

SÃO PAULO OFFICE

Indicadores Econômicos

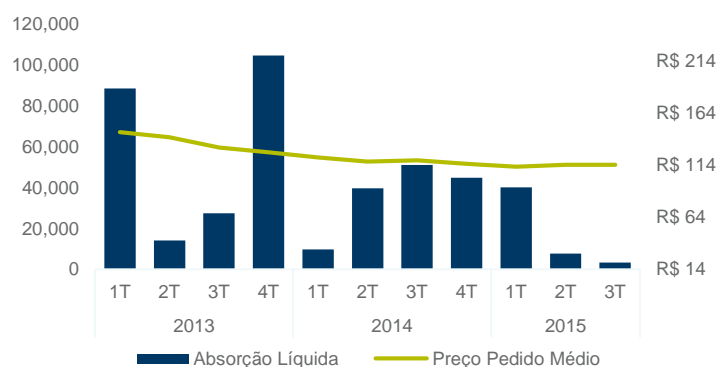
	3T 14	3T 15	Forecast 12 Meses
Produto Interno Bruto	-1,20%	-2,58%	▼
Inflação	6,5%	9,5%	▲
Desemprego	4,9%	7,5%	▲

Indicadores de Mercado

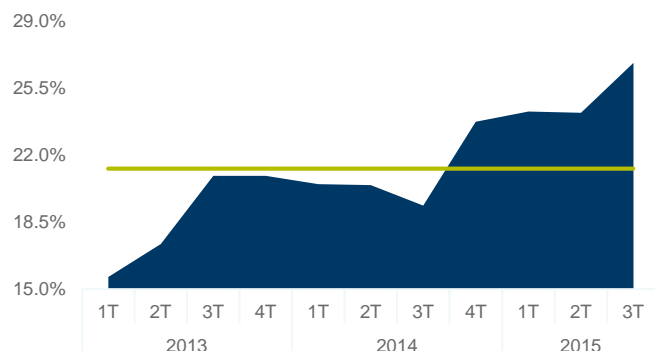
	3T 14	3T 15	Forecast 12 Meses
Vacância	19,3%	26,8%	▲
Absorção Líquida	50,9M	3,2K	▼
Em Construção	33k	151k	▲
Preço Pedido Médio	R\$118,6	R\$114,4	▼

Absorção Líquida/Preço Pedido

Médias



Vacância – Classe A



Economia

Este trimestre foi marcado pela instabilidade política e deterioração das expectativas da economia nacional. Os conflitos envolvendo o Planalto e a Câmara dos Deputados, a falta de resolução dos problemas fiscais do país e os decepcionantes indicadores de atividade no período culminaram no *downgrade* do Brasil pelas agências de risco Standard & Poor's e Fitch. A consequência imediata foi a saída de capital estrangeiro do Brasil, promovendo uma alta do dólar de aproximadamente 28% no período. A desvalorização poderia ser ainda maior, caso o Banco Central não promovesse os leilões de *swaps* que contiveram o desequilíbrio entre oferta e demanda pela moeda norte-americana. No mais, a recente reforma política parece ter dado ânimo ao mercado local, reduzindo sua volatilidade. Acreditamos, contudo, que ainda há um longo trabalho a ser realizado, tanto na seara econômica quanto política; a recuperação econômica deverá vir apenas no final de 2016.

Market Overview

A taxa de vacância de São Paulo classe A CBD continua a refletir o grande volume de novas entregas de alta qualidade. Hoje ela já atinge 26,8%, o que representa um aumento de 2.6 pp contra o trimestre anterior. Um exemplo deste movimento são as regiões da Berrini, Marginal Pinheiros, Faria Lima e Itaim, que inauguraram 187 mil m² durante os três primeiros trimestres de 2015. Para o quarto trimestre deste ano ainda são previstos mais 91 mil m² de lajes corporativas, divididos entre as regiões do Itaim e da Vila Olímpia. Deste modo, o mercado de São Paulo classe A CBD terá recebido 278.613 m² em novos edifícios no ano de 2015, aumentando em 11% o estoque de alto padrão da cidade.

O destaque de entregas no terceiro trimestre é o complexo W Torre Morumbi, com duas alas. Este edifício totaliza um incremento de 88 mil m² na região da Berrini, representando um crescimento de 20% no estoque da região versus o terceiro trimestre de 2014. Apesar de contar com algumas pré-locações, esse edifício ainda não foi ocupado e assim contribui para o aumento da taxa de vacância da região, atualmente em 34,3%, contra 26,2% no trimestre anterior.

Vale dizer, o aumento na taxa de vacância por submarket ficou concentrado nas regiões do Itaim, Berrini e Marginal Pinheiros, com 15,3%, 34,3% e 27,3% respectivamente. Chácara Santo Antônio se manteve estável, com uma variação de +0.1pp, enquanto as regiões da Paulista e Faria Lima apresentaram leve queda nesta taxa. A maior queda do indicador ficou a cargo da região da Vila Olímpia, que passou de 34% no 2T para 30,5% no 3T.

AS NOVAS ENTREGAS DE 2016 PROMETEM UM INCREMENTO DE 180 MIL m² NO ESTOQUE DE ALTO PADRÃO DE SP

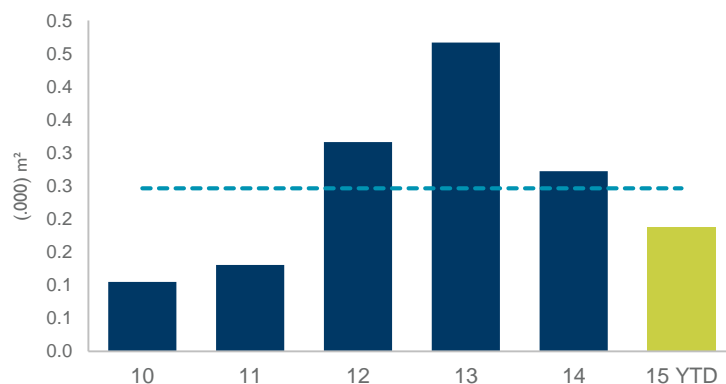
As absorções líquidas, por sua vez, desaceleraram: a média vista até o terceiro trimestre de 2015 (16 mil m²) foi significativamente menor que a média vista em 2014 (36 mil m²). No início de 2015, acreditávamos que novas entregas de alta qualidade fortaleceriam o movimento de *flight-to-quality*, compensando o momento de arrefecimento da economia. Contudo, com o agravamento das condições econômicas, absorções negativas já aparecem com alguma importância dentro do mercado Classe A de São Paulo, limitando o efeito positivo do *flight-to-quality*.

A despeito das altas taxas de vacância, o preço médio se manteve estável entre os trimestres, com uma pequena variação positiva de 0,8%. Em nossa visão, a absorção – mesmo que parcial - dos edifícios classe A lançados nos últimos anos tem aliviado o peso financeiro da vacância sobre os proprietários, que passaram a promover reajustes de preços cada vez menores em seus produtos. Entretanto, ainda esperamos um volume significativo de entregas nos próximos três anos (330 mil m²), o que deverá contribuir para manter os aluguéis nos patamares atuais ao menos no médio prazo.

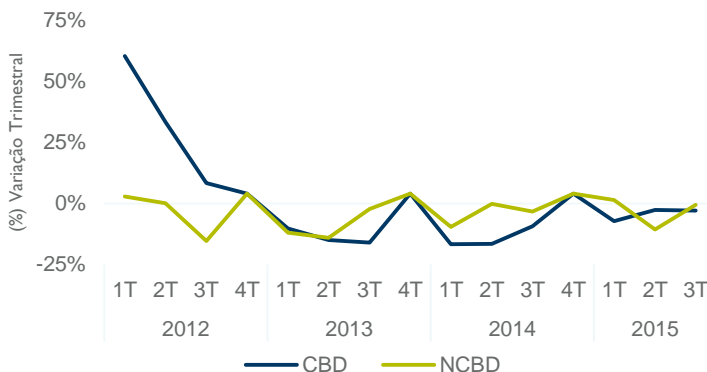
O preço pedido médio de São Paulo CBD classe A mais elevado esteve na Faria Lima, atingindo R\$160/m² durante o terceiro trimestre. Já a região da Chácara Santo Antônio, apresentou um preço pedido médio de R\$68/m² (uma queda de 1,5% contra o trimestre anterior). Todavia, a região com maior crescimento de preço pedido médio foi o Itaim, atingindo R\$121,3/m² durante o período.

Novo Estoque

O NOVO ESTOQUE PROJETADO É 13% SUPERIOR À MÉDIA HISTÓRICA



Tendência de Preço Pedido CLASSE A



Outlook

- Instabilidade político-econômica do Brasil refletiu em alta do dólar e fuga de capital estrangeiro
- O preço pedido médio se mostrou estável entre os trimestres, com uma tendência de pressão para os próximos doze meses.
- Novas entregas somam 278 mil m² até o final do ano, condizente com o número apresentado em 2014 (272 mil m²).

MARKETBEAT

Office Snapshot 3T 2015

São Paulo



SUBMARKET	PRÉDIOS	ESTOQUE (.000)	ESPAÇO DISPONÍVEL (.000)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA - 3T	ABSORÇÃO LÍQUIDA (YTD)	EM CONSTRUÇÃO*	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE A)
Berrini	30	875	301	34,3%	-7,122	26.409	136.048	R\$97,31	R\$103,41
Vila Olímpia	20	417	127	30,5%	11.381	27.571	73.508	R\$107,90	R\$125,06
Faria Lima	27	478	95	19,9%	4.936	-11.146	38.680	R\$134,57	R\$160,50
Marginal Pinheiros	24	437	119	27,3%	-8.392	-9.933	90.000	R\$77,06	R\$91,50
Paulista	12	252	41	16,5%	3.471	1.492	26.680	R\$96,88	R\$121,06
Itaim	9	167	25	15,3%	-935	1.309	14.212	R\$87,15	R\$121,35
Chácara Santo Antônio	5	54	9	16,5%	-	15.290	-	R\$65,56	R\$68,04
TOTAL CLASSE A CBD									
Class A	127	2.683	720	26,8%	3.278	50.992	409.797	R\$96,30	R\$114,47

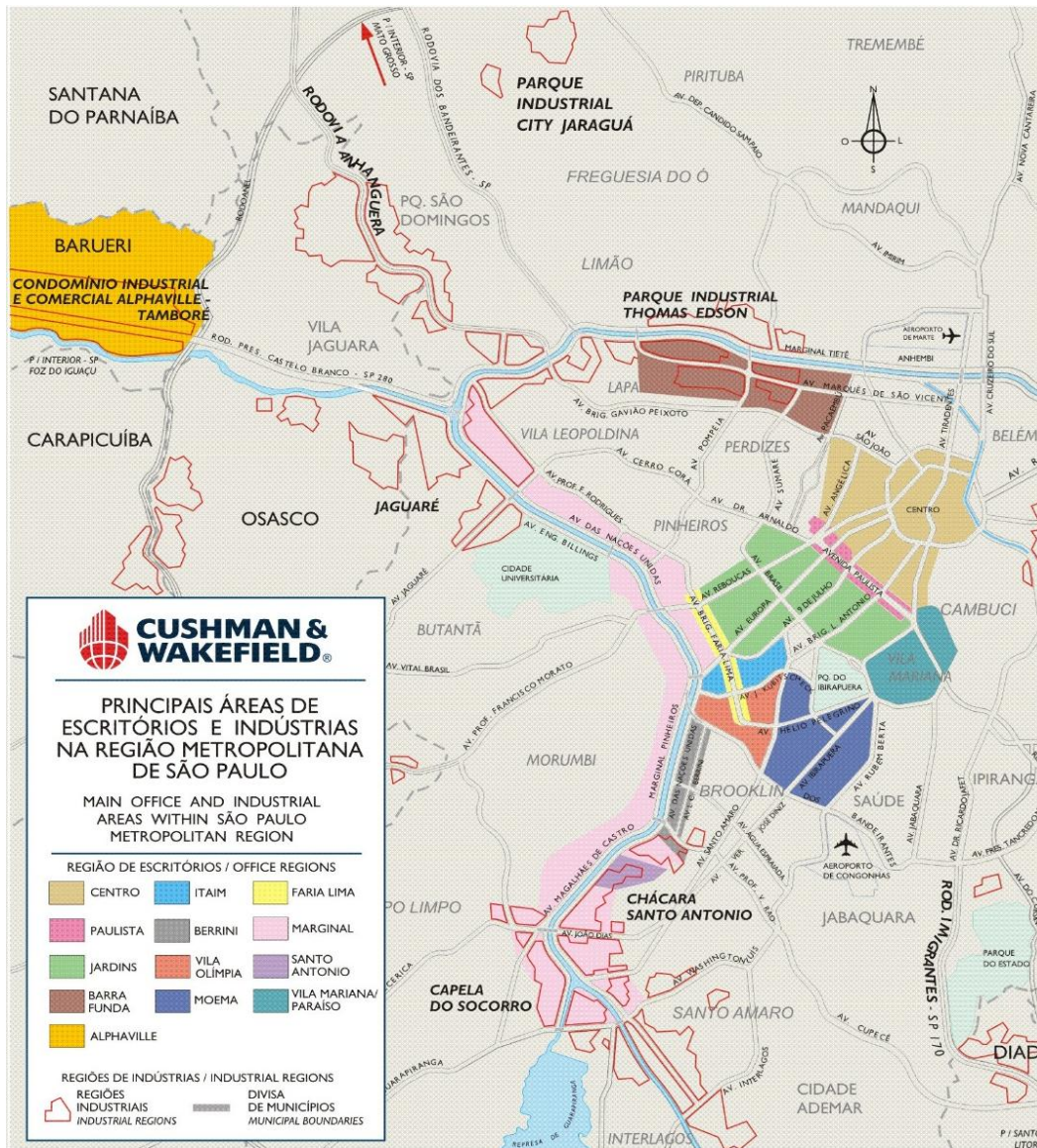
*Consideramos "Em Construção" empreendimentos com previsão de entrega até o 4ºT 2017

Principais Transações 3T 2015

EDIFÍCIO	M²	INQUILINO	TIPO DE TRANSAÇÃO	SUBMARKET
Thera Corporate	4,200	Kimberly Clark	Locação	Berrini
Faria Lima 4440 - Acqua	1.183	Munich Re Brazil	Locação	Faria Lima
Ez Towers – Torre A	1.865	Mobile	Locação	Berrini
Eldorado Business Tower	1.766	Click	Locação	Marginal Pinheiros

OFFICE SUBMARKETS

SÃO PAULO/BRASIL



About Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield is a global leader in commercial real estate services, helping clients transform the way people work, shop, and live. The firm's 43,000 employees in more than 60 countries provide deep local and global insights that create significant value for occupiers and investors around the world. Cushman & Wakefield is among the largest commercial real estate services firms in the world with revenues of \$5 billion across core services of agency leasing, asset services, capital markets, facilities services (branded C&W Services), global occupier services, investment management (branded DTZ Investors), tenant representation and valuations & advisory. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @Cushwake on Twitter.

Gustavo Garcia

Manager, South America
Market Research & Business Intelligence
Praça Professor José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo – SP – CEP: 04571-100 - Brasil
Tel: + 55 11 3513-6783
gustavo.garcia@sa.cushwake.com