



RealtyCorp Analytics

Escritório & Industrial

3º Trimestre de 2026

(Referência de Dados: 2T 2026)



Escritórios Corporate

Escritórios Corporate Cidade de São Paulo



Escritórios > Visão Geral > Cidade: São Paulo > Perfil/Classe: Mult. > Trimestre: 2T26

17.592.049

Estoque Total (m²)

15.295.272

Ocupação (m²)

2.296.777

Vacância (m²)

13,06%

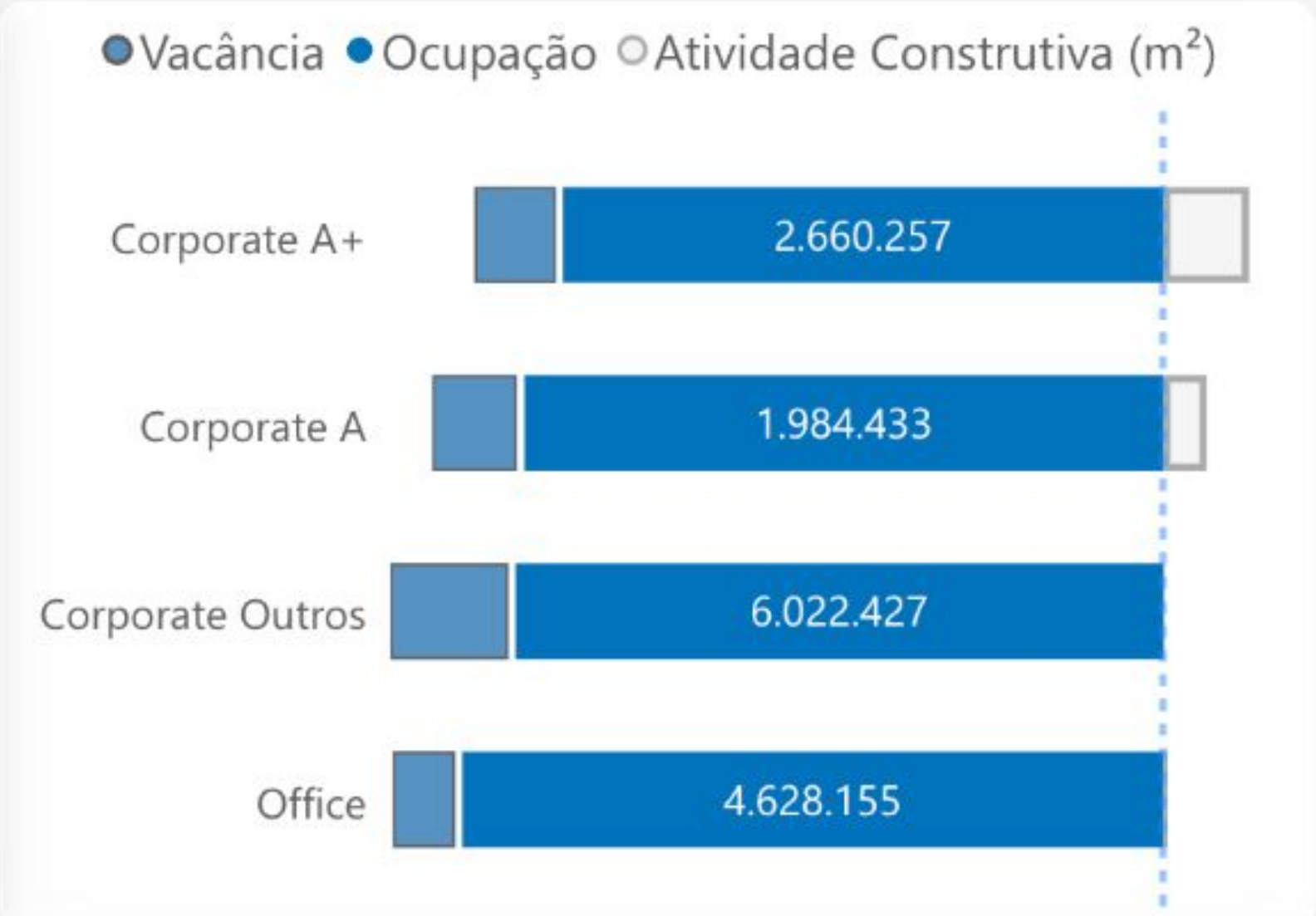
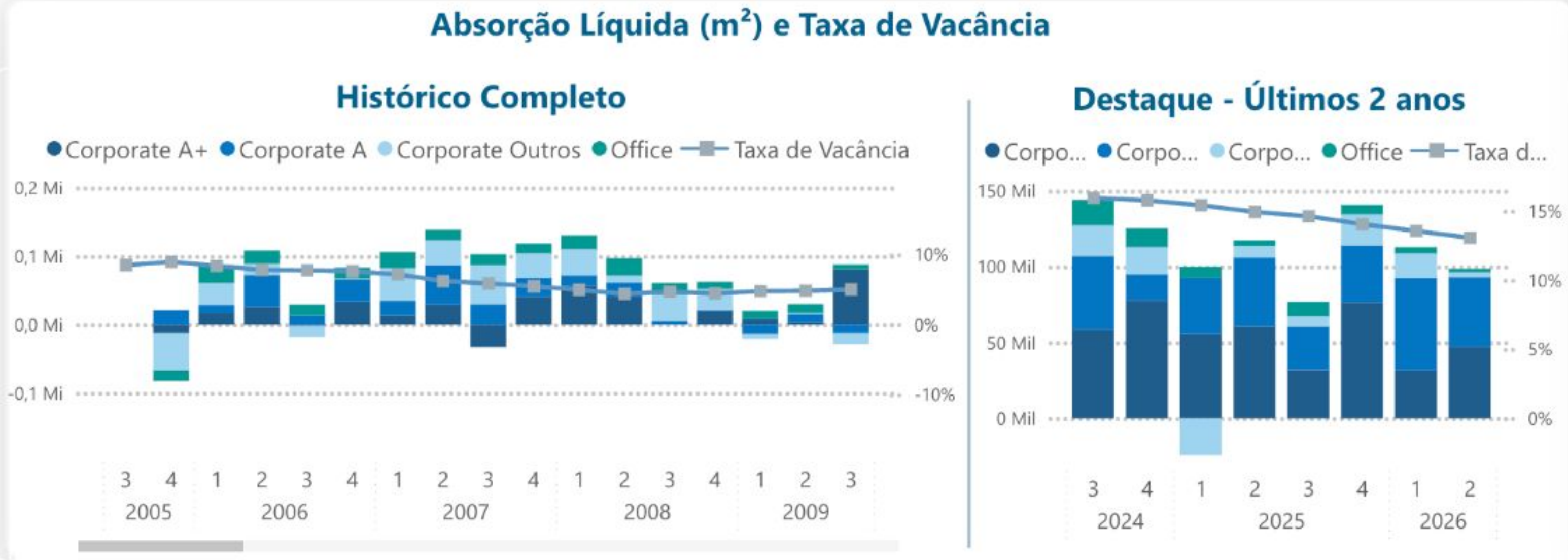
Taxa de Vacância

98.626

Absorção Líquida (m²)

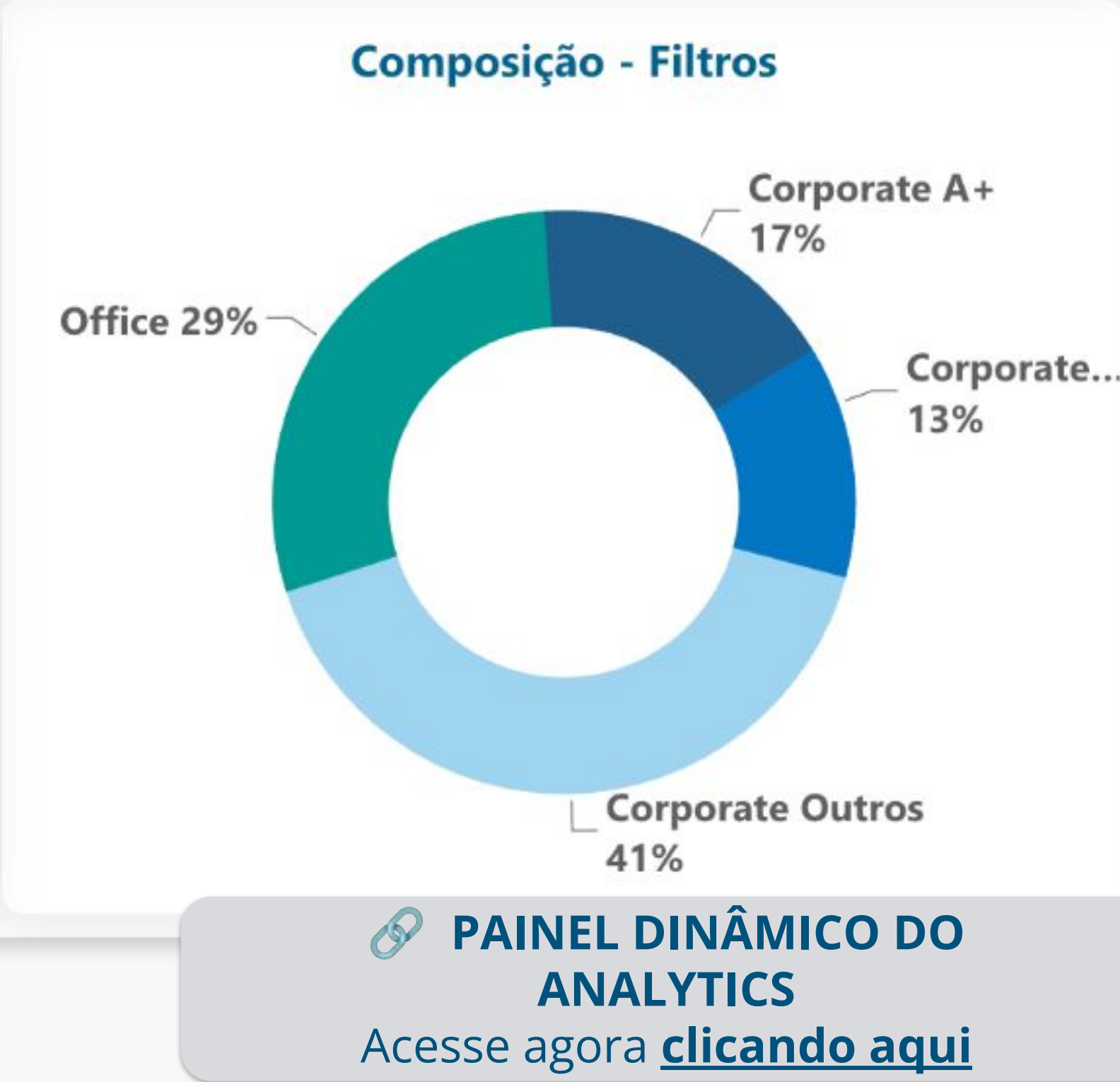
244.077

Absorção Bruta (m²)



Painel de Tendências Corporate

	A+			A			Outros		
	1T26	2T26	△	1T26	2T26	△	1T26	2T26	△
Taxa de Vacância	12,85%	12,82%	↘	13,99%	12,58%	↘	16,92%	16,20%	↘
Absorção Líquida (m²)	31.650	47.336	↗	61.229	45.878	↘	15.985	3.165	↘
Novo Estoque (m²)	0	53.229	↗	30.815	16.035	↘	0	0	—
Atividade Construtiva (m²)	409.315	382.070	↘	139.453	136.198	↘	17.607	17.607	—
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 131,83	R\$ 147,53	↗	R\$ 124,11	R\$ 119,22	↘	R\$ 58,69	R\$ 59,65	↗



FILTRO: Escritórios > Visão Geral > Cidade: São Paulo > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 2T26

- A cidade de São Paulo fechou o 2º trimestre de 2026 com um estoque total de 17.592.049 m², somando os universos Corporate e Office. A estrutura do mercado permanece consolidada com a liderança da classe Corporate Outros (B e C), que detém 41% do inventário, seguida pelo segmento Office (salas comerciais) com 29%. O segmento de alto padrão (A+) representa 17% e a classe Corporate A os 13% restantes da fatia de mercado.

O segundo trimestre confirmou uma demanda aquecida, com absorção líquida total de +98.626 m² e uma movimentação bruta de 244.077 m² em novas locações. No recorte corporativo, a classe Corporate A+ foi o principal vetor de crescimento, com +47.336 m² de absorção líquida, seguida de perto pela Corporate A (+45.878 m²) e, com desempenho mais discreto, pela Corporate Outros (+3.165 m²).
- A taxa de vacância para o universo de escritórios (Todas as classes) recuou para 13,06% no trimestre, resultado de quedas em todas as classes corporativas: a Corporate A+ passou de 12,85% para 12,82%, a Corporate A caiu de 13,99% para 12,58% e a Corporate Outros retraiu de 16,92% para 16,20%. O estoque vago totaliza 2.296.777 m² na capital, absorvendo inclusive o novo estoque entregue no período, 53.229 m² na classe A+ e 16.035 m² na classe A.

O cenário de preços seguiu a valorização observada no trimestre anterior: a Corporate A+ avançou para R\$ 147,53/m², a Corporate Outros subiu para R\$ 59,65/m², enquanto a Corporate A recuou para R\$ 119,22/m². O pipeline de atividade construtiva soma 382.070 m² em desenvolvimento na classe A+, totalizando 535.875 m² em todo o mercado Corporate (A+, A e Outros).

[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 2026 e foram consolidados em 30/06/2026.

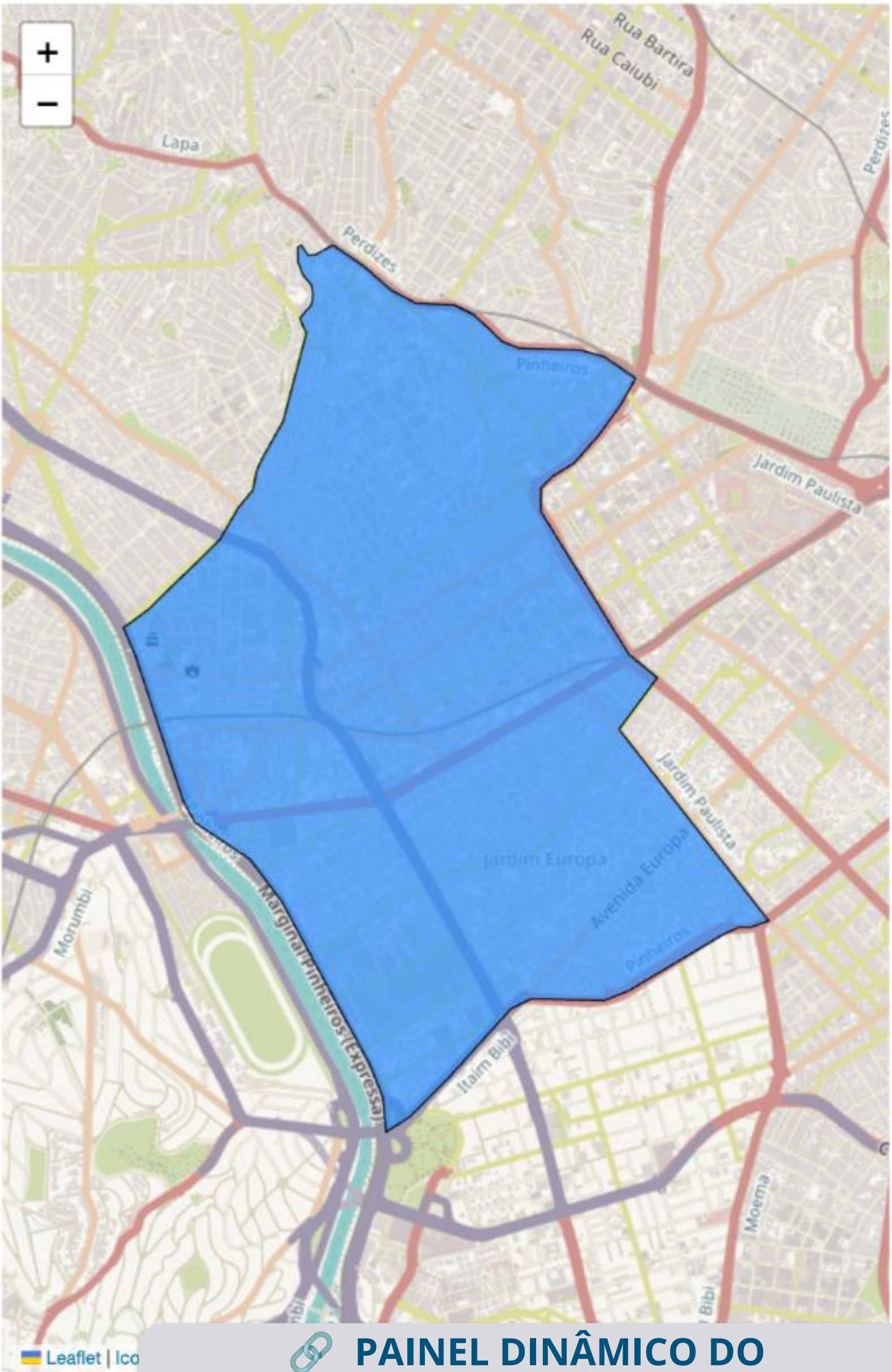
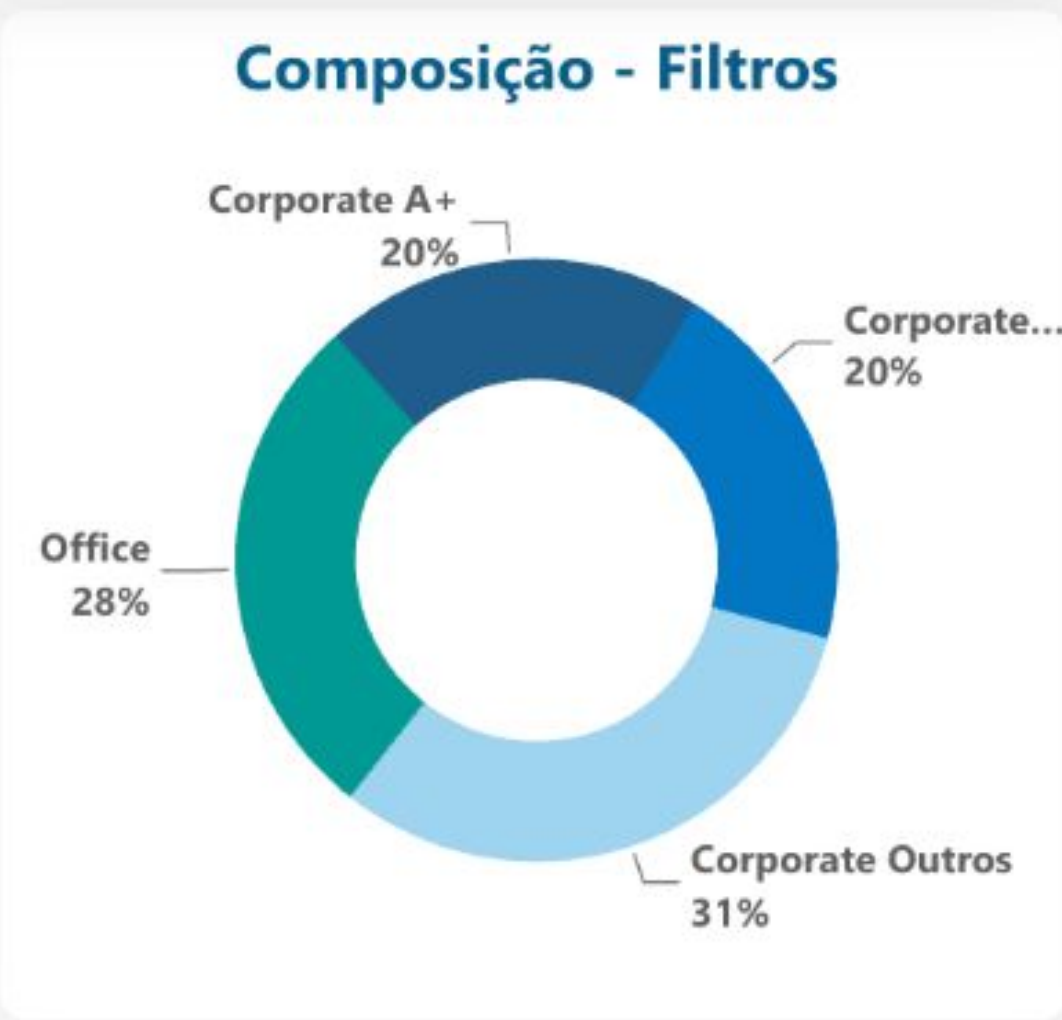
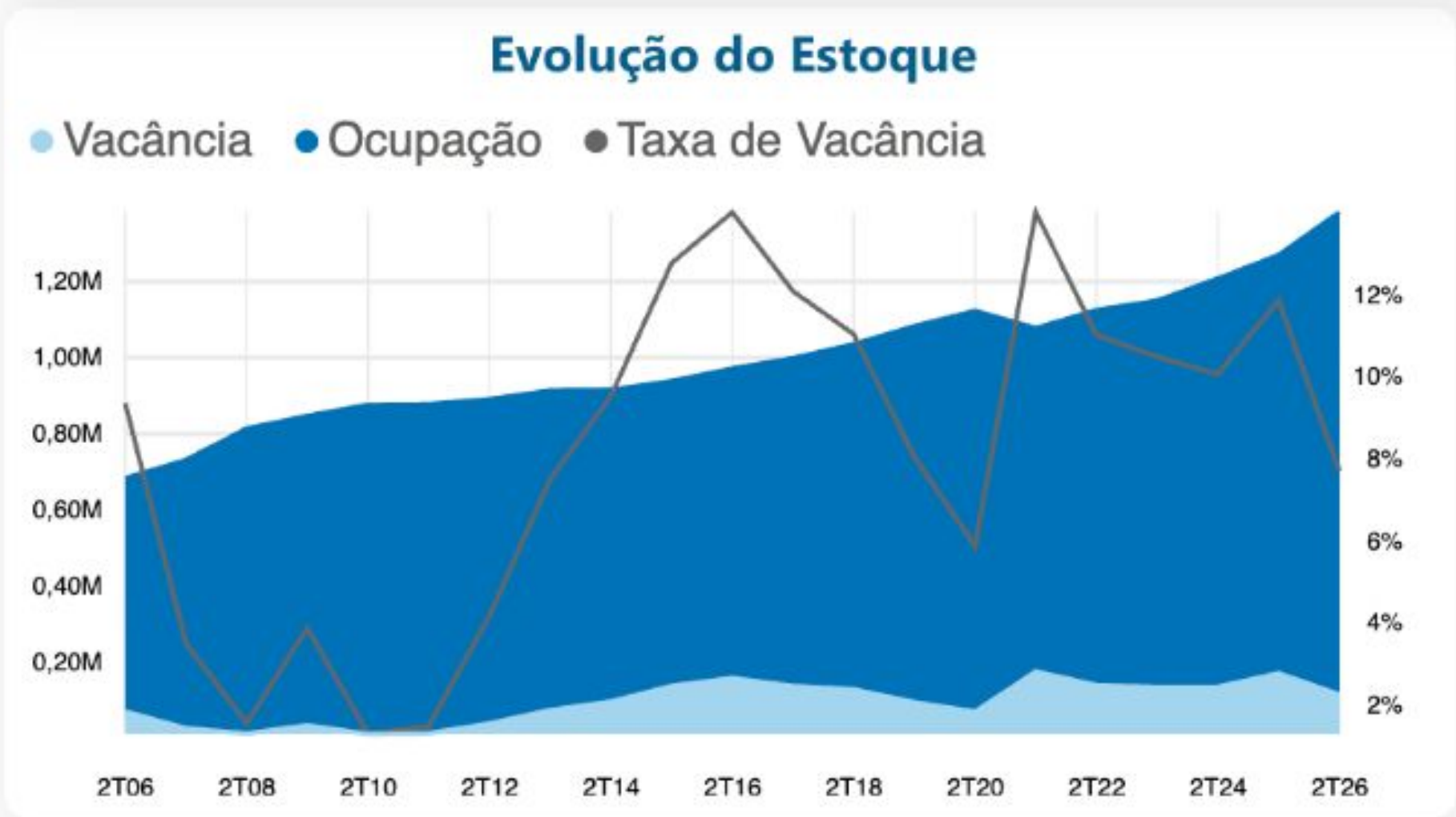
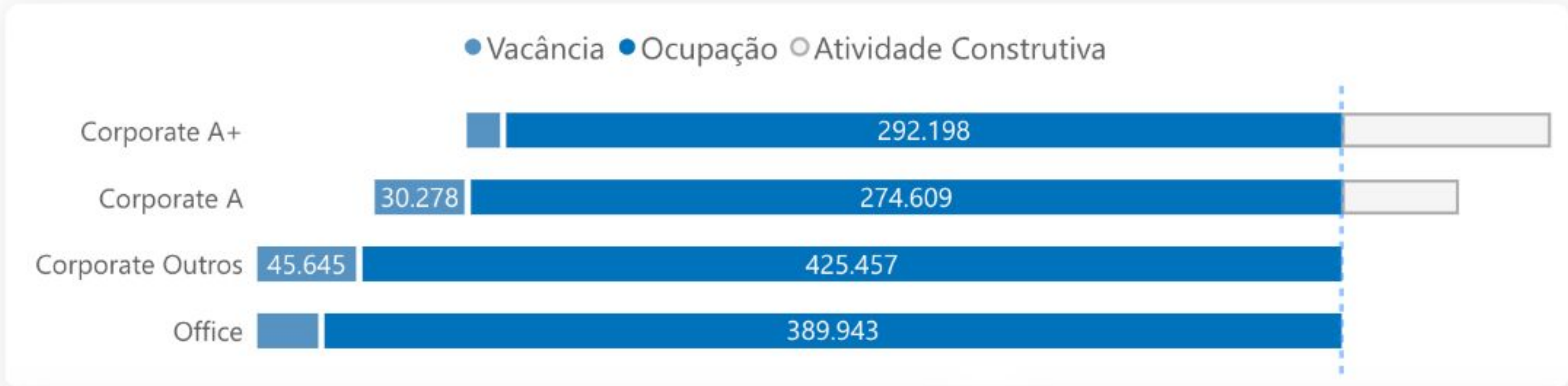
[4] A RealtyCorp passou a adotar a nova divisão de regiões da Buildings, conhecida como Regiões Buildings 2.0. Acreditamos que esta divisão está mais coerente com a realidade das regiões de escritórios das cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Escritórios Corporate

Faria Lima/Pinheiros | São Paulo



Escritórios > Detalhes > Cidade: São Paulo > Região: Faria Lima,Pinheiros > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 2T26



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

FILTRO: Detalhes > Cidade: São Paulo > Região: Faria Lima,Pinheiros > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 2T26

- O submercado da Faria Lima/Pinheiros encerrou o 2º trimestre de 2026 com um estoque total de 1.497.697 m², consolidando-se como uma das regiões mais relevantes do mercado corporativo paulistano — respondendo por 8,5% de todo o estoque de escritórios da cidade de São Paulo. Diferentemente de polos fora do eixo central, esta região já está integrada aos dados da cidade de São Paulo. O perfil do mercado é equilibrado entre as classes Corporate A+ (20%) e Corporate A (20%), com a classe Corporate Outros à frente com 31% e o segmento Office completando 28% da oferta.
- O dinamismo na ocupação apresentou saldo positivo no período, com absorção líquida geral de +50.886 m², sustentada por uma movimentação de absorção bruta de 65.141 m² em novas locações. Esse resultado foi acompanhado pela entrega de 39.229 m² de novo estoque no trimestre, absorvido de forma saudável pelo mercado.
- A taxa de vacância consolidada da região fechou em 7,71%, um patamar confortavelmente abaixo dos 10% considerados o limite saudável pelo mercado imobiliário — e também abaixo da média da cidade de São Paulo (13,06%). O volume físico da vacância totaliza 115.492 m², concentrado principalmente nas classes Corporate Outros (45.645 m²) e Corporate A (30.278 m²); as classes A+ e Office, mais enxutas em disponibilidade, somam juntas os 39.569 m² restantes.
- Na média de preços pedidos de locação, a região registrou leve retração: o valor para todo o mercado passou de R\$ 149,02/m²/mês no 1T26 para R\$ 146,73/m²/mês no 2T26, reflexo da baixa vacância que já opera próxima ao equilíbrio, limitando pressões adicionais de reajuste no curto prazo.

[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 2026 e foram consolidados em 30/06/2026.

[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: 2T26

9.036.450

Estoque Total (m²)

7.543.957

Ocupação (m²)

1.492.493

Vacância (m²)

16,52%

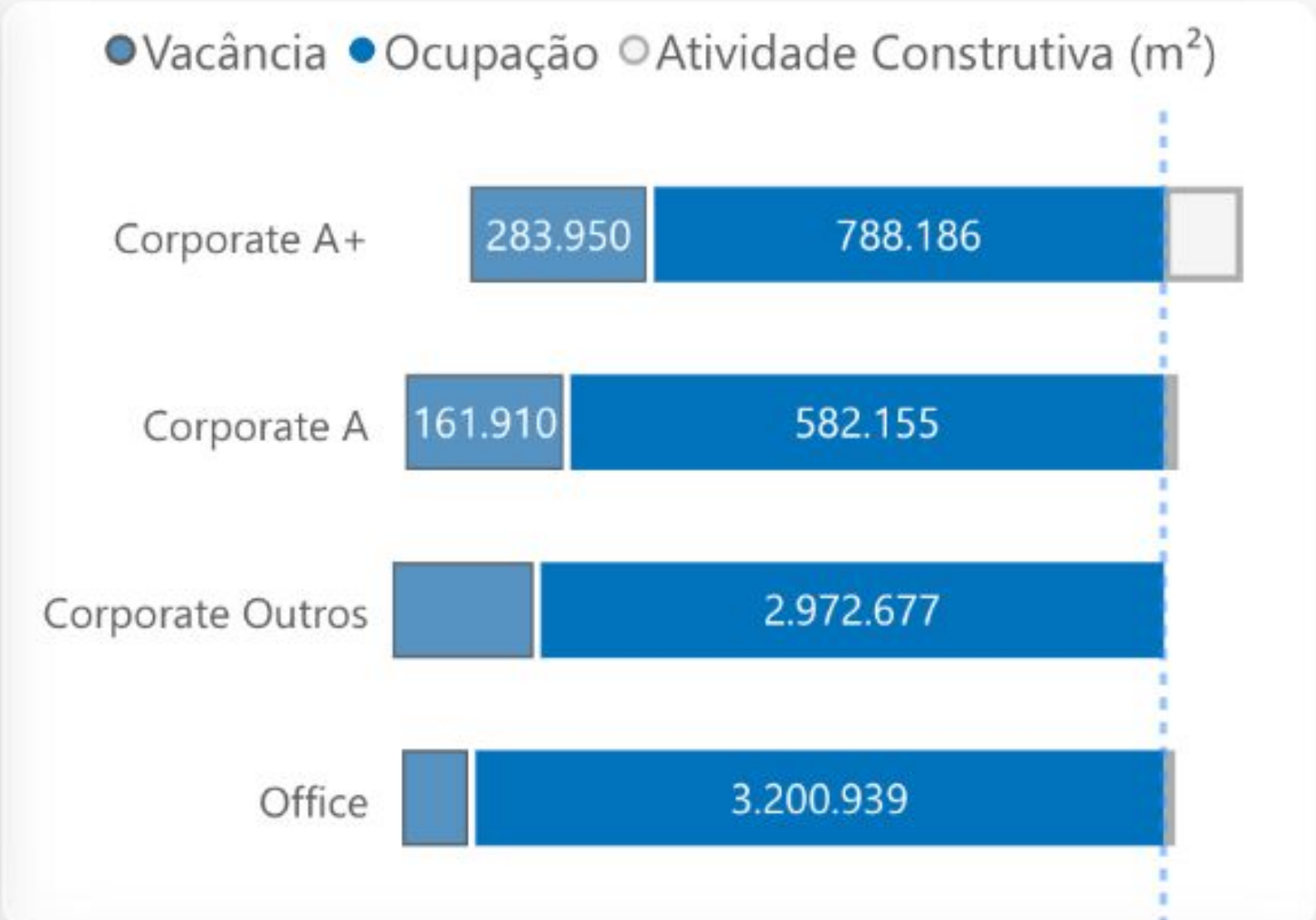
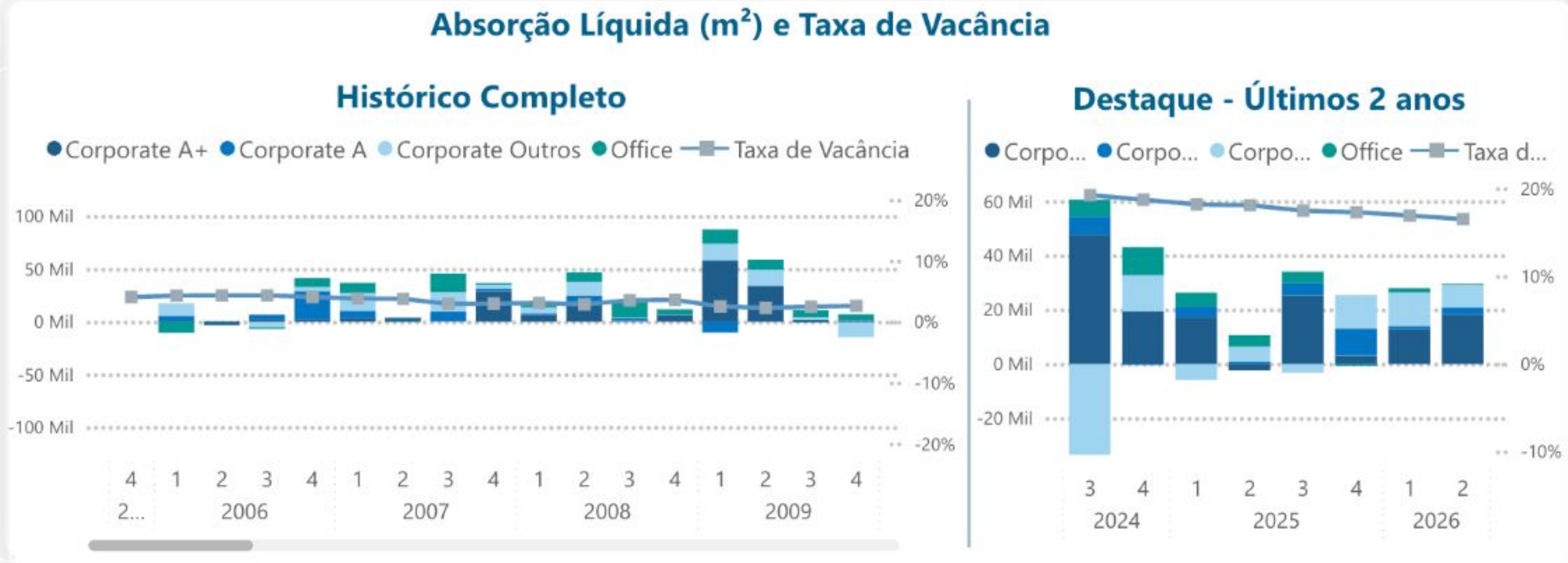
Taxa de Vacância

29.549

Absorção Líquida (m²)

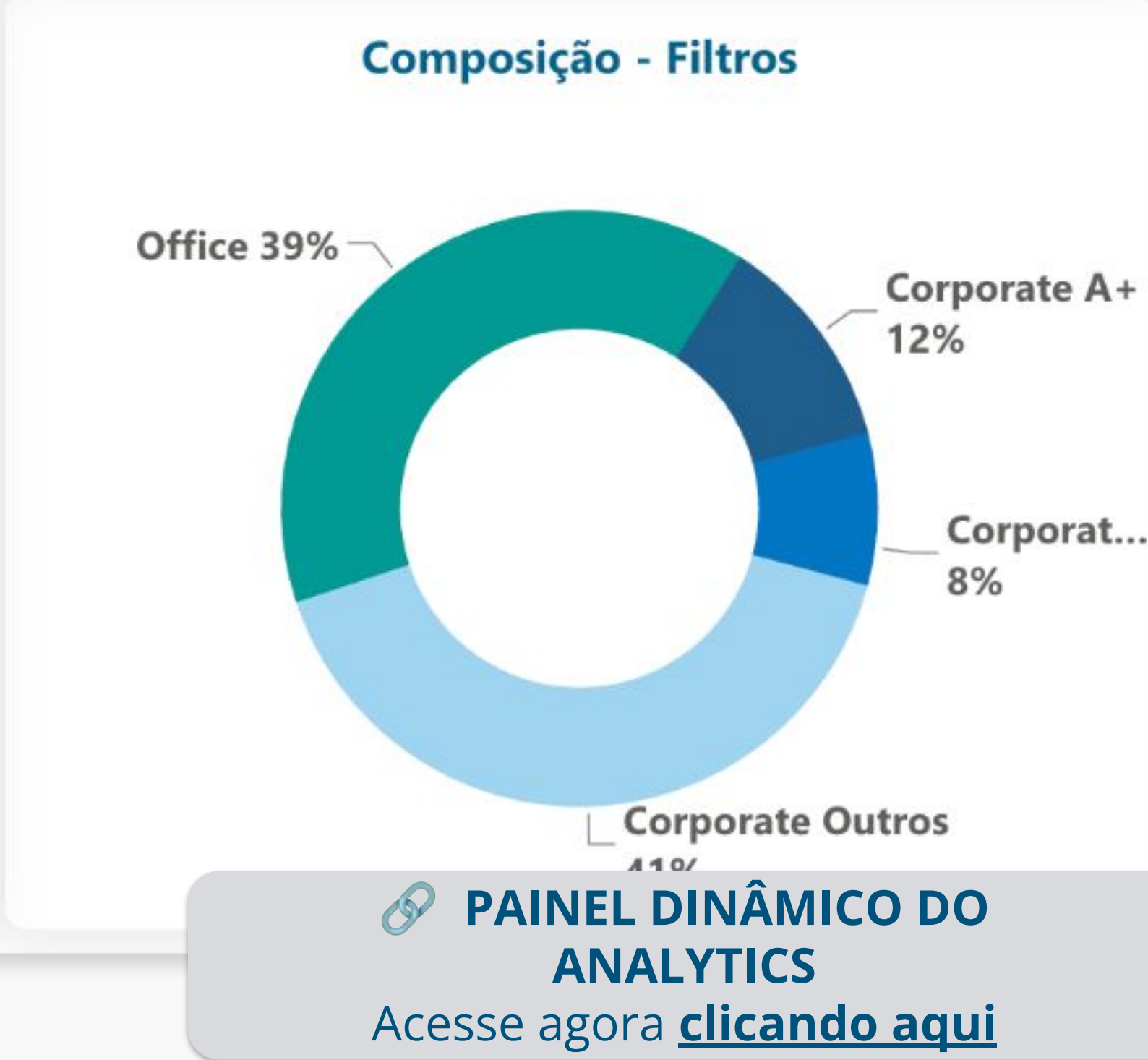
61.517

Absorção Bruta (m²)



Painel de Tendências Corporate

	A+			A			Outros		
	1T26	2T26	△	1T26	2T26	△	1T26	2T26	△
Taxa de Vacância	28,19%	26,48%	↘	21,90%	21,76%	↘	19,68%	19,24%	↘
Absorção Líquida (m²)	12.752	18.260	↗	1.194	2.460	↗	12.431	8.557	↘
Novo Estoque (m²)	0	0	—	0	0	—	0	0	—
Atividade Construtiva (m²)	123.324	123.324	—	14.571	14.571	—	6.658	6.658	—
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 92,96	R\$ 92,85	↘	R\$ 57,69	R\$ 57,60	↘	R\$ 42,08	R\$ 42,54	↗



Escritórios Corporate Centro | Rio de Janeiro



Escritórios > Detalhes > Cidade: Rio de Janeiro > Região: Centro RJ > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 2T26

5.014.425

Estoque Total (m²)

4.182.211

Ocupação (m²)

832.215

Vacância (m²)

0

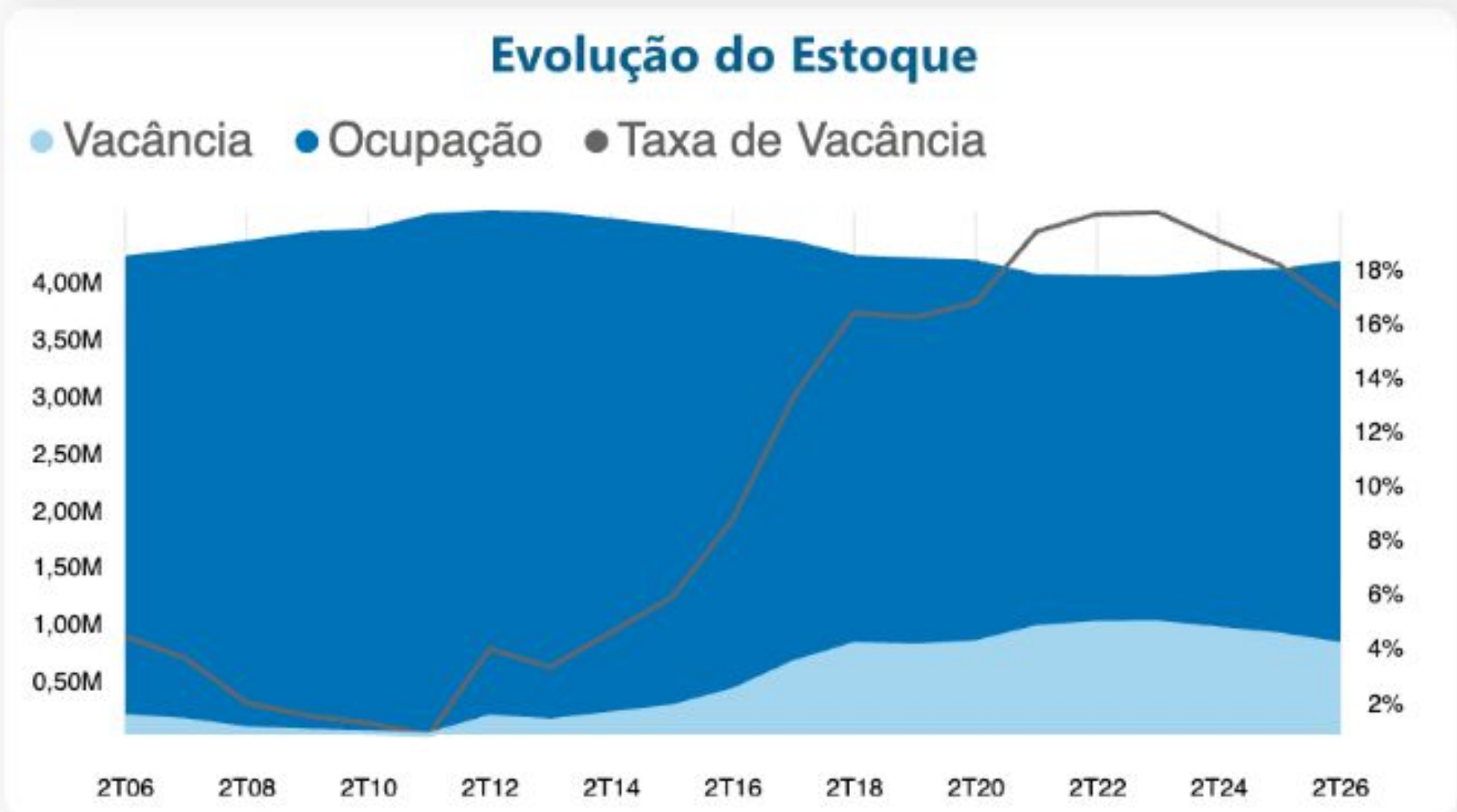
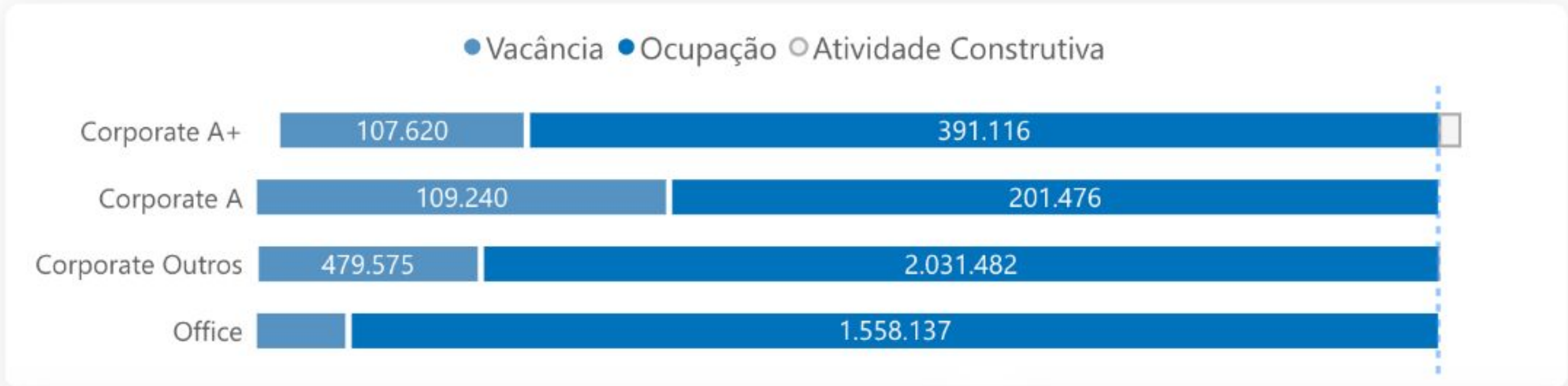
Novo Estoque (m²)

18.870

Absorção Líquida (m²)

39.166

Absorção Bruta (m²)



Média de Preços Pedidos de Locação (m²/mês - M.P.)
Não aceita múltipla seleção. Selecione uma Região e um Perfil/Classe

1T26

R\$ 49,02

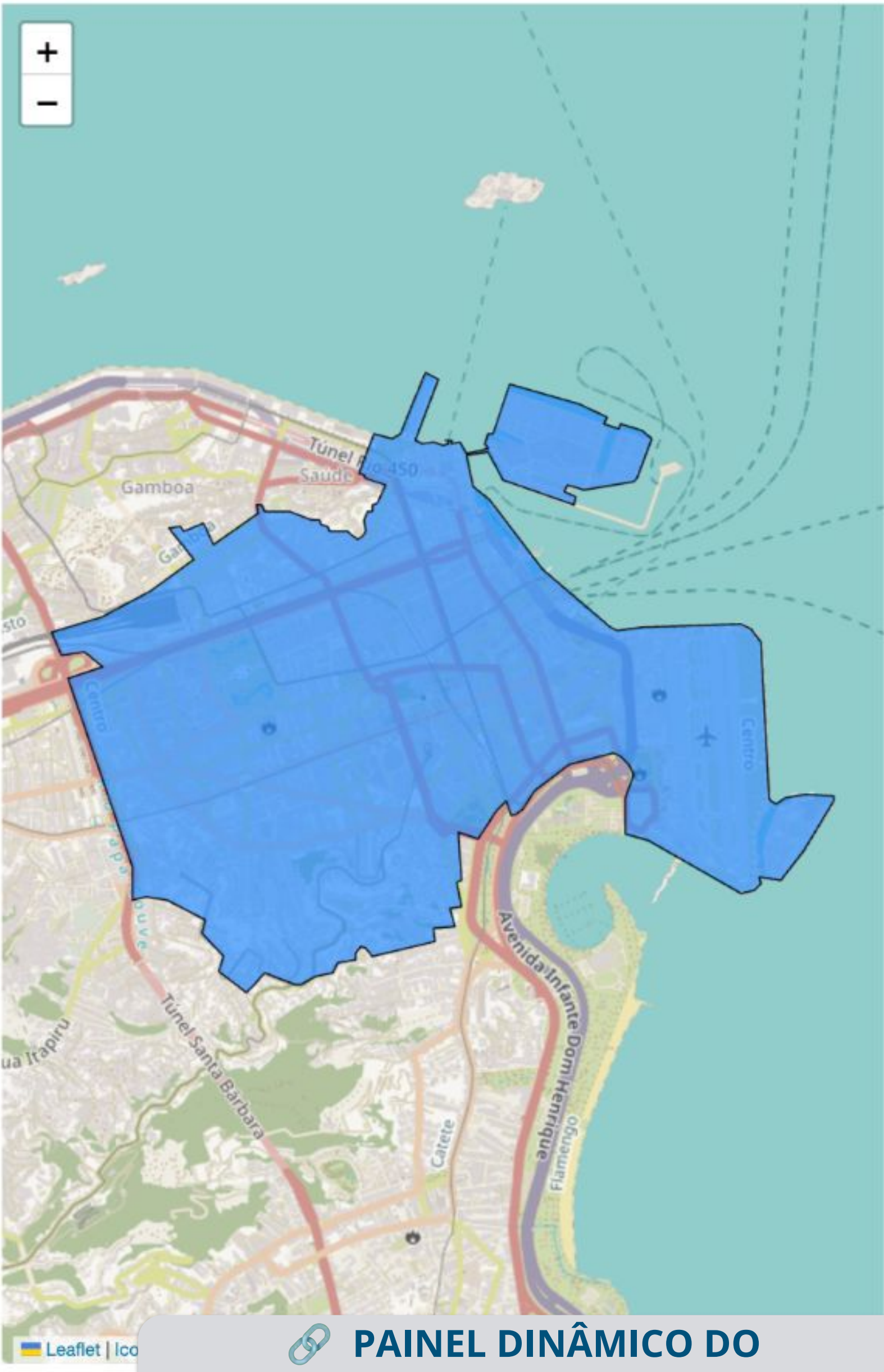
2T26

R\$ 46,95

↘

Taxa de Vacância

16,60%



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

FILTRO: Detalhes > Cidade: Rio de Janeiro > Região: Centro RJ > Perfil/Classe: Corporate + Office > Trimestre: 2T26

- A região Centro da cidade do Rio de Janeiro encerrou o 2º trimestre de 2026 com um estoque total de 5.014.425 m², consolidando-se como o maior submercado de escritórios da cidade do Rio de Janeiro — respondendo isoladamente por 55,5% de todo o estoque corporativo carioca. O perfil da região é amplamente dominado pela classe Corporate Outros, que responde por 50% do estoque local, seguida pelo segmento Office com 34%. As lajes de alto padrão dividem-se entre a classe A+ (10%) e a classe A (6%) da oferta total.
- O dinamismo na ocupação apresentou saldo positivo no período, com absorção líquida de +18.870 m², sustentada por uma movimentação de absorção bruta de 39.166 m² em novas locações. O cenário foi favorecido pela estabilidade na oferta, já que não houve entrega de novo estoque (0 m²) no trimestre, permitindo que a demanda seguisse absorvendo a disponibilidade remanescente na região.
- A taxa de vacância geral do Centro encerrou o trimestre em 16,60%, praticamente em linha com a média da cidade do Rio de Janeiro (16,52%) — reforçando que a alta vacância é um desafio estrutural do mercado carioca como um todo, e não uma particularidade da região central. O volume físico da vacância totaliza 832.215 m², com a maior concentração na classe Corporate Outros (479.575 m²), seguida pelo segmento Office (135.780 m²), pela Corporate A (109.240 m²) e pela Corporate A+ (107.620 m²) — um retrato de disponibilidade pulverizada entre praticamente todas as classes.
- No campo dos valores, o Centro registrou retração na média de preços pedidos de locação, que recuou de R\$ 49,02/m²/mês no 1T26 para R\$ 46,95/m²/mês no 2T26. O movimento reflete o volume ainda elevado de vacância na região, que segue oferecendo margem de negociação para ocupantes em busca de espaços no coração histórico e financeiro da cidade.

[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 2026 e foram consolidados em 30/06/2026.

[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: 2T26

21.504.550

Estoque Total (m²)

20.408.787

Ocupação (m²)

1.095.763

Vacância (m²)

5,10%

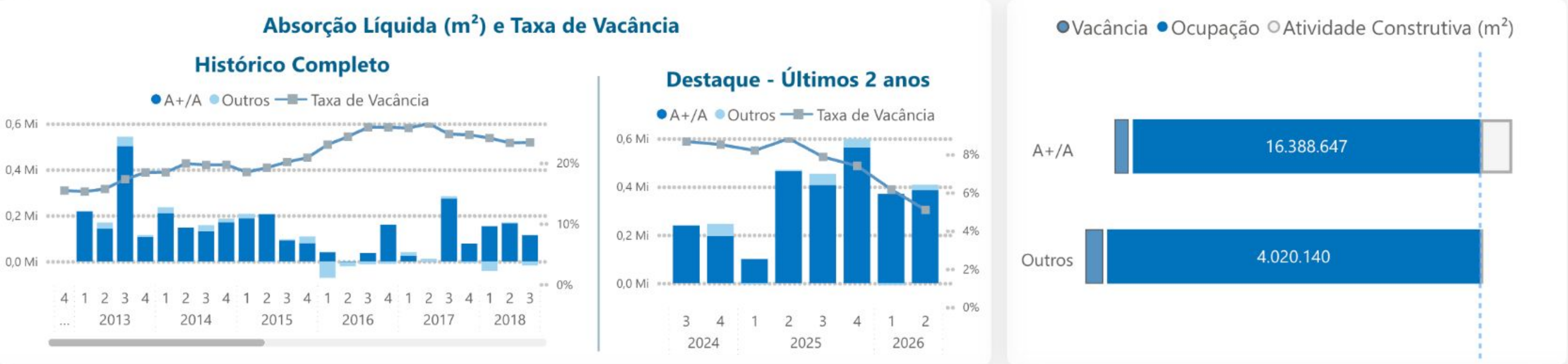
Taxa de Vacância

408.936

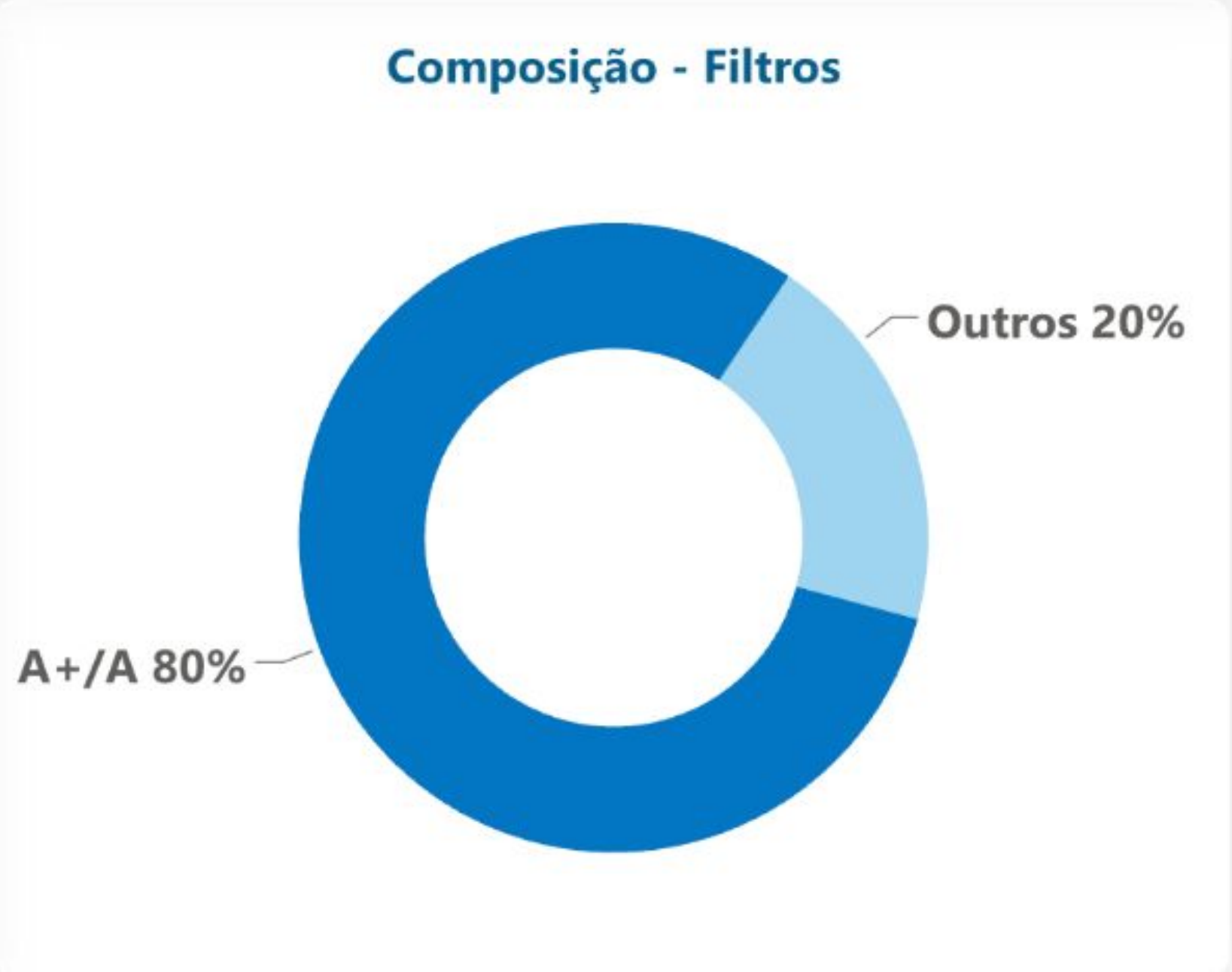
Absorção Líquida (m²)

634.185

Absorção Bruta (m²)



Painel de Tendências						
	A+ / A			Outros		
	1T26	2T26	△	1T26	2T26	△
Taxa de Vacância	6,21%	4,99%	↘	5,97%	5,51%	↘
Absorção Líquida (m²)	371.086	386.281	↗	-7.969	22.655	↗
Novo Estoque (m²)	107.607	188.149	↗	0	3.000	↗
Atividade Construtiva (m²)	1.374.761	1.515.503	↗	35.776	32.776	↘
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 33,01	R\$ 33,13	↗	R\$ 24,11	R\$ 24,65	↗



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

FILTRO: Logístico > Visão Geral > Estado: SP > Classe: Todos > Trimestre: 2T26

- O mercado logístico do Estado de São Paulo encerrou o 2T26 com um estoque total de 21.504.550 m², reafirmando sua posição como o epicentro da logística nacional. O mercado é amplamente dominado por ativos de alto padrão (A+/A), que representam 80% do universo paulista, enquanto a classe Outros responde pelos 20% restantes.
- A performance do período foi marcada por vigor na ocupação, com absorção líquida positiva de +408.936 m² e uma movimentação bruta de 634.185 m² em novas locações. O alto padrão (A+/A) seguiu como o motor da expansão, com saldo líquido de +386.281 m², enquanto a classe Outros também virou para o positivo, registrando +22.655 m² — recuperação frente ao saldo negativo de -7.969 m² observado no 1T26.
- A taxa de vacância consolidada fechou em 5,10%, patamar saudável e confortavelmente abaixo da linha de 10% que sinaliza alerta no mercado. Em volume físico, a vacância total soma 1.095.763 m². No recorte por classes, o alto padrão viu sua taxa de vacância recuar de 6,21% para 4,99%, mesmo com a entrega de 188.149 m² de novo estoque no trimestre; a classe Outros também cedeu, de 5,97% para 5,51%.
- Os valores de locação seguiram em trajetória de alta: o preço médio pedido para galpões de alto padrão avançou de R\$ 33,01 para R\$ 33,13/m², enquanto a classe Outros valorizou-se de R\$ 24,11 para R\$ 24,65/m². Com uma atividade construtiva de 1.548.279 m², o mercado do estado sinaliza que o apetite por expansão e qualidade permanece forte para o restante do ano.

[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;

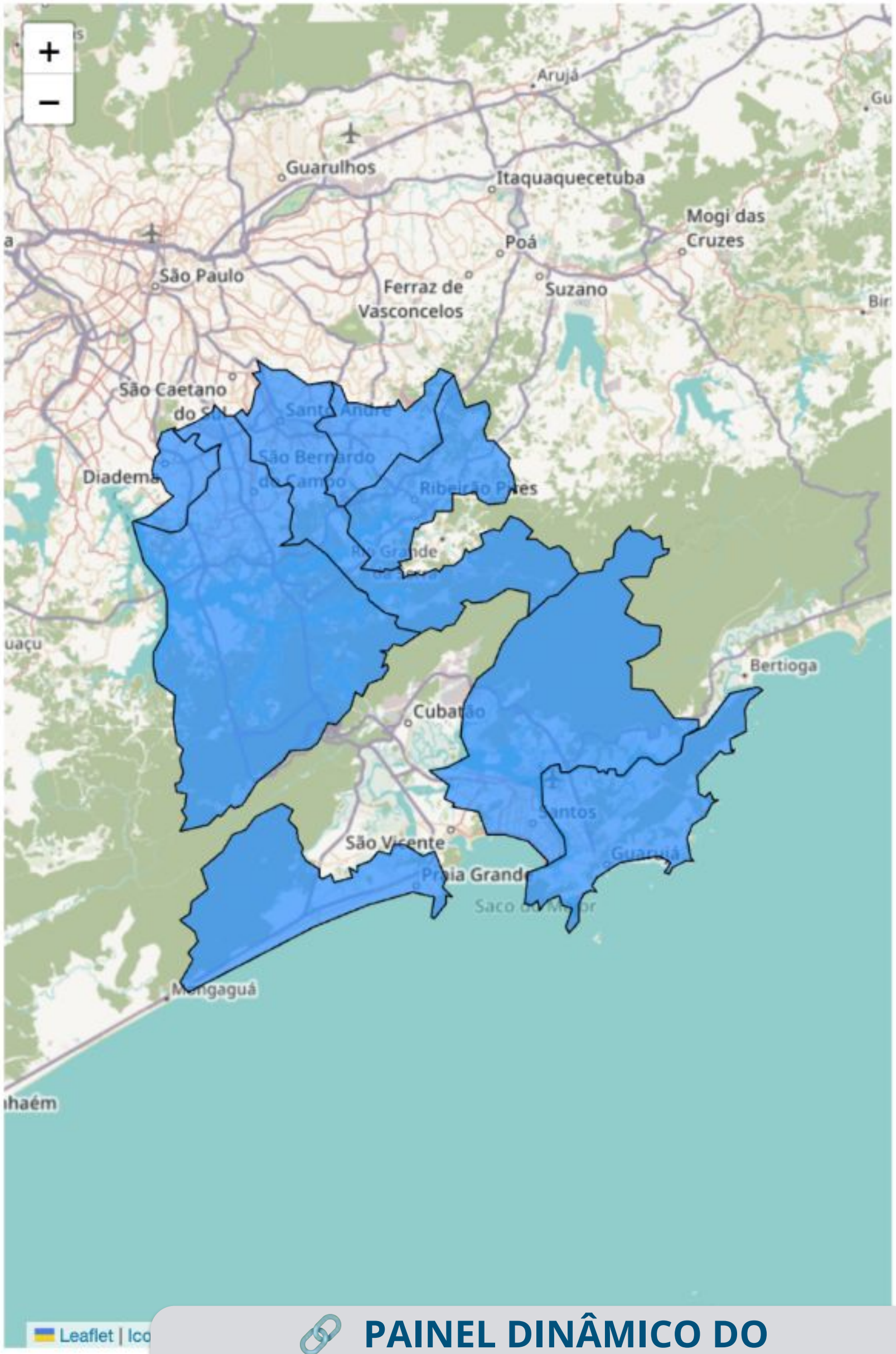
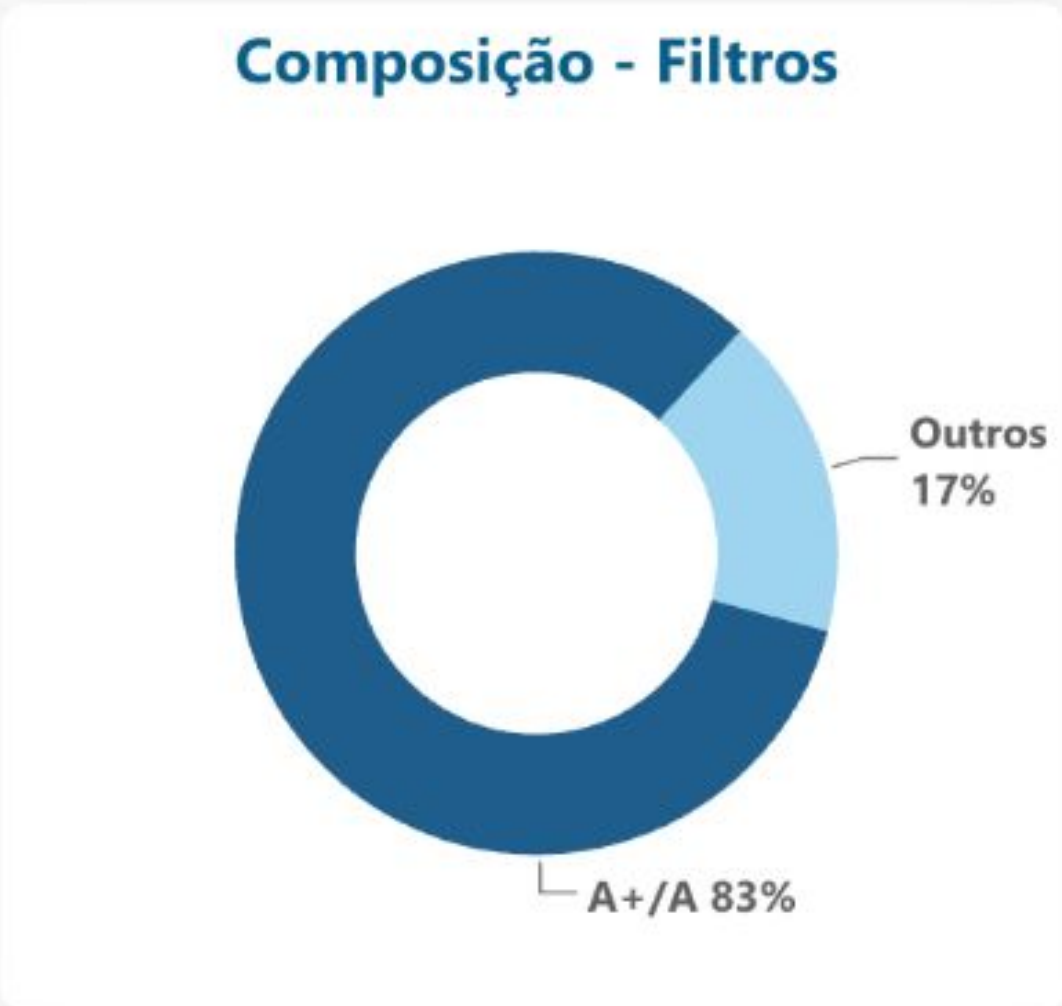
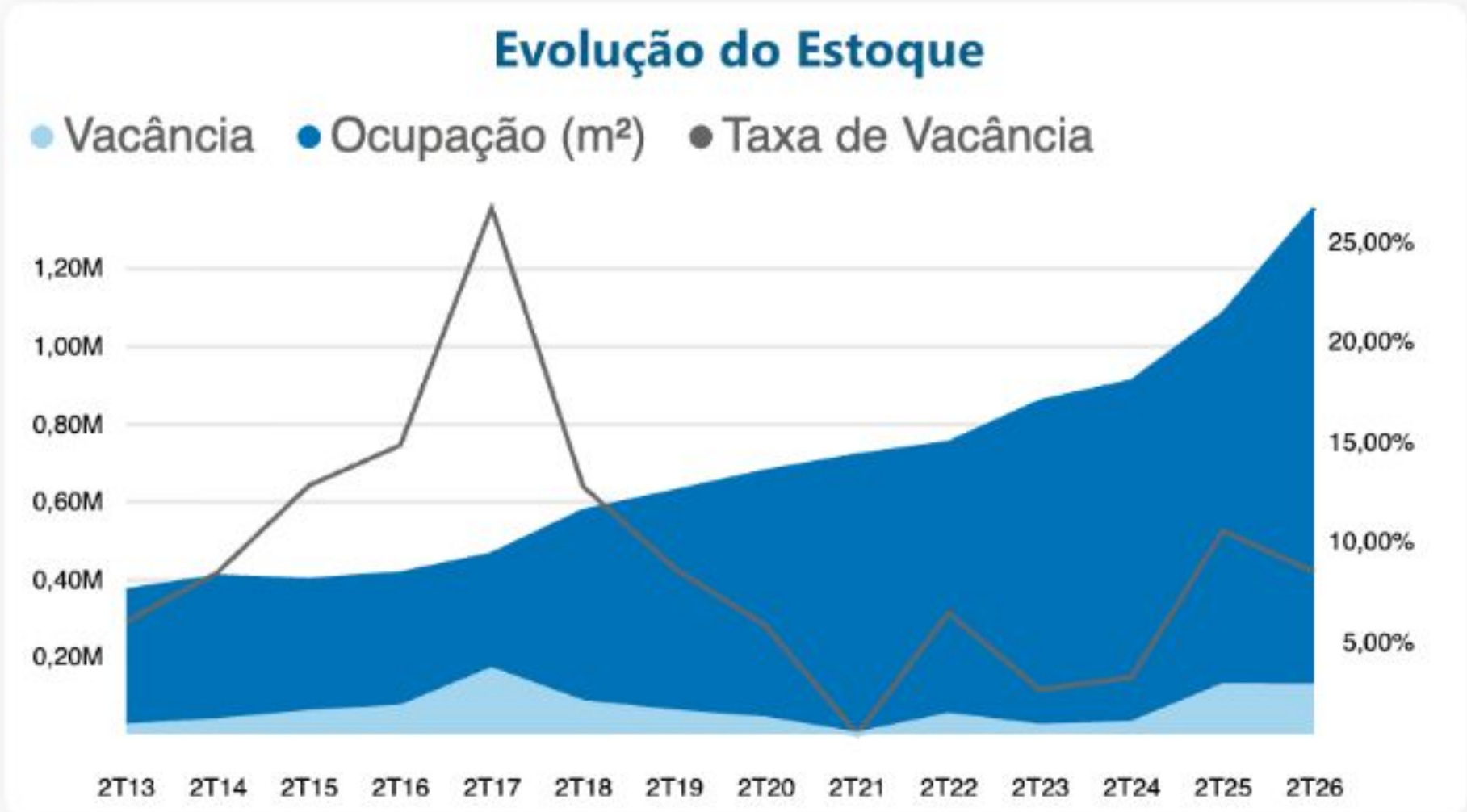
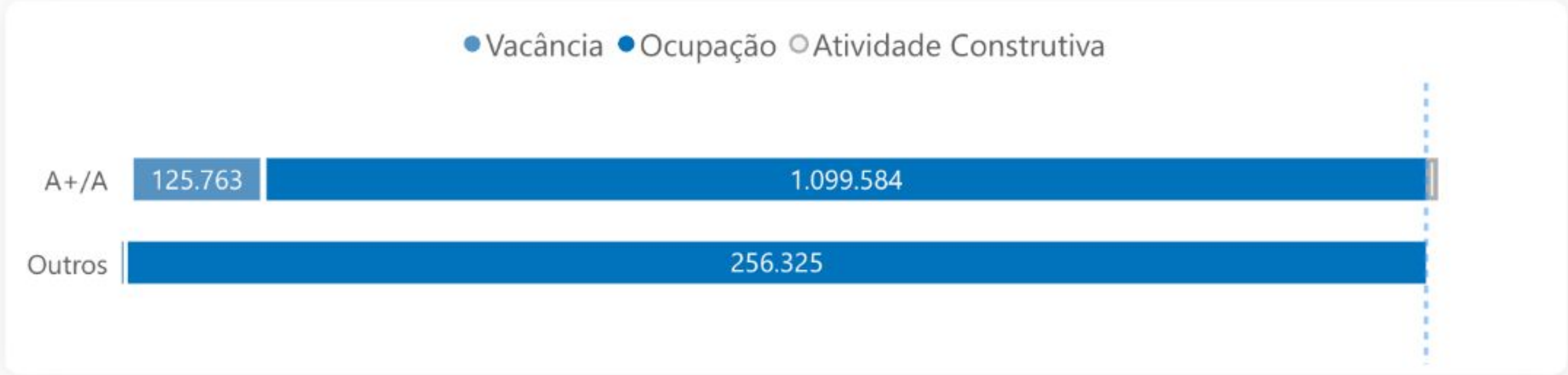
[3] Os dados estatísticos deste Analytics referem-se ao 2º trimestre de 2026 e foram consolidados em 30/06/2026.

[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 Anchieta/Imigrantes | São Paulo

Logístico > Detalhes > Região Brasil: Sudeste > Estado: SP > Eixo: Anchieta / Imigrantes > Classe: A+/A,Outros > Trimestre: 2T26



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

FILTRO: Logístico > Detalhes > Eixo: Anchieta / Imigrantes > Classe: A+/A, Outros > Trimestre: 2T26

- O Eixo Anchieta/Imigrantes encerrou o 2º trimestre de 2026 com um estoque total de 1.482.805 m², consolidando sua posição como corredor logístico estratégico para a região do ABC paulista e a Baixada Santista — e respondendo por 6,9% de todo o estoque logístico do Estado de São Paulo. O mercado é fortemente concentrado em ativos de alto padrão (A+/A), que representam 83% da oferta local, enquanto a classe Outros responde por apenas 17%.
- A movimentação de mercado no trimestre foi expressiva, com absorção líquida de +33.911 m² sobre uma absorção bruta de 37.601 m² em novas locações. A ausência de entrega de novo estoque (0 m²) no período funcionou como fator de proteção para os indicadores locais, direcionando toda a demanda para o estoque já existente no eixo.
- A taxa de vacância consolidada fechou o trimestre em 8,56% — abaixo da marca crítica de 10%, porém ainda acima da média do Estado de São Paulo (5,10%), sinalizando que o eixo opera com folga de oferta relativamente maior que o mercado logístico paulista como um todo. O volume físico da vacância totaliza 126.896 m², concentrado quase que integralmente nos ativos de alto padrão (125.763 m²) — a classe Outros opera com disponibilidade residual de apenas 1.133 m², refletindo ocupação praticamente plena nesse segmento.
- Na contramão do restante do estado, o preço médio pedido de locação no eixo recuou de R\$ 34,92/m² no 1T26 para R\$ 34,66/m² no 2T26, considerando todas as classes — uma leve acomodação após os patamares elevados dos trimestres anteriores.

[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 2026 e foram consolidados em 30/06/2026.

[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: 2T26



3.160.311

Estoque Total (m²)

2.879.142

Ocupação (m²)

281.169

Vacância (m²)

8,90%

Taxa de Vacância

67.874

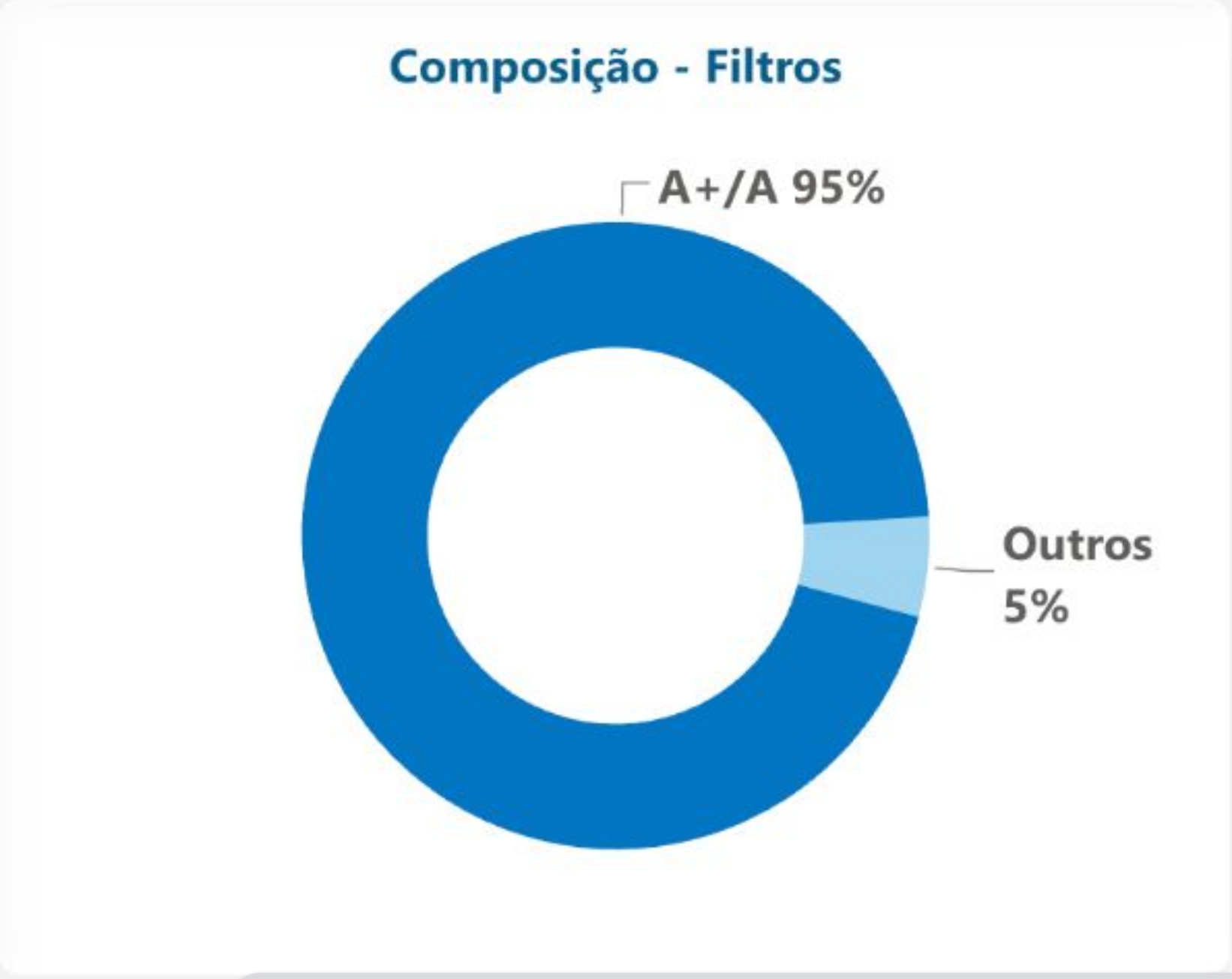
Absorção Líquida (m²)

97.539

Absorção Bruta (m²)



Painel de Tendências						
	A+ / A			Outros		
	1T26	2T26	△	1T26	2T26	△
Taxa de Vacância	9,68%	8,25%	↘	23,98%	20,76%	↘
Absorção Líquida (m²)	61.018	62.647	↗	-4.013	5.227	↗
Novo Estoque (m²)	19.863	22.026	↗	0	0	—
Atividade Construtiva (m²)	114.504	149.142	↗	0	0	—
Preço de Locação (m²/mês - M.P.)	R\$ 28,01	R\$ 28,00	↘	R\$ 32,99	R\$ 38,00	↗



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

FILTRO: Logístico > Visão Geral > Estado: RJ > Classe: Todos > Trimestre: 2T26

- O mercado logístico do Estado do Rio de Janeiro encerrou o 2T26 com um estoque total de 3.160.311 m², mantendo um perfil altamente especializado. O mercado é dominado por ativos de alto padrão (A+/A), que representam 95% do universo fluminense, enquanto a classe Outros detém apenas 5% — concentração que reforça a vocação da infraestrutura local para operações de alta eficiência técnica.
- A ocupação seguiu em trajetória positiva no trimestre: o mercado apresentou absorção líquida de +67.874 m², sustentada por absorção bruta de 97.539 m². O protagonismo permaneceu com o alto padrão, que registrou saldo líquido de +62.647 m², enquanto a classe Outros também virou para o positivo, com +5.227 m² — recuperação relevante frente ao saldo negativo de -4.013 m² do trimestre anterior.
- A taxa de vacância consolidada recuou para 8,90%, totalizando 281.169 m² disponíveis. A vacância do alto padrão reduziu de 9,68% para 8,25%, mesmo com a entrega de 22.026 m² de novo estoque no período. Já a classe Outros, embora ainda elevada, também recuou de forma expressiva, de 23,98% para 20,76%.
- Os preços reagiram de forma distinta entre as classes: o valor pedido para galpões de alto padrão manteve-se estável, em R\$ 28,00/m², enquanto a classe Outros teve forte valorização, saltando de R\$ 32,99 para R\$ 38,00/m². O pipeline de atividade construtiva segue ativo, com 149.142 m² em desenvolvimento, integralmente concentrado no segmento de alto padrão.

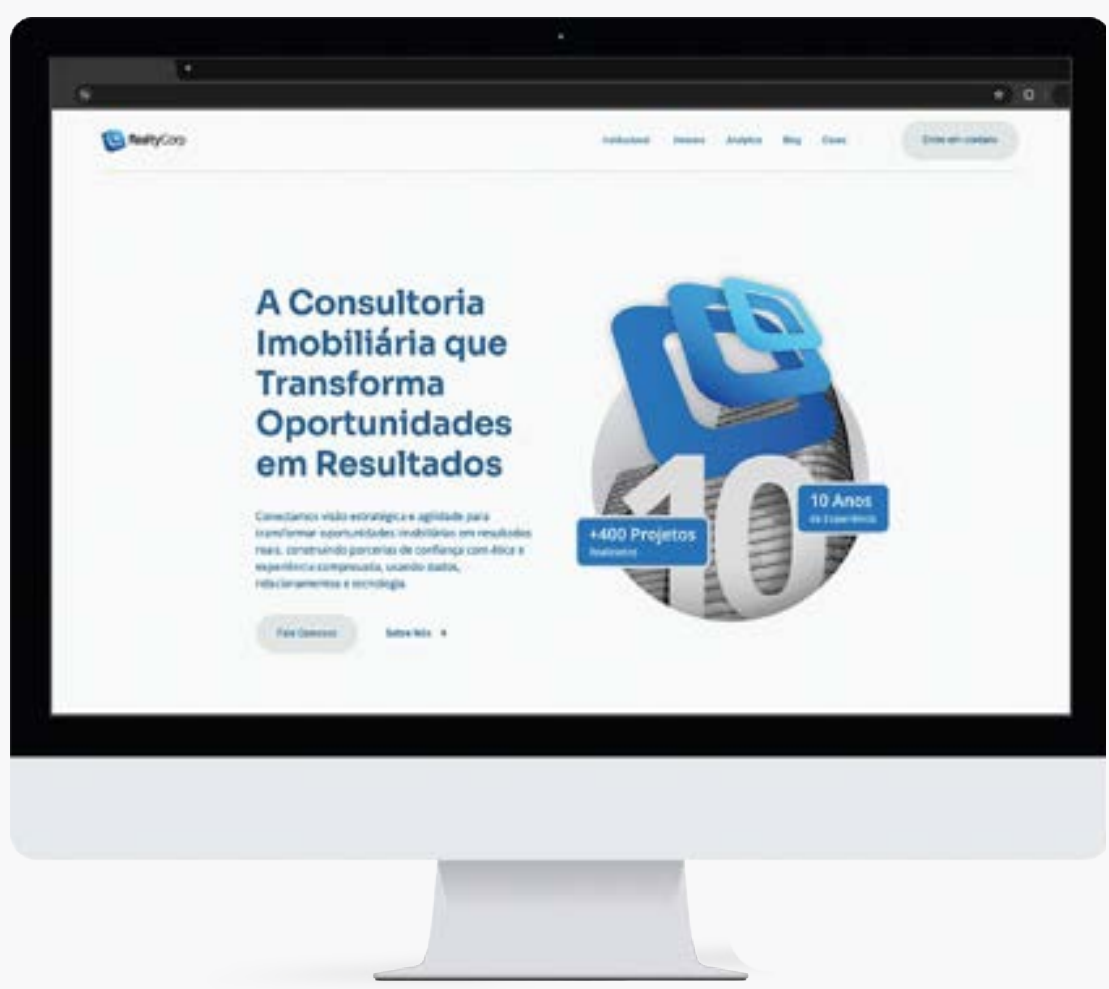
[1] A metodologia de classificação da RealtyCorp para os edifícios de escritórios é baseada na classificação da Buildings, sendo: *Office*: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²; *Corporate*: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100 m²; A+: Edifícios equivalentes ao AAA e AA da Classificação 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 2026 e foram consolidados em 30/06/2026.

[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



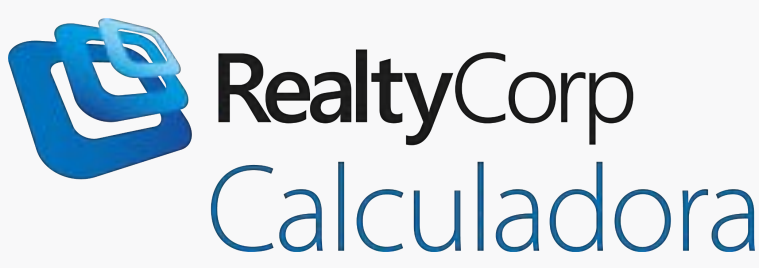
Seu imóvel exclusivo com a RealtyCorp: Qualidade e confiança garantidas

+ 145 Imóveis Contratados



Soluções inovadoras para desafios imobiliários complexos

+ 270 Cases Publicados



Calcule e compare o aluguel do seu escritório.



Insights e análises estratégicas sobre o mercado imobiliário

+ 260 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