

BRASIL | RIO DE JANEIRO
RESEARCH & FORECAST REPORT

RELATÓRIO DE PESQUISA

ESCRITÓRIOS COLLIERS BRASIL



INDICADORES ECONÔMICOS

	Atual	Anterior	
PIB	7,6%	-0,20%	▲
IPCA	5,91%	4,31%	▲
IGP-M	11,32% *	-1,71%	▲
Taxa de Câmbio (R\$/US\$)	1,67	1,74	▼
Taxa de Desemprego	5,7% *	8,10%	▼

(*) Valores estimados

■ Condições favoráveis

■ Condições desfavoráveis

Panorama Econômico

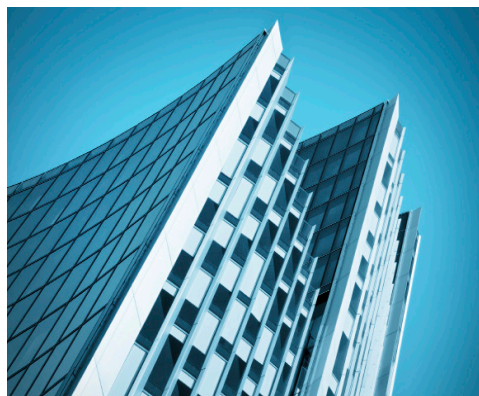
Com base em dados consistentes e sustentado pelo forte impulso da demanda interna, 2011 pode vir a registrar o maior crescimento econômico já visto no Brasil. Este cenário pode ser ainda mais favorável para o Estado do Rio de Janeiro, onde o crescimento poderá superar a média nacional devido ao aumento nas vendas de varejo, na produção industrial e na taxa de emprego.

De acordo com o último dado divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia Estatística), em novembro de 2010 o Rio de Janeiro apresentou uma taxa de desemprego de 4,9% - a menor dos últimos oito anos - podendo ser ainda menor em dezembro, devido ao crescimento da oferta de empregos temporários no período de festas. Essa situação vem produzindo avanços significativos na massa salarial da região que, somados ao aumento da oferta de crédito, impulsionam o consumo, gerando um ciclo de crescimento econômico.

Conforme estudo realizado pela FIRJAN (Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro) foram anunciados R\$ 126,3 bilhões de investimentos entre 2010 e 2012, distribuídos entre os setores de petróleo, infraestrutura e indústria de transformação, entre outros. Somente a Petrobrás, em razão do Pré-Sal, será responsável por R\$ 77,1 bilhões do total deste investimento. Além disso, importantes eventos internacionais, tais como os Jogos Mundiais Militares em 2011, a Copa do Mundo em 2014 e as Olimpíadas em 2016, terão o Rio de Janeiro como cidade sede, atraindo grandes investimentos em infraestrutura, transportes e hospedagem para a região.

O Índice de Expectativa do Consumidor (IEC) para o mês de dezembro de 2010 divulgado pela Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado do Rio de Janeiro (Fecomércio-RJ) apresentou aumento de 2,41% em relação a dezembro de 2009, alcançando a marca dos 127,53 pontos - a maior da série histórica iniciada em 2000 - demonstrando a forte confiança da população na economia.

Estes fatores reforçam a perspectiva positiva para a economia fluminense nos próximos anos, principalmente pela importância dos investimentos que serão realizados e dos efeitos multiplicadores por eles gerados, impulsionando a economia, gerando empregos,



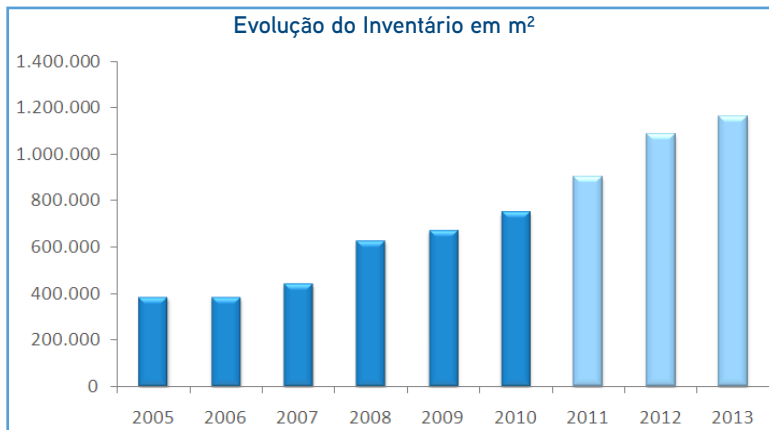
Panorama do Mercado

O impacto desse bom momento vivido pela economia é fortemente sentido pelo mercado imobiliário fluminense. A cada novo semestre, o Rio de Janeiro apresenta novos recordes nos valores pedidos de locação e vendas, números que atualmente superam o consagrado mercado de escritórios de São Paulo. Empresas que iniciaram seus processos de expansão em 2010 encontraram um cenário difícil e bastante concorrido para o aluguel de áreas corporativas que atendessem suas necessidades imediatas.

Apesar da baixa oferta, 2010 foi um bom ano para o setor de investimentos. Muitos negócios geraram grande repercussão no mercado, tais como a venda dos edifícios Ventura Corporate Towers II (82% do empreendimento), Rio Branco 115, Manchete e Sacadura Cabral.

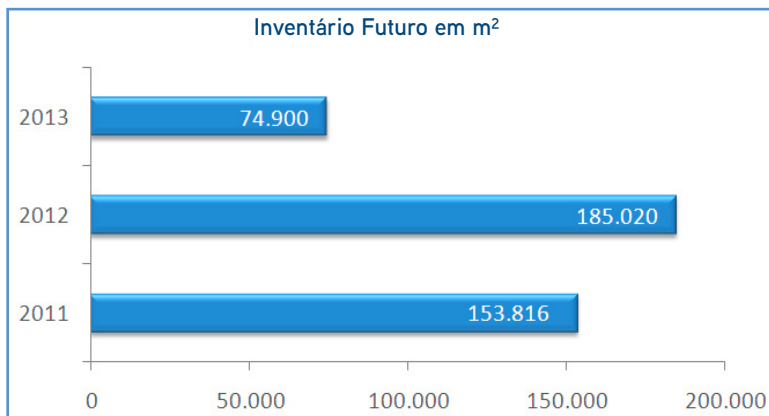
Construtoras e Incorporadoras têm apresentado novos projetos para regiões passíveis de expansão, como por exemplo, a Barra da Tijuca. Os fortes investimentos na área de transportes - assunto que até então podia ser considerado um entrave para muitos potenciais inquilinos que vislumbram o local como alternativa - ficaram mais evidentes com a expansão do metrô, criação de novos corredores de ônibus e a ligação entre os acessos mais importantes da cidade. A região da Península (nos arredores das Avenidas Ayrton Senna e Abelardo Bueno) possui diversas áreas que já estão em disputa pelos grandes players do mercado.

É previsto um aumento nas atividades de *Retrofit* na região do Centro, onde é maior a busca por opções de áreas corporativas.



A região portuária deve abrigar novos projetos pois, através da compra de títulos Cepac, tem potencial médio para gerar 200.000 m² por ano em novas áreas de escritórios, até 2022, tornando-se uma importante referência imobiliária no Rio de Janeiro.

Os atuais 415 mil metros quadrados que, independente do potencial construtivo da região do porto já estavam previstos para abastecer o mercado até 2013, representam 55% do atual inventário e levarão o Rio de Janeiro a ultrapassar a marca de 1 milhão de m² em áreas corporativas - valor alcançado até então apenas por São Paulo.



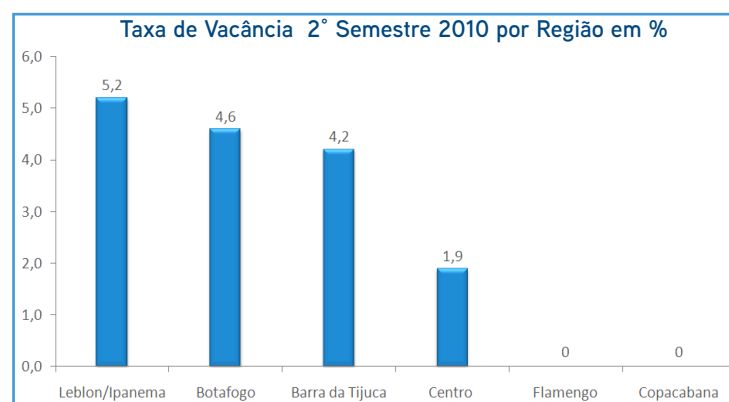
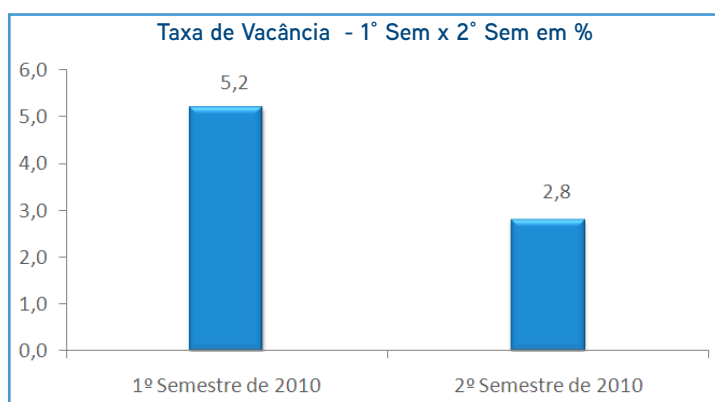
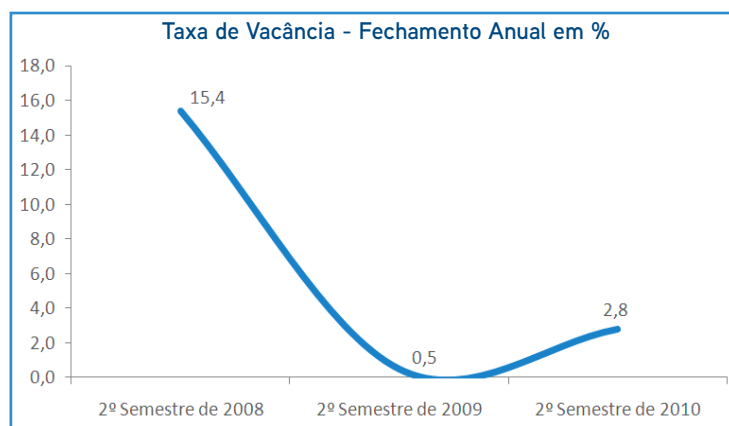
O Rio atinge a metade do processo de expansão imobiliária que poderá ter seu auge entre 2013 e 2014. Assim como em 2010, a forte pressão da demanda deve continuar refletida no aumento dos preços de aluguel e venda. Os espaços disponíveis devem permanecer escassos e a absorção poderá aumentar até que a oferta de imóveis seja capaz de estabelecer a taxa de vacância em torno de 7% - ponto de equilíbrio para o mercado de escritórios fluminense.

Vacância

A taxa de vacância caiu de 5,2% para 2,8% em relação ao último semestre. Isso se deu em razão da confirmação da locação de alguns andares disponíveis no empreendimento Ventura Corporate Towers (Centro) e parte da ocupação do Américas Corporate (Barra da Tijuca).

Outras ocupações menores em Botafogo, Centro e Barra complementam a queda a 2,4%.

A região do Leblon/Ipanema aparece com índice de 5,2% de inventário disponível, a maior do Rio. Flamengo e Copacabana permanecem com suas áreas corporativas ocupadas, sem previsão para a construção de novos empreendimentos.

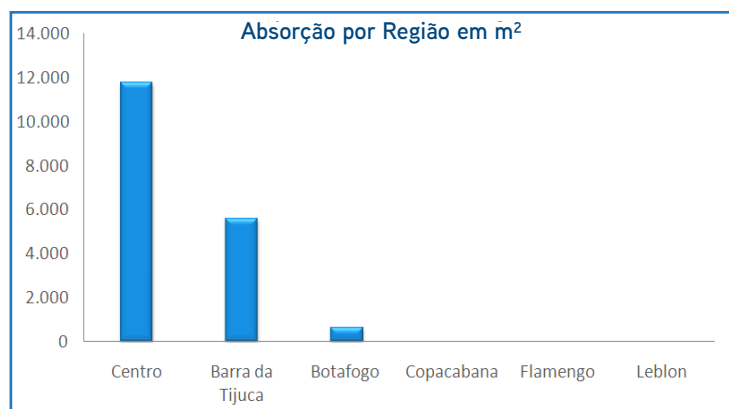
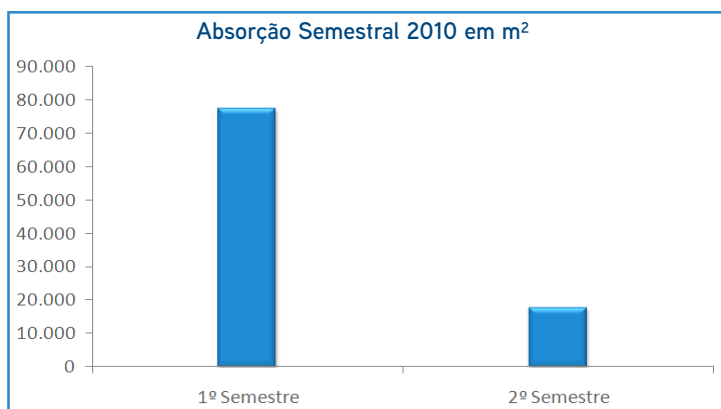


Absorção

A Absorção durante o segundo semestre de 2010 pode ser considerada baixa, pois, dos 20 mil m² absorvidos, 80% se refere à ocupação da área contígua nos complexos Americas Corporate, Le Monde e no Ventura Corporate Towers. Não houve motivos que pudessem justificar uma absorção semelhante ao 1º Semestre pois, os empreendimentos O2 Coporate e Rio Branco 115 - que seriam entregues em 2010 e juntos somam quase 90.000 m² - tiveram a entrega postergada para 2011.

O Centro continua sendo a região com maior demanda da cidade. O perfil de edifícios com grandes lajes e a excelente infraestrutura continuam atraindo as multinacionais em expansão.

Tanto as obras de Retrofit que já estão em andamento quanto os novos empreendimentos que devem ser erguidos deverão ser rapidamente absorvidos, conforme a lei da demanda e oferta. A absorção acumulada cresce anualmente e deve manter esse ritmo nos próximos anos, com a presença do novo inventário.



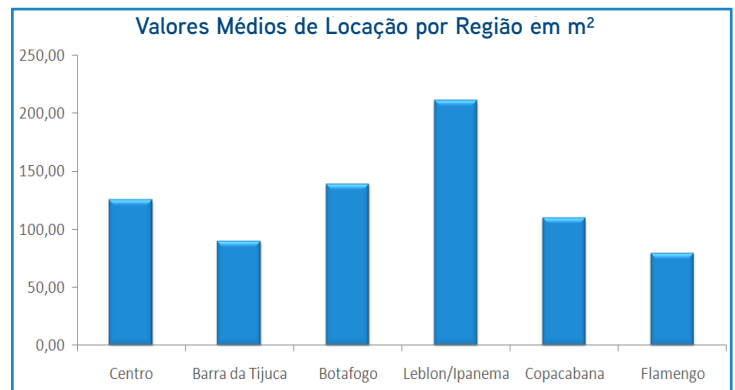
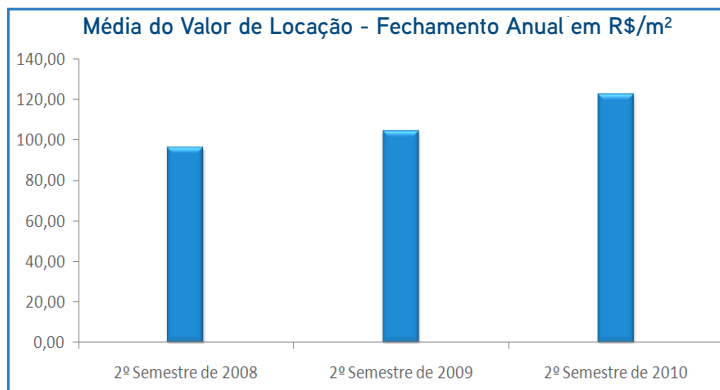
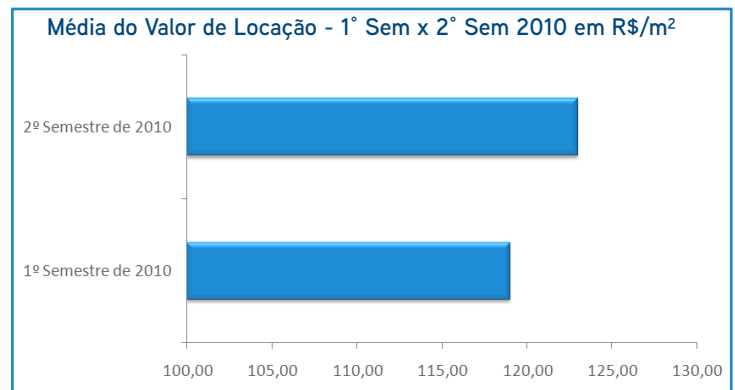
Preços

Os preços médios no Rio de Janeiro mantiveram o ritmo de alta no 2º semestre, bem como durante todo o ano de 2010. Foi registrado um aumento de 3,15%, reforçando a posição do mercado carioca de escritórios como o metro quadrado mais caro do país.

As regiões do Leblon e Ipanema tiveram o maior valor de aluguel e venda, com média de R\$ 211,00/m² para locação e variação de R\$ 20.000/m² a R\$ 25.000/m² para o valor de venda, não influenciando as empresas que demandam a pouca oferta nessa região.

Comparando os valores médios de locação dos últimos períodos de 2008 e 2010 – quando a economia apresentou forte aquecimento – a alta é de quase 30%.

As regiões da Barra da Tijuca e Centro são as que possuem maior potencial para desenvolvimento de negócios imobiliários. Diferente de São Paulo, o Rio está na metade do processo do ciclo de mercado que no atual momento de expansão leva a constantes aumentos nos preços praticados.



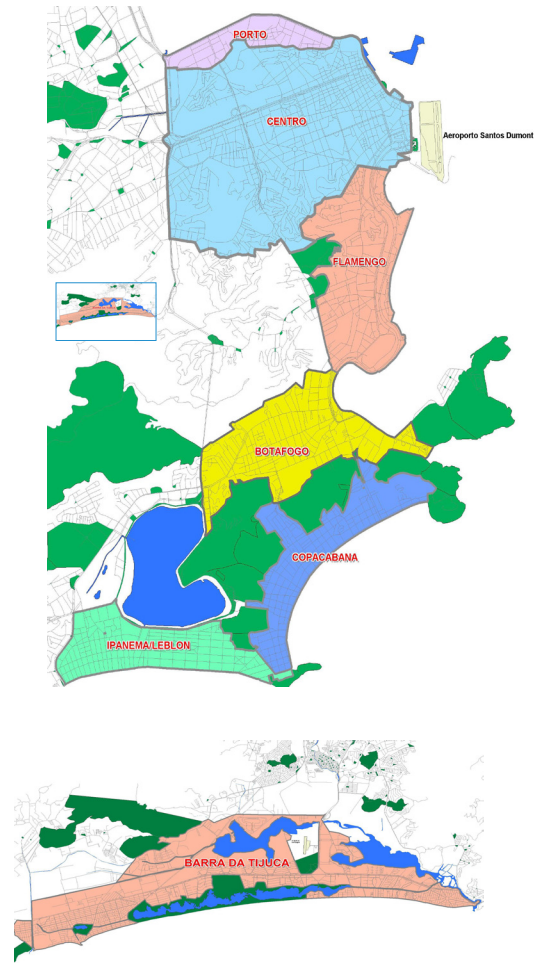
Porto Maravilha

O projeto Porto Maravilha teve parte de suas obras iniciadas no segundo semestre de 2010, logo após o governo federal ter liberado R\$ 8 bilhões como recursos para a sua implementação. Este investimento é proveniente de uma linha de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) nomeada Fundo de Investimento, pelo qual mutuários podem aplicar até 10% do saldo dos recursos em projetos de infraestrutura no país.

Existe uma grande especulação imobiliária no local. O interesse de investidores mostrou-se muito maior do que o previsto. A empresa Tishman Speyer comprou por cerca de R\$ 200 milhões o terreno de 13.000 m² que abrigava o antigo Moinho Marilu para construir um sofisticado edifício com 18 andares de escritórios. Desapropriações estão em andamento nas ruas Sacadura Cabral e Barão de Tefé. Os imóveis antigos e já degradados podem ser negociados com o mercado ou reformados para implantação de moradias populares. Os serviços de drenagens das obras estão em andamento desde agosto de 2010 e em novembro, o projeto teve sua primeira obra concluída - o novo acesso viário para o Porto diretamente pelo Caju.



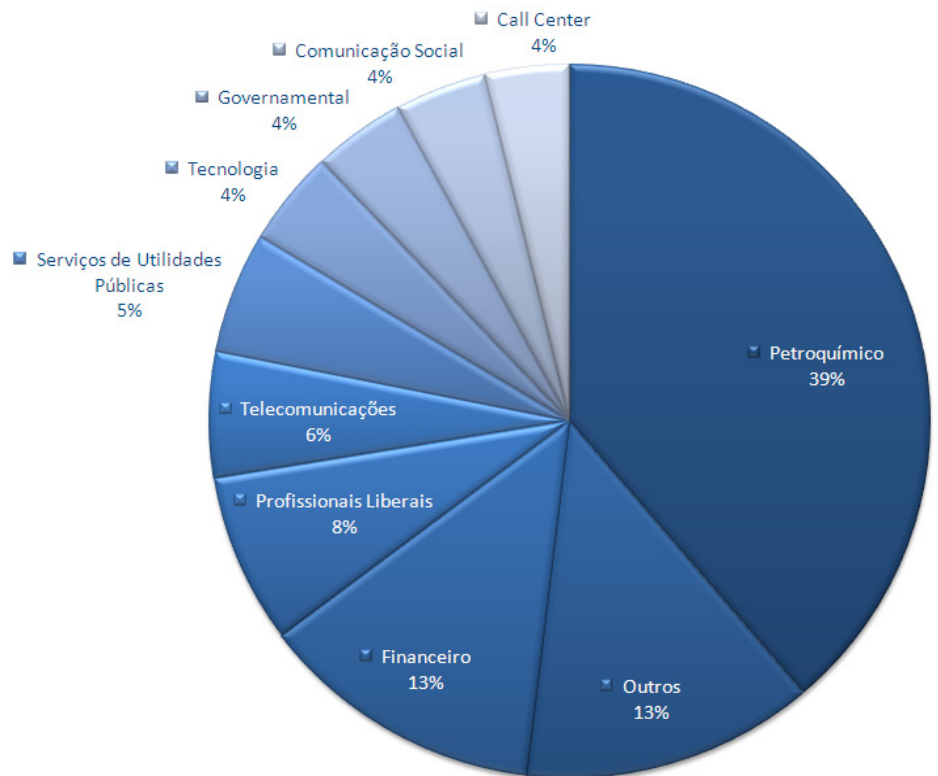
Mapa das Regiões do Rio de Janeiro pesquisadas pela Colliers



Ramo de Atividade Geral

O estudo de perfil de ocupação em edifícios de alto padrão na cidade do Rio de Janeiro indica o setor petroquímico como sendo o de maior presença, com concentração maior na região do centro. Como exemplo desta concentração, destaca-se a Petrobras e seus fornecedores, cujos escritórios e prestadores de serviços localizam-se na região. Na segunda posição do ranking, empresas financeiras aparecem como principais ocupantes da região central do Rio.

Distribuição do Ramo de Atividade



INDICADORES DE MERCADO

	1º semestre 2010	2º semestre 2010
TAXA DE VACÂNCIA	↓	↓
ABSORÇÃO	↑	↓
CONSTRUÇÃO	↑	↔
PREÇO	↑	↑

MERCADO ATUAL

- Taxa de Vacância Média: 5,2 %
- Absorção do 2º semestre de 2010: 17.940 m²
- Valor médio total de locação: R\$ 122,95/m²/mês
- Edifícios em construção e projetos: 422.803 m²

Balanço 2010 - Rio de Janeiro

1º SEMESTRE

- * Inventário final do período: 748,7 milhões de m² úteis, com vacância de 5,2%
- * A maior taxa de vacância foi na Barra da Tijuca com 8,94%
- * 63.000 m² entregues em novas construções e 37.700 m² em *Retrofits*
- * O total líquido absorvido foi de aproximadamente 77.769 m²
- * O valor médio mínimo pedido de locação identificado para edifícios classe A+ e A foi de R\$ 80,00 (Flamengo) e o máximo de R\$ 211,30 (Leblon/Ipanema)
- * Edifícios em construção/ m²: 387.293 m²

2º SEMESTRE

- * Vacância cai de 5,2% para 2,8%
- * A maior taxa de vacância foi na região Leblon/Ipanema com 5,2%
- * O total líquido absorvido foi de 17.940 m² devido a falta de nova oferta
- * Alta de 3,15% nos valores de locação médios em relação ao último trimestre
- * Os edifícios em construção totalizam 422.803 m²
- * Postergada a entrega do Ed. Rio Branco 115 (Centro) e do O2 Corporate (Barra da Tijuca)



TABELA ESTATÍSTICA

CLASSE A+ e A

REGIÃO	NÚMERO DE EDIFÍCIOS	INVENTÁRIO	TAXA DE VACÂNCIA ATUAL	TAXA DE VACÂNCIA TRIMESTRE ANTERIOR	ABSORÇÃO EM M ²	VALOR MÉDIO PEDIDO EM LOCAÇÃO (R\$/m ²)	VALOR MÉDIO PEDIDO EM LOCAÇÃO (US\$/m ²)
Barra da Tijuca	19	126.210	8,9%	4,2%	5.563	90,10	53,95
Botafogo	8	124.827	5,1%	4,6%	608	139,55	83,55
Centro	17	460.226	4,5%	1,9%	11.769	125,25	75,20
Copacabana	1	10.200	0,0%	0,0%	0	110,00	95,85
Flamengo	1	7.033	0,0%	0,0%	0	80,00	47,90
Leblon / Ipanema	4	20.257	5,2%	5,2%	0	211,30	126,50
TOTAL	50	748.752	5,2% (média)	2,8% (média)	17.940	122,95 (média)	73,60 (média)

Taxa de Câmbio: US\$ 1,00 / R\$ 1,67

MERCADO IMOBILIÁRIO

GLOSSÁRIO

- **Absorção:** Quantidade de m² ocupados no período anterior
- **Categoria dos Empreendimentos:** Os imóveis são classificados em A+, A, B e C
- **Estoque / Inventário:** Quantidade em m² 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 BRASIL

SERVIÇOS PARA OS SEGMENTOS DE ESCRITÓRIOS, VAREJO, INDUSTRIAL, TERRENOS, ÁREAS URBANAS E RURAIS

- Locação e Vendas
- Operações *Build-to-Suit* e *Sale & Leaseback*
- Representação de Proprietários, Inquilinos e Compradores
- Consultoria Imobiliária para Fundos de Investimentos e Pessoas Físicas
- Avaliação de Ativos Imobiliários
- Pesquisa e Inteligência de Mercado
- Desmobilização de Carteiras Imobiliárias
- Administração de Contratos de Locação
- Aconselhamento de Portfolio Imobiliário
- Investimentos Imobiliários

480 escritórios em 61 países nos 6 continentes

Estados Unidos: 135
 Canadá: 39
 América Latina: 17
 Ásia Pacífico: 194
 EMEA: 95

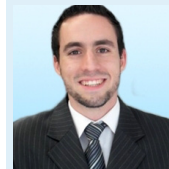
- US\$2 bilhões em receita anual
- 2,4 bilhões de m² sob gerenciamento
- Mais de 15.000 profissionais

CONTATOS ESCRITÓRIOS BRASIL

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

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

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



LEANDRO ANGELINO
 RESEARCH DIVISION COORDINATOR
 TEL +55 11 3323 0015
 langelino@colliers.com.br

Este documento foi preparado pela Colliers International Brasil apenas para publicidade e informação geral. Todas as informações contidas neste documento estão sujeitas a alterações sem aviso prévio. Qualquer interessado deve empreender as suas próprias investigações sobre a exatidão das informações. Colliers International exclui todos os termos inferidos ou implícitos, condições e responsabilidades decorrentes do presente documento e exclui qualquer responsabilidade por perdas e danos decorrentes do mesmo. Proibida a reprodução parcial ou total.



Accelerating success.