



Mercado de Escritórios do Rio de Janeiro

Economia em crescimento, mas com perda no dinamismo no final do ano

O desempenho econômico brasileiro foi mais uma vez positivo, registrando um crescimento de 0,9% no 2º trimestre. As políticas adotadas pelo governo relacionadas à renda e novos programas sociais permitiram aumento do poder de compra e renda das famílias, aumentando o dinamismo no consumo de serviços. Os bons indicadores de mercado de trabalho levaram ao aumento na população ocupada e massa salarial, além de certo alívio nos níveis de endividamento devido à descompressão das taxas de inflação e das medidas de renegociação de dívidas das famílias de baixa renda. Outro aspecto relevante para o crescimento foi o aumento da participação dos produtores brasileiros no comércio internacional de soja e petróleo. A produção agropecuária também vem se beneficiando do clima desfavorável para as colheitas de grãos na Argentina e nos Estados Unidos. E o país segue aproveitando o cenário favorável para manter sua posição de liderança no mercado internacional e ampliar sua participação também no segmento de *commodities*. Houve desempenho positivo também para as culturas de milho, cana-de-açúcar e algodão, além das produções de bovinos e aves. Sendo assim, a projeção do Banco Central é de aumento do crescimento do PIB em 2023, de 2,0% para 2,9%. Para 2024, projeta-se 1,8%. Entretanto, há elementos que causam incertezas sobre o desempenho da economia, levando à crer que a atividade cresça em ritmo menor no final do ano e ao longo de 2024. A indústria de transformação ainda mostra um quadro de estagnação, com queda de 1,3% no primeiro semestre do ano, mostrando que a atividade manufatureira ainda encontra dificuldade de crescimento, com poucas exceções. No que diz respeito à inflação, as previsões de variação do IPCA para 2023 e 2024, de acordo com a pesquisa Focus, recuaram, e estão em torno de 4,9% e 3,9%, respectivamente. Em sua reunião mais recente (257ª reunião), o Copom avaliou os cenários e decidiu reduzir a taxa básica de juros em 0,50 ponto percentual, para 12,75% a.a.. Acredita-se que ao final de 2023, a Selic pode fechar em 11,75% a.a., e chegar a 9,0% a.a. ao final de 2024. A taxa de câmbio deve ser de USD/BRL 4,90 ao final de 2023.

Sumário de Mercado Escritórios de Alto Padrão

	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2022	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m²)	2,28 MM	2,28 MM	2,28 MM	↔
Taxa de Vacância	32,7%	34,3%	34,5%	↓
Absorção Líquida Trimestral (m²)	31 mil	-2 mil	13 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m²)	51 mil	21 mil	20 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m²/mês)	75,45	75,89	75,23	↔
Novo Estoque em Construção (m²)*	30 mil	30 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

- O 3º trimestre foi o melhor do ano para o mercado de escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro. Ainda que ainda tenham sido observadas devoluções, pela 1ª vez no ano, estas não superaram as novas transações, resultando em crescimento do volume de espaço ocupado;
- Houve queda na taxa de vacância para 32,7%;
- O preço pedido médio no Rio de Janeiro fechou em R\$ 75,45/m²/mês, praticamente estável em relação ao trimestre anterior e ao mesmo período em 2022.

Demanda pelo mercado carioca reage no trimestre

A absorção líquida fechou em 31 mil m², o melhor resultado desde o 3º trimestre de 2018. Entretanto, devido às retrações registradas no 1º semestre, este indicador acumula 18 mil m² no ano, estável em relação ao mesmo período do ano passado. A absorção bruta também foi alta em relação ao trimestre passado, fechando em 51 mil m². O 3º trimestre foi o melhor do ano para o mercado de escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro. Todas as regiões registraram crescimento no espaço ocupado, ou seja, a absorção líquida foi positiva, exceto na região do Flamengo/Glória e Zona Sul, onde houve pequena redução na ocupação de -675 m² e -600 m² respectivamente.

Os segmentos que mais alugaram espaços no trimestre foram financeiro/investimentos, de óleo e gás e o governamental. As regiões do Porto Maravilha, Centro e Barra da Tijuca foram os destaques positivos e apresentaram as maiores absorções líquidas: 8 mil m², 7 mil m² e 6 mil m² respectivamente.

Queda no volume de oferta vaga

Ainda que tenham sido observadas devoluções, pela 1ª vez no ano, estas não superaram as novas transações, resultando em crescimento do volume de espaço ocupado. Sendo assim, a taxa de vacância caiu de 34,3% para 32,7%, o mais baixo percentual desde 2016.

O preço pedido médio no Rio de Janeiro fechou em R\$ 75,45, praticamente estável em relação ao trimestre anterior (R\$75,89/m²/mês). Considerando as principais regiões de escritórios (CBD), a média ficou em R\$ 77,10/m²/mês.

As regiões mais valorizadas para locação seguem sendo Zona Sul (R\$187,54/m²/mês), Botafogo (R\$122/m²/mês) e Porto Maravilha (R\$81,98 m²/mês).

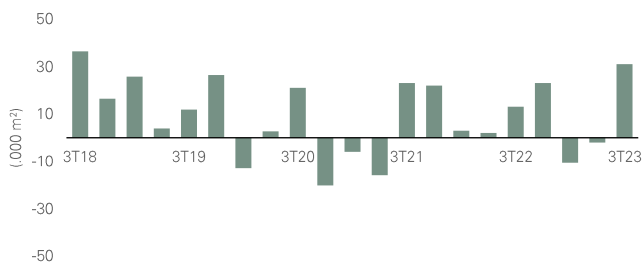
Expectativas para 2023

O volume de devoluções está voltando aos parâmetros usuais de mercado e, ao que tudo indica, o estoque ocupado deve retomar crescimento. Entretanto, os indicadores precisam de uma melhora mais consistente para que a retomada do mercado de escritórios de alto padrão carioca seja visível.

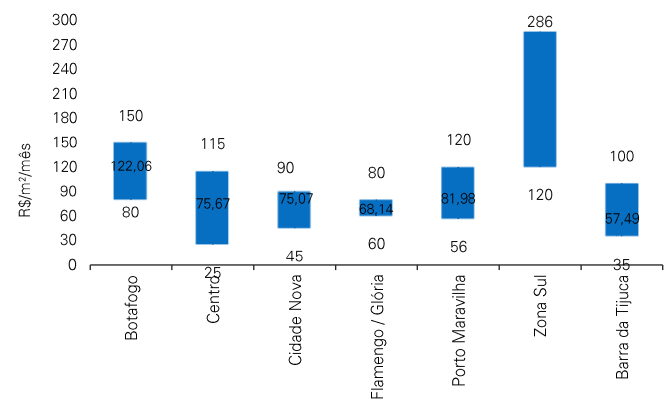
A demanda altamente dependente do setor governamental e do segmento de óleo e gás agrava as incertezas com relação à recuperação do mercado de escritórios de alto padrão da cidade. Somam-se a isso, as dúvidas em torno da atividade econômica, impactando nas tomadas de decisão das empresas e no mercado de escritórios.

Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA

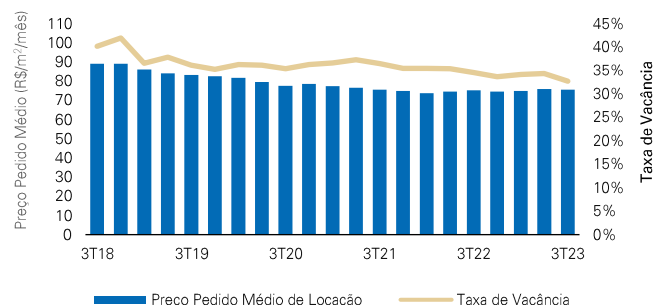


Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



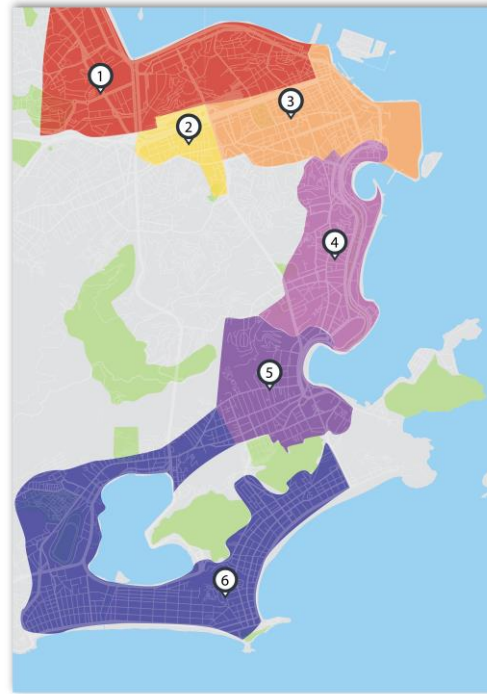
Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO E VACÂNCIA



Mapa das Regiões

- ① Porto Maravilha ●
- ② Cidade Nova ●
- ③ Centro ●
- ④ Flamengo/Glória ●
- ⑤ Botafogo ●
- ⑥ Zona Sul ●
- ⑦ Barra ●



Regiões Pesquisadas

- CBD
- Non-CBD*

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@nmrkbrasil.com.br

nmrkbrasil.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 destina-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.