

INTELIGÊNCIA DE MERCADO

4º 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 m² de área locável de escritórios e 16 milhões de m² de área locável de condomínios logísticos.

ANÁLISE LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

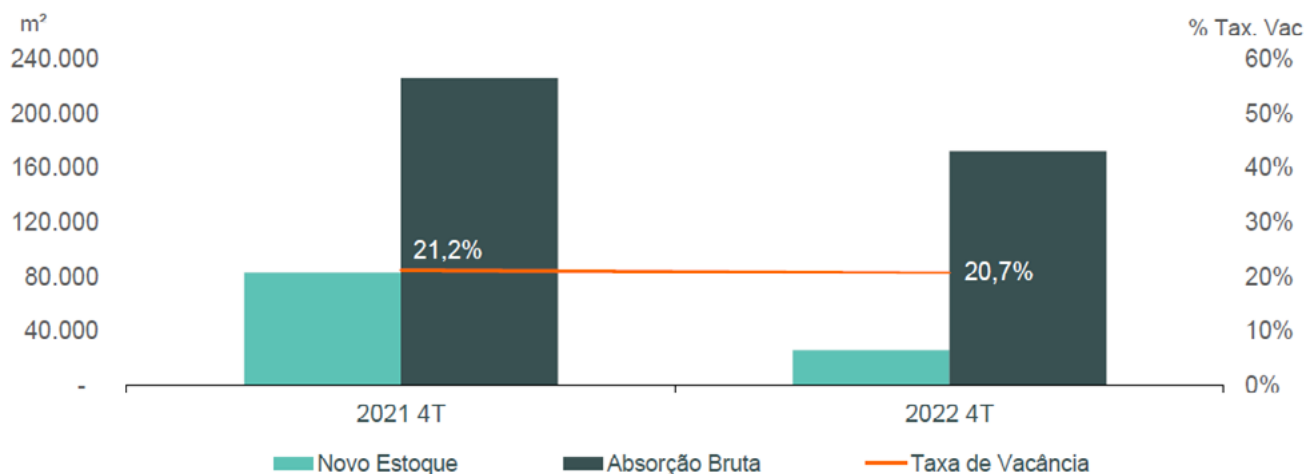


LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

CIDADE DE SÃO PAULO

COMPARATIVO 4T22 x 4T21

O mercado de escritórios em São Paulo encerrou o segundo semestre com um volume de novas locações 4,7% superior ao volume total locado no primeiro semestre de 2022. Na média trimestral em 2022, houve alta 1,5% na absorção bruta, comparada à média trimestral de 2021. Contudo, a taxa de vacância recuou 0,5% nos últimos 12 meses.



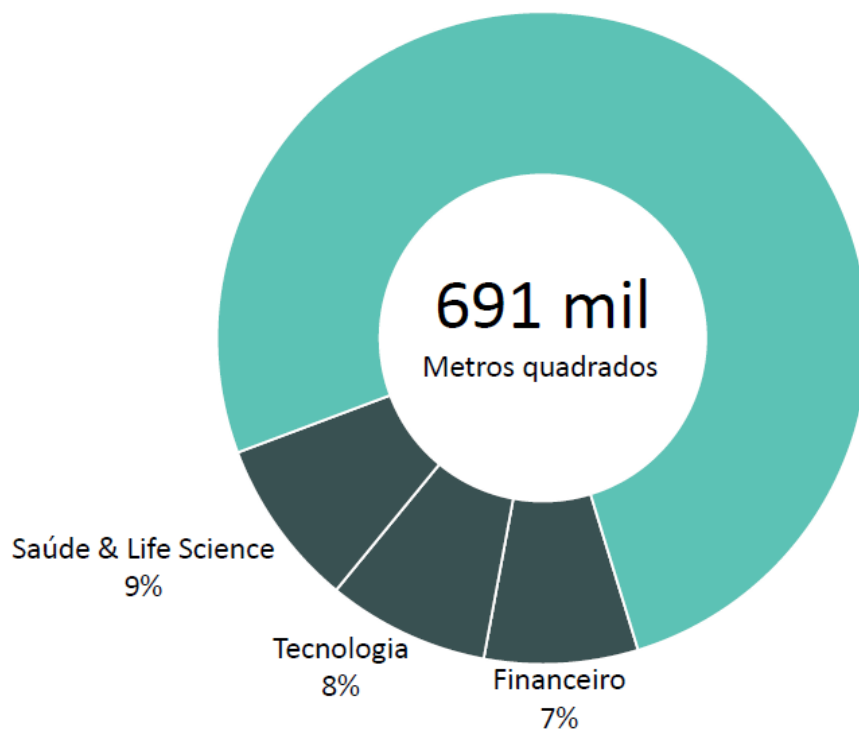
LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

CIDADE DE SÃO PAULO

O volume total de novas locações de escritórios na cidade de São Paulo teve um aumento de 1,5% em 2022.

Três setores se destacaram:

- Financeiro: 7%
- Tecnologia: 8%
- Saúde/Life Science: 9%

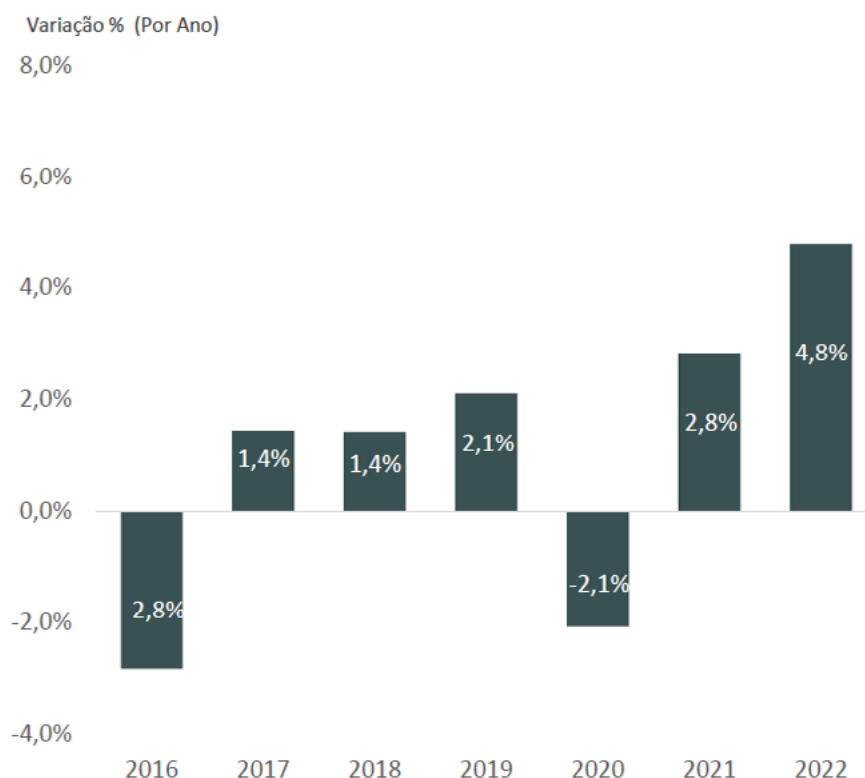


O setor de saúde/life Science registrou ticket médio de novas locações superior aos demais setores.

LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS CIDADE DE SÃO PAULO

RECUPERAÇÃO DOS VALORES DE LOCAÇÃO DE ALTO PADRÃO

O recuo na oferta disponível de escritórios e a manutenção do volume locado em 2022 resultaram no aumento de 4,8% na média dos preços pedidos de locação em edifícios corporativos de alto padrão na cidade de São Paulo.



A região dos Jardins foi a única a manter uma taxa de vacância inferior a dois dígitos, impactando no aumento de preços nessa região. Marginal e Paulista registraram queda de vacância e aumento de preços médios ao longo do ano de 2022.

ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

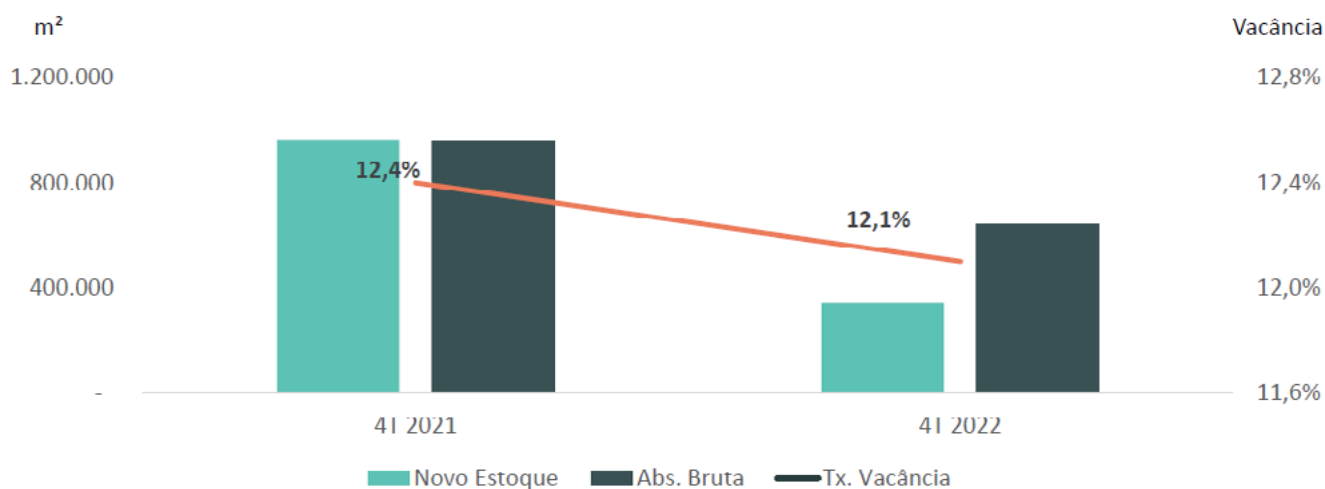


ANÁLISE

CONDOMÍNIOS

LOGÍSTICOS SP 120 KM

O mercado de condomínios logísticos localizados dentro de um raio de 120 km da cidade de São Paulo encerrou o ano de 2022 com uma leve desaceleração no ritmo de novas locações, com redução de 7,3 pontos percentuais na média trimestral em 2022 em relação ao período anterior. Apesar dessa redução, 2022 registrou o segundo maior volume anual de novas locações dos últimos 10 anos.

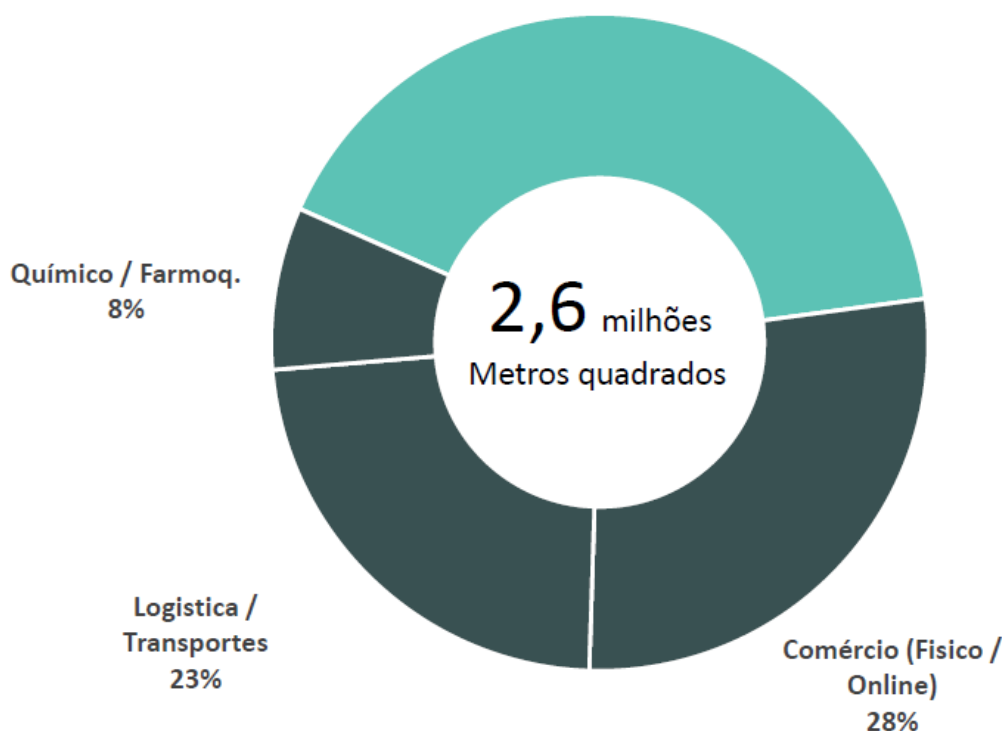


ANÁLISE

CONDOMÍNIOS

LOGÍSTICOS

Aumento nos custos de construção de novos imóveis e gastos com mudança impactaram na redução da absorção bruta no ano. Apesar disso, a recuperação nas vendas do e-commerce na segunda metade do ano influenciou o crescimento das vendas anuais, contribuindo na participação dos setores de comércio e logística na absorção bruta anual em relação ao ano anterior.

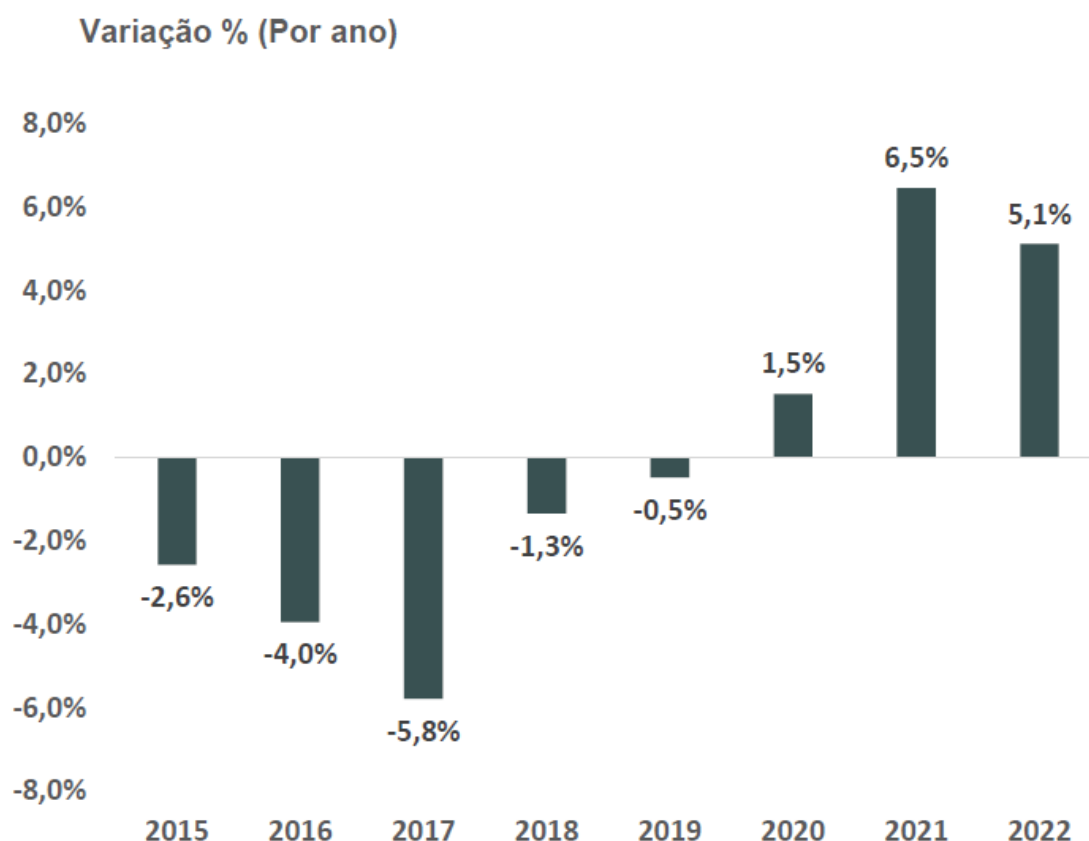


ANÁLISE

CONDOMÍNIOS

LOGÍSTICOS SP 30 KM

Entre 2020 e 2021, estratégias de ampliação dos aportes influenciaram na queda da taxa de vacância em condomínios logísticos localizados dentro de um raio de 30 km da capital paulista. Essa redução do espaço ofertado resultou em um acréscimo de 6,5% nos preços médios pedidos de locação. Já em 2022, houve um aumento de 5,1% nos preços pedidos de locação, em média, tendo em vista a manutenção de elevado volume de absorção bruta e a redução das entregas de novos imóveis.



FICHA TÉCNICA

SECOVI –SP

Rodrigo Luna
Presidente

Ely Wertheim
Presidente Executivo (CEO)

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