



Covid-19

Impactos e tendências no mercado de Real Estate

MAIO DE 2020



**MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS**
since 1845

Segmento de escritórios e lajes corporativas



Covid-19: Impactos e tendências no mercado de Real Estate

Segmento de escritórios e lajes corporativas

Impactos a curto prazo:

- Renegociação de valores: ocupantes reivindicam **descontos temporários** nos valores de locação e condomínio;
- **Redução drástica de novas operações** de locação;
- **Revisão de projetos** das empresas quanto a mudanças programadas (2020). Possibilidade de **renegociação de valores e ou condições** em pré-contratos;
- Negócios e operações que não são adaptados para trabalhos remotos e com baixa **infraestrutura em TI** serão os mais afetados.

Impactos a médio e longo prazo:

- **Revisão do plano de utilização dos espaços** das empresas. A experiência forçada de trabalho remoto pode acelerar a tendência de **jornadas de trabalho mais flexíveis e à distância**;

- As novas acomodações tendem a requerer **menos espaço por profissional**. Os escritórios devem ser dedicados a salas para reuniões e espaços colaborativos;
- Exigência por edifícios que provenham **soluções tecnológicas inovadoras**, relacionadas a ocupação, operação, gestão e, principalmente bem estar dos seus ocupantes.

Indicadores	Impacto
Nível de impacto geral	
Renegociações	
Estabilidade de preços	
Novas ocupações	
Estruturação de novos negócios	
Velocidade estimada de recuperação	

 Baixo  Médio  Alto

Shoppings centers



Covid-19: Impactos e tendências no mercado de Real Estate

Shoppings centers

- Renegociação de valores: a **interrupção das operações** dos shopping centers já causa grande impacto no segmento. É possível observar movimentos dos lojistas quanto à discussão sobre a suspensão e/ou concessões de pagamentos de aluguel e condomínio por um determinado período, até que a situação seja normalizada;
- Aumento do risco de **fechamentos de lojas**, reduzindo a taxa de ocupação e alterando referência de valores de mercado;
- **Suspensão de novos projetos** no curto prazo;
- A **retomada do segmento** está diretamente relacionada com o controle e **estabilidade** da pandemia;
- O segmento tende a se **recuperar rapidamente** quando as operações forem normalizadas;
- Varejo de lojas de rua tendem a **ter comportamento similar** às lojas de shopping, contudo, com **maiores riscos para os proprietários** quanto ao fluxo de pagamento, reposição de novos inquilinos e, até mesmo, processos de novas ocupações.

Indicadores	Impacto
Nível de impacto geral	Alto
Renegociações	Alto
Estabilidade de preços	Médio
Novas ocupações	Alto
Estruturação de novos negócios	Alto
Velocidade estimada de recuperação	Médio

● Baixo ● Médio ● Alto

Hotelaria



Covid-19: Impactos e tendências no mercado de Real Estate

Hotelaria

- Trata-se de um dos segmentos de mercado mais afetado pela pandemia;
- **Redução brutal na demanda** devidos às restrições de viagens e deslocamento, cancelamento de conferências e eventos e principalmente, **políticas de isolamento social** intensas em todas as regiões do mundo;
- Uma **grande quantidade** de operações regionais e menos estruturadas apresentam **dificuldades financeiras profundas** – muitas correm o risco de enfrentar processos de falência;
- A **magnitude do impacto** dependerá da duração da pandemia;
- Existe potencial para uma recuperação a partir do 3º trimestre de 2020, se as atividades voltarem ao normal. O tempo de recuperação **deve ser prolongado**.

Indicadores	Impacto
Nível de impacto geral	Alto
Renegociações	Alto
Estabilidade de preços	Alto
Novas ocupações	Alto
Estruturação de novos negócios	Alto
Velocidade estimada de recuperação	Alto

● Baixo ● Médio ● Alto

Industrial e logística



Covid-19: Impactos e tendências no mercado de Real Estate

Industrial e logística

- **Renegociação pontual** de operações de segmentos de mercado **diretamente impactados** pela pandemia, tais como bens duráveis;
- **Contratos atípicos de locação e operações de longo prazo** trazem menor possibilidade de renegociações, inadimplências e ou desocupações;
- O aumento nas compras online durante a pandemia deve ser sustentado, ocasionando uma **alta na demanda de espaços para logística**;
- Exigências por empreendimentos cada vez mais qualificados. Aumento do uso de **automação e robôs** na indústria de armazenamento, reduzindo a dependência por mão de obra;
- **A interrupção das cadeias globais de abastecimento** é a principal preocupação no curto e médio prazo. A atividade reduzida nos principais portos e aeroportos de entrada resulta em taxas de utilização decrescentes e recursos ociosos;
- O **mercado de logística** sofre menos com a pandemia do que outros segmentos, como o de shoppings e hotéis.

Indicadores	Impacto
Nível de impacto geral	●
Renegociações	●
Estabilidade de preços	●
Novas ocupações	●
Estruturação de novos negócios	●
Velocidade estimada de recuperação	●

● Baixo ● Médio ● Alto

Mercado de investimentos



Covid-19: Impactos e tendências no mercado de Real Estate

Mercado de investimentos

- Os investimentos tendem a diminuir no curto prazo devido à **incerteza do cenário econômico**, com os setores de varejo e hospedagem os mais afetados;
- **Adiamento de processos de IPO de empresas;**
- A velocidade de **recuperação do mercado** dependerá do período da pandemia e do ritmo em que cada funcionalidade retornará, juntamente com a confiança do investidor;
- É esperado que **compradores oportunistas** aproveitem desse período de inevitável liquidez reduzida;
- Segundo dados da Bolsa de Valores, o **Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários - IFIX**, que acompanha o desempenho das cotas de mais de cem fundos imobiliários negociados no mercado **teve uma desvalorização de 28,1% em março**. Em 2019, esse mesmo índice havia acumulado um ganho de 35,98%;
- A **longo prazo**, não há razões para o setor de Real Estate deixar de crescer e tende a continuar com **retornos atraentes**.

Indicadores	Impacto
Nível de impacto geral	●
Estabilidade de preços	●
Estruturação de novos negócios	●
Velocidade estimada de recuperação	●

● Baixo ● Médio ● Alto

Questões-chave e próximos passos



Covid-19: Impactos e tendências no mercado de Real Estate

Visão gerencial

Questões-chave que necessitam ser monitoradas, avaliadas e respondidas:

- A Covid-19 precipitará as mudanças no modo em que as pessoas vivem, trabalham e usam o real estate? Qual será o novo modelo de ocupação?
- Quais fatores afetarão a avaliação e precificação de ativos no curto, médio e longo prazo?
- Qual será o impacto nas aquisições, vendas, novos desenvolvimentos?
- Qual será o impacto do investimento de capital, onde será o foco (novos desenvolvimentos)?
- Como esta crise irá impactar acordos entre proprietários e locatários? Prazos?
- Quais investimentos em tecnologias serão desejados pelos investidores e ocupantes nos empreendimentos para a sustentabilidade, segurança e colaboração remota?

Próximos passos práticos:

Líderes de real estate serão definidos pelo que farão em três dimensões para administrar a crise, sendo: **(i) responder, recuperar e sustentar**. Os principais pontos incluem:

- Priorizar a segurança e o bem estar das pessoas e saúde financeira dos inquilinos;
- Consideração de trabalhos remotos, incluindo: localização e acesso a informações/dados, laudos de processos financeiros e controles internos, proteção de dados, confidencialidade e limitações da infraestrutura de TI;
- Necessidade de liquidez a curto prazo.



A Deloitte refere-se a uma firma-membro da Deloitte, uma de suas entidades relacionadas, ou à Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”). Cada firma-membro da Deloitte é uma entidade legal separada e membro da DTTL. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global em auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede de firmas-membro, presente em mais de 150 países e territórios, atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os 312.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

© 2020. Para mais informações, contate a Deloitte Touche Tohmatsu Limited.