

DADOS DE MERCADO

	Variação Anual	Projeção 12 meses
12,77%	▼	▼
Taxa de Vacância		
26.645	▼	▲
Absorção Líquida (m²)		
R\$ 144,29	▲	▲
Preço Pedido (R\$/m²)		

INDICADORES ECONÔMICOS

	Variação Anual	Projeção 12 meses
0,1%	▼	—
PIB - Var. Trimestral (2025T3)		
5,6%	▼	▼
Taxa de Desemprego - Var.(2025T3)		
4,3%	▼	▲
Inflação (PCA) - 12 Meses (Dez/25)		

Fonte: LCA

CENÁRIO ECONÔMICO

No terceiro trimestre de 2025, o PIB variou 0,1%, desacelerando após avançar 0,3% no segundo trimestre do ano. O mercado de trabalho permanece aquecido, com a taxa de desocupação em 5,2% no trimestre encerrado em novembro. No acumulado em 12 meses, a inflação medida pelo IPCA encerrou 2025 em 4,26%.A taxa básica de juros (Selic) está mantida em 15,0% desde junho. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve reduziu os Fed Funds pela terceira vez consecutiva, para o intervalo entre 3,5% e 3,75%.

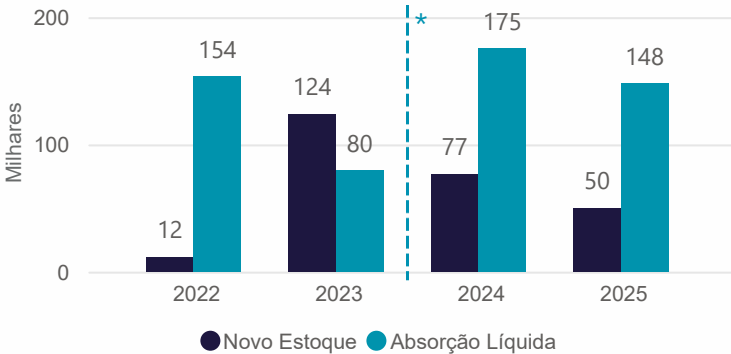
DEMANDA

O mercado de escritórios classe A e A+ da região CBD de São Paulo registrou, no quarto trimestre de 2024, absorção líquida positiva de 26.645 m², mantendo a trajetória de ocupação observada ao longo do ano, ainda que em ritmo mais moderado quando comparado aos primeiros trimestres. O destaque foi a região da JK, que apresentou absorção líquida de 10.295 m², impulsionada majoritariamente por empresas do setor financeiro, revertendo o desempenho negativo observado no trimestre anterior. Pinheiros também voltou a apresentar resultado positivo, com 9.580 m², sustentado principalmente por ocupações ligadas aos segmentos médico e de saúde. A Chucuri Zaidan manteve desempenho consistente, com 7.991 m², reforçando seu papel como um dos principais polos de atração de demanda corporativa diversificada. No consolidado de 2025, a região CBD acumulou 147.870 m² de absorção líquida, confirmando um ano demanda aquecida, sustentada por movimentos de expansão seletiva, relocações estratégicas e crescente busca por edifícios mais eficientes e bem localizados.

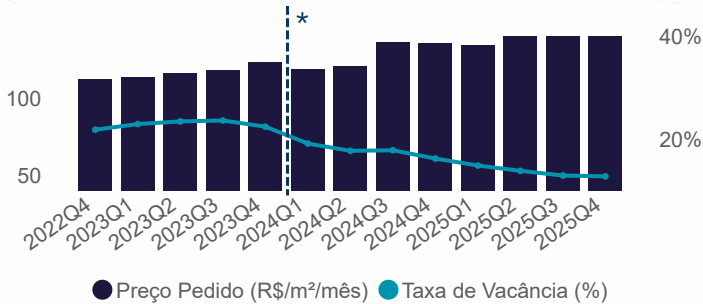
PREÇOS

O preço médio pedido atingiu R\$ 144,29/m²/mês, praticamente estável em relação ao trimestre anterior, porém representando valorização ao longo do ano. A estabilidade no trimestre reflete um mercado mais equilibrado entre proprietários e ocupantes de modo geral. A Faria Lima permaneceu como a região mais valorizada do mercado, alcançando R\$ 290,06/m²/mês, com nova alta trimestral, sustentada pela escassez estrutural de espaços disponíveis e pela resiliência da demanda por ativos premium. Pinheiros manteve trajetória de valorização, atingindo R\$ 170,67/m²/mês. Em sentido oposto, a Marginal Pinheiros registrou redução, com o preço médio recuando para R\$ 78,63/m²/mês, enquanto a Chácara Santo Antonio, apesar da absorção positiva ao longo do ano, apresentou leve recuperação no trimestre, chegando a R\$ 73,27/m²/mês, ainda entre os menores patamares. No balanço anual, 2025 foi marcado por pressão de alta concentrada em regiões premium, enquanto áreas com maior estoque disponível passaram por processos mais prolongados de acomodação de preços.

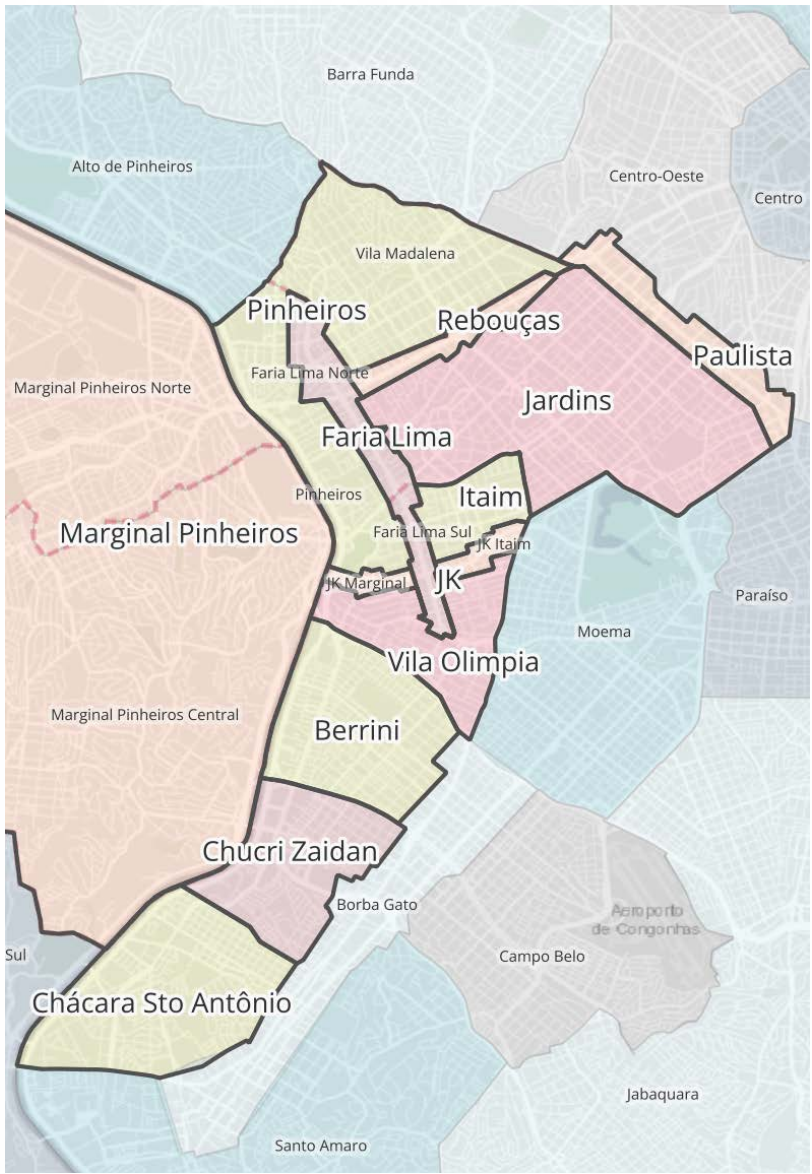
ABSORÇÃO LÍQUIDA/NOVAS ENTREGAS – CBD A e A+



VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO – CBD A e A+



*Nova metodologia



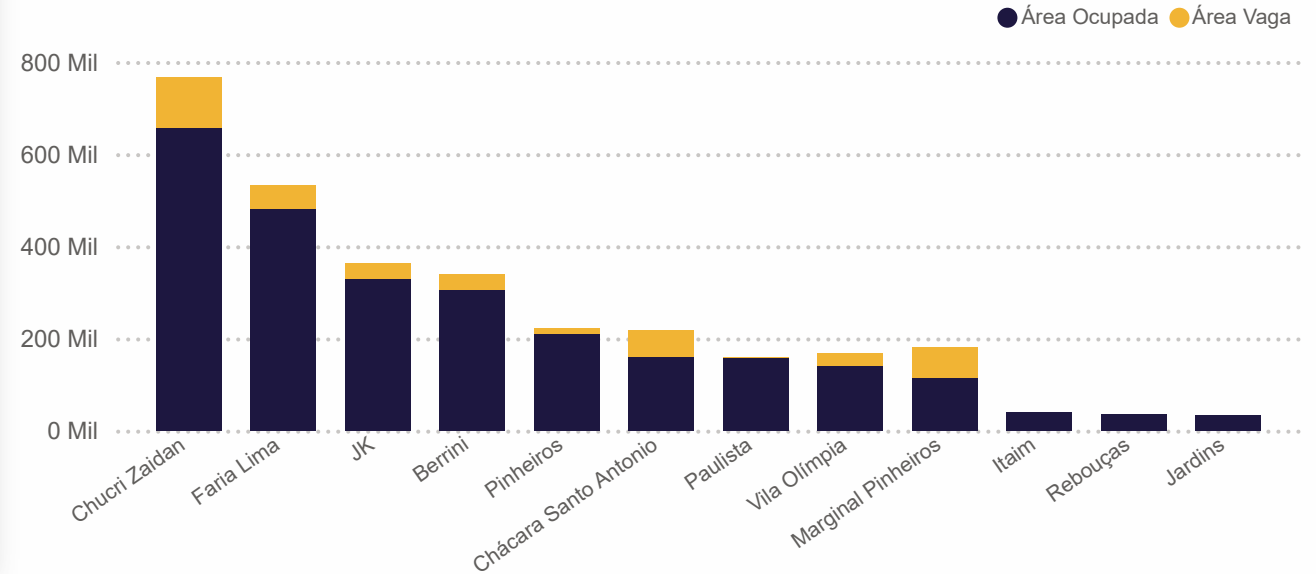
PANORAMA

A taxa de vacância encerrou o ano em 12,77%, mantendo-se praticamente estável em relação ao trimestre anterior e consolidando um dos níveis mais baixos da série histórica. O indicador reflete a combinação entre absorção líquida positiva ao longo do ano e crescimento controlado do estoque. Entre os destaques positivos, Pinheiros reduziu significativamente sua vacância, passando de 9,45% para 5,13%, enquanto a Chucuri Zaidan recuou para 14,34%, mantendo trajetória consistente de queda. A JK também apresentou melhora relevante, encerrando o trimestre com 9,18% de vacância. Em contrapartida, a Marginal Pinheiros registrou aumento expressivo da vacância, atingindo 36,02%, impactada diretamente pela entrega de novo estoque no trimestre. No consolidado de 2025, a região CBD apresentou redução de 3,46 p.p. na vacância, indicando um avanço consistente na ocupação dos espaços ao longo do ano.

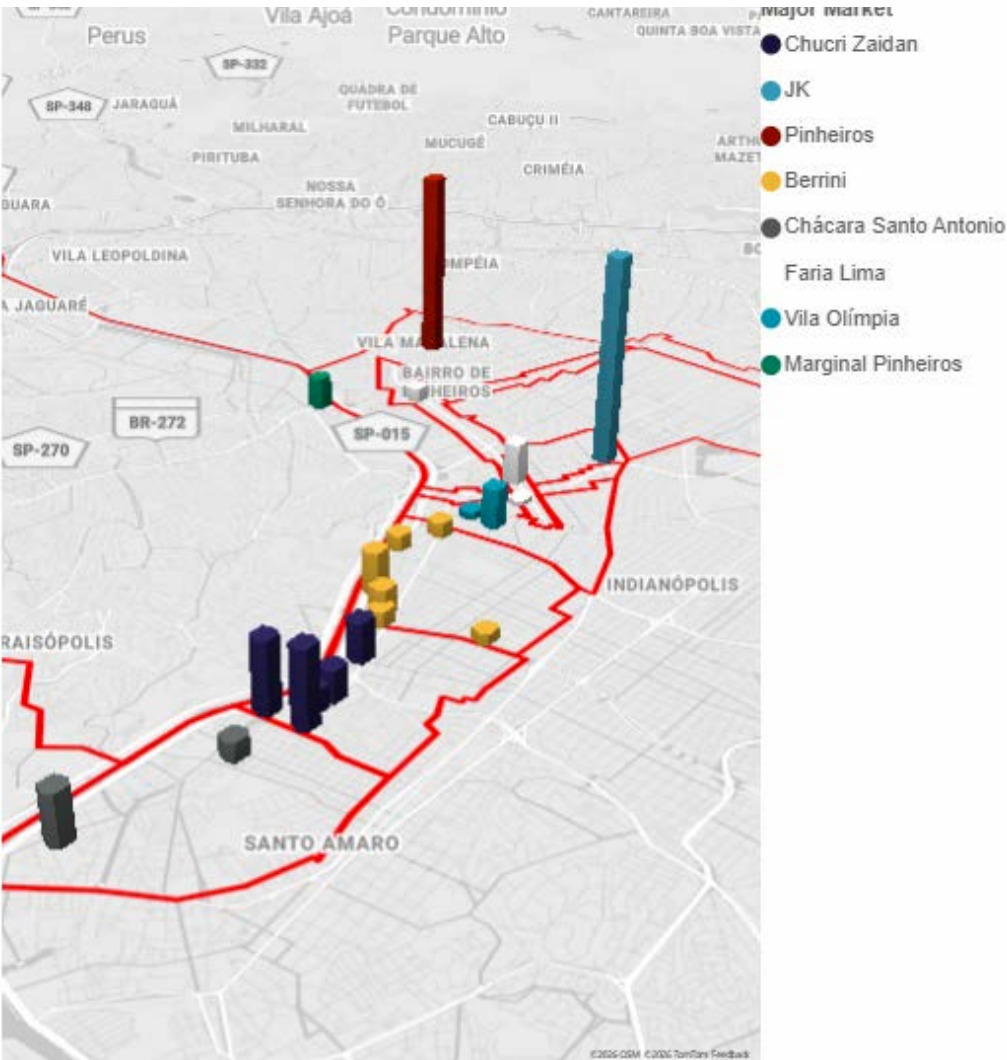
PIPELINE

O quarto trimestre de 2025 contou com a entrega de 24.686 m² de novo estoque corporativo. Essas entregas ocorreram na Marginal Pinheiros, com 20.609 m² provenientes do River South, e na Vila Olímpia, com 4.077 m² entregues pelo Jacks Rabinovich Corporate Boutique. Com isso, o volume total entregue em 2025 alcançou 49.908 m², abaixo das projeções iniciais do ano, o que contribuiu para a manutenção da trajetória de queda da vacância. O pipeline para 2026, no entanto, indica um aumento relevante da oferta, com projetos de grande porte previstos em regiões como Chácara Santo Antonio, Chucuri Zaidan, Pinheiros e Rebouças, o que tende a reintroduzir maior competição entre ativos e exigir estratégias comerciais mais ativas por parte dos proprietários.

COMPARAÇÃO ENTRE REGIÕES CBD



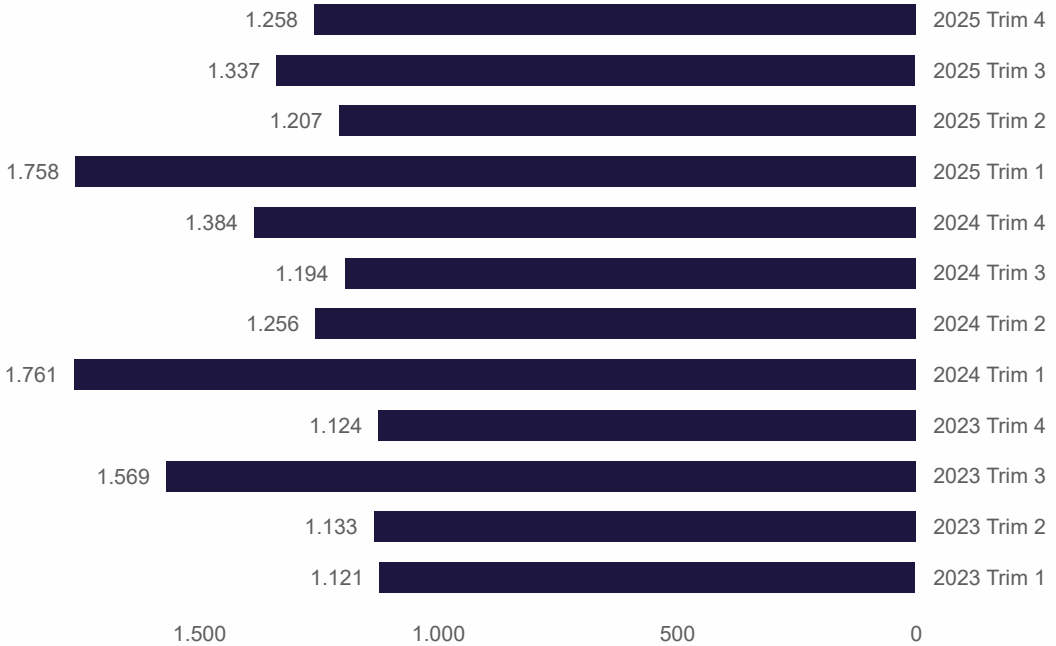
TRANSAÇÕES - 2025T4



PRINCIPAIS SEGMENTOS TRANSACIONADOS - 2025T4

O volume total de áreas locadas no último trimestre do ano somou 47.821 m². A Chucrí Zaidan liderou novamente, com 11.630 m², apresentando ampla diversificação setorial, com destaque para tecnologia da informação e serviços. A JK apareceu em seguida, com 10.295 m², fortemente concentrados no setor financeiro. Pinheiros registrou 9.580 m², impulsionada principalmente por empresas do segmento de saúde, enquanto Berrini (6.107 m²), Chácara Santo Antonio (3.241 m²) e Faria Lima (3.023 m²) mantiveram participação relevante, ainda que em volumes mais moderados.

MÉDIA DAS ÁREAS TRANSACIONADAS (M²)



ESTATÍSTICAS DE MERCADO T4 2025

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	33.674	9,9%	-2.465	6.107	10.194	R\$ 98,50
Chácara Santo Antonio	8	216.864	57.400	26,5%	2.955	3.241	85.178	R\$ 73,27
Chucri Zaidan	23	768.236	110.162	14,3%	7.991	11.630	73.857	R\$ 106,47
Faria Lima	27	533.610	51.108	9,6%	-4.716	3.023	0	R\$ 290,06
Itaim	2	40.429	0	0,0%	0	0	4.201	
JK	11	363.402	33.368	9,2%	10.295	10.295	0	R\$ 275,54
Marginal Pinheiros	10	181.418	65.348	36,0%	1.617	1.617	0	R\$ 78,63
Paulista	10	158.849	651	0,4%	-290	0	0	R\$ 183,46
Pinheiros	12	221.904	11.383	5,1%	9.580	9.580	47.891	R\$ 170,67
Rebouças	5	35.781	0	0,0%	0	0	39.229	
Jardins	3	34.632	0	0,0%	0	0	0	
Vila Olímpia	11	169.426	28.135	16,6%	1.678	2.328	0	R\$ 147,86
São Paulo CBD AA+	135	3.063.815	391.229	12,8%	26.645	47.821	260.550	R\$ 144,29

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T4 2025

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	INQUILINO	ÁREA (M²)
JK Square	JK	Banco ABC	8.972
Fidalga J. Safra Corporate	Pinheiros	Novo Nordisk	4.790
Birmann 32	Faria Lima	GCB Investimentos	2.038
Torre Z	Chucri Zaidan	Novibet	1.873
EZ Towers - Torre A	Chucri Zaidan	Huawei Technologies	1.865
EZ Towers - Torre A	Chucri Zaidan	Concentrix - Webhelp	1.773

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES T4 2025

EMPREENDIMENTO	MAJOR MARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	ÁREA (M²)	PREÇO(R\$/M²)
Paulista 1267	Paulista	Paulista 1267 FII / Fundação Itaú Unibanco	2.000	24.500
HY Pinheiros	Rebouças	Hire Properties I FII / -	12.954	23.159
Berrini One (conjuntos n.º 901 e 902)	Berrini	Pátria Escritórios FII (HGRE11) / Avalon Participações Societárias	911	23.000
WT Morumbi e Edifício Work Bela Cintra	Chucri Zaidan/Centro	BTG Pactual Logística FII (BTLG11) / -	30.989	17.975
Europa, 884	-	REC Renda Imobiliária FII (RECT11) / Locatário atual (Pessoa Física)	1.963	15.795
Athenas	Pinheiros	Kinea Renda Imobiliária FII (KNRI11) / Folha de São Paulo (Grupo Folha)	7.416	12.810

DENNYS ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence

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