

MARKETBEAT

SÃO PAULO

Office T3 2024



18,20%

Taxa de Vacância

Variação Anual

Projeção 12 meses

44.584

Absorção Líquida (m²)

R\$ 130,19

Preço Pedido (R\$/m²)

(CBD Classes A e A+) - A partir de 2024 os imóveis de escritórios serão classificados segundo a nova metodologia da Cushman & Wakefield

INDICADORES ECONÔMICOS

1,4%

PIB 2024 T2 – Acumulado no ano

6,9%

Taxa de Desemprego (2024T2)

4,2%

IPCA Junho (12 meses)

Fonte: LCA

*Para continuar com análises assertivas e atualizadas do mercado, a Cushman & Wakefield reconfigurou seu mapeamento de regiões e sua metodologia de absorção e vacância para melhor refletir a evolução imobiliária de São Paulo

CENÁRIO ECONÔMICO

• O PIB avançou 1,4% no segundo trimestre do ano, totalizando R\$2,9 trilhões. Sob a ótica da produção, a Indústria apresentou a maior expansão, com 1,8%, seguida pelo setor de Serviços com 1,0%, enquanto a Agropecuária recuou 2,3%. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo e o Consumo das famílias avançaram ambos 1,3%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo), as Exportações de Bens e Serviços, e as Importações de Bens e Serviços apresentaram variações de 2,1%, 1,4% e 7,6%, respectivamente. • O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acumula alta de 4,24% em 12 meses, refletindo um cenário inflacionário agravado pela intensificação dos preços livres e novas pressões sobre os preços administrados, que elevam as expectativas de inflação. • O mercado de trabalho segue aquecido. Segundo a PNAD (Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios), o desemprego foi de 6,6% no trimestre encerrado em agosto. • A taxa básica de juros da economia brasileira (Selic) está em 10,75% após aumento nesse trimestre pelo Copom (Comitê de Política Monetária). • Nos EUA, o FED (Federal Reserve), visando manter a estabilidade de preços e promover o crescimento econômico, anunciou redução de 50 pontos base na taxa de juros, que agora está entre 4,75% e 5%. Essa medida acompanha a recente queda da inflação, que atingiu 2,5%, aproximando-se da meta de 2%.

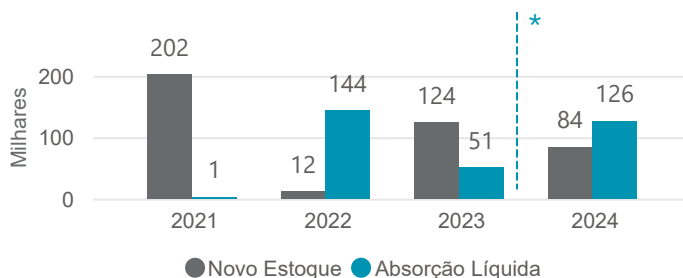
DEMANDA

O mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD de São Paulo registrou no terceiro trimestre de 2024 a maior absorção líquida do ano, 44.584 m², sendo Rebouças, Berrini e Faria Lima as principais regiões responsáveis por esse resultado, com 8.792 m², 8.129 m² e 7.720 m², respectivamente. JK, Chucui Zaidan e Marginal Pinheiros também se destacaram, com absorções superiores a 5.000 m² cada. Em contrapartida, Chácara Santo Antonio, Pinheiros e Vila Olímpia apresentaram resultados ligeiramente negativos. Até agora, todos os trimestres do ano registraram absorção líquida acima de 40.000 m², totalizando mais de 126.000 m² absorvidos ao longo do ano, entre entradas e saídas.

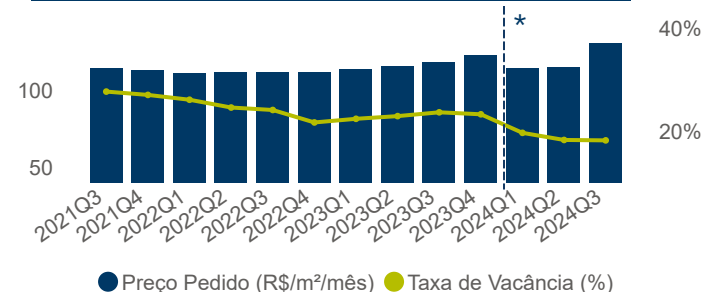
PREÇOS

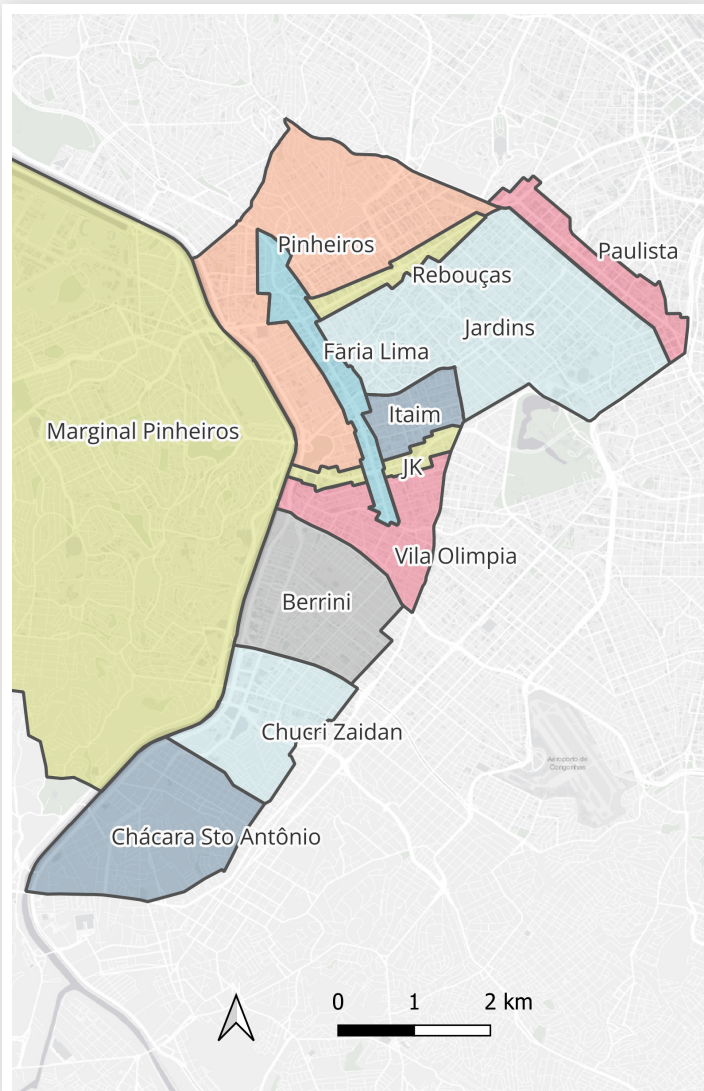
O preço médio pedido por metro quadrado sofreu aumento de 13,66% em relação ao último trimestre, atingindo R\$ 130,19 m²/mês. Esse crescimento foi impulsionado, principalmente, pela entrega do JK Square, com valor acima da média de mercado. A Faria Lima apresentou o maior preço pedido, fechando em R\$ 286,20 m²/mês, enquanto Chácara Santo Antonio registrou o menor preço, R\$ 83,29 m²/mês. Além da Faria Lima, Itaim e JK também se destacam como as regiões mais caras da cidade.

ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+





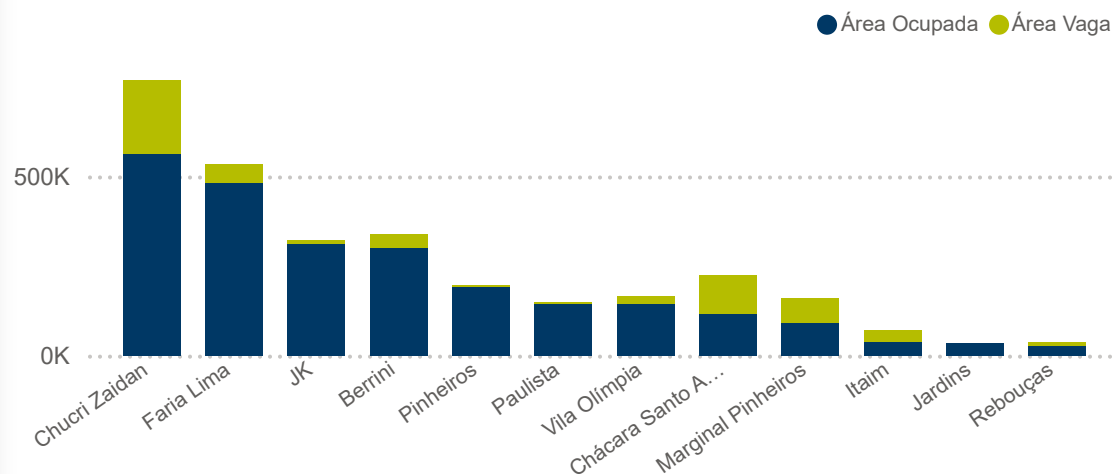
Panorama

A expressiva absorção líquida registrada no terceiro trimestre, assim nos outros períodos do ano, é um claro indicativo de que o mercado está aquecido. Esse crescimento na demanda por espaços demonstra confiança por parte das empresas e investidores. Com isso, a taxa de vacância atingiu um dos menores níveis desde o início de 2020, encerrando em 18,20%, o que representa queda de 5,37 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior. No entanto, ainda existem regiões com taxas relativamente altas, como a Chácara Santo Antonio, que apresenta a maior vacância da cidade (47,43%), seguida pelo Itaim (43,64%) e Marginal Pinheiros (41,70%). No caso do Itaim, a alta taxa se deve ao volume de novo estoque entregue na região neste trimestre.

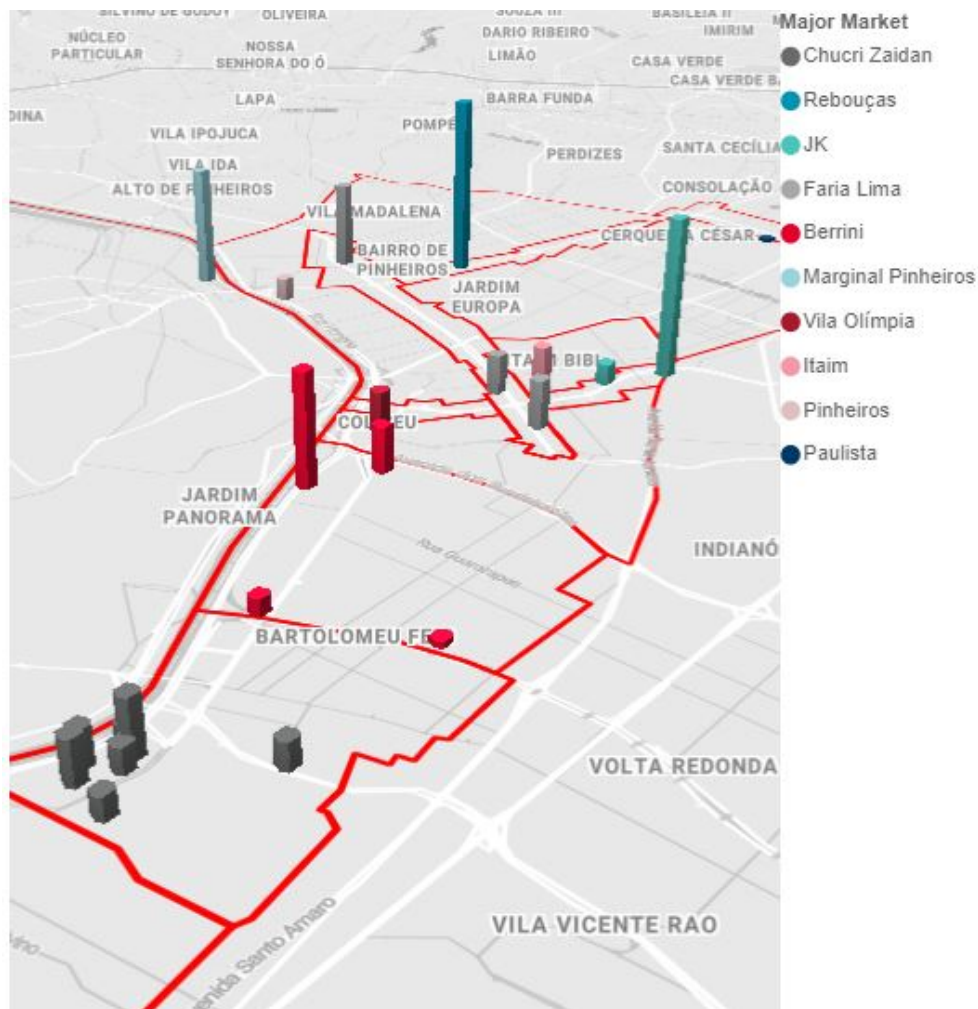
Pipeline

No terceiro trimestre de 2024 foram contabilizados 51.674 m² de novo estoque. A maior entrega ocorreu na região do Itaim, com 31.306 m² provenientes do JK Square. Na Rebouças, foram entregues 12.954 m², enquanto na JK a soma foi de 7.414 m². Até o final do ano, a expectativa é que mais de 25.000 m² sejam entregues em Pinheiros.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES CBD

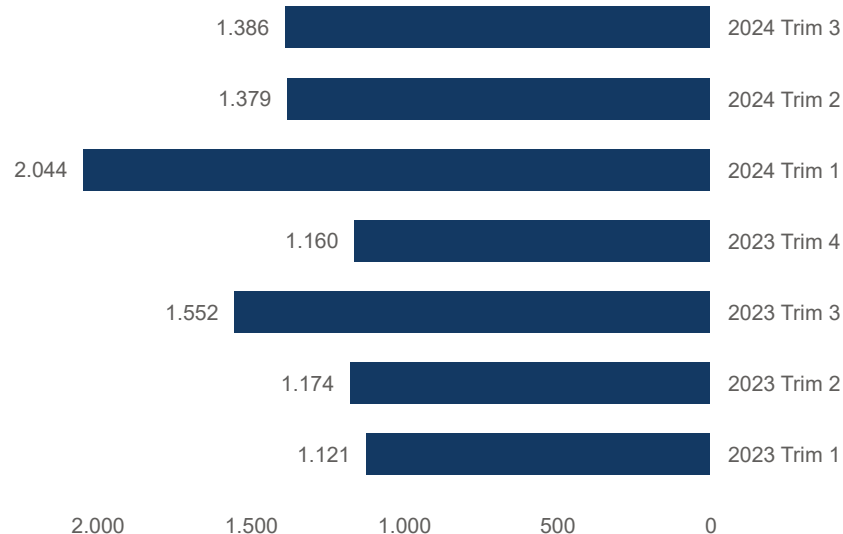


Principais Segmentos Transacionados - 2024T3



A região CBD de São Paulo registrou alto número de locações, totalizando 54.055 m². A Chucris Zaidan obteve o maior volume, alcançando 9.639 m², seguida pela Rebouças com 8.792 m² e pela JK com 8.386 m² locados. O setor financeiro, com forte presença na JK, foi o que mais se destacou neste trimestre, seguido pelo setor de tecnologia, especialmente na Faria Lima, e pelo setor de comunicação na Marginal Pinheiros.

Média das Áreas Transacionadas (m²)



ESTATÍSTICAS DE MERCADO

REGIÃO	NÚMERO DE PRÉDIOS	ESTOQUE (M²)	ÁREA DISPONÍVEL (M²)	TAXA DE VACÂNCIA (%)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (M²)	ABSORÇÃO BRUTA (M²)	EM CONSTRUÇÃO (M²)	PREÇO PEDIDO (R\$/MÊS)
Berrini	13	339.264	38.808	11,4%	8.129	8.129	0	R\$ 97,37
Chácara Santo Antonio	9	223.754	106.128	47,4%	-1.120	0	85.178	R\$ 83,29
Chucri Zaidan	23	768.236	203.954	26,5%	6.865	9.639	112.077	R\$ 102,55
Faria Lima	27	533.610	52.517	9,8%	7.720	8.262	0	R\$ 286,20
Itaim	3	71.735	31.306	43,6%	1.792	1.792	0	R\$ 250,00
JK	10	322.291	8.572	2,7%	7.414	8.386	0	R\$ 244,10
Marginal Pinheiros	9	160.809	67.053	41,7%	5.844	5.844	0	R\$ 92,77
Paulista	9	149.445	4.776	3,2%	196	196	0	R\$ 135,18
Pinheiros	10	196.682	2.966	1,5%	-923	1.096	8.227	R\$ 163,93
Rebouças	5	35.781	8.542	23,9%	8.792	8.792	39.229	R\$ 160,00
Jardins	2	34.632	0	0,0%	0	0	0	
Vila Olímpia	10	165.349	21.776	13,2%	-125	1.919	0	R\$ 138,94
São Paulo CBD AA+	130	3.001.588	546.398	18,2%	44.584	54.055	244.711	R\$ 130,19

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T3 2024

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Omni	JK	Banco Omni	7.414
River One	Marginal Pinheiros	Editora Globo	5.844
Faria Lima Plaza	Faria Lima	Uber	4.235
Rochavera Plaza- Torre D (Diamond Tower)	Chucri Zaidan	Smurfit	2.380
HY Pinheiros	Rebouças	Bulla Meios de Pagamento	2.198
Faria Lima Square	Faria Lima	Múltipla Investimentos	1.799
Infinity Tower	Itaim	UBS	1.792

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES T3 2024

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (M²)	PREÇO(R\$/M²)
Rochaverá Plaza - Torre C (Crystal Tower)	Chucri Zaidan	Autonomy Investimentos / KNRI11 Kinea Renda Imobiliária	30.438	18.753
Edifício Faria Lima Plaza	Faria Lima	XP Properties FII (XPPR11) / CPOF11 - Capitânia Office	12.438	30.002

DENNY S 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

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA CUSHMAN & WAKEFIELD

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é uma líder global em serviços imobiliários comerciais 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 2023, seu faturamento foi de US\$9,5 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Também é reconhecida no setor por suas iniciativas a favor da Diversidade, Equidade e Inclusão (DEI), sustentabilidade e mais. Saiba mais em www.cushmanwakefield.com.br ©2024 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.