

Variação Anual Projeção 12 meses

30,92%
Taxa de Vacância



-3.675
Absorção Líquida (m²)



R\$ 85,83
Preço Pedido (R\$/m²)



(CBD Classes A e A+)

INDICADORES ECONÔMICOS

Variação Anual Projeção 12 meses

0,1%
PIB 2023 T3 – Variação trimestral



7,7%
Taxa de Desemprego (2023T3)



4,7%
IPCA Nov (12 meses)



Fonte: LCA

CENÁRIO ECONÔMICO

• Em 2023, a economia brasileira apresentou performance positiva com PIB avançando nos três primeiros trimestres do ano. • O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) registrou avanço de 0,28% em novembro, e acumula alta de 4,28% em 12 meses. • O desemprego caiu de 8,8% no primeiro trimestre do ano para 7,7% no trimestre encerrado em outubro, segundo a PNAD (Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios). • A taxa básica de juros da economia brasileira (Selic) que teve seu ciclo de flexibilização iniciado em agosto, está em 11,75% atualmente. • O FED já sinalizou que iniciará o ciclo de corte de juros em meados de 2024, o que deve beneficiar moedas emergentes. Atualmente, a taxa de juros americana está no patamar de 5,25 e 5,50%, e a expectativa para o final de 2024 é de que a taxa fique entre 4,75% e 5%.

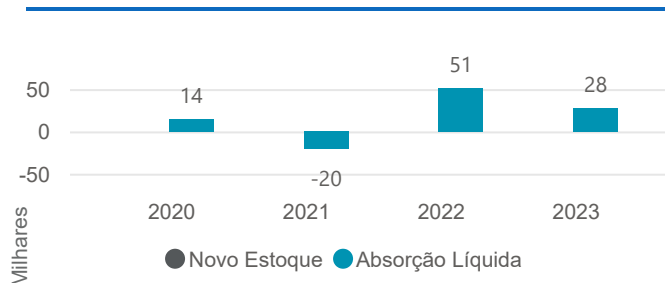
DEMANDA

O ano de 2023 apresentou pelo segundo ano consecutivo absorção líquida positiva, encerrando com acumulado de 27.896 m² na região CBD de classes A e A+ no Rio de Janeiro e desencadeando em queda na taxa de vacância em relação ao fechamento do período anterior. Ainda, nota-se que o número de locações na cidade segue alto, totalizando mais de 55 mil m² durante 2023, sendo grande parte (17.642 m²) advinda de empresa do setor público em edifício classe A no Centro durante o primeiro trimestre do ano. Já grande parte das desocupações no ano advieram de empresas do setor de planos de saúde no Porto e de extração de petróleo e gás natural no Centro, ambas em edifícios classe A+. Nota-se demanda por edifícios mais novos e de alto padrão na cidade, uma vez que mesmo com áreas mais baratas vagas na Orla, um dos edifícios mais caros da região foi o que mais recebeu locações durante o período.

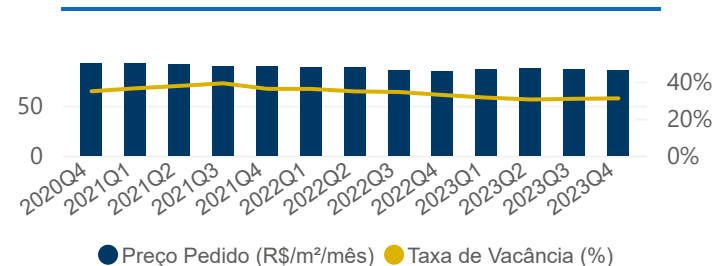
PREÇOS

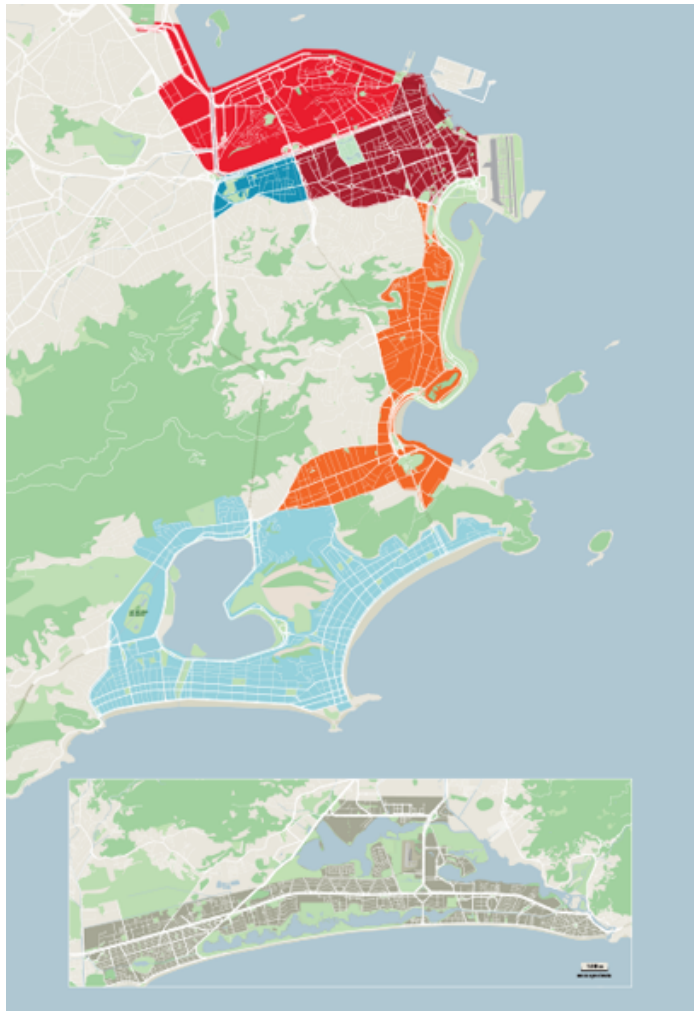
A média de preço pedido foi de R\$ 85,83/m², aumento sutil em relação ao fechamento de 2022 (1,1%), o que denota certa estabilidade após anos de quedas constantes. Entre as regiões com maiores valores de locação estão Zona Sul (R\$ 198,15/m²) e Orla (R\$ 103,70/m²). Já as que possuem valores mais próximo, ou abaixo da média, estão Cidade Nova (R\$ 77,50/m²), Centro (R\$ 85,74/m²) e Porto (R\$ 90,95/m²). A leve alteração no preço se deu devido às movimentações naturais de mercado, principalmente grandes ocupações em edifícios com preços mais baixos e saídas em edifícios com maiores valores de locação. Nota-se que essas alterações ocorreram sobretudo no Centro, região em que possui grande diferença de preços pedidos.

ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+





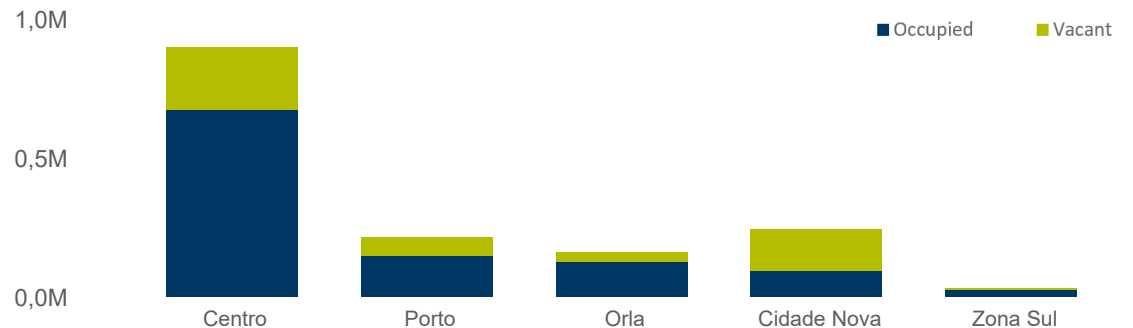
Panorama

A absorção líquida no ano foi de 27.896 m², valor advindo majoritariamente da região do Centro por empresa do setor de administração pública. Com isso, a taxa de vacância da cidade chegou a 30,92%, decréscimo de 1,81 p.p. em relação ao fechamento do período anterior. O resultado mais promissor apresentado advém em grande parte do primeiro semestre, já que as movimentações na segunda metade do ano foram mais insignificantes. Ainda, no acumulado de locações em 2023, somam-se 55.358 m², em que parte já foi ocupada no decorrer do ano e parte ainda será ocupada nos próximos meses. Como mencionado anteriormente, o Rio de Janeiro demonstra demanda mais concentrada para os imóveis mais novos e bem localizados, por mais que ainda apresente ofertas mais baratas e em localizações menos favoráveis ao inquilino. Destarte, nota-se que mesmo com imóveis disponíveis para locação e preços acessíveis, a Cidade Nova não recebe demandas com constância, sendo a região com a maior taxa de vacância da cidade (61,24%). Em seguida vem o Porto, com taxa de 31,19% e imóveis 100% vagos com preços baixos. Zona Sul segue com a menor taxa e um dos maiores preços pedidos. Entre as duas regiões que apresentaram maiores alterações anuais na taxa de vacância estão Zona Sul (-2,93 p.p.), encerrando em 13,88% - menor valor desde 2015 - e Centro (-2,40 p.p.), encerrando em 24,90%.

Pipeline

À medida em que novas locações e ocupações ocorram na cidade, a taxa de vacância vai diminuir, visto que não há novos empreendimentos no Rio de Janeiro desde 2018 e ainda não há previsões para os períodos futuros.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES CBD

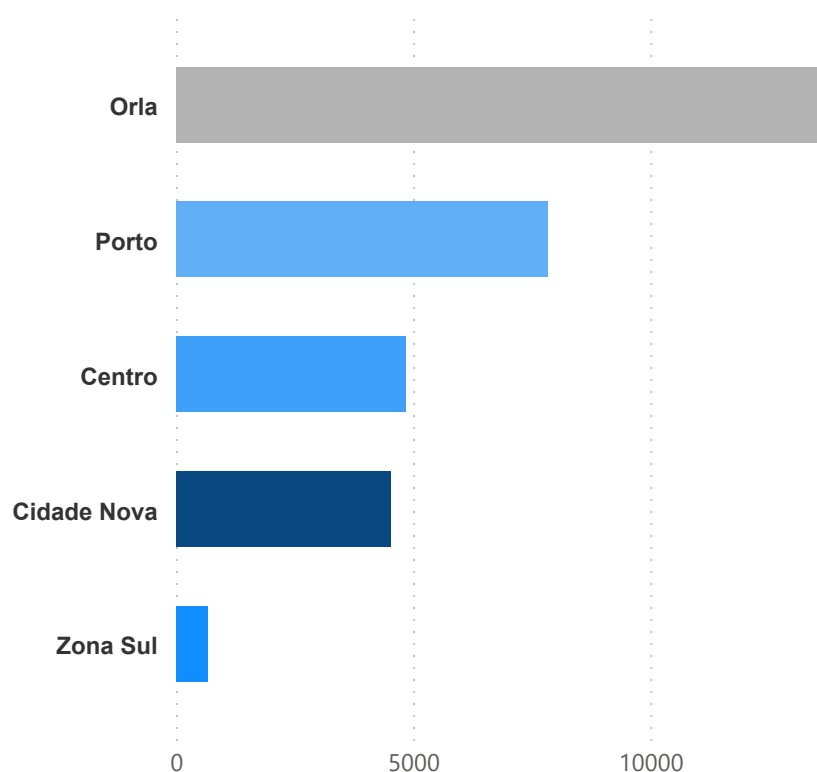


REGIÕES



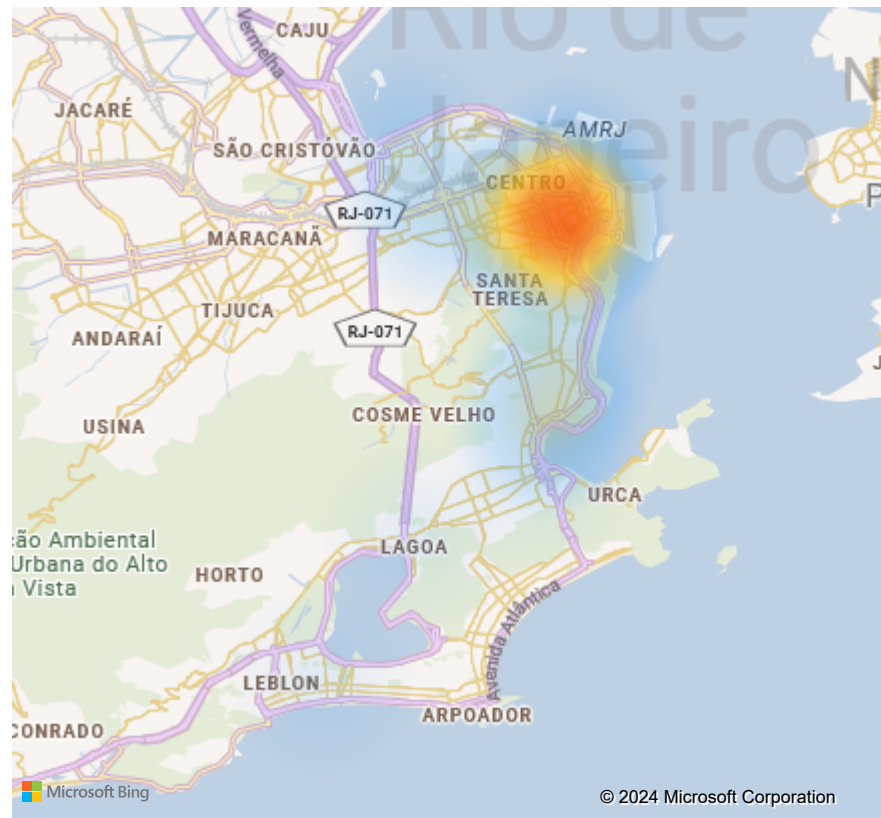
*A taxa de vacância é calculada e estabelecida pela Cushman & Wakefield, que leva em consideração a ocupação efetiva, resultando em uma vacância física de 30,92%. A taxa de vacância comercial é considerada pelas locações no Rio de Janeiro CBD classes A e A+, fechando 2023 em 29,17%.

Locações para Ocupar



A cidade do Rio de Janeiro acumula 31.485 m² para serem ocupados nos próximos meses, sendo 13.618 m² na Orla, 7.839 m² no Porto, 4.848 m² no Centro, 4.526 m² na Cidade Nova e 654 m² na Zona Sul.

Mapa de Calor - 2023



O mapa de calor ilustra a área total transacionada no ano de 2023 por região. Centro foi a região com o maior número de locações, assim como nos anos anteriores, totalizando 28.940 m². Em seguida, Orla registrou 10.442 m² locados, enquanto Porto totalizou 7.839 m². Por fim, Cidade Nova encerrou o ano com 4.526 m² e Zona Sul com 654 m². O principal destaque de 2023 ficou com o setor de administração pública na região do Centro.

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

REGIÃO	NÚMERO DE PRÉDIOS	ESTOQUE (M²)	ÁREA DISPONÍVEL (M²)	TAXA DE VACÂNCIA (%)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (M²)	ABSORÇÃO BRUTA (M²)	ÁREA LOCADA (M²)	EM CONSTRUÇÃO (M²)	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE A E A+)
Centro	36	897.415	223.454	24,9%	-2.438	376	3.491	0	R\$ 53,99	R\$ 85,74
Cidade Nova	7	241.604	147.962	61,2%	0	0	4.526	0	R\$ 73,02	R\$ 77,50
Orla	12	159.973	34.906	21,8%	3.443	3.443	2.616	0	R\$ 76,17	R\$ 103,70
Zona Sul	5	30.723	4.265	13,9%	539	539	654	0	R\$ 105,59	R\$ 198,15
Porto	8	213.798	66.689	31,2%	-5.219	0	7.839	0	R\$ 70,06	R\$ 90,95
Barra da Tijuca	30	194.388	40.503	20,8%	4.317	4.317	2.301	0	R\$ 49,81	R\$ 76,59
Total CBD AA+	68	1.543.513	477.276	30,9%	-3.675	4.358	19.126	0	R\$ 60,96	R\$ 85,83

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T4 2023

EMPREENHIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Porto 130	Porto	Grupo Fictor	7.839
ECO Sapucaí	Cidade Nova	École 42	4.526
Edifício Galeria	Centro	Cury Construtora e Incorporadora	1.800
Centro Emp. Mourisco - Torre Corcovado	Orla	Iter Participações	975
Torre Oscar Niemeyer - FGV	Orla	Transocean (Ocean Rig)	970
Onix Corporate	Zona Sul	New Fortress Energy	654
Ventura Corporate Towers - Torre Leste	Centro	Shearwater	376

DENNY ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence/South America

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence

CAMILA BUAZAR

Market Research & Business Intelligence Analyst

JENIFER ALMEIDA

Office Transactions

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 52.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2022, seu faturamento foi de US\$10,1 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como o gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Saiba mais em www.cushmanwakefield.com.br ou siga @CushWake no twitter. ©2023 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e são apresentadas sem qualquer garantia ou representação às suas precisões.