

1T2025

São Paulo Mercado de Escritórios

NEWMARK



Análises de mercado

Economia

- No cenário externo, para 2025, a expectativa é de estabilidade no ritmo de crescimento e redução da inflação. Os riscos relacionados à atividade econômica global envolvem o aumento do protecionismo nos EUA, a desaceleração mais acentuada da economia chinesa, além das tensões geopolíticas crescentes e eventos climáticos mais extremos;
- No Brasil, os dados atualizados do IBGE reportam que a economia cresceu 3,4% em 2024, o maior percentual desde 2021, mpulsionado pela expansão dos setores de serviços e indústria;
- Entretanto, sinais de desaceleração e o cenário desafiador em torno da inflação, da taxa de câmbio e do mercado de trabalho levam os especialistas a revisar a projeção de crescimento para 2025. O Banco Central prevê um crescimento do PIB de 2%. As perspectivas para 2025 são de inflação e taxa de câmbio em alta, além de novos ajustes na taxa básica de juros, que hoje está em 14,25% a.a. e não deve parar de subir, devendo fechar o ano em 15,25%.

Transações

- A absorção bruta e líquida superaram em 25% e 6% respectivamente os registros do trimestre anterior, demonstrando grande dinamismo já nos primeiros meses do ano;
- Houve aumento no volume de espaços ocupados em praticamente todas as regiões pesquisadas, com destaque para a região da Chucri Zaidan, Alphaville e Chácara Santo Antônio, que registraram absorção líquida trimestral de 24 mil m², 16 mil m² e 15 mil m² respectivamente;
- A maior parte das transações do trimestre cujos ocupantes foram divulgados, envolveu empresas do setor de serviços, com destaque para o segmento financeiro/investimentos, setor industrial e varejo.

Indicadores de Mercado

- Após um ano de consolidação da recuperação do mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo, 2025 começa em ritmo acelerado;
- Houve aumento trimestral e anual nos parâmetros de demanda, o que levou a vacância a 19,4%, o menor percentual desde o início de 2020 (pré-pandemia);
- O preço pedido médio de locação neste trimestre fechou estável em relação ao 4º trimestre, em R\$ 110,8/m²/mês considerando todas as regiões pesquisadas em São Paulo;
- A entrega de novo estoque foi baixa no 1º trimestre, totalizando 27 mil m² distribuídos em três edifícios. No entanto, a previsão para o final do ano indica um novo aumento no estoque, devendo ser entregues mais 362 mil m².

Perspectivas

- O crescimento da absorção e a queda contínua da taxa de vacância reforçam a recuperação do mercado de escritórios de alto padrão, consolidando a confiança dos proprietários na manutenção do dinamismo para 2025;
- A expectativa é que a demanda siga forte, impulsionada pelo movimento das empresas em busca de espaços modernos e bem localizados, seja para expansão de seus escritórios ou para obter melhores condições de negociação;
- O volume de novos empreendimentos em construção poderá atender parte dessa procura, mas caso as entregas não se concretizem conforme o esperado, a vacância poderá encerrar o ano em queda, sobretudo se o ritmo da demanda seguir forte, pressionando ainda mais os preços;
- No entanto, as projeções também trazem incertezas. O cenário político-econômico seguirá como um fator crítico que pode impactar a expansão das empresas e influenciar a dinâmica de ocupação e precificação no mercado de escritórios.

1T2025

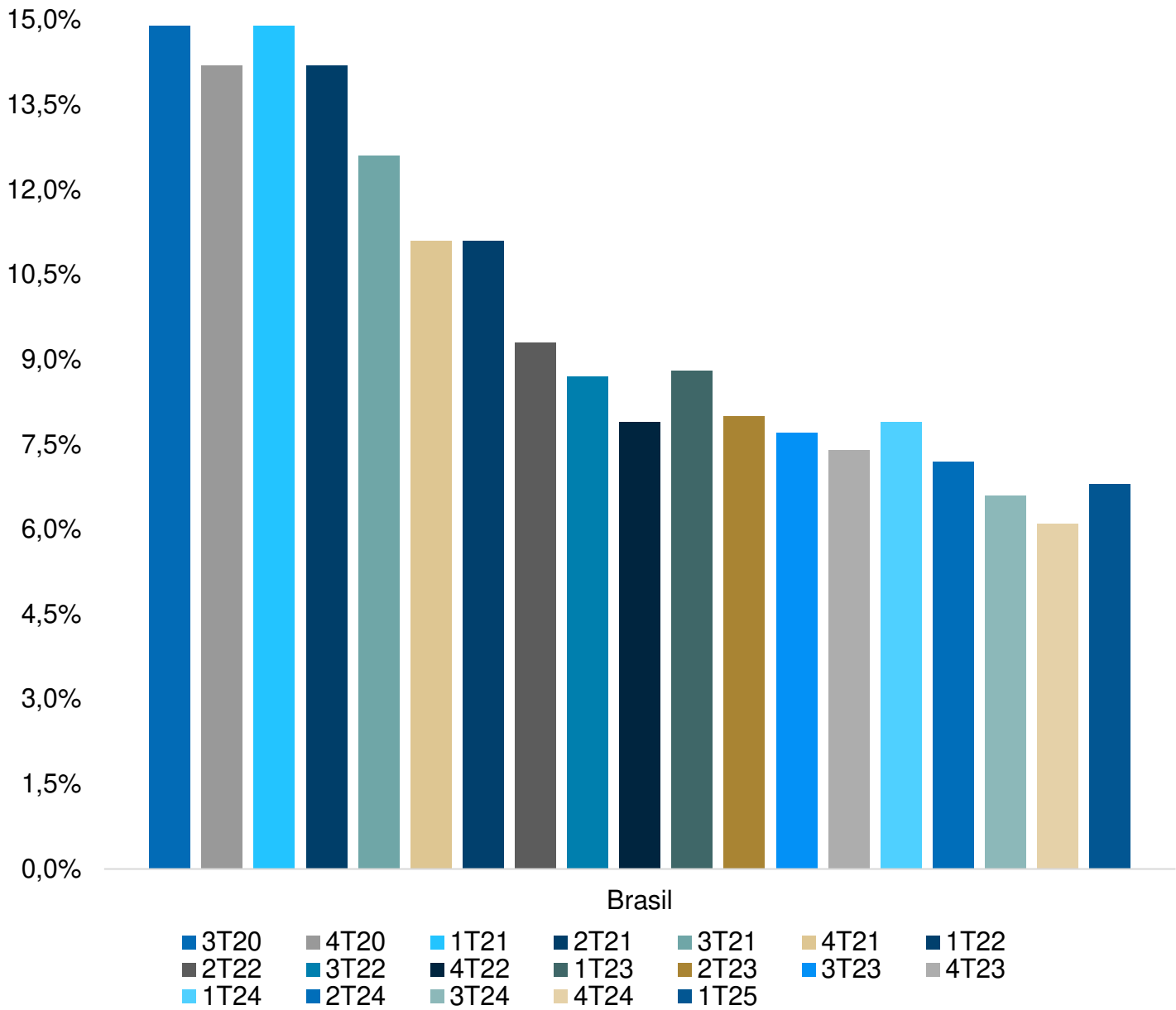
Economia



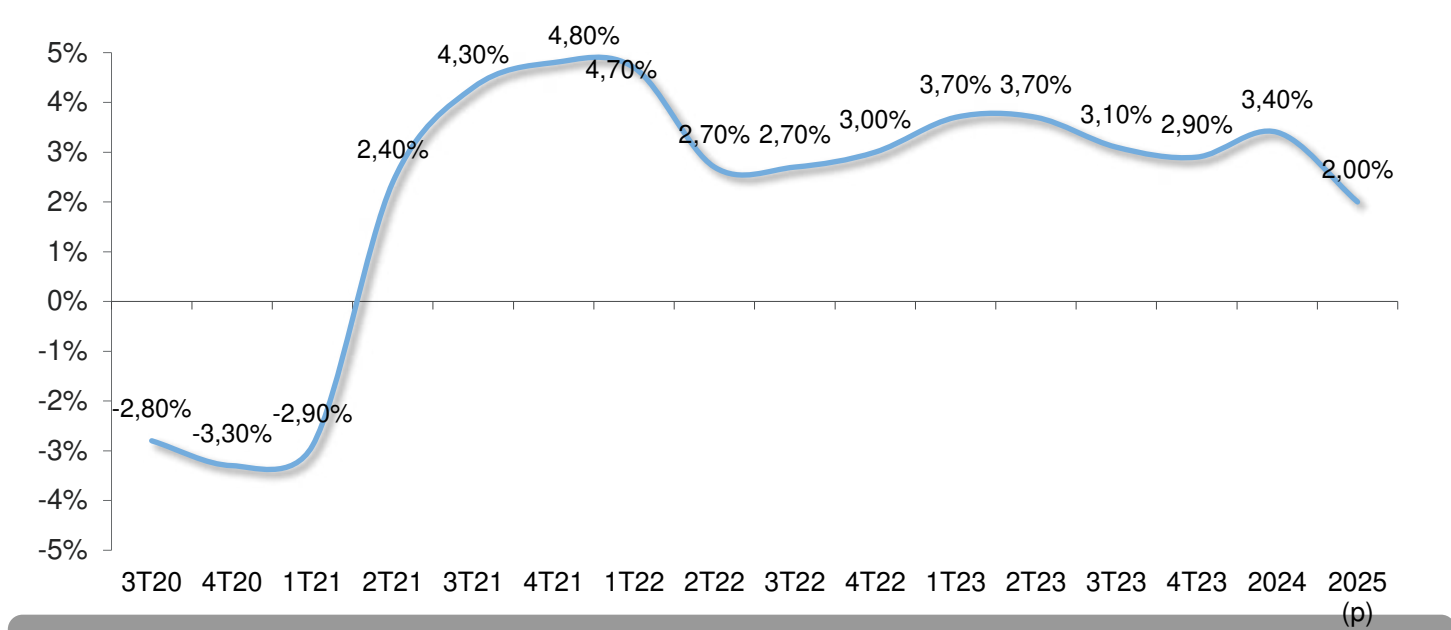
Economia

após consecutivas quedas até atingir o menor percentual da série analisada de 6,1% a taxa de desemprego voltou a subir neste início de ano; apesar da alta recente, o índice permanece abaixo dos 7,8% registrados no mesmo período de 2024. A projeção para a inflação medida pelo IPCA em 2025 foi revisada para 5,57%, ainda acima do centro da meta inflacionária estipulada pelo Banco Central de 3%. Com este cenário desafiador, houve redução na estimativa de crescimento do PIB, para 2%no final do ano

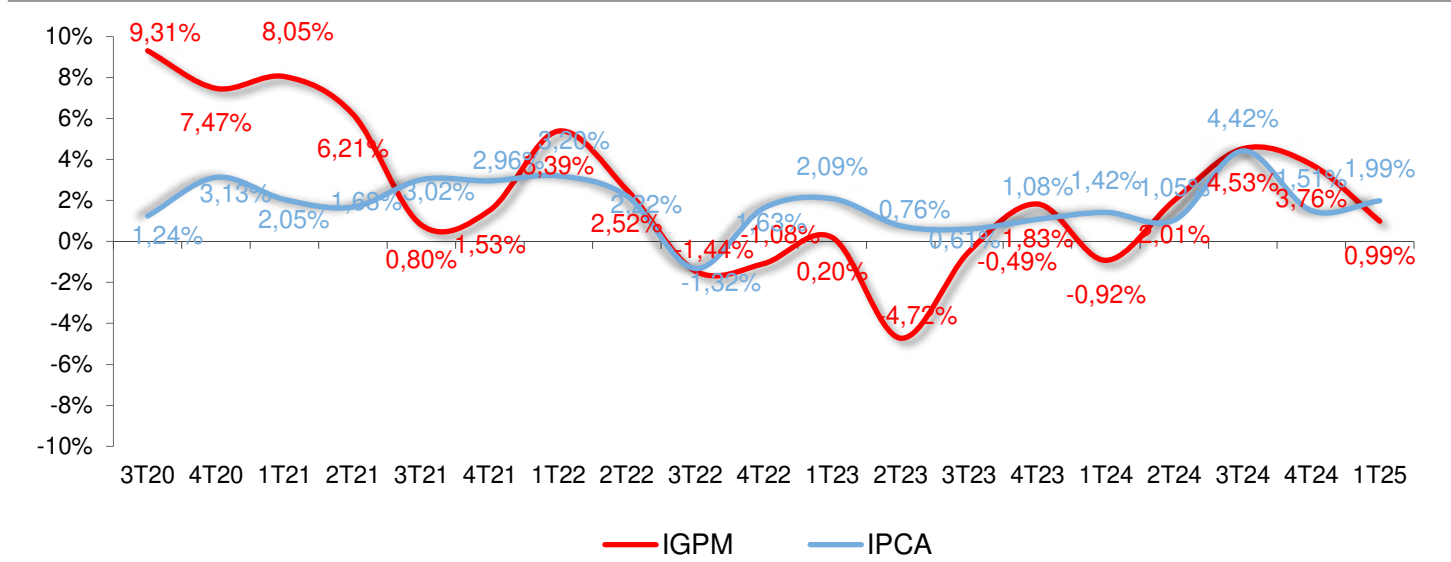
Taxa de Desemprego



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



Variação IPCA (trimestral) x IGPM (trimestral)



Fonte: IBGE, Banco Central do Brasil, FGV

1T2025

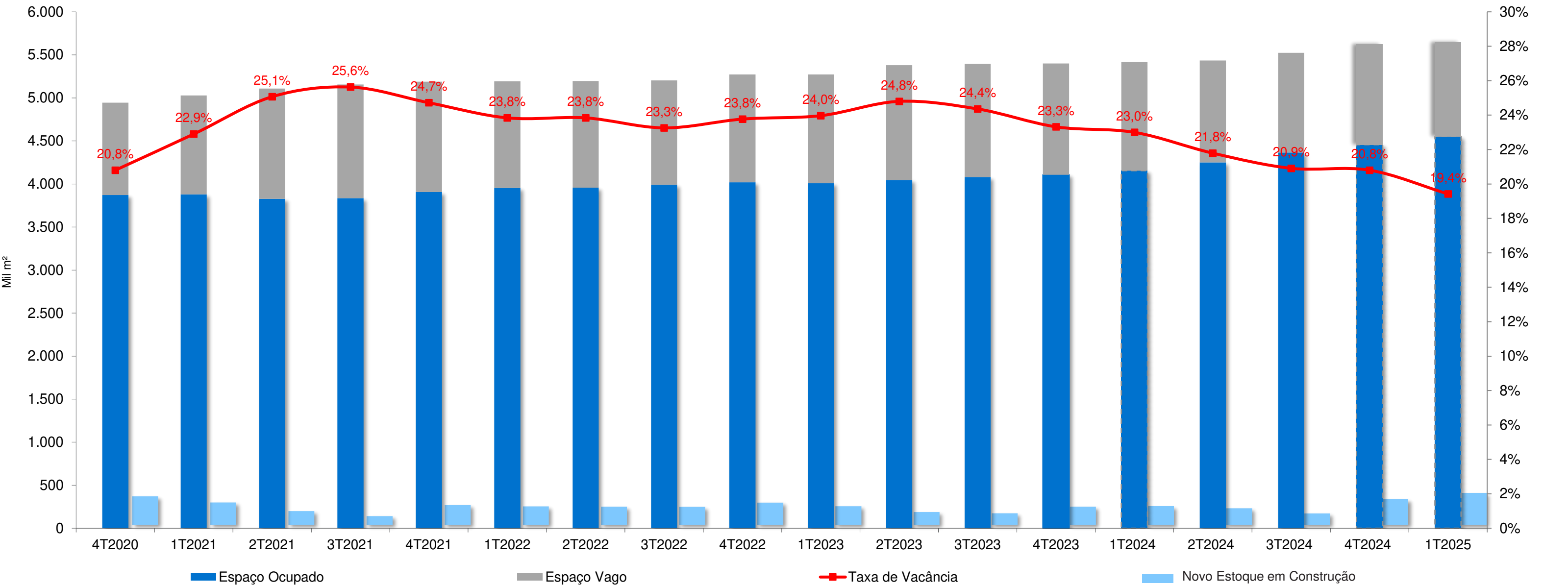
Indicadores de Mercado



Queda da vacância e o aquecimento da demanda

Apesar da expansão do estoque no ano passado, a taxa de vacância continua em queda, encerrando o trimestre em 19,4%. Esse resultado representa uma redução de 1,5 p.p. em relação ao trimestre anterior e de 4 p.p. na comparação anual, reforçando a tendência de fortalecimento da demanda ao longo do ano. A previsão de novo estoque para o final do ano indica um aumento significativo

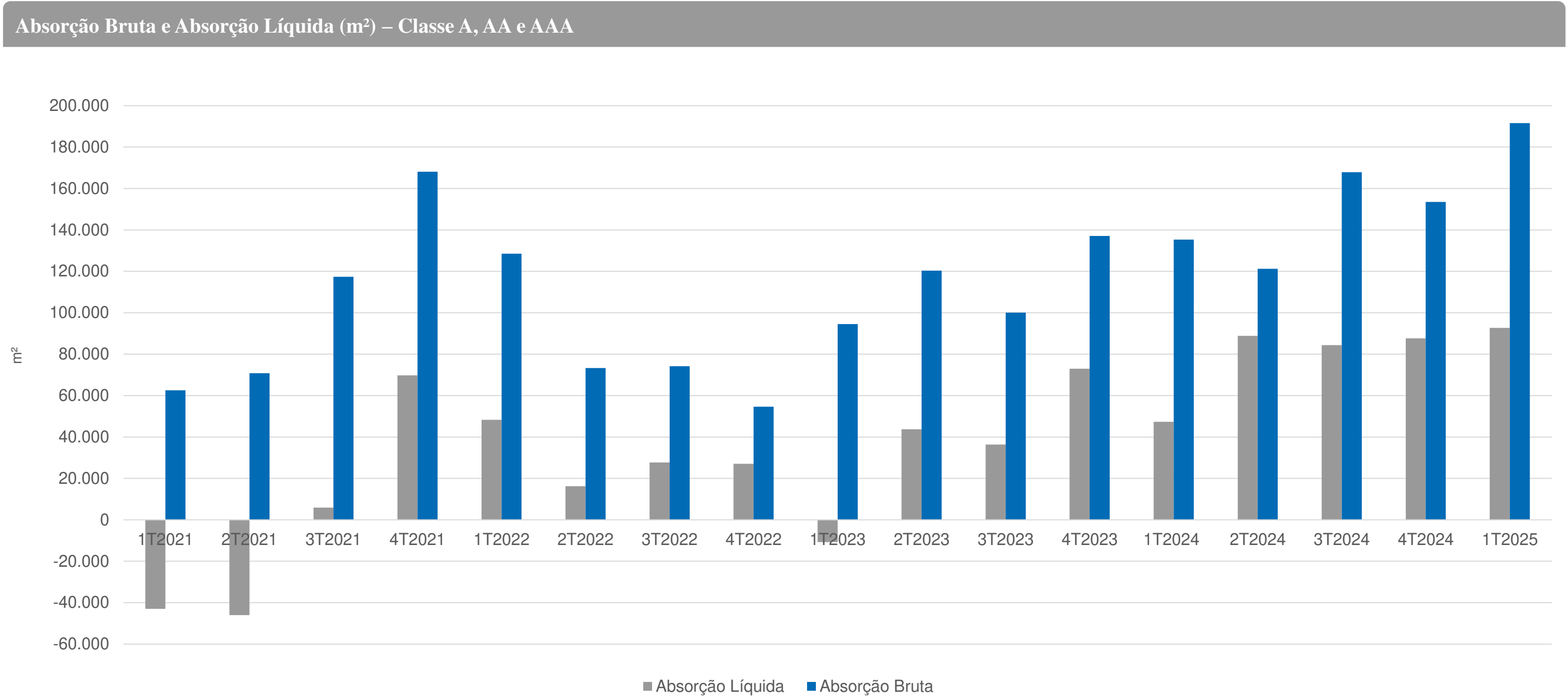
Espaço Ocupado, Vago e Em Construção vs Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Absorção em alta impulsiona mercado no início do ano

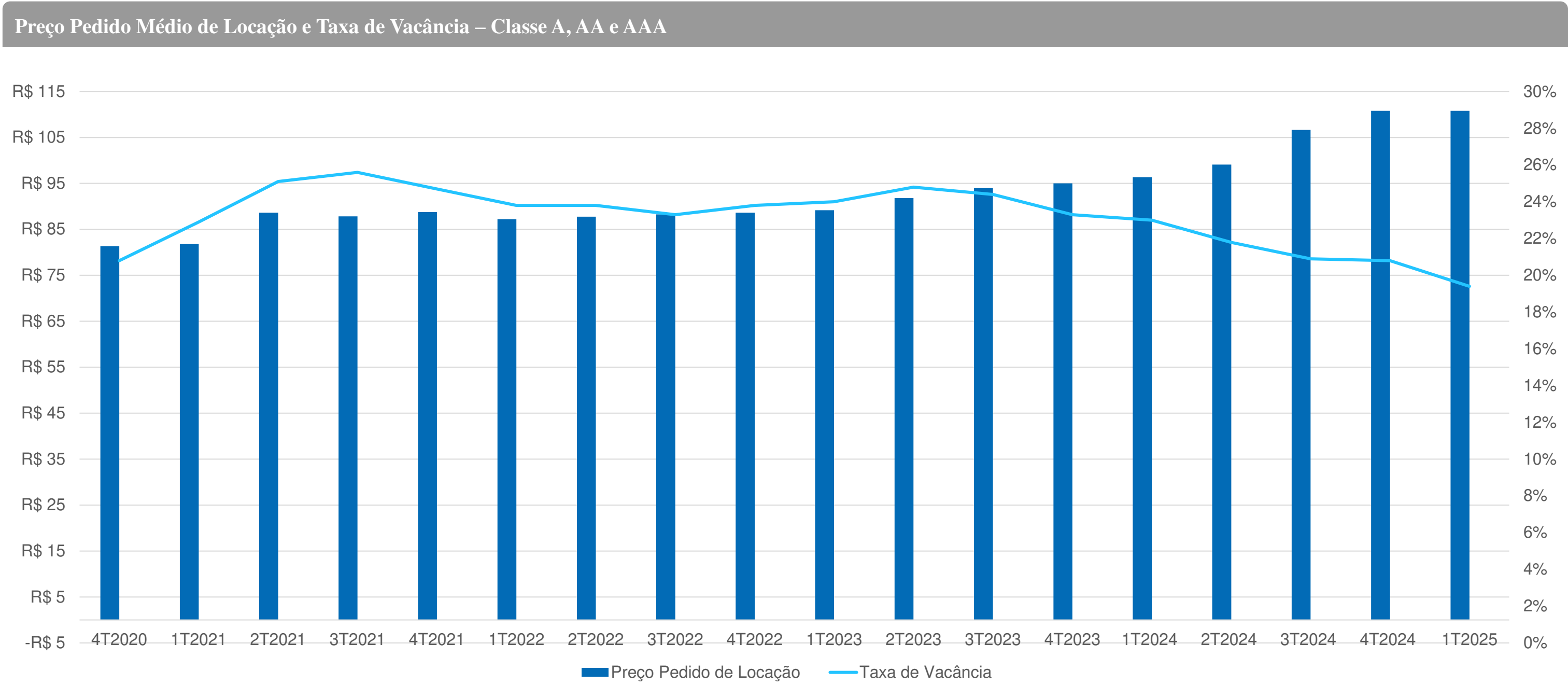
A atividade de locação começou o ano aquecida, a absorção bruta e líquida superaram em 25% e 6% respectivamente os registros do trimestre anterior, demonstrando grande dinamismo já nos primeiros meses do ano



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Preço pedido médio de locação estabiliza no trimestre, mas acumula alta anual

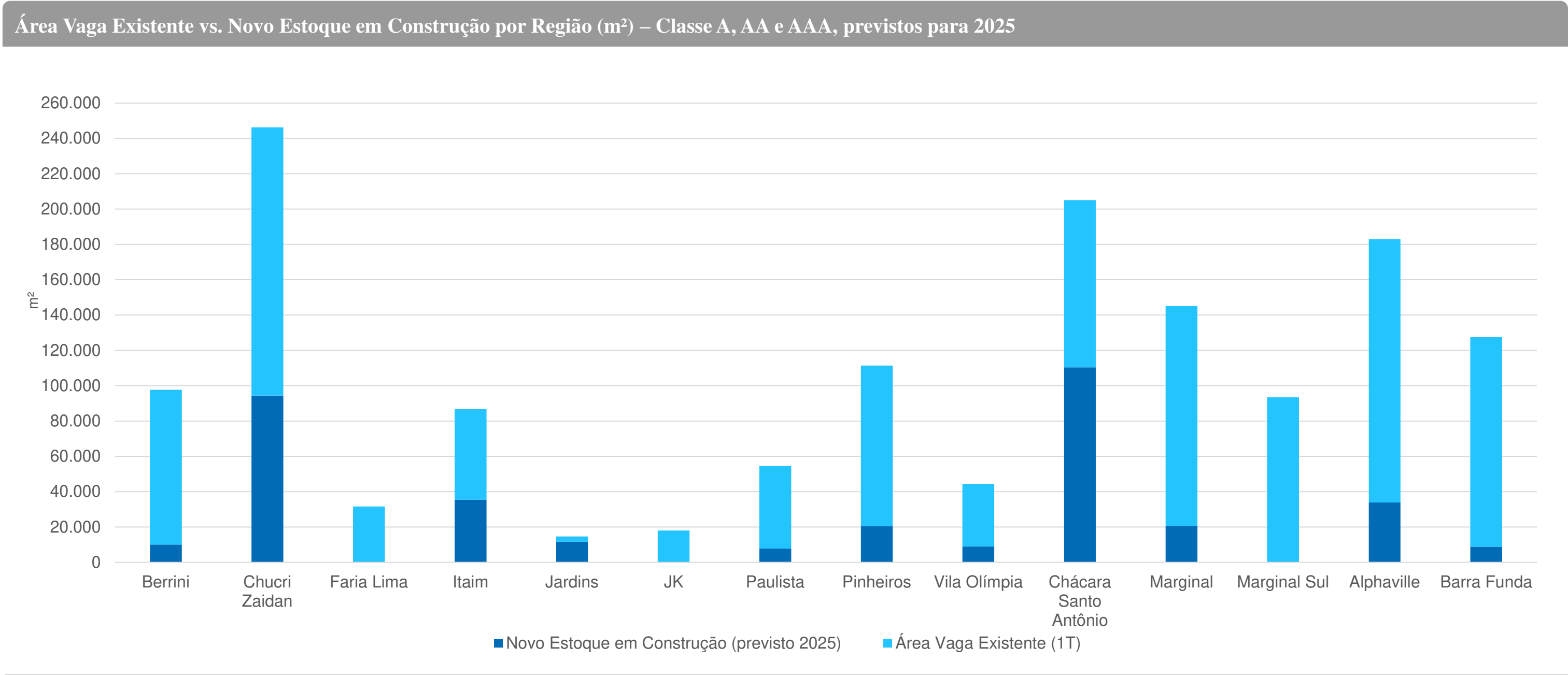
Após forte valorização, sobretudo no 2º semestre de 2024, impulsionada pela alta na demanda por escritórios de alto padrão e pela entrega de novos empreendimentos, o preço médio pedido de locação manteve-se estável, fechando em R\$ 110,8/m²/mês, muito próximo ao trimestre anterior



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Oferta futura concentrada em poucas regiões

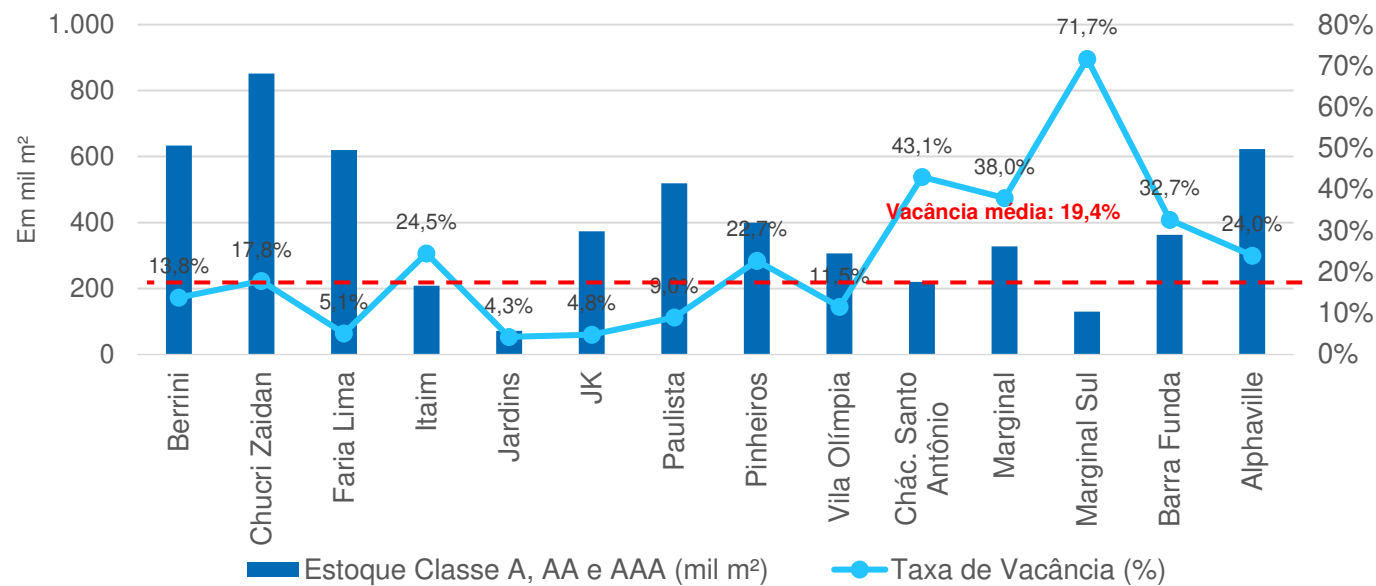
A maior parte das regiões de edifícios corporativos de alto padrão não deve sofrer pressão adicional de oferta a curto prazo, mesmo com os novos empreendimentos em construção. As exceções ficam por conta da Chácara Santo Antônio e da Chucri Zaidan, áreas que já apresentam um volume expressivo de espaços disponíveis.



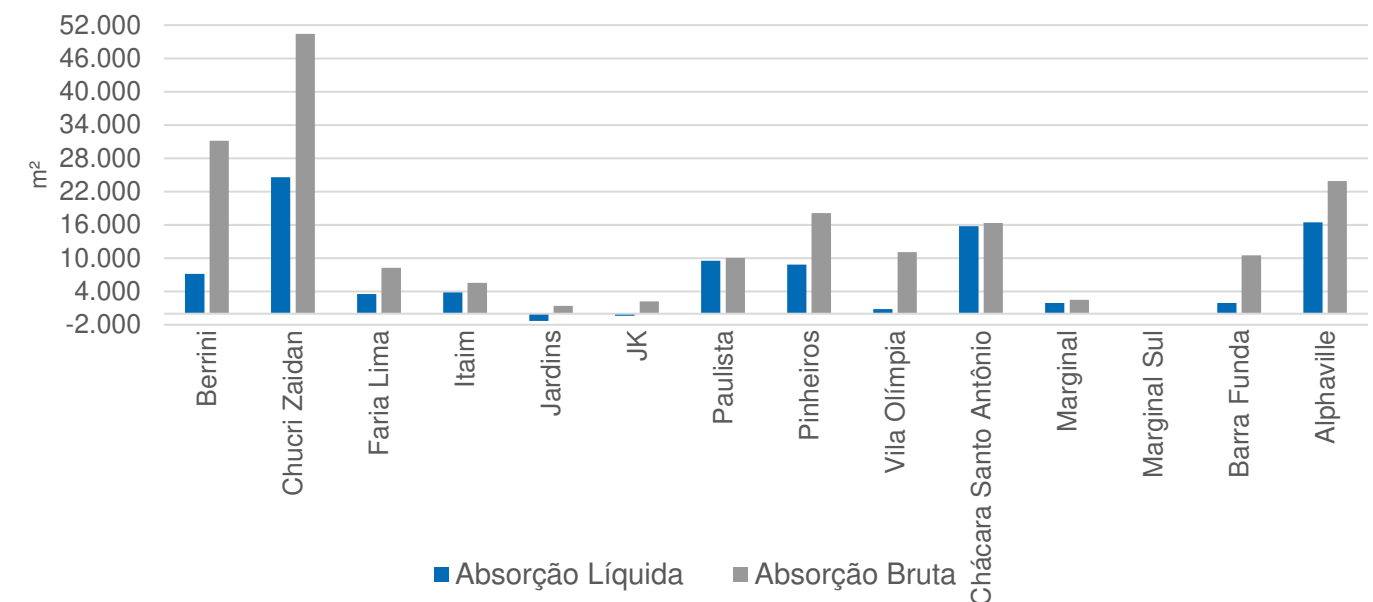
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Comparativos por Região

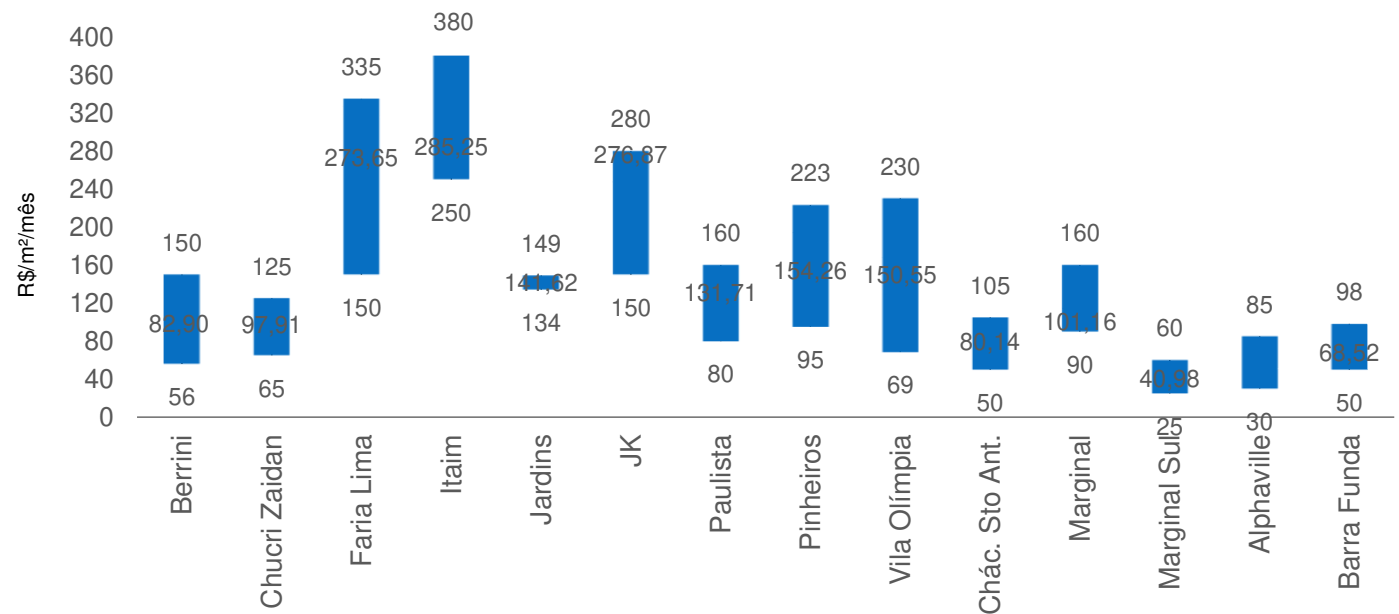
Estoque vs. Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



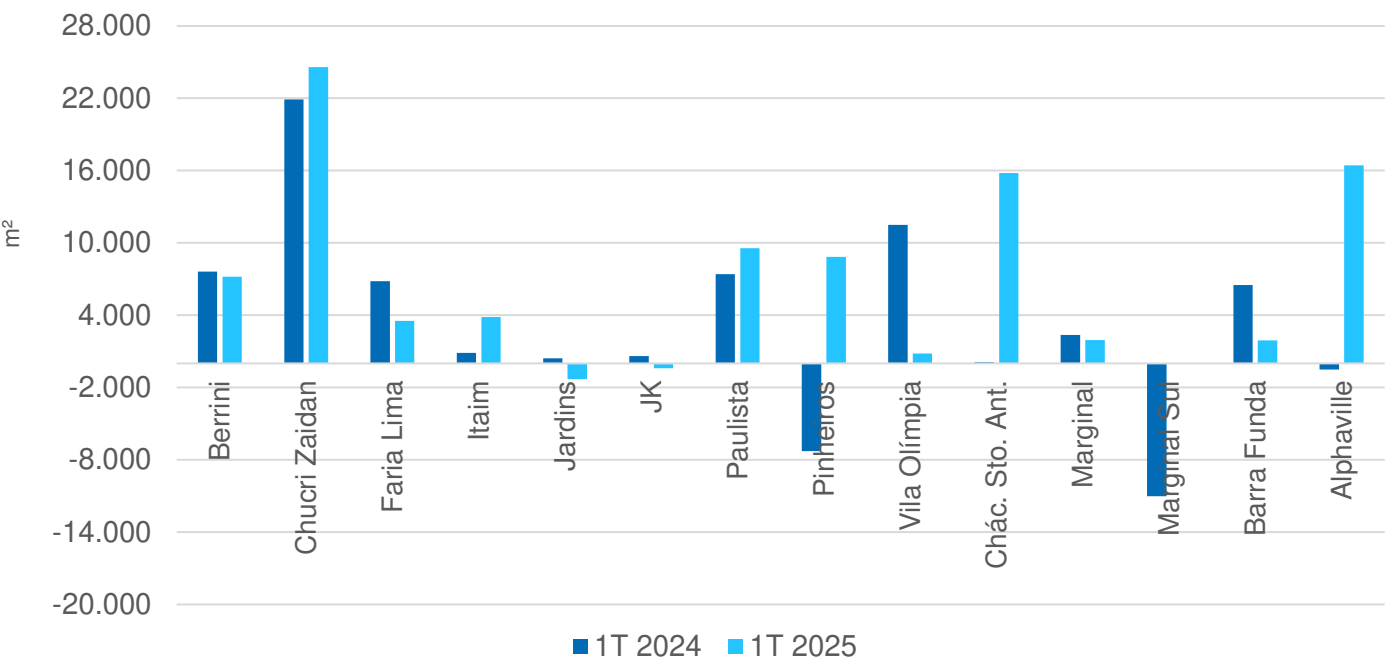
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região – Classe A, AA e AAA



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



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





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