

Mercado Industrial e Logístico de São Paulo

Ambiente de incertezas aumenta os desafios para a economia em 2022

O crescimento da economia brasileira em 2021 apontou ritmo de atividade acima do esperado, superando a contração de -3,9% no PIB de 2020 em consequência da pandemia. Neste início de ano, o Brasil avança na retomada econômica com índices favoráveis em diversas atividades, como os bons resultados na geração de empregos formais – a taxa de desocupação recuou para 11,2% no trimestre encerrado em fevereiro – o menor patamar desde dez/19, além do desempenho positivo nas exportações sobretudo das *commodities* agrícolas e metálicas, no setor de serviços e na arrecadação federal. Apesar dos pontos positivos acima, diversos fatores podem interferir nos resultados e fazer de 2022 um ano ainda mais desafiador. As incertezas crescentes no cenário macro global em decorrência da guerra na Ucrânia, têm levado à um aperto significativo das condições financeiras devido à forte elevação do preço do petróleo, queda nas bolsas de valores no mundo, aumento das taxas de juros no Brasil, EUA e em outros países avançados e a valorização do dólar a nível internacional.

O país ainda enfrenta alto volume de desemprego e a piora do poder de compra, prejudicando a sustentação do crescimento econômico. Somado à isso, passamos pela maior crise hídrica da história, que afetou diferentes segmentos do setor agropecuário e por um ruído político persistente, que se intensifica ainda mais em ano eleitoral. A queda na indústria no início do ano provocada pela escassez de insumos e recuo do extrativismo mineral, faz do serviço, o único setor produtivo promissor do país. Considerando todos os pontos que tornam o nível de incerteza acima do usual, o Banco Central do Brasil projetou em seu último Boletim Focus do 1º trimestre (25/03/2022), um crescimento de 0,5% para o PIB em 2022. O Copom decidiu elevar em mais 1 ponto percentual para 12,75% a.a. a taxa básica de juros em sua última reunião de maio e deve fechar o ano em 13,25%. A inflação deve-se manter acima da meta, em 6,86% para o IPCA e 10,88% para o IGPM e o dólar deve fechar o ano em R\$ 5,25.

Sumário de Mercado Condomínios de Alto Padrão

	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2021	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m ²)	11,5 MM	11,1 MM	9,9 MM	↑
Taxa de Vacância	13,3%	12,1%	12,8%	↓
Absorção Líquida Trimestral (m ²)	121 mil	578 mil	74 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m ²)	299 mil	687 mil	227 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m ² /mês)	20,55	20,46	18,36	↑
Novo Estoque em Construção (m ²)	1,2 MM	2 MM	1,5 MM	↑

Os últimos dados do IBGE relatam crescimento mensal de 0,3% na produção industrial em março, mas segue abaixo do patamar pré-pandemia. Na comparação anual, entretanto, houve queda de 2,1%. A atividade com mais influência positiva no mês de março foi a de veículos automotores, reboques e carrocerias, com crescimento de 6,9%, mas ainda assim, não eliminou as perdas de janeiro. Outros segmentos em alta foram produtos químicos, bebidas, máquinas e equipamentos. As retrações de maior impacto foram na produção de produtos alimentícios, coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis e produtos farmoquímicos e farmacêuticos.

O início do ano para o segmento imobiliário de condomínios e de galpões industriais segue em expansão. A crescente demanda impulsionada pelo aumento do comércio eletrônico, por parte de grandes varejistas e operadores logísticos deve seguir por todo 2022.

Destaques do 1º Trimestre

- 349 mil m² em novos empreendimentos entregues no último trimestre levou à uma leve alta na taxa de vacância no 1º trimestre;
- Foi registrado novo aumento na área ocupada, com a absorção líquida fechando em 121 mil m²;
- Preço pedido médio de locação segue praticamente estável em relação ao trimestre anterior e deve seguir ascendente.

Mais um ano de expansão de mercado em São Paulo

Seguindo a tendência de 2020 e 2021, o segmento composto por condomínios industriais e logísticos de alto padrão de São Paulo registrou boa performance, com a atividade de locação em plena expansão, crescente volume de empreendimentos e de estoque ocupado. As novas locações somaram 299 mil m² e a absorção líquida atingiu 121 mil m². Diferente do que se viu nos trimestres anteriores, o volume de devoluções no trimestre dobrou, resultando em absorção líquida negativa no interior do Estado.

Por esse motivo houve queda trimestral na absorção líquida e fechou em 121 mil m². Entretanto, esse registro foi quase o dobro em comparação com mesmo período de 2021. As regiões de maior crescimento de espaço ocupado estão concentradas em São Paulo, Guarulhos e Embu. Nas transações cujos inquilinos foram divulgados, a atividade de logística e-commerce foram as mais representativas.

O novo estoque entregue segue em rota ascendente

E as regiões de maior volume de novo estoque entregue nos últimos 3 meses foram Embu, Campinas e São Paulo. O estoque aumentou 349 mil m² no trimestre, e 58% deste volume está concentrado na RMSP, ou seja, no raio de até 40 quilômetros do Centro da capital, já que pela proximidade, podem atender mais adequadamente às exigências das entregas rápidas.

Aumento da oferta

Houve leve alta trimestral no volume de área vaga, resultante do novo estoque entregue e do aumento no volume de devoluções proveniente principalmente do segmento automobilístico no interior do estado. A elevação não foi relevante e o nível de oferta ainda é considerado baixo. A vacância no raio de até 40 quilômetros da capital é ainda menor e fechou em 8,61%. As

regiões que apresentaram as maiores altas na vacância foram Sorocaba, Ribeirão Preto e Jundiaí em virtude das devoluções de espaços. As maiores quedas trimestrais foram observadas na região de Atibaia e Guarulhos.

As regiões de mais baixos percentuais de vacância atualmente são São Paulo (4,08%), Guarulhos (6,19%) e Cajamar (7,15%).

Em reflexo da alta demanda e do novo estoque de qualidade sendo entregue em regiões valorizadas, o preço pedido médio de locação em São Paulo fechou em R\$ 20,55/m²/mês, 0,5% acima no trimestre e 12% em relação ao mesmo período do ano passado.

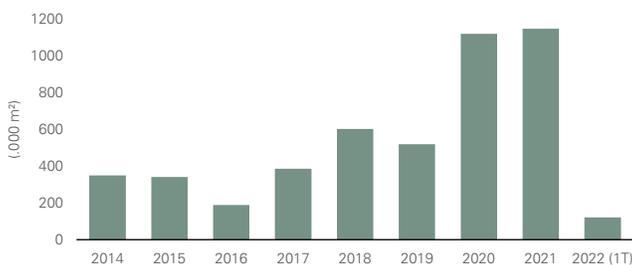
O preço pedido médio na Região Metropolitana de São Paulo (até 40 km da capital) é mais elevado, e fechou o trimestre em média de R\$ 23,14m²/mês e o maior preço pedido de locação é encontrado em São Paulo – R\$ 33 /m²/mês e Guarulhos – R\$32/m²/mês.

Expectativas para 2022

2020 e 2021 foram anos de grande aquecimento do segmento de condomínios industriais e logísticos; os mais importantes desenvolvedores seguem prevendo aportes bilionários para o crescimento do setor nos próximos anos. O estoque de São Paulo cresceu acima da média histórica e atingiu 1,6 milhão de m² no último ano e a previsão para este ano é de mais 1,2 milhão de m². Com o aumento da demanda dos últimos anos, temos observado também um crescimento das pré-locações, que estimamos estar em cerca de 20-30% do novo estoque previsto. A absorção tem sido proporcional à expansão do mercado e deve seguir neste caminho, sustentada principalmente pelos bons resultados do e-commerce, algo que não deve se reduzir com a melhora da pandemia, por ter se incorporado à cultura do consumidor.

Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA

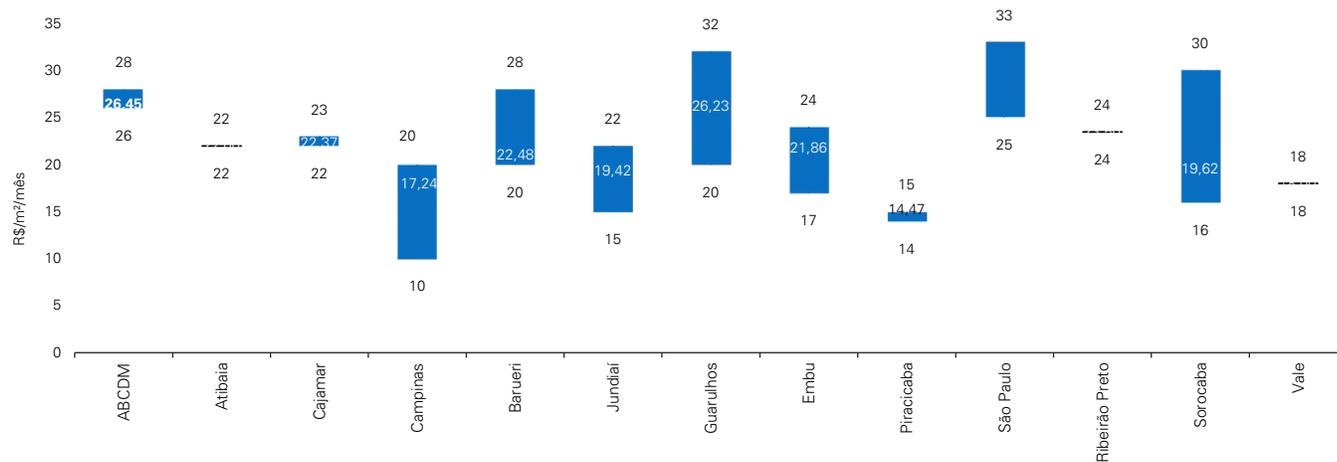


Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO E VACÂNCIA



Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



Transações Significativas no Trimestre

Tipo Transação	Empreendimento	Região	Inquilino/Comprador	Proprietário/Vendedor	Área Total Transacionada (m²)
Locação	Multimodal Campinas	Campinas	n/i	SDI - Desenvolvimento Imob.	6.252
Renovação	CityGate Cabreúva I e II	Jundiaí	Grupo VIP	Bluecap Renda Logística	11.445
Renovação	One Park	ABCDM	Braskem	SDI Rio Bravo Renda Logística	59.710
Locação	Golgi Jundiaí	Jundiaí	Boa Supermercados	Autonomy Investimentos	15.894
Locação	Centro de Distribuição Guarulhos	Guarulhos	Fitlog Transportes e Logística	Savoy Construtora e Imobiliária	16.306
Locação	CBSK Itapevi	Barueri	Profarma	HSI LOGÍSTICA FII	12.142

Alguns Empreendimentos Classe AAA, AA & A Em Construção

	Empreendimento	Cidade	Eixo	Área Locável (m²)	Previsão de Entrega
	Prologis Raposo 41	Santana de Parnaíba	Castello Branco	71.933	2T2022
	Goodman Itaquera	Itaquera	São Paulo	44.980	2T2022
	BRPR Logistic Center Cajamar I	Cajamar	Anhanguera / Bandeirantes	148.783	3T2022
	Parque Logístico Guarulhos II	Guarulhos	Dutra	93.482	4T2022

Para mais informações:

Newmark Brasil

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460 – 7º andar
Vila Olímpia, São Paulo
04548-005
t. 5511-2737-3130

Rua Lauro Muller, 116, cj. 3201
Botafogo, Rio de Janeiro
22290-160
t. 55.21.3283-9001

contato@ngkf.com.br

ngfk.com.br

A Newmark possui acesso a banco de dados customizados para atender aos nossos parâmetros de classificação e abrangência, seguindo nossa própria metodologia, que inclui a reclassificação periódica de alguns empreendimentos. Com isto, o refinamento em nossos dados é constante, podendo haver ajustes nas estatísticas históricas incluindo disponibilidade, preços pedidos de locação, absorção e aluguel praticado. Os relatórios de pesquisa da Newmark estão disponíveis em nmrk.com/research. Todas as informações contidas nesta publicação são derivadas de fontes consideradas confiáveis. No entanto, a Newmark não verificou todas as informações, e as mesmas constituem as declarações e representações apenas da fonte das mesmas, não da Newmark. Qualquer destinatário desta publicação deve verificar de forma independente tais informações e todas as outras informações que podem ser relevantes para qualquer decisão que o destinatário possa tomar em resposta a esta publicação e deve consultar profissionais de sua escolha no que diz respeito a todos os aspectos dessa decisão, incluindo seus aspectos e implicações legais, financeiras e fiscais. Qualquer destinatário desta publicação não pode, sem a aprovação prévia por escrito da Newmark, distribuir, divulgar, publicar, transmitir, copiar, transmitir, fazer upload, baixar ou de qualquer outra forma reproduzir esta publicação ou qualquer das informações nela contidas. Este documento destina-se para fins informativos e nenhum de seus conteúdos tem a intenção de aconselhar ou recomendar uma estratégia específica. Não deve ser utilizado de forma alguma para prever o movimento do mercado, investimento em títulos, transações, estratégias de investimento ou qualquer outro assunto.