

SÃO PAULO

MARKET REPORT ESCRITÓRIOS

RELATÓRIO DE PESQUISA DE ESCRITÓRIOS A e A+

São Paulo tem Custo de Ocupação mais alto do que Nova Iorque.

PANORAMA DE MERCADO

O principal destaque do terceiro trimestre de 2011 foi a entrega do edifício Faria Lima 4.440, totalmente pré-locado, na região da Faria Lima, que desde 2009 não recebia um edifício classe A ou A+.

Durante os últimos trimestres, o mercado de São Paulo experimentou taxas de vacância inferiores a 5% e atraso médio de 3 a 6 meses na conclusão dos empreendimentos, cenário que favoreceu o aumento da atividade de pré-locação, sendo um dos principais motivos do aumento dos preços pedidos e do valor de locação quando há renegociação dos contratos de aluguel.

A demanda por áreas corporativas segue bastante aquecida no município de São Paulo. Contudo, na região de Alphaville a oferta é vasta. O último grande empreendimento entregue, o I-Tower, oferece excelente infraestrutura, porém apresenta preços 50% superiores à média dos demais edifícios de alto padrão da região.

Nos últimos cinco anos, o crescimento do mercado, a disponibilidade de áreas e menor custos de ocupação tem possibilitado a ida, para Alphaville, de diversas empresas em expansão que enfrentavam dificuldade de relocação dentro de São Paulo.

Em São Paulo, o bom momento do mercado de escritórios mantém aquecidas as atividades de incorporação, além de possibilitar o fortalecimento da demanda por CEPACs (Certificado de Potencial Adicional de Construção) no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Faria Lima e Água Espraiada. Na região da Faria Lima o estoque adicional de construção representa quase metade de todo o estoque previsto para 2014.

VACÂNCIA

A taxa de vacância na cidade de São Paulo registrou queda pelo oitavo trimestre consecutivo, alcançando 0,5%, mais uma vez a menor verificada no mercado imobiliário corporativo paulistano. No período de 12 meses constatou-se queda de 2,3%.

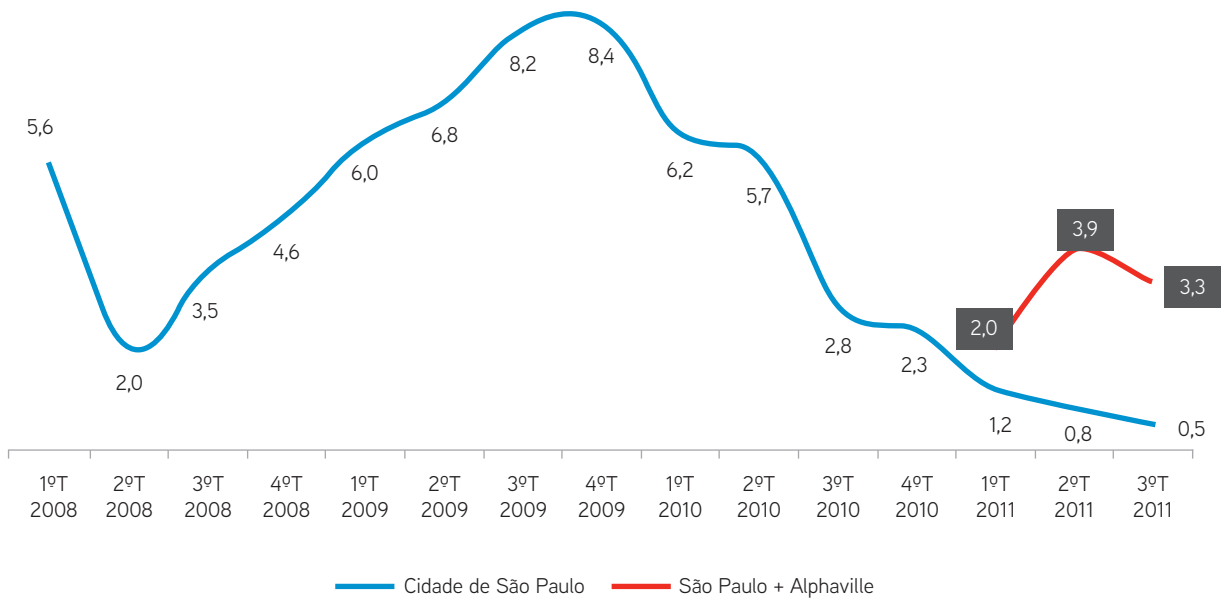
O mercado de São Paulo permaneceu neste trimestre com a menor taxa de vacância do mundo (entre as 172 cidades em 56 países monitoradas por todos os escritórios da Colliers International).

RANKING DOS 20 MERCADOS COM AS MENORES TAXAS DE VACÂNCIA (%)

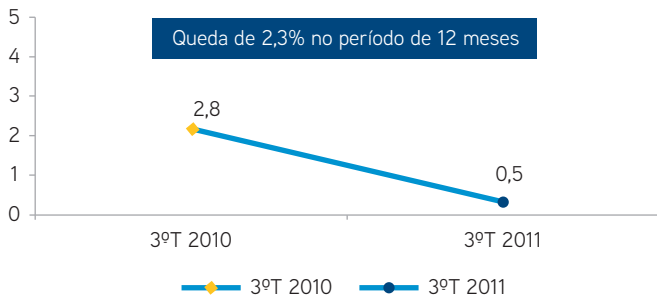
Posição	Mercado	Taxa de Vacância
1	São Paulo	0,5
2	Regina	1,3
3	Geneva	2,5
4	Santiago	3,0
5	Lima	3,2
6	São Paulo + Alphaville	3,3
7	Montepelier	3,6
8	Hong Kong	3,7
9	Makati	4,1
10	Zurich	4,3
11	Rio de Janeiro	4,6
12	Bogotá	4,8
13	Vienna	5,0
14	Seoul	5,3
15	Beijing	5,4
16	Saskatoon	5,4
17	Melbourne	5,8
18	Toronto	5,9
19	Guelph	5,9
20	Rome	6,0

Ao considerar a região de Alphaville, a taxa apresentada foi 0,6% inferior à do trimestre passado, resultando em 3,3% devido a não ocupação do edifício I-Tower que possui 40.600 m².

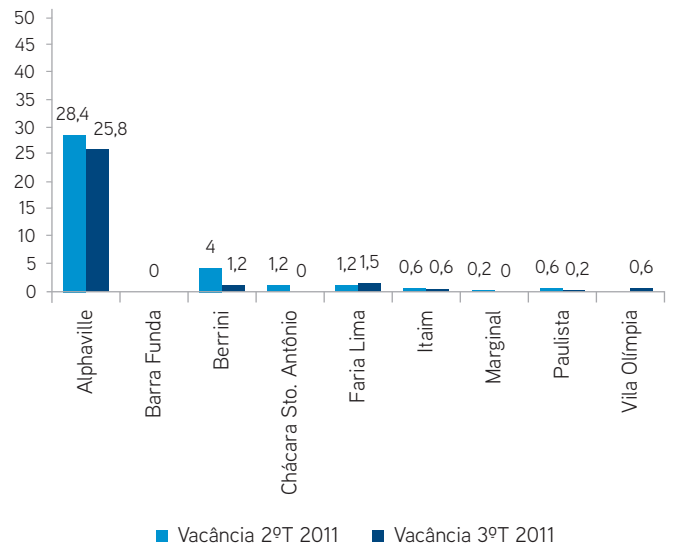
TAXA DE VACÂNCIA TRIMESTRAL 2008-2011 (%)



COMPARATIVO DA TAXA DE VACÂNCIA (%) X MESMO PERÍODO DO ANO ANTERIOR



COMPARATIVO DA TAXA DE VACÂNCIA (%) EM RELAÇÃO AO TRIMESTRE ANTERIOR

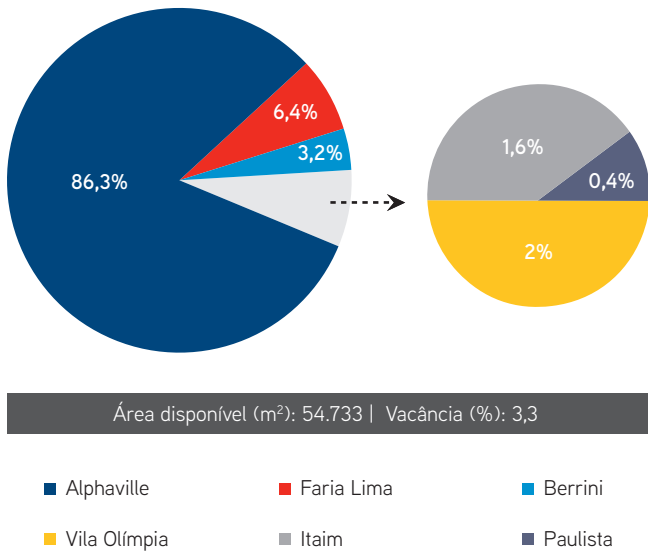


A taxa de vacância variou em maior escala na região da Berrini devido à ocupação de alguns andares do edifício Berrini Park e na região de Alphaville em razão da locação de andares remanescentes no Castelo Branco Office Park Torre Jacarandá.

Os 54.733m² disponíveis estão principalmente na região de Alphaville, que detém 86% deste total, seguido por Faria Lima com 6,4%.



DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS DISPONÍVEIS (%) POR REGIÃO



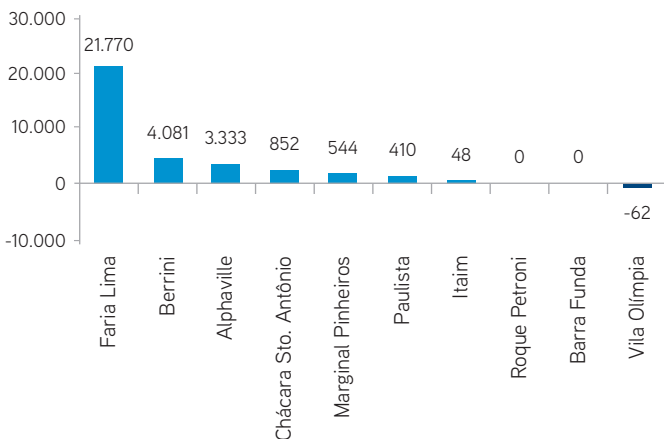
ABSORÇÃO

No terceiro trimestre a absorção líquida foi de 30.976 m² e 70% dessa área está concentrada na região Faria Lima, onde o empreendimento Faria Lima 4.440 foi completamente absorvido.

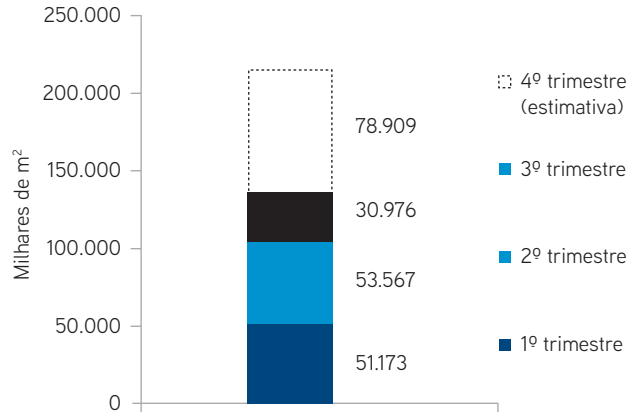
Absorção com Alphaville	30.976 m²
Absorção sem Alphaville	27.643 m²

A absorção negativa na região da Vila Olímpia é justificada pela pequena devolução nos edifícios Maximum e Palladio.

ABSORÇÃO DO 3º TRIMESTRE POR REGIÃO (EM MILHARES DE M²)



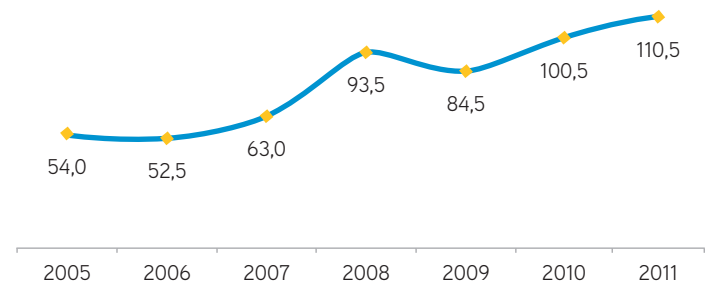
Aproximadamente 65% da absorção anual esperada para 2011 (214.000 m²) foi atingida até o encerramento do terceiro trimestre. A entrega do empreendimento Pátio Malzoni, com 60.000 m² pré-locados, contribuirá para que 77% do estimado seja alcançado.



PREÇOS

O preço médio pedido de locação apurado no terceiro trimestre de 2011 foi R\$ 110,50 /m².

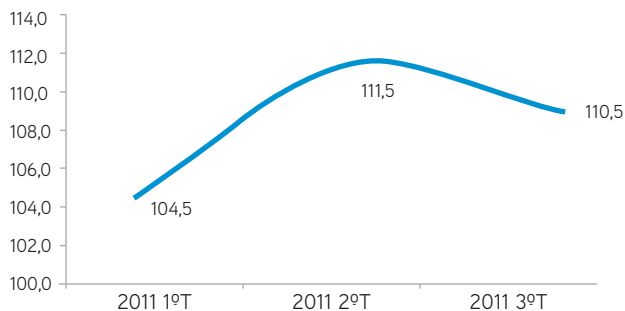
PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO - 2005/2011 (R\$/m²/mês)



O aumento acumulado dos preços pedidos em 2011 foi de 10% (líquido de efeito inflacionário) e estima-se que até dezembro esse crescimento acumulado seja de 15%. A sinalização de que os preços pedidos nos novos empreendimentos serão de R\$ 130/m² a R\$ 170/m², indica que os aumentos anuais dos próximos anos superarão a média dos anos anteriores.

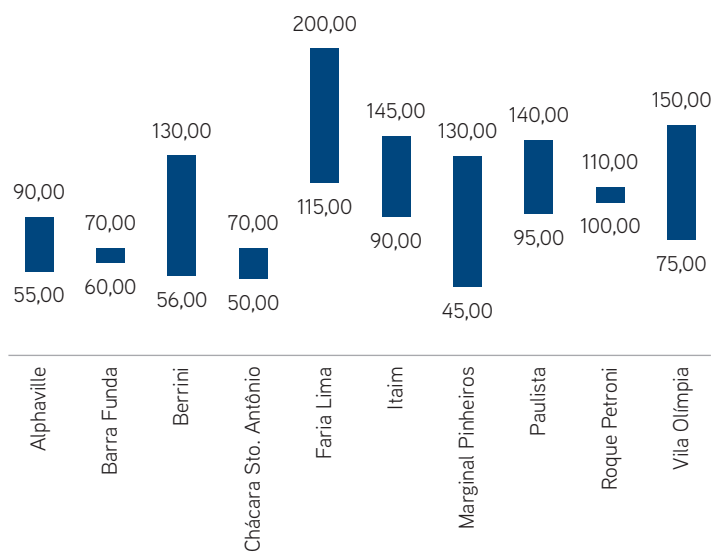
As regiões da Faria Lima e do Itaim permanecem com os maiores preços pedidos de locação e toda a sua macro região, que engloba a Vila Olímpia e Marginal Pinheiros (principalmente nas áreas próximas à Ponte Cidade Jardim), apresentará preços compatíveis.

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS MÉDIOS DE LOCAÇÃO EM 2011
(R\$/m²/mês)

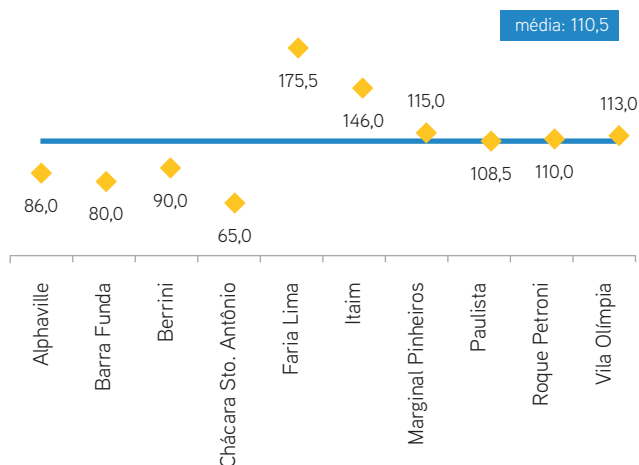


O intervalo dos preços pedidos (mínimo e máximo) por região permaneceu estável, em comparação ao trimestre anterior. O maior preço pedido foi registrado na região da Faria Lima, no edifício Plaza Iguatemi, e o menor preço no complexo Panamérica Park, na região da Marginal Pinheiros.

PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO
MÍNIMO E MÁXIMO POR REGIÃO (R\$/M²/MÊS)



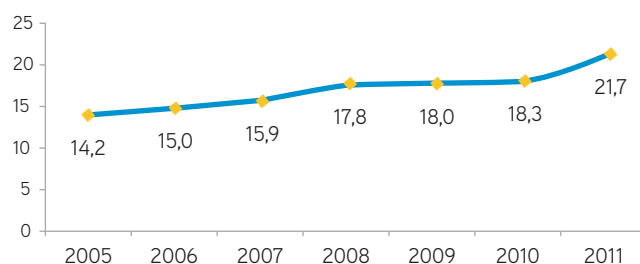
PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO (R\$/m²/mês)



CUSTO DE OCUPAÇÃO

Em âmbito mundial (comparado a outras 172 cidades em 56 países), o mercado de São Paulo apresenta o oitavo maior custo de ocupação por m², sendo assim, o custo médio de instalação de uma empresa é de USD 74,3/m²/mês em edifícios das classes A e A+. As despesas operacionais, compreendida pelos custos de condomínio e IPTU tem crescido em média 7,3% ao ano desde 2005, atingindo no terceiro trimestre de 2011 o valor médio de R\$ 21,7/m²/mês.

CUSTOS COM DESPESAS OCUPERACIONAIS (R\$/M²/MÊS)
CONDÔMÍNIO + IPTU



Outros mercados consolidados em âmbito mundial como Sydney na Austrália, Milão na Itália, Vancouver no Canadá e Zurique na Suíça apresentam custos de ocupação menores do que os do mercado Paulista. Os números da tabela indicam que São Paulo possui custo de ocupação por m² superior a Nova Iorque, que é o mercado de escritório mais relevante do mundo.

RANKING DOS 20 MAIORES CUSTOS DE OCUPAÇÃO NO MUNDO

Posição	Mercado	Valor m² mês USD	Valor m² mês R\$
1	Hong Kong	191,68	337,36
2	Paris	100,39	176,69
3	Tokyo	94,10	165,62
4	Rio de Janeiro	90,97	160,10
5	London	87,90	154,70
6	Singapore	78,04	137,35
7	Perth	76,88	135,30
8	São Paulo	74,31	130,79
9	Geneva	70,32	123,76
10	Sydney	66,60	117,21
11	Brisbane	64,81	114,06
12	Stockholm	64,76	113,97
13	Milán	62,73	110,41
14	Delhi	61,42	108,10
15	New York	57,77	101,67
16	Mumbai	56,96	100,24
17	Bristol	51,87	91,30
18	Melbourne	50,15	88,26
19	Vancouver	50,00	88,00
20	Zurich	49,89	87,80

NOVO ESTOQUE

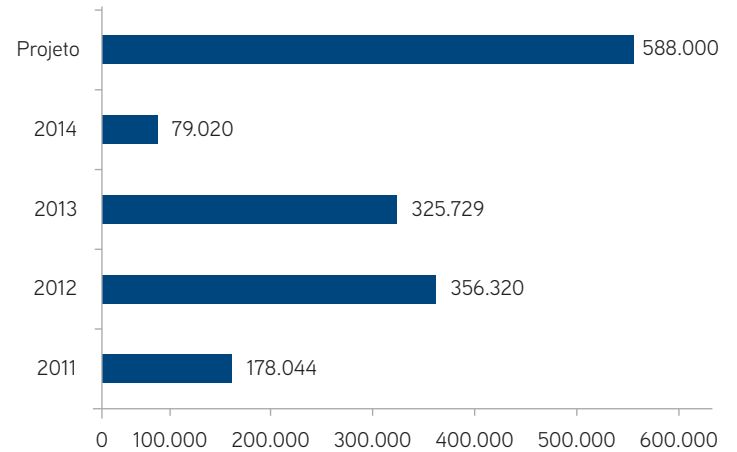
Segundo levantamento efetuado junto aos incorporadores, serão entregues 939.000 m² no mercado de São Paulo até o ano de 2014, o que o coloca na 11ª posição do ranking das cidades que mais constroem edifícios classe A e A+ no mundo (considerando 172 cidades em 56 países).

Este número poderá ser ainda maior caso parte dos 588.000m² atualmente em fase de projeto sejam confirmados.

Posição	Mercado	Em Construção m ²
1	Guangzhou	2.909.421
2	Ho Chi Minh City	2.697.162
3	Moscow	1.822.278
4	Riyadh	1.684.249
5	Mexico City	1.481.293
6	Tokyo	1.448.426
7	Shanghai	1.342.472
8	Cairo	1.312.883
9	Chennai	1.027.184
10	Chengdu	999.604
11	São Paulo	939.113
12	Abu Dhabi	754.201
13	Bangalore	752.855
14	Jeddah	618.937
15	Beijing	612.087
16	Delhi	600.599
17	Dubai	549.028
18	Mumbai	484.938
19	Kyiv	479.810
20	Frankfurt	470.981

O ano de 2012 terá a maior quantidade de m² entregues, com possibilidade de acréscimo caso parte dos 178.000 m² previstos para o quarto trimestre sofra atrasos.

INVENTÁRIO PREVISTO POR ANO (M²)



TENDÊNCIAS PARA OS PRÓXIMOS 3 ANOS

- **Vacância** – Espera-se oscilação entre 4% e 6% durante o encerramento de 2011 e 2012 e queda no ano de 2013.
- **Absorção** – Média anual de 250.000 m², ou seja, duas vezes superior a média verificada nos últimos três anos.
- **Preços** – Aumentos acima da inflação, especialmente na região da Roque Petroni que abrigará a maior parte dos novos empreendimentos corporativos da cidade.
- **Novo Estoque** – O total esperado até 2014 até o momento soma 938.000 m², podendo aumentar caso parte dos 588.000 m² atualmente em fase de projeto sejam confirmados. Somadas, representam 93% do atual estoque de alto padrão em toda cidade de São Paulo.

CENÁRIO PROJETADO ATÉ 2013

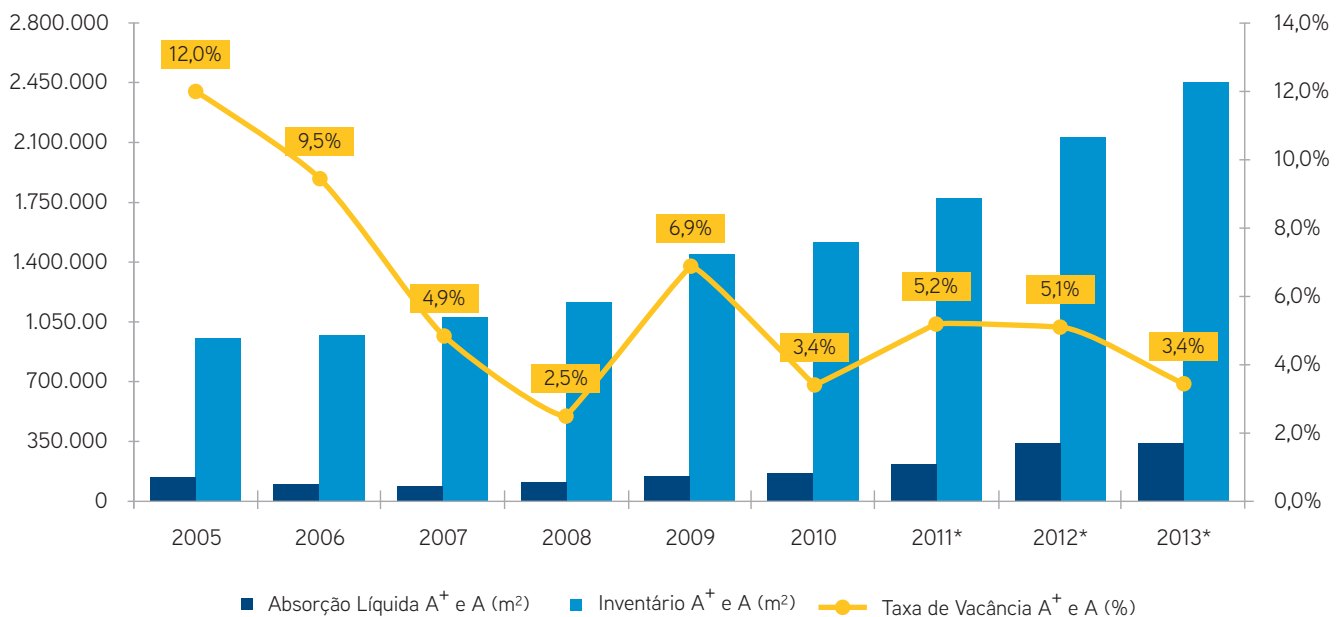


TABELA ESTATÍSTICA

REGIÃO	NÚMERO DE EDIFÍCIOS	ESTOQUE	RELAÇÃO DE VAGAS/m²	TAXA DE VACÂNCIA ATUAL (%)	TAXA DE VACÂNCIA ANTERIOR (%)	DISPONIBILIDADE (m²)	ABSORÇÃO (m²)	PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO (R\$/m²/mês)	PREÇO MÉDIO DE LOCAÇÃO (US\$/m²/mês)
Alphaville	10	183.173	37,5	25,8%	27,6%	47.212	3.333	86,0	48,9
Barra Funda	4	74.498	40,7	0,0%	0,0%	0	0	80,0	45,5
Berrini	11	144.655	27,1	1,2%	4,0%	1.765	4.081	90,0	51,1
Chácara	8	73.832	31,6	0,0%	1,2%	0	852	65,0	36,9
Faria Lima	14	234.600	34,5	1,5%	1,2%	3.522	21.770	175,5	99,7
Itaim	12	158.728	30,5	0,6%	0,6%	894	48	146,0	83,0
Marginal	20	308.445	35,9	0,0%	0,2%	0	544	115,0	65,3
Paulista	10	97.777	36,9	0,2%	0,6%	222	410	108,5	61,6
Roque Petroni	9	177.524	35,4	0,0%	0,0%	0	0	110,0	62,5
Vila Olímpia	13	189.461	27,5	0,6%	0,6%	1.118	-62	113,0	64,2
Total Geral	111	1.642.692	33,2	3,3%	3,9%	54.733	30.976	110,50	61,9

Procurando Espaço para a sua Empresa? Fale com os Consultores de Representação de Ocupantes da Colliers

Nossa equipe de especialistas possui conhecimento e ferramentas que facilitam e agilizam a busca pelas melhores oportunidades em todo o Brasil.

- // Especialistas dedicados à locação de imóveis comerciais
- // Renegociação de contratos e Estudos de Mercado
- // Base de dados abrangente e constantemente atualizada
- // Seleção das melhores opções de mercado, de acordo com a necessidade de cada cliente

officeleasing@colliers.com.br
11 3323 1825





MERCADO IMOBILIÁRIO

VOCABULÁRIO

- . **Absorção:** Quantidade de m² ocupados no período anterior
- . **Categoria dos Empreendimentos:** Os imóveis são classificados em A+, A, B e C
- . **Estoque / Inventário:** Quantidade em m² de área útil construída
- . **Taxa de Vacância:** Relação entre a área disponível e a área total
- . **Pé Direito Livre:** Altura do piso acabado até a primeira interferência da estrutura
- . **Build to Suit:** Construção sob medida

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

SERVIÇOS PARA OS SEGMENTOS: INDUSTRIAL, ESCRITÓRIOS, VAREJO, TERRENOS, ÁREAS RURAIS, HOTÉIS, HOSPITAIS E INSTITUIÇÕES DE ENSINO

- Investimentos Imobiliários
- Representação de Proprietários, Ocupantes e Compradores - Locação, Compra e Venda
- Consultoria e Desmobilização de Ativos e/ou Portifólios Imobiliários
- Operações *Build-to-Suit* e *Sale & Leaseback*
- Administração de Contratos de Locação e Gerenciamento de Propriedades
- Avaliação de Imóveis para Compra, Venda, Garantia e Locação
- Estudos de Vocação, Mercado e Viabilidade Técnico-Financeira
- Avaliação e Consultoria para Fundos de Investimento e Pessoas Físicas
- *Green Consulting* para obtenção de certificação LEED®

Colliers International 512 escritórios em 61 países nos 6 continentes

Estados Unidos: 125

Canadá: 38

América Latina: 18

- US\$ 1,5 bilhões em receita anual
- Mais de 90 milhões de m² sob gerenciamento
- Mais de 12.500 profissionais

CONTATOS NO BRASIL

São Paulo

R. Olimpíadas, 205 - 1º andar

04551-000 São Paulo SP

TEL +55 11 3323 0000

Rio de Janeiro

Av. Almirante Barroso, 63

20031-003 Rio de Janeiro RJ

TEL +55 21 2524 4242

Recife

Av. Gov. Agamenom Magalhães, 4.575

50070-160 Recife PE

TEL +55 81 3037 2222

Mais Informações:

PESQUISA E INTELIGÊNCIA DE MERCADO

research@colliers.com.br

ESCRITÓRIOS - Representação de Proprietários

office@colliers.com.br

ESCRITÓRIOS - Representação de Ocupantes

officeleasing@colliers.com.br

Este documento foi preparado pela Colliers International Brasil apenas para publicidade e informação geral. Todas as informações contidas neste documento estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Qualquer interessado deve empreender as suas próprias investigações sobre a exatidão das informações. Colliers International exclui todos os termos inferidos ou implícitos, condições e responsabilidades decorrentes do presente documento e exclui qualquer responsabilidade por perdas e danos decorrentes do mesmo. Proibida a reprodução parcial ou total.



Accelerating success.