



RealtyCorp Analytics

Escritório & Industrial

3º Trimestre de 2025

(Referência de Dados: 2T 2025)



Escritórios Corporate

Escritórios Corporate

Cidade de São Paulo



Escritórios > Visão Geral > Cidade: São Paulo > Perfil/Classe: Mult. > Trimestre: 2T25

17.424.832

Estoque Total (m²)

14.863.364

Ocupação (m²)

2.561.468

Vacância (m²)

14,70%

Taxa de Vacância

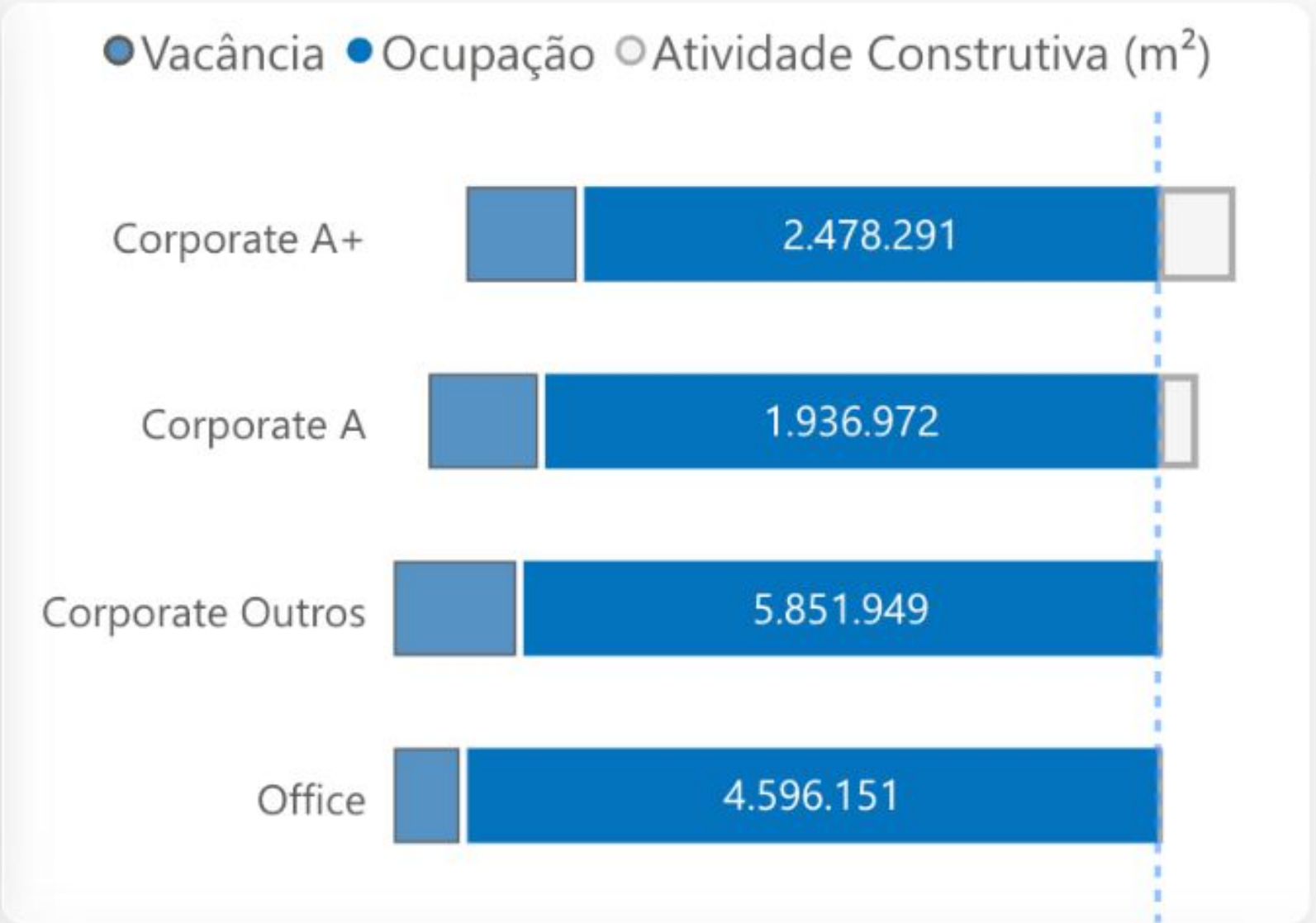
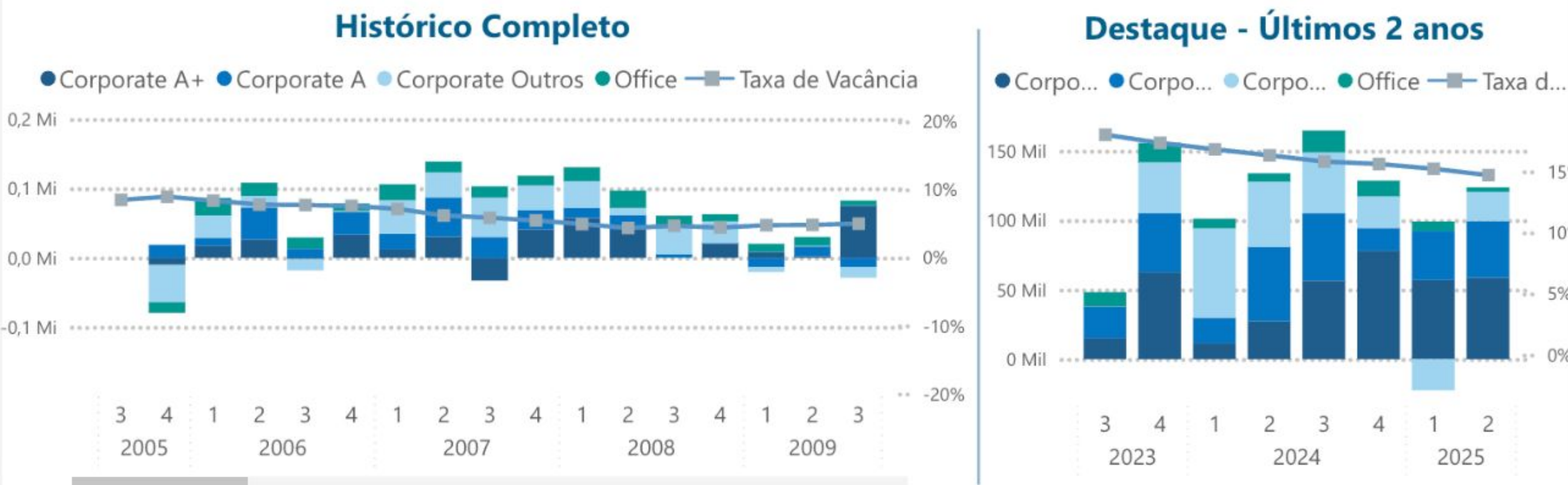
123.795

Absorção Líquida (m²)

270.578

Absorção Bruta (m²)

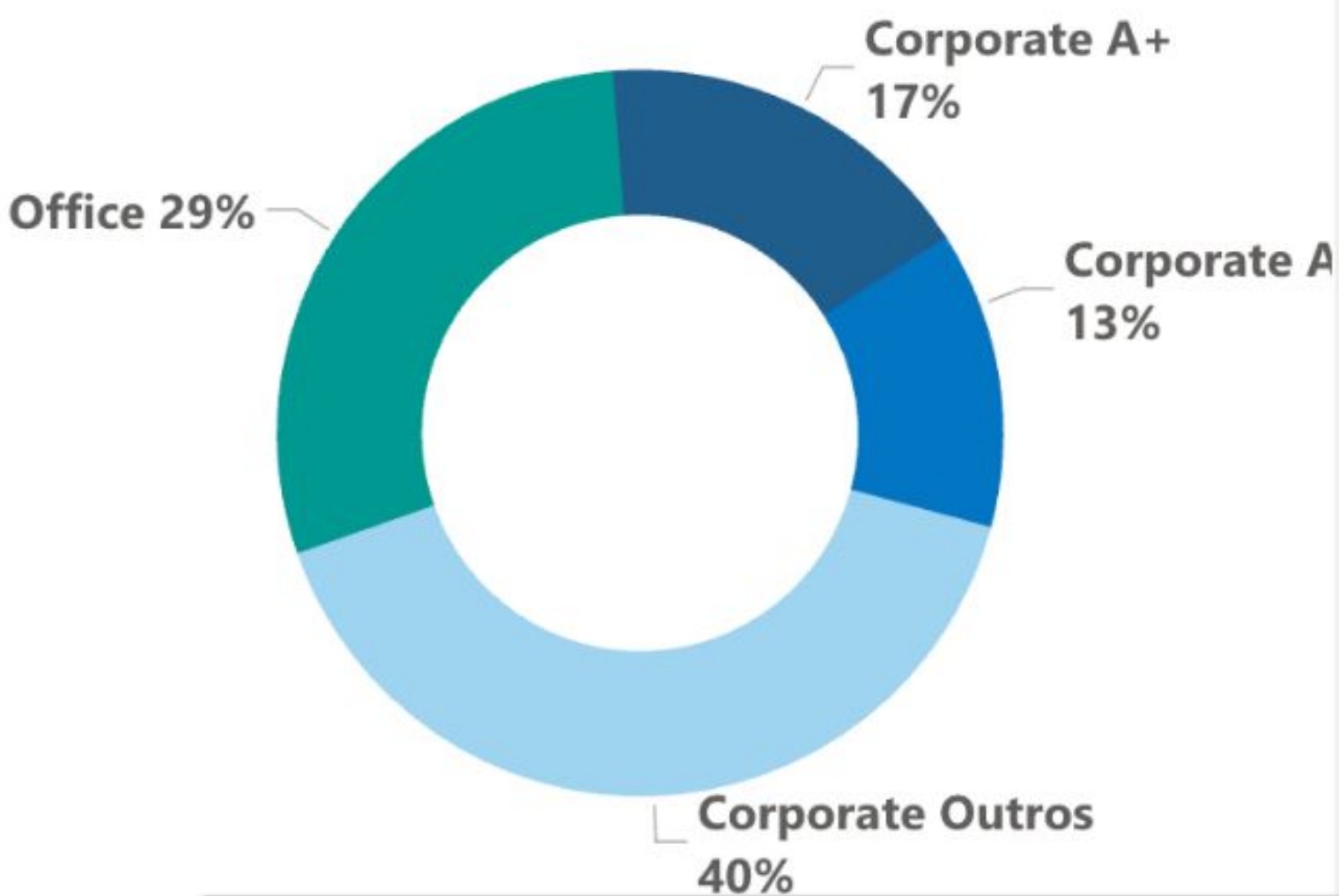
Absorção Líquida (m²) e Taxa de Vacância



Painel de Tendências Corporate

	A+			A			Outros		
	1T25	2T25	△	1T25	2T25	△	1T25	2T25	△
Taxa de Vacância	18,35%	17,04%	↘	17,10%	15,94%	↘	17,30%	16,99%	↘
Absorção Líquida (m²)	56.929	58.680	↗	35.450	40.814	↗	-22.415	21.104	↗
Novo Estoque (m²)	0	23.997	↗	15.539	16.479	↗	0	0	—
Atividade Construtiva (m²)	361.035	337.038	↘	153.924	128.156	↘	49.371	49.371	—
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 116,80	R\$ 117,50	↗	R\$ 107,33	R\$ 112,71	↗	R\$ 55,64	R\$ 54,38	↘

Composição - Filtros



PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS
Acesse agora [clikando aqui](#)

FILTRO: Escritórios > Visão Geral > Cidade: São Paulo > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 2T25

- A cidade de São Paulo possui atualmente 12,34 milhões de m² locáveis em edifícios corporativos (*Corporate*¹) e 5,08 milhões de m² locáveis em edifícios de escritórios *Office*¹ (pequenas salas comerciais). Isso totaliza 17,42 milhões de m² em edifícios de escritórios na cidade de São Paulo.
- Do estoque total, aproximadamente 17% está em edifícios *Corporate*¹ Classe A+, 13% em edifícios *Corporate*¹ Classe A e 40% em edifícios *Corporate*¹ Classes B e C, conhecidos como "Outros". Isso representa um total de 71% de edifícios *Corporate*¹ na capital paulista, enquanto os 29% restantes estão localizados em edifícios de escritórios chamados *Office*¹.
- Como podemos observar no quadro acima, no 2º trimestre de 2025, os números demonstram que a absorção líquida no mercado de escritórios

- corporativos foi positiva em todas as classes. No segmento de escritórios corporativos classe "Outros", a absorção líquida foi de +21.104 m², revertendo o resultado negativo de -22.415 m² do 1T25. Já no segmento de escritórios corporativos classe A+, a absorção líquida foi positiva em +58.680 m², assim como na classe A, com +40.814 m². No total do mercado *Corporate*¹, registramos uma absorção líquida positiva total de aproximadamente 120,6 mil m².
- Ao analisarmos o mercado corporativo na totalidade, abrangendo todas as classes (A+/A/B/C), identificamos uma absorção bruta total de 246,9 mil m². Os números atuais sugerem uma recuperação de mercado mais ampla e disseminada, impulsionada pela demanda positiva em todos os segmentos. A atividade construtiva em andamento é expressiva, totalizando 515 mil m² em todas as classes *Corporate*¹, sinalizando uma expectativa de crescimento futuro do estoque.

[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação Buildings; A: Edifícios equivalentes ao A da Classificação Buildings; Outros: Edifícios equivalentes ao BB, B e C da Classificação Buildings;

[2] Os dados estatísticos de Alphaville não estão contabilizados juntamente com os dados da cidade de São Paulo;

[3] Os dados estatísticos deste Analytics referem-se ao 2º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/06/2025.

[4] A RealtyCorp passou a adotar a nova divisão de regiões da Buildings, conhecida como Regiões Buildings 2.0. Acreditamos que esta divisão está mais coerente com a realidade das regiões de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Escritórios Corporate

Leopoldina / Barra Funda | São Paulo

Escritórios > Detalhes > Cidade: São Paulo > Região: Leopoldina / Barra Funda > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 2T25



1.334.634

Estoque Total (m²)

1.020.378

Ocupação (m²)

314.256

Vacância (m²)

0

Novo Estoque (m²)

16.401

Absorção Líquida (m²)

22.322

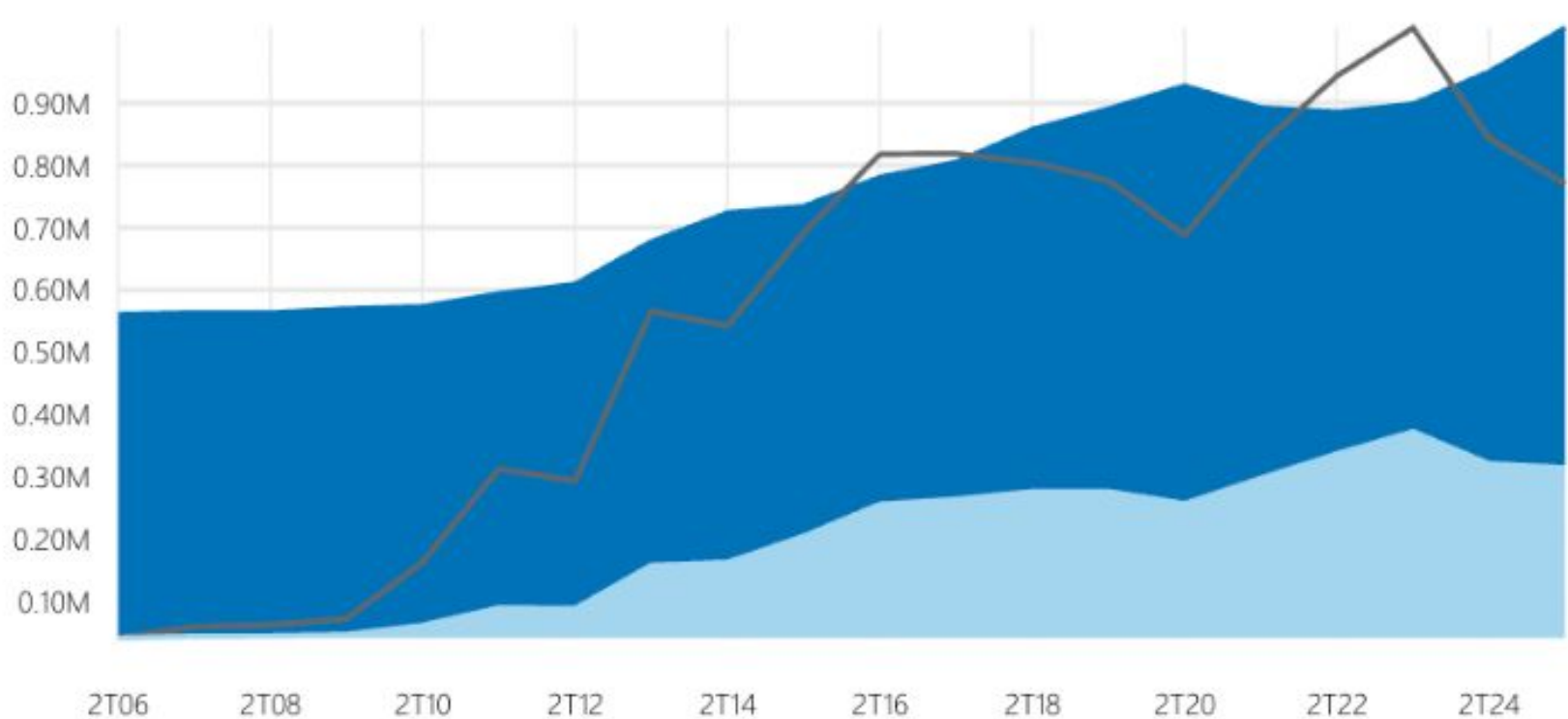
Absorção Bruta (m²)

● Vacância ● Ocupação ○ Atividade Construtiva

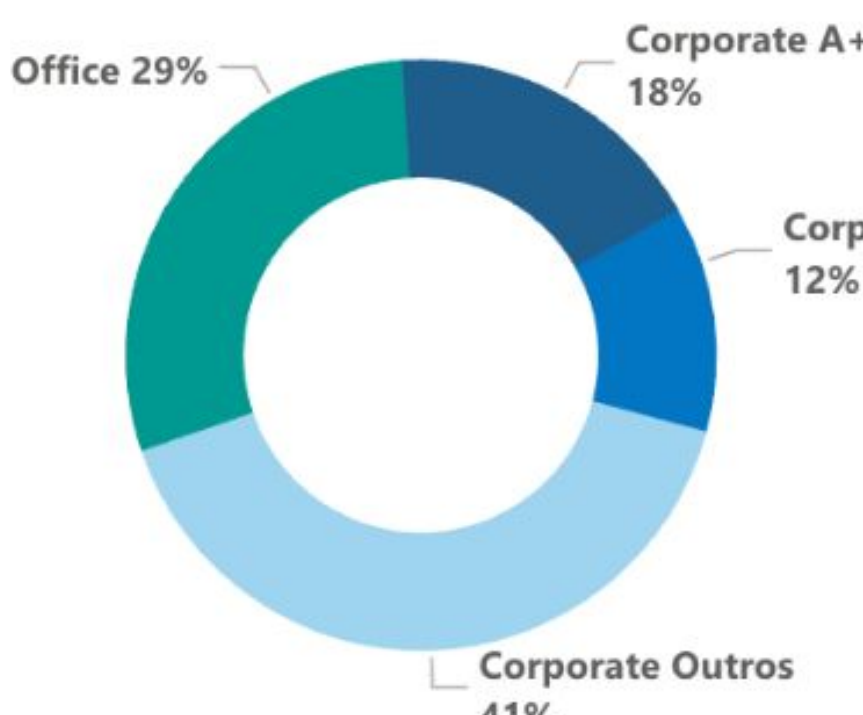


Evolução do Estoque

● Vacância ● Ocupação ● Taxa de Vacância



Composição - Filtros



Média de Preços Pedidos de Locação (m²/mês - M.P.)

Não aceita múltipla seleção. Selecione uma Região e um Perfil/Classe

1T25

R\$ 61,44

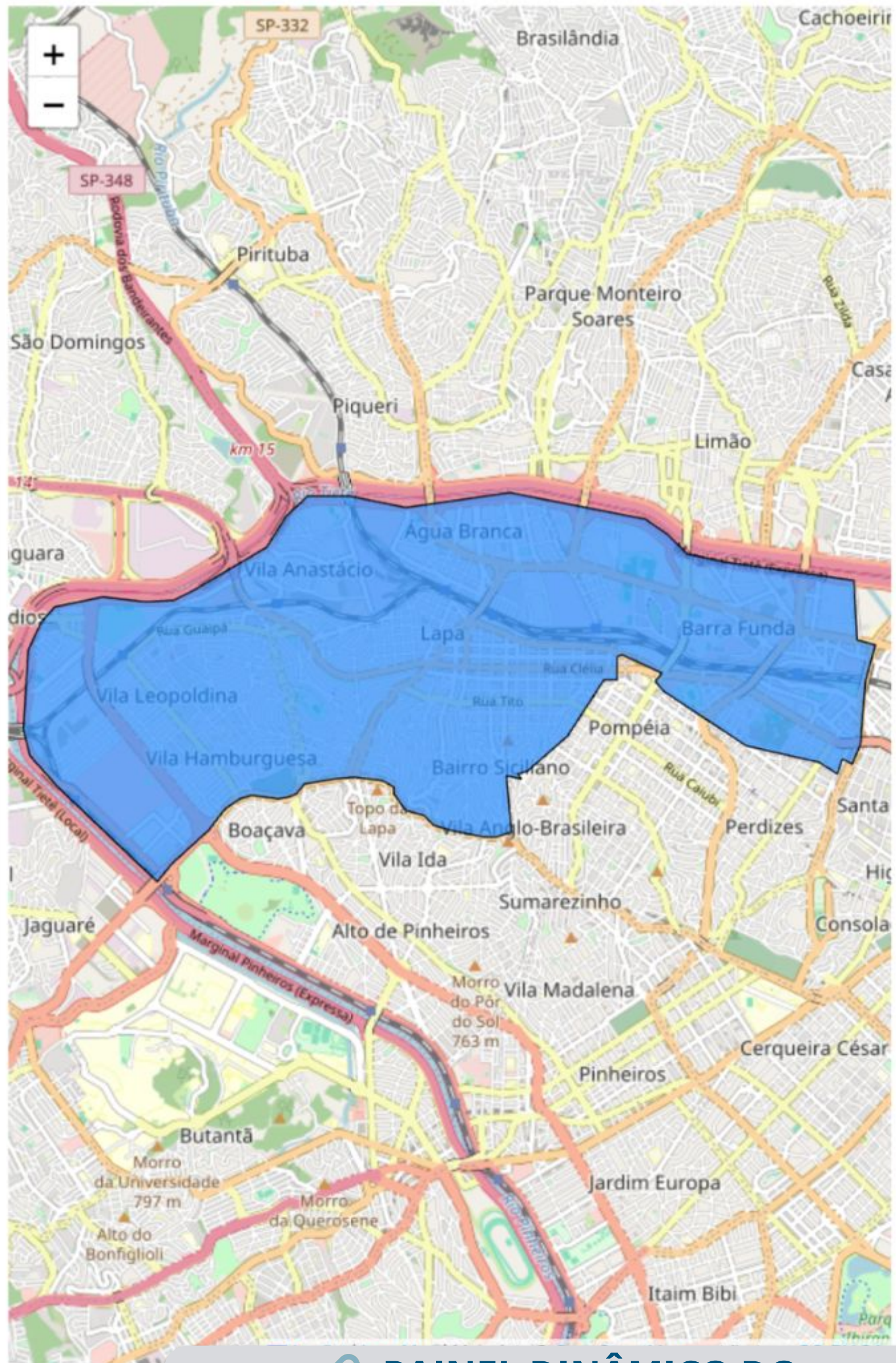
2T25

R\$ 64,57



Taxa de Vacância

23,55%



PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS

Acesse agora [clikando aqui](#)

FILTRO: Detalhes > Cidade: São Paulo > Região: Leopoldina / Barra Funda > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 2T25

- A região da Leopoldina/Barra Funda se consolida como um polo de escritórios, com um estoque total de 1,33 milhão de m². Desse montante, 944,5 mil m² são *Corporate*¹ e 390,1 mil m² são *Office*¹. O segmento *Corporate*¹ é diversificado, com 41% na classe "Outros", 18% em A+ e 12% em A. Essa variedade atende a diversas demandas, de grandes empresas a startups, refletindo a flexibilidade do mercado local.
- O segundo trimestre de 2025 (2T25) registrou um aquecimento notável no mercado de escritórios. A absorção líquida foi positiva em 16.401 m² (*Corporate*¹ + *Office*¹). O *Corporate*¹ impulsionou esse resultado, com 16.122 m², evidenciando forte demanda por espaços maiores. Apesar da contribuição mais modesta do *Office*¹, a recuperação é clara. Mesmo com a ocupação em alta, a taxa de vacância de 23,55% para o universo combinado ainda é elevada, indicando grande potencial de ocupação e futuras negociações.

Esse cenário pode ser vantajoso para empresas buscando preços competitivos.

- A atividade de locação reforça a valorização da região. A absorção bruta atingiu 22,3 mil m² no 2T25 (*Corporate*¹ + *Office*¹). A absorção líquida positiva e o aumento do preço médio de locação, que subiu de R\$ 61,44/m²/mês no 1T25 para R\$ 64,57/m²/mês no 2T25, indicam que a demanda está superando a oferta. Essa valorização posiciona a Leopoldina/Barra Funda como uma importante zona de oportunidade e crescimento em São Paulo.
- Sua localização estratégica e infraestrutura atraem diversas empresas, consolidando-a como um ambiente dinâmico e promissor para negócios e investimentos. O cenário atual sugere que a valorização e a ocupação devem continuar nos próximos trimestres.

[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação Buildings; A: Edifícios equivalentes ao A da Classificação Buildings; Outros: Edifícios equivalentes ao BB, B e C da Classificação Buildings;

[2] Os dados estatísticos de Alphaville não estão contabilizados juntamente com os dados da cidade de São Paulo;

[3] Os dados estatísticos deste Analytics referem-se ao 2º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/06/2025.

[4] A RealtyCorp passou a adotar a nova divisão de regiões da Buildings, conhecida como Regiões Buildings 2.0. Acreditamos que esta divisão está mais coerente com a realidade das regiões de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Escritórios Corporate

Cidade do Rio de Janeiro



Escritórios > Visão Geral > Cidade: Rio de Janeiro > Perfil/Classe: Mult. > Trimestre: 2T25

9.074.188

Estoque Total (m²)

7.426.472

Ocupação (m²)

1.647.716

Vacância (m²)

18,16%

Taxa de Vacância

4.762

Absorção Líquida (m²)

43.447

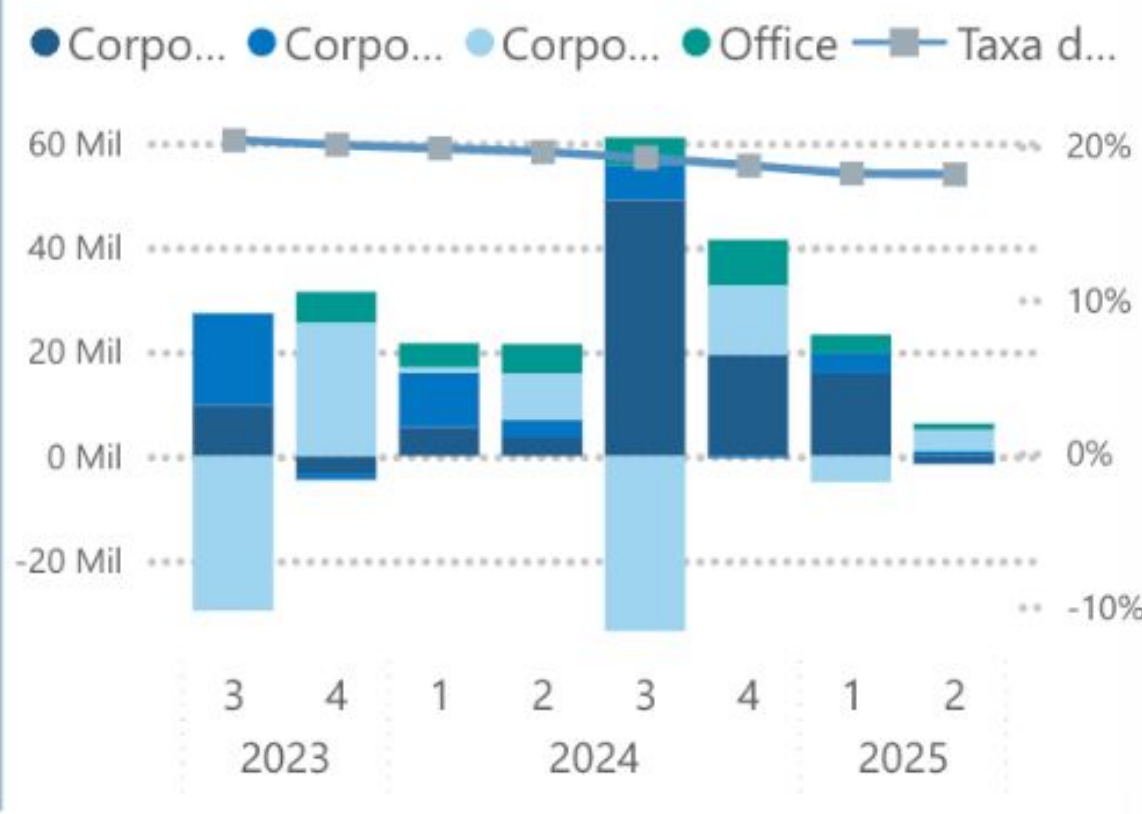
Absorção Bruta (m²)

Absorção Líquida (m²) e Taxa de Vacância

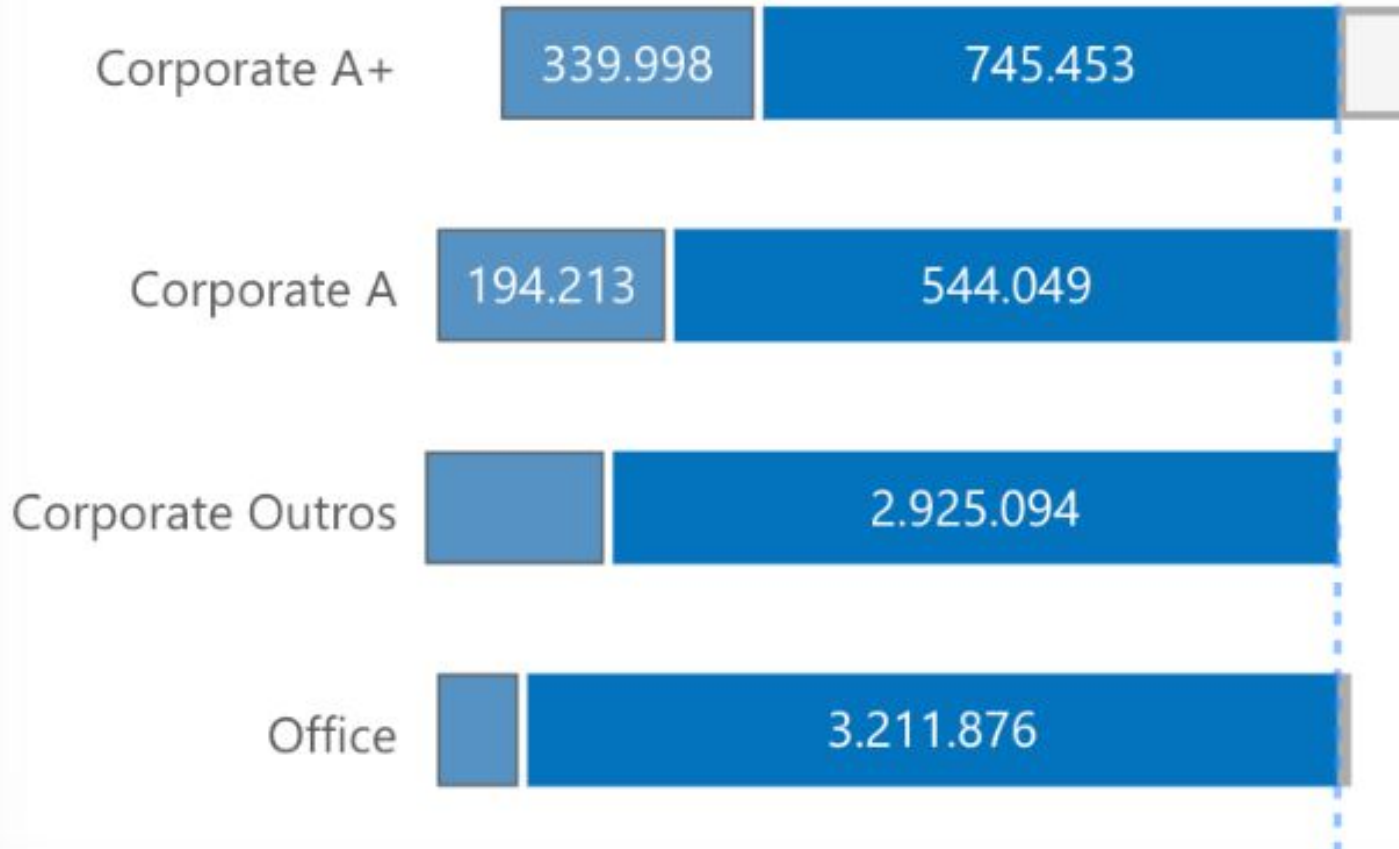
Histórico Completo



Destaque - Últimos 2 anos



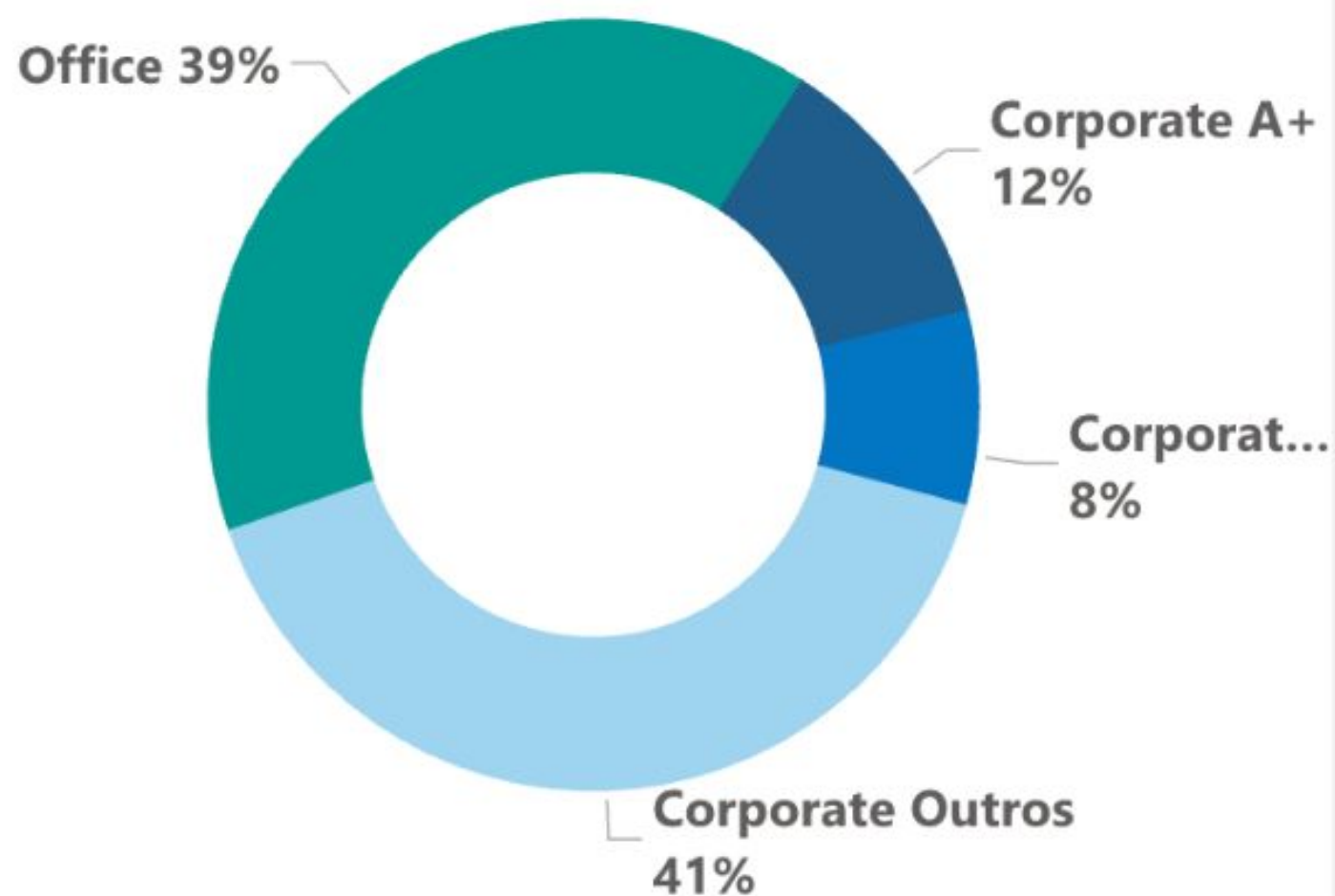
● Vacância ● Ocupação ○ Atividade Construtiva (m²)



Painel de Tendências Corporate

	A+			A			Outros		
	1T25	2T25	△	1T25	2T25	△	1T25	2T25	△
Taxa de Vacância	31,19%	31,32%	↗	26,43%	26,31%	↘	20,67%	20,55%	↘
Absorção Líquida (m²)	15.904	-1.490	↘	3.771	900	↘	-5.018	4.164	↗
Novo Estoque (m²)	0	0	—	0	0	—	0	0	—
Atividade Construtiva (m²)	100.429	100.429	—	11.155	11.155	—	7.016	7.016	—
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 85,35	R\$ 87,53	↗	R\$ 54,47	R\$ 58,12	↗	R\$ 41,86	R\$ 41,42	↘

Composição - Filtros



[PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS](#)
Acesse agora [clikando aqui](#)

FILTRO: Visão Geral > Cidade: Rio de Janeiro > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 2T25

- O mercado de escritórios do Rio de Janeiro oferece um estoque total de 9,07 milhões de m², sendo 5,51 milhões de m² *Corporate*¹ e 3,57 milhões de m² *Office*¹. A composição *Corporate*¹ é majoritária em 41% de Classes B e C ("Outros"), com 12% em A+ e 8% em A. Essa diversidade atende a variadas demandas, de alto padrão a opções mais econômicas, refletindo a flexibilidade do mercado carioca em um ambiente sensível a custos e com busca por otimização.
- No 2º trimestre de 2025 (2T25), a absorção líquida *Corporate*¹ foi de +3.574 m², revelando uma mudança no perfil da demanda. A classe "Outros" impulsionou o resultado com +4.164 m², enquanto a "A+" registrou -1.490 m², invertendo a dinâmica do trimestre anterior.
- Essa guinada aponta para uma maior sensibilidade ao preço entre os locatários, que buscam espaços mais

acessíveis ou eficientes em custo, em um cenário que incentiva a otimização de despesas operacionais e maior flexibilidade.

- A análise do mercado *Corporate*¹ + *Office*¹ mostra uma absorção bruta de 43,4 mil m², com absorção líquida de +4.762 m². A diferença entre esses valores reforça a sensibilidade do mercado carioca ao preço, impulsionando a busca por soluções de ocupação mais eficientes em custo.
- Apesar disso, a taxa de vacância geral permaneceu estável em 18,16%. Essa estabilidade, mesmo com a priorização de custos, demonstra a resiliência do mercado, indicando um equilíbrio entre oferta e demanda e a continuidade de um mercado ativo, mas cauteloso, focado em otimização.

[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação Buildings; A: Edifícios equivalentes ao A da Classificação Buildings; Outros: Edifícios equivalentes ao BB, B e C da Classificação Buildings;

[2] Os dados estatísticos de Alphaville não estão contabilizados juntamente com os dados da cidade de São Paulo;

[3] Os dados estatísticos deste Analytics referem-se ao 2º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/06/2025.

[4] A RealtyCorp passou a adotar a nova divisão de regiões da Buildings, conhecida como Regiões Buildings 2.0. Acreditamos que esta divisão está mais coerente com a realidade das regiões de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Escritórios Corporate Centro | Rio de Janeiro



Escritórios > Detalhes > Cidade: Rio de Janeiro > Região: Centro RJ > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 2T25

5.030.375

Estoque Total (m²)

4.114.760

Ocupação (m²)

915.615

Vacância (m²)

0

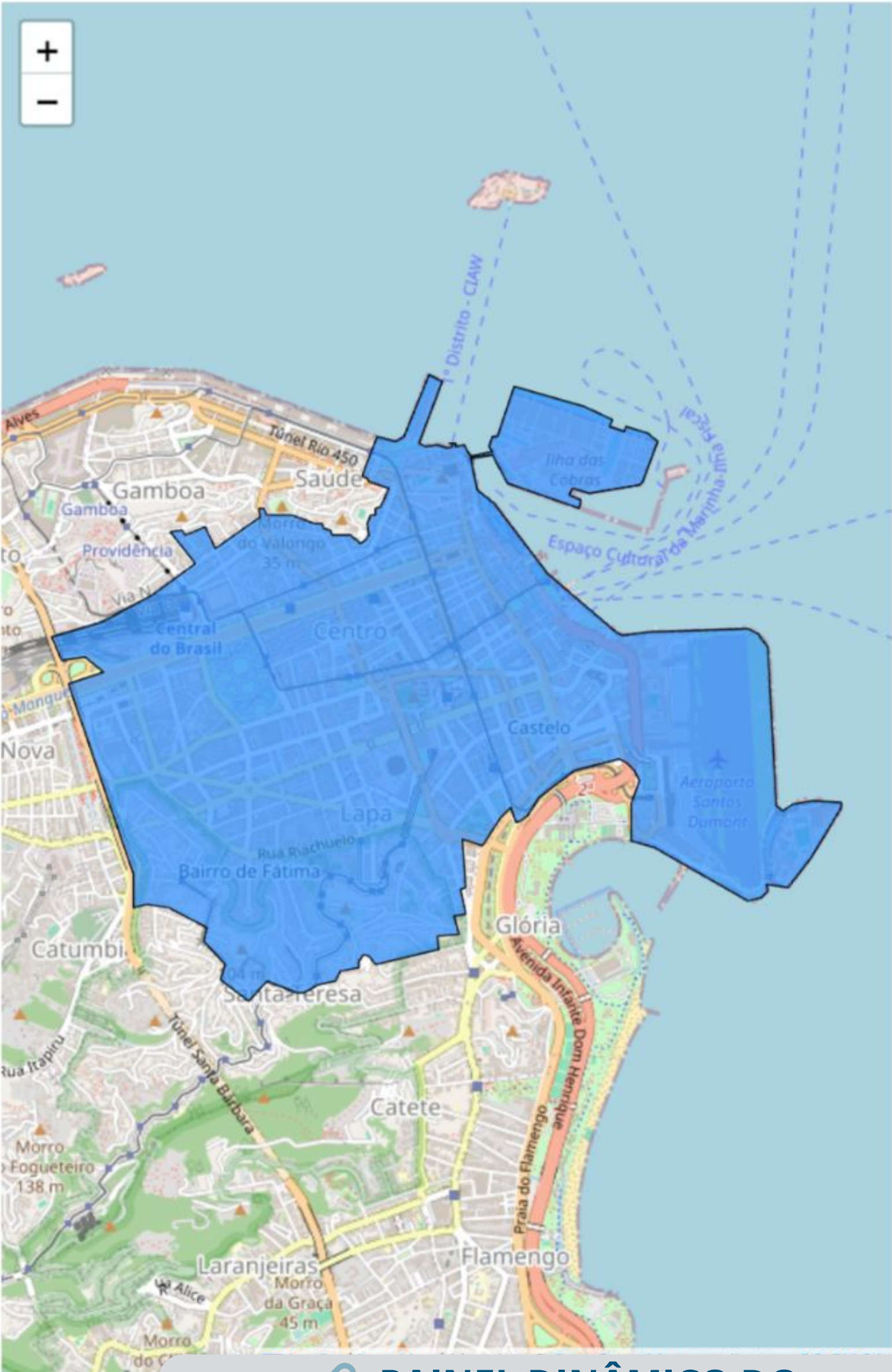
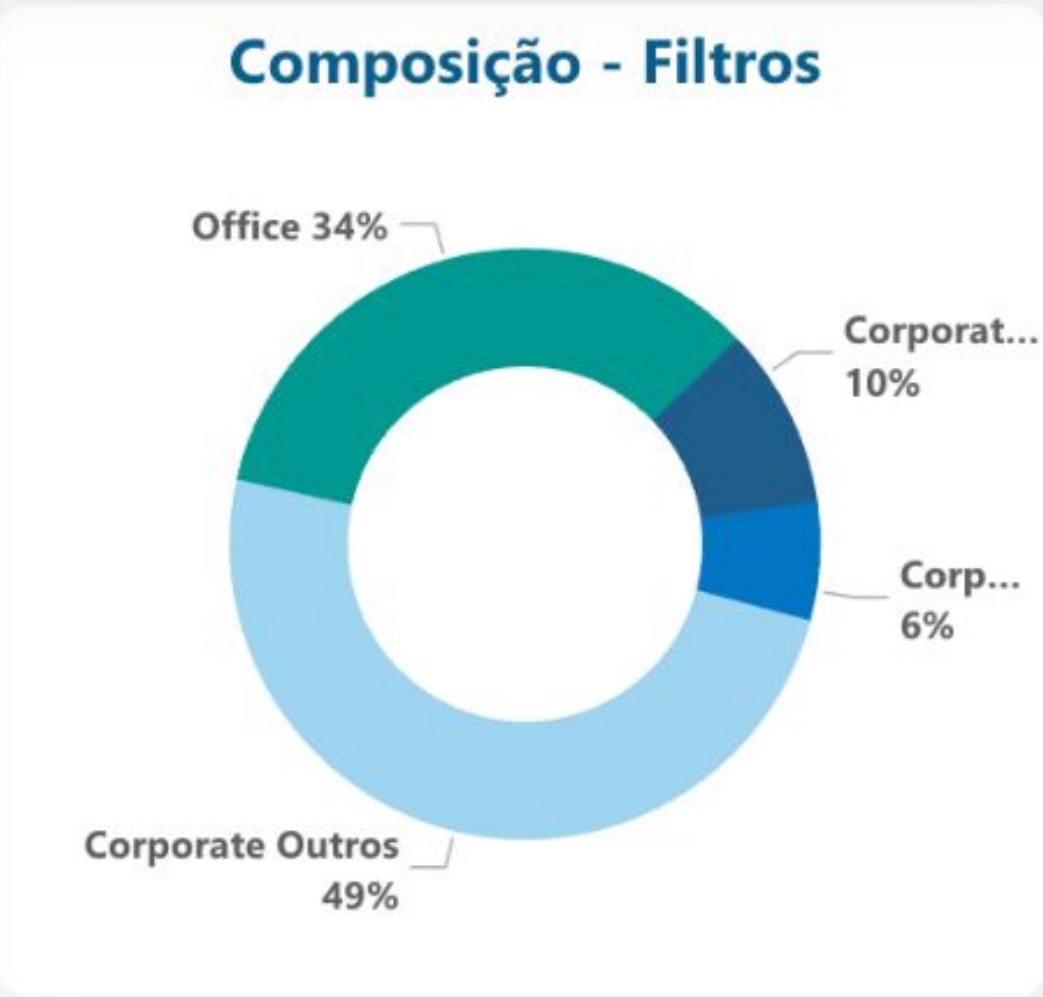
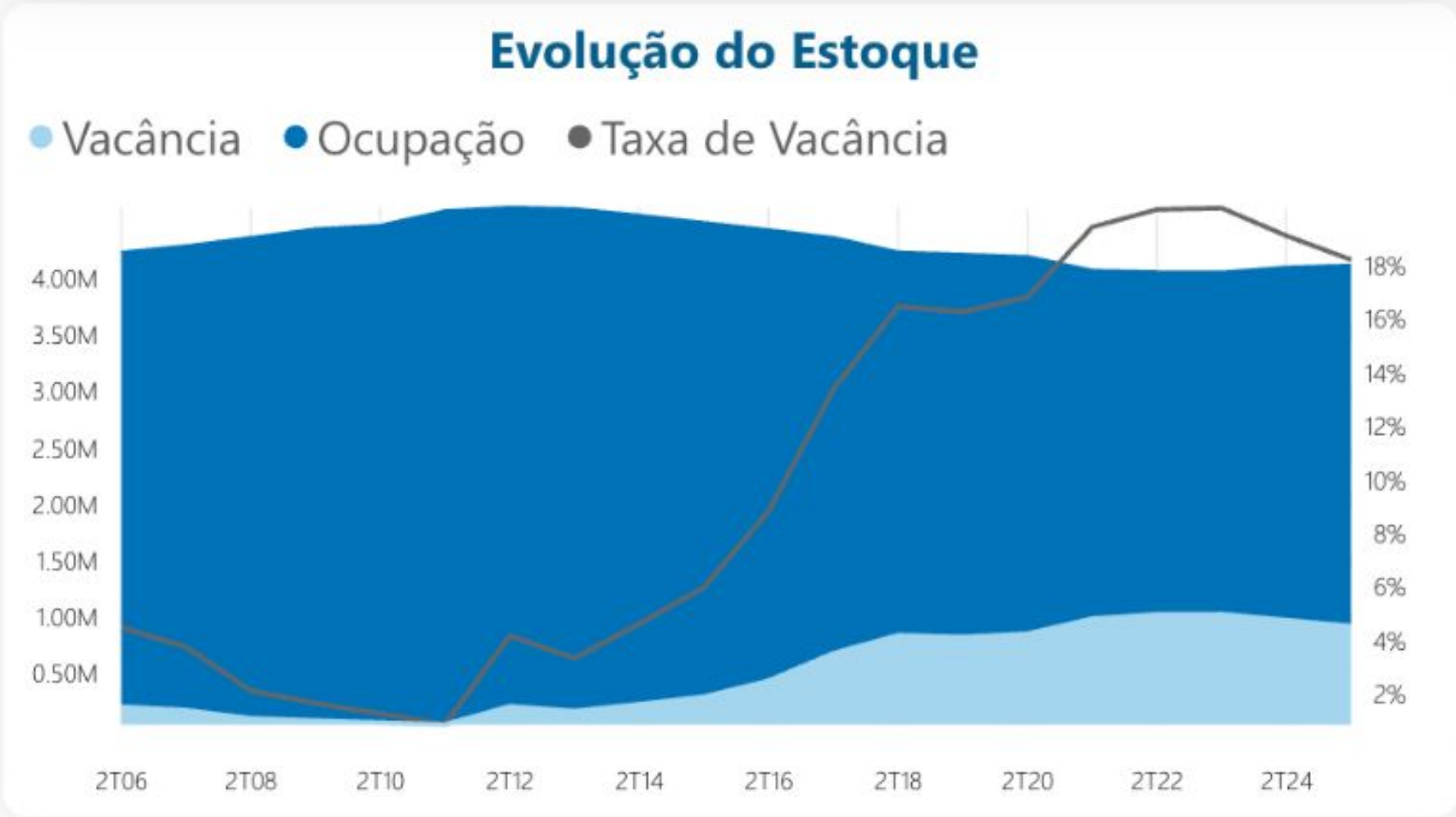
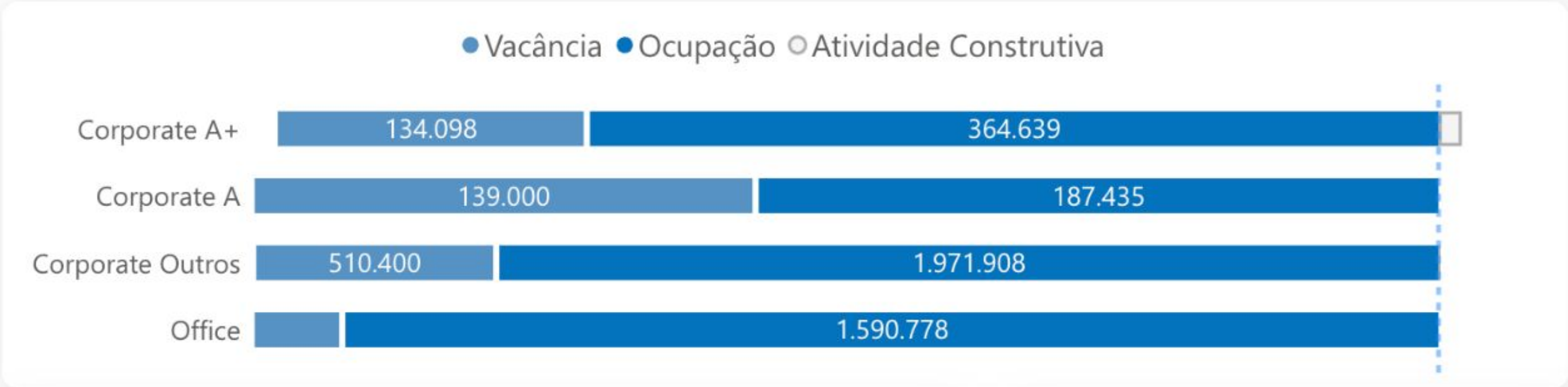
Novo Estoque (m²)

-4.243

Absorção Líquida (m²)

24.491

Absorção Bruta (m²)



Média de Preços Pedidos de Locação (m²/mês - M.P.)

Não aceita múltipla seleção. Selecione uma Região e um Perfil/Classe

1T25

R\$ 49,85

2T25

R\$ 48,74

Taxa de Vacância

18,20%

PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS

Acesse agora [clikando aqui](#)

FILTRO: Detalhes > Cidade: Rio de Janeiro > Região: Centro RJ > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 2T25

- A região do Centro do Rio de Janeiro, consolidada como o principal submercado de escritórios, apresenta um estoque total de 5,03 milhões de m². Essa vasta área é dividida entre 3,31 milhões de m² em edifícios corporativos (*Corporate*¹) e 1,72 milhão de m² em edifícios *Office*¹. Essa diversidade na oferta atende a uma ampla gama de necessidades empresariais, desde grandes corporações a empresas menores, consolidando a capacidade da área central em oferecer opções variadas para o mercado de trabalho. A relevância do Centro se mantém pela sua infraestrutura e acessibilidade.
- Durante o segundo trimestre de 2025, o mercado de escritórios no Centro enfrentou desafios significativos. A absorção líquida registrou um valor negativo de -4.243 m² (*Corporate*¹ + *Office*¹). Esse resultado foi impulsionado por saídas líquidas em ambos os segmentos: -3.960 m² no *Corporate*¹ e -283 m² no *Office*¹.
- Essa retração indica um período de ajustes e otimização de espaços pelas empresas. No entanto, o volume de novas locações (absorção bruta) atingiu 24,5 mil m², mostrando que, apesar das desocupações, ainda houve movimentação e novas ocupações no Centro, evidenciando uma busca contínua por espaços.
- A desocupação líquida impactou diretamente os valores de locação. O preço médio pedido por metro quadrado caiu de R\$ 49,85/m²/mês no 1T25 para R\$ 48,74/m²/mês no 2T25, refletindo a maior oferta de espaços e a necessidade de manter a atratividade da região. A taxa de vacância geral encerrou o trimestre em 18,20%. Apesar do desempenho específico do Centro, o cenário geral do mercado de escritórios do Rio de Janeiro se manteve positivo, pois os resultados menos favoráveis do Centro foram compensados por outras regiões da cidade. Essa dinâmica reforça a resiliência e a capacidade de diferentes sub mercados equilibrarem o panorama imobiliário da capital fluminense.

[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação Buildings; A: Edifícios equivalentes ao A da Classificação Buildings; Outros: Edifícios equivalentes ao BB, B e C da Classificação Buildings;

[2] Os dados estatísticos de Alphaville não estão contabilizados juntamente com os dados da cidade de São Paulo;

[3] Os dados estatísticos deste Analytics referem-se ao 2º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/06/2025.

[4] A RealtyCorp passou a adotar a nova divisão de regiões da Buildings, conhecida como Regiões Buildings 2.0. Acreditamos que esta divisão está mais coerente com a realidade das regiões de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.



Condomínios Logísticos

Condomínios Logísticos

Estado de São Paulo



Logístico > Visão Geral > Região: Sudeste > Estado: SP > Classe: Mult. > Trimestre: 2T25

20.147.404

Estoque Total (m²)

18.415.702

Ocupação (m²)

1.731.701

Vacância (m²)

8,60%

Taxa de Vacância

557.552

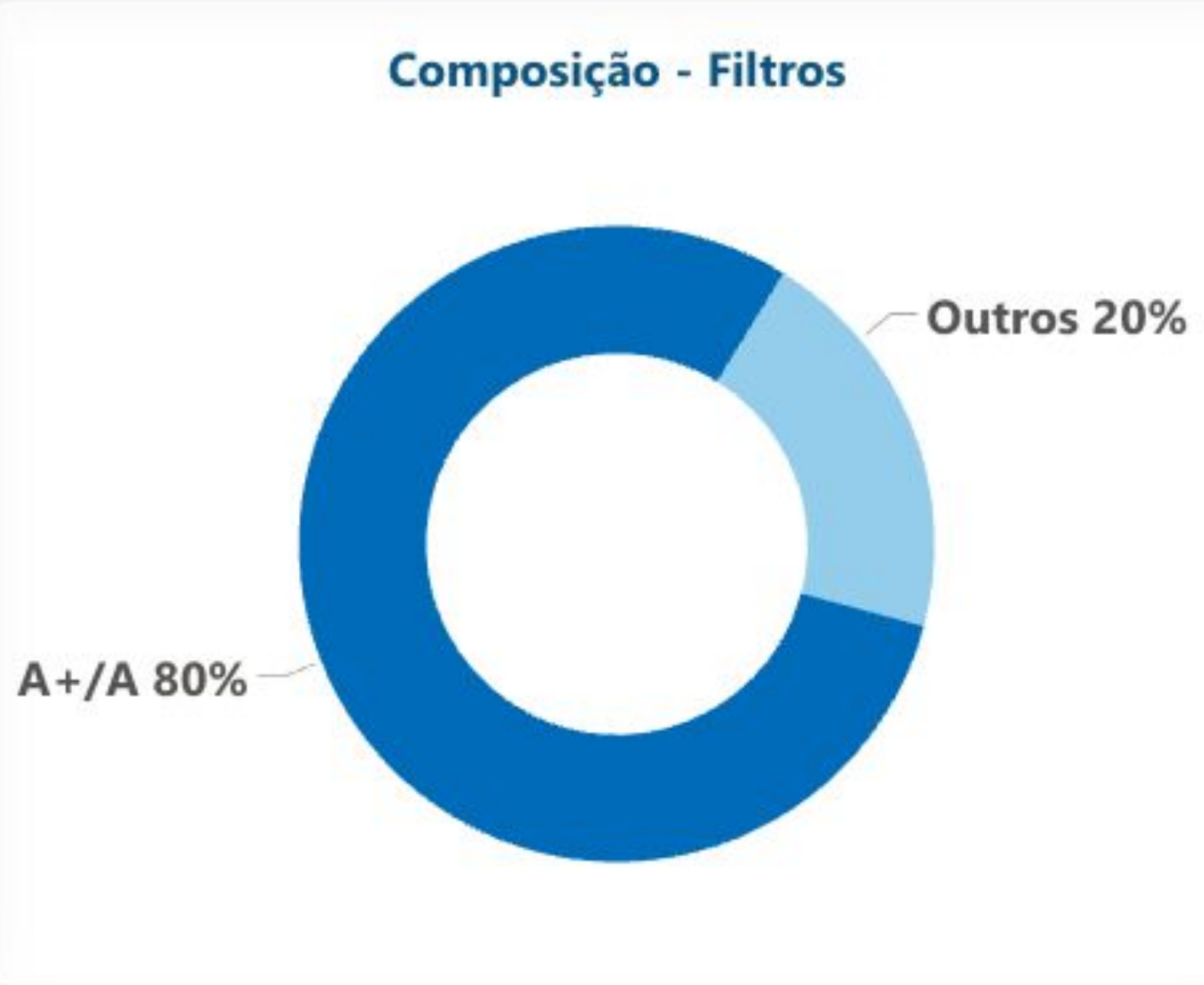
Absorção Líquida (m²)

816.847

Absorção Bruta (m²)



	A+ / A			Outros		
	1T25	2T25	△	1T25	2T25	△
Taxa de Vacância	8,92%	9,26%	↗	6,42%	6,00%	↘
Absorção Líquida (m²)	76.967	537.924	↗	140	19.628	↗
Novo Estoque (m²)	42.043	650.760	↗	0	2.460	↗
Atividade Construtiva (m²)	2.151.553	1.639.754	↘	35.776	87.021	↗
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 29,04	R\$ 30,24	↗	R\$ 21,78	R\$ 23,58	↗



PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS
Acesse agora [clikando aqui](#)

FILTRO: Logístico > Visão Geral > Estado: SP > Classe: Todos > Trimestre: 2T25

- O mercado logístico no Estado de São Paulo experimentou um trimestre de crescimento explosivo. O estoque total de espaços logísticos alcançou a marca impressionante de 20,15 milhões de m². Desses, 18,42 milhões de m² já estavam ocupados, resultando em uma taxa de vacância de apenas 8,60%. A absorção líquida no período foi verdadeiramente massiva, atingindo +557.552 m², enquanto a absorção bruta somou expressivos 816.847 m². Esses números refletem a alta demanda e a intensa atividade no setor logístico paulista, consolidando sua posição como um dos mais dinâmicos do país e da América Latina.
- Ao compararmos o segundo trimestre de 2025 (2T25) com o trimestre anterior, o primeiro trimestre de 2025 (1T25), notamos uma aceleração expressiva na absorção de espaços. A absorção líquida no universo de galpões de classes A+/A disparou de +76.967 m² para +537.924 m², um crescimento de quase 600%. A classe "Outros"

também mostrou melhoria notável, passando de +140 m² para +19.628 m². Essa performance robusta não apenas destaca a capacidade de absorção do mercado, mas também reforça a atratividade e a confiança das empresas na região para suas operações logísticas modernas, impulsionando a eficiência da cadeia de suprimentos.

- No que se refere ao estoque, houve uma adição expressiva de +650.760 m² na classe A+/A e +2.460 m² na classe "Outros" de galpões. Além disso, a atividade construtiva demonstra um volume muito robusto de empreendimentos em andamento, com mais de 1,6 milhão de m² projetados especificamente para a classe A+/A. Isso sinaliza um pipeline futuro considerável de novos espaços, indicando que o mercado está se preparando para atender à forte e crescente demanda. Essa expansão contínua assegura que São Paulo manterá sua liderança no setor logístico.

[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação Buildings; A: Edifícios equivalentes ao A da Classificação Buildings; Outros: Edifícios equivalentes ao BB, B e C da Classificação Buildings;

[2] Os dados estatísticos de Alphaville não estão contabilizados juntamente com os dados da cidade de São Paulo;

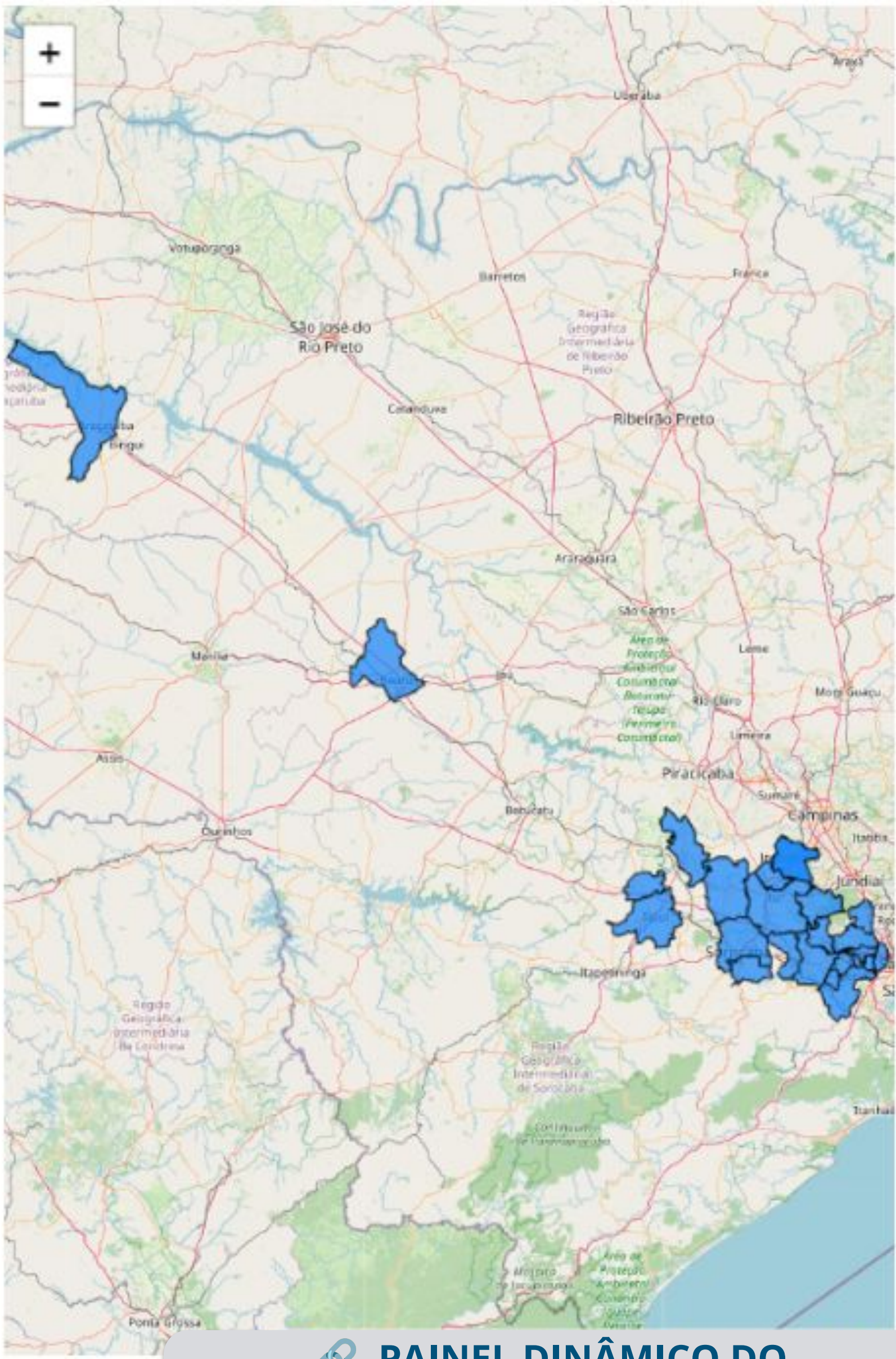
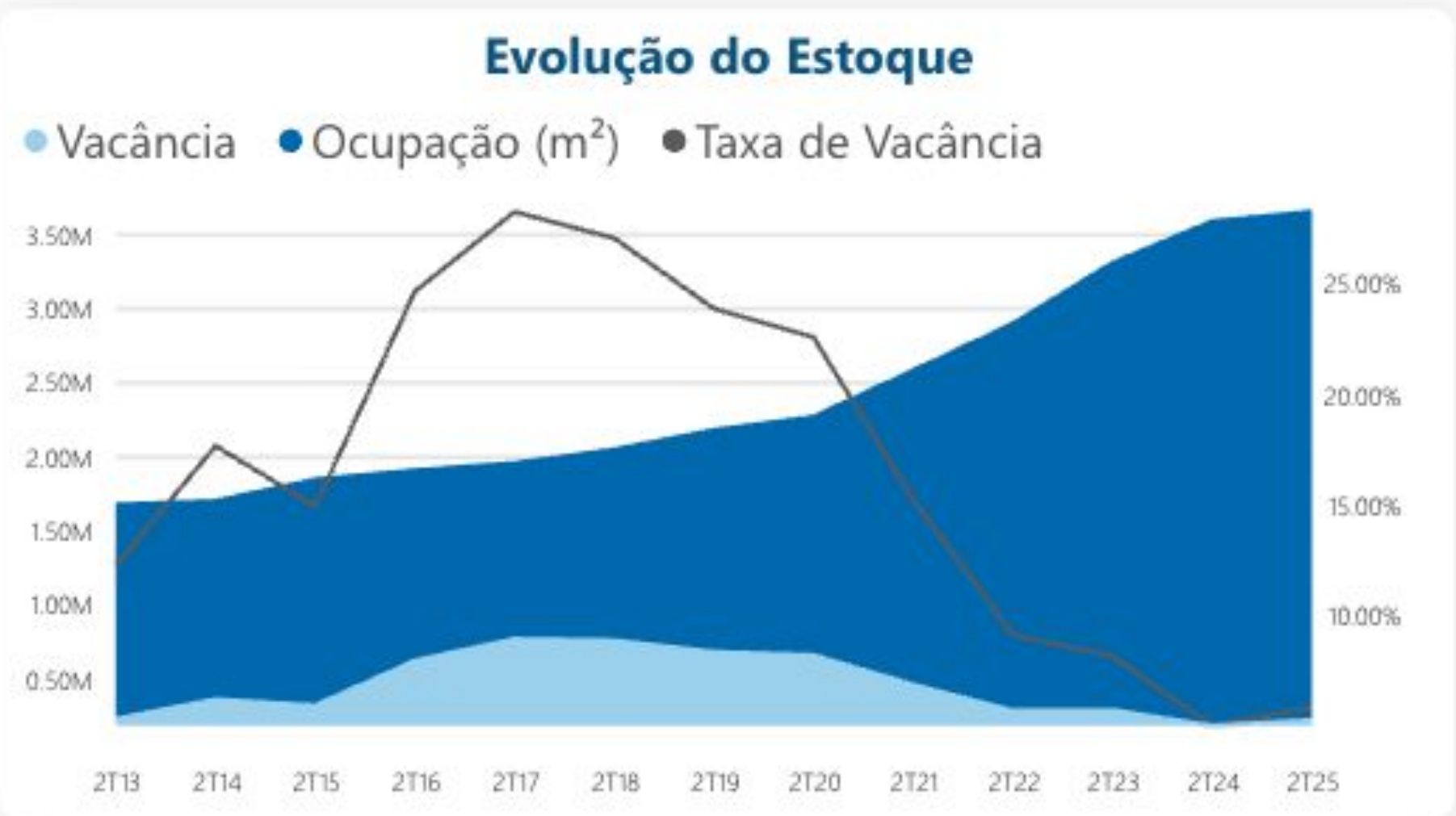
[3] Os dados estatísticos deste Analytics referem-se ao 2º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/06/2025.

[4] A RealtyCorp passou a adotar a nova divisão de regiões da Buildings, conhecida como Regiões Buildings 2.0. Acreditamos que esta divisão está mais coerente com a realidade das regiões de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Condomínios Logísticos

Eixo Castelo Branco | São Paulo

Logístico > Detalhes > Região Brasil: Sudeste > Estado: SP > Eixo: Castelo Branco > Classe: A+/A,Outros > Trimestre: 2T25



[PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS](#)
Acesse agora [clikando aqui](#)

FILTRO: Logístico > Detalhes > Eixo: Castelo Branco > Classe: A+/A, Outros > Trimestre: 2T25

- O Eixo Castelo Branco apresentou um desempenho robusto no mercado logístico durante o 2º trimestre de 2025. Esta região se destaca como um mercado de grande porte, com um estoque total de 3,88 milhões de m². A maioria desse volume, precisamente 3,65 milhões de m², já está ocupada, o que resulta em uma taxa de vacância extremamente baixa de apenas 5,85%. Essa vacância mínima sublinha a alta demanda e a preferência das empresas por essa localidade estratégica, que oferece infraestrutura de ponta e excelente conectividade.
- A absorção líquida no período foi bastante positiva, atingindo +23.231 m², demonstrando um ritmo contínuo e saudável de novas locações. A absorção bruta somou expressivos 96.864 m², refletindo a intensa atividade de ocupação de novos espaços e expansões. Houve uma adição considerável de novo estoque de +102.633 m² neste trimestre.

Mesmo com essa nova oferta, a forte demanda foi capaz de absorver grande parte desse volume adicional, atestando a vitalidade do mercado no Eixo Castelo Branco.

- A composição do mercado neste eixo é fortemente concentrada em condomínios de alto padrão. A classe A+/A representa notáveis 68% do estoque total, o que garante a qualidade e modernidade dos galpões disponíveis. A combinação de uma demanda consistentemente forte com a baixíssima taxa de vacância gerou uma pressão ascendente nos preços. Consequentemente, o valor médio de locação subiu de R\$ 24,61/m²/mês para R\$ 26,21/m²/mês. O Eixo Castelo Branco se consolida, assim, como uma das áreas mais resilientes e valorizadas do estado de São Paulo para operações logísticas.

[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação Buildings; A: Edifícios equivalentes ao A da Classificação Buildings; Outros: Edifícios equivalentes ao BB, B e C da Classificação Buildings;

[2] Os dados estatísticos de Alphaville não estão contabilizados juntamente com os dados da cidade de São Paulo;

[3] Os dados estatísticos deste Analytics referem-se ao 2º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/06/2025.

[4] A RealtyCorp passou a adotar a nova divisão de regiões da Buildings, conhecida como Regiões Buildings 2.0. Acreditamos que esta divisão está mais coerente com a realidade das regiões de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Condomínios Logísticos

Estado do Rio de Janeiro



Logístico > Visão Geral > Região: Sudeste > Estado: RJ > Classe: Mult. > Trimestre: 2T25

3.073.565

Estoque Total (m²)

2.728.907

Ocupação (m²)

344.658

Vacância (m²)

11,21%

Taxa de Vacância

-9.556

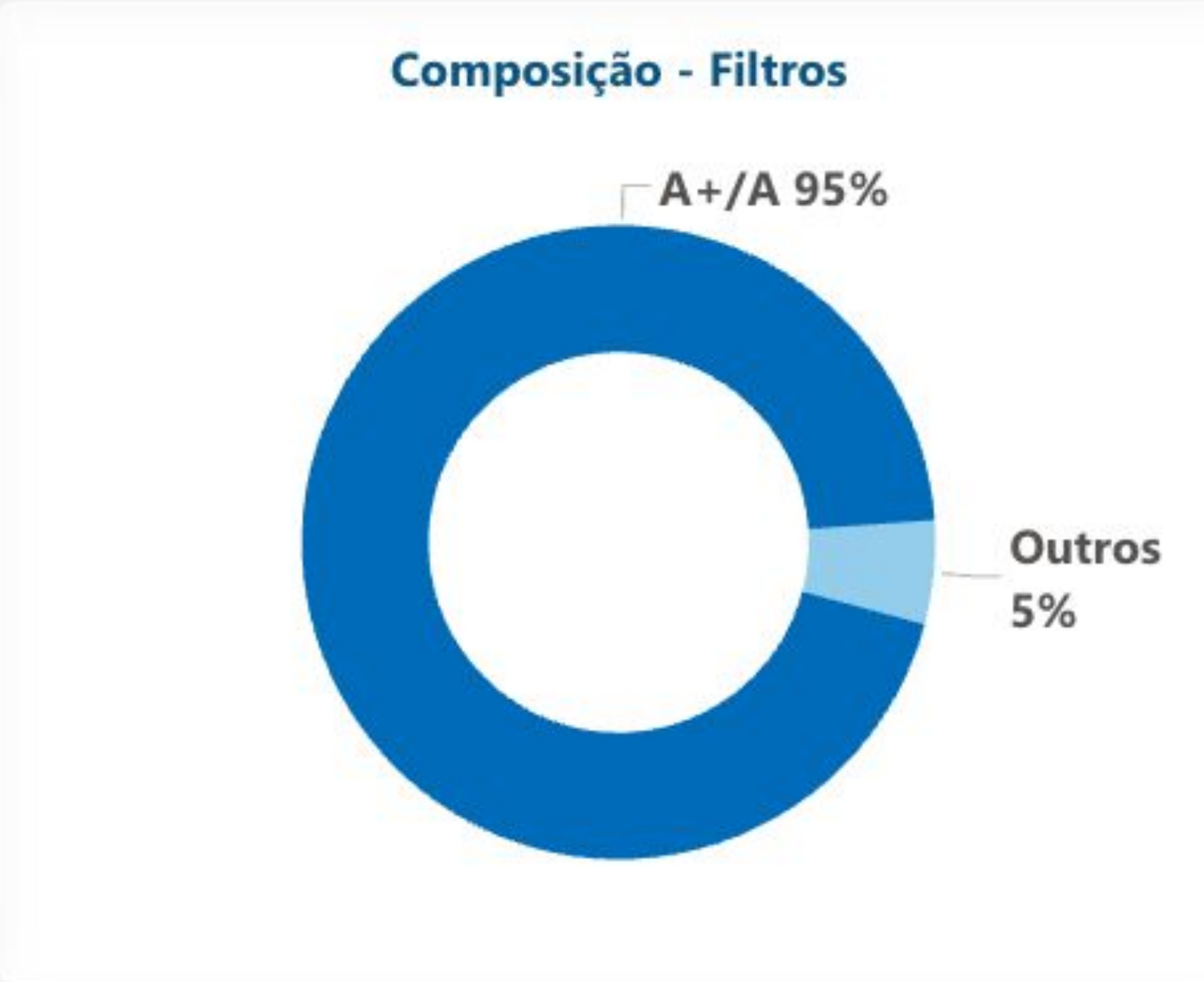
Absorção Líquida (m²)

38.033

Absorção Bruta (m²)



Painel de Tendências						
	A+ / A			Outros		
	1T25	2T25	△	1T25	2T25	△
Taxa de Vacância	9,81%	10,48%	↗	24,37%	24,27%	↘
Absorção Líquida (m²)	15.139	-9.713	↘	-2.337	157	↗
Novo Estoque (m²)	0	11.003	↗	0	0	—
Atividade Construtiva (m²)	135.911	124.907	↘	0	0	—
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 23,11	R\$ 23,23	↗	R\$ 30,00	R\$ 30,00	—



PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS
Acesse agora [clikando aqui](#)

FILTRO: Logístico > Visão Geral > Estado: RJ > Classe: Todos > Trimestre: 2T25

- O mercado logístico no Estado do Rio de Janeiro, durante o 2º trimestre de 2025, apresentou um cenário de notável ajuste. O estoque total de galpões logísticos na região alcançou a marca de 3,07 milhões de m². Desses, 2,73 milhões de m² encontravam-se efetivamente ocupados, resultando em uma taxa de vacância de 11,21%. Embora ainda seja um índice considerável, reflete a dinâmica de um mercado que busca equilíbrio entre oferta e demanda, adaptando-se às condições econômicas e às necessidades logísticas das empresas.
- Ao compararmos o 2T25 com o 1T25, observamos uma reversão na tendência de absorção de espaços. A absorção líquida no período foi negativa em -9.556 m², indicando que mais espaços foram desocupados do que ocupados. Contudo, a absorção bruta atingiu 38.033 m², mostrando que, apesar do saldo negativo, houve movimentação e novas locações no mercado. Essa desocupação líquida foi puxada principalmente pela

classe A+/A, que registrou -9.713 m² de absorção líquida, um contraste notável com o desempenho positivo observado no trimestre anterior para essa mesma categoria de galpões.

- No que se refere ao estoque, houve uma adição modesta de +11.003 m² na classe A+/A durante o 2T25, o que significa que novos espaços de alta qualidade foram entregues ao mercado. A composição do mercado na região fluminense é caracterizada por uma expressiva concentração em ativos de alto padrão, que representam impressionantes 95% do estoque total. Isso demonstra o foco do Rio de Janeiro em oferecer infraestrutura logística moderna e eficiente. O resultado do trimestre sugere um período de reacomodação da demanda no mercado fluminense, onde as empresas estão reavaliando suas necessidades e estratégias de ocupação.

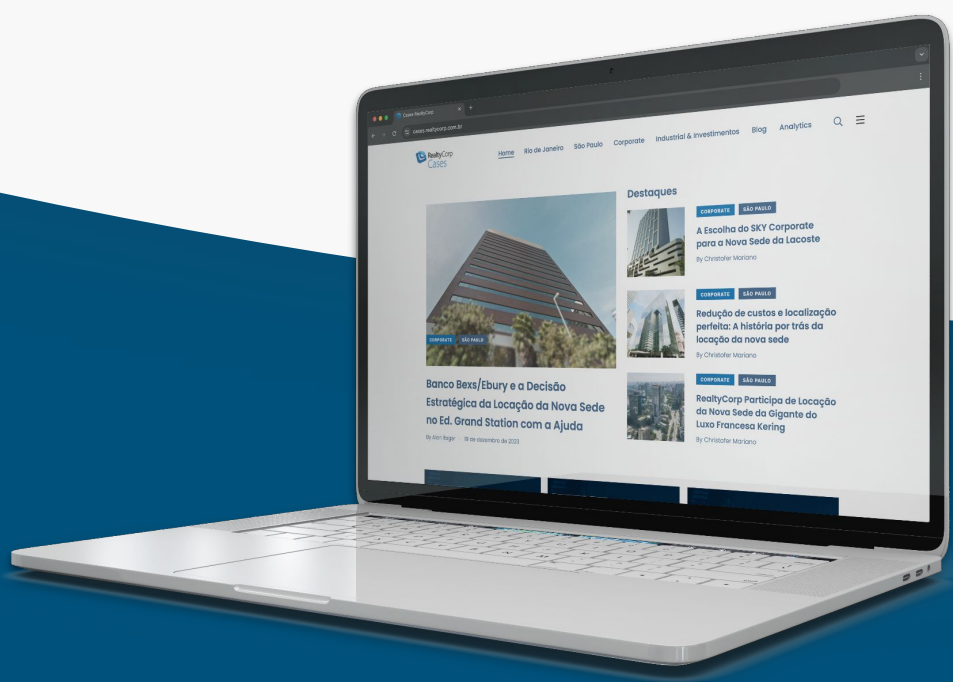
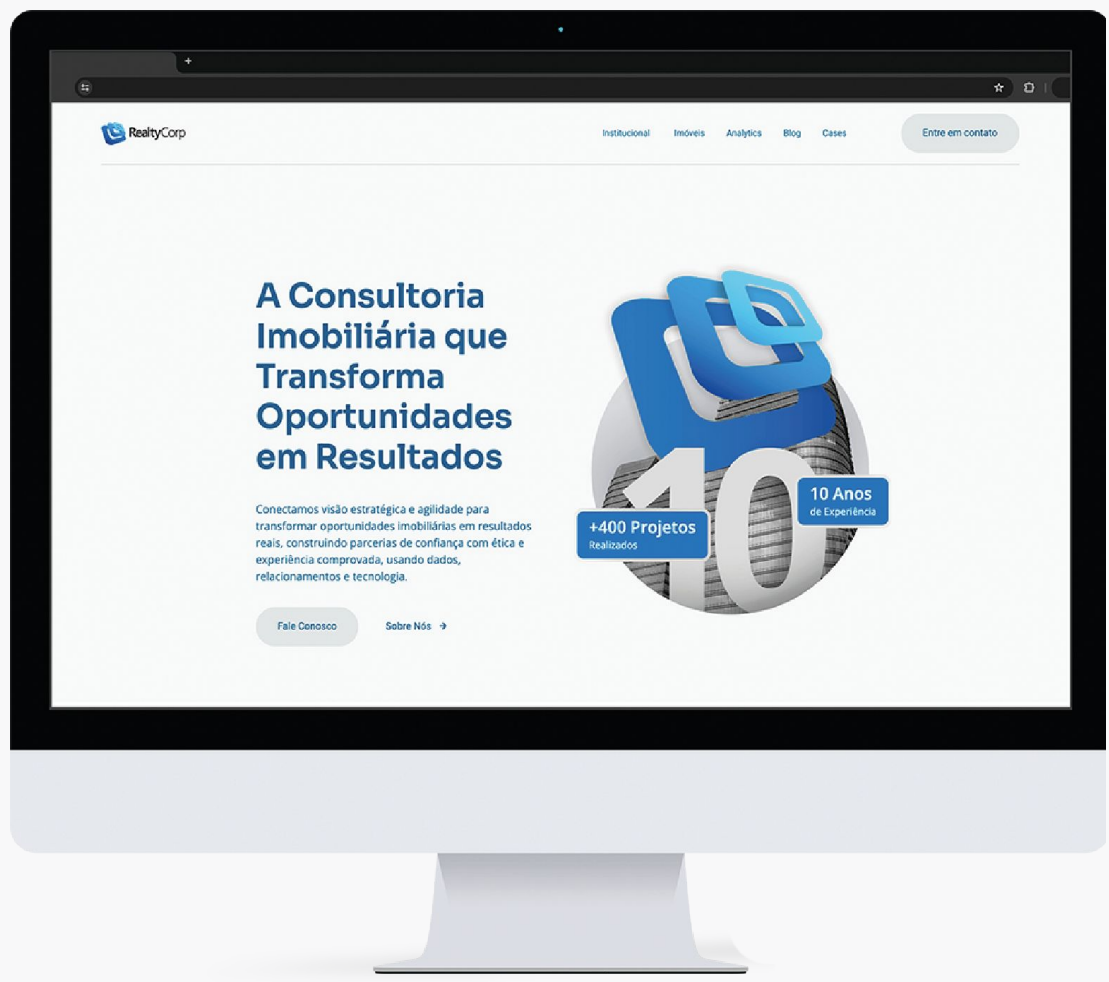
[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação Buildings; A: Edifícios equivalentes ao A da Classificação Buildings; Outros: Edifícios equivalentes ao BB, B e C da Classificação Buildings;

[2] Os dados estatísticos de Alphaville não estão contabilizados juntamente com os dados da cidade de São Paulo;

[3] Os dados estatísticos deste Analytics referem-se ao 2º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/06/2025.

[4] A RealtyCorp passou a adotar a nova divisão de regiões da Buildings, conhecida como Regiões Buildings 2.0. Acreditamos que esta divisão está mais coerente com a realidade das regiões de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Ecosystem **RC**



Seu Imóvel Exclusivo com a RealtyCorp: Qualidade e Confiança Garantidas

+ 150 Imóveis Contratados



Soluções Inovadoras para Desafios Imobiliários Complexos

+ 220 Cases Publicados



Insights e Análises Estratégicas sobre o Mercado Imobiliário

+ 185 Artigos Publicados



Painel Interativo e Intuitivo: Explore o RealtyCorp Analytics.

+ Dinâmico e Interativo



RealtyCorp



SP | Rua Américo Brasiliense, 1923 - Conjunto 809
Chácara Santo Antônio (Zona Sul) - São Paulo-SP



(11) 3199-2930



(11) 95060-0756

RJ | Rua Lauro Muller, 116, Botafogo
Rio de Janeiro-RJ



(21) 3195-0390



(21) 97108-8643