

Mercado de Escritórios do Rio de Janeiro

A economia no país se mostra resiliente em meio a volátil ambiente externo

O ambiente externo encerra o 3º trimestre ainda adverso e volátil, com reduzido ritmo de crescimento das principais economias. A continuidade da Guerra na Ucrânia e suas consequências sobre o fornecimento de commodities, sobretudo gás natural, e alimentos para a Europa e a manutenção da política de combate à Covid-19 na China reforçam a perspectiva de desaceleração do crescimento global nos próximos meses. Nos Estados Unidos, após crescimento robusto nos últimos dois anos, a economia contraiu nos dois primeiros trimestres do ano. Embora os gastos agregados de consumo tenham crescido em linha com a tendência pré-pandemia, houve desbalanceamento entre bens e serviços, ainda resquícios da pandemia.

No setor interno, o PIB brasileiro cresceu 1,2% no 2º trimestre de 2022 em comparação com o trimestre anterior, na série com ajuste sazonal. É o 4º resultado positivo consecutivo. Frente ao mesmo período do ano passado, o crescimento foi de 3,2%. No acumulado do ano no 1º semestre de 2022, o PIB acumula alta de 2,5%. Em valores correntes, o PIB totalizou R\$ 2,4 trilhões no 2º trimestre. O setor da economia que registrou maior crescimento foi a indústria (2,2%), encabeçado pela atividade de eletricidade e gás, água, esgoto, atividades de gestão de resíduos, construção, indústrias extrativas e de transformação. O setor de serviços avançou 1,3%, puxado pelas atividades de serviços represadas pela pandemia como restaurantes e hotéis, pelos transportes, informação e comunicação e a agropecuária, que expandiu 0,5%. As projeções para o final de 2022 agora indicam uma alta próxima a 3% no acumulado do ano, mas as expectativas são de desaceleração nos seis últimos meses devido ao alto nível de incerteza resultante do período eleitoral. A taxa de desemprego reduziu em 22 estados no 2º trimestre de 2022 em comparação com o trimestre anterior. Os indicadores refletem a queda na desocupação em nível nacional, que caiu de 11,1% para 9,3% em junho e para 8,9% em agosto. A inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) caiu pela 14ª semana consecutiva, de 5,88% para 5,74%. A previsão para a inflação em 2023 é de 5%. A Selic está em 13,75% ao ano e foi mantida na última reunião de setembro, interrompendo a sequência de altas. Para o fim de 2023, a previsão também seguiu em 11,25% ao ano. O dólar deve fechar o ano em R\$ 5,20.

NEWMARK

Sumário de Mercado Escritórios de Alto Padrão

	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2021	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m²)	2,27 MM	2,27 MM	2,27 MM	↔
Taxa de Vacância	34,5%	35,4%	36,5%	↓
Absorção Líquida Trimestral (m²)	13 mil	2 mil	24 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m²)	20 mil	19 mil	65 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m²/mês)	75,23	74,44	75,48	↔
Novo Estoque em Construção (m²)*	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 3º Trimestre

- A significativa redução nas devoluções e a aquecida atividade de locação resultaram em uma melhora mais expressiva na absorção líquida, passando de 2 mil m² para 13 mil m² neste trimestre;
- A taxa de vacância caiu para 34,5%, quase 2 pontos percentuais em relação ao mesmo período de 2021;
- Os parâmetros que medem a oferta e demanda indicam que o desempenho dos escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro no 3º trimestre foi o melhor do ano;
- O preço pedido médio de locação no Rio de Janeiro fechou R\$ 75,23/m²/mês, levemente acima do trimestre anterior;

Crescimento nos espaços ocupados melhora o resultado no Rio de Janeiro

A significativa redução nas devoluções e a aquecida atividade de locação resultaram em uma melhora mais expressiva na absorção líquida, passando de 2 mil m² para 13 mil m² neste trimestre, que mede efetivamente o crescimento do volume de espaços ocupados. Pode-se dizer que o desempenho do mercado de escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro no 3º trimestre foi o melhor do ano. As transações de locação superaram as devoluções em praticamente todas as regiões, exceto em Botafogo e Zona Sul, que tiveram uma redução de ocupação muito pouco significativa. O maior aumento no volume de espaços ocupados foi pelo 2º trimestre consecutivo na Cidade Nova, Centro e Porto Maravilha, entretanto, estas regiões seguem como as de mais alto percentual de espaços vagos. Os inquilinos predominantes no trimestre foram do setor governamental, óleo e gás e serviços.

Volume de oferta estável

Houve queda na taxa de vacância de 35,37% para 34,52%; praticamente todas as regiões da cidade registraram queda na taxa de vacância, com destaque para a Cidade Nova e Barra da Tijuca, que tiveram reduções significativas. As demais se mantiveram estáveis ou com um aumento pouco expressivo.

A oferta de espaços segue elevada e praticamente no mesmo patamar desde 2019.

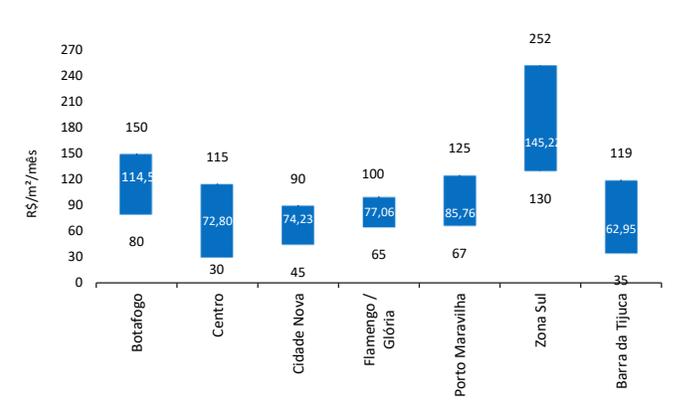
Houve uma pequena pausa na rota de queda no preço pedido de locação, que fechou o trimestre em R\$ 75,23/m²/mês. O preço pedido médio nas principais regiões de escritórios (CBD) fechou em R\$ 76,72/m²/mês.

As regiões mais valorizadas, em preço pedido médio de locação, seguem sendo Zona Sul (R\$145,22/m²/mês), Botafogo (R\$114,53/m²/mês) e Porto Maravilha (R\$85,76 m²/mês).

Expectativas para 2022

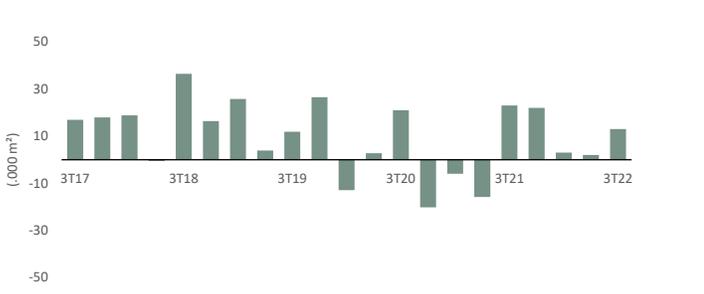
Ainda que a remodelação nos espaços de escritórios seja uma realidade, a retomada na atividade de locação, apesar de lenta, tem sido presente, tendo em vista os positivos indicadores da demanda dos últimos 4 trimestres. Pode-se considerar o cenário atual promissor, sobretudo se compararmos com o mesmo período de 2021, quando o mercado estava em forte retração. A confiança precisa ser restabelecida a cada trimestre, tudo indica que as devoluções perderam força, mas 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 aconteça 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



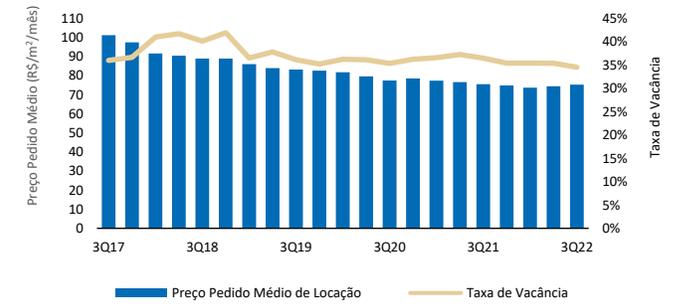
Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA



Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

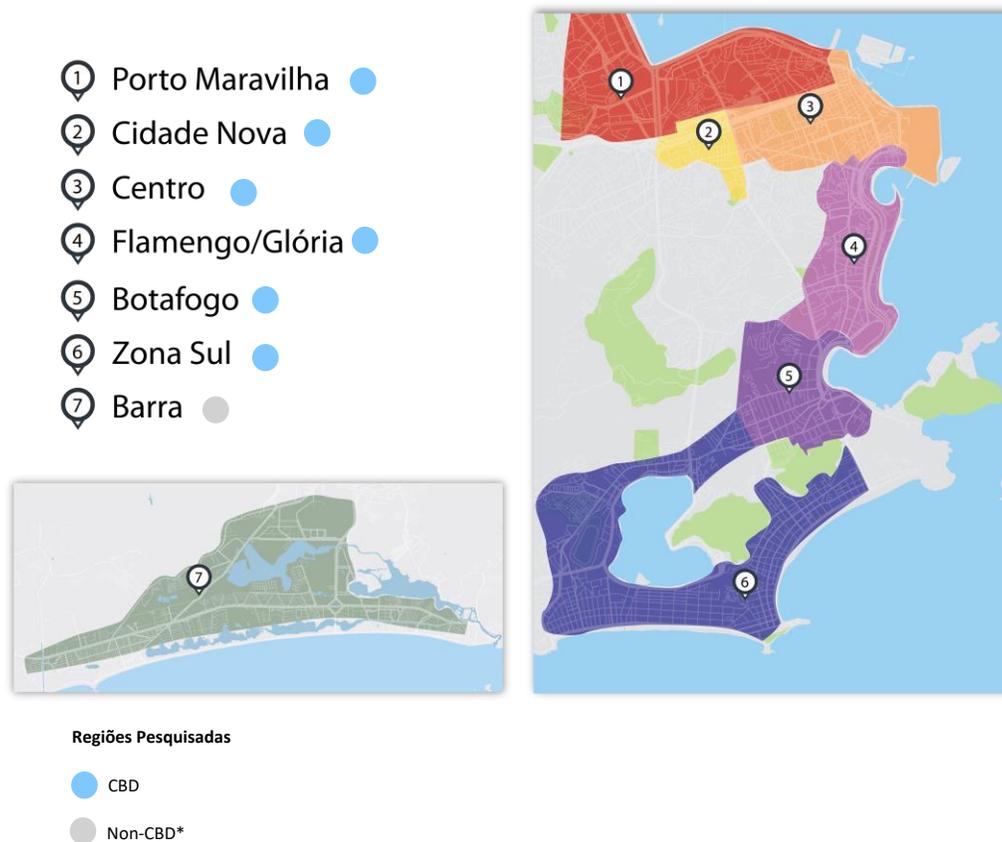
PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO E VACÂNCIA



Transações Significativas no Trimestre

Tipo	Empreendimento	Região	Ocupante	Proprietário	Área Total (m ²)
Locação	Centro Administrativo Cidade Nova	Cidade Nova	Prefeitura do RJ	São Carlos Empreendimentos	4.829
Locação	One World Offices - North America Tower	Barra da Tijuca	Comitê Olímpico Brasileiro	Brookfield	1.525
Locação	Novocais do Porto	Porto Maravilha	Ocyan - Odebrecht Óleo e Gás	Novonor - Odebrecht	1.209
Locação	Centro Administrativo Cidade Nova	Cidade Nova	ASSIM Saúde	São Carlos Empreendimentos e Participações	1.101
Locação	Edifício Galeria	Centro	Marte Engenharia	FDO INV IMOB - FII EDIFÍCIO GALERIA	963

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

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. 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.