

Variação Anual      Projeção 12 meses

**18.9%**  
Taxa de Vacância



**55.4K**  
Absorção Líquida, 2019T4



**R\$89.84**  
Preço Pedido (R\$/m²)



(CBD Classes A e A+)

## INDICADORES ECONÔMICOS T4 2019

Variação Anual      Projeção 12 meses

**0,6%**  
PIB – Variação trimestral



**4,3%**  
Inflação (IPCA) 2019



**11,8%**  
Taxa de Desemprego no Brasil



Fonte: LCA e IBGE

## CENÁRIO ECONÔMICO

O cenário econômico brasileiro segue melhorando após um primeiro semestre desanimador em 2019. Ao final do terceiro trimestre as projeções para o PIB de 2019 era de um crescimento de 1% e em dezembro passou a ser 1,1% assim como o crescimento do IPCA de 2019 que era projetado em torno de 3,5% para 3,9% indicando uma melhora no apetite do consumidor, frente a uma melhora do Índice de Confiança do consumidor que voltou a crescer no quarto trimestre. Por sua vez a taxa Selic havia sido projetada para o final de 2019 em 5,25% contudo após a aprovação da reforma da previdência no terceiro trimestre o Copom iniciou um período de redução da taxa básica de juros mais acelerada, culminando em 4,5% no final do ano.

O câmbio, contudo, foi um dos indicadores que depreciou no quarto trimestre, saindo de uma projeção de 3,95 R\$/USD para 4,10 R\$/USD, grande parte decorrente do aumento das tensões entre EUA e China.

## DEMANDA: Absorções Diminuem Após Forte 2018.

Após um forte 2018, com a maior absorção líquida registrada nos últimos 5 anos (201,7 mil m²), o indicador terminou 2019 com resultados mornos (109,2 mil m²). Em parte, devido ao aumento no preço pedido e diminuição de oferta de prédios classe A e A+ nas regiões CBD, em parte devido a grandes ocupações que foram adiadas para 2020. Vale ressaltar que o quarto trimestre foi responsável por 50,8% da absorção líquida do ano – 55,4 mil m².

Entre as regiões CBD, três se destacaram em 2019: JK, com grandes ocupações de empresas de tecnologia e instituições financeiras, apresentou uma absorção líquida anual de 30,3 mil m²; Chácara Santo Antônio, que embora ainda registre resultados distantes dos de regiões prime, entrou nessa lista em consequência das grandes locações ocorridas no edifício 17007 Nações: Torre Sigma - destaque para a ocupação de 21,7 mil m² da Nestlé; e por último a Faria Lima, centro do mercado financeiro paulista, registrou uma absorção líquida de 22,5 mil m².

## PREÇOS: Preço Pedido Médio Estabiliza.

Conforme dito anteriormente, mesmo com o resultado menos expressivo da absorção líquida, 2019 foi o ano das regiões prime, com grandes locações em prédios importantes da cidade e com alto preço pedido. Em consequência disso o preço pedido não se recuperou da forte queda sofrida em 2018 e permaneceu estável (R\$89,84; +R\$0,25 ao ano).

Seguindo essa tendência podemos destacar a região do JK, que registrou a maior absorção líquida e terminou o ano com 1,4% de vacância – a menor vacância da cidade. Essas locações foram concentradas nos edifícios mais caros da região, fazendo com que seu preço pedido caísse R\$17,46, chegando a R\$110,21. Na contra mão desse movimento, as regiões da Faria Lima e Paulista apresentaram forte aumento no preço pedido (+14,3% e +5,5% ao ano, respectivamente), em grande parte devido as instituições financeiras e empresas de tecnologia, que tem clara preferência por essas regiões, aumentando a demanda e estimulando o aumento no preço pedido.

## ABSORÇÃO LÍQUIDA/ NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



## VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO - CBD A e A+



## ESTATÍSTICA DE MERCADO

REGIÃO	NÚMERO DE PRÉDIOS	ESTOQUE (m²)	ÁREA DISPONÍVEL (m²)	TAXA DE VACÂNCIA (%)	ABSORÇÃO LIQUÍDA (m²)	ABSORÇÃO BRUTA (m²)	ÁREA LOCADA (m²)	EM CONSTRUÇÃO m²	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE A)
Berrini	10	298.586	52.766	17,7%	571	6.022	58.590	16.495	R\$ 75,7	R\$ 90,8
Chac. Sto. Antonio	18	235.778	97.875	41,5%	5.900	24.743	54.190	30.000	R\$ 59,7	R\$ 66,4
Chucru Zaidan	25	670.251	140.609	21,0%	27.774	18.023	85.871	186.453	R\$ 82,2	R\$ 94,1
Faria Lima	27	468.885	53.523	11,4%	6.561	22.515	66.409	104.850	R\$ 125,0	R\$ 154,9
Itaim	4	72.573	1.476	2,0%	1.419	968	2.911	-	R\$ 68,1	R\$ 200,0
JK	12	340.212	4.809	1,4%	4.551	30.275	18.184	-	R\$ 92,2	R\$ 110,2
Marginal Pinheiros	21	225.045	88.899	39,5%	1.671	(3.943)	5.572	36.777	R\$ 58,6	R\$ 70,1
Paulista	17	282.171	47.366	16,8%	(4.669)	(15.412)	32.491	25.514	R\$ 83,0	R\$ 119,4
Pinheiros	18	273.279	20.120	7,4%	8.500	16.442	46.511	-	R\$ 62,1	R\$ 80,8
Santo Amaro	8	113.349	68.204	60,2%	(1.837)	7.230	18.585	-	R\$ 44,6	R\$ 51,9
Vila Olímpia	16	223.162	30.801	13,8%	4.991	2.306	25.639	8.000	R\$ 79,2	R\$ 115,0
São Paulo CBD AA+	176	3.203.291	606.448	18,9%	55.431	109.171	414.953	408.089	R\$ 73,2	R\$ 89,8

## PRINCIPAIS LOCAÇÕES T4 2019

EMPREENHIMENTO	REGIÃO	INQUILINO	m²
Atlas Office Park - Bloco A	Pinheiros	Pic Pay	7,217
Birmann 10	Chác. Sto. Antonio	KPMG	6,824
SPOP II	Chác. Sto. Antonio	TelePerformance	5,550
WTorre JK - Torre E	JK	Amazon	3,623
Parque da Cidade Corporate – Jequitiba	Chucru Zaidan	Easyinvest	3,362

\*Renovações não são inclusas nas estatísticas de ocupações.

## PRINCIPAIS VENDAS DE T4 2019

EMPREENHIMENTO	REGIÃO	VENDEDOR / COMPRADOR	m²	PREÇO/\$ m²
Tower Bridge Corporate	Berrini	FII Torre Norte / JS Real Estate FII	55,079	R\$ 19,157.94
Parque da Cidade Corp. - Torre Paineira (B2)	Chucru Zaidan	HSI Investimentos / BR Properties	44,637	R\$ 13,646.07
WTorre JK - Torre E	JK	FII JK Brookfield Property / CCP + CPP Cajamar	22,945	R\$ 29,870.21
WTorre JK - Torre D	JK	FII JK Brookfield Property / CCP + CPP Cajamar	12,207	R\$ 29,870.21
Parque da Cidade Corp. – Torre Jatobá (B3)	Chucru Zaidan	HSI Investimentos / BR Properties	11,514	R\$ 13,646.07

## PRINCIPAIS ENTREGAS 2019

EMPREENHIMENTO	REGIÃO	INQUILINO PRINCIPAL	m²	PROPRIETARIO
TEK Nações Unidas – 2019Q1	Marginal Pinheiros	Prevent Senior	24.000	AK Realty
Safra Paulista	Paulista	Qualicorp	22,945	Safra Group

## Jadson Mendes Andrade

Head of Market Research & Business Intelligence

South America

Phone: +55 11 3513 6783

Fax: +55 11 5501 5144

[jadson.andrade@sa.cushmanwakefield.com](mailto:jadson.andrade@sa.cushmanwakefield.com)

## PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN &amp; 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](http://www.cushmanwakefield.com.br)

## cushmanwakefield.com

©2020 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e é apresentada sem qualquer garantia ou representação às suas precisões