

Office T1 2019

Economia

Quando o novo presidente Jair Bolsonaro foi eleito, o mercado interno reagiu com euforia na esperança de mudanças estruturais, como a reforma da previdência social e a reforma tributária. Contudo com o passar do primeiro trimestre, o que se viu foi uma equipe de governo desorganizada. Como consequência os indicadores econômicos ficaram aquém do que se esperava para um ano de retomada.

As projeções para o PIB de 2019 apontavam no início de janeiro para um crescimento de 2,08%, porém já no mês de março o mercado fez sua primeira redução na projeção, para aproximadamente 1,8%. A queda de 0,28 pontos percentuais está em linha com a queda na expectativa dos brasileiros, que passou adotar um otimismo cauteloso até que as reformas sejam devidamente aprovadas.

O IPCA apresentado no primeiro trimestre também ficou abaixo do que uma economia em recuperação deveria mostrar. No mês de janeiro, o IPCA registrado foi de +0,32%, um crescimento abaixo da mediana dos meses de janeiro dos últimos 10 anos, e o mesmo aconteceu com o mês de fevereiro, quando registrou um aumento de +0,43%. Por sua vez em março a inflação cresceu +0,75%. O fato de a inflação ter apresentado um crescimento baixo no primeiro trimestre, é um indicador de um baixo nível de consumo que é decorrente da desconfiança da população quanto a melhora do cenário econômico do país.

Outro indicador de preços do Brasil é o IGP-M, que é amplamente utilizado como índice de correção para os contratos de alugueis, por levar em conta diferentes setores da economia, como o setor de construção civil

Indicadores Econômicos	2018	2019 (p)	Forecast 12 Meses
Produto Interno Bruto	1,11%	1,81%	↓
Inflação	3,75%	3,92%	-
Desemprego	12,27%	11,91%	↓

(Fonte: IBGE e LCA)

Indicadores de Mercado	1T18	1T19	Forecast 12 Meses
Vacância	25,5%	21,6%	↓
Absorção Líquida (.000)	29,4	19,9	↑
Novas Entregas (.000)	72,7	24,0	↑
Preço Pedido Médio (R\$)	93,02	88,64	-

e também devido ao período que é publicado – antes do último dia útil do mês de referência.

No primeiro trimestre de 2019 o IGP-M apresentou um crescimento de +2,15%, sendo o mês de março o que mais impactou, +1,26%. Um dos fatores que tem 10% de peso no IGP-M é o Índice Nacional de Custo da Construção ou INCC que no acumulado de 2019 já registra um aumento de +0,79%.

O cenário econômico brasileiro como mostra os indicadores do primeiro trimestre de 2019 estão abaixo do que se esperava para um país que supostamente estaria em um processo de recuperação acelerado. Os indicadores estão positivos e a economia está se recuperando, contudo em um ritmo mais lento do que se esperava. A instabilidade política que nos últimos cinco anos faz com que o cenário econômico brasileiro patine, ainda é presente neste início do governo de Jair Bolsonaro.

Office T1 2019

Market Overview

O ano de 2019 começou com indicadores equilibrados, porém os resultados do primeiro trimestre não foram o suficiente para pressionar a taxa de vacância para baixo, que terminou o período com 21,6%, mesmo percentual visto no quarto trimestre de 2018. Do mesmo modo, os preços se mantiveram estáveis, sofrendo alterações somente devido as movimentações do mercado.

O mercado CBD A e A+ de São Paulo registrou uma Absorção Líquida positiva de 19,9 mil m², índice que poderia ter sido maior caso não fosse o resultado negativo da Absorção Líquida em fevereiro, -8,2 mil m², devido a saída de duas empresas de empreendimentos classe A, na Paulista e na Chácara Santo Antônio.

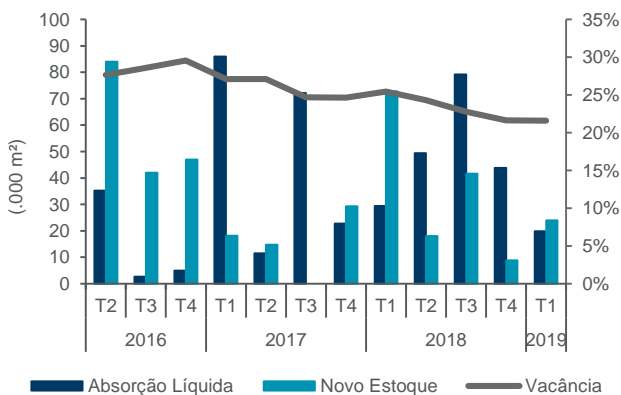
O trimestre recebeu a entrega de 24 mil m², de um empreendimento classe A+ na região da Marginal Pinheiros, que se encontra 100% locado por uma empresa do setor de saúde.



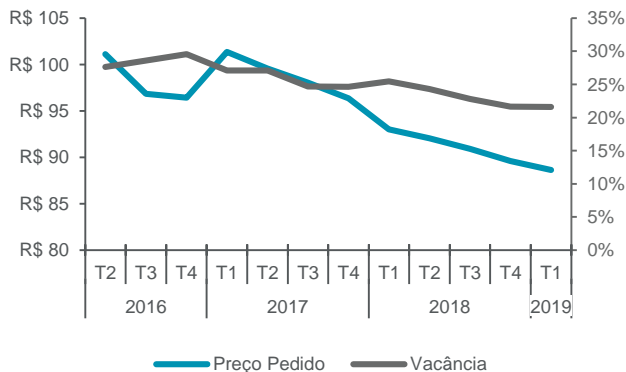
O mercado CBD A e A+ de São Paulo registrou uma Absorção Líquida positiva de 19,9 mil m²



Absorção Líquida x Novo Estoque x Vacância – CBD Classe AA+



Preço Pedido x Vacância CBD Classe AA+



*A vacância calculada com a metodologia estabelecida pela Cushman & Wakefield leva em consideração as ocupações efetivas, onde a mesma está em 21,6%, já a taxa de vacância comercial, considerando as locações ainda não ocupadas para São Paulo CBD classe A e A+ fechou o trimestre em 17,0 %.

Office T1 2019

Ocupação

Historicamente, todo início de ano é marcado por grandes movimentações de inquilinos. O primeiro trimestre de 2019 não foi diferente, mesmo com grandes saídas o trimestre registrou +19,9 mil m² de absorção líquida. As regiões que mais contribuíram para esse resultado foram JK (10,5 mil m²), Chucrí Zaidan (10,5 mil m²) e Pinheiros (7,3 mil m²). Na contramão do mercado geral, a região da Paulista e Chácara Santo Antônio registraram absorção líquida negativa de -7,6 mil m² e -1,7 mil m², respectivamente.

Devido ao equilíbrio entre a absorção líquida e novas entregas, a taxa de vacância permaneceu praticamente estável em relação ao último trimestre, variando apenas 0,03 p.p. negativamente. Por outro lado, numa comparação com o mesmo período do ano anterior, a queda correspondente foi de 3,9 p.p., encerrando março em 21,6%.

Preço Pedido Médio

O preço médio pedido nas regiões CBD na cidade de São Paulo continua a tendência de queda, registrando uma redução de 1,1% na comparação com o trimestre anterior, chegando a R\$88,60 para os edifícios classe A e A+. Entretanto foi possível observar que algumas regiões de maiores demandas, como Faria Lima e Chucrí Zaidan, começaram a registrar tanto aumento no preço pedido quanto no efetivo, uma vez que o cenário das negociações está cada vez mais favorável ao proprietário.

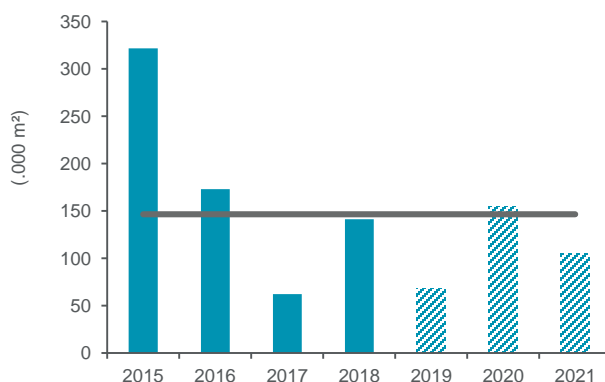
Por outro lado, as regiões que possuem o preço médio pedido mais baixo, Chácara Santo Antônio (R\$69,00) e Santo Amaro (R\$52,40), continuam com a taxa de vacância elevada, impactando negativamente o preço pedido da região CBD da cidade de São Paulo.

Pipeline

Após serem entregues 141 mil m² no ano passado, 2019 também deve receber bom número de novo estoque. No primeiro trimestre foi entregue um empreendimento de 24 mil m² na região da Marginal Pinheiros, sendo a única entrega classe A e A+ nas regiões CBD. Até o final do ano são previstos mais 44 mil m² a serem entregues, sendo dois deles na região da Paulista (14,4 mil m²), um na Faria Lima (13,4 mil m²) e um na Berrini (16,5 mil m²), que está voltando para o estoque da região como um edifício classe A, após passar por retrofit.

Paralelamente ao bom pipeline de entregas, em 2019 devemos ver grandes ocupações que ainda estão pendentes, como a ocupação da Nestlé na Chácara Santo Antônio, do Bradesco BBI na Faria Lima e Prevent Senior na Marginal Pinheiros. Tais ocupações devem causar uma considerável queda na taxa de vacância das regiões CBD até o final do ano.

Novo Estoque – CBD Classe AA+

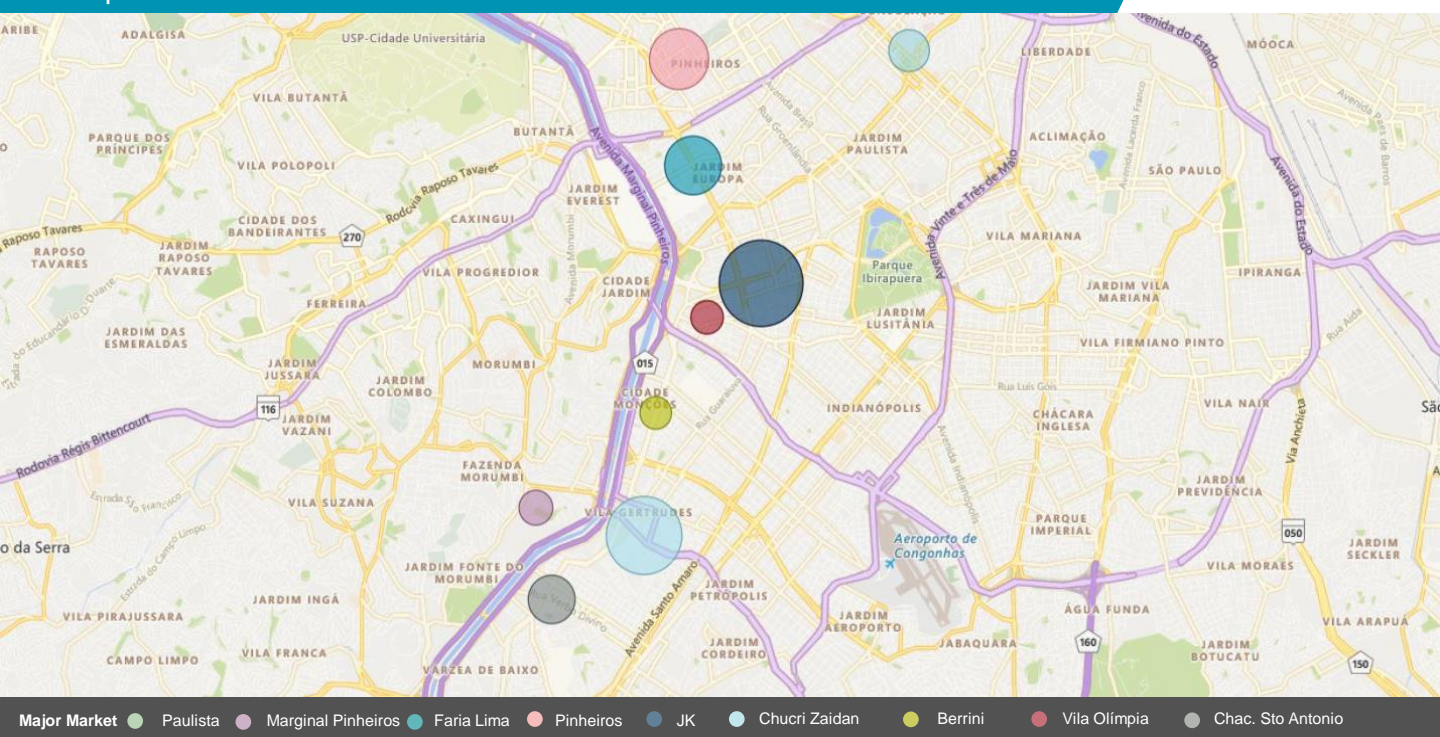


MARKETBEAT

São Paulo

Office T1 2019

Mapa de Bolhas

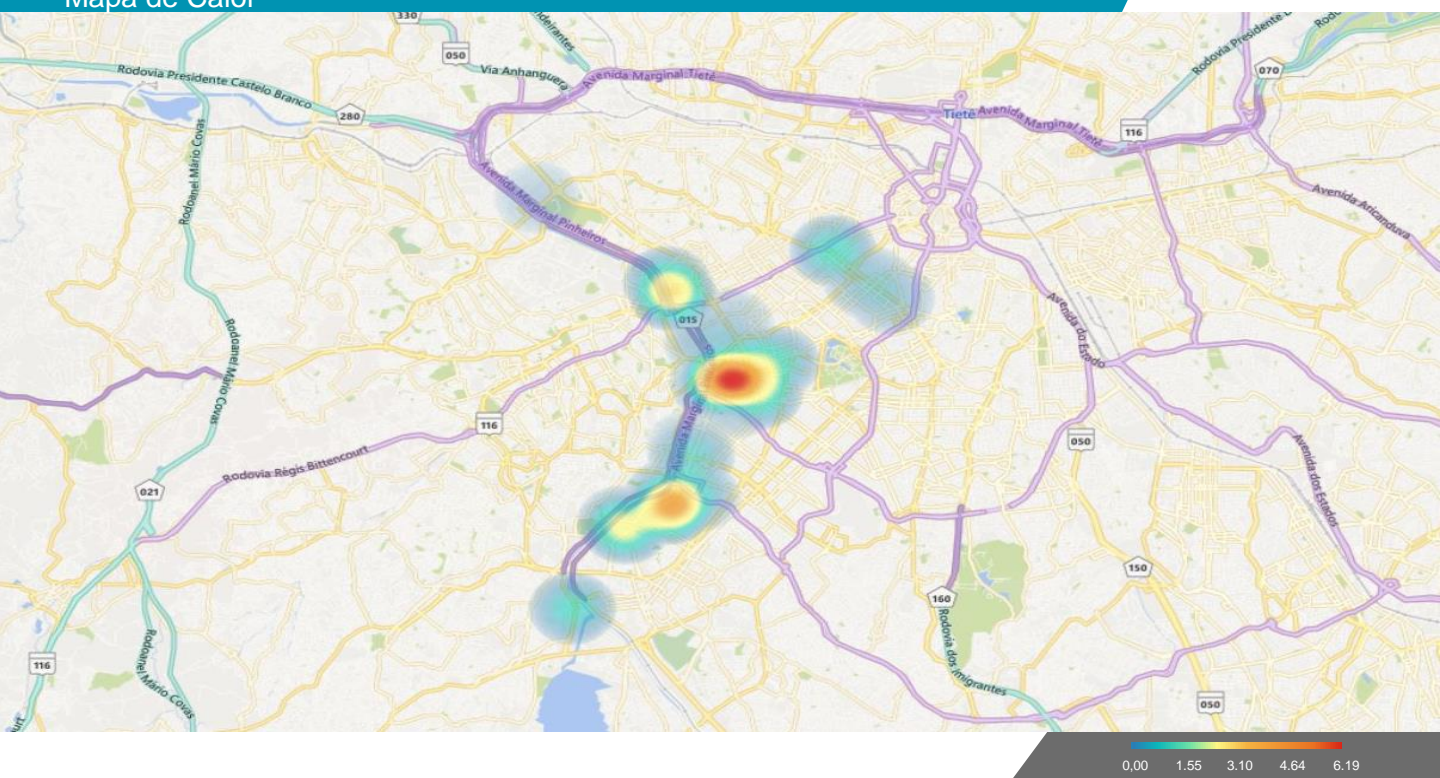


Volume de Absorções

O mapa acima mostra o volume de absorção bruta das regiões CDB A e A+ de São Paulo, no primeiro trimestre de 2019. As regiões que registraram o maior volume de absorções foram JK e Chucri Zaidan, 13 mil m² e 11,2 mil m² respectivamente. Por outro lado, as regiões que registraram o menor volume de absorção bruta foram Vila Olímpia (1,6 mil m²) e Berrini (1,4 mil m²).

Office T1 2019

Mapa de Calor



Transações

O mapa de calor é feito com base no número de transações ocorridas durante o primeiro trimestre de 2019. As regiões destacadas em vermelho representam as regiões mais ativas, sendo elas JK, Faria Lima e Chucr Zaidan.

MARKETBEAT

São Paulo

Office T1 2019

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	16	273,6	31,0	11,3%	(7.605,5)	(7.605,5)	25.828	R\$ 77,9	R\$ 110,6
Pinheiros	18	273,3	29,2	10,7%	7.344,5	7.344,5	-	R\$ 66,4	R\$ 87,5
Faria Lima	25	457,0	77,0	16,8%	(939,3)	(939,3)	104.850	R\$ 116,3	R\$ 136,2
Itaim	4	72,6	2,4	3,4%	(0,0)	(0,0)	-	R\$ 67,1	R\$ 150,0
Vila Olímpia	15	223,2	32,6	14,6%	503,4	503,4	8.000	R\$ 81,6	R\$ 114,6
Berrini	10	298,6	58,3	19,5%	506,8	506,8	16.495	R\$ 73,8	R\$ 89,2
Chac. Sto. Antonio	18	235,8	124,4	52,7%	(1.736,6)	(1.736,6)	30.000	R\$ 62,0	R\$ 69,0
Marginal Pinheiros	20	225,0	84,1	37,4%	806,9	806,9	36.777	R\$ 58,4	R\$ 72,0
Chucru Zaidan	24	670,3	148,1	22,1%	10.482,6	10.482,6	120.453	R\$ 82,3	R\$ 92,6
JK	12	340,2	24,5	7,2%	10.538,5	10.538,5	-	R\$ 106,6	R\$ 121,2
Santo Amaro	8	113,3	75,4	66,6%	(0,0)	(0,0)	-	R\$ 45,9	R\$ 52,4
TOTAL CLASSE AA+ CBD									
CBD	170	3.182,8	687,2	21,6%	19.901,3	19.901,3	342.403	R\$ 73,3	88,6

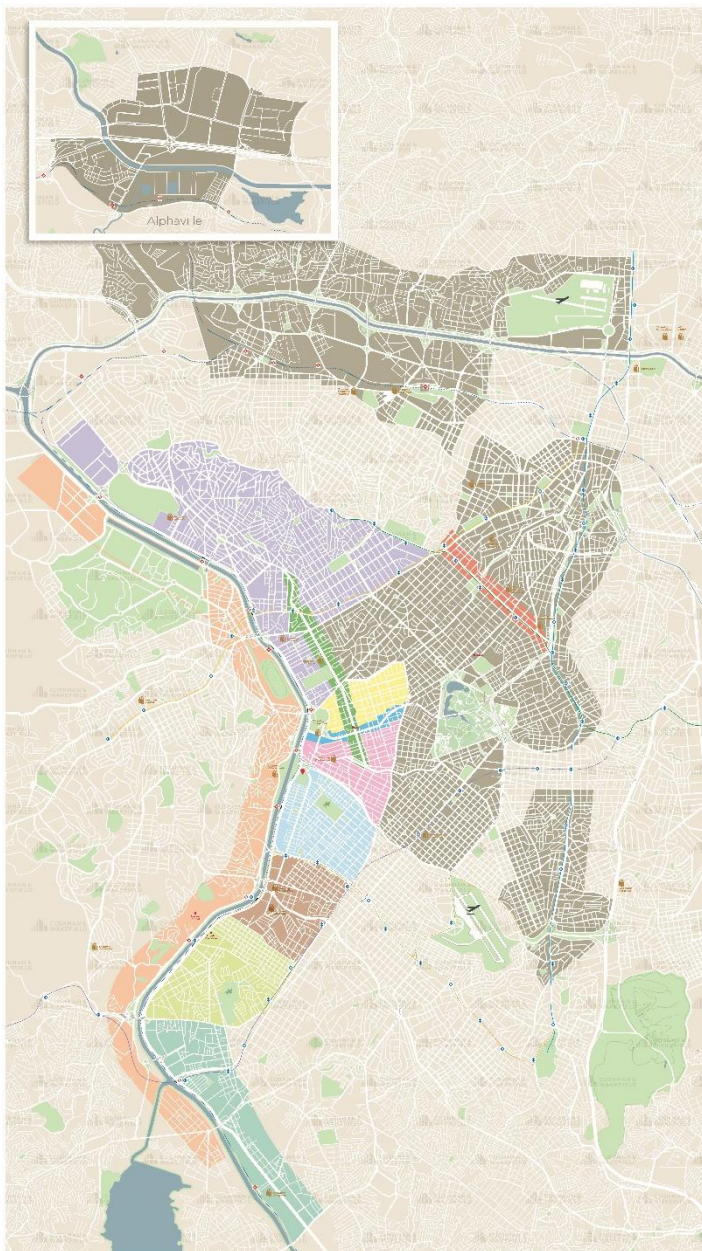
*Consideramos "Em Construção" empreendimentos com previsão de entrega até o 1T 2022

Principais Transações T1 2019

EDIFÍCIO	M²	INQUILINO	TIPO DE TRANSAÇÃO	SUBMARKET
Internacional Plaza	19.740	Bradesco	Locação	Faria Lima
São Paulo Headquarters – Torre Paulista	10.156	Santander	Locação	Santo Amaro
Time Jardim das Perdizes	9.648	Santander	Locação	Barra Funda*
WTorre Morumbi – Ala A	4.640	Alpargatas	Locação	Chucru Zaidan
Berrini 500	1.689	Creditas	Locação	Berrini

* N-CBD

Office T1 2019



REGIÕES

CBD

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

Jadson Mendes Andrade

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

jadson.andrade@sa.cushwake.com

Bruno Suguimoto

Coordinator of Market Research & Business Intelligence
South America

Bruno.Suguimoto@cushwake.com

Sobre a Cushman & Wakefield

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é uma líder global em serviços imobiliários corporativos que oferece valor excepcional para ocupantes e proprietários. É uma das maiores empresas do setor no mundo, com aproximadamente 51.000 funcionários em 400 escritórios e 70 países. Em 2018, seu faturamento foi de US\$8,2 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Saiba mais em www.cushmanwakefield.com.br