
1T2024

São Paulo Mercado de Escritórios



NEWMARK

Análises de mercado

Economia

- O PIB cresceu 2,9% em 2023, fechando o ano em R\$ 10,9 trilhões. Entretanto, os do 1º trimestre indicam uma desaceleração e a projeção para o PIB é de 1,9%.
- O mercado de trabalho tem mostrado dinamismo, queda na taxa de desocupação, que está em 7,8%, e o crescimento mais forte dos salários. O consumo das famílias está em recuperação, o que tem contribuído positivamente para o resultado do consumo de serviços e de produtos não duráveis, sobretudo produtos alimentícios.
- De acordo com a Confederação Nacional da Indústria (CNI) a indústria da transformação iniciou 2024 com avanço na maior parte dos indicadores em comparação com dezembro de 2023. Embora o faturamento real e o nível de utilização da capacidade instalada tenham permanecido estáveis, o número de horas trabalhadas na produção avançou.

Transações

- A maioria das regiões registrou aumento no volume de espaços ocupados, com exceção de Marginal Sul, Pinheiros e Alphaville que, neste trimestre, tiveram devoluções acima da atividade de locação, resultando em uma absorção líquida negativa. Já Chucri Zaidan, Berrini, Paulista e Faria Lima foram as que registraram os maiores volumes de absorção líquida do trimestre.
- O volume de transações registrado no 1º trimestre foi de 135 mil m², praticamente o mesmo patamar do 4º trimestre – o mais alto desde 2019 – trazendo uma confiança ainda maior na recuperação consistente do segmento.
- A maior parte das transações do trimestre cujos ocupantes foram divulgados envolveu empresas do setor de serviços, dos mais variados segmentos, com predominância para financeiro/investimentos e seguros, mas houve destaque também para os de saúde e tecnologia.

Indicadores de Mercado

- O mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo seguiu ativo no início do ano.
- A absorção bruta se manteve praticamente no patamar do trimestre anterior e registrou 135 mil m², mas, o volume de devoluções neste trimestre voltou a subir levando a uma queda trimestral na absorção líquida; entretanto, os resultados são bem melhores do que os registrados no mesmo período de 2023, quando houve uma retração na absorção líquida.
- A taxa de vacância seguiu praticamente estável, mesmo com a entrega de novo estoque de 18,5 mil m² e fechou em 23%.
- O preço pedido médio de locação seguiu em rota ascendente e fechou em R\$ 96,34/m²/mês considerando todas as regiões pesquisadas em São Paulo.

Perspectivas

- A atividade do mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo segue o mesmo dinamismo observado nos últimos trimestres do ano passado, trazendo um 2024 promissor.
- Acreditamos que em 2024, com a demanda crescente, teremos uma estabilidade na taxa de vacância, mesmo com o aumento do estoque, já que o volume previsto ainda é elevado. Não descartamos uma queda, ainda que tímida, no volume de oferta vaga, sobretudo se as absorções superarem os patamares atuais.
- Entretanto, apesar dos bons resultados que economia tem apresentado, o nível de incerteza da sustentação deste crescimento e também do cenário político do país ainda é elevado, o que nos leva a ponderar o risco destes fatores afetarem os planos de crescimento e investimento nas empresas em médio e longo prazos, impactando as negociações no mercado imobiliário.

1T2024

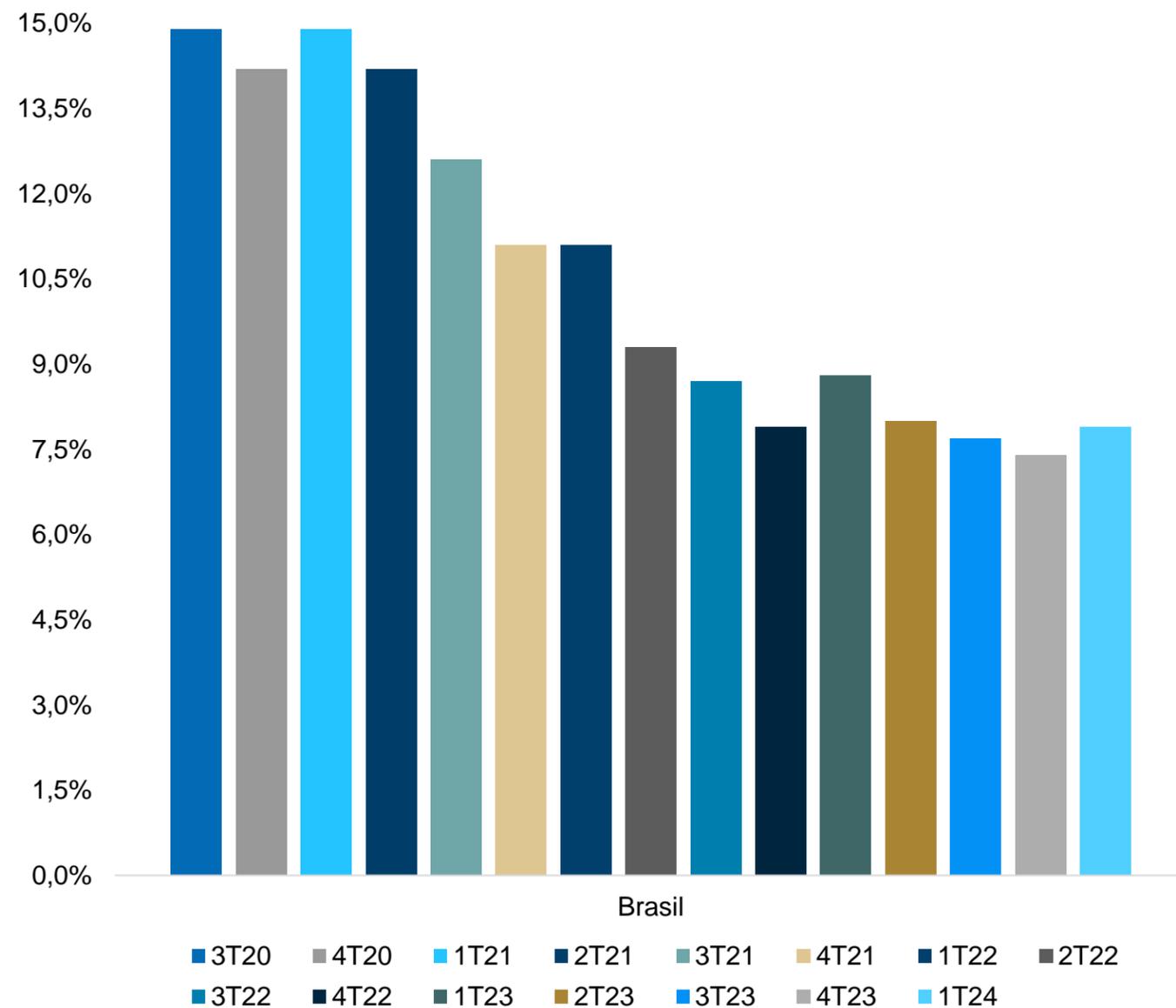
Economia



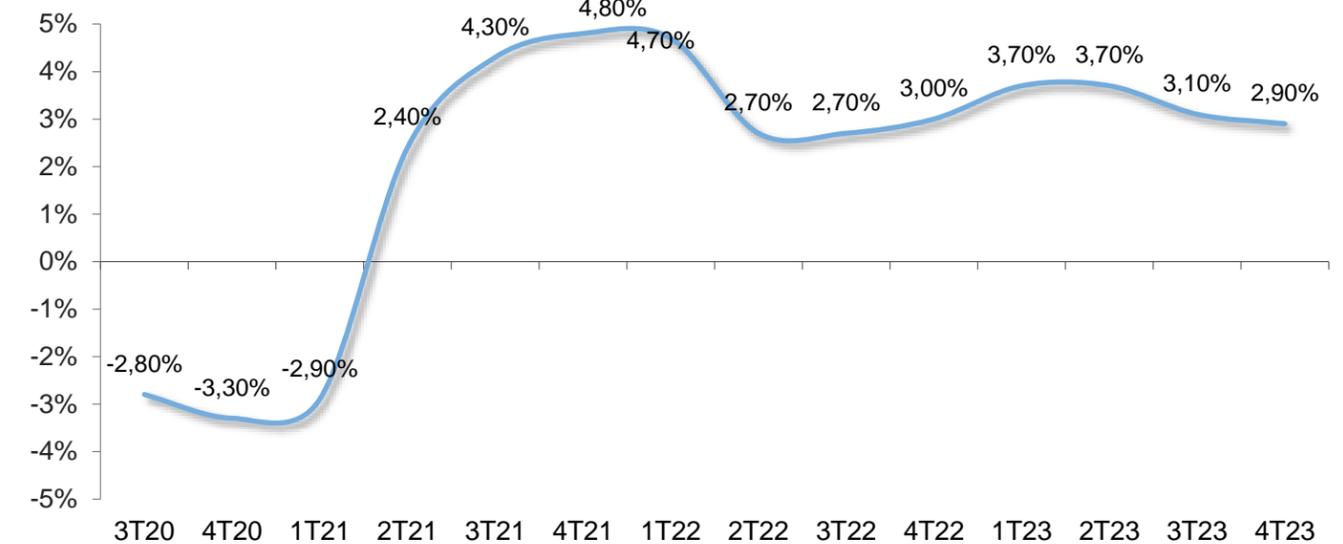
Economia

Apesar de ainda sofrer oscilações, o nível de desemprego vem caindo, o PIB tem crescido e as taxas de inflação se aproximam da meta do Banco Central, porém o nível de incerteza em relação à expansão econômica para este ano e para os próximos é alto, basicamente pela alta taxa de juros, queda no dinamismo e baixo investimento no setor industrial e difícil recuperação do poder de compra da população.

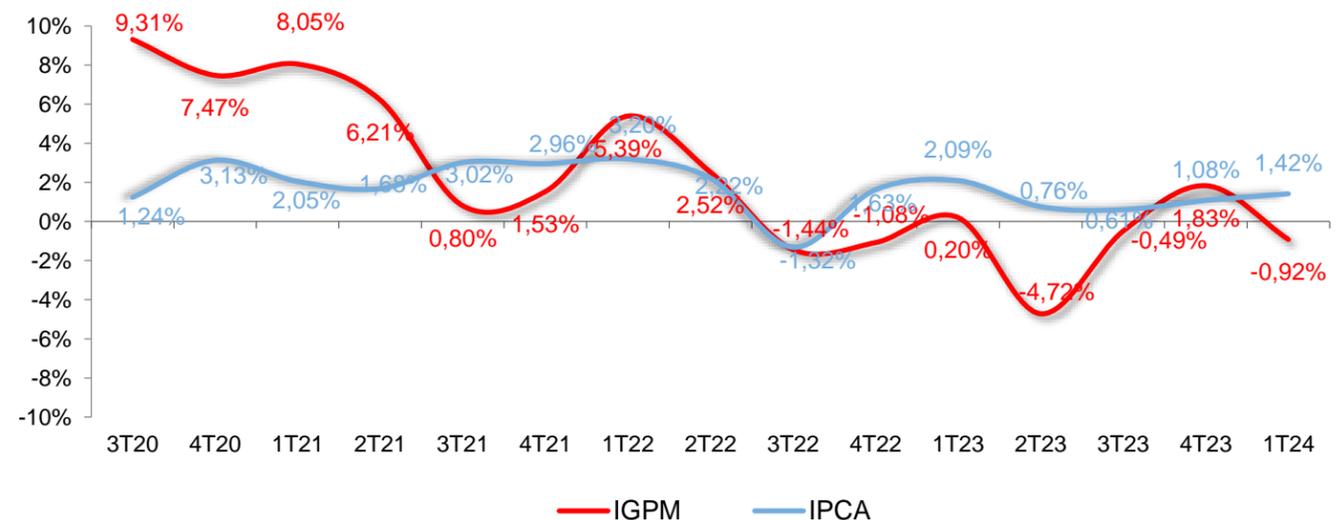
Taxa de Desemprego



PIB – a preços de mercado - Taxa acumulada em 4 trimestres (%)



Variação IPCA (trimestral) x IGPM (trimestral)



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, FGV

1T2024

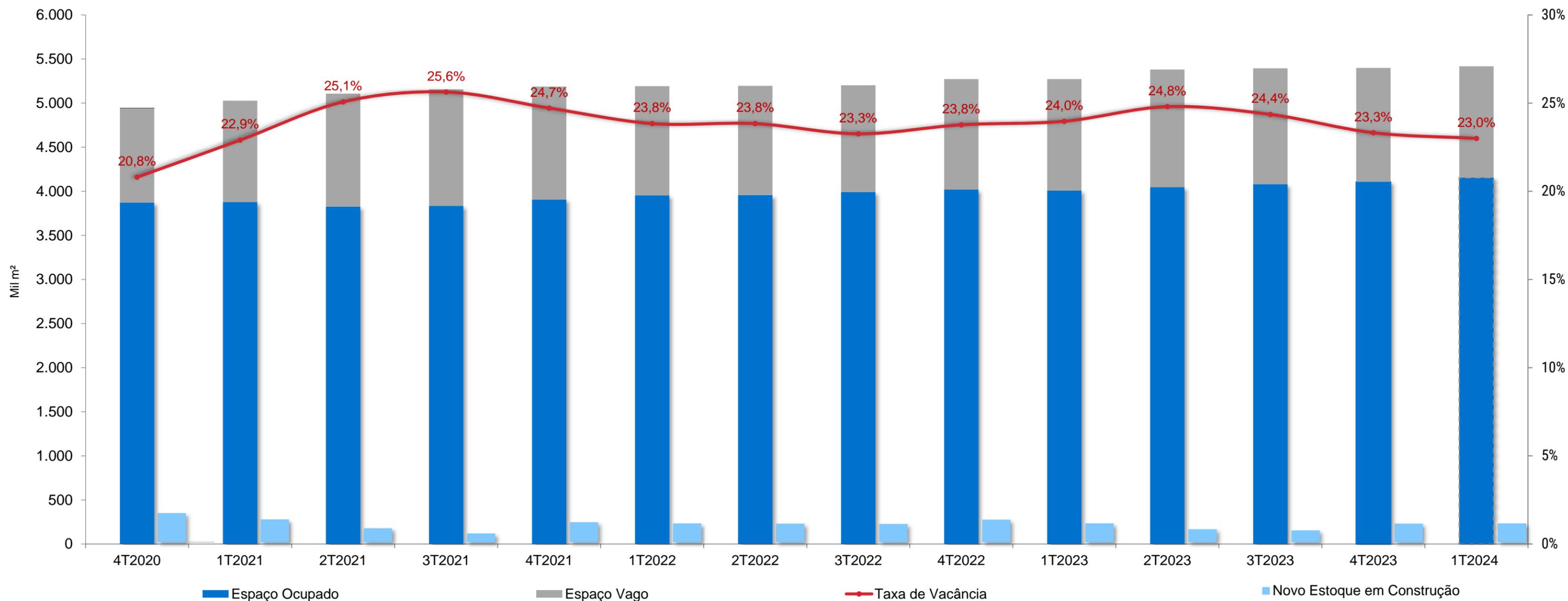
Indicadores de Mercado



Redução no crescimento do estoque e vacância em queda

O aumento do estoque de escritórios de alto padrão em São Paulo tem sido mais lento, no último ano cresceu 169 mil m², abaixo da média histórica de 232 mil m² de 2007 a 2023. A tendência de redução na atividade construtiva pode ser positiva para o mercado, evitando o aumento da oferta, sobretudo se a absorção se mantiver ou superar os patamares atuais.

Espaço Ocupado, Vago e Em Construção vs Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA

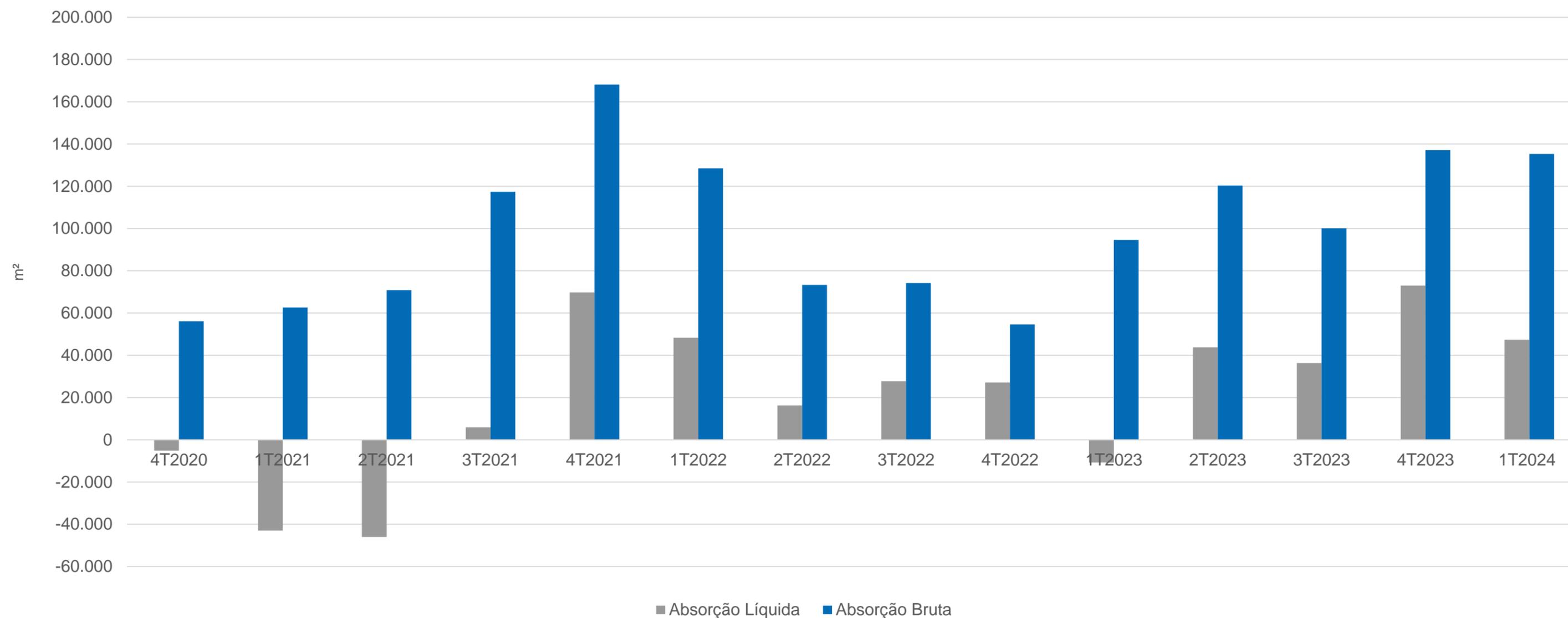


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Atividade de locação cresce em comparação ao último ano

A demanda tem se mostrado mais forte ao longo do ano, entretanto, a oscilação no volume de devoluções de espaços de escritórios levou a uma absorção líquida menor em relação ao trimestre anterior.

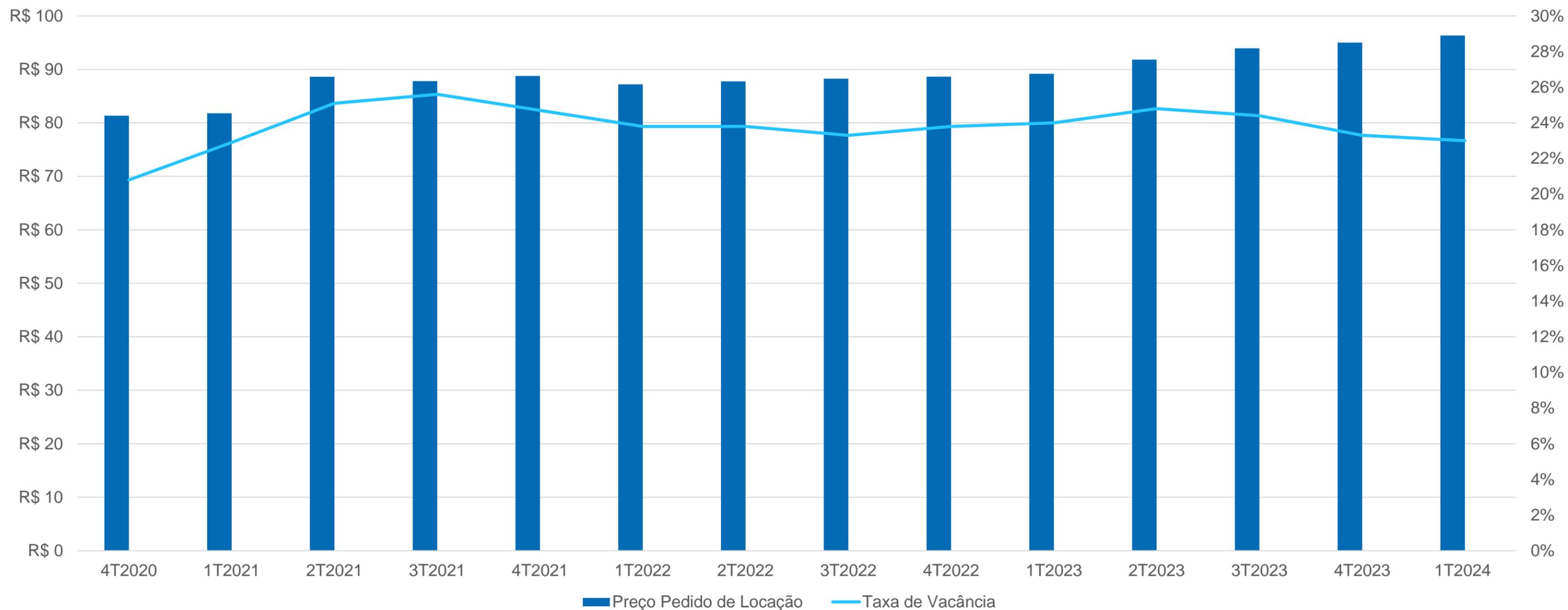
Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²) – Classe A, AA e AAA



Preço pedido médio de locação em alta

A recuperação na demanda e o novo estoque de qualidade sendo entregue tem resultado na gradativa valorização no preço pedido médio de locação.

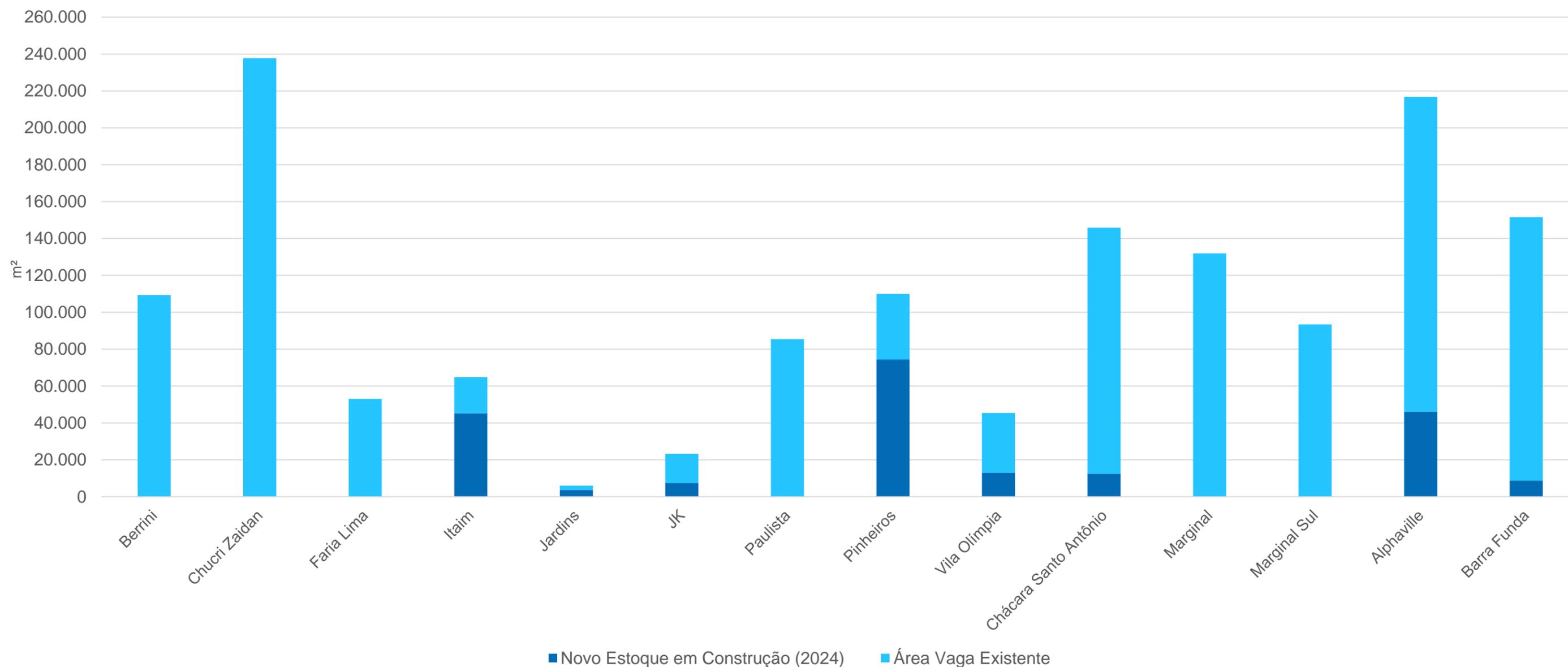
Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



Apesar de menor, o novo estoque previsto é alto, mas concentrado em poucas regiões

O volume de novo estoque previsto está predominantemente nas regiões secundárias que apresentam atualmente um grande volume de área vaga, levando a um aumento da superoferta. As principais regiões do mercado de escritórios não deve sofrer com o risco de aumento de oferta, com exceção de Pinheiros.

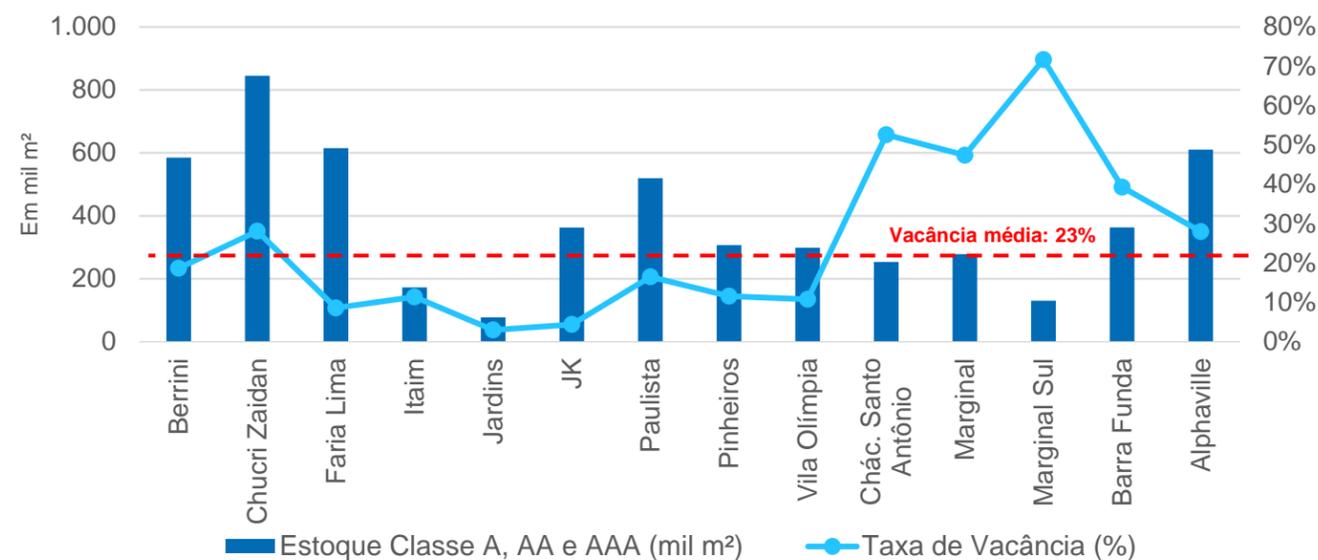
Área Vaga Existente vs. Novo Estoque em Construção por Região (m²) – Classe A, AA e AAA, previstos para 2024



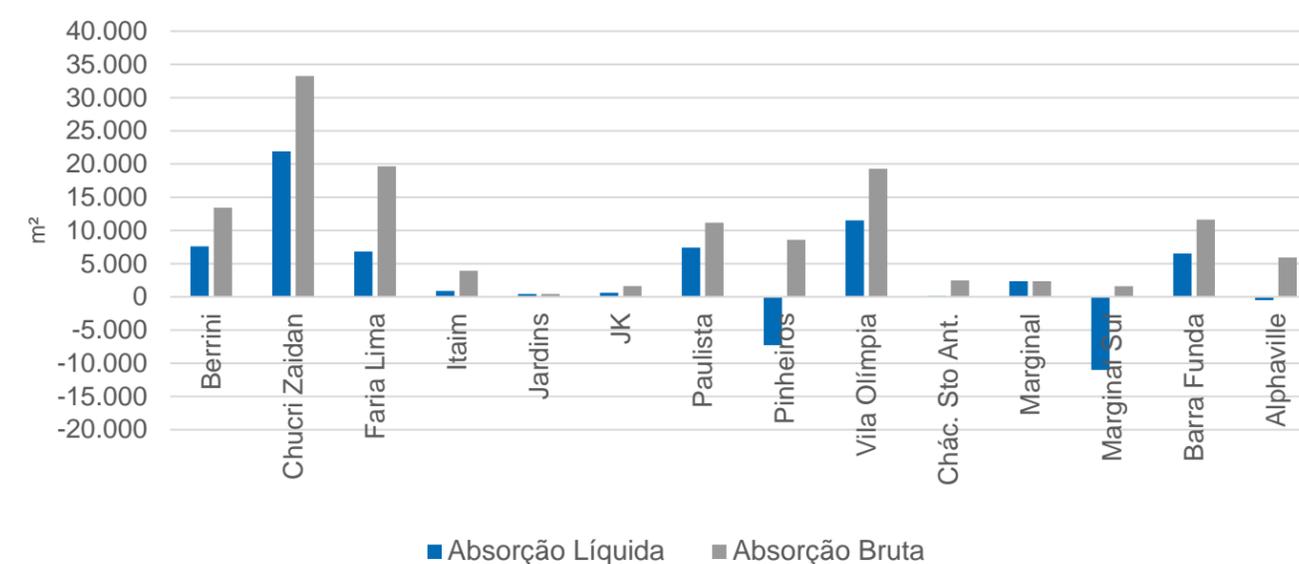
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Comparativos por Região

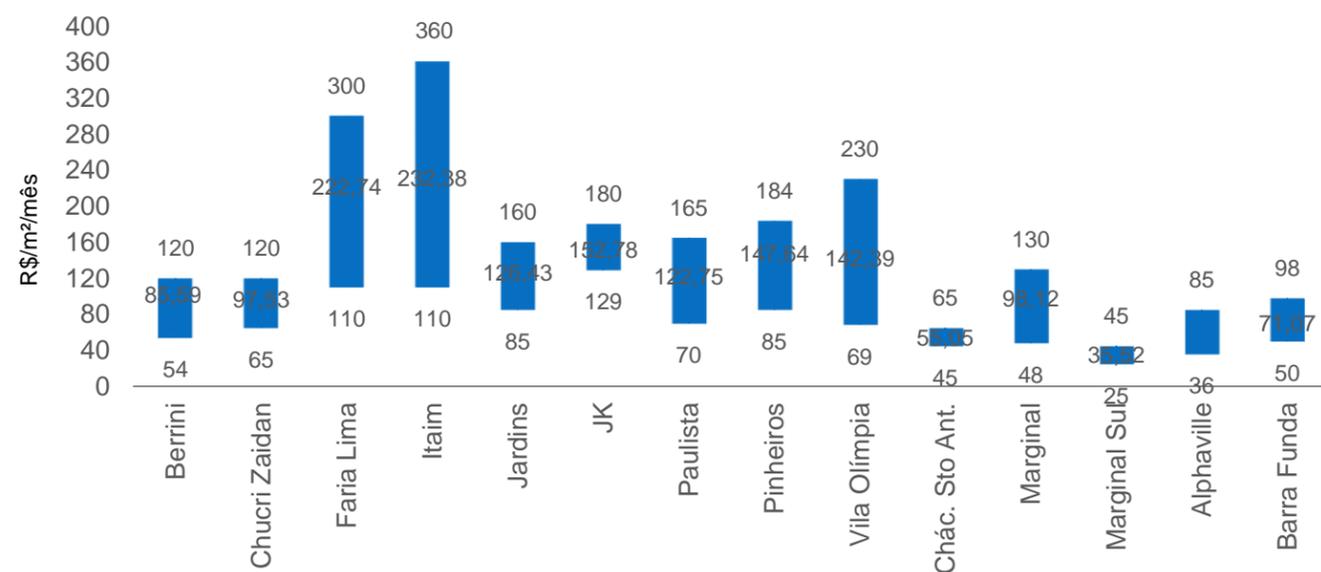
Estoque vs. Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



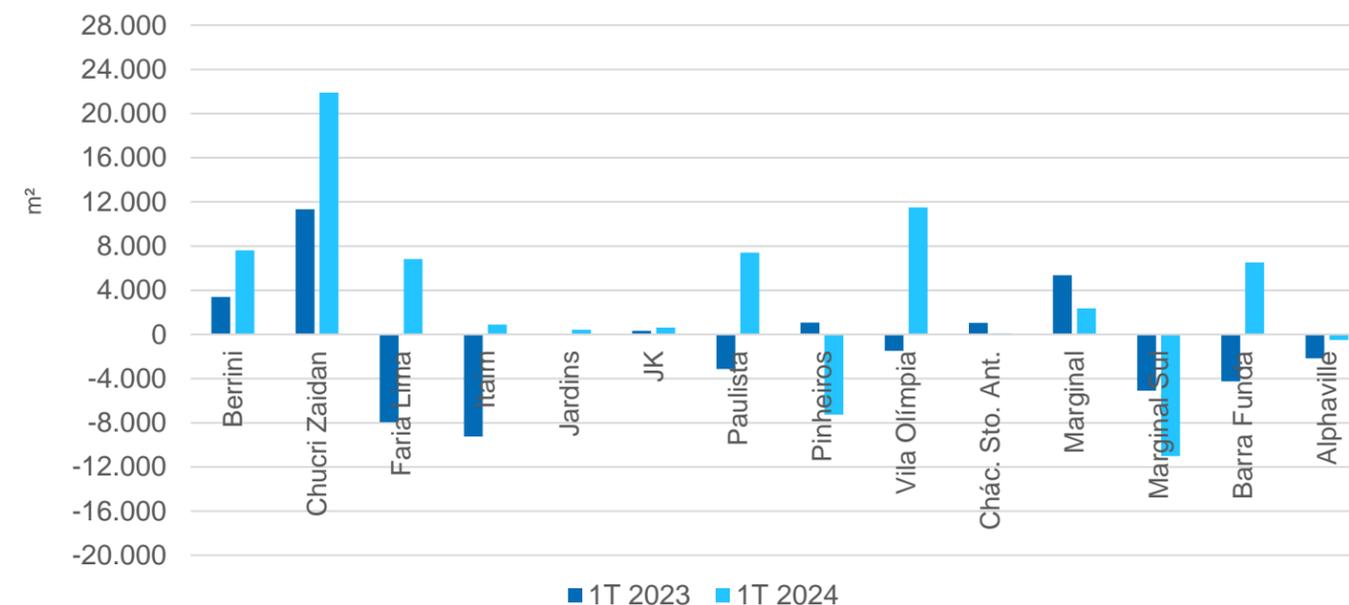
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região – Classe A, AA e AAA



Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região – Classe A, AA e AAA



Absorção Líquida - Variação Anual – Classe A, AA e AAA



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado



Para mais informações,
procure o seu contato na Newmark.

Para mais informações:

Mariana Hanania

*Head Pesquisa e Inteligência de Mercado
Brasil*

mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

NEWMARK BRASIL

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460, Cj. 71
Cep. 04548-005
São Paulo, SP, Brasil
t 5511-2737-3130

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 ngkf.com/research. Todas as informações contidas nesta publicação são derivadas de fontes consideradas confiáveis. Apesar de não duvidarmos da precisão de tais informações, a Newmark não é legalmente responsável pelas mesmas. Qualquer destinatário desta publicação não pode, sem a aprovação prévia por escrito da Newmark, distribuir, divulgar, publicar, transmitir, copiar, 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.

NEWMARK