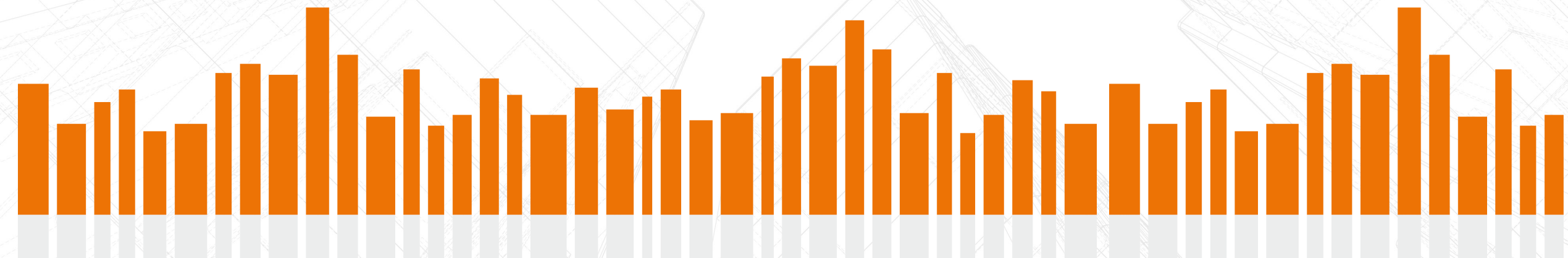




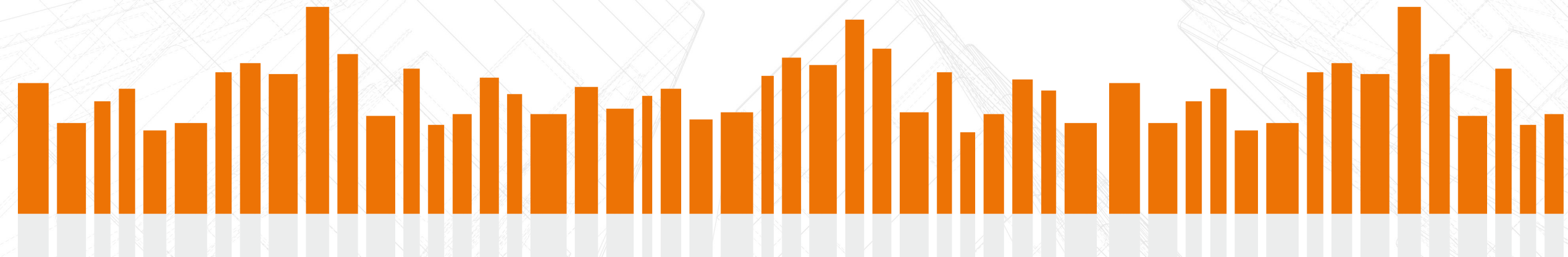
# ***SECOVISP***

***A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO***



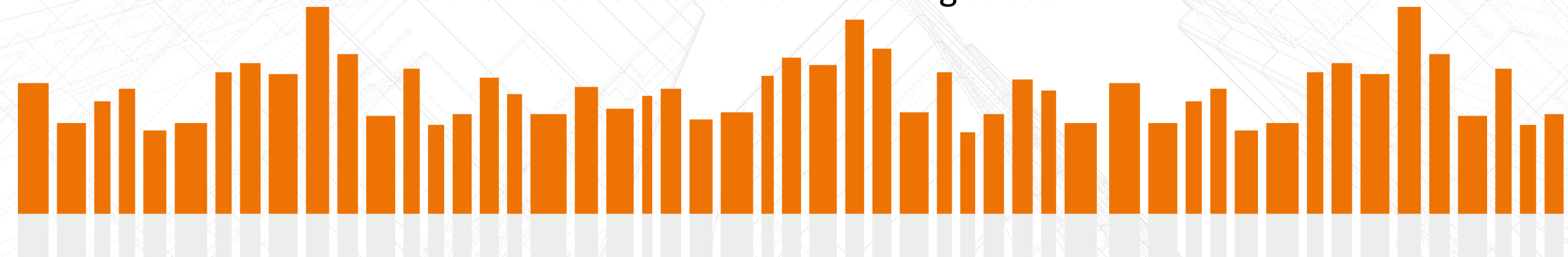
# INTELIGÊNCIA DE MERCADO

## Análise de Locação de Escritórios e Condomínios Logísticos

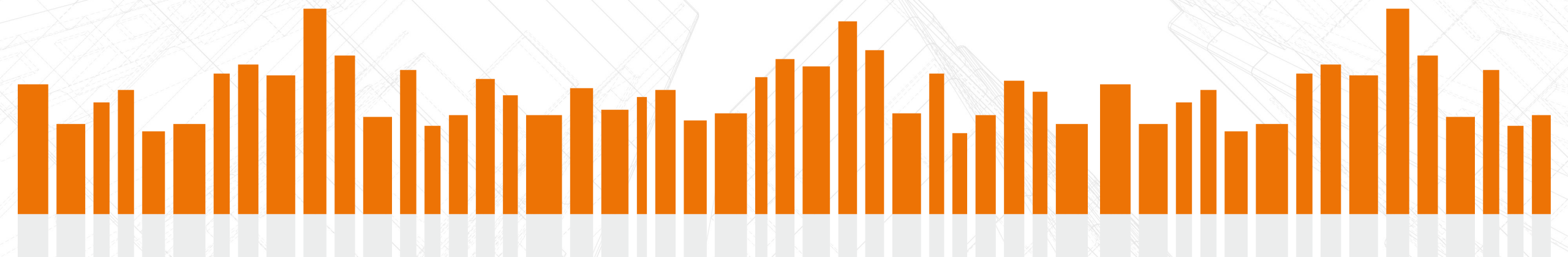


# ESCRITÓRIOS E CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

- 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.

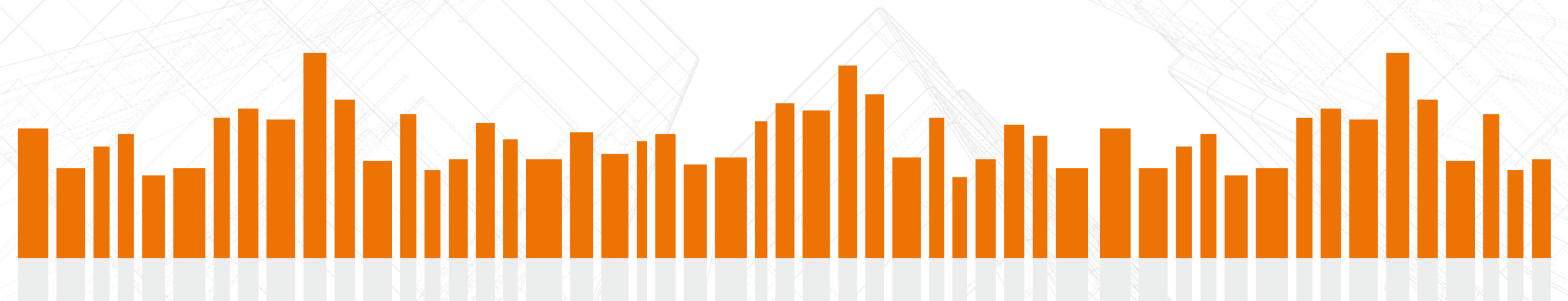


# LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS



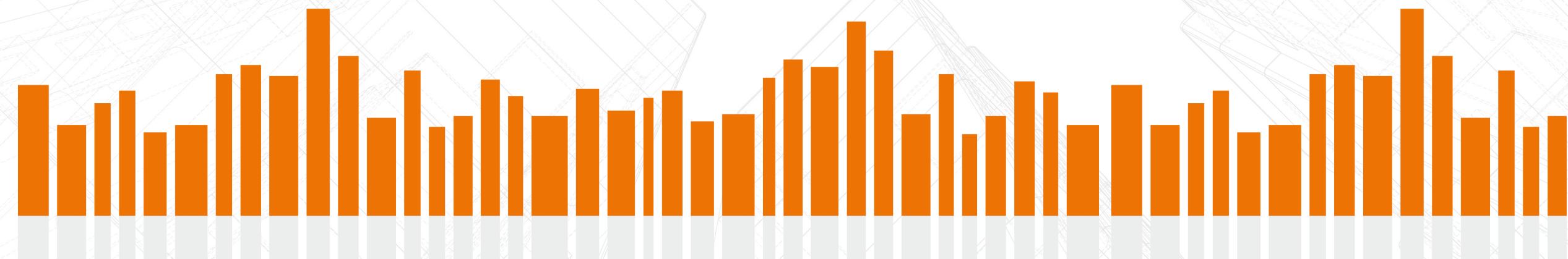
# ANÁLISE – LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

- **Absorção Bruta** - No comparativo do segundo trimestre de 2022 (2T22) com o segundo trimestre de 2021 (2T21), o mercado de escritórios apresentou crescimento de 23,1% na absorção bruta. No acumulado do ano, o aumento foi de 34%, quando comparado com o primeiro semestre do ano passado.
- **Novo Estoque** – Foi constatado decréscimo na oferta de novo estoque na comparação trimestral.
- **Taxa de Vacância** – A combinação das condições de absorção e novo estoque resultaram em uma taxa de vacância em queda, puxada pelo mercado de alto padrão.

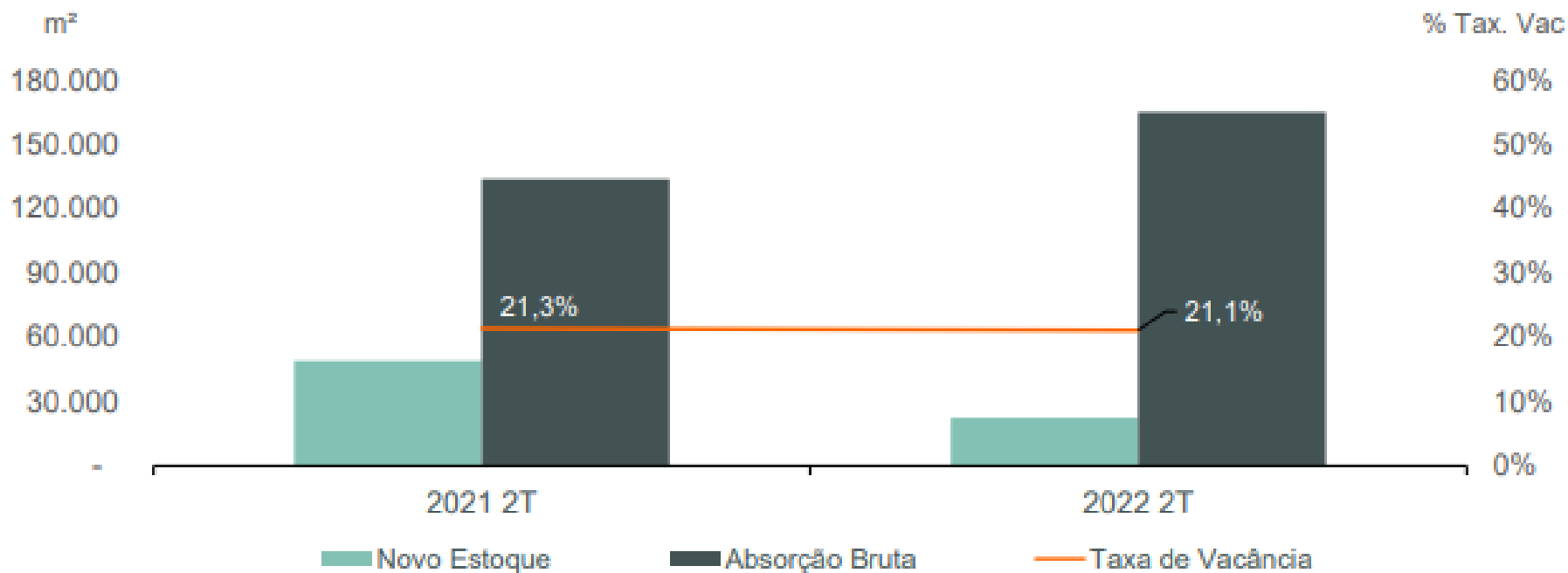


# ANÁLISE – LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

- Três setores se destacaram na absorção bruta dos últimos 12 meses:
  - Financeiro;
  - Saúde (*Life Science*);
  - Serviços de tecnologia.
- Importante ressaltar que o setor de educação foi o principal tomador de espaços durante o segundo trimestre de 2022. Porém, o volume absorvido não foi suficiente para qualificá-lo entre os três principais setores tomadores de espaços dos últimos 12 meses.



## LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS – CIDADE DE SÃO PAULO



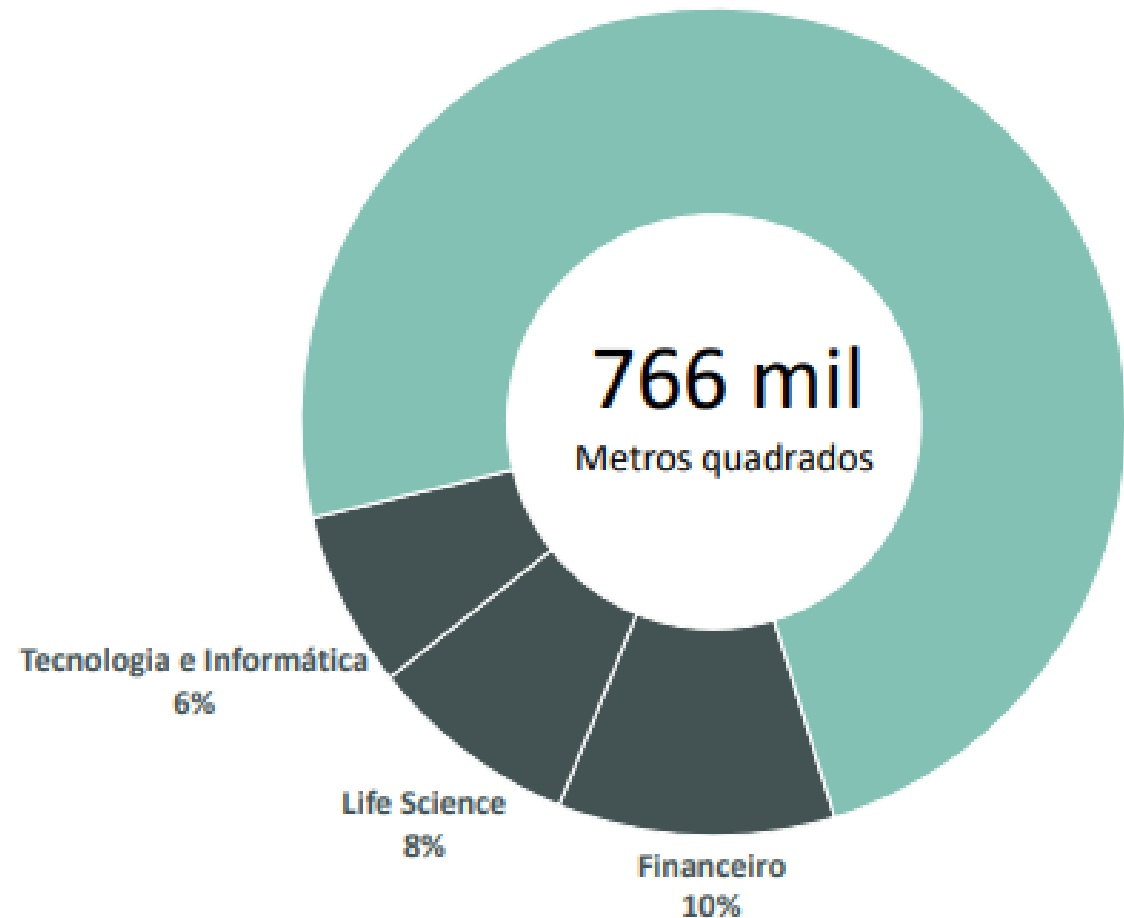
### COMPARATIVO 2T22 x 2T21

- ABSORÇÃO BRUTA – Alta de 23%
- TAXA DE VACÂNCIA – Queda de 0,9%

# LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS – CIDADE DE SÃO PAULO

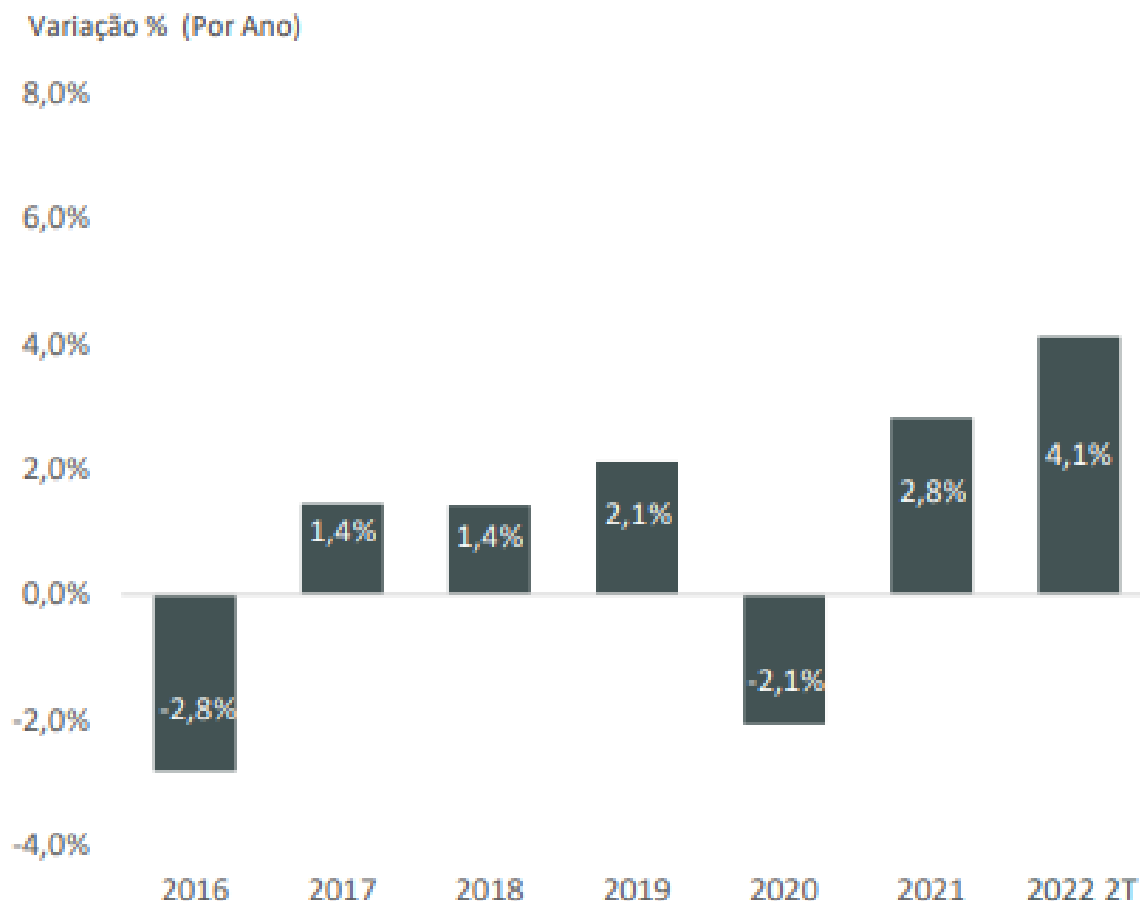
## RANKING DE ABSORÇÃO BRUTA POR SETOR

- Absorção bruta de 766 mil metros quadrados nos últimos 12 meses na cidade de São Paulo.
- Três setores se destacaram nas novas locações de escritório: serviços financeiros, empresas de saúde e laboratórios (*life science*) e serviços tecnológicos.
- Além dos três setores, o setor de educação foi o principal tomador de espaços durante o segundo trimestre de 2022.





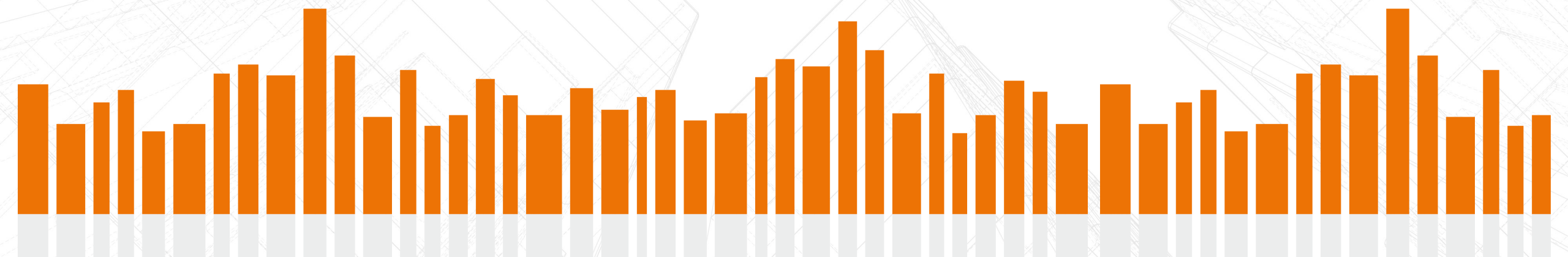
## LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS – CIDADE DE SÃO PAULO



### PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

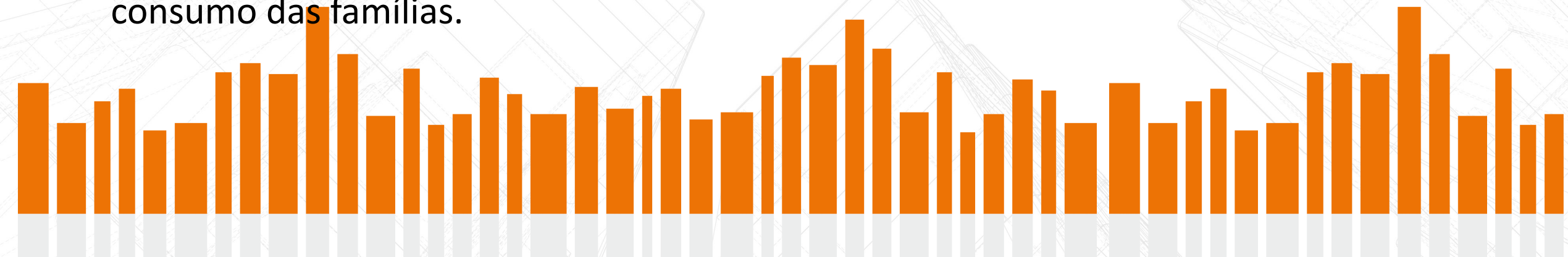
- Com recuperação gradual na cidade de São Paulo, principalmente nos edifícios de altíssimo padrão (triplo A) e localização mais centralizada, observa-se tendência de alta dos preços pedidos;
- A média de preços pedidos de locação nos edifícios prontos começa a demonstrar sinais de redução no ritmo de aumento;
- Edifícios em construção com os mesmos critérios de qualidade e localização continuam a registrar aceleração no ritmo de alta dos aluguéis ofertados, ocasionado principalmente pelo aumento nos custos de construção.

# CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS



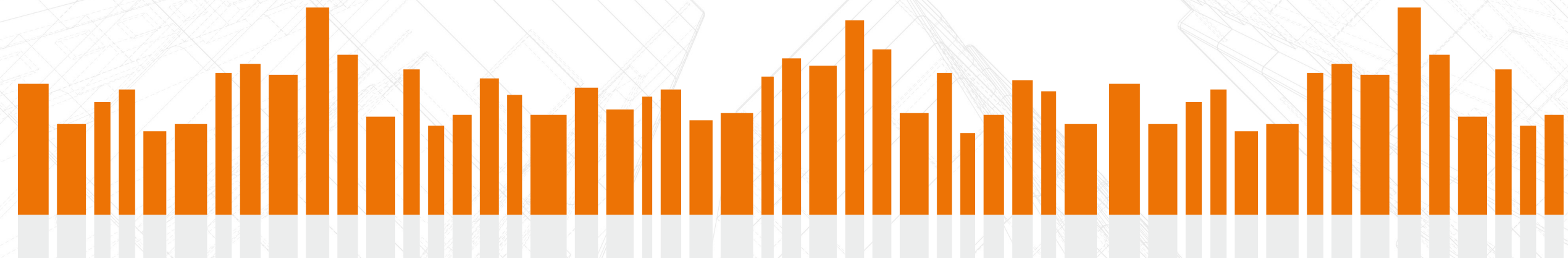
# ANÁLISE – CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – SP 120 KM

- No comparativo entre 2T22 e 2T21, os indicadores de locação de condomínios logísticos demonstram aumento da absorção bruta, retomada da oferta de novo estoque (no 2T21, não havia nenhum registro) e redução na taxa de vacância nos últimos 12 meses.
- Retomada do mercado é reflexo do impacto positivo das pré-locações no volume atual de nova entrega no período.
- Fatores como desaceleração das pressões inflacionárias nos últimos meses e o conseqüente o reflexo na taxa básica de juros (Selic) melhoram a perspectiva de empresas quanto às decisões de expansão, dado o potencial aumento do poder de consumo das famílias.

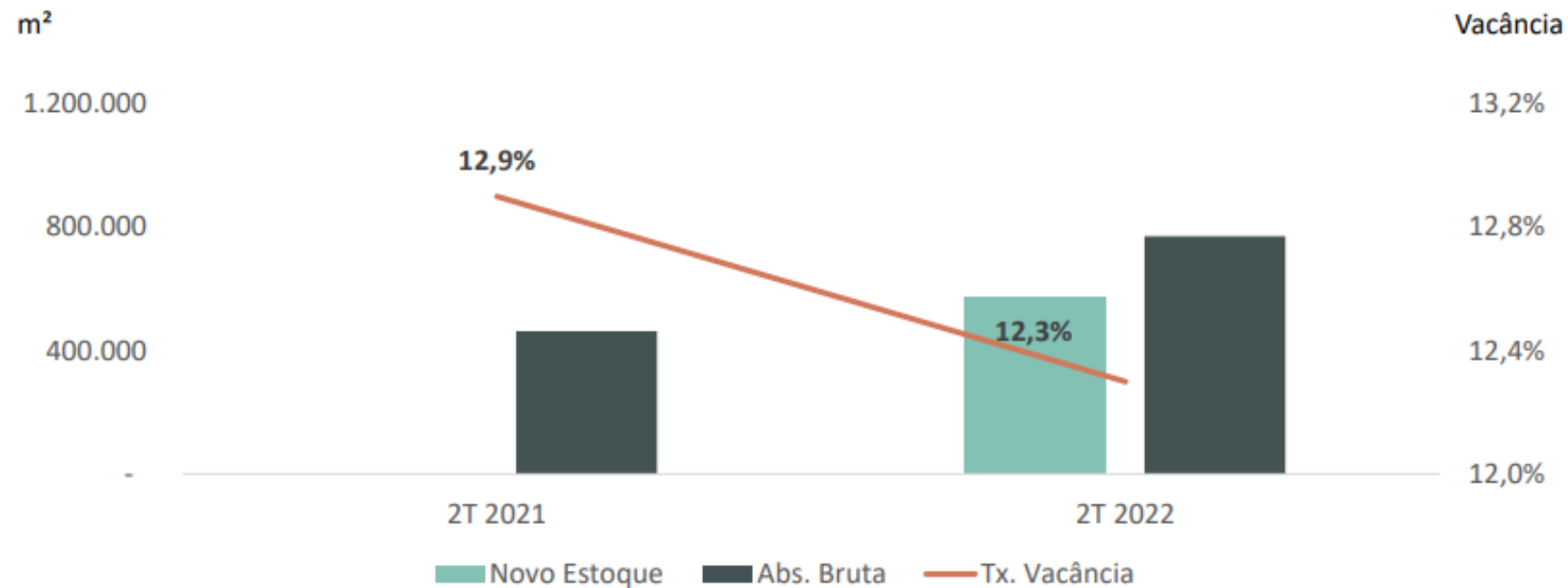


# ANÁLISE – CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – SP 120 KM

- 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. Segundo dados da Neotrust, as vendas por este canal cresceram 27% em 2021.
- Concorrência pela redução dos prazos de entregas aos clientes finais também impulsionou o crescimento das empresas de logística terceirizada.



## LOCAÇÃO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – SP 120 KM



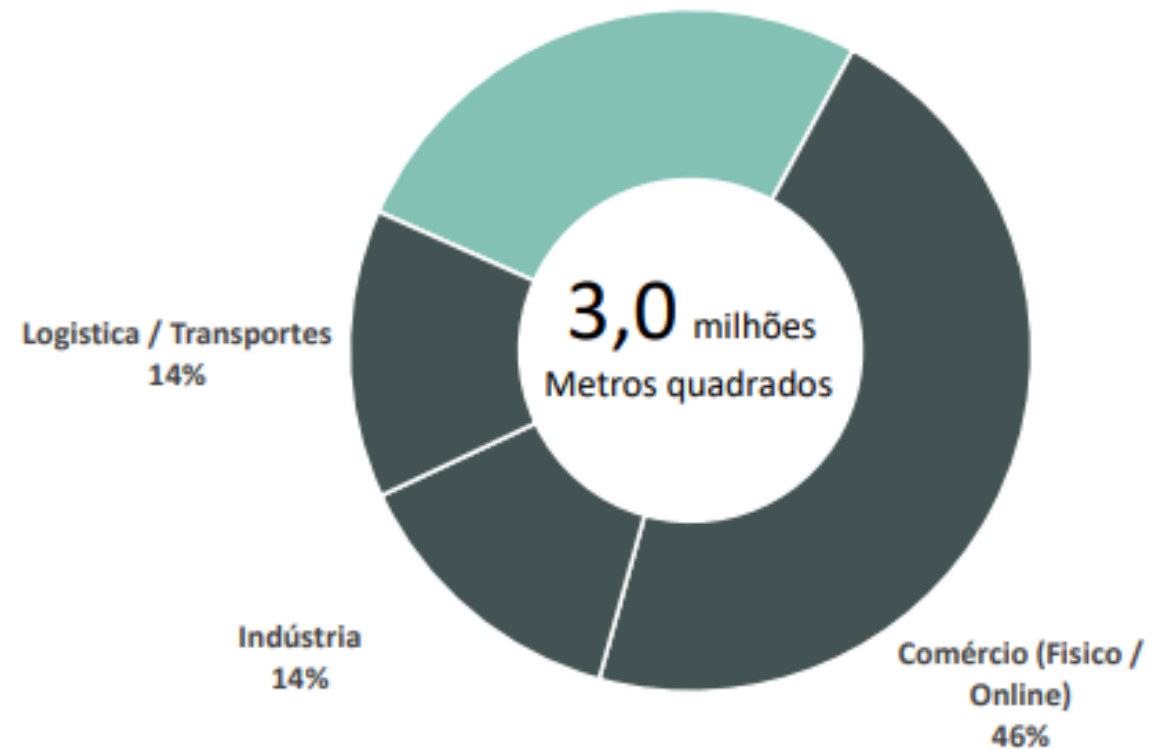
### COMPARATIVO 1T22 x 1T21

- NOVAS LOCAÇÕES – aumento de 66%
- TAXA DE VACÂNCIA – queda de 5%

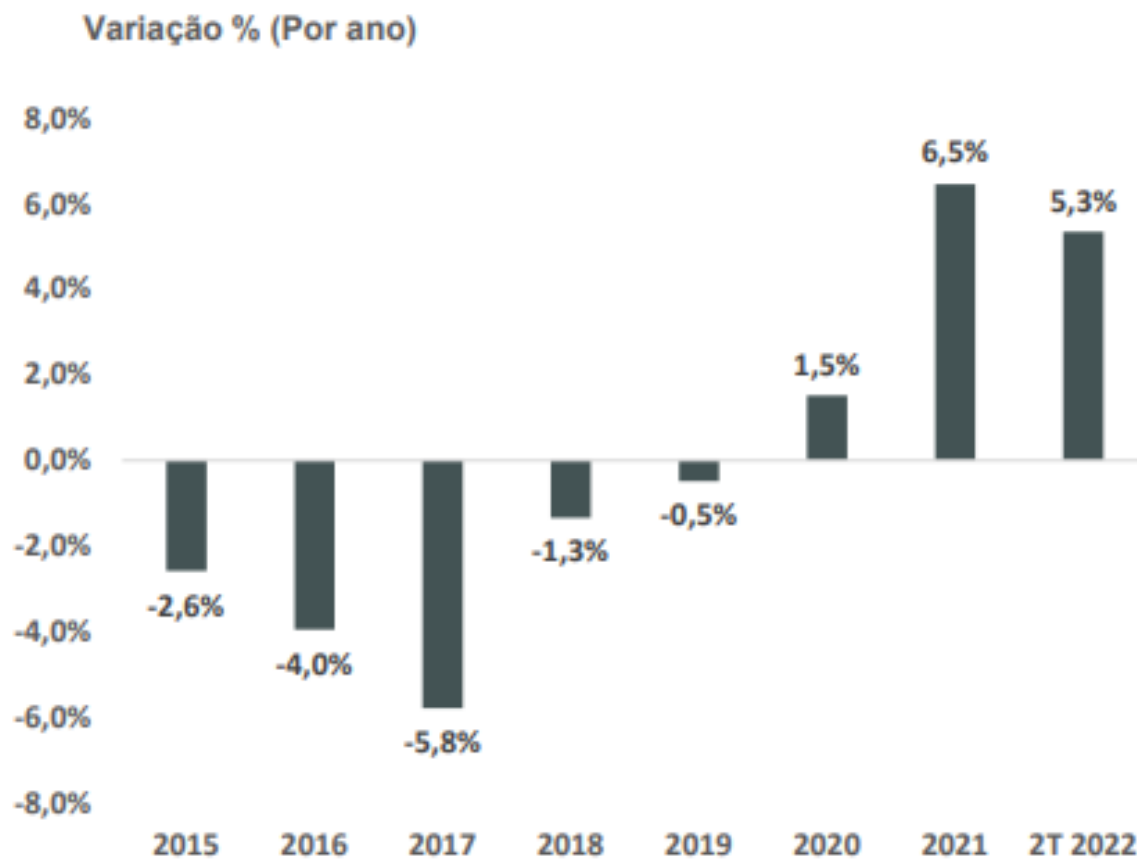
## LOCAÇÃO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – SP 120 KM

### RANKING DE ABSORÇÃO BRUTA POR SETOR

- Absorção bruta de 3,0 milhões de metros quadrados nos últimos 12 meses.
- Três setores se destacaram no período, com participação de 74% do total do mercado: Comércio (físico e online), Indústria e Logística/Transportes)



## LOCAÇÃO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – SP 30 KM



### PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO

- Mesmo com projeções de queda no crescimento das vendas virtuais, foi mantida a tendência de redução da oferta de condomínios logísticos.
- A média dos preços de aluguel de alto padrão manteve tendência de alta em 2022, principalmente nos imóveis localizados em um raio de 30 quilômetros da cidade de São Paulo.

# FICHA TÉCNICA

## SECOVI –SP

Rodrigo Luna

**Presidente do Secovi-SP**

Ely Wertheim

**Presidente Executivo do Secovi-SP**

Celso Petrucci

**Economista-chefe**



## CBRE

Adriano Sartori

**Vice-presidente**

Leandro Carmo

***Brazil Research Manager***

Rafael Pomponi

***Brazil Research Senior Coordinator***

