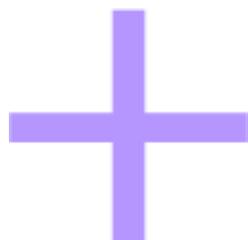


O processo de recuperação no mercado de imóveis comerciais



Por: Coriolano Lacerda

Com avanço da vacinação e volta gradual ao trabalho presencial, já se nota uma recuperação na busca de imóveis e aumentos dos preços em São Paulo.

É comum ouvirmos que, durante uma crise econômica, o mercado imobiliário é o primeiro a entrar e o último a se recuperar. Se isso pode ter sido verdade em alguns períodos recessivos no passado, não foi o que observamos durante a pandemia do novo coronavírus.

Nos primeiros meses da pandemia, que restringiu a mobilidade da grande maioria da população, imaginou-se um grande impacto no mercado imobiliário com redução no volume de vendas, lançamentos sendo postergados e aumento no número de distratos. Mas o mercado se mostrou resiliente e entregou bons níveis de crescimento puxado principalmente pelos segmentos residencial e de galpões logísticos.

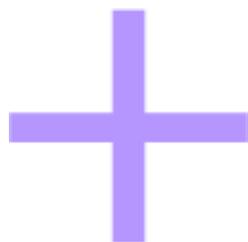
No segmento residencial, diversos fatores contribuíram para o aumento no volume

de unidades vendidas, mas as baixas taxas de juros despontam como fator de maior peso. Já o segmento de galpões logísticos beneficiou-se do aumento expressivo do e-commerce, batendo recordes de absorção em várias regiões. Tal desempenho impactou também o volume de lançamentos de fundos imobiliários, que cresceu significativamente em 2020.

Contudo outros segmentos imobiliários mais dependentes da presença física das pessoas foram severamente impactados na pandemia. Foram os casos das lojas de ruas e, principalmente, dos escritórios. Com a adoção bem-sucedida do home office por diversas empresas e profissionais, alguns analistas do mercado imobiliário chegaram a prever um grande colapso no setor de lajes corporativas.

Entretanto não é o que estamos observando, uma vez que, após o avanço das vacinas e o gradual retorno ao trabalho presencial (mesmo que em algum formato híbrido), esses mercados vêm mostrando sinais de

O processo de recuperação no mercado de imóveis comerciais



Por: Coriolano Lacerda

recuperação já em 2021.

Utilizando os dados disponíveis nos portais do ZAP+ para São Paulo, já notamos uma recuperação na busca de imóveis e aumentos dos preços. Nos últimos oito meses, por exemplo, salas comerciais e lajes apresentam taxa média mensal de aumento nos preços de 2%, enquanto a busca por imóveis (LEPO – leads por oferta) tem crescido mensalmente em média 8%.

Ao compararmos o fim de 2020 com agosto/2021, o segmento de salas comerciais e lajes apresenta um aumento acumulado de 79% na busca por imóveis e de 16% no preço médio do m². O índice FipeZAP+ com o informe de setembro/2021 reforça o início dessa recuperação em cenário nacional: o índice para locação de imóveis comerciais tem alta de 2% comparado ao fim de 2020, chegando aos patamares pré-pandemia (fev/19).

Mesmo com os resultados acumulados de 2021, acreditamos que ainda haja espaço para crescimento em 2022, uma vez que, com a

conclusão dos programas vacinais e o encerramento das medidas de distanciamento, as empresas tendem a aumentar o retorno dos colaboradores aos escritórios.

O quanto de crescimento ocorrerá dependerá dos formatos de modelos de trabalhos a serem testados. Neste momento, parece estar claro que nem todos voltarão para o modelo majoritariamente presencial que vigorava no pré-pandemia. Novos arranjos certamente serão testados, com impactados no tamanho e na geografia da demanda por área locável.

Um exemplo interessante é o chamado escritório múltiplo (multiple office), que permite às empresas a possibilidade de não se restringir a uma única sede, podendo ocupar escritórios em espaços compartilhados (coworkings) pela cidade, oferecendo flexibilidade locacional aos funcionários e desafiando as barreiras geográficas que sempre existiram no mercado de trabalho.