



Mercado Industrial e Logístico de São Paulo

Crescimento econômico global e interno em risco

O ritmo de recuperação da economia global perdeu força nos últimos meses em decorrência de novos surtos de Covid-19 na China e do conflito entre a Rússia e a Ucrânia, que seguem trazendo impactos relevantes para a atividade e a inflação global. A aceleração da inflação nas principais economias tem levado os bancos centrais a retirar os estímulos monetários implementados nos últimos anos para o enfrentamento da crise causada pela pandemia. Com isso, as condições financeiras globais apertaram, colocando pressão sobre o crescimento econômico nos próximos trimestres. As economias emergentes, em geral, seguem mais vulneráveis às alterações das condições financeiras globais. No Brasil, o 1º trimestre registrou um crescimento inesperado, e tudo indica um 2º trimestre mais positivo do que o antecipado, levando a revisões para o Produto Interno Bruto (PIB) de 2022, que passaram de 0,5% para 1,7% na projeção do Banco Central, conforme o último Relatório de Inflação de 30 de junho. A maioria dos setores produtivos apresentou desempenho positivo também em abril e as previsões do Ipea mostram que, em maio, o nível de atividade deve avançar na comparação mensal: 1,2% na indústria, 0,6% no comércio e 0,3% nos serviços. A expectativa de crescimento do PIB no 2º trimestre é reforçada por novos estímulos ao consumo das famílias – saque extraordinário do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e antecipação do 13º salário dos aposentados do INSS – e por perspectiva de avanço da agropecuária e da indústria extrativa, após quedas no início do ano. O mercado de trabalho seguiu em recuperação nos primeiros meses de 2022, com recuo da taxa de desocupação e avanço da população ocupada. Segundo os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua), a taxa de desocupação recuou para 9,3% em abril, menor patamar desde outubro de 2015. A inflação segue elevada e mais uma vez surpreendeu negativamente. Houve um substancial aumento nos alimentos e combustíveis, enquanto a inflação de serviços e de bens industriais também se mantém alta. A expectativa para a inflação subiu para 8,50%, distanciando-se ainda mais da meta de 5%. Para 2023 a previsão é de 4,70%. O Copom elevou 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%. Para o IPCA a expectativa é de 6,86% e 10,88% para o IGPM. O dólar deve fechar o ano em R\$ 5,25.

NEWMARK

Sumário de Mercado Condomínios de Alto Padrão

	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2021	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m²)	11,7 MM	11,5 MM	10,1 MM	↑
Taxa de Vacância	11,6%	13,3%	13,1%	↓
Absorção Líquida Trimestral (m²)	440 mil	121 mil	153 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m²)	525 mil	299 mil	300 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m²/mês)	21,17	20,55	18,37	↑
Novo Estoque em Construção (m²)	1,2 MM	1,2 MM	1,4 MM	=

Mesmo em ambiente desafiador, alta inflação, aumento de juros, gargalos da cadeia de oferta e alto custo da matéria-prima, a produção industrial permaneceu estável em junho em relação ao mês anterior, conforme dados da Sondagem Industrial feita pela Confederação Nacional da Indústria (CNI). O emprego na indústria cresceu em junho na comparação mensal. Mesmo assim, no acumulado dos últimos 12 meses a atividade está em retração, com índice de -1,9%.

Do ponto de vista imobiliário, a expansão do mercado de condomínios de galpões industriais é incessante: o estoque no Brasil praticamente duplicou nos últimos anos, passando de 16 para 29 milhões e, mesmo assim, a taxa de vacância segue em queda, fechando em 9,6% neste trimestre, o menor patamar desde 2014. Os números indicam que a demanda acompanha esse crescimento, com aumentos consecutivos na absorção bruta e líquida em todas as regiões; e é proveniente de variados setores, sobretudo por parte de grandes varejistas e operadores logísticos.

Destaques do 2º Trimestre

- O novo estoque entregue no trimestre somou 325 mil m², mas não aumentou a vacância, que fechou em 11,6%;
- A absorção líquida fechou no mais alto indicador do ano: 440 mil m², o dobro do volume acumulado no 1º semestre de 2021;
- Preço pedido médio de locação segue em rota crescente e registrou R\$ 21,17/m²/mês.

Atividade de locação em alta e baixo volume de devoluções

O 2º trimestre do ano foi mais uma vez marcado pela expansão do segmento de condomínios de galpões industriais e logísticos de alto padrão de São Paulo: estoque e absorção aumentando, vacância em queda. A atividade de locação cresceu, as novas locações somaram 525 mil m² (vs. 299 mil m² no 1T). As devoluções foram praticamente nulas e, assim, o volume de estoque ocupado aumentou 440 mil m². Em termos acumulados, as absorções bruta e líquida somam no ano 823 mil m² e 561 mil m², respectivamente, superando em 56% e 156% os registros somados no mesmo período de 2021.

As regiões de maior absorção líquida no trimestre foram Cajamar, Jundiaí e São Paulo (capital até o raio de 20 km). Nas transações cujos inquilinos foram divulgados, as atividades de e-commerce, logística e industrial foram as mais representativas.

A escalada do novo estoque entregue

O novo estoque entregue no trimestre também cresceu: foram entregues 325 mil m² em novos empreendimentos, somando 583 mil m² acumulados no ano. Esse indicador é mais do que o dobro do registro do mesmo período de 2021, quando foram entregues 265 mil m² de novo estoque. As regiões de maior volume de novo estoque entregue no trimestre foram Barueri, Cajamar e Atibaia, a maior parte concentrada na RMSP, ou seja, no raio de até 40 quilômetros do Centro da capital.

Após leve alta, a oferta volta a cair

Após o 1º trimestre de leve alta no volume de área vaga, resultante do novo estoque entregue e do aumento no volume de devoluções, a taxa de vacância voltou a cair. Mesmo com a entrega de novos empreendimentos, houve queda no volume de espaços vagos em praticamente todas as regiões.

A taxa de vacância no Estado fechou em 11,6% e no raio de até 40 quilômetros da capital é ainda menor: 8%.

Depois de Ribeirão Preto, onde a vacância é nula, as regiões de mais baixos percentuais de vacância são atualmente São Paulo (1,67%), Embu (2,86%) e Cajamar (5,89%).

O preço pedido médio de locação em São Paulo segue ascendente, resultante da alta demanda e do novo estoque de qualidade sendo entregue em regiões valorizadas. A média fechou em R\$ 21,17/m²/mês, 3% acima do trimestre passado e 15% de valorização em comparação com o 2T de 2021.

Na Região Metropolitana de São Paulo (até 40 km da capital), o preço pedido médio é ainda mais elevado: R\$ 24,89 m²/mês. A região mais valorizada segue a de São Paulo capital – R\$ 33,90 /m²/mês, Guarulhos – R\$29,27/m²/mês e ABCDM – R\$ 26,08 /m²/mês.

Expectativas para 2022

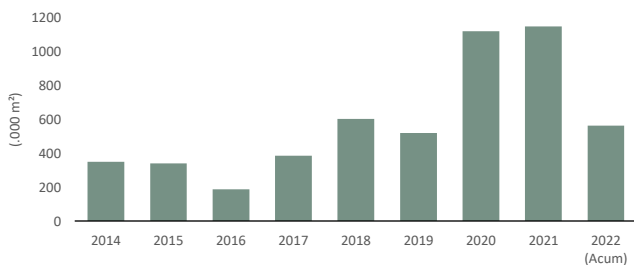
O segmento de condomínios de galpões industriais e logísticos segue gerando bons resultados. O cenário se mantém favorecido pela aceleração do e-commerce, que foi incorporado à cultura do consumidor, elevando o apetite dos desenvolvedores do setor.

O mercado de São Paulo segue em rápida expansão, com expressivos volumes de novo estoque e aquecida atividade construtiva. Em comparação com o 2º trimestre de 2021, o estoque cresceu 1,6 milhão e a previsão é de que sejam entregues mais 1,2 milhão de m² até o final de 2022.

O risco de super oferta para este ano é baixo, já que desde 2020 temos visto uma absorção proporcional ao crescimento do mercado. Além do fato de que cerca de 15% do volume previsto estima-se estar pré-locado.

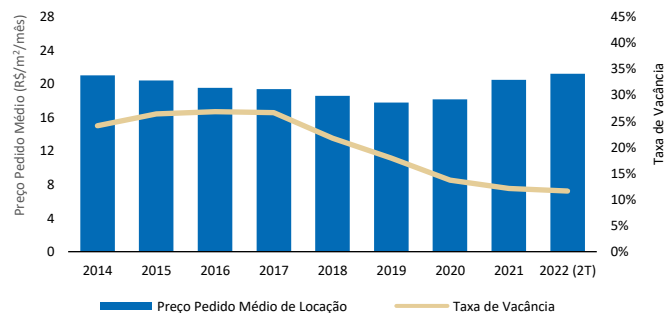
Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA

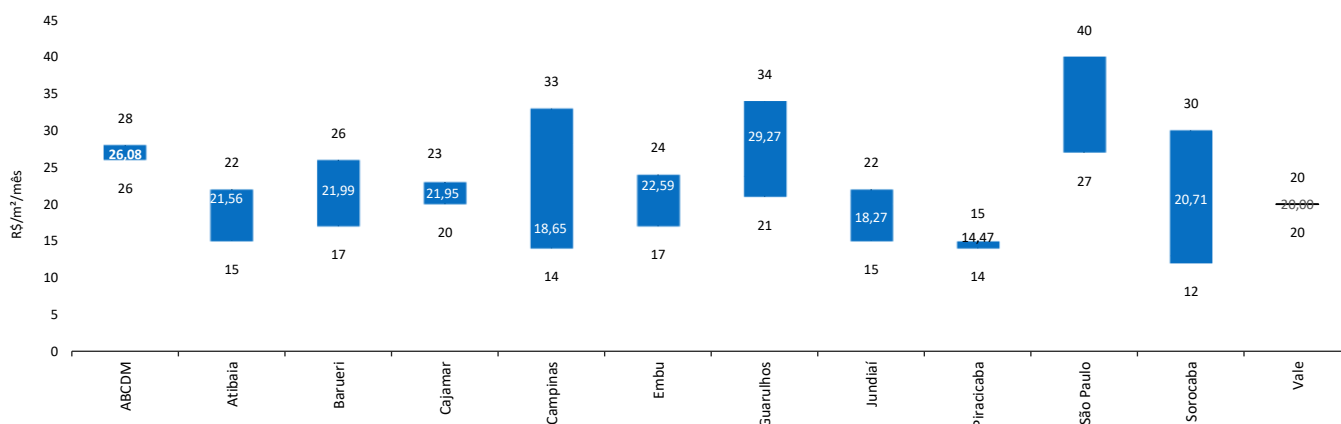


Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

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	GLP Cajamar IV	Cajamar	Amazon	GLP	81.200
Locação	GLP Louveira III	Jundiaí	Expresso Mirassol	GLP	31.632
Locação	Aurora Business Park II	Sorocaba	A confirmar	EADI Aurora	30.000
Renovação	Bresco Itupeva I	Jundiaí	Reckitt Beckinser	Bresco Logística - FII	24.801
Locação	HGLG Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	Shopee	CSHG Logística FII	5.580
Locação	HGLG Ribeirão Preto	Ribeirão Preto	GPA	CSHG Logística FII	4.185
Locação	CityGate Cabreúva I e II	Jundiaí	Grupo VIP	Blue Cap Renda Logística FII	2.360

Alguns Empreendimentos Classe AAA, AA & A Em Construção

	Empreendimento	Cidade	Eixo	Área Locável (m²)	Previsão de Entrega
	Parque Logístico Barueri	Barueri	Castello Branco	114.260	2T2022
	Goodman Itaquera	Itaquera	São Paulo	44.980	3T2022
	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 destinou-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.