



2º Trimestre 2015

Escritórios Corporativos

Classe A e A+

Economia & Mercado

O aumento da desaprovação do governo pelos eleitores e a crise política continuam afetando a confiança dos empresários com efeitos negativos no ambiente econômico para este segundo trimestre. Segundo dados da Confederação Nacional da Indústria (CNI), a queda do índice de confiança neste período afetou mais as indústrias ligadas aos setores da construção civil (-1,4%) e transformação (-1,1%). Com a retração da economia, o encolhimento da criação de novos postos de trabalho formais afetou diretamente a renda e a disposição do consumidor, representando o pior desempenho desde 2010 com poucas chances de recuperação em curto prazo. Parte desta indisposição do consumidor vem do endividamento das famílias, principalmente do endividamento imobiliário que registrou um aumento de 8% desde 2010, enquanto a dívida geral das famílias diminuiu cerca de 4% no mesmo período, conforme apontam os dados do Banco Central do Brasil (BCB). Para uma economia baseada no modelo de consumo, a expectativa do mercado é que os novos ajustes no próximo período sejam mais voltados para o encerramento deste ciclo e criação de novas alternativas para a economia pautada na ampliação de novos mercados externos com estímulos às exportações e investimentos visando um crescimento interno mais sustentável.

Oferta e Demanda

No segundo trimestre o clima dos negócios foi influenciado pelo rumo das decisões econômicas e, especialmente, o aumento dos juros, projeções negativas sobre o resultado do Produto Interno Bruto (PIB) e o crescimento do risco de investimento no país. Segundo dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) o risco Brasil foi o mais alto em cinco anos e saltou de 167 no segundo trimestre de 2010 para 389 pontos neste trimestre. Somado à crise de infraestrutura estes fatores analisados em conjunto colaboraram para a saída das empresas em busca de oportunidades no mercado externo e expressiva diminuição do emprego formal causando também um impacto negativo na demanda dos espaços corporativos. Sob a pressão de cortar custos e reduzir os encargos fixos, a movimentação das empresas observada neste trimestre foi ratificada pelos resultados da absorção líquida dos espaços corporativos que refletiu os ajustes necessários à sobrevivência dos negócios num ambiente interno de incertezas.

Principais Indicadores (Classe A e A+)

2º Trimestre 2015	Geral	São Paulo	Rio de Janeiro
Preço Pedido (R\$/m²/mês)	106,26	104,21	113,96
Taxa de Vacância (%)	21,3	21,7	20,6
Absorção Líquida(m²)	-143.549	-118.173	-25.376
Absorção Bruta (m²)	136.949	118.483	18.466

Nota: Estatísticas apenas para empreendimentos Classe A e A+.

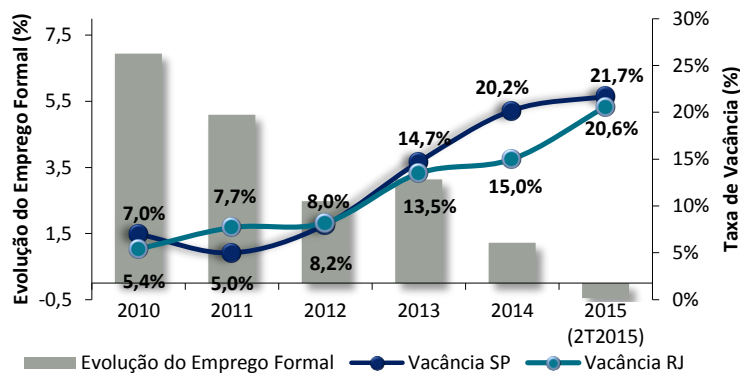
Indicadores Econômicos

Ano	IPCA	PIB	Desemprego	Câmbio US\$1 = R\$
2010	5,9	7,5	6,7	1,66
2011	6,5	2,7	6,0	1,87
2012	5,8	1,0	5,5	2,04
2013	5,9	2,3	5,4	2,34
2014	6,5	-0,6	6,6	2,65
2015 (p)	8,9	-2,5	7,9	3,20

Nota: IPCA. Variação do PIB e Desemprego – unidade em %.

Fonte: Câmbio, IPCA, PIB - Banco Central do Brasil ; Desemprego – OIT Organização Internacional do Trabalho.

Evolução do Emprego Formal vs. Taxa de Vacância



Fonte: MTE – Evolução do Emprego Formal Fonte. RAIS/CAGED/SIRETT.

Tendências de Mercado

A contração do setor de serviços que pressionou a redução dos postos trabalho formais reforça uma tendência de recessão da economia. Neste cenário um pouco mais deteriorado, a cautela para o investimento em novos negócios poderá ser mais acentuada no próximo período exigindo maior flexibilidade para as negociações, principalmente aquelas voltadas à ocupação dos novos empreendimentos corporativos com melhor qualidade concluídos nos últimos dois anos e aqueles a serem entregues entre 2015 e 2016. Por outro lado, abrem novas oportunidades como, por exemplo, a reestruturação do portfólio por grandes gestoras em investimento imobiliário que já se preparam para um novo ciclo do mercado.



SÃO PAULO

Classe A e A+

Absorção Bruta e Líquida

A absorção bruta nas regiões pesquisadas foi de 118,4 mil metros quadrados e mais expressiva em empreendimentos concluídos entre 2013 e 2015 localizados na Berrini e Faria Lima e juntas representaram 46% deste volume absorvido. Este resultado pode ser o reflexo da maior flexibilidade que os novos contratos tem apresentado para atrair os ocupantes, principalmente aqueles que estão em fase de revisão contratual. Apesar disto, a absorção líquida fechou o segundo trimestre negativo em 118,1 mil metros quadrados ratificando um momento de desaceleração da economia e pouca demanda por espaços.

Taxa de Vacância

A taxa de vacância nas regiões pesquisadas foi de 21,3% neste trimestre contra 20,4% no primeiro trimestre apresentando um aumento de 0,9 pontos percentuais. A maior taxa de vacância entre as regiões pesquisadas foram encontradas em Alphaville (29,8%), Vila Olímpia (24,9%) e Marginal N-S (24,2%). As regiões Vila Olímpia e Paulista apresentaram as maiores altas na taxa de vacância (10,7% e 9,2%, respectivamente);

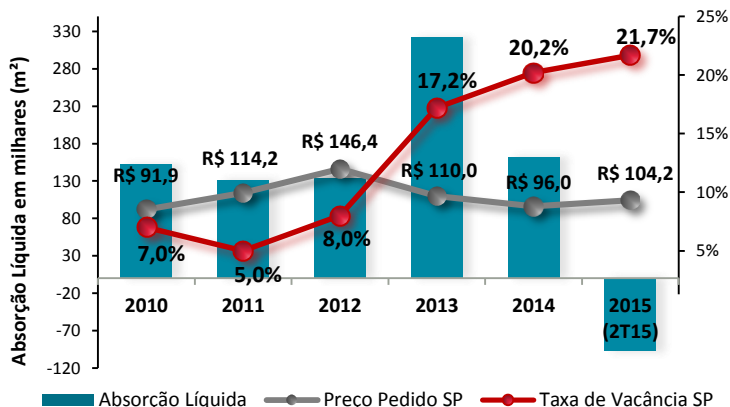
Novo Estoque e Estoque Futuro

As regiões pesquisadas receberam cerca de 139,7 mil metros quadrados concentrados nas regiões Vila Olímpia e Alphaville. Este volume corresponde à metade do volume entregue no primeiro trimestre, quando excluimos a região Alphaville. O volume de entregas poderá chegar a 236,5 mil m² até o final do ano com destaque para as regiões Berrini com 54,7% deste volume e Vila Olímpia com 31,7%.

Valores de Locação

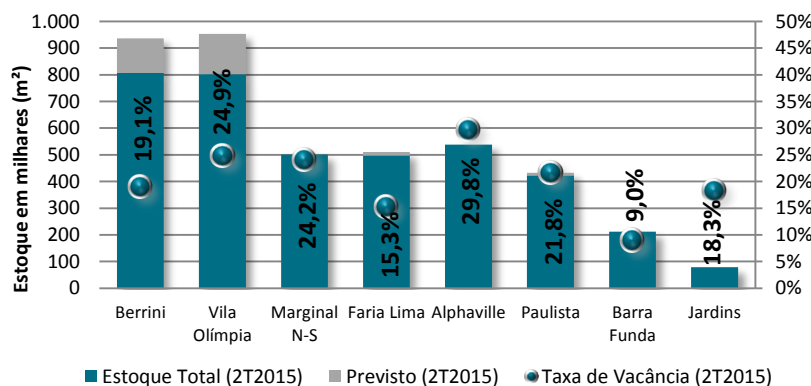
O preço pedido médio para as regiões pesquisadas foi R\$104,2/m²/mês contra R\$105,7/m²/mês no primeiro trimestre de 2015, com queda de 1,4 pontos percentuais para este trimestre. Os maiores aumentos para o preço pedido médio nas regiões pesquisadas foram verificados nos Jardins e Paulista (2,19% e 1,06%, respectivamente). Notamos queda dos valores pedidos de locação nas regiões Barra Funda (-2,6%), Berrini (-2,18%) e Alphaville (-2,05%). Para a região Alphaville notamos oferta de novo estoque com preços pedidos ligeiramente abaixo da média.

Preço Pedido Médio vs. Taxa de Vacância vs Absorção Líquida

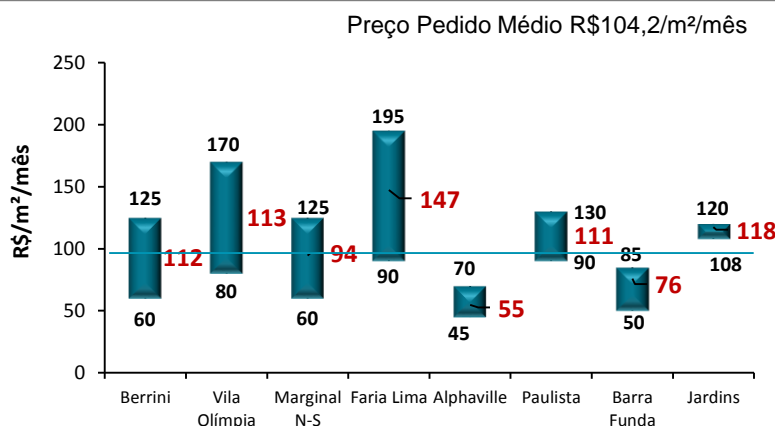


Estoque Total (2T2015) e Estoque Previsto (2015) vs. Taxa de Vacância

Estoque Total e Previsto por Região vs Taxa de Vacância



Preço Pedido Médio por Região





RIO DE JANEIRO

Classe A e A+

Absorção Bruta e Líquida

A absorção bruta dos empreendimentos para as regiões pesquisadas foi de 18 mil metros quadrados contra 13 mil metros quadrados no primeiro trimestre, com destaque para o City Tower. A absorção líquida, que representa um balanço entre os espaços ocupados entre dois períodos, foi negativa totalizando 25,3 mil metros quadrados. Boa parte da desocupação dos escritórios tem origem nos setores de Petróleo e Gás e Construção Civil, cuja crise política causou maior impacto para as empresas ligadas à estes dois setores.

Taxa de Vacância

Para as regiões pesquisadas, a taxa de vacância subiu 1,1% passando de 19,5% para 20,6% no segundo trimestre de 2015. Excluindo Barra da Tijuca, as regiões apresentaram para a taxa de vacância uma variação positiva de 0.7 pontos percentuais. As taxas de vacâncias mais altas ainda são encontradas nas regiões Cidade Nova (40,2%) e Barra da Tijuca (27,4%). Para todas as regiões houve um aumento deste indicador reforçando a pouca demanda por espaços.

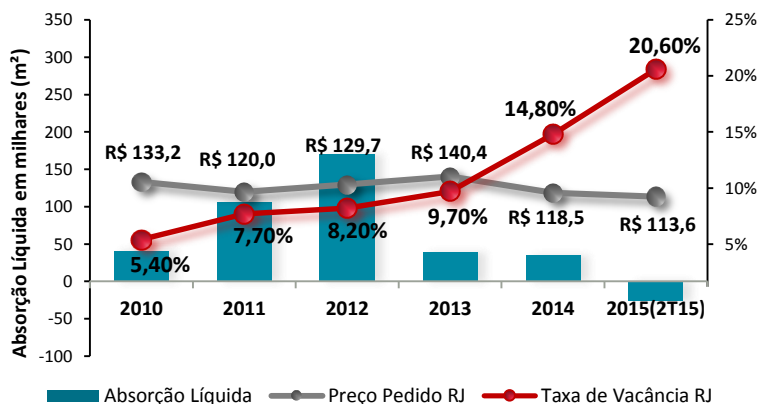
Novo Estoque e Estoque Futuro

O novo estoque totalizou 124,5 mil metros quadrados com destaque para o Eco Sapucaí que responde por 62% deste volume. O estoque futuro previsto durante 2015 é de 135,3 mil metros quadrados e o volume de novo estoque previsto até o final do ano soma 8,8 mil metros quadrados.

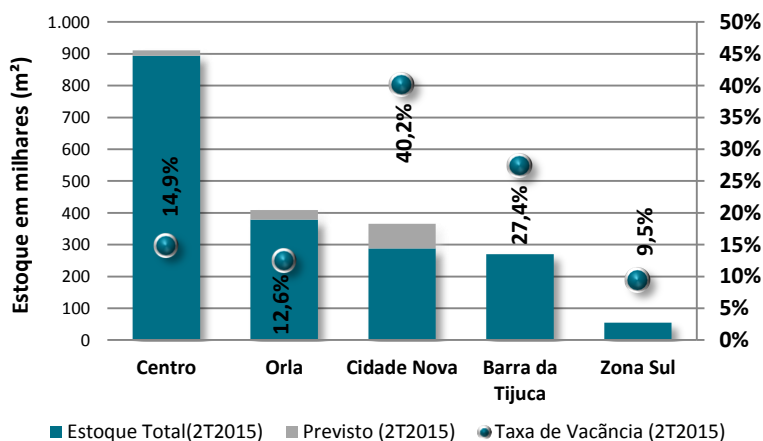
Valores de Locação

No segundo trimestre o preço pedido médio nas regiões pesquisadas foi R\$113,9/m²/mês contra R\$115,6/m²/mês no primeiro trimestre registrando queda de 1,5%. O preço pedido médio nas áreas centrais (quando excluimos a região Barra da Tijuca) teve variação positiva de 0.6 pontos percentuais passando de R\$119,8/m²/mês para R\$120,4/m²/mês. As maiores quedas no preço pedido foram para as regiões Barra da Tijuca (-5,9%) e Zona Sul (-4,4%) e as maiores altas foram para o Centro (2,1%) e Orla (0,92%).

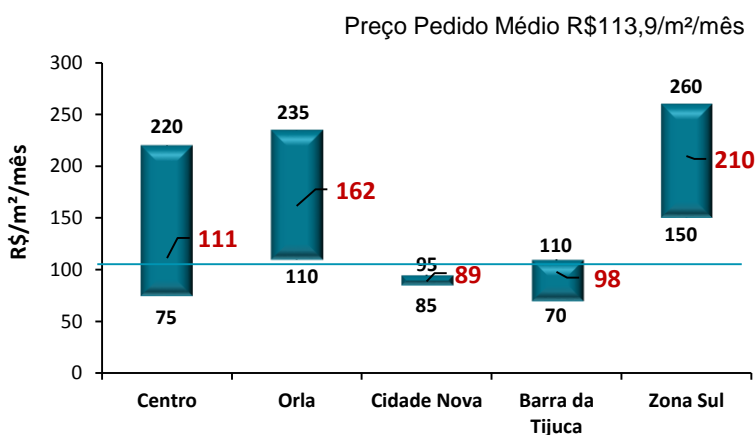
Preço Pedido Médio vs. Taxa de Vacância vs Absorção



Estoque Total (2T2015) e Estoque Previsto (2015) vs. Taxa de Vacância



Preço Pedido Médio por Região



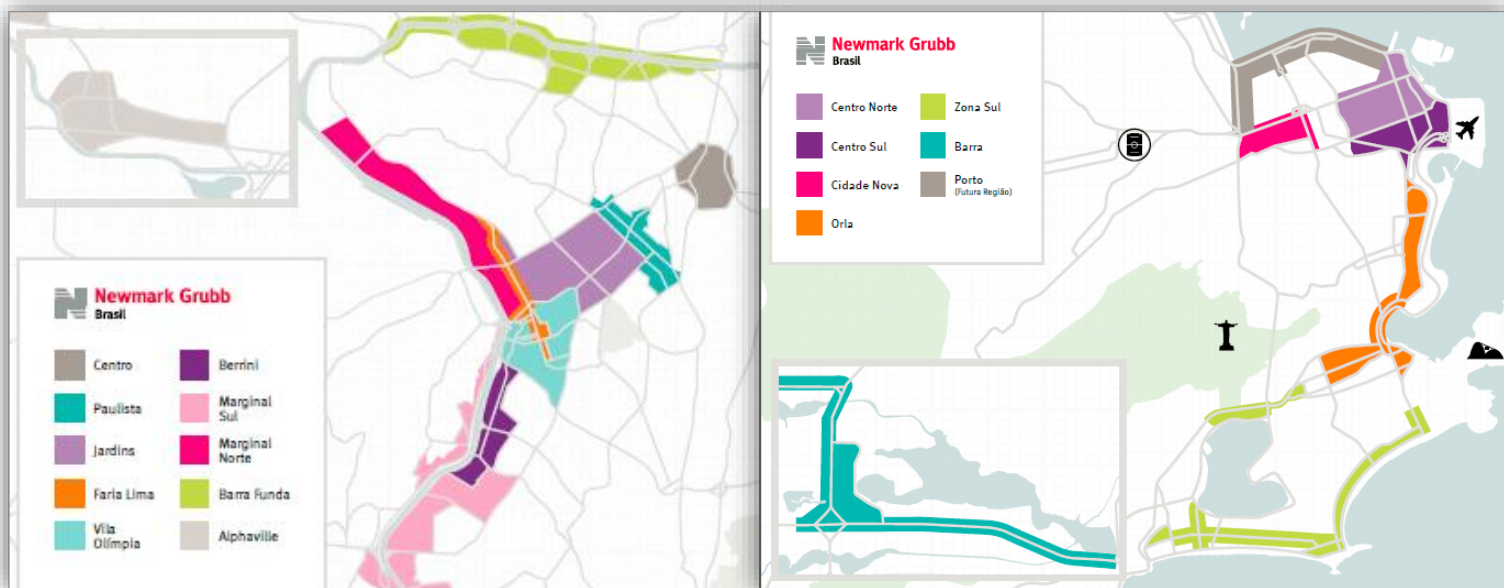


Estatísticas dos Principais Mercados (Classe A e A+)						2º Trimestre de 2015		
Mercado ⁽¹⁾	Estoque Total (m ²)	Novo Estoque (m ²)	Vacância ⁽¹⁾ (m ²)	Taxa de Vacância ⁽¹⁾ (%)	Absorção ⁽¹⁾		Preço Pedido Médio ⁽¹⁾ (R\$/m ² /mês)	
					Bruta (m ²)	Líquida (m ²)		
São Paulo	3.860.310	139.788	762.814	21,7%	118.483	-118.173	\$104,2	
Alphaville	538.617	41.160	141.658	29,8%	4.598	-47.702	\$ 54,8	
Barra Funda	212.190	-	16.067	9,0%	6.878	5.801	\$ 75,9	
Berrini	806.474	-	143.832	19,1%	72.261	50.966	\$111,5	
Faria Lima	497.169	-	74.372	15,3%	18.402	12.185	\$146,7	
Jardins	78.547	-	9.499	18,3%	3.468	3.386	\$117,5	
Marginal Norte/Sul	501.267	-	104.183	24,2%	1.478	-13.953	\$ 94,4	
Paulista	423.577	-	73.812	21,8%	2.041	-25.674	\$111,2	
Vila Olímpia	802.469	98.628	199.391	24,9%	9.357	-103.182	\$112,6	
Rio de Janeiro	1.884.157	124.580	346.633	20,6%	18.466	-25.376	\$113,9	
Barra da Tijuca	269.554	17.202	73.980	27,4%	3.701	-12.908	\$97,8	
Centro	893.596	30.028	108.555	14,9%	6.665	-12.240	\$111,6	
Cidade Nova	287.720	77.350	115.690	40,2%	1.080	-60	\$ 88,6	
Orla	378.435	-	43.618	12,6%	6.300	141	\$161,5	
Zona Sul	54.852	-	4.790	9,5%	720	-309	\$209,9	
Geral	5.744.467	264.368	1.109.447	21,3%	136.949	-143.549	\$ 106,2	

(1) Nas estatísticas não são considerados os edifícios com monouários.

SÃO PAULO

RIO DE JANEIRO





RESEARCH

São Paulo

HEADQUARTERS

Av. Dr Cardoso de Melo, 1460 – 5º andar
Vila Olímpia – São Paulo – 04548-004
+ 55.11. 2737 3130

Argentina

Fernando Novoa

Director
jfnovoa@bacre.com.ar
+54.11.4787.6889

Brasil

Marina Cury

Market Research, Office Division
marina.cury@newmarkgrubb.com.br
+55. 11 2737 3130

Chile

Patrick Quijada

Market Research, Office Division
pquijada@contemporaria.com
+52.55.5980.2000

Colombia

Juan Pablo Jimenez

Market Research, Office Division
jppjimenez@ngfg.co
+52.55.5980.2000

Mexico – Mexico City

Juan Flores

Market Research, Office Division
jflores@ngkf.com.mx
+52.55.5980.2000

Peru

Jorge Didyk

Market Research, Office Division
jdidyk@contemporaria.com.pe
+52.55.5980.2000

North America

Canada
Mexico
United States

South America

Argentina
Brazil
Chile
Colombia
Perú

Europe

Austria
Belgium
Czech Republic
France
Germany
Ireland
Italy
Netherlands
Poland

Portugal

Romania
Russia
Spain
Switzerland
Ukraine
United Kingdom

Asia-Pacific

Australia
Cambodia
China
Hong Kong
India
Japan
Indonesia
Malaysia
New Zealand
Singapore
South Korea
Thailand
Vietnam

Africa

Botswana
Kenya
Malawi
Nigeria
South Africa
Tanzania
Uganda
Zambia
Zimbabwe

Middle East

Bahrain
Qatar
United Arab Emirates

Newmark Grubb Brasil Research Reports também estão disponíveis em www.newmarkgrubb.com.br

Todas as informações contidas nesta publicação é derivada de fontes confiáveis. No entanto, a Newmark Grubb Brasil (Newmark) não verificou qualquer informação e a mesma constitui as declarações e representações apenas da fonte do mesmo e não da Newmark. Qualquer destinatário desta publicação deve verificar de forma independente as informações e todas as outras informações que possam ser relevantes para qualquer que o destinatário possa fazer em resposta a esta publicação e deve consultar profissionais de sua escolha em relação a todos os aspectos de decisão, inclusive seus aspectos financeiros, legais, fiscais e suas implicações.

Qualquer destinatário desta publicação não pode, sem aprovação prévia por escrito da Newmark Grubb Brasil, distribuir, divulgar, publicar, transmitir, reproduzir, difundir, upload, download ou qualquer outra forma de reproduzir esta publicação ou qualquer uma das informações nela contidas.

Relatório Newmark Grubb Brasil. Dados; Newmark Brasil. JULHO//2015. Elaboração: Denise de Camargo Ghiu



Please recycle,
whenever possible