



Mercado Industrial e Logístico de São Paulo

PIB em alta e inflação dentro da meta resumem a economia em 2023

O crescimento global segue abaixo de seu potencial, impactado pela crise em importantes economias desenvolvidas. Os desafios no setor imobiliário enfrentados pela China e o aperto monetário devido à altas taxas de juros e inflação, além da continuação do conflito na Europa e Oriente Médio colaboram para elevar a incerteza quanto às perspectivas de crescimento da economia mundial. Entretanto, o cenário externo encontra sustentação em um mercado de trabalho aquecido e no consumo das famílias e conta com um comércio internacional e produção industrial moderados. No âmbito interno, de acordo com o último Relatório de Inflação de dezembro de 2023 elaborado pelo Banco Central, apesar de pequena desaceleração na atividade no final do ano, houve nova revisão para o aumento do PIB em 2023, de 2,9% para 3,0%. Este resultado deve refletir, sob a ótica da oferta, o melhor desempenho da agropecuária, que deverá crescer 15,5% neste ano, e no setor de serviços – setor mais representativo na formação do PIB – que deverá registrar alta de 2,5%, principalmente devido ao segmento de “intermediação financeira e serviços relacionados” e “atividades imobiliárias e aluguel”. Já a indústria segue praticamente estagnada, com recuos na indústria extrativa de minério de ferro e outros minerais e na construção civil. Do ponto de vista da demanda, houve melhora no consumo das famílias e o desemprego está em queda (7,6%). A balança comercial teve resultado melhor do que o esperado, o saldo das exportações já descontadas as importações estava em quase R\$ 96 bilhões no final de dezembro, 65,5% acima do previsto em 2022. Para 2024, o crescimento do PIB deve ser 1,6% e a perda no dinamismo reflete principalmente o recuo nas estimativas para a agropecuária e para a indústria. No que diz respeito à inflação, nos últimos 12 meses encerrados em novembro, o IPCA acumulou variação de 4,68%, segundo o IBGE, ou seja, dentro da meta de 4,75% pela 1ª vez em 2 anos. O Copom vem reduzindo a taxa de juros, que encerrou 2023 em 12,25% a.a, com nova queda já no início de 2024 para 11,25% a.a. Acredita-se que a Selic pode chegar a 9,0% a.a. ao final de 2024 e 8,5% em 2024. A taxa de câmbio, que começou 2023 em USD/BRL 5,22, caiu para 4,84 no final do ano. A previsão é de que seja de USD/BRL 5,00 em 2024.

Sumário de Mercado Condomínios de Alto Padrão

	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2022	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m²)	13,7 MM	13,3 MM	12,8 MM	↑
Taxa de Vacância	10,7%	10%	13,7%	↑
Absorção Líquida Trimestral (m²)	258 mil	307 mil	255 mil	↔
Absorção Bruta Trimestral (m²)	394 mil	492 mil	402 mil	↔
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m²/mês)	26,15	24,72	22,91	↔
Novo Estoque em Construção (m²)	1,1 MM	861 mil	2 MM	↓

Em dezembro de 2023, a atividade industrial demonstrou enfraquecimento, com redução da produção e do emprego no setor. A indústria de transformação de forma geral apresentou quadro de contínua estagnação, com exceção as relacionadas à extração e exportação de petróleo e gás. A produção de bens de consumo tem apresentado resultados mais positivos, com destaque para o segmento de bens de consumo semi e não duráveis. A estagnação da produção industrial se reflete principalmente na dificuldade de retomada dos investimentos, entretanto, de acordo com o informe conjuntural da Confederação Nacional da Indústria (CNI) de dezembro, empresários industriais apresentam otimismo para o 1º semestre de 2024. Em contrapartida, 2023 foi mais um ano positivo para a atividade imobiliária no segmento de condomínios industriais e de logística de alto padrão. Assim como nos anos anteriores, sobretudo a partir de 2020, os indicadores de mercado refletem a forte demanda e atividade construtiva no segmento.

Destaques do 4º Trimestre

- O último trimestre do ano foi o de maior volume de novo estoque entregue; mesmo assim, a taxa de vacância aumentou menos de 1 p.p.;
- A demanda seguiu aquecida e números acumulados somaram 1,79 milhão de m² de absorção bruta e 1,2 milhão de m² de absorção líquida, praticamente estável com relação aos registros de 2022;
- Preço pedido médio de locação seguiu em alta e fechou 2023 em R\$ 26,15/m²/mês.

Mais um ano de demanda crescente

Os indicadores do segmento de condomínios de galpões refletem que 2023 foi mais um ano de forte demanda e a intensa atividade construtiva. Ainda que um pouco inferior ao trimestre anterior, o volume de absorção bruta e líquida acumulado no ano foi praticamente estável com relação ao registrado em 2022.

A maior parte das transações do trimestre cujos ocupantes foram divulgados envolveu empresas do setor de serviços, especificamente do segmento de transportes, armazenagem e logística, em seguida vem o setor de comércio, sobretudo varejo e *e-commerce*. As maiores absorções líquidas no trimestre foram concentradas na região de Cajamar, São Paulo capital e ABCDM.

Mercado segue em expansão, mas com perda no ritmo das novas construções

O estoque de alto padrão cresceu 913 mil m² no acumulado do ano, sendo o último trimestre, o de maior volume de novo estoque entregue. Entretanto, como já havíamos previsto, houve um arrefecimento no ritmo das entregas de novos empreendimentos. O volume entregue neste ano foi 44% inferior ao registro de 2022. O novo estoque previsto para ser entregue até o final de 2024 é de 1,18 milhão de m², também inferior à média entregue nos últimos 2 anos (1,4 milhão/ano).

Taxa de vacância em queda

O último trimestre foi o de maior volume de novo estoque entregue, com isso, houve um pequeno aumento na taxa de vacância, que fechou em 10,72% (vs. 10% no 3T 2023). Em comparação com o mesmo período do ano passado, houve queda significativa no percentual, que estava em 13,72%.

As regiões de mais baixos percentuais de vacância são atualmente Ribeirão Preto (1,4%), Vale (3,6%) e Sorocaba (4%). As regiões de maior atratividade da demanda (mais próximas à capital, raio de até 40 km do Centro) receberam o maiores volumes de novos empreendimentos no trimestre, e portanto, tiveram suas taxas de vacância levemente aumentadas. É o caso de Cajamar, ABCDM e Barueri, além da própria capital. Mesmo assim, o nível de vacância segue baixo e fechou em 10,9%, 5,5% e 6,2% respectivamente. A taxa de vacância na cidade de São Paulo foi de 13,8% para 14,6%.

O preço pedido médio de locação segue em valorização e fechou em R\$ 26,15/m²/mês, 6% 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\$ 27,51/m²/mês. Os preços médios mais elevados do estado continuam sendo encontrados em São Paulo capital, Guarulhos e ABCDM.

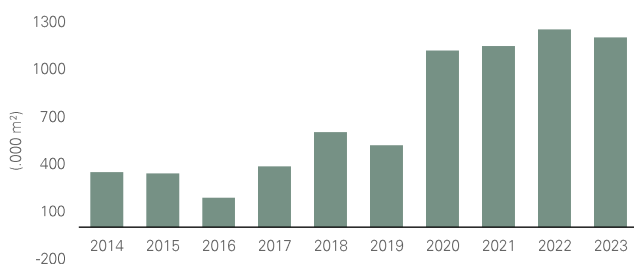
Expectativas para 2023

O mercado até 2023 tem se mostrado aquecido e em franca expansão, com consecutivas quedas no volume de oferta e aumento de demanda.

2024 segue promissor, a expectativa é de que o mercado siga em trajetória ascendente, mas se aproximando da estabilidade, tendo em vista certa perda no dinamismo de novas entregas e estabilização da demanda observada nos últimos 12 meses.

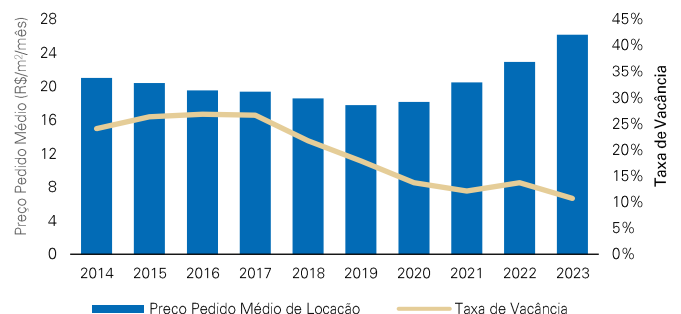
Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA

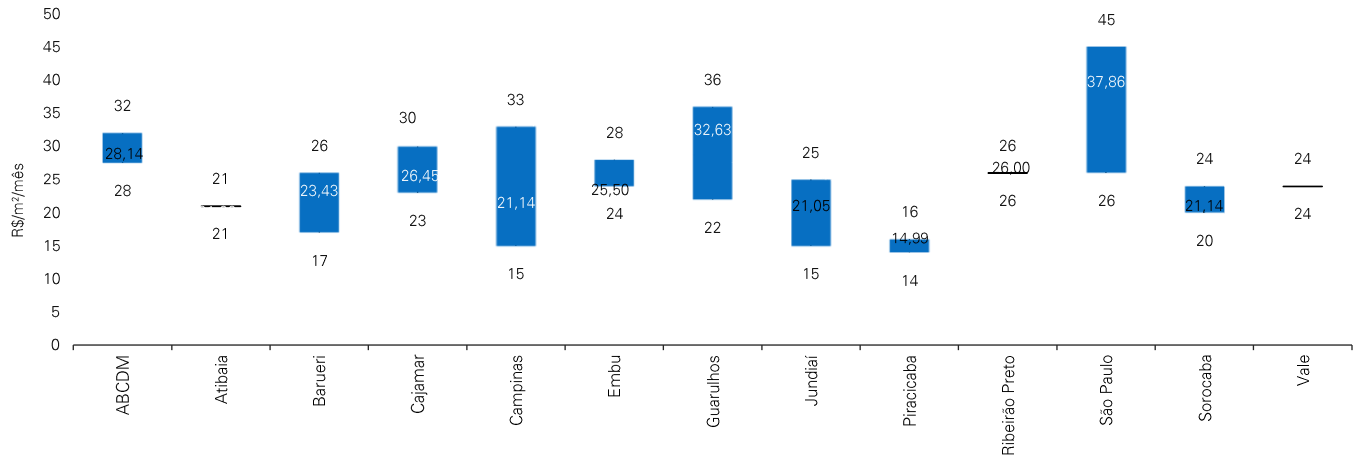


Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO E VACÂNCIA







Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



Transações Significativas no Trimestre

Tipo Transação	Empreendimento	Cidade	Inquilino/Comprador	Proprietário/Vendedor	Área Total Transacionada (m²)
Locação	Prologis Raposo 39	Cotia	Grupo GPS	Prologis	80.579
Locação	DVR Business Park - Caçapava	Caçapava	Embraer	DVR Participações	38.962
Locação	Centro Logístico Castelo 57	Mairinque	Modular Data Centers	AN Empreendimentos Imob.	16.599
Locação	Prologis Cajamar I	Cajamar	OXXO BRASIL (Grupo Nos)	Prologis	14.695
Locação	GLP Imigrantes	São Bernardo do Campo	Cargolift	GLP - Global Logistic Properties	14.501
Locação	BTLG Cabreúva	Cabreúva	CSI Cargo	BTG PACTUAL LOGISTICA FII	9.147
Locação	Parque Logístico Guarulhos	Guarulhos	D0 Logistic	Brookfield	5.093
Locação	Master Business Park	Jundiaí	DUX - Nutrition Lab	Fulwood	4.314

Alguns Empreendimentos Classe AAA, AA & A Em Construção

	Empreendimento	Cidade	Eixo	Área Locável (m²)	Previsão de Entrega
	SBC Log	São Bernardo do Campo	Anchieta/Imigrantes	190.127	2024
	Golgi Cajamar	Cajamar	Anhanguera/Bandeirantes	93.436	2024
	CL Guarulhos 2	Guarulhos	Dutra	61.560	2024
	Guarulhos Business Park	Guarulhos	Dutra	53.322	2024

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

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.