

Por Jorge Wahl

Foi divulgado na semana passada pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) o Índice Geral do Mercado Imobiliário - Comercial (IGMI-C) relativo ao terceiro trimestre deste ano, calculado com base numa pesquisa que considerou 678 imóveis, amostra que supera a verificada no relatório anterior e que só faz reforçar o sentimento de representatividade do indicador. Quanto aos resultados apurados, dão prosseguimento às quedas nos valores praticados e, em consequência, nas rentabilidades obtidas pelos investidores nesse segmento, entre os quais fundos de pensão.

Os fundos de pensão, um dos maiores *players* do mercado, atualmente com 4,6% de sua carteira de investimentos alocados no segmento, segundo os números mais recentes do Núcleo Técnico da Abrapp, naturalmente acompanham as notícias com atenção. Mesmo porque, até como sinal da importância que atribuem ao que se passa ali, foi a Abrapp a inspiradora anos atrás do IGMI-C, hoje produzido pela Fundação Getúlio Vargas.

No terceiro trimestre de 2015, as taxas de retorno da renda, capital e total foram de, respectivamente, 2,08%, 0,41% e 2,48%, sobre o trimestre anterior. Nesse ponto, os técnicos da FGV chamam a atenção para o fato de que a taxa calculada sobre o capital sofreu uma ainda mais clara desaceleração no período, enquanto a sobre a renda apresentou uma continuidade da queda que já vinha sendo observada desde o final de 2014.

Em consequência, a trajetória da taxa de retorno total manteve o mesmo padrão de queda observado a partir de 2013 e que havia sido brevemente interrompido apenas no primeiro trimestre deste ano.

Números anualizados - Por sua vez, a taxa de retorno anualizada apenas continuou a tendência de redução observada a partir do último trimestre de 2013.

E nesse terceiro trimestre deste ano as taxas anualizadas de retorno da renda, capital e total foram de, respectivamente, 9,17%, 2,62% e 11,96%.

A conclusão é clara: "A recessão econômica, iniciada no segundo trimestre de 2014, tem como resultado um claro efeito negativo sobre a rentabilidade dos imóveis comerciais", afirmam no relatório os técnicos da FGV.

Vacância maior - Na mesma linha, relatório da consultoria Jones Lang LaSalle, também relativo ao terceiro trimestre, mostra que a taxa de unidades corporativas de elevado padrão que se encontram vagas em São Paulo chegou no período aos 24,1% do universo de ofertas.

O relatório da Jones Lang LaSalle informa que o número cresceu 3,05 pontos percentuais no terceiro trimestre, em comparação ao trimestre anterior.

No ano, de forma cumulativa, foram trazidos adicionalmente ao estoque do mercado paulistano cerca de 400 mil metros quadrados, dos quais foram efetivamente absorvidos apenas 164 mil metros quadrados.

Em face desse crescimento do número de imóveis vagos, naturalmente houve um reflexo sob a forma de queda no valor dos aluguéis, que no terceiro trimestre caiu 0,9%. O preço médio ficou em R\$ 90 o metro quadrado.

Fonte: [Diário dos Fundos de Pensão](#), em 30.11.2015.