

RIO DE JANEIRO

# MARKET REPORT DE ESCRITÓRIOS

RELATÓRIO DE PESQUISA DE ESCRITÓRIOS A+ E A

## Valores de Locação no Rio de Janeiro aumentarão até 2016.



### Economia

Apesar dos esforços do governo federal em diminuir o ritmo do crescimento econômico e conter o avanço da inflação através do aumento da taxa de juros e da adoção de medidas macro-prudenciais, o primeiro semestre de 2011 produziu resultados bastante positivos para a economia do Estado do Rio de Janeiro, em termos de crescimento econômico.

Segundo a FIRJAN, a indústria fluminense encerrou os primeiros seis meses do ano com resultados expressivos. As vendas reais da indústria cresceram 10,4% em comparação com o primeiro semestre de 2010, sendo que o pessoal ocupado cresceu 7,5% e a massa salarial, 4,8%. Os números apresentados sinalizam que o setor deve seguir em ritmo mais acelerado que o da própria economia brasileira, principalmente em virtude dos investimentos que já vêm sendo realizados na região, em diversos segmentos, tais como petróleo, infraestrutura e indústria de transformação, entre outros.

Com relação ao varejo, uma pesquisa realizada em julho pela Fecomércio - RJ

apresentou a vigésima sexta alta consecutiva no faturamento do setor, número que confirma o bom momento vivido pela economia fluminense. No semestre, a alta acumulada no faturamento do comércio ficou em 2,1%.

Nos últimos doze meses (até junho de 2011), comparado ao acumulado do período imediatamente anterior (de julho de 2009 a junho de 2010), o crescimento atingiu 3,2%.

Além disso, recentemente, o Ministério do Trabalho e Emprego (MTE) divulgou os números do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), os quais mostram que o Rio de Janeiro obteve desempenho recorde em geração de empregos em um primeiro semestre – 99.175 novas vagas, reafirmando o vigor de seu desempenho econômico no período.

	2010 2º SEMESTRE	2011 1º SEMESTRE
PREÇO	↑	↑
ABSORÇÃO	↑	↑
VACÂNCIA	↓	↔
CONSTRUÇÃO	↑	↑



## Panorama de Mercado

A situação econômica positiva favorece a chegada de empresas multinacionais no Rio de Janeiro, proporcionando nos próximos três anos a continuidade do aquecimento do mercado sem perspectivas de queda nos principais denominadores de monitoramento (preço, absorção e vacância). Estas empresas são predominantemente dos segmentos de turismo, gás e petróleo, entre outras.

O processo de instalação destas empresas envolve também a acomodação de especialistas estrangeiros que as acompanham. A ocupação de habitações compactas e o avanço dos negócios criam naturalmente a necessidade do suporte de micro e pequenas empresas que surgem para atender esta nova demanda criada e também as demais empresas que estão em expansão.

A presença da Petrobrás, por exemplo, já demasiadamente grande se comparada a outras capitais nacionais, deverá ficar ainda mais forte nos próximos dois anos com as novas fases do desenvolvimento do projeto Pré-Sal.

O volume de recursos destinados ao Rio de Janeiro no biênio 2011/2012 deverá chegar a R\$ 750 milhões, direcionando a cidade ao posto de mais novo centro de desenvolvimento tecnológico do País e maior polo de investimentos latino americano.

O inventário das classes A e A+, atualmente em cerca de 830.000 metros quadrados, possivelmente alcançará 1 milhão de m<sup>2</sup> no encerramento de 2011, caso os cronogramas de obras sejam rigorosamente cumpridos. Os atuais projetos de salas comerciais estão mais concentrados na região da Barra da Tijuca e os corporativos, na região central.

Um dos indícios deste crescimento é o aumento de 64,5% nas entregas de Retrofit no período de um ano. Em 2010 foram entregues 25 mil metros quadrados de áreas recuperadas através deste processo e até o encerramento de 2011, estima-se a entrega de 70 mil metros quadrados.

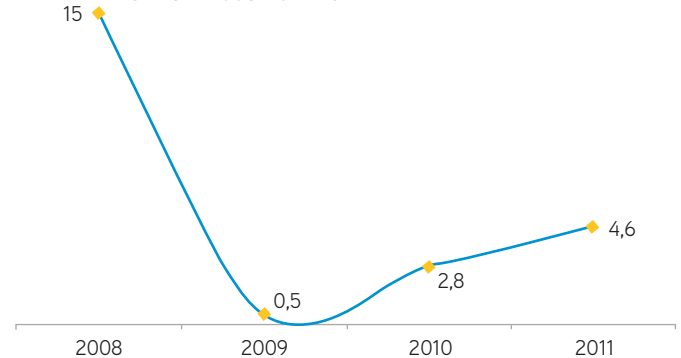
O Rio de Janeiro está apenas no início do processo de expansão do seu mercado corporativo, o que deve durar pelo menos três anos, tendo como "carro chefe" do desenvolvimento, as regiões central e portuária, nas quais é esperada até dezembro a aprovação de novos projetos comerciais.

### VACÂNCIA

O mercado de escritórios de alto padrão no Rio de Janeiro não apresentou uma oscilação significativa no 1º semestre do ano devido à baixa oferta dos últimos dois anos.

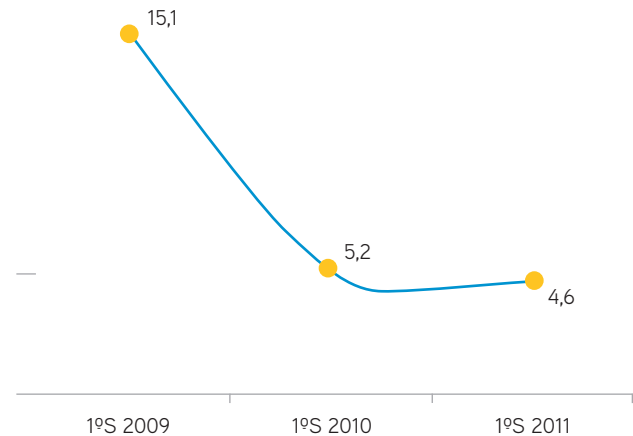
O aumento de dois pontos na taxa de vacância é resultado da entrada dos empreendimentos Bay View, O2, Rio Branco 115 (Retrofit) e Península Corporate, totalizando aproximadamente 82 mil metros quadrados, com cerca de 55% da área locável ainda disponível. O novo inventário representa 11% do inventário verificado no início do ano.

TAXA DE VACÂNCIA 2008-2011 (%)



A taxa atual de 4,6% assemelha-se à verificada no mesmo período do ano passado quando havia 90% de disponibilidade no Empreendimento Américas Corporate, recém entregue na Barra da Tijuca.

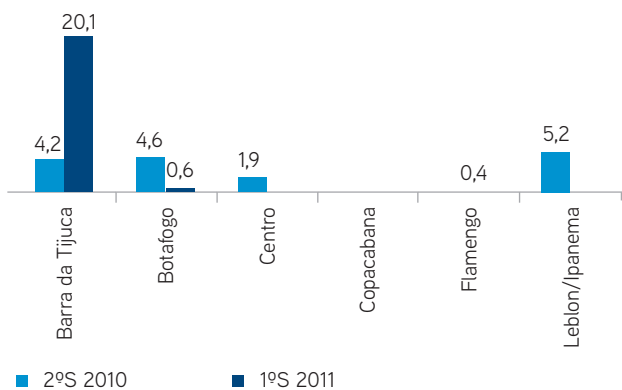
COMPARATIVO DA TAXA DE VACÂNCIA NO MESMO PERÍODO (%)



Dentre as seis principais regiões de escritórios do Rio de Janeiro, detectou-se uma oferta excessiva apenas na Barra da Tijuca, a qual apresenta possibilidade de locação de salas comerciais e lajes corporativas, contando atualmente com 98% do total de áreas disponíveis na cidade.

**TAXA DE VACÂNCIA**

4º TRIMESTRE 2010 X 1º TRIMESTRE 2011 (%)

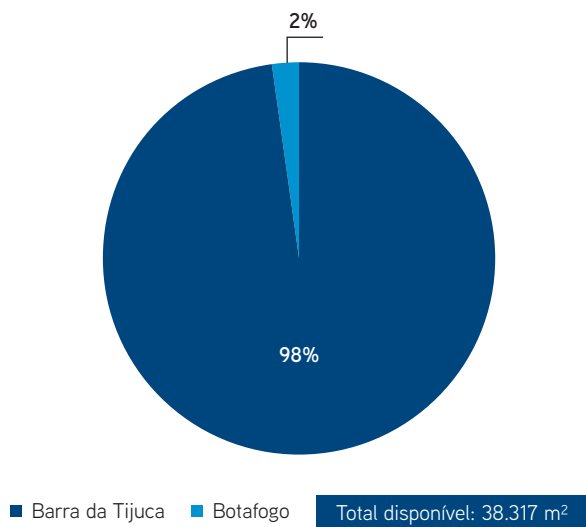


**ABSORÇÃO**

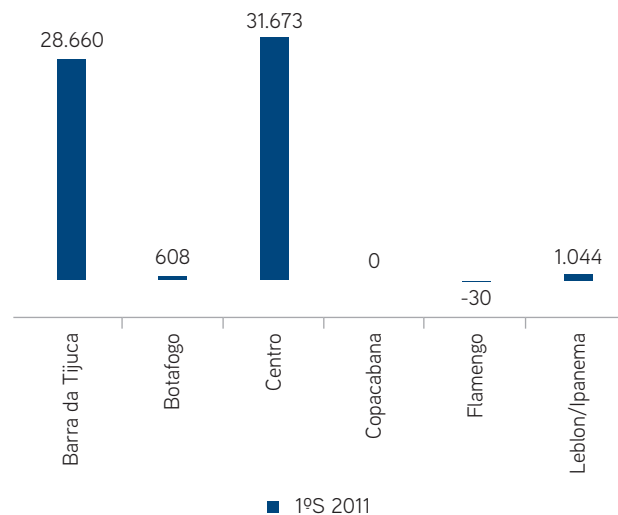
Apesar da baixa movimentação nas áreas ofertadas no semestre passado, 82% do novo inventário (82 mil metros quadrados) foi pré-locado.

Particularmente na região da Barra, é possível notar o aumento das lajes corporativas. Tanto a disponibilidade de terrenos, quanto a implantação de obras para infraestrutura de transportes conectando o bairro ao aeroporto e à linha 4 do metrô, levaram à aprovação inúmeros projetos corporativos no local.

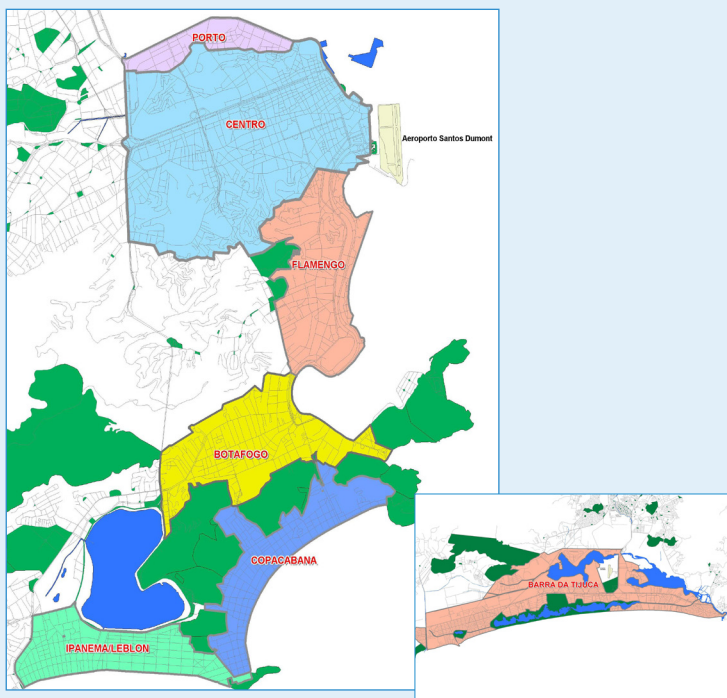
**DISTRIBUIÇÃO DA DISPONIBILIDADE TOTAL POR REGIÃO (%)**



**ABSORÇÃO LÍQUIDA POR REGIÃO (M<sup>2</sup>)**

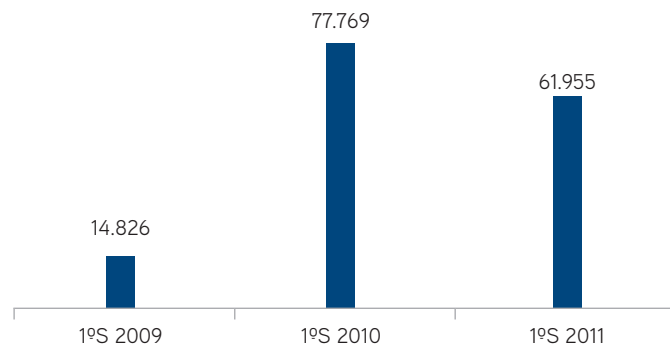


**MAPA DAS REGIÕES PESQUISADAS DO RIO DE JANEIRO**



Nos últimos três anos, verificou-se que 60% a 70% do total do montante absorvido no período de um ano, ocorreram durante o 1º semestre dos respectivos anos.

**ABSORÇÃO NO MESMO PERÍODO (M<sup>2</sup>)**

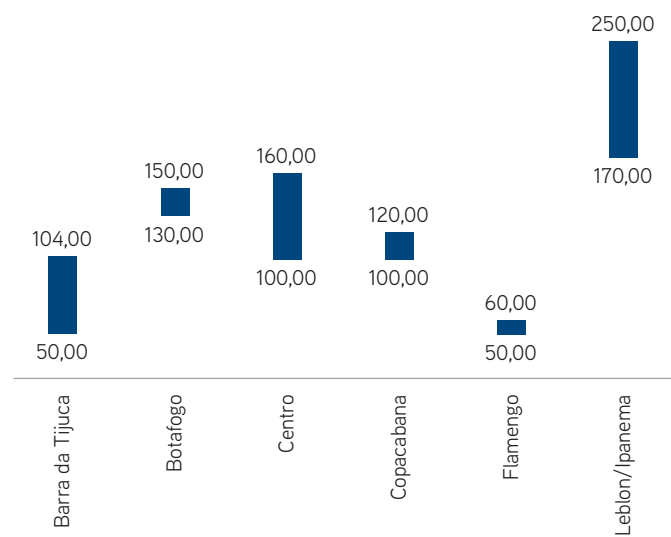


**PREÇOS**

Durante o 1º semestre o valor máximo pedido registrado foi de R\$ 250/m<sup>2</sup> na região do Leblon. Os valores próximos aos R\$ 200/m<sup>2</sup> tendem a ser frequentes nos próximos semestres em razão da grande demanda projetada para a cidade do Rio de Janeiro.

O Centro é a região que apresenta o segundo valor máximo e, assim como a Barra da Tijuca, nos próximos 3 anos deverá apresentar a maior variação de valores, já que 90% do novo estoque está concentrado nestes dois locais.

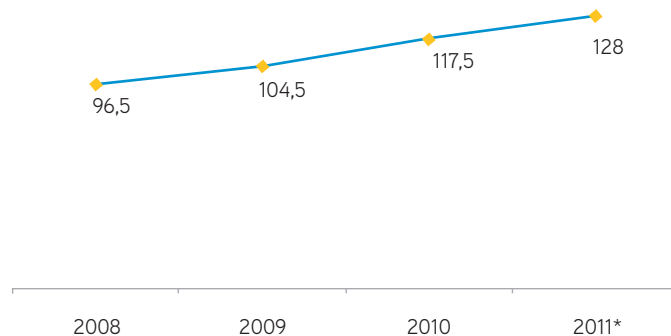
**VALOR MÁXIMO E MÍNIMO POR REGIÃO (R\$/M<sup>2</sup>/MÊS)**



O crescimento médio dos valores nos últimos três anos foi de 9%. Somente no 1º semestre de 2011 o aumento foi de 8,2% e estima-se que até o encerramento do ano, o crescimento atinja entre 13% e 15%, tendo como um dos principais motivos a melhor qualificação do novo estoque.

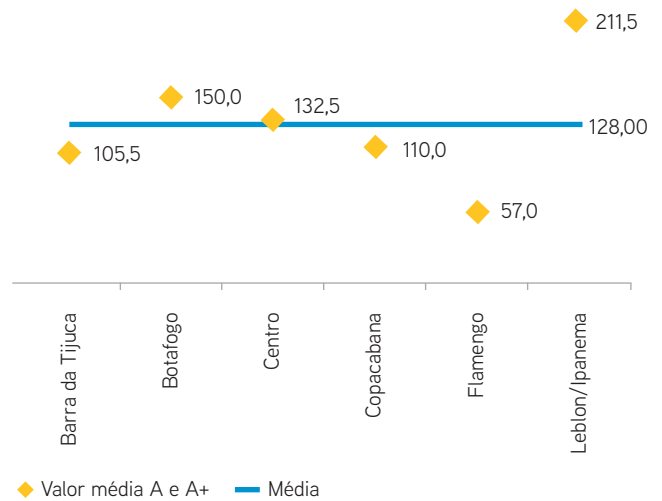
O valor médio apurado neste semestre foi de R\$ 128/m<sup>2</sup>.

**VALOR MÉDIO GERAL 2008-2011 (R\$/M<sup>2</sup>)**



Três das seis principais regiões de escritórios praticam valores médios superiores à média do mercado geral, são elas: Botafogo, Centro e Leblon/Ipanema.

**VALOR DE LOCAÇÃO MÉDIO DA REGIÃO X MÉDIA DO MERCADO (R\$/M<sup>2</sup>/MÊS)**



**PORTO MARAVILHA**

A segunda etapa do projeto Porto Maravilha já pode ser iniciada após o arremate em leilão pelo Fundo de Investimento Porto Maravilha (controlado pela Caixa Econômica Federal) que conta com cerca de R\$ 6,4 milhões de títulos, pelo valor mínimo de R\$ 545,00 totalizando R\$ 3,5 bilhões.

Dos 4 milhões de metros quadrados convertidos em títulos, aproximadamente 2,3 milhões referem-se a potencial adicional construtivo comercial, ou seja, poderão virar grandes edifícios aumentando o estoque fora da curva natural de crescimento da cidade. O objetivo é atrair as sedes de grandes empresas de tecnologia e inovação, modernização e incremento da atividade portuária de carga e do turismo marítimo, entre outras.

Dentro de uma área de 5 milhões de metros quadrados, a segunda etapa do projeto Porto Maravilha consiste na demolição do elevado da perimetral, criação de 4km de túneis, reurbanização de 70km de vias e reconstrução de 700km de redes de infraestrutura urbana.

As obras serão realizadas pelo consórcio Porto Novo que hoje é considerada a maior PPP (Parceria Público Privada) do Brasil. O consórcio será responsável pelas obras nos próximos cinco anos e pela manutenção da infraestrutura urbana no local nos próximos 15 anos.

Em um terreno de 13 mil m<sup>2</sup> onde funcionou o antigo moinho Marilu começará a obra do primeiro grande edifício comercial na região, o Porto Corporate da Tishman Speyer com 35 mil metros quadrados locais e com selo LEED (Certificação Green Building). Além deste, há também o retrofit do edifício Venezuela 43, da São Carlos Empreendimentos, o

## TENDÊNCIAS DO MERCADO

**Novo Estoque**

Entrada de 170.000m<sup>2</sup> no segundo semestre levando os atuais 4,6% de vacância a quase 8% no encerramento do ano, considerando a absorção de 130 mil m<sup>2</sup> já 47% atingida no 1º semestre. O conceito de Retrofit que começou mais forte no centro da cidade, já pode ser vista em edificações na Zona Sul, mas especificamente nas regiões de Flamengo e Botafogo que atualmente possuem outros projetos de revitalização em análise. Na Barra da Tijuca o conceito de grandes torres corporativas se inicia em 2013 com a entrada do empreendimento CEO Corporate.

**Absorção**

No período de 2008 a 2010 o mercado de escritórios do Rio de Janeiro absorveu em média 80 mil m<sup>2</sup> por ano, número considerado baixo considerando o tamanho do mercado carioca. Este fato deve-se a baixa oferta deste período, cenário que mudará drasticamente nos próximos três anos com a entrega de mais de 400 mil m<sup>2</sup>. A absorção deverá ser 70% maior até 2014, com média de 135 mil m<sup>2</sup> absorvidos por ano.

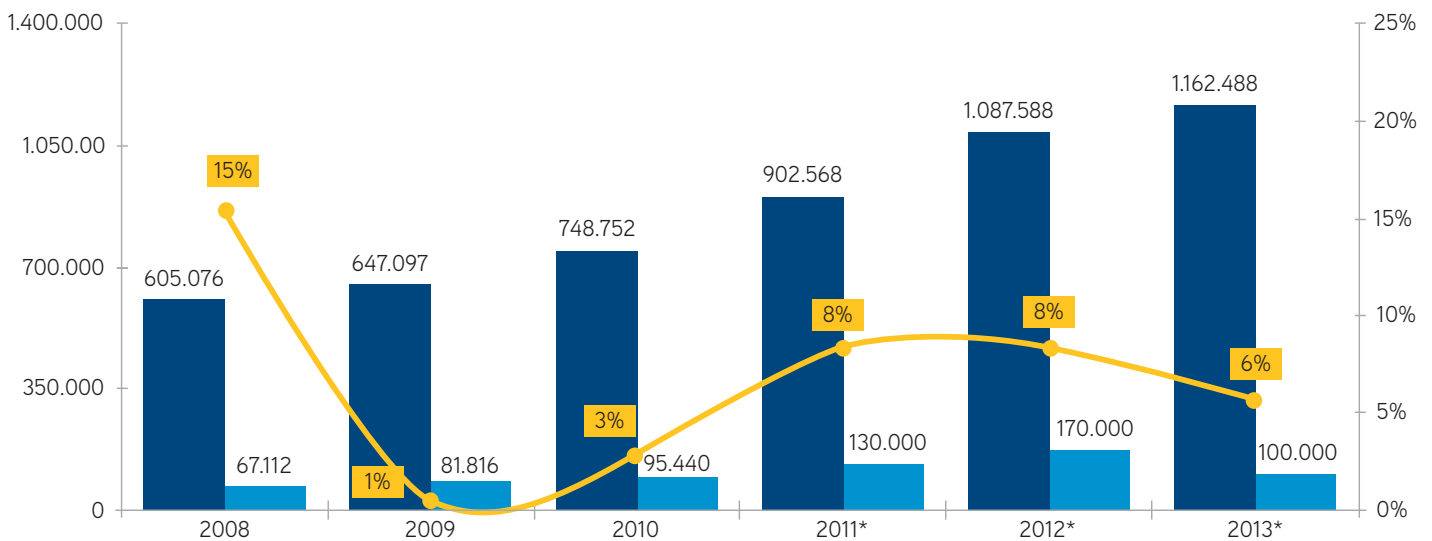
**Taxa de Vacância**

Historicamente a cidade do Rio de Janeiro sempre possuiu a menor taxa de vacância dentre os principais mercados do país. A tendência é oscilação durante os próximos anos, sempre abaixo de 10%. A maior vacância deverá ser alcançada entre o encerramento de 2011 e o 1º trimestre de 2012 mantendo ritmo de queda nos anos posteriores.

**Preços**

Crescimento dos valores médios em 12,5%(líquido de efeito inflacionário) nos próximos três anos. Valores próximos a R\$ 200/m<sup>2</sup> serão verificados com mais frequência não somente na Zona Sul, como também no Centro. Os preços no Rio de Janeiro permanecem subindo, devendo atingir o ponto máximo antes de 2016.

## VACÂNCIA X ABSORÇÃO X INVENTÁRIO PROJETADO ATÉ 2013



## MERCADO ATUAL

- Taxa de vacância (média): 2,8%
- Absorção do 1º semestre de 2011: 61.954 m<sup>2</sup>
- Valor médio total de locação: R\$ 128,00 / m<sup>2</sup>
- Edifícios em construção: 431.000 m<sup>2</sup>
- Edifícios em projeto: 60.000 m<sup>2</sup>

TABELA ESTATÍSTICA

CLASSE A+ e A

REGIÃO	NÚMERO DE EDIFÍCIOS	INVENTÁRIO	TAXA DE VACÂNCIA ATUAL	TAXA DE VACÂNCIA SEMESTRE ANTERIOR	ABSORÇÃO EM M²	VALOR MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO (R\$/m²)	VALOR MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO (US\$/m²)
Barra da Tijuca	21	186.095	20,1%	4,2%	28.660	105,50	65,50
Botafogo	8	124.827	0,6%	4,6%	608	150,00	93,15
Centro	18	482.447	0,0%	1,9%	31.673	132,50	82,30
Copacabana	1	10.200	0,0%	0,0%	0	110,00	68,30
Flamengo	1	7.033	0,4%	0,0%	-30	57,00	35,40
Leblon /Ipanema	4	20.257	0,0%	5,2%	1.044	211,50	131,35
<b>TOTAL</b>	<b>53</b>	<b>830.859</b>	<b>4,6% (média)</b>	<b>2,8% (média)</b>	<b>61.954</b>	<b>128,00 (média)</b>	<b>79,50 (média)</b>

Taxa de Câmbio: US\$ 1,00 / R\$ 1,61

MERCADO IMOBILIÁRIO

GLOSSÁRIO

- **Absorção:** Quantidade de m² ocupados no período anterior
- **Categoria dos Empreendimentos:** Os imóveis são classificados em A+, A, B e C
- **Estoque / Inventário:** Quantidade em m² de área útil construída
- **Taxa de Vacância:** Relação entre a área disponível e a área total
- **Pé Direito Livre:** Altura do piso acabado até a primeira interferência da estrutura
- **Build-to-Suit:** Construção sob medida

COLLIERS INTERNATIONAL BRASIL

SERVIÇOS PARA OS SEGMENTOS INDUSTRIAL, ESCRITÓRIOS, VAREJO, TERRENOS, ÁREAS RURAIS, HOTÉIS, HOSPITAIS E INSTITUIÇÕES DE ENSINO, ENTRE OUTROS.

- Investimentos Imobiliários
- Representação de Proprietários, Ocupantes e Compradores (Locação, Compra e Venda)
- Consultoria e Desmobilização de Ativos e/ou Portfólios Imobiliários
- Operações *Build-to-Suit* e *Sale & Leaseback*
- Administração de Contratos de Locação e Gerenciamento de Propriedades
- Avaliação de Imóveis para Compra, Venda, Garantia e Locação
- Estudos de Vocação, Mercado e Viabilidade Técnico-Financeira
- Avaliação e Consultoria para Fundos de Investimento e Pessoas Físicas
- *Green Consulting* para obtenção de certificação LEED®

Colliers International  
Mais de 500 escritórios em 61 países nos 6 continentes

Estados Unidos: 125

Canadá: 38

América Latina: 18

- US\$ 1,5 bilhões em receita anual
- Mais de 90 milhões de m² sob gerenciamento
- Mais de 12.500 profissionais

CONTATOS NO BRASIL

São Paulo

R. Olimpíadas, 205 - 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
TEL +55 11 3323 0000

Rio de Janeiro

Av. Almirante Barroso, 63 - sl. 1.217  
20031-003 Rio de Janeiro RJ  
TEL +55 21 2524 4242

Recife

Av. Gov. Agamenom Magalhães, 4.575 - sl. 1.503  
50070-160 Recife PE  
TEL +55 81 3037 2222

Mais Informações:

PESQUISA E INTELIGÊNCIA DE MERCADO

research@colliers.com.br

ESCRITÓRIOS

office.rj@colliers.com.br



Accelerating success.