RESEARCH 2T 2023

Mercado Industrial e Logístico de São Paulo

Expectativas para a economia em 2023

A atividade global tem se mostrado resiliente diante do aperto da política monetária e dos eventos de estresse no setor bancário internacional. O crescimento global segue abaixo de seu potencial, mas encontra sustentação em um mercado de trabalho aquecido e no consumo das famílias. O dinamismo da atividade, especialmente no setor de serviços, mantém pressão sobre a inflação global, que segue elevada. No cenário interno, o PIB cresceu 1,9% no 1º trimestre, após pequeno recuo no trimestre anterior. A alta superou o que era esperado no fechamento do período, mas a projeção é uma desaceleração da atividade econômica em 2023. A alta do PIB foi um reflexo sobretudo do forte crescimento da agropecuária, que avançou 21,6% sob influência da safra recorde de soja. Nos demais setores, houve pouca variação. Na indústria, a transformação e a construção civil apresentaram mais um trimestre de queda. A indústria extrativa e a produção e distribuição de eletricidade, gás e água, avançaram. Embora as cotações das *commodities* estejam em queda, seus preços permanecem elevados, reforçando a competitividade da soja e do petróleo brasileiros. Os segmentos do setor de serviços apresentaram pouca variação, com exceção de transportes, armazenagem e correio, atividades financeiras, de seguros e serviços relacionados. Pela ótica da demanda, o consumo do governo cresceu 0,3%. Apesar da expansão da população ocupada e aumento de rendimentos, o consumo das famílias cresceu apenas 0,2% – o menor percentual dos últimos 7 trimestres. A deflação de *commodities*, em conjunto com a valorização cambial, tem sido importante para a redução das pressões inflacionárias no último trimestre. Preços no atacado caíram, o que contribuiu para a desinflação dos preços ao consumidor. Diante disto, a perspectiva de início do movimento de cortes das taxas na taxa básica de juros no 2º semestre do ano deve incidir positivamente sobre os gastos privados, sobretudo em 2024. O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi revisado de 5,8% para 5%, mas ainda supera a meta (3,25%). No fechamento do 2º trimestre, a taxa de juros foi mantida em 13,75%, mas a expectativa é de que caia para 12% ao ano, e câmbio em R$ 5 no final de 2023.

NEWMARK

Sumário de Mercado Condomínios de Alto Padrão

	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2022	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m²)	13,0 MM	12,9 MM	11,7 MM	↑
Taxa de Vacância	10,2%	11,8%	11,6%	↑
Absorção Líquida Trimestral (m²)	276 mil	361 mil	440 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m²)	366 mil	536 mil	525 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R$/m²/mês)	23,95	24,13	21,17	↑
Novo Estoque em Construção (m²)	1,39 MM	1,6 MM	1,2 MM	↓

Os dados do informe conjuntural da Confederação Nacional da Indústria (CNI) no 2º trimestre mostram que a produção industrial vem andando de lado, mantendo nível de atividade inferior ao registrado antes da pandemia. A indústria permanece enfrentando os efeitos restritivos da política monetária. Entre eles está o ambiente de crédito, que penaliza tanto empresários quanto consumidores. Os juros elevados, os altos patamares de endividamento das famílias e comprometimento de renda e a inadimplência crescente também contribuem para a indústria permanecer sem avanços. Diante desse cenário, o PIB da indústria de transformação deve apresentar queda de 0,9%. A indústria da construção deve crescer, em um comportamento que ainda é remanescente dos ciclos de negócios iniciados em 2020. O ano deve registrar crescimento de 1,5% do PIB da construção. O PIB Industrial deve encerrar 2023 com avanço de 0,6%. Os resultados do mercado imobiliário no 2º trimestre do ano ratificam a continuidade do aquecimento da atividade em São Paulo.

Destaques do 2º Trimestre

- A intensa atividade de locação e a queda no novo estoque entregue resultou em uma queda na taxa de vacância para 10,2%;
- Apesar de pequena queda trimestral nos indicadores de demanda, os resultados seguem promissores e somam 637 mil m² de absorção líquida e 902 mil m² de absorção bruta acumuladas no 1º semestre;
- Preço pedido médio de locação com pouca oscilação, fechando em R$ 23,95/m²/mês.

Demanda mantém trajetória de crescimento

Ainda que os parâmetros de demanda tenham mostrado pequena queda trimestral (366 mil m² vs. 536 mil m² de absorção bruta no 1T e 276 mil m² vs. 361 mil m² de absorção líquida no 1T), as devoluções arrefeceram 48% e somaram 90,5 mil m². As maiores transações de locação cujos ocupantes foram divulgados em São Paulo envolveram empresas do setor de serviços, mais precisamente logística e distribuição, mas destacamos também o setor industrial, sobretudo o automotivo. Em termos de localização, as maiores absorções líquidas do trimestre foram concentradas na região de Campinas, Cajamar e Guarulhos.

Queda na velocidade de entrega de novos empreendimentos no trimestre

O estoque de alto padrão cresceu 30 mil m² neste trimestre e corresponde a uma expansão de empreendimento na região de Barueri e um novo estoque em Santo André.

A queda no volume entregue, arrefecimento das devoluções e aquecida atividade de locação resultaram em nova queda na taxa média de vacância.

Entretanto, o volume previsto para o final do ano ainda é alto, cerca de 1,39 milhão de m², devendo se equiparar ao entregue ano passado (1,6 milhão m²). A maior concentração do novo estoque previsto para 2023 está em Guarulhos, com 516 mil m² em construção, seguida por Jundiaí e ABCDM, com 219 e 200 mil m² respectivamente. O alto volume em construção deve contribuir para o aumento da oferta vaga no final deste ano.

Taxa de vacância em queda

Houve queda na taxa de vacância geral do Estado de São Paulo, de 11,8% para 10,2%. No raio de até 40 km da capital, a taxa de vacância é ainda mais baixa, 9,5%; no Interior está em 11,3%.

As regiões de mais baixos percentuais de vacância são atualmente Ribeirão Preto (2,2%), Sorocaba (4%) e ABCDM (4,8%). As maiores quedas de vacância foram verificadas na região do Vale do Paraíba, Campinas e Jundiaí.

Em reflexo da alta demanda e do novo estoque de qualidade sendo entregue em regiões valorizadas, além do aumento no custo da construção, o preço pedido médio de locação em São Paulo segue na rota ascendente, fechando em R$ 23,95/m²/mês, 13% acima do mesmo período de 2022.

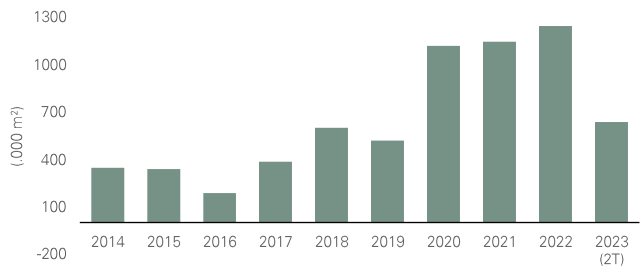
Na Região Metropolitana de São Paulo (até 40 km da capital) o preço médio pedido é mais elevado: R$ 25,37 m²/mês. As regiões mais valorizadas no trimestre foram São Paulo, Guarulhos e ABCDM.

Expectativas para 2023

Ao que tudo indica, o mercado em 2023 deve enfrentar uma maior estabilidade, já que a maioria dos grandes ocupantes deste segmento já fez ou está para concluir suas movimentações. A expansão da demanda pode perder o dinamismo dos últimos 3 anos e a atividade construtiva tende a arrefecer a médio/longo prazo.

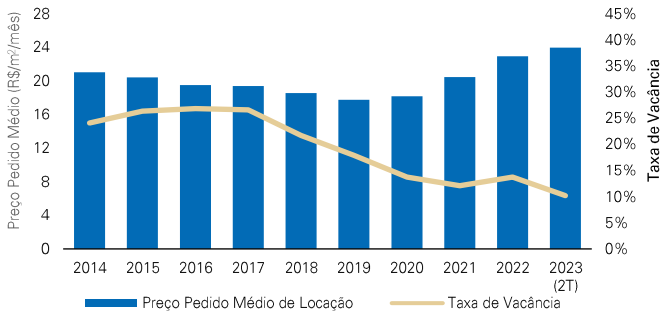
Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA

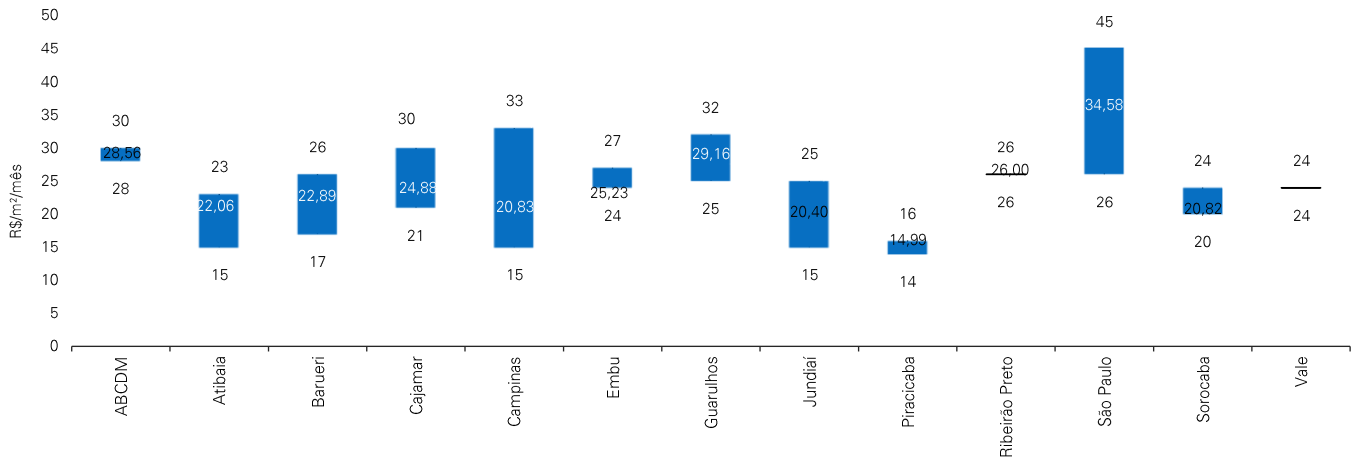


Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO E VACÂNCIA



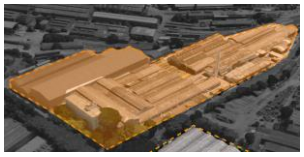
Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



Transações Significativas no Trimestre

Tipo Transação	Empreendimento	Região	Inquilino/Comprador	Proprietário/Vendedor	Área Total Transacionada (m²)
Locação	Urban Hub Guarulhos	Guarulhos	Platinum Log	ALIANZA URBAN HUB RENDA FII	3.518,36
Locação	Bresco Osasco	São Paulo	Olist	Bresco Investimentos	4.328,00
Locação	Voke Chaparral	Jundiaí	Grupo Muffato	Grupo Voke	20.583,00
Locação	Centeranel Cajamar	Cajamar	GrupoSC Medicamentos	Racional Engenharia	22.648,00
Locação	HGLG Itupeva	Jundiaí	Mercedes-Benz	CSHG Logística - FII	44.965,12
Venda	Bresco São Paulo	São Paulo	JBS	Bresco Logística - FII	53.764,59

Alguns Empreendimentos Classe AAA, AA & A Em Construção

	Empreendimento	Cidade	Eixo	Área Locável (m²)	Previsão de Entrega
	GS Espaço Empresarial Park Marginal Lapa II	São Paulo	Marginal	31.100	2023
	Syslog Cajamar	Cajamar	Anhanguera/Bandeirantes	187.995	2023
	SBC LOG	S. Bernardo do Campo	Anchieta/Imigrantes	190.127	2023
	GLP Guarulhos III	Guarulhos	Dutra	246.403	2023

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.