

## **15/09/2017 - Buildings mostra que Rio de Janeiro está com metade dos edifícios corporativos de alto padrão vazios e permanece com aluguel mais caro do país**

*Dados da empresa de pesquisa imobiliária corporativa atestam que, apesar da alta taxa de vacância em edifícios Corporate A, preço da locação na capital fluminense não cai e continua um dos mais altos do Brasil*

A cada dois prédios comerciais de alto padrão no Rio de Janeiro, um deles está vazio. O mapeamento da Buildings, empresa de pesquisa imobiliária corporativa, sobre o cenário da ocupação em edifícios empresariais na cidade mostra que a taxa de vacância no perfil Corporate A, AA e AAA, no segundo trimestre de 2017, chegou a 47,08%, o que representa 823.358 m<sup>2</sup> desocupados. No entanto, o preço médio pedido de aluguel dessas edificações não acompanhou o movimento de alta de vacância, apresentando queda muito tímida em comparação com outros mercados. Hoje, o valor médio nesses edifícios de alto padrão na cidade está em R\$ 100,44 por m<sup>2</sup>, pouco abaixo dos R\$ 120 por m<sup>2</sup> médios para o mesmo universo de edifícios em 2010.

“É interessante compararmos as métricas de preços pedidos entre São Paulo e Rio de Janeiro, que são os dois principais centros de edifícios comerciais do país. Enquanto São Paulo, nesse período de 2010 a 2017, chegou a um pico de vacância de 24,8% e reduziu seus preços pedidos em 47%, o Rio de Janeiro apresenta um índice atual de 47% de vacância e reduziu seus preços em 19,4% apenas”, analisa Fernando Didziakas, diretor da Buildings.

Se os preços pedidos não demonstram a queda acentuada que seria esperada, a análise da Buildings monitorou casos com até 65% de desconto na renovação de contratos. “A pressão por redução de preços existe, tanto que acompanhamos um caso de um inquilino no centro do Rio de Janeiro que pagava R\$ 101 por m<sup>2</sup> em 2015 e renovou para R\$ 35 por m<sup>2</sup> em 2017”, acrescenta Didziakas.

Os altos índices de vacância registrados na cidade são, em parte, um reflexo da crise econômica do país e também dos setores que mais movimentam o Rio de Janeiro, como óleo e gás e os órgãos públicos. Mas outro forte motivo da alta vacância é o aumento das novas entregas. No primeiro trimestre de 2010, a taxa de vacância era de apenas 1,92%; existiam 762.876 m<sup>2</sup>, sendo que apenas 13 mil m<sup>2</sup> desse montante estavam desocupados. No período entre 2010 e 2017, entretanto, foram acrescentados 90 edifícios ao estoque total da cidade, criando um novo estoque de 985.904 m<sup>2</sup>, mais que o dobro do total já existente, resultando em 1.748.780 m<sup>2</sup> de estoque total na cidade.

### **Acima da média**

Com alta demanda e pouca oferta em 2010, os preços pedidos nos edifícios Corporate A tornaram-se muito acima da média nacional, impulsionados pela vacância que tendia a zero em alguns trimestres. Na época, a Buildings chegou a registrar preços pedidos de R\$ 260 por m<sup>2</sup>. O mais surpreendente é que o alto valor permanece em alguns edifícios classe A até hoje: foi identificada uma torre localizada na zona Sul, por exemplo, que tem atualmente o preço de R\$

250 o m<sup>2</sup>, bem mais alto que o m<sup>2</sup> mais caro de São Paulo, que é de R\$ 185 o m<sup>2</sup>. Uma das explicações para a permanência do alto preço dos edifícios classe A no Rio de Janeiro é a localização.

Ao contrário do que aconteceu com os edifícios Corporate A, os empreendimentos Classe Outros (BB, B e C) tiveram queda acentuada no valor do aluguel, durante o período, na capital fluminense. O preço médio, que era de R\$ 150 por m<sup>2</sup> em 2011, foi reduzido pela metade, caindo para R\$ 72,71 por m<sup>2</sup>, no segundo trimestre de 2017. Os edifícios Classe Outros também tiveram taxa de vacância aumentada, porém, estimulada principalmente pelo fenômeno de flight-to-quality.