



Mercado de Escritórios de São Paulo

Economia em crescimento, mas com perda no dinamismo no final do ano

O desempenho econômico brasileiro foi mais uma vez positivo, registrando um crescimento de 0,9% no 2º trimestre. As políticas adotadas pelo governo relacionadas à renda e novos programas sociais permitiram aumento do poder de compra e renda das famílias, aumentando o dinamismo no consumo de serviços. Os bons indicadores de mercado de trabalho levaram ao aumento na população ocupada e massa salarial, além de certo alívio nos níveis de endividamento devido à descompressão das taxas de inflação e das medidas de renegociação de dívidas das famílias de baixa renda. Outro aspecto relevante para o crescimento foi o aumento da participação dos produtores brasileiros no comércio internacional de soja e petróleo. A produção agropecuária também vem se beneficiando do clima desfavorável para as colheitas de grãos na Argentina e nos Estados Unidos. E o país segue aproveitando o cenário favorável para manter sua posição de liderança no mercado internacional e ampliar sua participação também no segmento de *commodities*. Houve desempenho positivo também para as culturas de milho, cana-de-açúcar e algodão, além das produções de bovinos e aves. Sendo assim, a projeção do Banco Central é de aumento do crescimento do PIB em 2023, de 2,0% para 2,9%. Para 2024, projeta-se 1,8%. Entretanto, há elementos que causam incertezas sobre o desempenho da economia, levando à crer que a atividade cresça em ritmo menor no final do ano e ao longo de 2024. A indústria de transformação ainda mostra um quadro de estagnação, com queda de 1,3% no primeiro semestre do ano, mostrando que a atividade manufatureira ainda encontra dificuldade de crescimento, com poucas exceções. No que diz respeito à inflação, as previsões de variação do IPCA para 2023 e 2024, de acordo com a pesquisa Focus, recuaram, e estão em torno de 4,9% e 3,9%, respectivamente. Em sua reunião mais recente (257ª reunião), o Copom avaliou os cenários e decidiu reduzir a taxa básica de juros em 0,50 ponto percentual, para 12,75% a.a.. Acredita-se que ao final de 2023, a Selic pode fechar em 11,75% a.a., e chegar a 9,0% a.a. ao final de 2024. A taxa de câmbio deve ser de USD/BRL 4,90 ao 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	5,40 MM	5,19 MM	↑
Taxa de Vacância	24,1%	24,7%	23,3%	↑
Absorção Líquida Trimestral (m²)	36 mil	43,7 mil	28 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m²)	100 mil	120 mil	74 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m²/mês)	93,95	91,82	88,27	↑
Novo Estoque em Construção (m²)	131 mil	153 mil	203 mil	↓

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

Destaques do 3º Trimestre

- Apesar de levemente inferiores aos registros do trimestre passado, os indicadores de demanda são positivos e seguiram crescentes em relação ao mesmo período do ano passado;
- A absorção líquida acumula 69 mil m² e a bruta, 315 mil m²;
- A taxa de vacância fechou em queda de 24,7% para 24,1% no trimestre, mas em alta de 0,8 ponto percentual no ano, devido ao volume de novo estoque entregue ao longo do período;
- Houve nova alta no preço pedido médio de locação, que fechou em R\$ 93,95/m²/mês considerando todas as regiões pesquisadas em São Paulo.

Parâmetros de demanda seguem positivos no trimestre

A atividade de locação no mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo no 3º trimestre do ano segue aquecida. Apesar de levemente inferiores aos registros do trimestre passado, os indicadores de demanda seguiram crescentes, superando os registros do mesmo período de 2022. Com uma absorção líquida positiva de 36 mil m² no trimestre e 69 mil m² no acumulado do ano, o mercado registra novo crescimento em suas ocupações. A absorção bruta no trimestre foi de 100 mil m², somando 315 mil m² no acumulado do ano. Todas as regiões registraram aumento no volume de espaços ocupados, com exceção da Paulista, Marginal Sul e JK, que, neste trimestre, fecharam com pequena retração de ocupação (-3,6 mil m², -2,7 mil m² e -1,5 mil m² de absorção líquida respectivamente). O setor predominante nas novas locações neste trimestre foi o de serviços, especialmente do segmento financeiro/investimentos e saúde, seguido pela indústria, sobretudo farmacêutica e comércio.

Novo estoque entregue em queda

O novo estoque entregue foi reduzido neste trimestre – 8.614 m² – representado por apenas um empreendimento na região de Pinheiros. O volume previsto para o próximo trimestre ainda é alto (+131 mil m²) e, se concretizado, poderá elevar a taxa de vacância no final do ano.

Queda de oferta e alta no preço pedido médio de locação

O volume de devoluções perdeu força novamente e somou 63 mil m² vs. 76 mil m² no 2º trimestre. Combinado com o bom patamar de novas transações, o resultado foi queda na taxa de vacância, que voltou para 24% (vs. 24,7% no 2T). Após longo período de pouca oscilação no preço pedido, houve valorização no trimestre, fechando em um média de R\$ 93,95/m²/mês (vs. R\$

91,77 no 2T). Na comparação anual, a valorização foi ainda maior, 6% acima do praticado no mesmo período do ano passado, o que reflete o aumento da oferta vaga em edifícios mais valorizados, seja em um novo edifício recentemente entregue, seja nos já existentes que estavam anteriormente ocupados. O preço pedido médio mais elevado é o do Itaim, R\$ 229,78/m²/mês, seguido pela Faria Lima, R\$ 216,62/m²/mês e, em seguida, na Vila Olímpia, com R\$183,59/m²/mês.

Expectativas para 2023

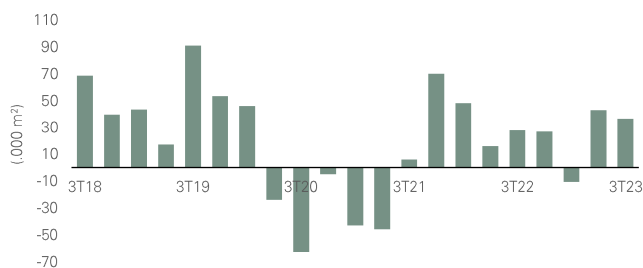
2023 pode ser um ano promissor para uma recuperação consistente do mercado de escritórios de alto padrão. A confiança dos proprietários segue em alta, sobretudo quando se trata de empreendimentos em localizações privilegiadas.

Os parâmetros de demanda seguem positivos, o volume de espaços ocupados voltou a crescer em praticamente todas as regiões, a absorção bruta acumulada no ano soma 315 mil m² e ultrapassa a média histórica de 250 mil m² por ano registrada de 2007 a 2022.

Entretanto, observamos que as companhias seguem revendo os seus espaços e as devoluções ainda estão em curso, o que, em conjunto com o alto volume de novo estoque, podem contribuir para a manutenção do patamar de oferta mais elevado. Somado a isso, devemos ponderar uma eventual perda de dinamismo nas negociações, tendo em vista elevada incerteza no ambiente externo, e, internamente, uma provável desaceleração na atividade econômica no final do ano, refletindo nas tomadas de decisão das empresas em relação ao mercado imobiliário.

Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA

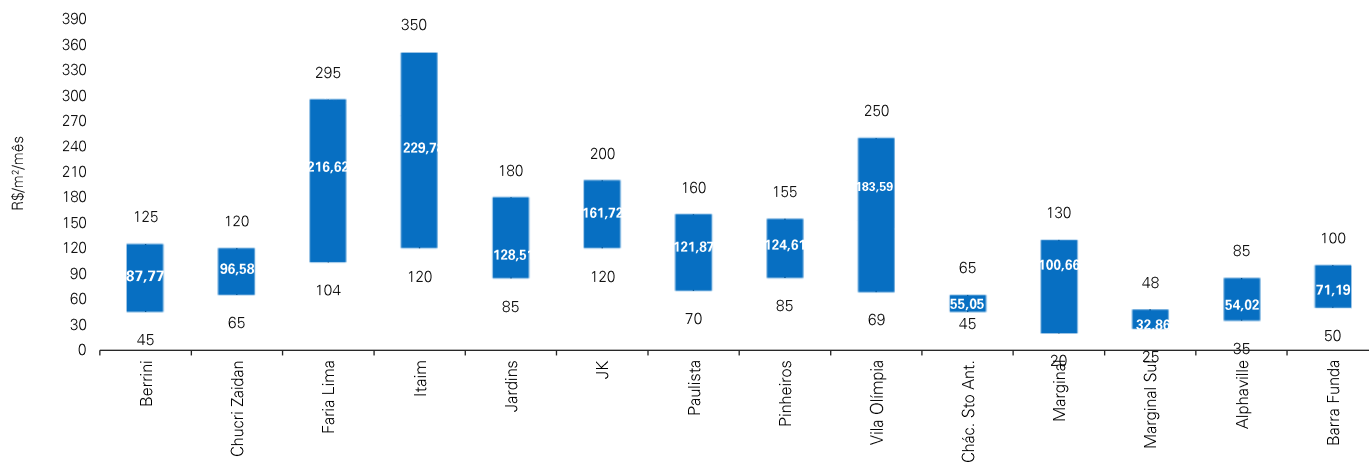


Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO E VACÂNCIA



Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região

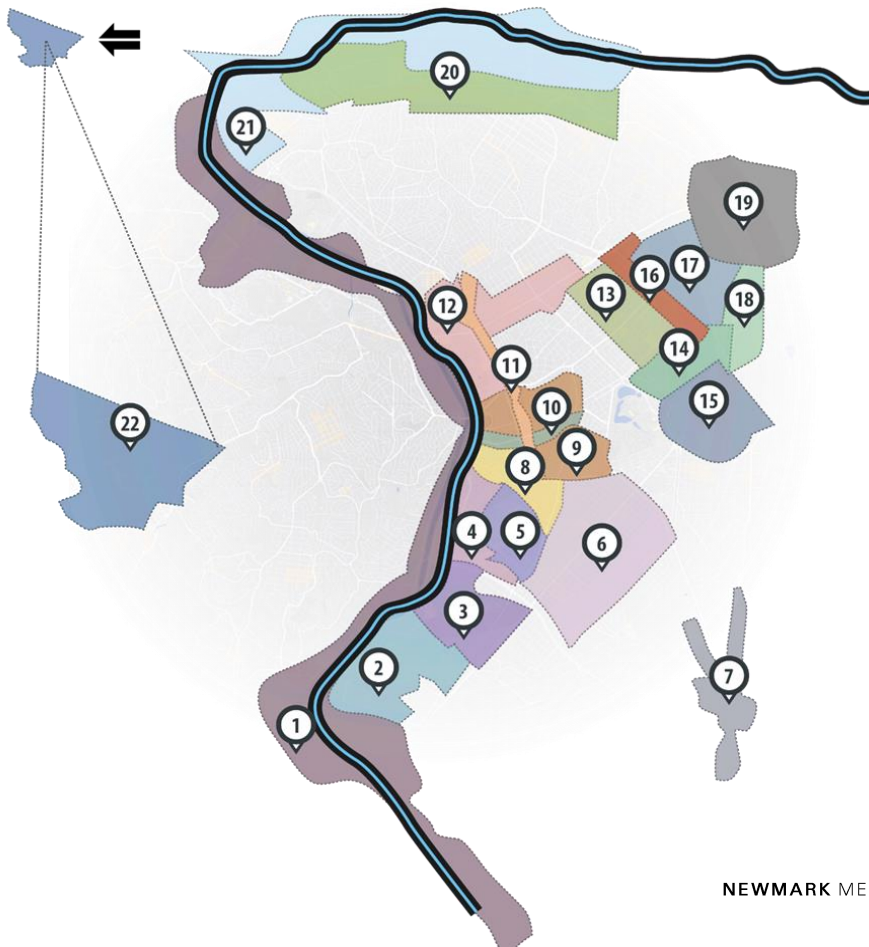


Algumas Transações no Trimestre

Tipo Transação	Empreendimento	Região	Inquilino	Proprietário	Área Total Transacionada (m²)
Locação	RiverView	Chucuri Zaidan	Mosaic Fertilizantes	Hines	2.343
Locação	17007 Nações - Torre Sigma	Chácara Santo Antônio	Orgânico CoWorking	Brookfield	2.169
Locação	WTorre Nações Unidas - I	Pinheiros	Grupo Wish	Previ	2.137
Locação	Vila Olímpia Corporate - Torre B	Vila Olímpia	Medpace Brazil	PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS - FII	1.130
Venda	Vila Olímpia Corporate - Torre B	Vila Olímpia	PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS - FII	FUND.INV, IMOB. VBI- FII	2.262
Venda	The One Faria Lima	Vila Olímpia	PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS - FII	FUND.INV, IMOB. VBI- FII	1.826

Alguns Empreendimentos Classe AAA, AA & A Em Construção

	Empreendimento	Região	Macro Região	Área Locável (m²)	Previsão de Entrega
	Omni	JK	CBD Premium	7.414	4T 2023
	Union	Itaim	CBD Premium	10.083	4T 2023
	HY Pinheiros	Pinheiros	CBD Premium	11.795	4T 2023
	Corporativo FL	Faria Lima	CBD Premium	13.498	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@nmrkbrasil.com.br

nmrkbrasil.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.