

Apresentação

O IGMI-C é um índice de rentabilidade do mercado brasileiro de imóveis comerciais, cujo objetivo é retratar da forma mais abrangente possível a evolução da valorização dos preços e dos rendimentos do segmento de imóveis comerciais em todo o Brasil. O índice é apresentado em três versões, cujas fórmulas de cálculo são:

$$\text{Retorno da Renda}_t = \frac{ROL_t}{V_{t-1} + I_t}$$

$$\text{Retorno do Capital}_t = \frac{(V_t - V_{t-1}) - I_t + A_t}{V_{t-1} + I_t}$$

$$\text{Retorno Total}_t = \frac{(V_t - V_{t-1}) - I_t + A_t + ROL_t}{V_{t-1} + I_t}$$

Onde:

ROL= Receita Operacional Líquida (total de receitas do empreendimento menos despesas operacionais)

V = Valor avaliado do empreendimento

I = Investimentos em reformas e benfeitorias

A = Alienações parciais ou totais.

Esta metodologia de cálculo reproduz vários indicadores internacionais semelhantes, de um lado aproveitando as experiências de outros países, e de outro possibilitando uma comparação dos resultados.

Amostra

O IGMI-C é calculado com base em informações fornecidas por um grupo de participantes envolvendo investidores institucionais e empresas ligadas ao setor imobiliário, tais como entidades de classe, consultores, administradores e gestores de carteiras imobiliárias, incorporadores, dentre outros no Brasil. Um esforço inicial foi feito com o objetivo de construir uma série histórica, que nesta divulgação inicial vai de 2000 ao final de 2010. A periodicidade

do índice é trimestral, e nas suas três versões ele tem valor inicial de 100 no primeiro trimestre de 2000, sendo então atualizado a cada trimestre de acordo com a expressão $IGMI_t = [IGMI_{t-1} \times (1 + Retorno_t)]$. No último trimestre de 2010, a amostra conta com 190 imóveis individuais, divididos entre escritórios comerciais, shopping-centers, estabelecimentos comerciais, hotéis, imóveis industriais e de logística, e outros. As maiores concentrações estão em escritórios comerciais (cerca de 50% do total) e shopping-centers (cerca de 25% do total). Do ponto de vista regional, todos os estados do país estão representados, mas as maiores concentrações estão em São Paulo (cerca de 37% do total) e Rio de Janeiro (cerca de 26% do total).

Sub-Índices

Além das divisões entre retorno do capital, da renda, e total, o IGMI-C é também calculado em versões desagregadas do ponto de vista da natureza do empreendimento e de sua localização. Com base nas características de representatividade da amostra, nesta primeira divulgação foram calculados sub-índices para escritórios comerciais e shopping-centers (total do Brasil), e para os municípios de São Paulo e Rio de Janeiro (total dos empreendimentos nestas localidades). Futuramente, pretende-se calcular o IGMI-C para outras desagregações, o que só depende da quantidade e representatividade de informações na amostra. O IGMI-C está aberto para novos participantes, e com isso acredita-se que a quantidade e qualidade de informações deverão crescer naturalmente ao longo do tempo, a exemplo do relatado em outras experiências internacionais de sucesso.

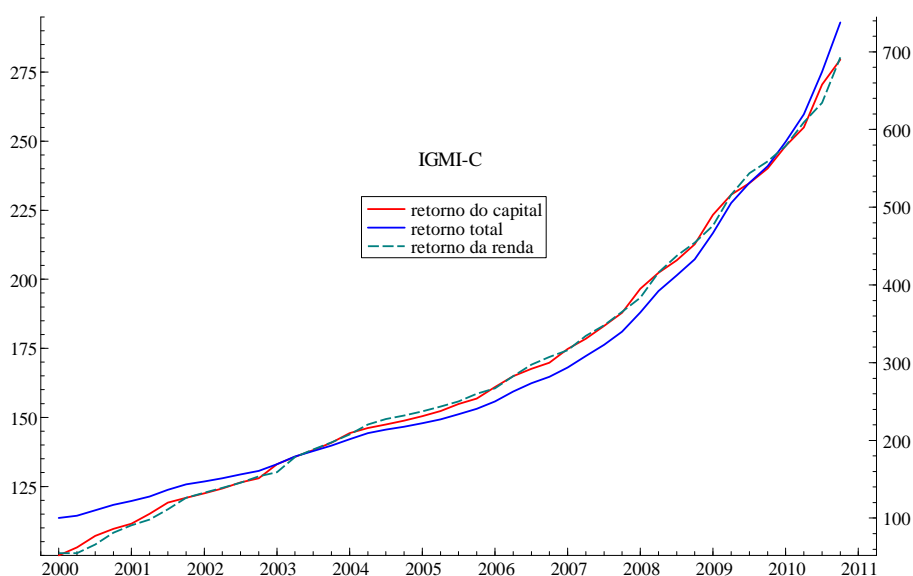
Atualizações

Com base em um fluxo contínuo de informações mensais dos participantes, o IGMI-C será calculado e divulgado trimestralmente. A próxima divulgação será relativa às informações do primeiro trimestre de 2011.

Série Histórica

<i>trimestre</i>	<i>retorno do capital</i>	<i>retorno da renda</i>	<i>retorno total</i>
2000t1	100.0	100.0	100.0
2000t2	102.9	100.0	103.0
2000t3	107.1	103.0	110.1
2000t4	109.6	107.1	117.1
2001t1	111.5	109.6	122.0
2001t2	115.1	111.6	128.0
2001t3	119.1	115.1	136.6
2001t4	120.9	119.1	143.3
2002t1	122.5	120.9	147.4
2002t2	124.2	122.5	151.5
2002t3	126.4	124.2	156.3
2002t4	127.9	126.5	160.9
2003t1	133.0	127.9	169.2
2003t2	135.7	133.1	179.4
2003t3	138.1	135.7	186.2
2003t4	140.8	138.1	193.1
2004t1	144.3	140.8	201.7
2004t2	146.2	144.4	209.4
2004t3	147.4	146.2	213.8
2004t4	148.8	147.4	217.6
2005t1	150.5	148.8	222.1
2005t2	152.2	150.5	227.2
2005t3	154.9	152.3	233.8
2005t4	156.8	154.9	240.7
2006t1	161.0	156.8	250.1
2006t2	164.9	161.0	262.8
2006t3	167.6	164.9	273.6
2006t4	169.8	167.6	281.7
2007t1	174.8	169.8	293.7
2007t2	178.4	174.8	308.5
2007t3	183.1	178.5	322.9
2007t4	187.9	183.1	339.8
2008t1	196.6	187.9	364.4
2008t2	202.4	196.6	392.1
2008t3	206.9	202.4	412.3
2008t4	212.7	206.9	433.1
2009t1	223.3	212.7	466.9
2009t2	230.7	223.3	505.6
2009t3	234.8	230.7	531.4

<i>trimestre</i>	<i>retorno do capital</i>	<i>retorno da renda</i>	<i>retorno total</i>
2009t4	240.1	234.8	552.9
2010t1	248.3	240.1	584.2
2010t2	255.0	248.3	619.7
2010t3	270.6	255.0	674.3
2010t4	279.6	270.6	737.9



Comparando o IGMI-C do quarto trimestre de 2010 com relação ao quarto trimestre de 2009, os retornos do capital, renda e total foram de, respectivamente, 16,4%, 15,2% e 33,5%, as maiores variações da série quando se compara um trimestre com o mesmo do ano anterior.