



+ voltar para capa

- Editorias
- + Assine
- + Opinião
- + Cidades
- + Economia
- + Esportes
- + Caderno C
- + Charge
- + Brasil
- + Mundo
- + Cena urbana
- + Correio Digital
- + Marcas de Sucesso
- + Horóscopo
- + Esotérico
- + Há 50 anos
- + Tiras
- + Correio Escola
- + Editorial
- + Carta do Leitor
- Classificados
- Revista
- melec
- Vestida para roimar
- Colunas
- Suplementos
- Especiais
- Serviços

Publicada em 7/2/2010

Economia

Um negócio puxa outro

Crescimento de empreendimentos imobiliários voltados para empresas atrai administradoras especializadas em prestação de serviços

Adriana Leite
DA AGÊNCIA ANHANGUERA
aleite@rac.com.br



A Região Metropolitana de Campinas (RMC) passa por uma expansão na quantidade de empreendimentos industriais e corporativos. Mais do que abrir oportunidades de negócios para a construção civil, os edifícios e condomínios para as empresas impulsionam a prestação de serviços das administradoras. O mercado projeta que em Campinas, Sumaré e Hortolândia, nos próximos anos, aconteça um incremento de 1,774 milhão de metros quadrados de áreas em condomínios industriais. O valor das taxas condominiais variam de R\$ 1,50 a R\$ 15,00 por metro quadrado, dependendo do espaço de cada empresa e do perfil do local.

O mercado é novo na região e atrai nomes tradicionais do setor, que são líderes em São Paulo, e empresas locais que vêm no segmento um caminho para crescer. As administradoras de lajes corporativas e condomínios de indústrias prestam serviços de manutenção das instalações, controle de entrada e saída de pessoas e veículos, gestão da tecnologia de informática e telecomunicações e segurança. Uma das maiores preocupações de investidores e empresários que preferem esses empreendimentos é garantir que estejam em um lugar seguro. Os esquemas para evitar roubos, furtos e outros tipos de crimes estão cada dia mais sofisticados e correspondem a até 40% do valor pago na taxa.

O diretor da IN2 Implantações Imobiliárias, Carlos Felipe Corsini, afirma que o braço da empresa voltada para a administração de espaços corporativos cresce uma média de 50% ao ano. "Nós começamos em 2007 com um espaço de 35 mil metros quadrados de área. Atualmente, nós temos mais de 164 mil metros quadrados administrados", aponta o executivo, que vê boas perspectivas para os próximos anos. A empresa é a responsável pela prestação de serviços em 12 empreendimentos (dez corporativos e dois industriais), incluindo o complexo empresarial Galleria Office, que fica ao lado do shopping de mesmo nome.

Corsini afirma que a gestão de um edifício empresarial demanda uma gama de serviços que vai desde a limpeza até os mínimos detalhes de segurança. Ele comenta que os grandes nomes do setor que atuam na região têm suas bases operacionais em São Paulo, e esse detalhe dá às empresas locais uma vantagem competitiva. "A gestão tem que ser profissional e a proximidade com os condôminos proporciona a prestação de serviços de forma mais rápida e eficiente. Esse tipo de negócio exige um quadro de funcionários especializados e de alto nível. Nós temos equipes de engenheiros e técnicos em diferentes áreas", diz.

O diretor da IN2 afirma que o custo das taxas no mercado local para lajes corporativas vai de R\$ 8,00 a R\$ 12,00 por metro quadrado. Ele destaca que a gestão tem que ser muito eficiente para dar o retorno desejado aos investidores do empreendimento e também atender às necessidades dos condôminos. "Nós somos uma empresa que administra os edifícios. Não atuamos com a locação de espaços. Nosso trabalho é focado. As grandes concorrentes atuam nas duas frentes", pontua o executivo, informando que este ano a empresa deverá trabalhar em mais dois empreendimentos corporativos e um industrial. "Nossa equipe é formada por 30 pessoas e o faturamento é de R\$ 1,8 milhão por ano."

Aposta

A Herzog Imobiliária Industrial e Comercial aposta que a Grande São Paulo e o Interior paulista serão as regiões que mais irão crescer no volume de estoque e em oportunidades de negócios. "Essas duas regiões têm hoje 2 milhões de metros quadrados de estoque. Só o Interior responde por 1,2 milhão de metros quadrados de estoque", descreve a diretora de Serviços Corporativos, Simone Santos, que vê 2010 com perspectivas excelentes para as administradoras.

Ela diz que a Herzog atua em todas as fases do projeto dos loteamentos e condomínios para indústrias. Segundo a executiva, a empresa, que está no mercado há 30 anos, identifica possíveis áreas que possam abrigar o empreendimento, dá apoio ao desenvolvimento do produto e estende as atividades até a locação dos espaços. "Há regiões no Estado que devem concentrar um grande número de negócios, como as rodovias Anhanguera, Bandeirantes, Régis Bittencourt, Raposo Tavares, Dutra, Anchieta e Imigrantes", detalha.

Simone diz que a infraestrutura dessas regiões, ancorada em importantes vetores (expansão do Aeroporto Internacional de Viracopos, o Porto de Santos e o Rodoanel), é propícia para a instalação de indústrias. "Os empreendimentos do setor de logística estão em expansão. O mercado de condomínios industriais ainda é novo no Brasil. Para as empresas, há várias vantagens, como diluir custos e se fixar em uma área totalmente voltada para atividades industriais. Há um outro componente relevante que é a segurança", considera.

Previsão

A executiva ressalta que a Herzog administra um condomínio em Jundiá com 269 mil metros quadrados de área. Desse total, o local tem 139 mil metros quadrados de área construída. Com base em informações de mercado, Simone estima que este ano a previsão é de um 554 mil metros quadrados em novos empreendimentos industriais. "A projeção de novos projetos para o ano soma mais de 185 mil metros quadrados no Interior", comenta.

O NÚMERO

4 NOVOS CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS

Devem ser construídos em Campinas nos próximos anos, segundo pesquisa de mercado da Herzog Imobiliária Industrial e Comercial

Techno Park foi pioneiro na região

O Techno Park foi pioneiro na região de Campinas no setor de condomínios industriais. "Um empreendimento como o Techno Park Campinas tem quatro grandes atrativos: segurança, serviços de alimentação e manutenção; sistemas modernos de telecomunicações; e espaços adequados para o exercício das atividades das empresas com infraestrutura e áreas de convívio", enumera o diretor de Planejamento, José Luiz Guazelli. Ele destaca que o sucesso da administração de um empreendimento industrial começa com um projeto de qualidade. "O local tem que ser construído com base em um projeto de qualidade. A administração eficiente depende de um projeto bem elaborado", ressalta.

O Techno Park abriga 68 empresas e 3,5 mil pessoas. Guazelli afirma que há atividades voltadas para biotecnologia, telecomunicações, usinagem de precisão, processamento de dados, logística e biomateriais. "A vocação do condomínio segue a de Campinas, que se pauta em empresas de alta tecnologia de ponta e indústria limpa", diz. O local tem 530 mil metros quadrados de área. O empresário destaca que todos os espaços comercializados estão ocupados. Nos próximos anos serão construídos mais 40 mil metros quadrados. (AL/AAN)

4 voltar