



RealtyCorp Analytics

Escritório & Industrial

1º Trimestre de 2025

(Referência de Dados: 4T 2024)



Escritórios Corporate

Escritórios Corporate Cidade de São Paulo

Escritórios > Visão Geral > Cidade: São Paulo > Perfil/Classe: Mult. > Trimestre: 4T24



17.413.150

Estoque Total (m²)

14.697.232

Ocupação (m²)

2.715.918

Vacância (m²)

15,60%

Taxa de Vacância

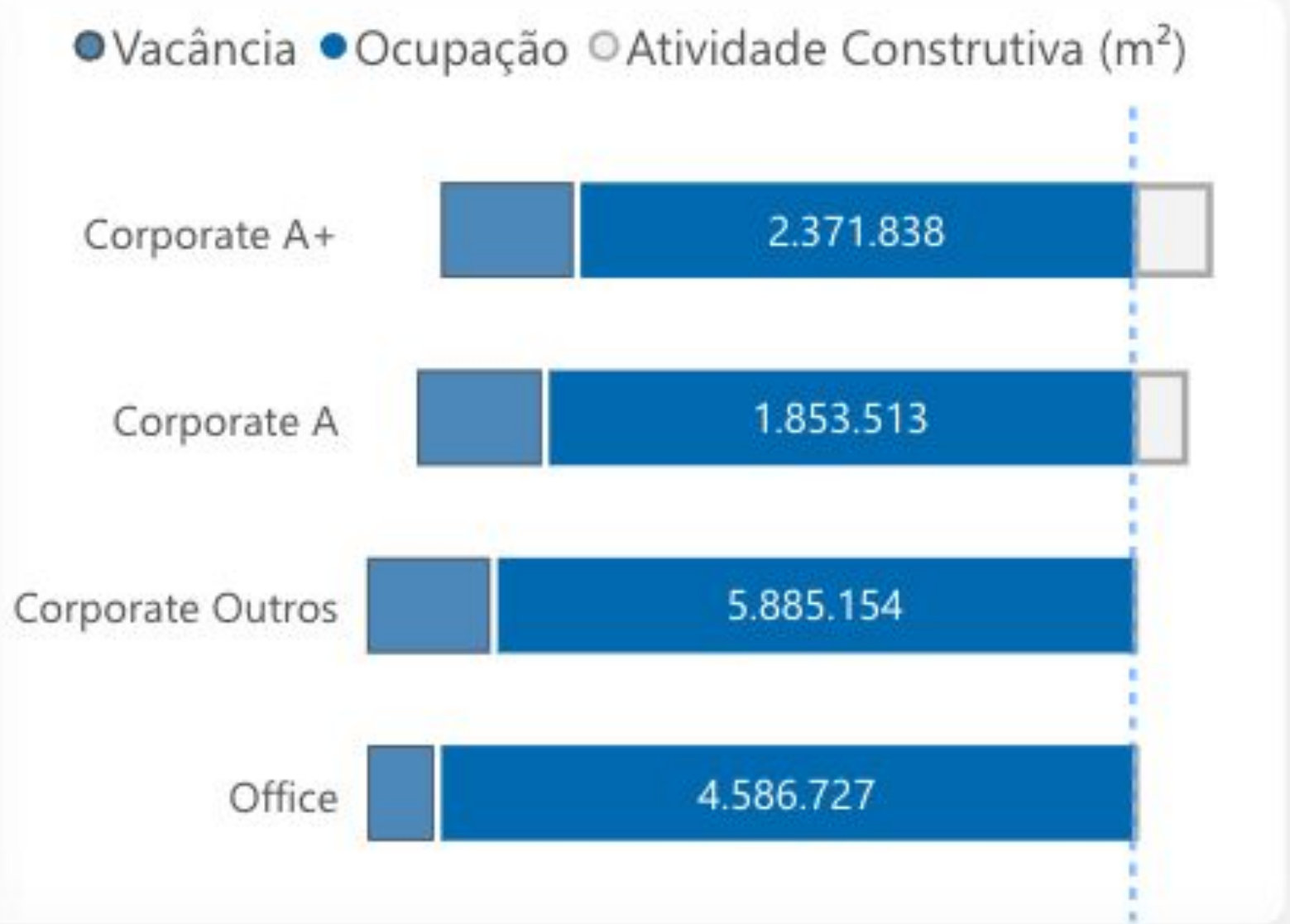
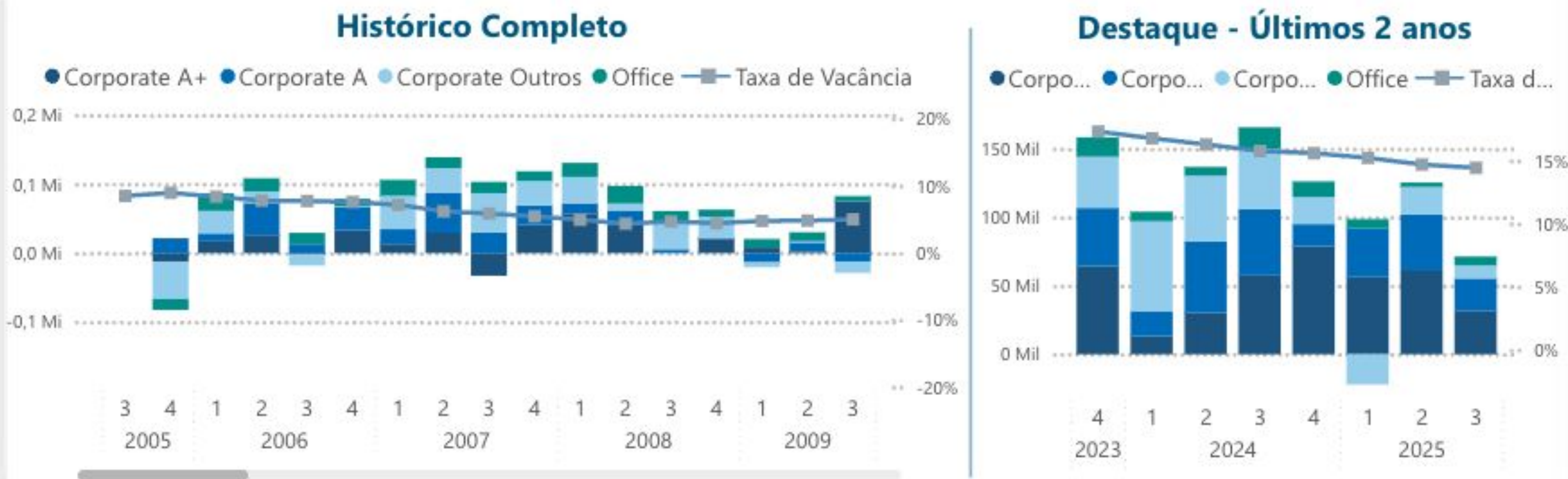
126.161

Absorção Líquida (m²)

316.431

Absorção Bruta (m²)

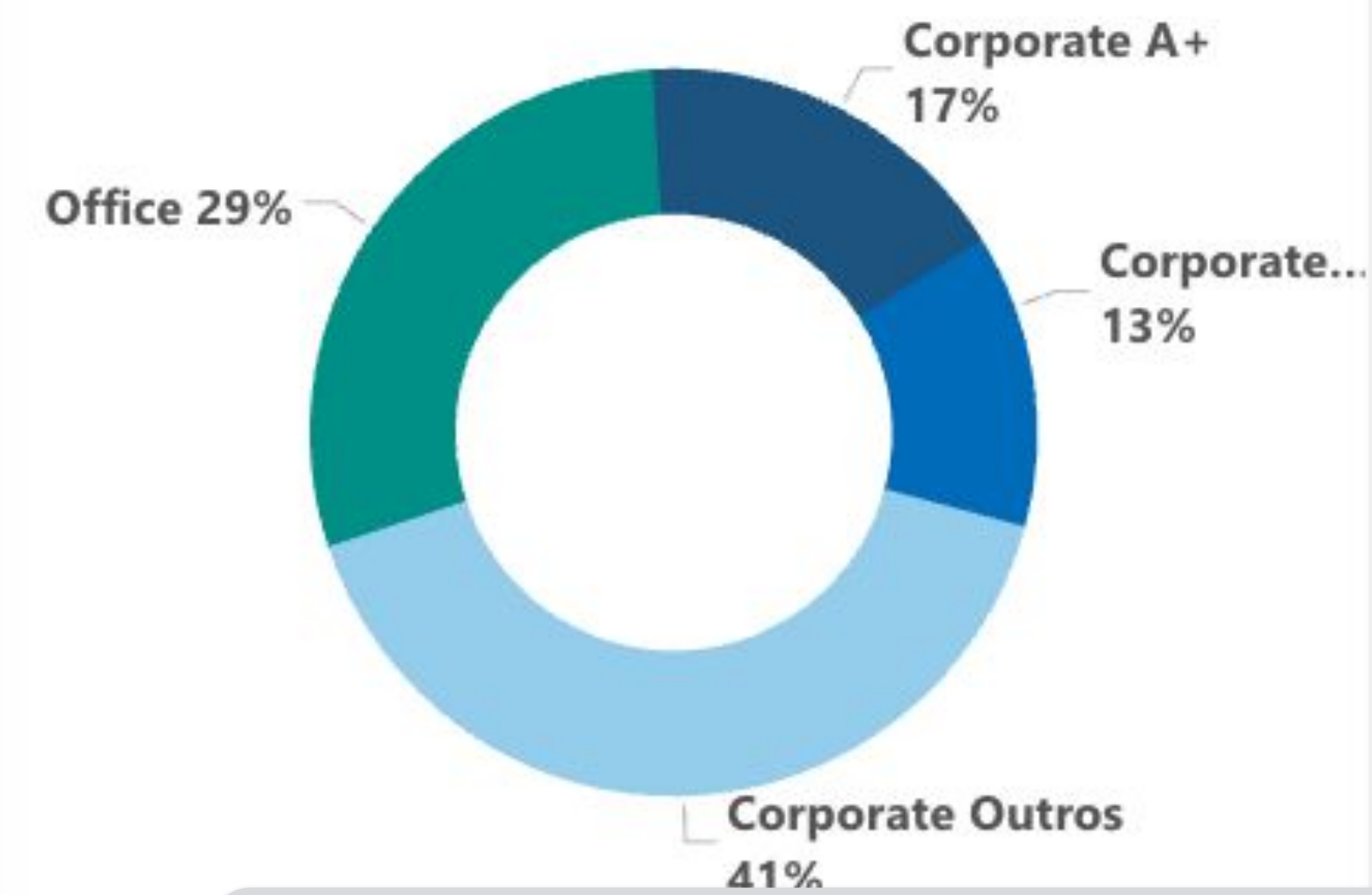
Absorção Líquida (m²) e Taxa de Vacância



Painel de Tendências Corporate

	A+			A			Outros		
	3T24	4T24	△	3T24	4T24	△	3T24	4T24	△
Taxa de Vacância	20,46%	20,13%	↘	18,22%	18,45%	↗	17,35%	17,07%	↘
Absorção Líquida (m²)	57.473	78.841	↗	48.475	16.213	↘	43.915	19.740	↘
Novo Estoque (m²)	52.745	86.906	↗	24.047	32.609	↗	16.728	13.243	↘
Atividade Construtiva (m²)	433.401	346.496	↘	211.032	178.423	↘	70.193	56.950	↘
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 111,02	R\$ 116,83	↗	R\$ 104,08	R\$ 110,02	↗	R\$ 54,84	R\$ 55,50	↗

Composição - Filtros



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

FILTRO: Escritórios > Visão Geral > Cidade: São Paulo > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 4T24

- A cidade de São Paulo finalizou o ano de 2024 com um estoque total de 17.413.150 m² considerando todas as classes (Corporate + Office). A composição do mercado segue liderada pela classe Corporate Outros, que representa 41% (7.096.550 m²) do total, e pelo segmento Office (salas comerciais) com 29% (5.074.236 m²). O estoque de alto padrão consolida 30% do mercado, dividido entre Corporate A+ (17% = 2.969.639 m²) e Corporate A (13% = 2.272.726 m²).

O 4º trimestre confirmou o aquecimento do setor. O mercado total (Corporate + Office) registrou uma absorção líquida positiva de +126.161 m² e uma absorção bruta de 316.431 m². O destaque absoluto foi a classe Corporate A+, que liderou a demanda com uma absorção líquida de +78.841 m². As demais classes corporativas também fecharam no azul: Corporate Outros com +19.740 m² e Corporate A com +16.213 m².
- A taxa de vacância para o universo total (Corporate + Office) recuou para 15,60%, totalizando 2.715.918 m² de espaços vagos. Esse recuo ocorreu mesmo com um volume expressivo de novo estoque entregue no período: foram adicionados 86.906 m² na classe Corporate A+, 32.609 m² na Corporate A e 13.243 m² na Corporate Outros. A forte absorção equilibrou as novas entregas, finalizando com taxas de vacâncias de 20,13% para Corporate A+, 18,45% para Corporate A e 17,07% para Corporate Outros.

O cenário positivo impulsionou os valores pedidos de locação. A média da classe Corporate A+ atingiu R\$ 116,83/m², a Corporate A subiu para R\$ 110,02/m² e a Corporate Outros ajustou-se para R\$ 55,50/m². O pipeline de obras segue robusto na classe Corporate A+, com 346.496 m² em desenvolvimento.

[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 2024 e foram consolidados em 31/12/2024.

[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 Berrini | São Paulo



Escritórios > Detalhes > Cidade: São Paulo > Região: Berrini > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 4T24

993.496

Estoque Total (m²)

827.460

Ocupação (m²)

166.036

Vacância (m²)

0

Novo Estoque (m²)

16.714

Absorção Líquida (m²)

27.020

Absorção Bruta (m²)



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

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

3T24

R\$ 62,40

4T24

R\$ 66,88

↗

Taxa de Vacância

16,71%

PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS

Acesse agora [clikando aqui](#)

FILTRO: Detalhes > Cidade: São Paulo > Região: Berrini > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 4T24

- A região da Berrini encerrou o 4º trimestre de 2024 com um estoque total de 993.496 m² considerando todas as classes (Corporate + Office). O perfil da região é predominantemente corporativo de alto e médio padrão: a classe Corporate A detém a maior participação com 38% (381.501 m²), seguida pela Corporate Outros com 29% (288.239 m²) e Corporate A+ com 20% (194.653 m²). O segmento Office representa 13% (129.102 m²) do total.
- O trimestre registrou atividade positiva de ocupação. O mercado total (Corporate + Office) apresentou uma absorção líquida de +16.714 m², fruto de uma movimentação de locações (absorção bruta) de 27.020 m². Não houve entrega de novo estoque (0 m²) para nenhuma classe no período, o que auxiliou na redução da disponibilidade orgânica.
- A taxa de vacância para o universo total (Corporate + Office) fechou o ano em 16,71%, correspondendo a 166.036 m² de espaços vagos. Ao analisarmos a disponibilidade absoluta, a classe Corporate A concentra o maior volume vago com 76.924 m², seguida pela Corporate Outros com 66.776 m² e pelo segmento Office com 17.021 m².
- O aquecimento da demanda refletiu-se nos valores de locação. A média de preços pedidos para todas as classes (Corporate + Office) registrou uma alta expressiva, subindo de R\$ 62,40/m²/mês no 3T24 para R\$ 66,88/m²/mês no 4T24, consolidando a tendência de valorização na região.

[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 2024 e foram consolidados em 31/12/2024.

[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: 4T24



9.113.235

Estoque Total (m²)

7.407.423

Ocupação (m²)

1.705.813

Vacância (m²)

18,72%

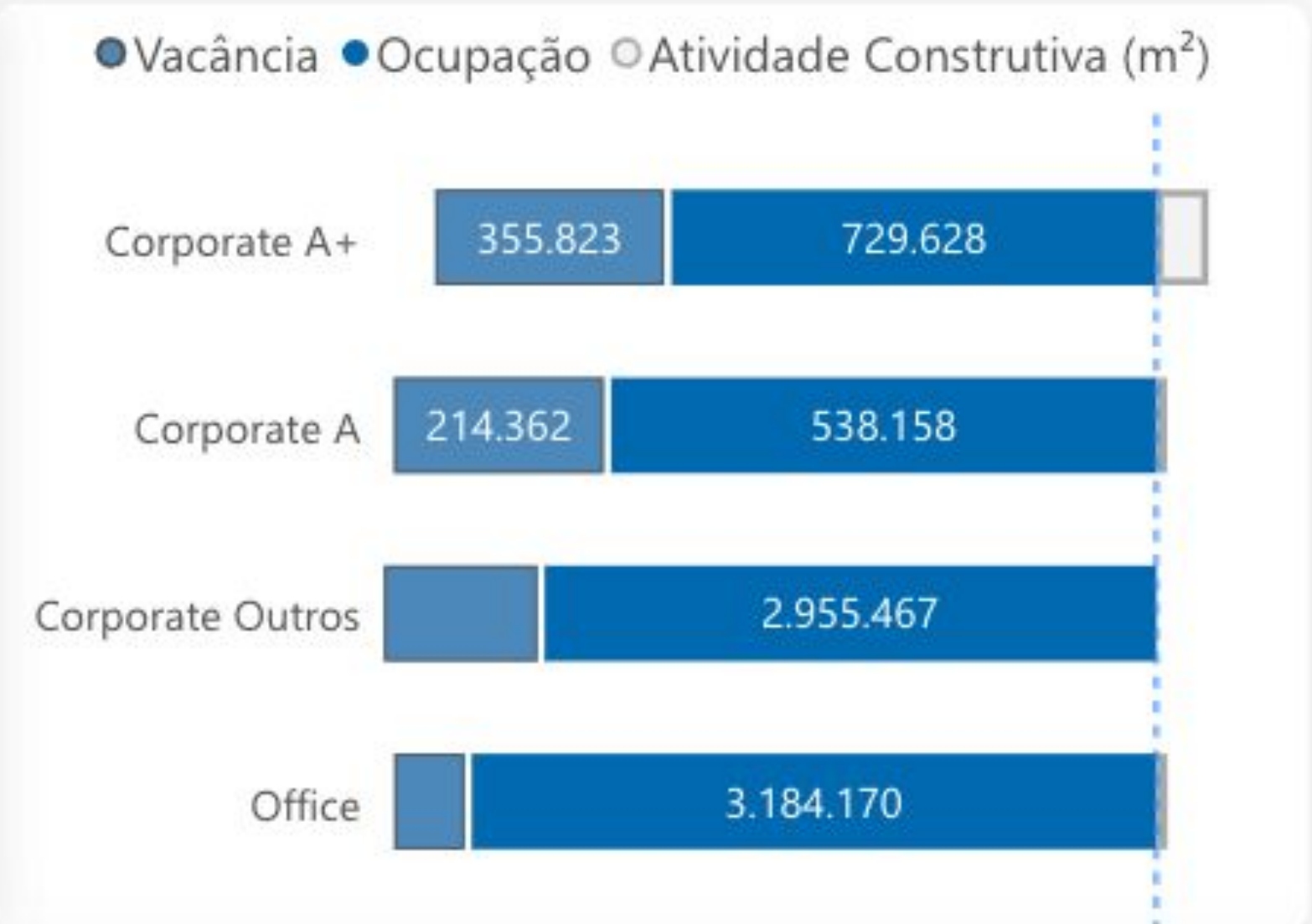
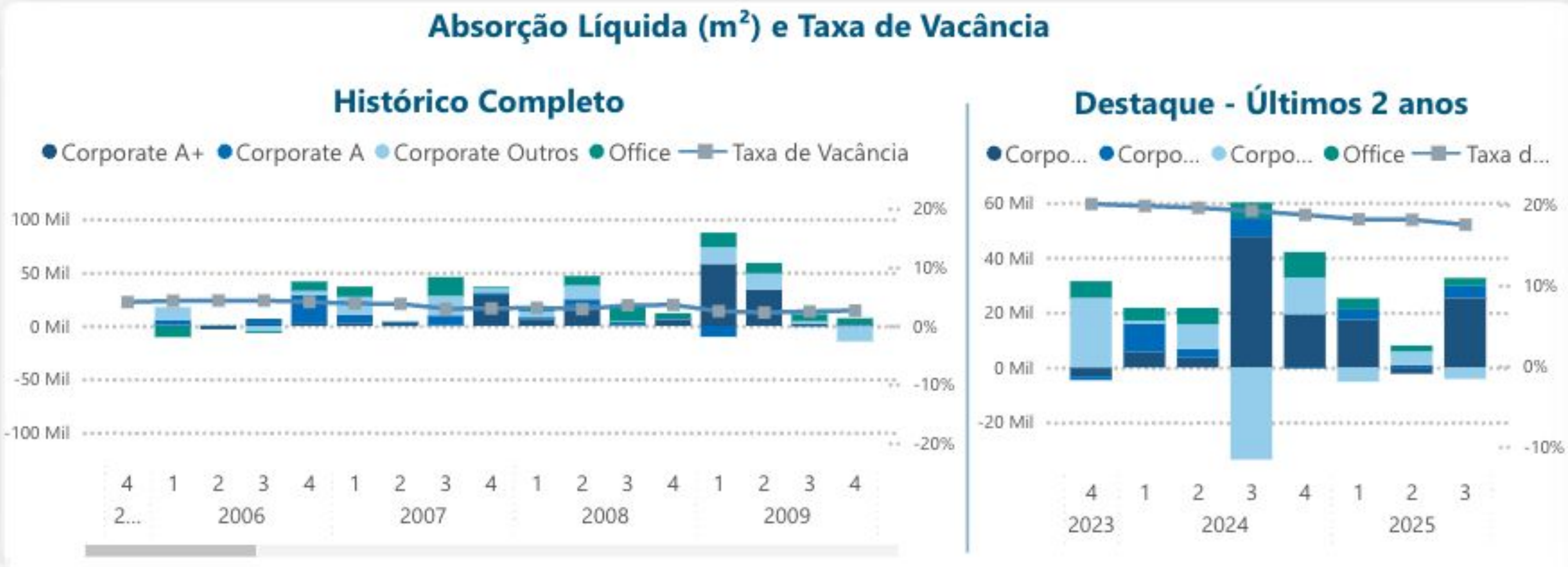
Taxa de Vacância

41.621

Absorção Líquida (m²)

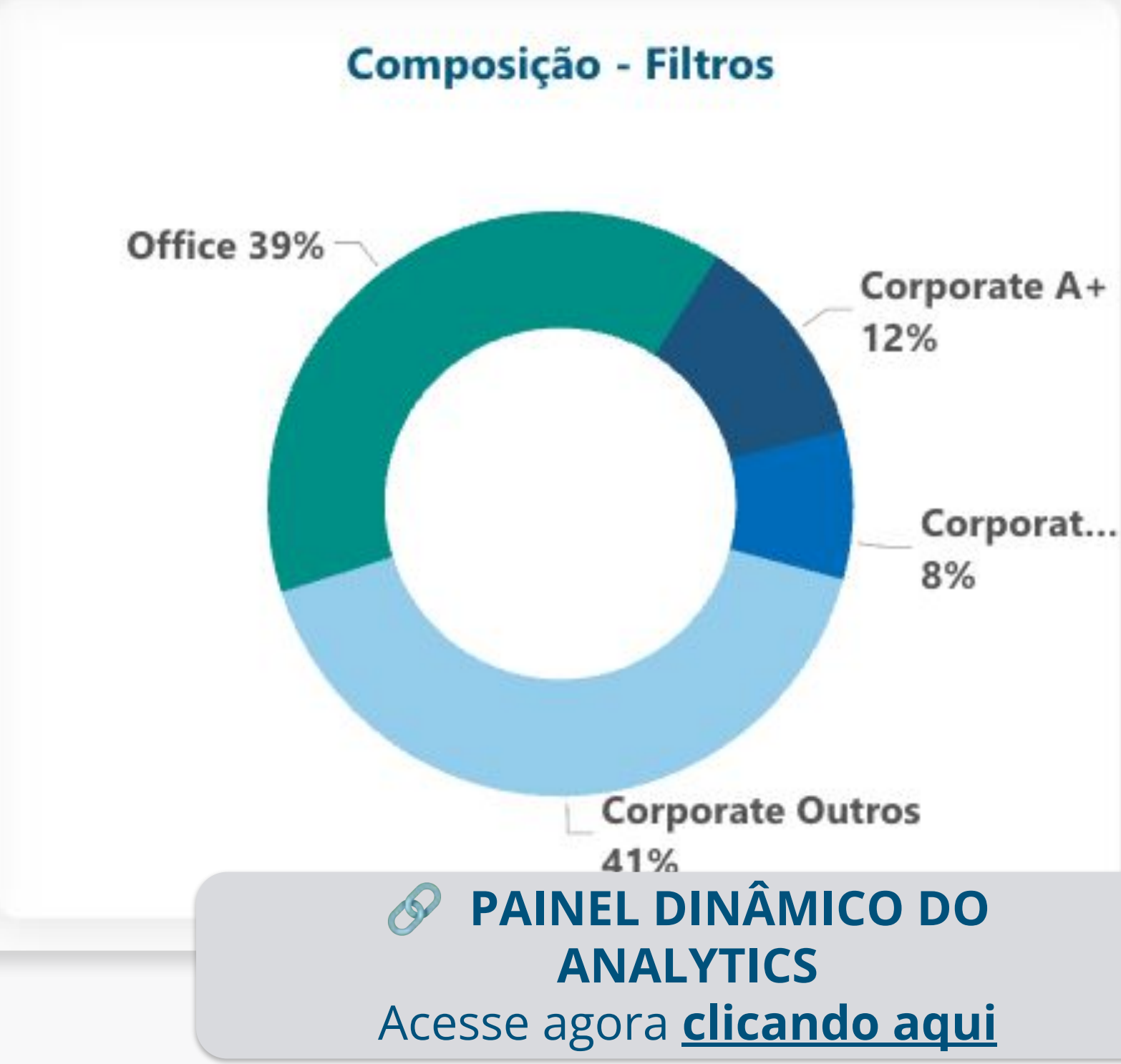
80.806

Absorção Bruta (m²)



Painel de Tendências Corporate

	A+			A			Outros		
	3T24	4T24	△	3T24	4T24	△	3T24	4T24	△
Taxa de Vacância	34,57%	32,78%	↘	28,43%	28,49%	↗	21,27%	20,79%	↘
Absorção Líquida (m²)	47.708	19.410	↘	6.614	-434	↘	-33.540	13.305	↗
Novo Estoque (m²)	0	0	—	0	0	—	0	0	—
Atividade Construtiva (m²)	79.386	79.386	—	11.155	11.155	—	7.016	7.016	—
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 81,66	R\$ 80,96	↘	R\$ 55,21	R\$ 54,80	↘	R\$ 42,71	R\$ 41,84	↘



FILTRO: Visão Geral > Cidade: Rio de Janeiro > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 4T24

- O mercado de escritórios da cidade do Rio de Janeiro encerrou o ano de 2024 com um estoque total de 9.113.235 m² considerando todas as classes (Corporate + Office). A composição do mercado permanece estável: a classe Corporate Outros (B e C) detém 41% (3.731.261 m²) do total, seguida pelo segmento Office (salas comerciais) com 39% (3.544.003 m²). O alto padrão soma 20%, sendo 12% (1.085.451 m²) em Corporate A+ e 8% (752.520 m²) em Corporate A.
- O 4º trimestre registrou um desempenho positivo na ocupação. O mercado total (Corporate + Office) apresentou uma absorção líquida de +41.621 m², impulsionada por uma absorção bruta de 80.806 m². No recorte por classe, o destaque foi a Corporate A+, com absorção líquida positiva de +19.410 m², e a Corporate Outros com +13.305 m². A classe Corporate A registrou leve devolução, com saldo negativo de -434 m².
- A taxa de vacância para o universo total (Corporate + Office) recuou para 18,72%, totalizando 1.705.813 m² de espaços vagos. A disponibilidade no topo da pirâmide apresentou melhora: a taxa de vacância da classe Corporate A+ caiu de 34,57% (3T24) para 32,78% (4T24). A classe Corporate Outros também reduziu sua taxa de vacância para 20,79%, enquanto a Corporate A manteve-se praticamente estável em 28,49%.
- Não houve entrega de novo estoque (0 m²) para nenhuma classe neste trimestre, o que favoreceu a absorção dos espaços existentes. Os valores pedidos de locação apresentaram leves ajustes: o preço médio pedido por metro quadrado da classe Corporate A+ ficou em R\$ 80,96/m², Corporate A em R\$ 54,80/m² e Corporate Outros em R\$ 41,84/m². O pipeline construtivo segue concentrado na classe Corporate A+, com 79.386 m² em obras.

[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 2024 e foram consolidados em 31/12/2024.

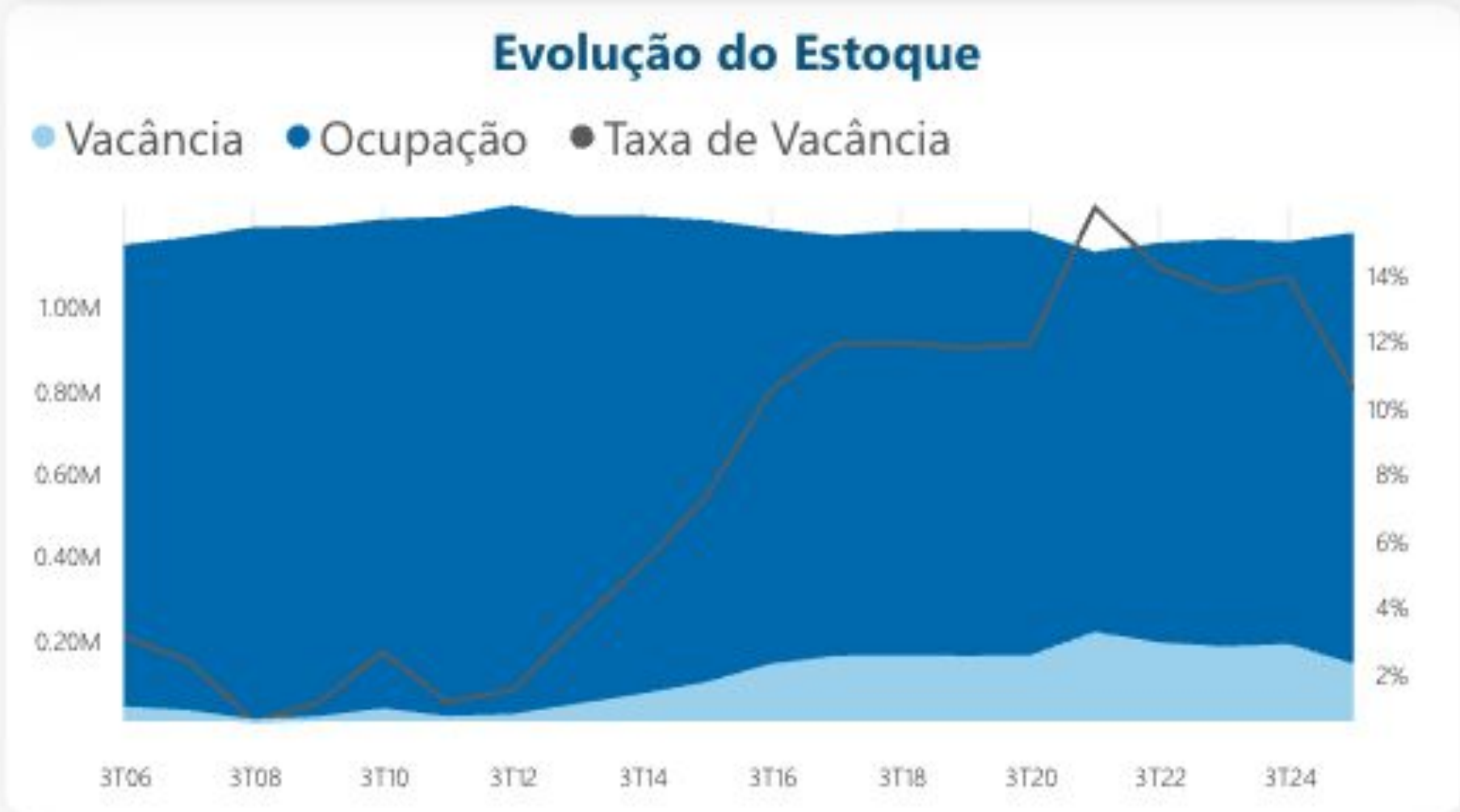
[4] A RealtyCorp passou a adotar a nova divisão de regiões da Buildings, conhecida como Regiões Buildings 2.0. Acreditamos que esta divisão está mais coerente com a realidade das regiões de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Escritórios Corporate

Zona Sul | Rio de Janeiro



Escritórios > Detalhes > Cidade: Rio de Janeiro > Região: Zona Sul > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 4T24



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

FILTRO: Detalhes > Cidade: Rio de Janeiro > Região: Zona Sul > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 4T24

- A região da Zona Sul do Rio de Janeiro encerrou o 4º trimestre de 2024 com um estoque total de 1.333.682 m² considerando todas as classes (*Corporate* + *Office*). O perfil imobiliário da região é caracterizado pela predominância de espaços intermediários e salas comerciais: a classe *Corporate* Outros representa 49% (648.976 m²) do mercado e o segmento *Office*, 40% (531.911 m²). O alto padrão é mais exclusivo, com a classe *Corporate* A representando 8% (110.333 m²) e a *Corporate* A+ cerca de 3% (42.462 m²).
- O trimestre registrou um desempenho positivo na ocupação dos espaços. O mercado total (*Corporate* + *Office*) apresentou uma absorção líquida de +8.916 m², fruto de uma absorção bruta (novas locações) de 21.740 m². A ausência de entrega de novo estoque (0 m²) para todas as classes no período contribuiu para o

ajuste orgânico entre oferta e demanda.

- Taxa de vacância para o universo total (*Corporate* + *Office*) fechou o ano em 12,94%, correspondendo a 172.569 m² de áreas vagas. Ao analisarmos a disponibilidade absoluta, a maior concentração de vacância encontra-se na classe *Corporate* Outros, com 139.870 m² disponíveis, seguida pela classe *Corporate* A com 14.677 m².
- Em relação aos valores financeiros, observou-se uma ligeira correção negativa. A média de preços pedidos de locação para todas as classes (*Corporate* + *Office*) passou de R\$ 65,43/m²/mês no 3T24 para R\$ 64,71/m²/mês no 4T24, indicando uma estabilidade com viés de baixa na precificação da região.

[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 2024 e foram consolidados em 31/12/2024.

[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: 4T24



Condomínios Logísticos

Eixo Régis Bittencourt | São Paulo

Logístico > Detalhes > Região Brasil: Sudeste > Estado: SP > Eixo: Régis Bittencourt > Classe: A+/A,Outros > Trimestre: 4T24



834.965

Estoque Total (m²)

649.797

Ocupação (m²)

185.168

Vacância (m²)

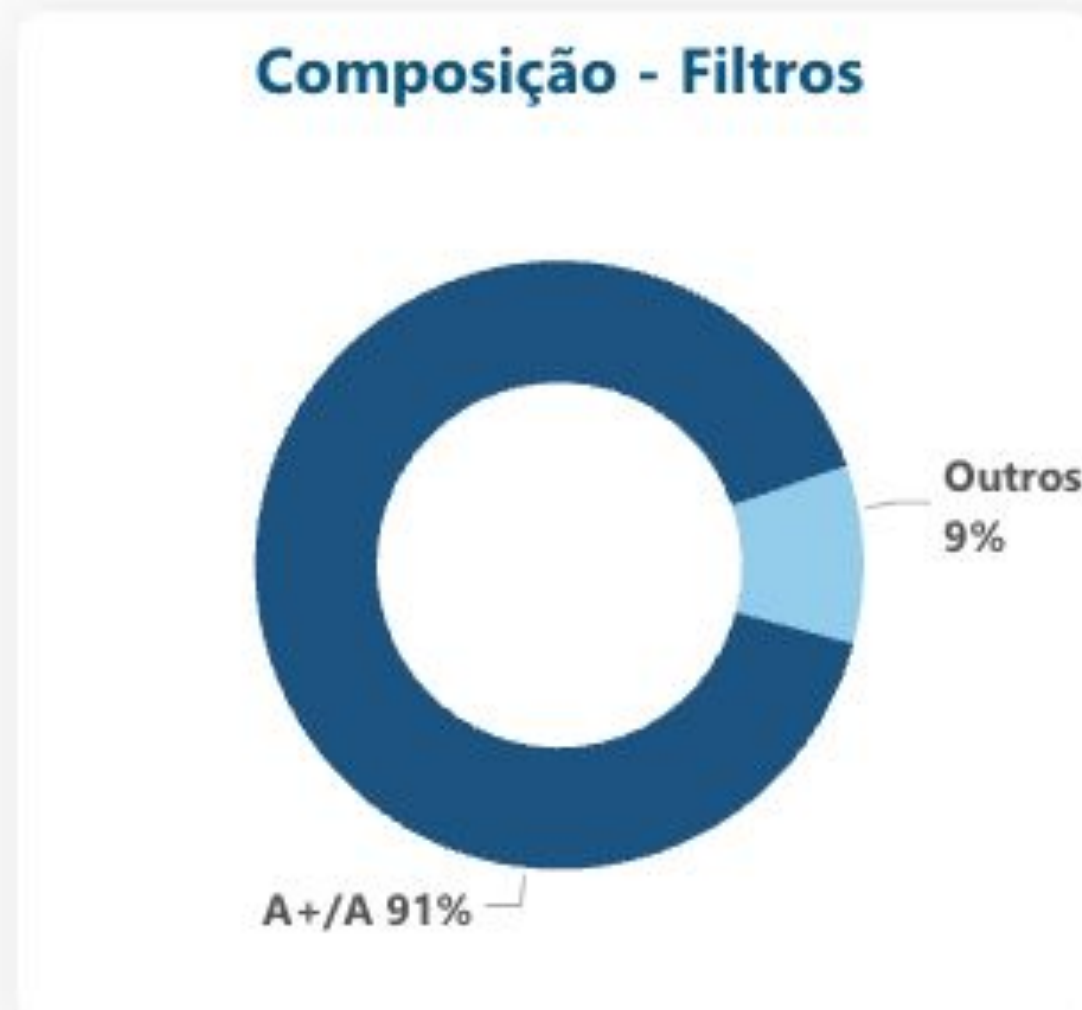
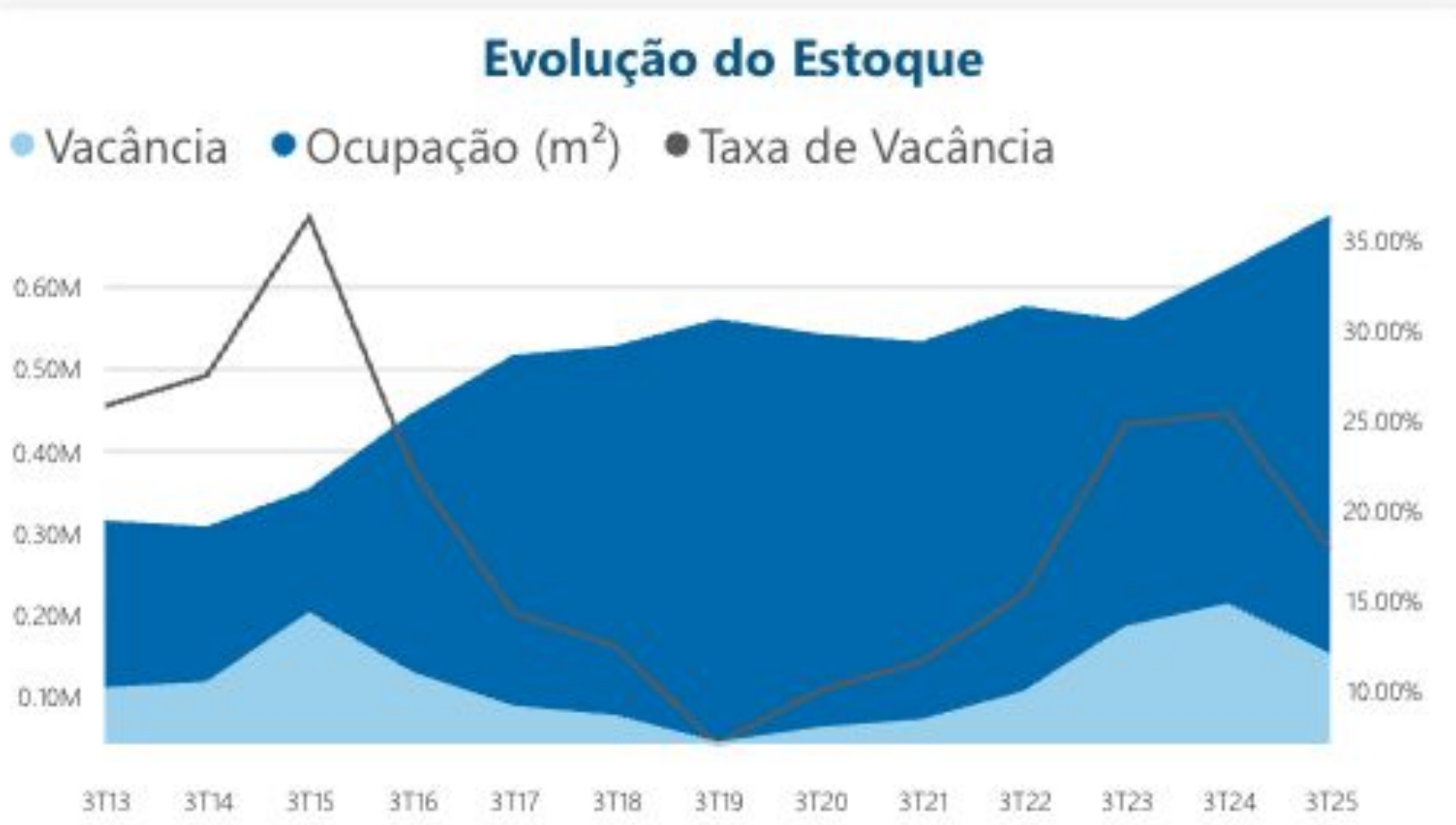
4.600

Novo Estoque (m²)

30.826

Absorção Líquida (m²)

64.517

Absorção Bruta (m²)

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

Selecione um Eixo e uma Classe

3T24

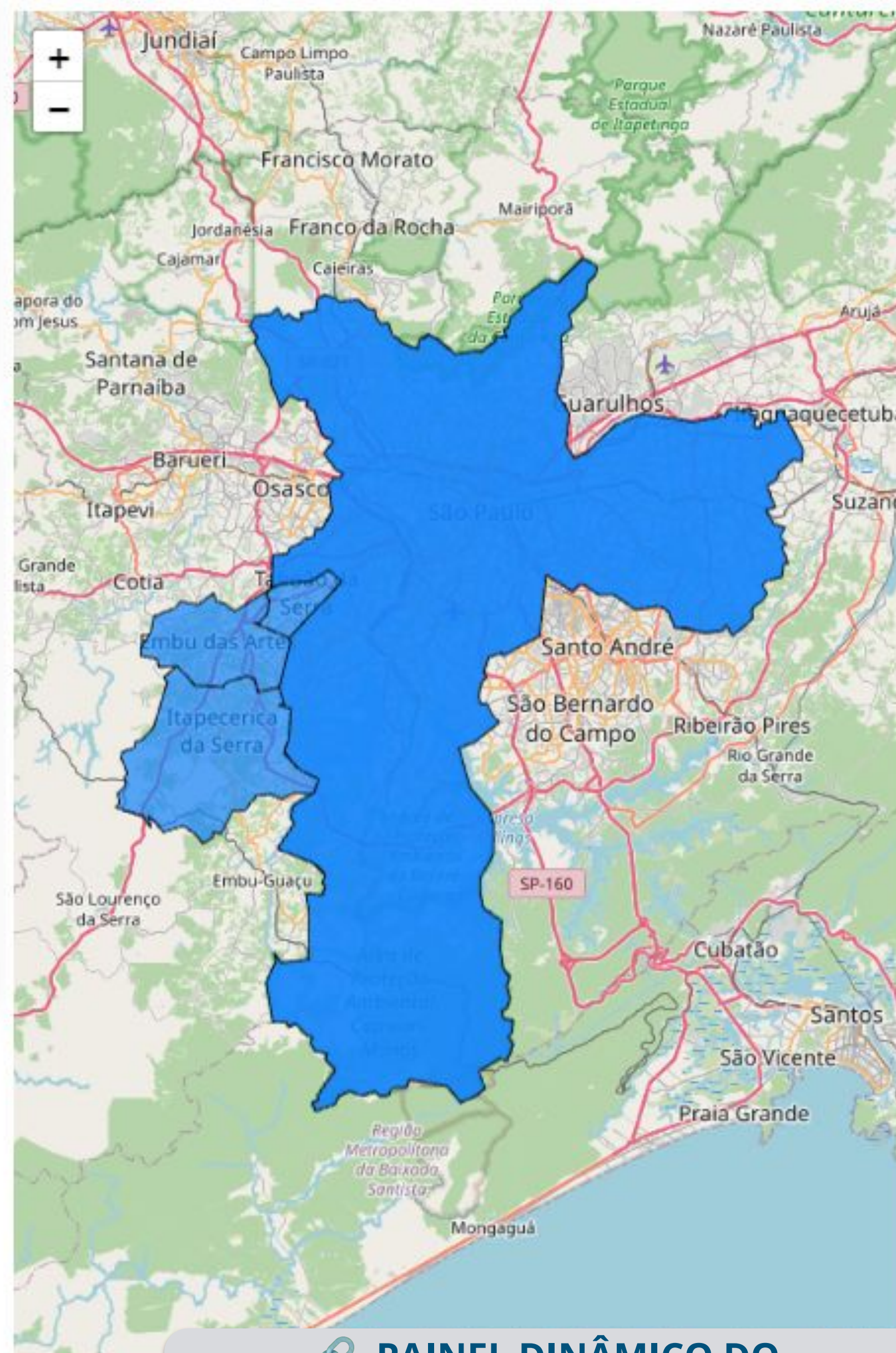
R\$ 27,47

4T24

R\$ 27,45

Taxa de Vacância

22,18%



PAINEL DINÂMICO DO ANALYTICS

Acesse agora **[clikando aqui](#)**

FILTRO: Logístico > Detalhes > Eixo: Régis Bittencourt > Classe: A+/A, Outros > Trimestre: 4T24

- O Eixo Régis Bittencourt encerrou o 4º trimestre de 2024 com um estoque total de 834.965 m² considerando todas as classes (A+/A e Outros). A região consolida-se como um polo moderno: a classe A+/A (alto padrão) representa 91% (755.746 m²) do mercado total, enquanto a classe Outros responde por apenas 9% (79.219 m²).
- O trimestre registrou um desempenho positivo na ocupação. O mercado total (todas as classes) apresentou uma absorção líquida de +30.826 m², sustentada por uma absorção bruta (novas locações) de 64.517 m². Esse movimento absorveu inclusive a entrega de 4.600 m² de novo estoque no período, contribuindo para a redução da disponibilidade.
- A taxa de vacância para o mercado total (todas as classes) fechou o ano em 22,18%, totalizando 185.168 m² de galpões vagos. Ao analisarmos a disponibilidade absoluta, observa-se que a classe A+/A concentra quase a totalidade da vacância, com 183.668 m² disponíveis, enquanto a classe Outros apresenta alta ocupação, com estoque locado de 77.719 m².
- Os valores de locação demonstraram estabilidade. A média de preços pedidos para todas as classes (A+/A e Outros) oscilou minimamente de R\$ 27,47/m²/mês no 3T24 para R\$ 27,45/m²/mês no 4T24, indicando um equilíbrio na precificação da região.

[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 2024 e foram consolidados em 31/12/2024.

[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: 4T24

3.062.630

Estoque Total (m²)

2.725.822

Ocupação (m²)

336.808

Vacância (m²)

11,00%

Taxa de Vacância

211.250

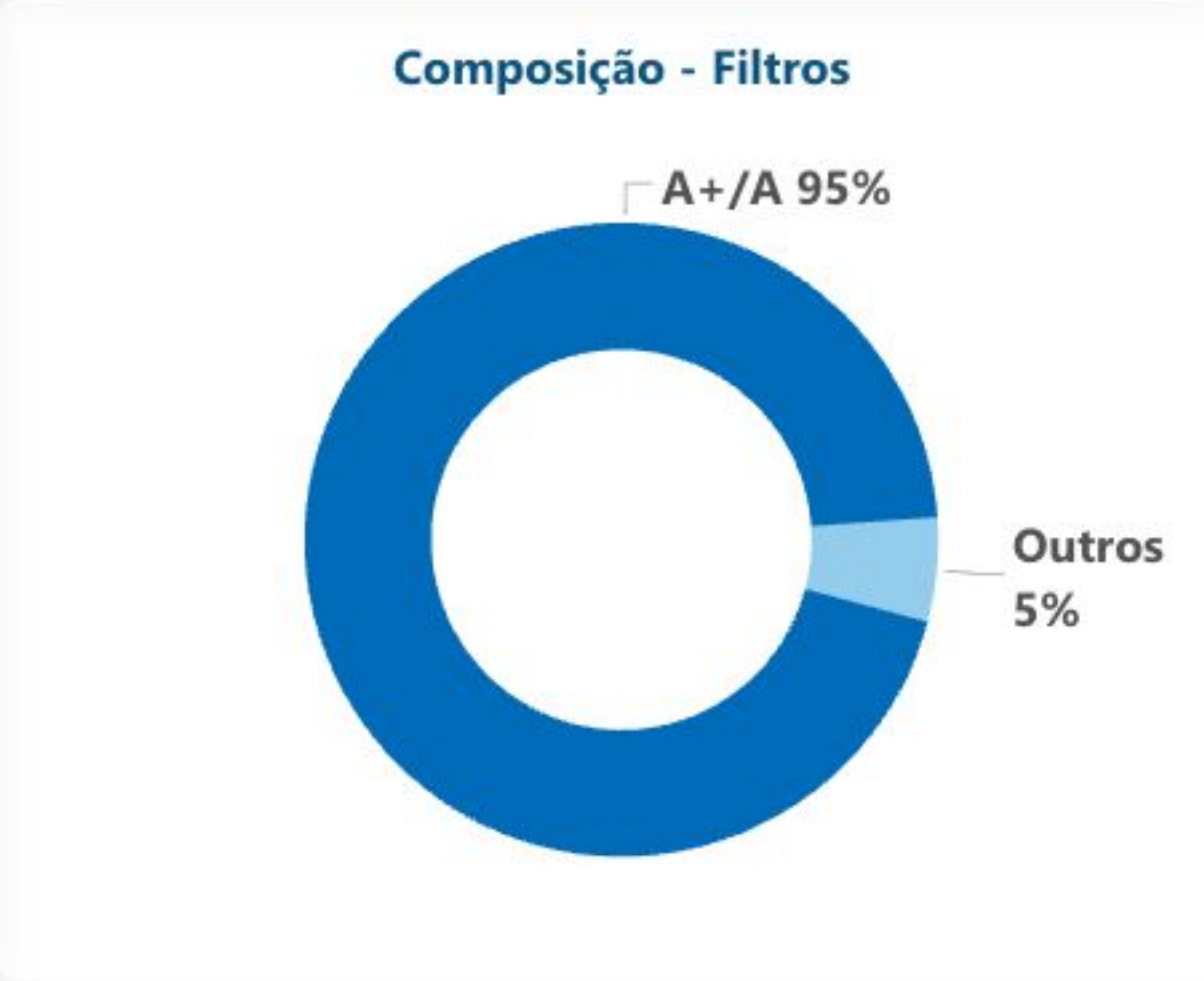
Absorção Líquida (m²)

248.862

Absorção Bruta (m²)



Painel de Tendências						
	A+ / A			Outros		
	3T24	4T24	△	3T24	4T24	△
Taxa de Vacância	13,32%	10,33%	↘	22,88%	22,88%	—
Absorção Líquida (m²)	10.355	211.250	↗	-836	0	↗
Novo Estoque (m²)	7.179	143.792	↗	0	0	—
Atividade Construtiva (m²)	267.967	135.911	↘	0	0	—
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 22,37	R\$ 22,17	↘	R\$ 30,00	R\$ 30,00	—



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

FILTRO: Logístico > Visão Geral > Estado: RJ > Classe: Todos > Trimestre: 4T24

- O mercado logístico do Rio de Janeiro encerrou o ano de 2024 com um estoque total de 3.062.630 m² considerando todas as classes (A+/A e Outros). A predominância do alto padrão é absoluta: a classe A+/A representa 95% (2.900.125 m²) do mercado total, restando apenas 5% (162.505 m²) para a classe Outros.
 - O trimestre foi marcado por uma atividade excepcional de ocupação. O mercado total (todas as classes) registrou uma absorção líquida expressiva de +211.250 m² e uma absorção bruta de 248.862 m². Esse desempenho foi inteiramente impulsionado pela classe A+/A, que registrou absorção líquida de +211.250 m², absorvendo com folga a entrega de 143.792 m² de novo estoque no período. A classe Outros não registrou movimentação líquida (0 m²).
- A forte demanda provocou uma queda relevante na disponibilidade. A taxa de vacância para o mercado total (todas as classes) recuou para 11,00%, totalizando 336.808 m² vagos. No recorte por classe, a taxa de vacância da classe A+/A caiu de 13,32% (3T24) para 10,33% (4T24), demonstrando a voracidade do mercado por ativos modernos. A classe Outros manteve sua taxa estável em 22,88%.
 - Em relação aos valores, houve estabilidade. O preço médio pedido na classe A+/A ajustou-se levemente para R\$ 22,17/m²/mês, enquanto a classe Outros manteve-se em R\$ 30,00/m²/mês. O pipeline construtivo segue ativo com 135.911 m² em obras na classe A+/A.

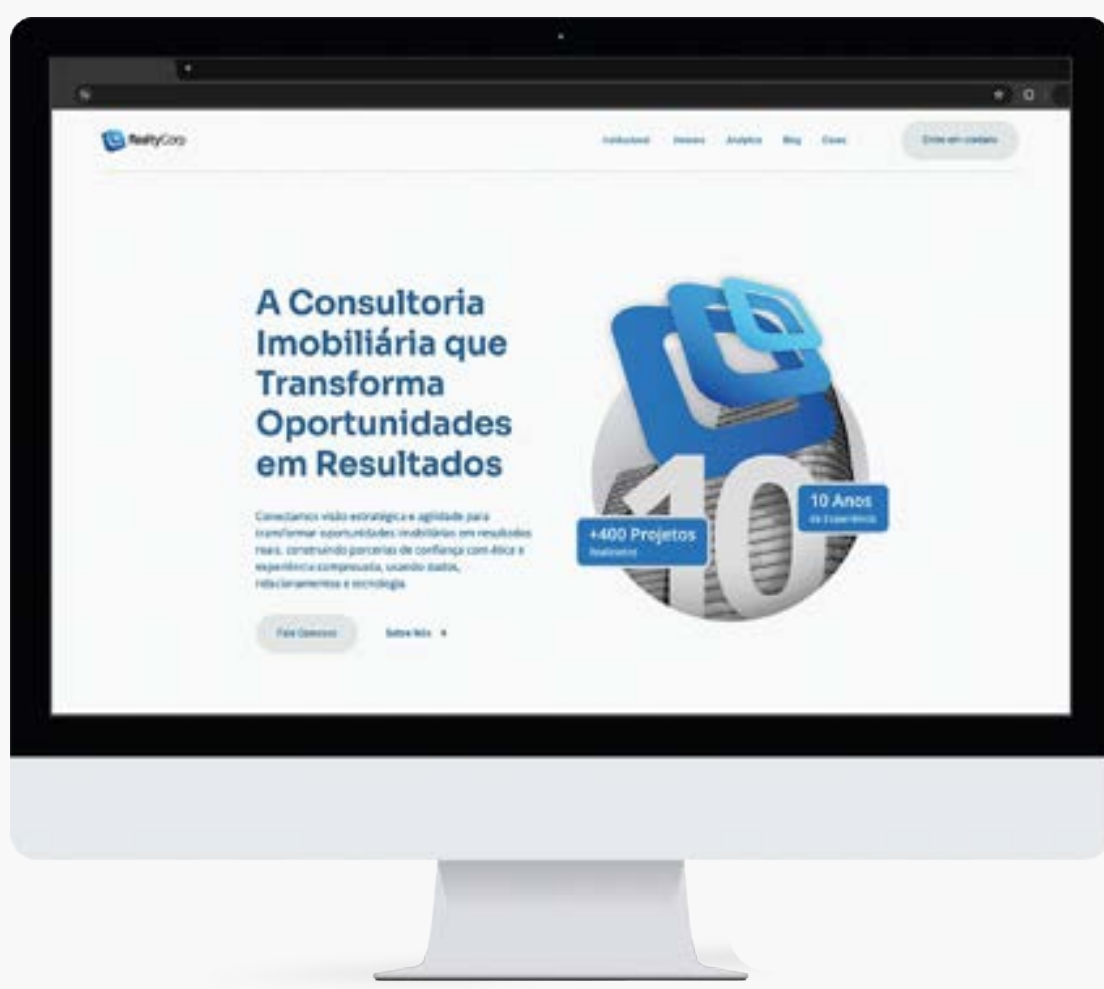
[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação 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 2024 e foram consolidados em 31/12/2024.

[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

+ 400 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



RealtyCorp



(11) 3199-2930



(11) 95060-0756



(21) 3195-0390



(21) 97108-8643