

---

2T2024

# Rio de Janeiro

# Mercado de Escritórios



**NEWMARK**

# Análises de mercado

## Economia

- Houve expansão acima da esperada de 0,8% no 1º trimestre em relação ao anterior e de 2,5% frente ao 1º trimestre de 2023 – resultando em uma revisão da projeção do crescimento do PIB de 1,9% para 2,3% no final de 2024.
- O crescimento foi forte no setor agropecuário (11,3%), e de 1,4% no de serviços. A indústria recuou 0,1%. Do lado da demanda, o dinamismo ficou por conta do leve aumento no consumo das famílias e no aumento de investimentos.
- O IPCA acumulado em 12 meses recuou de 4,5% em fevereiro para 3,9% em maio. Contudo, o recuo foi menor do que o projetado, devido à alta mais intensa dos alimentos. A expectativa de inflação para 2025 aumentou de 3,5% para 4%. A taxa de juros, que está em 10,50% a.a., não deverá sofrer mais quedas devido ao pessimismo com as ações do governo, que pioraram a percepção com a agenda de compromisso fiscal e o corte de gastos. A perspectiva para o dólar este ano, que ultrapassou os R\$ 5,70 devido à forte instabilidade no início de julho, é de que feche 2024 em R\$ 5,20.

## Transações

- A atividade de locação perdeu força neste trimestre.
- O espaço ocupado cresceu pouco no Centro, Barra da Tijuca, Botafogo e Porto. Já nas regiões da Cidade Nova, Flamengo/Glória e Zona Sul, as devoluções superaram as novas locações, resultando em uma retração no volume de espaços ocupados.
- A maior parte das transações no trimestre cujos ocupantes foram divulgados envolveu empresas do setor de serviços, mais especificamente do segmento financeiro e energia.

## Indicadores de Mercado

- Houve queda de atividade nos edifícios de alto padrão do Rio de Janeiro, levando o mercado de volta à estagnação. A absorção bruta fechou em 16,5 mil m<sup>2</sup>, 47% inferior ao trimestre anterior. As devoluções no mercado de escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro voltaram a acontecer, resultando em um crescimento pouco expressivo no volume dos espaços ocupados: 3 mil m<sup>2</sup>
- A taxa de vacância se manteve praticamente estável, fechando em 31,5%, queda praticamente imperceptível, já que as devoluções de escritórios voltaram a aumentar e houve queda na absorção bruta;
- O preço pedido médio de locação fechou ficou inalterado: R\$ R\$73,81 /m<sup>2</sup>/mês (R\$73,62 /m<sup>2</sup>/mês).

## Perspectivas

- Mesmo com a perda no dinamismo da demanda neste trimestre, os indicadores do mercado de escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro até então podem indicar um 2024 mais ativo. A absorção líquida acumulada já supera todo o registro de 2023, e, salvo haja uma retração mais acentuada na demanda, deve voltar ao patamar de 2022, 1º ano de crescimento mais substancial pós pandemia.
- 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 consistente do segmento.

---

2T2024

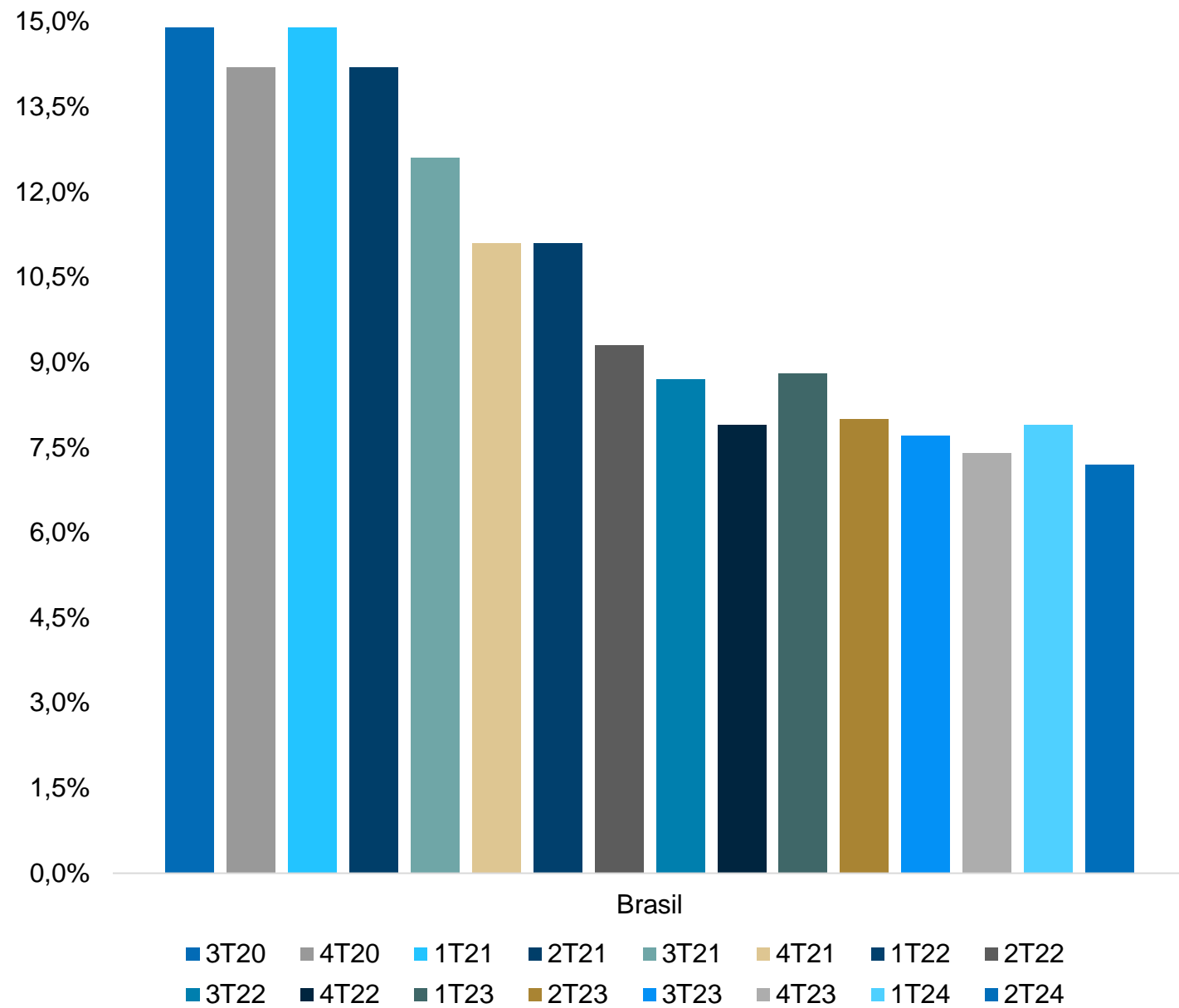
# Economia



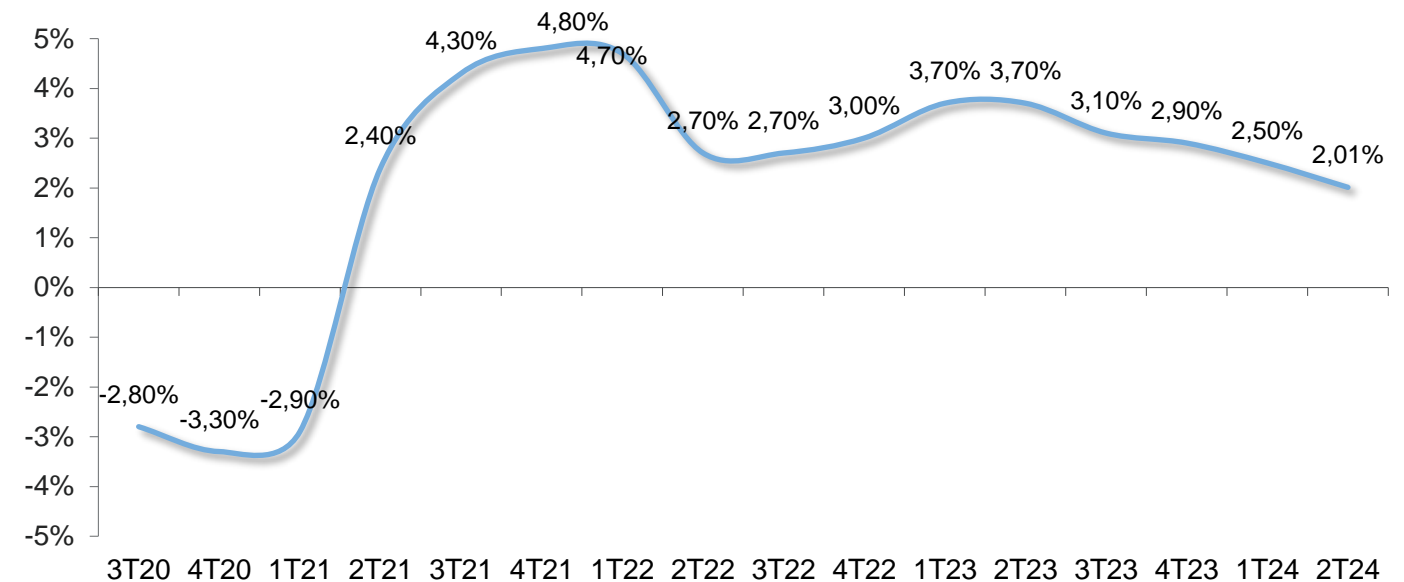
# Economia

Apesar de ainda sofrer oscilações, o nível de desemprego vem caindo, o PIB tem crescido além das expectativas mas a inflação se afastando da meta do Banco Central (3,5%), o que tem aumentado o nível de incerteza em relação ao dinamismo da atividade econômica para este ano e para os próximos. A pausa no ciclo de cortes de juros em 10,5% pode impactar na velocidade de transações no setor.

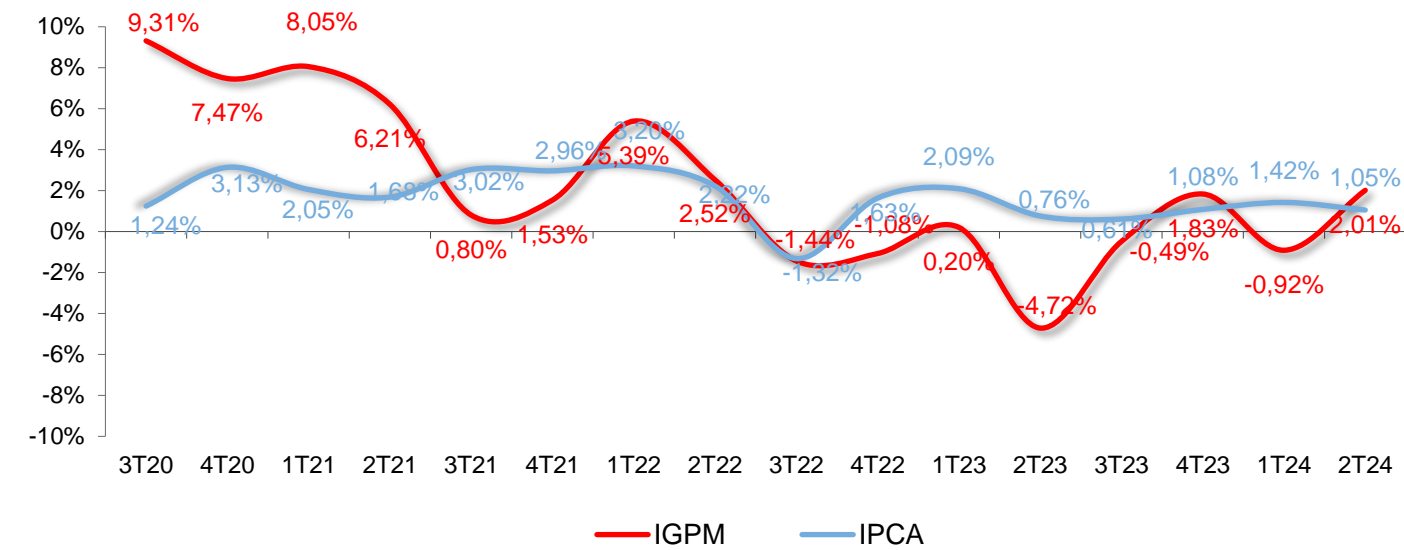
**Taxa de Desemprego**



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



**Variação IPCA (trimestral) x IGPM (trimestral)**



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, FGV

---

2T2024

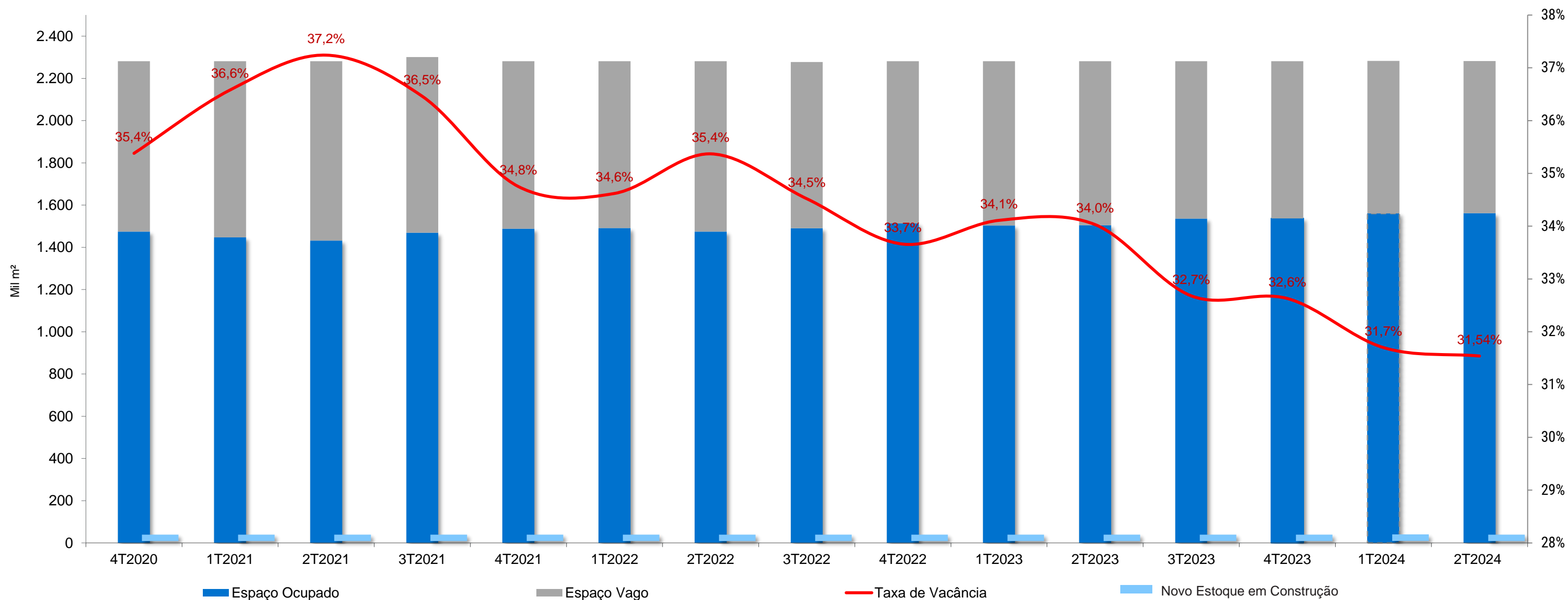
# Indicadores de Mercado



# O volume de espaço vago segue em trajetória de queda

Ainda que tímido, o movimento é de queda no volume de oferta vaga, mas a vacância ainda é elevada

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



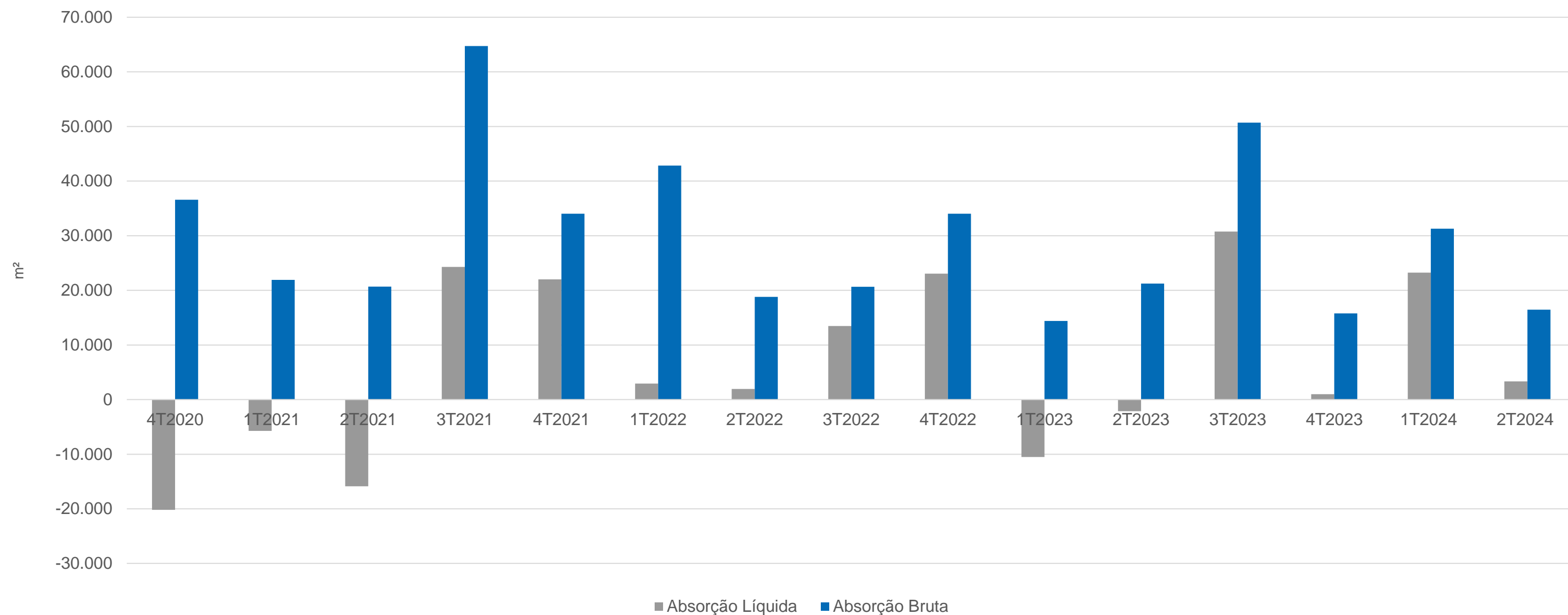
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

\*obras iniciadas, porém sem data prevista de conclusão

# A atividade de locação perdeu força e as devoluções aumentaram

Houve forte queda na absorção bruta e aumento nas devoluções, resultando em uma queda na absorção líquida

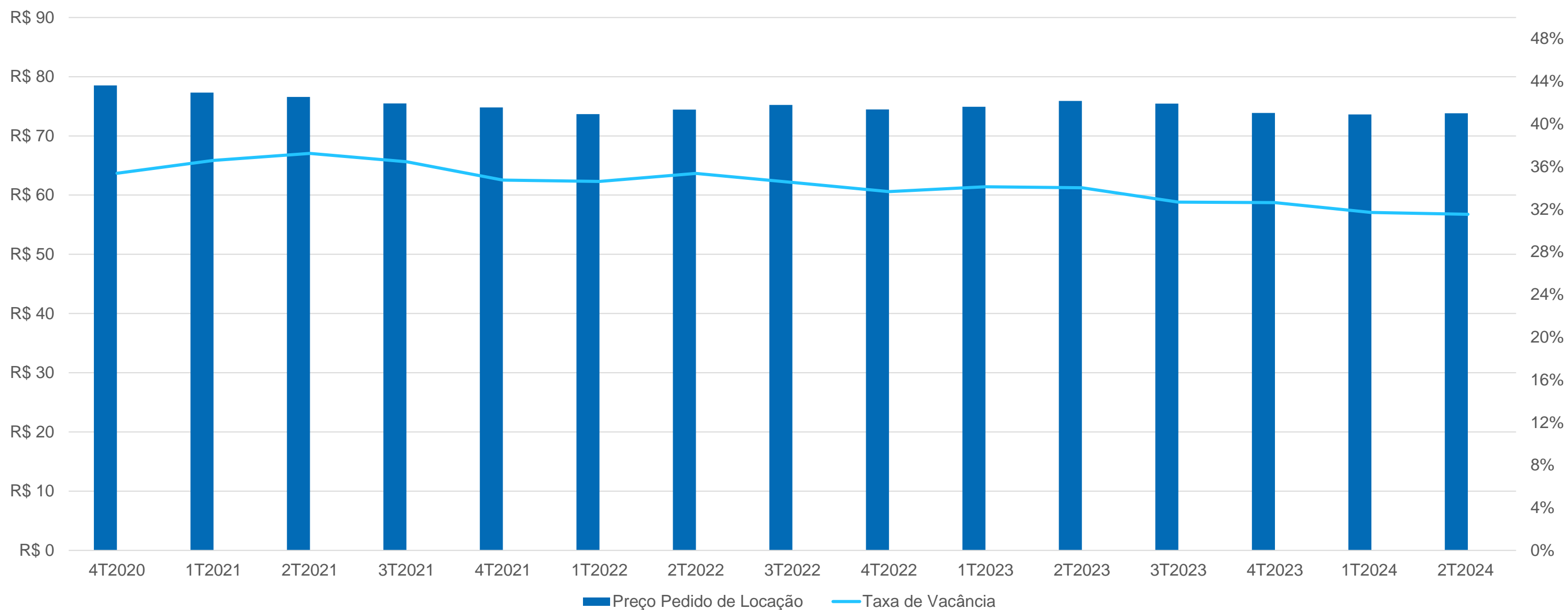
## Absorção Bruta e Absorção Líquida (m<sup>2</sup>) – Classe A, AA e AAA



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

# Preço pedido médio de locação fica praticamente estável neste trimestre

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



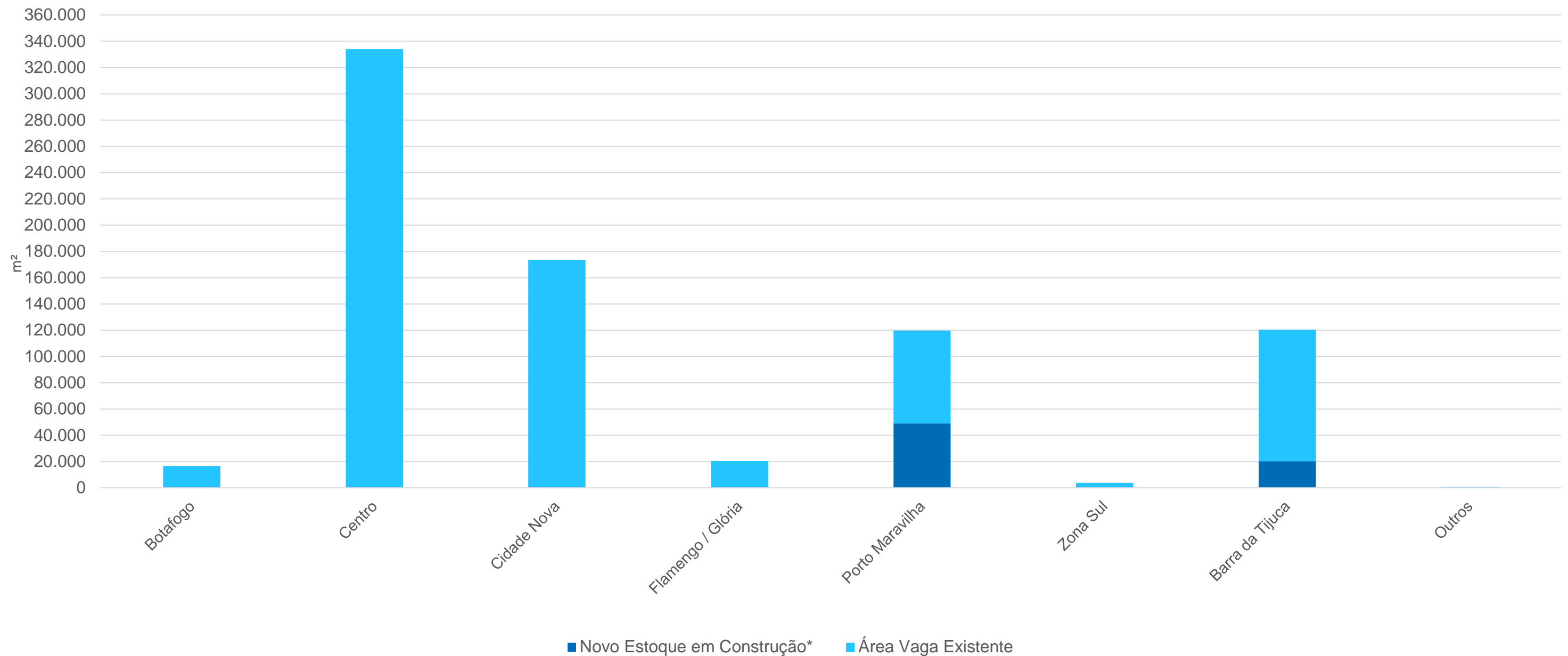
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado



# 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 a um alto volume de área vaga na cidade.

Área Vaga Existente vs. Novo Estoque em Construção por Região (m<sup>2</sup>) – Classe A, AA e AAA, previstos para 2024

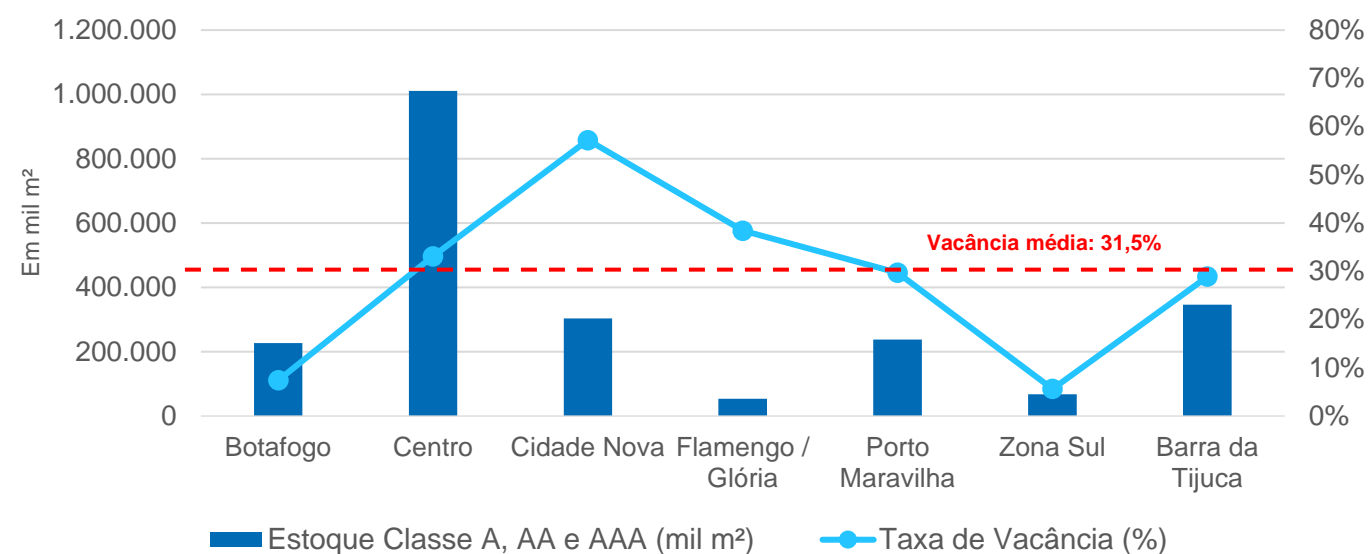


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

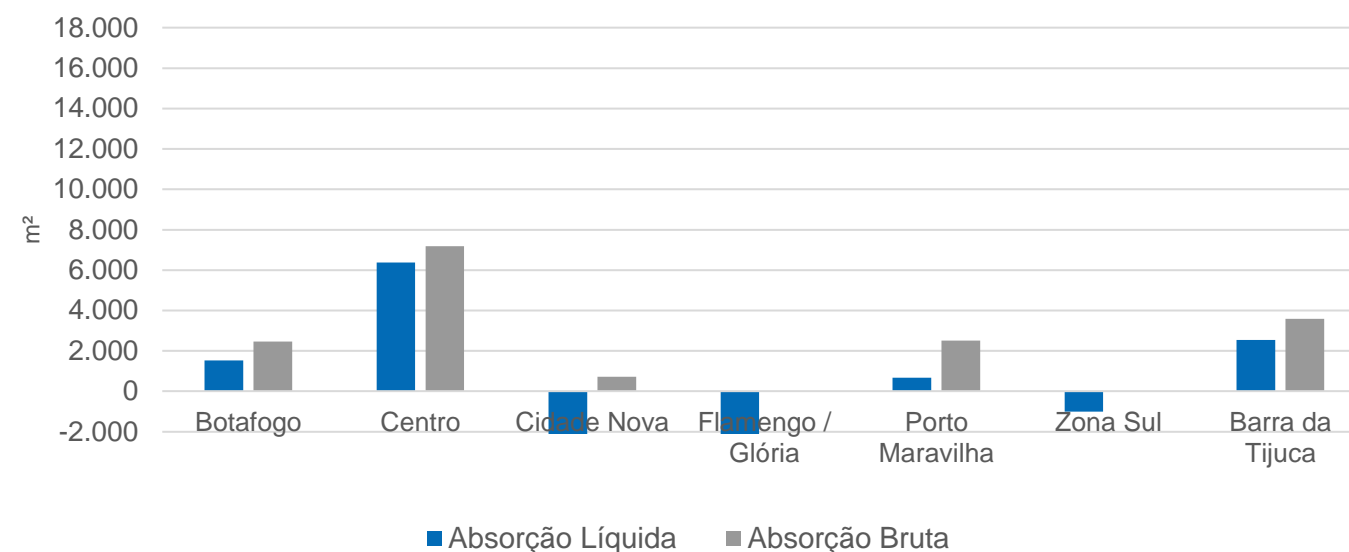
\*obras iniciadas, porém sem data prevista de conclusão

# Comparativos por Região

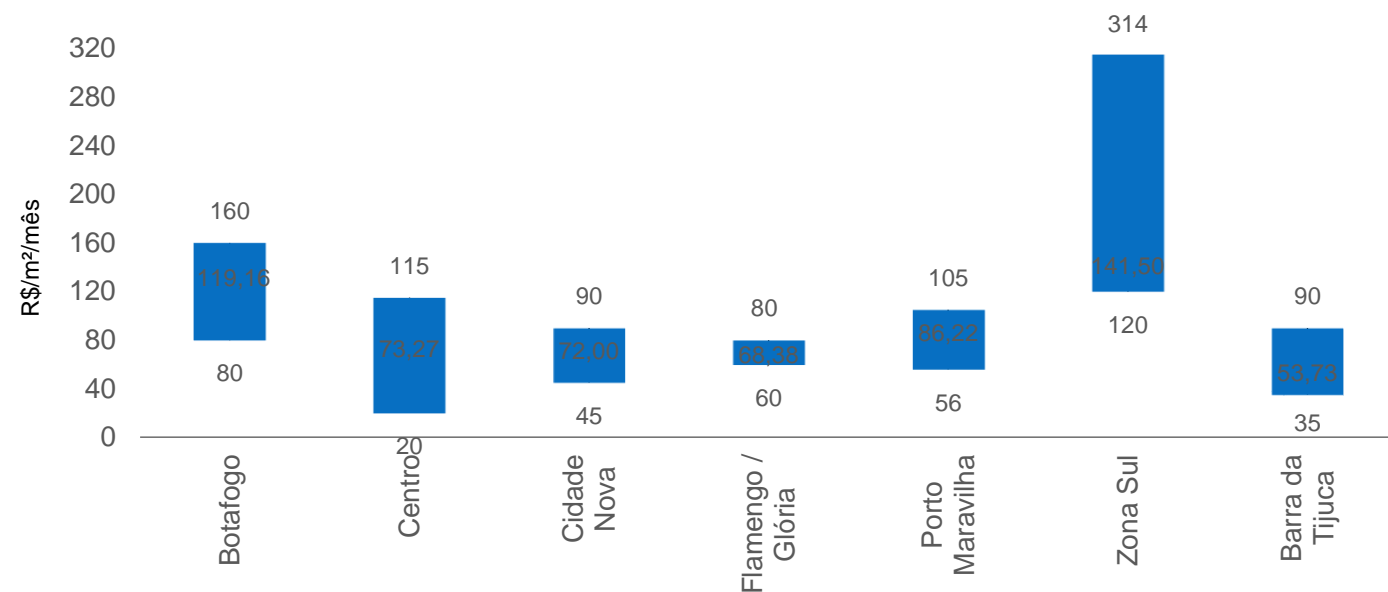
## Estoque vs. Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



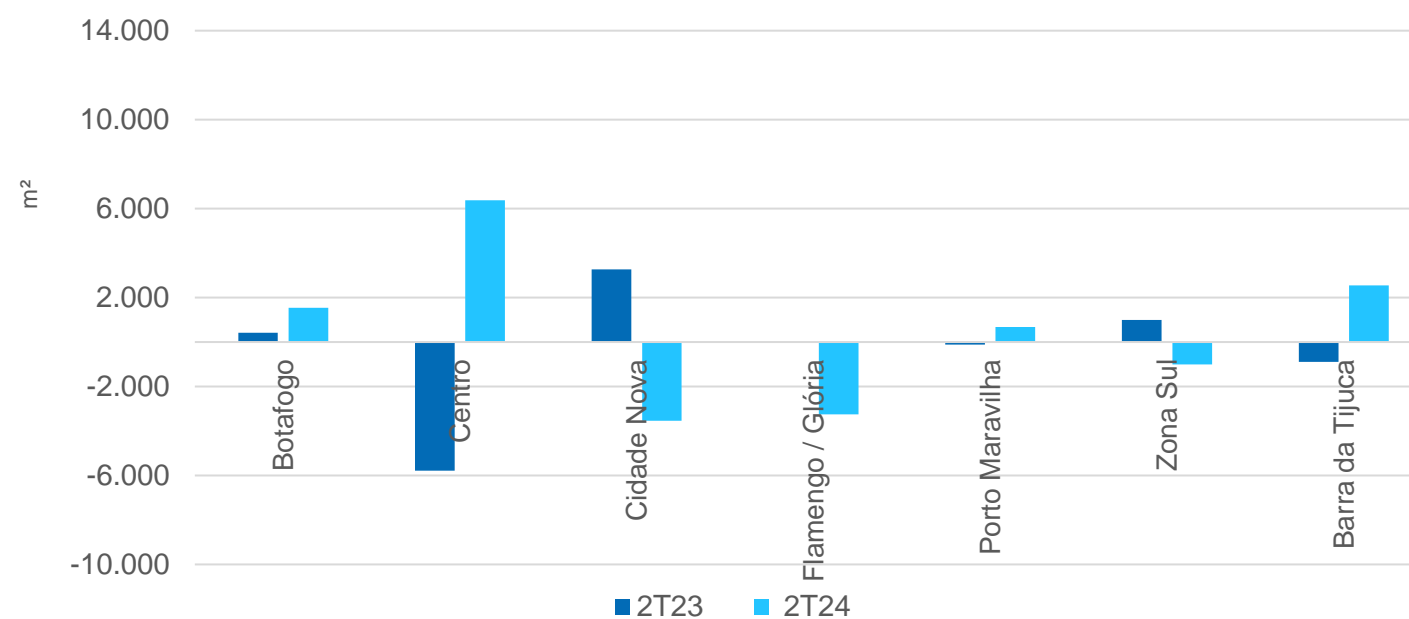
## Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região – Classe A, AA e AAA



## 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 mais informações:*

**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](http://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](http://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**