

São Paulo | 1T 2018

First Look – Escritórios de alto padrão

4 dos 7 edifícios entregues no trimestre já estão locados



Incubadoras de startups e coworkings são os ocupantes desses edifícios entregues.

Ocuparão nesses edifícios: Cubo Itaú no edifício Alameda Vicente Pinzon 54, o Habitat Bradesco (operado pela WeWork) no BSP Consolação e a WeWork no Grande Oficial e Evaristo Comolatti. O ocupante do edifício Icon Jardins ainda não foi divulgado. Esses 4 ocupantes estão em processo de mudança. Caso já estivessem operando, essas 4 ocupações levariam à vacância de 24,7%, 0,8 p.p. menor que a atual*.



Expansões das operações marcam as maiores ocupações do trimestre.

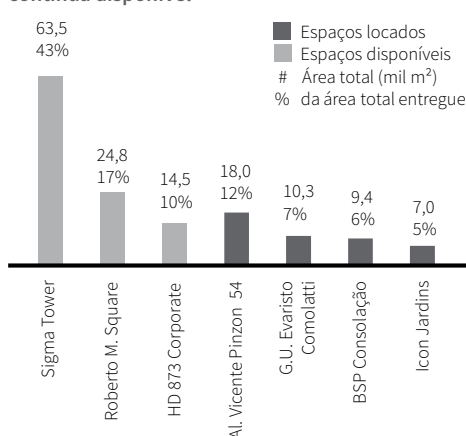
As 9 maiores ocupações no trimestre foram de empresas expandindo suas operações, entre elas, estão 99 Taxi, Universidade Cruzeiro do Sul, Digital House e Heineken. Mais de 40% da área ocupada no trimestre representa expansões. Marginal Central e Vila Olímpia foram as regiões mais relevantes.



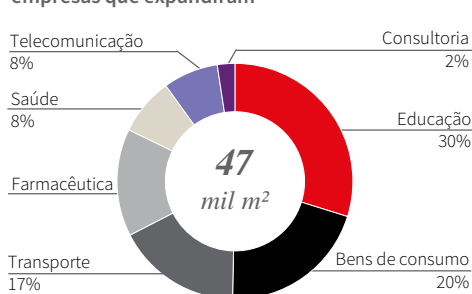
Quando a vacância da cidade começa a cair?

A expectativa de entregas de novos edifícios continua elevada ao longo de 2018. Dos 143 mil m² ainda previstos em 8 prédios, somente o Metro Office II está inteiramente locado. Porém o volume de entregas será menor em 2019, apenas 55 mil m², o que somado a um grande volume de movimentações que irão ocorrer ainda esse ano, impulsionarão o início da queda da vacância, prevista para 2019.

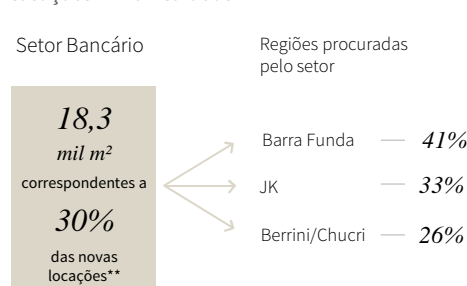
70% da área dos novos edifícios entregues continua disponível



2 segmentos representam 50% da área das empresas que expandiram



Sector bancário é o mais representativo nas novas locações** monitoradas



110 mil m²

Ocupados no trimestre

Marginal Central e Alphaville foram regiões que tiveram absorções acima do esperado no trimestre. Com respectivamente 12% e 11% do total ocupado, foram inferiores apenas à Vila Olímpia (13%) e à Berrini/Chucuri (18%).

147 mil m²

Entregues no 1T2018

7 edifícios foram entregues no trimestre, sendo que 78% da área entregue é em edifícios AA. A região Chácara Santo Antônio, com apenas um edifício, o Sigma Tower, concentra 43% da área entregue no trimestre, correspondente a 63,5 mil m².

25,5%

Taxa de vacância

A variação na taxa de +0,5 p.p. foi conduzida por 3 edifícios entregues totalmente vagos. Apesar da Berrini/Chucuri ter recebido 40 mil m² de área vaga em 2 desses edifícios, o elevado saldo nas ocupações do trimestre impediu o aumento da vacância da região.

R\$ 82/m²/mês

Preço pedido médio de locação

O preço sofreu um aumento de 0,2% no período. Esse crescimento, persistente há dois trimestres, é um leve indicio de uma recuperação. A Classe A teve o maior aumento, +0,6%, fechando o trimestre com R\$ 67. A Classe AA, com +0,2%, fechou em R\$ 92. As regiões nobres Faria Lima, Itaim e Vila Olímpia condicionaram o aumento dos preços na cidade.

*A WeWork locou todos os andares do edifício Evaristo Comolatti, exceto o 14º andar. Como esse andar não está disponível para locação, para o efeito das análises todo o edifício foi considerado sem disponibilidade. **Como novas locações entende-se os contratos de locação assinados, mas ainda sem a efetiva ocupação dos espaços, na maioria dos casos por obras necessárias antes da mudança.