

Rio de Janeiro Mercado de Escritórios



NEWMARK

Análises de mercado

Economia

- O cenário global segue marcado por incertezas econômicas e geopolíticas. FMI e Banco Mundial projetam crescimento moderado para 2025 e 2026 (3,2% e 2,7%). EUA e China tendem à desaceleração, enquanto a zona do euro pode ter leve avanço. Inflação e juros devem cair nas economias avançadas, mas tensões como o conflitos Israel-Irã-Gaza e Rússia-Croácia, e possíveis mudanças na política econômica dos EUA em 2025 mantêm a volatilidade nos mercados;
- No Brasil, conforme dados do IBGE, o PIB cresceu 1,4% no 1º trimestre de 2025, puxado pelo agronegócio, mercado de trabalho e aumento da renda. A projeção anual subiu para 2,1%, mas o consumo já sente os efeitos da alta de juros — a Selic foi a 15%. A inflação acumulada desacelerou para 5,32% e há expectativa de início de cortes graduais ainda em 2025;
- As perspectivas para 2025 são de desaceleração gradual, com crescimento mais modesto em 2026 (1,6%). A inflação tende a cair, mas ainda acima da meta. O câmbio deve seguir pressionado (R\$ 5,70) e os desafios fiscais persistem, com dívida pública em alta e incertezas sobre a capacidade do governo de manter o controle dos gastos e avançar com reformas

Transações

- A absorção líquida foi praticamente nula no 2º trimestre, resultante da queda na atividade de locação, em conjunto com as devoluções de espaços;
- As regiões que mais sofreram com a retração no volume ocupado no trimestre foram o Centro e Porto Maravilha. As demais registraram absorção líquida positiva, ainda que tímida

Indicadores de Mercado

- O mercado de edifícios corporativos de alto padrão no Rio de Janeiro manteve ritmo lento no 2º trimestre, refletindo um cenário de pouca movimentação nas locações;
- Volume ocupado praticamente estável, com a absorção líquida próxima de zero;
- A taxa de vacância ficou estável em 27,2%, mas ainda reflete o excesso de oferta no mercado;
- O preço pedido médio de locação fechou o trimestre em R\$ 75,28/m²/mês, ligeiramente acima do valor anterior (R\$ 74,27/m²/mês), sugerindo um possível fim do ciclo de queda

Perspectivas

- O ritmo de recuperação do mercado no Rio de Janeiro deve ser moderado, especialmente nas regiões mais afetadas pelo alto nível de oferta ou com menor atratividade para empresas instaladas na cidade;
- A expectativa é de um fechamento de ano com vacância ainda elevada, porém em trajetória de queda, e valores de locação com tendência de estabilização, exceto nas regiões mais demandadas como a Zona Sul;
- A perspectiva para o 2º semestre de 2025 será influenciada também por uma combinação de fatores macroeconômicos e políticos. A redução gradual da taxa Selic, esperada para consolidar-se até o do ano, tende a favorecer investimentos no mercado imobiliário, assim como, o avanço da regulamentação da reforma tributária podem contribuir para o aumento da confiança dos investidores

2T2025

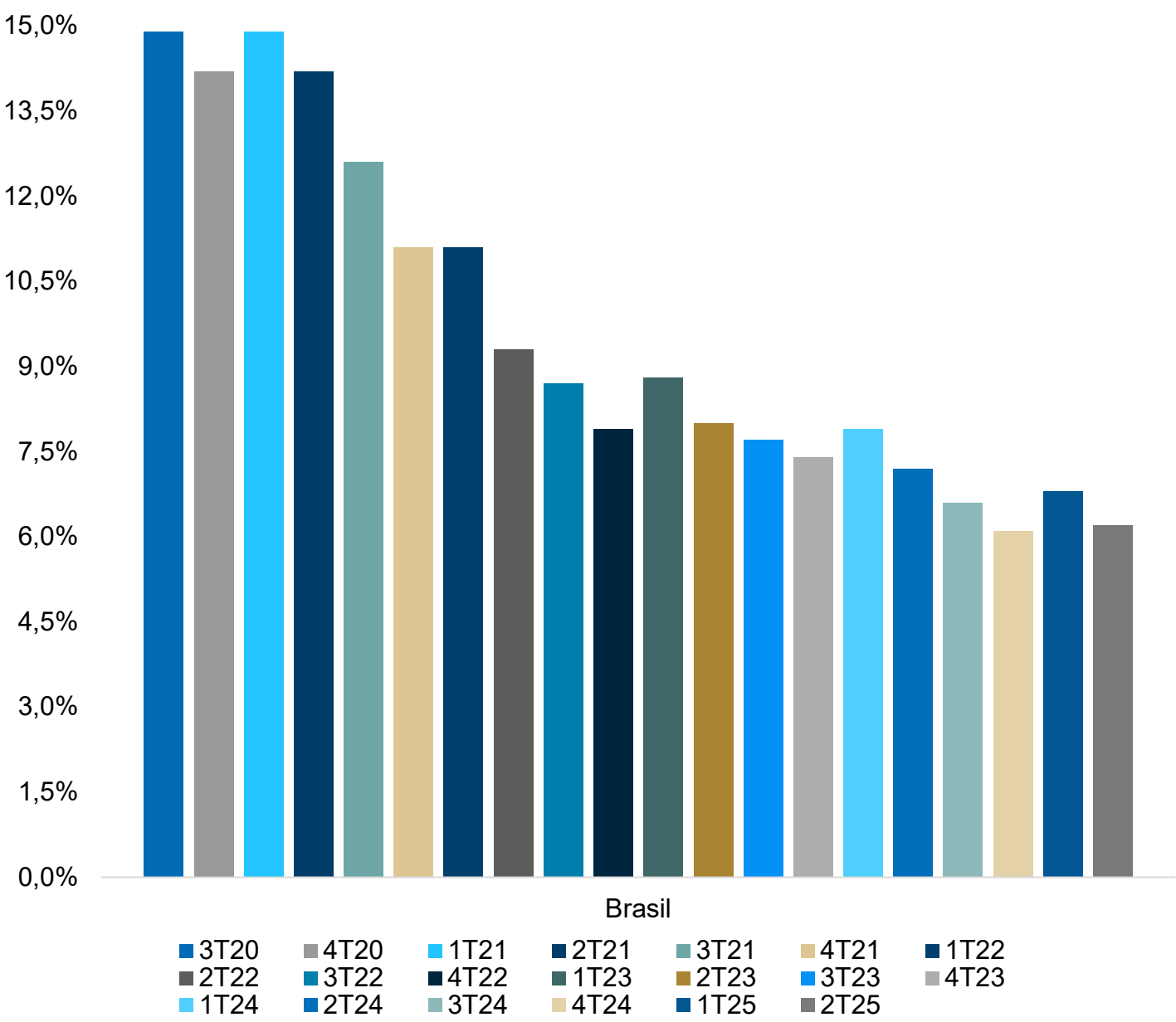
Economia



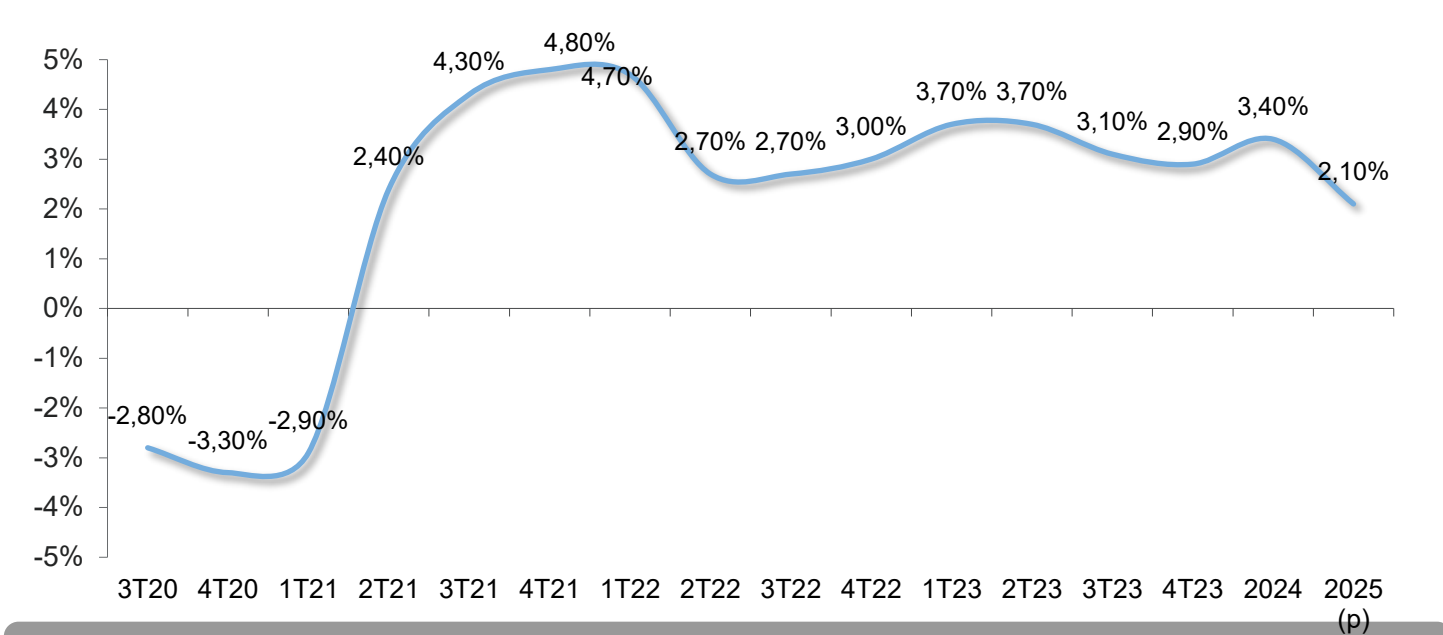
Economia

O PIB cresceu 1,4% no 1º trimestre de 2025 em relação ao anterior, totalizando R\$ 3 trilhões em valores correntes. Esse desempenho foi impulsionado por três pilares: a forte contribuição do setor agropecuário, os bons indicadores do mercado de trabalho como a taxa de desemprego em queda, atingindo 6,2% em maio e o aumento da massa salarial, que sustentaram a demanda interna. Com isso, a projeção do Banco Central de crescimento do PIB para 2025 foi revisada de 1,9% para 2,1%, apesar das pressões do cenário monetário e fiscal. O aperto monetário iniciado no final de 2024 segue impactando o consumo, levando a uma desaceleração da inflação oficial no último trimestre

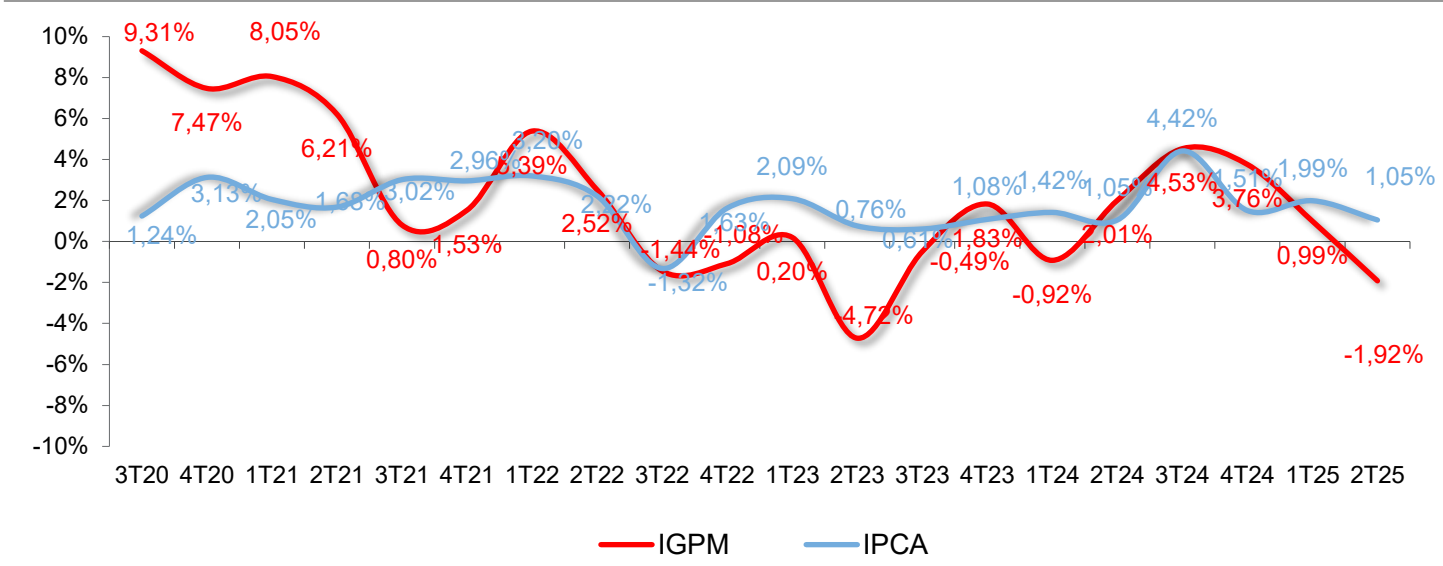
Taxa de Desemprego



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



Variação IPCA (trimestral) x IGPM (trimestral)



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, FGV

2T2025

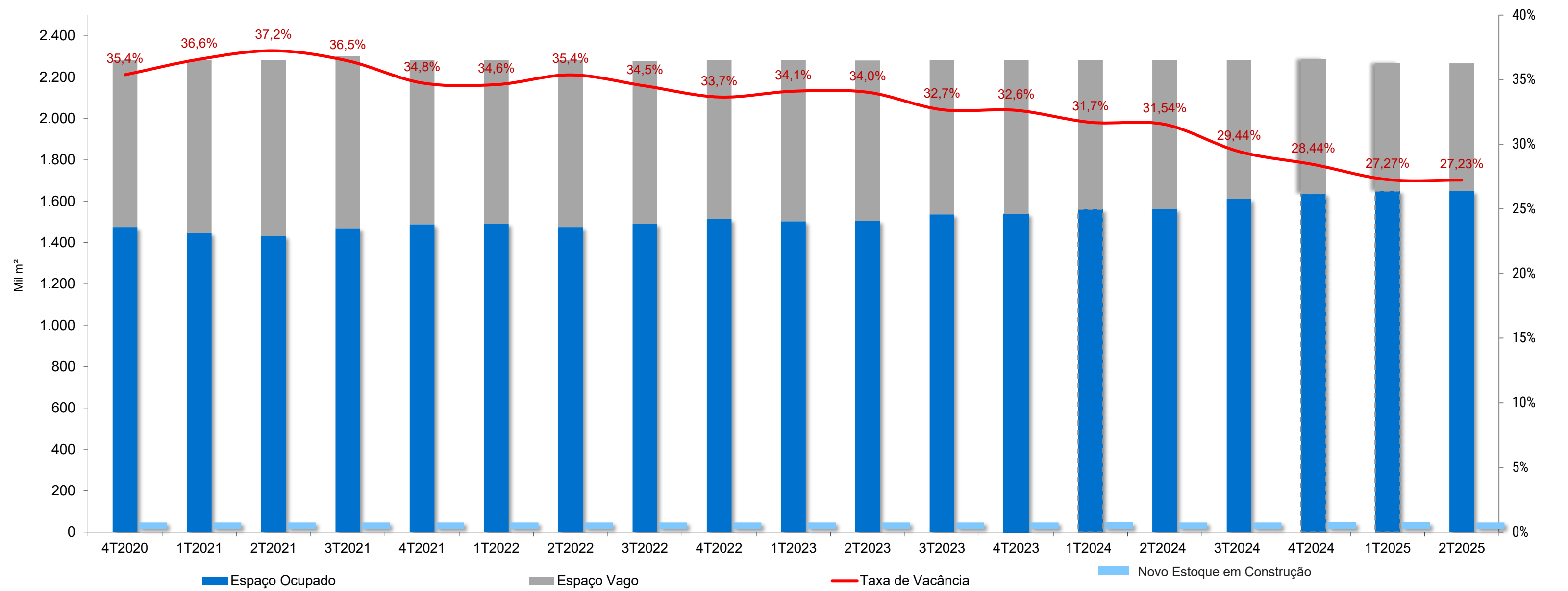
Indicadores de Mercado



Baixa atividade de locação mantém vacância estável

O volume ocupado de escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro se manteve praticamente inalterado, reflexo da combinação entre a queda na atividade de locação e de devoluções. Com isso, a taxa de vacância manteve-se estável em 27,2%

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

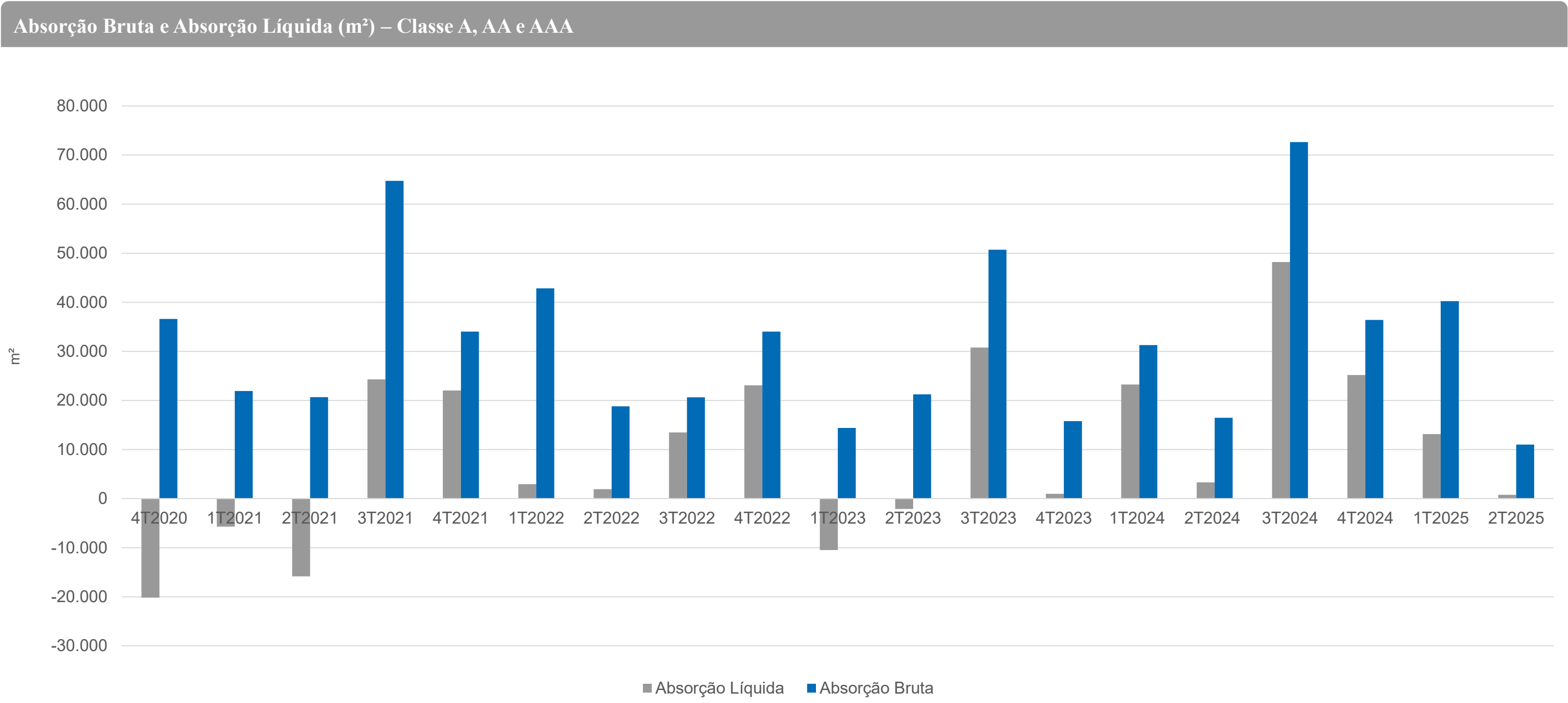


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

*obras iniciadas, porém sem data prevista de conclusão

Queda na absorção bruta marca o 2º trimestre

A absorção líquida foi praticamente nula no 2º trimestre, resultante da queda na atividade de locação, que foi a mais baixa desde 2020

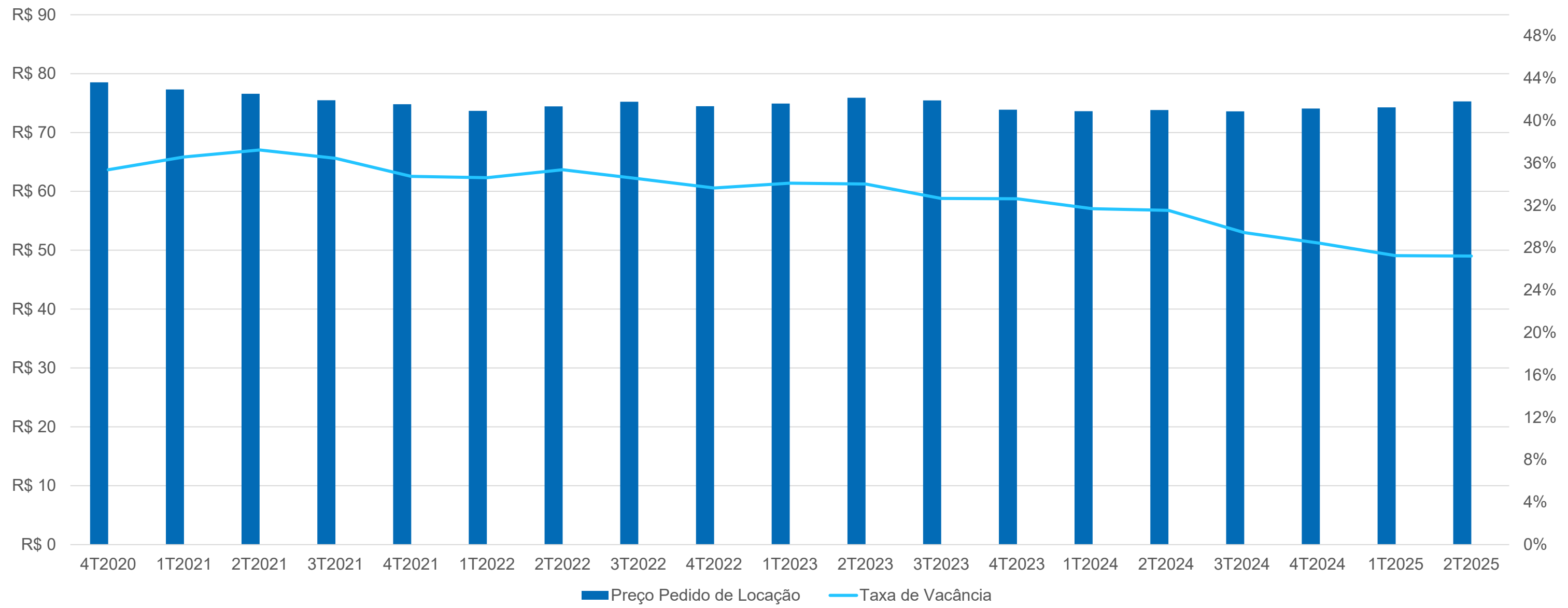


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

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

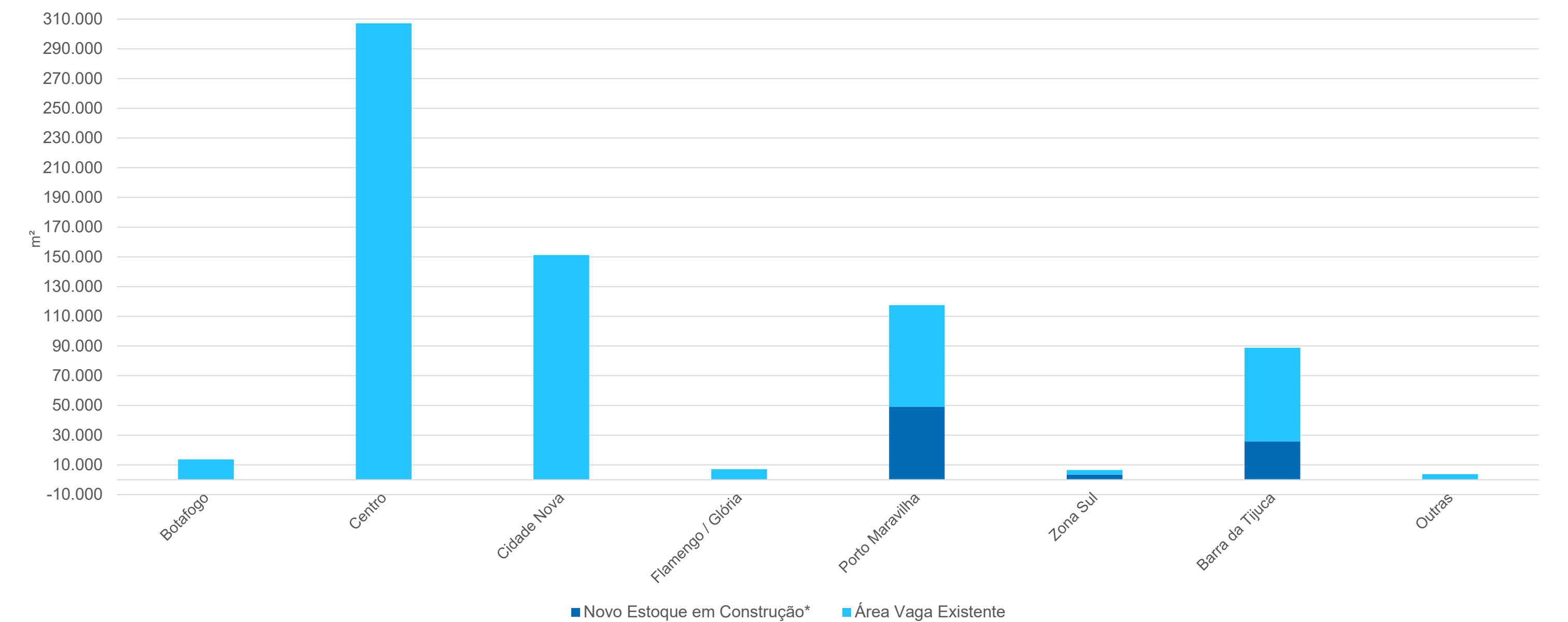


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

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

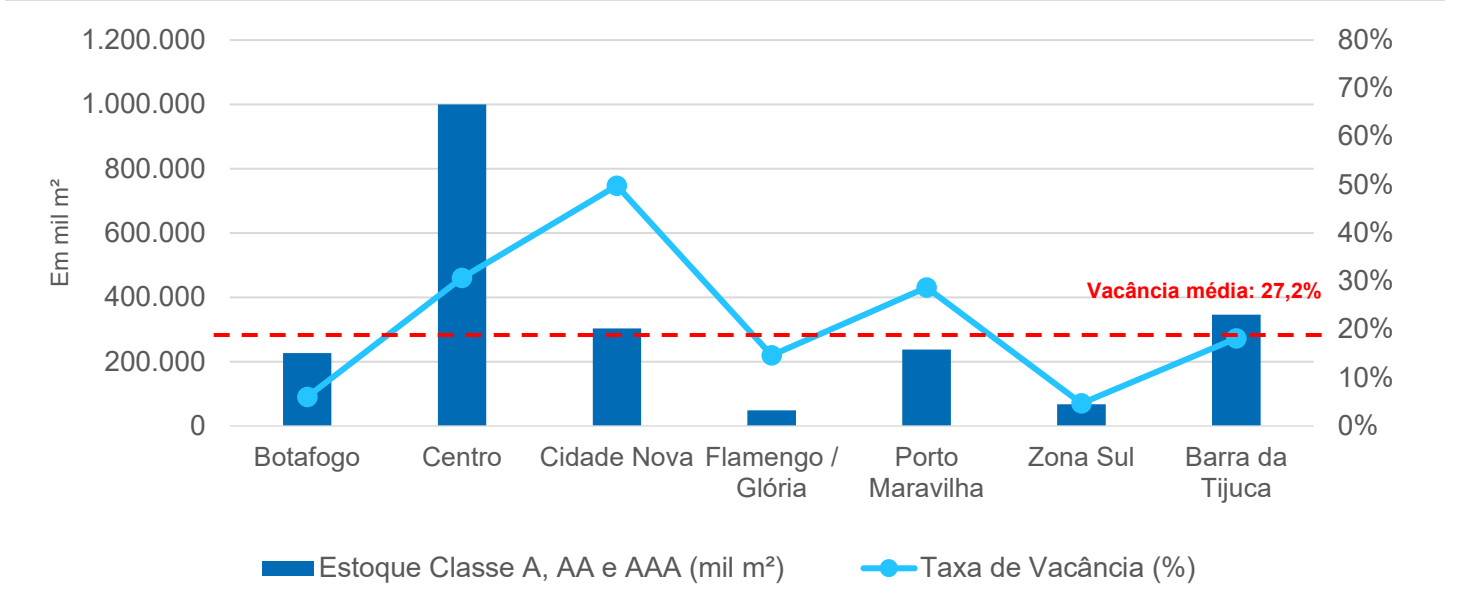


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

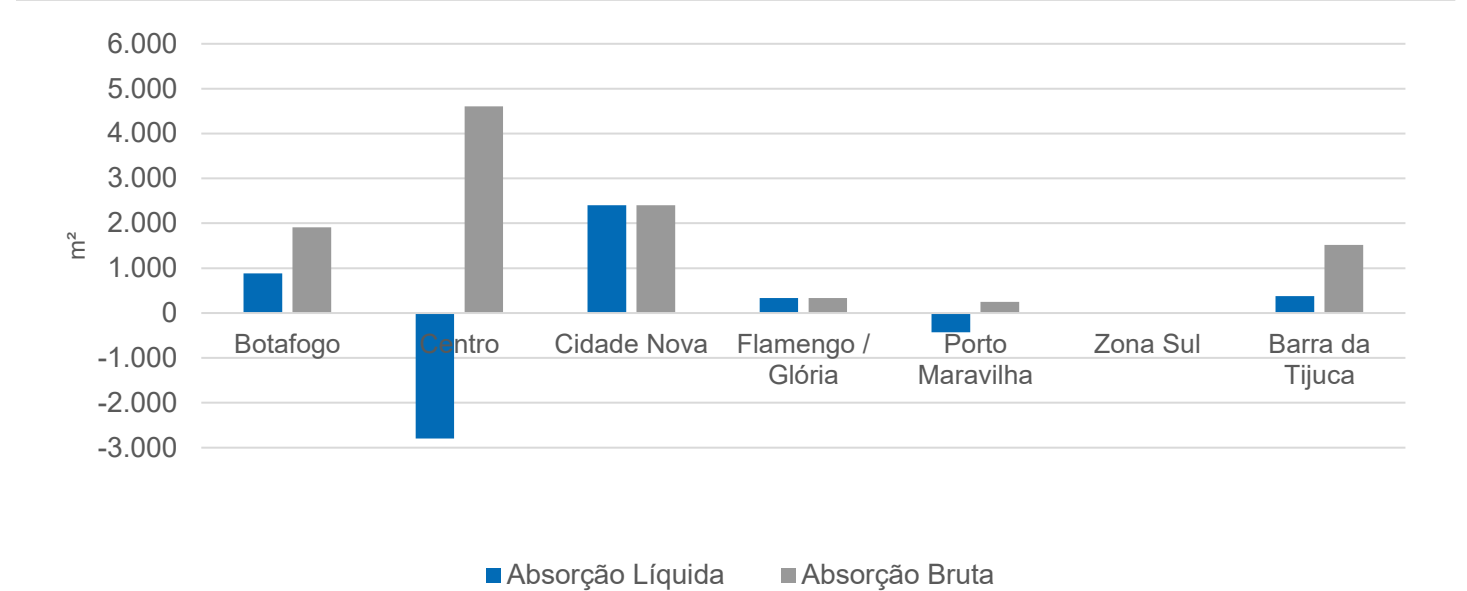
*obras iniciadas, porém sem data prevista de conclusão

Comparativos por Região

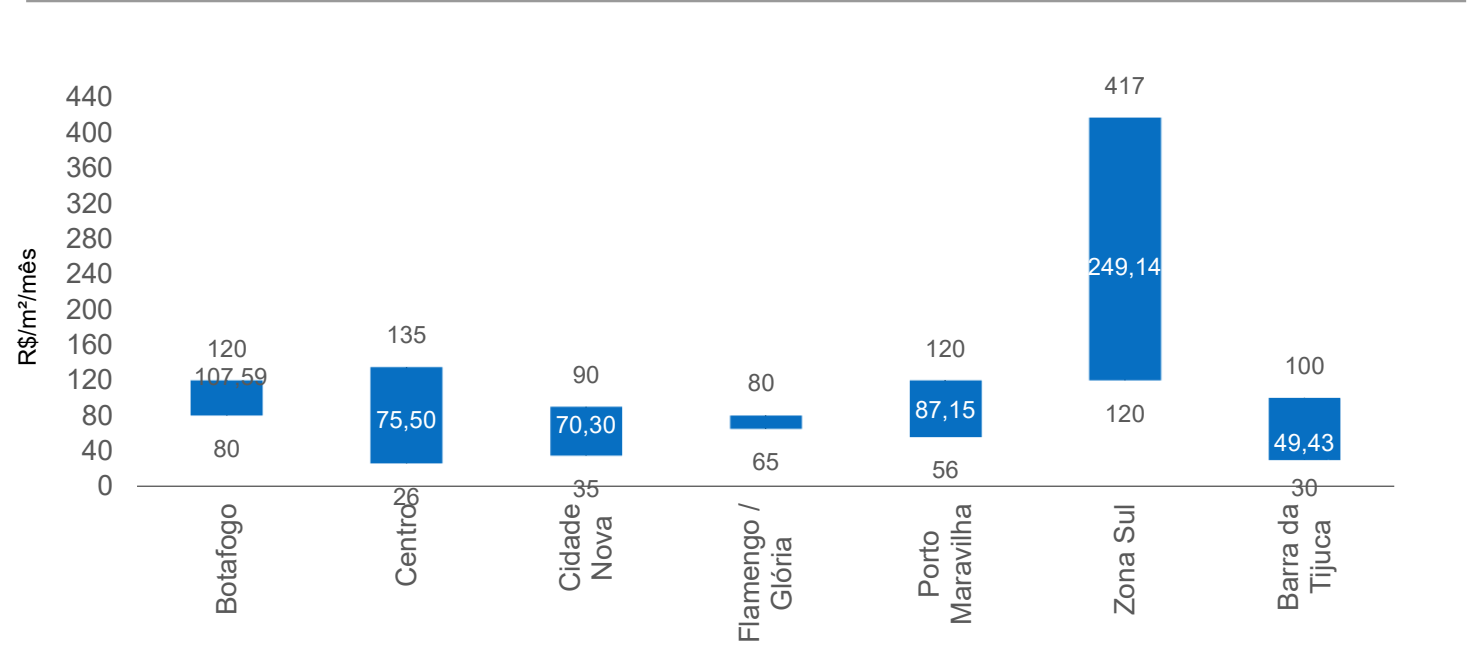
Estoque vs. Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



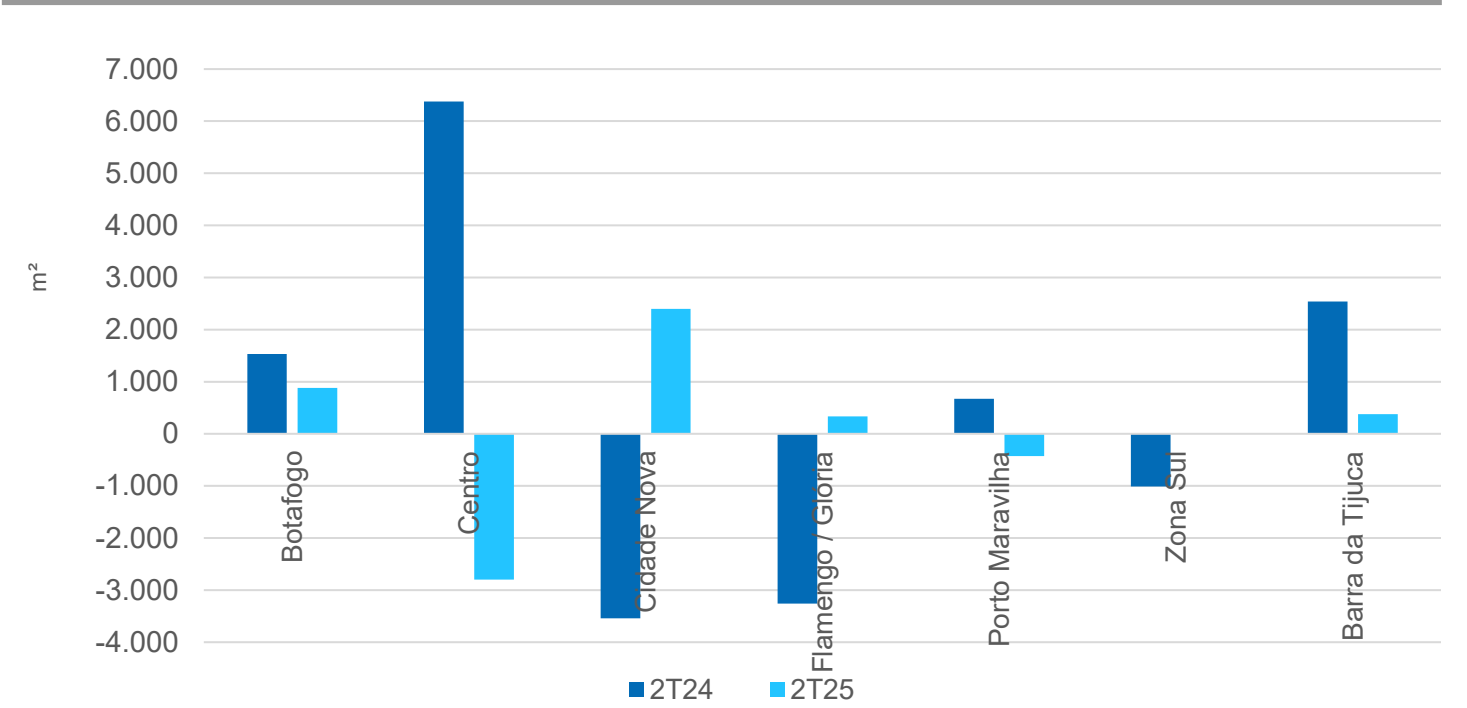
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região – Classe A, AA e AAA



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



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



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

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