

Office T2 2018

Economia

A recuperação econômica pela qual o país estava passando foi interrompida pontualmente em maio. A greve dos caminhoneiros impactou arduamente os indicadores do 2018Q2, porém, as prévias de julho indicam que o dano foi momentâneo, e que provavelmente a economia sentirá cada vez menos os efeitos desse fenômeno até o final do ano.

O crescimento anual projetado do PIB passou de 2,82% em abril para 1,99% em junho, e as projeções indicam que o crescimento trimestral do PIB fechará 2018Q2 em 0,3%. Além disso, o Banco Central sinalizou o encerramento do período de corte de juros e, dessa forma, a SELIC permanecerá em 6,5% até o final do ano, segundo projeções.

O IPCA foi altamente impactado pela paralização de maio, e fechou junho em 1,26% (MoM), efeito este influenciado pelos setores de combustíveis e supermercados, beneficiado pelo temor do desabastecimento das famílias.

A taxa de desemprego de junho alcançou 12,4%, (projetado), resultado melhor que 2018Q1. Como a variável afeta diretamente o mercado de escritórios, uma melhora no mercado de trabalho pode influenciar a demanda por escritórios, galpões e shopping centers.

Indicadores Econômicos

	1T18	T218	Projeção 12 Meses
Produto Interno Bruto	0,9%	0,3%	↑
Inflação	2,9%	1,3%	↓
Desemprego	11,8%	12,5%	↓

Indicadores de Mercado

	1T18	T218	Projeção 12 Meses
Vacância	40,8%	39,6%	↓
Absorção Líquida (.000)	10,6	19,7	↑
Novas Entregas (.000)	0,0	0,00	-
Preço Pedido Médio	R\$109,90	R\$106,78	↑

A taxa de câmbio alcançou R\$3,77 em junho e projeções indicam que fechará 2018 em R\$3,70. Esse fenômeno é influenciado, por um lado, pelo cenário externo desfavorável – economia dos EUA fortalecida, acoplada ao aumento da taxa de juros pelo FED e, por outro, pelo cenário interno prejudicado – perturbações sociais (greve dos caminhoneiros) e incertezas políticas (eleições).

Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos. Os resultados de 2018 indicam, no geral, uma tímida recuperação econômica. Porém, as eleições terão cada vez mais forte impacto na oscilação do dólar.

Office T2 2018

Market Overview

A recessão econômica se arrasta no Rio de Janeiro e ainda pode ser sentida no setor imobiliário. O mercado de escritórios na cidade tem demonstrado uma tímida recuperação, a qual pode ser observada pela pequena redução da taxa de vacância em relação ao trimestre anterior.

O segundo trimestre de 2018 fechou de forma similar ao primeiro trimestre, onde não houveram novas entregas para o mercado de escritórios Classe AA+, seguido por uma baixa absorção líquida positiva nas disponibilidades já existentes.

As entregas que aconteceram na capital fluminense nos anos anteriores combinado com a recessão econômica, ainda ajudam a manter a taxa de vacância alta, a qual deve ceder de forma gradual conforme o mercado se recupere.

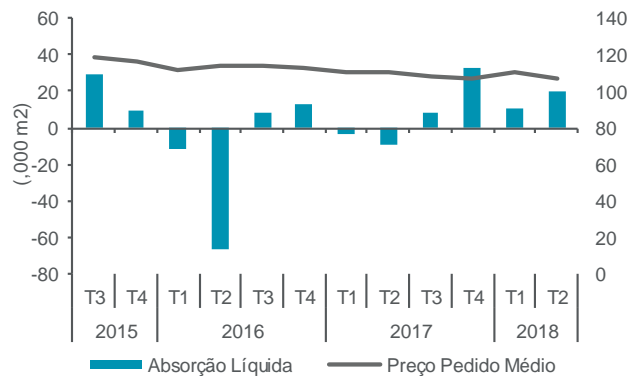
A taxa de vacância das regiões CBD Classe AA+ do Rio de Janeiro atingiu 39,6% no 2º trimestre de 2018

Ocupação

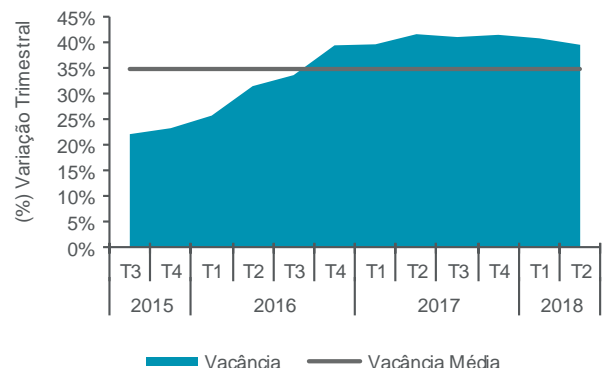
Após uma absorção líquida de 10,6 mil m² nos primeiros três meses de 2018, o segundo trimestre fechou em 19,7 mil m², valor mais alto para um segundo trimestre desde 2011.

Assim como no primeiro trimestre, a Orla foi a região com maior movimentação no segundo período de 2018. A Orla fechou o período com cerca de 7,6 mil m² de absorção líquida, o que se deve em especial pela finalização da ocupação de um grande player na Torre Oscar Niemeyer - FGV, cuja entrada se iniciou ainda nos primeiros meses do ano.

Absorção Líquida/Preço Pedido – CBD Classe AA+



Vacância – Classe AA+



Office T2 2018

Pipeline

Foram entregues mais de 100 mil m² de edifícios Classe AA+ no Rio de Janeiro em 2017.

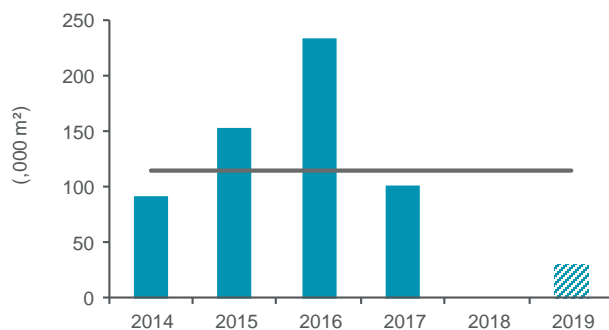
Não há previsão de novas entregas de prédios corporativos de alto padrão para o Rio em 2018 nas regiões CBD, sendo previsto uma redução lenta na taxa de vacância carioca.

Preço Médio Pedido

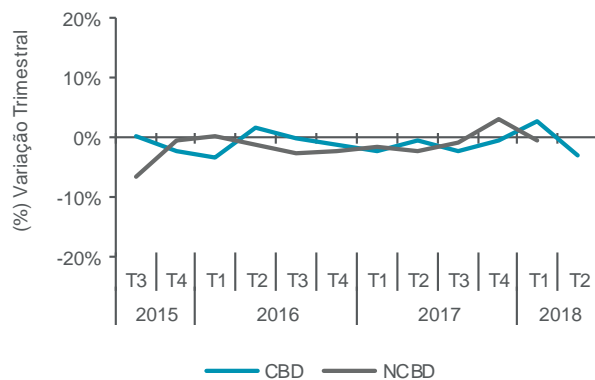
O preço pedido médio para empreendimentos Classe AA+ das regiões CBD do Rio de Janeiro caiu durante todo o ano de 2017, cresceu no primeiro período de 2018 e voltou a decair novamente no segundo trimestre, fechando o mês de junho em R\$ 107,3/m². A dinâmica observada mostra um comportamento atípico de subida do preço médio, dentre outras coisas devido à entrega do AQWA Corporate com um preço acima do mercado no final de 2017. Todavia, o Rio ainda possui uma elevada taxa de vacância que forçará os preços a caírem gradativamente até que o mercado se estabilize novamente.

A maior variação registrada entre os meses de abril e junho foi na região da Zona Sul, onde os preços caíram em média 7,5% em relação ao início do ano, fechando o trimestre em R\$ 154,4/m². Em relação ao mesmo período do ano passado, a variação diminuiu em cerca de 7,1%.

Novo Estoque – CBD Classe AA+

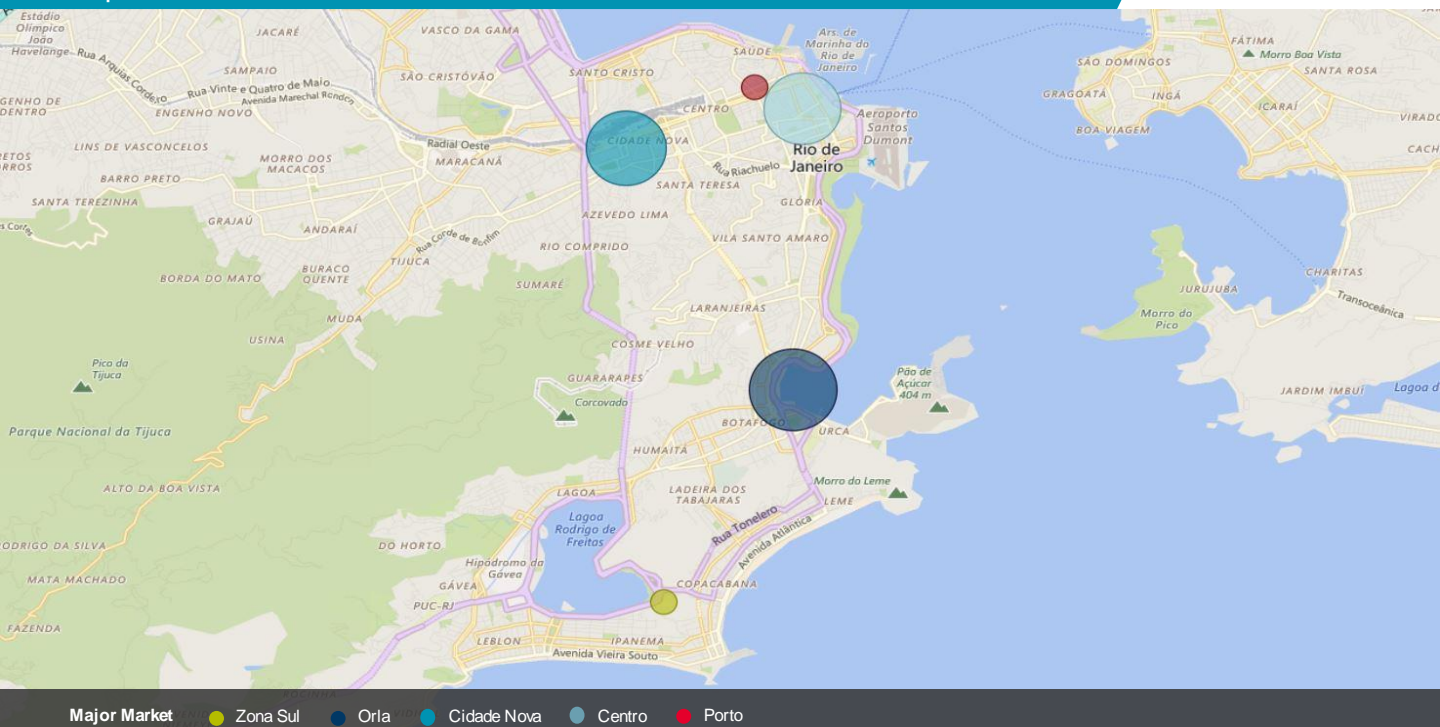


Preço Pedido – Classe AA+



Office T2 2018

Mapa de bolha

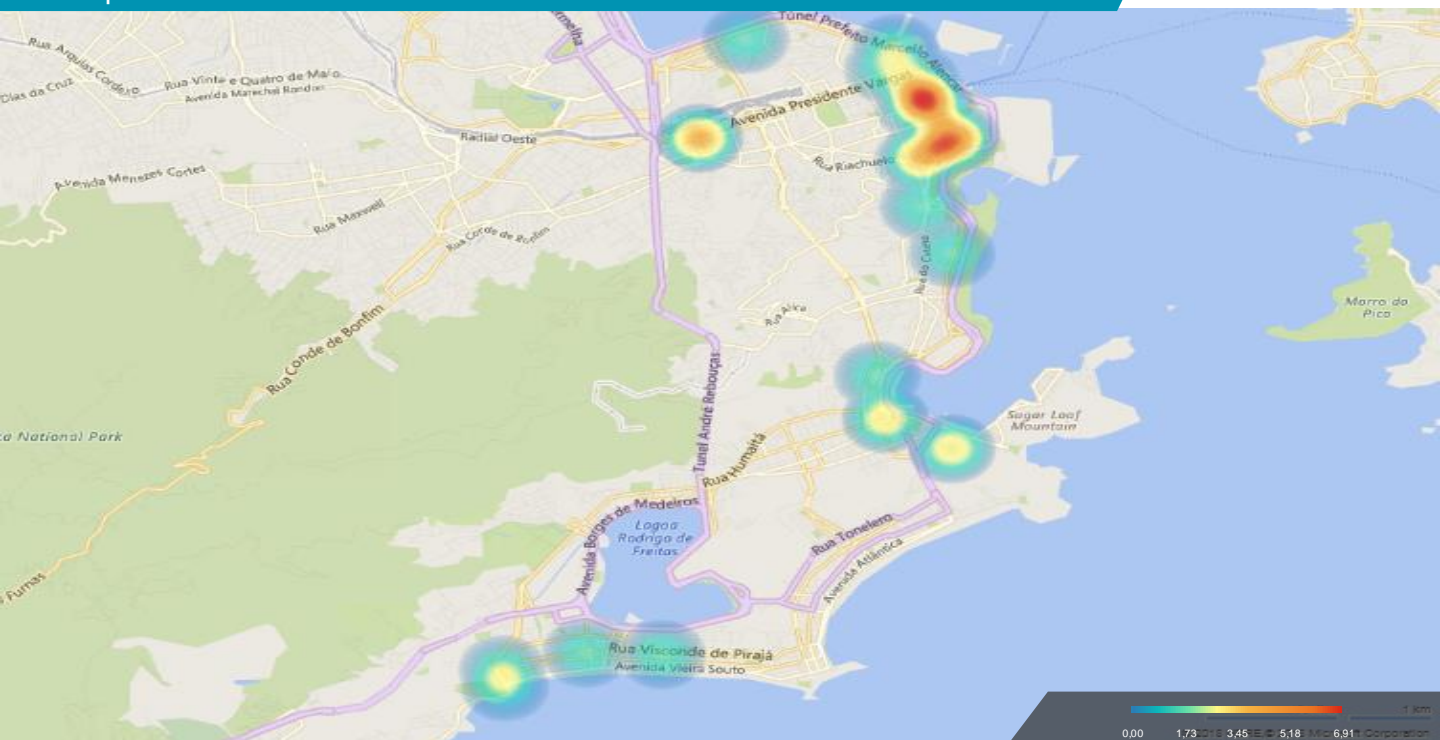


Absorção Bruta

Além disso, o mapa de bolhas aponta a absorção bruta por mercado, sendo representados de acordo com o volume negociado. Dessa forma, as mesmas regiões citadas acima, Orla (7,6 mil m²), Cidade Nova (6,7 mil m²) e Centro (6,3 mil m²), foram as que apresentaram maiores absorções durante o trimestre.

Office T2 2018

Mapa de Calor



Transações

Os dois mapas apresentados nos mostram onde estão acontecendo as negociações na cidade do Rio de Janeiro. A partir do mapa de calor, que considera as locações feitas durante o segundo trimestre por prédios AA+ e BB+, é possível constatar que as locações continuam focadas no Centro da cidade, com algumas pontualidades na região da Orla e Cidade Nova.

Office T2 2018

SUBMARKET	EDIFÍCIOS	ESTOQUE (.000 m²)	ESPAÇO DISPONÍVEL (.000 m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA (T2)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (ANUAL)	EM CONSTRUÇÃO O*	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE AA+)
Centro	35	894,0	261,2	29,2%	5.663,0	-	-	80,7	117,6
Cidade Nova	7	239,9	109,7	45,7%	6.651,0	-	-	83,4	85,7
Orla	13	180,9	46,0	25,4%	7.605,2	-	-	96,2	106,9
Zona Sul	5	23,8	12,0	50,4%	(201,0)	-	-	137,6	154,4
Porto	10	223,9	189,7	84,7%	(0,0)	-	30.149	94,6	101,9

TOTAL CLASSE AA+ CBD

Classe AA+	70	1.562,4	618,5	39,6%	19.718,2	-	30.149	86,4	106,8
------------	----	---------	-------	-------	----------	---	--------	------	-------

*Consideramos "Em Construção" empreendimentos com previsão de entrega até o 2T 2021

Principais Transações 2T 2018

EDIFÍCIO	M²	INQUILINO	TIPO DE TRANSAÇÃO	SUBMARKET
Passeio Corporate - C	24.240	Caixa Econômica Federal	Locação	Centro
Passeio Corporate - B	7.540	Caixa Econômica Federal	Locação	Centro
Presidente Business Center	2.400	Cateno Pagamentos	Locação	Cidade Nova
BVEP Nigri Plaza	1.950	Voltalia	Locação	Centro

* Ocupação futura

About 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.

Jadson Mendes Andrade

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

Phone: +55 11 3513 6783

jadson.andrade@sa.cushwake.com