
4T2024

Rio de Janeiro Mercado de Escritórios



NEWMARK

Análises de mercado

Economia

- A economia global apresenta resiliência diante de uma política monetária restritiva, apesar do ritmo mais lento na redução da inflação, que resulta em um crescimento moderado. As eleições presidenciais nos Estados Unidos e as propostas econômicas do presidente eleito, como uma política fiscal expansionista e maior protecionismo, impactaram os preços dos ativos, levando à valorização global do dólar. Paralelamente, os conflitos na Europa e no Oriente Médio permanecem sem solução;
- Até setembro, o PIB brasileiro atingiu R\$ 2,99 trilhões, acumulando alta 3,3% em relação ao mesmo período de 2023, mas houve desaceleração no 3º trimestre;
- O mercado de trabalho tem se mostrado aquecido, com aumento da população ocupada e a queda no desemprego, que fechou novembro em 6,1%. A balança comercial atingiu recordes, com as exportações – puxadas principalmente pelas vendas à China – superando as importações. Entretanto, a perda de confiança do mercado com a política fiscal, a alta dívida pública e inflação crescente, impactam fortemente o desempenho econômico do país no próximo ano.

Transações

- A atividade de locação ganhou força em 2024;
- Os números de absorção bruta e líquida fecharam o último trimestre do ano em 36 e 25 mil, resultando em 157 e 100 mil m² acumulados respectivamente. São os maiores registros desde 2019;
- Ainda que 43% da absorção líquida acumulada tenha vindo por parte do setor governamental – um dos principais ocupantes do mercado carioca – a demanda de diversos setores foi positiva e a área ocupada cresceu, superando as devoluções em todas as regiões da cidade;
- Os aumentos mais significativos no trimestre foram observados no Centro, Flamengo/Glória e Botafogo.

Indicadores de Mercado

- O mercado de edifícios de escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro fecha o ano com todos os indicadores positivos, sobretudo os de demanda;
- Apesar de inferior ao 3º trimestre, a absorção bruta e líquida superaram muito o registro do mesmo período de 2023, e, em termos acumulados, foi o melhor ano desde 2019;
- A taxa de vacância caiu para o menor nível em 8 anos, fechando em 28,4%;
- O preço pedido médio de locação registrado ficou praticamente estável: R\$ 74,04 /m²/mês (vs. R\$73,58 /m²/mês no trimestre anterior).

Perspectivas

- O retorno do dinamismo da demanda em 2024 pode sinalizar uma maior atratividade do mercado de escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro em 2025. A absorção líquida acumulada alcançou 100 mil m², volume cinco vezes superior ao registrado em 2023 e o melhor desempenho desde 2019;
- Considerando que não há novos empreendimentos programados para entrega nos próximos médio e longo prazos, projetamos que a taxa de vacância siga em gradativa queda, sobretudo se a demanda se mantiver nos patamares atuais;
- No entanto, há fatores de incerteza que podem impactar em uma recuperação mais robusta como principalmente a instabilidade político-econômica e a forte dependência de poucos setores na demanda como o governamental e o de óleo & gás.

4T2024

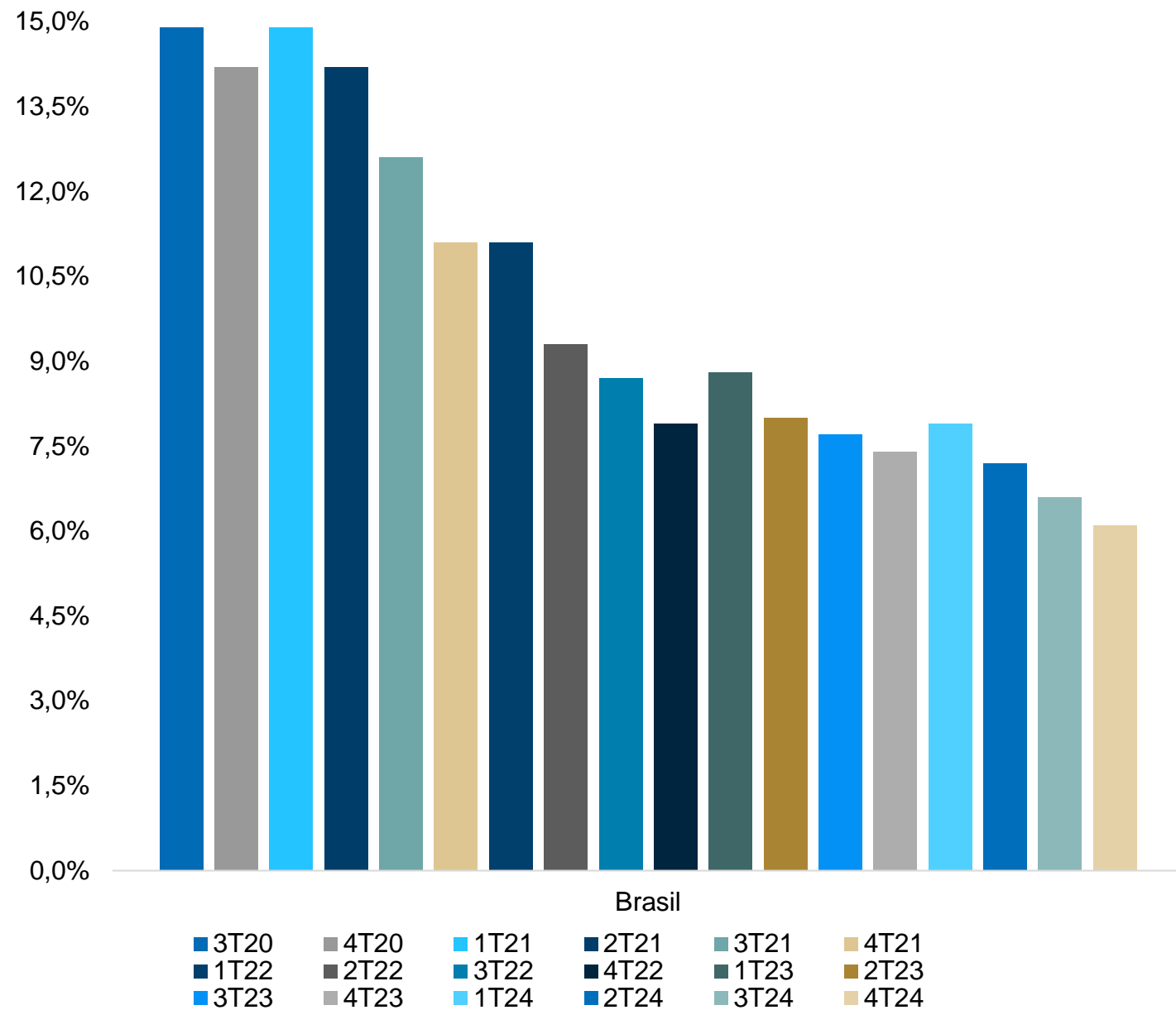
Economia



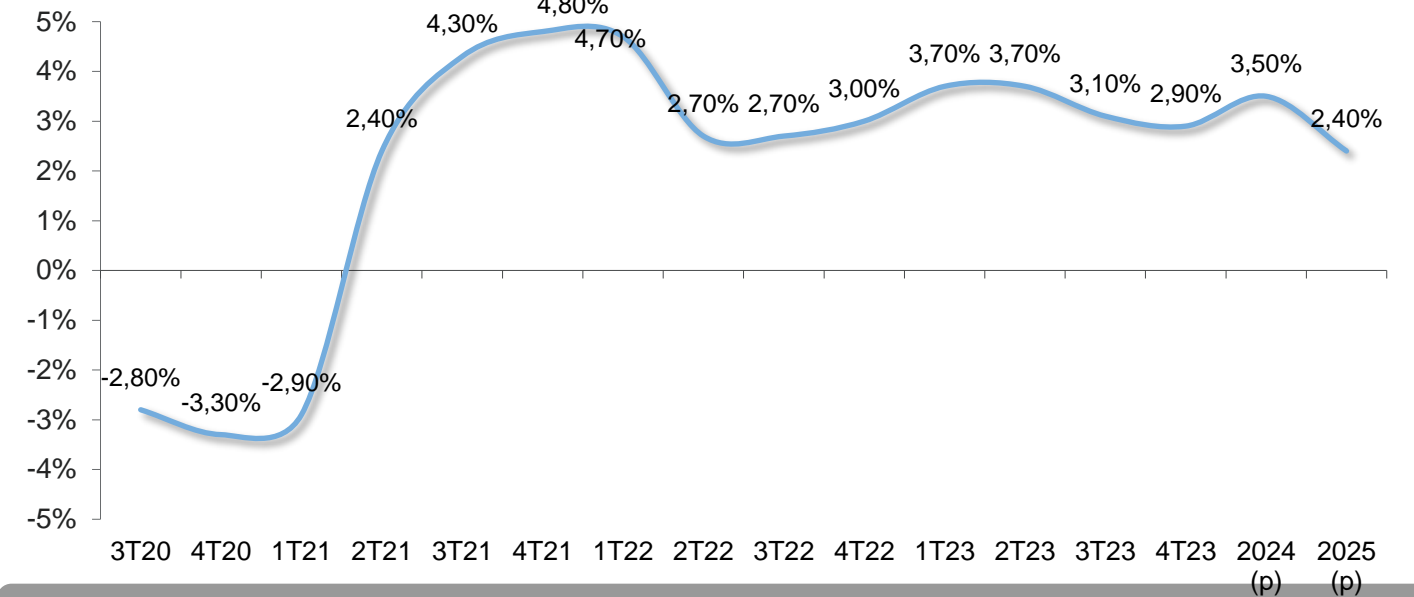
Economia

Embora ainda enfrente oscilações, o nível de desemprego está em queda. Apesar de leve queda trimestral nos indicadores de inflação, no acumulado do ano o IGMP e IPCA fecharam em 6,5% e 4,8% respectivamente, cada vez mais se distantes da meta do Banco Central (3,5%) e aumentando a incerteza sobre o crescimento da atividade econômica para os próximos anos. O Copom retomou o endurecimento monetário, a fim de conter a alta de preços, aumentando a taxa em um ponto acima do início do ano: 12,25% a.a

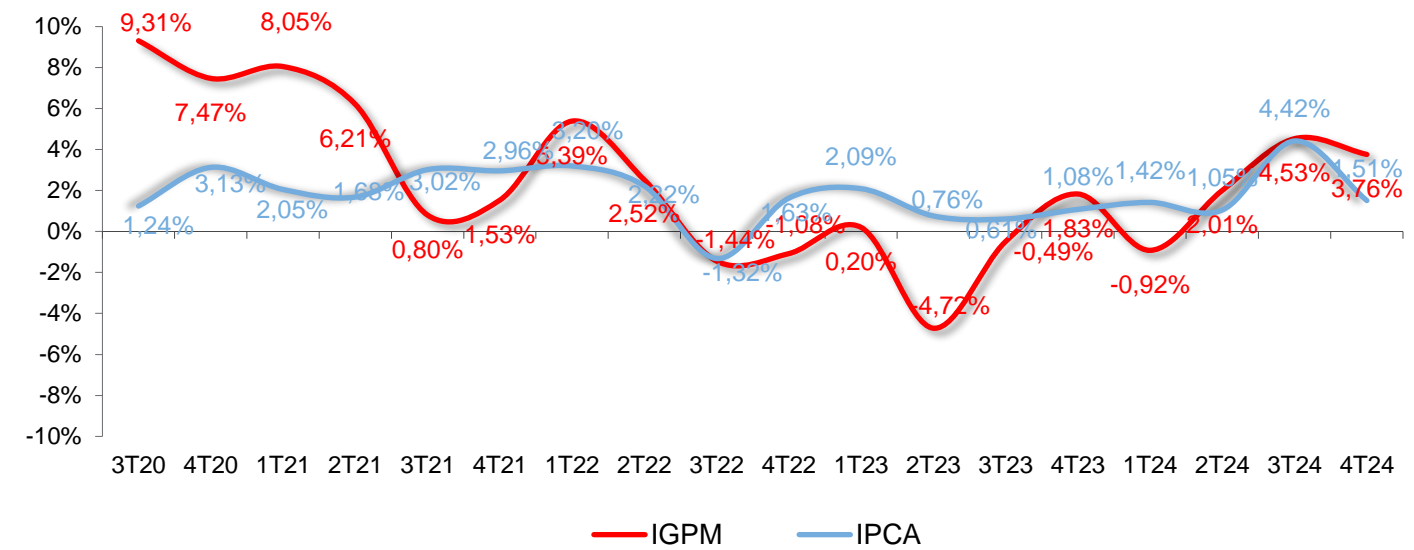
Taxa de Desemprego



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



Variação IPCA (trimestral) x IGPM (trimestral)



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, FGV

4T2024

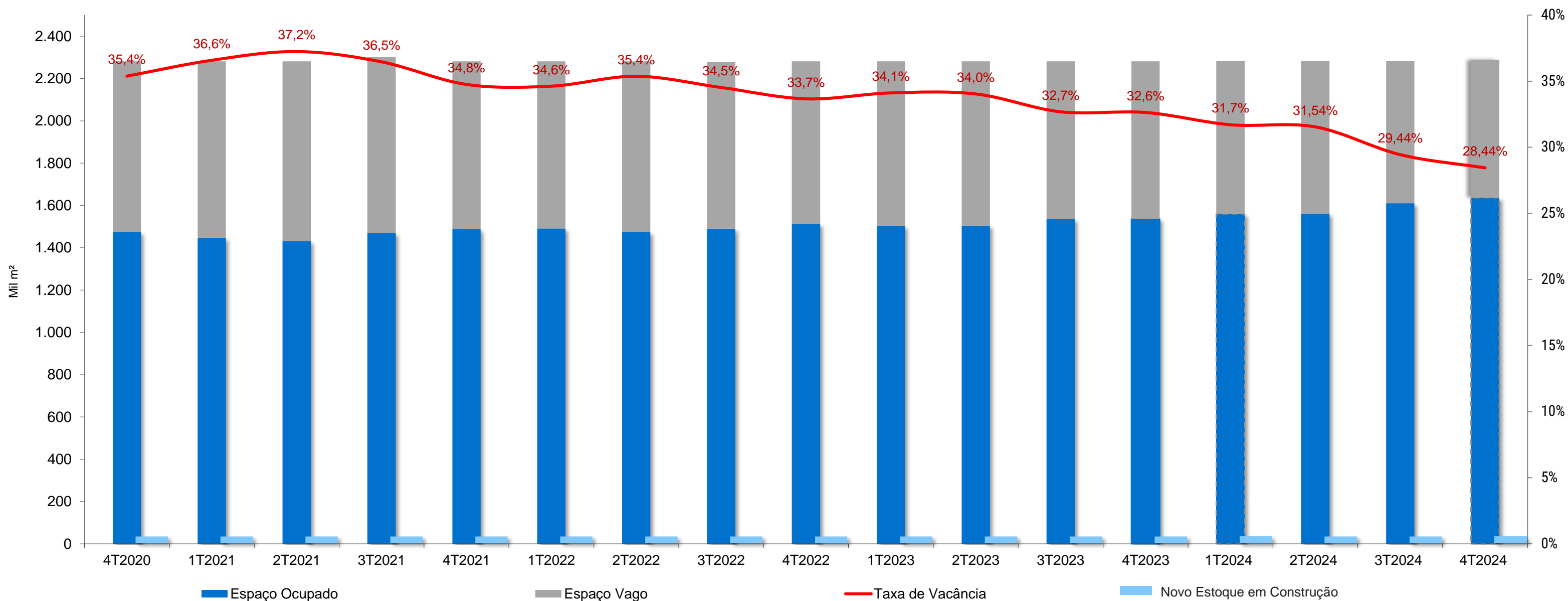
Indicadores de Mercado



A demanda recuperou força em 2024, resultando em queda significativa na oferta

A taxa de vacância manteve-se em queda e fechou o trimestre em 28,4%: a menor em 8 anos

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



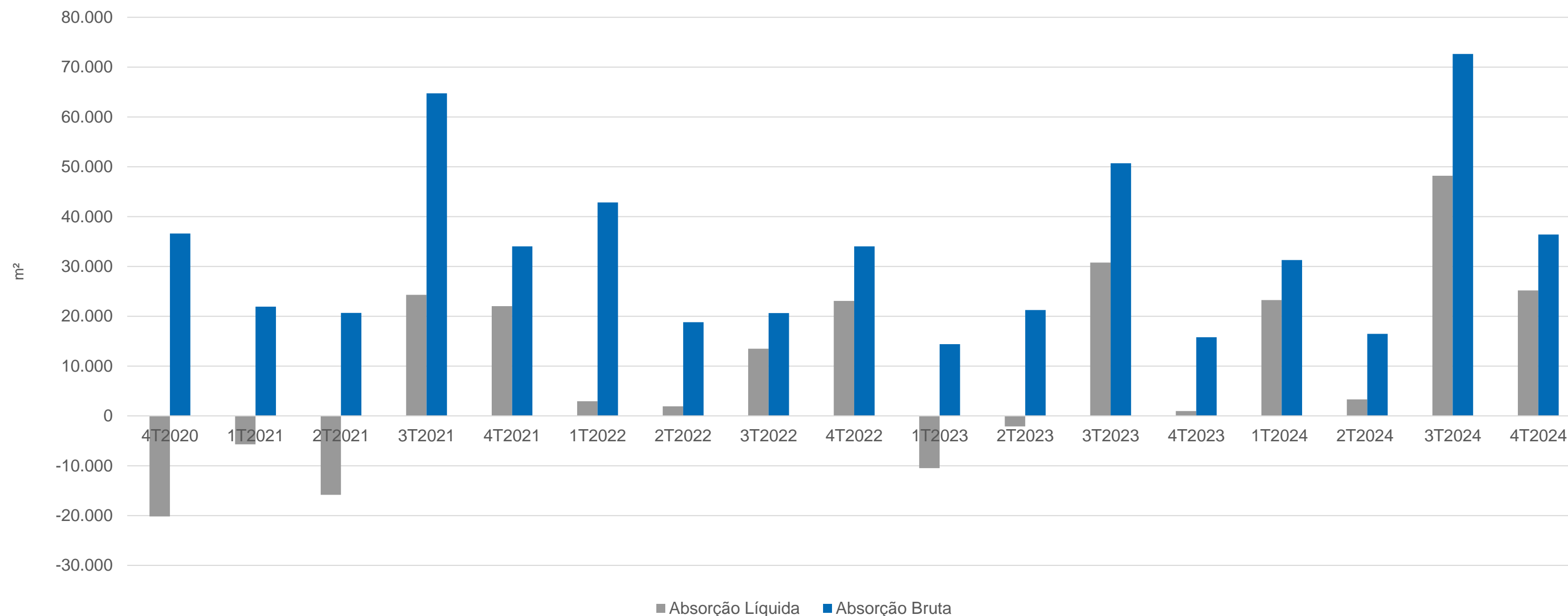
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

*obras iniciadas, porém sem data prevista de conclusão

Crescimento e retomada da demanda em 2024

Apesar de inferior ao trimestre passado, a absorção bruta e líquida superaram muito o registro do mesmo período de 2023. Em termos acumulados, somou-se 157 e 100 mil m² respectivamente: o melhor ano desde 2019

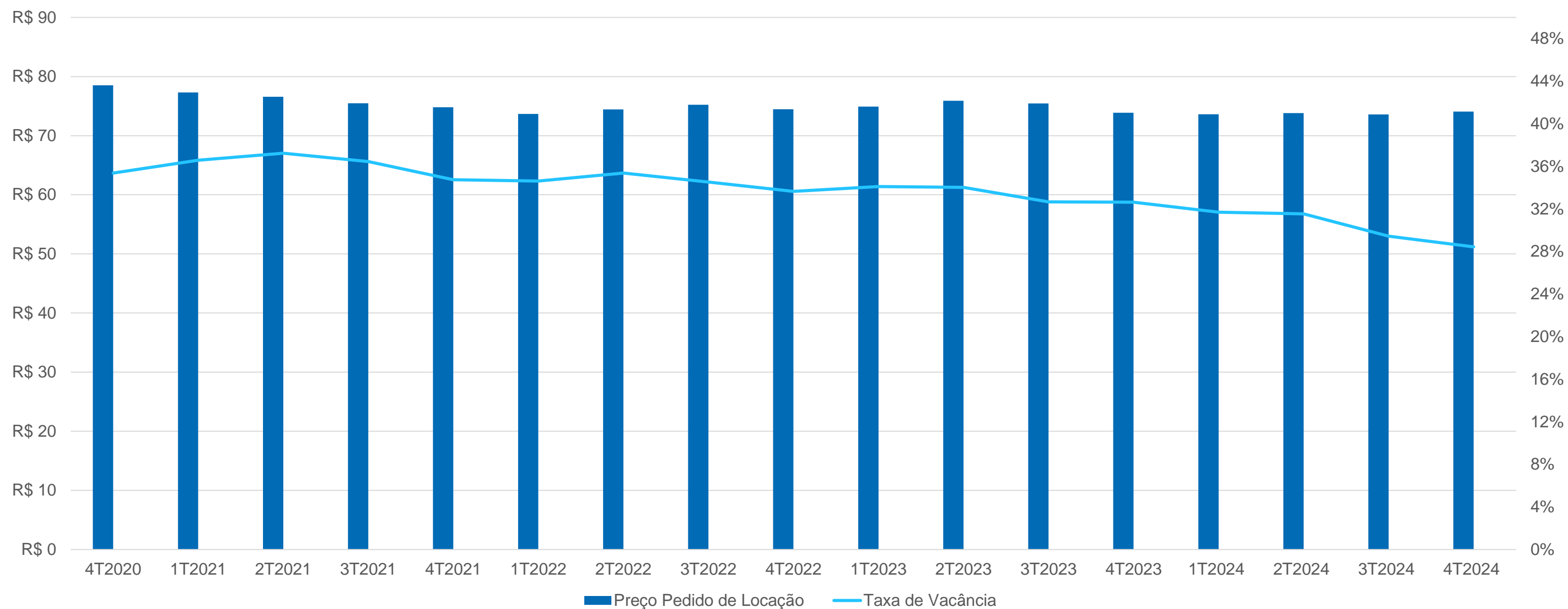
Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²) – Classe A, AA e AAA



Estabilidade de preços

Apesar da redução da vacância, o volume de oferta ainda permanece alto, o que impacta os preços pedidos de locação, que, apesar de queda em queda, tem dado sinais de estabilidade

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

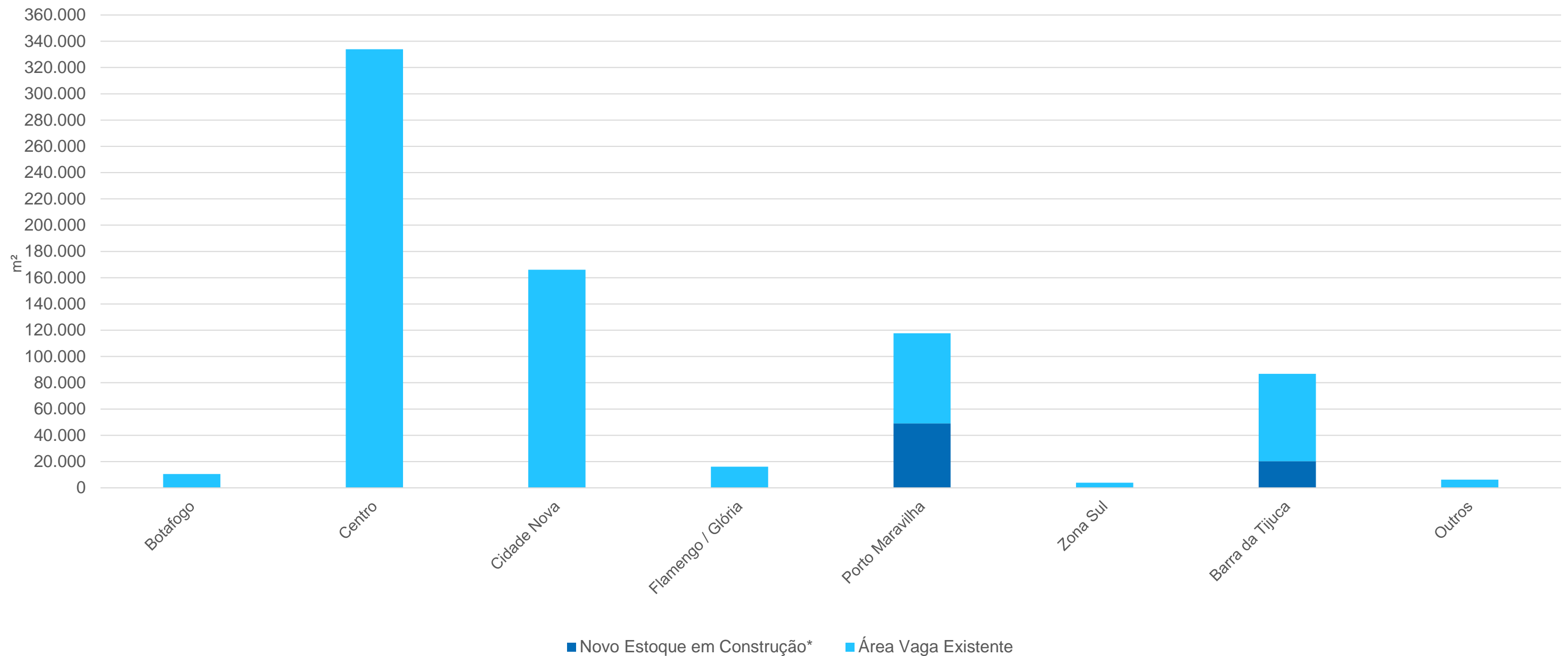


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

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 (m²) – Classe A, AA e AAA, previstos para 2025

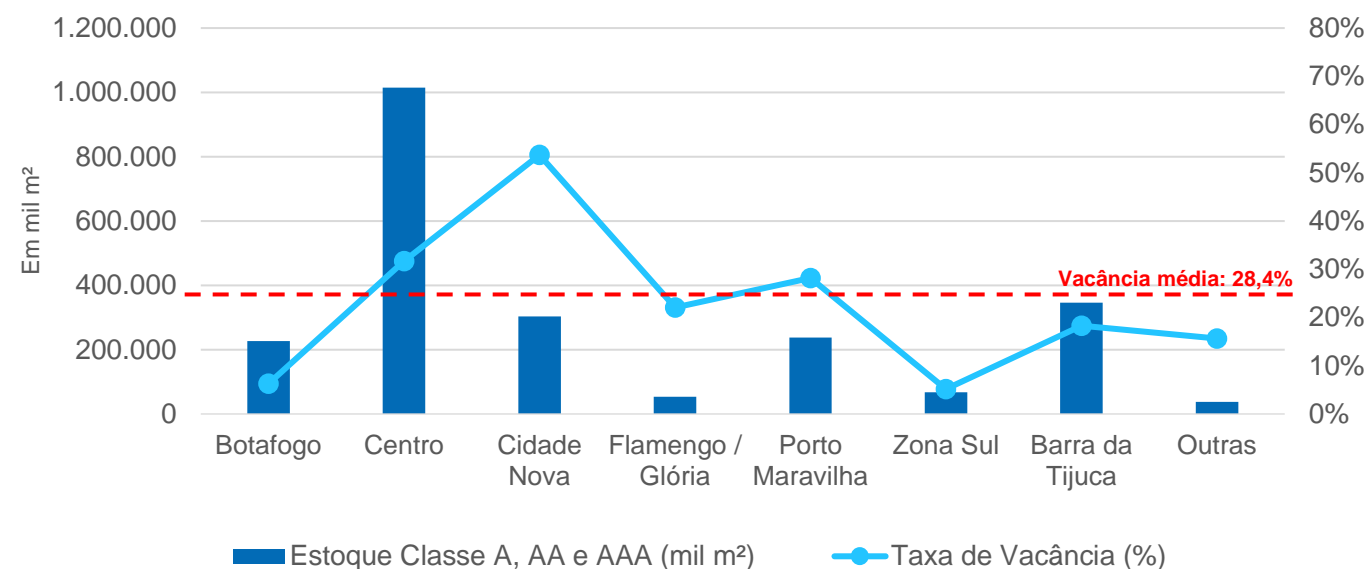


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

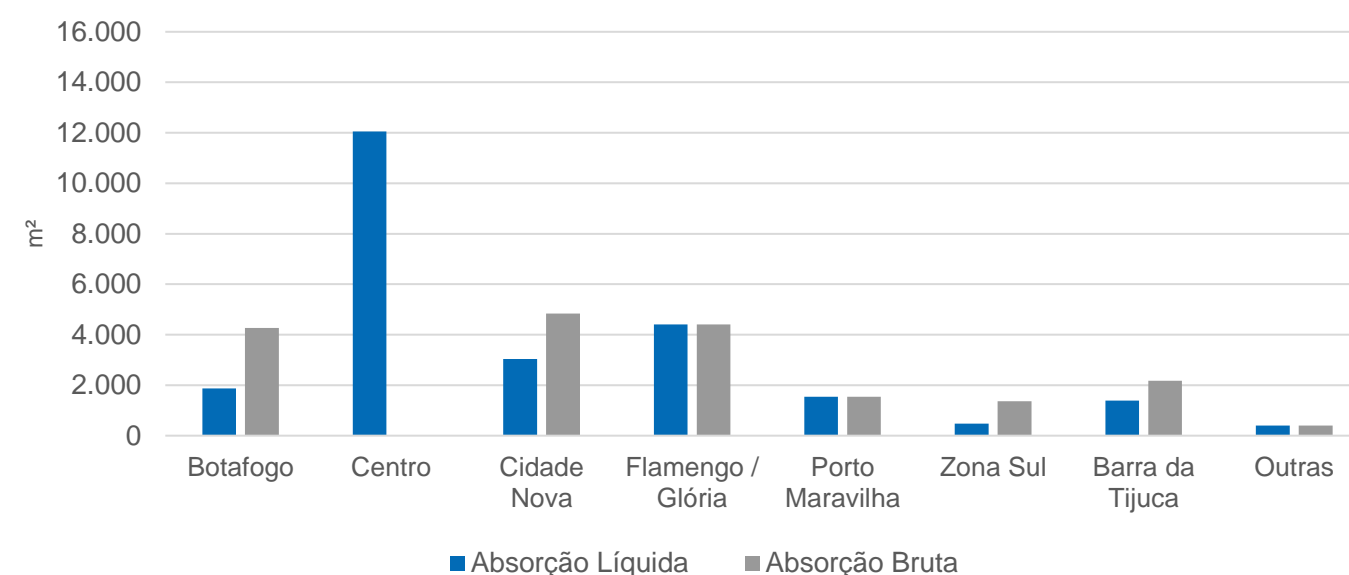
*obras iniciadas, porém sem data prevista de conclusão

Comparativos por Região

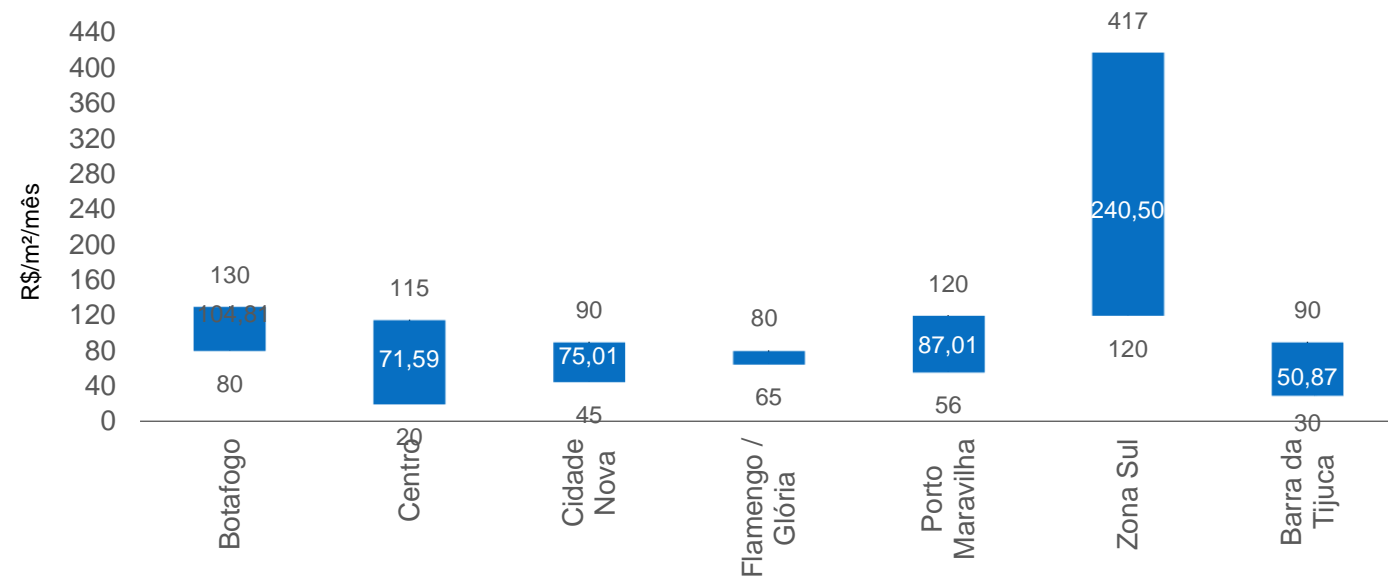
Estoque vs. Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



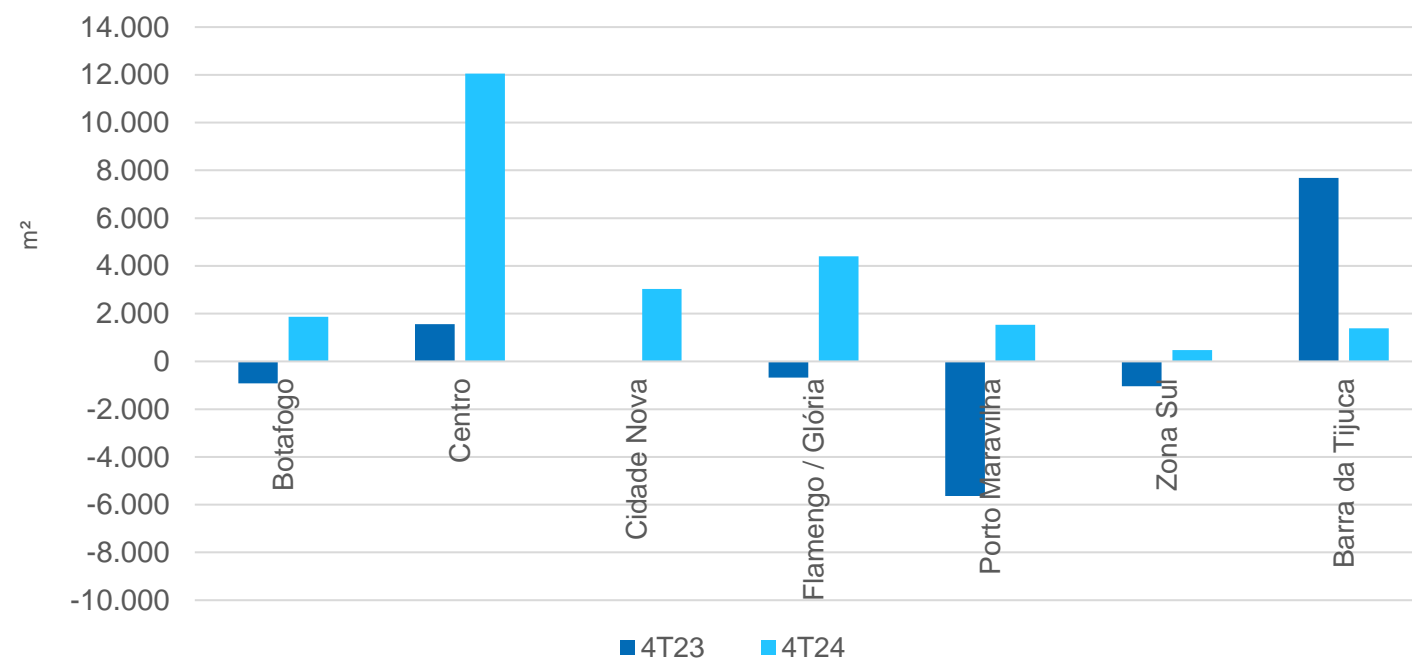
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região – Classe A, AA e AAA



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



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





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

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