

SÃO PAULO

## MARKET REPORT ESCRITÓRIOS

RELATÓRIO DE PESQUISA DE ESCRITÓRIOS A+ A E B

REGIÃO DO TATUAPÉ APRESENTA  
PROJETOS CORPORATIVOS EM DESENVOLVIMENTO

Inventário Existente: 3.90 milhões m <sup>2</sup>	Inventário em Construção: 920 mil m <sup>2</sup>	Inventário em Projeto: 267 mil m <sup>2</sup>	Entregue no Trimestre: 92 mil m <sup>2</sup>	Disponibilidade: 12,8%	Absorção Líquida: 2,9 mil m <sup>2</sup>	Preço Médio: R\$ 110/m <sup>2</sup> /mês - Geral R\$ 124/m <sup>2</sup> /mês - A+ e A
---	--	---	--	---------------------------	--	---

## PANORAMA ECONÔMICO

Segundo dados divulgados pelo Banco Central, a previsão de crescimento do PIB nacional em 2013 é de 2,5%. Os números recentes mostram uma acomodação da economia, porém, em menor proporção do que fora estimado.

A taxa de juros está sendo influenciada pelo atual ciclo monetário com objetivo de combate à inflação. Em setembro, o Banco Central voltou a elevar a Selic em 0,5 pontos percentuais, indicando continuidade dessa contração e provavelmente levando a taxa básica de juros ao patamar de dois dígitos. Com relação à inflação, a estimativa oficial do Governo para o fim de 2013 foi mantida em 5,83%.

Apesar de algumas previsões pessimistas sobre a economia e o mercado imobiliário corporativo, existe um movimento de pré locação e de migração de empresas que hoje estão alocadas em prédios de uma classe inferior para um mais moderno. A estimativa é que o sentimento possa melhorar em razão de ajustes nos preços pedidos de locação e demais incentivos oferecidos pelos proprietários.

Um fato que influenciou os resultados do trimestre foi a devolução de diversos espaços pela empresa Vivo, que alugou o edifício Eco Berrini anos atrás e está consolidando a ocupação somente agora.

O mercado de alto padrão deverá se difundir nos próximos anos e a tendência é que novas regiões sejam desenvolvidas, exemplos de Barra Funda e Tatuapé. Em ambas, existem projetos de infraestrutura urbana que mudarão o perfil de adensamento e uso. Uma das explicações para a expansão do Tatuapé é que além da disponibilidade de estoque de outorga onerosa (direito de construir), fato que não ocorre nas principais regiões da cidade, existe possibilidade de formação de terrenos.

Os bairros são servidos pela linha metroviária e no caso da Barra Funda também pela linha ferroviária. Algumas empresas estão oferecendo propostas de intervenções públicas acopladas à concepção de novos empreendimentos privados sendo que os resultados deverão aparecer nos próximos anos.

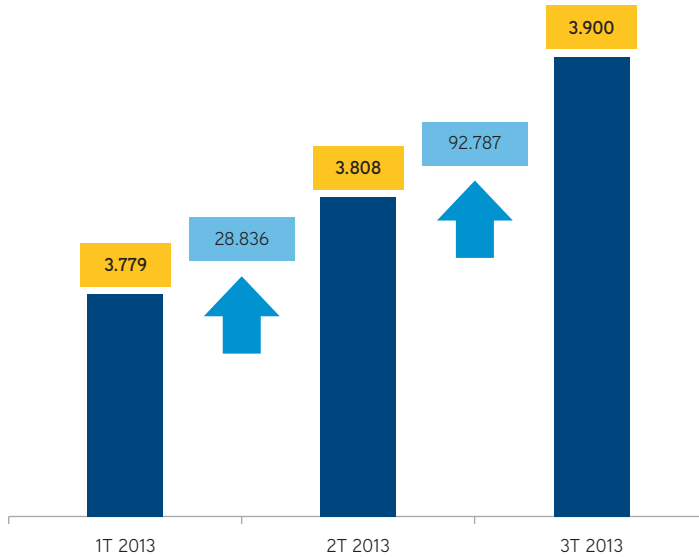


## INVENTÁRIO EXISTENTE

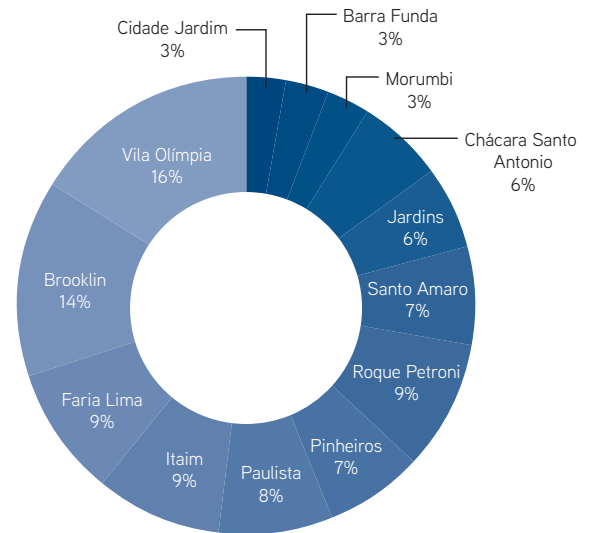
O mercado de escritórios da cidade de São Paulo encerrou o terceiro trimestre com 3.90 milhões de metros quadrados, aumento de 2,42% em relação ao trimestre anterior. Segundo a previsão anterior, o mercado ainda receberia 300 mil m<sup>2</sup> em 2013, contudo, devido ao atraso de diversas obras e problemas para obtenção do certificado habite-se a estimativa atual é que somente 60 mil m<sup>2</sup> sejam entregues no quarto trimestre.

As principais entregas realizadas foram as duas torres do empreendimento Morumbi Corporate, projeto da Multiplan na região Roque Petroni e uma das torres do empreendimento Vila Olímpia Corporate, projeto da Odebrecht na região Vila Olímpia.

INVENTÁRIO EXISTENTE (MIL M<sup>2</sup>) – CLASSES A+, A E B



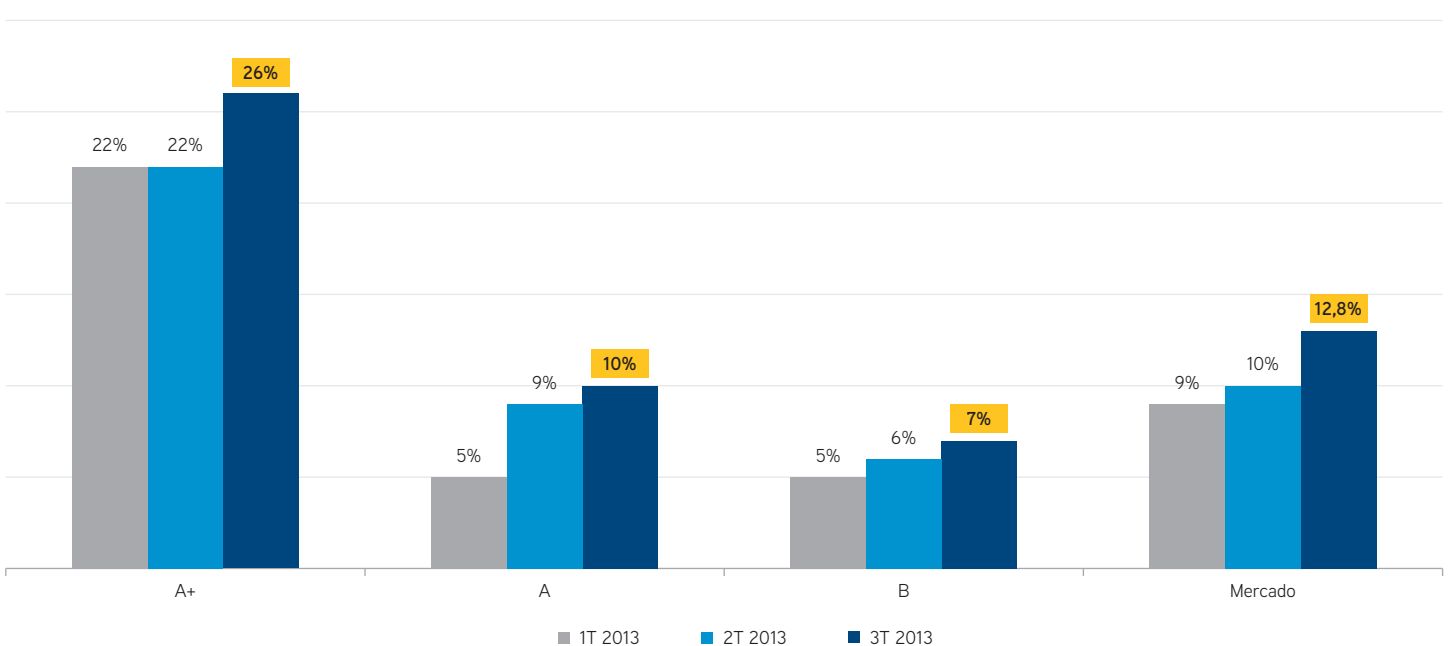
DISTRIBUIÇÃO DO INVENTÁRIO EXISTENTE (% POR REGIÃO)



## TAXA DE DISPONIBILIDADE

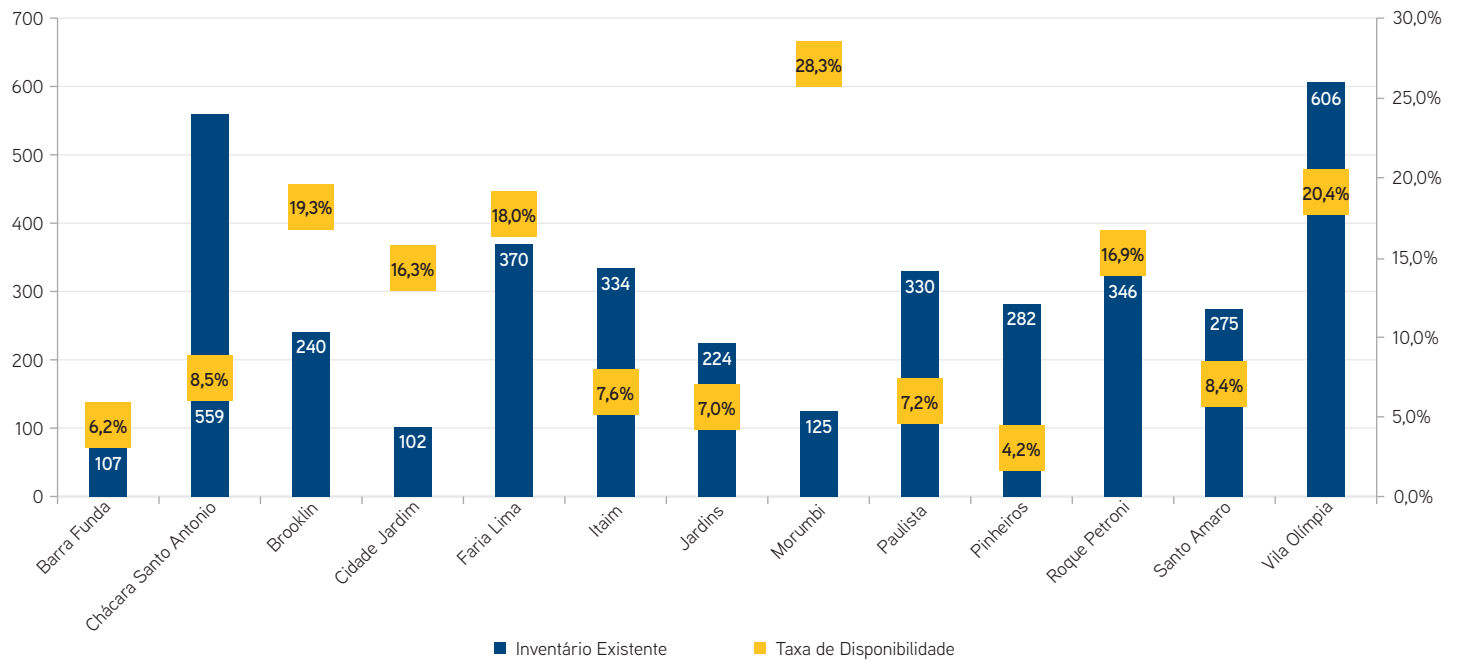
A taxa de disponibilidade apurada foi de 12,8%. A classe A+ apresentou o maior peso na composição deste número, uma vez que representa a maior parte do novo inventário durante consecutivos trimestres. Ainda há uma quantidade razoável de espaços entregues em 2012 e início de 2013 que ainda não foram alugados.

TAXA DE DISPONIBILIDADE POR CLASSE (%)



A região da Vila Olímpia permanece com a maior quantidade de metros quadrados disponíveis, fato que se intensificou no terceiro trimestre com o recebimento de 19 mil m<sup>2</sup>. O aumento da taxa de disponibilidade na região Roque Petroni também se explica pelo inventário recebido sendo que ainda deverão ocorrer oscilações nos próximos trimestres de acordo com o cumprimento do cronograma de entregas.

**INVENTÁRIO EXISTENTE (MIL M<sup>2</sup>) X TAXA DE DISPONIBILIDADE (%) - 3T 2013**

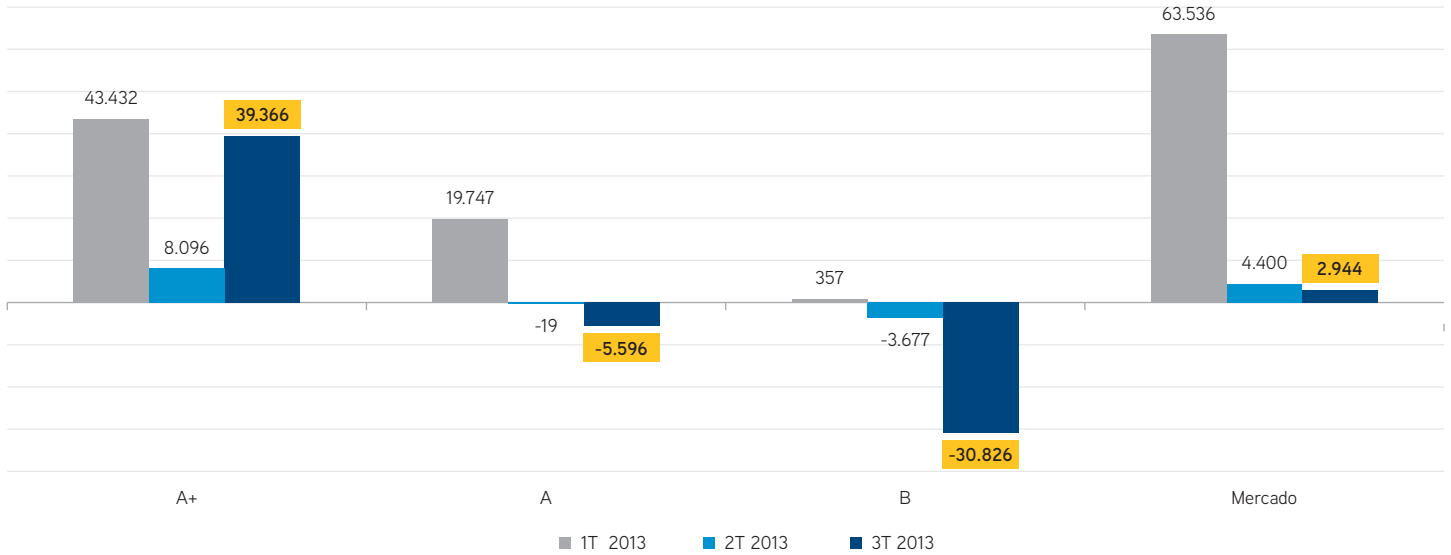


### ABSORÇÃO LÍQUIDA

Conforme citado anteriormente, a absorção líquida trimestral de 2,9 mil m<sup>2</sup> foi influenciada pelas devoluções da empresa Vivo que totalizaram 22 mil m<sup>2</sup> afetando principalmente as regiões Jardins, Paulista e Faria Lima. É esperado que o quarto trimestre de 2013 apresente absorção líquida similar a constatada no primeiro trimestre fazendo com que o ano encerre com um total de 130 mil m<sup>2</sup> aproximadamente.

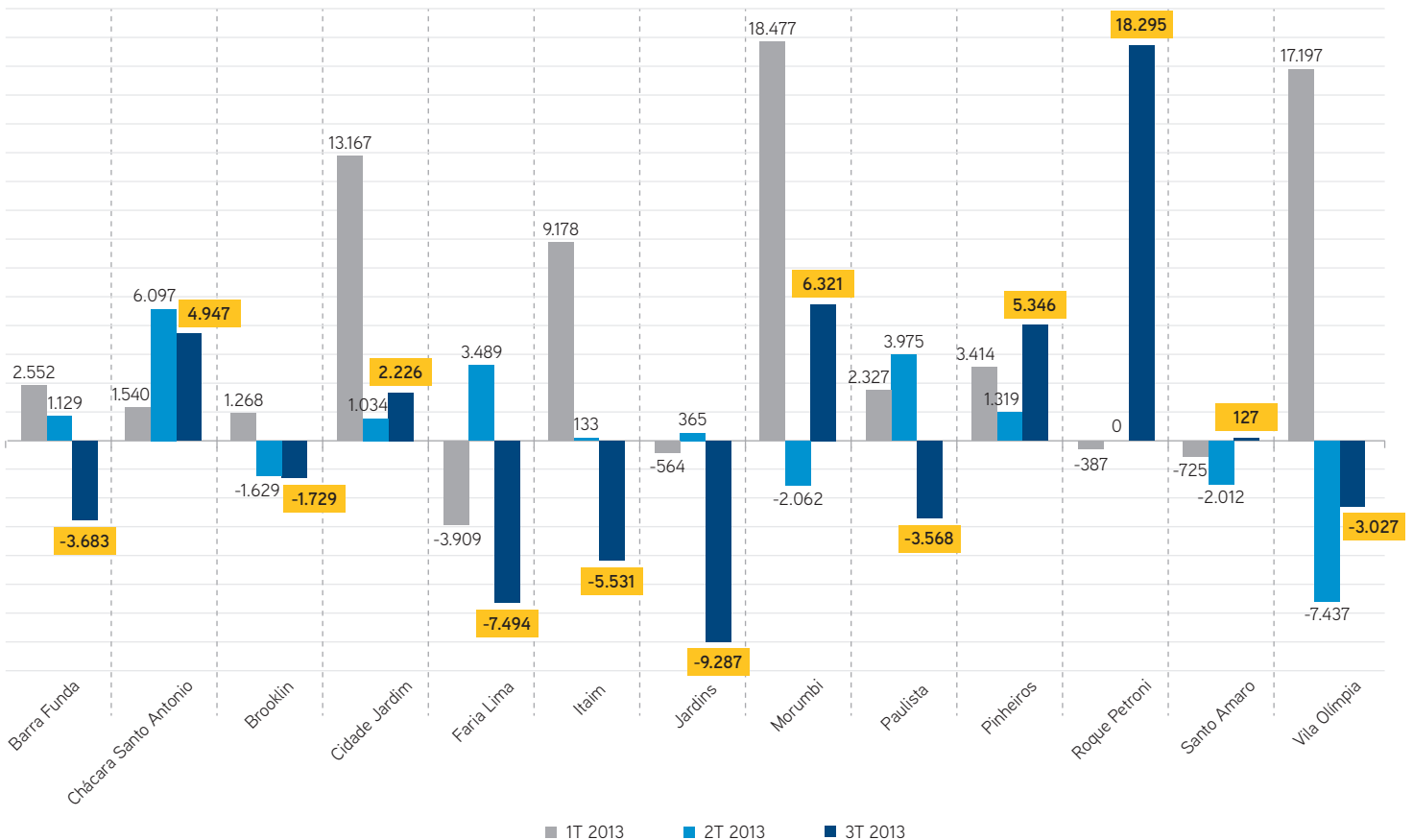
Analisando o resultado por classes, constatou-se que a classe A+ contribuiu para que houvesse absorção positiva. Considerando as classes A+ e A, a absorção líquida trimestral foi de 34 mil m<sup>2</sup>.

### ABSORÇÃO LÍQUIDA POR CLASSE (M<sup>2</sup>)



Absorções positivas foram detectadas nas regiões Brooklin, Cidade Jardim, Morumbi, Pinheiros e Roque Petroni com 18.295 m<sup>2</sup>.

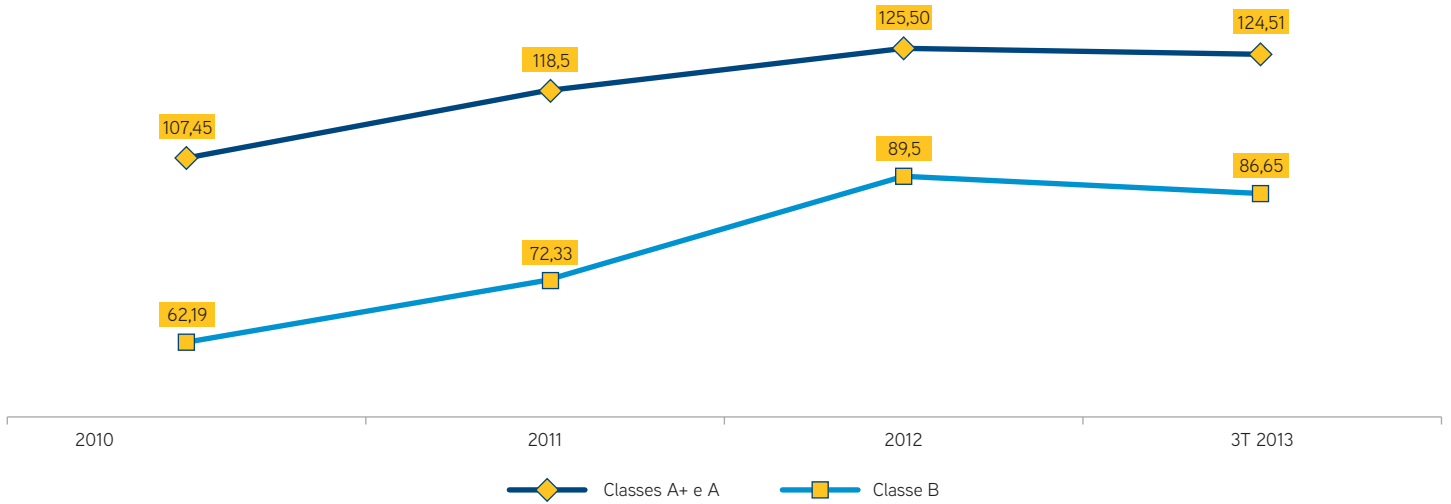
### ABSORÇÃO LÍQUIDA POR REGIÃO (M<sup>2</sup>)



PREÇOS

O preço médio pedido de locação (classes A+, A e B) no encerramento do trimestre é 1,0% inferior ao trimestre anterior com R\$ 110,23/m²/mês. Considerando apenas as classes A+ e A a média de R\$ 124,51 é 0,79% menor se comparado ao encerramento de 2012. A tendência de redução nos preços pedidos de locação também afeta a classe B que apresentou redução de 3,18% em relação ao fim de 2012.

PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO POR CLASSE (R\$/M²/MÊS)



PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO POR CLASSE E REGIÃO (R\$/M²/MÊS) – 3T 2013

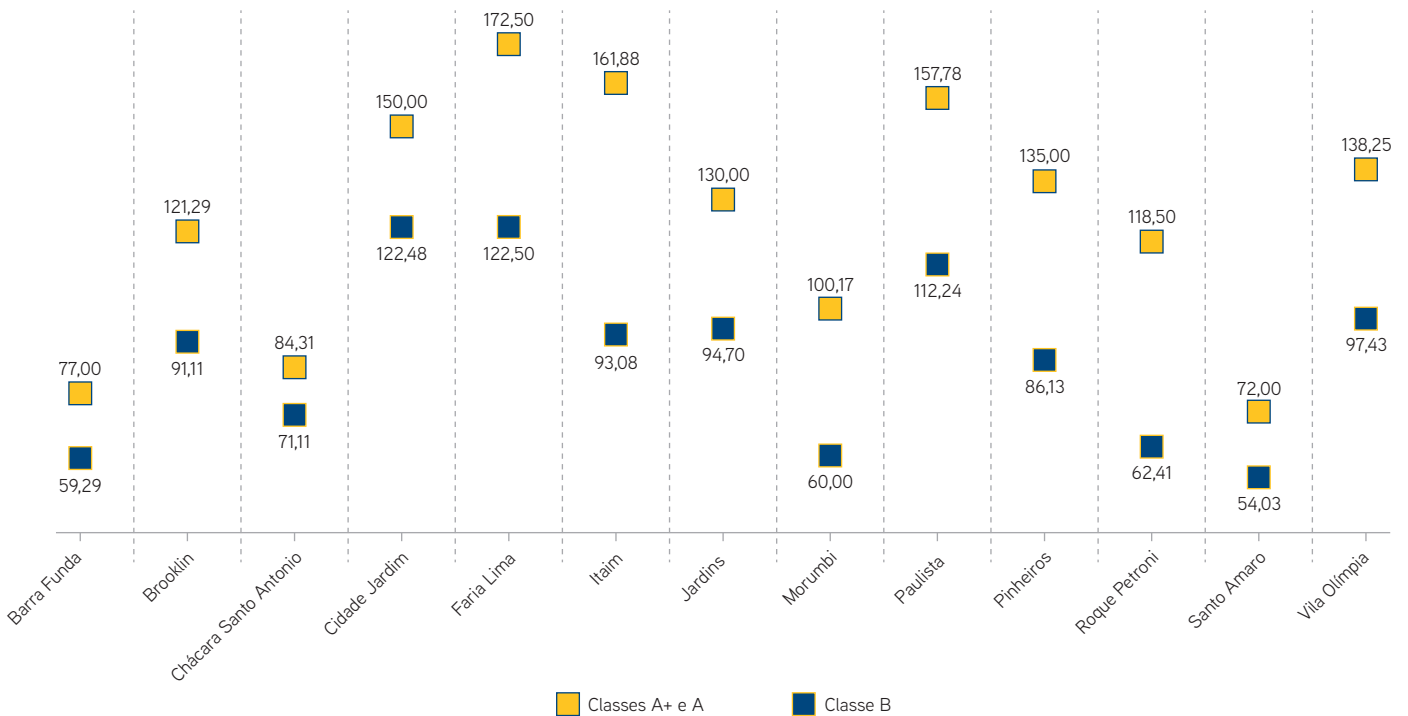


TABELA ESTATÍSTICA

TOTAL A+ A E B (MERCADO EXISTENTE)						
REGIÃO	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	PREÇO A+ A (R\$/m <sup>2</sup> /mês)	PREÇO B (R\$/m <sup>2</sup> /mês)	PREÇO MERCADO (R\$/m <sup>2</sup> /mês)	ÁREA DISPONÍVEL (m <sup>2</sup> )	DISPONIBILIDADE (%)
Barra Funda	107.451	R\$ 77,00	R\$ 59,29	R\$ 68,14	6.653	6,20%
Brooklin	558.601	R\$ 121,29	R\$ 91,11	R\$ 111,23	47.232	8,50%
Chácara Santo Antonio	240.276	R\$ 84,31	R\$ 71,11	R\$ 77,71	46.381	19,30%
Cidade Jardim	102.431	R\$ 150,00	R\$ 122,48	R\$ 140,83	16.707	16,30%
Faria Lima	369.949	R\$ 172,50	R\$ 122,50	R\$ 155,83	66.542	18,00%
Itaim	334.106	R\$ 161,88	R\$ 93,08	R\$ 138,94	25.354	7,60%
Jardins	224.116	R\$ 130,00	R\$ 94,70	R\$ 112,35	15.717	7,00%
Morumbi	125.239	R\$ 100,17	R\$ 60,00	R\$ 86,78	35.384	28,30%
Paulista	330.121	R\$ 157,78	R\$ 112,24	R\$ 135,01	23.789	7,20%
Pinheiros	281.732	R\$ 135,00	R\$ 86,13	R\$ 118,71	11.929	4,20%
Roque Petroni	345.514	R\$ 118,50	R\$ 62,41	R\$ 99,80	58.310	16,90%
Santo Amaro	247.524	R\$ 72,00	R\$ 54,03	R\$ 63,01	23.087	8,40%
Vila Olímpia	606.329	R\$ 138,25	R\$ 97,43	R\$ 124,64	123.677	20,40%
<b>Total</b>	<b>3.900.390</b>	<b>R\$ 124,51</b>	<b>R\$ 86,65</b>	<b>R\$ 110,23</b>	<b>500.760</b>	<b>12,80%</b>

ALPHAVILLE

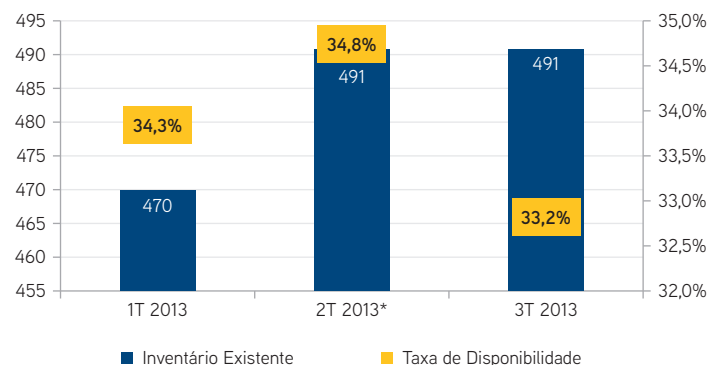
Inventário Existente: 490 mil m <sup>2</sup>	Inventário em Construção: 148 mil m <sup>2</sup>	Disponibilidade: 33,2%	Absorção Líquida: 7,5 mil m <sup>2</sup>	Preço Médio: R\$ 56,21 /m <sup>2</sup> /mês
---	---	---------------------------	---	--

INVENTÁRIO EXISTENTE E TAXA DE DISPONIBILIDADE

O mercado de Alphaville não recebeu inventário no terceiro trimestre de 2013. Apesar da taxa de disponibilidade permanecer acima dos 30%, houve uma leve redução se comparado ao trimestre anterior.



TAXA DE DISPONIBILIDADE (%) X INVENTÁRIO EXISTENTE (MIL M<sup>2</sup>)

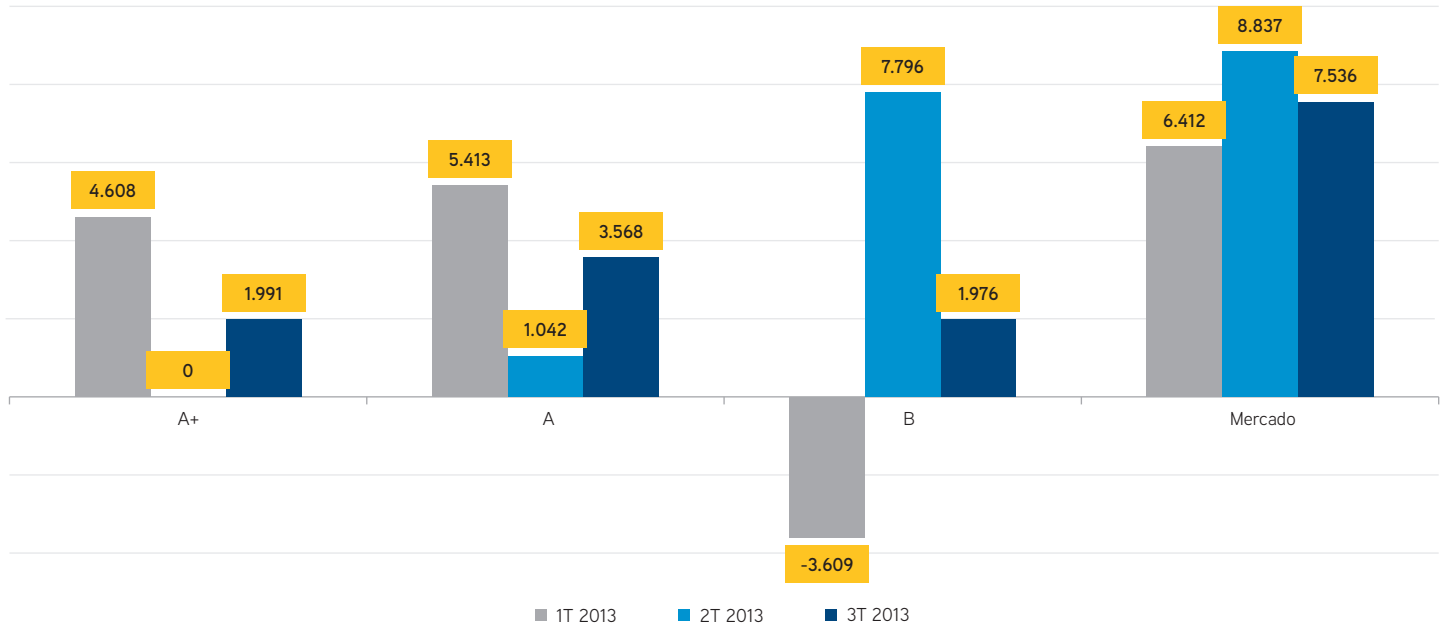


\*Errata: Ajuste de disponibilidade no 2T

ABSORÇÃO LÍQUIDA E PREÇOS

A absorção líquida apurada no trimestre foi de 7.536 m², diminuição de 15% em relação ao segundo trimestre.

ABSORÇÃO LÍQUIDA POR CLASSE (M²)



Em relação aos preços pedidos de locação, o terceiro trimestre apresentou queda de 4% comparado ao trimestre anterior. Este é um movimento que deve prevalecer na região uma vez que a taxa disponibilidade indica superoferta.

PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO MERCADO (CLASSE A+, A E B) (R\$/M²/MÊS)

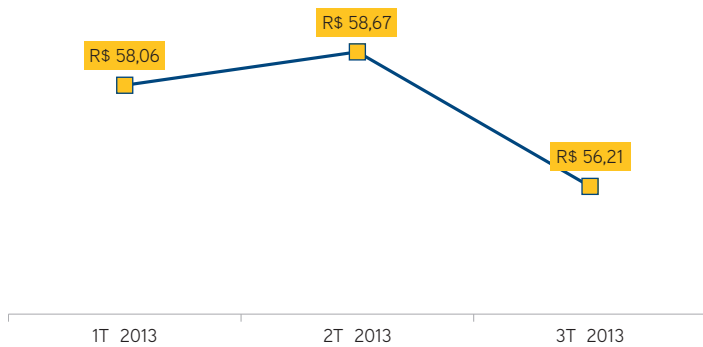


TABELA ESTATÍSTICA

TOTAL A+ A E B (MERCADO EXISTENTE)							
REGIÃO	ÁREA TOTAL (mil m²)	PREÇO A+ A (R\$/m²/mês)	PREÇO B (R\$/m²/mês)	PREÇO MERCADO (R\$/m²/mês)	ABSORÇÃO LÍQUIDA (mil m²)	ÁREA DISPONÍVEL (mil m²)	DISPONIBILIDADE (%)
Alphaville	490.850	R\$ 59,56	R\$ 49,50	R\$ 56,21	7.536	163.190	33,2

OPORTUNIDADES COLLIERS



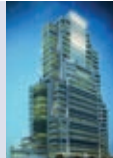
**Paramount**  
 Locação  
 Chácara Sto. Antônio - SP  
 Área útil disponível: 2.214m<sup>2</sup>  
 Ref: 3116



**Ed. DOMO Corporate ABC**  
 Locação  
 São Bernardo do Campo - SP  
 Área disponível: 308 m<sup>2</sup> a 30.600 m<sup>2</sup>  
 Ref: 3109



**Joseph Kryss**  
 Locação  
 Barra Funda - SP  
 Área útil disponível: 9.000 m<sup>2</sup>  
 Ref: 3089



**Ed. NBC**  
 Venda  
 Barueri - SP  
 Área útil disponível: 3.109 m<sup>2</sup>  
 Ref: 3063



**Ed. Jabaquara**  
 Locação  
 Jabaquara - SP  
 Área disponível: 266 m<sup>2</sup> a 7.000 m<sup>2</sup>  
 Ref: 3041



**Bela Cintra Tower**  
 Locação  
 Paulista - SP  
 Área útil disponível: 3.644 m<sup>2</sup>  
 Ref: 3106

MERCADO IMOBILIÁRIO

VOCABULÁRIO

- . **Absorção:** Espaço ocupado atual menos espaço ocupado anterior
- . **Categoria dos Empreendimentos:** Os imóveis são classificados em A+, A, B e C
- . **Estoque / Inventário:** Quantidade em m<sup>2</sup> 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, ENTRE OUTROS.

- Investimentos Imobiliários
- Representação de Proprietários, Ocupantes e Compradores (Locação, Compra e Venda)
- Consultoria e Desmobilização de Ativos e/ou Portfólios 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®

Esse documento foi elaborado pela Colliers International Brasil. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. A Colliers International é uma organização mundial e independente. Esta publicação é de direitos autorais da Colliers International e/ou sua licenciadora. © 2013. Todos os direitos reservados.

**Colliers International**  
 Mais de 482 escritórios em 62 países nos 6 continentes

Estados Unidos: 140  
 Canadá: 42  
 América Latina: 20  
 Ásia: 38  
 ANZ: 157  
 EMEA: 85

- US\$ 1,95 bilhões em receita anual
- Mais de 104 milhões de m<sup>2</sup> sob gerenciamento
- Mais de 13.500 profissionais

CONTATOS NO BRASIL

**São Paulo**

R. Olímpíadas, 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

**Fortaleza**

Av. Dom Luis, 807 - 20º andar  
 60160-230 Fortaleza CE  
 TEL +55 11 8171 2727

Mais informações:

**PESQUISA E INTELIGÊNCIA DE MERCADO**  
[research@colliers.com.br](mailto:research@colliers.com.br)

**ESCRITÓRIOS**  
[office@colliers.com.br](mailto:office@colliers.com.br)



Accelerating success.