

16ª Conferência Internacional da LARES

São Paulo - Brasil
29 e 30 de setembro de 2016



ESCRITÓRIOS DE ALTO PADRÃO EM SÃO PAULO: OS SUBMERCADOS COM MELHORES PERFORMANCES NO AMBIENTE DE ALTA VACÂNCIA DO MERCADO COMO UM TODO

Paulo Pereira¹

¹ Auster Brasil Real Estate, Av. das Nações Unidas, 8501, 17º andar, São Paulo - SP, Brasil –
ppereira@austerbrasil.com.br

RESUMO

O processo de produção de edifícios de escritórios de alto padrão na cidade de São Paulo também se beneficiou da abundância de recursos disponíveis para investimento no mercado imobiliário desde 2007. Quanto mais o crescimento da economia induzia à ocupação rápida dos espaços disponíveis, mais atraente ficavam os investimentos no setor, até que a brusca queda da atividade econômica e o aumento significativo da oferta impactou na queda da velocidade de ocupação e no aumento da vacância. Todavia, como os impactos são diferentes nas diferentes regiões da cidade, apesar da grande oferta em relação à demanda de novos espaços na cidade como um todo, pode ser razoável considerar que algumas regiões de maior interesse dos ocupantes apresentarão menor vacância, enquanto outras regiões, de menor interesse dos ocupantes, apresentarão maior vacância para o mesmo padrão de produto. Tal diferença de “liquidez” seria resultado dos atributos da localização, seja pela melhor infra-estrutura disponível nas regiões mais consolidadas, seja pela menor disponibilidade de terrenos aptos para desenvolvimento, limitando a oferta, exatamente pelo fato dessas regiões serem consolidadas.

Palavras-chave: mercado de edifícios de escritórios, vacância de escritórios, submercados de escritórios em São Paulo.

16ª Conferência Internacional da LARES

São Paulo - Brasil
29 e 30 de setembro de 2016



HIGH STANDARD OFFICES IN SÃO PAULO: THE BEST SUBMARKETS PERFORMANCES IN AN ENVIRONMENT OF HIGH VACANCY IN THE OVERALL MARKET

ABSTRACT

The production process of the high standard office buildings in São Paulo has also been benefited by the abundance of resources available for investing in the real estate market since 2007. The more the economic growing lead to the fast occupancy of the spaces, the more attractive the investments were, until the rough downward of the economic activity, and the significantly higher supply, reduced the occupancy velocity and rose the vacancy. However, the impacts are different in different areas of the city, in spite of the great supply compared to the demand in the overall city of São Paulo, it could be reasonable consider that some areas of main interests of the occupants will present lower vacancies meanwhile other areas, of lower interests of the occupants, will present higher vacancies for the same product standard. The attributes of the location as the infrastructure available in the more consolidated areas as well as the lack of availability of piece of land that could be developed in this areas would determine the higher “liquidity” of some products.

Key-words: Office building market, offices vacancies, São Paulo offices submarkets.

1. INTRODUÇÃO

A produção de edifícios de escritórios para locação foi uma das atividades econômicas as quais se beneficiaram muito dos anos de estabilização, maior previsibilidade, crescimento da economia e disponibilidade de recursos. Essa atividade imobiliária tem um mecanismo endógeno e cíclico de ampliação e contração da oferta no tempo em função da taxa de ocupação, ou inversamente da taxa de vacância, as quais refletem o momento do ciclo nos preços dos aluguéis, de forma que quanto menor a vacância, maior os aluguéis, maior a rentabilidade esperada pelo fluxo de receitas de locação futuro, e maior a atratividade do investimento; ou ao contrário, quanto maior a vacância, menor os aluguéis, menor o fluxo futuro de receitas de aluguel esperado, e menor a atratividade. Assim, o tempo entre a decisão do investimento e a entrada do produto no mercado, tempo necessário para aprovação do projeto e construção, estimado em aproximadamente três anos, implica em eventuais dificuldades de realização de expectativas, descompassos entre oferta e demanda, com momentos de oferta muito abundante de espaços para locação em relação à demanda ou momentos de oferta muito escassa, refletindo em melhor ou pior rentabilidade efetiva em relação à rentabilidade esperada. Tais momentos, decorrentes da questão temporal endógena ao processo de decisão e produção são potencializados ou amenizados por questões exógenas, ou seja, mudanças no ambiente econômico de diversas naturezas as quais podem impulsionar ou reduzir a demanda e a oferta de escritórios, impactando em preços de locação e rentabilidade.

O momento no qual nos encontramos atualmente, no mercado de escritórios para locação na cidade de São Paulo, se caracteriza pela alta taxa de vacância, no patamar de 15% no mercado como um todo e 20% no segmento AAA¹, com tendência de aumento, resultante de dois vetores: 1) Endógeno: elevada produção de edifícios, ainda em curso, estimulada pela baixa taxa de vacância e, conseqüentemente, altos preços de locação entre o início de 2008 e o meados de 2012; 2) Exógeno: acentuada queda da atividade econômica por período prolongado. Assim, ainda que a economia retome o nível de atividade próximo do PIB potencial² restaria a excessiva oferta gerada pelo vetor endógeno para ser absorvida pelo mercado.

Todavia, observando com um pouco mais de atenção os detalhes dos segmentos do mercado de escritórios de São Paulo, a situação de elevada oferta frente à baixa demanda ocorrerá de maneira diferente nos diferentes submercados, tanto de padrão de escritórios quanto de localização, de forma que algumas regiões e padrões sofrerão muito mais do que outras com a elevada oferta. A proposta desse artigo é analisar a performance, medida pelas estatísticas disponíveis de estoque (escritórios prontos, ocupados ou vagos), novo estoque (escritórios que ficaram prontos em determinado período), estoque futuro (escritórios em construção), ocupação (todo o estoque ocupado), vacância (todo o estoque vago), absorção líquida (nova ocupação subtraída a nova vacância), e absorção bruta (nova ocupação sem descontar a nova vacância)³, dos

¹ Classificação Buildings conforme será melhor definida nas próximas páginas.

² Conforme o Boletim Macro IBRE de junho de 2016, publicado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas, o crescimento do PIB está sendo estimado em -3,5% para 2016 e 0% para 2017. Em 2018 ficaria em torno de 2%, próximo das estimativas do PIB potencial.

³ Preferiu-se não trabalhar com os dados de preços pelo fato de tais dados serem referentes aos preços pedidos e não aos preços efetivamente praticados.

empreendimentos de escritórios do subgrupo classificado como padrão AAA, nos diferentes submercados regionais da cidade de São Paulo⁴.

Os dados utilizados nesse artigo, assim como a definição de padrões e de regiões adotados, são da empresa de informações do mercado imobiliário comercial Buildings⁵ para o período entre o terceiro trimestre de 2005, quando se iniciou o trabalho da Buildings, e o primeiro trimestre de 2016, último dado disponível no momento que se escreve. Os critérios objetivos de classificação da Buildings são: 1) AAA: andares com área locável a partir de 1.500m²; área locável total do imóvel a partir de 20.000 m²; idade não superior a 20 anos; 2) AA: andares com área locável a partir de 1.000m²; área total do imóvel a partir de 10.000 m²; idade não superior a 20 anos; 3) A: andares com área locável a partir de 500 m²; área locável total do imóvel a partir de 5.000 m²; idade não superior a 20 anos; 4) BB: andares com área locável a partir de 500 m²; área locável total do imóvel a partir de 5.000 m²; idade maior do que 20 e não superior a 40 anos; 5) B: andares com área locável a partir de 250 m²; área locável total do imóvel a partir de 2.500 m²; idade não superior a 40 anos; 6) C: todos os demais edifícios com tamanho médio dos conjuntos maiores ou igual a 100 m². Os critérios subjetivos adotados pela Buildings são: “Padrão das Especificações Técnicas”; “Imagem Corporativa”; e “Padrão da Ocupação”, de forma que são atribuídas notas entre 1 e 5 para cada um desses três critérios e os cortes que estabelecem as classes são: 1) AAA maior ou igual a 13 pontos; 2) AA: maior ou igual a 11 pontos; 3) A: maior ou igual a 8 pontos; 4) BB: maior ou igual a 5 pontos; 5) B: maior ou igual a 5 pontos; 6) C: maior ou igual a 3 pontos.

Este artigo foi dividido em três partes, de maneira que inicialmente apresenta-se um breve histórico do mercado de escritórios na cidade de São Paulo; em seguida analisa-se as como oferta e absorção de escritórios AAA interagem nas diferentes regiões; e ao final são apresentadas algumas conclusões e comentários.

2. UM BREVE HISTÓRICO DO MERCADO DE ESCRITÓRIOS DA CIDADE DE SÃO PAULO

O estoque de edifícios de escritórios mais antigo da cidade de São Paulo está no centro da cidade e soma 1,7 milhão de metros quadrados de um total de 10,3 milhões de metros quadrados, na cidade como um todo, no primeiro trimestre de 2016⁶. Da região central partiu o processo de criação de novas centralidades à medida que os espaços disponíveis para edificação se escasseavam no centro da cidade e seus preços induziam o desenvolvimento de áreas próximas ou, se não tão próximas, bem conectadas por vias de transporte.

Assim, a partir do Centro desenvolveu-se as regiões da Paulista e Faria Lima nos anos 70 e 80. Também nos anos 70 e 80 desenvolveram-se os primeiros “office parks” na zona sul da cidade: o Centro Empresarial São Paulo (CENESP), localizado a 22 quilômetros do centro, na Marginal do Rio Pinheiros, próximo da Ponte João Dias; e o São Paulo Office Park (SPOP) na Chácara Santo

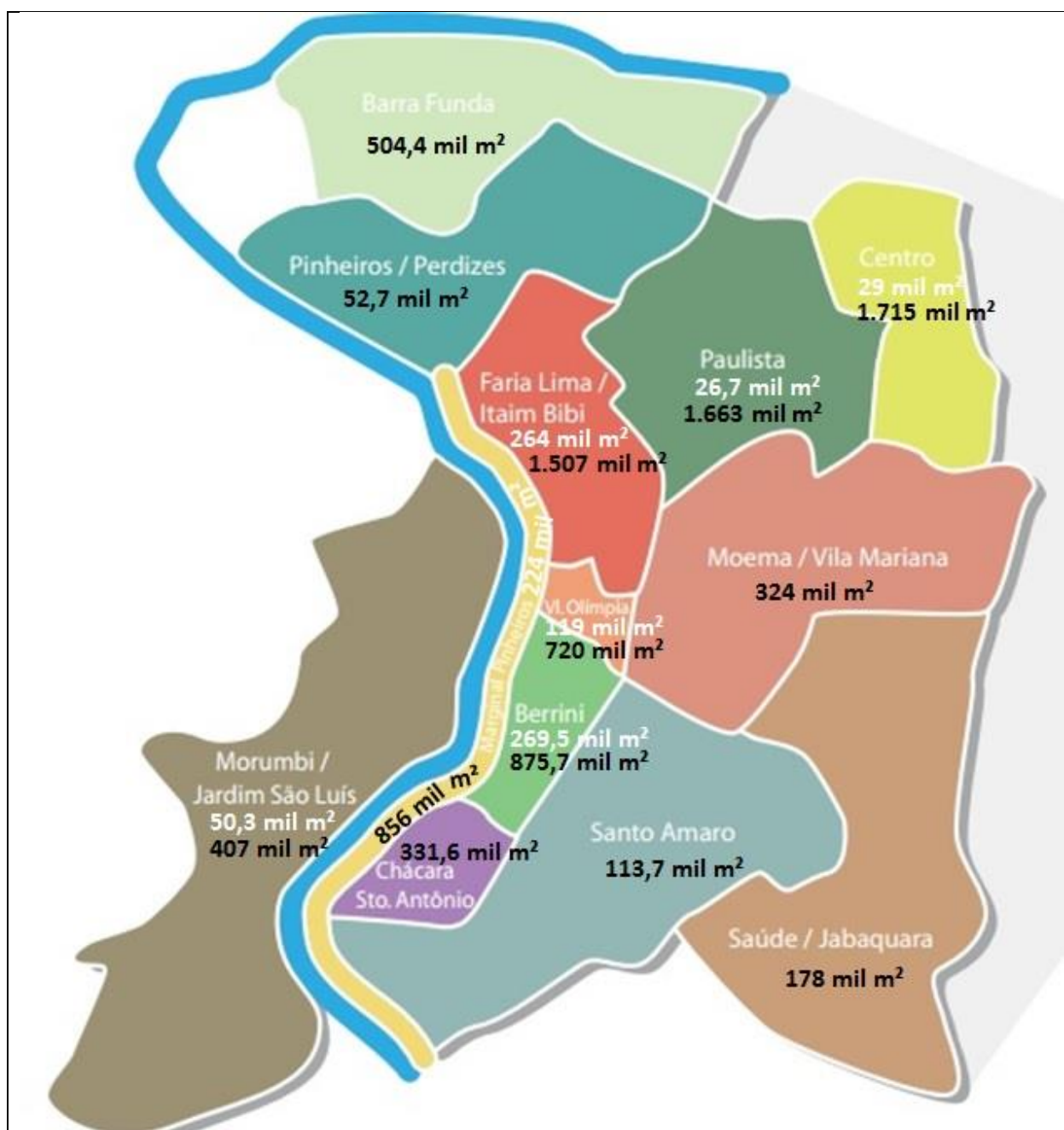
⁴ As análises serão realizadas considerando os dados agregados dos edifícios AAA por região e não dos empreendimentos individualmente.

⁵ Empresa especializada em pesquisas do mercado de escritórios, assim como de galpões industriais e de logística, com abrangência nas principais regiões brasileiras. Os dados foram gentilmente cedidos com o propósito desse trabalho acessados em www.cretool.com.br.

⁶ Para todas as classes.

Antônio, distante aproximadamente 16 quilômetros do centro da cidade. Na Chácara Santo Antônio instalaram-se vários escritórios de companhias estrangeiras, as quais criaram uma centralidade que acabou por se conectar com a centralidade da Faria Lima, desenvolvendo entre elas as regiões Berrini, Vila Olímpia e Marginal Pinheiros desde os anos 80, mas com especial vigor desde os anos 90, processo facilitado pelas intervenções viárias do poder público na Faria Lima, Juscelino Kubitschek, Funchal, Águas Espraiadas (atual Roberto Marinho), entre outras.

MAPA 1: Estoque de Todas as Classes e Estoque de Classe AAA, nas 13 Sub-Regiões da Cidade de São Paulo no 1T 2016



Legenda: Branco: Estoque AAA

Preto: Estoque Todas Classes (AAA; AA; A; BB; B; e C)

Fonte: Buildings.

Nesse processo, o centro financeiro migrou da região central – onde ainda estão localizadas a Bolsa de Mercadorias e de Futuros, e a Bolsa de Valores – para a região da Paulista nos anos 70, e de lá para a região da Faria Lima nos anos 90. Aos poucos, endereços como Av. Brig. Faria Lima, Av. Juscelino Kubitschek, Rua Funchal, Rua Gomes de Carvalho, Av. Eng. Luis Carlos Berrini, Av. Dr. Chucri Zaidan, Av. Roque Petroni Jr., Rua Alexandre Dumas, Rua Verbo Divino, e Av. das Nações Unidas foram se consolidando como endereços de prestígio nos cartões de visitas das empresas, além de Av. Paulista e Al. Santos, a primeira fronteira, ao mesmo tempo que as regiões mais antigas, no centro da cidade, perdiam qualidade e prestígio. Assim, o principal cartão postal da cidade foi deixando de ser o Viaduto do Chá, no centro da cidade, para ser a Av. Paulista e mais recentemente para ser a Marginal do Rio Pinheiros com sua ponte estaiada.

A cidade de São Paulo, no primeiro trimestre de 2016, alcançou 10,1 milhões de metros quadrados de escritórios classificados como AAA; AA; A; BB; B; e C em 13 sub-regiões, sendo elas, Barra Funda (5%); Pinheiros/ Perdizes (0,5%); Centro (17%); Paulista (16,5%); Faria Lima/ Itaim Bibi (15%); Moema/ Vila Mariana (3,2%); Saúde/ Jabaquara (1,2%); Santo Amaro (1,1%); Chácara Santo Antônio (3,3%), Vila Olímpia (7,1%); Berrini (8,7%); Marginal Pinheiros (8,5%) e Morumbi/ Jardim São Luis (4%). O estoque exclusivamente AAA, foco desse artigo, tem 1,03 milhão de metros quadrados nas sub-regiões: Centro (2,8%); Paulista (2,6%); Faria Lima/ Itaim (25,6%); Berrini (26,2%); Vila Olímpia (11,6%); Marginal Pinheiros (21,8%); Morumbi/ Jardim São Luis (4,9%); Outros (4,6%). A distribuição espacial do estoque pode ser visualizada no Mapa 1 acima.

Do ponto de vista da oferta de edifícios AAA, do estoque atual de 1,03 milhão de metros quadrados, 892 mil metros quadrados foram adicionados nos últimos 10 anos, ou seja, 87% do estoque atual de escritórios AAA tem até 10 anos, sendo que 613 mil m², ou 60% do estoque AAA, entrou no mercado a partir do primeiro trimestre de 2012, ou seja, tem até 5 anos. O estoque futuro, em construção, colocará no mercado nos próximos anos mais 408 mil m². Nas regiões Faria Lima/ Itaim, Vila Olímpia, Berrini e Marginal Pinheiros encontramos 85% do estoque atual e 72% do futuro estoque, que está em construção.

Apesar do estoque AAA representar 10% do estoque total, quando analisamos os produtos que entraram no mercado no período em análise, ou seja o novo estoque do terceiro trimestre de 2005 até primeiro trimestre de 2016, a participação média anual dos produtos AAA no total dos produtos corporativos que entraram no mercado é de 30%; e de 34% se considerarmos do primeiro trimestre de 2012 até o primeiro trimestre de 2016, quando grande volume de entregas ocorreu. Quanto ao estoque futuro em construção, 48% é classificado como AAA.

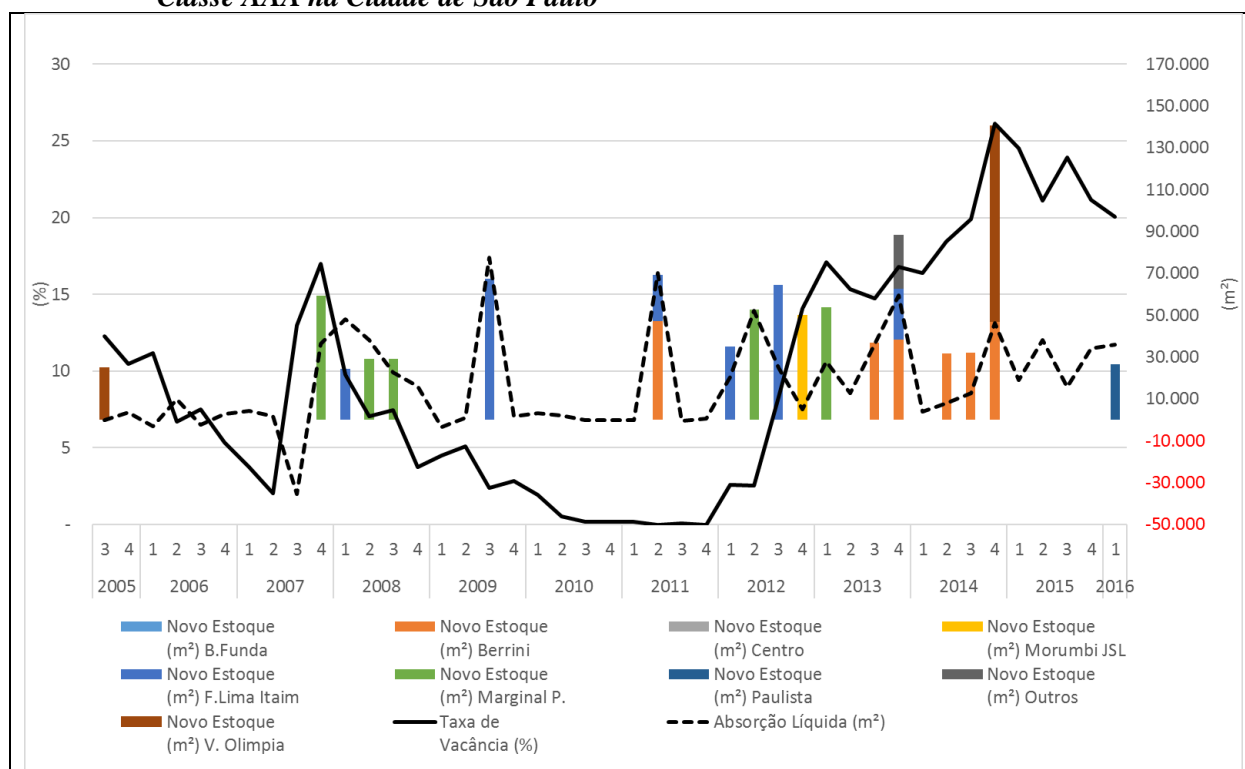
3. OFERTA E DEMANDA (ABSORÇÃO) DE ESCRITÓRIOS CLASSE AAA NA CIDADE DE SÃO PAULO

A absorção líquida anual média do mercado de escritórios corporativos de todas as classes para o período entre o terceiro trimestre de 2005 e o primeiro trimestre de 2016, foi de 177 mil m²/ ano, enquanto a absorção líquida média somente dos escritórios AAA para o mesmo período foi de 69,8 mil m²/ ano, ou 39,4% do total. Todavia, se considerarmos os anos mais recentes, a partir do primeiro trimestre de 2012, quando 60% do atual estoque AAA entrou no mercado, a absorção líquida anual média no segmento AAA foi de 106,9 mil m²/ ano enquanto a absorção líquida média

do mercado como um todo no período foi de 116,5 mil m², ou seja, a participação do segmento AAA no todo aumentou para 92%, evidenciando o fenômeno conhecido como “fly to quality”, no qual os ocupantes trocam os edifícios de escritórios de outras classes pelos edifícios classe AAA.

A taxa de vacância média anual do segmento AAA entre o terceiro trimestre de 2005 e o primeiro trimestre de 2016 foi de 9,7%, como podemos observar nos Gráficos 1 e 2 abaixo, tendo sido abaixo de 10%, entre o segundo trimestre de 2006 e o segundo trimestre de 2007; e entre o primeiro trimestre de 2008 e o terceiro trimestre de 2012; e especialmente baixa, ou próxima de zero, entre o primeiro trimestre de 2010 e o quarto trimestre de 2011.

Gráfico 1: Taxa de Vacância, Absorção Líquida e Novo Estoque por Região, Classe AAA na Cidade de São Paulo



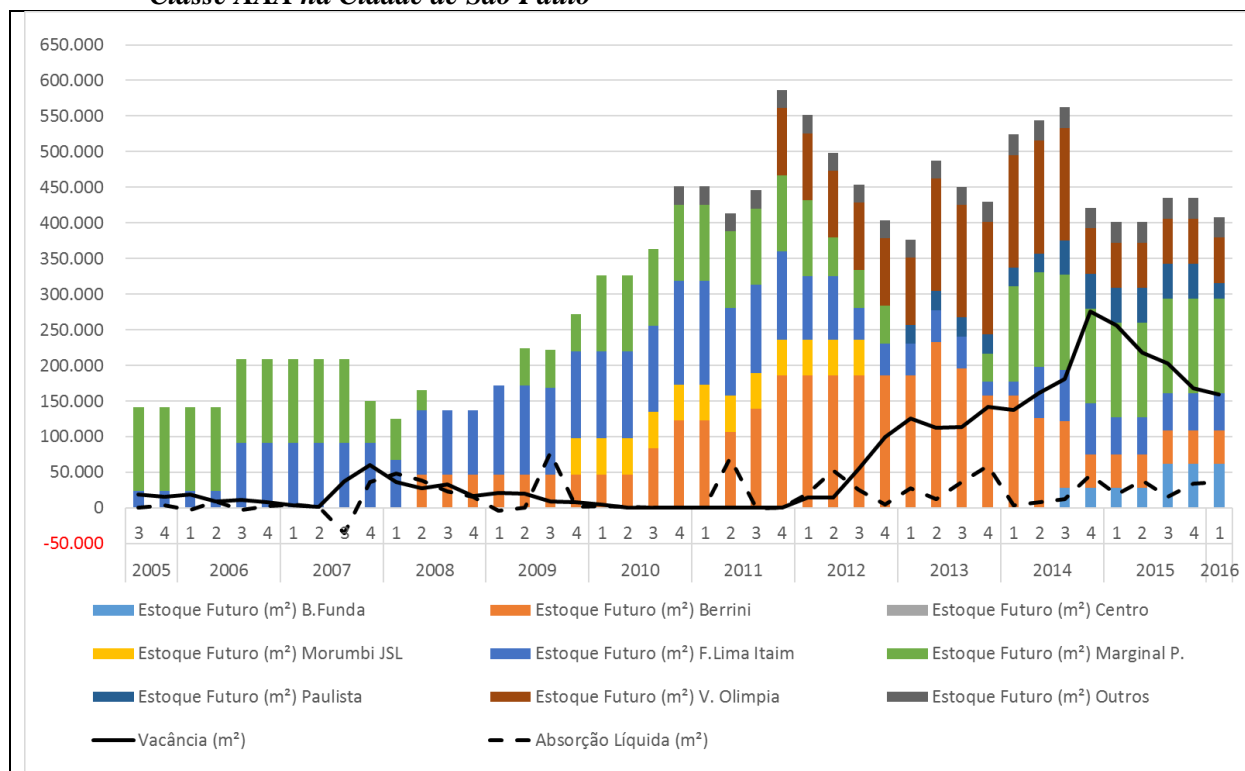
Fonte: Buildings

Nos seis anos, entre o início de 2008 e o início 2012, como podemos observar nos Gráficos 1 acima e 2 abaixo, a escassez de produtos AAA e a absorção na mesma intensidade do novo estoque estimularam a construção de maneira tão intensa que houve um salto da taxa de vacância de 2,5% no segundo trimestre de 2012 para 14% no quarto trimestre do mesmo ano. No quarto trimestre de 2014, com as entregas de novos produtos somando aproximadamente 140 mil metros quadrados, a vacância atingiu 26%, seu pico no período em análise, e veio oscilando em patamar não inferior a 20% até o primeiro trimestre de 2016 quando o espaço total AAA vago, somou 158,9 mil m².

Como a absorção líquida de AAA desde o primeiro trimestre de 2012 até o primeiro trimestre de 2016 apresentou média de 26,7 mil m²/trimestre, ou 106,9 mil m²/ano, projetando-se a absorção do passado para o futuro sem considerar um agravamento ainda maior do ambiente político e

econômico, sendo o estoque atual vago de 158,9 mil m², esse estoque seria absorvido, em aproximadamente 1,5 anos, não fosse a pressão na oferta de mais 408 mil m² de novos edifícios AAA em construção.

Gráfico 2: Vacância, Absorção Líquida e Estoque Futuro por Região, Classe AAA na Cidade de São Paulo



Fonte: Buildings

Como a relação entre oferta e demanda ocorre de maneira diversa em cada uma das sub-regiões, conforme podemos observar no Mapa 2 abaixo, dos 158,9 mil m² de estoque AAA vago, a maior vacância está na Berrini, com 37% ou 59,2 mil m²; seguida por Marginal Pinheiros com 21% ou 34 mil m²; Faria Lima/ Itaim com 18% ou 29 mil m²; Morumbi/ Jardim São Luis com 12% ou 19 mil m²; Vila Olímpia com 11% ou 17,5 mil m². A oferta futura de AAA em construção, da ordem de 408 mil m², tem a seguinte distribuição entre as regiões: Marginal Pinheiros com 32,6% ou 133,1 mil m²; Vila Olímpia com 15,7% ou 63,9 mil m²; Barra Funda com 15,2% ou 62,1 mil m²; Faria Lima/ Itaim com 12,6% ou 51,5 mil m²; Berrini com 11,5% ou 47 mil m²; Paulista com 5,4% ou 22 mil m²; e outras regiões com 7% ou 28,4 mil m².

Assim, adotando-se a absorção líquida média, do primeiro trimestre de 2012 até o primeiro trimestre de 2016 como um indicador conservador da potencial absorção líquida futura⁷, chegamos aos resultados do Quadro 1 abaixo. Nesse quadro, a partir da absorção líquida média dos últimos

⁷ No período de 1T2012 a 1T2016 o nível da absorção não foi influenciado pela escassez de produtos, mas foi influenciado pela acentuada retração da atividade econômica. Nesse período o PIB cresceu aproximadamente 1%, sendo o número esperado para os próximos quatro anos entre 2016 e 2019.

quatro anos, calculou-se o tempo de absorção necessário para zerar o estoque vago e o estoque futuro para cada uma das regiões, como também para o mercado como um todo. Ou seja, dividiu-se a vacância atual e o estoque futuro em construção de cada uma das regiões, pelas suas respectivas absorções líquidas médias anuais para encontrar o tempo necessário para a absorção do estoque atual e futuro de acordo com as dinâmicas regionais.

MAPA 2: Vacância AAA e Estoque Futuro em Construção AAA nas 13 Sub-Regiões de São Paulo



Legenda: Branco Vacância AAA
Amarelo Estoque Futuro em Construção AAA

Fonte: Buildings

Dessa forma, partindo dos dados do Quadro 1 abaixo sobre o estoque vago, futuro estoque e absorção dos escritórios AAA em São Paulo como um todo e em suas regiões, podemos fazer algumas considerações: 1) O estoque atual vago de escritórios na cidade como um todo seria absorvido em aproximadamente um ano e meio; 2) Ao considerarmos o volume do estoque atual vago mais o futuro estoque em construção da cidade como um todo, a absorção ocorreria em aproximadamente 5 anos; 3) A região da Marginal Pinheiros tem aproximadamente 1/5 da vacância atual e receberá aproximadamente 1/3 do estoque futuro. A absorção do estoque atual vago mais o estoque futuro na Marginal Pinheiros ocorreria em aproximadamente 9 anos; 4) Nas regiões da Barra Funda e Paulista não há dados históricos para fazermos a projeção; 5) Na região do Morumbi/ Jardim São Luís a absorção é lenta e baixa em volume, sem atividade construtiva em novo estoque, sendo necessário aproximadamente mais dois anos para que o estoque atual seja absorvido.

QUADRO 1: Estoque e Velocidade de Absorção

Região	Absorção Líquida Média/ Ano (m ²)	Vacância (m ²)	Tempo de Absorção da Vacância (anos)	Estoque Futuro (m ²)	Tempo de Absorção do Estoque Futuro (anos)	Tempo de Absorção Total (anos)
Barra Funda	---	---	---	62.102,04	---	---
Berrini	46.174,40	59.186,67	1,28	47.001,51	1,02	2,30
F. Lima/ Itaim	22.291,04	29.060,00	1,30	51.499,92	2,31	3,61
Marginal Pinheiros	18.162,88	34.040,28	1,87	133.129,04	7,33	9,20
Morumbi/ Jd. S. Luis	8.920,12	19.092,74	2,14	0	0	2,14
Paulista	---	---	---	22.000,00	---	---
Vila Olímpia	19.094,36	17.494,50	0,92	63.908,00	3,35	4,27
Outros	---	---	---	28.774,80	---	---
Total	25.214,46	158.874,19	1,58	408.415,31	4,05	5,63

4. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS FINAIS

Como foi possível observar nos dados apresentados, o mercado de escritórios corporativos classe AAA está em um momento de elevada oferta em relação à demanda, impactando de maneira diferente em cada uma das regiões. A região que mais se destaca é a Marginal Pinheiros, por ser aquela na qual é alta tanto a oferta em relação às demais regiões da cidade (1/3), quanto é alta também a oferta em relação à taxa de absorção regional – 9,2 anos para absorção do estoque vago atual somado ao estoque futuro. Nesse caso, como há uma grande concentração do estoque futuro nessa região, a absorção deverá ser mais rápida do que os 9,2 anos, pois havendo menos opções em outras regiões os ocupantes acabarão ocupando os espaços da Marginal Pinheiros, aumentando a velocidade de absorção regional.

Dessa forma, os limites para o aumento da velocidade de absorção estão na oferta disponível nas demais regiões, mas estão também em como a infra-estrutura se modifica no tempo. Nesse caso, a ampliação da oferta de transporte de massa sobre trilhos na zona sul⁸, integrando com o trem que tem percurso ao longo da Marginal Pinheiros pode ajudar a aumentar essa velocidade de absorção. Numa cidade muito carente de transporte de massa de boa qualidade como é São Paulo, a implantação ou ampliação desses serviços pode mudar radicalmente o desempenho de uma região em relação às demais.

As regiões Barra Funda e Paulista se destacam por não haver séries históricas de absorção do passado que possam servir de parâmetro para a absorção esperada no futuro, dentro do espectro do banco de dados que estamos utilizando. Na Barra Funda serão 62 mil m² ofertados no mercado cuja melhor referência de desempenho é o Centro Empresarial Água Branca, inaugurado em 2001, e classificado pela Buildings com classe A. Esse empreendimento de aproximadamente 72 mil m² teve absorção lenta, pois era pioneiro em uma região que não se conectava muito bem com o eixo mais dinâmico da cidade, apesar de estar próximo de um grande hub de transporte de massas. Com relação aos 22 mil m² de estoque futuro da região Paulista – sendo o estoque atual de somente 26,7 mil m², cuja absorção se deu antes da conclusão da obra – ao contrário da região da Barra Funda, dada a melhor infra-estrutura e pouca oferta numa região consolidada e bem conectada às demais regiões, pode-se esperar mais facilidades para a absorção do produto pelo mercado.

Na região do Morumbi/ Jardim São Luís a absorção é lenta e baixa em volume. Trata-se de estoque de aproximadamente 50 mil metros quadrados e vacância de aproximadamente 19 mil metros quadrados referentes a um único empreendimento inaugurado no quarto trimestre de 2012, cuja ocupação máxima desde então foi de 64%. Nesse caso temos um edifício de boa qualidade, parte de um complexo onde há um shopping center especializado em produtos de luxo, mas ilhado, sem “diálogo” com o entorno, e com serviços de transporte de massa pouco eficiente pois os passageiros dependem de vans ou ônibus para leva-los até a estação de trem ou metrô mais próxima.

É importante destacar que há regiões nas quais um único produto ou poucos produtos são responsáveis pela maior parte da vacância da região, de maneira que a estratégia de inserção dos produtos no mercado pode enviesar o indicador de absorção pelo efeito substituição, ou seja, uma estratégia de locação com pouca flexibilidade comercial em um mercado com abundância de oferta

⁸ Parte significativa do estoque atual e futuro da Marginal Pinheiros está localizado na zona sul.

em regiões próximas pode incentivar o ocupante a substituir a região desejada, resultando em uma certa lentidão na absorção de uma determinada região, ou ao contrário, uma estratégia com maior flexibilidade comercial pode acelerar a absorção.

Por exemplo, a pouca flexibilidade comercial na Av. Faria Lima, endereço mais caro dos escritórios de São Paulo, poderia induzir os ocupantes a substituir essa região por ofertas mais flexíveis na Av. Juscelino Kubitschek ou na Rua Funchal, na Vila Olímpia, ou ainda na Av. Berrini, em regiões próximas, mas relativamente menos desejadas e precificadas com valores inferiores do que a Av. Faria Lima. Dessa forma a velocidade de absorção da região Faria Lima ficaria mais lenta do que hipoteticamente seria o seu potencial caso a política comercial fosse equivalente entre as regiões. Por outro lado, uma estratégia de inserção mais flexível pode aumentar a velocidade de absorção de maneira que seria muito mais alta do que seria o seu potencial em condições de igualdade. Todavia, há limites para uma política comercial conseguir resolver a questão da ocupação de um produto cuja localização é entendida pelos ocupantes como relativamente pior do que as demais especialmente no que diz respeito aos atributos infra-estrutura de serviços e transportes num ambiente de alta vacância. Ao que parece, a vacância da região Morumbi/ Jardim São Luis seria um desses casos. Por outro lado, um endereço prime, em um contexto de alta vacância, pode se beneficiar de seus atributos e acelerar sua ocupação com uma política comercial mais flexível, enquanto endereços sem muitos atrativos acabam sofrendo mais com a vacância, mesmo que tenham uma política comercial mais flexível.

Com relação à grande oferta da região da Marginal do Rio Pinheiros, como se trata de região muito extensa, ao longo do rio, para identificarmos melhor como se daria a absorção de seu estoque, seria preciso detalhar melhor a distribuição desse estoque em seu território, de maneira que quanto mais próximo das extremidades de seu território, maior deve ser o tempo necessário para locação.

Por fim, e como proposta para os agentes e pesquisadores do mercado imobiliário de São Paulo, com relação à segmentação do mercado de escritórios, seria melhor se todos adotassem os mesmos critérios, da mesma maneira que se estabeleceu no final de 2014 o International Property Measurement Standard (IPMS)⁹. Para alguns, entre os quais me incluo, os atributos que definiriam um edifício como AAA seriam tais que a localização “prime” seria uma condição, de forma que edifícios em regiões afastadas dos principais “clusters” de escritórios, como por exemplo a Barra Funda ou as extremidades da Marginal Pinheiros, não poderiam ser classificados como AAA. A propósito da região Marginal Pinheiros, sendo ela muito estreita e extensa, extingui-la e redistribuir seu estoque nas regiões com as quais faz divisa¹⁰, definindo melhor o atributo “localização”, poderia fazer mais sentido para a compreensão da dinâmica do mercado do que a delimitação atual dessa região, presente em todas as tradicionais pesquisas do mercado de escritórios de São Paulo.

⁹ Iniciativa internacional da RICS, com envolvimento institucional do SECOVI e dos profissionais do mercado no Brasil.

¹⁰ Tais como Pinheiros, Jardim Europa, Vila Olímpia, Berrini, Chácara Santo Antônio, Santo Amaro, Jurubatuba e Interlagos.

BIBLIOGRAFIA

BONELLI, R. et al. *Existem Sinais de que a Economia Começa a Estabilizar*. Rio de Janeiro: FGV, 2016. (Boletim Macro IBRE, Junho de 2016). Disponível em: <<http://portalibre.fgv.br/lumis/portal/file/fileDownload.jsp?fileId=8A7C82C5557F25F2015582B3831047E3>> . Acesso em: 01. jul. 2016.

LIMA JÚNIOR, J. R.; ALENCAR, C. T. *Mercado de Edifício de Escritórios para Locação em São Paulo: Ciclos para Absorção do Estoque e Retomada da Atratividade do Investimento*. São Paulo: USP, 2004. (Boletim Técnico/PCC/355, EPUSP). Disponível em: < http://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/images/File/arquivosPDF/BT_PCC_355.pdf>. Acesso em: 04. jul. 2016.

LIMA JÚNIOR, J. R.; MONETTI, E.; ALENCAR, C. T. *Escritórios de Alto Padrão na Cidade de São Paulo, Cenário para os Próximos Anos*. São Paulo: USP, 2014. (Carta do NRE-POLI n°. 38-14). Disponível em: <http://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/Carta_do_NRE/cartanre38_4_14.pdf>. Acesso em: 01. jul. 2016.

LIMA JÚNIOR, J. R.; MONETTI, E.; ALENCAR, C. T. *Escritórios Corporativos Classe A na Cidade de São Paulo, Cenário para os Próximos Anos – Revisão e Projeções*. São Paulo: USP, 2015. (Carta do NRE-POLI n°. 42-15). Disponível em: <http://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/Carta_do_NRE/cartanre42_4_15.pdf>. Acesso em: 01. jul. 2016.

LIMA JÚNIOR, J. R. *Escritórios Corporativos Classe A no Vale da Onda de Preços, Arbitragem do Fair Value e a Doutrina da Perenidade*. São Paulo: USP, 2016. (Carta do NRE-POLI n°. 44-16). Disponível em: < http://www.realestate.br/dash/uploads/sistema/Carta_do_NRE/cartanie44-2-16.pdf>. Acesso em: 01. jul. 2016.

VERONEZI, A. B. P. *Sistema de Certificação da Qualidade de Edifício de Escritórios no Brasil*. 2004. Dissertação (Mestrado) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.