

Varição Anual    Projeção 12 meses

**33,4%**  
Taxa de Vacância



**-99**  
Absorção Líquida (m²)



**R\$ 92,74**  
(Preço Pedido, (R\$/m²))



(CBD Classes AA+)

## INDICADORES ECONÔMICOS 2020

Varição Anual    Projeção 12 meses

**-9,7%**  
T2 PIB – Variação trimestral



**14,1%**  
Taxa de Desemprego (Julho/20)



**2,30%**  
Inflação (12 meses)



Fonte: LCA

## CENÁRIO ECONÔMICO

As políticas fiscais e monetárias expansionistas aliadas à flexibilização das medidas de isolamento social resultaram em uma retomada da economia brasileira no terceiro trimestre. Diante disso, o Índice de Confiança do Consumidor apresentou uma recuperação de 17,5% em relação ao trimestre anterior, fechando em 83,9 e houve um aumento do saldo de empregos formais de 380,4 mil empregos em Julho e Agosto. A projeção do PIB acompanhou o otimismo da recuperação saindo de -6,54% para -5,02% segundo o Boletim Focus com uma expectativa positiva para o terceiro trimestre. Por sua vez, a taxa de inflação voltou a acelerar impulsionada principalmente pela pressão dos preços dos alimentos, alcançando 0,7% no acumulado do ano até agosto. Por fim, houve a manutenção do discurso cauteloso em relação a taxa de juros permanecendo no menor nível histórico a 2,0%, incentivando a atividade econômica. A retomada econômica, após a paralisação das atividades no momento mais agudo da pandemia, diminui o pessimismo em relação ao governo, apesar da cautela do mercado em relação ao crescente endividamento do Estado. Para acessar informações mais recentes a respeito do COVID, clique [aqui](#).

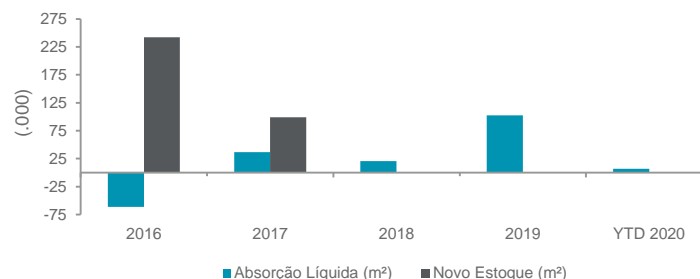
## DEMANDA: Momento Desafiador

Apesar de encerrar o mês de setembro com a maior absorção líquida do ano, o mercado CBD de classes A e A+ do Rio de Janeiro fechou o terceiro trimestre com -99 m² absorvidos. Esse valor se deu principalmente após saídas significativas ocorridas nos meses de julho e agosto, que somaram juntas mais de 7 mil m². Centro, Orla e Zona Sul foram responsáveis pelo resultado negativo do trimestre, no entanto, o Porto se destacou por diminuir esse valor após a ocupação de um importante inquilino em mais de 10 mil m². O governo manteve o distanciamento social e com isso, a maioria das ocupações em edifícios corporativos foi postergada, mas, o Rio apresenta sinais de recuperação após o impacto negativo registrado no primeiro trimestre. Ainda, há locações a serem absorvidas em um curto prazo e com isso, um resultado positivo é esperado em 2020, reduzindo a taxa de vacância.

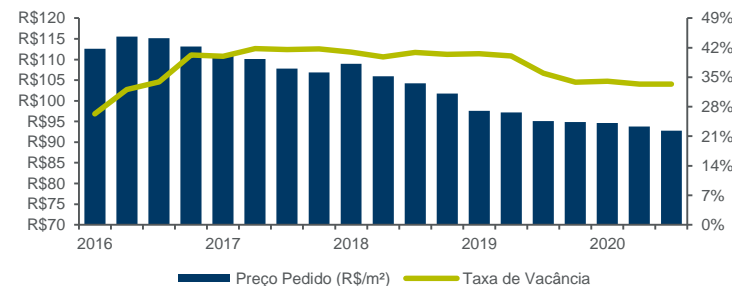
## PREÇOS: Preço Médio Diminuiu

O preço médio pedido no Rio de Janeiro continuou em uma tendência negativa desde o primeiro trimestre de 2018. Essa queda pode ser explicada primeiramente devido a alta taxa de vacância da cidade e ao flight to quality/flight to price movement. Este momento ainda é favorável para os inquilinos, que tem a oportunidade de mudar para melhores edifícios e regiões da cidade. O preço médio pedido de classes A e A+ apresentou uma queda de 1,15% (QoQ), chegando a R\$ 92,74/m² em 2020T3. Em uma comparação YoY, essa queda foi de 2,48%. O maior valor pedido no Rio foi de R\$ 225,01/m² no terceiro trimestre de 2011, porém, a cidade não atinge mais de R\$ 98,83/m² desde janeiro de 2019. Ainda em relação a alta taxa de vacância na cidade, a falta de novos estoques e projetos de renovações, impedem o aumento nos preços de aluguel.

## ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD AA+



## PREÇO PEDIDO / VACÂNCIA – CBD AA+





## Panorama de Mercado

O mercado do Rio de Janeiro tem aproximadamente 80.000 m<sup>2</sup> locados e com previsão de ocupação em curto prazo, mostrando a tendência positiva dos edifícios CBD de classes A e A+, apesar da performance neutra no terceiro trimestre. A pandemia e as medidas para evitar contaminação fizeram com que a maioria das empresas começassem a trabalhar de casa. A paralisação nos locais de trabalho foi responsável por postergar as ocupações, e 2020T3 terminou com uma taxa de vacância de 33,4%

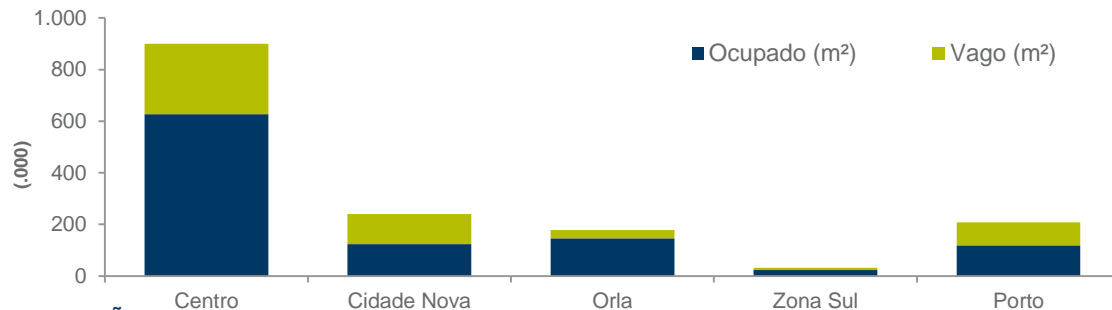
O Centro é uma das regiões mais atrativas da cidade, e com isso, a procura por espaços corporativos é maior devido ao grande número de edifícios corporativos e a variedade de preços e empresas. Entretanto, por ter um estoque maior, a taxa de vacância ainda é elevada, chegando a mais de 30%. Em relação ao Porto e o seu processo de revitalização, a região passou a atrair mais inquilinos corporativos e deve atrair mais projetos nos próximos anos.

Ainda em relação ao Porto Maravilha, um grande destaque do trimestre foi a ocupação de mais de 10 mil m<sup>2</sup> por uma grande empresa de serviços financeiros. No entanto, foram registradas diversas saídas em 2020T3 por empresas de automóveis, comunicação e tecnologia, financeiras, de energia e entre outras. Além disso, também foram registradas algumas locações no Centro e na Orla por empresas de energia, serviços e de atividades associativas.

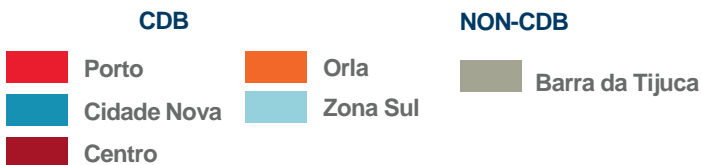
## Pipeline

O Rio de Janeiro apresenta falta de novos estoques desde 2018, e, com o cenário econômico desfavorável enfrentado pelo país com o COVID-19, muitos projetos tiveram que parar as construções. Na região do Porto, o projeto do Banco Central continua com as obras paradas e com previsão de retomada para os próximos anos.

## COMPARAÇÃO DE REGIÕES

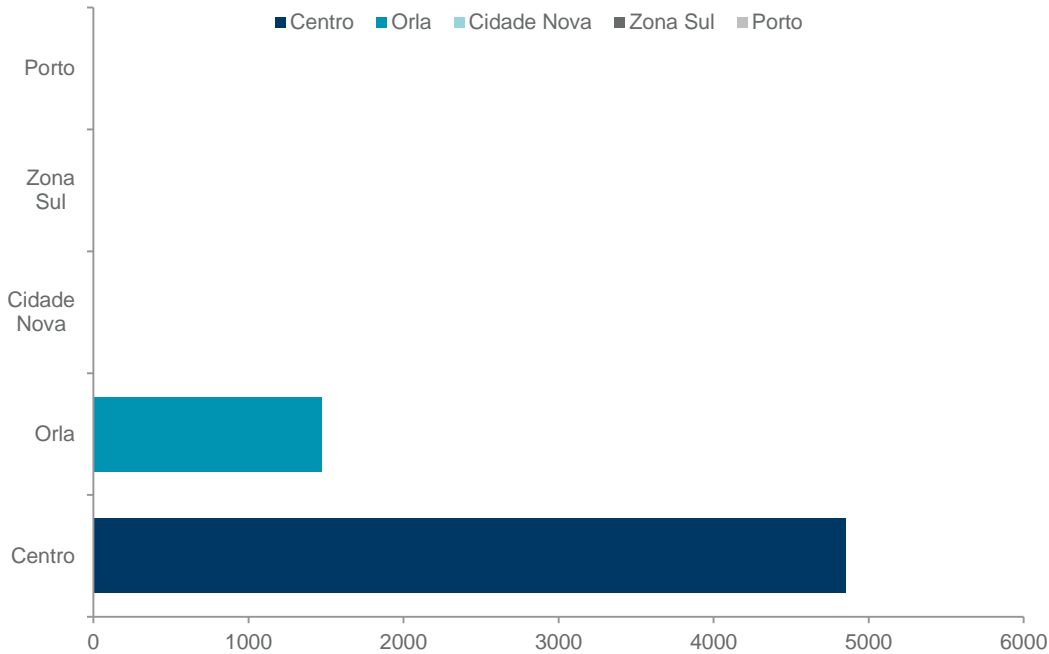


### REGIÕES



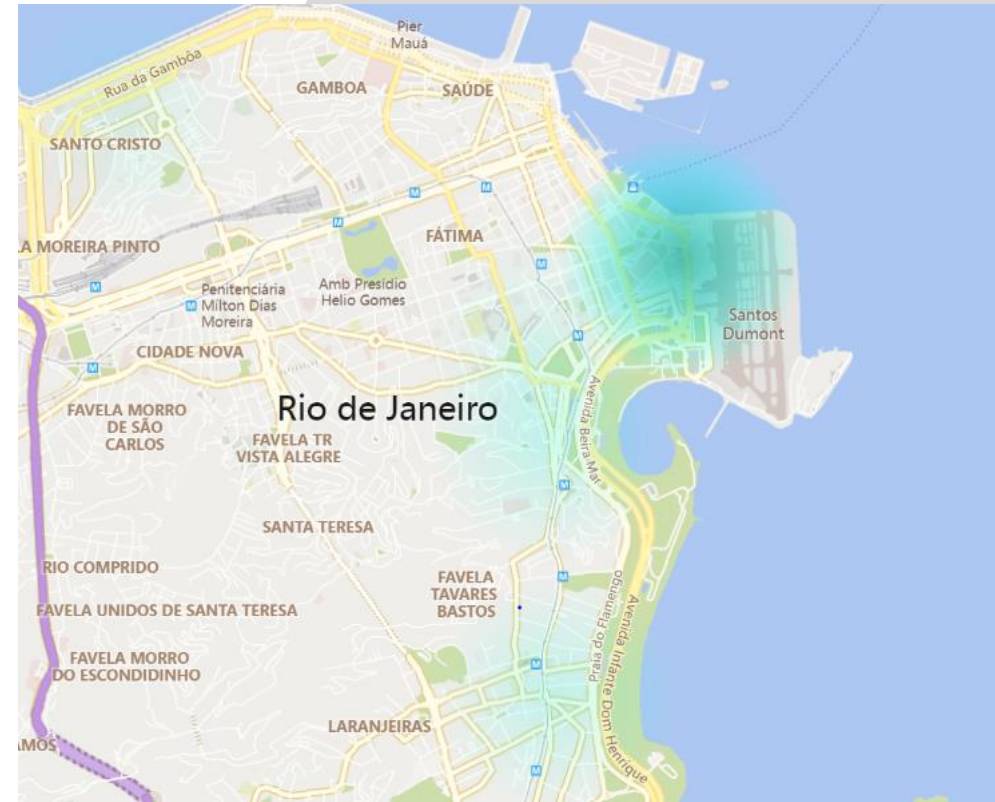
\*A taxa de vacância é calculada e estabelecida pela Cushman & Wakefield, que leva em consideração a ocupação efetiva de 33,39%, contanto a taxa de vacância comercial é considerada pelas locações no Rio de Janeiro CBD classes A e A+, fechando o terceiro trimestre em 28,59%.

## Atividade Locativa – 2020T3



O Centro continua sendo uma das regiões mais procuradas por inquilinos e segue com o maior número de locações no Rio de Janeiro. Em 2020T3 registrou, junto com a Orla, 6.330 m<sup>2</sup> locados. O trimestre atual, apesar da situação econômica enfrentada pelo país, apresentou resultado positivo em relação a transações, mesmo que não tão expressivo como em trimestres anteriores. Todavia, as regiões do Porto, Zona Sul e Cidade Nova não receberam locações.

## Mapa de Calor – 2020T3



O mapa de calor é baseado no número de transações que ocorreram durante o terceiro trimestre de 2020. Com maior destaque para o Centro, a região recebeu locações em edifícios na Cinelândia. Já na região da Orla, foram registradas locações no Flamengo e na Glória. Em um curto prazo, este fato deve contribuir para uma redução na taxa de vacância.

## ESTATÍSTICA DE MERCADO

REGIÃO	NÚMERO DE PRÉDIOS	ESTOQUE (m²)	ÁREA DISPONÍVEL (m²)	TAXA DE VACÂNCIA (%)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (m²)	ABSORÇÃO BRUTA (m²)	ÁREA LOCADA	EM CONSTRUÇÃO (m²)	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE AA+)
Centro	36	900.273	273.484	30,38%	-7.445	2.390	4.856	-	R\$ 67,8	R\$ 97,9
Cidade Nova	7	239.817	116.808	48,71%	-	-	-	-	R\$ 69,0	R\$ 70,0
Orla	12	177.567	32.317	18,20%	-1.403	-	1.474	-	R\$ 87,6	R\$ 103,2
Zona Sul	5	31.506	7.965	25,28%	-1.843	-	-	-	R\$ 152,8	R\$ 196,5
Porto	8	207.770	89.312	42,99%	10.592	10.592	-	-	R\$ 75,5	R\$ 93,6
Barra da Tijuca	31	192.866	57.240	29,68%	-540	1.122	293	-	R\$ 49,6	R\$ 80,0
<b>TOTAL CBD AA+</b>	<b>68</b>	<b>1.556.934</b>	<b>519.885</b>	<b>33,39%</b>	<b>-99</b>	<b>12.982</b>	<b>6.623</b>	<b>-</b>	<b>R\$ 71,6</b>	<b>R\$ 92,7</b>

## PRINCIPAIS LOCAÇÕES T3 2020

EMPREENDIMENTO	REGIÃO	INQUILINO	ÁREA (m²)	TIPO
Passeio Corporate – B	Centro	Elecnor Brasil	379	Locação/Expansão
Flamengo Tower Empresarial – Torre 2	Orla	ECAD – Direitos Autorais	649	Locação/Expansão
Glória 122	Orla	OSF – Open Society Foundation	825	Locação

\*Renovações não estão inclusas nas estatísticas de locações

## PRINCIPAIS VENDAS T3 2020

EMPREENDIMENTO	REGIÃO	VENDEOR/COMPRADOR	ÁREA (m²)	PREÇO/R\$ sq.m
BMA Corporate	Zona Sul	Vinci Partners/Vinci Offices Fundo De Investimento Imobiliário	2.479,20	39.300.000
Alberto Monteiro	Centro	Grupo Monteiro Aranha/BSP Emp. Imob.	6.898	-
Torre 1º de Março	Centro	Grupo Monteiro Aranha/BSP Emp. Imob.	11.074	-
Monteiro Aranha	Orla	Grupo Monteiro Aranha/BSP Emp. Imob.	2.611,46	-

**JADSON MENDES ANDRADE**

Head of Market Research & Business Intelligence  
South America  
[jadson.andrade@sa.cushwake.com](mailto:jadson.andrade@sa.cushwake.com)

**BRUNO SUGUMOTO**

Coordinator of Market Research & Business Intelligence  
South America  
[Bruno.sugumoto@cushwake.com](mailto:Bruno.sugumoto@cushwake.com)

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)

**A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION**

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 53.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2019, seu faturamento foi de US\$8,8 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](http://www.cushmanwakefield.com) ou siga @CushWake no Twitter.

©2020 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório forem coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e é apresentada sem qualquer garantia ou representação às suas precís