

TENDÊNCIAS E INSIGHTS DO MERCADO DE SELF STORAGE

RESULTADOS DO QUARTO TRIMESTRE DE 2024

BRA!N

ASBRASS
Associação Brasileira de Self Storage

GRUPO BRAIN

The logo for BRAIN, featuring the word "BRAIN" in a bold, white, sans-serif font. A small, stylized brain icon is positioned at the end of the word.

**Inteligência
estratégica para
organizações**

 [\(41\) 3243-2880](https://api.whatsapp.com/send?phone=551132432880)

The logo for GEO BRAIN, featuring a stylized white "G" icon on the left and the words "GEO BRAIN" in a white, sans-serif font on the right.

**Plataforma de
georreferenciamento
imobiliário**

 [\(41\) 3243-2880](https://api.whatsapp.com/send?phone=551132432880)

The logo for Global Talent, featuring a stylized white "G" icon with a star on the left and the words "Global Talent" in a white, sans-serif font on the right.

**Gestão de pessoas
e processos para
organizações**

 [\(11\) 9334 1-2071](https://api.whatsapp.com/send?phone=5511933412071)

The logo for TREE, featuring a stylized white "T" icon on the left and the word "TREE" in a white, sans-serif font on the right.

**Conexão do
mercado imobiliário
com outros setores**

 [\(11\) 96467-2557](https://api.whatsapp.com/send?phone=5511964672557)

SOBRE A BRAIN

Atuamos a nível nacional com a promoção de **inteligência estratégica para organizações**, através de estudos, pesquisas, treinamentos e consultorias especializadas. Somos amplamente reconhecidos por nossa expertise no mercado imobiliário e pela realização de pesquisas mercadológicas de opinião.



20

anos de
empresa



900

idades
brasileiras



8.500

estudos de
mercado



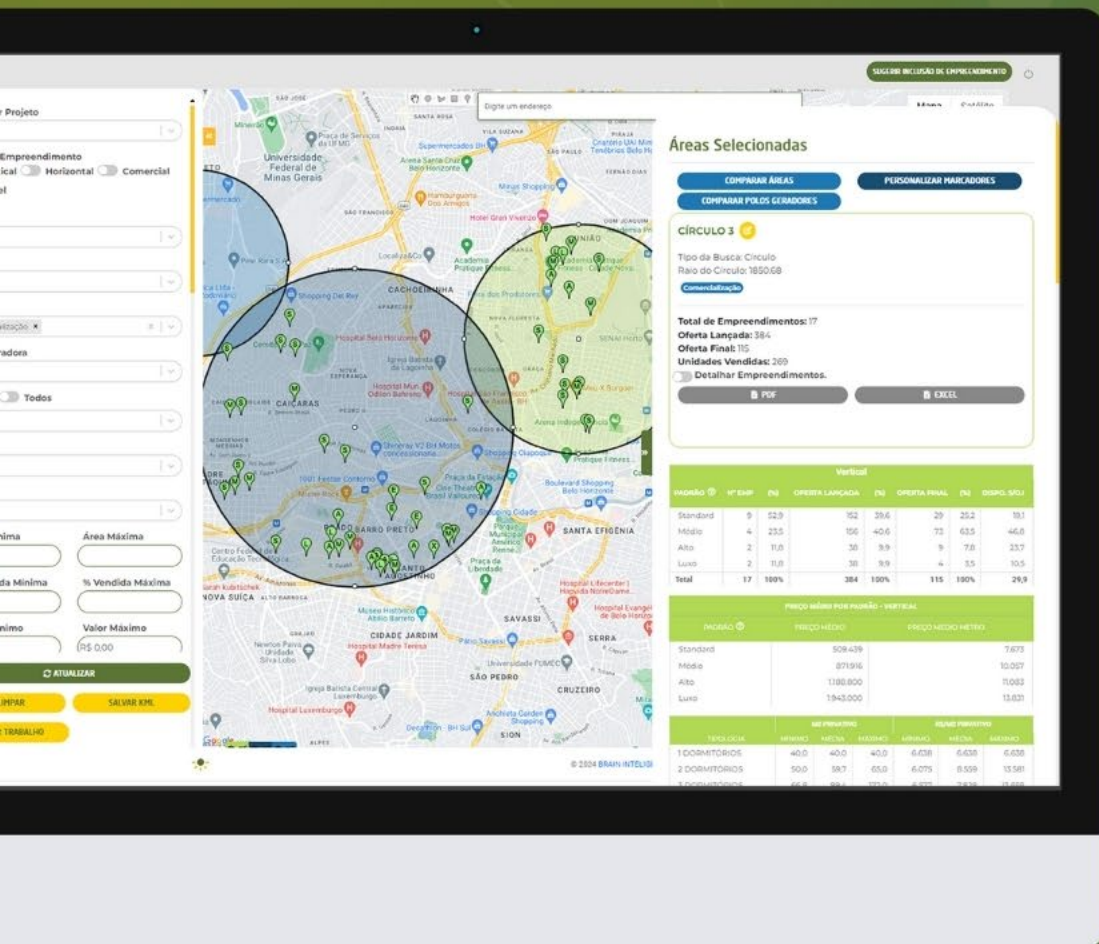
50.000

entrevistas
anualmente



R\$ **200bi**

em VGV
pesquisados



+10.500
empresas pesquisadas
a cada 3 meses



+17.000
empreendimentos
em vendas ativas



+560.000
unidades em
comercialização



1,4M
de unidades
no histórico



+40.500
empreendimentos
no histórico



R\$ 305 Bi
em estoque de
comercialização



Tenha acesso a base
de dados imobiliários
mais qualificada e
completa do país.

PERFIL DO MERCADO BRASILEIRO | 4T2024

Vacância Geral

18,3% DE ABL

(ABL Total: 1.880.929 m²)

590 Operações

219.703 Boxes

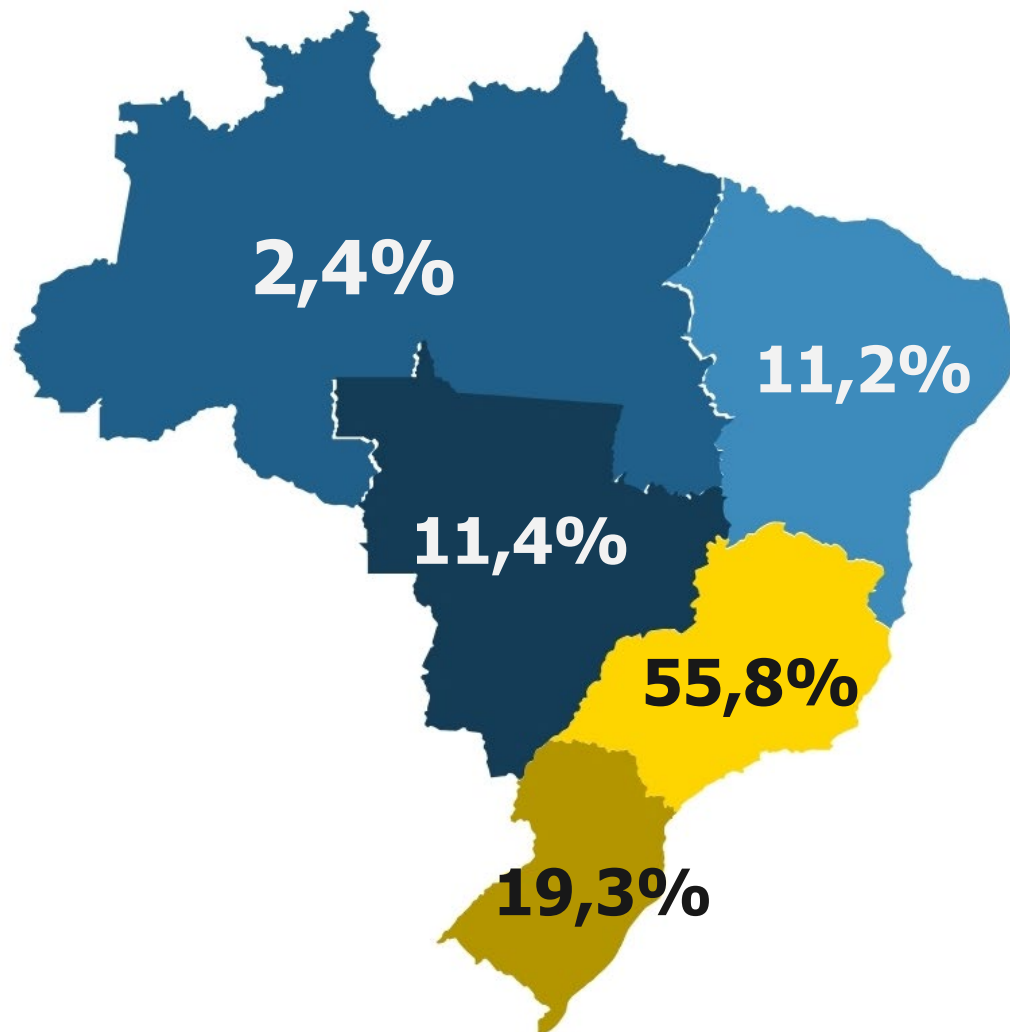
108 Cidades do Brasil

Preço médio do M²

R\$ 115



NÚMERO DE OPERAÇÕES POR REGIÃO



590 Operações

Sudeste
329 Operações
Média 458 BOXES
por Operação

São Paulo 40%

Sul
114 Operações
Média 180 BOXES
por Operação

Centro-Oeste
67 Operações
Média 356 BOXES
por Operação

Nordeste
66 Operações
Média 341 BOXES
por Operação

Norte
14 Operações
Média 346 BOXES
por Operação



OBESERVAÇÕES GERAIS

Observações gerais

- A pesquisa abrangeu 108 cidades em todas as regiões do Brasil. Foram identificadas 590 operações e 379 empresas com operações ativas. A ABL estimada para este universo (a ABL total ofertada para Self Storage no Brasil) é de 1.880.929 m², com operações médias de 3.188 m².

A oferta total de Boxes é de 219.703 unidades no total.

- **Em relação as operações por região no Brasil:**

- **NORTE** – 2,4% (14 operações)
- **NORDESTE** – 11,2% (66 operações)
- **CENTRO-OESTE** – 11,4% (67 operações)
- **SUDESTE** – 55,8% (329 operações)
São Paulo – 40% (235 operações)
- **SUL** – 19,3% (114 operações)

**A amostra contempla
208 operações**

Observações gerais

- As metragens de 4m² a 6m² e de 7m² a 15m² compreendem 50,5% do total de boxes, e apresentam percentual de vacância de 18,6% e 18,9%, respectivamente.

- **Os boxes com metragens de até 6 m² apresentam o preço médio do m² de R\$ 123 o que é 7% acima do preço médio dos boxes no Brasil, que é de R\$ 115/m².**

Por sua vez, os boxes com metragens acima de 7 m² apresentam preço médio do m² de R\$ 87, estando 24% abaixo da média Brasil.

- O preço médio do metro quadrado da metragem até 6 m² varia de R\$ 42 a R\$ 300 (média obtida dos preços contidos nas ofertas dentro da tipologia, em metragens diversas).

- Em relação aos atributos gerais das operações nota-se que os mais frequentes nas regiões do Brasil são: câmeras de vigilância, alarmes e acesso exclusivo.

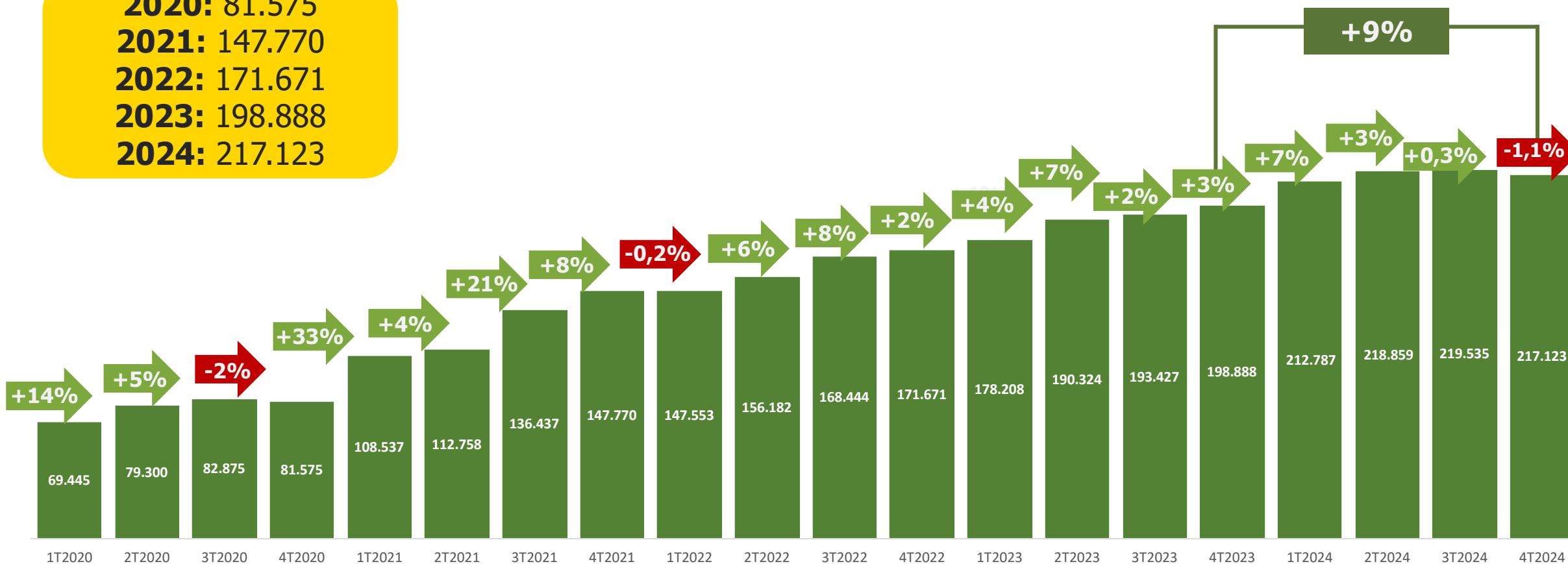
Trimestre	4T2023	4T2024	Var. (%)
Cidades	103	108	4,9%
Operações	567	590	4,1%
Total box	198.888	217.123	9,2%
ABL Médio	3.228	3.188	-1,2%
Vacância Média	18,1%	18,3%	0,9%

Perfil do mercado brasileiro

Evolução de número de boxes

Por trimestre

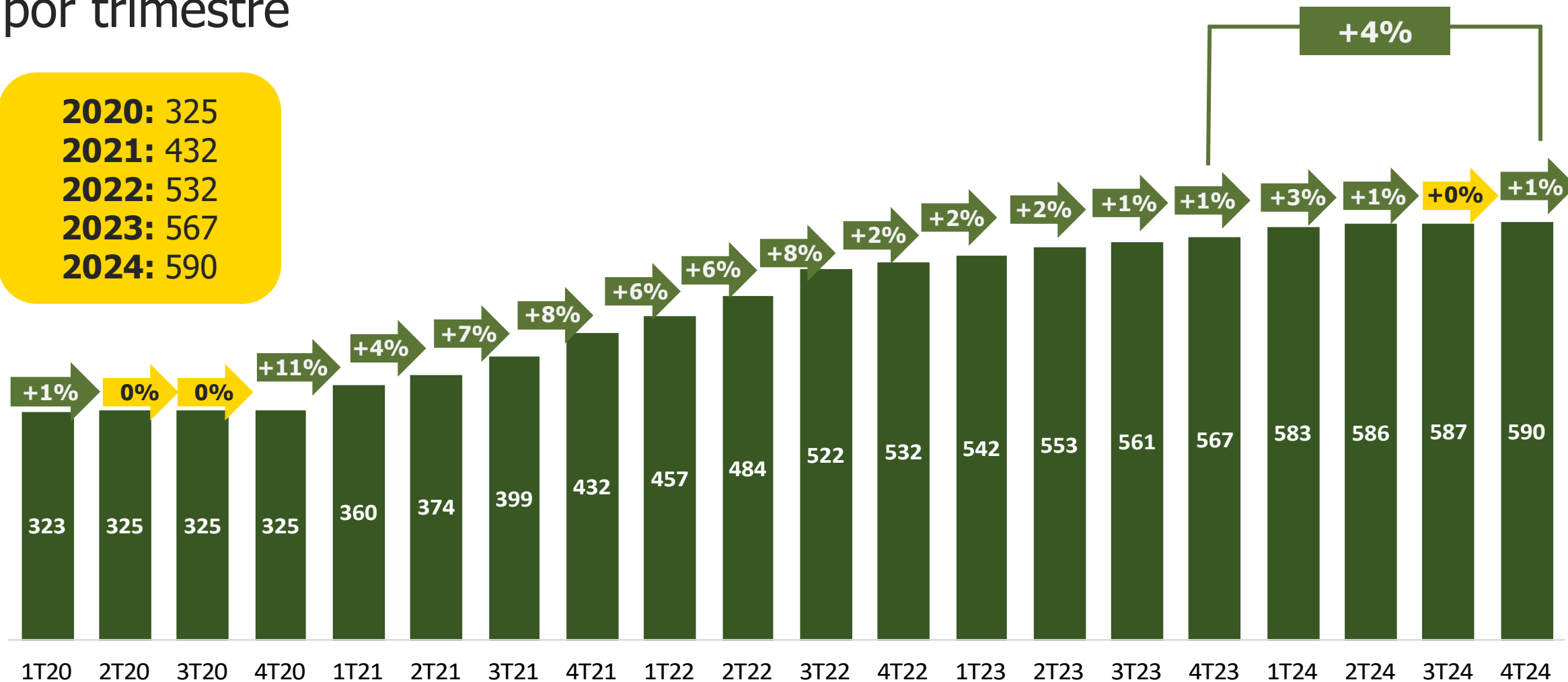
2020: 81.575
2021: 147.770
2022: 171.671
2023: 198.888
2024: 217.123



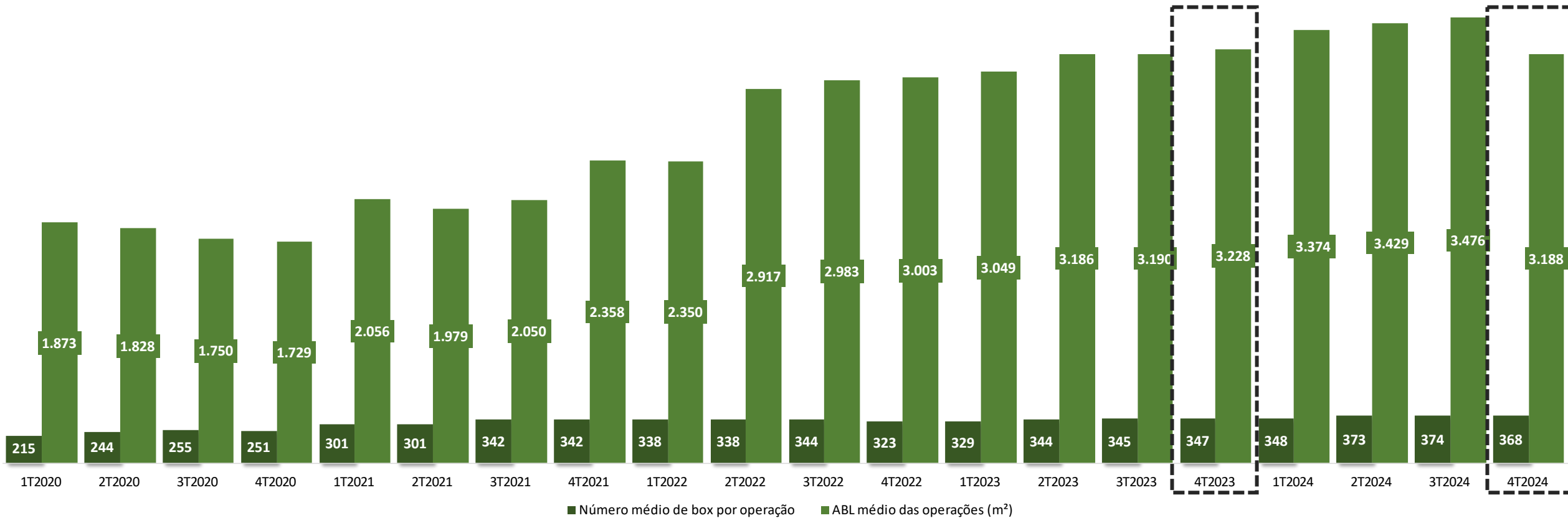
Obs.: Foram feitos ajustes retroativos visto que algumas empresas retificaram a quantidade de boxes.

Evolução do número de operações por trimestre

2020: 325
2021: 432
2022: 532
2023: 567
2024: 590

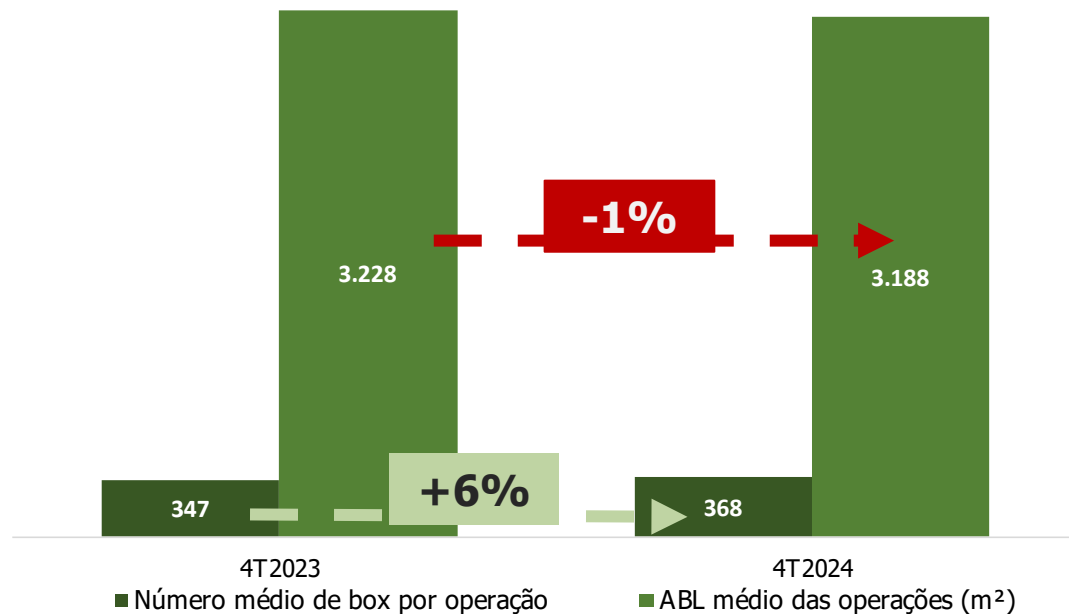


Comparativo | Número de boxes por operação e ABL Médio

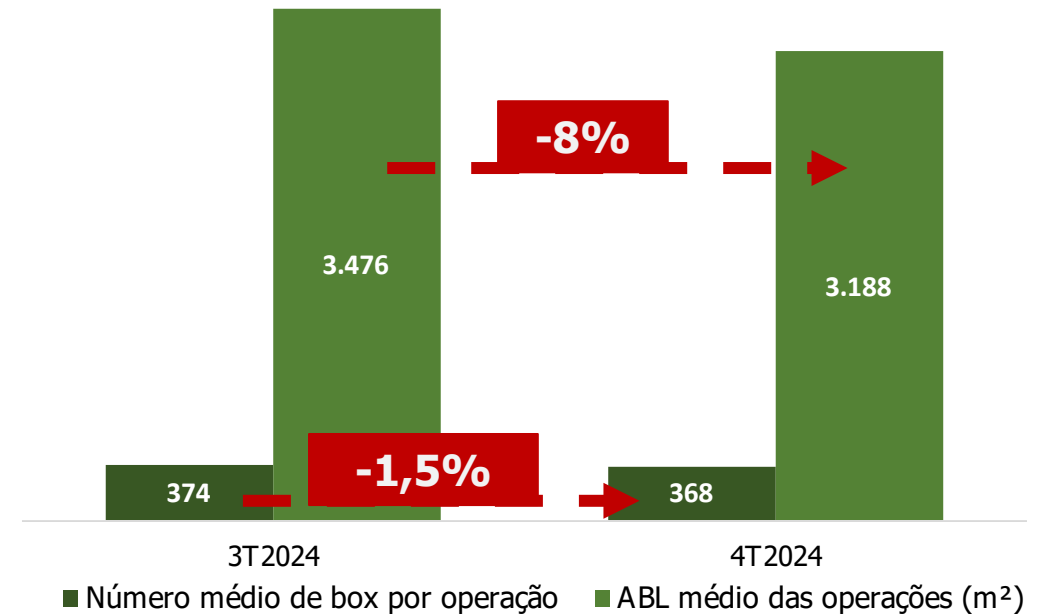


Comparativo | Número de Boxes e ABL Médio

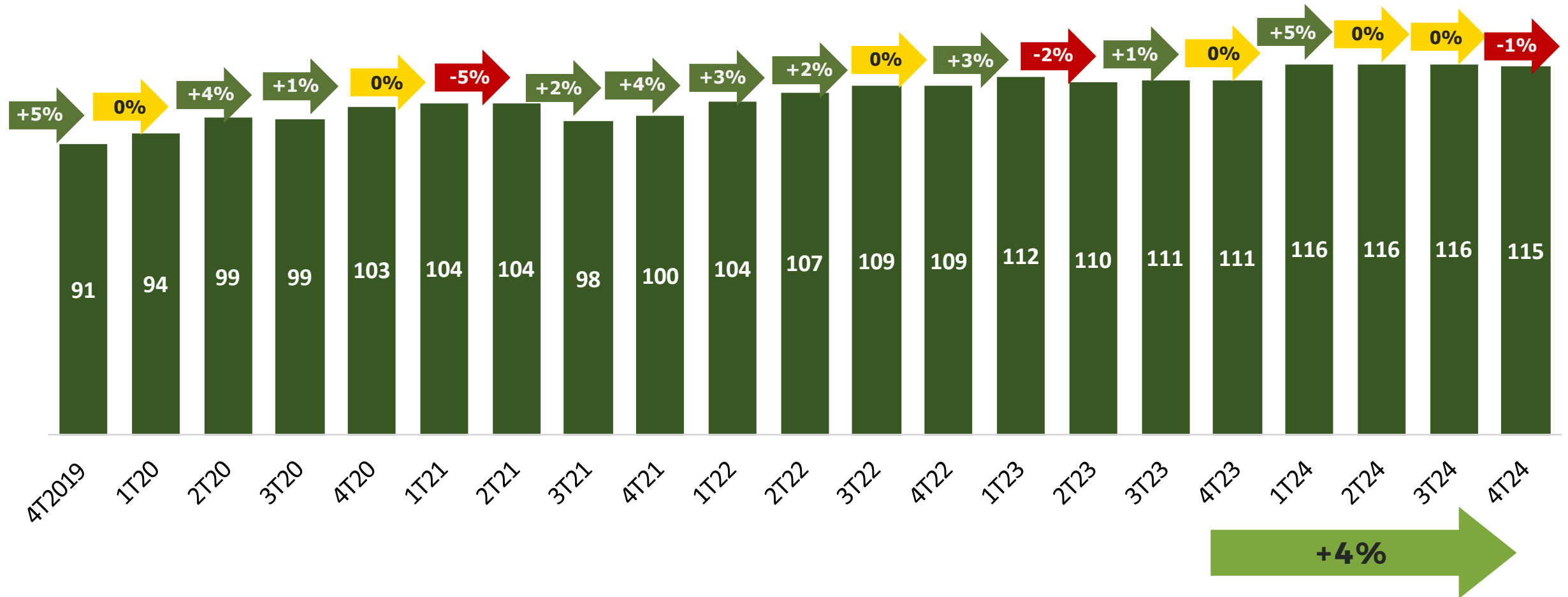
Em relação ao mesmo trimestre do ano anterior



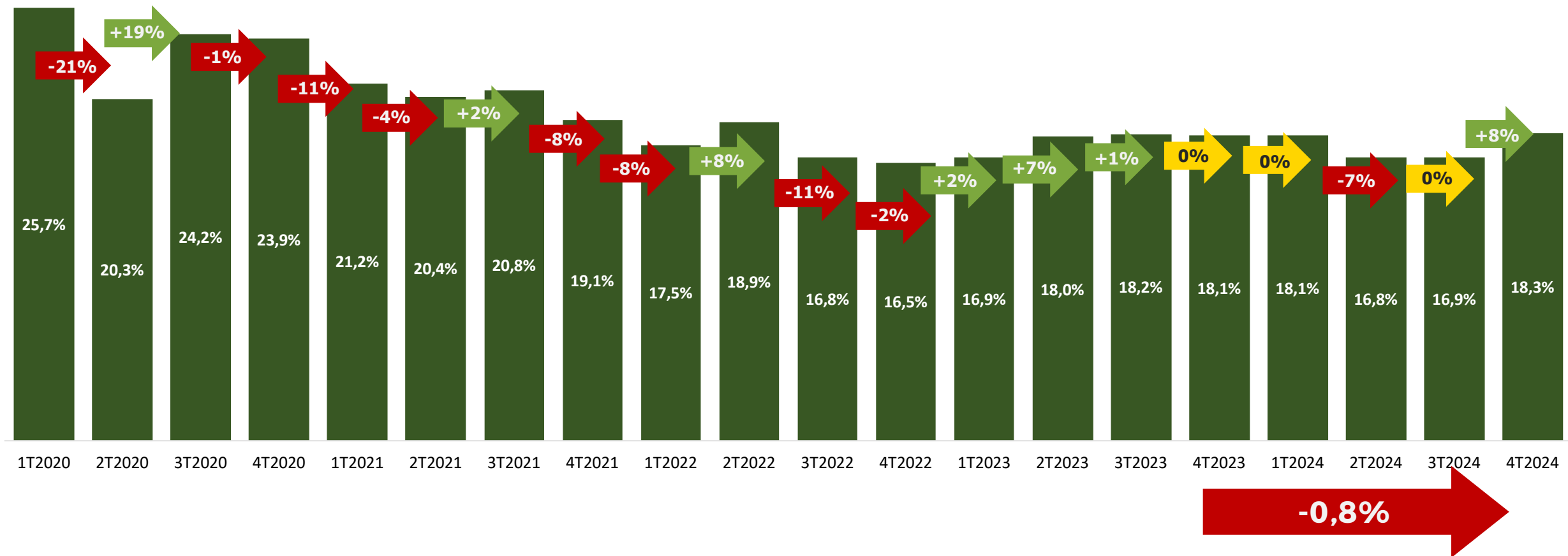
Em relação ao trimestre anterior



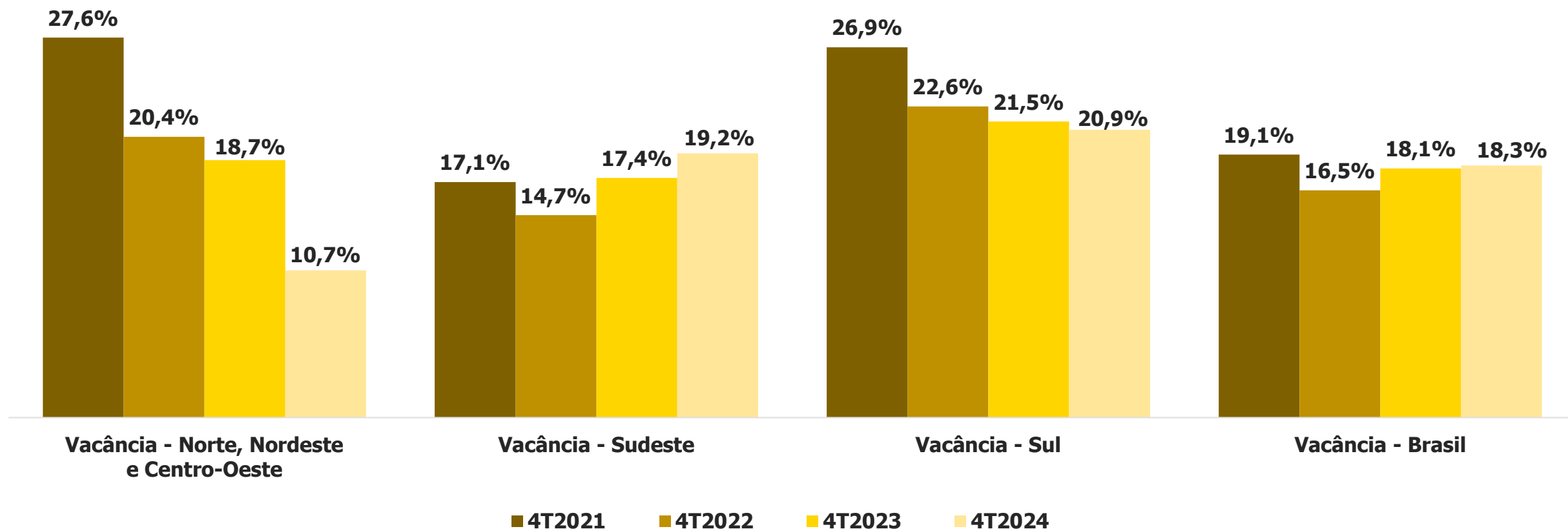
Preço médio do m²



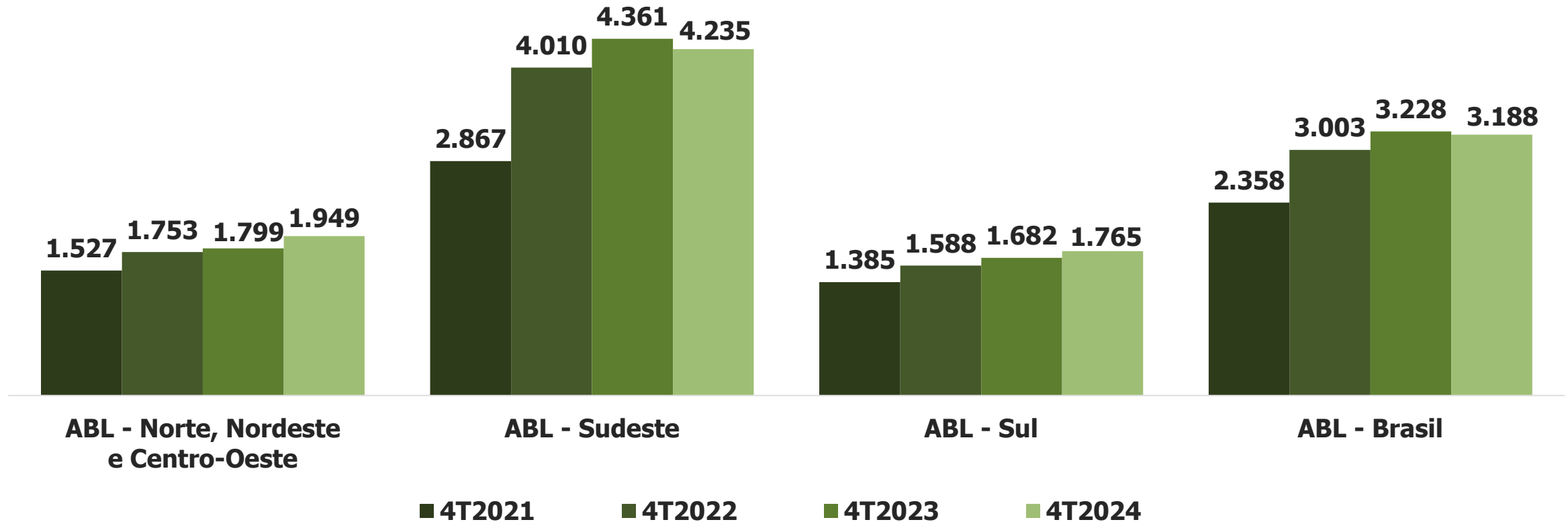
Vacância Média | Brasil



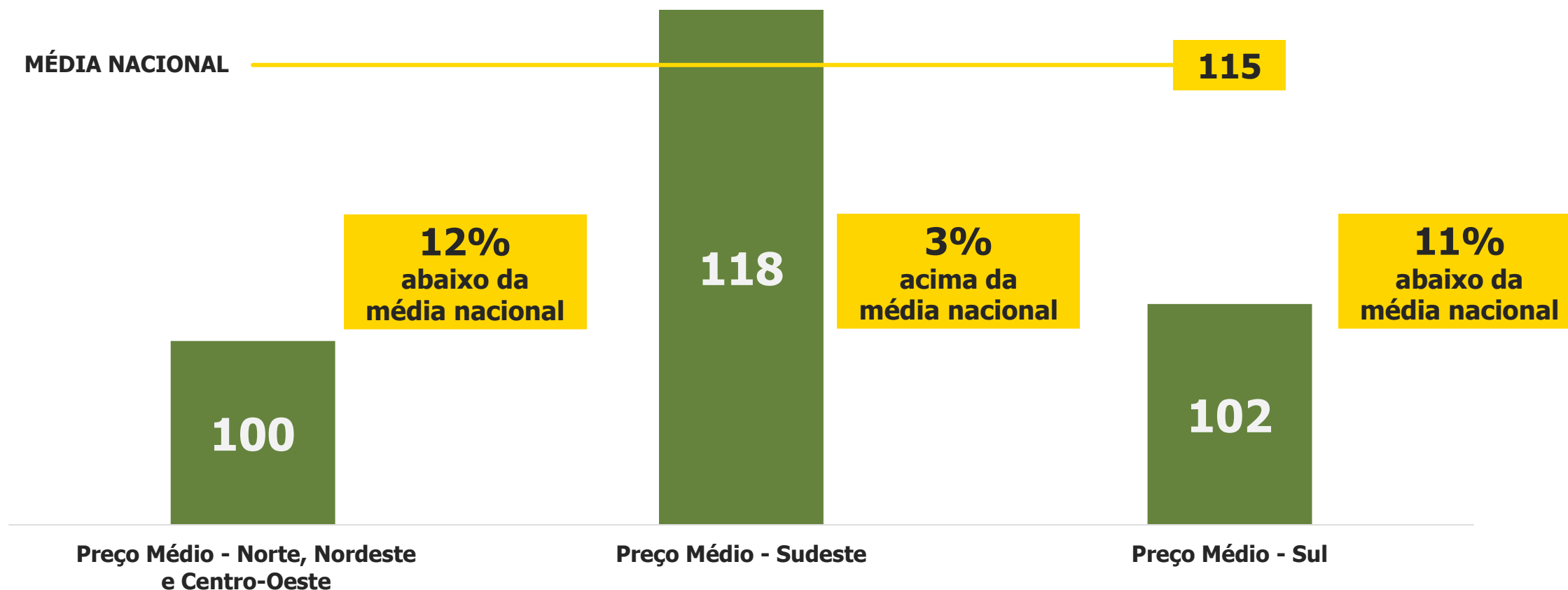
Vacância média por região



ABL (m²) médio por região



Preço Médio das Operações por Região



Preço médio Sudeste sem São Paulo: R\$ 114



PERFIL DO MERCADO DE SELF STORAGE

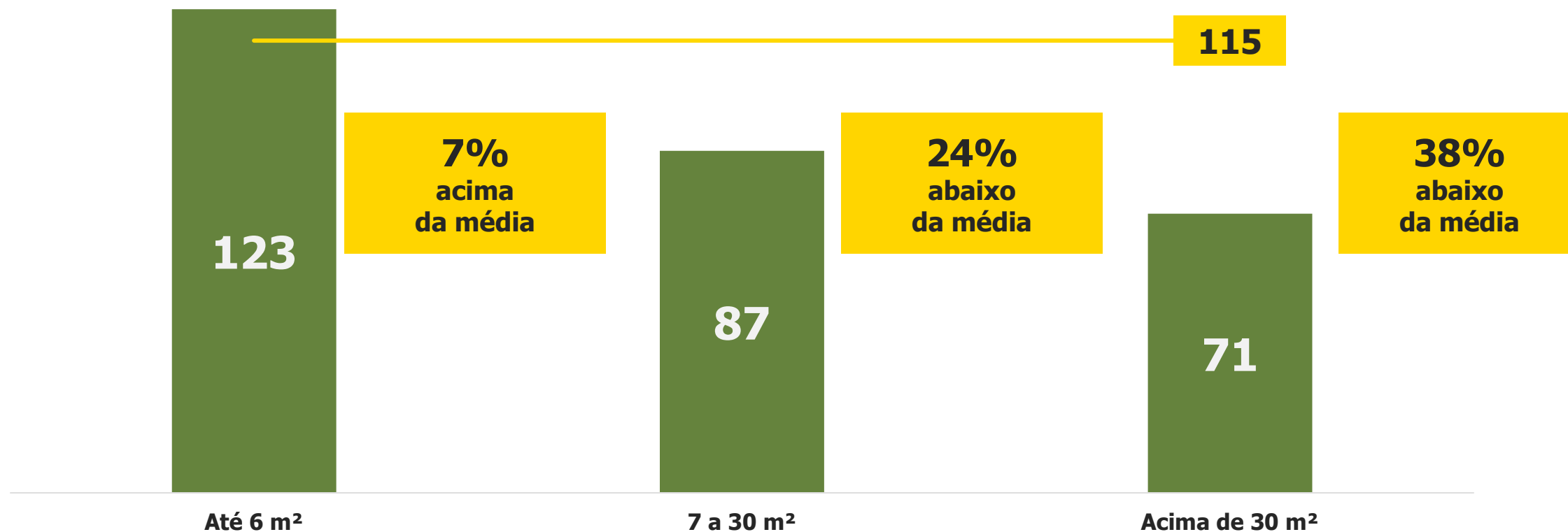
Ocupação por ano de início da operação | Brasil

Início da Operação	Nº operações		Nº Box		Nº Box Disponíveis		Vacância
Acima de 2020	131	22,3%	24.501	11,3%	4.563	11,5%	18,6%
2016-2019	210	35,5%	91.732	42,2%	17.137	43,2%	18,7%
Até 2015	249	42,2%	100.890	46,5%	17.982	45,3%	17,8%
Total	590	100%	217.123	100,0%	39.683	100%	18,3%

Tamanho dos Boxes | Brasil

Tamanho Box	Nº Box		Nº Box Disponíveis		Vacância
Até 3 m²	79.232	36,5%	16.615	41,9%	21,0%
4 a 6 m²	63.176	29,1%	11.750	29,6%	18,6%
7 a 15 m²	46.522	21,4%	8.802	22,2%	18,9%
16 a 30 m²	15.288	7,0%	1.973	5,0%	12,9%
31 a 50 m²	6.421	3,0%	440	1,1%	6,8%
Acima de 50 m²	6.484	3,0%	103	0,3%	1,6%
TOTAL	217.123	100%	39.683	100%	18,3%

Preço/m² Médio dos Boxes | Brasil



Mínimo e Máximo dos Preços Por Metragem | Brasil

Tamanho Box	R\$/m² Médio		
	Mínimo	Média	Máximo
Até 6 m²	42	123	300
7 a 30 m²	31	87	450
Acima 30m²	25	71	188
MÉDIA GERAL	-	115	-

Preços contidos nas ofertas dentro das tipologias, em metragens diversas.

Atributos Gerais | Brasil



Atributos Gerais | Brasil

Atributos	4T23	4T24
CÂMERAS DE VIGILÂNCIA	80,7%	95,3%
ALARMES	79,1%	88,2%
ACESSO EXCLUSIVO	72,1%	81,0%
PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIOS	66,4%	73,5%
CONTROLE DE PRAGAS	65,6%	72,5%
SEGURO	57,4%	68,2%
PORTARIA	53,7%	63,5%

MERCADO DE SELF STORAGE

SUDESTE

Perfil da Operação Média | Sudeste

Sudeste

Número médio de box por operação
442 Boxes | 20% maior que a média Brasil

ABL Média das operações
4.235 M² | 33% maior que a média Brasil

Brasil

Número médio de box por operação
368 Boxes

ABL Média das operações
3.188 M²



Trimestre	4T2023	4T2024	Var. (%)
Cidades	48	52	8,3%
Operações	321	329	2,5%
Total box	139.658	145.485	4,2%
ABL Médio	4.308	4.235	-1,69%
Vacância Média	19,2%	19,2%	0,0%

Perfil do Mercado Região Sudeste

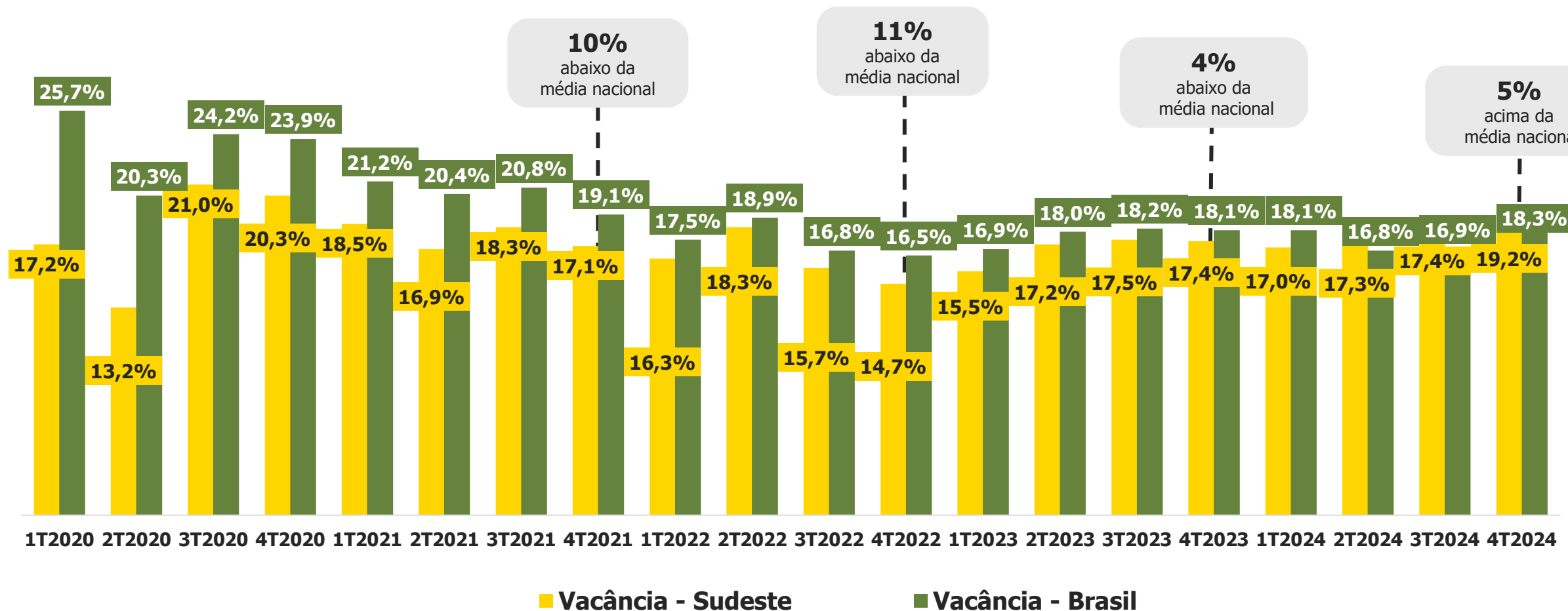
ABL Total Brasil: **1.880.928,87 M²**

ABL Total Sudeste: **1.393.177,52 M²**

Ocupação por Ano de Início da Operação | Sudeste

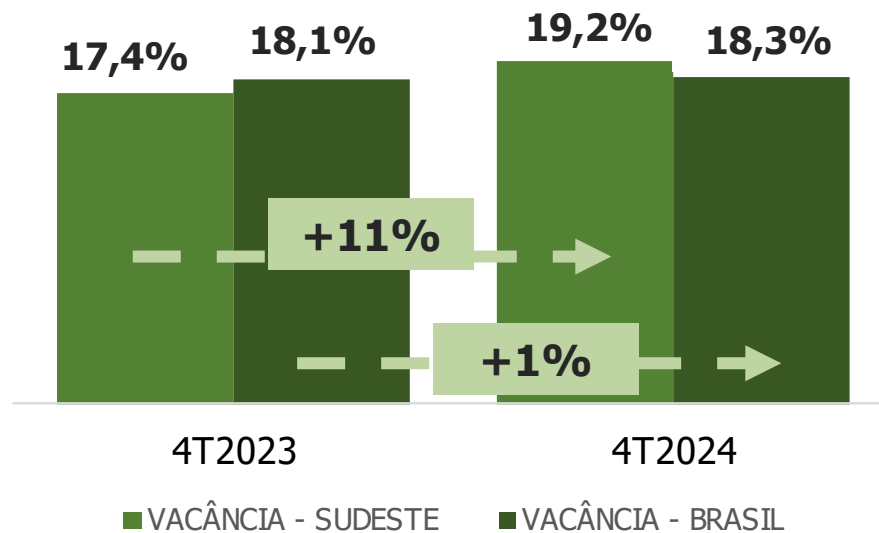
Início da Operação	Nº operações		Nº Box		Nº Box Disponíveis		Vacância
Acima de 2020	66	20,1%	15.431	10,6%	2.278	8,2%	14,8%
2016-2019	108	32,8%	59.829	41,1%	12.004	43,0%	20,1%
Até 2015	155	47,0%	70.225	48,3%	13.640	48,8%	19,4%
Total	329	100%	145.485	100,0%	27.922	100%	19,2%

Vacância | Sudeste

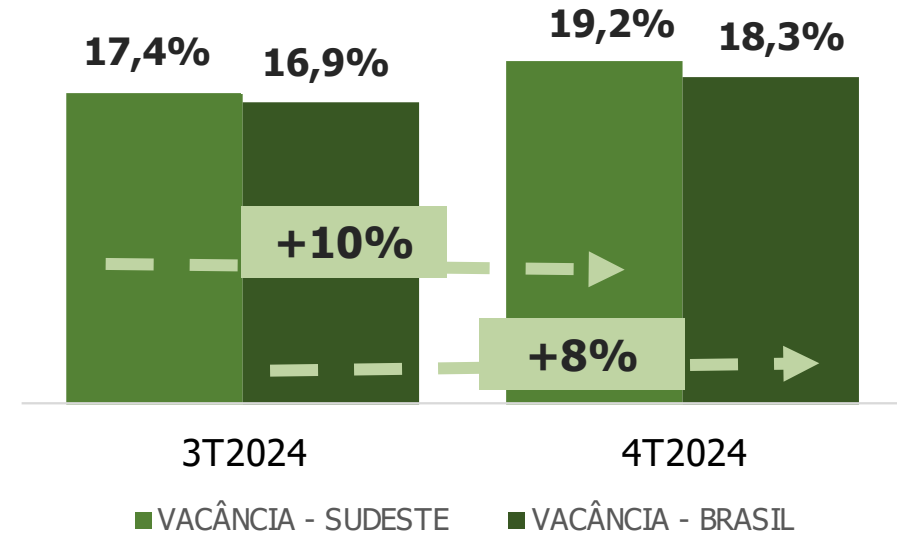


Vacância | Sudeste

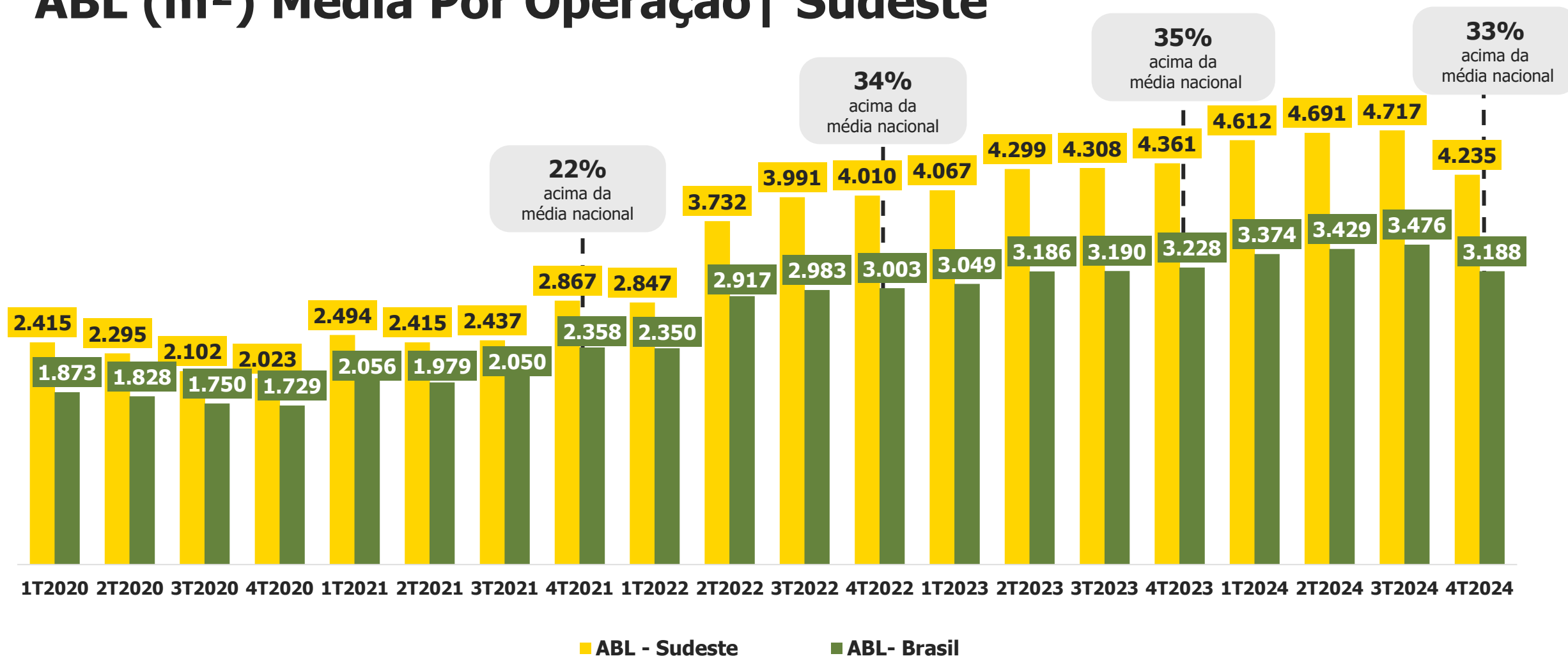
Em relação ao mesmo trimestre do ano anterior



Em relação ao trimestre anterior

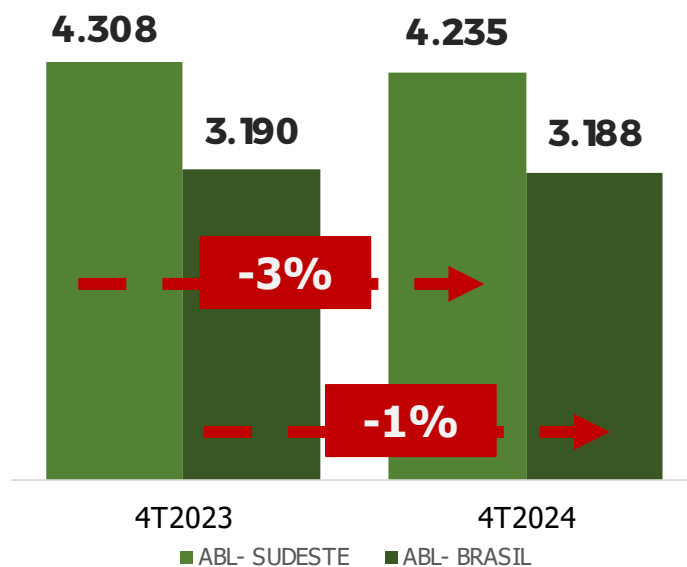


ABL (m²) Média Por Operação | Sudeste

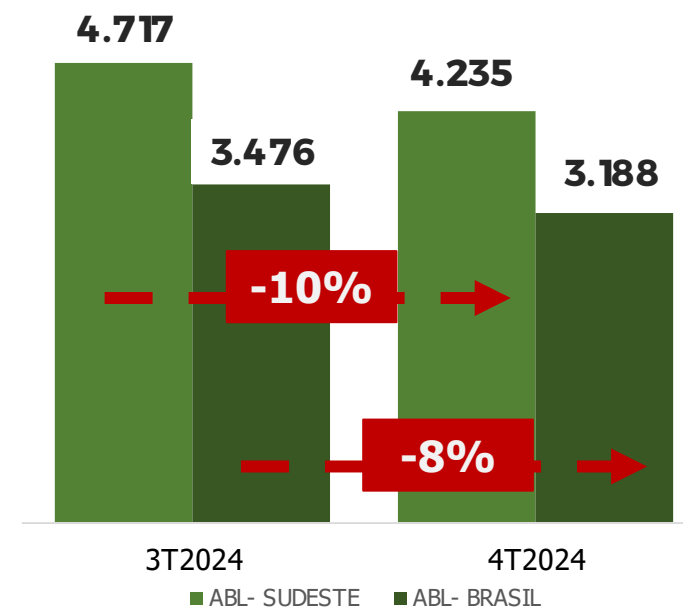


ABL (m²) Média por Operação | Sudeste

Em relação ao mesmo trimestre do ano anterior



Em relação ao trimestre anterior



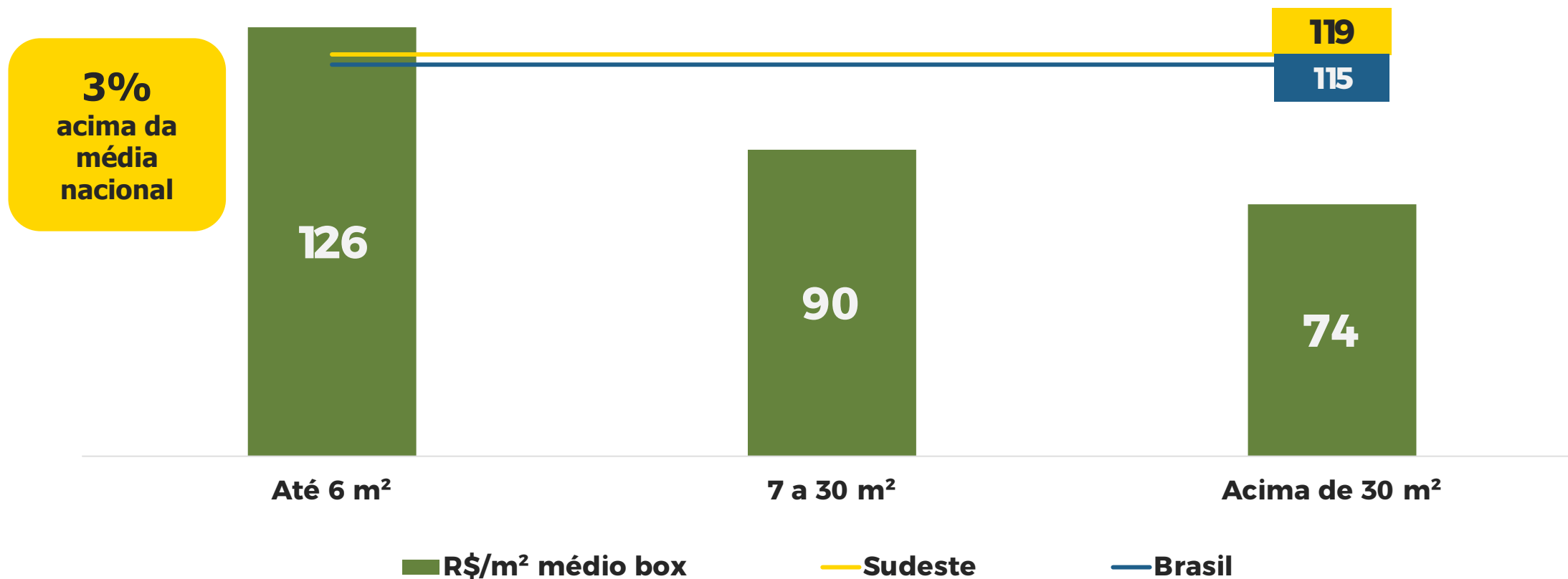
Tamanho dos Boxes | Sudeste

Tamanho Box	Nº Box	Nº Box Disponíveis	Vacância
Até 3 m ²	51.366	11.743	22,9%
4 a 6 m ²	43.124	8.660	20,1%
7 a 15 m ²	30.692	5.996	19,5%
16 a 30 m ²	10.278	1.226	11,9%
31 a 50 m ²	4.760	218	4,6%
Acima de 50 m ²	5.266	79	1,5%
TOTAL	145.485	27.922	19,2%

Preço Médio dos Boxes | Sudeste

Tamanho do Box	R\$/m ² médio do box		
	Brasil	Sudeste	Variação %
Até 6 m ²	123	126	3%
7 a 30 m ²	87	90	3%
Acima de 30 m ²	71	74	4%
Média	115	118	3%

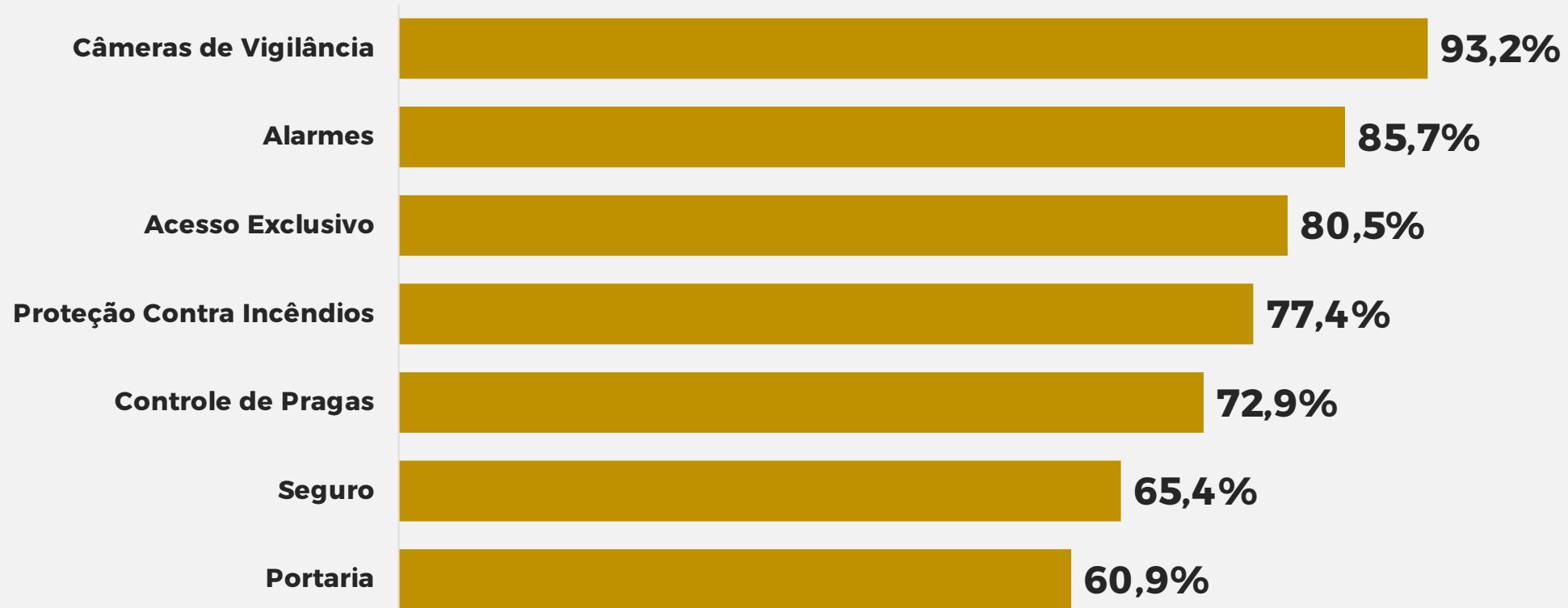
Preço Médio dos Boxes | Sudeste



Mínimo e Máximo dos Preços Por Metragem | Sudeste

Sudeste				Brasil		
Tamanho Box	R\$/m² Médio					
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo
Até 6 m²	63	126	263	42	123	300
7 a 30 m²	32	90	193	31	87	450
Acima 30m²	25	74	148	25	71	188
MÉDIA GERAL	-	118	-	-	115	-

Atributos Gerais | Sudeste



MERCADO DE SELF STORAGE

SÃO PAULO/SP

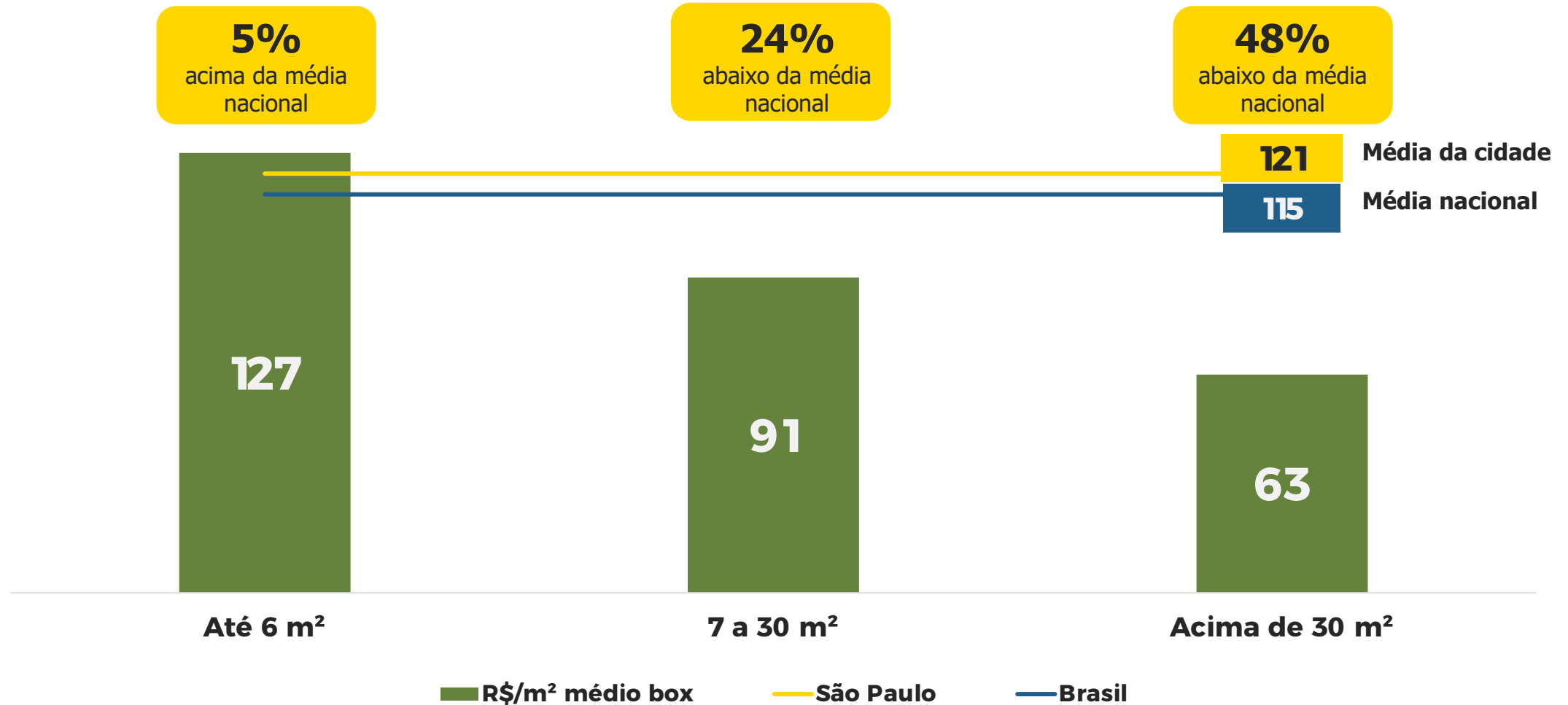
Tamanho dos Boxes | São Paulo

Tamanho Box	Nº Box	Nº Box Disponíveis	Vacância
Até 3 m ²	33.680	6.683	19,8%
4 a 6 m ²	22.357	4.245	19,0%
7 a 15 m ²	19.074	3.046	16,0%
16 a 30 m ²	7.318	595	8,1%
31 a 50 m ²	4.109	113	2,7%
Acima de 50 m ²	4.947	21	0,4%
TOTAL	91.486	14.702	16,1%

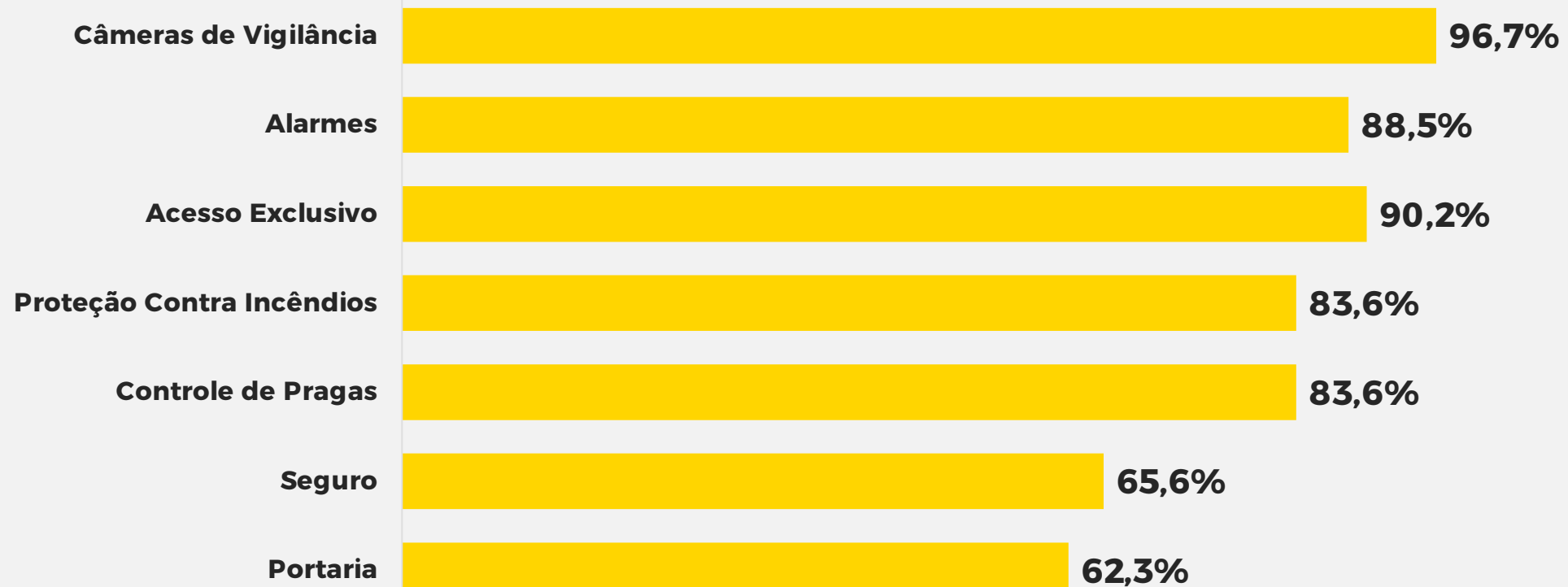
Preço Médio dos Boxes | São Paulo

Tamanho do Box	R\$/m ² médio do box		
	Brasil	São Paulo -SP	Variação %
Até 6 m ²	123	127	4%
7 a 30 m ²	87	91	5%
Acima de 30 m ²	71	63	- 11%
Média	115	121	5%

Preço/m² Médio dos Boxes | São Paulo



Atributos Gerais | São Paulo



MERCADO DE SELF STORAGE

SUL

Perfil da Operação Média | Sul

Sul

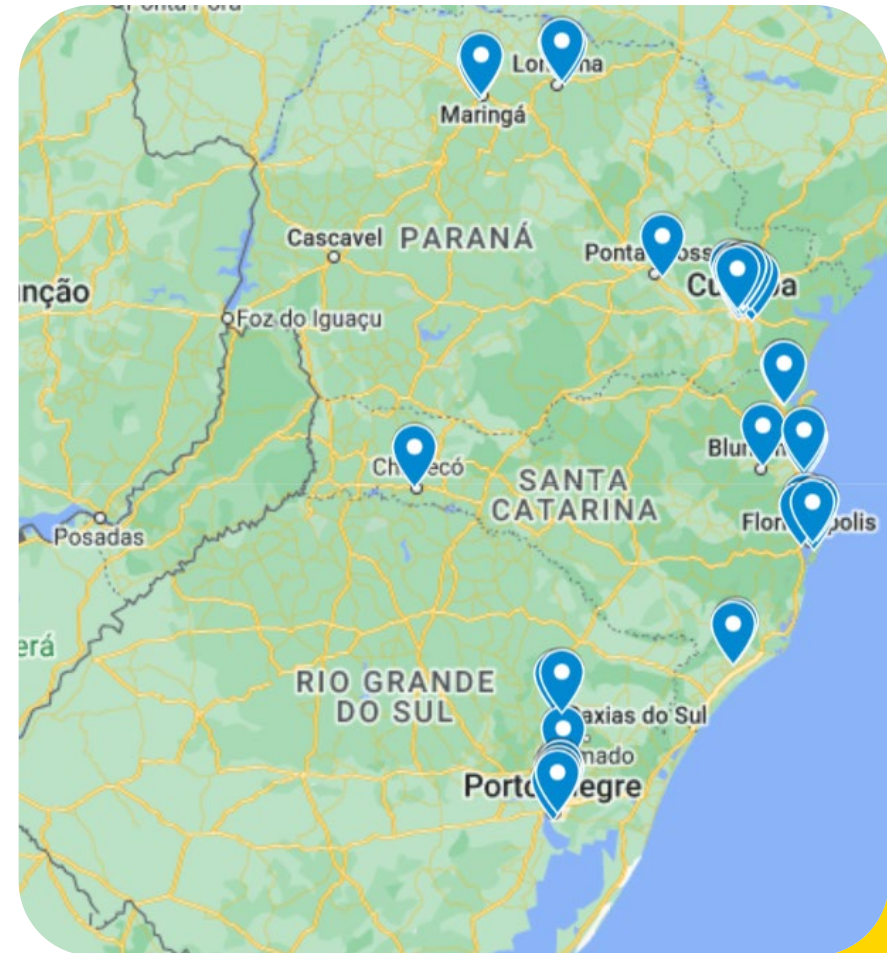
Número médio de box por operação
182 Boxes | 50% a menos que a média Brasil

ABL Média das operações
1.765 M² | 51% menor que a média Brasil

Brasil

Número médio de box por operação
368 Boxes

ABL Média das operações
3.188 M²



Trimestre	4T2023	4T2024	Var. (%)
Cidades	25	25	0,0%
Operações	107	114	6,5%
Total box	19.278	20.782	7,8%
ABL Médio	1.682	1.765	4,9%
Vacância Média	21,5%	20,9%	-2,9%

Perfil do Mercado Região Sul

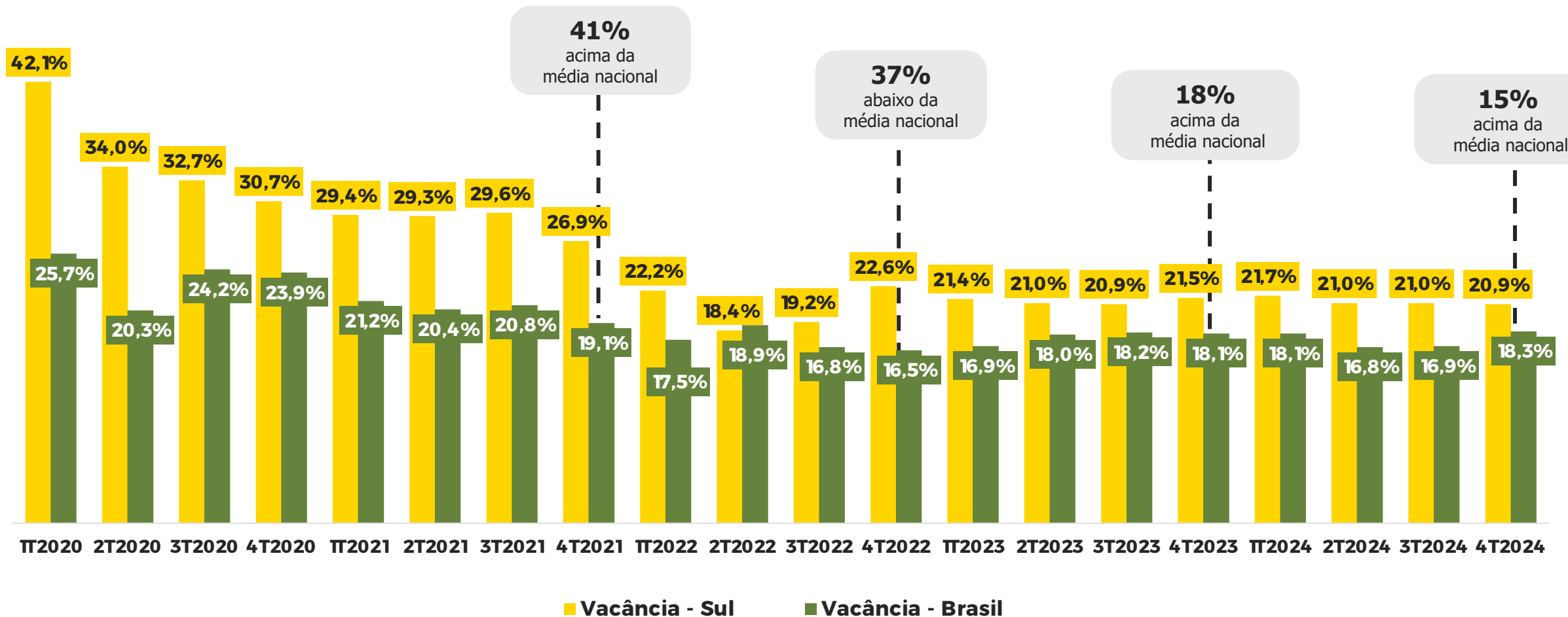
ABL Total Brasil: **1.880.928,87 M²**

ABL Total Sul: **201.180,20 M²**

Ocupação por ano de início da operação | Sul

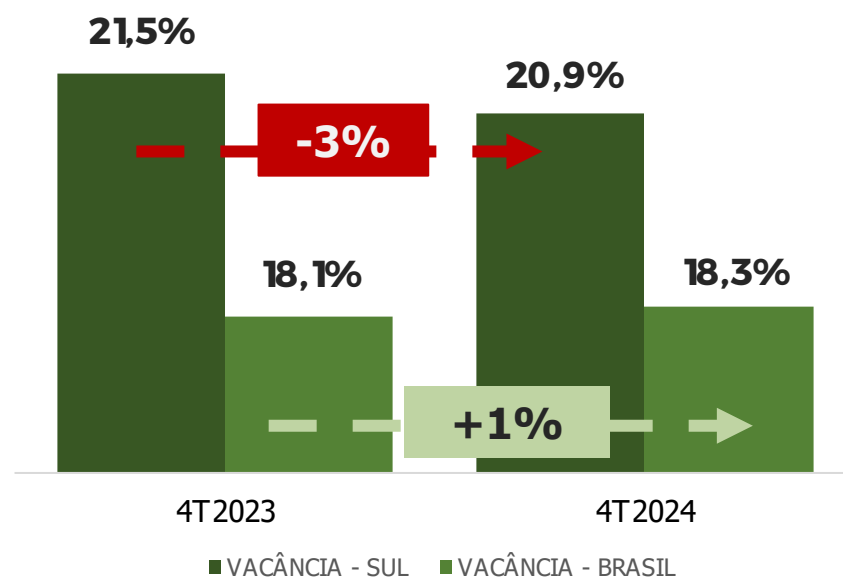
Início da Operação	Nº operações		Nº Box		Nº Box Disponíveis		Vacância
Acima de 2020	34	30,0%	3.865	18,6%	1.239	28,5%	32,1%
2016-2019	46	40,0%	9.770	47,0%	2.215	50,9%	22,7%
Até 2015	34	30,0%	7.148	34,4%	897	20,6%	12,5%
Total	114	100%	20.782	100%	4.351	100%	20,9%

Vacância | Sul

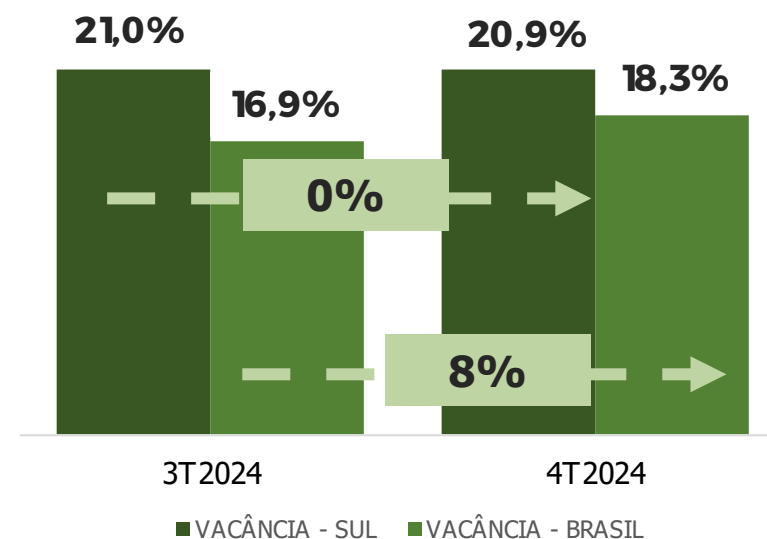


Vacância | Sul

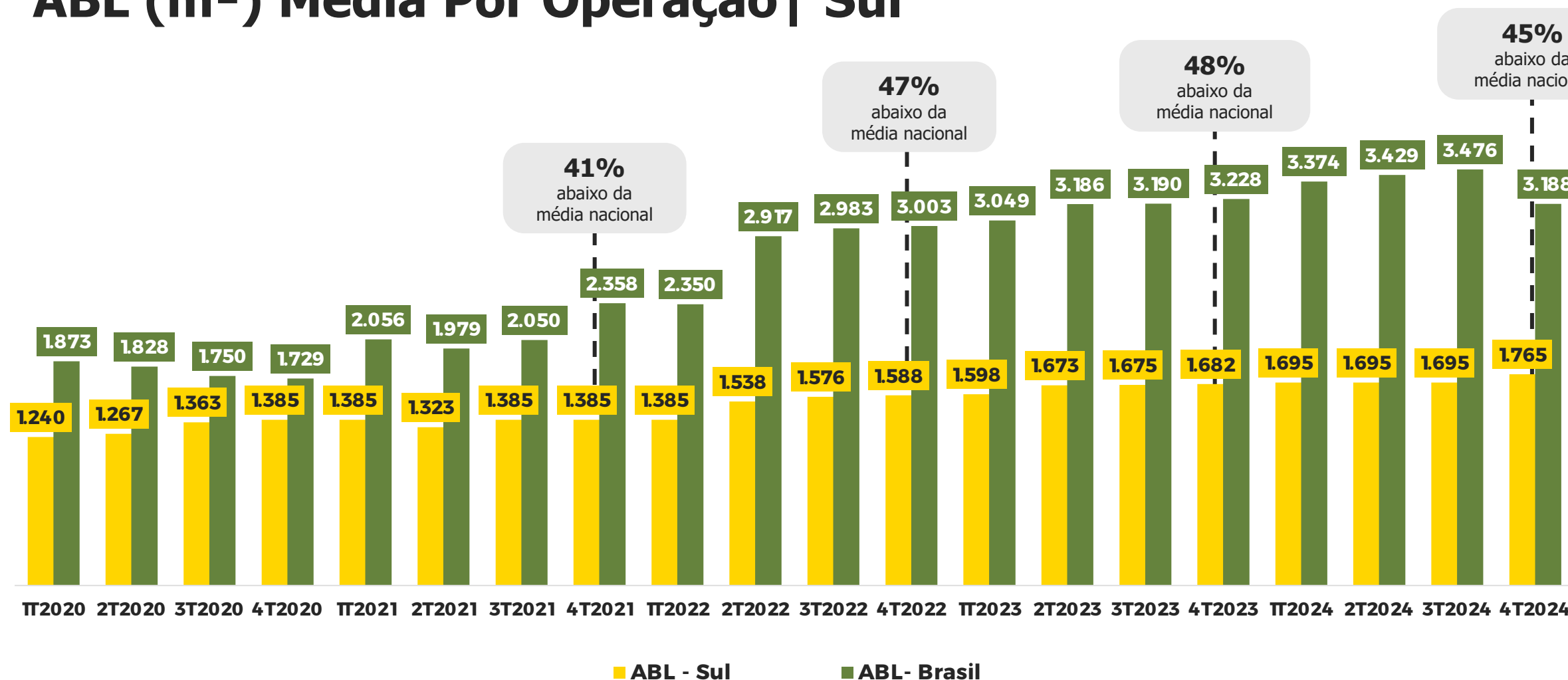
Em relação ao mesmo trimestre do ano anterior



Em relação ao trimestre anterior

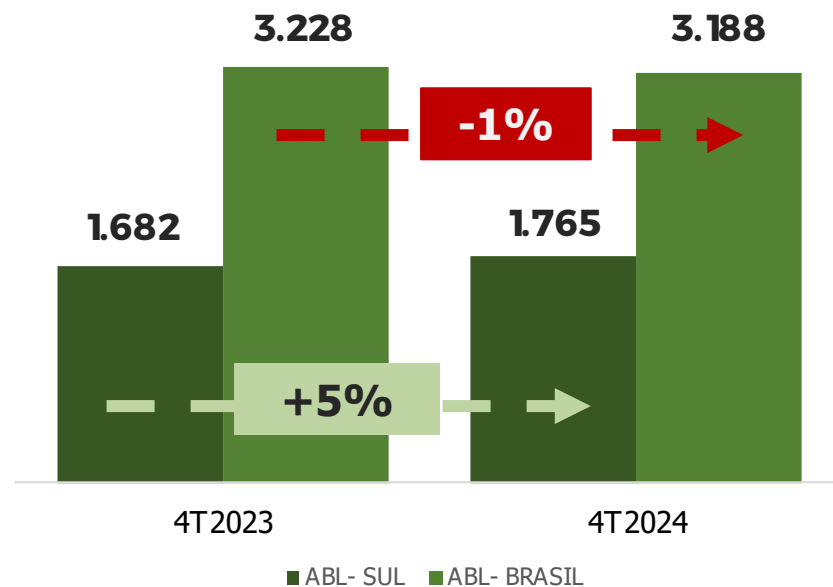


ABL (m²) Média Por Operação | Sul

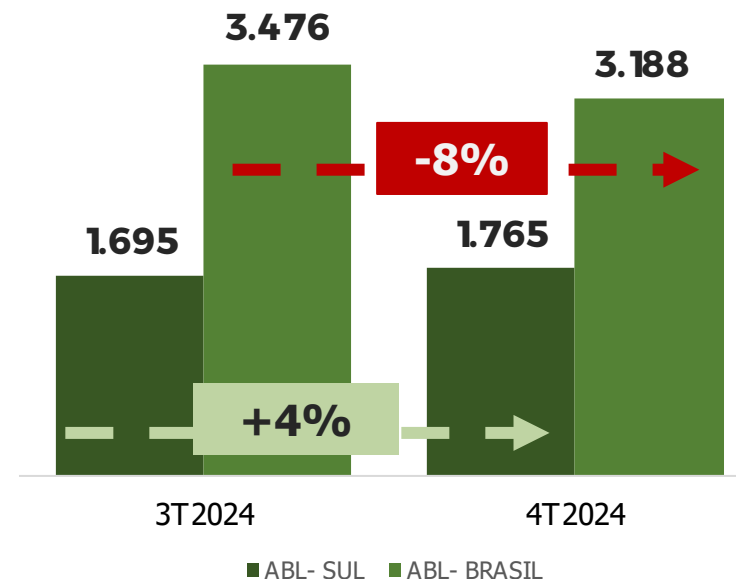


ABL (m²) média por operação | Sul

Em relação ao mesmo trimestre do ano anterior



Em relação ao trimestre anterior



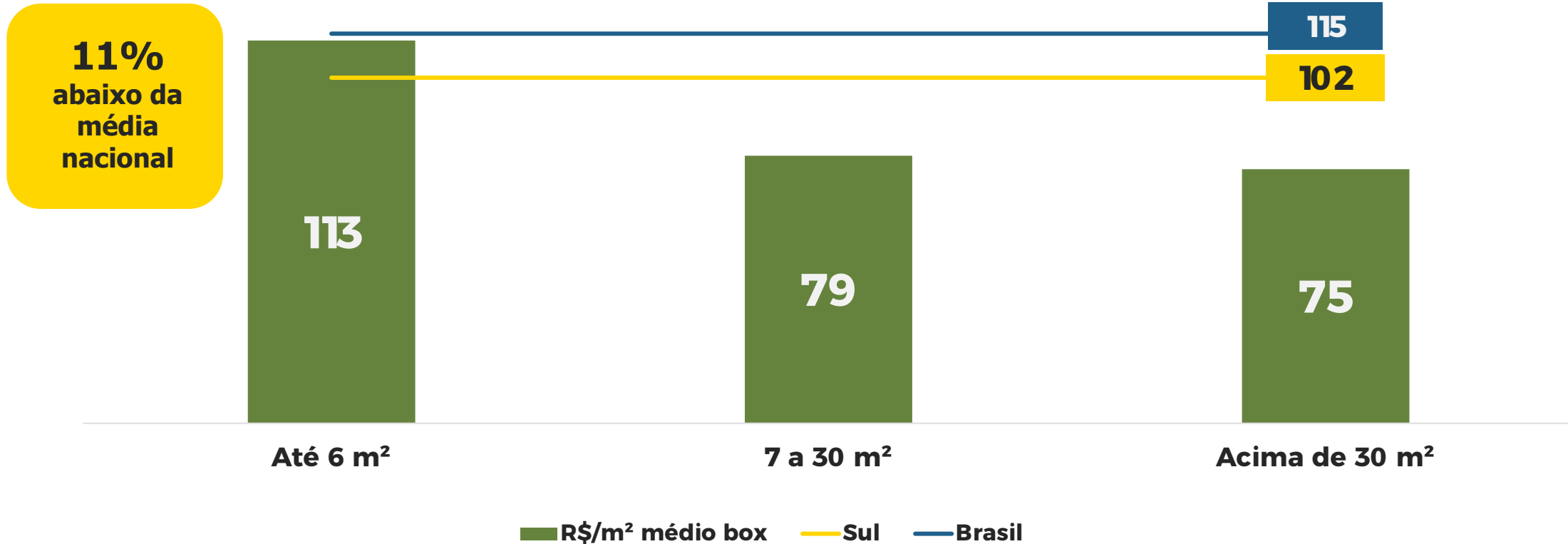
Tamanho dos Boxes | Sul

Tamanho Box	Nº Box		Nº Box Disponíveis		Vacância
Até 3 m ²	7.505	36,1%	1.919	44,1%	25,6%
4 a 6 m ²	5.192	25,0%	832	19,1%	16,0%
7 a 15 m ²	4.583	22,1%	1.087	25,0%	23,7%
16 a 30 m ²	2.191	10,5%	361	8,3%	16,5%
31 a 50 m ²	877	4,2%	152	3,5%	17,3%
Acima de 50 m ²	434	2,1%	0	0,0%	0,0%
TOTAL	20.782	100%	4.351	100%	20,9%

Preço Médio dos Boxes | Sul

Tamanho do Box	R\$/m ² médio do box		
	Brasil	Sul	Variação %
Até 6 m ²	123	113	-8%
7 a 30 m ²	87	79	-10%
Acima de 30 m ²	71	75	5%
Média	115	102	-11%

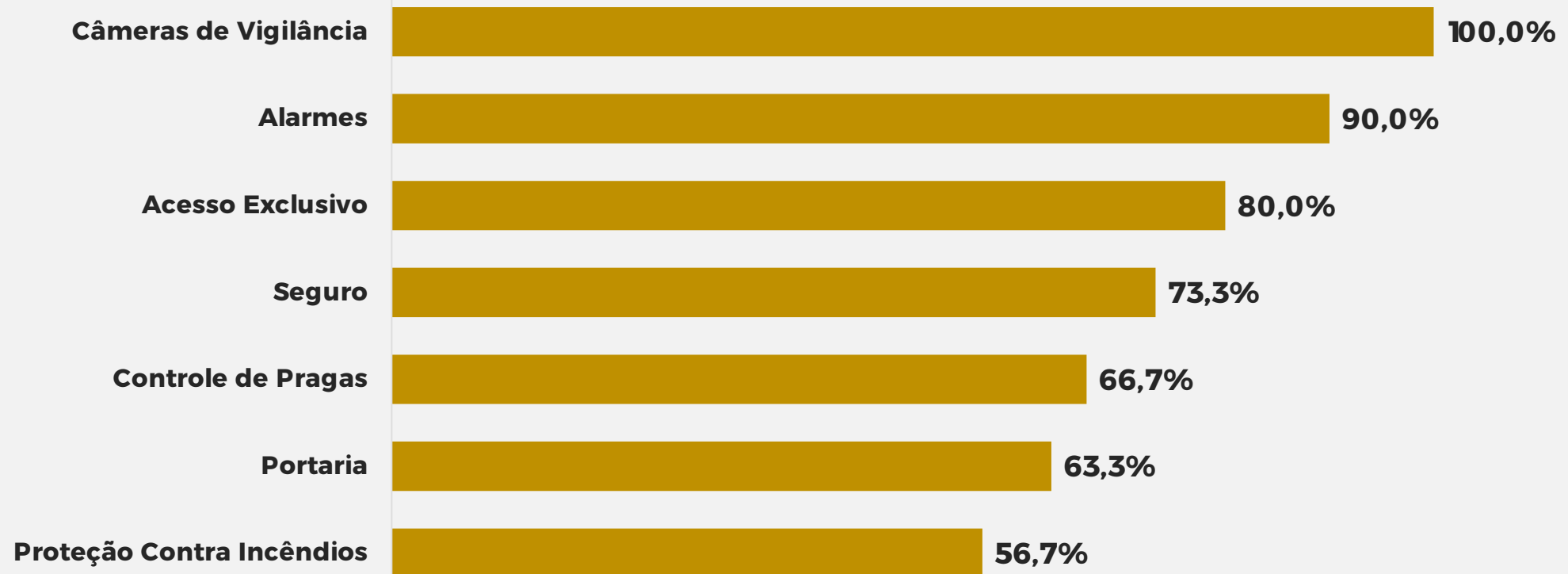
Preço Médio dos Boxes | Sul



Mínimo e máximo dos preços por metragem | Sul

	Sul			Brasil		
Tamanho Box	R\$/m² Médio					
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo
Até 6 m²	42	113	300	42	123	300
7 a 30 m²	40	79	450	31	87	450
Acima 30m²	50	75	91	25	71	188
MÉDIA GERAL	-	102	-	-	115	-

Atributos Gerais | Sul



MERCADO DE SELF STORAGE

CENTRO-OESTE, NORTE E NORDESTE

Perfil da Operação Média Centro-Oeste, Norte e Nordeste

Centro-Oeste, Norte e Nordeste

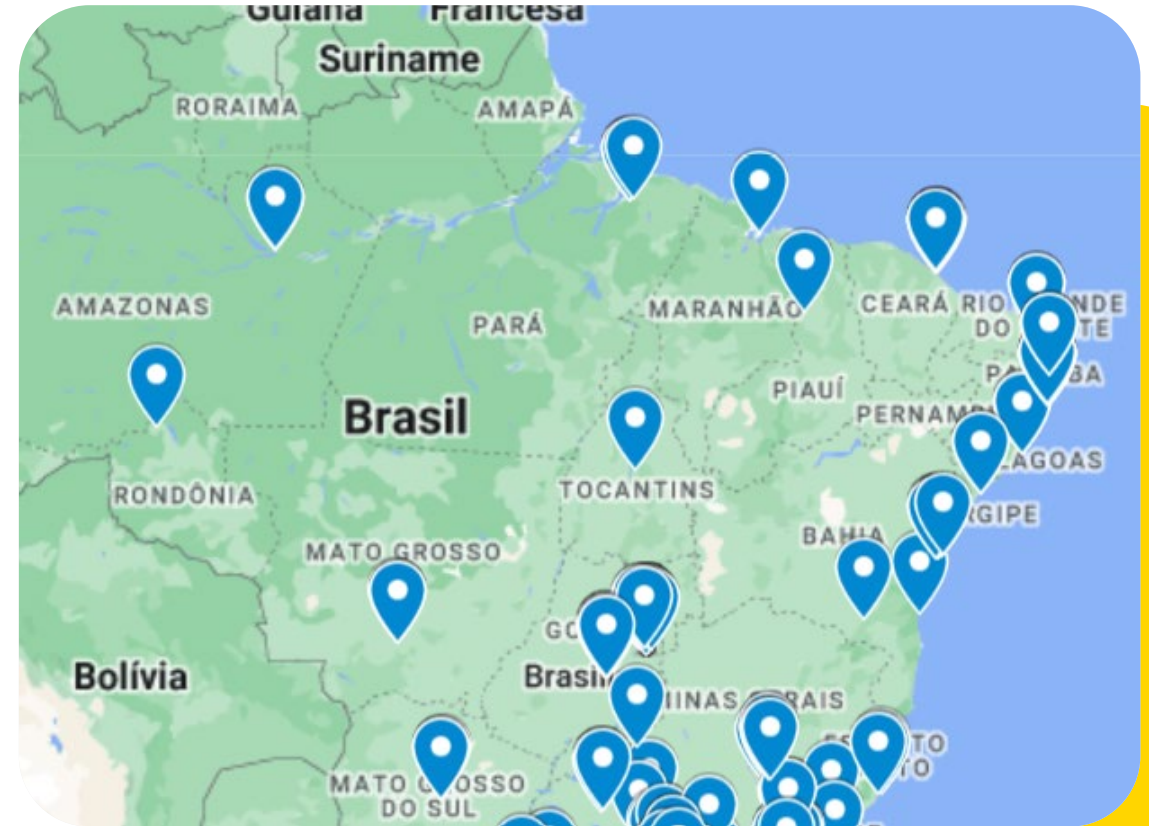
Número médio de box por operação
346 Boxes | 6% a menos que a média Brasil

ABL Média das operações
1.949 M² | 44% menor que a média Brasil

Brasil

Número médio de box por operação
368 Boxes

ABL Média das operações
3.188 M²



Trimestre	4T2023	4T2024	Var. (%)
Cidades	30	30	0,0%
Operações	139	147	5,8%
Total box	31.849	50.856	59,7%
ABL Médio	1.799	1.949	8,4%
Vacância Média	19%	11%	-42,8%

Perfil do Mercado Região Centro-Oeste, Norte e Nordeste

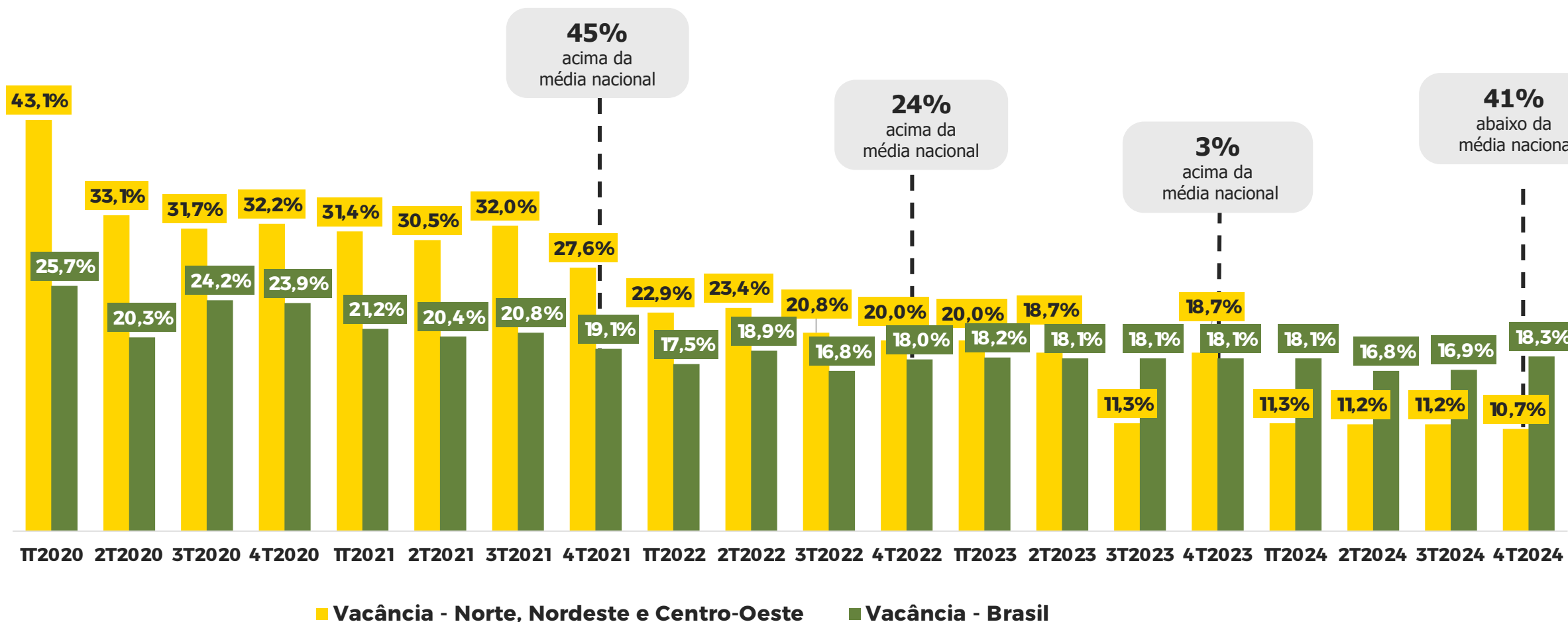
ABL Total Brasil: **1.880.928,87 M²**

ABL Total Centro-Oeste, Norte e Nordeste: **286.571,15M²**

Ocupação por ano de início da operação Centro-Oeste, Norte e Nordeste

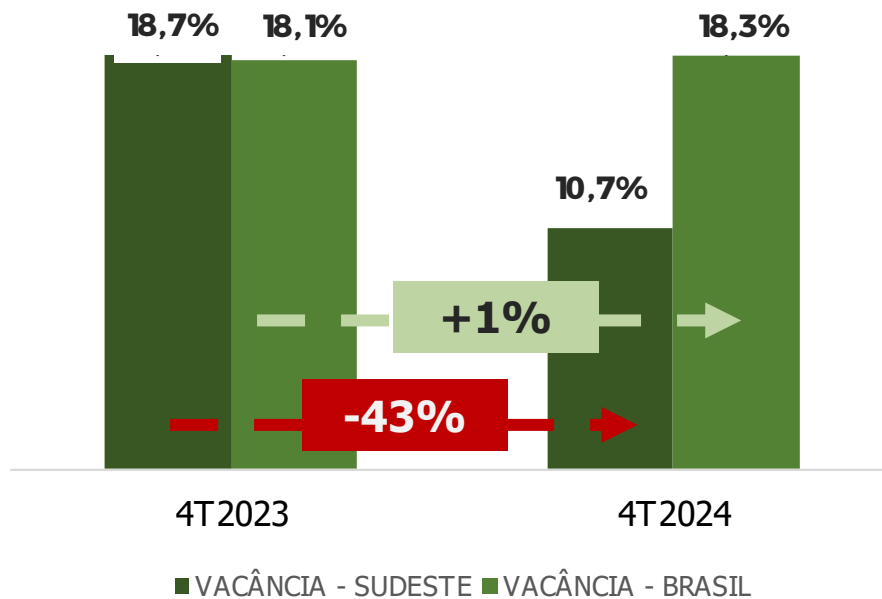
Início da Operação	Nº operações		Nº Box		Nº Box Disponíveis		Vacância
Acima de 2020	39	26,5%	9.882	19,4%	1.320	24,3%	13,4%
2016-2019	57	38,8%	24.330	47,8%	2.079	38,2%	8,5%
Até 2015	51	34,7%	16.644	32,7%	2.043	37,5%	12,3%
Total	147	100%	50.856	100%	5.442	12,0%	10,7%

Vacância | Centro-Oeste, Norte e Nordeste

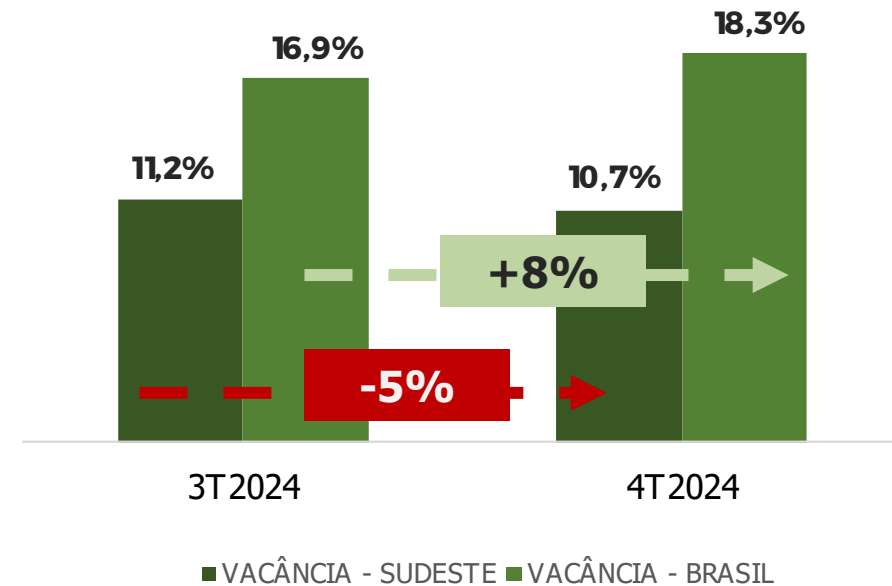


Vacância | Centro-Oeste, Norte e Nordeste

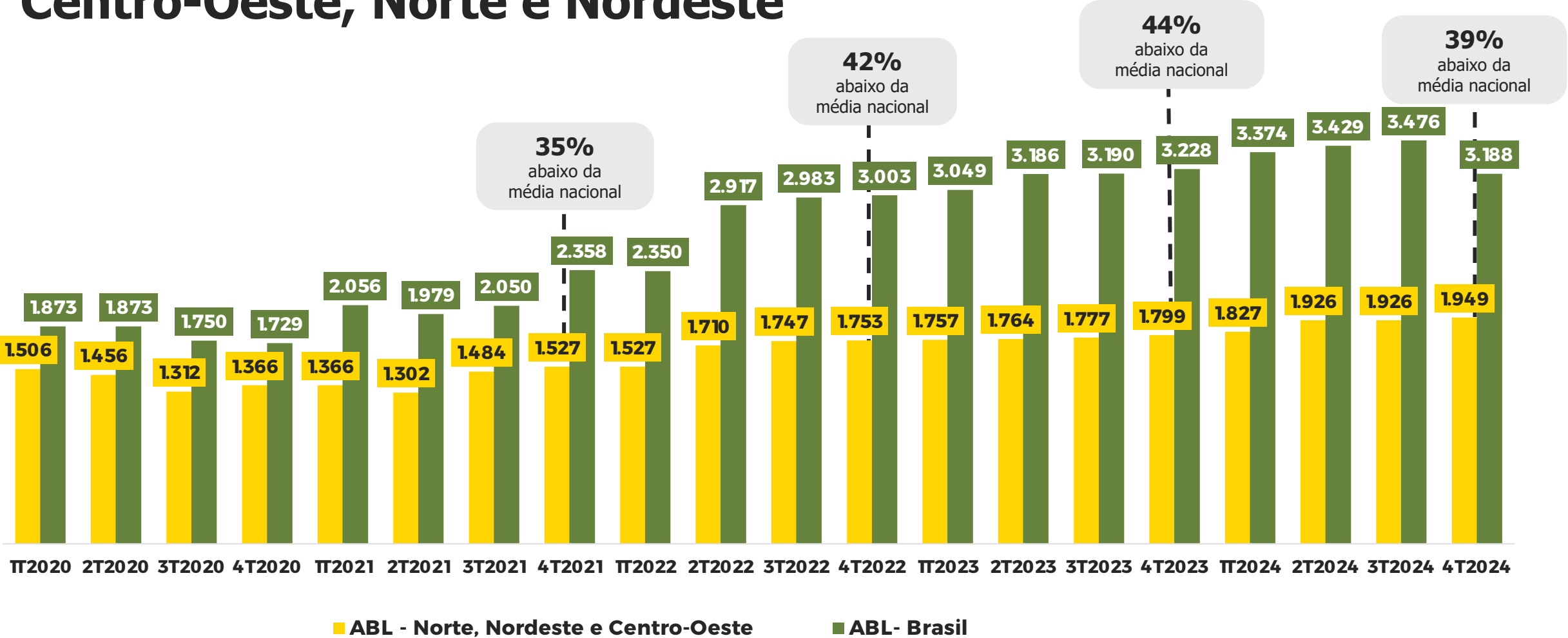
Em relação ao mesmo trimestre do ano anterior



Em relação ao trimestre anterior

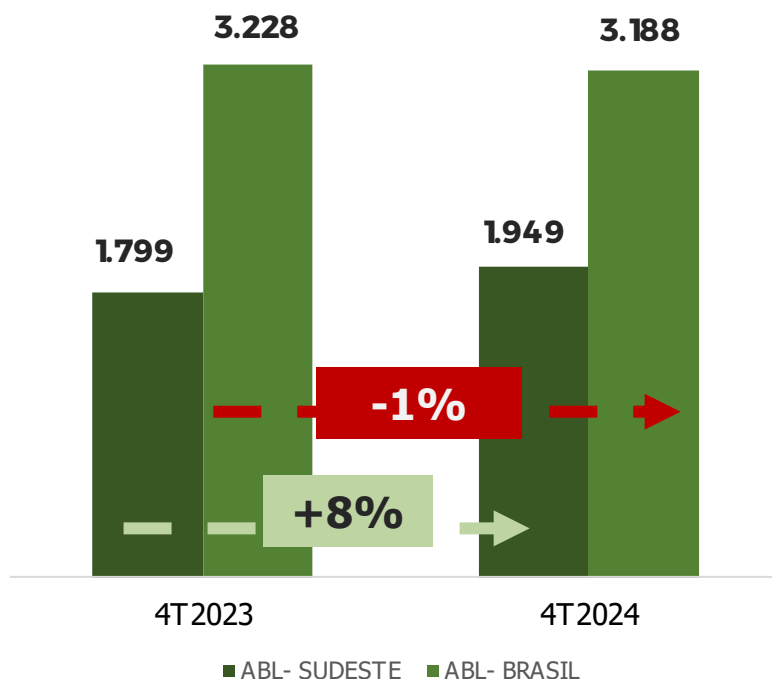


ABL (m²) Média Por Operação | Centro-Oeste, Norte e Nordeste

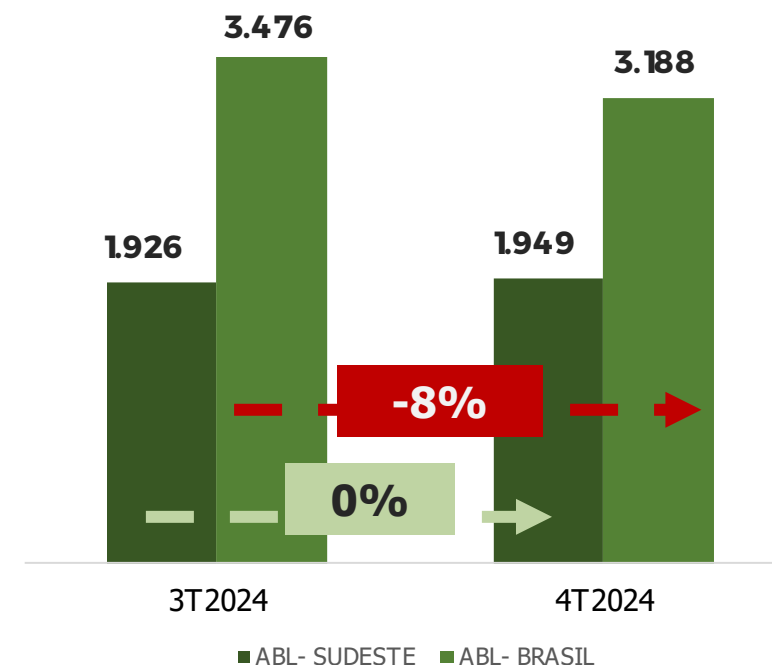


ABL (m²) média por operação Centro-Oeste, Norte e Nordeste

Em relação ao mesmo trimestre do ano anterior



Em relação ao trimestre anterior



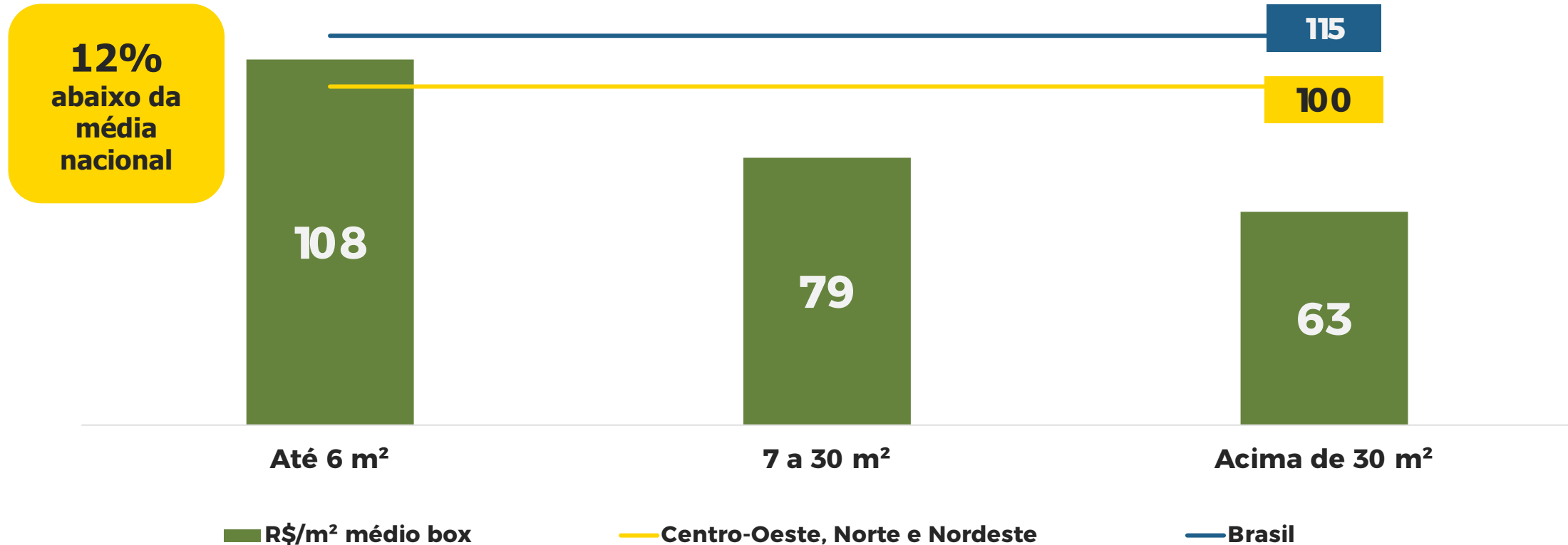
Tamanho dos box Centro-Oeste, Norte e Nordeste

Tamanho Box	Nº Box		Nº Box Disponíveis		Vacância
Até 3 m²	15.821	31,1%	2.193	40,3%	13,9%
4 a 6 m²	11.099	21,8%	1.476	27,1%	13,3%
7 a 15 m²	9.984	19,6%	1.326	24,4%	13,3%
16 a 30 m²	5.451	10,7%	345	6,3%	6,3%
31 a 50 m²	4.348	8,6%	87	1,6%	2,0%
Acima de 50 m²	4.152	8,2%	15	0,3%	0,4%
TOTAL	50.856	100%	5.442	100%	10,7%

Preço médio dos box Centro-Oeste, Norte e Nordeste

Tamanho do Box	R\$/m ² médio do box		
	Brasil	Centro-oeste, Norte e Nordeste	Variação %
Até 6 m ²	123	108	-12%
7 a 30 m ²	87	79	-10%
Acima de 30 m ²	71	63	-11%
Média	115	100	-12%

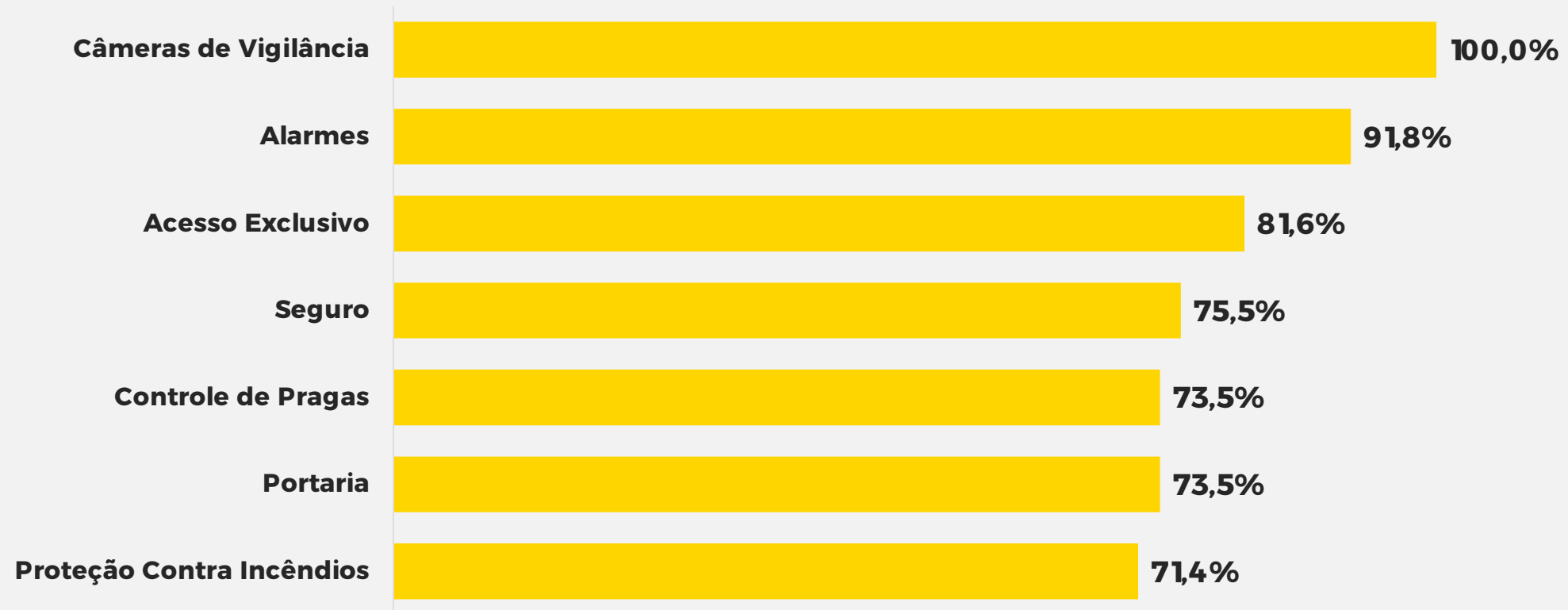
Preço Médio dos Boxes | Centro-Oeste, Norte e Nordeste



Mínimo e máximo dos preços por metragem Centro-Oeste, Norte e Nordeste

Centro-oeste, Norte e Nordeste				Brasil		
Tamanho Box	R\$/m² Médio					
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo
Até 6 m²	59	108	185	42	123	300
7 a 30 m²	45	79	164	31	87	450
Acima 30m²	45	63	188	25	71	188
MÉDIA GERAL	-	100	-	-	115	-

Atributos gerais | Centro-Oeste, Norte e Nordeste



Equipe técnica



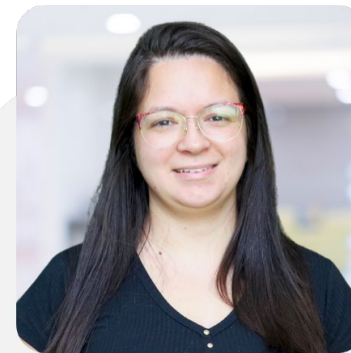
Fábio Tadeu Araújo
CEO



Marcos Kahtalian
Sócio-fundador



Teresa Cristina
Sócia e Gestora
de Projetos



Kelly Nunes
Inteligência de
Mercado



Gisele Pereira
Inteligência
de Mercado

CONSULTORIA



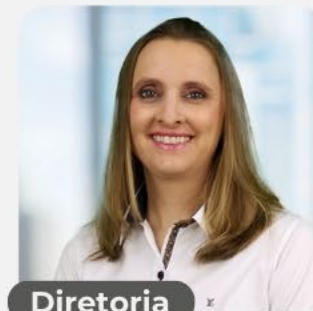
Diretoria

Marcos Kahtalian
Fundador



Diretoria

Fábio Tadeu Araújo
CEO



Diretoria

Leticia Tiboni
Vice-Presidente



Anderson Gonçalves
Head Centro-Oeste



Andressa Bergamo
Sócia e Gestora de
Comunicação



Angela Negrão
Gestora de Pesquisas
Quantitativas



Claubert Barreto
Head Norte e
Nordeste



Fabiana Baldoíno
Head Nordeste



Fábio Farias
Head Geobrain



Guilherme Werner
Sócio-Consultor



Hamilton Leite
Head São Paulo



Marceli Cardoso
Gestora de Pesquisas
Qualitativas



Marcelo Gonçalves
Sócio-Consultor



Teresa Cristina
Sócia e Gestora de
Projetos

FIQUE POR DENTRO

O conhecimento de grandes nomes do mercado a um clique de distância.

Baixe agora mesmo nosso aplicativo.



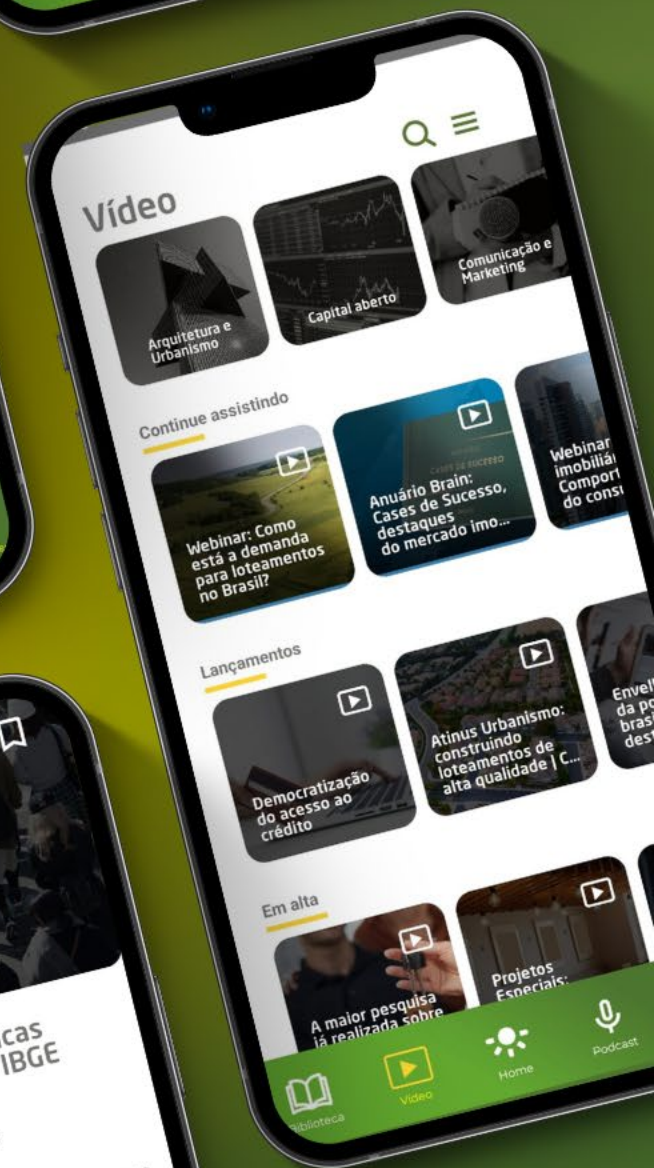
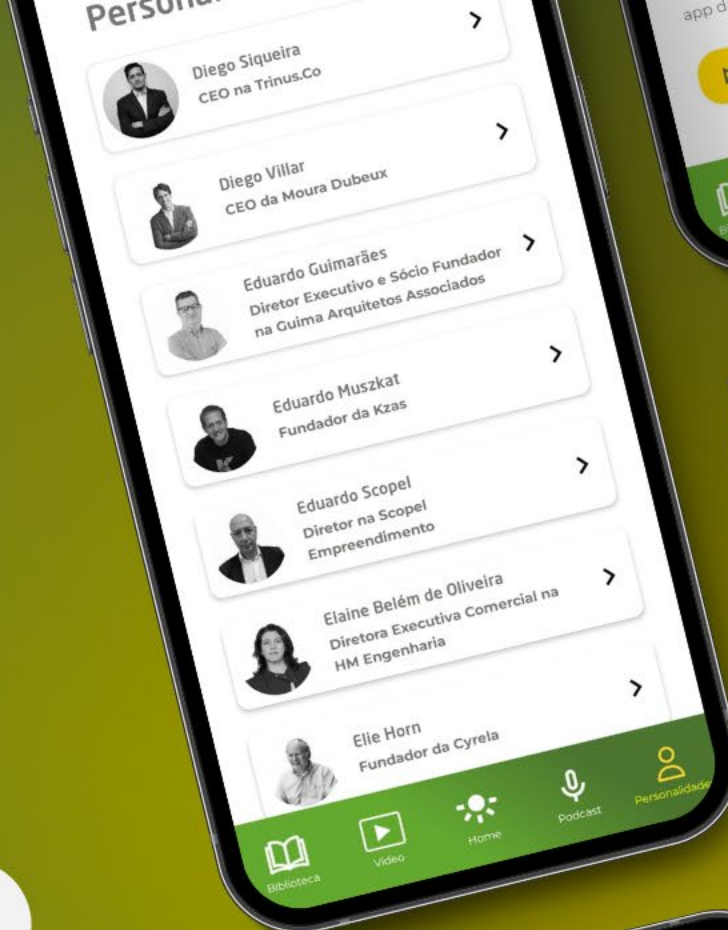
Aponte a câmera do seu celular para acessar as nossas redes sociais

Android

Download the
App Now

iOS

Download the
App Now





Rua Coronel Airton Plaisant, 307, Santa Quitéria
Curitiba - PR, CEP 80310- 160
(41) 3243-2880