



Mercado de Escritórios de São Paulo

Expectativas para a economia em 2023

A atividade global tem se mostrado resiliente diante do aperto da política monetária e dos eventos de estresse no setor bancário internacional. O crescimento global segue abaixo de seu potencial, mas encontra sustentação em um mercado de trabalho aquecido e no consumo das famílias. O dinamismo da atividade, especialmente no setor de serviços, mantém pressão sobre a inflação global, que segue elevada. No cenário interno, o PIB cresceu 1,9% no 1º trimestre, após pequeno recuo no trimestre anterior. A alta superou o que era esperado no fechamento do período, mas a projeção é uma desaceleração da atividade econômica em 2023. A alta do PIB foi um reflexo sobretudo do forte crescimento da agropecuária, que avançou 21,6% sob influência da safra recorde de soja. Nos demais setores, houve pouca variação. Na indústria, a transformação e a construção civil apresentaram mais um trimestre de queda. A indústria extrativa e a produção e distribuição de eletricidade, gás e água, avançaram. Embora as cotações das *commodities* estejam em queda, seus preços permanecem elevados, reforçando a competitividade da soja e do petróleo brasileiros. Os segmentos do setor de serviços apresentaram pouca variação, com exceção de transportes, armazenagem e correio, atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados. Pela ótica da demanda, o consumo do governo cresceu 0,3%. Apesar da expansão da população ocupada e aumento de rendimentos, acima da inflação, o consumo das famílias cresceu apenas 0,2% – o menor percentual dos últimos 7 trimestres. A deflação de *commodities*, em conjunto com a valorização cambial, tem sido importante para a redução das pressões inflacionárias no último trimestre. Houve deflação dos preços no atacado que contribuiu para a desinflação dos preços ao consumidor. Diante disto, a perspectiva de início de trajetória de queda na taxa básica de juros no 2º semestre do ano deve incidir positivamente sobre os gastos privados, sobretudo em 2024. No fechamento do 2º trimestre, a taxa de juros foi mantida em 13,75%. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), foi revisado de 5,8% para 5%, no cenário com taxa básica de juros em 12,25% ao ano e câmbio em R\$ 5 no final de 2023.

Sumário de Mercado Escritórios de Alto Padrão

	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2022	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m²)	5,40 MM	5,29 MM	5,18 MM	↑
Taxa de Vacância	24,7%	24%	23,77%	↑
Absorção Líquida Trimestral (m²)	43,7 mil	-10,7 mil	16 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m²)	120 mil	94,5 mil	73 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m²/mês)	91,82	89,18	87,77	↔
Novo Estoque em Construção (m²)	153 mil	211 mil	207 mil	↓

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

Destaques do 2º Trimestre

- Ainda que o movimento de devoluções não tenha cessado, houve queda no volume de m² devolvidos e a absorção líquida voltou a ser positiva;
- A absorção bruta foi 27% superior ao trimestre anterior, fechando em 118,5 mil m²;
- A taxa de vacância fechou praticamente estável, de 24% para 24,75% e houve valorização no preço pedido médio de locação, que fechou em R\$ 91,82/m²/mês considerando todas as regiões pesquisadas em São Paulo.

Parâmetros de demanda positivos no trimestre

O 2º trimestre do ano seguiu ativo; os indicadores de demanda mostraram retomada, com uma absorção líquida positiva de 43,7 mil m², revertendo o saldo negativo do trimestre anterior. A absorção líquida acumulada no 1º semestre do ano está em 33 mil m². Ainda que o movimento de devoluções não tenha cessado, a atividade de locação permanece intensa, com a absorção bruta 27% superior ao trimestre anterior, fechando em 120 mil m².

O setor de serviços foi predominante nas novas locações no 2º trimestre, especialmente do segmento financeiro/investimentos, tecnologia e geração de energia, seguido pela indústria da construção e química. A Paulista foi a região que registrou maior aumento no volume de espaços ocupados no trimestre.

Alta no volume de novo estoque entregue

O 2º trimestre foi marcado pelo alto volume de novo estoque entregue: 107,5 mil m² – desde o 3º trimestre de 2021 este indicador não atingia 3 dígitos em um só trimestre.

O volume previsto até o final do ano é de mais 153 mil m² e poderá elevar ainda mais a taxa de vacância, se concretizado.

Estabilização de oferta e alta no preço pedido médio de locação

Após 8 trimestres de pouca oscilação no preço pedido – sem sair do patamar do R\$ 87 – R\$ 89/m²/mês, o 2º trimestre fechou em R\$ 91,82/m²/mês vs. R\$ 89,18/m²/mês no 1º trimestre. A região de mais alto preço pedido médio foi o Itaim, que fechou em R\$ 226,76/m²/mês, devido ao aumento da oferta vaga em edifícios valorizados.

Na Faria Lima, a média de preço pedido ficou em R\$ 203,31/m²/mês e, em seguida, temos a Vila Olímpia, com R\$166/m²/mês.

A maior variação foi a anual, 4,6% acima da média praticada no mesmo período de 2022.

Expectativas para 2023

2023 pode ser um ano promissor para uma recuperação consistente do mercado de escritórios de alto padrão. A confiança dos proprietários segue em alta, sobretudo quando se trata de empreendimentos em localizações privilegiadas.

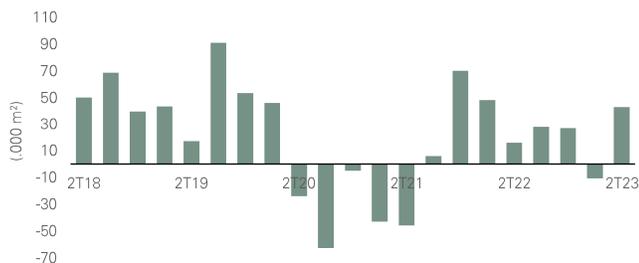
Os parâmetros de demanda são positivos, o volume de espaços ocupados voltou a crescer em praticamente todas as regiões e a absorção bruta acumulada no ano soma 215 mil m² e se aproxima à média histórica de 250 mil m² por ano registrada de 2007 a 2022.

Entretanto, não se pode deixar de considerar os desafios de uma eventual desaceleração nas negociações, tendo em vista os elevados riscos de uma recessão global e o cenário interno ainda incerto, refletindo nas tomadas de decisão das empresas em relação ao mercado imobiliário.

As grandes companhias continuam revendo os seus espaços e as devoluções ainda seguem acontecendo, o que, em conjunto com o alto volume de novo estoque, acaba contribuindo para a manutenção do patamar de oferta mais elevado.

Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA

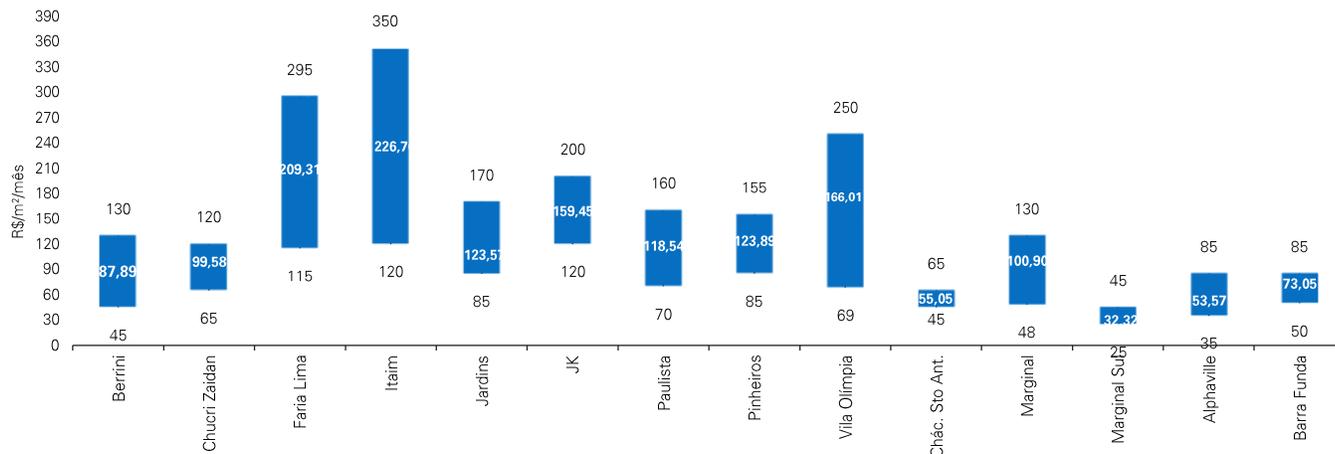


Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO E VACÂNCIA



Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região

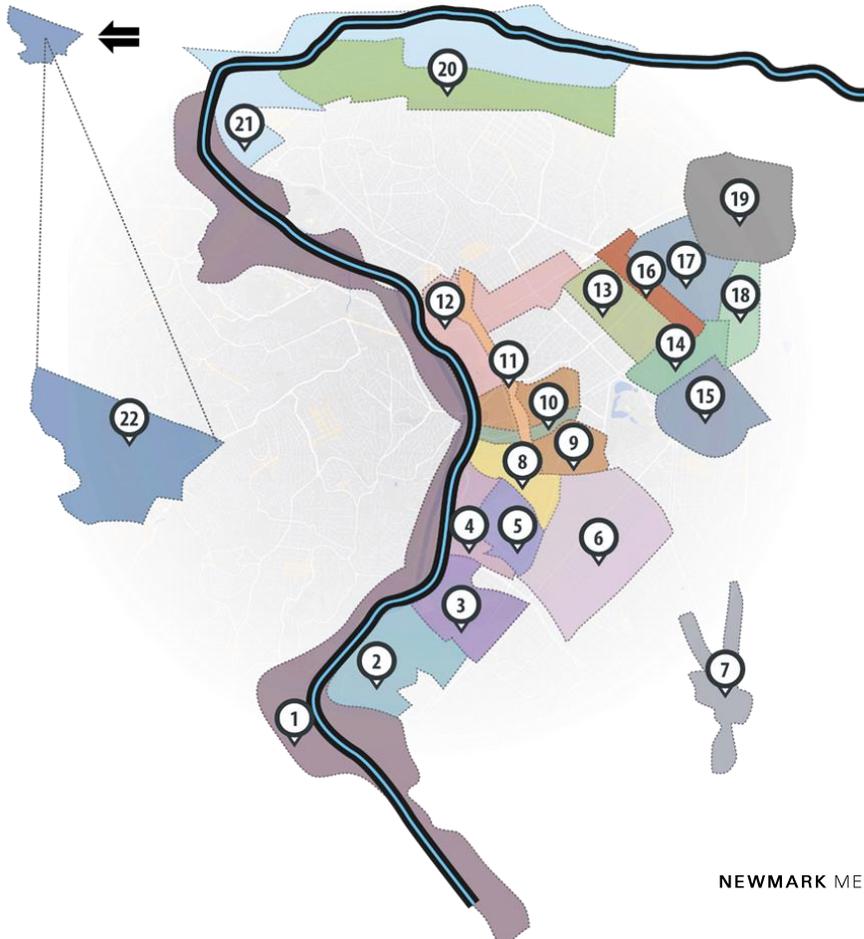


Algumas Transações no Trimestre

Tipo Transação	Empreendimento	Região	Inquilino	Proprietário	Área Total Transacionada (m²)
Locação	Thera Corporate		G4 Educação	Barzel Properties	2.129,60
Locação	Rochaverá Corporate Tower - Torre D (Diamond)		Grupo Sener Setepla	Autonomy Investimentos	1.688,50
Locação	Paulista Star		BeFly Turismo	CSHG REAL ESTATE - FII	1.313,52
Locação	Mario Garnero - Norte		Renova Invest.	UOL - Universo Online	794,83
Locação	River One		Virgo	FUNDO DE INVEST. RBR PROPERTIES	730,84
Locação	Berrini One		CNP Seguradora	CSHG REAL ESTATE - FII	548,82
Locação	E-Tower		DGL Participações e Investimentos	SINDUSCON-SP	533,02
Locação	Vila Olímpia Corporate - Torre B		Construtora Canopus	PÁTRIA EDIFÍCIOS CORP. FII	378,16

Alguns Empreendimentos Classe AAA, AA & A Em Construção

	Empreendimento	Região	Macro Região	Área Locável (m²)	Previsão de Entrega
	Omni	JK	CBD Premium	7.414	3T 2023
	Pátio Rebouças Corporate Boutique	Pinheiros	CBD Premium	8.614	3T 2023
	Corporativo FL	Faria Lima	CBD Premium	13.498	3T 2023
	Union	Itaim	CBD Premium	10.083	4T 2023



Mapa das Regiões

- 1 Marginal P. ●
- 2 Chác. Sto Ant. ●
- 3 Chucuri 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.