

Medison do Brasil

Mais uma história de realocização bem sucedida, com a parceria da Ocupantes.

MEDISON Muitas empresas, ao experimentarem um grande crescimento, precisam considerar a possibilidade de uma expansão ou mesmo uma realocização para dar continuidade aos negócios de forma satisfatória. Além da necessidade de aumento de área, outras questões começam a nortear as vontades da empresa, tais como: a localização, melhoria de padrão e imagem corporativa, disponibilidade de entradas exclusivas para carga e descarga, entre outros. A decisão de expandir ou realocar esbarra, entretanto, na primeira grande questão: "Por onde começar?". Foi o que aconteceu com a empresa fabricante de ultra-som 3D, pioneira no mundo, a Medison.

Fundada em Seul, Coréia do Sul, em 1985, a Medison conquistou rapidamente prestígio pelas inovações introduzidas com a tecnologia digital de imagem. Apenas dois anos após a sua fundação, passou a exportar seus equipamentos para outros países, abrindo um caminho ainda maior para a expansão mundial da empresa.

Hoje possui uma rede mundial, dividida em 10 filiais e 110 distribuidores espalhados pela Europa, Oriente Médio, Ásia, África, Austrália, América do Norte e do Sul, alcançando mais de 120 países em todo o mundo.

Em 1995, a Medison chegou ao Brasil oferecendo equipamentos com tecnologia de ponta a preços altamente competitivos. Em 1998, foi pioneira na comercialização de equipamentos de ultra-som com a tecnologia 3D em tempo real (4D).

Até o final do ano passado, a presença nacional da Medison, em todos os estados, era através das representações locais e assistências técnicas, e de um escritório central na cidade de São Paulo que, devido ao crescimento da empresa no país, já apresentava sinais de estar inadequado aos objetivos da empresa.

Para não desviar seu foco das atividades diárias, o que a Medison fez é o que as grandes empresas em todo o mundo fazem atualmente: contratam uma empresa especializada em consultoria imobiliária para cuidar desse assunto. A Ocupantes teve grande satisfação em ser escolhida como a parceira da Medison neste momento de importantes mudanças.

O procedimento de identificação das dificuldades adotado pela Ocupantes apontou a necessidade de mudança para um novo espaço que não apenas fosse maior, mas, também, melhor localizado, em um edifício que oferecesse melhores condições estruturais e que refletisse a imagem corporativa da empresa.

Após comparação dos resultados obtidos na pesquisa, o Centro Empresarial de São

Paulo, o CENESP, se mostrou como a melhor alternativa. Ao final, a Medison ficou com dois conjuntos, numa área total de 1.422 m², pouco mais que o dobro da anterior, e com três quesitos adicionais decisivos para o sucesso da mudança: a possibilidade de ter a

parte administrativa e técnica trabalhando lado a lado no mesmo andar, uma infra-estrutura predial perfeitamente adequada às necessidades da empresa, e a possibilidade de estar dentro de um grande complexo comercial que oferece vários tipos de lojas, serviços e restaurantes, facilitando a vida de todos os funcionários.

Instalada em seu novo endereço desde Janeiro de 2009, a Medison pode dar continuidade aos seus trabalhos, com a tranquilidade de saber que, com a parceria da Ocupantes, acabou fechando um ótimo negócio. ■

Haroldo Lopes

Diretor de Serviços Corporativos da Ocupantes, formado em administração de empresas pela Universidade Mackenzie, possui 10 anos de experiência no mercado corporativo de escritórios, na formação de equipes e desenvolvimento de projetos de retail.



CENESP, São Paulo - SP

DESTAQUES

SÃO PAULO

O mercado imobiliário corporativo de São Paulo sentiu neste 2º trimestre de 2009 os primeiros reflexos da "crise mundial".

RIO DE JANEIRO

A Absorção Líquida no Rio de Janeiro foi superior a 50.000 m² pelo 2º trimestre consecutivo.

ABCD e ALPHAVILLE

A Atividade Construtiva de Alphaville é maior que o seu Estoque Total.

SUCCESS STORIES

Ocupantes propõe expansão ao invés de mudança de CD do Wal-Mart e gera grandes economias.

NOSSOS SERVIÇOS

Sejam para escritórios, indústrias ou varejo (*retail*), nossos serviços são:

- Relocalizações
- Revisões e Renovações
- Rescisões
- Gerenciamento de Oportunidades e Datas Críticas
- Avaliações
- Desmobilizações
- *Build-to-Suit*
- *Sale & Leaseback*
- Gerenciamento de Projetos e Obras

PRESENÇA EM:

SÃO PAULO	SALVADOR
RIO DE JANEIRO	RECIFE
BELO HORIZONTE	ARACAJU
GOIÂNIA	JOÃO PESSOA
FLORIANÓPOLIS	MACEIÓ
PORTO ALEGRE	FORTALEZA
CURITIBA	NATAL

www.ocupantes.com.br

Rua Fernandes Moreira, 1.166, 4º andar
04716-003, São Paulo - SP
Tel. (11) 5182.3455

O MERCADO IMOBILIÁRIO CORPORATIVO DE SÃO PAULO SENTIU NESTE 2º TRIMESTRE DE 2009 OS PRIMEIROS REFLEXOS DA “CRISE MUNDIAL”

**Gráfico 1 - Absorção Líquida
Taxa de Vacância**

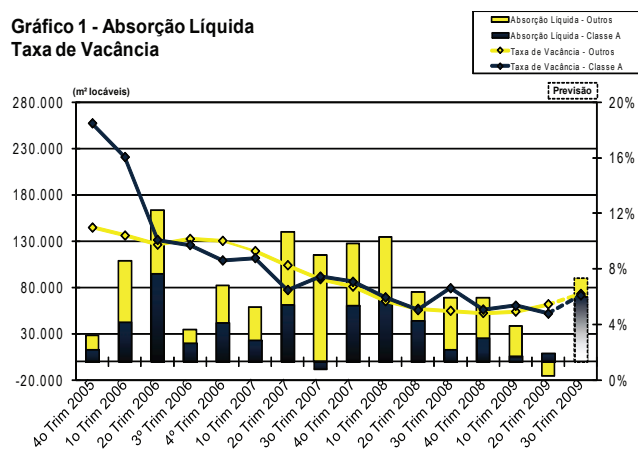


Gráfico 2 - Taxa de Vacância por Distrito

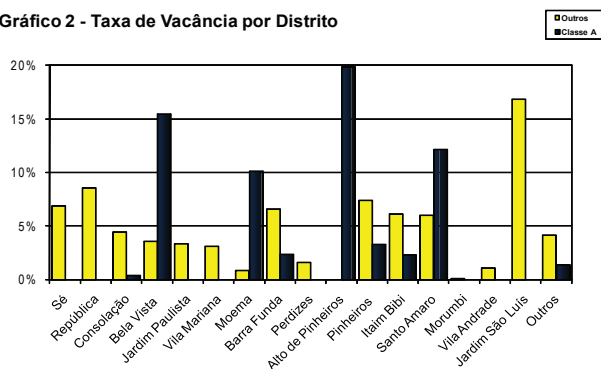


Gráfico 3 - Atividade Construtiva

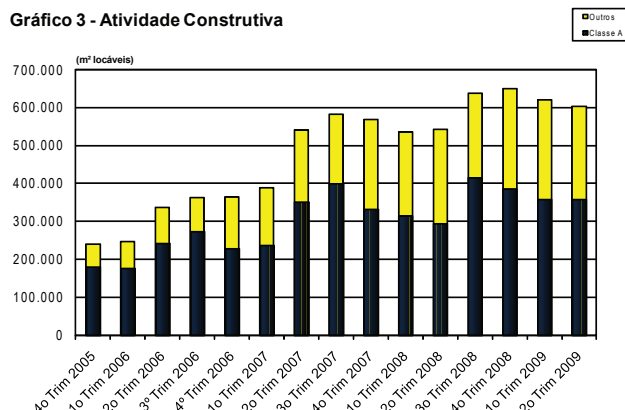
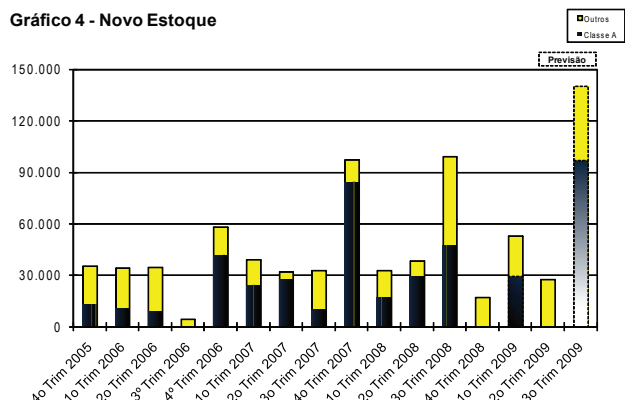


Gráfico 4 - Novo Estoque



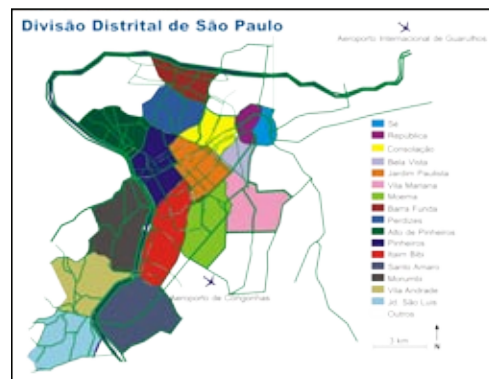
Absorção Líquida e Taxa de Vacância (Gráfico 1) – A absorção líquida total do mercado imobiliário corporativo de São Paulo (segmentos Classe A e Outros) foi de -15.152 m², sendo que pela 1ª vez em 5 anos a absorção líquida foi negativa, indicando um reflexo, embora que pequeno, da crise mundial no mercado de escritório de São Paulo.

No caso do segmento Classe A a absorção líquida foi positiva (9.191 m²), contudo, com a prorrogação da entrega de alguns empreendimentos Classe A do 1º para o 2º trimestre de 2009, como por exemplo, o International Plaza II e WT Torre São Paulo/Nações Unidas, sendo este último com mais de 60.000 m² e que será totalmente ocupado pelo Santander, podemos observar um absorção líquida bem menor que o esperado para este 2º trimestre de 2009, desta forma, a previsão de absorção líquida para o 3º trimestre de 2009 deve ser maior, em torno de 70.000 m².

Já no segmento Outros a absorção líquida foi negativa (-24.343 m²), isto se deve, principalmente, ao fato de algumas empresas terem migrado do segmento Outros para o Classe A, como foi o caso da Accor que desocupou um edifício inteiro na região Paulista, relocando seus escritórios para o edifício WT Nações Unidas/Torre B, com mais de 10.000 m². Com isso a taxa de vacância no segmento Outros foi de 4,93% passa para 5,46%.

Taxa de Vacância por Distrito (Gráfico 2)

– A taxa de vacância por distrito neste 2º trimestre de 2009 não teve nenhuma grande alteração comparada com o 1º trimestre de 2009. Destacamos apenas que a taxa de vacância do distrito São Luís para o segmento Classe A caiu de 1,47% para 0,00 com a locação total do Panamérica Park e que 4 distritos continuam em destaque neste 2º trimestre de 2009 com taxas de vacância acima de 10% para o segmento Classe A, sendo os distritos de Bela Vista, Moema, Alto de Pinheiros e Santo Amaro.



Atividade Construtiva (Gráfico 3) – Neste 2º trimestre de 2009 houve uma pequena queda na atividade construtiva em São Paulo, pois, apesar do início da construção de novos edifícios com área representada de 20.092 m² nos distritos de Itaim Bibi e Pinheiros, houve também nestes mesmos distritos, a entrega de 27.592 m², esta diferença representa uma queda de 4,37% na atividade construtiva em relação ao 1º trimestre 2009.

Novo Estoque (Gráfico 4) – Dois grandes edifícios Classe A tiveram sua previsão de entrega prorrogada deste 2º trimestre de 2009 para o próximo trimestre, sendo o International Plaza II, com 12.800 m² e WT Torre São Paulo com 67.000 m², aumentando não só a expectativa de uma alta entrega de Novo Estoque para o próximo trimestre, como também de um aumento significativo da absorção, já que o WT Torre São Paulo será totalmente ocupado pelo Banco Santander e o International Plaza II, segundo informações da própria incorporadora, já tem 60% de seus espaços comprometidos para ocupação. Sendo assim, não houve entrega de Novo Estoque Classe A no 2º trimestre 2009.

Quanto ao Novo Estoque do segmento Outros foram entregues 3 novos edifícios, sendo os edifícios 360º JK com 11.150 m² e o Berrini Plaza com 6.700 m² no distrito do Itaim Bibi e o edifício Plaza São Lourenço com 9.700 m² em Pinheiros.

* Classe A: Edifícios entregues após o 4º trimestre de 1989, com área locável superior a 700 m² por laje, e elevadas especificações técnicas.

** A Ocupantes trabalha com informações fornecidas pelas construtoras e incorporadoras.

A ABSORÇÃO LÍQUIDA NO RIO DE JANEIRO FOI SUPERIOR A 50.000 m² PELO 2º TRIMESTRE CONSECUTIVO

Gráfico 1 - Absorção Líquida e Taxa de Vacância

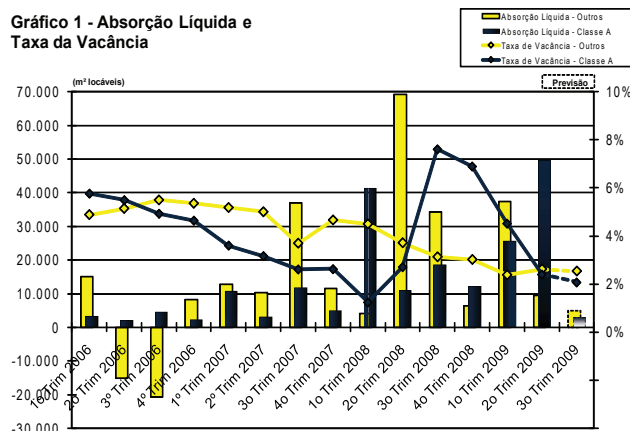


Gráfico 2 - Atividade Construtiva

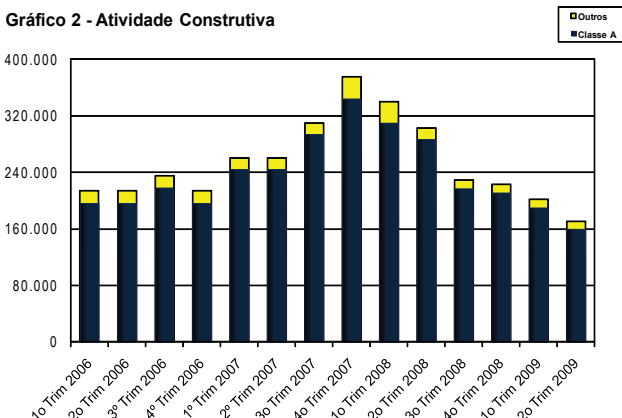
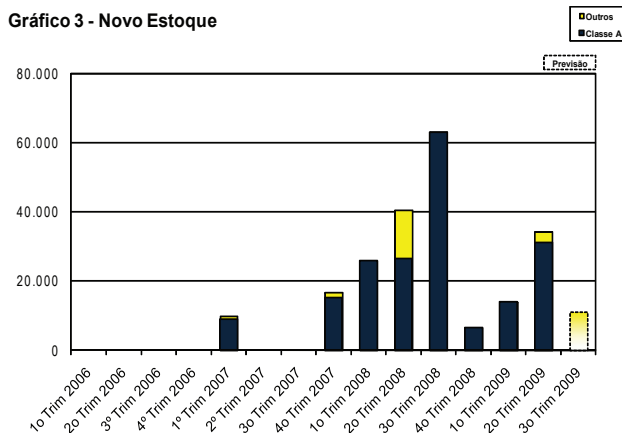
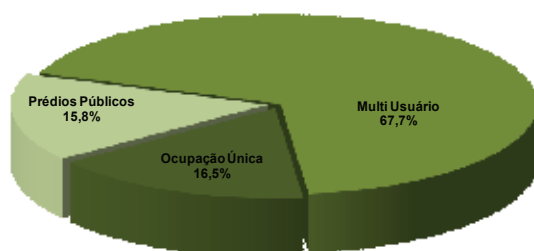


Gráfico 3 - Novo Estoque



**Gráfico 4 - Estoque Total: 6,8 milhões de m² locais
Distribuição por Categoria de Uso**



Absorção líquida e Taxa de Vacância (Gráfico 1) – A taxa de vacância do segmento Classe A, mesmo com a entrega de mais de 34.000 m² de Novo Estoque neste trimestre, teve mais uma vez uma forte queda, caindo de 4,52% do trimestre passado para 2,41% neste 2º trimestre de 2009, isto deve-se principalmente a alta na absorção líquida, pois os novos empreendimentos entregues, como o Rio Cidade Nova/Torre Norte, com área de 20.000 m², já foi entregue todo ocupado pela SulAmérica, o que reflete uma demanda reprimida na cidade do Rio de Janeiro. A tendência é que a taxa de vacância continue baixa, pois a previsão de entrega de novos empreendimentos para os próximos trimestres ainda é muito baixa.

Atividade Construtiva (Gráfico 2) – Neste 2º trimestre de 2009 houve uma pequena queda na atividade construtiva no Rio de Janeiro, pois houve a entrega de 34.322 m² de Novo Estoque e nenhuma nova obra foi iniciada neste período, esta diferença representa uma queda de 15,63% na atividade construtiva em relação ao 1º trimestre 2009. Segundo informações do mercado, existem alguns empreendimentos que serão lançados nos próximos meses que ainda continuam em Projeto.

Novo Estoque (Gráfico 3) – Foram entregues neste 2º trimestre de 2009 mais de 31.000 m² no segmento Classe A, sendo o edifício Rio Cidade Nova/Torre Norte, que já foi entregue todo ocupado pela SulAmérica, com uma área de 20.332 m² e Island Personal Office com 10.837 m². Do segmento Outros foi entregue o edifício Arquias Cordeiro com área de 3.153 m² (retrofit). Para o próximo trimestre está previsto a entrega de 11.130 m² no segmento Outros.

Estoque Total (Gráfico 4) – O perfil de ocupação dos edifícios de escritório do Rio de Janeiro modificou-se ao longo do tempo. No início do século passado havia uma predominância na ocupação por repartições públicas (Prédios Públicos) em função da capital do Brasil estar no Rio de Janeiro. Com a mudança da capital para Brasília e o desenvolvimento de novos projetos no mercado corporativo para atender uma demanda historicamente reprimida, principalmente com o desenvolvimento da Barra da Tijuca como o novo pólo de escritórios para o Rio de Janeiro nos últimos anos, o perfil de ocupação atualmente está muito mais voltado ao mercado corporativo, como mostra o gráfico 4.

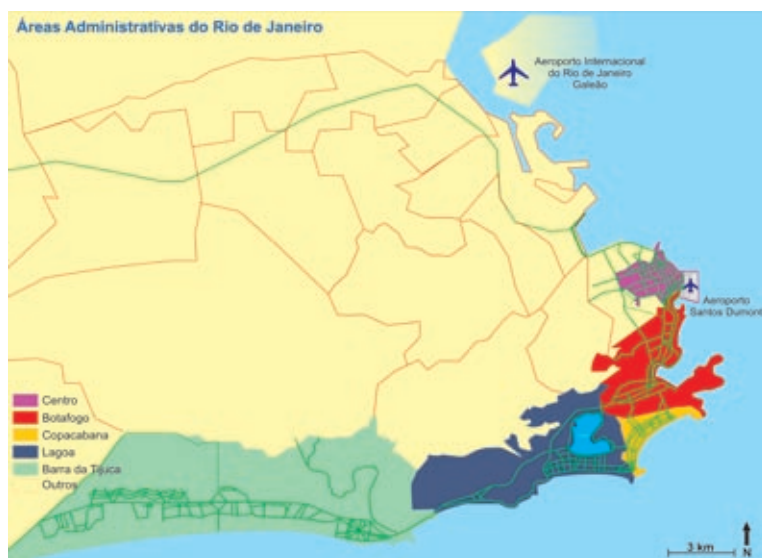
Indicadores de Mercado

Taxa de Vacância ↘

Absorção Líquida ↘

Atividade Construtiva ↘

Novo Estoque ↗



* Classe A: Edifícios entregues após 4º trimestre de 1989, com área locável superior a 700 m² por laje, e elevadas especificações técnicas.

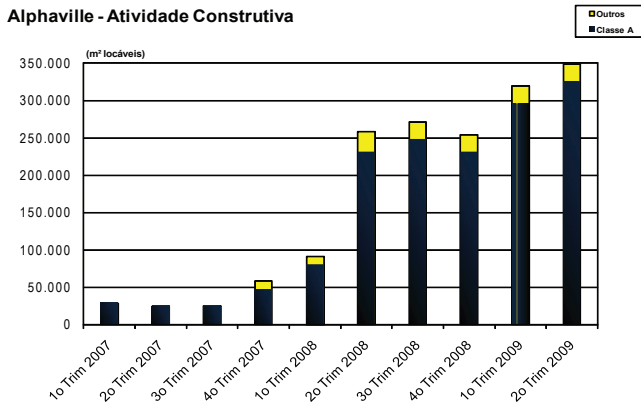
** A Ocupantes trabalha com informações fornecidas pelas construtoras e incorporadoras

A Atividade Construtiva de Alphaville é maior que o seu Estoque Total

Alphaville continua se mostrando com grande potencial de crescimento no mercado corporativo como podemos verificar nos últimos 2 trimestres, com a entrega de mais de 40.000 m² de escritórios, principalmente no segmento Classe A, e com a entrada de mais de 89.000 m² de novos empreendimentos em construção.

A atividade construtiva vem aumentando em Alphaville desde o 3º trimestre de 2007, portanto, quase 2 anos de crescimento ininterrupto e atualmente 349.085 m² em edifícios comerciais estão em plena construção. Alphaville, além de conhecido como um grande complexo de condomínios residenciais de alto padrão, tem se

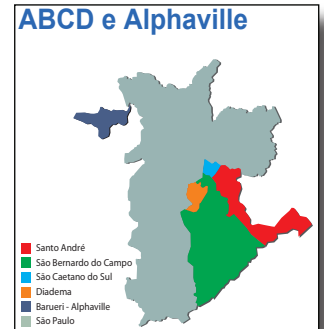
Alphaville - Atividade Construtiva



tornado conhecido também como um grande pólo corporativo na cidade de Barueri. Atualmente, o estoque total de escritórios em Alphaville é de 254.773 m² com uma taxa de vacância de 15,53%. O Complexo Green Valley com 54.000 m² não está considerado no Estoque Total.

O mercado de escritórios de Alphaville tem cada vez mais atraído empresas de grande porte situadas em São Paulo, pois além de oferecer infraestrutura similar e um bom leque de serviços, oferece ainda vantagens fiscais e facilidade de acesso pelo Rodoanel.

ABCD – Nos demais municípios não houve alterações em relação ao 1º trimestre de 2009.



SUCCESS STORIES

Ocupantes propõe expansão ao invés de mudança de CD do Wal-Mart e gera grandes economias.



O Wal-Mart chegou ao Brasil em 1995 e vem crescendo desde então. Atualmente está presente em 18 estados nas regiões Nordeste, Centro-Oeste, Sudeste e Sul, além do Distrito Federal, com 346 lojas de vários formatos: hipermercados, supermercados, atacados e lojas de vizinhança. O Wal-Mart emprega 70 mil pessoas e ocupa a terceira posição no ranking da Associação Brasileira de Supermercados (Abras). Em 2008, teve um faturamento de R\$ 17 bilhões.

Graças à grande expansão do número de lojas, o Wal-Mart precisava expandir em aproximadamente 30 mil m² a capacidade dos Centros de Distribuição (CDs) de São Paulo, responsáveis por abastecer a toda rede da região, o que precisava ser solucionado em no máximo 10 meses.

A Ocupantes foi contratada para coordenar as buscas e proceder com as negociações de imóveis que atendessem aos critérios estabelecidos pelo Wal-Mart: além da área de 30 mil m², a unidade precisava ter fácil acesso à rodovias e estar próximo à capital. A Ocupantes procedeu com as buscas na grande São Paulo, mas dos vários locais selecionados para análise, nenhum atendia plenamente aos objetivos do Wal-Mart. Diante deste desafio, a Ocupantes propôs, ao invés da abertura de um outro Centro de Distribuição, estudar uma expansão da área de 10.000 m² existente dentro um novo condomínio em que haviam recentemente se instalado em Embu, também com o auxílio da Ocupantes. A Ocupantes iniciou conversas com a Hines, incorporadora do condomínio, e o resultado foi extremamente satisfatório. A Hines concordou em providenciar a adaptação de um novo galpão, com 40 mil m², para atender as especificações do Wal-Mart, o que possibilitou a unificação do Centro de Distribuição, gerando grandes economias ao Wal-Mart, principalmente no que diz respeito a toda a logística de instalação.

