

Office T2 2018

Economia

A recuperação econômica pela qual o país estava passando foi interrompida pontualmente em maio. A greve dos caminhoneiros impactou arduamente os indicadores do 2018T2, porém, as prévias de julho indicam que o dano foi momentâneo, e que provavelmente a economia sentirá cada vez menos os efeitos desse fenômeno até o final do ano.

O crescimento anual projetado do PIB passou de 2,82% em abril para 1,99% em junho, e as projeções indicam que o crescimento trimestral do PIB fechará 2018T2 em 0,3%. Além disso, o Banco Central sinalizou o encerramento do período de corte de juros e, dessa forma, a SELIC permanecerá em 6,5% até o final do ano, segundo projeções.

O IPCA foi altamente impactado pela paralização de maio, e fechou junho em 1,26% (MoM), efeito este influenciado pelos setores de combustíveis e supermercados, beneficiado pelo temor do desabastecimento das famílias.

A taxa de desemprego de junho alcançou 12,4%, (projetado), resultado melhor que 2018Q1. Como a variável afeta diretamente o mercado de escritórios, uma melhora no mercado de trabalho pode influenciar a demanda por escritórios, galpões e shopping centers.

Indicadores Econômicos

	1T18	2T18	Projeção 12 Meses
Produto Interno Bruto	0,9%	0.3%	↑
Inflação	2,9%	1.3%	↓
Desemprego	11,8%	12.5%	↓

Indicadores de Mercado

	1T18	2T18	Projeção 12 Meses
Vacância	25,3%	24,2%	↓
Absorção Líquida (.000)	28,73	40,36	↑
Novas Entregas (.000)	72,72	18,00	↓
Preço Pedido Médio	R\$92,66	R\$91,56	↑

A taxa de câmbio alcançou R\$3,77 em junho e projeções indicam que fechará 2018 em R\$3,70. Esse fenômeno é influenciado, por um lado, pelo cenário externo desfavorável—economia dos EUA fortalecida, acoplada ao aumento da taxa de juros pelo FED e, por outro, pelo cenário interno prejudicado.

Apesar do cenário interno adverso, é importante levar em consideração que o país passou por uma intensa crise econômica nos últimos anos. Os resultados de 2018 indicam, no geral, uma tímida recuperação econômica. Porém, as eleições terão cada vez mais forte impacto na oscilação do dólar.

Office T2 2018

Market Overview

Após mais de 70 mil m² serem entregues no mercado CBD AA+ de São Paulo durante o primeiro trimestre, mais uma vez o estoque foi expandido. Dessa vez em menor magnitude, foram 18.000 m² construídos na região da Vila Olímpia.

Aliado às entregas, a absorção líquida também continua sendo destaque durante o segundo trimestre de 2018. O indicador apresentou resultado ainda melhor ao do período anterior e conseqüentemente causou uma queda na taxa de vacância.



A taxa de vacância continua a cair em São Paulo, com outro trimestre com absorção líquida positiva

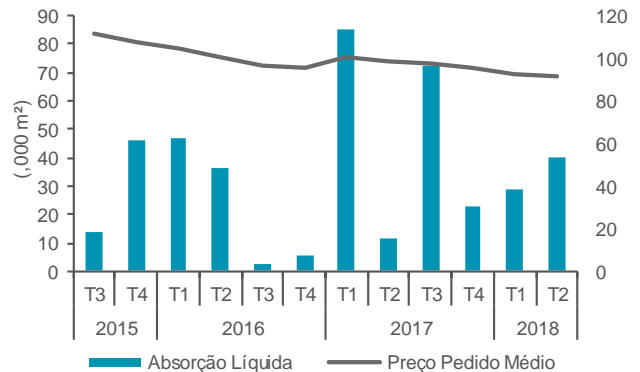


Ocupação

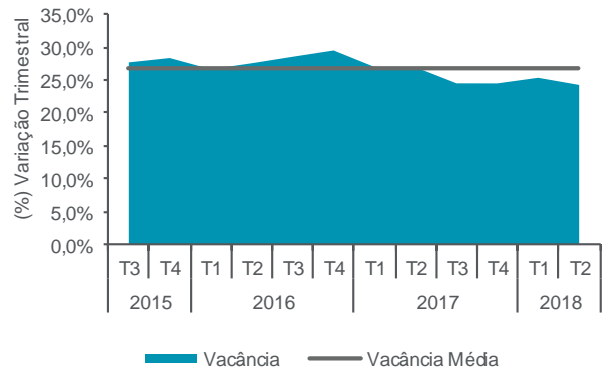
O segundo trimestre de 2018 apresentou absorção líquida de 40.356 m², o que representa um aumento de 40,5% em relação ao trimestre passado. Tamaña absorção pressionou a taxa de vacância para 24,2%, uma queda de 1,1 p.p. frente ao primeiro quartil do ano.

As regiões que mais contribuíram com a ocupação foram a Chucri Zaidan, com 11,5 mil m², e também Marginal Pinheiros e JK, com 8 mil m² e 7,9 mil m², respectivamente. Por outro lado, a região de Pinheiros apresentou absorção negativa.

Absorção Líquida/Preço Pedido – CBD Classe AA+



Vacância – Classe AA+



Office T2 2018

Pipeline

As entregas de novos empreendimentos no mercado CBD AA+ de São Paulo continuam acontecendo. A região da Vila Olímpia, que não recebia um novo empreendimento de alto padrão desde o terceiro trimestre de 2016, foi contemplada com 18.000 m² durante o mês de maio.

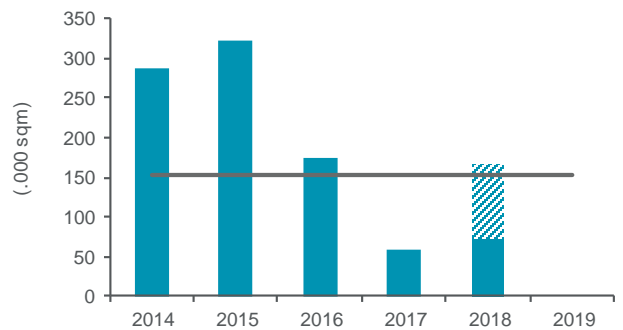
Além disso, ainda são esperados mais de 75 mil m² de novo estoque para o restante de 2018, distribuindo-se pelas regiões da Faria Lima, Chucri Zaidan e Marginal Pinheiros.

Preço Pedido Médio

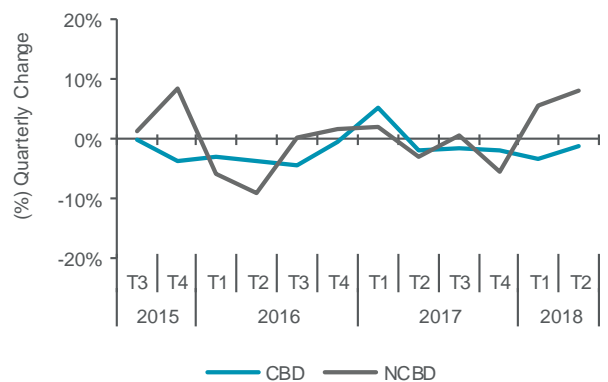
Em comparação com o trimestre passado, o preço pedido médio sofreu uma queda de 1,2%, partindo de R\$92,7 para R\$91,6. Tal queda é reflexo das adaptações do mercado frente ao cenário atual. Vale ressaltar que este foi o quinto trimestre consecutivo com registro de queda no preço pedido médio de São Paulo.

Indo contra a corrente, a região da Faria Lima foi a que apresentou maior valorização dos preços, uma variação de 5,6% em relação ao trimestre anterior, atingindo R\$134. A maior depreciação foi observada na região da Marginal Pinheiros, com -7,2%, encerrando o segundo quartil do ano em R\$61,4.

Novo Estoque – CBD Classe AA+

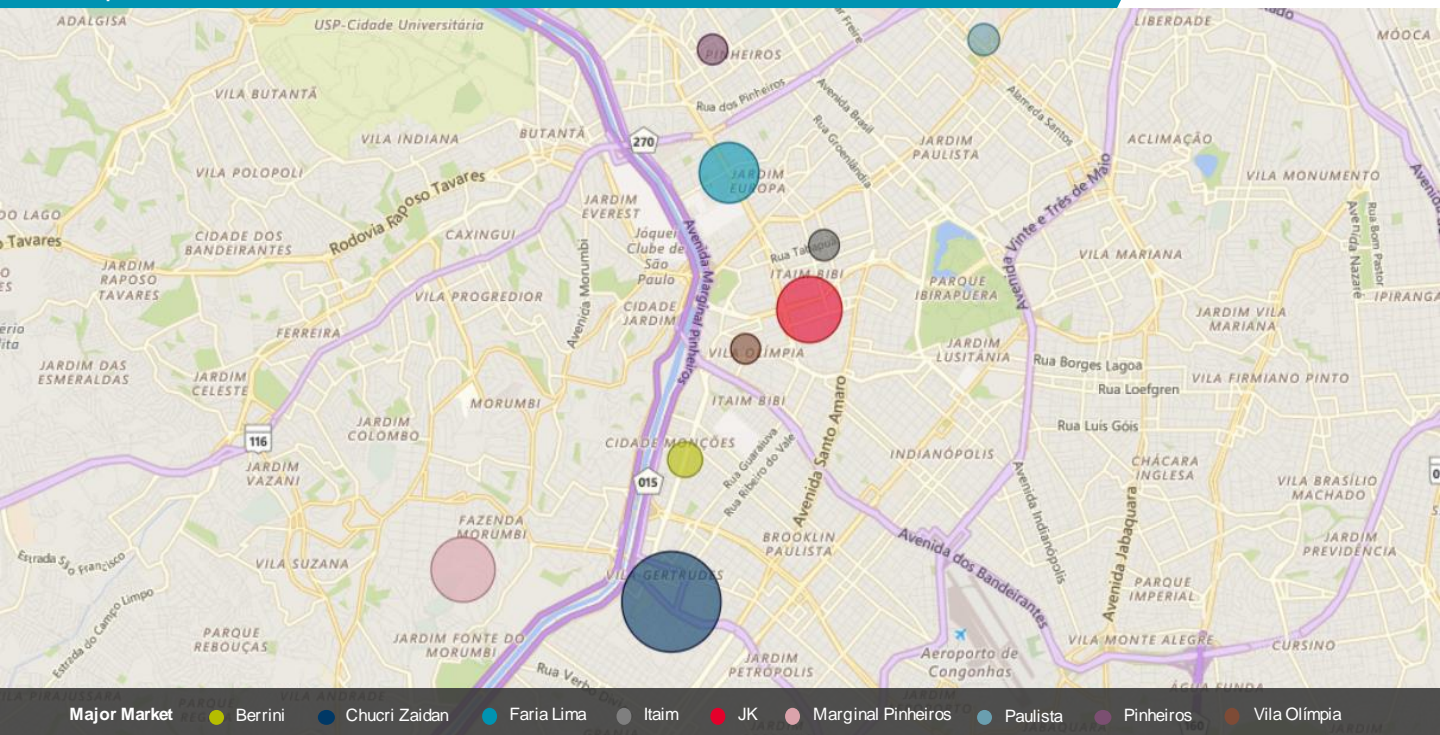


Preço Pedido – Classe AA+



Office T2 2018

Mapa de Bolhas

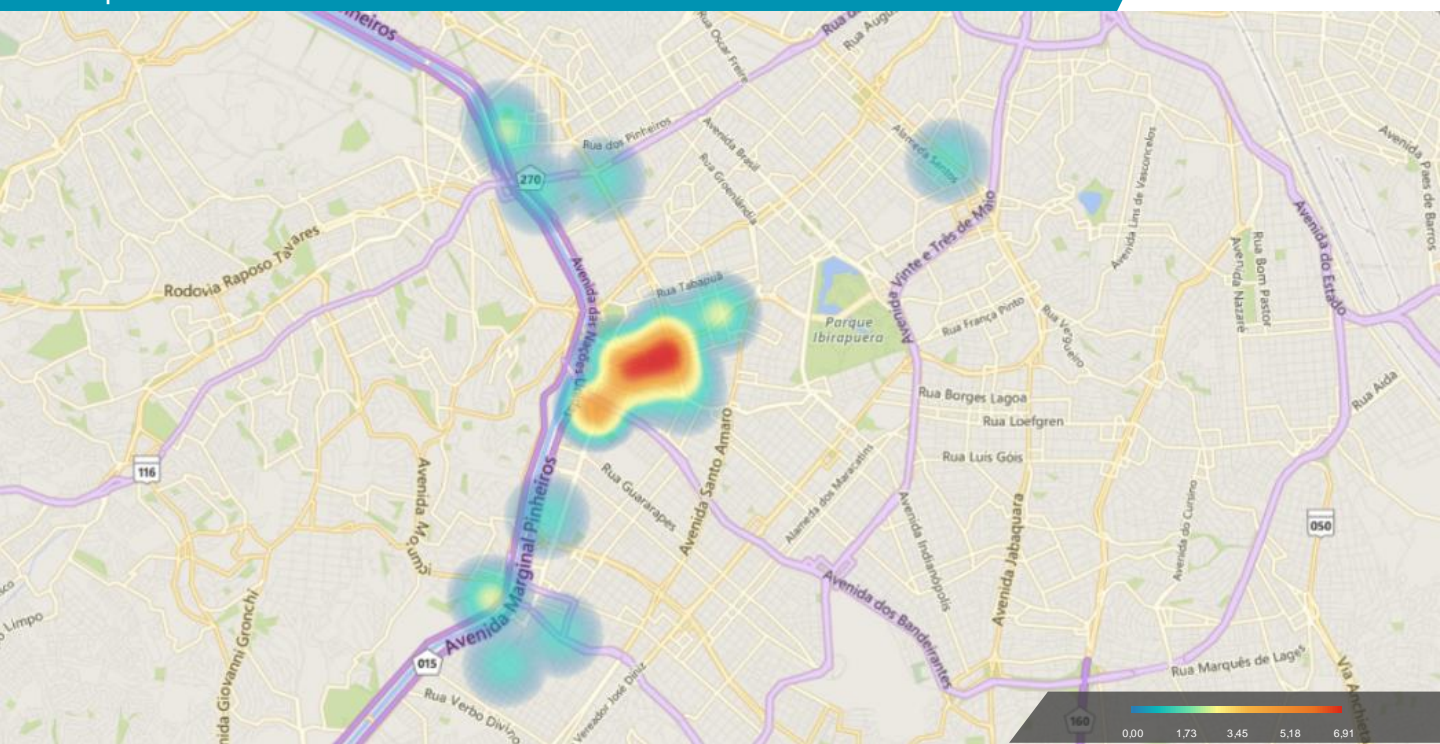


Absorção Bruta

O mapa acima mostra em quais regiões a atividade imobiliária foi mais intensa. A região da Chucru Zaidan se destaca com 14,9 mil m² absorvidos, além dela, JK (8,2 mil m²) e Marginal Pinheiros (8,0 mil m²) também mostraram bons resultados.

Office T2 2018

Mapa de Calor



Transações

O mapa de calor, feito com base no número de transações ocorridas durante o segundo trimestre, aponta que os inquilinos ainda buscam as regiões mais privilegiadas para se instalarem, concentrando-se nas regiões da Vila Olímpia, Itaim, Faria Lima e JK.

MARKETBEAT
São Paulo

Office T2 2018

SUBMARKET	EDIFÍCIOS	ESTOQUE (.000 m ²)	ESPAÇO DISPONÍVEL (.000 m ²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA (T2)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (ANUAL)	EM CONSTRUÇÃO O*	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE AA+)
Paulista	16	271,6	36,2	13,3%	1.553,2	11.423,7	9.314	81,4	116,4
Pinheiros	18	271,1	47,1	17,4%	(55,0)	(205,0)	-	62,3	74,2
Faria Lima	25	441,4	69,1	15,7%	6.536,0	8.896,5	73.650	108,8	134,0
Itaim	4	72,6	-	0,0%	1.444,9	1.444,9	-	68,7	-
Vila Olimpia	16	222,2	50,0	22,5%	1.262,0	4.767,1	-	81,3	115,3
Berrini	10	298,6	69,8	23,4%	2.252,0	14.958,6	-	78,1	92,6
Chac. Sto. Antonio	18	242,0	122,7	50,7%	-	(3.098,3)	-	61,8	70,4
Marginal Pinheiros	20	200,8	66,9	33,3%	7.985,0	831,1	24.000	52,0	61,4
Chucri Zaidan	24	623,0	145,2	23,3%	11.462,0	17.316,0	43.495	83,3	92,5
JK	12	336,4	67,8	20,2%	7.915,9	12.104,6	-	115,2	132,8
Santo Amaro	8	113,5	74,9	66,0%	-	642,2	-	50,4	59,1
TOTAL CLASSE AA+ CBD									
Classe AA+	171	3.093,0	749,7	24,2%	40.355,9	69.081,5	150.459	74,9	91,6

*Consideramos "Em Construção" empreendimentos com previsão de entrega até o 2T 2021

Office T2 2018

Principais Transações T2 2018

EDIFÍCIO	M2	INQUILINO	TIPO DE TRANSAÇÃO	SUBMARKET
Morumbi Park	7,400	Avenues	Locação	Marginal Pinheiros
América Business Park - Atlanta Bloco A	5,147	Grupo Abril	Locação	Marginal Pinheiros
Wtorre Morumbi - Torre B	4,610	Tecnobank	Locação	Chucri Zaidan
São Paulo Corporate Towers - Torre Sul	3,775	FOX	Locação	JK
Parque Cultural Paulista	3,046	Alatur	Locação	Paulista

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.

Jadson Mendes Andrade

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

Phone: +55 11 3513 6783

Fax: +55 11 5501 5144

jadson.andrade@sa.cushwake.com