

Rio de Janeiro Mercado de Escritórios



NEWMARK

Análises de mercado

Economia

- O ambiente externo segue desafiador, com tensões geopolíticas e ajustes nas políticas comerciais elevando a incerteza e a volatilidade inflacionária. Enquanto os EUA mostram resiliência, Europa e China registram desaceleração, em parte, devido ao impacto da menor atividade comercial;
- O PIB brasileiro cresceu 0,4% no 2º trimestre, refletindo perda de fôlego em todos os setores. Consumo e comércio arrefeceram, mas o mercado de trabalho segue aquecido, com desemprego em 5,7%;
- A inflação acumulada recuou para 5,13%, ainda acima da meta. O Copom manteve a Selic em 15% ao ano e projeta inflação de 4,8% em 2025 e 4,3% em 2026, com crescimento do PIB estimado em 2,0% em 2025 e 1,5% em 2026, e câmbio projetado em R\$ 5,40/US\$.

Transações

- A atividade de locação ganhou fôlego neste trimestre, resultando em uma absorção bruta de 51 mil m² — a melhor do ao e absorção líquida positiva de 28 mil m², apesar do volume de devoluções ter aumentado;
- No acumulado ano, os parâmetros de demanda estão abaixo de 2024, reforçando a falta de dinamismo da demanda por escritórios de alto padrão no RJ;
- Com exceção da Zona Sul e Barra da Tijuca, todas as regiões tiveram aumento no espaço ocupado, com destaque para Cidade Nova e Centro, regiões que registraram as maiores absorções líquidas do trimestre

Indicadores de Mercado

- A atividade de locação de edifícios corporativos de alto padrão no Rio de Janeiro neste ano se mantém lento, com leve melhora no desempenho neste trimestre;
- A taxa de vacância caiu para 25,8%, mas ainda reflete o excesso de oferta no mercado;
- O preço pedido médio de locação fechou o trimestre em R\$ 77,53/m²/mês, cerca de 3% acima do trimestre anterior

Perspectivas

- A atividade de locação apresentou melhora no trimestre, com o melhor desempenho do ano para absorção bruta e líquida. Apesar do avanço, no acumulado do ano, os parâmetros de demanda seguem abaixo do registrado no mesmo período de 2024, refletindo que a recuperação do mercado corporativo carioca ainda enfrenta desafios;
- A taxa de vacância recuou, encerrando o trimestre em 27,2%, refletindo na interrupção da trajetória de queda do preço pedido médio de locação, que aumentou 3% no trimestre e 5% no ano;
- No ambiente macroeconômico, as previsões de crescimento econômico mais fraco, manutenção dos juros em patamar elevado e inflação ainda pressionada devem continuar influenciando na expansão da demanda corporativa e de novos empreendimentos

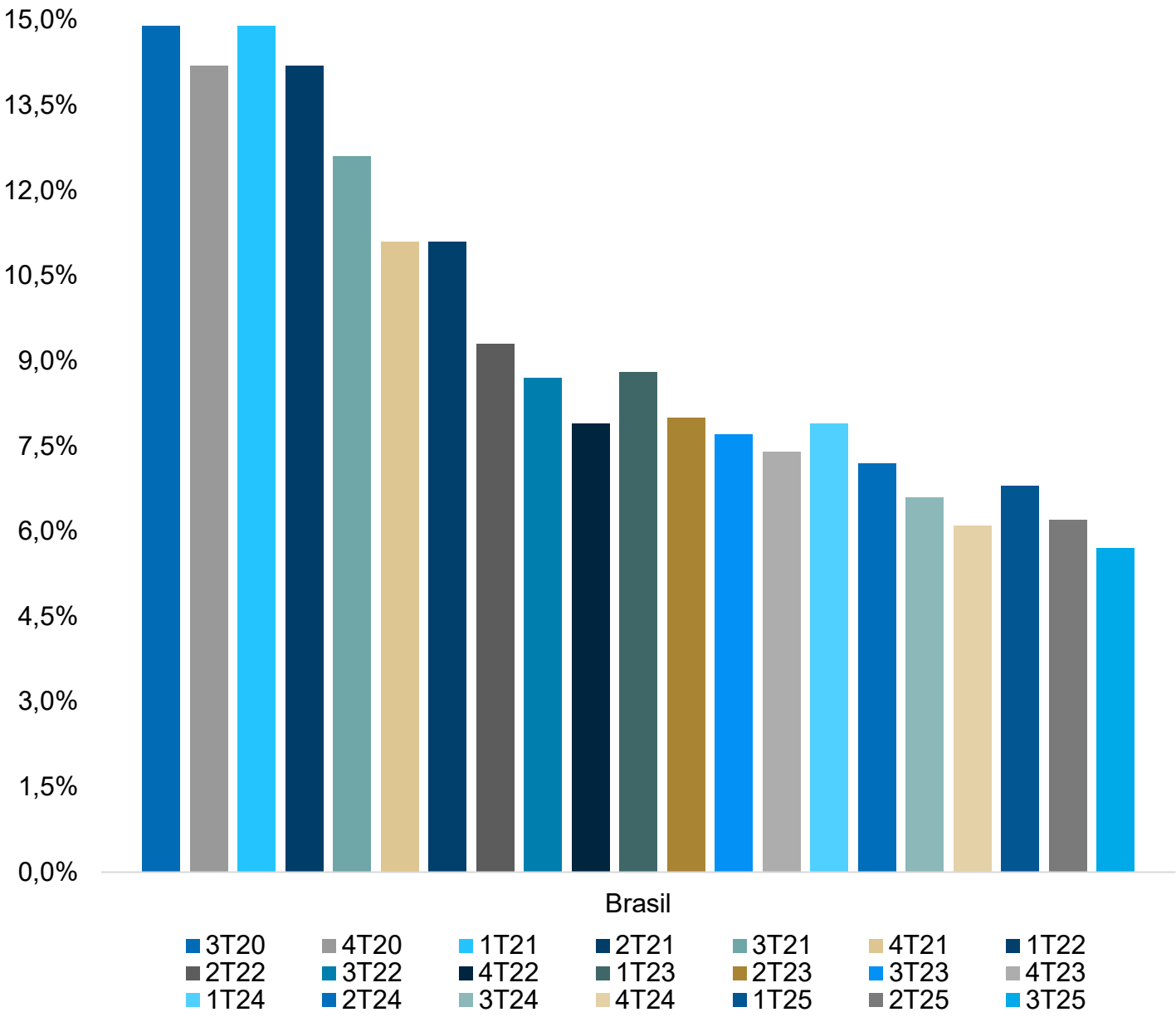
Economia



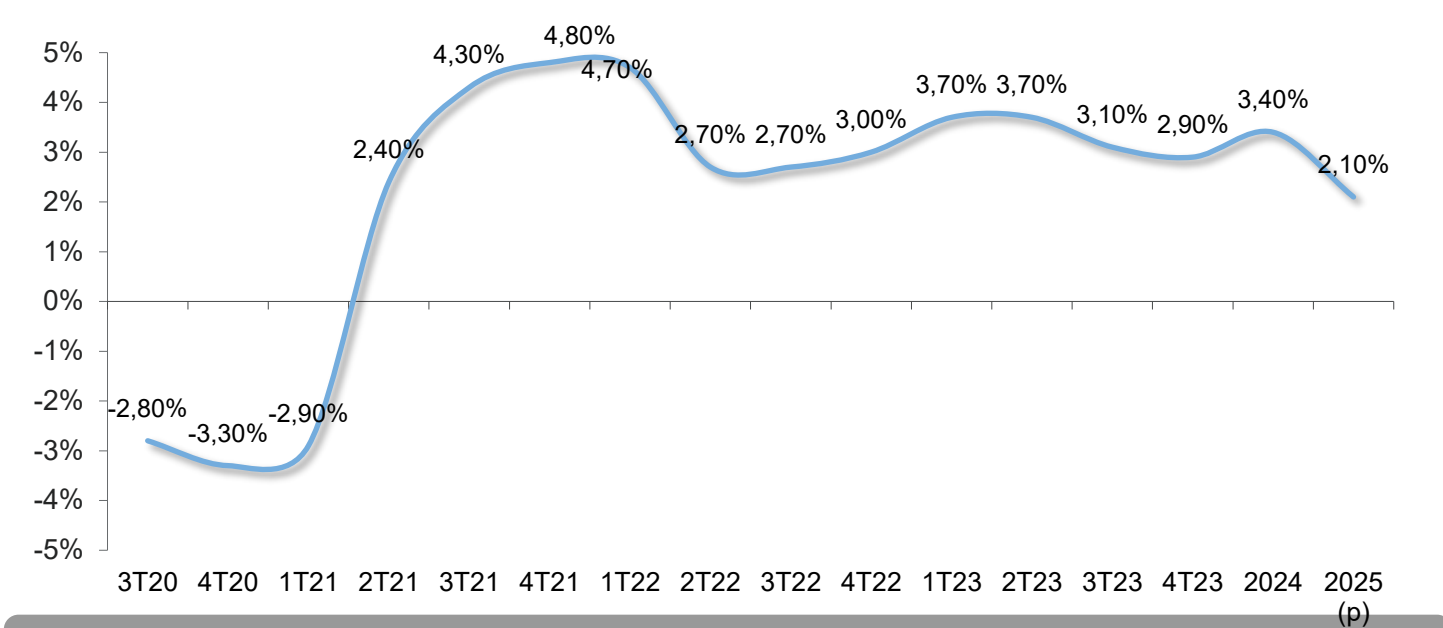
Economia

No cenário interno, a atividade econômica perdeu fôlego conforme esperado. O PIB cresceu 0,4% no 2º trimestre, após alta de 1,3% no trimestre anterior, influenciado por menor dinamismo na agropecuária, indústria e serviços. O mercado de trabalho segue aquecido: a taxa de desemprego atingiu mínima histórico de 5,7%. O consumo das famílias também desacelerou, com queda no comércio varejista e avanço mais moderado nos serviços, provavelmente resultando em um recuo na inflação acumulada, mas permanece acima da meta.

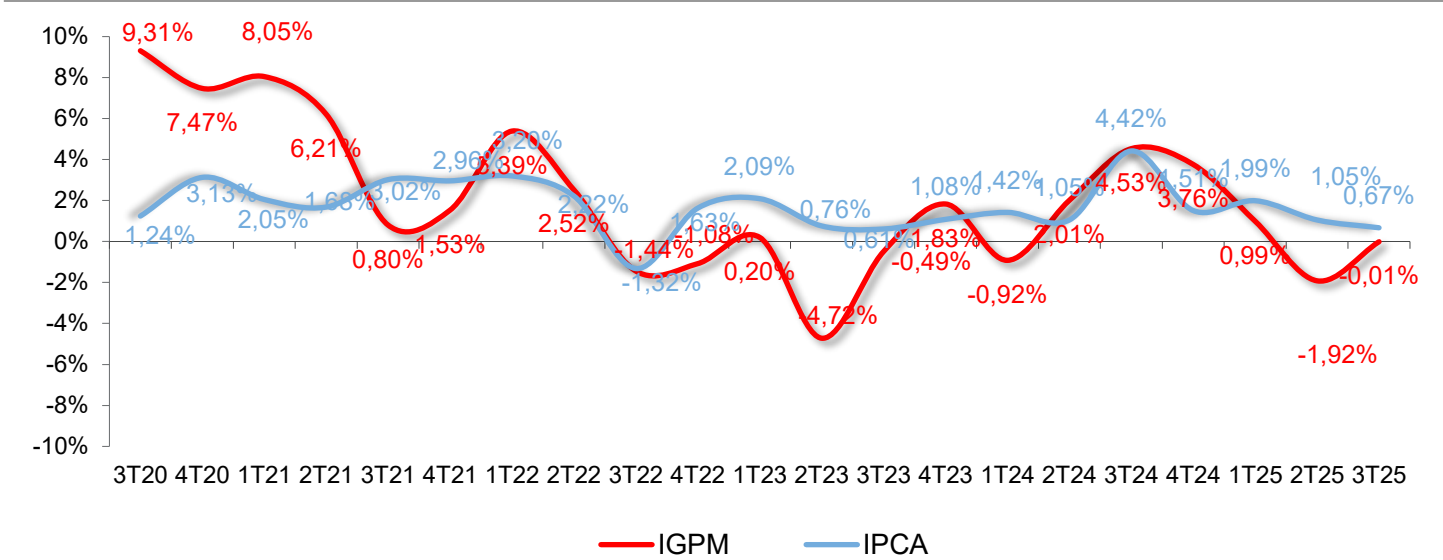
Taxa de Desemprego



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



Variação IPCA (trimestral) x IGPM (trimestral)



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, FGV

3T2025

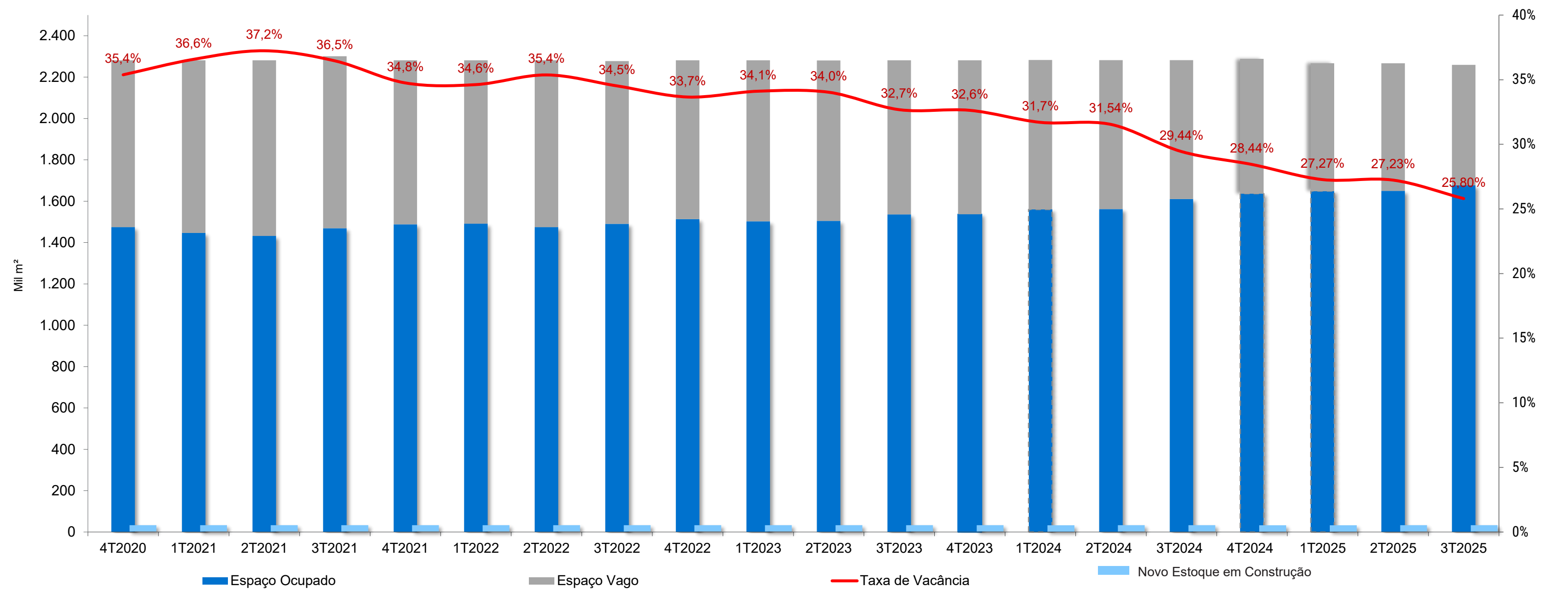
Indicadores de Mercado



Mercado de escritórios do Rio mostra sinais de reação

A atividade de locação ganhou fôlego neste trimestre, aumentando o volume de espaços ocupados. Com isso, a taxa de vacância caiu novamente para 25,8%

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



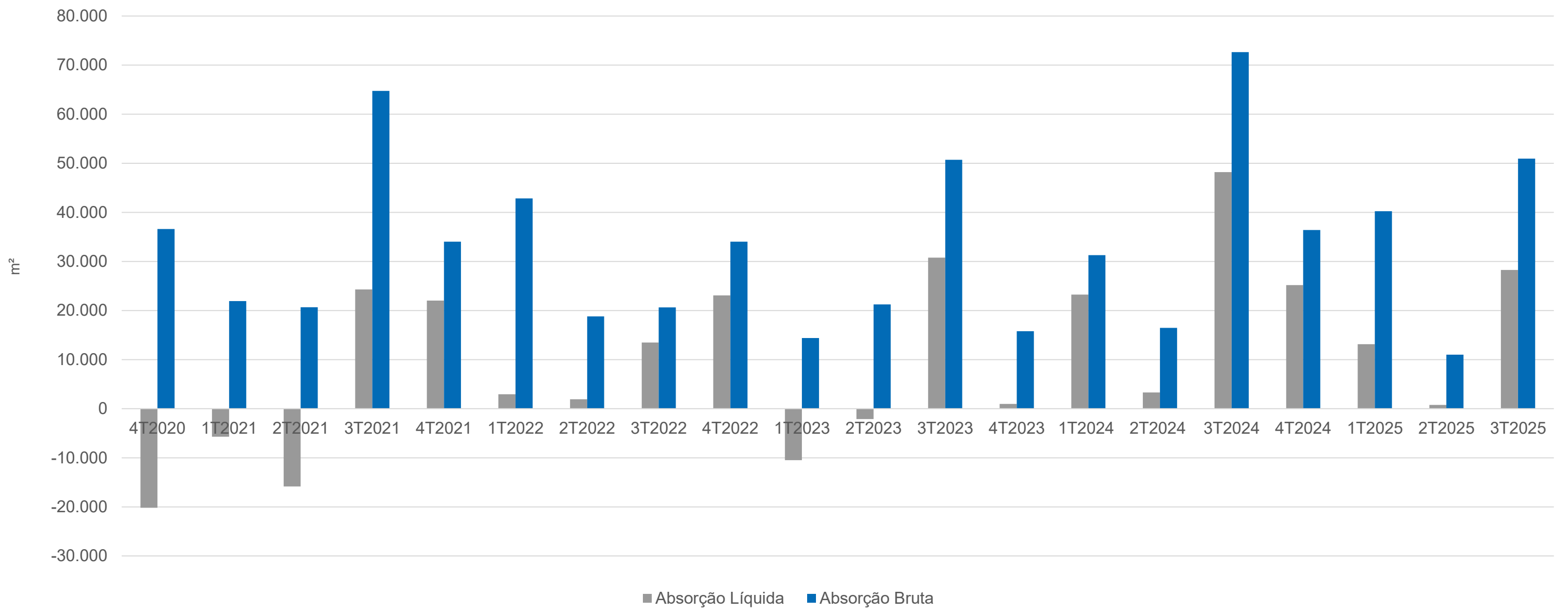
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

*obras iniciadas, porém sem data prevista de conclusão

Desempenho trimestral cresceu, mas a demanda ainda é lenta

Os parâmetros de demanda, absorção bruta e líquida, foram os melhores do ano neste trimestre, entretanto, no acumulado ano, estão abaixo de 2024, reforçando a falta de dinamismo da demanda por escritórios de alto padrão no RJ

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

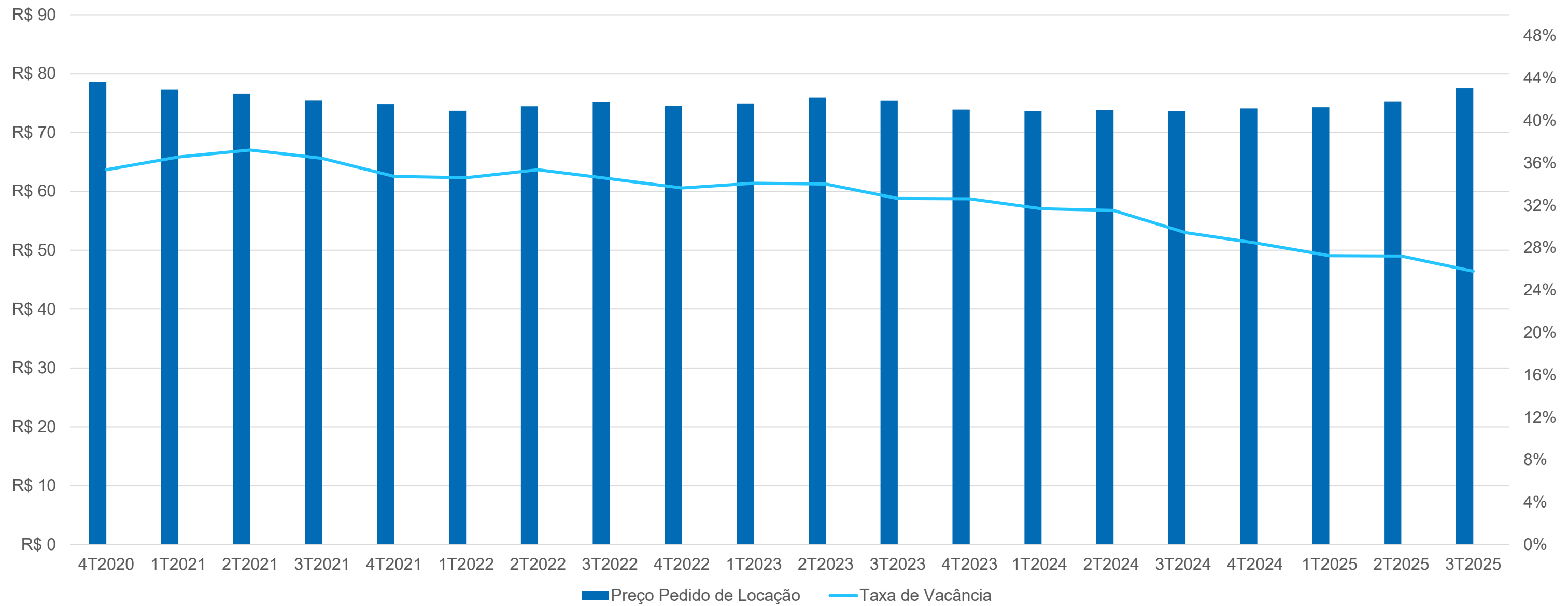


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Ajuste na oferta reduz vacância e sinaliza início de valorização da locação

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 alta

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

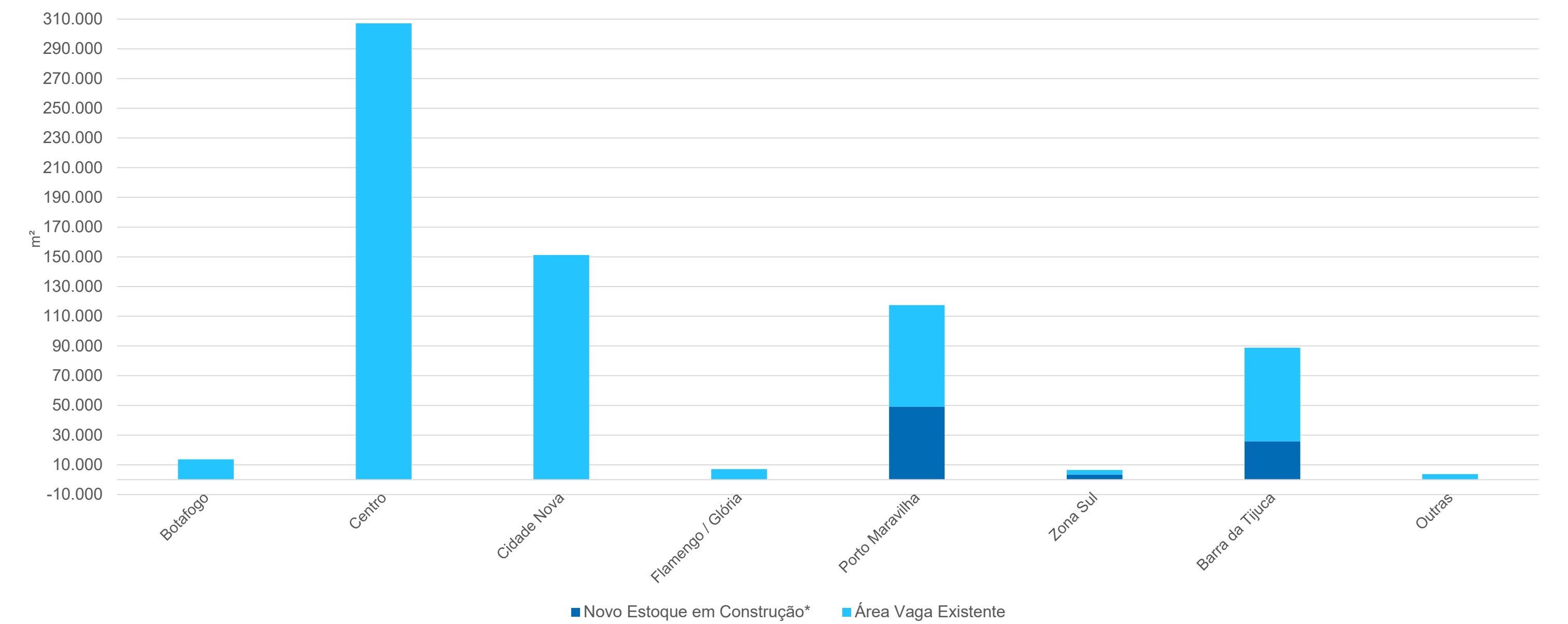


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Construction activity still stagnant

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

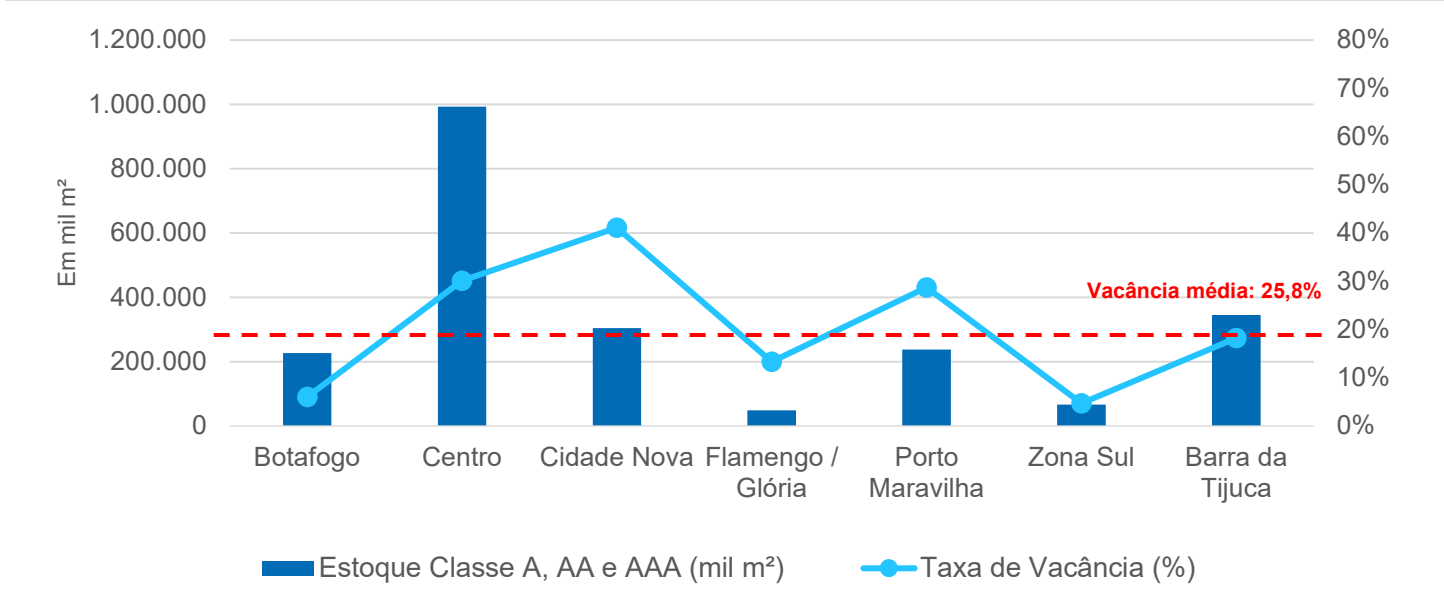


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

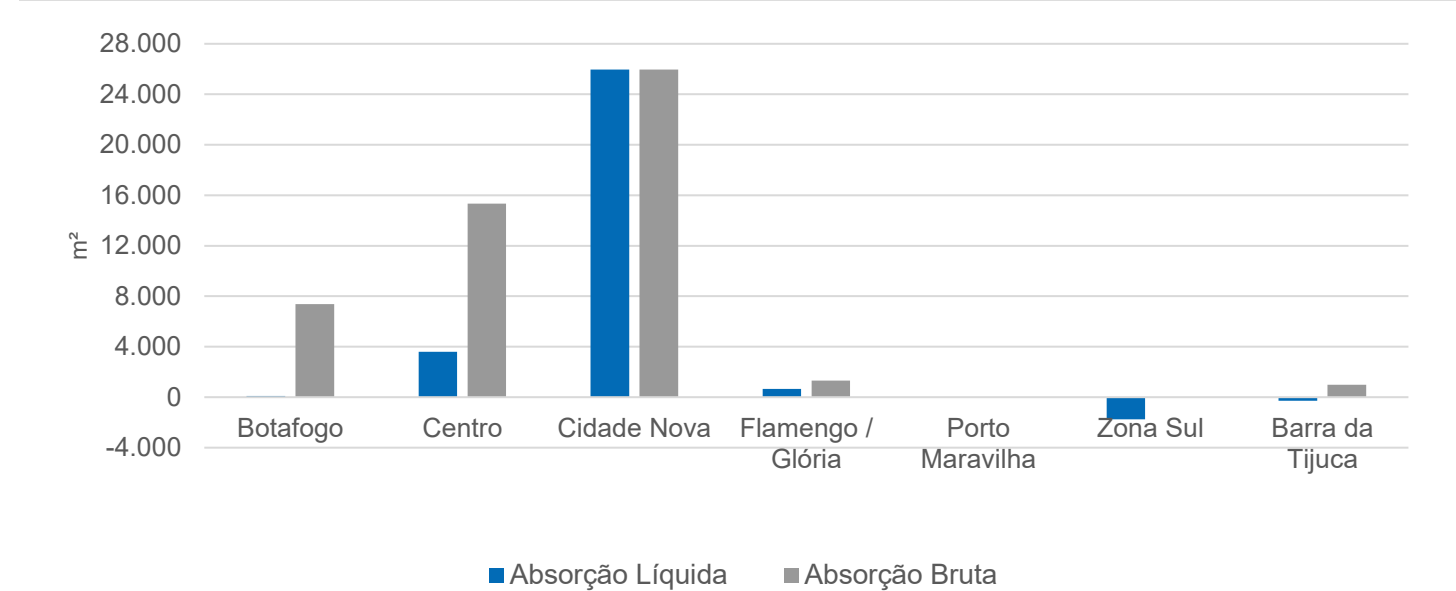
*obras iniciadas, porém sem data prevista de conclusão

Comparativos por Região

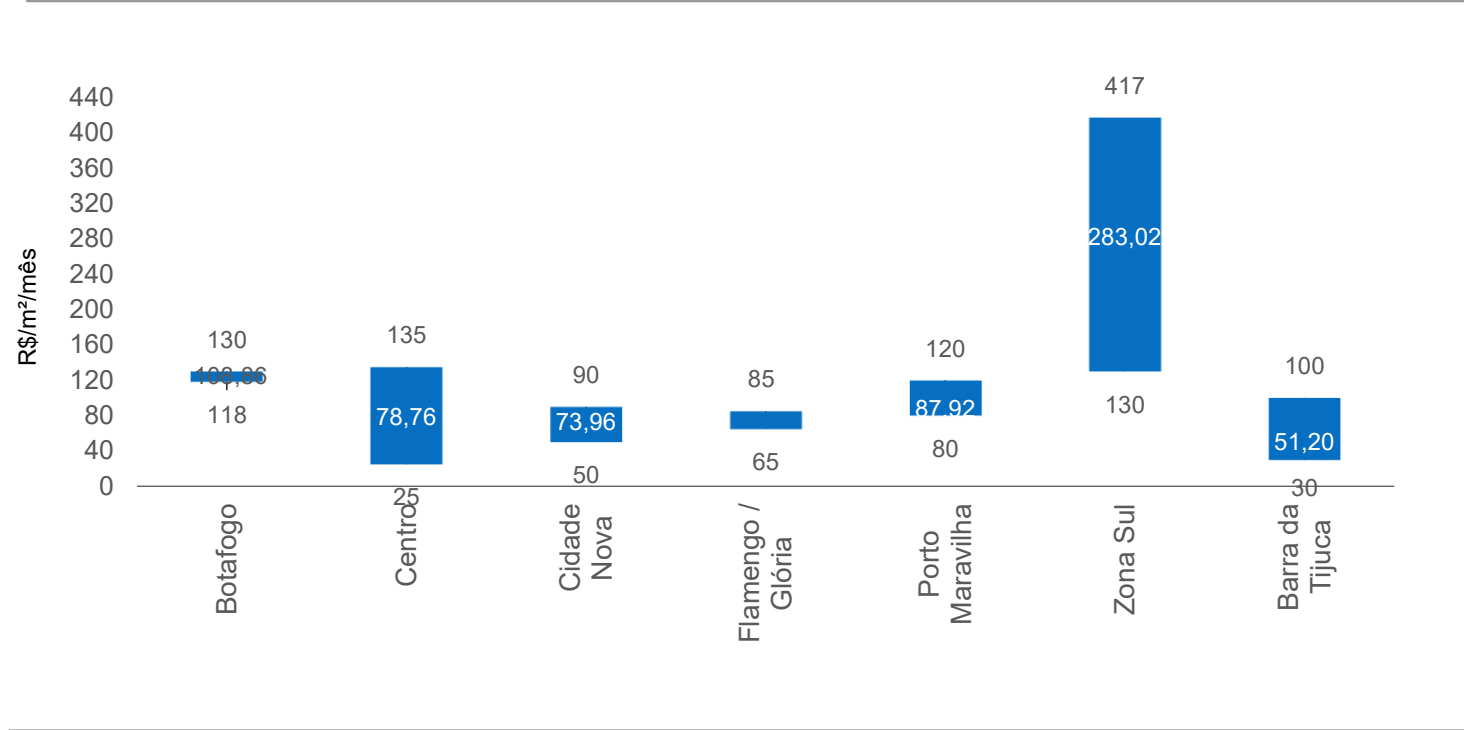
Estoque vs. Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



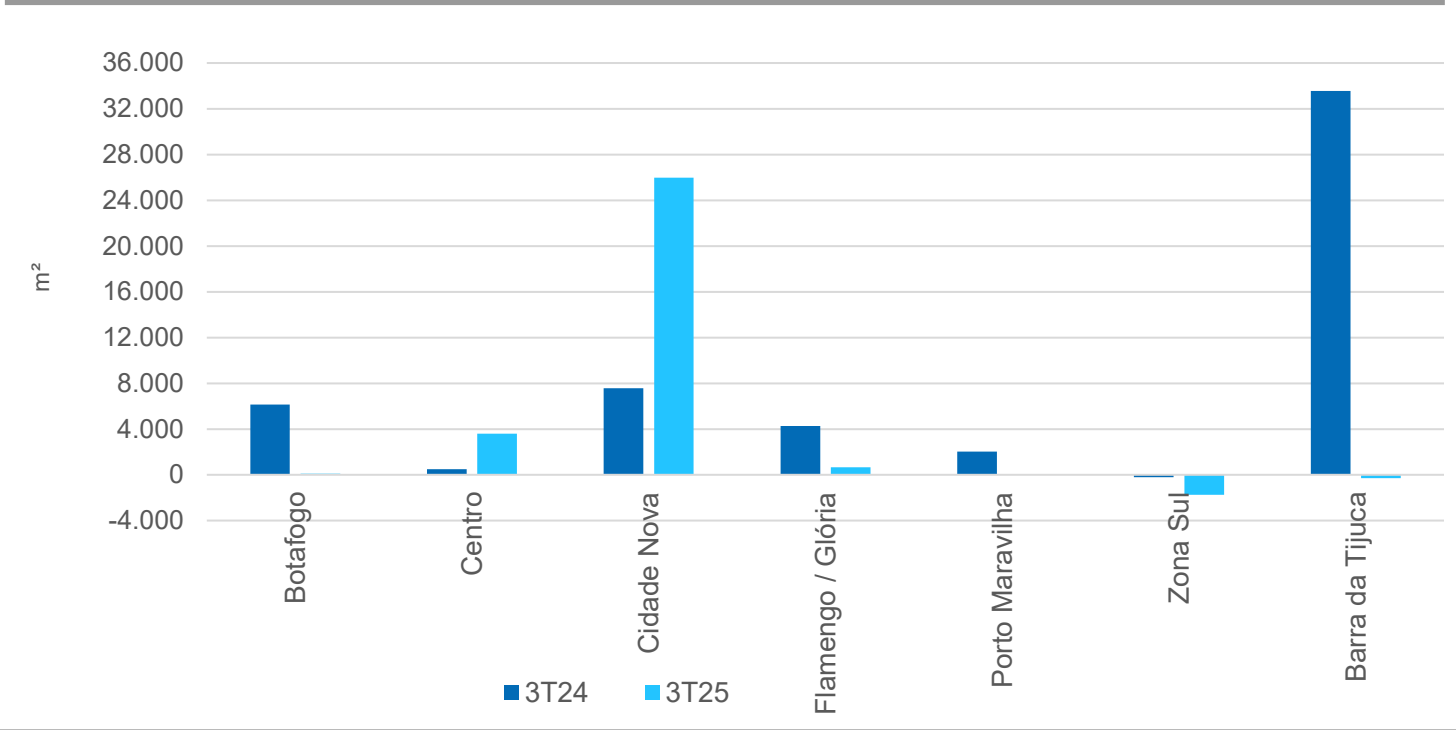
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região – Classe A, AA e AAA



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