

# INTELIGÊNCIA DE MERCADO

**3º TRIMESTRE 2022**

PESQUISA E ANÁLISE DE LOCAÇÃO  
DE ESCRITÓRIOS E CONDOMÍNIOS  
LOGÍSTICOS EM SÃO PAULO



**SECOVISP**  
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



# ESCRITÓRIOS E CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS EM SP

O Secovi-SP em parceria com a CBRE divulga trimestralmente análises dos mercados de locação de escritório e de condomínios logísticos.

Os escritórios classificados como alto padrão na pesquisa passam por uma avaliação de aproximadamente 100 itens, nos quais os principais são: estrutura para ar condicionado central, altura do pé-direito, presença de forro elevado.

Na análise dos condomínios logísticos foi considerado um raio de 120 quilômetros em torno da capital de São Paulo para os indicadores de mercado e 30 quilômetros na análise de preços.

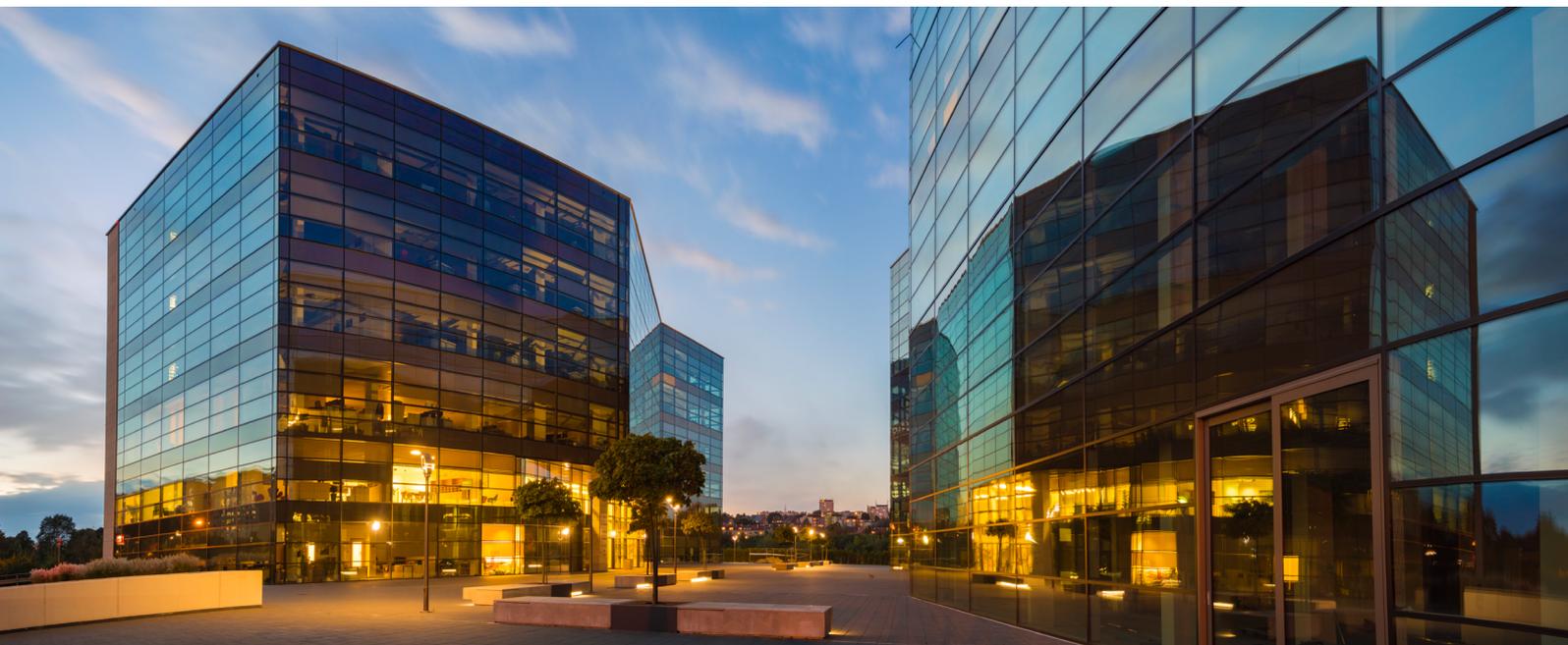
A pesquisa abrange um mercado de 8,7 milhões de m<sup>2</sup> de área locável de escritórios e 16 milhões de m<sup>2</sup> de área locável de condomínios logísticos.

# ANÁLISE LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

**Absorção Bruta** – O mercado de escritórios em São Paulo voltou a registrar no terceiro trimestre deste ano um volume de novas locações em linha com patamares pré-pandemia, demonstrando recuperação.

No comparativo do terceiro trimestre de 2022 (3T22) com o terceiro trimestre de 2021 (3T21), o mercado de escritórios apresentou redução na absorção bruta. Mas, em relação à média trimestral contabilizada desde o início da pandemia, houve crescimento de 15,4% e alta de 9,1% no comparado ao 2T22.

**Taxa de Vacância** – O fortalecimento da demanda influenciou na queda de 0,5 ponto percentual na taxa de vacância em relação aos últimos 12 meses (3T21) e de 0,2 ponto percentual frente ao 2T22.



# ANÁLISE

# LOCAÇÃO DE

# ESCRITÓRIOS

Volume total de novas locações de escritórios na cidade de São Paulo acumulou um total de 748 mil metros quadrados absorvidos nos últimos 12 meses, resultando em um aumento de 29,7% em relação ao período correspondente de doze meses anterior;

Três setores se destacaram:

- Financeiro;
- Tecnologia;
- Saúde.

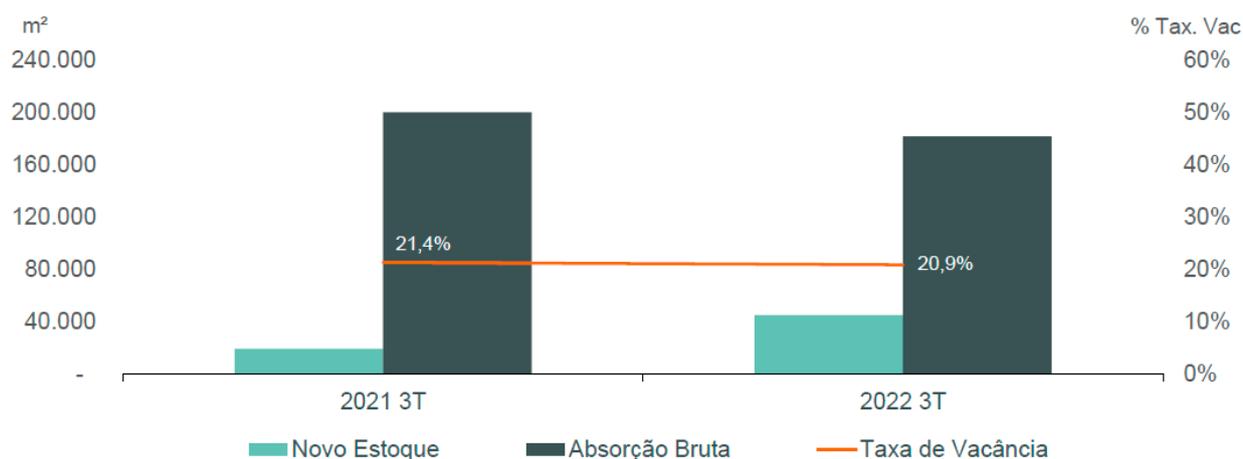
Importante mencionar que uma redefinição do conceito “life Science” passou a excluir consultórios médicos e hospitais, resultando na redução do percentual absorvido.

# LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

## CIDADE DE SÃO PAULO

### COMPARATIVO 3T22 x 3T21

TAXA DE VACÂNCIA – Queda de 0,5 ponto percentual.



# LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

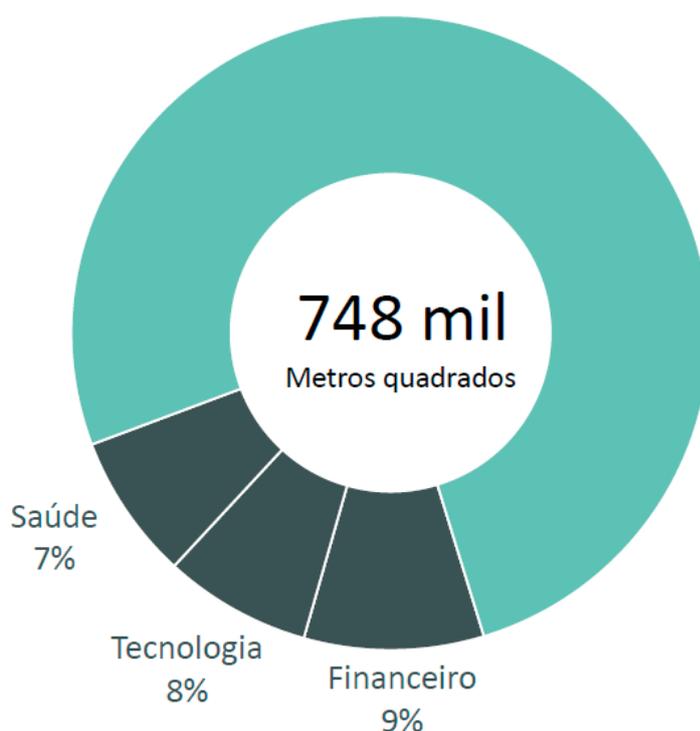
## CIDADE DE SÃO PAULO

### RANKING DE ABSORÇÃO BRUTA POR SETOR

Absorção bruta de 748 mil metros quadrados nos últimos 12 meses na Cidade de São Paulo.

Três setores se destacaram nas novas locações de escritório: financeiro, tecnologia e saúde.

O conceito “Life Science” passou por uma redefinição e não considera mais os consultórios médicos e hospitais, resultando na redução do percentual absorvido.



# LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

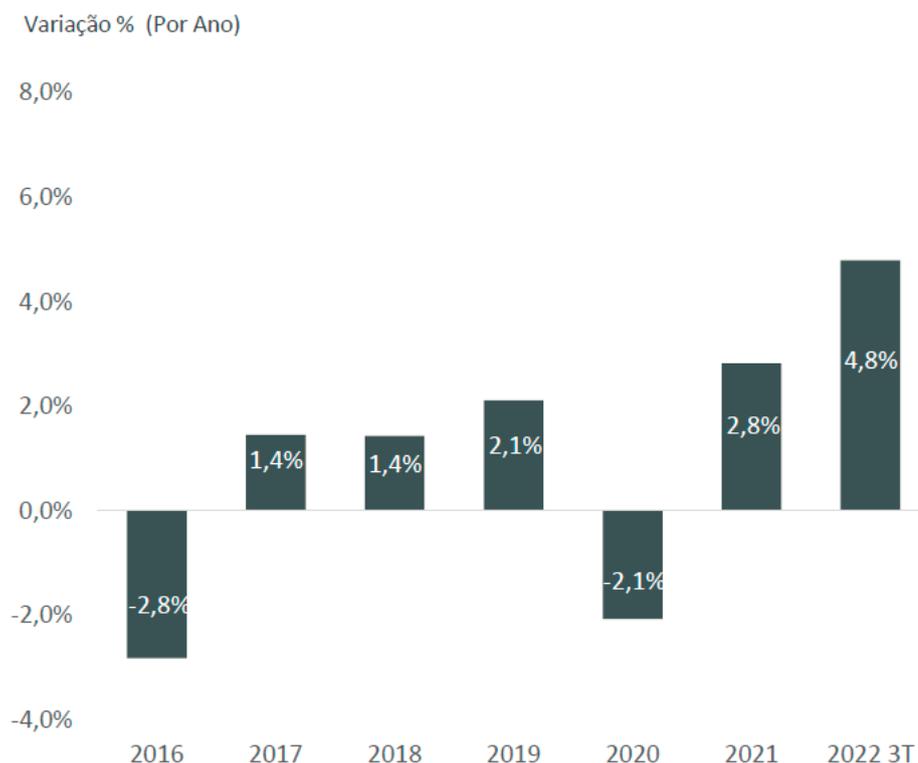
## CIDADE DE SÃO PAULO

### RECUPERAÇÃO DOS PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO DE ALTO PADRÃO

A recuperação do mercado de escritórios de São Paulo e a redução na taxa de vacância resultaram em queda no índice de espaços vagos nos edifícios de altíssimo padrão, ou triple A;

Dificuldade de encontrar novas oportunidades de locações, principalmente nas áreas mais centralizadas, tem influenciado no constante aumento de preço pedidos de locação;

Preços médios de escritórios triple A registraram alta de 4,8% em no acumulado dos três trimestres de 2022 em relação ao término de 2021.



# ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

O mercado de condomínios logísticos localizados dentro de um raio de 120 km da cidade de São Paulo continuou a acelerar o ritmo de novas locações acumuladas em 2022 com um aumento de 6,8% em relação ao volume somado nos três primeiros trimestres de 2021.

Apesar da redução específica e identificada no volume locado no comparativo do 3T22 com o 3T21, a absorção bruta já demonstra sinais de recuperação no último período.

No lado da oferta, vemos que o aumento da taxa de vacância nos últimos doze meses foi bastante influenciado por uma ampla e pontual entrega de novo estoque no mesmo período, dos quais 44% já foi pré-locado.



# ANÁLISE

# CONDOMÍNIOS

# LOGÍSTICOS SP 120 KM

Três setores se destacaram na absorção bruta dos últimos 12 meses:

- Comércio (Físico/Online);
- Logística/transporte;
- Químico/Farmaq.

Ao considerarmos o comparativo de doze meses em relação ao volume de absorção bruta no mercado de condomínios logísticos notamos um acréscimo de 13,1%.

Apesar do aumento do volume absorvido, os setores de comércio e logística quando em conjunto reduziram de 60% para 54% a participação na absorção bruta de doze meses, mesmo considerando, um aumento da participação do setor de logística na absorção bruta do terceiro trimestre. Essa redução ocorreu muito em função de uma circunstancial queda da participação do setor de comércio na absorção bruta, também em função do aumento dos custos operacionais de construção/relocalização que influenciaram em algumas decisões de aportes logísticos entre os players de comércio.

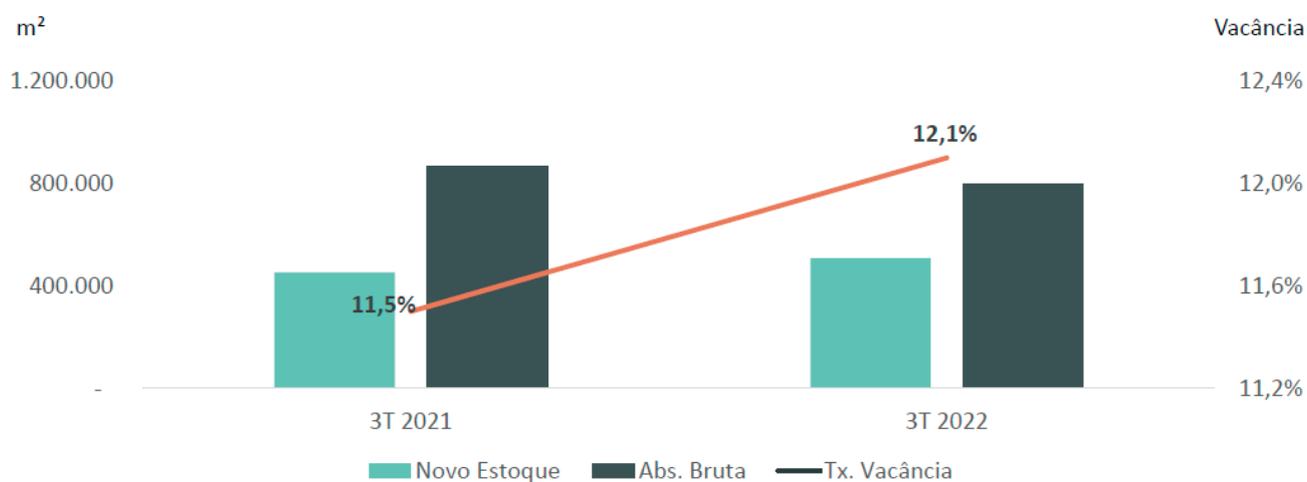
# ANÁLISE

# CONDOMÍNIOS

# LOGÍSTICOS SP 120 KM

## COMPARATIVO 3T22 x 3T21

TAXA DE VACÂNCIA – Aumento da taxa de vacância nos últimos 12 meses foi influenciado por ampla e pontual entrega de novo estoque no período, do qual 44% foram pré-locados.

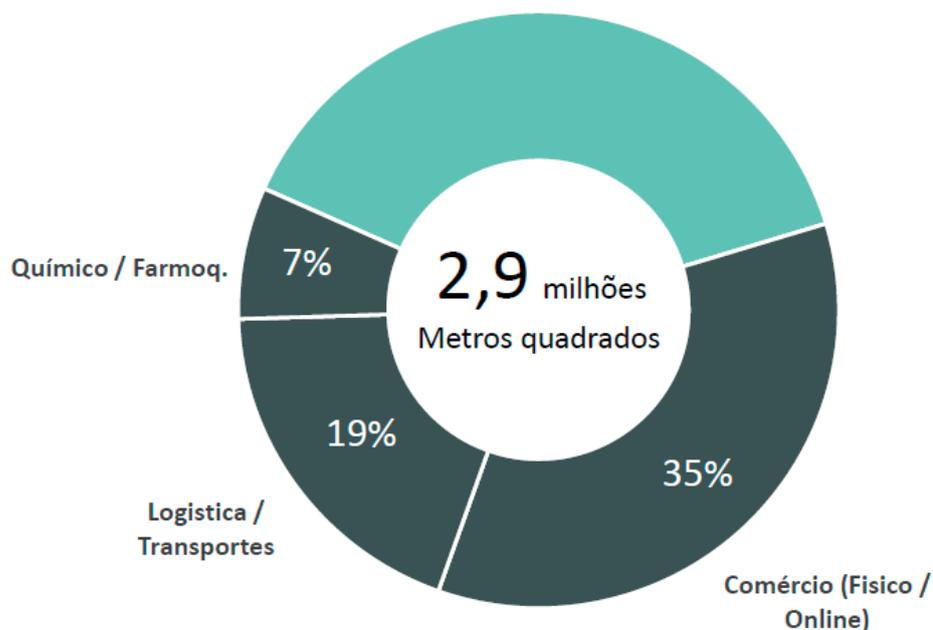


# ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

## RANKING DE ABSORÇÃO BRUTA POR SETOR

Absorção bruta de 2,9 milhões de metros quadrados nos últimos 12 meses.

Comércio (Físico/Online) e Logística/transportes participaram com 54% do total do mercado.



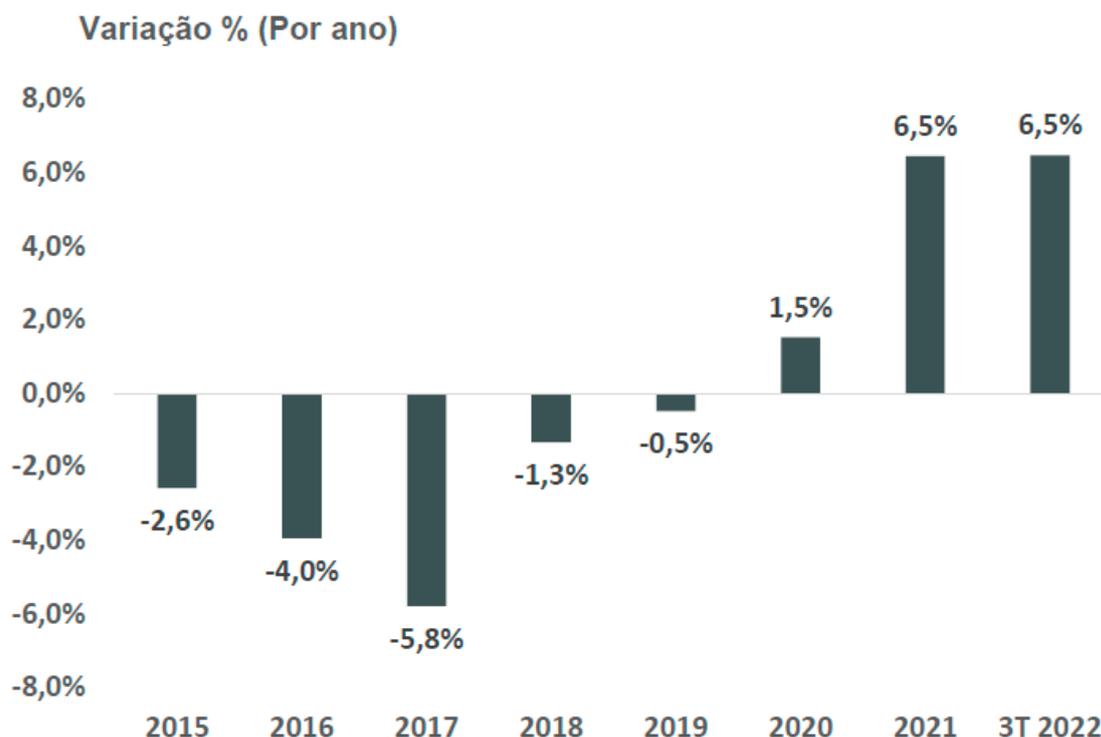
# ANÁLISE

# CONDOMÍNIOS

# LOGÍSTICOS SP 120 KM

## PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO

Mesmo considerando um acréscimo pontual do espaço ofertado no acumulado do ano de 2022 devido ao aumento da entrega de novos condomínios também foi observado um aumento médio de 6,5% nos preços pedidos de locação dado o considerável percentual de pré-locação já atingido no ano.



# FICHA TÉCNICA

## SECOVI –SP

Rodrigo Luna  
**Presidente**

Ely Wertheim  
**Presidente Executivo**

Celso Petrucci  
**Economista-chefe**

## CBRE

Adriano Sartori  
**Vice-presidente**

Leandro Carmo  
***Brazil Research Manager***

Rafael Pomponi  
***Brazil Research Senior Coordinator***



***SECOVISP***

***A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO***