

MARKET BULLETIN

2º TRIMESTRE DE 2015 • SÃO PAULO | RIO DE JANEIRO | OUTRAS CIDADES

ESCRITÓRIOS

SÃO PAULO



TAXA DE
VACÂNCIA



MÉDIA
PREÇOS PEDIDOS

RIO DE JANEIRO



TAXA DE
VACÂNCIA



MÉDIA
PREÇOS PEDIDOS

INDUSTRIAL

ESTADO DE SP



TAXA DE
VACÂNCIA



MÉDIA
PREÇOS PEDIDOS

ESTADO DO RJ



TAXA DE
VACÂNCIA



MÉDIA
PREÇOS PEDIDOS

MARKET BULLETIN É UMA PUBLICAÇÃO TRIMESTRAL DOS INDICADORES DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE ESCRITÓRIOS E INDUSTRIAL DE SÃO PAULO E RIO DE JANEIRO.

www.ocupantes.com.br

ESCRITÓRIOS



ATIVIDADE CONSTRUTIVA
904.491 m²



NOVO ESTOQUE
15.825 m²



ABSORÇÃO LÍQUIDA
32.075 m²



ABSORÇÃO BRUTA
147.082 m²



TAXA DE VACÂNCIA
12,78%

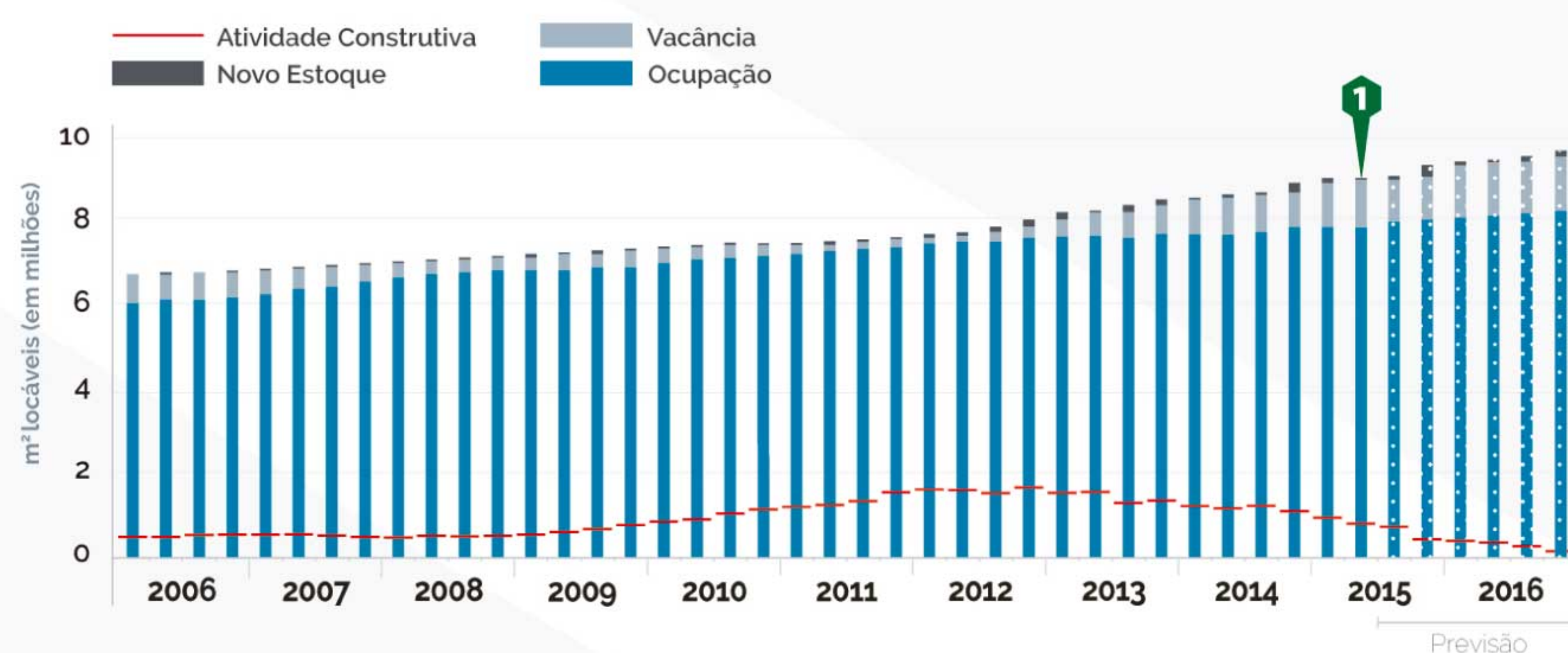


MÉDIA
PREÇOS PEDIDOS

Universo Corporate (Classe A e Outros)

SÃO PAULO

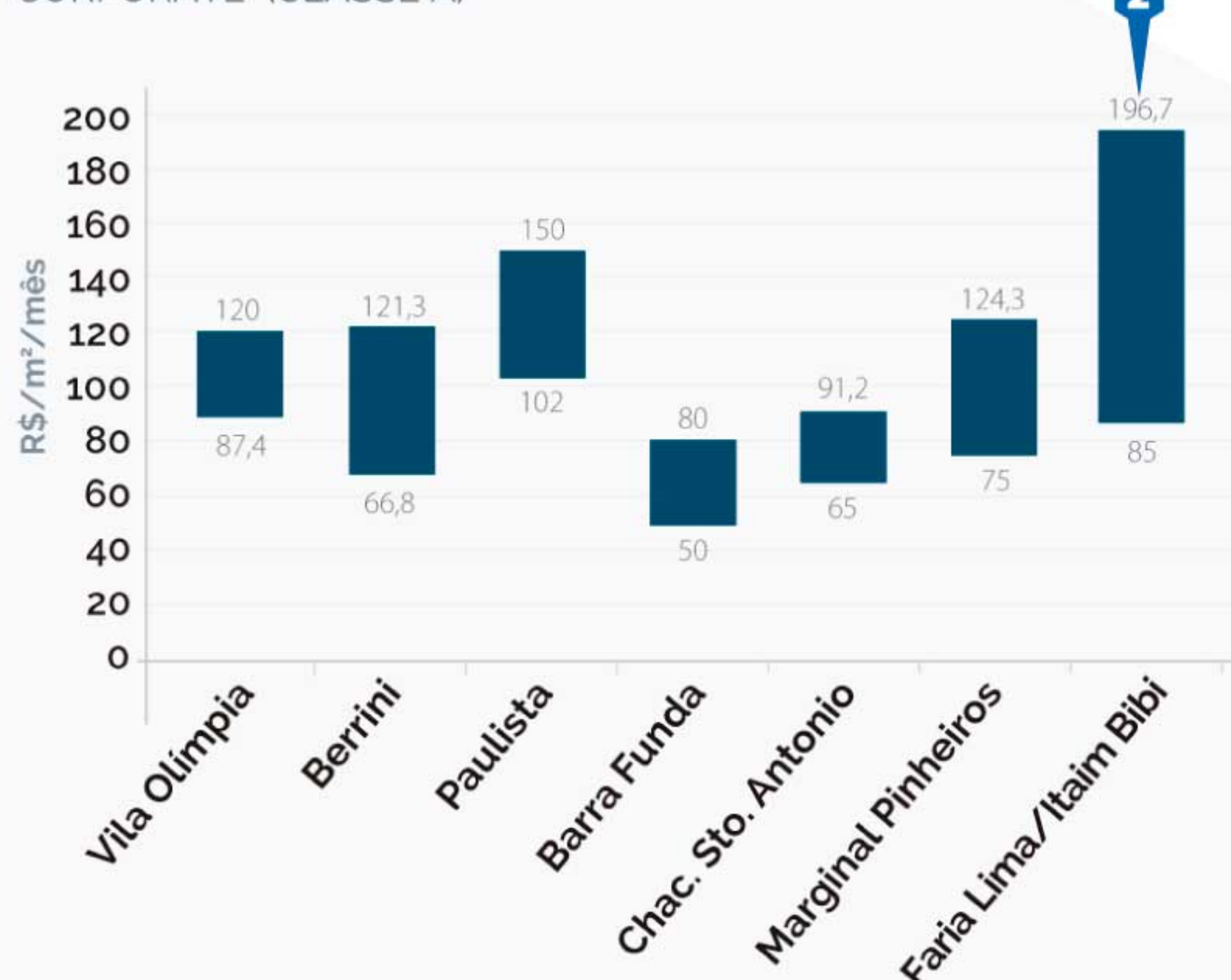
NOVO ESTOQUE/VACÂNCIA/OCUPAÇÃO



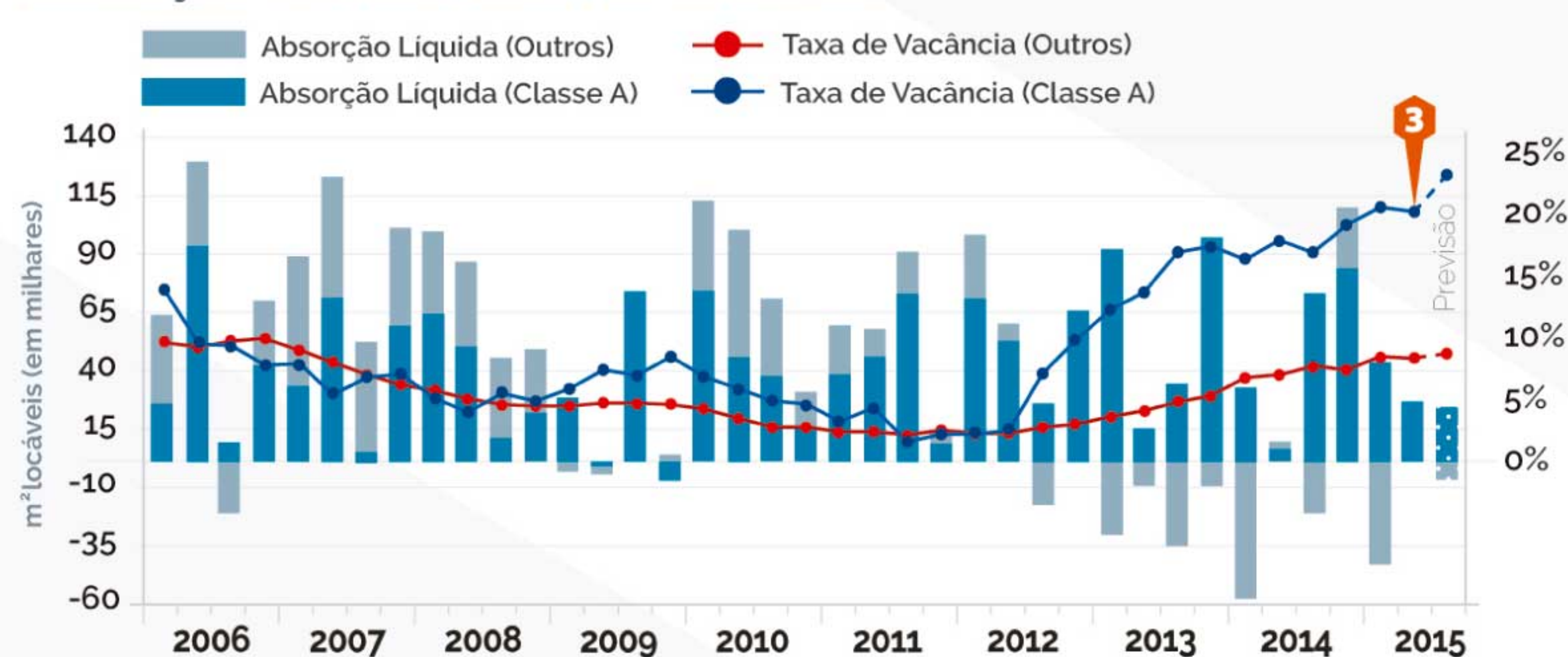
Diferentemente do trimestre anterior, neste 2º trimestre de 2015, tivemos uma absorção líquida positiva, acima de 30 mil m² e uma grande movimentação no mercado Corporate em geral com uma absorção bruta de mais de 147 mil m².

- 1 O novo estoque foi de apenas 15,8 mil m², o que confirma a diminuição da atividade construtiva e o aumento do delay na entrega dos edifícios em construção.
- 2 A média de preços pedidos de locação na cidade de São Paulo continua caindo. A região da Faria Lima/Itaim Bibi continua em destaque e possui o maior preço pedido da cidade.
- 3 A taxa de vacância nos edifícios Corporate Classe A teve uma pequena queda baixando de 20,47% para 20,02% neste 2º trimestre de 2015.

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



ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



ATIVIDADE CONSTRUTIVA
619.145 m²



NOVO ESTOQUE



ABSORÇÃO LÍQUIDA
1.923 m²



ABSORÇÃO BRUTA
33.823 m²



TAXA DE VACÂNCIA
10,79%

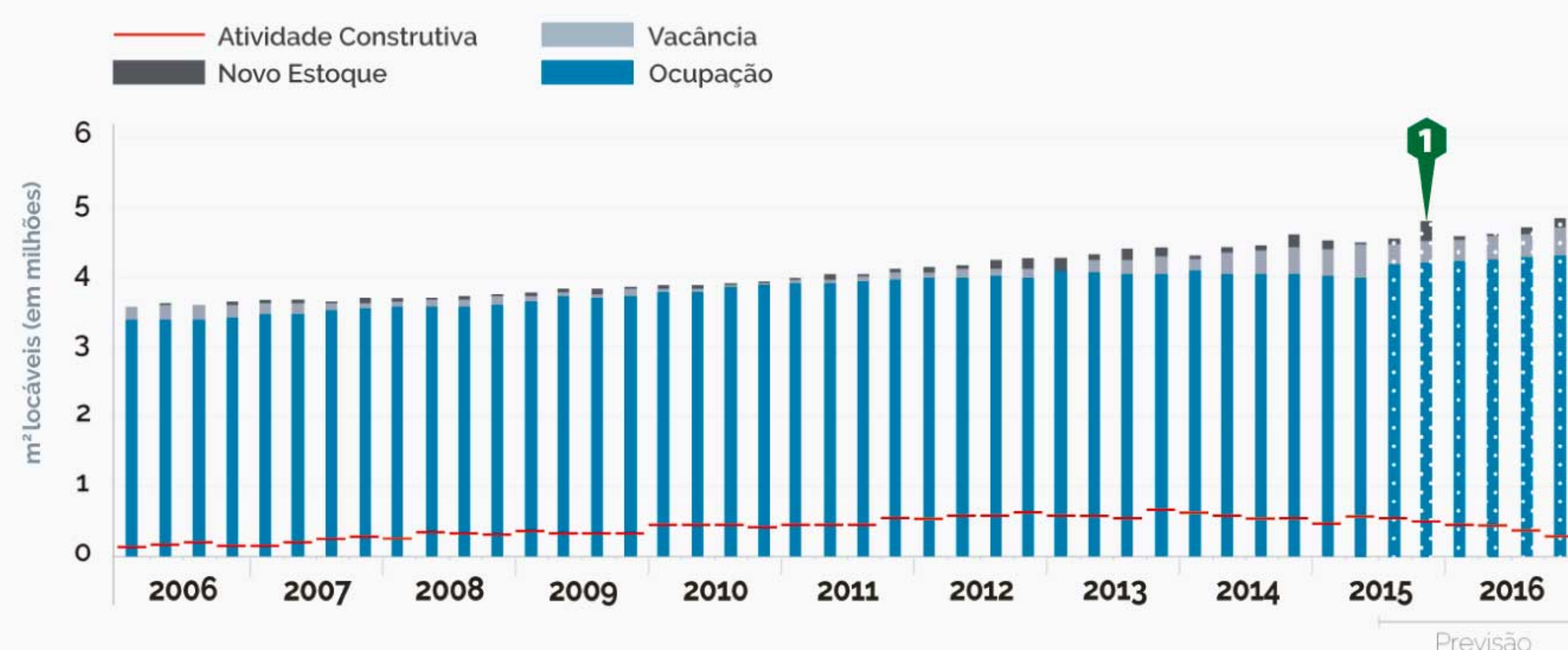


MÉDIA
PREÇOS PEDIDOS

Universo Corporate (Classe A e Outros)

RIO DE JANEIRO

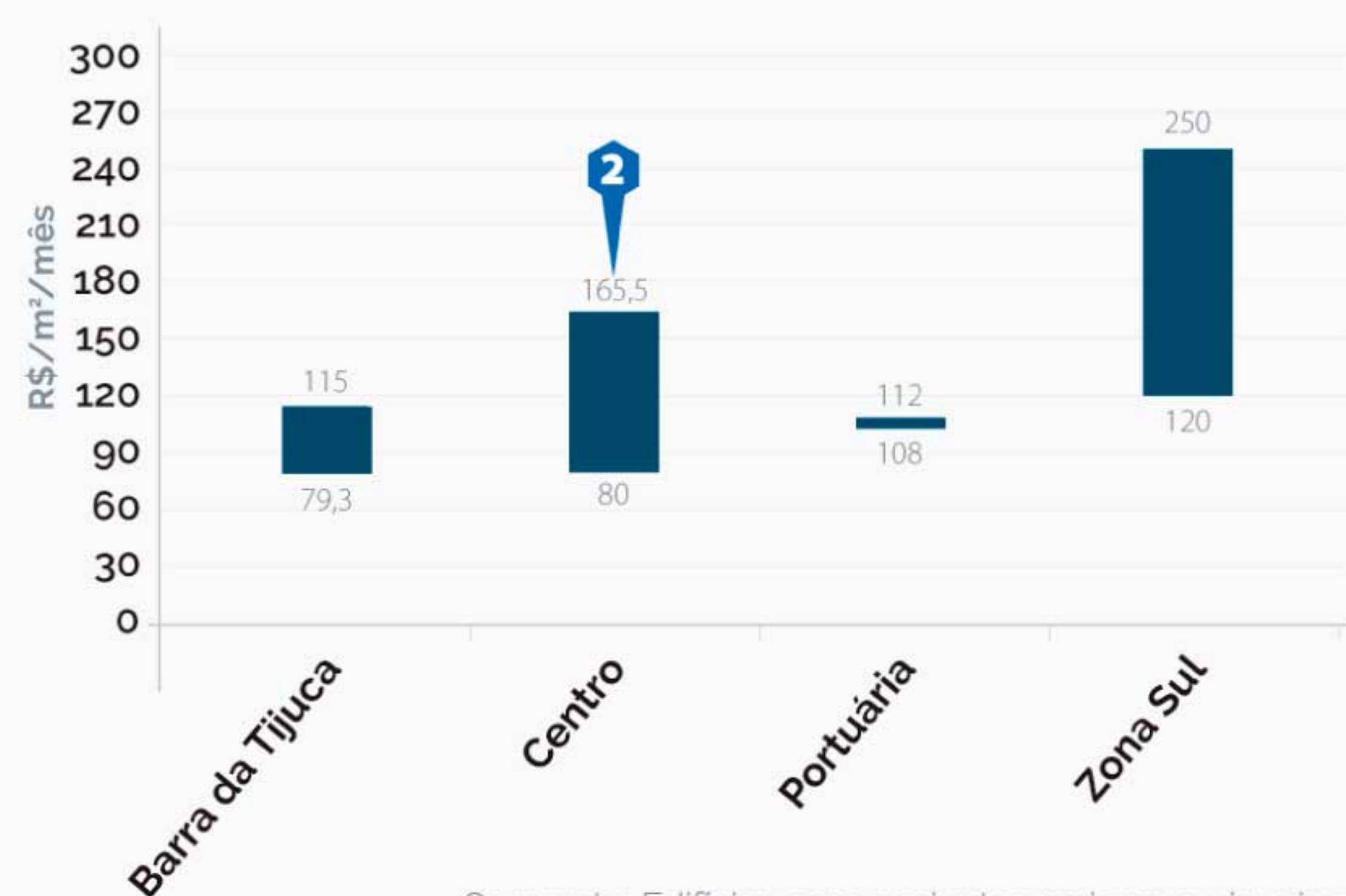
NOVO ESTOQUE/VACÂNCIA/OCUPAÇÃO



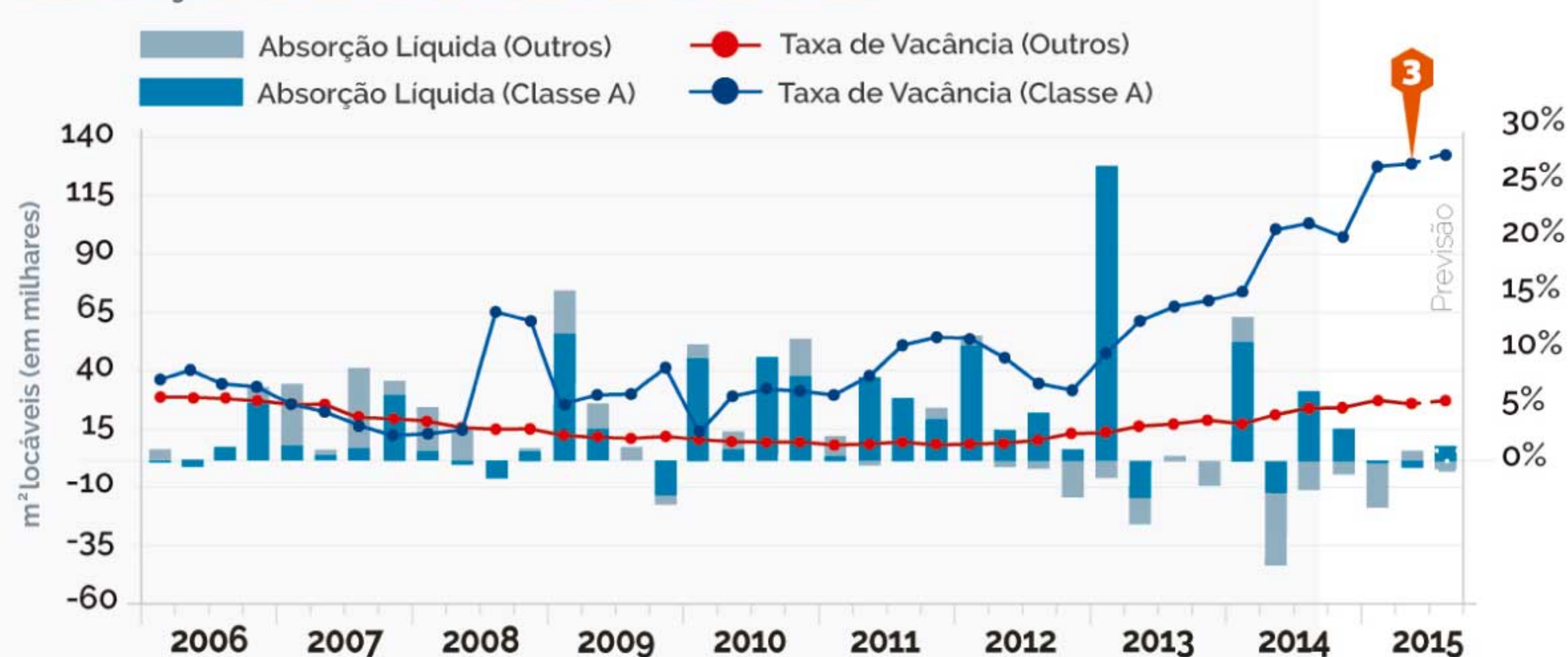
A atividade construtiva do Rio de Janeiro aumentou significativamente neste 2º trimestre de 2015, ultrapassando os 600 mil m² em construção em edifícios Corporate na cidade.

- 1 Até o final de 2015 estão previstos a entrega de mais de 190 mil m² de escritórios em edifícios Corporate, sendo que somente na região Central a expectativa é de serem entregues cerca de 100 mil m².
- 2 Apesar dos preços pedidos de locação de alguns edifícios na Zona Sul do Rio de Janeiro continuarem acima dos R\$ 200/m², a média de preços pedidos de locação na cidade diminuiu neste 2º trimestre de 2015.
- 3 A taxa de vacância dos edifícios Corporate Classe A permaneceu estável neste 2º trimestre de 2015, em torno de 25%, principalmente pela baixíssima absorção líquida positiva neste período.

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



ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



* A metodologia de classificação da Ocupantes para os edifícios é a seguinte: Office: Edifícios com conjuntos menores que 100 m²;

Corporate: Edifícios com conjuntos maiores ou iguais a 100m²; Classe A: Edifícios com elevadas especificações técnicas. Para este material foram levados em conta apenas os edifícios Corporate.

INDUSTRIAL



ATIVIDADE CONSTRUTIVA
1.250.737 m²



NOVO ESTOQUE
112.317 m²

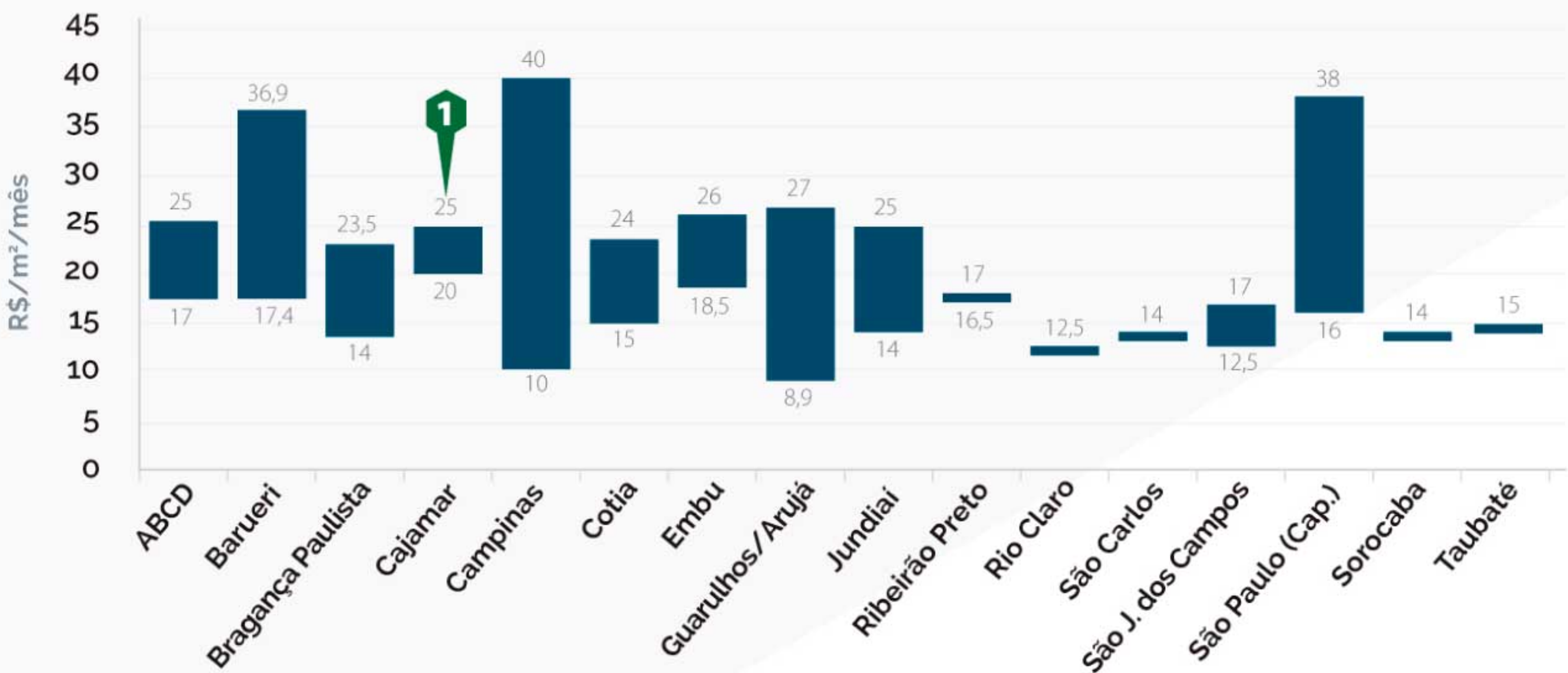


TAXA DE VACÂNCIA
21,08%

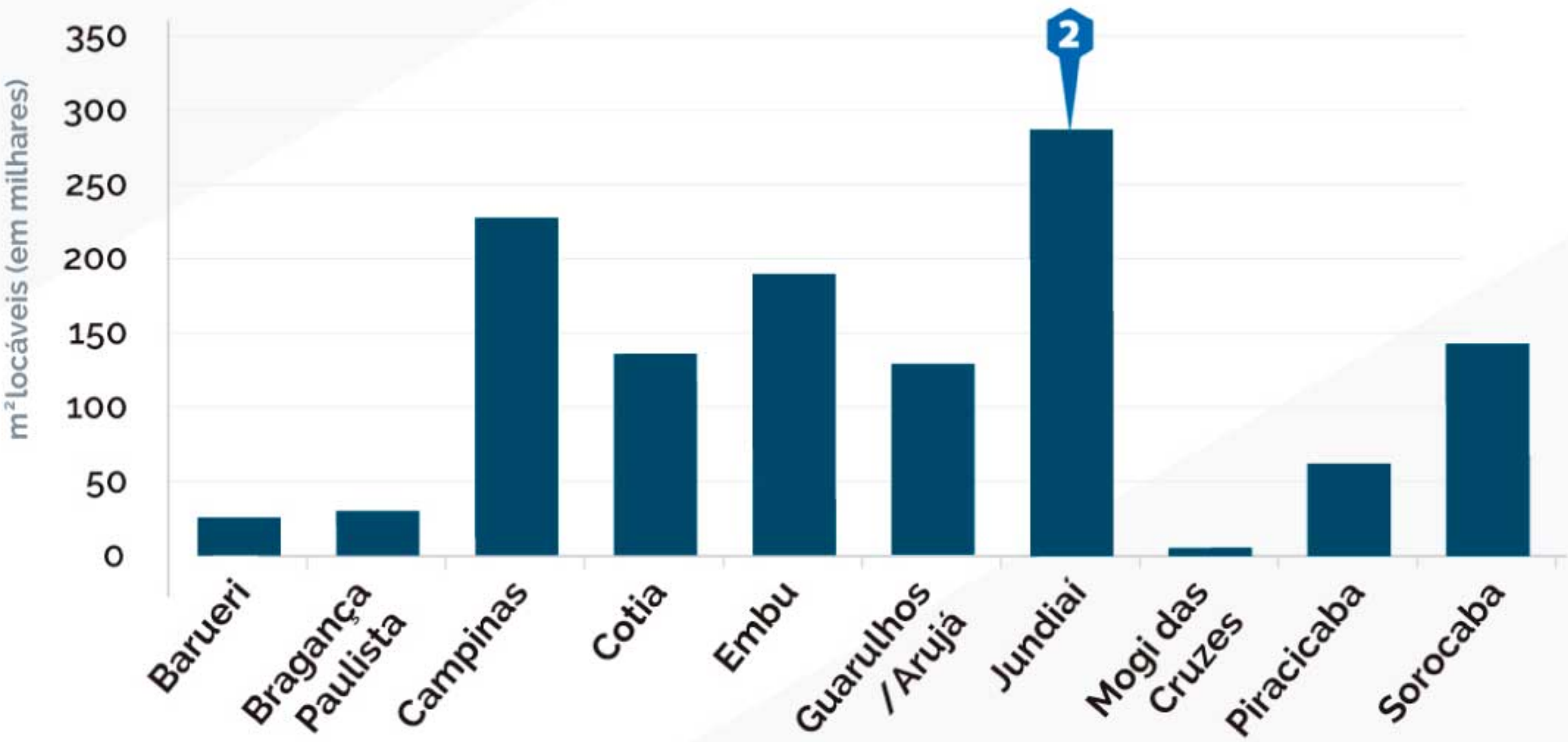


MÉDIA
PREÇOS PEDIDOS

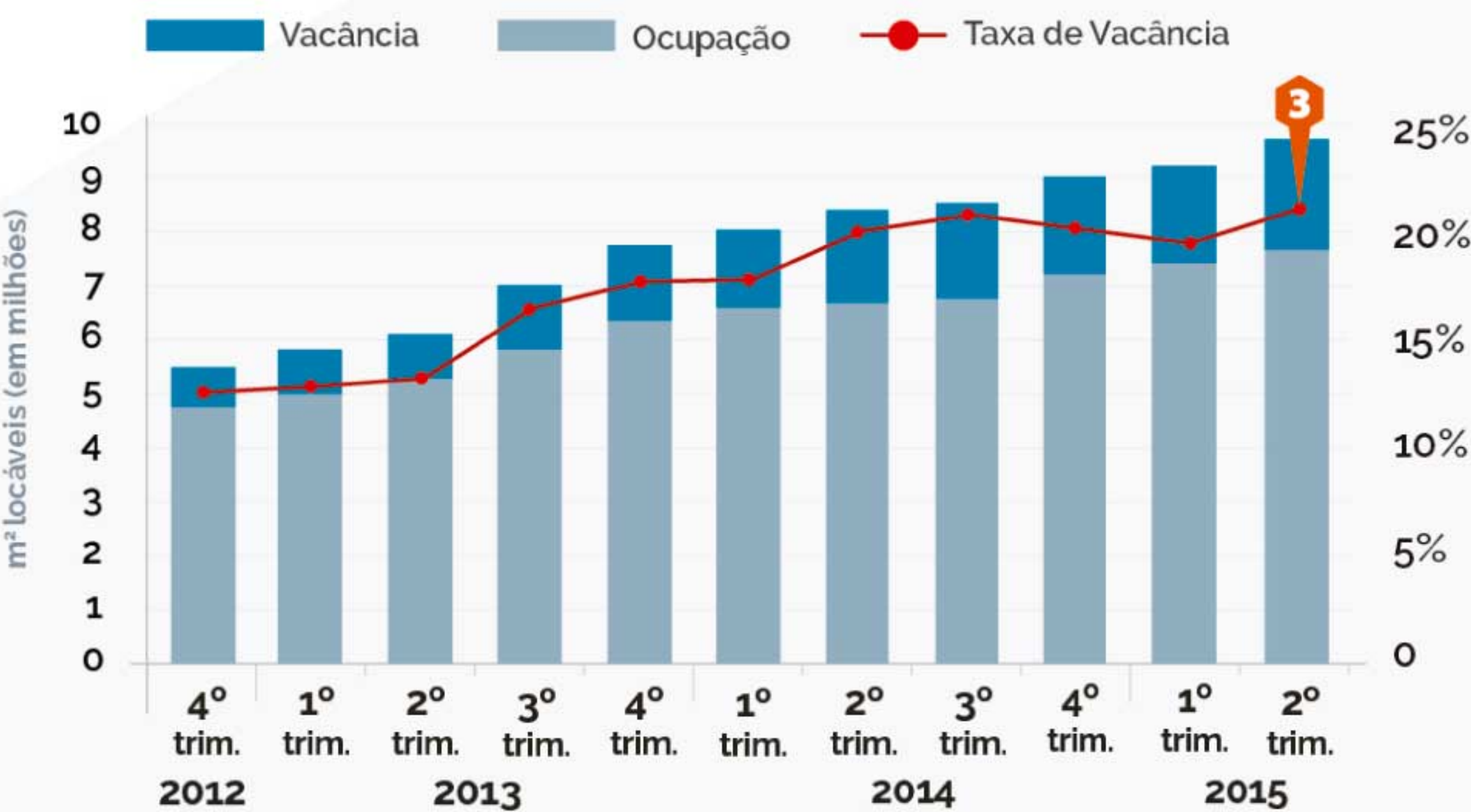
FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO



ATIVIDADE CONSTRUTIVA



VACÂNCIA, OCUPAÇÃO E TAXA DE VACÂNCIA



A taxa de vacância continua subindo no Estado de São Paulo, o que tem pressionado a diminuição dos preços pedidos de locação, em algumas regiões discretamente, mas em outras regiões de forma nítida.

- 1 No Estado de São Paulo os preços pedidos em geral se mantiveram estáveis, porém em Cajamar, percebeu-se uma pequena queda nítida, a faixa de preços pedidos passou de R\$22 a R\$26/m² para R\$20 a R\$ 25/m² neste 2º trimestre de 2015.
- 2 Jundiaí passou a ser a região com maior atividade construtiva do 2º trimestre de 2015 no Brasil, com mais de 287 mil m².
- 3 A entrega de 112 mil m² em novo estoque no Estado de São Paulo, alinhada com uma absorção líquida insignificativa, pressionou a subida da taxa de vacância, que passou de 19,69% para 21,08% neste 2º trim. de 2015.

ESTADO DE SP



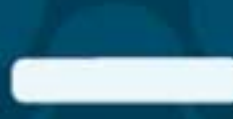
ATIVIDADE CONSTRUTIVA
784.651 m²



NOVO ESTOQUE
53.674 m²

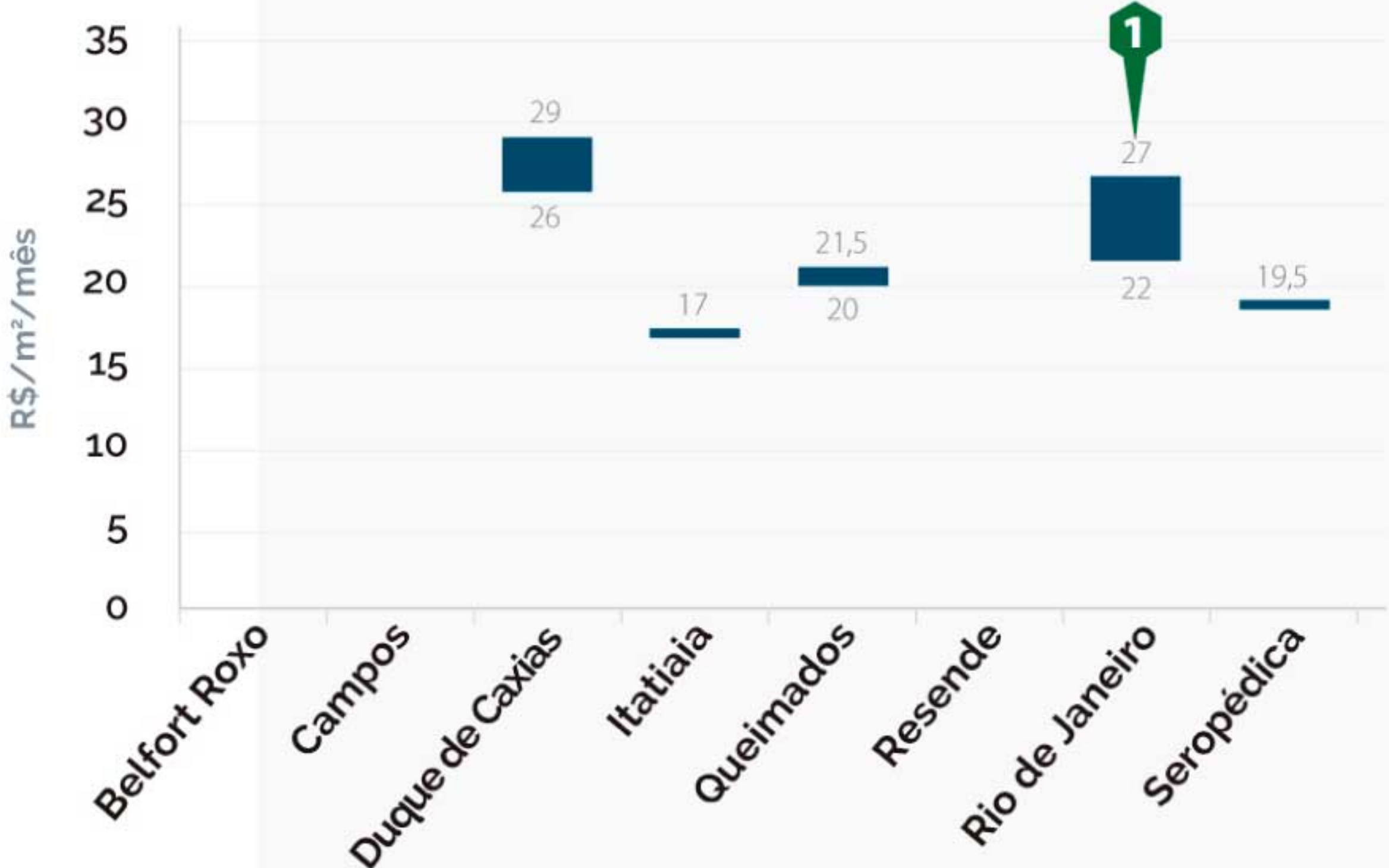


TAXA DE VACÂNCIA
20,19%

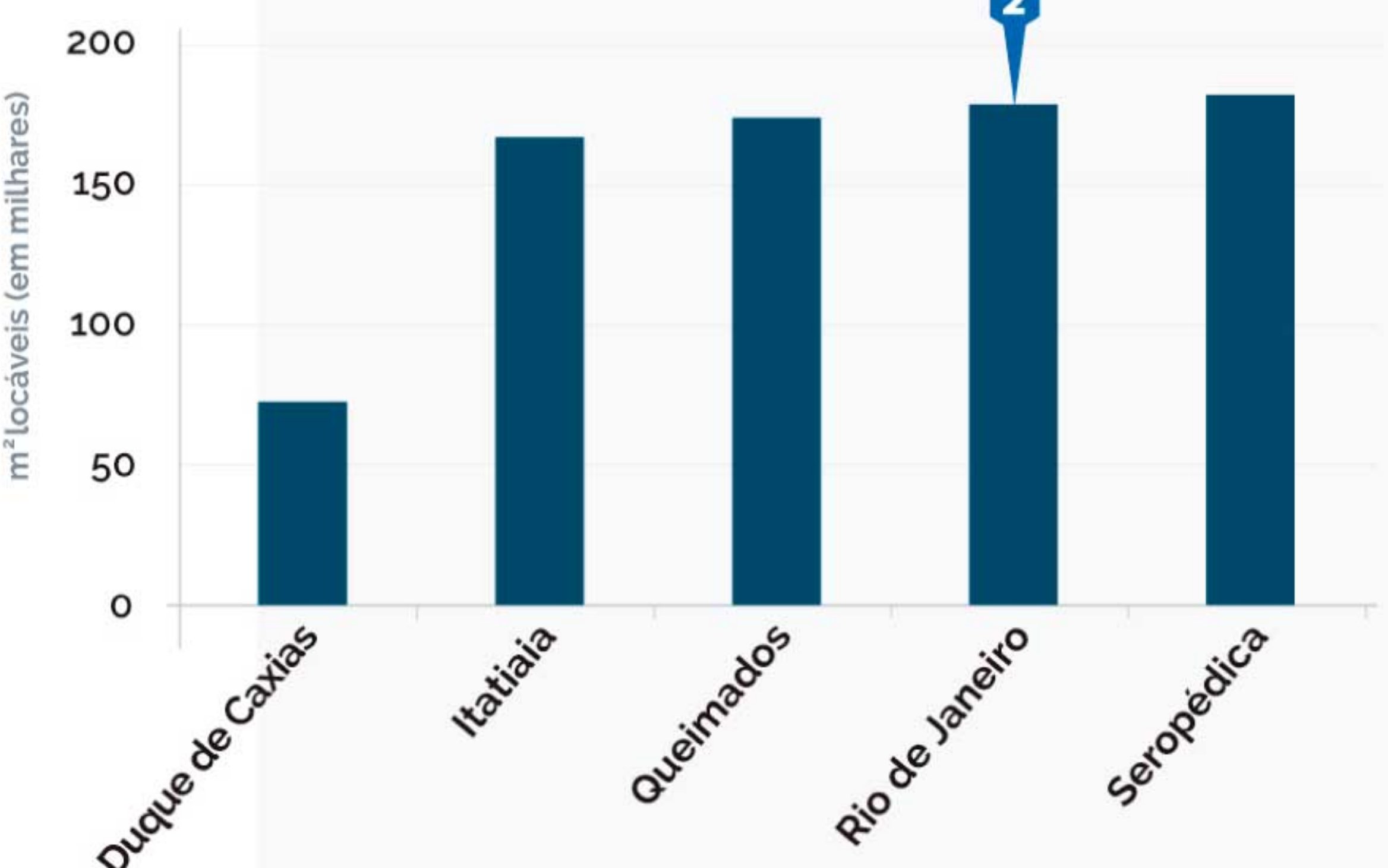


MÉDIA
PREÇOS PEDIDOS

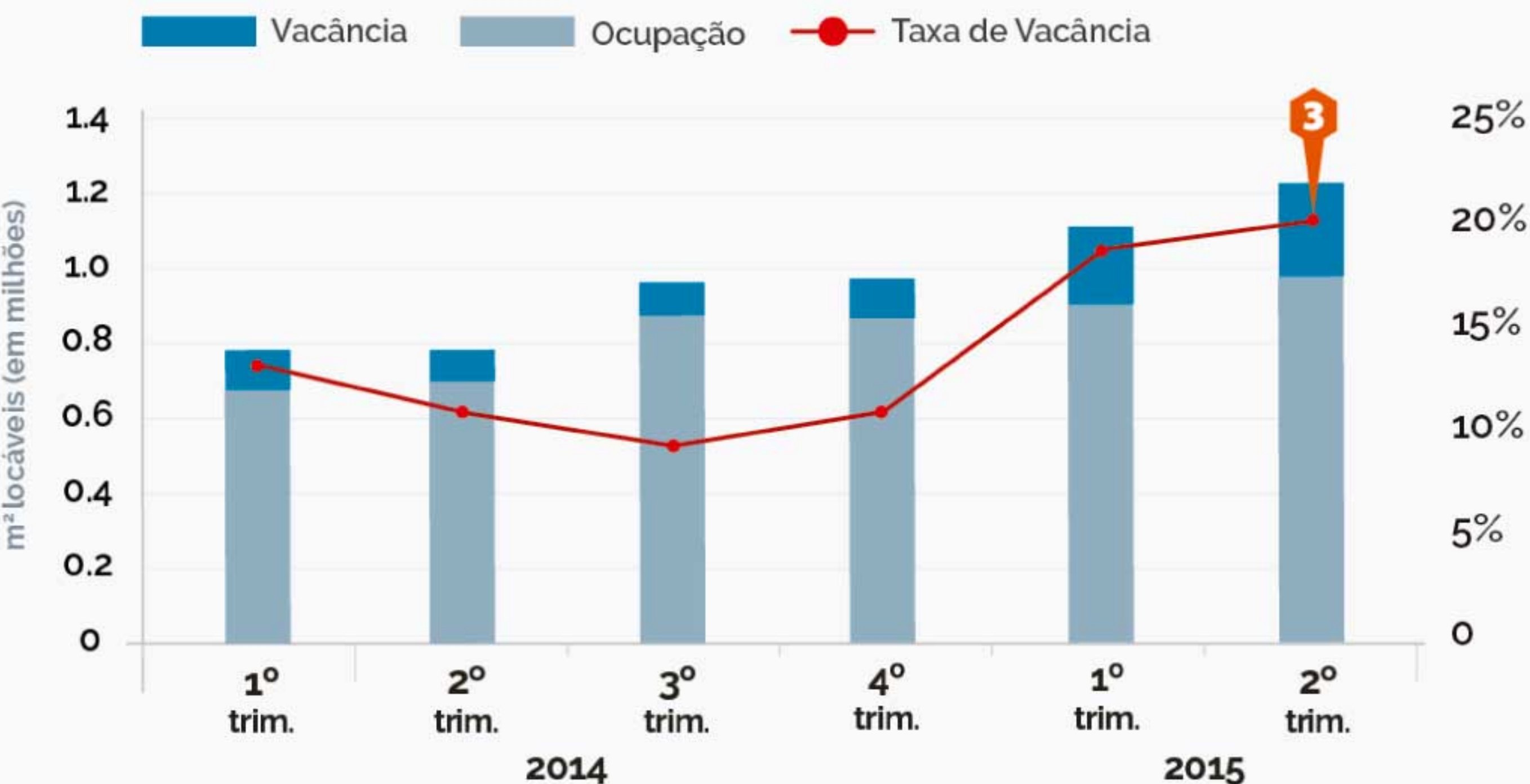
FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO



ATIVIDADE CONSTRUTIVA



VACÂNCIA, OCUPAÇÃO E TAXA DE VACÂNCIA

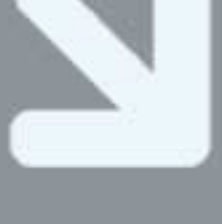


O Estado do Rio de Janeiro representa o segundo maior mercado de Condomínios Logístico do Brasil, com um estoque total em franco crescimento, são mais de 1,2 milhões m² prontos para ocupação, mais de 750 mil m² em construção e quase 4 milhões de m² projetos futuros sendo analisados e estudados para futuras construções.

- 1 A região da cidade do Rio de Janeiro representa 47% dos condomínios do estado. Apesar da demanda para esta região ser muito grande, os preços pedidos de locação para esta região diminuíram, passando da faixa de R\$22,50 a R\$30/m² para R\$22 a R\$27/m².
- 2 Com a economia instável, alguns incorporadores apostam nas pré-locações, deixando seus terrenos prontos e aprovados para somente construir com um contrato de pré-locação assinado. A região da cidade do Rio de Janeiro, por exemplo, estabilizou a sua atividade construtiva em condomínios logísticos.
- 3 O estoque total do Estado do Rio de Janeiro vem crescendo, porém, a ocupação não está acompanhando o mesmo ritmo de crescimento, assim, a taxa de vacância subiu subindo pelo terceiro trimestre consecutivo, atingindo a casa dos 20%.

ESTADO DO RJ

OUTRAS CIDADES *ESCRITÓRIOS*

		<i>R\$/m²/mês</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>
BARUERI	 TAXA DE VACÂNCIA 27,48%	 MÉDIA PREÇOS PEDIDOS 52,93	 ESTOQUE TOTAL 615.573	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 33.866
BRASÍLIA	 TAXA DE VACÂNCIA 1,69%	 MÉDIA PREÇOS PEDIDOS 78,01	 ESTOQUE TOTAL 1.239.312	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 28.569
SANTOS	 TAXA DE VACÂNCIA 23,22%	 MÉDIA PREÇOS PEDIDOS 65,93	 ESTOQUE TOTAL 161.405	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 71.615
CAMPINAS	 TAXA DE VACÂNCIA 10,78%	 MÉDIA PREÇOS PEDIDOS 52,68	 ESTOQUE TOTAL 188.430	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 28.354
CURITIBA	 TAXA DE VACÂNCIA 9,72%	 MÉDIA PREÇOS PEDIDOS 59,70	 ESTOQUE TOTAL 589.916	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 38.640
FLORIANÓPOLIS	 TAXA DE VACÂNCIA 15,87%	 MÉDIA PREÇOS PEDIDOS 42,41	 ESTOQUE TOTAL 33.362	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA
PORTO ALEGRE	 TAXA DE VACÂNCIA 2,71%	 MÉDIA PREÇOS PEDIDOS 65,47	 ESTOQUE TOTAL 158.958	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 15.000
RECIFE	 TAXA DE VACÂNCIA 15,50%	 MÉDIA PREÇOS PEDIDOS 72,03	 ESTOQUE TOTAL 241.207	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 9.240
SALVADOR	 TAXA DE VACÂNCIA 17,63%	 MÉDIA PREÇOS PEDIDOS 52,07	 ESTOQUE TOTAL 135.942	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 4.899

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

SERVIÇOS

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

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)
------------------------	--	----------------------	------------------------	------------------	---	------------------------------	---