



4º trimestre de 2017: Monitor de propriedades comerciais do Brasil

Demanda por locações e investidores em alta

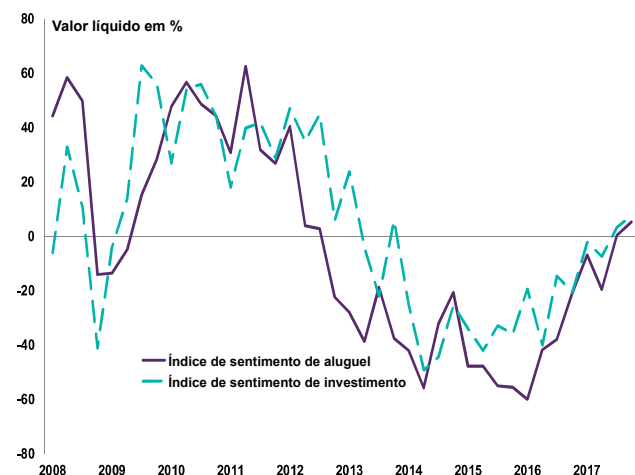
Mercado de aluguel

- O Índice de sentimento de aluguel aumentou para +5 no quarto trimestre em comparação a uma estimativa de zero no trimestre anterior. Embora esteja somente à margem do território positivo, esse aumento representa a melhor leitura desde 2012.
- Basicamente, esse cenário mais positivo está sendo impulsionado por um aumento na demanda de inquilinos com um valor líquido de +11% nos relatos de aumento de atividade. Dentro desse contexto, as consultas nos setores comerciais e varejistas aumentaram, mas permaneceram estáveis no setor industrial.
- O indicador de disponibilidade sofreu queda pelo quarto trimestre consecutivo. Ao mesmo tempo, proprietários mantiveram inalterada a oferta do valor de pacotes de descontos para inquilinos em potencial, o que sinalizou uma mudança de direção de acordo com as leituras de valor líquido dos últimos dois trimestres em comparação aos últimos cinco anos.
- O contexto de demanda mais positivo ainda terá influência sobre o cenário de locações do próximo período (embora seja mais evidente no feedback em relação às perspectivas a médio prazo). Para os próximos 12 meses, os entrevistados anteciparam estabilidade nas locações comerciais e varejistas, e estimativas ainda um pouco negativas para todos os outros submercados, embora sejam menores às expectativas anteriores.
- Em São Paulo, as projeções de aluguel são mais pessimistas do que a média nacional. É esperado que no próximo ano as locações diminuam em todos os setores, menos no setor comercial.

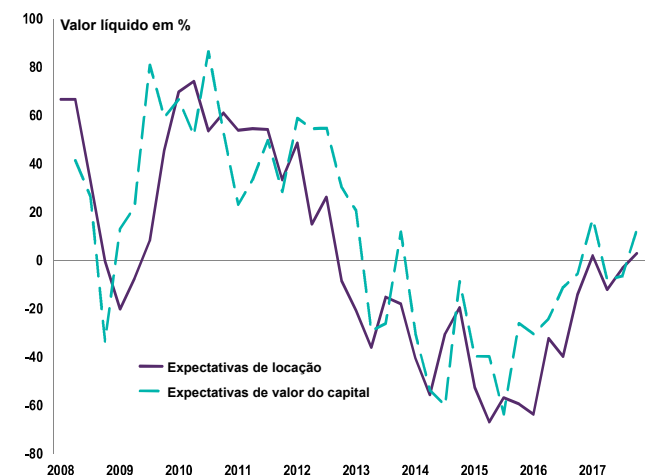
Mercado de investimento

- O Índice de sentimento de investimento aumentou para +8 durante o quarto trimestre, partindo de uma estimativa de +3 no terceiro trimestre. Isso marca a leitura mais forte desde 2013, sendo o segundo trimestre consecutivo no qual o ISI aumentou. No entanto, esse resultado ainda só é consistente devido a uma melhora singela no mercado de investimentos.
- As consultas de investimento aumentaram em cada área do mercado, o primeiro aumento desde 2013. Em relação ao investimento estrangeiro, as consultas gerais em termos de valor líquido ficaram estáveis, embora tenha ocorrido um pouco mais de interesse no comércio.
- O fornecimento de propriedades para venda permaneceu estável durante o quarto trimestre, tendo apresentado uma pequena queda no relatório anterior.
- As expectativas de valor do capital foram atualizadas na maioria dos submercados em relação ao terceiro trimestre, apesar de ser um aumento simbólico na maioria dos casos. Agora, os valores de varejo estão superando todos os outros setores.
- Em São Paulo, os entrevistados preveem um aumento nos valores dos bens de varejo, mas queda em seus equivalentes secundários. As expectativas estão moderadamente estáveis em todas as outras áreas do mercado para o próximo ano.
- Cerca de 60% dos entrevistados acredita que o mercado agora está nos primeiros estágios de uma reviravolta, sendo que 31% já observou isso no terceiro trimestre, e outros 35% notaram no meio para o final ou apenas no final do ciclo.

Índice de sentimento de aluguel e investimento

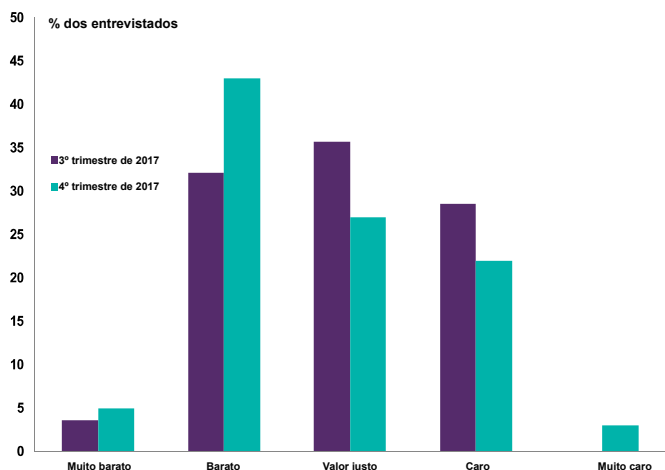


Expectativas de locação e valor do capital

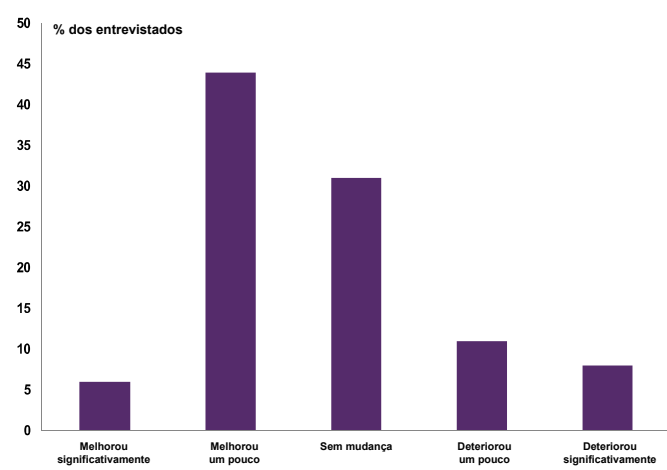


Mercado de propriedades comerciais

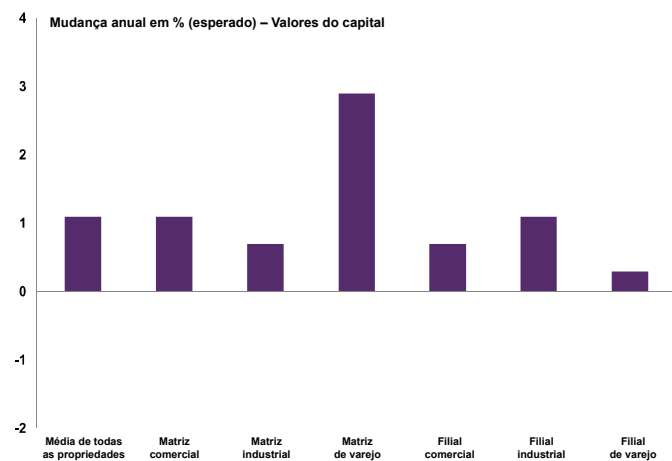
Avaliações do mercado – Dados os princípios de melhora, quase metade dos entrevistados agora acham que o mercado imobiliário comercial está um pouco desvalorizado (um aumento de 36% no número de pessoas que tem essa visão no terceiro trimestre).



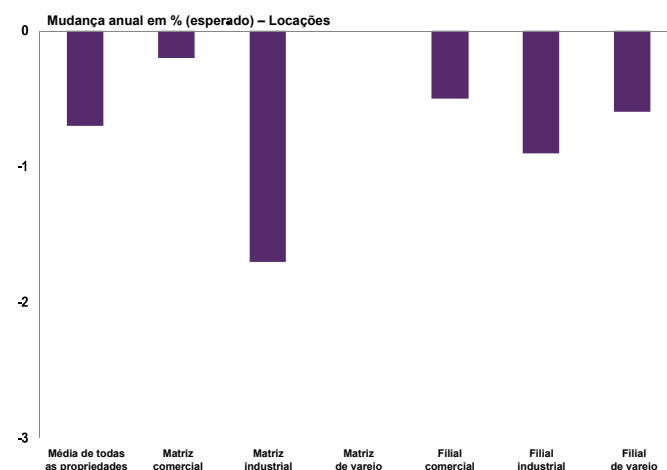
Condições de crédito – No cenário de cortes consecutivos das taxas de juro do Banco Central do Brasil, os entrevistados relatam uma pequena melhora nas condições do crédito durante o trimestre.



Expectativas de valor do capital 12m – As expectativas de valor do capital agora estão em território positivo, a um grau maior ou menor, em todos os submercados, com expectativas de que os bens de varejo tenham os maiores ganhos.



Expectativas de aluguel 12m – O panorama de locações permanece ligeiramente negativo para o próximo ano, apesar da atual reviravolta na demanda. Dito isso, é esperado que as locações de espaços comerciais e de varejo permaneçam estáveis, embora as locações industriais estejam sofrendo uma pressão negativa.



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 dezembro de 2017, e as respostas foram recebidas até 12 de janeiro de 2018. Pediu-se aos participantes para comparar condições dos últimos três meses em relação aos três meses anteriores, bem como suas perspectivas quanto ao panorama geral. Foi recebido um total de 1.570 respostas de empresas, sendo 434 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 foram agrupadas entre os três subsetores imobiliários (comercial, 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

Janet Guilfoyle

Administradora de pesquisas de mercado

+44(0)20 7334 3890

jguilfoyle@rics.org

Simon Rubinsohn

Economista chefe

+44(0)20 7334 3774

srubinsohn@rics.org

Jeffrey Matsui

Economista sênior

+44(0)20 7695 1644

jmatsui@rics.org

Sean Ellison

Economista sênior

+65 68128179

sellison@rics.org

Tarrant Parsons

Economista

+44(0)20 7695 1585

tparsons@rics.org

Kisa Zehra

Economista

+44(0)20 7695 1675

kzehra@rics.org



Excelência em padrões profissionais

A RICS promove e reforça os mais altos padrões de excelência profissional em todo o ciclo imobiliário como terras, terrenos, propriedade e construção. Nossa marca é sinônimo de reconhecimento profissional, ética e confiança no mundo todo.

São mais de 118 mil membros, aprovados por um rigoroso critério de qualidade. Os profissionais possuem experiência em propriedades, avaliação de bens e gestão de imóveis, cálculo dos custos e liderança de projetos de construção, desenvolvimento de infraestrutura e gestão de recursos naturais, como mineração, fazendas e florestas. Desde avaliações ambientais e controles prediais até a negociação dos direitos a terras em uma economia emergente: se os nossos membros estiverem envolvidos, as mesmas normas e éticas profissionais serão aplicadas.

Acreditamos que padrões sustentam mercados eficazes. Com até 70% da riqueza mundial vinculada a terras e imóveis, nosso setor é vital para o desenvolvimento econômico, ajudando a sustentar investimento e crescimento sustentáveis e estáveis em todo o mundo.

Com escritórios nos principais centros políticos e financeiros do mundo, nossa presença no mercado significa que estamos na posição ideal para influenciar políticas e incorporar padrões profissionais. Trabalhamos em um nível intergovernamental, fornecendo padrões internacionais que oferecerão suporte a um mercado seguro e dinâmico nos setores de terras, imóveis, construção e infraestrutura, para o benefício de todos.

Temos orgulho de nossa reputação e zelamos ferozmente por ela para que os clientes que trabalham com um profissional da RICS possam confiar na qualidade e na ética dos serviços prestados.

Reino Unido RICS HQ
Parliament Square, Londres
SW1P 3AD Reino Unido
Tel.: +44 (0)24 7686 8555
Fax: +44 (0)20 7334 3811
contactrics@rics.org
Assessoria à imprensa
pressoffice@rics.org

Irlanda
38 Merrion Square, Dublin 2,
Irlanda
Tel.: +353 1 644 5500
Fax: +353 1 661 1797
ricsireland@rics.org

Europa
(exceto Reino Unido e Irlanda)
Rue Ducale 67,
1000 Bruxelas,
Bélgica
Tel.: +32 2 733 1019
Fax: +32 2 742 97 48
ricseurope@rics.org

Oriente Médio
Office G14, Block 3,
Knowledge Village, Dubai,
Emirados Árabes Unidos
Tel.: +971 4446 2808
Fax: +971 4427 2498
ricsmenea@rics.org

África
PO Box 3400,
Witkoppen 2068,
África do Sul
Tel.: +27 11 467 2857
Fax: +27 86 514 0655
ricsafrica@rics.org

América do Norte
One Grand Central Place,
60 East 42nd Street, Suite 2810,
Nova York 10165 – 2811, EUA
Tel.: +1 212 847 7400
Fax: +1 212 847 7401
ricsamericas@rics.org

América do Sul
Rua Maranhão, 584 – cj 104,
São Paulo – SP, Brasil
Tel.: +55 11 2925 0068
ricsbrasil@rics.org

Oceania
Suite 1, Level 9,
1 Castlereagh Street,
Sydney NSW 2000. Austrália
Tel.: +61 2 9216 2333
Fax: +61 2 9232 5591
info@rics.org

Norte da Ásia
3707 Hopewell Centre,
183 Queen's Road East
Wanchai, Hong Kong
Tel.: +852 2537 7117
Fax: +852 2537 2756
ricsasia@rics.org

Países da ASEAN
10 Anson Road,
#06-22 International Plaza,
Cingapura 079903
Tel.: +65 6635 4242
Fax: +65 6635 4244
ricssingapore@rics.org

Japão
Level 14 Hibiya Central Building,
1-2-9 Nishi Shimbashi Minato-Ku,
Tóquio 105-0003, Japão
Tel.: +81 3 5532 8813
Fax: +81 3 5532 8814
ricsjapan@rics.org

Ásia do Sul
48 & 49 Centrum Plaza,
Sector Road, Sector 53,
Gurgaon –122002, Índia
Tel.: +91 124459 5400
Fax: +91 124 459 5402
ricsindia@rics.org