
3T2024

São Paulo Mercado de Escritórios



NEWMARK

Análises de mercado

Economia

- O ambiente externo é desafiador, com incertezas sobre a desaceleração econômica nos EUA e a postura do Fed. Os bancos centrais globais buscam alinhar a inflação às metas em meio a pressões no mercado de trabalho, exigindo cautela dos países emergentes.
- No Brasil, os indicadores econômicos e de emprego superaram as expectativas, levando a uma revisão da projeção de crescimento do PIB para 2024, que subiu de 2,3% para 3,2%. Apesar disso, espera-se um crescimento mais lento no segundo semestre de 2024, e a previsão para 2025 é de 2%.
- A inflação, medida pelo IPCA, foi mantida em 4,37% para 2024, com estimativas de 3,97% para 2025 e 3,6% e 3,5% para 2026 e 2027, respectivamente. Para conter a demanda aquecida, a Selic foi elevada de 10,5% para 10,75%, com expectativas de que termine 2024 em 11,75% e caia para 10,75% em 2025. O dólar também foi ajustado, de R\$ 5,35 para R\$ 5,40 no fim de 2024, e de R\$ 5,30 para R\$ 5,35 em 2025.

Transações

- A atividade de locação manteve-se aquecida, com uma absorção bruta de 167 mil m² no trimestre, a maior em 7 anos. No acumulado de 2024, a absorção já soma 424 mil m², quase igual ao total de 2023 (452 mil m²). A absorção líquida também está alta, totalizando 220,5 mil m², 55% acima de todo o ano passado.
- A maioria das regiões viu aumento nos espaços ocupados, exceto Alphaville, Jardins e Itaim, que registraram devoluções superiores à locação, resultando em absorções líquidas negativas. A região da Chucru Zaidan teve a maior absorção líquida do trimestre, com 29,5 mil m², seguida por Barra Funda (13 mil m²) e Paulista (12 mil m²).
- As transações foram dominadas por empresas do setor de serviços, especialmente nas áreas de tecnologia e finanças, mas a indústria e o varejo também tiveram participação significativa.

Indicadores de Mercado

- O mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo continua apresentando um desempenho positivo, com sinais de uma recuperação sólida.
- A atividade de locação foi a maior desde 2021, com uma absorção bruta trimestral de 167 mil m². Apesar da estabilidade trimestral da absorção líquida, o indicador é alto;
- Mesmo com 47 mil m² de novo estoque entregue, a taxa de vacância caiu para 20,9%, o mais baixo percentual dos últimos 14 trimestres;
- Houve valorização no preço pedido médio de locação, fechando em R\$ 106,6/m²/mês considerando todas as regiões pesquisadas em São Paulo – a maior média desde 2015.

Perspectivas

- Os dados de 2024 mostram uma recuperação consistente do mercado imobiliário, com uma absorção líquida de 220,5 mil m², quase o dobro da média histórica de 120 mil m². Espera-se que esse indicador se aproxime dos 250 mil m² de 2017, que foi o melhor resultado da série histórica.
- A taxa de vacância atingiu o nível mais baixo em 14 trimestres, e os preços de locação estão subindo, reforçando a confiança dos proprietários na recuperação do setor. Apesar de um volume significativo de novos edifícios programados, prevê-se que a taxa de vacância varie pouco, podendo até haver uma redução, dependendo do novo estoque e das absorções.
- No entanto, incertezas no cenário político-econômico podem afetar os planos de crescimento e investimento das empresas, impactando as negociações no mercado imobiliário corporativo.

3T2024

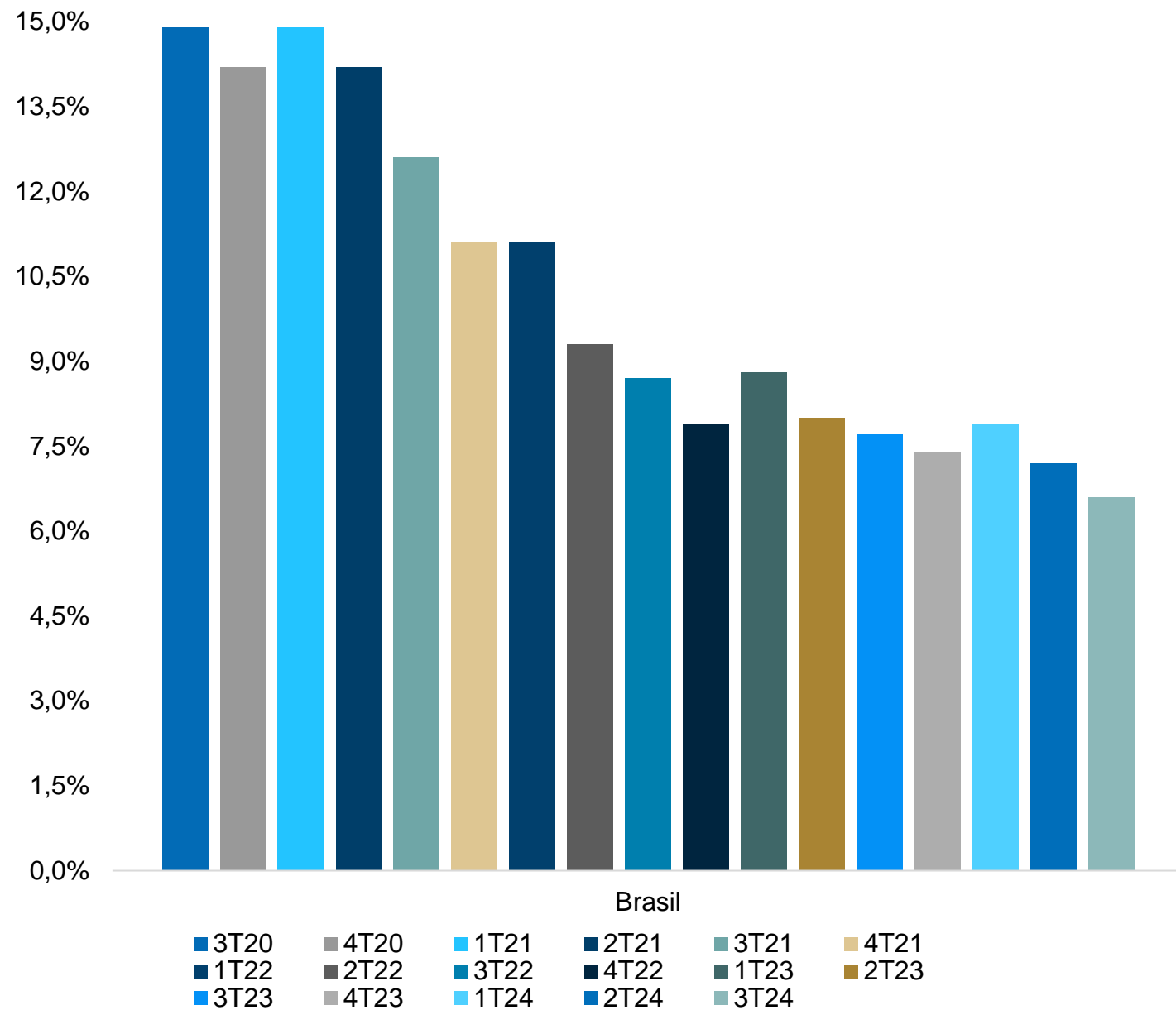
Economia



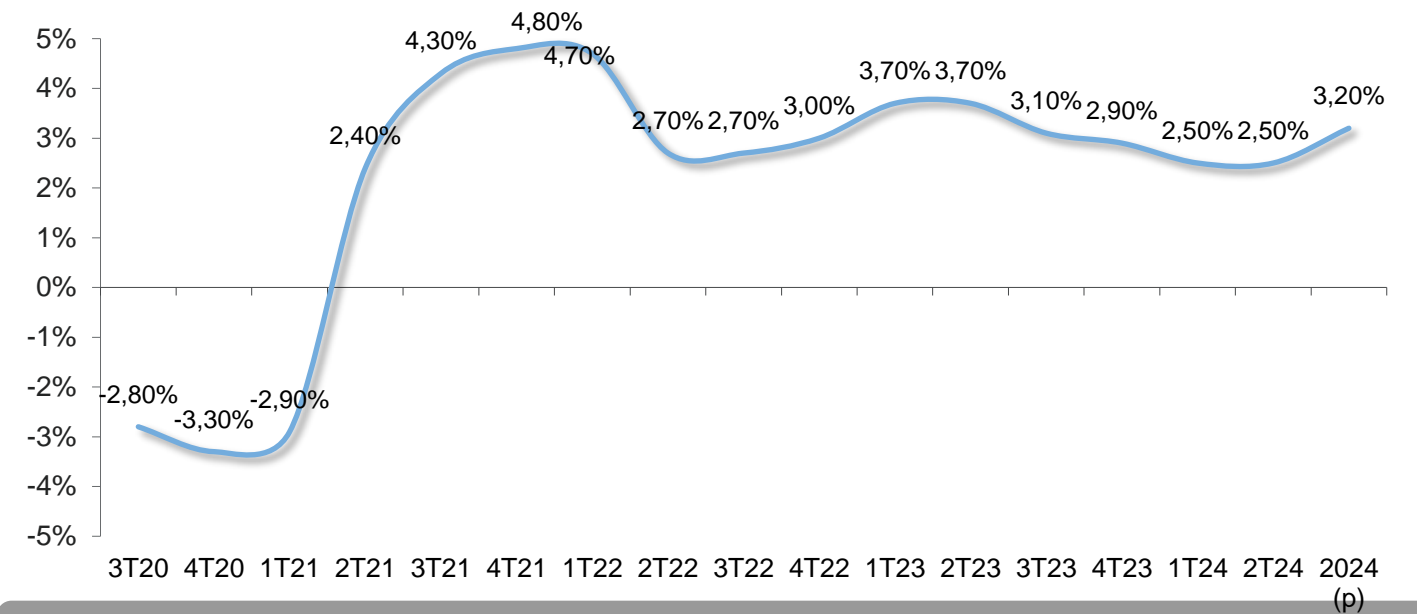
Economia

Embora ainda enfrente oscilações, o nível de desemprego está em queda, e o PIB tem superado as expectativas. Entretanto, a inflação está se distanciando da meta do Banco Central (3,5%), aumentando a incerteza sobre o dinamismo da atividade econômica, tanto para este ano quanto para os próximos. Para conter a demanda aquecida, o Copom estabeleceu alta na Selic de 10,5% para 10,75%; analistas esperam um novo aumento, a Selic deve encerrar 2024 em 11,75% ao ano

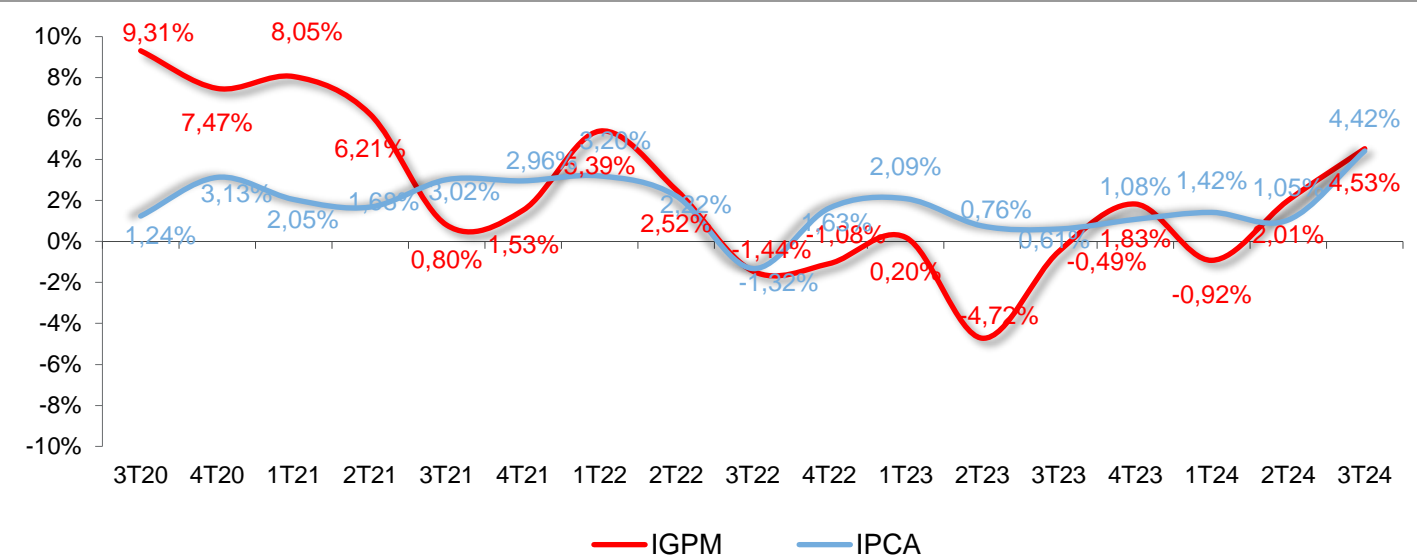
Taxa de Desemprego



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



Variação IPCA (trimestral) x IGPM (trimestral)



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, FGV

3T2024

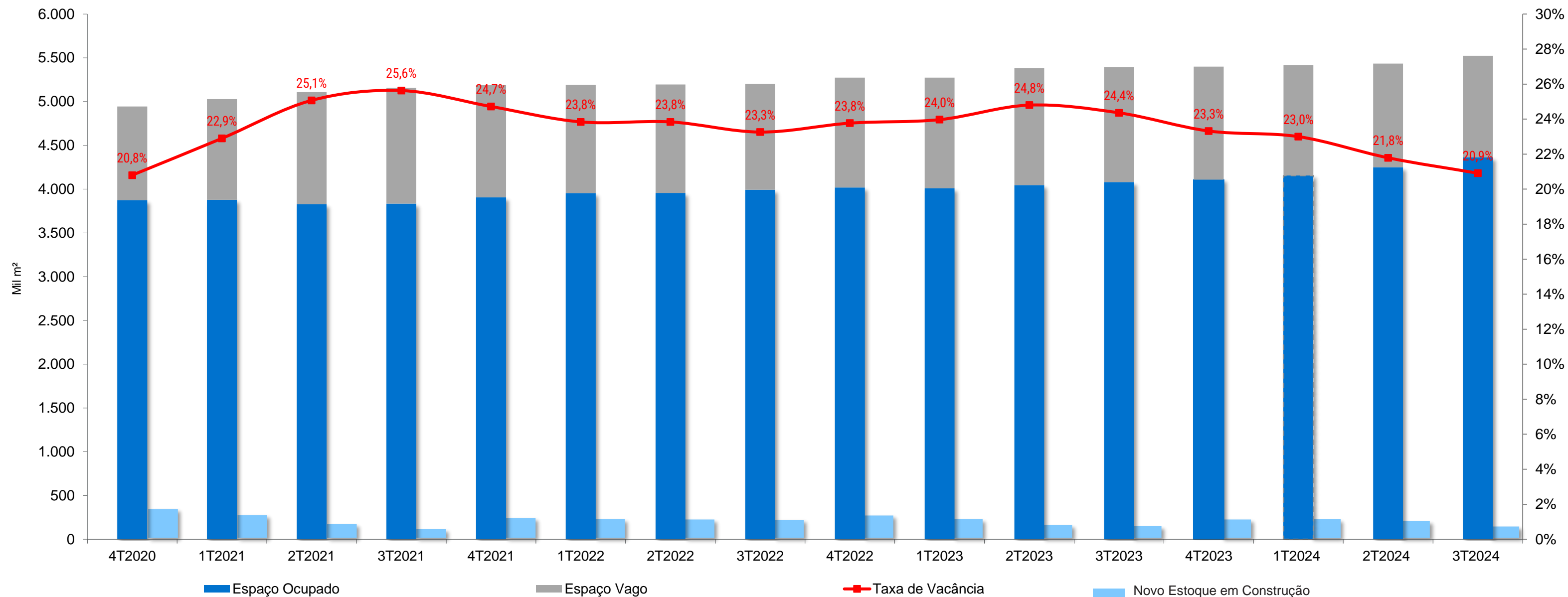
Indicadores de Mercado



Leve queda anual do novo estoque entregue

A entrega de novo estoque vem perdendo dinamismo e cresceu 145 mil m² em 2023, volume abaixo da média histórica de 232 mil m² de 2007 a 2023. O novo estoque acumulado este ano está em 105,5 mil m², 13% inferior ao registro acumulado no mesmo período do ano passado. Mesmo com a entrada de novos edifícios, houve novamente queda na taxa de vacância de 21,8% para 20,9%, reflexo do aquecimento da demanda

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

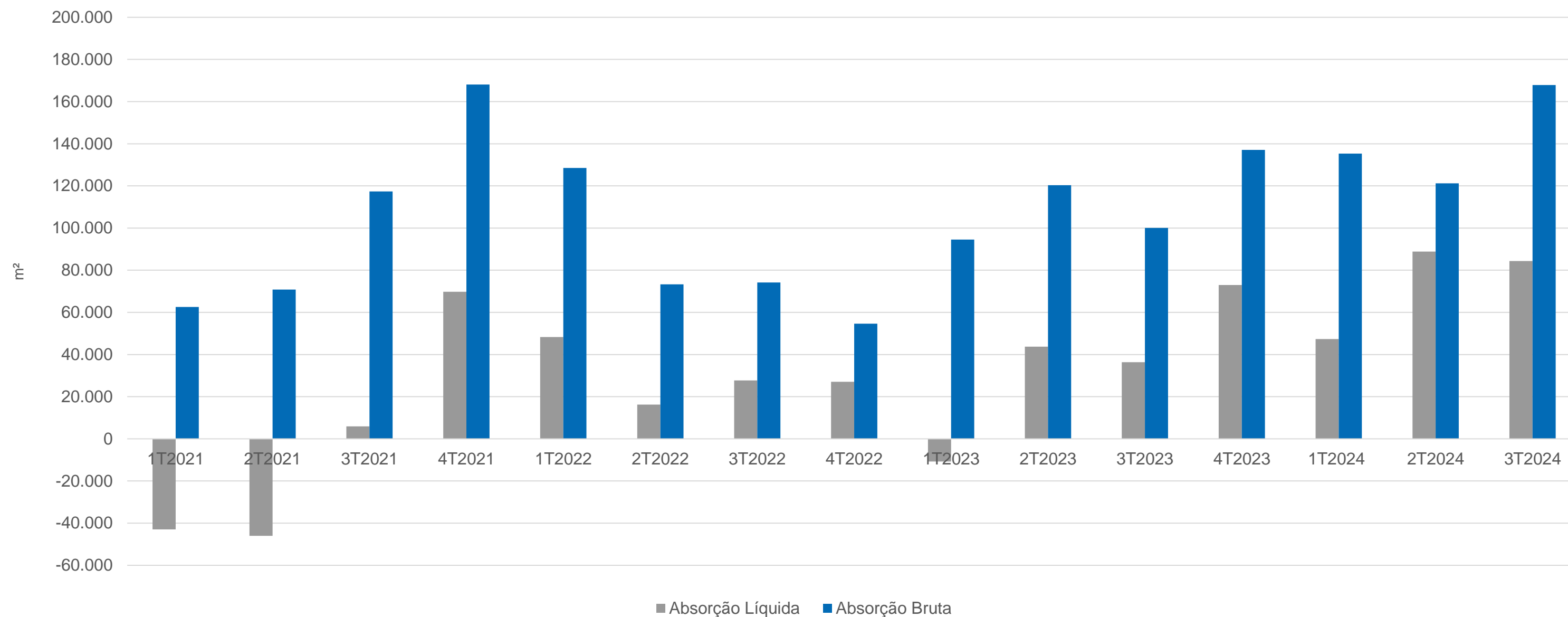


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Absorção bruta e líquida superam indicadores de 2023

A atividade de locação seguiu aquecida, com absorção bruta de 167 mil m² no trimestre, acumulando 424 mil m², praticamente o mesmo registro acumulado em todo 2023 (452 mil m²). A absorção líquida segue alta, e, no acumulado do ano soma 220,5 mil m², 55% maior do que o registrado em todo 2023 e quase o dobro da média histórica de 120 mil m² (2007 a 2023).

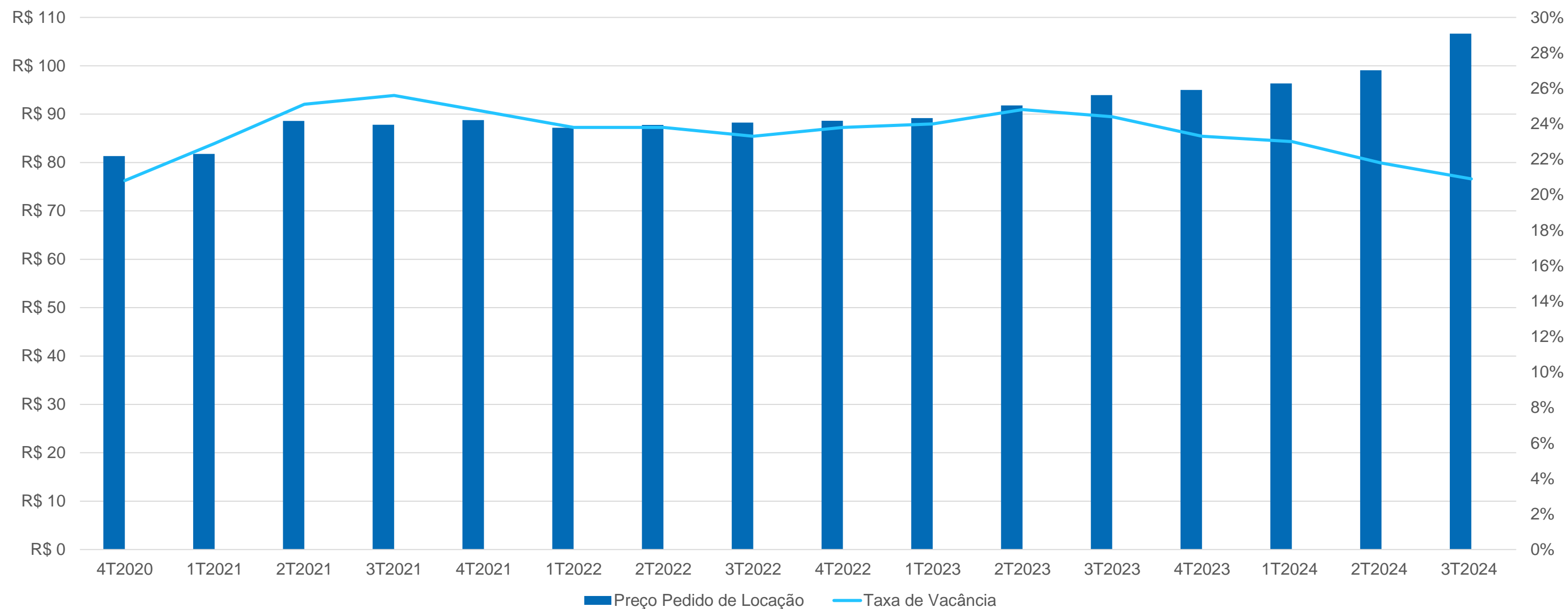
Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²) – Classe A, AA e AAA



Valorização nos preços de locação: novos edifícios impulsionam preços

Tendo em vista a intensificação da demanda e do volume do novo estoque entregue de alta qualidade, chegando ao mercado com preços elevados, o preço pedido médio de locação apresentou valorização significativa, fechando o 3º trimestre em R\$106,6/m²/mês, 7,6% acima do trimestre passado e de 13,5% acima do praticado no mesmo período de 2023

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

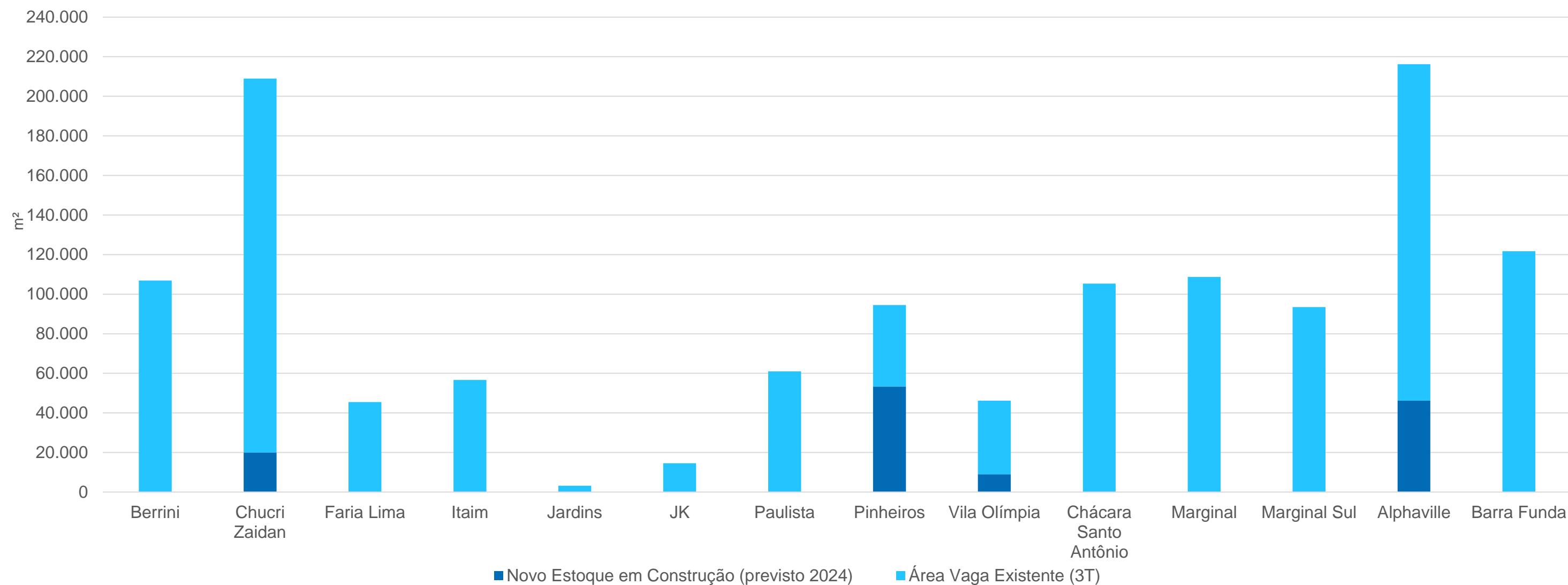


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

O novo estoque em construção não oferece risco de superoferta na maioria do mercado

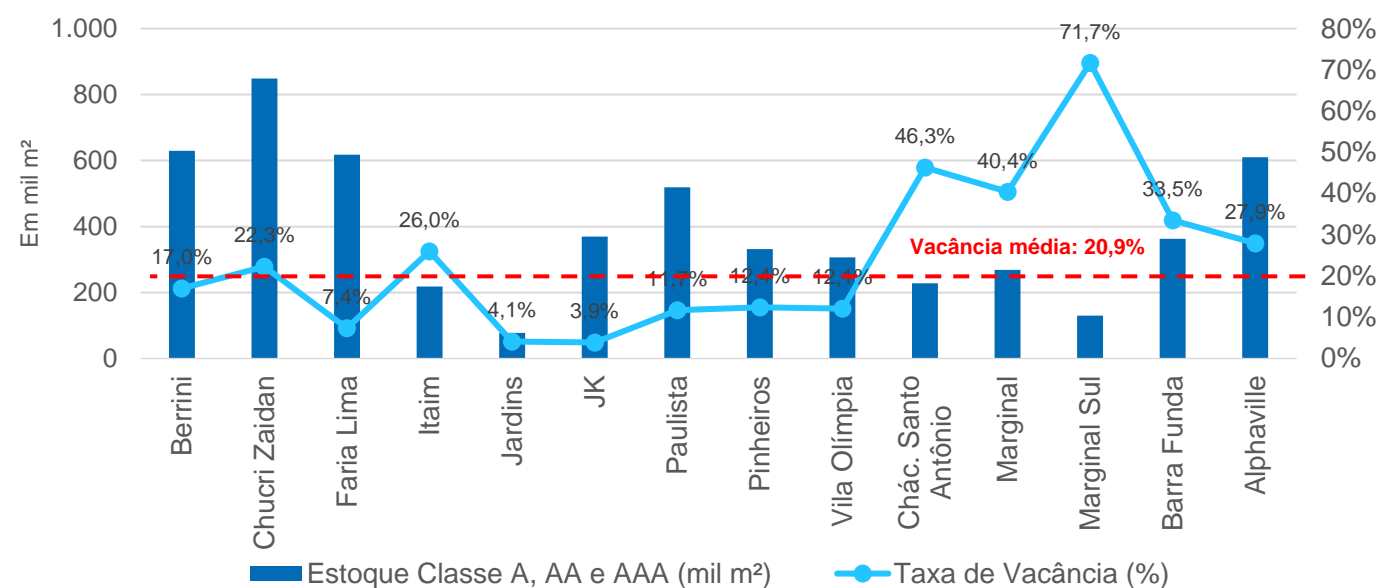
A maioria das regiões de edifícios corporativos de alto padrão não deve enfrentar risco de aumento na oferta devido ao novo estoque em construção, exceto Alphaville e Chucuri, que atualmente possuem um grande volume de áreas vagas. Isso resultará em um aumento da oferta nas regiões

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

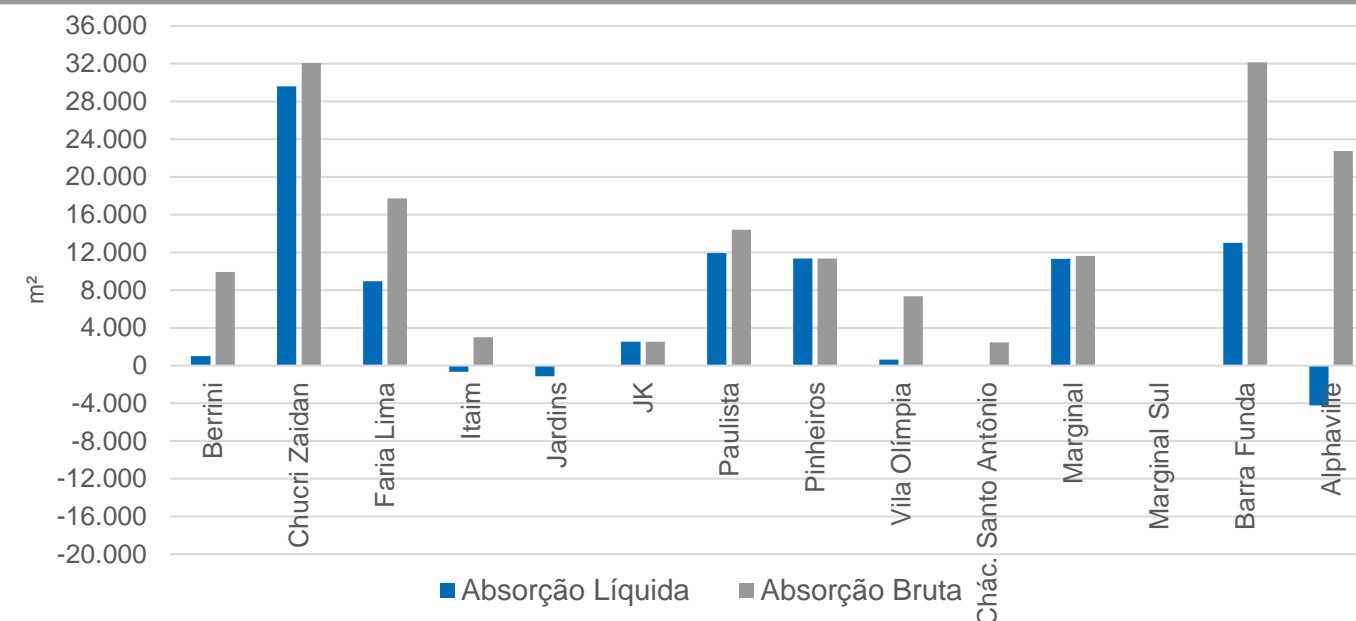


Comparativos por Região

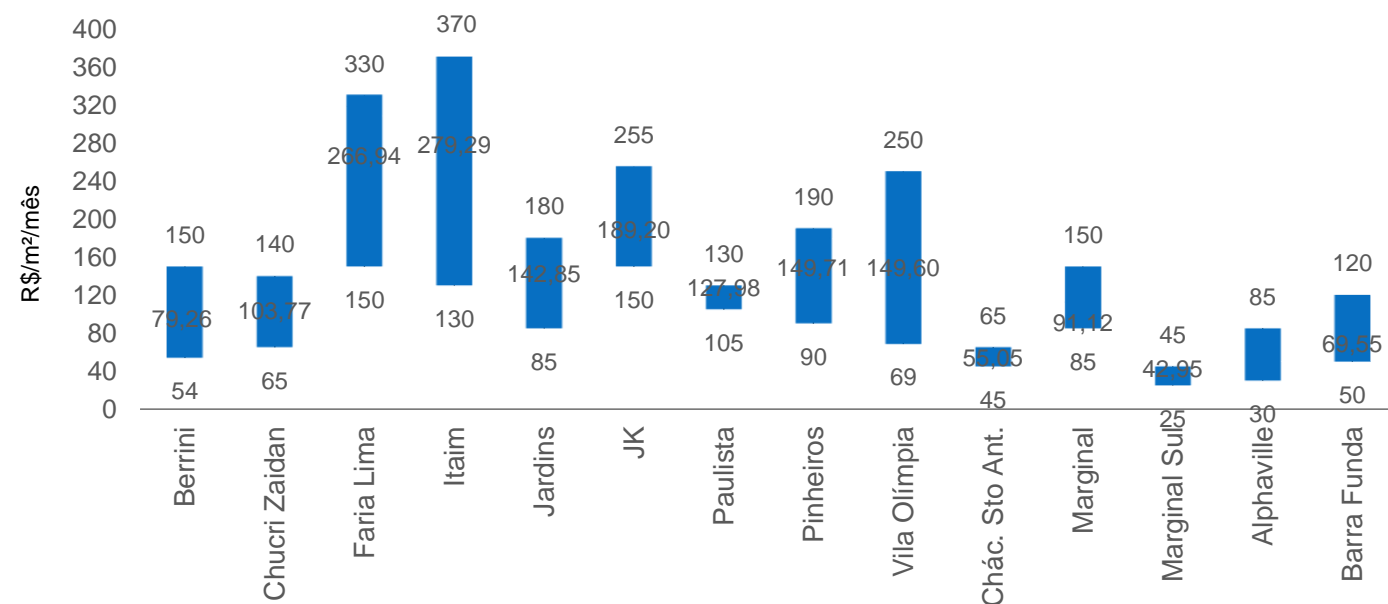
Estoque vs. Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



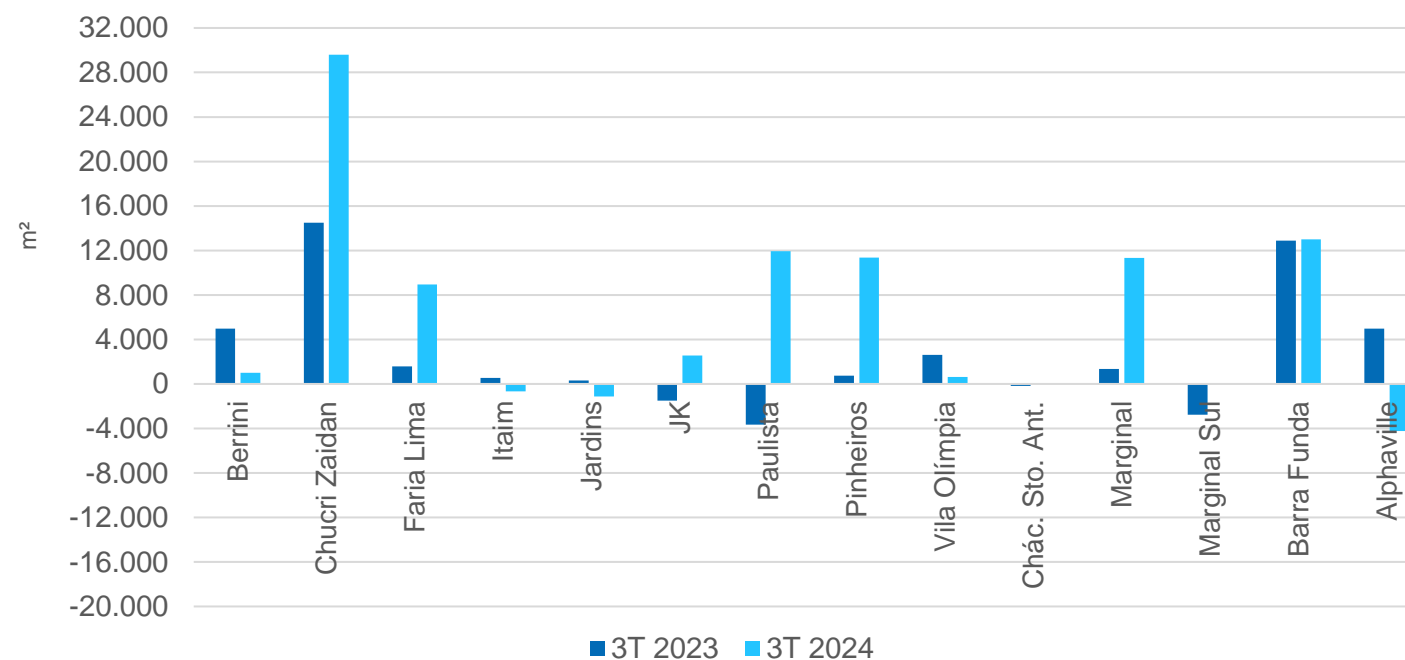
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região – Classe A, AA e AAA



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



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



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