

Variação Anual    Projeção 12 meses

**22,41%**  
Taxa de Vacância



**12,8 Mil**  
Absorção Líquida (m²)



**R\$ 101,66**  
Preço Pedido (R\$/m²)



(CBD Classes A e A+)

### CENÁRIO ECONÔMICO

Na esfera do comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio de dezembro de 2022 mostram queda de 2,6% em relação ao mês anterior no volume de vendas do varejo na série com ajuste sazonal. Em relação à taxa de desemprego, a última Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios (PNAD) registrou, para o trimestre móvel encerrado em fevereiro de 2023, taxa de 8,6%, avanço de 0,5 p.p. em relação ao trimestre anterior e recuo de 2,6 p.p. na comparação anual. Acerca da inflação, após variação mensal de 0,53% em janeiro, o IPCA encerrou fevereiro com avanço de 0,84%. Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 5,60%, e no ano de 1,37%. O INCC - M (Índice Nacional de Custo da Construção - M) avançou 0,18% em março e acumula alta de 0,70% no ano e de 8,17% em 12 meses. Por fim, PIB avançou 2,9% em 2022, e recuou 0,2% na comparação trimestral.

### DEMANDA

Após encerrar 2022 com valor líquido absorvido de 164.602 m², o mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD de São Paulo registrou no primeiro trimestre de 2023, 12.815 m², sendo Chucri Zaidan (10.131 m²) e Berrini (7.381 m²) as principais regiões responsáveis por esse resultado. Em contrapartida, Itaim recebeu forte saída (-10.599 m²) de uma única empresa do setor de tecnologia. O trimestre atual foi marcado por 64.372 m² locados dos quais deverão ser ocupados nos próximos trimestres e assim, levando à redução na taxa de vacância da cidade.

### INDICADORES ECONÔMICOS

Variação Anual    Projeção 12 meses

**-0,2%**

PIB 2022 T4 – Variação trimestral



**7,9%**

Taxa de Desemprego (2022T4)



**5,6%**

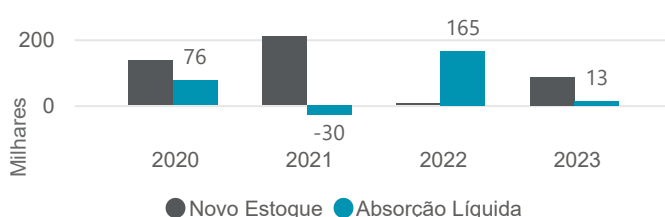
IPCA (12 meses)



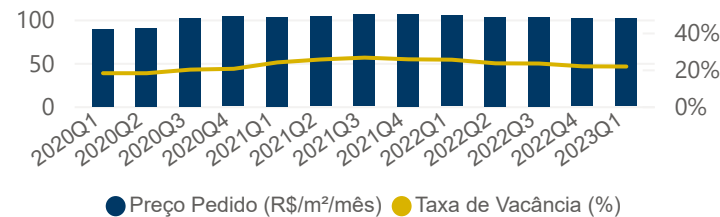
### PREÇOS

O preço pedido aumentou 2,26% em relação ao trimestre anterior, encerrando em R\$ 101,66 m²/mês. Muito se deve à saída do Itaim em que possui preço pedido elevado (R\$ 283,15 m²/mês) e acima da média do mercado. A região por sua vez sofreu aumento de 3,33% em comparação ao período anterior e configura-se como o maior preço pedido do mercado. Santo Amaro por sua vez, possui o valor mais baixo entre todas as regiões, encerrando o trimestre em R\$ 32,79 m²/mês.

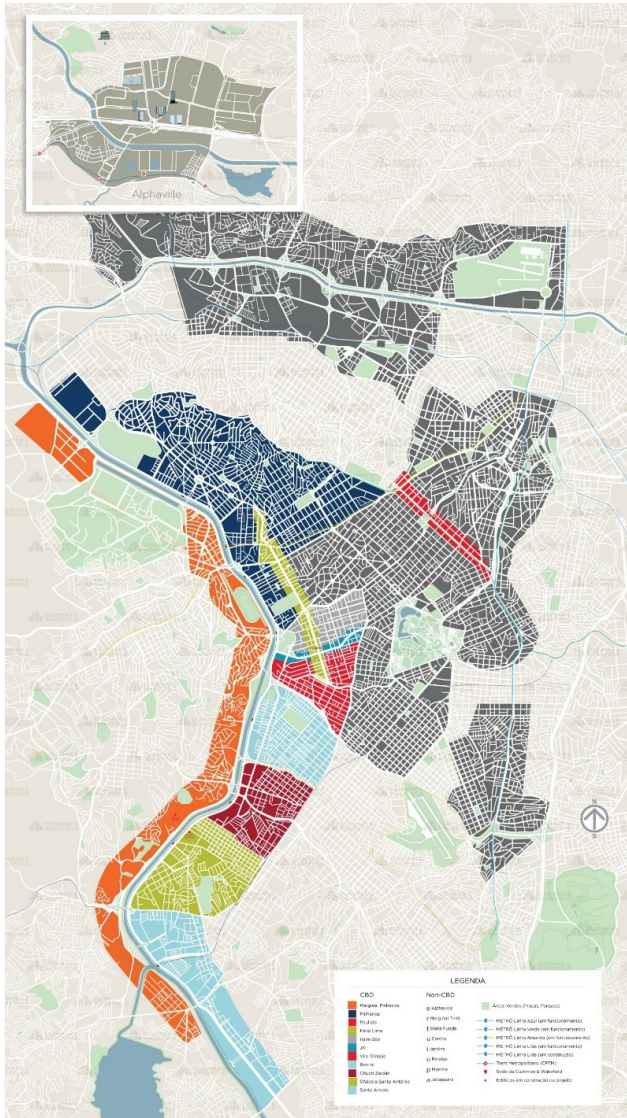
### ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



### VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+



Fonte: LCA



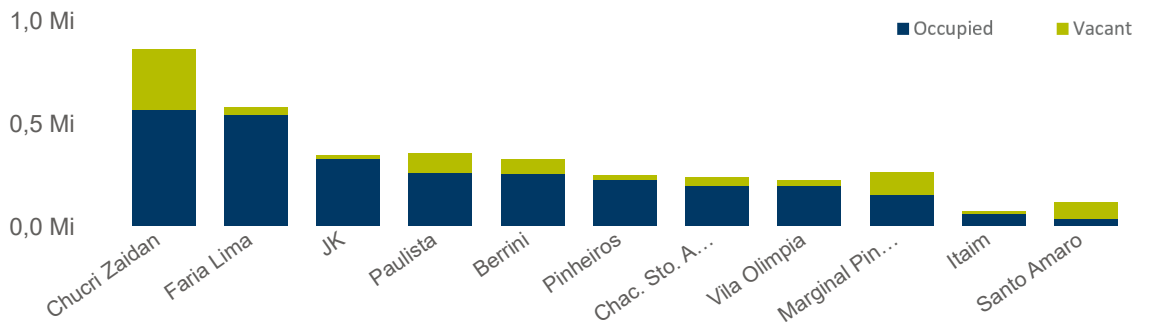
## Panorama

A absorção líquida observada no último trimestre (12.815 m<sup>2</sup>) demonstra que o mercado continua ativo, recebendo inclusive 85.694 m<sup>2</sup> de novos empreendimentos, determinante da alta na vacância, e demonstrando a confiança do mercado. A vacância atingiu 22,41% devido às novas entregas advindas da Paulista, Chucr Zaidan e Marginal Pinheiros. Outro fator que levou ao aumento na taxa foi a saída observada no Itaim, elevando para 14,87% a área vaga da região.

## Pipeline

O primeiro trimestre de 2023 registrou 85.694 m<sup>2</sup> entregues divididos entre Paulista (46.231 m<sup>2</sup> do Passeio Paulista), Chucr Zaidan (20.345 m<sup>2</sup> do O Parque - Torre Orvalho) e Marginal Pinheiros (19.118 m<sup>2</sup> de quatro torres do América Business Park).

## COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES



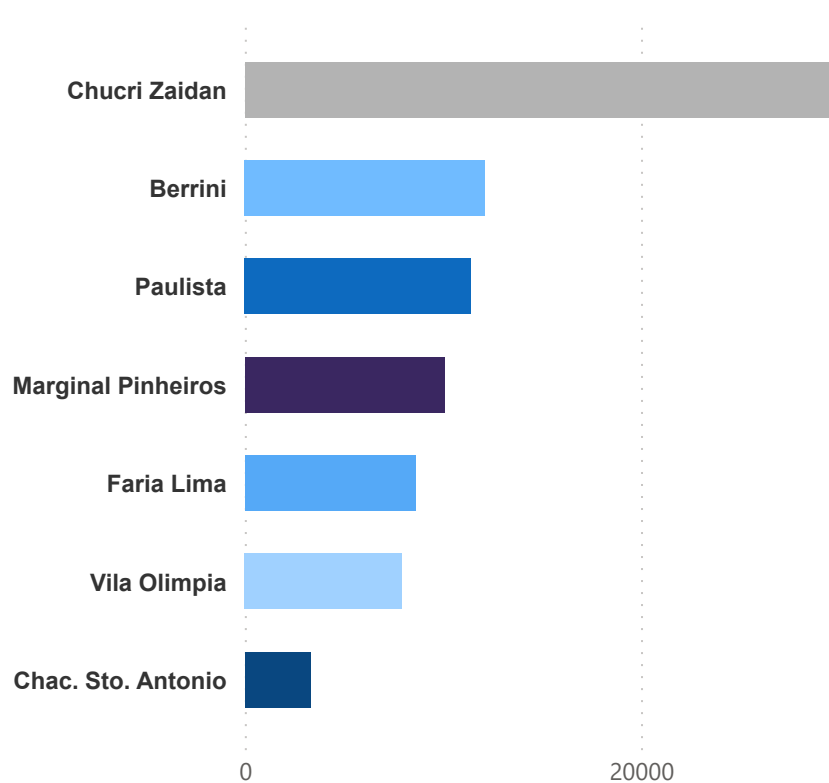
## REGIÕES

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

\*A taxa de vacância é calculada e estabelecida pela Cushman & Wakefield, que leva em consideração a ocupação efetiva, resultando em vacância física de 22,41%. Contudo, a taxa de vacância comercial é considerada pelas locações em São Paulo CBD classes A e A+, fechando o primeiro trimestre de 2023 em 20,42%.

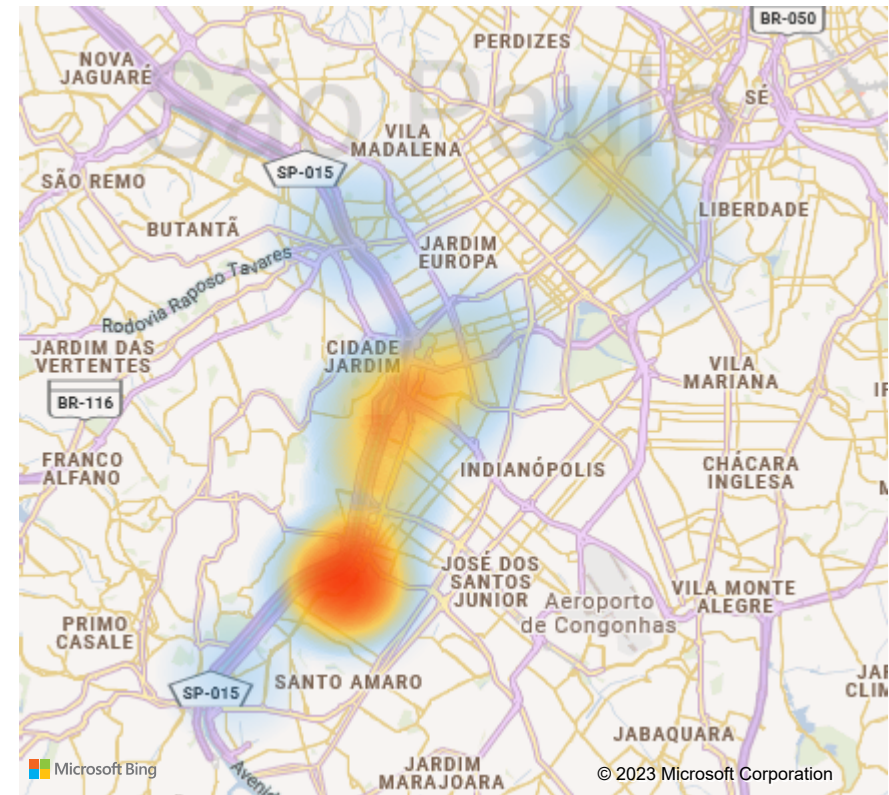


## Locações para Ocupar - 2023T1



São Paulo já acumula 83.324 m<sup>2</sup> para serem ocupados nos próximos trimestres. A região com mais locações é Chucrí Zaidan, somando 29.832 m<sup>2</sup>, seguida pela Berrini (12.123 m<sup>2</sup>), Paulista (11.417 m<sup>2</sup>) e Marginal Pinheiros (10.095 m<sup>2</sup>). Faria Lima, Vila Olímpia e Chácara Sto. Antônio somam juntas 19.848 m<sup>2</sup>.

## Mapa de Calor - 2023T1



O mapa de calor evidencia a área total transacionada no primeiro trimestre de 2023 por região. Chucrí Zaidan foi novamente a que recebeu o maior número de locações, totalizando 20.101 m<sup>2</sup> no período, contra 20.047 m<sup>2</sup> no trimestre passado. Em seguida, a Marginal Pinheiros com 10.824 m<sup>2</sup> e depois Paulista com 9.021 m<sup>2</sup> locados. Berrini, Vila Olímpia, Faria Lima, Chácara Sto. Antônio e Pinheiros também receberam locações, totalizando juntas 24.426 m<sup>2</sup>.

## 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	70.671	21,8%	7.381	7.381	7.713	0	R\$ 73,16	R\$ 93,26
Chac. Sto. Antonio	18	237.611	42.686	18,0%	0	526	3.309	33.556	R\$ 54,17	R\$ 60,99
Chucri Zaidan	30	857.301	292.512	34,1%	10.131	12.215	20.101	40.857	R\$ 91,84	R\$ 99,55
Faria Lima	30	577.369	36.354	6,3%	-87	6.308	3.492	15.000	R\$ 144,87	R\$ 189,42
Itaim	4	71.261	12.749	17,9%	-10.599	0	0	30.000	R\$ 130,10	R\$ 283,15
JK	12	344.920	19.267	5,6%	1.064	1.064	0	0	R\$ 158,99	R\$ 192,10
Marginal Pinheiros	22	260.738	108.057	41,4%	-171	729	10.824	14.777	R\$ 68,25	R\$ 92,48
Paulista	21	354.091	97.026	27,4%	288	7.109	7.027	0	R\$ 86,42	R\$ 125,17
Pinheiros	19	249.206	23.846	9,6%	1.101	5.409	2.006	0	R\$ 84,19	R\$ 130,61
Santo Amaro	8	114.455	80.413	70,3%	0	0	0	0	R\$ 35,12	R\$ 32,79
Vila Olímpia	16	220.734	25.939	11,8%	3.707	7.205	7.154	8.400	R\$ 85,27	R\$ 114,98
São Paulo CBD AA+	191	3.611.802	809.521	22,4%	12.815	47.946	61.626	142.590	R\$ 82,42	R\$ 101,66

## PRINCIPAIS LOCAÇÕES T1 2023

EMPREENHIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Parque da Cidade Corporate - Torre Jequitibá	Chucri Zaidan	BRF (Brasil Foods)	6.724
Morumbi Corporate - Diamond Tower	Chucri Zaidan	Rabobank	4.102
Sky Corporate	Vila Olimpia	Google	2.653
Cid. Jardim Corp. C. - Continental Tower	Marginal Pinheiros	Clínica Seven	1.985

## PRINCIPAIS TRANSAÇÕES T1 2023

EMPREENHIMENTO	MAJOR MARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (M²)	PREÇO/R\$/M²
Vila Olimpia Corporate - Torre B	Vila Olimpia	Vila Olímpia Corporate FII / VBI Prime Properties	10.290	19.500,00
Brascan Century Plaza - Corporate	Itaim	Náutica Comunicação LTDA. / Kabal Empreendimentos e Participações LTDA. e Arcanjo Boats LTDA.	724	12.651,93

## 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 &amp; 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](http://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.