

BRASIL

## MARKET REPORT INDUSTRIAL

RELATÓRIO DE PESQUISA INDUSTRIAL A e A+



## Mais de 2.5 milhões de metros quadrados previstos para 2012.

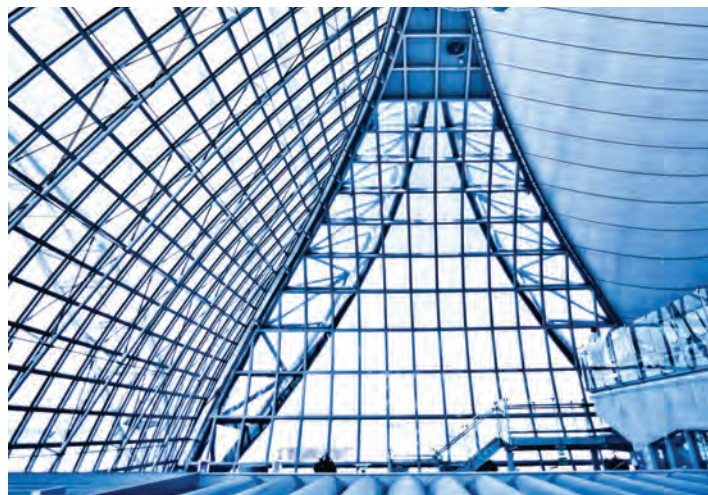
### PANORAMA ECONÔMICO E DE MERCADO

O Índice de Confiança do Empresário Industrial (ICEI) é um dos principais índices que acompanham o setor industrial brasileiro e pode variar de 0 a 100. Valores acima de 50 pontos, conforme ocorrido no mês de setembro, ilustram um cenário otimista. Apesar dos indicadores permanecerem na média, houve uma diminuição dos índices em comparação aos períodos anteriores.

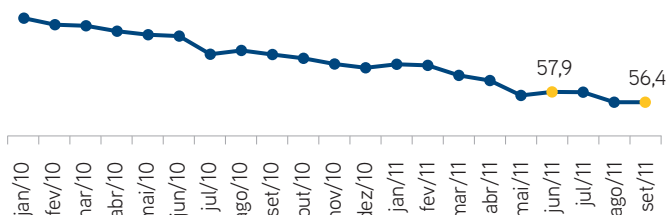
Quanto à expectativa empresarial, o índice aponta 55,5, uma queda de 1,8 pontos em comparação ao trimestre anterior e queda da expectativa empresarial de 2,3 pontos, registrando 60,4 no encerramento de setembro.

A CNI (Confederação Nacional da Indústria) avalia que a tendência de redução do ICEI observada desde janeiro de 2010 deve continuar em razão da manutenção das perspectivas negativas para a economia mundial, que afeta indiretamente a economia brasileira.

Os setores industriais que tiveram melhor desempenho no índice foram, em primeiro lugar, o de Extrativos com 63,7, seguido pelo setor de Construção com 57,2 e pelo setor de Transformação, com 55,8 (atuante no ramo de Alimentos, Bebidas, Vestuário, etc).

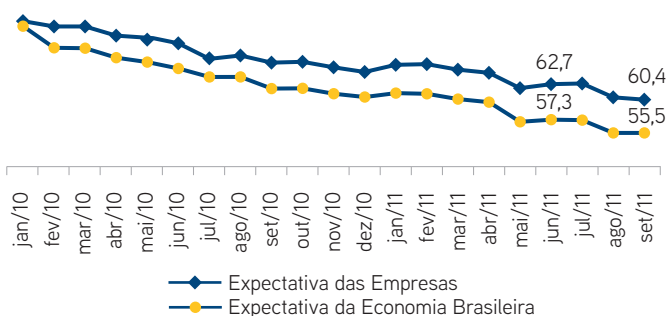


#### SÉRIE HISTÓRICA DO ÍNDICE DE CONFIANÇA DO EMPRESÁRIO INDUSTRIAL - ICEI



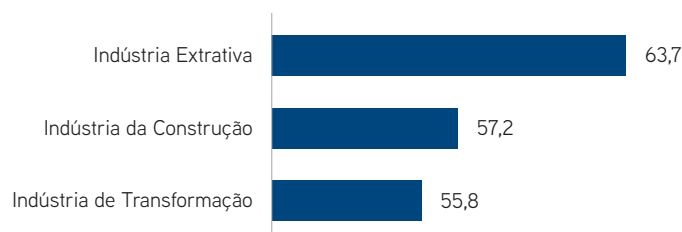
Fonte: CNI (Confederação Nacional da Indústria)

#### SÉRIE HISTÓRICA DA EXPECTATIVA DAS EMPRESAS E DA ECONOMIA BRASILEIRA



Fonte: CNI (Confederação Nacional da Indústria)

#### ICEI POR SETORES DE ATIVIDADE

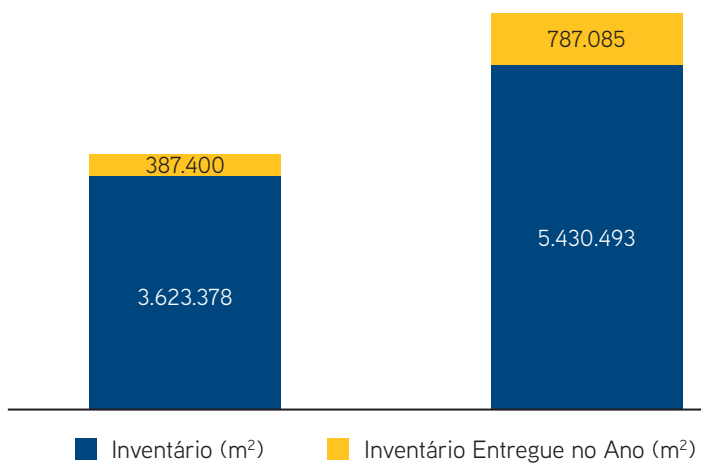


Empresas diversas, principalmente do ramo de logística, tem buscado áreas em galpões onde consigam atingir a capacidade máxima do imóvel. No caso de uma nova instalação industrial, a área de armazenagem é uma das variáveis mais importantes a se considerar, tal como as taxas e a facilidade de acesso às principais rodovias. Com base nos indicadores industriais divulgados em agosto pela CNI, a utilização da capacidade instalada voltou a crescer após dois meses de queda, fechando em 82,2%.

Este resultado demonstra que as indústrias estão conseguindo produzir o estimado para o período, utilizando seus atuais recursos (espaço, máquinas e mão de obra). A projeção para o último trimestre é de ligeiro aumento da utilização da capacidade instalada devido a sazonalidade do período, quando há uma tendência de aumento na demanda dos consumidores em razão do 13º salário dos trabalhadores e à quantidade de produtos produzidos.

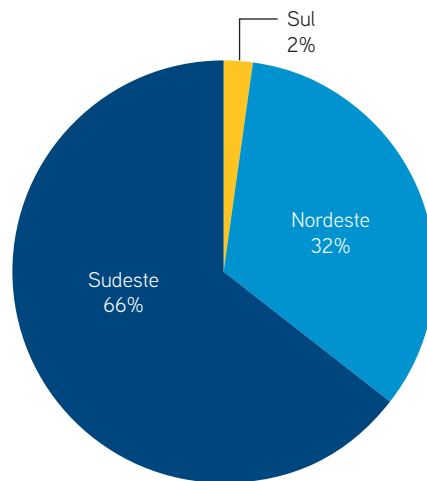
Os resultados divulgados pelos principais índices acima tem sido acompanhados pelo *boom* de novos empreendimentos do tipo Condomínios Industriais. Ao final do 3º trimestre, o estoque de 787.000 m<sup>2</sup> representa o dobro do estoque entregue em 2010. Quarenta por cento desde total foi pré-locado, prática que triplicou nos últimos três anos.

**INVENTÁRIO EXISTENTE X INVENTÁRIO ENTREGUE EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS NOS ANOS DE 2010 E 2011\* (m<sup>2</sup>)**



O inventário entregue neste trimestre foi de 228.131 m<sup>2</sup> restando apenas 20% disponíveis para locação. Essa entrega está distribuída entre as regiões Sudeste, Nordeste e Sul do País, com respectivos 66%, 32% e 2%, em cidades como Indaiatuba (SP), Jundiaí (SP), Cabo de Santo Agostinho (PE), Jaboatão dos Guararapes (PE), Duque de Caxias (RJ) e Joinville (SC).

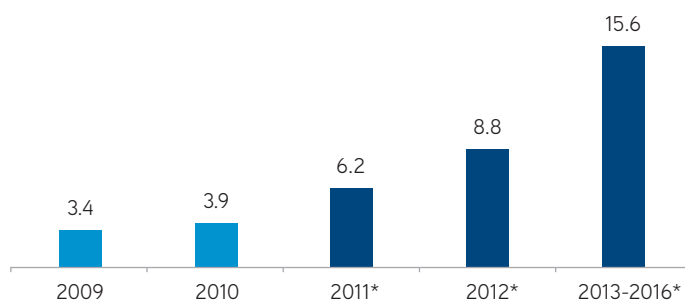
**INVENTÁRIO ENTREGUE EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A (%) NO 3º TRIMESTRE DE 2011**



Inventário Entregue Brasil - 228.131 m<sup>2</sup> - 3º Trimestre

Até o final de 2011 o mercado de Condomínios Industriais no País poderá contar com 6,2 milhões de m<sup>2</sup> de áreas de alto padrão, conforme cronograma de entregas estabelecido pelas construtoras. Em 2012, a expectativa é para um aumento de 42%, atingindo aproximadamente 8,8 milhões de m<sup>2</sup>. Até o ano de 2016 este número poderá ser triplicado em relação ao inventário atual, alcançando a casa dos 15,6 milhões de metros quadrados.

**EVOLUÇÃO DO INVENTÁRIO DE CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A DE 2009 A 2016 (EM MILHÕES DE M<sup>2</sup>)**



O Governo Federal, com o propósito de melhorar o desempenho das indústrias e o número de investimentos no País, desenvolveu o Programa Brasil Maior. Este Programa tem duração de três anos, tendo como principais objetivos o aumento da eficiência produtiva das indústrias nacionais e alavancagem da economia local. Metas como redução de custos, aumento da capacidade industrial, mão de obra qualificada, produção sustentável e fortalecimento das micro e médias empresas nacionais, são pretendidas para este período.



Os recentes anúncios da instalação de novas empresas nacionais e internacionais em todo País, tem aquecido o mercado industrial. No Estado de Pernambuco, por exemplo, foram assinadas cartas de intenção de ocupação por mais de 15 empresas, dentre as quais se destacam a Volkswagen, que investirá cerca de US\$ 2 bilhões em sua nova fábrica localizada nas proximidades do Porto de Suape e a farmacêutica Novartis, que investirá US\$ 300 milhões na mesma região. Em Goiana a Fiat prevê investimentos de R\$ 3 bilhões em uma nova linha de produção, com previsão de início para 2014. Em Salvador (BA) a chinesa JAC Motors também prevê investimentos para uma nova planta industrial.

Já no Estado de São Paulo, a empresa automobilística Hyundai pretende se instalar na cidade de Piracicaba, com investimentos de US\$ 600 milhões. Em Itatiba e Limeira, as multinacionais BorgWarner e Faurecia também contarão com novas fábricas, sendo a Colliers a responsável pela intermediação da compra do terreno onde se instalará a Faurecia na cidade de Limeira. Em Jacareí, no Vale do Paraíba, será instalada a primeira fábrica da chinesa Chery, com investimento total de US\$ 400 milhões e início em 2013. Outras empresas com investimentos de destaque no Estado durante os próximos anos são: a siderúrgica Gerdau, a Duratex, a Paranapanema e a Knorr-Bremse.

Ainda no Sudeste, no Estado do Rio de Janeiro, a cidade de Resende contará com a automobilística Nissan que projeta investimentos em torno de R\$ 2,6 bilhões. A alimentícia Nestlé construirá sua terceira fábrica no Estado e investirá R\$ 100 milhões. Outras empresas como Hyundai Heavy Industries, RHI AG, Rolls Royce Energy e Tchnip também estão investindo em novas plantas no Estado.

No Paraná a movimentação de novas indústrias tem aumentando consideravelmente. A empresa Klabin se instalará no Estado em 2015 com investimentos de aproximadamente R\$ 6 bilhões para a implantação de uma nova unidade fabril. Em Campo Largo, região metropolitana de Curitiba, a multinacional Caterpillar prevê instalação em uma antiga área da montadora Chrysler, desativada em 2001 e recentemente adquirida pela companhia, com investimentos de R\$ 170 milhões. Em São José dos Pinhais, a montadora Volkswagen negocia com o governo local a ampliação de sua fábrica.

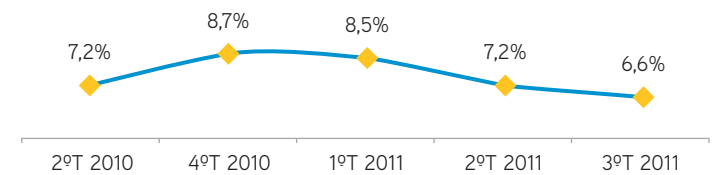
Ainda no Paraná, o programa Paraná Competitivo lançado em Fevereiro

de 2011, tem como principais objetivos a flexibilização de concessão de benefícios fiscais, a negociação com investidores e o aumento do prazo para o pagamento de ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços), que passou de 4 anos para 2 a 8 anos. A fabricante de pneus Sumitomo, por exemplo, assinou um protocolo oficial para instalação no Estado, com investimentos de R\$ 500 milhões, e deve iniciar suas atividades a partir de 2013. Outras grandes empresas também participarão do programa, tais como a norte-americana Paccar (com cerca de US\$ 210 milhões) e a Ambev (com cerca de R\$ 300 milhões), ambas na cidade de Ponta Grossa, além da multinacional Cargill (com cerca de R\$ 350 milhões) na cidade de Castro.

## VACÂNCIA

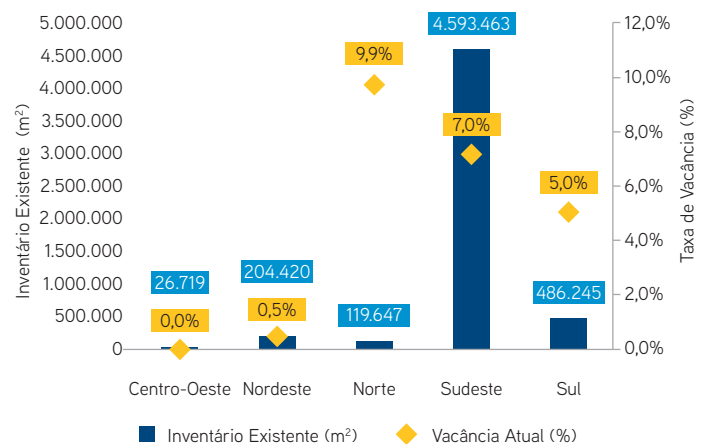
Assim como o verificado ao longo do ano de 2011, a taxa de vacância nacional apresentou nova queda, encerrando o 3º trimestre com 6,6% - índice 0,6% inferior em relação ao 2º trimestre. Essa foi a menor taxa verificada desde que a Colliers iniciou o monitoramento deste segmento, no início de 2010.

### TAXA DE VACÂNCIA BRASIL EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A (%)



A região Sul foi a única no país onde houve aumento da taxa de vacância. Atualmente estão disponíveis 5% dos 486 mil m<sup>2</sup> existentes, - número 3% superior ao verificado no trimestre anterior, devido à devolução de 9.565 m<sup>2</sup> do empreendimento Perini Business Park, localizado no Estado de Santa Catarina.

### INVENTÁRIO EXISTENTE (m<sup>2</sup>) X TAXA DE VACÂNCIA POR REGIÃO (%)

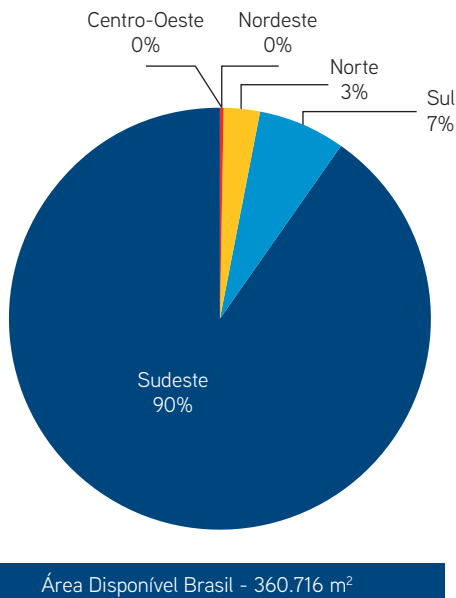


Apesar da baixa taxa de vacância na região Nordeste, em torno de 0,5%, pode-se afirmar que esta foi a maior taxa constatada desde o início do ano de 2010, resultante da disponibilidade de um módulo no empreendimento Clas MD, no Cone Suape, em Pernambuco. No entanto, no Sudeste a taxa de vacância tem diminuído desde o início de 2011, atualmente em 7%.

São Paulo é o Estado com a maior quantidade de áreas disponíveis da região, com 87% do total e concentrados principalmente nas cidades de São José dos Campos, Indaiatuba e Jundiaí.

Na região Norte a taxa de vacância manteve-se estável com 9,9% e a região Centro Oeste permanece sem disponibilidade de áreas de alto padrão.

**DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DISPONÍVEL NO BRASIL POR REGIÃO (%)**

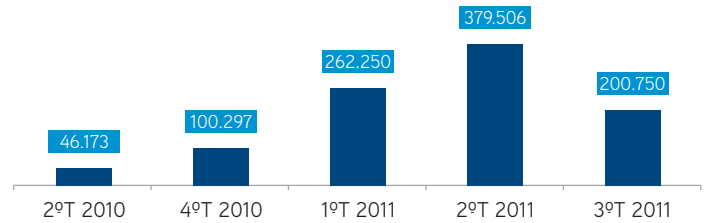


**ABSORÇÃO**

A absorção líquida do 3º trimestre de 2011 foi de 200.750 m<sup>2</sup>, 47% menor em relação ao período anterior. A devolução de aproximadamente 55.920 m<sup>2</sup> de áreas já existentes no mercado impactou na diminuição do total absorvido, sendo que 83% estão concentrados na região Sudeste.

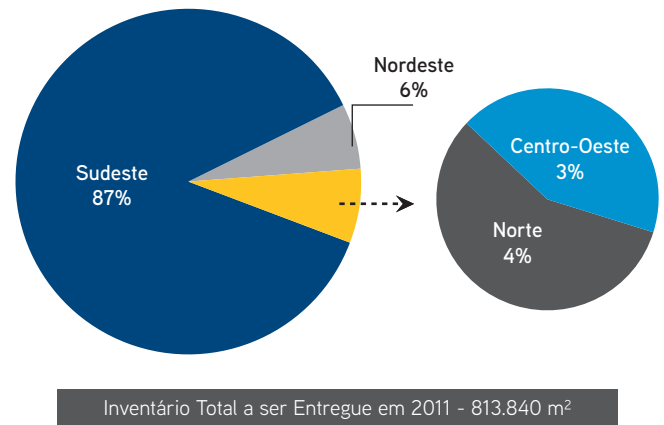
No mercado de condomínios industriais há disponibilidade nos seguintes empreendimentos que antes estavam locados: Distribution Park Cajamar, Perini Business Park e CLB Pavuna.

**COMPARATIVO DE ABSORÇÃO EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A EM 2010 E 2011 (m<sup>2</sup>)**



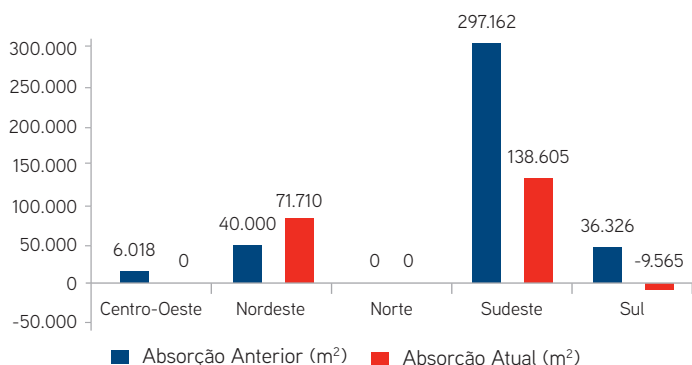
A região Nordeste apresentou aumento na absorção trimestral (71.710 m<sup>2</sup>), 72,3% superior em comparação ao trimestre anterior. As respectivas áreas referem-se aos condomínios Class MD e Centro Logístico Armazenna 2, ambos no Estado de Pernambuco.

**INVENTÁRIO A SER ENTREGUE EM 2011 POR REGIÃO EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A (%)**



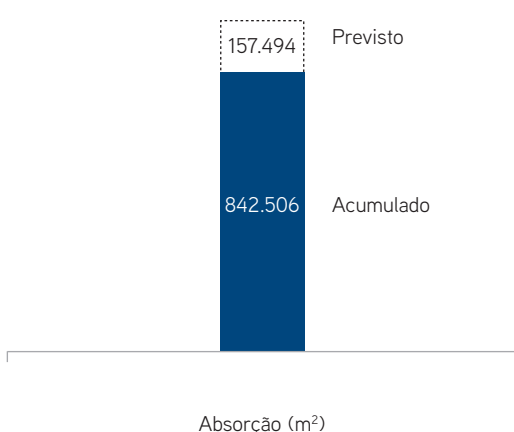
Com 69% da absorção nacional e 138.605 m<sup>2</sup>, a região Sudeste sofreu queda de 47% na absorção, se comparada ao segundo trimestre do ano. Cidades como Jundiaí, Indaiatuba, Duque de Caxias e São José dos Campos, apresentaram as maiores absorções da região nos empreendimentos Ebpark Jundiaí e Global Jundiaí (ambos em Jundiaí - SP), Caldeiras Condomínio Industrial (Indaiatuba - SP), Cargo Park (Duque de Caxias - RJ) e Complexo Logístico São José dos Campos (São José dos Campos - SP).

**COMPARATIVO DE ABSORÇÃO EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A / POR REGIÃO (M²)**



Até o final deste ano é esperada a entrega de 813.840 m², dos quais 19% já deverão estar pré-locados. Com o novo estoque a ser entregue, o total acumulado de 1.000.000 m² previsto para o ano de 2011 deverá ser atingido, pois 84% do estimado já foi totalmente absorvido.

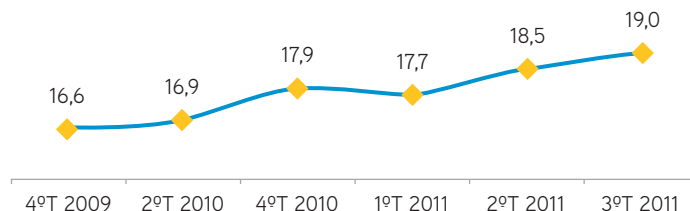
**ABSORÇÃO ACUMULADA X ABSORÇÃO PREVISTA EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A EM 2011 (m²)**



**PREÇOS**

O preço médio nacional pedido de locação verificado foi de R\$ 19,00 /m² /mês e aumentou 2,7% (líquido de efeito inflacionário). Se comparado ao início de 2011, constata-se elevação de 7,3%.

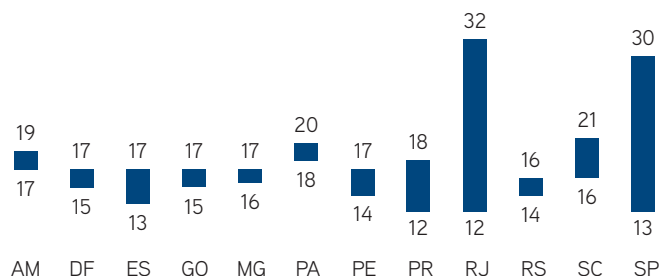
**COMPARATIVO DE PREÇOS MÉDIOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO NO BRASIL (R\$/M²/MÊS)**



As regiões Sul e Sudeste apresentaram aumentos de 7% e 3%, elevando as atuais médias para, respectivamente, R\$ R\$ 15,80 /m² /mês e R\$ 19,60 /m² /mês.

A maior média estadual do país é a do Rio de Janeiro com R\$ 25,15 /m² /mês, seguido por São Paulo, com R\$ 19,30 /m² /mês, Pará com R\$ 19,00 /m² /mês e Santa Catarina com R\$ 18,50 /m² /mês.

**PREÇOS MÍNIMOS E MÁXIMOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A (R\$/m²/mês)**



**PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO POR REGIÃO X MÉDIA NACIONAL EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A (R\$/m²/mês)**

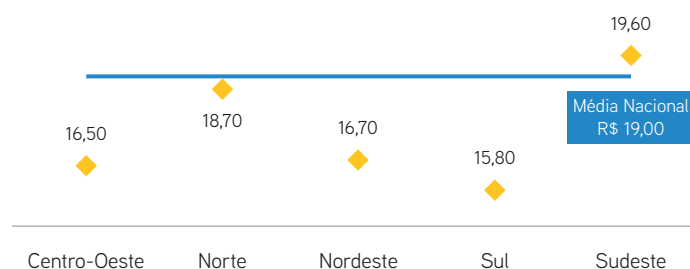


TABELA ESTATÍSTICA - CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A							
REGIÃO	Nº DE CONDOMÍNIOS	ESTOQUE (M²)	TAXA DE VACÂNCIA 3º TRI 2011	TAXA DE VACÂNCIA 2º TRI 2011	ABSORÇÃO (m²) 3º TRI 2011	PREÇO MÉDIO PEDIDO PARA LOCAÇÃO (R\$/m²/mês) 3º TRI 2011	PREÇO MÉDIO PEDIDO PARA LOCAÇÃO (US\$/sq.m/month) 3º TRI 2011
CENTRO-OESTE	2	26.719	0,0%	0,0%	0	R\$ 16,50	\$8,92
NORTE	1	119.647	9,9%	9,9%	0	R\$ 18,70	\$10,11
NORDESTE	3	204.420	0,5%	0,0%	71.710	R\$ 16,70	\$9,03
SUL	7	486.245	5,0%	2,0%	-9.565	R\$ 15,80	\$8,54
SUDESTE	75	4.593.463	7,0%	8,0%	138.605	R\$ 19,60	\$10,27
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>88</b>	<b>5.430.493</b>	<b>6,6%</b>	<b>7,2%</b>	<b>200.750</b>	<b>R\$ 19,00</b>	<b>\$10,59</b>

\*O preço médio da região Norte corresponde a apenas 1 condomínio classe A monitorado pela Colliers.

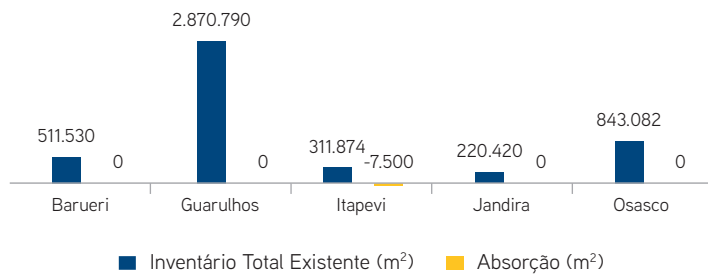
\*Taxa de câmbio: USD 1 = R\$ 1,85

### GALPÕES ISOLADOS – EIXO CASTELO BRANCO / GUARULHOS

As novas construções na modalidade Galpões Isolados diminuiram 31% desde o início de 2011. Até o encerramento do 1º trimestre de 2012, são esperados novos 52.000 m² nas cidades de Barueri, Osasco e Guarulhos, sendo que 8% destes já deverão estar pré-locados.

A taxa de vacância atual é de 1,1%, o que representa um aumento de 0,2% em relação ao trimestre anterior, devido cancelamento do contrato de locação de um galpão de 7.500 m² na cidade de Itapevi, impactando também na absorção negativa do trimestre.

### INVENTÁRIO TOTAL EXISTENTE X ABSORÇÃO POR REGIÃO EM GALPÕES ISOLADOS / CLASSE A (M²)



### COMPARATIVO DE ABSORÇÃO LÍQUIDA EM 2010 E 2011 (M²) EM GALPÕES ISOLADOS / CLASSE A



Em Osasco e Guarulhos verificou-se redução do preço médio pedido de locação de 7% e 4%, encerrando o trimestre com R\$ 23,00 /m² /mês e R\$24,00 /m² /mês, respectivamente. A disponibilidade de alguns galpões por trimestres consecutivos, tem influenciado na diminuição dos preços pedidos e na velocidade de absorção local, que passou de uma média entre 3 a 5 meses para cerca de 4 a 8 meses.

Com a redução dos preços médios pedidos de locação nas cidades citadas acima, a média geral diminuiu 2,5% do preço médio constatado anteriormente, passando a ser de R\$ 24,5/m²/mês.

### COMPARATIVO DE PREÇOS MÉDIOS GERAIS PEDIDOS DE LOCAÇÃO (R\$/M²/MÊS)

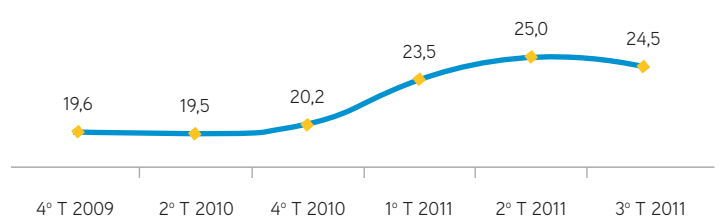


TABELA ESTATÍSTICA - GALPÕES ISOLADOS CLASSE A (EIXO CASTELO BRANCO - GUARULHOS)						
REGIÃO	INVENTÁRIO (m²)	TAXA DE VACÂNCIA 3º TRI 2011	TAXA DE VACÂNCIA 2º TRI 2011	ABSORÇÃO (m²) 3º TRI 2011	PREÇO MÉDIO PEDIDO PARA LOCAÇÃO (R\$/m²/mês) 3º TRI 2011	PREÇO MÉDIO PEDIDO PARA LOCAÇÃO (US\$/sq.m/month) 3º TRI 2011
BARUERI	511.530	1,1%	1,1%	0	R\$ 28,10	\$15,19
GUARULHOS	2.870.790	0,8%	0,8%	0	R\$ 24,00	\$12,97
ITAPEVI	311.874	2,4%	0,0%	-7.500	R\$ 25,00	\$13,51
JANDIRA	220.420	3,2%	3,2%	0	R\$ 22,00	\$11,89
OSASCO	843.082	0,9%	0,9%	0	R\$ 23,00	\$12,43
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>4.757.696</b>	<b>1,1%</b>	<b>0,9%</b>	<b>-7.500</b>	<b>R\$ 24,50</b>	<b>\$13,24</b>

\*Taxa de câmbio: USD 1 = R\$ 1,85

## TENDÊNCIAS DO MERCADO DE CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS PARA O ANO DE 2012

- **Novo Estoque** – Entrada de 2,5 milhões de m<sup>2</sup> distribuídos entre as regiões Sudeste, Nordeste e Sul do país, com respectivos 66%, 20% e 10%.
- **Absorção** – Estima-se absorção anual em torno de 800.000 m<sup>2</sup>.
- **Taxa de Vacância** – Tendência de estabilização, variando entre 6% e 8%.
- **Preços** – Aumento de 10% ao ano (líquido de efeito inflacionário).

## TENDÊNCIAS DO MERCADO DE GALPÕES ISOLADOS PARA O ANO DE 2012 – EIXO CASTELO BRANCO / GUARULHOS

- **Novo Estoque** – Entrada de aproximadamente 23.000 m<sup>2</sup> na cidade de Guarulhos. Nas demais regiões, não existem novos projetos.
- **Absorção** – Previsão de absorção anual em torno de 50.000 m<sup>2</sup>.
- **Taxa de Vacância** – Variação entre 0,5% e 1,5%
- **Preços** – Aumento de 4% ao ano (líquido de efeito inflacionário).

# Colliers. A melhor Consultoria Imobiliária Industrial. Experiência comprovada em todo o País.

A Colliers é líder nacional em transações imobiliárias industriais para compra, venda, locação, renegociação de contratos e representação de proprietários e inquilinos.

Além das inúmeras operações *Build-to-Suit*, a Colliers também é responsável por transações comerciais que envolvem ativos industriais nos principais centros de distribuição do país.

A equipe de profissionais dedicados, oferece desde a consultoria estratégica, até a implementação de projetos nos mais diversos setores industriais.

### Principais Serviços

- Representação de Proprietários
- Representação de Inquilinos
- Vendas e Locações
- Renegociação de Contratos de Locação
- Operações *Build-to-Suit*
- Operações *Sale & Leaseback*



OPORTUNIDADES COLLIERS



Locação - Indaiatuba - SP  
Área de terreno: 68.000 m<sup>2</sup>  
Área construída: 30.667 m<sup>2</sup>  
Ref. 7071



Locação - Sumaré - SP  
Área de terreno: 558.700 m<sup>2</sup>  
Área construída: 276.275 m<sup>2</sup>  
Ref. 7107



Locação  
Campos dos Goytacazes - RJ  
Área de terreno: 47.320 m<sup>2</sup>  
Ref. 2011



Locação  
Cabo de Sto Agostinho - PE  
Área de terreno: 15.000.000 m<sup>2</sup>  
Ref. 7063



Locação - Louveira - SP  
Área de terreno: 51.571 m<sup>2</sup>  
Área construída: 30.121 m<sup>2</sup>  
Ref. 7070



Venda ou Locação  
Extrema - MG  
Área de terreno: 469.257 m<sup>2</sup>  
Área construída: 34.094 m<sup>2</sup>  
Ref. 7065



Locação - Guarulhos - SP  
Área de terreno: 1.200.000 m<sup>2</sup>  
Área construída: 281.000 m<sup>2</sup>  
(fase1)  
Ref. 7064



Locação  
Duque de Caxias - RJ  
Área construída: 44.130,67 m<sup>2</sup>  
Ref. 2007

MERCADO IMOBILIÁRIO

VOCABULÁRIO

- . **Absorção:** Quantidade de m<sup>2</sup> ocupados no período anterior
- . **Categoria dos Empreendimentos:** Os imóveis são classificados em A+, A, B e C
- . **Estoque / Inventário:** Quantidade em m<sup>2</sup> de área útil construída
- . **Taxa de Vacância:** Relação entre a área disponível e a área total
- . **Pé Direito Livre:** Altura do piso acabado até a primeira interferência da estrutura
- . **Build-to-Suit:** Construção sob medida

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

SERVIÇOS PARA OS SEGMENTOS INDUSTRIAL, ESCRITÓRIOS, VAREJO, TERRENOS, ÁREAS RURAIS, HOTÉIS, HOSPITAIS E INSTITUIÇÕES DE ENSINO, ENTRE OUTROS.

- Investimentos Imobiliários
- Representação de Proprietários, Ocupantes e Compradores (Locação, Compra e Venda)
- Consultoria e Desmobilização de Ativos e/ou Portfólios Imobiliários
- Operações *Build-to-Suit* e *Sale & Leaseback*
- Administração de Contratos de Locação e Gerenciamento de Propriedades
- Avaliação de Imóveis para Compra, Venda, Garantia e Locação
- Estudos de Vocação, Mercado e Viabilidade Técnico-Financeira
- Avaliação e Consultoria para Fundos de Investimento e Pessoas Físicas
- *Green Consulting* para obtenção de certificação LEED®

Colliers International  
Mais de 500 escritórios em 61 países nos 6 continentes

Estados Unidos: 125  
Canadá: 38  
América Latina: 18

- US\$ 1,5 bilhões em receita anual
- Mais de 90 milhões de m<sup>2</sup> sob gerenciamento
- Mais de 12.500 profissionais

CONTATOS NO BRASIL

São Paulo

R. Olimpíadas, 205 - 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
TEL +55 11 3323 0000

Rio de Janeiro

Av. Almirante Barroso, 63  
20031-003 Rio de Janeiro RJ  
TEL +55 21 2524 4242

Recife

Av. Gov. Agamenom Magalhães, 4.575  
50070-160 Recife PE  
TEL +55 81 3037 2222

Mais Informações:

PESQUISA E INTELIGÊNCIA DE MERCADO  
research@colliers.com.br

INDUSTRIAL  
industrial@colliers.com.br



Accelerating success.