

Variação Anual Projeção 12 meses

19,6%
Taxa de Vacância



5,9k
Absorção Líquida



BRL 103.52
Preço Pedido (R\$/m²/mês)



(CBD Classes A e A+)

INDICADORES ECONÔMICOS 2020

Variação Anual Projeção 12 meses

10,3%
Brasil T3 PIB –
Variação Trimestral



14,6%
Taxa de Desemprego
(Setembro/20)



4,52%
Inflação (12 meses)



Fonte: LCA; World Government Bonds

CENÁRIO ECONÔMICO

As políticas fiscais e monetárias expansionistas adotadas em 2020 ajudaram a minimizar a crise social e econômica durante o ano. No entanto, o Brasil tem uma dívida elevada que limita o auxílio social. Assim, a má gestão dos gastos públicos tende a prejudicar o país no longo prazo. Apesar de o Índice de Confiança do Consumidor ter apresentado pequena queda em novembro em relação a outubro, o saldo de empregos formais registrou nível recorde, com aumento de 414,5 mil vagas em novembro. Assim, a economia seguiu a trajetória de recuperação no último trimestre com o PIB esperado para 2020 em -4,26%. Por outro lado, impulsionada principalmente pela pressão dos preços de alimentos e combustíveis, a inflação voltou a acelerar no último trimestre e o IPCA fechou 2020 acima da meta de 4%, para 4,52%. Por fim, manteve-se o discurso cauteloso em relação à taxa Selic, situando-se no atual menor nível recorde de 2,0%, estimulando a atividade econômica. Portanto, o segundo semestre do ano suavizou os impactos da pandemia, de forma que a recuperação econômica em 2021 dependerá do equilíbrio fiscal e da distribuição da vacinação Covid-19, em um cenário que as reformas e privatizações planejadas pelo governo poderiam ajudar a economia. As informações mais recentes específicas do COVID podem ser encontradas [aqui](#).

DEMANDA: Absorções Diminuem.

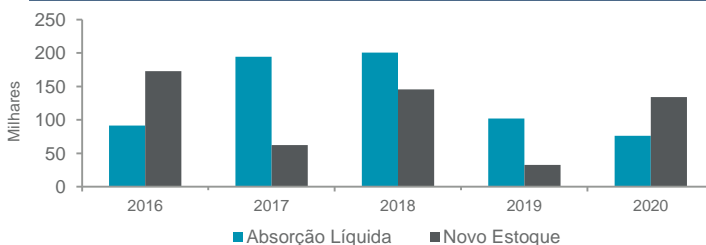
No último trimestre de 2020, o mercado CBD classe A e A+ de São Paulo, com uma absorção líquida de 5,9 mil m², apresentou uma diminuição nas ocupações de empreendimentos da cidade. Ainda assim, é importante salientar que o indicador se manteve positivo no cenário econômico atual, com grande parte das ocupações ocorrendo ainda no último mês do ano. Uma das grandes responsáveis pelo resultado da absorção líquida do trimestre foi a região da Berrini, que sozinha registrou uma absorção líquida de 13,9 mil m², com uma ocupação expressiva de mais de 16 mil m² em um único edifício. A região da Santo Amaro, também com uma ocupação grande em um único edifício, foi a segunda região com maior absorção líquida no trimestre, registrando 7 mil m² em ocupação de uma empresa de tecnologia. Além disso, a Chucri Zaidan também apresentou bons resultados, com absorção líquida trimestral de 6,6 mil m².

PREÇO: Preço Médio Pedido Aumenta.

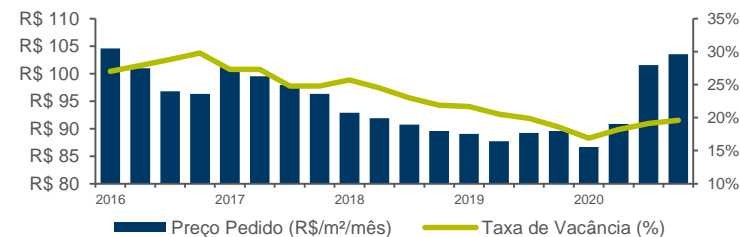
A média de preços pedidos na região CBD de São Paulo, para classe A e A+, seguiu a tendência de aumento vista durante todo o ano e chegou a R\$ 103,52/m² (+ R\$1,95/m² em relação ao trimestre anterior), valor mais alto desde 2016. No quarto trimestre, isso ocorreu devido à entrega de um empreendimento na região da Paulista, que entrou para o estoque da cidade com o preço pedido mais alto do que a média, e também à saídas que ocorreram em edifícios com preços mais altos.

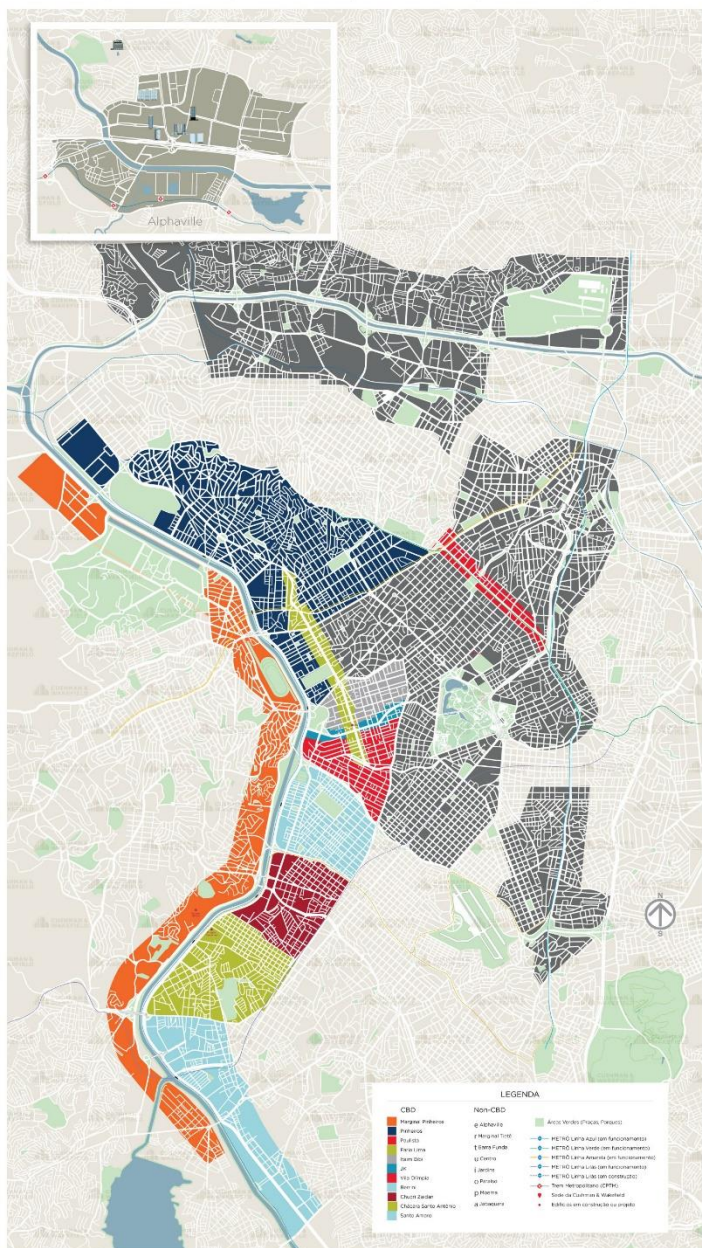
A região mais cara da cidade segue sendo a Faria Lima, com a média de preço pedido em R\$191,43/m², seguida pelo Itaim e pela região da JK, com preços pedidos de R\$150/m² e R\$134,35/m², respectivamente. A Marginal Pinheiros foi a região que apresentou o maior aumento na média de preços, chegando a R\$69,06/m² (+ R\$ 10,48/m² em relação ao trimestre anterior), por conta de uma saída significativa em um edifício com preço pedido na casa dos R\$120.

ABSORÇÃO LÍQUIDA/ NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+





Panorama de Mercado

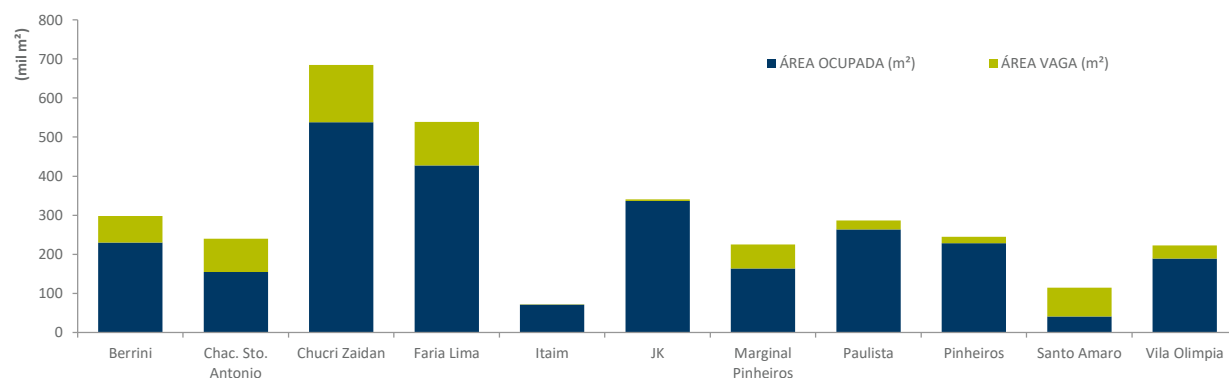
O mercado CBD classe A e A+ de São Paulo passou por um período de estagnação nos três últimos meses de 2020. Apesar de terem ocorrido saídas, as ocupações e a entrada de um empreendimento já totalmente ocupado no estoque fizeram com que a absorção líquida se mantivesse positiva. Com a entrega de 28 mil m² de novo estoque – composto por um edifício na região da Paulista e outro na Berrini – a taxa de vacância sofreu um aumento de 0,5 p.p. em relação ao período anterior e chegou a 19,6%. Apesar disso, houve novas locações na cidade, que devem ser ocupadas em breve.

A Chácara Santo Antonio foi a região que teve o melhor desempenho na taxa de vacância. Com a maior diminuição do período (- 1,7 p.p. em relação ao trimestre anterior), a região chegou a 33,7%, menor índice desde 2017. A Chucru Zaidan registrou a segunda maior queda do período e registrou a taxa de 20,5% (- 1,0 p.p. comparado ao terceiro trimestre). As regiões que fecharam o ano com as menores vacâncias da cidade foram Itaim e JK, com 2,3% e 2,5%, respectivamente.

Pipeline

Em 2020, a cidade de São Paulo teve a entrega de 134,2 mil m² de novos empreendimentos, nas regiões da Faria Lima, Chucru Zaidan, Berrini e Paulista. Devido ao atraso em algumas obras, a entrega de alguns edifícios foi postergada para 2021, mas ainda assim foi um bom resultado para o ano, indicando que o mercado permanece resiliente. Assim, é previsto que mais de 200 mil m² sejam entregues no ano que vem, sendo 134,9 mil m² somente no primeiro trimestre.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES

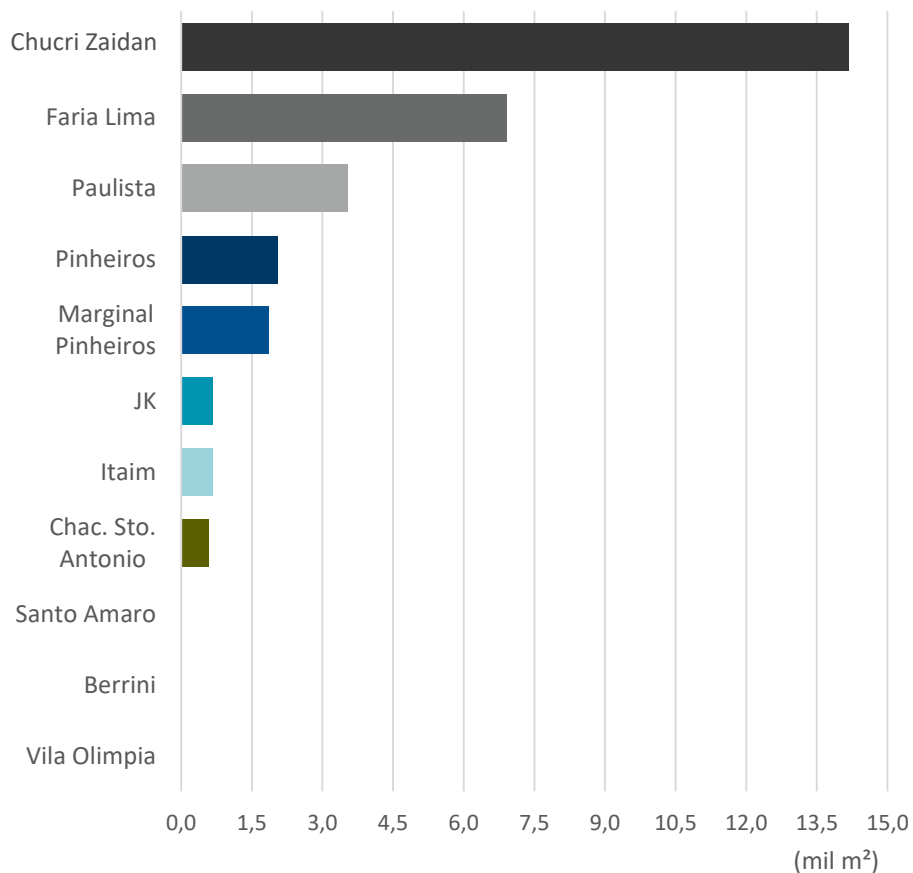


REGIÕES

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

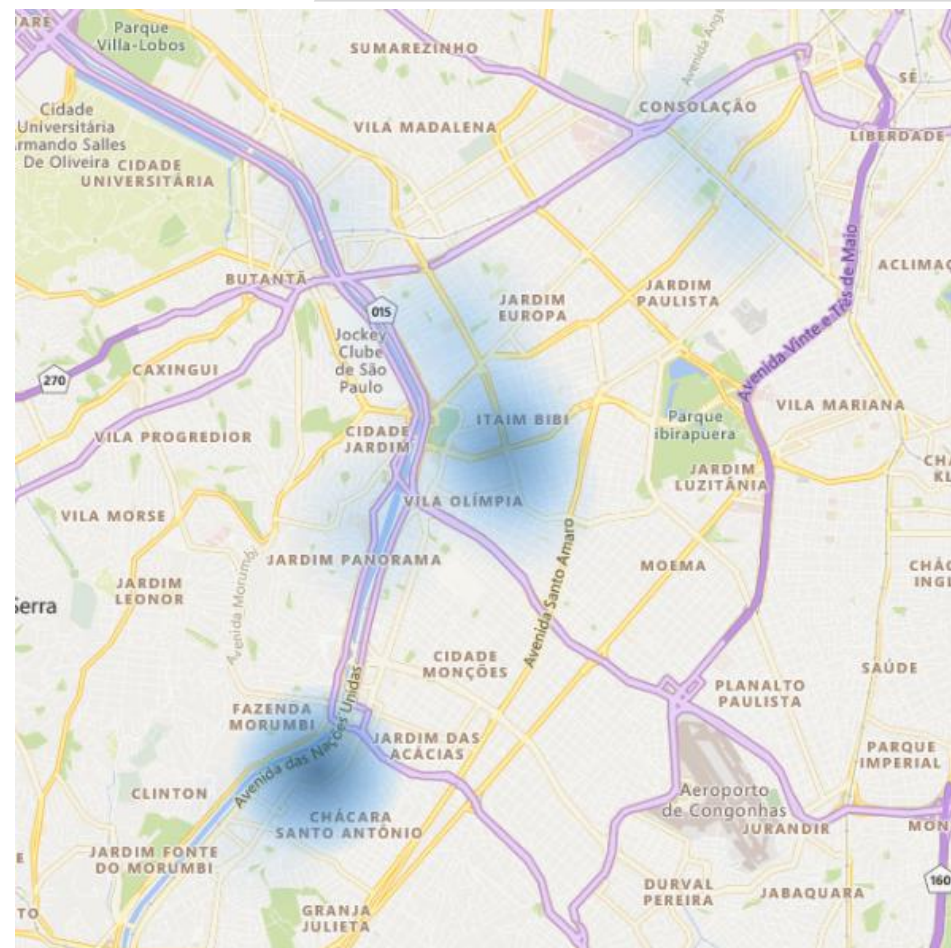
*A taxa de vacância é calculada e estabelecida pela Cushman & Wakefield, que leva em consideração a ocupação efetiva de 19,6%, contanto a taxa de vacância comercial é considerada pelas locações em São Paulo CBD classes A e A+, fechando o quarto trimestre em 17,1%.

Atividade Locativa – 2020T4



O gráfico acima mostra a concentração de transações nas regiões prime da cidade de São Paulo. É possível observar que a região que mais se destacou foi a Chucrí Zaidan, com um total de 14,2 mil m² locados no final de 2020, em um único edifício por uma multinacional que está saindo de uma região N CBD. Logo em seguida vem a região da Faria Lima, com 6,9 mil m² locados e a Paulista, com 3,5 mil m² locados.

Mapa de Calor – 2020T4



O mapa de calor é baseado no número e no tamanho das transações que aconteceram ao longo do quarto trimestre de 2020.

A Avenida das Nações Unidas é destacada por conta da expressiva transação de 14,2 mil m² na Chucrí Zaidan. É notável também uma grande movimentação na área da Avenida Faria Lima, devido à pequenas mas numerosas locações nessa região.

Office T4 2020

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

MAJOR MARKET	NÚMERO DE PRÉDIOS	ESTOQUE (M²)	ÁREA DISPONÍVEL (M²)	TAXA DE VACÂNCIA (%)	ABSORÇÃO LÍQUIDA DO TRIMESTRE (M²)	ABSORÇÃO BRUTA DO TRIMESTRE (M²)	ÁREA LOCADA (M²)	EM CONSTRUÇÃO (M²)	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE A E A+)
Berrini	11	314.968	70.825	22,5%	13.924	18.152	0	0	R\$ 74,96	R\$ 95,69
Chac. Sto. Antonio	18	239.775	80.851	33,7%	4.014	5.600	582	30.000	R\$ 57,56	R\$ 65,09
Chucrí Zaidan	25	685.128	140.581	20,5%	6.613	8.542	14.174	230.747	R\$ 85,71	R\$ 97,29
Faria Lima	29	538.802	106.768	19,8%	4.895	6.256	6.905	40.900	R\$ 168,22	R\$ 191,43
Itaim	4	71.927	1.645	2,3%	-677	0	677	0	R\$ 69,07	R\$ 150,00
JK	12	340.697	8.363	2,5%	-4.310	873	678	0	R\$ 107,17	R\$ 134,35
Marginal Pinheiros	21	225.363	76.421	33,9%	-14.552	0	1.853	35.106	R\$ 53,98	R\$ 69,06
Paulista	18	297.949	33.543	11,3%	777	5.098	3.526	13.395	R\$ 83,86	R\$ 125,49
Pinheiros	17	244.514	24.523	10,0%	-8.778	2.594	2.063	6.000	R\$ 74,57	R\$ 112,75
Santo Amaro	8	114.455	66.338	58,0%	6.971	6.971	0	0	R\$ 38,77	R\$ 44,21
Vila Olímpia	16	222.685	36.204	16,3%	-3.017	1.122	0	8.400	R\$ 82,60	R\$ 116,27
São Paulo CBD AA+	179	3.296.263	646.061	19,6%	5.860	55.208	30.458	364.548	R\$ 79,72	R\$ 103,52

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T4 2020

EMPREEDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Parque da Cidade Corporate – Torre Aroeira	Chucrí Zaidan	-	14.174
Cid. Jardim Corp. Center – Continental Tower	Marginal Pinheiros	Hypera Pharma	1.853
Grand Station	Pinheiros	Vórtx	1.077

*Renovações não são inclusas nas estatísticas de ocupações.

PRINCIPAIS VENDAS T4 2020

EMPREEDIMENTO	MAJOR MARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (M²)	PREÇO/R\$/M²
WTorre Morumbi - Torre A e B	Chucrí Zaidan	Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII / Santander Renda de Aluguéis FII	35.112	R\$ 12.426,37
River One	Marginal Pinheiros	Tellus / BRL Trust	23.625	R\$ 17.777,78
WTorre Morumbi - Torre A e B	Chucrí Zaidan	Fundo de Investimento Imobiliário TM – FII / Hedge Investment	11.704	R\$ 22.256,07

PRINCIPAIS ENTREGAS 2020

EMPREEDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO PRINCIPAL	ÁREA (M²)	PROPRIETÁRIO
Seculum II	Faria Lima	Machado Meyer	11.847	Davilar Projetos e Empreendimentos
RiverView Corporate Tower	Chucrí Zaidan	-	43.632	Hines
Birmann 32	Faria Lima	Facebook	50.661	FLPP – Faria Lima Prime Properties
Centenário – Berrini	Berrini	WeWork	16.495	BR Properties
Safra Frei Caneca	Paulista	-	11.514	Grupo Safra

JADSON MENDES ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence

South America

jadson.andrade@sa.cushwake.com

BRUNO SUGUMOTO

Coordinator of Market Research & Business Intelligence

South America

bruno.sugimoto@cushwake.com

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA 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 53.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2019, seu faturamento foi de US\$8,8 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como o gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Saiba mais em www.cushmanwakefield.com.br ou siga @CushWake no twitter.

©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 são apresentadas sem qualquer garantia ou representação às suas precisões.

cushmanwakefield.com