

# INDICADORES DE AFFORDABILITY

NOVEMBRO DE 2021

# SOBRE OS INDICADORES DE AFFORDABILITY

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

Entre as interpretações usuais na literatura, o termo *affordability* - aplicado ao mercado imobiliário – relaciona-se à capacidade média de compra ou financiamento de imóveis pelas famílias ou, ainda, à relação entre o valor médio dos imóveis e a renda domiciliar média (entre outras possibilidades e variantes). Além de quantificar essas relações, tais métricas colabora 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).

Nesse sentido, é de se esperar que o estudo do *affordability* seja alvo relevante do interesse público, tendo em conta sua importância para o atendimento de direitos fundamentais - via ampliação do acesso à habitação própria e adequada. Vale ressaltar, ademais que um dos principais fatores responsáveis pelo problema do déficit habitacional nos grandes centros urbanos é exatamente o ônus imposto pelo aluguel residencial à uma parcela significativa da população, que não tem condições patrimoniais, de renda e/ou de acesso a crédito para aquisição de imóveis novos ou usados no mercado.

O *affordability* é resultado da interação entre diferentes agentes e mercados: além dos governos (através de políticas públicas, programas habitacionais, legislação de uso de solo etc.), e das famílias (agentes demandantes, que auferem renda a partir de suas ocupações no mercado de trabalho), influenciam na métrica agentes que atuam pela oferta de imóveis (notadamente, o setor da construção civil) e do sistema financeiro (que respondem pela oferta de crédito).

O esforço da parceria, neste sentido, está alinhado à produção de informações relevantes para todos os agentes atuantes no mercado imobiliário e de insumos para o desenvolvimento de políticas públicas que visem o atendimento das necessidades fundamentais da população brasileira.

# INDICADORES DE AFFORDABILITY

**O ACESSO À MORADIA PRÓPRIA AINDA É UM DOS PRINCIPAIS DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS. EM UMA ECONOMIA DE MERCADO, ELE É MEDIADO POR DINÂMICAS E AGENTES QUE RESPONDEM:**

- PELA OFERTA E DEMANDA POR IMÓVEIS (AFETAM O PREÇO E DISPONIBILIDADE DE BENS IMÓVEIS)
- PELA OFERTA E DEMANDA POR CRÉDITO IMOBILIÁRIO (AFETAM AS CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO)
- PELA OFERTA E DEMANDA POR TRABALHO/EMPREGO (AFETAM EMPREGO E RENDA)
- POR POLÍTICAS PÚBLICAS, PROGRAMAS HABITACIONAIS, SUBÍDIOS E INCENTIVOS SETORIAIS, ENTRE OUTROS.

**ENTRE AS POSSIBILIDADES, OS INDICADORES DE AFFORDABILITY OFERECEM MEDIDAS QUE CAPTAM:**

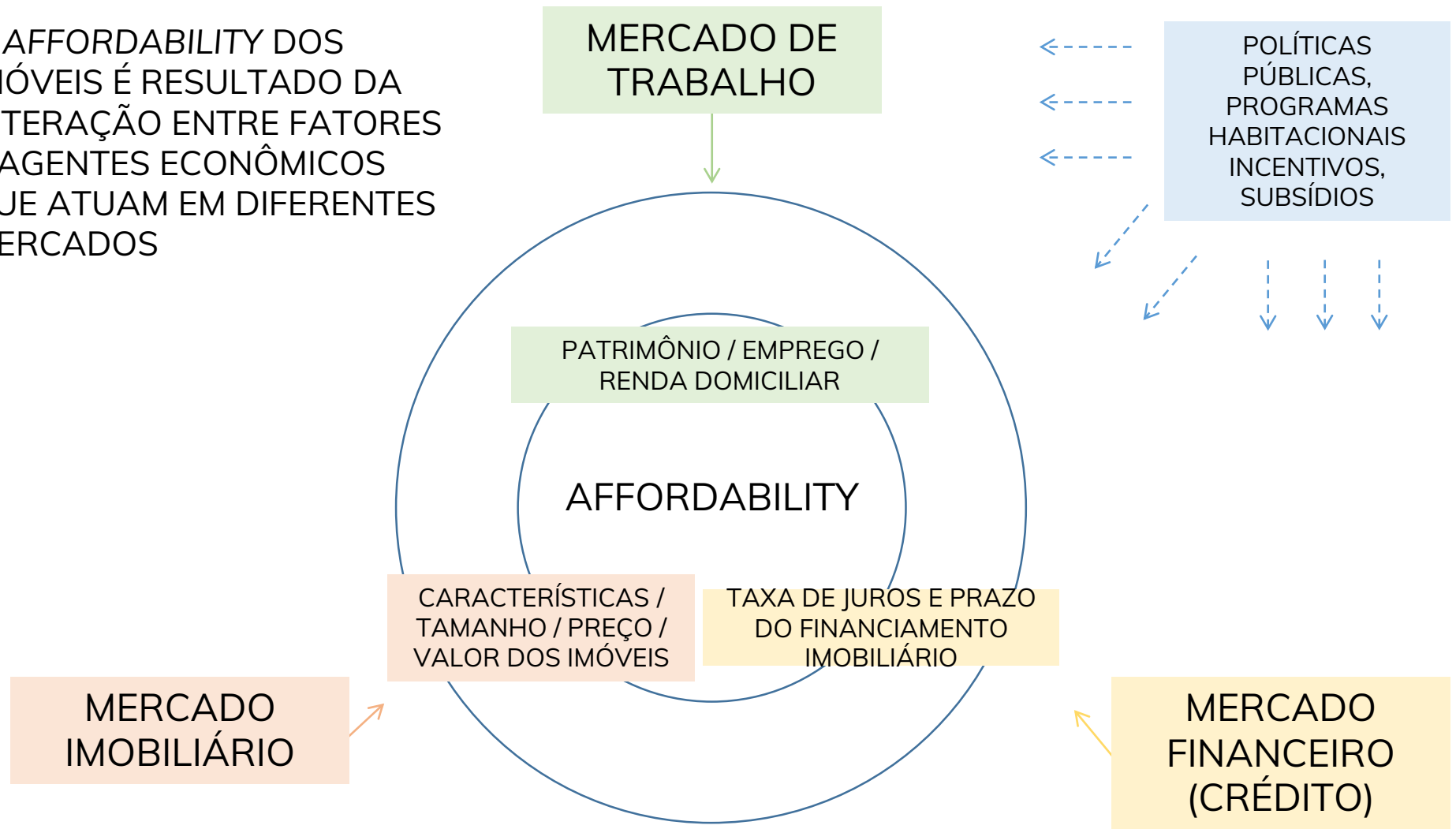
- O TAMANHO MÉDIO DO IMÓVEL QUE PODE SER FINANCIADO PELAS FAMÍLIAS (M<sup>2</sup>)
- O VALOR MÉDIO/MÁXIMO DO IMÓVEL QUE PODE SER FINANCIADO PELAS FAMÍLIAS (R\$) / O VALOR MÉDIO/MÁXIMO DA PARCELA DO FINANCIAMENTO COM ATÉ X% DA RENDA MENSAL
- A RELAÇÃO ENTRE O VALOR MÉDIO DOS IMÓVEIS E A RENDA DOMICILIAR (ANUAL)

**PRINCIPAIS VARIÁVEIS QUE AFETAM O AFFORDABILITY DO IMÓVEL RESIDENCIAL:**

- **CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO:**
  - AFETAM A OFERTA DE CRÉDITO, TAXA DE JUROS E PRAZO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
- **SEGMENTO, CARACTERÍSTICAS, LOCALIZAÇÃO E DIMENSÃO DO IMÓVEL:**
  - AFETAM O VALOR DE MERCADO PARA AQUISIÇÃO E FINANCIAMENTO DO IMÓVEL
- **RENDA MENSAL DOMICILIAR (+ PATRIMÔNIO) E CUSTO DE VIDA:**
  - AFETAM A RENDA DISPONÍVEL DAS FAMÍLIAS PARA ARCAR COM ENTRADA E PARCELAS.

# INDICADORES DE AFFORDABILITY

O AFFORDABILITY DOS IMÓVEIS É RESULTADO DA INTERAÇÃO ENTRE FATORES E AGENTES ECONÔMICOS QUE ATUAM EM DIFERENTES MERCADOS



# INDICADORES DE AFFORDABILITY

## MÉTRICAS DESENVOLVIDAS:

- METRAGEM ACESSÍVEL / “COMPRÁVEL” (EM M<sup>2</sup>)
- PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA PARA ADQUIRIR IMÓVEL DE 70 M<sup>2</sup>)
- % DOS DOMICÍLIOS COM RENDA PARA ADQUIRIR IMÓVEL DE 40 M<sup>2</sup>

## RECORTES GEOGRÁFICOS E TEMPORAIS:

- MÉDIA BRASIL (2018-2021)
- 27 UNIDADES FEDERATIVAS (2018-2021)
- MÉDIA 16 CAPITAIS\* (2012-2021)
- 16 CAPITAIS\* (2012-2021)

TODOS OS INDICADORES DISPONÍVEIS POR **DECIL DE RENDA DOMICILIAR.**

TODOS OS INDICADORES DISPONÍVEIS EM **FREQUÊNCIA TRIMESTRAL.**

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

## FONTES DOS DADOS PÚBLICOS UTILIZADOS PARA COMPOSIÇÃO DOS INDICADORES:

- **BANCO CENTRAL DO BRASIL**
  - TAXA DE JUROS MÉDIA DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (PESSOA FÍSICA)
  - PRAZO MÉDIO DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO (PESSOA FÍSICA)
  - ESTATÍSTICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NACIONAL E ESTADUAL
- **PNAD / PNAD CONTÍNUA TRIMESTRAL (IBGE):**
  - RENDA DOMICILIAR
- **INDICADORES ABRAINC-FIPE**
  - VALOR MÉDIO DE VENDA DE IMÓVEIS NOVOS (TOTAL, MAP, MCMV/CVA)
- **ÍNDICE FIPEZAP**
  - PREÇO MÉDIO ANUNCIADO PARA 16 CAPITAIS BRASILEIRAS\* (R\$/M<sup>2</sup>)

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

# METRAGEM ACESSÍVEL (M<sup>2</sup>)

metragem 'comprável' com um 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

66 m<sup>2</sup>  
(2T2021)



+14%

(+8 m<sup>2</sup>)



...é a evolução do tamanho médio do imóvel que uma **família brasileira** passou a adquirir entre o 2º trimestre de 2018 e o 2º trimestre de 2021, considerando a evolução na renda domiciliar, no valor médio dos imóveis e nas condições de crédito (taxa de juros e prazo)

58 m<sup>2</sup>  
(2T2018)

42 m<sup>2</sup>  
(2T2012)



+55%

(+15 m<sup>2</sup>)



...é a evolução do tamanho médio do imóvel que uma **família de 16 capitais\*** passou a adquirir entre o 2º trimestre de 2012 e o 2º trimestre de 2021, considerando a evolução na renda domiciliar, no valor médio dos imóveis e nas condições de crédito (taxa de juros e prazo)

27 m<sup>2</sup>  
(2T2012)

ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE 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 | 2º TRIMESTRE DE 2021

66 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 m por m<sup>2</sup> e as mesmas condições de crédito

42 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

11 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

136 m<sup>2</sup>

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\*

93 m<sup>2</sup>

34 m<sup>2</sup>

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

105 m<sup>2</sup>

31 m<sup>2</sup>

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

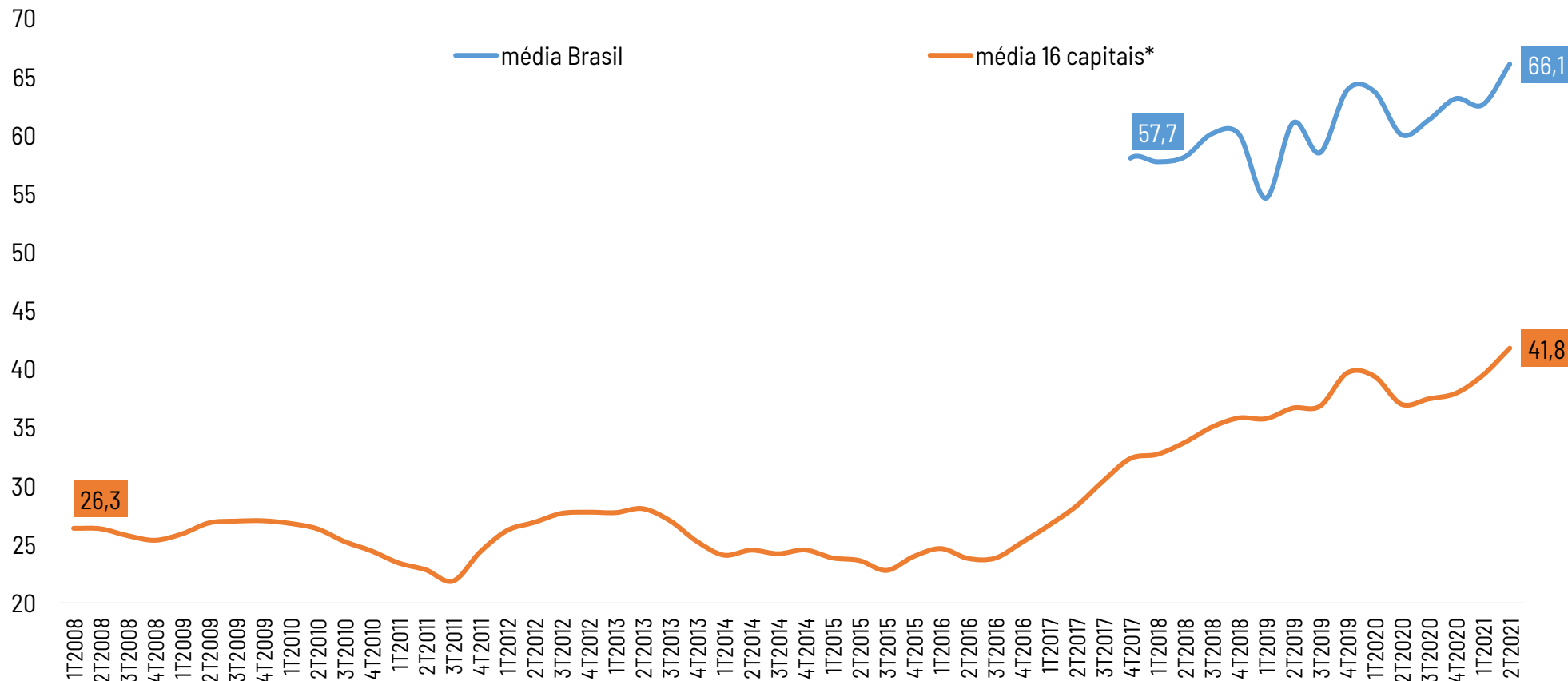
62 m<sup>2</sup>

ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE 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

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

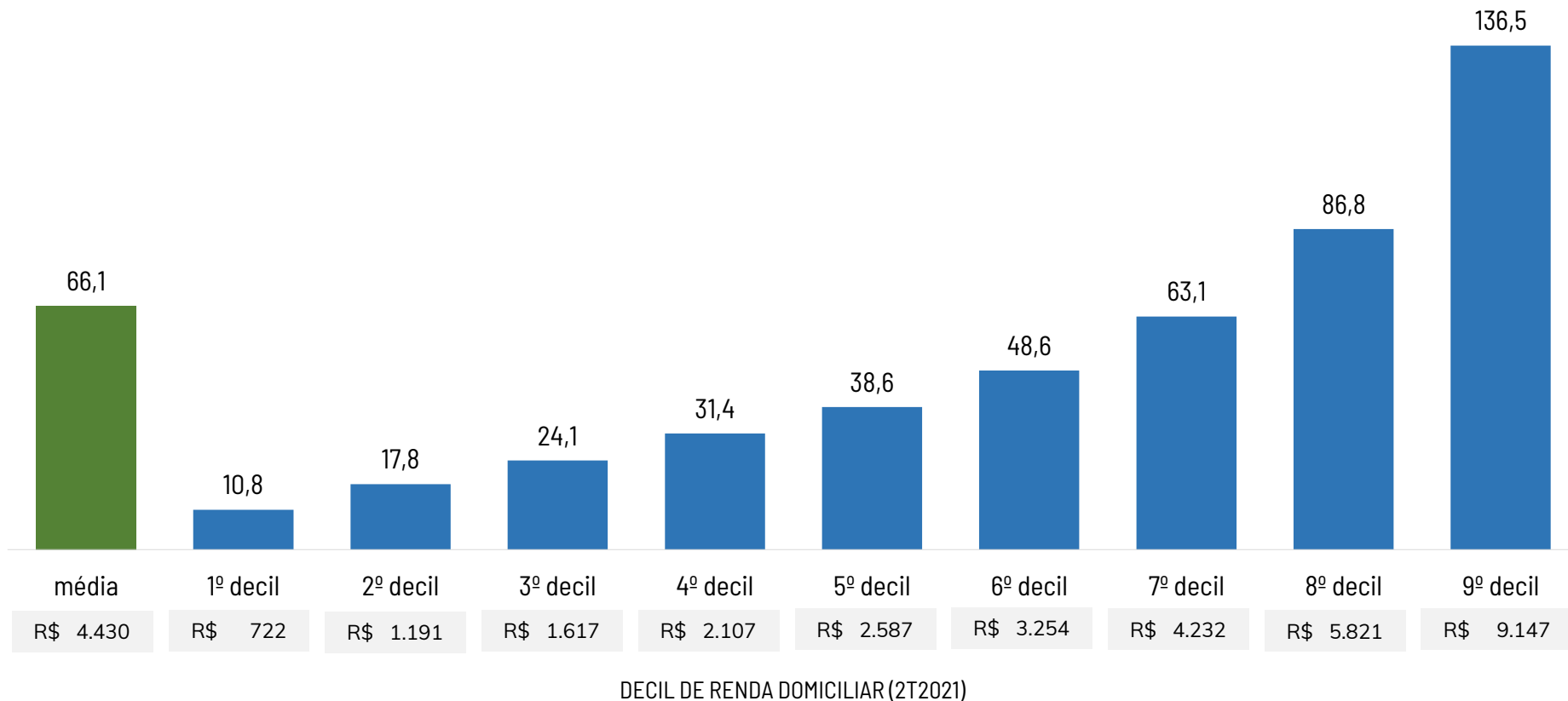


ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

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

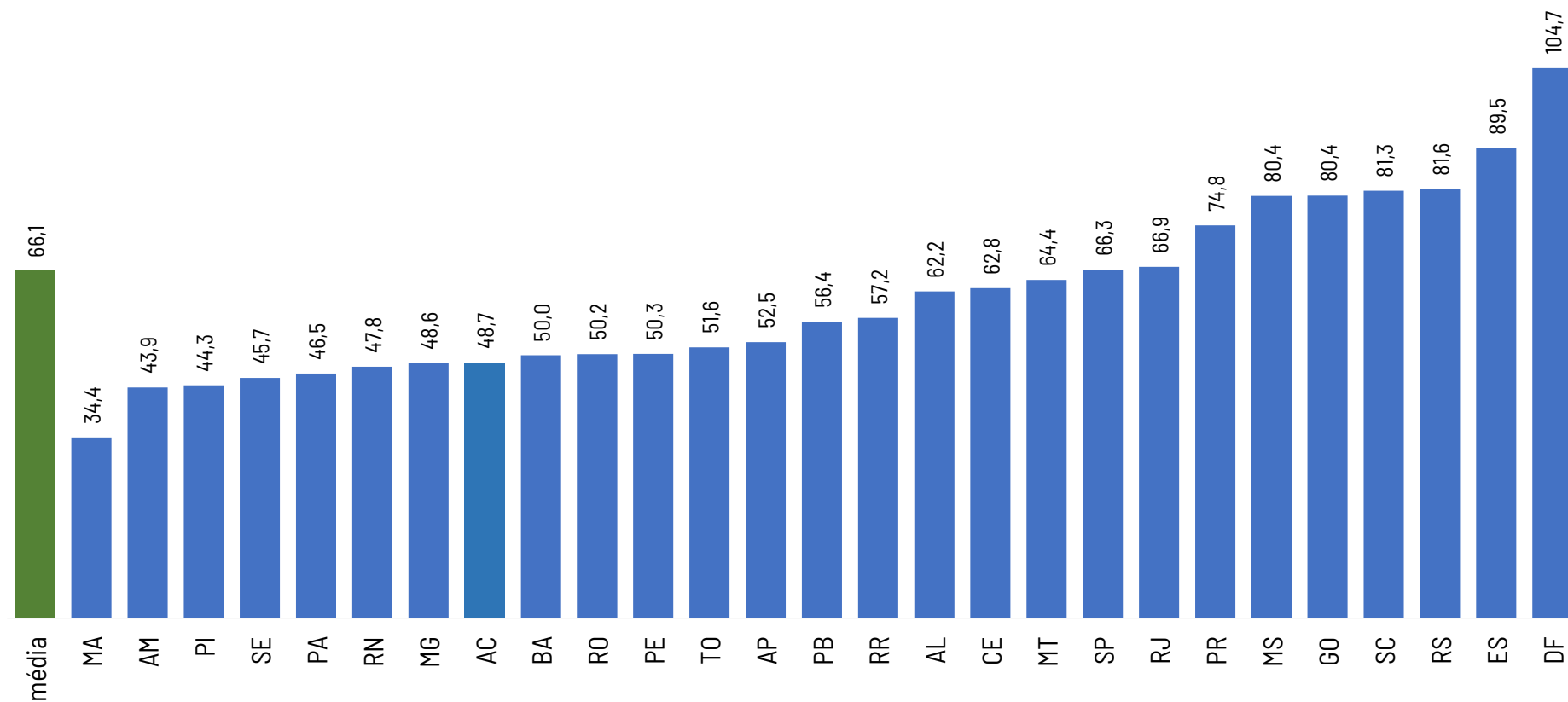
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M<sup>2</sup>) QUE PODEM SER FINANCIADOS  
MÉDIA POR DECIL DE RENDA DOMICILIAR - BRASIL (2º TRIMESTRE/2021)



ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

# INDICADORES DE AFFORDABILITY

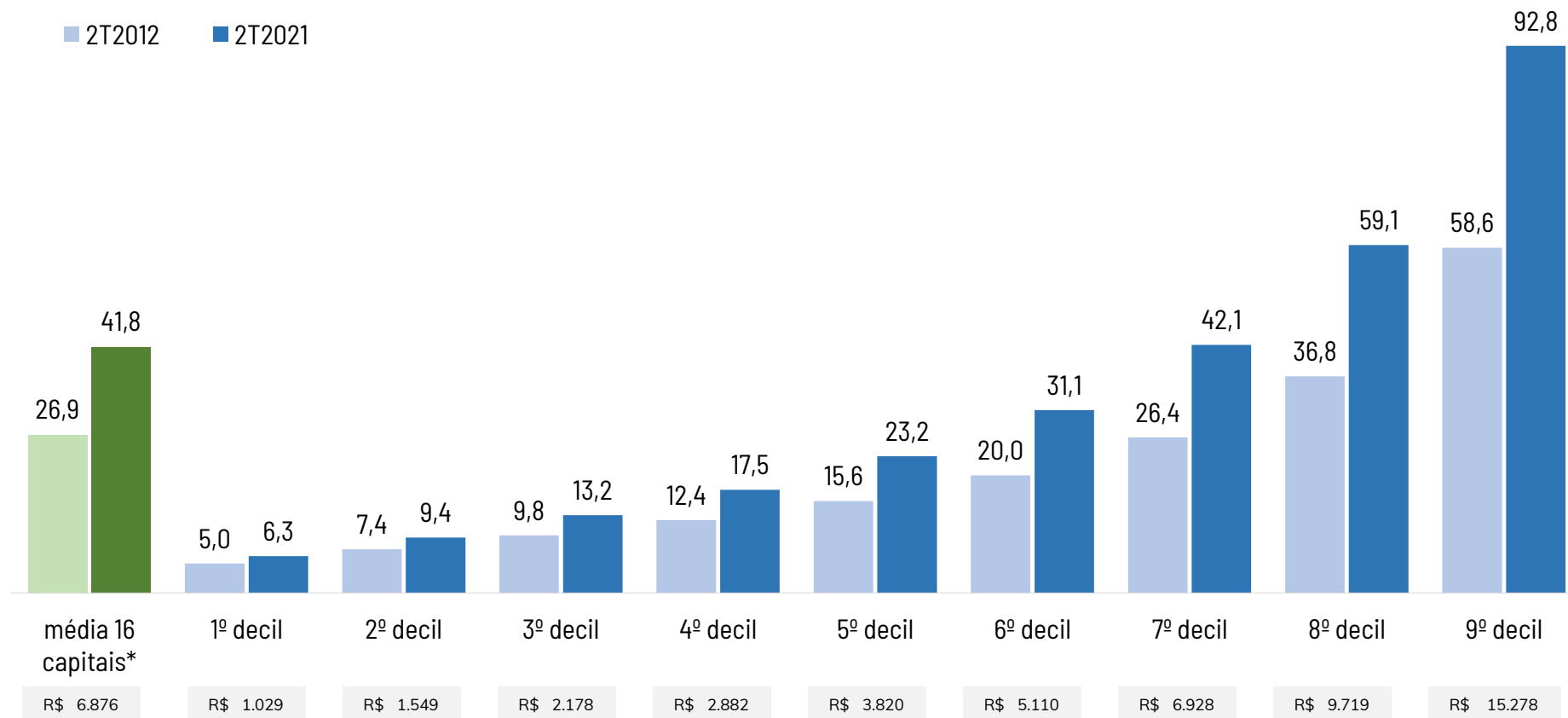
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M<sup>2</sup>) QUE PODEM SER FINANCIADOS  
MÉDIA POR UNIDADE FEDERATIVA (2º TRIMESTRE/2021)



ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

# INDICADORES DE AFFORDABILITY

QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M<sup>2</sup>) QUE PODEM SER FINANCIADOS  
MÉDIA POR DECIL DE RENDA DOMICILIAR – 16 CAPITAIS\* (2º TRIMESTRE/2012 x 2º TRIMESTRE/2021)

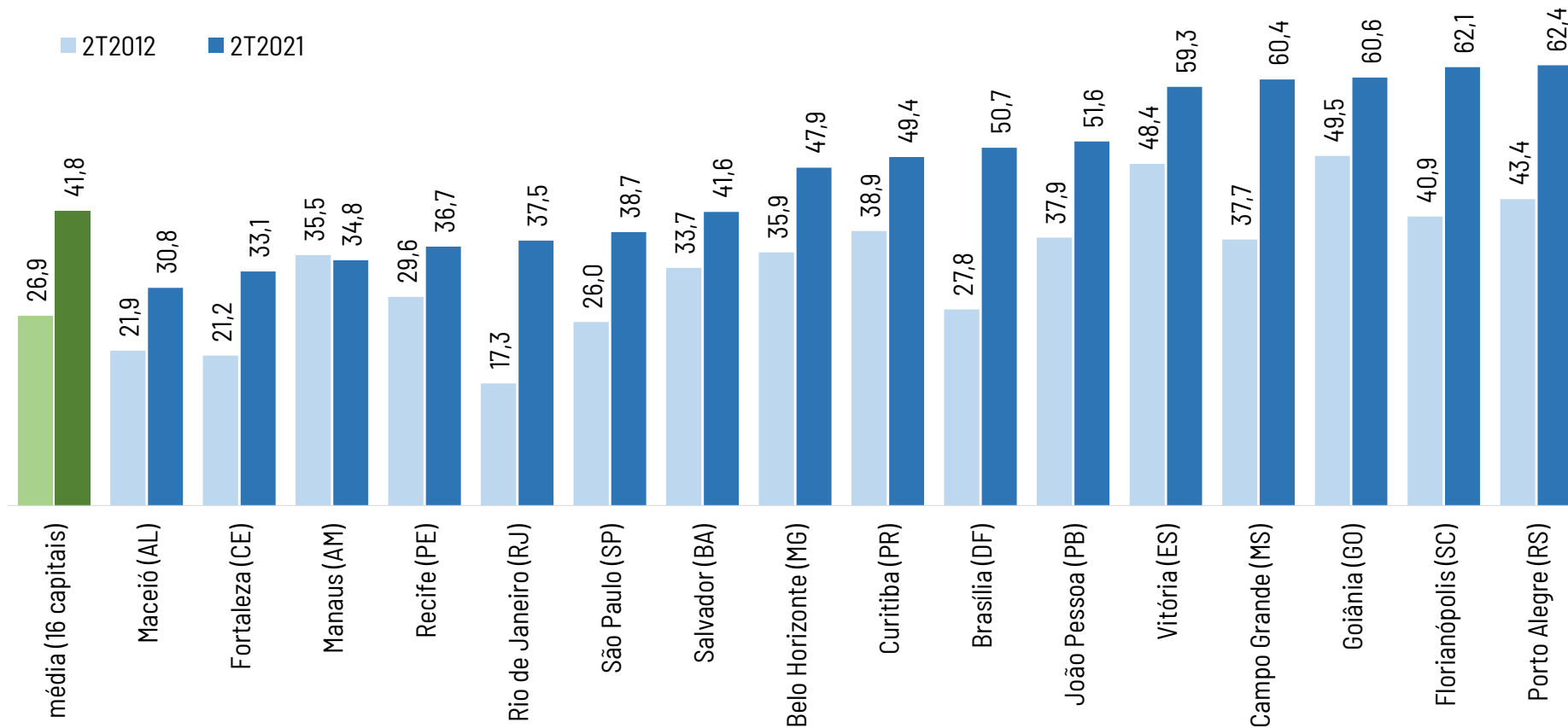


ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

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

QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M<sup>2</sup>) QUE PODEM SER FINANCIADOS  
MÉDIA POR DECIL DE RENDA DOMICILIAR - 16 CAPITAIS\* (2º TRIMESTRE/2012 x 2º TRIMESTRE/2021)

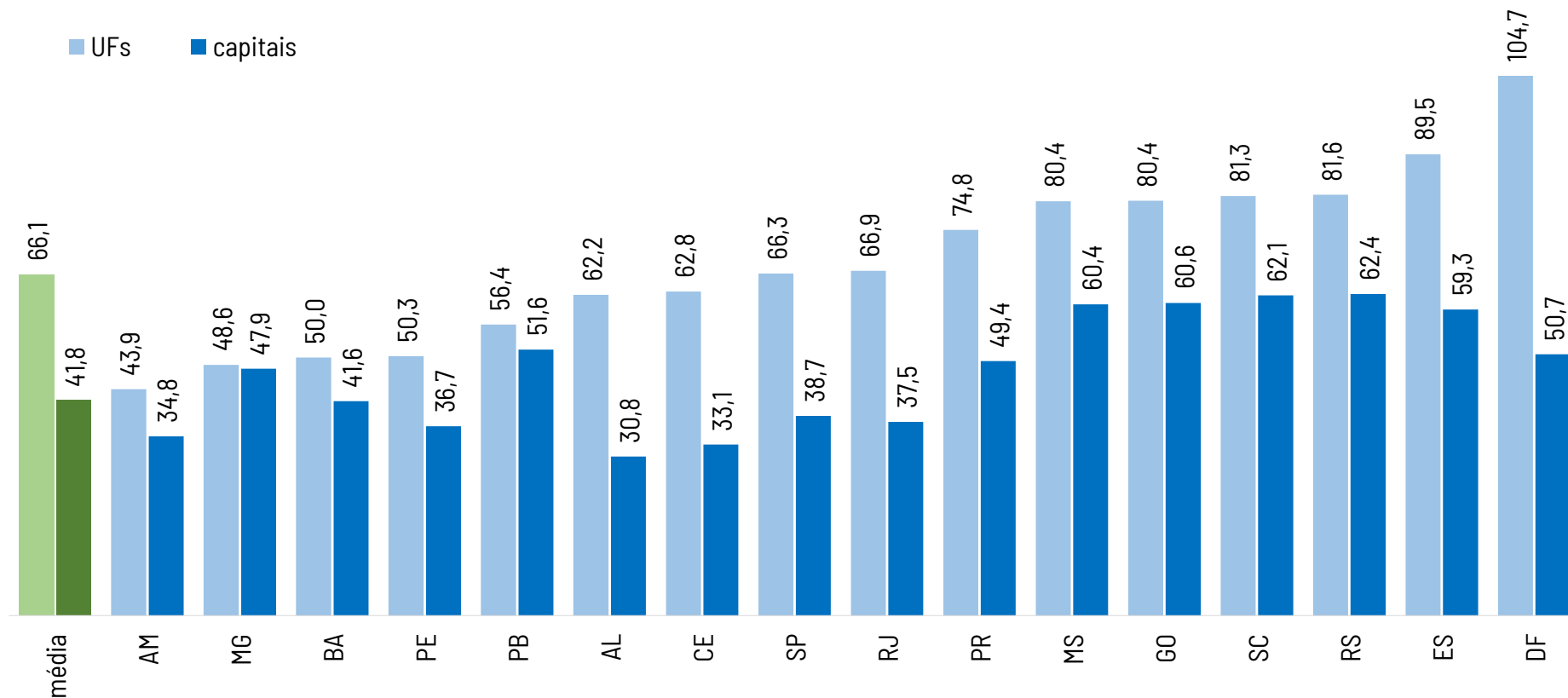


ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

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

QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M<sup>2</sup>) QUE PODEM SER FINANCIADOS  
COMPARAÇÃO UFs X RESPECTIVAS CAPITAIS\* (2º TRIMESTRE/2021)



ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE 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

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



...é a variação do número de anos de renda que uma **família brasileira** precisaria para adquirir à vista um imóvel de 70m<sup>2</sup> entre o 2º trimestre de 2018 e o 2º trimestre de 2021, considerando a evolução na renda domiciliar, no valor médio dos imóveis e nas condições de crédito (taxa de juros e prazo)



...é a variação do número de anos de renda que uma **família de 16 capitais\*** precisaria para a adquirir à vista um imóvel de 70m<sup>2</sup> entre o 2º trimestre de 2012 e o 2º trimestre de 2021, considerando a evolução na renda domiciliar, no valor médio dos imóveis e nas condições de crédito (taxa de juros e prazo)

ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAF.

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 | 2º TRIMESTRE DE 2021

4,1

...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>

6,6

...é o número de anos de renda domiciliar de uma família de renda média em **16 capitais\***, necessários para adquirir à vista um imóvel de 70m<sup>2</sup>

25,4 anos

...é a diferença entre o número de anos de renda das famílias **10% mais pobres** e **10% mais ricos** no para adquirir à vista um imóvel de 70m<sup>2</sup>

2,0 anos

43,8 anos

...é a diferença entre o número de anos de renda das famílias **10% mais pobres** e os **10% mais ricos** em 16 capitais\* para adquirir à vista um imóvel de 70m<sup>2</sup>

3,0 anos

8,0 anos

...é a diferença entre o número de anos de renda de famílias residentes no (<) **Maranhão** e no **Distrito Federal** (>) para adquirir à vista um imóvel de 70m<sup>2</sup>

2,6 anos

8,9 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 70m<sup>2</sup>

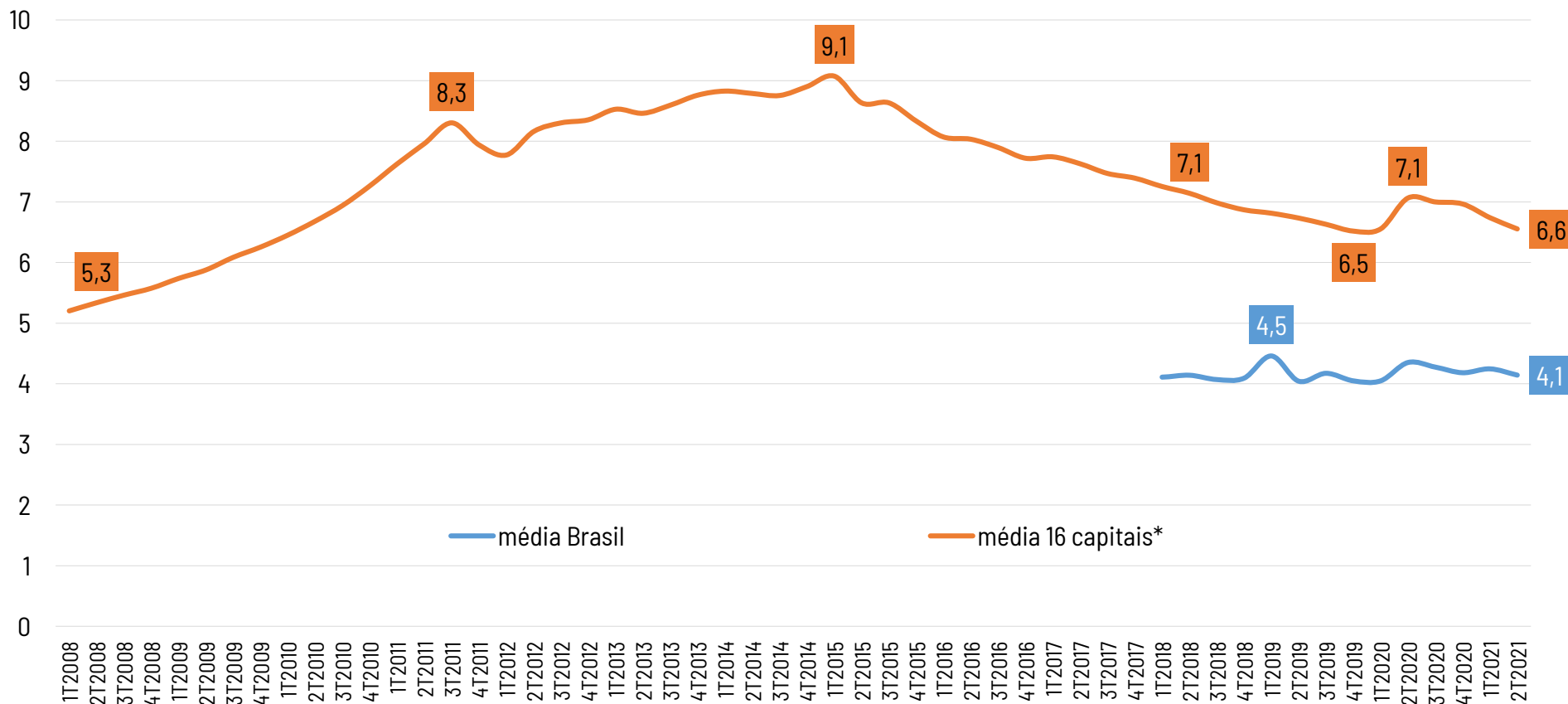
4,4 anos

ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE 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 (ANOS DE RENDA DOMICILIAR EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M<sup>2</sup>)  
MÉDIA BRASIL X MÉDIA 16 CAPITALIS\*

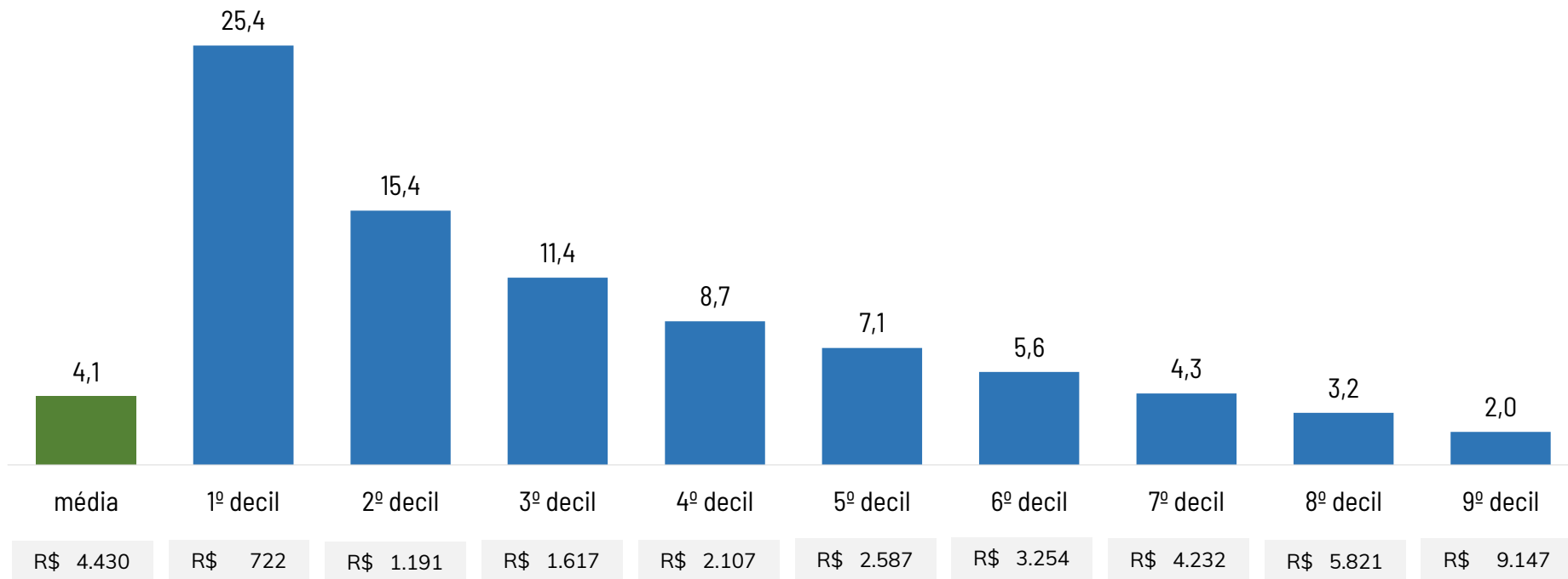


ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

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 (ANOS DE RENDA DOMICILIAR EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M<sup>2</sup>)  
POR DECIL DE RENDA DOMICILIAR - MÉDIA BRASIL (2º TRIMESTRE/2021)

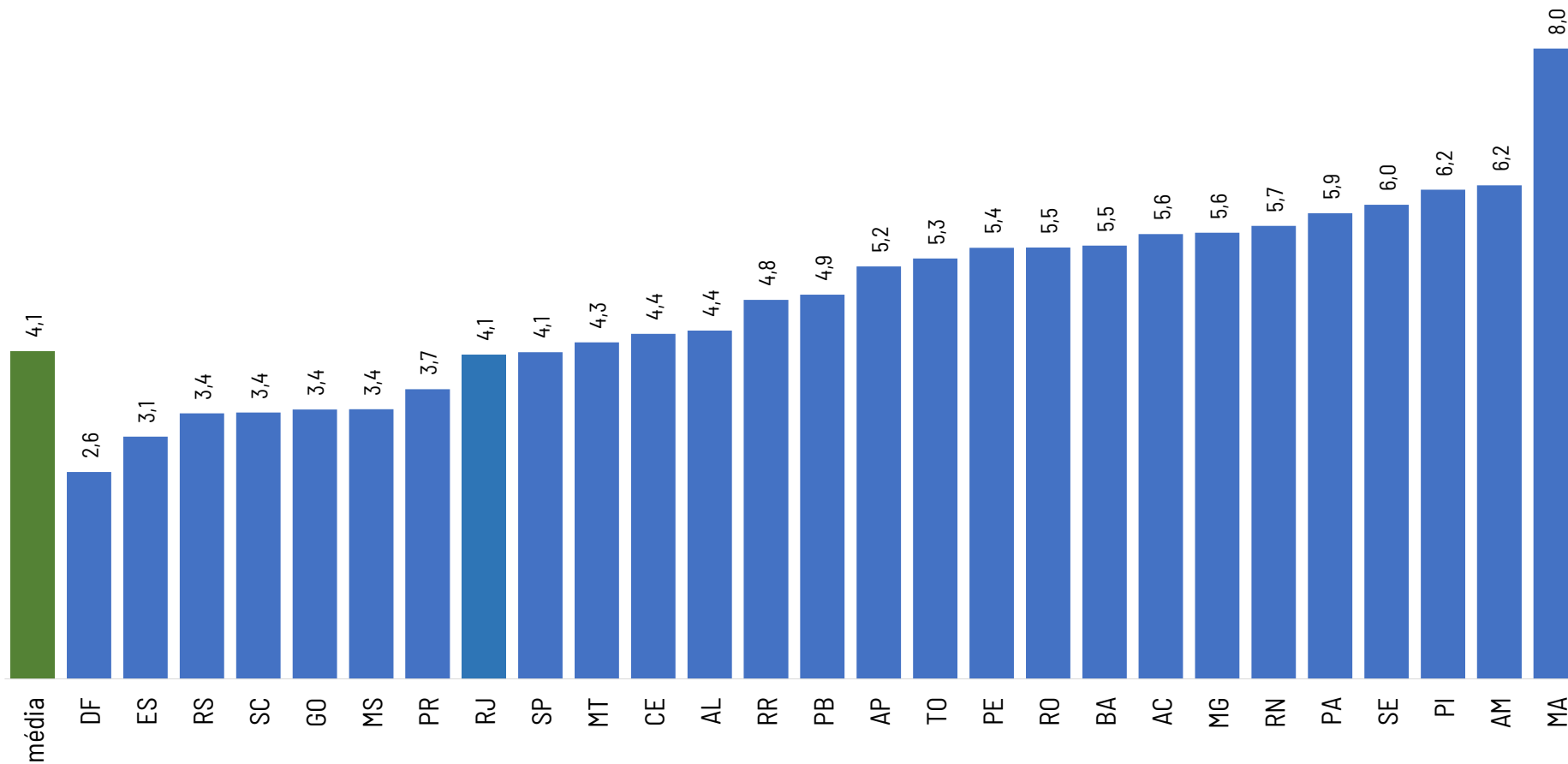


DECIL DE RENDA DOMICILIAR (2T2021)

ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

# INDICADORES DE AFFORDABILITY

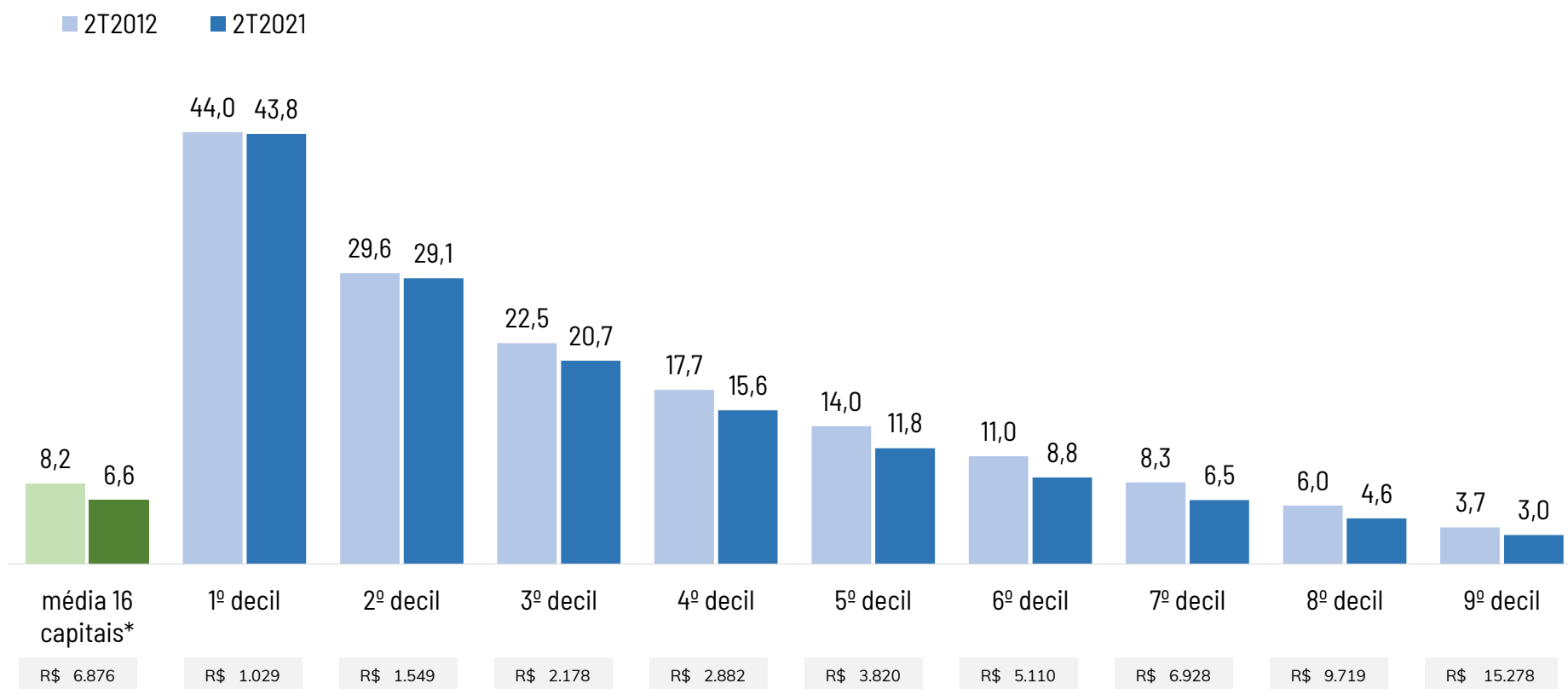
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA DOMICILIAR EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M<sup>2</sup>)  
MÉDIA POR UNIDADE FEDERATIVA (2º TRIMESTRE/2021)



ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

# INDICADORES DE AFFORDABILITY

PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA DOMICILIAR EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M<sup>2</sup>)  
MÉDIA POR DECIL DE RENDA DOMICILIAR – 16 CAPITAIS\* (2º TRIMESTRE/2012 x 2º TRIMESTRE/2021)

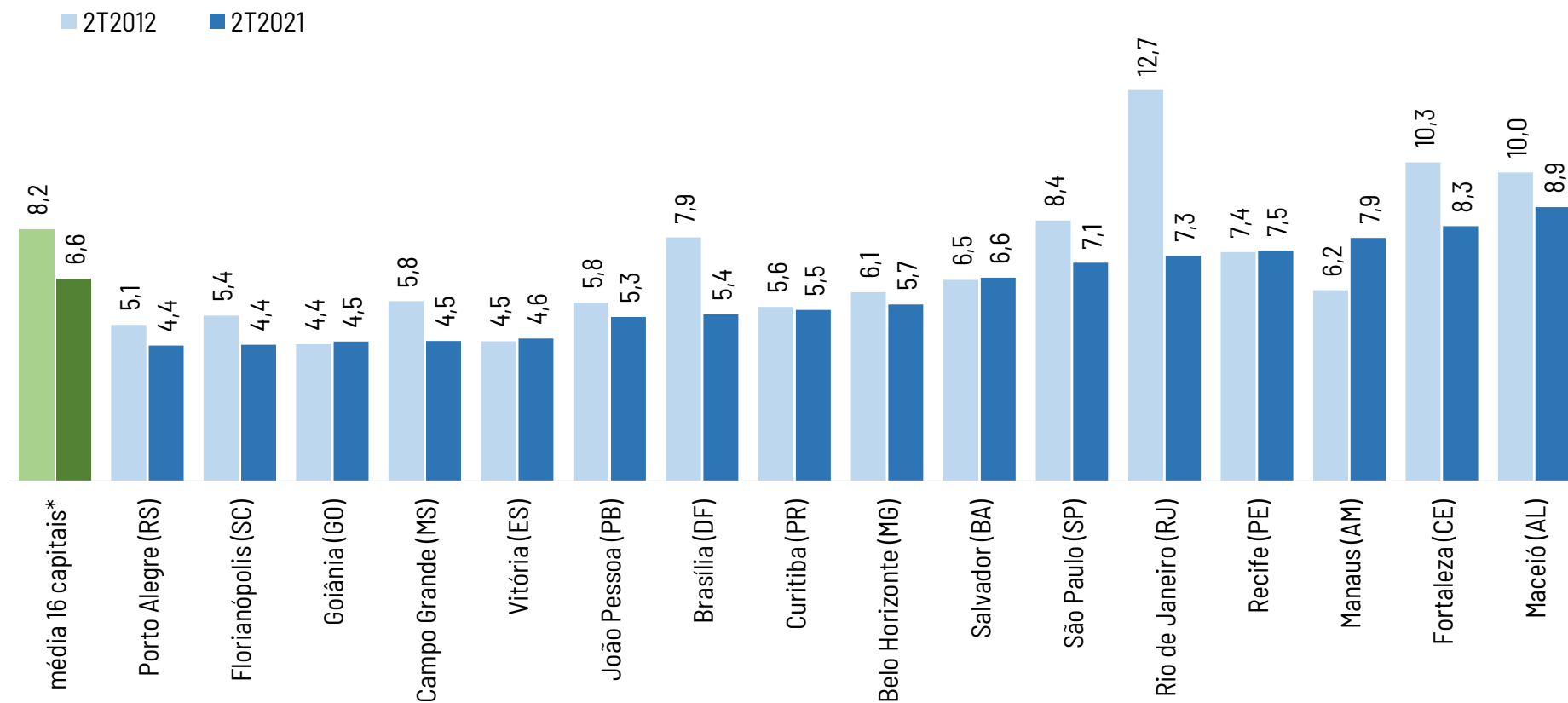


ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

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 (ANOS DE RENDA DOMICILIAR EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M<sup>2</sup>)  
MÉDIA POR DECIL DE RENDA DOMICILIAR - 16 CAPITAIS\* (2º TRIMESTRE/2012 x 2º TRIMESTRE/2021)

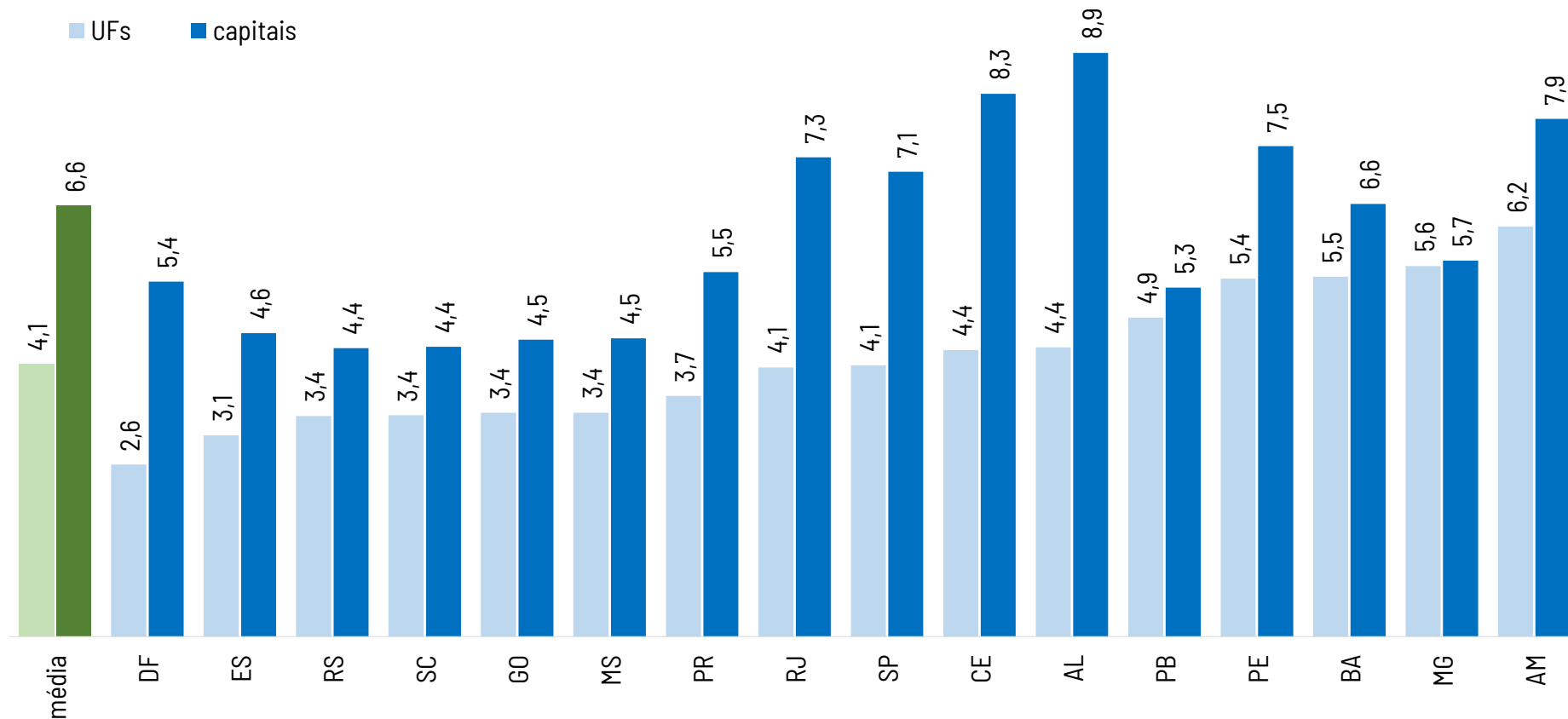


ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

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 (ANOS DE RENDA DOMICILIAR EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M<sup>2</sup>)  
COMPARAÇÃO UFS X RESPECTIVAS 16 CAPITAIS\* (2º TRIMESTRE/2021)



ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE 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

% DOS DOMICÍLIOS COM  
ACESSO A IMÓVEL DE 40M<sup>2</sup>

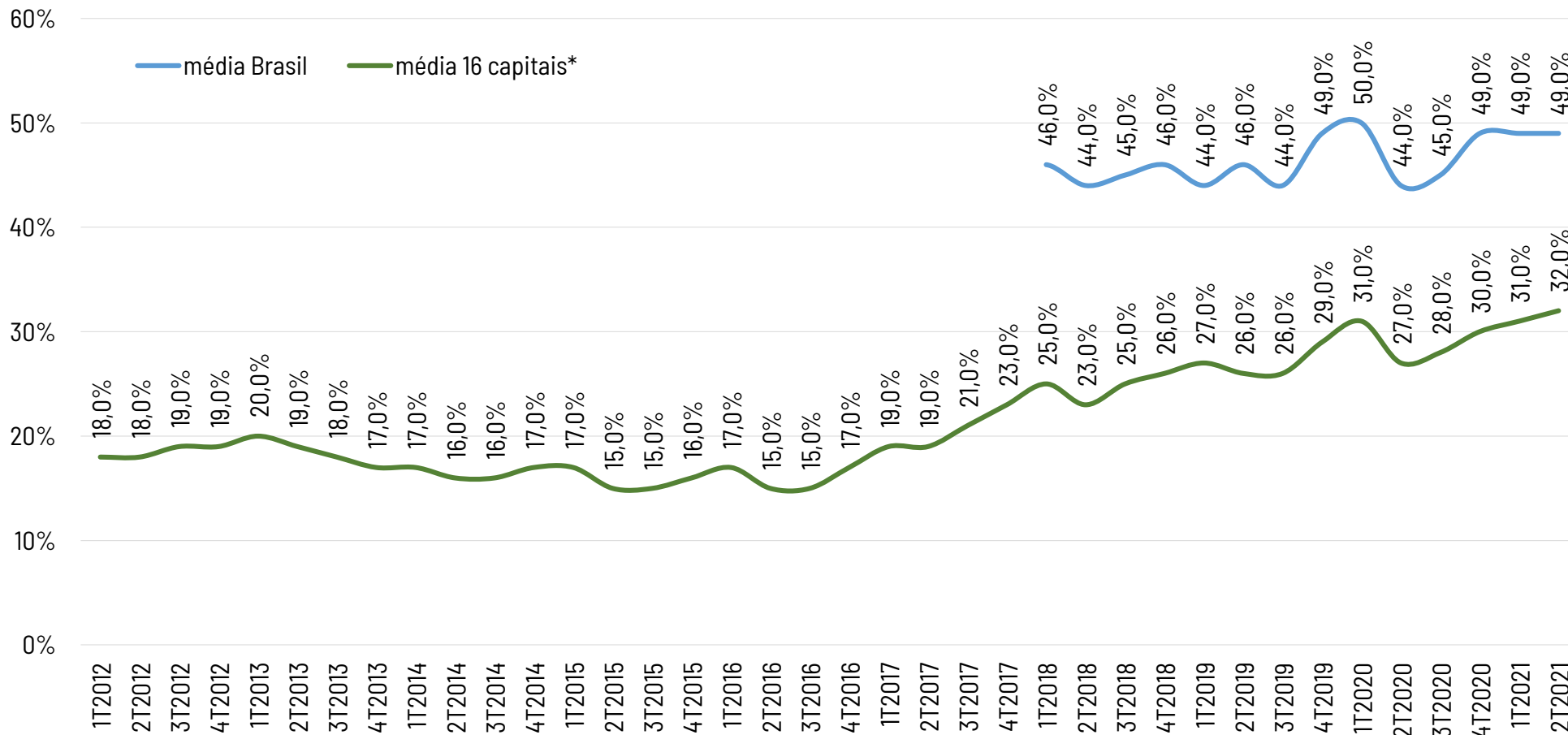
percentual de domicílios com renda igual ou superior à necessária para financiar parcela de imóvel de 40m<sup>2</sup>

variáveis/premissas: **metragem de apartamento padrão (40 m<sup>2</sup>), preço médio dos imóveis, renda média por domicílio**

unidade: **percentual (%)**

# INDICADORES DE AFFORDABILITY

PECENTUAL DOS DOMICÍLIOS COM ACESSO AO FINANCIAMENTO DE UM IMÓVEL DE 40M²  
MÉDIA BRASIL X MÉDIA 16 CAPITAIS\*



ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE 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).

# CONCLUSÕES

1. O **ACESSO ADEQUADO E NÃO ONEROSO** À MORADIA PRÓPRIA (OU AOS MEIOS PARA OBTÊ-LA) É UM DOS PRINCIPAIS DESAFIOS NO BRASIL E EM DIVERSAS CIDADES E PAÍSES DO MUNDO.
2. **DESDE 2016/17 E PRINCIPALMENTE EM 2020/2021, EVOLUÇÃO POSITIVA DO AFFORDABILITY**, DEVIDO SOBRETUDO À MELHORA NAS CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO AO LONGO DO TEMPO
3. **EFEITO MCMV/CVA (SUBÍDIO) → MELHORA DO AFFORDABILITY** PARA FAMÍLIAS DE MENOR RENDA
4. **PERSISTÊNCIA DE DESIGUALDADES EM DIFERENTES DIMENSÕES** (INTERREGIONAL, ENTRE CAPITAL/INTERIOR DA MESMA UF E DENTRO DAS PRÓPRIAS CAPITAIS) AFETAM NEGATIVAMENTE O AFFORDABILITY E INIBEM CRESCIMENTO SUSTENTADO DO MERCADO (ENCURTANDO OS CICLOS)
5. **O PROBLEMA DO AFFORDABILITY ESTÁ NO CERNE DO DÉFICIT HABITACIONAL**, SOBRETUDO NOS GRANDES CENTROS URBANOS, ONDE O CUSTO DE VIDA (E O VALOR MÉDIO DOS IMÓVEIS) É MAIOR
6. **PRINCIPAIS OBSTÁCULOS NA ÚLTIMA DÉCADA:** (I) CUSTO/ACESSO AO CRÉDITO (VOLATILIDADE/PATAMAR DA TAXAS DE JUROS); (II) INSEGURANÇA EM TERMOS DE EMPREGO E RENDA DAS FAMÍLIAS (CRISES FREQUENTES); (IV) INCERTEZAS REGULATÓRIAS E JURÍDICAS; (V) INCERTEZAS QUANTO À MANUTENÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS, PROGRAMAS HABITACIONAIS E POLÍTICA FISCAL (INCENTIVOS/SUBSÍDIOS); (V) RESTRIÇÕES À EXPANSÃO DA OFERTA DE IMÓVEIS EM CENTROS URBANOS POR CAUSA DE RESTRIÇÕES AO ADENSAMENTO URBANO;



INDICADORES DE AFFORDABILITY

NOVEMBRO DE 2021 | [IMOVEIS@FIPE.ORG.BR](mailto:IMOVEIS@FIPE.ORG.BR)