

MARKET BULLETIN

O Market Bulletin é uma publicação trimestral dos principais indicadores do mercado imobiliário de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro e dos condomínios industriais-logísticos dos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Indicadores de Mercado



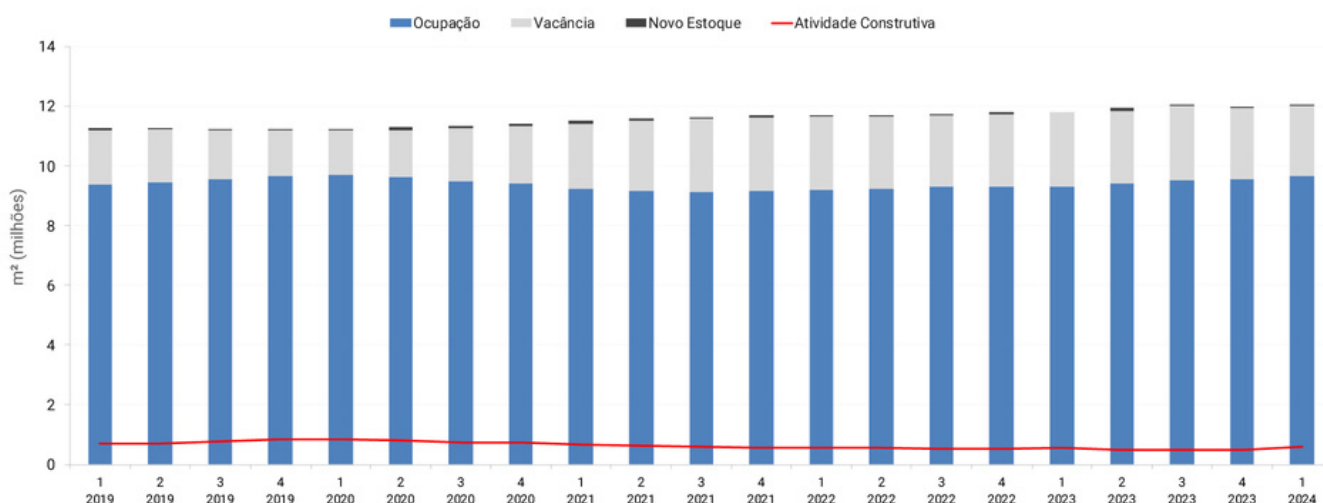
Universo Corporativo (Classe A e Outros)

O mercado de escritórios corporativos em São Paulo apresentou alguns indicadores interessantes durante o 1º trimestre de 2024. O estoque total de escritórios corporativos aumentou significativamente, ultrapassando a marca de 12 milhões de m². Esse aumento está em linha com o aumento da atividade construtiva, que registrou 592 mil m² no trimestre. A taxa de vacância registrou uma queda, para 19,60%, representando 2,35 milhões de m² desocupados. Já o novo estoque apresentou uma diminuição em relação ao 4º trimestre de 2023, totalizando 18 mil m².

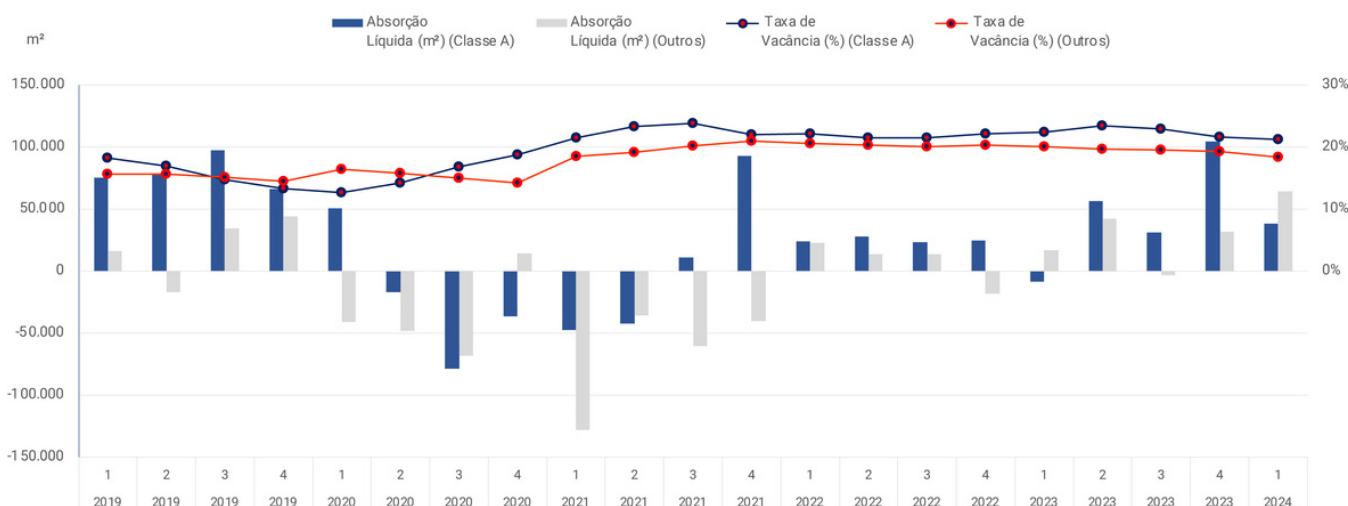
A absorção bruta cresceu consideravelmente, atingindo 251 mil m². No entanto, a absorção líquida reduziu para 102 mil m². Em termos de preços pedidos de locação, a média ponderada caiu para R\$ 75,61/m² por mês para todo o universo corporativo (Classe A e Outros).

Analisando por classe, a absorção líquida nos edifícios corporativos **Classe A** tiveram uma queda, totalizando 38 mil m², enquanto a taxa de vacância para essa classe também diminuiu, fechando o 1º trimestre de 2024 em 21,27%. Por outro lado, os edifícios corporativos da **Classe Outros** tiveram um aumento na absorção líquida, atingindo 64 mil m², e a taxa de vacância para a Classe Outros diminuiu para 18,40%.

Ocupação, Vacância, Novo Estoque e Atividade Construtiva Corporativo (Classe A e Outros)



Absorção Líquida e Taxa de Vacância Corporativo



A metodologia da Ocupantes para classificação de edifícios pode ser resumida da seguinte forma:

Edifícios do tipo "Corporativo": Conjuntos com área igual ou superior a 100 m². | Edifícios do tipo "Office": Conjuntos com área inferior a 100 m².
Edifícios "Classe A": Edifícios com especificações técnicas elevadas. | Edifícios "Classe Outros": Edifícios com especificações técnicas inferiores.

Indicadores de Mercado

97.557 m²
Atividade Construtiva

25,77%
Taxa de Vacância

0 m²
Novo Estoque

42.147 m²
Absorção Bruta

24.482 m²
Absorção Líquida

R\$ 60,08/m²/mês
Média de Preços Pedidos

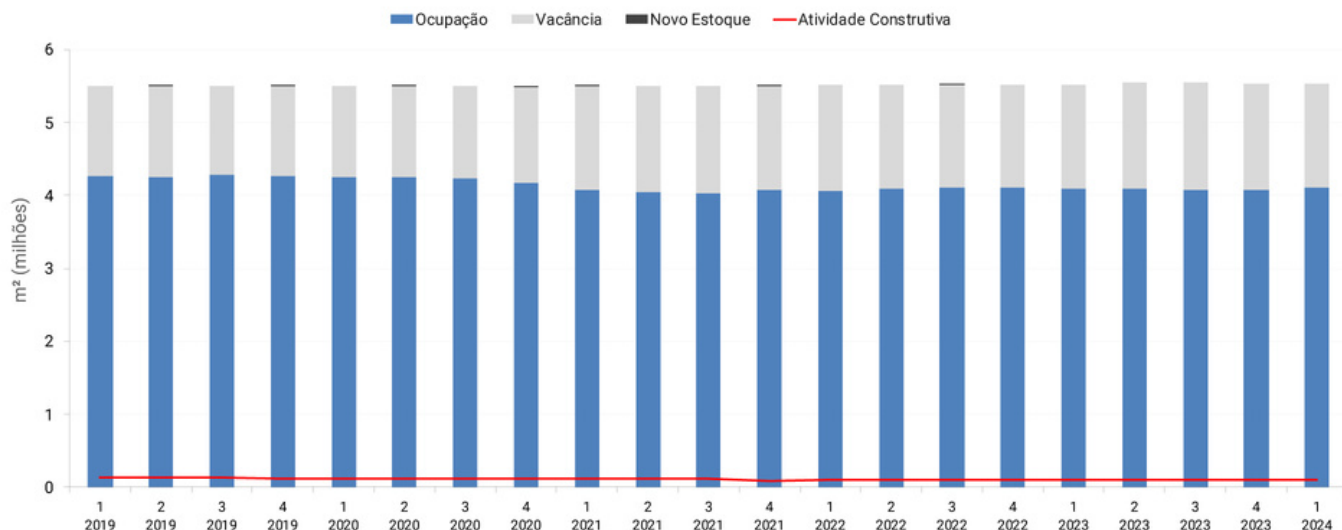
Universo Corporativo (Classe A e Outros)

Durante o 1º trimestre de 2024, o mercado de escritórios corporativos no Rio de Janeiro continuou a mostrar estabilidade, refletindo tendências consistentes com trimestres anteriores. O estoque total permaneceu estável em 5,53 milhões de m², mantendo-se inalterado pelo 10º trimestre consecutivo. Da mesma forma, a atividade construtiva permaneceu consistente, com 97 mil m², marcando o 7º trimestre consecutivo sem variações. Uma notável melhoria foi observada na taxa de vacância, que diminuiu para 25,77%, equivalente a 1,42 milhões de m² desocupados.

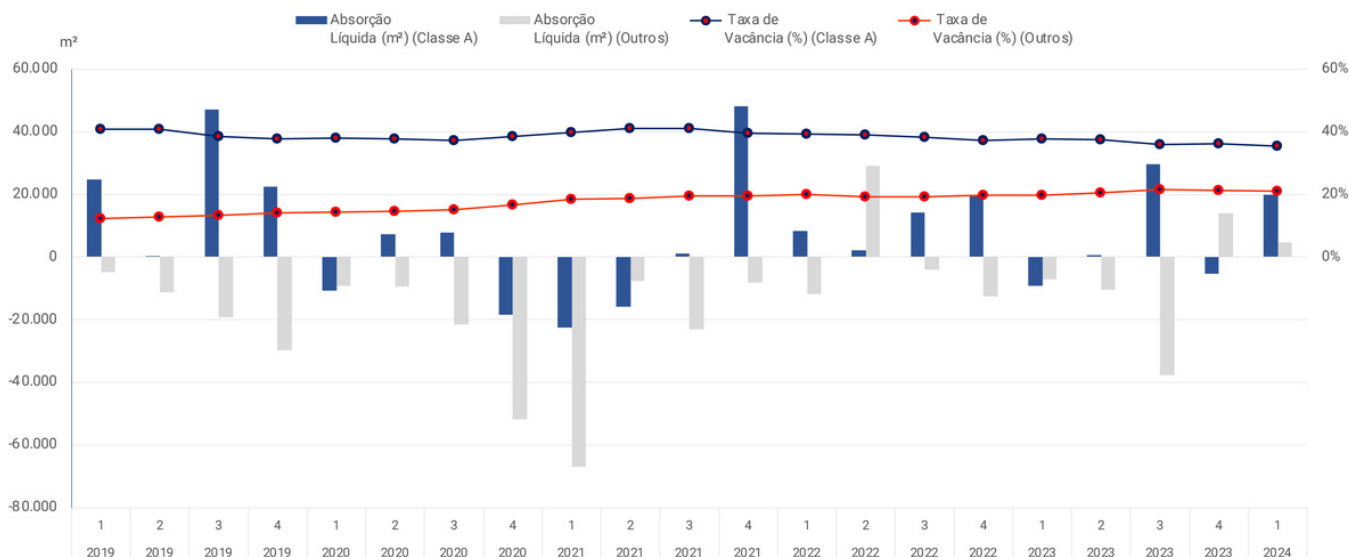
O novo estoque permaneceu em zero pelo 6º trimestre consecutivo, e a absorção bruta teve uma queda, atingindo 42 mil m². Já a absorção líquida registrou um aumento notável, alcançando 24 mil m². No que diz respeito aos preços, a média ponderada dos preços pedidos de locação aumentou para R\$ 60,08/m² por mês.

Uma análise mais detalhada mostra que a absorção líquida dos edifícios corporativos de **Classe A** aumentou para 19 mil m², enquanto a taxa de vacância desta classe de edifícios diminuiu para 35,32%. A absorção líquida dos edifícios corporativos de **Classe Outros** diminuiu para 4 mil m², com uma taxa de vacância de 21,07%.

Ocupação, Vacância, Novo Estoque e Atividade Construtiva Corporativo (Classe A e Outros)



Absorção Líquida e Taxa de Vacância Corporativo



Indicadores de Mercado



Universo Industrial (Classe A e Outros)

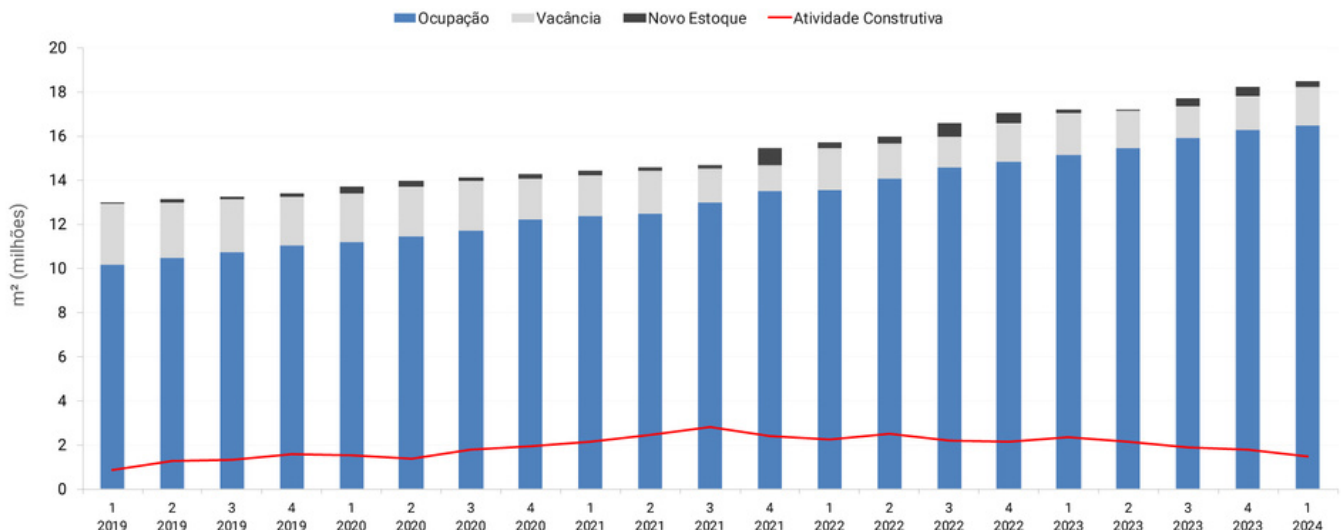
O mercado de condomínios industriais e logísticos do Estado de São Paulo, no 1º trimestre de 2024, teve um aumento no estoque total para 18,48 milhões de m², enquanto a atividade construtiva diminuiu, chegando a 1,45 milhões de m². A taxa de vacância registrou um aumento para 10,88%, correspondendo a 2,01 milhões de m² desocupados. O novo estoque também diminuiu quando comparado ao 4º trimestre de 2023, totalizando 269 mil m².

No que diz respeito à absorção, tanto a bruta quanto a líquida, houve uma redução, com a absorção bruta atingindo 444 mil m² e a absorção líquida, 230 mil m². Além disso, a média de preços pedidos de locação aumentou para R\$ 25,82/m² por mês.

Ao observar especificamente os condomínios industriais e logísticos de **Classe A**, a absorção líquida reduziu para 194 mil m², enquanto a taxa de vacância aumentou para 11,92%. Por outro lado, para os condomínios industriais e logísticos de **Classe Outros**, a absorção líquida aumentou para 36 mil m², com uma redução na taxa de vacância, que chegou a 7,49%.

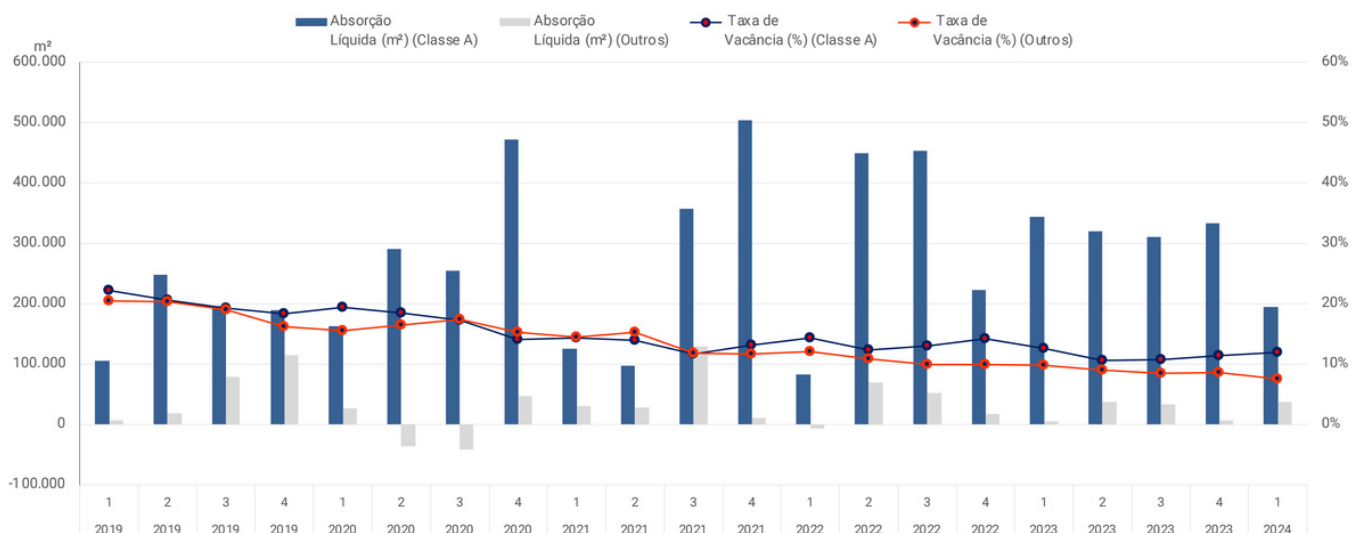
Ocupação, Vacância, Novo Estoque e Atividade Construtiva

Condomínios Industriais (Classe A e Outros)



Absorção Líquida e Taxa de Vacância

Condomínios Industriais



A metodologia da Ocupantes para classificação de Condomínios Logísticos pode ser resumida da seguinte forma:
Condomínios "Classe A": Galpões com elevadas especificações técnicas | Condomínios "Classe Outros": Galpões com especificações técnicas inferiores.

Indicadores de Mercado



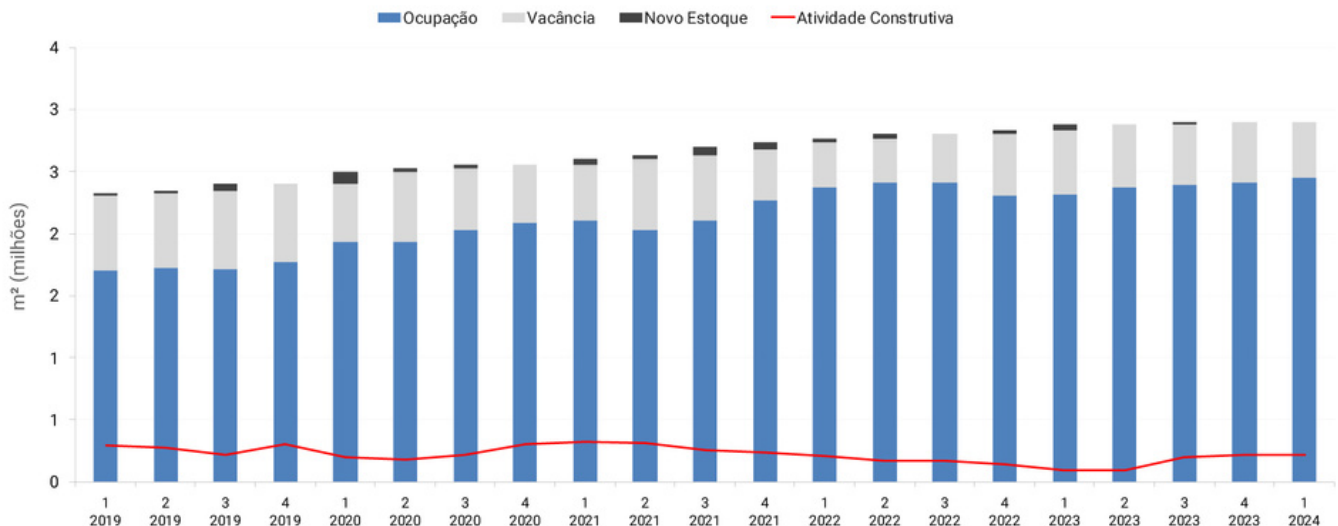
Universo Industrial (Classe A e Outros)

O mercado de condomínios industriais e logísticos do estado do Rio de Janeiro, no 1º trimestre de 2024, teve seu estoque total permanecendo estável em 2,90 milhões de m² pelo 3º trimestre consecutivo, enquanto a atividade construtiva se manteve em 221 mil m². Uma das mudanças mais significativas foi a diminuição da taxa de vacância, que caiu para 15,43%, correspondendo a 447 mil m² desocupados.

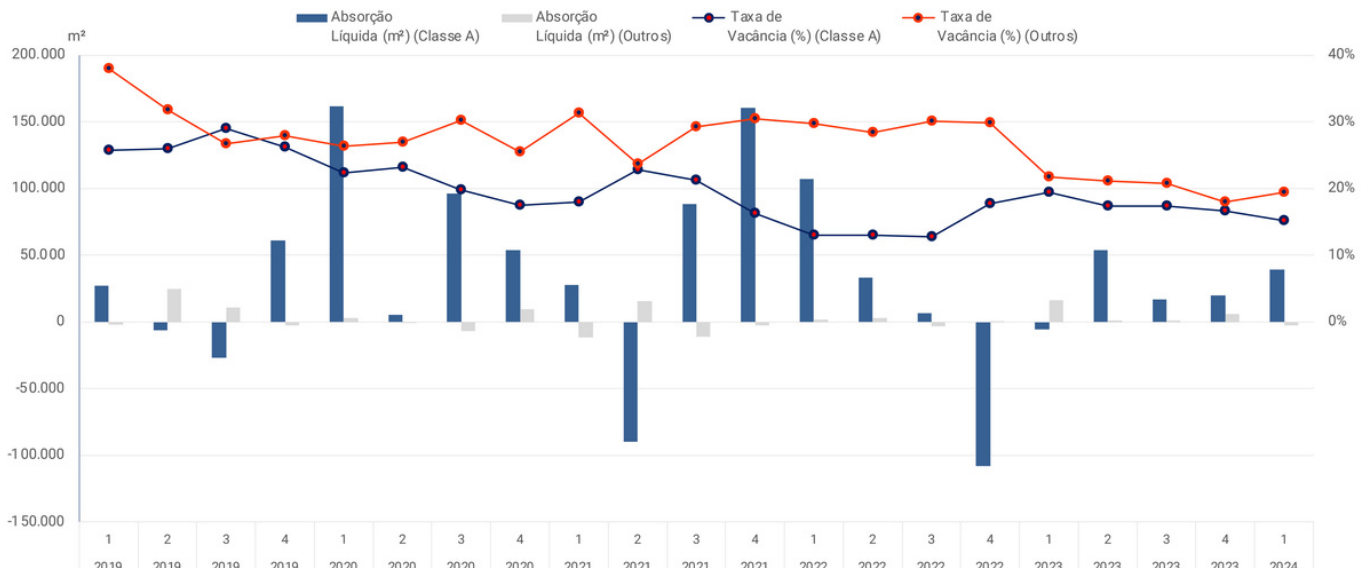
A absorção bruta aumentou para 54 mil m² em relação ao 4º trimestre de 2023, com uma absorção líquida ainda mais significativa, atingindo 36 mil m². Apesar disso, a média ponderada dos preços pedidos de locação diminuiu para R\$ 20,77/m² por mês.

Ao analisar separadamente os condomínios industriais e logísticos de **Classe A**, observou-se um aumento na absorção líquida em relação ao 4º trimestre de 2023, chegando a 39 mil m² no 1º trimestre de 2024, o que contribuiu para a diminuição da taxa de vacância para 15,13%. Já nos condomínios industriais e logísticos de **Classe Outros**, a absorção líquida diminuiu para 2 mil m² negativos, resultando em um aumento na taxa de vacância para 19,37%.

Ocupação, Vacância, Novo Estoque e Atividade Construtiva Condomínios Industriais (Classe A e Outros)



Absorção Líquida e Taxa de Vacância Condomínios Industriais



A Ocupantes é reconhecida como uma empresa de ponta no mercado imobiliário corporativo brasileiro, especializada em representação de inquilinos (*tenant representation*). Nosso foco está em atender de forma exclusiva às necessidades imobiliárias de clientes corporativos, oferecendo soluções sob medida que garantem vantagens competitivas significativas.

Com acesso privilegiado a informações detalhadas sobre preços, tendências e oportunidades nas principais cidades do país, nossa equipe de especialistas experientes está preparada para assegurar que sua escolha imobiliária impulse o sucesso e o crescimento do seu negócio.

Se você busca o espaço corporativo ideal, precisa vender ou realocar ativos que não atendem mais às suas necessidades, conte com a Ocupantes. Nosso serviço simplificado e eficiente é projetado para otimizar seus recursos e tempo, garantindo as melhores condições de mercado.

www.ocupantes.com.br