



Accelerating success.

Market Overview

3T22

Resumo dos mercados de condomínios logísticos e de escritórios corporativos.

Escritórios:
Mercado São Paulo

Logística Brasil

Escritórios:
Mercado Rio de Janeiro

Inteligência de Mercado - Colliers Brasil



Logística Brasil

Market Overview 3T22

Resumo do Trimestre:

Mercado de Condomínios Logísticos de Alto Padrão



Taxa de Vacância

11,1%



Absorção Líquida

818 mil m²



Em Construção

4 MM m²



Preço Médio Pedido

22,9 R\$/m² mês

O mercado brasileiro de condomínio logístico, após quatro trimestres de crescimento, continua em expansão. Para o último trimestre de 2022 está prevista a entrega de mais 614.000m² (Região Sudeste e Estados de Santa Catarina, Rio Grande do Sul e Bahia), crescimento total de 19% no ano.

Com a previsão de mais 3,23M de m² até o final de 2023, o crescimento do inventário será de mais 14% em comparação ao estimado para o final desse ano.

Seguindo a mesma linha dos trimestres anteriores, a maior parte do espaço alugado no terceiro trimestre foi destinado a ocupações com mais de 20.000m². Contrariando a tese de redução do tempo de tomada de decisão em função do pleito eleitoral, a absorção bruta do trimestre foi de mais do que 60% do acumulado no ano, totalizando 90% de todo o ano de 2021.

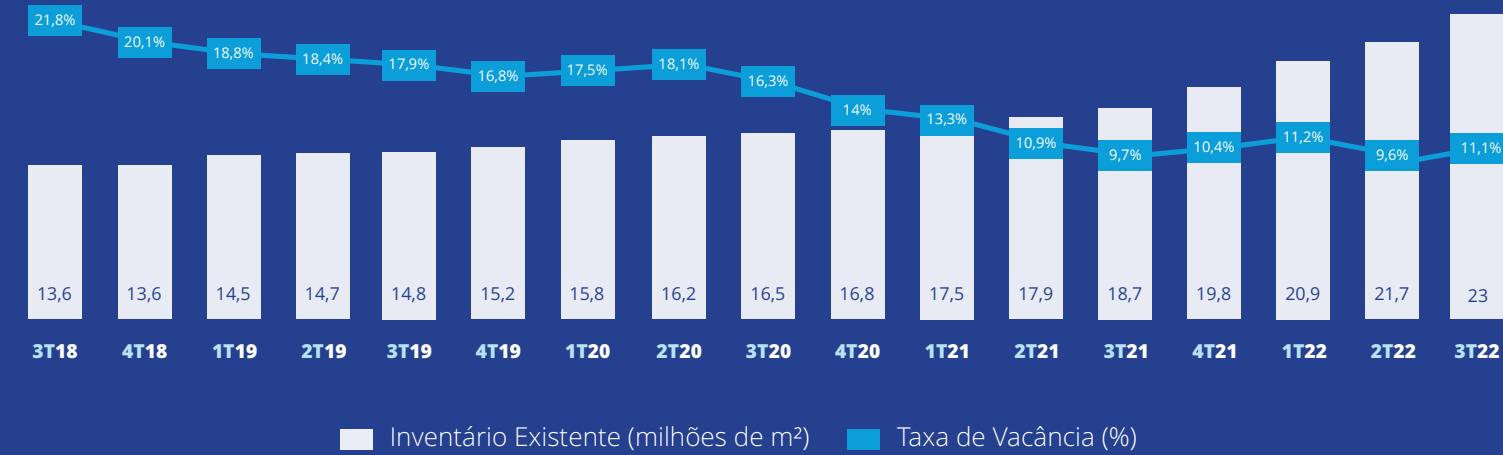
O total de área devolvida segue no mesmo patamar do que se verificou nos 2 anos anteriores e, considerando a probabilidade de que no Q4 os números sejam próximos à média dos 3 últimos anos, a absorção líquida ao final do ano deve ser 16% superior à verificada em 2021.

Comparativo Histórico

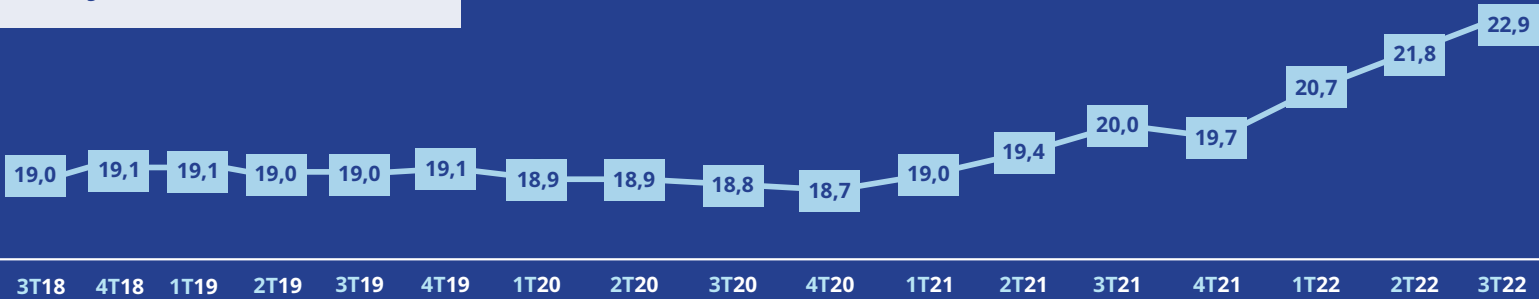
Indicadores de Mercado	3º trimestre 2022	2º trimestre 2022	3º trimestre 2021
Inventário Existente (m²)	22.994 mil	21.645 mil	18.772 mil
Novo Inventário (m²)	1 M	753 mil	494 mil
Taxa de Vacância (%)	11,1%	9,6 %	9,7%
Absorção Bruta (m²)	1.255 mil	1 M	830 mil
Absorção Líquida (m²)	818 mil	872 mil	638 mil
Preço Médio Pedido (R\$/mês/m²)	22,89	21,84	20,05

A taxa de vacância é superior à taxa média nacional nos Estados do Rio Grande do Sul (12%), de São Paulo (13%) e do Rio de Janeiro (14%). A pouca ou nenhuma área vaga nos mercados secundários (fora do eixo Rio-São Paulo) confirma o comportamento de maior aproximação dos espaços de armazenagem de outros centros consumidores, solução que, dentre outras, contribui para a diminuição do tempo de entrega dos produtos consumidos cada vez mais por canais digitais.

 Histórico de Inventário Existente e Taxa de Vacância



Preço Médio Pedido



■ Preço médio pedido de locação (R\$/m²/mês) em condomínios logísticos de alto padrão no Brasil

O preço pedido de locação aumentou 14,5% em comparação ao mesmo período do ano passado, enquanto a inflação medida pelo IGP-M foi de 8.6%.

Caso os 614.000m² previstos para o 4T sejam entregues e a absorção líquida seja próxima à média dos últimos 3 anos, a taxa média de vacância deve aumentar. Considerando o período normal de acomodação do mercado, o preço pedido deve permanecer estável para o final de 2022.

★ Destaques do Trimestre

A absorção líquida teve ótimo resultado com 818 mil m² , o segundo melhor resultado trimestral dos últimos 5 anos. Os segmentos que mais ocuparam foram os de transporte, logística, e-commerce e varejo que juntos representam 75% das locações. Os estados onde se observou melhor desempenho foram São Paulo (597,2 mil m²), Minas Gerais (212,8 mil m²) e Espírito Santo (205,5 mil m²).

Com exceção da taxa de vacância que aumentou 16% em relação ao final do trimestre passado, afetada principalmente pela entrada de 1 milhão de m² de inventário, os demais indicadores confirmam o bom momento desse segmento sob o ponto de vista do mercado nacional: alta absorção bruta, alta absorção líquida, aumento das áreas ocupadas no segmento superior a 20.000m² (60% da absorção bruta) e aumento do preço pedido de locação.

As locações de destaque do trimestre, com área superior a 50.000m², aconteceram nos Estados de Minas Gerais, Espírito Santo e Bahia.

Comparativo entre Estados

Mercado de Condomínios Logísticos de Alto Padrão

2T22	Inventário Total	Vacância	Absorção Bruta	Absorção Líquida	Preço Pedido
Alagoas	50 mil m²	0%	0 m²	0 m²	-
Amazonas	307 mil m²	0%	5.588 m²	5.588 m²	R\$ 25,0 /m²/mês
Bahia	527 mil m²	10,3%	71.979 m²	46.232 m²	R\$ 30,6 /m²/mês
Ceará	318 mil m²	2,2%	2.775 m²	-5.508 m²	R\$ 17,8 /m²/mês
Distrito Federal	72 mil m²	2,8%	0 m²	0 m²	R\$ 26,0 /m²/mês
Espírito Santo	963 mil m²	9,0%	205.465 m²	186.087 m²	R\$ 21,7 /m²/mês
Goiás	126 mil m²	0%	0 m²	0 m²	-
Minas Gerais	1,9 milhão m²	8,9%	212.810 m²	133.409 m²	R\$ 24,5 /m²/mês
Pará	117 mil m²	4,3%	3.553m²	0 m²	R\$ 21,7 /m²/mês
Paraíba	28 mil m²	0%	0 m²	0 m²	-
Paraná	744 mil m²	3,2%	23.181 m²	11.186 m²	R\$ 24,5 /m²/mês
Pernambuco	1,269 milhão m²	4,0%	10.441 m²	3.313 m²	R\$ 20,2 /m²/mês
Rio de Janeiro	2,644 milhões m²	14,5%	60.936 m²	-33.453 m²	R\$ 20,9 /m²/mês
Rio Grande do Sul	558 mil m²	12%	20.271 m²	-2.151 m²	R\$ 18,8 /m²/mês
Santa Catarina	614 mil m²	7,7%	40.460 m²	39.000 m²	R\$ 23,5 /m²/mês
São Paulo	12,724 milhões m²	13%	597.154 m²	433.960 m²	R\$ 23,2 /m²/mês
Sergipe	30 mil m²	0%	0 m²	0 m²	-

Siga a Colliers nas redes sociais para acompanhar as principais notícias e insights do mercado imobiliário:



Para mais informações, entre em contato com a equipe de Inteligência de Mercado:

✉ research@colliers.com
🌐 colliers.com.br/inteligenciademercado/



Escritórios: Mercado São Paulo

Market Overview 3T22

Resumo do Trimestre:

Mercado de Escritórios Corporativos de São Paulo

Classe A+ A:

Taxa de Vacância
 **21,8%**

Absorção Líquida
 **24 mil m²**

Em Construção
 **295 mil m²**

Preço Médio Pedido
 **88,8 R\$/m² mês**

Classe B:

Taxa de Vacância
 **22,5%**

Absorção Líquida
 **14 mil m²**

Em Construção
 **78 mil m²**

Preço Médio Pedido
 **75,6 R\$/m² mês**

O mercado de escritórios em São Paulo segue em retomada. A absorção bruta acumulada nos empreendimentos A+A em 2022 já é igual à do mesmo período de 2021 e a absorção líquida é mais do que 120.000m² superior.

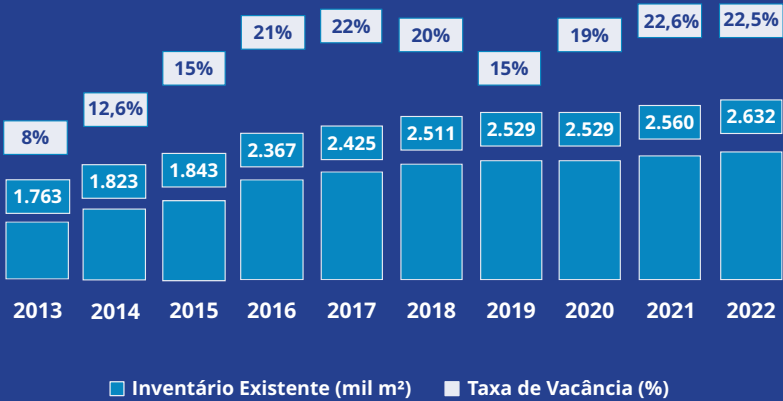
Nos empreendimentos de Classe B a absorção líquida acumulada em 2022 é 140.000m² melhor que a de 2021 de janeiro a setembro.

Evolução dos Indicadores

Classe A+ A



Classe B



Nota: Com as frequentes modernizações no padrão de excelência dos empreendimentos corporativos, a Colliers Brasil atualizou os critérios adotados na pesquisa de mercado no final de 2021 e com isso alguns ativos que antes eram considerados ‘Classe A’, passaram a ser considerados ‘Classe B’. Esta mudança explica o pequeno decréscimo no inventário Classe A+ A da cidade, que até o 4T21 era de 3.308 mil m² e a partir do 1T22 passou a ser de 3.295 m².

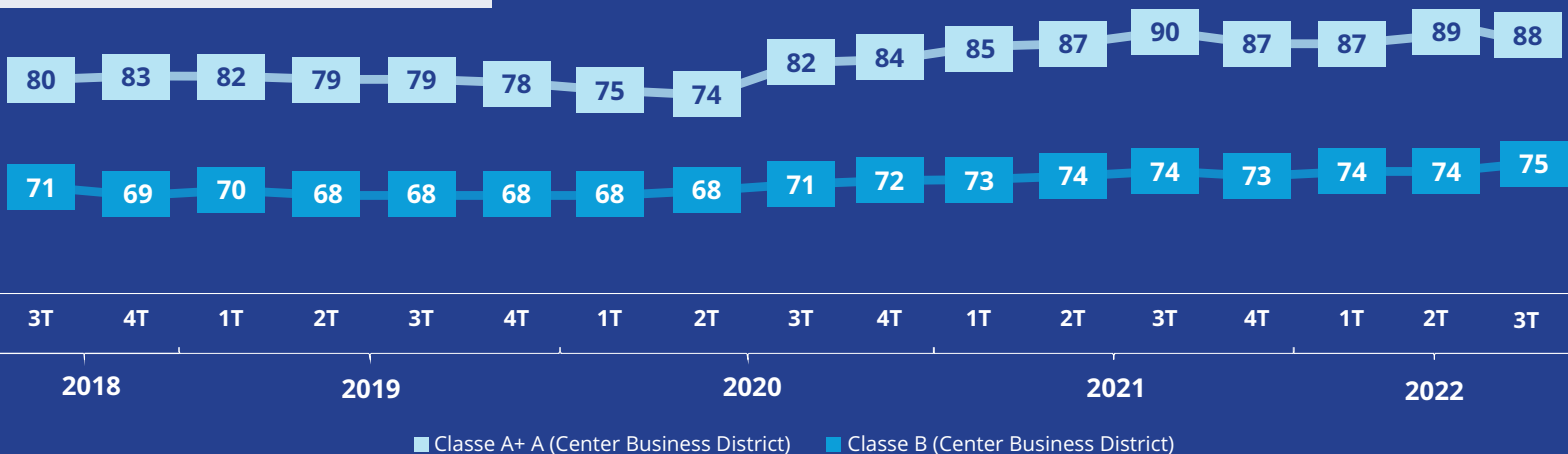
Absorção Líquida e Taxa de Vacância em São Paulo

Nesse trimestre a cidade de São Paulo registrou 38 mil m2 de absorção líquida, quase toda no CBD. Sendo 23,8 mi m² para as Classes A+A e 13 mil m² para a Classe B. No segmento A+A, destacaram-se as regiões Chucri Zaidan e Chácara Santo Antônio, com absorção líquida de 14 mil m² e 3 mil m², respectivamente.

A queda de 50 bps na taxa de vacância em comparação ao trimestre passado já traz sinais de recuperação para o mercado de escritórios. Considerando os empreendimentos de Classes A+A, os destaques positivos ficam para as regiões abaixo do ponto de equilíbrio do mercado: Itaim Bibi (6%), Faria Lima (8%), Jardins (5%), JK (8%) e Vila Olímpia (10%).

Preço Médio Pedido

Comparativo Histórico de Preços (Classes A+ A e B)



O preço pedido de locação para os empreendimentos de Classes A+A nos CBD manteve-se estável em comparação ao trimestre anterior, é 6,6% superior ao do mesmo período de 2020 e já alcançou o mesmo patamar do segundo trimestre de 2017.

Nas mesmas regiões, o preço pedido nos empreendimentos de Classe B aumentou 5,5% em comparação ao mesmo período de 2020.

A diferença do preço pedido nas 2 regiões manteve-se em 20%, próxima à média dos 2 anos anteriores.

★ Destaques do Trimestre

As principais locações entre julho e agosto, foram para os setores de Tecnologia da Informação e Profissionais Liberais. Destaque para as regiões Chucri Zaidan e Berrini com 36% e 14% de todo inventário locado, nos edifícios Classe A +A. Para Classe B, os destaques são as regiões Paulista, Vila Olímpia, Berrini e Chácara Santo Antônio que juntas contabilizaram 74% do inventário locado.

Foram entregues 2 empreendimentos na cidade de São Paulo, ambos de classe B, localizados no Tatuapé e na Vila Olímpia, totalizando uma área de 15 mil m². Em construção, com previsão de entrega até o final de 2022, os 17 empreendimentos totalizarão de 430 mil m², maior parte na região de Pinheiros.

Comparativo entre Regiões

Escritórios Corporativos Classes A+ A e B

3T22 (CBD)	Inventário Total	Vacância	Absorção Bruta	Absorção Líquida	Preço Pedido
Barra Funda	293 mil m²	26%	2.422m²	2.422m²	R\$ 74,2 /m²/mês
Berrini	696 mil m²	27%	16.839 m²	3.017 m²	R\$ 81,0 /m²/mês
Chác. Sto. Antônio	403 mil m²	29%	11.269 m²	8.765 m²	R\$ 55,6 /m²/mês
Chucri Zaidan	891 mil m²	32%	19.665 m²	12.383 m²	R\$ 99,0 /m²/mês
Faria Lima	683 mil m²	8%	6.432 m²	1.656 m²	R\$ 154,1/m²/mês
Itaim Bibi	172 mil m²	7%	2.789 m²	2.200 m²	R\$ 124,3 /m²/mês
JK	414 mil m²	8%	7.591 m²	648 m²	R\$ 162,4 /m²/mês
Marg. Pinheiros	400 mil m²	43%	3.358 m²	-641 m²	R\$ 69,0 /m²/mês
Paulista	616 mil m²	18%	15.099 m²	-1.698 m²	R\$ 108,8 /m²/mês
Pinheiros	375 mil m²	9%	5.514 m²	3.104 m²	R\$ 103,5 /m²/mês
Santo Amaro	128 mil m²	55%	1.266 m²	1.266 m²	R\$ 44,4 /m²/mês
Vila Olímpia	470 mil m²	14%	13.445 m²	3.616 m²	R\$ 100.0 /m²/mês

Conheça os serviços da Colliers Brasil na área de escritórios:



Representação
de Proprietários



Representação
de Inquilinos



Avaliação
e Consultoria



Strategic
Project Services



Lease
Administration



Soluções
Corporativas



Gestão
Imobiliária

Siga a Colliers nas redes sociais para acompanhar as principais notícias e insights do mercado imobiliário:



Para mais informações, entre em contato com a equipe de Inteligência de Mercado:

research@colliers.com

colliers.com.br/inteligenciademercado/



Accelerating success.

Escritórios: Mercado Rio de Janeiro

Market Overview 3T22

Resumo do Trimestre:

Mercado de Escritórios Corporativos do Rio de Janeiro

Classe A+ A:



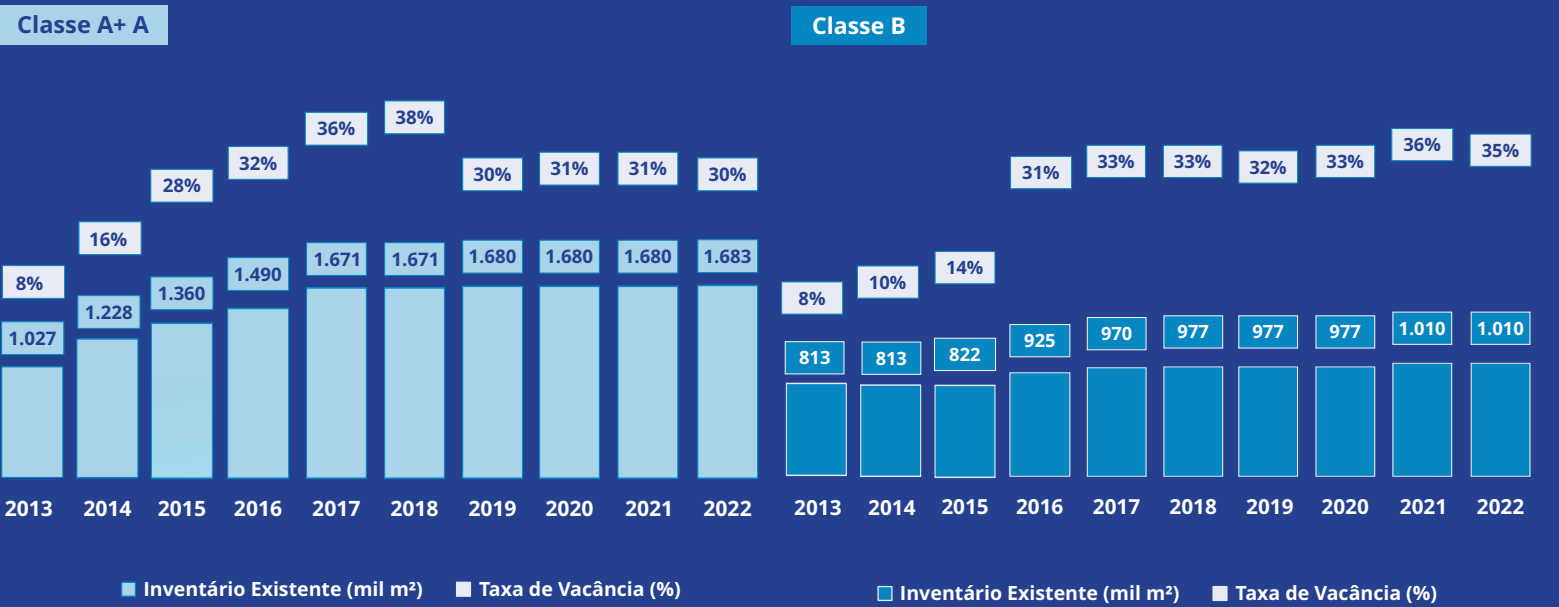
Classe B:



O mercado de escritórios no Rio de Janeiro mostra estabilidade em seus resultados no terceiro trimestre do ano, com poucas movimentações e nenhuma entrega. A taxa de vacância segue estável em patamar elevado em todas as categorias de empreendimentos.

Não foram observadas variações nos preços pedidos e os números de absorção bruta e líquida indicam estagnação.

Evolução dos Indicadores



Nota: Com as frequentes modernizações no padrão de excelência dos empreendimentos corporativos, a Colliers Brasil atualizou os critérios adotados na pesquisa de mercado no final de 2021 e com isso a classificação de alguns ativos foi atualizada. Houve também a entrada de ativos que antes não faziam parte da base da pesquisa, o que fez com que o inventário total aumentasse, apesar de não ter ocorrido a entrega de novos imóveis.

Absorção Líquida e Taxa de Vacância no Rio de Janeiro

As locações foram maiores que as devoluções nesse trimestre e com isso a absorção líquida fecha positiva, as maiores movimentações foram feitas nos edifícios classe A+A, 72% do inventário locado na cidade.

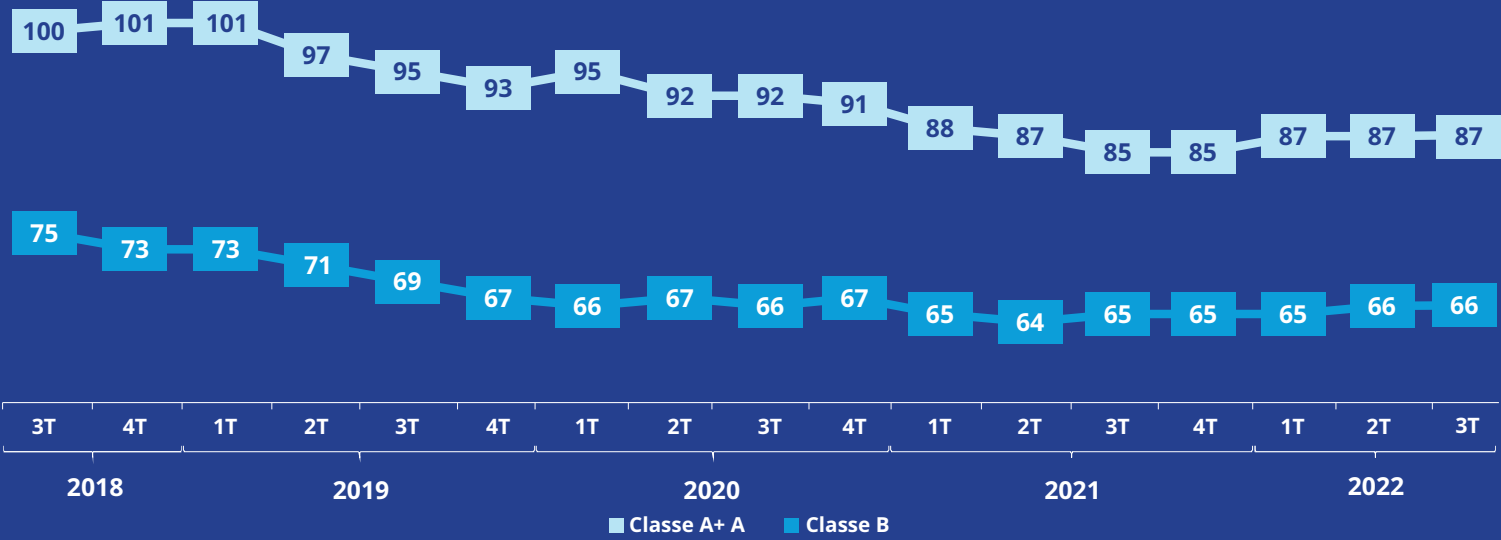
Nos prédios de classe B a absorção líquida também foi positiva, a região do Centro foi onde aconteceram as maiores locações. Os segmentos, Profissionais Liberais, Consultoria, Tecnologia da Informação e Energia Elétrica com destaque para a região Centro, onde aconteceram as maiores locações.

Os segmentos de Profissionais Liberais, de Consultoria, de Tecnologia da Informação e de Energia Elétrica foram os que mais locaram área, um pouco mais da metade de todas as ocupações.

Com baixa absorção líquida e sem entregas de inventário, a taxa de vacância manteve-se estável. As regiões com menos espaços vagos de Classes A+A são a Zona Sul (0%) e a Orla (19%). Para os da classe B, as maiores vacâncias ficam nas regiões da Cidade Nova (43%) e Centro (41%).

Preço Médio Pedido

Comparativo Histórico de Preços (Classes A+ A e B)



O preço médio pedido de locação dos escritórios também ficou estável, em relação ao segundo trimestre, R\$ 79,2/m²/mês. Para os edifícios Classe A+ A, o valor é de R\$ 87/m²/mês e R\$ 66/m²/mês para Classe B.

★

Análise do Mercado

Apesar de não receber novos empreendimentos desde o 3T de 2019 (Classes A+A) e o 1T 2018 (Classe B) a taxa de vacância permanece acima de 30%.



Comparativo entre Regiões

Escritórios Corporativos Classes A+ A e B

3T22	Inventário Total	Vacância	Absorção Bruta	Absorção Líquida	Preço Médio
Barra da Tijuca	363 mil m²	27%	3.454 m²	980 m²	R\$ 69,3 /m²/mês
Centro	1.342 mil m²	33%	7.376 m²	-554 m²	R\$ 78,3 /m²/mês
Cidade Nova	320 mil m²	55%	2.203 m²	2.203 m²	R\$ 75,2 /m²/mês
Orla	377 mil m²	20%	2.282 m²	-1.797 m²	R\$ 95,0 /m²/mês
Porto Maravilha	232 mil m²	28%	605 m²	605 m²	R\$ 80,9 /m²/mês
Zona Sul	59 mil m²	14%	0 m²	-104 m²	R\$ 171,5 /m²/mês



Embora de forma bastante tímida, o mercado do Rio começa a apresentar leve melhora, com absorção líquida próxima a zero no trimestre, porém, positiva no acumulado do ano e com indicação de que o valor total de 2022 seja positivo, o que não acontece há 3 anos.

Conheça os serviços da Colliers Brasil na área de escritórios:



Representação de Proprietários



Representação de Inquilinos



Avaliação e Consultoria



Strategic Project Services



Lease Administration



Soluções Corporativas



Gestão Imobiliária

Siga a Colliers nas redes sociais para acompanhar as principais notícias e insights do mercado imobiliário:



Para mais informações, entre em contato com a equipe de Inteligência de Mercado:

 research@colliers.com
 colliers.com.br/inteligenciademercado/



Accelerating success.

Logística BR



LGPD

É sempre um prazer compartilhar os nossos relatórios de mercado com você, entretanto, conforme as disposições contidas na Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), a partir de agora, tal divulgação só será feita com o seu consentimento, de modo que caso **NÃO** queira mais receber nossos materiais, envie um email para: privacidade@colliers.com e informe a revogação do vosso consentimento.

Sobre Nós:

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) é uma empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos. Com operações em 68 países, nossos mais de 18.000 profissionais empreendedores trabalham em colaboração para fornecer assessoria especializada a locatários, proprietários e investidores.

Nosso time:



Leonardo Filoso

Marketing & Research Director | Brazil
leonardo.filoso@colliers.com



Lucas Luz

Marketing Analyst | Brazil
lucas.luz@colliers.com



Nathalia Oliveira

Marketing Analyst | Brazil
nathalia.oliveira@colliers.com



Heriberto Santos

Statistics Analyst - Research | Brazil
heriberto.santos@colliers.com



Jessica Coutinho

Statistics Assistaint - Research | Brazil
jessica.coutinho@colliers.com

