



Escritórios de alto padrão São Paulo

Balanço 2020

Panorama da economia

A expectativa de vacinação, a vitória do governo Biden nos EUA, gerando a perspectiva de um mundo menos polarizado, o arrefecimento da doença no Brasil e com um carregado de forte expansão fiscal em 2020, deixaram o quarto trimestre de 2020 com um olhar mais esperançoso para a economia doméstica. Com isso, o PIB do Brasil ainda teve forças de mostrar crescimento no 4T20 ante trimestre anterior (+3,2% T/T) e encerrou o ano com uma retração menor que estimada no início da crise (-4,1% no ano). Contudo, os bons ventos do final de 2020 não foram suficientes para deixar o Brasil atrativo aos olhos dos investidores estrangeiros e mantivemos nossa posição pior em ritmo de investimento estrangeiro direto.

O Banco Central do Brasil mostrou que em 2020 o investimento direto no país somou US\$ 34,2 bilhões versus US\$ 69,2 em 2019, ou seja, uma queda de 50,6%! Segundo a Unctad, essa redução foi de apenas 8% no México, por exemplo. Assim, a taxa de câmbio encerrou o ano bastante pressionada em US\$/R\$ 5,20, o que significou um aumento de quase 30% em relação ao ano de 2019. Já sugerindo que o cenário não estava tão favorável para o Brasil. A consequência disso foram preços no atacado bastante pressionados, o IGP-M fechou o ano em 23%, assim como o INCC, movido a demanda do setor em 2020, aumentou 8,7%, variações muito acima da inflação ao consumidor (+4,52%). Vale ressaltar que o IPCA ficou acima da meta estipulada pelo Banco Central, que além do câmbio foi estimulado pela a montanha de dinheiro que foi a expansão fiscal em 2020 (sobretudo o auxílio emergencial).

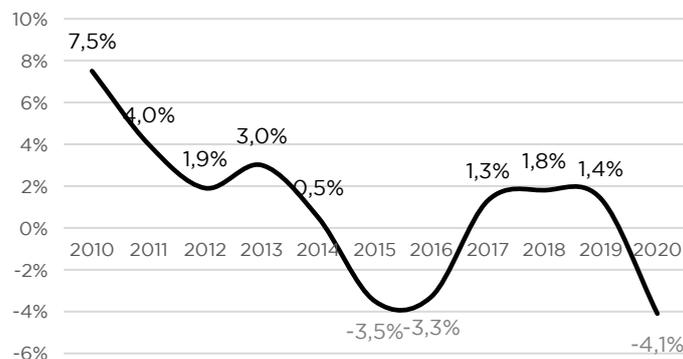
Fernanda Consorte

Economista-Chefe do Banco Ourinvest para matchpoint real estate

Por qual índice corrigir: IPCA ou IGP-M?

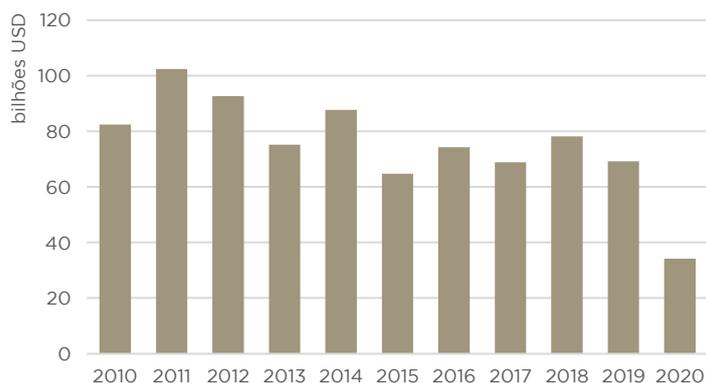
Em 2020, a combinação dólar alto e preços das *commodities* puxaram o IGP-M para cima, índice calculado a partir do custo de vida das famílias; o preços dos produtos do agronegócio, extração mineral e da indústria em geral; e a variação do custo na construção civil no setor de habitação. O IGP-M registra todas as etapas da produção. Já o IPCA é um índice menos volátil, pois leva em conta apenas os preços do comércio e dos serviços. Sendo assim, na nossa opinião, no longo prazo, acreditamos que o IPCA torna-se mais interessante para o reajuste de aluguéis.

PIB preços correntes - Taxa de crescimento



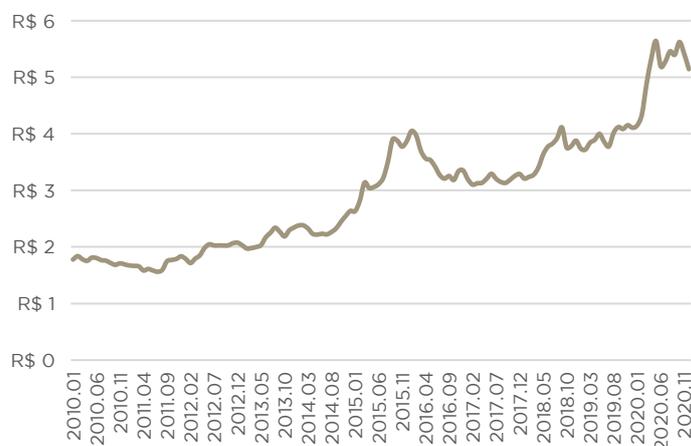
Fonte: IBGE

Investimento estrangeiro direto



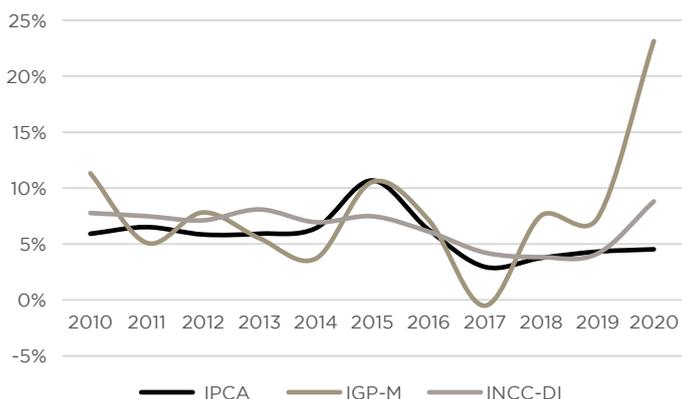
Fonte: Bacen

Dólar comercial - Taxa de câmbio



Fonte: Bacen

Inflação



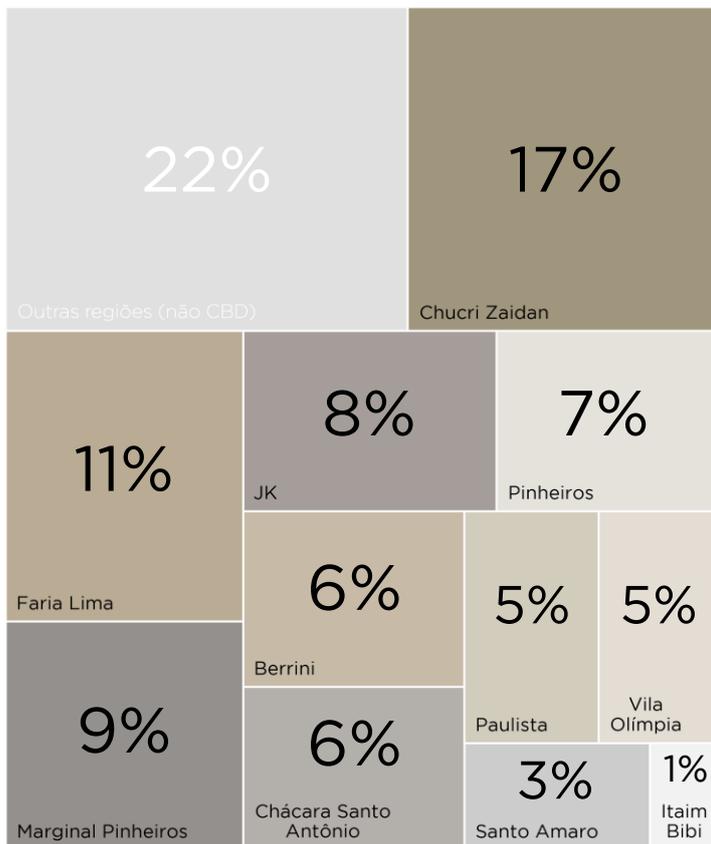
Fonte: FGV

Distribuição do estoque em São Paulo

Atualmente, 78% do estoque do mercado de alto padrão está nos CBDs - *central business districts* (regiões primárias), totalizando 3,172 milhões m².

Os outros 22%, ou 879 mil m², estão distribuídos entre Alphaville (51%), Barra Funda (21%), Centro (5%), Jabaquara (12%), Jardins (3%), Marginal Tietê (5%) e Moema (2%).

Estoque total de alto padrão: 4,051 milhões m²



Balço de 2020

	não CBD	CBD
Estoque total	879 mil m ²	3,172 milhões m ²
Números de edifícios	48	172
Novo estoque	21,2 mil m ²	83,3 mil m ²
Taxa de vacância	16,6%	19,3%
Absorção bruta	52,5 mil m ²	178,2 mil m ²
Absorção líquida	-1,4 mil m ²	-55,8 mil m ²
Preço médio (valor pedido em R\$/m ² /mês)	R\$ 60,88	R\$ 90,48

Fonte: Süla

Dentre as regiões não CBD, Alphaville foi a região com a maior área movimentada, com 41,9 mil m² de absorção bruta e -13,3 mil m² de absorção líquida. O valor pedido médio encerrou nessa região o menor valor dentre as sete regiões não CBD, com R\$ 53,36/m²/mês. A seguir, falaremos sobre as regiões CBD.



CBDs

	3º Tri 2020		4º Tri 2020
Estoque total	3,167 milhões m ²	↑	3,172 milhões m ²
Números de edifícios	171	↑	172
Novo estoque	78,0 mil m ²	↓	5,3 mil m ²
Taxa de vacância	18,4%	↑	19,3%
Absorção bruta	61,0 mil m ²	↓	21,4 mil m ²
Absorção líquida	-32,2 mil m ²	↑	-24,7 mil m ²
Preço médio (valor pedido em R\$/m ² /mês)	R\$ 90,80	↓	R\$ 90,48

Fonte: Siila

O estoque em CBDs corresponde, hoje, a 78,3% do mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo. CBDs, do inglês *Central Business Districts*, são as regiões primárias de escritórios, aquelas que são as mais demandadas pelas corporações.

Apenas um edifício foi entregue no trimestre: o SP Offices, classe A, que fica em Santo Amaro e adicionou 5.275 m² ao inventário de escritórios de alto padrão de São Paulo.

A taxa de vacância teve aumento de 0,9 p.p. em relação ao trimestre anterior, sendo consequência do novo estoque entregue e de mais um trimestre com absorção líquida negativa – o terceiro consecutivo, fato inédito neste mercado.

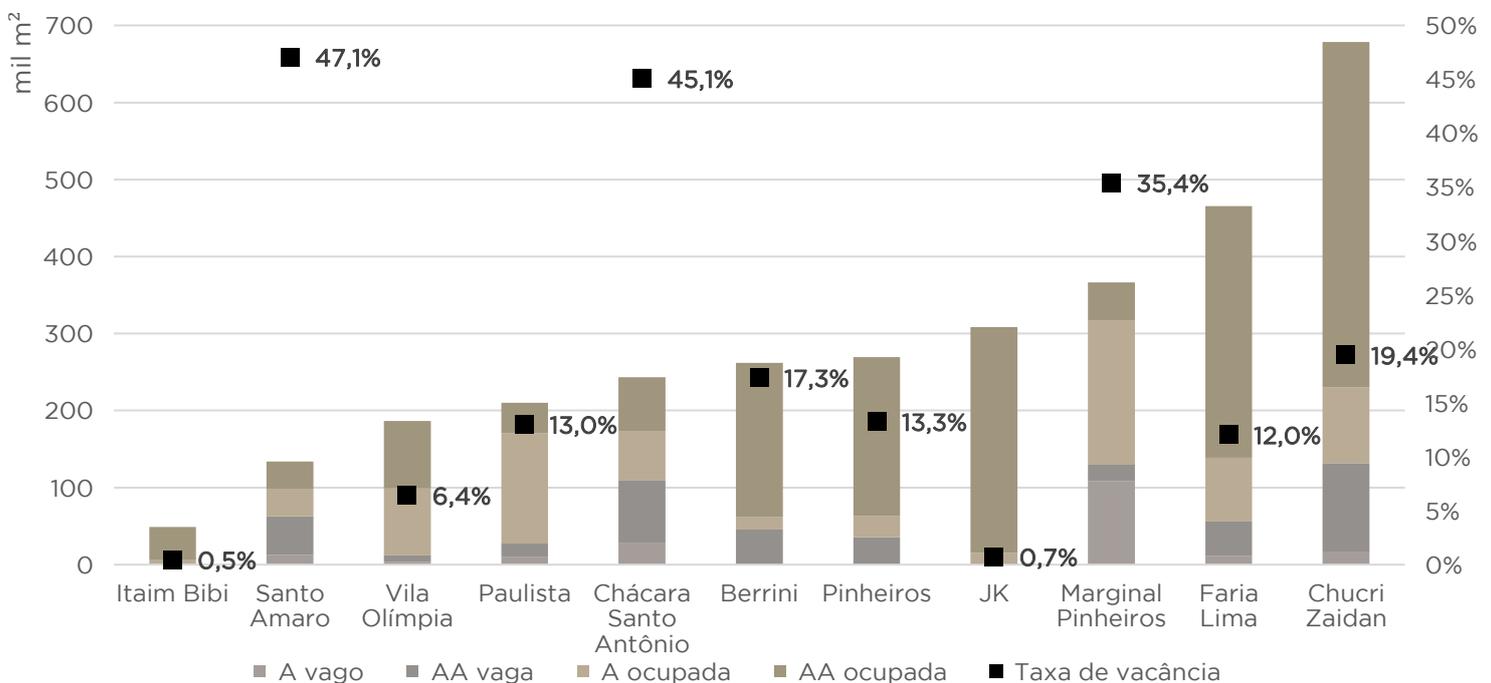
Apesar do saldo de devoluções ainda ser maior que o de novas ocupações, houve uma desaceleração no ritmo de devoluções no 4T2020, em relação ao período anterior.

O preço pedido médio manteve-se praticamente estável em relação ao 3T2020, mas reflete uma alta em relação ao primeiro semestre e a 2019, sendo reflexo do estoque de alta qualidade retornando ao mercado.

No trimestre, as regiões que sofreram com mais devoluções foram Chácara Santo Antônio e Chucru Zaidan. No entanto, todas as regiões apresentaram absorção líquida negativa, com exceção à Faria Lima e JK.

Santo Amaro (47,1%), Chácara Santo Antônio (45,1%) e Marginal Pinheiros (35,4%) são as regiões com as maiores taxas de vacância. No entanto, em termos absolutos, Chucru é a região com maior área vaga (132 mil m²), seguida por Marginal Pinheiros (130 mil m²) e Chácara Santo Antônio (110 mil m²). As três regiões concentram 61% da área vaga dos escritórios de alto padrão em CBD.

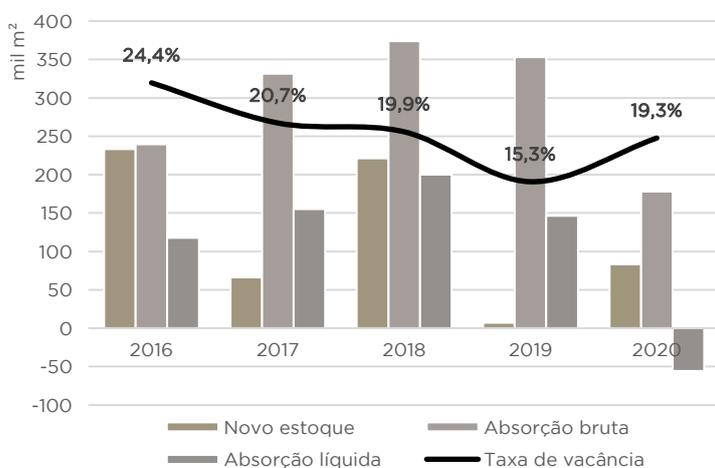
Distribuição do estoque e taxa de vacância por região - CBDs





A pandemia de Covid-19 inverteu a perspectiva otimista prevista para o mercado do escritórios de São Paulo em 2020. Apesar da desaceleração nas entregas de novo estoque, o volume de devoluções foi superior ao de novas locações. No entanto, dentro dos CBDs, regiões *prime* e ativos *prime* sofreram menos com devoluções de escritórios.

Evolução do mercado em CBDs



2020 chegou com uma ótima perspectiva para o mercado de escritórios de São Paulo. 2019 atingiu a menor taxa de vacância dos últimos anos e a tendência é que essa taxa atingisse um valor menor em 2020, como resultado do equilíbrio entre oferta e demanda de espaços. No entanto, com a pandemia da Covid-19 e as incertezas quanto ao rumo da economia, devoluções antecipadas e não-renovações aconteceram num ritmo incomum.

Neste cenário, em relação ao ano anterior, as regiões *prime* sofreram menos com o aumento da vacância do que as demais regiões, embora praticamente todas tenham tido aumento na taxa. Faria Lima (12,0%), Vila Olímpia (6,4%), JK (0,7%) e Itaim (0,5%), encerraram o ano com taxas de vacância ainda abaixo ou próximas da taxa de equilíbrio de mercado (cerca 12%). Paulista

(13,0%) e Pinheiros (13,3%) ficaram ligeiramente acima. Berrini e Pinheiros foram as regiões que sofreram a maior variação em suas taxas de vacância, com aumento de 10,9 p.p. e 9,8 p.p. respectivamente. Na média da cidade, a vacância atingiu os patamares de 2018.

Da mesma forma, ativos *prime* (AA e alguns A) em regiões *prime* foram os que menos sofreram com devoluções. As melhores localizações com os melhores edifícios conferem uma certa segurança aos investidores do mercado imobiliário.

Faria Lima (30 mil m²), JK (5 mil m²) e Paulista (1 mil m²) foram as únicas regiões que encerram o ano com a absorção líquidas positivas, indicando que ali novas locações representaram uma área total maior do que a das devoluções. Ao resultado da Faria Lima, podemos atribuir o relativo bom desempenho à entrega do Birmann 32 (49 mil m²), que aconteceu com mais da metade de sua área pré-locada.

A absorção bruta de 2020 (178 mil m²) representou metade do resultado de 2019 (353 mil m²) e atingiu o menor patamar dos últimos cinco anos.

A previsão é que o mercado volte a apresentar crescimento quando a vacina contra a Covid oferecer um maior alcance e a pandemia dê sinais de estar sob controle, para que as atividades possam ser retomadas com tranquilidade.

Maiores movimentações por empresa em 2020

Novas locações

Ocupante	Edifício	Região	Área ocupada
Facebook	B32 - Birmann 32	Faria Lima	21.416 m ²
WeWork	Birmann 29	Faria Lima	17.935 m ²
Coworking	Centenário	Berrini	5.688 m ²
InBrands	CENESP - Bloco A	Marginal	5.688 m ²
	CENESP - Bloco E	Pinheiros	5.610 m ²
Centauro	Birmann 21	Pinheiros	5.482 m ²
Itaú	BFC - Brazilian Financial Center	Paulista	4.299 m ²
Amazon	Complexo JK - Torre E	JK	4.260 m ²
ZUP Innovation	RM Square	Chucuri Zaidan	4.260 m ²
TIM Brasil	17007 Nações - Torre Sigma	Chácara Santo Antônio	4.017 m ²
Shopee	B32 - Birmann 32	Faria Lima	3.967 m ²
Red Hat	B32 - Birmann 32	Faria Lima	3.967 m ²

Em 2020, nos CBDs, as novas locações totalizaram 178,2 mil m² e as devoluções somaram 234 mil m², resultando em uma absorção líquida de 55,8 mil m² negativos. Este valor representa o pior resultado desde 2016, quando a taxa de vacância estava 5,1 p.p. acima da taxa de 2020, mas o saldo das movimentações resultou em 118 mil m² positivos.

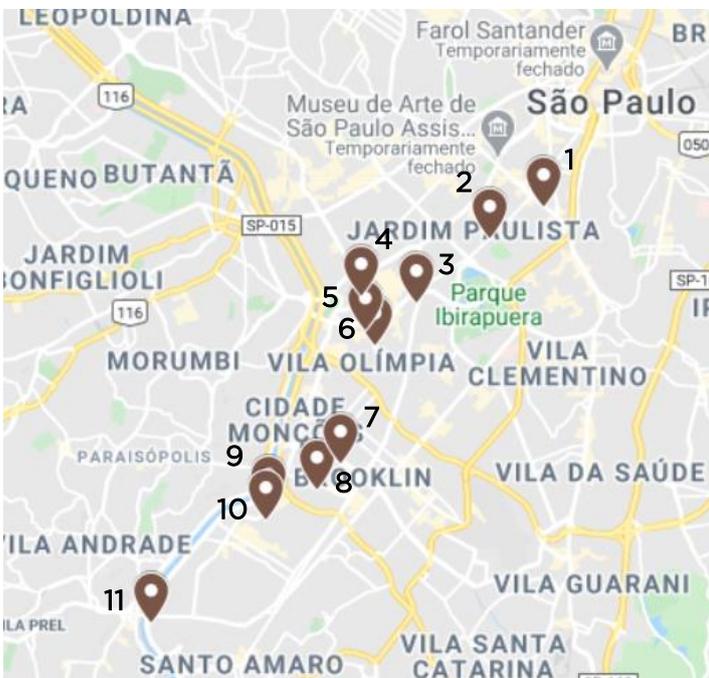
Os setores que mais absorveram área foram: Tecnologia da Informação (43 mil m²), Financeiro (28 mil m²), Varejo (19 mil m²) e *Coworking* (18 mil m²).

Devoluções

Ocupante	Edifício	Região	Área devolvida
Itaú	Faria Lima Financial Center	Faria Lima	-22.247 m ²
	ITM Centro Empresarial	Pinheiros	-11.389 m ²
Bulls Holding	CENU - Torre Norte	Berrini	-9.749 m ²
Nextel	Rochaverá Corporate Towers -	Chucuri Zaidan	-9.381 m ²
Telecomunicações	Crystal Tower	Chácara Santo Antônio	-6.835 m ²
LATAM Brasil	Espaço Empresarial Nações Unidas	Berrini	-5.796 m ²
Creditas	Berrini 500	Berrini	-5.048 m ²
	Thera Corporate	Chácara Santo Antônio	-1.192 m ²
Monsanto	CENU - Torre Norte	Berrini	-3.964 m ²
WeWork	São José - Birmann 23	Marginal	-5.688 m ²
Coworking	CENESP - Bloco G	Pinheiros	-5.688 m ²
CEF - Caixa Econômica Federal	CYK - Comendador Yerchanik Kissajikian	Paulista	-5.688 m ²
	Edifício Paulista	Marginal	-5.688 m ²
Marsh	CENESP - Bloco F	Pinheiros	-5.688 m ²
Mapfre Seguros	CENESP - Bloco C	Marginal	-5.688 m ²
		Pinheiros	

Os setores que mais devolveram área foram: Financeiro (55 mil m²), Seguros (23 mil m²), Tecnologia da Informação (18 mil m²) e Telecomunicações (18 mil m²). Vale destacar que embora Financeiro e Tecnologia da Informação figurem dos dois lados, as novas locações não foram feitas por locatários que devolveram áreas.

Principais transações de compra e venda em 2020



Fonte: JLL/Siila.

#	Imóvel	Região	Cap rate anual
1	Santa Catarina	Paulista	9,69%
2	Park Tower Brigadeiro - CBLA	Jardins	8,61%
3	Corporate Park	JK	7,00%
4	Faria Lima Financial Center	Faria Lima	7,25%
5	The One	Faria Lima	6,51%
6	Faria Lima 4440 - Acqua	Faria Lima	6,43%
7	RM Square	Chucuri Zaidan	6,88%
8	Edifício Morumbi (Ex-Cargill)	Chucuri Zaidan	8,98%
9	Morumbi Corporate - Diamond Tower	Chucuri Zaidan	6,09%
10	EZ Towers - Torre B	Chucuri Zaidan	6,10%
11	Birmann 20	Santo Amaro	10,44%

2020 foi um ano com bastante atividade no mercado de capitais. A busca por ativos rentáveis merece destaque, num cenário de gestoras de fundos imobiliários muito capitalizadas. As maiores transações do ano foram a aquisição de 42 mil m² da Torre B (edifício inteiro), da EZ Towers, por R\$ 996,4 milhões e de 32,9 mil m² da Diamond Tower (torre inteira), do Morumbi Corporate, por R\$ 810 milhões. Ambas as torres foram adquiridas pelo BTG Pactual.

Estoque total: soma das áreas locáveis de todos edifícios concluídos até o período em análise, em m². É a soma do estoque ocupado e do estoque vago, também é o mesmo que inventário. **Taxa de vacância:** resultado da divisão do estoque vago pelo estoque total. Representa o percentual vago de determinada região. **Novo estoque:** soma da área dos edifícios entregues no período analisado. Quando refere-se ao futuro, é a soma das áreas em construção previstas para serem entregues em determinado período. **Absorção bruta:** total de áreas localizadas no período. Representa as novas ocupações. **Absorção líquida:** saldo de áreas localizadas menos áreas devolvidas no período. Representa o aumento ou a diminuição real de espaços ocupados. **Preço médio:** valor médio das áreas disponíveis e ofertadas no mercado, dado em R\$/m²/mês. **Regiões que compõem o CBD de São Paulo:** Berrini, Chácara Santo Antônio, Chucuri Zaidan, Faria Lima, Itaim Bibi, JK, Marginal Pinheiros, Paulista, Pinheiros, Santo Amaro, Vila Olímpia. **Demais regiões:** Alphaville, Barra Funda, Centro, Jabaquara, Jardins, Marginal Tietê e Moema. **Edifícios classe AA:** lajes ≥ 1.200 m², pé-direito livre ≥ 2,70 m. **Edifícios classe A:** lajes ≥ 1.000 m², pé-direito livre ≥ 2,60 m. Características válidas para as classes AA e A: ar-condicionado central, sistema de gerenciamento predial, piso elevado, vagas de estacionamento ≤ 1:35 m². Crédito das imagens: Fábio Hanashiro, Sergio Souza e João Tzanno (Unsplash); Google Maps. Dados de mercado: Siila com análise matchpoint real estate. Elaboração: matchpoint real estate.

mpre.com.br

(11) 3834-2173

matchpoint real estate

@matchpoint_realestate