

MERCADO IMOBILIÁRIO

Aspecto geral — No Distrito Federal e em São Paulo o número de imóveis negociados diminuiu em escala regular, comparativamente ao ano de 1952. Continuou assim a manifestar-se uma retração já observada em períodos anteriores na capital do país. Contudo, o montante aplicado em bens de raiz sítos nas duas mais importantes cidades do Brasil ultrapassou em 1953 a importância de Cr\$ 5,1 bilhões. Esse fato comprova que o investimento imobiliário ainda é, em nosso meio, uma das formas preferidas de empate de capital.

I - PROMESSAS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS NO DISTRITO FEDERAL - 1952/1953
(Em milhões de cruzeiros)

| CATEGORIA | 1953 | | 1952 | | % DE AUMENTO OU DIMINUIÇÃO | |
|--------------------|-------|---------|--------|---------|----------------------------|-------|
| | Nº | Valor | Nº | Valor | Nº | Valor |
| Prédios | 3 200 | 1 258,5 | 4 260 | 1 442,6 | - 25 | - 13 |
| Terrenos | 2 622 | 643,2 | 3 544 | 654,4 | - 26 | - 2 |
| Apartamentos | 2 828 | 979,8 | 3 178 | 987,7 | - 11 | - 1 |
| T O D O S | 8 650 | 2 881,5 | 10 982 | 3 084,7 | - 21 | - 7 |

A aquisição de bens de raiz por parte de pessoas físicas apresentou razoável expansão. As diversas pessoas jurídicas em conjunto figuram apenas como compradores, por quantia total praticamente idêntica à apurada em 1952, o que, em face das cotações crescentes, representa uma diminuição do valor real dos respectivos bens.

A elevação dos preços de imóveis foi, em geral, superior ao aumento dos preços de atacado ou custo da vida. Em São Paulo a valorização relativa de 1952 para 1953 alcançou quase o dôbro da observada no Distrito Federal. Na capital bandeirante a cotação de prédios cresceu, entretanto, com mais intensidade que no Rio de Janeiro, sucedendo o inverso com o valor atribuído a terrenos.



da taxa de juros foi amplamente compensado pela concessão de prazo mais longo destinado à amortização.

Distrito Federal — Durante o ano foram negociados 8 650 prédios, terrenos e apartamentos, no valor de Cr\$ 2,9 bilhões. Houve o declínio de

O crédito imobiliário não foi suficiente para incentivar um movimento de compra e venda em alto nível. A diminuição do montante de novas hipotecas afetou em maior escala as pessoas físicas desejosas de contrair empréstimo do que as diversas instituições. Um ligeiro aumento

21% em relação ao número global de imóveis vendidos em 1952. O capital empregado foi inferior em Cr\$ 200 milhões ao do período precedente, equivalendo, porém, à cifra de 1951. Pela primeira vez, observa-se maior quantidade de apartamentos que de terrenos vendidos. A valorização média entre 1952/3 foi de 18%. Para as diversas categorias alcançou os seguintes coeficientes:

Terrenos: 32% Prédios: 16% Apartamentos: 11%

São Paulo — A quantidade de imóveis negociados em São Paulo até outubro foi cerca de 10% inferior à de 1952. Mesmo assim, a quantia total aplicada (Cr\$ 1,8 bilhões) superou a de 1952 pela margem de 21%. A valorização média entre esses dois períodos alcançou 34%.

II - TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS EM SÃO PAULO - SÉRIAS PAGAS DE JANEIRO A OUTUBRO 1952/53
(Em milhões de cruzeiros)

| CATEGORIA | 1 9 5 3 | | 1 9 5 2 | | % DE AUMENTO (+) OU DIMINUIÇÃO (-) | |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------------------------------------|-------|
| | Nº | Valor | Nº | Valor | Nº | Valor |
| Prédios | 2 714 | 1 240,8 | 3 459 | 1 082,6 | - 22 | + 15 |
| Terrenos | 1 641 | 459,2 | 1 398 | 342,2 | + 17 | + 34 |
| Apartamentos | 242 | 93,7 | 160 | 36,0 | + 51 | + 67 |
| T O D O S | 4 597 | 1 793,7 | 5 017 | 1 480,8 | - 10 | + 21 |

As vendas de prédios tornaram-se menos freqüentes (— 22%), ao passo que as compras de apartamentos aumentaram substancialmente (+ 51%), e as de terrenos, de forma moderada (+ 17%).

Daí se conclui haver crescido o interesse pelos imóveis em função inversa da valorização, que foi de:

Prédios: 47% Terrenos: 15% Apartamentos: 11%

Hipotecas — Diminuiu na escala de 25% o montante aplicado em empréstimos garantidos por bens de raiz no Distrito Federal, que baixou de Cr\$ 1,4 bilhões em 1952 para Cr\$ 1,1 bilhões no ano recém-findo. O número dessas operações sofreu, porém, um decréscimo de apenas 17% (2,6 mil em 1952, contra 2,2 mil em 1953), o que indica uma quantia média inferior de cada operação. Realmente, esta — em oposição aos preços crescentes de prédios, terrenos e apartamentos — passou de Cr\$ 541 mil em 1952 a Cr\$ 490 mil em 1953 (— 9%).

Os empréstimos a prazo médio apresentaram o menor declínio quantitativo (8%), e os de longa duração a mais moderada redução de capital (9%).

As pessoas físicas que adquiriram bens de raiz no Distrito Federal empregaram em 1953 um total de Cr\$ 2,3 bilhões. Foram-lhes, outrossim, concedidas hipotecas no valor de Cr\$ 667,3 milhões. Houve portanto uma cobertura, mediante empréstimos, de 29% do custo global convencionado (36% em 1952).

Pessoas jurídicas figuraram como devedores de Cr\$ 402,5 milhões de hipotecas realizadas no ano (38% do total). Mais de metade dessas ope-

rações de crédito efetuou-se em janeiro e fevereiro. As indústrias de diversos ramos foi atribuída a importância de Cr\$ 288 milhões de financiamentos garantidos por bens de raiz; a instituições de fins não lucrativos, Cr\$ 43 milhões; a empresas imobiliárias, Cr\$ 41 milhões; e o restante, a diversas outras entidades.

A taxa média de juros, que se afigura como preço do dinheiro, aumentou apenas de 9,5% em 1952 a 9,7% em 1953. Essa alteração só será expressiva se considerarmos que simultaneamente o prazo médio de amortização do principal cresceu de 9,8 anos para 11,6 anos. Os devedores hipotecários pagam portanto, por uma dilatação de quase dois anos do prazo contratual, um acréscimo de somente 2,1% dos juros efetivos.

III - COMPRADORES E VENDEDORES DE IMÓVEIS NO DISTRITO FEDERAL E EM SÃO PAULO
JANEIRO A OUTUBRO DE 1952/1953
(Em milhões de cruzeiros)

| COMPRADOR OU VENDEDOR (1) | 1 9 5 3 | | | 1 9 5 2 | | |
|---|----------------|----------------|---------------------------|----------------|----------------|---------------------------|
| | COMPRAS (2) | VENIDAS (3) | SALDO (2) - (3) (4) | COMPRAS (5) | VENIDAS (6) | SALDO (5) - (6) (7) |
| Particulares | 3 343,0 | 3 169,6 | 173,4 | 3 034,9 | 2 857,0 | 177,9 |
| Empresas Imobiliárias e Bancos | 310,7 | 414,8 | - 104,1 | 225,4 | 326,3 | - 100,9 |
| Comércio e Indústria | 312,3 | 196,3 | 116,0 | 326,2 | 276,0 | 50,2 |
| Companhias de Seguros ou Capitalização e Institutos de Previdência Social | 71,5 | 67,3 | 4,2 | 143,5 | 53,1 | 90,4 |
| Espólios | - | 239,5 | - 239,5 | - | 212,3 | - 212,3 |
| Outros | 124,2 | 74,2 | 50,0 | 114,0 | 119,3 | - 5,3 |

Preços — Segundo se depreende do GRÁFICO, os preços de prédios, terrenos e apartamentos, examinados em conjunto, aumentaram mais intensamente em São Paulo que no Distrito Federal. Na capital da República foram, porém, mais bruscas as alterações dos valores sucessivamente atribuídos aos bens de raiz. Observa-se outrossim que a taxa de juros de novos empréstimos realizados no Rio de Janeiro mostrou, geralmente, tendência a alta quando as cotações imobiliárias diminuía, e à baixa, quando cresciam.

Compradores e vendedores — O valor dos imóveis adquiridos por pessoas físicas no Distrito Federal e em São Paulo, até outubro, superou pela margem de 10,2% o total registrado em 1952, enquanto a importância global referente aos bens de raiz comprados por pessoas jurídicas cresceu apenas 1,2%. Entre estas, as empresas imobiliárias e os bancos intensificaram os investimentos em escala superior (+ 37,8%) ao aumento de vendas das suas propriedades (+ 27,1%). As companhias de seguros ou capitalização e as instituições de previdência social restringiram drasticamente a aplicação de capital em imóveis (- 50,2%) e, ao mesmo tempo, realizaram maior volume de vendas (+ 26,7%). As firmas comerciais e industriais passaram a ser compradores e vendedores menos importantes (decréscimo do montante: 4,3% e 28,9% respectivamente).

Em consequência dessas alterações, verificaram-se também mudanças substanciais no saldo das operações acima mencionadas (compras menos vendas), em relação ao ano precedente. Para o comércio e a indústria, em conjunto, o valor desse saldo, que fornece uma indicação aproximada do aumento patrimonial em imóveis, cresceu de mais de 130% ; para as empresas de seguros ou capitalização e as instituições de previdência social, tal diferença diminuiu a menos de 5% da quantia anterior. Essas observações mostram ter havido condições bem diferentes para as entidades de ramos diversos e que, conseqüentemente, a orientação seguida pelas pessoas jurídicas em relação a investimentos imobiliários variou fortemente de um grupo para outro.

IV - EMPRÉSTIMOS HIPOTECÁRIOS REALIZADOS NO DISTRITO FEDERAL EM 1952/1953
(Em milhões de cruzeiros)

| P R A Z O (anos) | 1 9 5 3 | | 1 9 5 2 | | % DE AUMENTO OU DIMINUIÇÃO | |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|-------------------------------|-------|
| | Nº | Valor | Nº | Valor | Nº | Valor |
| Até 5 | 463 | 239,4 | 744 | 506,0 | - 38 | - 53 |
| 6 a 15 | 1 053 | 650,7 | 1 148 | 724,5 | - 8 | - 10 |
| 16 ou mais | 666 | 179,7 | 744 | 195,3 | - 10 | - 9 |
| T O D O S | 2 182 | 1 069,8 | 2 636 | 1 425,9 | - 17 | - 25 |

Efeitos do novo regulamento cambial — Uma influência indireta das normas monetárias baixadas em outubro pôde ser notada a partir de novembro. Nos dois meses finais do ano tornaram-se mais freqüentes as transações de prédios situados nas zonas mais valorizadas e as vendas de apartamentos concluídos, sem que, ao mesmo tempo, aumentasse o nível geral de financiamento. É que, temendo uma ulterior redução do poder aquisitivo da moeda, capitais disponíveis, pertencentes a pessoas físicas, foram aplicados em bens imóveis de custo unitário elevado ou de renda promissora.

Perspectivas — O movimento do mercado imobiliário em 1954 será determinado pelo poder aquisitivo interno do cruzeiro, disponibilidade de economias privadas, facilidade de empréstimos hipotecários, ritmo de expansão da indústria e outros fatores de menor importância. Um aumento ulterior dos preços criaria, segundo a experiência do passado, maior interesse pelo investimento imobiliário. O total de numerário diretamente aplicável e de capital mobilizável em forma de financiamento estabelecerá o máximo de compras e vendas. O investimento em bens de raiz pela indústria e o comércio pode, sob condições propícias, alcançar 10% do movimento global (em valor) e assim influir decisivamente sobre os resultados globais.