

São Paulo Mercado de Escritórios



Análises de mercado

Economia

- O ambiente externo segue desafiador, com tensões geopolíticas e ajustes nas políticas comerciais elevando a incerteza e a volatilidade inflacionária. Enquanto os EUA mostram resiliência, Europa e China registram desaceleração, em parte, devido ao impacto da menor atividade comercial;
- O PIB brasileiro cresceu 0,4% no 2º trimestre, refletindo perda de fôlego em todos os setores. Consumo e comércio arrefeceram, mas o mercado de trabalho segue aquecido, com desemprego em 5,7%;
- A inflação acumulada recuou para 5,13%, ainda acima da meta. O Copom manteve a Selic em 15% ao ano e projeta inflação de 4,8% em 2025 e 4,3% em 2026, com crescimento do PIB estimado em 2,0% em 2025 e 1,5% em 2026, e câmbio projetado em R\$ 5,40/US\$.

Transações

- A atividade de locação manteve-se aquecida no 3º trimestre, ainda que com leve desaceleração frente ao trimestre anterior. A absorção bruta ficou ligeiramente abaixo do registrado entre abril e junho, e o aumento pontual nas devoluções resultou em uma absorção líquida mais contida. Mas, no acumulado de 2025, a absorção líquida é 18% superior e a bruta 13% acima do mesmo período de 2024;
- Em 2025, o mercado de Fundos Imobiliários (FIIs) apresenta sinais de recuperação, com o IFIX – Índice de Fundos Imobiliários – acumulando alta de 3,3% em setembro e cerca de 15% no ano, superando o Ibovespa. O destaque ficou com os fundos de “tijolo”, especialmente os voltados a galpões logísticos e lajes corporativas — como o HGRE11 (Pátria Escritórios), que valorizou 9,7% no mês, refletindo o aquecimento gradual do segmento de escritórios em regiões estratégicas.
- Segundo a B3, o mercado conta atualmente com 429 FIIs listados, somando valor de R\$ 183 bilhões.

Indicadores de Mercado

- Os resultados deste trimestre seguem positivos, ainda que com certa perda de dinamismo na entrega de novo estoque e demanda;
- A absorção bruta no trimestre foi de 128 mil m² e a líquida, 60 mil m² e o novo estoque entregue foi de 24 mil m³;
- A taxa de vacância segue em queda e o preço pedido em valorização, fechando a uma média de R\$ 114,2/m²/mês vs. R\$ 112,3/m²/mês do trimestre anterior.

Perspectivas

- A absorção líquida recuou levemente no trimestre com o aumento pontual das devoluções, mas o acumulado do ano segue 18% acima de 2024, confirmando a força da demanda;
- O atividade de locação no trimestre foi impulsionada por empresas de tecnologia e finanças, enquanto houve queda no volume de novos edifícios foi de 24 mil m², e a revisão de cronogramas de obras, ainda mantêm o estoque de 2025 dentro da média histórica;
- A expectativa é de demanda firme no fim do ano, com oferta limitada sustentando a valorização gradual dos aluguéis principalmente nas regiões premium;
- O mercado caminha para um cenário de equilíbrio entre oferta e ocupação, refletindo maturidade após o forte ritmo do primeiro semestre. Em meio a juros elevados e inflação resistente, cresce a cautela nas expansões, enquanto o avanço das reformas estruturais e fiscais será crucial para destravar novos investimentos no médio prazo.

3T2025

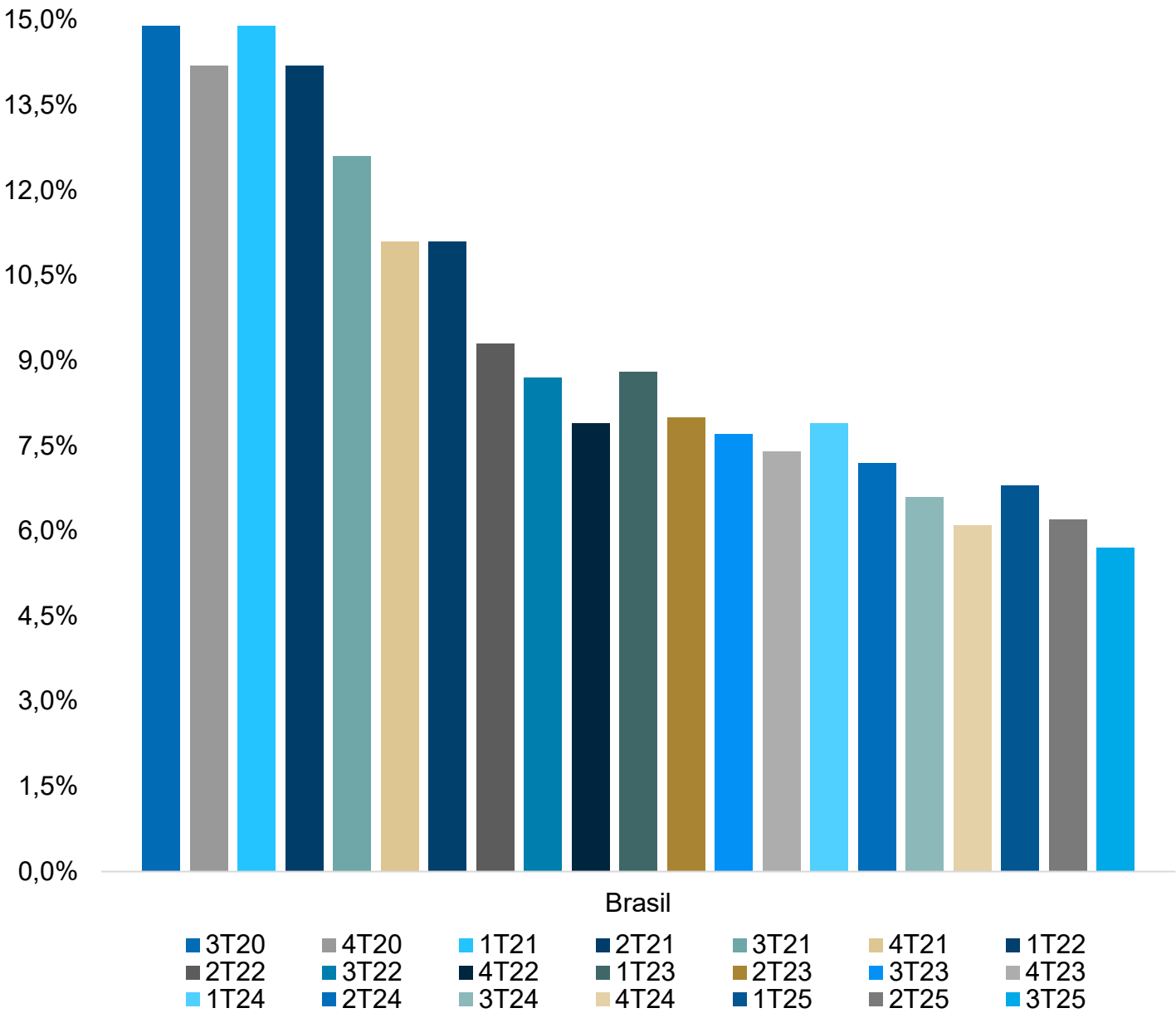
Economia



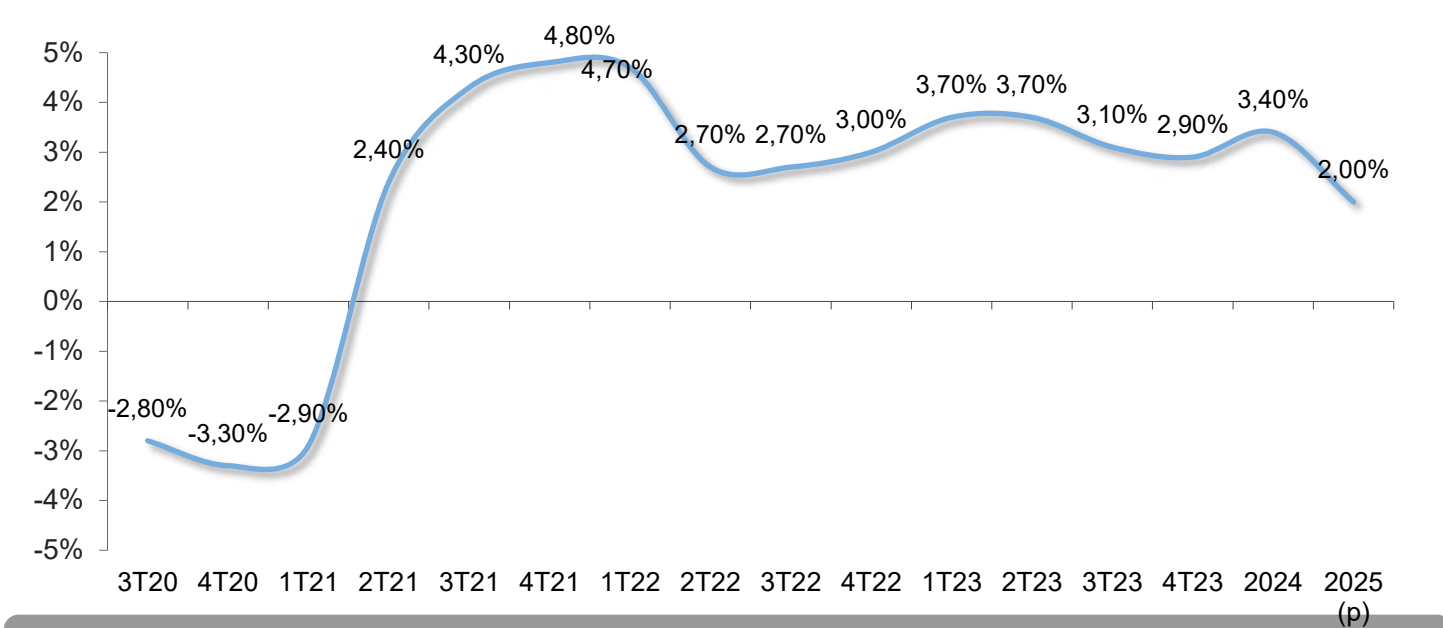
Economia

No cenário interno, a atividade econômica perdeu fôlego conforme esperado. O PIB cresceu 0,4% no 2º trimestre, após alta de 1,3% no trimestre anterior, influenciado por menor dinamismo na agropecuária, indústria e serviços. O mercado de trabalho segue aquecido: a taxa de desemprego atingiu mínima histórico de 5,7%. O consumo das famílias também desacelerou, com queda no comércio varejista e avanço mais moderado nos serviços, provavelmente resultando em um recuo na inflação acumulada, mas permanece acima da meta.

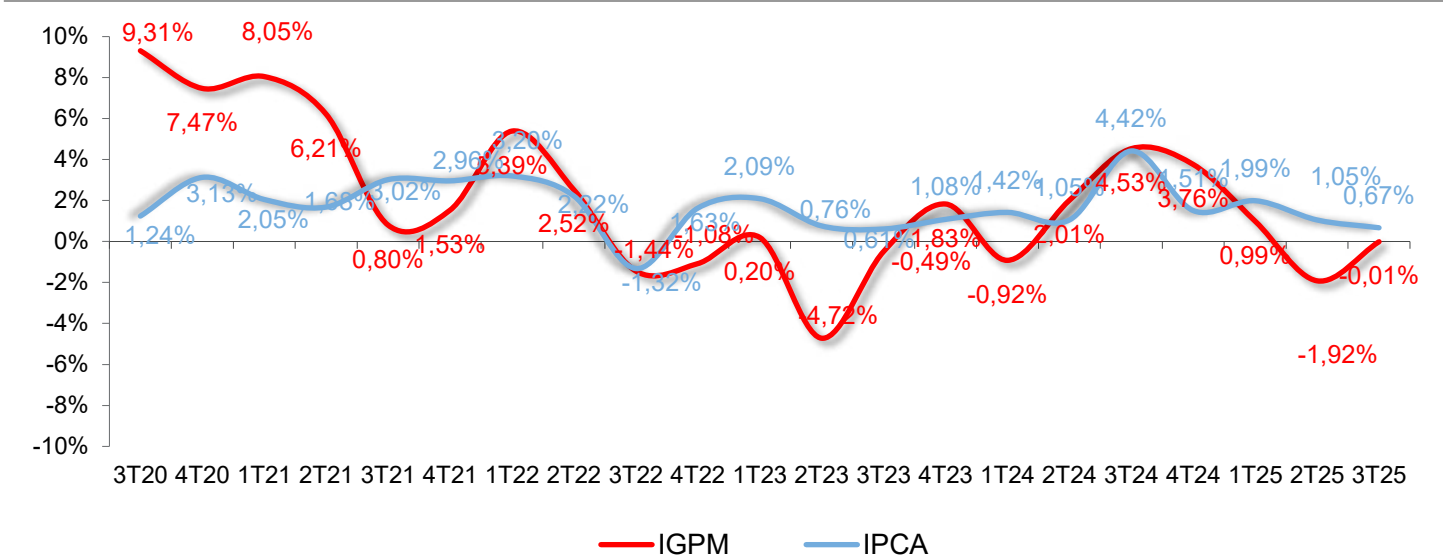
Taxa de Desemprego



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



Variação IPCA (trimestral) x IGPM (trimestral)



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, FGV

3T2025

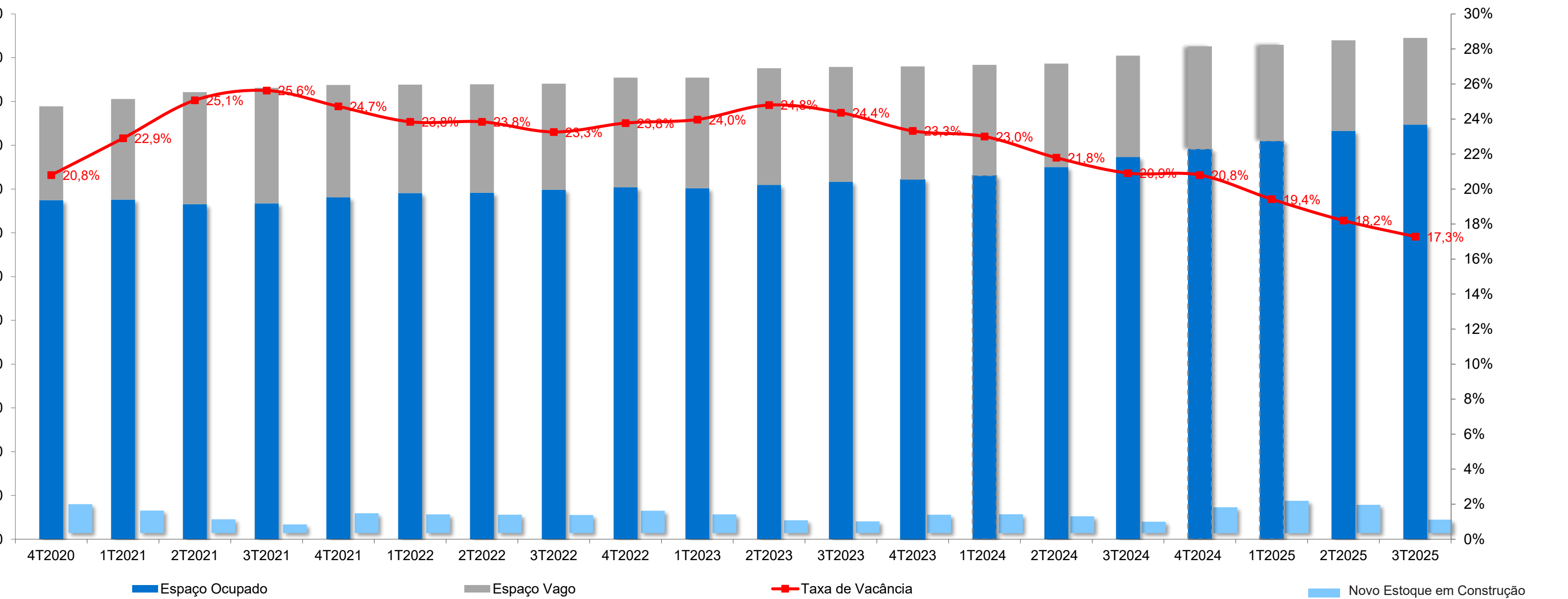
Indicadores de Mercado



Novo estoque e vacância em queda

Houve queda no crescimento do estoque no trimestre, contribuindo para a redução do espaço vago e percentual de vacância. A revisão no cronograma de obras reduziu a previsão de 319 mil m² para 151 mil m² de novos empreendimentos para o último trimestre do ano, que se for concretizada, seguirá em linha com a média histórica

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

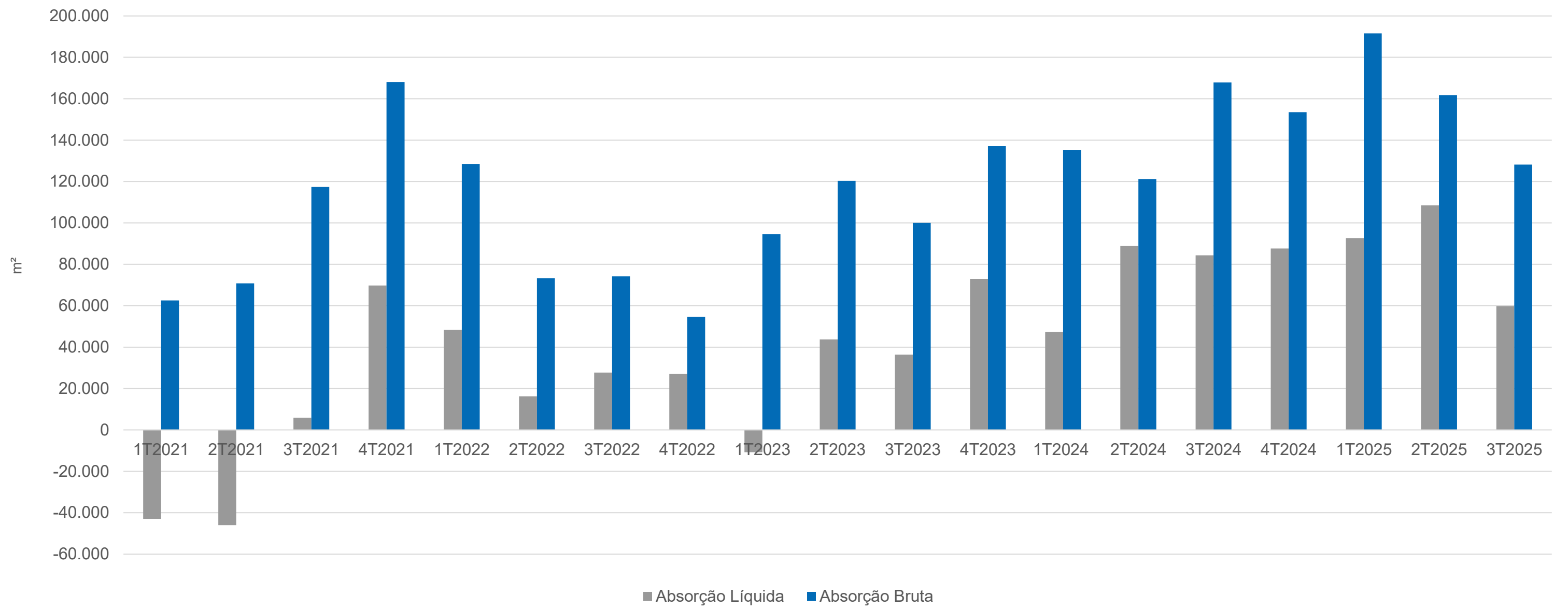


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Atividade segue aquecida, em ritmo moderado

Atividade de locação seguiu aquecida, ainda que com leve desaceleração no trimestre. O desempenho anual está acima de 2024

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

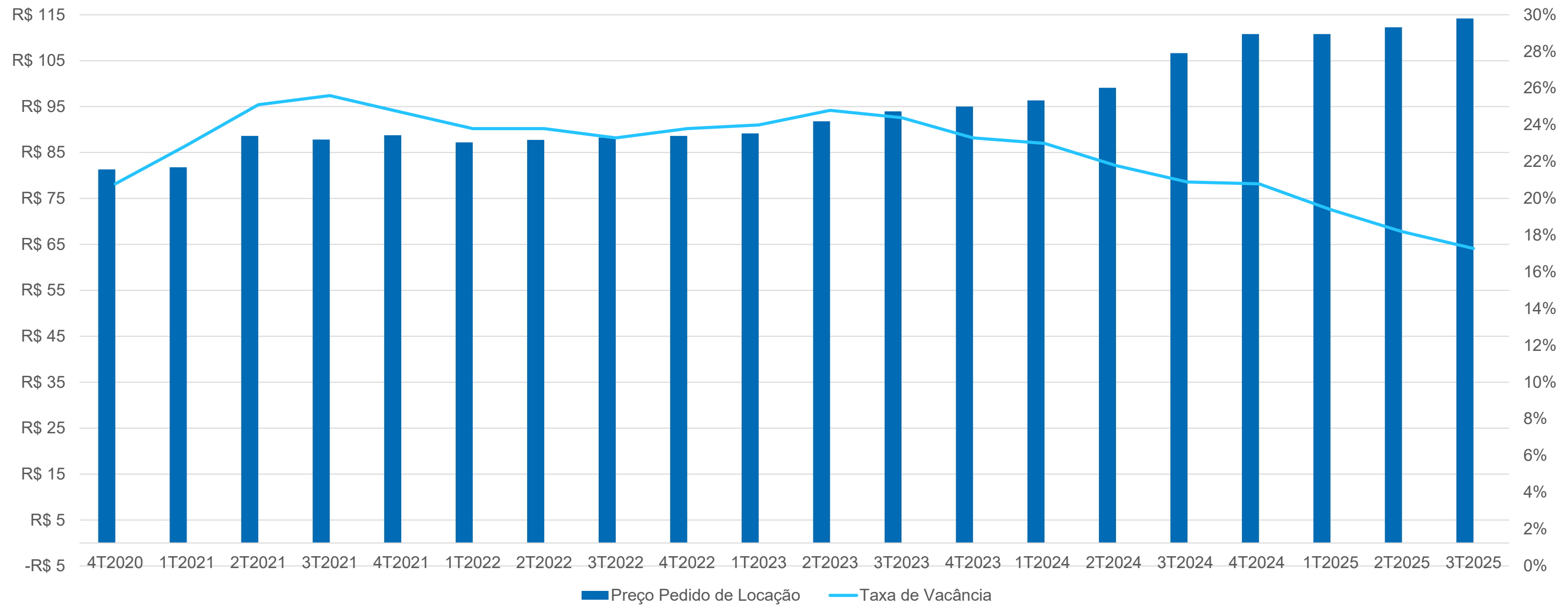


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Oferta em queda mantém pressão sobre preços

A demanda forte e a entrada de novos edifícios premium continuam impulsionando a valorização das locações

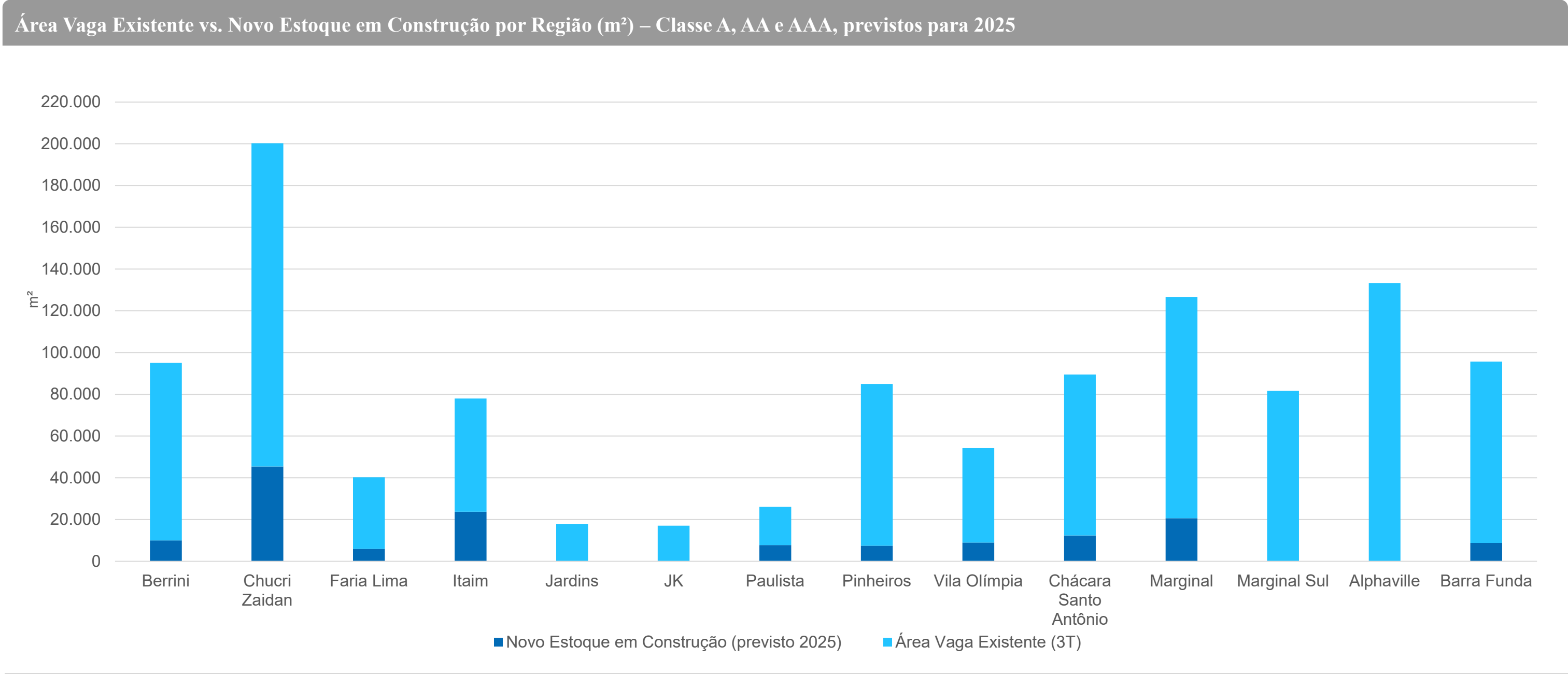
Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Novos empreendimentos não devem impactar o nível de oferta

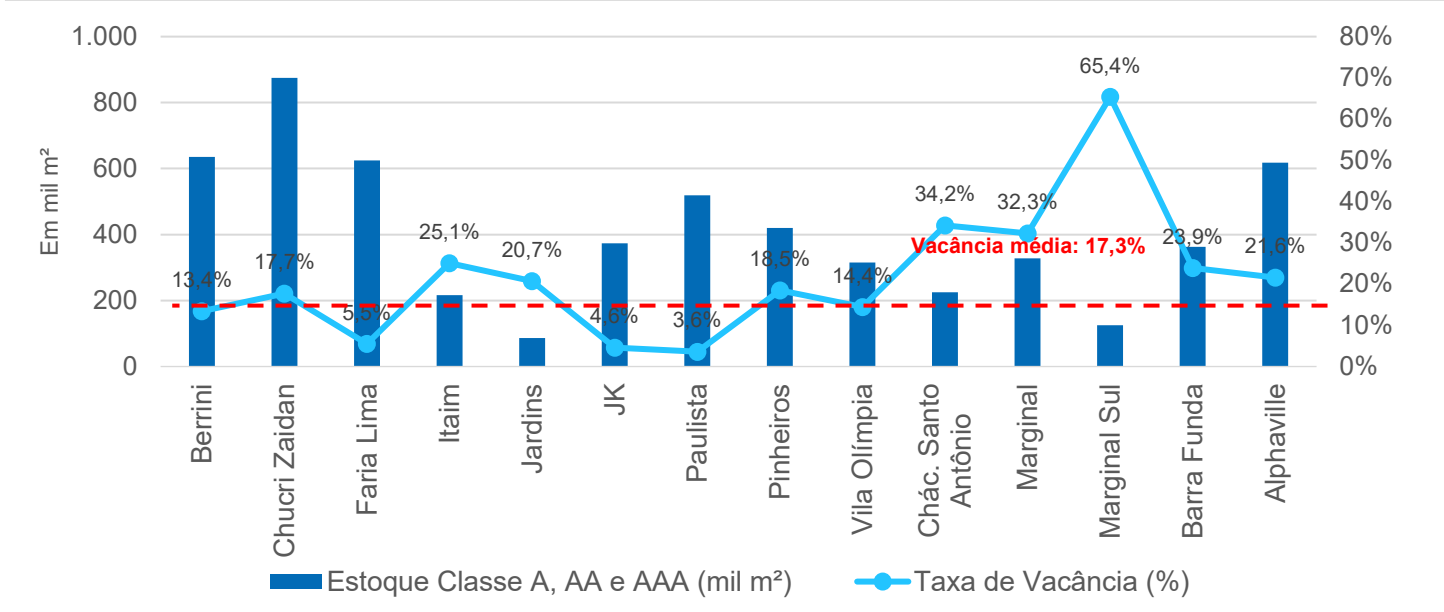
Em geral, as regiões de edifícios corporativos de alto padrão não devem sofrer pressão de oferta adicional a curto prazo, mesmo com os novos empreendimentos em construção. A exceção poderia ser a Chucrí, cujo volume previsto ainda representa um percentual elevado da área vaga existente hoje



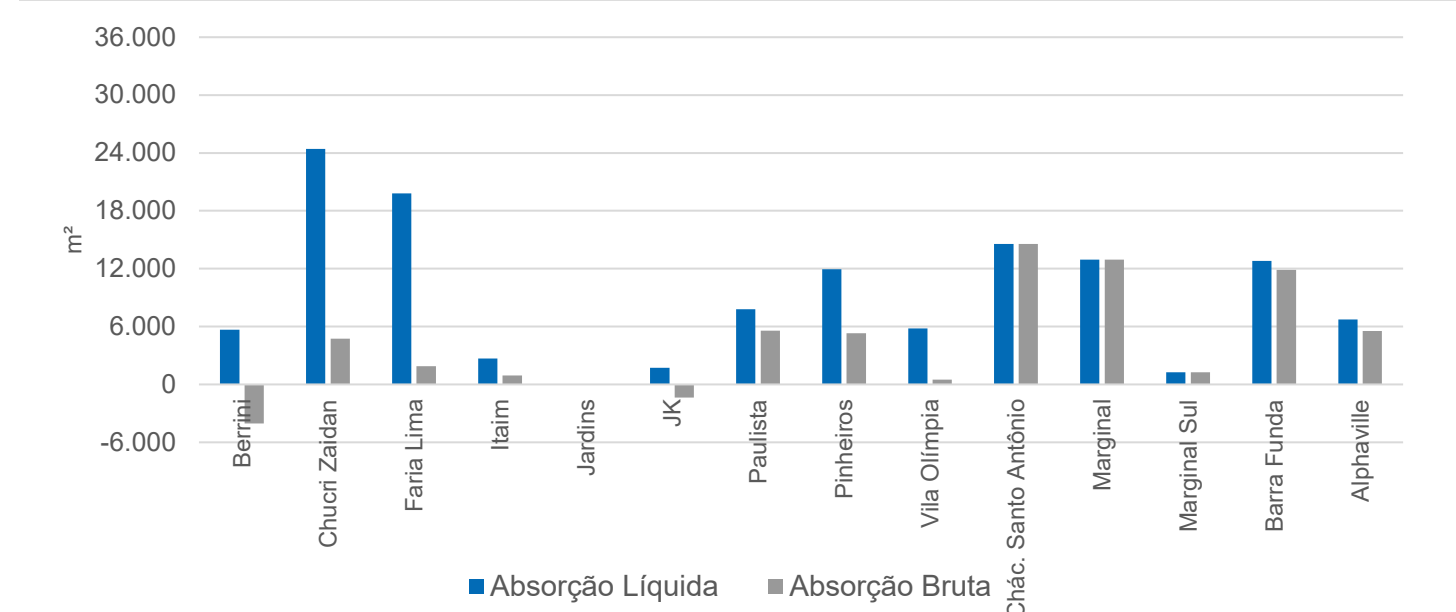
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Comparativos por Região

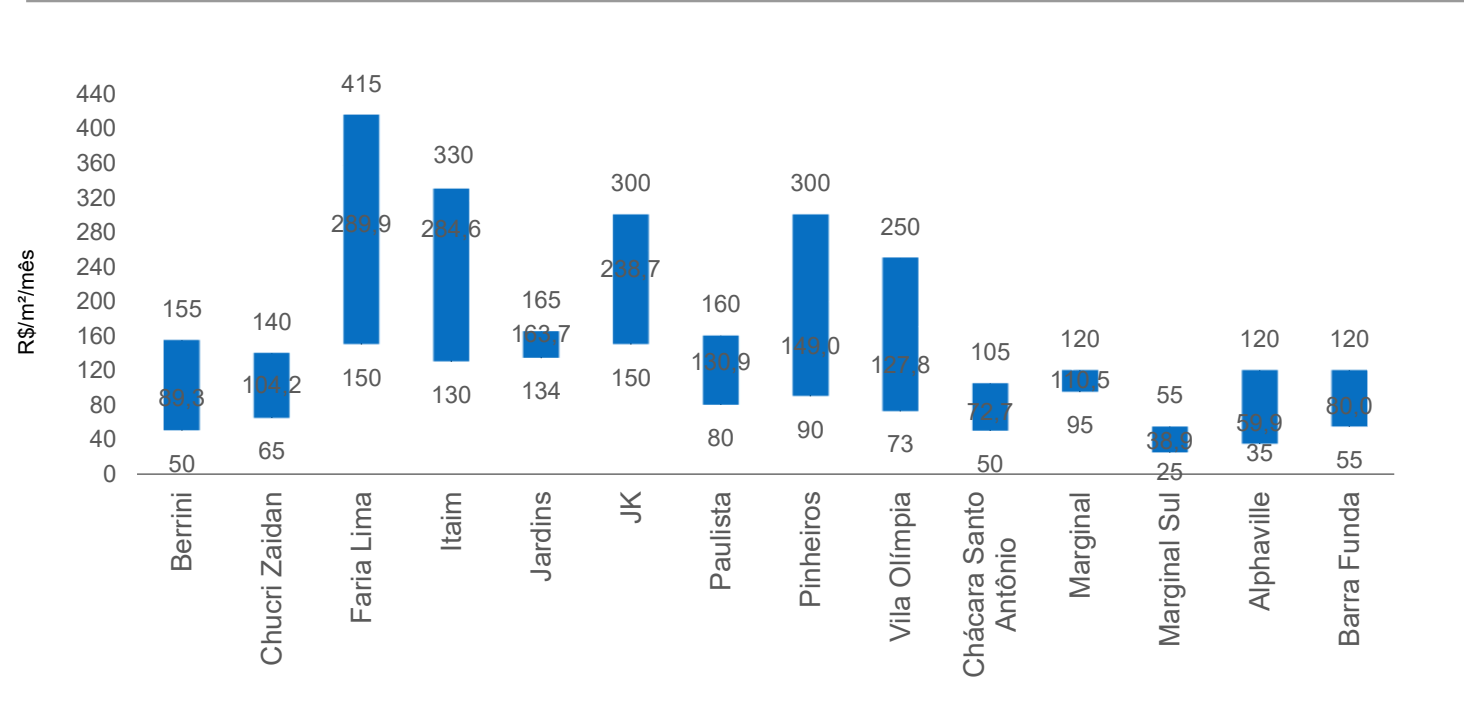
Estoque vs. Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



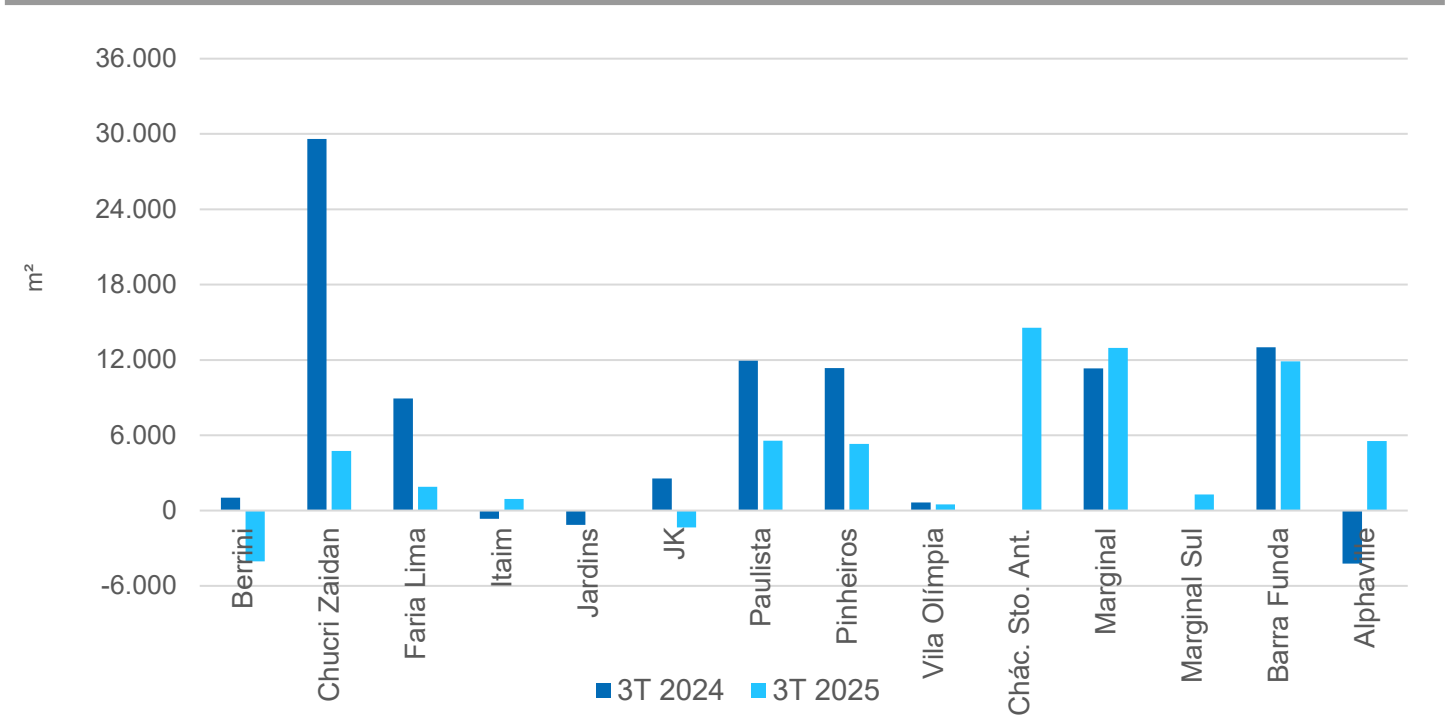
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região – Classe A, AA e AAA



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

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. 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