

CENÁRIO ECONÔMICO

Na esfera do comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio de dezembro de 2022 mostram queda de 2,6% em relação ao mês anterior no volume de vendas do varejo na série com ajuste sazonal. O Índice de Confiança do Consumidor (ICC) caiu 2,2 pontos em janeiro, 1,3 pontos em fevereiro, e encerrou o trimestre com crescimento de 2,5 pontos, impactado pela melhora da confiança, sobretudo, das famílias de menor poder aquisitivo que elevaram suas expectativas com relação aos novos programas sociais do governo. Em relação à taxa de desemprego, a última Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios (PNAD) registrou, para o trimestre móvel encerrado em fevereiro de 2023, taxa de 8,6%, avanço de 0,5 p.p. em relação ao trimestre anterior e recuo de 2,6 p.p. na comparação anual. Acerca da inflação, após variação mensal de 0,53% em janeiro, o IPCA encerrou fevereiro com avanço de 0,84%. Esse resultado foi impactado principalmente pelos grupos de Educação (0,35 p.p.) e Saúde e cuidados pessoais (0,16 p.p.). Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 5,60%, e no ano de 1,37%. O INCC - M (Índice Nacional de Custo da Construção - M) avançou 0,18% em março e acumula alta de 0,70% no ano e de 8,17% em 12 meses. O cenário de incerteza com relação à condução política econômica do novo governo e ao quadro fiscal do país contribuíram para o avanço de 0,6 ponto do IIE-Br (Indicador de Incerteza Econômica) em janeiro. Por fim, PIB avançou 2,9% em 2022, e recuou 0,2% na comparação trimestral. No ano, sob a ótica da produção, Serviços exibiu maior crescimento com 4,2%, seguido pela Indústria com 1,6%, enquanto a Agropecuária recuou 1,7%. Sob a ótica da demanda, o Consumo do Governo, Consumo das famílias e os Investimentos avançaram 1,5%, 4,3% e 0,9%, respectivamente.

PANORAMA DE MERCADO

Nesse primeiro trimestre de 2023 foram contabilizadas 101 transações, frente a 18 registradas no quarto trimestre. O volume financeiro somou R\$ 1.708.829.444,03, e o total de m² transacionados foi de 264.639,53 m². Na comparação com o trimestre anterior, o volume financeiro transacionado cresceu 72,2% e com relação ao mesmo período do ano anterior, em que foram registradas apenas 6 transações, 53,8%. Quanto ao cap rate médio das operações de office, industrial e retail, verificou-se avanço de 2,43 p.p frente ao trimestre anterior, atingindo 9,93% a.a. O resultado foi impactado, especialmente, pelo mercado de industrial que puxou a média do trimestre para cima.

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

SETOR	TRANSAÇÕES	VOLUME FINANCEIRO (R\$)	TOTAL M ² TRANSACIONADOS	PREÇO/M ²	CAP RATE
Industrial	5	473.130.000,00	175.147,04	2.701,33	11,55%
Office	90	930.844.963,56	82.136,79	11.332,86	8,56%
Retail	6	304.854.480,47	7.355,70	41.444,65	6,14%
Total	101	1.708.829.444,03	264.639,53	6.457,20	9,93%

Variação Anual Projeção 12 meses

-0,2%



PIB (2022T4 – QOQ)

7,9%



Taxa de desemprego (2022T4)

5,60%



IPCA (12 meses)

12,93%



Título de 10 anos - Brasil

Fonte: LCA; Tesouro Direto

Variação Anual Projeção 12 meses

9,93%



Média Cap Rate

1,7 Bi



Volume Total (R\$)

101



Ativos transacionados

264,6 Mil

Área (m²)

(todas as classes)

Escritório

Durante esse trimestre, 90 transações foram contabilizadas no mercado de escritórios. Foram transacionados 86 ativos em São Paulo, dois no Rio de Janeiro e dois em Recife, com total de 82.136,79 m². O volume financeiro somado foi R\$ R\$ 930.844.963,56. O cap rate médio das transações foi de 8,56% a.a., aumento de 1.15 p. p em relação ao trimestre anterior, em que foram contabilizadas cinco transações.

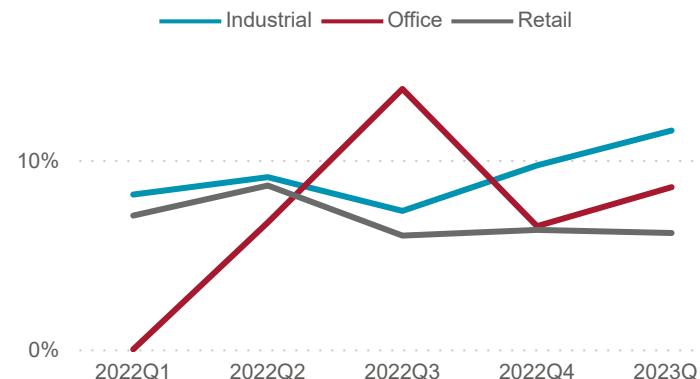
Industrial

O mercado Industrial contou com cinco transações nesse trimestre, envolvendo ativos em Minas Gerais, São Paulo, e Santa Catarina, totalizando 175.147,04 m² transacionados e volume financeiro equivalente a R\$ 473.130.000,00. O cap rate médio foi de 11,55% a.a. influenciado, sobretudo, pela transação do empreendimento CD Jefer, em Betim, com cap rate estimado de 11,75% a.a.

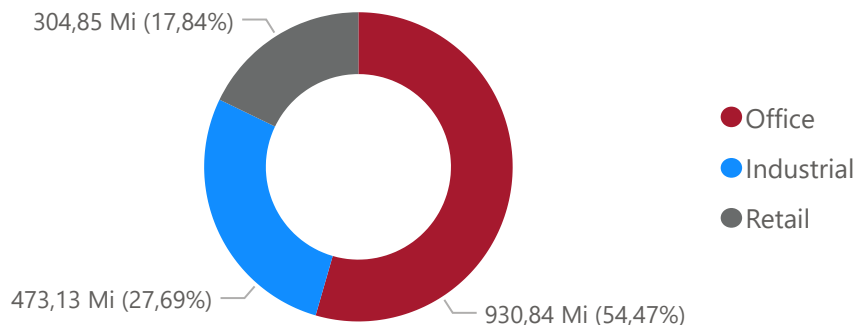
Retail

O segmento de retail apresentou seis transações no primeiro trimestre, que somam 175.147,04 m². Os ativos estão localizados em São Paulo, Paraná, Pernambuco e Rio de Janeiro. O volume financeiro total foi de R\$ 304.854.480,47. Dessa maneira, o cap rate médio de retail foi de 6,14% a.a., queda de 0,36 p.p. em relação ao último trimestre. A transação de impacto na média foi referente a venda do ativo locado para a loja Casas Pernambucanas localizado na cidade de Piracicaba (SP) pelo fundo CSHG Renda Urbana - FII, com cap rate de 6,2% a.a.

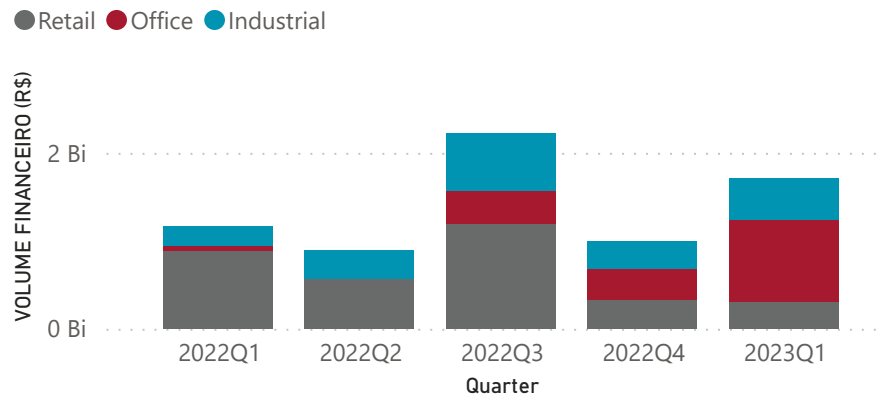
CAP RATE POR SETOR



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR (acumulado no ano)



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR



PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

No mercado de Office, o destaque vai para a aquisição de 53% (10.368 m²) da Torre B do Vila Olímpia Corporate - pelo FII VBI Prime Properties (PVBI11). O empreendimento foi vendido pelo FII Vila Olímpia Corporate no valor de R\$ 202.176.000,00, sendo uma parcela de R\$ 30,3 milhões paga em dinheiro e R\$ 171,8 milhões pagos mediante subscrição de cotas do PVBI11. No setor de logística, o FII Kinea Renda Imobiliária vendeu sua participação de 76,7% no CD Bandeirantes e locado pela Magazine Luiza. O CD tem 99.279 m² de área bruta locável e está localizado em Louveira. O valor da transação foi de R\$ 299.130.000,00. A venda foi realizada com uma valorização superior a 40% do valor de custo do ativo. No segmento de varejo, é destacada a transação correspondente a 44% Shopping Nova Iguçu, adquirido pelo FII Ancar IC, por R\$ 188.500.000,00.

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M ²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R\$)	PREÇO/M ²	REGIÃO
Vila Olimpia Corporate - Torre B	Office	VBI Prime Properties	Vila Olímpia Corporate FII	10.290,48	202.176.000,00	19.500,00	Vila Olimpia
Shopping Nova Iguçu	Retail	FII ANCAR IC	CB Shoppings S.A.	0,00	188.500.000,00	0,00	
CD Magazine Luiza	Industrial	-	KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII	76.555,04	299.130.000,00	3.907,38	Jundiaí

PROJEÇÕES E TENDÊNCIAS

A expectativa para os próximos meses é de que a atividade econômica desacelere, considerando os efeitos da política monetária restritiva. O cenário segue desafiador para o banco central no combate à inflação, ainda com núcleos elevados. A elevação das expectativas de inflação, acima da meta, corrobora a projeção de manutenção da taxa básica de juros (Selic) em patamar contracionista até o final do ano (13,75%). O câmbio deve permanecer pressionado, tendo em vista o avanço do ciclo de aperto monetário nas economias centrais, e apesar do arcabouço fiscal apresentado ser promissor, a incerteza acerca da nova regra fiscal do país e à trajetória da dívida pública segue por se tratar apenas de uma apresentação, além de ainda ter que passar por toda as negociações e aprovações com o congresso, sendo a sustentabilidade da nova regra fiscal essencial para a ancoragem das expectativas de inflação em direção à meta. Com relação ao mercado imobiliário, a expectativa é de que o segmento de logística e retail desacelerem mediante a retração das vendas do varejo e da produção industrial. Para o segmento de lajes corporativas a expectativa é de que a tendência de queda da taxa de vacância e recuperação da ocupação pós-pandemia siga e contribua para o avanço do segmento no longo prazo. Ainda assim, o setor imobiliário deve enfraquecer considerando a menor atratividade de investimento das incorporadoras na atual conjuntura, alta de juros, condições de crédito apertadas, e elevado endividamento das empresas. Ademais, espera-se queda na demanda por contratações no setor. Acerca dos fundos imobiliários, espera-se valorização dos fundos tijolo no longo prazo, enquanto os fundos de papel devem continuar favorecidos pelo alta da inflação e dos juros no curto e médio prazo.

Variação Anual

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Conforme dados da B3, o mercado brasileiro de fundos de investimento imobiliário contempla 427 FIIs listados e aproximadamente 1,9 milhões de investidores. A variação acumulada do índice Ifix no primeiro trimestre de 2023 foi de -4,63%. Em janeiro, o índice apresentou variação de -1,60% MOM, seguida por -0,45% MOM em fevereiro, e por -2,57% MOM em março. Durante esse trimestre, o cenário de aversão ao risco contribuiu para a elevada volatilidade dos FIIs, sobretudo os de tijolo, que entregaram retorno médio negativo, penalizados pela abertura da curva de juros e negociando com descontos elevados. Os FIIs de papel seguem resilientes, entregando retorno médio positivo. Acerca da indexação dos contratos dos FIIs que são monitorados, segundo dados referentes ao quarto trimestre de 2022, o IPCA é o indexador mais relevante, sendo utilizado como referência em 50,10% dos contratos, seguido pelo IGP-M, utilizado em 36,43%. Em comparação com o terceiro trimestre, verificou-se aumento de 0,49% no número de contratos indexados ao IGP-M, frente ao crescimento de 0,59% no de contratos indexados ao IPCA.

1,61%

DY 3 meses médio (2023T1)



8,21%

DY 12 meses médio (2023T1)



0,73

MC/Net Worth

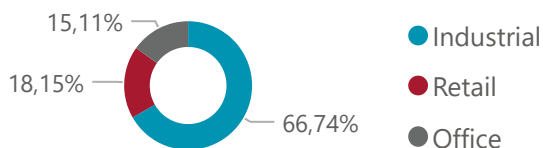


-2,37%

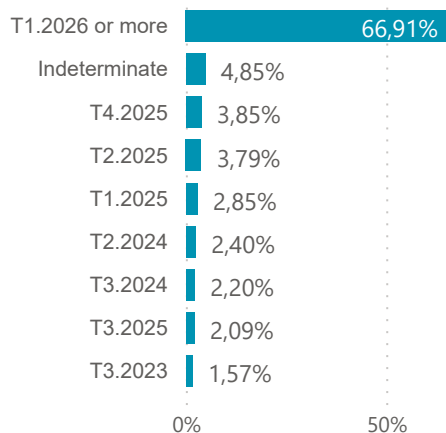
Rentabilidade média (2023T1)



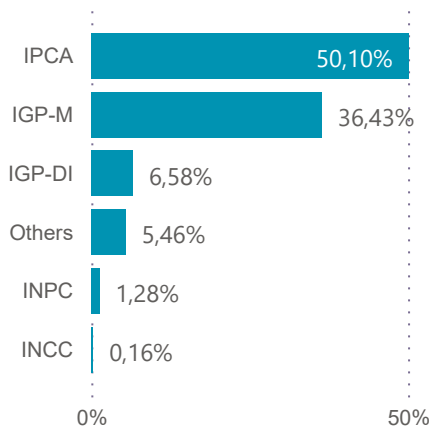
Área do Portfólio por setor (m²)



Distribuição dos contratos por prazo de vencimento



Distribuição dos contratos por indexador de reajuste



LUIS FERNANDO DEAK

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence
South America
research.brazil@cushwake.com

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é 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 52.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2022, seu faturamento foi de US\$10,1 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como o gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Saiba mais em www.cushmanwakefield.com.br ou siga @CushWake no twitter.

©2023 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e são apresentadas sem qualquer garantia ou representação às suas precisões.