

MERCADO DE ESCRITÓRIOS

São Paulo – 3T 2012

MAIORES MERCADO DE ESCRITÓRIOS

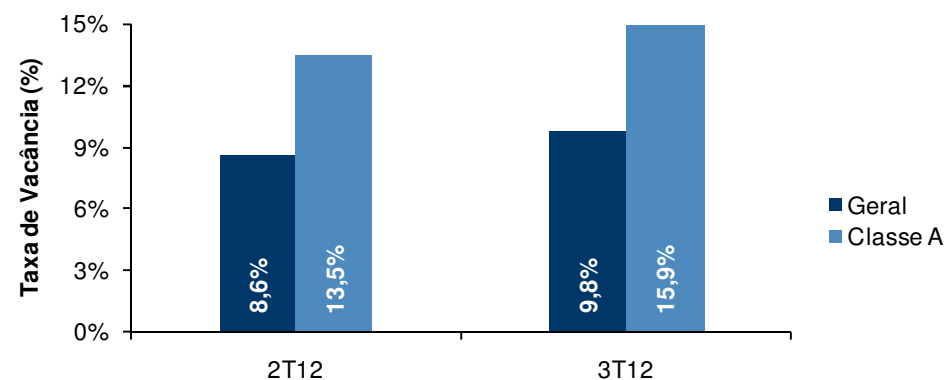
Maiores Mercados de Escritório

São Paulo

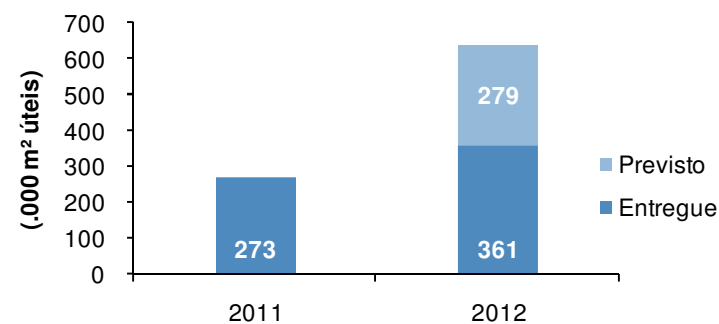
Research Services
3T 2012

- **Maior mercado da América do Sul: 11,2 milhões de m² de escritórios;**
- **Houve aumento na taxa de vacância geral e classe A em relação ao 2º trimestre do ano;**
- **O novo estoque classe A previsto para 2012 poderá ser mais do que o dobro do entregue em 2011;**
- **Apenas 36% do total previsto foi entregue no trimestre.**

VACÂNCIA – TODAS AS REGIÕES



NOVO ESTOQUE PREVISTO – CLASSE A – TODAS AS REGIÕES



Maiores Mercados de Escritório

Rio de Janeiro

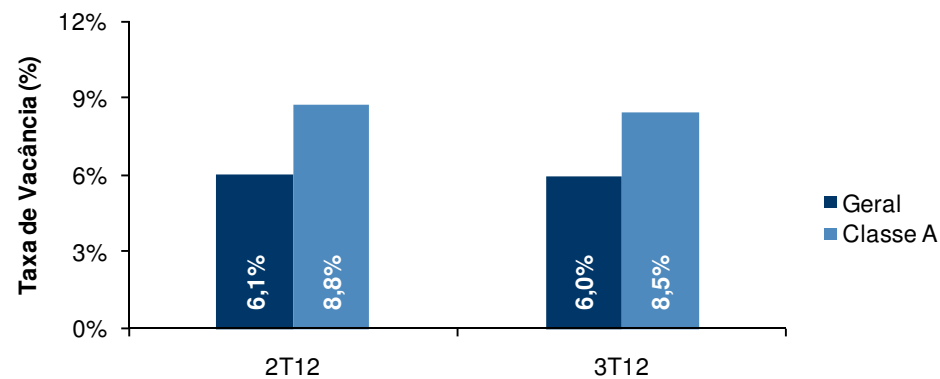
Research Services
3T 2012

- 2º maior mercado da América do Sul: 5,9 milhões de m² de escritórios;

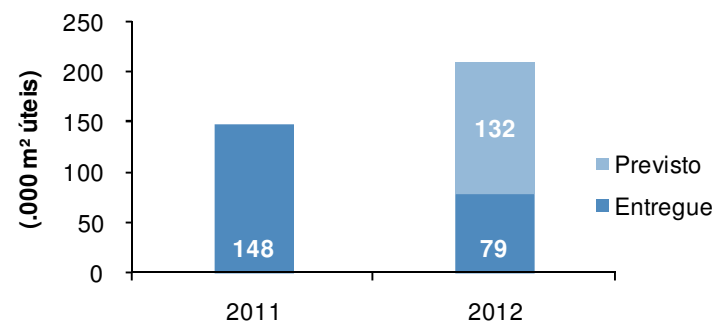
- A taxa de vacância geral e em edifícios classe A permanece estável em relação ao trimestre anterior;

- O volume previsto para 2012 poderá quebrar todos os recordes. Entretanto, 38% foi entregue e o maior volume está previsto para o 4º trimestre.

VACÂNCIA – TODAS AS REGIÕES*



NOVO ESTOQUE PREVISTO – CLASSE A – TODAS AS REGIÕES*



MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO

Mercados de Escritórios em São Paulo

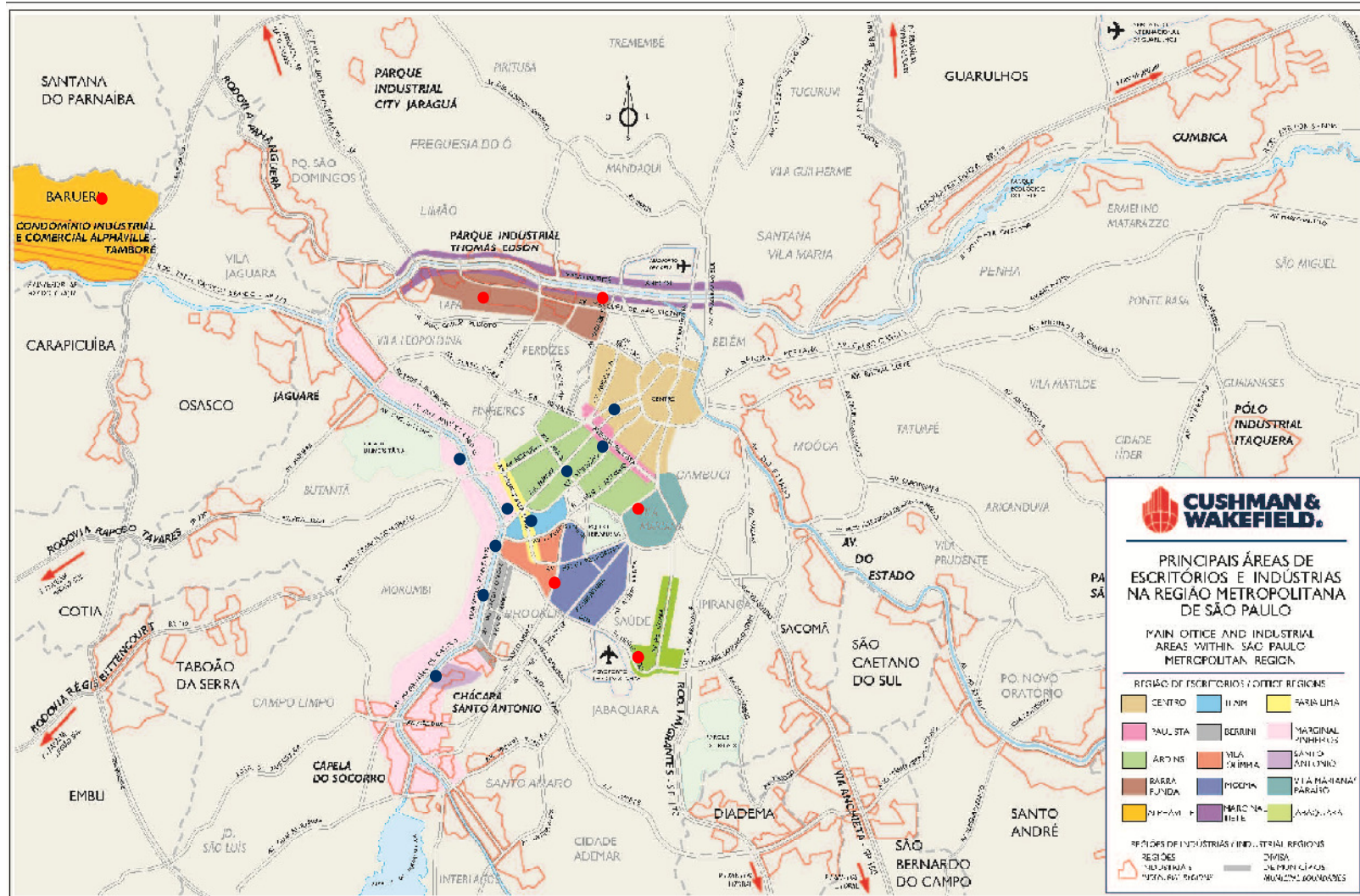
3º Trimestre – Visão Geral – Principais Regiões (CBD*)

	VACÂNCIA - CBD*:		PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO – CBD*:	
Classe A,B e C	9,2 %		R\$ 116,5/m²/mês	
Classe A	15,4 %		R\$ 136,0/m²/mês	
Classe B	7,2 %		R\$ 97,7 /m²/mês	

- A taxa de vacância geral nas principais regiões de escritórios registrou pequeno aumento em relação ao trimestre anterior devido a recente entrega de novos edifícios;
- A combinação do aquecimento do mercado com a entrega de novos edifícios resultou em alta no preço pedido médio de locação;

Mercados de Escritórios em São Paulo

Principais Regiões de Escritórios

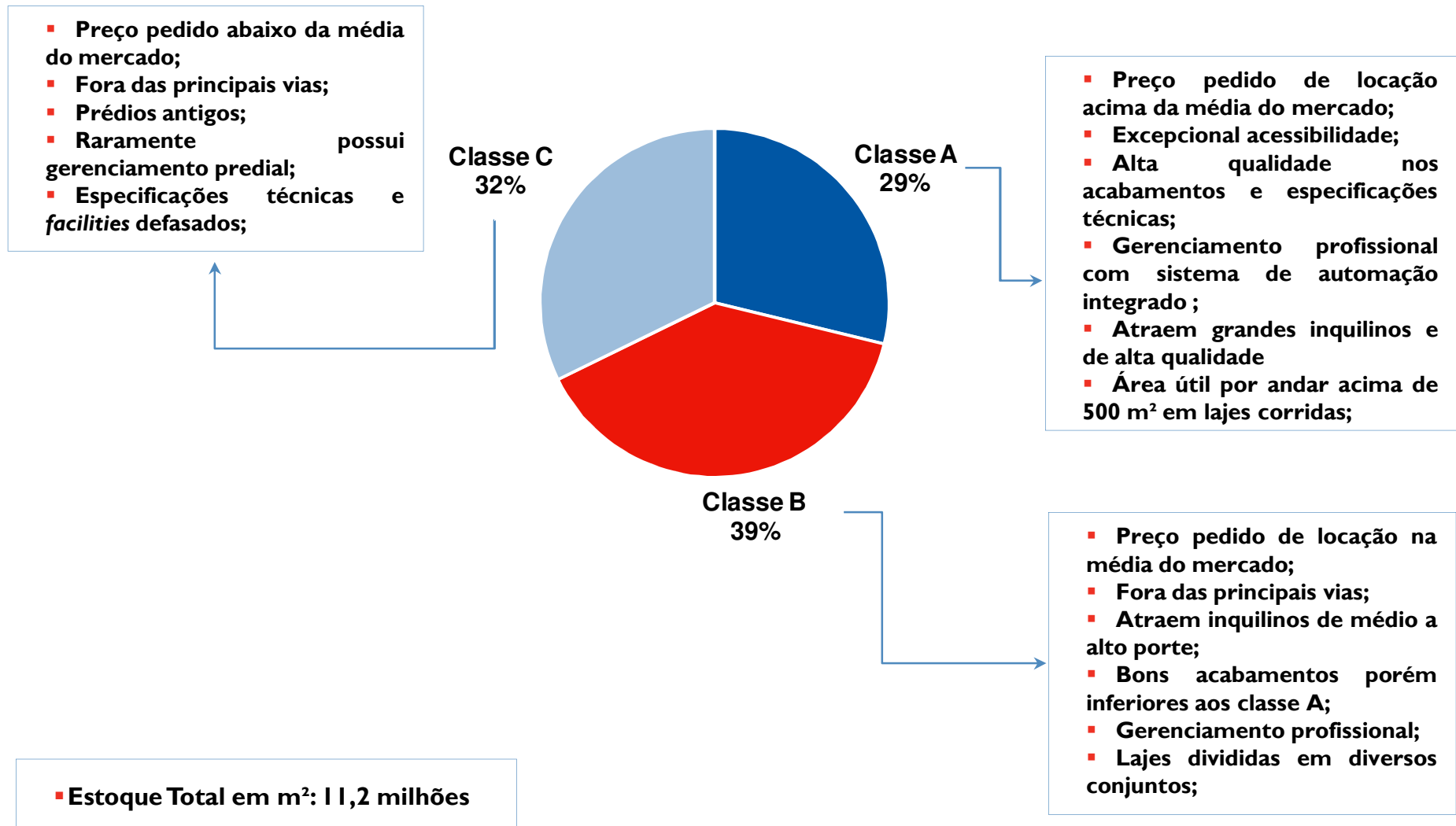


● CBD ● NON CBD

*CBD (central business district)

Mercados de Escritórios em São Paulo

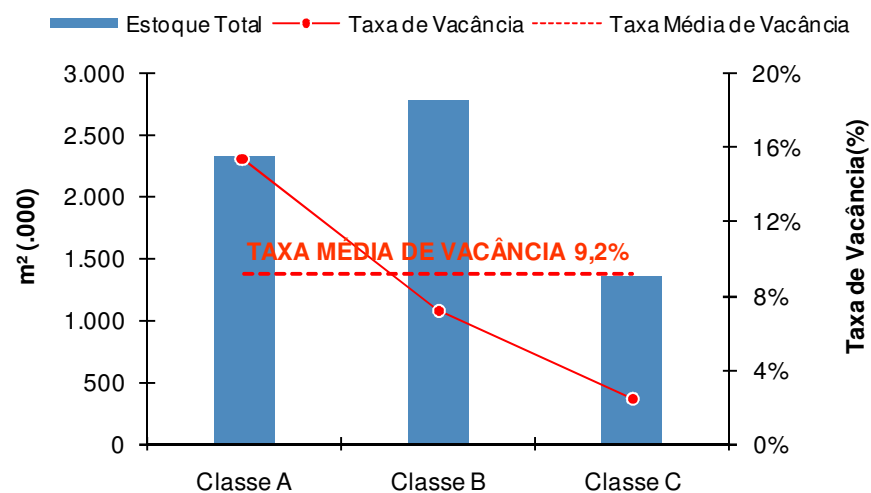
Estoque Total



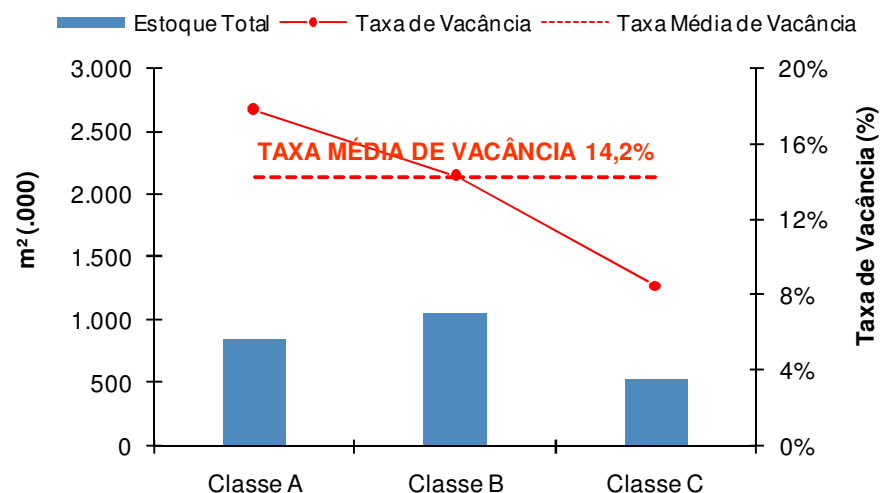
Mercados de Escritórios em São Paulo

Estoque vs. Taxa de Vacância por Classe

CBD*



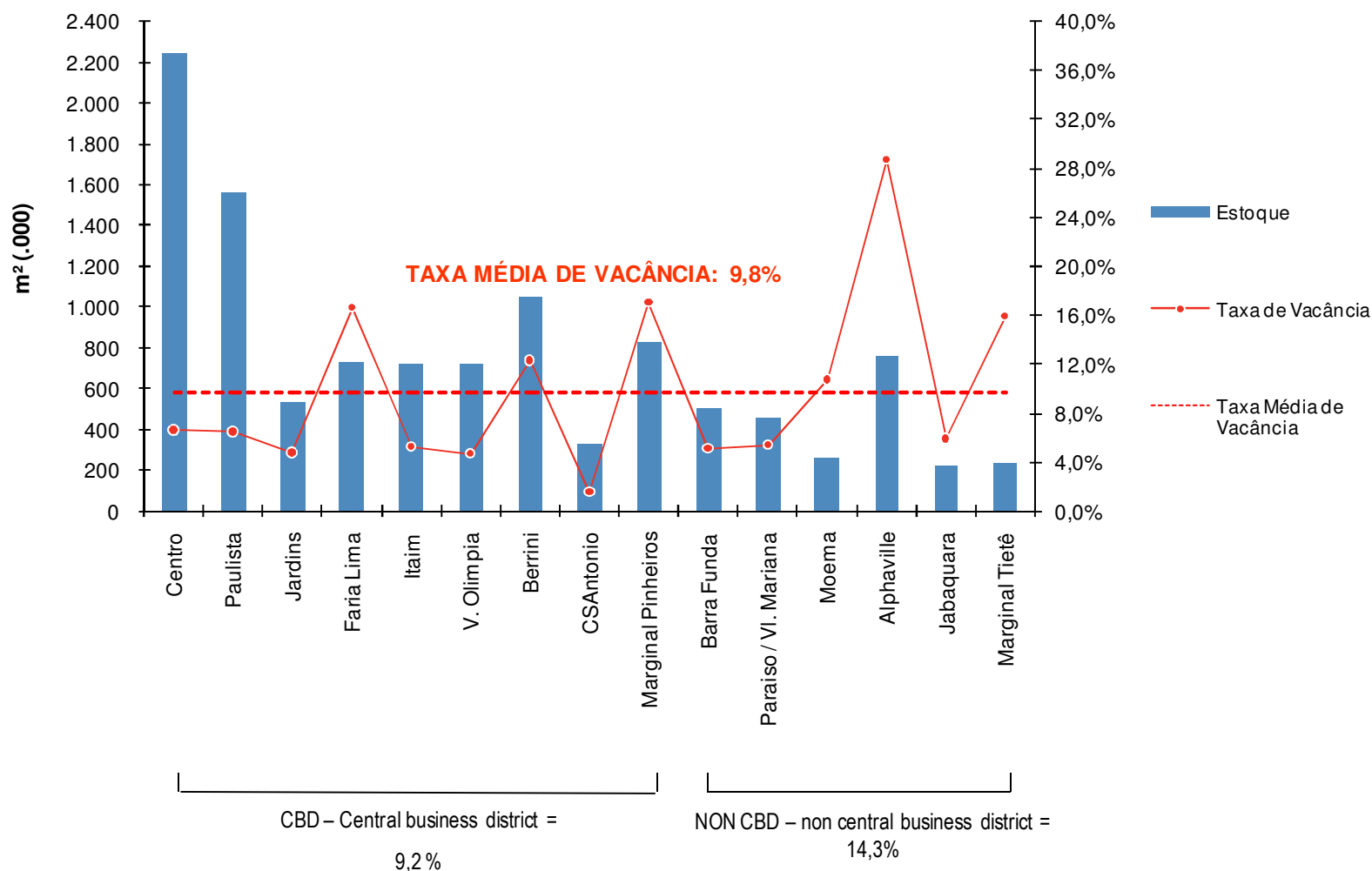
NON CBD



*CBD – CENTRAL BUSINESS DISTRICT
(Excluindo Centro)

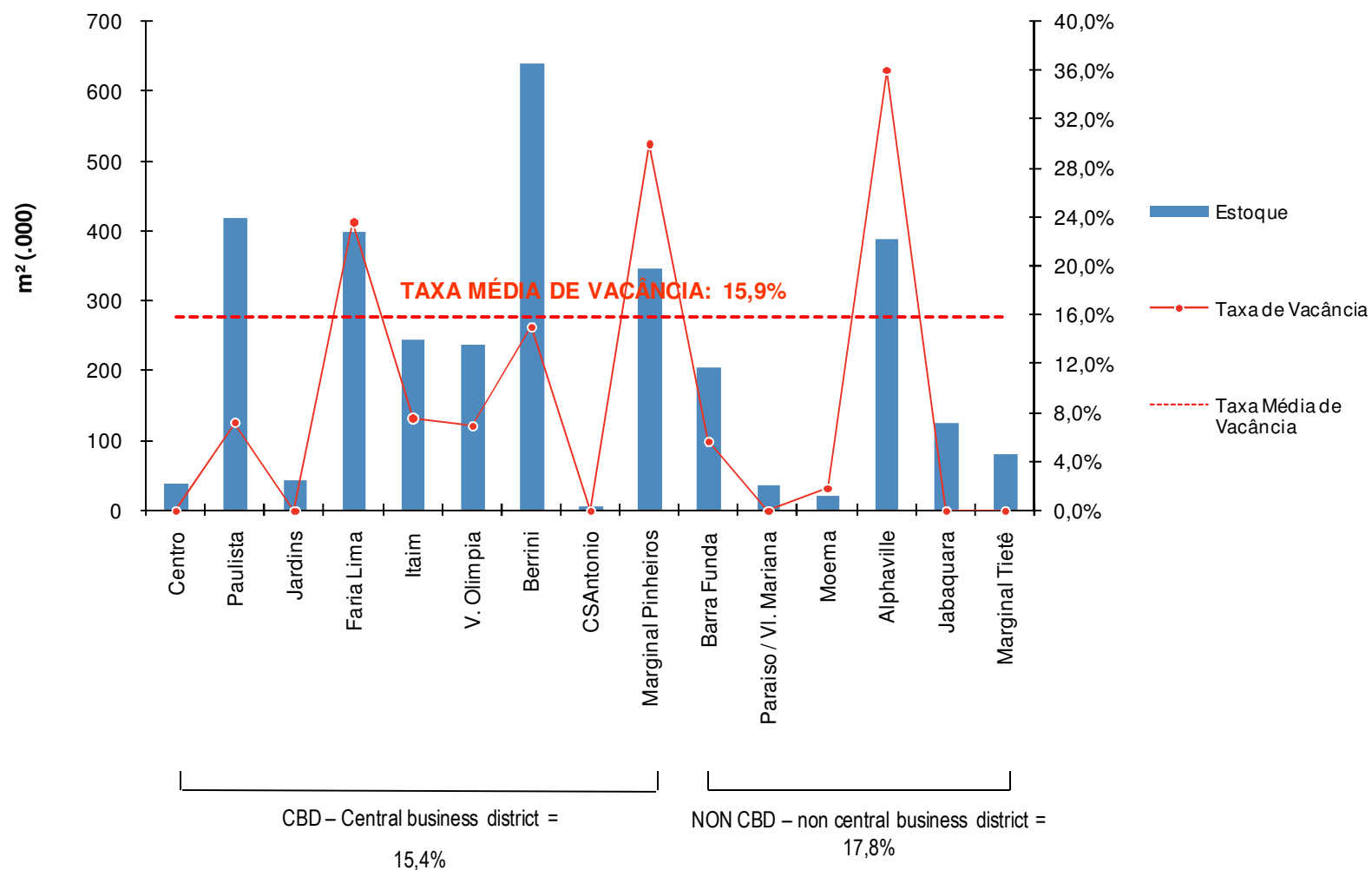
Mercados de Escritórios em São Paulo

Estoque vs. Taxa de Vacância por Região - Total



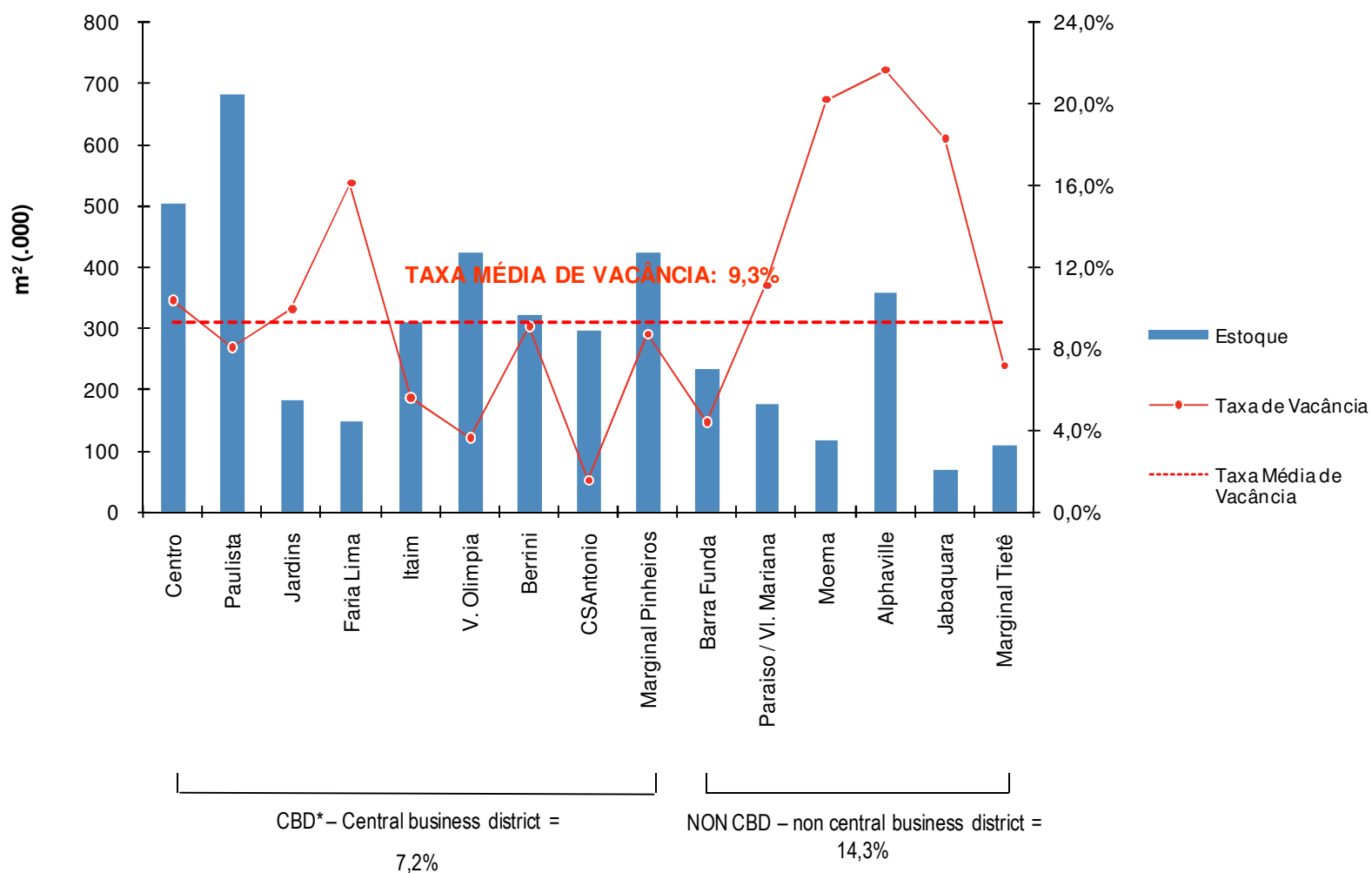
Mercados de Escritórios em São Paulo

Estoque vs. Taxa de Vacância por Região – Classe A



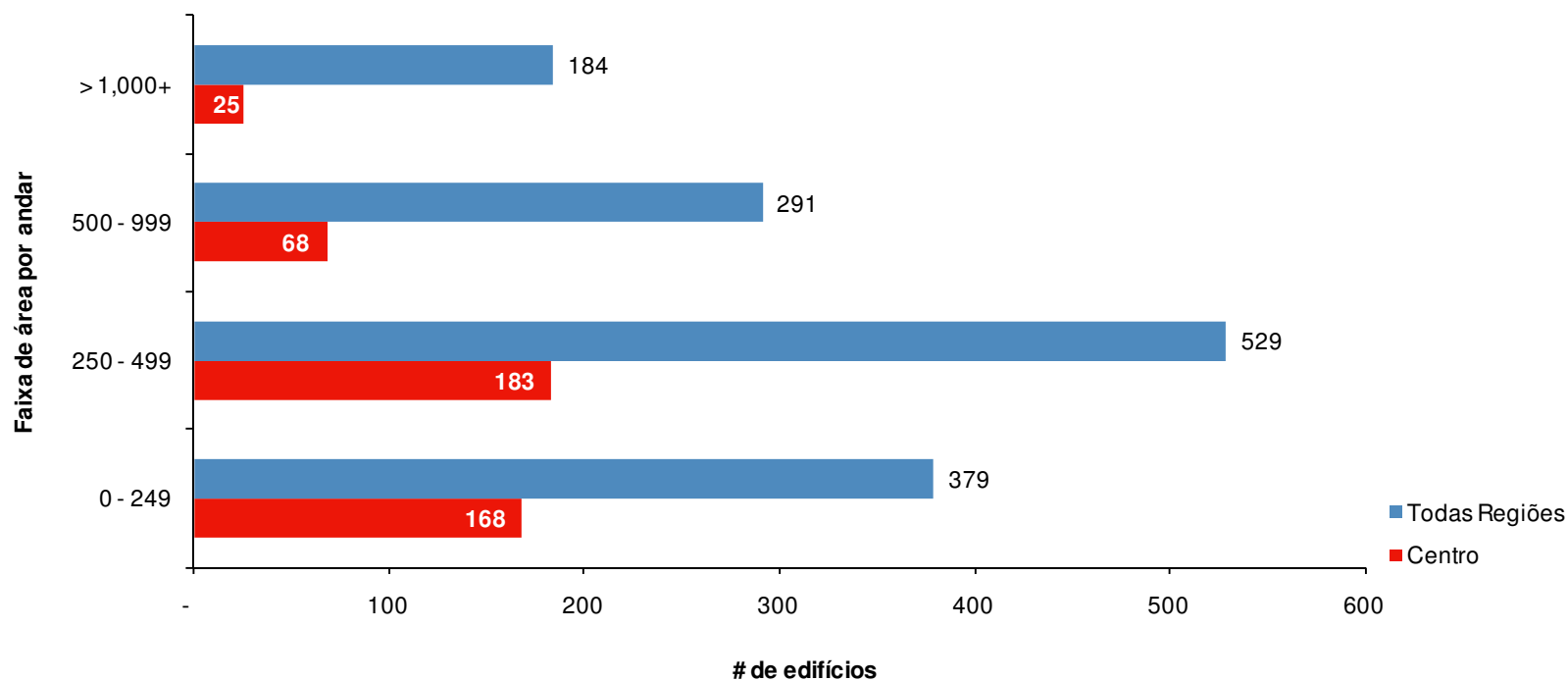
Mercados de Escritórios em São Paulo

Estoque vs. Taxa de Vacância por Região – Classe B



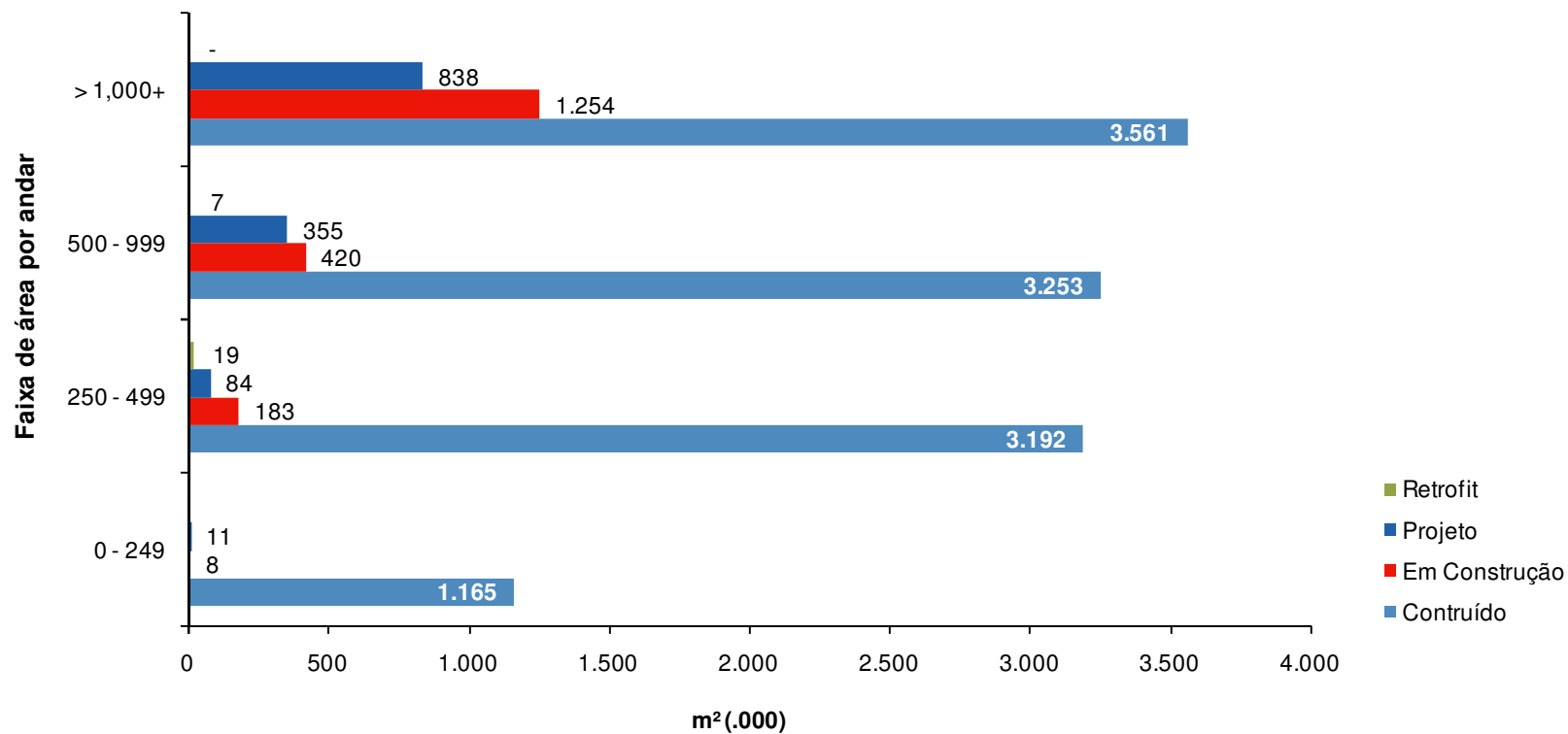
Mercados de Escritórios em São Paulo

Número de Edifícios por Área de Laje - Todas as Classes e Regiões



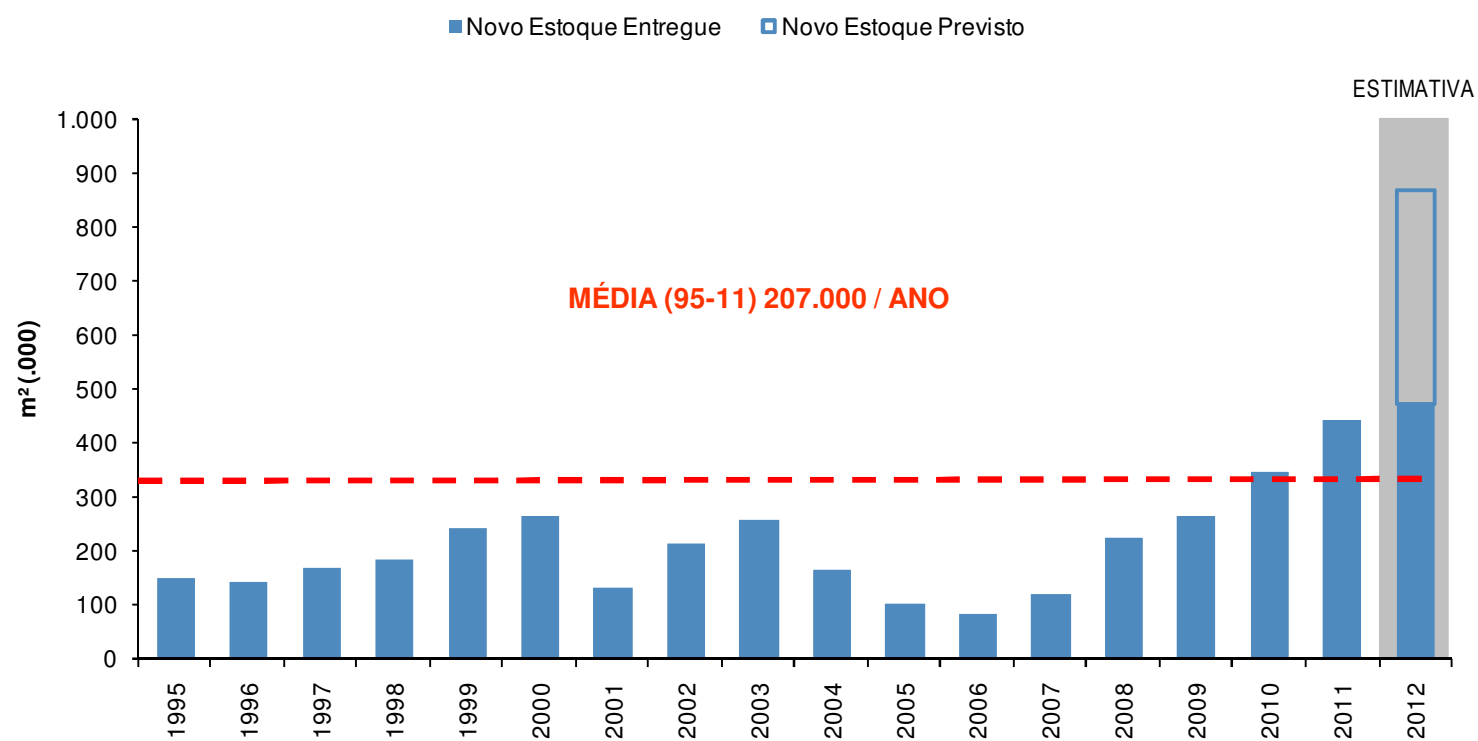
Mercados de Escritórios em São Paulo

Estoque Total Existente e Previsto (Até 2015) - Todas Classes e Regiões



Mercados de Escritórios em São Paulo

Novo Estoque Entregue vs. Novo Estoque Previsto



Mercados de Escritórios em São Paulo

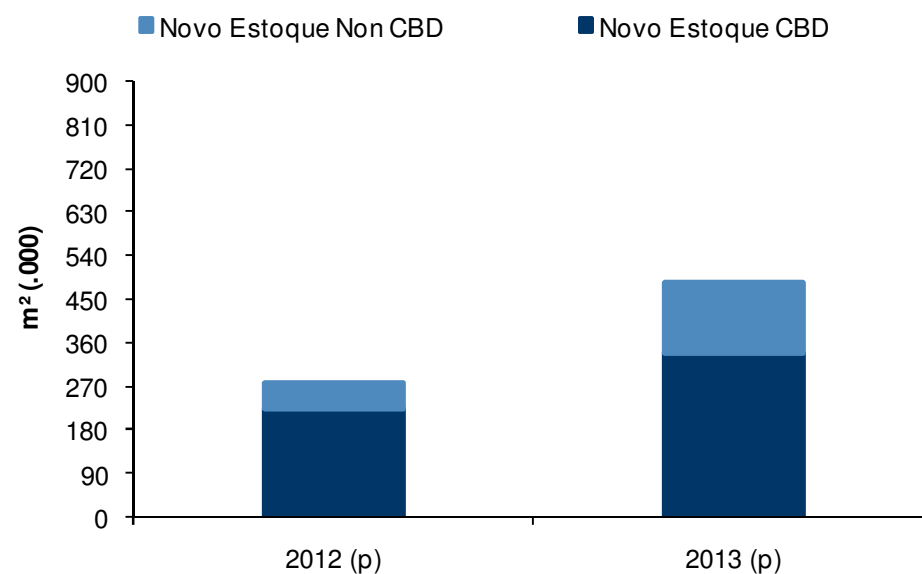
Novo Estoque Previsto – Classe A

PREVISÃO – CLASSE A CBD:

- 2012: 171 mil m² (289 mil m² entregues)
- 2013: 339,1 mil m²

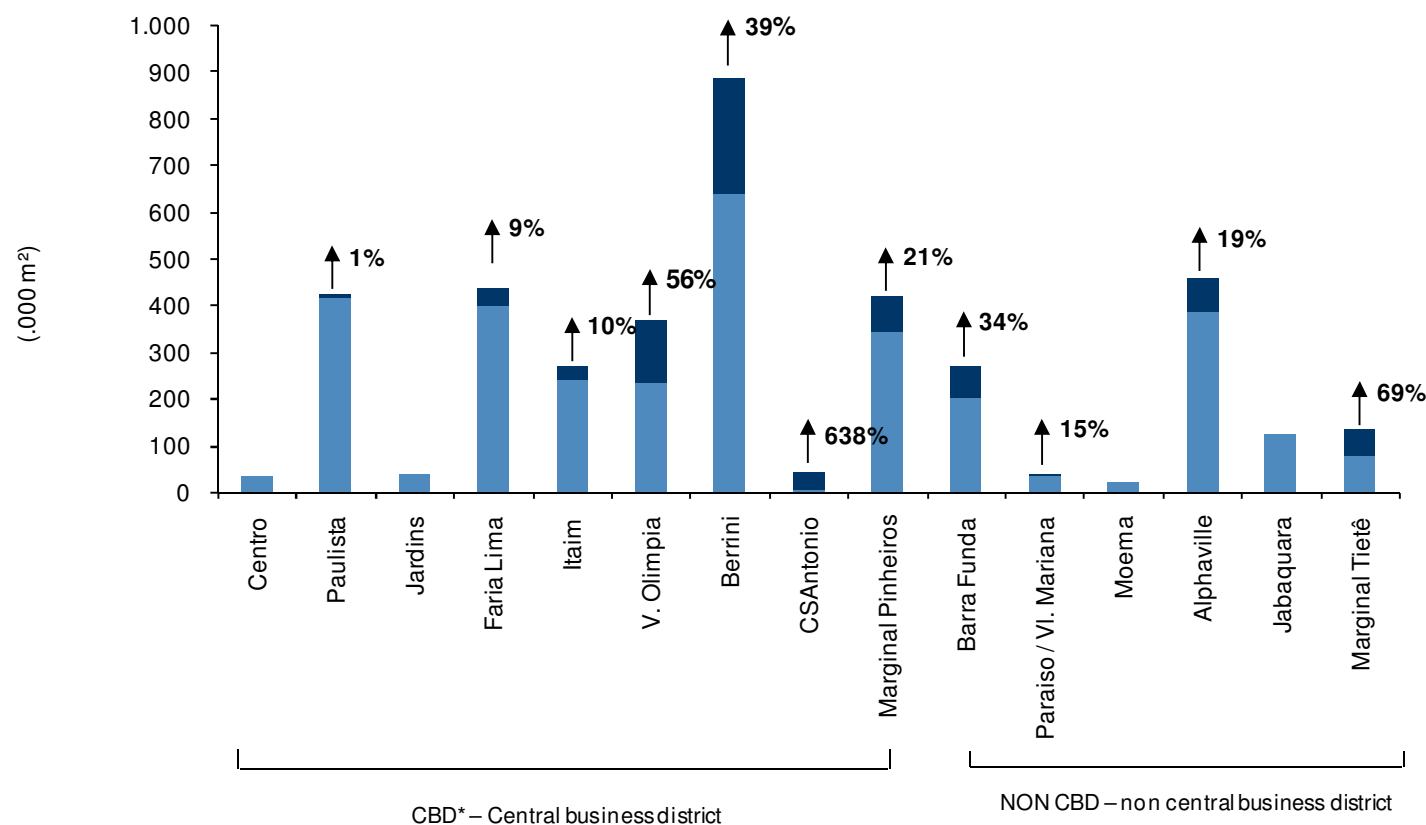
PREVISÃO – CLASSE A NON CBD :

- 2012: 60 mil m² (71,9 mil m² entregues)
- 2013: 146,7 mil m²



Mercados de Escritórios em São Paulo

Estoque Existente vs. Novo Estoque Previsto até 2013 - Classe A



- O novo estoque previsto até 2013 (765 mil) poderá elevar em 19% o estoque de edifícios classe A existentes na cidade

Mercados de Escritórios em São Paulo

Novo Estoque vs Absorção vs. Vacância - Classe A CBD*

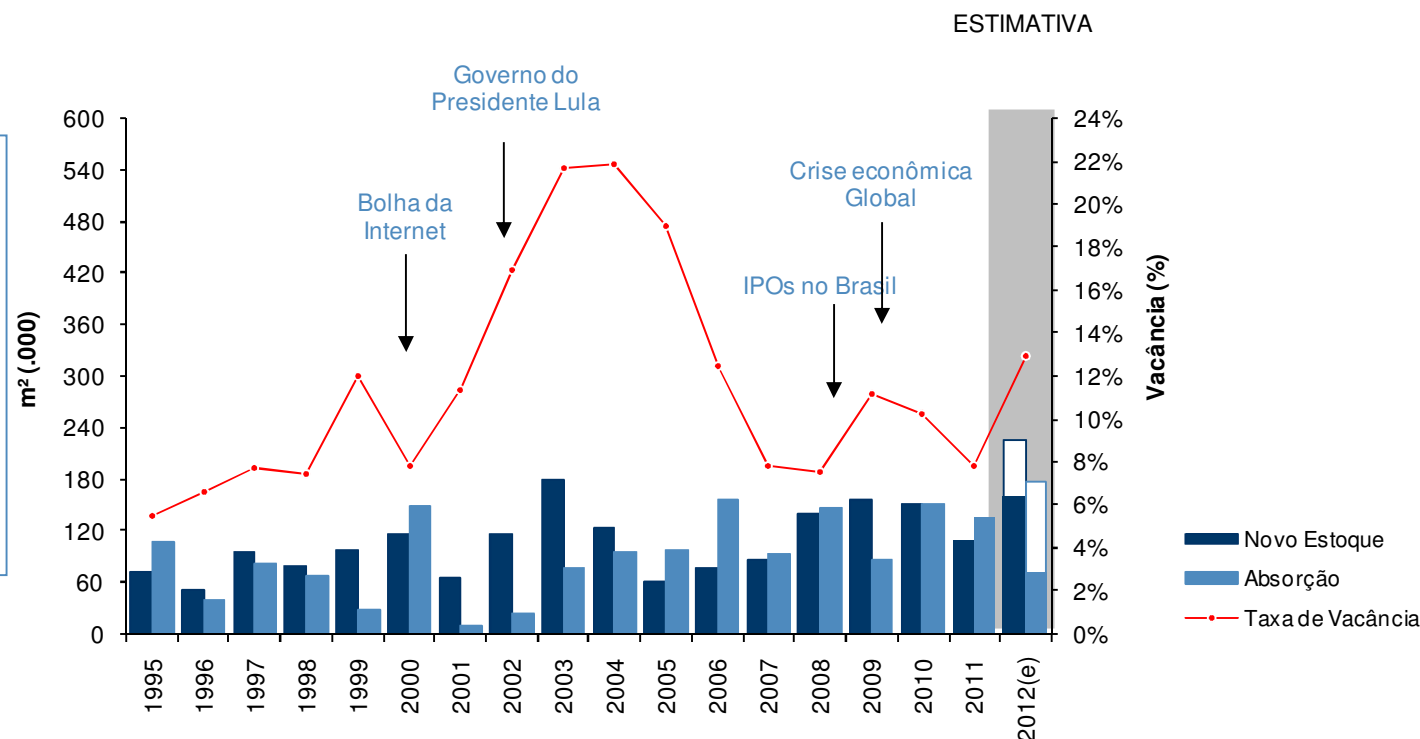
**MÉDIAS ANUAIS
1995-2011:**

Novo Estoque Entregue:
■ 104 mil m² por ano

Absorção líquida:
■ 91 mil m² por ano

Taxa de Vacância:
■ 11,5% por ano

*CBD – CENTRAL BUSINESS DISTRICT
(Excluindo Centro)



- O volume de novo estoque entregue até o 3º trimestre (289,1 mil m² úteis) ultrapassa o registro de todo o ano passado e representa 56% do total de novo estoque previsto;
- A absorção líquida trimestral registrou aumento em relação ao trimestre anterior, podendo aumentar consideravelmente nos próximos trimestres com a ocupação efetiva dos espaços já locados, mas ainda não ocupados;
- 2012 deve ser um ano *record* tanto para novos edifícios entregues quanto para a demanda, superando os registros históricos

Mercados de Escritórios em São Paulo

Novo Estoque vs Absorção vs. Vacância - Classe B CBD*

MÉDIAS ANUAIS 1995-2011:

Novo Estoque Entregue:

■ 58 mil m² por ano

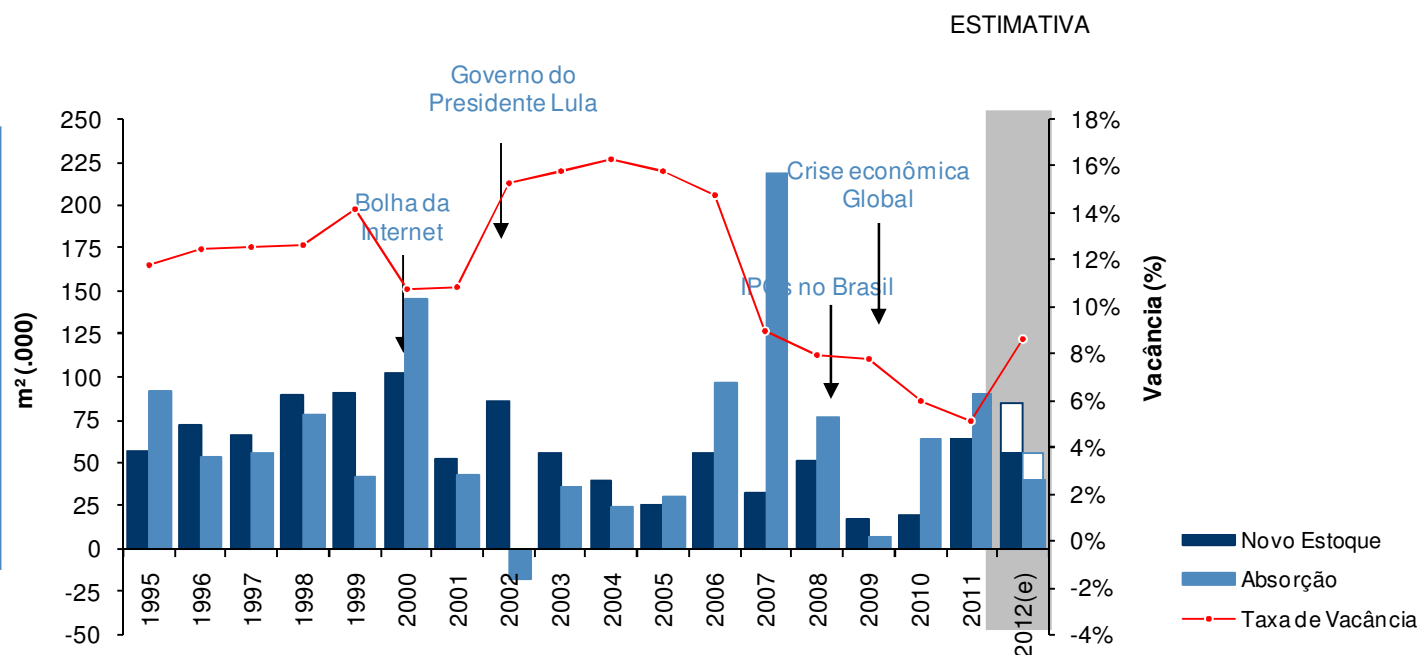
Absorção líquida:

■ 67 mil m² por ano

Taxa de Vacância:

■ 11,7% por ano

*CBD – CENTRAL BUSINESS DISTRICT
(Excluindo Centro)



Mercados de Escritórios em São Paulo

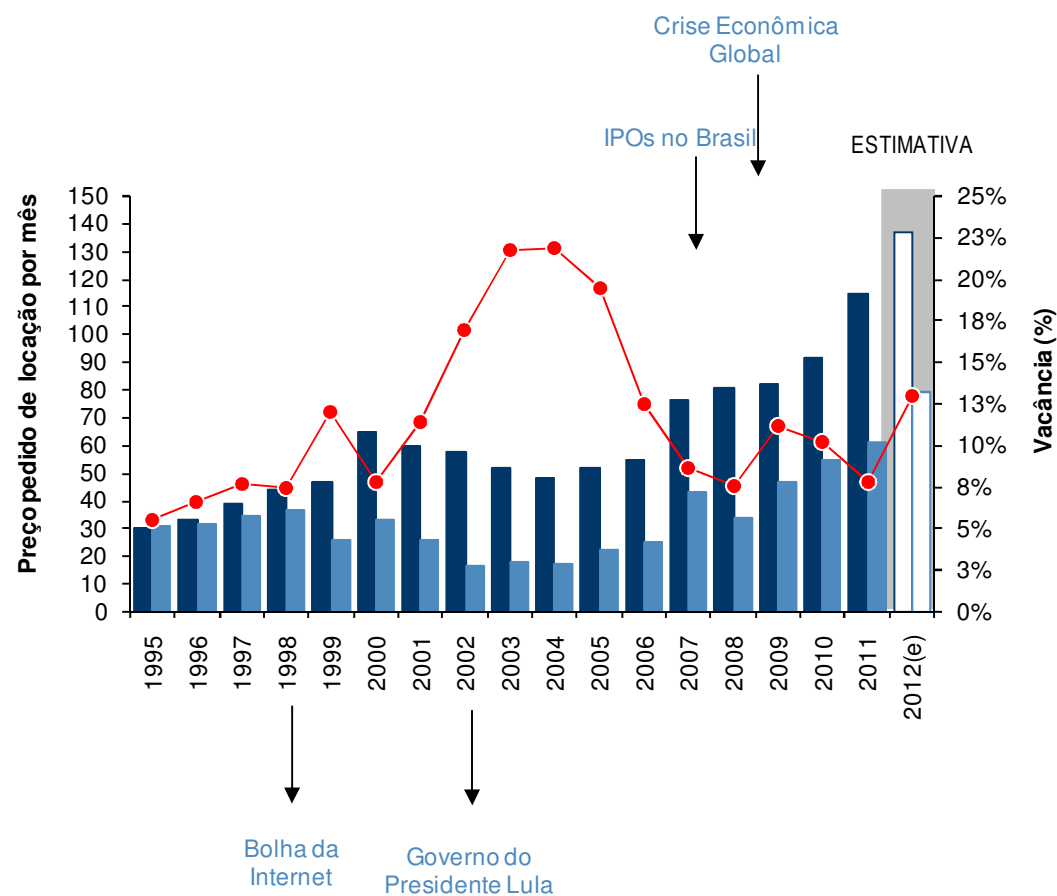
Valor Médio de Locação vs. Taxa De Vacância – Classe A - CBD*

PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO 3T2012:

■ R\$ 136,0 /m²/mês

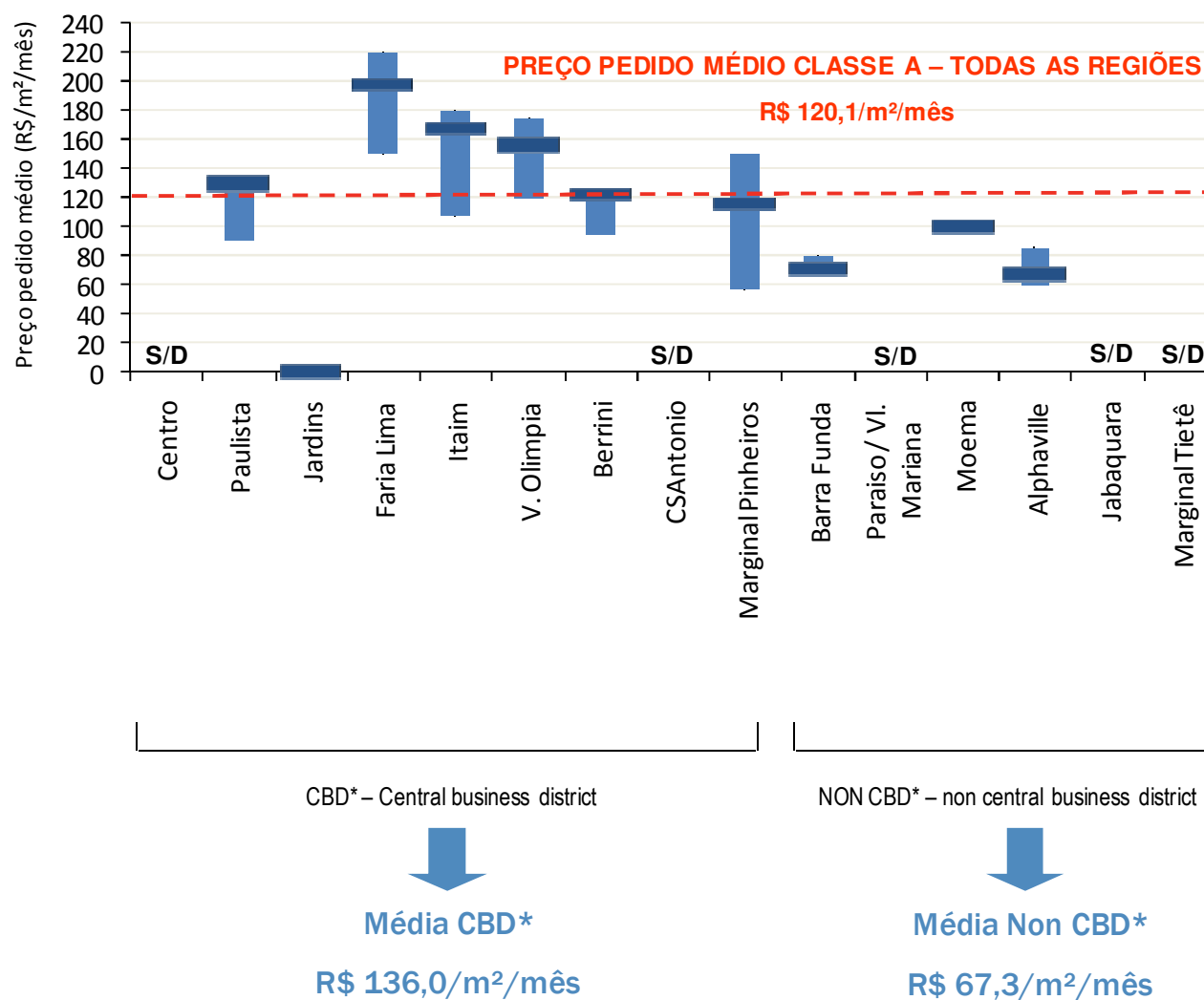
■ U\$67,0/m²/mês

*CBD – CENTRAL BUSINESS DISTRICT
(Excluindo Centro)



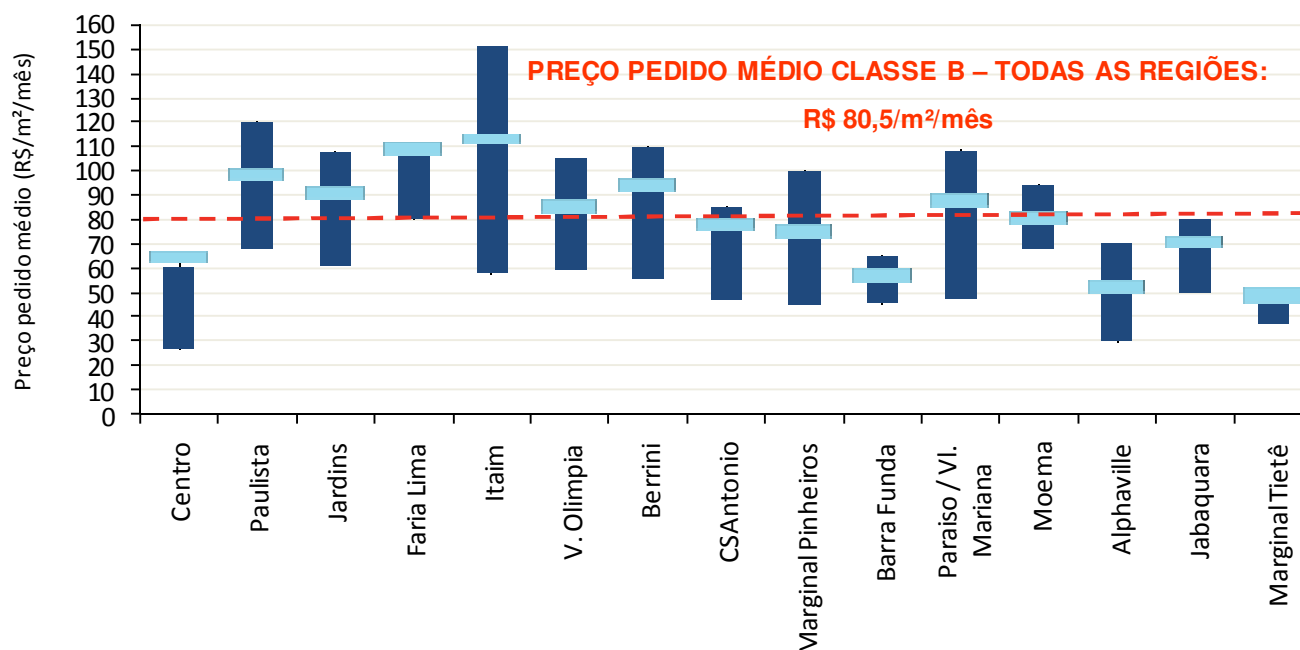
Mercados de Escritórios em São Paulo

Preço Pedido Médio Classe A por Região



Mercados de Escritórios em São Paulo

Preço Pedido Médio Classe B por Região



CBD* – Central business district



Média CBD*
R\$ 97,6/m²/mês

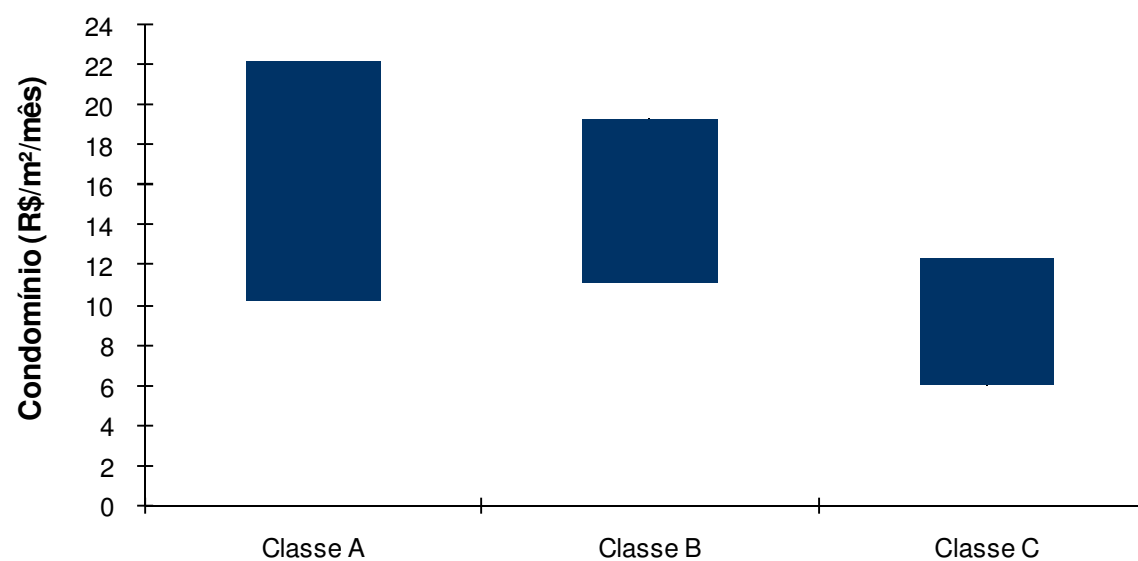
NON CBD* – non central business district



Média Non CBD*
R\$ 63,8/m²/mês

Mercados de Escritórios em São Paulo

Valor Médio de Condomínio por Classe – CBD*



TENDÊNCIAS GERAIS

Mercados de Escritórios em São Paulo

Tendências Gerais

Classe A (CBD + Non CBD)	2012 (3T)	2012(e)
Estoque (.000 m ²)	3.180	3.459
Novo Estoque (.000 m ²)	231,4	278,9
Taxa de Vacância	16,0%	
Absorção líquida (.000 sq. m)	120,6	
Preço pedido médio de locação (R\$/m ² /mês)	120,1	

Obrigado



Matriz - São Paulo

C&W Consultoria Imobiliária

Edifício Berrini 500
Praça Professor José Lannes, 40
3º andar
Brooklin - 04571-100 - SP - Brasil
Tel: 55 (11) 5501-5464
Fax: 55 (11) 5501-5144

Filial - Barueri

C&W Negócios Imobiliários

Alameda Araguaia, 2.044
Bloco - salas 1311/12
06455-00 - Alphaville
Barueri - SP - Brasil
Tel: 55 (11) 2078-3120
Fax: 55 (11) 2078-3129

Filial - Rio de Janeiro

C&W Consultoria Imobiliária

Edifício Mourisco
Praia de Botafogo, 501 - Loja J
22250-040 - Rio de Janeiro
RJ - Brasil
Tel: 55 (21) 2546-1800

Filial - Recife

C&W Consultoria Imobiliária

Av. Engenheiro Antônio de Góes, 60
14º andar - sala 1432 - JCPM Trade
Center - 51010-000 - Recife, PE
Tel.: 55 (81) 2122-3178

Filial - Manaus

C&W Consultoria Imobiliária

Av. Constantino Nery, 2789
Sala 304 - Chapada 69050-002
Manaus - AM - Brasil
Tel/Fax: 55 (92) 3657-2413

Filial - Porto Alegre

C&W Consultoria Imobiliária

Av. Dr. Nilo Peçanha, 2825
Conj. 1104 - Boa Vista - 91330-001
Porto Alegre - RS - Brasil
Tel: 55 (51) 3378-7500

Esta apresentação foi preparada pela Cushman & Wakefield para o Cliente a partir de informações públicas de fontes que a empresa julga confiáveis. O material não tem como objetivo ser um panorama detalhado do desenvolvimento do mercado e a Cushman & Wakefield não será responsável por nenhuma decisão de investimento baseada nas informações aqui contidas, que podem ser modificadas a qualquer tempo, sem prévio aviso. Os dados desta apresentação são de propriedade legal da Cushman & Wakefield e a reprodução ou disseminação total ou parcial da informação aqui contida é permitida somente mediante prévio consentimento por escrito da Cushman & Wakefield.