

Varição Anual Projeção 12 meses

35,5%
Taxa de Vacância



15,4 mil
Absorção Líquida (m²)



R\$ 91,37
Preço Pedido (R\$/m²)



(CBD Classes AA+)

INDICADORES ECONÔMICOS 2021

Varição Anual Projeção 12 meses

1,21%
PIB 2021 T1 – Variação trimestral



14,7%
Taxa de Desemprego (Abril/21)



8,35%
IPCA (12 meses)



Fonte: LCA

CENÁRIO ECONÔMICO

O segundo trimestre de 2021 foi marcado por uma aceleração da vacinação no país, especialmente nas principais capitais, resultando em uma redução no número de mortes e casos de COVID-19. Por conta disso, viu-se um relaxamento das medidas restritivas, liberando o comércio na maior parte dos estados. Portanto, houve uma variação YoY de 23.7% da PMC restrita, assim como um aumento do Índice de Confiança do Consumidor, que fechou junho em 80.3, frente a 70.7 de março. No que se refere ao saldo de empregos formais, levando em conta abril e maio, criaram-se 397.089 novos empregos.

O IPCA de junho foi de 0.53%, levando o índice acumulado de doze meses para 8.35%, maior nível desde setembro de 2016. Demonstrando uma política monetária austera, sensível à desvios da inflação à meta, o Banco Central aumentou a taxa Selic mais uma vez no mês de junho, em 75 pontos base, para 4.25% a.a. Esse aumento desestimula a economia, mas ancora as expectativas da inflação dentro da margem da meta, de 2.25% à 5.25%.

DEMANDA: Reviravolta nas Absorções

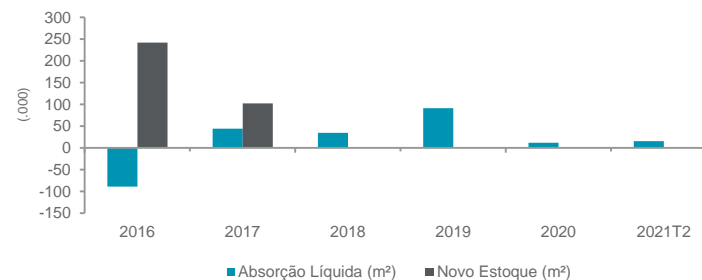
O mercado CBD do Rio de Janeiro de classes A e A+ voltou a apresentar resultados positivos após uma absorção líquida negativa no primeiro trimestre do ano, e encerrou 2021T2 com 15.412 m² absorvidos. O Porto foi a região que mais impactou esse resultado, com a ocupação de uma empresa de seguros (totalizando quase 18.000 m²).

O Rio de Janeiro segue recebendo locações, porém, grande parte das ocupações por parte dos inquilinos continuam sendo postergadas devido as medidas de distanciamento social impostas pelo governo. O segundo trimestre do ano totalizou 16.262 m² locados, divididos nas regiões do Centro, Zona Sul e Orla. Apesar da queda na taxa de vacância no trimestre atual, acredita-se que permanecerá em patamares elevados até sinais de melhoria na atual situação econômica do país.

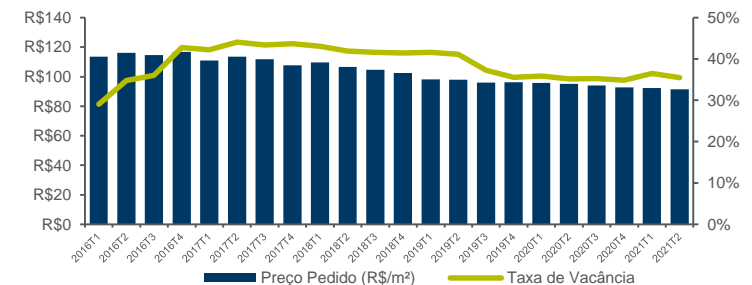
PREÇOS: Preço Médio Diminuiu

Desde o primeiro trimestre de 2018, o Rio de Janeiro apresenta uma queda consecutiva no preço médio pedido devido a alta taxa de vacância na cidade e ao movimento flight to quality/flight to price. Isso traz uma situação favorável aos inquilinos, que adquirem maior poder de negociação e conseguem mudar para melhores regiões e edifícios na cidade. O mercado CBD de classes A e A+ encerrou 2021T2 com um valor médio de R\$ 91,37/m²/mês, uma queda de 0,95% (QoQ) e de 3,87% (YoY). Devido a alta taxa de vacância do mercado, e a falta de novos estoques na região, o valor dos alugueis tem dificuldade em aumentar. Desde janeiro de 2019, onde atingia R\$ 99,65/m²/mês, os preços de locação pedidos na cidade na cidade não ultrapassam esse valor.

ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD AA+



PREÇO PEDIDO / VACÂNCIA – CBD AA+



Panorama de Mercado

Apesar da melhora no resultado apresentado ao fim do segundo trimestre de 2021, os edifícios de classes A e A+ da região CBD do Rio de Janeiro tem mais de 98.000 m² locados que ainda esperando para serem ocupados. Seguirá vazio enquanto o país continua tentando reduzir a contaminação da COVID-19. Ainda, saídas e redução de área de empresas que vem adotando o modelo híbrido de trabalho continuam presentes, mesmo que menos expressivas que no primeiro trimestre do ano. Portanto, ao final de 2021T2, após mais de 15.000 m² absorvidos, a taxa de vacância apresentou queda de 1,0 p.p. (QoQ) atingindo 35,5% em junho.

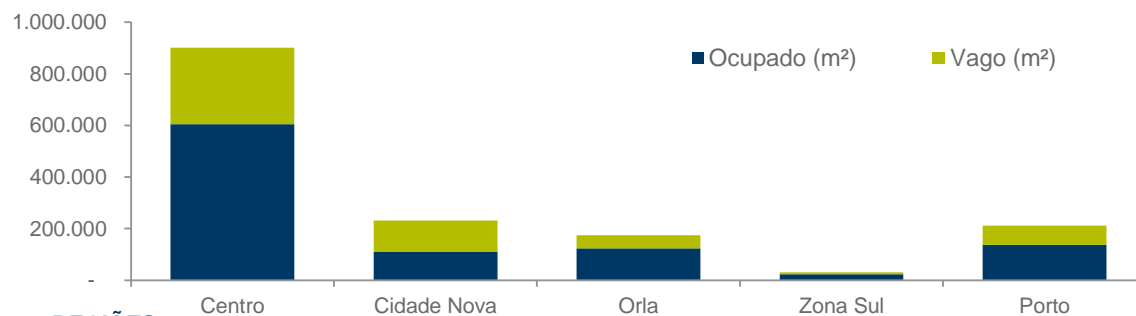
O Centro é uma das regiões mais atrativas da cidade, com isso, a busca por espaços corporativos tende a ser maior, sendo a região com o maior número de locações, deixando o inquilino com um maior leque de opções. Entretanto, a taxa de vacância permanece em patamares elevados, atingindo 32,9% no final do segundo trimestre (-0,29 p.p. QoQ).

Por sua vez, o Porto apresentou uma absorção líquida positiva de 17.848 m², em que uma grande empresa de seguros ocupou um dos edifícios mais importantes da região, fazendo com que a taxa de vacância sofresse uma queda de 8,45 p.p. (QoQ), atingindo 35,2%.

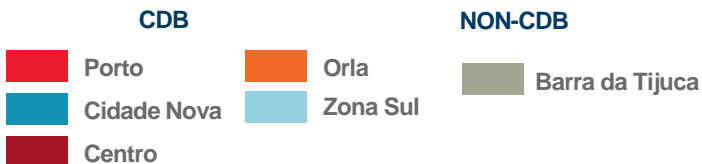
Pipeline

O Rio de Janeiro apresenta uma falta de novos estoques desde 2018, quando recebeu a entrega de novos empreendimentos de classe B e B+ na Barra da Tijuca e na Zona Sul que somaram mais de 12.000 m². Já para classes A e A+, a última entrega foi ao final de 2017 no Porto, com mais de 69.000 m² de um dos mais importantes ativos da região hoje em dia. Portanto, devido ao alto número de espaço vago na região, muitos projetos interromperam suas construções e espera-se uma redução na taxa de vacância para que surjam novos projetos.

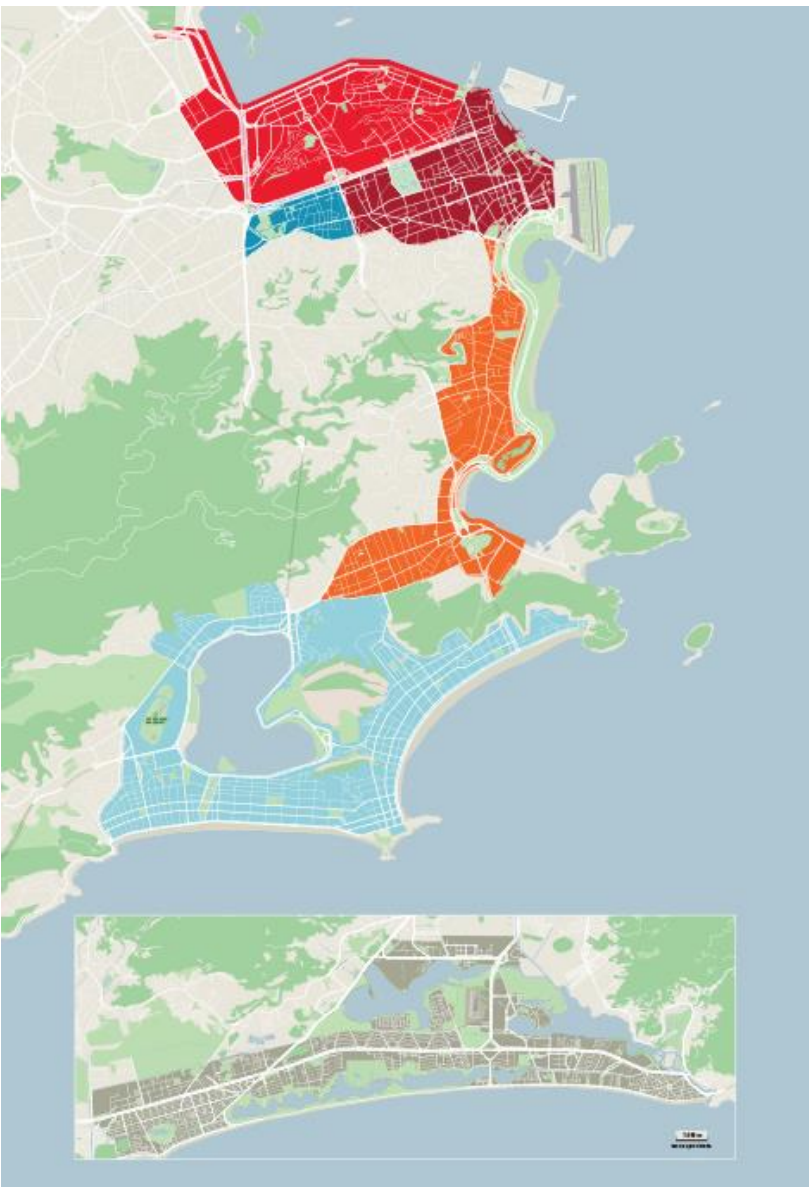
COMPARAÇÃO DE REGIÕES



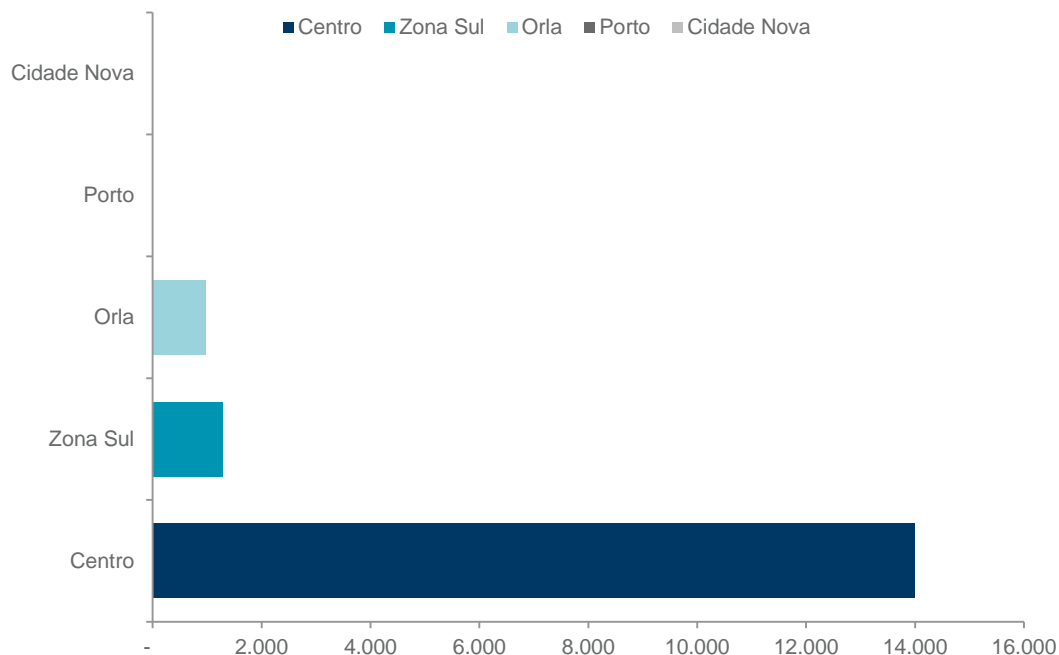
REGIÕES



*A taxa de vacância é calculada e estabelecida pela Cushman & Wakefield, que leva em consideração a ocupação efetiva de 35,5%, contanto a taxa de vacância comercial é considerada pelas locações no Rio de Janeiro CBD classes A e A+, fechando o segundo trimestre em 29,2%.

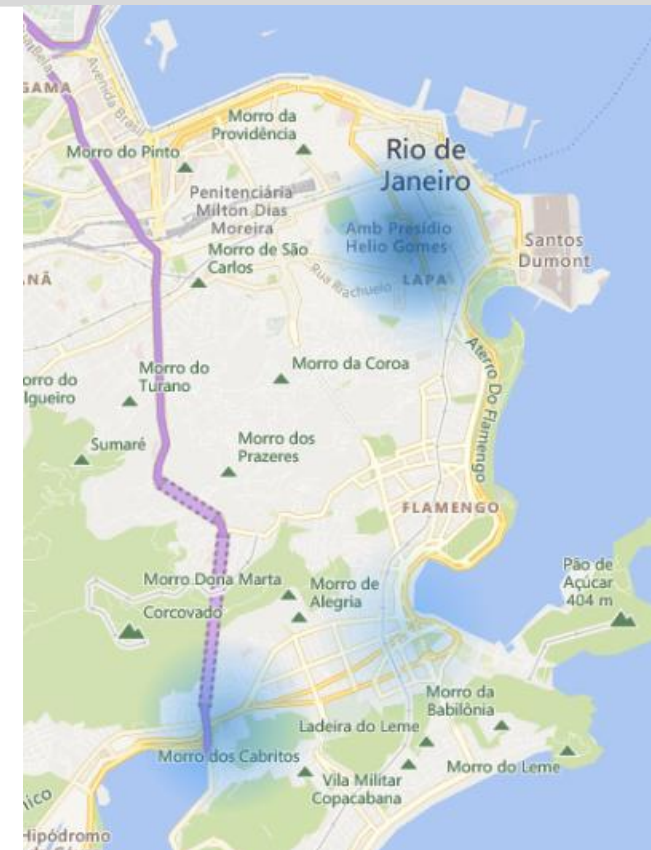


Atividade Locativa – 2021T2



Durante o segundo trimestre de 2021, o Rio de Janeiro recebeu 16.262 m² em locações, sendo 14.004 m² da região do Centro, 1.283 m² da Zona Sul e 975 m² da Orla. Tais locações foram principalmente por empresas dos setores de Oil & Gas, finanças e transporte. Apesar da atual situação econômica a qual atravessa o país, espera-se uma redução na taxa de vacância da cidade, devido ao número de locações nos últimos trimestres e à absorção líquida positiva no período atual, que deve continuar para os próximos meses.

Mapa de Calor – 2021T2



As locações que ocorreram durante o segundo trimestre de 2021 podem ser representadas pelo mapa de calor. A região do Centro recebeu locações na Cinelândia (13.205 m²) e no Microcentro RJ (799 m²), já a Zona Sul recebeu a locação de 1.283 m² na Lagoa enquanto os 975 m² locados na Orla foram na região de Botafogo.

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	900.690	296.389	32,9%	2.618	3.415	14.004	-	R\$ 65,8	R\$ 97,1
Cidade Nova	7	232.015	120.506	51,9%	-	-	-	-	R\$ 66,1	R\$ 69,0
Orla	12	173.976	50.786	29,2%	- 5.965	825	975	-	R\$ 84,6	R\$ 102,6
Zona Sul	5	30.745	7.381	24,0%	911	911	1.283	-	R\$ 136,1	R\$ 199,4
Porto	8	211.256	74.290	35,2%	17.848	17.848	-	-	R\$ 71,2	R\$ 88,1
Barra da Tijuca	31	194.388	73.104	37,6%	1.046	1.046	1.977	-	R\$ 51,6	R\$ 73,2
TOTAL CBD AA+	68	1.548.683	549.351	35,5%	15.412	23.300	16.262	-	R\$ 68,7	R\$ 91,4

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T2 2021

EMPREENDIMENTO	REGIÃO	INQUILINO	ÁREA (m²)	TIPO
Ventura Corporate Towers - Torre Leste	Centro	BB – Banco do Brasil	5.294	Locação
Ventura Corporate Towers - Torre Oeste	Centro	BB – Banco do Brasil	5.295	Locação
Ventura Corporate Towers - Torre Leste	Centro	IBM	1.650	Locação
BVEP Nigri Plaza	Centro	Log-In Logística Intermodal	966	Locação
Edifício Galeria	Centro	Necton	799	Locação
Lagoa Corporate	Zona Sul	SPX Capital	539	Locação
Centro Emp. Mourisco - Torre Corcovado	Orla	Medsenior	513	Locação
Centro Emp. Mourisco - Torre Corcovado	Orla	Eneva	462	Locação
Lagoa Corporate	Zona Sul	Guide Investimentos	372	Locação
Lagoa Corporate	Zona Sul	ASA Investimentos	372	Locação

*Renovações não estão inclusas nas estatísticas de locações

JADSON MENDES ANDRADE

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

GUILHERME YAMAUCHI

Coordinator of Market Research & Business Intelligence
South America
Guilherme.yamauchi@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 precis