

Office T3 2018

Economia

O terceiro trimestre do ano foi marcado, principalmente, pelas fortes oscilações que a corrida eleitoral trouxe. Os resultados das pesquisas de intenção de voto impactaram em muito o dólar e a bolsa de valores, que tenderão a se estabilizar após a decisão do segundo turno, segundo especialistas.

A projeção anual do PIB para 2018 partiu de 1,99% em julho para 1,52% em setembro. Grande parte dessa revisão se deve pela forte queda da indústria e dos investimentos, reforçando a leitura de recuperação mais lenta e perda de ritmo da economia do país.

A projeção anual do IPCA (acumulado) também foi revisada, e saiu de 3,99% em julho, para 4,42% em setembro. Essa aceleração do IPCA faz surgir o risco de a inflação ficar acima da meta estabelecida pelo BCB, cujo centro é de 4,5% (com margem de tolerância de 1,5 p.p.). Esse aumento se deve, principalmente, à maior projeção de alta para preços administrados.

A taxa de desemprego para setembro é projetada em 11,7%, a menor taxa do ano até então. Em agosto, a taxa fechou em 12,1%. Assim sendo, a projeção da taxa de desemprego para 2018 recuou e a tendência é encerrar o ano em 12,08%, resultado melhor do que o observado em 2017, de 12,74%. Em julho, essa estimativa para o final do ano era de 12,29%. Como o indicador de desemprego afeta diretamente o mercado de escritórios, essa melhora no mercado de trabalho pode influenciar a demanda por espaços de escritório, galpões logísticos e shopping centers.

Indicadores Econômicos	2017	2018 (p)	Forecast 12 Meses
Produto Interno Bruto	0,99%	1,52%	↑
Inflação	2,95%	4,42%	↓
Desemprego	12,74%	12,08%	↓

(Fonte: IBGE e LCA)

Indicadores de Mercado	3T17	3T18	Forecast 12 Meses
Vacância	41,1%	40,5	↓
Absorção Líquida (.000)	8,4	-13,7	↑
Em construção (.000)	0,00	0,00	-
Preço Pedido Médio (R\$)	107,64	105,29	-

A taxa de câmbio foi largamente impactada pela corrida eleitoral. A média de setembro foi de R\$ 4,12 e projeções indicam que fechará o ano em R\$ 3,70, após os resultados eleitorais saírem, e o mercado e bolsa de valores se estabilizarem. O dólar foi impactado tanto por fatores internos, como as eleições e também por fatores externos, como aumento da taxa de juros do FED e guerras comerciais entre EUA, China, Turquia e crise na Argentina.

Os dados observados até o terceiro trimestre de 2018 indicam uma recuperação econômica pequena. A possibilidade de crescimento do país dependerá, sobretudo, dos resultados das eleições no segundo turno, em que as propostas do novo presidente eleito serão conhecidas. Assim, o dólar e a bolsa de valores tenderão a se estabilizar, após o resultado eleitoral.

Office T3 2018

Market Overview

Os efeitos da crise econômica continua a impactar o mercado de escritórios no Rio de Janeiro. Depois de um pequeno sinal de recuperação no segundo trimestre, a cidade registrou resultados negativos ultrapassando a marca de 40% de taxa de vacância no terceiro trimestre de 2018.

A falta de demanda na cidade continua a pressionar proprietários a reduzirem os preços pedidos. A entrega de novos edifício também foi afetada, com nenhuma entrega durante o ano todo.

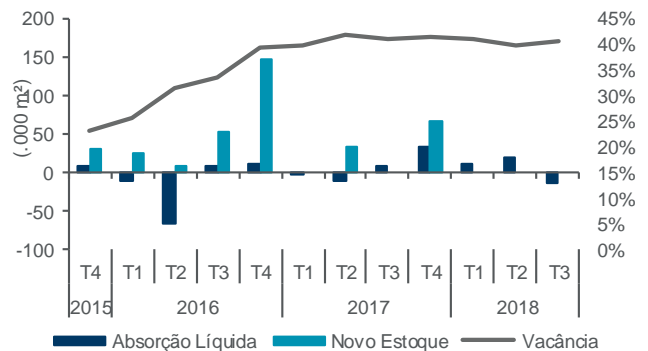


A taxa de vacância das regiões CBD Classe AA+ do Rio de Janeiro atingiu 40,5% no 3º trimestre de 2018



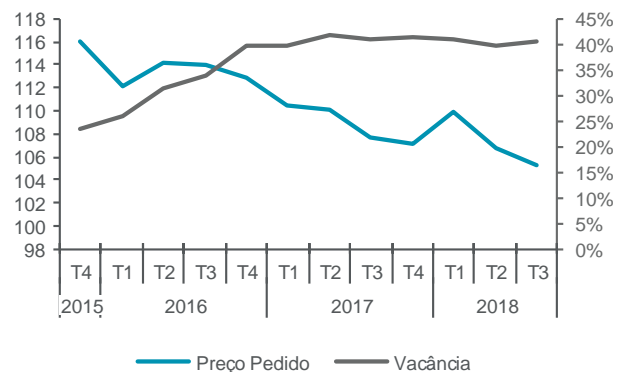
Absorção Líquida/Novo Estoque/Vacância – CBD Class AA+

Fonte: Cushman & Wakefield



Preço Pedido/Vacância – Class AA+

Fonte: Cushman & Wakefield



*A vacância calculada com a metodologia estabelecida pela Cushman & Wakefield leva em consideração as ocupações efetivas está em 40,5%, já a taxa de vacância considerando as locações ainda não ocupadas para Rio de Janeiro CBD classe A e A+ fechou o trimestre em 33,7%.

Office T3 2018

Ocupação

A saída da Petrobras do Ventura Corporate teve um forte impacto negativo no volume de absorção líquida no terceiro trimestre do ano. A cidade do Rio de Janeiro registrou no fim do trimestre uma absorção líquida negativa de -13,7 mil m², ocasionando um novo aumento na taxa de vacância, que fechou o trimestre em 40,5%, contra 39,6% no trimestre passado.

Apesar da absorção líquida negativa, algumas regiões apresentaram resultados positivos como Porto e Orla (6,8 mil m² e 0,9 mil m² respectivamente).

Preço Médio Pedido

Após um aumento no começo do ano, o preço médio pedido tem estado em um ritmo de queda no Rio de Janeiro. Por causa do aumento do espaço vago na cidade, proprietários têm reduzido os preços.

O preço médio pedido caiu 1,3% na comparação trimestral, atingindo R\$105,29/m² no fim do trimestre. A alta vacância e a instabilidade econômica deve continuar a pressionar os preços para baixo no Rio de Janeiro, que deve ver uma recuperação do mercado apenas no longo prazo.

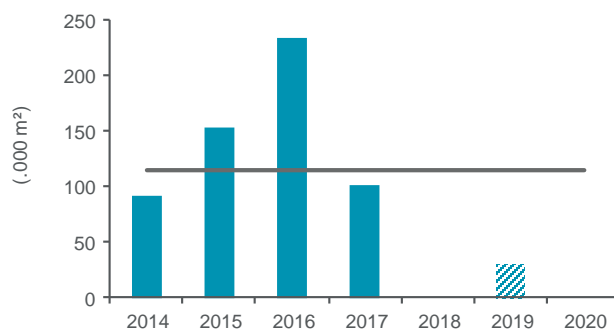
Pipeline

O negativo cenário econômico no Rio de Janeiro causou uma falta de demanda por espaços corporativos na cidade. O elevado número de edifícios entregues nos últimos anos causou um aumento de espaços vagos e com a baixa demanda atual, muitos projetos foram ou cancelados ou adiados.

Até o fim do ano não há edifícios de alto padrão esperados para serem entregues no Rio de Janeiro

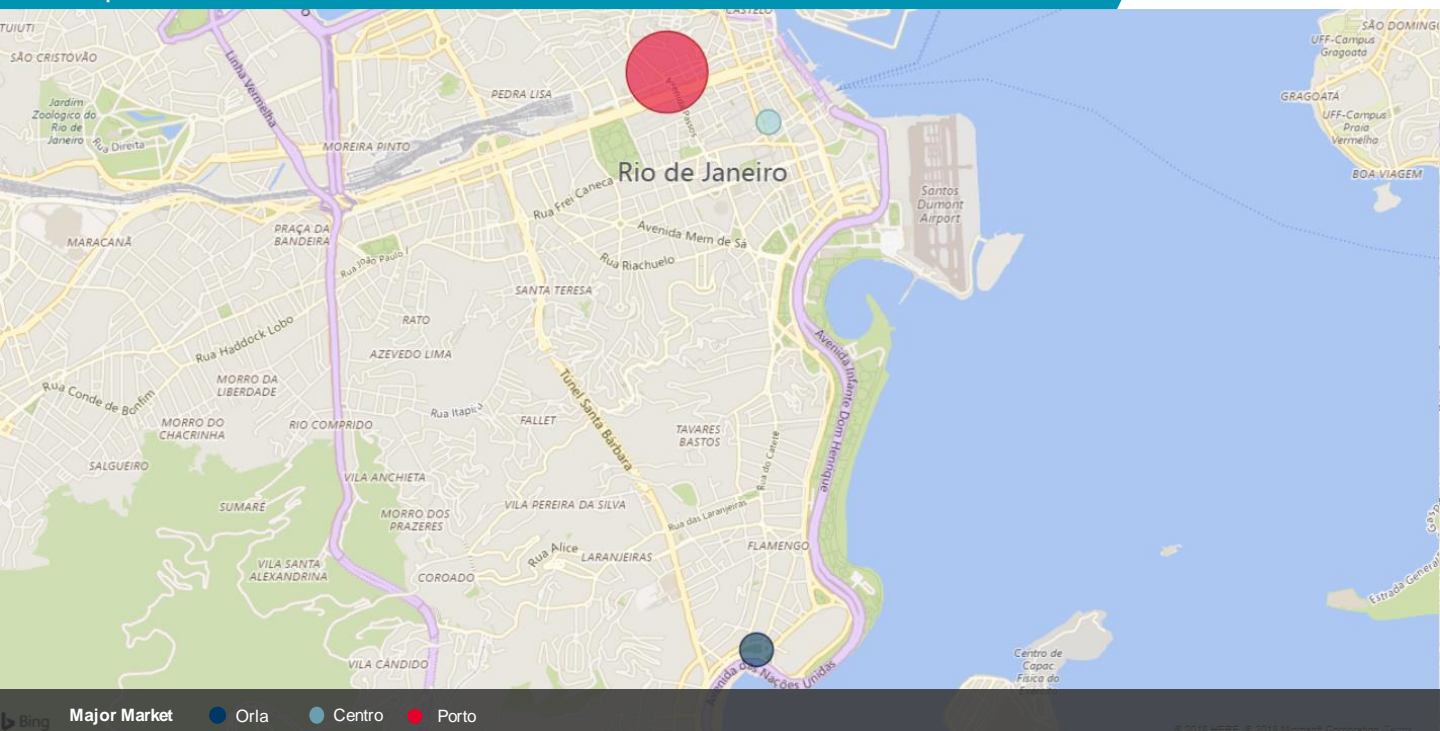
Novo Estoque – CBD Classe AA+

Fonte: Cushman & Wakefield



Office T3 2018

Mapa de bolha



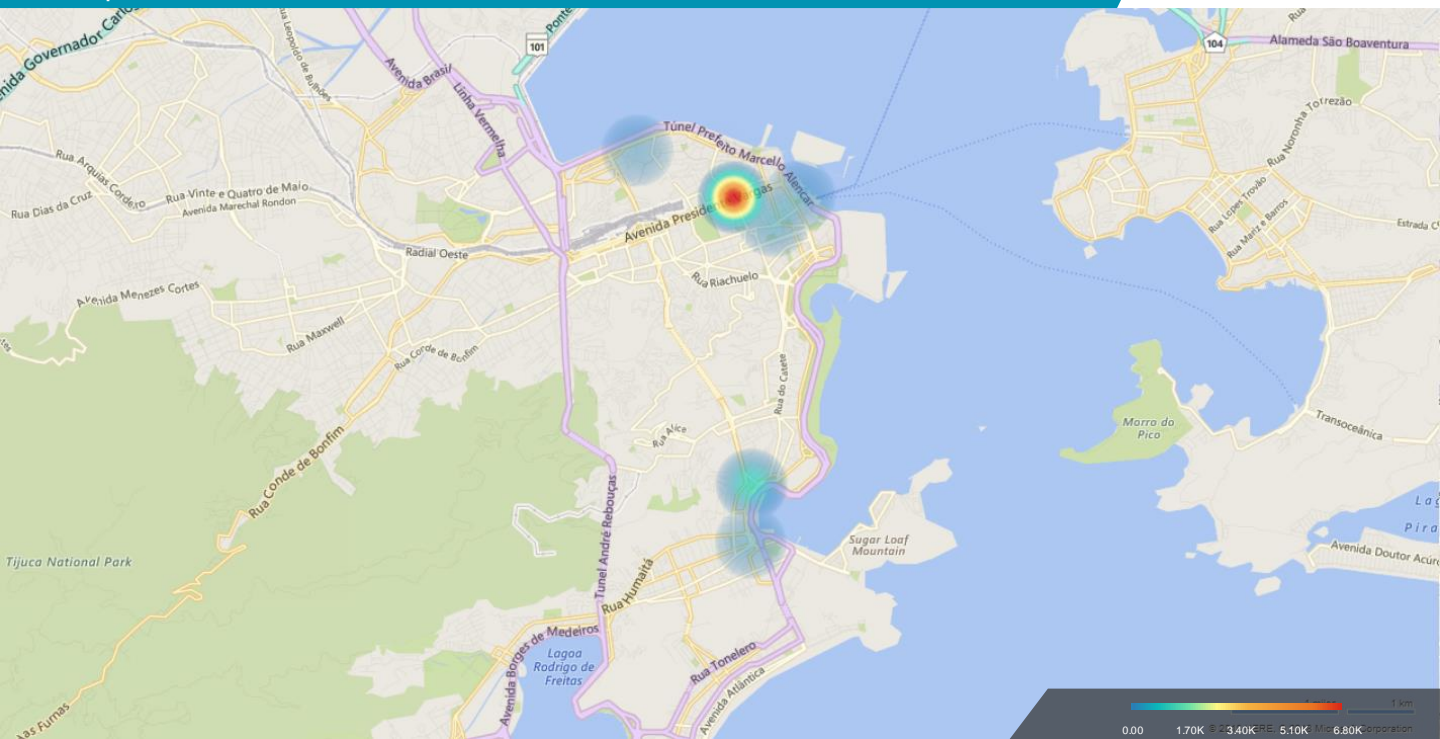
Volume de Absorções

O Mapa de Bolha acima evidencia o volume de absorção líquida organizado por Major Market.

É notável o maior destaque para a região do Porto, cuja absorção bruta no período foi de 6.800m², seguido por Orla, com 1.697m². Além disso, a região do Centro também se destacou, com um total de 1.069m² absorvidos no terceiro trimestre de 2018.

Office T3 2018

Mapa de Calor



Transações

O mapa de calor mostra em quais regiões ocorreram os maiores volumes de transações durante o terceiro trimestre do ano. A região do Porto foi a que mais se destacou, com a entrada do segmento de saúde sendo responsável pela maior absorção do Major Market.

Office T3 2018

SUBMARKET	EDIFÍCIOS	ESTOQUE (.000 m²)	ESPAÇO DISPONÍVEL (.000 m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA (T3)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (ANUAL)	EM CONSTRUÇÃO *	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE AA+)
Centro	35	894,0	282,6	31,6%	(21.432,4)	(8.462,6)	-	81,6	116,4
Cidade Nova	7	239,9	109,7	45,7%	(0,0)	2.953,0	-	83,4	85,7
Orla	13	180,9	45,0	24,9%	944,1	19.920,4	-	95,2	104,9
Zona Sul	5	23,8	12,0	50,4%	(0,0)	(2.701,0)	-	137,6	154,4
Porto	10	223,9	182,9	81,7%	6.800,0	4.963,0	30.149	90,3	97,3

TOTAL CLASSE AA+ CBD

Classe AA+	70	1.562,4	632,2	40,5%	(13.688,2)	16.672,7	30.149	85,9	105,3
------------	----	---------	-------	-------	------------	----------	--------	------	-------

TOTAL CLASSE AA+ NCBD

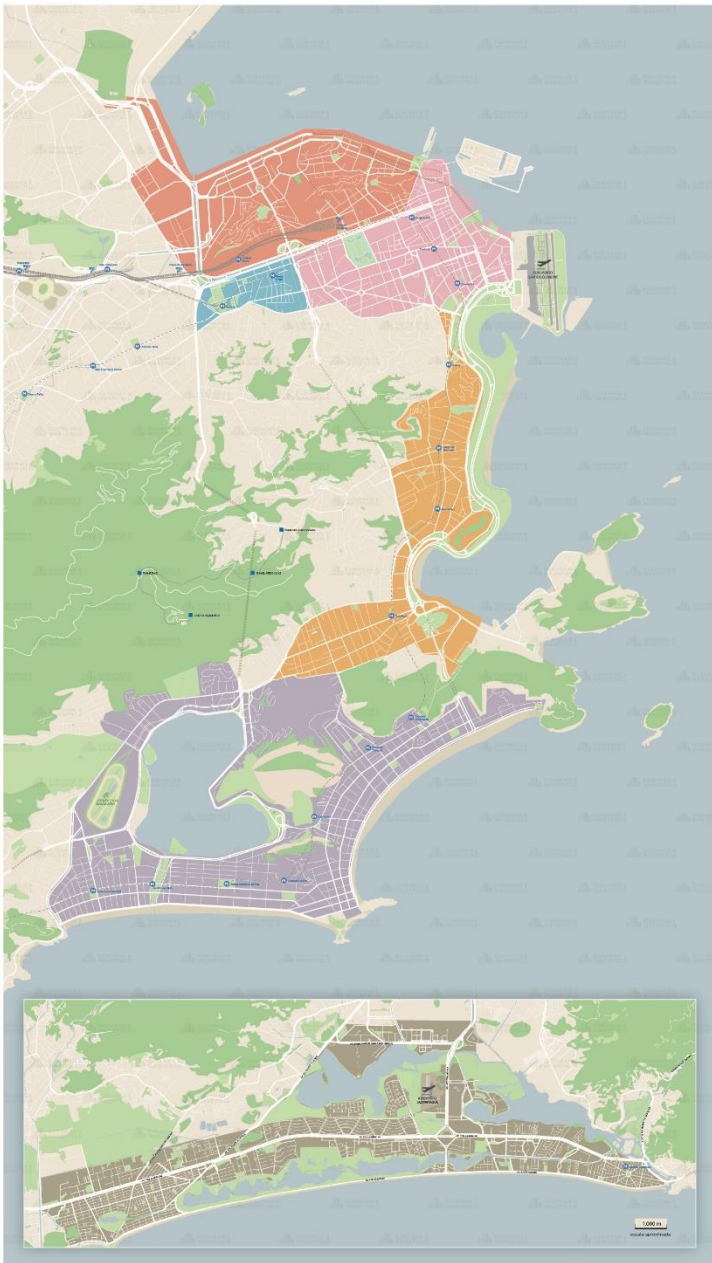
Barra da Tijuca	37	226.327,0	78.599,5	34,7%	(7.726,8)	(7.726,8)	-	55,0	87,3
-----------------	----	-----------	----------	-------	-----------	-----------	---	------	------

*Consideramos "Em Construção" empreendimentos com previsão de entrega até o 3T 2021

Principais Transações 3T 2018

EDIFÍCIO	M²	INQUILINO	TIPO DE TRANSAÇÃO	SUBMARKET
Ventura Corporate Towers- Torre Oeste	6.775	Shell	Locação	Centro
Vista Guanabara	3.620	BOCOM BBM	Locação	Porto

Office T3 2018



REGIÕES

CBD

- Porto
- Cidade Nova
- Centro
- Orla

Non-CBD

- Zona Sul
- Barra da Tijuca

Jadson Mendes Andrade

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

jadson.andrade@sa.cushwake.com

Bruno Suguimoto

Coordinator of Market Research & Business Intelligence
South America

Bruno.Suguimoto@cushwake.com

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