

Variação Anual    Projeção 12 meses

**23,47%**  
Taxa de Vacância



**22.724**  
Absorção Líquida (m²)



**R\$ 109,76**  
Preço Pedido (R\$/m²)



(CBD Classes A e A+)

## INDICADORES ECONÔMICOS

Variação Anual    Projeção 12 meses

**0,1%**

PIB 2023 T3 – Variação trimestral



**7,7%**

Taxa de Desemprego (2023T3)



**4,7%**

IPCA Nov (12 meses)



Fonte: LCA

## CENÁRIO ECONÔMICO

• Em 2023, a economia brasileira apresentou performance positiva com PIB avançando nos três primeiros trimestres do ano. • O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) registrou avanço de 0,28% em novembro, e acumula alta de 4,28% em 12 meses. • O desemprego caiu de 8,8% no primeiro trimestre do ano para 7,7% no trimestre encerrado em outubro, segundo a PNAD (Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios). • A taxa básica de juros da economia brasileira (Selic) que teve seu ciclo de flexibilização iniciado em agosto, está em 11,75% atualmente. • O FED já sinalizou que iniciará o ciclo de corte de juros em meados de 2024, o que deve beneficiar moedas emergentes. Atualmente, a taxa de juros americana está no patamar de 5,25 e 5,50%, e a expectativa para o final de 2024 é de que a taxa fique entre 4,75% e 5%.

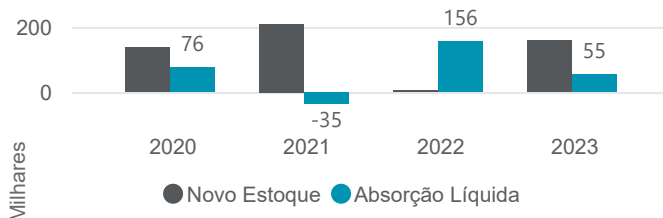
## DEMANDA

O mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD de São Paulo registrou no quarto trimestre de 2023 a maior absorção líquida do ano, 22.724 m², sendo Chucr Zaidan, Paulista e Berrini as principais regiões responsáveis por esse resultado, com 14.889 m², 6.186 m² e 6.131 m², respectivamente. Vale destacar que em 2023, diferente do ano anterior, São Paulo apresentou absorções líquidas positivas em todos os trimestres, encerrando com 54.979 m² absorvidos, resultado superior a 2021, porém inferior a 2022.

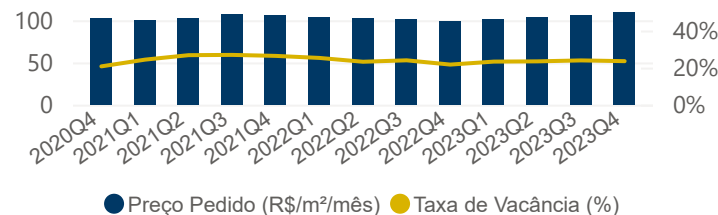
## PREÇOS

O preço pedido sofreu aumento considerável de 10,38% em relação ao ano anterior, encerrando em R\$ 109,76 m²/mês. Na mesma comparação, a Vila Olímpia foi a região que teve a maior variação positiva (49,35%), fechando em R\$ 166,36 m²/mês, principalmente devido à entrega do Auri Plaza Faria Lima no terceiro trimestre do ano, com preço pedido acima da média da região e totalmente vago até o momento. Itaim fechou com o maior preço pedido, R\$ 280,96 m²/mês, enquanto Santo Amaro fechou com o menor preço, R\$ 32,43 m²/mês.

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

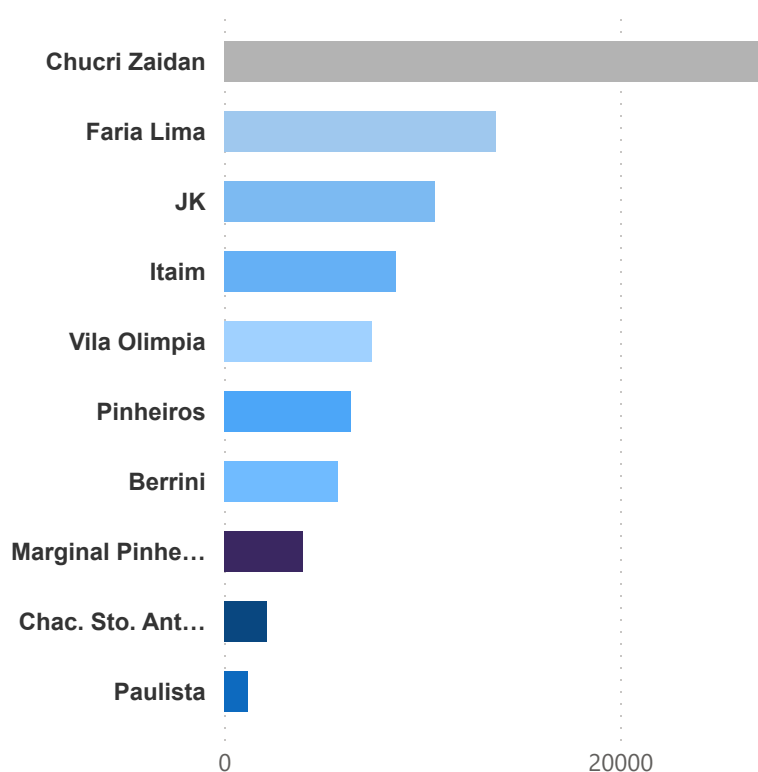


## VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+



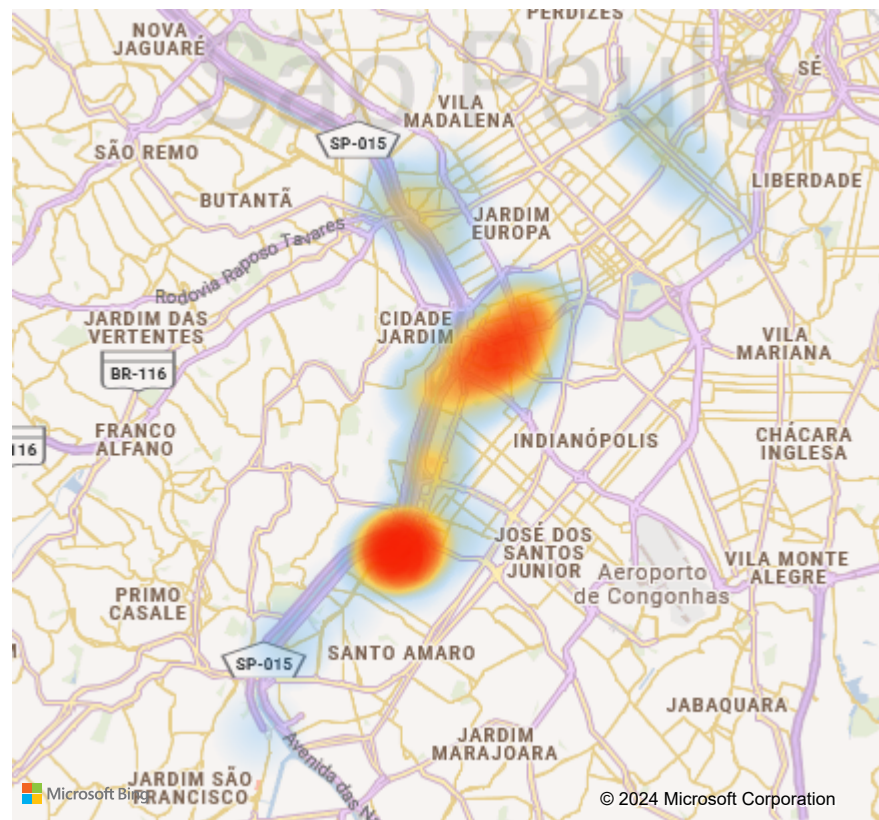


## Locações para Ocupar



São Paulo já acumula 86.993 m<sup>2</sup> para serem ocupados nos próximos trimestres. Destes, 27.150 m<sup>2</sup> estão na Chucrí Zaidan, 13.693 m<sup>2</sup> na Faria Lima e 10.617 m<sup>2</sup> na JK.

## Mapa de Calor - 2023



O mapa de calor evidencia a área total transacionada em 2023 por região. A Chucrí Zaidan, assim como no ano passado, foi a que recebeu o maior número de locações, totalizando 71.150 m<sup>2</sup>. Em seguida, a Berrini com 23.396 m<sup>2</sup> e depois a Faria Lima com 19.139 m<sup>2</sup> locados.

## 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	54.411	16,8%	6.131	8.016	5.708	0	R\$ 78,31	R\$ 92,38
Chac. Sto. Antonio	19	271.167	90.741	33,5%	981	981	0	85.178	R\$ 73,15	R\$ 84,43
Chucuri Zaidan	30	857.301	279.795	32,6%	14.889	14.889	20.477	112.077	R\$ 95,61	R\$ 101,57
Faria Lima	32	595.863	58.460	9,8%	-3.602	3.632	5.810	15.000	R\$ 174,84	R\$ 220,70
Itaim	4	71.261	12.732	17,9%	-968	0	8.638	30.000	R\$ 150,04	R\$ 280,96
JK	12	344.920	19.061	5,5%	-882	1.967	2.039	0	R\$ 152,64	R\$ 192,12
Marginal Pinheiros	22	260.934	103.033	39,5%	3.460	3.460	1.683	14.777	R\$ 68,31	R\$ 88,77
Paulista	21	354.091	87.204	24,6%	6.186	6.186	1.209	0	R\$ 89,63	R\$ 127,33
Pinheiros	20	257.961	30.474	11,8%	2.320	2.320	1.341	0	R\$ 86,75	R\$ 137,26
Santo Amaro	8	114.455	84.248	73,6%	1.244	1.244	0	0	R\$ 34,01	R\$ 32,43
Vila Olímpia	17	234.694	45.216	19,3%	-7.035	4.332	4.032	0	R\$ 105,31	R\$ 166,36
São Paulo CBD AA+	196	3.686.763	865.375	23,5%	22.724	47.027	50.937	257.032	R\$ 90,31	R\$ 109,76

## PRINCIPAIS LOCAÇÕES T4 2023

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Infinity Tower	Itaim	TikTok	8.638
Parque da Cidade Corporate - Torre B3	Chucuri Zaidan	Dow Quimica	6.759
RiverView Corporate Tower	Chucuri Zaidan	Caixa Vida Previdencia	4.472
Faria Lima Plaza	Faria Lima	Uber	2.041
Centro Empres. Nacoes Unidas Torre Norte	Berrini	Sonda Procwork Informática	1.885
Parque da Cidade Corporate - Torre Jequitibá	Chucuri Zaidan	Motorola Solutions	1.682

## PRINCIPAIS TRANSAÇÕES T4 2023

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (M²)	PREÇO(R\$/M²)
Pátio Malzoni - Bloco A	Faria Lima	Catuai VBI Triple A FII / -	1.610	59.758,52
The One	Faria Lima	Fundo de Investimento Imobiliário The One / VBI Prime Properties - FII	6.015	32.838,99

## DENNIS ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence/South America

## RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence

## ADRIANA MONSALVARGA

Market Research & Business Intelligence Analyst

## RENATO ALMEIDA

Manager of Office Transactions

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.