

DADOS DE MERCADO

	Variação Anual	Projeção 12 meses
26,10%	▼	▼
Taxa de Vacância		
6.776	▼	▲
Absorção Líquida (m²)		
R\$ 79,52	▲	▲
Preço Pedido (R\$/m²)		

INDICADORES ECONÔMICOS

	Variação Anual	Projeção 12 meses
0,1%	▼	—
PIB - Var. Trimestral (2025T3)		
5,6%	▼	▼
Taxa de Desemprego - Var.(2025T3)		
4,3%	▼	▲
Inflação (PCA) - 12 Meses (Dez/25)		
Fonte: LCA		

CENÁRIO ECONÔMICO

No terceiro trimestre de 2025, o PIB variou 0,1%, desacelerando após avançar 0,3% no segundo trimestre do ano. O mercado de trabalho permanece aquecido, com a taxa de desocupação em 5,2% no trimestre encerrado em novembro. No acumulado em 12 meses, a inflação medida pelo IPCA encerrou 2025 em 4,26%. A taxa básica de juros (Selic) está mantida em 15,0% desde junho. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve reduziu os Fed Funds pela terceira vez consecutiva, para o intervalo entre 3,5% e 3,75%.

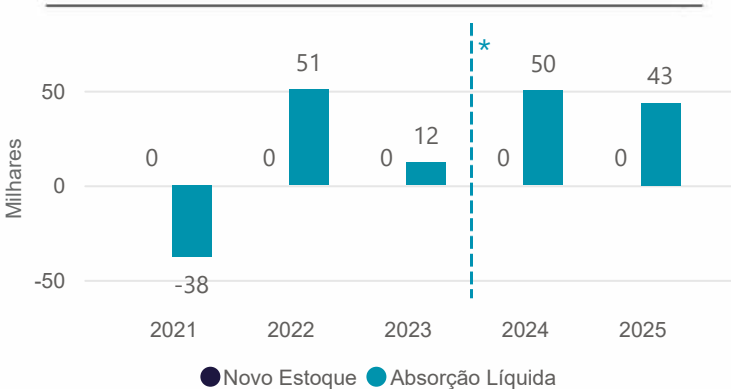
DEMANDA

Após um terceiro trimestre marcado por absorção líquida excepcional, o mercado de escritórios classe A e A+ no CBD do Rio de Janeiro apresentou, no quarto trimestre de 2025, dinâmica mais moderada e alinhada ao padrão estrutural recente. A absorção líquida totalizou 6.776 m², refletindo um ritmo mais cauteloso de ocupação por parte das empresas. O Centro manteve protagonismo, com absorção líquida de 3.958 m², confirmando a recuperação gradual da demanda por localizações centrais, impulsionada por valores competitivos e maior disponibilidade de edifícios de padrão elevado. A Cidade Nova também registrou saldo favorável, ainda que mais contido, com 1.403 m² absorvidos. A Orla voltou ao campo positivo, com 936 m², enquanto a Barra da Tijuca registrou 479 m², mantendo trajetória consistente de ocupação. No consolidado de 2025, o mercado acumulou absorção líquida positiva de 43.463 m², fortemente influenciada por movimentos corporativos pontuais e por uma melhora gradual da liquidez em regiões tradicionais como Centro e Barra da Tijuca.

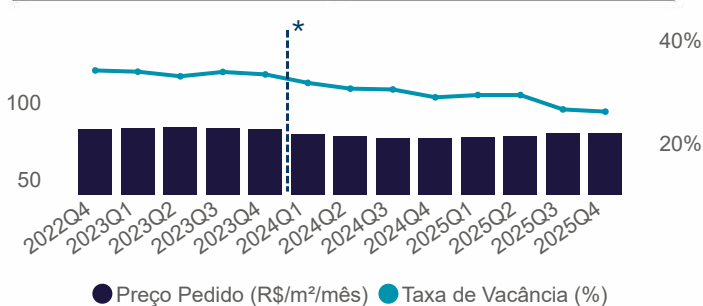
PREÇOS

Após sucessivas altas ao longo do ano, o preço médio pedido apresentou leve acomodação no quarto trimestre, encerrando em R\$ 79,52/m²/mês, ainda assim mantendo valorização anual relevante frente a 2024. O comportamento dos preços reflete um mercado mais seletivo, no qual os ajustes positivos se concentram em regiões com oferta mais restrita ou melhor qualidade de ativos. O Centro voltou a registrar avanço, alcançando R\$ 83,98/m²/mês, sustentado pela melhora gradual da ocupação. A Cidade Nova manteve trajetória de valorização, com preço médio de R\$ 71,19/m²/mês. Na Barra da Tijuca, os valores apresentaram leve ajuste, encerrando em R\$ 62,62/m²/mês, mantendo-se em patamar relativamente estável. A Zona Sul seguiu como o mercado mais caro da cidade, com preços estabilizados em R\$ 160,00/m²/mês. A Orla, após forte valorização no trimestre anterior, apresentou ajuste pontual, encerrando o período em R\$ 88,43/m²/mês, ainda em patamar elevado e compatível com sua baixa vacância.

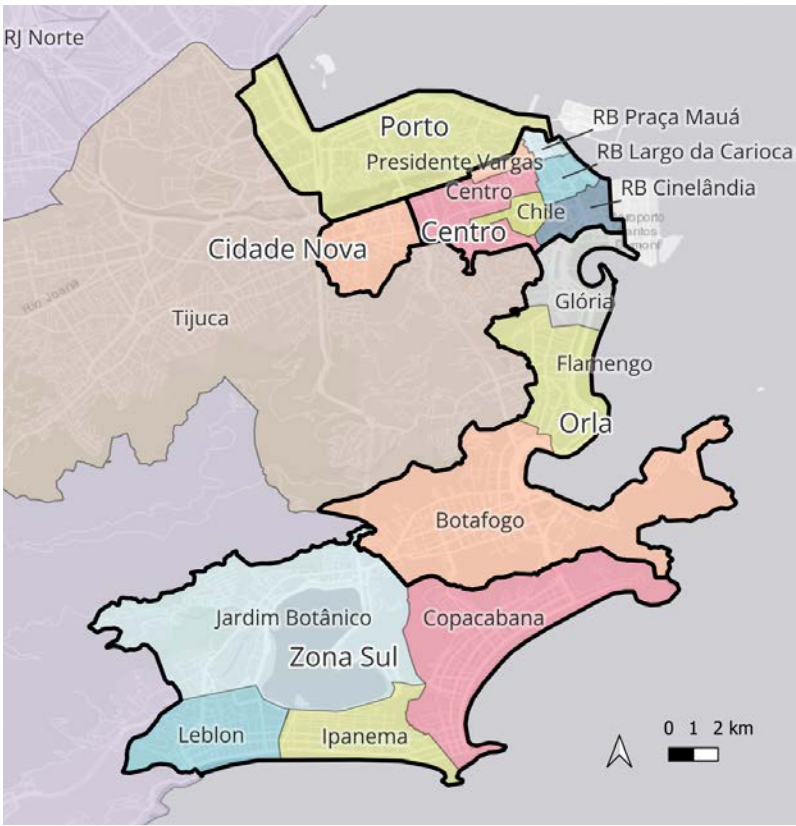
ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+



*Nova metodologia

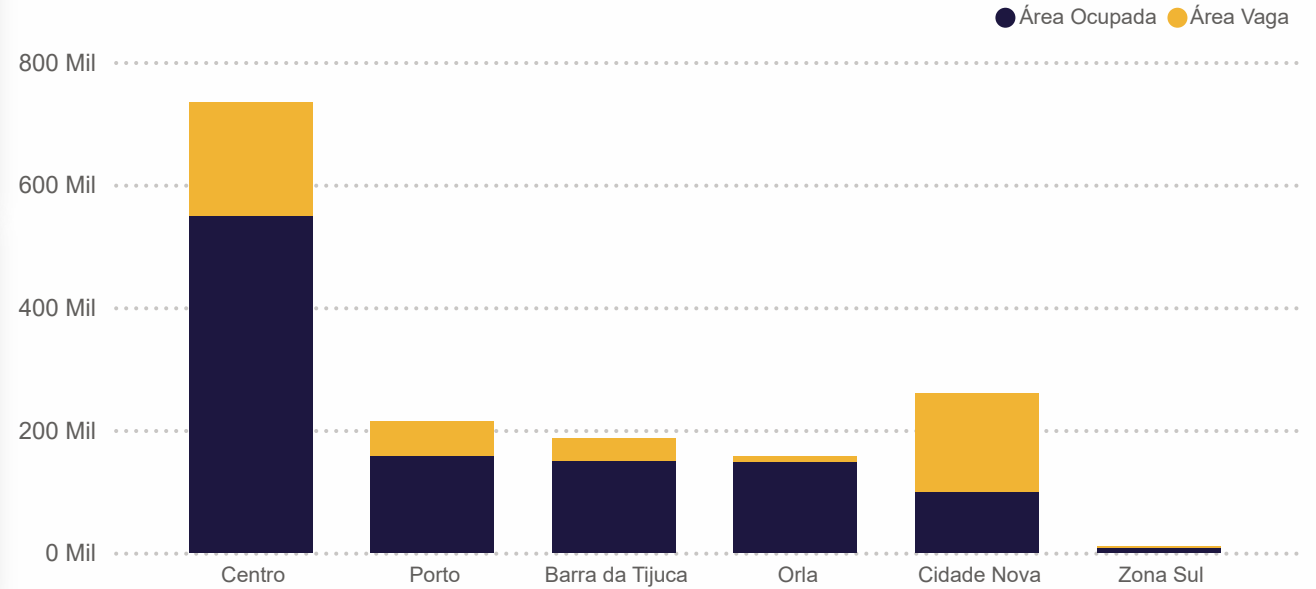


PANORAMA

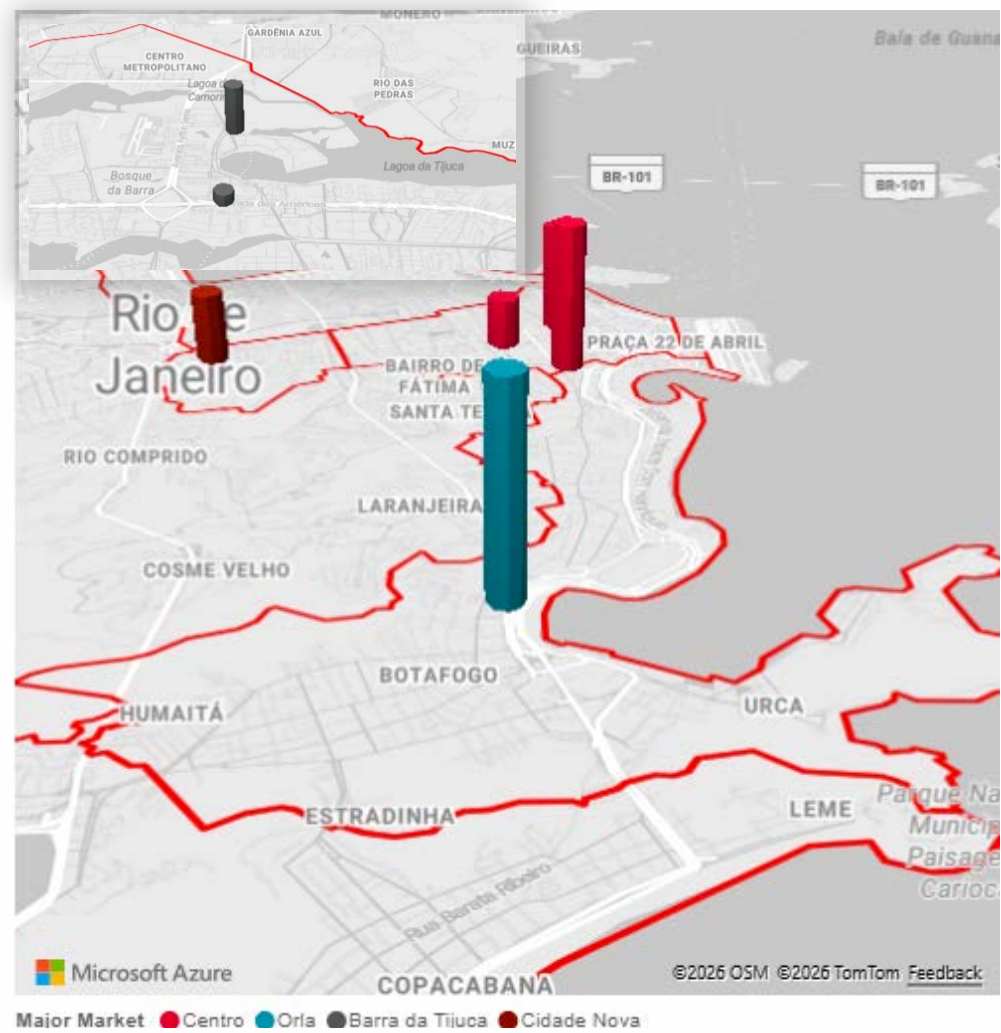
A taxa de vacância geral encerrou o quarto trimestre em 26,10%, representando nova redução em relação ao trimestre anterior e confirmando a tendência de queda observada ao longo do segundo semestre. Embora o patamar ainda seja elevado, o movimento de queda indica um processo contínuo, ainda que lento, de absorção do estoque disponível.

A Cidade Nova se destacou na redução da vacância, que recuou para 48,85% no final do período, refletindo a absorção registrada no segundo semestre. O Centro também apresentou melhora, encerrando com 24,67%, reforçando sua atratividade crescente. A Barra da Tijuca registrou leve redução, atingindo 17,06%. E, por fim, a Orla permanece como a região mais consolidada da cidade, com vacância extremamente baixa, de 5,58%, enquanto Zona Sul (23,12%) e Porto (26,47%) seguem estáveis, refletindo menor volume de movimentações recentes.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES CBD



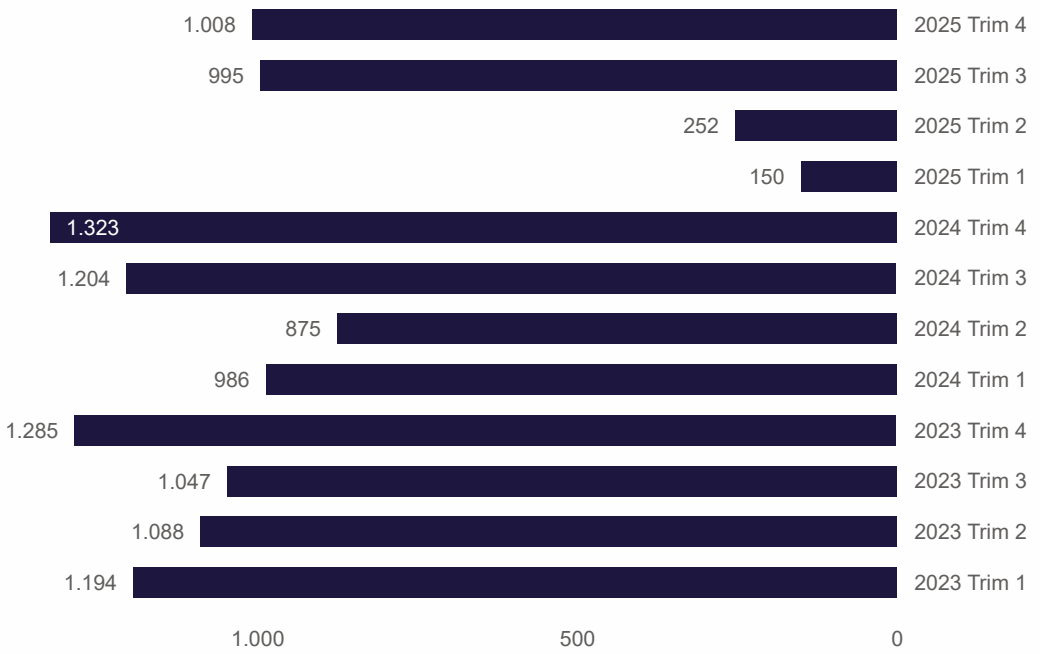
TRANSAÇÕES - 2025T4



PRINCIPAIS SEGMENTOS TRANSACIONADOS - 2025T4

No quarto trimestre de 2025, o mercado registrou 13.099 m² transacionados, com maior diversificação setorial em relação ao trimestre anterior. Na Orla, as transações foram concentradas nos segmentos de Educação e Energia, enquanto na Barra da Tijuca o destaque foi para Tecnologia da Informação. O Centro concentrou o maior volume absoluto de transações (6.009 m²), reforçando seu papel como principal polo de liquidez do mercado carioca.

MÉDIA DAS ÁREAS TRANSACIONADAS (M²)



ESTATÍSTICAS DE MERCADO T4 2025

REGIÃO	NÚMERO DE PRÉDIOS	ESTOQUE (M²)	ÁREA DISPONÍVEL (M²)	TAXA DE VACÂNCIA (%)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (M²)	ABSORÇÃO BRUTA (M²)	EM CONSTRUÇÃO (M²)	PREÇO PEDIDO (R\$/MÊS)
Centro	31	735.272	181.417	24,7%	3.958	6.009	0	R\$ 83,98
Cidade Nova	7	259.620	126.837	48,9%	1.403	1.403	0	R\$ 71,19
Orla	10	156.756	8.741	5,6%	936	3.744	0	R\$ 88,43
Zona Sul	1	10.938	2.529	23,1%	0	0	0	R\$ 160,00
Porto	8	213.799	56.595	26,5%	0	0	0	R\$ 88,13
Barra da Tijuca	21	186.363	31.800	17,1%	479	1.943	0	R\$ 62,62
Total CBD AA+	78	1.562.748	407.919	26,1%	6.776	13.099	0	R\$ 79,52

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T4 2025

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
BVEP Nigri Plaza	Centro	Undisclosed	2.898
Centro Empresarial Botafogo	Orla	Light Distribuidora	2.808
City Tower - Citibank	Centro	Undisclosed	1.738
CEO - Corporate Executive Offices -North	Barra da Tijuca	Nokia	1.586
Centro Administrativo Cidade Nova	Cidade Nova	Prefeitura do Rio de Janeiro	1.403
Rio Metropolitan	Centro	Grupo Monto	991
Centro Empresarial Botafogo	Orla	FIAP	936

DENNYS ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence

CAMILA BUAZAR

Market Research & Business Intelligence Analyst

JENIFER ALMEIDA

Office Transactions

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é uma líder global em serviços imobiliários comerciais que oferece valor excepcional para ocupantes e proprietários. É uma das maiores empresas do setor no mundo, com aproximadamente 52.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2023, seu faturamento foi de US\$9,5 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Também é reconhecida no setor por suas iniciativas a favor da Diversidade, Equidade e Inclusão (DEI), sustentabilidade e mais. Saiba mais em www.cushmanwakefield.com.br ©2024 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e são apresentadas sem qualquer garantia ou representação às suas precisões.

cushmanwakefield.com

research.brazil@cushwake.com