# INTELIGÊNCIA DE MERCADO

## 3º TRIMESTRE 2023

PESQUISA E ANÁLISE DE LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS E CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS EM SÃO PAULO

SECOVI SP
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.

SECOVI SP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

# ANÁLISE
# LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS

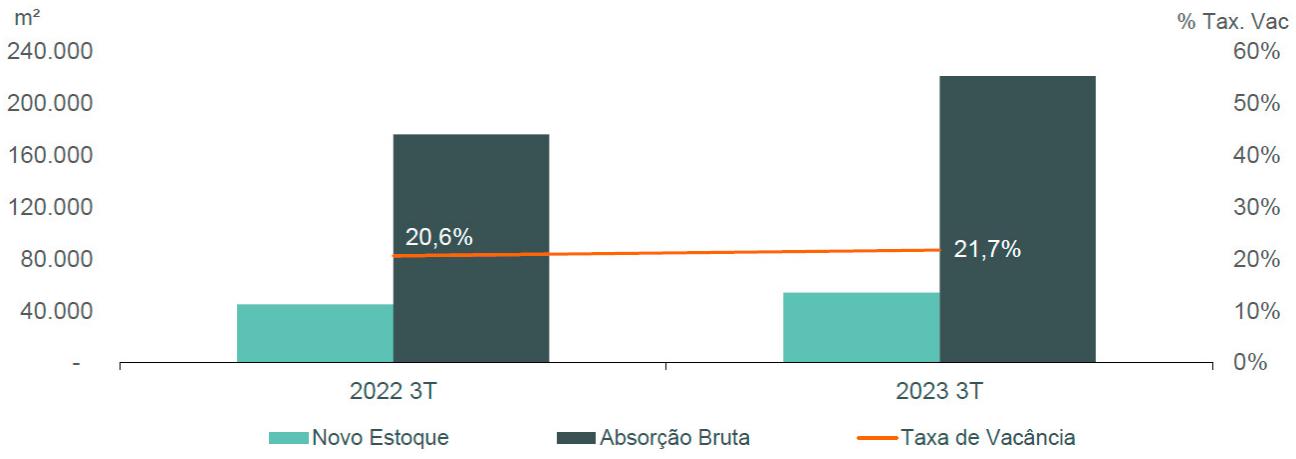
# LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS
# CIDADE DE SÃO PAULO

O mercado de escritórios na cidade de São Paulo registrou um aumento de 25,6% na absorção bruta, comparando os resultados do terceiro trimestre em 2022 e em 2023. A absorção bruta no terceiro trimestre de 2023 cresceu 32,7% em relação à média trimestral dos últimos 3 anos.

O resultado positivo no trimestre foi impulsionado pelos elevados percentuais de retorno presencial aos escritórios, aliados a um movimento de flight to value, em que empresas procuram ocupar escritórios de qualidade com valores mais competitivos.

Com isso, a taxa de vacância geral apresentou queda de 0,3 ponto percentual frente ao trimestre anterior, interrompendo três altas trimestrais consecutivas.

## 3T 2023 - OFERTA E DEMANDA MERCADO DE ESCRITÓRIOS



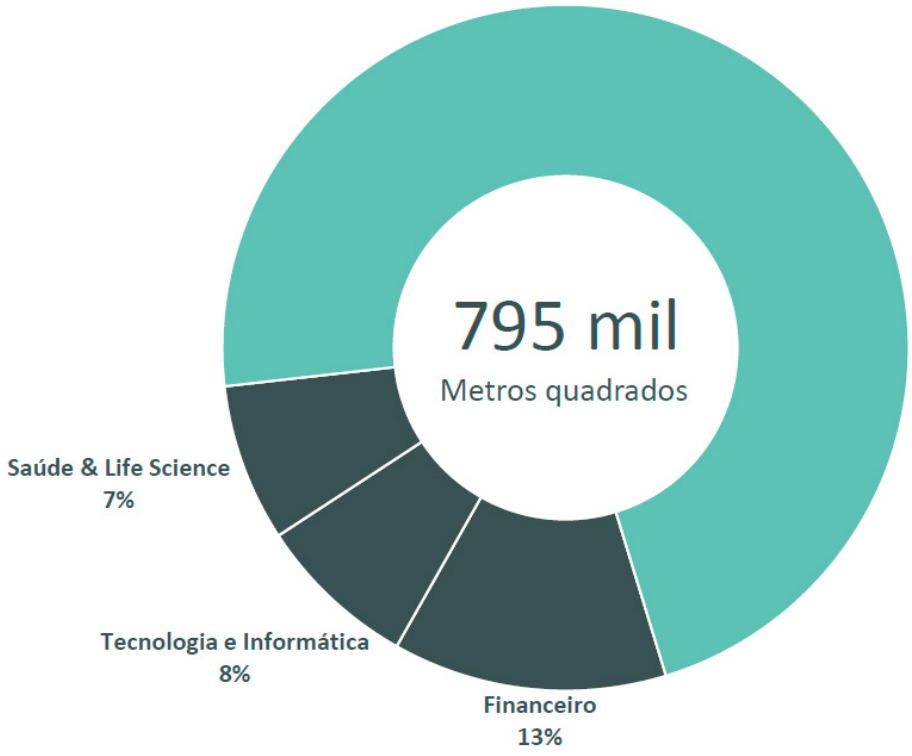

Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH /Elaboração: SECOVI-SP

# LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS
## CIDADE DE SÃO PAULO

O volume de novas locações de escritórios nos últimos doze meses (em torno de 795 mil m²) registrou alta de 7,7%, frente ao acumulado do indicador entre o quarto trimestre de 2021 e o terceiro trimestre de 2022.

Os setores financeiro, tecnologia e saúde mantiveram-se como os principais tomadores de espaços, com participação da absorção bruta de mercado em 28%, conforme ilustra o gráfico. A novidade no trimestre foi a troca de posição entre os setores de tecnologia e saúde, com maior redução na participação do setor de saúde e leve alta no setor de tecnologia.

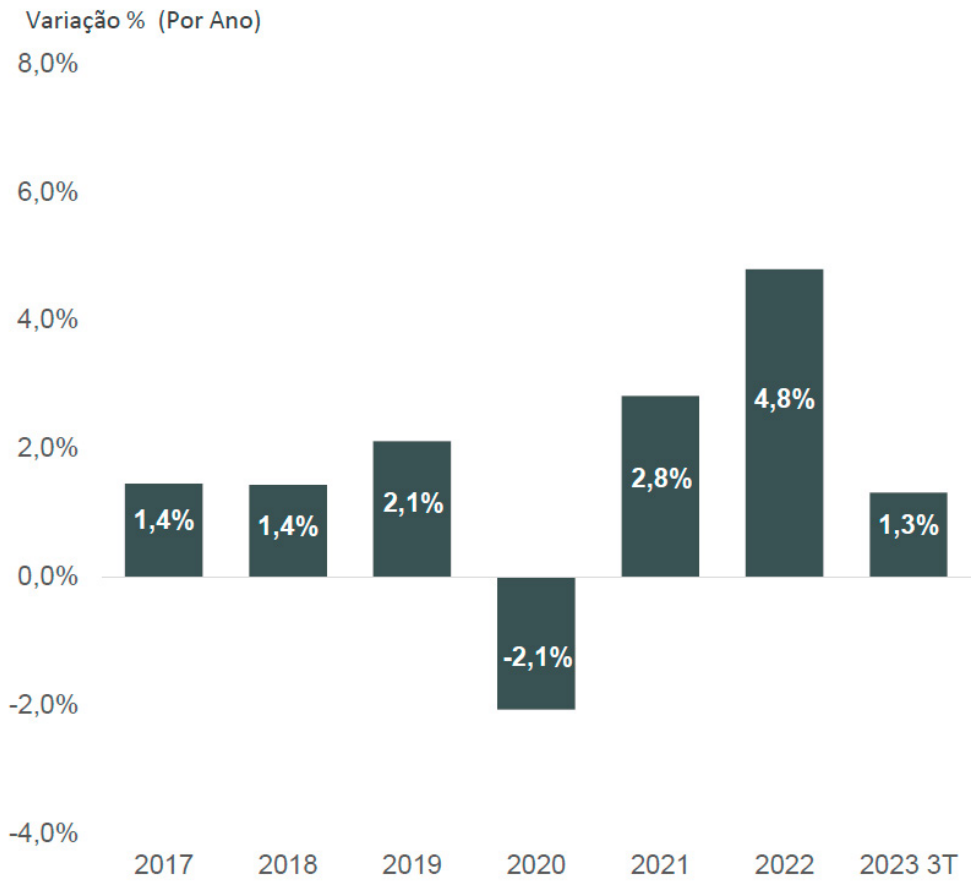
### RANKING DE ABSORÇÃO BRUTA POR SETOR (ÚLTIMOS 12 MESES)




Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH /Elaboração: SECOVI-SP

# LOCAÇÃO DE ESCRITÓRIOS
## CIDADE DE SÃO PAULO

O preço médio pedido de locação para escritórios classificados como classe A/A+ na cidade de São Paulo teve alta de 1,3% no acumulado de 2023, na comparação com o final do ano passado, mesmo considerando acréscimo circunstancial no percentual de espaços vagos no período.




Entre os fatores que contribuíram para essa elevação de preços está a participação dos edifícios classe A/A+ no volume de oferta disponível, que cresceu de 44,4% para 45,5% nos últimos três meses, em virtude do aumento na entrega de novo estoque de maior qualidade no período.

Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH /Elaboração: SECOVI-SP

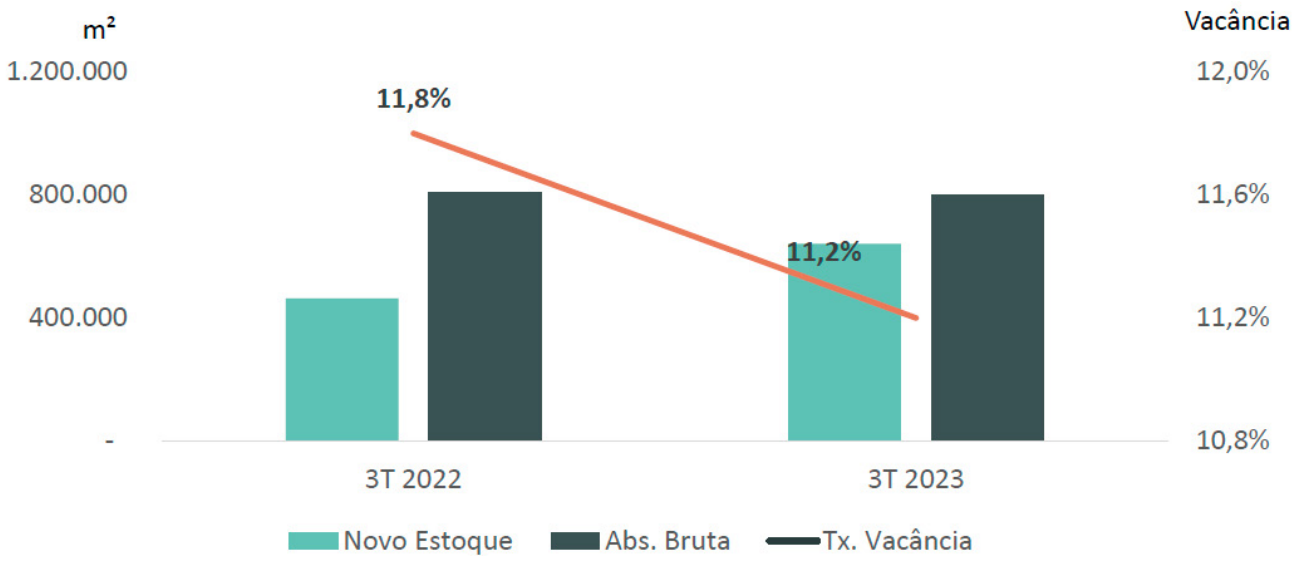
# ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

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

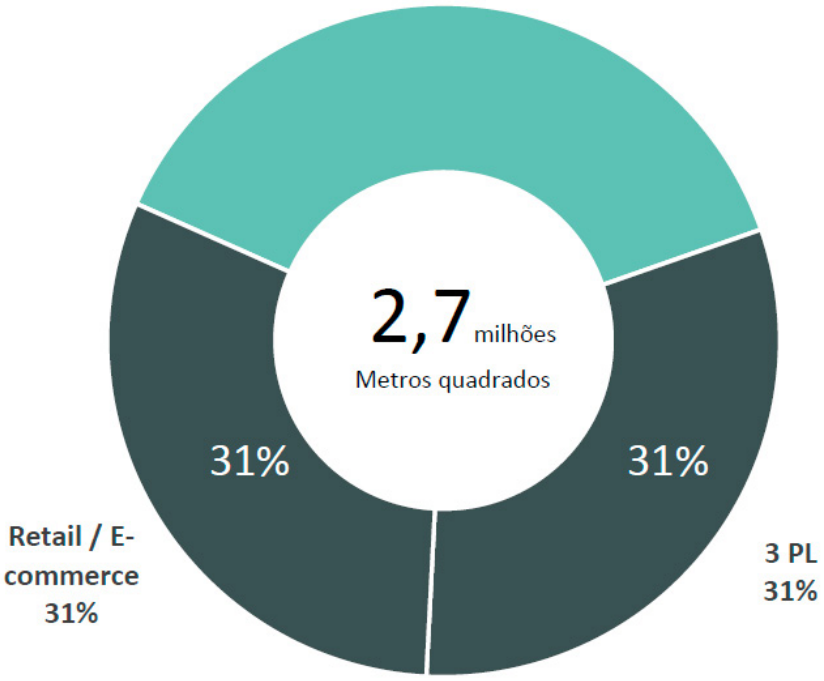


# ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

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)

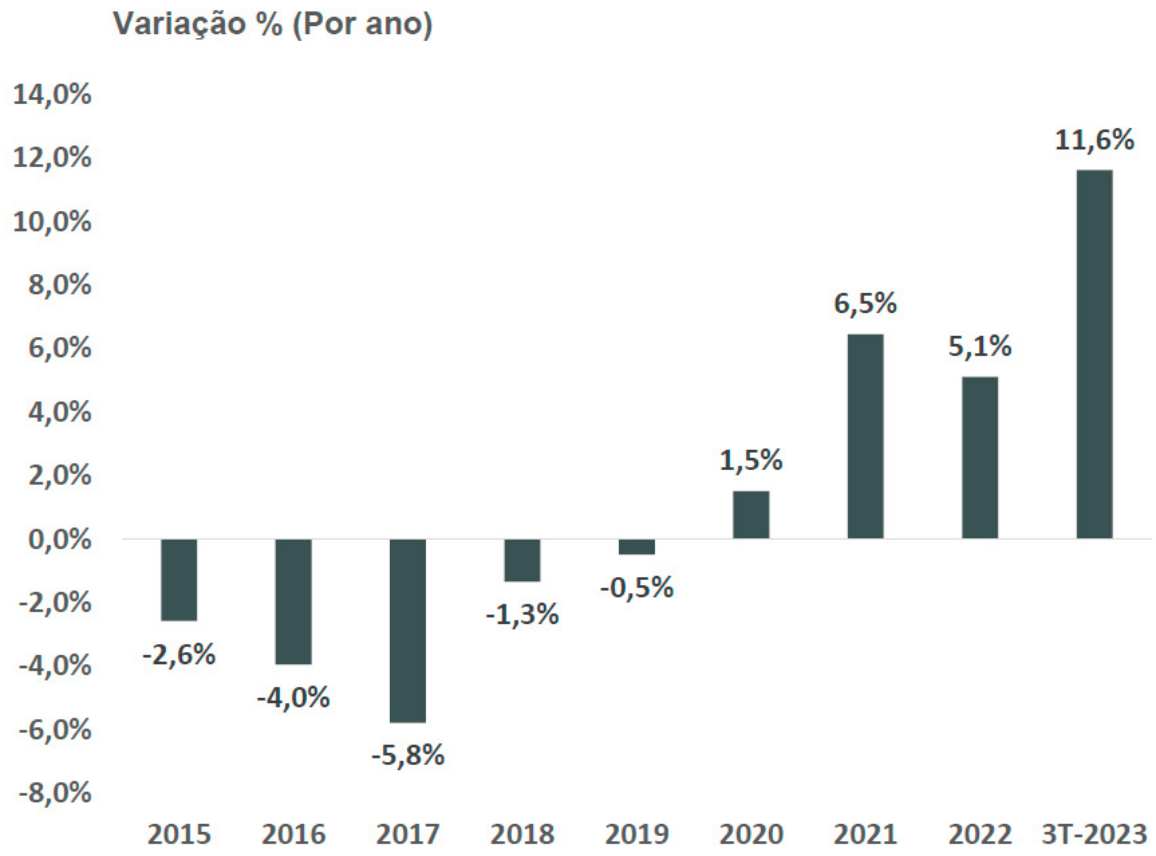



Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH /Elaboração: SECOVI-SP

# 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 comercio eletrônico.

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




Fonte: CBRE BRAZIL RESEARCH /Elaboração: SECOVI-SP

# 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***

SECOVI SP

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO