

**“PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO INDUSTRIAL NOS 5
CONTINENTES EM 2004”**

“INDUSTRIAL MARKET OVERVIEW IN THE WORLD IN 2004”

**“PANORAMA DEL MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL EN EL
MUNDO EN 2004”**

(Baseada em Pesquisa Global da Cushman & Wakefield Healey & Baker)

AUTOR: MÁRCIO KAWASHIMA

INSTITUIÇÃO: Cushman & Wakefield Semco Consultoria Imobiliária

Telefone: (11) 9615-1864 (cel.)

(11) 5501-5475 (com.)

Email: marcio.kawashima@scw.com.br

Endereço: Praça Professor José Lannes, 40 – Ed. Berrini 500 – 3º andar
04571-100 – São Paulo - SP

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo ilustrar de forma generalizada o desempenho do mercado imobiliário industrial mundial, com enfoque nos valores de locação praticados e tendências do mercado.

O mercado imobiliário industrial mundial, que desde 2001 teve crescimento negativo em relação aos valores de locação, voltou a ter um crescimento positivo em 2004. Mundialmente, em moeda local, os crescimentos de valores de locação foram superiores a 1,5% e em aproximadamente 80% dos locais pesquisados, os valores ficaram acima dos valores do ano anterior.

Londres Heathrow, na Inglaterra, possui ainda os valores de locação mais elevados do mundo, embora não tenha apresentado mudanças significativas no mercado durante o ano de 2004.

A amostragem estudada apresentou em alguns casos, analisando os valores em Dólares Americanos, um aumento de até 9%, mas a análise realizada com os valores em Euro, algumas localizações apresentaram pequenas quedas, o que refletiu o impacto da depreciação do dólar americano frente à maioria das moedas locais.

Existem boas ofertas de áreas principalmente nos mercados consumidores emergentes do Leste Europeu, América Latina e Ásia. Todavia, há uma intensa competição entre muitos desses mercados emergentes, em particular a Ásia, para atrair novas atividades manufatureiras e esse investimento estrangeiro é o principal recurso da demanda industrial.

ABSTRACT

The industrial market continued on its path to recovery during 2004, with an improved performance year on year. Globally, local currency rental growth was positive at just over 1.5% and the majority, in fact almost 80%, of locations surveyed saw rents rise or stabilize over the year.

Heathrow is still ranked as the most expensive industrial location, albeit showing no change over the year. Following rental growth of 9%, Dublin is now the second most expensive industrial location and the gap between the top two has narrowed slightly year on year. San Francisco Peninsula retains its position as the most expensive industrial location in the

Americas, and has moved back into the top 10 after falling outside it in 2003. Industrial warehousing rents increased by 11% in the area, but are still well below their peak reached in 2000.

Rents for the sample locations have risen by 9% in US\$ terms but have showed a marginal fall in Euro terms, reflecting the impact of currency movements, and the depreciation of the US dollar against most major currencies.

Despite a backdrop of mixed manufacturing output, industrial property indicators were generally solid. Confidence levels did tail off towards the year end in a number of regions, including the Eurozone and Japan, in part due to the appreciation of domestic currency against the dollar, but the US manufacturing sector remained relatively upbeat, and this was reflected in demand levels.

Better demand was seen from the logistics market, on the back of robust consumer spending and continued consolidation across borders to serve the emerging consumer markets of Eastern Europe, Latin America and Asia. Nonetheless, there is intense competition between many of these emerging markets, in particular the Asian ones, to attract new manufacturing activity and this foreign investment is the main source of industrial demand.

Market fundamentals have improved with supply trending on a downward path. Moreover, the supply of good quality space has contracted further and with little speculative development activity occurring, design and build schemes continue to be very much in evidence. A shortage of land zoned for industrial use is hampering development activity in a number of locations and is putting rents under pressure.

1 INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário no segmento industrial continuou trilhando uma trajetória de recuperação em 2004 com melhor desempenho em relação ao ano anterior. Globalmente, o crescimento dos valores de aluguéis, em moeda local, foi positivo em pouco mais de 1,5%. Em quase 80% dos locais pesquisados, os aluguéis ou tiveram aumento ou ficaram estáveis durante todo o ano.

Londres Heathrow é classificada como a área industrial mais cara do mundo, apesar dos valores permanecerem estáveis em 2004. Dublin é a segunda área industrial mais cara, no ano passado teve uma valorização dos aluguéis em aproximadamente 9%, diminuindo ligeiramente a diferença de valores para a primeira colocada.

A Península de San Francisco mantém sua posição como área industrial mais cara das Américas, voltando a ser uma das 10 mais valorizadas do mundo, fato que não ocorria desde de 2003. Os valores de aluguéis aumentaram em aproximadamente 11% nessa região, mas ainda estão longe do maior valor atingido no ano de 2000.

No geral, em termos de valores em dólares americanos, os aluguéis das regiões pesquisadas subiram 9%, porém apresentaram uma queda marginal em termos de Euros, o que reflete o impacto do movimento cambial e a depreciação do dólar americano frente à maioria das principais moedas.

Apesar de um cenário de produção manufatureira mista, os indicadores de propriedade industrial estiveram sólidos no geral. Os níveis de confiança se enfraqueceram mais para o final do ano em algumas regiões, incluindo a Eurozona e o Japão, em parte devido à valorização da moeda doméstica frente ao dólar, mas o setor manufatureiro americano permaneceu relativamente otimista, o que se refletiu nos níveis de demanda.

Uma demanda mais forte foi percebida no mercado de logística, acompanhando um robusto nível de gastos por parte do consumidor, e a contínua consolidação internacional para atender aos mercados emergentes de consumidores da Europa Oriental, América Latina e Ásia. Por outro lado, existe uma competição intensa entre muitos desses mercados emergentes, em especial no caso da Ásia, para atrair novas atividades manufatureiras e, este investimento estrangeiro é a principal fonte de demanda industrial.

Os fundamentos de mercado melhoraram com o nível de oferta dos imóveis industriais tendendo para baixo. Além disso, a disponibilidade de bons espaços e com qualidade diminuíram, havendo pouca atividade especulativa de desenvolvimento, os esquemas de projeto e construção permanecem em bastante evidência.

Uma escassez de terrenos zoneados para uso industrial está prejudicando a atividade de desenvolvimento em algumas áreas e pressionando os aluguéis dos imóveis existentes.

Estes são alguns dos resultados da pesquisa realizada no segmento sobre o mercado mundial de imóveis industriais.

Este trabalho se baseou em pesquisas de mercado realizadas por diversos escritórios da Cushman & Wakefield e escritórios associados e consolidada pelo escritório de Londres.

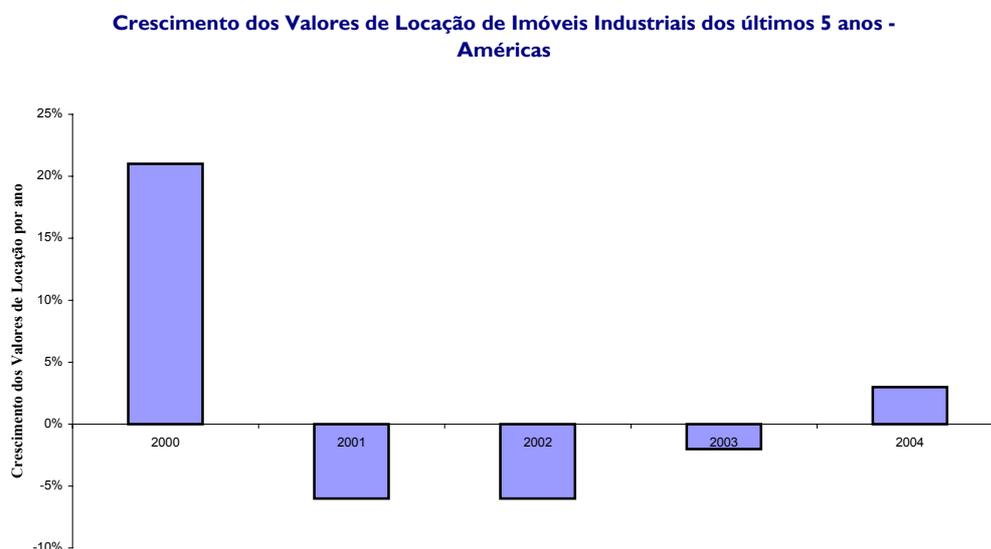
Para realização da pesquisa, visto a diversidade e variação das práticas de mercado, característico de cada região, foi definido um padrão para viabilizar, dentro do possível, a comparabilidade dos resultados.

As premissas utilizadas foram:

- Pesquisa de imóveis industriais adequados para galpões de armazenagem ou uso fabril;
- Área construída de galpão de aproximadamente 2.000,00 m²;
- Padrão construtivo e especificações técnicas de boa qualidade;
- Terrenos planos, livres de contaminações e com frente para Rodovia ou vias principais de circulação;
- O imóvel como todo tem que ter demanda no mercado;
- Aluguéis pesquisados em moeda local, por metro quadrado, convertidos em dólares americanos e Euros pelo câmbio de Dezembro de 2004;
- Para cálculo do crescimento, utilizou-se moeda local.

2 AS AMÉRICAS

O ano de 2004 teve um nível regional de crescimento dos valores de locação de imóveis industriais muito mais positivos que em 2003, com um aumento anual médio de 3,0%. Entretanto se analisarmos os mercados individualmente, continua havendo uma variação considerável em seus desempenhos.



A desaceleração da economia americana foi interrompida em 2004, com um registro de desempenho geral bastante melhorado. Entretanto, houve alguma diversidade em movimentos de aluguéis de mercado a mercado.

Numa ponta do espectro, a Península de San Francisco teve um aumento de 11% nos aluguéis, decorrente de níveis relativamente fortes de demanda, ao passo que os aluguéis em Denver diminuíram em 18% no mesmo período, pois não parece haver ainda uma retomada das atividades.

No geral, os fundamentos de mercado foram mais positivos, com bons níveis de demanda por espaços diferenciados (*prime space*) na maioria dos mercados.

A taxa de desocupação geral está em 9,5%, mas a oferta se mantém alta em muitos mercados importantes, indicando que uma plena recuperação do mercado pode demorar mais do que o previsto.

No Canadá houve uma ligeira alta na oferta total durante o ano, apesar desta ter ocorrido a partir de um nível baixo e a taxa de aumento se desacelerou no fim do ano, à medida que o término de construções se reduziu. No entanto, a atividade de locação tem permanecido baixa em padrões históricos.

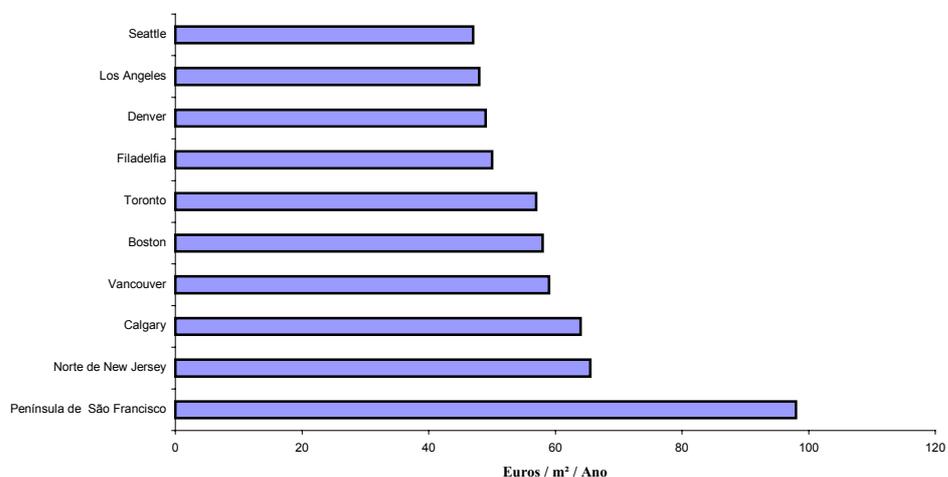
Já no mercado latino-americano, o crescimento dos aluguéis nos mercados tem sido fortemente positivo. O crescimento médio de 8,3% foi registrado regionalmente, apesar de isto ter sido quase que exclusivamente decorrente de um crescimento excepcionalmente bom na Argentina, onde os aluguéis melhoraram em 50% no período de um ano, sendo que o cálculo partiu de uma base baixa. A região ao norte de Buenos Aires, ao longo da estrada Panamericana, por exemplo, continua recebendo a maior parte da atividade.

No Brasil houve um crescimento negativo de -11%, em grande parte devido à mudança de foco da demanda, principalmente na Cidade de São Paulo, onde as indústrias continuam a migração de suas indústrias da Capital para outras cidades, especialmente aquelas com boa acessibilidade, num raio de até 150 km, que oferecem menores custos tributários e de mão de obra.

O México teve um retorno quase estático no período de um ano, apesar da tendência ter sido marginalmente positiva em nível nacional. Os fundamentos de mercado apresentaram uma ligeira recuperação, e a expansão de alguns corredores industriais continuou acompanhando as fortes expectativas de crescimento industrial.

| AS 10 ÁREAS COM MELHOR DESEMPENHO NAS AMÉRICAS EM 2004 | | |
|---|--|--------------------------------------|
| <i>Cidade</i> | <i>Aluguel/m²/ano em Euro</i> | <i>Crescimento das Locações em %</i> |
| Buenos Aires | 35.2 | 50.0% |
| Calgary | 44.7 | 23.3% |
| Península de São Francisco | 73.8 | 11.4% |
| Vancouver | 44.4 | 10.2% |
| Miami | 40.0 | 4.5% |
| Toronto | 36.7 | 2.9% |
| Seattle | 35.0 | 2.8% |
| Tijuana | 37.8 | 2.4% |
| Monterrey | 42.2 | 2.1% |
| Chicago | 33.9 | 1.9% |

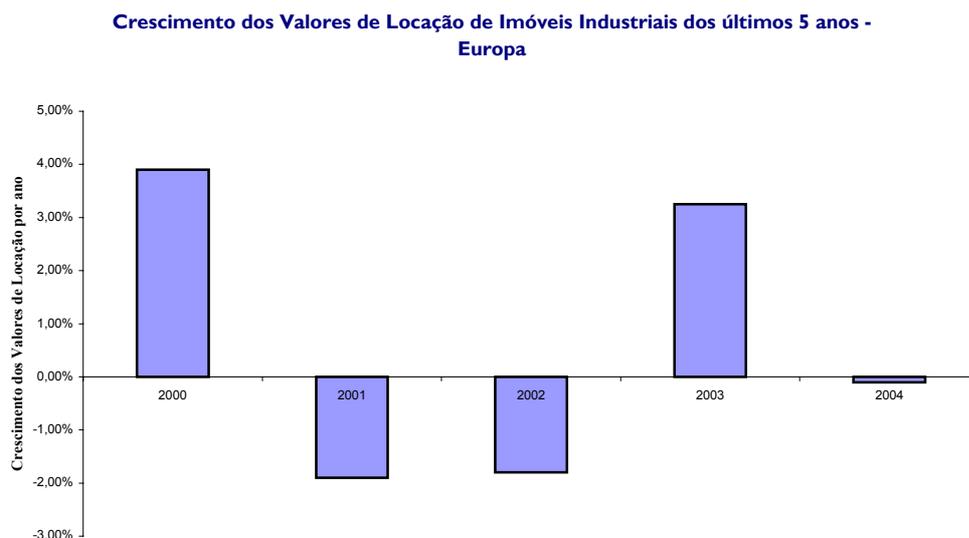
As 10 Áreas Industriais mais caras das Américas em 2004



3 EUROPA

O mercado industrial europeu ficou estável em 2004. Apesar de ainda apresentar um desempenho positivo em termos de demanda e confiança nos negócios, o crescimento dos aluguéis em toda a região não se alterou muito no período.

Com algumas poucas exceções notáveis, os aluguéis na maioria dos locais da Europa Oriental mantiveram-se estáticos ou subiram um pouco, levando a um crescimento geral anual de 0,3%.



A maior parte da demanda por espaços industriais origina-se nos ocupantes distribuidores, pois a indústria manufatureira continua hesitante na Europa Oriental. Esta situação manteve o destaque da polarização entre unidades grandes, modernas e flexíveis, e espaços menores e menos populares. Os ocupantes que adquiriram seu espaço com domínio absoluto continuaram a ser uma tendência marcante neste mercado, especialmente considerando-se as taxas de juros baixas.

O mercado de distribuição é também ainda o principal impulsionador da demanda em toda a região da Europa Central e Oriental, apesar de a manufatura ainda ser uma indústria crescente e um grande usuário de espaço, à medida que os negócios se transferem para mercados de menor custo. O arrendamento se mantém uma forma dominante de aquisição de propriedades, mas com a maturação do mercado, os ocupantes de espaço de distribuição começam a desenvolver as suas próprias instalações. A atividade de desenvolvimento se mantém a passos rápidos na maioria dos mercados da região, para atender à demanda por espaço institucional padrão. A Rússia é quase a única exceção, onde a cautela dos desenvolvedores está limitando a atividade de construção apesar da alta demanda.

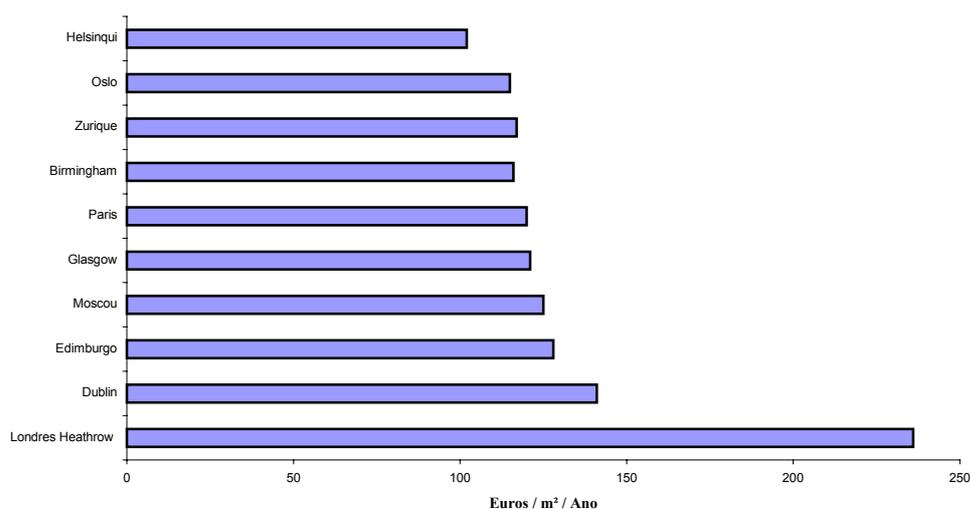
A melhoria da conjuntura na União Européia, apesar de positiva em termos do sucesso econômico da região em longo prazo, teve um efeito limitado sobre a atividade do mercado até o momento. Enquanto que em 2004 muitas empresas expandiram suas operações regionais, não tem havido, conforme esperado, um influxo grande e súbito de novos inquilinos, com a maioria dos negócios tendo aumentado sua atividade na região algum tempo antes dessa melhoria econômica.

Como resultado, a demanda se manteve num determinado patamar em alguns mercados, mas aliado a um nível relativamente baixo de oferta moderna, o aluguel *prime* estão mais ou menos constantes. A região da Europa Central e Oriental tem experimentado um ligeiro declínio em aluguéis, de -1,0% desde o ano passado. A República Tcheca, a Hungria, a Rússia e a Eslováquia apresentaram um crescimento de locações negativo, a maior queda ocorrendo na Eslováquia, onde os aluguéis se retraíram em quase -10%.

AS 10 ÁREAS COM MELHOR DESEMPENHO NA EUROPA EM 2004

| <i>Cidade</i> | <i>Aluguel/m²/ano em Euro</i> | <i>Crescimento das Locações em %</i> |
|-----------------|--|--------------------------------------|
| Istambul | 44 | 25.00% |
| Amsterdã | 70 | 16.67% |
| Milão, Malpensa | 85 | 13.30% |
| Rotterdam | 60 | 9.09% |
| Dublin | 113 | 8.65% |
| Innsbruck | 48 | 8.11% |
| Viena | 48 | 8.11% |
| Toulouse | 43 | 7.50% |
| Paris | 75 | 7.14% |
| Linz | 46 | 4.68% |

As 10 Áreas Industriais mais caras da Europa em 2004

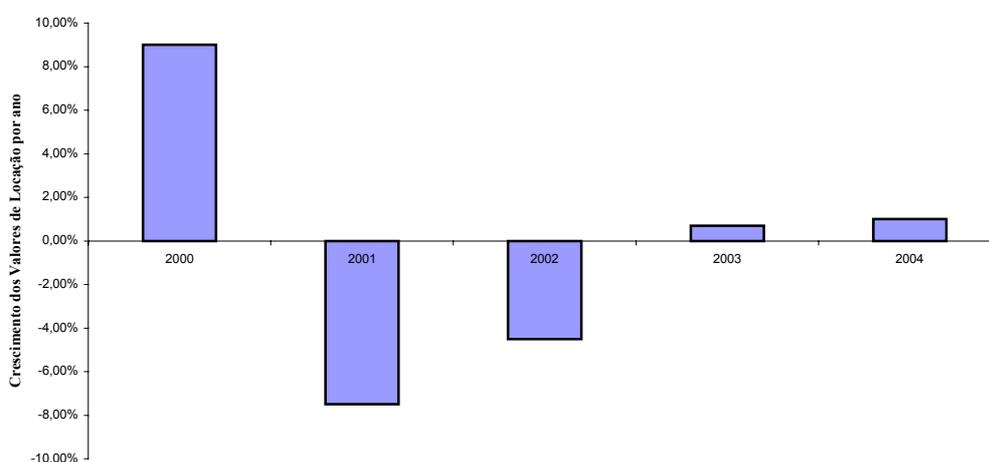


4 PACÍFICO ASIÁTICO

O crescimento dos aluguéis na região do Pacífico Asiático foi quase nulo. O maior aumento nos aluguéis ocorreu em Hong Kong, que teve um crescimento de 8,1% em 2004. O mercado industrial de Hong Kong esteve aquecido em 2004, com a demanda focada em áreas que possuem boa acessibilidade. A atividade de expansão foi evidente, apesar dos ocupantes estarem sendo forçados a considerar locais alternativos, à medida que a oferta se reduz.

Sidney permanece como o local mais caro para espaço industrial na região, seguido de Cingapura, porém o governo está, no entanto, tomando medidas para baixar os custos dos negócios para garantir que Cingapura siga como um local atraente para manufaturas.

**Crescimento dos Valores de Locação de Imóveis Industriais dos últimos 5 anos -
Pacífico Asiático**



A região tem sido caracterizada por uma demanda em alta, devido à melhoria geral da economia global e níveis crescentes de investimento externo. Isto tem sido especialmente significativo na China, Hong Kong e nas Filipinas, mas a maioria dos locais tem apresentado alguma melhoria nos fundamentos de mercado no período.

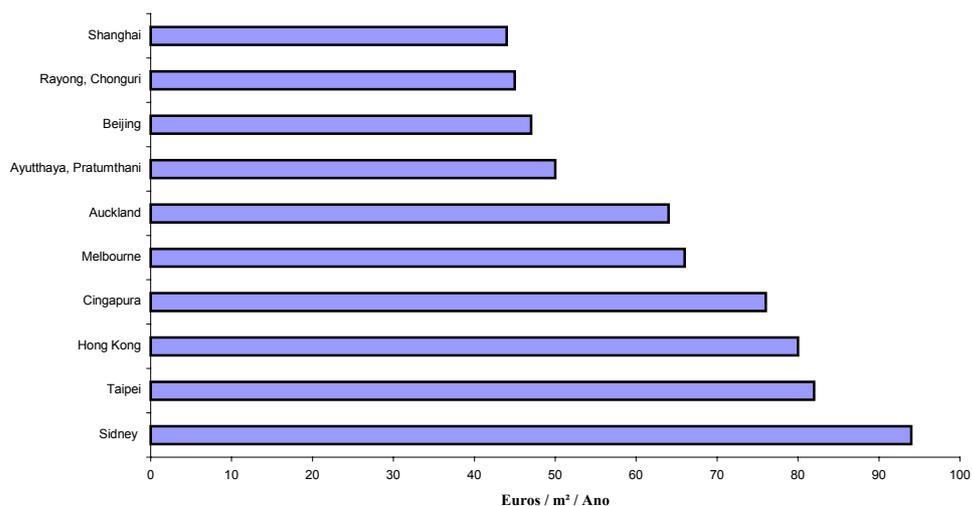
Ainda assim, a concorrência entre muitos países asiáticos permanece acirrada, especialmente no setor manufatureiro. A demanda por espaço industrial na China segue forte na esteira de um investimento externo contínuo e uma economia doméstica aquecida. A oferta caiu e há uma escassez geral de terras para desenvolvimento industrial tanto em Xangai como em Pequim. Construções personalizadas estão em grande evidência em toda a região.

Os mercados industriais na Austrália e Nova Zelândia também começam a apresentar definitivamente uma melhora, com os valores de aluguéis subindo ligeiramente em ambos os países. Sidney registrou o crescimento de locações mais forte, à medida que a demanda aumenta, especialmente no setor de logística. Houve um aumento notável em tamanho das unidades, com os ocupantes se preparando para uma expansão futura.

Enquanto isso, o desenvolvimento está focado em áreas com boa infra-estrutura e maiores instalações estão sendo construídas em resposta à demanda dos inquilinos. Um quadro similar é evidente em Auckland, onde condições econômicas aquecidas têm apresentado um aumento na expansão da demanda, e a escassez de terras industriais tem acarretado um aumento nos custos.

| AS 10 ÁREAS COM MELHOR DESEMPENHO NO PACÍFICO ASIÁTICO EM 2004 | | |
|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| <i>Cidade</i> | <i>Aluguel/m2/ano em Euro</i> | <i>Crescimento das Locações em %</i> |
| Hong Kong | 63 | 8.13% |
| Auckland | 48 | 5.75% |
| Sidney | 83 | 3.57% |
| Beijing | 43 | 2.42% |
| Rayong, Chonguri | 45 | 0.00% |
| Ayutthaya, Pratumthani | 45 | 0.00% |
| Taipei | 69 | 0.00% |
| Calabarzon | 36 | 0.00% |
| Petaling Jaya | 37 | 0.00% |
| Cingapura | 69 | 0.00% |
| Melbourne | 57 | 0.00% |

As 10 Áreas Industriais mais caras do Pacífico Asiático em 2004



5 ORIENTE MÉDIO E ÁFRICA

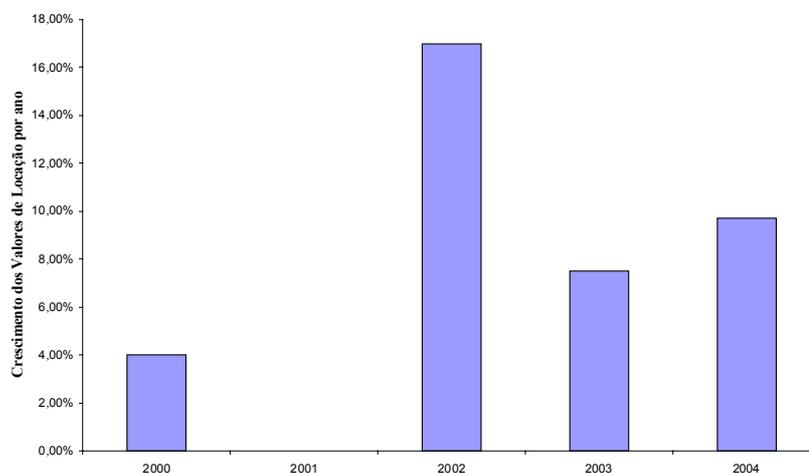
A região do Oriente Médio e da África apresentou níveis ainda melhores de crescimento em 2004 do que no ano anterior, e foi a região com o melhor desempenho em termos de crescimento de aluguéis industriais.

Os valores de aluguéis de imóveis industriais *prime* subiram 9% em média no ano passado. Este crescimento foi impulsionado pelos aumentos ocorridos no Kuwait, onde os aluguéis dobraram de um ano para o outro. Este aumento foi alimentado pela falta de espaço na área da Cidade de Kuwait, aliado a um aumento súbito na demanda devido aos programas de reconstrução do Iraque e uma presença militar contínua. Além disso, a atividade de construção não conseguiu acompanhar a demanda devido a uma escassez de terras com permissão para desenvolvimento industrial.

A situação é similar na África do Sul, onde o crescimento das locações atingiu quase 10%, apesar de esta ter sido uma taxa de crescimento menor do que o aumento de 15% em 2003. Neste caso também a oferta limitada está por trás da expansão no crescimento das locações, ainda que as baixas taxas de juros também tenham continuado a sustentar o crescimento. Os espaços industriais nos principais centros de Gauteng e Durban continuam populares, existindo alguma evidência de retorno da atividade especulativa no mercado, apesar de que as unidades grandes ainda estejam sendo completadas com base em projeto e construção.

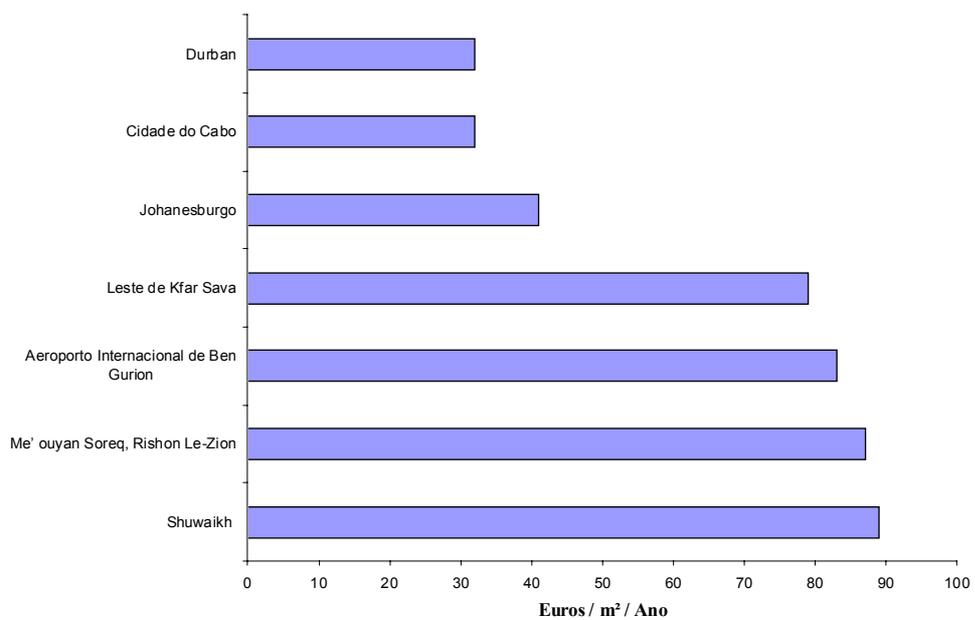
Em contraste, os aluguéis israelenses sofreram ligeira contração durante o mesmo período, diminuindo -4%. Enquanto a demanda é vigorosa ao redor dos centros de transporte, particularmente o aeroporto internacional de Tel Aviv, a maioria das outras áreas israelense apresentou um declínio no interesse, acarretando uma queda nos valores de locações durante o ano. A atividade de desenvolvimento é limitada atualmente, e há uma escassez de locais disponíveis e econômicos em áreas populares, mas não há esquemas especulativos.

Crescimento dos Valores de Locação de Imóveis Industriais dos últimos 5 anos - Oriente Médio e África



| AS 10 ÁREAS COM MELHOR DESEMPENHO NO ORIENTE MÉDIO E ÁFRICA | | |
|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| <i>Cidade</i> | <i>Aluguel/m2/ano em Euro</i> | <i>Crescimento das Locações em %</i> |
| Shuwaikh | 89.06 | 50.0% |
| Johanesburgo | 37.25 | 14% |
| Durban | 27.94 | 13% |
| Aeroporto Internacional de Ben Gurion | 74.76 | 6.3% |
| Cidade do Cabo | 27.94 | 0% |
| Me' ouyan Soreq, Rishon Le-Zion | 65.96 | -6.3% |
| Leste de Kfar Sava | 61.57 | -12.5% |

As 10 Áreas Industriais mais caras do Oriente Médio e África em 2004



6 SÍNTESE DO MERCADO INDUSTRIAL POR PAÍS

África do Sul

A economia sul-africana, assim como os indicadores de mercado de propriedades industriais, apresentaram uma pequena ascensão no ano de 2004.

Com as expansões do mercado industrial em Durban e Johannesburgo, os valores de aluguéis aumentaram no período.

Uma escassez geral de oferta, aliada a demanda por bons espaços de qualidade em áreas com boa acessibilidade, mantiveram a alta.

Com a melhoria na conjuntura econômica, o mercado industrial, em especial os grandes centros de Durban e Johannesburg, deve apresentar um crescimento contínuo também no próximo ano.

Alemanha

A economia canadense permaneceu estável no último ano, já os indicadores de mercado de propriedades industriais apresentaram uma pequena queda.

Os valores de aluguéis continuaram em queda em todas as áreas industriais da Alemanha, pois houve pouca recuperação nas condições de mercado.

A fraca economia continua a impactar as expectativas do mercado e a demanda por espaço diminuiu. Apesar disso, houve otimismo em algumas áreas, como o segmento de logística evidente em Hamburgo e uma escassez de espaço moderno em Frankfurt e Munique, por exemplo.

Argentina

A economia argentina permaneceu relativamente estável no último ano, já os indicadores de mercado de propriedades industriais mostraram-se em ascensão, recuperando-se gradativamente.

O mercado industrial argentino continuou a se fortalecer em 2004, registrando um bom crescimento das locações. A falta crônica de espaço no setor de logística fez com que imóveis antigos e obsoletos fossem renovados para uma utilização mais moderna.

O principal destaque do crescimento dos aluguéis está na área ao norte de Buenos Aires, ao longo da Rota Nacional 9 e a Estrada Panamericana, que continuam como o centro industrial mais importante do país devido à sua acessibilidade.

Austrália

A economia australiana permaneceu estável no último ano e os indicadores de mercado de propriedades industriais, principalmente em Sidnei, foram estáveis a positivos.

O mercado industrial australiano continuou exibindo tendências similares a 2003. O crescimento de locações de imóveis *prime* em Sidnei continuou subindo gradativamente, ao passo que os aluguéis em Melbourne permaneceram estáticos.

Uma alta notável nos níveis de demanda em Sidnei, aliada a uma escassez de terras, pressionou os valores de aluguéis para cima. A demanda esteve estável em Melbourne, apesar de ter havido alguma indicação de uma recuperação da atividade no final do ano.

Áustria

A economia austríaca, assim com os indicadores de mercado de propriedades industriais, apresentou pequena ascensão no último ano.

O mercado industrial teve um crescimento constante em 2004, com os locais em rotas estratégicas a leste apresentando uma alta na atividade. Viena foi um centro industrial popular junto aos ocupantes, devido à sua localização privilegiada. Em resposta, alguns novos empreendimentos estão em desenvolvimento ao redor do aeroporto.

Os níveis de locação nos principais centros aumentaram ligeiramente e o crescimento geral de locações apresentou um aumento de quase 6%.

Bélgica

A economia belga permaneceu estável no último ano, o mesmo ocorreu com os indicadores de mercado de propriedades industriais.

O mercado industrial belga está se recuperando gradativamente após um período contínuo de fraco desempenho. Apesar dos aluguéis em todos os principais centros terem diminuído em 2004, há uma perspectiva de estabilidade.

Os níveis de recuperação melhoraram marginalmente, com o setor de logística representando ainda uma força dominante. Os ocupantes ainda estão preocupados com os custos e alguns operadores de logística estão procurando instalações mais baratas e fora do eixo Bruxelas/Antuérpia. A oferta manteve-se firme, com uma taxa de desocupação de 7,8%.

Brasil

A economia brasileira permaneceu estável no último ano, já os indicadores de mercado de propriedades industriais oscilaram bastante conforme as regiões.

São Paulo, o tradicional coração do mercado industrial, continua apresentando um declínio à medida que o interior tem atraído um número crescente de companhias industriais, devido a incentivos atraentes e melhor infra-estrutura.

Os níveis de locações caíram em São Paulo no ano, pois o estoque mais disponível permanece ultrapassado e inapropriado para utilização moderna. A desocupação na capital está aumentando e há uma tendência de conversão para uso alternativo, forçado principalmente pelo o novo zoneamento da cidade que entrou em vigor.

As regiões da cidade onde antigamente se concentravam as indústrias, atualmente têm passado por uma fase de transição, em muitos locais o desenvolvimento do segmento residencial é predominante.

Em contrapartida, estas indústrias migraram para cidades num raio de até 150 quilômetros, que oferecem uma boa acessibilidade, incentivos atraentes e boa infra-estrutura.

Esta tendência tem ocorrido não só em São Paulo, como também nas principais capitais brasileiras, como Belo Horizonte, Porto Alegre entre outras.

Canadá

A economia canadense permaneceu estável no último ano, já os indicadores de mercado de propriedades industriais apresentaram uma pequena melhora.

O mercado industrial canadense apresentou uma pequena melhora no ano passado, com os valores de locações dos imóveis industriais aumentando cerca de 9%. Grande parte desse crescimento é movida pela oferta, pois a absorção total, apesar de positiva, tem sido mais baixa do que as médias anuais recentes.

A atividade de desenvolvimento subiu no período, com um súbito aumento em novas ofertas apresentado no segundo trimestre, principalmente na Cidade de Toronto, mas as taxas de desocupação permaneceram baixas e inferiores a 5%.

China

A economia chinesa, em forte ascensão nos últimos anos, apresentou uma pequena queda no último ano, reflexo do rápido crescimento, já os indicadores de mercado de propriedades industriais oscilaram continuam apresentando crescimentos positivos.

O mercado industrial chinês se expandiu significativamente, alinhado com a crescente economia doméstica. A demanda por espaço industrial tem sido forte em todas as principais áreas industriais, devido a níveis cada vez maiores de investimento estrangeiro e condições econômicas saudáveis.

No entanto, a política de desenvolvimento de terras tem se tornado mais severa, para maximizar o uso de recursos de terras e a expectativa é que a oferta industrial futura será mais limitada.

Cingapura

A economia de Cingapura, assim como as principais economias da região, apresentaram uma pequena queda no último ano, já os indicadores de mercado de propriedades industriais permaneceram estáveis.

O mercado industrial em Cingapura não se recuperou como esperado e se manteve estável em 2004. Isto se refletiu nos níveis de locações que permaneceram os mesmos no período.

A oferta apresentou uma queda marginal, com a taxa de desocupação caindo de 12,9% para 12,4% no período, devido a uma melhora nas atividades dos ocupantes. Os padrões das construções, bem como sua modernização, continuam limitadas. Os métodos construtivos e os projetos ainda são os triviais.

Croácia

A economia croata apresentou um pequeno crescimento no ano passado, já os indicadores de mercado de propriedades industriais permaneceram estáveis.

Os níveis positivos de demanda e uma falta de espaço moderno, que atenda as atuais necessidades das indústrias, estão mantendo os níveis de locações altos no mercado imobiliário industrial croata.

A demanda está centralizada em Zagreb, e os operadores de logística atualmente são o setor mais ativo. Esta falta de oferta de imóveis mais modernos está prejudicando a atividade de locação, mas as expectativas são de que o desenvolvimento deste tipo de espaços se acelerará em 2005.

Dinamarca

Com uma economia em ascensão, a Dinamarca não apresentou o mesmo desempenho em relação aos indicadores de mercado de propriedades industriais que tiveram uma pequena queda.

O mercado industrial dinamarquês apresentou outro ano de baixa demanda e atividade de locação fraca.

A oferta segue restrita, com atividade de desenvolvimento limitada e ocorrência de esquemas especulativos.

Espera-se que o mercado permaneça fraco no curto prazo, com uma melhora nas condições de mercado no final do ano, possivelmente apontando para uma recuperação do mercado.

EUA

Os EUA, depois de uma retração na economia devido aos ataques terroristas e a guerra, teve um ano de recuperação e apresentou uma estabilidade em relação aos indicadores de mercado de propriedades industriais.

O setor de logística continua a impulsionar o mercado industrial, com forte demanda dos ocupantes por espaços de boa qualidade e bem localizados.

O valor das locações *prime* tem se mantido geralmente inalterado, e a taxa nacional de desocupação tem essencialmente apresentado pouca alteração de um ano para o outro, terminando o ano de 2004 em 9,5%.

A atividade de locação melhorou um pouco, aumentando quase 14% se comparada a 2003. No entanto, esses avanços estão restritos a determinados submercados, com a oferta total seguindo relativamente alta na maioria das áreas.

Espanha

A Espanha também teve um 2004 de recuperação e apresentou uma estabilidade em relação aos indicadores de mercado de propriedades industriais.

Houve um desempenho sólido de um ano para o outro na Espanha. A demanda ainda não apresentou um crescimento significativo, apesar de cidades secundárias se tornarem populares em 2004, à medida que os operadores buscaram áreas com custos mais baixos.

Os níveis de oferta seguiram estáveis, mas alguns mercados, como em Barcelona, Madri e Valência, apresentam uma escassez de espaço. Isto acarretou alguma atividade de desenvolvimento, apesar da escassez de terras estar causando o desenvolvimento em áreas não tradicionais ao redor de Barcelona.

Filipinas

A economia filipina teve um ano estável assim como o mercado imobiliário industrial.

O mercado industrial filipino seguiu estável em 2004, sem registro de alteração nas locações. A taxa de desocupação permaneceu alta em 30%, com demanda controlada. Tanto o investimento estrangeiro como as atividades internas estiveram fracas.

Enquanto isso, a concorrência de países vizinhos, especialmente a China, está cada vez mais intensa, causando preocupações quanto à recuperação.

Finlândia

A economia finlandesa permaneceu estável no último ano e os indicadores de mercado de propriedades industriais sinalizaram de estáveis a positivos.

O mercado industrial continuou a registrar um crescimento gradual em 2004 e os aluguéis *prime* seguiram estáveis no período.

O mercado industrial é relativamente pequeno e há uma oferta limitada de espaço moderno disponível.

Alguma atividade de desenvolvimento está ocorrendo, mas numa escala reduzida e o mercado ainda é dominado por ocupantes proprietários.

A demanda está em níveis moderados, mas a emergência do setor de logística tem aumentado o interesse no mercado industrial finlandês.

França

Com uma economia estável, os indicadores do mercado imobiliário industrial francês também seguiram estáveis no ano de 2004.

O mercado industrial tem estado estável no ano, sem movimento nos aluguéis em todos os maiores centros industriais.

O setor de logística, normalmente um grande impulsionador da demanda, tem estado silencioso e a maioria da demanda originou-se nos usuários finais, principalmente do varejo e para renovação de estoque.

Os níveis de oferta estão altos, especialmente na área de Ile de France, mesmo para estoque moderno. Apesar disso, houve indícios de uma melhora nas expectativas no final de 2004, o que deverá levar a uma melhoria gradual do mercado.

Grécia

A economia grega, no ano em que foi sede das Olimpíadas, apresentou uma pequena queda, já os indicadores de mercado de propriedades industriais permaneceram estáveis.

O crescimento do mercado industrial foi mínimo no período e houve pouca alteração no desempenho de locações.

Os ocupantes proprietários dominam o mercado e, portanto, o mercado de aluguéis é limitado. Espaço de segunda-mão compõe o grosso da oferta e a disponibilidade está relativamente alta.

Os investimentos em transporte e infra-estrutura continuaram e no longo prazo o mercado deverá melhorar, alinhado com essas obras em andamento.

Holanda

A economia holandesa apresentou um pequeno crescimento em 2004, já os indicadores de mercado de propriedades industriais permaneceram estáveis.

O ano de 2004 foi outro ano difícil para o mercado industrial na Holanda. Os níveis de locação estiveram geralmente estáticos no período, apesar de ter havido uma recuperação nos aluguéis em Amsterdã devido à entrada de novos desenvolvimentos no mercado.

Os níveis de demanda permaneceram sob controle e os ocupantes continuam a incrementar seu espaço. Os operadores são a origem dominante da demanda, especialmente focada em áreas ao sul, próximas ao aeroporto e à capital.

Hong Kong

A economia de Hong Kong, assim como seus principais vizinhos que tiveram forte ascensão nos últimos anos, apresentaram uma pequena queda no último ano, já os indicadores de mercado de propriedades industriais continuam apresentando crescimentos positivos.

O mercado industrial cresceu em 2004, em parte devido à implementação do Acordo de Aproximação e Parceria Econômica entre Hong Kong e o resto da China.

Os aluguéis aumentaram no período e a demanda por armazéns com boa acessibilidade ao porto ou aeroporto aumentou. Houve um desenvolvimento especulativo insignificante em 2004 e a oferta disponível é limitada.

Hungria

A economia húngara permaneceu relativamente estável no último ano, já os indicadores de mercado de propriedades industriais mostraram-se em ascensão, recuperando-se gradativamente.

O setor de logística impulsiona o mercado industrial da Hungria, com um crescimento gradual principalmente no setor de construção sob medida (*Build-to-suit*).

A área de Budapeste ainda é a mais popular, mas uma quantidade crescente de áreas secundárias surgiu em 2004.

Os níveis de oferta, apesar de altos, tendem para baixo à medida que o nível geral de ocupação aumenta e a atividade de desenvolvimento se torna mais restrita.

Irlanda

O ano de 2004 para Irlanda, foi um ano de crescimento econômico e recuperação do mercado imobiliário industrial segundo os principais indicadores.

Houve evidência de uma recuperação no mercado industrial irlandês em 2004. A demanda apresentou alguns sinais preliminares de crescimento e a oferta total do mercado se reduziu.

O espaço disponível compreende principalmente estoque mais antigo, de segunda-mão, e em unidades de dimensões inadequadas à demanda.

A escassez de oferta de unidades médias a grandes, de qualidade, pode acarretar uma volta do desenvolvimento especulativo no curto prazo em algumas áreas da capital.

Israel

A economia israelense apresentou um pequeno crescimento no ano passado, já os indicadores de mercado de propriedades industriais permaneceram estáveis.

O mercado industrial tem estado geralmente estático independente de um aumento na demanda dos operadores de logística e armazéns próximos ao aeroporto e à Estrada Trans Israel.

Houve alguns incentivos governamentais para atrair as companhias para áreas em desenvolvimento, como Kiryat Gat, ao norte de Beer Sheva, porém ainda não refletiram no mercado.

Itália

Com uma economia estável, os indicadores do mercado imobiliário industrial italiano também seguiram estáveis no ano de 2004.

O mercado industrial italiano apresentou um crescimento fraco, mas gradual em 2004. Os níveis de locação estiveram estáveis, com os grandes centros experimentando ligeiros aumentos.

Os níveis de oferta em Roma e Milão se mantiveram firmes, pois a demanda dos operadores de logística compensou uma queda nas manufaturas.

O mercado de construção sob medida (*Build-to-suit*) segue flutuante, enquanto que a construção especulativa para o mercado de logística tem tido um aumento significativo, ainda que distante das áreas principais.

Kuwait

Mesmo ainda sofrendo as conseqüências da guerra da região, o Kuwait tem sua economia em ascensão, principalmente pelo petróleo, já os indicadores do mercado imobiliários industrial mostraram, em 2004, um forte crescimento, porém com um futuro incerto.

O mercado industrial kuaitiano expandiu-se no último ano, com os aluguéis aumentando principalmente devido à escassez de novos espaços.

Grande parte da oferta existente foi tomada pelas forças armadas americanas e as companhias de reconstrução iraquianas, e houve novos desenvolvimentos limitados, em decorrência de uma escassez na oferta de terras industriais.

No longo prazo, as perspectivas para o mercado são incertas, pois a demanda atual não deverá se sustentar.

Malásia

A Malásia teve uma economia estável e os indicadores do mercado imobiliário industrial também seguiram estáveis no ano de 2004.

Apesar dos níveis de locações terem permanecido estáveis, houve um aumento significativo nos níveis de demanda por propriedades industriais, principalmente no setor manufatureiro.

Em especial, o excesso de oferta dos anos anteriores em determinadas áreas está agora apresentando níveis de ocupação muito mais altos.

Com a economia interna e as expectativas de negócios melhorando, o mercado industrial deve manter-se firme em 2005.

México

O México, acompanhando as tendências do seu principal vizinho, teve em 2004 um gradual crescimento econômico, mantendo estáveis os indicadores do mercado imobiliário industrial.

O mercado industrial no México tem se mantido estável com a área da Cidade do México apresentando pouca atividade de mercado em 2004.

No entanto, áreas próximas à Cidade do México, como Toluca, estão atraindo inquilinos, pois são vistas como uma alternativa de baixo custo.

Espera-se um crescimento em 2005, com maior desenvolvimento nos setores de alta tecnologia e automotivo.

Nova Zelândia

A economia da Nova Zelândia permaneceu estável no último ano, já os indicadores de mercado de propriedades industriais continuaram em gradual ascensão.

O mercado industrial neozelandês continuou a crescer no ano passado e isto se refletiu num maior aumento nos aluguéis.

A área industrial dominante permanece sendo Auckland, mas áreas secundárias como Christchurch e Wellington apresentaram setores em expansão.

No geral, a demanda é forte e há uma escassez de oferta, tanto em termos de estoque construído como de terras disponíveis.

Polônia

A economia polonesa também permaneceu estável no último ano, os indicadores de mercado de propriedades industriais continuaram em gradual ascensão.

O mercado industrial continuou a se fortalecer na Polônia, com crescimento concentrado nos mercados provincianos.

A disponibilidade de espaço moderno é limitada, apesar de as áreas secundárias não terem apresentado os mesmos níveis de atividade de desenvolvimento como em Varsóvia.

Os níveis de construção têm aumentado em outros mercados, principalmente com os operadores industriais cada vez mais direcionados para fora da capital e com a Silésia em especial, apresentando maior interesse por parte de operadores estrangeiros.

Portugal

A economia portuguesa apresentou um pequeno crescimento em 2004, já os indicadores de mercado de propriedades industriais permaneceram estáveis.

O mercado industrial português está estável, apesar do setor estar fraco. Os níveis de locação seguiram inalterados nos dois maiores centros durante o ano.

Os níveis de oferta estão altos, especialmente em Lisboa, mas novos esquemas ainda estão em desenvolvimento. Apesar disso, espaços de alta qualidade em boas áreas continuam escassos. Os operadores de logística são atualmente a principal origem da demanda.

Reino Unido

A economia do Reino Unido, assim com os indicadores de mercado de propriedades industriais, apresentaram pequena ascensão no último ano.

O mercado industrial do Reino Unido seguiu estável no período, sem registro de crescimento em locações em nível nacional.

Algumas áreas apresentaram uma queda nos aluguéis, mas elas representaram uma minoria. Os níveis de disponibilidade geral caíram e novos espaços seguem extremamente limitados.

A demanda segue forte para grandes unidades, apesar de haver uma escassez de unidades disponíveis imediatamente. Isto causou um aumento na atividade de construção especulativa, com locais em áreas bem localizadas sendo muito procurados.

República Tcheca

Com uma economia em ascensão em 2004, os indicadores de mercado de propriedades industriais também apresentaram um gradual crescimento no mesmo período.

O mercado industrial tcheco continua a crescer gradativamente. O setor de logística e armazéns domina o mercado.

Enquanto Praga segue altamente popular, outras cidades estão tendo um crescimento nas atividades. A disponibilidade de espaços é muito baixa na capital e o mercado de construção sob medida (*Build-to-suit*), principalmente para operadores de logística, domina as atividades.

Em outros lugares, em áreas como Brno e Pizen, os níveis de oferta e demanda são mais equilibrados.

Romênia

A economia romena manteve-se estável no ano passado, porém os indicadores de mercado de propriedades industriais continuam a sofrer queda.

O mercado industrial romeno segue pequeno e subdesenvolvido. Os modernos operadores de armazéns e logística ainda estão para se estabelecer na Romênia numa escala significativa, porém a infra-estrutura de baixa qualidade irá prejudicar o progresso no curto prazo.

Apesar disso, os níveis gerais de demanda agora estão aumentando e o interesse dos desenvolvedores está crescendo gradativamente.

Rússia

A economia russa manteve-se estável no ano passado e os indicadores de mercado de propriedades industriais apresentaram pequena recuperação.

O setor industrial russo continua está amadurecendo, ainda que a taxa de crescimento tenha se desacelerado um pouco no final do ano.

A demanda permanece flutuante e impulsionada pelos setores de logística e armazéns, apesar de que devido à escassez de armazéns *prime*, (especialmente em Moscou), o mercado de construção sob medida (*Build-to-suit*) está bem difundido. Os aluguéis seguiram inalterados em 2004.

Suécia

A Suécia teve uma economia estável e os indicadores do mercado imobiliário industrial também seguiram estáveis no ano de 2004.

O mercado industrial sueco manteve-se constante em 2004, com os níveis de locações seguindo estáticos no período.

O mercado é caracterizado por uma oferta disponível de má qualidade e praticamente todo o estoque moderno é de construção sob medida (*Build-to-suit*).

Há uma cautela por parte dos ocupantes e a demanda está relativamente baixa. O mercado industrial de Estocolmo é relativamente equilibrado, mas o excesso de oferta caracteriza o mercado de Malmo.

Suíça

Com uma economia estável, a Suíça apresentou no ano passado pequena queda nos indicadores de mercado industrial.

O mercado industrial esteve controlado em 2004 e a recuperação esperada ainda não ocorreu.

Os níveis de demanda estão se mantendo, mas a atividade efetiva permanece em níveis baixos. A oferta é dominada por estoque secundário e espaço *prime* é escasso.

Como resultado, os níveis de locação permaneceram estáveis tanto em Zurique como em Genebra. Até que haja uma recuperação mais sólida, a atividade de desenvolvimento se manterá limitada.

Taiwan

Taiwan manteve em 2004 uma economia estável, assim como os indicadores de mercado de imóveis industriais, apesar da forte influência da China.

O mercado industrial em Taiwan seguiu estável no período com a taxa de desocupação se mantendo em 20% e os aluguéis *prime* não apresentando nenhum movimento.

Novas ofertas estiveram limitadas na área de Taipei, mas a demanda tem melhorado com a crescente pressão manufatureira do resto da China.

Alguns fabricantes atuais já se mudaram e a demanda por fábricas diminuiu. A demanda por armazéns segue estável.

Turquia

A Turquia, em 2004, manteve estável a economia e em relação aos indicadores de mercado de imóveis industriais, apresentou uma recuperação, com um pequeno crescimento.

A recuperação tem sido a principal característica do mercado industrial turco, com os níveis de locação apresentando um aumento em comparação com os níveis baixos de 2003.

Um aumento na confiança foi repassado para o mercado de desenvolvimento, e existe atividade de construção. A qualidade dos novos esquemas de construção está melhorando, devido à pressão das empresas estrangeiras.

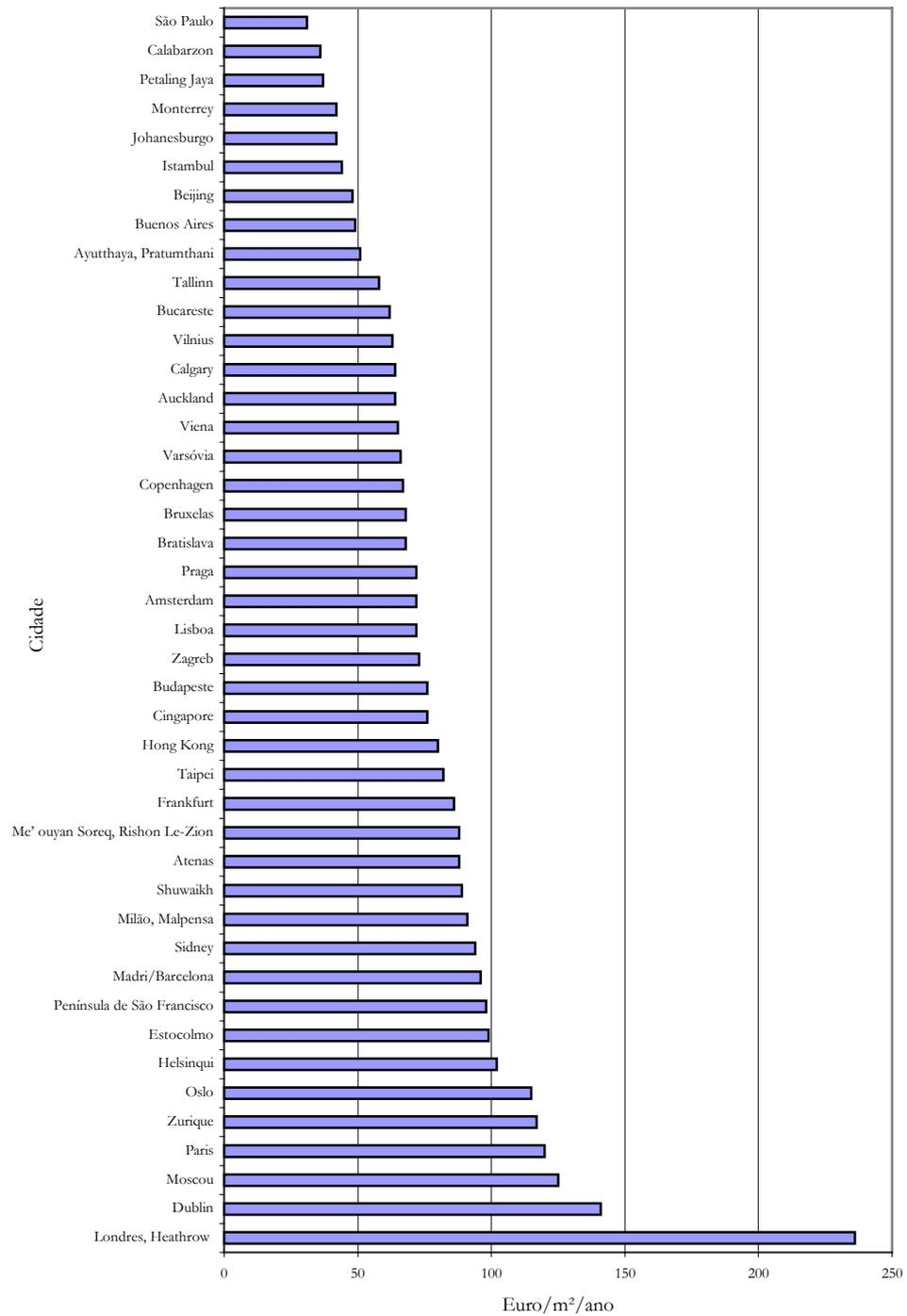
O lado asiático de Istambul atrai mais ocupantes pois a terra está disponível mais rapidamente e a infra-estrutura é de melhor qualidade.

LOCALIDADE INDÚSTRIAL MAIS CARA EM CADA PAÍS

| Rank | | País | Cidade | Custo Total de ocupação Euro/m ² /ano |
|------|------|-----------------|---------------------------------|---|
| 2004 | 2003 | | | |
| 1 | 1 | Reino Unido | Londres, Heathrow | 236 |
| 2 | 3 | Irlanda | Dublin | 141 |
| 3 | 2 | Rússia | Moscou | 125 |
| 4 | 5 | França | Paris | 120 |
| 5 | 4 | Suíça | Zurique | 117 |
| 6 | 6 | Noruega | Oslo | 115 |
| 7 | na | Finlândia | Helsinki | 102 |
| 8 | 8 | Suécia | Estocolmo | 99 |
| 9 | 14 | Estados Unidos | Península de São Francisco | 98 |
| 10 | 10 | Espanha | Madri/Barcelona | 96 |
| 11 | 11 | Austrália | Sidney | 94 |
| 12 | 17 | Italia | Milão, Malpensa | 91 |
| 13 | na | Kuwait | Shuwaikh | 89 |
| 14 | 12 | Grécia | Atenas | 88 |
| 15 | 7 | Israel | Me' ouyan Soreq, Rishon Le-Zion | 88 |
| 16 | 13 | Alemanha | Frankfurt | 86 |
| 17 | 9 | Taiwan | Taipei | 82 |
| 18 | 15 | China | Hong Kong | 80 |
| 19 | 19 | Cingapura | Cingapore | 76 |
| 20 | 16 | Hungria | Budapeste | 76 |
| 21 | na | Croácia | Zagreb | 73 |
| 22 | 20 | Portugal | Lisboa | 72 |
| 23 | 24 | Países Baixos | Amsterdã | 72 |
| 24 | 23 | República Checa | Praga | 72 |
| 25 | na | Eslováquia | Bratislava | 68 |
| 26 | 21 | Bélgica | Bruxelas | 68 |
| 27 | 18 | Dinamarca | Copenhaga | 67 |
| 28 | 28 | Polónia | Varsóvia | 66 |
| 29 | 25 | Áustria | Viena | 65 |
| 30 | 26 | Nova Zelândia | Auckland | 64 |
| 31 | 31 | Canadá | Calgary | 64 |
| 32 | 30 | Lituânia | Vilnius | 63 |
| 33 | 22 | Romênia | Bucareste | 62 |
| 34 | 33 | Estónia | Tallinn | 58 |
| 35 | 32 | Tailândia | Ayutthaya, Pratumthani | 51 |
| 36 | 36 | Argentina | Buenos Aires | 49 |
| 37 | 27 | China | Beijing | 48 |
| 38 | 35 | Turquia | Istambul | 44 |
| 39 | 37 | África do Sul | Johanesburgo | 42 |
| 40 | 29 | México | Monterrey | 42 |
| 41 | 34 | Malásia | Petaling Jaya | 37 |
| 42 | na | Filipinas | Calabarzon | 36 |
| 43 | 38 | Brasil | São Paulo | 31 |

Os valores relacionam o custo total da ocupação, aluguéis principais, impostos prediais e custo de serviços.

Custo Total de Ocupação nos Locais mais Caros de cada País



| País | Cidade | Medida Local | Aluguel em moeda local | Crescimento Anual de locação | Aluguel E/m ² /ano | Aluguel US/m ² /ano |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| AFRICA | | | | | | |
| South Africa | Durban | R/m ² /mês | 18.00 | 12,50% | 27,9 | 37,67 |
| | Cape Town | R/m ² /mês | 18.00 | 0,00% | 27,9 | 37,67 |
| | Johannesburg | R/m ² /mês | 24.00 | 14,30% | 37,3 | 50,59 |
| AMERICAS | | | | | | |
| Argentina | Buenos Aires | Pesos/m ² /mês | 4.00 | 81,80% | 35,2 | 48,44 |
| Brazil | São Paulo | R\$/m ² /mês | 8.00 | -11,10% | 26,4 | 36,60 |
| Canada | Toronto | C\$/sqft/ano | 5.60 | 2,90% | 36,7 | 49,51 |
| | Montreal | C\$/sqft/ano | 4.75 | 0,00% | 31,1 | 41,98 |
| | Calgary | C\$/sqft/ano | 6.83 | 23,30% | 44,7 | 61,35 |
| | Vancouver | C\$/sqft/ano | 6.78 | 10,20% | 44,4 | 60,28 |
| Mexico | Tijuana | US\$/m ² /mês | 4.30 | 2,40% | 37,8 | 51,67 |
| | Monterrey | US\$/m ² /mês | 4.80 | 2,10% | 42,2 | 58,13 |
| | Mexico City | US\$/m ² /mês | 5.70 | -1,70% | 50,1 | 68,89 |
| United States | Atlanta | US\$/sqft/ano | 3.60 | -3,70% | 28,4 | 38,75 |
| | Boston | US\$/sqft/ano | 5.69 | 1,20% | 44,9 | 61,35 |
| | Chicago | US\$/sqft/ano | 4.30 | 1,90% | 33,9 | 46,28 |
| | Dallas | US\$/sqft/ano | 3.48 | -1,70% | 27,5 | 37,67 |
| | Denver | US\$/sqft/ano | 4.08 | -17,70% | 32,2 | 44,13 |
| | Houston | US\$/sqft/ano | 3.46 | -5,70% | 27,3 | 37,67 |
| | Los Angeles | US\$/sqft/ano | 5.40 | -2,20% | 42,6 | 58,13 |
| | Miami | US\$/sqft/ano | 5.07 | 4,50% | 40 | 54,90 |
| | Northern New Jersey | US\$/sqft/ano | 6.33 | 1,80% | 49,9 | 67,81 |
| | Philadelphia | US\$/sqft/ano | 4.40 | -1,10% | 34,7 | 47,36 |
| | San Francisco (Peninsula) | US\$/sqft/ano | 9.36 | 11,40% | 73,8 | 101,18 |
| San Jose | US\$/sqft/ano | 5.28 | -2,20% | 41,7 | 57,05 | |
| Seattle | US\$/sqft/ano | 4.44 | 2,80% | 35 | 47,36 | |
| ASIA PACIFIC | | | | | | |
| Australia | Sydney | A\$/m ² /ano | 145.00 | 3,60% | 82,9 | 113,02 |
| | Melbourne | A\$/m ² /ano | 100.00 | 0,00% | 57,1 | 77,50 |
| China | Beijing | US\$/m ² /mês | 5.50 | 2,40% | 48,4 | 65,66 |
| | Shanghai | US\$/m ² /mês | 5.33 | -9,50% | 46,9 | 63,51 |
| | Hong Kong | US\$/sqft/mês | 5.19 | 8,10% | 63,2 | 86,11 |
| New Zealand | Auckland | \$NZ/m ² /ano | 92.00 | 5,70% | 48,4 | 65,66 |
| Singapore | Singapore | S\$/m ² /mês | 1.20 | 0,00% | 69,4 | 94,72 |
| Malaysia | Petaling Jaya | RM/sqft/mês | 1.50 | 0,00% | 37,4 | 50,59 |
| Philippines | Calabarzon | PhP/m ² /mês | 230.00 | 0,00% | 36 | 49,51 |
| Taiwan | Taipei | NT\$/ ping/mês | 800.00 | 0,00% | 66,6 | 90,42 |
| Thailand | Ayutthaya, Pratumthani | Baht/m ² /mês | 200.00 | 0,00% | 45 | 61,35 |
| | Rayong, Chonguri | Baht/m ² /mês | 200.00 | 0,00% | 45 | 61,35 |

| País | Cidade | Medida Local | Aluguel em moeda local | Crescimento Anual de locação | Aluguel E/m ² /ano | Aluguel US/m ² /ano |
|----------------|----------------|---------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| EUROPE | | | | | | |
| Austria | Vienna | Euros/m ² /mês | 4.00 | 8,10% | 48 | 65,66 |
| | Graz | Euros/m ² /mês | 3.50 | 4,50% | 42 | 57,05 |
| | Linz | Euros/m ² /mês | 3.80 | 4,70% | 45,6 | 62,43 |
| | Salzburg | Euros/m ² /mês | 3.80 | 2,70% | 45,6 | 62,43 |
| | Innsbruck | Euros/m ² /mês | 4.00 | 8,10% | 48 | 65,66 |
| Belgium | Brussels | Euros/m ² /ano | 47.00 | -5,10% | 47 | 64,58 |
| | Antwerp | Euros/m ² /ano | 43.00 | -4,40% | 43 | 58,13 |
| Croatia | Zagreb | Euros/m ² /mês | 5.00 | 4,20% | 60 | 81,81 |
| Czech Republic | Prague | Euros/m ² /mês | 5.00 | 0,00% | 60 | 81,81 |
| | Brno | Euros/m ² /mês | 4.40 | -2,20% | 52,8 | 72,12 |
| Denmark | Copenhagen | DKr/m ² /ano | 500.00 | 0,00% | 67,2 | 91,49 |
| | Aarhus | DKr/m ² /ano | 500.00 | 0,00% | 67,2 | 91,49 |
| | Odense | DKr/m ² /ano | 400.00 | 0,00% | 53,8 | 73,19 |
| Estonia | Tallinn | Ekr/m ² /mês | 75.00 | 25,00% | 57,5 | 78,58 |
| Finland | Helsinki | Euros/m ² /mês | 8.50 | 0,00% | 102 | 138,85 |
| France | Paris | Euros/m ² /ano | 75.00 | 7,10% | 75 | 102,26 |
| | Lyon | Euros/m ² /ano | 50.00 | 0,00% | 50 | 67,81 |
| | Marseille | Euros/m ² /ano | 50.00 | 0,00% | 50 | 67,81 |
| | Bordeaux | Euros/m ² /ano | 45.00 | 0,00% | 45 | 61,35 |
| | Lille | Euros/m ² /ano | 45.00 | 0,00% | 45 | 61,35 |
| | Toulouse | Euros/m ² /ano | 43.00 | 7,50% | 43 | 58,13 |
| | Nice | Euros/m ² /ano | 45.00 | 0,00% | 45 | 61,35 |
| | Nantes | Euros/m ² /ano | 40.00 | 0,00% | 40 | 54,90 |
| | Germany | Berlin | Euros/m ² /mês | 4.50 | -10,00% | 54 |
| Frankfurt | | Euros/m ² /mês | 6.00 | -7,70% | 72 | 97,95 |
| Hamburg | | Euros/m ² /mês | 5.00 | -4,80% | 60 | 81,81 |
| Munich | | Euros/m ² /mês | 5.75 | -4,20% | 69 | 93,65 |
| Dusseldorf | | Euros/m ² /mês | 5.00 | -9,10% | 60 | 81,81 |
| Stuttgart | | Euros/m ² /mês | 4.50 | -10,00% | 54 | 73,19 |
| Cologne | | Euros/m ² /mês | 4.50 | -10,00% | 54 | 73,19 |
| Essen | | Euros/m ² /mês | 4.00 | -20,00% | 48 | 65,66 |
| Leipzig | | Euros/m ² /mês | 3.50 | 0,00% | 42 | 57,05 |
| Dresden | | Euros/m ² /mês | 4.58 | 0,10% | 55 | 75,35 |
| Greece | Athens | Euros/m ² /mês | 6.40 | 0,00% | 76,8 | 104,41 |
| Hungary | Budapest | Euros/m ² /mês | 4.80 | -5,90% | 57,6 | 78,58 |
| Ireland | Dublin | Euros/m ² /ano | 113.00 | 8,70% | 113 | 153,92 |
| Italy | Rome | Euros/m ² /ano | 71.00 | 1,40% | 71 | 96,88 |
| | Milan-Malpensa | Euros/m ² /ano | 85.00 | 1,50% | 85 | 116,25 |
| | Bologna | Euros/m ² /ano | 67.00 | 0,00% | 67 | 91,49 |
| | Turin | Euros/m ² /ano | 58.00 | -1,70% | 58 | 78,58 |
| | Naples | Euros/m ² /ano | 55.00 | 0,00% | 55 | 75,35 |

| País | Cidade | Medida Local | Aluguel em moeda local | Crescimento Anual de locação | Aluguel E/m²/ano | Aluguel US/m²/ano |
|----------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Latvia | Riga | US\$/m ² /mês | 6.00 | 0,00% | 52,8 | 72,12 |
| Lithuania | Vilnius | Lit/m ² /mês | 18.00 | 12,50% | 62,6 | 85,03 |
| Netherlands | Amsterdam | Euros/m ² /ano | 70.00 | 16,70% | 70 | 95,80 |
| | Rotterdam | Euros/m ² /ano | 60.00 | 9,10% | 60 | 81,81 |
| | Den Haag | Euros/m ² /ano | 55.00 | 0,00% | 55 | 75,35 |
| | Utrecht | Euros/m ² /ano | 60.00 | 0,00% | 60 | 81,81 |
| | Maastricht | Euros/m ² /ano | 40.84 | 0,00% | 40,8 | 55,97 |
| | Eindhoven | Euros/m ² /ano | 55.00 | 0,00% | 55 | 75,35 |
| | Norway | Oslo | Euros/m ² /ano | 101.00 | 0,00% | 101 |
| Poland | Warsaw | Euros/m ² /mês | 4.00 | 3,10% | 48 | 65,66 |
| | Poznan | Euros/m ² /mês | 3.00 | 0,00% | 36 | 49,51 |
| | Wroclaw | Euros/m ² /mês | 3.00 | 0,00% | 36 | 49,51 |
| | Katowice | Euros/m ² /mês | 3.00 | 0,00% | 36 | 49,51 |
| | Lodz | Euros/m ² /mês | 3.00 | 0,00% | 36 | 49,51 |
| Portugal | Lisbon | Euros/m ² /mês | 4.50 | 0,00% | 54 | 73,19 |
| | Porto | Euros/m ² /mês | 4.00 | 0,00% | 48 | 65,66 |
| Romania | Bucharest | US\$/m ² /mês | 7.00 | 0,00% | 61,6 | 83,96 |
| Russia | Moscow | US\$/m ² /ano | 140.00 | -7,10% | 102,6 | 139,93 |
| Slovakia | Bratislava | Euros/m ² /mês | 5.00 | -9,10% | 60 | 81,81 |
| Spain | Madrid | Euros/m ² /ano | 84.00 | 0,00% | 84 | 114,10 |
| | Barcelona | Euros/m ² /ano | 84.00 | 1,40% | 84 | 114,10 |
| | Seville | Euros/m ² /ano | 72.00 | 0,00% | 72 | 97,95 |
| | Bilbao | Euros/m ² /ano | 72.00 | 0,00% | 72 | 97,95 |
| | Valencia | Euros/m ² /ano | 84.00 | 0,00% | 84 | 114,10 |
| | Malaga | Euros/m ² /ano | 72.00 | 0,00% | 72 | 97,95 |
| | Palma de Mallorca | Euros/m ² /ano | 60.00 | 0,00% | 60 | 81,81 |
| | Zaragoza | Euros/m ² /ano | 72.00 | 0,00% | 72 | 97,95 |
| Sweden | Stockholm | Skr/m ² /ano | 850.00 | 0,00% | 94,2 | 128,09 |
| | Goteburg | Skr/m ² /ano | 700.00 | 0,00% | 77,6 | 105,49 |
| | Malmo | Skr/m ² /ano | 700.00 | 0,00% | 77,6 | 105,49 |
| Switzerland | Zurich | Skr/m ² /ano | 160.00 | 0,00% | 103,6 | 141,01 |
| | Geneva | Skr/m ² /ano | 125.00 | 0,00% | 81 | 110,87 |
| Turkey | Istanbul | US\$/m ² /mês | 5.00 | 25,00% | 44 | 60,28 |
| United Kingdom | London (Hammersmith) | £/m ² /ano | 102.26 | 0,00% | 144,3 | 196,98 |
| | London (Heathrow) | £/m ² /ano | 129.17 | 0,00% | 182,3 | 248,65 |
| | Gatwick | £/m ² /ano | 80.73 | 0,00% | 114 | 155,00 |
| | Manchester | £/m ² /ano | 59.20 | 0,00% | 83,6 | 114,10 |
| | Birmingham | £/m ² /ano | 59.20 | 0,00% | 83,6 | 114,10 |
| | Bristol | £/m ² /ano | 69.97 | 0,00% | 98,8 | 134,55 |
| | Leeds | £/m ² /ano | 53.82 | 0,00% | 76 | 103,33 |
| | Newcastle | £/m ² /ano | 48.44 | 0,00% | 68,4 | 93,65 |
| | Belfast | £/m ² /ano | 43.00 | -4,40% | 60,7 | 82,88 |
| | Cardiff | £/m ² /ano | 51.13 | 0,00% | 72,2 | 97,95 |
| | Edinburgh | £/m ² /ano | 61.89 | -4,20% | 87,4 | 119,48 |
| | Glasgow | £/m ² /ano | 59.20 | 0,00% | 83,6 | 114,10 |

| País | Cidade | Medida Local | Aluguel em moeda local | Crescimento Anual de locação | Aluguel E/m²/ano | Aluguel US/m²/ano |
|--------------------|--------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| MIDDLE EAST | | | | | | |
| Israel | Kfar Sava East | US\$/m ² /mês | 7.00 | -12,50% | 61,6 | 83,96 |
| | Ben Gurion Int Airport | US\$/m ² /mês | 8.50 | 6,30% | 74,8 | 102,26 |
| | Me'ouyan Soreq, Rishon Le-Zion | US\$/m ² /mês | 7.50 | -6,30% | 66 | 90,42 |
| Kuwait | Shuwaikh | KD/m ² /mês | 3.00 | 50,00% | 89,1 | 121,63 |

TAXA DE CÂMBIO EM DEZEMBRO 2004

| Moeda | 1 US\$ = | 1 Euro = |
|--------------------|-----------------|-----------------|
| Argentina Peso | 2.976 | 4.060 |
| Australian Dollar | 1.283 | 1.750 |
| Brazilian Real | 2.662 | 3.631 |
| Canadian Dollar | 1.205 | 1.644 |
| Croatian Kuna | 5.841 | 7.970 |
| Danish Korona | 5.473 | 7.439 |
| Estonian Kroon | 11.474 | 15.650 |
| Euro | 0,733 | 1.000 |
| Hong Kong Dollar | 7.776 | 10.610 |
| Indian Rupee | 43.730 | 59.665 |
| Japanese Yen | 103.100 | 140.630 |
| Kuwait Dinar | 0,296 | 0,404 |
| Lithuanian Litas | 2.531 | 3.453 |
| Malaysian Ringgit | 3.796 | 5.179 |
| New Zealand Dollar | 1.392 | 1.899 |
| Norwegian Krona | 6.052 | 8.257 |
| Philippines Peso | 56.230 | 76.720 |
| Singapore Dollar | 1.638 | 2.234 |
| Slovakian Korona | 28.352 | 38.672 |
| South African Rand | 5.670 | 7.731 |
| South Korean Won | 1.047,500 | 1.429,210 |
| Swedish Krona | 6.645 | 9.023 |
| Swiss Franc | 1.137 | 1.544 |
| Taiwanese Dollar | 31.980 | 43.634 |
| Thailand Bahts | 39.056 | 53.288 |
| UK Pounds | 0,521 | 0,71 |
| US Dollar | 1.000 | 1.359 |

7 Perspectivas

Espera-se que a tendência positiva no mercado continue e muitos mercados de propriedades industriais continuarão apresentando um crescimento nas atividades nos próximos 12 meses.

Propriedades para empresas de logística e distribuição sustentarão o desempenho do mercado, apesar das manufaturas continuarem como um elemento importante para o crescimento global, especialmente nos mercados emergentes.

Uma maior consolidação e terceirização para esses mercados continuarão, e alguns novos mercados emergirão na medida que mais negócios continuem a buscar centros de manufatura mais econômicos.

Espera-se que a atividade de arrendamento também se fortaleça. A disponibilidade continuará a ser dominada por espaços secundários, mas com a pressão sobre a oferta de terras industriais em muitos pontos industriais em evidência, a atividade de desenvolvimento pode continuar a se mudar para outros locais, focados em grandes centros de transporte.

Também espera alguma evidência de desenvolvimento especulativo nos mercados mais desenvolvidos, apesar do mercado de construção sob medida (*Buid-to-suit*) dominar a atividade de construção em geral.

LISTA DE REFERÊNCIAS

Publicação *Business Space Across the World 2005*, Cushman & Wakefield Healey & Baker, Londres, Inglaterra.

Departamento de Pesquisa Imobiliária da Cushman & Wakefield Semco, São Paulo, América do Sul (Paul Weeks).

Departamento de Pesquisa Imobiliária da Cushman & Wakefield Healey & Baker, Londres, Europa (David Hutchings).

Departamento de Pesquisa Imobiliária da Cushman & Wakefield, Nova York, EUA (Maria Sicola).

Departamento de Pesquisa Imobiliária da Cushman & Wakefield, Hong Kong, Ásia (John Su).

Escritórios associados Cushman & Wakefield Healey & Baker:

| | |
|---------------|--|
| ÁUSTRIA | Inter-Pool |
| DINAMARCA | REDS |
| FINLÂNDIA | SPECTOR Oy LKV |
| IRLÂNDIA | Lisney Property Services Ltd |
| ISRAEL | Inter Israel Real Estate Agency Ltd |
| KUWAIT | IDG International Property Group |
| LÍBANO | Michael Dunn & Co SAL |
| NORUEGA | Mork & Partners |
| ROMENIA | ACTIV Consulting s.r.l. |
| ÁFRICA DO SUL | Marriott Property Services (Pty) Ltd |
| SUÍÇA | SPG Intercity Gruppe & Société Privée de Gérance |
| TURQUIA | P&D Real Estate Consultants |

Escritórios Cushman & Wakefield Healey & Baker:

| | |
|----------------|-----------------------------------|
| ÁSIA | Cushman & Wakefield Inc |
| AUSTRÁLIA | Laing & Simmons Commercial |
| CANADA | Royal Le Page |
| JAPÃO | Cushman & Wakefield K.K. |
| MALÁSIA | YY Property Solutions |
| MÉXICO | Cushman & Wakefield de Mexico/GCI |
| NOVA ZELÂNDIA | Bayleys Real Estate Ltd |
| AMÉRICA DO SUL | Cushman & Wakefield Semco |
| TAILÂNDIA | Nexus Property Consultants |
| EUA | Cushman & Wakefield Inc |