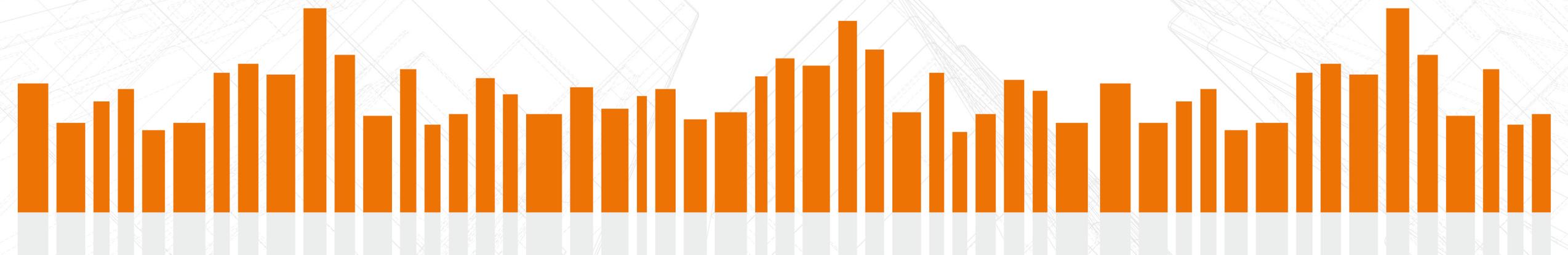


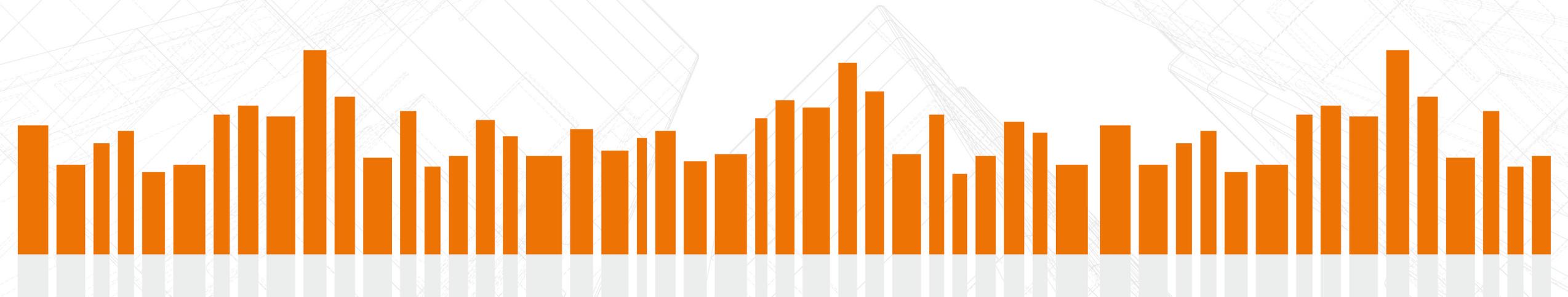
SECOVIS

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



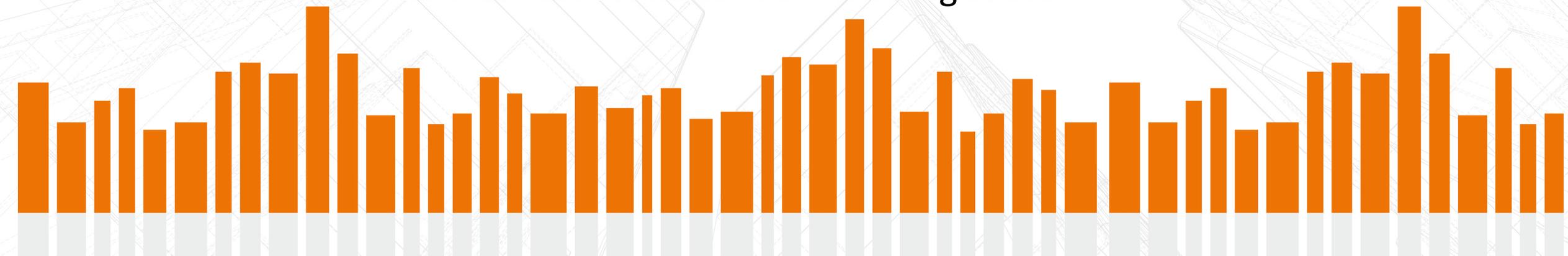
INTELIGÊNCIA DE MERCADO

Análise de Locação de Escritórios e Condomínios Logísticos

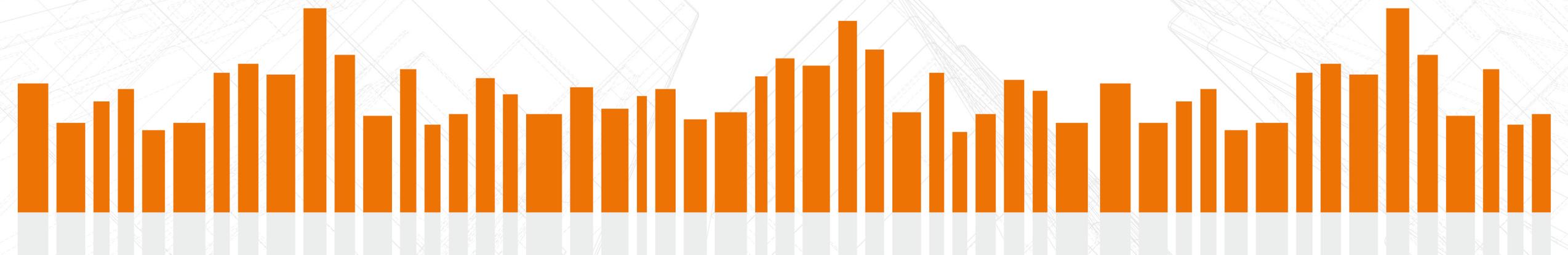


ESCRITÓRIOS E CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

- 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 m² de área locável de escritórios e 16 milhões de m² de área locável de condomínios logísticos.

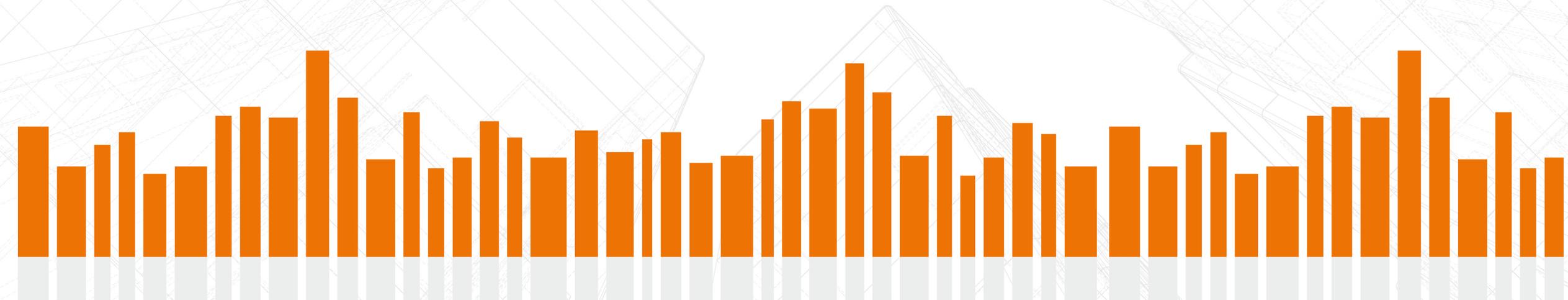


LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS



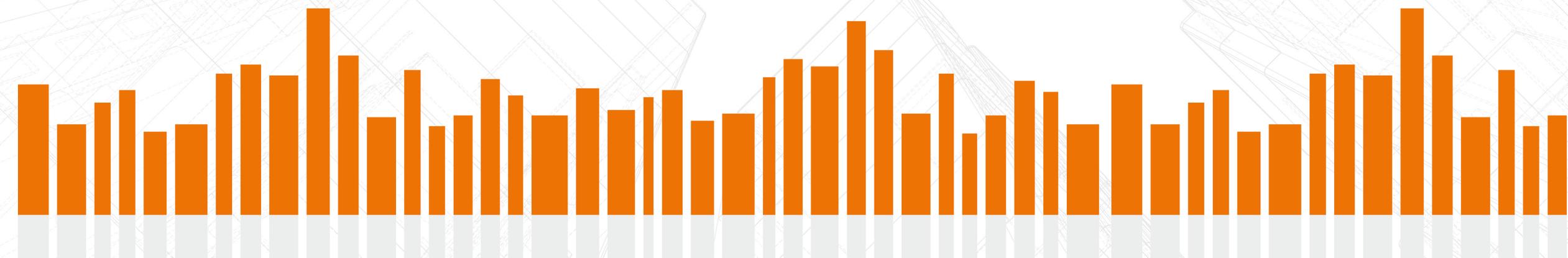
ANÁLISE – LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

- **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.

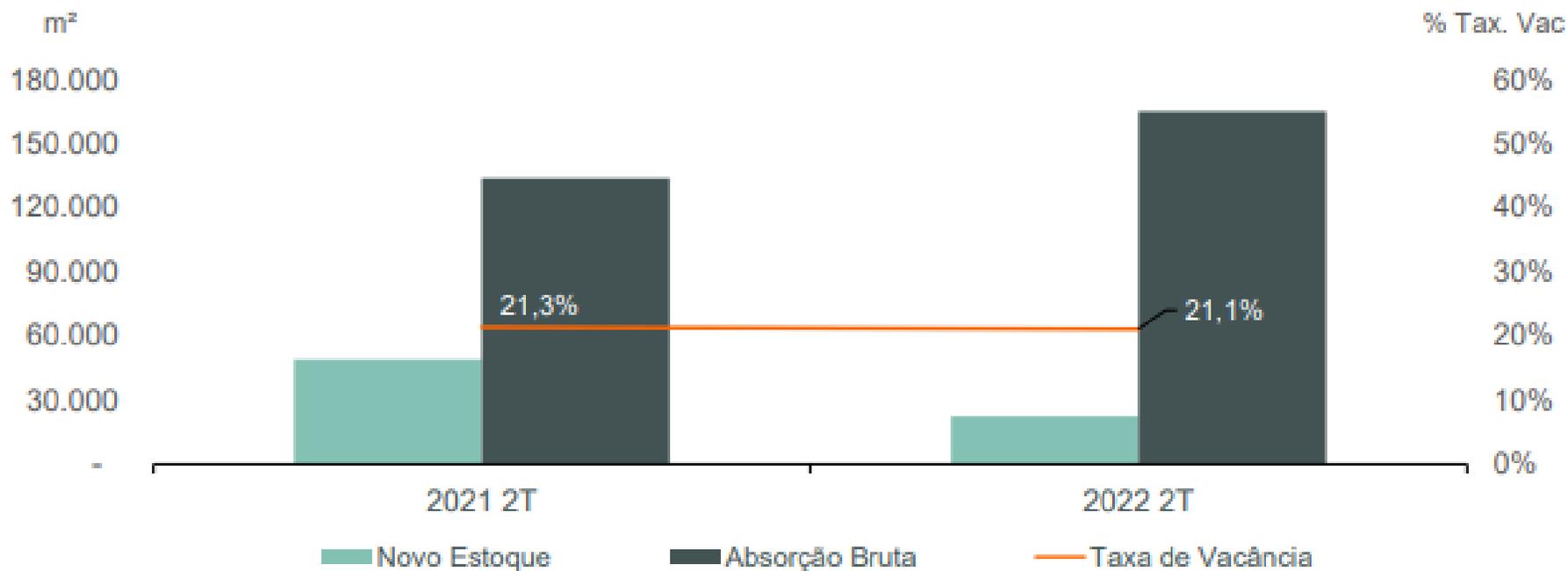


ANÁLISE – LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

- 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



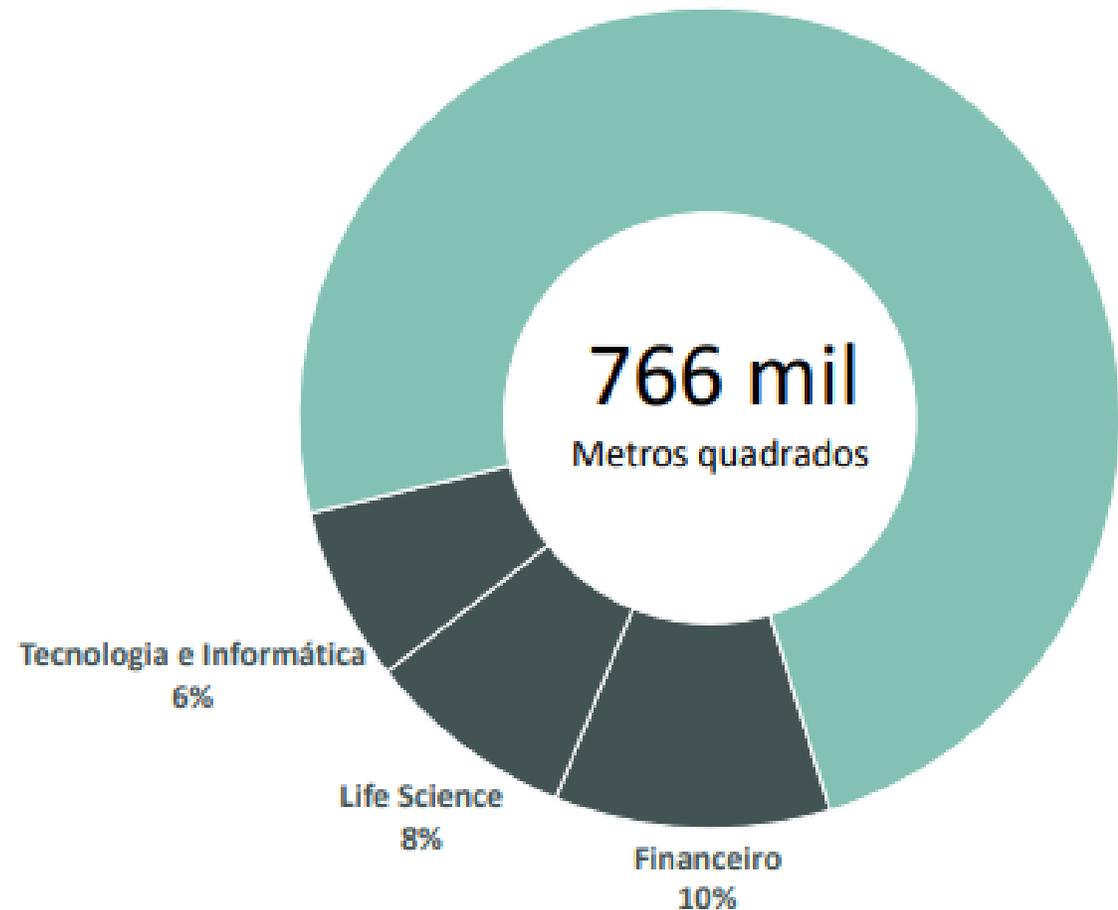
COMPARATIVO 2T22 x 2T21

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

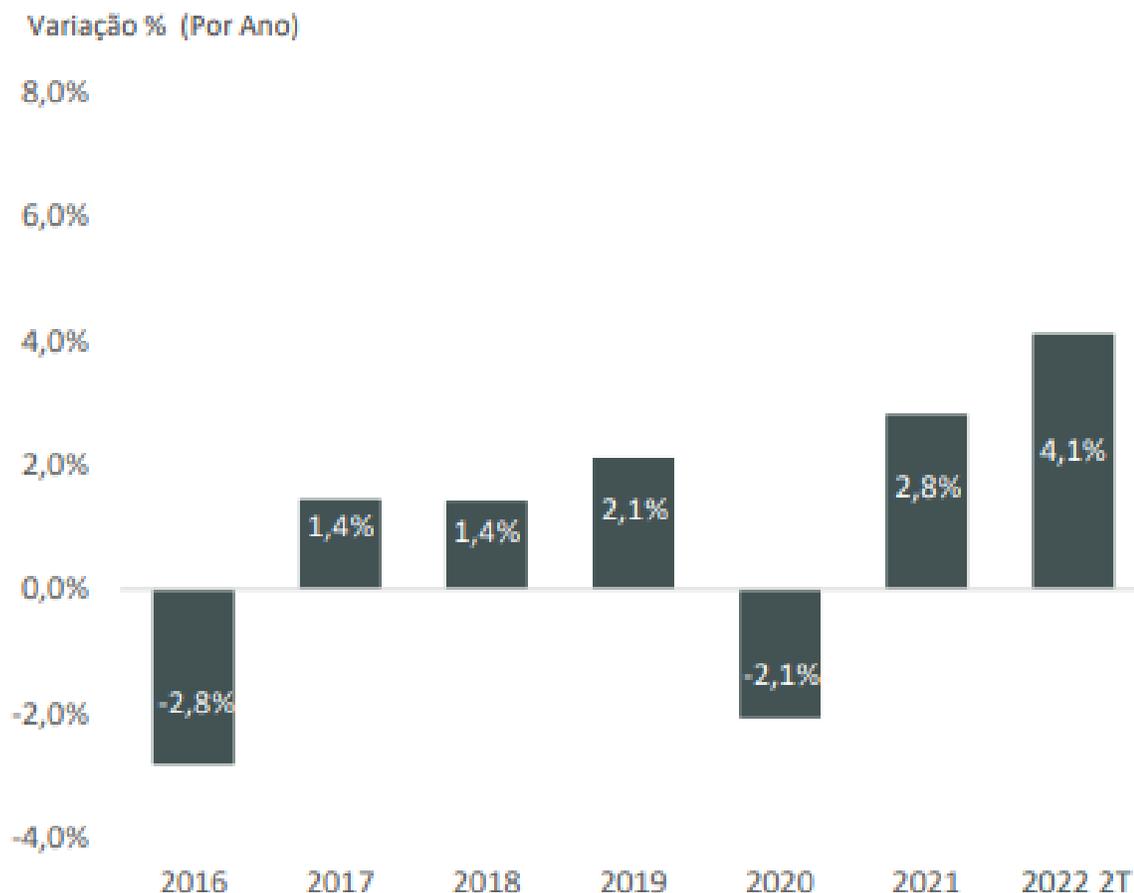
LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS – CIDADE DE SÃO PAULO

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.



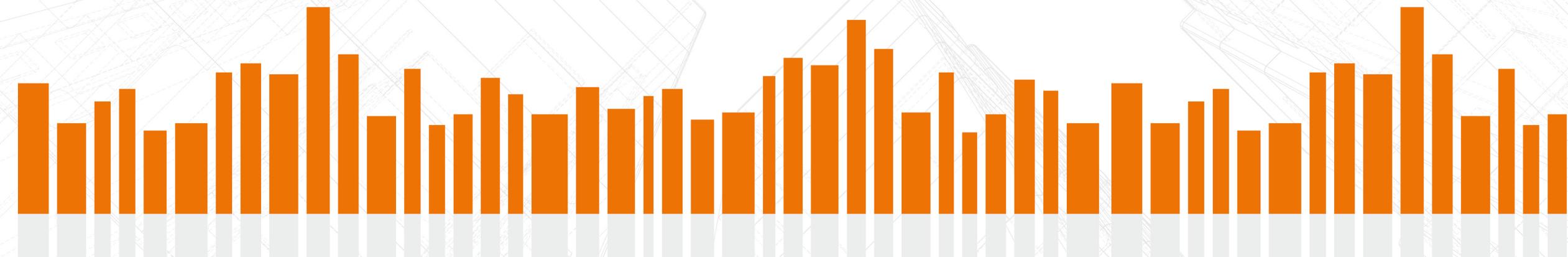
LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS – CIDADE DE SÃO PAULO



PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

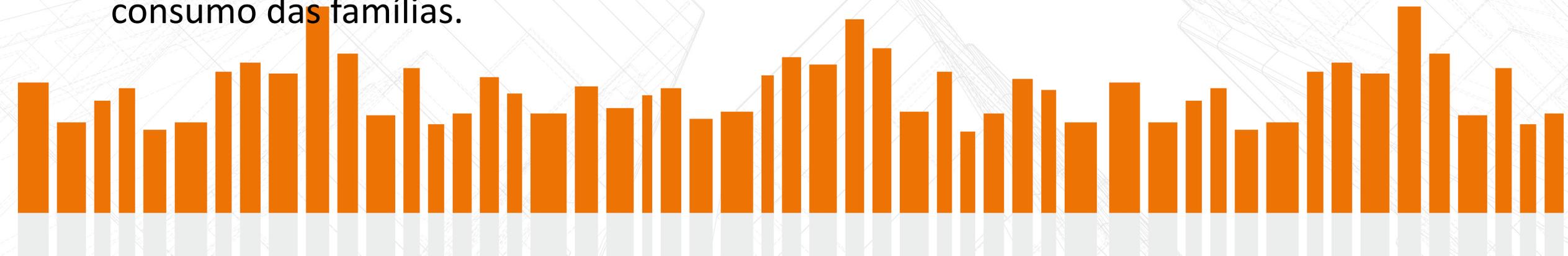
- Com recuperação gradual na cidade de São Paulo, principalmente nos edifícios de altíssimo padrão (triplo A) e localização mais centralizada, observa-se tendência de alta dos preços pedidos;
- A média de preços pedidos de locação nos edifícios prontos começa a demonstrar sinais de redução no ritmo de 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



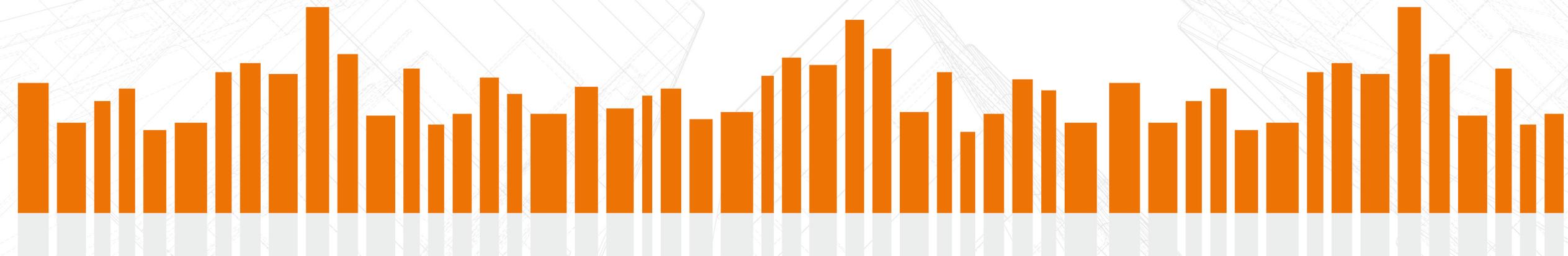
ANÁLISE – CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – SP 120 KM

- 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.

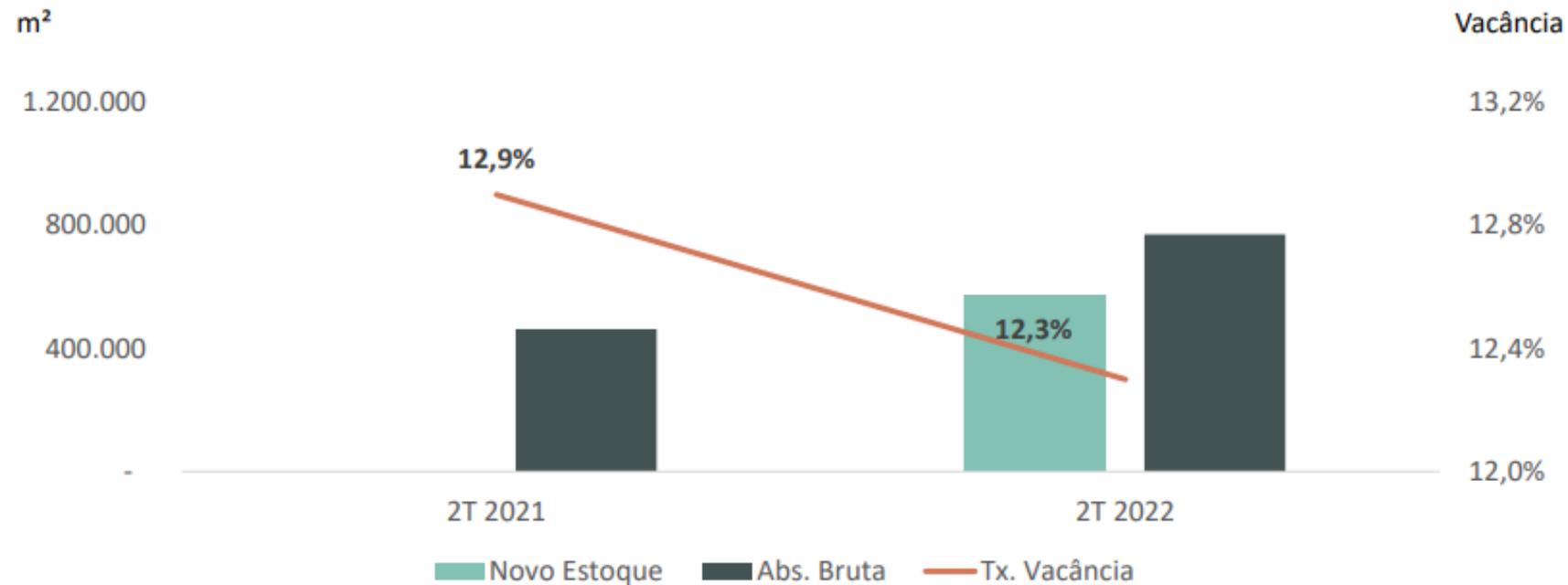


ANÁLISE – CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – SP 120 KM

- 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



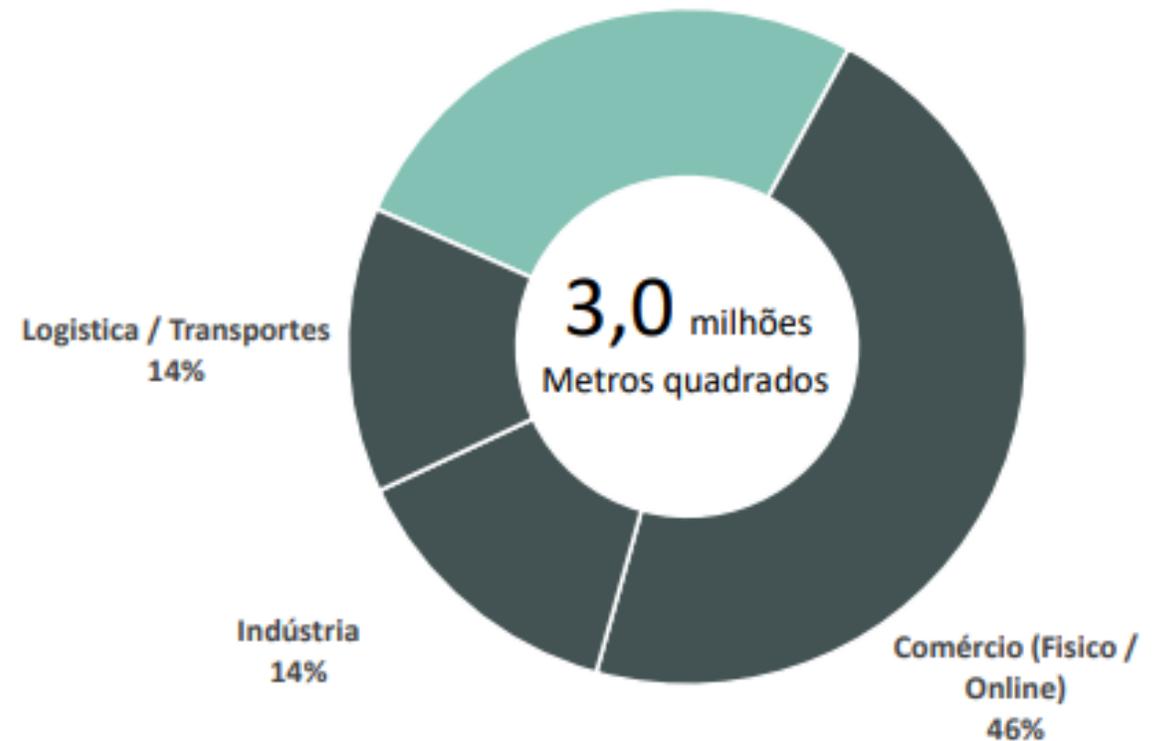
COMPARATIVO 1T22 x 1T21

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

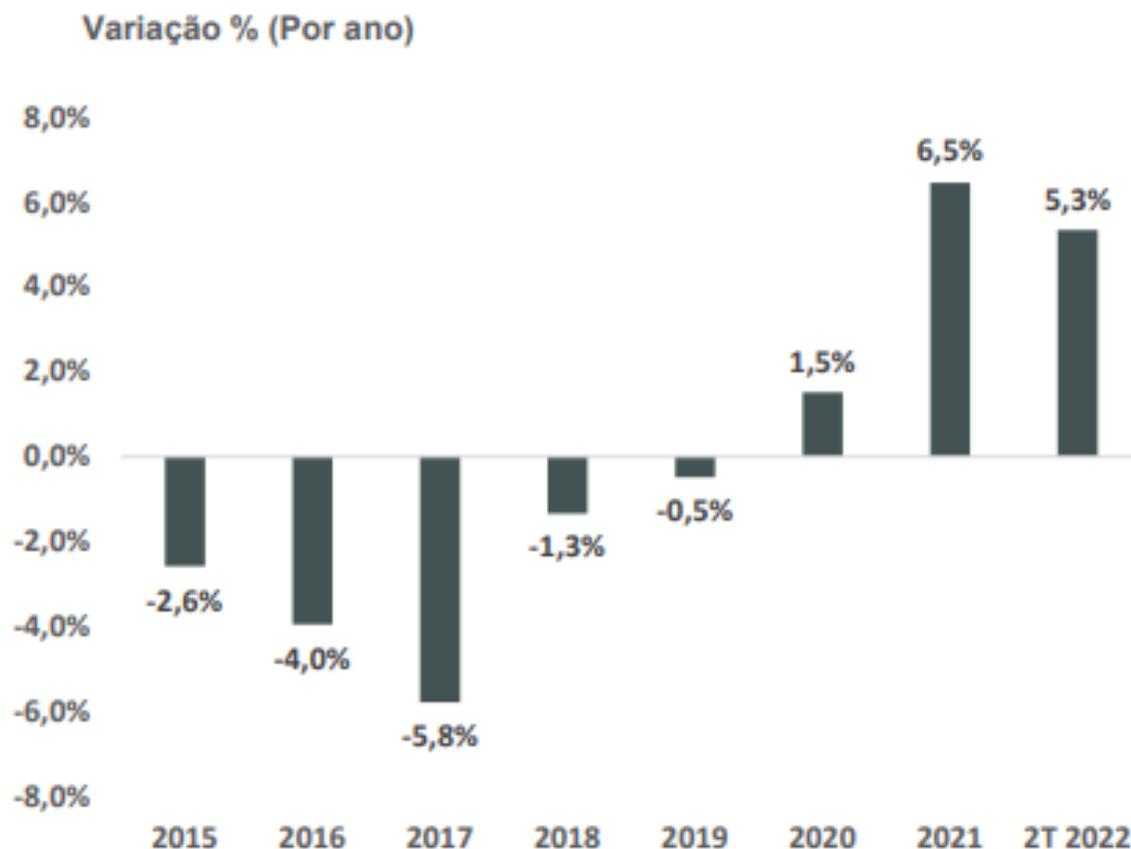
LOCAÇÃO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – SP 120 KM

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

