



RealtyCorp Analytics

Escritório & Industrial

4º Trimestre de 2025

(Referência de Dados: 3T 2025)



Escritórios Corporate

Escritórios Corporate

Cidade de São Paulo

Escritórios > Visão Geral > Cidade: São Paulo > Perfil/Classe: Mult. > Trimestre: 3T25



17.449.790

Estoque Total (m²)

14.929.982

Ocupação (m²)

2.519.809

Vacância (m²)

14,44%

Taxa de Vacância

71.318

Absorção Líquida (m²)

253.192

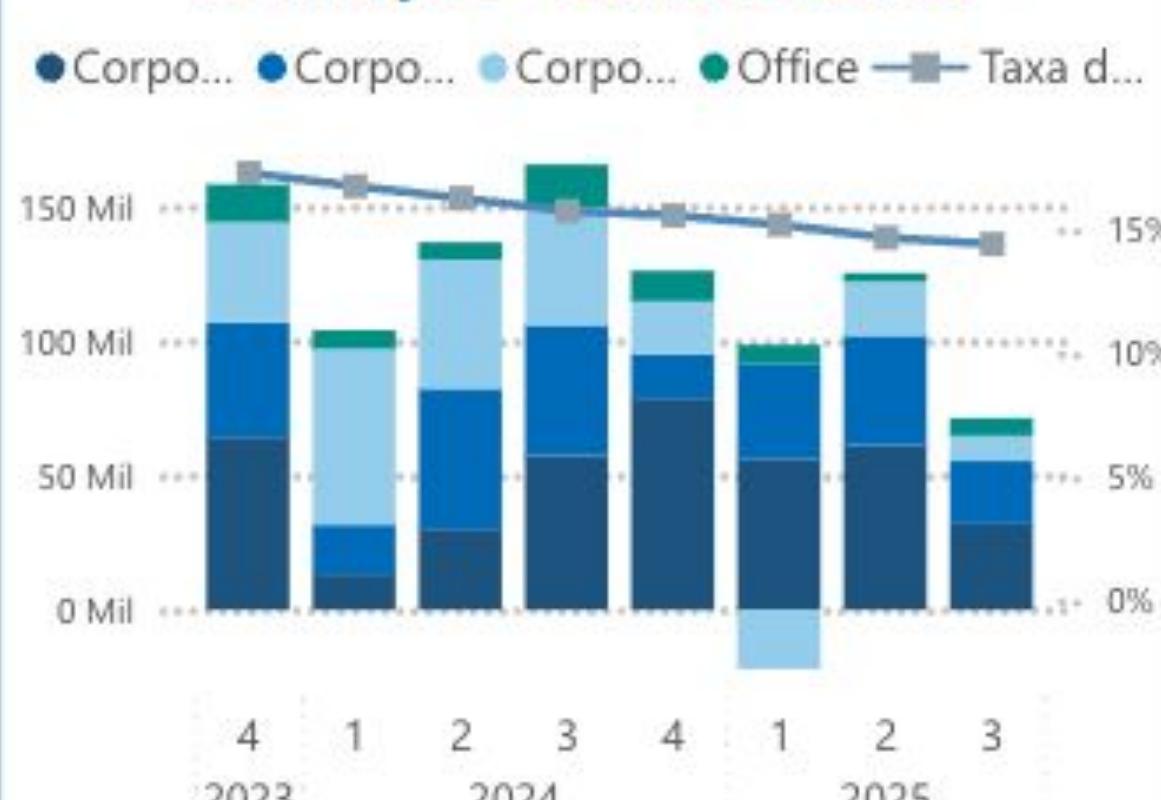
Absorção Bruta (m²)

Absorção Líquida (m²) e Taxa de Vacância

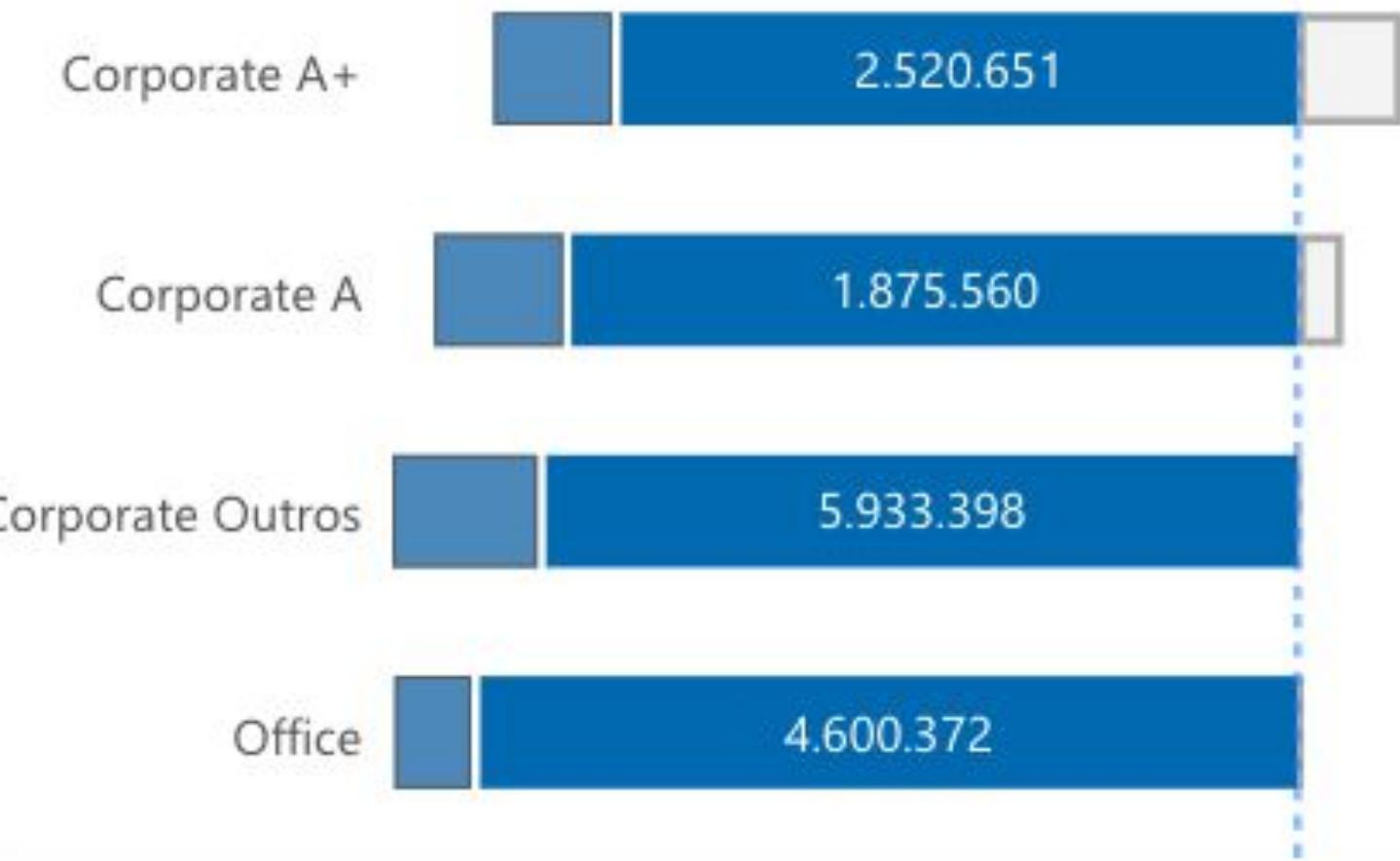
Histórico Completo



Destaque - Últimos 2 anos



● Vacância ● Ocupação ○ Atividade Construtiva (m²)



Painel de Tendências Corporate

	A+		A		Outros	
	2T25	3T25	△	2T25	3T25	△
Taxa de Vacância	16,84%	15,80%	⬇️	16,22%	15,88%	⬇️
Absorção Líquida (m ²)	61.214	31.881	⬇️	40.850	23.470	⬇️
Novo Estoque (m ²)	23.997	0	⬇️	16.479	18.511	↗️
Atividade Construtiva (m ²)	393.306	393.306	—	138.133	119.622	⬇️
Preço de Locação (m ² /mês - M.P.)	R\$ 117,65	R\$ 125,36	↗️	R\$ 112,60	R\$ 110,53	⬇️

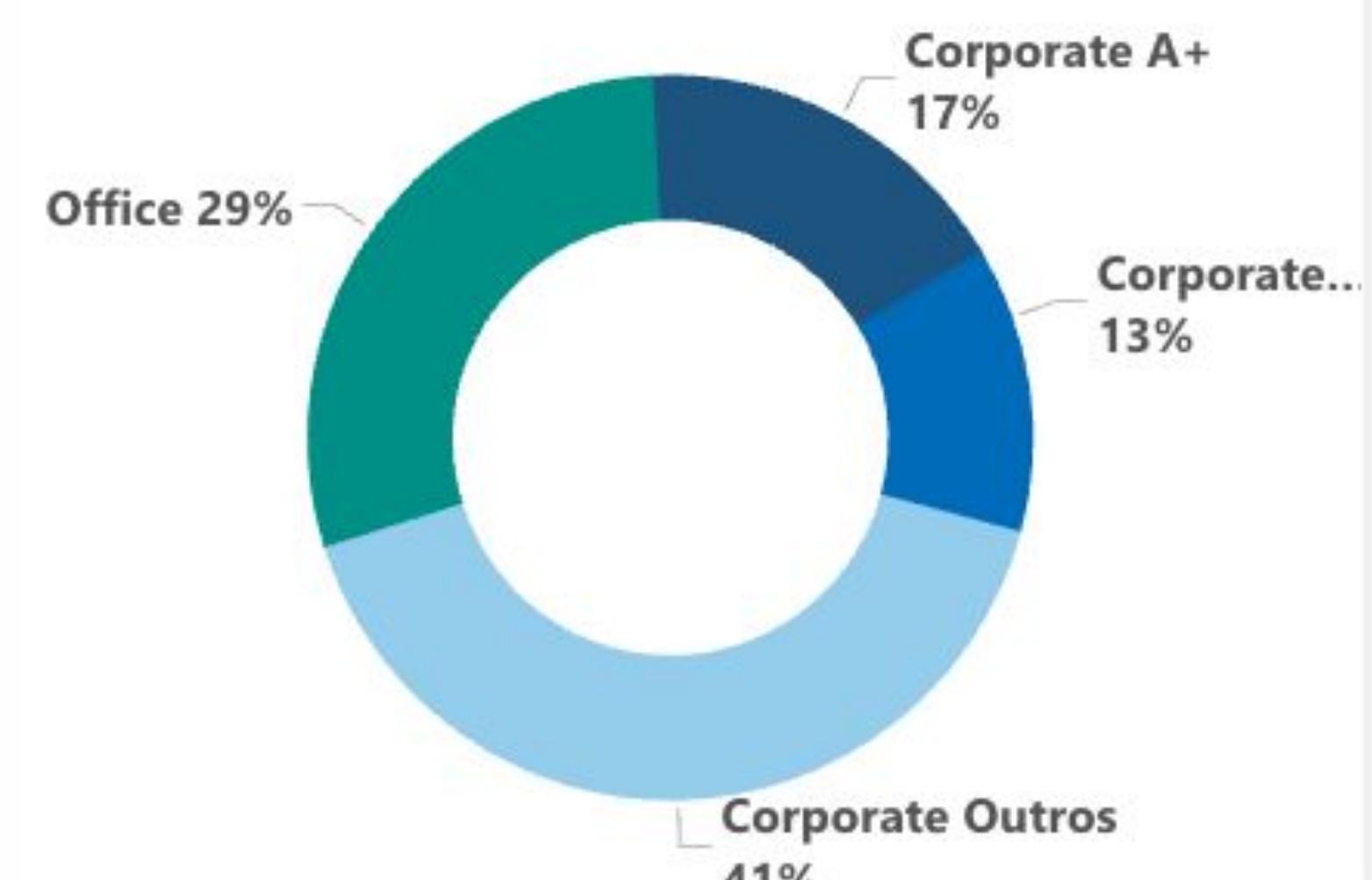
FILTRO: Escritórios > Visão Geral > Cidade: São Paulo > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 3T25

- A cidade de São Paulo possui 12,37 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 17,45 milhões de m² em edifícios de escritórios na cidade de São Paulo.
- Do estoque total, aproximadamente 17% está em edifícios *Corporate Classe A+* (3,0 milhões de m²), 13% em edifícios *Corporate Classe A* (2,3 milhões de m²) e 41% (7,1 milhões de m²) em edifícios *Corporate*¹ Classes B e C, conhecidos como *Outros*. Isso representa um total de 71% de edifícios *Corporate* na capital paulista, enquanto os 29% restantes estão localizados em edifícios de escritórios chamados *Office*¹.
- Como podemos observar no quadro acima, no 3º trimestre de 2025, os números demonstram que a absorção líquida no mercado de escritórios corporativos manteve-se positiva em todas as classes.

No segmento de escritórios corporativos classe *Outros*, a absorção líquida foi de +9.432 m². Já no segmento de escritórios corporativos classe *A+*, a absorção líquida foi positiva em +31.881 m², assim como na classe *A*, com +23.470 m².

- No total do mercado *Corporate*¹, registramos uma absorção líquida positiva total de aproximadamente 64,8 mil m². Ao analisarmos o mercado total (*Corporate*¹ + *Office*¹), identificamos uma absorção bruta total de 253,2 mil m². Os números atuais sugerem uma demanda consistente e disseminada, impulsionada pela atividade positiva em todos os segmentos.
- A atividade construtiva em andamento é expressiva, totalizando 440 mil m² em todas as classes *Corporate*¹, sinalizando uma expectativa de crescimento futuro do estoque.

Composição - Filtros



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

[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 3º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/09/2025.

[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

Chucri Zaidan | São Paulo

Escritórios > Detalhes > Cidade: São Paulo > Região: Chucri Zaidan > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 3T25



1.165.889

Estoque Total (m²)

961.502

Ocupação (m²)

204.387

Vacância (m²)

0

Novo Estoque (m²)

-349

Absorção Líquida (m²)

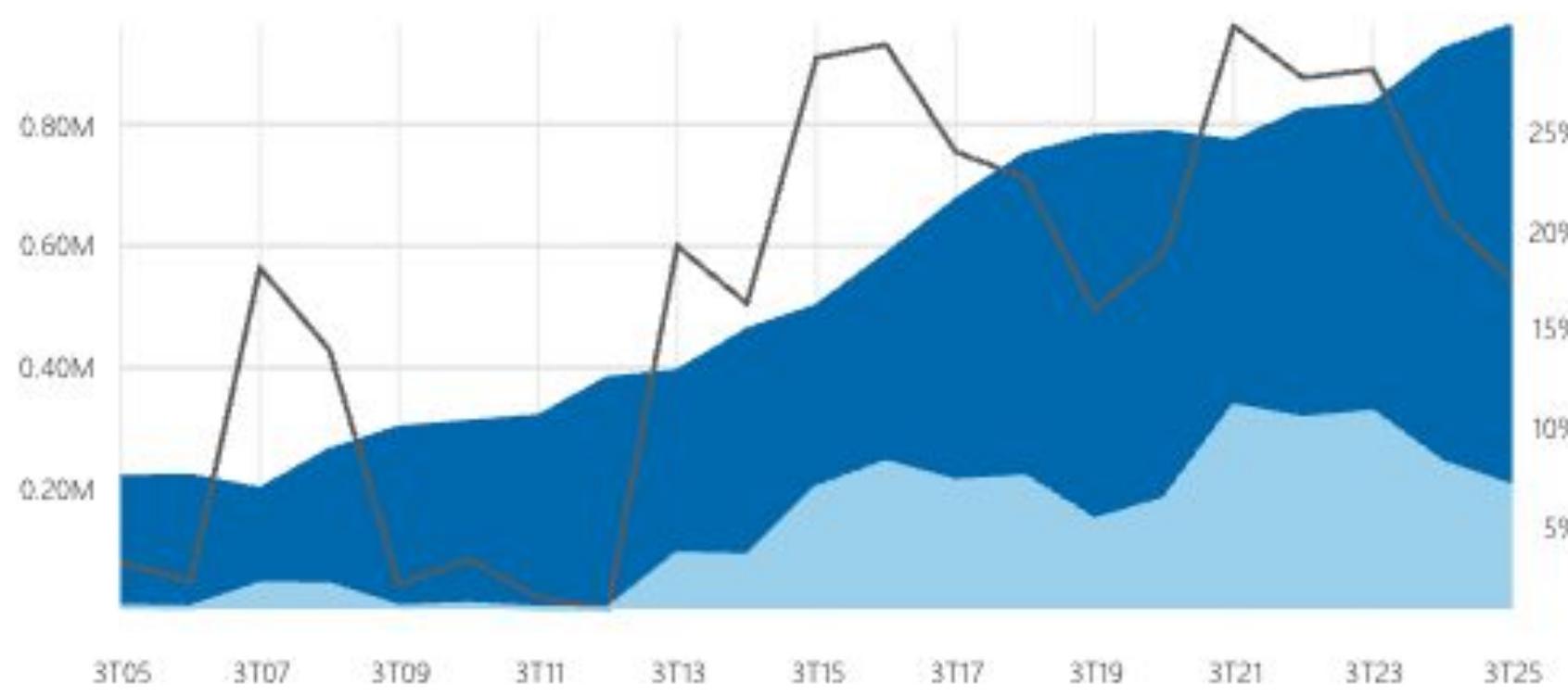
28.743

Absorção Bruta (m²)

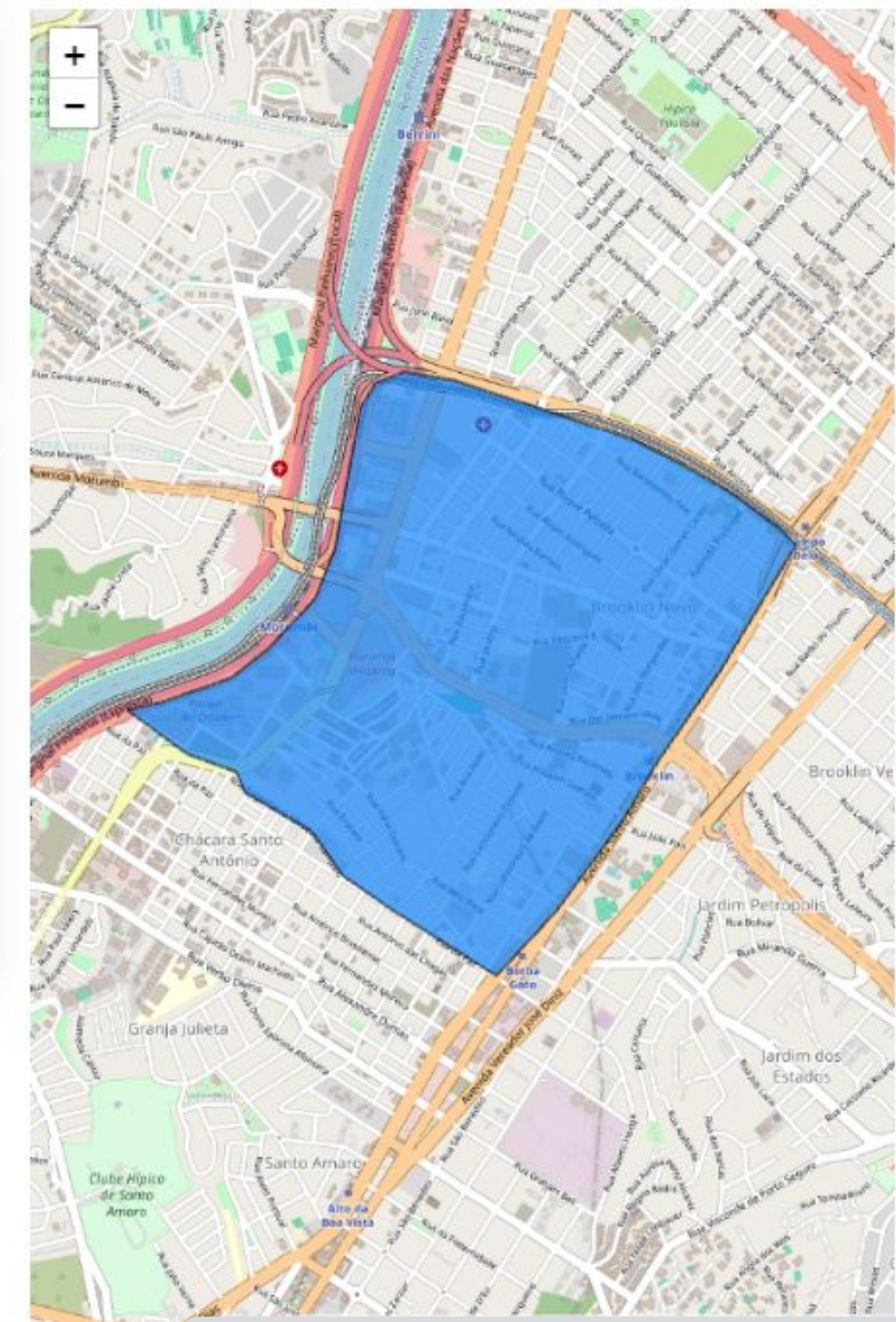
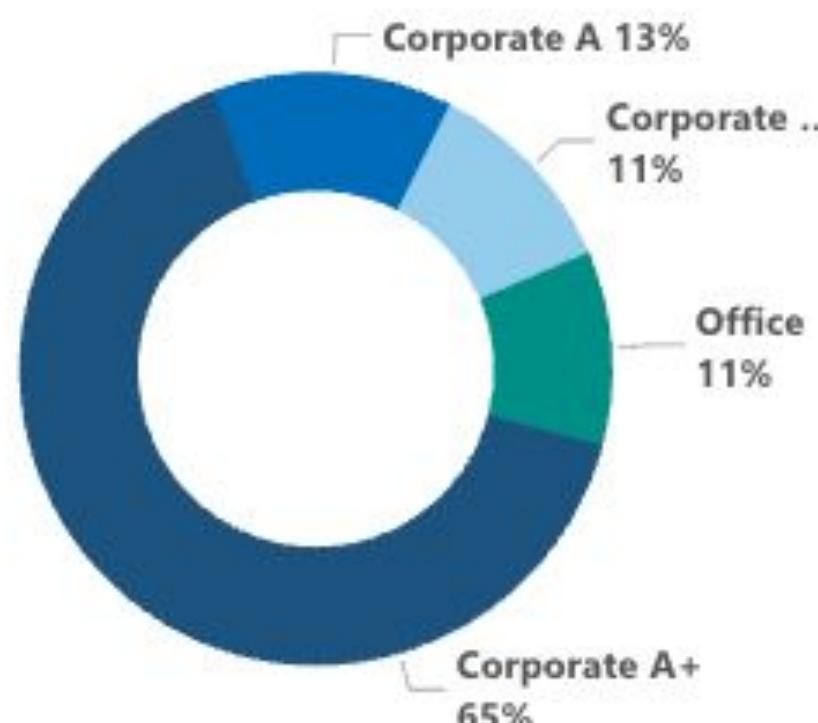


Evolução do Estoque

● 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

2T25

R\$ 87,39

3T25

R\$ 90,27

Taxa de Vacância

17,53%

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

FILTRO: Detalhes > Cidade: São Paulo > Região: Chucri Zaidan > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 3T25

- A região da Chucri Zaidan se consolida como um polo de escritórios, com um estoque total de 1,17 milhão de m². A composição do estoque é majoritariamente de alto padrão, com 65% na classe Corporate¹ A+, 13% em A e 11% em Outros. O segmento Office¹ representa 11%. Essa variedade atende a diversas demandas, de grandes empresas a startups, refletindo a flexibilidade do mercado local.
- O terceiro trimestre de 2025 (3T25) registrou um leve aquecimento no mercado de escritórios. A absorção líquida foi levemente negativa em -349 m² (Corporate¹ + Office¹). Esse resultado indica um período de estabilidade e reajuste de espaços na região. Mesmo com a ocupação estável, a taxa de vacância de 17,53% para o universo combinado (Corporate¹ + Office¹) ainda é relevante, indicando 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 28,7 mil m² no 3T25 (Corporate¹ + Office¹). A absorção líquida próxima de zero e o aumento do preço médio de locação, que subiu de R\$ 87,39/m²/mês no 2T25 para R\$ 90,27/m²/mês no 3T25, indicam que a demanda se mantém aquecida. Essa valorização posiciona a Chucri Zaidan como uma importante zona de oportunidade e crescimento em São Paulo.
- Sua localização estratégica e infraestrutura de ponta atraem diversas empresas, consolidando-a como um ambiente dinâmico e promissor para negócios e investimentos. O cenário atual sugere que a valorização e a demanda por espaços de qualidade 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 3º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/09/2025.

[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: 3T25



9.048.377

Estoque Total (m²)

7.464.123

Ocupação (m²)

1.584.254

Vacância (m²)

17,51%

Taxa de Vacância

28.399

Absorção Líquida (m²)

71.899

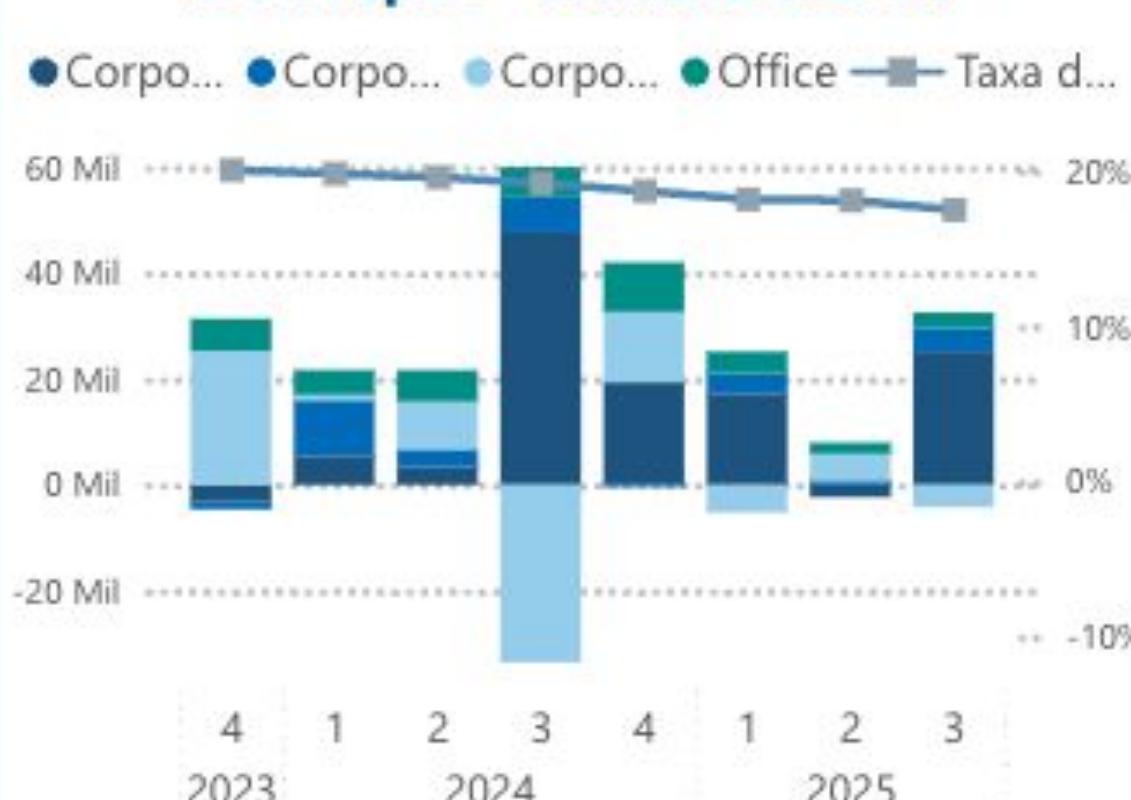
Absorção Bruta (m²)

Absorção Líquida (m²) e Taxa de Vacância

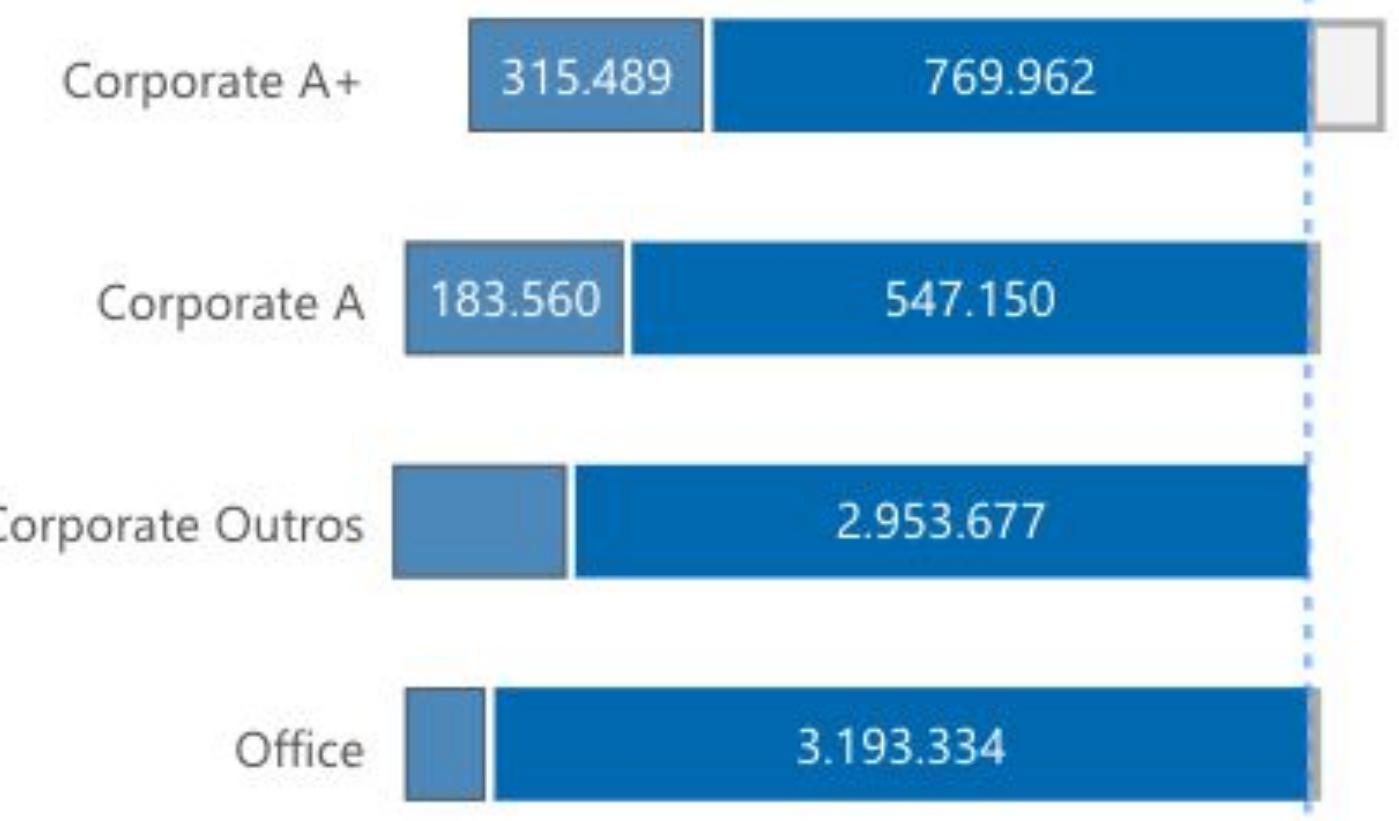
Histórico Completo



Destaque - Últimos 2 anos



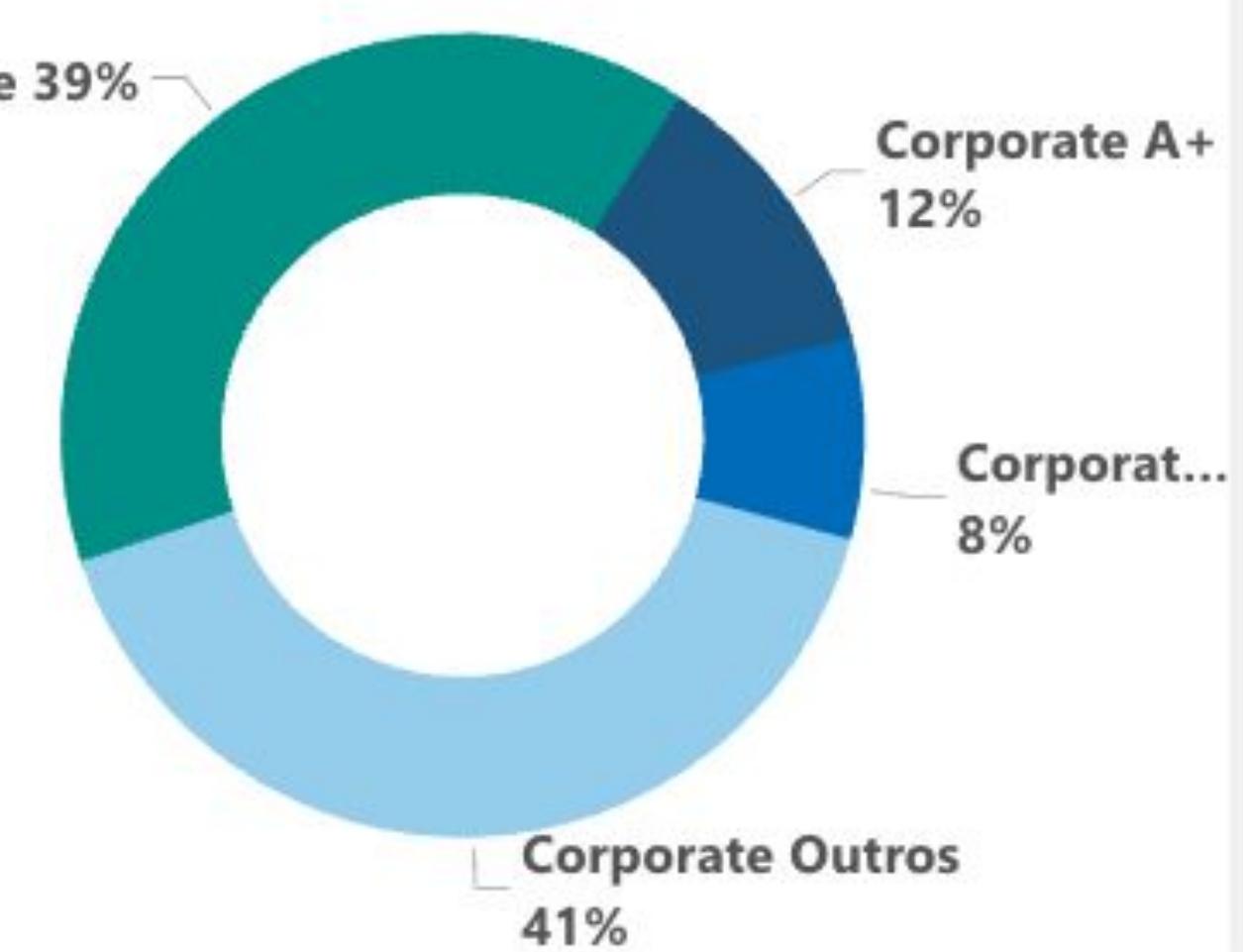
● Vacância ● Ocupação ○ Atividade Construtiva (m²)



Painel de Tendências Corporate

	A+		A		Outros	
	2T25	3T25	2T25	3T25	2T25	3T25
Taxa de Vacância	31,40%	29,07%	▲	26,35%	25,12%	▲
Absorção Líquida (m ²)	-2.289	25.308	↗	900	4.344	↗
Novo Estoque (m ²)	0	0	—	0	0	—
Atividade Construtiva (m ²)	100.429	100.429	—	11.155	11.155	—
Preço de Locação (m ² /mês - M.P.)	R\$ 87,53	R\$ 90,44	↗	R\$ 58,12	R\$ 56,82	↘
					R\$ 41,37	R\$ 40,59
						↘

Composição - Filtros



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

FILTRO: Visão Geral > Cidade: Rio de Janeiro > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 3T25

- O mercado de escritórios do Rio de Janeiro oferece um estoque total de 9,05 milhões de m², sendo 5,51 milhões de m² Corporate¹ e 3,54 milhões de m² Office¹. A composição Corporate¹ 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.
- No 3º trimestre de 2025 (3T25), a absorção líquida Corporate¹ foi de +25.464 m², revelando uma forte mudança no perfil da demanda. A classe A+ impulsionou o resultado com +25.308 m², enquanto a Outros registrou -4.188 m², invertendo completamente a dinâmica do trimestre anterior, onde a classe Outros havia fechado com +4.984 m² e a A+ registrado saldo negativo (com -2.289 m²).
- Enquanto a análise do 2T25 apontava para uma maior sensibilidade ao preço, essa nova guinada aponta para uma retomada na busca por qualidade (flight to quality). Locatários, que antes focavam em otimização de custos, agora demonstram maior confiança para investir em espaços de alto padrão e mais eficientes.
- A análise do mercado (Corporate¹ + Office¹) mostra uma absorção bruta de 71,9 mil m², com absorção líquida de +28.399 m². Refletindo essa nova demanda, a taxa de vacância geral, que estava estável em 18,12% no 2T25, apresentou uma leve queda, fechando o 3T25 em 17,51%. Essa redução, impulsionada pela forte absorção em A+, demonstra a resiliência do mercado e indica um reaquecimento, com o mercado agora focado em modernização.

[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 3º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/09/2025.

[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

Portuária | Rio de Janeiro

Escritórios > Detalhes > Cidade: Rio de Janeiro > Região: Portuária > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 3T25



393.887

Estoque Total (m²)

292.142

Ocupação (m²)

101.745

Vacância (m²)

0

Novo Estoque (m²)

0

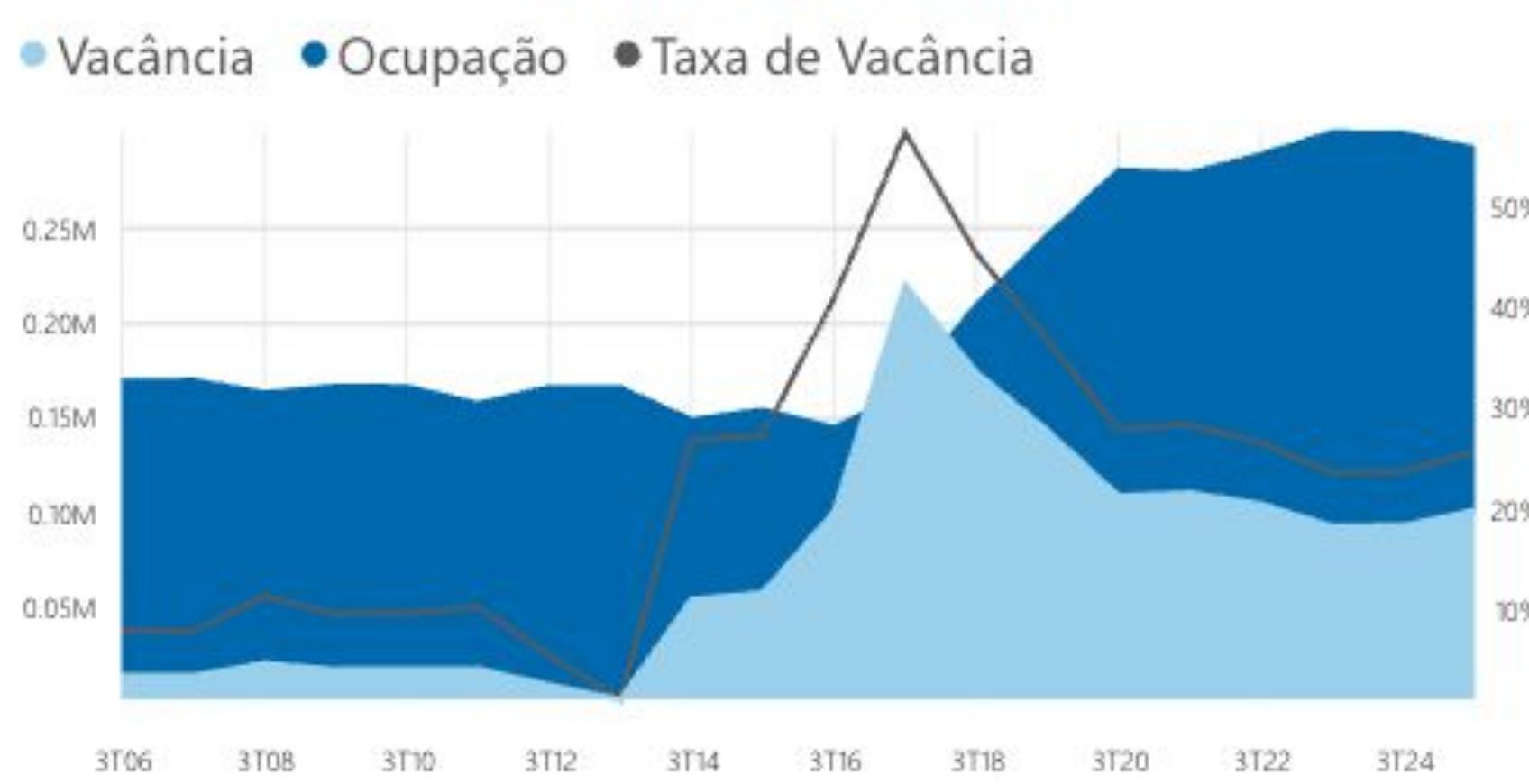
Absorção Líquida (m²)

0

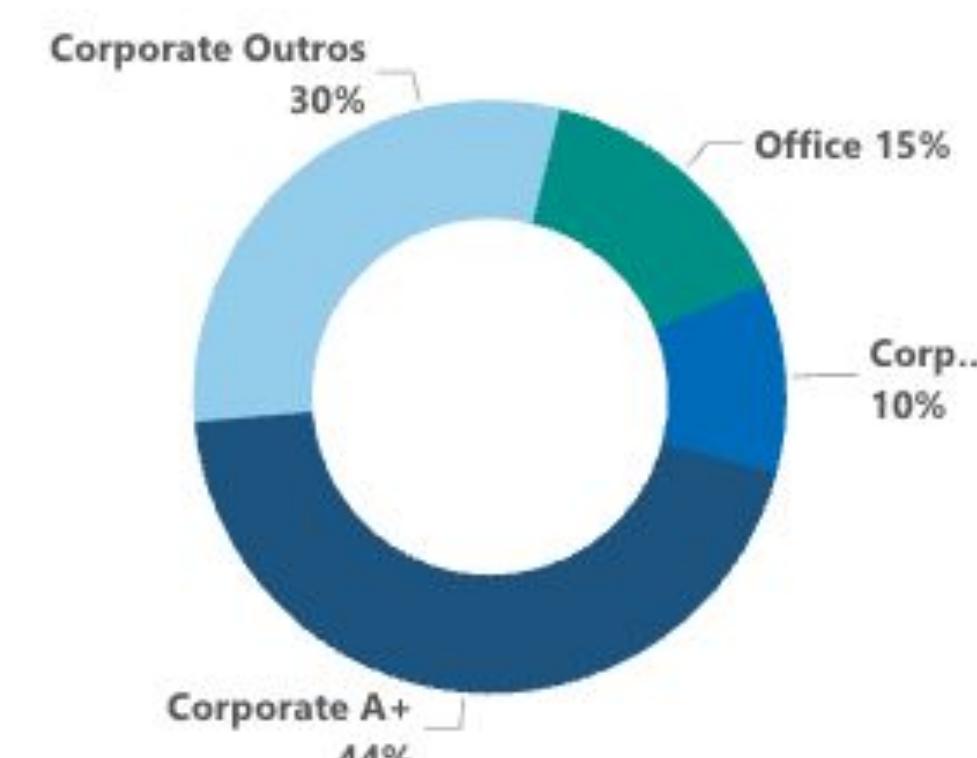
Absorção Bruta (m²)



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

2T25

R\$ 60,80

3T25

R\$ 41,43



Taxa de Vacância

25,83%

PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS

Acesse agora [clicando aqui](#)

FILTRO: Detalhes > Cidade: Rio de Janeiro > Região: Portuária > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 3T25

- A Região Portuária do Rio de Janeiro, um submercado focado em ativos modernos, apresenta um estoque total de 393,9 mil m². Essa área é dividida entre 335,1 mil m² em edifícios corporativos (Corporate¹) e 58,8 mil m² em edifícios Office¹. A composição é dominada pelo alto padrão, com 44% de Corporate¹ A+.
- Durante o terceiro trimestre de 2025, o mercado de escritórios na Portuária enfrentou desafios significativos. O cenário foi de estagnação total: a absorção líquida (Corporate¹ + Office¹) registrou 0 m². Esse resultado nulo, somado à ausência de entrega de novo estoque, demonstra uma paralisação nas negociações da região.
- Enquanto a análise do 2T25 no Centro RJ ainda identificava movimentação (absorção bruta de 24,5 mil m²), a Portuária registrou 0 m² também na absorção bruta (Corporate¹ + Office¹), mostrando que não houve nenhuma nova locação no trimestre, refletindo um período de ajustes e otimização de espaços pelas empresas.
- Essa total ausência de demanda impactou diretamente os valores de locação para o universo (Corporate¹ + Office¹). O preço médio pedido por metro quadrado despencou, caindo de R\$ 60,80/m²/mês no 2T25 para R\$ 41,43/m²/mês no 3T25, refletindo a alta oferta e a necessidade de manter a atratividade. A taxa de vacância geral (Corporate¹ + Office¹) encerrou o trimestre em 25,83%.

[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 3º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/09/2025.

[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: Mult. > Estado: SP > Classe: Mult. > Trimestre: 3T25



20.402.624
Estoque Total (m²)

18.834.161
Ocupação (m²)

1.568.463
Vacância (m²)

7,69%
Taxa de Vacância

420.446
Absorção Líquida (m²)

646.280
Absorção Bruta (m²)

Absorção Líquida (m²) e Taxa de Vacância

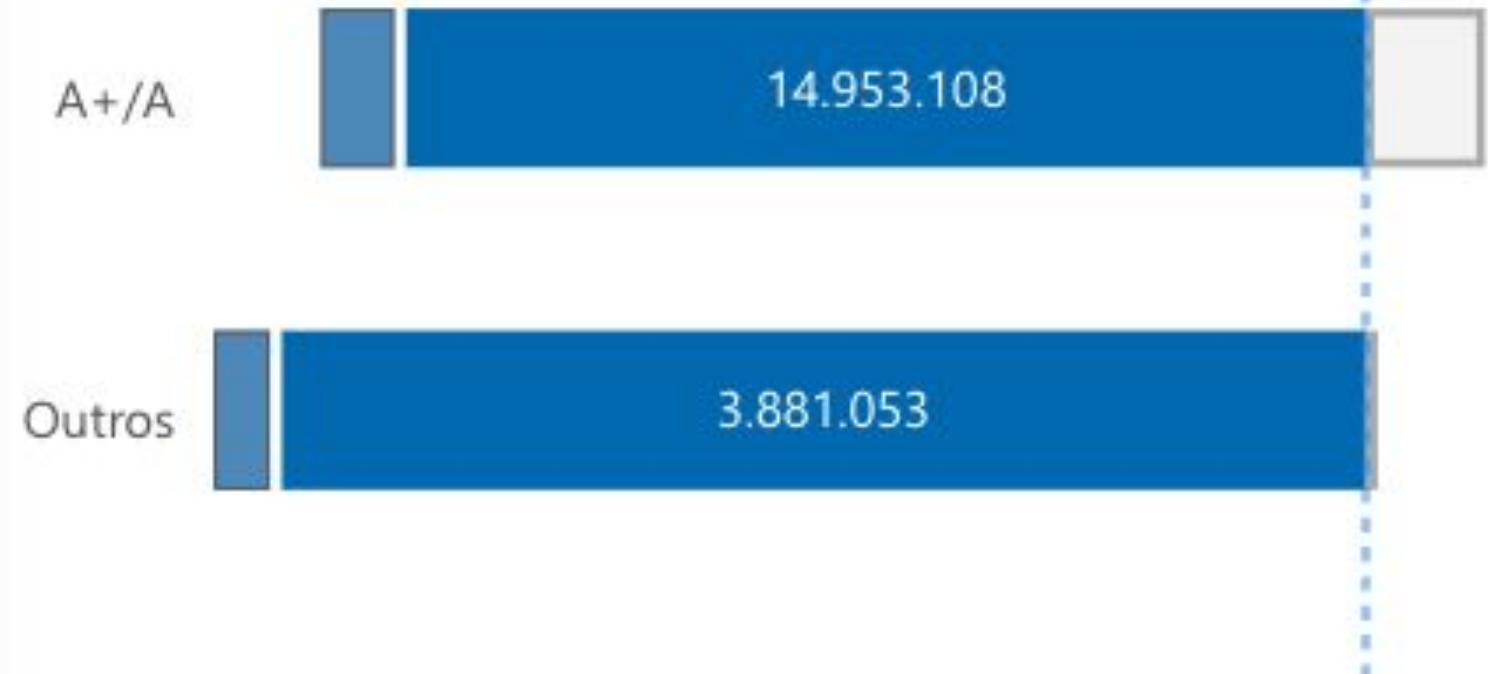
Histórico Completo



Destaque - Últimos 2 anos



● Vacância ● Ocupação ○ Atividade Construtiva (m²)



Painel de Tendências

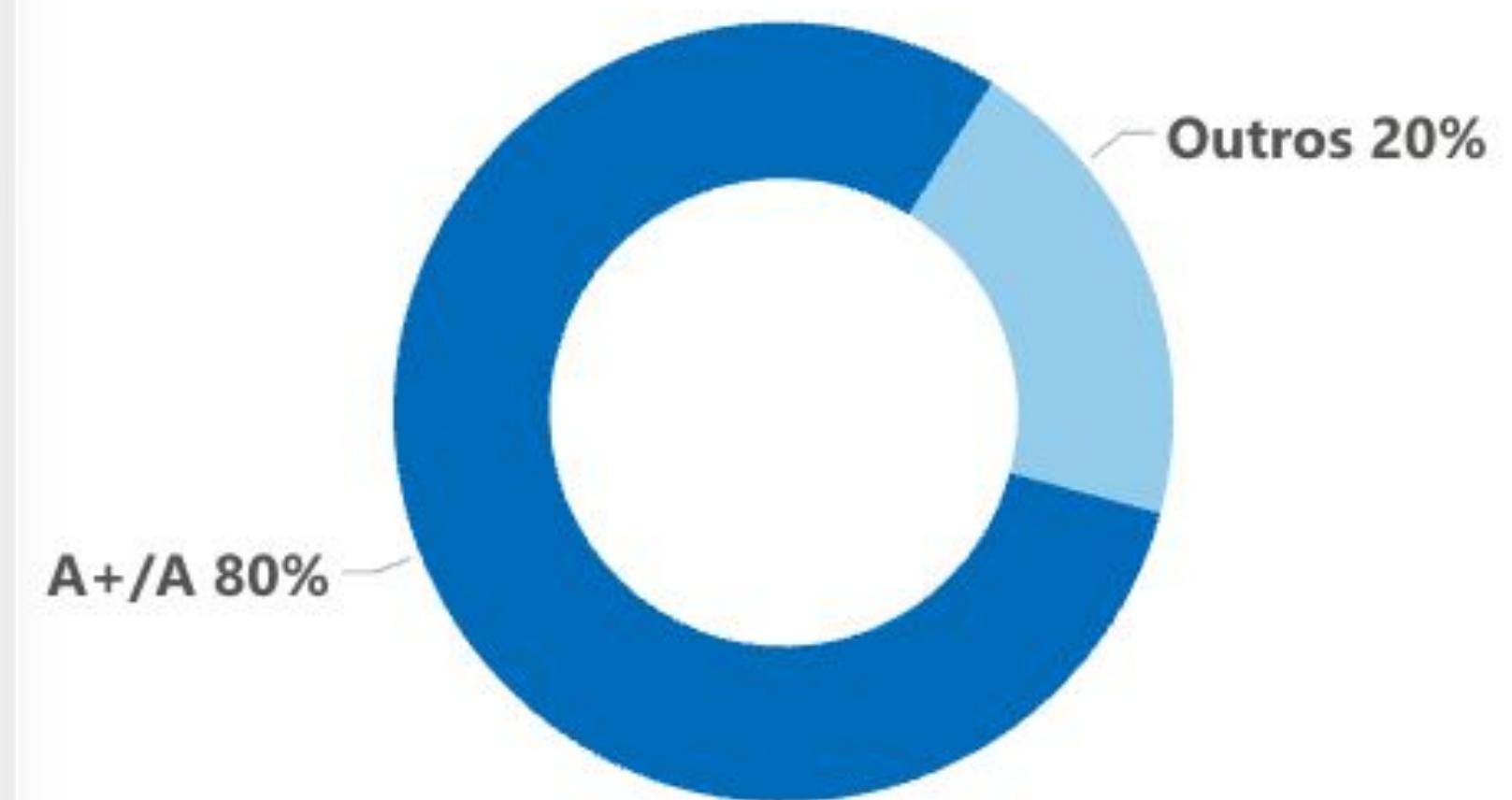
A+ / A

Outros

	2T25	3T25	△	2T25	3T25	△
Taxa de Vacância	9,29%	8,14%	↓	5,96%	5,90%	↓
Absorção Líquida (m ²)	472.075	387.728	↓	21.216	32.718	↗
Novo Estoque (m ²)	652.724	221.420	↓	5.254	32.000	↗
Atividade Construtiva (m ²)	1.683.563	1.860.252	↗	75.776	43.776	↘
Preço de Locação (m ² /mês - M.P.)	R\$ 29,98	R\$ 30,48	↗	R\$ 22,66	R\$ 27,55	↗

FILTRO: Logístico > Visão Geral > Estado: SP > Classe: Todos > Trimestre: 3T25

Composição - Filtros



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

- O mercado logístico no Estado de São Paulo manteve um trimestre de crescimento robusto. O estoque total de espaços logísticos alcançou a marca de 20,40 milhões de m². Desses, 18,83 milhões de m² já estão ocupados, resultando em uma taxa de vacância ainda menor, de apenas 7,69%. A absorção líquida no período foi muito forte, atingindo +420.446 m², enquanto a absorção bruta somou expressivos 646.280 m². Esses números refletem a alta demanda e a intensa atividade no setor logístico paulista.
- Ao compararmos o terceiro trimestre de 2025 (3T25) com o trimestre anterior (2T25), notamos uma performance sólida, embora com uma leve desaceleração após o trimestre explosivo anterior. A absorção líquida no universo de galpões de classes A+/A, que havia disparado no 2T25 (+472,1 mil m²), registrou

+387.728 m². Em contrapartida, a classe Outros mostrou aceleração, passando de +21.216 m² (2T25) para +32.718 m² (3T25). Essa performance robusta destaca a capacidade de absorção do mercado e reforça a atratividade da região para operações logísticas.

- No que se refere ao estoque, houve uma adição de +221.420 m² na classe A+/A e +32.000 m² na classe Outros. Além disso, a atividade construtiva demonstra um volume muito robusto de empreendimentos em andamento, com mais de 1,86 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.

[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 3º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/09/2025.

[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 Dutra SP | São Paulo

Logístico > Detalhes > Região Brasil: Sudeste > Estado: SP > Eixo: Dutra SP > Classe: A+/A, Outros > Trimestre: 3T25



3.943.878

Estoque Total (m²)

3.697.084

Ocupação (m²)

246.794

Vacância (m²)

4.000

Novo Estoque (m²)

63.911

Absorção Líquida (m²)

81.452

Absorção Bruta (m²)

● Vacância ● Ocupação ○ Atividade Construtiva

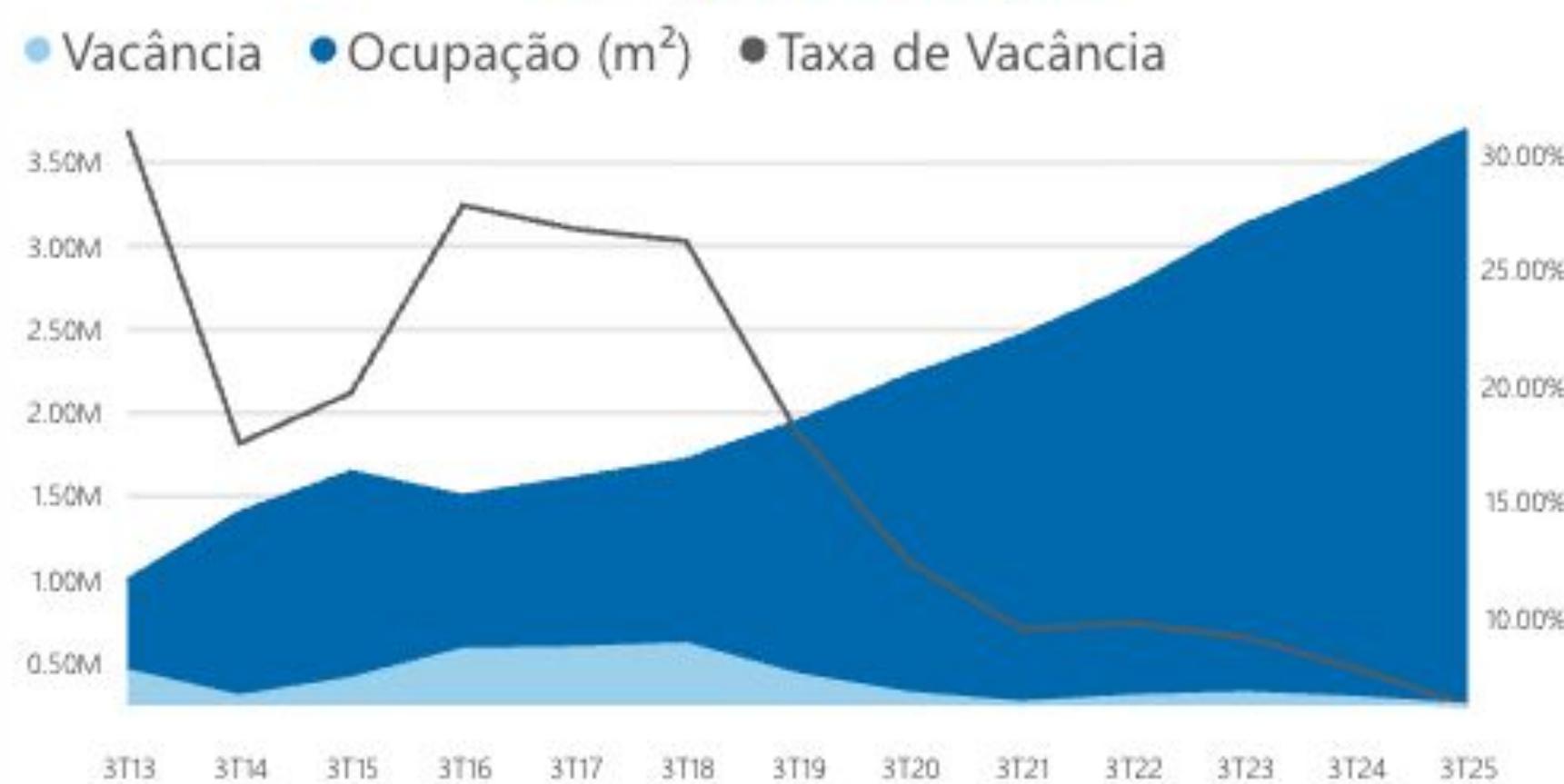
A+/A

3.014.463

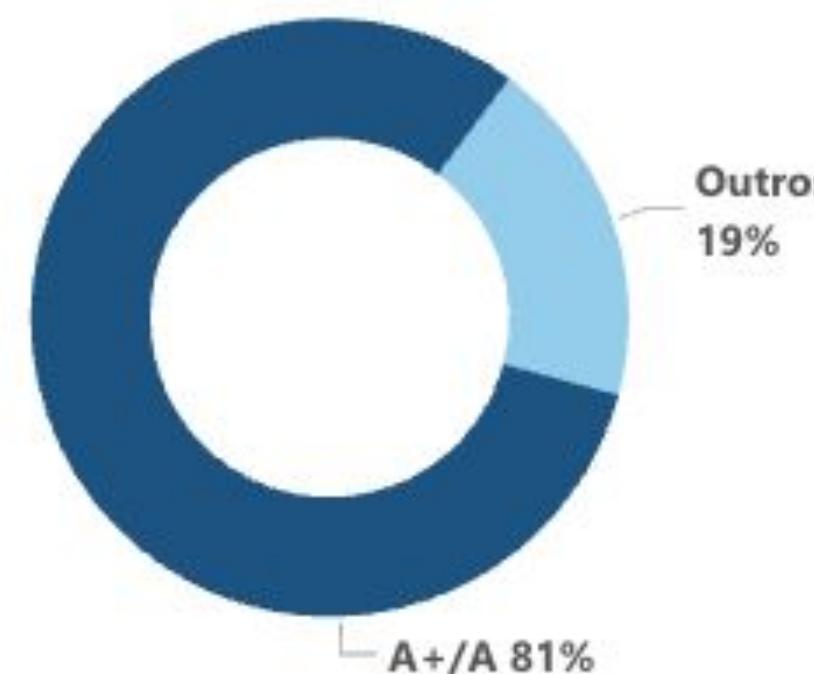
Outros

63.428 682.622

Evolução do Estoque



Composição - Filtros



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

Selecionar um Eixo e uma Classe

2T25

R\$ 34,02

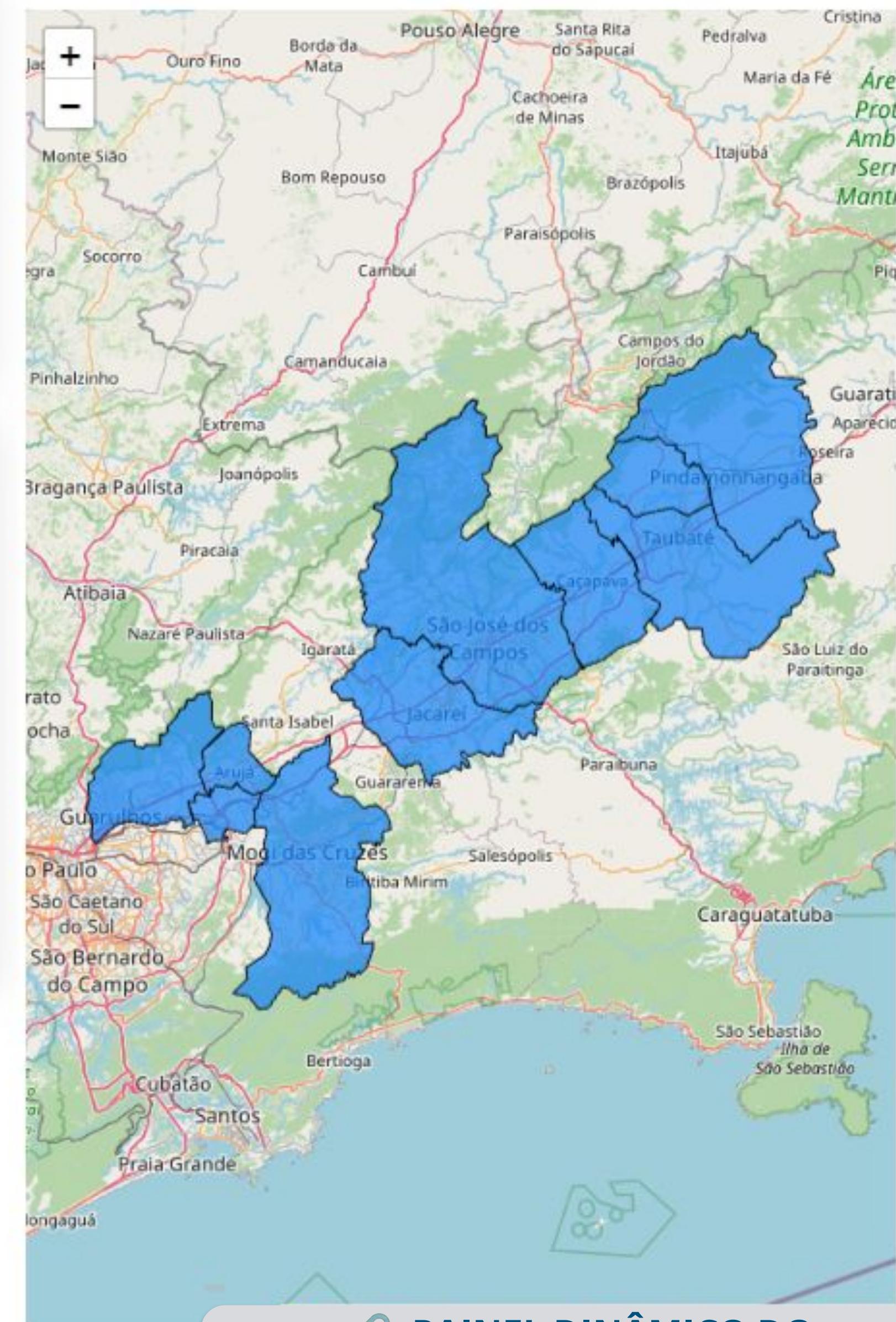
3T25

R\$ 34,24



Taxa de Vacância

6,26%



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

FILTRO: Logístico > Detalhes > Eixo: Dutra SP > Classe: A+/A, Outros > Trimestre: 3T25

- O Eixo Dutra SP apresentou um desempenho robusto no mercado logístico durante o 3º trimestre de 2025. Esta região se destaca como um mercado de grande porte, com um estoque total de 3,94 milhões de m². A maioria desse volume, precisamente 3,70 milhões de m², já está ocupada, o que resulta em uma taxa de vacância extremamente baixa de apenas 6,26%. Essa taxa de vacância mínima sublinha a alta demanda e a preferência das empresas por essa localidade estratégica.
- A absorção líquida no período foi positiva, atingindo +63.911 m², demonstrando um ritmo contínuo e saudável de novas locações. A absorção bruta somou expressivos 81.452 m², refletindo a intensa atividade de ocupação de novos espaços e expansões. Houve uma adição de novo estoque de +4.000 m² neste trimestre, e a forte demanda foi capaz de absorver esse volume.
- A composição do mercado neste eixo é fortemente concentrada em condomínios de alto padrão. A classe A+/A representa notáveis 81% (3.197.828 m²) do estoque total, o que garante a qualidade e modernidade dos galpões disponíveis.
- Assim como em outros eixos de São Paulo no trimestre anterior, 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\$ 34.02/m²/mês (2T25) para R\$ 34.24/m²/mês (3T25). O Eixo Dutra SP se consolida, assim, como uma das áreas mais resilientes e valorizadas do estado 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 3º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/09/2025.

[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: Mult. > Estado: RJ > Classe: Mult. > Trimestre: 3T25



3.073.633
Estoque Total (m²)

2.725.176
Ocupação (m²)

348.457
Vacância (m²)

11,34%
Taxa de Vacância

-19.067
Absorção Líquida (m²)

24.983
Absorção Bruta (m²)

Absorção Líquida (m²) e Taxa de Vacância

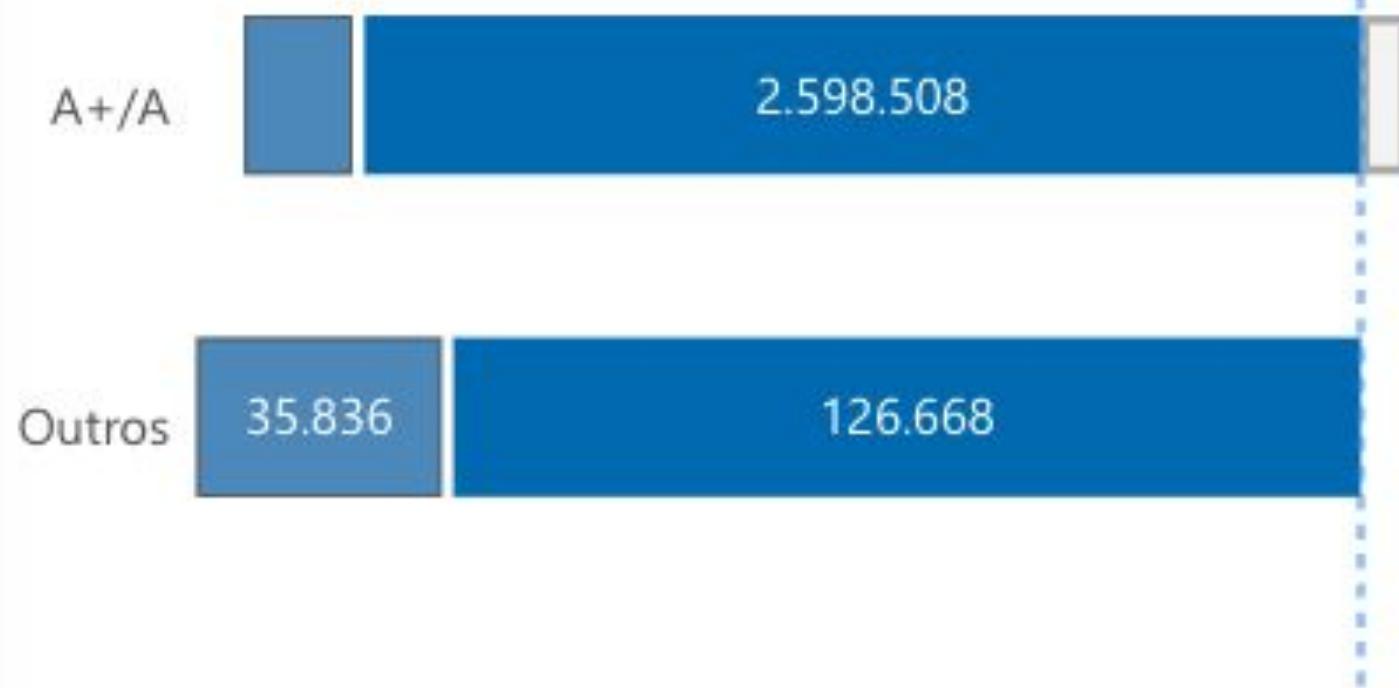
Histórico Completo



Destaque - Últimos 2 anos



● Vacância ● Ocupação ○ Atividade Construtiva (m²)



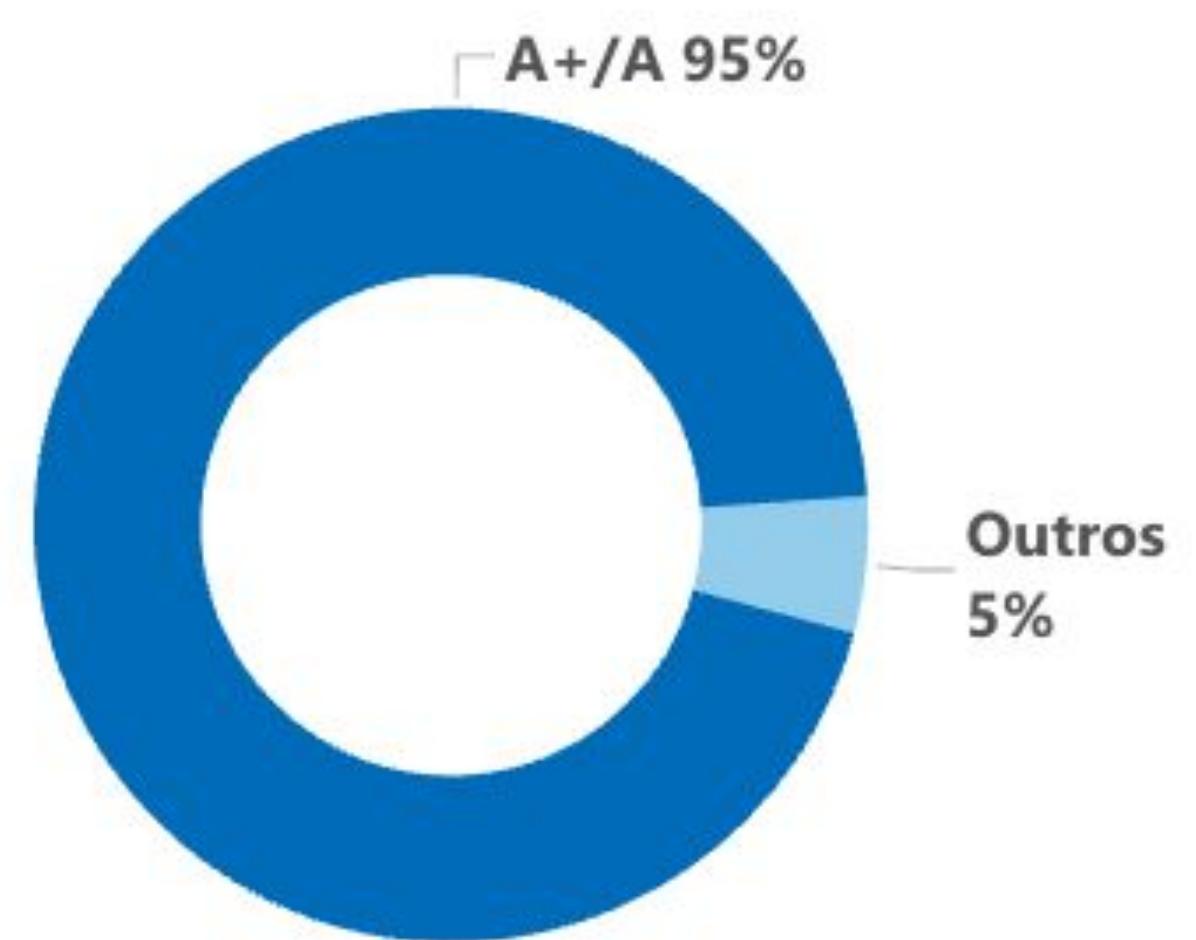
Painel de Tendências

A+ / A

Outros

	2T25	3T25	△	2T25	3T25	△
Taxa de Vacância	9,96%	10,74%	↗	24,28%	22,05%	↘
Absorção Líquida (m ²)	5.555	-22.692	↘	64	3.625	↗
Novo Estoque (m ²)	11.003	0	↘	0	0	—
Atividade Construtiva (m ²)	124.907	124.907	—	0	0	—
Preço de Locação (m ² /mês - M.P.)	R\$ 23,22	R\$ 25,28	↗	R\$ 30,00	R\$ 30,00	—

Composição - Filtros



FILTRO: Logístico > Visão Geral > Estado: RJ > Classe: Todos > Trimestre: 3T25

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

- Analisando o cenário do mercado logístico do Estado do Rio de Janeiro, durante o 3º trimestre de 2025 (3T25), constatamos um estoque total disponível de 3,07 milhões de m². Desse montante, 2.725.176 m² encontram-se ocupados, resultando em uma taxa de vacância de 11,34%, o que representa 348.457 m² disponíveis para ocupação. A absorção líquida no período foi negativa em -19.067 m², enquanto a absorção bruta atingiu 24.983 m².
- Ao compararmos o 3T25 com o 2T25 no universo dos condomínios Classe A+/A, observamos um aumento na taxa de vacância, passando de 9,96% para 10,74%. Contudo, a absorção líquida apresentou uma reversão significativa, declinando de +5.555 m² para -22.692 m². Essa devolução de espaços no segmento de alto padrão merece atenção para entender as dinâmicas de demanda do mercado.
- No que tange ao estoque, não houve adição de novo estoque no 3T25, contrastando com os 11.003 m² entregues no trimestre anterior. A atividade construtiva manteve-se estável em 124.907 m².
- A composição do mercado logístico na região revela uma expressiva concentração de condomínios classificados como A+/A, representando 95% do estoque total. Os condomínios classificados em outras categorias (Outros) correspondem a apenas 5%. Essa predominância de ativos de alto padrão molda as características do mercado, influenciando os preços de locação e o perfil das empresas que buscam esses espaços. Em suma, o mercado logístico do Rio de Janeiro no 3T25 sinaliza uma contração na demanda, com absorção líquida negativa e aumento na vacância de alto padrão, sem a entrada de novos empreendimentos, em um contexto de forte concentração em ativos de alta qualidade.

[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 3º trimestre de 2025 e foram consolidados em 30/09/2025.

[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.

Ecossistema RC



Seu imóvel exclusivo
com a RealtyCorp:
Qualidade e
confiança garantidas

**+ 150
Imóveis
Contratados**



Soluções inovadoras
para desafios
imobiliários complexos

**+ 220 Cases
Publicados**



Calcule e compare o
aluguel do seu
escritório.



Insights e análises
estratégicas sobre o
mercado imobiliário

**+ 185
Artigos
Publicados**



Painel interativo e
intuitivo: Explore o
RealtyCorp Analytics.

**+ Dinâmico
e Interativo**



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