

Variação Anual Projeção 12 meses

36,7%
Taxa de Vacância



-19,8 mil
Absorção Líquida (m²)



R\$ 89,53
Preço Pedido (R\$/m²)



(CBD Classes AA+)

INDICADORES ECONÔMICOS 2021

Variação Anual Projeção 12 meses

-0,1%
PIB 2021 T2 – Variação trimestral



13,7%
Taxa de Desemprego (Julho/21)



10,25%
IPCA (12 meses)



Fonte: LCA

CENÁRIO ECONÔMICO

Durante o terceiro trimestre de 2021 a campanha de vacinação avançou expressivamente no país, o que reduziu o número de casos de COVID-19 e de mortes causadas pelo vírus. Naturalmente, a flexibilização das medidas restritivas foi ampliada, permitindo, sobretudo, maior atuação dos serviços ligados ao varejo. Apesar disso, conforme os dados da PMC restrita de agosto, o volume de vendas do varejo recuou 3,10% comparado a julho. O ICC (Índice de Confiança do Consumidor) também recuou em 6,7% em setembro. Essa queda reflete a alta da inflação, que reduz o poder de compra do consumidor.

O desemprego continua elevado, apesar de ter registrado leve melhora na taxa, que atingiu 13,70% em julho. O nível de trabalhadores subocupados, aqueles que trabalham menos horas do que poderiam trabalhar, atingiu número recorde. O IPCA de setembro foi de 1,16%, ao passo que o acumulado de 12 meses alcançou 10,25%, maior nível desde 2016. O principal driver desse aumento de preços da cesta do IPCA é o combustível, por conta da sua política de preços, uma vez que a Petrobras tem seu combustível atrelado às commodities internacionais.

DEMANDA: Queda nas Absorções

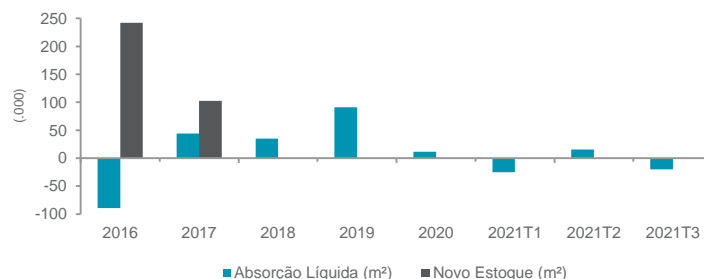
O mercado CBD do Rio de Janeiro de classes A e A+ encerrou o terceiro trimestre do ano com absorção líquida negativa de -19.767 m², principalmente, por conta de uma grande saída na Cidade Nova por empresa de engenharia, porém que por sua vez já alugou um novo espaço na mesma região e deve ocupar nos próximos meses. Com isso, 2021T3 apresentou a maior taxa de vacância do ano.

O terceiro trimestre do ano totalizou 28.797 m² locados e, apesar do grande número de locações que a cidade está recebendo, grande parte das ocupações por parte dos inquilinos continuam sendo postergadas devido às medidas de distanciamento social impostas pelo governo. Espera-se que com o retorno gradativo aos escritórios a taxa de vacância volte a cair, mesmo que ainda permaneça em patamares elevados, até que sejam observados sinais de melhora na atual situação econômica do país.

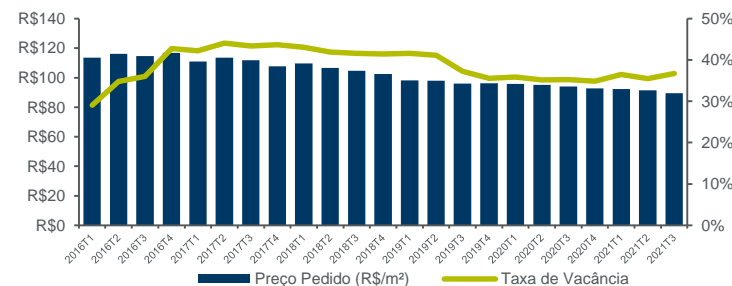
PREÇOS: Preço Médio Diminuiu

O Rio de Janeiro apresenta uma queda consecutiva no preço médio pedido devido à alta taxa de vacância na cidade e ao movimento *flight-to-quality/flight-to-price* desde o primeiro trimestre de 2018. A situação fica 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 2021T3 com valor médio de R\$ 89,53/m²/mês, queda de aproximadamente 2% (QoQ) e de 4,80% (YoY). Essa queda ocorreu, sobretudo, após saídas em edifícios que possuem preços pedidos mais baixos, além da redução do valor por parte dos proprietários. O valor dos alugueis segue sem registrar aumentos, visto a alta taxa de vacância do mercado e a falta de novos estoques na região. Os preços pedidos no Rio de Janeiro não ultrapassam R\$ 99,65/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 aproximadamente 125.000 m² locados que ainda esperam para serem ocupados. As ocupações seguem sendo postergadas com o objetivo de reduzir a contaminação por COVID-19. A volta aos escritórios se mostrou mais presente, porém em modelo híbrido de trabalho, o que desencadeia na redução de área alugada por parte das empresas. Portanto, ao final de 2021T3, após a absorção líquida negativa de -19.767 m², a taxa de vacância apresentou aumento de 1,28 p.p. (QoQ) atingindo 36,7% em setembro.

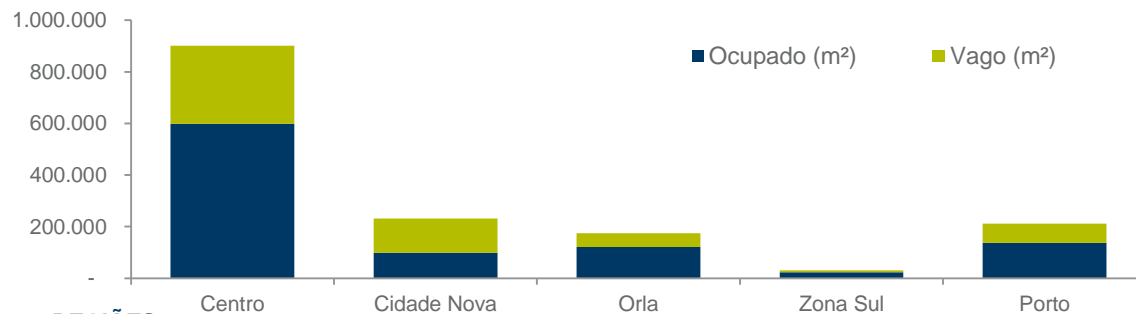
Apesar do Centro ser uma das regiões mais atraentes da cidade e com o maior número de locações nos últimos meses, os inquilinos ainda possuem um leque maior de opções em uma região bem localizada devido ao grande número de espaços disponíveis. Com mais de 17.000 m² locados, o Centro se destacou no trimestre com a locação de 10.017 m² por empresa do setor educacional. Entretanto, devido ao seu grande estoque, a taxa de vacância permanece em patamares elevados, atingindo 33,5% no final do terceiro trimestre (+0,60 p.p. QoQ).

A Cidade Nova apresentou neste trimestre expressiva locação por empresa do setor de engenharia em edifício que não recebia inquilinos desde o seu lançamento em 2015. Por sua vez, a empresa deixou espaço em outro edifício na mesma região.

Pipeline

O mercado de escritórios do Rio de Janeiro apresenta, atualmente, excesso de oferta. Os novos estoques, que foram entregues até 2018, estão sendo absorvidos de maneira gradual. Adicionalmente, a taxa de vacância deve ser pressionada apenas pelo lado da demanda, visto a falta de novos estoques previstos para os próximos anos. Devido a elevada taxa de vacância e ao preço de aluguel reduzido, a cidade está passando por um momento de *flight-to-quality/flight-to-price*.

COMPARAÇÃO DE REGIÕES



REGIÕES

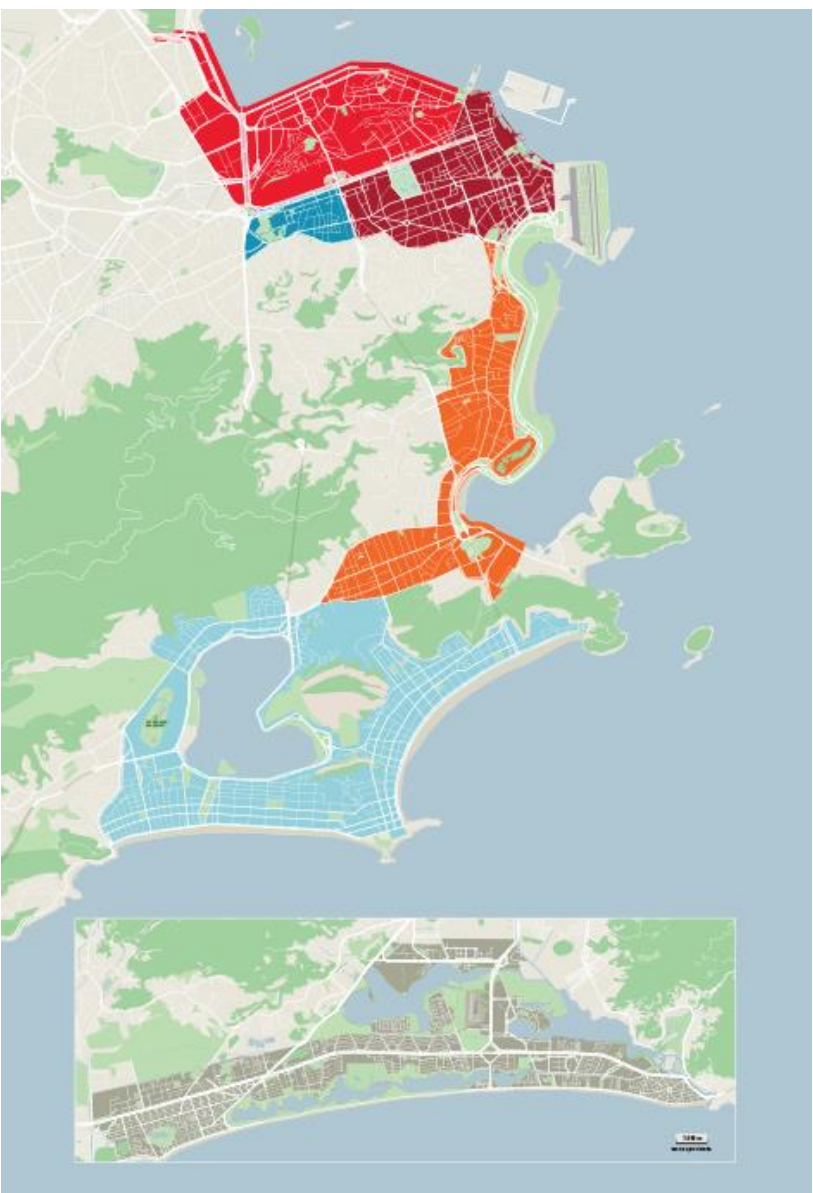
CDB

- Porto
- Cidade Nova
- Centro

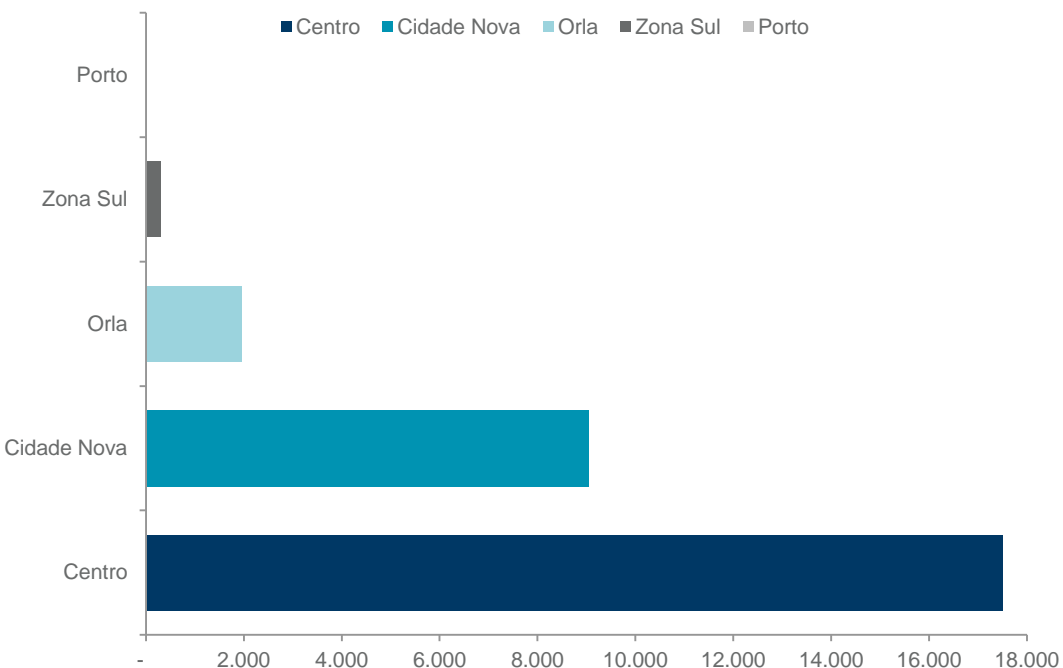
NON-CDB

- 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 36,7%. Contudo, a taxa de vacância comercial é considerada pelas locações no Rio de Janeiro CBD classes A e A+, fechando o terceiro trimestre em 29,0%.

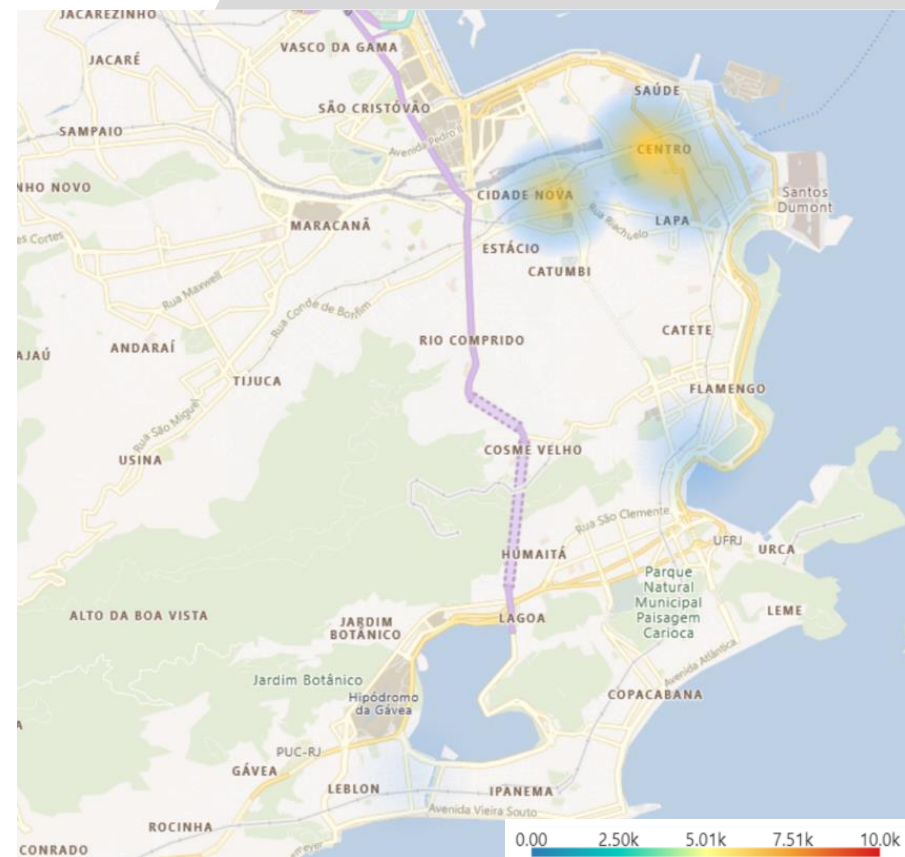


Atividade Locativa – 2021T3



Durante o terceiro trimestre de 2021, o Rio de Janeiro totalizou 28.797 m² em locações. A região do Centro apresentou 17.502 m² locados, seguida por Cidade Nova (9.052 m²), Orla (1.940 m²) e Zona Sul (303 m²). As locações mais expressivas aconteceram por empresa do setor educacional no Centro (10.017 m²) e os 9.052 m² do setor de engenharia na Cidade Nova. Tendo em vista o momento atual de movimentos *flight-to-quality/flight-to-price* e o retorno de empresas aos escritórios à medida que ocorre o avanço da vacinação, espera-se redução na taxa de vacância para os próximos meses. Para esse trimestre, no entanto, foi registrado aumento da taxa de vacância devido à absorção líquida negativa.

Mapa de Calor – 2021T3



As locações que ocorreram durante o terceiro trimestre de 2021 estão representadas pelo mapa de calor. O Centro registrou locações na região de Presidente Vargas, Cinelândia, Castelo e Microcentro RJ, sendo mais representativa na primeira delas, com 10.017 m² locados por empresa do setor de educação. A região da Cidade Nova registrou 9.052 m², enquanto Zona Sul registrou 303 m² no Leblon e a Orla registrou 1.940 m² em 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	301.817	33,5%	-5.428	1.614	17.502	-	R\$ 64,34	R\$ 95,14
Cidade Nova	7	232.015	133.050	57,3%	-12.544	-	9.052	-	R\$ 63,99	R\$ 66,90
Orla	12	173.976	52.278	30,0%	-1.492	-	1.940	-	R\$ 86,31	R\$ 103,07
Zona Sul	5	30.745	7.684	25,0%	-303	-	303	-	R\$ 135,12	R\$ 201,80
Porto	8	211.256	74.290	35,2%	0	-	-	-	R\$ 68,71	R\$ 88,09
Barra da Tijuca	30	194.388	72.603	37,3%	501	794	1.588	-	R\$ 50,64	R\$ 72,98
TOTAL CBD AA+	68	1.548.683	569.118	36,7%	-19.767	1.614	28.797	-	R\$ 67,17	R\$ 89,53

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T3 2021

EMPREENDIMENTO	REGIÃO	INQUILINO	ÁREA (m²)	TIPO
Vista Carioca 1111	Centro	Idomed	10.017	Locação
ECO Sapucaí	Cidade Nova	Technip	9.052	Locação
Torre Oscar Niemeyer – FGV	Orla	3R Petroleum	1.940	Locação
Ventura Corporate Towers – Torre Leste	Centro	N/A	1.740	Locação
Ventura Corporate Towers – Torre Oeste	Centro	N/A	1.740	Locação
Torre Almirante	Centro	Investsmart Agentes Autônomos De Investimento LTDA	1.237	Locação
Linneo de Paula Machado	Centro	Essilor	1.168	Locação
Linneo de Paula Machado	Centro	CTA - Tocantins & Pacheco Advogados	580	Locação
Visconde de Inhaúma Corporate	Centro	Scor	540	Locação
Passeio Corporate - B	Centro	N/A	480	Locação
Leblon Executive Towers	Zona Sul	Mubadala	303	Locação

*Renovações não estão incluídas nas estatísticas de locações

LUIS FERNANDO DEAK

Head of Market Research & Business Intelligence
South America
luis.deak@sa.cushwake.com

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence
South America
renato.paglarin@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