

BRASIL INDUSTRIAL

Indicadores Econômicos

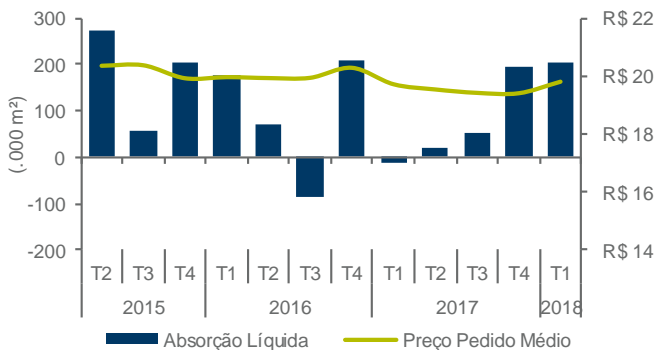
	4T17	1T18	Forecast 12 Meses
Produto Interno Bruto	1,0%	0,7%	▲
Inflação	2,9%	2,8%	▲
Desemprego	11,8%	13,2%	▼

Indicadores de Mercado

	4T17	1T18	Forecast 12 Meses
Vacância	22,9%	22,0%	▼
Absorção Líquida (.000)	196,6	205,9	▲
Em construção (.000)	58,7	57,86	■
Preço Pedido Médio	19,41	19,80	▲

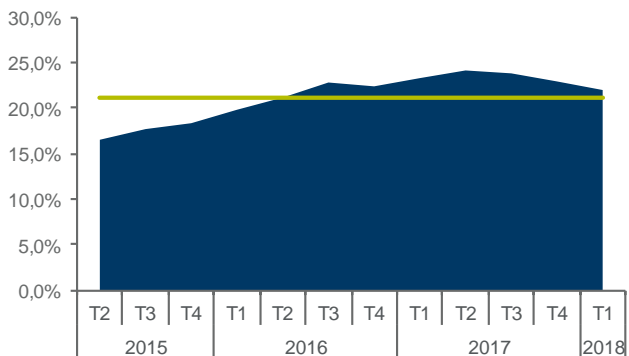
Absorção Líquida/Preço Pedido

Fonte: Cushman & Wakefield



Vacância Geral

Fonte: Cushman & Wakefield



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.

Market Overview

Com a retomada gradativa da economia nacional e após passar por um ano cheio de incertezas e surpresas, o mercado de condomínios logísticos brasileiro segue reagindo com grandes absorções, principalmente no sudeste do país.

Como resposta, o mercado entregou novos empreendimentos, a vacância diminuiu e o preço pedido voltou a crescer. Cada vez mais o cenário está pendendo para o lado do proprietário.

Brasil

Quando comparado com o último trimestre, o mercado logístico brasileiro manteve aproximadamente o mesmo volume de empreendimentos entregues, sendo construídos 57,9 mil m² de galpões logísticos contra 58,7 mil m² do quarto trimestre do ano passado. Diferente do ano passado, o mercado do Rio de Janeiro foi o responsável por todo volume entregue no Brasil durante o primeiro quartil de 2018.

O leve aquecimento e consequente estabilização do mercado é a principal justificativa para a retomada das entregas. Com isso, ainda são esperados mais 1,4 milhão de m² a serem entregues ao decorrer do ano, que dependerão da demanda dos inquilinos para serem efetivamente construídos.

A absorção líquida nacional foi outro indicador que mostra a retomada das negociações, o primeiro trimestre de 2018 registrou 205,9 mil m² de absorção líquida. O estado de São Paulo foi o que mais contribuiu, com 158,5 mil m² absorvidos nos primeiros três meses do ano.

A taxa de vacância também vem mostrando melhora depois de sofrer oscilações nos últimos anos. Já no primeiro trimestre, graças as grandes entradas ocorridas, a vacância regrediu 0,9 p.p. e fechou em 22,0%.

Acompanhando a tendência do mercado, o preço pedido médio volta a crescer. Se no último trimestre era de R\$19,41, atualmente está registrado em R\$19,80, um aumento de 2,1%.

São Paulo

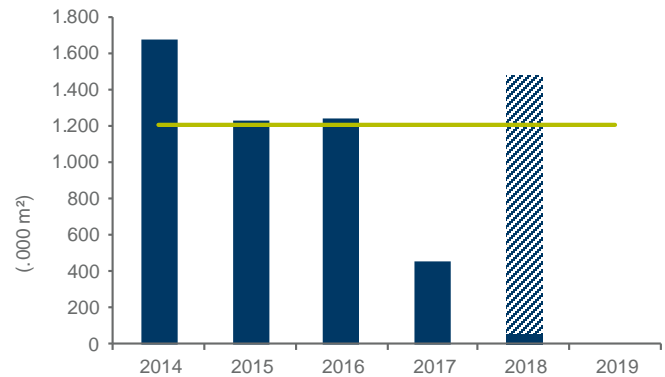
Após dois anos consecutivos com discretas absorções líquidas, o mercado logístico de São Paulo deve ter sua retomada concretizada durante 2018. O volume absorvido já no primeiro trimestre foi de 158,5 mil m², o que representa 70% de toda absorção registrada durante o ano de 2017.

As novas entregas na região estagnaram no primeiro período de 2018, não sendo entregues novos empreendimentos. Contudo, para o próximo trimestre são esperados cerca de 188 mil m² de galpões logísticos e mais 625 mil m² até o final do ano. Dessa forma, a falta de novos empreendimentos e a alta absorção fez com que a vacância decaísse 1,5 p.p. e com isso fechou o primeiro quartil de 2018 em 21,7%.

Não se via tal queda na vacância paulista há algum tempo, as grandes entradas em Cajamar e no Grande ABC foram os fatores que pressionaram o indicador para baixo. Por fim, com a diminuição dos espaços vagos o mercado reagiu imediatamente no preço pedido médio dos condomínios industriais, finalizando o trimestre em R\$19,58/m², sendo 0,8% superior ao último valor registrado (R\$19,43).

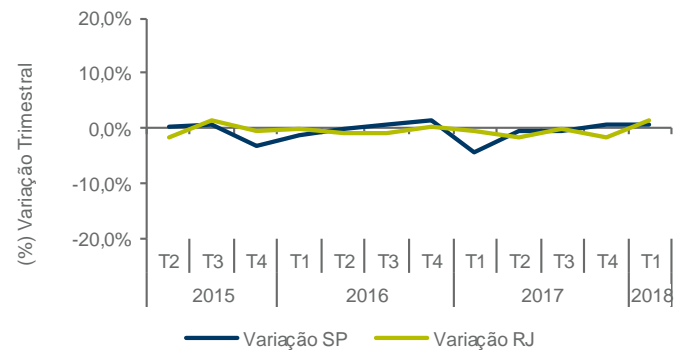
Novo Estoque

Fonte: Cushman & Wakefield



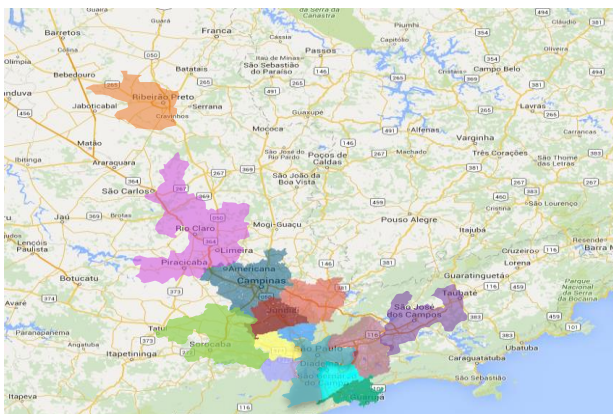
Preço Pedido SP x RJ

Fonte: Cushman & Wakefield



INDUSTRIAL SUBMERCADOS

SÃO PAULO/BRASIL



São Paulo	2017T4	2018T1	Variação
Estoque (1.000 m ²)	10896,95	10896,95	0%
Novo Estoque (1.000 m ²)	58,65	0,00	-
Área Vaga (1.000 m ²)	2523,86	2365,39	-158,47
Vacância	23,2%	21,7%	-1,5%
Absorção Líquida (1.000 m ²)	123,03	158,47	35,44
Absorção Bruta (1.000 m ²)	190,84	221,89	31,05
Preço Pedido (R\$/m ²)	19,43	19,58	0,8%

Rio de Janeiro

Depois de um 2017, o mercado do Rio de Janeiro volta a receber novos empreendimentos no primeiro trimestre de 2018. Foram entregues 57,9 mil m², distribuídos em três regiões: Pavuna, Santa Cruz / Campo Grande e Queimados / Seropédica.

A retomada também é retratada nos números da absorção líquida do Rio, procedendo um ano com absorção negativa de 32,4 mil m², as novas negociações do primeiro trimestre registraram 7,9 mil m² positivos, sendo 5,5 mil m² em Pavuna e 5,1 mil m² em Duque de Caxias. Por outro lado, a região do Vale do Paraíba Fluminense acumulou saldo negativo de 3,6 mil m².

Tal absorção não foi suficiente para abaixar a taxa de vacância devido ao volume de entregas, dessa forma, quando comparada ao último trimestre a vacância fluminense aumentou em 1,8 p.p., finalizando o período em 26,6%

Apesar de muitas incertezas rondarem o cenário geral do Rio de Janeiro, o preço pedido médio mostrou um incremento em comparação ao quarto trimestre de 2017, saindo de R\$22,35/m² para atuais R\$22,70, um acréscimo de 1,6%.

Rio de Janeiro	2017T4	2018T1	Variação
Estoque (1.000 m ²)	1909,96	1967,82	3%
Novo Estoque (1.000 m ²)	0,00	57,86	100%
Área Vaga (1.000 m ²)	473,36	523,31	49,95
Vacância	24,8%	26,6%	1,8%
Absorção Líquida (1.000 m ²)	46,95	7,91	-39,04
Absorção Bruta (1.000 m ²)	61,74	24,33	-37,40
Preço Pedido (R\$/m ²)	22,35	22,70	1,6%

INDUSTRIAL SUBMERCADOS

RIO DE JANEIRO/BRASIL



Principais Transações 1T 2018

EMPREENHIMENTO	M ²	INQUILINO	TIPO DE TRANSAÇÃO	SUBMARKET
GLP - Cajamar	76.126	Assaí Atacadista	Locação	Cajamar
GLP - Guarulhos	16.912	Raia Drogasil	Locação	Guarulhos
Distribution Park - Manaus III	14.876	Integralog	Locação	Manaus
Bresco Itupeva	14.268	Bignardi Papéis e Associados	Locação	Jundiaí
Prologis Castelo 46	8.216	Multicoisas	Locação	Sorocaba

BRASIL - CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS								
REGIÃO	ESTOQUE (.000 m²)	TAXA DE VACÂNCIA	2018 VOLUME LOCADO (.000 m²)	2018 NOVO ESTOQUE ENTREGUE (.000 m²)	2018 ABSORÇÃO LÍQUIDA (.000 m²)	PREÇO PEDIDO (m²/mês)		
						MIN	MÉDIA	MAX
Amazonas	445,4	34,1%	14,9	-	14,0	R\$17,00	R\$21,00	R\$22,00
Bahia	197,5	16,9%	1,3	-	1,1	R\$9,00	R\$16,50	R\$28,33
Paraná	1009,4	29,7%	6,7	-	-0,5	R\$8,00	R\$15,75	R\$21,56
Pernambuco	757,0	11,7%	18,3	-	16,4	R\$14,00	R\$18,00	R\$18,50
Rio Grande do Sul	468,1	12,0%	3,5	-	3,5	R\$8,30	R\$15,75	R\$20,65
Minas Gerais	819,9	20,3%	5,0	-	5,0	R\$15,00	R\$22,00	R\$27,00
Ceará	92,6	8,6%	-	-	-	R\$14,00	R\$15,00	R\$17,00
Pará	54,0	61,8%	-	-	-	R\$19,00	R\$19,00	R\$23,00
Santa Catarina	425,3	9,1%	-	-	-	R\$8,00	R\$14,00	R\$22,00
Outras Regiões	4269,1	20,5%	49,8	-	39,5	-	R\$26,50	-
Campinas	1883,8	15,4%	8,9	-	-6,5	R\$8,19	R\$16,00	R\$40,00
Jundiaí	1584,5	23,3%	26,0	-	7,4	R\$14,46	R\$18,00	R\$38,00
Cajamar	1208,5	18,6%	76,1	-	76,1	R\$16,00	R\$21,50	R\$24,00
Guarulhos	1251,1	24,3%	18,8	-	17,4	R\$18,00	R\$22,00	R\$27,00
Barueri	1291,9	24,6%	23,8	-	5,5	R\$14,00	R\$23,00	R\$34,15
Embu	1055,3	15,5%	2,6	-	-3,0	R\$13,00	R\$20,00	R\$26,00
Capital - SP	476,9	11,2%	5,4	-	5,4	R\$8,19	R\$19,00	R\$40,00
Atibaia	493,2	13,8%	-	-	-2,8	R\$12,00	R\$18,00	R\$23,00
Vale do Paraíba	458,8	41,8%	-	-	-	R\$12,50	R\$17,00	R\$23,80
Sorocaba	547,3	39,3%	10,3	-	9,0	R\$12,00	R\$17,00	R\$23,81
Grande ABC	356,2	14,7%	49,9	-	49,9	R\$17,00	R\$23,00	R\$30,00
Ribeirão Preto	146,1	31,7%	-	-	-	R\$10,00	R\$15,00	R\$18,00
Piracicaba	143,3	48,1%	-	-	-	R\$12,50	R\$16,00	R\$20,00
São Paulo	10897,0	21,7%	221,9	-	158,5	R\$8,19	R\$19,00	R\$40,00
Duque de Caxias	709,3	34,4%	13,7	-	5,1	R\$19,00	R\$25,90	R\$30,00
Pavuna	460,9	24,8%	9,7	26,1	5,4	R\$17,00	R\$23,50	R\$30,00
Queimados / Seropédica	219,1	52,2%	-	14,1	-	R\$18,50	R\$21,00	R\$22,00
Santa Cruz / Campo Grande	181,7	9,7%	-	17,7	-	R\$22,00	R\$24,00	R\$24,00
Belford Roxo / Nova Iguaçu	111,2	24,2%	-	-	-	R\$22,00	R\$22,00	R\$23,00
Vale do Paraíba Fluminense	211,4	1,7%	-	-	-3,6	R\$13,00	R\$17,00	R\$18,00
Campos	39,6	4,1%	1,0	-	1,0	R\$14,00	R\$14,50	R\$15,00
Av. Avenida Brasil	34,6	1,7%	-	-	-	R\$35,00	R\$35,00	R\$35,00
Rio de Janeiro	1967,8	26,6%	24,3	57,9	7,9	R\$13,00	R\$23,00	R\$35,00
Brasil	17133,9	22,0%	296,0	57,9	205,9	R\$8,00	R\$18,50	R\$40,00

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 Facilidades 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

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