

Mercado de Escritórios do Rio de Janeiro

PIB em alta e inflação dentro da meta resumem a economia em 2023

O crescimento global segue abaixo de seu potencial, impactado pela crise em importantes economias desenvolvidas. Os desafios no setor imobiliário enfrentados pela China e o aperto monetário devido à altas taxas de juros e inflação, além da continuação do conflito na Europa e Oriente Médio colaboram para elevar a incerteza quanto às perspectivas de crescimento da economia mundial. Entretanto, o cenário externo encontra sustentação em um mercado de trabalho aquecido e no consumo das famílias e conta com um comércio internacional e produção industrial moderados. No âmbito interno, de acordo com o último Relatório de Inflação de dezembro de 2023 elaborado pelo Banco Central, apesar de pequena desaceleração na atividade no final do ano, houve nova revisão para o aumento do PIB em 2023, de 2,9% para 3,0%. Este resultado deve refletir, sob a ótica da oferta, o melhor desempenho da agropecuária, que deverá crescer 15,5% neste ano, e no setor de serviços – setor mais representativo na formação do PIB – que deverá registrar alta de 2,5%, principalmente devido ao segmento de “intermediação financeira e serviços relacionados” e “atividades imobiliárias e aluguel”. Já a indústria deve apresentar recuo, atribuído à queda de desempenho na indústria extrativa de minério de ferro e outros minerais e na construção civil. Do ponto de vista da demanda, houve melhora no consumo das famílias e o desemprego está em queda (7,6%). A balança comercial teve resultado melhor do que o esperado, o saldo das exportações já descontadas as importações estava em quase R\$ 96 bilhões no final de dezembro, 65,5% acima do previsto em 2022. Para 2024, o crescimento do PIB deve ser 1,6% e a perda no dinamismo reflete principalmente o recuo nas estimativas para a agropecuária e para a indústria. No que diz respeito à inflação, nos últimos 12 meses encerrados em novembro, o IPCA acumulou variação de 4,68%, segundo o IBGE, ou seja, dentro da meta de 4,75% pela 1ª vez em 2 anos. O Copom vem reduzindo a taxa de juros, que encerrou 2023 em 12,25% a.a, com nova queda já no início de 2024 para 11,25% a.a. Acredita-se que a Selic pode chegar a 9,0% a.a. ao final de 2024 e 8,5% em 2024. A taxa de câmbio, que começou 2023 em USD/BRL 5,22, caiu para 4,94 no final do ano. A previsão é de que seja de USD/BRL 5,00 em 2024.

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	32,6%	32,7%	33,7%	↓
Absorção Líquida Trimestral (m²)	976	31 mil	23 mil	↔
Absorção Bruta Trimestral (m²)	15,7 mil	51 mil	33 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m²/mês)	73,87	75,45	74,47	↔
Novo Estoque em Construção (m²)*	75 mil	75 mil	30 mil	↔

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

Destaques do 4º Trimestre

- Os últimos três meses do ano foram marcados pela estagnação na atividade de locação de escritórios de alto padrão no Rio de Janeiro;
- Houve queda trimestral e anual nos parâmetros de demanda, a absorção líquida trimestral foi de apenas 976 m² e a bruta, 15,7 mil m².
- Com isso, a taxa de vacância ficou praticamente estável e fechou em 32,6%
- O preço pedido médio no Rio de Janeiro fechou em queda para R\$ 73,87/m²/mês.

Reco das ocupações no último trimestre do ano

A atividade de locação no mercado de escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro no último trimestre do ano mostrou queda trimestral. As devoluções seguiram acontecendo no mesmo patamar dos trimestres anteriores, combinação que resultou em um crescimento pouco significativo na absorção líquida (976 m²) e estabilidade na taxa de vacância. As retrações registradas no 1º semestre e a fraca demanda trouxeram um baixo crescimento no volume de espaço ocupado, acumulando uma absorção líquida de 19 mil m², o mais baixo volume desde 2021. Ao contrário do trimestre passado, quando todas as regiões registraram crescimento no espaço ocupado, houve retração no volume ocupado no 4º trimestre na maioria das regiões, sobretudo no Porto Maravilha, devido à redução de espaços por parte de grande companhia do segmento de serviços de saúde. A exceção foi na região da Barra da Tijuca e no Centro, onde a área ocupada trimestral aumentou em 7,6 mil m² e 1,6 mil m² respectivamente. Os setores que mais alugaram espaços no trimestre foi o industrial e governamental.

Estabilidade de oferta no trimestre, mas em leve queda na comparação anual

Apesar de não ter superado as novas transações, as devoluções seguiram acontecendo no último trimestre e resultaram em uma estabilidade no volume de espaço vago. A taxa de vacância, que fechou em 32,6%, é a mais baixa desde 2016.

O preço pedido médio no Rio de Janeiro fechou em queda, de R\$ 75,45 para R\$ 73,87/m²/mês. Considerando as principais regiões de escritórios (CBD), a média é levemente superior, fechando em R\$ 75,44.

As regiões mais valorizadas para locação seguem sendo Zona Sul, Botafogo e Porto Maravilha.

Expectativas para 2024

Considerando o resultado de 2023, acreditamos que a atividade siga em ritmo lento, assim como registrado nos últimos anos do mercado de escritórios carioca.

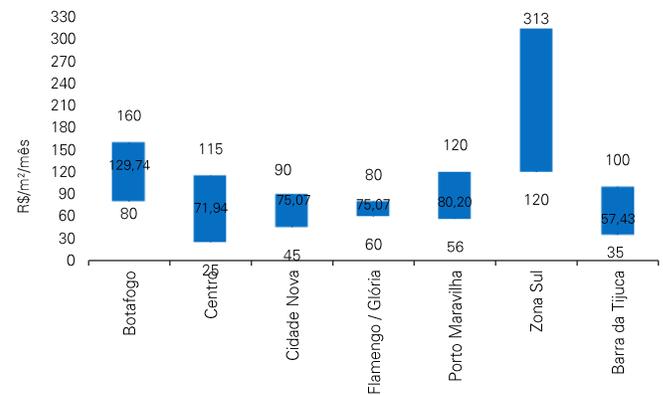
A demanda altamente dependente do setor governamental e do segmento de óleo e gás agrava as incertezas com relação à recuperação do mercado de escritórios de alto padrão da cidade. Somam-se a isso, as dúvidas em torno da atividade econômica, impactando nas tomadas de decisão das empresas e no mercado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

Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA

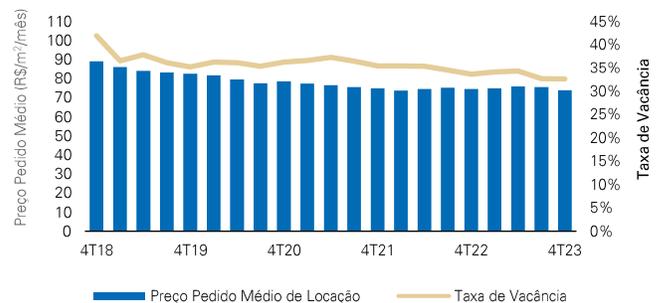


Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



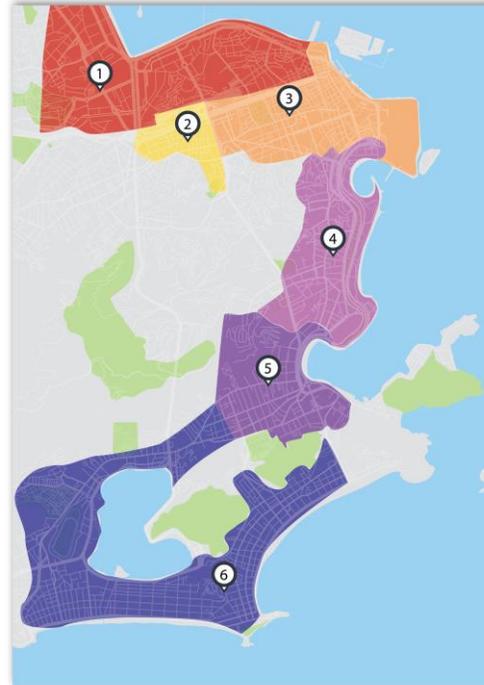
Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

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.