

Varição Anual Projeção 12 meses

33,0%
Taxa de Vacância



6,0 mil
Absorção Líquida (m²)



R\$ 91,27
(Preço Pedido, (R\$/m²))



(CBD Classes AA+)

INDICADORES ECONÔMICOS 2020

Varição Anual Projeção 12 meses

10,3%
T3 PIB – Variação trimestral



14,6%
Taxa de Desemprego (Setembro/20)



4,52%
Inflação (12 meses)



Fonte: LCA
World Government Bonds

CENÁRIO ECONÔMICO

As políticas fiscais e monetárias expansionistas adotadas em 2020 ajudaram a minimizar a crise social e econômica durante o ano. No entanto, o Brasil tem uma dívida elevada que limita o auxílio social. Assim, a má gestão dos gastos públicos tende a prejudicar o país no longo prazo. Apesar de o Índice de Confiança do Consumidor ter apresentado pequena queda em novembro em relação a outubro, o saldo de empregos formais registrou nível recorde, com aumento de 414,5 mil vagas em novembro. Assim, a economia seguiu a trajetória de recuperação no último trimestre com o PIB esperado para 2020 em -4,26%. Por outro lado, impulsionada principalmente pela pressão dos preços de alimentos e combustíveis, a inflação voltou a acelerar no último trimestre e o IPCA fechou 2020 acima da meta de 4%, para 4,52%. Por fim, manteve-se o discurso cauteloso em relação à taxa Selic, situando-se no atual menor nível recorde de 2,0%, estimulando a atividade econômica. Portanto, o segundo semestre do ano suavizou os impactos da pandemia, de forma que a recuperação econômica em 2021 dependerá do equilíbrio fiscal e da distribuição da vacinação Covid-19, em um cenário que as reformas e privatizações planejadas pelo governo poderiam ajudar a economia. Acesse as informações mais recentes específicas do COVID [aqui](#).

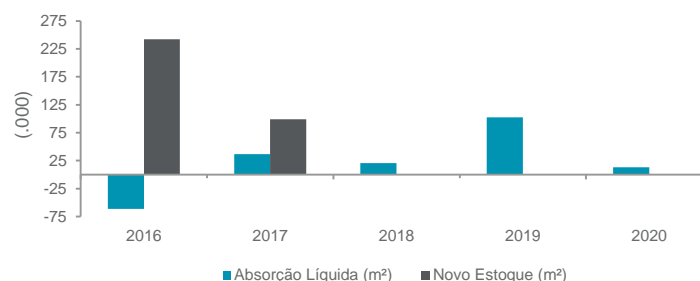
DEMANDA: Resultados Animadores

O mercado CBD do Rio de Janeiro de classes A e A+ encerrou o último trimestre do ano com uma absorção líquida positiva de 6.029 m², advindos principalmente dos resultados favoráveis de outubro e novembro. Já em dezembro, o Centro foi responsável pela pequena absorção líquida negativa, porém não impactou o resultado do trimestre, uma vez que apresentou valores positivos em outubro e novembro. Ainda, é a região mais atrativa e movimentada da cidade, sendo a que possui o maior número de locações, ocupações e saídas ao longo do ano inteiro. Com as medidas de distanciamento social mantidas pelo governo, algumas ocupações continuaram postergadas, porém, apesar disso, o Rio de Janeiro conseguiu encerrar o ano com uma absorção líquida positiva de mais de 13 mil m², indicando sinais de recuperação na cidade. Espera-se que a taxa de vacância continue em queda para os próximos meses, após as ocupações de locações recentes.

PREÇOS: Preço Médio Diminuiu

Desde o primeiro trimestre de 2018, o Rio de Janeiro apresenta queda no preço médio pedido, principalmente devido a alta taxa de vacância na cidade e ao movimento flight to quality/flight to price. Com isso, os inquilinos se encontram em uma situação favorável, com maior poder de negociação e com oportunidade de mudar para os melhores edifícios e regiões da cidade. O mercado CBD de classes A e A+ encerrou o ano com um valor médio de R\$ 91,27/m²/mês, apresentando uma queda de 1,58% (QoQ) e de 3,78% (YoY). Com a alta taxa de vacância na cidade, a falta de novos estoques e de projetos de renovações, os preços de aluguel tem a dificuldade de aumentarem, visto que não ultrapassa R\$ 98,83/m²/mês desde janeiro de 2019.

ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD AA+



PREÇO PEDIDO / VACÂNCIA – CBD AA+



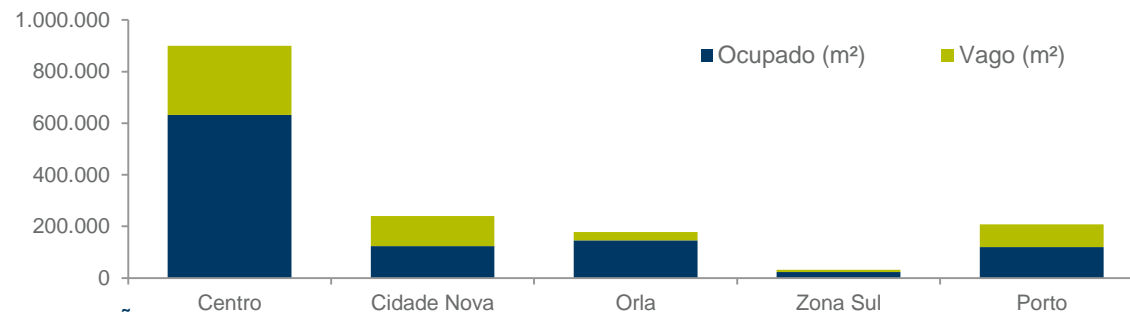
Panorama de Mercado

Os edifícios de classes A e A+ da região CBD do Rio de Janeiro tem mais de 75.000 m² locados com previsão de ocupação em curto prazo. Com isso, nota-se a tendência positiva para o mercado corporativo da cidade, somado a absorção líquida positiva no último trimestre de 2020 de 6.029 m². Com a pandemia que atravessa o país, muitas empresas começaram a trabalhar de casa com o objetivo de reduzir a contaminação. Esse fato desencadeou na paralização dos locais fixos de trabalho e postergou parte das ocupações previstas no ano. Apesar disso, a taxa de vacância da cidade reduziu 0,39 p.p. (QoQ) e 0,85 p.p. (YoY), encerrando o ano de 2020 com 33,0%. Tendo em vista que o Centro é a região mais atrativa de cidade, a busca por espaços corporativos é maior, uma vez que há uma grande variedade de edifícios e preços. Porém, como o estoque da região é grande, a taxa de vacância permanece em patamares elevados, chegando quase a 30%. Com a revitalização do Porto e a atração de novos inquilinos, espera-se que a região passe a receber cada vez mais empresas de diferentes seguimentos, além de novos projetos para os próximos anos. Enquanto a região do Centro foi responsável por 4.800 m² da absorção líquida positiva do trimestre divididos principalmente entre empresas de energia, transporte, oil & gas e entre outras, Porto e Zona Sul somaram juntas 1.229 m². A maior parte das saídas do trimestre ocorreram em empresas de real estate, finanças, oil & gas e energia.

Pipeline

A cidade do Rio de Janeiro segue apresentando falta de novos estoques desde a última entrega em 2018, que por sua vez ocorreu de edifícios de classe B e B+ na região da Barra da Tijuca e na Zona Sul, totalizando mais de 12 mil m². Ainda, com a alta taxa de vacância da cidade, muitos projetos tiveram suas construções interrompidas.

COMPARAÇÃO DE REGIÕES



REGIÕES

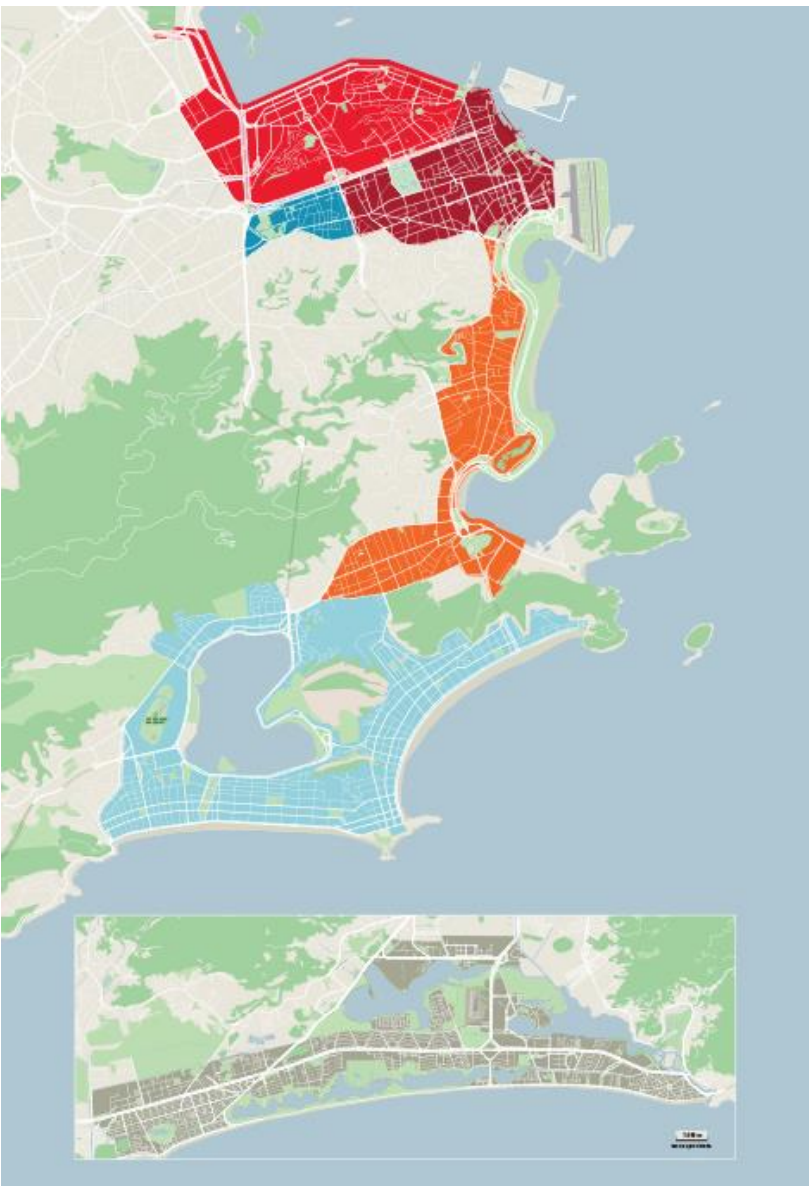
CDB

- Porto
- Cidade Nova
- Centro

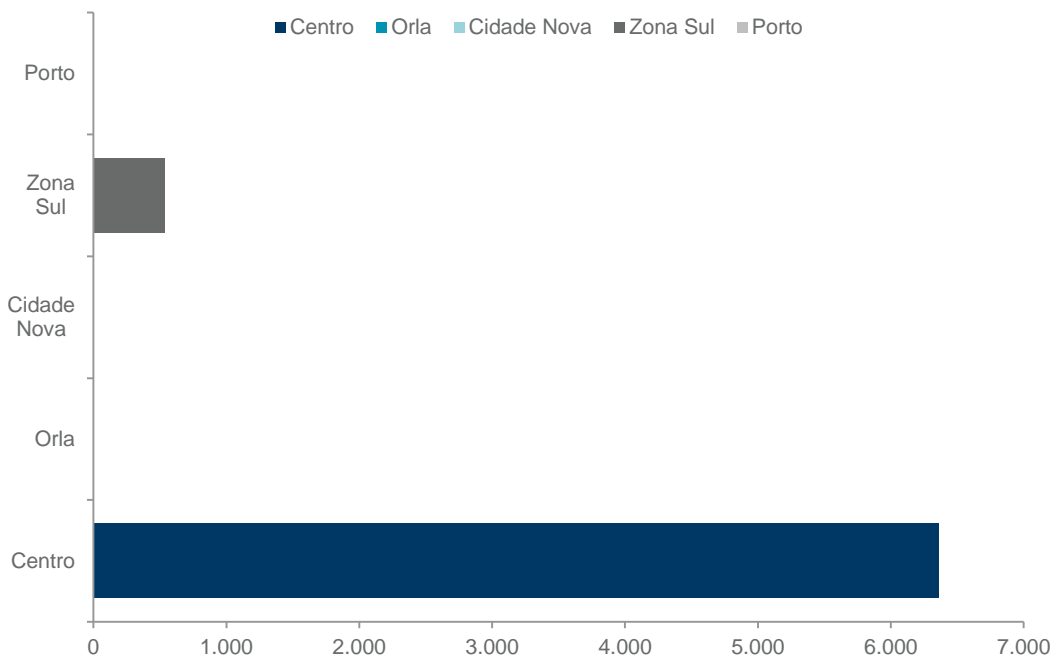
NON-CDB

- Orla
- Zona Sul
- Barra da Tijuca

*A taxa de vacância é calculada e estabelecida pela Cushman & Wakefield, que leva em consideração a ocupação efetiva de 33,0%, contanto a taxa de vacância comercial é considerada pelas locações no Rio de Janeiro CBD classes A e A+, fechando o terceiro trimestre em 28,24%.

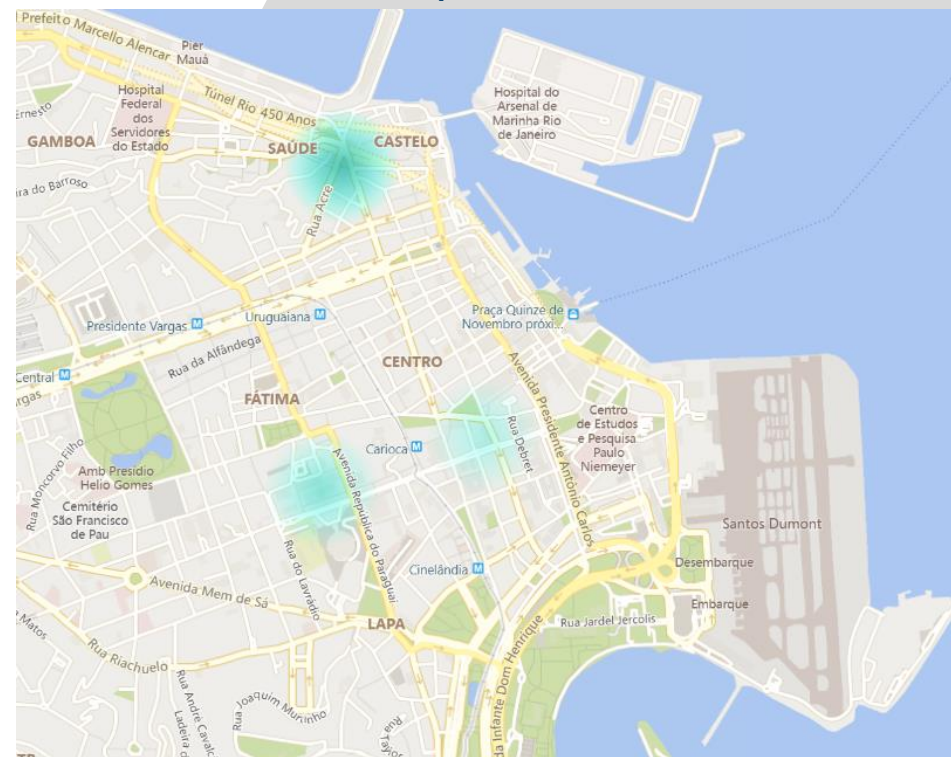


Atividade Locativa – 2020T4



O Centro, uma das regiões mais atrativas e procuradas da cidade, continua apresentando o maior número de locações no Rio. No último trimestre de 2020, registrou um total de 6.360 m² locados divididos em empresas de finanças, seguros e transporte. Junto com a Zona Sul, esse número chegou a 6.899 m². Apesar da falta de locações na Orla, Porto e Cidade Nova, 2020T4 apresentou resultados positivos diante a situação econômica a qual atravessa o país, mesmo que não tão expressivo como em trimestres anteriores.

Mapa de Calor – 2020T4



O mapa de calor registra a quantidade de locações que ocorreram durante o quarto trimestre de 2020. Mais uma vez com destaque para o Centro, a região apresentou locações na Cinenândia (5.123 m²) e Castelo (1.237 m²). A Zona Sul por sua vez, recebeu uma locação de aproximadamente 500 m² em um edifício na Lagoa. Com a ocupação dessas empresas em um curto prazo, deve ser observada uma redução na taxa de vacância da cidade.

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	900.273	268.684	29,84%	4.800	5.588	6.360	-	R\$ 65,6	R\$ 95,2
Cidade Nova	7	239.817	116.808	48,71%	-	-	-	-	R\$ 68,9	R\$ 70,0
Orla	12	177.567	32.317	18,20%	-	-	-	-	R\$ 86,8	R\$ 103,2
Zona Sul	5	31.506	8.504	26,99%	-539	-	539	-	R\$ 127,7	R\$ 194,2
Porto	8	207.770	87.544	42,13%	1.768	1.768	-	-	R\$ 75,7	R\$ 93,3
Barra da Tijuca	30	192.866	60.621	31,43%	-3.381	3.569	5.335	-	R\$ 49,2	R\$ 79,7
TOTAL CBD AA+	68	1.556.934	513.856	33,0%	6.029	7.356	6.899	-	R\$ 69,7	R\$ 91,3

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T4 2020

EMPREENHIMENTO	REGIÃO	INQUILINO	ÁREA (m²)	TIPO
Torre Almirante	Centro	Investsmart Agentes Autônomos De Investimento LTDA	1.237	Locação
Porto Brasilis	Centro	Petros – Fundação Petrobrás de Seguridade Social	2.065	Locação
Porto Brasilis	Centro	Transpetro	1.250	Locação
Ventura Corporate Towers - Torre Leste	Centro	Tag (ENGIE Group)	1.808	Locação

*Renovações não estão incluídas nas estatísticas de locações

PRINCIPAIS VENDAS T4 2020

EMPREENHIMENTO	REGIÃO	VENDEOR/COMPRADOR	ÁREA (m²)	PREÇO/R\$ sq.m
Torre Vargas 914	Porto	FII PRESIDENTE VARGAS / Assim Saúde	5.983	42.000.000
SLB Globo	Zona Sul	GLOBO COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A / ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	3.879	37.500.000

JADSON MENDES ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence
South America
jadson.andrade@sa.cushwake.com

BRUNO SUGUMOTO

Coordinator of Market Research & Business Intelligence
South America
Bruno.sugumoto@cushwake.com

cushmanwakefield.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

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 53.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2019, seu faturamento foi de US\$8,8 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 ou siga @CushWake no Twitter.

©2020 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e é apresentada sem qualquer garantia ou representação às suas precís