

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



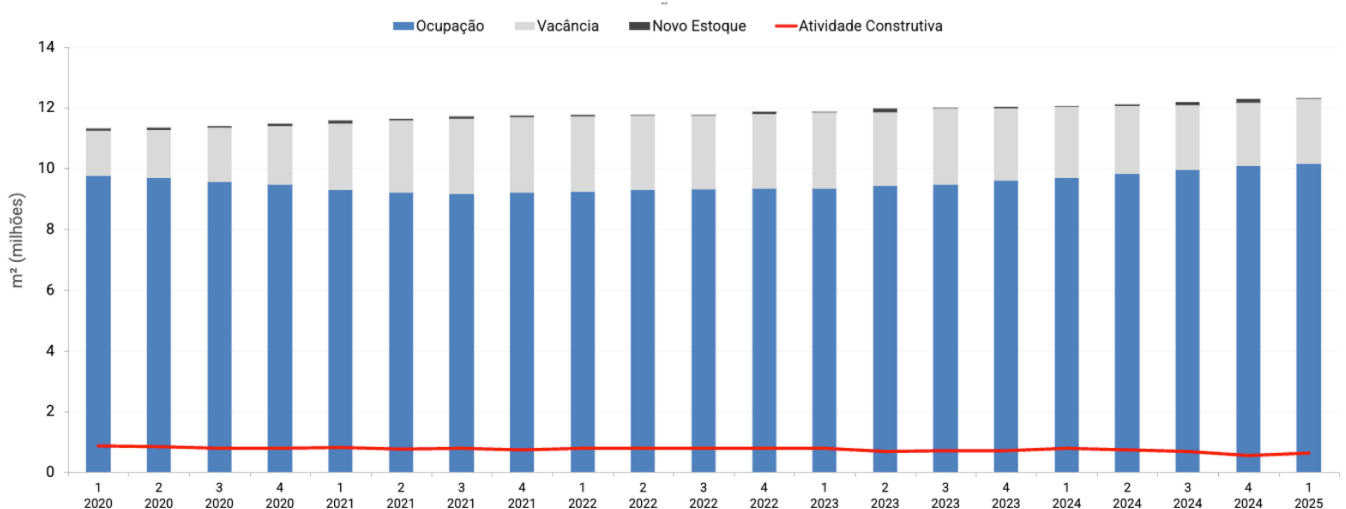
Universo Corporativo (Classe A e Outros)

No primeiro trimestre de 2025, o mercado de escritórios corporativos em São Paulo registrou um estoque total de 12,30 milhões de m². Esse número foi alcançado contando com a adição de 15 mil m² em novos empreendimentos, menor que o novo estoque do trimestre anterior. Já a atividade construtiva apresentou uma aceleração, totalizando 615 mil m² em construção.

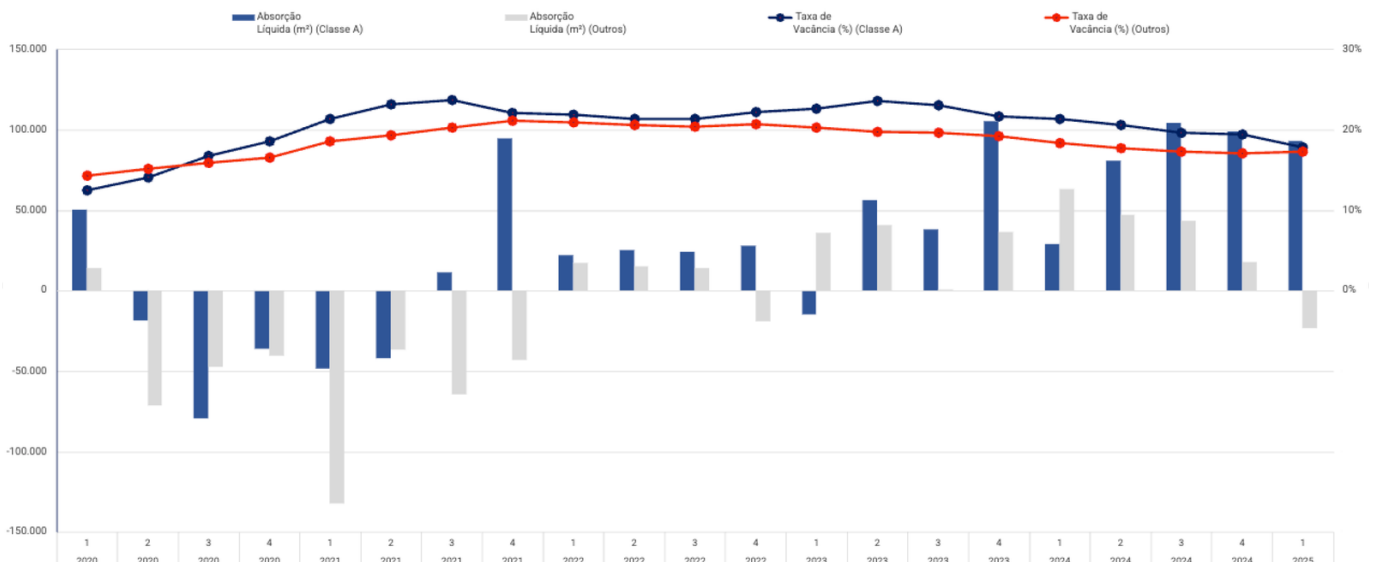
Um aspecto positivo foi a redução na taxa de vacância, que caiu para 17,53%, correspondendo a uma área desocupada de 2,15 milhões de m². Os números de absorção também mudaram, com a absorção bruta aumentando para 288 mil m² e a líquida diminuindo para 69 mil m². Em termos de preços, houve uma estabilização em R\$ 85,96/m² por mês para o mercado corporativo como um todo (Classe A e Outros).

Nos edifícios **Corporate Classe A**, a absorção líquida alcançou 92 mil m², acompanhada por uma leve redução na taxa de vacância, que agora está em 17,85%. Por outro lado, os edifícios **Corporate Classe Outros** registraram uma absorção líquida negativa de 23 mil m², indicando uma grande queda em relação ao trimestre anterior. Já a taxa de vacância nesse segmento aumentou, e está atualmente em 17,30%.

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



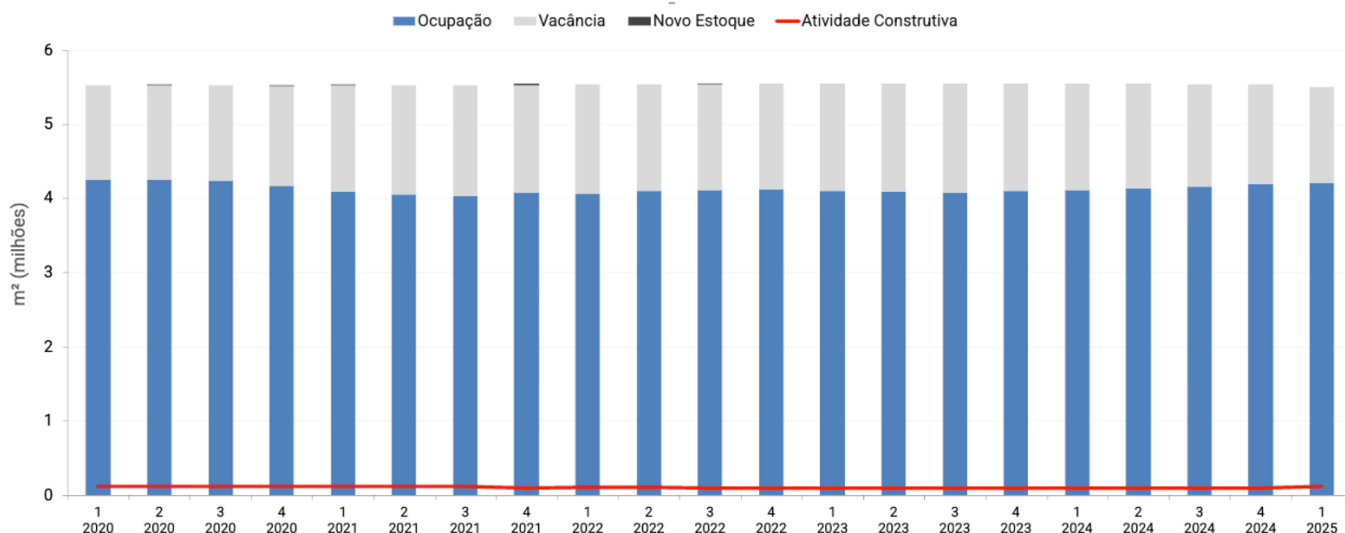
Universo Corporativo (Classe A e Outros)

No primeiro trimestre de 2025, o mercado de escritórios corporativos no Rio de Janeiro passou por algumas transformações em comparação com os períodos anteriores. O estoque total está em 5,49 milhões de m². Depois de 10 trimestres consecutivos, a atividade construtiva ficou em 118 mil m² em construção, outros indicadores revelaram um dinamismo crescente no mercado. A taxa de vacância caiu para 23,53%, representando cerca de 1,29 milhões de m² de espaço não ocupado.

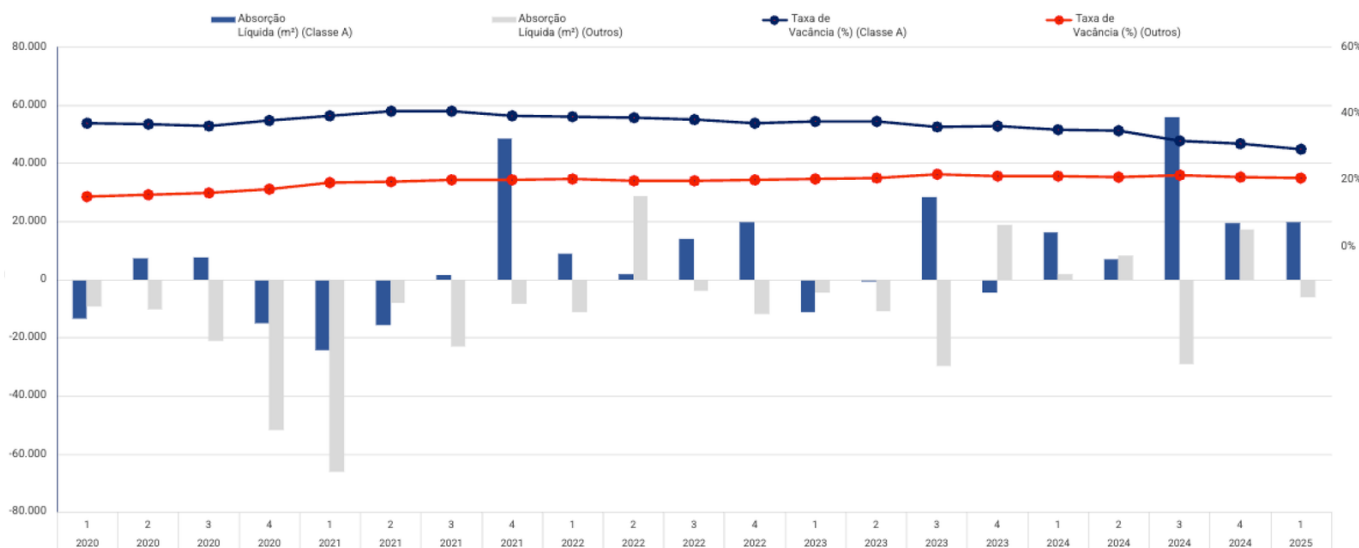
Pelo décimo trimestre seguido, não houve registro de novo estoque. Em relação a absorção bruta, houve uma movimentação de 76 mil m², maior que o trimestre anterior. Já a absorção líquida diminuiu para 13 mil m², menor que o trimestre anterior. No que tange aos preços, houve um pequeno aumento, com a média dos preços pedidos de locação alcançando R\$ 59,47/m² ao mês.

Os edifícios corporativos **Corporate Classe A** sofreram um aumento na absorção líquida, com apenas 19 mil m², e a taxa de vacância diminuiu para 29,22%. Por outro lado, os edifícios **Corporate Classe Outros** tiveram uma absorção líquida negativa de 6 mil m² e uma redução na taxa de vacância para 20,70%.

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)

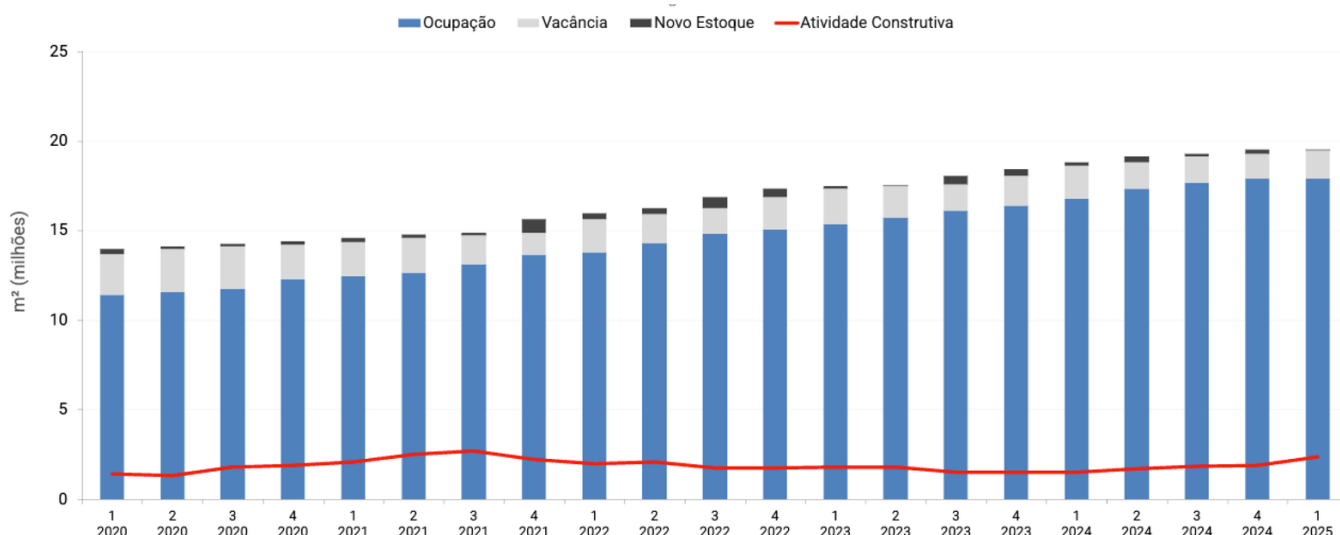
No primeiro trimestre de 2025, o mercado de condomínios industriais e logísticos do Estado de São Paulo apresentou um progresso notável. O estoque total expandiu para 19,51 milhões de m², refletindo um forte crescimento. Simultaneamente, houve um acréscimo na atividade construtiva, que alcançou 2,34 milhões de m² em construção. A taxa de vacância reduziu-se para 8,42%, sinalizando uma maior ocupação dos espaços disponíveis. Em termos absolutos, isso corresponde a 1,64 milhões de m² ainda desocupados. Comparando com o trimestre anterior, o novo estoque foi de 36 mil m², menor que o trimestre anterior.

Os indicadores de absorção também se movimentaram. A absorção bruta diminuiu para 397 mil m², e a absorção líquida diminuiu para 75 mil m². O preço pedido médio de locação teve um incremento, chegando a R\$ 27,93/m² por mês.

Nos condomínios **Classe A**, houve uma diminuição na absorção líquida para 74 mil m², juntamente com uma redução na taxa de vacância para 8,82%. Por outro lado, nos condomínios **Classe Outros**, a absorção líquida diminuiu para 1 mil m², e a taxa de vacância aumentou para 6,91%.

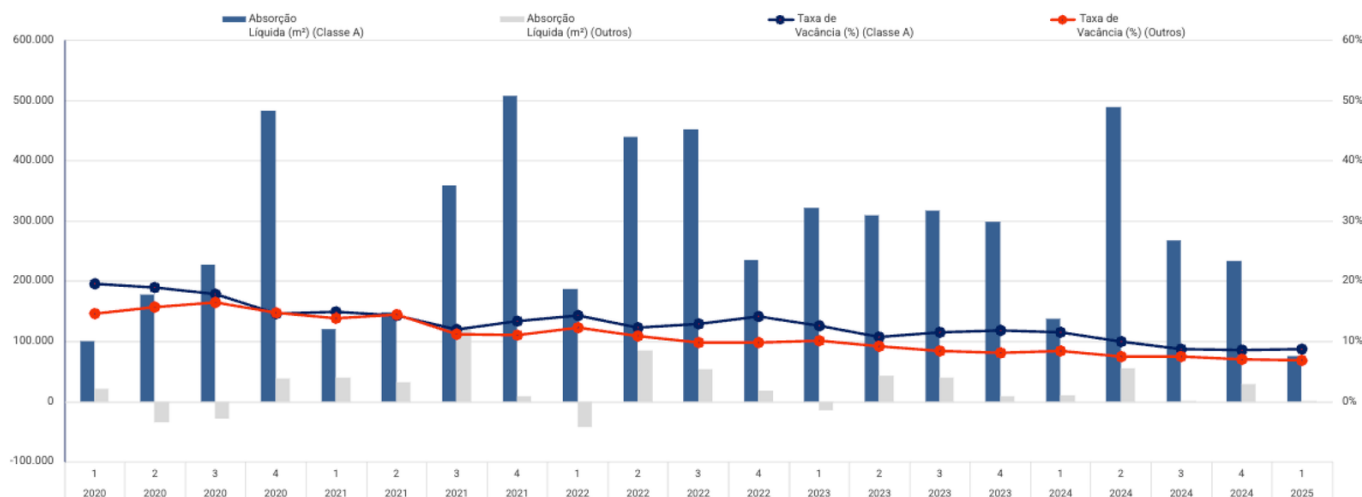
Ocupação, Vacância, Novo Estoque e Atividade Construtiva

Condomínios Industriais (Classe A e Outros)



Absorção Líquida e Taxa de Vacância

Condomínios Industriais



Indicadores de Mercado



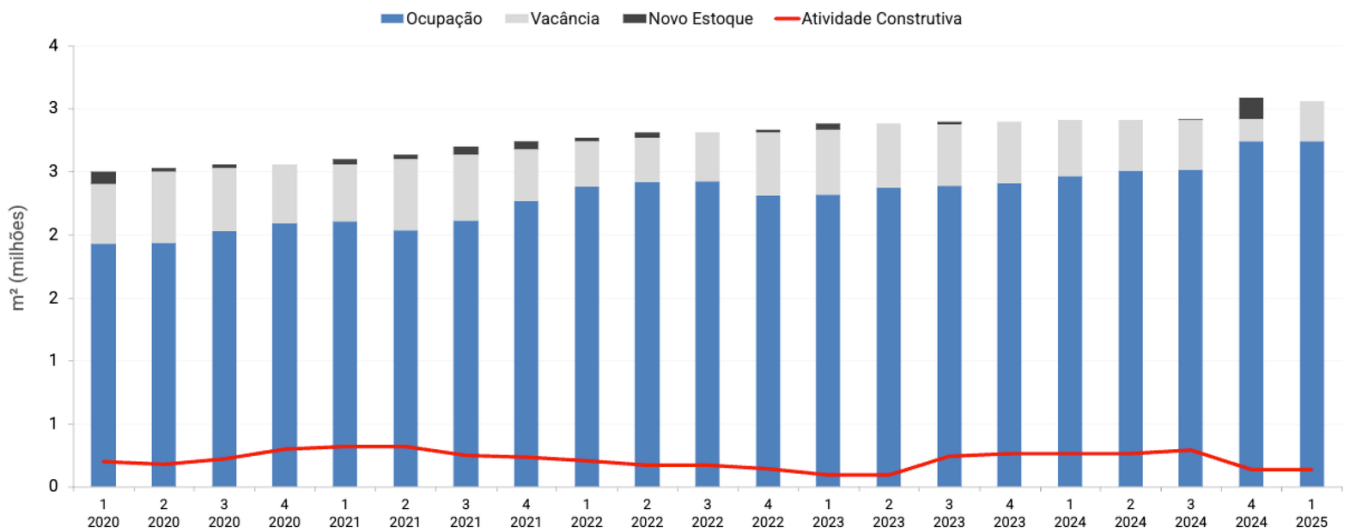
Universo Industrial (Classe A e Outros)

O primeiro trimestre de 2025 trouxe transformações significativas para o mercado de condomínios industriais e logísticos no estado do Rio de Janeiro. O estoque total manteve-se em 3,05 milhões de m². A atividade construtiva também estabilizou em 133 mil m² em construção. A taxa de vacância apresentou uma diminuição, agora em 10,45%, o que corresponde a cerca de 319 mil m² de espaço ainda disponível. O trimestre foi fechado com a entrega de 0 m² de novo estoque.

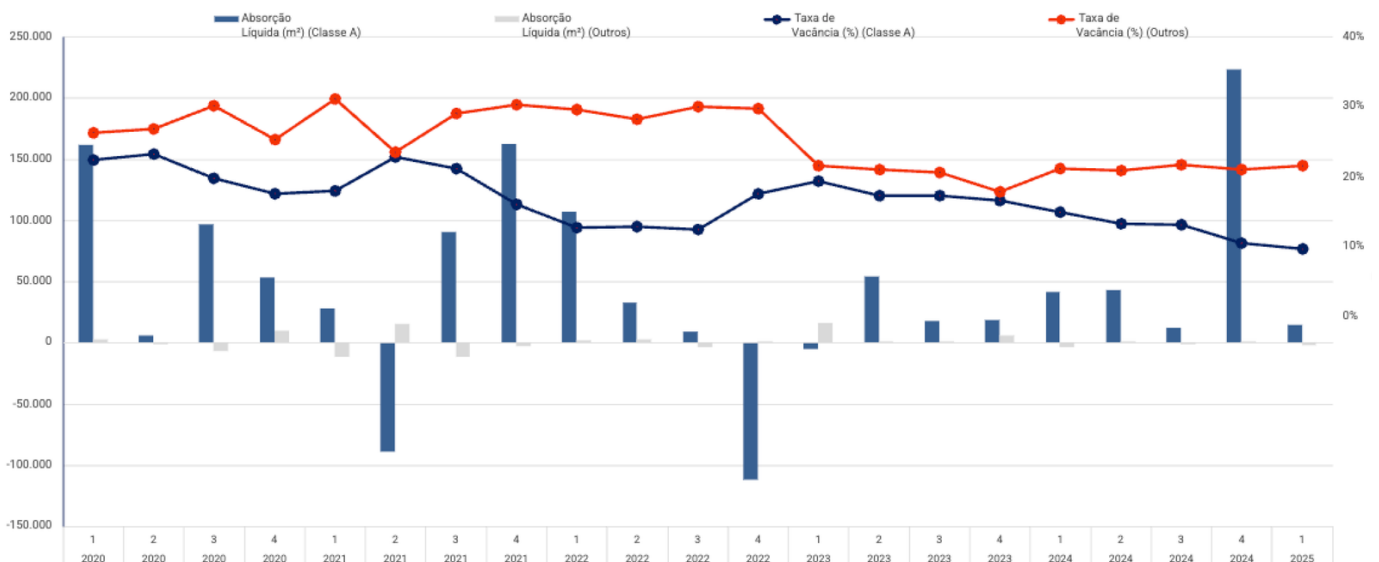
A absorção bruta teve uma queda expressiva, alcançando 97 mil m², e a absorção líquida também caiu, atingindo 12 mil m². Em relação aos preços, houve um aumento nos preços médios pedidos de locação, que passaram a ser de R\$ 23,10/m² por mês.

Os condomínios **Classe A** demonstraram uma diminuição na absorção líquida, chegando em 14 mil m², e a taxa de vacância neste segmento caiu para 9,72%. Por outro lado, os condomínios **Classe Outros** apresentaram uma absorção líquida negativa de 1.710 m² e uma taxa de vacância de 21,63%.

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