

SÃO PAULO OFFICE

Indicadores Econômicos

	4T17	1T18	Forecast 12 Meses
Produto Interno Bruto	1,0%	0,7%	▲
Inflação	2,9%	2,8%	▲
Desemprego	11,8%	13,2%	■

Indicadores de Mercado

	4T17	1T18	Forecast 12 Meses
Vacância	24,5%	25,3%	▲
Absorção Líquida (.000)	22,4	28,7	▲
Em construção (.000)	29,2	72,7	▲
Preço Pedido Médio	95,79	92,66	▼

Economia

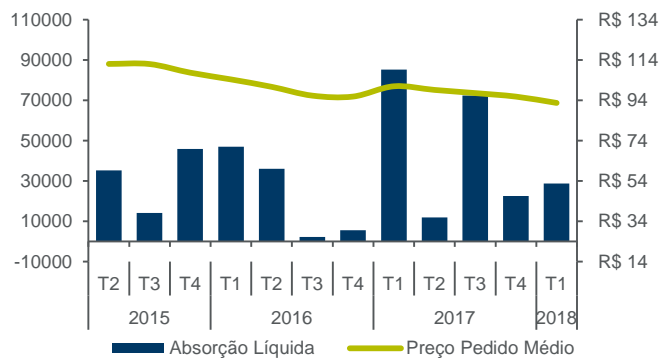
Após dois anos de retrações, o ano de 2017 inaugurou o começo da tão aguardada retomada econômica. A inflação segue arrefecendo e permanecendo abaixo do centro da meta estipulada pelo Banco Central, que segue cortando a taxa Selic, que deve chegar a 6,25% este ano.

Emprego, principal driver para o mercado de escritório segue caindo mediante ao aumento do trabalho informal, contudo insiste em permanecer em dois dígitos, mostrando que continua sendo um grande desafio para o governo.

A moeda brasileira desvalorizou, fruto da perda do grau de investimento determinado pelas agências internacionais de classificação de risco. A depreciação gradual manteve o ritmo até o ano de 2017 atingindo um patamar estável em torno de R\$3,31 USD/BRL no fim do ano.

Por fim, embora as incertezas políticas enuviem o âmbito econômico, a previsão para 2018 é de uma retomada mais robusta do que em 2017, visto que os indicadores favorecem a expansão de novos negócios e investimentos no Brasil. Ademais, o número da população economicamente ativa tende a aumentar, trazendo de volta o consumo que será outro fator decisivo. Importante ressaltar que o dólar pode sofrer constantes variações devido ao risco de se investir em um país que enfrenta uma grande mudança política.

Absorção Líquida/Preço Pedido – CBD Classe AA+ Médias

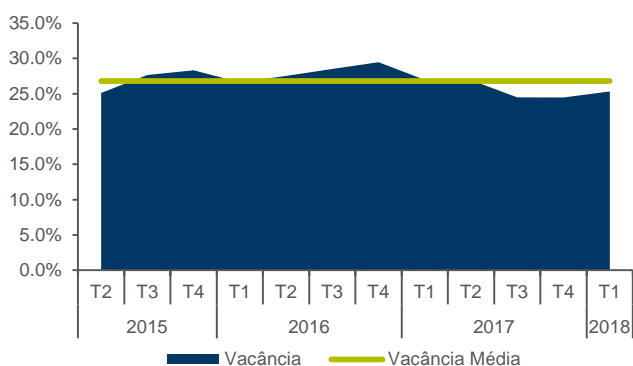


Market Overview

O início de 2018 se iniciou com uma expressiva entrega de 72 mil m², decorrente de novos empreendimentos localizados na Paulista e na Chácara Santo Antonio, apresentando no 1º trimestre uma entrega que supera em 22,6% o total entregue em todo o ano de 2017.

A absorção líquida segue em patamares positivos, porém não o suficiente para segurar a taxa de vacância que avançou nesse primeiro período.

Vacância – CBD Classe AA+



Ocupação

O ano de 2018 começou apresentando uma absorção líquida positiva de 28,7 mil m², superando em 28% o valor alcançado no trimestre imediatamente anterior. Entretanto a vacância chegou a 25,3%, aumento de 0,8 p.p. em comparação ao último período do ano anterior devido ao volume de novas entregas que superaram as absorções.

O destaque positivo vai para a região da Berrini, que apresentou uma absorção líquida de 12,7 mil m² no 1º trimestre de 2018. Indo contra o fluxo, a região da Marginal Pinheiros apresentou um valor negativo de 7 mil m².

Pipeline

Devido aos efeitos da outrora crise econômica no país, em 2017, diversos proprietários seguiram postergando a entrega de novos edifícios. Esse foi um fator primordial para o 1º trimestre de 2018 ter a maior entrega de escritórios Classe AA+ desde o 4º trimestre de 2015, cerca de 72,7 mil m² entregues.

Esse alto volume de entregas foi influenciado pelos mais de 60 mil m² entregues na região da Chácara Santo Antônio. Outra região que também incrementou o estoque da cidade de São Paulo em 10,2 mil m² foi a Paulista.

A ENTREGA DE NOVOS EMPREENDIMENTOS NO 1º TRIMESTRE DE 2018 SUPEROU EM 22,6% TODO O NOVO ESTOQUE ENTREGUE EM 2017

Preço Pedido Médio

A média do preço pedido caiu no primeiro trimestre de 2018 chegando a R\$ 92,7 por m², um recuo de 3,3% em comparação com o trimestre imediatamente anterior. A queda foi acentuada pela entrega de novos empreendimentos com valor de locação abaixo do mercado.

A região com a maior valorização na comparação anual foi a região da Paulista com um aumento de 15,7%, indo de R\$ 99,2 por m² no início de 2017 para R\$ 114,8 no primeiro trimestre de 2018.

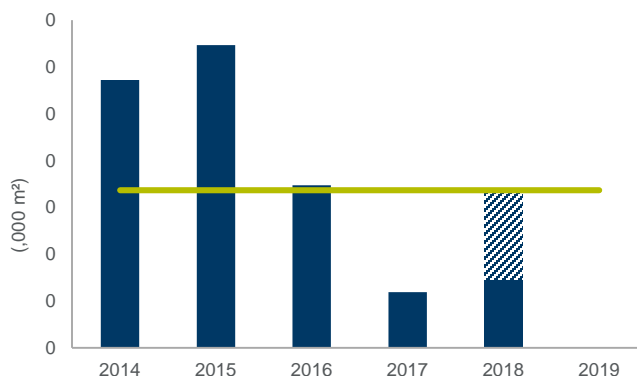
Já a região que apresentou a maior queda foi a região da Faria Lima com um recuo de 15,6%, chegando a R\$ 126,91 por m² no início de 2018.

Forecast

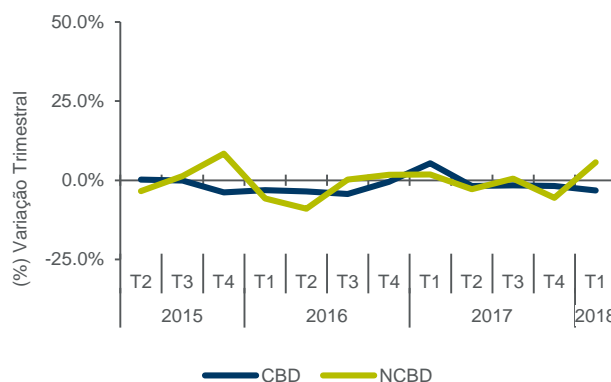
A recuperação econômica deve dar forças ao mercado imobiliário, de forma que, as absorções mantenham-se positivas e com o mercado mais aquecido, preços devem voltar a subir. Ainda assim, por 2018 se tratar de um ano de eleição e vivermos em um momento de incerteza, é possível que haja percalços no caminho.

Ainda há muitos edifícios programados para serem entregues durante esse ano, que poderiam impactar a taxa de vacância. Porém, a tendência é que projetos continuem a ser adiados, e a vacância continue em queda, desde que as absorções superem as novas entregas.

Novo Estoque – CBD Classe AA+



Tendência de Preço Pedido – Classe AA+



Outlook pontos importantes de todo o texto

- A esperada retomada na economia já é vista no crescimento de 1,0% do PIB em 2017.
- Muitas obras foram paralisadas, ou tiveram seus prazos prorrogados em 2017, levando a entrega de novo estoque no mercado CBD AA+ de São Paulo em 2018 para mais de 167 mil m².
- Apesar da absorção líquida positiva no período, a vacância aumentou 0,8 p.p. devido ao alto volume de novas entregas.

MARKETBEAT
São Paulo
Office 1T 2018



SUBMARKET	EDIFÍCIOS	ESTOQUE (.000 m²)	ESPAÇO DISPONÍVEL (.000 m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA (T1)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (ANUAL)	EM CONSTRUÇÃO*	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE AA+)
Paulista	15	271.6	37.8	13.9%	9,870.5	9,870.5	9,314	80.9	114.8
Pinheiros	18	271.1	36.3	13.4%	(150.0)	(150.0)	-	62.5	74.7
Faria Lima	25	441.4	81.3	18.4%	2,360.5	2,360.5	73,650	106.7	126.9
Itaim	4	72.6	1.4	2.0%	-	-	-	68.7	
Vila Olímpia	15	204.2	33.6	16.5%	3,505.1	3,505.1	18,000	81.4	114.2
Berrini	10	298.6	74.2	24.9%	12,706.6	12,706.6	-	77.7	90.6
Chac. Sto. Antonio	17	242.0	123.2	50.9%	(3,098.3)	(3,098.3)	-	61.3	69.3
Marginal Pinheiros	20	200.8	81.9	40.8%	(7,153.8)	(7,153.8)	24,000	54.6	66.1
Chucru Zaidan	24	623.0	159.8	25.6%	5,854.0	5,854.0	43,495	85.3	94.5
JK	12	336.4	75.4	22.4%	4,188.7	4,188.7	-	116.6	133.0
Santo Amaro	8	113.5	73.6	64.8%	642.2	642.2	-	47.7	58.0
TOTAL CLASSE AA+ CBD									
Classe AA+	168	3,075.0	778.6	25.3%	28,725.6	28,725.6	168,459.0	75.6	92.7

*Consideramos "Em Construção" empreendimentos com previsão de entrega até o 1T 2021

Principais Transações 1T 2018

EDIFÍCIO	M²	INQUILINO	TIPO DE TRANSAÇÃO	SUBMARKET
Jacarandá	11.909	99 Táxi	Locação	Berrini
Cardoso de Melo 90	4.500	Digital House	Locação	JK
São Paulo Corporate Towers – Torre Norte	4.496	Reckitt Benckiser	Locação	Vila Olímpia
Edifício Paulista	2.412	FMU	Locação	Paulista
Cargill	2.354	Air Liquide Brasil	Locação	Chucru Zaidan

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.

Gustavo Garcia

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

Praça Professor José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo – SP – CEP: 04571-100 - Brasil
Tel: + 55 11 3513-6783
gustavo.garcia@sa.cushwake.com