

BRASIL

## MARKET REPORT INDUSTRIAL

RELATÓRIO DE MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS CLASSE A



## MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS BRASILEIRO RECEBE MAIS DE 500 MIL M<sup>2</sup> NO TERCEIRO TRIMESTRE

<b>Inventário Existente:</b> 7,7 milhões m <sup>2</sup>	<b>Inventário em Construção:</b> 1,44 milhões m <sup>2</sup>	<b>Disponibilidade:</b> 17,3%	<b>Absorção Líquida:</b> 236mil m <sup>2</sup>	<b>Preço Médio:</b> 18,90/m <sup>2</sup> /mês
--	---	----------------------------------	---	--

O ano de 2013 está sendo caracterizado por mudanças no cenário econômico brasileiro. Apesar do crescimento dos principais índices durante o primeiro semestre, a condição está abaixo do traçado pelo Governo Federal no encerramento de 2012.

A previsão do Banco Central é que o PIB nacional cresça 2,5% em 2013 com uma acomodação dos investimentos estrangeiros especialmente no terceiro trimestre. Um dos principais fatores desta condição é a volatilidade do Real, parte, em função das alterações na política monetária dos Estados Unidos projetadas para o final de 2013. Esse regime afeta não somente a valorização da moeda, como a taxa de câmbio para exportadores e importadores e a inflação nacional, que neste ano superou por duas vezes o teto estipulado pelo Governo Federal de 6,5%.

O objetivo da aplicação deste modelo de desenvolvimento é incentivar o crescimento das ações que envolvem todos os processos de concessão e conseqüentemente, fomentar o início da recuperação econômica brasileira. De acordo com o Governo, espera-se que a taxa de investimentos no Brasil em relação ao PIB aumente dos atuais 18% para 24% nos próximos dez anos.

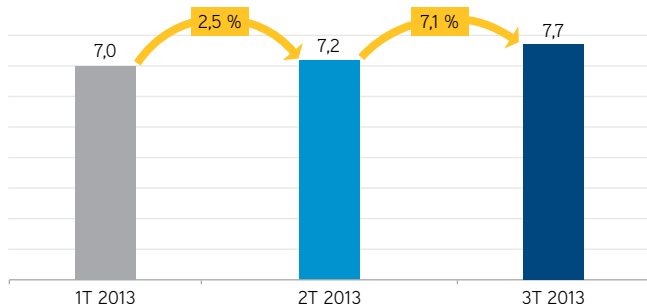
Para 2014, no entanto, é esperado o aquecimento da economia brasileira, em parte atribuído ao programa de concessões na área de infraestrutura na ordem de R\$ 500 bilhões. Este projeto é voltado para portos, aeroportos, estradas e ferrovias, e tem entre um dos principais objetivos fomentar o escoamento e a cadeia logística como um todo.



## INVENTÁRIO EXISTENTE

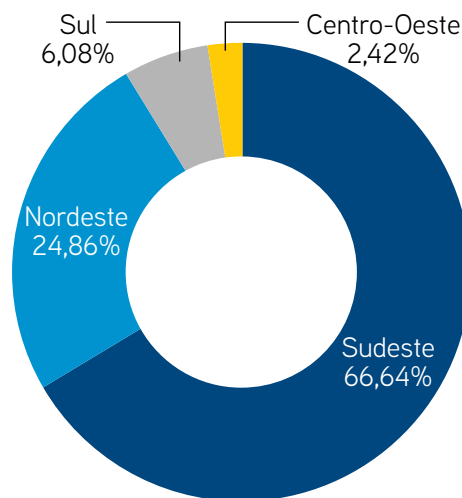
O inventário nacional recebeu mais de 500 mil m<sup>2</sup> no terceiro trimestre e totalizou 7,7 milhões de m<sup>2</sup>, crescimento de 7,1%, em comparação ao período anterior.

### EVOLUÇÃO DO INVENTÁRIO EXISTENTE NACIONAL POR TRIMESTRE: CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS E LOGÍSTICOS CLASSE A (MILHÕES M<sup>2</sup>)



Do inventário total entregue no trimestre, 67% remete-se à Região Sudeste, sendo o Estado de São Paulo responsável pela maior parte do montante: 64%. Os 3% restantes correspondem ao Estado de Minas Gerais. Os Estados do Rio de Janeiro e Espírito Santo não tiveram entrega de condomínios logísticos neste trimestre.

### DISTRIBUIÇÃO DO INVENTÁRIO ENTREGUE (%)



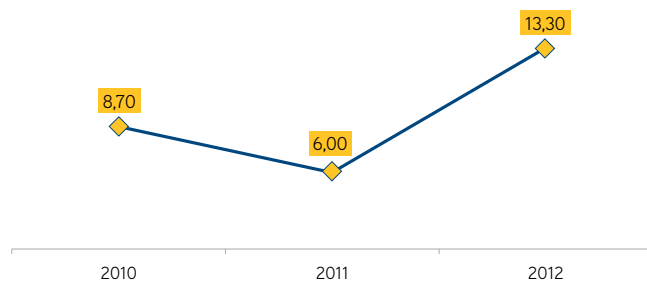
Total: 511.373 m<sup>2</sup>

A região Nordeste apresentou o segundo maior percentual de entrega trimestral do País. O inventário foi distribuído entre os Estados de Pernambuco, Ceará e Bahia, com 13,4%, 8,0% e 3,5%, respectivamente. A região Sul registrou entrega apenas no Estado do Paraná (6% do total). A região Norte se manteve com o mesmo inventário desde o início do ano.

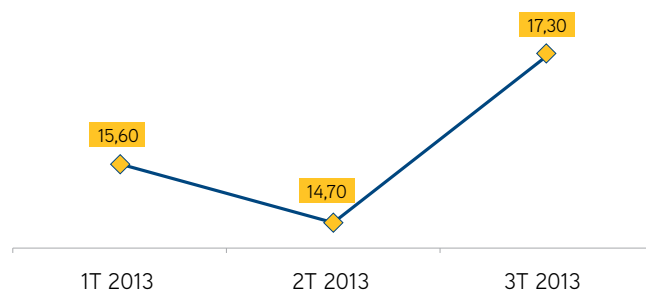
## TAXA DE DISPONIBILIDADE

A taxa de disponibilidade trimestral apresentou alta e encerrou o período com 17,3%, patamar 2,6% superior ao segundo trimestre. Esse crescimento explica-se principalmente pela oferta superior à demanda.

### EVOLUÇÃO DA TAXA DE DISPONIBILIDADE NACIONAL POR ANO (%)

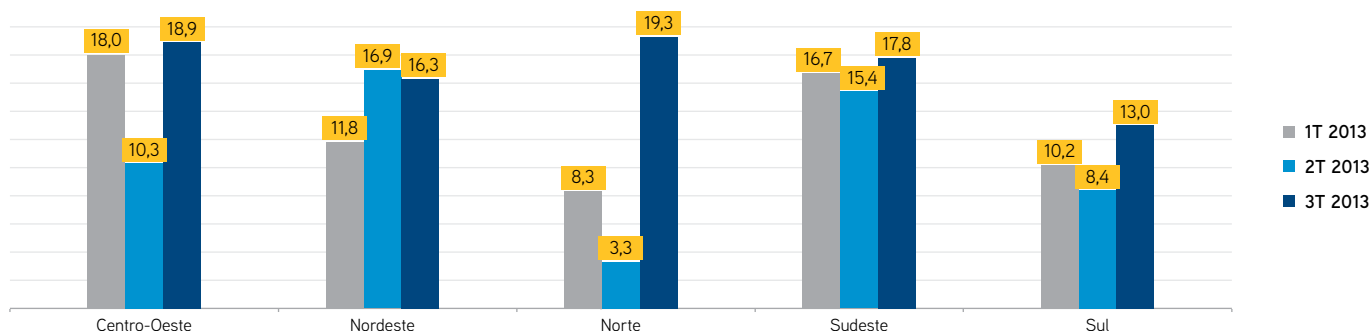


### EVOLUÇÃO DA TAXA DE DISPONIBILIDADE NACIONAL POR TRIMESTRE (%)



Observa-se o aumento no percentual da disponibilidade em todas as regiões do País, especialmente no Norte com 19,3% ante 3,3%, constatado no trimestre anterior. Esta alta de 16% está atrelada ao tamanho do seu inventário e à devolução de 37 mil m<sup>2</sup> no Estado do Amazonas. O segundo maior crescimento foi verificado na região Centro-Oeste com atuais 18,9% ante, 10,3%. As demais regiões apresentaram crescimentos menores.

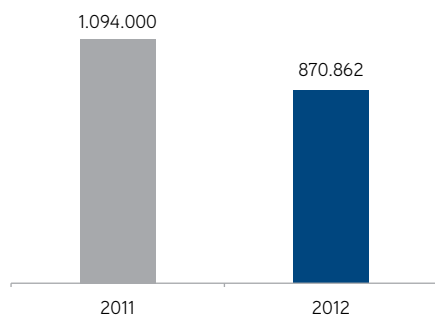
### EVOLUÇÃO DA TAXA DE DISPONIBILIDADE NACIONAL POR REGIÃO (%)



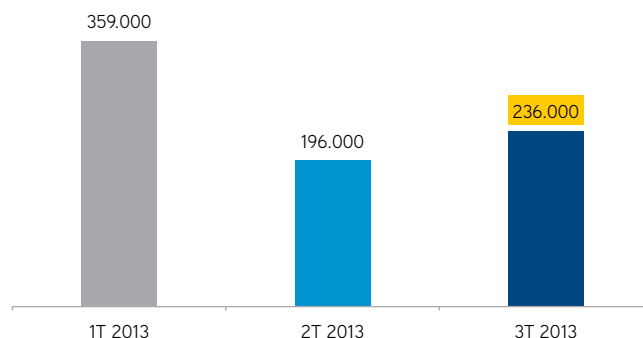
## ABSORÇÃO LÍQUIDA

O mercado de condomínios logísticos classe A permanece com a absorção líquida constante e registrou no terceiro trimestre 235 mil m<sup>2</sup>, ante 196 mil m<sup>2</sup>, verificado no período anterior. A absorção acumulada até o trimestre corrente totaliza 790 mil m<sup>2</sup> e deverá ultrapassar 1 milhão de metros no encerramento do ano.

### ABSORÇÃO LÍQUIDA POR ANO (M<sup>2</sup>) - BRASIL

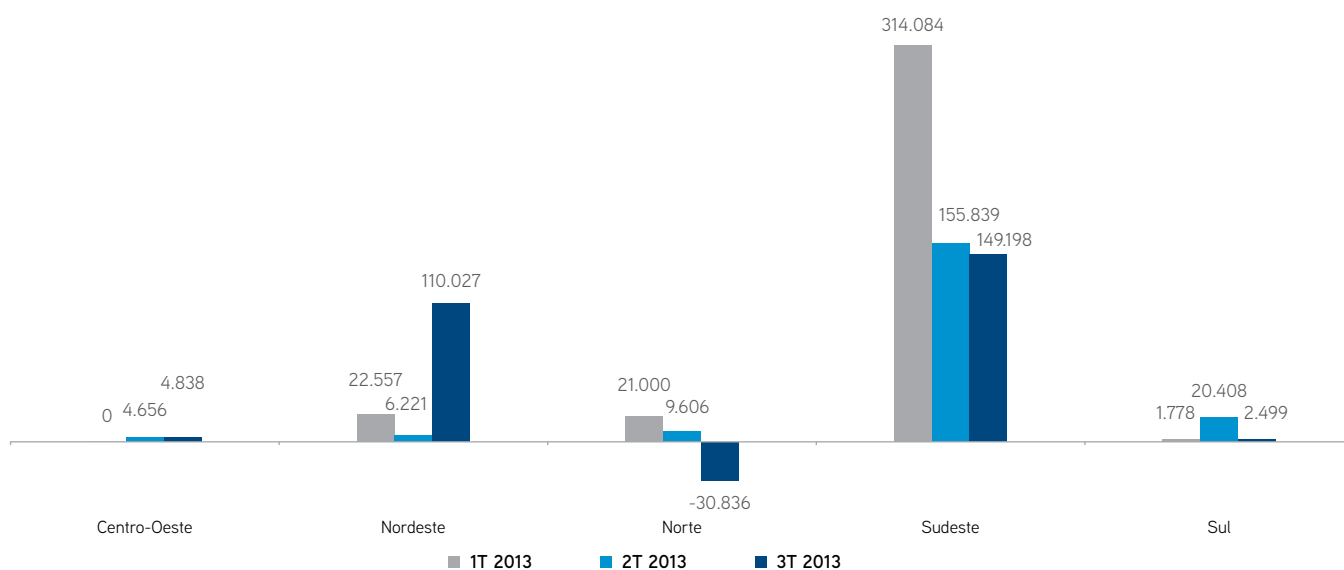


### ABSORÇÃO LÍQUIDA POR TRIMESTRE (M<sup>2</sup>) - BRASIL



O Estado de São Paulo possui a maior fatia do mercado e encerrou o trimestre com participação de 56%, seguido por Pernambuco com 40%. O Rio de Janeiro apresentou participação de 5% e o Ceará 4%.

### ABSORÇÃO LÍQUIDA POR REGIÃO (M<sup>2</sup>)



Situação contrária à verificada no trimestre anterior quando o Estado de Minas Gerais registrou uma absorção líquida representativa, no encerramento do atual período, a participação foi de apenas 2%.

Os demais Estados do País apontaram absorção líquida inferior à 2%, exceção ao Estado do Amazonas que apresentou indicador negativo de -30 mil m<sup>2</sup>.



PREÇOS

Assim como constatado no primeiro semestre, os preços médios pedidos de locação permanecem oscilando e no encerramento do terceiro trimestre, a média nacional apontou R\$ 18,90 ante R\$ 18,80, verificado no trimestre anterior, resultando em um aumento de 0,53%.

PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO POR ANO 2010/2012 (R\$/M<sup>2</sup>/MÊS) - BRASIL



PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO POR TRIMESTRE 2013 (R\$/M<sup>2</sup>/MÊS) - BRASIL



É fundamental mencionar que em períodos como o atual ciclo de mercado onde há uma grande quantidade de empreendimentos sendo entregues todo trimestre, o preço médio pode ser afetado de acordo com a localização e tamanho destes novos condomínios.

PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO POR REGIÃO E TRIMESTRE (R\$/M<sup>2</sup>/MÊS)

REGIÃO	1T 2013	2T 2013	3T 2013
SUDESTE	20,00	20,00	21,18
NORTE	16,00	16,00	19,00
SUL	20,90	20,75	18,67
CENTRO-OESTE	19,00	18,60	17,13
NORDESTE	16,75	17,00	16,08

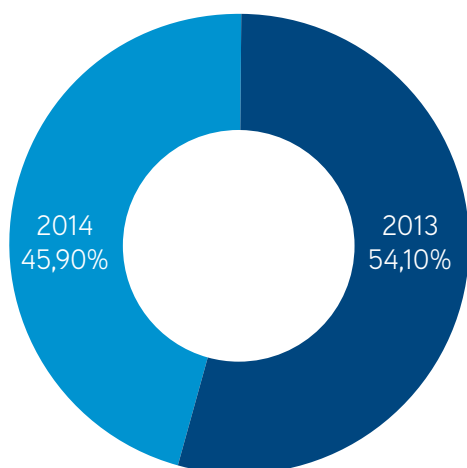


## INVENTÁRIO FUTURO

### CONSTRUÇÃO

Segundo estimativa dos desenvolvedores, no quarto trimestre deverá ser entregue 777 mil m<sup>2</sup> de novos condomínios logísticos ratificando o ano com a maior entrega de inventário até então. Para o primeiro semestre de 2014, estima-se a entrega de 659 mil m<sup>2</sup>.

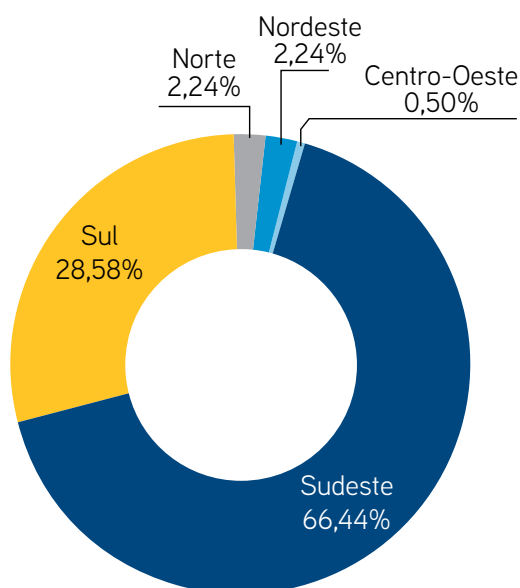
#### PREVISÃO DE ENTREGA POR ANO (%)



Total: 1,44 milhões de m<sup>2</sup>

Atualmente, o inventário em construção contabiliza 1,44 milhões de m<sup>2</sup>, 66% correspondem à região Sudeste e 29% à região Sul. Os 5% restantes estão fragmentados entre as demais regiões.

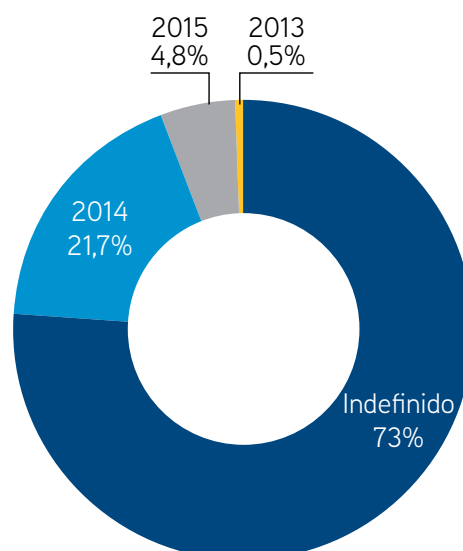
#### DISTRIBUIÇÃO DO INVENTÁRIO EM CONSTRUÇÃO POR REGIÃO (%)



### PROJETO

Os empreendimentos em fase de projeto totalizam 10,4 milhões de m<sup>2</sup>, sendo que apenas 27% tem a previsão de início de obras entre 2013 e 2015.

#### PREVISÃO DE INÍCIO DE OBRAS



Total: 10,40 milhões de m<sup>2</sup>

Dentre as regiões que se destacam pela maior fatia de participação estão: Sudeste com 67%, Nordeste 19% e o Sul com 9%. O Norte e o Centro-Oeste possuem expectativa de entrega, porém em menor escala e apontam representação de 1% e 2% respectivamente.

#### DISTRIBUIÇÃO DO INVENTÁRIO EM PROJETO POR REGIÃO (%)

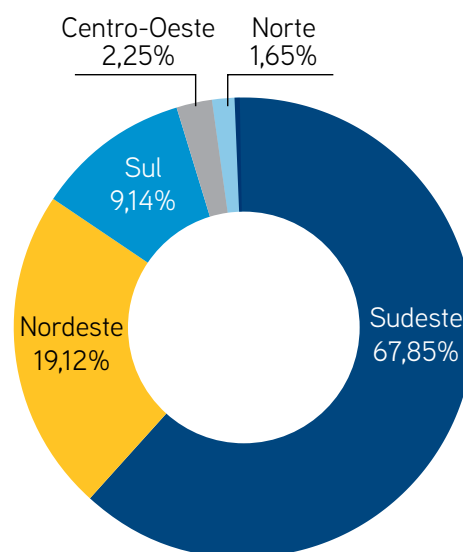


TABELA ESTATÍSTICA POR REGIÃO

REGIÃO	INVENTÁRIO EXISTENTE (MIL M <sup>2</sup> )	ABSORÇÃO LÍQUIDA (MIL M <sup>2</sup> )	DISPONIBILIDADE	PREÇO MÉDIO
NORTE	192.676	-30.836	19,3%	R\$ 21,00
NORDESTE	755.023	110.027	16,3%	R\$ 16,08
CENTRO-OESTE	72.816	4.838	18,9%	R\$ 17,13
SUDESTE	6.155.128	149.198	17,8%	R\$ 21,18
SUL	559.652	2.499	13,0%	R\$ 18,67
<b>Total</b>	<b>7.735.295</b>	<b>235.726</b>	<b>17,33%</b>	<b>R\$ 18,90</b>

TABELA ESTATÍSTICA POR ESTADO

REGIÃO	INVENTÁRIO EXISTENTE (MIL M <sup>2</sup> )	ABSORÇÃO LÍQUIDA (MIL M <sup>2</sup> )	DISPONIBILIDADE	PREÇO MÉDIO (R\$/M <sup>2</sup> /MÊS)
AM	176.842	-30.836	21,06%	R\$ 22,00
BA	17.723	4.910	72,30%	R\$ 16,00
CE	109.843	9.771	33,13%	R\$ 15,00
DF	39.588	1.546	11,85%	R\$ 18,25
ES	57.538	0	0%	R\$ 17,50
GO	33.228	3.293	27,38%	R\$ 16,00
MG	652.860	4.767	2,18%	R\$ 18,80
PA	15.834	0	0%	R\$ 19,00
PE	627.457	95.345	11,79%	R\$ 17,25
PR	211.110	2.499	25,36%	R\$ 19,50
RJ	898.888	11.255	4,76%	R\$ 26,50
RS	24.754	0	7,68%	R\$ 18,00
SC	323.788	0	5,38%	R\$ 18,50
SP	4.545.842	133.176	22,80%	R\$ 21,90
<b>Total</b>	<b>7.735.295</b>	<b>235.726</b>	<b>17,33%</b>	<b>R\$ 18,90</b>

OPORTUNIDADES COLLIERS



Localção  
Curitiba - PR  
Área de terreno: 155.000 m<sup>2</sup>  
Área construída: 1.900 m<sup>2</sup>  
Ref. 2018



Localção  
Anhanguera / Sumaré - SP  
Área de terreno: 445.000 m<sup>2</sup>  
Área construída: 23.500 m<sup>2</sup>  
Ref. 7107



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



Localção - Salto - SP  
Área de terreno: 58.932 m<sup>2</sup>  
Área Construída: 31.400 m<sup>2</sup>  
Ref. 7080



Localção  
Cabo de Sto Agostinho - PE  
Área locável: 15.000,000 m<sup>2</sup>  
Ref. 7063



Localção - Cabreúva - SP  
Área de terreno: aprox. 400.000 m<sup>2</sup>  
Área locável: 164.654 m<sup>2</sup>  
Ref. 7072



Localção - Guarulhos - SP  
Área de terreno: 1.196.342 m<sup>2</sup>  
Área construída: 425.795 m<sup>2</sup>  
Ref. 7064



Localção - Hortolandia - SP  
Área de terreno: 150.000 m<sup>2</sup>  
Módulos a partir de: 3.315,18 m<sup>2</sup>  
Ref. 7069

MERCADO IMOBILIÁRIO

VOCABULÁRIO

- . **Absorção:** Espaço ocupado atual menos espaço ocupado 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 (Localção, Compra e Venda)
- Consultoria e Desmobilização de Ativos e/ou Portfólios Imobiliários
- Operações *Build-to-Suit* e *Sale & Leaseback*
- Administração de Contratos de Localção e Gerenciamento de Propriedades
- Avaliação de Imóveis para Compra, Venda, Garantia e Localção
- 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®

Esse documento foi elaborado pela Colliers International Brasil. Todas as informações contidas neste documento poderão sofrer alterações sem aviso prévio. A colliers International é uma organização mundial e independente. Esta publicação é de direitos autorais da Colliers International e/ou sua licenciadora. © 2013. Todos os direitos reservados.

# Colliers International

## Mais de 482 escritórios em 62 países nos 6 continentes

Estados Unidos: 140  
Canadá: 42  
América Latina: 20  
Ásia: 38  
ANZ: 157  
EMEA: 85

- US\$ 1,95 bilhões em receita anual
- Mais de 104 milhões de m<sup>2</sup> sob gerenciamento
- Mais de 13.500 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

Fortaleza

Av. Dom Luis, 807 - 20º andar  
60160-230 Fortaleza CE  
TEL +55 11 8171 2727

Mais Informações:

PESQUISA E INTELIGÊNCIA DE MERCADO  
[research@colliers.com.br](mailto:research@colliers.com.br)

INDUSTRIAL  
[industrial@colliers.com.br](mailto:industrial@colliers.com.br)



Accelerating success.