
1T2024

Rio de Janeiro

Mercado de Escritórios



NEWMARK

Análises de mercado

Economia

- O PIB cresceu 2,9% em 2023, fechando o ano em R\$ 10,9 trilhões. Entretanto, os do 1º trimestre indicam uma desaceleração e a projeção para o PIB de é de 1,9%.
- O mercado de trabalho tem mostrado dinamismo, queda na taxa de desocupação, que está em 7,8%, e o crescimento mais forte dos salários. O consumo das famílias está em recuperação, o que tem contribuído positivamente para o resultado do consumo de serviços e de produtos não duráveis, sobretudo produtos alimentícios.
- De acordo com a Confederação Nacional da Indústria (CNI) a indústria da transformação iniciou 2024 com avanço na maior parte dos indicadores em comparação com dezembro de 2023. Embora o faturamento real e o nível de utilização da capacidade instalada tenham permanecido estáveis, o número de horas trabalhadas na produção avançou.

Transações

- O espaço ocupado cresceu em praticamente todas as regiões, mais significativamente no Centro e Cidade Nova. A exceção foi a Barra da Tijuca, que fechou em retração.
- A maior parte das transações no trimestre cujos ocupantes foram divulgados envolveu o setor governamental.

Indicadores de Mercado

- O mercado de edifícios de alto padrão do Rio de Janeiro começou bem 2024, quebrando a estagnação em que se encontrava no último trimestre;
- As devoluções seguiram acontecendo mas, neste trimestre, perderam força e o volume transacionado acabou superando a retração. A absorção bruta no trimestre duplicou, resultando em uma absorção líquida de 23 mil m², superando o volume deste indicador acumulado em todo o ano passado.
- O preço pedido médio de locação ficou praticamente estável em relação ao trimestre passado: R\$ R\$73,62 /m²/mês (R\$73,87 /m²/mês).

Perspectivas

- Os indicadores do mercado de escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro nos primeiros três meses do ano podem indicar um 2024 mais ativo.
- Mesmo que em um ritmo lento, o movimento da demanda, embora ainda muito restrito ao segmento governamental e de óleo & gás, tem levado à uma gradativa queda na taxa de vacância.
- A alta oferta, a forte dependência de poucos setores na demanda pelo mercado e a instabilidade político-econômica do país são fatores decisivos para da retomada do segmento.

1T2024

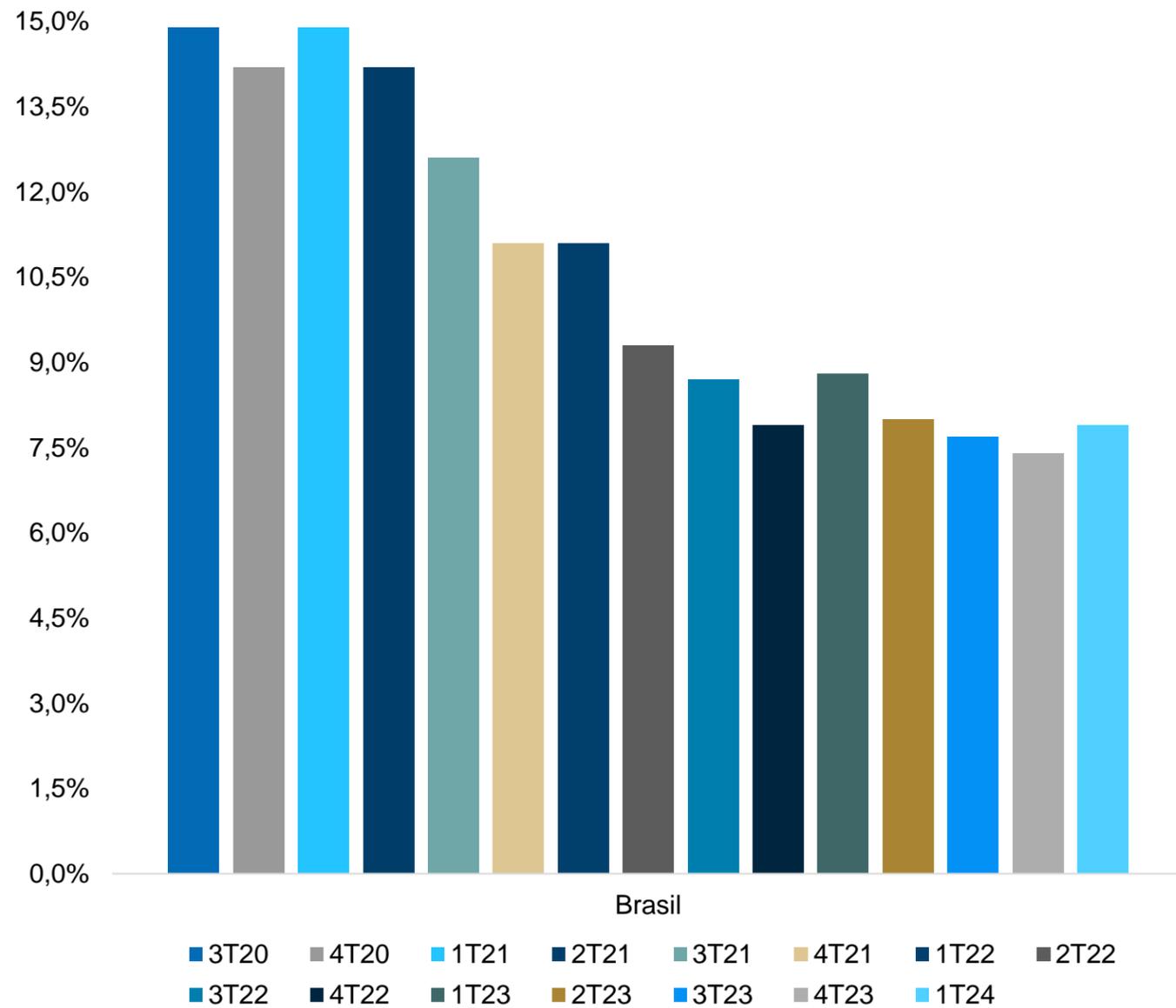
Economia



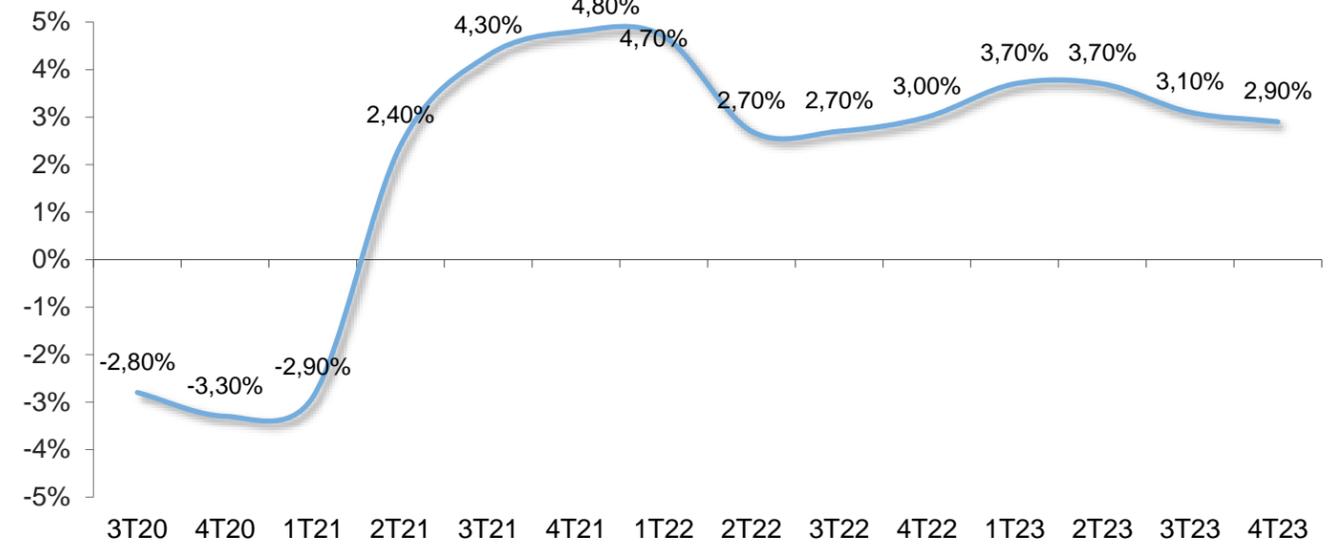
Economia

Apesar de ainda sofrer oscilações, o nível de desemprego vem caindo, o PIB tem crescido e as taxas de inflação se aproximam da meta do Banco Central, porém o nível de incerteza em relação à expansão econômica para este ano e para os próximos é alto, basicamente pela alta taxa de juros, queda no dinamismo e baixo investimento no setor industrial e difícil recuperação do poder de compra da população.

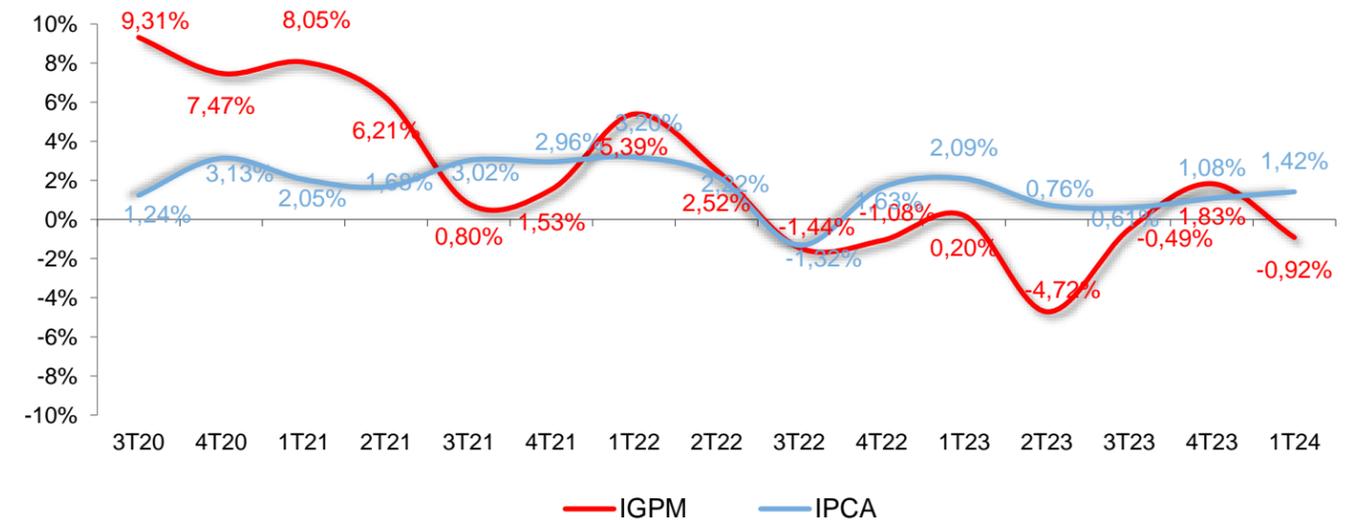
Taxa de Desemprego



PIB – a preços de mercado - Taxa acumulada em 4 trimestres (%)



Variação IPCA (trimestral) x IGPM (trimestral)



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, FGV

1T2024

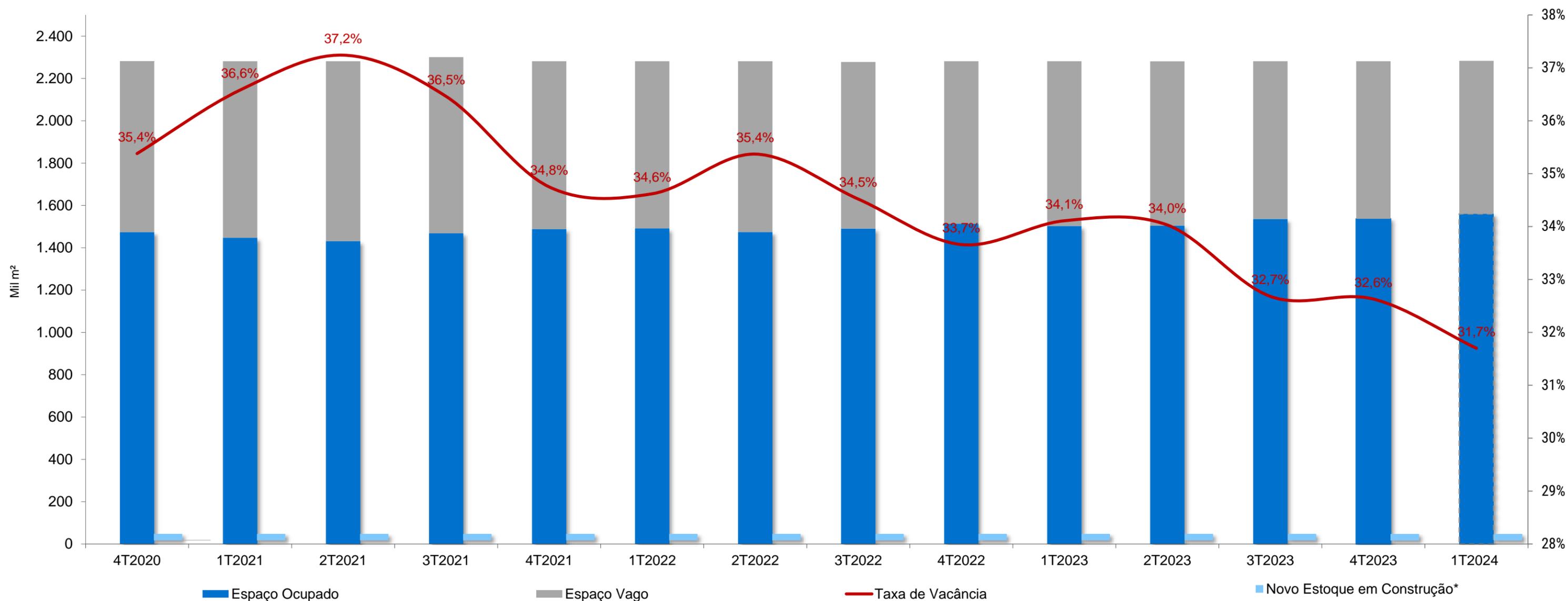
Indicadores de Mercado



A taxa de vacância entrou em rota decrescente nos últimos trimestres

Entretanto, o volume de oferta vaga segue alto por longos períodos, indicando uma demanda lenta em um mercado em estagnação de novos empreendimentos.

Espaço Ocupado, Vago e Em Construção vs Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



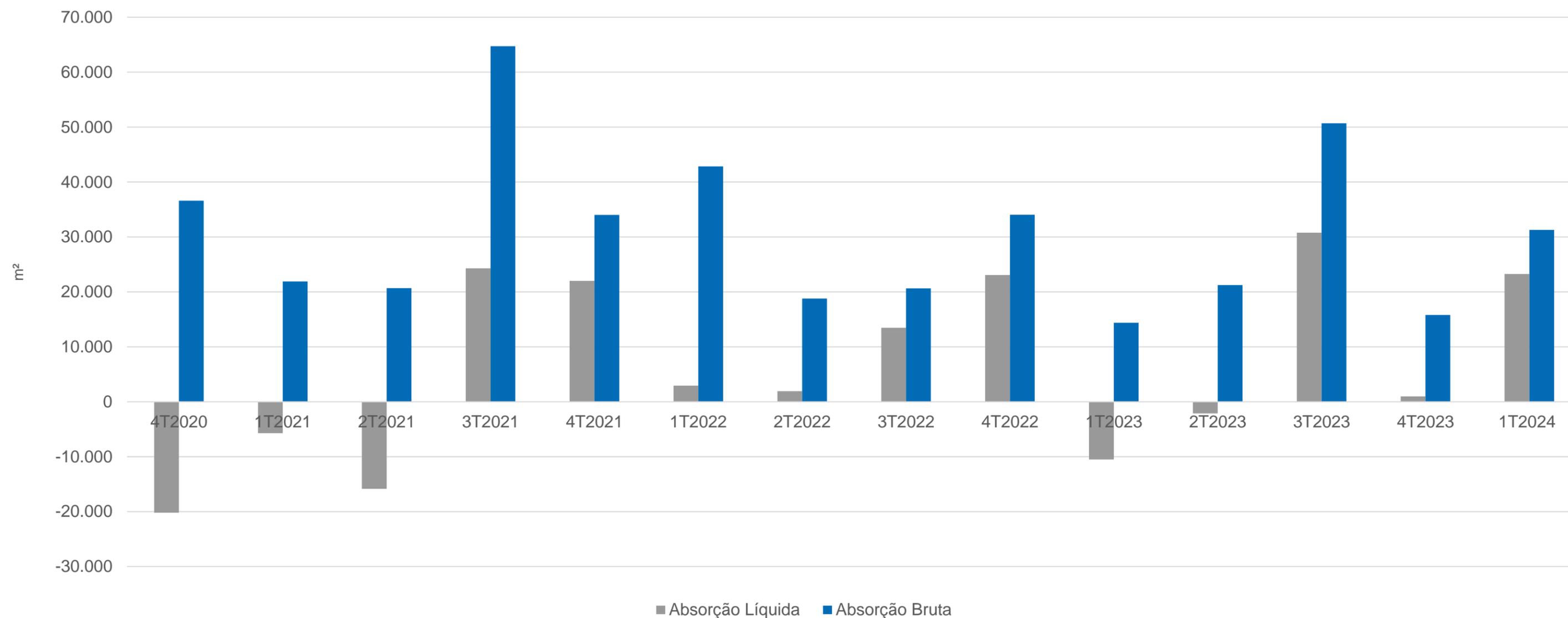
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

*obras iniciadas, porém sem data prevista de conclusão

O ano começou ativo, quebrando a estagnação do final de 2023

A absorção bruta praticamente dobrou em relação ao trimestre passado, o volume de devoluções arrefeceu e o espaço ocupado voltou a crescer, entretanto, a atividade de locação ainda está bem instável.

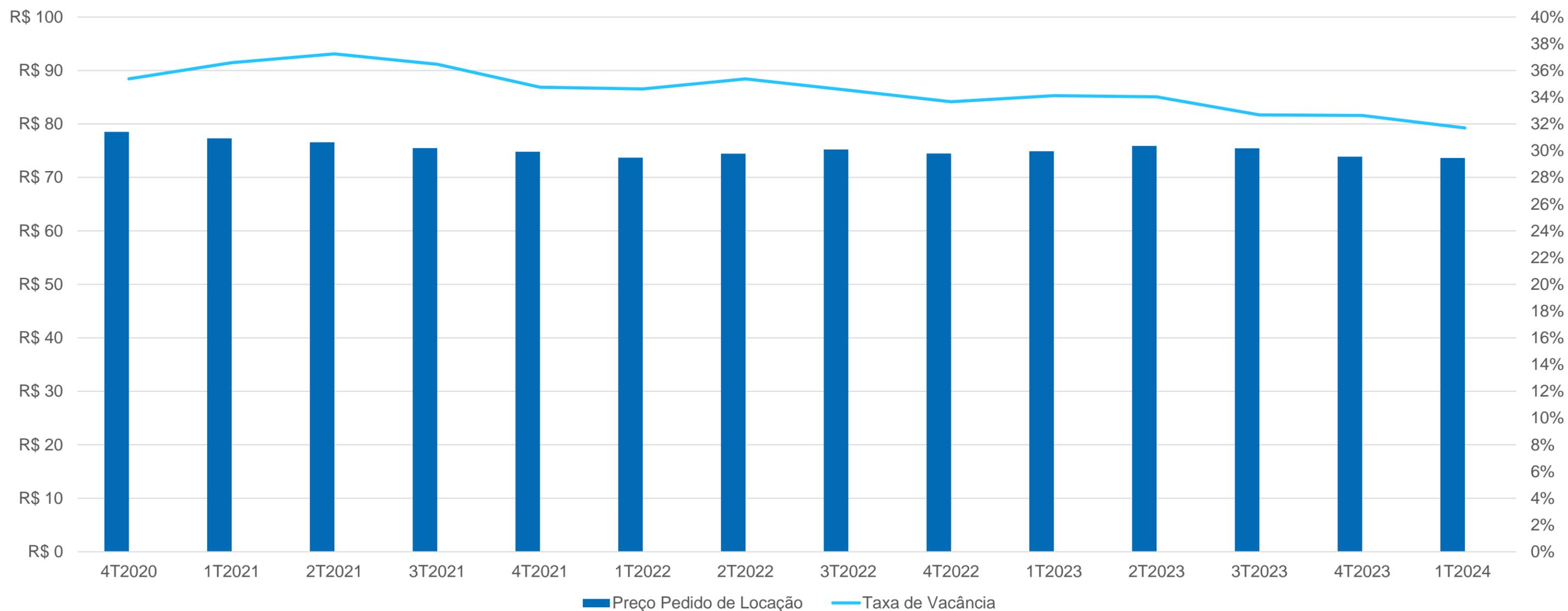
Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²) – Classe A, AA e AAA



O preço pedido médio de locação segue em queda, visto o alto volume de oferta

Apesar da queda na taxa de vacância, o preço pedido de locação continua em declínio, uma vez que o volume de oferta ainda é elevado e a demanda é lenta.

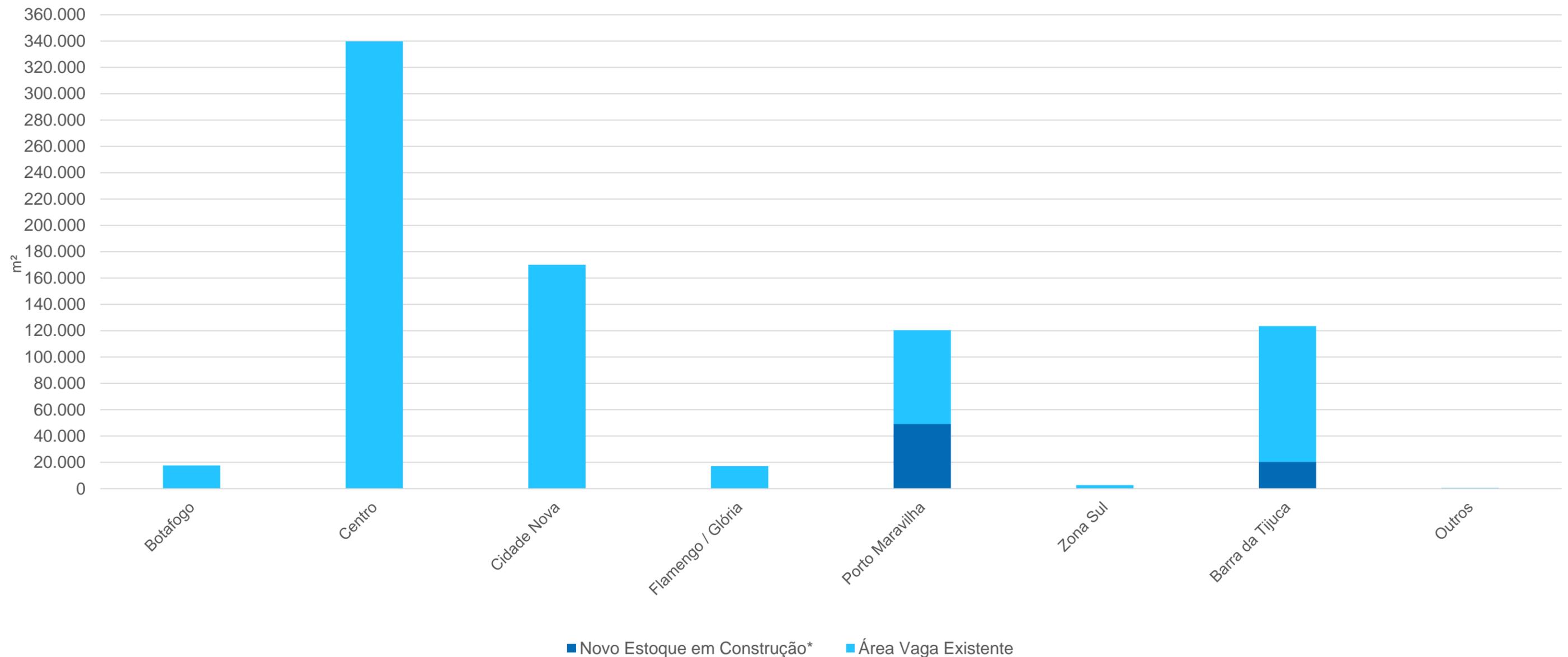
Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



Estagnação na atividade construtiva

As regiões do Porto Maravilha e Barra da Tijuca são as que apresentam edifícios em construção, porém sem data prevista para a entrega; a baixa atividade construtiva no Rio de Janeiro tem sido positiva, em meio ao alto volume de área vaga na cidade.

Área Vaga Existente vs. Novo Estoque em Construção por Região (m²) – Classe A, AA e AAA, previstos para 2024

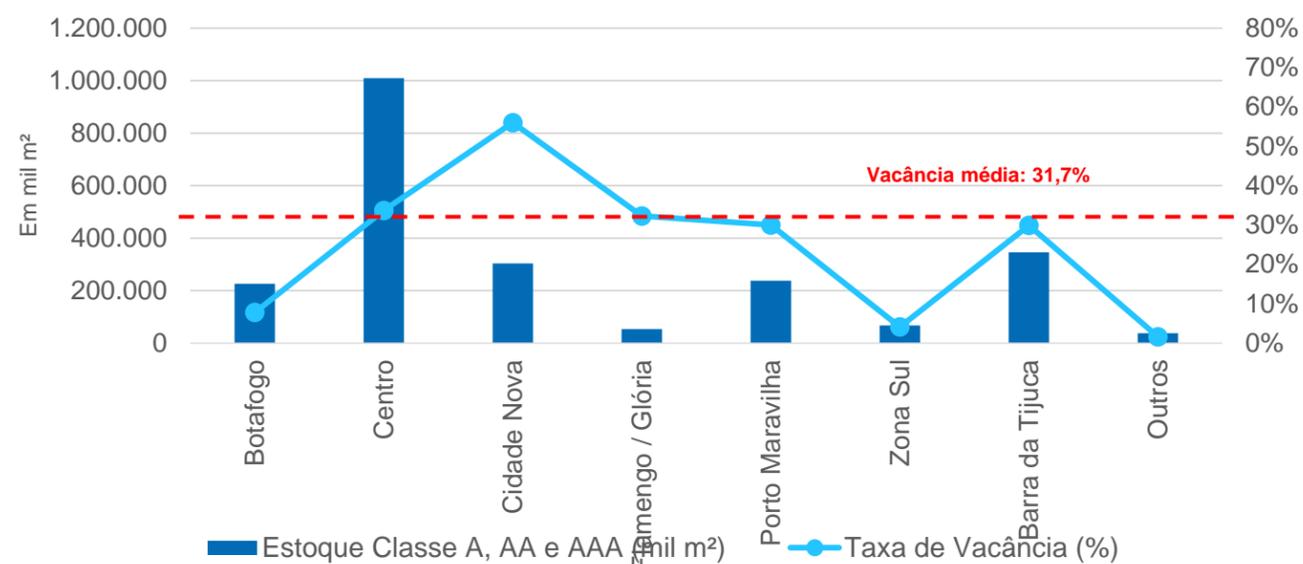


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

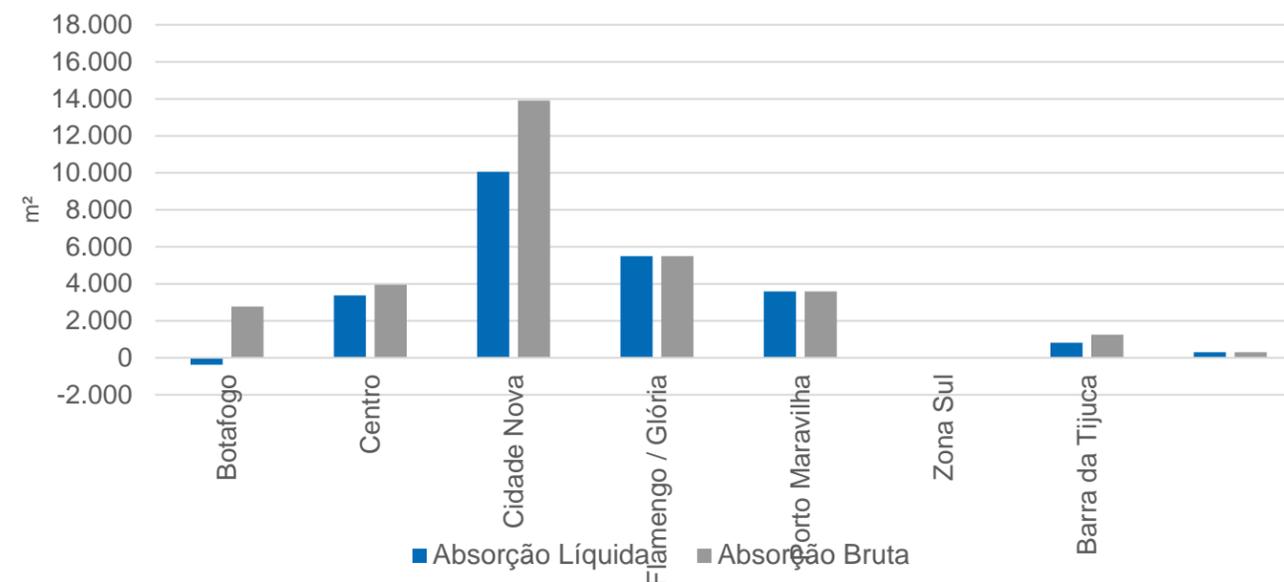
*obras iniciadas, porém sem data prevista de conclusão

Comparativos por Região

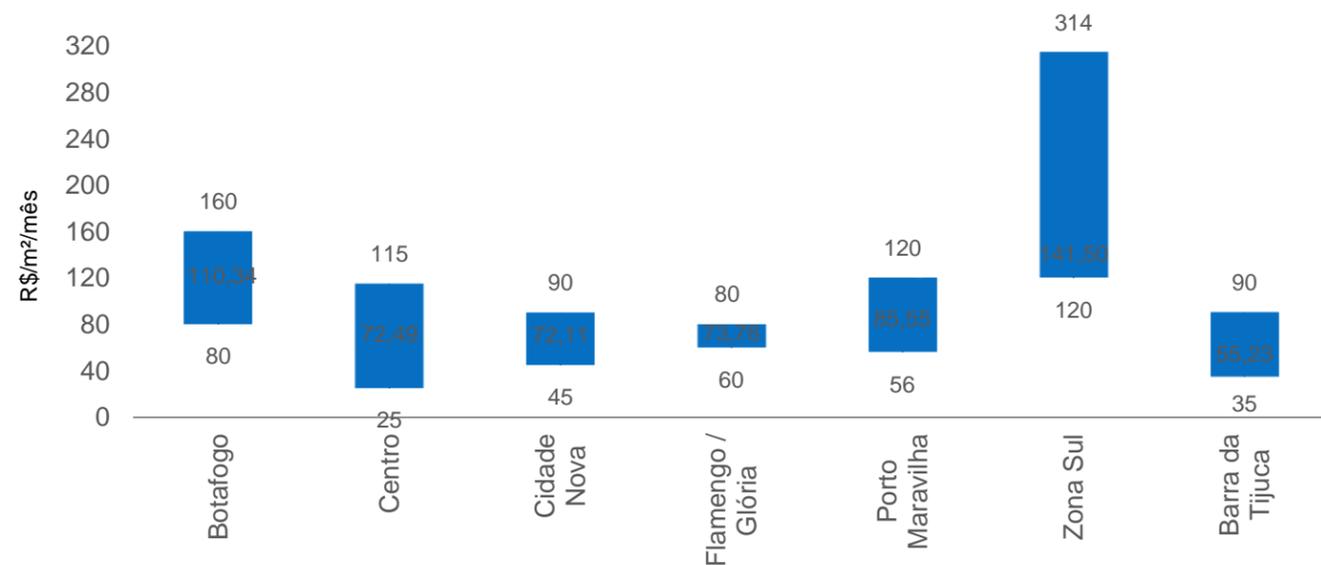
Estoque vs. Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



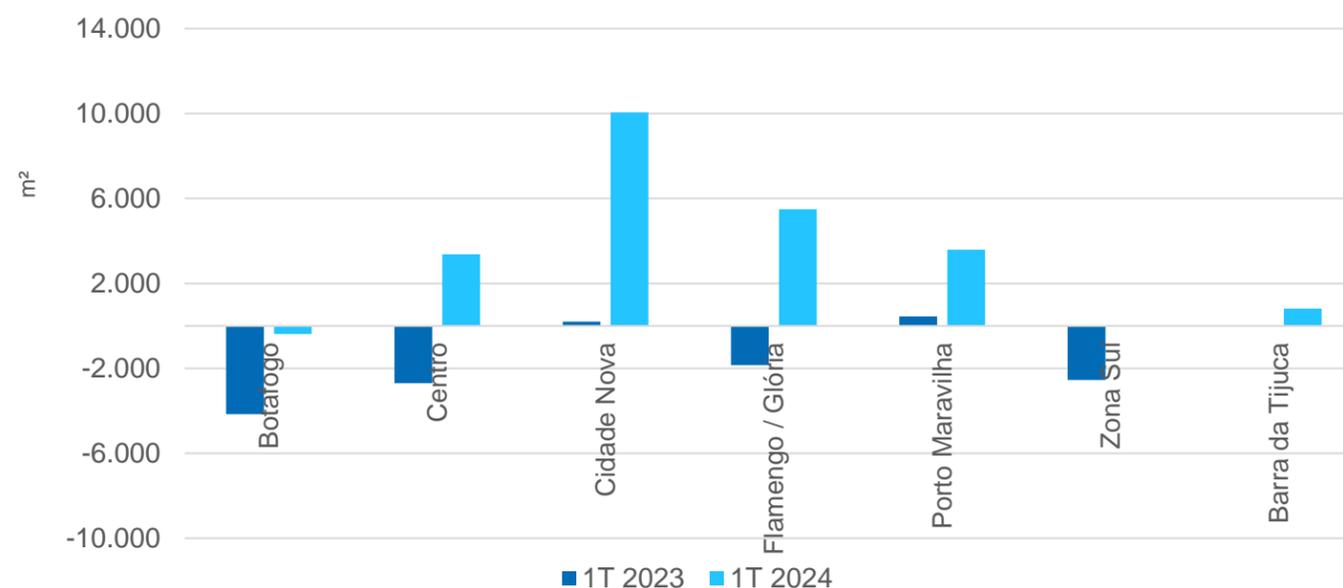
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região – Classe A, AA e AAA



Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região – Classe A, AA e AAA



Absorção Líquida - Variação Anual – Classe A, AA e AAA



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado



Para mais informações,
procure o seu contato na Newmark.

Para más información:

Mariana Hanania

*Head Pesquisa e Inteligência de Mercado
Brasil*

mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

NEWMARK BRASIL

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460, Cj. 71
Cep. 04548-005
São Paulo, SP, Brasil
t 5511-2737-3130

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 ngkf.com/research. Todas as informações contidas nesta publicação são derivadas de fontes consideradas confiáveis. Apesar de não duvidarmos da precisão de tais informações, a Newmark não é legalmente responsável pelas mesmas. Qualquer destinatário desta publicação não pode, sem a aprovação prévia por escrito da Newmark, distribuir, divulgar, publicar, transmitir, copiar, 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.

NEWMARK