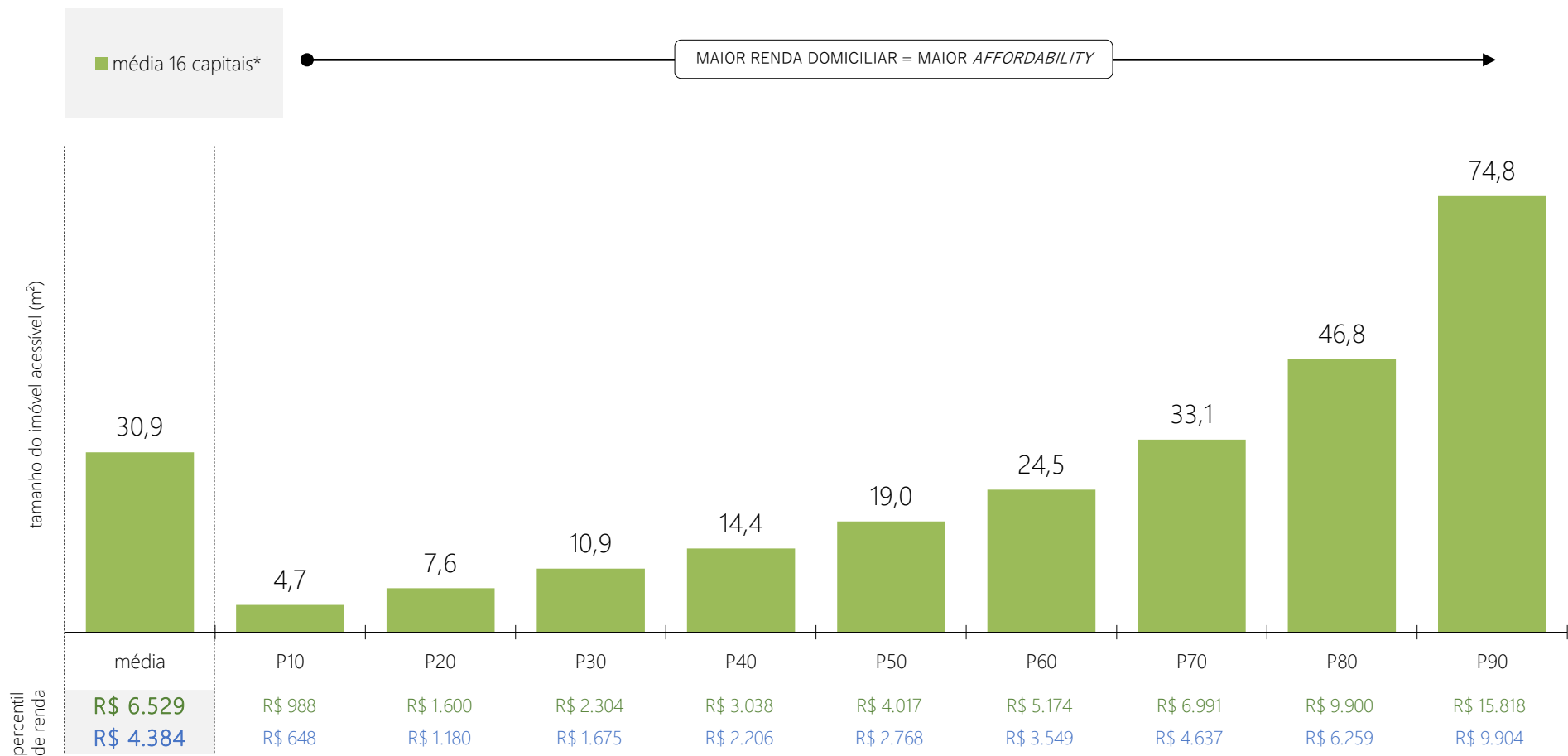
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS PELAS FAMÍLIAS - MÉDIA 16 CAPITAIS*



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

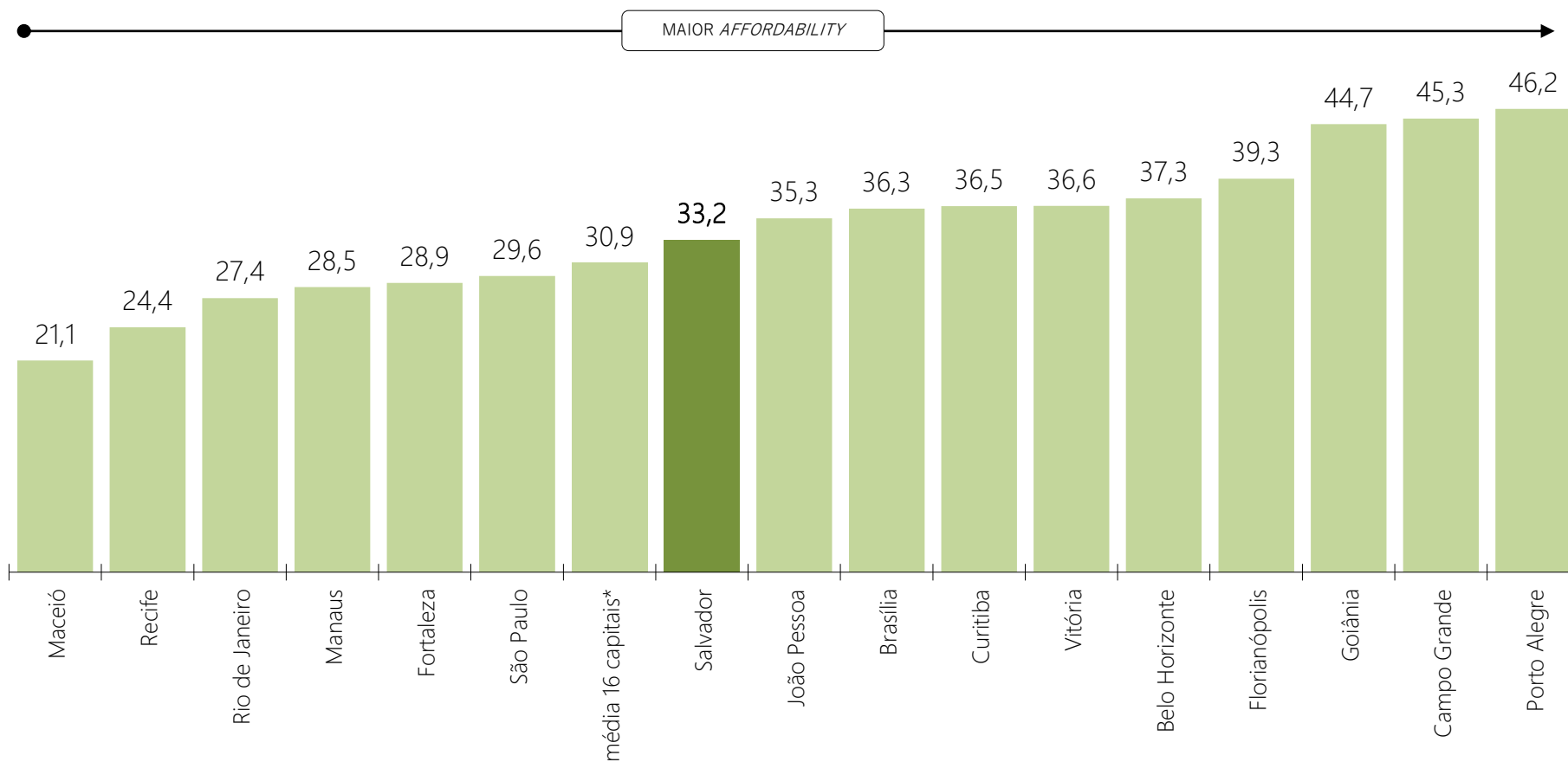
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS POR PERCENTIL DE RENDA - 16 CAPITAIS*



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 PELAS FAMÍLIAS - 16 CAPITALIS*

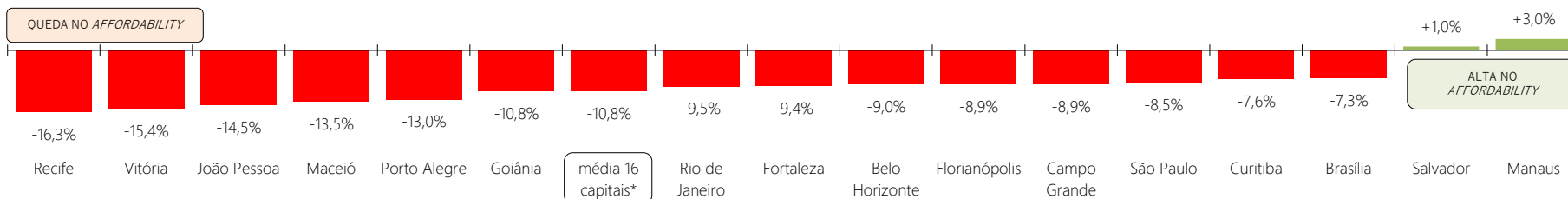


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB);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

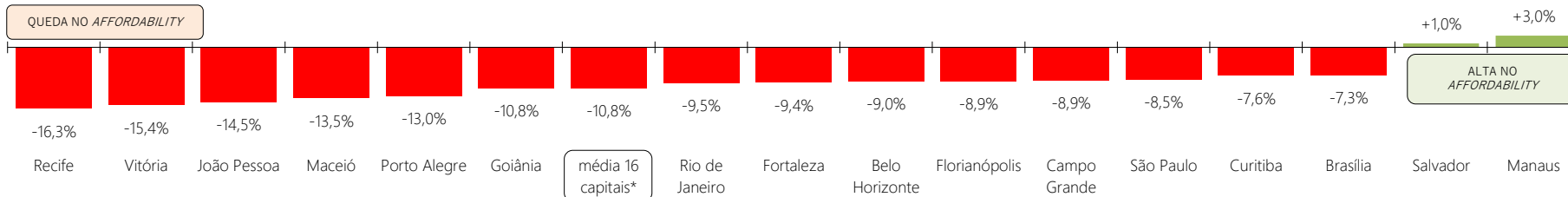
INDICADORES DE AFFORDABILITY IMÓVEL ACESSÍVEL

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

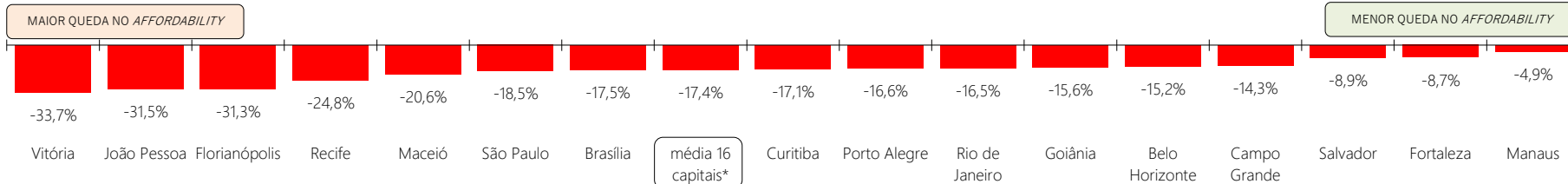
VARIAÇÃO – ÚLTIMO TRIMESTRE



VARIAÇÃO – ACUMULADO NO ANO



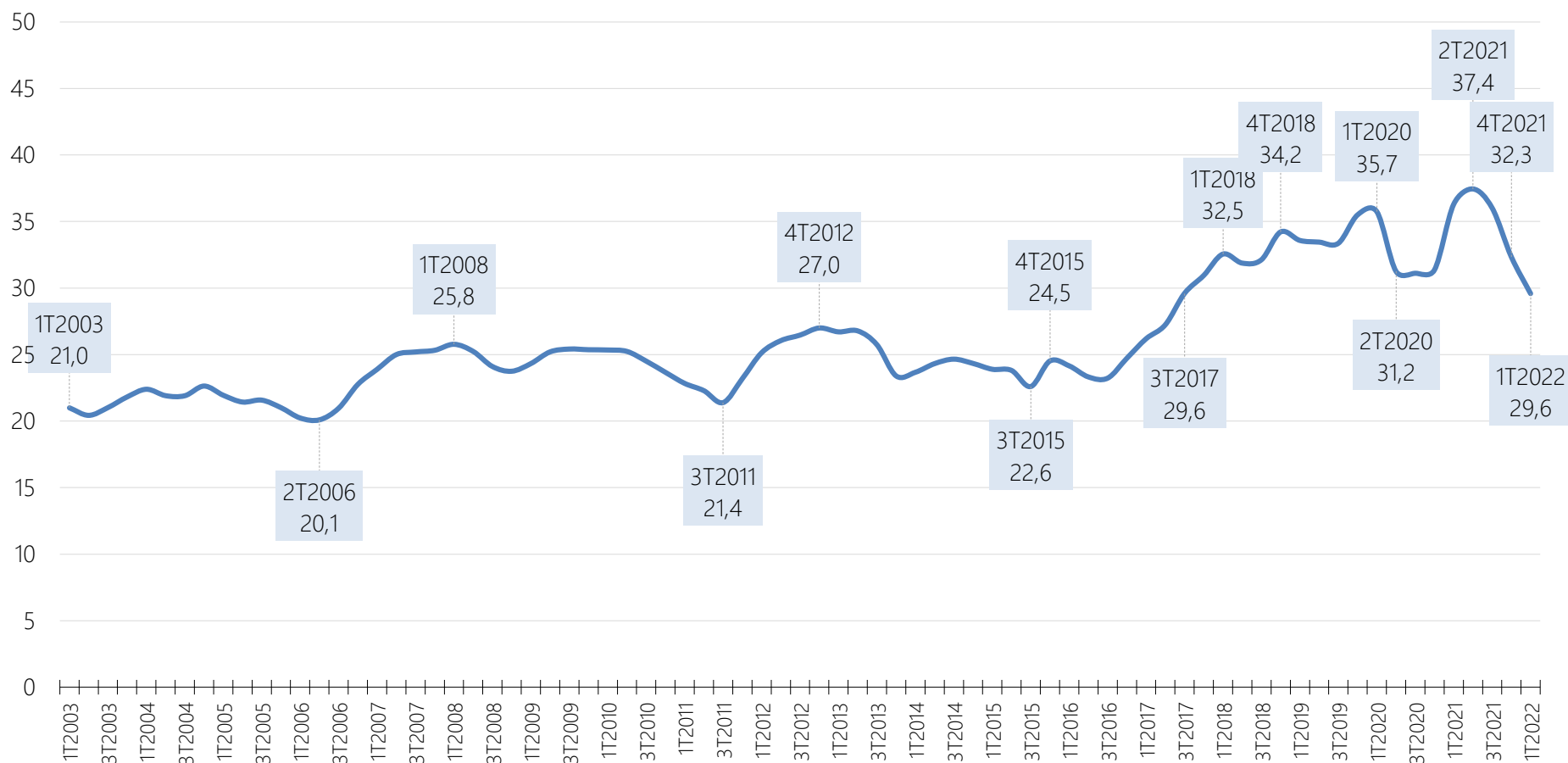
VARIAÇÃO – ACUMULADO EM 12 MESES



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

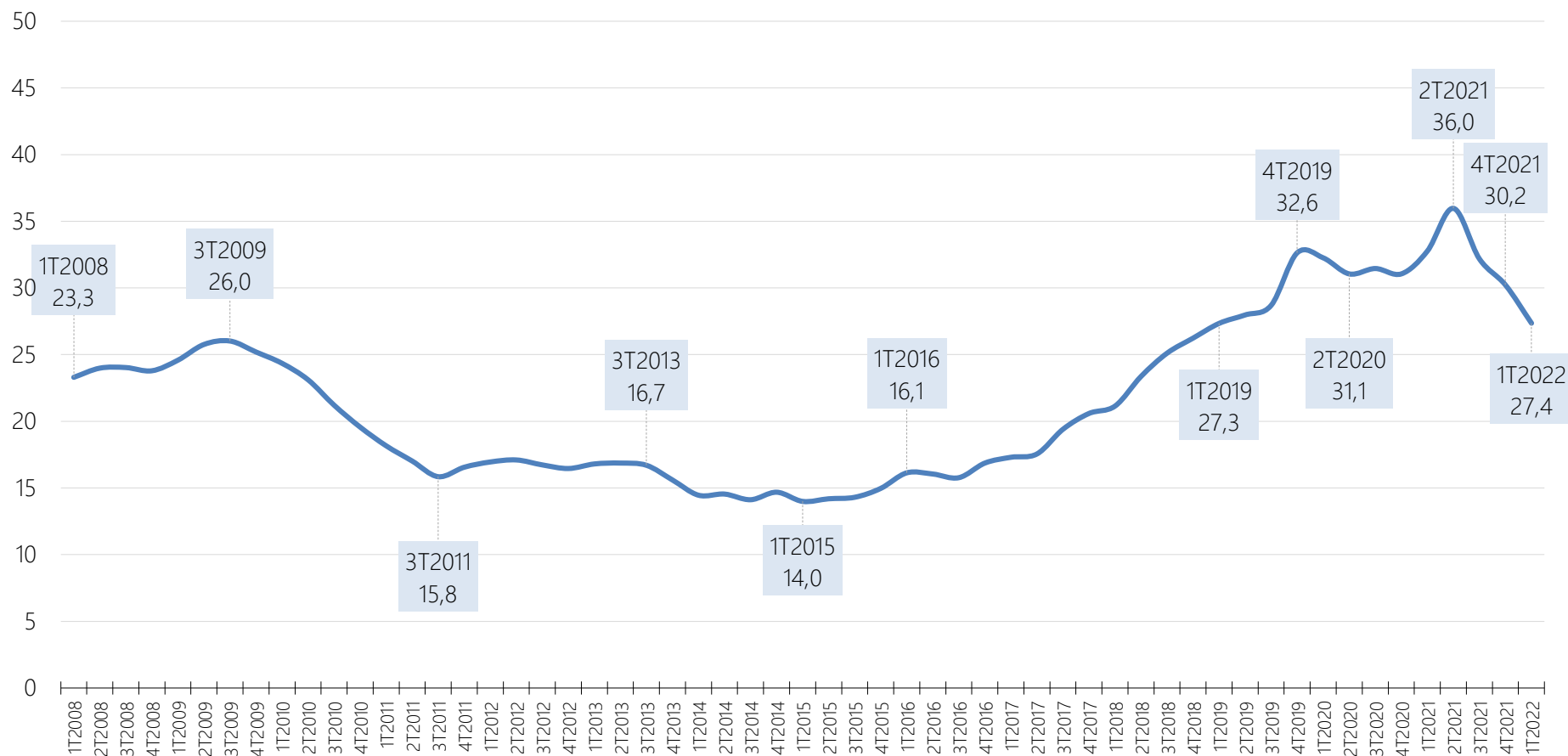
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS PELAS FAMÍLIAS – SÃO PAULO (SP)



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 (dessazonizada)**

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

INDICADORES DE AFFORDABILITY

PRICE-TO-INCOME

INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

DESTAQUES DO 1º TRIMESTRE DE 2022:

7,2

...é o número de anos de renda domiciliar de uma família de renda média em 16 capitais*, necessários para adquirir um imóvel de 70m² à vista. No último trimestre, o indicador registrou uma alta de 3,1%; nos últimos em 12 meses, a alta foi de 1,3%.

47,6 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

3,0 anos

10,5 anos

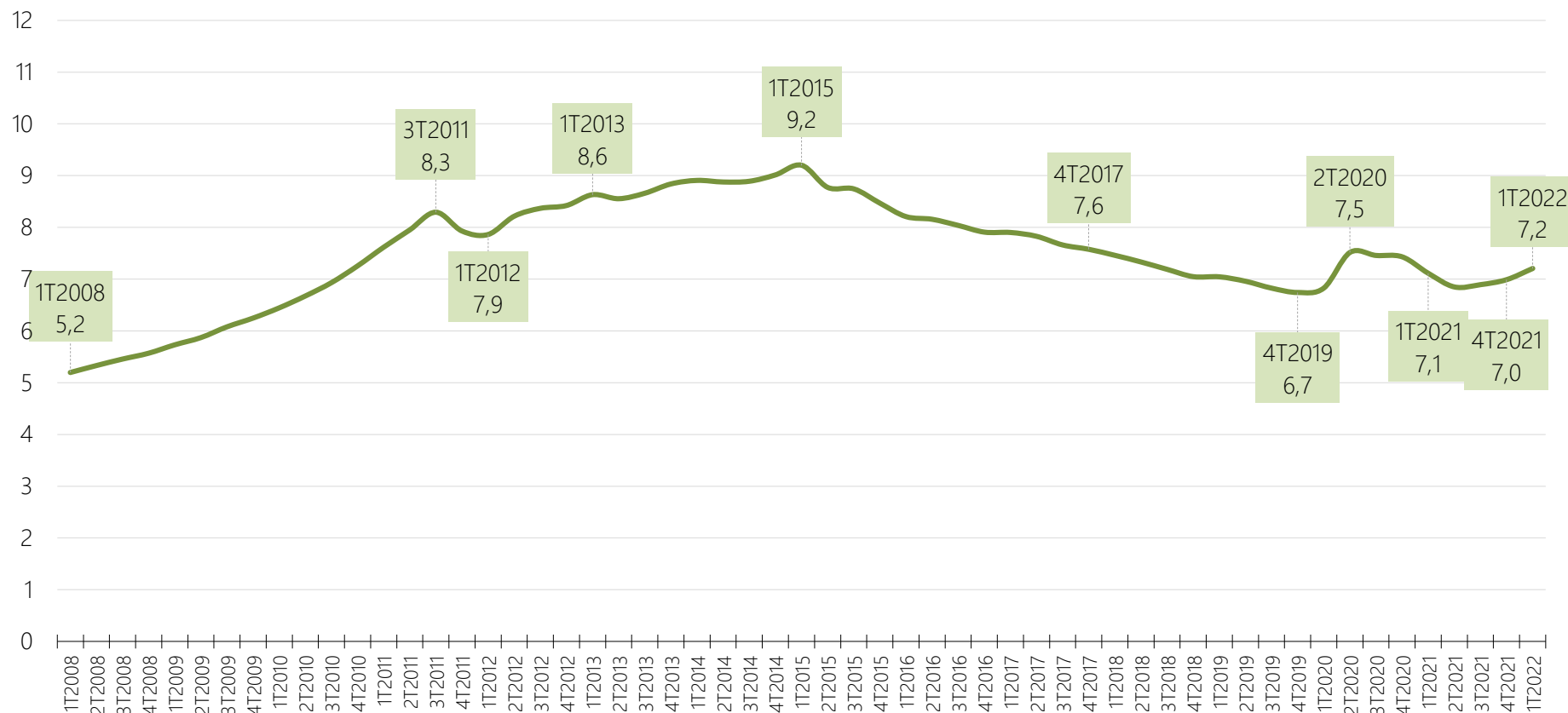
...é a diferença entre o número de anos de renda de famílias residentes no (<) Maceió e Porto Alegre (>) necessários para adquirir um imóvel de 70m² à vista

4,8 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

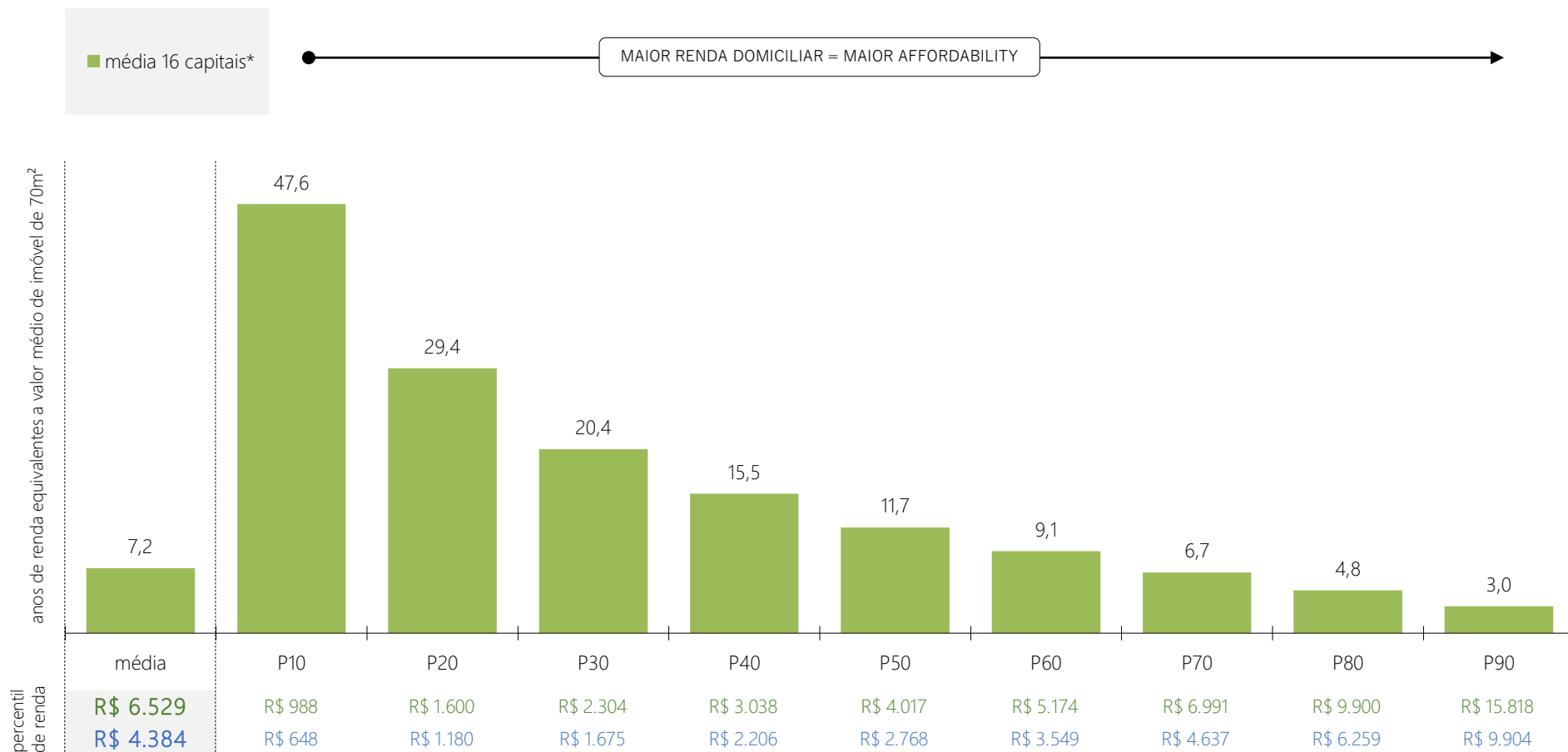
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M²) - MÉDIA 16 CAPITAIS*



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

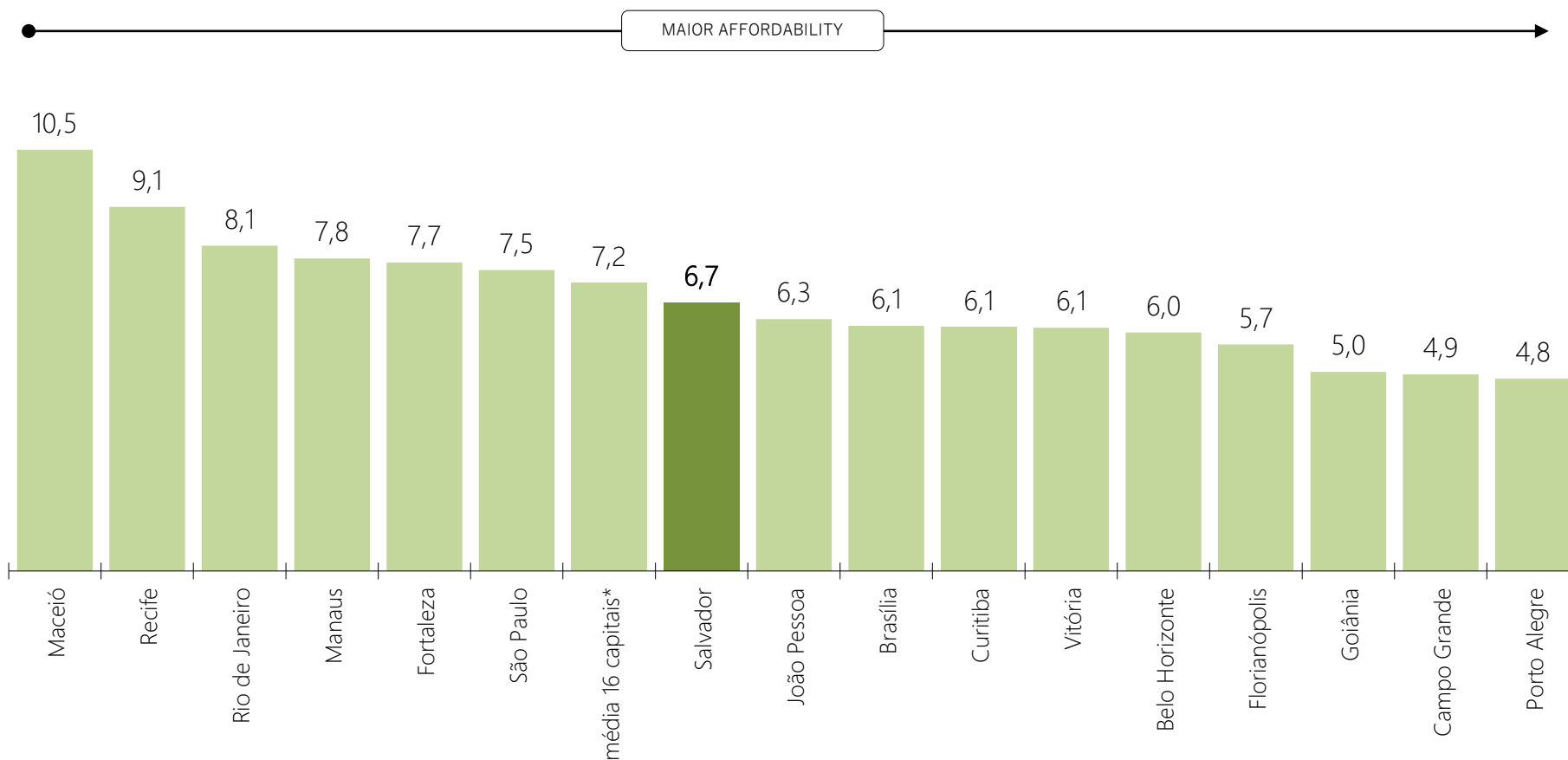
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES A UM IMÓVEL DE 70M²) - PERCENTIL DE RENDA - 16 CAPITAIS*



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) - 16 CAPITAIS*

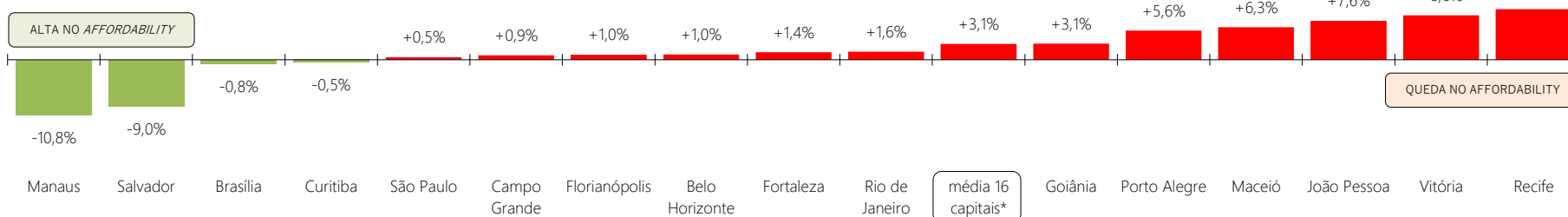


Fonte: Abrainc-Fipe, com base em dados do IBGE, Banco Central do Brasil e Índice FipeZAP+. Nota: (*) São Paulo (SP); Rio De Janeiro (RJ); Belo Horizonte (MG); Brasília (DF); Salvador (BA); Fortaleza (CE); Porto Alegre (RS); Curitiba (PR); Florianópolis (SC); Vitória (ES); Goiânia (GO); João Pessoa (PB);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

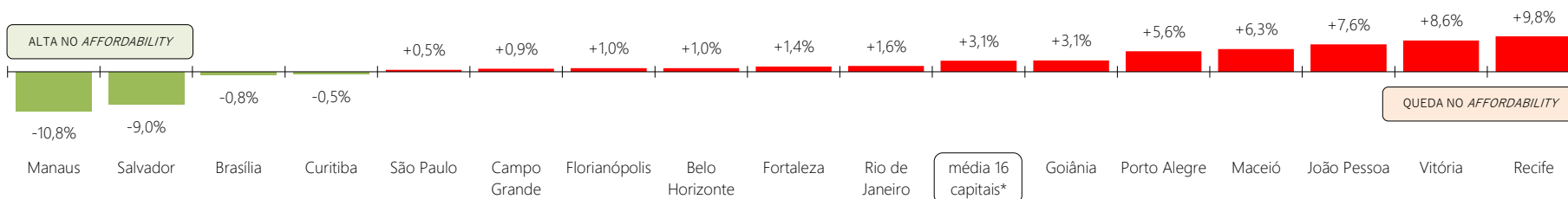
INDICADORES DE AFFORDABILITY PRICE-TO-INCOME

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

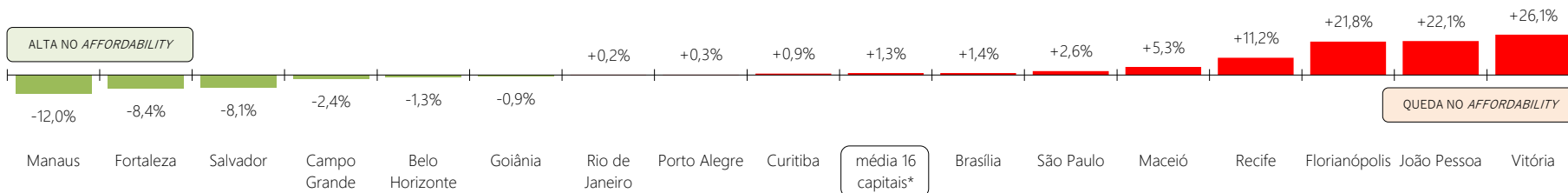
VARIAÇÃO – ÚLTIMO TRIMESTRE



VARIAÇÃO – ACUMULADO NO ANO



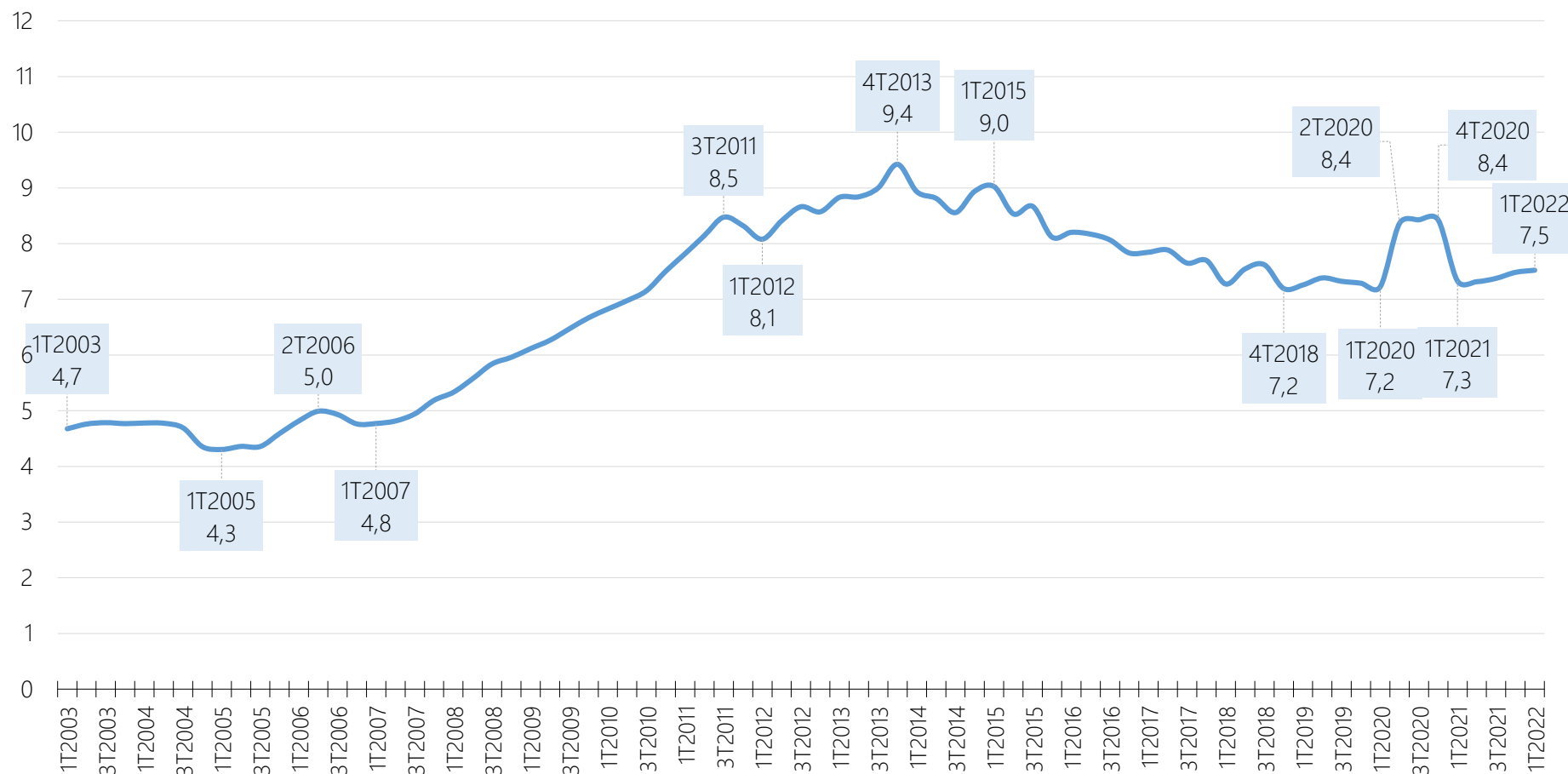
VARIAÇÃO – ACUMULADO EM 12 MESES



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

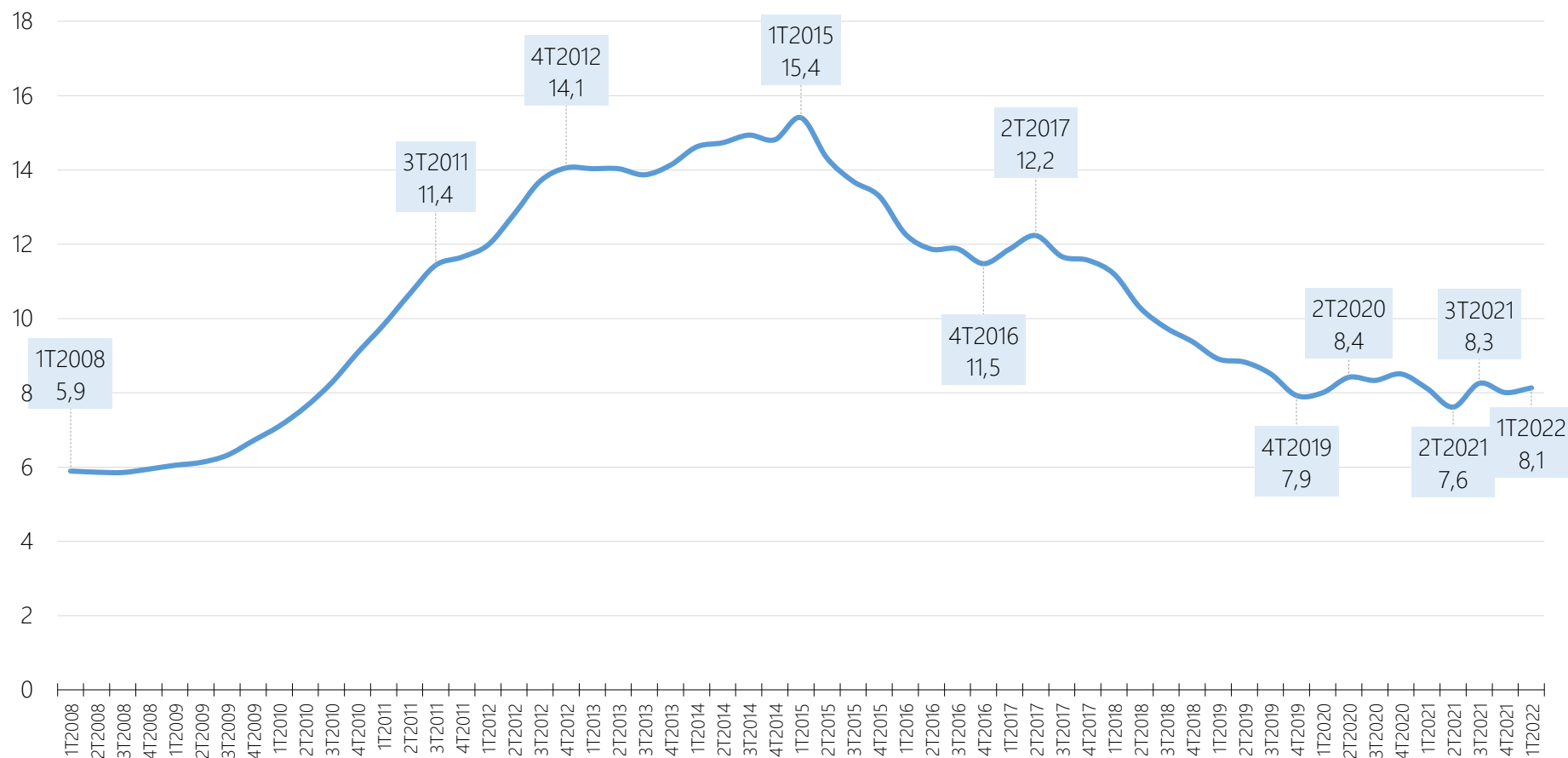
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M²) – SÃO PAULO (SP)



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

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

AFFORDABILITY DE IMÓVEIS DO PROGRAMA CASA VERDE AMARELA – 1º TRIMESTRE DE 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 *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).

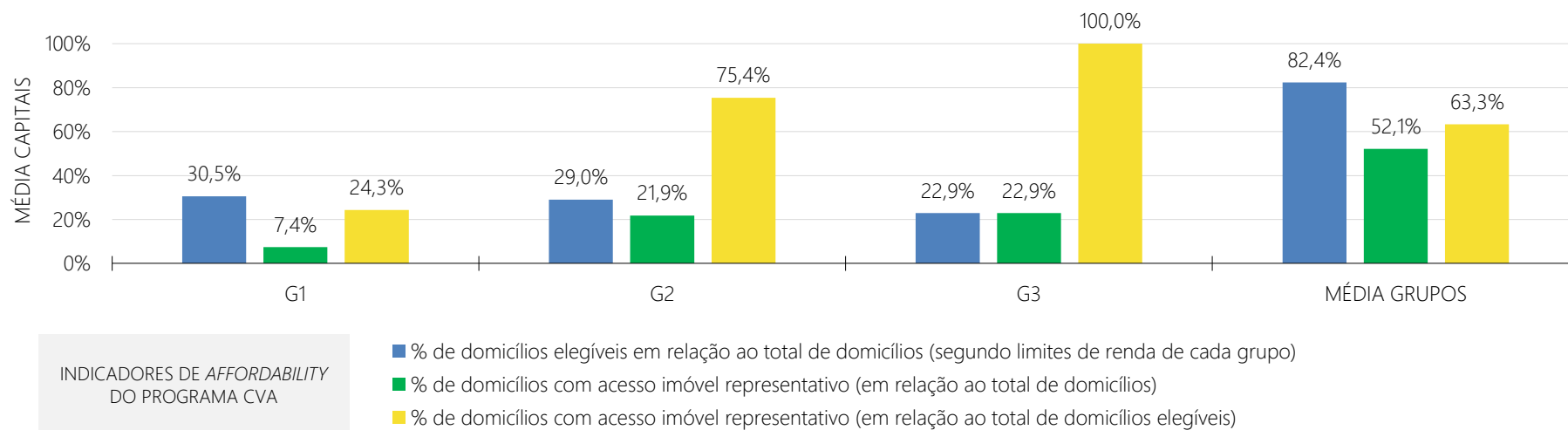
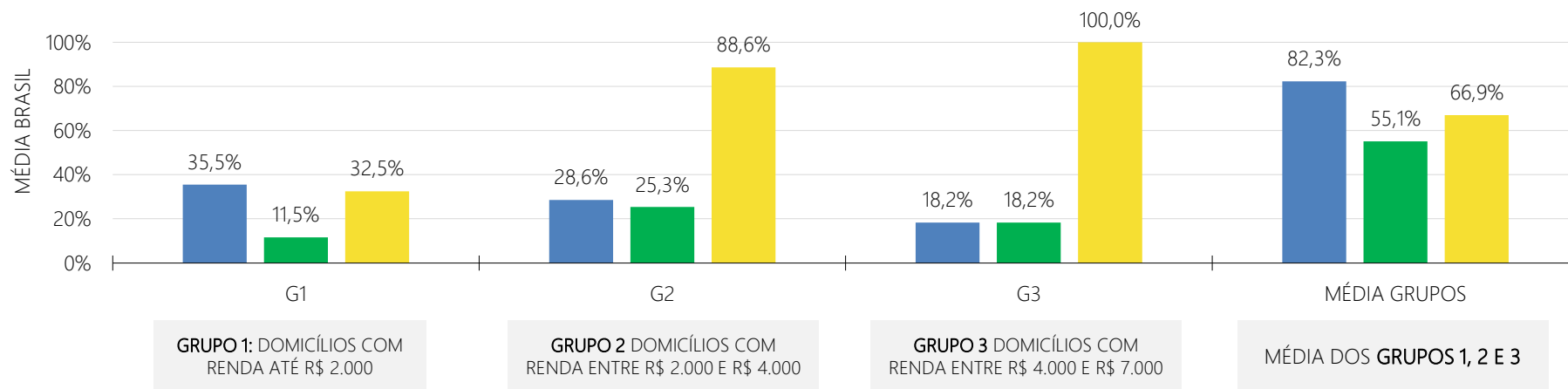
Para mensurar o *affordability* de CVA no país, propõe-se uma metodologia que combina informações socioeconômicas (estrutura e distribuição de renda dos domicílios brasileiros) e informações/características dos imóveis do programa transacionados em um dado grupo/período/recorte geográfico (incluindo 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 1º trimestre de 2022, estão disponíveis para o Brasil, unidades federativas e capitais. Nesse período, do total de 73,9 milhões de domicílios brasileiros, 60,8 milhões se enquadravam nos critérios de elegibilidade para acessar imóveis do programa CVA (82,3%), distribuídos da seguinte forma: 26,2 milhões ao Grupo 1 (renda domiciliar de até R\$ 2 mil); 21,1 milhões ao Grupo 2 (renda entre R\$ 2 mil e R\$ 4 mil); e 12,5 milhões ao Grupo 3 (renda entre R\$ 4 mil e R\$ 7 mil). Do total de domicílios elegíveis, 40,7 milhões possuíam renda suficiente para financiar os imóveis dos seus respectivos grupos (66,9% dos domicílios elegíveis e 55,1% do total de domicílios). No recorte das capitais, comparativamente, os resultados apurados para o 1º trimestre de 2022 destacam que, do total de 15,6 milhões de domicílios, 12,9 milhões eram elegíveis ao programa CVA (82,4%). Desses, 8,2 milhões dispunham de renda domiciliar suficiente para financiar de um imóvel do programa - isto é, 63,3% dos domicílios elegíveis e 52,1% do total de domicílios nesse recorte geográfico.

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

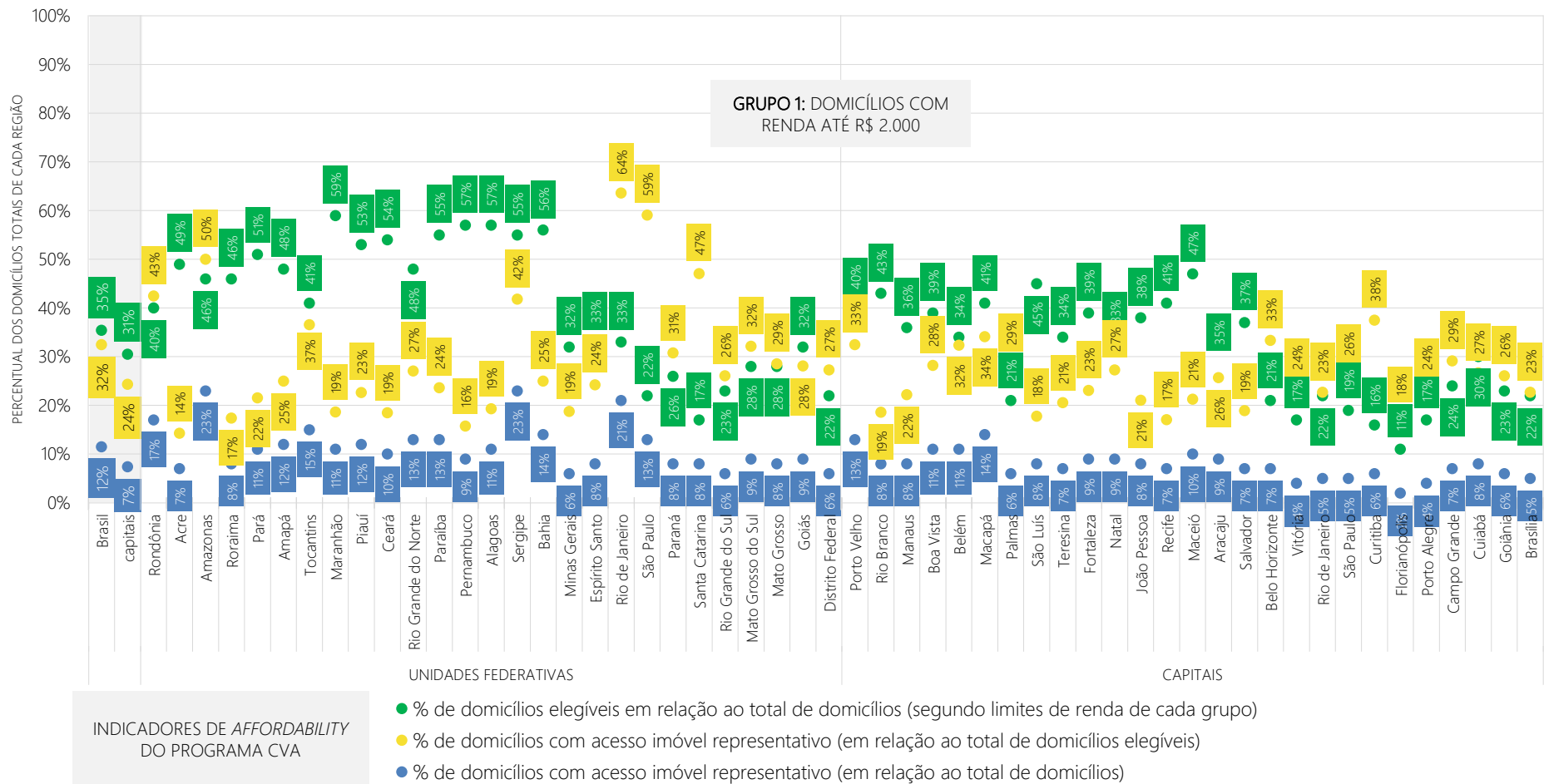
ALCANCE POTENCIAL E ALCANCE EFETIVO DO GRUPO 1 DO PROGRAMA CVA EM ESTADOS E CAPITAIS (1º TRIMESTRE DE 2022)



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

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA – GRUPO 1

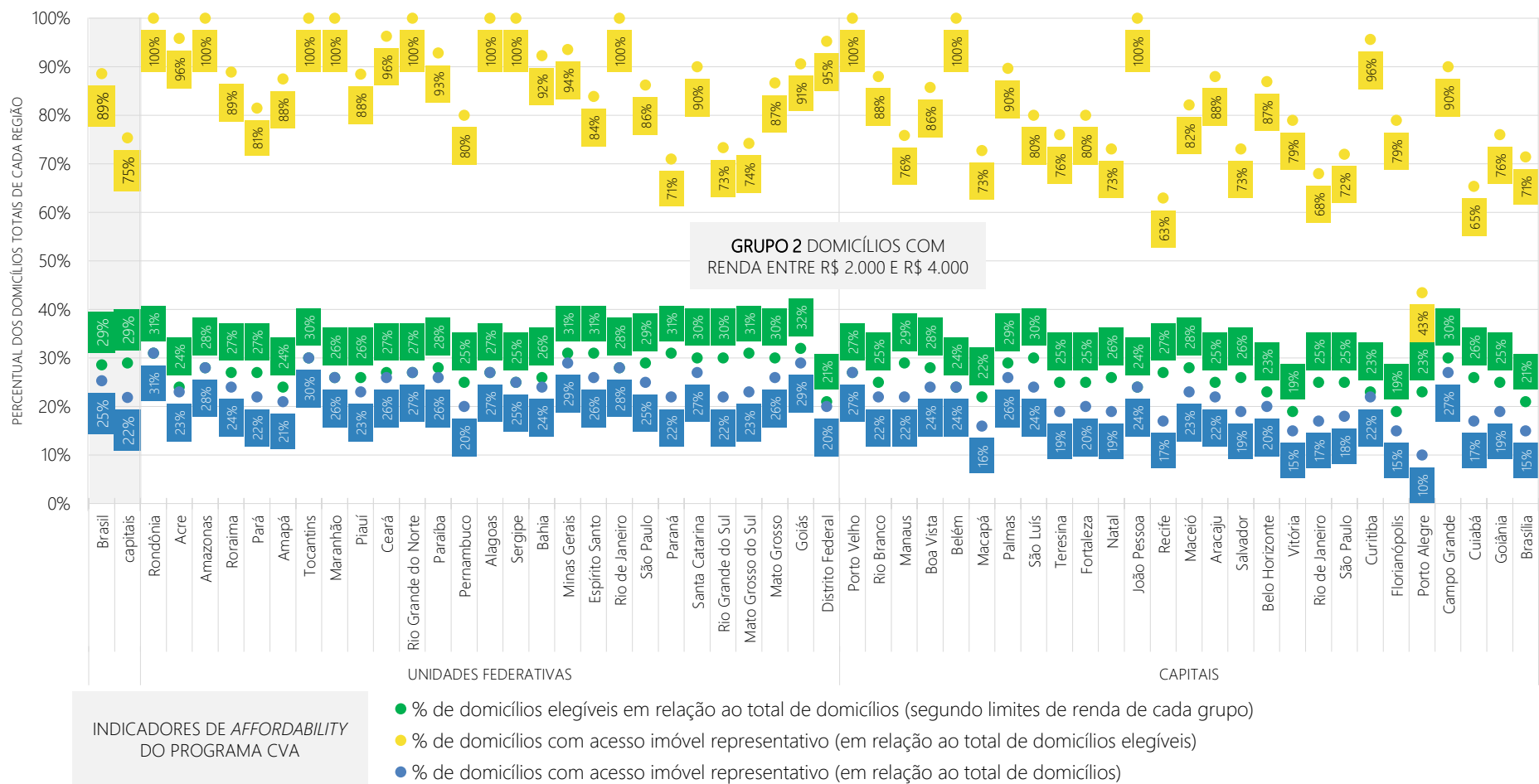
ALCANÇE POTENCIAL E ALCANÇE EFETIVO DO GRUPO 1 DO PROGRAMA CVA EM UFS E CAPITAIS (1º TRIMESTRE DE 2022)



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

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA – GRUPO 2

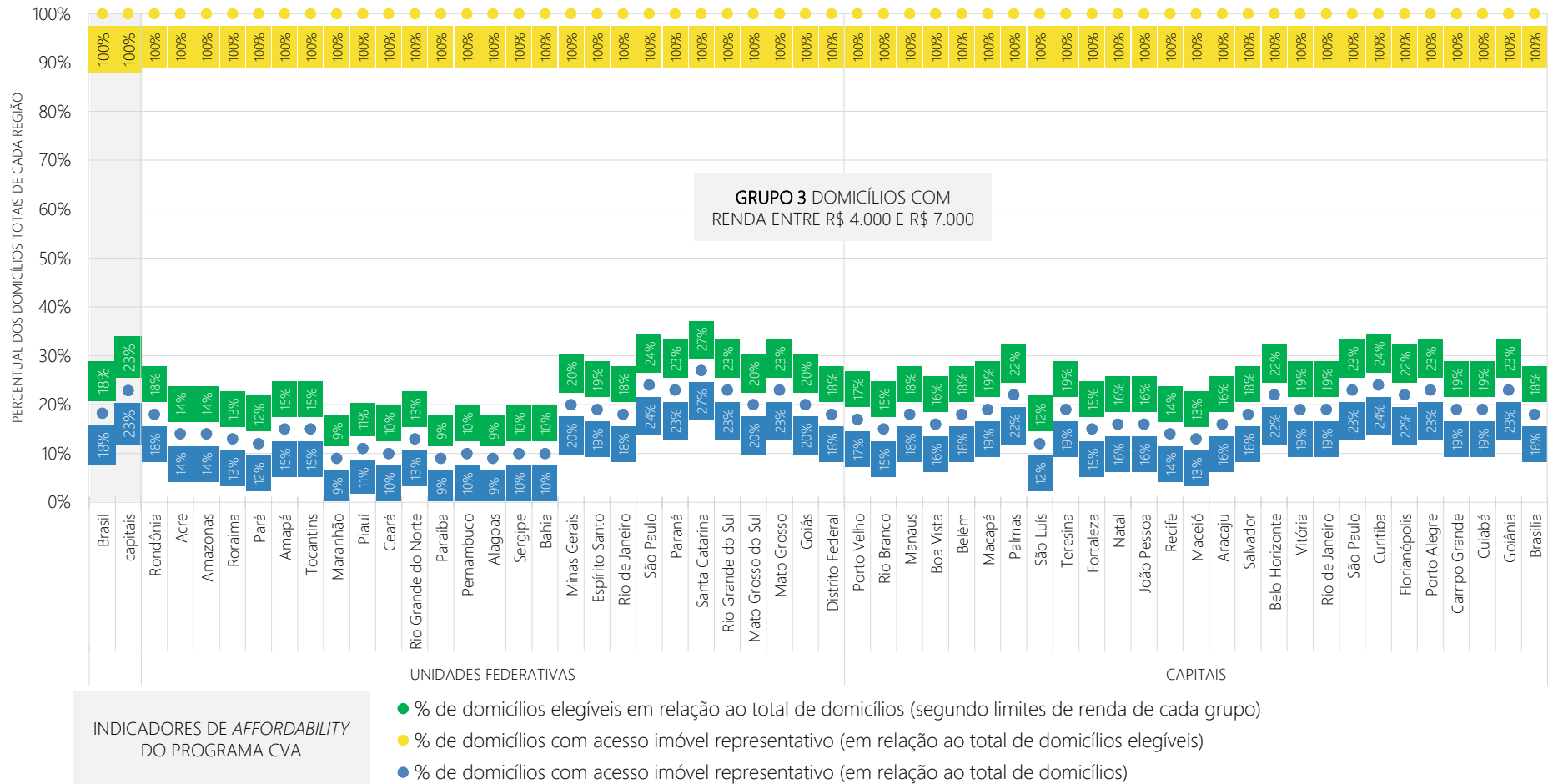
ALCANÇE POTENCIAL E ALCANÇE EFETIVO DO GRUPO 2 DO PROGRAMA CVA EM UFS E CAPITAIS (1º TRIMESTRE DE 2022)



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

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA – GRUPO 3

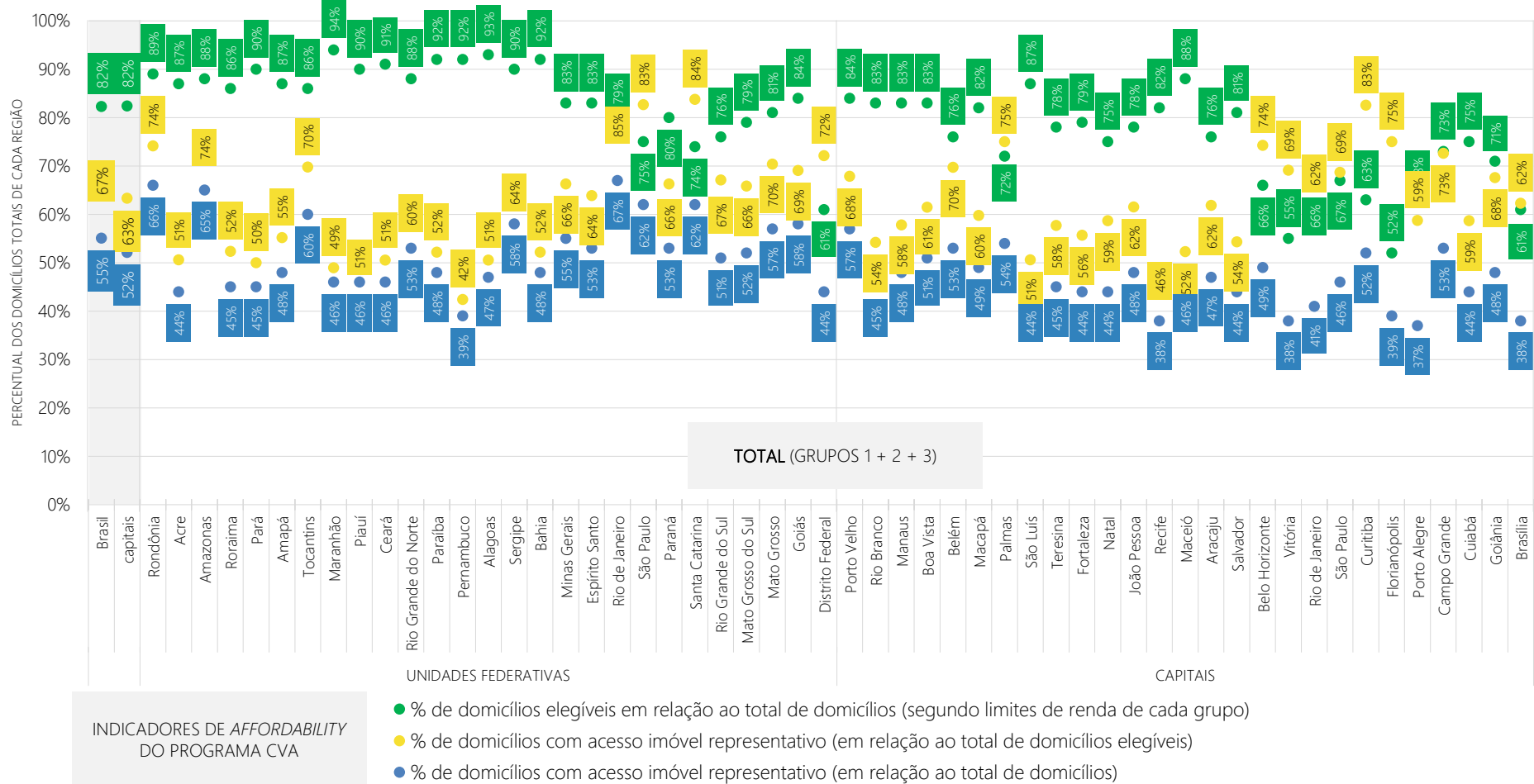
ALCANCE POTENCIAL E ALCANCE EFETIVO DO GRUPO 3 DO PROGRAMA CVA EM UFS E CAPITAIS (1º TRIMESTRE DE 2022)



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

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA – MÉDIA

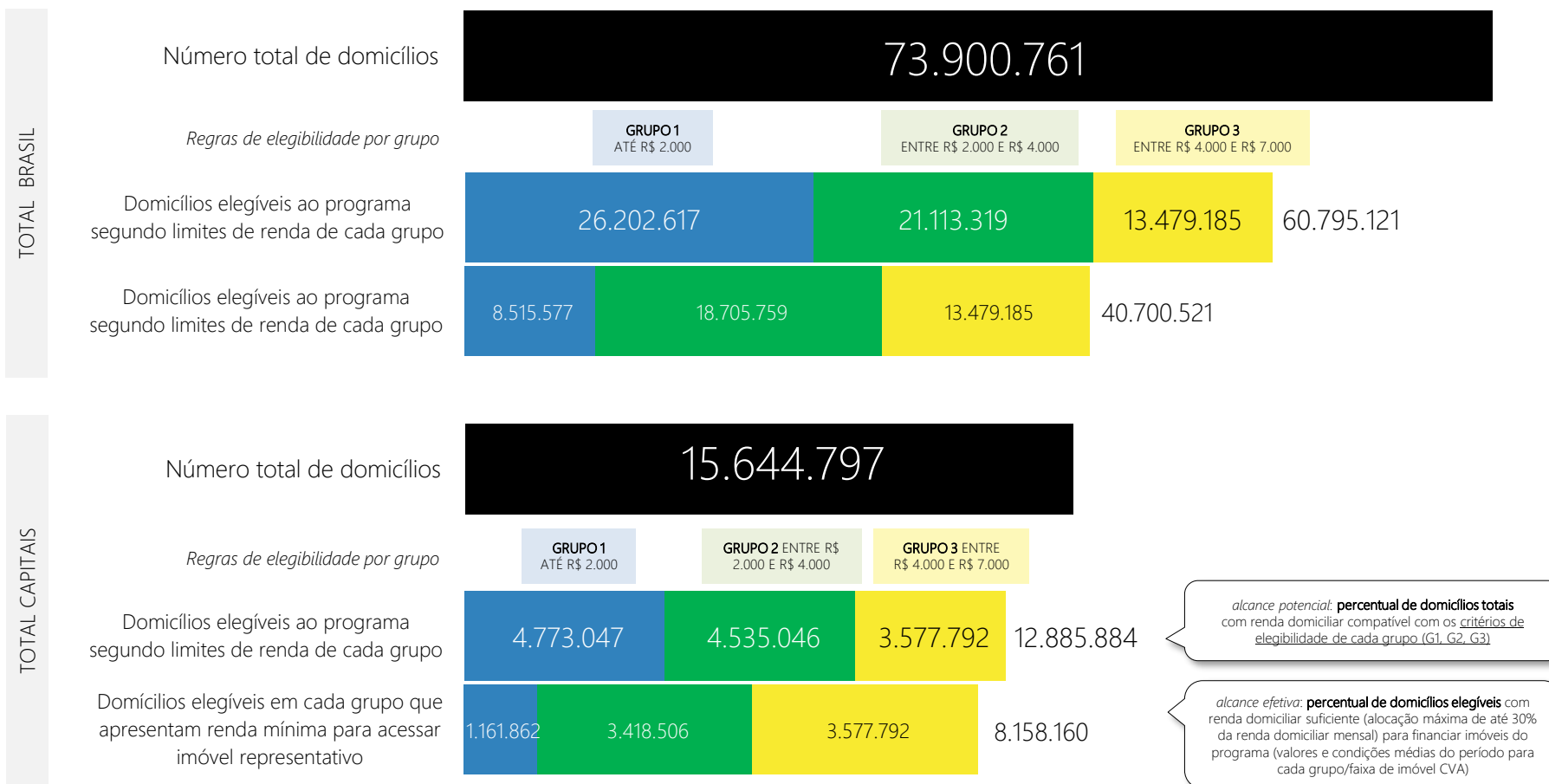
ALCANÇE POTENCIAL E ALCANÇE EFETIVO (TOTAL) DO PROGRAMA CVA EM ESTADOS E CAPITAIS (1º TRIMESTRE DE 2022)



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

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

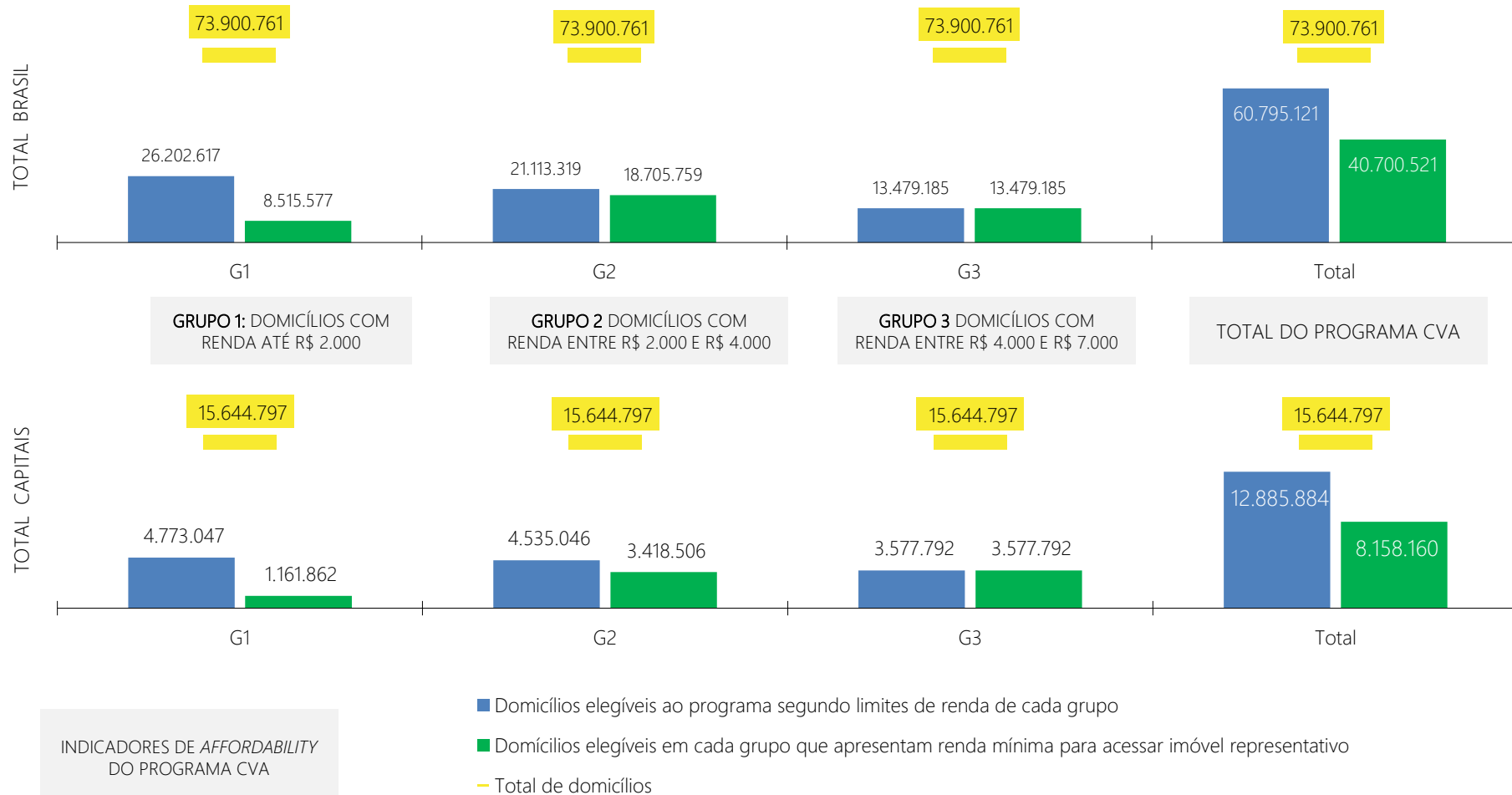
ALCANCE POTENCIAL E ALCANCE EFETIVO DO PROGRAMA CVA NO BRASIL E CAPITAIS (1º TRIMESTRE DE 2022)



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

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

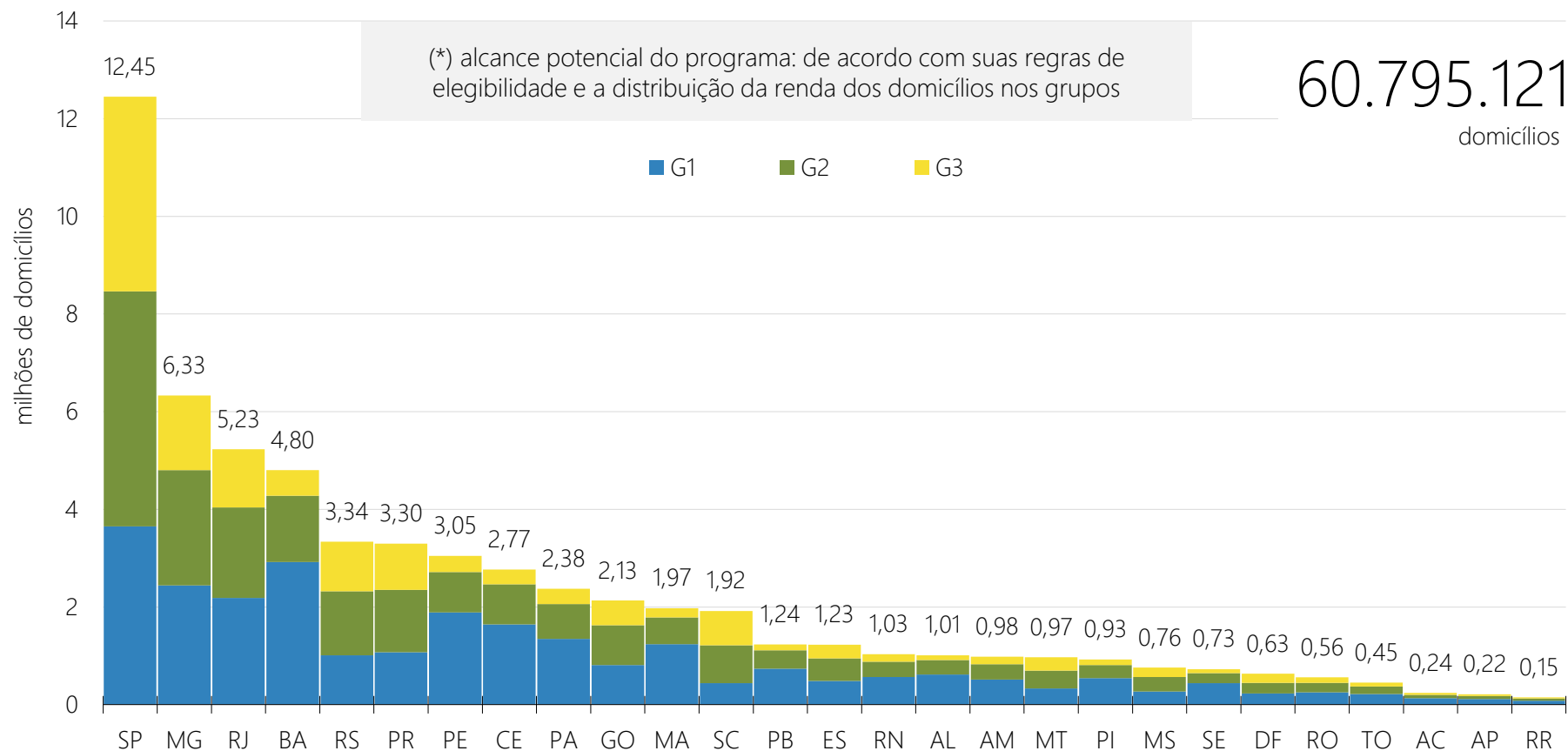
ALCANCE POTENCIAL E ALCANCE EFETIVO DO PROGRAMA CVA NO BRASIL E CAPITAIS (1º TRIMESTRE DE 2022)



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

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

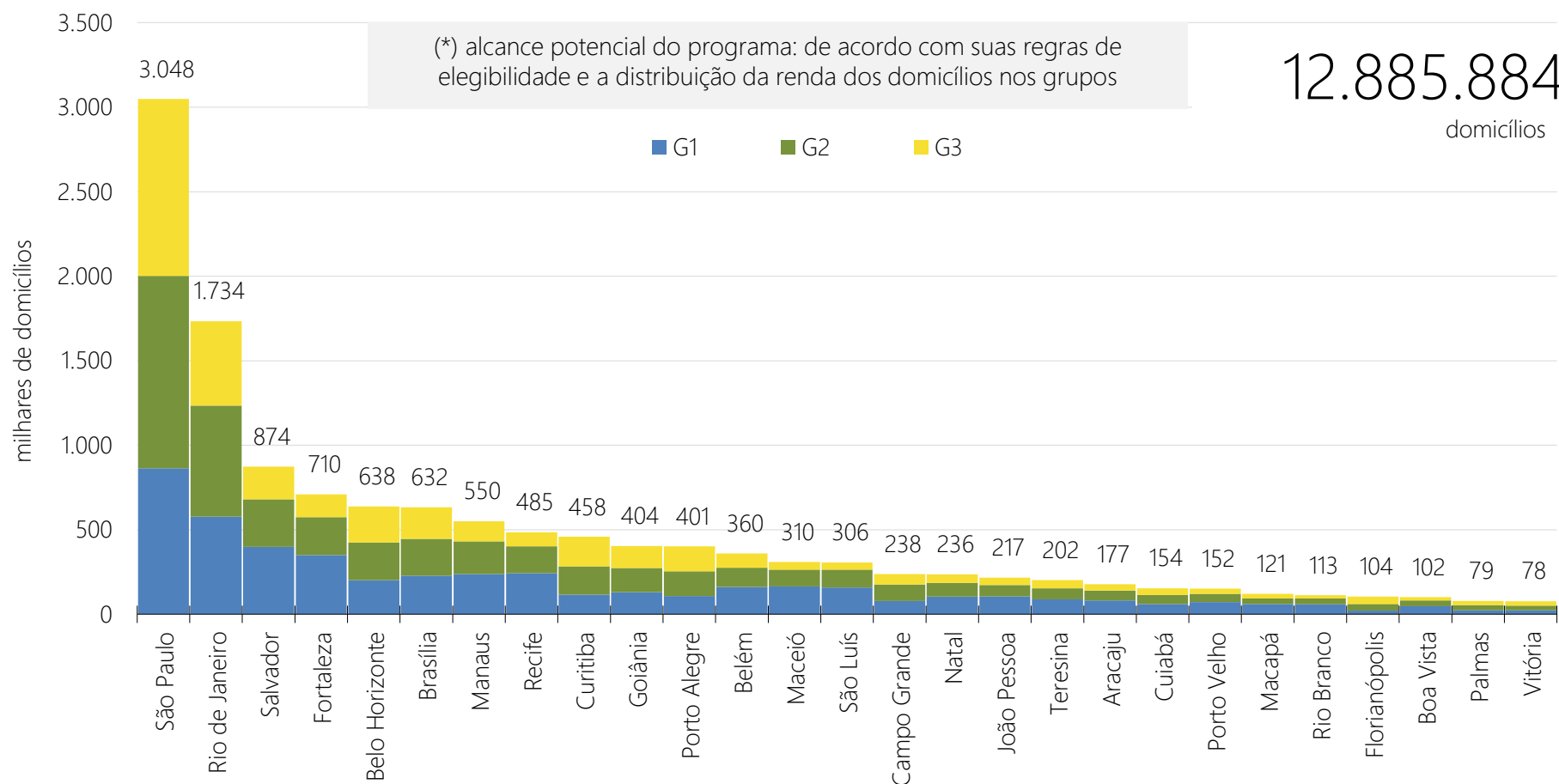
DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS ELEGÍVEIS* AO PROGRAMA CVA POR UNIDADE FEDERATIVA (1º TRIMESTRE DE 2022)



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

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

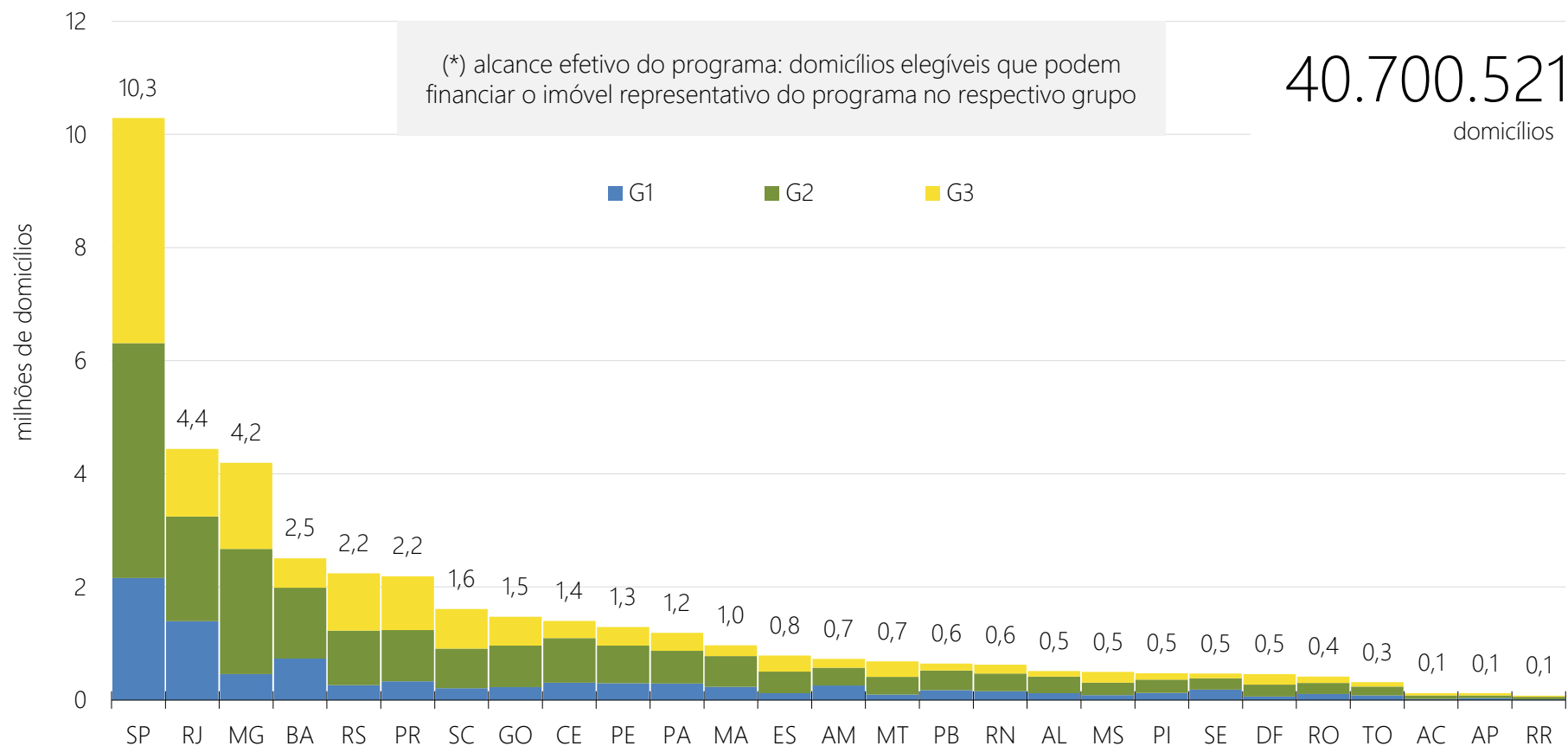
DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS ELEGÍVEIS* AO PROGRAMA CVA POR CAPITAL (1º TRIMESTRE DE 2022)



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

INDICADORES DE AFFORDABILITY CVA

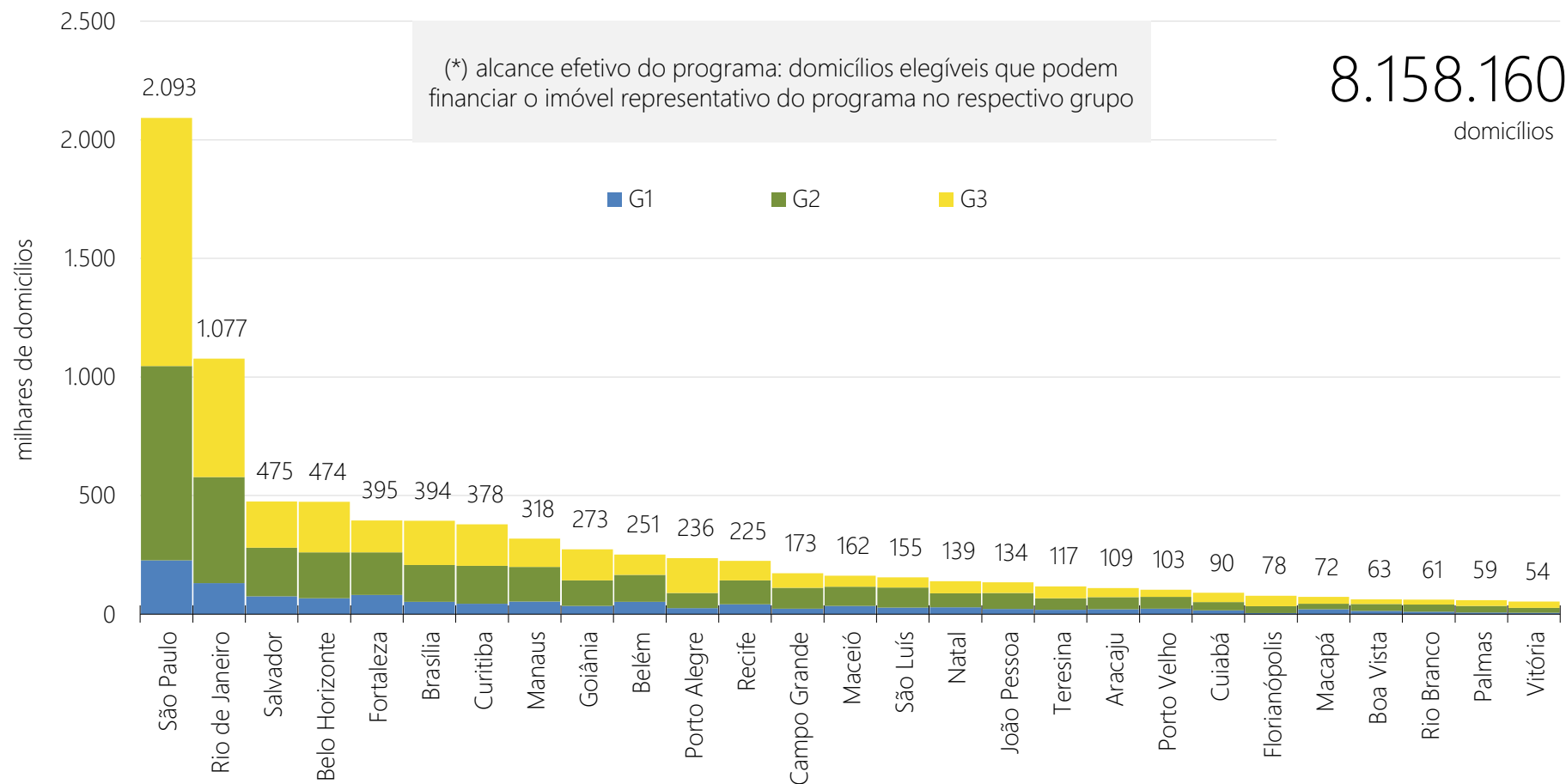
DISTRIBUIÇÃO DOS DOMICÍLIOS COM ACESSO* AO PROGRAMA CVA POR UNIDADE FEDERATIVA (1º TRIMESTRE DE 2022)



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 (1º 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 e www.abrainc.org.br

Mais informações: indicadoresabrainc@fipe.org.br

