

B/NEWS

BINSWANGER BRAZIL NEWSLETTER

www.binswanger.com.br



ANO 1 - EXEMPLAR 006 - OUTUBRO/NOVEMBRO/DEZEMBRO 2008 - PUBLICAÇÃO TRIMESTRAL



LINHA EDITORIAL

CRISE FINANCEIRA FAZ CRESCER A PROCURA POR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Com o adensamento da crise financeira, que dentre outras conseqüências causou a desaceleração das transações de compra e venda de imóveis, o setor de consultoria imobiliária vem registrando aumento de demanda. Preocupados com o sumiço de compradores, proprietários de imóveis e investidores se sentem cada vez mais inclinados a procurar suporte técnico na hora de fechar um negócio.

A Binswanger Brasil acredita que algumas transações comerciais se destacam como as mais afetadas pela fuga de capitais, dentre elas a chamada venda de investimento *sale leaseback* (venda do imóvel próprio e locação do mesmo pelo ex-proprietário) e *built to suit* (locação sob medida para um locatário com contrato de longo prazo), operações estas que envolvem remuneração de capital de um investidor interessado em um fluxo de locação. Em função da escassez de capital, o custo, ou seja, a porcentagem de remuneração para o investidor, aumentou muito, o que tornou essas operações inviáveis diante da turbulência atual.

O paradoxo é que a crise global têm se mostrado favorável ao setor, pois empresas necessitam de ajuda profissional para saber

quais alternativas existem, qual o melhor caminho a seguir nesse momento em que os compradores bateram asas. Ainda não é possível mensurar o aumento da demanda, mas a procura por serviços vem crescendo sensivelmente, bem como é notório o acréscimo de demanda em três serviços específicos: avaliação imobiliária, consultoria em venda e estudos de desenvolvimento imobiliário.

Apesar dos especialistas acreditarem que esse é um cenário passageiro, a palavra da vez é "precaução", já que a depressão da economia é uma conseqüência do acesso mais fácil ao dinheiro, que reduz a noção geral dos riscos. Tanto profissionais do mercado quanto cidadãos comuns se tornaram mais propensos a investimentos ousados, em busca de lucros mais altos e rápidos. O mercado imobiliário dos EUA é um exemplo claro desse excesso de confiança. Em uma fase de expansão acelerada, com redução de taxa de juros para baratear empréstimos e financiamentos e encorajar os consumidores e empresas a voltarem a gastar, a demanda de imóveis cresceu, atraindo compradores. Após atingir um pico em 2006, os preços dos imóveis, no

entanto, passaram a cair. Os juros do Fed (Federal Reserve), que vinham subindo desde 2004, encareceram o crédito e afastaram compradores; com isso, a oferta começou a superar a demanda e, desde então, o que se viu foi uma espiral descendente no valor dos imóveis. Com os juros altos, a inadimplência aumentou e o temor de novos calotes fez o crédito sofrer uma desaceleração expressiva no país como um todo.

Para que o herói também não se torne vilão por aqui, o foco das novas medidas do governo brasileiro será o setor imobiliário. A idéia é assegurar linhas de crédito baratas para capital de giro, para permitir que empreendimentos já engatilhados possam ser transferidos a terceiros que queiram levá-los adiante. Esses recursos também podem possibilitar a fusão entre empresas e a compra de recebíveis (créditos) imobiliários das construtoras que investiram o capital próprio nos empreendimentos. Seja qual for a próxima movimentação do mercado imobiliário, é certo que grande parte das decisões de proprietários e investidores serão tomadas com base em uma visão mais profissional e menos impulsiva.

BINSWANGER BRASIL



A Binswanger Brasil tem novo endereço:

Rua Funchal, 129 - 4º andar - Vila Olimpia - 04551-060 - São Paulo/SP

Tel: 55 11 3736 - 7600

Fax: 55 11 3736 - 7616

Email: binswanger@binswanger.com.br

site: www.binswanger.com.br

TRANSAÇÕES RECENTES

COMGÁS - MÓOCA

Venda

Área de Terreno: 78.738 m²

Área Construída: 11.888 m²

Resultado acima das expectativas foi alcançado graças a uma estratégia que uniu a correta leitura do mercado imobiliário local à opção pela comercialização via carta convite.



BASF - SÃO CAETANO

Venda

Área de Terreno: 35.662 m²

Imóvel industrial não operacional com terreno de 35.662 m², localizado em São Caetano do Sul (SP), é a mais recente venda concluída pela Binswanger para a BASF. Desde 1997, realizamos processos de desmobilização para a empresa, em todo território nacional.



SERVIÇOS

COMERCIALIZAÇÃO

Identificar um comprador ou ocupante para escritórios, fábricas, centros de distribuição ou pontos comerciais é, ao mesmo tempo, uma ciência e uma arte. A Binswanger une especialistas na criação de planos de marketing sofisticados a uma forte equipe de vendas focada em identificar potenciais interessados e fechar bons negócios.

Processos de Marketing

A criação de eficientes programas de marketing propicia maior exposição das propriedades no mercado, promovendo a comercialização de propriedades nacionais e internacionais. Estes programas incluem a implementação de estratégias de marketing via Internet, criação de folder de divulgação, seleção de lista de mala direta, instalação de placa etc, resultando em uma rápida comercialização de alto valor agregado para os clientes.



COMERCIAL

Localização, aquisição e vendas de escritórios e sedes de empresas.

INDUSTRIAL

Seleção de áreas para indústrias, centros de pesquisa e desenvolvimento e armazéns para depósito/distribuição, cuja aquisição, venda ou locação tem como base, esforços combinados de marketing nacional e internacional.

CURITIBA

O mercado corporativo de Curitiba sofreu impulso em 2001 com a expansão da telefonia móvel e a inauguração de três indústrias automobilísticas na cidade - Renault, Audi e Chrysler.

No entanto, os edifícios da capital paranaense não apresentavam características de importância fundamental para que pudessem abrigar grandes empresas. Ar condicionado central, pé direito generoso e piso elevado, além de flexibilidade para incorporação de novas tecnologias eram itens raros nas construções.

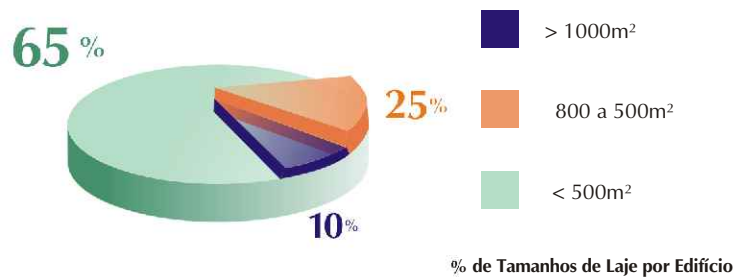
Atualmente, o mercado corporativo de Curitiba ainda sofre com falta de espaços com boa qualificação técnica. A demanda por prédios corporativos aumentou, pois há mais empresas que desejam instalar ou ampliar seus escritórios na cidade, mas há pouca disponibilidade de espaços para locação, conforme demonstra o gráfico de vacância abaixo:



A carência de edifícios de alto padrão, pois, persiste. São classificados como prédios de alto padrão ou "Edifícios Classe AAA" aqueles com excelentes características e especificações técnicas, considerados *top* de mercado. As edificações que não atendem as premissas para classificação como alto padrão, com lajes com áreas restritas, por exemplo, são classificados como "Classe B". A ausência de ar condicionado central classifica uma edificação como "Classe C".

Através de pesquisas no mercado imobiliário corporativo curitibano constatamos que há alto déficit de edifícios de alto padrão. Os dois últimos edifícios lançados - (i) Rio Branco e (ii) New Concept - são os mais próximos de edifícios "Classe AAA" em Curitiba. Ambos já estão totalmente vendidos ou locados.

A maioria dos edifícios comerciais da capital paranaense pode ser classificada como edifícios "Classe B" ou "C", em função de suas características, como demonstram os gráficos:



PROJETO DE INTERAÇÃO COM O CLIENTE

Com o objetivo de aprimorar ainda mais o fluxo de informações entre a Binswanger e seus parceiros, a empresa disponibiliza o *PIC - Projeto de Interação com o Cliente*.

Através desta ferramenta nossos clientes podem acessar relatórios com informações atualizadas sobre cada uma das ações estudadas e realizadas pela Binswanger para seu negócio.

O PIC está disponível em nosso website. Para acessá-lo, é necessário utilizar um *login* e senha criados pela empresa para cada cliente com o objetivo de garantir a confidencialidade e segurança das informações. Entre em contato com a Binswanger para obter mais informações.



OPORTUNIDADES

DAYCO
VENDA DE INVESTIMENTO

Área Terreno: 50.936,00 m²
Área Construída: 20.000,00 m² (aprox.)

Imóvel localizado na zona metropolitana de Belo Horizonte, no município de Juatuba (MG), distante aproximadamente 45 Km da capital mineira. Endereço: Rodovia MG-050 Km 18,5, Distrito Ind. Renato Azeredo.

DIXIE TOGA
VENDA

Área Terreno: 249.200,00 m²

Imóvel localizado no município de Jacaréi (SP), a 80 km da cidade de São Paulo. Endereço: Rodovia Presidente Dutra Km 171, no bairro do Mandi, próximo à Av. Guararema.

