

BRASIL

MARKET REPORT INDUSTRIAL

RELATÓRIO DE MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS CLASSE A



DEMANDA POR CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS CRESCER 27% EM 2013

Inventário Existente:
8.06 milhões m²

**Inventário
em Construção:**
2.27 milhões m²

Disponibilidade:
17,6%

Absorção Líquida:
1.10 milhões m²

Preço Médio:
18,50/m²/mês

O ano de 2013 foi marcado pelas consecutivas altas na taxa de juros básica (Selic), desvalorização do câmbio e incremento dos gastos públicos em razão da construção/reforma de aeroportos, ampliação e melhoria de rodovias, em cidades do interior que irão receber novas fábricas de montadoras de veículos e também, aos investimentos que estão sendo realizados no setor portuário.

A Selic terminou o ano em 10%, patamar não alcançado desde março de 2012, enquanto que o IPCA fechou em 5,91%, registrando alta de 0,92% em dezembro, frente a 0,54% em novembro. Apesar do indicador atual, o governo considera a inflação controlada e que os preços não deverão sofrer alterações bruscas nos próximos anos. Esse quadro econômico colocou o Brasil na liderança do ranking de países com os maiores juros reais do mundo.

A produção nacional industrial aumentou 1,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. O crescimento deve-se, principalmente, ao resultado positivo de 2,1% no primeiro semestre.

Em novembro de 2013, o índice de pessoal ocupado na indústria manteve-se estável em relação ao mês anterior, fato, que contribuiu para quebrar a sequência de cinco meses de taxas negativas.

Todo esse cenário econômico desfavorável não afetou o bom ano vivido pelo mercado de condomínios logísticos classe A que encerrou 2013 com um inventário existente de 8.06 milhões m² e aumento de 27% na demanda em comparação ao ano anterior. Apesar da absorção líquida crescente, a taxa de disponibilidade aumentou, indicando um descompasso entre oferta e demanda.

Verificou-se um aumento nos preços pedidos de locação no Estado de São Paulo e Rio de Janeiro, porém, o cenário real considerando transações efetivadas é de diminuição, uma vez, que a diferença média apurada durante 2013 entre os preços pedidos e fechados foi de 15%. É importante mencionar que este percentual pode variar dependendo da região analisada.

A maioria dos projetos em desenvolvimento ainda estão concentrados na região Sudeste, especialmente no eixo Rio-SP, porém, é notável uma movimentação do mercado em direção a região Sul do País, provavelmente influenciados pela nova demanda causada pela extensão das políticas de incentivo fiscal que estão sendo concedidas pelos Estados, melhora na infraestrutura local e oportunidades de terrenos em locais com potencial de consumo elevado.

O desenvolvimento do mercado logístico no Nordeste permanece em crescimento, e, apesar da concentração de empreendimentos em construção ou projeto nos entornos do Porto de Suape, a expansão para outros Estados como Bahia, Sergipe e Paraíba deve ocorrer nos próximos trimestres.

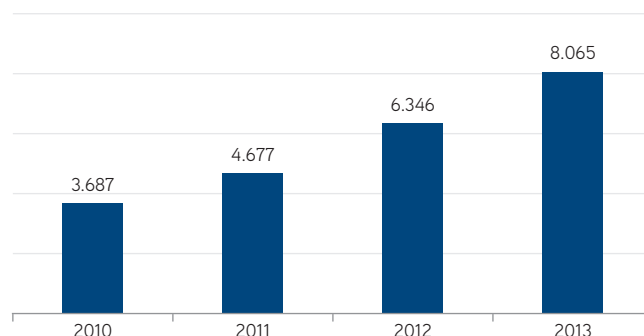
INVENTÁRIO EXISTENTE

O inventário nacional aumentou 27% no período de um ano, mesmo percentual do crescimento da absorção líquida, ou seja, apesar da maior quantidade de empreendimentos no mercado, a demanda cresceu no mesmo ritmo.

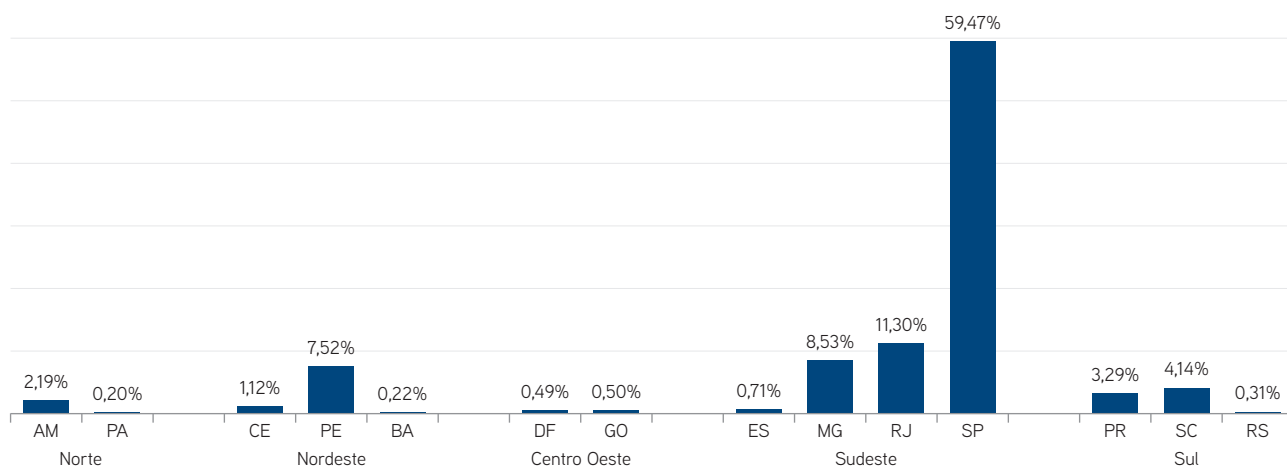
O Estado de São Paulo destaca-se por concentrar 59,5% do inventário classe A existente no País e 52,6% do total entregue no quarto trimestre, sendo 33,6% na região Jundiaí e 16,6% em Campinas.

Os Estados do Paraná e Minas Gerais vem em seguida com, 21,4% e 13,8% respectivamente.

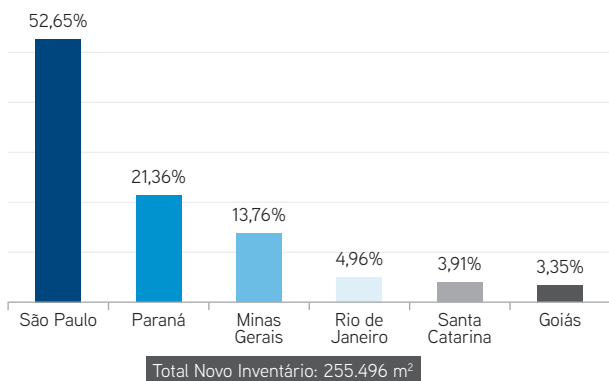
INVENTÁRIO EXISTENTE NACIONAL POR ANO (MILHÕES M²)



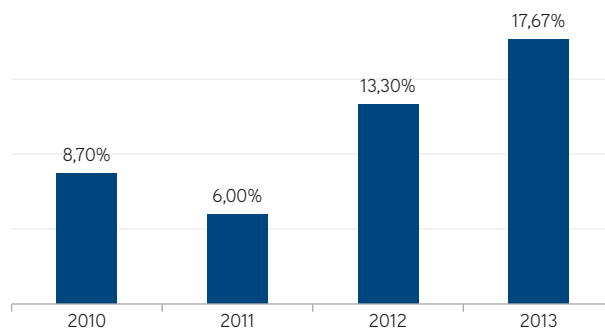
INVENTÁRIO EXISTENTE NACIONAL POR REGIÃO (%)



DISTRIBUIÇÃO DO NOVO INVENTÁRIO 4T 2013 POR REGIÃO (%)



EVOLUÇÃO DA TAXA DE DISPONIBILIDADE NACIONAL POR ANO (%)



TAXA DE DISPONIBILIDADE

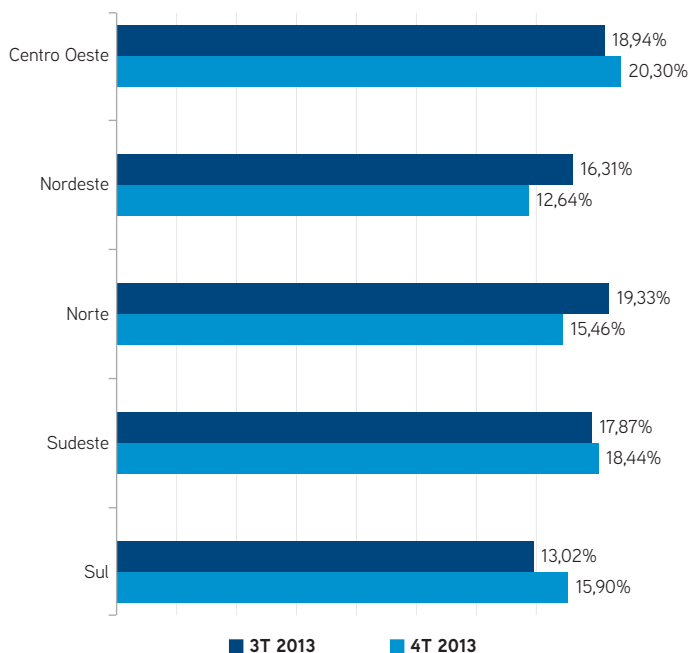
Com um mercado recebendo empreendimentos de grande porte a cada trimestre, constatou-se o aumento de 13,3% no fim de 2012 para 17,7% no encerramento de 2013.

As regiões Centro-Oeste, Sudeste e Sul, receberam novo inventário no 4T e conseqüentemente, apresentaram aumento na taxa de disponibilidade. Em contrapartida, Norte e Nordeste tiveram redução da disponibilidade em decorrência da absorção verificada no período e da não entrega de novos condomínios.

A tendência para os três próximos anos de acordo com o cronograma de obras em comparação com a média de absorção, indica uma taxa de disponibilidade oscilante em torno de 25%.



EVOLUÇÃO DA TAXA DE DISPONIBILIDADE NACIONAL POR REGIÃO E TRIMESTRE 2013 (%)



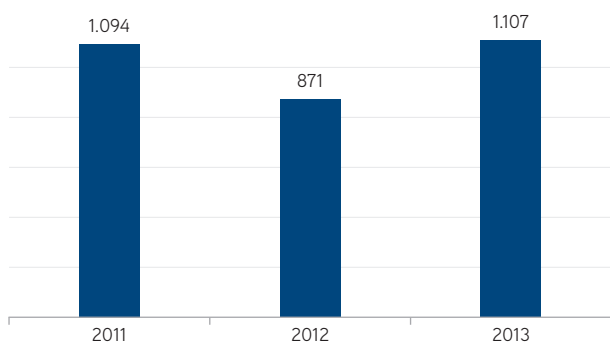
ABSORÇÃO LÍQUIDA

A absorção líquida do ano de 2013 foi a maior dos últimos três anos, 1,10 milhões de metros quadrados.

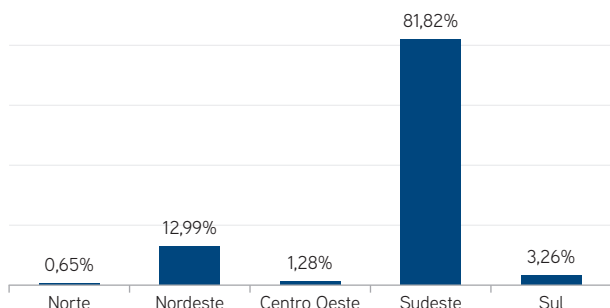
Alguns negócios foram concretizados durante o quarto trimestre em empreendimentos que estão em processo de obtenção do certificado Habite-se. Como o registro da absorção é realizado somente na entrega do empreendimento, isto explica, em parte uma absorção trimestral inferior no encerramento do ano.

O Sudeste foi responsável por 81,8% da absorção líquida nacional. O Nordeste superou as demais regiões e foi responsável por 12,9% do total, fato que pode ser, em parte, atribuído aos esforços do governo em oferecer incentivos fiscais a instalação de novas empresas.

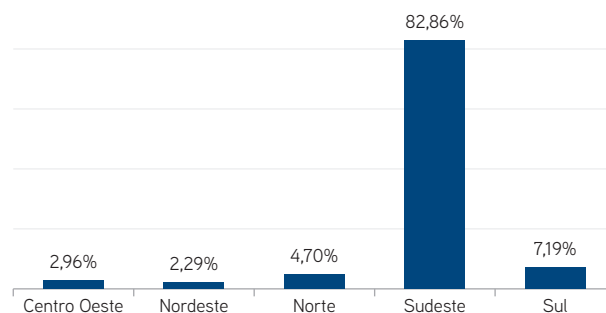
EVOLUÇÃO DA ABSORÇÃO LÍQUIDA NACIONAL POR ANO (MILHÕES M²)



ABSORÇÃO LÍQUIDA NACIONAL POR REGIÃO ACUMULADO 2013 (%)



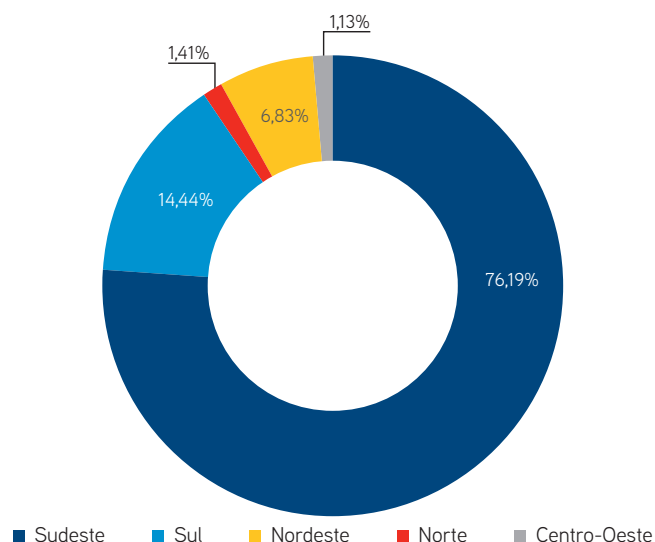
ABSORÇÃO LÍQUIDA NACIONAL 4T 2013 POR REGIÃO (%)



INVENTÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Até o fim de 2014, o inventário a ser entregue é de 2.27 milhões/m², com concentração de 76,1% no Sudeste e 14,4% no Sul. Caso essa projeção se concretize, o crescimento será de aproximadamente 30% em 2014. O primeiro semestre deverá ser responsável por 75% deste total.

INVENTÁRIO NACIONAL EM CONSTRUÇÃO 2014 POR REGIÃO (%)



INVENTÁRIO NACIONAL EM CONSTRUÇÃO - ENTREGA PREVISTA POR TRIMESTRE 2014 (MIL M²)

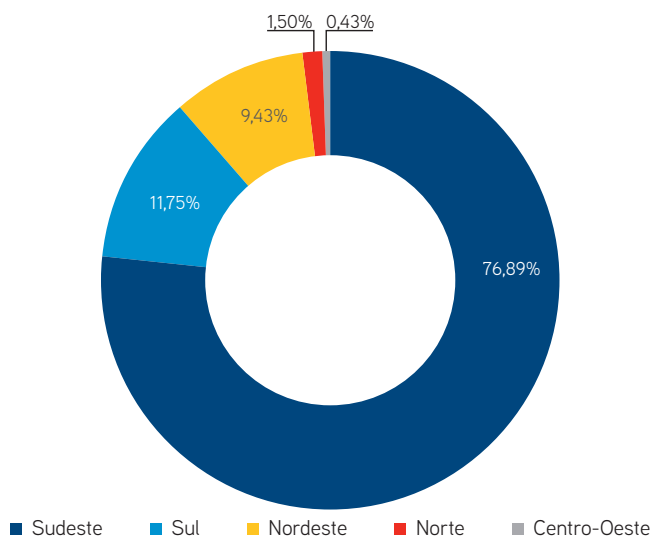


INVENTÁRIO EM PROJETO

Os projetos totalizam 10.75 milhões m² e tem um ciclo de entrega de um até cinco anos. Cerca de 2.20 milhões m² estão com início de obras ainda para 2014, o que deve gerar para 2015 uma oferta abundante.

Cerca de 12% da área total destes projetos estão na região Sul, o que denota mudança na direção de novos investimentos em condomínios no Brasil, uma vez que até então o Nordeste ocupava este lugar.

INVENTÁRIO NACIONAL EM PROJETO 2014 POR REGIÃO (%)



PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO

A média de preços pedidos para locação nas principais regiões do País demonstra sinais de queda, em parte, devido ao ajuste em razão da oferta maior. O aumento dos preços pedidos no Estado de São Paulo e na região Nordeste são justificados pela entrada de novos imóveis em regiões aonde a média de preços é superior às demais.

REGIÃO	2012	2013
↓ BRASIL	R\$ 20,00	R\$ 18,50
↑ SÃO PAULO	R\$ 20,50	R\$ 21,00
↓ RIO DE JANEIRO	R\$ 26,00	R\$ 23,00
↑ NORDESTE	R\$ 15,50	R\$ 16,00



TABELA ESTATÍSTICA POR REGIÃO 4T 2013

REGIÃO	INVENTÁRIO EXISTENTE (MIL M ²)	DISPONIBILIDADE	TAXA DE DISPONIBILIDADE	ABSORÇÃO	PREÇO MÉDIO
NORTE	192.676	29.792	15,46%	7.448	R\$ 21,00
NORDESTE	714.615	90.302	12,64%	3.640	R\$ 16,00
CENTRO OESTE	79.950	16.233	20,30%	4.691	R\$ 17,00
SUDESTE	6.454.096	1.189.930	18,44%	131.426	R\$ 20,00
SUL	624.252	99.244	15,90%	11.412	R\$ 18,50
BRASIL	8.065.589	1.425.502	17,67%	158.617	R\$ 18,50

TABELA ESTATÍSTICA POR ESTADO 4T 2013

REGIÃO	INVENTÁRIO EXISTENTE (MIL M ²)	DISPONIBILIDADE	TAXA DE DISPONIBILIDADE	ABSORÇÃO	PREÇO MÉDIO
AM	176.842	29.792	16,85%	7.448	R\$ 23,00
BA	17.723	12.813	72,30%	0	R\$ 16,00
CE	90.376	12.964	14,34%	3.960	R\$ 14,70
DF	39.588	0	0,00%	4.691	R\$ 18,30
ES	57.538	0	0,00%	0	R\$ 17,50
GO	40.363	16.233	40,22%	0	R\$ 16,00
MG	688.031	42.303	6,15%	1.989	R\$ 18,00
PA	15.834	0	0,00%	0	R\$ 19,00
PE	606.517	64.525	10,64%	-320	R\$ 16,50
PR	265.710	79.922	30,08%	11.412	R\$ 18,50
RJ	911.578	50.430	5,53%	16.736	R\$ 25,60
RS	24.754	1.900	7,68%	0	R\$ 18,00
SC	333.788	17.422	5,22%	0	R\$ 18,20
SP	4.796.949	1.097.197	22,87%	112.701	R\$ 22,00
TOTAL	8.065.589	1.425.502	17,67%	158.617	R\$ 18,50



BALANÇO 2013

1º TRIMESTRE 2013

- Absorção líquida trimestral apresentou crescimento de 70%.
- O Estado de São Paulo teve 89% de participação na absorção líquida total.
- Taxa de disponibilidade fechou em 15,6%, sendo 2,3% maior do que o trimestre anterior.
- Queda dos preços pedidos em 5,5%.
- Maior absorção líquida do ano, em parte, explicados por locações na região Jundiaí.

2º TRIMESTRE 2013

- Recuo dos preços pedidos pelo segundo trimestre consecutivo.
- Menor quantidade de metros quadrados entregues do ano.
- Taxa de disponibilidade encerrou em 14,3%.
- Absorção líquida de 192 mil m².

3º TRIMESTRE 2013

- Novo inventário de 500 mil m², sendo 67% na região Sudeste.
- Taxa de disponibilidade encerrou em 17,3%, aumento de 2,6% em relação ao trimestre anterior.
- Devoluções na região Norte elevaram a taxa de disponibilidade de 3,3% para 19,3%.
- Absorção líquida de 376 mil m², a segunda maior do ano.

4º TRIMESTRE 2013

- Inventário existente apresentou crescimento de 27% em relação a 2012 e 119% se comparado a 2010.
- Absorção líquida acumulada de 1.10 milhões de m², crescimento de 27% em relação a 2012.
- Taxa de disponibilidade cresceu 4 pontos percentuais em comparação a 2012.
- Queda no preço pedido de locação Brasil e aumento no Estado de São Paulo.
- Margem entre preços pedidos e fechados alcançou em média 15% no Estado de São Paulo.

OPORTUNIDADES COLLIERS



Localção
Curitiba - PR
Área construída: 155.000 m²
Módulos a partir de: 1.900 m²
Ref. 2018



Localção
Anhanguera / Sumaré - SP
Área de terreno: 445.000 m²
Área construída: 23.500 m²
Ref. 7107



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



Localção - Salto - SP
Área de terreno: 58.932 m²
Área Construída: 31.400 m²
Ref. 7080



Localção
Dist. Industrial de Queimados - RJ
Área do terreno: 173.658,26 m²
Área Locável: 89.790,77 m²
Módulos à partir de 2.181,60 à 4.960,99 m²
Ref. 2025



Localção - Cabreúva - SP
Área de terreno: aprox. 400.000 m²
Área locável: 80.751 m²
Ref. 7072



Localção - Guarulhos - SP
Área de terreno: 1.196.342 m²
Área construída: 425.795 m²
Ref. 7064



Localção - Hortolandia - SP
Área de terreno: 150.000 m²
Módulos a partir de: 3.315,18 m²
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 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 (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 m² 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

INDUSTRIAL
industrial@colliers.com.br



Accelerating success.