



3T de 2018: Monitor de propriedades comerciais do Brasil

Projeções de médio prazo para crescimento de aluguel e fortalecer valores de capital

Os resultados do terceiro trimestre de 2018 do monitor de propriedades comerciais do Brasil apontam para uma melhora no sentimento do mercado global com a recuperação na demanda de aluguéis e investidores parecendo estar de volta. Enquanto as projeções de aluguel para o ano à frente estão um pouco menos otimistas em comparação com o trimestre passado, projeções médias continuam a se fortalecer. E com a maioria dos contribuintes acreditando que o mercado está, agora, na fase de crescimento do ciclo de propriedades, parece que as tendências para os imóveis comerciais resistirão razoavelmente bem aos próximos trimestres.

Mercado de aluguel

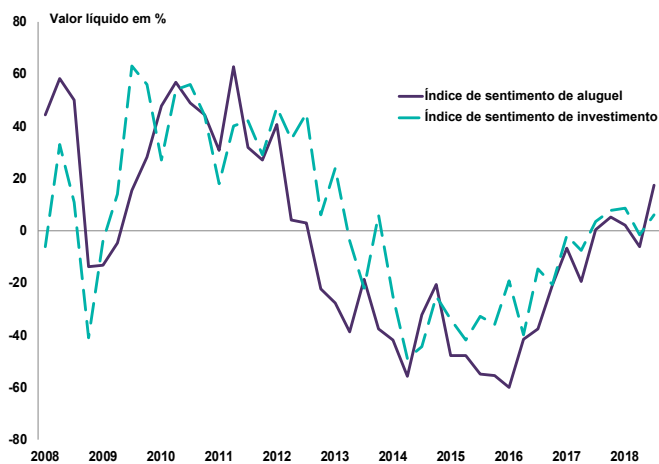
- O índice de sentimento de aluguel (uma medida composta pelos indicadores do mercado de aluguel exibida no quadro 1, no verso) aumentou no terceiro trimestre, chegando em +17, depois de -6. Isto representa a interpretação mais positiva desde 2012 e é consistente com uma melhora perceptível nos fundamentos do mercado de aluguel ao longo do trimestre.
- Depois de supostamente ter diminuído no segundo trimestre, a demanda por aluguel aumentou marginalmente a níveis recordes no terceiro trimestre. A desagregação do setor nos mostra que, seguindo uma queda do interesse dos inquilinos no trimestre passado, isto se estabilizou no setor industrial. Os entrevistados reportaram um aumento da demanda por escritórios, com um valor líquido de +24% observando um aumento. Por contraste, consultas de inquilinos continuaram a cair no setor varejista.
- A disponibilidade de espaços locais caiu marginalmente durante o trimestre, com cada área do mercado vendo uma pequena queda. Enquanto isso, proprietários reduziram o valor dos pacotes de incentivo oferecidos aos inquilinos em todos os setores.
- Apesar de uma melhora na demanda durante o trimestre, os contribuintes reduziram suas projeções de valor de aluguel para o próximo ano (quadro 6). Espera-se que matrizes comerciais vejam o forte crescimento do aluguel para os próximos doze meses, enquanto a perspectiva para os segmentos secundários é mais ou menos baixa.
- Contribuintes preveem a recuperação dos valores de aluguel de forma sólida em futuro de médio prazo. De fato, as projeções se tornaram particularmente positivas para aluguéis em subsetores principais, enquanto espera-se ver um crescimento razoavelmente sólido para locais secundários durante os próximos três anos.

Mercado de investimento

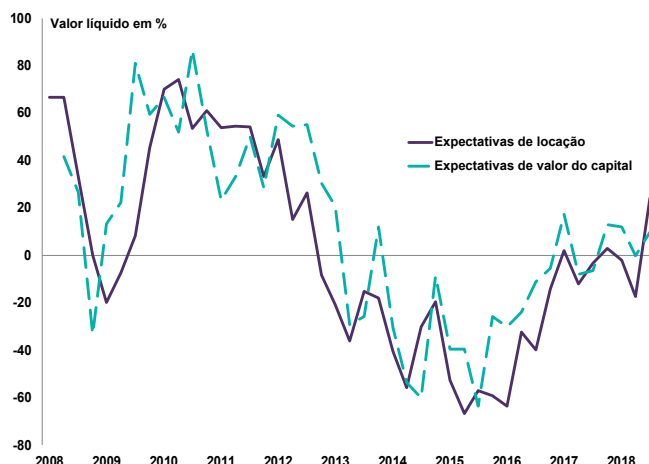
- O índice de sentimento de investimento (um indicador composto que incorpora uma gama de variáveis do mercado de investimento mostrado no quadro 1) mudou de -2 para +6 no terceiro trimestre apontando uma pequena melhora no sentimento do mercado durante o trimestre.
- A demanda de investidores aumentou modestamente no terceiro trimestre, impulsionada por um sólido aumento nas consultas no setor de escritórios. Enquanto isso, a demanda nas áreas industrial e varejista do mercado permaneceu mais ou menos inalterada. Ao mesmo tempo, um aumento da demanda de investimentos estrangeiros no setor de escritórios foi compensado pelo declínio do interesse por ativos de varejo.
- Os contribuintes não reportaram mudança na oferta de propriedades disponíveis para propósitos de investimento.
- Expectativas de valor do capital para o próximo ano permaneceram amplamente inalteradas a partir do segundo trimestre (quadro 5), a desagregação, no entanto, indica que os contribuintes melhoraram suas projeções para ativos principais enquanto as expectativas nos setores secundários foram revisadas para baixo durante o trimestre.
- A maioria dos contribuintes (76%) acredita que o mercado esteja nos estágios iniciais ou médios de uma recuperação.
- 59% dos entrevistados acreditam que os preços das propriedades comerciais estão ou em um valor justo ou abaixo disso, menor do que 72% no segundo trimestre. Enquanto isso, a parcela de entrevistados afirmando que as valorizações estão se esticando aumentou de 29% para 41% no terceiro trimestre (quadro 4).

Mercado de propriedades comerciais

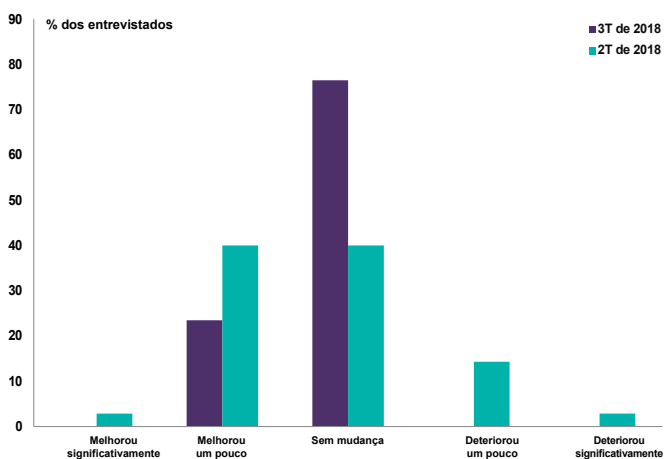
Quadro 1: Aluguel, índices de sentimento de investimento



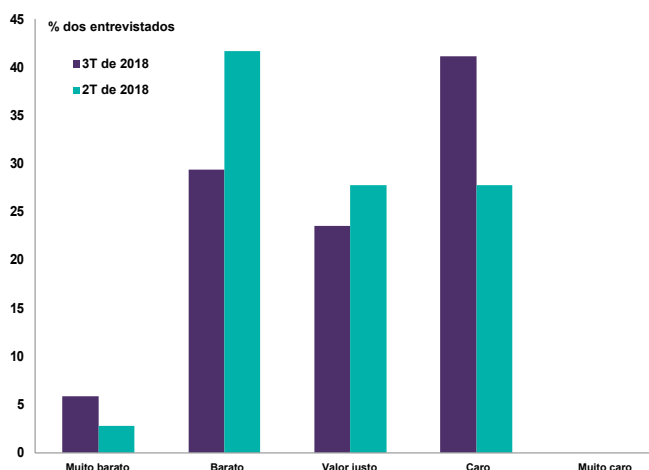
Quadro 2: Aluguéis de 3 meses, valores do capital



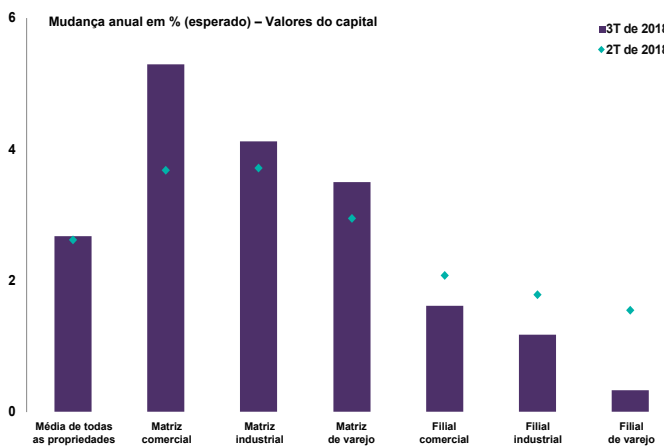
Quadro 3: Condições de crédito



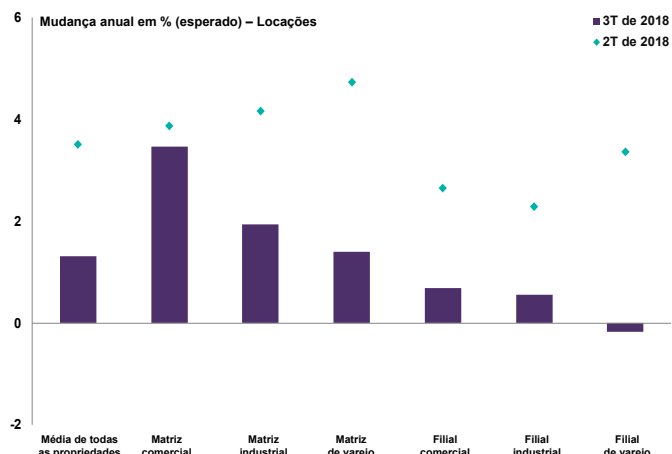
Quadro 4: Avaliações



Quadro 5: Previsão de 12 meses dos valores do capital



Quadro 6: Previsão de aluguel 12 meses



Informações

Monitor global de propriedades comerciais

O Monitor global de propriedades comerciais da RICS é um guia trimestral para as tendências nos mercados de investimento e aluguel de propriedades comerciais. O relatório está disponível no site da RICS www.rics.org/economics juntamente com outras pesquisas abordando o mercado de propriedades residenciais, locação residencial, propriedades comerciais, atividade de construção e o mercado de terras rurais.

Metodologia

Foram enviados questionários de pesquisa em 13 de setembro de 2018, e as respostas foram recebidas até 14 de outubro de 2018. Pediu-se aos participantes para compararem condições dos últimos três meses em relação aos três meses anteriores, bem como suas perspectivas quanto ao panorama geral. Foi recebido um total de 1.791 respostas de empresas, sendo 341 do Reino Unido. As respostas para a Irlanda foram coletadas em conjunto com a Society of Chartered Surveyors Ireland. Respostas da Espanha e de Portugal foram reunidas em conjunto com a Iberian Property. Respostas da Nova Zelândia foram reunidas em conjunto com a Property Council New Zealand. As respostas para a Malásia foram coletadas em conjunto com a Royal Institution of Surveyors Malaysia.

As respostas foram agrupadas entre os três subsetores imobiliários (escritórios, varejo e industrial) em nível de país, para formar uma leitura de valor líquido para o mercado como um todo.

Valor líquido = proporção dos entrevistados que relatam um aumento em uma variável (por exemplo, procura de aluguel) menos os que relatam uma queda (se 30% relataram um aumento e 5% relataram uma queda, o balanço líquido será de 25%). Os dados de valor líquido podem variar de -100 a +100.

Uma leitura positiva de valor líquido indica um aumento geral, enquanto uma leitura negativa indica um declínio geral. O Índice de sentimento de aluguel (OSI) da RICS é construído pela média não ponderada das leituras para três séries relativas ao mercado de aluguel medido com base em valor líquido: procura de aluguel, nível de incentivos e expectativas de locação. O Índice de sentimento de investimento (ISI) da RICS é construído pela média não ponderada das leituras para três séries relativas ao mercado de investimento medido com base em valor líquido: solicitações de investimento, expectativas de valor do capital e oferta de propriedades para venda.

Informações de contato

Esta publicação foi produzida pela RICS. Para resolver todas as dúvidas sobre economia, inclusive sobre a participação no monitor, entre em contato com: economics@rics.org

Isenção de responsabilidade

Este documento tem como objetivo servir como um meio para debates e discussões e não deve ser considerado consultoria jurídica ou orientação profissional. Embora todo o esforço razoável tenha sido feito para garantir a precisão do

conteúdo, não são feitas garantias com relação ao conteúdo. Dados, informações ou qualquer outro material podem não ser precisos e pode haver outros materiais mais recentes em outro lugar. A RICS não terá nenhuma responsabilidade por qualquer erro ou omissão. A RICS recomenda que você procure orientações profissionais ou consultoria técnica-jurídica quando necessário. A RICS não aceita qualquer responsabilidade por perdas ou danos sofridos por qualquer pessoa como resultado do conteúdo editorial, ou por ações tomadas ou não tomadas como resultado do material incluído.

Equipe econômica

Tarrant Parsons

Economista

+44(0)20 7695 1585

tparsons@rics.org

Sean Ellison

Economista sênior

+65 68128179

sellison@rics.org

Simon Rubinsohn

Economista-chefe

+44(0)20 7334 3774

srubinsohn@rics.org

Jeffrey Matsu

Economista sênior

+44(0)20 7695 1644

matsu@rics.org

Kisa Zehra

Economista

+44(0) 7695 1675

kzehra@rics.org

Janet Guilfoyle

Administradora de pesquisas de mercado

+44(0)20 7334 3890

jguilfoyle@rics.org



Confiança com normas profissionais

A RICS promove e reforça os mais altos padrões e qualificações de excelência profissional na avaliação, desenvolvimento e gestão de terrenos, propriedades, construções e infraestruturas. Nosso nome promete a entrega consistente de normas – trazendo confiança para mercados e efetuando mudanças positivas em ambientes naturais e de construção.

Américas

América Latina

ricsamericalatina@rics.org

América do Norte

ricsamericas@rics.org

Ásia Pacífico

Países da ASEAN

ricsasean@rics.org

Grande China (Hong Kong)

ricshk@rics.org

Grande China (Xangai)

ricschina@rics.org

Japão

ricsjapan@rics.org

Oceania

oceania@rics.org

Sul da Ásia

ricsindia@rics.org

EMEA

África

ricsafrica@rics.org

Europa

ricseurope@rics.org

Irlanda

ricsireland@rics.org

Oriente Médio

ricsmiddleeast@rics.org

Reino Unido – Sede da RICS

contactrics@rics.org