

---

1T2025

# Rio de Janeiro Mercado de Escritórios



**NEWMARK**

# Análises de mercado

## Economia

- No cenário externo, para 2025, a expectativa é de estabilidade no ritmo de crescimento e redução da inflação. Os riscos relacionados à atividade econômica global envolvem o aumento do protecionismo nos EUA, a desaceleração mais acentuada da economia chinesa, além das tensões geopolíticas crescentes e eventos climáticos mais extremos;
- No Brasil, os dados atualizados do IBGE reportam que a economia cresceu 3,4% em 2024, o maior percentual desde 2021, impulsionado pela expansão dos setores de serviços e indústria;
- Entretanto, sinais de desaceleração e o cenário desafiador em torno da inflação, da taxa de câmbio e do mercado de trabalho levam os especialistas a revisar a projeção de crescimento para 2025. O Banco Central prevê um crescimento do PIB de 2%. As perspectivas para 2025 são de inflação e taxa de câmbio em alta, além de novos ajustes na taxa básica de juros, que hoje está em 14,25% a.a. e não deve parar de subir, devendo fechar o ano em 15,25%.

## Transações

- Empresas continuam reavaliando suas necessidades de espaço, optando por layouts mais eficientes e soluções híbridas. O volume de devoluções voltou a subir, sobretudo na região da Cidade Nova e Porto Maravilha, resultando em uma queda na absorção líquida no 1º trimestre;
- Todas as regiões registraram absorção líquida positiva, ainda que tímida.

## Indicadores de Mercado

- A atividade de locação no mercado edifícios de escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro estável em 2025;
- A taxa de vacância caiu para 27,3%;
- O preço pedido médio de locação segue estável: R\$ 74,27 /m<sup>2</sup>/mês.

## Perspectivas

- O mercado de escritórios do Rio de Janeiro segue em um período de transição, ainda enfrentando desafios relacionados à alta oferta de espaços vagos, mas com sinais positivos para um ajuste gradual ao longo de 2025;
- O modelo híbrido de trabalho, que continua impactando a forma como as empresas utilizam os escritórios, e a dependência de poucos setores (governamental e óleo & gás) dificultam uma recuperação mais consistente;
- Caso a economia brasileira mantenha um cenário de estabilidade e evite retrações, há espaço para uma retomada gradual do dinamismo no mercado corporativo carioca

---

1T2025

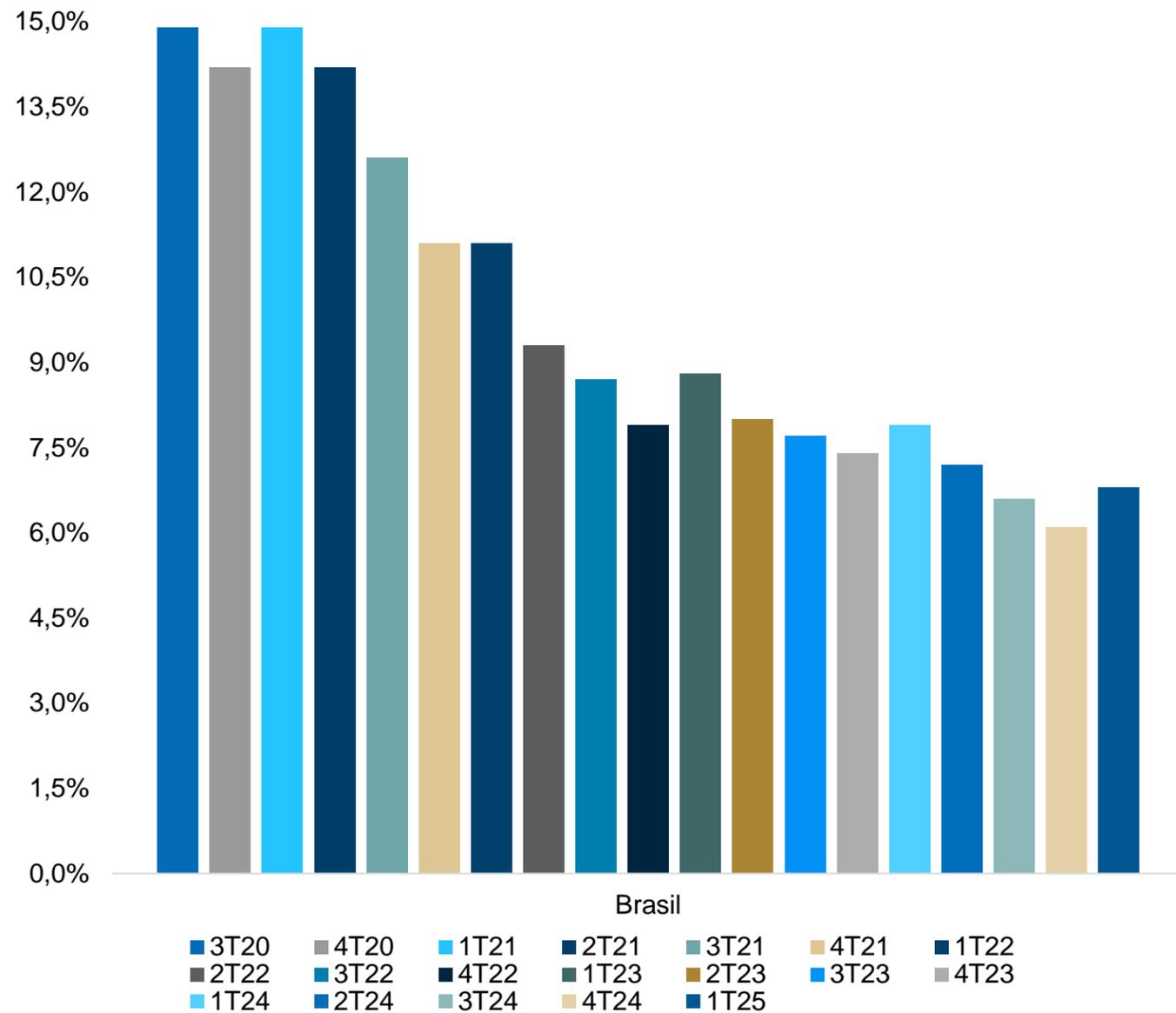
# Economia



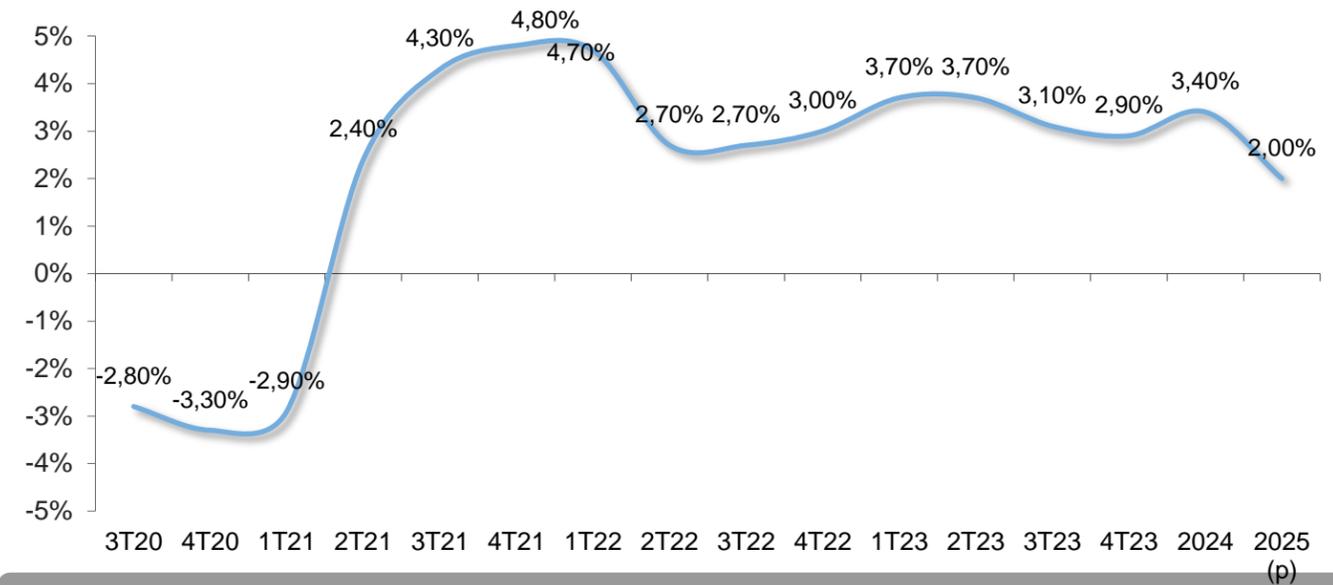
# Economia

após consecutivas quedas até atingir o menor percentual da série analisada de 6,1% a taxa de desemprego voltou a subir neste início de ano; apesar da alta recente, o índice permanece abaixo dos 7,8% registrados no mesmo período de 2024. A projeção para a inflação medida pelo IPCA em 2025 foi revisada para 5,57%, ainda acima do centro da meta inflacionária estipulada pelo Banco Central de 3%. Com este cenário desafiador, houve redução na estimativa de crescimento do PIB, para 2% no final do ano

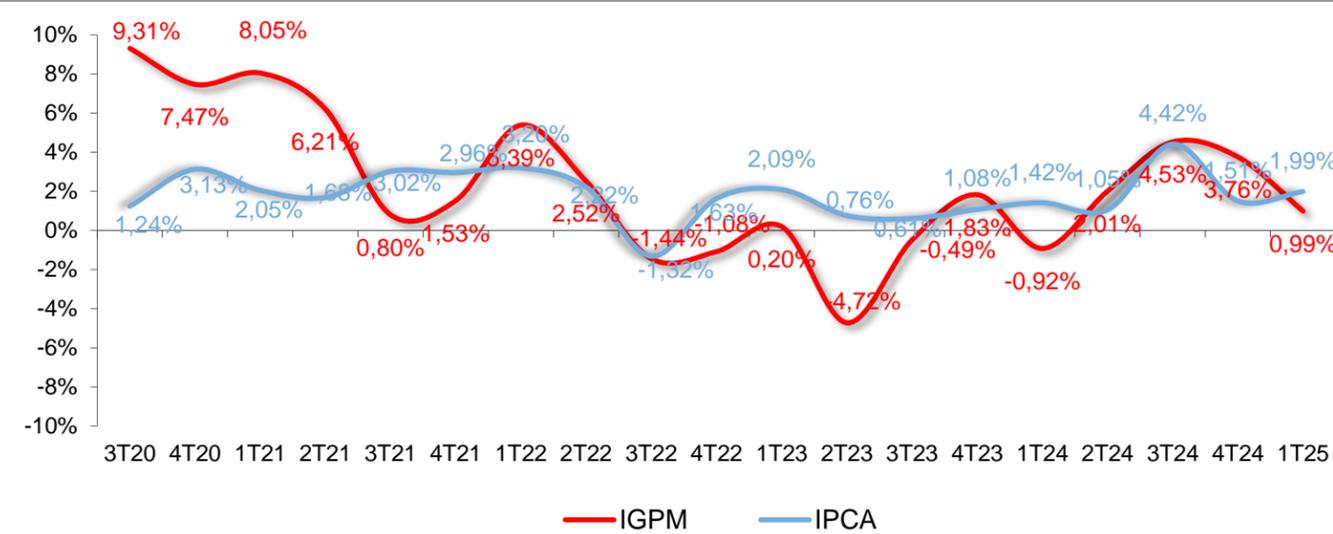
**Taxa de Desemprego**



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



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



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, FGV

---

1T2026

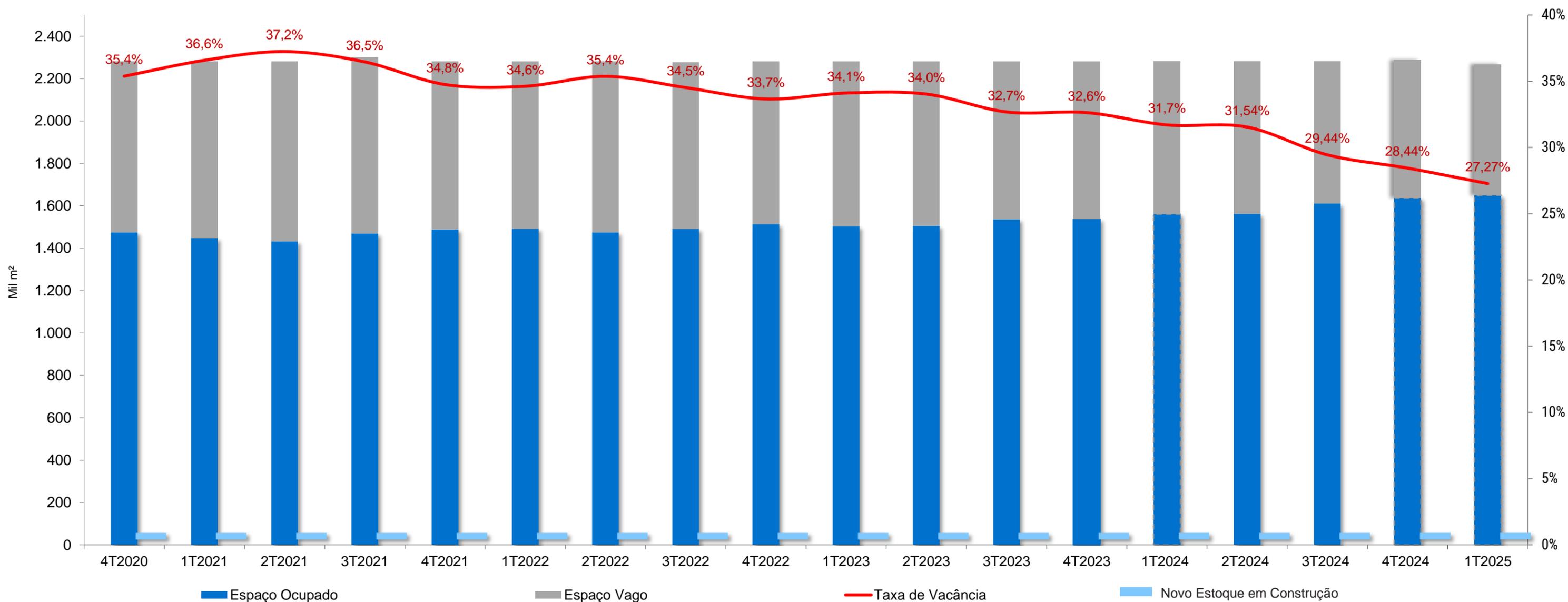
# Indicadores de Mercado



# Vacância reduz lentamente

Com a ausência de novos empreendimentos programados para o ano e o movimento crescente de venda de edifícios corporativos para mudança de uso, a taxa de vacância, que encerrou o 1º trimestre em 27,3%, tende a apresentar uma queda mais significativa, especialmente se houver um aumento na atividade da demanda

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



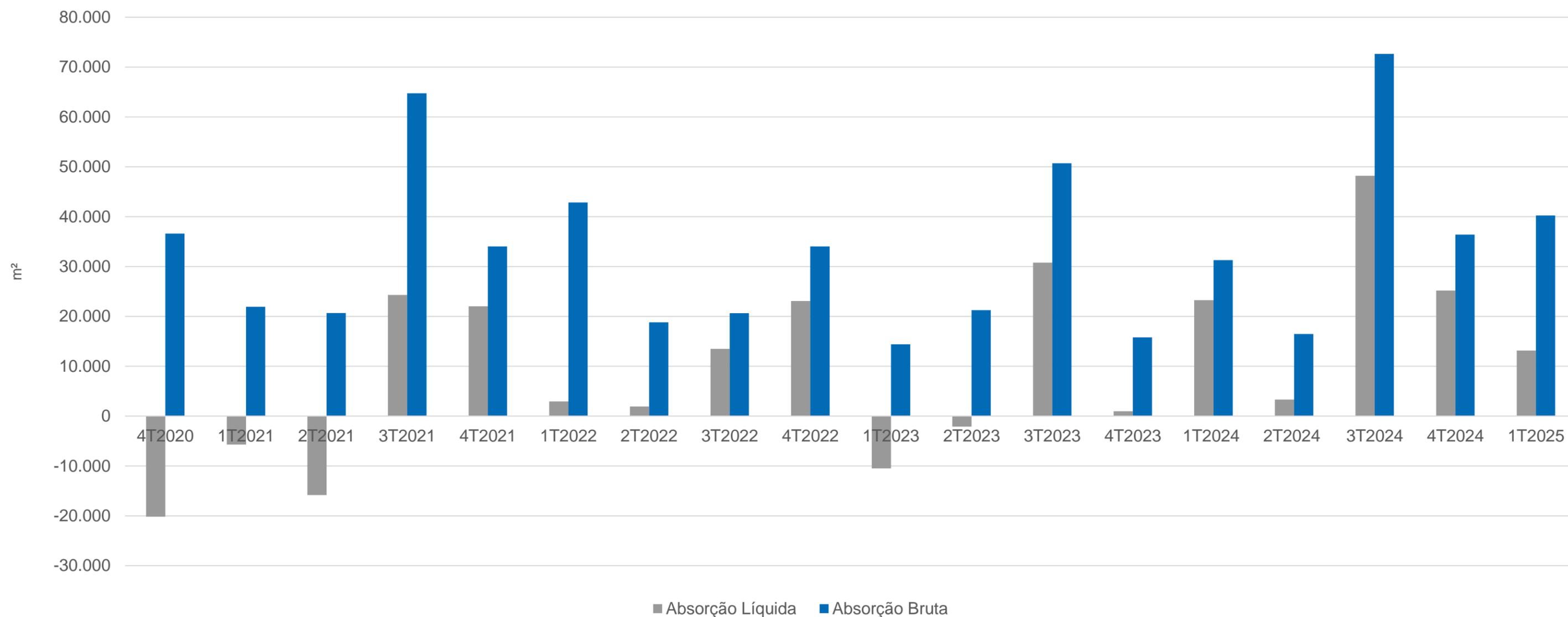
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

\*obras iniciadas, porém sem data prevista de conclusão

# Atividade de locação estável no trimestre e crescente no ano

Aumento nas devoluções impactou a absorção Líquida, mas o volume ocupado segue em crescimento

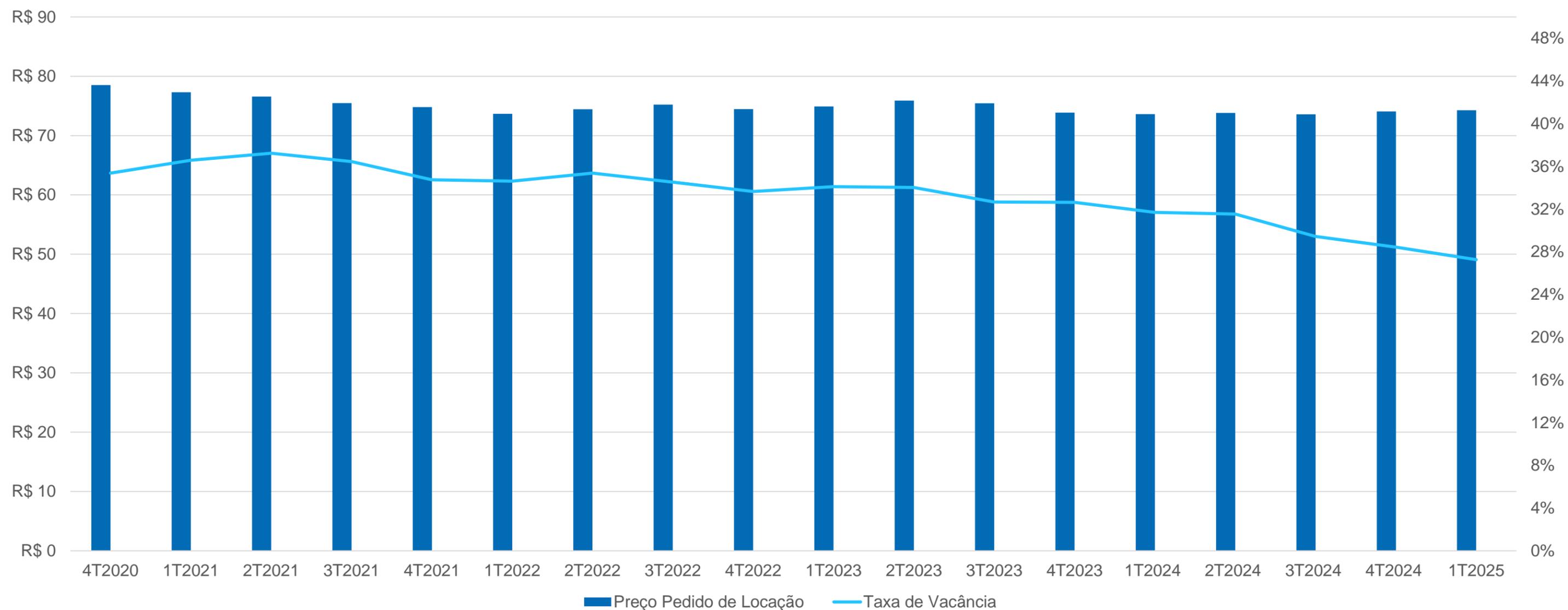
## Absorção Bruta e Absorção Líquida (m<sup>2</sup>) – Classe A, AA e AAA



# Estabilidade de preços

Apesar do alto volume de oferta ainda pressionar o mercado, os preços pedidos de locação, que estão em declínio desde 2012, começam a dar sinais de estabilização

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

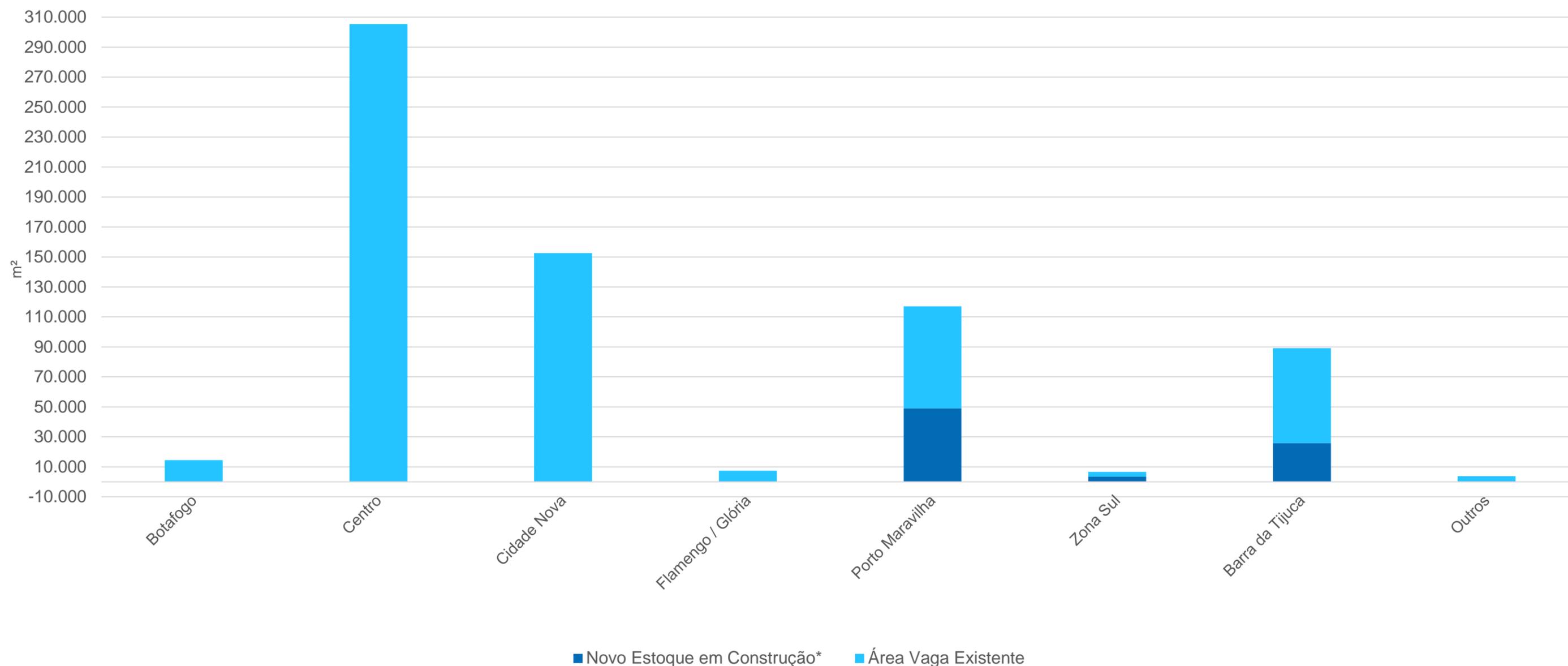


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

# Estagnação na atividade construtiva

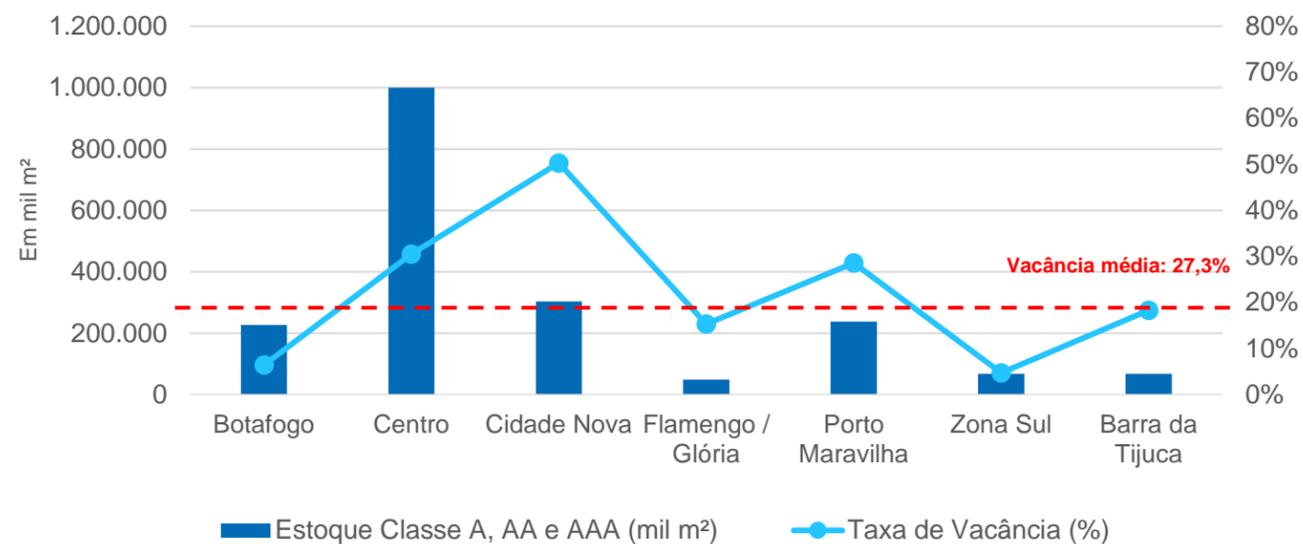
As regiões do Porto Maravilha e Barra da Tijuca são as que apresentam edifícios em construção, porém sem data prevista para a entrega; a baixa atividade construtiva no Rio de Janeiro tem sido positiva, em meio a um alto volume de área vaga na cidade

Área Vaga Existente vs. Novo Estoque em Construção por Região (m<sup>2</sup>) – Classe A, AA e AAA, previstos para 2025

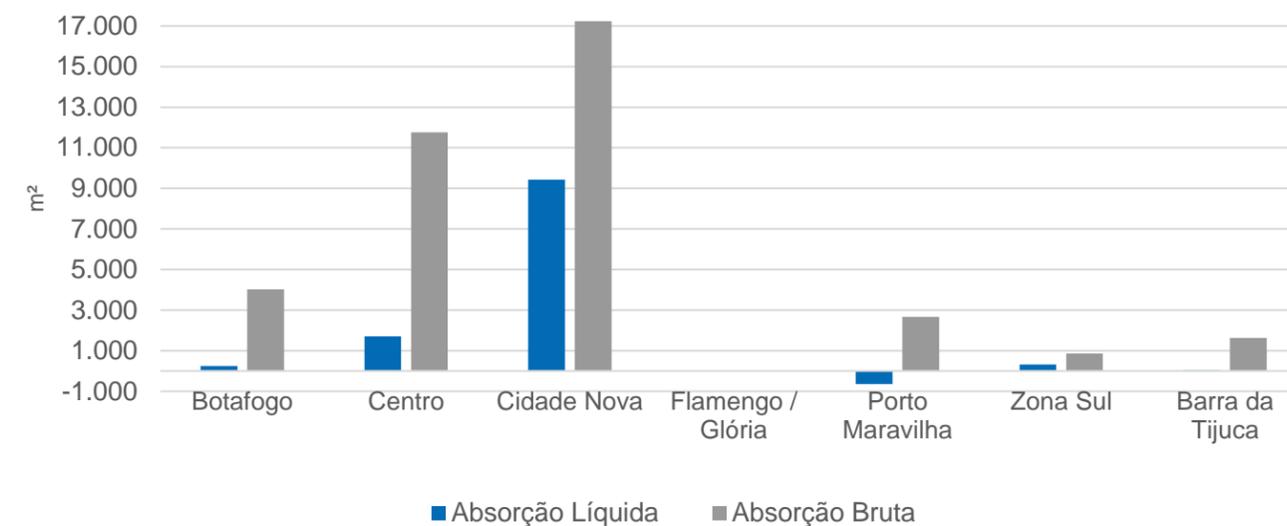


# Comparativos por Região

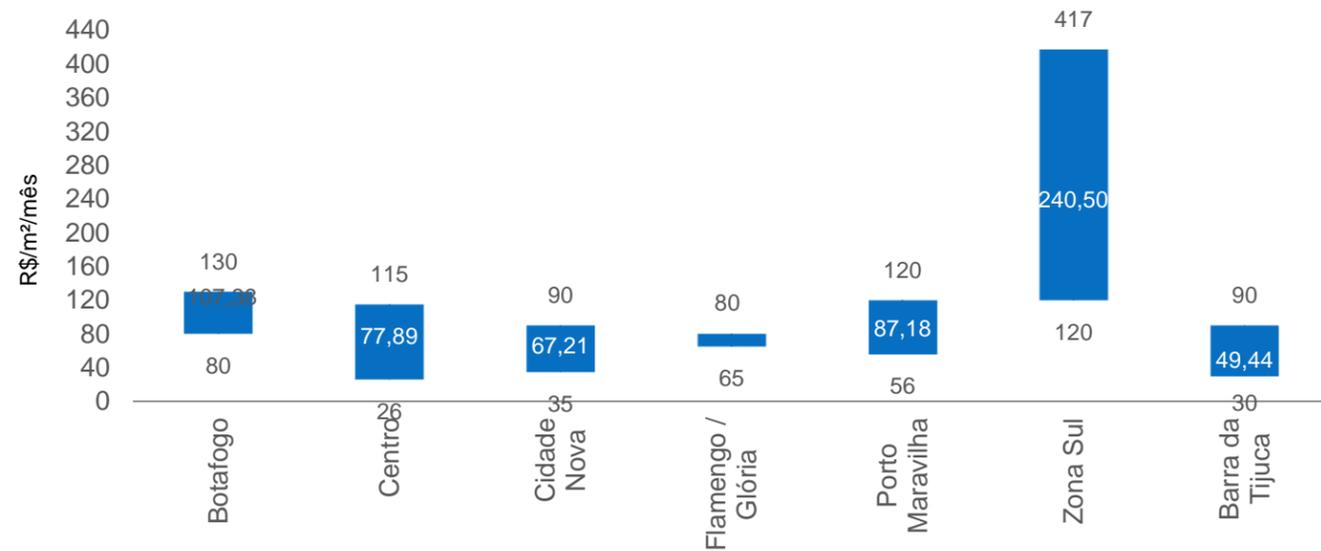
## Estoque vs. Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



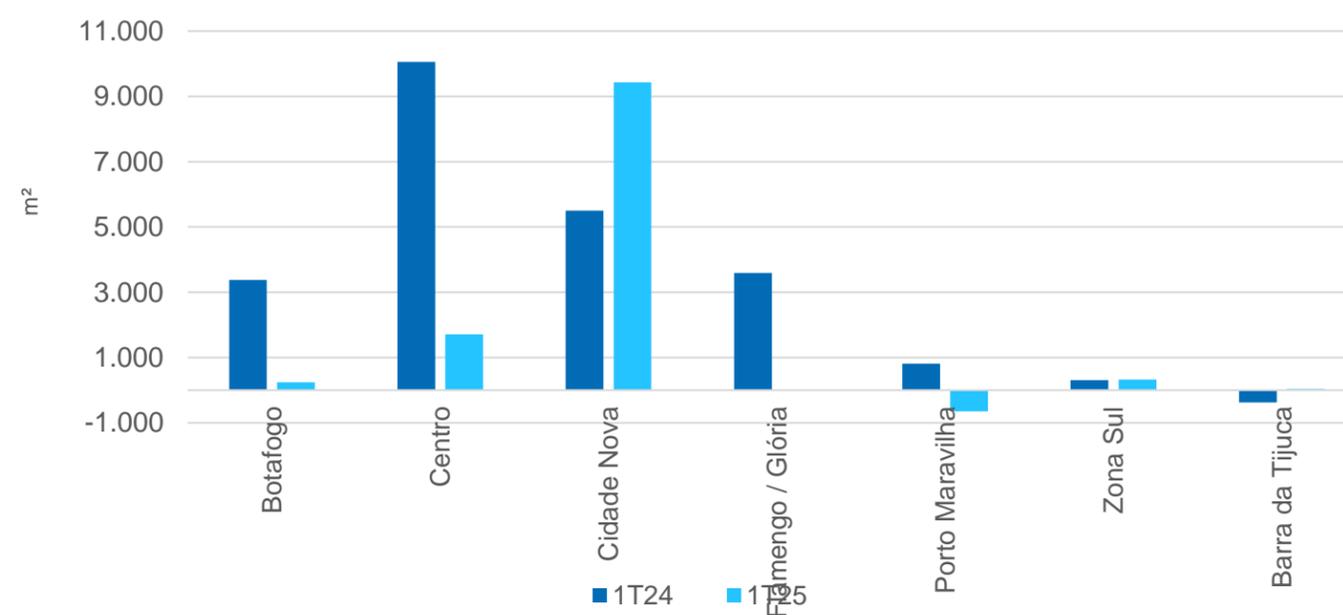
## Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região – Classe A, AA e AAA



## 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](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**