

MARKET BULLETIN

2º 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

ESCRITÓRIOS



ATIVIDADE CONSTRUTIVA
774.041 m²



NOVO ESTOQUE
102.064 m²



ABSORÇÃO LÍQUIDA
-58.851 m²



ABSORÇÃO BRUTA
97.271 m²



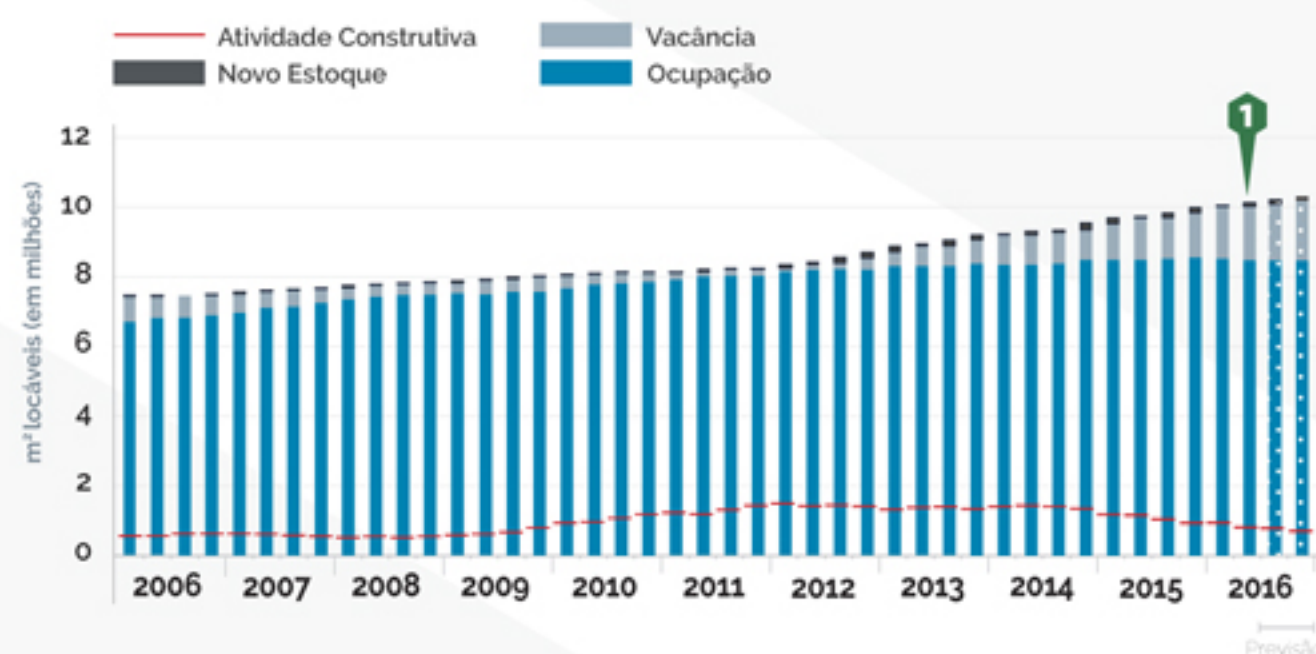
TAXA DE VACÂNCIA
16,48%



MÉDIA DE
PREÇOS PEDIDOS

Universo Corporate (Classe A e Outros)

NOVO ESTOQUE/VACÂNCIA/OCUPAÇÃO



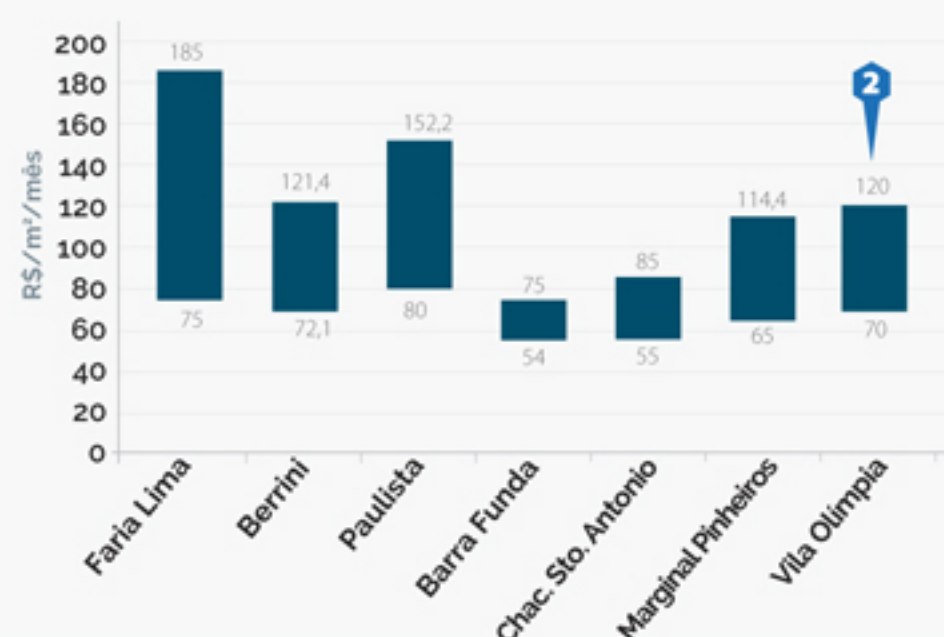
O mercado paulistano de edifícios corporativos continua sofrendo com a crise brasileira: pelo segundo trimestre consecutivo, a absorção líquida na cidade foi negativa. Esse fato, aliado ao volume de novo estoque que chegou ao mercado, pressiona ainda mais a alta na vacância, que atingiu 16,48% no 2º trimestre de 2016, a maior taxa registrada desde o início da série histórica em 2005.

1 No 2º trimestre de 2016, oito edifícios tipo "corporate" foram entregues, somando 102 mil m² de novo estoque na cidade de São Paulo. Parte deste estoque é reflexo de atrasos intencionais nas entregas, uma vez que as incorporadoras estavam observando o mercado e aguardando o momento mais oportuno, do ponto de vista comercial, para lançar novos edifícios.

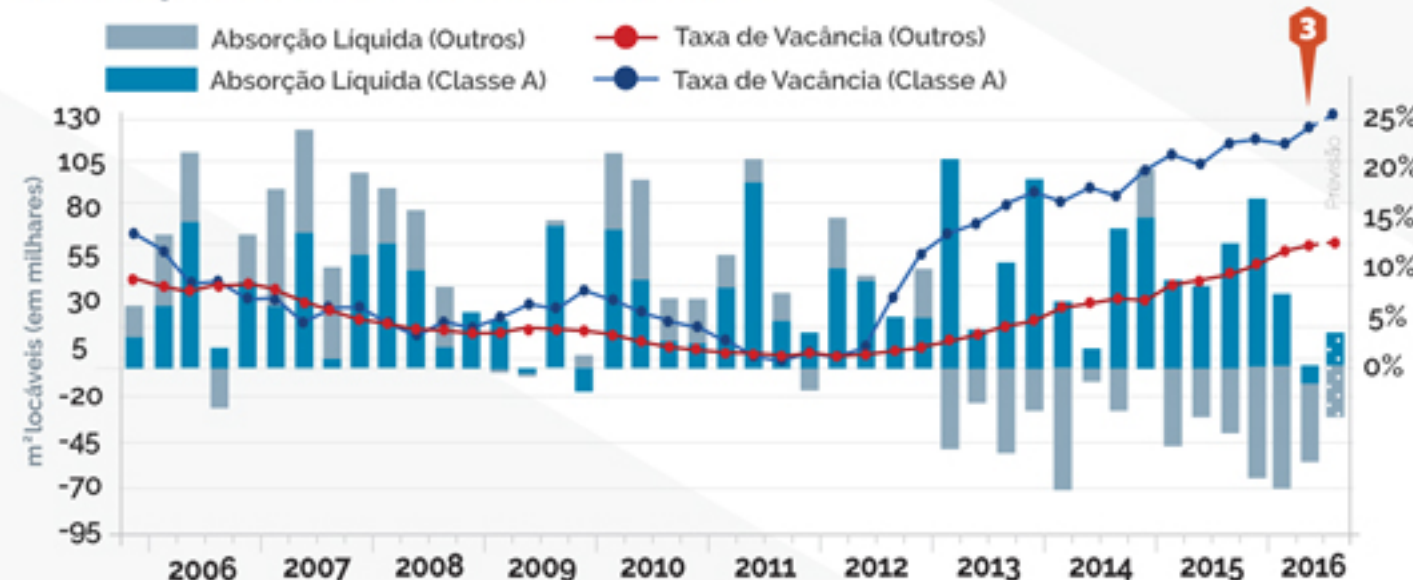
2 A crise política-econômica brasileira vem afetando o mercado imobiliário de maneira muito forte. A média dos preços pedidos de locação em edifícios com lajes corporativas é a mais baixa desde 2005. Se considerarmos somente o universo "corporate classe A" como exemplo, a média dos preços de locação está cerca de 20% menor em comparação com a mesma média de um ano atrás.

3 A demanda por escritórios corporativos continua reduzida na cidade de São Paulo. Isso se explica principalmente pelo aumento da taxa de desemprego, uma vez que as empresas com os quadros de colaboradores reduzidos, precisam cada vez menos de espaços de escritórios. Com isso, observamos queda na absorção líquida, que neste trimestre atingiu o volume mais negativo desde o ano de 2005. Consequentemente, a taxa de vacância em edifícios classe A continua subindo, chegando em 23,7% no 2º trimestre de 2016.

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



ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



ATIVIDADE CONSTRUTIVA
439.282 m²



NOVO ESTOQUE
35.387 m²



ABSORÇÃO LÍQUIDA
8.691 m²



ABSORÇÃO BRUTA
61.132 m²



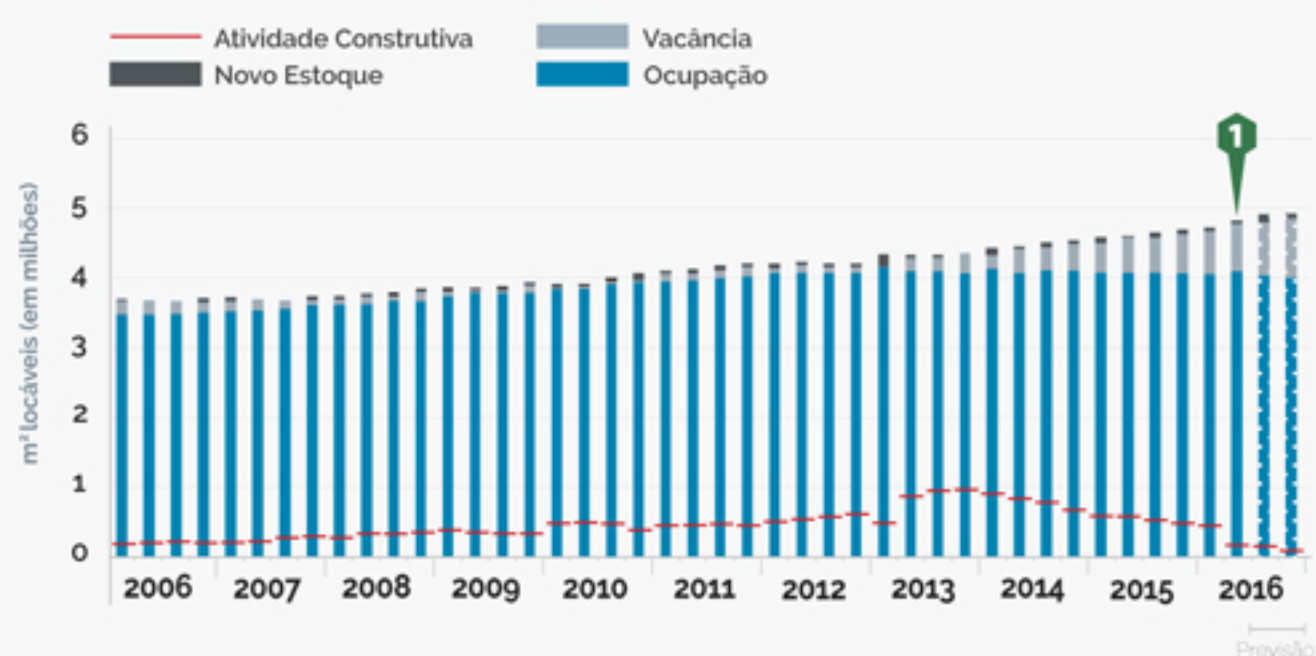
TAXA DE VACÂNCIA
15,04%



MÉDIA DE
PREÇOS PEDIDOS

Universo Corporate (Classe A e Outros)

NOVO ESTOQUE/VACÂNCIA/OCUPAÇÃO



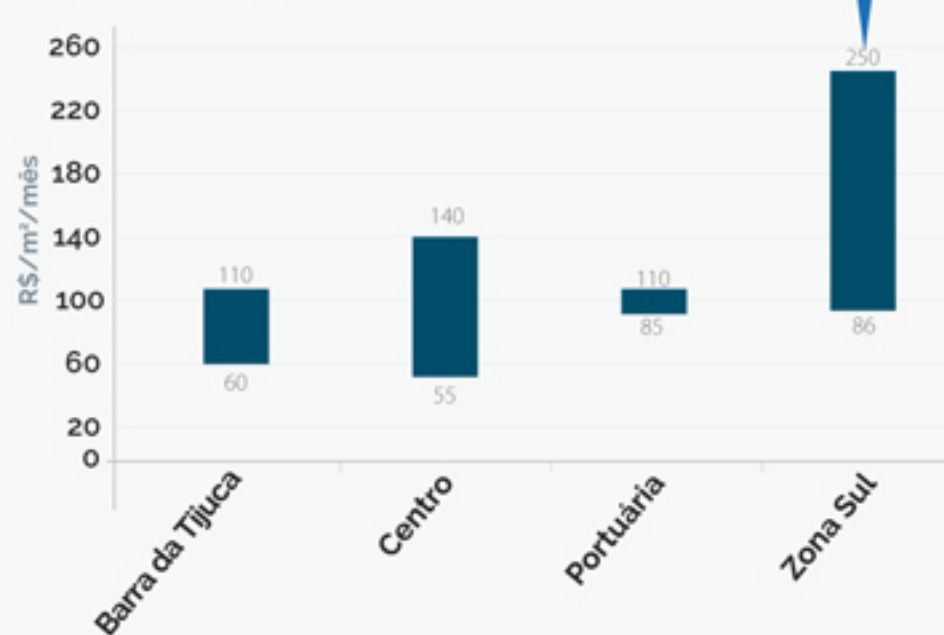
Após dois trimestres consecutivos de absorção líquida negativa para todos os edifícios corporativos do Rio de Janeiro, independentemente de classe, no 2º trimestre de 2016, a absorção líquida para todo este universo foi positiva (8.691 m²), embora ainda muito pequena. Percebe-se que a chegada dos Jogos Olímpicos, que gera uma movimentação na cidade e aquece o setor de turismo e hotéis, não interferiu no mercado de escritórios. Os indicadores ainda refletem a recessão do país.

1 No 2º trimestre de 2016 foram entregues 35 mil m² de novo estoque na cidade, sendo que a maior parte está na Barra da Tijuca (27.000 m²). Ao contrário de São Paulo, a ocupação de escritórios corporativos no Rio teve um leve crescimento no 2º trimestre de 2016, com um aumento de 0,67% em relação ao trimestre anterior.

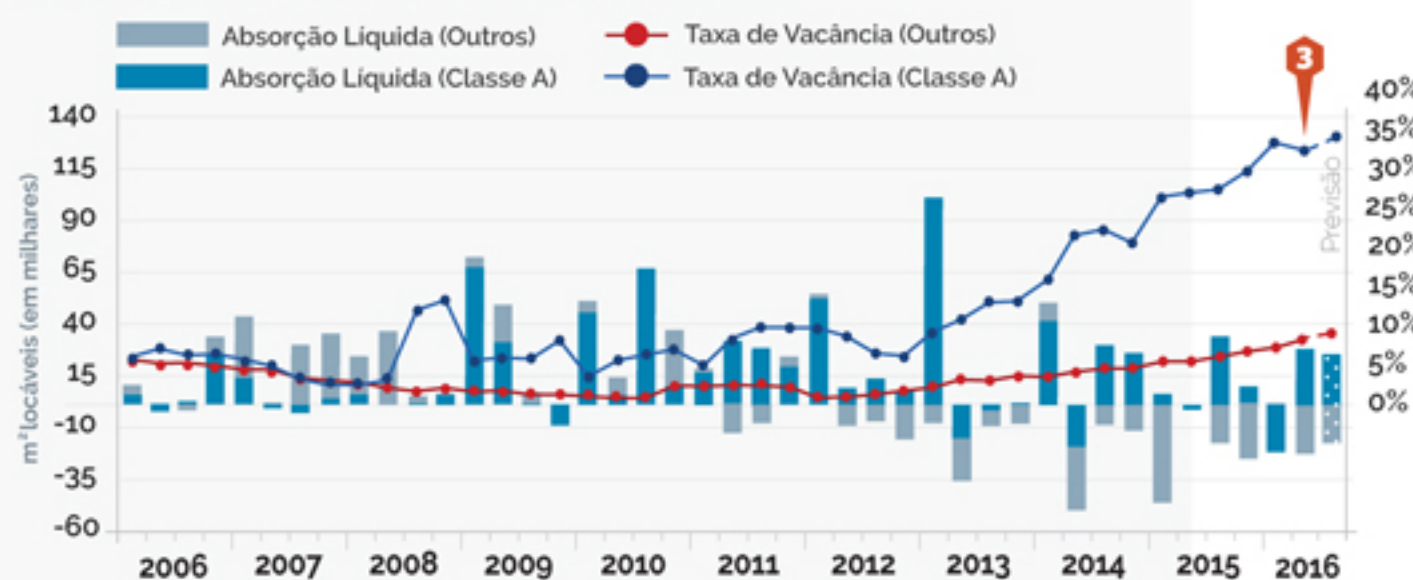
2 A cidade do Rio de Janeiro apresentou, novamente, queda no preço pedido das locações no 2º trimestre de 2016 em relação ao trimestre anterior. A média dos preços caiu de R\$ 99,62 para R\$ 95,74/m², com exceção, apenas, dos valores pedidos no universo Corporate classe A da Zonal Sul, que registrou aumento de preços pedidos no 2º trimestre: a média passou de R\$ 154,34 para 169,27/m². Este universo é composto por apenas 12 edifícios corporativos com estoque total de 133 mil m² e taxa de vacância de 21,89%.

3 A absorção líquida ficou bem abaixo das expectativas para o 2º trimestre de 2016, reflexo do grande volume de espaços corporativos devolvidos pelas empresas de óleo e gás. Este movimento tende a aumentar nos próximos trimestres, com a previsão de vacância de mais dois edifícios pela Petrobrás, elevando a taxa de vacância ainda mais, que para o universo de edifícios "corporate classe A" já representa 31,54%.

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 100m² ou mais. Classe A: Edifícios com elevadas especificações técnicas. Para a elaboração deste material foram levados em consideração apenas os edifícios Corporate.

SÃO PAULO

RIO DE JANEIRO

INDUSTRIAL



ATIVIDADE CONSTRUTIVA
1.170.825 m²



NOVO ESTOQUE
55.073 m²

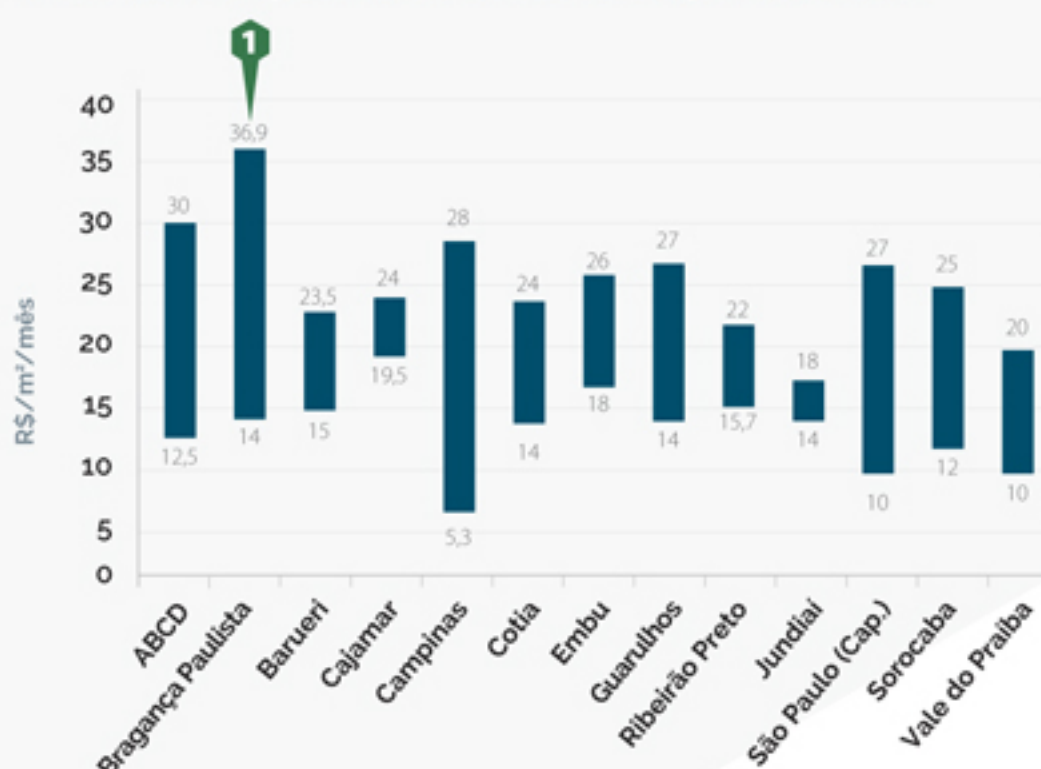


TAXA DE VACÂNCIA
25,69%



MÉDIA DE
PREÇOS PEDIDOS

FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO



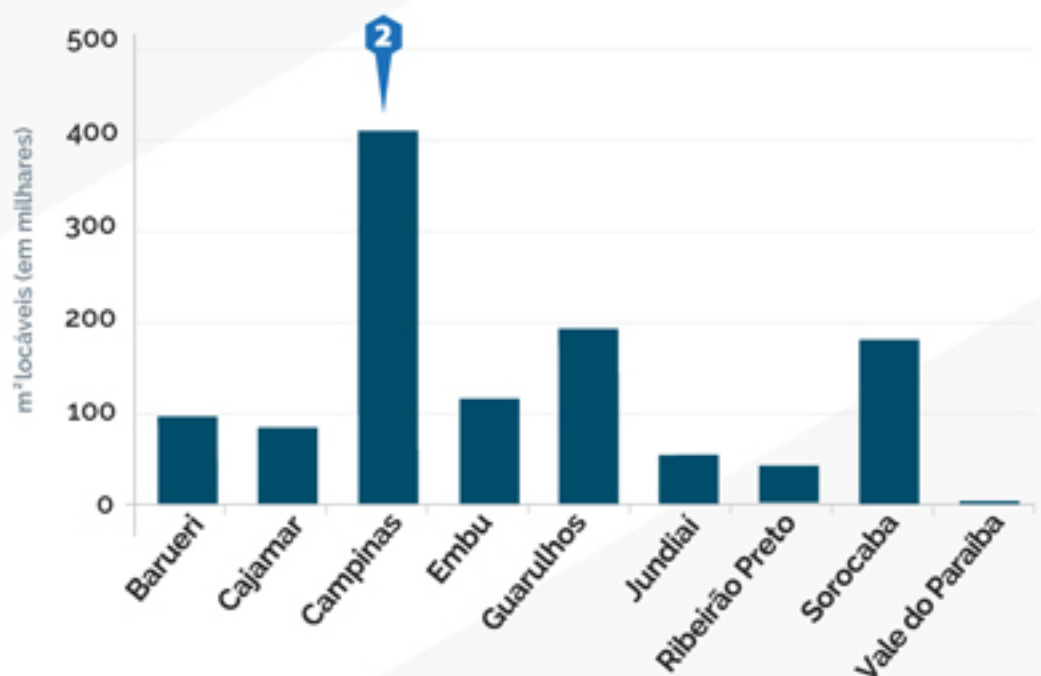
Nos últimos quatro anos, a ocupação de galpões em condomínios industriais e logísticos no Estado de São Paulo vem crescendo trimestre após trimestre, saltando de uma ocupação total de 4,9 milhões de m² em 2012 para 7,94 milhões de m² no 1º trimestre de 2016, um aumento de 62%. Porém, no 2º trimestre de 2016, pela primeira vez desde o início da série histórica em 2005, houve uma retração na ocupação, que caiu para 7,88 milhões de m² ocupados, uma queda de 0,68% em relação ao 1º trimestre de 2016.

1 A queda da ocupação, aliada à elevada taxa de vacância, têm pressionado os preços de locação para baixo. A média dos preços pedidos de locação em condomínios logísticos no Estado de São Paulo caiu 2,00% no 2º trimestre de 2016 em relação ao 1º trimestre de 2016, passando de R\$ 19,97/m² por mês para 19,57/m² por mês. No gráfico ao lado podemos observar a faixa de preços por região de concentração.

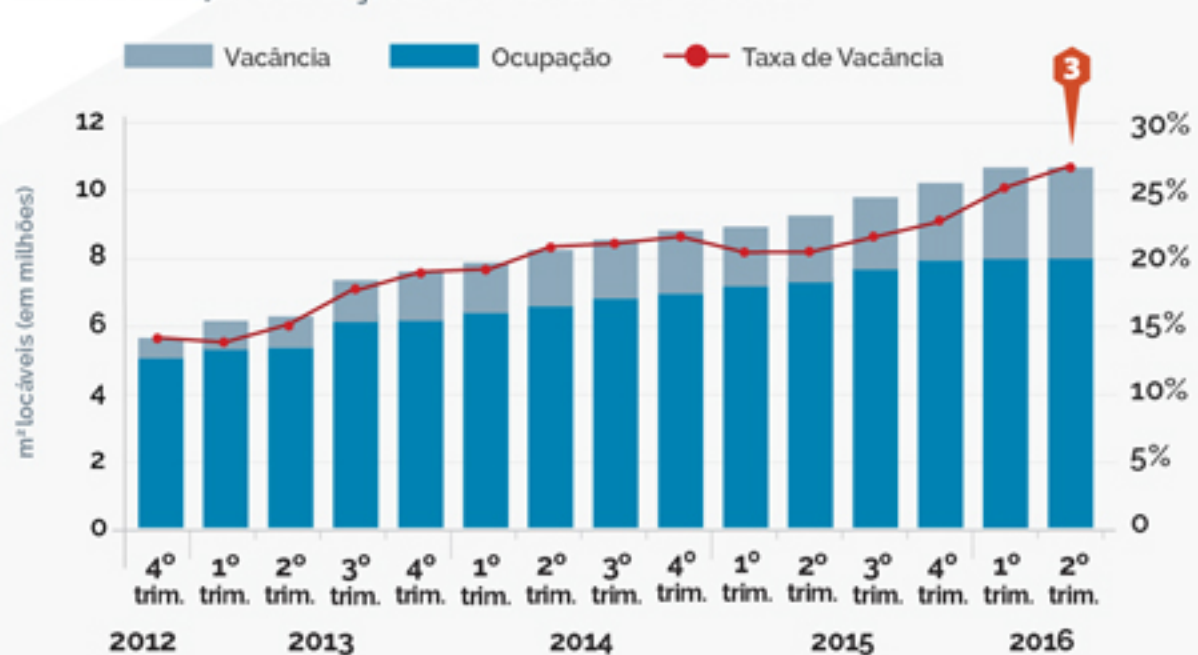
2 Campinas ainda é a região do Brasil com a maior atividade construtiva de condomínios logísticos do Brasil: são mais de 400 mil m² em construção. A crise política econômica que o Brasil vem enfrentando tem incentivado os incorporadores a iniciarem novas construções apenas com contratos de pré-locações já assinados, assim, eles conseguem evitar um aumento muito acentuado na taxa de vacância, já que boa parte dos novos galpões é entregue já com a ocupação garantida. Campinas também possui o maior estoque de áreas em projeto, são mais de 2,6 milhões de metros quadrados.

3 A queda na ocupação de galpões em condomínios industriais e logísticos, aliada ao novo estoque entregue no 2º trimestre de 2016, fez com que a taxa de vacância aumentasse pelo quinto trimestre consecutivo, chegando a 25,69%. A taxa de vacância aumentou 11,66 pontos percentuais de 2012 a 2016, saltando de 14,03% no final de 2012 para 25,69% no 2º trimestre de 2016.

ATIVIDADE CONSTRUTIVA



VACÂNCIA, OCUPAÇÃO E TAXA DE VACÂNCIA



ATIVIDADE CONSTRUTIVA
309.289 m²



NOVO ESTOQUE
80.145 m²

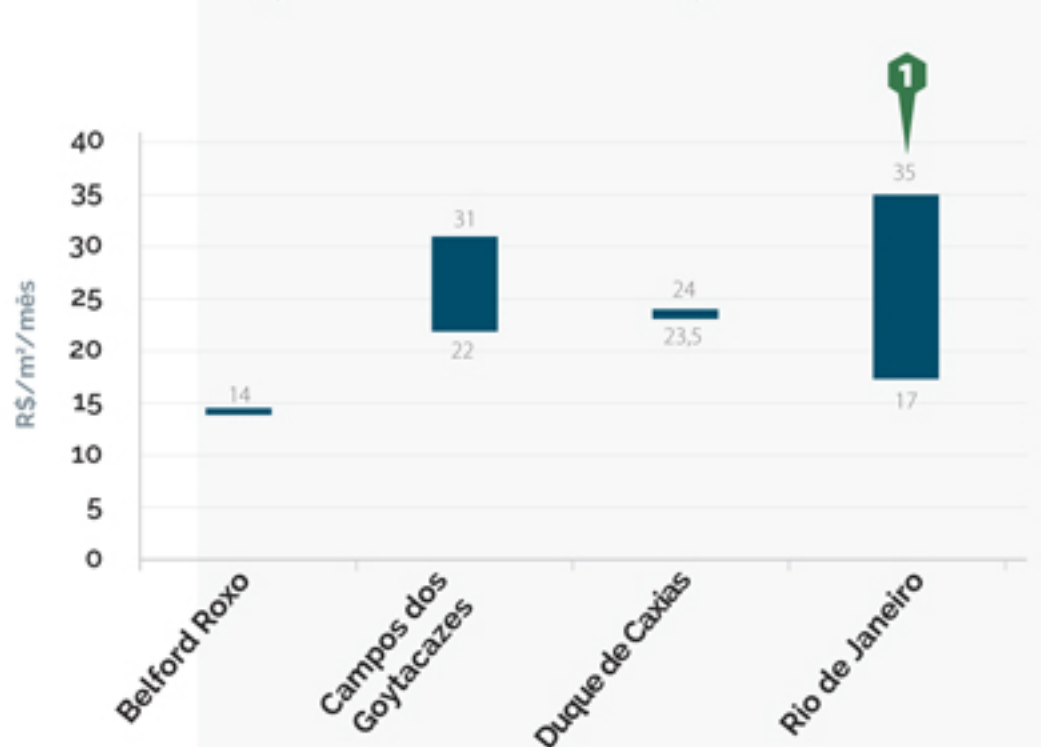


TAXA DE VACÂNCIA
23,79%



MÉDIA DE
PREÇOS PEDIDOS

FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO



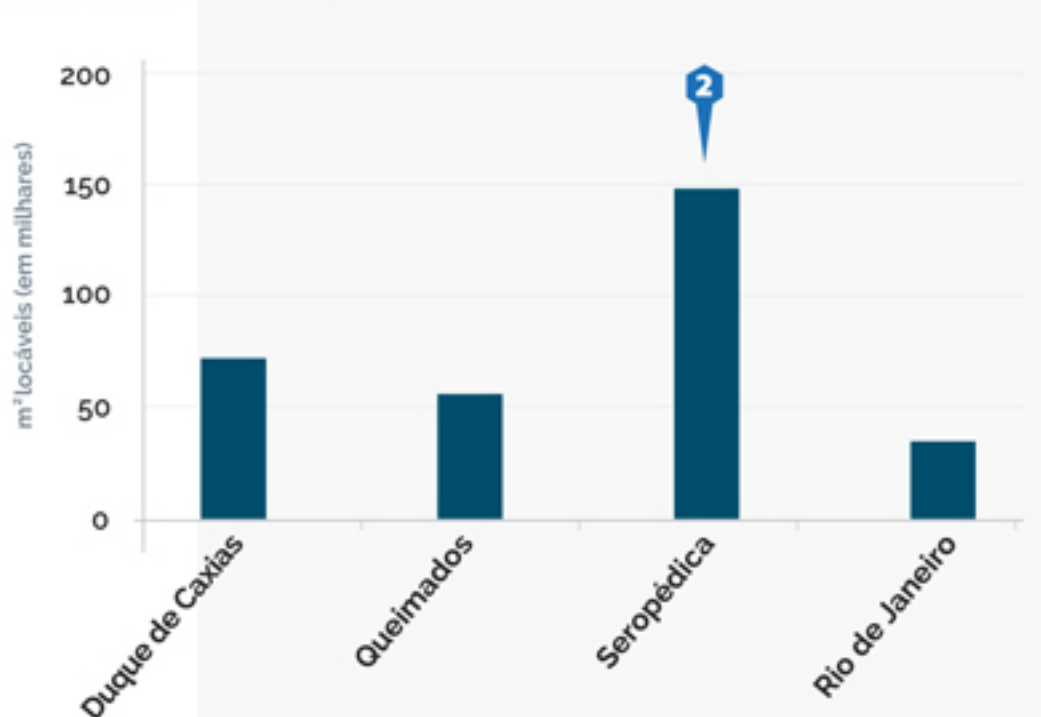
A taxa de vacância em condomínios industriais e logísticos no estado do Rio de Janeiro voltou a subir no 2º trimestre de 2016 e chegou a 23,79%. Este aumento está ligado mais à entrega do novo estoque neste período do que à queda na ocupação, visto que a ocupação permaneceu praticamente estável no 2º trimestre de 2016 em relação ao trimestre anterior.

1 Em algumas regiões do estado do Rio de Janeiro, os proprietários preferem não divulgar os preços pedidos de seus condomínios como uma estratégia comercial, assim, preferem flexibilizar mais na negociação do que ofertar seus galpões com preços mais competitivos. A média dos preços pedidos de locação em condomínios logísticos no estado do Rio de Janeiro aumentou 4,08% no 2º trimestre de 2016 em relação ao trimestre anterior, passando de R\$ 23,29/m² por mês para R\$ 24,24/m² por mês. No gráfico ao lado podemos observar a faixa de preços na divisão por região de concentração.

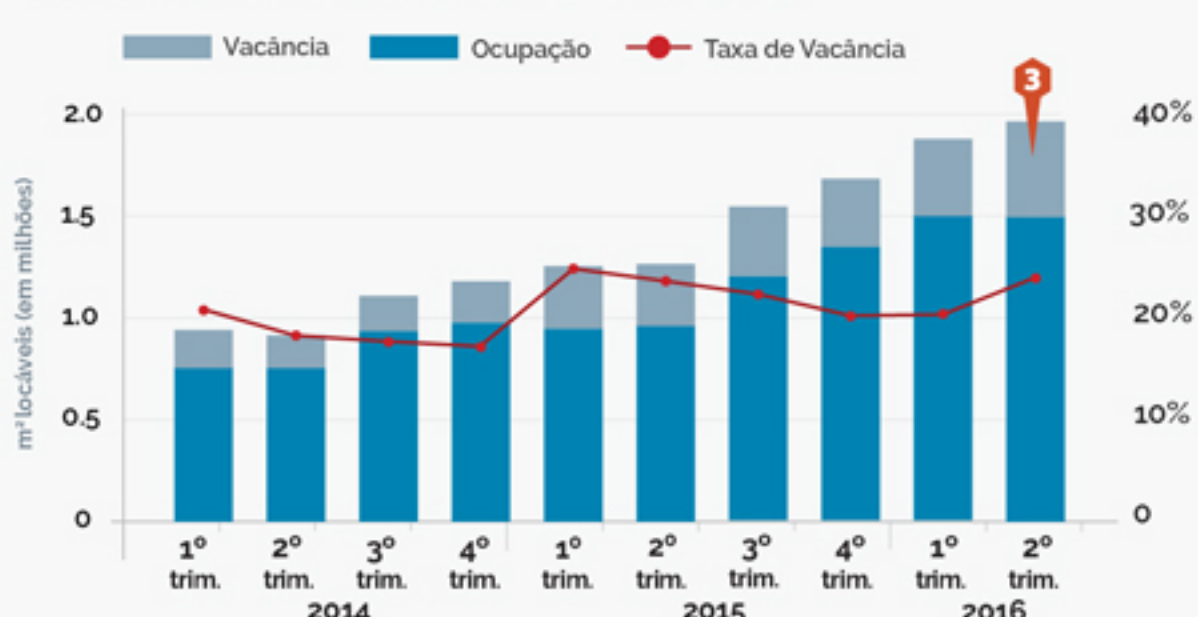
2 Seropédica é a região com a maior atividade construtiva do Estado, são quase 150 mil m² em construção de galpões em condomínios logísticos e industriais. Seropédica hoje é uma das regiões de maior interesse de investidores e incorporadores que apostam no crescimento do mercado de galpões logísticos e industriais na região.

3 A ocupação em condomínios industriais e logísticos no Estado do Rio de Janeiro permaneceu estável no 2º trimestre de 2016. O aumento na taxa de vacância para 23,79% se deve, principalmente, à entrega de novo estoque nas regiões de Duque de Caxias (51.460 m²) e Seropédica (28.685 m²).

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.

OUTRAS CIDADES *ESCRITÓRIOS*

		<i>R\$/m²/mês</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>
BARUERI	 TAXA DE VACÂNCIA 29,44%	 MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 51,91	 ESTOQUE TOTAL 675.596	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 61.305
BRASÍLIA	 TAXA DE VACÂNCIA 8,42%	 MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 63,46	 ESTOQUE TOTAL 1.668.303	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 98.857
SANTOS	 TAXA DE VACÂNCIA 26,68%	 MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 59,28	 ESTOQUE TOTAL 189.237	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 63.475
CAMPINAS	 TAXA DE VACÂNCIA 24,02%	 MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 58,39	 ESTOQUE TOTAL 207.445	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 23.972
CURITIBA	 TAXA DE VACÂNCIA 8,65%	 MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 47,90	 ESTOQUE TOTAL 764.801	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 17.221
FLORIANÓPOLIS	 TAXA DE VACÂNCIA 14,86%	 MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 37,15	 ESTOQUE TOTAL 180.107	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 8.041
PORTO ALEGRE	 TAXA DE VACÂNCIA 5,73%	 MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 52,07	 ESTOQUE TOTAL 545.013	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA 33.279
RECIFE	 TAXA DE VACÂNCIA 19,70%	 MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 53,56	 ESTOQUE TOTAL 266.400	 ATIVIDADE CONSTRUTIVA
SALVADOR	 TAXA DE VACÂNCIA 18,86%	 MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS 46,25	 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

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.