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 m² 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 m², pouco abaixo dos R$ 120 por m² 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 m² em 2015 e renovou para R$ 35 por m² 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 m², sendo que apenas 13 mil m² desse montante estavam desocupados. No período entre 2010 e 2017, entretanto, foram acrescidos 90 edifícios ao estoque total da cidade, criando um novo estoque de 985.904 m², mais que o dobro do total já existente, resultando em 1.748.780 m² 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 m². 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 m², bem mais alto que o m² mais caro de São Paulo, que é de R$ 185 o m². 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 Casse 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 m² em 2011, foi reduzido pela metade, caindo para R$ 72,71 por m², no segundo trimestre de 2017. Os edifícios Classe Outros também tiveram taxa de vacância aumentada, porém, estimulada principalmente pelo fenômeno de flight-to-quality.