Mercado de Escritórios de São Paulo

Em meio a dúvidas, projeção de crescimento econômico aumenta

Em comparação com o que se esperava no fim do ano passado, as perspectivas de importantes economias globais melhoraram no 1º trimestre de 2023. No entanto, a continuidade da guerra na Ucrânia, o esgotamento da capacidade para novos estímulos, tendo em vista o elevado endividamento dos países no pós-Covid, as restrições na oferta de energia e outras *commodities* e o aperto monetário generalizado em um ambiente inflacionário, têm sustentado o cenário de desaquecimento do nível de atividade. Nas últimas semanas, eventos de estresse relacionados ao sistema financeiro dos EUA e da Europa adicionaram um grau de incerteza ainda maior relacionado ao crescimento econômico. No cenário interno, o PIB cresceu 2,9% em 2022, após alta de 5,0% em 2021 e recuo de 3,3% em 2020. Pela ótica da oferta, houve crescimento da indústria e do setor de serviços, mas recuo na agropecuária. O setor de serviços foi o que mais contribuiu para o crescimento anual do PIB, com altas disseminadas entre diversos segmentos, mas com o destaque para transportes. Na indústria, o desempenho foi heterogêneo, com altas na construção e na produção e distribuição de eletricidade, gás e água, contrastando com recuos nas indústrias extrativa e de transformação. O declínio na agropecuária decorreu principalmente de problemas climáticos que afetaram a produção de soja, café e milho. Do ponto de vista da demanda, os componentes avançaram em 2022, com destaque para a alta no consumo das famílias, favorecida por uma melhora no mercado de trabalho. Embora o crescimento em 2022 tenha superado as expectativas, a trajetória ao longo do 2º semestre foi de arrefecimento devido ao aperto da política monetária, diminuição do ritmo do crescimento global e às condições financeiras mais restritivas, levando à redução no consumo das famílias. Por essa razão, a taxa de juros foi mantida pela 5ª vez consecutiva nos 13,75% a.a., maior patamar desde 2017. Mesmo assim, a projeção do PIB em 2023 foi revisada, passando de 1,0% para 1,2%. O ambiente inflacionário segue pressionado e as expectativas são que o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), deve encerrar 2023 em 5,8%, no cenário com taxa básica de juros em 12,75% ao ano e câmbio em R$ 5,25.

Sumário de Mercado Escritórios de Alto Padrão

	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2022	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m^2)	5,26 MM	5,26 MM	5,17 MM	↑
Taxa de Vacância	24%	23,8%	23,8%	↑
Absorção Líquida Trimestral (m^2)	-10,7 mil	27 mil	48 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m^2)	94,5 mil	54 mil	128 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R$/$m^2$/mês)	89,18	88,64	87,21	←→
Novo Estoque em Construção (m^2)	211 mil	252 mil	210 mil	↓

* mercado classe AAA, AA e A em todas as regiões de SP: CBD + Non-CBD (Barra Funda e Alphaville)

Destaques do 1º Trimestre

- O volume de devoluções voltou a aumentar, e o ano começou com redução no espaço ocupado; a absorção líquida fechou em -10,7 mil m^2;
- A atividade de locação foi intensa e superou o trimestre anterior: 94,5 mil m^2 de absorção bruta registrada no trimestre;
- A taxa de vacância segue estável em 24%, assim como o preço pedido médio de locação, que fechou em R$ 89,18/m^2/mês considerando todas as regiões de São Paulo.

O volume de devoluções volta a subir

Neste início de ano, mais uma vez, as ocupações de grandes bancos em prédios de alto padrão da cidade sofreram redução. Esse movimento de devoluções, que foi intenso durante a pandemia, já era esperado que voltasse a acontecer. Soma-se a isso, a devolução total de importante multinacional de tecnologia de sua antiga sede, assim como a redução de 2 de seus 11 andares de sua nova sede. As devoluções, arrefecidas ao longo de 2022, voltaram a subir e, apesar da intensa atividade de locação, resultaram em uma pequena queda no volume de espaço ocupado. As novas transações, que somaram 94,5 mil m², não foram suficientes para reverter o saldo das devoluções, resultando em uma absorção líquida de -10,7 mil m². O setor de serviços foi predominante nas novas locações no trimestre, especialmente do segmento financeiro/investimentos e tecnologia, seguido pela indústria farmacêutica. As regiões de maior absorção líquida foram a Chucri Zaidan, Marginal e Berrini, sendo estas, portanto, as que apresentaram as maiores quedas trimestrais nas taxas de vacância.

Queda no novo estoque entregue

Em 2022 notamos a atividade construtiva perder força, refletindo em queda do novo estoque entregue no ano passado e novo volume previsto para os próximos anos. Não houve entrega de novos empreendimentos nestes primeiros meses de 2023, mas, se forem efetivamente concretizados, os 211 mil m² previstos até o final do ano, poderão elevar a taxa de vacância, sobretudo nas regiões de maior volume de oferta vaga atualmente.

Estabilização de oferta e preço pedido médio de locação

A desaceleração do crescimento do estoque de empreendimentos de alto padrão ao longo do último ano, contribuiu para a estabilidade na taxa de vacância, que fechou praticamente no mesmo patamar, seja na comparação trimestral, seja na anual.

O preço pedido médio de locação fechou em R$ 89,18/m²/mês, praticamente sem oscilação trimestral (88,64/m²/mês). A maior variação foi a anual, 2,3% acima da média praticada no mesmo período de 2022.

Neste trimestre a região do Itaim registrou a maior média de preço pedido de locação da cidade – R$ 222/m²/mês – seguida pela Faria Lima, R$ 201,05/m²/mês e a JK, com R$155/m²/mês de preço pedido médio.

Expectativas para 2023

2023 pode ser um ano promissor com um aumento ainda maior da confiança dos proprietários, sobretudo se as projeções de aumento de PIB e demais fundamentos econômicos resultarem em uma recuperação consistente da atividade.

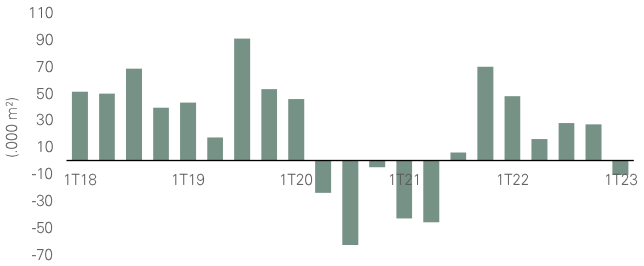
Ao que tudo indica, o volume de devoluções tende a voltar aos parâmetros normais de mercado e o estoque ocupado deve retomar o crescimento interrompido no trimestre.

Entretanto, não se pode deixar de considerar os desafios de uma eventual desaceleração da demanda, tendo em vista os elevados riscos de uma recessão global e o cenário interno altamente incerto.

O futuro das políticas fiscais bem como as diretrizes do novo time econômico do governo seguem trazendo dúvidas que refletirão na economia do país e, por sua vez, nas tomadas de decisão das empresas e no mercado de escritórios.

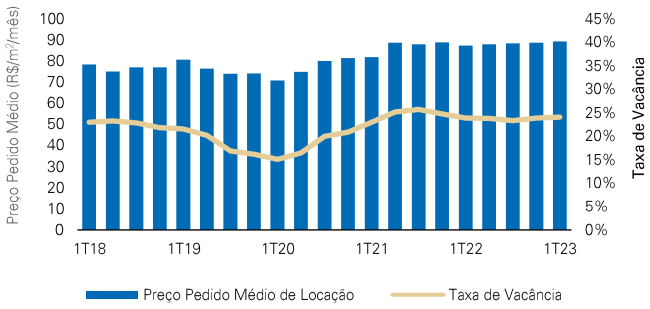
Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA

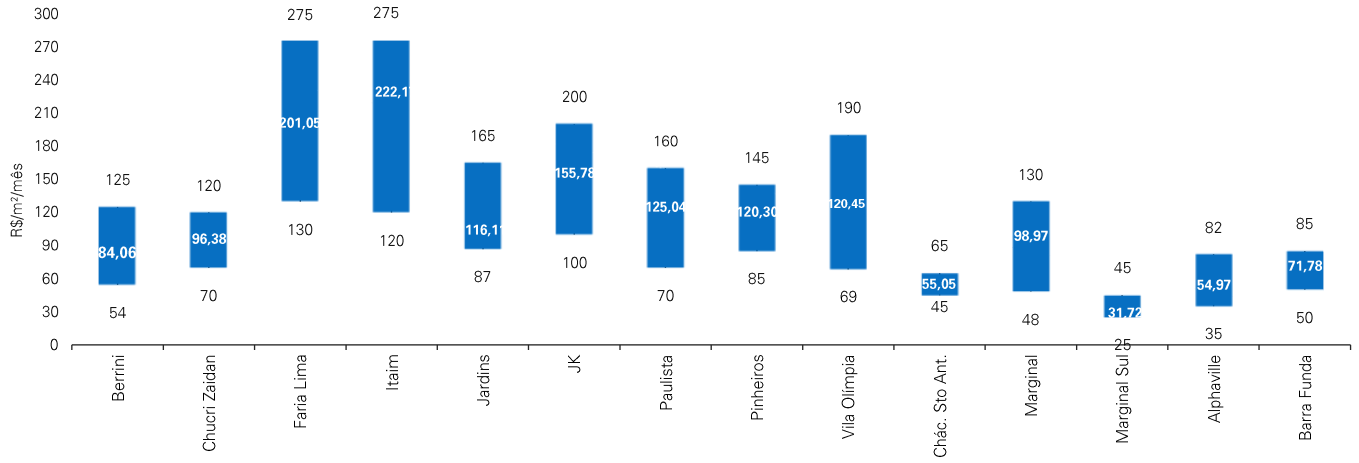


Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO E VACÂNCIA



Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região

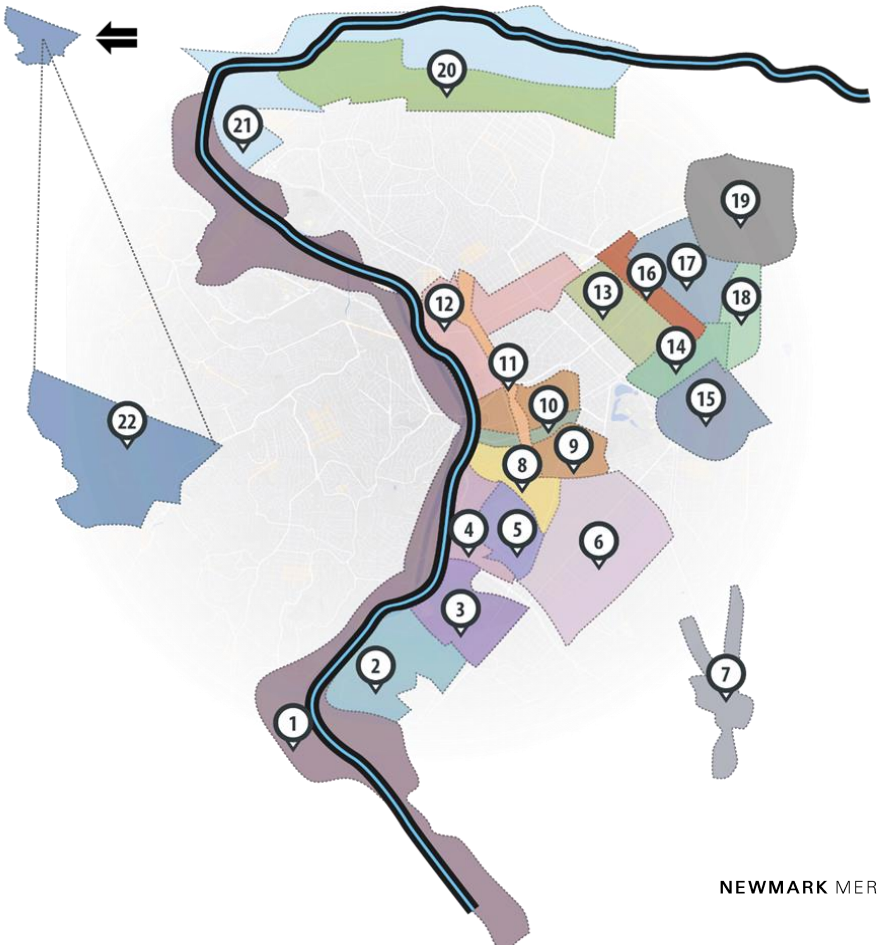


Algumas Transações no Trimestre

Tipo Transação	Empreendimento	Região	Inquilino/Comprador	Proprietário/Vendedor	Área Total Transacionada (m^2)
Locação	Parque da Cidade – Torre Paineira	Chucri Zaidan	n/i	Brookfield	6.746
Locação	River One	Marginal	Iron Mountain Brasil	FUNDO DE INVEST. IMOB. RBR PROPERTIES - FII	2.767
Locação	Corporate Park	Itaim	Ambev	Ruy Yazawa	554
Locação	Torre Sul - Nações Unidas	Berrini	Essor Seguros	TELLUS PROPERTIES FII	433
Locação	The One - Faria Lima	Vila Olímpia	IRIS3P Agente Autônomo	PÁTRIA EDIFÍCIOS CORP.	359
Venda	Vila Olímpia Corporate - Torre B	Vila Olímpia	FUNDO DE INV. IMOB. – FII VILA OLÍMPIA	FUNDO DE INVEST. IMOB. - VBI PRIME PROPERTIES	10.369

Alguns Empreendimentos Classe AAA, AA & A Em Construção

	Empreendimento	Região	Macro Região	Área Locável (m²)	Previsão de Entrega
	Brasília Offices Square	Barra Funda	Non CBD	48.600	2T 2023
	Vista Nações Unidas	Berrini	CBD Premium	9.792	2T 2023
	Complexo LUNA - Torre Nova	Chác. Sto Antônio	CBD	33.556	2T 2023
	Union	Itaim	CBD Premium	10.083 m²	4T 2023



Mapa das Regiões

1. Marginal P.
2. Chác. Sto Ant.
3. Chucri Zaidan
4. Berrini
5. Brooklin
6. Moema
7. Jabaquara
8. Vila Olímpia
9. Itaim
10. JK
11. Faria Lima
12. Pinheiros
13. Jardins
14. Paraíso
15. Vila Mariana
16. Paulista
17. Bela Vista
18. Liberdade
19. Centro
20. Barra Funda
21. Marginal Tietê
22. Alphaville

Regiões Estudadas

- CBD* Premium
- CBD* Demais
- Non-CBD*

**CBD – Central Business District*

Para mais informações:

Newmark Brasil
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460 – 7º andar
Vila Olímpia, São Paulo
04548-005
t. 5511-2737-3130

Rua Lauro Muller, 116, cj. 3201
Botafogo, Rio de Janeiro
22290-160
t. 55.21.3283-9001

contato@ngkf.com.br

ngfk.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 nmrk,com/research,. Todas as informações contidas nesta publicação são derivadas de fontes consideradas confiáveis. No entanto, a Newmark não verificou todas as informações, e as mesmas constituem as declarações e representações apenas da fonte das mesmas, não da Newmark. Qualquer destinatário desta publicação deve verificar de forma independente tais informações e todas as outras informações que podem ser relevantes para qualquer decisão que o destinatário possa tomar em resposta a esta publicação e deve consultar profissionais de sua escolha no que diz respeito a todos os aspectos dessa decisão, incluindo seus aspectos e implicações legais, financeiras e fiscais. Qualquer destinatário desta publicação não pode, sem a aprovação prévia por escrito da Newmark, distribuir, divulgar, publicar, transmitir, copiar, transmitir, 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. Não deve ser utilizado de forma alguma para prever o movimento do mercado, investimento em títulos, transações, estratégias de investimento ou qualquer outro assunto.