

BRASIL

MARKET REPORT INDUSTRIAL

RELATÓRIO DE PESQUISA INDUSTRIAL A e A+



Demanda para Condomínios Industriais cresceu 722% em 1 ano.



PANORAMA ECONÔMICO

Conforme o esperado, os primeiros seis meses de 2011 indicaram uma desaceleração no ritmo de crescimento da economia brasileira, resultado das medidas de contenção do consumo adotadas pelo Banco Central do Brasil (Bacen), como restrições ao crédito e aumentos da taxa Selic – na última reunião do semestre, realizada em 09 de Junho, o COPOM – Comitê de Política Monetária do Bacen elevou a Selic para 12,25% ao ano, o quarto aumento consecutivo desde dezembro de 2010, quando a Selic estava em 10,75%.

No entanto, o efeito dessas medidas contracionistas começou a ser sentido apenas no final do primeiro semestre. Nos primeiros quatro meses do ano, o IPCA apresentou crescimento de aproximadamente 0,8% ao mês, sendo que nos meses de maio e junho o crescimento foi de apenas 0,47% e 0,15%, respectivamente, registrando no período de 12 meses um aumento de 6,71%, acima do teto da meta de inflação, de 6,5%, o que leva a crer na continuidade da adoção de políticas restritivas.

Diante deste cenário, o setor industrial brasileiro atravessa o primeiro semestre refletindo o efeito dessas políticas, como também o da valorização cambial. Segundo o IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a produção industrial cresceu 1,7% no primeiro semestre do ano, resultado bastante inferior aos 16,2% registrados no mesmo período de 2010. Estima-se que a produção industrial mantenha-se positiva ao longo de 2011, porém em ritmo mais acomodado se comparado ao ano anterior. Outro importante indicador – o Índice de Confiança da Indústria, medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) – acumula perda de 7,4 pontos em 2011, registrando 107,1 pontos, o menor nível desde novembro de 2009 (109,6 pontos).

A indústria de construção civil também mostrou desaquecimento nas sondagens da CNI – Confederação Nacional das Indústrias, realizadas durante o semestre. Em junho, o nível de atividade registrou 51,0 pontos, contra 54,7 pontos em dezembro de 2010. Nos meses de março e abril, esse número foi inferior a 50 pontos, sendo que, valores acima de 50 indicam crescimento da atividade e expectativa positiva – o indicador varia de zero a 100.

INDICADORES EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS:

	2011 1º TRIMESTRE	2011 2º TRIMESTRE
PREÇO	↑	↑
ABSORÇÃO	↑	↑
VACÂNCIA	↓	↔
NOVO ESTOQUE	↑	↑

Cabe ressaltar que o forte crescimento dos indicadores econômicos apresentados no ano de 2010 é calculado sobre as bases fracas de 2009. Portanto, a moderação apresentada neste ano não deve ser encarada como mau sinal, mas sim como um ajuste, tendo em vista que o crescimento observado em 2010 não se apresenta como sustentável no longo prazo.

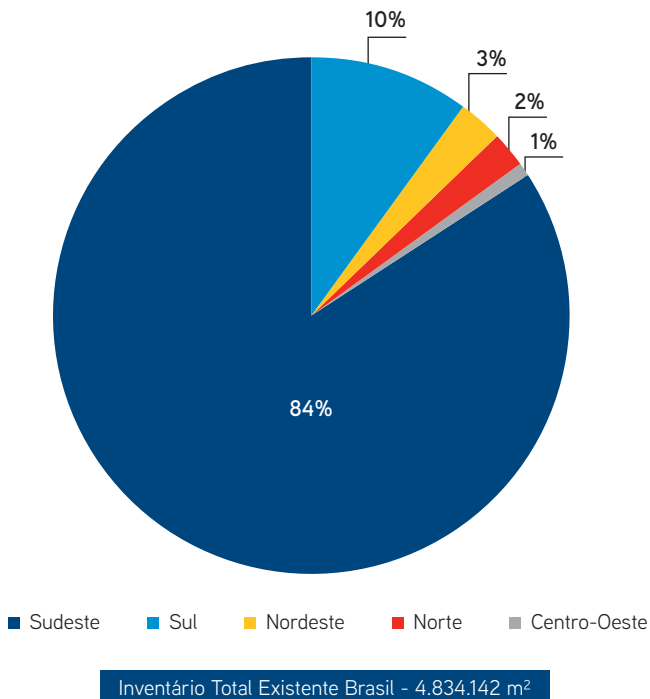
É nesse sentido que o cenário para o setor imobiliário industrial permanece positivo, baseando-se nas perspectivas de crescimento sustentado da economia brasileira no longo prazo, bem como na forte demanda existente, principalmente em regiões estratégicas (proximidade às principais rodovias, portos e aeroportos).

PANORAMA DE MERCADO

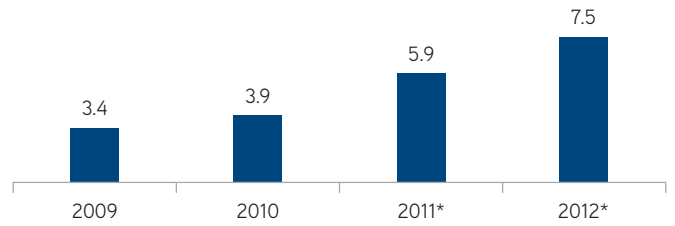
O mercado de Condomínios Industriais Classe A permanece aquecido e com obras cada vez mais aceleradas, pressionadas pelos compromissos firmados nos contratos de locação.

O inventário que atualmente é de 4.8 milhões de m², poderá alcançar no encerramento do ano, 5.9 milhões de m², número 15,7% superior ao estimado no trimestre passado em razão da confirmação do início das obras de galpões nos Condomínios de Negócios - Cone Suape (PE), Business Park Bandeirantes (RJ) e Airport Town III (SP).

INVENTÁRIO TOTAL EXISTENTE DE CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A / POR REGIÃO (%)



EVOLUÇÃO DO INVENTÁRIO* DE CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A DE 2009 A 2012 (EM MILHÕES DE M2)

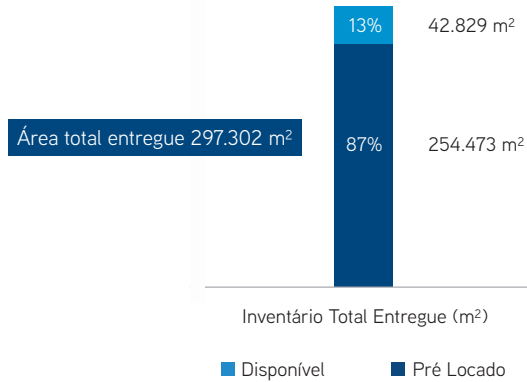


*Inventário Previsto
 *NOTA: Foram adicionados 360 mil m² de condomínios existentes que não eram monitorados anteriormente.

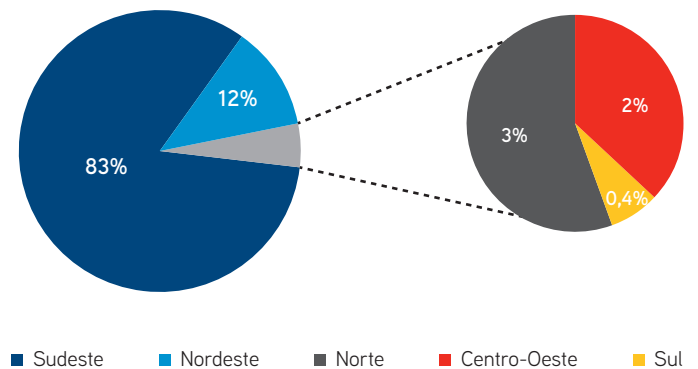
Aproximadamente 300 mil m² foram entregues no segundo trimestre, dos quais 87% já estavam pré-locados.

A confirmação da entrada de 1.1 milhões de m² durante o 2º semestre tornará 2011 o ano com maior atividade construtiva desde 2009 (ano em que a Colliers iniciou a pesquisa neste segmento).

INVENTÁRIO ENTREGUE X PRÉ LOCAÇÃO EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A (M2)



INVENTÁRIO A SER ENTREGUE EM 2011 - POR REGIÃO (%)



RIO DE JANEIRO

A relação entre a baixa taxa de vacância e o aumento de preços tem ficado cada vez mais evidente no atual momento de mercado. O Estado do Rio de Janeiro, por exemplo, possui 3,5% de vacância, uma das menores do Brasil, entretanto é o Estado com o maior preço pedido de locação no país com R\$ 32,00/m² - no empreendimento Cargo Park em Duque de Caxias, localizado próximo ao projeto Arco Rodoviário, o qual deve modificar o perfil industrial da região e valorizar além de Duque de Caxias, as cidades de Itaboraí e Belford Roxo.

O ESTADO DO RIO DE JANEIRO POSSUI UMA DAS MENORES TAXAS DE VACÂNCIA E O MAIOR PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO NO PAÍS.

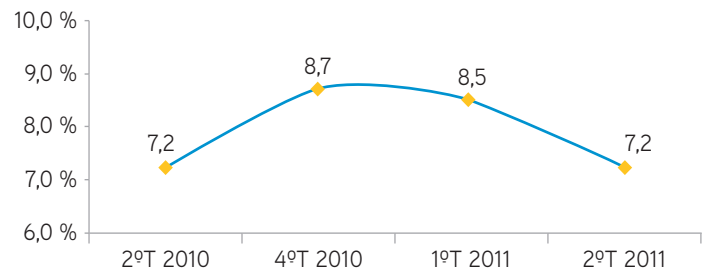
SÃO PAULO

A incorporação de empreendimentos no interior do Estado vem aumentando consideravelmente. A facilidade de acesso ao Rodoanel e os incentivos fiscais oferecidos pelas prefeituras são alguns dos motivos que tem justificado a migração das empresas rumo ao interior principalmente em um raio de 150 km da capital. Em Cajamar e Jundiaí, por exemplo, estão 41% dos 1.530.000 m² em construção que serão entregues até o fim de 2012.

I - VACÂNCIA

O inventário nacional cresceu 9,3% em relação ao trimestre anterior alcançando 4,8 milhões de m². Foi verificada queda de 1,3% na taxa de vacância trimestral, que no final do 2º trimestre é de 7,2%.

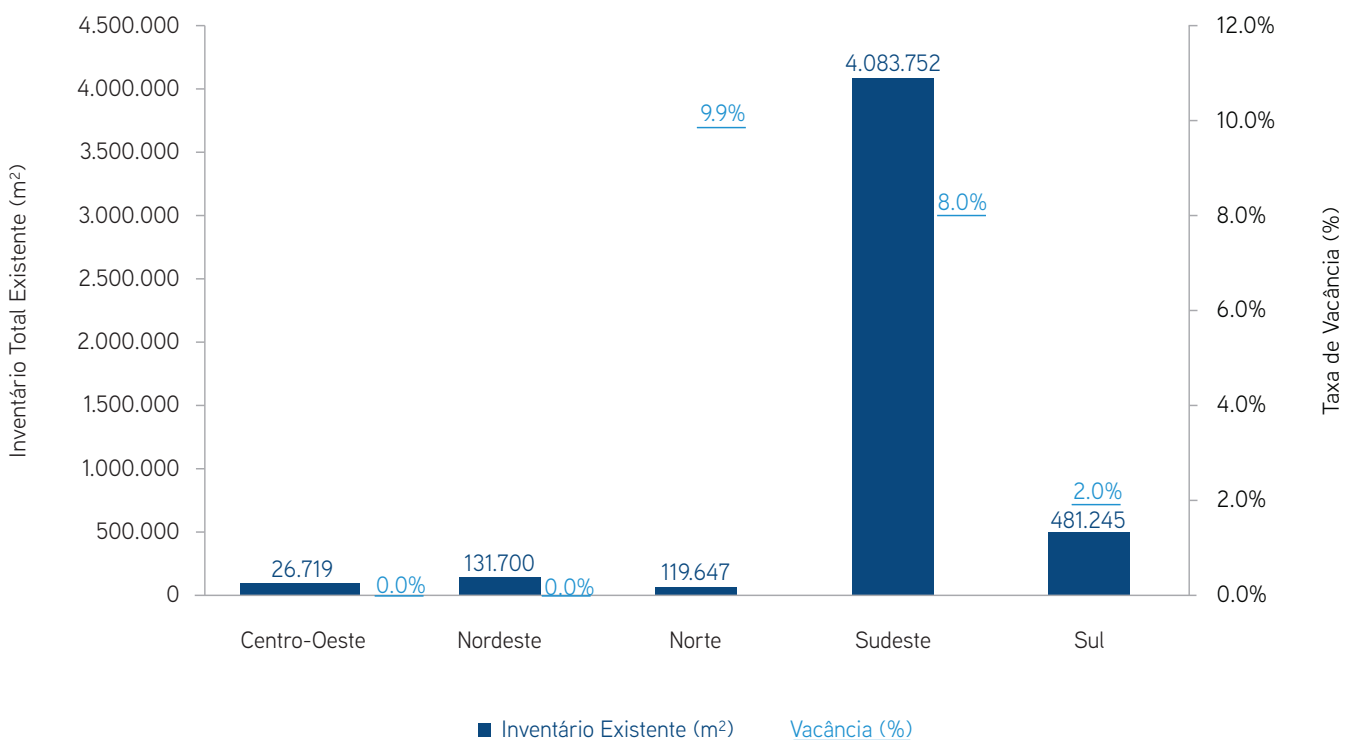
TAXA DE VACÂNCIA BRASIL EM CONDOMÍNIOS (%)



Se comparado ao mesmo período do ano anterior, quando se verificaram os mesmos 7,2% de vacância, é possível constatar o crescimento simultâneo de estoque e demanda.

A região Norte que representa apenas 2% do estoque nacional possui 9,9% de vacância, a maior do país, em função da disponibilidade no empreendimento Alianza Business Park, no Estado do Pará, com área construída de 11.860 m². A região Sudeste possui a maior quantidade de m² disponíveis do País, totalizando 326.820 m², cerca de 84% da região. No Nordeste, a vacância permanece em 0% desde o 1º trimestre de 2010.

INVENTÁRIO EXISTENTE (M²) X TAXA DE VACÂNCIA POR REGIÃO (%)

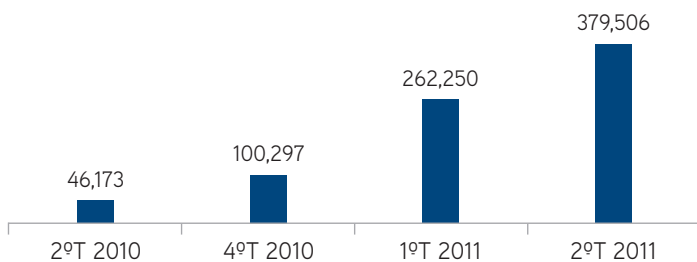


II – ABSORÇÃO

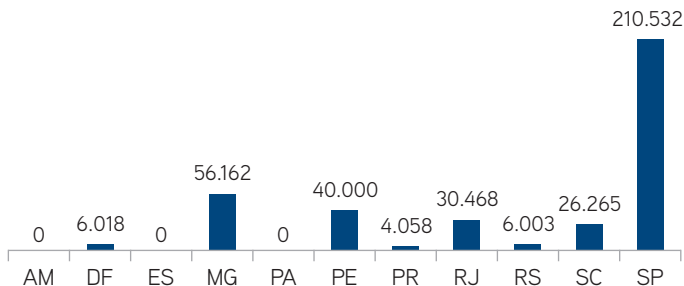
A absorção líquida em condomínios industriais de Classe A tem aumentado a cada trimestre. Comparado ao mesmo período do ano anterior, a absorção é 722% superior, apesar do crescimento do estoque ter sido de 41,9%.

As áreas absorvidas estão concentradas nos Estados de São Paulo e Minas Gerais, respectivamente com 55% e 15%. Destacam-se as absorções nos empreendimentos CLB Confins (MG), MRV Log I e II (MG), Cajamar Industrial Park (SP), Centro Logístico Anhanguera Jundiá (SP) e Centeranel (SP).

COMPARATIVO DE ABSORÇÃO EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A EM 2010 E 2011 (M2)

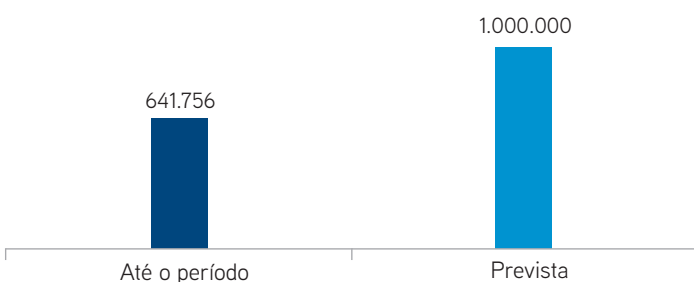


ABSORÇÃO POR ESTADO EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A (M2)



A absorção líquida no 1º semestre foi de 641.756 m², ou seja, 64% do previsto pela Colliers para 2011. Ainda em 2011, espera-se a entrega de 1.1 milhões de m², dos quais 189 mil m² já estão pré-locados. Assim, a previsão de absorção ao final do ano é de 1 milhão de m².

ABSORÇÃO ACUMULADA EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A EM 2011 (M2)



A velocidade de absorção é acelerada pela proximidade a elementos estruturantes, tais como o Porto de Suape (PE), o Arco Rodoviário (RJ) no Rio de Janeiro e o Rodoanel Mário Covas (SP) e pela política de incentivos fiscais.

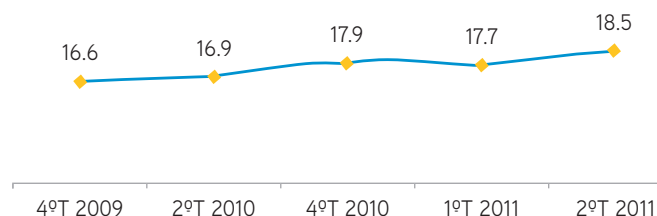
VELOCIDADE DE ABSORÇÃO EM ALGUMAS CIDADES EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS (CLASSE A)

CIDADE	ESTADO	TEMPO MÉDIO DE ABSORÇÃO (MESES)
Cabo de Santo Agostinho	PE	3 a 5
Jaboatão dos Guararapes	PE	3 a 5
Duque de Caxias	RJ	3 a 5
Barueri	SP	3 a 5
Guarulhos	SP	3 a 5
Itapevi	SP	3 a 5
Osasco	SP	3 a 5
Santo Antônio de Posse	SP	3 a 5
Araucária	PR	3 a 6

III – PREÇOS

O preço médio pedido de locação no País é de R\$ 18,50/m²/mês, refletindo aumento de 4,2% (líquido de efeito inflacionário) em relação ao trimestre passado e de 11,5% no período de 12 meses.

PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO (R\$/M²/MÊS)

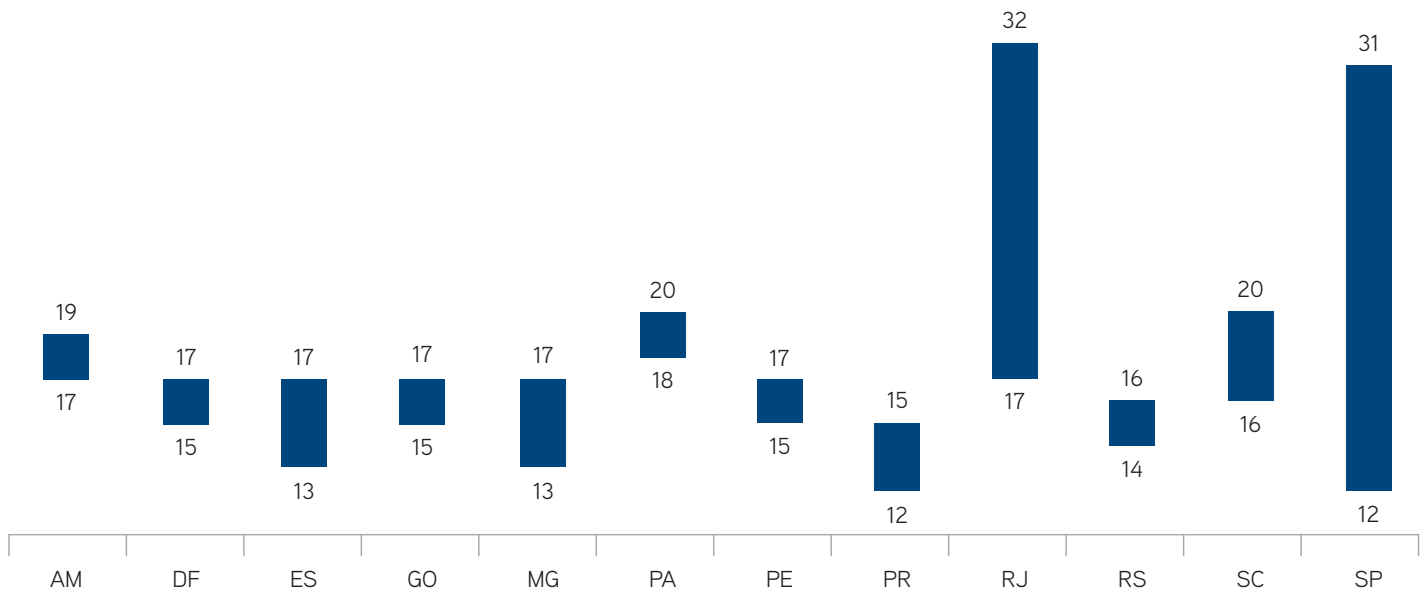


Conforme mencionado anteriormente, o empreendimento Cargo Park na cidade de Duque de Caxias (RJ), possui o preço pedido de R\$ 32,00/m²/mês, o maior do Brasil. A cidade de Campinas em São Paulo aparece na segunda posição, com preço pedido de R\$ 31,00/m²/mês para o empreendimento Techno Park Campinas.

Os preços pedidos mais baixos de R\$ 12,00/m² no Estado de São Paulo, são verificados nos condomínios Jaguariúna Park Industrial e Metro Park Brasil, localizados nas cidades de Jaguariúna e Santo Antônio de Posse, ambas regiões em desenvolvimento.



PREÇOS MÍNIMOS E MÁXIMOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A (R\$/ M²/MÊS)



Considerando apenas as médias estaduais, o Rio de Janeiro aparece em primeiro lugar com R\$ 25,00/m²/mês, seguido por Pará com R\$ 19,00/m²/mês e São Paulo com R\$ 18,70/m²/mês. Nos demais Estados os preços variam entre R\$ 13,80/m² e R\$ 18,20/m².

PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO POR ESTADO X MÉDIA NACIONAL EM CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A (R\$/M²/MÊS)

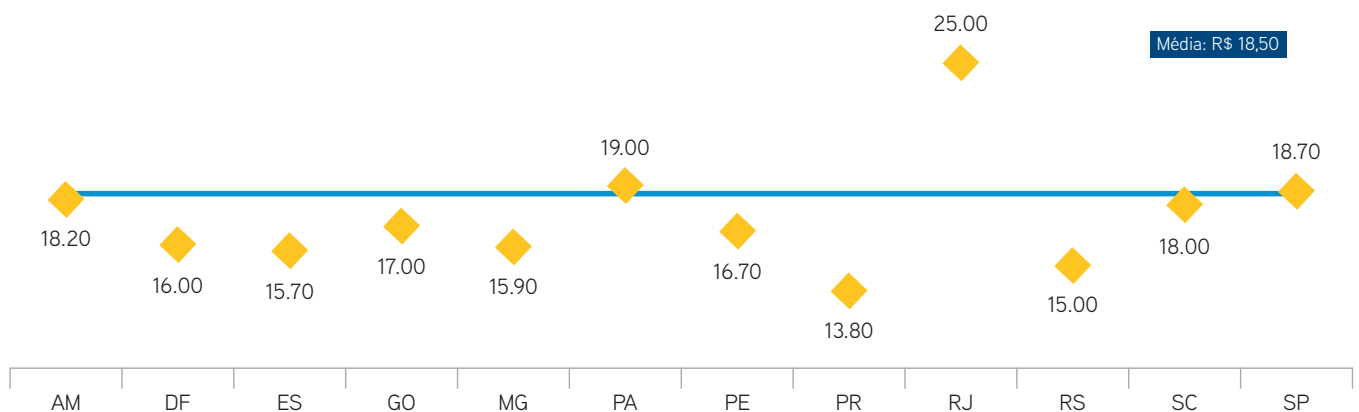


TABELA ESTATÍSTICA - CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS CLASSE A

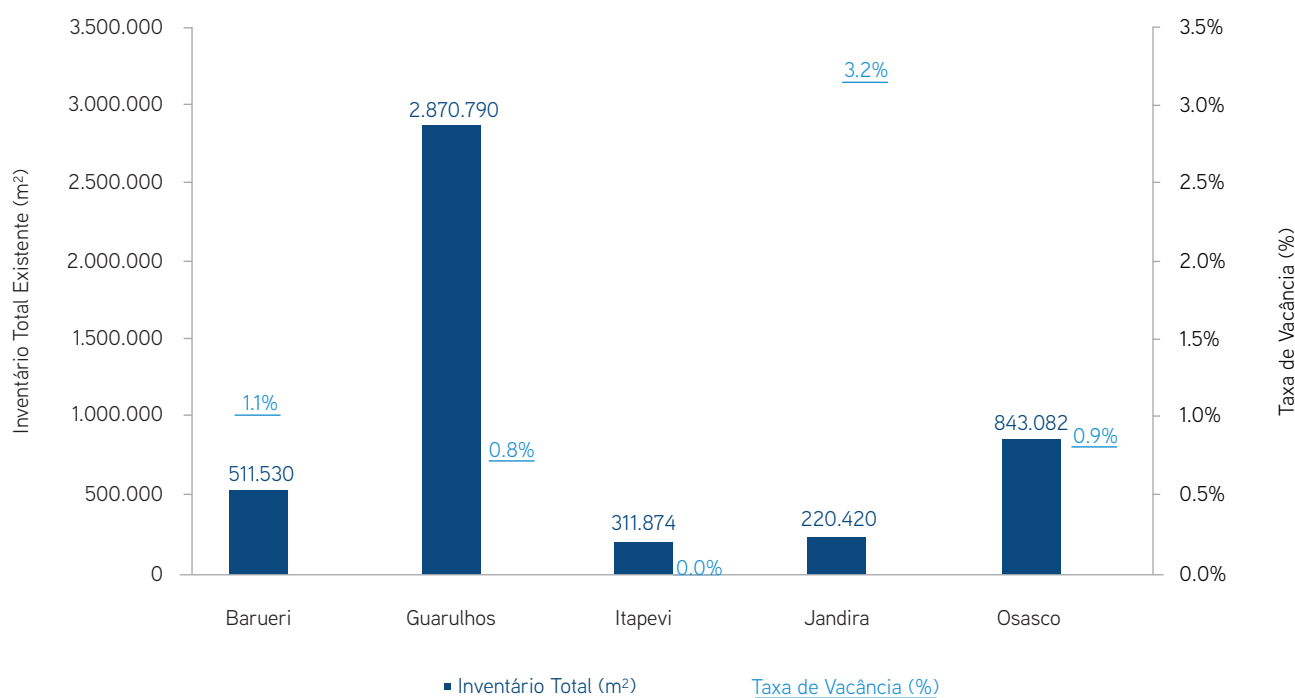
REGIÃO	Nº DE CONDOMÍNIOS	INVENTÁRIO (M²)	TAXA DE VACÂNCIA 2º TRI 2011	TAXA DE VACÂNCIA 1º TRI 2011	ABSORÇÃO (M²) 2º TRI 2011	PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO (R\$/M²/MÊS) 2º TRI 2011	PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO (US\$/SQ.M/MONTH) 2º TRI 2011
Centro-Oeste	2	26.719	0,0%	8,0%	6.018	R\$ 16,50	\$10.25
Norte	1	119.647	9,9%	0,0%	0	R\$ 18,70	\$11.61
Nordeste	2	131.700	0,0%	0,0%	40.000	R\$ 16,70	\$10.37
Sul	6	481.245	2,0%	6,1%	36.326	R\$ 14,75	\$9.16
Sudeste	73	4.074.832	8,0%	9,4%	297.162	R\$ 19,00	\$11.80
Total Geral	84	4.834.142	7,2%	8,5%	379.506	R\$ 18,50	\$11.49

Taxa de Câmbio: US\$ - 1,00 / R\$ 1,61

GALPÕES ISOLADOS – EIXO CASTELO BRANCO E GUARULHOS

A baixa oferta tem pressionado o aumento dos preços pedidos de locação. Na cidade de Itapevi, por exemplo, foi pré locado um galpão de 7.500 m² a R\$ 40,00/m². Do inventário de 4,7 milhões de m² há pouca disponibilidade de área. Em Jandira, por exemplo, verifica-se a taxa de vacância mais alta com 3,2%. Já Itapevi permanece sem disponibilidade de área desde o 4º trimestre de 2010.

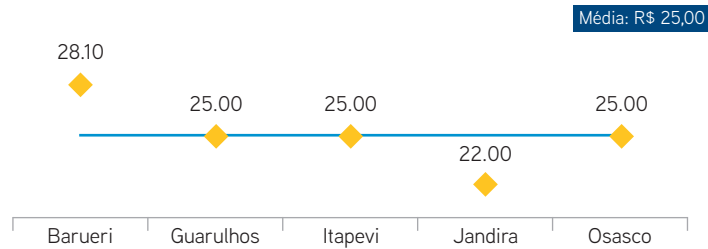
INVENTÁRIO EXISTENTE X ABSORÇÃO X TAXA DE VACÂNCIA POR REGIÃO (GALPÕES ISOLADOS / CLASSE A)



O preço médio pedido de locação constatado neste trimestre foi de R\$ 25,00/m²/mês, um aumento de 6,4% (líquido de efeito inflacionário) em relação ao trimestre anterior.

A absorção de 22.400 m² (considerada baixa pois representa apenas 0,5% do inventário total monitorado) foi verificada nas cidades de Guarulhos e Itapevi (46% e 33% respectivamente).

PREÇO MÉDIO PEDIDO POR CIDADE X VALOR MÉDIO DA REGIÃO (R\$/M²/MÊS)



As áreas devolvidas no trimestre anterior nas cidades de Jandira (7.500 m²) e Osasco (7.600 m²), ainda não foram absorvidas.

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

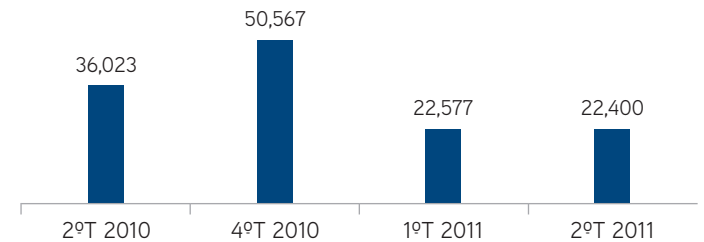


TABELA ESTATÍSTICA - GALPÕES ISOLADOS CLASSE A (EIXO CASTELO BRANCO - GUARULHOS)						
REGIÃO	INVENTÁRIO (M²)	TAXA DE VACÂNCIA 2º TRI 2011	TAXA DE VACÂNCIA 1º TRI 2011	ABSORÇÃO (M²) 2º TRI 2011	PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO (R\$/M²/MÊS) 2º TRI 2011	PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO (US\$/SQ.M/MONTH) 2º TRI 2011
Barueri	511530	1,1%	0,3%	4.700	R\$ 28,10	\$17,45
Guarulhos	2.870.790	0,8%	1,2%	10.200	R\$ 25,00	\$15,53
Itapevi	311.874	0,0%	0,0%	7.500	R\$ 25,00	\$15,53
Jandira	220.420	3,2%	3,2%	0	R\$ 22,00	\$13,66
Osasco	843.082	0,9%	0,9%	0	R\$ 25,00	\$15,53
Total Geral	4.757.696	0,9%	1,0%	22.400	R\$ 25,00	\$15,53

Taxa de Câmbio: US\$ 1,00 / R\$ 1,61

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS ATÉ 2013

Novo Estoque

Entrada de 8.9 milhões de m², sendo os Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Pernambuco representados com respectivos 65%, 8% e 7%.

Absorção

Espera-se absorção trimestral 50% superior à verificada neste 2º trimestre (379 mil m²).

Taxa de Vacância

A previsão é de estabilidade, com variação entre 7% e 9%.

Preços

Aumento de 12% ao ano (líquido de efeito inflacionário). Os preços médios pedidos poderão alcançar entre R\$ 25,00/m²/mês e R\$ 27,00/m²/mês nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Santa Catarina.

TENDÊNCIAS DO MERCADO DE GALPÕES ISOLADOS ATÉ 2013 EIXO CASTELO BRANCO - GUARULHOS

Novo Estoque

Estima-se a entrega de 54.000 m² nas cidades Osasco e Guarulhos. Até o momento novos projetos ainda não foram divulgados.

Absorção

Está previsto um leve aumento de 2% em relação a média atual, alcançando 88.000 m²/ano.

Taxa de Vacância

Queda anual de até 1% em razão desaceleração na construção de novos galpões.

Preços

Aumento anual de 6% (líquido de efeito inflacionário). O preço médio de R\$ 30,00/m²/mês será comum nas cidades de Guarulhos, Itapevi e Osasco.

OPORTUNIDADES COLLIERS



Locação - Indaiatuba - SP
Área de terreno: 68.000 m²
Área construída: 30.667 m²
Ref. 7071



Locação - Sumaré - SP
Área de terreno: 558.700 m²
Área construída: 276.275 m²
Ref. 7107



Locação
Campos dos Goytacazes - RJ
Área de terreno: 47.320 m²
Ref. 2011



Locação
Cabo de Sto Agostinho - PE
Área de terreno: 15.000.000 m²
Ref. 7063



Locação - Louveira - SP
Área de terreno: 51.571 m²
Área construída: 30.121 m²
Ref. 7070



Venda ou Locação
Extrema - MG
Área de terreno: 469.257 m²
Área construída: 34.094 m²
Ref. 7065



Locação - Guarulhos - SP
Área de terreno: 1.200.000 m²
Área construída: 281.000 m²
1ª fase
Ref. 7064



Locação
Duque de Caxias - RJ
Área construída: 44.130,67 m²
Ref. 2007

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 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 m² 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.