



## 1º trimestre de 2019: Brazil Commercial Property Monitor

[Acompanhamento de Propriedade Comercial no Brasil]

# S

## etor comercial determinado para liderar a recuperação de valores de aluguel

Os resultados do 1º Trimestre de 2019 do Brazil Commercial Property Monitor sugere que o mercado continua a se recuperar num ritmo gradual. Os Índices de Tendência de Ocupação e de Investimento estão agora em +18 e +10, respectivamente (gráfico 1), sendo consistente com uma melhoria constante nas condições gerais no 1º trimestre.

No lado do ocupante, a demanda dos inquilinos continua a subir no nível do título, marcando a terceira tendência trimestral positiva consecutiva. Dito isso, o setor de varejo continua sendo um retardatário, considerando as consultas de locatários durante o 1º trimestre. Da mesma forma, os inquiridos não relataram nenhuma mudança na disponibilidade de espaço para locação de varejo ao longo do trimestre, contrastando com um declínio nas vagas em ambos os setores comercial e industrial.

Para os próximos doze meses, os inquiridos esperam que os aluguéis de escritórios de primeira linha aumentem em robustos 7%, enquanto os aluguéis industriais de primeira linha são vistos crescendo 4%. No outro extremo do espectro, as perspectivas se tornaram negativas para o varejo

secundário, com os contribuintes marcados em um declínio de 1,5%.

Com relação às tendências no mercado de investimento, os inquiridos continuam observando um aumento nas consultas, embora em um ritmo ligeiramente mais lento (em termos de saldo líquido) do que no 4º trimestre. Tendo aumentado em todos os setores no trimestre anterior, a provisão de propriedades disponíveis no mercado de vendas está pouco alterada no 1º trimestre.

As previsões de valor de capital de doze meses caíram ligeiramente, comparadas com os resultados do quarto trimestre, em todos os setores com exceção do principal setor industrial. Mesmo assim, os participantes da pesquisa ainda preveem ganhos sólidos em quase todos os mercados. O varejo secundário é a única exceção, onde as expectativas apontam para uma tendência plana ao longo do ano à frente (gráfico 7).

Cerca de dois terços dos entrevistados agora enxergam as condições do mercado como consistentes com os estágios iniciais a intermediários de uma recuperação (gráfico 2).

Gráfico 1: OSI e ISI da RICS

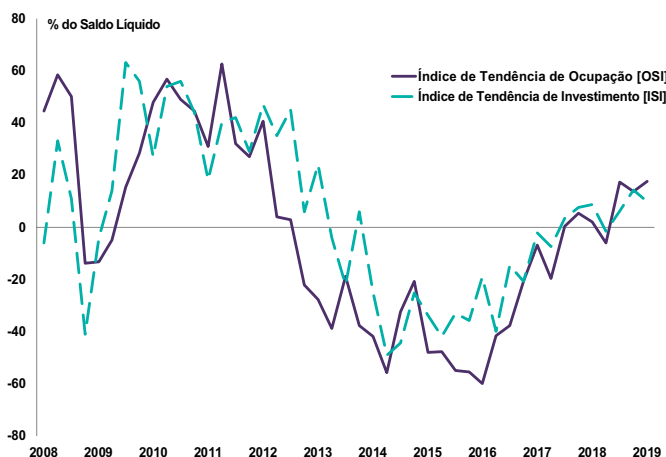


Gráfico 2: Visões sobre o estágio do ciclo

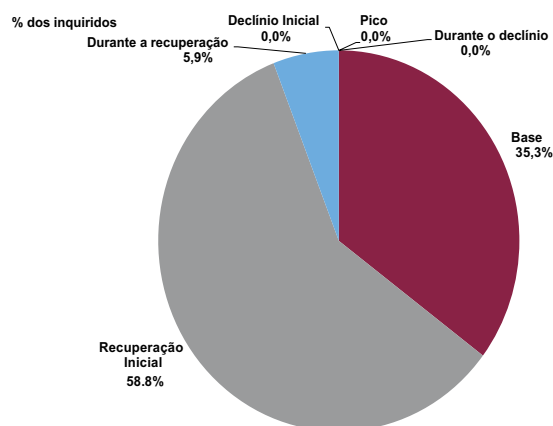


Gráfico 3: Mercado de Ocupação

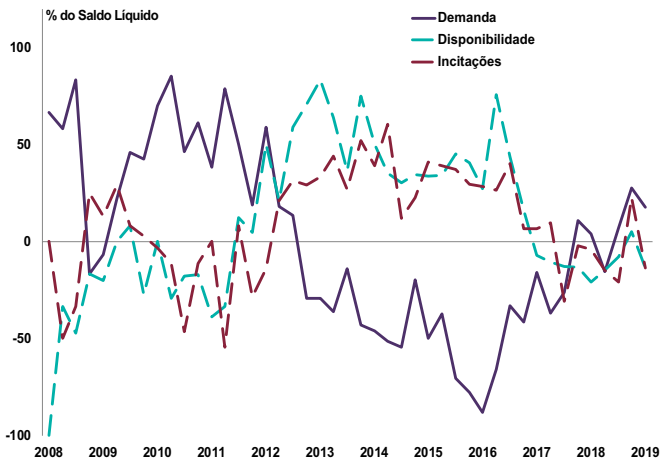


Gráfico 4: Mercado de Investimento

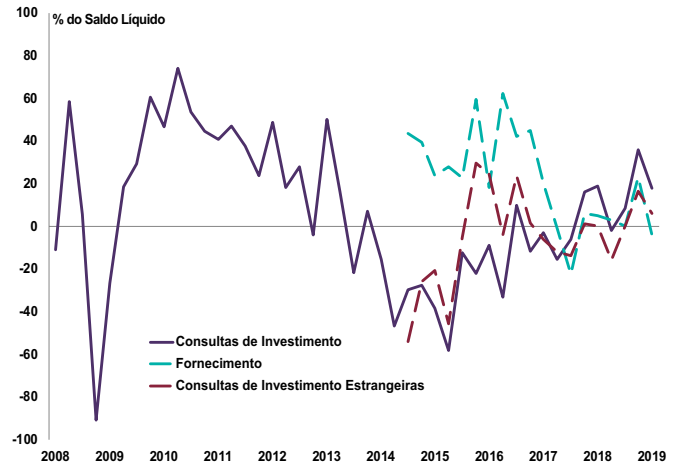


Gráfico 5: Condições de Crédito

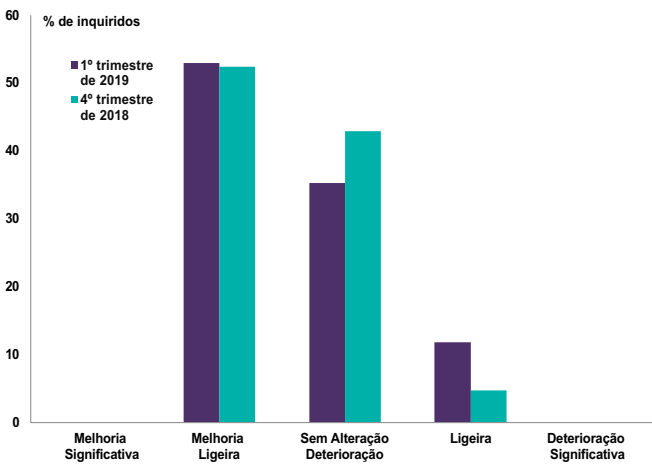


Gráfico 6: Avaliações

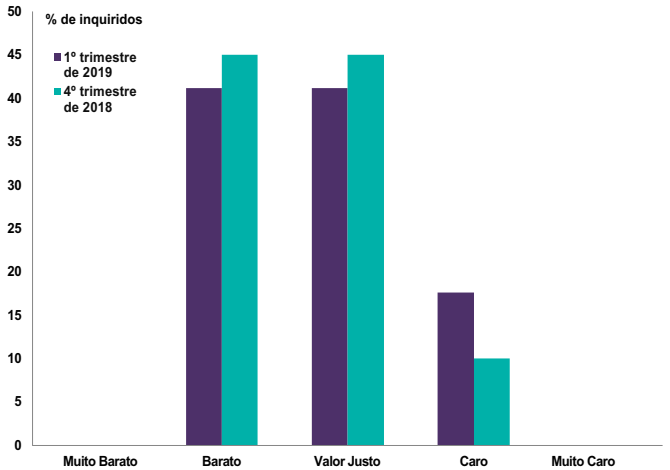


Gráfico 7: Previsão de Valores de Capital de 12 meses

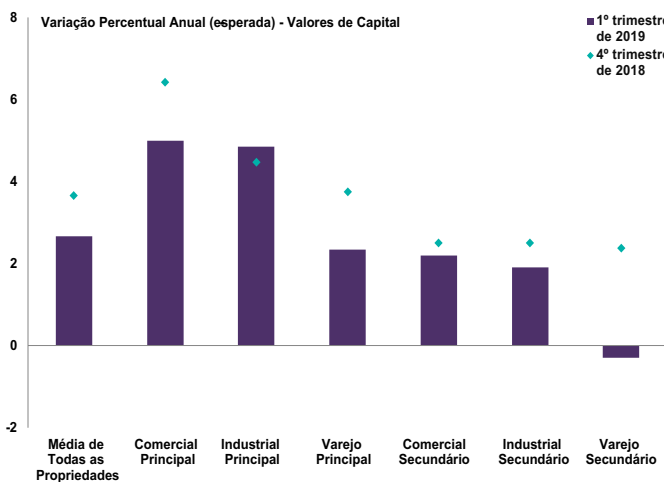
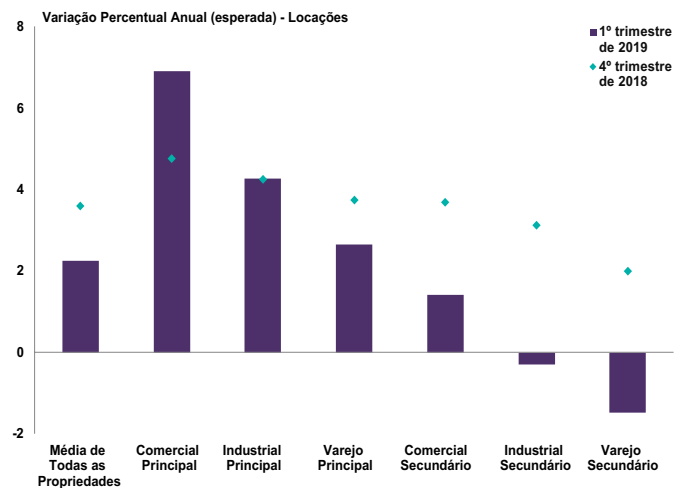


Gráfico 8: Previsão de Valores de Aluguel de 12 meses



# Informações

## O Global Commercial Property Monitor

O Global Commercial Property Monitor da RICS é um guia trimestral para as tendências nos mercados de investimento e ocupação de propriedades comerciais. O relatório está disponível do site da RICS [www.rics.org/economics](http://www.rics.org/economics) juntamente com outras pesquisas cobrindo o mercado imobiliário, locações residenciais, propriedades comerciais, atividades de construção e o mercado de terras rurais.

## Metodologia

Os questionários de pesquisa foram enviados em 13 de março de 2019 com as respostas recebidas até 14 de abril de 2019. Os inquiridos foram solicitados a comparar as condições nos últimos três meses com os três meses anteriores, bem como suas opiniões sobre as perspectivas. Um total de 2901 de respostas de empresas foram recebidas.

As respostas para a Irlanda foram coletadas em conjunto com a Society of Chartered Surveyors Ireland. As respostas para Espanha e Portugal foram coletadas em conjunto com a Iberian Property. As respostas para a Nova Zelândia foram coletadas em conjunto com a Property Council New Zealand.

As respostas foram reunidas nos três subsetores imobiliários (comercial, varejo e industrial) em nível de país, para formar uma leitura de saldo líquido para o mercado como um todo.

Saldo líquido = Proporção de inquiridos que relataram um aumento em uma variável (por exemplo, demanda de ocupação) menos aqueles que relataram uma queda (se 30% relataram um aumento e 5% relataram uma queda, o saldo líquido será de 25%). Os dados do saldo líquido podem variar de -100 a +100.

Uma leitura positiva do saldo líquido indica um aumento global, enquanto uma leitura negativa indica um declínio geral. O Índice de Tendência de Ocupação da RICS (OSI) é construído tomando uma média não ponderada de leituras para três séries relacionadas ao mercado de ocupação, medida com base no saldo líquido; demanda de ocupação, nível de induções e as expectativas de locação. O Índice de Tendência de Investimento da RICS (ISI)

é construído tomando uma média não ponderada de leituras para três séries relacionadas ao mercado de investimento medida com base no saldo líquido, consultas de investimento, expectativas de valor de capital e fornecimento de propriedades para venda.

## Detalhes do contato

Esta publicação foi produzida pela RICS. Para todas as consultas econômicas, incluindo a participação no monitor, entre em contato com: [economics@rics.org](mailto:economics@rics.org)

## Termo de Responsabilidade

Este documento destina-se a ser um meio de debate e discussão e não deve ser considerado um aconselhamento jurídico ou profissional. Embora todo esforço razoável tenha sido feito para garantir a precisão do conteúdo, nenhuma garantia é feita em relação ao mesmo. Dados, informações ou

qualquer outro material podem não ser precisos e pode haver outros materiais mais recentes em outros lugares. A RICS não terá responsabilidade por quaisquer erros ou omissões. A RICS recomenda que você procure aconselhamento profissional, legal ou técnico, quando necessário. A RICS não pode aceitar qualquer responsabilidade por qualquer perda ou dano sofrido por qualquer pessoa como resultado do conteúdo editorial, ou por qualquer pessoa que atue ou abstenha-se de agir como resultado do material incluído.

## Equipe Econômica

### Tarrant Parsons

Economista  
+44(0)20 7695 1585  
[tparsons@rics.org](mailto:tparsons@rics.org)

### Sean Ellison

Economista Sênior  
+65 68128179  
[sellison@rics.org](mailto:sellison@rics.org)

### Simon Rubinsohn

Economista-Chefe  
+44(0)20 7334 3774  
[srubinsohn@rics.org](mailto:srubinsohn@rics.org)

### Jeffrey Matsu

Economista Sênior  
+44(0)20 7695 1644  
[jmatsu@rics.org](mailto:jmatsu@rics.org)

### Kisa Zehra

Economista  
+44(0) 7695 1675  
[kzehra@rics.org](mailto:kzehra@rics.org)

### Janet Guilfoyle

Administrador de Pesquisas de Mercado  
+44( 0)20 7334 3890  
[jguilfoyle@rics.org](mailto:jguilfoyle@rics.org)



## Confiança através de padrões profissionais

A RICS promove e aplica as mais altas qualificações e padrões profissionais na avaliação, desenvolvimento e gestão de terras, imóveis, construção e infraestrutura. Nosso nome promete a entrega consistente de padrões – trazendo confiança aos mercados e efetuando mudanças positivas nos ambientes naturais e construídos.

### Américas

---

**América Latina**

[ricsamericalatina@rics.org](mailto:ricsamericalatina@rics.org)

**América do Norte**

[ricsamericas@rics.org](mailto:ricsamericas@rics.org)

### Asia Pacific

---

**ASEAN**

[ricsasean@rics.org](mailto:ricsasean@rics.org)

**Grande China (Hong Kong)**

[ricshk@rics.org](mailto:ricshk@rics.org)

**Grande China (Xangai)**

[ricschina@rics.org](mailto:ricschina@rics.org)

**Japão**

[ricsjapan@rics.org](mailto:ricsjapan@rics.org)

**Oceania**

[oceania@rics.org](mailto:oceania@rics.org)

**Sul da Ásia**

[ricsindia@rics.org](mailto:ricsindia@rics.org)

### EMEA

---

**África**

[ricsafrica@rics.org](mailto:ricsafrica@rics.org)

**Europa**

[ricseurope@rics.org](mailto:ricseurope@rics.org)

**Irlanda**

[ricsireland@rics.org](mailto:ricsireland@rics.org)

**Oriente Médio**

[ricsmiddleeast@rics.org](mailto:ricsmiddleeast@rics.org)

**Sede da RICS no Reino Unido**

[contactrics@rics.org](mailto:contactrics@rics.org)