

São Paulo | 4T 2018

First Look – Escritórios de alto padrão

Movimentações além das expectativas estabelecem recorde de crescimento da demanda em 2018



Crescimento recorde e queda na vacância são indícios da recuperação

A absorção líquida¹ acumulada em 2018 de 291 mil m² superou o recorde de 2015 (de 205 mil m²). Além disso, mesmo com o novo estoque de 305 mil m² (acima da média dos anos anteriores), a vacância apresentou uma queda de 2,6 pp em relação ao ano passado. As regiões JK e Vila Olímpia foram as que apresentaram as maiores quedas, respectivamente 16,1 pp e 13,1 pp.



Movimentações extramercado², novas operações e expansões são responsáveis por 31% das ocupações

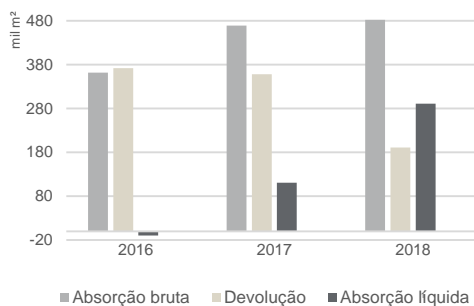
Apesar das incertezas políticas que marcaram o Brasil até a conclusão das eleições no final do mês de outubro, o mercado cresceu além das expectativas em 2018. A explicação para esse crescimento atípico está no volume de empresas que não ocupavam escritórios de alto padrão e passaram a ocupar esses espaços.



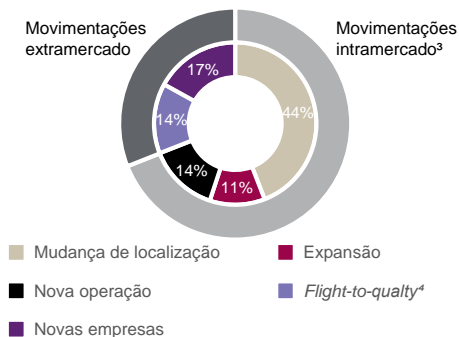
Após 6 anos, curva de preço e vacância sofrem inflexão mostrando início de aquecimento do mercado

Ainda que de apenas 1% em termos nominais, o aumento de preço em 2018 interrompe a sequência de quedas registrada desde 2012. O ano ainda fechou a vacância em 22,3%, a mais baixa desde 2014. Destaque foi para a região JK, que mesmo com um preço médio de 98 R\$/m²/mês (acima da média de São Paulo), foi o mercado em que a disponibilidade comercial mais caiu em 2018, ou seja, foi a região com mais área negociada da cidade. Para 2019 a tendência é de aprofundamento da queda da vacância e de aumento dos preços médios na cidade de São Paulo.

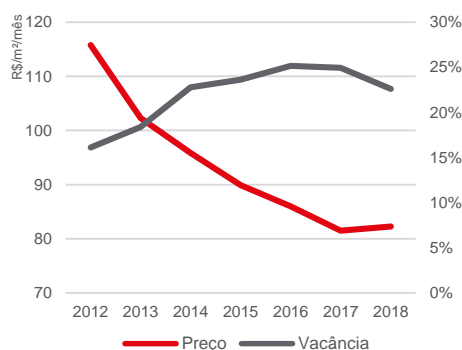
Redução pela metade das devoluções garantiu recorde de absorção líquida



Composição das ocupações de 2018



Vacância em queda e aumento do preço médio deverá permanecer em 2019



73 mil m²

Ocupados no trimestre

Apesar da queda de 60% em relação ao trimestre passado, a absorção bruta acumulada em 2018 foi de 482 mil m², sendo apenas inferior ao recorde de 582 mil m² aferido em 2015. Se somadas, as regiões Berrini/Chucuri, JK e Faria Lima foram responsáveis por 54% da metragem absorvida em 2018.

66,6 mil m²

Entregues no 4T2018

Três edifícios foram entregues no trimestre em três regiões distintas, sendo 31,8 mil m² em Alphaville, 22,4 mil m² no Jardins e 12,4 mil m² na Faria Lima.

22,3%

Taxa de vacância

Mesmo com novo estoque maior do que a média dos últimos anos, o indicador apresentou uma queda de 0,3 pp em relação ao trimestre passado e de 2,6 pp quando comparado ao ano de 2017. Essa queda é consequência sobretudo do recorde de crescimento da demanda em 2018.

R\$ 83/m²/mês

Preço pedido médio de locação

O preço no trimestre foi o maior registrado no ano. Após seis anos de constante queda, o indicador voltou a apresentar aumento.

¹Absorção líquida: aumento ou diminuição real de espaços ocupados entre períodos. ²Movimentações extramercado: locações e ocupações de empresas que anteriormente não ocupavam escritórios corporativos de alto padrão em São Paulo. ³Movimentações intramercado: novas locações e ocupações de empresas que anteriormente já ocupavam escritórios corporativos de alto padrão em São Paulo. ⁴Flight-to-quality: movimentações de empresas que deixaram de ocupar edifícios de padrão inferior para ocuparem edifícios de padrão mais elevado.
©2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Todos os direitos reservados. Reprodução permitida desde que citada a fonte.