

Office T3 2018

Economia

O terceiro trimestre do ano foi marcado, principalmente, pelas fortes oscilações que a corrida eleitoral trouxe. Os resultados das pesquisas de intenção de voto impactaram em muito o dólar e a bolsa de valores, que tenderão a se estabilizar após a decisão do segundo turno, segundo especialistas.

A projeção anual do PIB para 2018 partiu de 1,99% em julho para 1,52% em setembro. Grande parte dessa revisão se deve pela forte queda da indústria e dos investimentos, reforçando a leitura de recuperação mais lenta e perda de ritmo da economia do país.

A projeção anual do IPCA (acumulado) também foi revisada, e saiu de 3,99% em julho, para 4,42% em setembro. Essa aceleração do IPCA faz surgir o risco de a inflação ficar acima da meta estabelecida pelo BCB, cujo centro é de 4,5% (com margem de tolerância de 1,5 p.p.). Esse aumento se deve, principalmente, à maior projeção de alta para preços administrados.

A taxa de desemprego para setembro é projetada em 11,7%, a menor taxa do ano até então. Em agosto, a taxa fechou em 12,1%. Assim sendo, a projeção da taxa de desemprego para 2018 recuou e a tendência é encerrar o ano em 12,08%, resultado melhor do que o observado em 2017, de 12,74%. Em julho, essa estimativa para o final do ano era de 12,29%. Como o indicador de desemprego afeta diretamente o mercado de escritórios, essa melhora no mercado de trabalho pode influenciar a demanda por espaços de escritório, galpões logísticos e shopping centers.

Indicadores Econômicos	2017	2018 (p)	Forecast 12 Meses
Produto Interno Bruto	0,99%	1,52%	↑
Inflação	2,95%	4,42%	↓
Desemprego	12,74%	12,08%	↓

(Fonte: IBGE e LCA)

Indicadores de Mercado	3T17	3T18	Forecast 12 Meses
Vacância	24,5%	22,7%	↓
Absorção Líquida (.000)	72,19	80,7	↑
Em construção (.000)	0,00	41,7	↓
Preço Pedido Médio (R\$)	97,53	90,36	↑

A taxa de câmbio foi largamente impactada pela corrida eleitoral. A média de setembro foi de R\$ 4,12 e projeções indicam que fechará o ano em R\$ 3,70, após os resultados eleitorais saírem, e o mercado e bolsa de valores se estabilizarem. O dólar foi impactado tanto por fatores internos, como as eleições e também por fatores externos, como aumento da taxa de juros do FED e guerras comerciais entre EUA, China, Turquia e crise na Argentina.

Os dados observados até o terceiro trimestre de 2018 indicam uma recuperação econômica pequena. A possibilidade de crescimento do país dependerá, sobretudo, dos resultados das eleições no segundo turno, em que as propostas do novo presidente eleito serão conhecidas. Assim, o dólar e a bolsa de valores tenderão a se estabilizar, após o resultado eleitoral.

Office T3 2018

Market Overview

No terceiro trimestre de 2018, o mercado de escritório CBD em São Paulo manteve o balanço positivo de absorções visto durante a primeira metade do ano.

O grande destaque desse trimestre ficou para a absorção líquida de 81 mil m². Tamanho volume trimestral só foi observado no histórico de nossa base em dois momentos: no 4º trimestre de 2013 (80,4 mil m²) e no 1º trimestre de 2017 (85 mil m²), quando ocorreu a entrada da Odebrecht em sua atual sede no Paddock III e da Claro nas duas torres do Ed. Praça São Paulo Corporate nos respectivos períodos.

Mesmo com a entrega de quase 42 mil m² na região da Chucri Zaidan, a vacância foi pressionada para baixo.

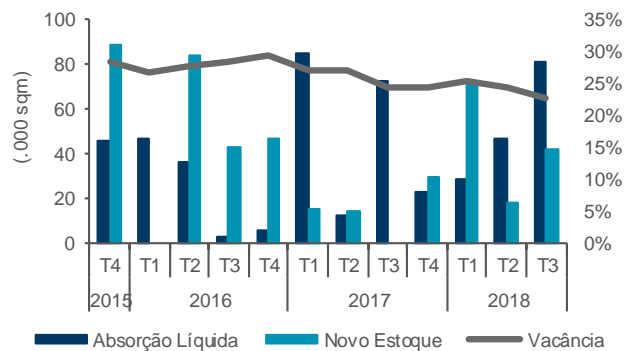


São Paulo apresentou uma absorção líquida de 81 mil m² no terceiro trimestre de 2018, o maior volume desde o começo de 2017



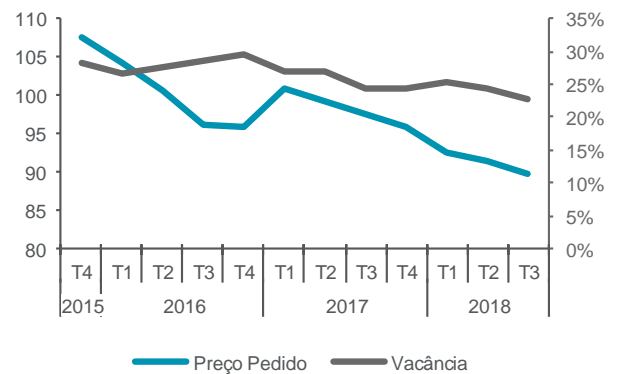
Absorção Líquida/Novo Estoque/Vacância – CBD Class AA+

Fonte: Cushman & Wakefield



Preço Pedido/Vacância – Class AA+

Fonte: Cushman & Wakefield



*A vacância calculada com a metodologia estabelecida pela Cushman & Wakefield leva em consideração as ocupações efetivas, onde a mesma está em 22,68%, já a taxa de vacância comercial, considerando as locações ainda não ocupadas para São Paulo CBD classe A e A+ fechou o trimestre em 18,54 %.

Office T3 2018

Ocupação

Com a absorção líquida de São Paulo registrada em 81 mil m² no terceiro trimestre do ano, a vacância caiu 1,6 p.p. na comparação trimestral e fechou o período em 22,7%, sendo a menor vacância registrada desde o 3º trimestre de 2014, quando a taxa para São Paulo CBD Classe A e A+ era de 18,3%.

As regiões que mais contribuíram para a absorção líquida total na cidade de São Paulo foram JK, Chucri Zaidan e Vila Olímpia (21,6 mil m², 19,4 mil m² e 18,1 mil m² respectivamente). Por outro lado, Itaim e Paulista registraram absorção líquida negativa (-2,7 mil m² e 2,5 mil m² respectivamente).

Preço Pedido Médio

Continuando a tendência vista nos últimos períodos, o preço médio oscilou 1,3% em comparação ao último trimestre, saindo de R\$91,55/m² no segundo trimestre do ano, para R\$90,36/m² no terceiro trimestre de 2018.

As variações nos preços ocorreram na maior parte das regiões da cidade, em especial regiões com alta taxa de vacância, como Santo Amaro e Marginal Pinheiros.

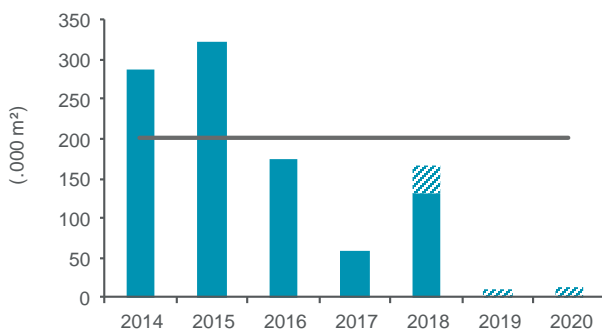
Pipeline

A entrega da Torre Jequitibá no Parque da Cidade Corporate na região da Chucri Zaidan adicionou cerca de 42 mil m² ao estoque total da cidade.

O volume de novas entregas por ano vem caindo desde de 2015 e em 2017 totalizou apenas 59 mil m², porém, como consequência das entregas que adiadas em 2017, só nos três primeiros trimestres desse ano foram contabilizados aproximadamente 132 mil m² de novos empreendimentos em São Paulo CBD para as classes A e A+ e ainda são esperados cerca de 32,8 mil m² que serão lançados até o final do ano.

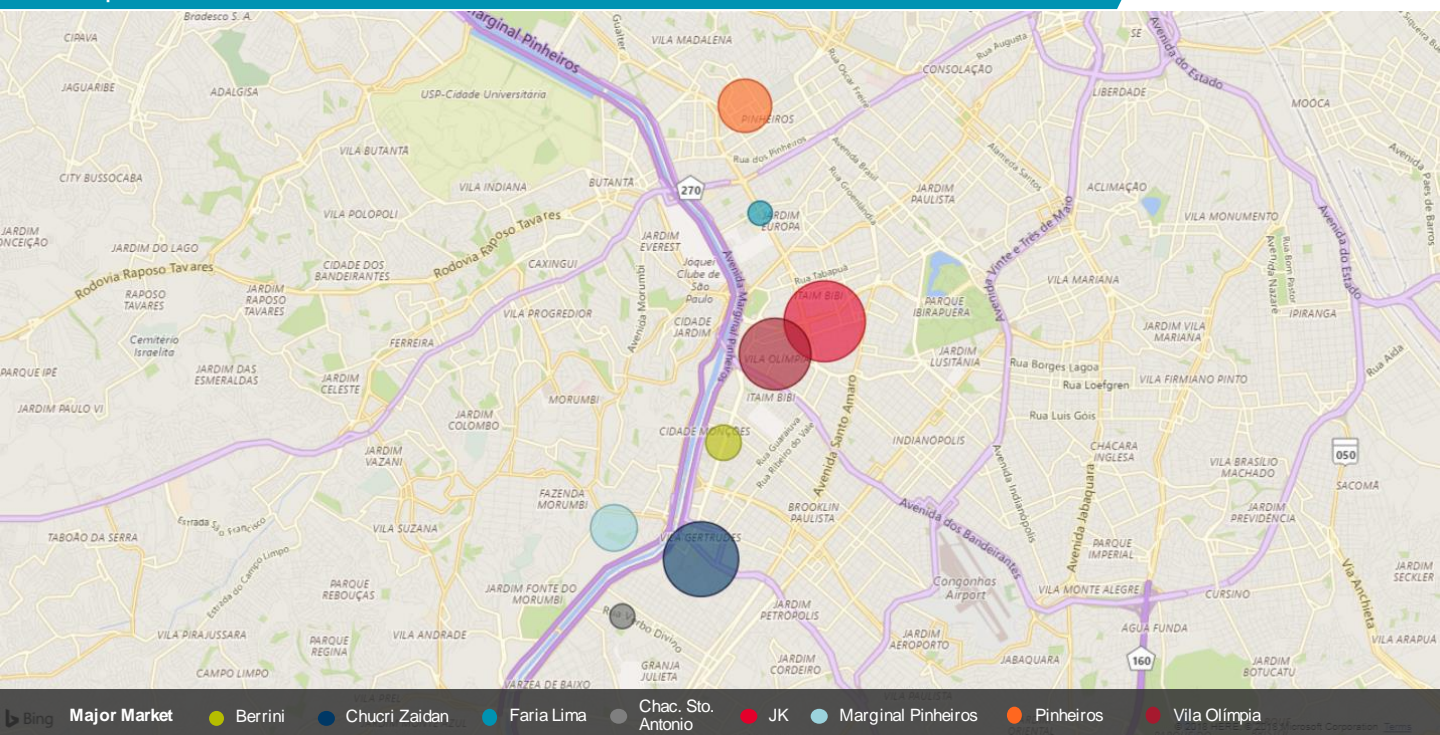
Novo Estoque – CBD Classe AA+

Fonte: Cushman & Wakefield



Office T3 2018

Mapa de Bolhas

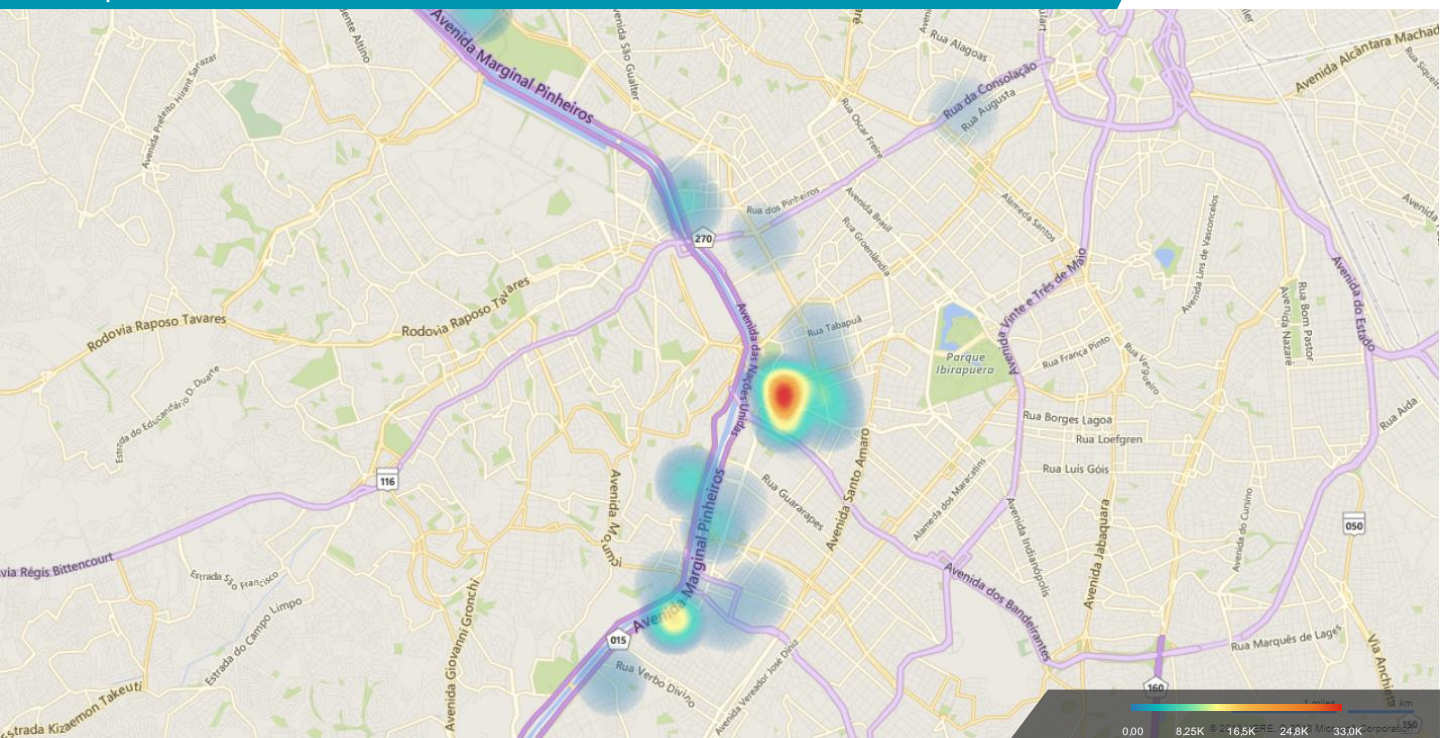


Volume de Absorções

O Mapa acima representa o volume de absorção líquida por Major Market. O maior destaque de volume de absorção ficou com a região JK, com 21,5 mil m² de absorção líquida no trimestre, seguida da região Chucrí Zaidan com 19,3 mil m² e Vila Olímpia com 18,1 mil m² de absorção.

Office T3 2018

Mapa de Calor



Transações

O mapa de calor mostra em quais regiões ocorreram os maiores transações por ABL durante o terceiro trimestre do ano.

A região da JK teve grande destaque com grandes ocupações no São Paulo Corporate Towers Torre Sul. A Vila Olímpia também se destacou com a ocupação de uma grande empresa de coworking na região.

O aquecimento da Chucuri Zaidan também chama a atenção no mapa, a região recebeu a entrada de uma grande empresa do setor de bens de consumo.

MARKETBEAT

São Paulo

Office T3 2018

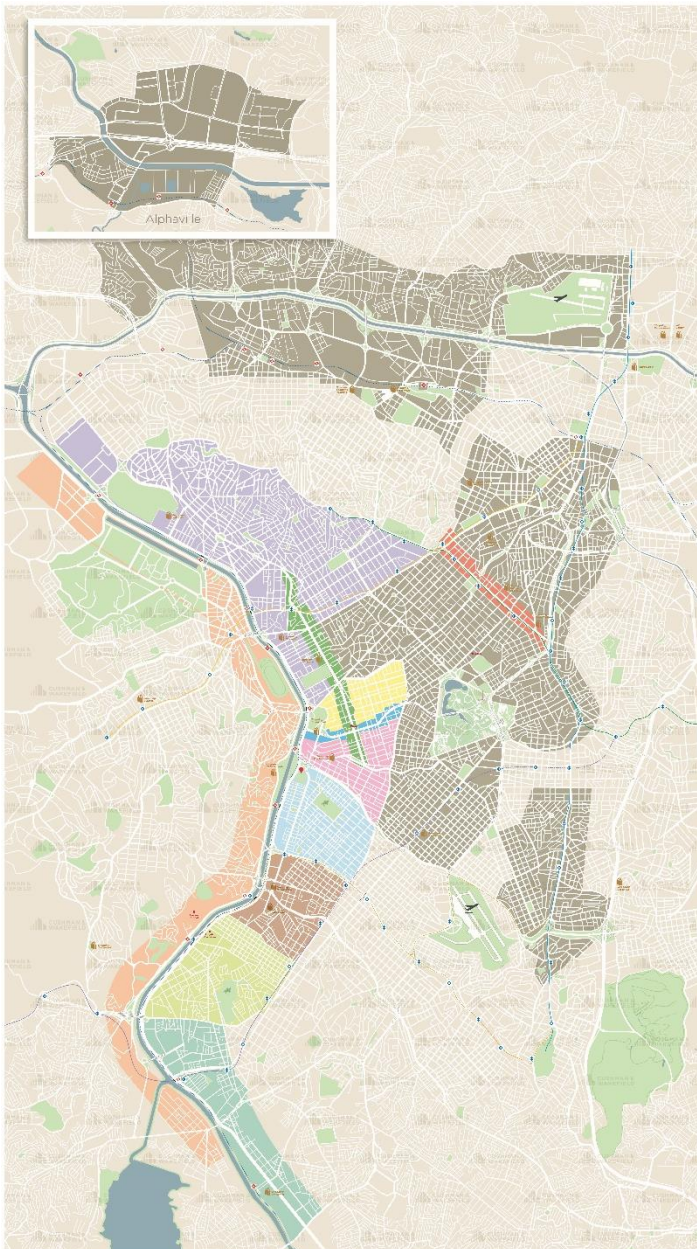
SUBMARKET	EDIFÍCIOS	ESTOQUE (.000 m²)	ESPAÇO DISPONÍVEL (.000 m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA (T3)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (ANUAL)	EM CONSTRUÇÃO *	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE AA+)
Paulista	16	271,6	38,7	14,2%	(2.476,0)	8.948	9.314	84,5	116,6
Pinheiros	18	271,1	35,7	13,2%	11.358,0	454	-	66,9	85,5
Faria Lima	25	441,4	68,4	15,5%	762,7	15.342	22.150	110,9	136,4
Itaim	4	72,6	2,7	3,7%	(2.669,7)	(1.225)	-	68,5	170,0
Vila Olímpia	16	222,2	31,9	14,4%	18.151,6	23.297	8.000	79,4	116,2
Berini	10	298,6	65,0	21,8%	4.802,2	21.908	-	75,9	90,7
Chac. Sto. Antonio	18	242,0	121,9	50,4%	909,0	(1.673)	-	62,2	69,7
Marginal Pinheiros	20	200,8	58,0	28,9%	8.940,1	16.825	24.000	50,5	55,3
Chucru Zaidan	25	664,7	167,5	25,2%	19.357,0	39.808	-	86,0	92,6
JK	12	336,4	46,3	13,8%	21.564,0	33.301	-	115,9	128,9
Santo Amaro	8	113,5	74,9	66,0%	-	(648)	-	49,7	54,4
TOTAL CLASSE AA+ CBD									
Classe AA+	172	3.134,7	710,8	22,7%	80.698,9	156.337	63.464	75,0	90,4

*Consideramos "Em Construção" empreendimentos com previsão de entrega até o 3T 2021

Principais Transações T3 2018

EDIFÍCIO	M2	INQUILINO	TIPO DE TRANSAÇÃO	SUBMARKET
EZ Towers– Torre B	5.583	Marsh & McLennan	Locação	Chucru Zaidan
Lead Corporate Faria Lima	4.502	WeWork	Locação	Faria Lima
Parque da Cidade Corporate – Torre Sucupira	4.502	WillisTowers Weatson	Locação	Chucru Zaidan
Edifício Morumbi	3.114	Uber	Locação	Chucru Zaidan
Praça Faria Lima	2.687	Grupo Boticário	Locação	Faria Lima

Office T3 2018



REGIÕES

CBD

- | | | |
|--|--|---|
| ● Marginal Pinheiros | ● Itaim Bibi | ● Chucri Zaidan |
| ● Pinheiros | ● JK | ● Chác. Sto Antônio |
| ● Paulista | ● Vila Olímpia | ● Santo Amaro |
| ● Faria Lima | ● Berrini | |

Jadson Mendes Andrade

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

jadson.andrade@sa.cushwake.com

Bruno Sugimoto

Coordinator of Market Research & Business Intelligence
South America

Bruno.Sugimoto@cushwake.com

Sobre a Cushman & Wakefield

A Cushman & Wakefield é uma líder global em serviços imobiliários comerciais que auxilia seus clientes a transformar a maneira como as pessoas trabalham, compram e vivem. Seus 45.000 funcionários, em mais de 70 países, ajudam investidores e ocupantes a otimizar o valor de suas propriedades por meio da combinação de sua perspectiva global e profundo conhecimento local apoiados por uma plataforma exclusiva de soluções imobiliárias. A Cushman & Wakefield é uma das maiores empresas do setor de imóveis comerciais com receita de US\$ 6 bilhões, provenientes de suas principais linhas de serviços: Gerenciamento de Facilities e de Propriedades, Gestão de Projetos Sustentáveis, Serviços a Ocupantes Globais e Investidores, Representação de Inquilinos e de Proprietários, Avaliação e Consultoria e Comercialização de Ativos para Investidores. Para saber mais, visite nosso site: www.cushmanwakefield.com.br.