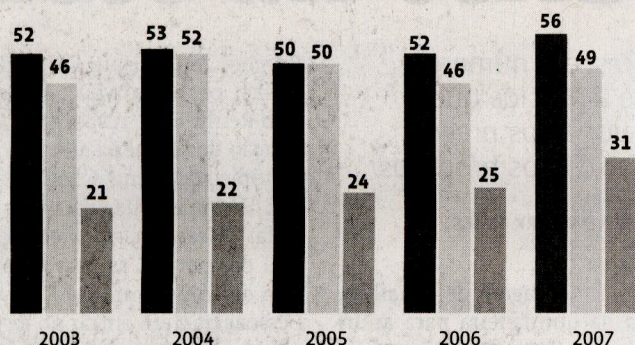


EVOLUÇÃO DOS VALORES MÉDIOS DE LOCAÇÃO (R\$ por m²)

■ Rio de Janeiro ■ São Paulo ■ Curitiba



Fonte: Binswanger Brasil

LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

Alta de escritórios em Curitiba supera SP

MARIA LUÍZA FILGUEIRAS
SÃO PAULO

Enquanto o mercado de escritórios de alto padrão em São Paulo e no Rio de Janeiro registra os valores mais altos de locação e de atração de investimentos, é a capital paranaense que desponta como a maior valorização do último ano. O preço do aluguel de escritórios em Curitiba variou entre R\$ 25 e R\$ 40 por metro quadrado — uma valorização de 24% sobre o preço médio daquela praça, de R\$ 31 contra R\$ 25 em 2006.

Enquanto isso, São Paulo teve valorização de 6,52% e o Rio de Janeiro registrou 7,69% — quase o dobro da alta registrada em 2006 — conforme estudo feito pela consultoria imobiliária Binswanger Brasil.

A evolução do preço em Curitiba é reflexo do aquecimento de demanda. A taxa de vacância média (relação entre total do estoque e espaços disponíveis) caiu de 20% em 2006 para 7% em 2007. “A qualidade de vida em Curitiba é um dos principais atrativos apontados pelas grandes empresas que, ao promoverem o aquecimento da economia local, desencadeiam a entrada de investidores e incorporadores de outros estados”, diz Rafael Camargo, diretor da Binswanger Brasil.

Conforme a Companhia de Desenvolvimento de Curitiba, cerca de R\$ 2,9 bilhões foram investidos por empresas estrangeiras na capital paranaense em 2006. Do montante, mais de 62% provêm de recursos de empresas americanas. Camargo pondera que o desempenho econômico se reflete em oportu-

nidades de negócios para a indústria da construção civil, já que a cidade apresenta déficit de unidades comerciais de alto padrão. “Na região central de Curitiba imperam edifícios antigos, que nem sempre atendem às especificações de alto padrão, como vão livre, estrutura elétrica e ar-condicionado”, diz.

Contribui para a alta de preços a oferta reduzida dos edifícios de classe A, que oferecem lajes corporativas com áreas superiores a 500 m². Em São Paulo, compõem essa categoria 177 edifícios com 2,1 milhões de m² e no Rio estão em 53 edifícios com 837 mil m². Curitiba soma apenas nove edifícios da categoria, com 123 mil m².

Com poucos terrenos disponíveis, e os existentes a preços muito altos, o Centro deixou de ser atrativo para construção de grandes empreendimentos verticais. A expansão da capital paranaense segue na direção de regiões que ainda apresentam ocupação predominantemente residencial e preço de terrenos mais acessíveis, como os bairros Batel, Centro Cívico e Ecoville.

Apesar da valorização no Sul do País, o maior valor real médio é registrado na capital fluminense. O preço médio de locação mensal é de R\$ 56/m² contra R\$ 49/m² em São Paulo. A explicação está na demanda aquecida no Rio com um volume menor de novo estoque em relação à São Paulo devido a escassez de terrenos centrais. “Oportunidade no Rio, só na zona Oeste. A Barra da Tijuca, que tem 130 mil m² de área classe A, é um dos únicos lugares onde ainda há espaço para crescer”, diz Camargo.