

CENÁRIO ECONÔMICO

Na esfera do comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio de abril de 2023 mostram discreta variação positiva de 0,1% em relação a março no volume de vendas do varejo na série com ajuste sazonal. O volume de serviços recuou 1,6% em abril frente ao mês anterior, ficando 10,5% acima do nível pré pandemia, conforme a Pesquisa Mensal de Serviços. Acerca da indústria, a Pesquisa Industrial Mensal aponta queda de 0,6% na comparação mensal da Produção Física de abril. Em relação à taxa de desemprego, a última Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios (PNAD) registrou, para o trimestre móvel encerrado em abril de 2023, taxa de 8,5%, pequeno aumento de 0,1 p.p. em relação ao trimestre anterior e recuo de 2,0 p.p. na comparação anual. Acerca da inflação, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) encerrou maio em 0,23%. Por fim, o PIB avançou 1,9% no primeiro trimestre de 2023 em relação ao trimestre anterior.

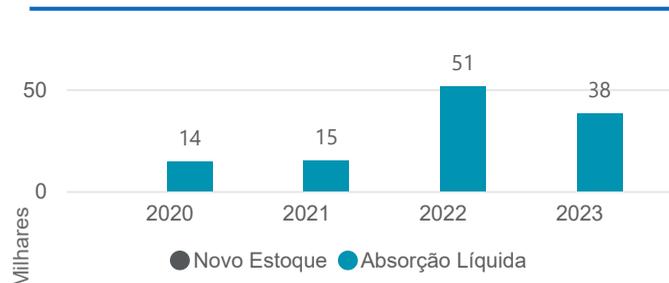
DEMANDA

No segundo trimestre de 2023, o mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD do Rio de Janeiro registrou total de 15.756 m² líquidos absorvidos, resultado abaixo do trimestre anterior (22.417 m²). As influências positivas foram: Centro (10.217 m²), Porto (3.013 m²) e Orla (2.526 m²). As demais regiões (Cidade Nova e Zona Sul) não registraram ocupações e saídas. Ao final do trimestre foram locados 3.865 m², que serão ocupados nos próximos meses e foram devolvidos 1.549 m² nas regiões da Orla (970 m²) e do Centro (579 m²).

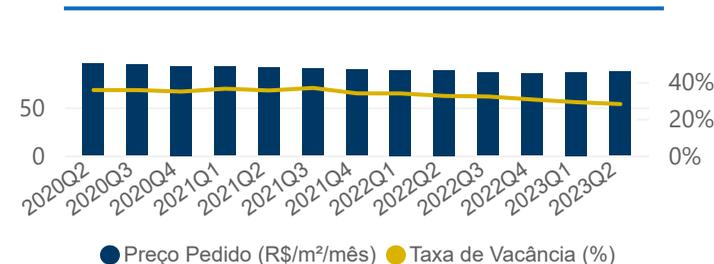
PREÇOS

A média de preço pedido foi de R\$ 87,17/m², acréscimo de 1,07% em relação ao primeiro trimestre de 2023. As contribuições positivas no resultado vieram das regiões da Orla (R\$108,38/m²) e Centro (R\$84,57/m²) com aumentos de 5,30% e 1,55%, respectivamente. Apenas a região do Porto (R\$87,71/m²) fechou em flutuação negativa de 0,44%.

ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+

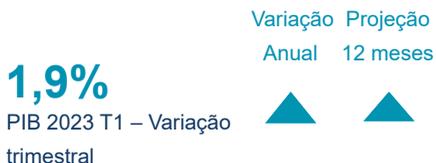


VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+

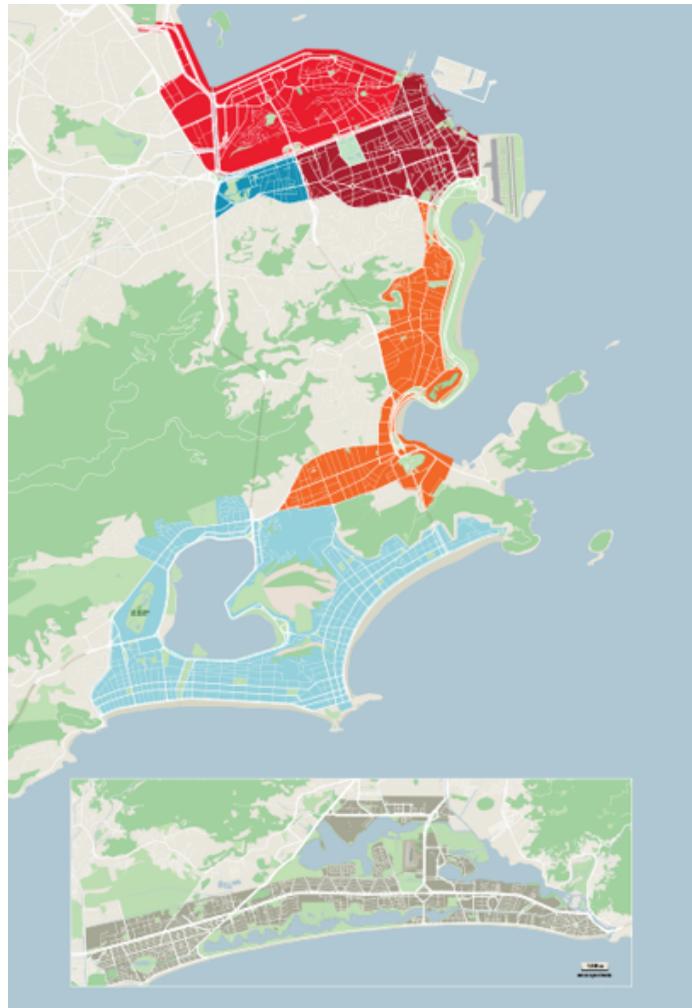


(CBD Classes A e A+)

INDICADORES ECONÔMICOS



Fonte: LCA



Panorama

A absorção líquida no trimestre foi de 15.756 m², queda em relação ao trimestre anterior, porém ainda significativamente positiva, o que sugere que o mercado de escritórios de alta qualidade no Rio de Janeiro segue se recuperando gradualmente. A taxa de vacância foi de 27,95 % no segundo trimestre, ficando 1,02 p.p. abaixo da taxa no trimestre anterior (28,97%). As regiões com maiores taxas de vacância são Cidade Nova (46,52%) e Porto (28,75%). Zona Sul segue com a menor vacância (15,64%).

Pipeline

Não há novos empreendimentos no Rio de Janeiro desde 2018 e ainda não há previsões para os períodos futuros, o que ajudará a reduzir as taxas de vacância à medida que novas locações e ocupações ocorrerem na cidade.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES

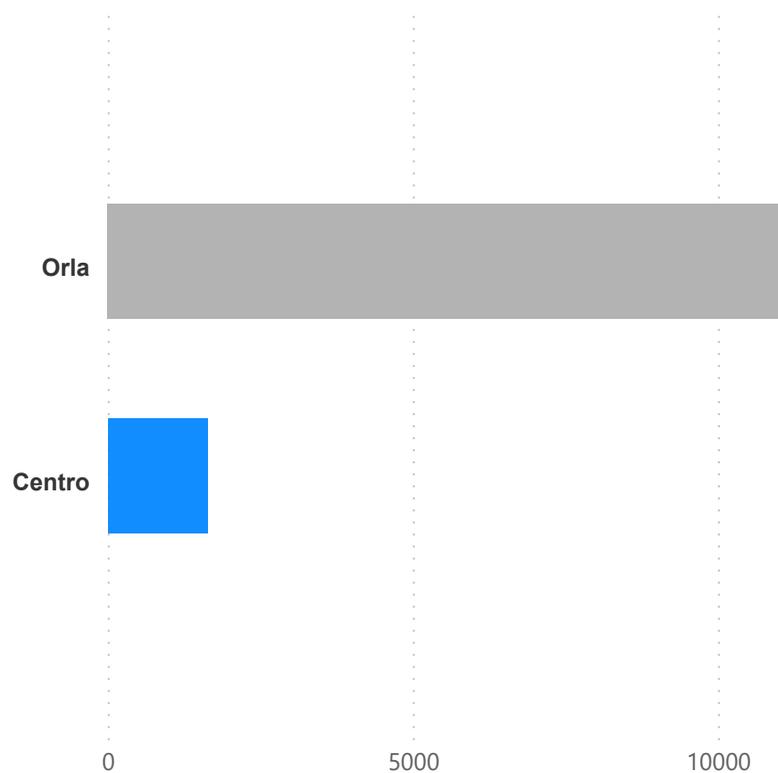


REGIÕES



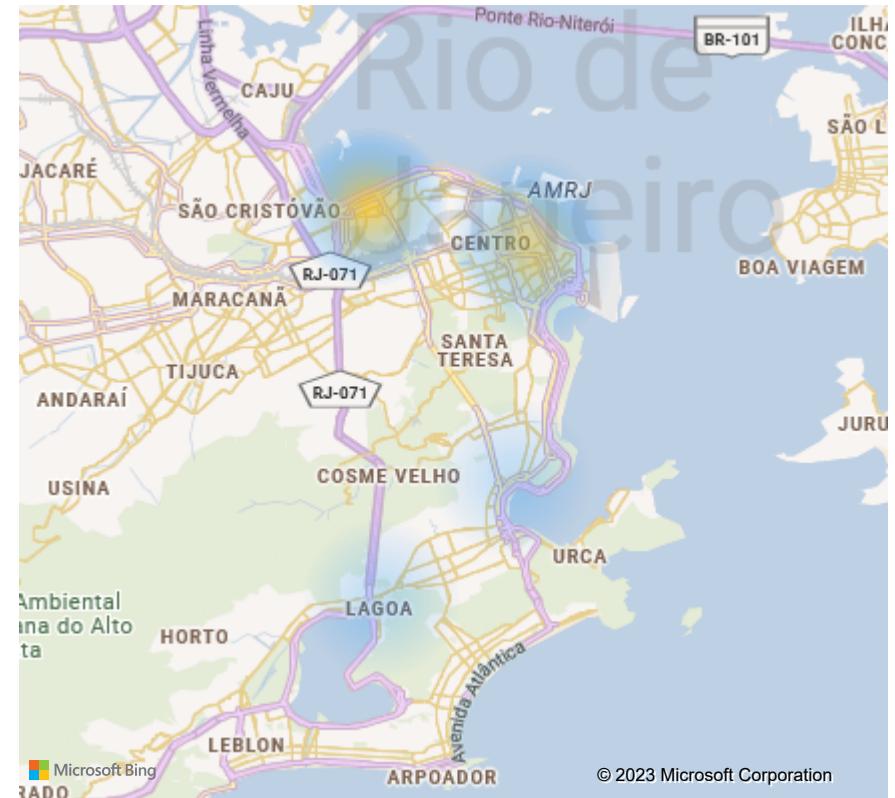
*A taxa de vacância é calculada e estabelecida pela Cushman & Wakefield, que leva em consideração a ocupação efetiva, resultando em uma vacância física de 27,95%. A taxa de vacância comercial é considerada pelas locações no Rio de Janeiro CBD classes A e A+, fechando o segundo trimestre de 2023 em 27,84%.

Locações para Ocupar - 2023T2



A cidade do Rio de Janeiro acumula 12.717 m² para serem ocupados nos próximos meses, sendo 11.085 m² na Orla, 1.632 m² no Centro.

Mapa de Calor - 2023T2



O mapa de calor ilustra a área total transacionada no segundo trimestre de 2023 por região. Centro seguiu recebendo o maior número de locações, 1.632 m² no trimestre, seguido por Porto com 1.209 m², Zona Sul com 539 m² e Orla com 485 m² locados.

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

REGIÃO	NÚMERO DE PRÉDIOS	ESTOQUE (M²)	ÁREA DISPONÍVEL (M²)	TAXA DE VACÂNCIA (%)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (M²)	ABSORÇÃO BRUTA (M²)	ÁREA LOCADA (M²)	EM CONSTRUÇÃO (M²)	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE A E A+)
Centro	36	897.415	214.608	23,9%	10.217	10.217	1.632	0	R\$ 53,67	R\$ 84,57
Cidade Nova	7	241.604	112.385	46,5%	0	0	0	0	R\$ 75,22	R\$ 82,09
Orla	12	159.973	38.155	23,9%	2.526	3.496	485	0	R\$ 78,65	R\$ 108,38
Zona Sul	5	30.723	4.804	15,6%	0	0	539	0	R\$ 115,00	R\$ 193,87
Porto	8	213.798	61.470	28,8%	3.013	3.013	1.209	0	R\$ 67,71	R\$ 87,71
Barra da Tijuca	30	194.388	50.913	26,2%	2.955	3.555	2.113	0	R\$ 51,59	R\$ 78,63
Total CBD AA+	68	1.543.513	431.422	28,0%	15.756	16.726	3.865	0	R\$ 60,72	R\$ 87,17

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T2 2023

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Novocais do Porto	Porto	Ocyan	1.209
Edifício Galeria	Centro	Casa Dos Livros Editora LTDA	716
Linneo de Paula Machado	Centro	NMK Advogados	579
Lagoa Corporate	Zona Sul	Cet Brazil Transmissão de Energia	539

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES T2 2023

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (M²)	PREÇO(R\$/M²)
Passeio Corporate - B	Centro	BR Properties / BRPR Corporate Offices FII	30.604	
Passeio Corporate - C	Centro	BR Properties / BRPR Corporate Offices FII	27.092	
A Noite	Porto	Governo Federal / CCPar - Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos	17.627	1.640,93

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.