

MARKET BULLETIN

2º 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
555.212 m²



NOVO ESTOQUE
22.918 m²



ABSORÇÃO LÍQUIDA
85.768 m²



ABSORÇÃO BRUTA
276.523 m²



TAXA DE VACÂNCIA
16,20%

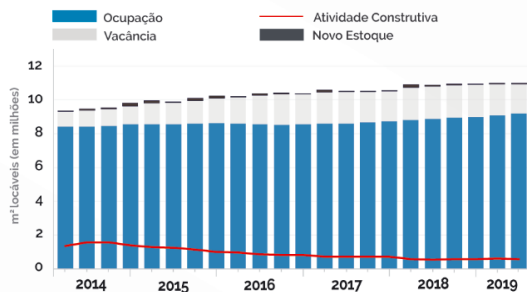


MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS
R\$ 61,28

Universo Corporate (Classe A e Outros)

SÃO PAULO

OCUPAÇÃO/VACÂNCIA/ATIVIDADE CONSTRUTIVA/NOVO ESTOQUE

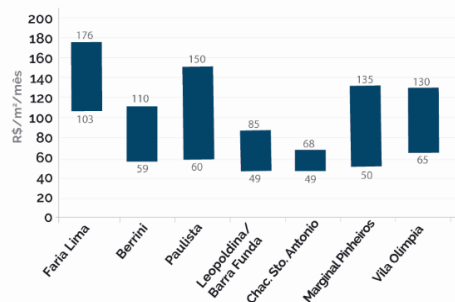


No 2º trimestre de 2019, o estoque total de escritórios em São Paulo foi de 10,9 milhões de m², dos quais 22,9 mil m² representaram novos empreendimentos corporativos entregues. A vacância no período diminuiu levemente para 16,20% que representa 1,8 milhões m² de espaços vagos. Já a atividade construtiva diminuiu para 555 mil m².

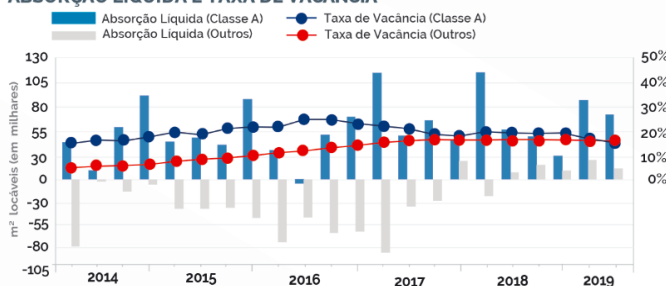
Neste trimestre a faixa de preços pedidos de locação na região Faria Lima ficou entre R\$103/m²/mês e R\$176/m²/mês. Já na região Berrini ficou entre R\$59/m²/mês e R\$110/m²/mês e na região Vila Olímpia entre R\$65/m²/mês e R\$130/m²/mês.

O universo de edifícios corporativos Classe A da cidade de São Paulo apresentou, neste 2º trimestre de 2019, uma absorção líquida positiva de 73,4 mil m² e uma taxa de vacância de 15,93%. Já o universo de edifícios corporativos Classe Outros apresentou uma absorção líquida positiva de 12,4 mil e uma taxa de vacância de 16,34%.

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



ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



ATIVIDADE CONSTRUTIVA
100.756 m²



NOVO ESTOQUE
- m²



ABSORÇÃO LÍQUIDA
-8.357 m²



ABSORÇÃO BRUTA
48.017 m²



TAXA DE VACÂNCIA
22,76%

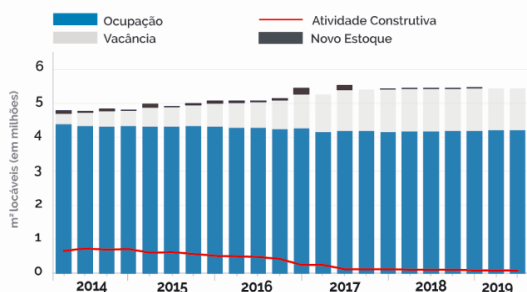


MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS
R\$ 72,72

Universo Corporate (Classe A e Outros)

RIO DE JANEIRO

OCUPAÇÃO/VACÂNCIA/ATIVIDADE CONSTRUTIVA/NOVO ESTOQUE

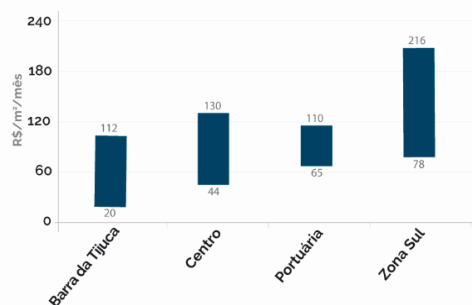


No 2º trimestre de 2019, o estoque total de escritórios no Rio de Janeiro permaneceu em 5,4 milhões de m², não houve entrega de novos empreendimentos corporativos. A vacância no período aumentou levemente para 22,76% que representa 1,2 milhões m² de espaços vagos. Já a atividade construtiva se manteve em 100,8 mil m².

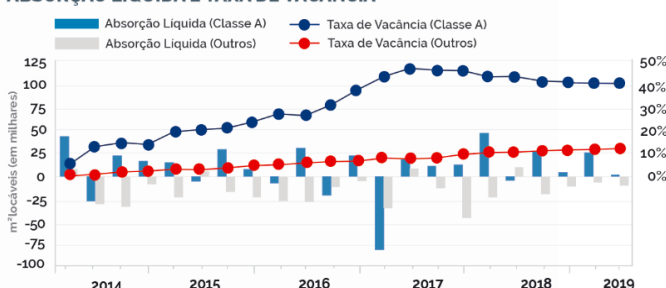
Neste trimestre a faixa de preços pedidos de locação na região Barra da Tijuca ficou entre R\$20/m²/mês e R\$112/m²/mês. Já na região Centro ficou entre R\$44/m²/mês e R\$130/m²/mês, na região Portuária ficou entre R\$65/m²/mês e R\$110/m²/mês e na região Zona Sul entre R\$78/m²/mês e R\$216/m²/mês.

O universo de edifícios corporativos Classe A da cidade do Rio de Janeiro apresentou, neste 2º trimestre de 2019, uma absorção líquida positiva de 1,8 mil m² e uma taxa de vacância de 42,27%. Já o universo de edifícios corporativos Classe Outros apresentou uma absorção líquida negativa de 10,2 mil m² e uma taxa de vacância de 12,92%.

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.

INDUSTRIAL

↑ ATIVIDADE CONSTRUTIVA
961.191 m²

↑ NOVO ESTOQUE
186.111 m²

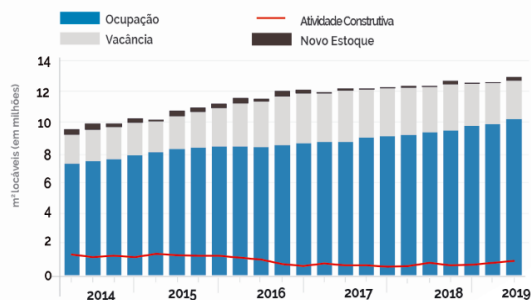
↑ ABSORÇÃO LÍQUIDA
310.596 m²

↑ ABSORÇÃO BRUTA
613.253 m²

↓ TAXA DE VACÂNCIA
20,05 %

↑ MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS
R\$ 18,27

OCUPAÇÃO/VACÂNCIA/ATIVIDADE CONSTRUTIVA/NOVO ESTOQUE



No 2º trimestre de 2019, o estoque total de condomínios industriais e logísticos no estado de São Paulo foi de 12,7 milhões de m², dos quais 186,1 mil m² representaram novos empreendimentos entregues. A vacância no período caiu levemente para 20,05% que representa 2,5 milhões m² de espaços vagos. Já a atividade construtiva aumentou para 961,2 mil m².

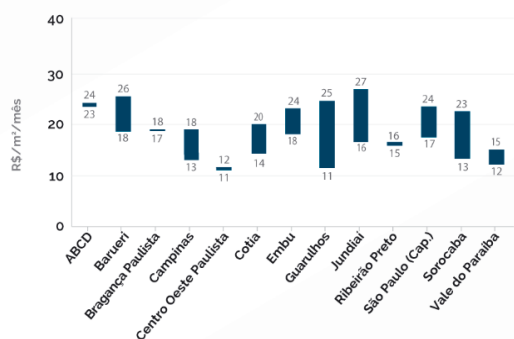
Neste trimestre a faixa de preços pedidos de locação na região Barueri ficou entre R\$18/m²/mês e R\$26m²/mês. Já na região Campinas ficou entre R\$13/m²/mês e R\$18/m²/mês e na região Guarulhos entre R\$11/m²/mês e R\$25/m²/mês.

O universo de condomínios industriais e logísticos Classe A do estado de São Paulo apresentou, neste 2º trimestre de 2019, uma absorção líquida positiva de 247,4 mil m² e uma taxa de vacância de 20,90%. Já o universo de condomínios Classe Outros apresentou uma absorção líquida positiva de 63,2 mil m² e uma taxa de vacância de 18,59 %.

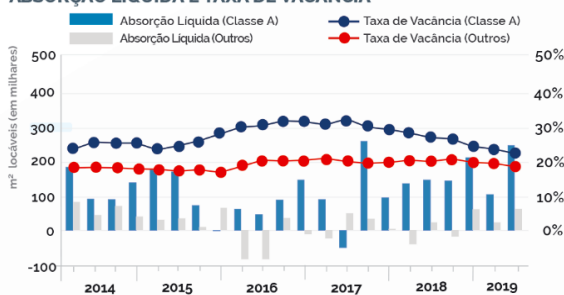
ESTADO DE SP

FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO

INDUSTRIAL (CLASSE A)



ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



↑ ATIVIDADE CONSTRUTIVA
274.532 m²

↓ NOVO ESTOQUE
19.440 m²

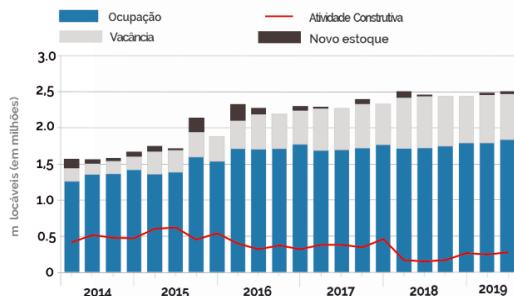
↑ ABSORÇÃO LÍQUIDA
49.311 m²

↑ ABSORÇÃO BRUTA
113.099 m²

↓ TAXA DE VACÂNCIA
25,90 %

↑ MÉDIA DE PREÇOS PEDIDOS
R\$ 20,20

OCUPAÇÃO/VACÂNCIA/ATIVIDADE CONSTRUTIVA/NOVO ESTOQUE



No 2º 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 19,4 mil m² representaram novos empreendimentos industriais entregues. A vacância no período diminuiu levemente para 25,90% que representa 641,6 mil m² de espaços vagos. Já a atividade construtiva subiu para 274,5 mil m².

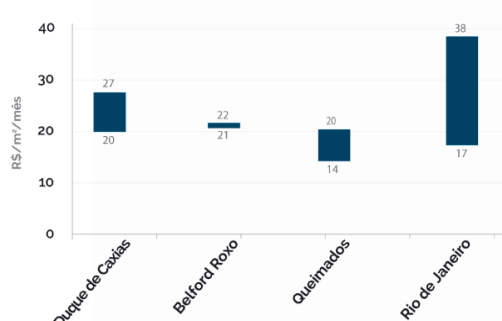
Neste trimestre a faixa de preços pedidos de locação na região Duque de Caxias ficou entre R\$20/m²/mês e R\$27/m²/mês. Já na região Belford Roxo ficou entre R\$21/m²/mês e R\$22m²/mês. Na região Queimados ficou entre R\$14/m²/mês e R\$20/m²/mês, e na região da capital Rio de Janeiro ficou entre R\$17/m²/mês e R\$38/m²/mês.

O universo de condomínios industriais e logísticos Classe A do estado do Rio de Janeiro apresentou, neste 2º trimestre de 2019, uma absorção líquida positiva de 24,7 mil m² e uma taxa de vacância de 27,28%. Já o universo de condomínios industriais Classe Outros apresentou uma absorção líquida positiva de 24,7 mil m² e uma taxa de vacância de 18,90%.

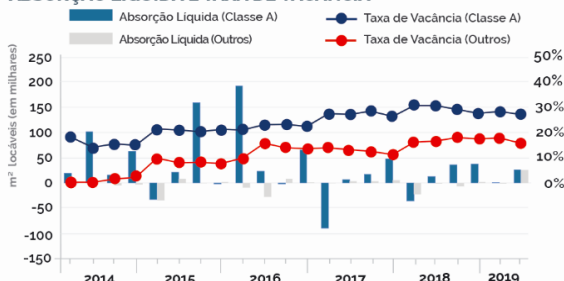
ESTADO DO RJ

FAIXA DE PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO/REGIÃO

INDUSTRIAL (CLASSE A)



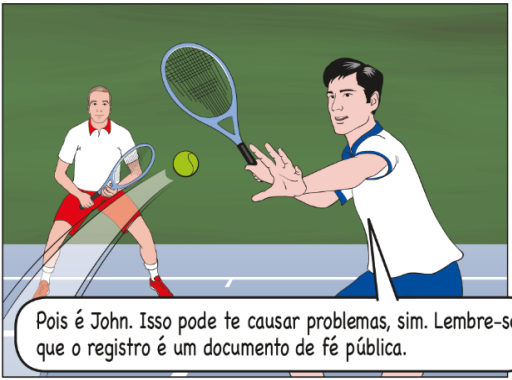
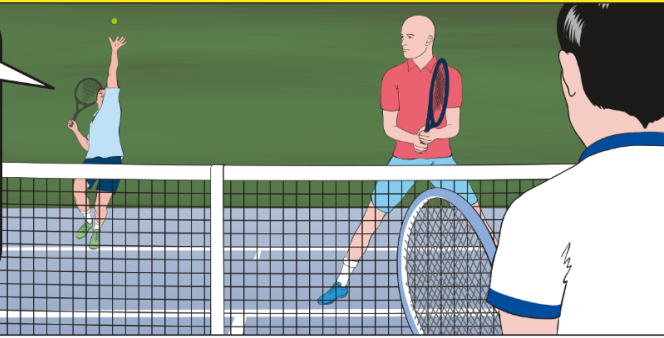
ABSORÇÃO LÍQUIDA E TAXA DE VACÂNCIA



REGISTRO DA LOCAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL

DURANTE UM JOGO AMIGÁVEL DE TÊNIS, UM CLIENTE TEM UMA PERGUNTA...

Olha, Bruce, não me dei ao trabalho de registrar o contrato de locação na Matrícula do imóvel. Algum problema?



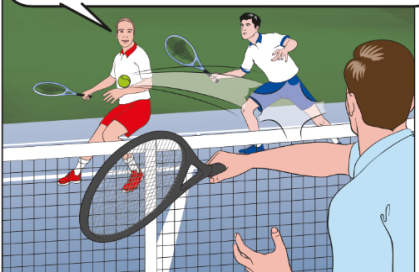
Pois é John. Isso pode te causar problemas, sim. Lembre-se que o registro é um documento de fé pública.

O que significa isso?

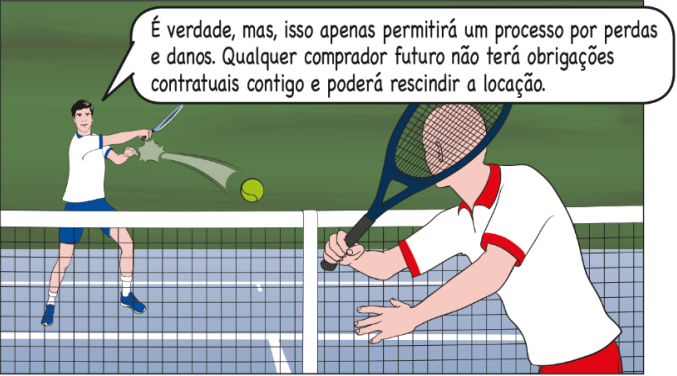
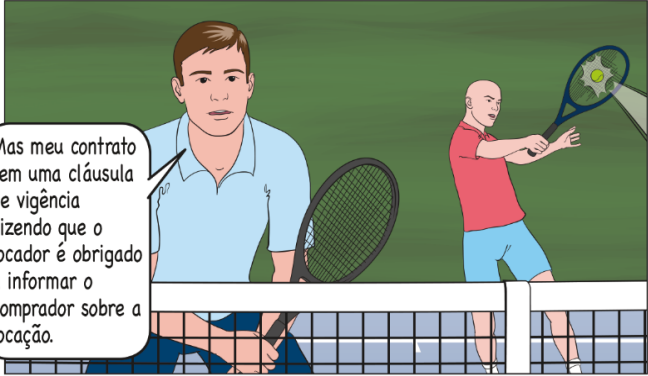


Por ser um documento público ninguém poderá alegar desconhecimento sobre o imóvel quando registrado.

Digamos que um Locador decida vender seu imóvel a um investidor. Tal investidor não poderia alegar desconhecimento da locação por estar registrado.



Mas meu contrato tem uma cláusula de vigência dizendo que o locador é obrigado a informar o comprador sobre a locação.



É verdade, mas, isso apenas permitirá um processo por perdas e danos. Qualquer comprador futuro não terá obrigações contratuais contigo e poderá rescindir a locação.

Tem mais; caso a cláusula de vigência não conste do contrato de locação e o imóvel for vendido, você ainda poderá argumentar que deveria ter sido observado o seu direito de preferência na venda.



Ah, OK! Agora entendo. Mandarei meu jurídico tomar providências imediatas. Muito obrigado pela orientação.

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.