

27,55%
Taxa de Vacância

Variação Anual Projeção 12 meses



22,4 Mil
Absorção Líquida (m²)



R\$ 84,73
Preço Pedido (R\$/m²)



(CBD Classes A e A+)

INDICADORES ECONÔMICOS

-0,2%

PIB 2022 T4 – Variação trimestral

Variação Anual Projeção 12 meses



7,9%

Taxa de Desemprego (2022T4)



5,6%

IPCA (12 meses)



Fonte: LCA

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. 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%. 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. Por fim, PIB avançou 2,9% em 2022, e recuou 0,2% na comparação trimestral.

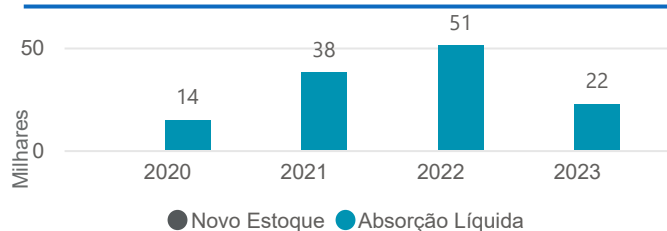
DEMANDA

O mercado de escritórios classes A e A+ da região CBD do Rio de Janeiro seguiu com absorção líquida positiva no primeiro trimestre de 2023, encerrando com acumulado de 22.417 m² no ano. O Centro foi o grande responsável por esse valor, atingindo 20.190 m² e representando queda de 2,25 p.p. na taxa de vacância da região. Em seguida, Cidade Nova apresentou queda de 1,16 p.p. em sua taxa de vacância devido à absorção líquida positiva de 2.795 m². Além disso, nota-se que a demanda na cidade segue crescendo, com total de 27.328 m² locados no trimestre. A taxa de vacância da cidade chegou a 27,55%, menor valor desde o final de 2015.

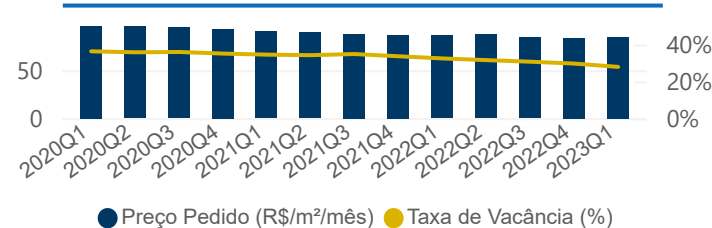
PREÇOS

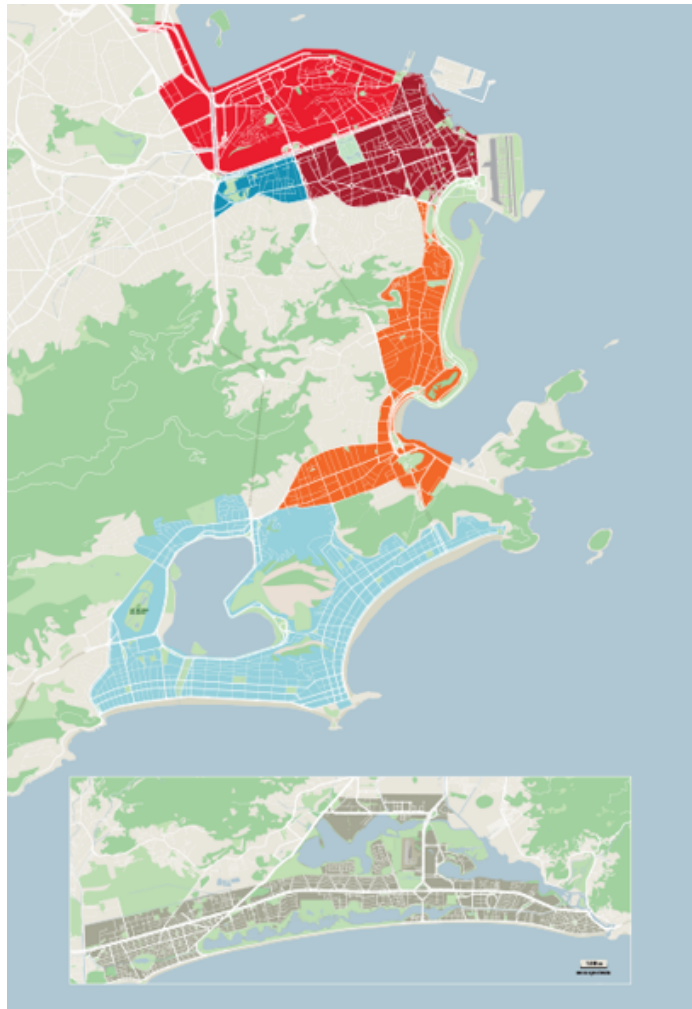
O preço pedido sofreu aumento de 1,6% em relação ao trimestre anterior, após passar o ano de 2022 com quedas em todos os trimestres, encerrando março em R\$ 84,73 m²/mês. Centro e Orla tiveram aumento no preço pedido de um edifício em cada região. Além disso, o Centro possui preço pedido abaixo da média da cidade e, com a forte ocupação na região, o preço médio pedido no Rio de Janeiro tende a aumentar. Zona Sul segue como a região com o maior valor pedido entre todas, chegando a R\$ 193,87 m²/mês.

ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+





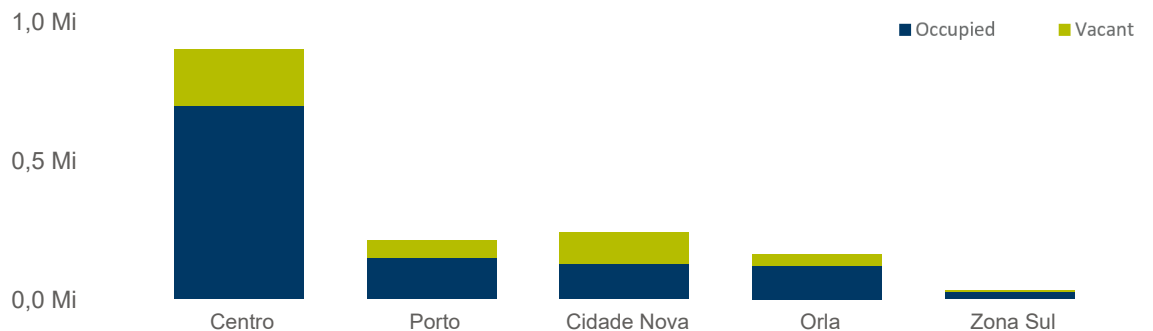
Panorama

Após absorção líquida de 22.417 m², o Rio de Janeiro atingiu a menor marca em relação a taxa de vacância desde o final de 2015, chegando a 27,55% - queda de 1,45 p.p. em relação ao trimestre anterior. Ao avaliar a absorção bruta, ou seja, desconsiderando as saídas do trimestre, a cidade atingiu 28.391 m². As regiões de maior impacto pelo resultado foram Centro e Cidade Nova, que encerrando com taxas de vacância de 22,60% e 46,52% respectivamente. As regiões com maiores preços pedidos da cidade são Zona Sul (R\$ 193,87 m²/mês) e Orla (R\$ 102,93 m²/mês) enquanto as menores são Centro (R\$ 79,84 m²/mês), Cidade Nova (R\$ 82,09 m²/mês) e Porto (R\$ 88,10 m²/mês).

Pipeline

O Rio de Janeiro não apresenta novos empreendimentos desde 2018, e segue sem previsão para os próximos períodos, o que irá contribuir com a redução da taxa de vacância a medida em que novas locações e ocupações se concretizem na cidade.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES

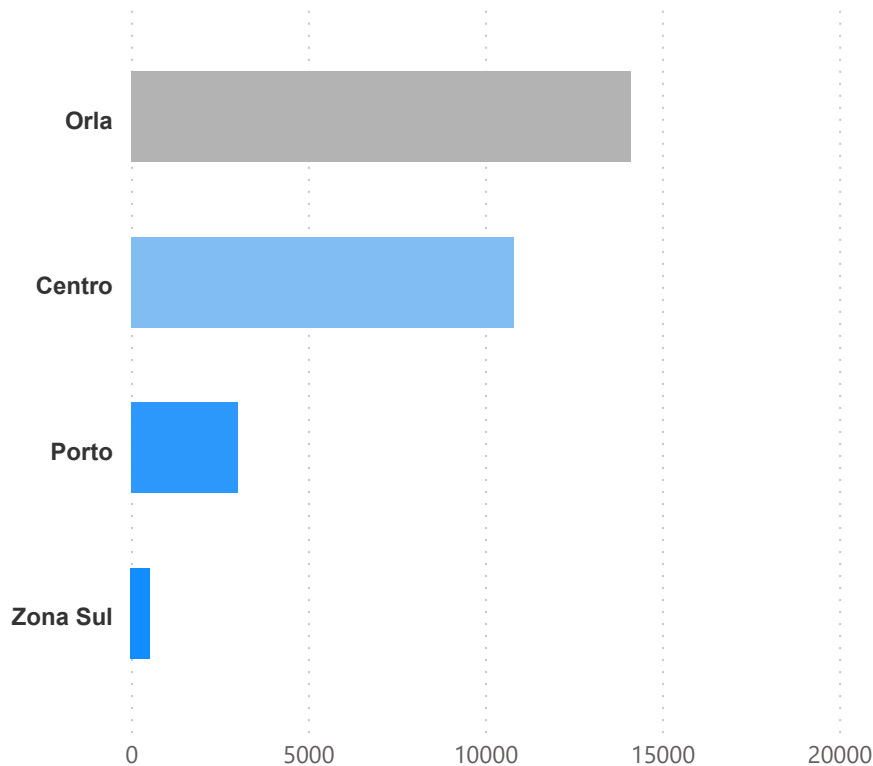


REGIÕES

- Porto
- Orla
- Barra da Tijuca
- Cidade Nova
- Zona Sul
- Centro

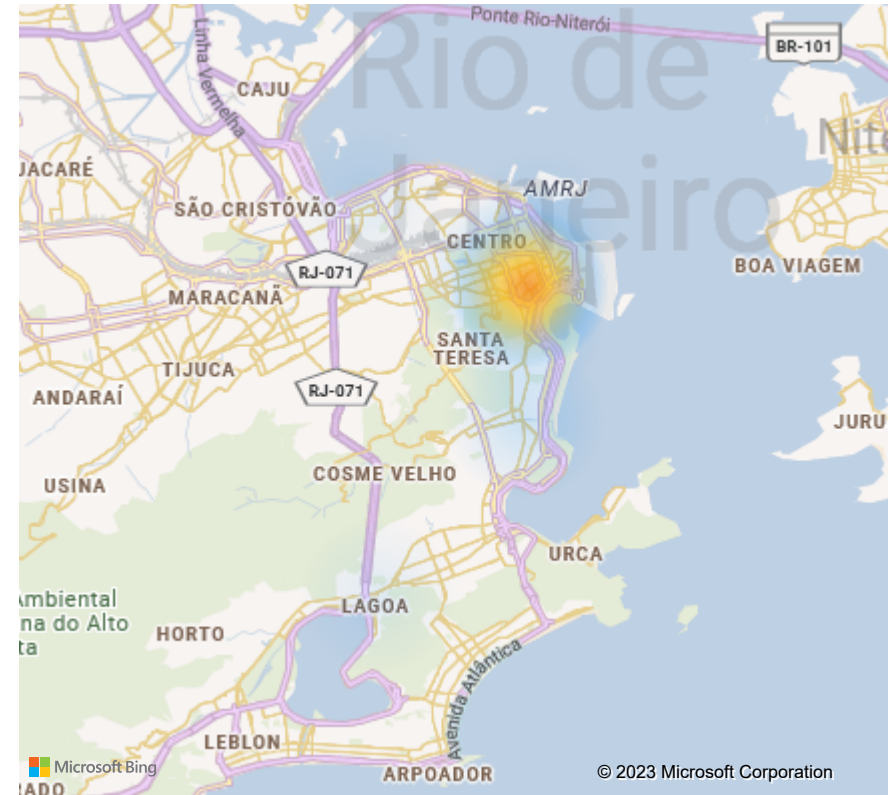
*A taxa de vacância é calculada e estabelecida pela Cushman & Wakefield, que leva em consideração a ocupação efetiva, resultando em uma vacância física de 27,55%. A taxa de vacância comercial é considerada pelas locações no Rio de Janeiro CBD classes A e A+, fechando o primeiro trimestre de 2023 em 26,02%.

Locações para Ocupar - 2023T1



A cidade do Rio de Janeiro acumula 28.444 m² para serem ocupados nos próximos trimestres, dos quais estão divididos na Orla (14.096 m²), Centro (10.796 m²), Porto (3.013 m²) e Zona Sul (539 m²).

Mapa de Calor - 2023T1



O mapa de calor evidencia a área total transacionada no primeiro trimestre de 2023 por região. O Centro foi a que recebeu o maior número de locações, totalizando 22.084 m². Em seguida, Orla totalizou 3.496 m² locados, Porto com 1.209 m² e Zona Sul com 539 m².

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	202.843	22,6%	20.190	22.984	22.084	0	R\$ 51,37	R\$ 79,84
Cidade Nova	7	241.604	112.385	46,5%	2.795	2.795	0	0	R\$ 75,45	R\$ 82,09
Orla	12	159.973	40.681	25,4%	-2.139	502	3.496	0	R\$ 80,43	R\$ 102,93
Zona Sul	5	30.723	4.804	15,6%	362	901	539	0	R\$ 116,64	R\$ 193,87
Porto	8	213.798	64.483	30,2%	1.209	1.209	1.209	0	R\$ 68,10	R\$ 88,10
Barra da Tijuca	30	194.388	55.581	28,6%	-1.087	501	742	0	R\$ 52,14	R\$ 78,73
Total CBD AA+	68	1.543.513	425.196	27,5%	22.417	28.391	27.328	0	R\$ 59,26	R\$ 84,73

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T1 2023

EMPREENHIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Edifício Serrador	Centro	Câmara de Vereadores do Rio de Janeiro.	17.642
Rio Metropolitan	Centro	TotalEnergies	1.898
Linneo de Paula Machado	Centro	Porto Seguro	1.182
Bolsa de Valores - Rio de Janeiro	Centro	Saam Towage	715

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES T1 2023

EMPREENHIMENTO	MAJOR MARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (M²)	PREÇO/R\$/M²
Edifício Serrador	Centro	Osher & Osher Participações / Câmara Municipal do Rio de Janeiro	17.642	8.502,92
Onix Corporate	Zonal Sul	FII Central Leblon / Corporate Office Properties FII	2.682	29.211,86

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.