

# Mercado Industrial e Logístico de São Paulo

## Economia em crescimento, mas com perda no dinamismo no final do ano

O desempenho econômico brasileiro foi mais uma vez positivo, registrando um crescimento de 0,9% no 2º trimestre. As políticas adotadas pelo governo relacionadas à renda e novos programas sociais permitiram aumento do poder de compra e renda das famílias, aumentando o dinamismo no consumo de serviços. Os bons indicadores de mercado de trabalho levaram ao aumento na população ocupada e massa salarial, além de certo alívio nos níveis de endividamento devido à descompressão das taxas de inflação e das medidas de renegociação de dívidas das famílias de baixa renda. Outro aspecto relevante para o crescimento foi o aumento da participação dos produtores brasileiros no comércio internacional de soja e petróleo. A produção agropecuária também vem se beneficiando do clima desfavorável para as colheitas de grãos na Argentina e nos Estados Unidos. E o país segue aproveitando o cenário favorável para manter sua posição de liderança no mercado internacional e ampliar sua participação também no segmento de *commodities*. Houve desempenho positivo também para as culturas de milho, cana-de-açúcar e algodão, além das produções de bovinos e aves. Sendo assim, a projeção do Banco Central é de aumento do crescimento do PIB em 2023, de 2,0% para 2,9%. Para 2024, projeta-se 1,8%. Entretanto, há elementos que causam incertezas sobre o desempenho da economia, levando à crer que a atividade cresça em ritmo menor no final do ano e ao longo de 2024. A indústria de transformação ainda mostra um quadro de estagnação, com queda de 1,3% no primeiro semestre do ano, mostrando que a atividade manufatureira ainda encontra dificuldade de crescimento, com poucas exceções. No que diz respeito à inflação, as previsões de variação do IPCA para 2023 e 2024, de acordo com a pesquisa Focus, recuaram, e estão em torno de 4,9% e 3,9%, respectivamente. Em sua reunião mais recente (257ª reunião), o Copom avaliou os cenários e decidiu reduzir a taxa básica de juros em 0,50 ponto percentual, para 12,75% a.a.. Acredita-se que ao final de 2023, a Selic pode fechar em 11,75% a.a., e chegar a 9,0% a.a. ao final de 2024. A taxa de câmbio deve ser de USD/BRL 4,90 ao final de 2023.

**NEWMARK**

### Sumário de Mercado Condomínios de Alto Padrão

	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2022	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m <sup>2</sup> )	13,3 MM	13,0 MM	12,3 MM	↑
Taxa de Vacância	10%	10,2%	12,6%	↑
Absorção Líquida Trimestral (m <sup>2</sup> )	307 mil	276 mil	428 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m <sup>2</sup> )	492 mil	366 mil	505 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m <sup>2</sup> /mês)	24,72	23,95	21,77	↑
Novo Estoque em Construção (m <sup>2</sup> )	861 mil	1,39 MM	804 mil	↓

De acordo com o informe conjuntural da Confederação Nacional da Indústria (CNI) do 3º trimestre, o PIB industrial registrou crescimento de 1,7% no primeiro semestre de 2023 em comparação com o mesmo período de 2022. Esse desempenho foi resultado de uma dinâmica heterogênea entre os diferentes segmentos industriais. Enquanto o PIB da indústria extrativa avançou 8,2% na 1ª metade do ano e atingiu o patamar mais alto desde 2018, o PIB da indústria de transformação recuou 1,3% no mesmo período e está 1,7% abaixo do mesmo período de 2022. A indústria da construção, por sua vez, permanece com dificuldade de sustentar o ciclo de aquecimento iniciado em 2020 e, após crescimento robusto nos últimos 2 anos, vê o PIB registrar um desempenho modesto, com alta de 0,9% no 1º semestre de 2023. A atividade imobiliária no segmento de condomínios industriais e de logística de alto padrão seguiu aquecida no 3º trimestre, com indicadores de mercado positivos.

### Destaques do 3º Trimestre

- Este foi o trimestre de maior volume de novo estoque entregue, e, mesmo assim, houve queda na taxa de vacância para 10%, corroborando a intensa atividade de locação de empreendimentos de alto padrão no estado;
- Indicadores de demanda superaram os resultados do trimestre anterior, mas estão ligeiramente abaixo do mesmo período do ano passado. Entretanto, os números seguem promissores e somam 944 mil m<sup>2</sup> de absorção líquida e 1,4 milhão m<sup>2</sup> de absorção bruta acumuladas no ano;
- Preço pedido médio de locação em alta, fechando em R\$ 24,72/m<sup>2</sup>/mês.

## Demanda segue crescente

Indicadores de demanda superaram os resultados do trimestre anterior, mas estão ligeiramente abaixo do mesmo período do ano passado. Entretanto, os números seguem promissores, a absorção bruta fechou em 492 mil m<sup>2</sup> (vs. 366 mil m<sup>2</sup> no 2T 2023) e, a líquida, em 307 mil m<sup>2</sup> (vs. 276 mil m<sup>2</sup> no 2T 2023). No acumulado do ano, o registro de absorção líquida está em 944 mil m<sup>2</sup> e 1,4 milhão m<sup>2</sup> de absorção bruta.

58% das transações do trimestre cujos ocupantes foram divulgados envolveram empresas do segmento de e-commerce e em seguida, logístico e transportes. As maiores absorções líquidas concentraram-se nas regiões de Guarulhos, Embu e Cajamar.

## Alto volume de novos empreendimentos

O estoque de alto padrão cresceu 382 mil m<sup>2</sup>, sendo este o trimestre de maior volume de novo estoque entregue. Entretanto, este indicador é 35% inferior ao mesmo período do ano passado.

O total entregue acumulado no ano soma 523 mil m<sup>2</sup>, 55% menor do que o entregue em 2022, indicando um arrefecimento no ritmo da atividade construtiva no estado. O volume previsto até o final do ano é de mais 861 mil m<sup>2</sup>, e, se for concretizado, deve somar 1,4 milhão de m<sup>2</sup>, levemente inferior ao volume entregue em 2022 (1,6 milhão m<sup>2</sup>).

## Taxa de vacância em queda

As devoluções aumentaram de 90,5 mil m<sup>2</sup> para 185 mil m<sup>2</sup> e houve um elevado volume de novos empreendimentos

entregues no trimestre, mas, mesmo assim, a taxa a vacância fechou em leve queda: 10% vs. 10,2% no 2T 2023.

No raio de até 40 km da capital, a taxa de vacância é ainda mais baixa, 8,9%; no Interior está em 11,9%.

As regiões de mais baixos percentuais de vacância são atualmente Ribeirão Preto (1,5%), ABCDM (3,5%) e Barueri (4%). As maiores quedas de vacância foram verificadas na região de Barueri, ABCDM e Embu.

O preço pedido médio de locação em São Paulo segue em trajetória ascendente e fechou em R\$ 24,72/m<sup>2</sup>/mês, 3% acima da média do trimestre anterior e 14% 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\$ 26,22 m<sup>2</sup>/mês. Os preços médios mais elevados do estado continuam sendo encontrados em São Paulo capital, Guarulhos e ABCDM.

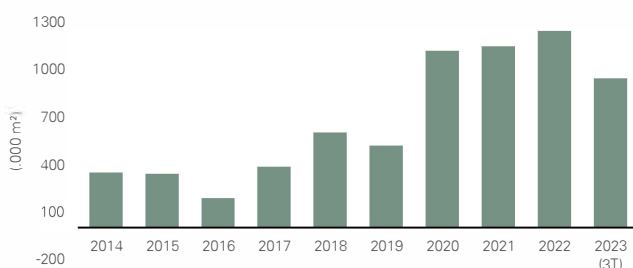
## Expectativas para 2023

O mercado em 2023 tem se mostrado tão aquecido quantos os anos anteriores desde o início da pandemia, mas tem dado sinais de estabilidade principalmente na atividade construtiva.

A expansão da demanda pode perder o dinamismo dos últimos 3 anos e arrefecer seu crescimento a médio/longo prazo.

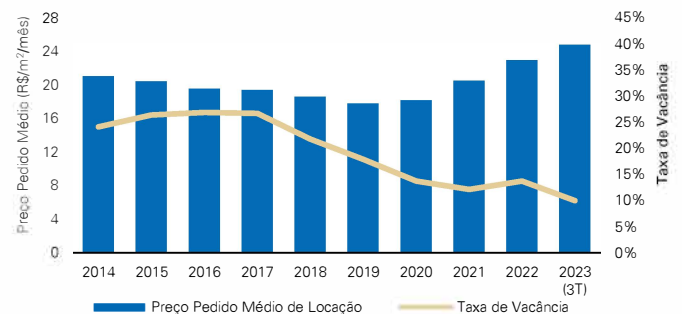
### Histórico de Demanda

#### ABSORÇÃO LÍQUIDA

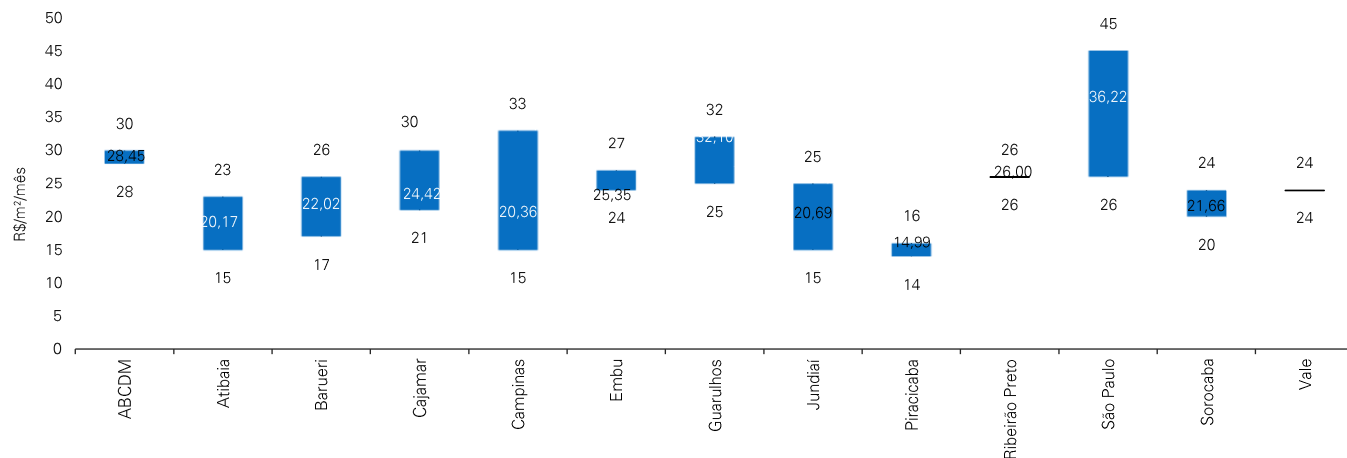


### Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

#### 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	HGLG Itupeva	Jundiaí	Postall Log	CSHG LOGÍSTICA FII	29.981
Locação	RBR Hortolândia II	Campinas	Bravo Logística	RBR LOG - FII	26.720
Locação	XP Log WT Cajamar	Cajamar	Grupo VIP	XP LOG FII	15.049
Locação	ESAP Park Logístico	Campinas	Camilo Transportes	Galpão 01	8.413
Locação	HGLG Louveira	Jundiaí	Seli Transporte e Logística	CSHG LOGÍSTICA FII	2.037
Venda	CLE - Centro Logístico Embu	Embu	CSHG LOGÍSTICA FII	GTIS BRAZIL LOGISTICS FII	66.521
Venda	LOG Guarulhos Gaiolli	Guarulhos	LOG Inter FII	Log Commercial Properties	9.566

## Alguns Empreendimentos Classe AAA, AA &amp; A Em Construção

	Empreendimento	Cidade	Eixo	Área Locável (m²)	Previsão de Entrega
	Syslog Cajamar	Cajamar	Anhanguera/Bandeirantes	187.995	2023
	Golgi Cajamar	Cajamar	Anhanguera/Bandeirantes	93.436	2023
	Prologis Raposo 39	Coita	Raposo	80.579	2023
	CL Guarulhos 2	Guarulhos	Dutra	61.560	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@nmrkbrasil.com.br

[nmrkbrasil.com.br](http://nmrkbrasil.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](http://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.