



The Knowledge Report

INDUSTRIAL | SEGUNDO SEMESTRE | 2007



INDICADORES DE MERCADO

2007

Taxa de Vacância



Absorção



Valores de Locação



REGIÕES INDUSTRIAIS

CAMPINAS
 SOROCABA
 SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
 JUNDIAÍ
 EMBU DAS ARTES
 BARJERI
 ROD.ANHANGUERA
 ROD. FERNÃO DIAS
 ROD. BANDEIRANTES
 ROD.ANCHIETA
 ROD.AYRTON SENNA
 ROD. RAPOSO TAVARES
 PORTO DE SANTOS

Devido ao forte crescimento da economia brasileira - associado ao superávit da balança comercial, queda da taxa de juros e aumento das atividades industriais, a partir de 2005 o Mercado Imobiliário Industrial Brasileiro se aqueceu e passou por grandes mudanças, ficando muito mais atrativo principalmente para Investidores Imobiliários Institucionais, Profissionais e Developers.

Simultaneamente à chegada dos Investidores Imobiliários Institucionais, Profissionais e Developers, notou-se um crescimento no número de IPO's (Initial Public Offering ou Oferta Pública Inicial). Por isso, o Brasil passou a ser visto como um país com boas oportunidades de negócio, disponibilizando grande volume de dinheiro a baixo custo para as atividades dos setores de construção civil e imobiliário, com tendência dos Investidores/Developers a fazer Land Bank (banco de terrenos) para empreendimentos futuros.

Com a disponibilidade deste grande volume de dinheiro disponível para o mercado imobiliário brasileiro, observa-se a tendência de crescimento de preços de terrenos e imóveis industriais, ocorrendo negociações e fechamentos de transações imobiliárias muito rápidas. Devido a esse bom momento da economia brasileira, o inventário de imóveis industriais de melhor qualidade apresenta vacância tendendo a zero, apesar do mesmo na maioria das vezes não estar adequado às necessidades dos clientes multinacionais.

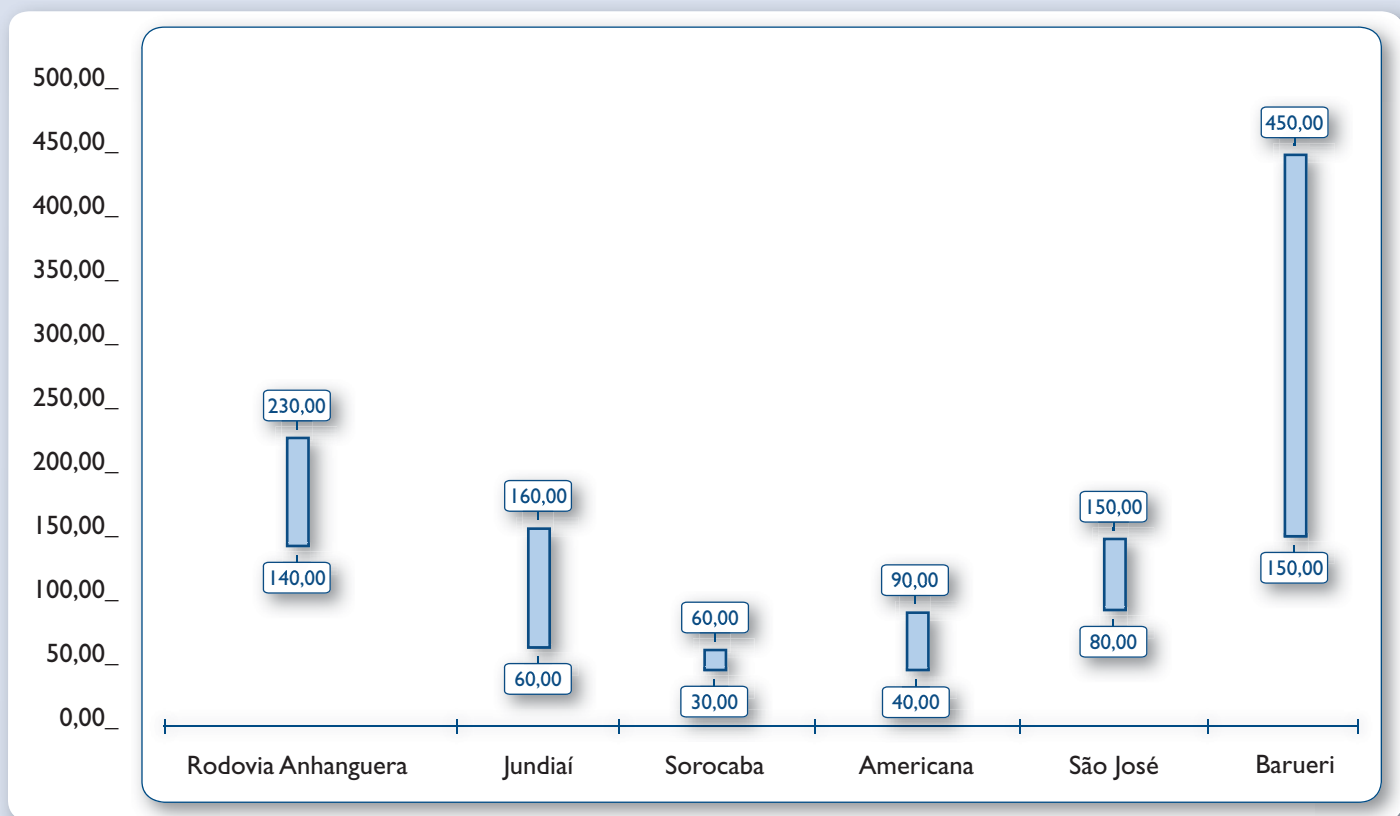
Atualmente a demanda do mercado imobiliário industrial vem-se direcionando para empreendimentos industriais com requerimentos e especificações dentro de padrões internacionais, um exemplo disso são os Centros de Distribuição que cada vez mais apresentam características como: pé-direito livre com 12 m, coberturas metálicas, niveladores de docas, pisos de alta resistência (5 a 6 ton/m²), amplos pátios para carga/descarga e manobras de caminhões, entre outros.

A oferta de empreendimentos industriais especulativos que possuam essas especificações permanece muito baixa, principalmente para imóveis com área de construção maior que 5.000 m². Nos últimos anos tem-se observado a construção de condomínios industriais modulares especulativos, mas ainda em baixa escala.

Em 2007, os preços de locação de imóveis industriais fecharam em alta de aproximadamente 15% em relação ao mesmo período do ano anterior. Conforme previsto há cerca de dois anos, em 2008 a tendência dos preços para venda ou locação de imóveis deve continuar subindo gradativamente, em função da baixa oferta e alta demanda.

COLLIERS
INTERNATIONAL

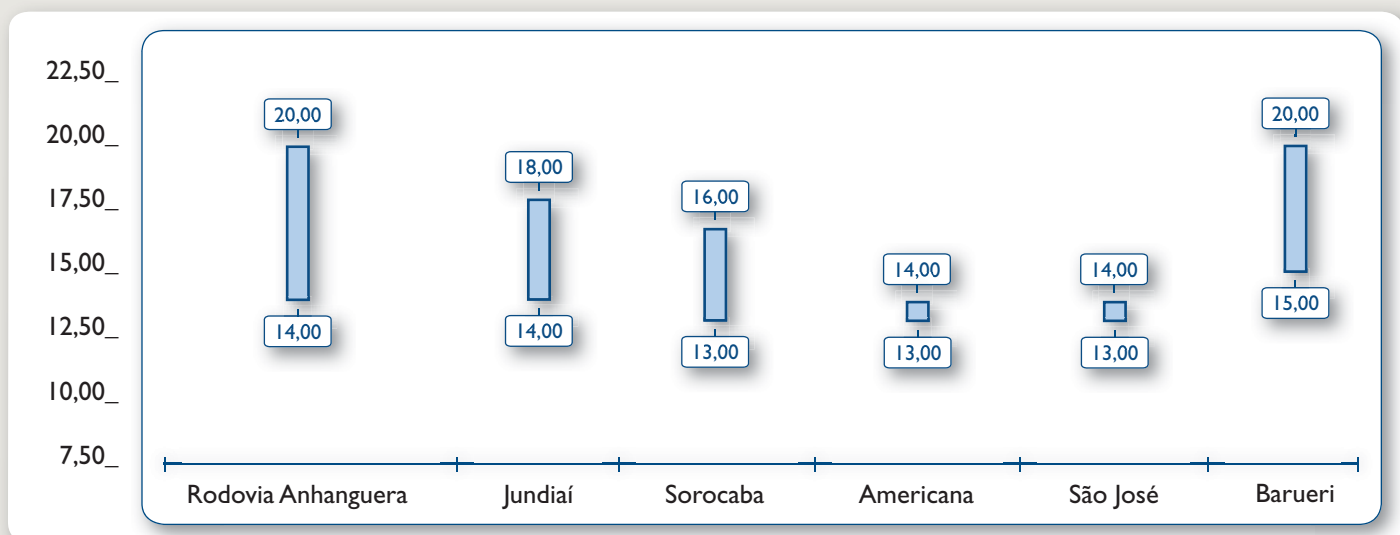
Valores Médios de Venda (R\$ / m²) de Terrenos Industriais Classe A+ e A



Última Operação Realizada em Terrenos Industriais

Endereço	Operação	Cliente	m ²
Praça Agrícola Tristante Parque Industrial Anhanguera, Osasco, SP	Build-to-Suit	DHL	Área de Terreno: 20.000 m ² Área Construída: 10.000 m ²

Valores Médios de Locação (R\$ / m² / mês) em Galpões Industriais Classe A+ e A



Vocabulário de Mercado

- . **Absorção:** Quantidade de m² ocupados no período anterior
- . **Categoria de Edifícios:** Os edifícios são classificados em A+, A, B e C
- . **Estoque / Inventário:** Quantidade em m² de área útil
- . **Taxa de Vacância:** É a razão entre o espaço total ocupado e área disponível
- . **Pé direito:** é uma expressão usada para indicar a altura de uma parede ou a distância do pavimento ao teto.
- . **Build-to-Suit:** Construção sob medida

Principais Serviços

- . **Locações e Vendas: Escritórios, Varejo, Industrial, Terrenos e Áreas Rurais**
- . **Representação de Proprietários e Inquilinos**
- . **Operações “Build-to-Suit”**
- . **Desmobilizações de Carteiras Imobiliárias**
- . **Pesquisas de Mercado**
- . **Análise de Investimentos**
- . **Investimentos e Aquisições**
- . **Auditoria e Gerenciamento de Locações**
- . **Avaliações**
- . **Consultoria**
- . **Auditorias de Locação, IPTU e de Condomínio**
- . **Diagnósticos e Regulamentação Imobiliária**

267 ESCRITÓRIOS EM
57 PAÍSES EM 6
CONTINENTES

USA 98
Canada 18
Latin America 14
Asia Pacific 46
EMEA 65

\$63.5 bilhões em volume de
transações em 2006
62.518 milhões de metros
quadrados sob nosso
gerenciamento
10.171 Profissionais

CONTATO PARA INFORMAÇÕES

Colliers International
R. Olímpadas, 205 - 1º and cj. 12
Cep. 04551-000 - São Paulo
Tel: (55-11) 3323-0000
Fax: (55-11) 3323-0001

Informações
Mariana Ferreira
E-mail: mferreira@colliers.com.br
Tel: (55-11) 3323-0033
Fax: (55-11) 3323-0001

Este documento foi preparado pela Colliers International apenas para publicidade e informação geral. Colliers International não dá quaisquer garantias, representações ou responsabilidades de qualquer tipo, expressa ou implícita, no que diz respeito à informação, incluindo, mas não limitado a, garantia de conteúdo, precisão e confiabilidade.

Qualquer interessado deve empreender as suas próprias investigações sobre a exatidão das informações. Colliers International exclui inequivocamente todos os termos inferidos ou implícitos, condições e responsabilidades decorrentes do presente documento e exclui qualquer responsabilidade por perdas e danos decorrentes do mesmo.

Colliers International é uma rede mundial de empresas afiliadas constituídas por companhias independentes e privadas.

