



The Knowledge Report

VAREJO | PRIMEIRO SEMESTRE | 2008



Panorama Econômico Brasil

As vendas do comércio varejista cresceram 10,5% em maio deste ano em relação ao mesmo período do ano passado, segundo dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Esse crescimento demonstra que a alta da inflação ainda não afetou os resultados do varejo brasileiro e que o aumento da renda e do crédito continuam impulsionando as vendas do setor.

Para o segundo semestre do ano, as vendas do comércio varejista devem permanecer crescente, principalmente pelas datas comemorativas como o natal. O aumento de 0,5% na taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia), com a finalidade de ajudar no combate a inflação, não deve impactar imediatamente o consumidor final e nem causar redução nas vendas.

Oferta

A oferta de imóveis com vocação para o varejo é muito baixa em São Paulo e alguns fatores contribuem para isso, e um deles é a falta de novas construções causado principalmente pelos valores de terrenos praticados em São Paulo que hoje inviabilizam a construção de imóveis para varejo como *powers centers* e *strip centers*.

Os melhores pontos nos imóveis chamados de rua estão praticamente tomados por lojas que não demonstram menor intenção de desocupação, e isso não somente em regiões conhecidas por todos os paulistanos, como Av. Paulista e Av. Faria Lima, mas em diversas regiões localizadas em zonas periféricas onde o consumo se apresentou crescente nos últimos meses. A oferta hoje encontrada para o comércio varejista esta presente em Shoppings Centers, que hoje é o setor varejista que apresenta um excelente retorno sobre o investimento, entre 12 e 14% / ano.

Somando a área dos shoppings que entraram no mercado neste semestre totalizamos 70 mil m². Destes, 80% foram locados antes da finalização das obras e 43% são shoppings destinados ao público A. Construções de shoppings para o público A é o grande investimento do momento neste setor, e hoje já existem vários shoppings em construção destinados a este público. Construções de shoppings com alvos nos públicos B e C ainda existem, porém em regiões mais estratégicas como próximas ou até mesmo anexas a estações do Metrô.

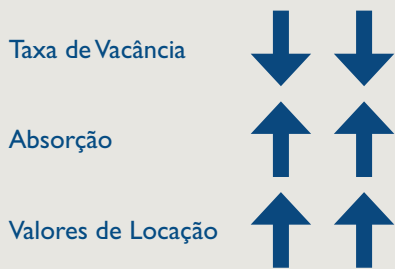
Demanda

Conforme citado anteriormente, o aumento do consumo causado pelas famílias brasileiras ajudou a impulsionar a expansão de diversas empresas do setor varejista. As redes de hipermercados foram as que mais cresceram neste semestre nos imóveis de rua. Atuando num crescimento de mercado mais distribuído e firmando presença em diversas localidades, as redes de hipermercados optaram por abrir lojas com metragens entre 250 m² e 350 m².

A demanda para as lojas de shoppings se deram principalmente por lojas de departamentos e lojas de móveis que hoje estão presentes na maioria dos Shoppings de publico B e C em São Paulo e Rio de Janeiro. Para os shoppings com público A, as lojas de marcas famosas de roupas e acessórios são predominantes, seguidas por lojas que oferecem cultura e entretenimento, como livrarias, teatros, cinemas e restaurantes.

INDICADORES DE MERCADO

2007 2008



Regiões mais valorizadas de SP

- Brooklin
- Higienópolis
- Itaim
- Jardins
- Moema
- Morumbi
- Oscar Freire
- Perdizes
- Pinheiros
- República / Centro



Estado de São Paulo



Preços

Os valores pedidos de locação em determinados pontos mais valorizados de São Paulo, chegaram a aumentar cerca de 25% em relação ao mesmo período do ano passado, e hoje já encontramos imóveis com valores pedidos de até R\$ 150,00/m² (US\$ 88,24)*.

Em shoppings Centers a valorização dos preços oscilou entre 10 e 15% de acordo com o público e localidade.

*Cambio de US\$ 1,00 = R\$1,70

Valores Mínimos e Máximos Pedidos de Locação

Região	Mínimo	Máximo	Região	Mínimo	Máximo
Barra Funda	R\$ 20,00	R\$ 35,00	Paraíso	R\$ 40,00	R\$ 75,00
Bom Retiro	R\$ 22,00	R\$ 30,00	Pari	R\$ 13,00	R\$ 23,00
Brás	R\$ 15,00	R\$ 25,00	Parque São Domingos	R\$ 9,00	R\$ 18,00
Brooklin	R\$ 50,00	R\$ 70,00	Perdizes	R\$ 40,00	R\$ 95,00
Butantã	R\$ 10,00	R\$ 25,00	Pinheiros	R\$ 35,00	R\$ 65,00
Campo Belo	R\$ 30,00	R\$ 60,00	Pirituba	R\$ 25,00	R\$ 65,00
Carandiru	R\$ 10,00	R\$ 28,00	Planalto Paulista	R\$ 15,00	R\$ 45,00
Carrão	R\$ 9,00	R\$ 22,00	República	R\$ 44,00	R\$ 100,00
Casa Verde	R\$ 12,00	R\$ 25,00	Santa Cecília	R\$ 20,00	R\$ 36,00
Chácara Santo Antonio	R\$ 20,00	R\$ 30,00	Santa Cruz	R\$ 32,00	R\$ 45,00
Cursino	R\$ 8,00	R\$ 15,00	Santana	R\$ 18,00	R\$ 38,00
Freguesia do Ó	R\$ 6,00	R\$ 15,00	Santo Amaro	R\$ 22,00	R\$ 50,00
Higienópolis	R\$ 35,00	R\$ 60,00	Saúde	R\$ 20,00	R\$ 41,00
Ipiranga	R\$ 20,00	R\$ 40,00	Sé	R\$ 35,00	R\$ 65,00
Itaim	R\$ 35,00	R\$ 70,00	Sumaré	R\$ 25,00	R\$ 31,00
Jaçanã	R\$ 8,00	R\$ 22,00	Tatuapé	R\$ 15,00	R\$ 35,00
Jardim Paulista	R\$ 40,00	R\$ 60,00	Tucuruvi	R\$ 22,00	R\$ 35,00
Jardim Brasil	R\$ 22,00	R\$ 35,00	Vila Guilherme	R\$ 9,00	R\$ 15,00
Jardim Tremembé	R\$ 12,00	R\$ 35,00	Vila Gustavo	R\$ 11,00	R\$ 27,00
Lapa	R\$ 40,00	R\$ 70,00	Vila Leopoldina	R\$ 18,00	R\$ 40,00
Liberdade	R\$ 20,00	R\$ 55,00	Vila Madalena	R\$ 15,00	R\$ 36,00
Limão	R\$ 15,00	R\$ 26,00	Vila Maria	R\$ 14,00	R\$ 25,00
Mandaqui	R\$ 20,00	R\$ 38,00	Vila Mariana	R\$ 25,00	R\$ 60,00
Moema	R\$ 45,00	R\$ 80,00	Vila Medeiros	R\$ 7,00	R\$ 12,00
Móoca	R\$ 8,00	R\$ 28,00	Vila Olímpia	R\$ 14,00	R\$ 30,00
Morumbi	R\$ 40,00	R\$ 55,00			

Alguns Clientes Atendidos Este Semestre

Wall Street Institute

Pelé Arena

Extra Fácil

DHL Express

Principais Corredores Comerciais no Mundo

Cidade	País	Principal Corredor	Localização (US\$/mês)	Cidade	País	Principal Corredor	Localização (US\$/mês)
Europa, Oriente Médio e África				América do Norte (continuação)			
Tirana	Albania	Myslym Shyri	70.47	Regina, SK	Canada	11th Avenue	14.65
Vienna	Austria	Graben/Kohlmarkt	616.64	Saskatoon, SK	Canada	21st Street East	27.34
Antwerp	Belgium	Schuttershofstraat	293.64	Toronto, ON	Canada	Bloor Street West	253.91
Sofia	Bulgaria	Vitosha Blvd.	229.04	Vancouver	Canada	Robson Street	205.08
Zagreb	Croatia	Ilica Street	264.28	Victoria, BC	Canada	Government Street	78.13
Prague	Czech Republic	Na Prikope	387.60	Atlanta, GA	United States	Peachtree Street	50.00
Copenhagen	Denmark	Amagertorv	315.05	Bakersfield, CA	United States	Rosedale Highway	36.00
Tallinn	Estonia	Pärnu, Narva	88.09	Boise, ID	United States	Milwaukee Street	40.00
Helsinki	Finland	Aleksanterinkatu	264.28	Boston, MA	United States	Newbury Street	185.00
Bordeaux	France	Sainte Catherine	293.64	Charleston, SC	United States	King Street	50.00
Lille	France	Bethune	293.64	Chicago, IL	United States	Michigan Avenue	250.00
Lyon	France	République	293.64	Cincinnati, OH	United States	Kenwood	40.00
Marseille	France	Saint Ferreol	249.59	Cleveland, OH	United States	Cedar Road	40.00
Paris	France	Champs Elysees	1,468.20	Columbia, SC	United States	Devine Street	15.00
Rennes	France	Bastard	190.87	Columbus, OH	United States	Easton Towne	45.00
Berlin	Germany	Tauentzienstrasse	387.60	Dallas/Ft.Worth, TX	United States	Mockingbird Lane	70.00
Düsseldorf	Germany	Königsallee	352.37	Denver, CO	United States	Cherry Creek	55.00
Hamburg	Germany	Spitalerstrasse	440.46	Ft. Lauderdale, FL	United States	Las Olas Blvd	40.00
Munich	Germany	Kaufinger Strasse	493.31	Greenville, SC	United States	Woodruff Road	31.00
Stuttgart	Germany	Königstrasse	475.70	Hartford, CT	United States	Farmington Avenue	40.00
Athens	Greece	Ermou Street	493.31	Honolulu, HI	United States	Kalakaua Avenue	360.00
Budapest	Hungary	Váci utca	281.89	Houston, TX	United States	Westheimer	120.00
Dublin	Ireland	Grafton Street	954.33	Indianapolis, IN	United States	82nd Street	24.00
Tel Aviv	Israel	Ibn Gvirol	89.22	Kansas City MO-KS	United States	JC Nichols Parkway	45.00
Milan	Italy	Via Montenapoleone	367.05	Las Vegas, NV	United States	Las Vegas Blvd	140.00
Rome	Italy	Via Condotti	367.05	Little Rock, AR	United States	Chenal Parkway	17.00
Riyadh	Saudi Arabia	Olaya Street	86.62	Los Angeles, CA	United States	Beverly Hills	540.00
Riga	Latvia	Kr. Barona Street	114.52	Miami, FL	United States	Lincoln Road	130.00
Vilnius	Lithuania	Didzioji Street	123.33	Milwaukee, WI	United States	Bluemound Road	35.00
Kaunas	Lithuania	Laisves Alley	61.66	Minneapolis, MN	United States	50th and France	37.50
Klaipeda	Lithuania	H. Manto Str.	44.05	Nashville, TN	United States	Hillsboro Pike	40.00
Podgorica	Montenegro	Street of freedom	105.71	New York, NY	United States	Fifth Avenue	1,650.00
Oslo	Norway	Karl Johans Gate	547.19	Orlando, FL	United States	Sand Lake Road	35.00
Warsaw	Poland	Nowy Swiat	158.57	Philadelphia, PA	United States	Walnut Street	120.00
Doha	Qatar	Salwa Road	61.26	Phoenix, AZ	United States	Scottsdale Road	45.00
Bucharest	Romania	Magheru	281.89	Reno, NV	United States	South Virginia Street	42.00
Moscow	Russia	Tverskaya	1,467.61	Sacramento, CA	United States	Roseville	33.00
Saint Petersburg	Russia	Nevsky Prospect	704.73	San Diego, CA	United States	Prospect/Girard	100.20
Belgrade	Serbia	Kneza Mihaila Street	352.37	San Francisco, CA	United States	Union Square	490.00
Cape Town	South Africa	St Georges Mall	36.34	Silicon Valley, CA	United States	Santana Row	100.00
Durban	South Africa	West Street	48.00	Seattle, WA	United States	5th Avenue	41.00
Johannesburg	South Africa	Pretoria	27.43	St. Louis, MO	United States	Brentwood	51.00
Madrid	Spain	Preciados	334.75	Stockton, CA	United States	Pacific Avenue	42.00
Stockholm	Sweden	Biblioteksgatan	234.58	Tampa, FL	United States	Hyde Park Village	40.00
Geneva	Switzerland	Rue du Rhône	467.16	Walnut Creek, CA	United States	Olympic Blvd	78.00
Zurich	Switzerland	Bahnhofstrasse	615.01	Washington, DC	United States	M Street	145.00
Amsterdam	The Netherlands	Kalverstraat	315.66	West Palm Beach, FL	United States	Worth Avenue	40.00
Istanbul	Turkey	Abdi pekçi	334.75				
Abu Dhabi	UAE	Khalifa Street	55.66	Ásia			
Dubai	UAE	Trade Centre 1st	70.84	Adelaide	Australia	Rundle Mall	191.25
Leeds	UK	Commercial Street	369.82	Brisbane	Australia	Queen Street Mall	509.99
London	UK	Bond Street	1,392.76	Melbourne	Australia	Bourke Street Mall	446.24
London	UK	Oxford Street	1,050.00	Perth	Australia	Hay Street	276.24
Manchester	UK	Market Street	369.82	Sydney	Australia	Pitt Street Mall	446.24
Kyiv	Ukraine	Khreshchatyk Street	468.40	Beijing	China	Mall at CWTC	156.13
				Hong Kong	China	Central	775.00
				Shanghai	China	Central Huaihai	194.51
América Latina				Bangalore	India	Brigade Road	97.35
Buenos Aires	Argentina	Peatonal Florida	120.45	Bangalore	India	Commercial Street	67.40
São Paulo	Brazil	Oscar Freire	89.22	Bangalore	India	Indira Nagar	67.40
Santiago	Chile	Isidora Goyenechea	72.49	Delhi	India	Connaught Place	239.63
Bogota	Colombia	Andino	156.13	Delhi	India	Khan Market	359.45
Mexico City	Mexico	Masaryk	78.07	Delhi	India	South Ex. Part I	239.63
Lima	Peru	Jr. de La Union	55.80	Delhi	India	Greater Kailash	299.54
				Tokyo	Japan	Ginza	677.61
América do Norte				Auckland	New Zealand	Queen Street	148.00
Calgary, AB	Canada	17th Avenue SW	97.66	Christchurch	New Zealand	Cashel Street	59.00
Edmonton, AB	Canada	Whyte Avenue	36.62	Wellington	New Zealand	Lambton Quay	162.00
Halifax, NS	Canada	Spring Garden Road	43.95	Singapore	Singapore	Orchard Road	367.28
Montreal, QC	Canada	Ste-Catherine	292.97				
Ottawa, ON	Canada	York Street	39.06				

Vocabulário de Mercado

- . **Absorção:** Quantidade de m² ocupados no período anterior
- . **Categoria de Edifícios:** Os edifícios são classificados em A+, A, B e C
- . **Estoque / Inventário:** Quantidade em m² de área útil
- . **Taxa de Vacância:** Espaço total - espaço ocupado: espaço disponível
- . **Pé direito:** é uma expressão usada para indicar a altura de uma parede ou a distância do pavimento ao teto.
- . **Build-to-Suit:** Construção sob medida
- . **Back-office:** Se refere à equipe operacional das empresas (telemarketing, informática, etc.)
- . **Front-office:** Se refere à equipe estratégica das empresas (diretoria, comercial, etc.)

Principais Serviços

- . **Locações e Vendas: Escritórios, Varejo, Industrial e Terrenos**
- . **Representação de Proprietários e Inquilinos**
- . **Operações Build-to-Suit**
- . **Desmobilizações de Carteiras Imobiliárias**
- . **Pesquisas de Mercado**
- . **Investimentos Imobiliários: Análise e Aquisições**
- . **Avaliações e Consultoria**
- . **Auditorias de Locação, IPTU e de Condomínio**
- . **Diagnósticos e Regulamentação Imobiliária**
- . **Intermediação, Busca, Avaliação, Consultoria e Assessoria de Áreas Rurais**

293 ESCRITÓRIOS EM
61 PAÍSES EM
5 CONTINENTES

EUA 99
Canadá 19
América Latina 18
Ásia Pacífico 24
EMEA 95
ANZ 38

\$65.5 bilhões em volume de
transações até 2007
80 milhões de metros quadrados
sob nosso gerenciamento
11.048 profissionais

CONTATO PARA INFORMAÇÕES

Colliers International
R. Olímpias, 205 - 1º and cj. 12
Cep. 04551-000 - São Paulo
Tel: (55-11) 3323-0000
Fax: (55-11) 3323-0001

Informações
Mariana Ferreira
E-mail: mferreira@colliers.com.br
Tel: (55-11) 3323-0033
Fax: (55-11) 3323-0001

Este documento foi preparado pela Colliers International apenas para publicidade e informação geral. Colliers International não dá quaisquer garantias, representações ou responsabilidades de qualquer tipo, expressa ou implícita, no que diz respeito à informação, incluindo, mas não limitado a, garantia de conteúdo, precisão e confiabilidade.

Qualquer interessado deve empreender as suas próprias investigações sobre a exatidão das informações. Colliers International exclui inequivocamente todos os termos inferidos ou implícitos, condições e responsabilidades decorrentes do presente documento e exclui qualquer responsabilidade por perdas e danos decorrentes do mesmo.

Colliers International é uma rede mundial de empresas afiliadas constituídas por companhias independentes e privadas.

COLLIERS
INTERNATIONAL