

DADOS DE MERCADO

	Variação Anual	Projeção 12 meses
17,35%	▼	▼
Taxa de Vacância		
43.941	▼	▲
Absorção Líquida (m²)		
R\$ 131,50	▲	▲
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

	Variação Anual	Projeção 12 meses
0,9%	▲	▼
PIB 2024 T3 – Acumulado no ano		
6,4%	▼	▲
Taxa de Desemprego (2024T3)		
4,9%	▲	▼
IPCA Novembro (12 meses)		

Fonte: LCA

CENÁRIO ECONÔMICO

• O PIB avançou 0,9% no terceiro trimestre. Sob a ótica da produção, o setor de Serviços avançou 0,9%, Indústria, 0,6%, enquanto a Agropecuária recuou 0,9%. Sob a ótica da despesa, o Consumo das Famílias cresceu 1,5%, e o Consumo do Governo aumentou 0,8%. A Formação Bruta de Capital Fixo (Investimentos) apresentou variação de 2,1%, enquanto as Exportações de Bens e Serviços recuaram 0,6% e as Importações de Bens e Serviços aumentaram 1,0%. • O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acumula uma alta de 4,87% em 12 meses, pressionado, sobretudo, pelo aumento dos preços em Alimentação e bebidas e Transportes. • O mercado de trabalho segue aquecido. Segundo a PNAD (Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios), o desemprego foi de 6,1% no trimestre encerrado em novembro, atingindo a menor taxa da série histórica iniciada em 2012. • A taxa básica de juros da economia brasileira (Selic) está em 12,25% após elevação realizada nesse trimestre pelo Copom (Comitê de Política Monetária). • Nos EUA, o FED (Federal Reserve) anunciou uma redução de 25 pontos base na taxa de juros, que agora está entre 4,25% e 4,5%.

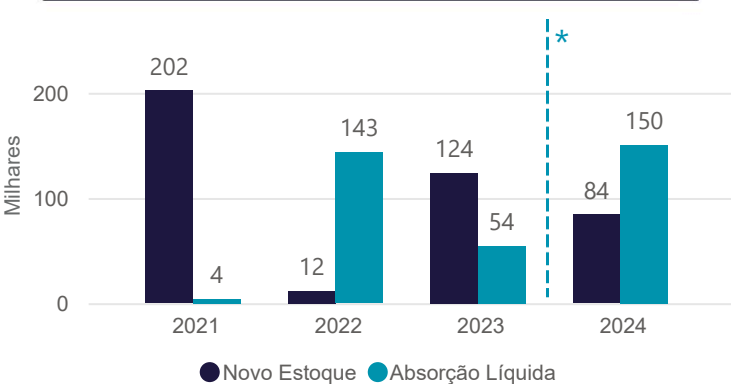
DEMANDA

O mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD de São Paulo alcançou, no quarto trimestre de 2024, a maior absorção líquida do ano, totalizando 43.941 m². As principais regiões responsáveis por esse resultado foram Chucri Zaidan, Faria Lima e Marginal Pinheiros, com 23.924 m², 8.505 m² e 5.313 m² absorvidos, respectivamente. Vale destacar que, ao longo de 2024, a cidade de São Paulo registrou resultados positivos em todos os trimestres, culminando com uma absorção líquida de 150.182 m², a maior dos últimos sete anos.

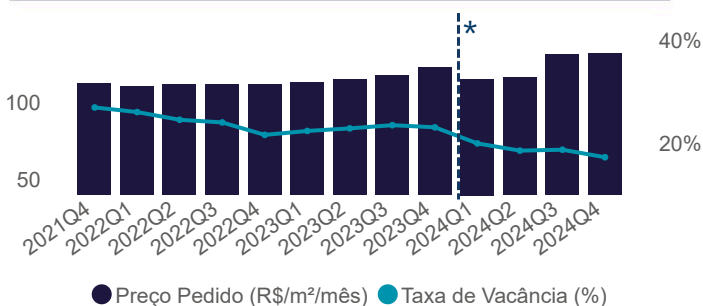
PREÇOS

O preço pedido registrou aumento de 12,31% em relação ao ano anterior, atingindo R\$ 131,50 m²/mês, maior valor histórico desde 2013. Na mesma comparação, Pinheiros foi a região que apresentou a maior variação positiva (32,25%), principalmente, pela saída de inquilinos em um edifício com preço pedido acima da média na região, resultando em R\$ 176,85 m²/mês. Faria Lima, por sua vez, fechou com o maior preço pedido, R\$ 283,85 m²/mês, enquanto Chácara Santo Antonio fechou com o menor preço, R\$ 83,21 m²/mês.

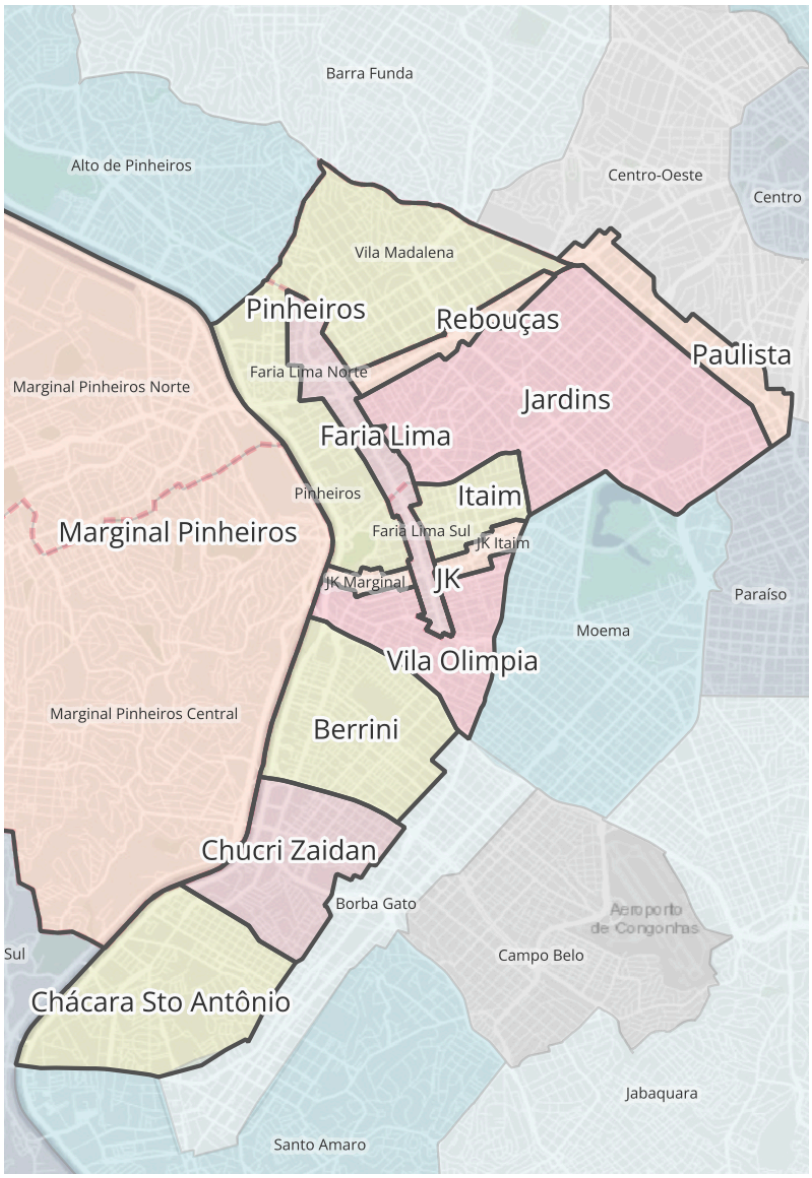
ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+



*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



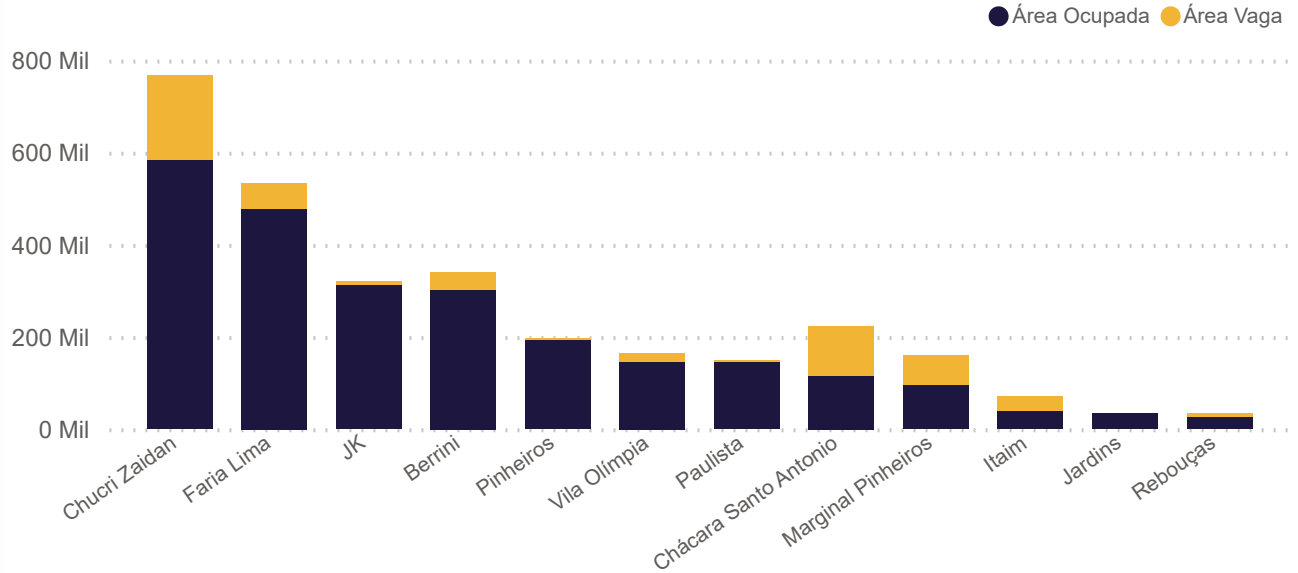
PANORAMA

A expressiva absorção líquida registrada no último trimestre de 2024, assim como nos trimestres anteriores, reflete claramente o aquecimento do mercado imobiliário, mesmo diante de incertezas econômicas. Esse cenário positivo, aliado à entrega de novo estoque ao longo de 2024, resultou em significativa redução da taxa de vacância, que atingiu um dos menores níveis dos últimos anos, encerrando o período em 17,35%. Isso representa queda de 2,76 p.p. em relação ao mesmo trimestre do ano anterior. Por outro lado, a região da Chácara Santo Antônio registrou a maior taxa de vacância da cidade, com 48,16%, seguida pelo Itaim, com 43,64%, e pela Marginal Pinheiros, com 39,46%.

PIPELINE

Em 2024, o mercado apresentou volume significativo de novo estoque, totalizando 84.132 m², entregues exclusivamente no primeiro e no terceiro trimestres. As maiores entregas ocorreram nas regiões do Itaim, com 31.306 m², provenientes do JK Square; Faria Lima, com 18.701 m², do Corporativo Faria Lima; e Marginal Pinheiros, com 13.757 m², do Estaiada Corporate. Para 2025, a expectativa é de que mais de 250 mil m² sejam entregues, mantendo o ritmo de expansão do mercado.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES CBD



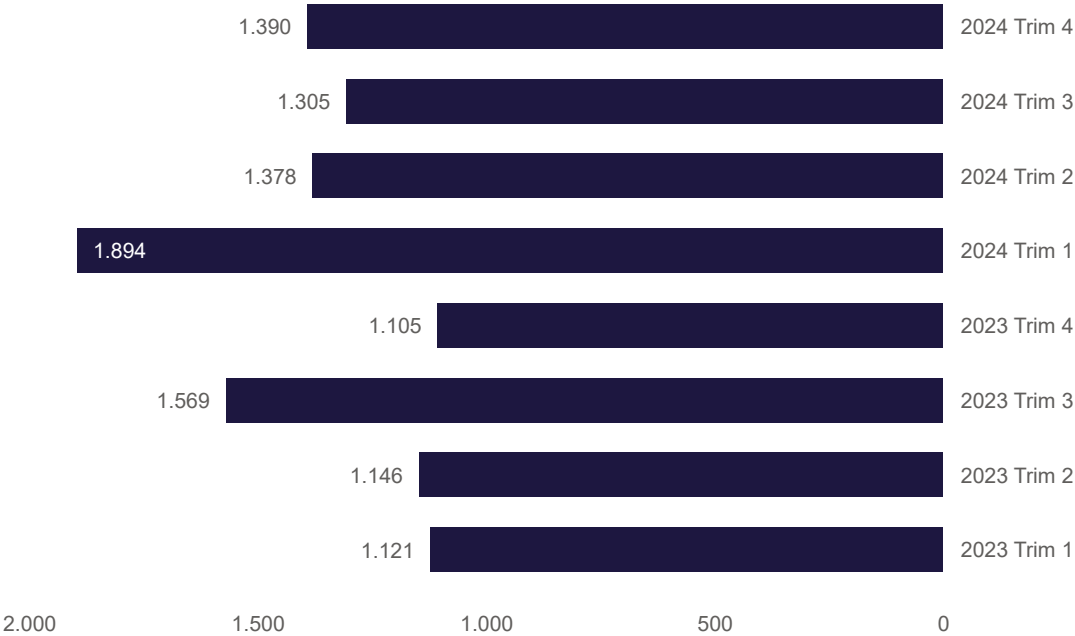
TRANSAÇÕES - 2024T4



PRINCIPAIS SEGMENTOS TRANSACIONADOS - 2024T4

No último trimestre do ano, a região CBD de São Paulo registrou alto número de locações, totalizando 52.824 m². A Chucrí Zaidan obteve o maior volume, alcançando 29.738 m², seguida pela Faria Lima com 10.049 m² e pela Marginal Pinheiros com 5.313 m² locados. O setor de serviços se destacou como o principal responsável por esse desempenho, especialmente na Chucrí Zaidan, seguido pelo setor de tecnologia na mesma região e pelo setor de alimentos na Marginal Pinheiros. O total das locações no ano somaram quase 250 mil m², valor próximo ao de 2023.

MÉDIA DAS ÁREAS TRANSACIONADAS (M²)



ESTATÍSTICAS DE MERCADO T4 2024

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	37.081	10,9%	3.703	3.703	0	R\$ 97,67
Chácara Santo Antonio	9	223.754	107.765	48,2%	1.136	1.136	85.178	R\$ 83,21
Chucri Zaidan	23	768.236	183.145	23,8%	23.924	29.738	112.077	R\$ 101,82
Faria Lima	27	533.610	55.620	10,4%	8.505	10.049	0	R\$ 283,85
Itaim	3	71.735	31.306	43,6%	0	0	0	R\$ 250,00
JK	10	322.291	7.701	2,4%	0	0	0	R\$ 251,74
Marginal Pinheiros	9	160.809	63.453	39,5%	5.313	5.313	0	R\$ 90,28
Paulista	9	149.445	4.299	2,9%	-1.048	0	0	R\$ 128,84
Pinheiros	10	196.682	2.315	1,2%	1.488	1.488	25.222	R\$ 176,85
Rebouças	5	35.781	8.542	23,9%	0	0	39.229	R\$ 160,00
Jardins	3	34.632	0	0,0%	0	0	0	
Vila Olímpia	10	165.349	19.417	11,7%	920	1.397	0	R\$ 136,11
São Paulo CBD AA+	131	3.001.588	520.644	17,3%	43.941	52.824	261.706	R\$ 131,50

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T4 2024

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
Faria Lima Plaza	Faria Lima	Klabin	7.406
Parque da Cidade Corporate - Torre B3	Chucri Zaidan	Verisure Alarms	6.909
Pinheiros One	Marginal Pinheiros	ZAMP S.A.	3.234
Berrini 500	Berrini	Growth Machine	1.727
Rochavera Plaza - Torre B (Marble Tower)	Chucri Zaidan	SAP Ariba Brasil	1.725
Rochavera Plaza - Ebony Tower	Chucri Zaidan	Cognizant Technology Solutions	1.637
Centro Empres. Nacoes Unidas Torre Norte	Berrini	Nelson Wilians Advogados	1.204
Parque da Cidade Corporate - Torre B3	Chucri Zaidan	J.Macêdo	1.132

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES T4 2024

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (M²)	PREÇO(R\$/M²)
Birmann 32	Faria Lima	BIRMANN (Rafael Birmann) / BGR B32 FII (BGRB11)	6.870	49.613
Edifício Metropolitan e do Edifício Platinum	Faria Lima	Pátria Prime Offices FII (HGPO11) / RBR TOP OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe Única")	12.736	48.711

DENNYS 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.

cushmanwakefield.com

research.brazil@cushwake.com