

São Paulo deve receber novos projetos de edifícios Corporativos somente a partir de 2022

Números do setor foram apresentados a profissionais de Real Estate durante evento da CoreNet

26/09/2016 15:31:23

Segmentar o mercado e entender os diferentes segmentos de edifícios dentro do mercado de escritórios, de forma a proporcionar uma análise sofisticada e entender as tendências do setor de uma forma mais assertiva. Esta foi a proposta da palestra de Marcos Alves, sócio-diretor da RealtyCorp, que trouxe para o evento da CoreNet, no dia 22 de setembro, uma análise do mercado de escritórios em São Paulo.

Entre as expectativas apresentadas, Marcos estima que somente por volta de 2022 a cidade passe a receber novos edifícios corporativos, tendo em vista que a tomada de decisão para novos projetos deve acontecer em meados de 2019 e 2020.

O executivo apresentou dados do 1º semestre de 2016 que apontam que a capital paulista conta hoje com cerca de 15 milhões de m² em edifícios de escritórios, sendo 68% na categoria Corporate (lajes corporativas) e 32% de Office (salas comerciais com menos de 100 m²).

Dentro desta segmentação, foram citados os diferentes tipos de edifícios nas classes A+ (junção do triple A e double A); A (edifícios novos com até 20 anos); Outros (prédios com mais de 20 anos, com especificações técnicas mais baixas).

De acordo com os números apresentados, somente o mercado de Office (salas comerciais) apresenta hoje uma taxa de vacância de 21%, considerada alta e concentrada no universo A. “O índice saudável, que equilibraria preço, oferta e demanda, deveria ser em torno de 10%”, destacou Marcos Alves.

As Classe A+ e A do universo Corporate (lajes corporativas) enfrentam uma taxa de vacância em torno de 24% e a previsão é de que nos próximos 2,5 anos sejam entregues mais 600 mil m² em novos edifícios deste segmento, ultrapassando a marcar de 4,2 milhões de m² em estoque nos segmentos A+ e A na cidade de São Paulo, o que deve manter a continuidade do movimento “Flight to Quality”.

Além da evolução dos índices de vacância, o sócio-diretor da RealtyCorp citou dados sobre o crescimento do estoque nos últimos anos, absorção líquida e bruta, queda nos preços de locação e questões voltadas ao movimento “Flight to Quality”, impulsionado pela qualidade oferecida nos novos imóveis, com preços de locação atrativos e condições diferenciadas, quando comparados aos edifícios mais antigos.

O executivo mencionou exemplos de transações dos últimos dois anos de grandes empresas, como a Johnson & Johnson e a seguradora MAPFRE, que aproveitaram este cenário para ocupar edifícios novos e modernos.

Entre as tendências apresentadas, a expectativa é de que haja um crescimento da ocupação em função da taxa de evolução do PIB e da queda na taxa de desemprego. A atividade construtiva deve continuar em queda, enquanto os retrofits devem ganhar fôlego.

Não há expectativa no curto prazo para novos projetos corporativos, devido à incerteza do atual momento econômico, com tendência de aumento da taxa vacância, a qual deve chegar em 21% no final de 2018 se considerarmos todas as classes do universo Corporate (lajes corporativas). No que diz respeito à retomada dos preços, espera-se que isso aconteça a partir de 2018 e 2019.