

Capa

Escritórios no Brasil: análise de uma década

Entre crises e retomadas, mercado de escritórios brasileiro encerra período com boas perspectivas para os próximos anos

Por **Luciana Mello**

Na última década, o mercado imobiliário brasileiro de escritórios passou por altos e baixos, influenciado pela dinâmica macroeconômica nacional e mundial. No início da década de 2000, o mercado herdou os bons fundamentos advindos das privatizações e do boom no setor de telecom, e os investidores estrangeiros foram atraídos pelos indícios de acomodação no cenário econômico nacional.

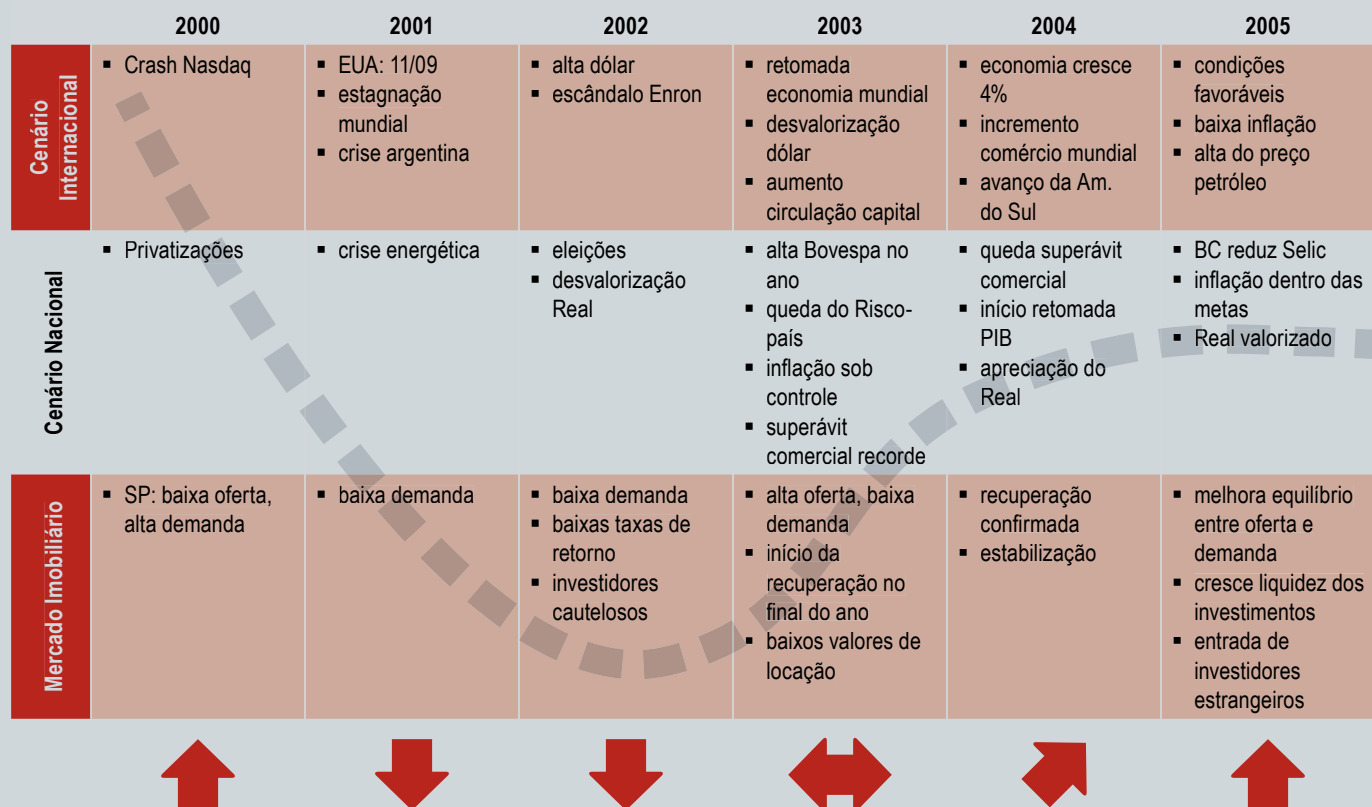
Nesse contexto, a cidade de São Paulo, principal mercado de escritórios do país, vivenciava um momento de baixa oferta e alta demanda, registrando índices historicamente baixos de vacância e picos de absorção líquida, respectivamente 6,8% e 222 mil metros quadrados registrados naquele ano. “O momento econômico nacional atraiu muitas empresas,

sobretudo do segmento de telecomunicações e tecnologia, que já chegavam ao Brasil com a expectativa de um padrão de ocupação internacional, demandando espaços de mais qualidade”, explica Lilian Feng, Gerente de Pesquisa da Jones Lang LaSalle.

Por outro lado, a economia mundial caminhava em direção à estagnação e vários fatores indicavam a exaustão do modelo de superinvestimento norte-americano. Em 2000, o estouro da chamada bolha das empresas pontocom fez o índice Nasdaq cair de 5.000 para 2.550 pontos em oito meses¹. A desestabilização da economia internacional foi agravada pelo atentado de 11 de setembro de 2001, nos Estados Unidos, onde, no ano seguinte, também estourou o escândalo da Enron, levando vários investidores à ruína e agravando

1 Segundo dados do FMI.

Linha do tempo do mercado imobiliário



a crise da bolsa de valores de Nova York. Ainda no cenário internacional, nossa vizinha Argentina atravessava uma das piores crises de sua história.

Por aqui, nos dois últimos anos do governo FHC, o Brasil foi atingido drasticamente pelas consequências da crise energética, provocando um clima de incertezas que se agravou por conta das eleições presidenciais de 2002. No mercado imobiliário, ocorreu uma retração generalizada, que se refletiu em queda da demanda – inclusive com devolução de espaços –, resultando em absorção líquida negativa. Ao final de 2002, os valores de locação de escritórios de alto padrão em São Paulo haviam registrado queda de 15,8% em 24 meses.

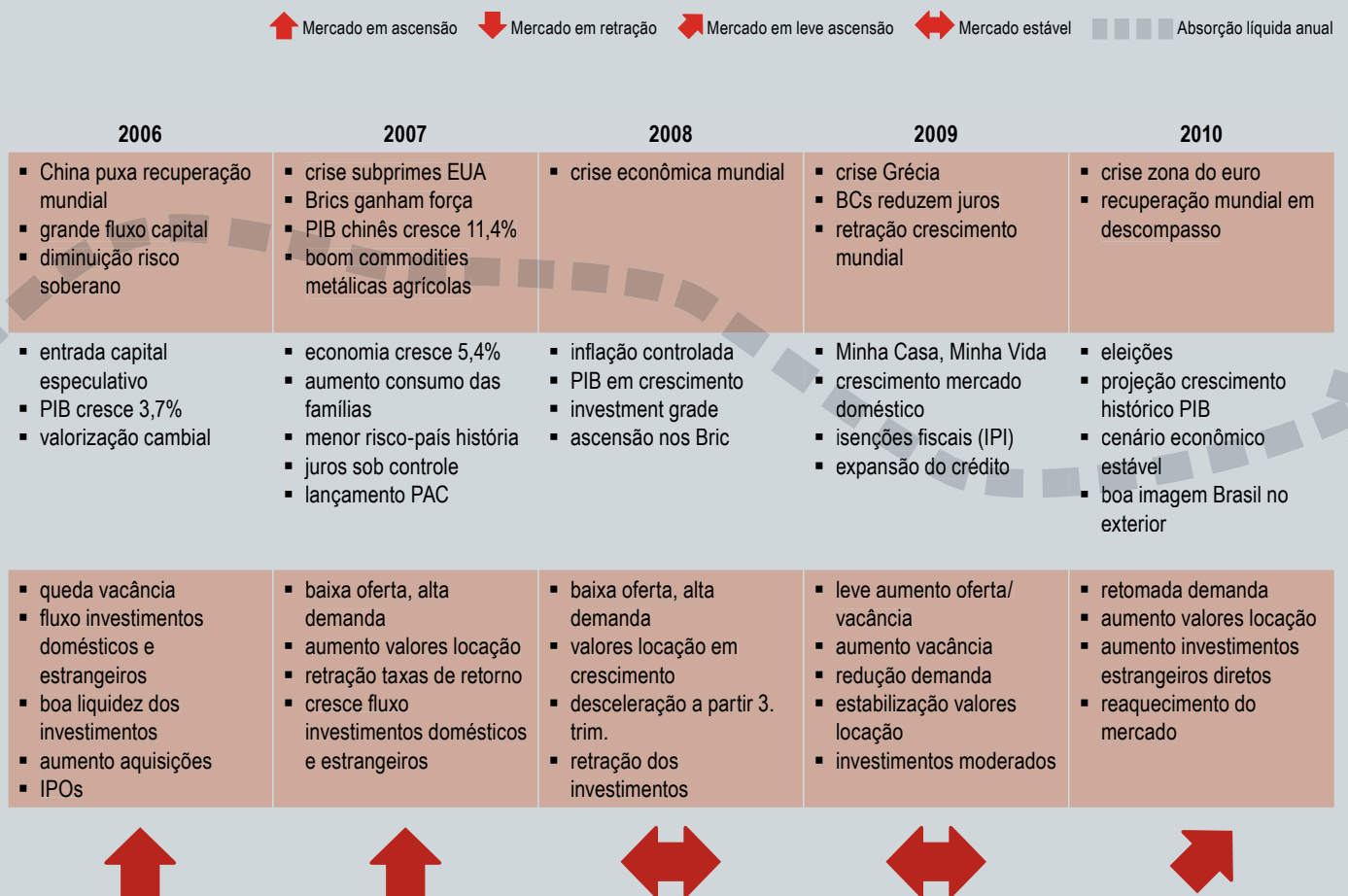
A taxa de retorno ficou muito aquém do que os investidores esperavam quando apostaram no mercado em 2000. Cautelosos, e temendo a possibilidade de uma mudança drástica nos rumos da economia brasileira com a iminente eleição de Lula, os investidores estrangeiros reduziram suas atividades no Brasil e só voltaram a apostar novamente no país e, mais particularmente, no mercado de escritórios, a partir de 2004.

Como o mercado de escritórios opera em ciclos médios de três anos, tempo que leva o desenvolvimento de um prédio comercial de alto padrão, em 2003, houve a entrega de um

grande volume de projetos iniciados no ano 2000, reflexo do bom momento de mercado daquela época, resultando em alta oferta e recorde histórico de novo estoque, aproximadamente 230 mil m², sendo que a capacidade de absorção líquida naquele período foi de apenas 37%, elevando a taxa de vacância, que era de 18% em 2002, para 22% no ano seguinte. “De 2000 até 2003, a vacância deu um salto de 16 pontos percentuais. A estagnação durou até o final do ano, quando começou a se esboçar um cenário de recuperação do mercado de escritórios, que se confirmaria nos anos seguintes”, acrescenta Feng.

Em 2004, a recuperação se confirmou e o cenário do mercado de escritórios era de acomodação. Embora também tenha sido entregue um grande volume de novo estoque, a taxa de vacância e os valores de locação estabilizaram-se e a demanda voltou a crescer.

A partir de então, a taxa de vacância seguiu em queda. O ritmo de novos empreendimentos diminuiu, em função da superoferta do biênio 2003-2004. Ao mesmo tempo, a demanda era crescente, tanto que, de 2006 a 2008, a absorção líquida média registrada foi de 190 mil m²/ano e a taxa de vacância alcançou 6,9% no final de 2008. Do final de 2004 ao final de 2008, a taxa de vacância caiu 17 pontos percentuais. No



mesmo período, o crescimento real dos valores de locação, descontando-se o IGPM acumulado, foi de 10% (55% de crescimento nominal).

Após o período de queda, veio a recuperação, e o ano de 2005 marcou exatamente o momento da retomada do crescimento. Volta com mais vigor a atividade no mercado doméstico, com o aumento da liquidez dos investimentos imobiliários e o crescimento do volume de capital estrangeiro, intensificado nos dois anos seguintes. “Investidores que apostaram no mercado em 2005 beneficiaram-se tanto com a valorização dos ativos imobiliários quanto dos aluguéis nos três anos seguintes”, lembra André Rosa, Diretor da área de Vendas e Investimentos da Jones Lang LaSalle.

O ano de 2006 foi marcado pela dinâmica atividade de investimentos no mercado imobiliário. Com boa liquidez, tanto investidores domésticos quanto estrangeiros foram atraídos para o mercado de escritórios brasileiro, que registrou um aumento no volume de aquisições. A taxa de vacância continuava sua trajetória de queda, enquanto as taxas de retorno se retraíam, apontando para a valorização dos ativos, compondo um cenário propício para investimentos.

Nos anos seguintes, a taxa de vacância atingiu patamar crítico em São Paulo e, principalmente, no Rio de Janeiro, onde chegou à marca dos 3,4%, menor índice histórico.

Feng ressalta que, entre 2007 e 2008, os valores de locação em São Paulo registraram crescimento real de 25% em 24 meses, e de 19% no Rio de Janeiro, motivados pelo desequilíbrio entre oferta e demanda. “Naquele período, de demanda bastante aquecida, houve pouca entrega de novo estoque, desestabilizando os valores”.

No ano de 2008, configurou-se um cenário extremamente favorável ao mercado de escritórios: inflação sob controle, aumento do consumo, PIB em crescimento, elevação do país a grau de investimento e ascensão entre os Bric tornaram o Brasil um destino atraente para investimentos em diversos setores.

No mercado de escritórios, o fluxo de investimentos estrangeiros manteve-se ativo em 2008. A vacância atingiu os mesmos patamares do início de 2000 – as menores taxas da década. Os aluguéis continuavam subindo e o mercado apresentava alta demanda. Porém, a partir do terceiro trimestre, registrou-se uma desaceleração – que se acentuou ainda mais em 2009 –, como consequência do impacto da mais recente crise mundial.

Porém, por aqui, os efeitos da turbulência foram mais brandos, graças a uma conjunção positiva de fatores: fortes fundamentos econômicos, aumento da classe média e inflação sob controle, dentro das metas do Banco Central, que tornaram o país menos dependente da economia internacional e menos vulnerável a perturbações externas, contribuindo também para reforçar a confiança dos investidores.

No mercado imobiliário, a baixa oferta sustentou o período de incerteza, minimizando os impactos da crise no setor. Em São Paulo, os valores de locação estabilizaram-se por 18 meses. Entretanto, no Rio de Janeiro, foi registrado um aumento real de 20% nos aluguéis no mesmo período.

Em São Paulo, durante 2009, houve uma diminuição no ritmo das obras de novos empreendimentos e muitos projetos inicialmente previstos para o ano tiveram sua entrega prorrogada para 2010. Neste período, registrou-se a entrega de 78% do montante previsto anteriormente.

A abertura de capital de grandes empresas do setor, a partir de 2006, e a constituição de fundos imobiliários tornaram o mercado mais competitivo. Ao lado dos tradicionais players – pessoas físicas e fundos de pensão –, grandes investidores institucionais também entraram em cena. Embora não houvesse expectativa de grande atividade de compra e venda no mercado imobiliário brasileiro em 2009, os fundos de pensão e de investimentos, capitalizados, foram às compras, o que resultou em transações importantes em diversos segmentos.

Configura-se um cenário positivo de estabilidade, que reforça a imagem do Brasil internacionalmente.

No primeiro semestre de 2010, em São Paulo, já se observou uma atividade mais expressiva no mercado de escritórios, que se intensificou no terceiro trimestre. A taxa de vacância voltou a cair, registrando 7,9%, e o valor de locação voltou a subir 3% em relação ao trimestre anterior. A projeção indica que a absorção líquida deve permanecer na média do triênio 2006-2008.

O resultado das eleições, como era esperado, não refletiu na economia nacional nem no mercado imobiliário. Além disso, a expectativa do crescimento do PIB se mantém, e o temor do crescimento dos juros não se consolidou, configurando um cenário positivo de estabilidade, que reforça a imagem do Brasil internacionalmente.

Para os próximos três anos, a projeção é de que, em São Paulo, a vacância permaneça nos mesmos patamares, com pequenas elevações em função da entrega de novos empreendimentos. Os preços tendem a continuar subindo, porém não de forma brusca. “Para o período, espera-se um crescimento de 36% no estoque de São Paulo”, afirma Feng.

Já no Rio, a expectativa é de que o crescimento do estoque supere o de São Paulo. Espera-se um incremento do mercado imobiliário por conta das melhorias na infraestrutura urbana para a Copa e para as Olimpíadas, além dos avanços no plano de revitalização da zona portuária, que deverá atender a demanda reprimida. “As perspectivas são de que o estoque do Rio cresça 55% nos próximos três anos, como reflexo da criatividade das incorporadoras, que encontraram soluções para driblar a falta de espaço e atender a alta demanda. Diante deste cenário, a elevação dos valores de locação tende a ser contida”, conclui Feng. ■