



Radare Immobiliário

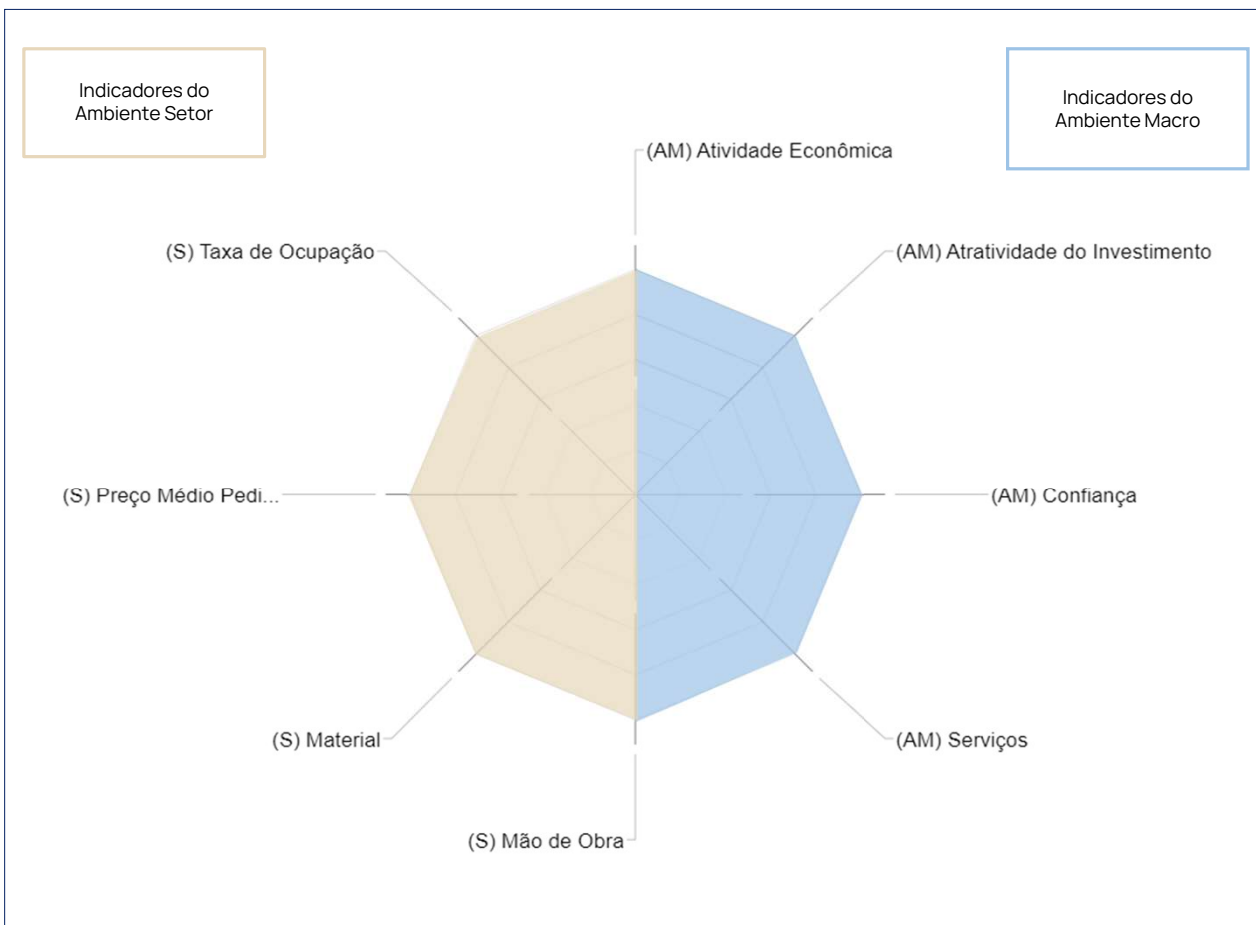
Escritórios

DOCUMENTO CONFIDENCIAL
REPRODUÇÃO PROIBIDA



RADAR IMOBILIÁRIO

Apresentação da Ferramenta



SOBRE A FERRAMENTA

Com o grande desafio de identificar, catalogar, organizar e acompanhar as informações e os indicadores do mercado imobiliário, a Apex desenvolveu a ferramenta visual “Radar de Mercado”, seguindo a metodologia aplicada pela Abrainc/Fipe.

Dessa forma, a ferramenta permite, através de uma avaliação e pontuação de cada ambiente e conseqüentemente do ambiente geral, uma leitura das condições do ambiente do mercado imobiliário para auxiliar o entendimento e a tomada de decisões de investimentos no setor.

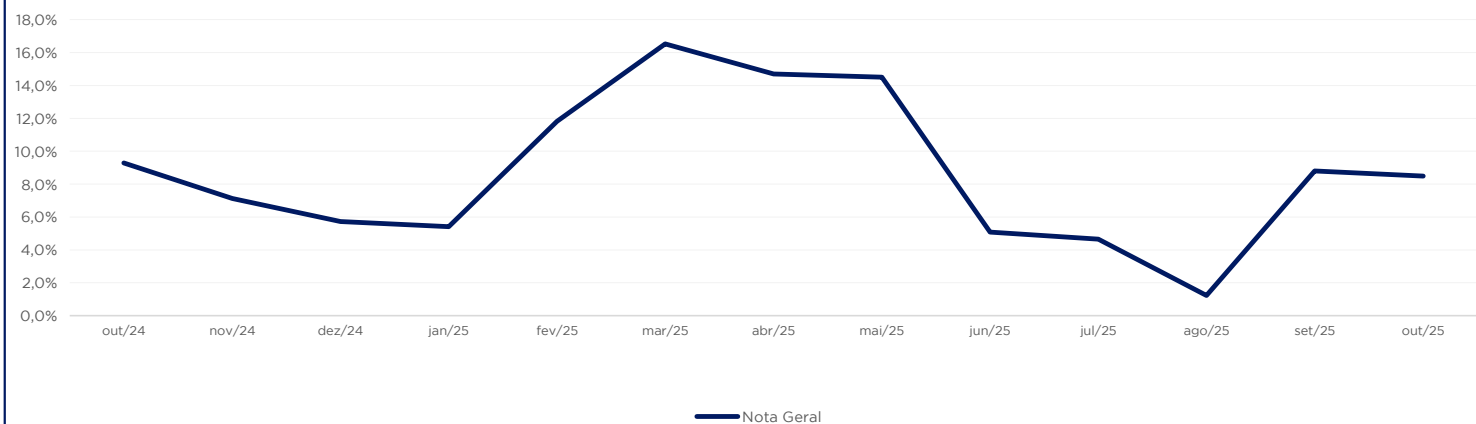
RADAR IMOBILIÁRIO

Ambiente



VISÃO GERAL E PERSPECTIVAS

Evolução do Ambiente (Nota média ponderada)¹

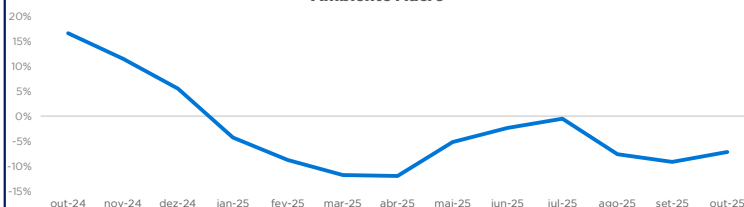


| AMBIENTE CONSOLIDADO | | TENDÊNCIA |
|---------------------------------|--------|-----------|
| DRIVERS DE CRESCIMENTO | % | |
| Ambiente Setor | 25,77% | |
| BARREIRAS DE CRESCIMENTO | % | |
| Ambiente Macro | -7,21% | |

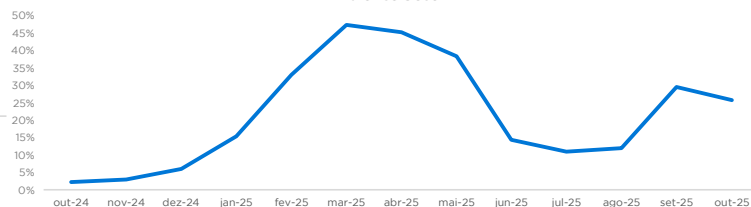
TENDÊNCIA DO AMBIENTE

CRESCIMENTO MODERADO

Ambiente Macro¹



Ambiente Setor¹



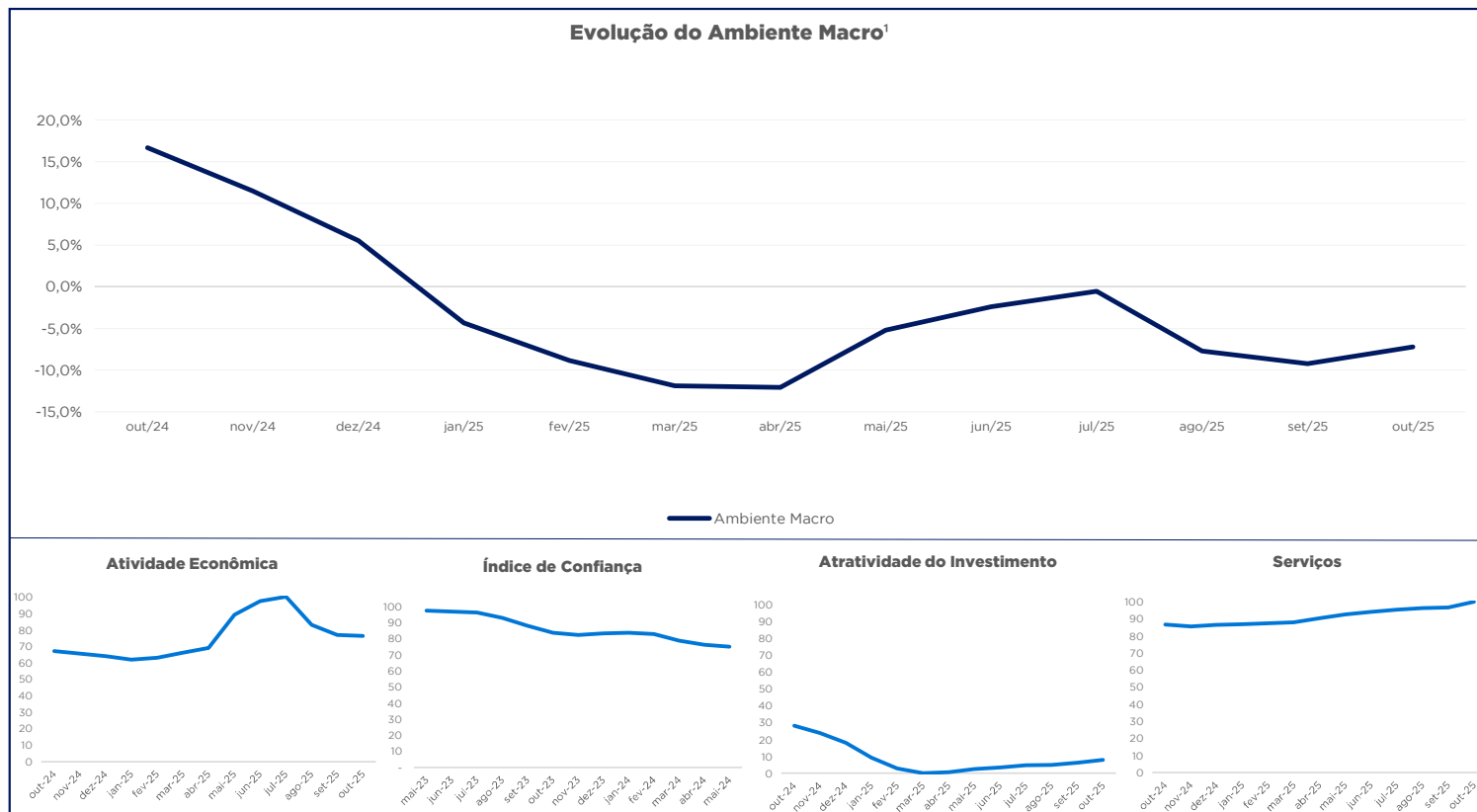
¹OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIAÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADO EM: MAIO DE 2024

RADAR IMOBILIÁRIO

Ambiente Macro



AMBIENTE MACRO - VISÃO GERAL



| AMBIENTE MACRO | | TENDÊNCIA |
|-------------------------------|----------|-----------|
| DRIVERS DE CRESCIMENTO | % | |
| Atividade Econômica | 13,55% | |
| Serviços | 15,33% | |
| DRIVERS DE CRESCIMENTO | % | |
| Confiança | -22,92% | |
| Atratividade do Investimento | -71,69% | |

| TENDÊNCIA DO AMBIENTE |
|-----------------------|
| CRESCIMENTO MODERADO |

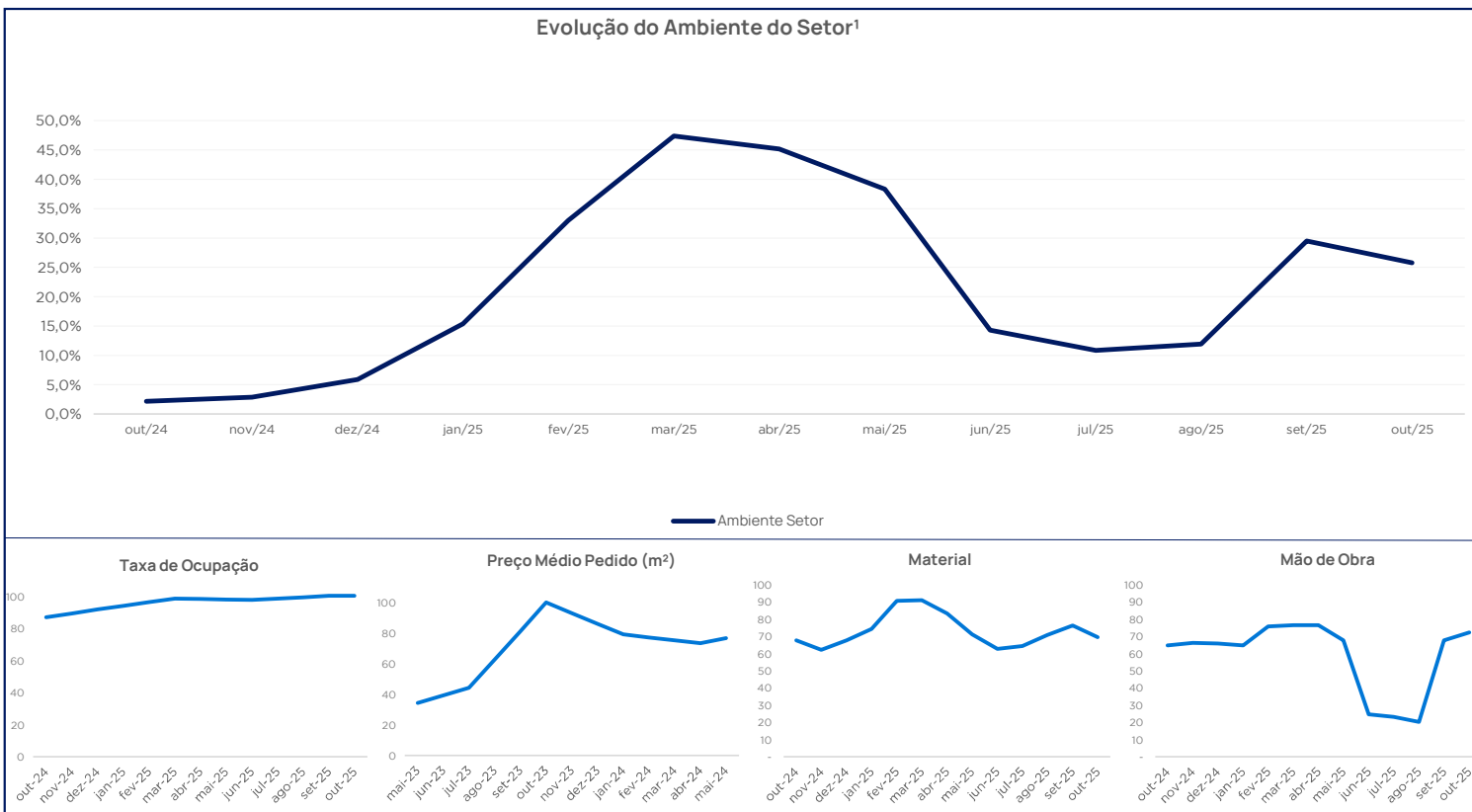
¹OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIAÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADO EM: MAIO DE 2024

RADAR IMOBILIÁRIO

Ambiente do Setor



AMBIENTE DO SETOR - VISÃO GERAL



| AMBIENTE CONSOLIDADO | | TENDÊNCIA |
|-------------------------------|----------------|-----------|
| DRIVERS DE CRESCIMENTO | | |
| Preço Médio Pedido | 123,92% | |
| Taxa de Ocupação | 15,51% | |
| Mão de Obra | 11,82% | |
| Material | 2,64% | |

| TENDÊNCIA DO AMBIENTE |
|-----------------------|
| QUEDA |

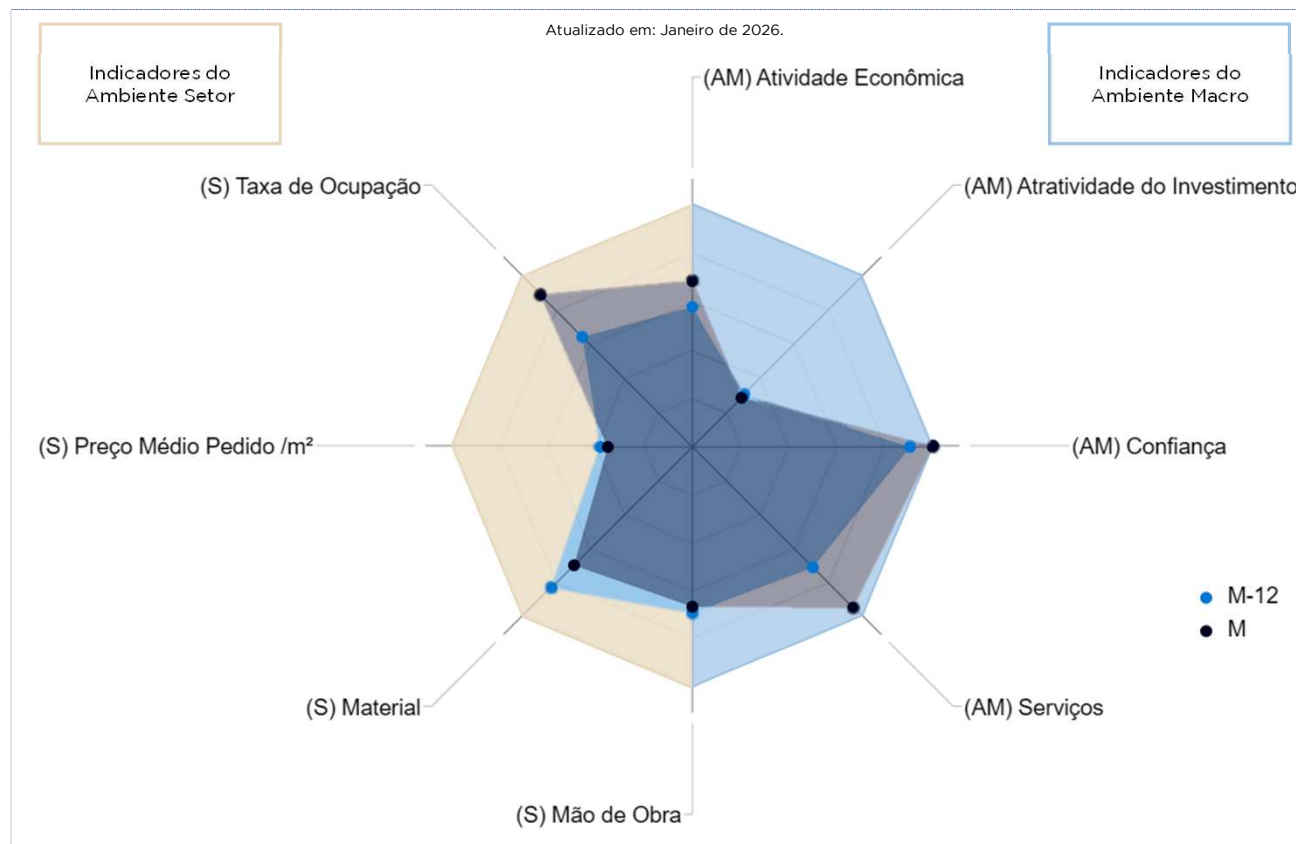
¹OS GRÁFICOS SÃO FEITOS À PARTIR DE UMA COMPARAÇÃO HISTÓRICA, SEMPRE RELACIONANDO A VARIAÇÃO DO MÊS ATUAL COM 12 MESES ATRÁS. DADOS ATUALIZADO EM: FEVEREIRO DE 2024

RADAR IMOBILIÁRIO

Resumo



Atualizado em: Janeiro de 2026.



“DRIVERS” DE CRESCIMENTO

ATIVIDADE ECONÔMICA:

A maior oferta de crédito influencia positivamente em mais investimentos pelo setor privado, fomentando a atividade econômica.

CONFIANÇA:

O indicador de confiança vem se estabilizando após início conturbado, devido ao cenário político, com apontamentos de um novo arcabouço fiscal.

SERVIÇOS:

O aumento do indicador de serviços, condiciona uma maior demanda por salas comerciais.

TAXA DE OCUPAÇÃO:

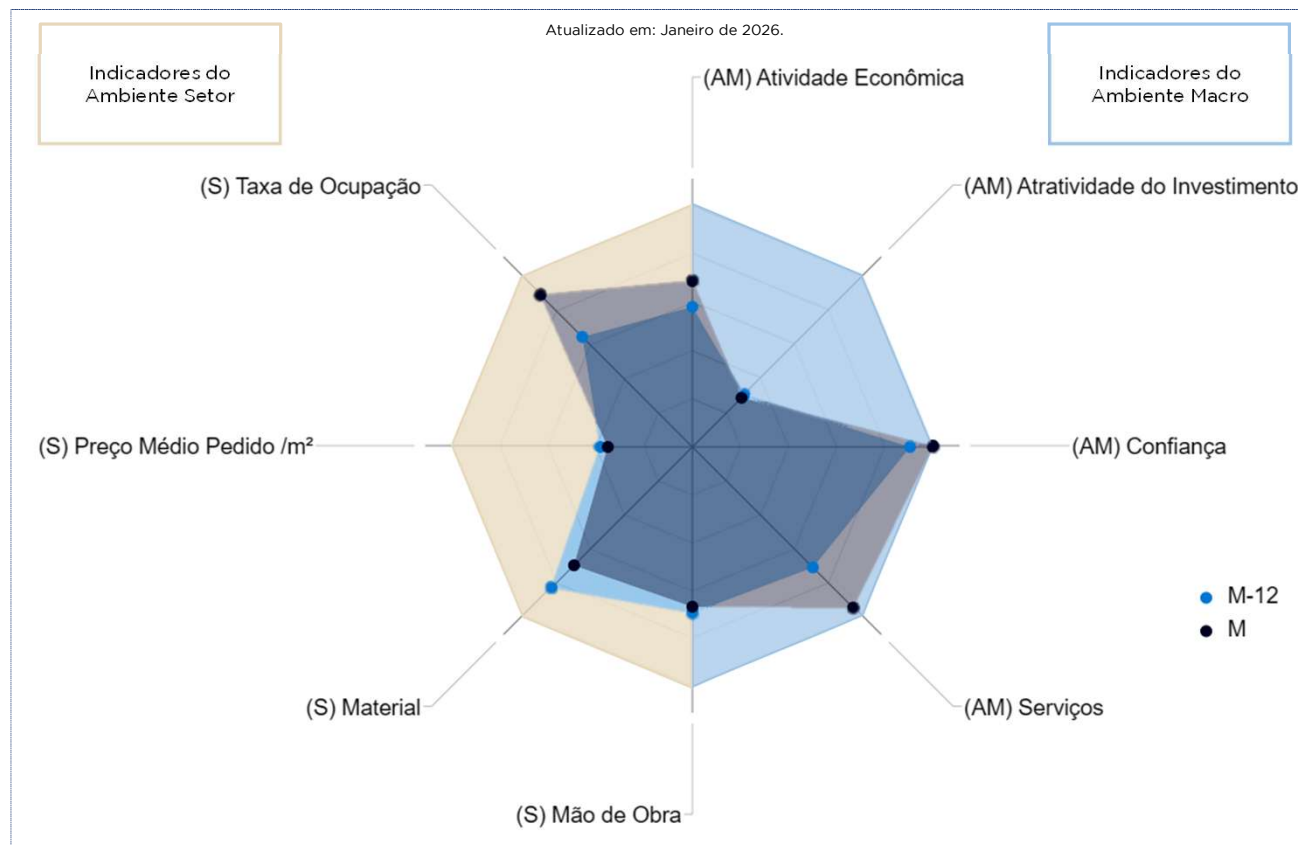
O índice de ocupação está 12,03 p.p. acima do período pré-pandemia (100,60% no 4T25, ante 88,57% no 1T20).

RADAR IMOBILIÁRIO

Resumo



Atualizado em: Janeiro de 2026.



BARREIRAS DE CRESCIMENTO

ATRATIVIDADE DO INVESTIMENTO:

Com a alta Taxa Selic, o spread entre a taxa de juros e o dividend yield comercial está negativamente maior, aumentando a atratividade do investimento na Renda Fixa.

4º Trimestre, 2025.



Mercado Escritórios para Locação

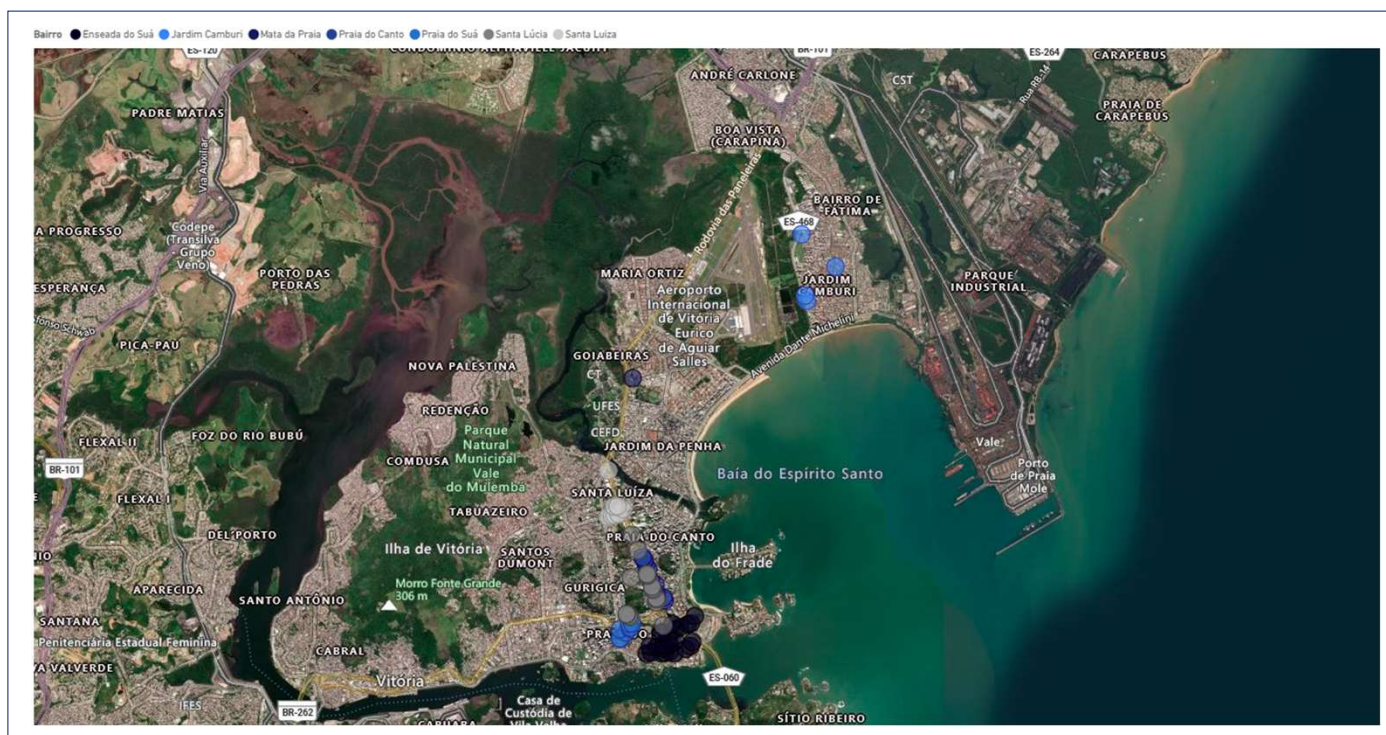
Vitória - ES

RADAR MERCADO ESCRITÓRIOS

Empreendimentos Comerciais para Locação - Vitória/ES



VISÃO GERAL



73
Empreendimentos¹

8.428
Número de unidades

226
Estoque de unidades

2,68 %
Vacância (%)

R\$ 43,62
Preço médio Aluguel (R\$/m²)

94,06 | 43,62 | 22,47
Máx. | Méd. | Min.
Preço do Aluguel Por m² Disponível (R\$/m²)

FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PESQUISA DE CAMPO REALIZADA PELA FUTURA INTELIGÊNCIA..

OBS: HOUVE UM ACRÉSCIMO NA BASE DE DADOS, NO QUAL JARDIM CAMBURI É MAPEADO A PARTIR DO 2º TRIMESTRE DE 2023.

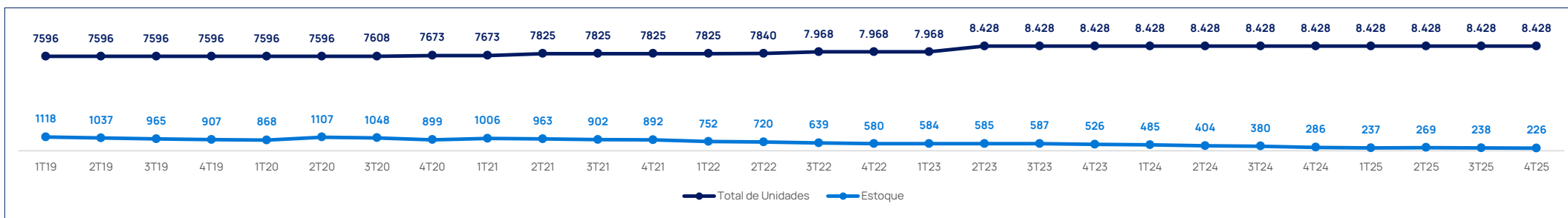
RADAR MERCADO ESCRITÓRIOS

Empreendimentos Comerciais para Locação - Vitória/ES

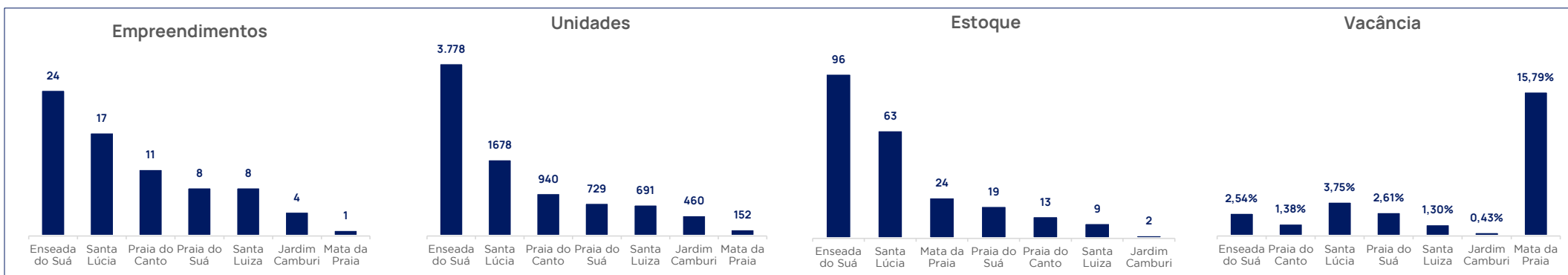


ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

TOTAL DE UNIDADES X ESTOQUE



COMPOSIÇÃO POR BAIRRO



FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PESQUISA DE CAMPO REALIZADA PELA FUTURA INTELIGÊNCIA..

OBS: HOVE UM ACRÉSCIMO NA BASE DE DADOS, NO QUAL JARDIM CAMBURI É MAPEADO À PARTIR DO 2º TRIMESTRE DE 2023.

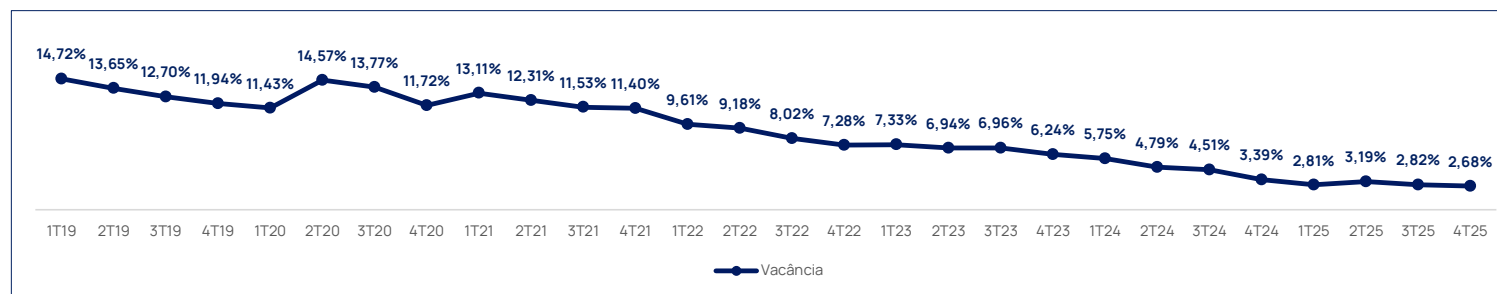
RADAR MERCADO ESCRITÓRIOS

Empreendimentos Comerciais para Locação – Vitória/ES



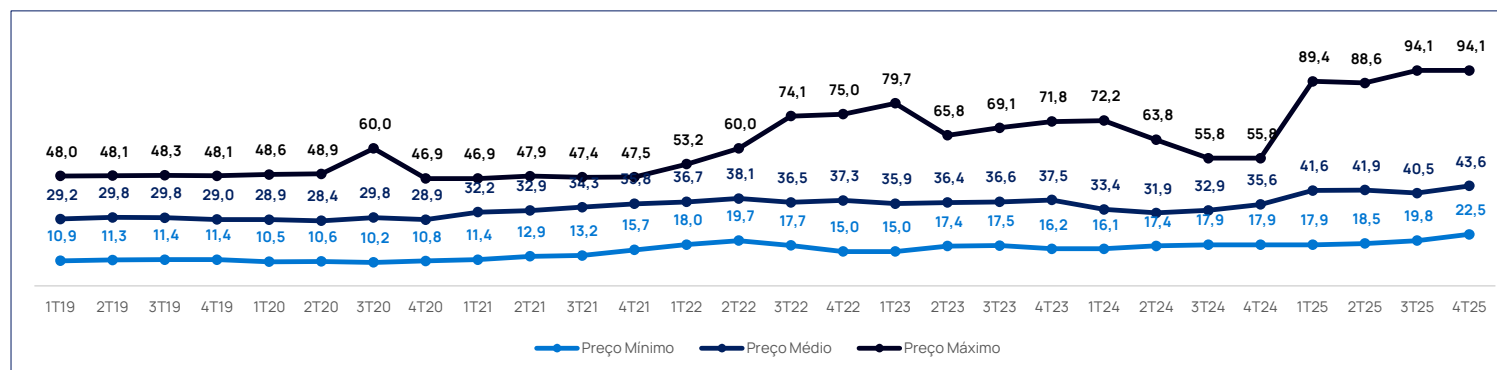
ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

TAXA DE VACÂNCIA



A taxa de vacância saiu de um patamar de 3,39% no 4º trimestre de 2024 para 2,68% ao final do 4º trimestre de 2025.

PREÇO MÉDIO DO M²



FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025. OBTIDO POR MEIO DA PESQUISA DE CAMPO REALIZADA PELA FUTURA INTELIGÊNCIA..
OBS: HOVE UM ACRÉSCIMO NA BASE DE DADOS, NO QUAL JARDIM CAMBURI É MAPEADO À PARTIR DO 2º TRIMESTRE DE 2023.

4º Trimestre, 2025.



Mercado Escritórios para Locação

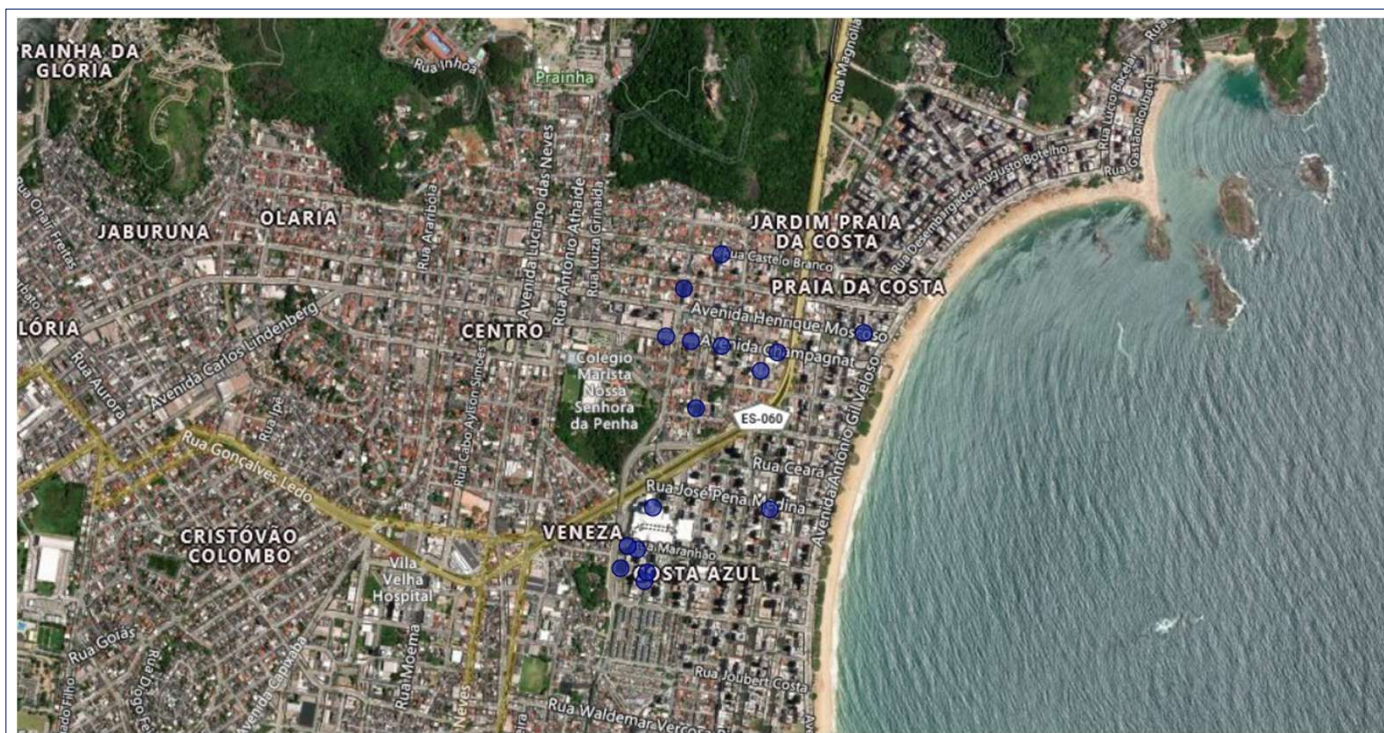
Vila Velha - ES

RADAR MERCADO ESCRITÓRIOS

Empreendimentos Comerciais para Locação - Praia da Costa, Vila Velha/ES



VISÃO GERAL



| |
|---|
| 16 Empreendimentos ¹ |
| 2.078 Número de unidades |
| 78 Estoque de unidades |
| 3,75 % Vacância (%) |
| R\$ 67,10 Preço médio Aluguel (R\$/m ²) |
| 77,29 67,10 31,72 Máx. Méd. Mín. Preço do Aluguel Por m ² Disponível (R\$/m ²) |

FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PESQUISA DE CAMPO REALIZADA PELA FUTURA INTELIGÊNCIA..

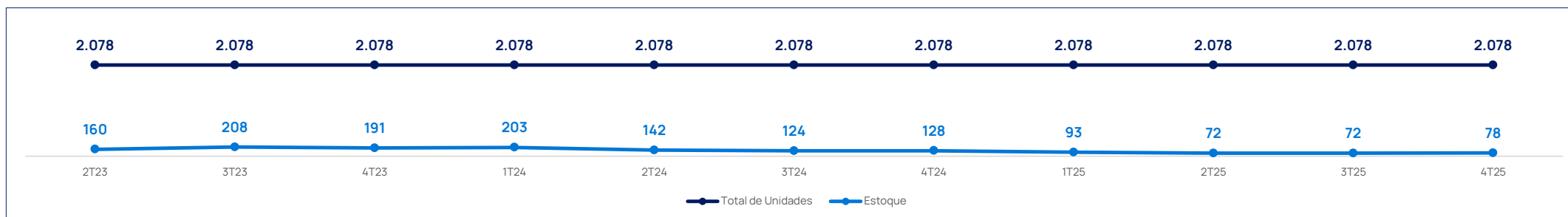
RADAR MERCADO ESCRITÓRIOS

Empreendimentos Comerciais para Locação – Praia da Costa, Vila Velha/ES

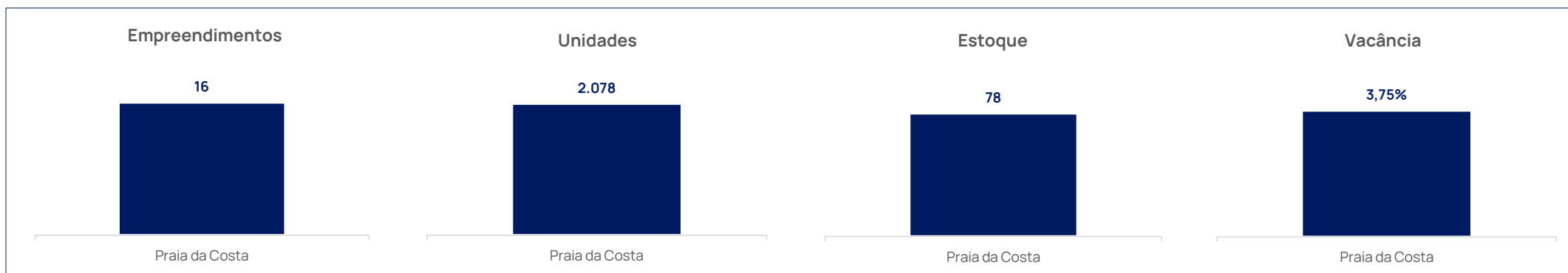


ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

TOTAL DE UNIDADES X ESTOQUE



COMPOSIÇÃO POR BAIRRO



FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PESQUISA DE CAMPO REALIZADA PELA FUTURA INTELIGÊNCIA..

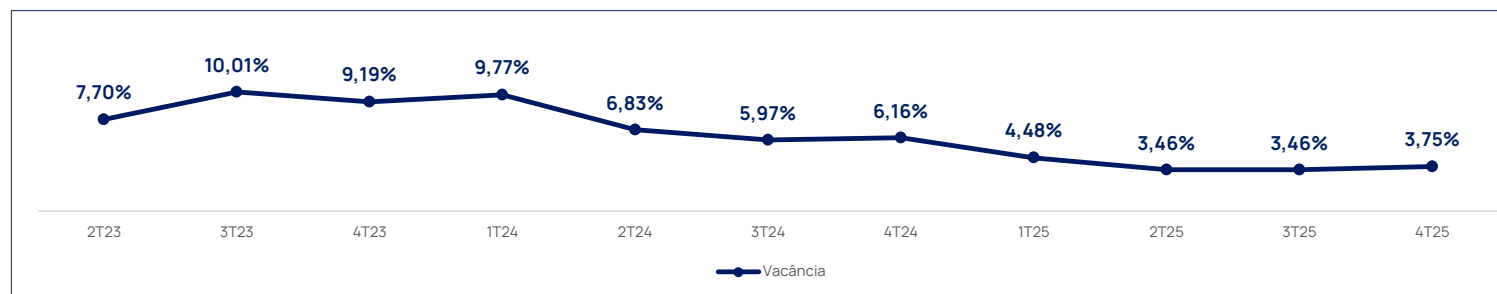
RADAR MERCADO ESCRITÓRIOS

Empreendimentos Comerciais para Locação – Praia da Costa, Vila Velha/ES



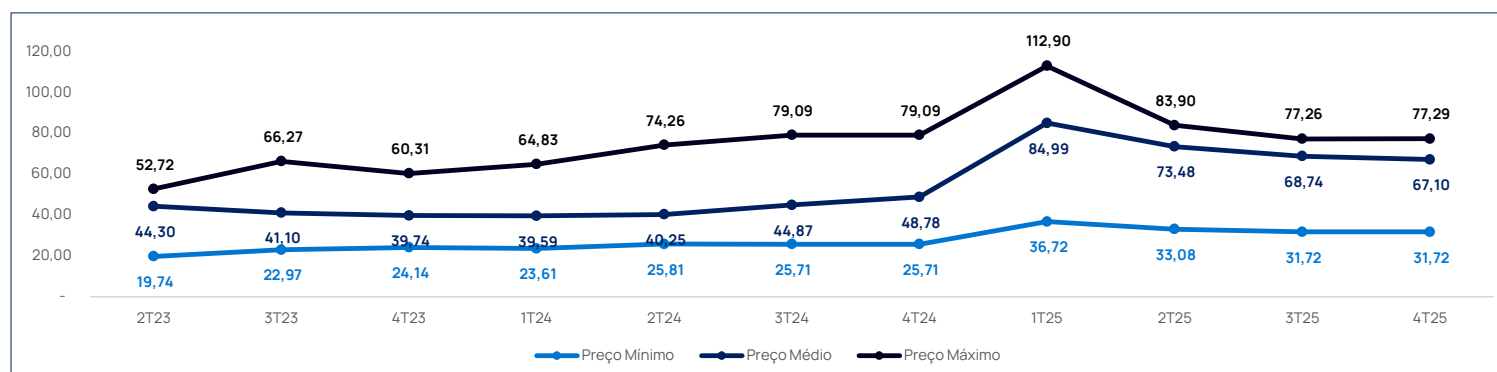
ANÁLISE DA CONCORRÊNCIA

TAXA DE VACÂNCIA



A taxa de vacância saiu de um patamar de 6,16% no 4º trimestre de 2024 para 3,75% ao final do 4º trimestre de 2025.

PREÇO MÉDIO DO M²



FONTE: MAPEAMENTO DA EQUIPE DE ANÁLISE DA APEX PARTNERS REALIZADO DURANTE O 4º TRIMESTRE DE 2025, OBTIDO POR MEIO DA PESQUISA DE CAMPO REALIZADA PELA FUTURA INTELIGÊNCIA..



APEXPARTNERS.COM.BR