

Varição Anual

Projeção 12 meses

25,4%
Taxa de Vacância



-17,4k
Absorção Líquida



BRL 102.33
Preço Pedido (R\$/m²/mês)



(CBD Classes A e A+)

INDICADORES ECONÔMICOS 2021

Varição Anual

Projeção 12 meses

1,21%
PIB 2021T1 –
Variação Trimestral



14,7%
Taxa de Desemprego
(Abril/21)



8,35%
IPCA (12 meses)



Fonte: LCA

CENÁRIO ECONÔMICO

O segundo trimestre de 2021 foi marcado por uma aceleração da vacinação no país, especialmente nas principais capitais, resultando em uma redução no número de mortes e casos de COVID-19. Por conta disso, viu-se um relaxamento das medidas restritivas, liberando o comércio na maior parte dos estados. Portanto, houve uma variação YoY de 23.7% da PMC restrita, assim como um aumento do Índice de Confiança do Consumidor, que fechou junho em 80.3, frente a 70.7 de março. No que se refere ao saldo de empregos formais, levando em conta abril e maio, criaram-se 397.089 novos empregos.

O IPCA de junho foi de 0.53%, levando o índice acumulado de doze meses para 8.35%, maior nível desde setembro de 2016. Demonstrando uma política monetária austera, sensível à desvios da inflação à meta, o Banco Central aumentou a taxa Selic mais uma vez no mês de junho, em 75 pontos base, para 4.25% a.a. Esse aumento desestimula a economia, mas ancora as expectativas da inflação dentro da margem da meta, de 2.25% à 5.25%.

DEMANDA: Absorções Aumentam Ligeiramente.

No segundo trimestre de 2021, o mercado de escritórios CBD classe A e A+ de São Paulo apresentou novamente uma absorção líquida negativa, similar ao trimestre anterior. Com isso, a absorção líquida no trimestre foi de -17,4 mil m², com a maioria das saídas ocorrendo em maio, mês que registrou uma absorção de quase -9 mil m². No trimestre atual não ocorreram ocupações expressivas como nos trimestres anteriores.

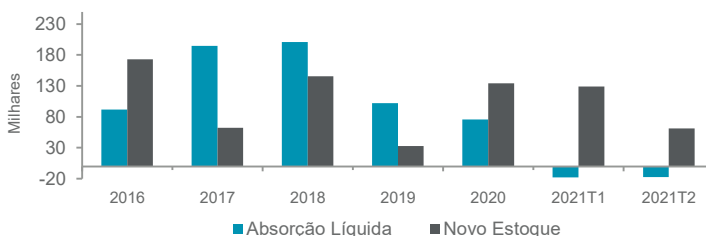
Devido a uma grande saída em um único prédio, a região da Marginal Pinheiros registrou a menor absorção líquida do período, com -8.073 m². Pinheiros foi a segunda região com menor índice (-3.532 m²), seguida por Chucui Zaidan (-2,847 m²). No período, as únicas regiões que registraram absorção positiva foram JK, Chácara Santo Antônio e Paulista, mas com baixa absorção, sendo a média de 523 m², onde a maior foi registrada na Paulista, com uma absorção positiva de 746 m² ocorrida no mês de junho.

PREÇO: Preço Médio Pedido Aumenta.

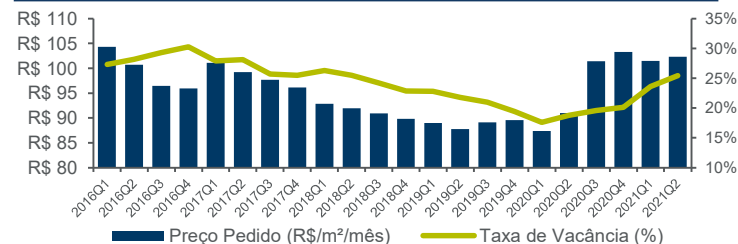
O preço pedido médio na região CBD de São Paulo para classes A e A+ registrou um aumento de R\$ 0,83/m² (QoQ) e encerrou o período em R\$ 102,33/m². Esse crescimento se deve principalmente a um aumento no valor da região da Marginal Pinheiros, que apesar da sua média de valores estar abaixo da média de mercado, o valor pedido cresceu 19,3% em relação ao primeiro trimestre do ano, fechando o período em R\$ 82,2/m². Isso ocorreu devido a uma absorção negativa de quase 6.000 m² e a entrega de um novo empreendimento com área próxima de 20.000 m², sendo eles dois prédios que possuem valor pedido bem superior à média praticada na região. Pinheiros foi outra região que teve um acréscimo no valor pedido, onde o preço subiu R\$ 1,80/m², chegando à marca de R\$111,80 no final do segundo trimestre.

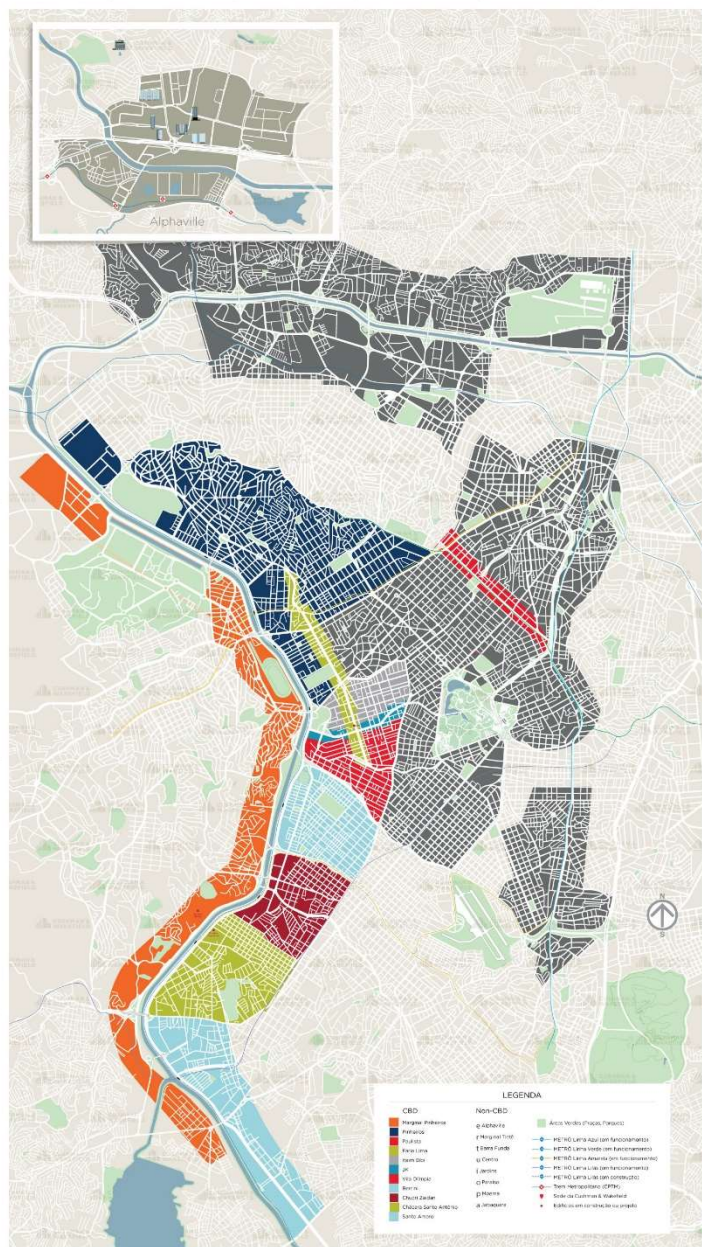
Mesmo assim, algumas outras regiões apresentaram diminuição no preço pedido em relação ao trimestre anterior. A Vila Olímpia foi um dos casos, onde houve redução de R\$ 2,00/m², a região encerrou o trimestre com R\$ 108,30/m².

ABSORÇÃO LÍQUIDA/ NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+





Panorama de Mercado

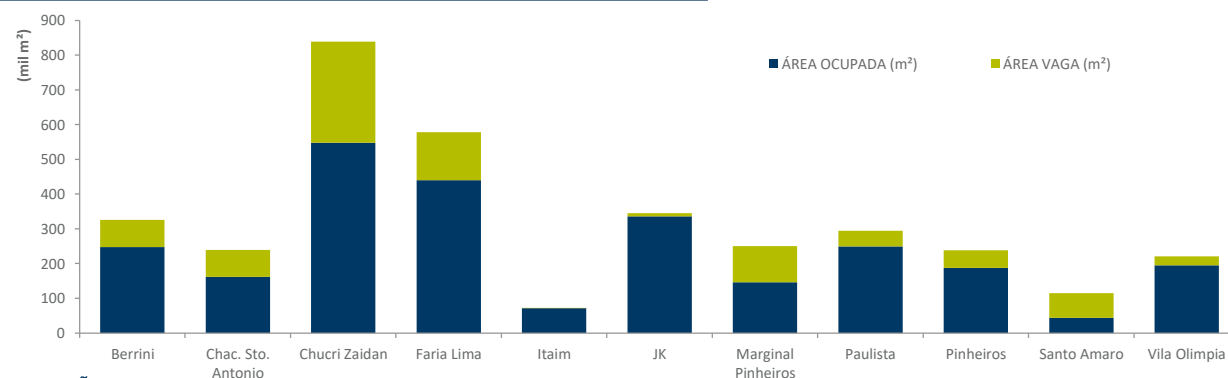
O mercado de escritórios CBD classe A de São Paulo teve o segundo semestre de 2021 com mais saídas do que ocupações. Mesmo com algumas empresas devolvendo espaço, foram registradas algumas ocupações, fechando o período com absorção bruta de 5.551 m². São mais de 140 mil m² locados e cerca de 4 mil m² a serem devolvidos, o que deve se transformar em uma forte ocupação num futuro próximo. Isso demonstra que o mercado de escritórios de São Paulo continua atraente e dinâmico. A taxa de vacância aumentou 1,8 p.p. não apenas devido às absorções negativas, mas também pela entrega de 61.229 m² de novo estoque, sendo pouco mais de 40.000 na região da Faria Lima e aproximadamente 20.000 na região da Marginal Pinheiros, ambos em maio, fazendo com que a taxa de vacância da cidade fechasse o trimestre em 25,42%.

Diante disso, a região da Faria Lima e da Marginal Pinheiros apresentaram uma taxa de vacância superior ao período anterior e atingiram 23,82% e 41,74% respectivamente. Em contrapartida, as regiões Paulista, Chácara Santo Antonio e JK foram mercados que registraram quedas na vacância. Destaque para a região da Chácara Santo Antonio que chegou à marca de 32,68% de vacância, menor valor desde o primeiro trimestre de 2018.

Pipeline

No segundo trimestre de 2021, o mercado paulista recebeu 61.229 m² de novos estoques na região da Faria Lima e da Marginal Pinheiros, volume similar a metade do trimestre anterior, porém quase o dobro do que foi registrado no quarto trimestre de 2020. Mesmo após alguns atrasos nas atividades de construção, a cidade continua em um ritmo normal. Espera-se ainda que em 2021 existam mais de 30 mil m² de estoque novo classe A e A +, sejam entregues nas regiões de Pinheiros, Marginal Pinheiros e Paulista.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES

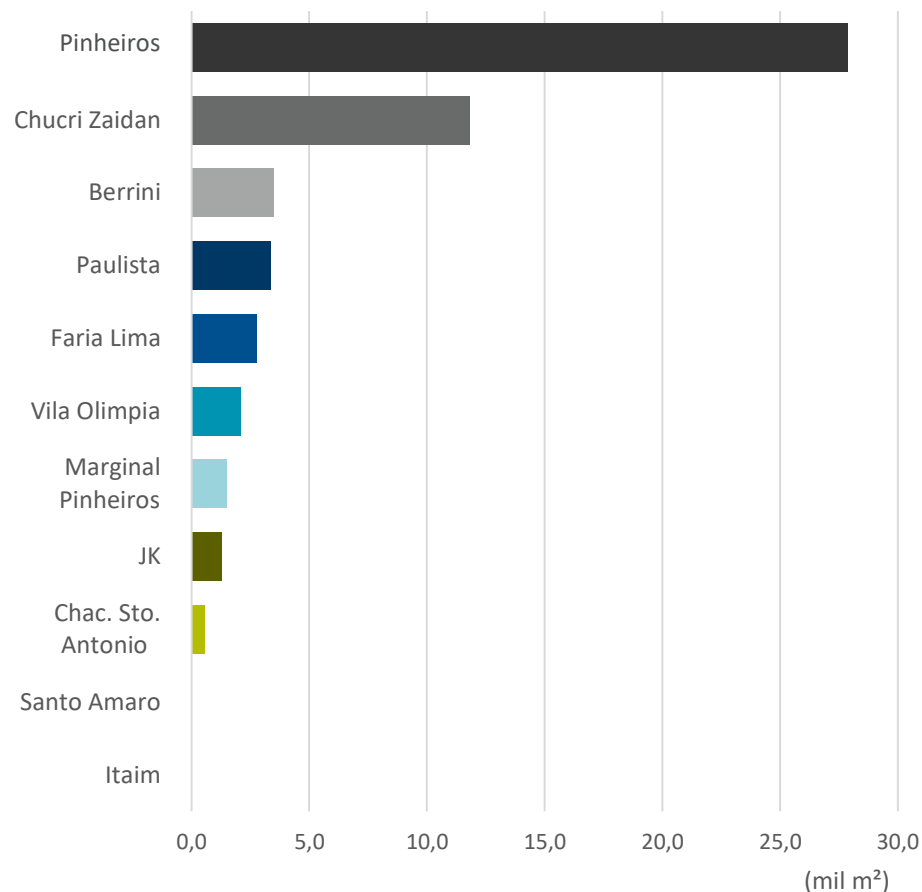


REGIÕES

- CBD
- Marginal Pinheiros
 - Pinheiros
 - Paulista
 - Faria Lima
 - Itaim Bibi
 - JK
 - Vila Olímpia
 - Berrini
 - Chucrê Zaidan
 - Chác. Sto Antônio
 - Santo Amaro

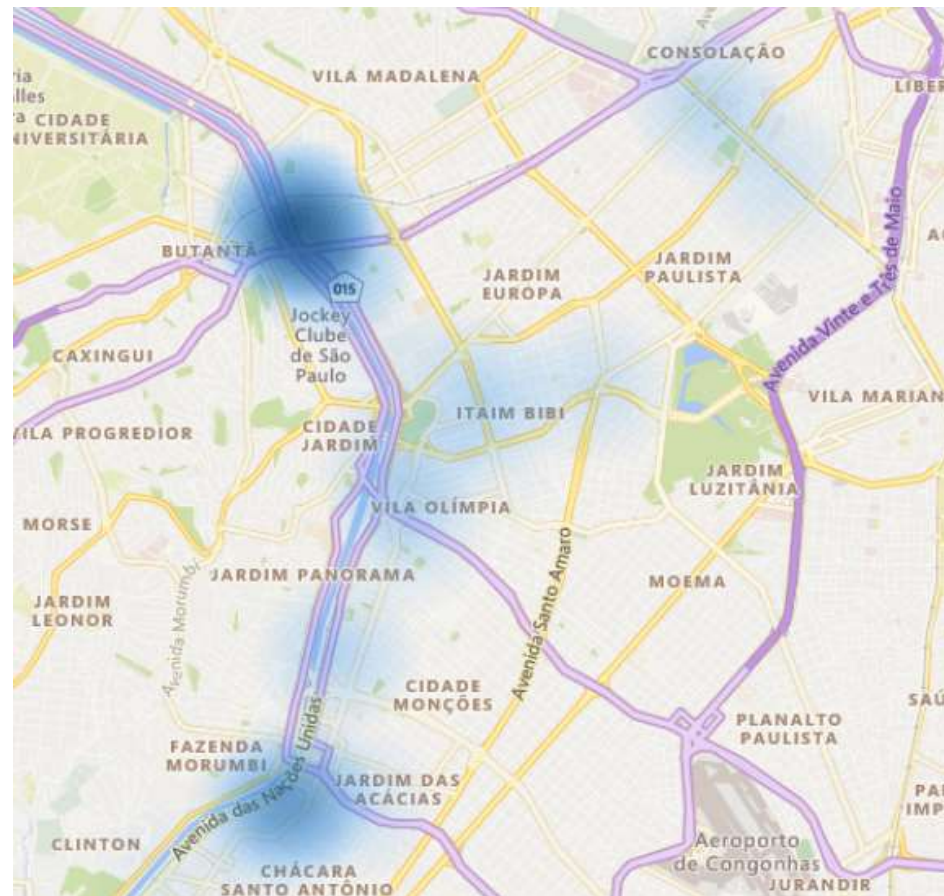
*A taxa de vacância é calculada e estabelecida pela Cushman & Wakefield, que leva em consideração a ocupação efetiva de 25,4%, contanto a taxa de vacância comercial é considerada pelas locações em São Paulo CBD classes A e A+, fechando o quarto trimestre em 21,3%.

Atividade Locativa – 2021T2



O gráfico acima mostra a concentração de transações nas regiões prime da cidade de São Paulo. Claramente a região de Pinheiros foi a que mais se destacou, com um total de 27.868 m², seguido pela Chucrí Zaidan, com 11.814 m² locados no segundo trimestre de 2021. Logo atrás está a região da Berrini com 3.480 m² locados e a Paulista com 3.363 m².

Mapa de Calor – 2021T2



O mapa de calor é baseado no número e no tamanho das transações que aconteceram ao longo do segundo trimestre de 2021.

Parte da região de Pinheiros se destaca devido algumas transações que totalizaram 27.868 m² nessa área, conforme mencionado anteriormente. Notável também uma boa atividade na área da Chucrí Zaidan, devido a numerosas locações em diversos prédios nessas regiões.

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	325.501	78.859	24,2%	-2.136	0	3.480	0	BRL 74,20	BRL 94,60
Chac. Sto. Antonio	18	239.120	78.144	32,7%	93	619	586	30.000	BRL 55,60	BRL 65,00
Chucrí Zaidan	29	838.471	291.148	34,7%	-1.776	0	11.814	122.220	BRL 92,70	BRL 99,50
Faria Lima	30	577.587	137.583	23,8%	-620	1.580	2.756	0	BRL 166,40	BRL 191,50
Itaim	4	71.927	968	1,3%	0	0	0	0	BRL 67,40	BRL 150,00
JK	12	344.920	9.811	2,8%	730	1.823	1.276	0	BRL 115,50	BRL 153,50
Marginal Pinheiros	22	249.610	104.185	41,7%	-8.073	340	1.500	14.777	BRL 62,50	BRL 82,20
Paulista	18	294.225	45.100	15,3%	746	746	3.363	62.395	BRL 84,30	BRL 118,30
Pinheiros	17	237.559	50.150	21,1%	-3.532	342	27.868	11.649	BRL 82,30	BRL 111,80
Santo Amaro	8	114.455	70.806	61,9%	0	0	0	0	BRL 41,40	BRL 45,60
Vila Olímpia	16	220.735	26.436	12,0%	-2.847	101	2.100	8.400	BRL 74080	BRL 108,30
São Paulo CBD AA+	185	3.514.109	893.190	25,4%	-17.416	5.551	53.450	249.441	BRL 81,90	BRL 102,33

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T2 2021

EMPREDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
WTorre Nações Unidas - I	Pinheiros	DASA	9.996
Eldorado Business Tower	Pinheiros	Via Varejo	8.357
Parque da Cidade Corporate - Torre Aroeira	Chucrí Zaidan	OR - Odebrecht	3.924

*Renovações não são inclusas nas estatísticas de ocupações.

PRINCIPAIS VENDAS T2 2021

EMPREDIMENTO	MAJOR MARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (M²)	PREÇO/R\$/M²
Complexo JK - Bloco B	JK	BR Properties S.A. / VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA	5.993	BRL 30.820,15
Edifício Roberto Marinho Square	Chucrí Zaidan	Bueno Netto / Pátria Edifícios Corporativos - FII	1.308	BRL 16.000,00
Cidade Jardim Corporate Center-Park Tower	Marginal Pinheiros	CSHG Real Estate - FII/ Evoris Participações	732	BRL 12.000,00

PRINCIPAIS ENTREGAS T2 2021

EMPREDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO PRINCIPAL	ÁREA (M²)	PRINCIPAL PROPRIETÁRIO
Faria Lima 949 (Plaza)	Faria Lima	-	40.900	Grupo VR/ XP Properties FII
River One	Marginal Pinheiros	-	20.329	RBR Properties - FII / SDI - Desenvolvimento Imobiliário

JADSON MENDES ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

jadson.andrade@sa.cushwake.com

GUILHERME YAMAUCHI

Coordinator of Market Research & Business Intelligence
South America

Guilherme.yamauchi@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