

MARKET BULLETIN

1º TRIMESTRE DE 2017 • SÃO PAULO | RIO DE JANEIRO

ESCRITÓRIOS

SÃO PAULO

RIO DE JANEIRO



TAXA DE
VACÂNCIA



MÉDIA DE
PREÇOS PEDIDOS



TAXA DE
VACÂNCIA



MÉDIA DE
PREÇOS PEDIDOS

INDUSTRIAL

ESTADO DE SP

ESTADO DO RJ



TAXA DE
VACÂNCIA



MÉDIA DE
PREÇOS PEDIDOS



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.

CONFIRA O *COMIC BOOK* NO VERSO

www.ocupantes.com.br

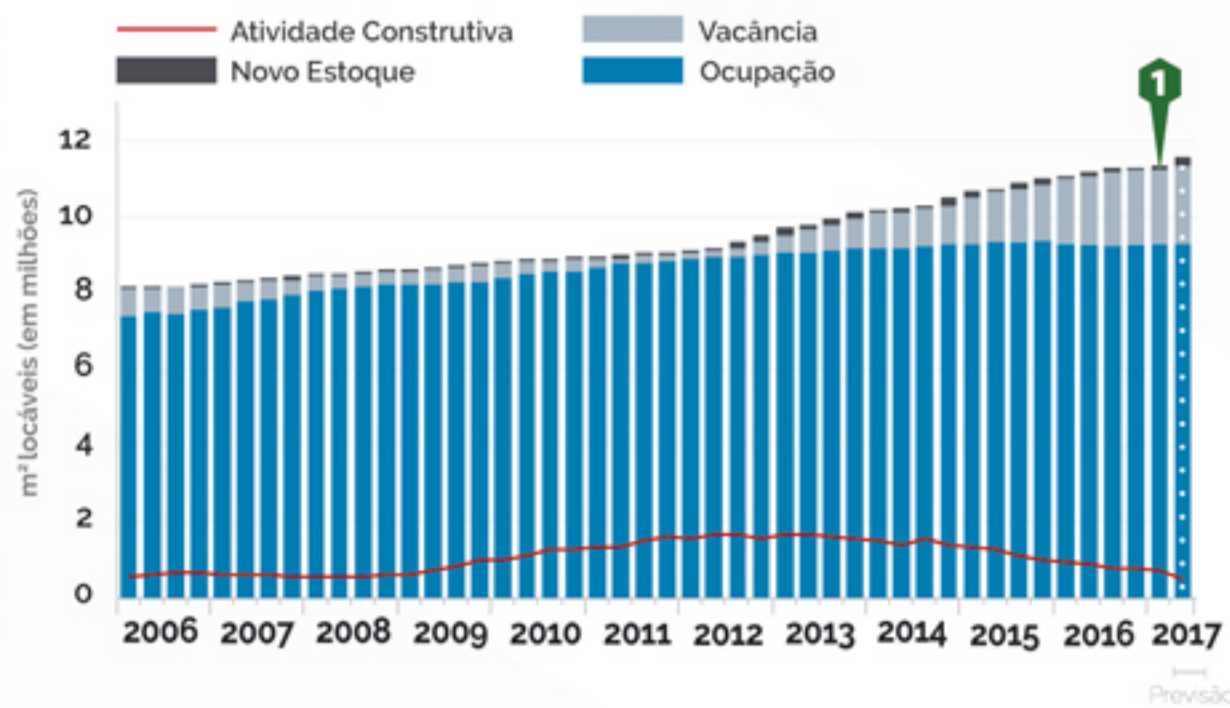
ESCRITÓRIOS



Universo Corporativo (Classe A e Outros)

SÃO PAULO

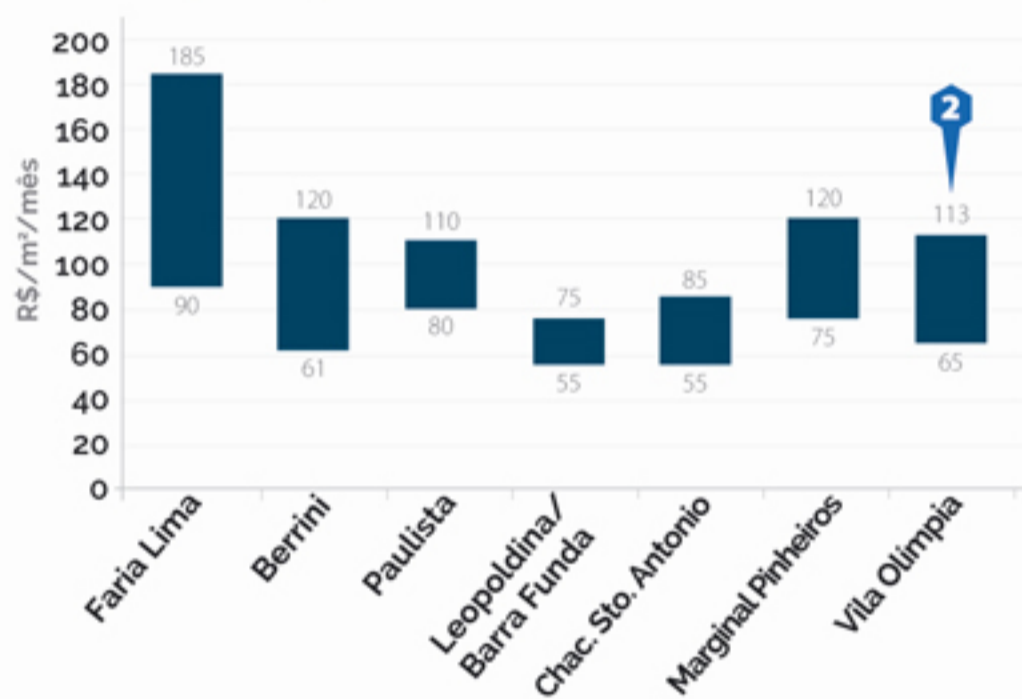
NOVO ESTOQUE/VACÂNCIA/OCUPAÇÃO



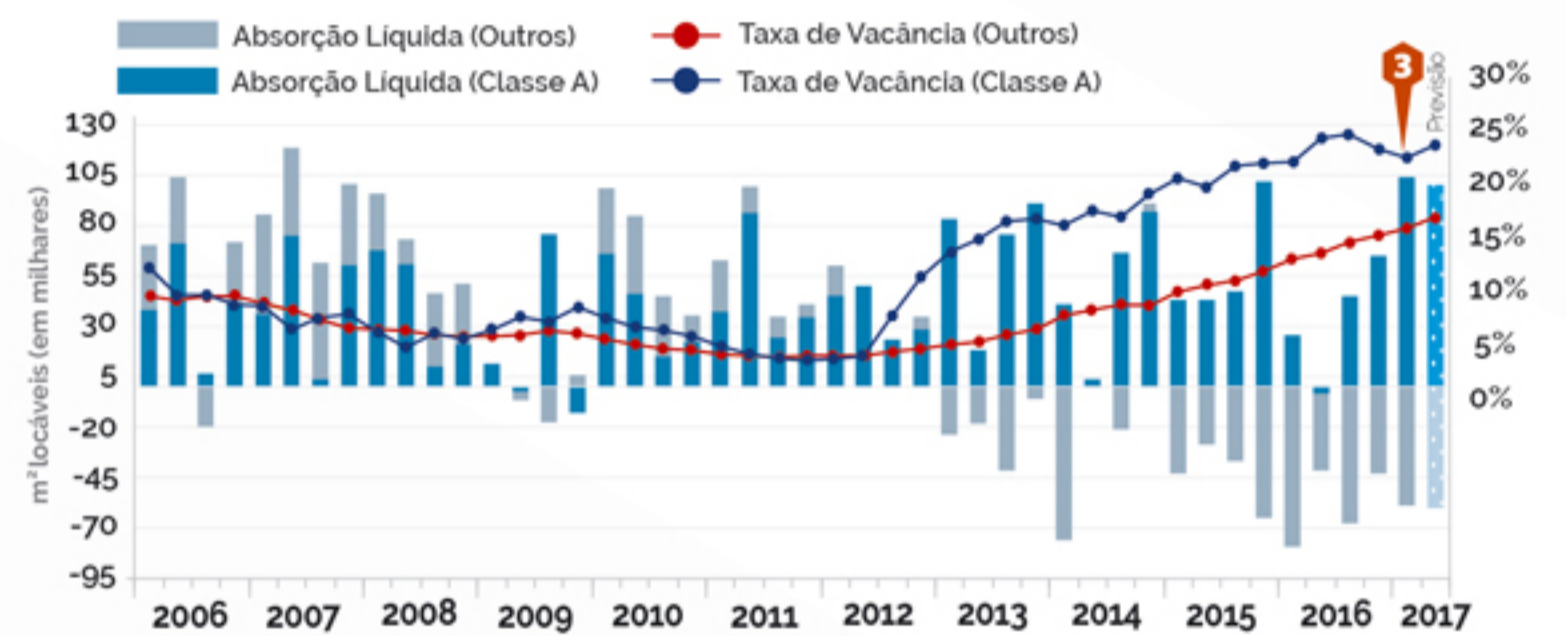
O mercado de escritórios corporativos da cidade de São Paulo teve a sua maior movimentação histórica no 1º trimestre de 2017, registrando cerca de 220 mil m² de absorção bruta em único trimestre. Contudo, a absorção líquida do mesmo período foi de apenas 45 mil m². Conforme demonstra o gráfico abaixo, - Absorção Líquida e Taxa de Vacância - a absorção líquida em empreendimentos Classe A foi positiva, enquanto na Classe Outros foi negativa, indicando a força do movimento *Flight to Quality* no trimestre em questão. Foram registrados, ainda, um aumento considerável no volume do estoque total, uma queda na taxa de vacância Classe A e o aumento da taxa de vacância Classe Outros.

- Diferentemente do trimestre anterior, quando tivemos muitas entregas adiadas, no 1º trimestre de 2017 tivemos cerca de 100 mil m² de novo estoque entregues em São Paulo, concentrados, principalmente, nas regiões da Faria Lima/Itaim Bibi e Berrini. Apesar de todo esse volume de metros quadrados entregues em um único trimestre, a taxa de vacância apresentou uma leve queda no universo corporativo Classe A, em função da entrega dos empreendimentos já pré-locados, como o Miss Silvia Morizono e o EZ Towers.
- A média dos preços pedidos de locação para edifícios corporativos Classe A manteve a tendência de queda dos últimos trimestres, encerrando o 1º trimestre de 2017 em R\$ 90,67/m²/mês, 6,55% menor do que no início de 2016, quando a média era de R\$ 97,11/m²/mês, sem considerar a inflação do período. Para edifícios corporativos Classe Outros, a redução foi ainda maior: a média dos preços pedidos de locação caiu de R\$ 59,71/m²/mês no início de 2016 para R\$ 53,69/m²/mês no 1º trimestre de 2017, uma queda de 10% em um ano.
- Ao analisarmos as taxas de vacância, percebemos tendências contrárias entre os universos Classe A e Outros, pois a taxa de vacância do universo Classe A caiu de 23,38% no final de 2016 para 22,53% no 1º trimestre de 2017, enquanto a taxa de vacância do universo Classe Outros aumentou de 14,75% para 15,46% no mesmo período.

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



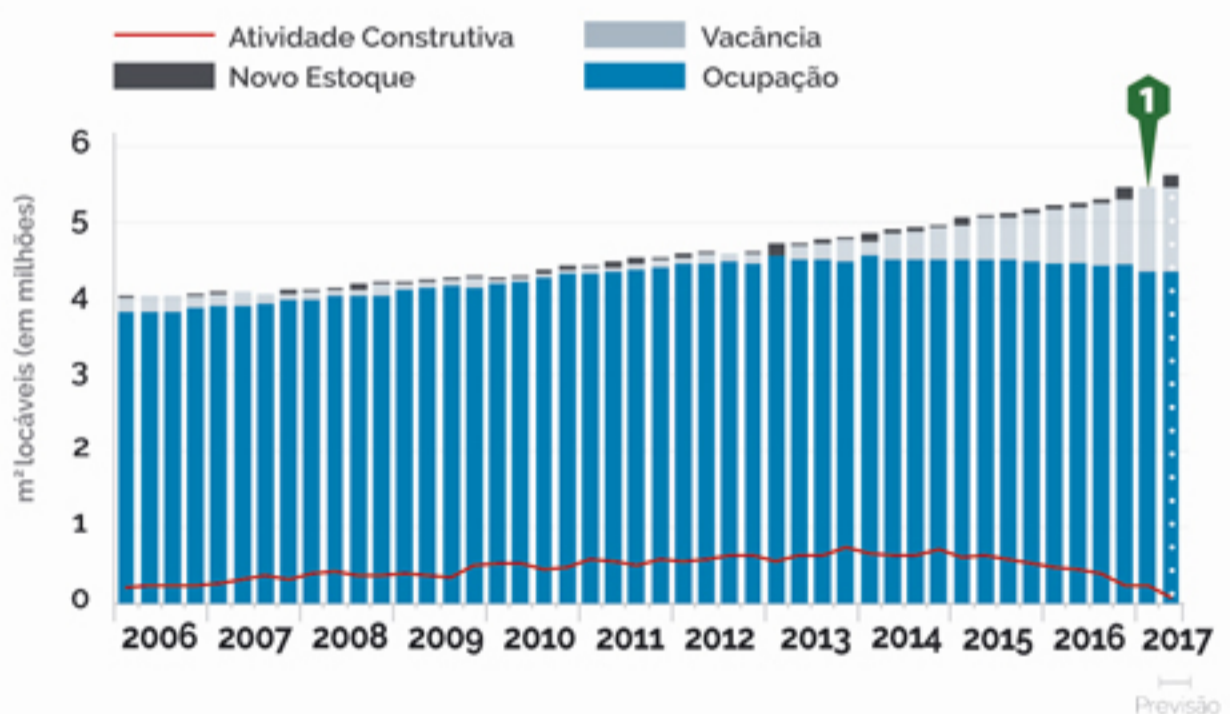
ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



Universo Corporativo (Classe A e Outros)

RIO DE JANEIRO

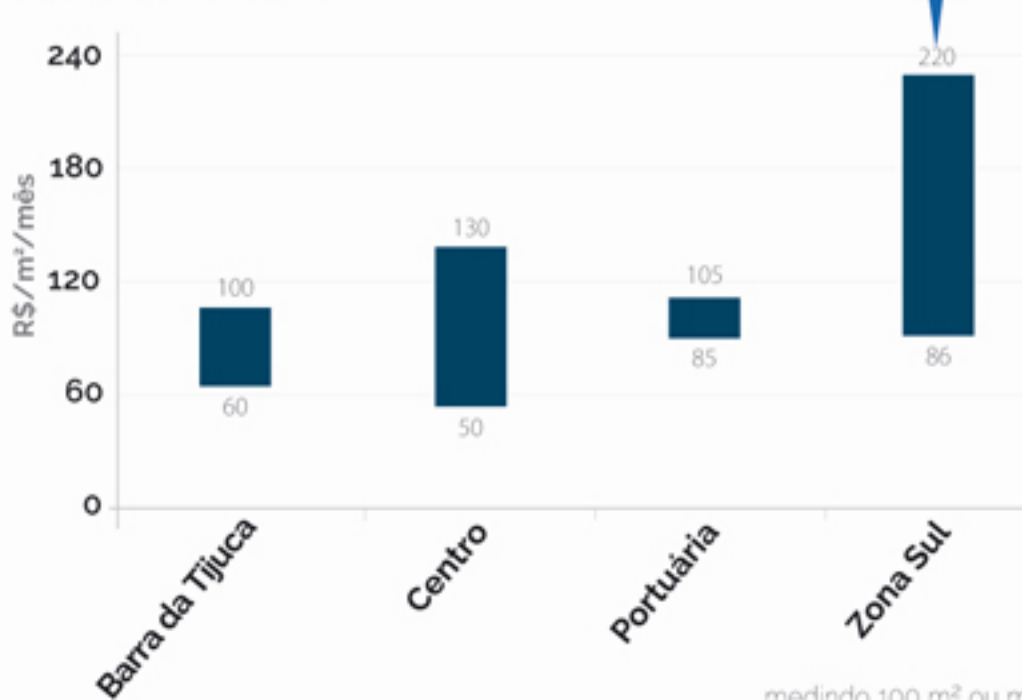
NOVO ESTOQUE/VACÂNCIA/OCUPAÇÃO



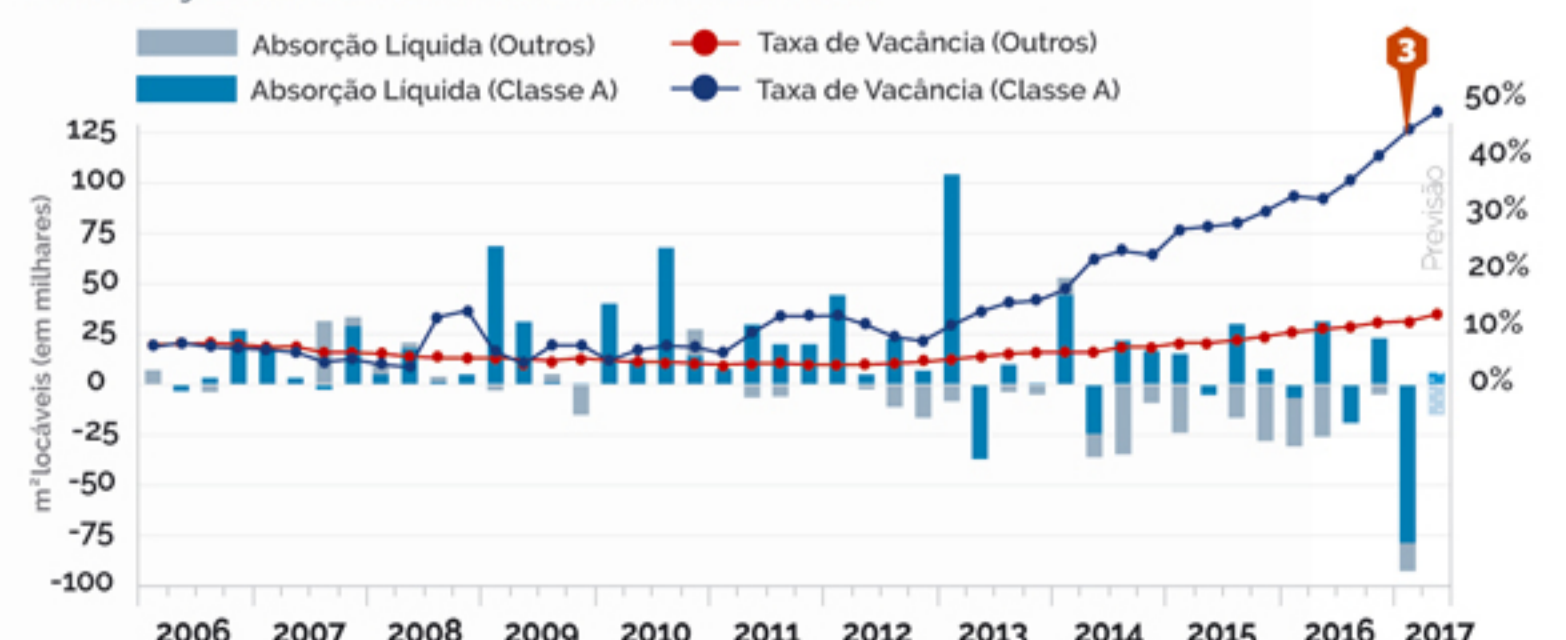
O mercado imobiliário corporativo da cidade do Rio de Janeiro sofre com a grave crise que o estado do RJ tem atravessado nos últimos meses, principalmente após as Olimpíadas e as denúncias de corrupção que envolvem o estado. No 1º trimestre de 2017, tivemos a maior absorção líquida negativa da história, quase 90 mil metros a menos na ocupação de escritórios corporativos da cidade, além da maior taxa de vacância da história, 20,15% para todo o universo corporativo (Classe A e Outros).

- Após uma sequência de três anos com um grande volume de entrega de novo estoque, no 1º trimestre de 2017 não foi entregue nenhum novo edifício corporativo. Muitas obras estão sendo adiadas, na espera de uma mudança no cenário do mercado. Porém, se as datas previstas de entregas forem cumpridas, a previsão é de que somente no 2º trimestre de 2017 seja registrada a entrega de mais 144 mil m² de novo estoque, concentrados nas regiões Centro e Portuária.
- A média dos preços pedidos de locação no Rio para edifícios corporativos teve uma queda em relação ao trimestre anterior, encerrando o 1º trimestre de 2017 em R\$ 88,99/m²/mês, 10,88% menor do que no início de 2016, quando a média era de R\$ 99,85/m²/mês, sem considerar a inflação do período. A média nominal dos preços pedidos de locação caiu cerca de 32,30% nos últimos quatro anos e meio (sem considerar a inflação do período), quando a taxa de vacância da cidade estava em 2,44% para este mesmo universo.
- A absorção líquida na cidade para todo o universo corporativo foi negativa em 88 mil m². Grande parte destes espaços foram devolvidos pela Petrobrás e suas filiais, além dos empreendimentos até então ocupados pelas empresas de suporte às Olimpíadas que, juntas, somam mais de 90% de todo este volume de metros quadrados devolvidos. Outra parte da devolução ficou a cargo das empresas que estão reduzindo seus espaços, tendo como fator principal a diminuição no quadro de funcionários, como resultado dos efeitos da crise. Com isso, a taxa de vacância para edifícios corporativos Classe A chegou a 44,47% no 1º trimestre de 2017, a mais alta da história.

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 m². Corporate: Edifícios com conjuntos medindo 100 m² 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
734.683 m²



NOVO ESTOQUE
1.975 m²

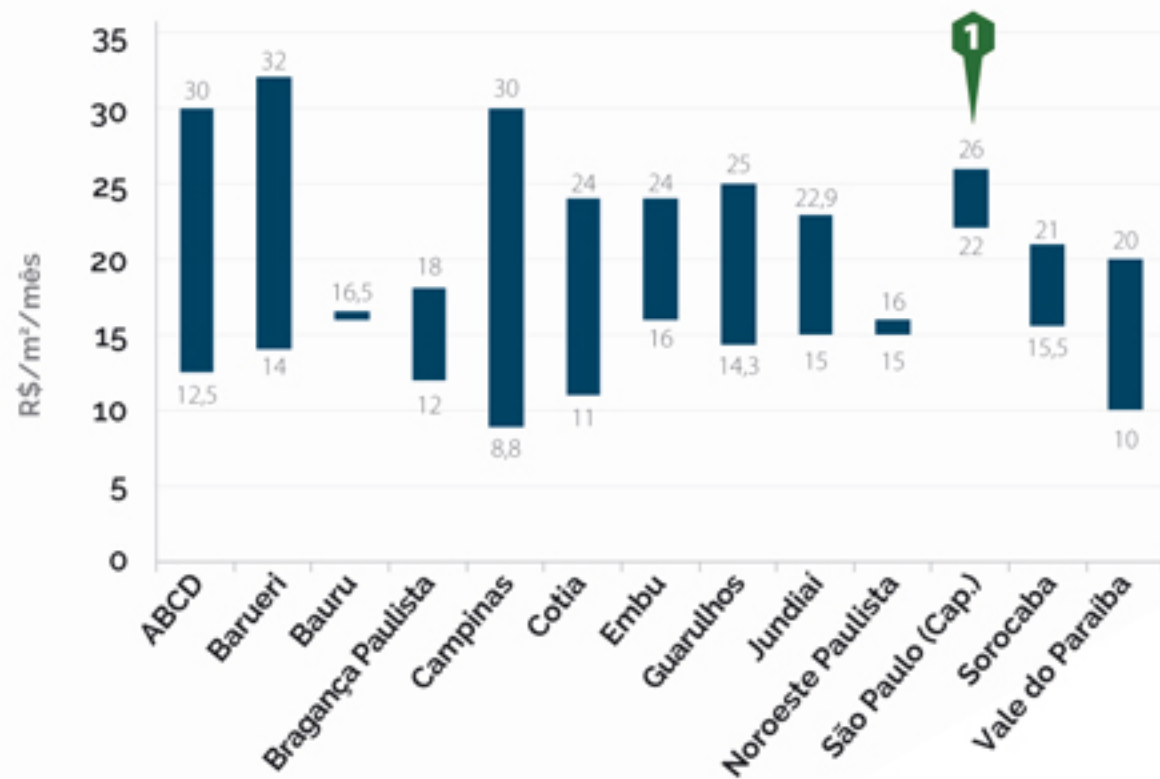


TAXA DE VACÂNCIA
27,93%



MÉDIA DE
PREÇOS PEDIDOS

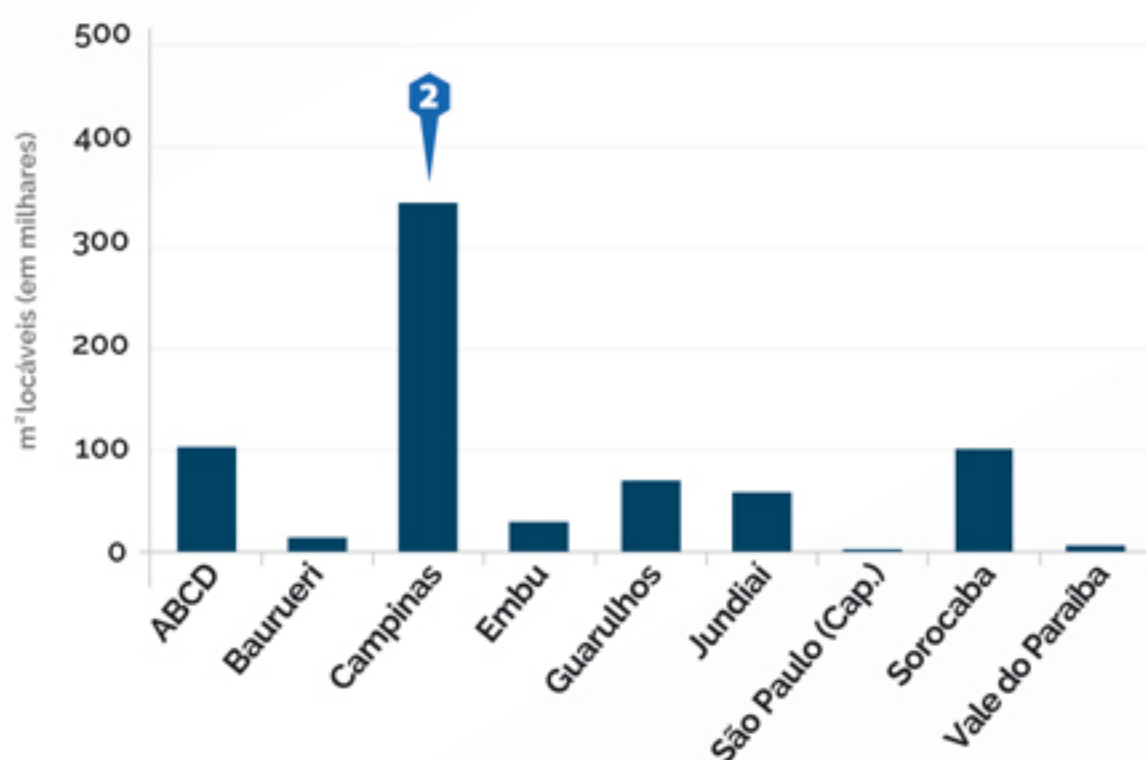
FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO



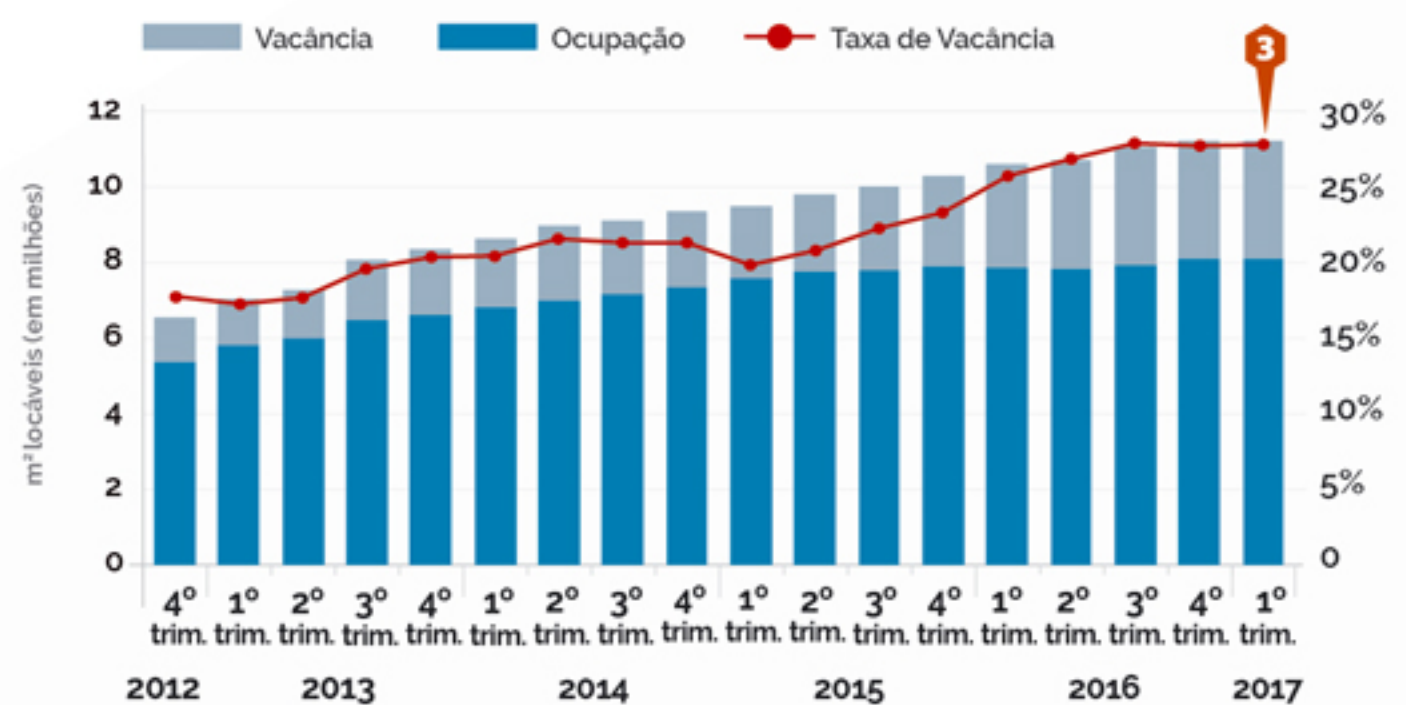
Com a tendência de melhora nos indicadores macroeconômicos, os investidores esperam que a demanda por galpões logísticos aumente consideravelmente em 2017, caracterizando um ano de recuperação para o setor de condomínios logísticos. Apesar da expectativa positiva, a taxa de vacância no estado de São Paulo ainda não recuou e está em 27,93%.

- Com a taxa de vacância alta, os preços tendem a seguir em queda. A média dos preços pedidos de locação no 1º trimestre de 2017 foi de R\$ 19,26/m²/mês, uma queda de 3,7% em relação ao início de 2016, sem considerar a inflação. Na cidade de São Paulo, constatamos, ainda, que os condomínios que estavam com preços pedidos abaixo da média foram alugados mais rapidamente. Os que antes tinham preços mais altos e não foram locados, agora estão reduzindo os valores pedidos.
- Em 2016 houve uma grande desaceleração na atividade construtiva no setor de condomínios logísticos. Observamos que alguns projetos que já estavam em fase de execução tiveram suas obras paralisadas, revelando a espera por contratos de pré-locação para a continuidade. A Atividade Construtiva em todo o estado de São Paulo é de 734 mil m² e as áreas em projeto somam mais de 7,9 milhões de m². A região de Campinas, além de ser a que tem o maior volume de metros quadrados em construção - cerca de 345 mil m² - também é a região com o maior volume de estoque em projetos, cerca de 2,9 milhões de metros quadrados.
- A demanda por locação de condomínios logísticos no estado de São Paulo não aumentou no 1º trimestre de 2017, bem como o estoque total, que se manteve no mesmo patamar do final de 2016. Com isso, a taxa de vacância permanece em 27,93%. Atualmente, o estoque total do estado de São Paulo é de 11,28 milhões de m², a maior concentração de condomínios logísticos do Brasil, considerando a atual vacância de 27,93%, são 3,15 milhões de m² que permanecem vazios, aguardando a retomada da economia.

ATIVIDADE CONSTRUTIVA



VACÂNCIA, OCUPAÇÃO E TAXA DE VACÂNCIA



ATIVIDADE CONSTRUTIVA
366.997 m²



NOVO ESTOQUE
25.783 m²

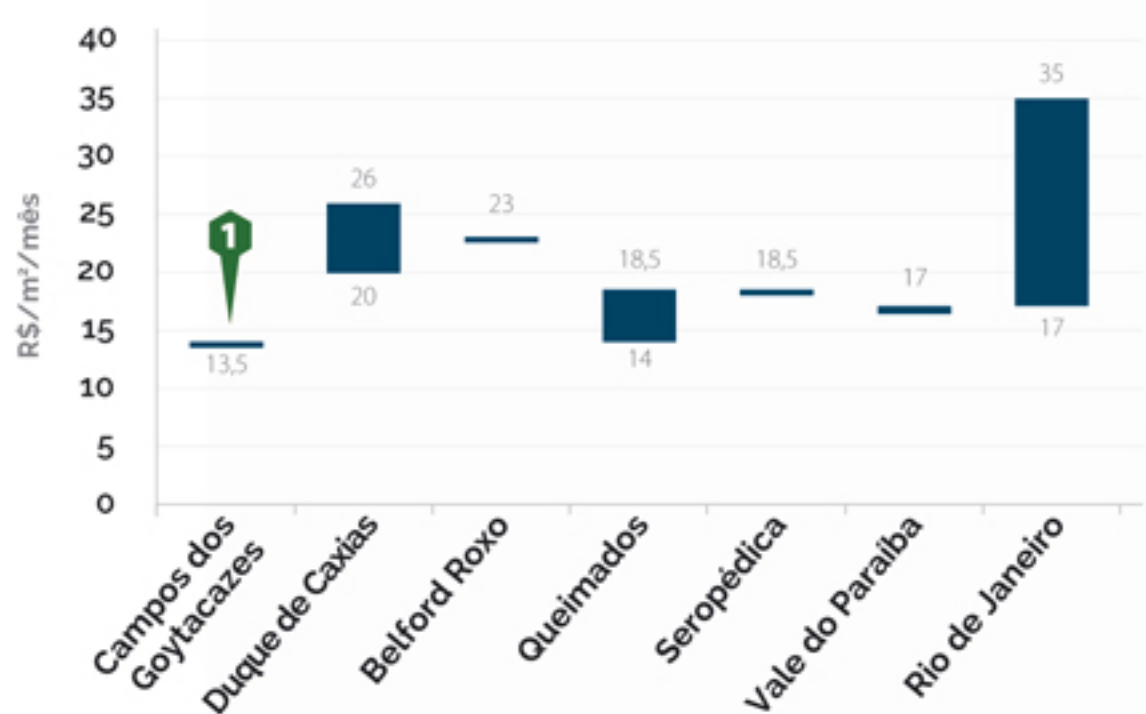


TAXA DE VACÂNCIA
26,09%



MÉDIA DE
PREÇOS PEDIDOS

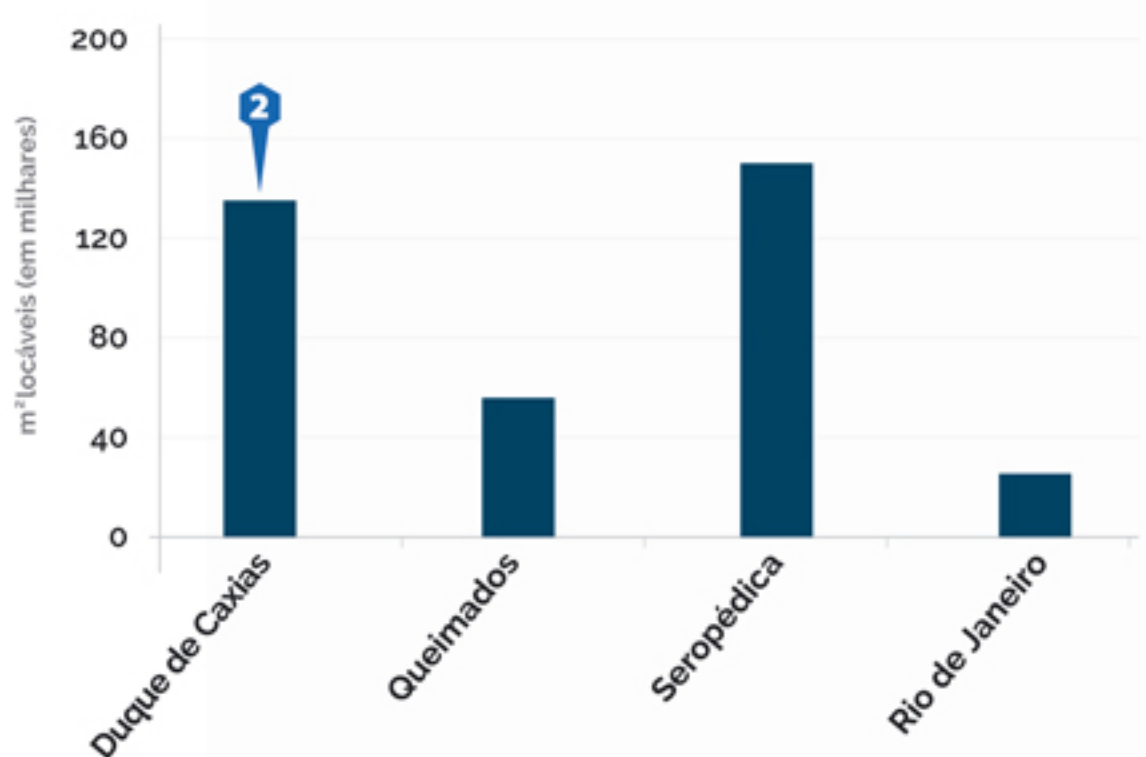
FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO



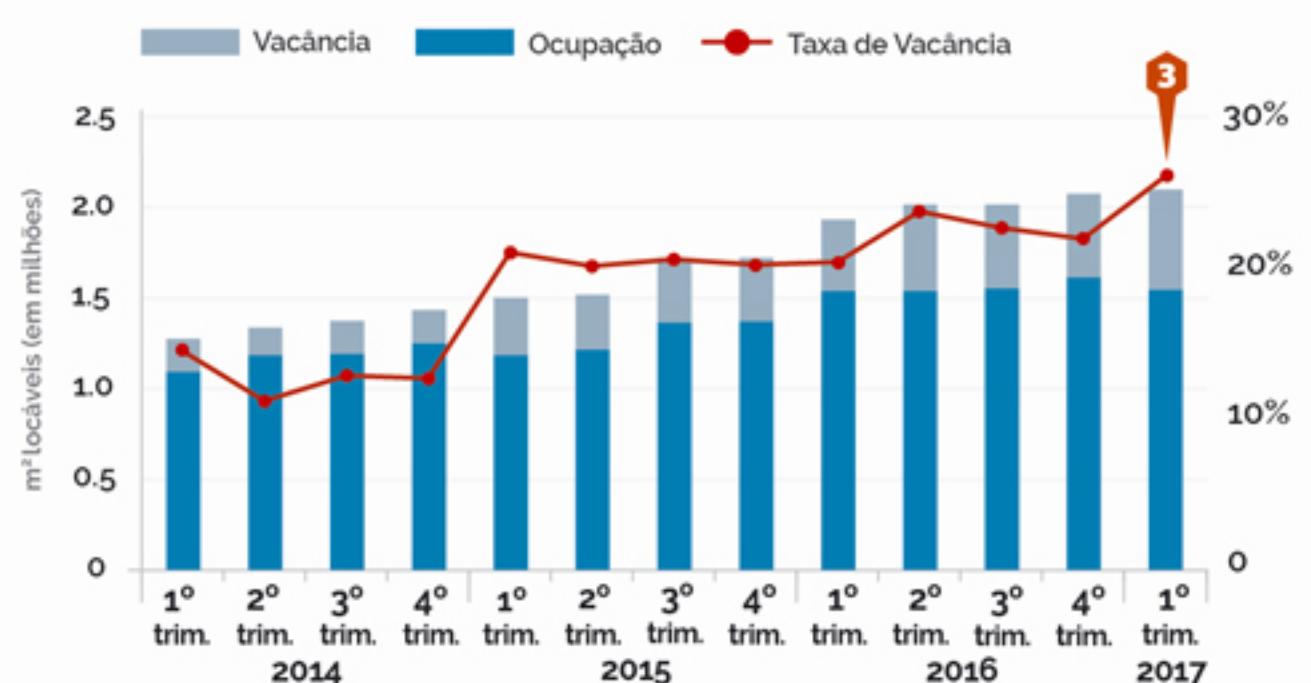
Os impactos da crise no estado do Rio de Janeiro têm afetado também o mercado de locação de condomínios industriais e logísticos. A taxa de vacância, por exemplo, teve um aumento significativo no 1º trimestre de 2017, subindo de 21,93% no final de 2016 para 26,09%. A explicação para essa situação é o grande aumento na devolução de espaços no início deste ano, que resultou em mais de 67 mil m² de absorção líquida negativa, pois o estoque total ficou praticamente estável.

- Diante deste aumento significativo na taxa de vacância, a média dos preços pedidos de locação em condomínios logísticos no estado do Rio de Janeiro no 1º Trimestre 2017 teve uma queda de 2,92% em relação ao trimestre anterior e está em R\$ 22,58/m²/mês.
- O volume de novo estoque do estado do Rio de Janeiro no 1º trimestre de 2017 foi de 25,783 m² entregues já ocupados na região da capital. Apesar da crise, a atividade construtiva cresceu no 1º trimestre de 2017 e chegou a 367 mil m². Este aumento está concentrado no eixo Duque de Caxias, que teve mais um projeto de condomínio logístico com obras iniciadas. A atividade construtiva em Duque de Caxias está em 135 mil m².
- A absorção líquida registrada no 1º trimestre de 2017 em todo estado do Rio de Janeiro foi negativa em 67 mil m², resultando no aumento da taxa de vacância em cinco pontos percentuais, quando comparamos com o 4º trimestre de 2016. Com isso, a taxa de vacância passou para 26,09% no 1º trimestre de 2017, um número alto para o setor de condomínios industriais e logísticos. Trata-se do reflexo da grave crise que o Brasil passa, que revela fortes impactos no estado do Rio de Janeiro.

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.

RISCOS OCUPACIONAIS

O MICHAEL ROGERS IRÁ SE DEFRONTAR COM UMA SURPRESA DESAGRADÁVEL QUANDO ENCONTRAR SEU ARQUITETO PARA TRATAR DA LOCAÇÃO DE UM NOVO IMÓVEL...

Certo, mas a área que está mencionada no contrato de locação não se equivale à área útil.

Não consigo entender por que não vamos caber. A minuta de contrato afirma que a área é de 1.000m².

O que podemos usar, então?

Descontando as áreas de banheiros e copa, podemos usar 700m².

Denominamos isso como área de carpete.

ISSO É LOUCURA!

1.000m² é a área locável. O aluguel é cobrado sobre esse valor.

Por que o contrato de locação diz 1.000m²? Por que isso não estava mais claro antes?

Vamos chamar um pessoal que conheço de uma consultoria de representação de ocupantes.

POR TELEFONE, THOMAS GOVIER, DA OCUPANTES, ESCLARECE...

Bem, Sr. Rogers, é como seu arquiteto disse. Os 1.000m² são mensurados pelo conceito BOMA. Trata-se de uma abordagem de uma organização americana, chamada Associação de Proprietários e Administradores de Edifícios. A área BOMA inclui metragem das recepções, halls de elevadores e outras áreas.

Em média, 1.000m² de área BOMA se traduz em 800m² de área privativa, que é o padrão de mercado.

Consegue-se 750m² de área útil bruta e 700m² de área de carpete – poderíamos chamar de área útil líquida.

A eficiência entre um edifício e outro pode variar de acordo com formato do andar e posição de colunas.

Nossa! Acho melhor não assinar esse contrato. Meu corretor não me explicou nada sobre isso.

Senhor, na realidade seu corretor não era um representante de ocupantes.

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, RENOVAÇÃO 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

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.