

30,65%
Taxa de Vacância

Variação Anual Projeção 12 meses



5.683
Absorção Líquida (m²)



R\$ 84,30
Preço Pedido (R\$/m²)



(CBD Classes A e A+) - A partir de 2024 os imóveis de escritórios serão classificados segundo a nova metodologia da Cushman & Wakefield

INDICADORES ECONÔMICOS

2,9%

Variação Anual Projeção 12 meses



PIB 2023 T4 – Acumulado no ano

7,4%



Taxa de Desemprego (2023T4)

4,5%



IPCA Nov (12 meses)

Fonte: LCA

CENÁRIO ECONÔMICO

• Em 2023, o PIB avançou 2,9% frente a 2022, manteve estabilidade em relação ao terceiro trimestre e apresentou aumento de 2,1% em comparação com o quarto trimestre de 2022. • O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) registrou avanço de 0,83% em fevereiro, e acumula alta de 4,50% em 12 meses. O resultado veio acima das expectativas de mercado, mas confirmou a trajetória de desaceleração da inflação. • O mercado de trabalho segue aquecido. Segundo a PNAD (Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios), o desemprego caiu para 7,8% no trimestre encerrado em fevereiro. • A taxa básica de juros da economia brasileira (Selic), que teve seu ciclo de flexibilização iniciado em agosto de 2023, está em 10,75% atualmente. • Nos EUA, os dados de inflação surpreenderam para cima, e o FED sinalizou postura mais cautelosa em relação ao ciclo de cortes de juros, que deve iniciar em meados de 2024.

DEMANDA

O primeiro trimestre de 2024 encerrou com absorção líquida de 5.683 m² na cidade do Rio de Janeiro nos edifícios de classes A e A+. Devido à falta de entrega de novos empreendimentos desde 2018, a taxa de vacância sofre leves alterações de acordo com as movimentações naturais de mercado como novas locações ou desocupações. O ano anterior registrou fortes valores absorvidos advindos majoritariamente do setor público. Dito isso, o setor público, de advocacia, saúde, e o de óleo e gás foram nos últimos 5 anos os que mais procuraram áreas de escritórios na cidade, e hoje em dia, por mais que a quantidade de locação esteja menor, os setores estão mais pulverizados. Já as desocupações no trimestre ocorreram em menor escala, somando 3.501 m² divididos no Centro e Porto. Desse modo, analisando apenas as ocupações, esse valor totaliza 9.184 m², demanda que possui foco por edifícios mais novos e de alto padrão na cidade. Um exemplo é a região da Orla, que mesmo com áreas mais baratas vagas, um dos edifícios mais caros da região foi o que mais recebeu locações durante o ano de 2023.

PREÇOS

A média de preço pedido foi de R\$ 84,30/m², aumento de 2,3% em relação ao fechamento de 2023, o que denota certa estabilidade após anos de quedas constantes. Entre as regiões com maiores valores de locação estão Zona Sul (R\$ 160,00/m²) e Centro (R\$ 89,03/m²). Já as que possuem valores mais próximos ou abaixo da média da cidade, estão Orla (R\$ 87,81), Porto (R\$ 84,92), Cidade Nova (R\$ 77,15/m²) e Barra da Tijuca (R\$ 76,20/m²). A leve alteração no preço se deu devido às movimentações naturais de mercado, principalmente, às grandes ocupações em edifícios com preços mais baixos e saídas em edifícios com maiores valores de locação. Nota-se que essas alterações ocorreram, sobretudo, no Centro, região em que possui grande diferença de preços pedidos.

ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



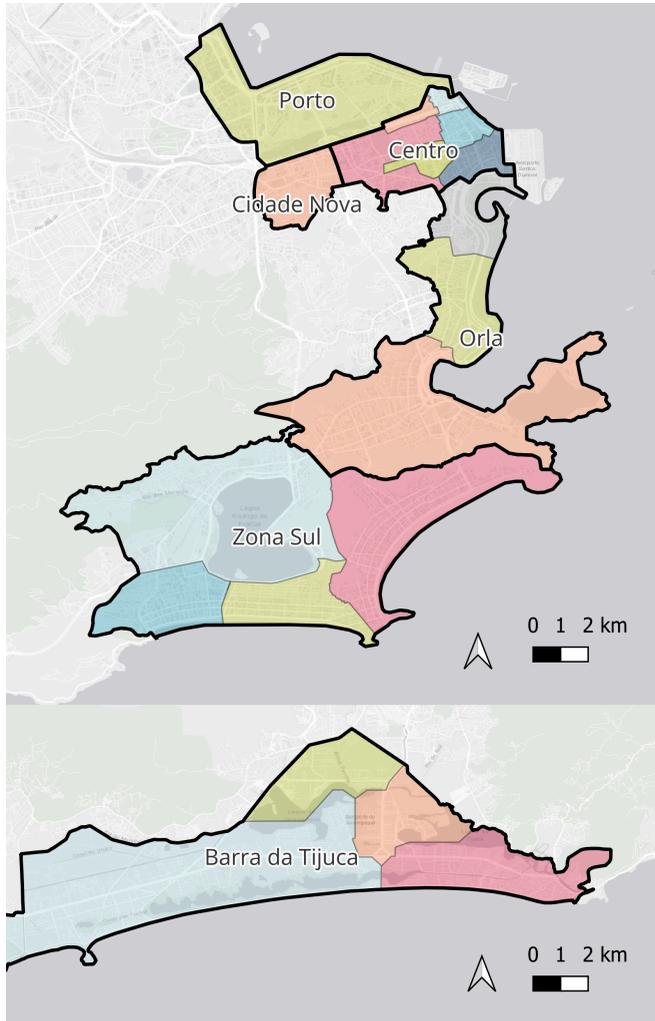
VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+



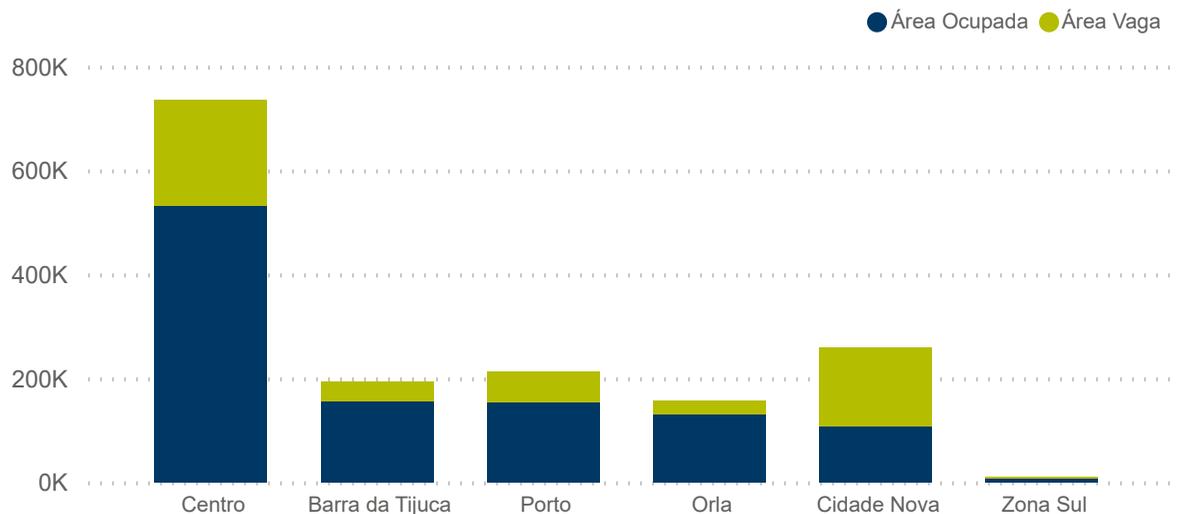
*Para continuar com análises assertivas e atualizadas do mercado, a Cushman & Wakefield reconfigurou seu mapeamento de regiões e sua metodologia de absorção e vacância para melhor refletir a evolução imobiliária do Rio de Janeiro

Panorama

Das 11 movimentações que ocorreram na cidade, 6 delas estão localizadas na região do Centro. Na somatória, a absorção líquida do primeiro trimestre do ano foi de 5.683 m² e de 3.658 m² no Centro. Como mencionado anteriormente, o Rio de Janeiro sempre obteve maior foco das empresas de óleo e gás, expandindo gradativamente para os setores de advocacia, educacional, saúde e público. No período atual recebeu locações de empresa do setor de educação, finanças, transportes e negócios. Sendo assim, a taxa de vacância da cidade do Rio de Janeiro nas classes A e A+ foi de 30,65%, mantendo-se praticamente estável em relação ao trimestre anterior. Analisando as saídas da cidade do Rio desde 2022, nota-se que o setor que mais desocupou foi o de seguros, ultrapassando 5.000 m² no Centro, Barra da Tijuca e Porto. O setor de energia foi o segundo que mais apresentou saídas (2.400 m²), seguido por serviços legais (2.300 m²) e transportes (2.070 m²). Por outro lado, os segmentos que mais apresentaram ocupações, nesse mesmo período, foram os setores de administração pública com quase 21.000 m², serviços médicos e de saúde com 3.400 m², seguros (3.050 m²), óleo e gás (2.900 m²) e energia (2.500 m²). Ainda, setores de educação, financeiro, serviços legais e de comunicação e tecnologia também registraram ocupações desde 2022. Destarte, nota-se que mesmo com imóveis disponíveis para locação e preços acessíveis, a Cidade Nova não recebe demandas com constância, sendo a região com a maior taxa de vacância da cidade (58,6%) e a segunda com o maior estoque de escritórios de alto padrão. Em seguida vem o Porto, com taxa de 27,61% e imóveis 100% vagos com preços relativamente baixos. Zona Sul e Orla tem as menores taxas (19,7% e 17,2%, respectivamente) e Zona Sul com o maior preço pedido (R\$ 160,00).

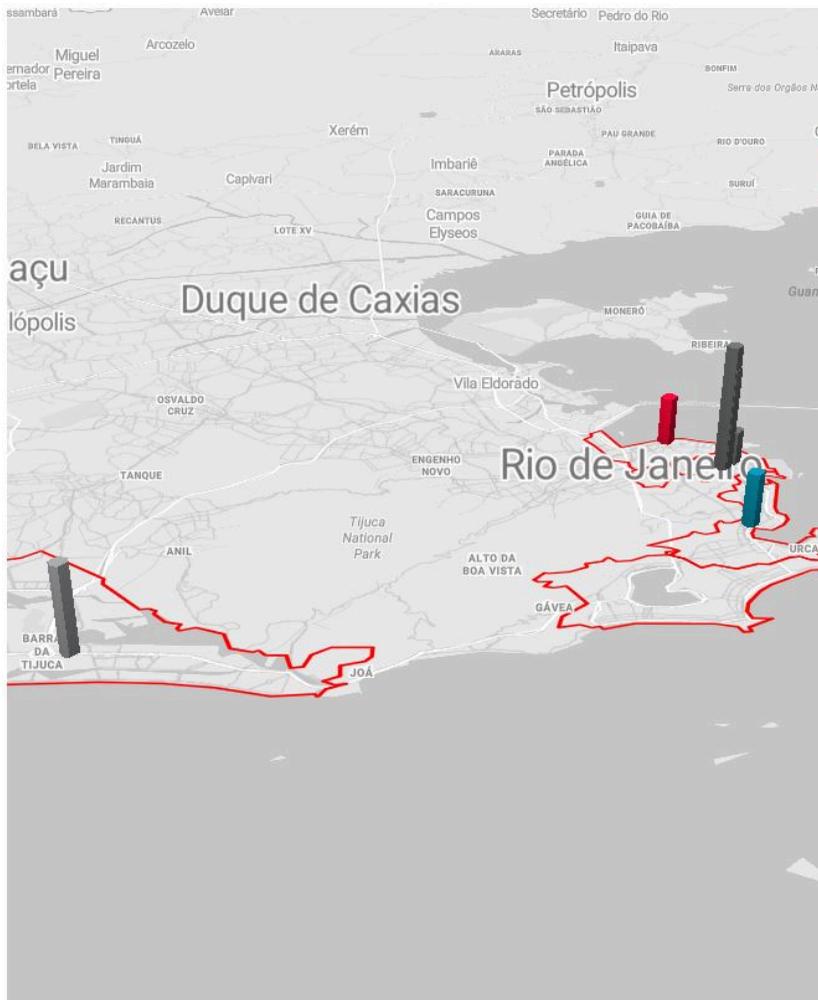


COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES CBD



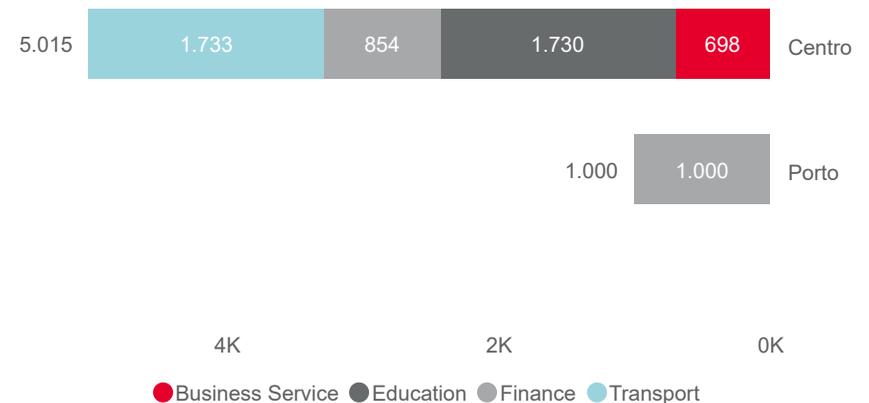
Transações - 2024T1

Principais Segmentos Transacionados - 2024T1



O Rio de Janeiro, apesar de não receber altos números de locação trimestralmente, tem certas locações pontuais e grandes em área, com tendência por empresas de administração pública. No trimestre atual, foram registradas entradas e saídas nos setores de educação, finanças, seguros, transportes e negócios, e o foco permaneceu na região do Centro, com outras regiões aparecendo pontualmente, assim como em períodos anteriores – a exemplo do Porto.

Principais Segmentos Transacionados



ESTATÍSTICAS DE MERCADO

REGIÃO	NÚMERO DE PRÉDIOS	ESTOQUE (M²)	ÁREA DISPONÍVEL (M²)	TAXA DE VACÂNCIA (%)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (M²)	ABSORÇÃO BRUTA (M²)	EM CONSTRUÇÃO (M²)	PREÇO PEDIDO (R\$/MÊS)
Centro	31	735.272	202.804	27,6%	3.658	5.391	0	R\$ 89,03
Cidade Nova	7	259.619	152.080	58,6%	0	0	0	R\$ 77,15
Orla	10	156.756	26.971	17,2%	1.083	1.083	0	R\$ 87,81
Zona Sul	1	10.938	2.159	19,7%	0	0	0	R\$ 160,00
Porto	8	213.798	59.033	27,6%	-768	1.000	0	R\$ 84,92
Barra da Tijuca	22	193.877	38.294	19,8%	1.710	1.710	0	R\$ 76,20
Total CBD AA+	79	1.570.261	481.341	30,7%	5.683	9.184	0	R\$ 84,30

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T1 2024

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Ventura Corporate Towers - Torre Leste	Centro	TAG	1.733
Ventura Corporate Towers – Torre Oeste	Centro	UFRJ - Universidade Federal do Rio de Janeiro	1.730
Aqwa Corporate - Torre 1	Porto	Jaé	1.000
Ventura Corporate Towers – Torre Oeste	Centro	Willis Towers Watson	854
City Tower	Centro	Rina Brasil	698

DENNY ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence/South America

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence

CAMILA BUAZAR

Market Research & Business Intelligence Analyst

JENIFER ALMEIDA

Office Transactions

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é uma líder global em serviços imobiliários comerciais 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 2023, seu faturamento foi de US\$9,5 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Também é reconhecida no setor por suas iniciativas a favor da Diversidade, Equidade e Inclusão (DEI), sustentabilidade e mais. Saiba mais em www.cushmanwakefield.com.br ©2024 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.