

Mercado Industrial e Logístico de São Paulo

A economia no país se mostra resiliente em meio a volátil ambiente externo

O ambiente externo encerra o 3º trimestre ainda adverso e volátil, com reduzido ritmo de crescimento das principais economias. A continuidade da Guerra na Ucrânia e suas consequências sobre o fornecimento de commodities, sobretudo gás natural, e alimentos para a Europa e a manutenção da política de combate à Covid-19 na China reforçam a perspectiva de desaceleração do crescimento global nos próximos meses. Nos Estados Unidos, após crescimento robusto nos últimos dois anos, a economia contraiu nos dois primeiros trimestres do ano. Embora os gastos agregados de consumo tenham crescido em linha com a tendência pré-pandemia, houve desbalanceamento entre bens e serviços, ainda resquícios da pandemia.

No setor interno, o PIB brasileiro cresceu 1,2% no 2º trimestre de 2022 em comparação com o trimestre anterior, na série com ajuste sazonal. É o 4º resultado positivo consecutivo. Frente ao mesmo período do ano passado, o crescimento foi de 3,2%. No acumulado do ano no 1º semestre de 2022, o PIB acumula alta de 2,5%. Em valores correntes, o PIB totalizou R\$ 2,4 trilhões no 2º trimestre. O setor da economia que registrou maior crescimento foi a indústria (2,2%), encabeçado pela atividade de eletricidade e gás, água, esgoto, atividades de gestão de resíduos, construção, indústrias extrativas e de transformação. O setor de serviços avançou 1,3%, puxado pelas atividades de serviços represadas pela pandemia como restaurantes e hotéis, pelos transportes, informação e comunicação e a agropecuária, que expandiu 0,5%. As projeções para o final de 2022 agora indicam uma alta próxima a 3% no acumulado do ano, mas as expectativas são de desaceleração nos seis últimos meses devido ao alto nível de incerteza resultante do período eleitoral. A taxa de desemprego reduziu em 22 estados no 2º trimestre de 2022 em comparação com o trimestre anterior. Os indicadores refletem a queda na desocupação em nível nacional, que caiu de 11,1% para 9,3% em junho e para 8,9% em agosto. A inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) caiu pela 14ª semana consecutiva, de 5,88% para 5,74%. A previsão para a inflação em 2023 é de 5%. A Selic está em 13,75% ao ano e foi mantida na última reunião de setembro, interrompendo a sequência de altas. Para o fim de 2023, a previsão também seguiu em 11,25% ao ano. O dólar deve fechar o ano em R\$ 5,20.

NEWMARK

Sumário de Mercado Condomínios de Alto Padrão				
	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2021	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m²)	12,3 MM	11,7 MM	10,30	↑
Taxa de Vacância	12,6%	11,6%	10,9%	↑
Absorção Líquida Trimestral (m²)	428 mil	440 mil	341 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m²)	505 mil	525 mil	437 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m²/mês)	21,77	21,17	19,23	↑
Novo Estoque em Construção (m²)	804	1,2 MM	1,2 MM	=

No 3º trimestre de 2022, a falta ou alto custo de matéria-prima segue atingindo grande parte das indústrias. O ritmo do aumento no preço médio das matérias-primas desacelerou, o que traz uma percepção de normalização da cadeia de suprimentos. Mesmo assim, a atividade industrial desacelerou em setembro e as expectativas do setor industrial para os próximos meses recuaram. De acordo com dados da Sondagem Industrial feita pela Confederação Nacional da Indústria (CNI), a produção industrial recuou de 54,5 pontos em agosto para 49 pontos em setembro de 2022, após quatro altas consecutivas. O emprego na indústria cresceu em junho na comparação mensal. No entanto, o nível de emprego subiu. Depois da falta ou alto custo da matéria-prima, a elevada carga tributária é a 2ª maior preocupação dos empresários do setor industrial, além das taxas de juros elevadas e a demanda interna insuficiente. Do ponto de vista imobiliário, a expansão do segmento de condomínios de galpões industriais segue pujante, com o estoque aumentando consecutivamente e oferta vaga em rota decrescente, mesmo com o alto volume de novos empreendimentos ingressando no mercado.

Destaques do 3º Trimestre

- O novo estoque entregue foi o maior do ano e somou 594 mil m². O alto volume de novos metros quadrados resultou em um pequeno aumento na taxa de vacância;
- A absorção líquida fechou igualmente alta, em 428 mil m², 26% acima do registro do 3º trimestre de 2021;
- Preço pedido médio de locação segue em rota ascendente, fechando em R\$ 21,77/m²/mês.

Demanda segue alta também no interior

Apesar do arrefecimento no crescimento do e-commerce registrado no 1º semestre desse ano em comparação com o mesmo período de 2021 (6% vs. 47%, conforme o 46º *Webshoppers*), o segmento segue aquecido. A demanda continua em alta e, mesmo com a entrada de um alto volume de nova oferta, a vacância seguiu praticamente estável. A absorção líquida trimestral fechou em 428 mil m², praticamente no mesmo patamar do 2º trimestre, e, em termos acumulados, o espaço ocupado aumentou 989 mil m², 74% superior ao mesmo período do ano passado. Faltam cerca de 160 mil m² para equiparmos ao registro de absorção líquida acumulada em 2021 – 1,14 milhão – o mais alto desde 2013, início de nossa série histórica.

As regiões de maior absorção líquida no trimestre foram Jundiaí, ABCDM, Campinas e Barueri. Nas transações cujos inquilinos foram divulgados, o setor predominante foi o industrial, mas destacamos também locações para o segmento de logística e e-commerce.

Recorde de novo estoque entregue no ano

O novo estoque seguiu crescente, foram entregues 594 mil m² no trimestre, o mais alto registro do ano, acumulando um total de 1,17 milhão de m².

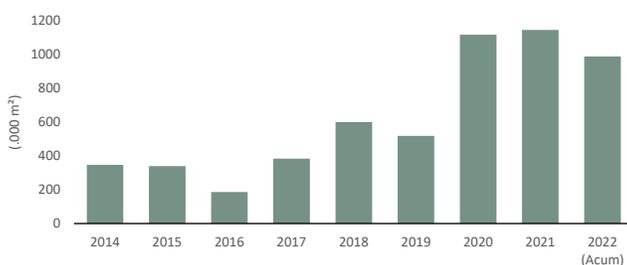
Praticamente todas as regiões ganharam empreendimentos de alto padrão no trimestre, com exceção de Atibaia, Sorocaba, Ribeirão Preto e a região do Vale do Paraíba. As regiões de maior concentração de novos espaços está Cajamar, em seguida, São Paulo (até 20 quilômetros do centro da capital), e Jundiaí.

Houve um leve aumento da área vaga

Resultante do alto volume de novos metros quadrados, registramos um pequeno aumento na taxa de vacância, que passou de 11,6% para 12,6%. O percentual de vacância fechou em alta em praticamente todas as regiões, em reflexo do novo estoque entregue nos últimos 3 meses e, por enquanto, ainda não ocupado. No raio de até 40 quilômetros da capital, a vacância é ainda menor: 9,6%.

Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA



Nas localizações mais distantes da capital, a taxa de vacância é de 17%.

As regiões de mais baixos percentuais de vacância são atualmente Ribeirão Preto (2,5%), ABCDM (2,8%), Guarulhos (7,5%) e Cajamar (5,89%).

A alta demanda e o novo estoque entregue, com ótimas especificações técnicas, construídos em um período de alta dos insumos para construção, têm refletido na valorização de preços. O preço pedido médio de locação em São Paulo fechou em R\$ 21,77 / m²/mês, 2,8% acima do trimestre passado e 13% acima do que se praticava no mesmo período de 2021.

O preço pedido médio na Região Metropolitana de São Paulo (até 40 km da capital) é ainda mais elevado: R\$ 23,50 m²/mês, e a São Paulo capital segue a mais valorizada: R\$ 36,90 /m²/mês. ABCDM e Guarulhos são as demais regiões que apresentam as mais altas médias de preço pedido, R\$29 e R\$ 26,95 /m²/mês respectivamente.

Expectativas para 2022

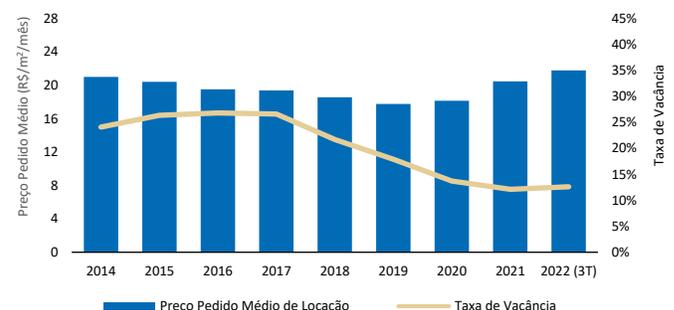
A demanda pelo segmento de condomínios de galpões industriais e logísticos parece seguir incessante. Mesmo com a desaceleração no crescimento das vendas on-line registrada no 1º semestre do ano em relação ao anterior, o mercado se mostra muito ativo, o que eleva ainda mais as expectativas para o setor nos próximos meses.

Mesmo com o expressivo volume de novo estoque entregue no trimestre, esse ciclo parece estar longe de se fechar. A previsão é de que sejam entregues mais cerca de 800 mil m² até o final deste ano e a atividade construtiva segue aquecida.

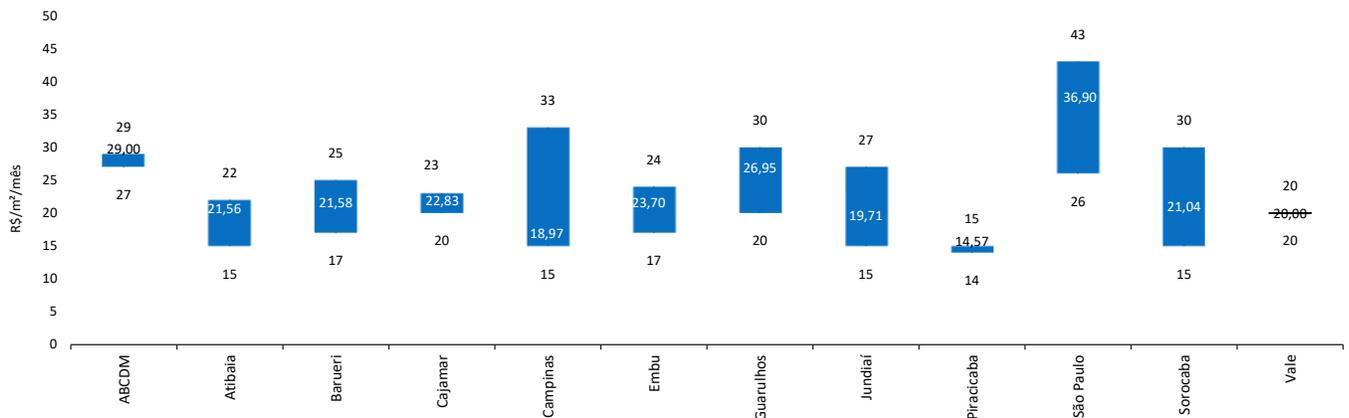
Considerando que desde 2020 temos visto uma absorção proporcional ao crescimento do mercado, consideramos que risco de super oferta para este ano é baixo, sobretudo se nos restringirmos às regiões localizadas até 40 quilômetros da capital. Além do fato de que de que estima-se que de 30 a 40% deste volume esteja pré-locado.

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	BTLG Mauá	ABCDM	Braskem	BTG Pactual Logística - FII	45.655
Locação	Citlog Viracopos	Jundiaí	Coopercarga	Hedge Logística - FII	42.688
Locação	Bresco Itupeva I	Jundiaí	WestRock	Bresco Logística FII	14.252
Renovação	Goodman Itaquera	São Paulo	CapitalGoverno de SP	Goodman	6.651
Locação	Multimodal Campinas	Campinas	Shopee Brasil	SDI	6.187

Alguns Empreendimentos Classe AAA, AA & A Em Construção

	Empreendimento	Cidade	Eixo	Área Locável (m²)	Previsão de Entrega
	Parque Logístico Barueri G200, Fase II	Barueri	Castello Branco	61.142	4T2022
	Centeranel Cajamar	Cajamar	Anhanguera / Bandeirantes	93.730	4T2022
	Castelo 57 Business Park	Barueri	Castello Branco	61.242	4T2022
	Parque Logístico Guarulhos II e III	Guarulhos	Dutra	119.297	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.