

Office T1 2019

Economia

Quando o novo presidente Jair Bolsonaro foi eleito, o mercado interno reagiu com euforia na esperança de mudanças estruturais, como a reforma da previdência social e a reforma tributária. Contudo com o passar do primeiro trimestre, o que se viu foi uma equipe de governo desorganizada. Como consequência os indicadores econômicos ficaram aquém do que se esperava para um ano de retomada.

As projeções para o PIB de 2019 apontavam no início de janeiro para um crescimento de 2,08%, porém já no mês de março o mercado fez sua primeira redução na projeção, para aproximadamente 1,8%. A queda de 0,28 pontos percentuais está em linha com a queda na expectativa dos brasileiros, que passou adotar um otimismo cauteloso até que as reformas sejam devidamente aprovadas.

O IPCA apresentado no primeiro trimestre também ficou abaixo do que uma economia em recuperação deveria mostrar. No mês de janeiro, o IPCA registrado foi de +0,32%, um crescimento abaixo da mediana dos meses de janeiro dos últimos 10 anos, e o mesmo aconteceu com o mês de fevereiro, quando registrou um aumento de +0,43%. Por sua vez em março a inflação cresceu +0,75%. O fato da inflação ter apresentado um crescimento baixo no primeiro trimestre, é um indicador de um baixo nível de consumo que é decorrente da desconfiança da população quanto a melhora do cenário econômico do país.

Outro indicador de preços do Brasil é o IGP-M, que é amplamente utilizado como índice de correção para os contratos de alugueis, por levar em conta diferentes setores da economia, como o setor de construção civil

Indicadores Econômicos	2017	2018 (p)	Forecast 12 Meses
Produto Interno Bruto	1,11%	1,81%	↓
Inflação	3,75%	3,92%	↑
Desemprego	12,27%	11,91%	↓

(Fonte: IBGE e LCA)

Indicadores de Mercado	1T18	1T19	Forecast 12 Meses
Vacância	40.7%	40.19%	↓
Absorção Líquida (.000)	32.7	(3.9)	↓
Novas Entregas (.000)	0,0	0.0	-
Preço Pedido Médio (R\$)	109,3	98,14	↓

e também devido ao período que é publicado – antes do último dia útil do mês de referência.

No primeiro trimestre de 2019 o IGP-M apresentou um crescimento de +2,15%, sendo o mês de março o que mais impactou, +1,26%. Um dos fatores que tem 10% de peso no IGP-M é o Índice Nacional de Custo da Construção ou INCC que no acumulado de 2019 já registra um aumento de +0,79%.

O cenário econômico brasileiro como mostra os indicadores do primeiro trimestre de 2019 estão abaixo do que se esperava para um país que supostamente estaria em um processo de recuperação acelerado. Os indicadores estão positivos e a economia está se recuperando, contudo em um ritmo mais lento do que se esperava. A instabilidade política que nos últimos cinco anos faz com que o cenário econômico brasileiro patine, ainda é presente neste início do governo de Jair Bolsonaro.

Office T1 2019

Market Overview

Apesar das boas perspectivas com o novo governo, os efeitos da crise econômica continuam a assolar o mercado corporativo do Rio de Janeiro. O mercado finalizou o ano de 2018 com uma taxa de vacância de 39,94%, e apresentou um acréscimo no primeiro trimestre de 2019, alcançando o valor de 40,19%.

O excesso de oferta apresentada na cidade pressiona os proprietários a reduzirem os preços pedidos para locação. A entrega de novos edifícios também foi afetada, pois não houve nenhuma nova entrega no mercado Classe A e A+.

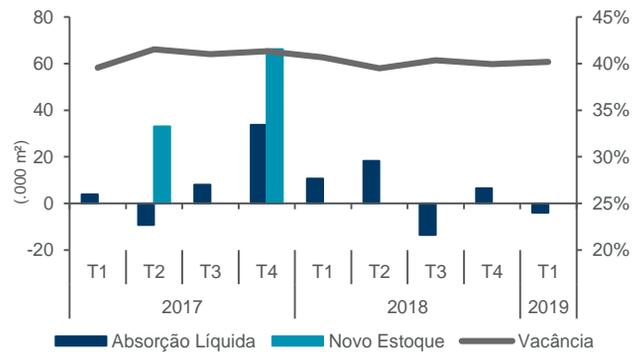


A recuperação do Rio é mais lenta do que se esperava, logo a vacância deve continuar em patamares elevados no curto prazo.



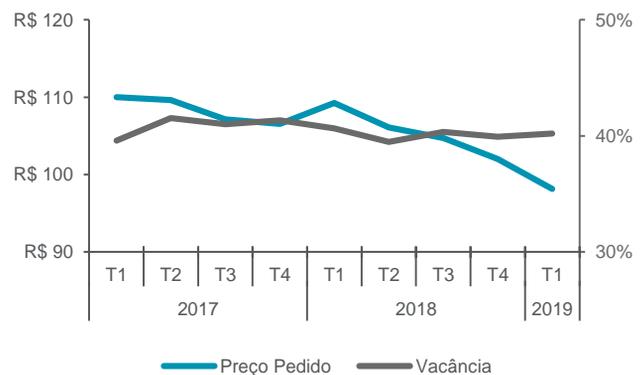
Absorção Líquida/Novo Estoque/Vacância – CBD Classe AA+

Fonte: Cushman & Wakefield



Preço Pedido/Vacância – Classe AA+

Fonte: Cushman & Wakefield



*A vacância calculada com a metodologia estabelecida pela Cushman & Wakefield leva em consideração as ocupações efetivas está em 40,19%, já a taxa de vacância considerando as locações ainda não ocupadas para Rio de Janeiro CBD classe A e A+ fechou o trimestre em 34,37%.

Office T1 2019

Ocupação

A saída do Poder Judiciário do Rio de Janeiro do edifício Presidente Business Center contribuiu com um forte impacto na absorção líquida no primeiro trimestre, ao total foram desocupados 12 mil m². A cidade do Rio de Janeiro registrou no fim do trimestre uma absorção líquida negativa de -3,9 mil m², consequentemente houve o aumento da taxa de vacância, que antes era de 39,94%, taxa registrada no último trimestre de 2018, e passou a ser 40,19% ao término do primeiro trimestre de 2019.

Apesar da absorção líquida negativa, algumas regiões contribuíram com resultados positivos como Centro, mostrando uma absorção de 5,5 mil m², Zona Sul com uma absorção de 2,4 mil m² e Orla apresentou o valor de 2,3 mil m².

Preço Médio Pedido

Desde o primeiro trimestre de 2018, o preço pedido médio tem apresentado um ritmo de queda no Rio de Janeiro. Isto, devido ao aumento do espaço vago na cidade e consequentemente para tornar o mercado mais atrativo, os proprietários estão adotando a redução de preços, além de contribuírem com um período de carência, incentivando os inquilinos.

O preço pedido médio sofreu uma retração de 3,81% na comparação com o trimestre anterior, atingindo o valor de R\$98,14 no fim do primeiro trimestre de 2019. A alta vacância e a instabilidade econômica devem continuar a pressionar os preços para baixo, apenas no longo prazo uma recuperação do mercado é esperada.

Pipeline

Com um cenário econômico desfavorável, o Rio de Janeiro demonstra uma falta de demanda por espaços corporativos na cidade. O elevado número de novos edifícios nos últimos anos causou um aumento de espaços vagos e com a baixa demanda atual, muitos projetos foram adiados ou cancelados.

Consequentemente, não há nenhuma previsão de entrega para este ano de novos empreendimentos com padrão A e A+ para a cidade do Rio de Janeiro.

Barra da Tijuca (NCBD)

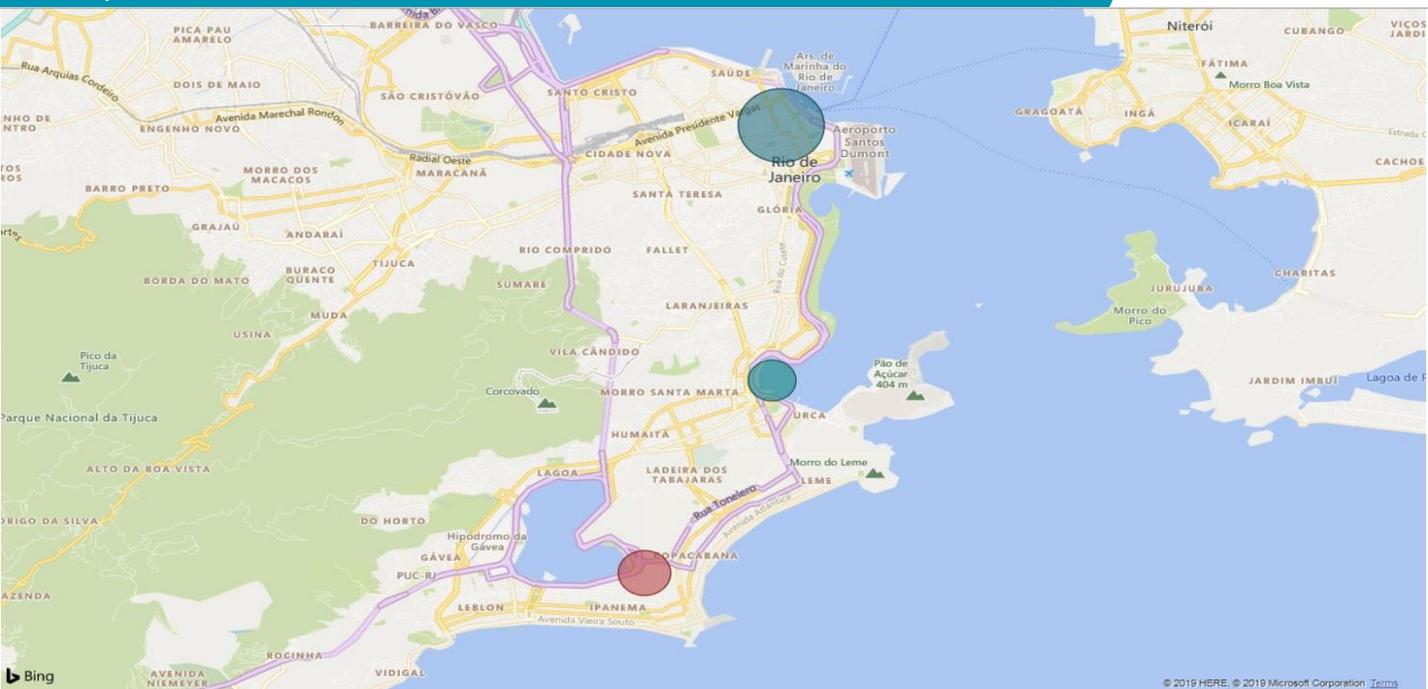
O mercado classe A e A+ da Barra da Tijuca acompanha os índices apresentados pela região CBD do Rio de Janeiro. Isto devido as condições econômicas que impactam a cidade inteira do Rio de Janeiro, que é comprovado quando analisamos a taxa de vacância dos edifícios e as novas entregas.

O quarto trimestre de 2018, a taxa de vacância foi de 32,02%, e após o primeiro trimestre de 2019 a taxa passou a ser 32,34%, um acréscimo de 0,32p.p.. Tal aumento é explicado pela absorção líquida negativa do trimestre, que foi de -594 m². Com tal cenário, os investidores não foram estimulados a entregar novos empreendimentos classes A e A+ para o ano de 2019.

Apesar do Mercado ter apresentado um aumento na taxa de vacância, o preço pedido também teve um acréscimo de valor. Ao fim do quarto trimestre de 2018 o valor era de R\$ 88,30 e passou a ser de R\$ 90,60 ao término do primeiro trimestre de 2019, um aumento de R\$ 2,30.

Office T1 2019

Mapa de Bolha



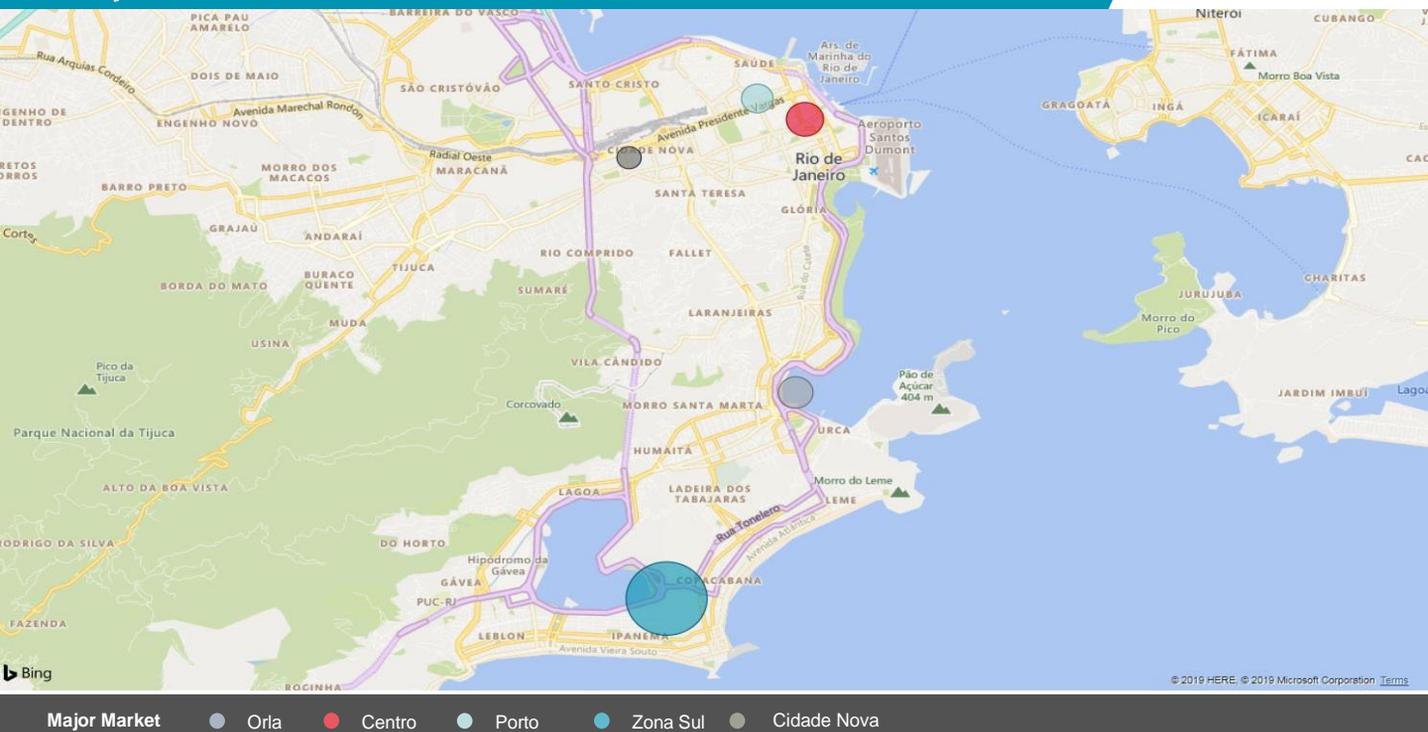
Major Market ● Orla ● Centro ● Zona Sul

Volume de Absorção

O mapa acima mostra o volume da absorção bruta em cada Major Market da região CBD Classe A e A+ do Rio de Janeiro. A região do Centro foi a que apresentou a maior absorção bruta do mercado, com um valor de 6.3 mil m², seguido pela região da Zona Sul, apresentando 2,4 mil m². Não muito distante, a região da Orla trouxe um resultado de 2,3 mil m².

Office T1 2019

Preço Pedido



Preço Pedido Médio

O mapa acima mostra a média dos preços pedidos em cada major market da região CBD Classe A e A+ do Rio de Janeiro. A maioria das regiões não apresentou variação significativa nos preços pedidos, com exceção da Zona Sul e Cidade Nova. A região da Zona Sul apresentou um crescimento de 22,09%, alcançando o valor de R\$240,20 /m² e a região Cidade Nova trouxe uma diminuição de 18,31% atingindo o valor de R\$70,00 /m².

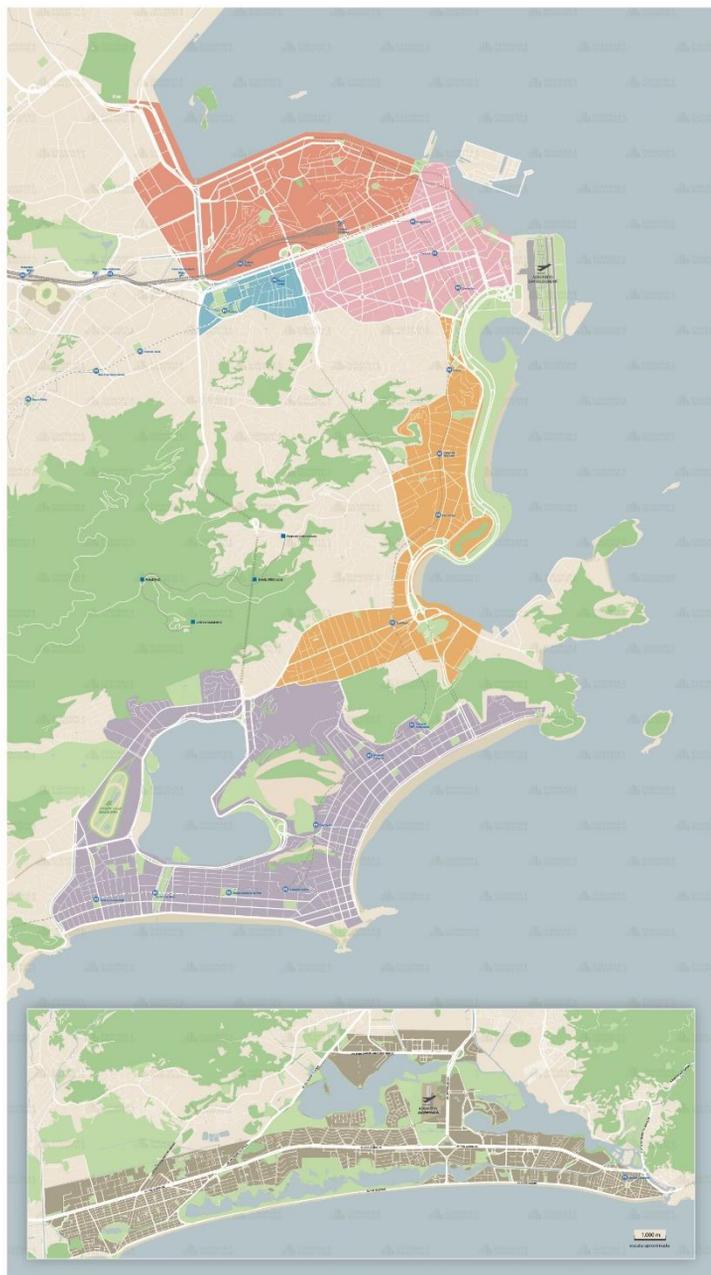
Office T1 2019

SUBMARKET	EDIFÍCIOS	ESTOQUE (.000 m ²)	ESPAÇO DISPONÍV EL (.000 m ²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA (T1)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (ANUAL)	EM CONSTRU ÇÃO*	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE AA+)
Centro	37	921,3	296,1	32,1%	5.554,7	5.554,7	-	R\$ 75,9	R\$ 111,0
Cidade Nova	7	239,9	121,7	50,7%	(12.000,0)	(12.000,0)	-	R\$ 69,5	R\$ 70,0
Orla	13	181,3	42,6	23,5%	2.313,0	2.313,0	-	R\$ 99,3	R\$ 103,1
Zona Sul	4	19,6	3,2	16,5%	2.473,1	2.473,1	-	R\$ 147,7	R\$ 240,2
Porto	8	201,0	164,7	82,0%	(2.319,3)	(2.319,3)	-	R\$ 83,6	R\$ 93,3
TOTAL CLASSE AA+ CBD									
CBD	69	1.563,1	628,3	40,2%	(3.978,6)	(3.978,6)	-	R\$ 79,2	R\$ 98,1
TOTAL CLASSE AA+ NCBD									
Barra da Tijuca	30	181.852	58.814	0	(594)	(594)	-	R\$ 52,8	R\$ 90,6

*Consideramos "Em Construção" empreendimentos com previsão de entrega até o 1T 2022

BUILDING	SQM	TENANT	TRANSACTION TYPE	SUBMARKET
Vivo Barra	23.210	FII UBS	Sale	Barra da Tijuca
CEO - Corporate Executive Offices	4.782	FII BTG PACTUAL	Sale	Barra da Tijuca
Edifício Baltimore - Centro Comercial Barra Shopping	4.356	H.I.G.	Sale	Barra da Tijuca
Gloria 122	3.098	OceanPact Serviços Marítimos	Lease	Orla
Vista Guanabara	2.656	Generali Seguros	Lease	Porto
Passeio Corporate - B	2.097	Radix Engenharia	Lease	Centro
Centro Emp. Mourisco - T. Pão de Açúcar (A)	957	Eneva	Lease	Orla

Office T1 2019



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 (NYSE: CWK) é uma líder global em serviços imobiliários corporativos que oferece valor excepcional para ocupantes e proprietários. É uma das maiores empresas do setor no mundo, com aproximadamente 51.000 funcionários em 400 escritórios e 70 países. Em 2018, seu faturamento foi de US\$8,2 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Saiba mais em www.cushmanwakefield.com.br