Por Jorge Wahl

Foi divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) o Índice Geral do Mercado Imobiliário - Comercial (IGMI-C) relativo ao primeiro trimestre deste ano, calculado com base numa pesquisa que considerou 512 imóveis, amostra que só faz reforçar o sentimento de representatividade do índicador. Quanto aos resultados apurados, mostram uma certa estabilidade nos valores praticados e, em consequência, no tocante também às rentabilidades obtidas pelos investidores nesse segmento, entre os quais fundos de pensão.

Os fundos de pensão, um dos maiores players do mercado e que atualmente possuem perto de R$ 33 bilhões alocados no segmento de imóveis, o equivalente a 4,8% de sua carteira de investimentos, 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.

Nesse primeiro trimestre de 2016, as taxas de retorno da renda, capital e total foram de, respectivamente, 2,10%, 0,11% e 2,21%, sobre o trimestre anterior. Estes valores mantém as rentabilidades observadas no último trimestre de 2015.

Tal estabilidade aparentemente estaria a indicar, segundo o relatório da FGV, que a maior parte dos ajustes de rentabilidade do setor imobiliário comercial já teriam sido realizados ao longo de 2015, após o cenário de forte desaceleração econômica marcado pelo início da recessão no segundo trimestre de 2014.

Apesar desta estabilidade na margem, contudo, a taxa de retorno anualizada observada pela FGV no primeiro trimestre deste ano continuou a tendência de redução observada desde o último trimestre de 2013.

Números anualizados - No primeiro trimestre de 2016, as taxas anualizadas de retorno da renda, capital e total foram de, respectivamente, 8,77%, 1,32% e 10,18%.

Na visão dos técnicos da FGV, “se a tendência de estabilidade da rentabilidade do setor imobiliário na margem for confirmada nos próximos trimestres, as taxas anualizadas tenderão a continuar desacelerando até que a retomada da atividade econômica seja consolidada”.

Assim, os magros resultados da economia brasileira, iniciados no segundo trimestre de 2014, tem como resultado um claro efeito negativo sobre a rentabilidade dos imóveis comerciais, mas já aparecem no radar sinais de um início de recuperação, a serem ainda confirmados.

As práticas observadas no mercado evidenciam que cada vez mais o IGMI-C vem sendo utilizado por gestores de carteiras, consultorias e investidores. Por conta disso, estima o Conselho Consultivo do índice que a amostra pesquisada já compreende perto de 30% do volume financeiro desse segmento do mercado de imóveis comerciais de alto padrão.

Fonte: Diário dos Fundos de Pensão, em 23.05.2016.