

De duas fontes independentes uma da outra vêm a informação de que o mercado de escritórios de alto padrão em São Paulo, se por um lado ainda não ensaia propriamente uma recuperação, por outro emite sinais de que esta pode não estar longe. Os fundos de pensão, um dos maiores players do segmento, naturalmente acompanham as notícias com atenção, como os dados de pesquisas agora divulgadas pela CB Richard Ellis e pela Fundação Getúlio Vargas. Esta última forneceu os números relativos ao primeiro trimestre de 2015 do Índice Geral do Mercado Imobiliário - Comercial (IGMI-C), um valioso indicador nascido por iniciativa da Abrapp e suas associadas.

Há uma forte razão que faz os fundos de pensão se interessarem por esse tipo de investimento e um estudo de uma terceira fonte, a Jones Lang LaSalle, mostra que tal interesse é com certeza justificado. Os gestores da poupança previdenciária são naturalmente atraídos por investimentos de longo prazo e trabalho da JLS deixa evidente que desde 2003 os valores dos aluguéis tem crescido em média acima da inflação no período. Algo dificultado no momento por uma taxa de inflação particularmente elevada.

Mas mesmo no atual momento, marcado por evidentes dificuldades, a pesquisa da CB Richard Ellis mostra que continua existindo demanda. Por conta disso a absorção de novos escritórios para fins de locação cresceu 12% no primeiro trimestre deste ano, em comparação com o quarto de 2014. Segundo os analistas da empresa, o que está havendo é a troca pelos locatários dos endereços que vinham ocupando por novos espaços, mudando assim para prédios mais modernos sem onerar seus orçamentos.

Já o IGMI-C, calculado com base no comportamento dos preços de 595 imóveis comerciais de alto padrão, um universo que de tão amplo faz dele um dos principais indicativos do segmento, mostrou no primeiro trimestre de 2015 uma certa combinação de queda com estabilização. Segundo o que a FGV apurou, as taxas de retorno da renda, do capital e total foram de, respectivamente, 2,29%, 0,81% e 3,10%, sobre o trimestre anterior.

Enquanto a taxa de retorno com a renda proporcionada ficou praticamente estável na comparação com o trimestre anterior, a de retorno do capital interrompeu uma sequência de oito quedas consecutivas, apresentando até um pequeno crescimento.

Como resultado disso, a taxa de retorno total (fruto da renda e capital) também apresentou um acréscimo com relação ao trimestre anterior. No entanto, este desempenho na margem não foi suficiente para interromper a sequência de quedas dos retornos analisados sob uma perspectiva temporal mais ampla, conforme a evolução das taxas de retorno anualizadas nos últimos 8 trimestres.

Já as taxas anualizadas mostraram no primeiro trimestre de 2015 retornos da renda, capital e total de, respectivamente, 9,28%, 4,07% e 13,64%.

Juntando todos esse dados, conclui a FGV em sua análise que “a desaceleração do nível de atividade econômica observada ao longo dos últimos trimestres continua a exercer efeito negativo sobre a rentabilidade dos imóveis comerciais”.

Cada vez mais o IGMI-C vem sendo utilizado por gestores de carteiras, consultorias e investidores, estimando o Conselho Consultivo do índice que a amostra pesquisada já compreende perto de 25% do volume financeiro desse segmento do mercado de imóveis comerciais de alto padrão.

Fonte: [Abrapp](#), em 11.05.2015.