



NEWMARK

Mercado de Escritórios: São Paulo

4T25

NMRKBRASIL.COM.BR

Principais Destaques

Este foi o 2º melhor trimestre do ano em termos de indicadores de demanda, com a absorção bruta e líquida crescentes e a taxa de vacância em queda, de 17,3% para 15,9%, alcançando o menor patamar desde 2012.



A atividade de locação ganhou força no 4T, com absorções bruta e líquida de respectivamente 160 mil m² e 107 mil m²,



A entrega de novos empreendimentos em 2025 ficou abaixo do projetado.



A alta demanda segue impulsionando a valorização nos preços pedidos de locação.



Expectativa para 2026 é de absorção consistente, vacância controlada e preços de locação sustentados.

Análises de Mercado



Economia

- Crescimento moderado em 2025, com desaceleração pontual. Para 2026, a ONU projeta expansão de 2,7%, em meio a incertezas comerciais e geopolíticas.
- A zona do euro cresce de forma contida, a China desacelera em setores específicos e os emergentes apresentam desempenho heterogêneo, apesar da resiliência da atividade global.
- A economia brasileira perdeu fôlego no segundo semestre, mas o PIB deve crescer entre 2,2% e 2,4% em 2025. A estimativa para 2026 foi revisada de 1,5% para 1,6%. A inflação recuou, embora permaneça acima da meta, com convergência lenta.
- O dólar tende a estabilidade entre R\$ 5,65 e R\$ 5,70. O mercado de trabalho segue sólido, embora com sinais de moderação, e o Copom manteve a Selic em 15,00% ao ano, reforçando a cautela diante do ambiente de incerteza e o compromisso com a convergência da inflação.



Transações

- Com exceção das regiões da Faria Lima e Marginal Sul, todas as regiões monitoradas apresentaram crescimento no volume ocupado. Os principais destaques do trimestre foram Pinheiros (28 mil m²), JK (17 mil m²) e Chucui Zaidan (14 mil m²) com os maiores registros de absorção líquida.
- O setor de serviços, impulsionado por empresas de tecnologia e finanças, liderou a demanda por escritórios de alto padrão pelo segundo trimestre consecutivo.
- Os maiores preços médios de locação permanecem concentrados nas regiões da Faria Lima (R\$ 301,95/m²/mês), Itaim (R\$ 276,0/m²/mês) e JK (R\$ 252,0/m²/mês), refletindo a combinação entre oferta em queda e demanda elevada por escritórios de alto padrão.



Indicadores do Mercado

- A absorção bruta e líquida fecharam em 160 mil m² e 107 mil m² respectivamente. No acumulado de 2025, o desempenho foi recorde: a absorção líquida totalizou 368 mil m², o maior volume da série histórica desde 2017 e 19% acima do registrado em 2024, que até então detinha o melhor resultado. A absorção bruta acumulada foi de 641 mil m², também a maior já registrada.
- O novo estoque entregue no ano somou 130 mil m² concentrado em 14 empreendimentos de alto padrão; registro 46% abaixo da média histórica anual. Com isso, o novo estoque em construção previsto para 2026 totaliza 373 mil m².
- O preço pedido médio atingiu R\$ 115,2/m²/mês no 4º trimestre, 4% acima do mesmo período de 2024.



Destaques do 4º Trimestre

- Este foi o 2º melhor trimestre do ano em termos de indicadores de demanda – o 2º maior resultado do ano, reforçando a elevada demanda por escritórios de alto padrão em São Paulo.
- O estoque cresceu abaixo das expectativas para o ano, o que ajudou na queda mais acentuada na taxa de vacância, que chegou ao nível mais baixo desde 2012;
- Com isso, o preço pedido médio segue em valorização, fechando a uma média de R\$ 115,2/m²/mês vs. R\$ 114,2/m²/mês do trimestre anterior e cerca de 4% acima do 4º trimestre de 2024.

Conteúdo

Economia

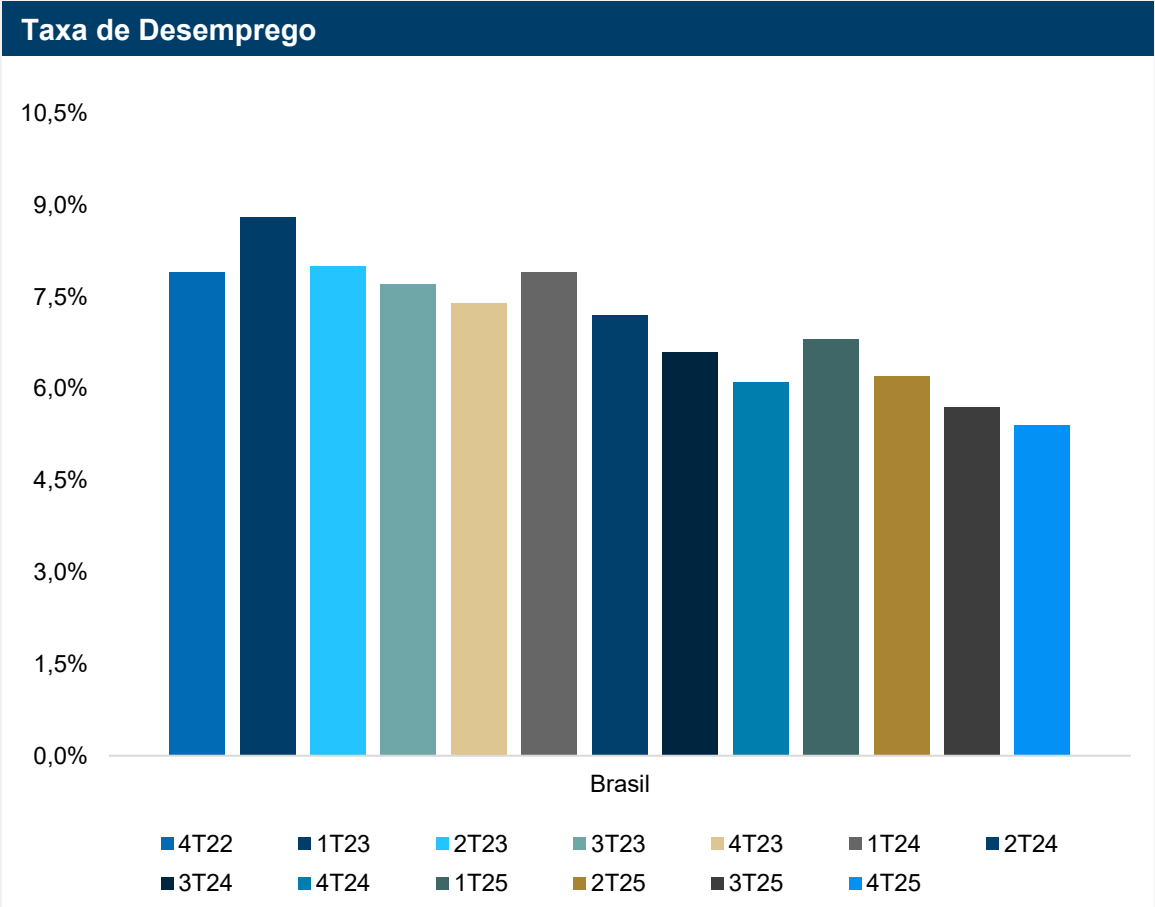
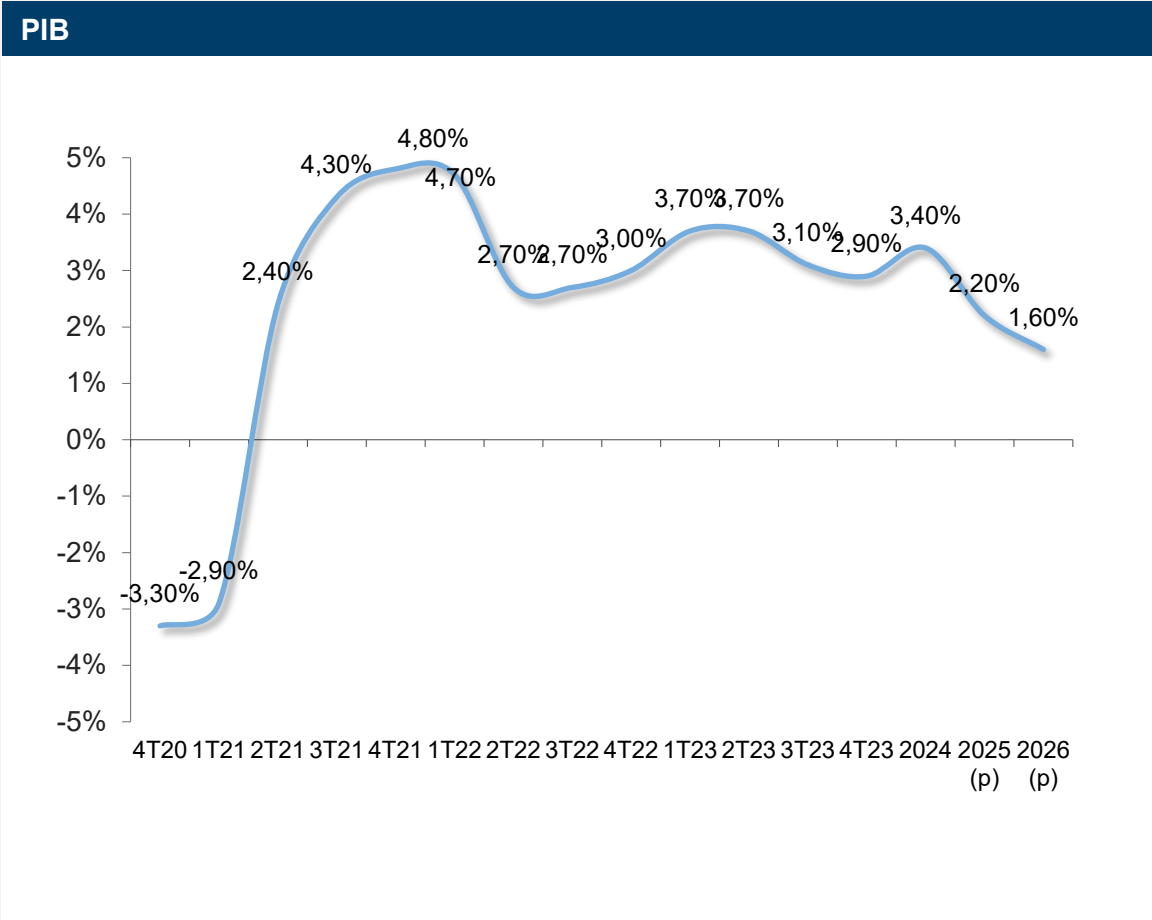
Indicadores do Mercado de Locação

01

Economia

Economia

No Brasil, o quarto trimestre e o conjunto de 2025 foram marcados por baixo dinamismo econômico. Segundo o IBGE, o PIB cresceu 0,1% no terceiro trimestre, com desaceleração mais intensa pelo lado da demanda, especialmente no consumo das famílias. Ainda assim, projeções indicam crescimento do PIB entre 2,2% e 2,4% em 2025, enquanto a estimativa para 2026 foi revisada de 1,5% para 1,6%. O mercado de trabalho segue com indicadores sólidos, mantendo a taxa de desemprego em patamares historicamente baixos em 2025, embora com sinais de desaceleração na geração de empregos e nos rendimentos.

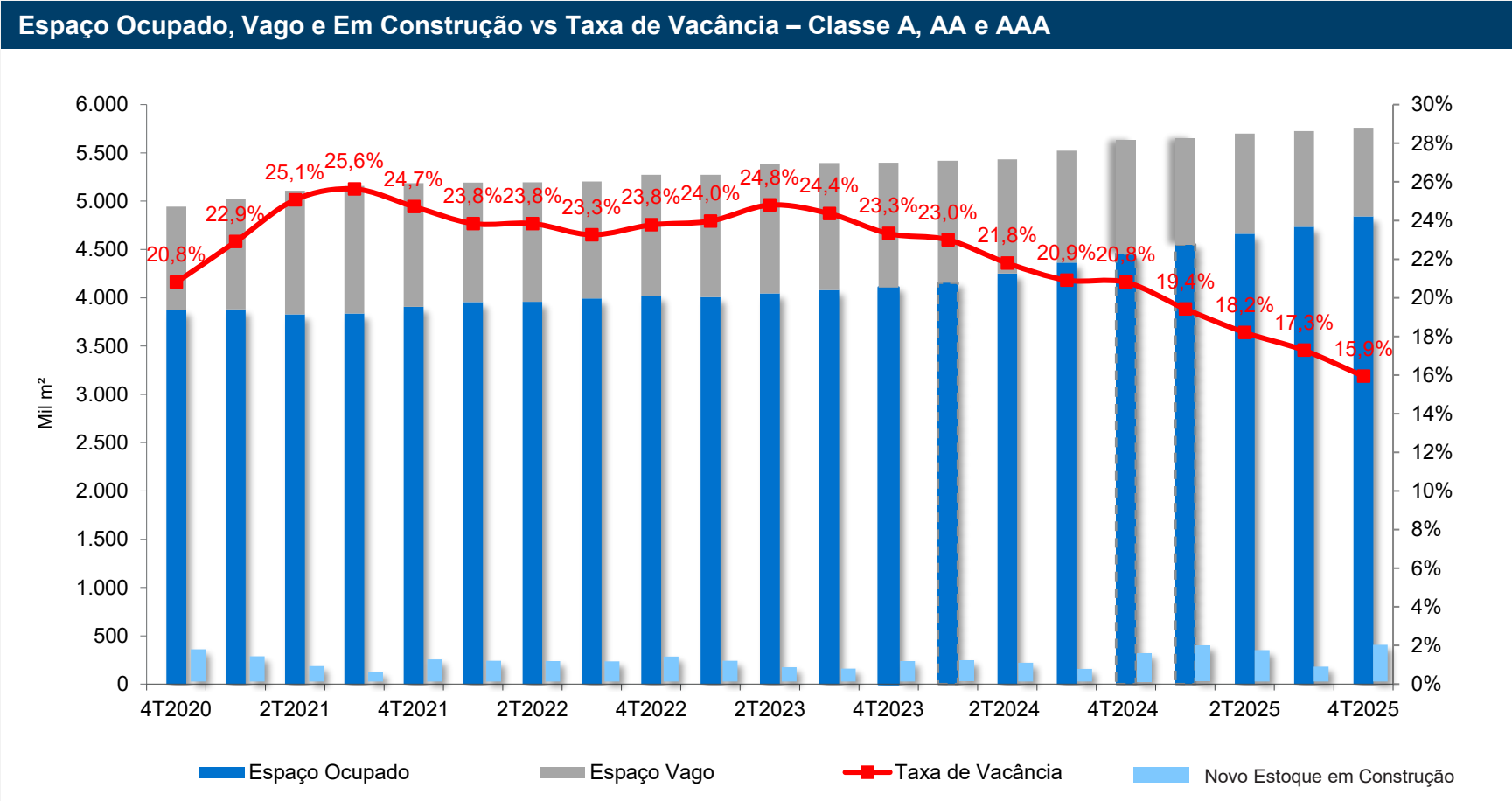


02

Indicadores do Mercado de Locação



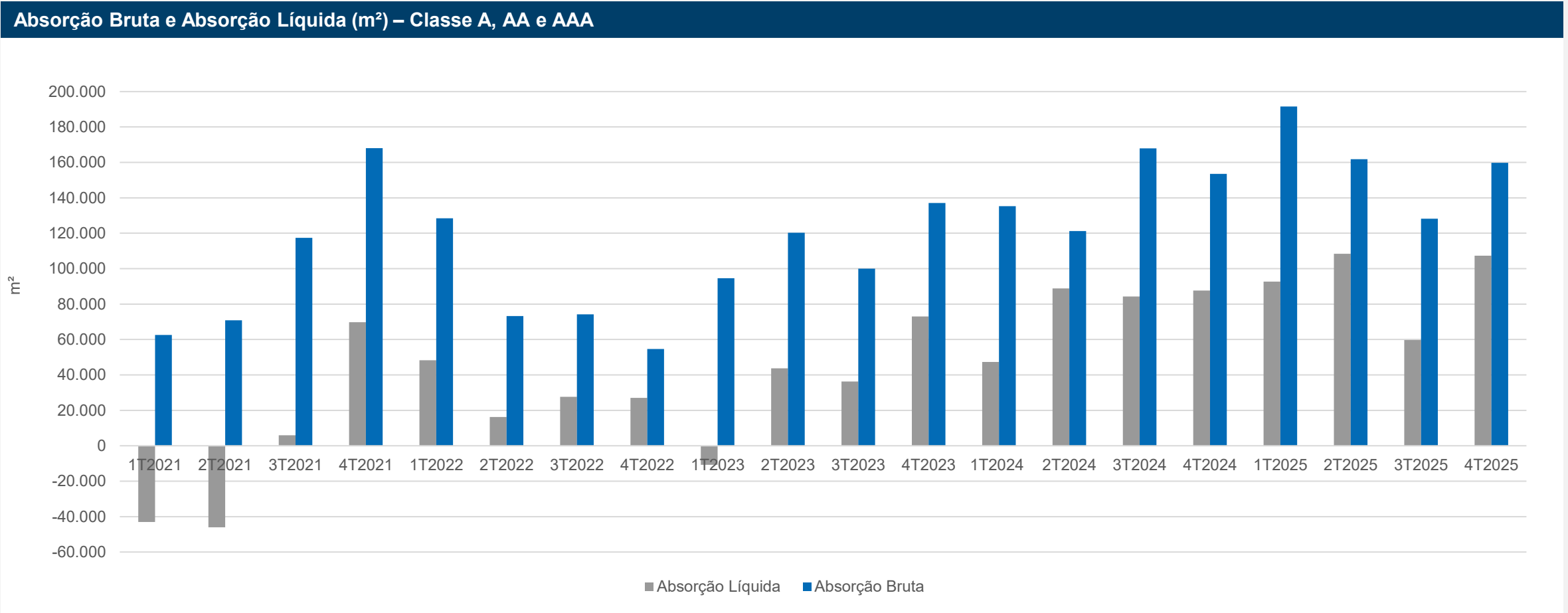
Estoque Cresce Abaixo do Previsto e Reduz Vacância



- Retomada consistente na atividade de locação, com recorde de absorção bruta e líquida.
- Novo estoque entregue foi abaixo do esperado (130 mil m² vs. 360 mil m² projetados), 46% abaixo da média histórica.
- O volume recorde de absorção líquida, aliado à entrega abaixo do previsto de novos empreendimentos, resultou em queda expressiva da vacância para 15,9%, o menor patamar desde 2012.

Demanda Mantém Ritmo Elevado

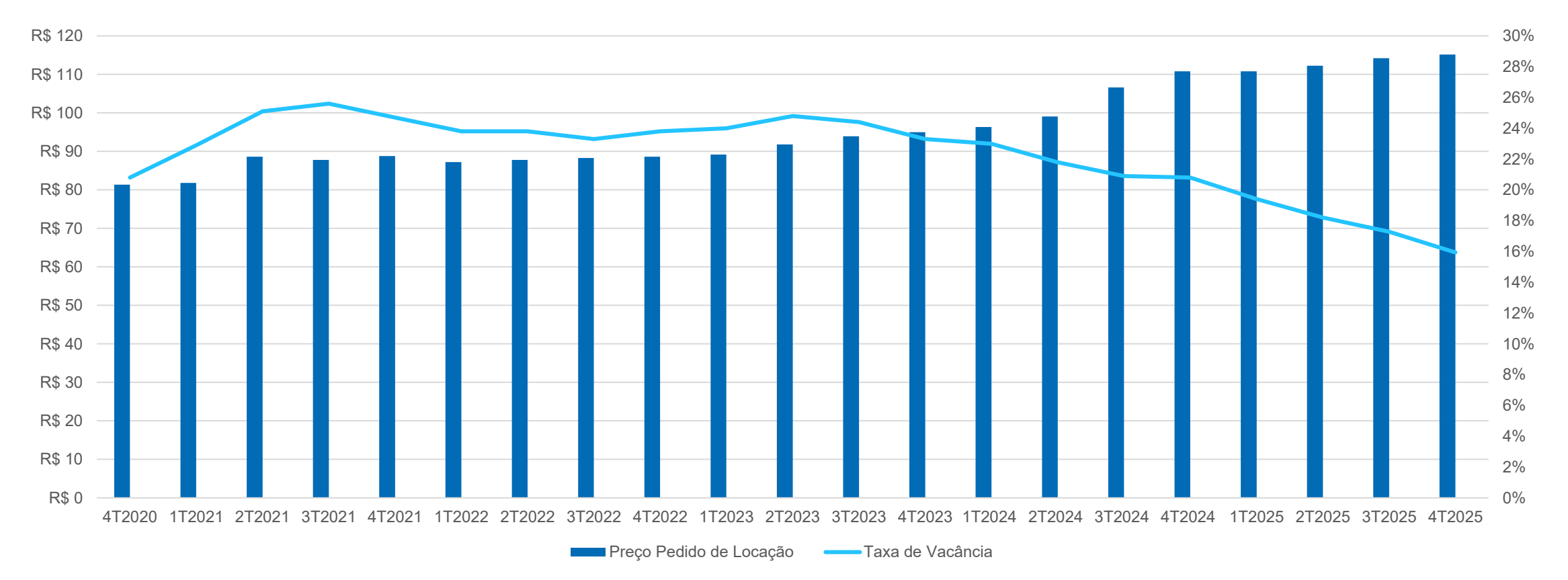
A atividade de locação ganhou força no 4º trimestre, com absorções bruta e líquida de 160 mil m² e 107 mil m², respectivamente — o segundo maior resultado do ano, reforçando a elevada demanda por escritórios de alto padrão em São Paulo. No acumulado de 2025, o desempenho foi recorde: a absorção líquida totalizou 368 mil m², o maior volume da série histórica desde 2017 e 19% acima de 2024, que até então, o melhor resultado.



Preços Pedidos de Locação Seguem em Alta

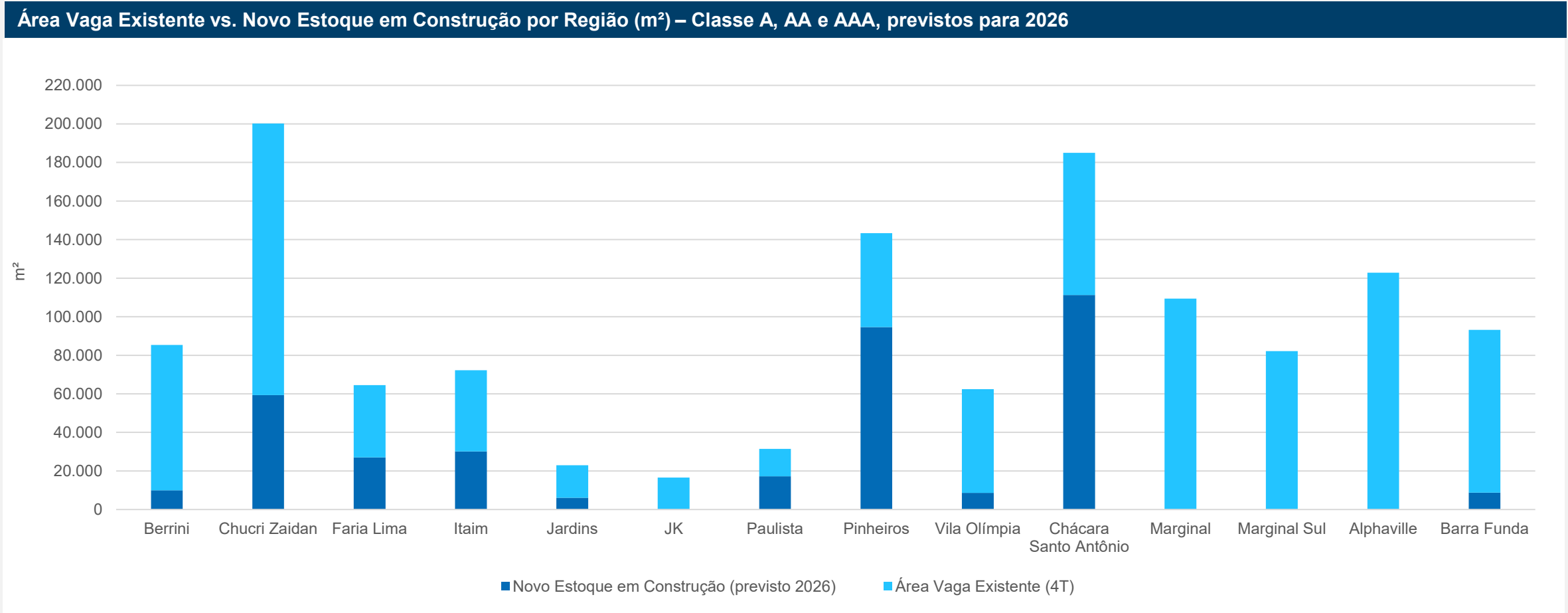
Alta demanda e os novos empreendimentos de alto padrão continuam impulsionando a valorização dos preços de locação. No 4º trimestre, o valor médio pedido atingiu R\$ 115,2/m²/mês, cerca de 4% acima do registrado no mesmo período de 2024.

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

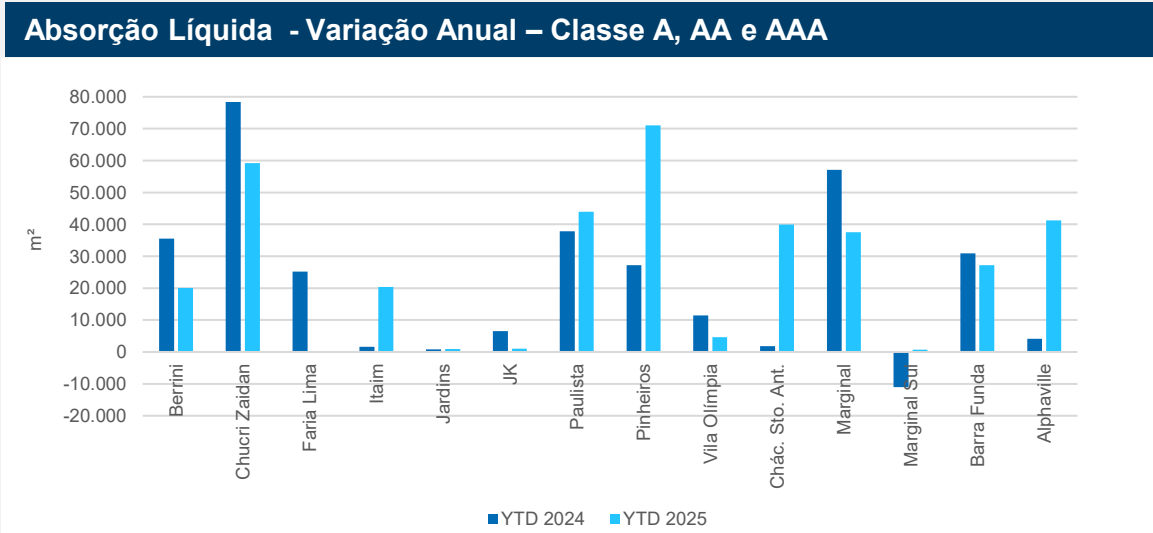
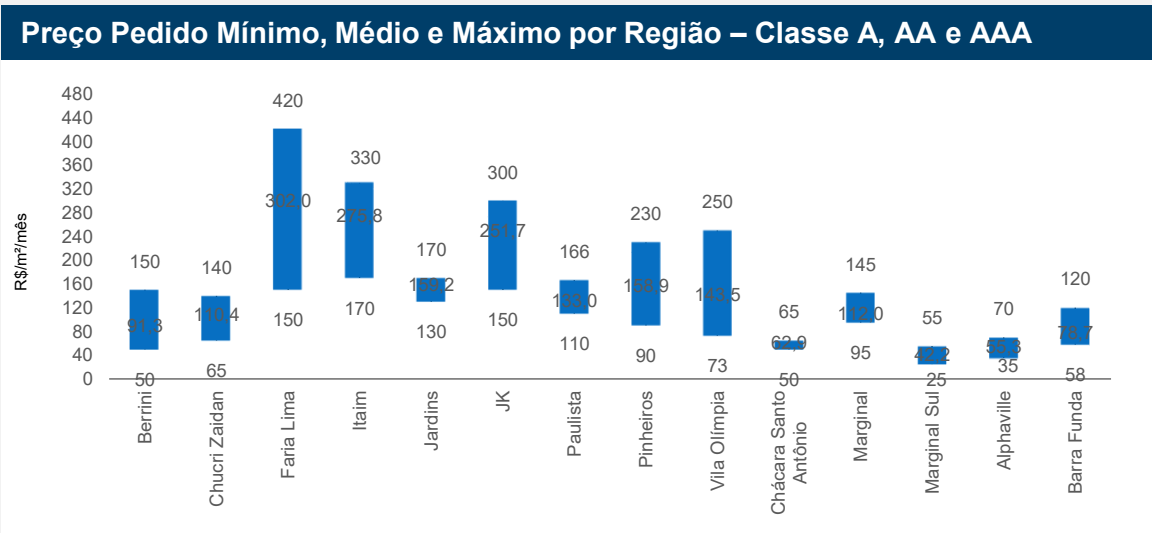
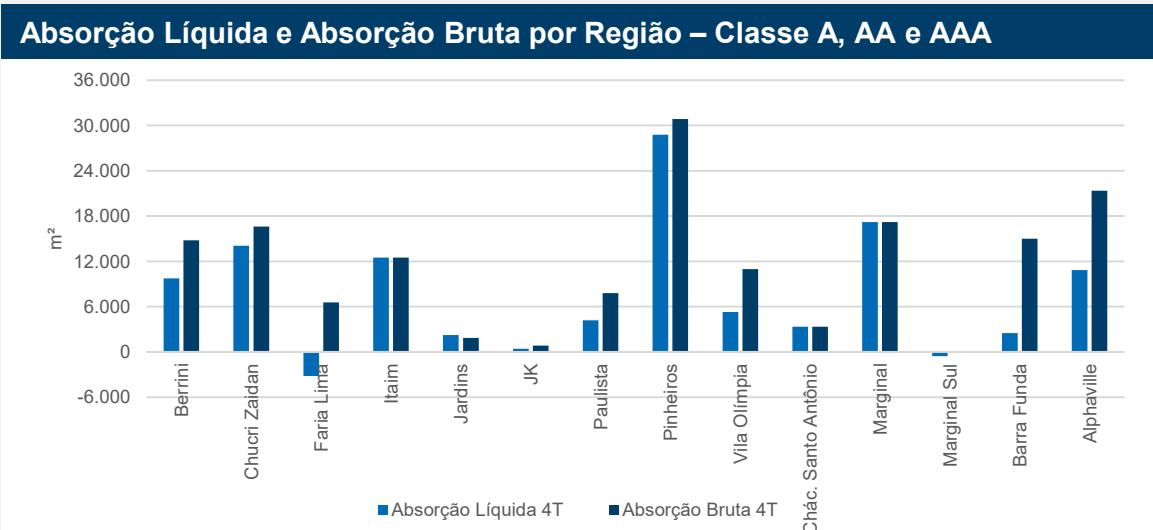
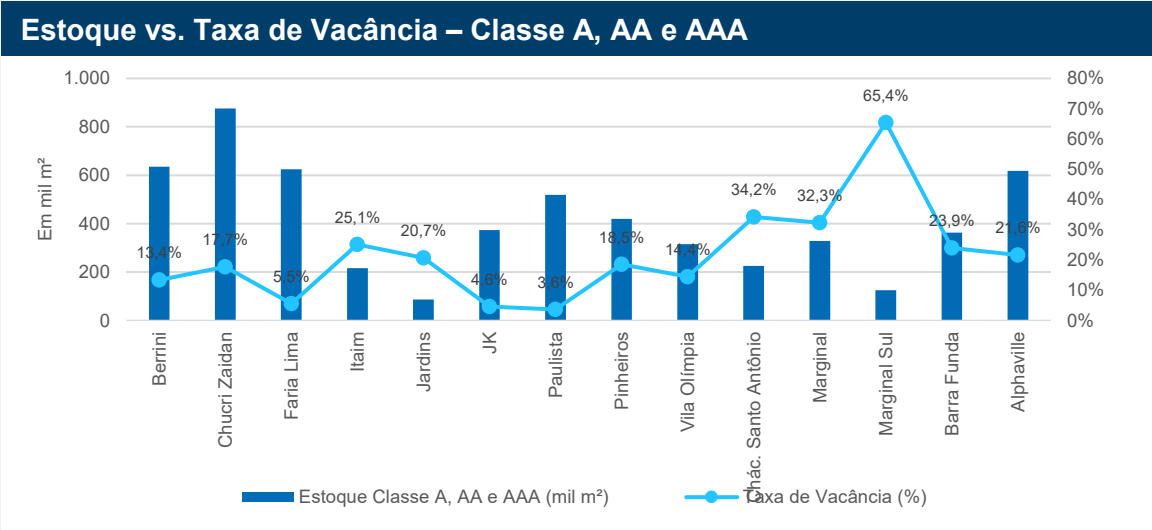


Novo Estoque Previsto

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 Chácara Santo Antônio e a Chucuri, cujo volume previsto ainda representa um percentual elevado da área vaga existente hoje.



Indicadores por Região





Para mais informações, procure o seu contanto na
Newmark

Mariana Hanania

Head Market Research Brazil

mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

Newmark Brasil

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460, Cj. 71

04548-005, São Paulo/SP

t o Paulo, SP, Brasil

t. 5511-2737-3130

New York Headquarters

125 Park Ave.

New York, NY 10017

t 212-372-2000

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at nmrk.com/insights.

All information contained in this publication (other than that published by Newmark) is derived from third party sources. Newmark (i) has not independently verified the accuracy or completeness of any such information, (ii) does not make any warranties or representations, express or implied, concerning the same and (iii) does not assume any liability or responsibility for errors, mistakes or inaccuracies of any such information. Further, the information set forth in this publication (i) may include certain forward-looking statements, and there can be no guarantee that they will come to pass, (ii) is not intended to, nor does it contain sufficient information, to make any recommendations or decisions in relation to the information set forth therein and (iii) does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of any offer to buy, or any recommendation with respect to, any securities. Any decisions made by recipient should be based on recipient's own independent verification of any information set forth in this publication and in consultation with recipient's own professional advisors. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains with any third party. This publication is for informational purposes only and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter. If you received this publication by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that Newmark can ensure such a mistake does not occur in the future.