



RealtyCorp Analytics

Escritório & Industrial

1º Trimestre de 2024

(Referência de Dados: 4T 2023)



Escritórios Corporate

Escritórios Corporate Cidade de São Paulo



Escritórios > Visão Geral > Cidade: São Paulo > Perfil/Classe: Mult. > Trimestre: 4T23

17.137.215

Estoque Total (m²)

14.165.282

Ocupação (m²)

2.971.933

Vacância (m²)

17,34%

Taxa de Vacância

155.844

Absorção Líquida (m²)

303.984

Absorção Bruta (m²)

Absorção Líquida (m²) e Taxa de Vacância

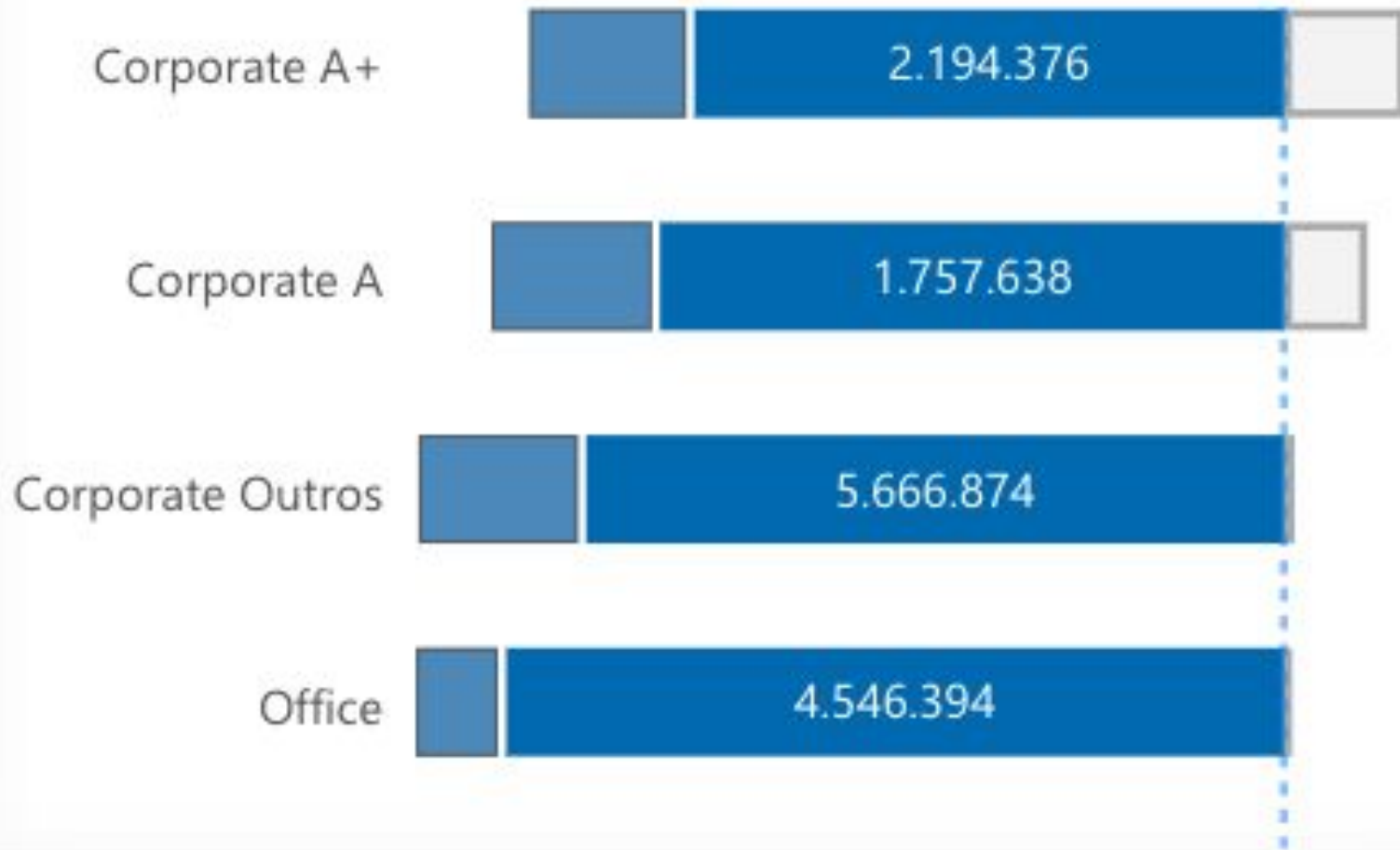
Histórico Completo



Destaque - Últimos 2 anos



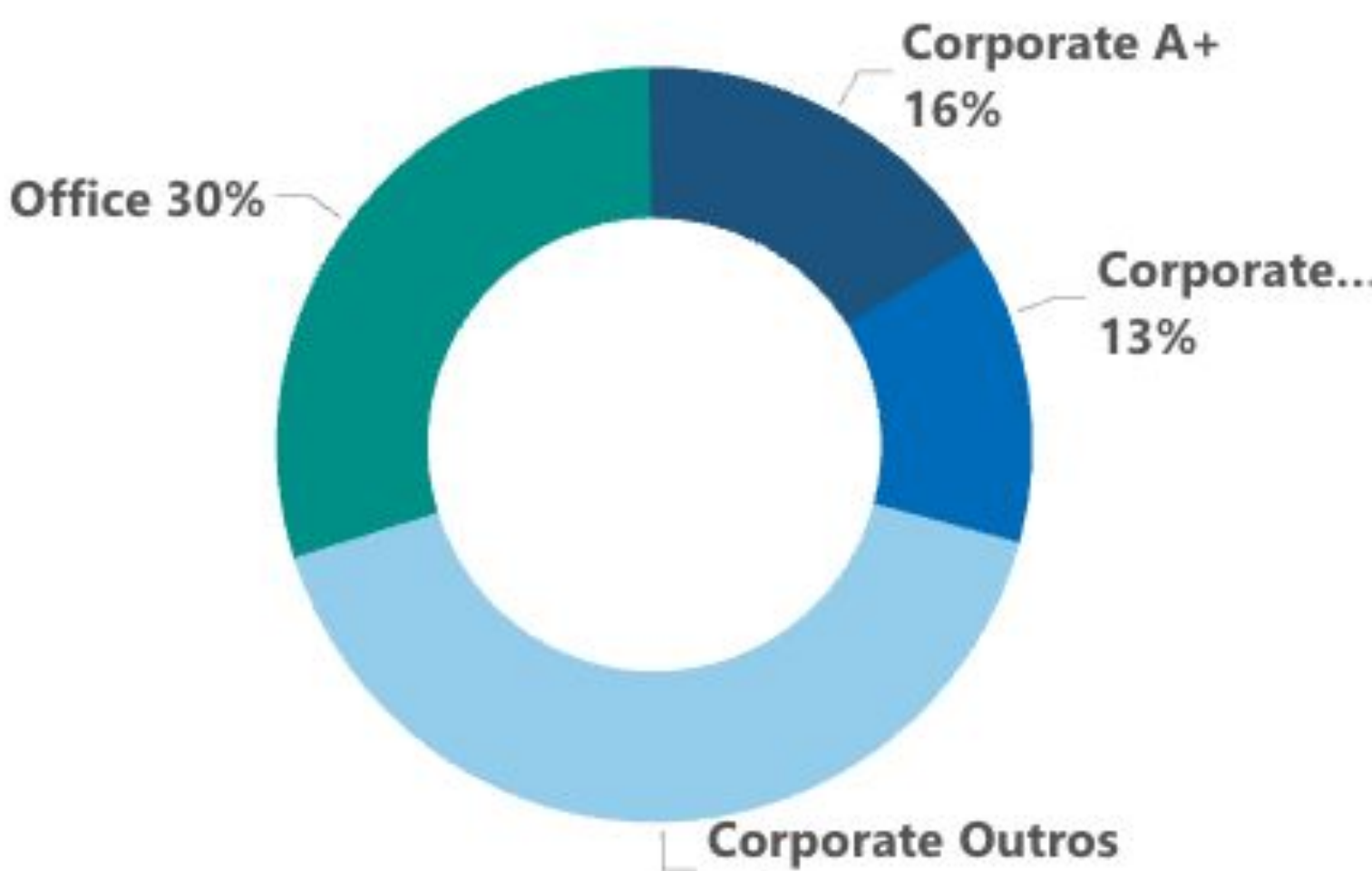
● Vacância ● Ocupação ○ Atividade Construtiva (m²)



Painel de Tendências Corporate

	A+			A			Outros		
	3T23	4T23	△	3T23	4T23	△	3T23	4T23	△
Taxa de Vacância	23,42%	21,84%	↘	22,29%	21,24%	↘	19,82%	19,35%	↘
Absorção Líquida (m²)	15.184	62.659	↗	22.724	42.492	↗	-97	36.563	↗
Novo Estoque (m²)	0	18.701	↗	15.486	29.364	↗	5.624	4.169	↘
Atividade Construtiva (m²)	432.001	452.529	↗	264.723	235.358	↘	82.827	86.801	↗
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 108,25	R\$ 104,60	↘	R\$ 94,82	R\$ 102,38	↗	R\$ 54,64	R\$ 54,57	↘

Composição - Filtros



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

FILTRO: Escritórios > Visão Geral > Cidade: São Paulo > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 4T23

- O mercado de escritórios de São Paulo, o maior da América Latina, encerrou o 4T23 com um estoque total de 17,14 milhões de m². A composição do universo Corporate¹ reflete a diversidade do tecido empresarial da cidade, com 16% de ativos Classe A+, 13% Classe A e 41% nas Classes B e C ("Outros"), enquanto os edifícios Office¹ somam 30% do total.
- O principal destaque do 4º trimestre de 2023 foi o forte reaquecimento da demanda, resultando em uma absorção líquida positiva e expressiva de +155.844 m². O dado mais relevante é que essa recuperação foi disseminada por todas as classes de ativos, indicando uma melhora de mercado mais ampla e consolidada, que não se restringe apenas ao segmento de altíssimo padrão.
- Essa retomada generalizada é visível nos números: a classe "Outros" reverteu o resultado negativo do trimestre anterior, registrando uma absorção positiva

de +36.563 m². A performance foi complementada pela forte demanda contínua nos segmentos premium, com a classe A+ registrando +62.659 m² e a classe A, +42.492 m² de absorção líquida.

- A análise dos preços pedidos de locação revela um comportamento misto, diretamente influenciado pela dinâmica de cada segmento. A forte procura por ativos Classe A impulsionou o preço médio, que subiu de R\$ 94,82/m² para R\$ 102,38/m². Em contrapartida, a Classe A+ registrou um leve recuo, de R\$ 108,25/m² para R\$ 104,60/m², possivelmente como estratégia para acelerar a ocupação de espaços recém-entregues.
- A dinâmica do mercado é reforçada pela absorção bruta, que totalizou 303.984 m², e pela entrega de 52.234 m² de novo estoque. A atividade construtiva em andamento, que soma mais de 774 mil m², sinaliza uma forte confiança dos investidores no crescimento futuro. A taxa de vacância encerrou o período em 17,34%.

[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 4º trimestre de 2023 e foram consolidados em 31/12/2023.

[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

Chucri Zaidan | São Paulo

Escritórios > Detalhes > Cidade: São Paulo > Região: Chucri Zaidan > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 4T23



1.165.889

Estoque Total (m²)

867.821

Ocupação (m²)

298.068

Vacância (m²)

7.507

Novo Estoque (m²)

35.773

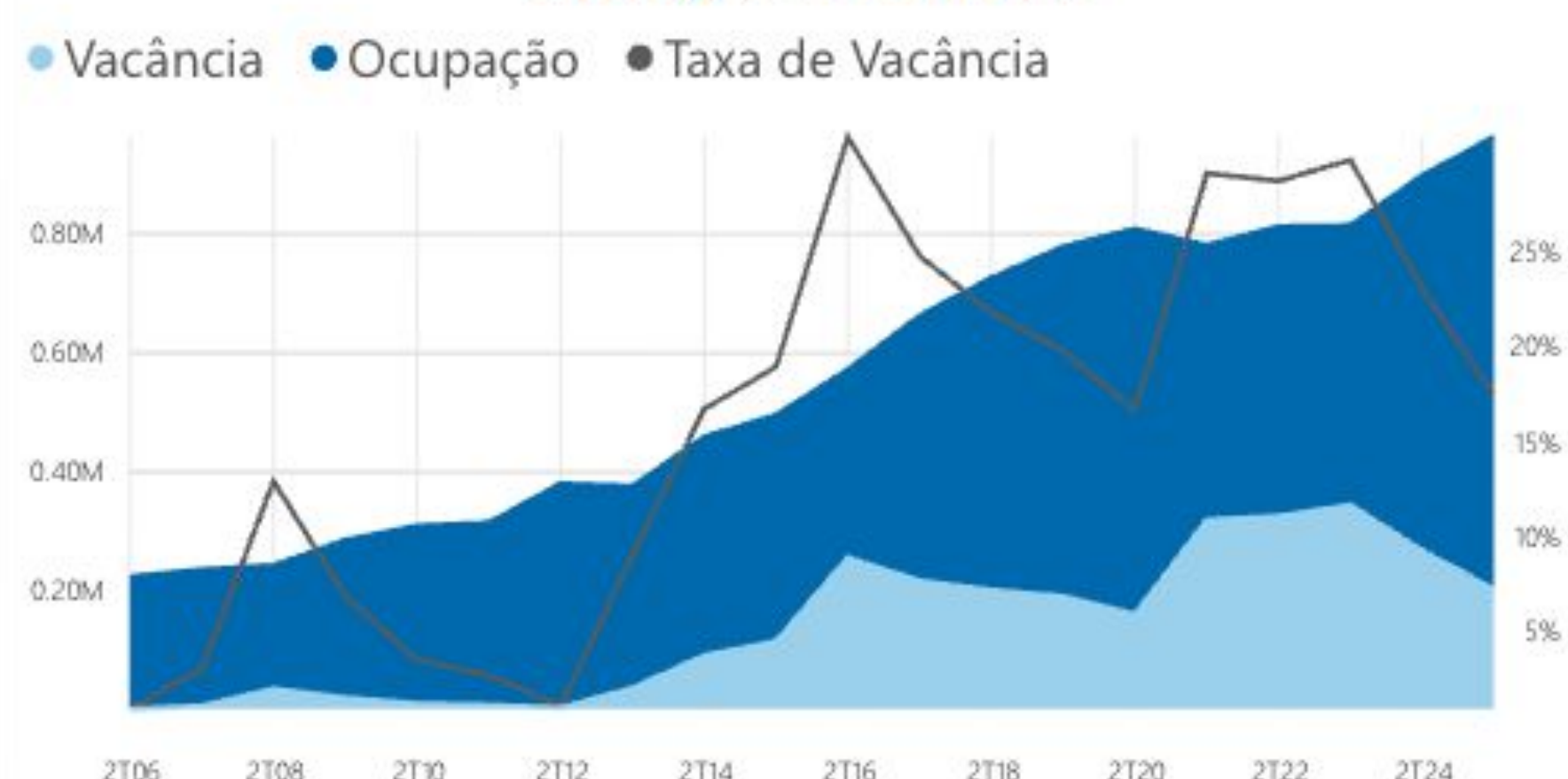
Absorção Líquida (m²)

46.915

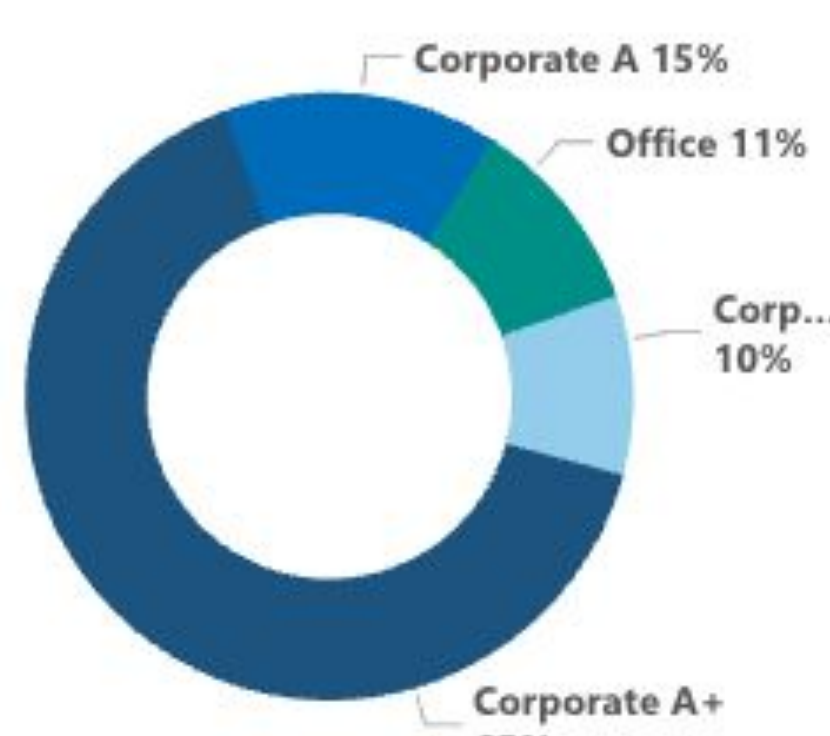
Absorção Bruta (m²)



Evolução do Estoque



Composição - Filtros



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

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

3T23

R\$ 84,70

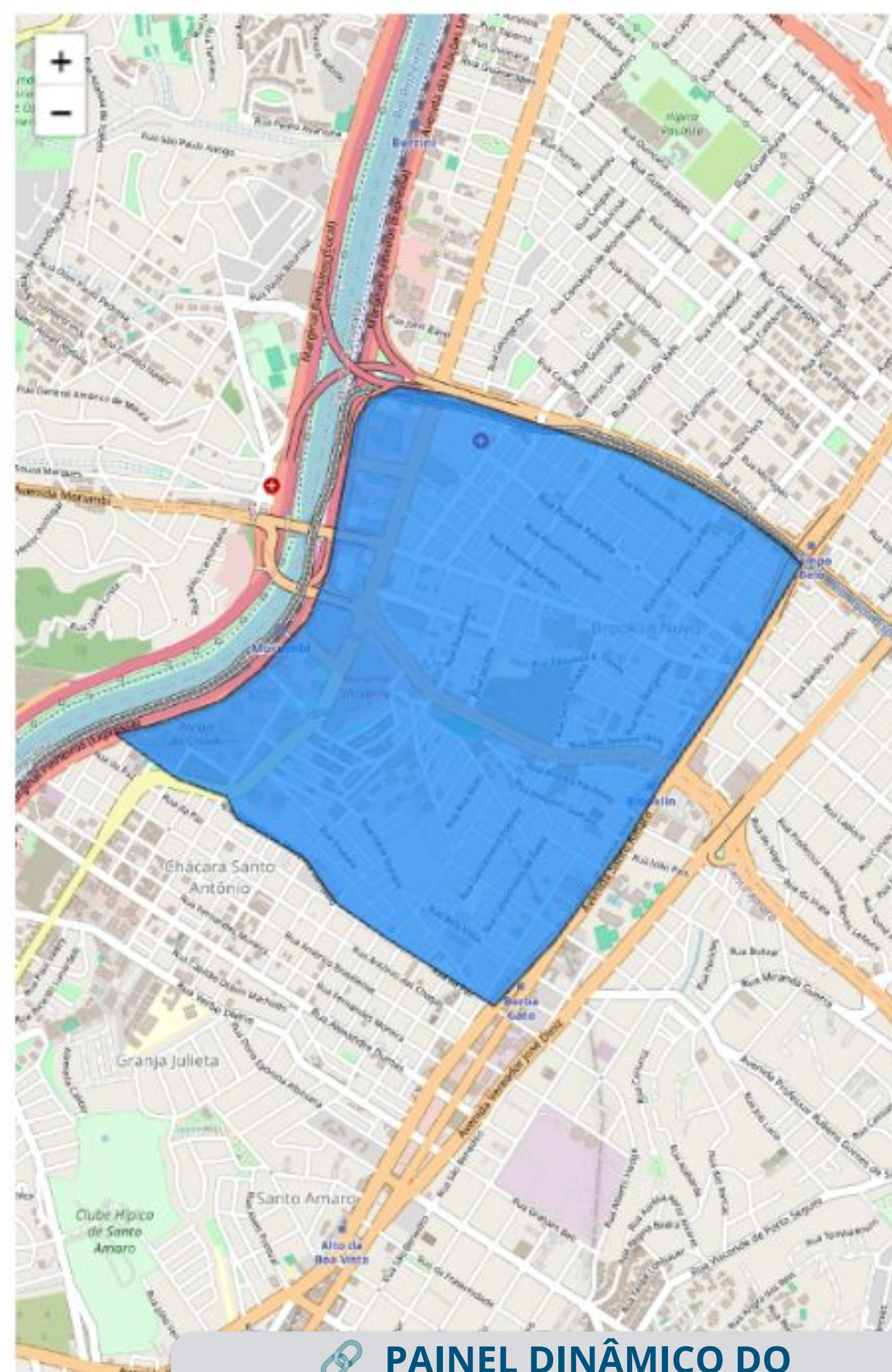
4T23

R\$ 85,31



Taxa de Vacância

25,57%



[PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS](#)

Acesse agora [clikando aqui](#)

FILTRO: Detalhes > Cidade: São Paulo > Região: Chucri Zaidan > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 4T23

- A região da Chucri Zaidan, um dos principais polos corporativos da capital paulista, encerrou o 4T23 com um estoque total de 1,17 milhão de m². A área é caracterizada pela alta concentração de ativos de alto padrão, com 65% de seu estoque Corporate¹ classificado como A+, o que a consolida como um destino preferencial para grandes empresas.
- O 4º trimestre de 2023 demonstrou um notável aquecimento na atividade de locação da região, que registrou uma absorção líquida positiva e expressiva de +35.773 m². Esse resultado robusto evidencia a contínua atratividade da Chucri Zaidan e a forte demanda por lajes corporativas de qualidade em um dos endereços mais estratégicos da cidade.
- A atividade de locação no período foi intensa, resultando em uma absorção bruta de 46.915 m².

Além disso, a região viu a entrega de um novo estoque de 7.507 m², que foi prontamente absorvido pela demanda aquecida, demonstrando a vitalidade do mercado local.

- Como reflexo direto da alta procura, a dinâmica de preços mostrou uma clara valorização. O valor médio de locação na região subiu de R\$ 84,70/m² no 3T23 para R\$ 85,31/m² no 4T23, um indicativo da pressão exercida pela forte competição por espaços disponíveis.
- Apesar da absorção expressiva, a taxa de vacância na região encerrou o trimestre em 25,57%. Este indicador, embora ainda elevado, sinaliza que a região ainda possui um volume considerável de espaços de qualidade para locação, criando um ambiente de oportunidades para novas empresas e futuras negociações.

[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 4º trimestre de 2023 e foram consolidados em 31/12/2023.

[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: 4T23

9.132.987

Estoque Total (m²)

7.298.900

Ocupação (m²)

1.834.087

Vacância (m²)

20,08%

Taxa de Vacância

26.912

Absorção Líquida (m²)

67.285

Absorção Bruta (m²)



Escritórios Corporate

Portuária | Rio de Janeiro



Escritórios > Detalhes > Cidade: Rio de Janeiro > Região: Portuária > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 4T23

393.887

Estoque Total (m²)

298.857

Ocupação (m²)

95.031

Vacância (m²)

0

Novo Estoque (m²)

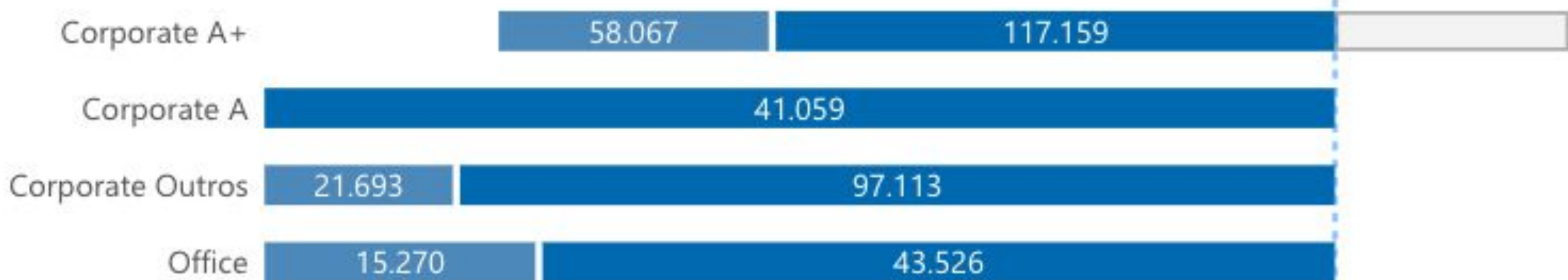
-1.617

Absorção Líquida (m²)

4.001

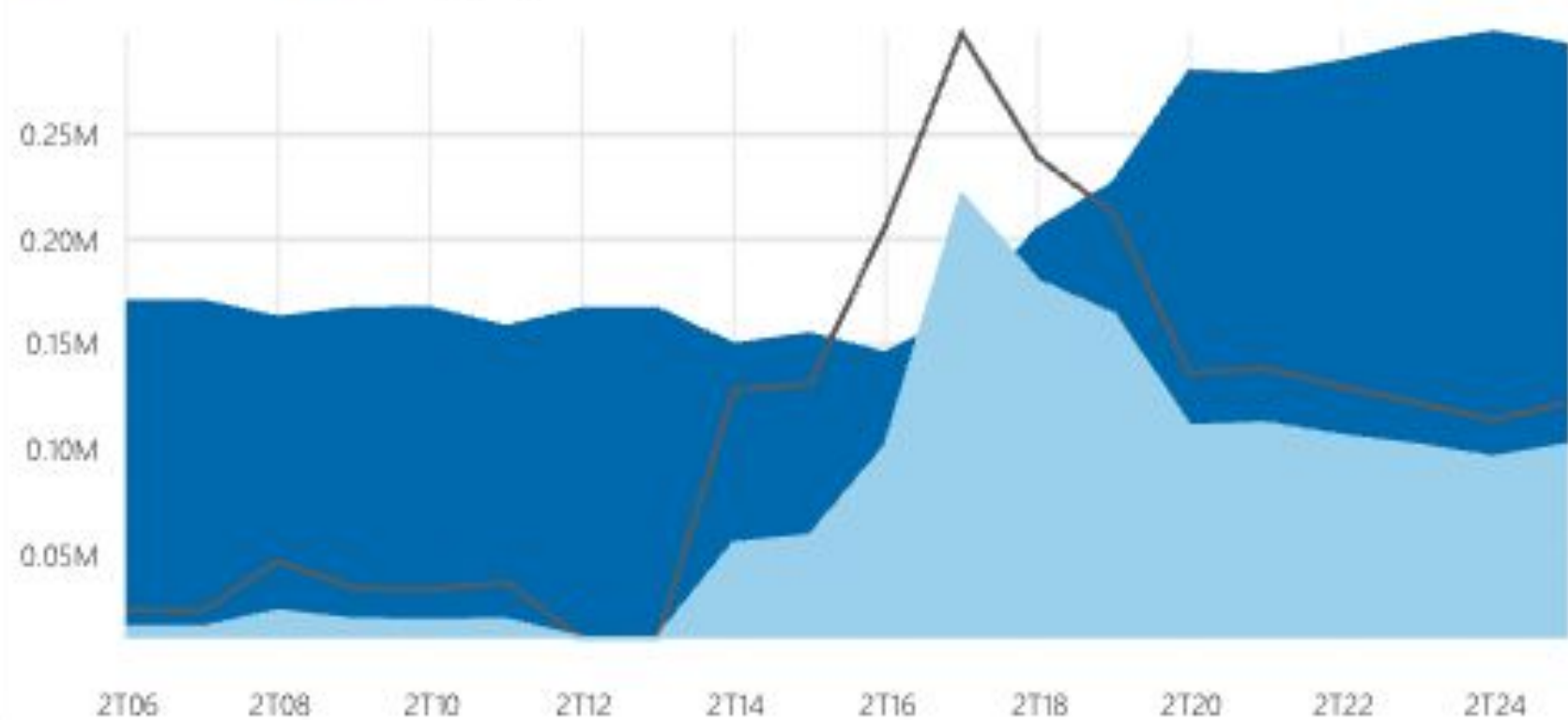
Absorção Bruta (m²)

● Vacância ● Ocupação ○ Atividade Construtiva

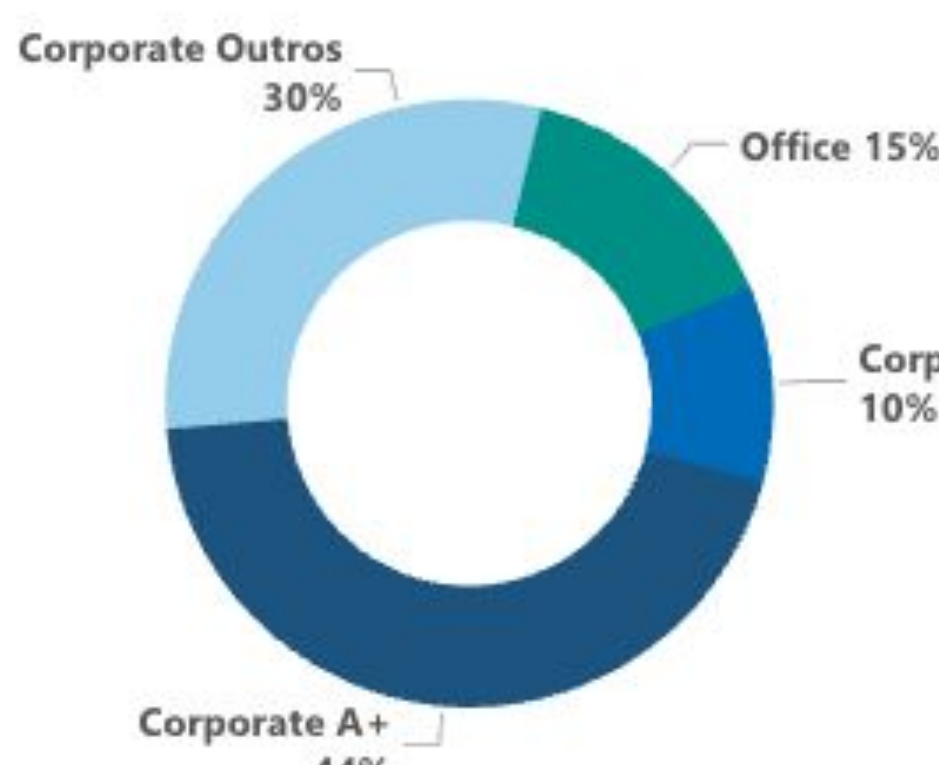


Evolução do Estoque

● 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

3T23

R\$ 58,98

4T23

R\$ 57,53



Taxa de Vacância

24,13%



PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS

Acesse agora [clikando aqui](#)

FILTRO: Detalhes > Cidade: Rio de Janeiro > Região: Portuária > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 4T23

- A Região Portuária, um dos submercados mais modernos do Rio de Janeiro, finalizou o 4T23 com um estoque total de 393.887 m². Sua composição de estoque é diversificada, com forte presença de edifícios Corporate¹ Classe A+ (44%).
- O mercado na região passou por um período de ajuste durante o 4º trimestre de 2023, registrando uma absorção líquida negativa de -1.617 m². Este indicador aponta que o volume de desocupações superou o de novas locações, sugerindo um movimento de otimização de espaços por parte das empresas ocupantes.
- Apesar do resultado líquido negativo, o mercado não ficou estagnado, como demonstra a absorção bruta de 4.001 m². O cenário de desocupação líquida impactou diretamente os valores de locação, com o preço médio pedido recuando de R\$ 58,98/m² para R\$ 57,53/m², tornando a região mais competitiva.
- A taxa de vacância na Região Portuária encerrou o período em 24,13%. A combinação de uma taxa de vacância elevada com a pressão de baixa nos preços caracteriza um "mercado de inquilinos", criando um cenário vantajoso para empresas que buscam espaços de alta qualidade com condições de negociação mais favoráveis.

[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 4º trimestre de 2023 e foram consolidados em 31/12/2023.

[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

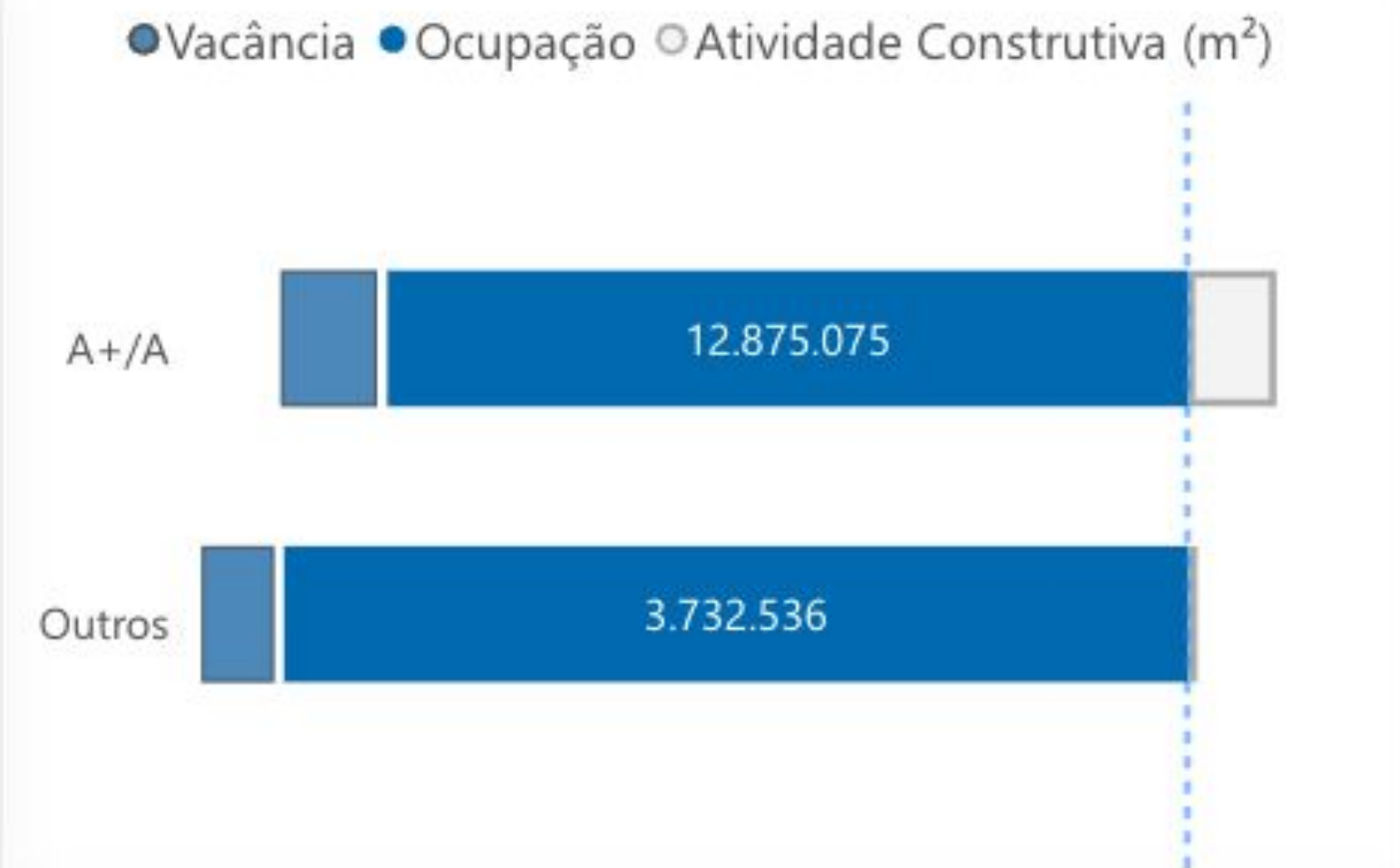
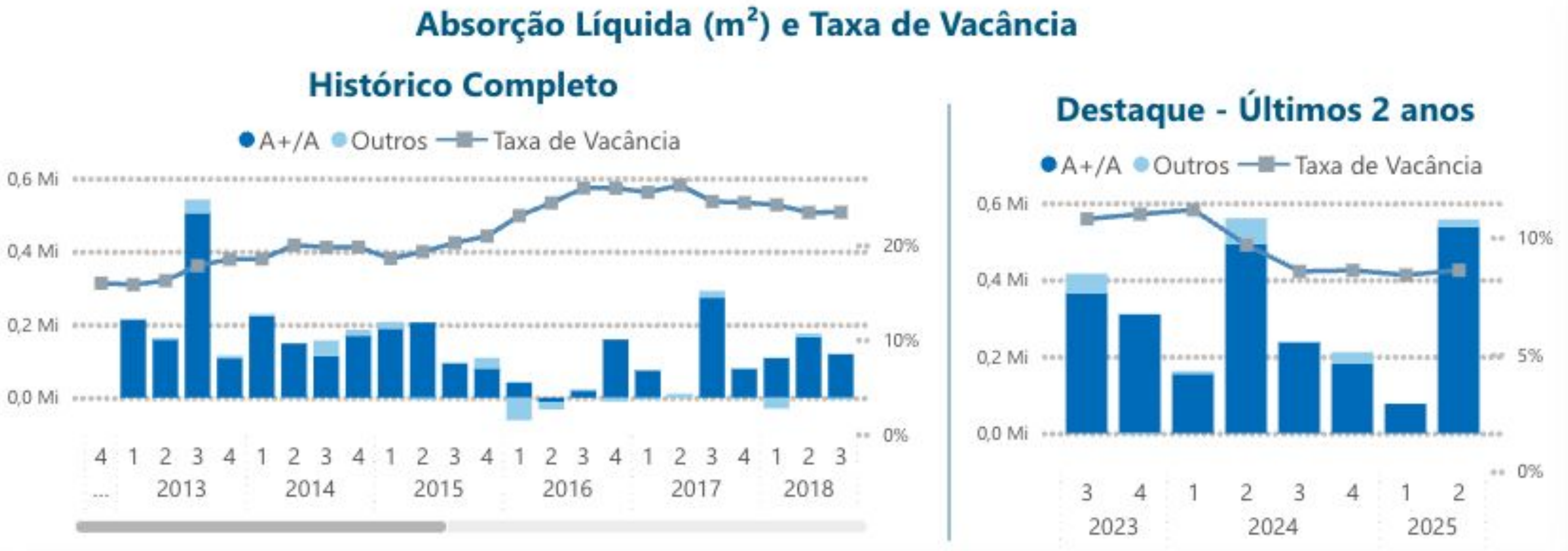
Condomínios Logísticos

Estado de São Paulo

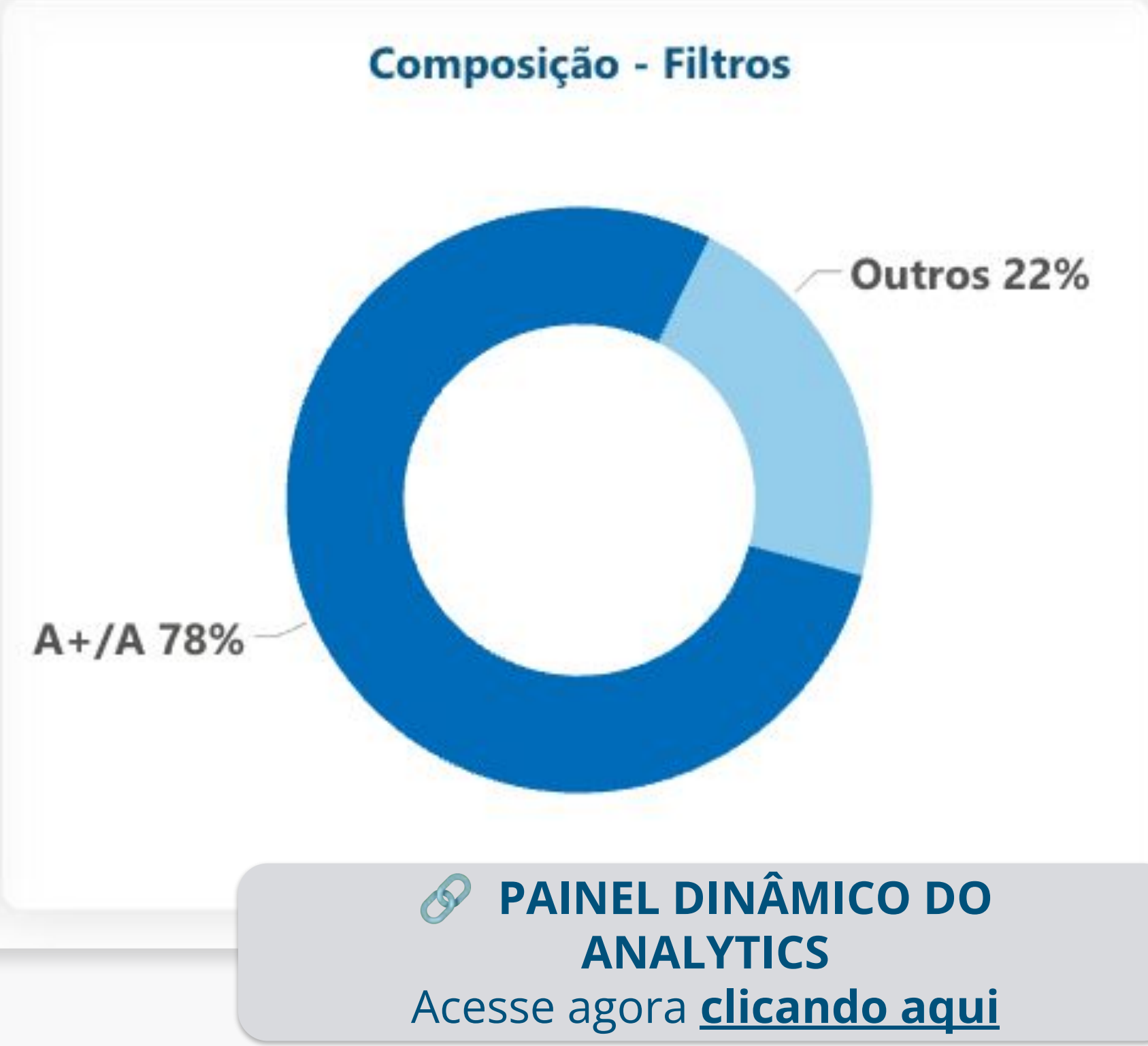
Logístico > Visão Geral > Região: Sudeste > Estado: SP > Classe: Mult. > Trimestre: 4T23



18.657.983	16.607.611	2.050.372	10,99%	307.105	555.366
Estoque Total (m²)	Ocupação (m²)	Vacância (m²)	Taxa de Vacância	Absorção Líquida (m²)	Absorção Bruta (m²)



	A+ / A			Outros		
	3T23	4T23	Δ	3T23	4T23	Δ
Taxa de Vacância	11,51%	11,73%	↗	8,25%	8,32%	↗
Absorção Líquida (m²)	365.426	310.091	↘	50.570	-2.985	↘
Novo Estoque (m²)	518.101	386.557	↘	0	0	—
Atividade Construtiva (m²)	1.426.749	1.428.782	↗	36.032	40.632	↗
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 24,96	R\$ 26,36	↗	R\$ 21,92	R\$ 22,88	↗



FILTRO: Logístico > Visão Geral > Estado: SP > Classe: Todos > Trimestre: 4T23

- Consolidado como o principal hub logístico do país, o Estado de São Paulo detém um impressionante estoque de 18,66 milhões de m² de condomínios logísticos. O mercado é caracterizado pela alta qualidade, com 78% dos ativos pertencendo ao padrão elevado das Classes A+/A.
- O setor manteve seu forte dinamismo no 4T23, registrando uma absorção líquida robusta de +307.105 m². A resiliência do mercado é notável, pois essa absorção ocorreu em um trimestre que também viu a entrega de um volume expressivo de 386.557 m² de novo estoque de alta qualidade, provando a capacidade do setor de absorver nova oferta.
- A demanda por eficiência logística moderna foi o principal

- motor do trimestre, com a classe A+/A impulsionando o resultado com +310.091 m² de absorção líquida. Em contrapartida, a classe "Outros" registrou uma leve devolução líquida de -2.985 m².
- Os preços de locação para galpões de alto padrão (A+/A) mostraram forte valorização, subindo de R\$ 24,96/m² para R\$ 26,36/m² no trimestre, um reflexo direto da alta demanda por ativos modernos e bem localizados.
 - A confiança no futuro do setor é evidenciada pela intensa atividade construtiva, com mais de 1,4 milhão de m² em desenvolvimento. A absorção bruta no período somou 555.366 m², e a taxa de vacância encerrou o ano em saudáveis 10,99%, indicando um mercado aquecido e equilibrado.

[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 4º trimestre de 2023 e foram consolidados em 31/12/2023.

[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

São Paulo (Capital) | São Paulo

Logístico > Detalhes > Região Brasil: Sudeste > Estado: SP > Eixo: São Paulo (capital) > Classe: A+/A,Outros > Trimestre: 4T23



1.201.072

Estoque Total (m²)

1.012.743

Ocupação (m²)

188.329

Vacância (m²)

56.684

Novo Estoque (m²)

-6.038

Absorção Líquida (m²)

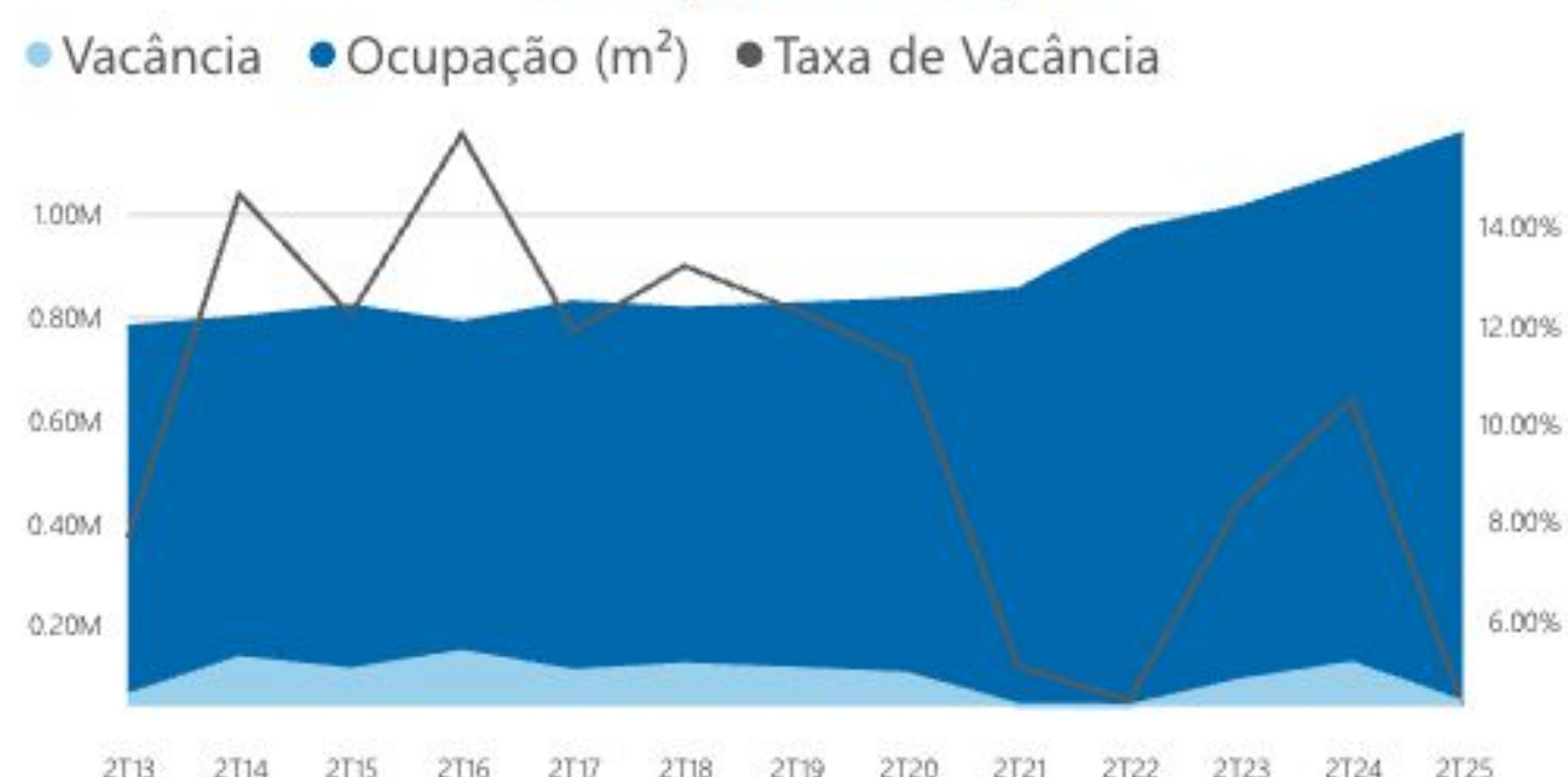
31.535

Absorção Bruta (m²)

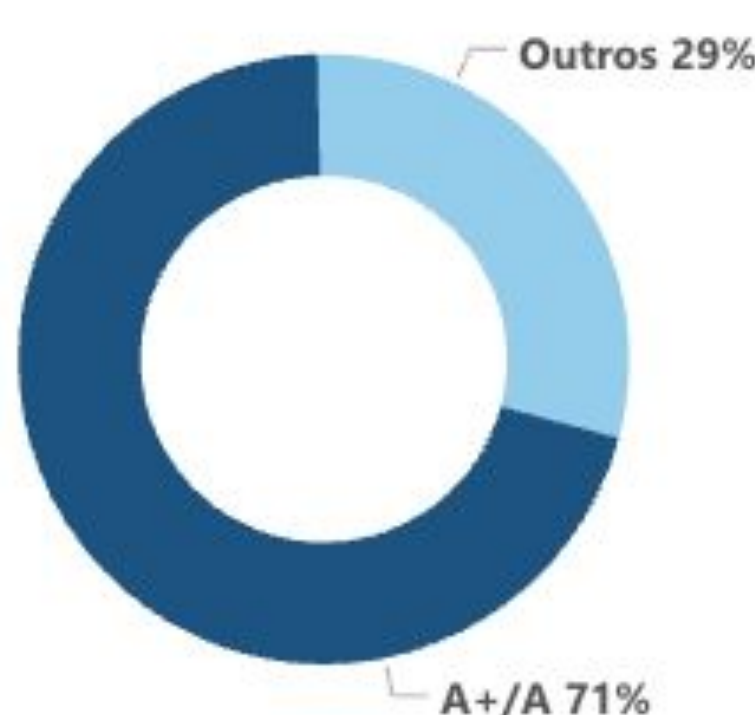
● Vacância ● Ocupação ○ Atividade Construtiva



Evolução do Estoque



Composição - Filtros



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

Selecione um Eixo e uma Classe

3T23

R\$ 35,60

4T23

R\$ 35,57

Taxa de Vacância

15,68%



[PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS](#)

Acesse agora [clikando aqui](#)

FILTRO: Logístico > Detalhes > Eixo: São Paulo (Capital) > Classe: A+/A, Outros > Trimestre: 4T23

- O eixo logístico da capital paulista encerrou o 4T23 com um estoque total de 1,20 milhão de m², sendo um mercado majoritariamente focado em ativos de alto padrão, com 71% do inventário classificado como A+/A.
- O 4º trimestre de 2023 apresentou um cenário desafiador para a região, que registrou uma absorção líquida negativa de -6.038 m². Este resultado foi impactado pela entrega de um novo estoque de 56.684 m², que o mercado ainda está em processo de absorver.
- Apesar do indicador líquido negativo, houve movimentação de locação, com uma absorção bruta de 31.535 m².

O preço médio de locação manteve-se praticamente estável, com uma leve queda de R\$ 35,60/m² para R\$ 35,57/m², mostrando resiliência nos valores pedidos.

- Como reflexo da nova oferta, a taxa de vacância na região subiu, encerrando o período em 15,68%. O cenário aponta para um reequilíbrio de mercado, onde a nova oferta cria oportunidades para locatários em uma das localizações mais estratégicas do país para a logística de última milha (last mile).

[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 4º trimestre de 2023 e foram consolidados em 31/12/2023.

[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.

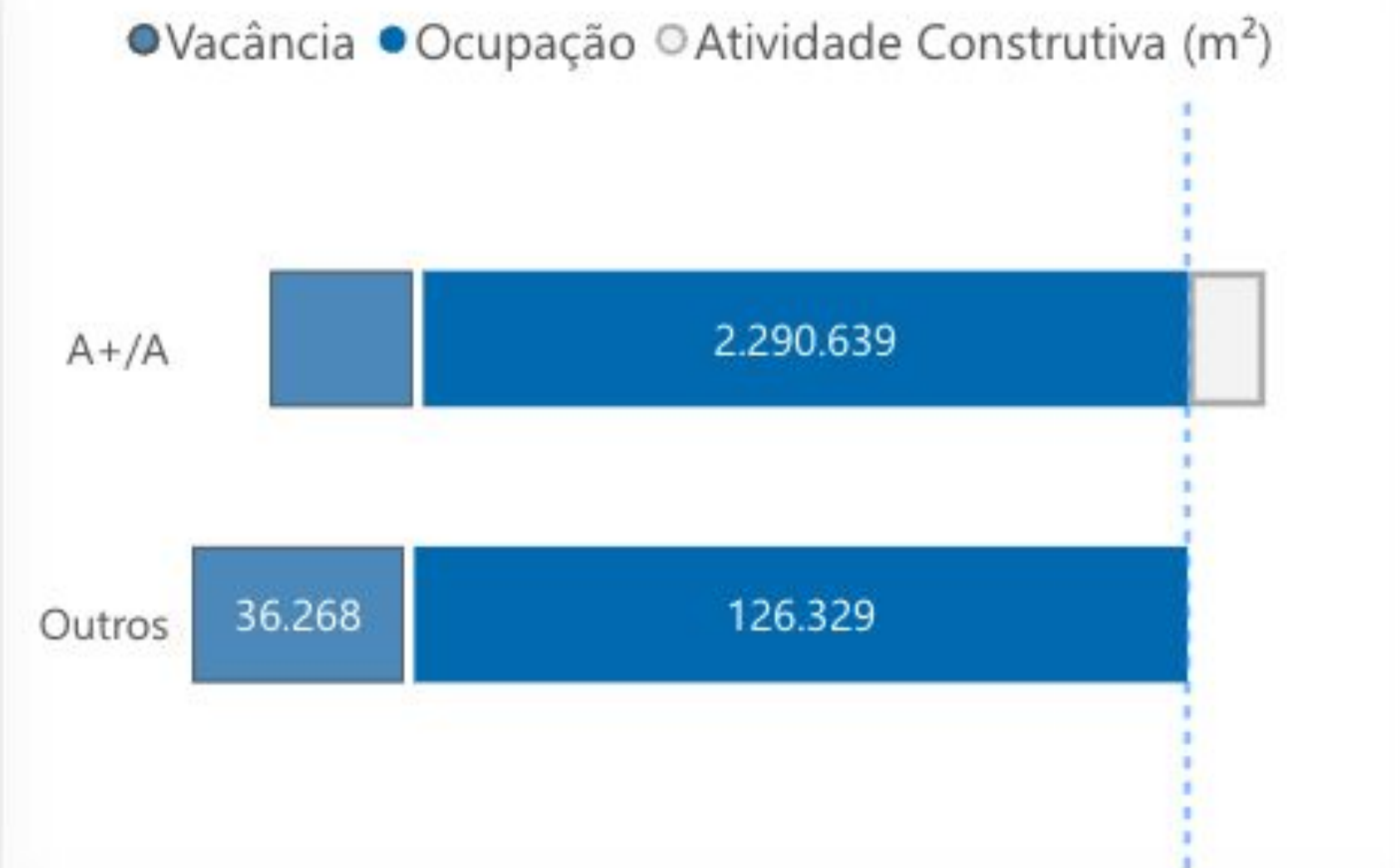
Condomínios Logísticos

Estado do Rio de Janeiro

Logístico > Visão Geral > Região: Sudeste > Estado: RJ > Classe: Mult. > Trimestre: 4T23

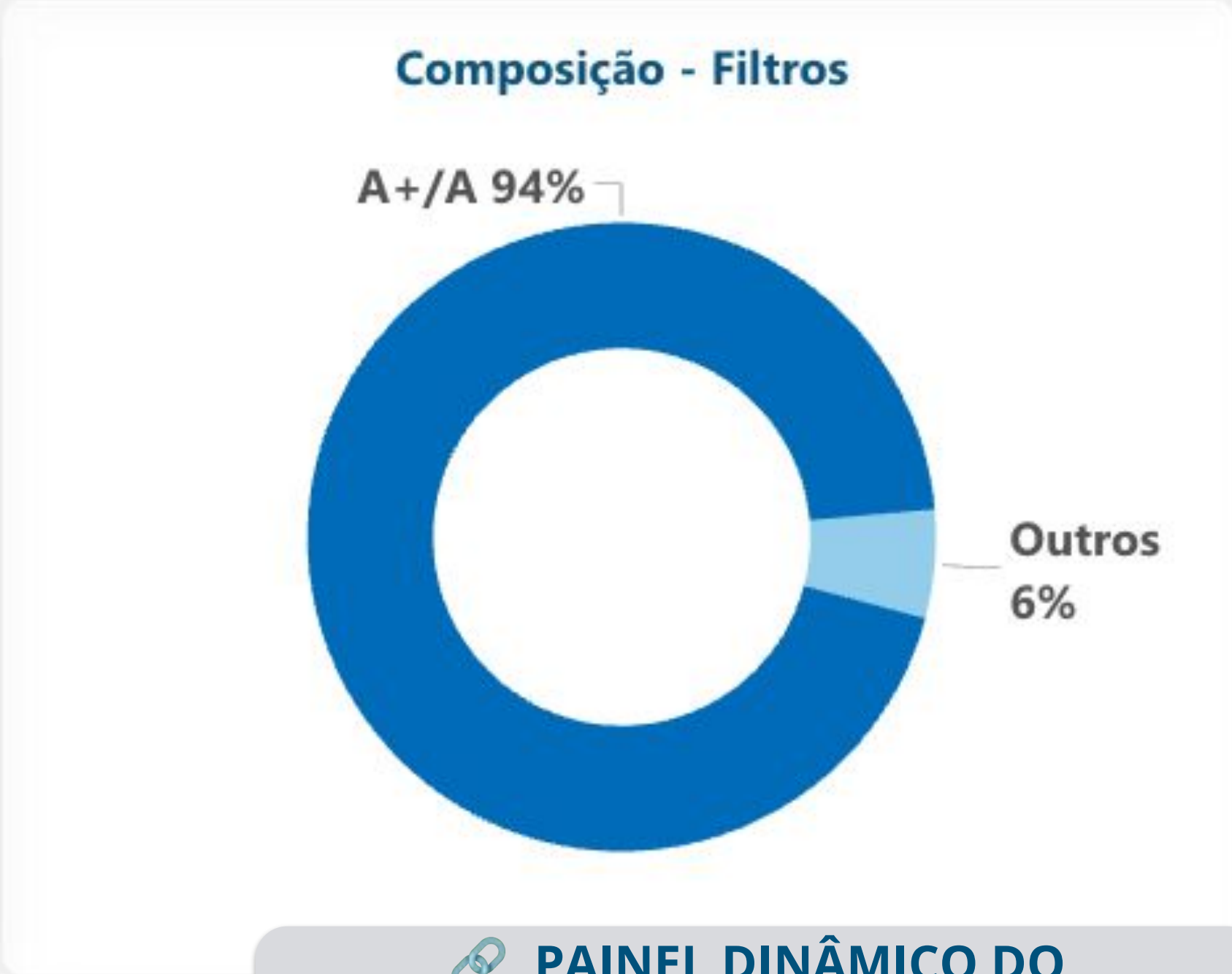


2.911.591 Estoque Total (m²)	2.416.969 Ocupação (m²)	494.622 Vacância (m²)	16,99% Taxa de Vacância	18.462 Absorção Líquida (m²)	46.319 Absorção Bruta (m²)
---------------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------------------	---------------------------------	-------------------------------



Painel de Tendências

	A+ / A			Outros		
	3T23	4T23	Δ	3T23	4T23	Δ
Taxa de Vacância	17,14%	16,67%	↘	25,75%	22,31%	↘
Absorção Líquida (m²)	22.968	12.856	↘	-3.885	5.607	↗
Novo Estoque (m²)	21.158	0	↘	0	0	—
Atividade Construtiva (m²)	209.540	233.257	↗	0	0	—
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 21,11	R\$ 21,16	↗	R\$ 22,50	R\$ 19,00	↘



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

FILTRO: Logístico > Visão Geral > Estado: RJ > Classe: Todos > Trimestre: 4T23

- O mercado logístico do Rio de Janeiro, com um estoque total de 2,91 milhões de m², destaca-se pela altíssima concentração de ativos de padrão elevado, com impressionantes 94% do inventário pertencendo às Classes A+/A.
- O 4º trimestre de 2023 marcou um claro sinal de retomada para o mercado fluminense, com o registro de uma absorção líquida positiva de +18.462 m². O destaque foi a performance positiva em todas as classes, indicando uma recuperação mais equilibrada e saudável da demanda.
- A melhora no sentimento de mercado é visível na performance da classe "Outros", que reverteu o resultado negativo do trimestre anterior e registrou uma absorção positiva de +5.607 m².
- O segmento A+/A, por sua vez, manteve uma demanda constante e contribuiu com +12.856 m² de absorção líquida.
- A dinâmica de preços apresentou um comportamento peculiar: enquanto os ativos A+/A tiveram leve aumento para R\$ 21,16/m², a classe "Outros" registrou uma queda acentuada para R\$ 19,00/m², o que provavelmente estimulou a nova demanda neste segmento.
- A atividade de locação no período resultou em uma absorção bruta de 46.319 m². Com uma atividade construtiva de mais de 233 mil m² sinalizando novas entregas, a taxa de vacância encerrou o trimestre em 16,99%, apontando para um cenário de reacomodação e otimismo moderado.

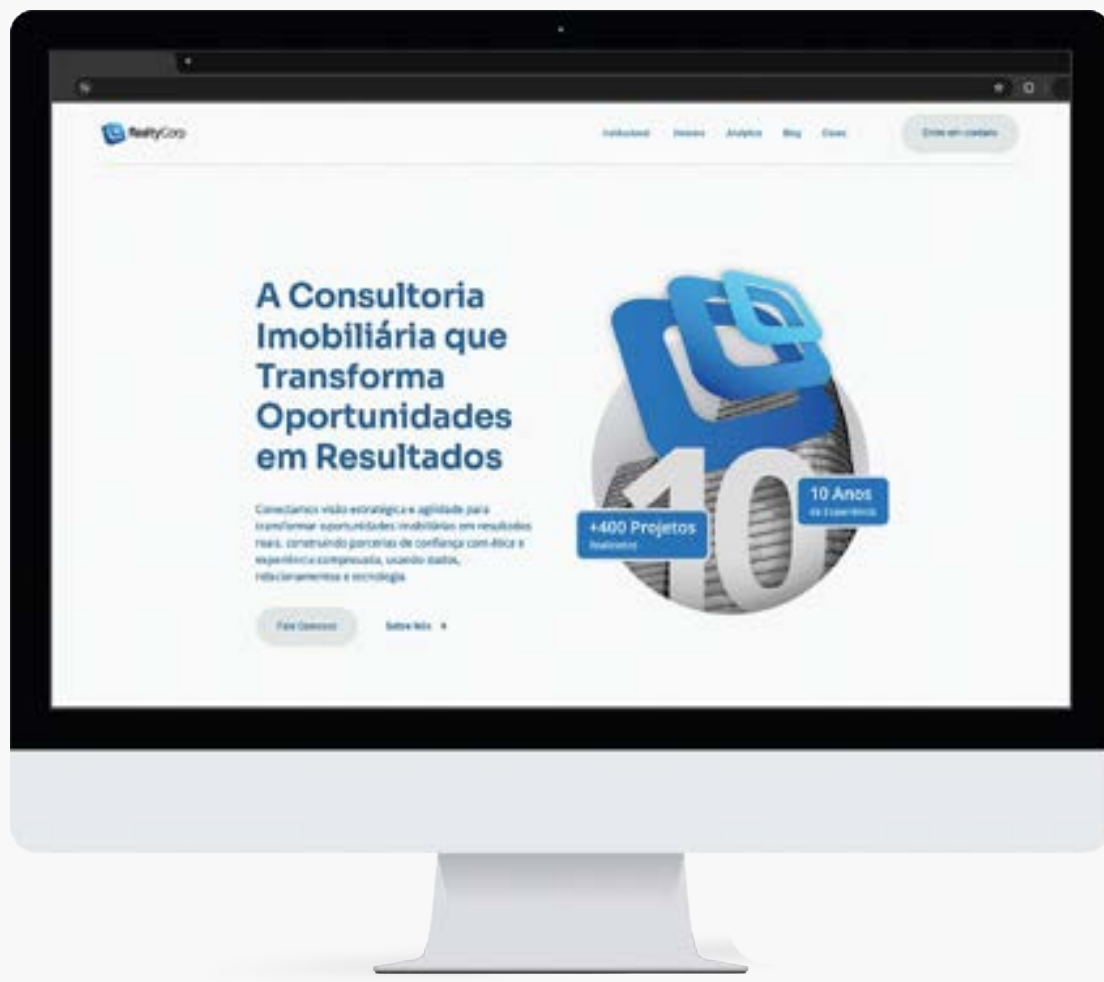
[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação 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 4º trimestre de 2023 e foram consolidados em 31/12/2023.

[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