

Varição Anual Projeção 12 meses

24,3%
Taxa de Vacância



38,5 mil
Absorção Líquida



R\$ 103,43
Preço Pedido (R\$/m²/mês)



(CBD Classes A e A+)

INDICADORES ECONÔMICOS

Varição Anual Projeção 12 meses

1,6%
PIB 2021T4 –
Variação Trimestral



11,1%
Taxa de Desemprego
(2021T4)



11,30%
IPCA (12 meses)



CENÁRIO ECONÔMICO

No primeiro trimestre de 2022, o Brasil retomou as atividades em sua plenitude. As empresas de pequeno e médio porte já retornaram 100% de seus colaboradores presencialmente, as empresas de grande porte ainda enfrentam o dilema do trabalho híbrido, presencial ou remoto. Diante disso, a PMC Restrita registrou, em fevereiro, aumento de 1,1% MOM no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal. Para fins de comparação, em fevereiro de 2021, o varejo apresentou queda de 3,9%. Apesar disso, o ICC (Índice de Confiança do Consumidor) fechou o trimestre em queda de 3,1 pontos, impactado pela alta da inflação e pela gradual recuperação do mercado de trabalho. Ademais, o aumento da incerteza também contribuiu para esse resultado, uma vez que os consumidores passaram a apresentar postura mais cautelosa. O IIE-Br (Indicador de Incerteza da Economia) subiu 4,2 pontos em março para 121,3 pontos, refletindo, sobretudo, as mudanças nas perspectivas futuras diante da guerra entre Ucrânia e Rússia, que está afetando a economia global. Com relação a taxa de desemprego, os últimos dados da PNAD Continua referente ao trimestre móvel de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022 foi de 11,2%, recuo de 0,4 p.p. com relação ao trimestre móvel anterior e 3,4 p.p. em relação ao mesmo período um ano antes. Com relação à inflação, o IPCA subiu 0,61 p.p. no mês de março, atingindo 1,62% MOM, o maior valor registrado para o período desde 1994. Esse resultado foi impactado, principalmente, pelos grupos Transportes (0,65 p.p.), e Alimentação e Bebidas (0,51 p.p.). Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 11,30%, refletindo especialmente a elevação dos preços dos combustíveis. Por fim, o INCC – M (Índice Nacional de Custo da Construção – M) apresentou variação de 0,73% em março e já acumula alta de 1,85% no ano e 11,63% em 12 meses.

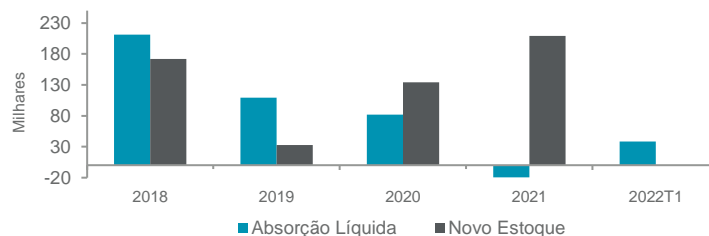
DEMANDA: Absorções Aumentam

No primeiro trimestre de 2022, o mercado de escritórios CBD classe A e A+ de São Paulo apresentou a maior absorção líquida desde o primeiro trimestre de 2020. Após 38.538 m² absorvidos, a taxa de vacância registrou queda de 1,09 p.p. QOQ, chegando a 24,3%. A Faria Lima foi a região de maior destaque, com mais de 29 mil m² absorvidos, que contribuíram para a taxa de vacância cair em 5,07 p.p. QOQ principalmente com ocupação de empresa do setor de informação, comunicação e tecnologia no Birmann 32. Pinheiros também apresentou bons resultados, com mais de 10 mil m² absorvidos devido, sobretudo, à ocupação de uma Instituição de Ensino em mais de 5 mil m². Em relação às locações registradas no trimestre, 2022T1 encerrou com total de 86.291 m². Destaque para Faria Lima, região que recebeu quase 26 mil m² locados, seguida pela Chucru Zaidan e Chácara Santo Antonio, com 19.782 m² e 12.642 m² respectivamente.

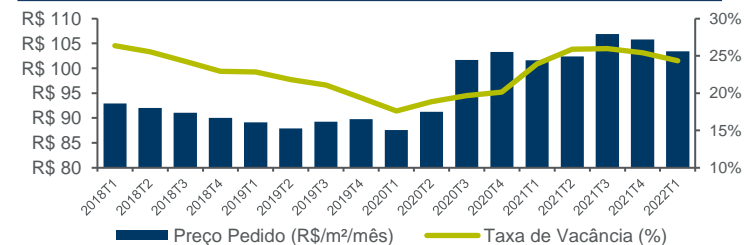
PREÇO: Preço Médio Pedido Diminui

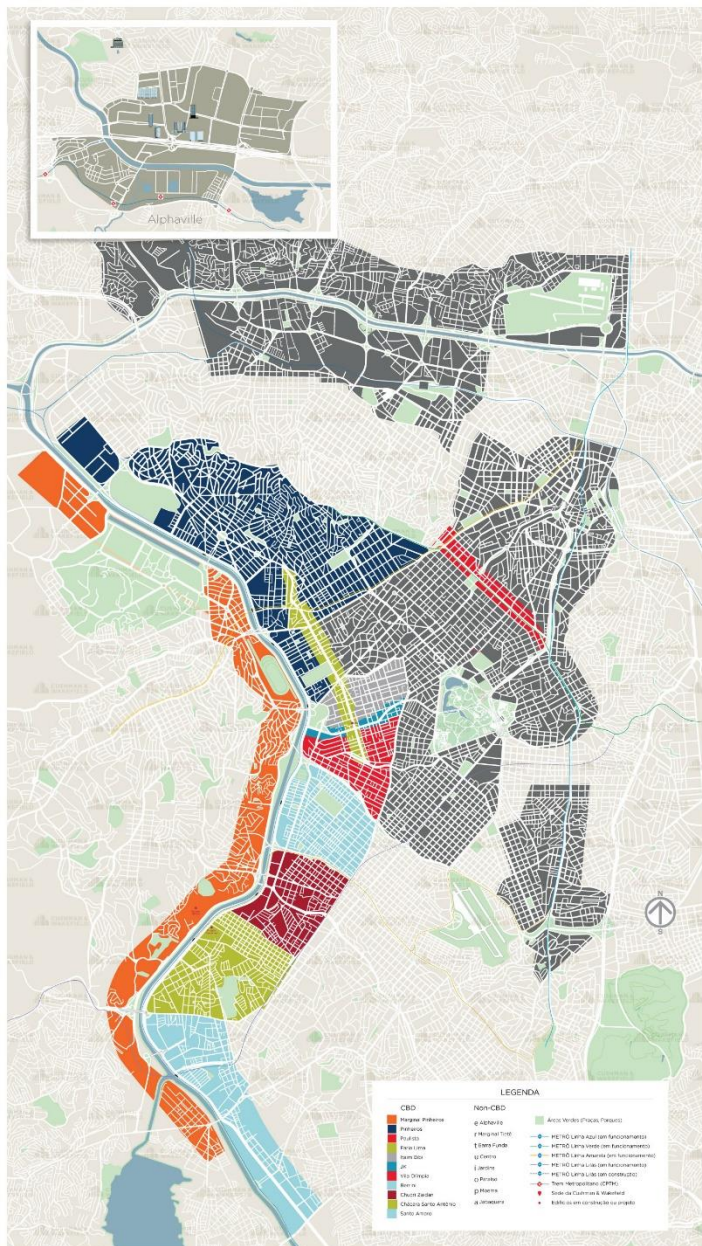
O preço médio pedido no mercado CBD classe A e A+ de São Paulo registrou queda de 2,22% QOQ, fechando o período em R\$ 103,43/m²/mês. Essa diminuição se deve principalmente às ocupações em edifícios caros e saídas em edifícios com valores de locação mais baixos. Mesmo assim, algumas regiões apresentaram aumento no preço pedido em relação ao trimestre anterior. Itaim é um exemplo, com aumento de 12,59% QOQ devido à desocupação total de um edifício com alto valor de locação. A região fechou o trimestre com valor pedido de R\$ 191,4/m²/mês. Com isso, o Itaim configura como a região com maior valor médio pedido da cidade. Entre uma das regiões com os preços mais baixos está Santo Amaro, com valor médio pedido de R\$ 45,7/m²/mês.

ABSORÇÃO LÍQUIDA/ NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+





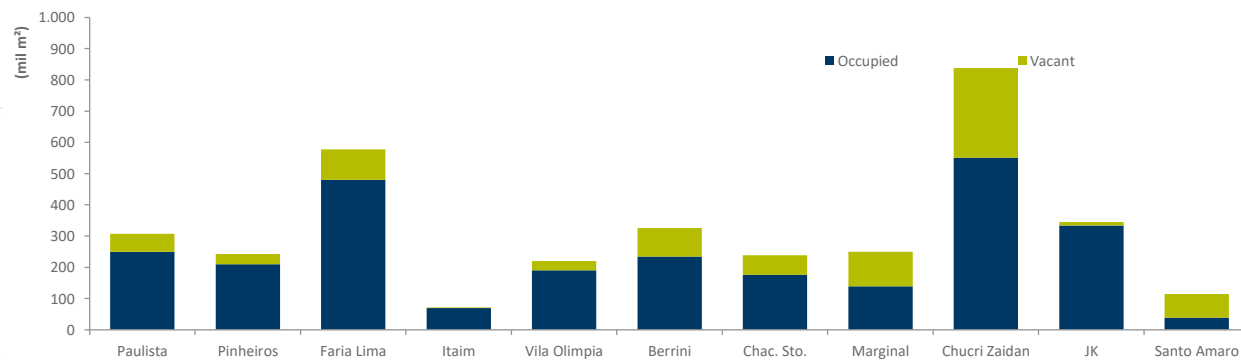
Panorama de Mercado

O primeiro trimestre de 2021 apresentou mais uma vez sinais de retomada na atividade do mercado imobiliário, com diversas empresas retornando gradativamente aos escritórios, muitas no modelo híbrido de trabalho. Foi registrada absorção líquida de 38.538 m² no trimestre. Em relação apenas às ocupações observadas no trimestre, esse valor chegou a quase 70 mil m². A taxa de vacância da cidade apresentou pequena queda, com a Faria Lima registrando o maior decréscimo de valor, devido à ocupação no Birmann 32. Em seguida destacamos Pinheiros, pois a região registrou forte absorção (+10.125 m²) e fechou a taxa de vacância em 13,5%. Em contrapartida, Santo Amaro segue como a região com a maior taxa de vacância (66,3%), sendo que nesse trimestre apresentou aumento de 4,4 p.p. QOQ. Por outro lado, Itaim e JK são as únicas regiões com taxa vacância inferior a 10%, atingindo 3,7% e 3,3% respectivamente.

Pipeline

Após encerrar 2021 com 209.147 m² entregues, o mercado CBD de São Paulo de classes A e A+ no primeiro trimestre de 2022, não recebeu novos estoques. Espera-se no entanto, aproximadamente 110 mil m² para serem entregues até o final do ano divididos entre os terceiro e quarto trimestres.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES

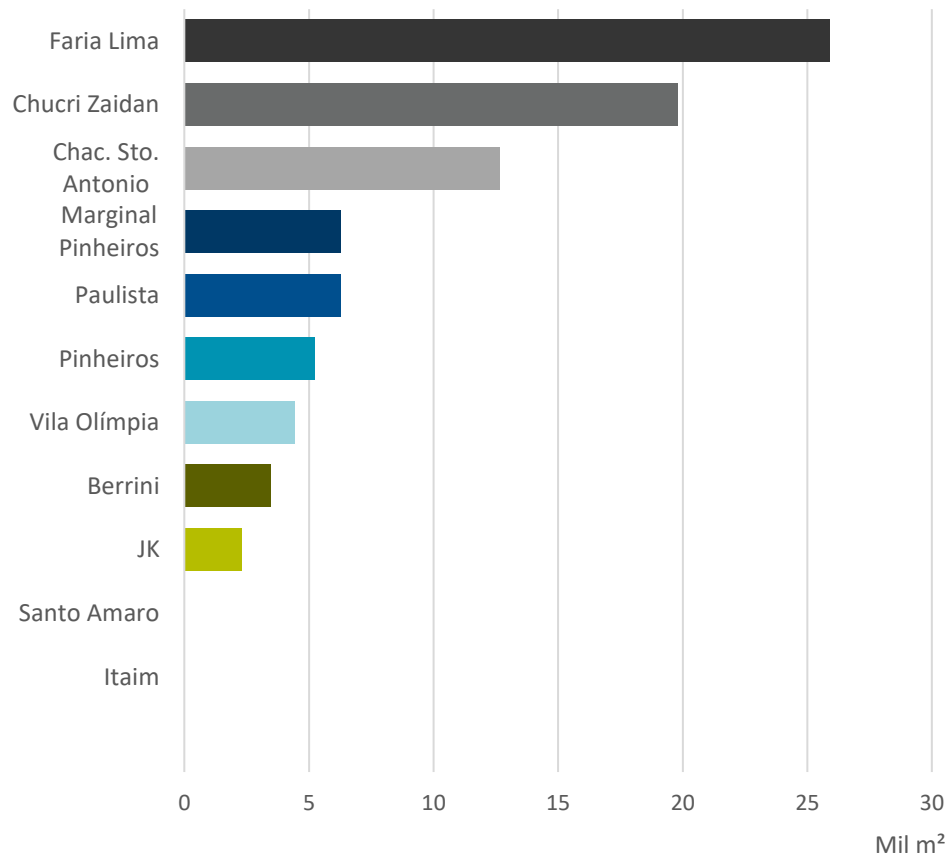


REGIÕES

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

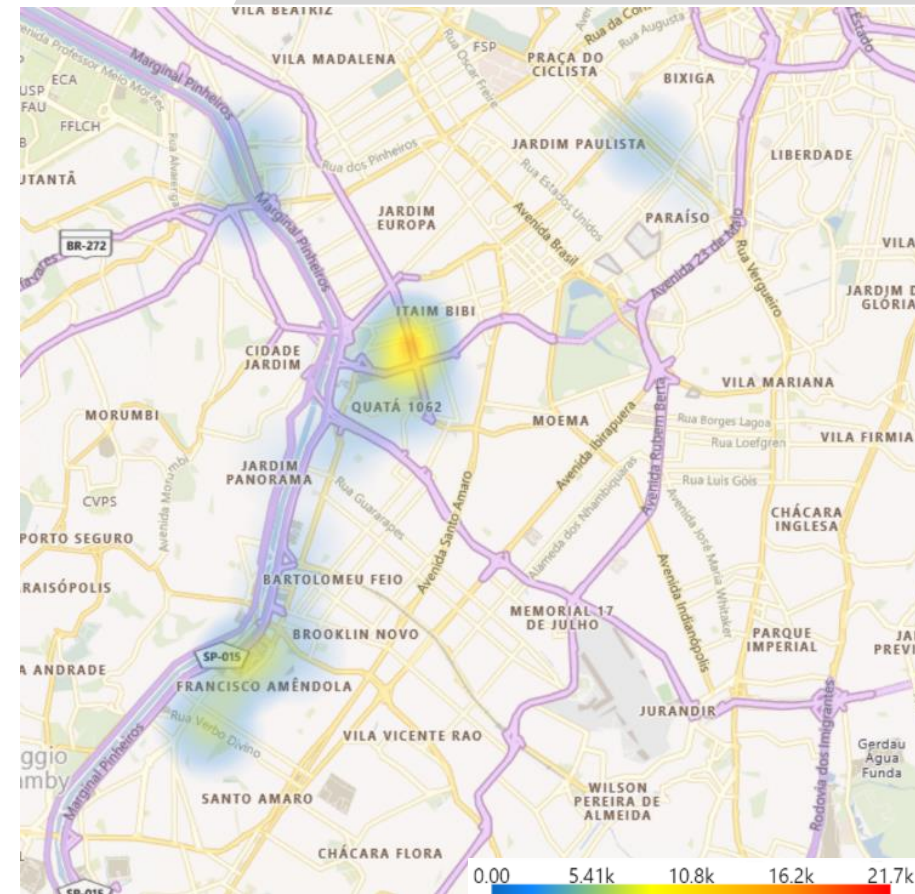
*A taxa de vacância é calculada e estabelecida pela Cushman & Wakefield, que leva em consideração a ocupação efetiva, resultando em vacância física de 24,3%. Contudo, a taxa de vacância comercial é considerada pelas locações em São Paulo CBD classes A e A+, fechando o primeiro trimestre em 19,2%.

Atividade Locativa – 2022T1



As trações das regiões CBD de classe A e A+ estão representadas no gráfico acima. No primeiro trimestre de 2022, destaca-se mais uma vez a região da Faria Lima, com total de 25.882 m² locados. Em segundo lugar ficou a Chucrí Zaidan, com 19.782 m², seguida pela Chácara Santo Antonio, com 12.642 m².

Mapa de Calor – 2022T1



O mapa de calor evidencia a área total transacionada no primeiro trimestre de 2022 por região. Com mais de 25 mil m² locados, a região da Faria Lima demonstrou grande demanda no mercado. Além disso, é importante destacar a atividade positiva na região da Chucrí Zaidan e da Chácara Santo Antonio, devido ao crescimento de locações em diversos edifícios nestas regiões.

Office T1 2022

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

| MAJOR MARKET | NÚMERO DE PRÉDIOS | ESTOQUE (M²) | ÁREA DISPONÍVEL (M²) | TAXA DE VACÂNCIA (%) | ABSORÇÃO LÍQUIDA DO TRIMESTRE (M²) | ABSORÇÃO BRUTA DO TRIMESTRE (M²) | ÁREA LOCADA (M²) | EM CONSTRUÇÃO (M²) | PREÇO PEDIDO (TODAS AS CLASSES) | PREÇO PEDIDO (CLASSE A E A+) | | |
|--------------------------|-------------------|------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------|------------|---------------|
| Berrini | 11 | 325.501 | 91.201 | 28,0% | -5.587 | 6.321 | 3.465 | 0 | BRL | 77,46 | BRL | 97,54 |
| Chac. Sto. Antonio | 18 | 239.120 | 63.272 | 26,5% | 2.402 | 2.402 | 12.642 | 30.000 | BRL | 55,66 | BRL | 63,09 |
| Chucui Zaidan | 29 | 837.895 | 286.931 | 34,2% | 2.629 | 8.187 | 19.782 | 122.220 | BRL | 91,22 | BRL | 98,87 |
| Faria Lima | 30 | 577.587 | 97.449 | 16,9% | 29.263 | 32.162 | 25.882 | 0 | BRL | 160,50 | BRL | 188,92 |
| Itaim | 4 | 71.927 | 2.654 | 3,7% | -1.893 | 0 | 0 | 0 | BRL | 73,73 | BRL | 191,40 |
| JK | 12 | 344.920 | 11.386 | 3,3% | 1.660 | 2.294 | 2.294 | 0 | BRL | 131,32 | BRL | 170,56 |
| Marginal Pinheiros | 22 | 249.610 | 110.306 | 44,2% | 0 | 0 | 6.282 | 14.777 | BRL | 60,62 | BRL | 81,69 |
| Paulista | 20 | 307.620 | 57.743 | 18,8% | 3.064 | 3.064 | 6.280 | 59.626 | BRL | 85,80 | BRL | 122,13 |
| Pinheiros | 18 | 243.206 | 32.741 | 13,5% | 10.125 | 11.202 | 5.225 | 11.647 | BRL | 84,36 | BRL | 113,63 |
| Santo Amaro | 8 | 114.455 | 75.885 | 66,3% | -5.079 | 0 | 0 | 0 | BRL | 43,82 | BRL | 45,67 |
| Vila Olímpia | 16 | 220.735 | 30.209 | 13,7% | 1.955 | 4.342 | 4.439 | 8.400 | BRL | 76,08 | BRL | 112,61 |
| São Paulo CBD AA+ | 188 | 3.532.576 | 859.777 | 24,3% | 38.538 | 69.974 | 86.291 | 246.670 | BRL | 83,33 | BRL | 103,43 |

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T1 2022

| EMPREDIMENTO | MAJOR MARKET | INQUILINO | ÁREA (M²) |
|---------------------------------------|--------------------|------------------------------|-----------|
| Parque da Cidade Corporate - Torre B2 | Chucui Zaidan | Kavak | 9.079 |
| Pinheiros One | Marginal Pinheiros | Riachuelo | 5.911 |
| Birmann 32 | Faria Lima | PwC - PricewaterhouseCoopers | 4.099 |
| Vila Olímpia Corporate - Torre A | Vila Olímpia | Red Ventures Brasil | 1.884 |
| Vera Cruz II | Faria Lima | Captalys Asset | 1.800 |
| Continental Square Faria Lima | Vila Olímpia | Grupo Santa Lolla | 1.324 |
| Praça Faria Lima | Faria Lima | Grupo Cosan-Raízen | 1.142 |
| Grand Station | Pinheiros | Amaro | 1.077 |
| Berrini 500 | Berrini | MicroPort Brasil | 808 |
| Tower Bridge Corporate - Cenu IV | Berrini | Panalpina | 733 |
| WTorre JK - Torre D | JK | Lyon Capital Partners | 634 |
| Spazio Faria Lima | Faria Lima | Conti Capital | 578 |
| Spazio Faria Lima | Faria Lima | M Square Investimentos | 578 |

*Renovações não estão incluídas nas estatísticas de ocupações.

LUIS FERNANDO DEAK

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

Luis.Deak@sa.cushwake.com

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence
South America

Renato.Paglarin@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 50.000 funcionários em 400 escritórios e 60 países. Em 2021, seu faturamento foi de US\$9,4 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.

©2022 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