

INTELIGÊNCIA DE MERCADO

3º TRIMESTRE 2023

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 escritórios e de condomínios logísticos.

Os escritórios classificados como alto padrão na pesquisa passam por uma avaliação de aproximadamente 100 itens, sendo os principais: 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

CONDOMÍNIOS

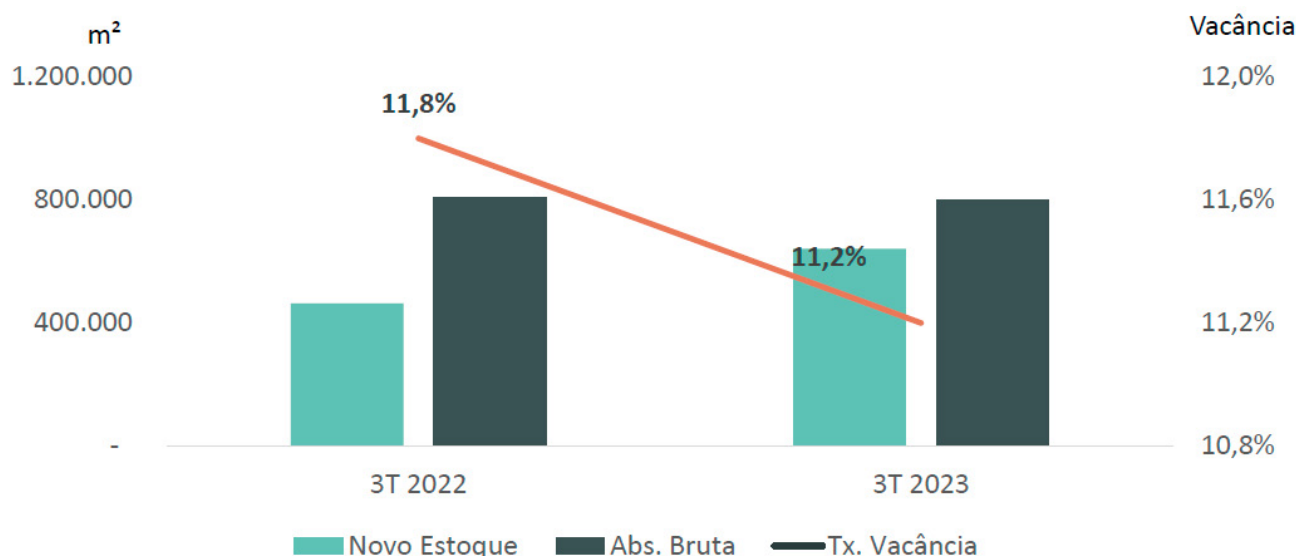
LOGÍSTICOS SP 120 KM

O ritmo de novas locações segue acelerado, mesmo considerando leve queda registrada no comparativo do 3T 2023 e o trimestre correspondente em 2022. No comparativo dos dois últimos trimestres houve acréscimo de 25,7%.

O volume acumulado em 2023 apresentou alta de 4,8% frente a igual período de 2022. Esse aumento deve-se, em parte, à manutenção de um elevado percentual de pré-locação e/ou pronta ocupação sendo que 46,7% do volume total entregue já se encontra ocupado.

Em 2023, a absorção líquida, definida pelo crescimento da ocupação do mercado, manteve-se positiva e superior ao volume de novas entregas do ano, o que resultou na queda da taxa de vacância nos últimos 12 meses.

OFERTA E DEMANDA MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

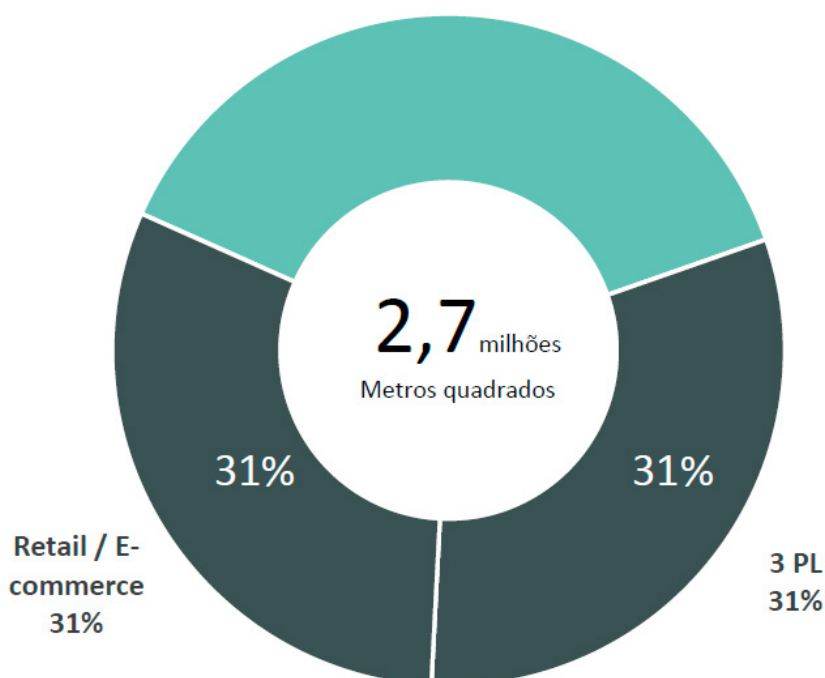


ANÁLISE CONDÔMIÍNIOS LOGÍSTICOS

O volume acumulado de absorção bruta nos últimos 12 meses registrou desaceleração de 8,8%, comparado ao período anterior. A análise apontou retomada da participação das empresas de comércio varejista (físico e on-line), que avançou de 27% para os atuais 31%.

Outro destaque no trimestre foi o aumento na tomada de espaços pelo setor de automotores, substituindo o setor químico e farmoquímico na terceira posição. A oferta de serviços personalizados de transporte também manteve-se em alta nos últimos 12 meses.

RANKING DE ABSORÇÃO BRUTA POR SETOR (ÚLTIMOS 12 MESES)



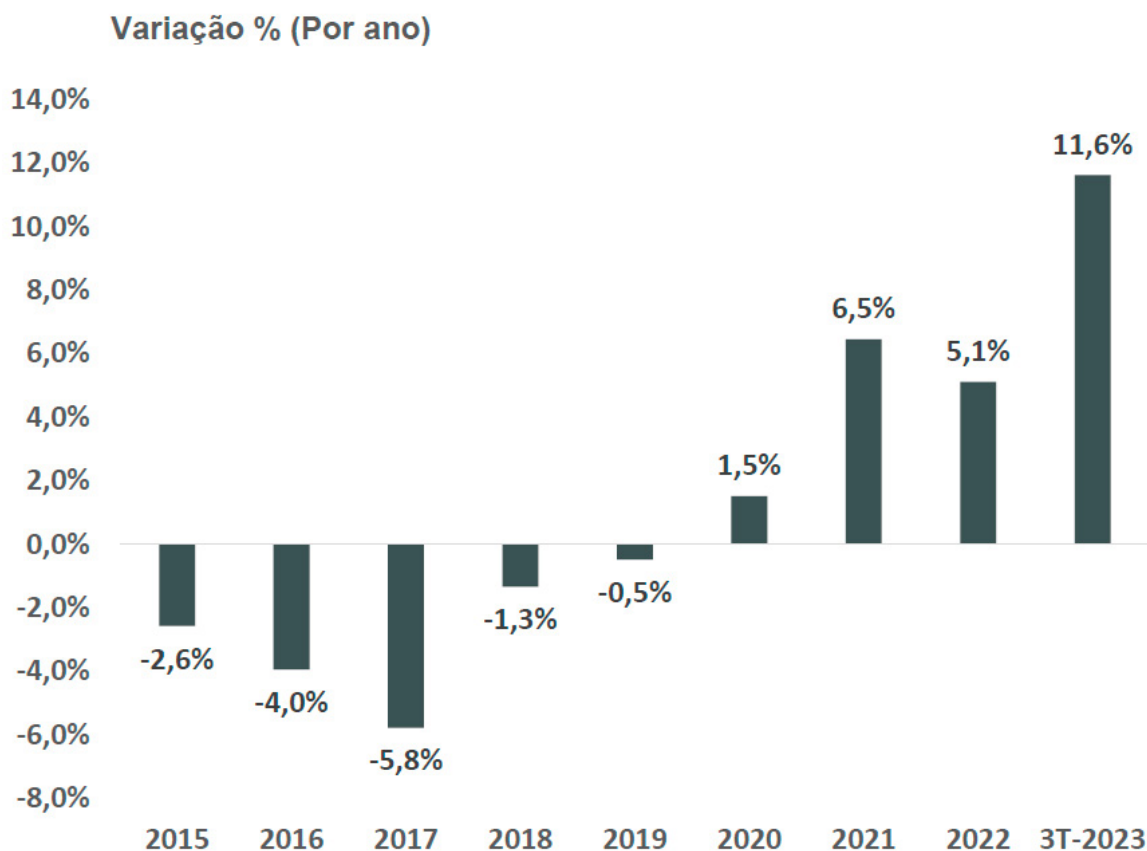
ANÁLISE

CONDOMÍNIOS

LOGÍSTICOS SP 30 KM

O preço médio pedido de locação subiu 11,6% no terceiro trimestre, mantendo trajetória de alta motivada pelo crescimento orgânico dos operadores logísticos registrado entre os anos de 2020 e 2022, para atender à demanda do comércio eletrônico.

A consequente redução na oferta de espaço vem resultando, desde então, em contínuo aumento do preço médio pedido de locação de condomínios logísticos Classe A/A+ localizados em um raio de 30 km da cidade de São Paulo.



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