MARKETBEAT

BRASIL

INVESTIMENTOS T1 2025

CUSHMAN & WAKEFIELD

INDICADORES ECONÔMICOS

	Variação Anual	Projeção 12 meses
0,2% PIB (2024T4 - Var. Trimestral)	▼	▼
6,2% Taxa de desemprego (2024T4)	▼	▲
5,06% IPCA (12 meses)	▲	▼
7,61% NTN-B 2035	▲	▬

Fonte: LCA; Tesouro Direto

	Variação Anual	Projeção 12 meses
9,53% Média Cap Rate	▲	▬
2,70 Bi Volume Total (R$)	▼	▲
18 Ativos transacionados	▼	▲
863 Mil Área (m²)	▲	▲

(todas as classes)

CENÁRIO ECONÔMICO

• Em 2024, o PIB avançou 3,4% frente ao ano anterior, totalizando R$ 11,7 trilhões. Sob a ótica da produção: Agropecuária, Indústria e Serviços variaram -3,2%, 3,3% e 3,7%, respectivamente. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo cresceu 1,9% e o Consumo das Famílias, 4,8%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo) aumentaram 7,3%, enquanto as Exportações de Bens e Serviços subiram 2,9% e as Importações de Bens e Serviços cresceram 14,7%. Frente ao terceiro trimestre de 2024, o PIB cresceu 0,2%.
• O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acumula alta de 5,06% em 12 meses, com pressões vindas principalmente de alimentação, bens industriais e serviços. A inflação segue espalhada entre os diferentes grupos, com elevação de preços tanto em itens mais sensíveis ao mercado de trabalho quanto em componentes influenciados por fatores regulatórios.
• O mercado de trabalho se manteve aquecido, porém com sinais recentes de arrefecimento. A taxa de desemprego subiu para 6,8% no trimestre, encerrado em fevereiro, em parte por fatores sazonais. Apesar disso, o avanço do emprego formal e do rendimento médio real sustenta a massa salarial em patamar elevado, contribuindo para manter a demanda interna aquecida e dificultando a desaceleração da inflação.
• A taxa básica de juros (Selic) está em 14,25%, após elevação de 1,00 p.p. na última reunião do Copom. A decisão foi tomada em um contexto de expectativas de inflação desancoradas, atividade econômica resiliente e mercado de trabalho ainda pressionado.
• Nos EUA, o Federal Reserve manteve a taxa básica de juros no intervalo entre 4,25% e 4,50%. A autoridade monetária adotou uma postura cautelosa, avaliando que o nível atual é adequado, enquanto monitora a evolução dos dados e a incerteza sobre o cenário econômico.

PANORAMA DE MERCADO

No primeiro trimestre de 2025, foi registrado um total de 18 transações, movimentando R$ 2.703.638.093 em volume financeiro. A área total transacionada somou 863.118 m², com preço médio de R$ 3.132 por m². A taxa de capitalização média das operações ficou em 9,53% a.a. O destaque do período vai para o segmento de industrial, que concentrou aproximadamente 84% da metragem total negociada, além de ter sido responsável por cerca de 54% do volume financeiro do trimestre. Mesmo com apenas três transações no período, o setor se destacou pelo porte dos ativos envolvidos. Apesar das diferenças entre os segmentos, os dados consolidados indicam uma atividade consistente no setor, com negociações expressivas em todos os mercados.

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

SETOR	TRANSAÇÕES	VOLUME FINANCEIRO (R$)	TOTAL M² TRANSACIONADOS	PREÇO/M²	CAP RATE
Retail	7	702.119.571	72.009	9.750	8,71%
Office	8	534.923.816	67.499	7.925	10,10%
Industrial	3	1.466.594.706	723.611	2.027	10,01%
Total	**18**	**2.703.638.093**	**863.118**	**3.132**	**9,53%**

© 2025 Cushman & Wakefield

Escritório

Durante esse trimestre, ocorreram 8 transações no mercado de escritórios, totalizando R$ 534.923.816 em 67.499 m² de área transacionada. Os ativos estão localizados em São Paulo, Rio de Janeiro e Paraná. O cap rate médio das transações foi de 10,1% a.a. Destaque para transações envolvendo os edifícios: Itaú Unibanco - Eusébio Matoso e Sulacap.

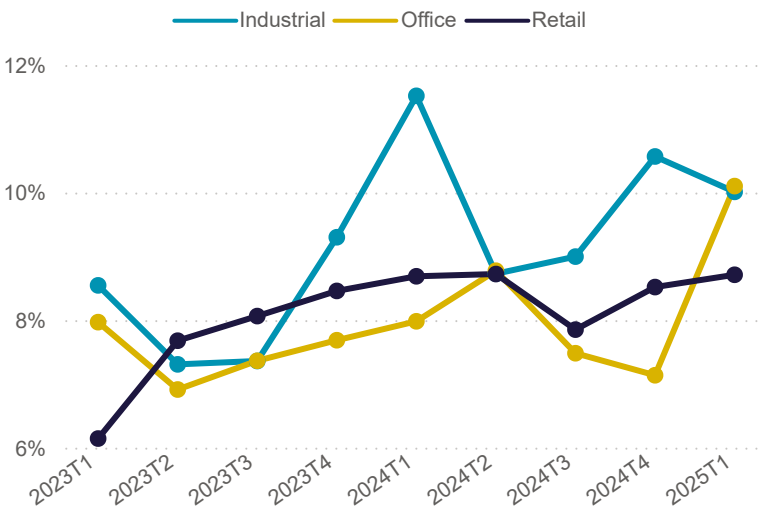
Industrial

O mercado industrial contou com 3 transações nesse trimestre, envolvendo ativos em Pernambuco, São Paulo, Rio de Janeiro e Paraná, totalizando 723.611 m² transacionados e volume financeiro equivalente a R$ 1.466.594.706. O cap rate médio foi de 10% a.a. Destaque para a transação envolvendo as aquisições dos CD Jundiaí, CD Cajamar, CD Duque de Caxias e CD Ribeirão Preto pelo Maúa Capital Logístico FII (MCLO11) por R$ 1.070.244.706 e com cap rate médio estimado de 11% a.a.

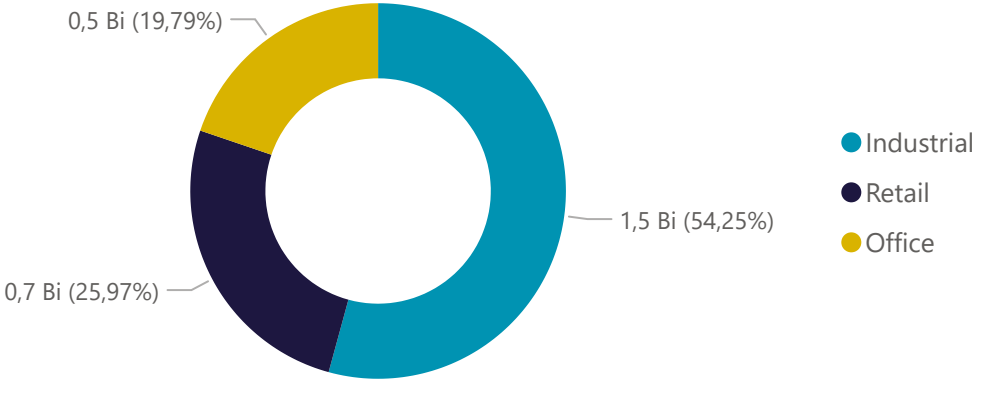
Retail

O segmento de retail totalizou 7 transações nesse trimestre, que somam 72.009 m² e R$ 702.119.571. Os ativos estão localizados em São Paulo, Rio de Janeiro, Rondônia e Paraná. O cap rate médio foi de 8,7% a.a., com destaque para a aquisição do Plaza Sul Shopping, Carioca Shopping e Shopping Tijuca pelo XP Malls FII (XPML11) por R$ 395.757.927.

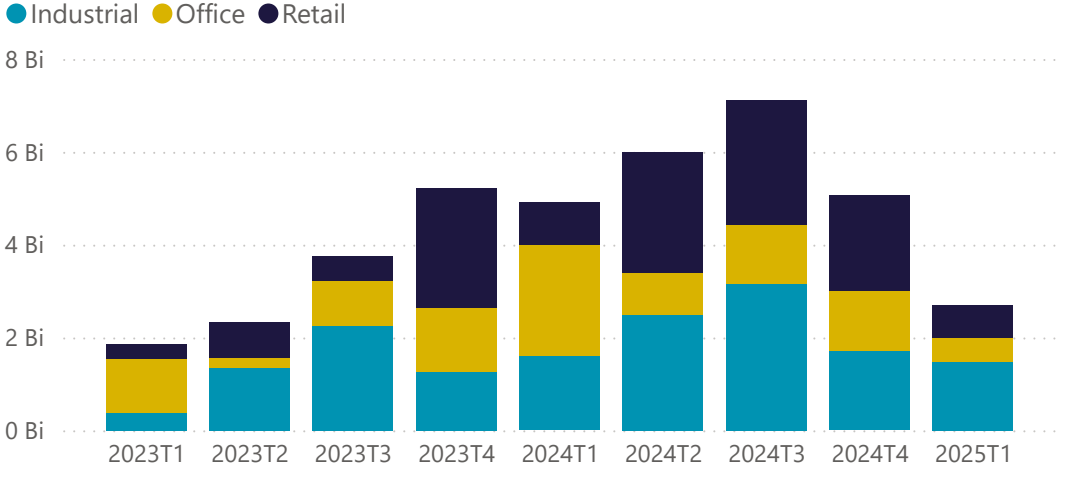
CAP RATE POR SETOR



VOLUME FINANCEIRO POR SETOR (acumulado no ano)



VOLUME FINANCEIRO (R$) POR SETOR



© 2025 Cushman & Wakefield

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R$)	PREÇO/M²	REGIÃO
Imóvel	Retail	-	Pátria Renda Urbana FII (HGRU11)	988	4.935.862	4.993	Ibiporã
Imóvel Barueri	Retail	-	Santander Renda de Aluguéis FII (SARE11)	18.885	62.000.000	3.283	Barueri
Loja Assaí Guarujá (Via quotas da Sociedade TLMC19)	Retail	Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)	TEN Desenvolvimento FII	17.554	140.406.804	7.999	Guarujá
Loja Assaí RJ (Via quotas da Sociedade TLMC12)	Retail	Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)	TEN Desenvolvimento FII	12.132	72.183.978	5.950	Rio de Janeiro
Plaza Sul Shopping; Carioca Shopping;Shopping Tijuca	Retail	XP Malls FII (XPML11)	Allos (ALOS3)	12.960	395.757.927	30.537	São Paulo e Rio de Janeiro
Rede Mineirão - Porto Velho	Retail	-	Pátria Renda Urbana FII (HGRU11)	7.868	21.500.000	2.733	Porto Velho
SJC1669 e SJC1679	Retail	-	Zavit Real Estate Fund (ZAVI11)	1.621	5.335.000	3.291	São José dos Campos
Docas do Rio	Office	CTV - Construrora Tavares e Videira	PortosRio Autoridade Portuária	5.676	8.300.000	1.462	Rio de Janeiro
Editora Moderna/Santillana	Office	Empresa do grupo Diálogo Engenharia	Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)	9.261	53.000.000	5.723	São Paulo
Imóvel	Office	-	Pátria Escritórios FII (HGRE11)	9.164	43.558.518	4.753	Curitiba
Itaú Unibanco - Eusébio Matoso	Office	Centro Capital	Itaúsa Empreendimentos	25.000	300.000.000	12.000	São Paulo
Parigot de Souza	Office	Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná	Fibra - Fundação Itaipu	4.500	38.000.000	8.444	Curitiba
Passeio 56	Office	INTI - Empreendimentos Imobiliários	São Carlos Empreendimentos e Participações	6.794	21.700.000	3.194	Rio de Janeiro
Sulacap	Office	Prefeitura do Rio de Janeiro	Construtora Internacional	6.985	69.605.298	9.965	Rio de Janeiro
The Cittyplex (salas 610, 611 e 612)	Office	-	V2 Renda Imobiliária FII (VVRI11)	119	760.000	6.403	Osasco

© 2025 Cushman & Wakefield

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES

NOME	SETOR	COMPRADOR	VENDEDOR	TOTAL M²	PREÇO DA TRANSAÇÃO (R$)	PREÇO/M²	REGIÃO
Aurora São José dos Pinhais	Industrial	Superfrios Armazéns Gerais S.A.	Riza Equitus Real Estate FII	14.305	83.000.000	5.802	São José dos Pinhais
CD Jundiaí , CD Cajamar, CD Duque de Caxias, CD Ribeirão Preto	Industrial	Maúa Capital Logístico FII (MCLO11)	ICON Realty	599.253	1.070.244.706	1.786	Jundiaí, Cajamar, Duque de Caxias,Ribeirão Preto
Galpão G01 do Condomínio Logístico e Industrial Cone Multimodal 02	Industrial	GOLGI FII	NE Logistic FII	110.053	313.350.000	2.847	Cabo de Santo Agostinho

PROJEÇÕES E TENDÊNCIAS

A atividade econômica deve crescer em ritmo mais moderado em 2025, após o desempenho mais robusto dos últimos anos. A expansão tende a ser liderada pela agropecuária, favorecida por uma safra positiva, enquanto indústria e serviços devem mostrar evolução mais contida. O consumo das famílias e os investimentos devem perder força ao longo do ano, refletindo condições financeiras ainda apertadas e menor impulso fiscal. A projeção para o PIB aponta alta de 1,8% em 2025, desacelerando para 1,6% no ano seguinte. No mercado de trabalho, o cenário permanece favorável, com a taxa de desemprego próxima das mínimas históricas e a massa salarial em níveis elevados. Entretanto, começam a surgir sinais de menor dinamismo, com perda de fôlego na geração de vagas — especialmente nas ocupações informais — e moderação no crescimento da força de trabalho. Esse movimento tende a limitar o avanço da renda ao longo do ano, reduzindo o ímpeto da demanda, embora o emprego formal siga resiliente. Para o fim de 2025, estima-se uma taxa de desemprego de 7,01%, subindo para 8,25% em 2026.

Em relação à inflação, o cenário segue desafiador. As pressões sobre os preços permanecem disseminadas entre os grupos, com destaque para alimentação, bens industriais e serviços. A resiliência da demanda interna, o câmbio depreciado e um mercado de trabalho ainda aquecido dificultam o processo de desinflação. As expectativas seguem elevadas para os próximos anos, reforçando um quadro inflacionário mais persistente. A inflação deve encerrar 2025 em 5,56%, com recuo gradual para 4,30% em 2026.

No âmbito da política monetária, a taxa Selic foi elevada para 14,25%, em resposta à persistência inflacionária, à desancoragem das expectativas e às pressões sobre o mercado de trabalho. As condições financeiras seguem restritivas, com juros reais elevados, o que reforça o viés contracionista da política monetária. A expectativa é que a Selic permaneça em patamar elevado ao longo de 2025, encerrando o ano em 15% a.a., antes de recuar para 11% a.a. em 2026. No câmbio, o real apresentou oscilações recentes, refletindo tanto o ambiente externo, quanto as incertezas fiscais domésticas. Embora tenha havido alguma apreciação nos últimos meses, a taxa de câmbio ainda opera em níveis elevados, contribuindo para a manutenção de pressões inflacionárias, sobretudo em setores mais sensíveis à variação cambial. A expectativa é que o dólar encerre 2025 e 2026 em R$/US$5,80, enfatizando a persistência do cenário de incerteza e fundamentos fiscais ainda frágeis. O quadro fiscal segue como um dos principais desafios da economia brasileira. Apesar do cumprimento da meta de resultado primário em 2024 e da perspectiva de nova entrega em 2025, a percepção de fragilidade permanece. As projeções indicam déficits contínuos e trajetória ascendente da dívida pública nos próximos anos. Para 2025, espera-se déficit primário de 0,5% do PIB e déficit nominal de 9,1% do PIB, pressionado por juros nominais de 8,6% do PIB. A Dívida Bruta do Governo Geral (DBGG) deve alcançar 80,9% do PIB, enquanto a Dívida Líquida do Setor Público (DLSP) pode atingir 66,5% no mesmo período.

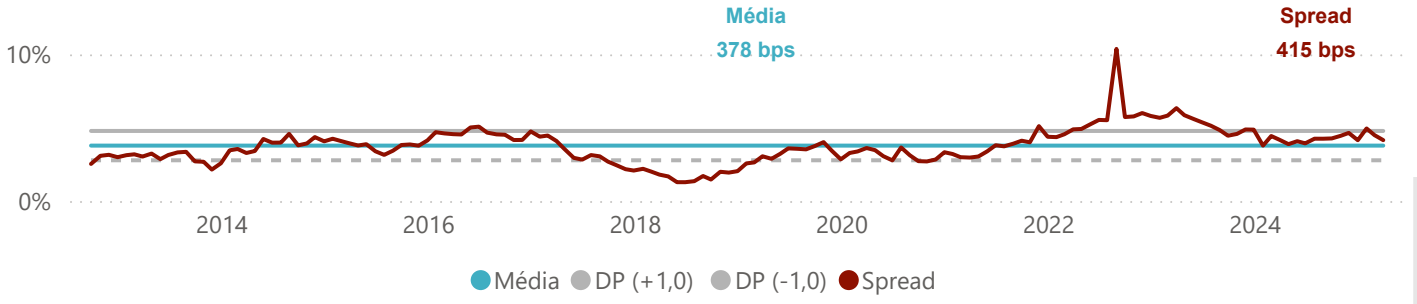
Por fim, o mercado imobiliário deve manter desempenho sólido ao longo de 2025, consolidando-se como alternativa atrativa para os investidores. Empreendimentos comerciais bem-posicionados, como shoppings em regiões estratégicas, seguem registrando bom fluxo de visitantes. No setor logístico, a demanda por galpões segue firme, impulsionada pelo crescimento contínuo do comércio eletrônico. Já no segmento corporativo, escritórios modernos e bem localizados continuam apresentando boa performance. Esses ativos se mantêm como fontes consistentes de renda, com capacidade de preservação de valor real e potencial de valorização mesmo diante de um cenário macroeconômico mais restritivo.

© 2025 Cushman & Wakefield

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

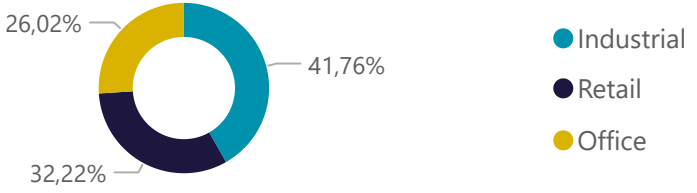
Conforme dados da B3, a variação acumulada do índice IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) no primeiro trimestre de 2025 foi de +9,68%. Na comparação mensal, em janeiro o índice apresentou variação de -3,06%, seguida por +3,33% em fevereiro e por +6,14% em março. O dividend yield médio do IFIX atingiu 11,76% ao final de março. Na comparação com os juros reais de longo prazo, representados pela NTN-B 2035, observa-se prêmio de risco de aproximadamente 415 pontos-base. Em relação a dezembro de 2024, o spread entre o dividend yield do IFIX e a NTN-B 2035 permaneceu estável. Acerca da indexação dos contratos dos FIIs que são monitorados, de acordo com dados referentes do quarto trimestre de 2024, o IPCA é o indexador mais relevante, sendo utilizado como referência em 55,92% dos contratos, seguido pelo IGP-M, utilizado em 32,15%. Com relação ao prazo de vencimento dos contratos 62,40% têm prazo de vencimento acima de 36 meses, ou seja, a partir do primeiro trimestre de 2028 em diante.

Spread NTN-B 2035 & Dividend Yield IFIX

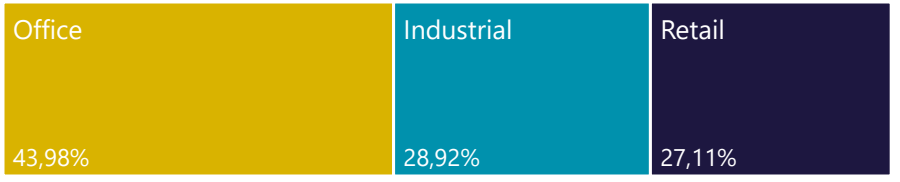


Dividend Yield por setor

Valor de Mercado por setor



FIIs por setor



Variação Anual

2,52%
DY 3 meses médio (2025T1)

11,01%
DY 12 meses médio (2025T1)

0,79
VM/PL (2025T1)

5,43%
Rentabilidade média (2025T1)

DENNYS ANDRADE
Head of Market Research & Business Intelligence South America
RENATO PAGLARIN
Coordinator of Market Research & Business Intelligence South America
JULIO MARIA
Market Research & Business Intelligence Jr. Economist
RAÍSSA ANDRADE
Market Research & Business Intelligence Analyst
research.brazil@cushwake.com

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é uma líder global em serviços imobiliários comerciais que oferece valor excepcional para ocupantes e proprietários. É uma das maiores empresas do setor no mundo, com aproximadamente 52.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2023, seu faturamento foi de US$9,5 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Também é reconhecida no setor por suas iniciativas a favor da Diversidade, Equidade e Inclusão (DEI), sustentabilidade e mais. Saiba mais em www.cushmanwakefield.com.br.

© 2025 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e são apresentadas sem qualquer garantia ou representação às suas precisões. cushmanwakefield.com

Nota: 281 FII's de tijolo foram considerados nesse relatório