

ImovelWeb - Imóveis e Imobiliárias em todo o Brasil. - Windows Internet Explorer

http://imoveis.imovelweb.com.br/

Arquivo Editar Exibir Favoritos Ferramentas Ajuda

Favoritos www.LEISMUNICIPAIS.com... http--www.google.com webimovel - Pesquisa Google Sites Sugeridos Obtenha mais comple... HotMail gratuito

ImovelWeb - Imóveis e Imobiliárias em todo o Brasil.

Estado --seleção--
Cidade --seleção--
Dormitórios indiferente Preço Máx. indiferente

Encontre seu Imóvel

ENCONTRAR

Simule seu Financiamento Plano Único CAIXA

Publicidade

SÃO MATEUS
Morata Parque do Carmo. 2 e 3 dorms. Excelentes condições de pagamentos.

PINHEIROS
Apartamento 4 dormitórios 2 ou 3 suítes 3 vagas Área Útil: 134 m2

FOTOGRAFIA

Bairro Jardim Sul

Destaques

Projeto prevê desapropriação de imóvel desocupado
Além de edificações, sanções previstas abrangem terrenos localizados em áreas urbanas.

Especial: diagnóstico do segmento de condomínios industriais
Produzido pela Herzog, estudo detalha aspectos úteis para orientação de investidores.

LEDs: diferenças entre os "originais" e as "cópias"
Consumidores que buscam apenas por preços mais baixos têm sofrido, opina engenheiro.

Tenda investe em projeto para concluir obra mais rápido
Novas tecnologias e logística são a aposta para reduzir prazos, de 24 para 12 meses.

Construção terá que ser atrativa para reter mão de obra
Ritmo de contratações superior ao de demissões há três anos preocupa futuro do setor.

Internet 100%

Iniciar Caixa d... Herzog ... Photo... Local h... Imovel... PT 14:12

Especial: diagnóstico do segmento de condomínios industriais

Produzido pela Herzog, estudo detalha aspectos mercadológicos úteis para orientação de investidores, incluindo demanda e vacância.

28/09/10, São Paulo, SP - Aprofundado estudo da paulistana Herzog, empresa que opera no segmento corporativo do mercado imobiliário, aponta para São Paulo um estoque total superior a dois milhões de metros quadrados de galpões em condomínios industriais. Os núcleos estão distribuídos entre a Capital, a Grande São Paulo e cidades do interior, localizadas num raio de até 100 km.

Sob o ponto de vista de investimento no segmento, o estoque é muito ou pouco? O estudo responde a esta questão abordando, inicialmente, aspectos da vacância.

"Desde 1997, quando teve início a incorporação de condomínios industriais, a vacância desses empreendimentos vem se mostrando relativamente baixa, principalmente no estoque da capital e grande São Paulo, sempre inferiores a 3%. Mesmo assim, daquele período até meados de 2006, os valores de locação se mantiveram estagnados na média de R\$14,00/m² da área construída", aponta o estudo.

De acordo com os apontamentos da Herzog, há quatro anos o quadro da mencionada estagnação teve reversão importante. "No final de 2006 e meados de 2007, com o aquecimento da economia brasileira e forte presença de investimentos externos, a demanda por áreas em condomínios industriais cresceu substancialmente, assim como a falta de espaços, o que elevou os valores de aluguéis a patamares recordes, superando em alguns casos a marca de R\$25,00/m², em condomínios topo de linha".

Mesmo na crise, segmento evoluiu resultados - As explanações da Herzog dão conta que, mesmo com o advento da crise financeira global, em setembro de 2008, não obstante o considerável impacto na produção industrial, a demanda por espaços nos condomínios industriais continuou crescendo, ainda que em ritmo reduzido.

"No entanto – realça o estudo, por conta da entrega de novos empreendimentos, que tiveram as suas construções iniciadas entre 2007 e 2008, no primeiro semestre de 2009 ocorreu um aumento na taxa de vacância, para 11,8% do estoque total, contra 6,8% durante o mesmo período do ano anterior. Por esta razão,

e pelas dúvidas do rumo que a economia tomaria, houve uma baixa na oferta dos valores médios dos aluguéis do estoque total. Dos R\$ 19,33/m² praticados pela oferta durante o primeiro semestre de 2008, em igual período de 2009 a média ficou em 17,73/m², de acordo com o estudo.

Para encerrar a abordagem sobre a vacância, a Herzog desenha quadro positivo.

“Com a retomada da economia e perspectivas de crescimento de médio-longo prazo do país, o primeiro semestre de 2010 fecha com alta nos valores de locação, na média praticada de R\$19,17/m² e aponta leve queda na taxa de vacância, para 11,33%, apesar da entrega de novo estoque no período”.

Estoque dos condomínios industriais paulistas - A Herzog diz no estudo que em 2009 os novos empreendimentos entregues ao mercado somaram um total de 349 mil m². Este volume representa crescimento de 21,62% do estoque total, superior a dois milhões de metros quadrados.

O estudo aponta que, do novo estoque, 162 mil m² estão localizados em Jundiaí. Fala também sobre o desempenho específico do mercado local, e sua reação.

“Devido ao considerável volume de novos empreendimentos, a região de Jundiaí fechou o ano de 2009 com uma vacância de 41%. Contudo, a cidade apresentou um desempenho significativo, fechando o primeiro semestre de 2010 com uma vacância de 8,37%, comprovando a demanda reprimida por novos empreendimentos”, sinaliza o estudo.

Fechamento do primeiro semestre de 2010 no segmento de condomínios industriais em São Paulo - Durante o primeiro semestre do ano foram entregues 58 mil m² de condomínios industriais, em São Paulo. De acordo com o estudo da Herzog, até final de 2010, somando o resultado do primeiro semestre, é previsto a entrega de 519 mil m². Em se consolidando a estimativa, será de 26,8% o crescimento do estoque total.

Mapeamento dos condomínios industriais em São Paulo – O mapeamento feito pela Herzog mostra que a maior concentração de condomínios industriais paulistas está na região oeste do Estado, notadamente ao longo das grandes rodovias - Anhanguera, Castelo Branco e Bandeirantes.

O estudo destaca que a concentração se deve aos investimentos direcionados à infraestrutura e à qualidade destas rodovias, que interligam a capital com a região de Campinas, importante pólo industrial paulista, com vasta oferta de mão de obra qualificada; e Sorocaba, cuja importância reside nas concentrações industriais locais.

A região do ABCDM paulista (Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema e Mauá), bem como as faixas ao longo da Imigrantes e a Anchieta, principais vias de interligação entre a cidade de São Paulo e o porto de Santos (maior do Brasil em exportação), são locais considerados de enorme potencial. Porém, até o momento, diz o estudo, estas não foram vistas pelos grandes investidores como regiões expressivas.

Para evoluir a oferta de condomínios industriais, de acordo com a Herzog, a região do ABCDM tem como um dos entraves a supervalorização dos terrenos, o que inviabiliza a implantação de ofertas do gênero, inibindo investidores. O primeiro condomínio industrial de grande porte na região está em fase de construção. Localizado em São Bernardo do Campo, quando concluído terá uma área construída de 120 mil m², cujo modelo se baseia na construção sob encomenda (*built-to-suit*). A porção em construção já foi pré-locada, com previsão de entrega ainda em 2010.

“No mercado como um todo, uma alternativa à compra de terrenos tem sido adaptar imóveis usados para a figura de condomínios industriais, ou seja, imóveis antigos, originalmente concebidos para a ocupação de um único usuário. Esta alternativa proporciona aos proprietários destes imóveis a valorização de sua propriedade, criando boas condições de ocupação por multiusuários e uma boa margem de rentabilidade. Do estoque total, 38,20% é representado por empreendimentos oriundos desta natureza”, destaca o estudo.

Vale do Paraíba - Conforme a Herzog, além do ABCDM, uma região paulista esquecida pelos investidores é o Vale do Paraíba, por muitos anos *navegando* à deriva, em função do péssimo acesso antes oferecido pela Rodovia Presidente Dutra oferecia.

Após a privatização desta estrada e a construção das rodovias Airton Senna e Carvalho Pinto, a localização estratégica entre Rio de Janeiro, Belo Horizonte e São Paulo, bem como a proximidade aos portos, usinas siderúrgicas e a mão de obra qualificada, tornaram o Vale do Paraíba uma das regiões com maior tendência de crescimento para o segmento imobiliário de condomínios horizontais.

Assim que, para o Vale do Paraíba, o estudo identifica o início de um movimento de incorporação industrial, e destaca: “Esta região tem característica peculiar, uma vez que 85% de seu estoque são compostos por imóveis usados, que foram adaptados para condomínios industriais”.

No mapeamento dos condomínios industriais paulistas, o estudo aponta que o percurso ao longo da rodovia Regis Bittencourt, principal via de ligação entre São Paulo e o Sul do Brasil, é considerado estratégico para incorporações de condomínios industriais, principalmente com a inauguração do Trecho Sul do Rodoanel.

“Porém – alerta a Herzog, devido à reserva de mananciais e restrições de zoneamento, há poucas áreas para serem desenvolvidas e, até o momento, não há na região nenhum condomínio industrial, embora já exista um projeto de, aproximadamente, 100 mil m² de área construída, sem previsão para incorporação.

Segmento cresce em nova direção - Na análise da Herzog, agora o mais importante é observar que o

segmento ganha uma nova dinâmica. A empresa acredita que, na proporção de 50%, o novo estoque expandirá para fora do eixo Oeste, ocupando rodovias como Raposo Tavares, Fernão Dias, Presidente Dutra, Imigrantes, Sorocaba. Também, avalia que Jundiaí receberá outros 85 mil m² de oferta de condomínios industriais. O maior volume do novo estoque em construção tem previsão de entrega para o último trimestre de 2010.

Para 2011, a pesquisa orientadora do estudo da Herzog identifica a entrega de outros 662 mil m², com ressalva. "A previsão poderá sofrer ajustes (*para maior*), uma vez que os investidores confirmem a compra de alguns terrenos, em fase de estudos e em processo de análise para viabilidade e implantação dos condomínios industriais".

No endereço eletrônico da Herzog é possível encontrar outras informações sobre o mercado de condomínios industriais: www.herzog.com.br