

RIO DE JANEIRO OFFICE

Indicadores Econômicos

	4T17	1T18	Forecast 12 Meses
Produto Interno Bruto	1.0%	0,7%	▲
Inflação	2.9%	2.8%	▲
Desemprego	11.8%	13.2%	■

Indicadores de Mercado

	4T17	1T18	Forecast 12 Meses
Vacância	41,5%	40,8%	▼
Absorção Líquida (.000)	33,3	10,6	▼
Em construção (.000)	68,0	0,0	▼
Preço Pedido Médio	R\$107,11	R\$109,90	▲

Econômico

Após dois anos de retrações, o ano de 2017 inaugurou o começo da tão aguardada retomada econômica. A inflação segue arrefecendo e permanecendo abaixo do centro da meta estipulada pelo Banco Central, que segue cortando a taxa Selic, que deve chegar a 6,25% este ano.

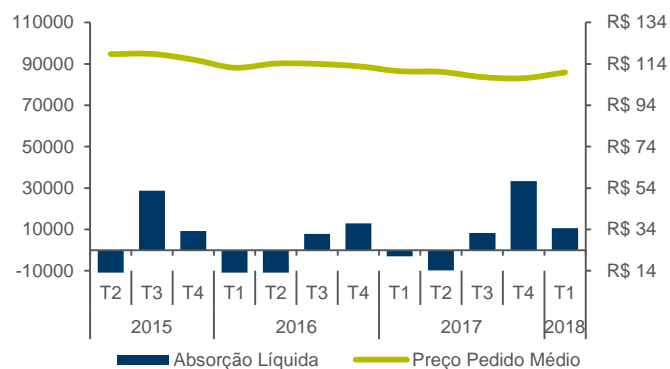
Emprego, principal driver para o mercado de escritório segue caindo mediante ao aumento do trabalho informal, contudo insiste em permanecer em dois dígitos, mostrando que continua sendo um grande desafio para o governo.

A moeda brasileira desvalorizou, fruto da perda do grau de investimento determinado pelas agências internacionais de classificação de risco. A depreciação gradual manteve o ritmo até o ano de 2017 atingindo um patamar estável em torno de R\$3,31 USD/BRL no fim do ano.

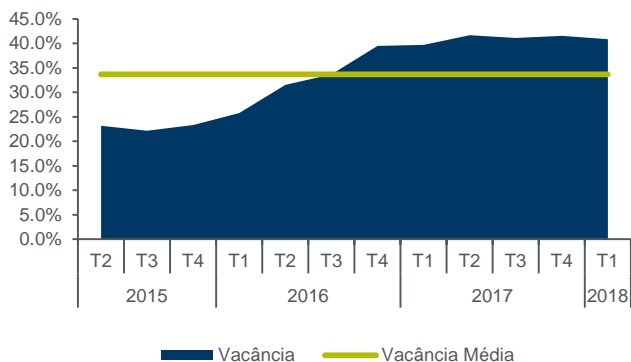
Por fim, embora as incertezas políticas enuviem o âmbito econômico, a previsão para 2018 é de uma retomada mais robusta do que em 2017, visto que os indicadores favorecem a expansão de novos negócios e investimentos no Brasil. Ademais, o número da população economicamente ativa tende a aumentar, trazendo de volta o consumo que será outro fator decisivo. Importante ressaltar que o dólar pode sofrer constantes variações devido ao risco de se investir em um país que enfrenta uma grande mudança política.

Absorção Líquida/Preço Pedido – CBD Classe AA+

Médias



Vacância – CBD Classe AA+



Market Overview

O Rio de Janeiro ainda sofre os efeitos da recessão econômica e desorganização política. O mercado de escritórios Classe AA+ da cidade, tem sofrido com taxas de vacância altíssimas, que continuam a sofrer oscilações.

No primeiro trimestre de 2018 a vacância arrefeceu um pouco devido a absorção positiva do período, somado a nenhuma nova entrega na região, deixando a taxa de vacância sujeita as movimentações dos inquilinos. Desta maneira, a alta taxa de vacância observada na cidade deve ir cedendo com o tempo, conforme as novas entregas forem absorvidas pelo mercado.

Entretanto, proprietários têm ajustado seus preços de acordo com a demanda, porém a recuperação do Rio de Janeiro deve ser vagarosa, e a taxa de vacância deve continuar em patamares elevados, por mais que ocorra uma queda gradual da vacância.

Pipeline

Em 2017, o Rio de Janeiro entregou edifícios na região do Porto e do Centro, totalizando mais de 100 mil m² entregues no Rio.

Para 2018 não são esperados novos empreendimentos AA+ em regiões CBD, o que deve causar uma regressão na taxa de vacância da capital fluminense.

Ocupação

Depois de terminar o ano de 2017 com uma absorção líquida total de 28,9 mil m², 2018 se inicia com uma absorção de 10,6 mil m², cerca de 37% do verificado na totalidade do ano anterior. Maior absorção líquida para o primeiro trimestre de um ano desde 2014.

A região que mais se destacou foi a Orla, apresentando absorção líquida de 11,9 mil m² no primeiro período de 2018, reflexo da entrada de um inquilino na Torre Oscar Niemeyer - FGV. A consolidação desse grande player juntamente com a falta de entregas de novos estoques fizeram com que a vacância para a Classe AA+ do Rio de Janeiro recuasse 0,7 p.p.

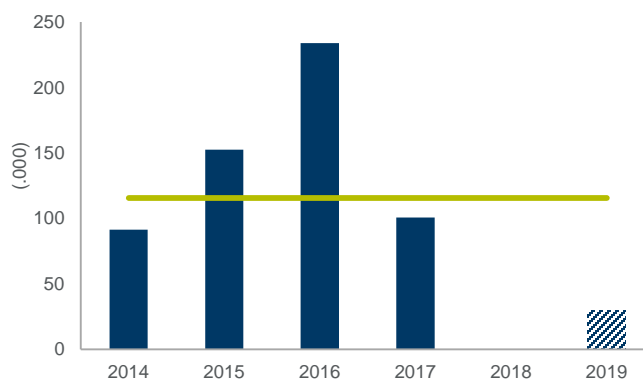
A TAXA DE VACÂNCIA DAS REGIÕES CBD CLASSE AA+ DO RIO DE JANEIRO ATINGIU 40,85% NO 1º TRIMESTRE DE 2018.

Preço Pedido Médio

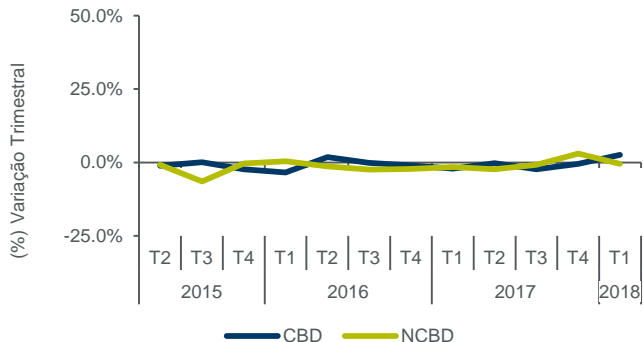
O preço pedido médio para empreendimentos Classe AA+ das regiões CBD do Rio de Janeiro apresentou uma tendência de queda desde a metade de 2016 até o final de 2017, entretanto no primeiro trimestre de 2018 os valores voltaram a crescer, chegando a R\$ 109,9/m². Essa variação é ocasionada principalmente pela saída de alguns players de empreendimentos que possuem valores mais elevados que a média do mercado, além da entrega do AQWA Corporate que ainda conta com uma vacância muito alta e foi precificado também acima da média do mercado.

A maior variação registrada foi na região do Porto, justamente pela entrega do AQWA Corporate com um preço acima da média de mercado, o qual elevou o preço da região em 18,3% em comparação trimestral, chegando a R\$ 104,2/m² no primeiro trimestre de 2018. Em comparação anual, essa variação diminuiu mais da metade e chega a 8,3%.

Novo Estoque – CBD Classe AA+



Tendência de Preço Pedido – Classe AA+



Outlook

- O aumento do preço ainda para a Classe AA+ do Rio de Janeiro ainda não representa sinais da recuperação econômica, e sim de fatores do mercado imobiliário.
- Sem novos projetos previstos para o decorrer de 2018, a taxa de vacância do Rio de Janeiro deve ficar refém das movimentações de inquilinos e tende a reduzir gradativamente

MARKETBEAT

Rio de Janeiro

Office 1T 2018



SUBMARKET	EDIFÍCIOS	ESTOQUE (.000 m²)	ESPAÇO DISPONÍVEL (.000 m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA (T1)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (ANUAL)	EM CONSTRUÇÃO*	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE AA+)
Centro	35	894.0	266.9	29.9%	7306.8	0.0	0.0	R\$80.74	R\$118.12
Cidade Nova	7	239.9	116.3	48.5%	-3698.0	0.0	0.0	R\$89.61	R\$92.20
Orla	13	180.9	53.6	29.6%	11371.0	0.0	0.0	R\$93.54	R\$117.11
Zona Sul	5	23.8	11.8	49.5%	-2500.0	0.0	0.0	R\$148.30	R\$166.90
Porto	10	223.9	189.7	84.7%	-1837.0	0.0	30149.0	R\$93.08	R\$104.15
TOTAL CLASSE AA+ CBD									
Classe AA+	70	1562.4	638.2	40.8%	10642.8	0.0	30149.0	R\$86.70	R\$109.90

*Consideramos "Em Construção" empreendimentos com previsão de entrega até o 1T 2021

Principais Transações 4T 2017

EDIFÍCIO	M²	INQUILINO	TIPO DE TRANSAÇÃO	SUBMARKET
Humaitá Corporate	5.155	BMA – Barbosa Müssnich Aragão	Locação	Orla
Passeio Corporate – Setor 4	4.720	Spaces Works	Locação	Centro
AQWA Corporate	3.800	Tauil & Chequer Advogados Associado a Mayer Brown	Locação	Porto
Ventura Corporate Towers – Torre Oeste	3.330	Libra - Petrobrás	Locação	Centro
Centro Empresarial Botafogo	3.020	Grupo Oncoclinicas	Locação	Orla

Sobre a Cushman & Wakefield

A Cushman & Wakefield é uma líder global em serviços imobiliários comerciais que auxilia seus clientes a transformar a maneira como as pessoas trabalham, compram e vivem. Seus 45.000 funcionários, em mais de 70 países, ajudam investidores e ocupantes a otimizar o valor de suas propriedades por meio da combinação de sua perspectiva global e profundo conhecimento local apoiados por uma plataforma exclusiva de soluções imobiliárias. A Cushman & Wakefield é uma das maiores empresas do setor de imóveis comerciais com receita de US\$ 6 bilhões, provenientes de suas principais linhas de serviços: Gerenciamento de Facilities e de Propriedades, Gestão de Projetos Sustentáveis, Serviços a Ocupantes Globais e Investidores, Representação de Inquilinos e de Proprietários, Avaliação e Consultoria e Comercialização de Ativos para Investidores. Para saber mais, visite nosso site: www.cushmanwakefield.com.br.

Gustavo Garcia

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

Praça Professor José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo – SP – CEP: 04571-100 - Brasil
Tel: + 55 11 3513-6783
gustavo.garcia@sa.cushwake.com