

MARKET BULLETIN

1º TRIMESTRE DE 2019 • 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 STRIP NO VERSO

www.ocupantes.com.br

ESCRITÓRIOS



ATIVIDADE CONSTRUTIVA
551.441 m²



NOVO ESTOQUE
41.656 m²



ABSORÇÃO LÍQUIDA
96.317 m²



ABSORÇÃO BRUTA
262.557 m²



TAXA DE VACÂNCIA
16,91 %

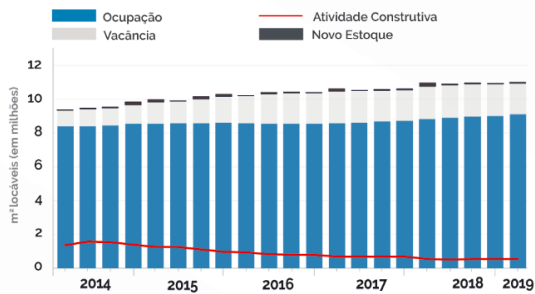


MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS
R\$ 62,97

Universo Corporate (Classe A e Outros)

SÃO PAULO

OCUPAÇÃO/VACÂNCIA/ATIVIDADE CONSTRUTIVA/NOVO ESTOQUE

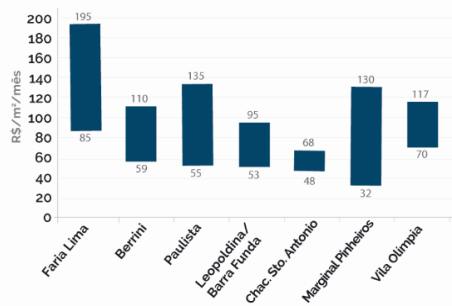


No 1º trimestre de 2019, o estoque total de escritórios em São Paulo foi de 10,95 milhões de m², dos quais 41,6 mil m² representaram novos empreendimentos corporativos entregues. A vacância no período diminuiu levemente para 16,91% que representa 1,9 milhões m² de espaços vagos. Já a atividade construtiva aumentou para 551 mil m².

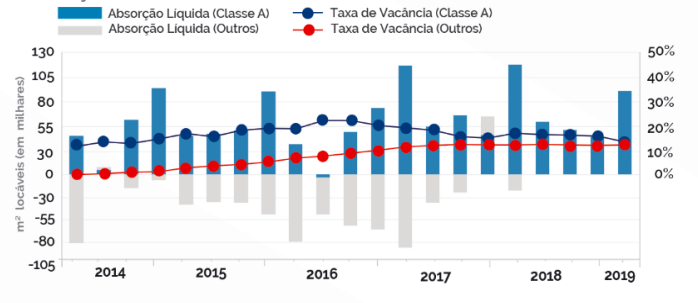
Neste trimestre a faixa de preços pedidos de locação na região Faria Lima ficou entre R\$85/m²/mês e R\$195/m²/mês. Já na região Berrini ficou entre R\$59/m²/mês e R\$110/m²/mês e na região Vila Olímpia entre R\$70/m²/mês e R\$117/m²/mês.

O universo de edifícios corporativos Classe A da cidade de São Paulo apresentou, neste 1º trimestre de 2019, uma absorção líquida positiva de 93,3 mil m² e uma taxa de vacância de 17,44%. Já o universo de edifícios corporativos Classe Outros apresentou uma absorção líquida positiva de 2,9 mil e uma taxa de vacância de 16,61%.

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



ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



ATIVIDADE CONSTRUTIVA
104.600 m²



NOVO ESTOQUE
- m²



ABSORÇÃO LÍQUIDA
19.457 m²



ABSORÇÃO BRUTA
79.433 m²



TAXA DE VACÂNCIA
22,45 %

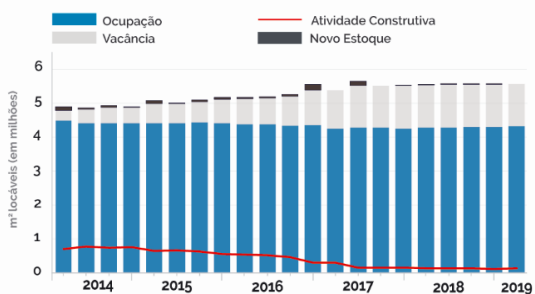


MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS
R\$ 75,03

Universo Corporate (Classe A e Outros)

RIO DE JANEIRO

OCUPAÇÃO/VACÂNCIA/ATIVIDADE CONSTRUTIVA/NOVO ESTOQUE

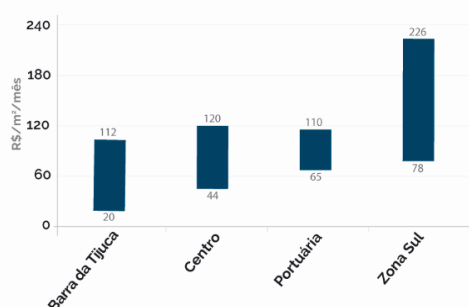


No 1º trimestre de 2019, o estoque total de escritórios no Rio de Janeiro permaneceu em 5,3 milhões de m², não houve entrega de novos empreendimentos corporativos. A vacância no período diminuiu levemente para 22,45% que representa 1,2 milhões m² de espaços vagos. Já a atividade construtiva aumentou para 104,6 mil m².

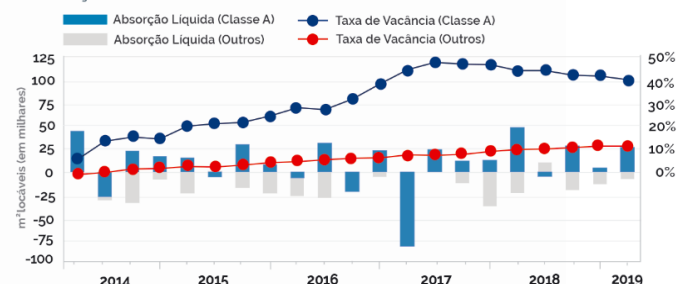
Neste trimestre a faixa de preços pedidos de locação na região Barra da Tijuca ficou entre R\$20/m²/mês e R\$112/m²/mês. Já na região Centro ficou entre R\$44/m²/mês e R\$120/m²/mês, na região Portuária ficou entre R\$65/m²/mês e R\$110/m²/mês e na região Zona Sul entre R\$78/m²/mês e R\$226/m²/mês.

O universo de edifícios corporativos Classe A da cidade do Rio de Janeiro apresentou, neste 1º trimestre de 2019, uma absorção líquida positiva de 26,8 mil m² e uma taxa de vacância de 42,21%. Já o universo de edifícios corporativos Classe Outros apresentou uma absorção líquida negativa de 7,4 mil m² e uma taxa de vacância de 12,44%.

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



ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



INDUSTRIAL

ATIVIDADE CONSTRUTIVA
749.297 m²

NOVO ESTOQUE
66.189 m²

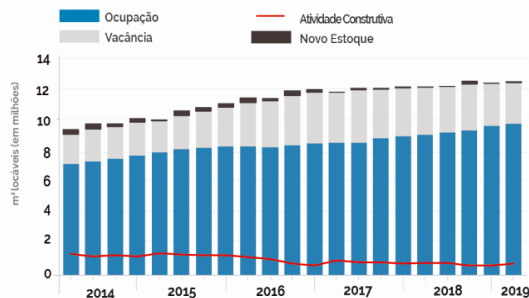
ABSORÇÃO LÍQUIDA
129.623 m²

ABSORÇÃO BRUTA
248.085 m²

TAXA DE VACÂNCIA
21,43 %

MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS
R\$ 17,90

OCUPAÇÃO/VACÂNCIA/ATIVIDADE CONSTRUTIVA/NOVO ESTOQUE



No 1º trimestre de 2019, o estoque total de condomínios industriais e logísticos no estado de São Paulo foi de 12,3 milhões de m², dos quais 66,1 mil m² representaram novos empreendimentos entregues. A vacância no período caiu levemente para 21,43% que representa 2,6 milhões m² de espaços vagos. Já a atividade construtiva aumentou para 749,2 mil m².

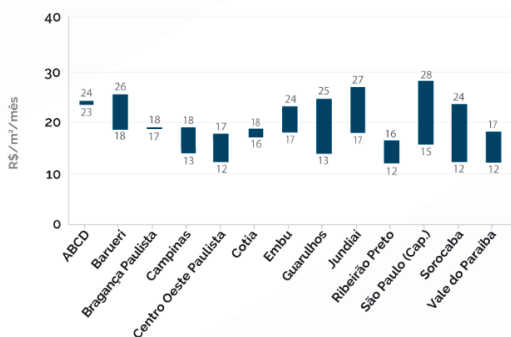
Neste trimestre a faixa de preços pedidos de locação na região Barueri ficou entre R\$18/m²/mês e R\$26m²/mês. Já na região Campinas ficou entre R\$13/m²/mês e R\$18/m²/mês e na região Guarulhos entre R\$13/m²/mês e R\$25/m²/mês.

O universo de condomínios industriais e logísticos Classe A do estado de São Paulo apresentou, neste 1º trimestre de 2019, uma absorção líquida positiva de 105,5 mil m² e uma taxa de vacância de 22,40%. Já o universo de condomínios Classe Outros apresentou uma absorção líquida positiva de 24,1 mil m² e uma taxa de vacância de 19,79 %.

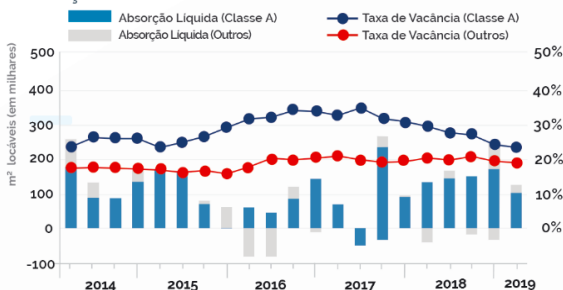
ESTADO DE SP

FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO

INDUSTRIAL (CLASSE A)



ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



ATIVIDADE CONSTRUTIVA
278.335 m²

NOVO ESTOQUE
93.258 m²

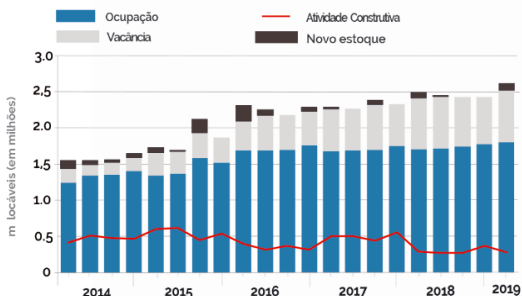
ABSORÇÃO LÍQUIDA
23.538 m²

ABSORÇÃO BRUTA
75.905 m²

TAXA DE VACÂNCIA
28,50 %

MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS
R\$ 20,04

OCUPAÇÃO/VACÂNCIA/ATIVIDADE CONSTRUTIVA/NOVO ESTOQUE



No 1º trimestre de 2019, o estoque total de condomínios industriais e logísticos no estado do Rio de Janeiro foi de 2,5 milhões de m², dos quais 93,2 mil m² representam novos empreendimentos industriais entregues. A vacância no período subiu levemente para 28,50% que representa 718,5 mil m² de espaços vagos. Já a atividade construtiva caiu para 278,3 mil m².

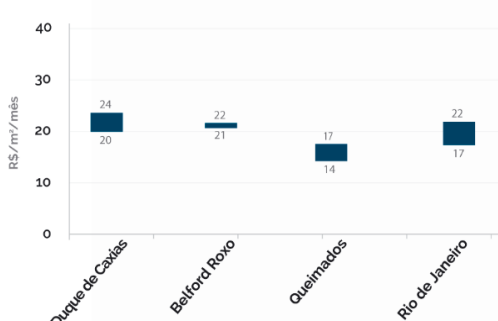
Neste trimestre a faixa de preços pedidos de locação na região Duque de Caxias ficou entre R\$20/m²/mês e R\$24/m²/mês. Já na região Belford Roxo ficou entre R\$21/m²/mês e R\$22m²/mês. Na região Queimados ficou entre R\$14/m²/mês e R\$17/m²/mês, e na região da capital Rio de Janeiro ficou entre R\$17/m²/mês e R\$22/m²/mês.

O universo de condomínios industriais e logísticos Classe A do estado do Rio de Janeiro apresentou, neste 1º trimestre de 2019, uma absorção líquida positiva de 21,6 mil m² e uma taxa de vacância de 30,62 %. Já o universo de condomínios industriais Classe Outros apresentou uma absorção líquida positiva de 1,8 mil m² e uma taxa de vacância de 18,78%.

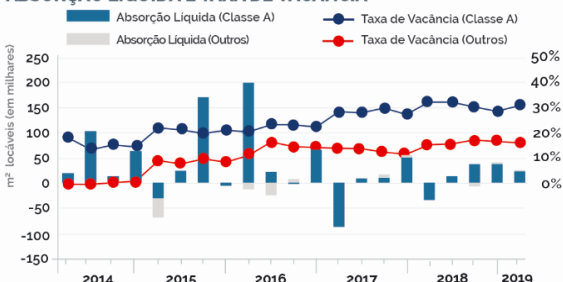
ESTADO DO RJ

FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO

INDUSTRIAL (CLASSE A)



ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



SOLUÇÕES CRIATIVAS

O DIRETOR LATAM DA AFS INC. SE REÚNE COM O GERENTE DE REAL ESTATE...

Como estamos avançando na busca de um espaço "Triple A" para relocar nosso escritório do Rio para São Paulo?

Infelizmente continuamos apenas com aquela única opção. Nos informaram repetidas vezes de que não há outras soluções "Corporativas".

Qual é o problema?

De acordo com os corretores edifícios padrão "Triple A" somente estão disponíveis nas lajes maiores.

Sério? Estamos a procura de um imóvel de alto padrão para atender nossa imagem corporativa. Não temos mais tempo!

Tem alguma ideia?

Tenho sim! Vou chamar uma empresa de representação imobiliária.

EM SEGUIDA, O DIRETOR LATAM LIGA PARA A OCUPANTES.

Olá Bruce, preciso de sua ajuda. Os corretores locais estão me dizendo que não há nenhuma outra opção no mercado que possa atender os requisitos de nossa imagem corporativa, pois estamos buscando em torno de 500 m2.

Entendo. Deixa eu dar uma olhada nisso. Pedirei ao nosso especialista Jonathan Govier para dar uma examinada nisso agora mesmo. Executaremos uma pesquisa de mercado detalhada e ele irá verificar todas as opções.

A OCUPANTES SUBMETE O RELATÓRIO...

Obrigado pelo seu relatório bem completo, e por ter encontrado novas opções. Gostei muito dessa opção aqui. Tem certeza de que o proprietário aceita locar um quarto de andar?

Acredito que convenceremos o proprietário. Vou agendar uma visita no imóvel.

O GERENTE DE REAL ESTATE VISITA A OPÇÃO SELECIONADA.

Gosto muito desse espaço. Estou convencido que será aprovado pelo nosso Diretor LATAM. Mas, uma coisa precisa ficar claro: nós aceitaremos apenas o conjunto de frente para Avenida Faria Lima. Eu quero essa vista!

Entendido. Focaremos nisso.

DUAS SEMANAS DEPOIS...

Foi uma negociação bem árdua. O proprietário insistia em colocá-los no conjunto dos fundos.

Meus parabéns pelo grande trabalho de ter convencido o proprietário que era esse conjunto que precisávamos para assegurar nossa imagem corporativa!

A pesquisa da Ocupantes tem um banco de dados completo de valores transacionados em cada microrregião de São Paulo e Rio de Janeiro entre outras capitais, bem como um histórico detalhado de vacância, novo estoque, absorção e atividade construtiva que capacita seus consultores e clientes a preverem tendências futuras e maximizarem o retorno de suas negociações.