

Escritórios em São Paulo

2013 - 1º Semestre

» MOMENTO PARA REVISÃO CONTRATUAL

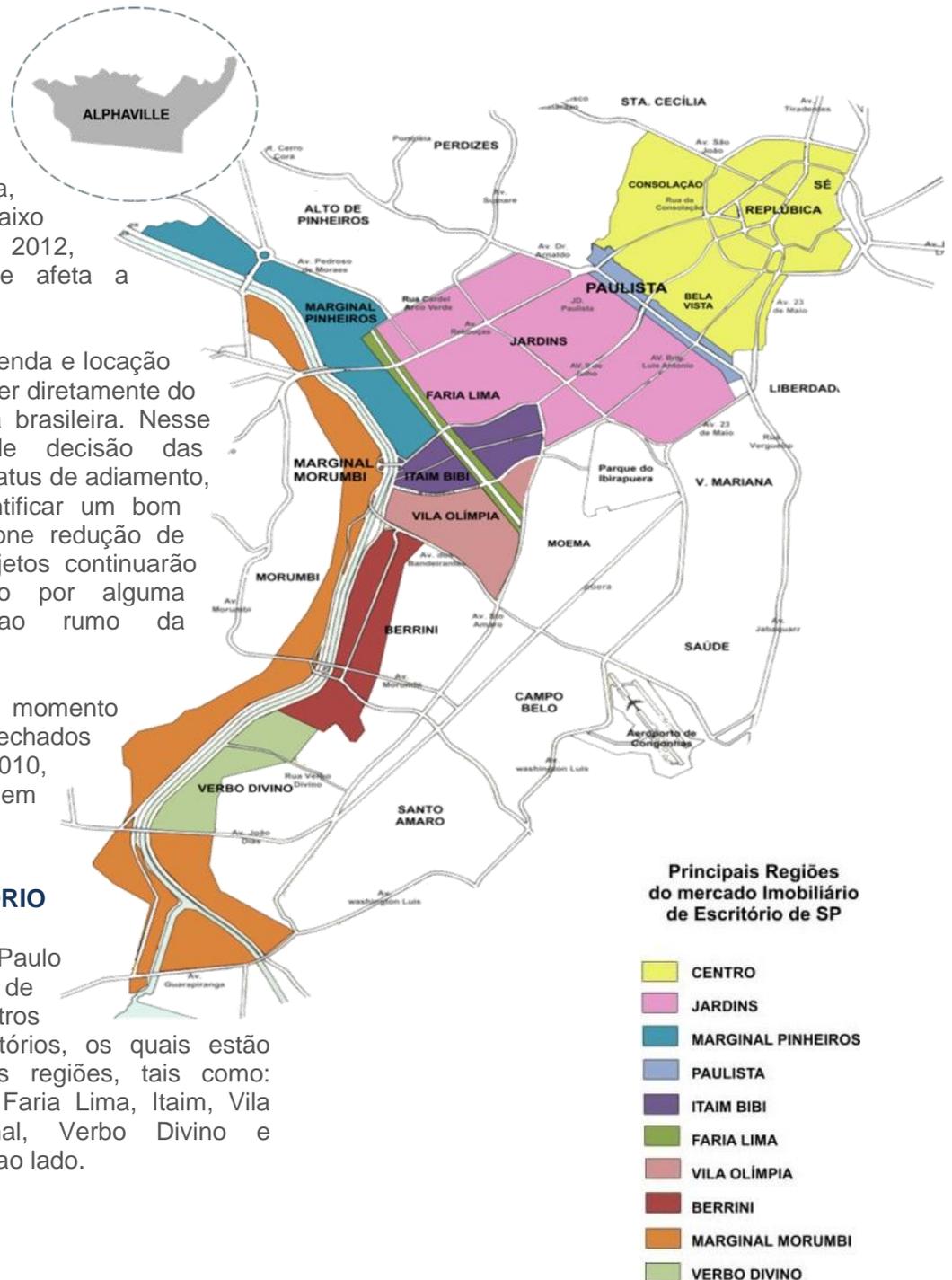
O primeiro semestre de 2013 foi marcado pelas incertezas quanto ao rumo da economia brasileira, resultado de um baixo desempenho do PIB em 2012, bem como da crise que afeta a Europa.

A projeção de valores de venda e locação daqui em diante irá depender diretamente do desempenho da economia brasileira. Nesse momento, a tomada de decisão das empresas ainda está em status de adiamento, salvo se a empresa identificar um bom negócio que lhe proporcione redução de valores. Do contrário, projetos continuarão em *standby*, aguardando por alguma concretização quanto ao rumo da economia.

Pode-se iniciar um bom momento para revisão de contratos fechados no ápice do mercado, em 2010, que estão entrando em período revisional.

» MERCADO DE ESCRITÓRIO EM SÃO PAULO

A cidade de São Paulo apresenta um estoque total de 11,8 milhões de metros quadrados úteis de escritórios, os quais estão distribuídos nas principais regiões, tais como: Centro, Paulista, Jardins, Faria Lima, Itaim, Vila Olímpia, Berrini, Marginal, Verbo Divino e Alphaville, conforme mapa ao lado.



MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO | 1º SEMESTRE 2013

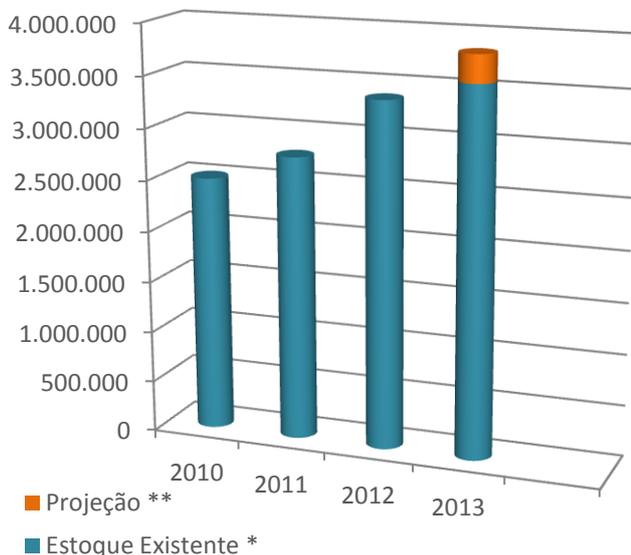
» ESTOQUE DE EDIFÍCIOS A e AA

O estoque total está distribuído nas regiões delimitadas no mapa acima, concentrando os prédios mais antigos na região central, e os prédios mais modernos nas regiões Faria Lima, Itaim, Vila Olímpia e Berrini.

Considerando edifícios de classificação A e AA, estes apresentam um estoque de **3.568.018 de m²**, ou seja, 30,23% do estoque total. O gráfico a seguir demonstra de forma ilustrativa a evolução do estoque existente de edifícios A e AA da cidade de São Paulo a partir de 2010.

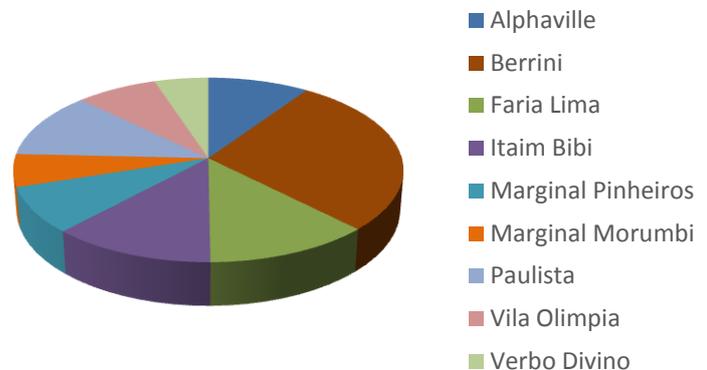
Em 2012 foram entregues ao mercado novos 596.098m², sendo que desse total, 298.500m² foram entregues durante o 2º semestre. A previsão para 2013 é a entrega de novos 466.743m², sendo que deste total, 199.394m² já foram entregues no 1º semestre. Uma vez concretizada a entrega do estoque projetado para 2013, representará um número 21,7% inferior ao estoque entregue em 2012.

Evolução de Estoque A e AA em São Paulo



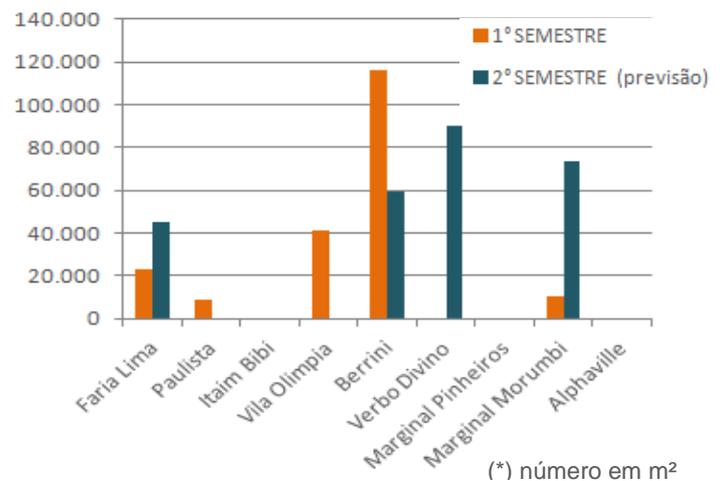
O gráfico ao lado já contabiliza o estoque total no 1º semestre de 2013. A região da Berrini, devido a sua extensão pelas avenidas Roque Petrônio Jr. e Dr. Chucri Zaidan, considerada a “Nova Berrini”, e ao expressivo volume de estoque entregue ao mercado nos últimos semestres, possui 28,13% do estoque total existente.

Distribuição de Edifícios A e AA nas Principais Regiões de São Paulo



Veja a seguir gráfico ilustrando o estoque entregue no 1º semestre de 2013, e o estoque em atividade construtiva com previsão de entrega até o final desse mesmo ano:

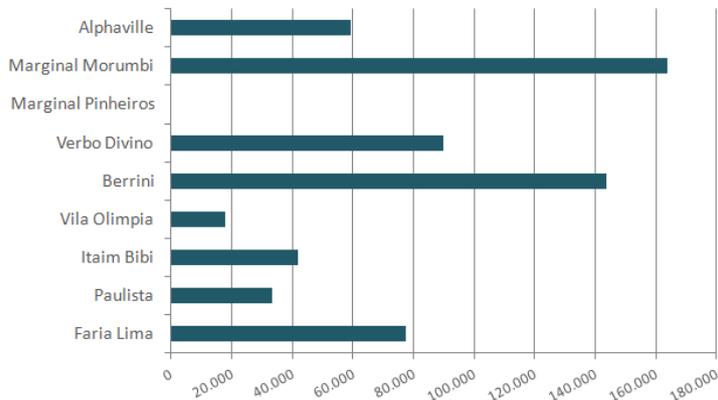
Estoque de Edifícios A e AA Entregue no 1º SEM 2013 e Projeção para 2º SEM 2013.



(*) número em m²

No topo, a região da Verbo Divino irá receber 33,66%, equivalente a 90.000m², do estoque projetado para o 2º semestre 2013, com a entrega das duas torres do empreendimento Company Business Tower. Em seguida vem a Marginal Morumbi, que irá receber 27,45%, equivalente a 73.388m², com a entrega das duas torres do Edifício Morumbi Corporate. A região da Berrini continua crescendo, recebeu um volume expressivo no 1º semestre de 2013, e neste semestre deverá receber mais 58.961m². A região da Paulista não irá receber novo estoque, junto com as regiões da Marginal Pinheiros, Itaim Bibi e Alphaville, as quais não recebem novo estoque pelo 2º semestre consecutivo.

MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO | 1º SEMESTRE 2013

Previsão Entrega de Estoque até 2014
Edifícios A e AA em Atividade Construtiva

Imóveis em atividade construtiva com entrega prevista para 2014 contabilizam 360.096m².

Imóveis em fase de aprovação de projeto não estão sendo considerados nos gráficos acima, pois ainda não possuem prazos definidos para entrega.

Com o inventário total projetado para 2º semestre de 2013 e para o ano 2014, 267.349m² e 360.096m², respectivamente, chegaremos a um volume adicional de 627.445m², ou seja, um crescimento de 17,58% de edifícios com classificação A e AA.

» VALORES DE LOCAÇÃO POR REGIÃO

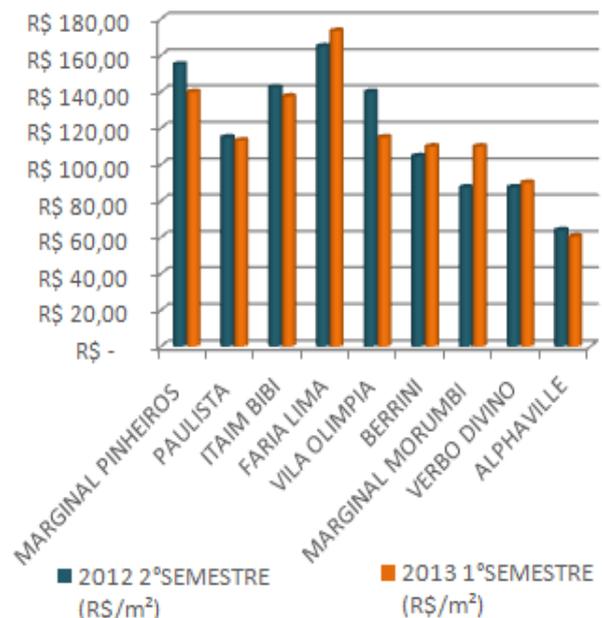
O gráfico abaixo ilustra a média máxima e mínima de preços pedidos para locação nas principais regiões de escritórios na Cidade de São Paulo.

No primeiro semestre de 2013 os valores de locação atingiram a média de R\$116/m² contra R\$118/m² observado semestre anterior, ou seja, uma queda de 1,69%, sendo esta a segunda queda consecutiva observadas nos dois últimos semestres. Essa sensível queda se deu principalmente em função do inventário entregue nos dois últimos semestres, e do desaquecimento da demanda. Em consequência disso, os proprietários baixaram o valor de pedida de aluguel de seus imóveis - que atingiram seu ápice embalado pelo momento favorável de mercado: baixa vacância x forte demanda - no intuito de gerar liquidez maior e mais rápida. Contrariando os semestres anteriores, a região de Alphaville teve aumento de absorção e queda da vacância, mas ainda assim teve queda de 4% nos valores pedidos de locação.

Média de Valores Pedidos para Locação por
Região (R\$/m²) - Prédios A e AA

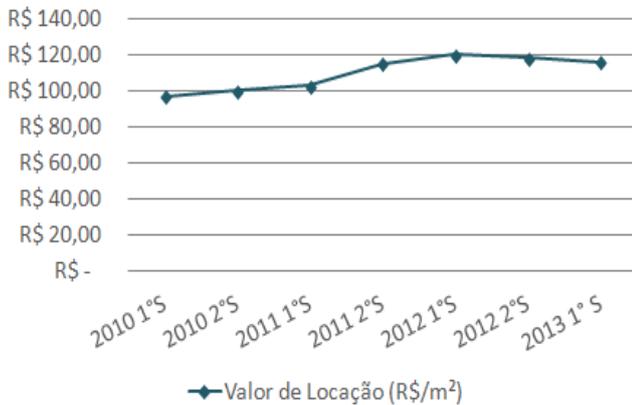
Os valores acima não incluem despesas de áreas comuns que variam de acordo com a qualidade das áreas oferecidas. Os custos mensais de condomínios para edifícios Classe A e AA estão entre R\$16,00 e R\$28,00 por metro quadrado. O custo de condomínio prevê a segurança e manutenção das áreas comuns do edifício, de equipamentos, limpeza e folha de pagamento de funcionários etc. Além desse custo, existe ainda o custo de IPTU que varia de região para região.

Devemos considerar que todas as regiões sofreram queda de valores pedidos de locação. Algumas regiões demonstraram média superior no 1º semestre de 2013, contudo, isso se dá pela variação do estoque ofertado de um período a outro. As regiões que contribuíram para a queda da média foram Vila Olímpia, Marginal Pinheiros e Itaim Bibi.



MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO | 1º SEMESTRE 2013

Evolução da Média de Valores Pedidos para Locação 2010-2013 (1º SEM) (R\$/m²) Prédios A e AA



» VACÂNCIA

Nos últimos anos o mercado de escritórios comerciais, influenciado pelo crescimento das empresas e pela economia brasileira, passou por um momento de forte demanda, absorção do estoque, baixas taxas de vacância patamares recordes nos valores de locação.

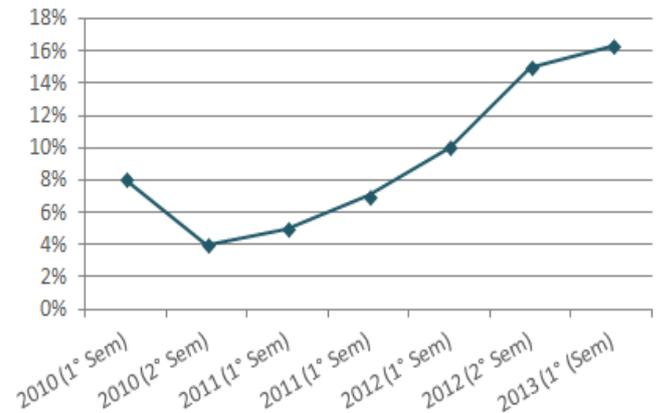
Em início de 2009, devido ao impacto causado pelo advento da crise financeira mundial em 2008, vários investidores suspenderam seus projetos, ou postergaram a entrega de novos empreendimentos que estariam previstos para serem entregues em 2010. Com isso, o estoque efetivamente entregue em 2010 foi muito baixo, inferior a 70.000m². Diante disso, a rápida e surpreendente retomada da economia brasileira resultou em aumento da demanda e pouca oferta, elevando assim consideravelmente os valores de locação, e encerrando o ano com vacância média de 4%, contra os 8% observados no início desse mesmo ano.

Em 2011 foram entregues no mercado 285.957m² de novos empreendimentos com classificação A e AA, sendo que 70% desse estoque já estava comprometido antes mesmo da liberação do Habite-se, em forma de contratos de pré-locação. O ano encerrou com uma vacância aproximada de 7%.

Em 2012 houve expressivo volume de estoque entregue ao mercado, que somado ao menor desempenho na economia, desacelerando a tomada de decisões das empresas e das negociações, contribuíram para o aumento da vacância, que encerrou o ano em

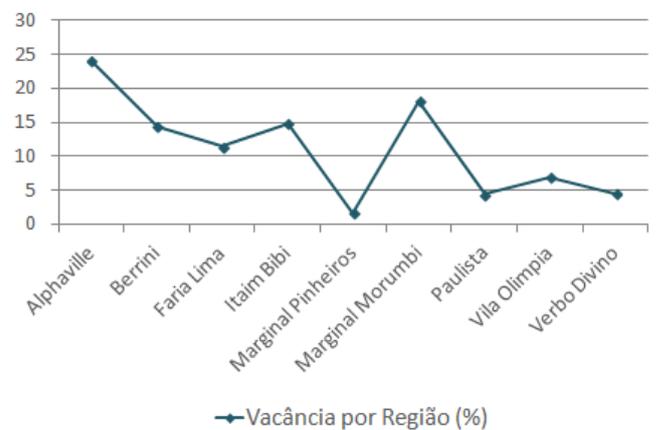
aproximadamente 15,14%, subindo para **16,36%** no 1º semestre de 2013, ainda em função do frágil momento da economia brasileira, resultado das incertezas geradas pelo baixo desempenho do PIB em 2012 e da crise que afeta a Europa.

Taxa de Vacância por Semestre 2010-2013(1º SEM)



Cabe salientar que Alphaville, apesar de ter tido melhor desempenho neste semestre, ainda é a principal responsável pela alta vacância, representando 24% da vacância total, seguida pela região da Marginal Morumbi, que representa 18% da vacância total, conseqüente ao volume considerável de estoque e a baixa absorção.

Representação da Vacância por Região Junho 2013 (vacância total 16,36%)



MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO | 1º SEMESTRE 2013

Se considerarmos somente as regiões dentro da cidade de São Paulo, e descartarmos a região de Alphaville, a média da vacância cairia em 3,46 pontos percentuais, fechando em aproximadamente 12,9%.

»CLASSIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS ESCRITÓRIOS

Os escritórios existentes e os em construção na Cidade de São Paulo foram classificados de acordo com o seguinte critério:

Classe AA

são os chamados “prédio inteligente” edifícios com ótimas características e especificações técnicas, tais como: sistema de ar condicionado central (ACC) com termo-acumulação de gelo e controle de volume de ar variável (VAV); excelente sistema de prevenção e combate a incêndio, com escadas de emergência, sprinklers, detectores de calor e fumaça; segurança patrimonial; piso elevado; uma vaga de garagem para cada 35m² de escritório; sistemas de supervisão e gerenciamento predial; acabamentos externos e internos de primeira qualidade; lajes superiores a 800m², em vão livre e com um bom índice de aproveitamento.

Classe A

edifícios com boas especificações técnicas; sistema de ar condicionado central (ACC); malha de piso; bom sistema de segurança contra incêndio; acabamentos externos e internos de boa qualidade; lajes superiores a 400m², divididos no máximo em 2 conjuntos.

.....
Nota: O volume do estoque total de Edifícios “A” e “AA” foi redimensionado em função da reclassificação de alguns prédios corporativos feita pelo nosso departamento de pesquisas. Por isso nota-se uma diferença de volume no último relatório fechado no 2º semestre de 2012.

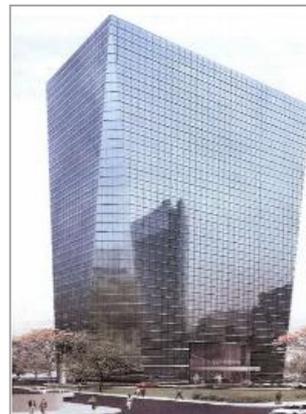
ALGUNS IMÓVEIS ENTREGUES EM 2013 – PRÉDIOS A E AA



Edifício
Alvino Slaviero

Região
Faria Lima

Área Útil
5.904m²



Edifício
Praça Faria Lima

Região
Faria Lima

Área Útil
16.851m²



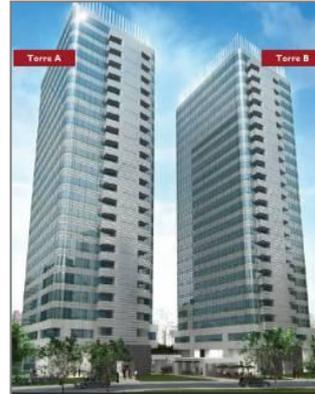
MERCADO DE ESCRITÓRIOS EM SÃO PAULO | 1º SEMESTRE 2013



Edifício
Centro Empr. Nações
Unidas Torre IV

Região
Berrini

Área Útil
55.000m²



Edifício
LWM Corporate Torre A
E Torre B

Região
Berrini

Área Útil
20.816m²



Edifício
Torre Z

Região
Berrini

Área Útil
40.330m²



Edifício
Jesuino Cardoso 633

Região
Vila Olímpia

Área Útil
2.962m²



Edifício
Vila Olímpia
Corporate Torres A E
B

Região
Vila Olímpia

Área Útil
33.508m²



Edifício
Affinity Vila Olímpia For
Work

Região
Vila Olímpia

Área Útil
4.415m²



Edifício
Panorama Paulista
Corporate

Região
Paulista

Área Útil
9.108m²



Edifício
Panamérica Park
Expansão Bloco A

Região
Marginal-Morumbi

Área Útil
10.500m²