

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



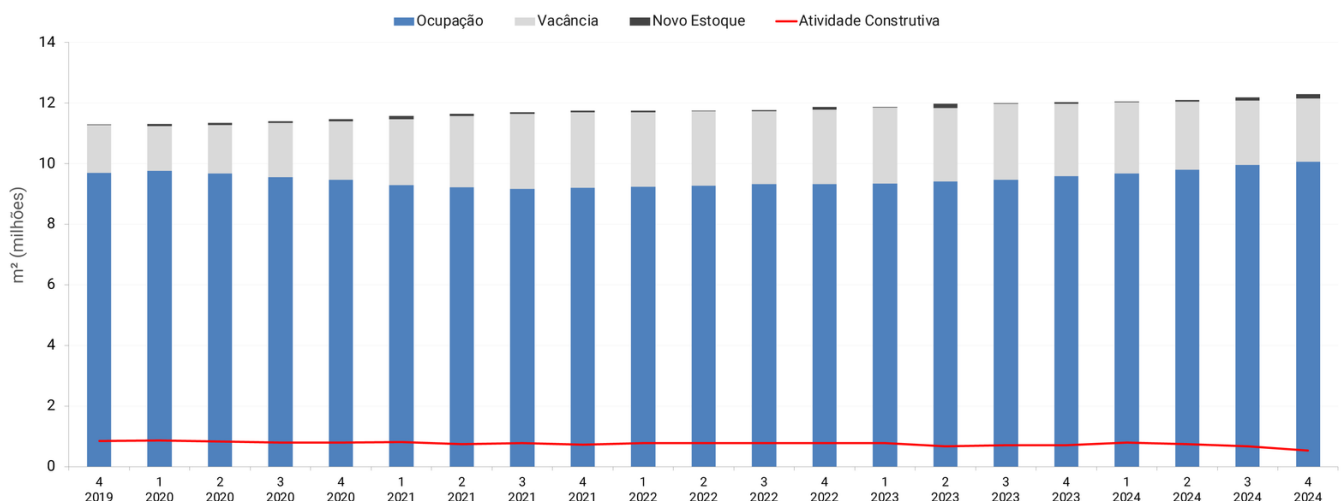
Universo Corporativo (Classe A e Outros)

No quarto trimestre de 2024, o mercado de escritórios corporativos em São Paulo voltou a registrar crescimento no estoque total, atingindo 12,29 milhões de m². Esse aumento foi impulsionado pela adição de 131 mil m² em novos empreendimentos, superando o novo estoque do trimestre anterior. Já a atividade construtiva apresentou uma desaceleração, totalizando 534 mil m² em construção.

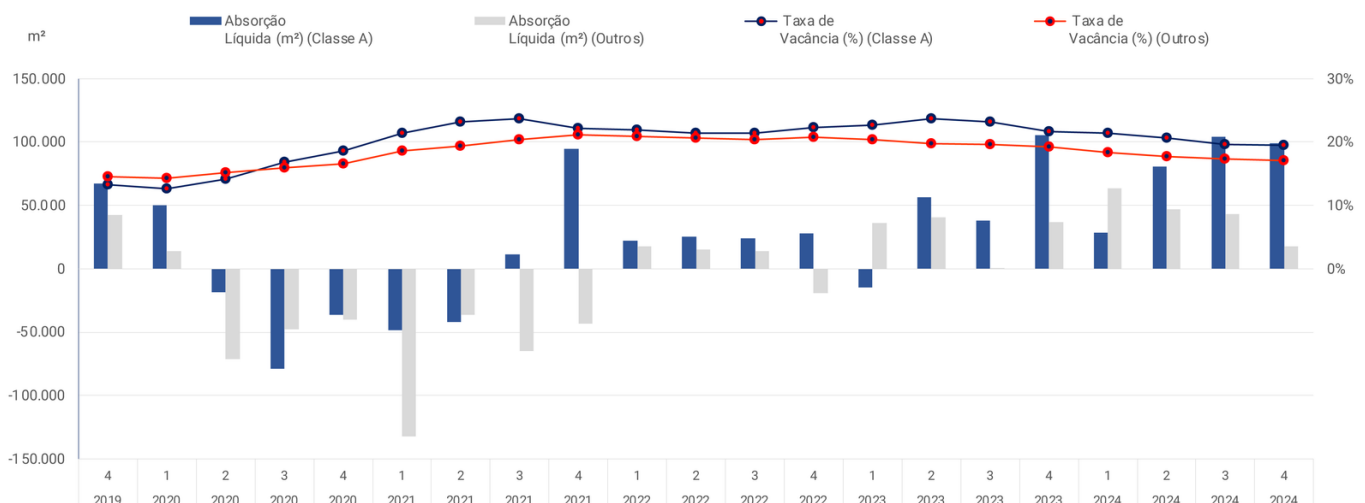
Um aspecto positivo foi a redução na taxa de vacância, que caiu para 18,13%, correspondendo a uma área desocupada de 2,22 milhões de m². Os números de absorção também diminuíram, com a absorção bruta atingindo 254 mil m² e a líquida 116 mil m². Em termos de preços, houve um aumento na média dos preços pedidos para locação, que agora está em R\$ 85,88/m² por mês para o mercado corporativo como um todo (Classe A e Outros).

Nos edifícios **Corporate Classe A**, a absorção líquida alcançou 99 mil m², acompanhada por uma leve redução na taxa de vacância, que agora está em 19,49%. Por outro lado, os edifícios **Corporate Classe Outros** registraram uma absorção líquida de 17 mil m², indicando uma queda em relação ao trimestre anterior. A taxa de vacância nesse segmento também diminuiu, e está atualmente em 17,12%.

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

24,24%
Taxa de Vacância

0 m²
Novo Estoque

60.118 m²
Absorção Bruta

36.405 m²
Absorção Líquida

R\$ 59,30/m²/mês
Média de Preços Pedidos

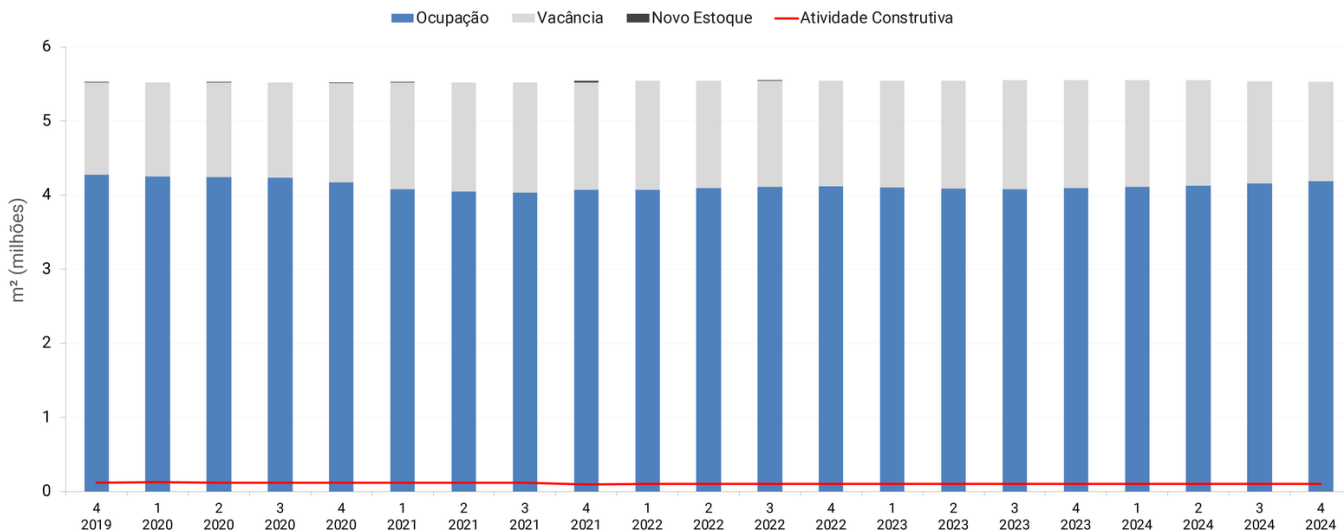
Universo Corporativo (Classe A e Outros)

No quarto trimestre de 2024, o mercado de escritórios corporativos no Rio de Janeiro passou por algumas transformações em comparação com os períodos anteriores. O estoque total está em 5,52 milhões de m². Enquanto a atividade construtiva permaneceu estável pelo décimo trimestre consecutivo, com 97 mil m² em construção, outros indicadores revelaram um dinamismo crescente no mercado. A taxa de vacância caiu para 24,24%, representando cerca de 1,34 milhões de m² de espaço não ocupado.

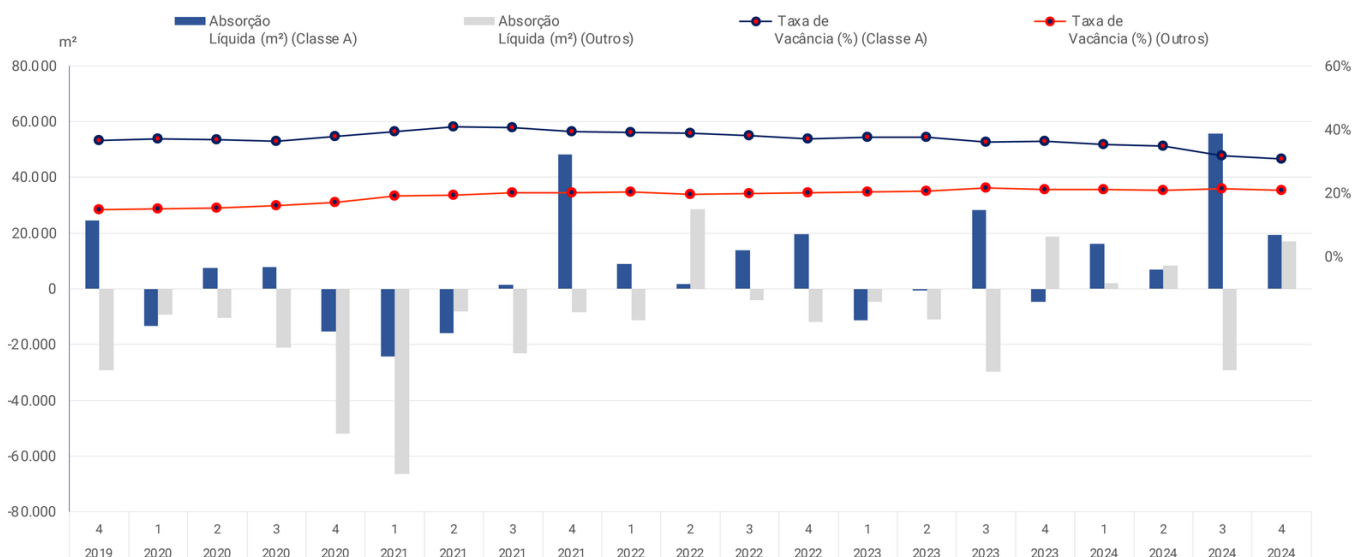
Pelo nono trimestre seguido, não houve registro de novo estoque. Em relação a absorção bruta, houve uma movimentação de 60 mil m², um pouco menor que o trimestre anterior. Em contrapartida, a absorção líquida aumentou para 36 mil m², um pouco maior que o trimestre anterior. No que tange aos preços, houve um pequeno aumento, com a média dos preços pedidos de locação alcançando R\$ 59,30/m² ao mês.

Os edifícios corporativos **Corporate Classe A** sofreram uma significativa diminuição na absorção líquida, com apenas 19 mil m², e a taxa de vacância diminuiu para 30,86%. Por outro lado, os edifícios **Corporate Classe Outros** tiveram uma absorção líquida de 17 mil m² e uma redução na taxa de vacância para 20,94%.

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)

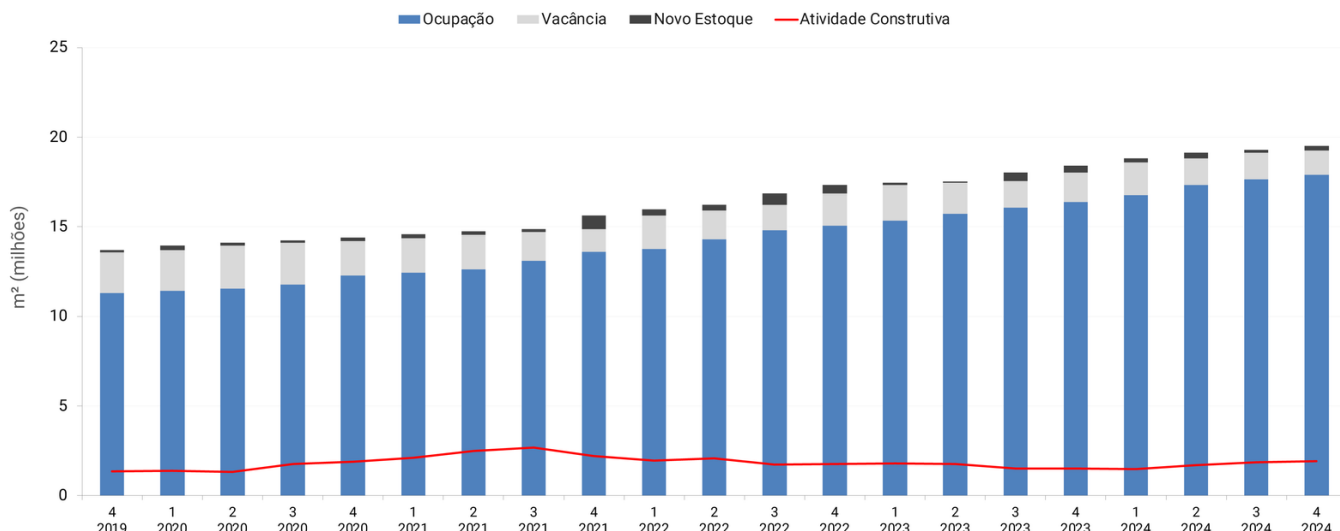
No quarto trimestre de 2024, o mercado de condomínios industriais e logísticos do Estado de São Paulo apresentou um progresso notável. O estoque total expandiu para 19,52 milhões de m², refletindo um forte crescimento. Simultaneamente, houve um acréscimo na atividade construtiva, que alcançou 1,90 milhões de m² em construção. A taxa de vacância reduziu-se para 8,29%, sinalizando uma maior ocupação dos espaços disponíveis. Em termos absolutos, isso corresponde a 1,61 milhões de m² ainda desocupados. Comparando com o trimestre anterior, o novo estoque foi de 255 mil m², maior que o trimestre anterior.

Os indicadores de absorção mostraram uma tendência de aceleração. A absorção bruta aumentou para 502 mil m², enquanto a absorção líquida aumentou para 262 mil m². O preço pedido médio de locação teve um incremento, chegando a R\$ 27,03/m² por mês.

Nos condomínios **Classe A**, houve uma pequena diminuição na absorção líquida para 233 mil m², juntamente com uma redução na taxa de vacância para 8,63%. Por outro lado, nos condomínios **Classe Outros**, a absorção líquida aumentou para 28 mil m², e a taxa de vacância diminuiu para 7,07%.

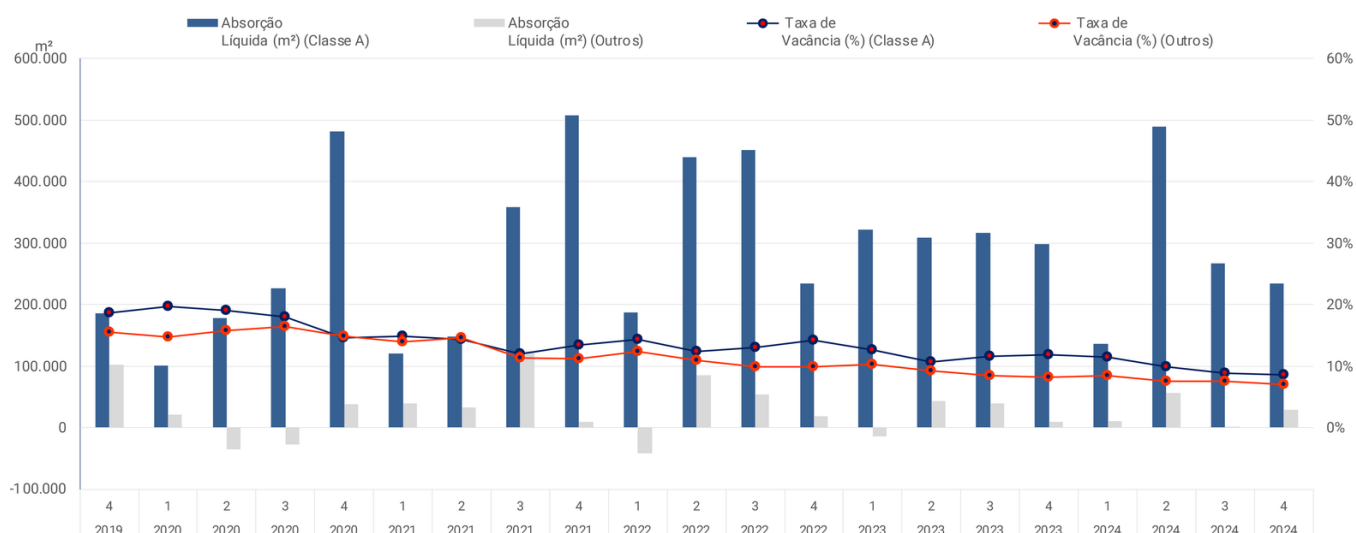
Ocupação, Vacância, Novo Estoque e Atividade Construtiva

Condomínios Industriais (Classe A e Outros)



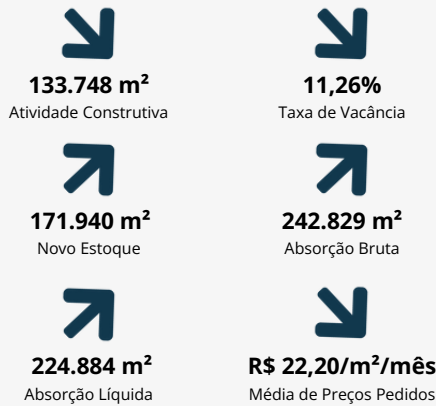
Absorção Líquida e Taxa de Vacância

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



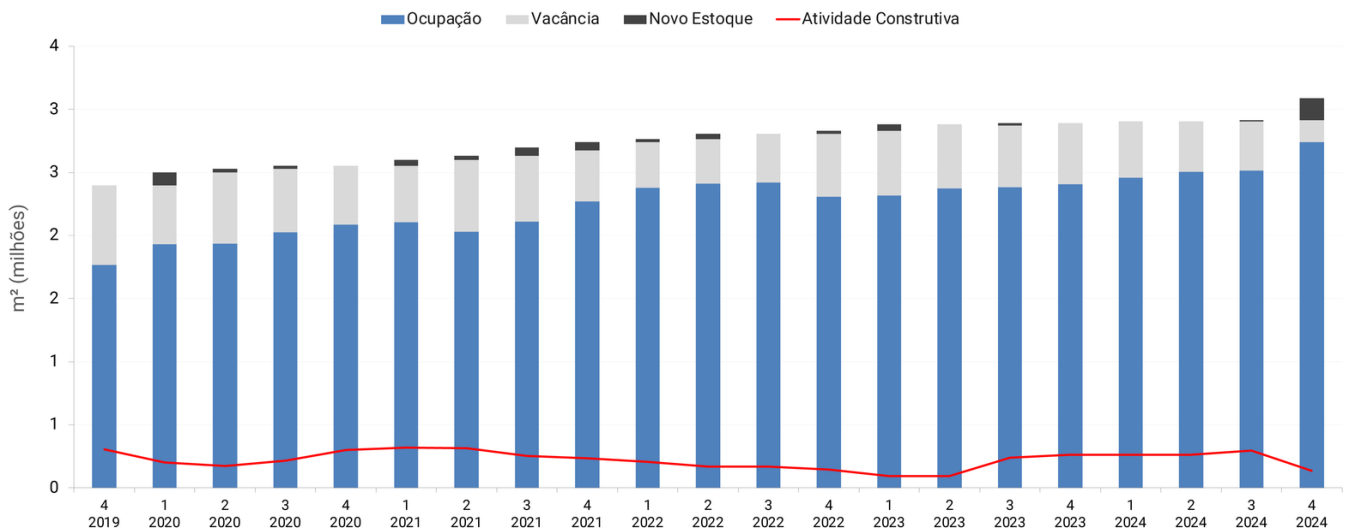
Universo Industrial (Classe A e Outros)

O quarto trimestre de 2024 trouxe transformações significativas para o mercado de condomínios industriais e logísticos no estado do Rio de Janeiro. O estoque total expandiu para 3,08 milhões de m². No entanto, observou-se uma redução na atividade construtiva para 133 mil m² em construção. A taxa de vacância também apresentou uma diminuição, agora em 11,26%, o que corresponde a cerca de 347 mil m² de espaço ainda disponível. O trimestre foi ainda destacado pela entrega de 171 mil m² de novo estoque.

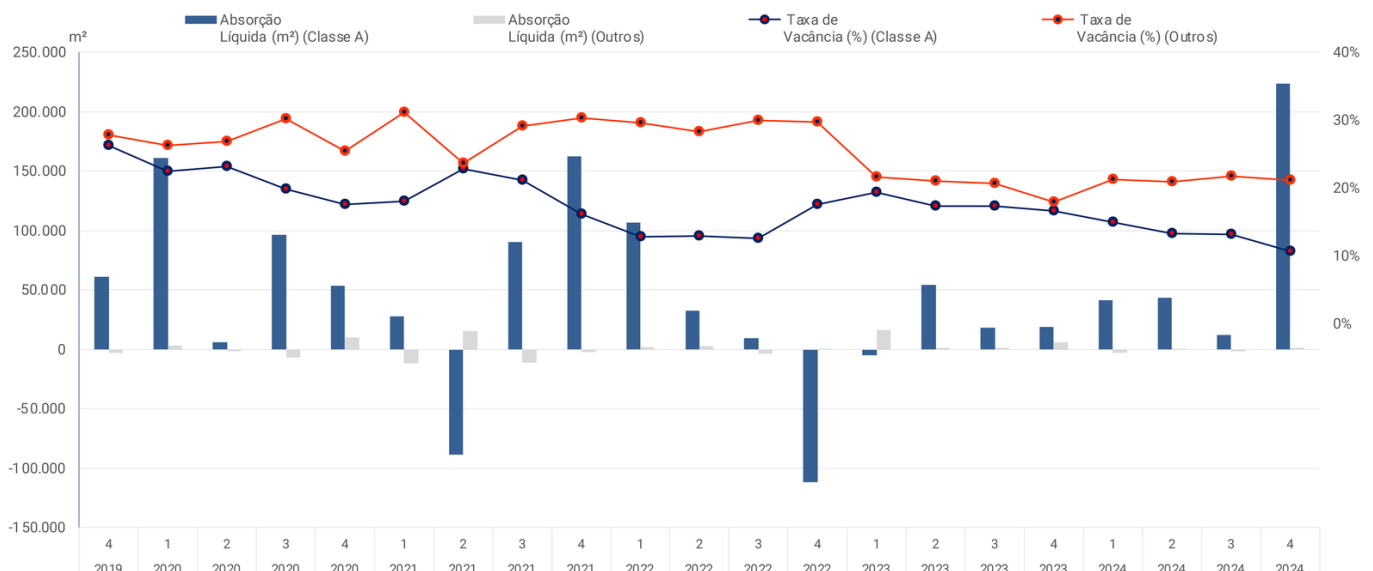
A absorção bruta teve um aumento expressivo, alcançando 242 mil m², e a absorção líquida também cresceu, atingindo 224 mil m². Em relação aos preços, houve uma redução nos preços médios pedidos de locação, que passaram a ser de R\$ 22,20/m² por mês.

Os condomínios **Classe A** demonstraram um crescimento na absorção líquida, elevando-se para 223 mil m², e a taxa de vacância neste segmento caiu para 10,63%. Por outro lado, os condomínios **Classe Outros** apresentaram uma absorção líquida de apenas 1.253 m² e uma taxa de vacância de 21,12%.

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