

BRASIL

MARKET REPORT LOGÍSTICO

RELATÓRIO DE MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS CLASSE A



DISPONIBILIDADE APRESENTA QUEDA NO INÍCIO DE 2014

Inventário Existente:
8.59 milhões m²

Inventário em Construção:
2.10 milhões m²

Disponibilidade:
17,10%

Absorção Líquida:
251 mil m²

Preço Médio:
18,50/m²/mês

PANORAMA DE MERCADO

O mercado de condomínios logísticos brasileiro apresentou resultado positivo no primeiro trimestre de 2014. A demanda foi superior ao total entregue contribuindo para a queda na taxa de disponibilidade em comparação ao trimestre passado.

Os preços mantiveram-se estáveis em sua maioria, principalmente para os empreendimentos disponíveis há mais tempo. Em alguns pontos específicos foi observado um aumento no preço médio pedido explicado, em parte, pelo novo inventário. É importante salientar que essas situações são pontuais e não tem impactado o mercado de maneira geral uma vez que as diferenças entre preços pedidos e fechados estão em crescimento na maior parte do País.

A expectativa é que nos próximos dois trimestres sejam entregues mais de um milhão de metros quadrados, em contrapartida, os produtos em fase de projeto totalizam mais de dez milhões de m² e não tem data de entrega definida.

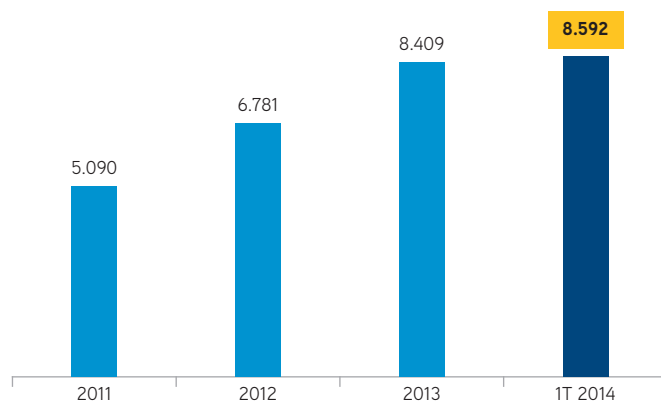
INVENTÁRIO EXISTENTE

Diferente dos trimestres anteriores, somente 183 mil m² entraram no mercado, sendo 95% referentes a ampliação de empreendimentos já existentes com concentração nos Estados de São Paulo e Paraná.

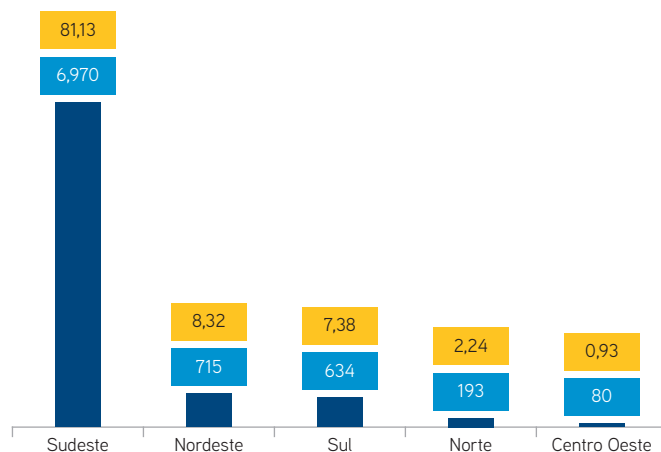
Cerca de 73% da área total corresponde aos galpões com algum tipo de modulação e 27% em galpões sem modulação. É ponderado destacar que os patamares percentuais de disponibilidade para galpões sem modulação são inferiores ao primeiro caso.

A região Sudeste possui 81% da fatia do inventário brasileiro, sendo a principal, São Paulo com aproximadamente cinco milhões de m² existentes. O crescimento do Estado de 2011 à 2014 foi de 72%.

Das 14 regiões que compõe o Estado de São Paulo, quatro delas: Jundiaí, Cajamar, Campinas e Guarulhos somam três milhões de m² construídos e representam 58% do total do Estado e 37% País.

INVENTÁRIO EXISTENTE NACIONAL POR ANO (MILHÕES M²)

INVENTÁRIO EXISTENTE NACIONAL POR REGIÃO (%)

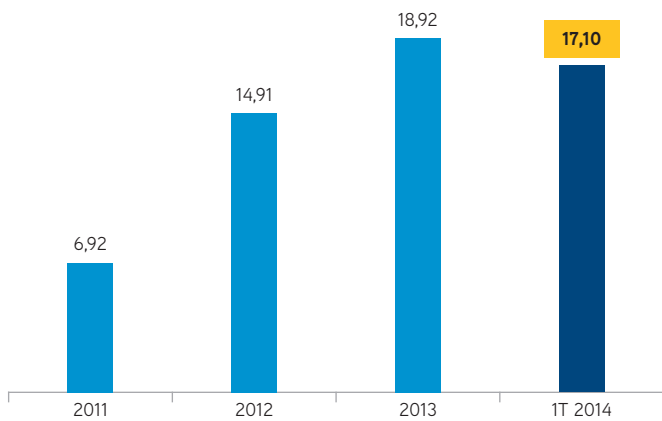


TAXA DE DISPONIBILIDADE

A taxa de disponibilidade apresentou decréscimo em relação ao trimestre anterior, 18,92% ante 17,10% influenciado pela quantidade de área entregue e absorção líquida crescente.

O Estado de São Paulo foi responsável por 79,44% da área entregue e também apresentou queda na taxa de disponibilidade fechando em 21,76%. Já o Rio de Janeiro que historicamente apresenta taxas de disponibilidade baixas, também apresentou decréscimo.

EVOLUÇÃO DA TAXA DE DISPONIBILIDADE NACIONAL POR ANO (%)

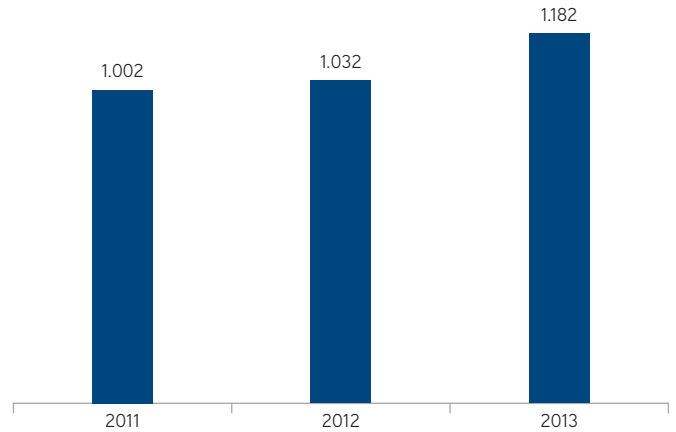


ABSORÇÃO LÍQUIDA

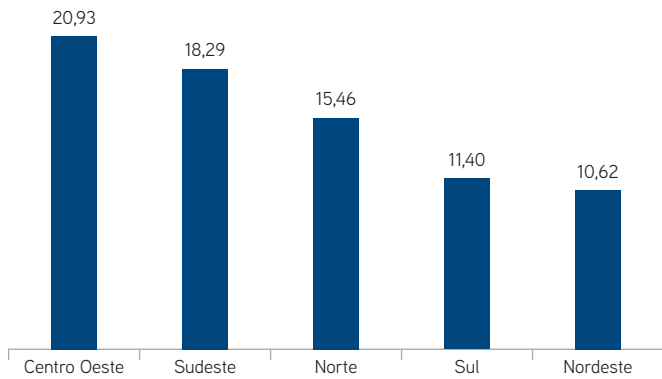
Os 251 mil m² de absorção líquida confirmam o bom momento do mercado de condomínios logísticos no Brasil, situação que deve prevalecer durante os períodos subsequentes.

A região Guarulhos aparece como destaque em razão da locação de 136 mil m² que representa 81,49% da absorção líquida trimestral no Estado. Rio de Janeiro e Nordeste apresentaram resultados similares e pouco expressivos.

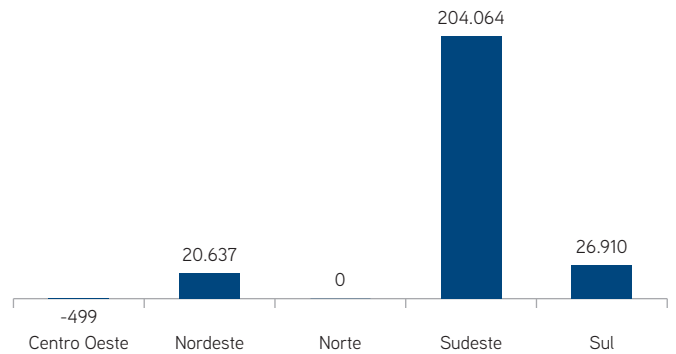
EVOLUÇÃO DA ABSORÇÃO LÍQUIDA NACIONAL POR ANO (MIL M²)



TAXA DE DISPONIBILIDADE NACIONAL POR REGIÃO 1T 2014 (%)



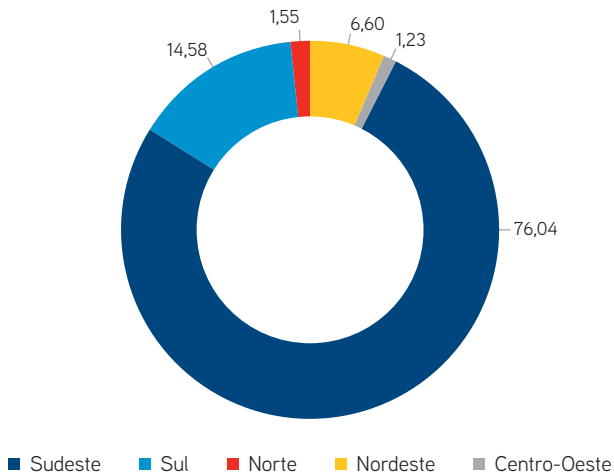
ABSORÇÃO LÍQUIDA NACIONAL 1T 2014 POR REGIÃO (M²)



INVENTÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Os desenvolvedores estimam até o encerramento de 2014 a entrega de 2.10 milhões de m², com participação de 50,74% somente no segundo trimestre. O Sudeste lidera com 76,04% da área total em construção, porém, outras regiões como Sul e Nordeste demonstram crescimento futuro.

INVENTÁRIO NACIONAL EM CONSTRUÇÃO 2014 POR REGIÃO (%)



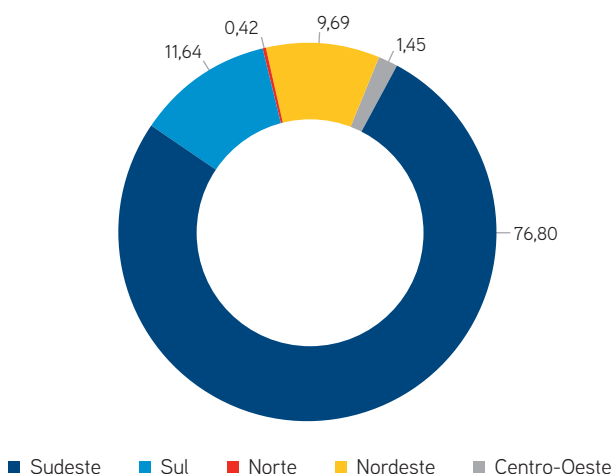
INVENTÁRIO NACIONAL EM CONSTRUÇÃO - ENTREGA PROJETADA POR TRIMESTRE EM 2014 (MIL M²)



INVENTÁRIO EM PROJETO

Os empreendimentos em fase de projeto estão em sua maioria sem data de construção definida e dependendo de fatores de mercado para que se iniciem. Hoje aproximadamente 11 milhões m² estão nesta situação e poderão entrar no mercado em algum momento dos próximos 5 anos.

INVENTÁRIO NACIONAL EM PROJETO 2014 POR REGIÃO (%)



PREÇO MÉDIO PEDIDO DE LOCAÇÃO

Os preços médios entre as regiões brasileiras permaneceram estáveis em relação ao período anterior. Conforme citado anteriormente, alguns Estados e regiões específicas apresentaram ligeiro aumento nos preços médio como, por exemplo, São Paulo que apresentou incremento de 3% explicado pela presença de novos empreendimentos em regiões mais caras.

REGIÃO	2013	2014
BRASIL	R\$ 18,50	R\$ 18,50
SÃO PAULO	R\$ 21,00	R\$ 21,50
RIO DE JANEIRO	R\$ 23,00	R\$ 23,00
NORDESTE	R\$ 16,00	R\$ 15,70

TABELA ESTATÍSTICA POR REGIÃO

REGIÃO	INVENTÁRIO EXISTENTE (MIL M ²)	DISPONIBILIDADE	TAXA DE DISPONIBILIDADE	ABSORÇÃO	PREÇO MÉDIO
NORTE	192.676	29.792	15,46%	0	R\$ 23,00
NORDESTE	714.615	75.915	10,62%	20.637	R\$ 16,00
CENTRO OESTE	79.950	16.732	20,93%	-499	R\$ 17,00
SUDESTE	6.970.468	1.274.670	18,29%	204.064	R\$ 23,00
SUL	634.252	72.334	11,40%	26.910	R\$ 18,00
BRASIL	8.591.962	1.469.445	17,10%	251.112	R\$ 18,50

TABELA ESTATÍSTICA POR ESTADO

REGIÃO	INVENTÁRIO EXISTENTE (MIL M ²)	DISPONIBILIDADE	TAXA DE DISPONIBILIDADE	ABSORÇÃO	PREÇO MÉDIO
AM	176.842	29.792	16,85%	0	R\$ 23,10
BA	17.723	2.015	11,37%	10.798	R\$ 16,00
CE	90.376	12.964	14,34%	6.250	R\$ 14,70
DF	39.588	0	0,00%	0	R\$ 18,30
ES	57.538	0	0,00%	0	R\$ 17,90
GO	40.363	16.732	41,46%	-499	R\$ 16,00
MG	474.950	12.374	2,61%	25.455	R\$ 17,90
PA	15.834	0	0,00%	0	R\$ 19,00
PE	606.517	60.936	10,05%	3.589	R\$ 15,50
PR	303.290	91.992	30,33%	15.510	R\$ 18,80
RJ	911.578	38.163	4,19%	12.267	R\$ 23,00
RS	24.754	0	0,00%	1.900	R\$ 18,00
SC	333.788	7.922	2,37%	9.500	R\$ 18,20
SP	5.498.822	1.196.554	21,76%	166.342	R\$ 21,50
BRASIL	8.591.962	1.469.445	17,10%	251.112	R\$ 18,50

OPORTUNIDADES COLLIERS



Localção
Betim – MG
Área de terreno: 51.163 m²
Área construída: 21.867 m²
Ref. 7100



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 5 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.