

Destaques:

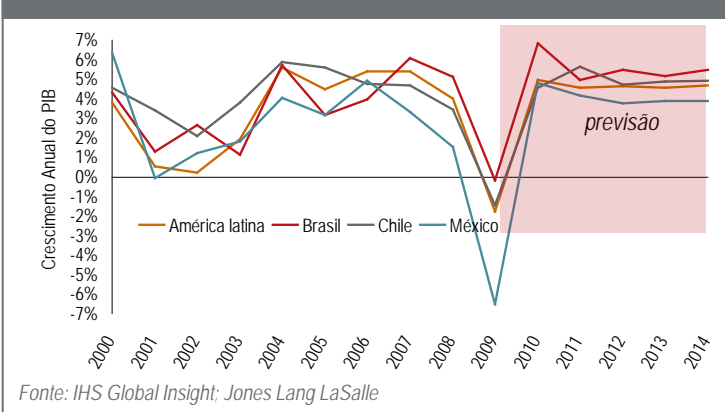
- Enquanto prossegue a recuperação econômica global, a América Latina claramente desponta como líder mundial de crescimento
- Refletindo uma sólida base de propulsores da demanda, os mercados imobiliários da região mantêm o ímpeto de crescimento
- Os capitais estrangeiros voltam progressivamente o seu foco para a América Latina; os imóveis comerciais devem se tornar um dos principais beneficiários dessa merecida atenção

Economia da América Latina

Desponta um novo líder mundial de crescimento

Enquanto a recuperação econômica na maior parte do mundo desenvolvido, incluindo os EUA, a Europa Ocidental e o Japão, vem se mostrando irregular e, ao menos por ora, até pífia, dada a natureza da bolha de crédito e a crise financeira que dela resultou, na América Latina a conjuntura não poderia oferecer contraste maior a esse quadro. A região juntou-se agora ao Pacífico Asiático na liderança mundial do crescimento econômico, entrando no que parece ser uma recuperação em V de uma recessão que, em muitos países da região, foi muito menos profunda do que a crise vivenciada pela Europa e a América do Norte. A maior parte das economias maiores da América Latina desfruta de uma política econômica e monetária sólida, combinada com um vigoroso crescimento do consumo interno, maior controle da inflação, mercados de exportação de commodities ainda fortes e crescente investimento estrangeiro. Os dois últimos atributos apresentam importantes ligações com o principal novo motor de crescimento do mundo – as economias emergentes da Ásia. Ademais, a exemplo de grande parte das economias dessa região, o baixo risco financeiro sistêmico da América Latina possibilitou à região como um todo permanecer notavelmente resiliente em face da crise financeira mundial e da profunda recessão que a ela se seguiu. Prevê-se que a economia regional latino-americana e caribenha, de aproximadamente US\$5 trilhões, experimente um crescimento real do PIB em torno de 5% em 2010 e que continue ao ritmo acelerado de 4,5% a 5,0% ao ano, nos próximos três a quatro anos.

Acentuada retomada das economias latino-americanas mostra 'recuperação em V', não observável na maioria dos países desenvolvidos



Continuando a impelir o crescimento na América Latina por larga margem estão as duas maiores economias da região, o Brasil e o México. Após uma recessão relativamente branda e curta, o resultado do Brasil rapidamente acelerou a um ritmo exponencial, com o PIB real registrando no primeiro trimestre uma expansão de 9% na comparação ano contra ano. Anualizar a taxa de crescimento trimestral ajustada sazonalmente logo no início de 2010 resulta efetivamente num ritmo de crescimento semelhante àquele que, nos últimos anos, tornou-se costumeiro na China. No último ano tem havido uma aparente onda de interesse no Brasil por parte dos investidores globais, representando várias classes de ativos. Embora o país venha integrando as economias BRIC há quase uma década, existe agora uma aceitação mais generalizada em todo o mundo de que a narrativa do crescimento econômico em ebulição é genuína, irrefutável e sustentável, havendo oportunidades de investimento muito atraentes – neste momento. Embora o ritmo da expansão brasileira observado no primeiro semestre provavelmente não se sustentará com o mesmo ímpeto, a economia cada vez mais calibrada do Brasil exibe grande impulso em muitas frentes, o que continuará a propiciar a economia: os investimentos, incluindo o investimento estrangeiro e o investimento de capital, estimulados pelo programa de aceleração do crescimento (PAC) introduzido pelo governo, o florescente consumo das famílias, o forte crescimento da produção industrial e a inflação que vem sendo mantida dentro das metas do Banco Central. Com alguma desaceleração do crescimento no segundo semestre de 2010, o crescimento real do PIB está, ainda assim, projetado para ficar ao redor dos sete por cento.

No México, a recessão de 2009 foi muito mais profunda do que no Brasil, principalmente devido às estreitas ligações do México com os EUA, país este que foi seriamente atingido pela crise financeira. Depois da queda de 6,5% observada em 2009, a economia mexicana voltou rapidamente a crescer em 2010, registrando um crescimento real do PIB de 7,6% no segundo trimestre, na comparação ano contra ano. Até agora, essa recuperação vem sendo regida em sua maior parte pelo acentuado crescimento da produção industrial, especialmente do setor automobilístico, para atender a demanda externa. Em contraste, a recuperação do consumo interno, embora efetivamente em curso, tem sido ligeiramente mais moderada até o momento. Ao final do ano, o crescimento real do PIB pode atingir a casa dos 5%, o que seria a primeira vez que isso ocorreria desde o ano 2000. Naturalmente há que se prestar atenção ao exato grau e composição da desaceleração nos EUA, uma vez que a economia do México é altamente sensível àquilo que acontece ao norte do Rio Grande. Numa projeção de médio prazo, o crescimento anual do México deve recuar ligeiramente, estabilizando-se ao redor dos 4% em média. A exemplo do Brasil e de grande parte do restante da América Latina, o perfil demográfico favorável e as tendências apontam para perspectivas econômicas altamente positivas no longo prazo, uma vez que sua população jovem e sua classe média em rápida expansão prometem muito em termos de gerar um robusto crescimento da demanda interna nas próximas décadas. Outras economias da região também estão rumando para um forte crescimento

Indicadores-chave do mercado de escritórios				
Q2 2010	São Paulo	Buenos Aires	Santiago	México City
Aluguel bruto médio de imóveis de alto padrão, local	R \$82.50	US \$33.45	US \$27.66	US \$28.20
Aluguel de imóveis de alto padrão, 2ºTri, variação trimestre contra trimestre	+1,4%	Inalterado	Inalterado	-3,9%
Taxa de vacância de imóveis de alto padrão, 2ºTri (variação acumulada no ano em bps)	8,5% (-100 bps)	12,4% (+320 bps)	4,5% (+150 bps)	13,5% (+480 bps)
Taxa de capitalização média de imóveis de alto padrão, 2ºTri 2010	10,5%	11,5%	9,0%	9,5%
Imóveis de alto padrão em construção, em milhares de m ²	7,06	1,6	1,6	7,91

Fonte: Jones Lang LaSalle

em 2010, incluindo o notavelmente estável e bem administrado mercado de destino de investimentos do Chile, como também a Argentina, o Panamá, a Colômbia e o Peru, dos quais em especial os dois últimos estão lançando algumas importantes bases em termos de políticas para se tornar dois promissores mercados emergentes a se observar na região das Américas nos próximos anos.

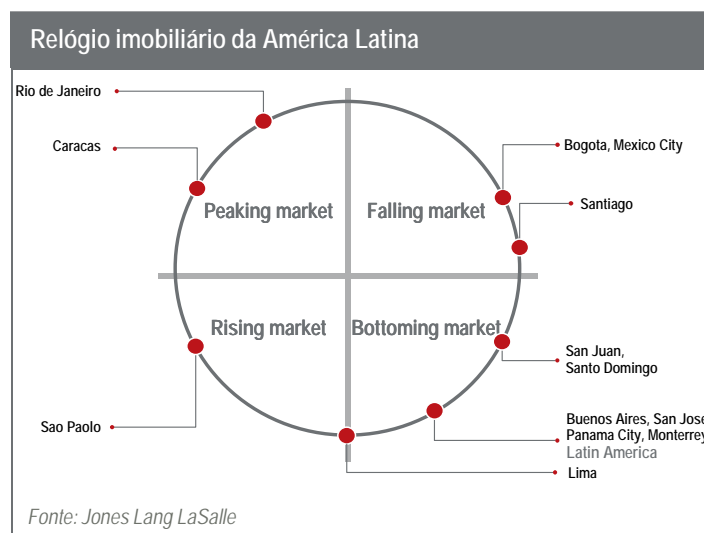
Mercados imobiliários da América Latina

Mercados de escritórios resilientes com a forte base de sustentação da demanda

Os propulsores fundamentais da demanda, em sua maior parte, são sólidos em todos os mercados primários de escritórios da região. A imensa maioria dos principais mercados se saiu notavelmente bem em face da recessão mundial e consequentemente esses mercados estão bem posicionados para aproveitar a melhor conjuntura durante a recuperação. Na medida em que certos mercados da região poderão experimentar períodos de estagnação ou, por vezes, até mesmo de fraqueza nos próximos dois ou três anos, é muito provável que se atribua a culpa dessas condições de mercado ao excesso de novas ofertas. Na maioria dos mercados primários da região, as taxas de vacância dos espaços de escritórios de primeira linha permanecem próximas ou abaixo dos níveis de equilíbrio. Mercados como Santiago, Rio de Janeiro e Cidade do Panamá têm taxas de vacância caracteristicamente baixíssimas, na casa de menos de seis por cento. Enquanto isso, a atividade da construção civil se mostra saudável, com muitos projetos novos programados para serem entregues nos próximos anos. Todavia, muitos desses mercados sofrem de uma falta de espaços de escritório de alto padrão, dados os níveis de maturidade relativa do mercado e da constante procura dos espaços mais modernos e de mais alta qualidade por parte de empresas multinacionais.

Relógio imobiliário Jones Lang LaSalle

Com a retomada geral da demanda, a maioria dos mercados da região continua a se movimentar do quadrante superior direito (mercado em queda) para o quadrante inferior esquerdo (mercado em ascensão). Durante o segundo trimestre de 2010, o mercado de escritórios da Cidade do México demonstrou níveis moderados de demanda, embora um número elevadíssimo de novas ofertas tenha levado a um aumento significativo da vacância em alguns submercados e à queda dos aluguéis. Embora a atividade de pré-locação e a continuada expansão



orgânica do mercado assegurarão que muitos desses novos espaços sejam absorvidos, a absorção líquida total não conseguirá, por algum tempo, manter-se em total compasso com as novas unidades ofertadas; daí a Cidade do México ter permanecido no quadrante de mercado em queda.

Durante o primeiro trimestre e, em ainda maior medida, durante o segundo trimestre, Bogotá, Lima e Buenos Aires superaram os níveis de vacância natural, atingindo a faixa de 10% a aproximadamente 12%. Embora Bogotá, situada na posição de 2h00, ainda apresente o potencial de experimentar uma queda dos aluguéis em 2010, Buenos Aires e Lima efetivamente atingiram o pior nível, posicionadas na altura das 5h00 e 6h00, respectivamente. Com a probabilidade de robusto crescimento econômico durante 2010 (acima dos 5% do PIB), níveis mais altos de ocupação devem materializar-se no quarto trimestre. Por outro lado, as circunstâncias políticas e econômicas internas da Venezuela continuam a mostrar Caracas como um mercado de escritórios singularíssimo na região.

Os maiores mercados brasileiros de escritórios, São Paulo e Rio de Janeiro, juntamente com o mercado acima mencionado de Caracas, continuaram sendo os únicos posicionados na metade esquerda — favorável ao locador — do relógio imobiliário. Em São Paulo, houve uma retomada da demanda por espaços de escritório de alto padrão no segundo trimestre. Embora as taxas de locação em geral tenham se mantido estáveis por cinco trimestres consecutivos, a taxa de vacância diminuiu em 2010, mesmo com a entrega de novas unidades. Quanto ao Rio de Janeiro, seu mercado de escritórios permanece aquecido. Quase todas as novas unidades foram alugadas rapidamente, mantendo uma taxa de vacância baixa e taxas de locação em elevação. Em vista desses altos valores de aluguel, os novos locatários estão em busca de alternativas de espaços de escritório em regiões suburbanas diante das pouquíssimas opções disponíveis nas áreas centrais do mercado.

Durante o segundo trimestre deste ano, Santiago, um dos mercados de escritórios que mais cresce na região, experimentou um pequeno aumento das taxas de vacância devido à entrega de aproximadamente 93 mil metros quadrados de novos escritórios de alto padrão. Apesar do terremoto que a cidade sofreu em fevereiro passado e as taxas de locação não tiveram quedas consideráveis. As previsões são de que a demanda deve permanecer nesses níveis vigorosos no médio prazo.

Flashes do mercado de escritórios

São Paulo



Em São Paulo, o segmento de escritórios de alto padrão manteve a sua força durante a crise devido ao nível limitado de ofertas, com os locadores mantendo seu poder de alavancagem no mercado. Os aluguéis exibiram relativa estabilidade nos últimos 18 a 24 meses. Diversos projetos que se encontram em construção foram desacelerados, adiando seus prazos de entrega para o mercado. Todavia, a maioria dos projetos não está sendo adiada ou cancelada, de modo que as projeções anteriores de números substanciais de novas ofertas a surgir nos próximos anos permanecem válidas, embora com um ligeiro retrocesso no horizonte projetado. A demanda, no entanto, permanece vigorosa, com a continuidade da expansão corporativa sendo impulsionada pela aquecida economia brasileira. Prova disso é que a taxa de vacância de escritórios de alto padrão caiu de 9,5% no final de 2009 para 8,5% no segundo trimestre de 2010. A tendência de mais longo prazo será de forte demanda, levando a uma queda das taxas de vacância, embora, nos próximos dois a três anos, a vacância possa, por vezes, voltar a subir durante períodos de maciça entrada de novas unidades no mercado. As taxas médias de locação no mercado de espaços de alto padrão permaneceram impressionantemente estáveis até o segundo trimestre de 2010, observando-se apenas algumas ligeiras flutuações, com os espaços de alto padrão mantendo-se na casa dos R\$82,50 por metro quadrado. As taxas de capitalização, da mesma forma, mantiveram-se na faixa dos 10,5% a 11% durante este ano.

Cidade do México



O mercado de escritórios da Cidade do México também resistiu à crise com uma força notável, apesar da gravidade da recessão no México. Haverá uma contenção da oferta de novas unidades por conta da falta de financiamento da dívida e das expectativas das incorporadoras e construtoras no que se refere ao mercado. Não obstante, o mercado crescerá em cerca de um milhão de metros quadrados nos próximos cinco anos, dos quais aproximadamente 745mil m² encontram-se em construção. Esperamos um número substancial de novas ofertas em todos os mercados no horizonte projetado, concentradas especialmente nas áreas centrais. O mercado da zona oeste enfrentará forte concorrência do mercado da zona central, com a chegada de novas unidades num total aproximado de 465 mil m². A absorção se recuperará gradualmente ao longo dos próximos anos, aproximando-se dos níveis pré-crise. A taxa de vacância, que aumentou 480 pontos base desde o quarto trimestre de 2009, vindo atingir 13,5% na metade do ano, provavelmente aumentará ainda mais e oscilará entre 13% e 17% nos próximos cinco anos antes de começar a diminuir assim que a demanda do mercado tiver tido tempo suficiente para digerir o grande volume de novas construções. Com isso, as taxas de locação entrarão num período de continuada pressão de baixa como resultado de forte concorrência e oferta abundante.

Ao final do segundo trimestre, o valor médio de mercado de aluguéis de imóveis de alto padrão, de US\$28,20 por pé quadrado (ou US\$2,61 por metro quadrado), havia caído 2% desde o final do ano 2009. No *front* dos mercados de capitais, as taxas de capitalização relativas aos espaços de mais alto padrão da Cidade do México permaneceram, de modo geral, estáveis, em torno dos 9,5%, desde o final de 2009.

Santiago



No Chile, o mercado de escritórios de alto padrão continuou a demonstrar equilíbrio, apesar do grande terremoto ocorrido em fevereiro passado. Como diversos projetos novos foram entregues nos últimos trimestres, incluindo o atual prédio mais alto do Chile, a taxa de vacância dos espaços de alto padrão do mercado oscilou para cima em relativamente modestos 150 pontos base no primeiro semestre de 2010. Ainda assim, a taxa de vacância de 4,5% ao final do primeiro semestre torna Santiago um dos mais concorridos mercados de escritório da região das Américas. Em 2010, aproximadamente 130 mil m² de novos

espaços de alto e médio padrão entrarão no mercado, expandindo os estoques de imóveis de alto padrão em mais de 6% ou ligeiramente mais que 2,2 milhões de metros quadrados. Boa parte desse novo estoque está localizada no submercado que mais cresce na cidade, Las Condes.

Apesar do ligeiro aumento da vacância, os valores das taxas de locação, em sua maioria, permaneceram estáveis até o final de 2009 e o primeiro semestre de 2010, com as taxas para imóveis de alto padrão oscilando na média de US\$27,66 por pé quadrado (ou US\$2,56 por metro quadrado). No médio prazo, a vacância pode continuar a subir moderadamente em função da entrega de mais unidades de escritórios de alto padrão. Todavia, com a constante demanda por espaços, a maior maturidade do mercado e o efeito estabilizador da singular unidade de conta do Chile, a 'Unidad de Fomento' (UF), o mercado de escritórios de Santiago continuará, de modo geral, a exibir condições equilibradas, com suas características taxas de vacância abaixo do equilíbrio. No mercado de investimento em imóveis de escritório de Santiago, as taxas de capitalização estimadas para prédios de escritório de alto padrão têm ficado próximas de 9% desde o final de 2009.

Buenos Aires



Em 2010, Buenos Aires também tem experimentado a constante entrada no mercado de espaços de escritório recém-construídos. Os submercados de Puerto Madero e da zona norte suburbana são as regiões que mais crescem em termos de estoque de escritórios de alto padrão. Dos mais de 158mil m² de novas unidades que devem entrar no mercado de escritórios de Buenos Aires até o final do ano, já foram entregues até o momento cerca de 100 mil m². Dada essa taxa de crescimento da oferta, mesmo a vigorosa recuperação econômica que, segundo as previsões deve produzir um crescimento real do PIB superior a 6% em 2010, não tem sido inteiramente capaz de gerar absorção suficiente para se manter em compasso com esse nível de oferta. Com isso, as taxas de vacância de prédios de alto e médio padrão dispararam do nível historicamente baixo de aproximadamente 1% em 2008 para 9,2% no final de 2009 e 12,4% no segundo trimestre de 2010. Com a aproximação das eleições gerais em 2011 e a continuidade dos níveis altos, embora algo opacos, de inflação anuviando as perspectivas econômicas de médio prazo da Argentina, os locatários corporativos têm hesitado em tomar decisões de ocupação de mais longo prazo. Todavia, desde que caíram 15% a 20% durante a correção do mercado de locação induzida pela recessão, ocorrida em 2009, as taxas de locação se mantiveram estáveis, tendo os aluguéis de imóveis de alto padrão ficado na média de US\$33,45 por pé quadrado (ou US\$3,10 por metro quadrado). No curto prazo, espera-se que os aluguéis continuem a permanecer dentro de uma faixa relativamente estreita, embora as taxas de vacância em geral possam aumentar um pouco mais em 2011. Nos mercados de capitais de espaços de escritório de alto padrão de Buenos Aires, as taxas de capitalização estimadas para 2010 permaneceram na faixa ao redor dos 11% até o final do segundo semestre.

Perspectivas

De um modo geral, as perspectivas para os mercados de escritórios da América Latina continuam a ser muito animadoras para os investidores, na medida em que são lançadas as bases para um mais definitivo movimento dos mercados de favoráveis ao locatário para favoráveis ao locador, como parte de uma mudança cíclica para a recuperação econômica mundial, que continua em ritmo acelerado. Mas o importante a mencionar é que as razões para se investir nos mercados imobiliários latino-americanos fazem parte também de uma história secular. Impelida por políticas mais sólidas nas questões de estabilidade e de promoção do crescimento, bem como por características demográficas invejáveis e novos laços com economias de outras regiões, a América Latina encontra-se finalmente em via de explorar seu vasto potencial como uma verdadeira locomotiva do crescimento econômico. Seus mercados imobiliários diversificados e em rápido desenvolvimento oferecem oportunidades muito interessantes para os investidores globais se beneficiarem dessa atraente história latino-americana de crescimento. Com saudáveis prêmios de rendimento que continuam sendo oferecidos ao mesmo tempo que os mercados amadurecem e tendem para uma maior transparência, o ciclo de crescimento econômico mundial ainda em seus estágios bastante iniciais pode representar o momento ideal para que os investidores considerem olhar com redobrada atenção os múltiplos tipos de produtos comerciais disponíveis em toda a região. Propelidos pelas duas economias dominantes da região – Brasil e México –, porém incluindo meia dúzia ou mais de mercados imobiliários emergentes a observar atentamente, os dinâmicos mercados de imóveis comerciais da América Latina estão bem posicionados para décadas de crescimento que estão por vir.



Real value in a changing world

Sobre a Jones Lang LaSalle

A Jones Lang LaSalle é uma empresa especializada em consultoria de investimentos e serviços imobiliários. Conta com equipes especializadas em todo o mundo e oferece serviços integrados para clientes que pretendem maximizar valor através de aquisição, ocupação ou investimento no mercado imobiliário. Com receita global de US\$ 2,5 bilhões em 2009, a Jones Lang LaSalle atende clientes em 60 países, distribuídos em 750 cidades e conta com 180 escritórios corporativos. A empresa é líder mundial no segmento de Gerenciamento de Propriedades e Facilities e possui uma carteira de aproximadamente 148 milhões de m² (1,6 bilhões sq.ft) em todo o mundo. A LaSalle Investment Management, é uma das maiores e mais diversificadas empresas em números de imóveis, com aproximadamente US\$ 38 bilhões de ativos sob gestão. Para mais informações, visite nosso site, www.joneslanglasalle.com

Para mais informações, entre em contato com:

Pedro Azcue
CEO Mexico and Latin America
+52 5980 8004
pedro.azcue@am.jll.com

Fabio Maceira
CEO Brazil
+55 11 3043 6900
fabio.maceria@am.jll.com

Hector Klerian
International Director, Mexico
+52 5980 8006
hector.klerian@am.jll.com

Andre Rosa
Regional Director, Brazil
+55 11 3043 6900
andre.rosa@am.jll.com

Guillermo Diaz
Buy Advice Director, Mexico
+52 5980 8165
guillermo.diaz@am.jll.com

Shannon Robertson
Regional Director, Latin America
+54 11 4893 2600
shannon.robertson@am.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2010.

Este relatório foi preparado unicamente para fins informativos e não pretende necessariamente ser uma análise completa dos tópicos discutidos, os quais são inerentemente imprevisíveis. Seu conteúdo foi baseado em fontes que acreditamos ser confiáveis, porém não verificamos essas fontes de forma independente e não garantimos que as informações aqui contidas sejam precisas ou completas. As opiniões expressadas neste relatório refletem o nosso julgamento nesta data e estão sujeitas a mudanças sem prévio aviso. As afirmações relativas ao futuro envolvem incertezas e riscos conhecidos e desconhecidos, os quais podem levar as realidades futuras a serem substancialmente diferentes das sugeridas por essas afirmações relativas ao futuro. O aconselhamento que damos a clientes em situações específicas pode diferir das opiniões expressadas neste relatório. Nenhuma decisão de investimento ou qualquer outra decisão de negócios deve ser tomada unicamente com base nas opiniões expressadas neste relatório.