

# MARKET BULLETIN

1º TRIMESTRE DE 2016 • SÃO PAULO | RIO DE JANEIRO | OUTRAS CIDADES

## ESCRITÓRIOS

SÃO PAULO



TAXA DE VACÂNCIA



MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS

RIO DE JANEIRO



TAXA DE VACÂNCIA



MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS

## INDUSTRIAL

ESTADO DE SP



TAXA DE VACÂNCIA



MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS

ESTADO DO RJ



TAXA DE VACÂNCIA



MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS

O MARKET BULLETIN É UMA PUBLICAÇÃO TRIMESTRAL QUE ATUALIZA OS INDICADORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO CORPORATIVO (ESCRITÓRIOS E INDUSTRIAL) DE SÃO PAULO E DO RIO DE JANEIRO.

[www.ocupantes.com.br](http://www.ocupantes.com.br)

# ESCRITÓRIOS



ATIVIDADE CONSTRUTIVA  
859.329 m<sup>2</sup>



NOVO ESTOQUE  
42.593 m<sup>2</sup>



ABSORÇÃO LÍQUIDA  
-37.923 m<sup>2</sup>



ABSORÇÃO BRUTA  
125.676 m<sup>2</sup>



TAXA DE VACÂNCIA  
15,04%

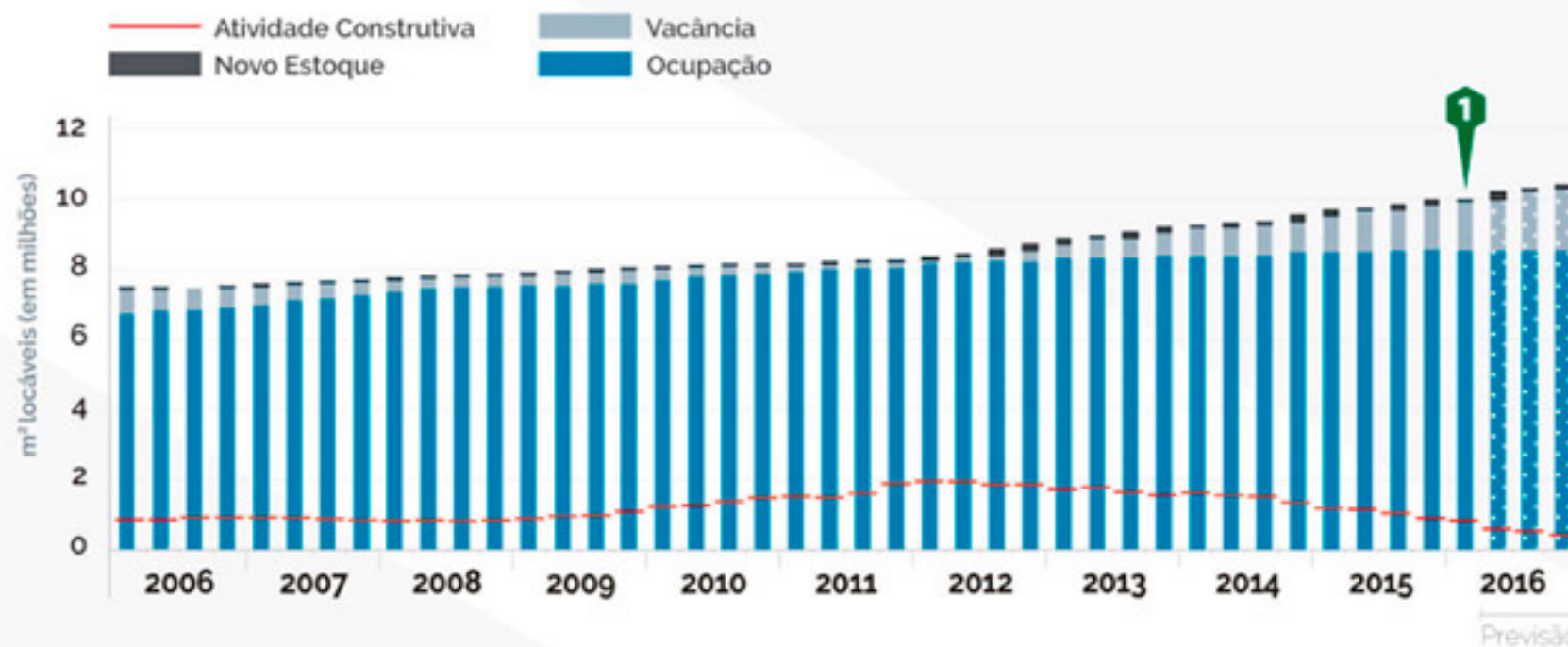


MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS

Universo Corporate (Classe A e Outros)

## SÃO PAULO

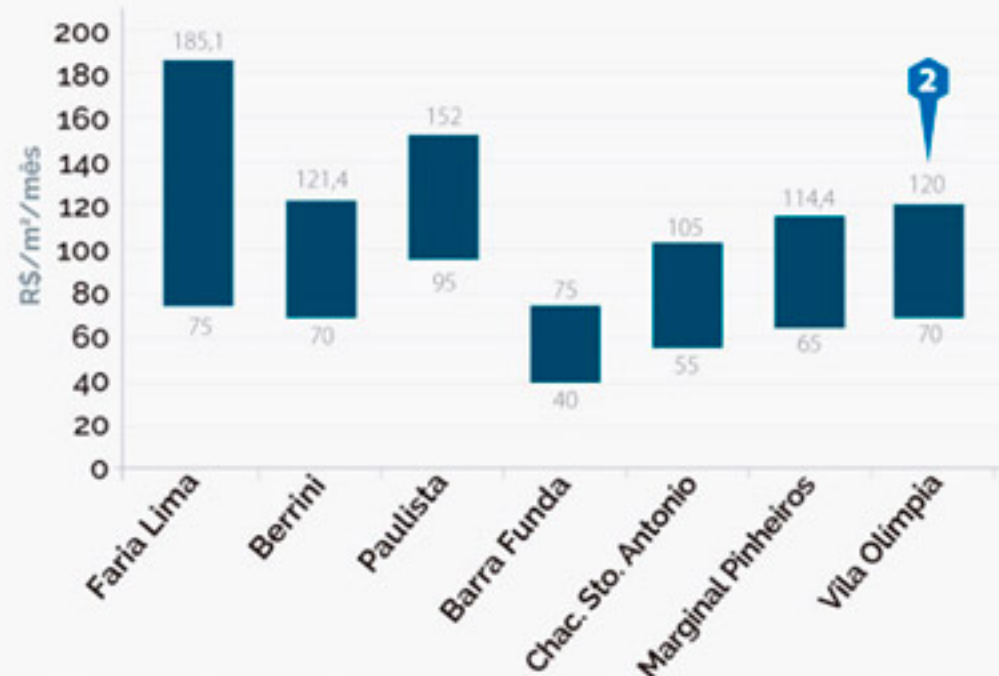
### NOVO ESTOQUE/VACÂNCIA/OCUPAÇÃO



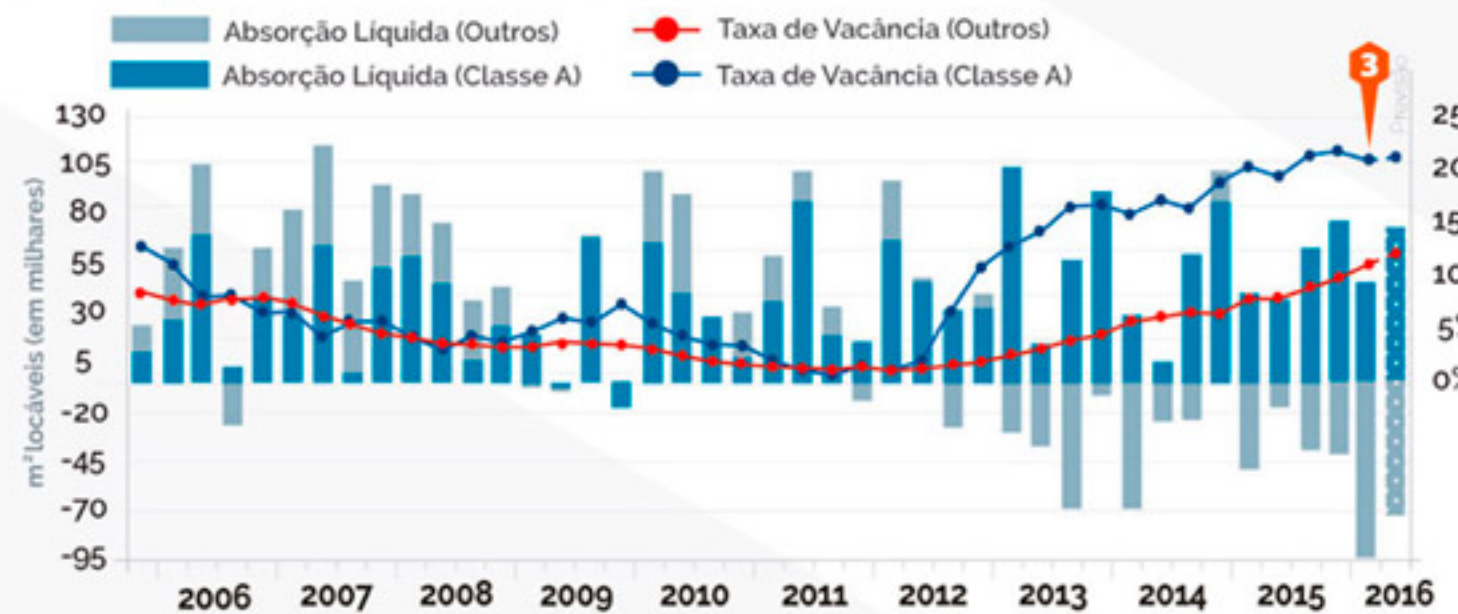
O ano de 2015 teve a maior entrega de edifícios corporativos da história, reflexo da euforia no setor 5 anos atrás. Agora, em 2016, a tendência da Atividade Construtiva é de uma queda brusca, como resultado da crise econômica na qual passamos. Apesar desta queda, a previsão é de que a taxa de crescimento da ocupação não acompanhe o volume do Novo Estoque, elevando a taxa de vacância ainda mais no decorrer deste ano.

- 1 Foram registrados apenas 42 mil m<sup>2</sup> de Novo Estoque na cidade de São Paulo no 1º trimestre de 2016, reflexo da queda representativa da Atividade Construtiva.
- 2 Em função da crise política e econômica e do grande volume de entregas de novos edifícios nos últimos trimestres, os preços pedidos de locação para edifícios corporativos vêm caindo desde o final de 2012. Agora os preços estão com uma tendência mais estável, porém quase 40% menor que há três anos.
- 3 O movimento conhecido como "Flight to Quality" continua ocorrendo em São Paulo. A vacância no segmento de edifícios Outros (classes B e C) continua aumentando, devido à migração de empresas que ocupavam locações nestes locais e que se mudaram para edifícios Classe A. A taxa de vacância no segmento Outros está em 11,73%. Já no Classe A é de 21,11%. Juntos (Classe A e Outros) a taxa de vacância é de 15,04% para todo o universo Corporate.

### FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO CORPORATE (CLASSE A)



### ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



ATIVIDADE CONSTRUTIVA  
411.038 m<sup>2</sup>



NOVO ESTOQUE  
15.779 m<sup>2</sup>



ABSORÇÃO LÍQUIDA  
-16.028 m<sup>2</sup>



ABSORÇÃO BRUTA  
34.434 m<sup>2</sup>



TAXA DE VACÂNCIA  
13,63%

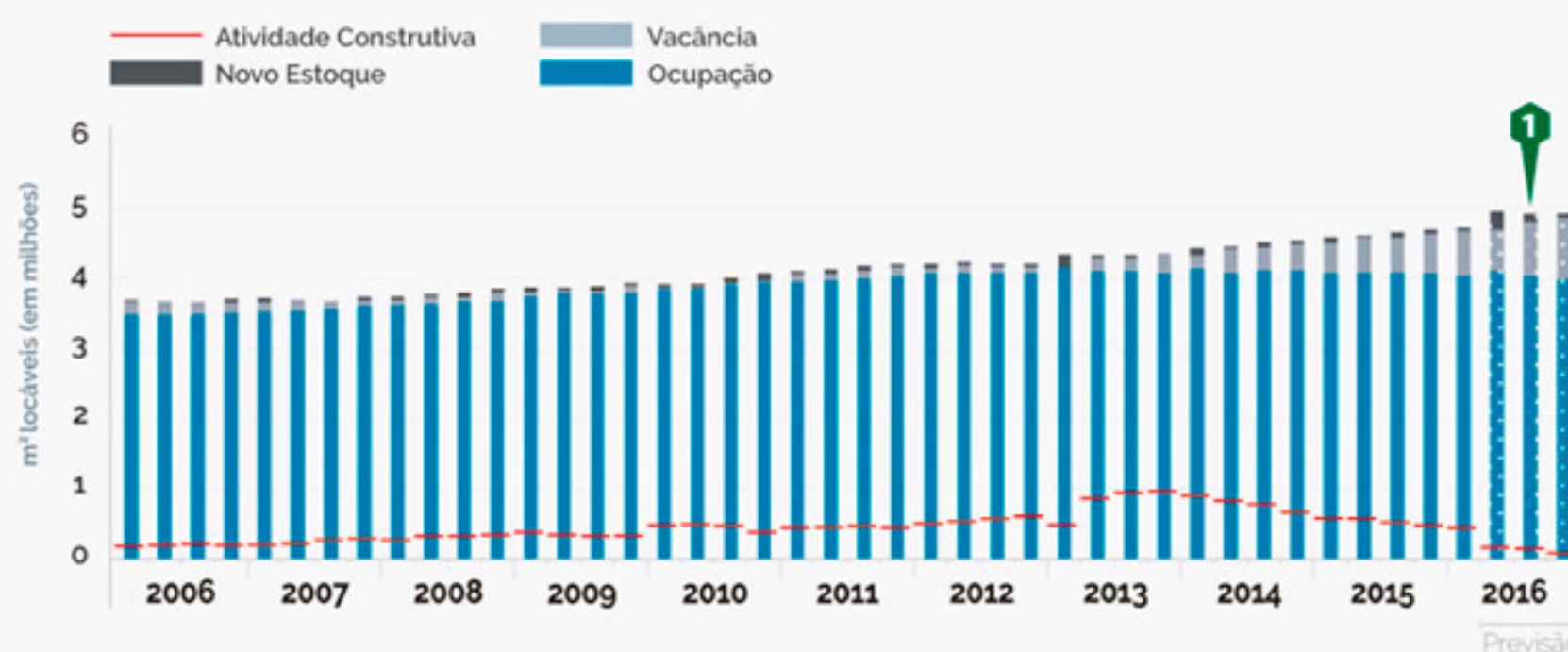


MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS

Universo Corporate (Classe A e Outros)

## RIO DE JANEIRO

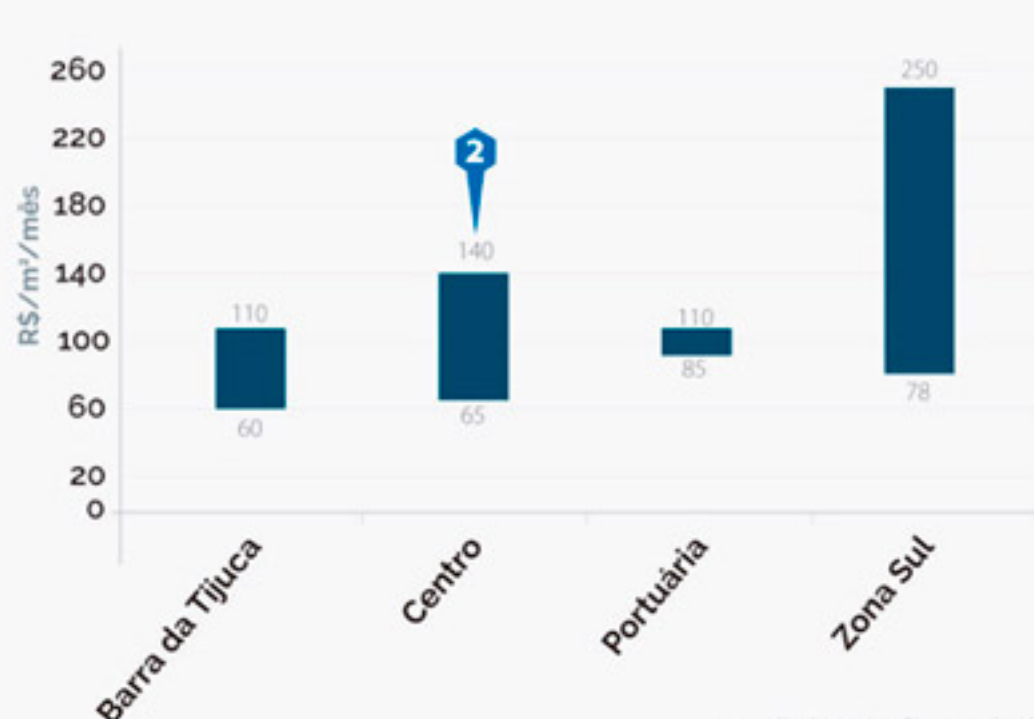
### NOVO ESTOQUE/VACÂNCIA/OCUPAÇÃO



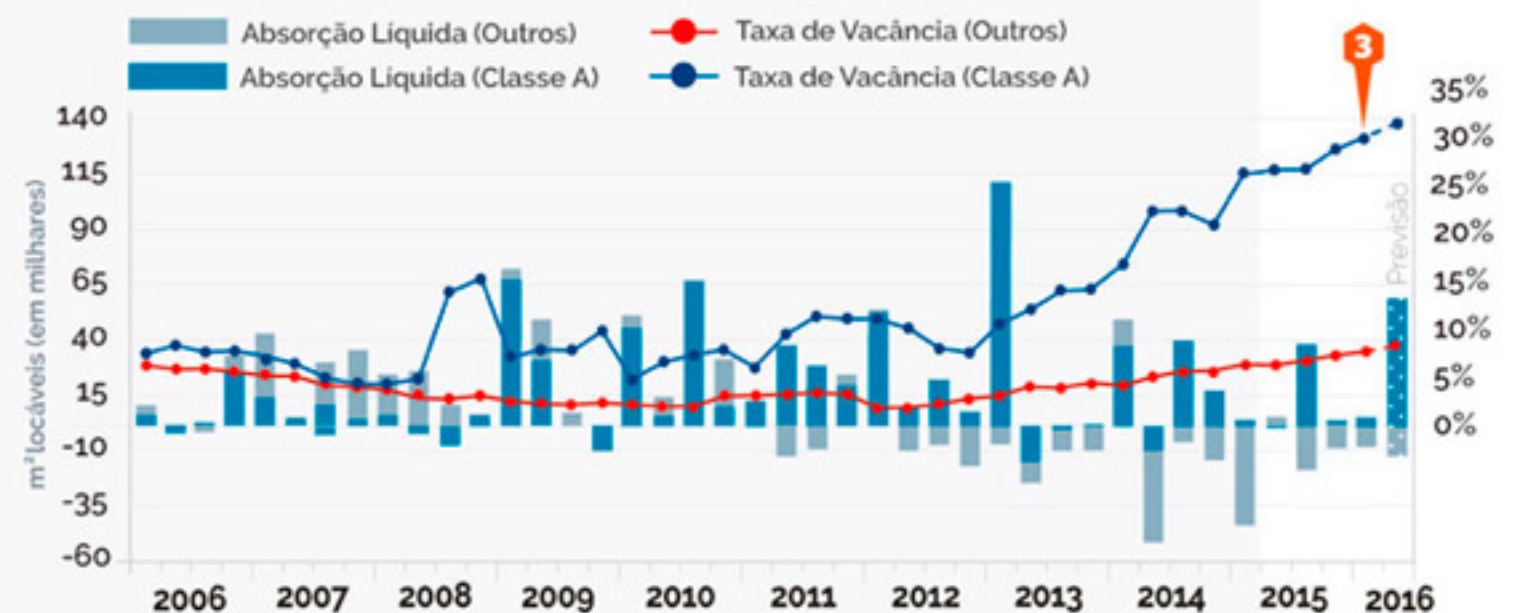
A vacância em edifícios corporativos subiu novamente na cidade do Rio de Janeiro no 1º trimestre de 2016. Com novos edifícios entregues somados à estagnação do crescimento da ocupação, o volume de espaços vagos chega a 644 mil m<sup>2</sup>, representando 13,70% de todo o mercado de edifícios corporativos do Estado.

- 1 Neste ano, a previsão é de que o Rio de Janeiro registre 400 mil m<sup>2</sup> de entregas de edifícios corporativos. O destaque é para a região central da cidade que receberá quase metade deste Novo Estoque, dividido entre novas construções e retrofits.
- 2 A região do Centro do Rio de Janeiro é uma das regiões mais atrativas do ponto de vista comercial. Com a elevada taxa de vacância aliada à queda dos preços de locação em edifícios corporativos, as possibilidades de negociação de espaços em edifícios com boa infraestrutura interna são grandes.
- 3 Como reflexo da crise pela qual o Brasil passa, juntamente com a operação Lava Jato da Polícia Federal, muitas empresas ligadas ao setor de óleo e gás reduziram drasticamente seus espaços ou faliram, impactando diretamente na queda da absorção líquida registrada no primeiro trimestre de 2016.

### FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO CORPORATE (CLASSE A)



### ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



\*Metodologia da Ocupantes para classificação de edifícios - Office: Edifícios com conjuntos menores que 100 m<sup>2</sup>. Corporate: Edifícios com conjuntos medindo 100m<sup>2</sup> ou mais. Classe A: Edifícios com elevadas especificações técnicas. Para a elaboração deste material foram levados em consideração apenas os edifícios Corporate.

# INDUSTRIAL

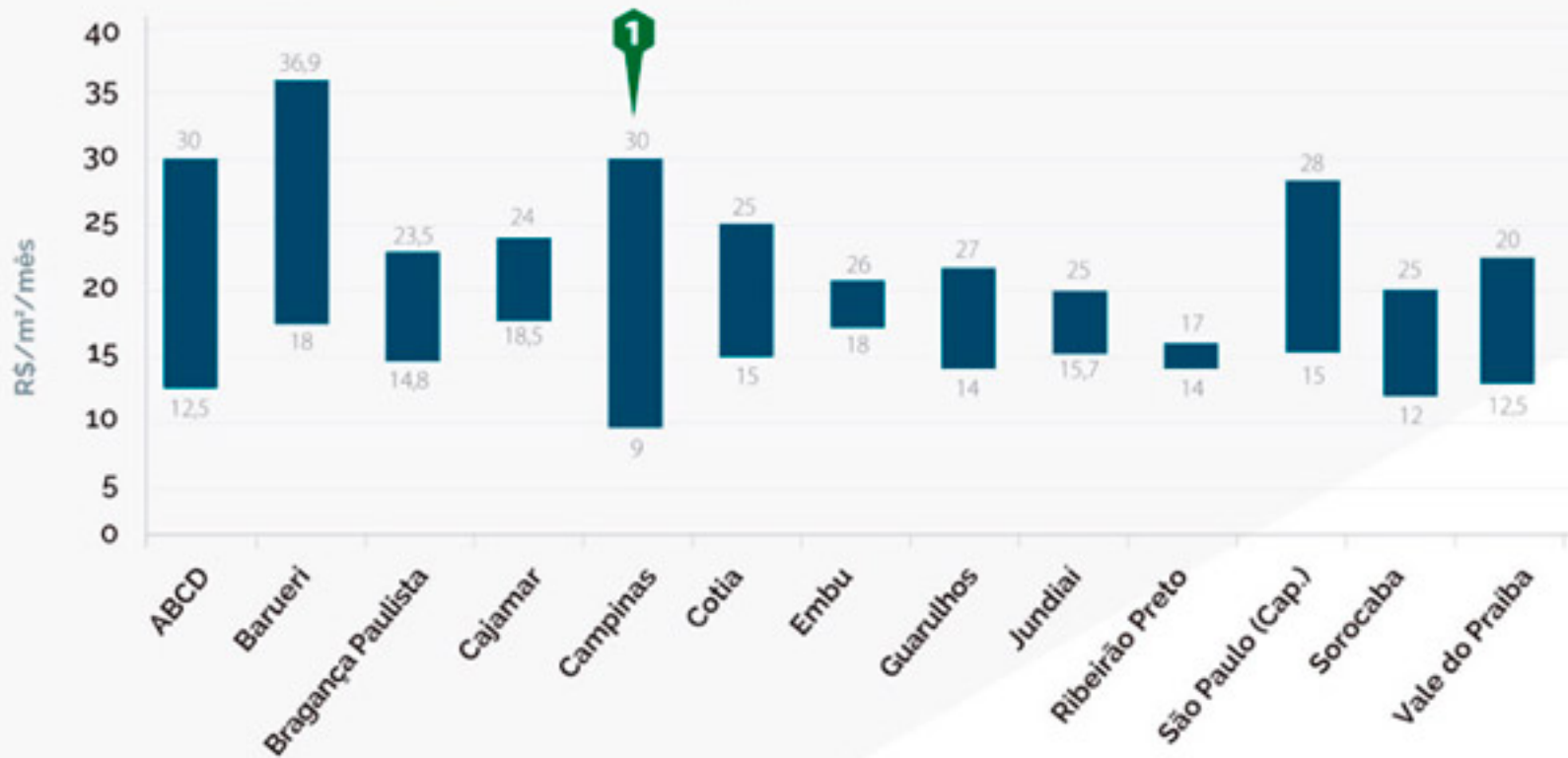
ATIVIDADE CONSTRUTIVA  
1.145.968 m<sup>2</sup>

NOVO ESTOQUE  
286.670 m<sup>2</sup>

TAXA DE VACÂNCIA  
24,44%

MÉDIA DE  
PREÇOS PEDIDOS

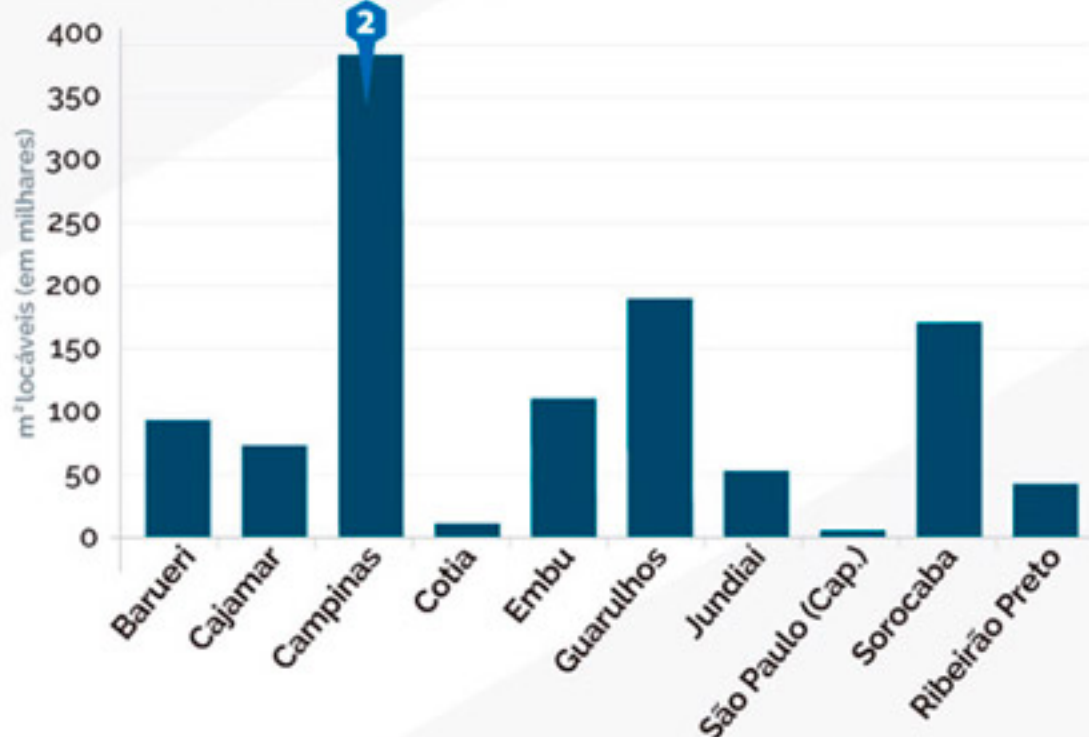
## FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO



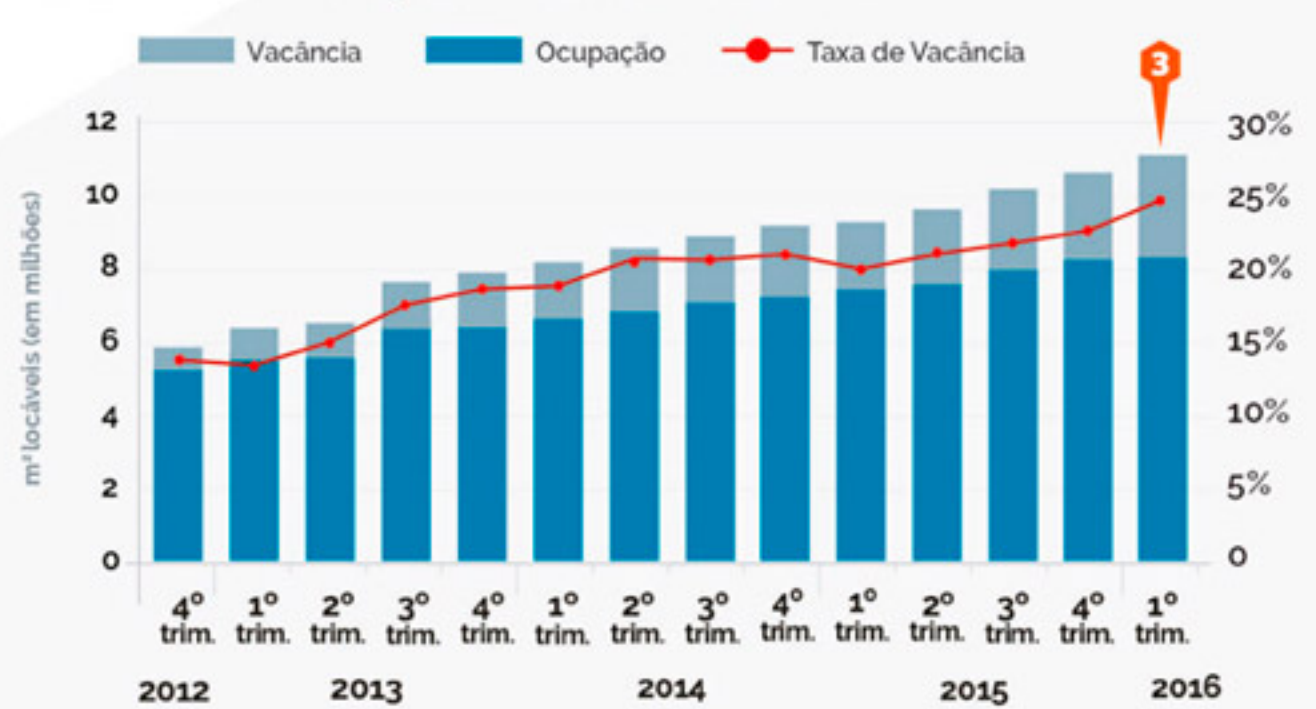
A taxa de vacância continua subindo no Estado de São Paulo, ultrapassando o patamar de 24% no 1º trimestre, reflexo da crise nacional que afeta diretamente a taxa de crescimento da ocupação em condomínios logísticos. O Novo Estoque registrado neste primeiro trimestre foi de mais de 285 mil m<sup>2</sup>, o que contribuiu ainda mais para o aumento da taxa.

- Assim como em 2015, os preços seguem estáveis, com pequenas quedas em algumas regiões. Em outras, foram registrados leves aumentos, devido às entregas recentes de empreendimentos de alto nível. Os preços pedidos de locação na região de Campinas variam de R\$ 9,00 a R\$ 30,00/m<sup>2</sup>/mês em função da região dos condomínios e/ou das especificações técnicas de cada galpão.
- Campinas volta a ser a região com a maior Atividade Construtiva do Brasil. A região chegou a 385 mil m<sup>2</sup> em construção no 1º trimestre de 2016. Com a entrega de 177 mil m<sup>2</sup> de Novo Estoque na região de Sorocaba, a Atividade Construtiva na região diminuiu para 172 m<sup>2</sup>.
- O Estoque Total cresce a cada trimestre desde o início de 2012. Já a taxa de crescimento da ocupação cresce menos que o novo estoque. Com isso, o volume de espaços vagos aumenta a cada trimestre e essa diferença fez com que a taxa de vacância saltasse de 15% em 2012 para cerca de 25% em 2016.

## ATIVIDADE CONSTRUTIVA



## VACÂNCIA, OCUPAÇÃO E TAXA DE VACÂNCIA



ESTADO DE SP

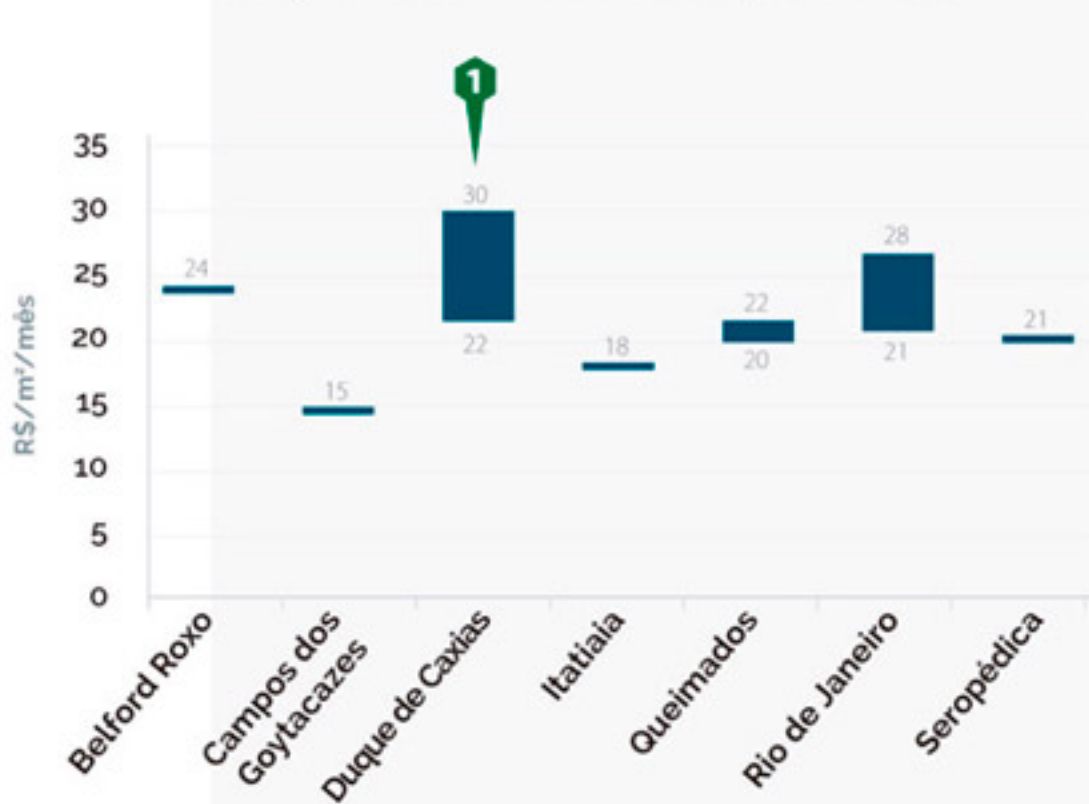
ATIVIDADE CONSTRUTIVA  
415.520 m<sup>2</sup>

NOVO ESTOQUE  
204.670 m<sup>2</sup>

TAXA DE VACÂNCIA  
20,11%

MÉDIA DE  
PREÇOS PEDIDOS

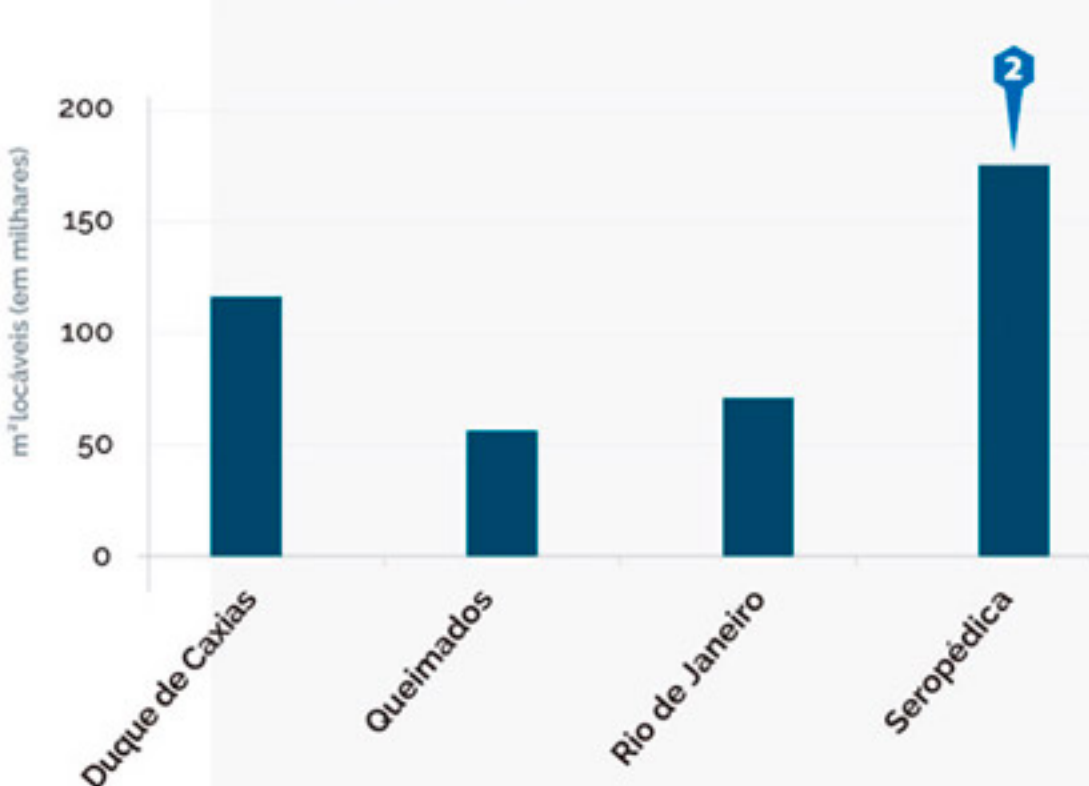
## FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO



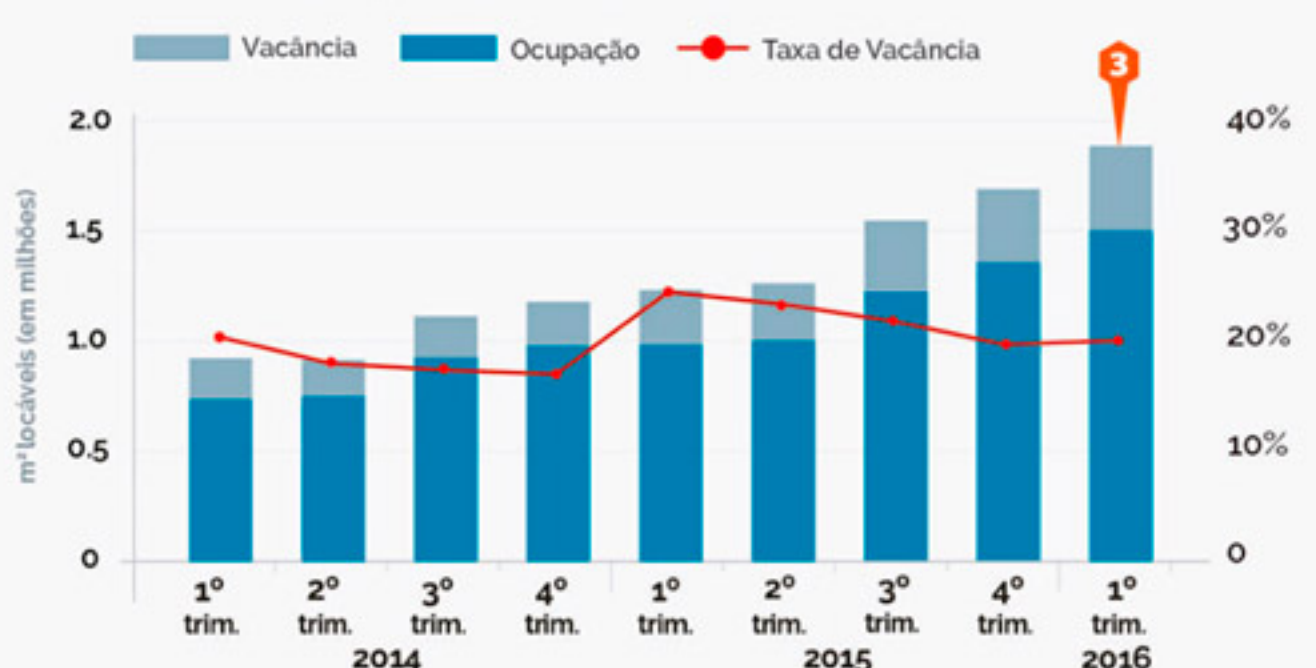
A taxa de vacância parou de cair e teve um pequeno aumento no Estado do Rio de Janeiro no 1º trimestre de 2016, depois de três trimestres consecutivos de queda, atingindo 20%. Isto se deve principalmente à crise política e econômica, que afeta o setor industrial. A queda foi, ainda, acentuada pela entrega de 200 mil m<sup>2</sup> em condomínios logísticos no primeiro trimestre deste ano.

- Os preços pedidos de locação para galpões em condomínios logísticos no Estado do Rio de Janeiro se mantiveram estáveis no primeiro trimestre, mantendo a faixa de preços entre R\$ 15,00 e R\$30,00 R\$/m<sup>2</sup>/mês. Contudo, as negociações estão mais flexíveis e as condições comerciais mais atraentes diante do cenário atual.
- O volume total de condomínios logísticos em construção no Estado é de 415 mil m<sup>2</sup>, distribuídos nas regiões: Duque de Caxias (118.813 m<sup>2</sup>), Queimados (55.952 m<sup>2</sup>), Rio de Janeiro (62.952 m<sup>2</sup>) e Seropédica (177.803 m<sup>2</sup>). A Região de Seropédica continua sendo a região com a maior atividade construtiva do Rio de Janeiro.
- Neste trimestre foram entregues cerca de 204 mil m<sup>2</sup> de Novo Estoque no Estado. Somando este Novo Estoque ao do 4º trimestre de 2015, registramos cerca de 350 mil m<sup>2</sup> de novos espaços entregues em um período de seis meses. Como a taxa de Absorção Líquida não acompanhou este mesmo ritmo, a taxa de vacância sofreu um leve aumento no 1º trimestre de 2016.

## ATIVIDADE CONSTRUTIVA



## VACÂNCIA, OCUPAÇÃO E TAXA DE VACÂNCIA



Tendências passadas não devem ser tomadas como indicativos de resultados futuros. A Ocupantes não se responsabiliza por decisões tomadas com base neste informativo.

ESTADO DO RJ

# OUTRAS CIDADES ESCRITÓRIOS

		R\$/m <sup>2</sup> /mês	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
BARUERI	TAXA DE VACÂNCIA 30,86%	MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 51,30	ESTOQUE TOTAL 717.687	ATIVIDADE CONSTRUTIVA 61.304
BRASÍLIA	TAXA DE VACÂNCIA 7,20%	MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 66,37	ESTOQUE TOTAL 1.647.301	ATIVIDADE CONSTRUTIVA 98.857
SANTOS	TAXA DE VACÂNCIA 27,32%	MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 57,89	ESTOQUE TOTAL 182.901	ATIVIDADE CONSTRUTIVA 63.475
CAMPINAS	TAXA DE VACÂNCIA 12,35%	MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 61,74	ESTOQUE TOTAL 183.548	ATIVIDADE CONSTRUTIVA 47.868
CURITIBA	TAXA DE VACÂNCIA 8,05%	MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 46,90	ESTOQUE TOTAL 751.791	ATIVIDADE CONSTRUTIVA 26.185
FLORIANÓPOLIS	TAXA DE VACÂNCIA 14,25%	MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 36,32	ESTOQUE TOTAL 176.147	ATIVIDADE CONSTRUTIVA 8.041
PORTO ALEGRE	TAXA DE VACÂNCIA 4,55%	MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 54,02	ESTOQUE TOTAL 537.113	ATIVIDADE CONSTRUTIVA 25.679
RECIFE	TAXA DE VACÂNCIA 17,23%	MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 56,07	ESTOQUE TOTAL 256.708	ATIVIDADE CONSTRUTIVA
SALVADOR	TAXA DE VACÂNCIA 17,99%	MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 47,81	ESTOQUE TOTAL 222.360	ATIVIDADE CONSTRUTIVA 7.640

Informações referentes ao universo Corporate (Classe A e Outros) de cada cidade.

## SERVIÇOS

Se você precisa de informações detalhadas sobre a região onde seus escritórios ou galpões ficam localizados, seja com o intuito de revisar seu valor atual de aluguel, seja para comparar opções no mercado, entre em contato conosco. A Ocupantes tem a experiência e os dados necessários para assessorar você e a sua empresa com foco nos melhores negócios.

ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO	RELOCALIZAÇÃO, REVISÃO, RENOVACÃO E RESCISÃO	SERVIÇOS INDUSTRIAIS	AQUISIÇÕES E EXPANSÕES	SALE & LEASEBACK	GERENCIAMENTO DE OPORTUNIDADES E DATAS CRÍTICAS	AVALIAÇÕES E DESMOBILIZAÇÕES	GERENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS (ATRAVÉS DA OCUPANTES PROJECT MANAGEMENT)
------------------------	--	----------------------	------------------------	------------------	---	------------------------------	---

**OCUPANTES**  
Corporate Real Estate

[www.ocupantes.com.br](http://www.ocupantes.com.br)

A Ocupantes é a primeira e maior empresa de consultoria imobiliária corporativa no Brasil especializada na representação de usuários comerciais e industriais, composta por profissionais preparados e com ampla experiência, conduzindo e assessorando empresas nacionais e multinacionais nos seus planos de ocupação.