

BRASIL

## MARKET REPORT INDUSTRIAL

RELATÓRIO DE PESQUISA



## ESCRITÓRIOS COLLIERS BRASIL



## Panorama Econômico

Superando as expectativas do mercado, o ano de 2010 foi marcado pelo forte aquecimento da economia, sustentado principalmente pelo aumento do consumo e dos investimentos. Previsões extraídas do Relatório Focus, publicado pelo Banco Central do Brasil, mostram um crescimento do PIB de 7,6% no período, o maior desde a década de 80, quando o PIB cresceu 7,85% (em 1985).

O setor de varejo teve seu desempenho bastante beneficiado pelo aumento das taxas de emprego e de renda, bem como pela evolução da oferta de crédito. O crescimento acumulado de janeiro a novembro de 2010 atingiu 11%. Segundo dados do IBGE, 2010 poderia se encerrar com uma taxa de crescimento com mais de dois dígitos para o setor de varejo, fato nunca visto antes em uma variação anual. O IBGE deverá apresentar ao mercado o número final de fechamento do ano de 2010 ainda no início de fevereiro de 2011.

Quanto ao desempenho do setor industrial, o movimento foi distinto ao longo do ano de 2010. Entre janeiro e abril apresentou forte crescimento, ainda impulsionado pelas medidas de incentivos fiscais adotadas pelo governo em 2009, no intuito de proteção contra os efeitos da crise financeira internacional. No entanto, entre abril e outubro, o setor atravessou um movimento de reversão, apresentando fraco desempenho em todas as regiões, decorrente do aumento da taxa de juros Selic e da valorização do câmbio – a qual beneficia a entrada de importados e prejudica as exportações. No mês de novembro, o setor apresentou crescimento em algumas regiões, como São Paulo, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul e Pará, sugerindo uma retomada do crescimento, principalmente pelo desempenho da indústria paulista, já que, em São Paulo, a indústria é mais diversificada, estruturada e, portanto, mais representativa no desempenho geral da produção industrial. No acumulado do ano, a produção industrial nacional apresentou crescimento de 10,5%, superando o recorde de 2004 (8,3%).

Para o ano de 2011, está prevista uma continuidade no crescimento das áreas de varejo e industrial, o que pode manter a atratividade no mercado de condomínios industriais. No entanto, também se espera um movimento de alta mais moderado, em razão dos aumentos previstos na taxa de juros, bem como das dificuldades colocadas à indústria pelo câmbio supervalorizado, as quais ainda estão estabelecidas.

## INDICADORES INDUSTRIAIS

	2010 1º SEMESTRE	2010 2º SEMESTRE
PREÇO	↑	↑
ABSORÇÃO	↑	↑
VACÂNCIA	↓	↓
CONSTRUÇÃO	↑	↑

## Panorama de Mercado

O mercado de condomínios industriais no Brasil é relativamente novo – menos de 15 anos – e apresentou-se estagnado até meados de 2005, quando aconteceu uma significativa reversão no setor. O aquecimento da economia gerou o aumento da atividade industrial no país e, conseqüentemente, incentivou o crescimento das operações de armazenamento e distribuição de produtos.

Apesar do período curto de existência, os condomínios são a nova tendência do mercado imobiliário industrial, seja pela possibilidade de redução de custos, ou pela flexibilidade capaz de reunir em um único ambiente – em módulos únicos ou conjugados – todos os setores (administrativo, produção, armazenagem e logística) de uma mesma empresa.

A confiança adquirida com a expansão do mercado possibilitou investimentos mais arriscados, considerados especulativos (sem um locatário pré-definido no momento da construção). Os investidores do mercado de condomínios estão confiantes com as boas perspectivas de crescimento, possibilidades de contratos de longo prazo e rentabilidades atrativas, em torno de 11,5% ao ano (em SP), aproximadamente 0,5% superior ao mercado de escritórios corporativos.

O perfil do investidor de condomínios industriais abrange dois grupos distintos: para os condomínios com módulos entre 700m<sup>2</sup> e 1.000m<sup>2</sup>, destacam-se os tradicionais investidores pessoas físicas. Já para módulos com áreas acima de 1.000m<sup>2</sup>, além das incorporadoras, os grupos familiares, fundos de pensão e, mais recentemente, os fundos de investimento imobiliários, tem a maioria da participação. Estes investidores estão diversificando seus portfólios antes centralizados em lajes corporativas. O grande diferencial deste último grupo é a real economia de tempo, dinheiro e espaço, pois os custos com serviços são rateados entre os condôminos.

A segurança também é um item importante para a comercialização de áreas em um condomínio industrial. Os condomínios mais novos, além de levarem a assinatura de arquitetos renomados, oferecem tecnologia de ponta e se encaixam nos conceitos de sustentabilidade, uma das principais exigências das grandes empresas. O selo de certificação

*Green Building* pode custar aproximadamente 5% do valor do empreendimento, porém, em longo prazo, é possível gerar uma economia de até 25% nas despesas condominiais e de utilidades.

Os potenciais ocupantes de condomínios industriais buscam os melhores acessos aos pólos de consumo do país. No eixo Sudeste, a maior demanda está no entorno do Rodoanel, mesmo considerando o constante aumento de preços dos imóveis, resultado dos altos valores dos terrenos na região. A mesma situação pode ocorrer no Rio de Janeiro assim que as obras do Arco Rodoviário forem concluídas, atraindo muitas empresas interessadas na estratégia de logística de acessos do local.

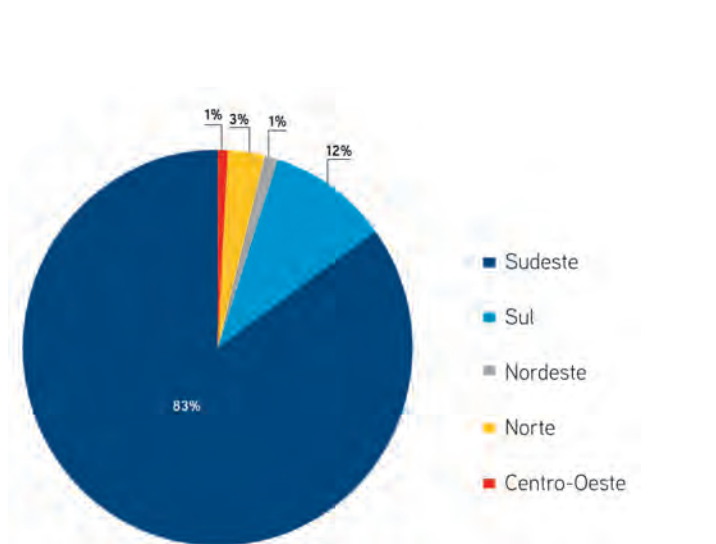
O fortalecimento de novos mercados consumidores, os diversos pontos de escoamento de produção e o alto valor dos terrenos na região Sudeste, tem direcionado os empreendimentos para outras partes do país, entre elas o Sul e o Nordeste.

Recife apresenta potencial para se tornar o destaque da região Nordeste como o novo eixo de desenvolvimento da região, devido ao projeto do Porto de Suape. A oferta potencial desta área vem gerando uma grande especulação imobiliária com um forte movimento de expansão resultante dos incentivos fiscais e da intermodalidade. Nos próximos dois anos, a região poderá crescer até 70%, aumentando consideravelmente o inventário de condomínios industriais do país.

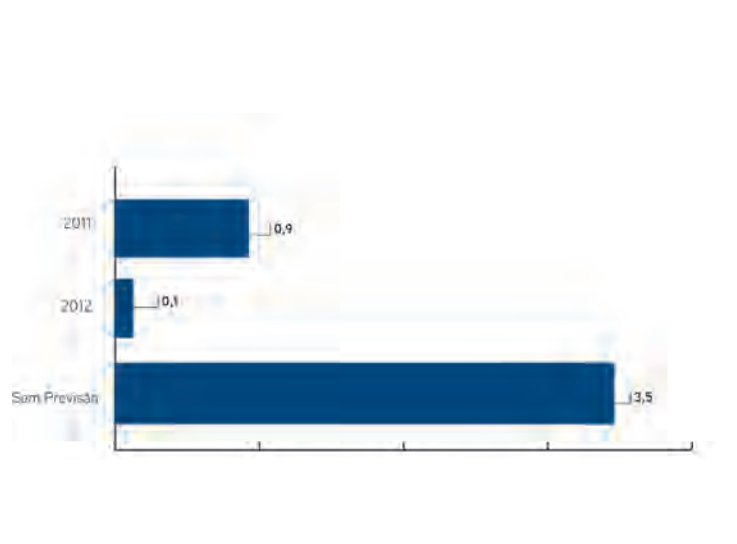
A região Sudeste abriga 83% do inventário do país. A maioria deste inventário está concentrada em um raio de 150 km da capital de São Paulo. Tanto a região metropolitana de Campinas quanto a cidade de Guarulhos possuem grande parte de suas áreas industriais em construção e/ou em projeto.

Confirmando a expectativa de crescimento do mercado de condomínios industriais, a entrada de cerca de um milhão de metros quadrados em 2011 deverá influenciar indiretamente o mercado de galpões isolados, o qual deve perder parte de seus inquilinos para os empreendimentos mais modernos e completos.

INVENTÁRIO TOTAL EXISTENTE (m<sup>2</sup>)



INVENTÁRIO FUTURO EM MILHÕES (m<sup>2</sup>)



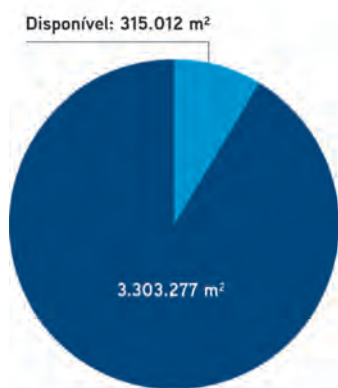
## VACÂNCIA

A taxa de vacância no mercado nacional de condomínios industriais atingiu 8,7%, diretamente influenciada pela região Sudeste, que responde por 85% dos 315.102m<sup>2</sup> vagos de todo o país.

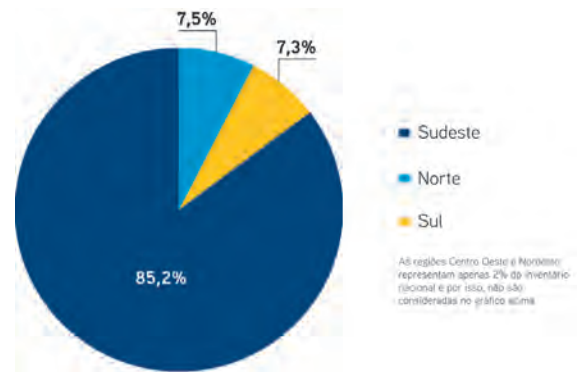
Juntas, as regiões Norte e Sul possuem 14% do total de áreas vagas, devido aos empreendimentos entregues e não absorvidos a partir do meio de 2010. O Estado de São Paulo, que detém a maioria do inventário, finalizou o ano com 7,8% de vacância, ficando 0,9% abaixo da média nacional.

Esse percentual deve diminuir em 2011 devido à ocupação de módulos menores – modalidade que apresentou notável crescimento em 2010.

### ÁREA DISPONÍVEL X INVENTÁRIO BRASIL



### DISTRIBUIÇÃO DE ÁREA VAGA POR REGIÃO



## ABSORÇÃO

A absorção no 2º semestre de 2010 foi de 100.297m<sup>2</sup> em todo o Brasil. Embora em alta, o mercado não absorveu a maior parte das áreas entregues, pois a oferta entrou apenas no final do ano. É possível que estes empreendimentos sejam absorvidos ainda nos primeiros meses de 2011.

Diferente do mercado de escritórios, nos condomínios industriais as decisões podem demorar, pois os custos de logística e de instalação costumam ser minuciosamente estudados.

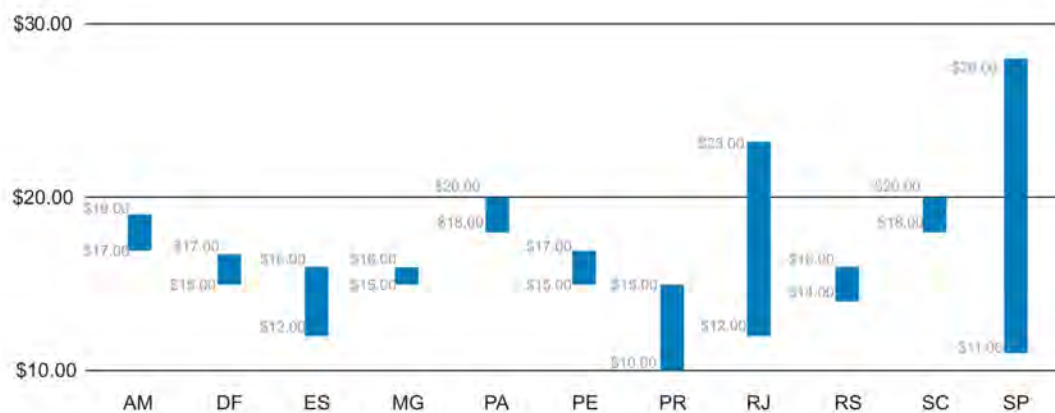


## PREÇOS

A região Sudeste é a mais estruturada, desenvolvida e demandada no que se refere a condomínios industriais. Por este motivo, apresenta a maior média nacional de valor, com R\$18,50/m<sup>2</sup> - número influenciado pelos altos valores dos terrenos. O valor médio mais baixo pode ser visto na região Sul, com R\$ 13,00/m<sup>2</sup>. A região Nordeste, em franca expansão, poderá sofrer uma alta de preços nos próximos anos devido a supervalorização resultante do projeto Porto de Suape.

Em alguns estados, os valores de locação em condomínios de classe A+ e A aumentaram no último semestre de 2010. Em São Paulo, o preço máximo foi de R\$ 28,00/m<sup>2</sup> e a média no estado atingiu R\$ 18,5/m<sup>2</sup>. O Rio de Janeiro apresentou a maior média de valor de locação do país, com R\$ 20,60/m<sup>2</sup>.

### VALORES DE LOCAÇÃO MÁXIMOS E MÍNIMOS POR ESTADO - R\$/M<sup>2</sup>/MÊS



## GALPÕES ISOLADOS

O mercado de galpões isolados de alto padrão compreende um inventário com, aproximadamente, 4.5 milhões de metros quadrados abrangendo as cidades de Guarulhos, Osasco, Barueri, Jandira e Itapevi.

A vacância geral nestas cinco regiões é de 1,2%, com maior influência em Guarulhos, com 2%, e Barueri, com 0,4%. Estes valores podem ser considerados baixos se comparados a média nacional, de 7,9%. Os valores pedidos sofreram ligeira alta, chegando à média de R\$ 20,00/m<sup>2</sup>.

A cidade de Guarulhos, responsável por 60% do mercado pesquisado, ganhará cerca de 100.000m<sup>2</sup> em 2011. A proximidade com as rodovias Ayrton Senna e Presidente Dutra resulta na forte demanda de empresas de logística. Os imóveis próximos às saídas do aeroporto de Guarulhos apresentaram valores 10% a 20% mais altos do que em imóveis similares localizados em bairros mais afastados.

As regiões no eixo da rodovia Castelo Branco apresentaram comportamento semelhante ao constatado no 1º semestre de 2010, com pequenos aumentos nos preços.

Região	Estoque	Vacância	Vacância (%)	Absorção	Valor médio de locação (R\$ / m <sup>2</sup> / mês)
Barueri	427.098	1.500	0,4%	17.442	R\$ 26,00
Itapevi	324.302	0	0,0%	21.500	R\$ 19,50
Jandira	212.820	0	0,0%	7.000	R\$ 18,00
Osasco	843.082	0	0,0%	4.625	R\$ 19,50
Guarulhos	2.745.064	55.027	2,0%	-	R\$ 17,68
<b>Total geral</b>	<b>4.552.366</b>	<b>56.527</b>	<b>1,2%</b>	<b>50.567</b>	<b>R\$ 20,14</b>

## PERFIL DE OCUPAÇÃO - CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS

Atualmente, 48,8 % do inventário de condomínios industriais no Brasil são ocupados por empresas de logística e transporte. No entanto, empresas farmacêuticas e petroquímicas também apresentam uma participação significativa na ocupação de grandes áreas industriais, não só para operações de produção, mas também para a concentração de Centros de Distribuição e/ou estocagem.

Muitas áreas em construção são pré-locadas por empresas de logística que buscam as facilidades oferecidas pelos novos condomínios industriais (entre as quais, tecnologia de ponta e sustentabilidade).

Independente dos demais setores, a atividade de logística deve continuar ocupando a primeira posição nos condomínios industriais do Brasil.

### PERFIL DE OCUPAÇÃO POR RAMO DE ATIVIDADE DA INDÚSTRIA - BRASIL

Logística	48,8%
Têxtil	9,3%
Farmacêutico	5,9%
Petroquímico	5,6%
Serviços de Utilidades Públicas	5,2%
Tecnologia	4,3%
Agropecuária / Alimentos	4,1%
Material Elétrico	3,6%
Metalúrgica	2,5%
Máquinas e Equipamentos	2,5%
Bens de Consumo	2,0%
Automobilístico	2,0%
Embalagens	1,6%
Comunicação Social	1,1%
Serviços Pessoais	0,4%
Construção	0,3%
Saúde	0,3%
Higiene e Limpeza	0,3%
Móveis e Decoração	0,2%



TABELA ESTATÍSTICA

REGIÃO	NÚMERO DE CONDOMÍNIOS	INVENTÁRIO (M²)	VACÂNCIA	VACÂNCIA %	VALOR MÉDIO DE LOCAÇÃO
Centro Oeste	2	33.425	0	0%	R\$ 15,00
Norte	1	107.787	23.500	21,8%	R\$ 19,00
Nordeste	1	39.700	0	0%	R\$ 14,30
Sul	6	429.245	23.058	5,4%	R\$ 15,10
Sudeste	64	3.008.220	268.543	8,9%	R\$ 18,90
Total	74	3.618.378	315.101	8,7%	R\$ 16,50

MERCADO IMOBILIÁRIO

VOCABULÁRIO

- . **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 Portfólio
- 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 NO BRASIL

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

Av. Almirante Barroso, 63 - sl. 1.217  
 20031-003 Rio de Janeiro RJ  
 TEL +55 21 2524 4242

Av.Gov. Agamenom Magalhães, 4.575 - sl. 1.503  
 50070-160 Recife PE  
 TEL +55 81 3037 2222



LEANDRO ANGELINO

RESEARCH AND MARKET INTELLIGENCE

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.