

---

2T2025

# São Paulo Mercado de Escritórios



NEWMARK

# Análises de mercado

## Economia

- O cenário global segue marcado por incertezas econômicas e geopolíticas. FMI e Banco Mundial projetam crescimento moderado para 2025 e 2026 (3,2% e 2,7%). EUA e China tendem à desaceleração, enquanto a zona do euro pode ter leve avanço. Inflação e juros devem cair nas economias avançadas, mas tensões como o conflitos bélicos e possíveis mudanças na política econômica dos EUA em 2025 mantêm a volatilidade nos mercados;
- No Brasil, conforme dados do IBGE, o PIB cresceu 1,4% no 1º trimestre de 2025, puxado pelo agronegócio, mercado de trabalho e aumento da renda. A projeção anual subiu para 2,1%, mas o consumo já sente os efeitos da alta de juros — a Selic foi a 15%. A inflação acumulada desacelerou para 5,32% e há expectativa de início de cortes graduais ainda em 2025;
- As perspectivas para 2025 são de desaceleração gradual, com crescimento mais modesto em 2026 (1,6%). A inflação tende a cair, mas ainda acima da meta. O câmbio deve seguir pressionado (R\$ 5,70) e os desafios fiscais persistem, com dívida pública em alta e incertezas sobre a capacidade do governo de manter o controle dos gastos e avançar com reformas

## Transações

- O mercado de escritórios de São Paulo segue com a atividade de locação aquecida no 2º trimestre. O volume de devoluções arrefeceu, elevando a absorção líquida. Em termos anuais, este indicador superou em 22% o registro do 2º trimestre de 2024;
- Praticamente todas as regiões pesquisadas registraram aumento no volume de espaços ocupados, especialmente na região de Pinheiros, Paulista e Chucri Zaidan, que fecharam em 28 mil m<sup>2</sup>, 25 mil m<sup>2</sup> e 16 mil m<sup>2</sup> de absorção líquida trimestral respectivamente;
- 67% das transações do trimestre cujos ocupantes foram divulgados envolveu empresas do setor de serviços, sobretudo do segmento financeiro, seguros/investimentos, seguido pela indústria farmacêutica.

## Indicadores de Mercado

- Seguindo os bons resultados de 2024, o 2º trimestre mostrou-se o de maior dinamismo no ano;
- Os parâmetros de demanda seguem em alta, resultando em mais uma queda na taxa de vacância;
- Houve valorização do preço pedido de locação neste trimestre, que fechou em R\$ 112,3/m<sup>2</sup>/mês na média para todas as regiões pesquisadas em São Paulo.

## Perspectivas

- O mercado de escritórios de São Paulo manteve trajetória de recuperação no 2º trimestre de 2025, com demanda firme liderada pelos setores financeiro, de seguros e farmacêutico;
- A taxa de vacância caiu de 19,4% para 18,2%, mesmo com a expansão do estoque, indicando forte absorção em quase todas as regiões;
- Há previsão de novo estoque de 319 mil m<sup>2</sup> até o final de 2025, o que pode causar leve alta momentânea na vacância;
- As perspectivas para o 2º semestre são positivas, desde que apoiadas por um cenário macroeconômico mais estável, com inflação controlada, juros em queda e expectativa de avanço nas reformas econômicas estruturais.

---

2T2025

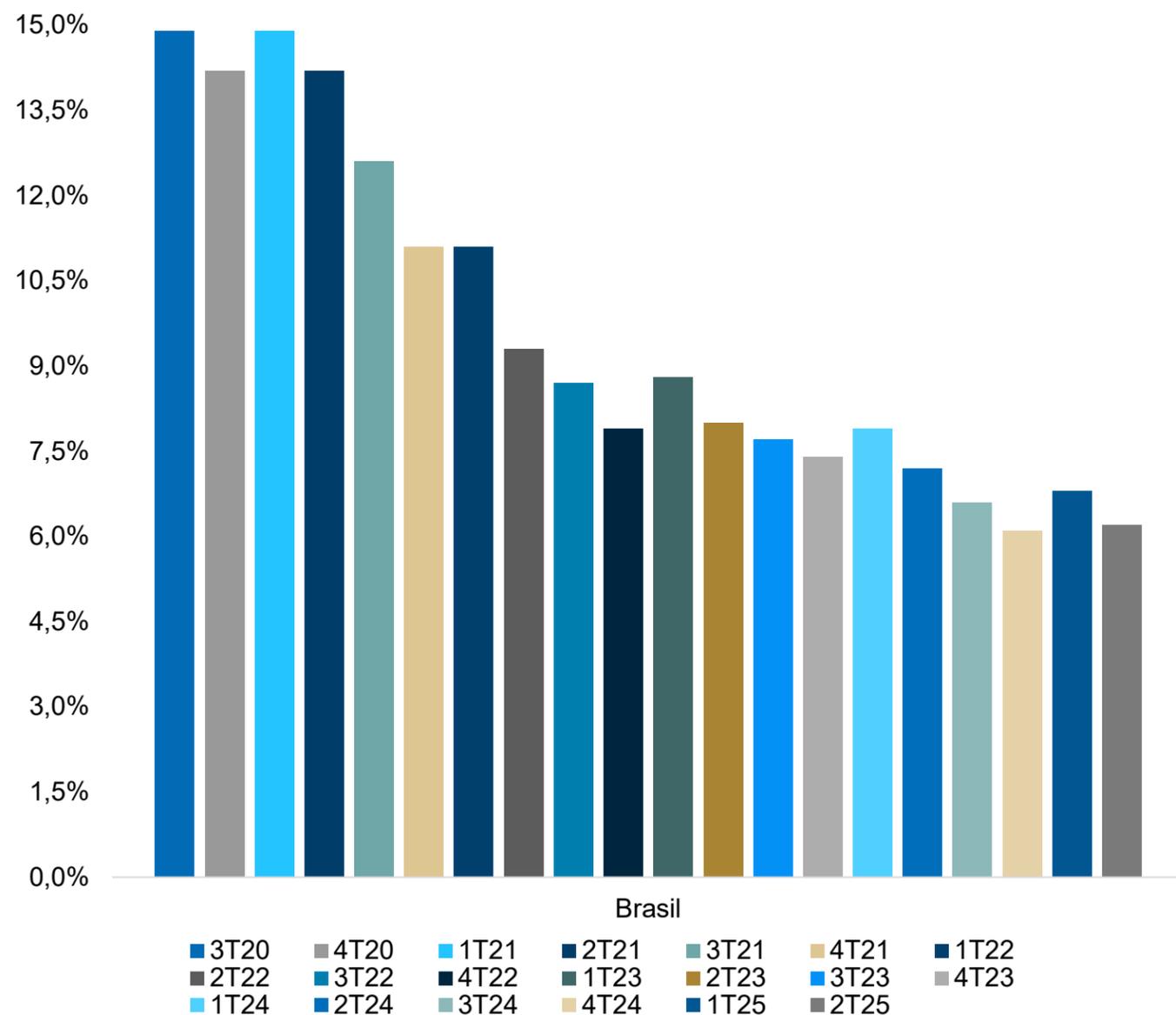
# Economia



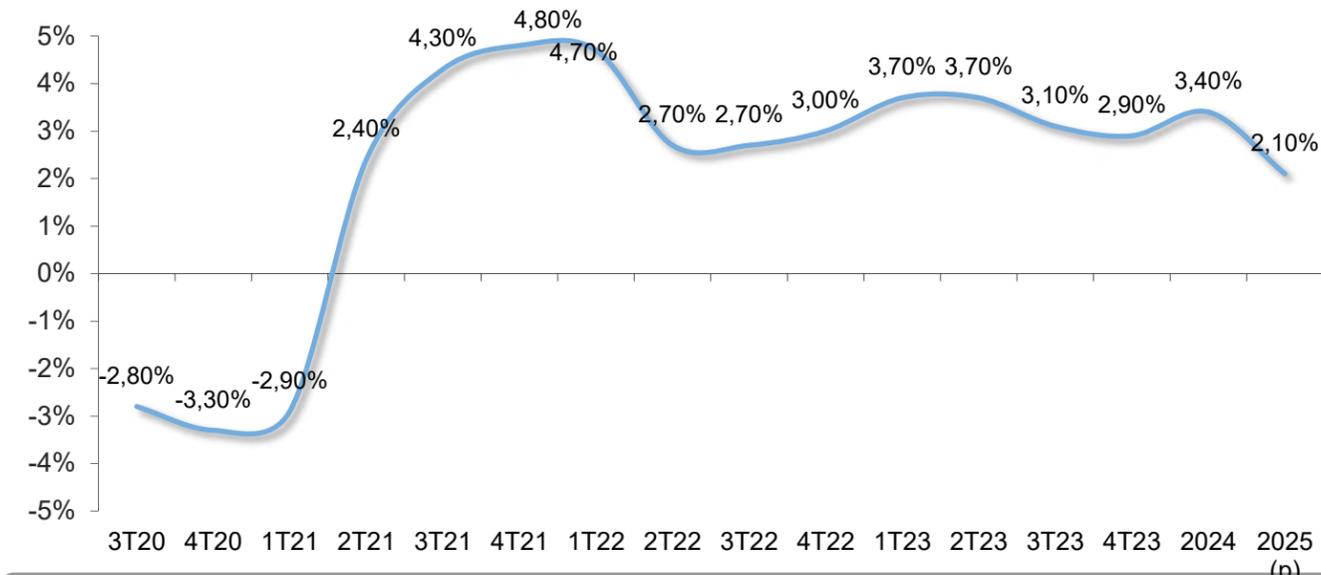
# Economia

O PIB cresceu 1,4% no 1º trimestre de 2025 em relação ao anterior, totalizando R\$ 3 trilhões em valores correntes. Esse desempenho foi impulsionado por três pilares: a forte contribuição do setor agropecuário, os bons indicadores do mercado de trabalho como a taxa de desemprego em queda, atingindo 6,2% em maio e o aumento da massa salarial, que sustentaram a demanda interna. Com isso, a projeção do Banco Central de crescimento do PIB para 2025 foi revisada de 1,9% para 2,1%, apesar das pressões do cenário monetário e fiscal. O aperto monetário iniciado no final de 2024 segue impactando o consumo, levando a uma desaceleração da inflação oficial no último trimestre

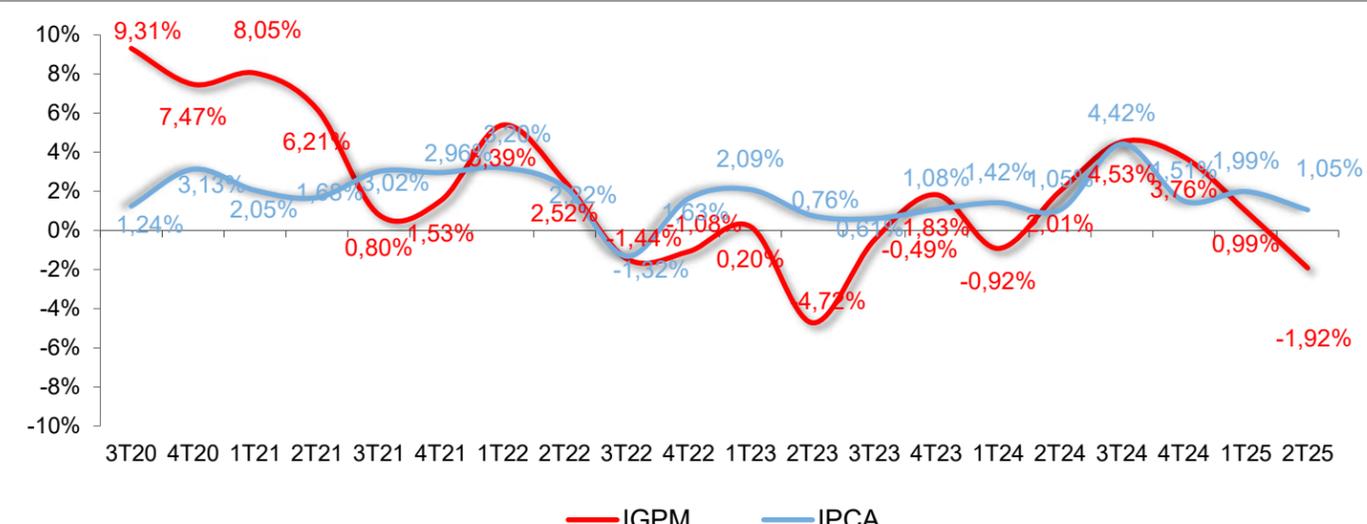
### Taxa de Desemprego



### PIB – a preços de mercado - Taxa acumulada em 4 trimestres (%)



### Variação IPCA (trimestral) x IGPM (trimestral)



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, FGV

---

2T2025

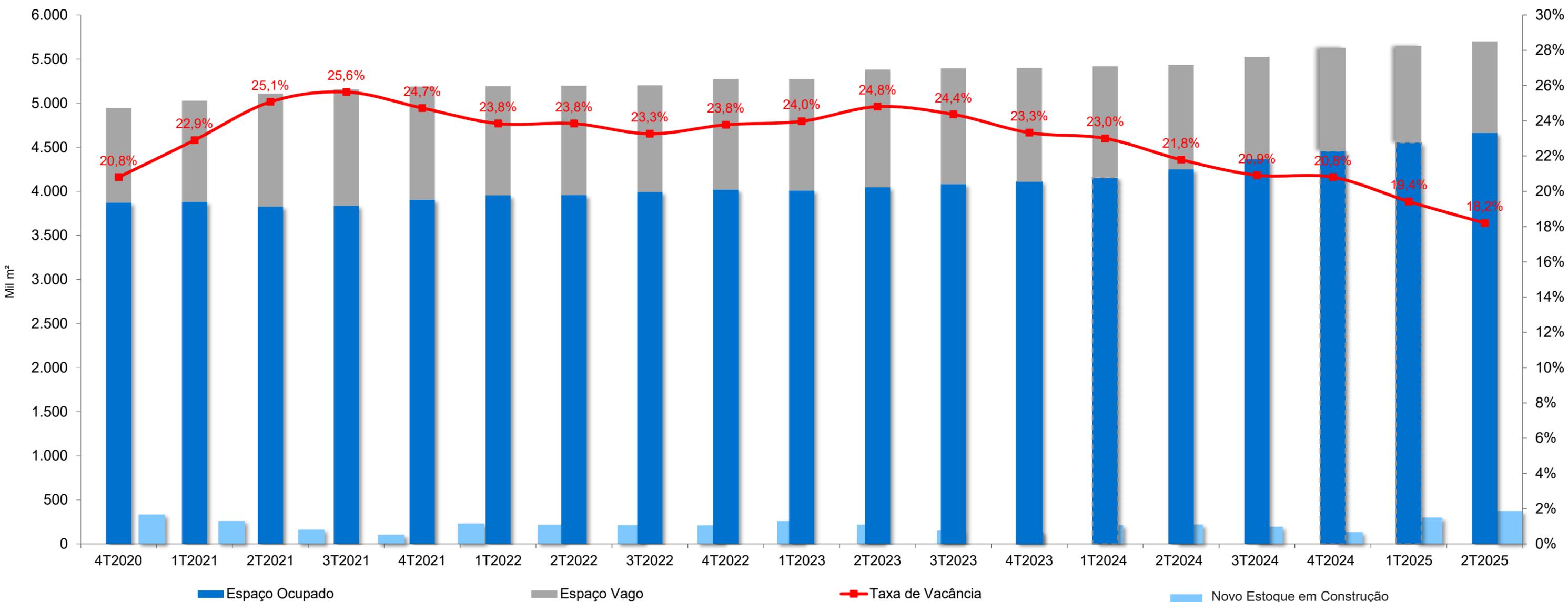
# Indicadores de Mercado



# Estoque cresce, mas vacância recua com demanda aquecida

O estoque no 2º trimestre retomou crescimento e registrou cerca de 45 mil m<sup>2</sup> em novos edifícios e, apesar da expansão do estoque, a taxa de vacância segue em queda, de 19,4% para 18,2%, o que corrobora a força da demanda. A previsão para o final do ano é de mais 319 mil m<sup>2</sup> de novos empreendimentos, indicando um aumento significativo no estoque da capital

Espaço Ocupado, Vago e Em Construção vs Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA

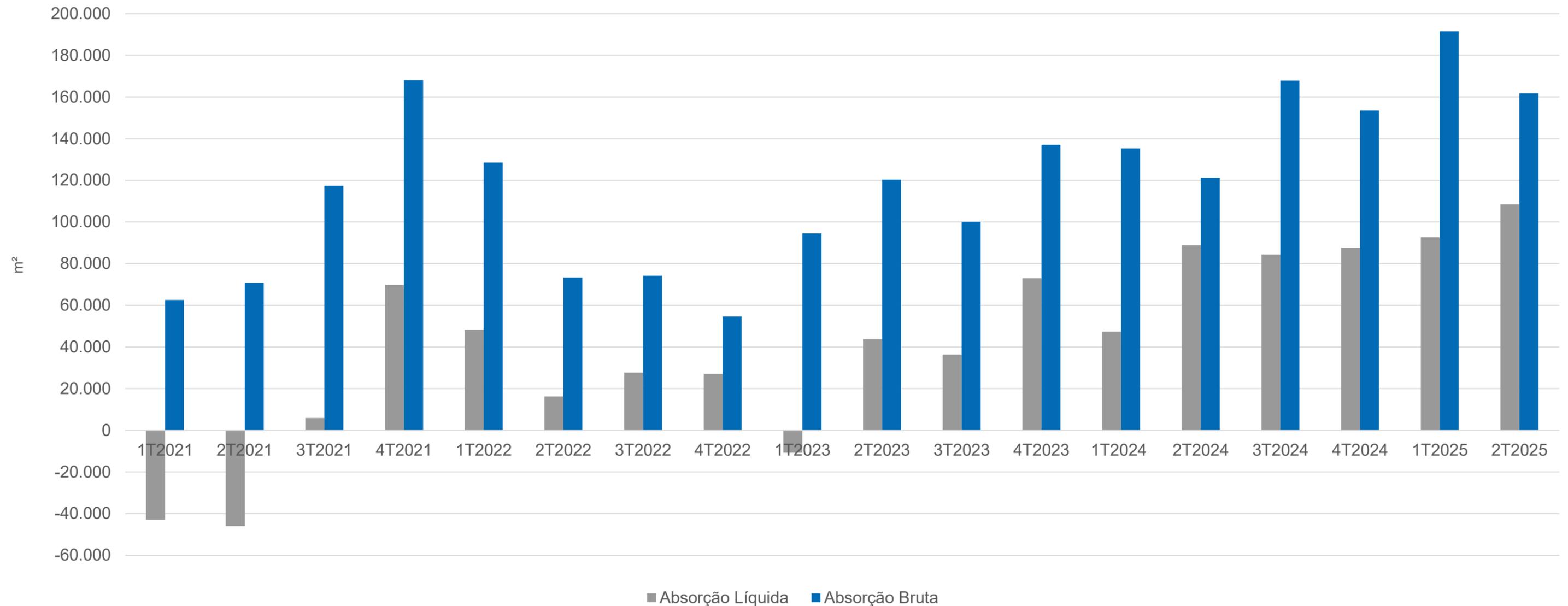


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

# Atividade de locação segue em trajetória de recuperação sólida

Ainda que um pouco inferior ao 1º trimestre, a atividade de locação segue aquecida. O volume de devoluções arrefeceu, elevando a absorção líquida; em termos anuais, este indicador superou em 22% o registro do 2º trimestre de 2024

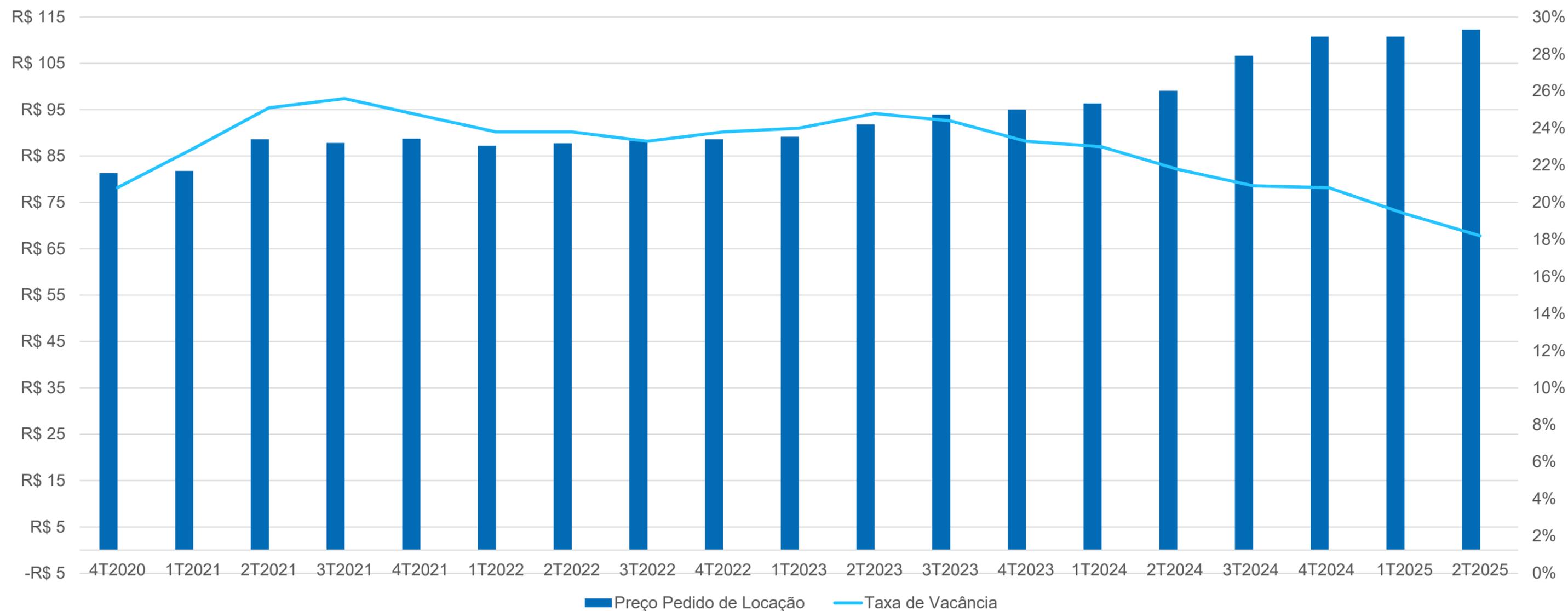
## Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²) – Classe A, AA e AAA



# Demanda impulsiona preço pedido médio de locação

A alta demanda por escritórios de alto padrão e a entrega de novos empreendimentos de alto padrão seguem trazendo valorização nos preços de locação

## Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA

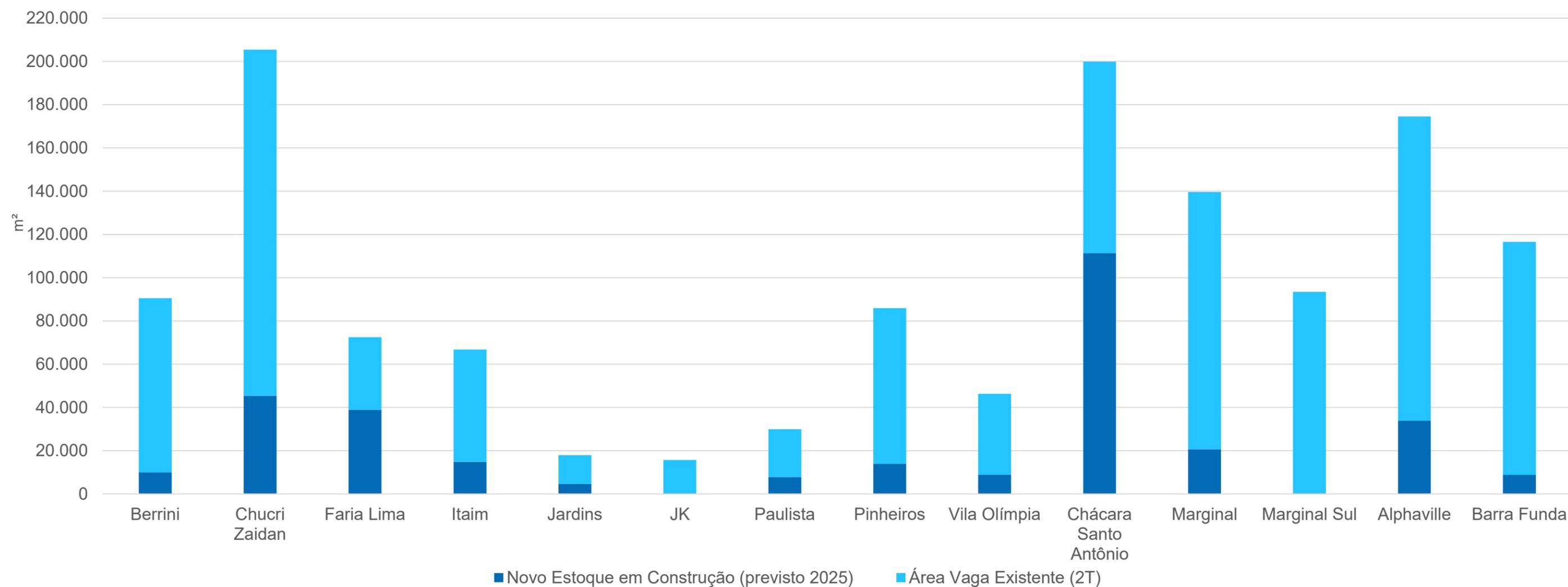


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

# Pressão de estoque restrita a poucas regiões

A maior parte das regiões de edifícios corporativos de alto padrão não deve sofrer pressão de oferta adicional a curto prazo, mesmo com os novos empreendimentos em construção. As exceções são Chácara Santo Antônio, Chucri Zaidan e Alphaville, que já concentram um volume elevado de espaços existentes disponíveis e ainda devem receber um alto volume de novo estoque em 2025

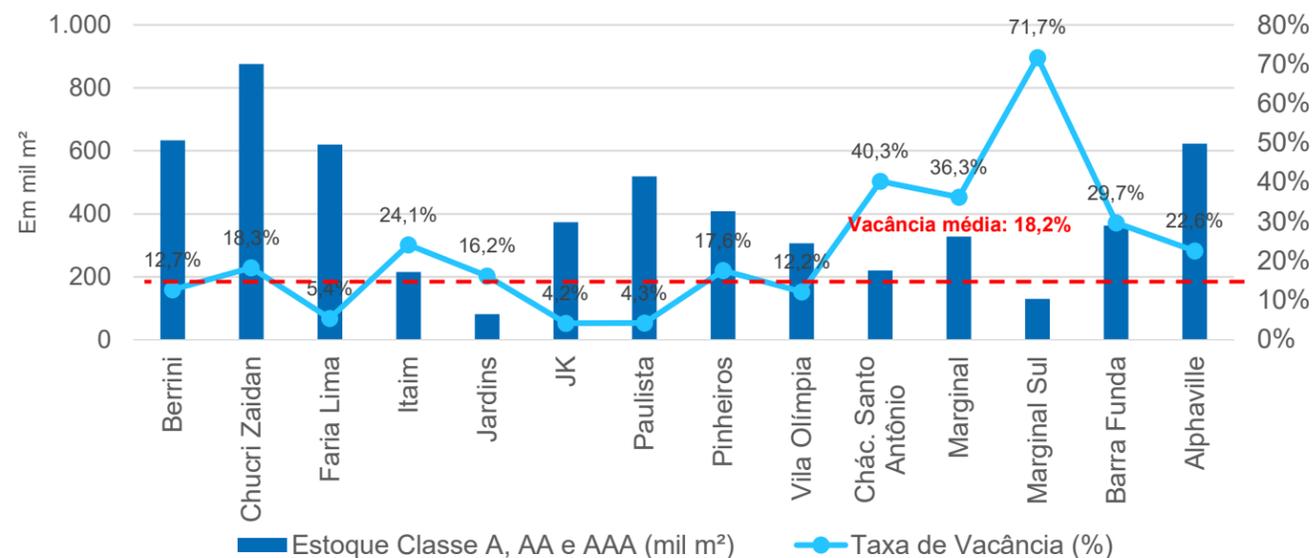
Área Vaga Existente vs. Novo Estoque em Construção por Região (m<sup>2</sup>) – Classe A, AA e AAA, previstos para 2025



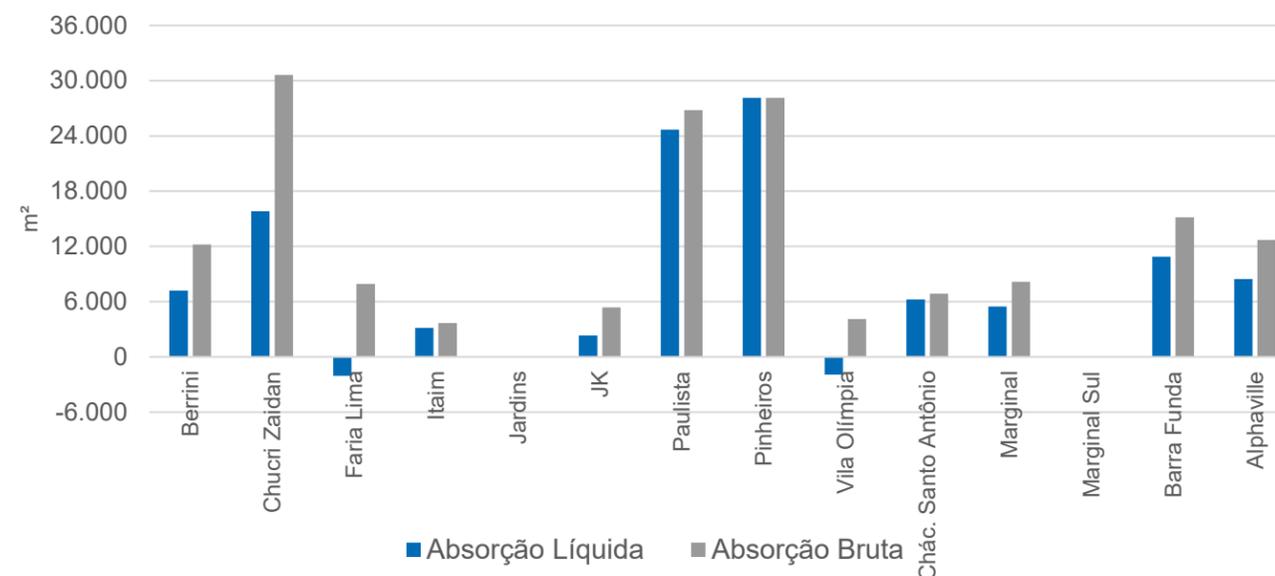
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

# Comparativos por Região

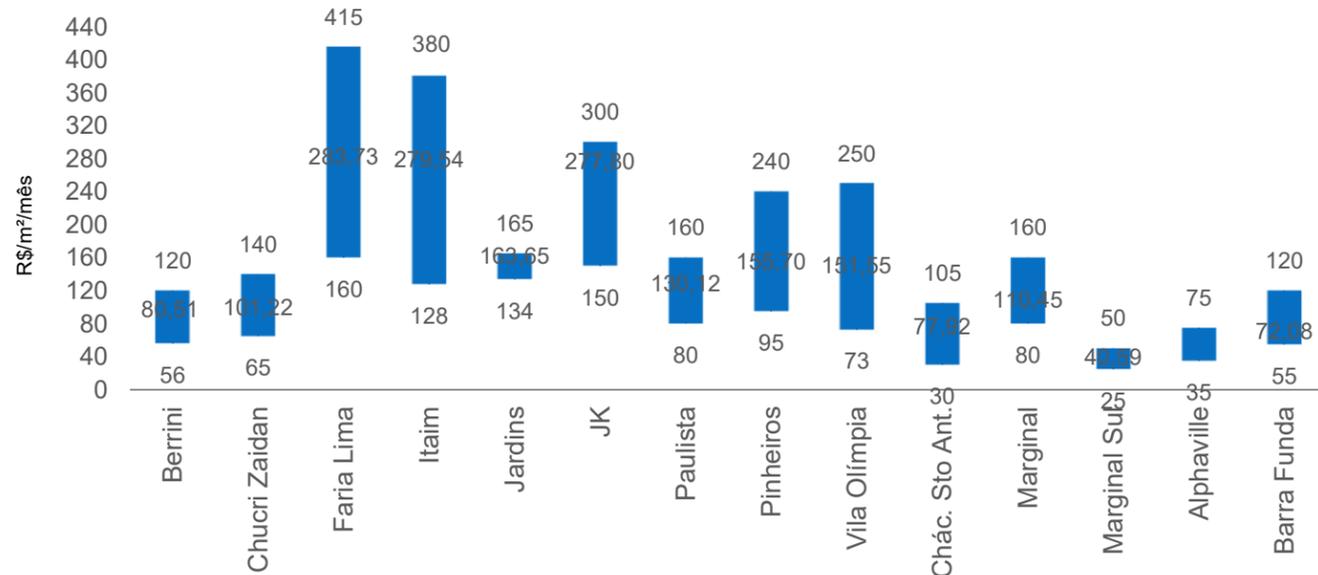
## Estoque vs. Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



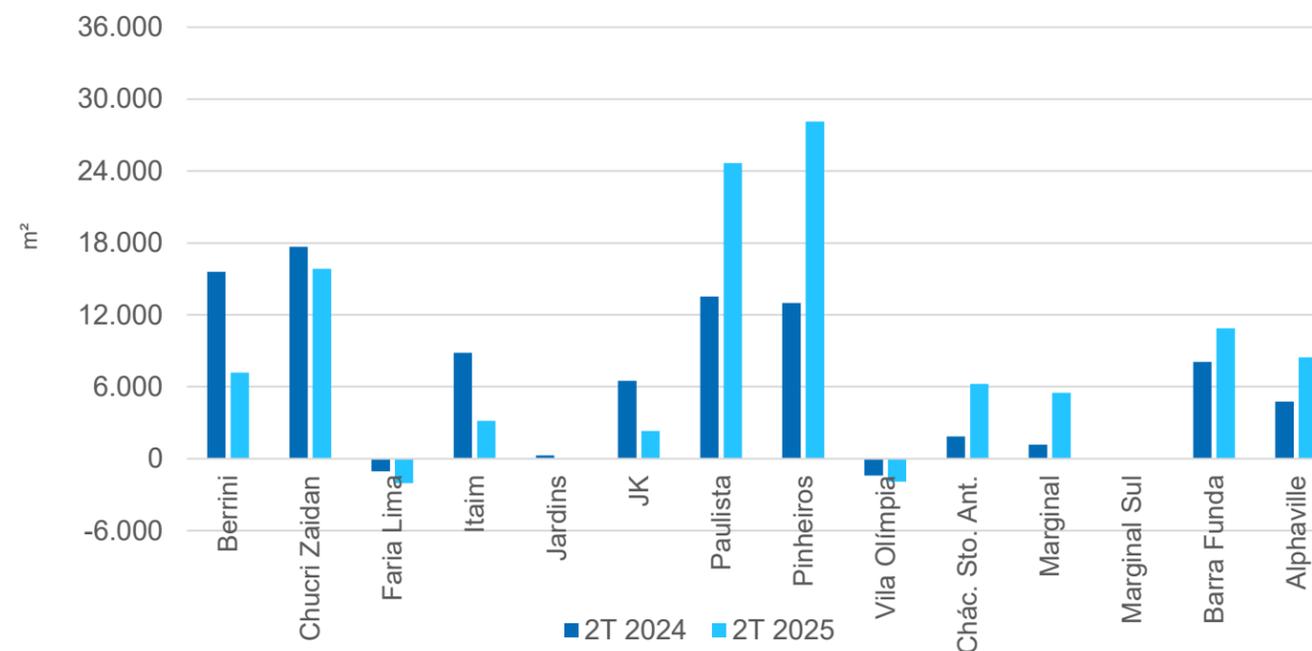
## Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região – Classe A, AA e AAA



## Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região – Classe A, AA e AAA



## Absorção Líquida - Variação Anual – Classe A, AA e AAA



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado



Para mais informações,  
procure o seu contato na Newmark.

---

*Para mais informações:*

**Mariana Hanania**

*Head Pesquisa e Inteligência de Mercado  
Brasil*

mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

**NEWMARK BRASIL**

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460, Cj. 71  
Cep. 04548-005  
São Paulo, SP, Brasil  
t 5511-2737-3130

**[nmrkbrasil.com.br](http://nmrkbrasil.com.br)**

A Newmark possui acesso a banco de dados customizados para atender aos nossos parâmetros de classificação e abrangência, seguindo nossa própria metodologia, que inclui a reclassificação periódica de alguns empreendimentos. Com isto, o refinamento em nossos dados é constante, podendo haver ajustes nas estatísticas históricas incluindo disponibilidade, preços pedidos de locação, absorção e aluguel praticado. Os relatórios de pesquisa da Newmark estão disponíveis em [ngkf.com/research](http://ngkf.com/research). Todas as informações contidas nesta publicação são derivadas de fontes consideradas confiáveis. Apesar de não duvidarmos da precisão de tais informações, a Newmark não é legalmente responsável pelas mesmas. Qualquer destinatário desta publicação não pode, sem a aprovação prévia por escrito da Newmark, distribuir, divulgar, publicar, transmitir, copiar, fazer upload, baixar ou de qualquer outra forma reproduzir esta publicação ou qualquer das informações nela contidas. Este documento destina-se para fins informativos e nenhum de seus conteúdos tem a intenção de aconselhar ou recomendar uma estratégia específica.

**NEWMARK**