

Mercado Imobiliário -SP

Osório Accioly Gatto



Mercado imobiliário São Paulo

- ▶ Galpões logísticos
- ▶ Escritórios corporativos

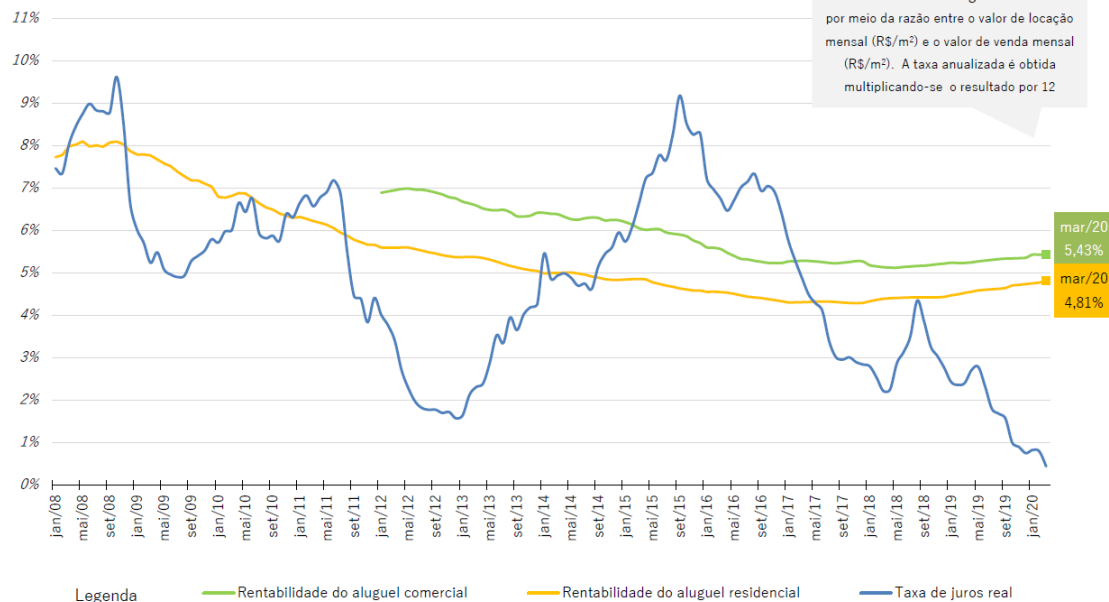


Mercado imobiliário São Paulo

EVOLUÇÃO DA RENTABILIDADE DO ALUGUEL

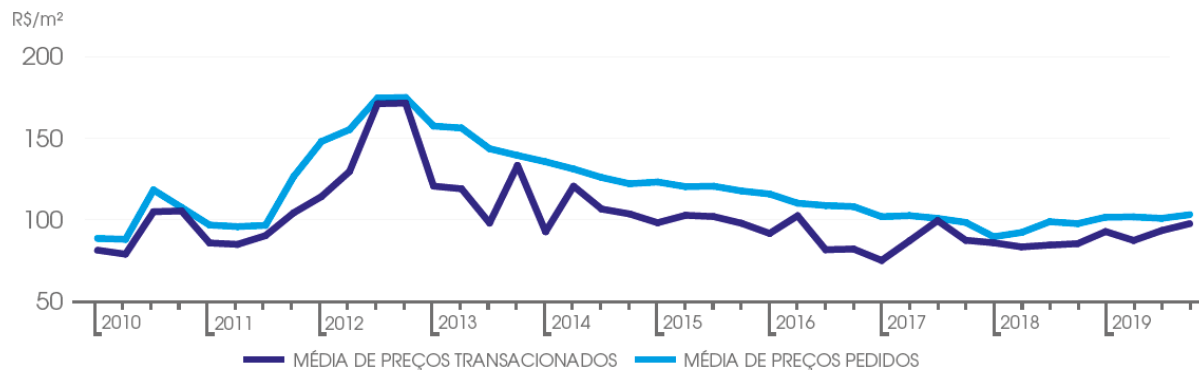
fipe ZAP

Evolução histórica da **taxa de rentabilidade do aluguel comercial anualizada** (em % a.a.)

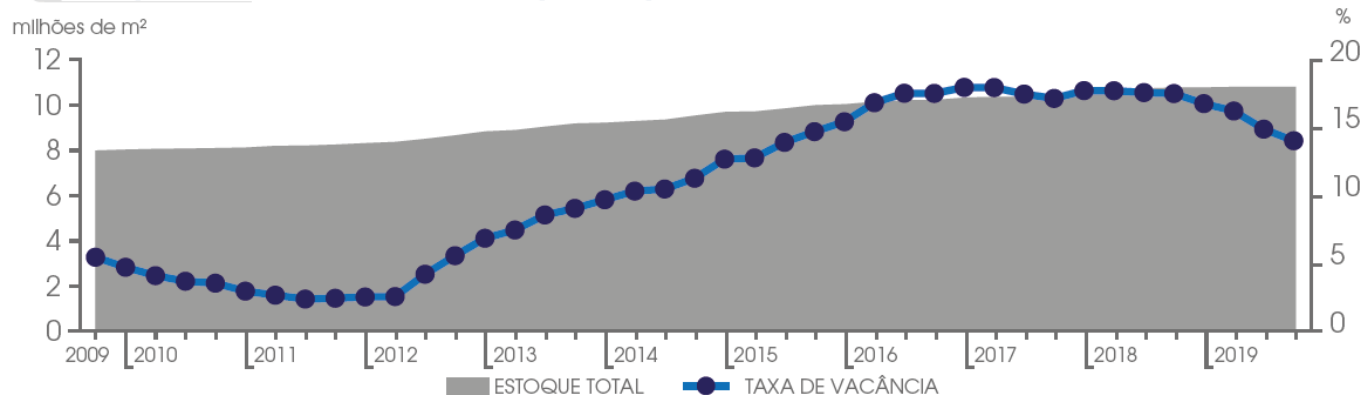


Escritórios corporativos - pré-pandemia

⊗ **Médias de preços pedidos e transacionados - corporate classe A - R\$/m²/mês**



⊗ **Estoque total e taxa de vacância* corporate - por trimestre**



Escritórios corporativos

- ▶ Taxas de vacâncias entre 18 e 20% -

FECHAMENTO 3º trimestre de 2020

Corporate - Classe A - São Paulo

	2 Tri 2020		3 Tri 2020
Número de edifícios	246	↑	247
Estoque total	4,031 milhões m ²	↑	4,081 milhões m ²
Estoque ocupado	3,480 milhões m ²	↓	3,425 milhões m ²
Estoque disponível	551 mil m ²	↑	656 mil m ²
Taxa de vacância	13,67%	↓	16,08%

Prévia para o final de 2020

195,9 mil m ²	71,9 mil m ²	21,6%
Novo estoque projetado para 2020	Devoluções anunciadas	Taxa de vacância prévia*

*Taxa de vacância ao final do ano considerando o novo estoque projetado e devoluções anunciadas, sem estimativa de absorções positivas e negativas.

Os dados referentes ao final do ano são **prévias** do resultado da pesquisa feita até o dia 19/10/2020 e sofrerão atualizações conforme a pesquisa avança e novas movimentações aconteçam.

Status da atualização dos dados do 3º trimestre

100%

Cushman fechou outubro uma vacância de 19,5%

JLL - fechamento terceiro trimestre com 17,2%

EDIFÍCIOS COM DEVOLUÇÕES / LOCAÇÕES



2Q19	3Q19	2Q20	3Q20
142 devoluções	131 devoluções	189 devoluções	225 devoluções
196 locações	215 locações	65 locações	90 locações

Escritórios corporativos

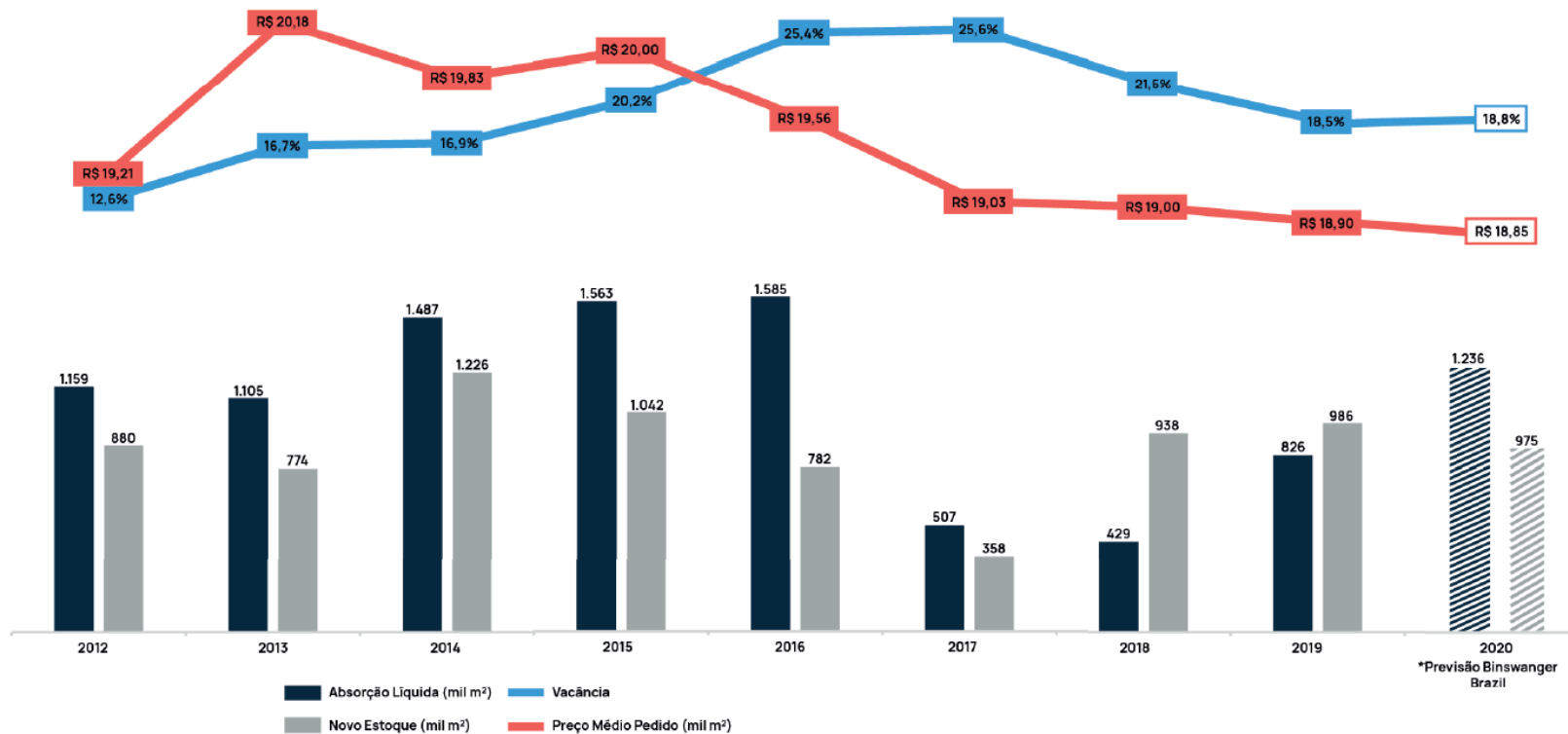
Vacância – 20% tendências 2021

o resultado só não é pior, ultrapassando os 25% de disponibilidade devido a postergação de entrega de novos empreendimentos

Muitas empresas não devem voltar com carga total de ocupação mantendo muitas atividades em Home office – grandes corporações e instituições financeiras com grande parcela de trabalho remoto

Grandes escritórios de Advocacia estão repensando suas ocupações

Condomínios logísticos - pré-pandemia



Condomínios Logísticos

Segundo Buidilng

ANÁLISE DE PREÇO - BRASIL



JLL - fechamento terceiro trimestre com 16,6% e valores médios de R\$ 18,8/mês

Pré-pandemia

R\$ 16,82

média transacionada

12%

desconto

Na pandemia

R\$ 19,07

média transacionada

13%

desconto

100

transações

A análise é que, por mais que o preço tenha subido na média transacionada, é porque a amostra de transações são de imóveis mais caros, mas poucos casos conseguiram repassar preço.