

INTELIGÊNCIA DE MERCADO

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, passa a divulgar trimestralmente análises dos mercados de locação de escritórios 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, onde está concentrada a maior parte do mercado.

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

No comparativo do 1º trimestre de 2022 (1T22) e 1º trimestre de 2021 (1T21) os indicadores de locação de escritórios demonstram crescimento na absorção bruta, redução na oferta de novo estoque, mas aumento na taxa de vacância nos últimos 12 meses.

Variante Omicron e a guerra na Ucrânia influenciam as empresas, que decidem postergar a expansão e/ou realocização.

Entregas atuais demonstram ser mais descentralizadas e de menor qualidade em relação ao período anterior.



ANÁLISE LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

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

- Financeiro;
- Life Science;
- Comércio.

Os setores de Life Science e comércio varejista apresentaram significativo crescimento das vendas pelo canal do e-commerce durante o período da pandemia.

Setor financeiro, um dos principais tomadores de espaço no período pré-pandemia, voltou a crescer principalmente por conta das fintechs.

LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

CIDADE DE SÃO PAULO

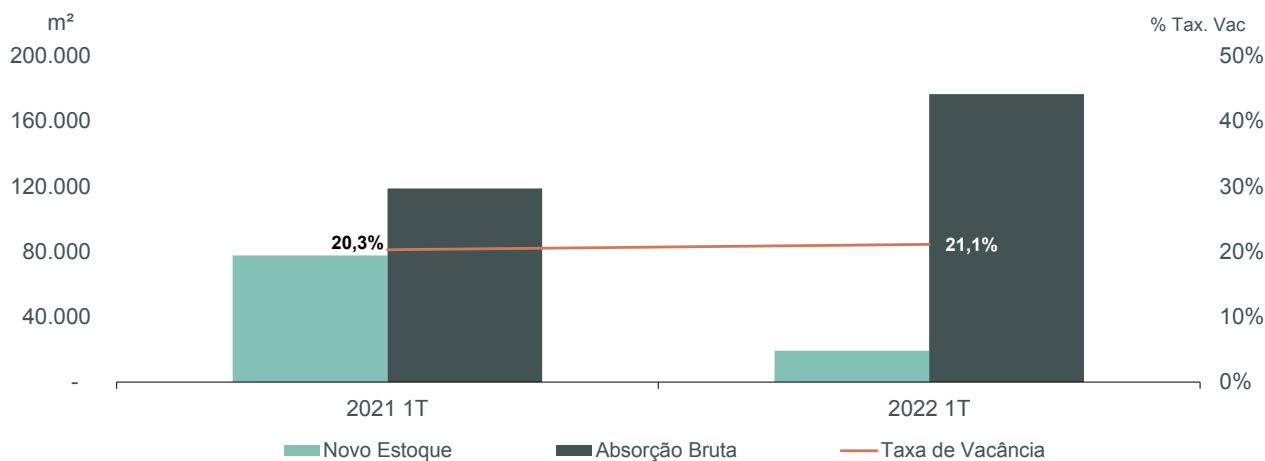
COMPARATIVO 1T22 x 1T21

NOVAS LOCAÇÕES – Alta de 49%

NOVO ESTOQUE – Queda de 75%

TAXA DE VACÂNCIA – Crescimento de 3,9%

1T 2022 OFERTA E DEMANDA - MERCADO DE ESCRITÓRIOS



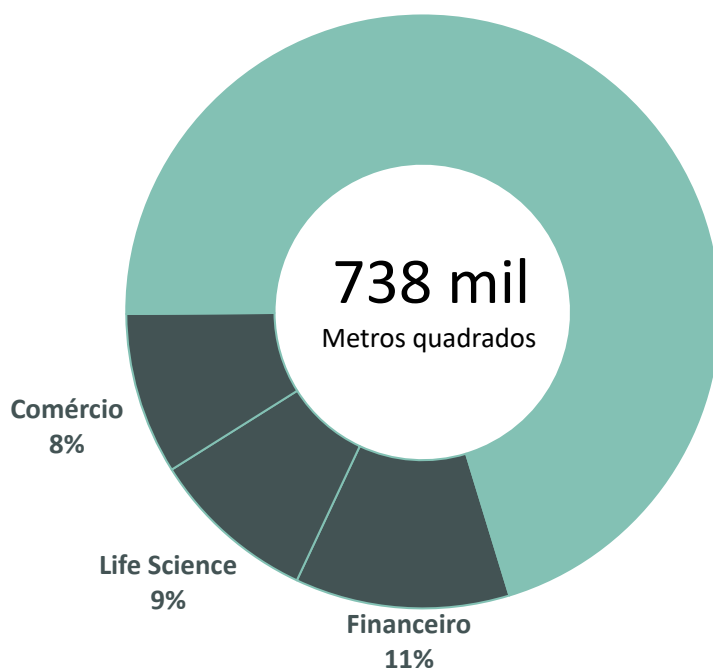
LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

CIDADE DE SÃO PAULO

RANKING DE ABSORÇÃO BRUTA POR SETOR

Absorção bruta de 738 mil m² nos últimos 12 meses na Cidade de São Paulo.

Três setores se destacaram nas novas locações de escritórios, em especial as Life Science, e-commerce e fintechs.



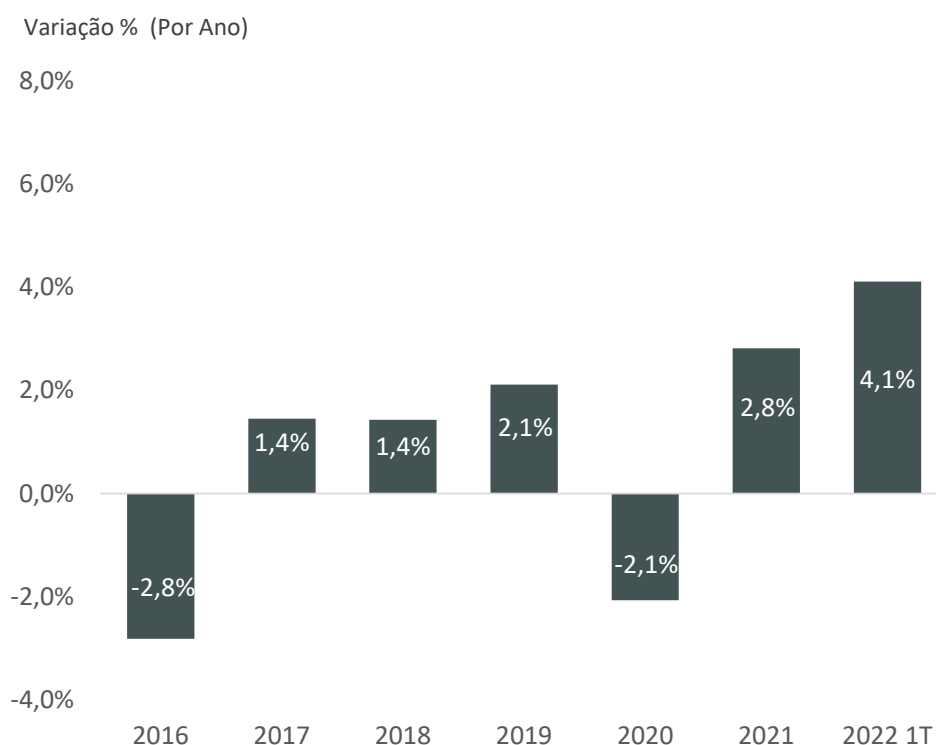
LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

CIDADE DE SÃO PAULO

PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

Os preços de locação mantiveram a tendência de alta, com aumento de 4,1% no primeiro trimestre de 2022.

Com a recuperação da economia as empresas voltaram a demandar novas áreas para alocar os funcionários, o que impulsionou o movimento *"flight to quality"*, pressionando os preços pedidos de alto padrão.



ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

No comparativo do 1T22 e 1T21, os indicadores de locação de condomínios logísticos demonstram redução na absorção bruta, redução na oferta de novo estoque e redução na taxa de vacância nos últimos 12 meses.

Retração do mercado é reflexo da redução na entrega de novos produtos.

Outros fatores como a guerra na Ucrânia, elevadas taxas de juros e inflação também influenciaram nas decisões de postergação de expansões.



ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

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

- Comércio;
- E-commerce;
- Logística.

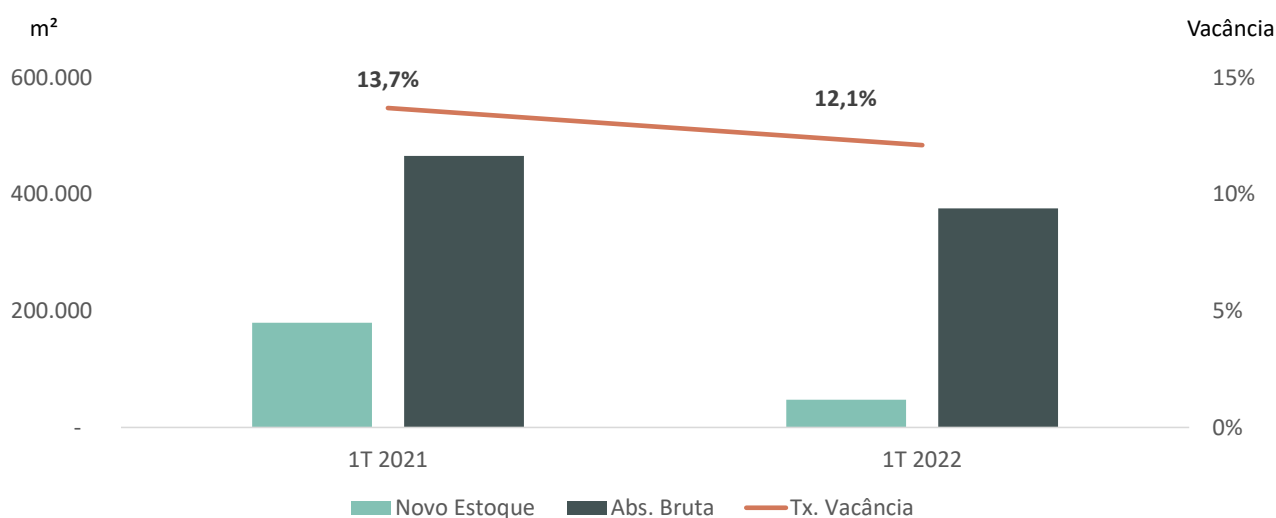
Setores de comércio varejista e logística terceirizada tiveram importante participação na absorção bruta nos últimos 12 meses, motivados principalmente pelo crescimento do e-commerce que, segundo dados da Neotrust, as vendas por este canal cresceu 27% em 2021.

Concorrência pela redução dos prazos de entregas ao clientes finais também impulsionou o crescimento das empresas de logística terceirizada.

ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

COMPARATIVO 1T22 x 1T21

NOVAS LOCAÇÕES – Queda de 19%
NOVO ESTOQUE – Queda de 74%
TAXA DE VACÂNCIA – Queda de 12%

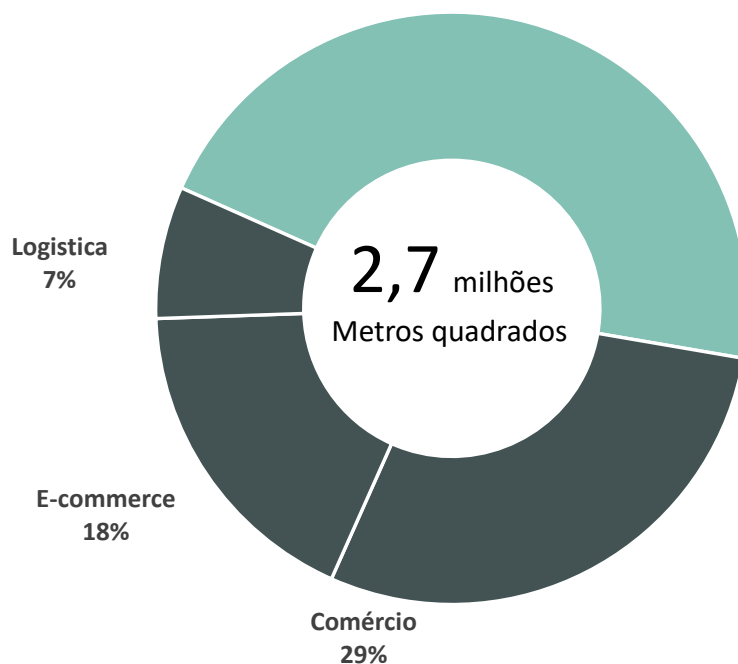


ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

RANKING DE ABSORÇÃO BRUTA POR SETOR

Absorção bruta de 2,7 milhões de m² nos últimos 12 meses.

Três setores (Comércio, E-commerce e Logística) se destacaram com participação de 54% do total do mercado.

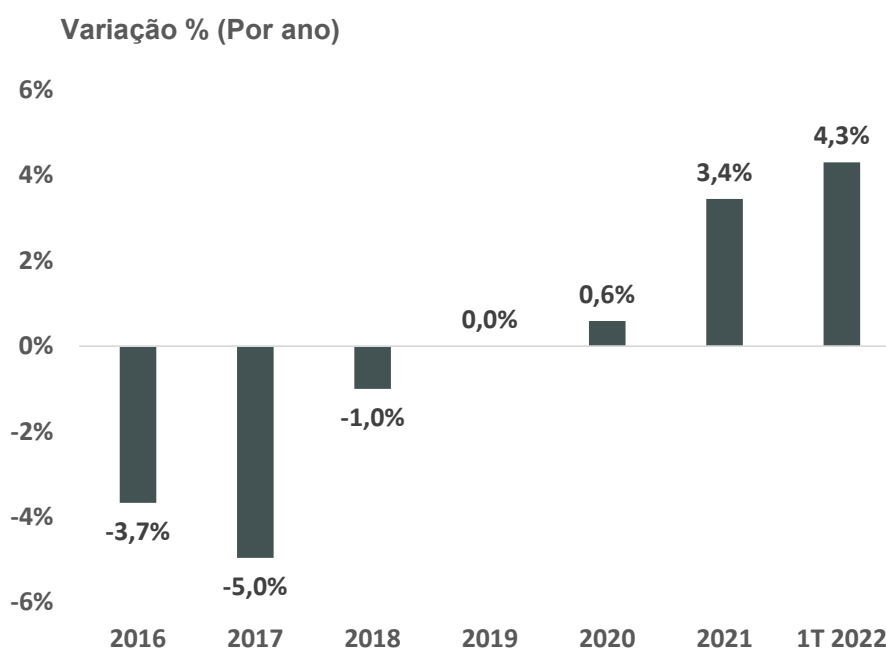


ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO

A redução da taxa de vacância, impulsionada pelos investimentos das empresas de setores que se beneficiaram pelo aumento das vendas virtuais, induziram o aumento nos preços de locação de alto padrão.

Os baixíssimos índices vacância dentro de um raio de 30 km da cidade de São Paulo, como Cajamar e Barueri, impactaram na alta de preços.



FICHA TÉCNICA

SECOVI –SP

Rodrigo Luna
Presidente

Ely Wertheim
Presidente Executivo

Adriano Sartori
Vice-presidente de Gestão Patrimonial e Locação

Celso Petrucci
Economista-chefe



SECOVISP

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

