

OVERVIEW

NAIBrazil

RELATÓRIO
DE MERCADO

1T-2018

INDUSTRIAL - SP | pg4

Vacância tende a cair em 2018

Menor devolução de imóveis reduz disponibilidade futura

INDUSTRIAL - RJ | pg5

Ano promete ser de estabilidade

Demandas de médio e grande porte podem melhorar os números

ESCRITÓRIOS - SP | pg6

Expansão das empresas contribui para absorção recorde

Mercado retoma otimismo frente a bons resultados

Carta do CEO

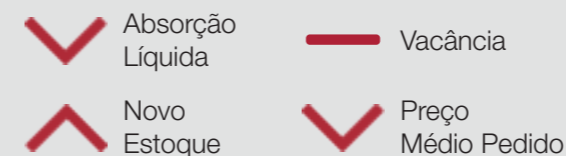
Nossa missão foi e continua sendo desmistificar o equívoco de que informação é conhecimento. Conhecimento é o que se faz com a informação para minimizar perdas ou maximizar ganhos. Temos como objetivo ser mensageiros isentos do mercado, visto por nós como soberano, trazendo aos nossos clientes não só dados, mas o instrumental para navegar os diversos estágios do ciclo imobiliário. Essa isenção e a qualidade da pesquisa nos permitem buscar soluções customizadas e precisas para todos nossos clientes, ajudando a revolucionar o modo de fazer negócios imobiliários no Brasil. Por isso, e por acreditar que um mundo conectado exige conhecimentos cada vez mais profundos sobre tudo, apresentamos nosso relatório trimestral em novo formato, incorporando os segmentos de Escritórios e Industrial em um único documento.


Marcelo Costa Santos
 CEO - NAI Brazil

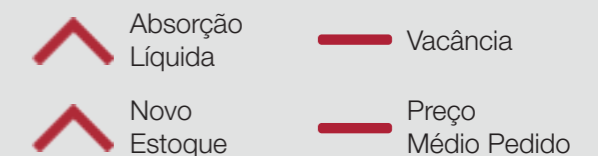
Industrial & Logístico

BRASIL - SÃO PAULO - RIO DE JANEIRO

Indicadores



Tendências



BRASIL

Primeiro trimestre dá indícios de 2018 promissor

Preço estável e previsão de oferta cautelosa ao longo do ano animam o mercado

Em ano pautado pelas eleições, o mercado fica em estado de atenção. Caso o resultado seja favorável, poderemos ter aumento dos investimentos e do consumo, aliado a um possível custo de crédito mais baixo, que impacta diretamente a logística e, consequentemente, o desenvolvimento de condomínios industriais e logísticos de alto padrão. Em um cenário negativo, a probabilidade é que o mercado fique estagnado por um tempo até que a economia demonstre qual rumo deve seguir.

Do ponto de vista imobiliário o ano começou em bom ritmo por conta do forte mês de março, determinante para

o resultado do trimestre. Com atuais 14,5 milhões de m² existentes em âmbito nacional, o crescimento do estoque foi de 1,4% em relação ao último trimestre. Os 200 mil m² entregues nos três primeiros meses do ano representam 35% do volume esperado para o ano de 2018 que, caso confirme a previsão inicial, o mercado deve receber ainda mais 616 mil m² em novos empreendimentos. Nesse cenário de novo estoque de 816 mil m², o ano de 2018 superará o anterior em entregas em 41%, embora esse montante seja aproximadamente a metade da média entregue nos últimos cinco anos. Considerando o comportamento da

Índice

Industrial & Logístico

- 01** **Brasil**
Primeiro trimestre dá indícios de 2018 promissor
- 03** **Nota do Parceiro**
Xcellis Consulting
- 04** **São Paulo**
Vacância tende a cair em 2018
- 05** **Rio de Janeiro**
Ano promete ser de estabilidade

Escritórios Corporativos

- 06** **São Paulo**
Expansão das empresas contribui para absorção recorde
- 08** **Rio de Janeiro**
Absorção obteve excelente desempenho e mercado espera reação em 2018

Expediente

Departamento Responsável
Marketing & Pesquisa

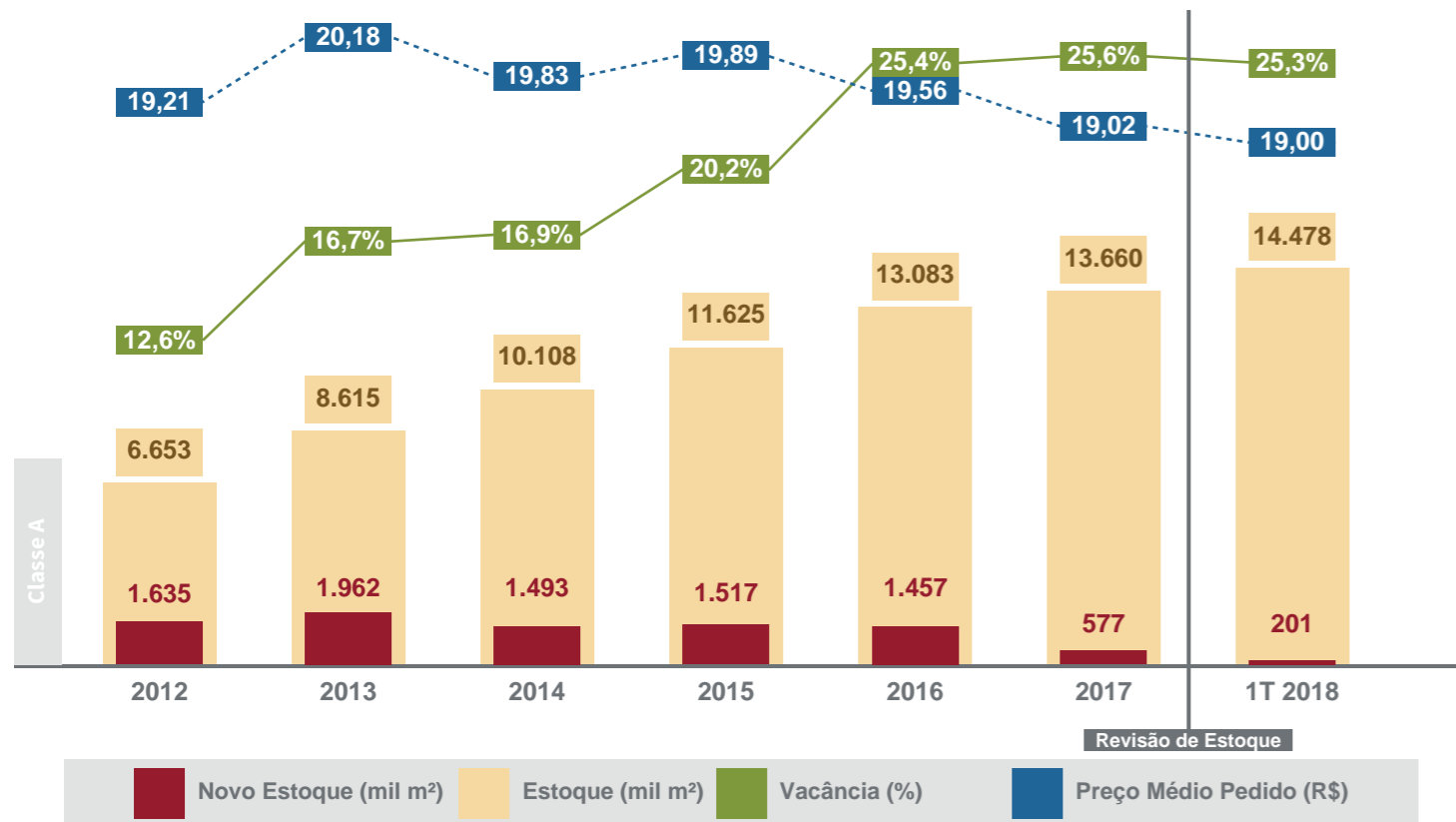
Executivos Responsáveis
Leandro Angelino PESQUISA
Bruno Maranhão MARKETING

Revisão Técnica
Luciana Piacentini

Projeto Gráfico e Diagramação
Vinícius Vasconcellos

demanda, o trimestre foi acima da média. Foram realizadas 97 transações, totalizando 407 mil m², refletindo no crescimento (absorção líquida) de 177 mil m², sendo 77% concentrado em empreendimentos modulares, com área média de 5.700 m². Os principais locatários foram do segmento da indústria, responsável por 38% do volume locado, com destaque para bebidas, máquinas e equipamentos, papel & celulose e eletrodomésticos. A logística representou 31% em novos contratos, ancorados por *e-commerce*, alimentos e armazéns gerais, enquanto o varejo, responsável por 28%, teve relevância no *e-commerce*, lojas de departamento e atacarejo. No detalhe, vemos que o crescimento real (descontadas as áreas devolvidas) foi de 24% na indústria e 7% em logística. O seg-

mento de condomínios ainda precisa lidar com o *gap* de ocupação de *shadow spaces* (espaços alugados, porém ociosos), principalmente em empreendimentos locados por operadores logísticos, que tiveram que lidar com ajustes importantes em seus níveis de estoque. O número de *shadow spaces* representa algo em torno de 4,5% a 6,0% da área ocupada e deve consumir parte do crescimento do mercado no ano, ou seja, antes de buscarem mais espaços, priorizarão a reposição das posições *pallets* ociosas. O Sudeste, principal região brasileira em condomínios logísticos, teve grande participação do estado de Minas Gerais, registrando 84 mil m² locados, com 70% concentrados na região de Extrema e os 30% restantes na Grande Belo Horizonte.



O Nordeste teve 18 mil m² alugados no estado da Paraíba, reduzindo a vacância do estado de 64% para 34%. Atualmente a região possui taxa de vacância de 19%, que pode ser avaliada como saudável. A NAI Brazil acredita no potencial da região e tem representação ativa nessa parte do país. A Bahia, apesar de não ter registrado movimentação no trimestre é um dos estados mais promissores do país quando observamos para o setor no longo prazo. No Norte, os 15 mil m² alugados foram no estado do Amazonas. A região representa apenas 2,5% do *share* nacio-

nal e ainda não tem uma tendência clara para desenvolvimento de ativos de bom padrão. Já na região Centro-Oeste, houve pouca movimentação, tendo como principal destaque a entrega de um galpão de 6 mil m² no estado de Goiás. No Sul, o cenário é mais otimista e o desempenho pode ser considerado acima da média. Só no Paraná foram alugados 54 mil m², diminuindo a vacância de 31% para 25%. O preço médio pedido atual no país é de R\$ 18,84/m² e não apresentou variação de um trimestre para o outro. ♦

Estado	Estoque (mil m ²)	Novo Estoque 1T18 (mil m ²)	Vacância 1T18 (%)	Vacância 4T17 (%)	Abs. Líquida 1T18 (mil m ²)	Abs. Bruta 1T18 (mil m ²)	Preço 1T18 (R\$/m ² /mês)	Preço 4T17 (R\$/m ² /mês)
AM	304	0	42,5	47,4	15	15	22,00	22,00
BA	220	0	37,2	37,2	0	0	22,50	22,00
CE	298	0	24,3	24,3	0	0	14,80	14,30
DF	85	0	26,2	26,2	0	0	24,00	24,00
ES	162	0	7,4	8,0	1	1	16,40	16,90
GO	90	7	34,0	27,2	-1	0	15,30	15,00
MG	1.085	83	15,8	18,5	81	84	18,40	18,60
PA	48	0	67,7	67,7	0	0	19,00	19,00
PB	61	0	94,8	89,9	18	18	11,20	12,80
PE	827	0	11,5	11,6	1	2	17,80	17,70
PR	707	0	34,9	30,1	37	44	16,80	17,30
RJ	1.964	85	31,5	25,2	-60	44	20,90	21,40
RS	255	0	11,3	12,7	4	4	14,70	15,00
SC	389	0	6,0	7,0	4	6	16,90	14,10
SP	3.053	46	26,8	27,3	76	109	18,50	18,30
Brazil	14.478	301	25,3	25,4	177	407	18,80	18,30



Tendências do mercado logístico no Brasil

Se o futuro é o *e-commerce*, no Brasil, a logística será certamente um desafio. O potencial é enorme, mas problemas de transporte e infraestrutura são entraves. Algumas empresas de transporte tentam se especializar, mas ainda sofrem com os custos e a falta de motoristas. O Brasil deve viver nos próximos anos uma revolução no atendimento do mercado eletrônico e muitas empresas tentarão se adaptar ao melhor modelo. Resta saber agora, qual será o melhor.

SÃO PAULO

Vacância tende a cair em 2018

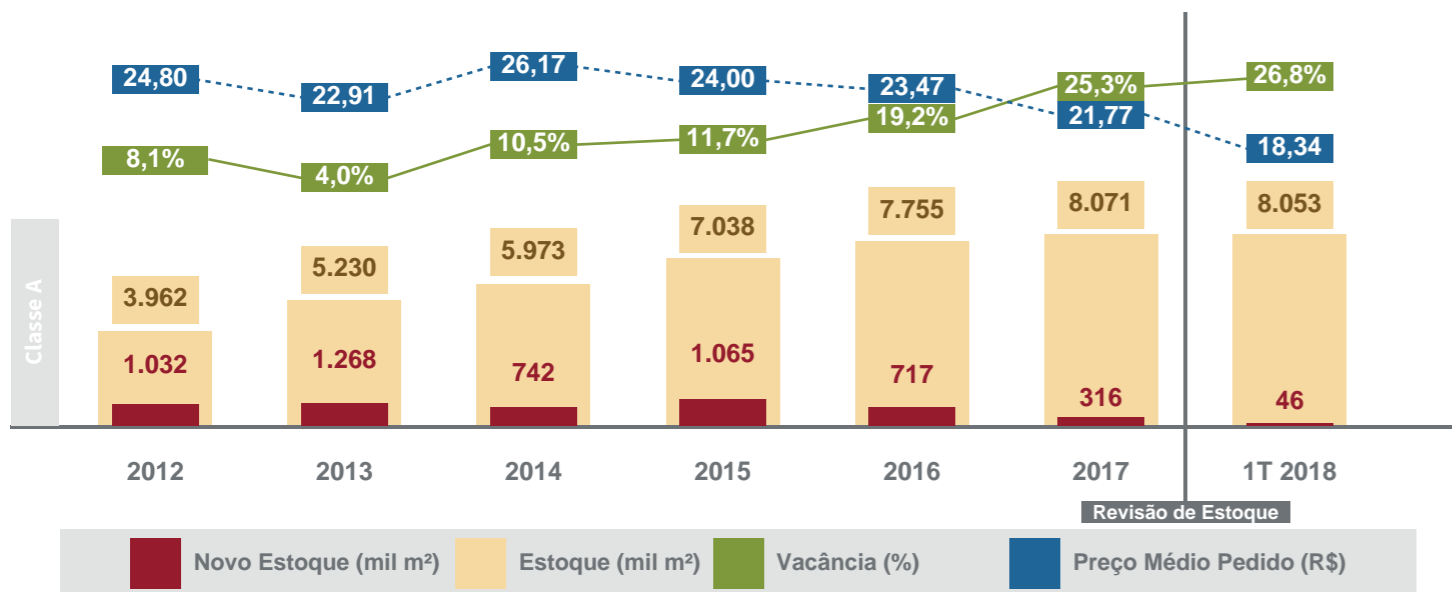
O estado de São Paulo deve ter um volume de área locada em 2018 parecido com o ano anterior, com aproximadamente 900 mil m². As devoluções de espaços vêm diminuindo ao longo dos últimos meses. A expectativa de crescimento na região é maior, podendo refletir na taxa de vacância, que atualmente é de 26,8% para pos-

síveis 25,0% ao fim do quarto trimestre de 2018. Essa diminuição também pode ser percebida no estoque futuro do estado, que representa apenas 34% do todo nacional contra a média de 60% visto em outros períodos.

Dos 189 mil m² alugados no trimestre as regiões que mais se destacaram foram Jundiaí com 57 mil m², Barueri com 42 mil m² e

Cajamar com 35 mil m². Já a absorção líquida ficou em 78 mil m², cerca de 1/5 do número de 2017.

Embora com absorção líquida representativa no trimestre, 44% do total nacional, esperamos uma recuperação tímida para as regiões mais próximas à cidade de São Paulo e de estabilidade para as regiões mais afastadas. ♦



Submercados	Estoque (mil m ²)	Novo Estoque 1T18 (mil m ²)	Vacância 1T18 (%)	Vacância 4T17 (%)	Abs. Líquida 1T18 (mil m ²)	Abs Bruta 1T18 (mil m ²)	Preço 1T18 (R\$/m ² /mês)	Preço 4T17 (R\$/m ² /mês)
Atibaia	341	0	20,5	21,6	4	4	18,10	18,20
Barueri	637	0	29,8	33,0	33	42	20,60	20,60
Cajamar	1.271	0	21,8	22,2	4	36	18,90	20,20
Capital	370	0	19,8	14,7	4	4	22,00	22,10
Cotia - Embu	770	0	15,1	14,5	-4	15	20,10	19,40
Grande ABC	290	0	18,8	25,0	6	7	23,60	23,60
Grande Campinas	1.099	46	36,1	34,3	11	17	15,70	15,50
Guarulhos	896	0	29,0	25,8	-11	0	21,80	21,80
Jundiaí	1.531	0	24,9	27,7	42	57	16,60	16,60
Osasco	67	0	19,6	25,5	4	4	20,60	20,70
Pracibaba	187	0	38,3	38,3	0	0	14,80	14,80
Ribeirão Preto	107	0	20,8	37,8	-11	0	15,80	15,70
Sorocaba	287	0	56,4	56,4	0	4	17,40	17,40
Vale do Paraíba Paulista	216	0	54,6	34,6	0	0	17,20	17,00
São Paulo	8.053	46	26,8	27,3	76	100	18,50	18,20

RIO DE JANEIRO

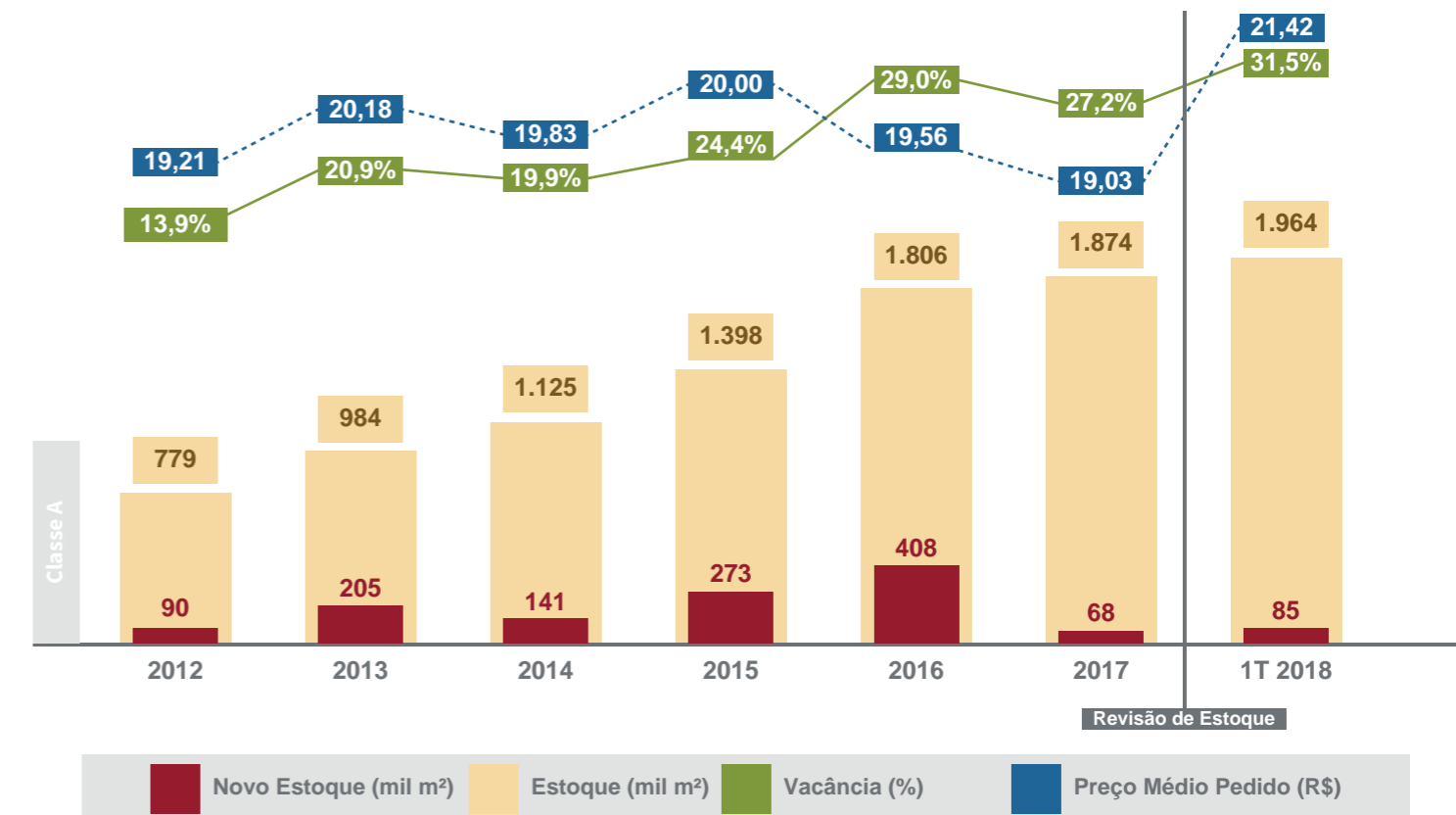
Ano promete ser de estabilidade

O estado lidou com uma situação atípica neste trimestre, com a devolução de 90 mil m² realizada por um gigante do e-commerce brasileiro, fazendo com que a vacância subisse de 25,1% para 31,5%. Quanto à absorção, dos 44 mil m² alugados no trimestre, o destaque ficou por conta das regiões Queimados-Seropédica,

com 20 mil m², e Dutra e Washington Luís somando quase 11 mil m² cada.

Apesar das recentes notícias do aumento contínuo do roubo de cargas no estado, a maioria dos grandes proprietários continuam acreditando no potencial do Rio, que em 2018 deve ter 22% de participação do estoque futuro nacional. Pelas análises da NAI Brazil, o cenário do Rio de Janeiro

deve ser de estabilidade, uma vez que o segundo mercado do país sofre com uma crise particular, além da turbulência que o próprio país enfrenta. Identificamos que existem demandas de médio e grande porte que, uma vez fechadas, poderão melhorar os números e acelerar a recuperação do estado. ♦



Submercados	Estoque (mil m ²)	Novo Estoque 1T18 (mil m ²)	Vacância 1T18 (%)	Vacância 4T17 (%)	Abs. Líquida 1T18 (mil m ²)	Abs Bruta 1T18 (mil m ²)	Preço 1T18 (R\$/m ² /mês)	Preço 4T17 (R\$/m ² /mês)
Avanida Brasil	393	0	27,8	0	-90	0	17,00	-
Campos dos Goytacazes	63	0	2,6	2,6	0	0	14,00	14,00
Dutra	480	26	25,3	22,8	7	11	22,00	22,40
Jacarepaguá	33	0	0	1,1	2	2	-	38,00
Queimados - Seropédica	786	0	24,4	38,0	20	20	16,50	15,00
Vale do Paraíba Fluminense	139	0	2,6	2,6	0	0	17,00	17,00
Washington Luís	790	59	47,1	42,8	0	11	22,10	22,40
Rio de Janeiro	1.964	85	31,5	26,2	66	44	20,90	21,40

Escritórios Corporativos

SÃO PAULO - RIO DE JANEIRO

SP

Indicadores

- ↑ Absorção Líquida
- ↑ Novo Estoque
- Vacância
- ✓ Preço Médio Pedido

Tendências

- ↑ Absorção Líquida
- ✓ Novo Estoque
- ✓ Vacância
- Preço Médio Pedido

RJ

Indicadores

- ↑ Absorção Líquida
- ↑ Novo Estoque
- ✓ Vacância
- ✓ Preço Médio Pedido

Tendências

- ↑ Absorção Líquida
- ✓ Novo Estoque
- ✓ Vacância
- Preço Médio Pedido

SÃO PAULO

Expansão das empresas contribui para absorção recorde

Mercado retoma otimismo frente a bons resultados

O primeiro trimestre de 2018 surpreendeu o mercado de escritórios corporativos de São Paulo com absorção bruta recorde, ou seja, a quantidade de metragem alugada foi maior que o mesmo período do ano anterior e acima da média dos últimos seis anos, acompanhada da absorção líquida nas mesmas condições, dando indícios de recuperação pós-recessão.

O primeiro trimestre recebeu 169 mil m² de novo estoque, alcançando o patamar de 5,2 milhões m². Desse montante, a região centralizada recebeu 21% de novo estoque, com concentração de 18 mil m² na Vila Olímpia, enquanto a região descentralizada

recebeu 79%, sendo que 95 mil m² estão na Chácara Santo Antônio. Sob a ótica de segmentação, a região centralizada da cidade recebeu 148 mil m² de edifícios classe A+/A e 21 mil m² de classe B+/B. Algumas dessas entregas, já entraram pré-locadas, como o edifício Double Premium (A+), 18 mil m², e do Icon Jardins (B+), 7 mil m².

A absorção bruta e a líquida apresentaram o melhor desempenho desde 2012, com 151 mil m² e 121 mil m² respectivamente, com destaque para a região centralizada, com cerca de 80% das movimentações do trimestre.

O cenário de retomada das movimentações

se deu em todos os segmentos. Nas classes A+/A, a absorção bruta foi de 89 mil m² e a absorção líquida de 81 mil m², sendo que a Vila Olímpia foi a região com maior quantidade de locações, 39 mil m².

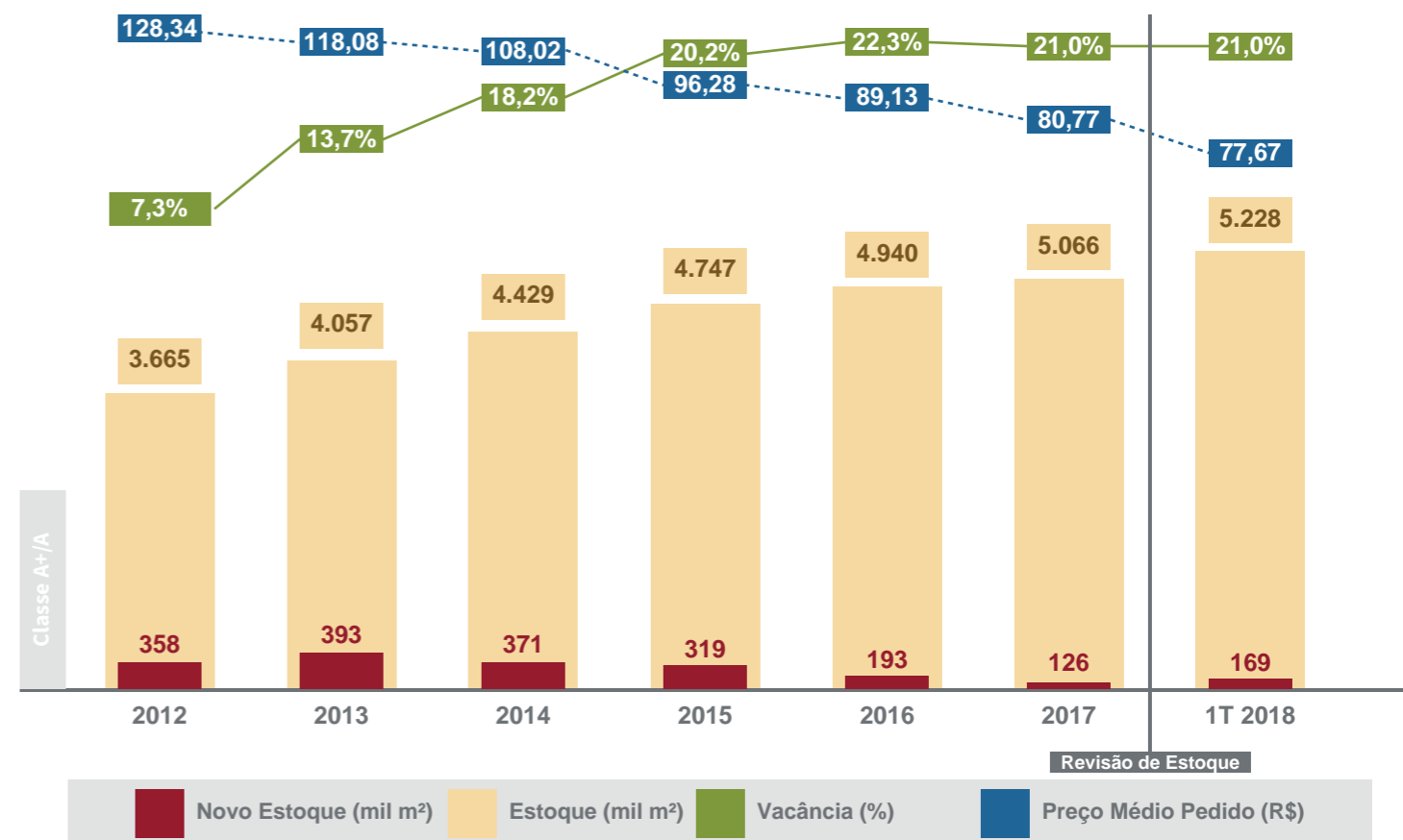
As classes B+/B, com absorção bruta de 63 mil m² e absorção líquida de 40 mil m², mostraram reação nesse início de ano, o que pode indicar uma virada de tendência. O destaque nesse segmento ficou para o Itaim Bibi que absorveu cerca de 10 mil m² da demanda.

Mesmo com entrega maciça de novo estoque e as devoluções contabilizadas, a vacância não sofreu grande impacto e se manteve na casa dos 21%, influenciada pelos edifícios pré-locados e absorções na Paulista e Vila Olímpia.

A alta movimentação na zona centralizada contribuiu para a redução expressiva na taxa de vacância da região que atualmente

passou para 12,6%, vindo em ritmo de forte queda desde 2016 acarretando um aumento marginal no preço médio pedido (de R\$96,38 para R\$ 96,65). Por outro lado, a baixa movimentação na zona descentralizada aliada à entrega de novo estoque, gerou o aumento da vacância (de 28,0% para 31,6%) fazendo com que os preços continuem caindo (de R\$69,53 para R\$ 68,59).

Visto que o cenário macroeconômico nacional está mais otimista, o humor das empresas vem melhorando, fazendo com que os projetos de expansão das operações, até então parados, saiam do papel. Tal efeito se materializou nesse trimestre, com 84% das transações de locação para expansão de operações. Os segmentos que mais realizaram locações no primeiro trimestre foram: Tecnologia (23%) e Financeiro (20%), seguido pelo Mercado Imobiliário (19%), Indústria (14%) e Educação (11%). ♦



Submercados	Estoque (mil m²)	Novo Estoque 1T18 (mil m²)	Vacância 1T18 (%)	Vacância 4T17 (%)	Absorção Líquida 1T18 (mil m²)	Absorção Bruta 1T18 (mil m²)	Preço 1T18 (R\$/m²/mês)	Preço 4T17 (R\$/m²/mês)
Bommi	404	25	21,2	21,1	13	15	86,00	87,60
Chácara Santo Antonio	171	95	78,7	53,8	1	1	88,60	88,00
Faria Lima	384	0	18,4	20,5	8	8	84,80	133,20
Itaim Bibi	189	0	6,0	5,7	0	2	104,10	106,20
Jardim Paulista	98	0	3,0	4,4	1	1	120,00	107,10
Jardins	18	0	2,8	2,8	0	0	102,00	102,00
Monjumbi Jardim São Luis	81	0	30,0	31,8	1	2	87,00	87,30
Paulista	170	10	10,4	13,3	14	14	112,90	107,30
Pinheiros	93	0	3,8	6,1	3	4	97,40	94,80
Roque Petroni	514	0	18,8	19,0	1	1	84,10	85,70
Santo Anselmo	78	0	71,7	71,7	0	0	66,00	66,00
Vila Olímpia	513	18	14,3	17,6	39	39	112,30	113,80
A+/A	2.821	148	21,2	22,2	21	85	80,30	81,10
Bommi	429	0	28,9	28,5	0	4	71,60	71,50
Chácara Santo Antonio	189	0	30,9	31,7	2	3	52,10	56,40
Faria Lima	449	0	9,4	9,8	2	4	77,80	81,80
Itaim Bibi	273	0	15,7	19,0	10	13	72,50	72,80
Jardim Paulista	142	0	7,7	9,3	1	1	50,50	58,70
Jardins	154	7	17,0	19,5	10	10	75,20	75,80
Monjumbi Jardim São Luis	257	0	42,3	40,5	-5	2	47,50	48,30
Paulista	310	0	11,4	16,2	13	14	77,50	82,84
Pinheiros	872	0	10,2	11,2	3	3	72,70	71,80
Roque Petroni	34	14	58,5	21,9	-1	0	82,60	70,00
Santo Anselmo	120	0	18,3	18,8	1	1	45,20	44,70
Vila Olímpia	269	0	14,3	17,0	8	10	83,40	87,40
B+/B	2.402	21	21,2	21,0	80	103	85,20	82,50

RIO DE JANEIRO

Absorção obteve excelente desempenho e mercado espera reação para 2018

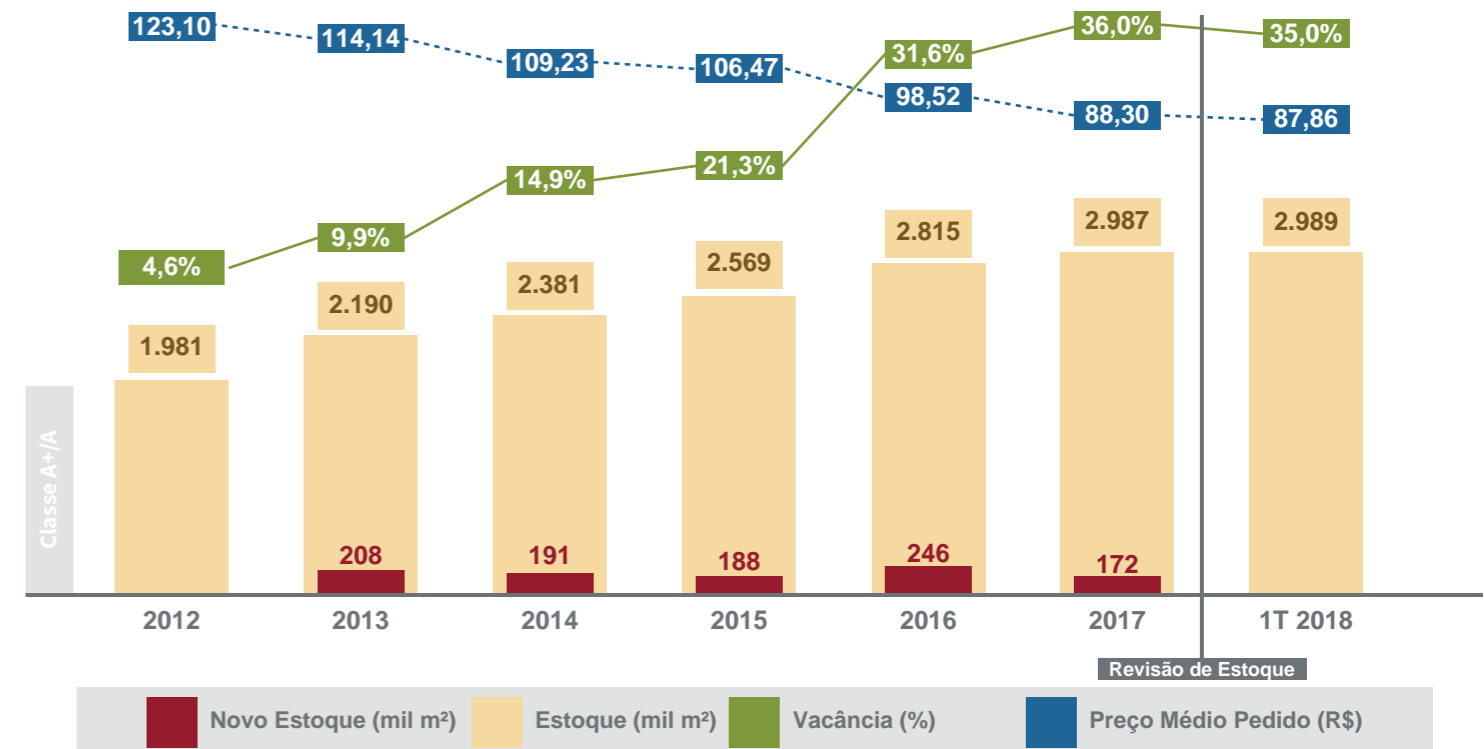
Consolidação de operações foi o principal motivo das movimentações

O mercado de escritórios corporativos do Rio de Janeiro, que passou por um período de severa recessão entre 2014 e 2017 com altas taxas de vacância e queda de preços, causando um sentimento de pânico no setor, aos poucos retoma o ritmo. Apesar da diferença de preço pedido entre edifícios classe A+/A e B+/B, que atualmente é de 42%, as condições comerciais atrativas dos edifícios mais modernos fizeram com que o mercado imobiliário retomasse a confiança e

apostasse no movimento *flight to quality*. A previsão é que estas operações se intensifiquem ao longo do ano. O 1º trimestre de 2018 registrou volume de movimentações superior à média dos últimos anos. Ambas as absorções, bruta e líquida, apresentaram ótimos resultados, com 89 mil m² e 55 mil m² respectivamente, ficando acima da média dos últimos anos para o período. O mercado financeiro foi responsável por 56% do volume absorvido, junto do segmento de tecnologia e advocacia,

que com movimentações na região do Porto, contribuíram para novo ânimo no mercado. O período contou com a entrega de apenas um edifício classe B+, de 18 mil m², na região do Centro, que estava em processo de *retrofit*. Desta forma, o estoque monitorado pela NAI Brazil, alcançou o patamar de 3 milhões de m². A cidade receberá também outros 10,3 mil m² até o final do ano, dos quais 6,4 mil m² já estão pré-locados para

operações de *coworking*. O mercado do Rio de Janeiro está defasado 2 anos em relação ao de São Paulo, onde os inquilinos já aproveitaram a queda do preço para efetivar mudanças. Esse cenário de boa movimentação no mercado carioca já refletiu em melhoria na taxa de vacância, que fechou em 35% (1 ponto percentual abaixo do último trimestre), com o preço médio pedido ficando estável em R\$88,00/m². ♦



Submercados	Estoque (mil m²)	Novo Estoque 1T18 (mil m²)	Vacância 1T18 (%)	Vacância 4T17 (%)	Absorção Líquida 1T18 (mil m²)	Absorção Bruta 1T18 (mil m²)	Preço 1T18 (R\$/m²/mês)	Preço 4T17 (R\$/m²/mês)
Barra de Tijuca	226	0	48,8	48,9	2	6	96,80	84,00
Centro	829	0	49,3	80,9	10	12	104,20	103,50
Cidade Nova	280	0	34,7	18,1	1	3	85,10	80,80
Porto	212	0	83,2	82,3	41	41	103,50	90,90
Zona Sul	147	0	18,7	21,0	4	6	121,00	181,50
A+/A	1.480	0	47,0	51,0	61	66	86,13	87,89
Barra de Tijuca	148	0	28,3	29,6	2	3	72,50	77,20
Centro	980	18	23,5	22,5	-8	13	80,50	84,10
Cidade Nova	7	0	0	0	0	0	-	-
Porto	56	0	27,3	27,3	0	0	47,90	47,90
Zona Sul	316	0	20,8	20,8	1	6	91,40	81,40
B+/B	3.000	18	23,0	22,4	-8	23	80,50	70,10



Liderança Local. Globalmente Conectada.

Um dos principais fornecedores de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro, a NAI Brazil conta com equipe de consultoria e comercialização multidisciplinar especializada em prover seus clientes com serviços sob medida de alto valor agregado, dando suporte às suas decisões estratégicas nas áreas de Escritórios & Varejo, Industrial & Logístico, Avaliações & Consultoria.

Pesquisa & Inteligência

+55 11 3039 3665
pesquisa@nbrz.com.br

Industrial & Logístico

+55 11 3039 3602
industrial@nbrz.com.br

Escritórios & Varejo

+55 11 3039 3604
escritorios@nbrz.com.br

Avaliações & Consultoria

+55 11 3039 3618
avaliacoes@nbrz.com.br