
4T2024

São Paulo Mercado de Escritórios



NEWMARK

Análises de mercado

Economia

- A economia global apresenta resiliência diante de uma política monetária restritiva, apesar do ritmo mais lento na redução da inflação, que resulta em um crescimento moderado. As eleições presidenciais nos Estados Unidos e as propostas econômicas do presidente eleito, como uma política fiscal expansionista e maior protecionismo, impactaram os preços dos ativos, levando à valorização global do dólar. Paralelamente, os conflitos na Europa e no Oriente Médio permanecem sem solução;
- Até setembro, o PIB brasileiro atingiu R\$ 2,99 trilhões, acumulando alta 3,3% em relação ao mesmo período de 2023, mas houve desaceleração no 3º trimestre;
- O mercado de trabalho tem se mostrado aquecido, com aumento da população ocupada e a queda no desemprego, que fechou novembro em 6,1%. A balança comercial atingiu recordes, com as exportações – puxadas principalmente pelas vendas à China – superando as importações. Entretanto, a perda de confiança do mercado com a política fiscal, a alta dívida pública e inflação crescente, impactam fortemente o desempenho econômico do país no próximo ano.

Transações

- A atividade de locação neste ano foi a maior da série histórica;
- Houve aumento no volume de espaços ocupados em praticamente todas as regiões pesquisadas. A região da Marginal registrou o maior volume de absorção líquida e representou 44% da absorção líquida no trimestre. Trata-se da entrega do novo estoque na Vila Leopoldina, construído sob medida para uma multinacional de publicidade, seguido pela Berrini (11 mil m²) e Faria Lima (10,5 mil m²);
- A maior parte das transações do trimestre cujos ocupantes foram divulgados envolveu empresas do setor de serviços, com destaque para o segmento financeiro/investimentos, tecnologia e indústria.

Indicadores de Mercado

- A atividade de locação seguiu a trajetória dos últimos trimestres, com absorção bruta e líquida constantemente crescentes. O volume acumulado no ano somou 577 mil m² e 308 mil m² respectivamente;
- O último trimestre do ano foi o de maior volume de novo estoque entregue, totalizando 108 mil m² em 6 novos edifícios;
- Mesmo com o crescimento expressivo do estoque, a taxa de vacância ficou em 20,8%, com leve queda em relação ao trimestre passado e 3,1 pontos percentuais abaixo do mesmo período de 2023;
- O preço pedido médio de locação segue ascendente, fechando em R\$ 110,8/m²/mês em todas as regiões pesquisadas de São Paulo.

Perspectivas

- O crescimento significativo da absorção líquida e a queda na taxa de vacância sugerem que a demanda por escritórios de alto padrão consolidou a sua recuperação em 2024;
- Os números fortalecem a confiança dos proprietários de que a atividade seguirá forte em 2025, com a demanda crescente sendo atendida tanto pela oferta atual quanto pelos novos empreendimentos em desenvolvimento, além de uma valorização consistente nos preços. A tendência de redução da taxa de vacância deve se manter; sobretudo em regiões de alta demanda e baixa oferta; e, especialmente se o volume de novo estoque esperado não se concretize, e/ou as absorções permaneçam nos níveis atuais;
- O risco destas estimativas não se consolidarem está associado ao elevado nível de incerteza no cenário político-econômico, que pode influenciar os planos de crescimento e investimento das empresas, afetando diretamente o dinamismo das negociações no mercado imobiliário corporativo.

4T2024

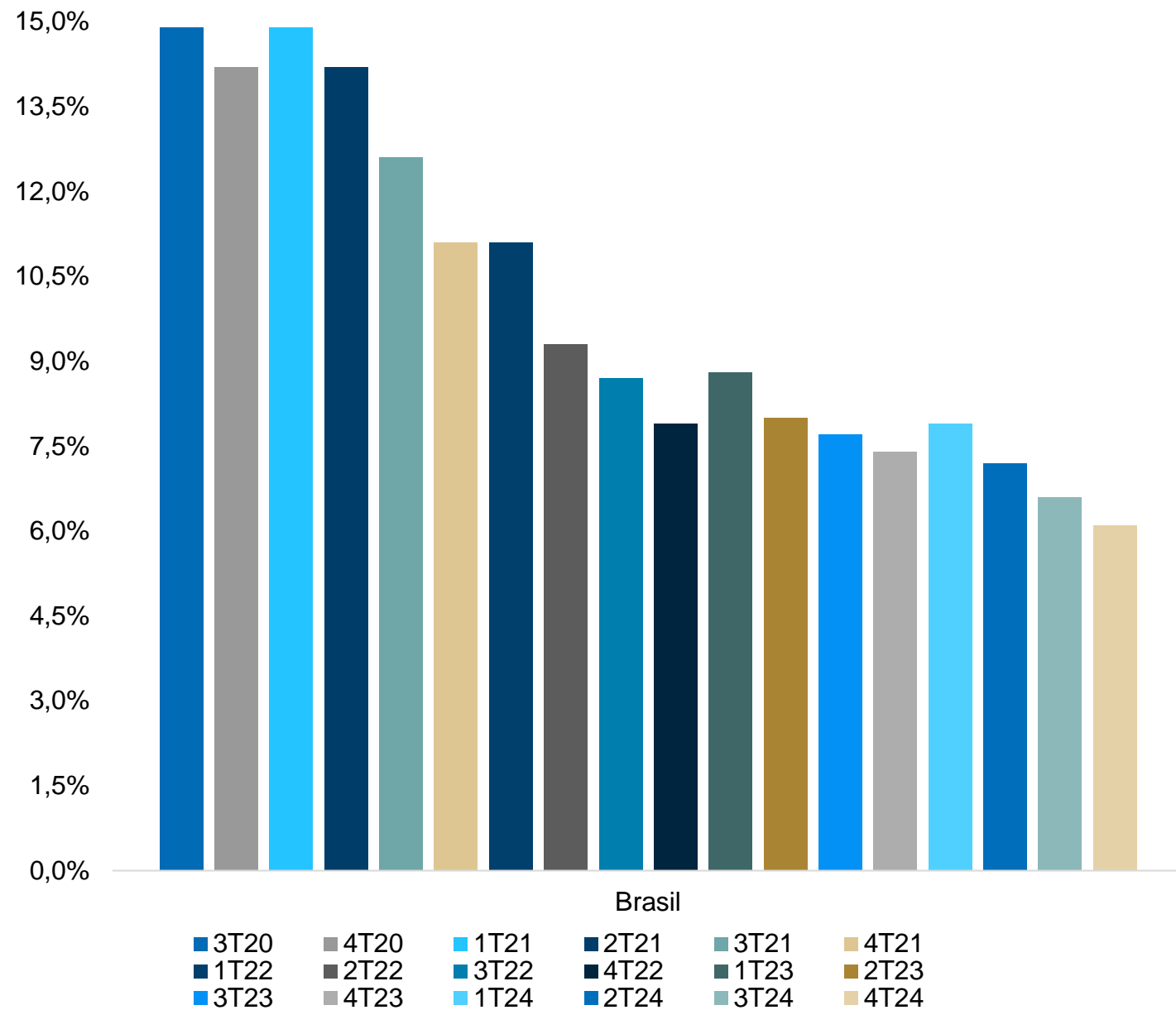
Economia



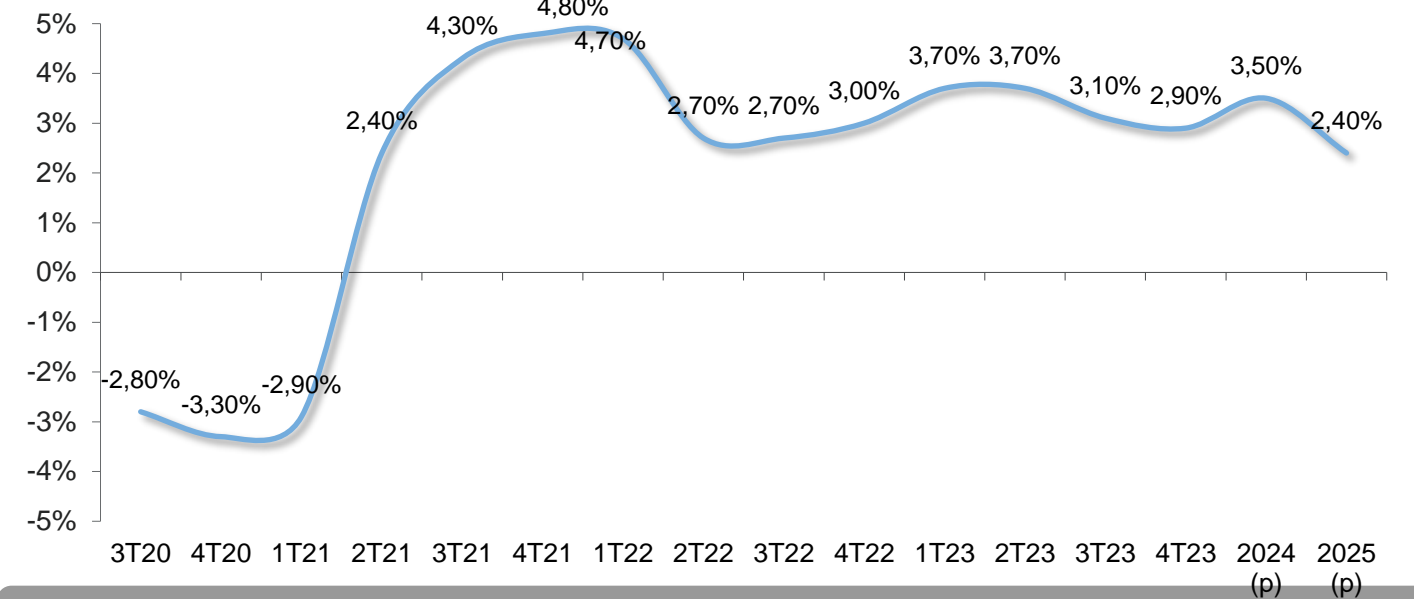
Economia

Embora ainda enfrente oscilações, o nível de desemprego está em queda. Apesar de leve queda trimestral nos indicadores de inflação, no acumulado do ano o IGMP e IPCA fecharam em 6,5% e 4,8% respectivamente, cada vez mais se distantes da meta do Banco Central (3,5%) e aumentando a incerteza sobre o crescimento da atividade econômica para os próximos anos. O Copom retomou o endurecimento monetário, a fim de conter a alta de preços, aumentando a taxa em um ponto acima do início do ano: 12,25% a.a

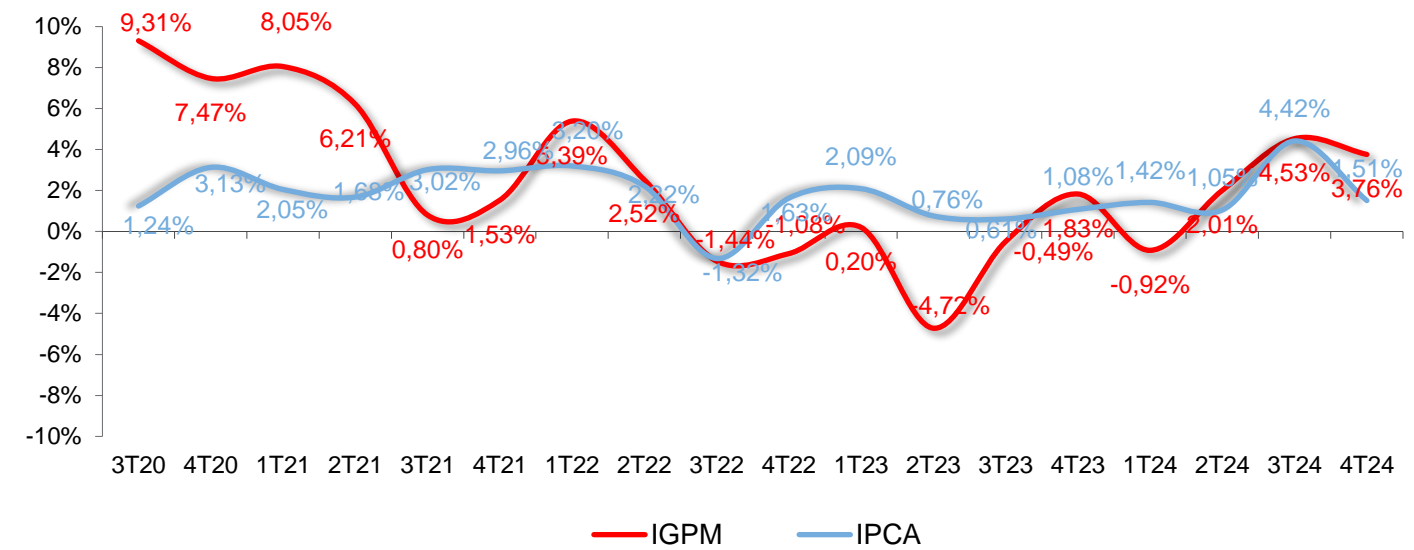
Taxa de Desemprego



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



Variação IPCA (trimestral) x IGPM (trimestral)



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, FGV

4T2024

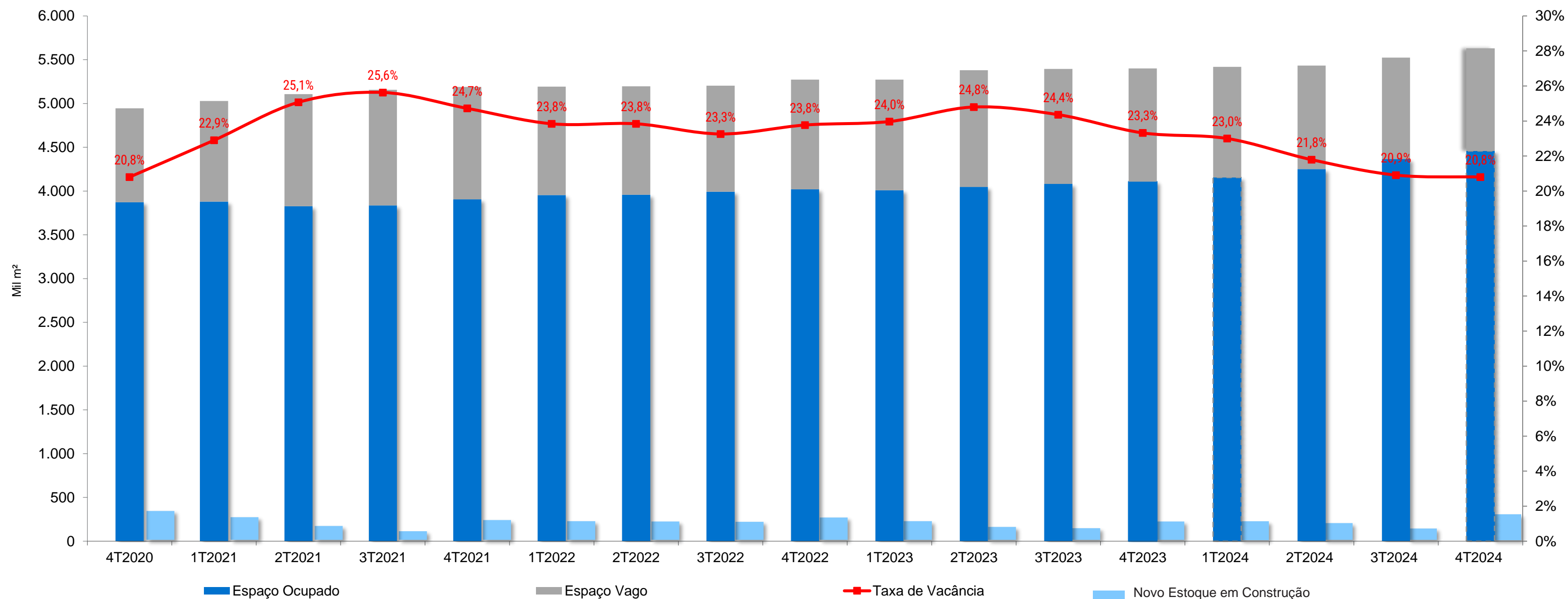
Indicadores de Mercado



Oferta em queda percentual, mesmo com o crescimento do estoque

O último trimestre do ano foi o de maior volume de novo estoque entregue, totalizando 108 mil m² em 6 novos edifícios. O novo estoque acumulado no ano somou 213 mil m², superando em 42% o registrado de 2023. Mesmo com o crescimento expressivo do estoque em 2024, a taxa de vacância ficou em 20,8%, com leve queda trimestral, e 3,1 pontos percentuais abaixo do mesmo período de 2023, corroborando a intensificação da demanda ao longo de todo o ano

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

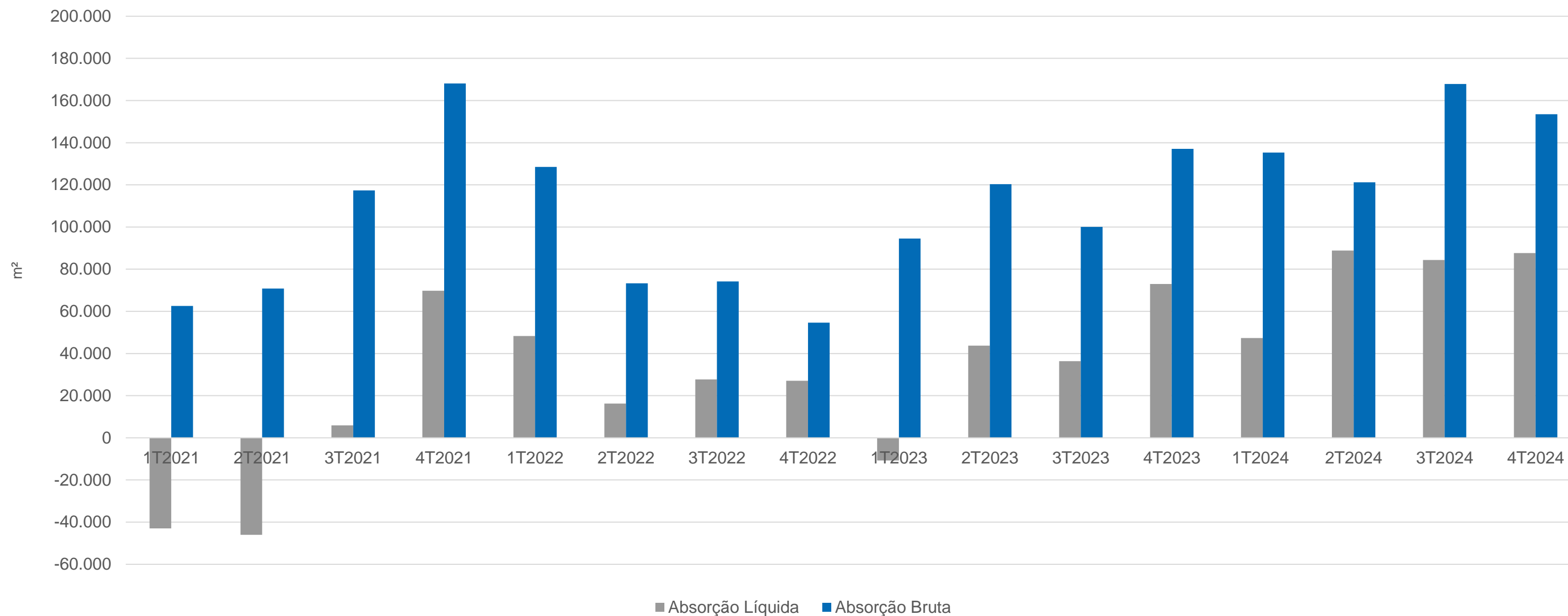


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Espaços ocupados crescem substancialmente em 2024

A atividade de locação seguiu a trajetória dos últimos trimestres, com absorção bruta e líquida constantemente crescentes. O volume acumulado no ano somou 577 mil m² e 308 mil m² respectivamente, os maiores indicadores da série histórica acompanhada desde 2007

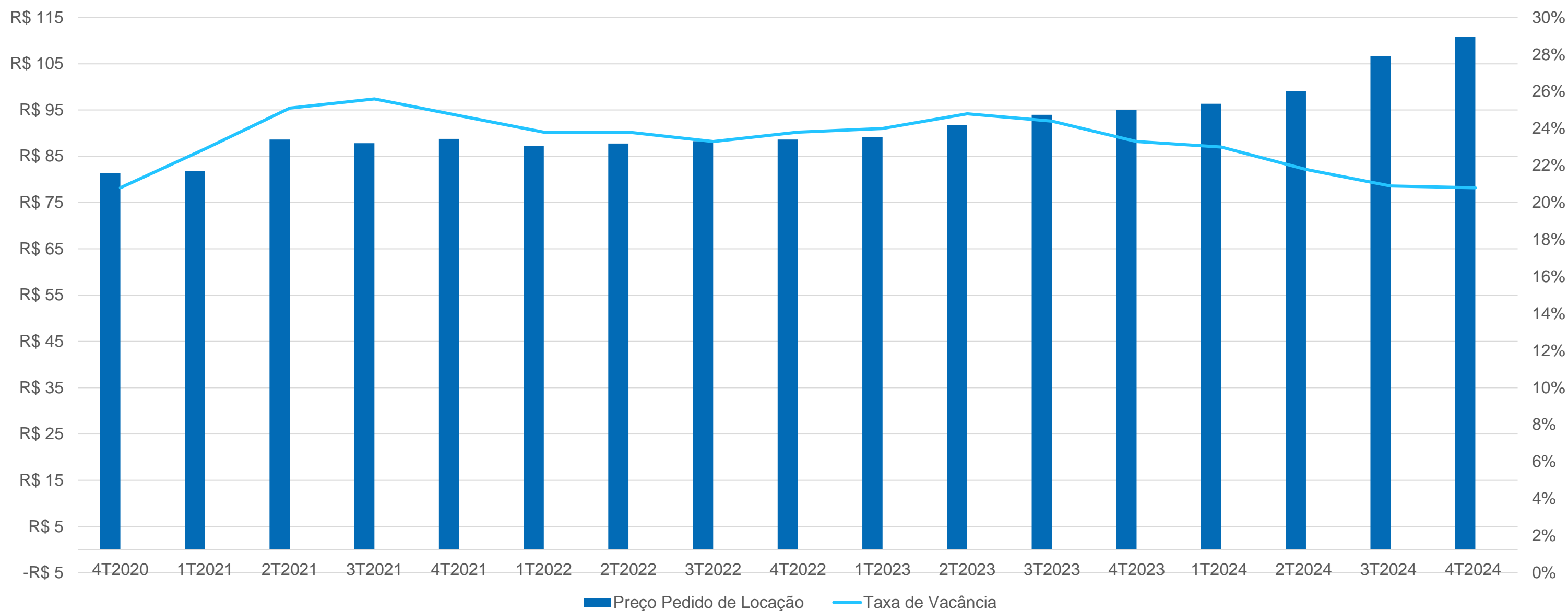
Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²) – Classe A, AA e AAA



Preço pedido médio de locação registra alta consecutiva diante da forte procura

Impulsionado pelo dinamismo da demanda pelos escritórios de alto padrão na cidade e pela entrega de novos estoques de alta qualidade em regiões estratégicas, o preço médio pedido de locação teve uma valorização expressiva, alcançando R\$110,8/m²/mês no 4º trimestre – a maior média registrada desde 2013

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

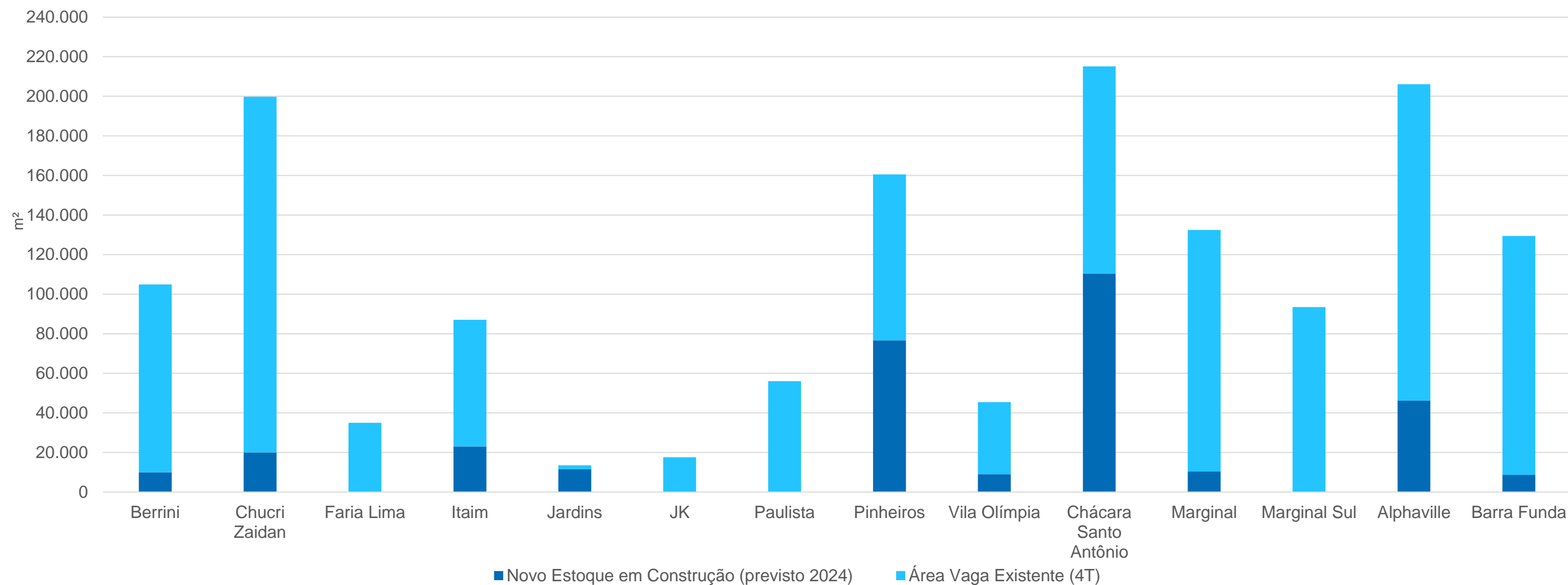


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

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 Chácara Santo Antônio, Alphaville e Pinheiros, que atualmente possuem um grande volume de áreas vagas

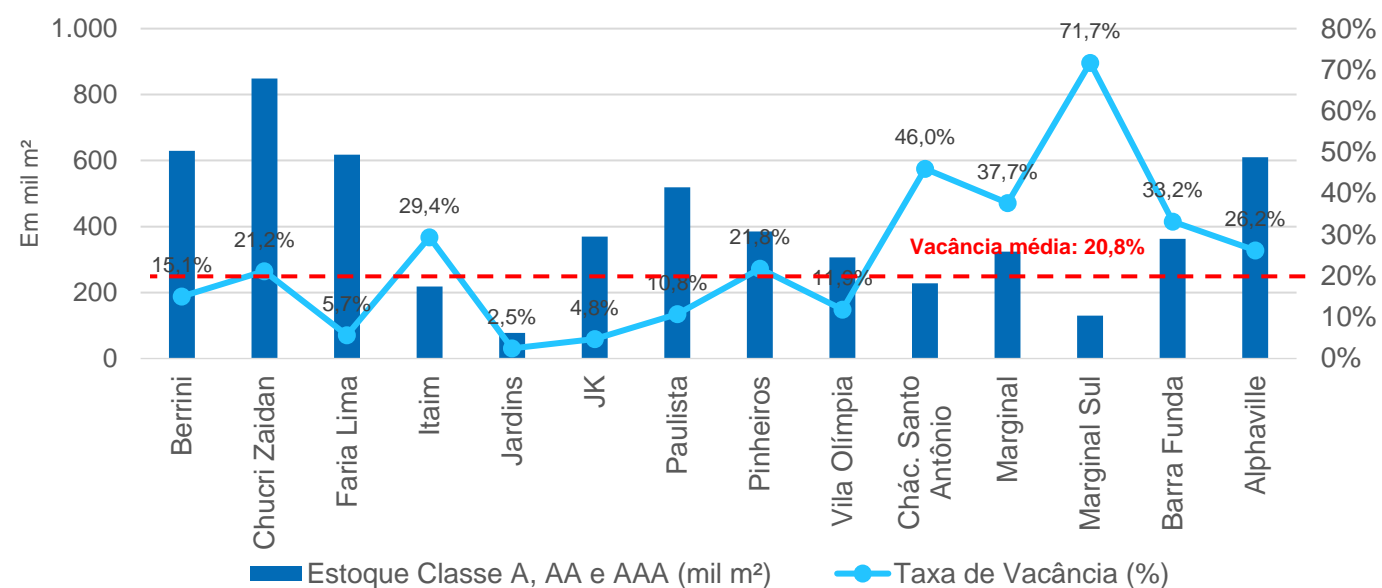
Área Vaga Existente vs. Novo Estoque em Construção por Região (m²) – Classe A, AA e AAA, previstos para 2025



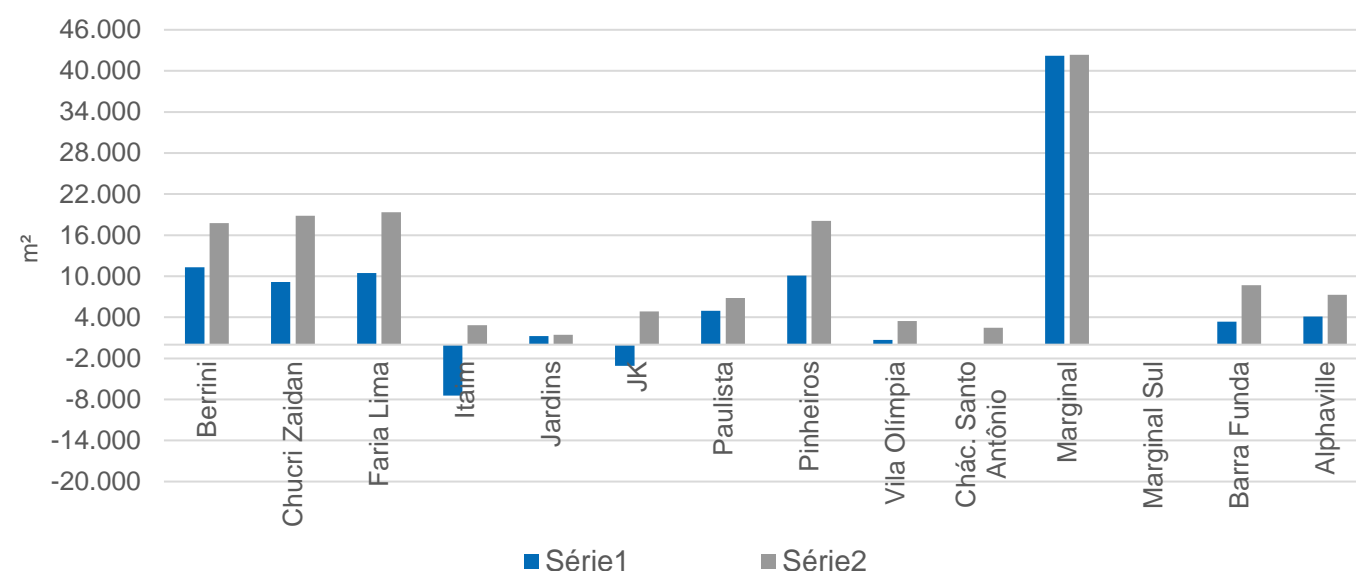
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Comparativos por Região

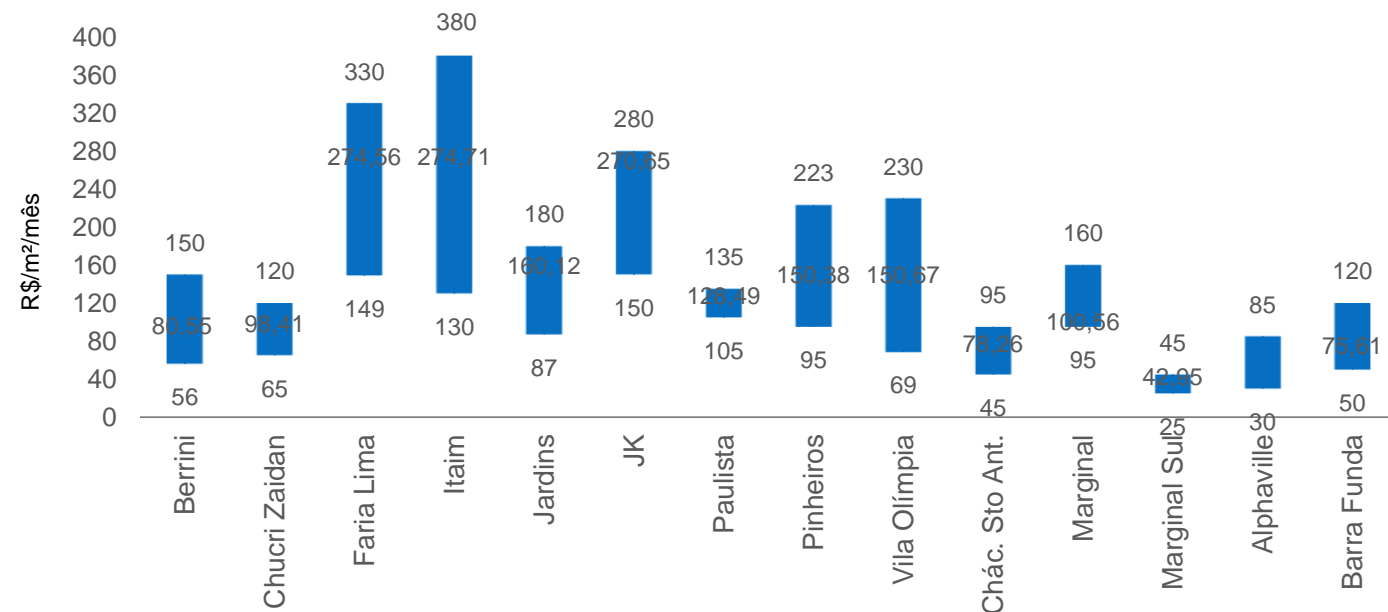
Estoque vs. Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



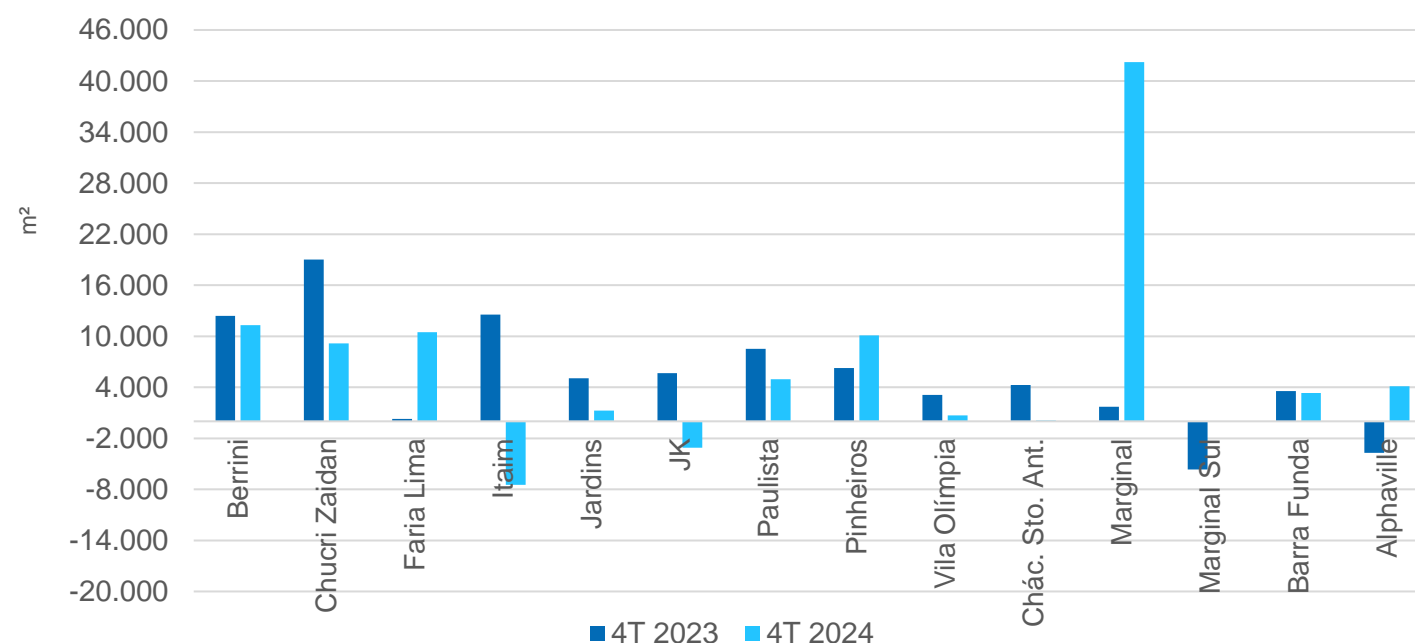
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região – Classe A, AA e AAA



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