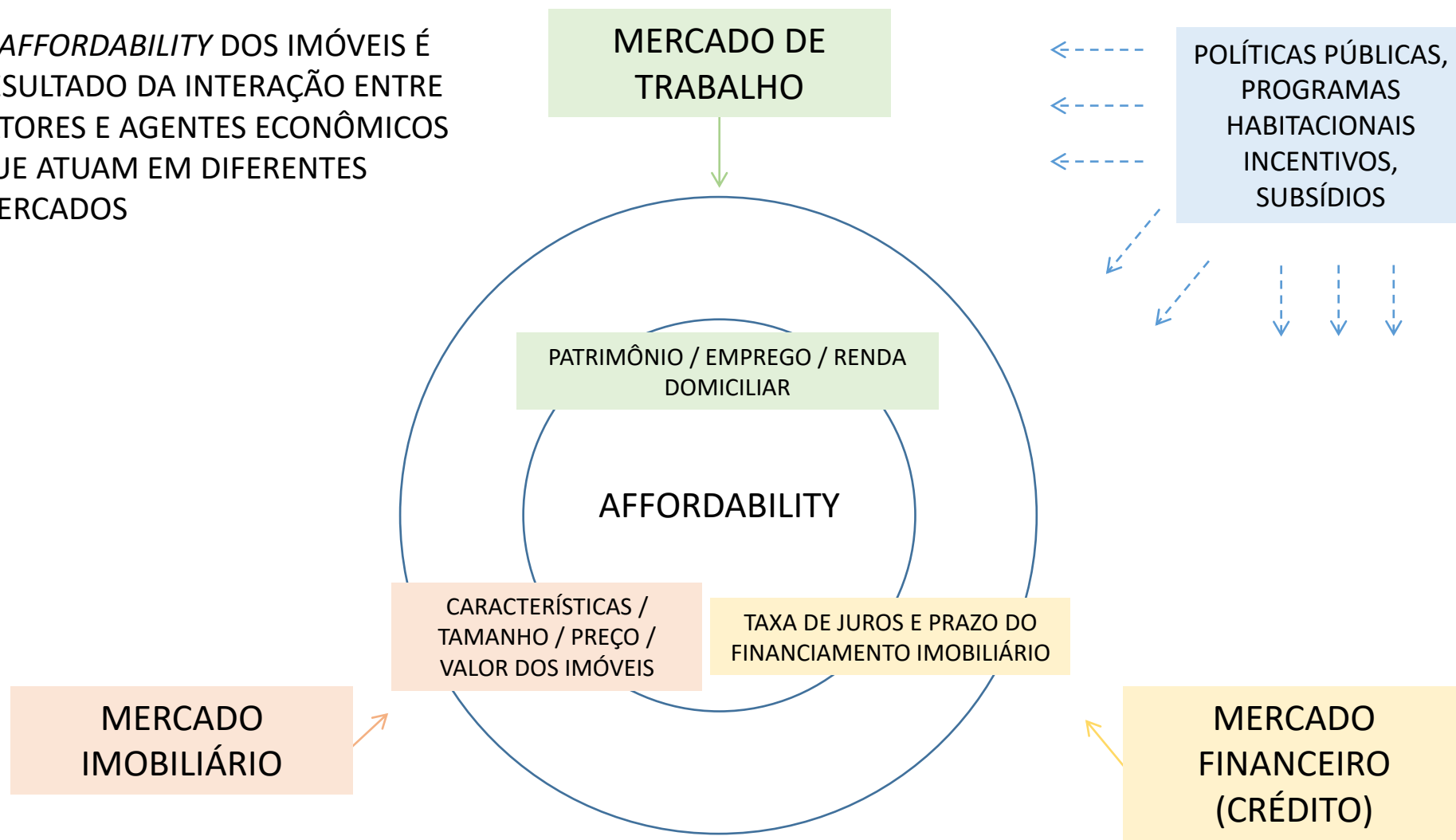


INDICADORES DE AFFORDABILITY

INDICADORES DE AFFORDABILITY

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



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**
 - ÍNDICE FIPEZAP (HISTÓRICO) – 2008-2021
 - PREÇO MÉDIO ANUNCIADO PARA 16 CAPITAIS BRASILEIRAS* (R\$/M²)

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

66 m²

(2T2021)



+14%

(+8 m²)



58 m²

(2T2018)

...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)

42 m²

(2T2021)



+55%

(+15 m²)



27 m²

(2T2012)

...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)

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 m²

...é o tamanho médio do imóvel que uma família de renda média é capaz de financiar no **Brasil**, considerando o mesmo valor m por m² e as mesmas condições de crédito

42 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

11 m²

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

136 m²

6 m²

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

93 m²

34 m²

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

105 m²

31 m²

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

62 m²

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

4,1 anos

(2T2021)



0%

(0 anos)



4,1 anos

(2T2018)

...é a variação do número de anos de renda que uma **família brasileira** precisaria para adquirir à vista um imóvel de 70m² 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)

6,6 anos

(2T2021)



-19,7%

(-1,6 ano)



8,2 anos

(2T2012)

...é a variação do número de anos de renda que uma **família de 16 capitais*** precisaria para a adquirir à vista um imóvel de 70m² 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 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

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 70m²

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 70m²

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 70m²

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 70m²

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 70m²

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 70m²

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

METRAGEM ACESSÍVEL (M²)

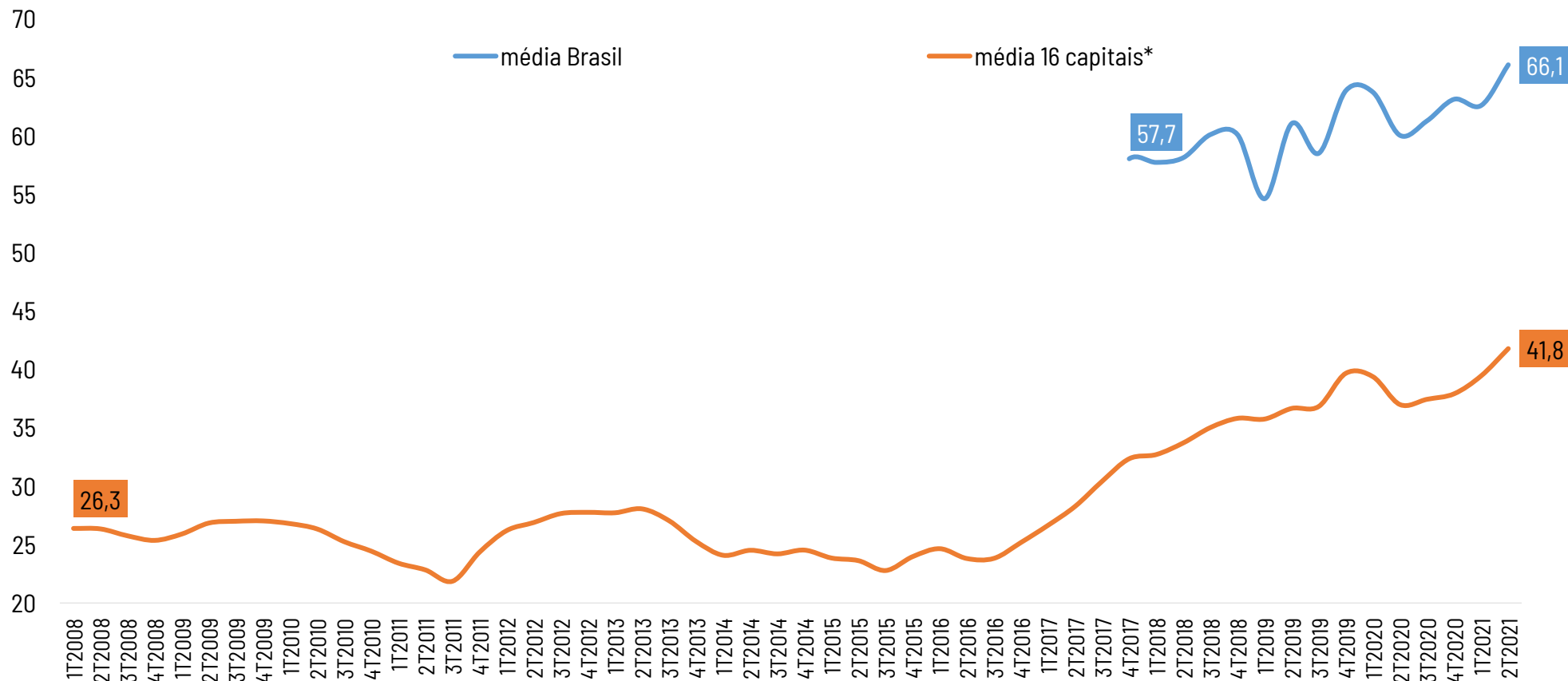
metragem 'comprável' com um valor da parcela do financiamento imobiliário que se enquadre em até 30% da renda domiciliar mensal

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

unidade: **metros quadrados (m²)**

INDICADORES DE AFFORDABILITY

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

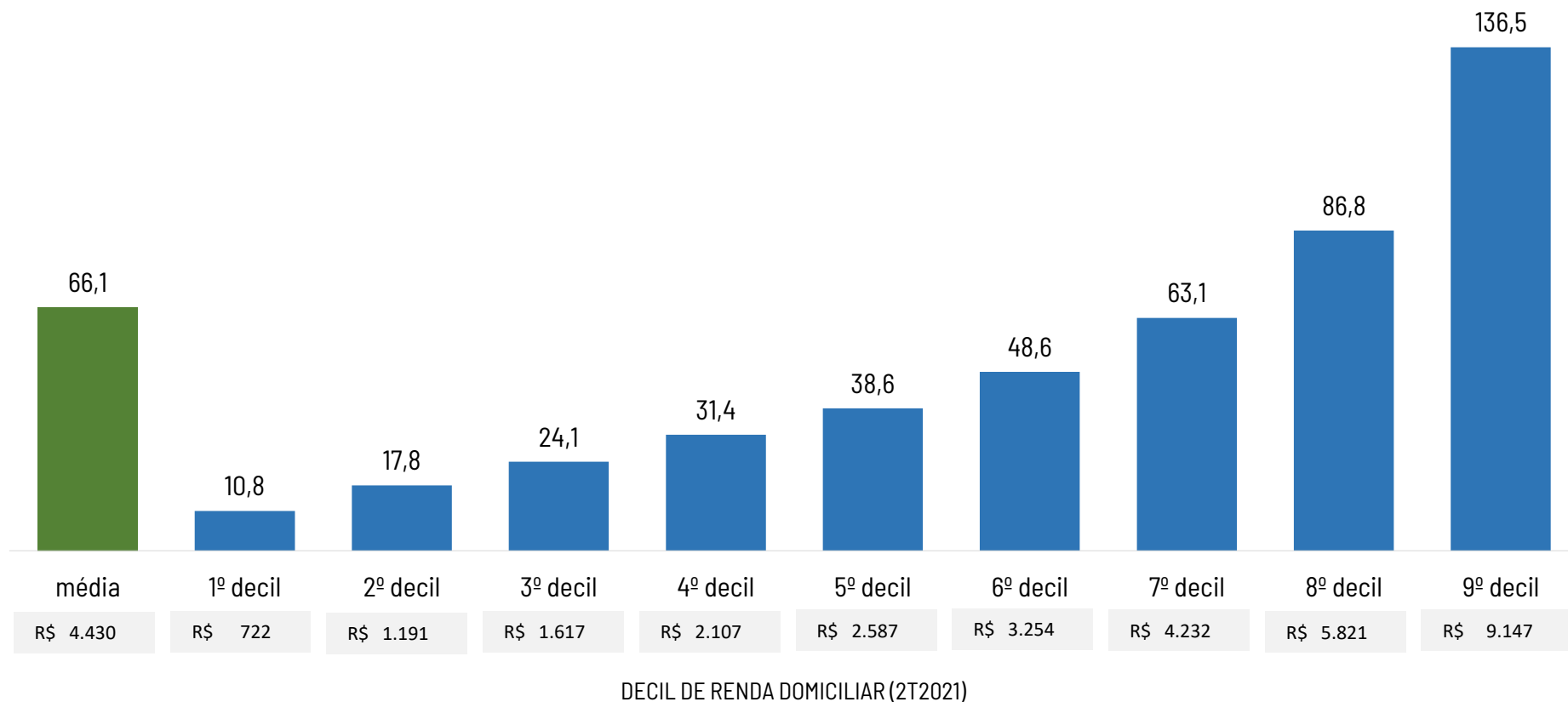


ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

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

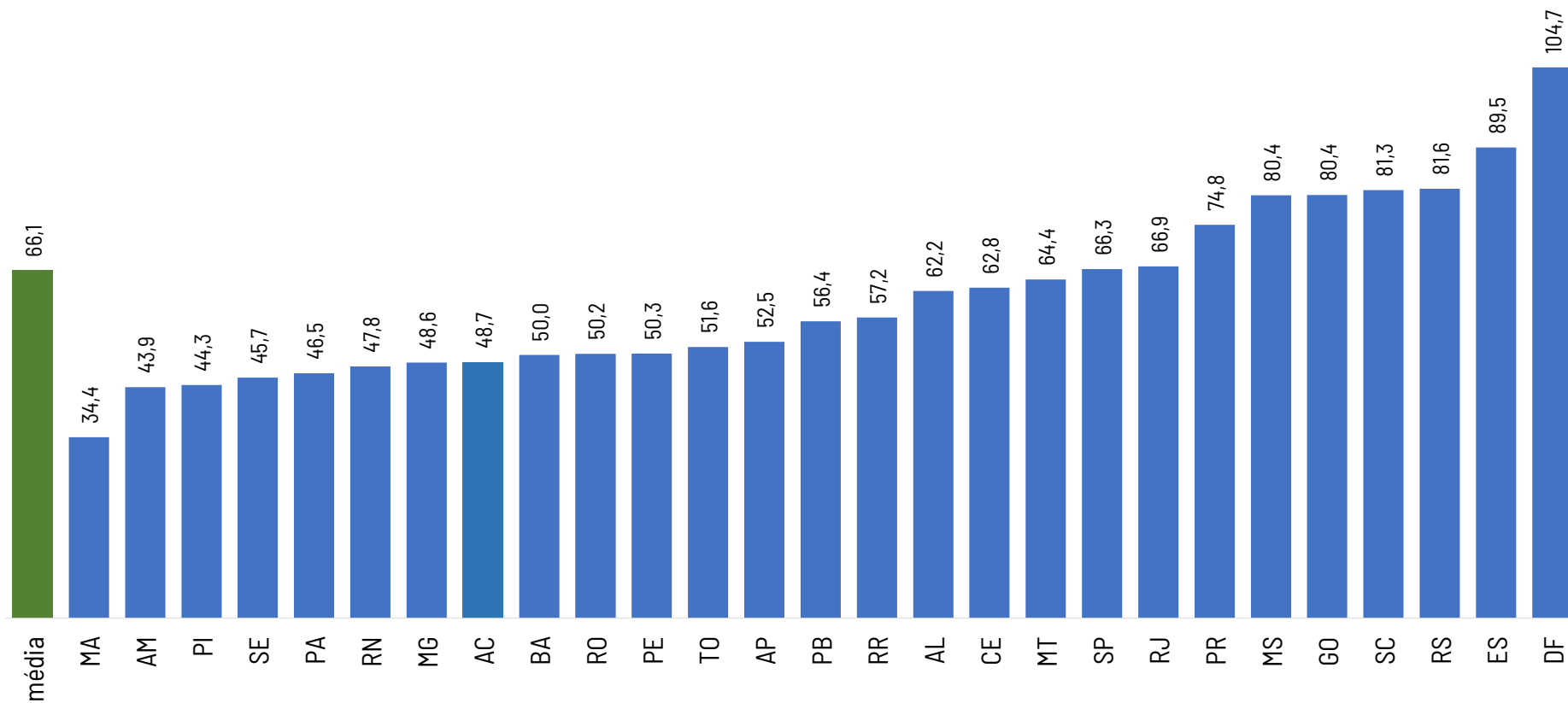
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS
MÉDIA POR DECIL DE RENDA DOMICILIAR - BRASIL (2º TRIMESTRE/2021)



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

INDICADORES DE AFFORDABILITY

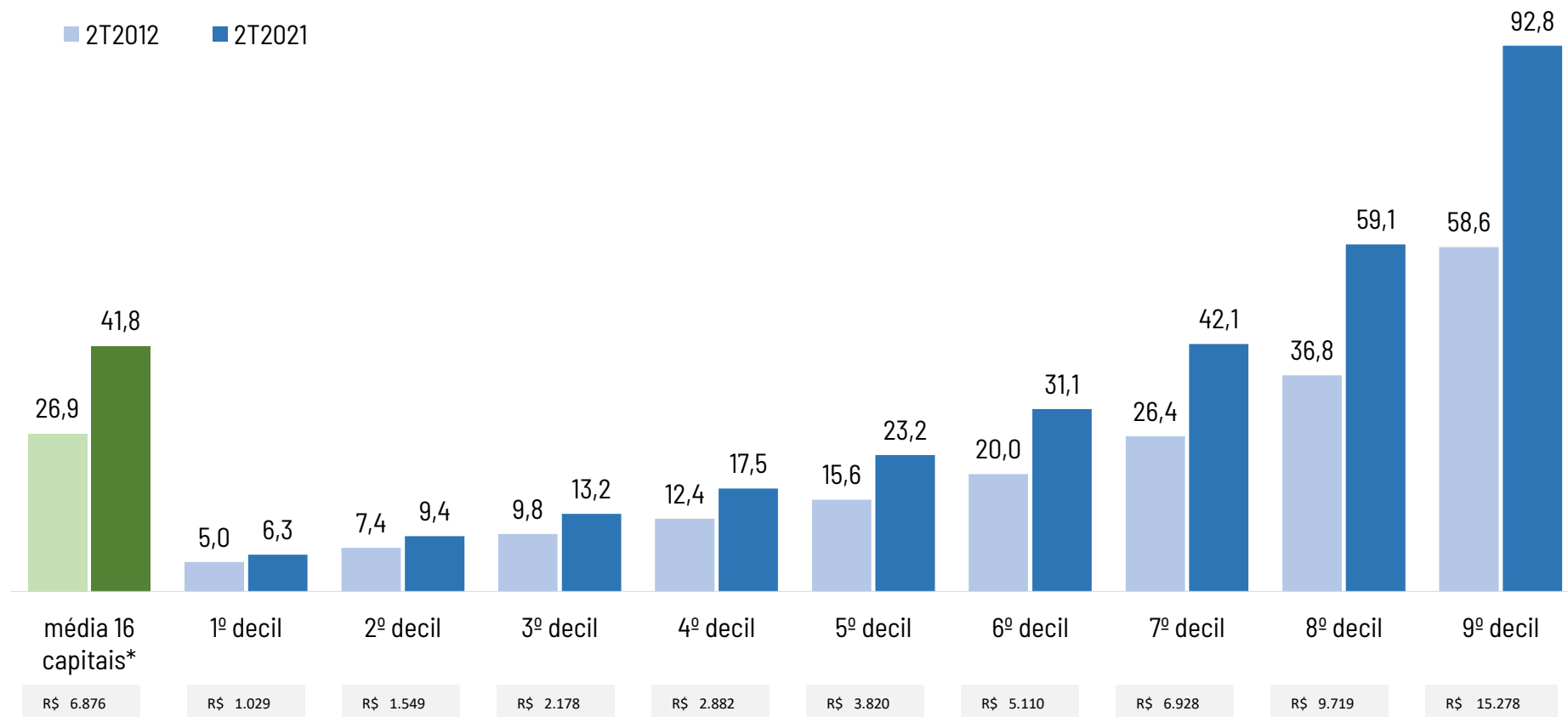
QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS
MÉDIA POR UNIDADE FEDERATIVA (2º TRIMESTRE/2021)



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

INDICADORES DE AFFORDABILITY

QUANTIDADE DE METROS QUADRADOS (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS
MÉDIA POR DECIL DE RENDA DOMICILIAR – 16 CAPITAIS* (2º TRIMESTRE/2012 x 2º TRIMESTRE/2021)

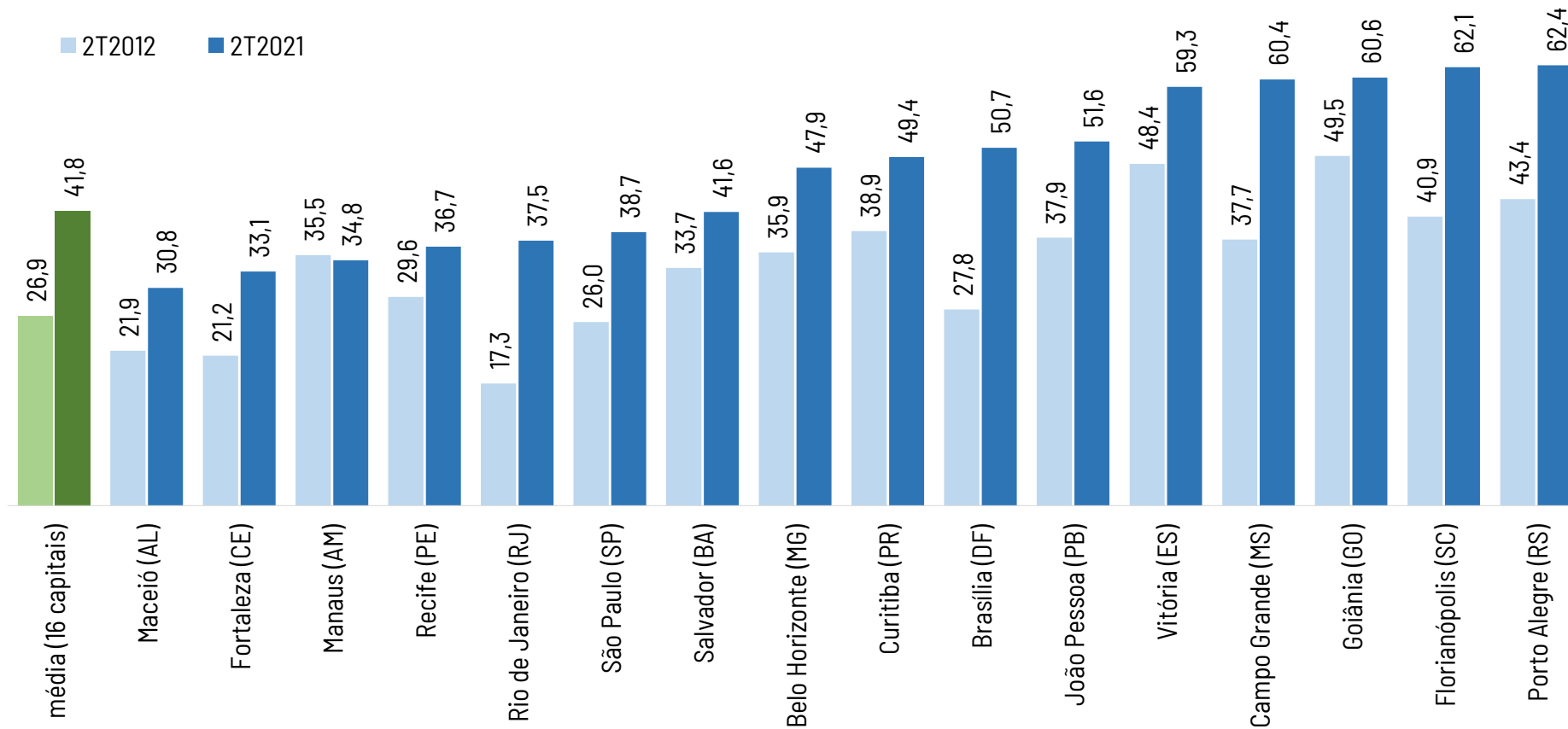


ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

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 (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS
MÉDIA POR DECIL DE RENDA DOMICILIAR - 16 CAPITAIS* (2º TRIMESTRE/2012 x 2º TRIMESTRE/2021)

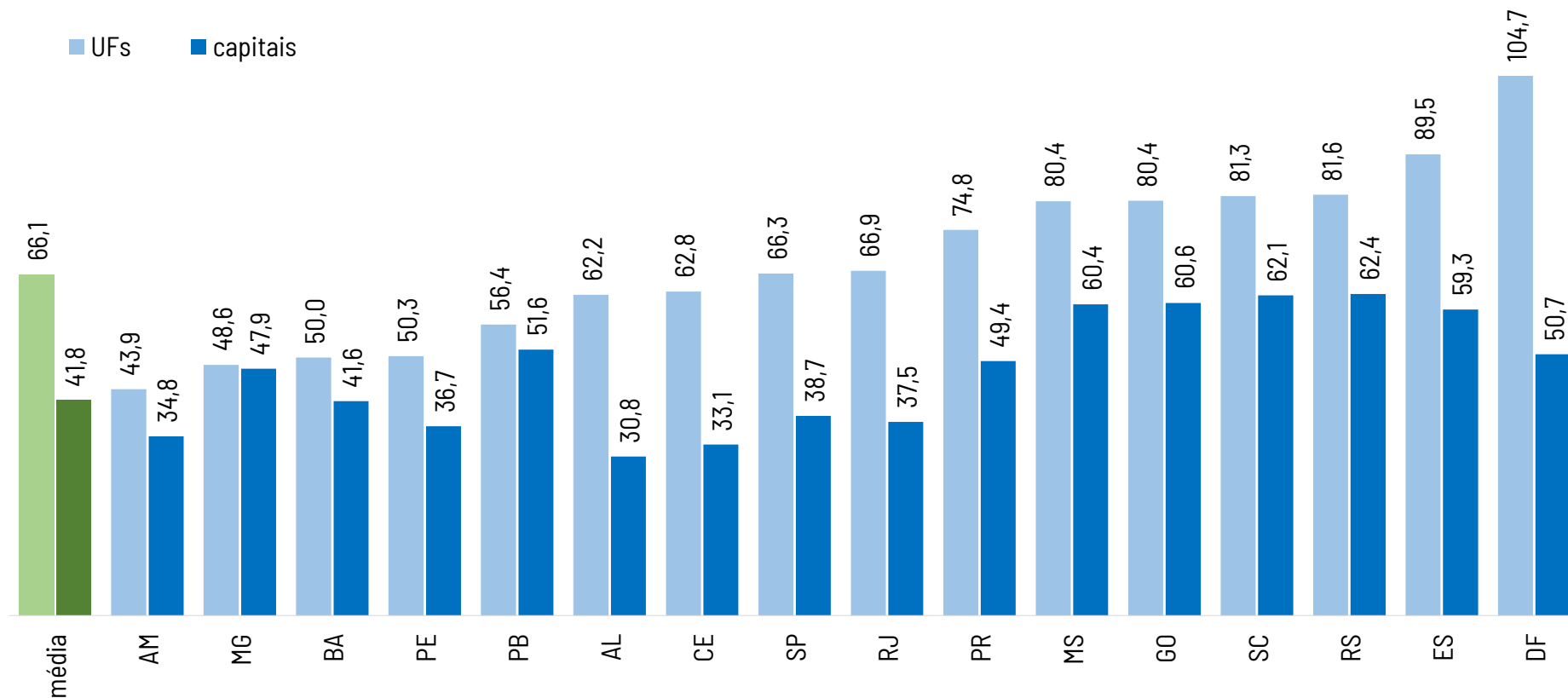


ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

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 (M²) QUE PODEM SER FINANCIADOS
COMPARAÇÃO UFs X RESPECTIVAS CAPITALIS* (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

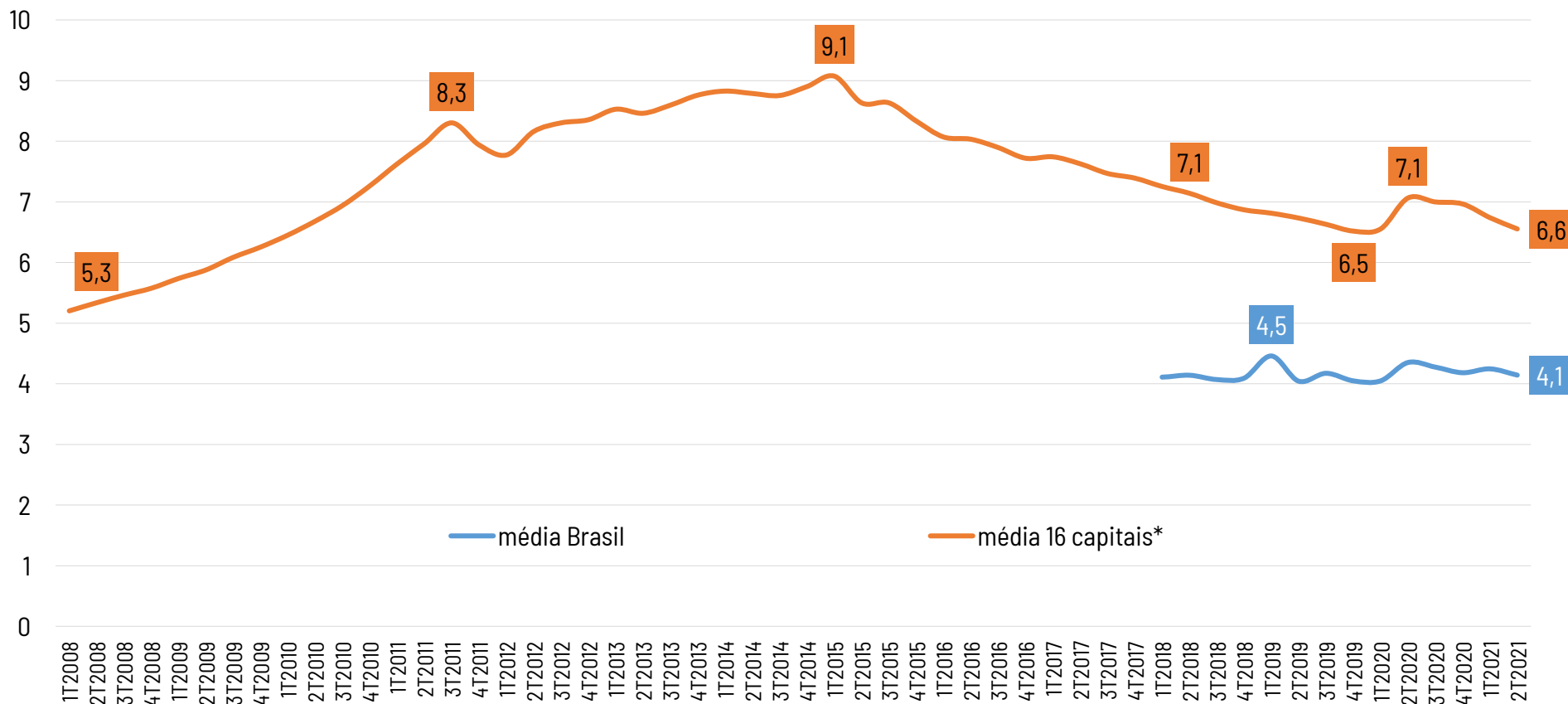
relação entre o valor médio de um imóvel de 70m²
e a renda domiciliar anual (renda mensal x 12)

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

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

INDICADORES DE AFFORDABILITY

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

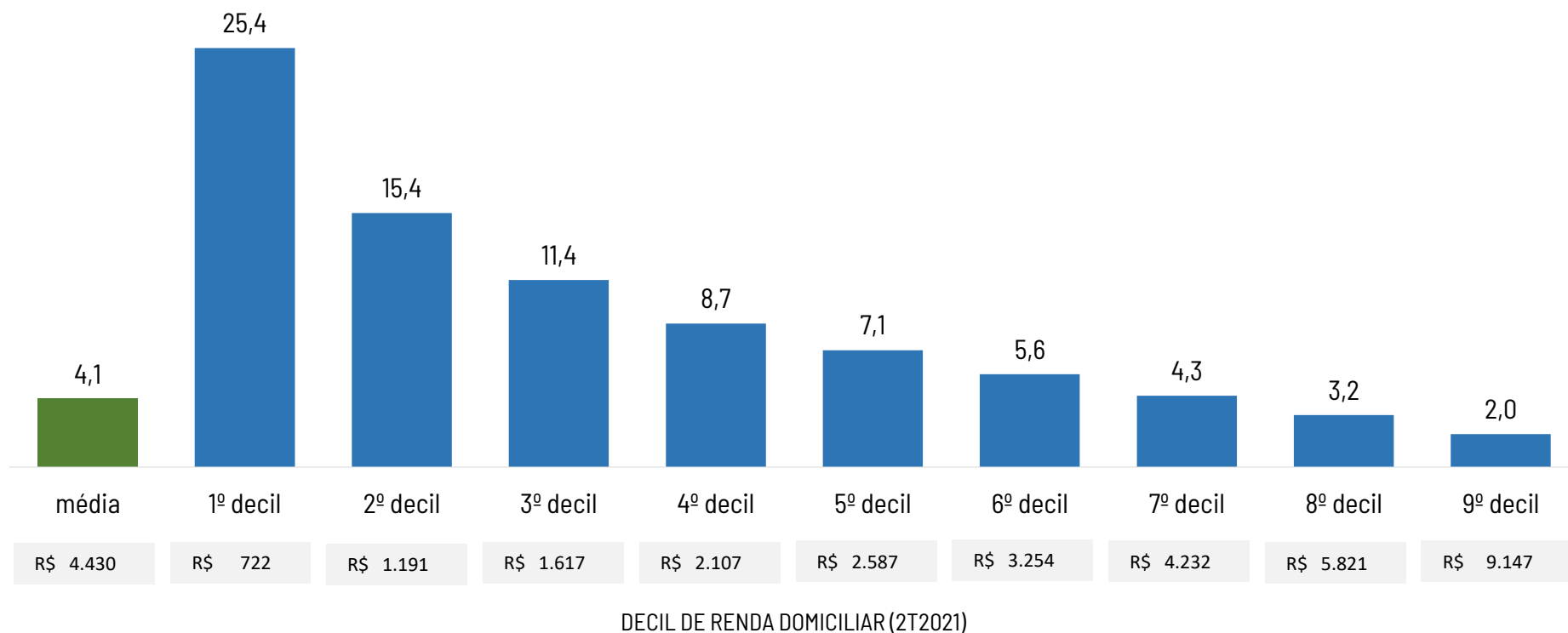


ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

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

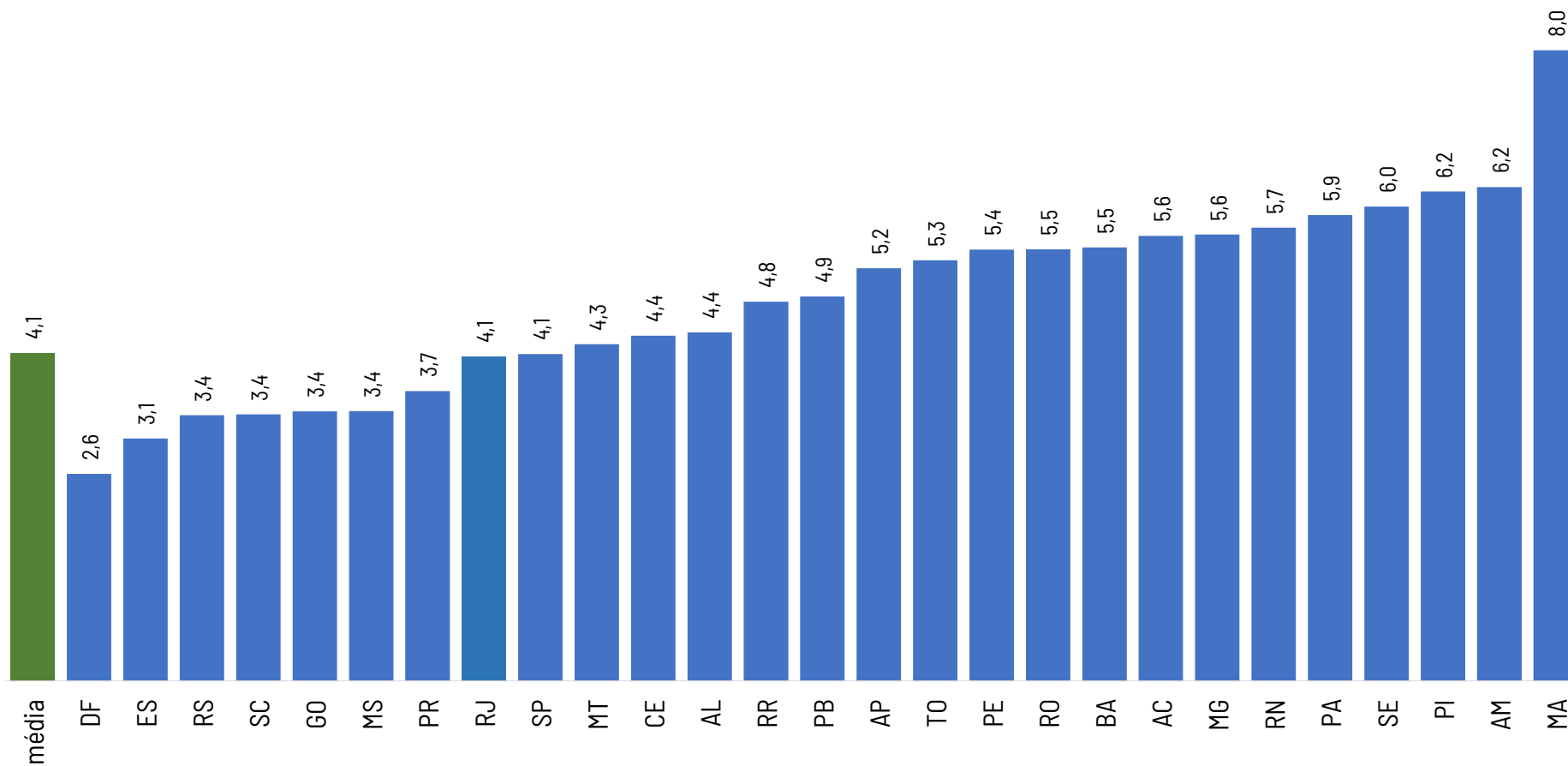
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA DOMICILIAR EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M²)
POR DECIL DE RENDA DOMICILIAR - MÉDIA BRASIL (2º TRIMESTRE/2021)



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

INDICADORES DE AFFORDABILITY

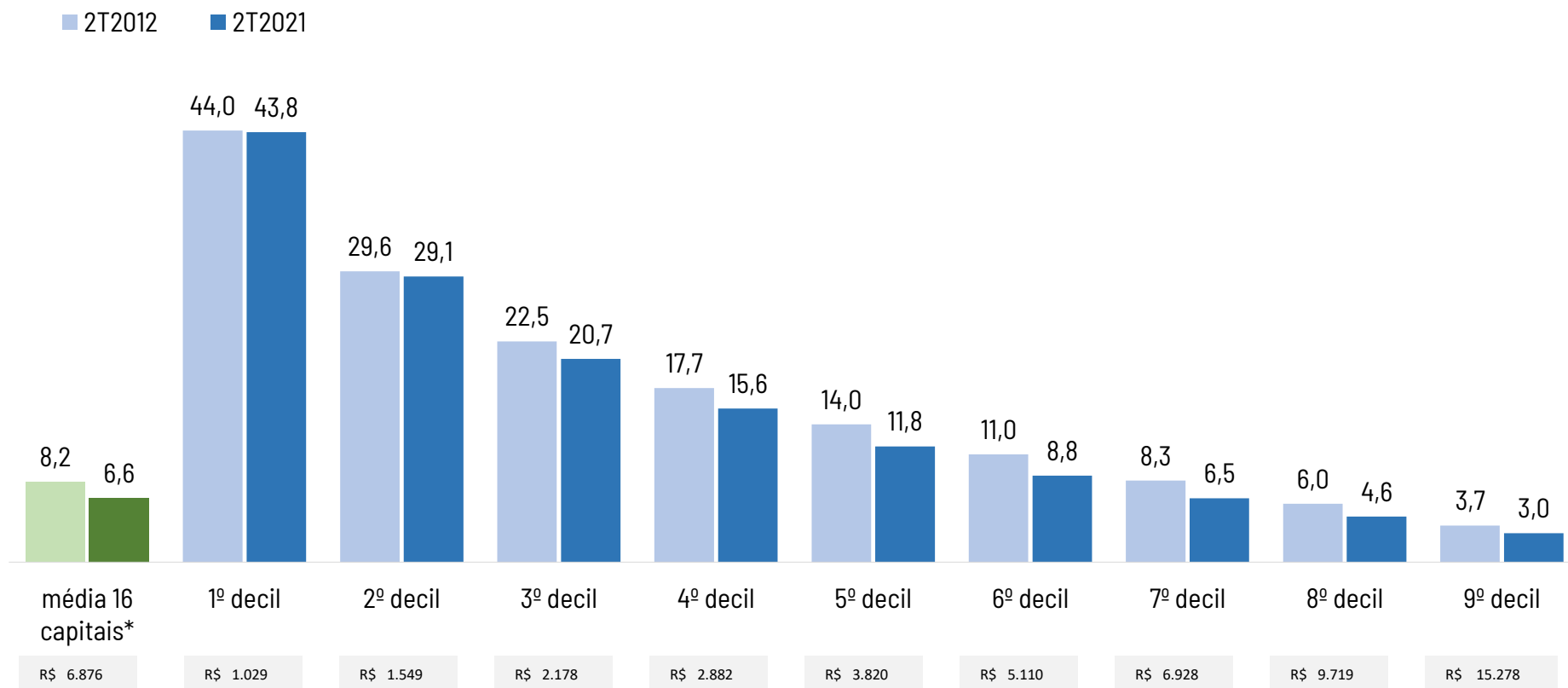
PRICE-TO-INCOME (ANOS DE RENDA DOMICILIAR EQUIVALENTES AO VALOR DE UM IMÓVEL DE 70M²)
MÉDIA POR UNIDADE FEDERATIVA (2º TRIMESTRE/2021)



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 70M²)
MÉDIA POR DECIL DE RENDA DOMICILIAR – 16 CAPITAIS* (2º TRIMESTRE/2012 x 2º TRIMESTRE/2021)

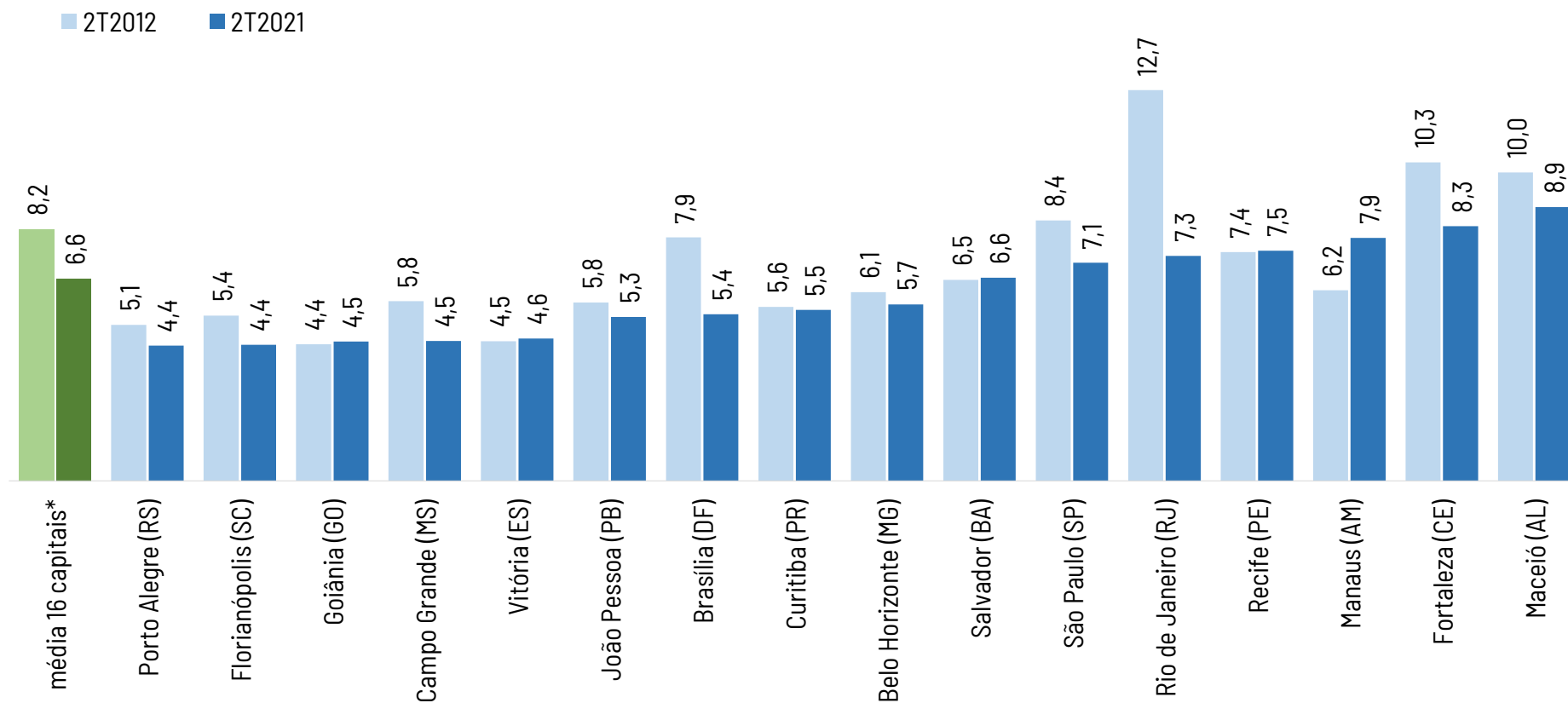


ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

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 70M²)
MÉDIA POR DECIL DE RENDA DOMICILIAR - 16 CAPITAIS* (2º TRIMESTRE/2012 x 2º TRIMESTRE/2021)

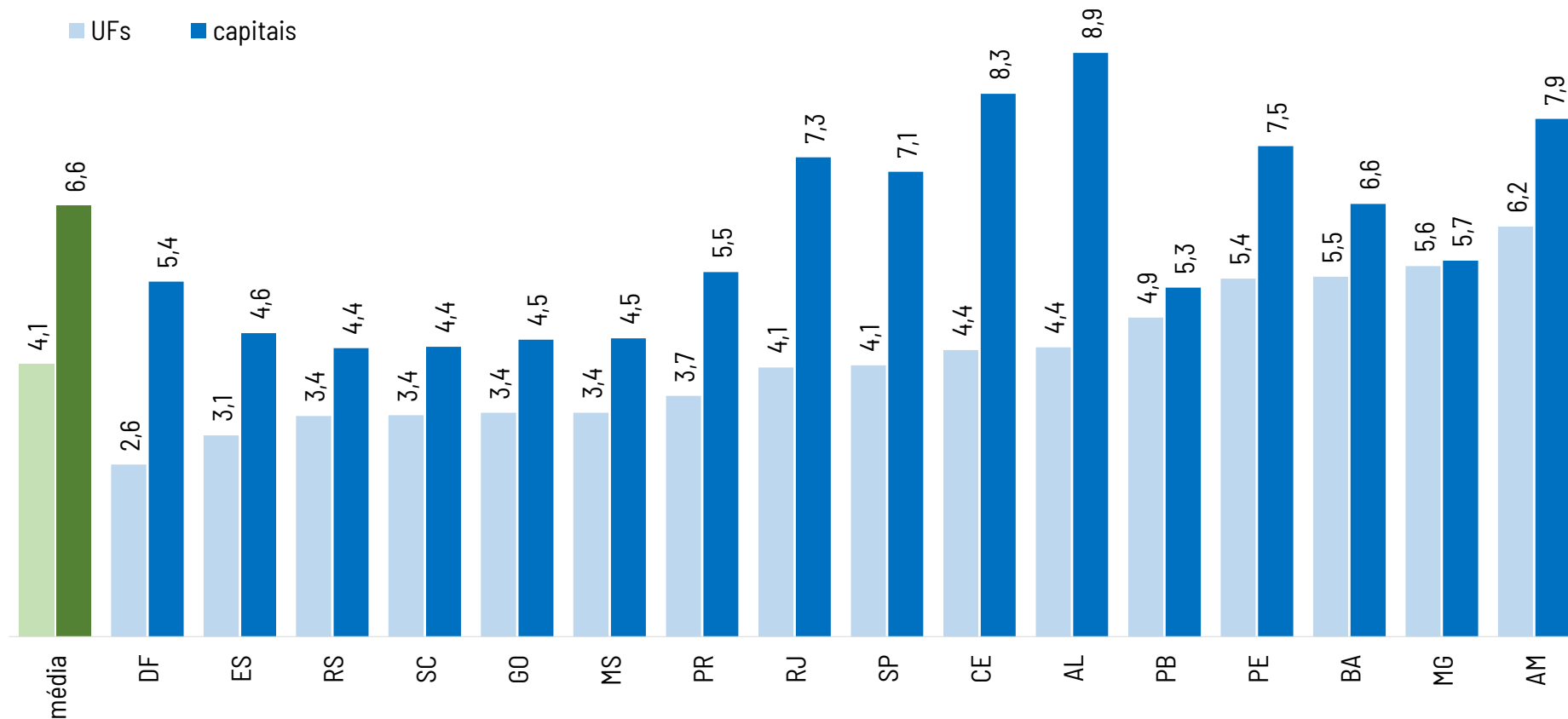


ELABORAÇÃO: FIPE, A PARTIR DE DADOS DO BANCO CENTRAL DO BRASIL, IBGE E ÍNDICE FIPEZAP.

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 70M²)
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).

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***, ATRIBUÍVEL SOBRETUDO À MELHORA NAS CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
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**, PRINCIPALMENTE NOS GRANDES CENTROS URBANOS
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;



INCORPORA 2021 | INDICADORES DE *AFFORDABILITY*

OUTUBRO DE 2021 | IMOVEIS@FIPE.ORG.BR