



# Valor

ECONÔMICO

## Mercado de escritório reage com retomada da economia

### Imóveis

Chiara Quintão  
De São Paulo

O volume de operações de compra e venda de edifícios comerciais tende a crescer em São Paulo — maior mercado imobiliário do país — neste ano, segundo consultorias que acompanham o segmento. O movimento é reflexo do aumento da confiança, das quedas dos juros e da inflação, e da maior disposição demonstrada por proprietários e potenciais compradores para fechar negócios, mesmo diante de um cenário eleitoral incerto.

“Em 2017, não houve mais operações porque não se chegou a um acordo de preços”, diz a presidente da Cushman & Wakefield para a América do Sul, Celina Antunes. Segundo a executiva, há expectativa de fechamento de volume semelhante ou maior de operações, neste ano, pois vendedores sem alugar o imóvel e sem conseguir se desfazer dele acabam baixando os preços pedidos. Para compradores que têm capacidade financeira de esperar a melhora do mercado de locação, o momento é de fazer aquisições, de acordo com Celina.

“Os compradores estão mais agressivos, com medo de que falem escritórios em São Paulo no prazo de três a quatro anos”, diz o presidente da consultoria Engobanc Real Estate, Marcelo da Costa Santos. Segundo o executivo, os interessados em potenciais aquisições têm levado em conta

o preço de reposição dos imóveis em decorrência do novo Plano Diretor. “Quem não comprar imóveis em 2018 vai pagar mais caro em 2019”, afirma Santos.

Na avaliação do Itaú BBA, os principais vendedores de escritórios, neste ano, tendem a ser fundos de pensão, pois a alocação de capital no setor de alguns desses agentes já está próxima do limite estabelecido pelo Banco Central. Na ponta compradora, o banco espera que fundos de investimento imobiliário (FIIs) continuem ativos em função da expectativa de continuidade de juros baixos.

### Número de operações de compra e venda de ativos tende a crescer neste ano, de acordo com consultorias

Para o Itaú BBA, é provável que o mercado paulistano de escritórios comerciais mostre sinais de recuperação neste ano, com redução das entregas e pequena queda da vacância. Por outro lado, pode levar algum tempo para a recuperação do preço médio de locação por metro quadrado, porque a vacância ainda elevada limita o poder de barganha dos proprietários.

A Cyrela Commercial Properties (CCP) pretende crescer, neste ano, por meio da locação dos espaços vagos de escritórios que possui em carteira e de “eventuais aquisições que façam sentido”, segundo o

presidente, Pedro Daltro. “O valor de venda dos ativos continua próximo ao de agosto, mas o aluguel ainda não se recuperou de forma que justifique pagar este preço”, diz o presidente da CCP.

Segundo Daltro, começa a haver “senso de escassez” na avenida Faria Lima — endereço mais nobre de escritórios comerciais da capital paulista — e nos arredores, com mais dificuldade para locação de áreas de maior porte. No fim do ano, além das operações de “flight to quality” — migração de ocupantes para prédios de melhor qualidade —, ocorreram também fechamentos de contratos para expansão das áreas ocupadas por parte de empresas de tecnologia e de espaços compartilhados.

Mas a relação entre risco e retorno ainda não justifica o desenvolvimento de projetos de escritórios, na avaliação de Daltro. “Vamos terminar de alugar o que já temos em carteira”, diz o executivo da CCP. A vacância dos escritórios da companhia de propriedades comerciais está em torno de 10% — incluindo as áreas desocupadas de prédio em São Paulo e outro no Rio de Janeiro.

No entendimento da executiva da Cushman, como ainda há vacância elevada, a procura de terrenos para desenvolvimento de prédios corporativos só deverá ocorrer a partir do fim deste ano e do início de 2019 no mercado paulistano. No Rio, a recuperação será mais lenta.

Celina acrescenta que o movimento de expansão das áreas



Celina Antunes, da Cushman, afirma que momento é de fechar aquisições

ocupadas pelas empresas continuará lento até que se saiba quem serão os candidatos ao cargo de presidente da República. Santos, da Engobanc, afirma que o fim do ano será “espetacular” se for eleito um candidato de centro-direita comprometido com a continuidade das reformas e que demonstre “capacidade de preservar inflação e juros em patamares baixos”.

Dados da Newmark Grubb apontam que o preço médio pedido por aluguel por metro quadrado de escritórios dos padrões

A e A+ foi de R\$ 88,6, na cidade de São Paulo, no quarto trimestre, com queda de 1,9% em relação ao valor médio pedido no terceiro trimestre. A taxa de vacância fechou em 20,1%, estável na comparação dos dois períodos.

Houve absorção bruta de 77.939 metros quadrados e absorção líquida (áreas contratadas menos devolvidas) de 43.831 metros quadrados, de acordo com a Newmark. No ano passado, foram entregues 228 mil metros quadrados de escritórios na capital paulista.