

Variação Anual      Projeção 12 meses

**35,7%**  
Taxa de Vacância



**603**  
Absorção Líquida (m²)



**R\$ 88,78**  
Preço Pedido (R\$/m²)



(CBD Classes AA+)

## INDICADORES ECONÔMICOS

Variação Anual      Projeção 12 meses

**1,6%**  
PIB 2021 T4 – Variação trimestral



**11,1%**  
Taxa de Desemprego (2021T4)



**11,30%**  
IPCA (12 meses)



Fonte: LCA

## CENÁRIO ECONÔMICO

No primeiro trimestre de 2022, o Brasil retomou as atividades em sua plenitude. As empresas de pequeno e médio porte já retornaram 100% de seus colaboradores presencialmente, as empresas de grande porte ainda enfrentam o dilema do trabalho híbrido, presencial ou remoto. Diante disso, a PMC Restrita registrou, em fevereiro, aumento de 1,1% MOM no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal. Para fins de comparação, em fevereiro de 2021, o varejo apresentou queda de 3,9%. Apesar disso, o ICC (Índice de Confiança do Consumidor) fechou o trimestre em queda de 3,1 pontos, impactado pela alta da inflação e pela gradual recuperação do mercado de trabalho. Ademais, o aumento da incerteza também contribuiu para esse resultado, uma vez que os consumidores passaram a apresentar postura mais cautelosa. O IIE-Br (Indicador de Incerteza da Economia) subiu 4,2 pontos em março para 121,3 pontos, refletindo, sobretudo, as mudanças nas perspectivas futuras diante da guerra entre Ucrânia e Rússia, que está afetando a economia global. Com relação a taxa de desemprego, os últimos dados da PNAD Continua referente ao trimestre móvel de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022 foi de 11,2%, recuo de 0,4 p.p. com relação ao trimestre móvel anterior e 3,4 p.p. em relação ao mesmo período um ano antes. Com relação à inflação, o IPCA subiu 0,61 p.p no mês de março, atingindo 1,62% MOM, o maior valor registrado para o período desde 1994. Esse resultado foi impactado, principalmente, pelos grupos Transportes (0,65 p.p.), e Alimentação e Bebidas (0,51 p.p.). Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 11,30%, refletindo especialmente a elevação dos preços dos combustíveis. Por fim, o INCC – M (Índice Nacional de Custo da Construção – M) apresentou variação de 0,73% em março e já acumula alta de 1,85% no ano e 11,63% em 12 meses.

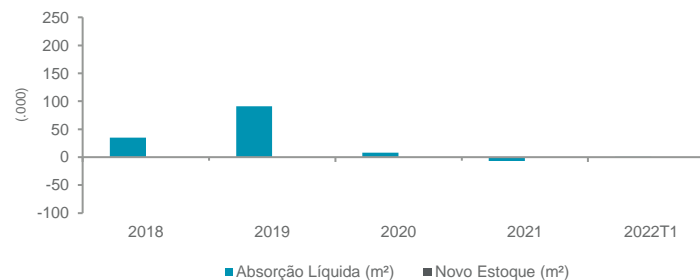
## DEMANDA: Diminuição nas Absorções

Após encerrar o último trimestre de 2021 com absorção líquida acima de 24 mil m², o mercado CBD do Rio de Janeiro de classes A e A+ encerrou o primeiro trimestre do ano com queda nas absorções, resultando em um valor positivo de 603 m². Com ênfase na região do Centro, fevereiro e março foram os principais responsáveis por quase zerar a absorção, apresentando fortes valores negativos e positivos que, por sua vez, quase se anularam. Deste modo, a taxa de vacância apresentou queda de 0,04 p.p. QOQ e atingiu 35,68% em março. O primeiro trimestre do ano totalizou 13.348 m² locados, estando superior à quantidade locada no último trimestre de 2021. Mais uma vez, o Centro é o principal responsável por tal valor. Por outro lado, apesar da cidade seguir recebendo locações, grande parte das ocupações por parte dos inquilinos ainda não foram concluídas. Espera-se que, com o retorno gradativo aos escritórios, a taxa de vacância volte a cair com maior constância, mesmo que ainda permaneça em patamares elevados, até que sejam observados sinais de melhora na atual situação econômica do país.

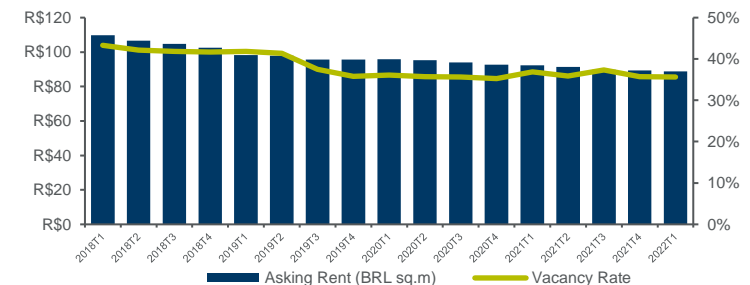
## PREÇOS: Preço Médio Diminuiu

Devido à alta taxa de vacância da cidade e ao movimento *flight-to-quality/flight-to-price*, o Rio de Janeiro apresenta queda consecutiva no preço médio pedido desde o primeiro trimestre de 2020. Desta forma, os inquilinos adquirem maior poder de negociação e têm oportunidade de optarem escolher as melhores regiões e edifícios da cidade. O mercado CBD de classes A e A+ encerrou 2022T1 com valor médio pedido de R\$ 88,78/m²/mês, mostrando relativa estabilidade em relação ao trimestre anterior e apresentando queda de 3,81% ao comparar com 2021T1. As alterações ocorreram principalmente devido às movimentações naturais do mercado, a depender do preço pedido dos edifícios os quais apresentaram ocupações ou saídas. Ainda, devido à alta taxa de vacância do mercado e a falta de novos estoques em toda a região, o valor dos aluguéis deve seguir sem registrar fortes aumentos ou quedas nos próximos períodos.

## ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD AA+



## PREÇO PEDIDO / VACÂNCIA – CBD AA+



## Panorama de Mercado

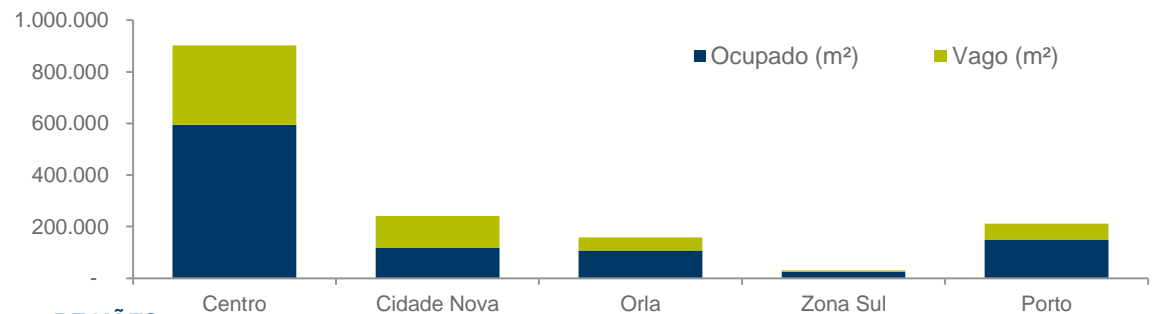
Os edifícios de classes A e A+ da região CBD do Rio de Janeiro tem aproximadamente 100.000 m<sup>2</sup> locados que ainda esperam para serem ocupados. Apesar da volta aos escritórios estar cada vez mais presente, muitas empresas estão adotando modelo híbrido de trabalho, o que desencadeia na redução de área corporativa ocupada por parte delas em alguns casos. Entretanto, 2022T1 encerrou com absorção líquida positiva de aproximadamente 600 m<sup>2</sup> após encerrar o quarto trimestre de 2021 com mais de 24 mil m<sup>2</sup> absorvidos. Com isso, a taxa de vacância apresentou queda e atingiu os 35,7%.

O Centro mais uma vez se destacou em termos de locações, demonstrando sua forte atratividade. A região recebeu mais de 11.000 m<sup>2</sup> locados, advindos, principalmente, de empresa do setor de administração pública. Entretanto, devido ao tamanho do estoque e ao alto número de área vaga, os inquilinos se deparam com maior leque de opções e, assim, aumentam seu poder de barganha. A taxa de vacância do Porto apresentou queda de 14,21 p.p. em relação ao fechamento do primeiro trimestre de 2021. Durante o ano passado, a região registrou mais de 30 mil m<sup>2</sup> absorvidos em importante edifício classe A+. Por outro lado, a Orla é outra região que vem recebendo novas locações nos últimos trimestres. Em 2022T1, a região apresentou quase 2 mil m<sup>2</sup> locados em um único edifício.

## Pipeline

Desde 2018 o Rio de Janeiro não tem novos estoques. As novas áreas ainda estão sendo absorvidas gradativamente e a cidade atualmente apresenta excesso de oferta. Para os próximos anos, não se espera novas entregas e, com isso, a taxa de vacância tende a reduzir à medida em que os inquilinos comecem a ocupar os espaços físicos de escritórios. Pode-se dizer também que a cidade passa por um momento de *flight-to-quality/flight-to-price*, em que o inquilino tem maior poder de escolha para mudar para melhores regiões e edifícios com preços de aluguel reduzidos devido à elevada taxa de vacância.

## COMPARAÇÃO DE REGIÕES



### REGIÕES

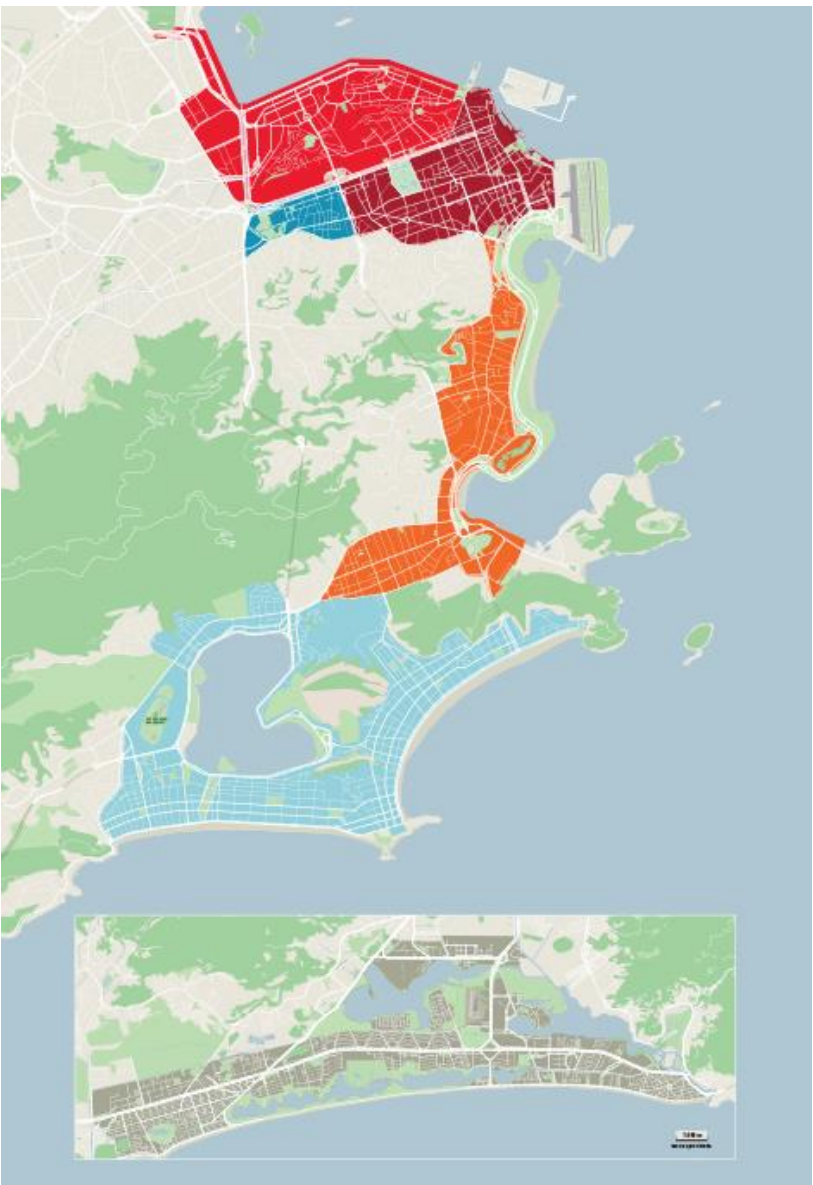
#### CDB

- Porto
- Cidade Nova
- Centro

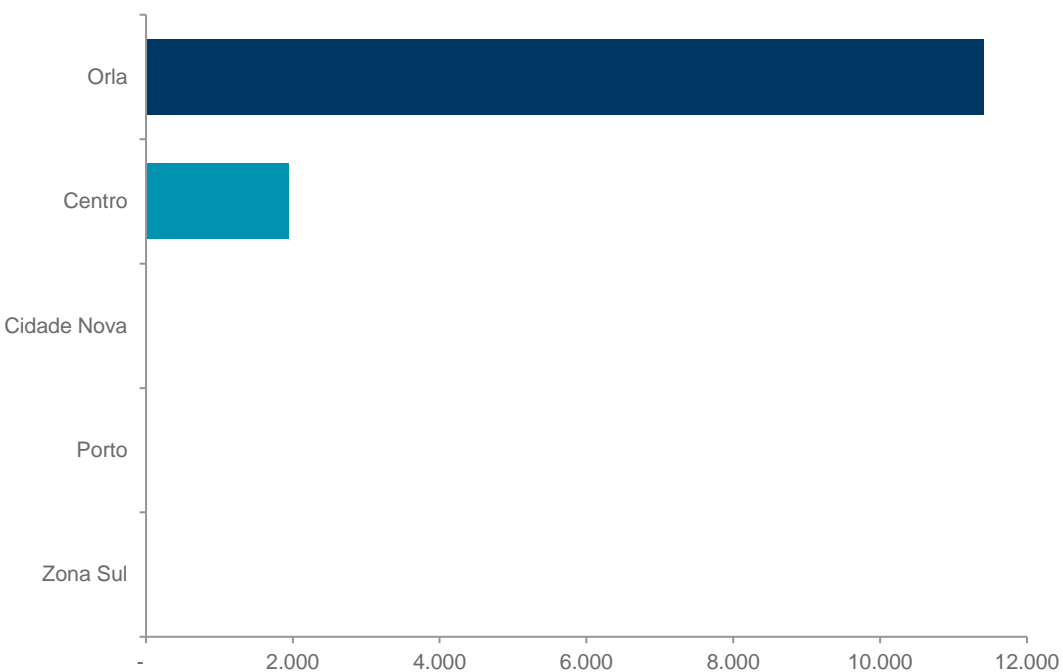
#### NON-CDB

- Orla
- Zona Sul
- Barra da Tijuca

\*A taxa de vacância é calculada e estabelecida pela Cushman & Wakefield, que leva em consideração a ocupação efetiva, resultando em uma vacância física de 35,7%. A taxa de vacância comercial é considerada pelas locações no Rio de Janeiro CBD classes A e A+, fechando o primeiro trimestre em 29,7%.

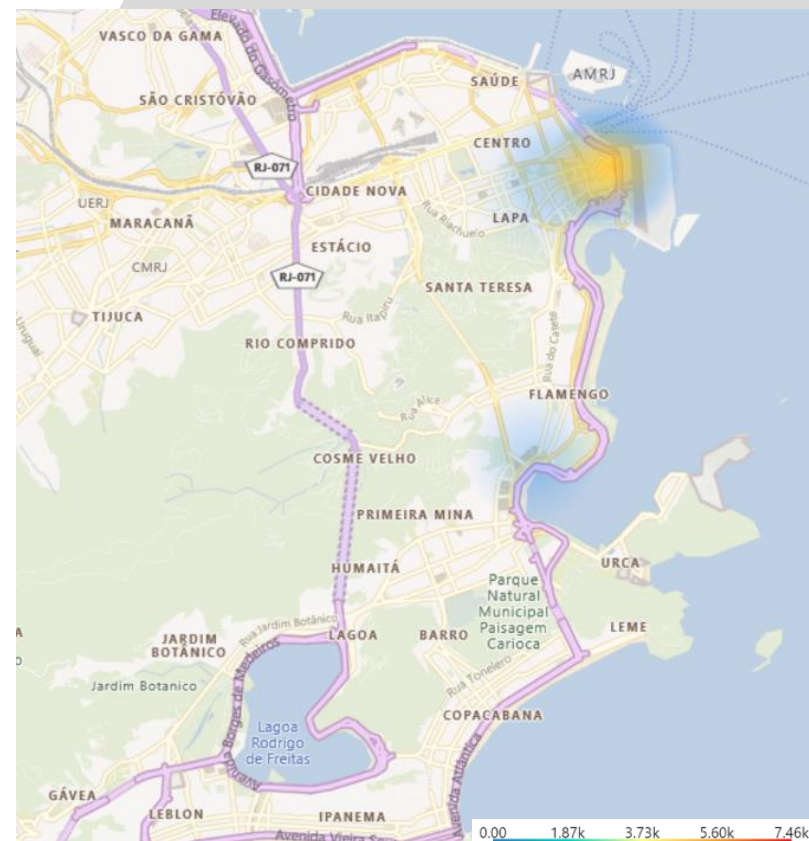


## Atividade Locativa – 2022T1



Durante o primeiro trimestre de 2022, o Rio de Janeiro totalizou 13.348 m<sup>2</sup> locados. A região do Centro foi a principal responsável, com 11.408 m<sup>2</sup>, seguido pela Orla, com 1.940 m<sup>2</sup>. A principal locação do trimestre se deu por empresa do setor de administração pública, totalizando mais de 7 mil m<sup>2</sup>. A cidade conta ainda com quase 100 mil m<sup>2</sup> locados que devem ser ocupados nos próximos períodos. A curto prazo, portanto, é esperada redução na taxa de vacância da cidade.

## Mapa de Calor – 2022T1



As locações que ocorreram durante o primeiro trimestre do ano estão representadas pelo mapa de calor a seguir. No Centro, as locações na região de Castelo foram as mais representativas, com destaque para uma única empresa, somando mais de 7 mil m<sup>2</sup> e mais aproximadamente 3 mil m<sup>2</sup> divididos em outros dois edifícios. Cinelândia também recebeu algumas locações, totalizando pouco mais de 1 mil m<sup>2</sup>. Na Orla por sua vez, as locações se concentraram em Botafogo em um único edifício.

## 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	902.834	308.315	34,1%	266	10.997	11.408	0	BRL 62,40	BRL 95,25
Cidade Nova	7	241.604	123.998	51,3%	0	0	0	0	BRL 62,68	BRL 66,67
Orla	12	158.576	51.297	32,3%	468	970	1.940	0	BRL 87,40	BRL 102,20
Zona Sul	5	30.745	5.490	17,9%	1.078	1.078	0	0	BRL 138,47	BRL 218,50
Porto	8	211.256	62.126	29,4%	-1.209	0	0	0	BRL 61,31	BRL 80,57
Barra da Tijuca	30	194.388	69.535	35,8%	2.864	2.864	5.389	0	BRL 52,19	BRL 73,30
<b>Total CBD AA+</b>	<b>68</b>	<b>1.545.016</b>	<b>551.226</b>	<b>35,7%</b>	<b>603</b>	<b>13.045</b>	<b>13.348</b>	<b>0</b>	<b>BRL 64,90</b>	<b>BRL 88,78</b>

## PRINCIPAIS LOCAÇÕES T1 2022

EMPREENHIMENTO	REGIÃO	INQUILINO	ÁREA (m²)	TIPO
Bay View	Centro	MPRJ - Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro	7.462	Locação
Torre Almirante	Centro	Undisclosed	1.246	Locação
Torre Oscar Niemeyer - FGV	Orla	Undisclosed	970	Locação
Torre Oscar Niemeyer - FGV	Orla	Undisclosed	970	Locação
Torre Almirante	Centro	Undisclosed	900	Locação
Ventura Corporate Towers - Torre Leste	Centro	Trident Energy Offshore	678	Locação
Linneo de Paula Machado	Centro	Office Total	642	Locação
Passeio Corporate - B	Centro	Undisclosed	480	Locação

\*Renovações não estão inclusas nas estatísticas de locações

**LUIS FERNANDO DEAK**

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

**RENATO PAGLARIN**

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

**A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION**

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 50.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2021, seu faturamento foi de US\$9,4 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.

©2022 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 à sua precisão.