



Mercado de Escritórios de São Paulo

PIB em alta e inflação dentro da meta resumem a economia em 2023

O crescimento global segue abaixo de seu potencial, impactado pela crise em importantes economias desenvolvidas. Os desafios no setor imobiliário enfrentados pela China e o aperto monetário devido à altas taxas de juros e inflação, além da continuação do conflito na Europa e Oriente Médio colaboram para elevar a incerteza quanto às perspectivas de crescimento da economia mundial. Entretanto, o cenário externo encontra sustentação em um mercado de trabalho aquecido e no consumo das famílias e conta com um comércio internacional e produção industrial moderados. No âmbito interno, de acordo com o último Relatório de Inflação de dezembro de 2023 elaborado pelo Banco Central, apesar de pequena desaceleração na atividade no final do ano, houve nova revisão para o aumento do PIB em 2023, de 2,9% para 3,0%. Este resultado deve refletir, sob a ótica da oferta, o melhor desempenho da agropecuária, que deverá crescer 15,5% neste ano, e no setor de serviços – setor mais representativo na formação do PIB – que deverá registrar alta de 2,5%, principalmente devido ao segmento de “intermediação financeira e serviços relacionados” e “atividades imobiliárias e aluguel”. Já a indústria deve apresentar recuo, atribuído à queda de desempenho na indústria extrativa de minério de ferro e outros minerais e na construção civil. Do ponto de vista da demanda, houve melhora no consumo das famílias e o desemprego está em queda (7,6%). A balança comercial teve resultado melhor do que o esperado, o saldo das exportações já descontadas as importações estava em quase R\$ 96 bilhões no final de dezembro, 65,5% acima do previsto em 2022. Para 2024, o crescimento do PIB deve ser 1,6% e a perda no dinamismo reflete principalmente o recuo nas estimativas para a agropecuária e para a indústria. No que diz respeito à inflação, nos últimos 12 meses encerrados em novembro, o IPCA acumulou variação de 4,68%, segundo o IBGE, ou seja, dentro da meta de 4,75% pela 1ª vez em 2 anos. O Copom vem reduzindo a taxa de juros, que encerrou 2023 em 12,25% a.a, com nova queda já no início de 2024 para 11,25% a.a. Acredita-se que a Selic pode chegar a 9,0% a.a. ao final de 2024 e 8,5% em 2024. A taxa de câmbio, que começou 2023 em USD/BRL 5,22, caiu para 4,94 no final do ano. A previsão é de que seja de USD/BRL 5,00 em 2024.

Sumário de Mercado Escritórios de Alto Padrão

	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2022	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m²)	5,41 MM	5,40 MM	5,26 MM	↑
Taxa de Vacância	23,3%	24,1%	23,8%	↔
Absorção Líquida Trimestral (m²)	73 mil	36 mil	27 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m²)	137 mil	100 mil	54 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m²/mês)	95,02	93,95	88,64	↑
Novo Estoque em Construção (m²)	207 mil	235 mil	252 mil	↓

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

Destaques do 4º Trimestre

- Seguindo o ritmo dos últimos trimestres, o mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo encerrou o ano aquecido;
- A absorção líquida no último trimestre foi de 73 mil m², praticamente o dobro do trimestre anterior, acumulando 142 mil m² em 2023; e a absorção bruta trimestral foi de 137 mil m², somando 452 mil m² no ano.;
- A taxa de vacância fechou em queda de 24,1% para 23,3% no trimestre, mas ficou praticamente estável em relação ao mesmo período de 2022;
- O preço pedido médio de locação seguiu em rota ascendente e fechou em R\$ 95,02/m²/mês considerando todas as regiões pesquisadas em São Paulo.

Recuperação consistente de demanda segue em 2023

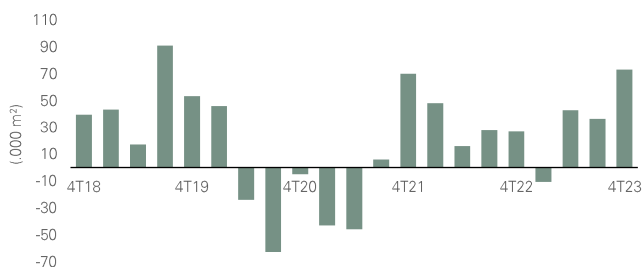
Seguindo o ritmo dos últimos trimestres, o mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo encerrou o ano aquecido. Os indicadores de demanda superaram as expectativas e registraram os maiores volumes do ano. A absorção líquida no último trimestre praticamente duplicou em relação ao trimestre anterior e fechou em 73 mil m², acumulando 142 mil m² no ano. A absorção bruta trimestral foi de 137 mil m² e 452 mil m² no acumulado do ano – o maior volume da série histórica acompanhada desde 2007. São os melhores resultados desde 2019 e refletem uma recuperação mais consistente na demanda. Todas as regiões mostraram aumento no volume de espaços ocupados, com exceção de Alphaville, que fechou o 3º trimestre com uma absorção líquida negativa de 3,7 mil m² e a Marginal Sul (-5,6 mil m²). A maior parte das transações do trimestre cujos ocupantes foram divulgados envolveu empresas do setor de serviços, especialmente do segmento de tecnologia, financeiro/investimentos e consultorias, seguido pela indústria, sobretudo de automação/máquinas e equipamentos e farmacêutica.

Arrefecimento na atividade construtiva

O volume de novo estoque entregue aumentou no trimestre e fechou em 28,6 mil m² – o maior volume do ano – que, juntamente com os registros dos trimestres anteriores, somou 145 mil m² no ano, bem inferior à média histórica de 237 mil m² anuais registrada de 2007 a 2022. Cerca de 70% do previsto no início de 2023 foi efetivamente entregue e o restante foi postergado para 2024. O volume previsto total previsto para 2024 também é inferior à média histórica e deve somar cerca de 200 mil m². O arrefecimento do novo estoque previsto tende a conter o avanço do volume de oferta, sobretudo se a demanda se mantiver aquecida como nos patamares observados neste ano.

Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA



Queda de oferta e alta no preço pedido médio de locação

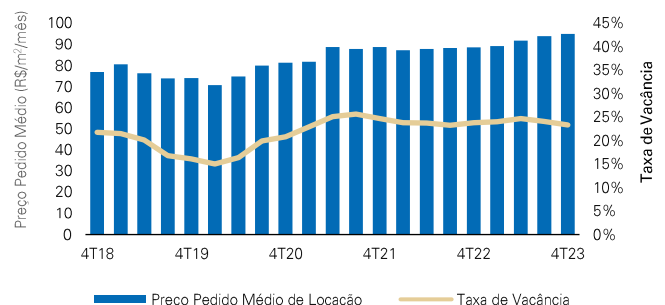
A combinação entre a recuperação da demanda e queda no volume de novos empreendimentos resultou em queda na taxa de vacância, que fechou o trimestre em 23,3% (vs. 24% no 3T). Em termos anuais, a taxa de vacância fechou estável, mesmo com a entrega de novos empreendimentos ao longo do ano. O preço pedido médio de locação manteve-se em escalada também no último trimestre de 2023 e fechou em R\$95/m²/mês (vs. R\$ 93,95 no 3º trim.). Na comparação anual, a valorização foi ainda maior, 7% acima do praticado no mesmo período do ano passado. O preço pedido médio de locação mais elevado é o do Itaim, R\$ 233,62/m²/mês, seguido pela Faria Lima, R\$ 220,37/m²/mês e Vila Olímpia, com R\$175,42/m²/mês.

Expectativas para 2024

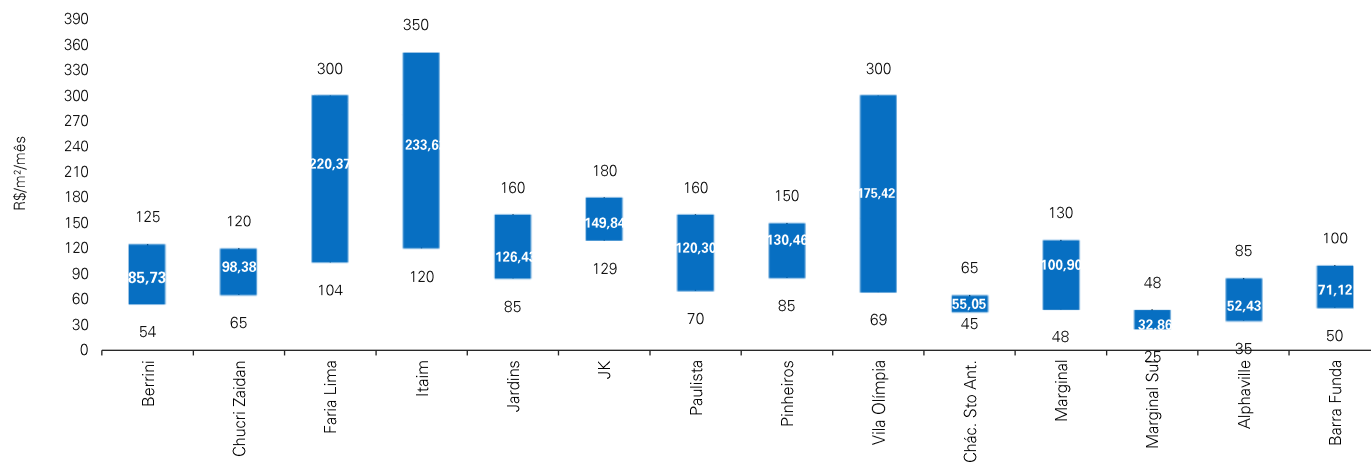
O mercado de escritórios de alto padrão se mostrou estável ao longo de 2023 com o gradativo aumento no dinamismo da demanda, levando à queda na taxa de vacância. A retomada na confiança dos proprietários fica cada vez mais visível, uma vez que a atividade de locação tem se mantido bem aquecida, com uma absorção bruta acumulada de 452 mil m², a maior da série histórica de 2007 a 2022. A líquida, que corresponde ao real aumento de demanda atingiu 142 mil m² também acima da média histórica de 120 mil m² por ano. Considerando os bons “frutos colhidos” ao longo de 2023, acredita-se que 2024 deve ser igualmente promissor, com a demanda crescente e estabilidade ou até mesmo queda na taxa de vacância, caso as absorções superem os patamares atuais. Mas não se pode deixar de considerar os desafios provenientes da instabilidade econômica no cenário externo e da desaceleração no âmbito interno, podendo impactar nos planos de crescimento e investimento nas empresas, causando desaceleração nas negociações no mercado imobiliário.

Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO E VACÂNCIA



Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região

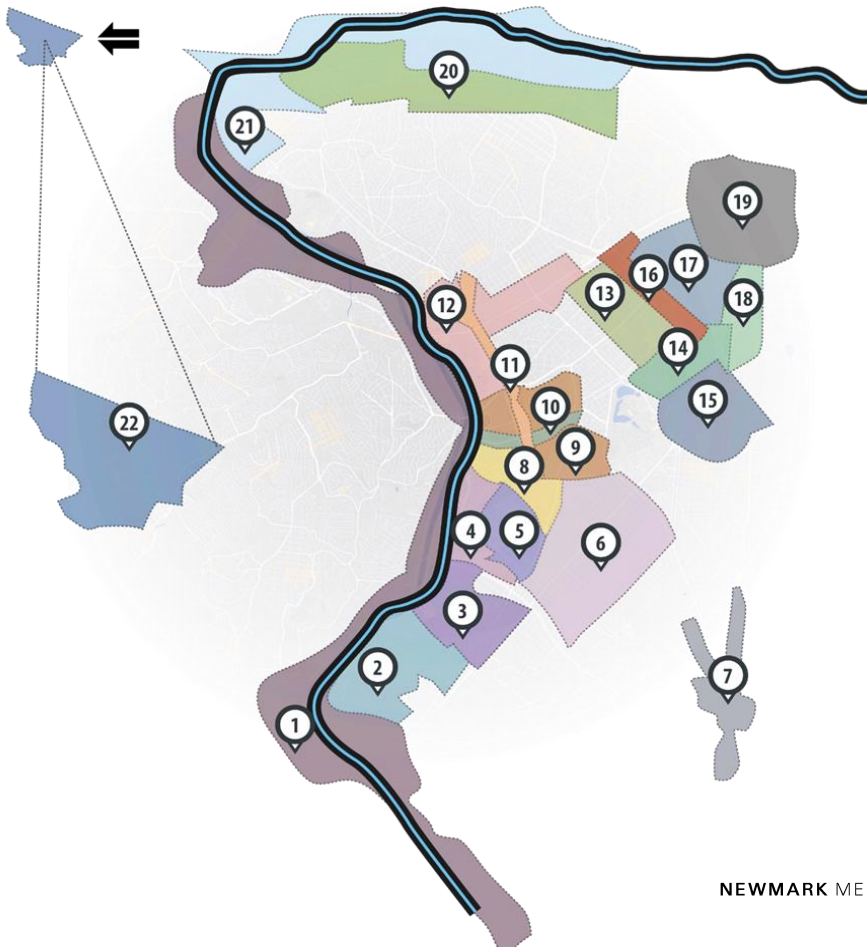


Transações Significativas no Trimestre

Tipo Transação	Empreendimento	Região	Inquilino	Proprietário	Área Total Transacionada (m²)
Locação	Infinity Tower	Itaim	Bytedance	Lúcio Engenharia	8.753
Locação	Parque da Cidade Corporate - Torre B2	Chucrí Zaidan	Accenture	Brookfield	6.647
Locação	RiverView	Chucrí Zaidan	Caixa Vida e Previdência	Hines	4.472
Locação	CYK - Comendador Yerchanik Kiissajikian	Paulista	Oxitenio Indústria e Comercio	AK Realty	3.044
Locação	Metropolitan Office	Itaim	Votorantim	CSHG JHSF PRIME OFFICES FDO INV. IMOB.	2.730
Locação	Faria Lima Plaza	Faria Lima	Uber	CORPORATE OFFICE PROPERTIES FII	2.041
Venda	The One - Faria Lima	Vila Olímpia	FUND INVIMOB THE ONE	VBI PRIME PROPERTIES - FII	6.015
Venda	OF - Oscar Freire Office	Jardins	Tishman Speyer	CORPORATE OFFICE PROPERTIES FII	4.745

Amostra de Empreendimentos em Construção

	Empreendimento	Região	Macro Região	Área Locável (m²)	Previsão de Entrega
	Omni	JK	CBD Premium	7.414	1T 2024
	Oscar dos Santos Emboaba	Pinheiros	CBD Premium	10.347	1T 2024
	HY Pinheiros	Pinheiros	CBD Premium	11.795	1T 2024
	Estaiada Corporate	Marginal	Demais CBD	13.757	1T 2024



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.