

Variação Anual Projeção 12 meses

22,51%
Taxa de Vacância



21,8 Mil
Absorção Líquida (m²)



R\$ 103,19
Preço Pedido (R\$/m²)



(CBD Classes A e A+)

INDICADORES ECONÔMICOS

Variação Anual Projeção 12 meses

1,9%
PIB 2023 T1 – Variação trimestral



8,8%
Taxa de Desemprego (2023T1)



3,9%
IPCA (12 meses)



Fonte: LCA

CENÁRIO ECONÔMICO

Na esfera do comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio de abril de 2023 mostram discreta variação positiva de 0,1% em relação a março no volume de vendas do varejo na série com ajuste sazonal. O volume de serviços recuou 1,6% em abril frente ao mês anterior, ficando 10,5% acima do nível pré pandemia, conforme a Pesquisa Mensal de Serviços. Acerca da indústria, a Pesquisa Industrial Mensal aponta queda de 0,6% na comparação mensal da Produção Física de abril. Em relação à taxa de desemprego, a última Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios (PNAD) registrou, para o trimestre móvel encerrado em abril de 2023, taxa de 8,5%, pequeno aumento de 0,1 p.p. em relação ao trimestre anterior e recuo de 2,0 p.p. na comparação anual. Acerca da inflação, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) encerrou maio em 0,23%. Por fim, o PIB avançou 1,9% no primeiro trimestre de 2023 em relação ao trimestre anterior.

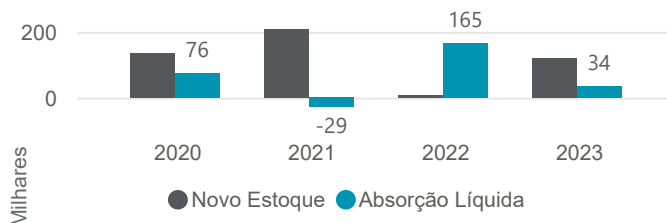
DEMANDA

No segundo trimestre de 2023, o mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD de São Paulo registrou total de 21.756 m² líquidos absorvidos, resultado 72% maior que o do trimestre anterior (12.648 m²). As influências positivas foram: Marginal Pinheiros (8.804 m²), Chucri Zaidan (8.115 m²), Paulista (6.207 m²), Berrini (5.432m²) e Pinheiros (470 m²). Em contrapartida, como contribuições negativas: Santo Amaro (-5.079 m²), JK (-820 m²), Faria Lima (-574 m²), Itaim (-485 m²) e Vila Olímpia (-314 m²). Por fim, ao final trimestre foram locados 26.244 m², que serão ocupados nos próximos meses, e foram devolvidos 29.286 m², concentrados, sobretudo, na Chucri Zaidan (13.942 m²) e em Santo Amaro (5.079 m²).

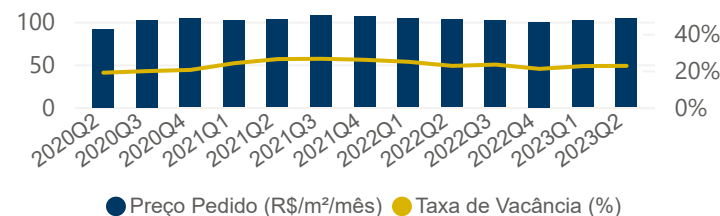
PREÇOS

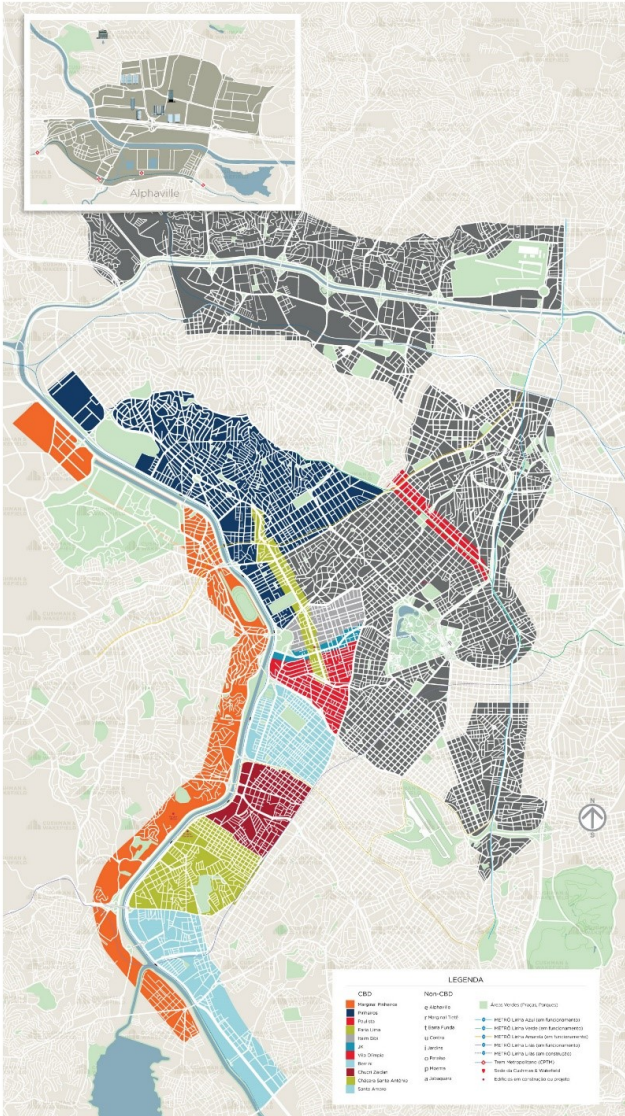
A média do preço pedido foi de R\$ 103,19/m², acréscimo de 1,63% em relação ao primeiro trimestre de 2023. A principais altas ocorreram nas regiões da Chácara Santo Antônio (R\$89,16/m²), com aumento de 46,16% no preço pedido – efeito da entrega do “Complexo LUNA - Torre Nova” – Paulista (R\$130,77/m²) e Pinheiros (R\$134,59/m²), com aumentos de 4,59% e 3,05%, respectivamente.

ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+





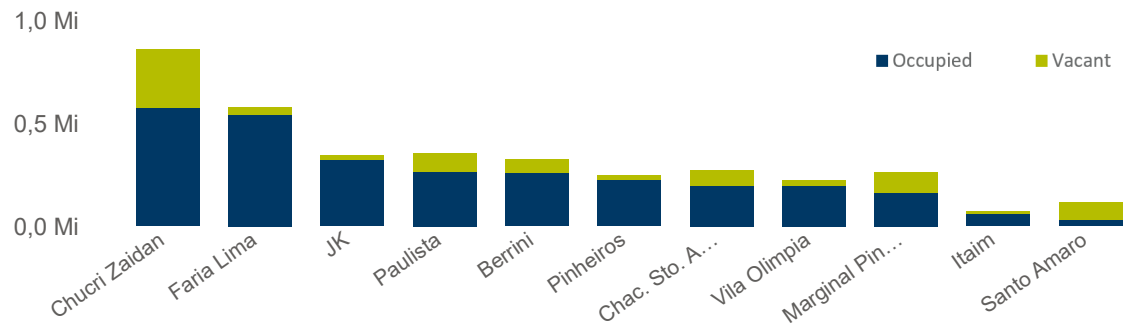
Panorama

A absorção líquida no trimestre foi de 21.756 m², elevação considerável em relação ao período anterior, o que reflete o aquecimento do mercado de escritórios de alta padrão em São Paulo e a resiliência do mercado de trabalho até o momento. A taxa de vacância foi de 22,51 % no segundo trimestre, ficando apenas 0,12 p.p. acima da taxa do período anterior (22,39%), demonstrando estabilidade. As regiões com maiores taxas de vacância são Santo Amaro (74,69%), Marginal Pinheiros (38,07%) e Chucru Zaidan (33,17%). As regiões da JK (5,82%), Faria Lima (6,40%) e Pinheiros (9,38 %) seguem com as menores taxas.

Pipeline

Durante o segundo trimestre de 2023 foram entregues 33.556 m² entregues em sua totalidade na região da Chácara Santo Antônio, provenientes do “Complexo LUNA - Torre Nova”.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES

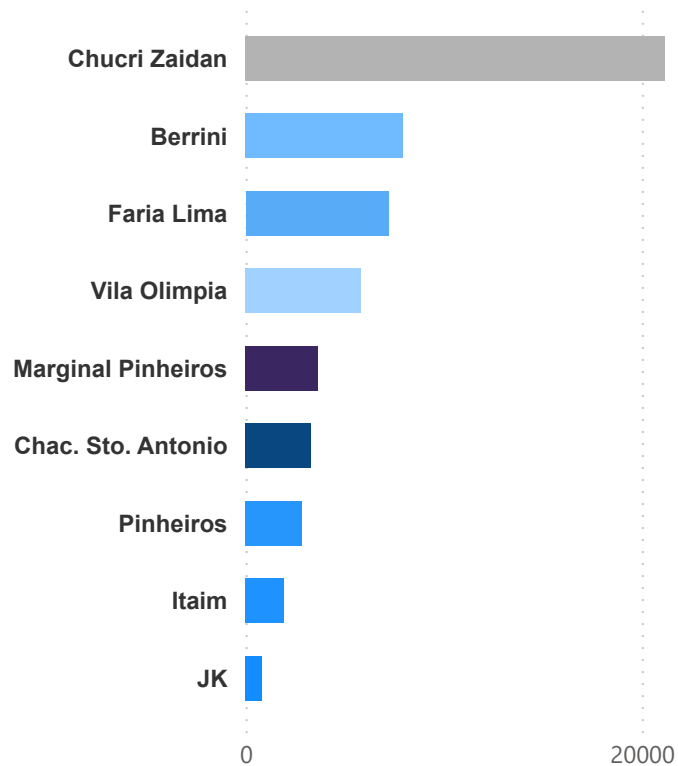


REGIÕES

- Marginal Pinheiros
- Pinheiros
- Paulista
- Faria Lima
- Itaim Bibi
- JK
- Vila Olímpia
- Berrini
- Chucru Zaidan
- Chác. Sto Antônio
- Santo Amaro

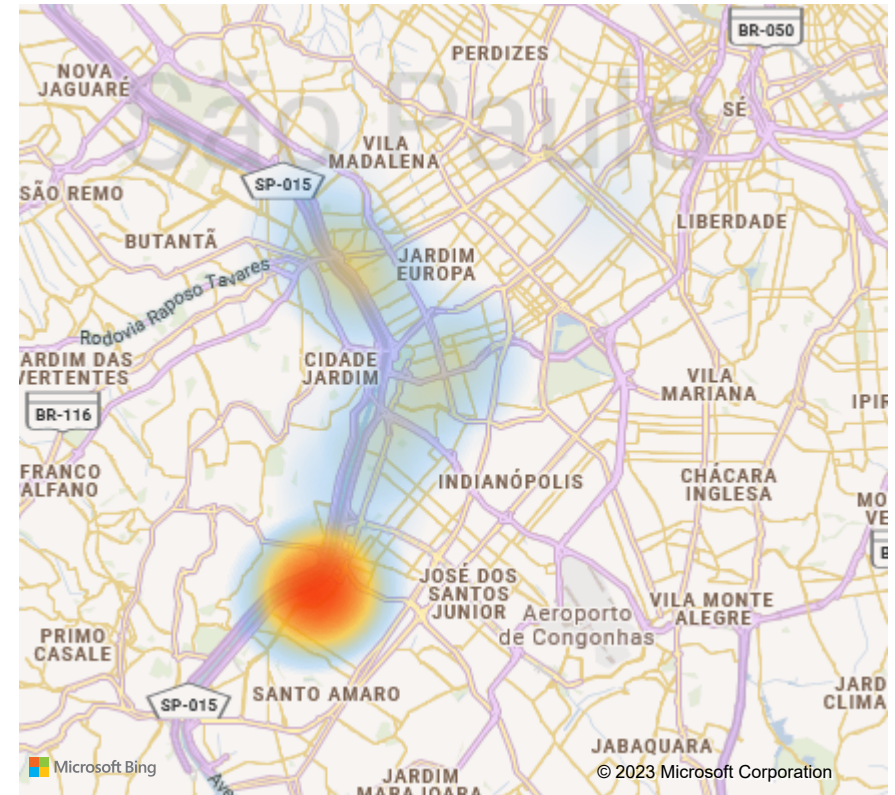
*A taxa de vacância é calculada e estabelecida pela Cushman & Wakefield, que leva em consideração a ocupação efetiva, resultando em vacância física de 22,51%. Contudo, a taxa de vacância comercial é considerada pelas locações em São Paulo CBD classes A e A+, fechando o segundo trimestre de 2023 em 21,48%.

Locações para Ocupar - 2023T2



São Paulo acumula 54.736 m² a serem ocupados nos próximos meses. A região com maior área locada é Chucri Zaidan, 21.158 m², seguida por Berrini (7.948 m²), Faria Lima (7.210 m²), Vila Olímpia (5.825 m²), Marginal Pinheiros (3.671 m²), Chácara Santo Antônio (3.309 m²), Pinheiros (2.840 m²), Itaim (1.955 m²), JK (820 m²).

Mapa de Calor - 2023T2



O mapa de calor mostra a área total transacionada no segundo trimestre de 2023 por região. Chucri Zaidan continua recebendo o maior número de locações, 13.383 m² no trimestre, seguida por Pinheiros com 3.854 m² e Berrini com 3.346 m² locados. Os demais mercados (Marginal Pinheiros, Itaim, JK e Paulista) totalizaram 5.661 m².

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

REGIÃO	NÚMERO DE PRÉDIOS	ESTOQUE (M²)	ÁREA DISPONÍVEL (M²)	TAXA DE VACÂNCIA (%)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (M²)	ABSORÇÃO BRUTA (M²)	ÁREA LOCADA (M²)	EM CONSTRUÇÃO (M²)	PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES)	PREÇO PEDIDO (CLASSE A E A+)
Berrini	11	324.116	64.173	19,8%	5.432	6.184	3.346	0	R\$ 75,47	R\$ 92,96
Chac. Sto. Antonio	19	271.167	76.242	28,1%	0	0	0	0	R\$ 69,81	R\$ 89,16
Chucri Zaidan	30	857.301	284.397	33,2%	8.115	18.048	13.383	40.857	R\$ 93,73	R\$ 100,47
Faria Lima	30	577.369	36.928	6,4%	-574	1.394	0	15.000	R\$ 145,98	R\$ 191,45
Itaim	4	71.261	13.234	18,6%	-485	0	1.955	30.000	R\$ 137,60	R\$ 273,95
JK	12	344.920	20.087	5,8%	-820	0	820	0	R\$ 162,52	R\$ 193,87
Marginal Pinheiros	22	260.738	99.253	38,1%	8.804	8.976	2.552	14.777	R\$ 66,83	R\$ 92,05
Paulista	21	354.091	90.986	25,7%	6.207	9.085	334	0	R\$ 84,89	R\$ 130,77
Pinheiros	19	249.206	23.376	9,4%	470	1.014	3.854	0	R\$ 87,30	R\$ 134,59
Santo Amaro	8	114.455	85.492	74,7%	-5.079	0	0	0	R\$ 34,73	R\$ 32,32
Vila Olímpia	16	220.734	26.253	11,9%	-314	986	0	8.400	R\$ 80,44	R\$ 116,78
São Paulo CBD AA+	192	3.645.358	820.422	22,5%	21.756	45.687	26.244	109.034	R\$ 83,45	R\$ 103,19

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T2 2023

EMPREENHIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Parque da Cidade Corporate - Torre Jequitibá	Chucri Zaidan	Globant	2.523
Parque da Cidade Corporate - Torre B3	Chucri Zaidan	Concremat	2.243
Thera Corporate	Berrini	G4 Educação	2.129
Infinity Tower	Itaim	Eletromídia Publicidade	1.955

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES T2 2023

EMPREENHIMENTO	MAJOR MARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (M²)	PREÇO(R\$/M²)
Itaim Center	JK - São Paulo	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. / Diálogo Engenharia	6.524	13.795,22
Brascan Century Plaza - Corporate	Itaim	FII BM Brascan Lajes Corporativas / -	727	12.403,10
Brasilinterpart	Berrini	CSHG Real Estate FII / Plannem Engenharia	727	6.326,15

LUIS FERNANDO DEAK

Head of Market Research & Business Intelligence

South America

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence

South America

research.brazil@cushwake.com

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é líder global em serviços imobiliários corporativos que oferece valor excepcional para ocupantes e proprietários. É uma das maiores empresas do setor no mundo, com aproximadamente 52.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2022, seu faturamento foi de US\$10,1 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como o gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Saiba mais em www.cushmanwakefield.com.br ou siga @CushWake no twitter. ©2023 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e são apresentadas sem qualquer garantia ou representação às suas precisões.

cushmanwakefield.com