

Locação comercial e o COVID-19 em Santos

Conversamos com empreendedores da região e compilamos dados de mercado para apoiar locatários e locadores a entenderem tendências e comportamentos que vêm pela frente.



[@juicysantos](#) - Junho/2020



Entre os dias **16 e 24 de maio de 2020**, coletamos as impressões de **71 empreendedores** de Santos sobre seus negócios, espaços comerciais e a relação com os locadores.

A pesquisa aponta mudanças significativas nas relações comerciais entre locadores e locatários por conta da pandemia do COVID-19, bem como decisões de negócios que serão pautadas no que a sociedade chama de “o novo normal”.

Nas páginas a seguir, apontamos o resultado da pesquisa, bem como informações que possam melhorar as interações comerciais indispensáveis para a retomada da economia.



R\$ 120

Foi valor por metro quadrado comercial mais elevado apontado na pesquisa. Não foram consideradas respostas de estabelecimentos localizados em shopping centers.

R\$ 45 a 32

Valor que a maior parte dos respondentes informa sobre o valor do m2 locado

R\$ 22

O menor metro quadrado apontado pelos respondentes.

O valor por metro quadrado comercial em Santos

Na última década, o valor do metro quadrado locado em Santos oscilou de forma radical. Antes do *boom* do pré-sal, as lajes corporativas eram escassas, especialmente em prédios com menos de 10 anos de idade.

Mesmo antes da pandemia de COVID-19, a vacância da cidade configurava-se como alta.

Tal fato ocorre porque a chegada das grandes empresas do pré-sal não se concretizou.

A visão geral dos grandes construtores e locadores também permanece, mesmo após os planos não concretizados, focados em negócios de grande porte ou multinacionais.

O valor por metro quadrado comercial em Santos comparado à outras cidades do país

O metro quadrado mais alto pesquisado entre São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Campinas equivalem a **R\$ 184,11** (Faria Lima), **R\$ 175,39** (Zona Sul), **R\$ 64,96** (Rebouças) e **R\$ 75** (Guanabara). O metro quadrado corporativo mais alto apontado em Santos foi de **R\$ 120**.

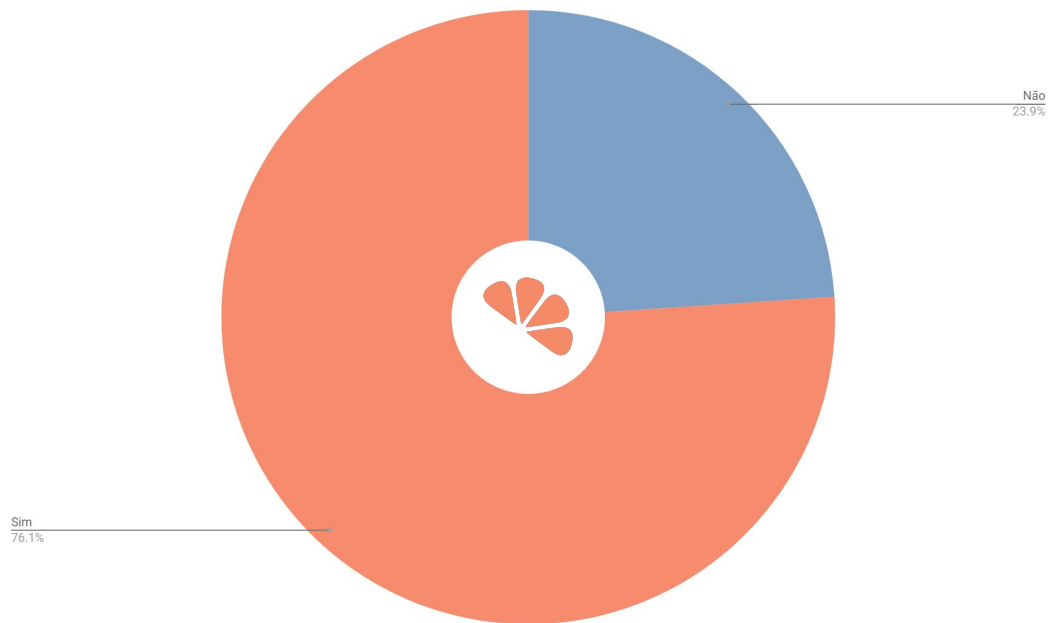
A similaridade de Santos, não apenas relacionada aos imóveis, mas ao comportamento de consumo, está ligada aos números apresentados por Curitiba e Campinas. Ambas as cidades possuem valores de metro quadrado equivalentes a edifícios referência na região como o Praiamar Corporate*, por exemplo.

As taxas de vacância, que apontavam queda na maior parte das cidades desde 2018, de acordo com a SiiLLA Brasil Inteligência Imobiliária, apresentam cenário incerto.

Cidade	Padrão	Valor médio pedido por m2
São Paulo	A/B	R\$ 73,63
São Paulo	A+	R\$ 78,86
Rio de Janeiro	A/B	R\$ 87,47
Rio de Janeiro	A+	R\$ 103,53
Curitiba	A/B	R\$ 51,45
Curitiba	A+	R\$ 57,96
Campinas	A/B	R\$ 54,67
Campinas	A+	R\$ 66,52

Pesquisa [SiiLLA Brasil Inteligência Imobiliária](#) realizada no primeiro trimestre de 2020

*Valores coletados no Q4/2019



Quase 80% dos empreendedores está repensando seu aluguel

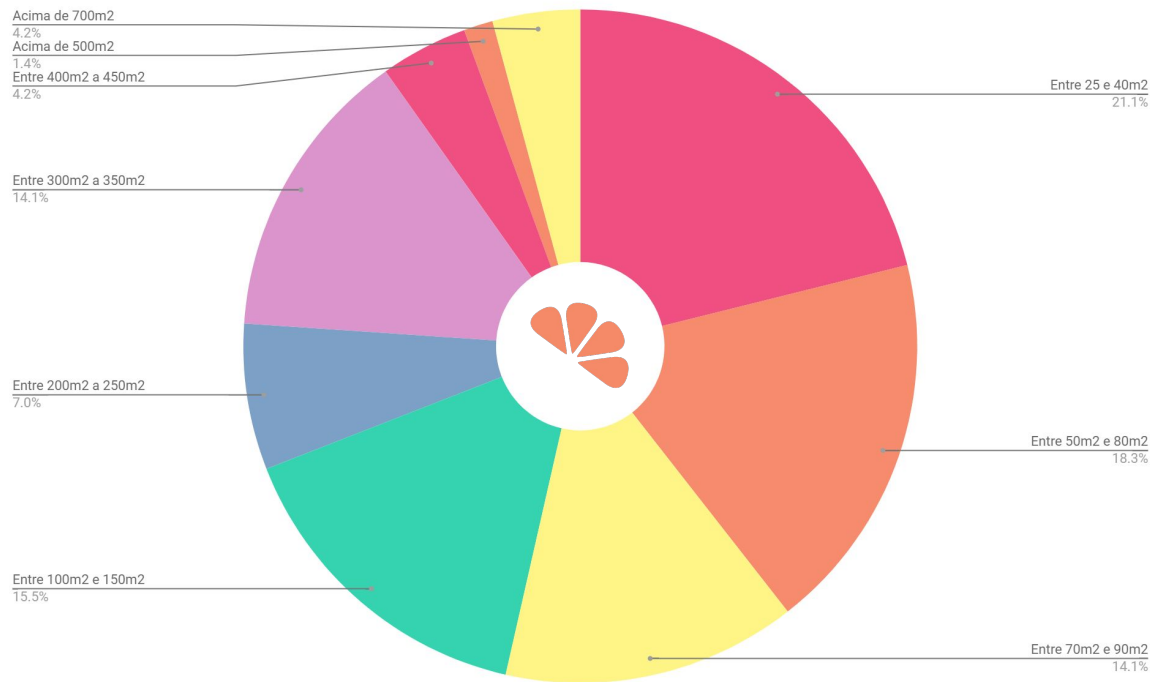
A maior parte respondeu **SIM** para a seguinte pergunta: “**Você está repensando seu aluguel comercial visando redução de custos?**”.

A redução de custos por metro quadrado ou mesmo a redução dos espaços físicos está no planejamento dos empreendedores de Santos.

Sobre o tamanho do imóvel comercial

A pesquisa indica que a maioria dos respondentes loca imóveis com metragem entre 25 e 80m².

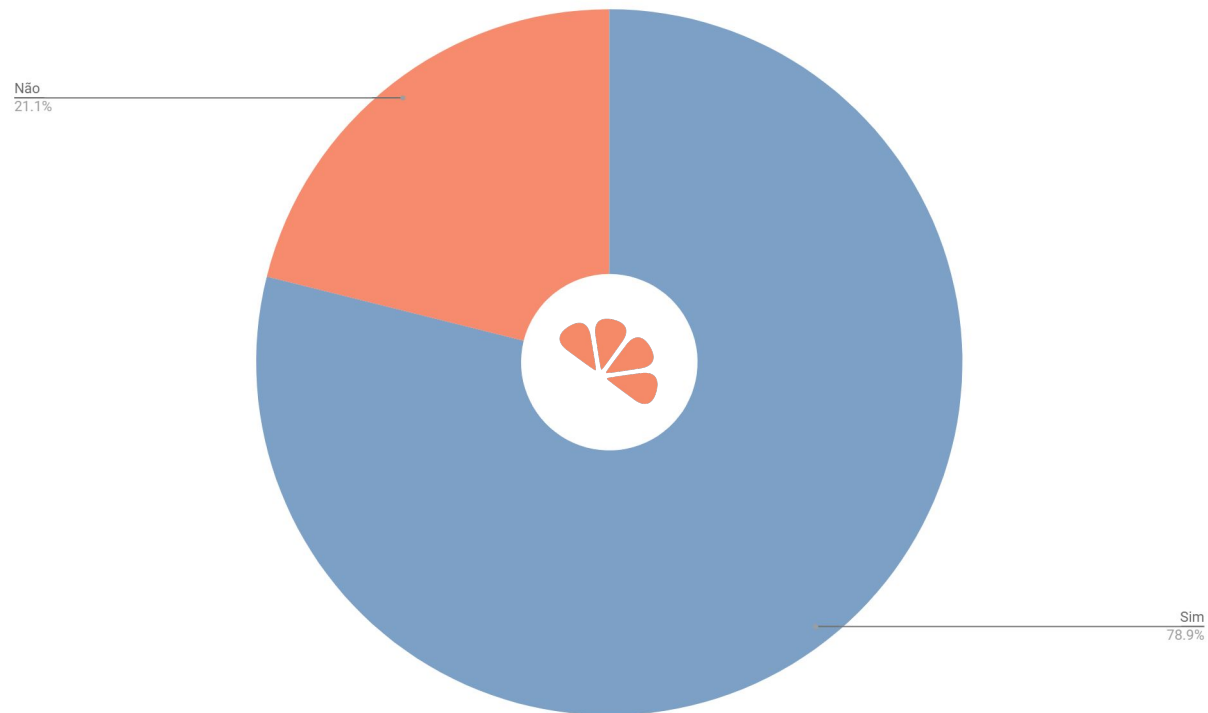
Aproximadamente 10% dos respondentes é de inquilinos de lajes corporativas (acima de 400m²).



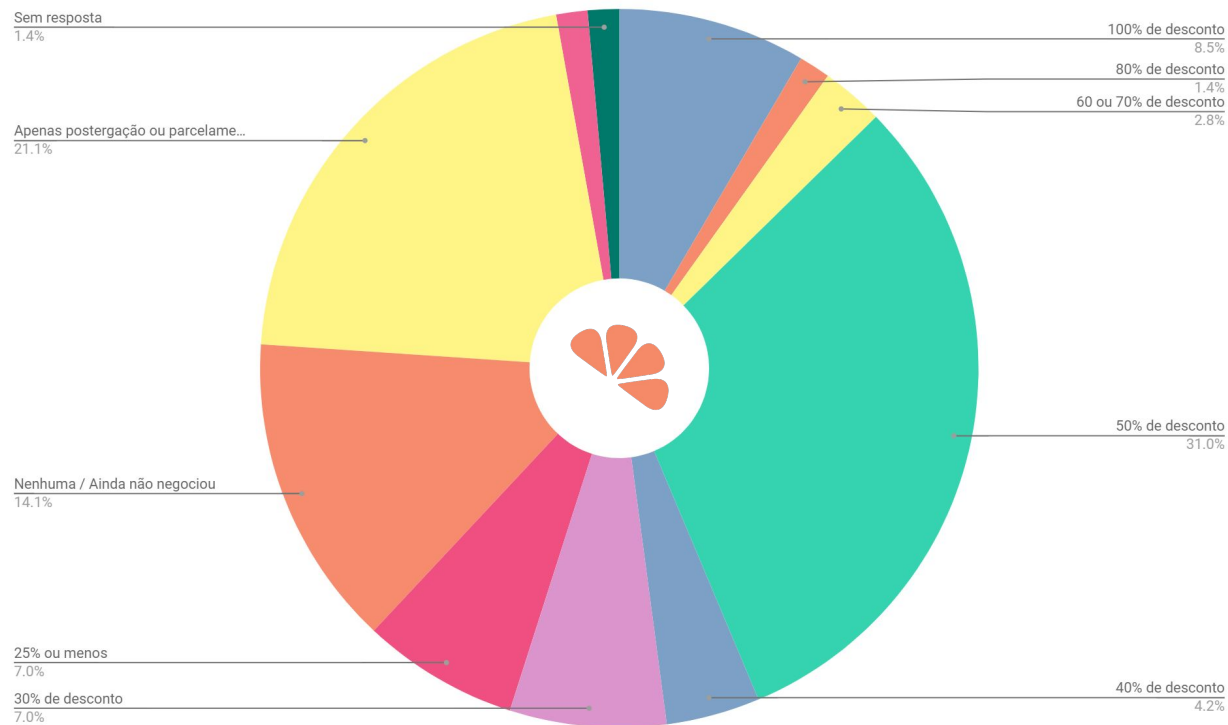
Renegociações dos pagamentos de aluguel

Quase 80% dos respondentes renegociaram custos fixos, do qual o aluguel faz parte até a data da pesquisa.

Apenas 21% informou que não passou pelo processo de renegociação.



Quais foram as negociações?



Mais de **30%** dos empreendedores obtiveram a compreensão dos locadores, que aplicaram 50% de desconto.

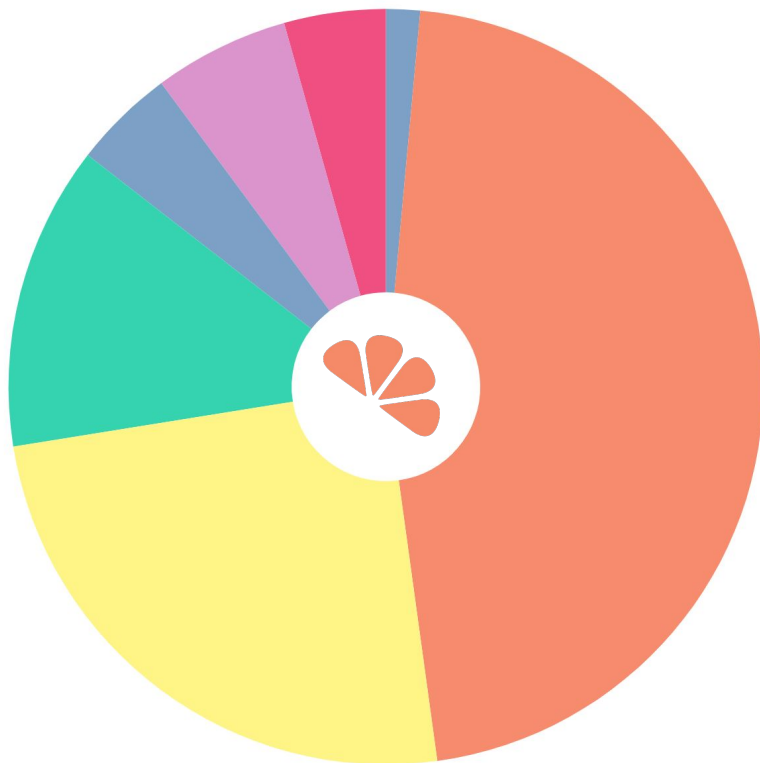
Chama a atenção também os **8.5%** que obtiveram isenção total do aluguel, sem necessidade de posterior pagamento.



O home office é viável para os empreendedores santistas?

Por conta da pandemia, empreendedores e equipes experimentaram o modelo - e muitos afirmam que é possível que o formato seja adotado. Como tendência, observamos que empresas de grande porte e multinacionais anunciaram durante o mês de maio/2020 que estão repensando seus espaços e formatos de trabalho de seus times.

Sua equipe pode trabalhar em home office?



- Eu não quero meu time trabalhando em home office
- Meu negócio não é possível em home office
- Sim, 100% da equipe
- Sim, porém menos de 50% da equipe
- Sim, 60% da equipe
- Sim, 80% da equipe
- Não tenho opinião formada

Enquanto **46.4%** dos empreendedores acreditam que seus negócios não sejam viáveis com equipes em home office, **24.6%** indicam que 100% da equipe pode trabalhar em home office.

Nesse último caso, discute-se a possibilidade dos modelos de trabalho híbridos.

Enquanto isso, no mundo...

Quando voltar ao escritório? As decisões das empresas sobre home office

Há empresas que planejam retornar ainda esse ano, outras só voltarão em 2021 -- e algumas terão trabalho remoto para sempre

Por **Luísa Granato**

© Publicado em: 25/05/2020 às 12h31 - Alterado em: 04/06/2020 às 11h26

“Quando acabar a pandemia do novo coronavírus, **54% dos profissionais pretende propor para seu chefe continuar em trabalho remoto.**”

É o que diz pesquisa da Fundação Dom Cabral, em parceria com a Grant Thornton, sobre o **home office por causa da COVID-19.**”

Home office permanente

Twitter: os funcionários poderão escolher se preferem trabalhar de casa quando acabar a quarentena. Os escritórios ficarão fechados até setembro.

Facebook: o fundador da rede social, Mark Zuckerberg, disse que vai "implantar agressivamente a contratação remota", esperando que cerca de metade de seus funcionários trabalhe remotamente dentro dos próximos cinco a 10 anos.

Qualicorp: o home office fará parte da cultura permanente da empresa. Depois da pandemia, a ideia é que os funcionários trabalhem até três dias por semana em casa. A empresa devolveu sete dos quinze andares que ocupa na sede em São Paulo.

QuintoAndar: até o final do ano, a startup deixará seus funcionários trabalhando em casa, mas abrirá a opção de home office definitivo para quem preferir após a pandemia.

Home office até o final de 2020

Nubank: o home office será integral até o final do ano para todos os funcionários de escritórios em São Paulo, Berlim, Cidade do México e Buenos Aires.

Google: a gigante de tecnologia afirmou que vai deixar a maioria de seus colaboradores trabalhando de casa até 2021.

Mastercard: a empresa permitirá o trabalho remoto até a disponibilidade de uma vacina ou que os funcionários estejam confortáveis para voltar.

XP Investimentos: a empresa anunciou que o home office será estendido, pelo menos, até o final do ano. Existe uma tendência de que o trabalho em casa se torne permanente para quem preferir o modelo.

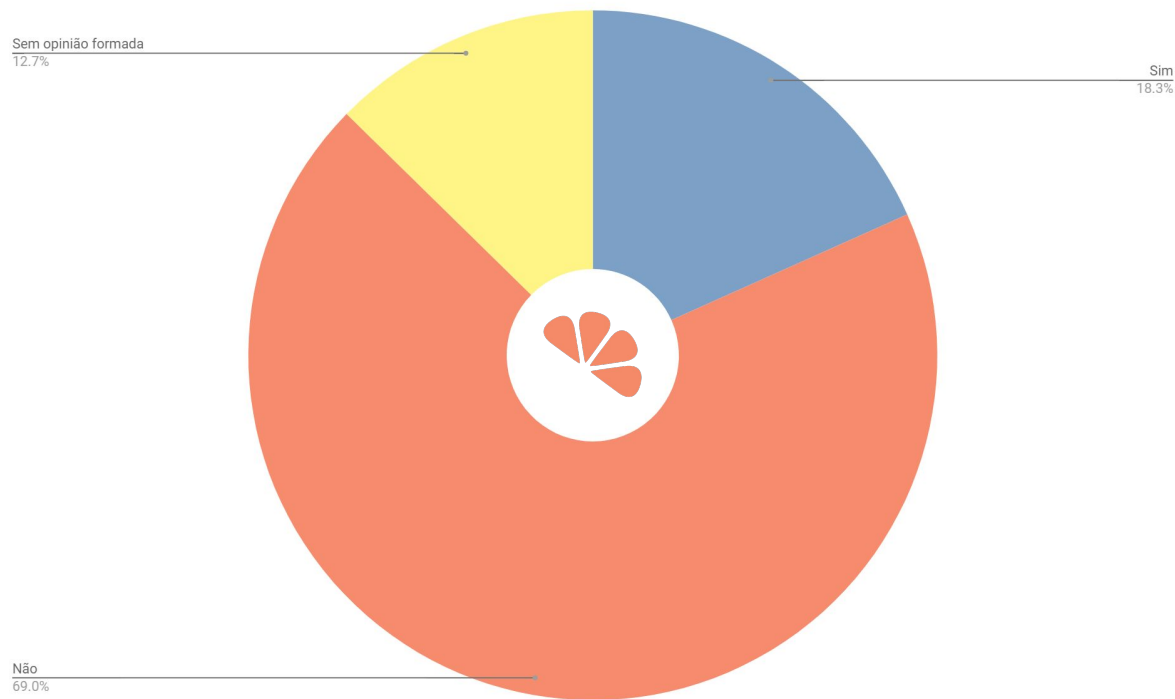
Warren: vai analisar o retorno de acordo com cada região onde opera, mas o escritório de São Paulo não deve reabrir antes do final do ano.

Dá para partir para o online 100%?

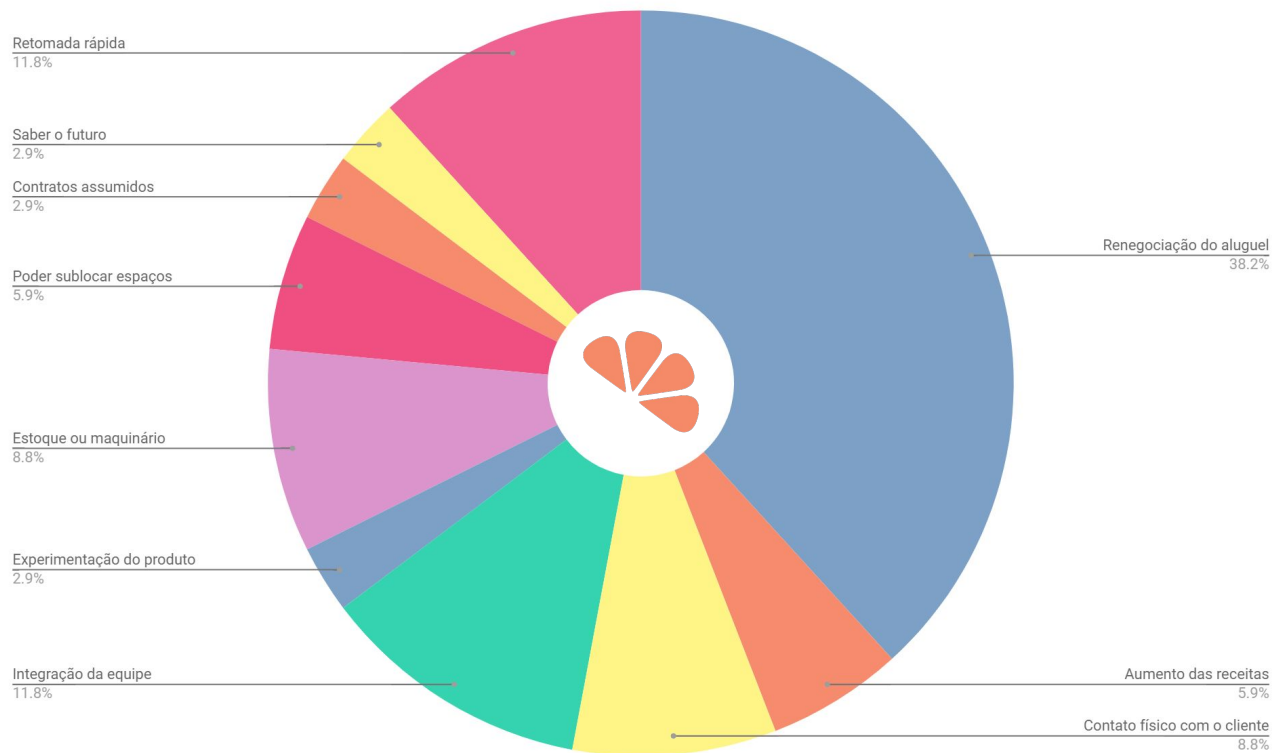
Mais de 18% acredita que é, sim, possível migrar o negócio para uma operação online.

12,7% ainda não tem opinião formada sobre o assunto.

Quase 70% não acredita no modelo.



O que faria você permanecer no atual imóvel?



Apenas metade dos empreendedores respondeu com clareza o que os faria manter a locação comercial.

A **negociação com os locadores** é a principal motivação de 38,2% para que não abram mão ou mudem-se para outros espaços.

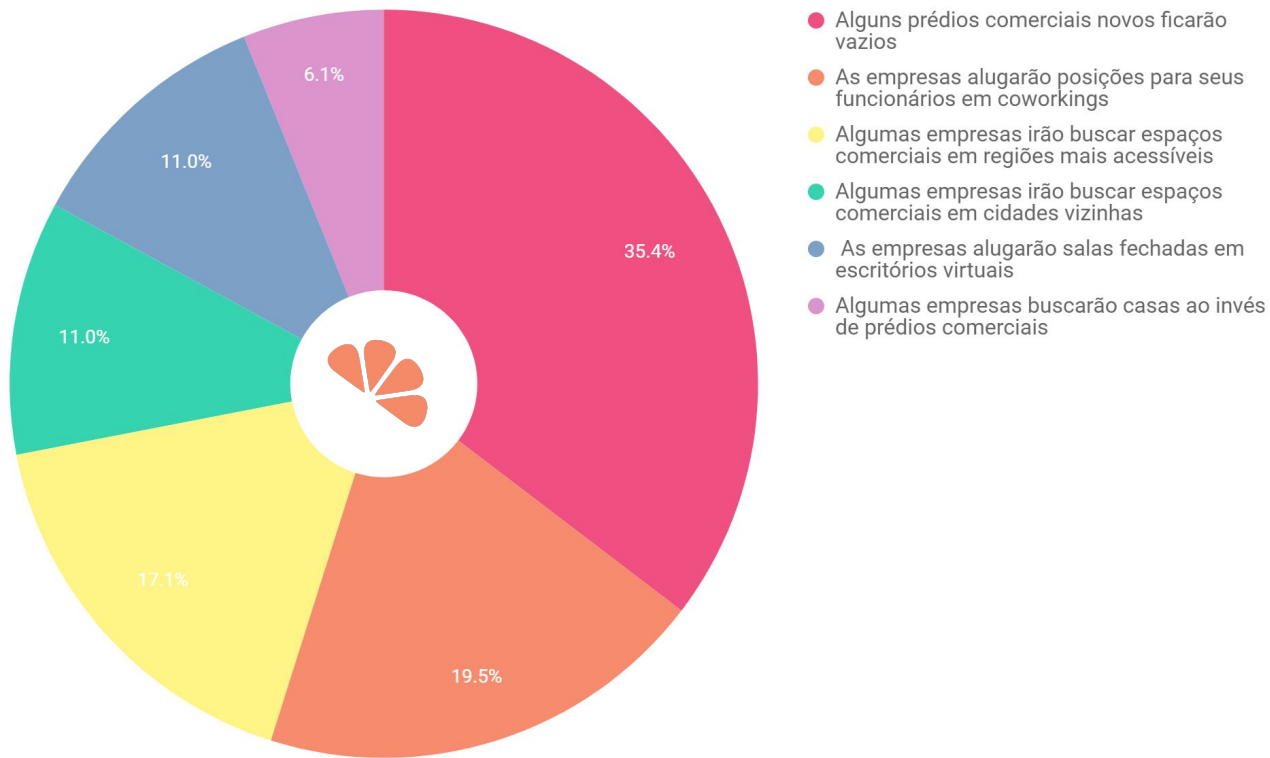
A integração com as equipes e retomada rápida da economia são outros dois fatores relevantes.



Qual a percepção dos empreendedores de Santos sobre o futuro da locação comercial?

A situação ainda é incerta. Mas os empreendedores respondentes acreditam em uma transformação do mercado e melhores condições de negociação futura.

A visão de futuro dos empreendedores santistas



Alternativas para que locadores e locatários saiam dessa fortalecidos

Alguns prédios comerciais novos ficarão vazios

Possível alternativa: ampliação de carência para reforma, subsídio parcial do *modelo build to suit*, melhores condições de negociação nos primeiros dois anos, participação do locador na receita do locatário baseado em *success fee*.

Algumas empresas irão buscar espaços comerciais em regiões mais acessíveis

OU empresas irão buscar espaços comerciais em cidades vizinhas

Possível alternativa: ampliação de isenção ou desconto em impostos municipais por período determinado, de modo que empresas não passem por mudanças que coloquem os negócios em risco. Estímulo à abertura ou manutenção de negócios através da renúncia fiscal, desconto ou isenção de IPTU, entre outros.

As empresas alugarão posições para seus funcionários em coworkings OU salas fechadas em escritórios virtuais

Possível alternativa: subsídio a eventos que levem empreendedores a conhecerem o modelo e oferta de consultorias empresariais que estimulem o uso do modelo.

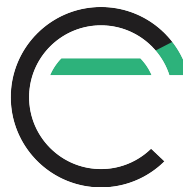
Coworking e escritório virtual: a realidade compartilhada que cresce em Santos

Como apontado pelos empreendedores respondentes, mais de **30% acredita** que escritórios virtuais, compartilhados e coworkings serão uma ferramenta importante para enfrentamento da crise.

Em 2011 Santos ganhou um dos seus maiores referenciais em escritórios virtuais: o Espaço Certo. Atualmente **o empreendimento nascido em Santos ocupa 700m² na Av. Ana Costa**, incluindo salas privativas com acesso 24h, coworking, salas de reunião, sala de atendimento para área da saúde e auditório. Em São Paulo o Espaço Certo possui 100 m² para apoiar os empreendedores santistas que fazem negócios na cidade.

“Mesmo durante a pandemia estamos fechando contratos de endereço fiscal para atender empresas que estão entregando seus imóveis comerciais. O coworking também está sendo procurado por profissionais que manterão o modelo de trabalho remoto e que precisam de uma estrutura adequada para substituir ou alternar com o home office.” - Conta Aline Brito, gerente de operações do Espaço certo.

O papel dos escritórios compartilhados será amplamente discutido e evidenciado devido à quebra de paradigmas trazida pela pandemia.



ESPAÇO CERTO
ESCRITÓRIOS PRONTOS

Coworkings do mundo inteiro se preparam para a fase da retomada. O Espaço Certo está em processo de obtenção do “Selo Escritório MAIS Seguro” do Beer or Coffee que prevê diversas adaptações em termos de distanciamento das posições de trabalho, fornecimento de itens de higienização e sinalizações padronizadas com orientações de prevenção.

Também faz parte da ANCEV (Associação Nacional de Coworkings e Escritórios Virtuais) onde são compartilhadas as melhores práticas no Brasil e no mundo.

Para saber mais sobre o Espaço Certo
comercial@espacocerto.net.br
(13) 3229-1900
(11) 97300-1637 (WhatsApp)
www.espacocerto.net.br
[@espacocerto.santos](https://www.instagram.com/espacocerto.santos)

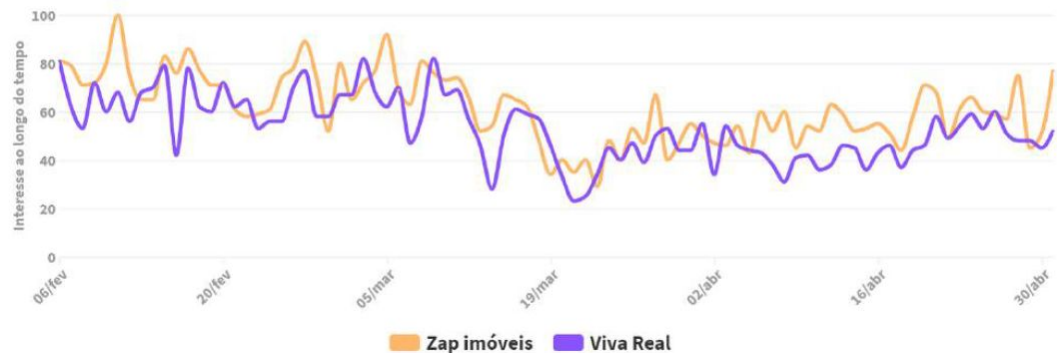


Perspectivas do setor imobiliário

Uma pesquisa do Grupo Zap Imóveis com mais de 3 mil pessoas de cidades metropolitanas apontou que **86% irão adiar a compra ou o aluguel de imóveis.**

A Consultoria Tendências ainda revisou a projeção do PIB de construção civil de crescimento de 2,9% para queda de 3,9%, com perspectiva de piora.

Volume de busca por sites de comércio de imóveis



Os sites de comércio de imóveis mais populares do Brasil tiveram **queda em interesse de 23%** entre fevereiro e abril de 2020.

Fonte: Decode, Google Trends Brasil, retirado da pesquisa do BTG Pactual de maio/2020.

O Google Trends utiliza um índice de 0 a 100 para mensurar a variação no volume de buscas por palavras-chave. Neste índice, 0 é o valor mínimo e 100 é o valor máximo de buscas sobre um assunto. Os dados brutos de buscas não são disponibilizados pela plataforma.

Período de análise: fevereiro de 2020 a maio de 2020.

Comportamentos observados

2006

Mercado de incorporação restrito a pequenos grupos.

Incorporadoras abrem capital.

2008

Crédito imobiliário restrito.

2013-2014

Descolamento nos preços nos preços de venda e locação.

Selic em baixa.

2016-2019

Início da retração econômica.

Aumento da oferta.

Desemprego em alta.

2020

Pandemia

Tendências em curso

Home office pode chegar a 22,7% das ocupações nacionais, aponta estudo do Ipea

Isso colocaria o país na 45ª posição mundial e no 2º lugar no ranking de trabalho remoto na América Latina.

Por G1

03/06/2020 11h14 · Atualizado há um dia



Em Santos **24.6%** dos empreendedores acreditam que 100% da equipe pode trabalhar em home office.

Tendências

Clusterização de negócios: empresas com propósitos ou segmentos similares alocadas em espaços compartilhados.

Modelos de negócios diferentes para locação de espaços: o revenue share sobrepõe ou compõe o aluguel, que pode caminhar para modelos híbridos.

Imóveis residenciais podem ampliar sua metragem quadrada e oferecer áreas compartilhadas **além do lazer**, considerando posições de trabalho ou mesmo escritórios compartilhados.

Diferenciação clara de escritórios virtuais, coworking e espaços compartilhados de trabalho.

Flexibilização e mais fluidez nas relações imobiliárias comerciais como **tokenização**, acordos de curtíssima duração e **serviços embarcados** além do aluguel.



Locatários que optarem por manter ou ampliar seus espaços físicos encontrarão **novas expectativas** do mercado. Entre elas, estão a revisão dos espaços entre mesas no escritório, design que privilegie a segurança e redução da densidade interna.

Agendas de trabalho mais flexíveis e que possam ser feitas de localidades diferentes podem trazer impactos para a locação comercial.

O Facebook pretende **transformar seus escritórios em hubs**, com a visão de que 25.000 funcionários trabalharão em casa e utilizarão os escritórios como pontos de encontro, eventos e interações sociais.



Conclusão

Assim como todas as indústrias, o mercado imobiliário precisará encontrar caminhos para a manutenção de sua rentabilidade.

Diluição dos riscos, flexibilização e novos modelos de negócio estarão em pauta em perspectivas de médio e longo prazo.

A curto prazo, locatários ávidos por melhores condições e a implementação de home office, mesmo que parcial, trarão **impactos de curto prazo para a rentabilidade do setor.**

Essa pesquisa chegou até você por iniciativa do Juicy Santos,
canal de conteúdo que nasceu para gerar movimento em Santos e região.

E nosso movimento fez uma região inteira se redescobrir.

[Assista nosso vídeo ->](#)





**Nós amamos tudo que é
novo, fresco e suculento.**

E por isso criamos diálogo com uma audiência essencial para qualquer marca que quer crescer na era pós-digital.

O que fazemos

Tornamos marcas
ainda mais
conhecidas

Geramos leads para
ofertas específicas e
aderentes ao nosso
público

Fazemos barulho
com lançamentos,
ativações e
experiências

Geramos impacto
social, sempre
apoiando causas
que tocam nosso <3

10 motivos para criar conteúdo com o Juicy Santos

1. Resultado comprovado pelos parceiros ✓
2. Gera buzz entre influenciadores e imprensa local ✓
3. Mensuração precisa de alcance e resultados ✓
4. Alta empatia e engajamento do público leitor ✓
5. Conteúdo de alta qualidade, reconhecido pela audiência ✓
6. Crescimento de tráfego constante a cada ano ✓
7. Possibilidades infinitas de publicidade nativa ✓
8. Oportunidades de educar o público ✓
9. 77% da população brasileira é influenciada por sites e blogs ✓
10. Faz parte de um movimento positivo para a região, estimulando a economia criativa e o olhar apreciativo ✓

Só em 2019,
já atingimos

67%

dos moradores de Santos

Isso significa que 2 a cada 3 moradores da cidade
já leram o conteúdo do Juicy Santos.



**Vamos movimentar
a cidade juntos?**

Carolina Tinti

Vendas e Marketing

 (13) 99741-2980

@ carolina.tinti@juicysantos.com.br