

# Mercado de Escritórios do Rio de Janeiro

## Crescimento econômico global e interno em risco

O ritmo de recuperação da economia global perdeu força nos últimos meses em decorrência de novos surtos de Covid-19 na China e do conflito entre a Rússia e a Ucrânia, que seguem trazendo impactos relevantes para a atividade e a inflação global. A aceleração da inflação nas principais economias tem levado os bancos centrais a retirar os estímulos monetários implementados nos últimos anos para o enfrentamento da crise causada pela pandemia. Com isso, as condições financeiras globais apertaram, colocando pressão sobre o crescimento econômico nos próximos trimestres. As economias emergentes, em geral, seguem mais vulneráveis às alterações das condições financeiras globais. No Brasil, o 1º trimestre registrou um crescimento inesperado, e tudo indica um 2º trimestre mais positivo do que o antecipado, levando a revisões para o Produto Interno Bruto (PIB) de 2022, que passaram de 0,5% para 1,7% na projeção do Banco Central, conforme o último Relatório de Inflação de 30 de junho. A maioria dos setores produtivos apresentou desempenho positivo também em abril e as previsões do Ipea mostram que, em maio, o nível de atividade deve avançar na comparação mensal: 1,2% na indústria, 0,6% no comércio e 0,3% nos serviços. A expectativa de crescimento do PIB no 2º trimestre é reforçada por novos estímulos ao consumo das famílias – saque extraordinário do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e antecipação do 13º salário dos aposentados do INSS – e por perspectiva de avanço da agropecuária e da indústria extrativa, após quedas no início do ano. O mercado de trabalho seguiu em recuperação nos primeiros meses de 2022, com recuo da taxa de desocupação e avanço da população ocupada. Segundo os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua), a taxa de desocupação recuou para 9,3% em abril, menor patamar desde outubro de 2015. A inflação segue elevada e mais uma vez surpreendeu negativamente. Houve um substancial aumento nos alimentos e combustíveis, enquanto a inflação de serviços e de bens industriais também se mantém alta. A expectativa para a inflação subiu para 8,50%, distanciando-se ainda mais da meta de 5%. Para 2023 a previsão é de 4,70%. O Copom elevou em mais 1 ponto percentual, para 12,75% a.a. a taxa básica de juros em sua última reunião de maio, e deve fechar o ano em 13,25%. Para o IPCA a expectativa é de 6,86% e 10,88% para o IGPM. O dólar deve fechar o ano em R\$ 5,25.

### Sumário de Mercado Escritórios de Alto Padrão

	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2021	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m <sup>2</sup> )	2,31MM	2,31MM	2,31MM	↔
Taxa de Vacância	35,4%	35,4%	37,2%	↓
Absorção Líquida Trimestral (m <sup>2</sup> )	2 mil	3 mil	-16 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m <sup>2</sup> )	19 mil	43 mil	21 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m <sup>2</sup> /mês)	74,44	73,69	76,58	↔
Novo Estoque em Construção (m <sup>2</sup> )*	19 mil	19 mil	19 mil	↔

mercado classe AAA, AA e A em todas as regiões de RJ: CBD + Non-CBD (Barra da Tijuca)  
\*obras foram iniciadas, sem data prevista para entrega

### Destaques do 2º Trimestre

- O desempenho do mercado de escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro no 1º semestre demonstrou lentidão na atividade de locação, com queda na absorção bruta e devoluções ainda em curso;
- A taxa de vacância segue praticamente inalterada em 35,37% (vs. 35,45% no 1T).
- Mesmo que tímida, as novas locações superaram as devoluções na maioria das regiões e a absorção líquida foi de 2 mil m<sup>2</sup>. Barra da Tijuca, Centro e Flamengo/Glória fecharam o trimestre com absorção líquida negativa, enquanto Cidade Nova e Botafogo registraram crescimento no volume de espaço ocupado;
- O preço pedido médio de locação no Rio de Janeiro fechou R\$ 74,44/m<sup>2</sup>/mês;

### Mais um trimestre de crescimento estagnado

A atividade de locação desacelerou no 2º trimestre no Rio de Janeiro e a absorção bruta registrada foi de 19 mil m<sup>2</sup>. As devoluções perderam força, mas seguiram acontecendo, resultando em uma absorção líquida de 2 mil m<sup>2</sup>. As novas locações superaram as devoluções na maioria das regiões, exceto na Barra da Tijuca, Centro e Flamengo/Glória, regiões que fecharam o trimestre com absorção líquida negativa.

As únicas regiões que mostraram um aumento mais significativo no volume de espaços ocupados foram Cidade Nova, com ocupação da Prefeitura do Rio de Janeiro, e Botafogo, por empresas de tecnologia, óleo e gás e industrial.

### Volume de oferta estável

A taxa de vacância ficou praticamente inalterada, de 35,45% para 35,37%. Neste trimestre, as regiões de Botafogo, Porto Maravilha e Cidade Nova tiveram pequena redução no volume de área vaga. As demais registraram aumento ou se mantiveram praticamente estáveis.

Na comparação anual, a variação foi mais significativa, quando a vacância era de 37,24%. Ainda assim, o volume de espaços vagos segue elevado e praticamente no mesmo patamar desde 2019.

O preço pedido médio no Rio de Janeiro segue em rota de queda e fechou o trimestre em R\$ 74,44/m<sup>2</sup>/mês. O preço pedido médio nas principais regiões de escritórios (CBD) fechou em R\$ 75,96/m<sup>2</sup>/mês.

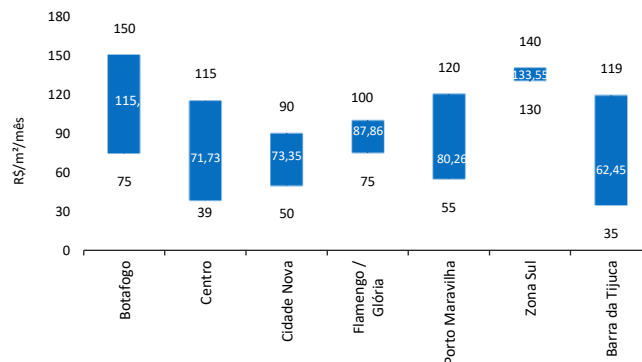
As regiões mais valorizadas, em preço pedido médio de locação, seguem sendo Zona Sul (R\$133,55/m<sup>2</sup>/mês), Botafogo (R\$115,60/m<sup>2</sup>/mês) e Flamengo (R\$87,86 m<sup>2</sup>/mês).

### Expectativas para 2022

Ainda que a remodelação nos espaços de escritórios seja uma realidade, a retomada na atividade de locação, apesar de lenta, tem sido presente, uma vez que os indicadores da demanda registrados nos últimos 4 trimestres foram positivos. Pode-se considerar o cenário atual promissor, sobretudo se compararmos com o mesmo período de 2021, quando o mercado estava em forte retração.

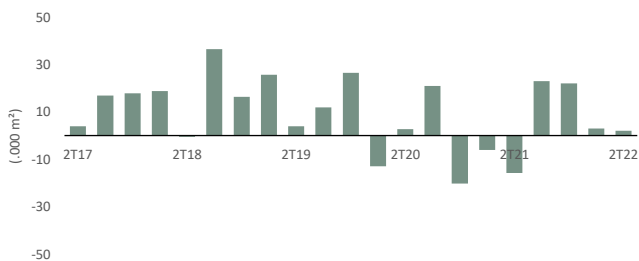
A confiança precisa ser restabelecida a cada trimestre, as devoluções idealmente devem perder espaço e os principais parâmetros precisam ser mais significativos para que a recuperação do mercado de escritórios de alto padrão carioca seja mais visível. A agilidade com que essa retomada venha a ocorrer também está fortemente relacionada ao cenário político-econômico interno, que se torna altamente instável em ano eleitoral, podendo ser um fator importante para a virada do ciclo de mercado.

### Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



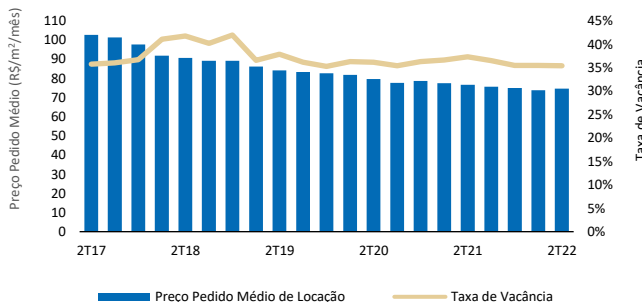
### Histórico de Demanda

#### ABSORÇÃO LÍQUIDA



### Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

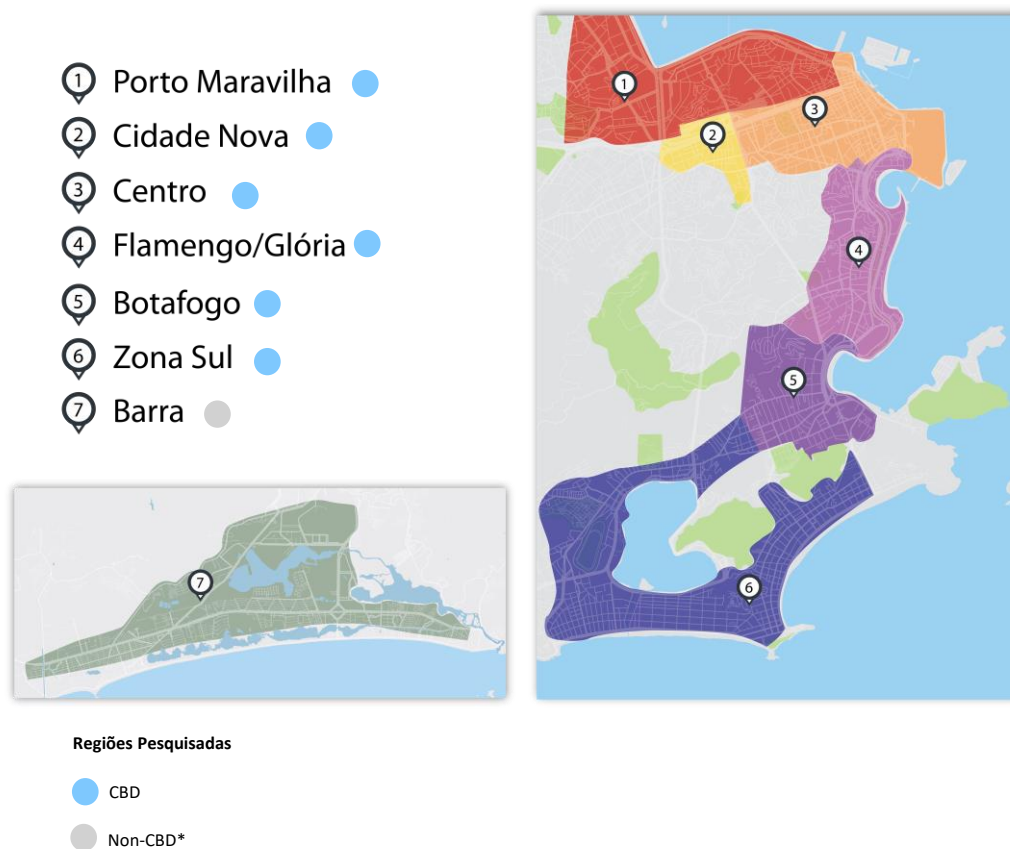
#### PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO E VACÂNCIA



### Transações Significativas no Trimestre

Tipo	Empreendimento	Região	Ocupante	Proprietário	Área Total (m <sup>2</sup> )
Locação	Centro Administrativo Cidade Nova	Cidade Nova	Prefeitura do RJ	São Carlos Empreendimentos	3.136,41
Locação	Rio Sul Center - Torre do Rio Sul	Botafogo	Petronas Brasil	CSHG Real Estate FII	788,87
Locação	Botafogo Trade Center	Botafogo	GNA - Gás Natural Açú	KINEA	605
Locação	Presidente Business Center	Cidade Nova	Governo do Estado do RJ	Independência Adm. de Bens	550

### Mapa das Regiões



*Para mais informações:*

**Newmark Brasil**

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460 – 7º andar  
Vila Olímpia, São Paulo  
04548-005  
t. 5511-2737-3130

Rua Lauro Muller, 116, cj. 3201  
Botafogo, Rio de Janeiro  
22290-160  
t. 55.21.3283-9001

contato@ngkf.com.br

[ngfk.com.br](http://ngfk.com.br)

A Newmark possui acesso a banco de dados customizados para atender aos nossos parâmetros de classificação e abrangência, seguindo nossa própria metodologia, que inclui a reclassificação periódica de alguns empreendimentos. Com isto, o refinamento em nossos dados é constante, podendo haver ajustes nas estatísticas históricas incluindo disponibilidade, preços pedidos de locação, absorção e aluguel praticado. Os relatórios de pesquisa da Newmark estão disponíveis em [nmrk.com/research](http://nmrk.com/research). Todas as informações contidas nesta publicação são derivadas de fontes consideradas confiáveis. No entanto, a Newmark não verificou todas as informações, e as mesmas constituem as declarações e representações apenas da fonte das mesmas, não da Newmark. Qualquer destinatário desta publicação deve verificar de forma independente tais informações e todas as outras informações que podem ser relevantes para qualquer decisão que o destinatário possa tomar em resposta a esta publicação e deve consultar profissionais de sua escolha no que diz respeito a todos os aspectos dessa decisão, incluindo seus aspectos e implicações legais, financeiras e fiscais. Qualquer destinatário desta publicação não pode, sem a aprovação prévia por escrito da Newmark, distribuir, divulgar, publicar, transmitir, copiar, transmitir, fazer upload, baixar ou de qualquer outra forma reproduzir esta publicação ou qualquer das informações nela contidas. Este documento destinou-se para fins informativos e nenhum de seus conteúdos tem a intenção de aconselhar ou recomendar uma estratégia específica. Não deve ser utilizado de forma alguma para prever o movimento do mercado, investimento em títulos, transações, estratégias de investimento ou qualquer outro assunto.