

**34,2%**  
Taxa de Vacância

Varição Anual  
Projeção 12 meses



**30 mil**  
Absorção Líquida, 2019T4



**R\$95,11**  
Preço Pedido (R\$/m²)



(CBD Classes A e A+)

## INDICADORES ECONÔMICOS T4 2019

**0,6%**  
PIB – Variação trimestral

Varição Anual  
Projeção 12 meses



**4,3%**  
Inflação (IPCA) 2019



**11,8%**  
Taxa de Desemprego no Brasil



Fonte: IBGE e LCA

## CENÁRIO ECONÔMICO

O cenário econômico brasileiro segue melhorando após um primeiro semestre desanimador em 2019. Ao final do terceiro trimestre as projeções para o PIB de 2019 era de um crescimento de 1% e em dezembro passou a ser 1,1% assim como o crescimento do IPCA de 2019 que era projetado em torno de 3,5% para 3,9% indicando uma melhora no apetite do consumidor, frente a uma melhora do Índice de Confiança do consumidor que voltou a crescer no quarto trimestre. Por sua vez a taxa Selic havia sido projetada para o final de 2019 em 5,25% contudo após a aprovação da reforma da previdência no terceiro trimestre o Copom iniciou um período de redução da taxa básica de juros mais acelerada, culminando em 4,5% no final do ano.

O câmbio, contudo, foi um dos indicadores que depreciou no quarto trimestre, saindo de uma projeção de 3,95 R\$/USD para 4,10 R\$/USD, grande parte decorrente do aumento das tensões entre EUA e China.

## DEMANDA: Maior Absorção Líquida Desde 2013.

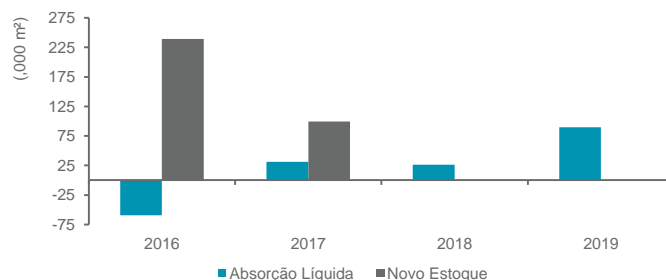
O mercado CBD de classes A e A+ do Rio de Janeiro teve, em 2019, a melhor absorção líquida desde 2013. Fechou o ano com 88,9 mil m² absorvidos. Em comparação ao final do ano passado, o valor foi quase quatro vezes maior, uma vez que terminou 2018 com apenas 21,2 mil m² absorvidos. Essa absorção veio majoritariamente da região do Porto, com 61,1 mil m², seguido do Centro, com 26,7 mil m². O crescimento da região do Porto do ano atual em relação ao ano passado foi de aproximadamente oito vezes enquanto a região central, terminou o ano de 2018 com uma absorção líquida negativa de aproximadamente 11 mil m². Grandes responsáveis pela absorção do Centro foram a Caixa e a Stone que ocuparam juntas 7,5 mil m² no Passeio Corporate – Torre B apenas no mês de outubro. Na região do Porto, vale destacar neste ano a ocupação da Amil no edifício Vista Guanabara, ultrapassando 14 mil m².

## PREÇOS: Preço Pedido Médio Diminui.

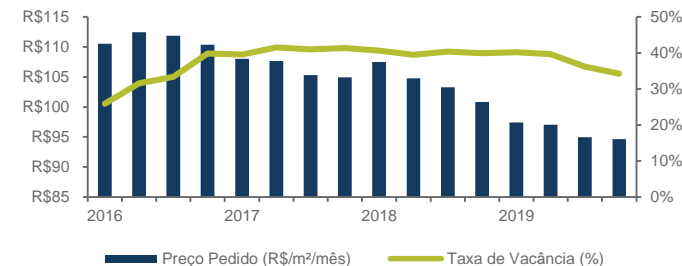
O preço médio pedido no Rio de Janeiro apresenta uma queda desde o primeiro trimestre de 2018, principalmente por conta da alta taxa de vacância na cidade. Esse cenário, portanto, tende a favorecer os inquilinos, uma vez que têm o poder de negociação e podem optar por melhores edifícios e regiões.

O preço médio pedido no Rio de Janeiro para classes A e A+ no mercado CBD retraiu 0,39% no quarto trimestre em comparação ao anterior, chegando ao valor de R\$ 95,11. Comparando com o final do ano passado, a retração foi de 6,75%, onde o preço atingia R\$ 101,99. Em uma série histórica desde 2005, o ano que teve o preço pedido mais alto foi 2011, onde fechou com R\$ 161,50. A instabilidade econômica do país e a alta taxa de vacância na cidade tendem a levar os preços para baixo a médio prazo, a não ser que a economia mostre sinais de recuperação no mercado.

## ABSORÇÃO LIQUÍDA/ NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



## VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO - CBD A e A+



## ESTATÍSTICA DE MERCADO

REGIÃO	NÚMERO DE PRÉDIOS	ESTOQUE (m²)	ÁREA DISPONÍVEL (m²)	TAXA DE VACÂNCIA (%)	ABSORÇÃO LÍQUIDA DO TRIMESTRE ATUAL (T4)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (m²)	ATIVIDADE LOCATIVA (m²)	EM CONSTRUÇÃO (m²)	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE A e A+)
Centro	37	921.329	274.857	29,8%	15.678	26.749	56.892	-	R\$ 71,0	R\$ 103,9
Cidade Nova	7	239.880	120.168	50,1%	1.498	(10.502)	1.849	-	R\$ 69,3	R\$ 70,0
Orla	13	181.348	35.898	19,8%	3.953	8.986	13.320	-	R\$ 95,0	R\$ 101,7
Porto	8	200.990	101.794	50,7%	8.456	61.195	43.434	-	R\$ 81,7	R\$ 95,8
Zona Sul	4	19.567	3.227	16,5%	0	2.473	423	-	R\$ 134,6	R\$ 240,2
Rio de Janeiro CBD AA+	69	1.563.114	535.945	34,3%	29.585	88.901	115.121	-	R\$ 74,7	R\$ 95,1

## PRINCIPAIS LOCAÇÕES T4 2019

EMPREENHIMENTO	REGIÃO	INQUILINO	ÁREA (m²)
Aqwa Corporate	Porto	Icatu Seguros	19.207
Venture Corporate Towers	Centro	Allianz Seguros	8.003
Aqwa Corporate	Porto	Your Studio Tishman Speyer	3.382
Centro Administrativo Cidade Nova	Cidade Nova	AeC Contact Center	2.951
Edifício Manchete	Orla	Não Informado	2.789

\*Renovações não são inclusas nas estatísticas de locações.

## PRINCIPAIS VENDAS T4 2019

EMPREENHIMENTO	REGIÃO	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (m²)	PREÇO/\$ m²
Edifício Serrador	Centro	Rede Windsor de Hotéis / Grupo Sued	17.641	R\$ 8.502,92
Rio Branco 115	Centro	BR Properties S.A. / Allianz Investimentos Imobiliarios	12.068	R\$ 8.163,97
Vivo Barra	Barra da Tijuca	BR Properties / FDO INV IMOB – FII UBS (BR) RECEB IMOB	6.964	R\$ 11.471,21
Ouvidor 107	Centro	BR Properties S.A. / Allianz Investimentos Imobiliarios	6.237	R\$ 6.195,38
Centro Empresarial Presidente Castelo Branco	Centro	OSHER & OSHER Participações / APPAI- Associação Beneficiária dos Professores do Estado do Rio de Janeiro	900	R\$ 9.422,22

## Jadson Mendes Andrade

Head of Market Research & Business Intelligence

South America

Phone: +55 11 3513 6783

Fax: +55 11 5501 5144

[jadson.andrade@sa.cushwake.com](mailto:jadson.andrade@sa.cushwake.com)

## PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN &amp; WAKEFIELD

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 51.000 funcionários em 400 escritórios e 70 países. Em 2018, seu faturamento foi de US\$8,2 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.br](http://www.cushmanwakefield.com.br)

## cushmanwakefield.com

©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 precisões