



NEWMARK

Mercado de Escritórios:
Rio de Janeiro

4T25

Principais Destaques

A atividade de locação de edifícios corporativos de alto padrão no Rio de Janeiro em ritmo lento, com vacância elevada, reflexo do alto nível de disponível e menor diversificação da demanda.



A atividade de locação no mercado de escritórios do Rio de Janeiro registrou queda no 4º trimestre.



A baixa atividade construtiva ajuda a conter a expansão da oferta, favorecendo o reequilíbrio gradual do mercado



A estabilização dos preços pedidos de locação observada nos últimos trimestres pode indicar o fim do ciclo de ajuste.



O cenário aponta para recuperação gradual, com vacância em acomodação e preços sustentados, favorecendo estratégias seletivas no médio prazo.

Análises de Mercado

Economia

- Crescimento moderado em 2025, com desaceleração pontual. Para 2026, a ONU projeta expansão de 2,7%, em meio a incertezas comerciais e geopolíticas.
- A zona do euro cresce de forma contida, a China desacelera em setores específicos e os emergentes apresentam desempenho heterogêneo, apesar da resiliência da atividade global.
- A economia brasileira perdeu fôlego no segundo semestre, mas o PIB deve crescer entre 2,2% e 2,4% em 2025. A estimativa para 2026 foi revisada de 1,5% para 1,6%. A inflação recuou, embora permaneça acima da meta, com convergência lenta.
- O dólar tende a estabilidade entre R\$ 5,65 e R\$ 5,70. O mercado de trabalho segue sólido, embora com sinais de moderação, e o Copom manteve a Selic em 15,00% ao ano, reforçando a cautela diante do ambiente de incerteza e o compromisso com a convergência da inflação.

Indicadores do Mercado

- A absorção líquida no 4º trimestre foi de 15 mil m² e a bruta de 27 mil m²; no acumulado, a absorção bruta totalizou 129 mil m² e a líquida, 57,5 mil m², volumes 18% e 42% inferiores aos registrados em 2024.
- A taxa de vacância fechou praticamente estável, encerrando o ano em 25%.
- O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 78/m²/mês, praticamente estável em relação ao trimestre anterior.

Transações

- Houve leve aumento da área ocupada em praticamente todas as regiões, com destaque para o Centro, Porto Maravilha e Barra da Tijuca.
- A predominância de transações foi liderada pelos setores governamental e de óleo & gás.
- Nas principais regiões de escritórios (CBD), o preço pedido médio ficou ligeiramente acima da média, atingindo R\$ 79,4/m²/mês, com destaque para Zona Sul, Botafogo e Centro como os mercados mais valorizados para locação.

Destaques do 4º Trimestre

- A atividade de locação no mercado de escritórios do Rio de Janeiro registrou queda trimestral, evidenciando a persistência de um cenário de baixo dinamismo da demanda por escritórios de alto padrão na cidade.
- A baixa atividade construtiva tende a conter a expansão da oferta, favorecendo um reequilíbrio gradual do mercado, mas a taxa de vacância ainda é elevada;
- A estabilização dos preços de locação sugere que o mercado pode estar se aproximando ao fim de um longo ciclo de ajuste.

Conteúdo

Economia

Indicadores do Mercado de Locação

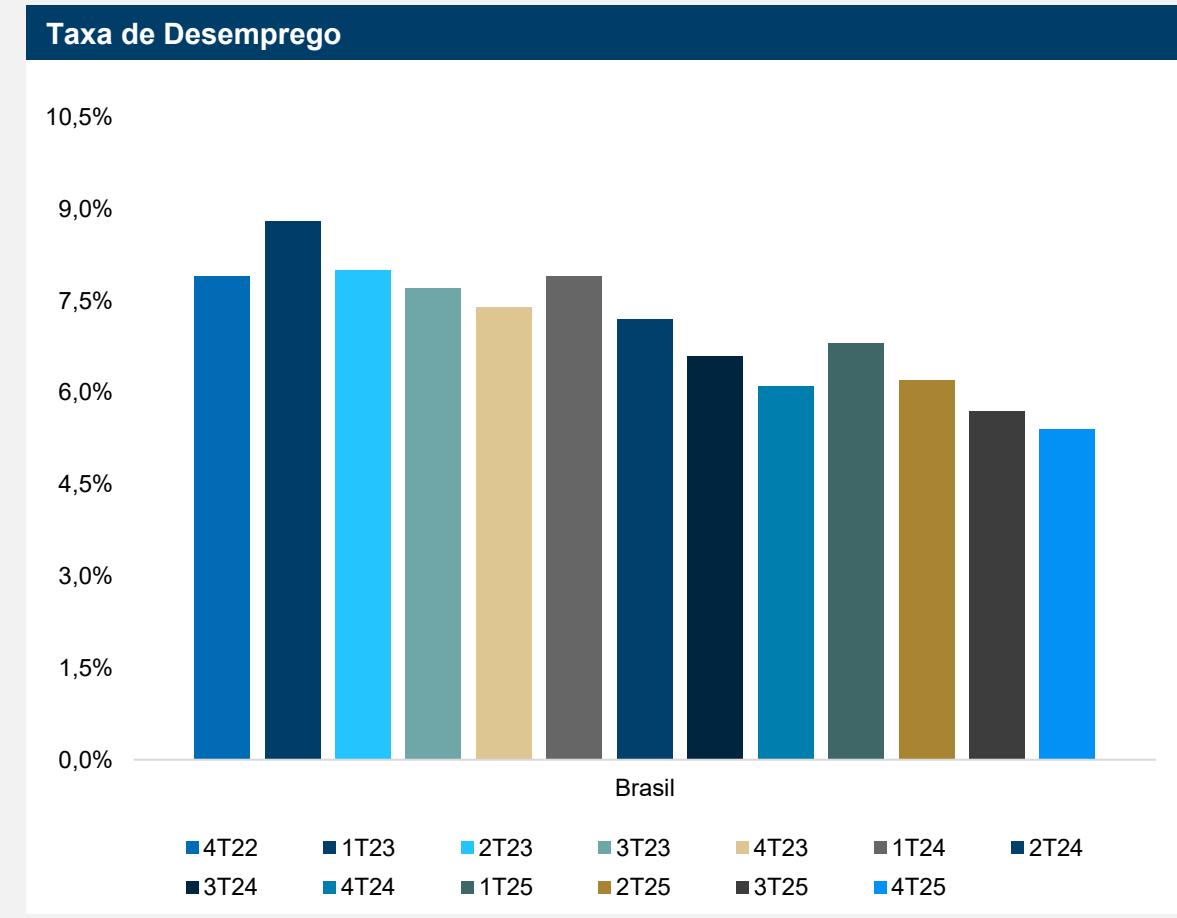
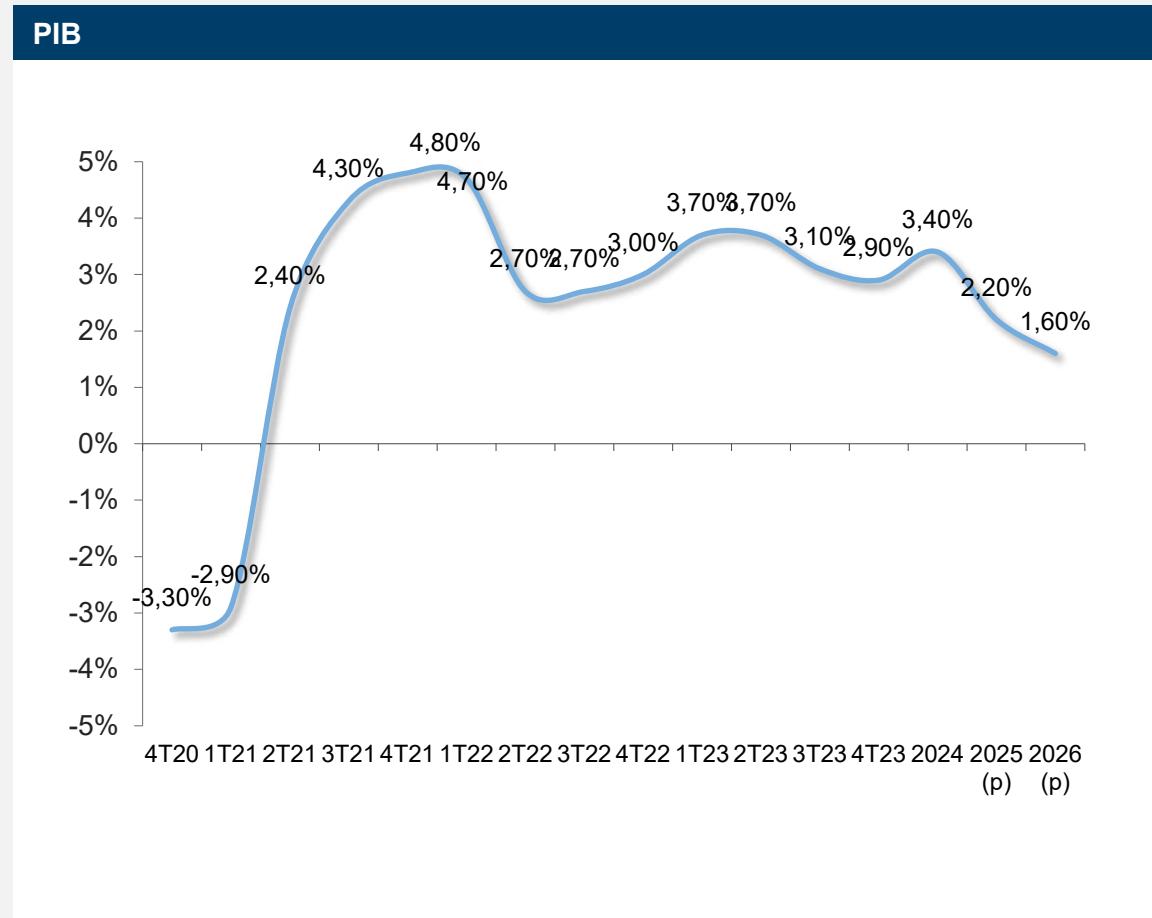
01

Economia



Economia

No Brasil, o quarto trimestre e o conjunto de 2025 foram marcados por baixo dinamismo econômico. Segundo o IBGE, o PIB cresceu 0,1% no terceiro trimestre, com desaceleração mais intensa pelo lado da demanda, especialmente no consumo das famílias. Ainda assim, projeções indicam crescimento do PIB entre 2,2% e 2,4% em 2025, enquanto a estimativa para 2026 foi revisada de 1,5% para 1,6%. O mercado de trabalho segue com indicadores sólidos, mantendo a taxa de desemprego em patamares historicamente baixos em 2025, embora com sinais de desaceleração na geração de empregos e nos rendimentos.

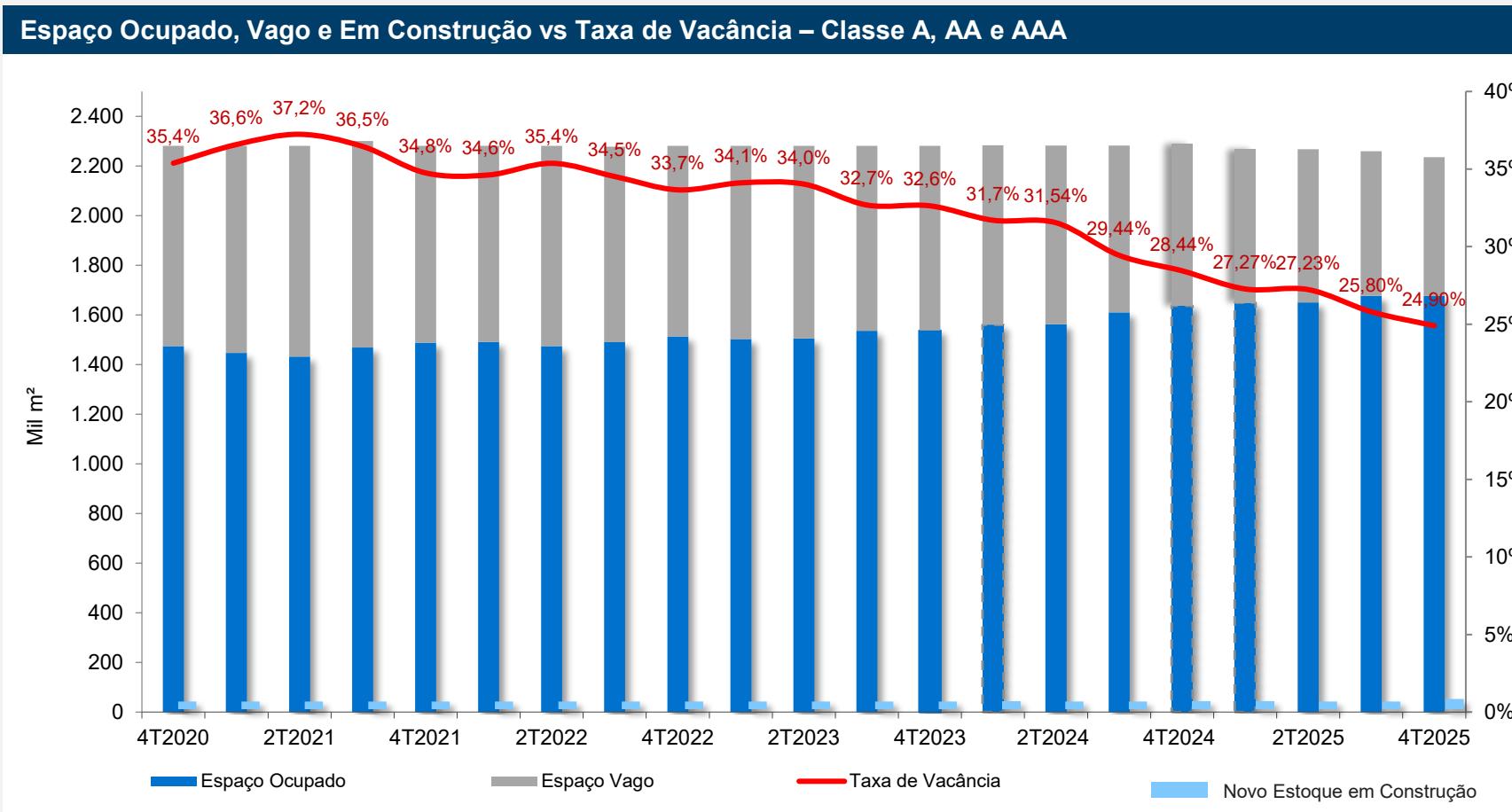


02

Indicadores do Mercado de Locação



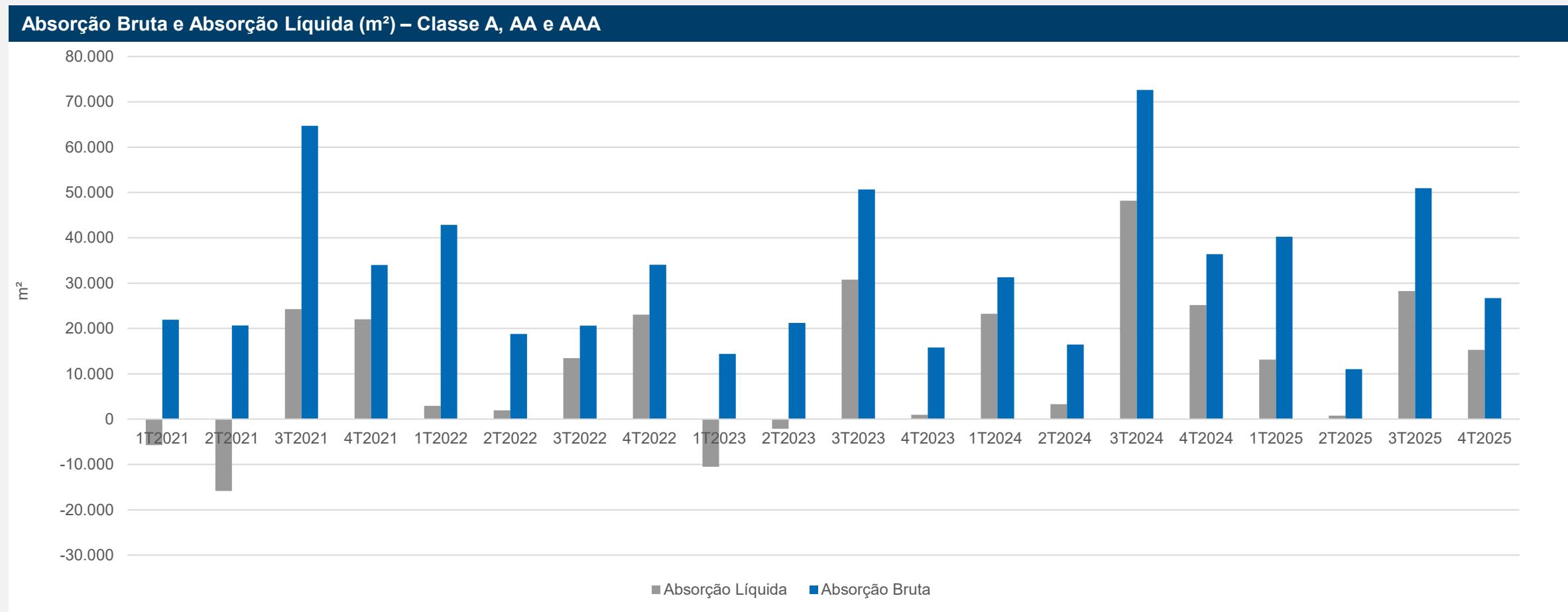
Panorama de Oferta e Demanda



- O mercado segue em ritmo mais lento, com demanda ainda restrita e vacância elevada, reflexo do alto estoque disponível e da menor diversificação da demanda.

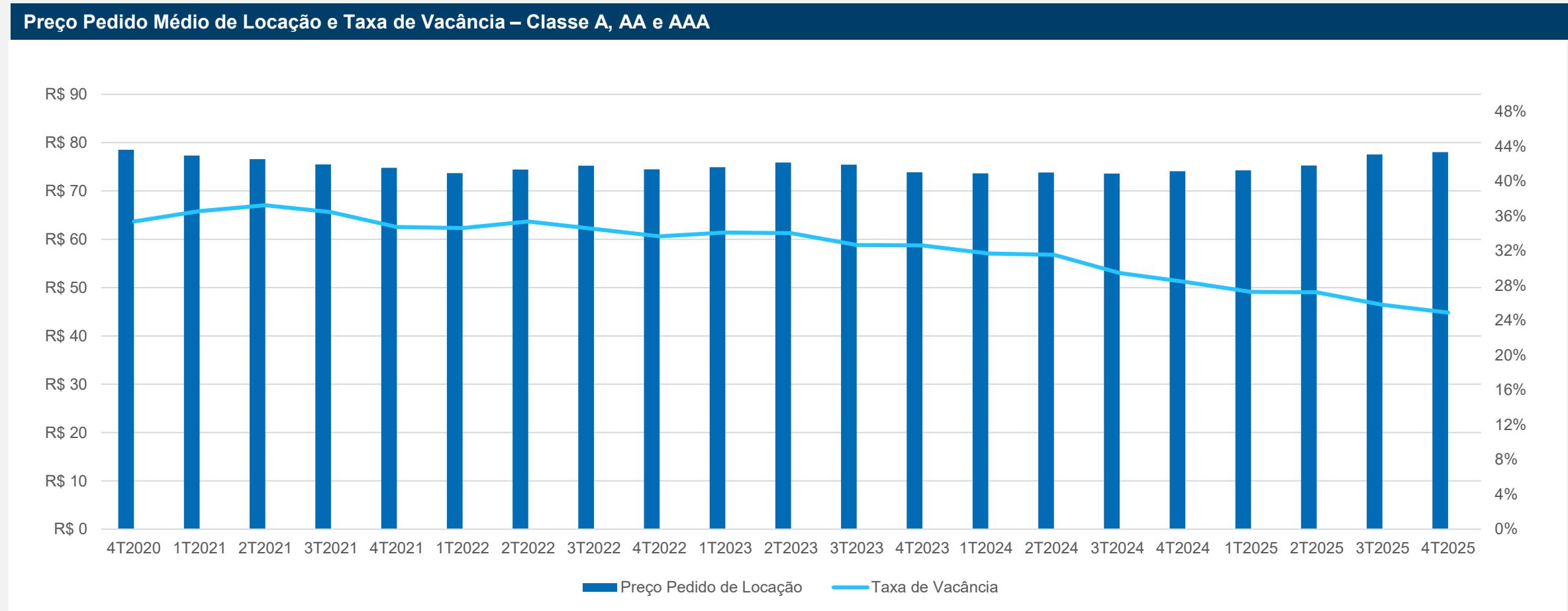
Demanda Segue Enfraquecida

A atividade de locação no mercado de escritórios do Rio de Janeiro registrou queda, evidenciando a persistência de um cenário de baixo dinamismo da demanda por escritórios de alto padrão na cidade.



Supply Adjustment Signals the Beginning of Rental Growth

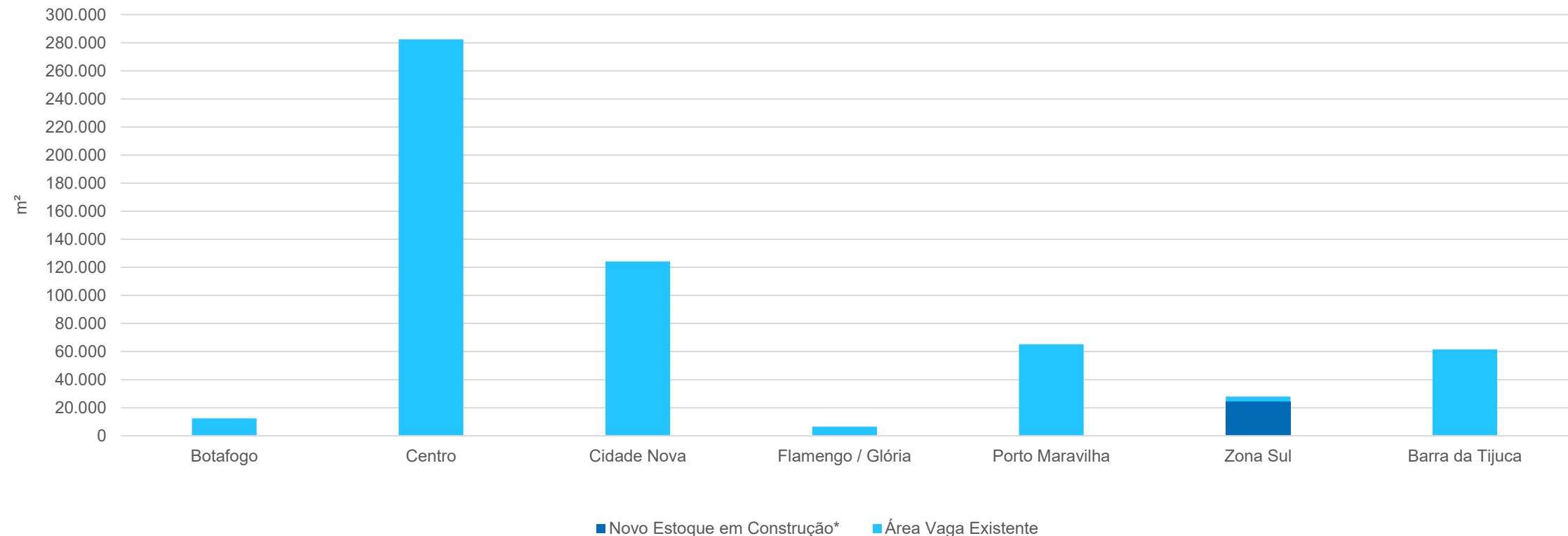
O preço médio pedido fechou em R\$ 78/m²/mês, praticamente estável em relação ao trimestre anterior, mas 5,5% acima do registrado no mesmo período de 2024.



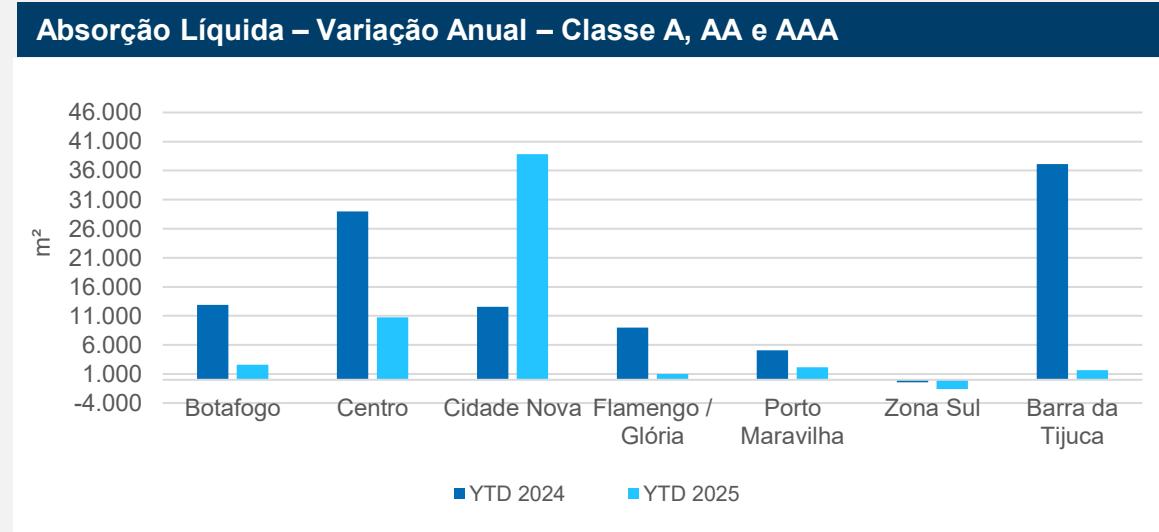
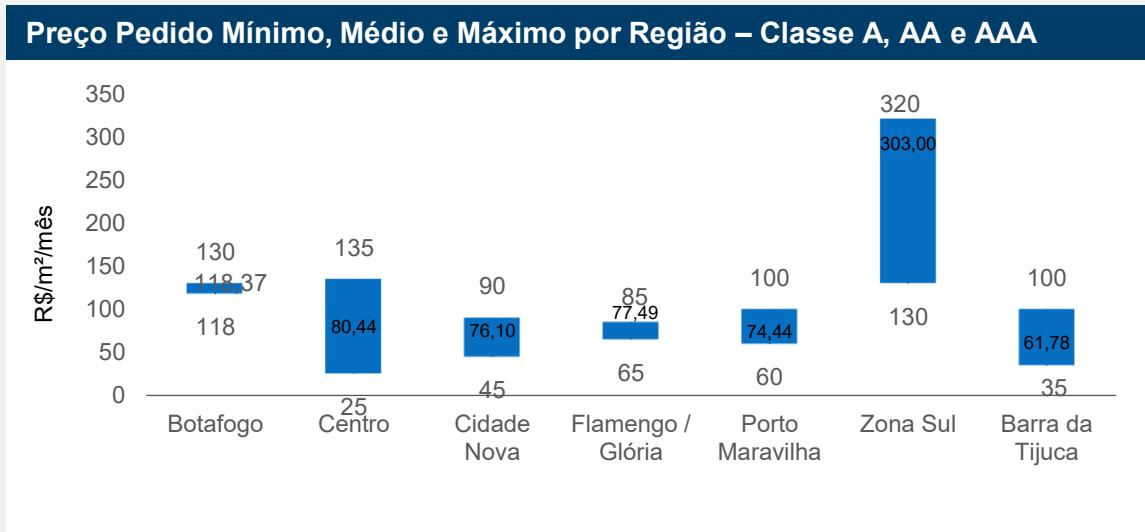
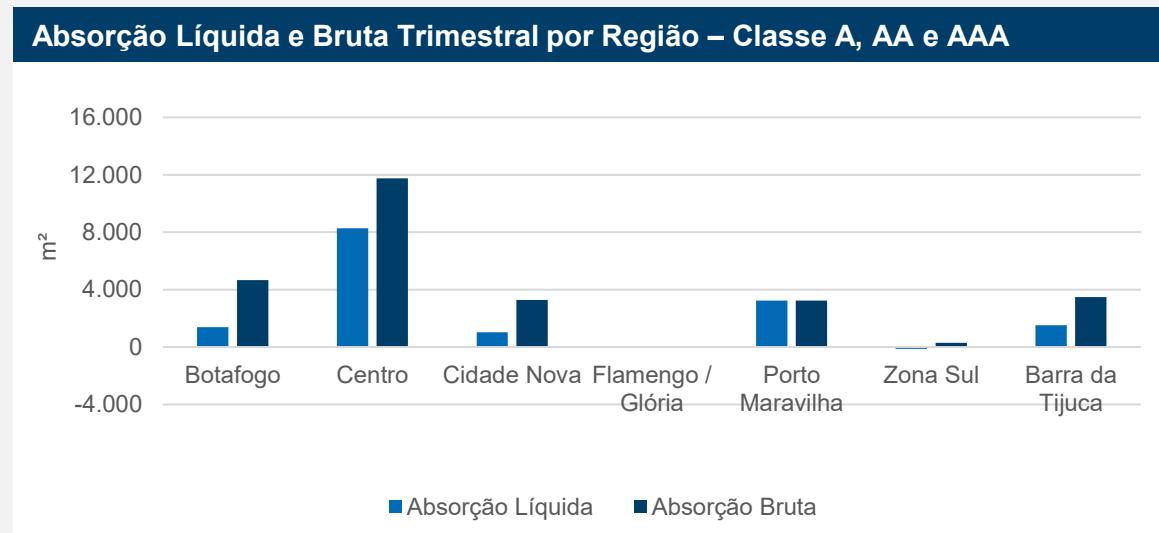
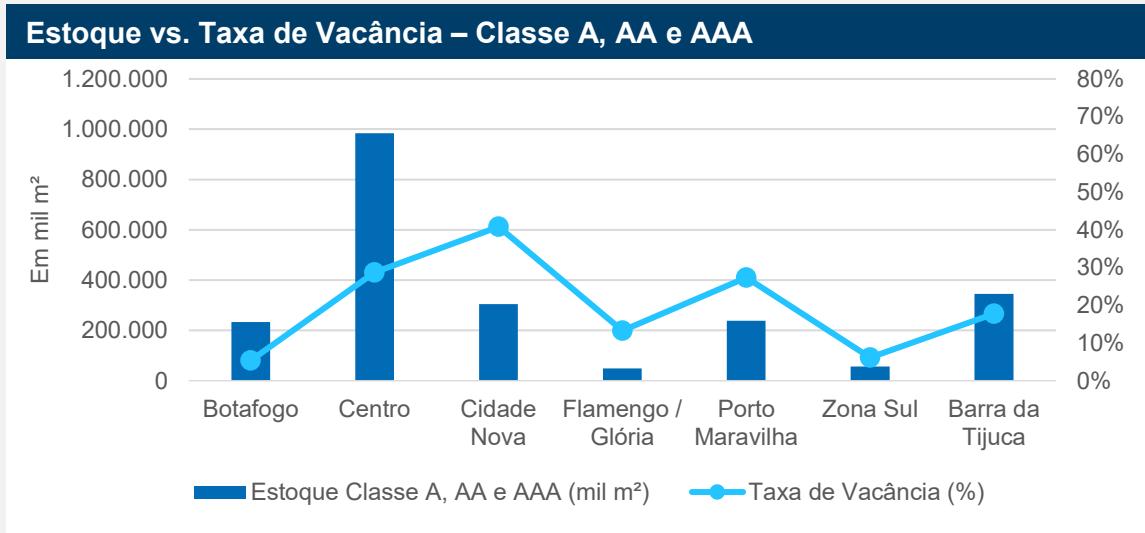
Novo Estoque Previsto

O novo estoque em construção previsto para 2026 está concentrado em uma região de maior demanda e baixa oferta existente, com baixo volume de oferta existente e não deve oferecer risco de superoferta

Área Vaga Existente vs. Novo Estoque em Construção por Região (m²) – Classe A, AA e AAA, previstos para 2026



Indicadores por Região





Para mais informações, procure o seu contanto na
Newmark

Mariana Hanania

Head Market Research Brazil

mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

Newmark Brasil

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460, Cj. 71

04548-005, São Paulo/SP

São Paulo, SP, Brasil

t. 5511-2737-3130

New York Headquarters

125 Park Ave.

New York, NY 10017

t 212-372-2000

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at nmrk.com/insights.

All information contained in this publication (other than that published by Newmark) is derived from third party sources. Newmark (i) has not independently verified the accuracy or completeness of any such information, (ii) does not make any warranties or representations, express or implied, concerning the same and (iii) does not assume any liability or responsibility for errors, mistakes or inaccuracies of any such information. Further, the information set forth in this publication (i) may include certain forward-looking statements, and there can be no guarantee that they will come to pass, (ii) is not intended to, nor does it contain sufficient information, to make any recommendations or decisions in relation to the information set forth therein and (iii) does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of any offer to buy, or any recommendation with respect to, any securities. Any decisions made by recipient should be based on recipient's own independent verification of any information set forth in this publication and in consultation with recipient's own professional advisors. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains with any third party. This publication is for informational purposes only and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter. If you received this publication by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that Newmark can ensure such a mistake does not occur in the future.