
2T2024

São Paulo Mercado de Escritórios



NEWMARK

Análises de mercado



Economia

- Houve expansão acima da esperada de 0,8% no 1º trimestre em relação ao anterior e de 2,5% frente ao 1º trimestre de 2023 – resultando em uma revisão da projeção do crescimento do PIB de 1,9% para 2,3% no final de 2024.
- O crescimento foi forte no setor agropecuário (11,3%), e de 1,4% no de serviços. A indústria recuou 0,1%. Do lado da demanda, o dinamismo ficou por conta do leve aumento no consumo das famílias e no aumento de investimentos.
- O IPCA acumulado em 12 meses recuou de 4,5% em fevereiro para 3,9% em maio. Contudo, o recuo foi menor do que o projetado, devido à alta mais intensa dos alimentos. A expectativa de inflação para 2025 aumentou de 3,5% para 4%. A taxa de juros, que está em 10,50% a.a., não deverá sofrer mais quedas devido ao pessimismo com as ações do governo, que pioraram a percepção com a agenda de compromisso fiscal e o corte de gastos. A perspectiva para o dólar este ano, que ultrapassou os R\$ 5,70 devido à forte instabilidade no início de julho, é de que feche 2024 em R\$ 5,20.



Transações

- A maioria das regiões registrou aumento no volume de espaços ocupados, com exceção da Vila Olímpia e Faria Lima, que apresentaram um volume de devoluções ligeiramente acima da atividade de locação, resultando absorção líquida negativa de 1,4 mil m², 1 mil m² respectivamente.
- As regiões da Chucrí Zaidan, Berrini, Paulista e Pinheiros registraram os maiores aumentos no volume de espaço ocupado no trimestre.
- A maior parte das transações do trimestre cujos ocupantes foram divulgados envolveu empresas do setor de serviços, com predominância para financeiro/investimentos, tecnologia e marketing & publicidade, mas houve também importante participação da indústria, com destaque para a automotiva e papel & celulose.



Indicadores de Mercado

- A atividade do mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo manteve-se intensa no 2º trimestre.
- Apesar de pequena queda trimestral, a absorção bruta se manteve praticamente no mesmo patamar do 2º trimestre de 2023; a absorção líquida subiu substancialmente, duplicando o indicador em relação ao trimestre passado;
- Mesmo com 40 mil m² de novo estoque entregue – o dobro do trimestre passado – a taxa de vacância caiu de 23% para 21,8%, o mais baixo percentual dos últimos 13 trimestres;
- Houve valorização no preço pedido médio de locação, que fechou em R\$ 99,08/m²/mês considerando todas as regiões pesquisadas em São Paulo, 2,8% acima do trimestre passado e 8% acima do mesmo período do ano passado.



Perspectivas

- O números do 1º semestre de 2024 denotam um ano promissor. O crescimento no volume de espaços ocupados – absorção líquida acumulada de 136 mil m² – é praticamente equivalente ao registrado em todo o ano passado (142 mil m²). A taxa de vacância é a mais baixa desde 2021 e o preço pedido de locação segue em rota crescente, o que vem aumentando a confiança de proprietários em uma recuperação consistente do segmento.
- Mesmo com o significativo volume de novo estoque previsto para o final do ano, tudo indica que a taxa de vacância deve oscilar pouco.
- Contudo, devemos ponderar que o grau de incerteza político-econômica ainda é elevado, podendo afetar os planos de crescimento e investimento das empresas, impactando o ritmo das negociações no mercado imobiliário corporativo.

2T2024

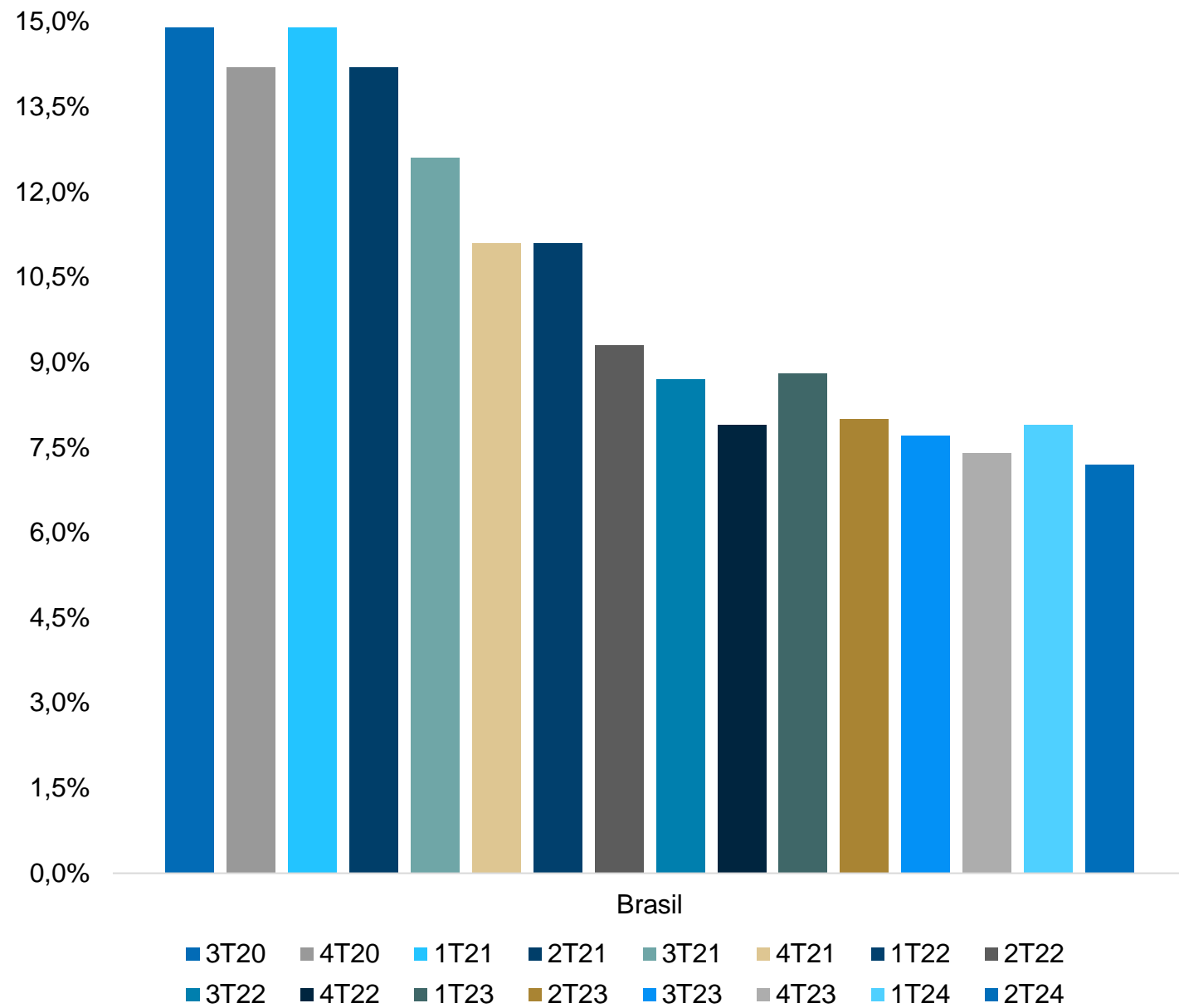
Economia



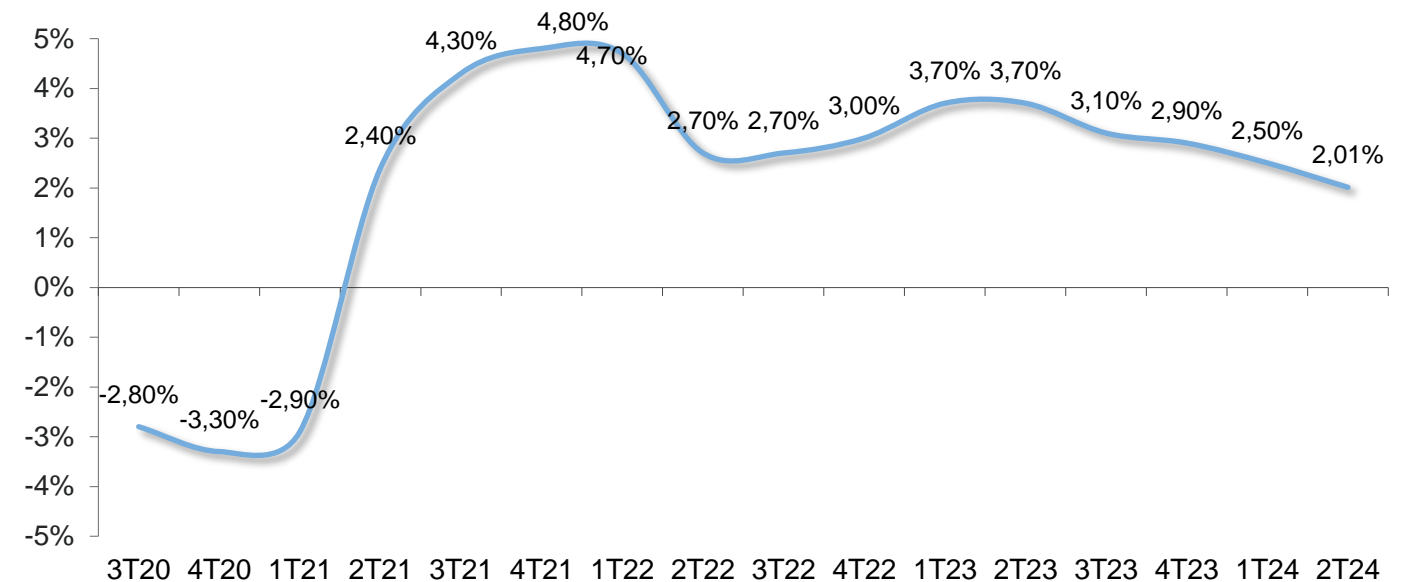
Economia

Apesar de ainda sofrer oscilações, o nível de desemprego vem caindo, o PIB tem crescido além das expectativas mas a inflação se afastando da meta do Banco Central (3,5%), o que tem aumentado o nível de incerteza em relação ao dinamismo da atividade econômica para este ano e para os próximos. A pausa no ciclo de cortes de juros em 10,5% pode impactar na velocidade de transações no setor.

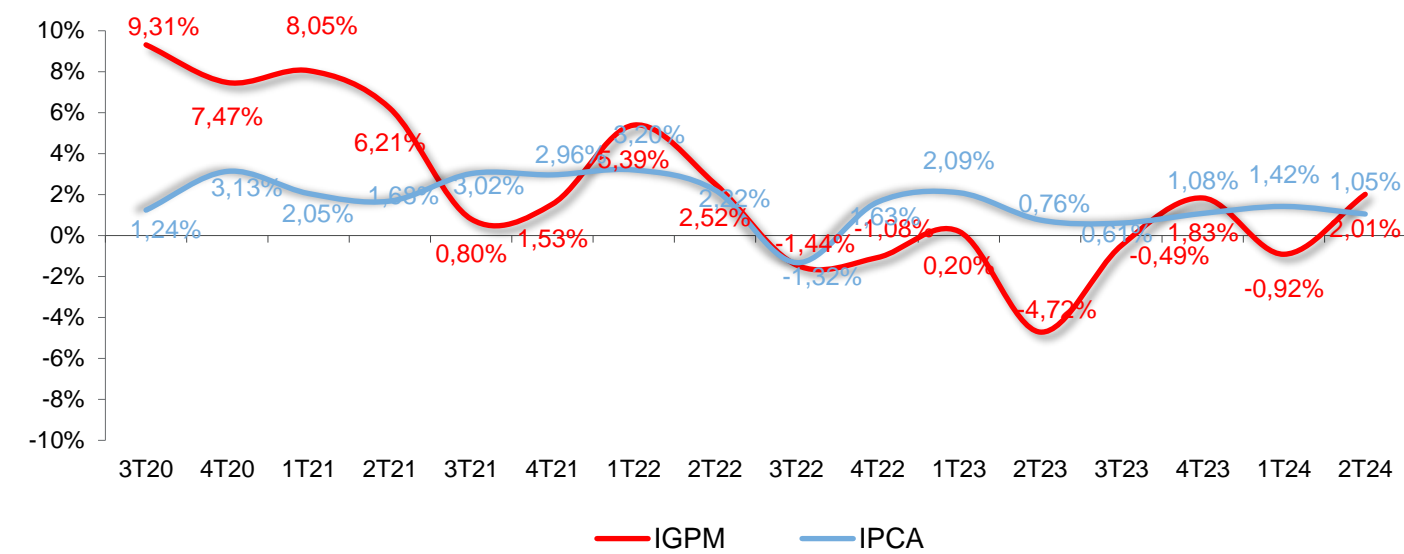
Taxa de Desemprego



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



Variação IPCA (trimestral) x IGPM (trimestral)



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, FGV

1T2024

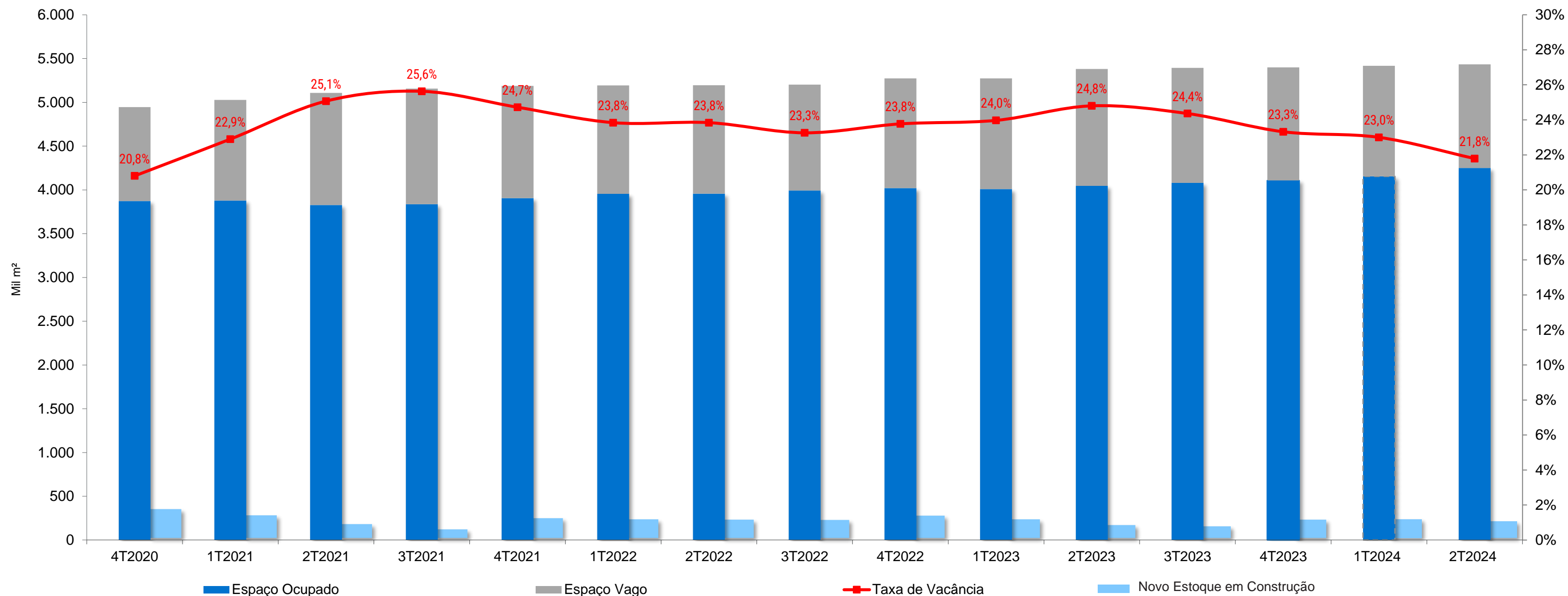
Indicadores de Mercado



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, em 2023 cresceu 145 mil m², abaixo da média histórica de 232 mil m² de 2007 a 2023. A tendência de redução na atividade construtiva pode ser positiva, contribuindo para a redução da oferta vaga em determinadas regiões, 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

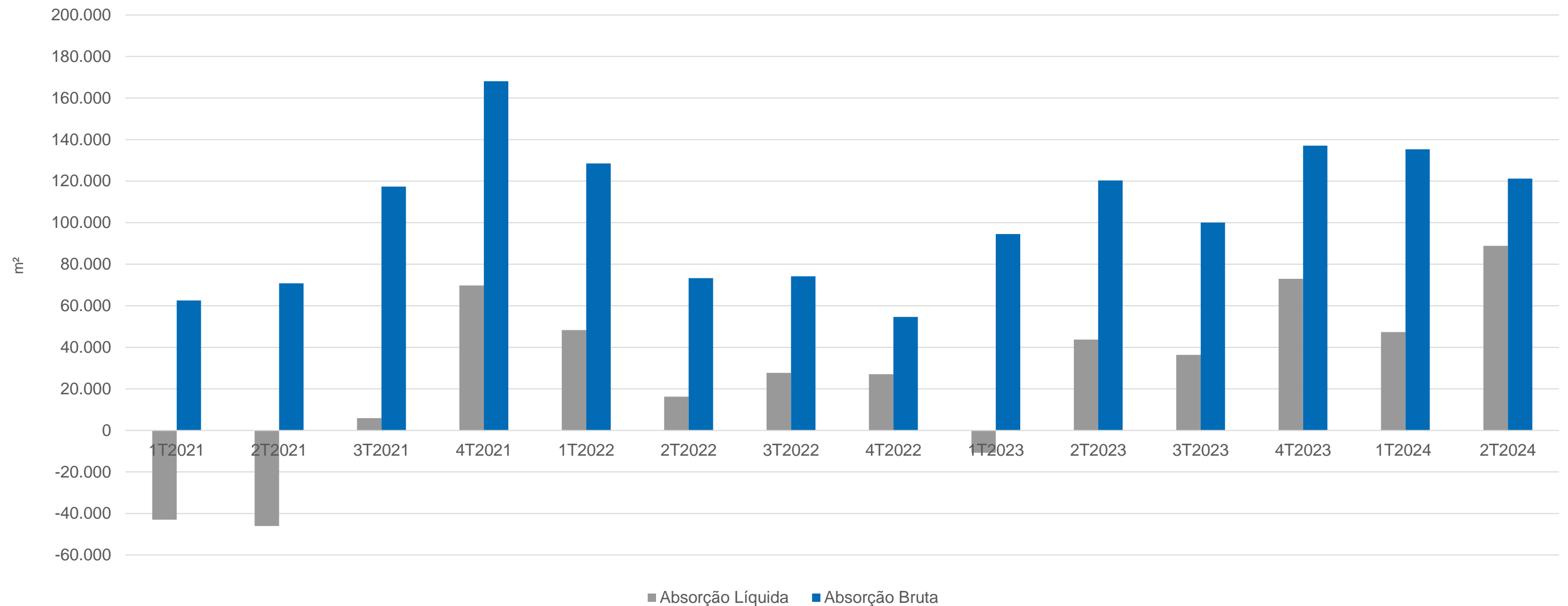


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Atividade de locação segue crescente

Apesar de pequena queda trimestral, a absorção bruta se manteve praticamente no mesmo patamar do 2º trimestre de 2023 e a absorção líquida subiu substancialmente, indicando redução no volume de devoluções

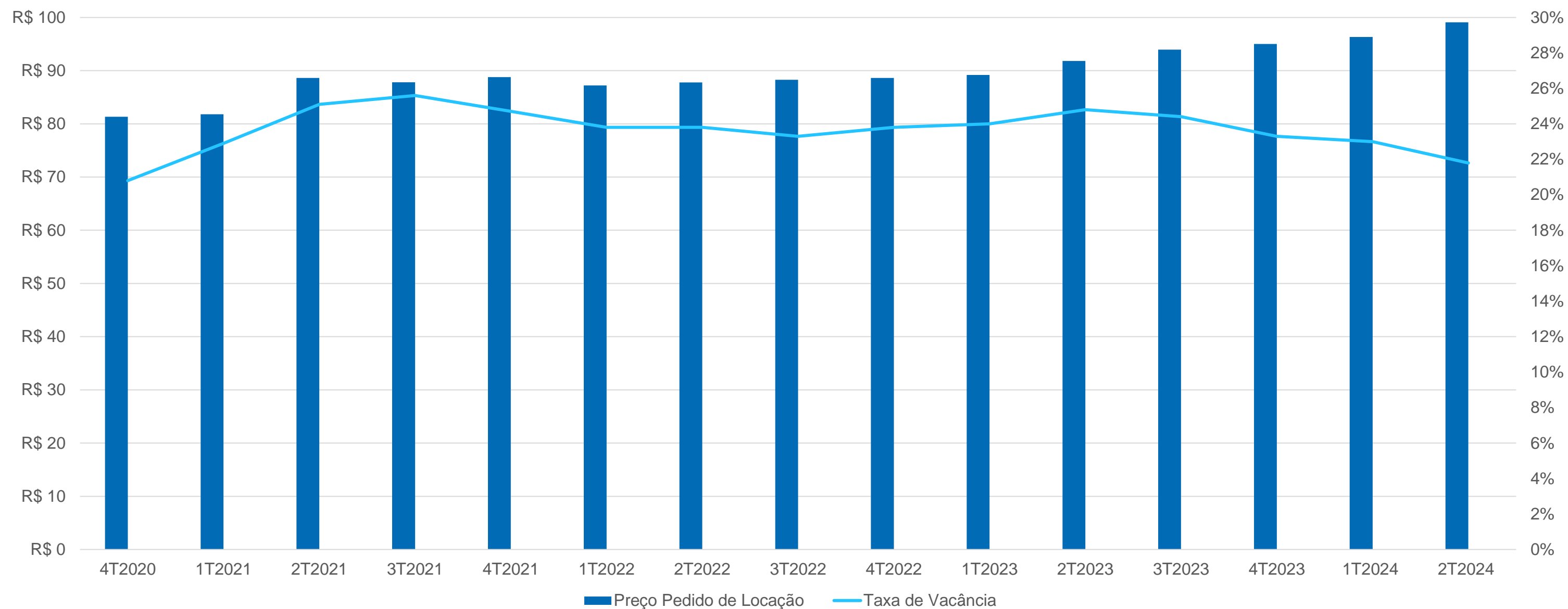
Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²) – Classe A, AA e AAA



Trajetória de alta do preço pedido médio de locação

Resultante da recuperação na demanda e o novo estoque de qualidade sendo entregue, o preço pedido médio de locação segue em gradativa valorização.

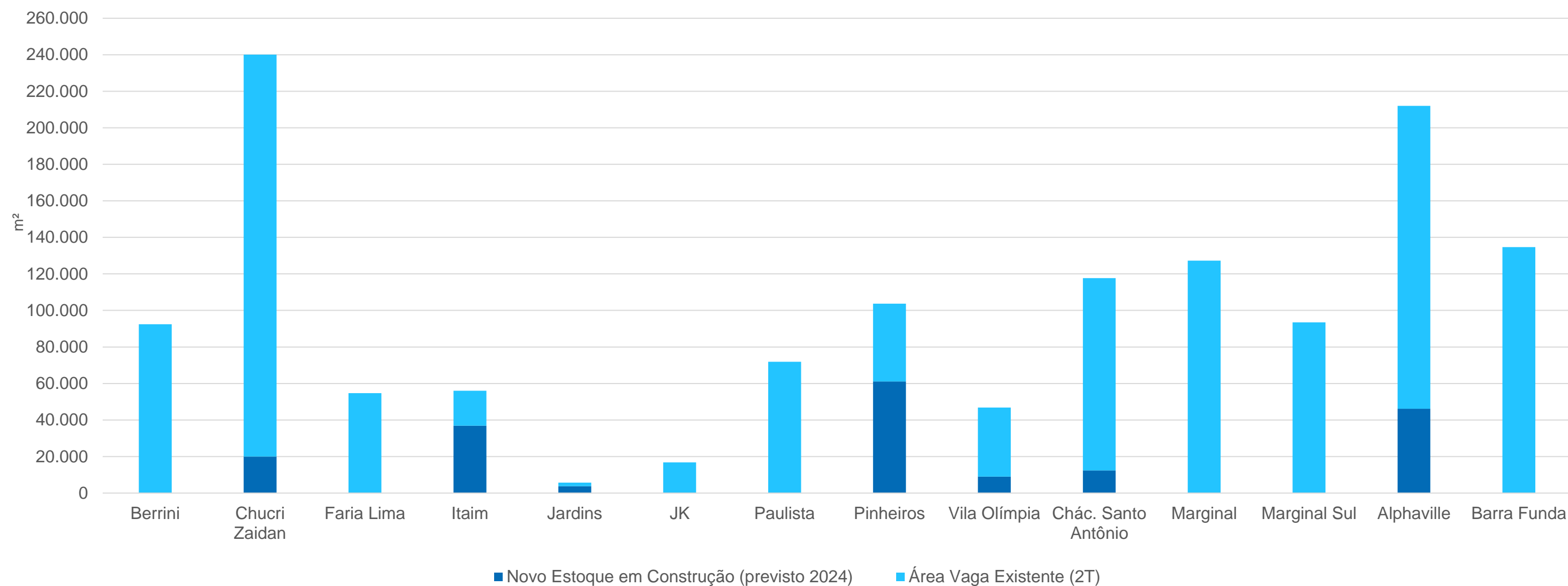
Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



O novo estoque previsto ainda é alto, mas concentrado e não deve apresentar risco na maioria das regiões

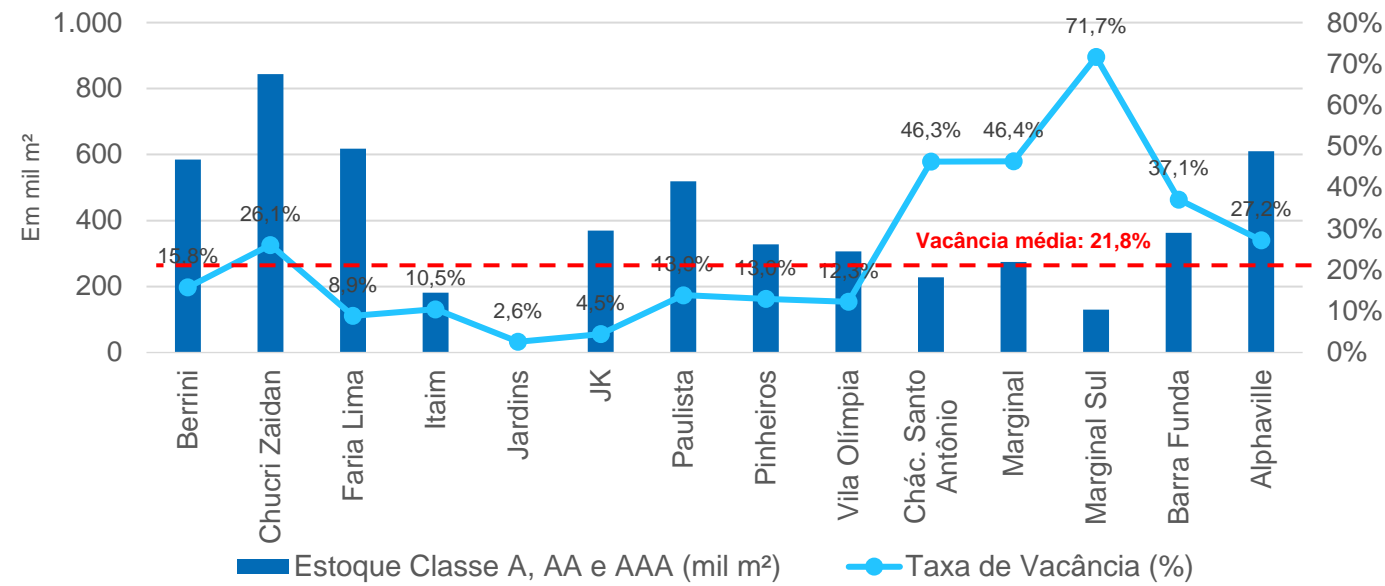
O maior volume de novo estoque previsto está em Alphaville que hoje possui grande volume de área vaga, levando ao aumento da oferta. As demais regiões não devem correr risco de aumento de oferta com o novo estoque previsto.

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

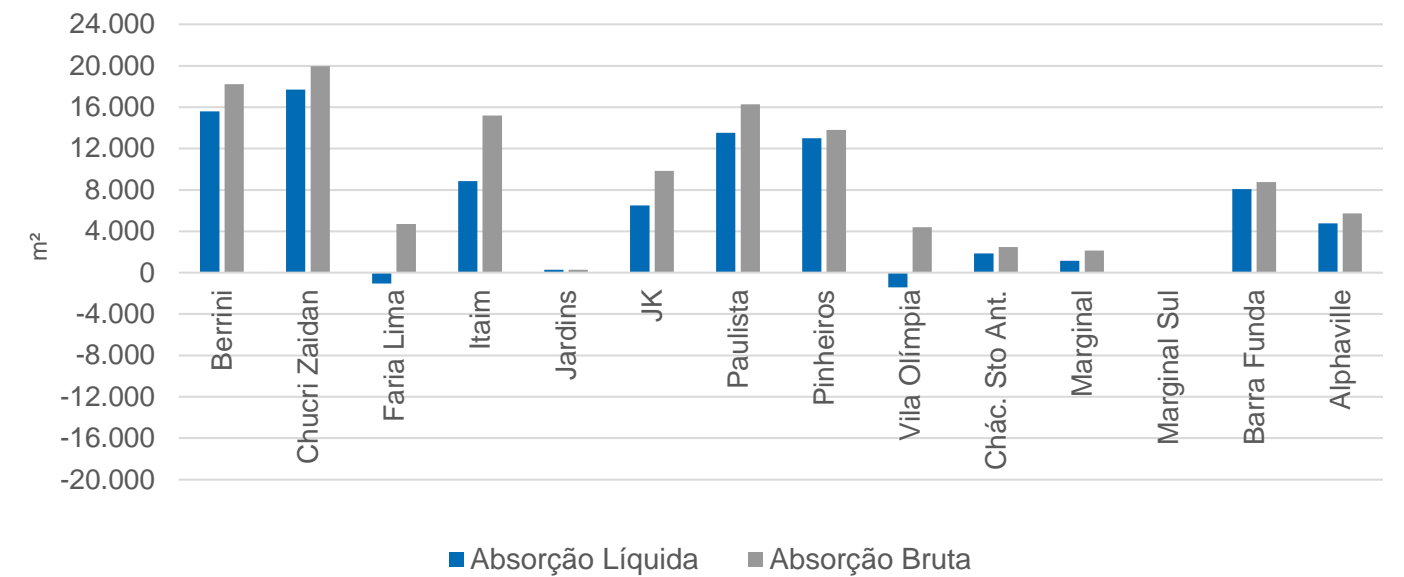


Comparativos por Região

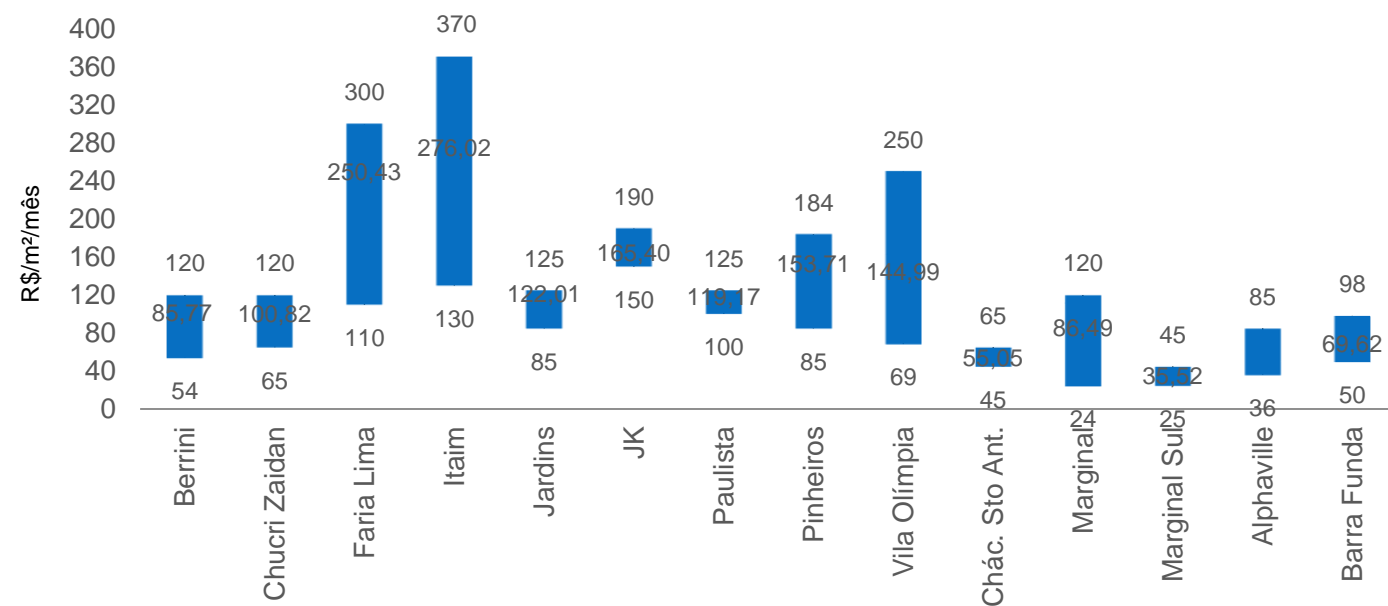
Estoque vs. Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



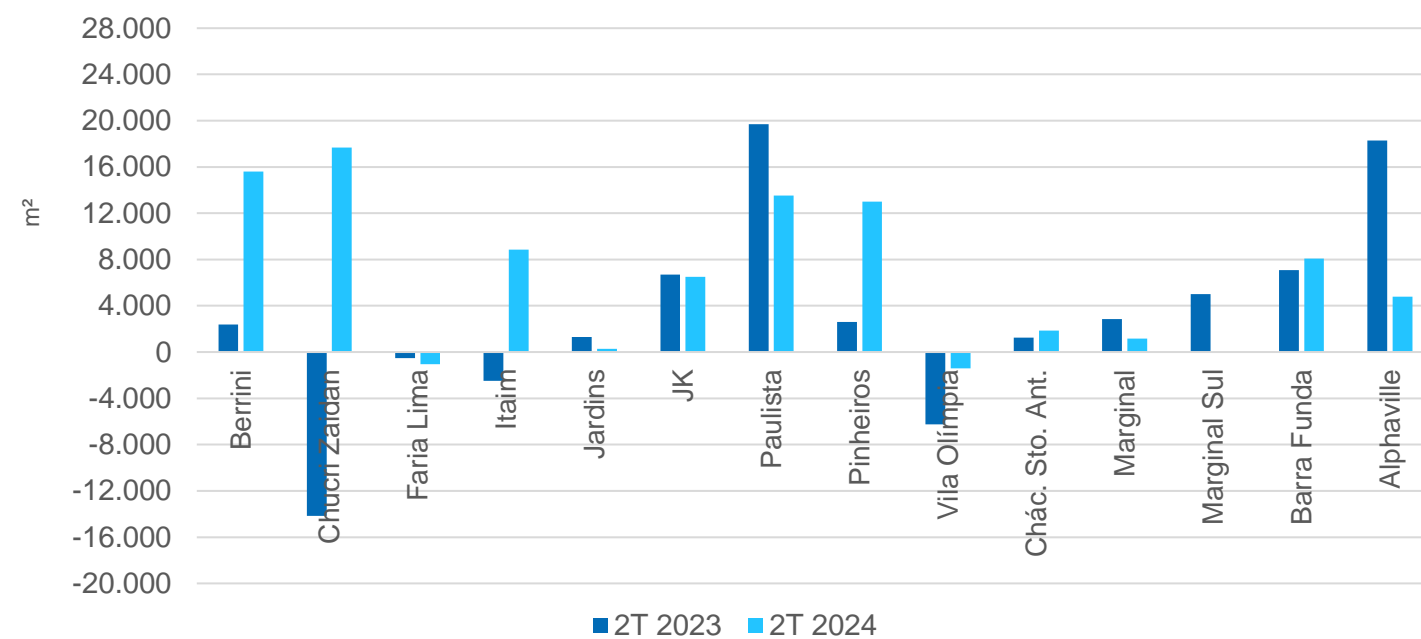
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região – Classe A, AA e AAA



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



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





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