

Variação Anual Projeção 12 meses

23,62%
Taxa de Vacância



556
Absorção Líquida (m²)



R\$ 105,76
Preço Pedido (R\$/m²)



(CBD Classes A e A+)

CENÁRIO ECONÔMICO

Na esfera do comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio de julho de 2023 mostram avanço de 0,7% em relação a junho no volume de vendas do varejo na série com ajuste sazonal. O volume de serviços avançou 0,5% em julho frente ao mês anterior, conforme a Pesquisa Mensal de Serviços. Acerca da indústria, a Pesquisa Industrial Mensal - Produção Física de julho exibe queda de 0,6% na comparação mensal. Em relação à taxa de desemprego, a última Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios (PNAD) registrou, para o trimestre móvel encerrado em julho de 2023, taxa de 7,9%, recuo de 0,6 p.p. em relação ao trimestre anterior e recuo de 1,2 p.p. na comparação anual. Acerca da inflação, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) encerrou julho com aumento de 0,23%.

DEMANDA

No terceiro trimestre de 2023, o mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD de São Paulo registrou total de 556 m² líquidos absorvidos, resultado pouco expressivo ao comparar com os dois primeiros trimestres do ano. Entretanto, ao analisar o acumulado de 2023, esse número chega a 33.556 m². Como principais regiões com absorções positivas, destaca-se JK, com entrada de pouco mais de 10 mil m² por uma empresa do setor de tecnologia e comunicação. Ademais, Berrini atingiu absorção líquida de 4.742 m² e Vila Olímpia 4.174 m². Como destaques negativos, Chucri Zaidan encerrou com valor líquido de -10.807 m², principalmente guiados pela saída de quase 18.000 m² de uma empresa do setor de saúde, além de -4.441 m² na Faria Lima, sendo grande parte realizada por uma empresa do setor de comércio. Por outro lado, nota-se a grande quantidade de locações que a cidade de São Paulo vem recebendo, totalizando 70.485 m² no terceiro trimestre. Dentre as regiões analisadas, Chucri Zaidan é a que tem registrado o maior número de locações, com 17.880 m², seguida por JK (11.183 m²) e Vila Olímpia (9.137 m²). Já ao analisar o ano de 2023, a cidade totaliza 155.714 m² de novas locações.

INDICADORES ECONÔMICOS

Variação Anual Projeção 12 meses

0,9%
PIB 2023 T2 – Variação trimestral



8,0%
Taxa de Desemprego (2023T2)



4,0%
IPCA Julho (12 meses)

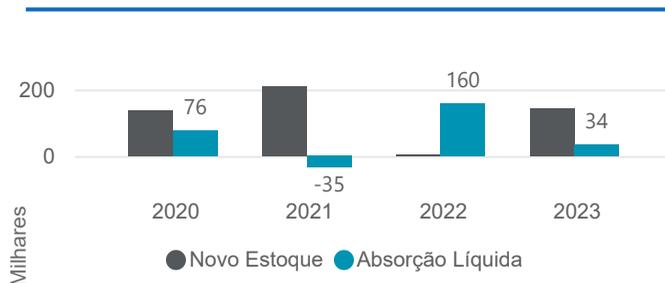


Fonte: LCA

PREÇOS

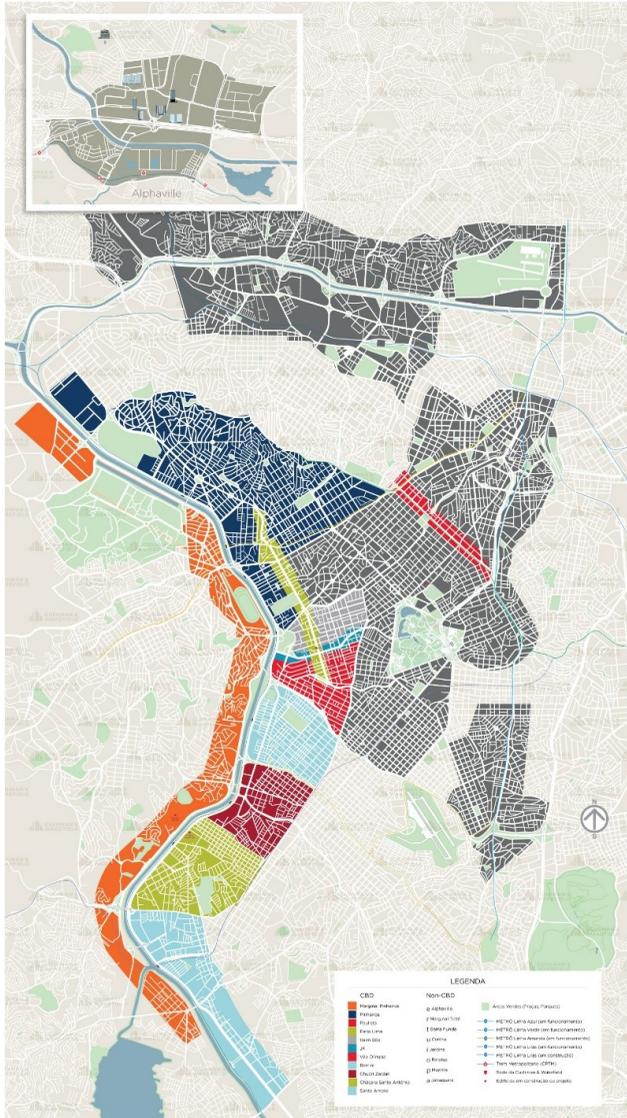
A média do preço pedido foi de R\$ 105,76/m², acréscimo de 2,34 % em relação ao segundo trimestre de 2023. A principais alterações ocorreram nas regiões da Vila Olímpia (+46,16%) devido à entrega do Auri Plaza Faria Lima com preço pedido acima da média da região, a qual chegou a R\$ 170,73/m². A Faria Lima também registrou aumento no preço médio pedido majoritariamente devido às saídas em edifícios com elevados valores de locação. Como regiões mais caras da cidade, estão Itaim (R\$ 282,27/m²) e Faria Lima (R\$ 204,12/m²). Já entre as mais baratas, encontram-se Santo Amaro (R\$ 32,32/m²) e Chácara Sto. Antônio (R\$85,06/m²).

ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+





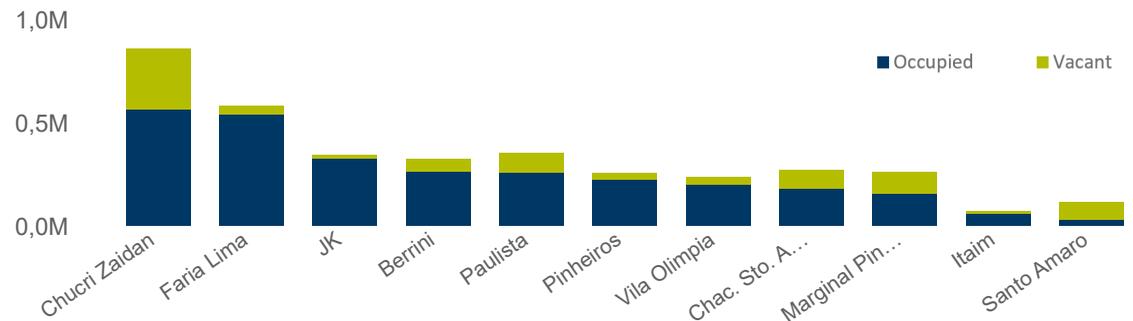
Panorama

Enquanto a absorção líquida no trimestre foi de apenas 556 m², o ano de 2023 totalizou 33.556 m² absorvidos. Como regiões de maior impacto no trimestre, tivemos JK, com 9.431 m², Berrini com 4.742 m² e Vila Olímpia com 4.174 m². Já como as que apresentaram absorções negativas mais significativas estão Chucrui Zaidan com -10.807 m², Faria Lima com -4.441 m², Marginal Pinheiros com -2.569 m² e Paulista com -2.237 m². A taxa de vacância da cidade, por sua vez, chegou a 23,62% e apresentou leve aumento (+0,46 p.p.) devido a duas entregas registradas no trimestre: Auri Plaza Faria Lima e Pátio Rebouças. As regiões que fecharam com maiores taxas de vacância foram Santo Amaro (74,69%), Marginal Pinheiros (40,77%) e Chucrui Zaidan (34,27%). As regiões da JK (5,27%), Faria Lima (7,06%) e Pinheiros (12,59 %) seguem com as menores taxas.

Pipeline

Durante o terceiro trimestre de 2023 foram entregues 22.715 m² nas regiões da Vila Olímpia (13.960 m² do Auri Plaza Faria Lima) e Pinheiros (8.755 do Pátio Rebouças). Até o final do ano, espera-se aproximadamente 25 mil m² para serem entregues na cidade de São Paulo.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES

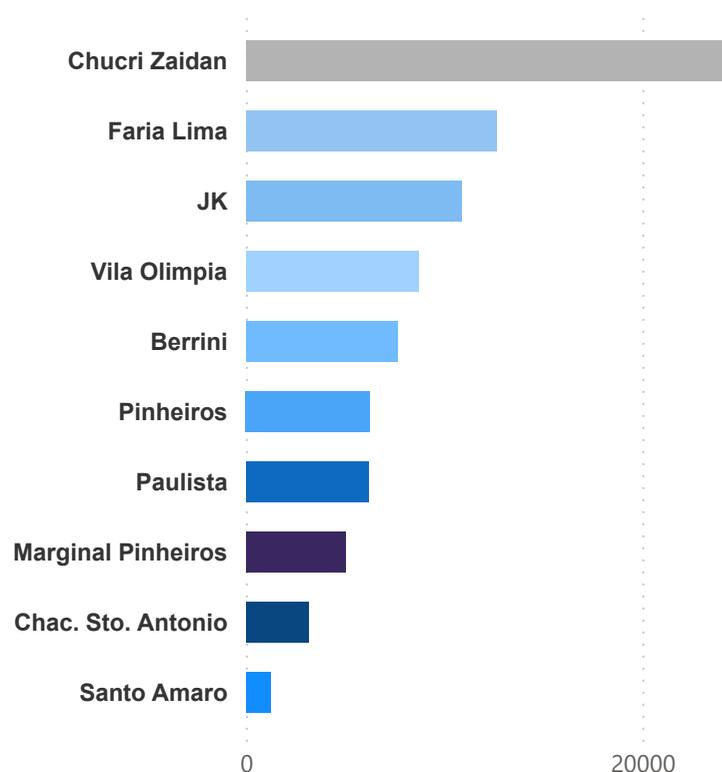


REGIÕES

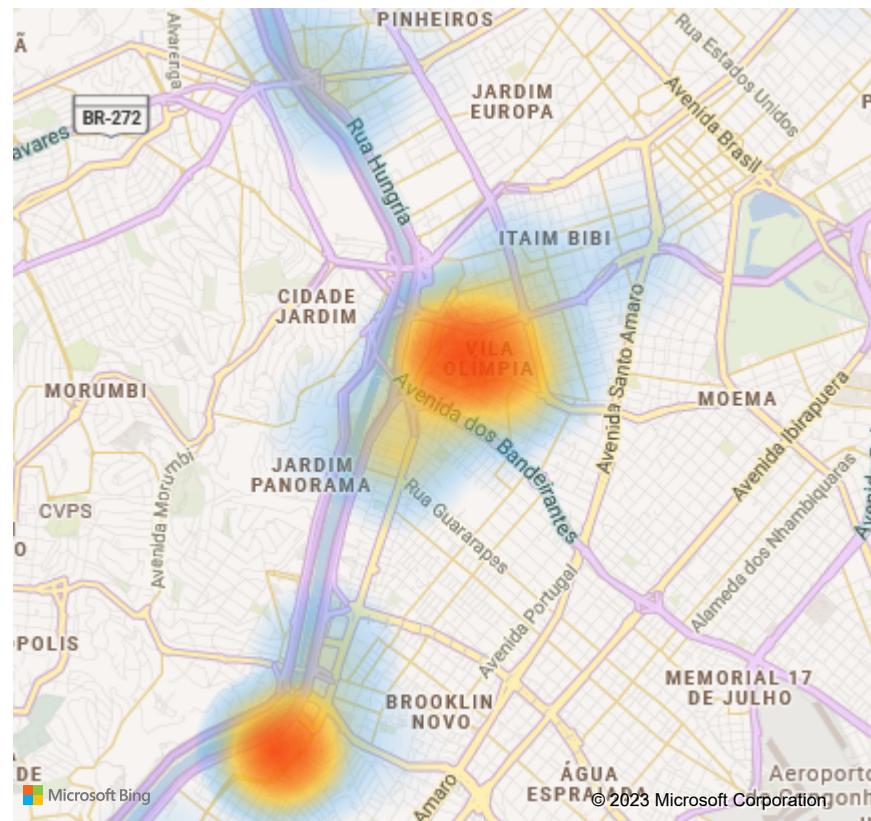
- Marginal Pinheiros
- Itaim Bibi
- Chucrui Zaidan
- Pinheiros
- JK
- Chác. Sto Antônio
- Paulista
- Vila Olímpia
- Santo Amaro
- Faria Lima
- Berrini

*A taxa de vacância é calculada e estabelecida pela Cushman & Wakefield, que leva em consideração a ocupação efetiva, resultando em vacância física de 23,62%. 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 21,76%.

Locações para Ocupar



Mapa de Calor - 2023T3



São Paulo acumula 85.857 m² a serem ocupados nos próximos meses. A região com maior área locada é Chucrí Zaidan, totalizando 24.103 m², seguida por Faria Lima com 12.653 m², JK com 10.864 m², Vila Olímpia com 8.708 m² e Berrini com 7.647 m². Pinheiros, Chácara Sto. Antônio, Paulista, Marginal Pinheiros, e Santo Amaro somam juntas 21.882 m². Em relação ao terceiro trimestre, São Paulo totaliza 70.485 m² locados.

O mapa de calor mostra a área total transacionada no terceiro trimestre de 2023 por região. Chucrí Zaidan continua recebendo o maior número de locações, 17.880 m² no trimestre, seguida por JK com 11.183 m², Vila Olímpia com 9.317 m² e Faria Lima com 8.524 m² locados. Os demais mercados (Paulista, Berrini, Pinheiros, Chácara Sto. Antônio, Marginal Pinheiros e Santo Amaro) totalizaram 23.581 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	59.431	18,3%	4.742	5.819	5.518	0	R\$ 75,44	R\$ 93,48
Chac. Sto. Antonio	19	271.167	88.497	32,6%	1.140	1.157	3.150	85.178	R\$ 69,02	R\$ 85,06
Chucri Zaidan	30	857.301	293.827	34,3%	-10.807	11.463	17.880	73.857	R\$ 94,68	R\$ 101,59
Faria Lima	30	580.680	40.994	7,1%	-4.441	2.001	8.524	25.083	R\$ 157,92	R\$ 204,12
Itaim	4	71.261	11.764	16,5%	1.470	1.955	0	30.000	R\$ 140,16	R\$ 282,27
JK	12	344.920	18.179	5,3%	9.431	10.834	11.183	0	R\$ 166,67	R\$ 200,05
Marginal Pinheiros	22	260.738	106.297	40,8%	-2.569	902	2.269	14.777	R\$ 66,40	R\$ 89,44
Paulista	21	354.091	93.390	26,4%	-2.237	0	6.186	0	R\$ 87,56	R\$ 127,02
Pinheiros	20	257.961	32.478	12,6%	-347	1.790	5.214	0	R\$ 89,05	R\$ 129,96
Santo Amaro	8	114.455	85.492	74,7%	0	0	1.244	0	R\$ 34,36	R\$ 32,32
Vila Olímpia	17	234.694	36.908	15,7%	4.174	5.109	9.317	0	R\$ 110,51	R\$ 170,73
São Paulo CBD AA+	194	3.671.384	867.258	23,6%	556	41.030	70.485	228.895	R\$ 86,38	R\$ 105,76

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T3 2023

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Passeio Paulista	Paulista	Copastur	5.852
São Paulo Corporate Towers - Torre Sul	JK	XP Investimentos	4.038
São Paulo Corporate Towers - Torre Norte	JK	Kwai	2.171
17007 Nações - Torre Sigma	Chac. Sto. Antonio	Orgânico CoWorking	2.169
WTorre Nações Unidas - I	Pinheiros	Grupo Wish	2.137
Birmann 32	Faria Lima	SPX Capital	2.092

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES T3 2023

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (M²)	PREÇO(R\$)/M²
The One	Faria Lima	Pátria Edifícios Corporativos FII / VBI Prime Properties - FII	1.826	31.500,00
Vila Olimpia Corporate - Torre B	Vila Olimpia	Pátria Edifícios Corporativos FII / VBI Prime Properties	2.262	19.499,74

DENNY'S ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence

South America

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence

South America

research.brazil@cushwake.com

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.