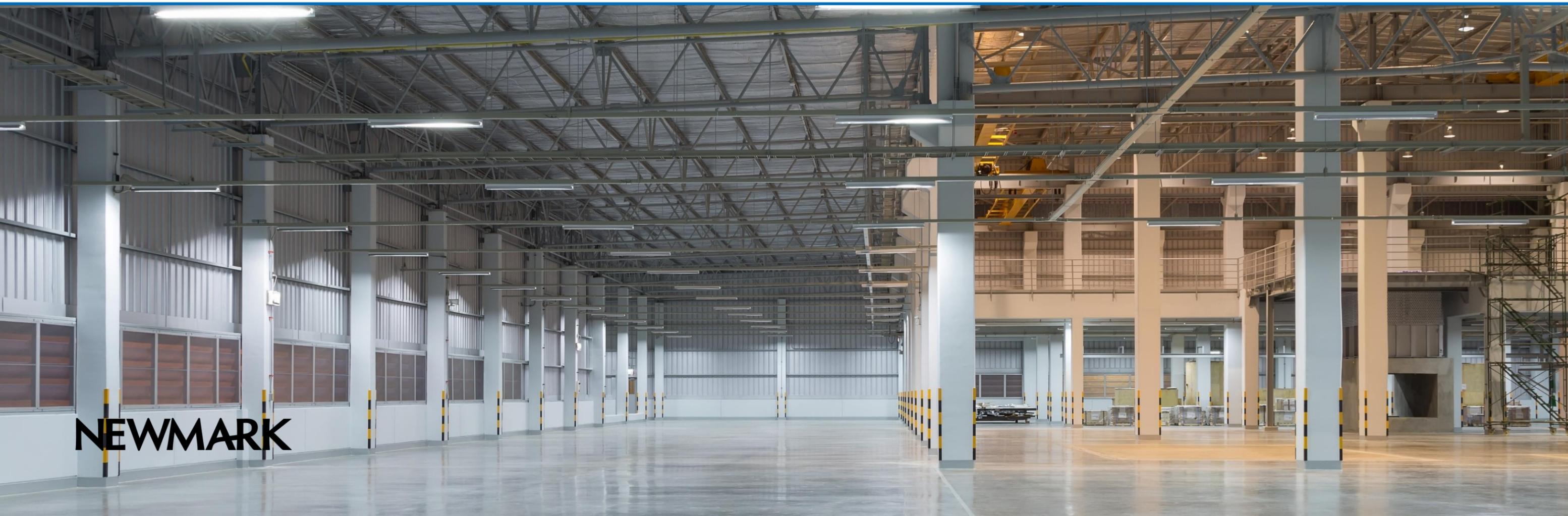


1T24

São Paulo Mercado Industrial e Logístico



NEWMARK

Análises de Mercado

Economia

- O PIB cresceu 2,9% em 2023, fechando o ano em R\$ 10,9 trilhões. Entretanto, os resultados do 1º trimestre indicam uma desaceleração e a projeção para o PIB de 2024 é de 1,9%.
- O mercado de trabalho tem mostrado dinamismo, queda na taxa de desocupação, que está em 7,8%, e o crescimento mais forte dos salários. O consumo das famílias está em recuperação, o que tem contribuído positivamente para o resultado do consumo de serviços e de produtos não duráveis, sobretudo produtos alimentícios.
- De acordo com a Confederação Nacional da Indústria (CNI) a indústria da transformação iniciou 2024 com avanço na maior parte dos indicadores em comparação com dezembro de 2023. Embora o faturamento real e o nível de utilização da capacidade instalada tenham permanecido estáveis, o número de horas trabalhadas na produção avançou.

Transações

- A maior parte das transações do trimestre cujos ocupantes foram divulgados envolveu empresas do setor de serviços, especificamente do segmento do *e-commerce* e de transportes e logística.
- As maiores absorções líquidas no trimestre foram concentradas na região de Guarulhos, Barueri e Jundiaí.

Indicadores de Mercado

- A absorção líquida e bruta fecharam praticamente estáveis no 1º trimestre em relação ao final de 2023; o volume de espaço ocupado cresceu 275 mil m² no 1º trimestre. Entretanto, na comparação anual, os números foram 24% inferiores, indicando maior estabilidade no crescimento da demanda.
- A taxa de vacância fechou praticamente estável, de 10,7% para 10,9%
- Como resultado da intensa procura e do alto volume de novo estoque de qualidade sendo entregue, o preço pedido médio de locação seguiu em rota ascendente e fechou em R\$ 26,6/m²/mês.

Perspectivas

- O mercado de condomínios logísticos manteve-se em expansão até aqui. A expectativa é de que a atividade siga forte, com aumento de preço pedido de locação à medida em que o nível de oferta permaneça em queda.
- Os números de novo estoque previsto e absorção registrados nos últimos trimestres têm indicado uma estabilidade no crescimento, levando as variações a patamares mais modestos.

1T24

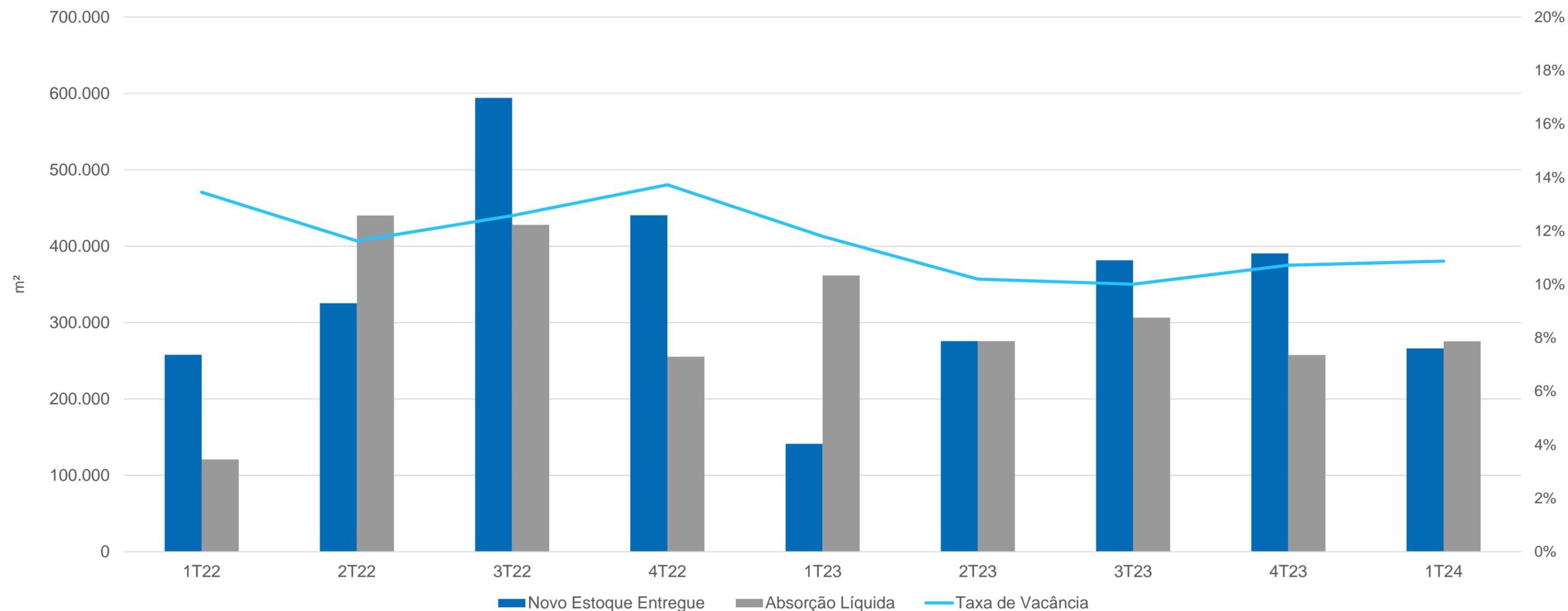
Indicadores de Mercado



Vacância Estável Mesmo com Altos Volumes de Novo Estoque Entregue

Apesar dos altos volumes de novo estoque entregue e superando a absorção líquida nos 9 meses, a taxa de vacância tem se mantido praticamente estável, principalmente pela intensa demanda e arrefecimento nas novas entregas.

Novo Estoque Entregue, Absorção Líquida e Taxa de Vacância - – Classe A, AA e AAA

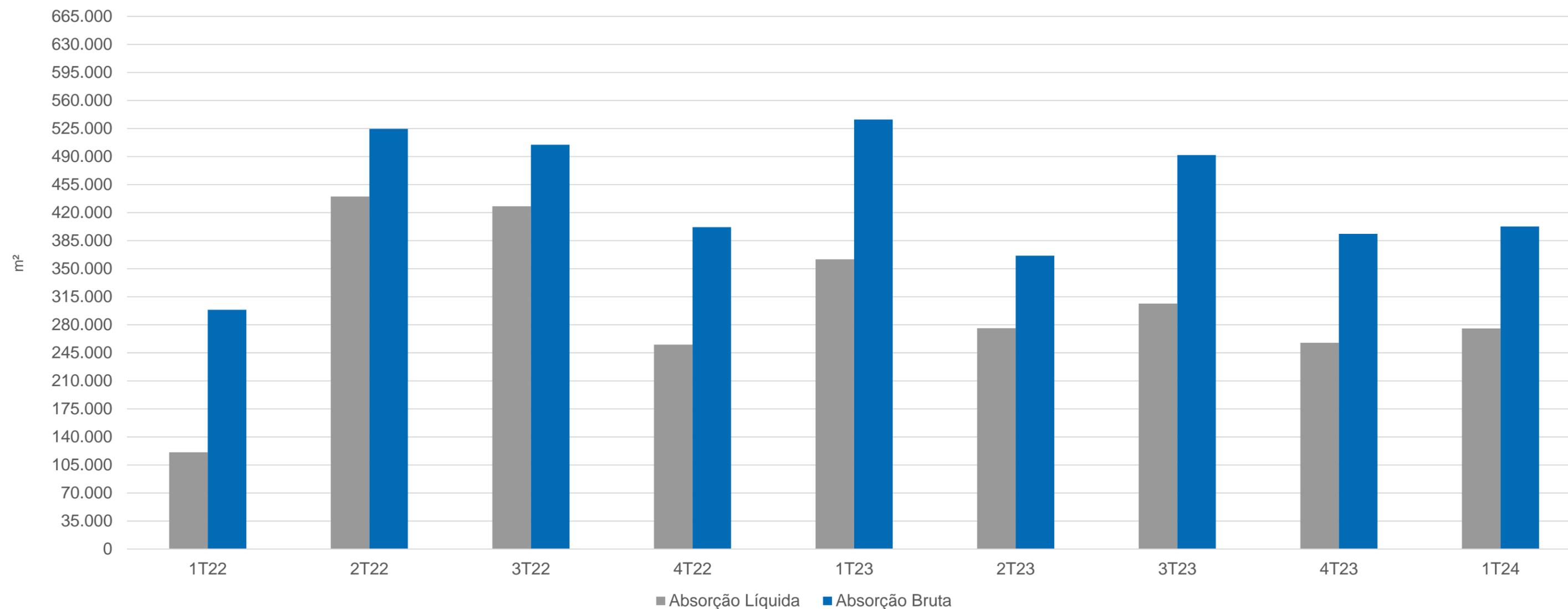


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Atividade de Locação Alta, mas Perde Dinamismo

O crescimento na demanda tem entrado em estabilidade e observamos o aumento de devoluções de espaços sobretudo no 2º semestre de 2023.

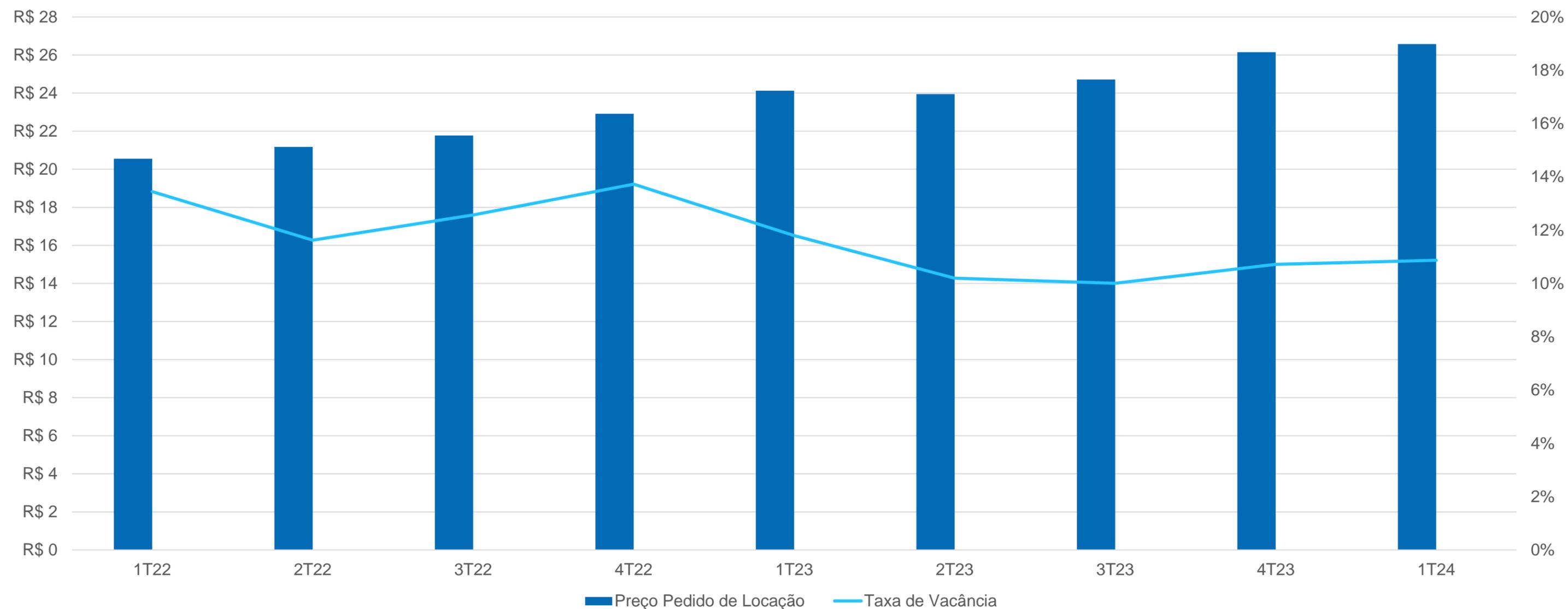
Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²)



Preço Pedido Médio de Locação em Escalada, Com Menor Variação no 1º T

A intensa demanda e o volume de novo estoque de qualidade resultaram na valorização do preço pedido médio de locação.

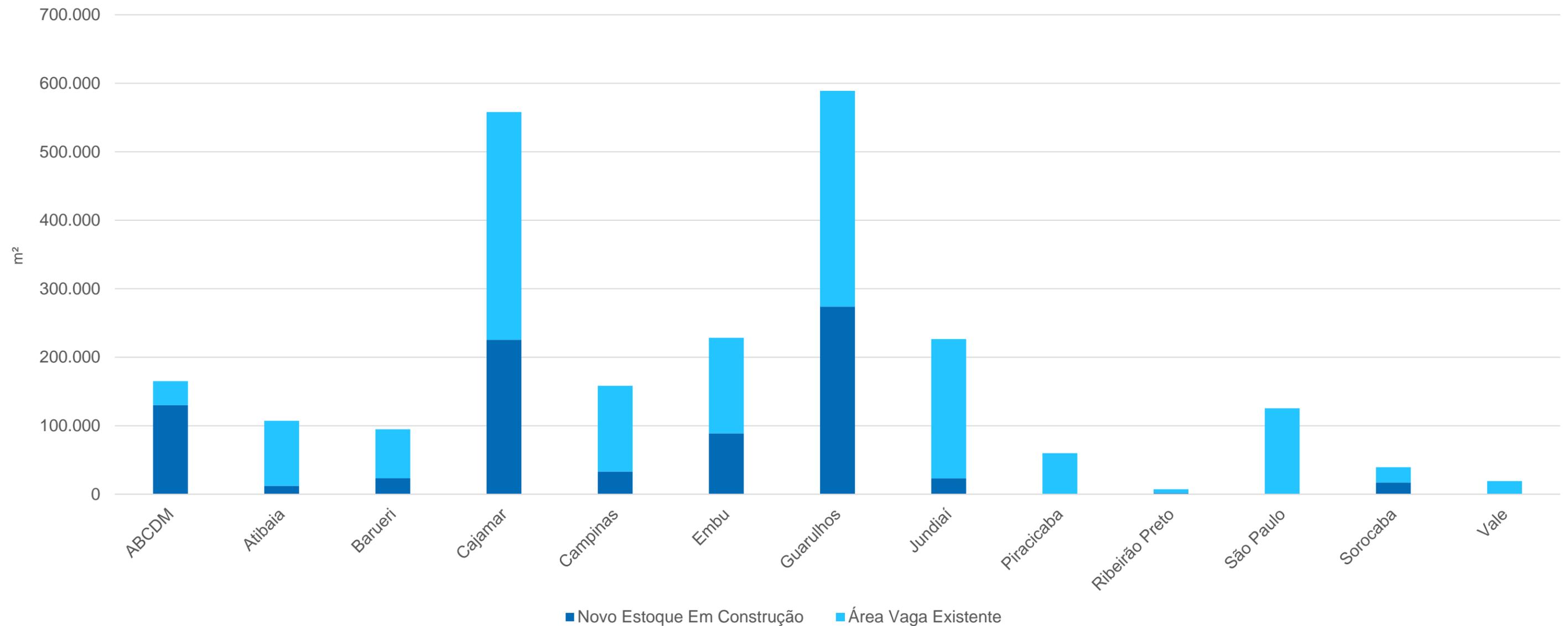
Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância



Novo Estoque Previsto Em Geral é Inferior à Área Vaga Existente

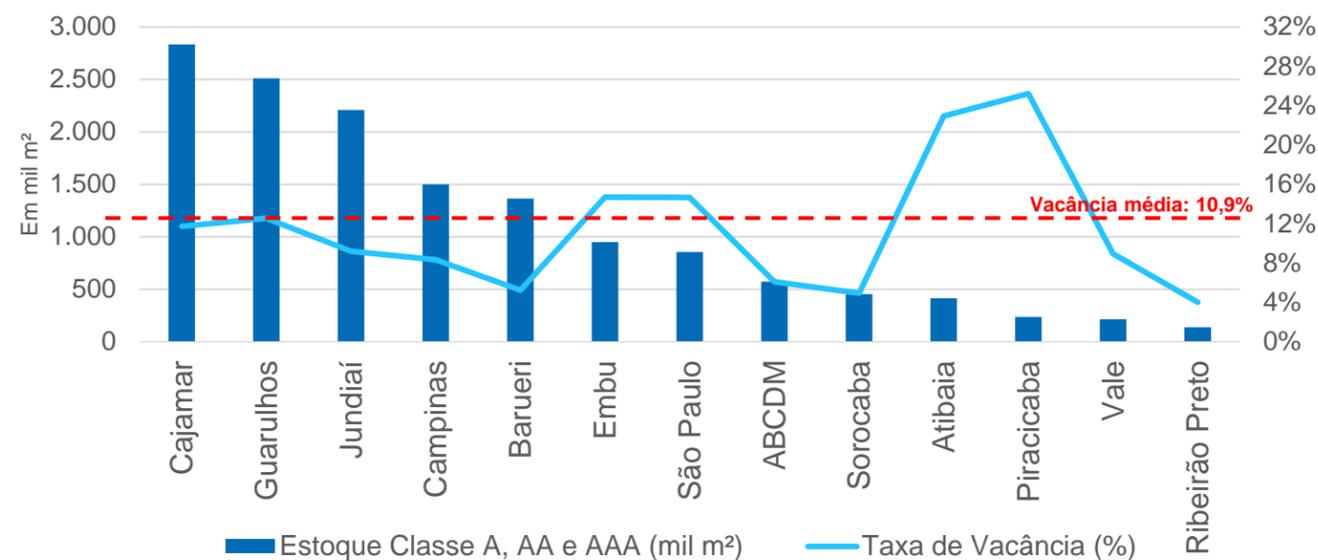
Com exceção de Guarulhos, Cajamar e ABCDM, regiões de grande concentração de área vaga pelo seu intenso desenvolvimento nos últimos anos, a maioria das demais regiões apresenta baixo nível de oferta existente e futura.

Área Vaga Existente vs. Novo Estoque em Construção por Região (m²) – Classe A, AA e AAA, previstos para 2024

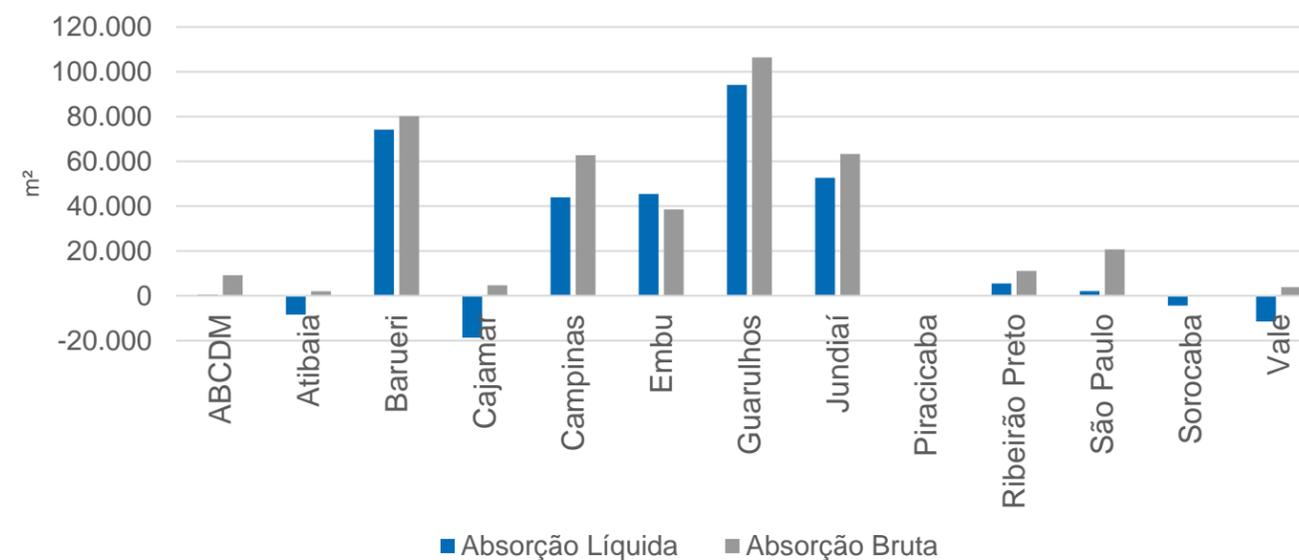


Comparativos por Região

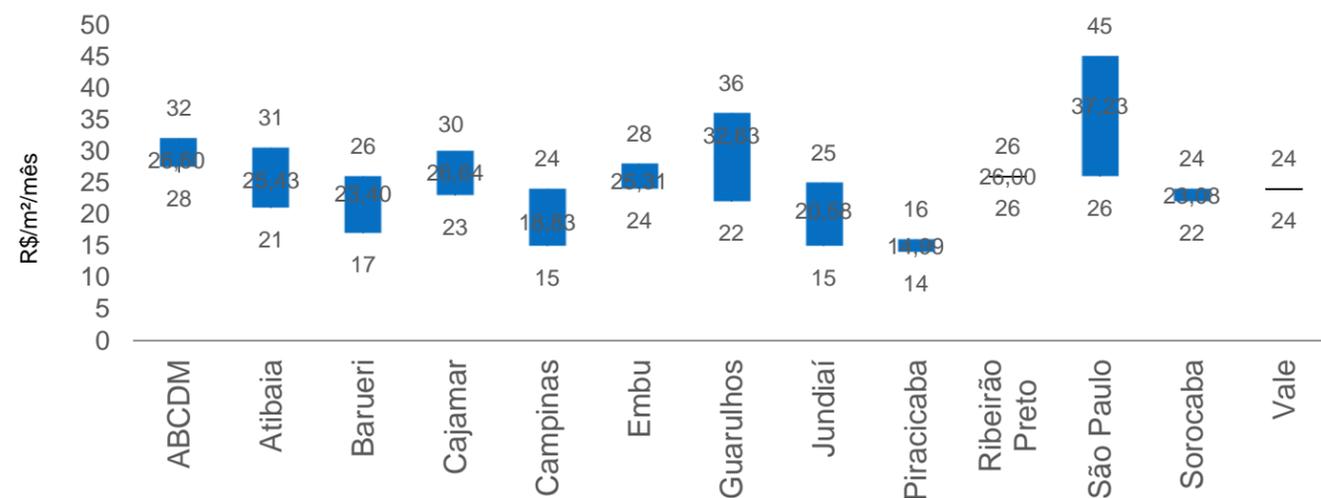
Estoque vs. Taxa de Vacância



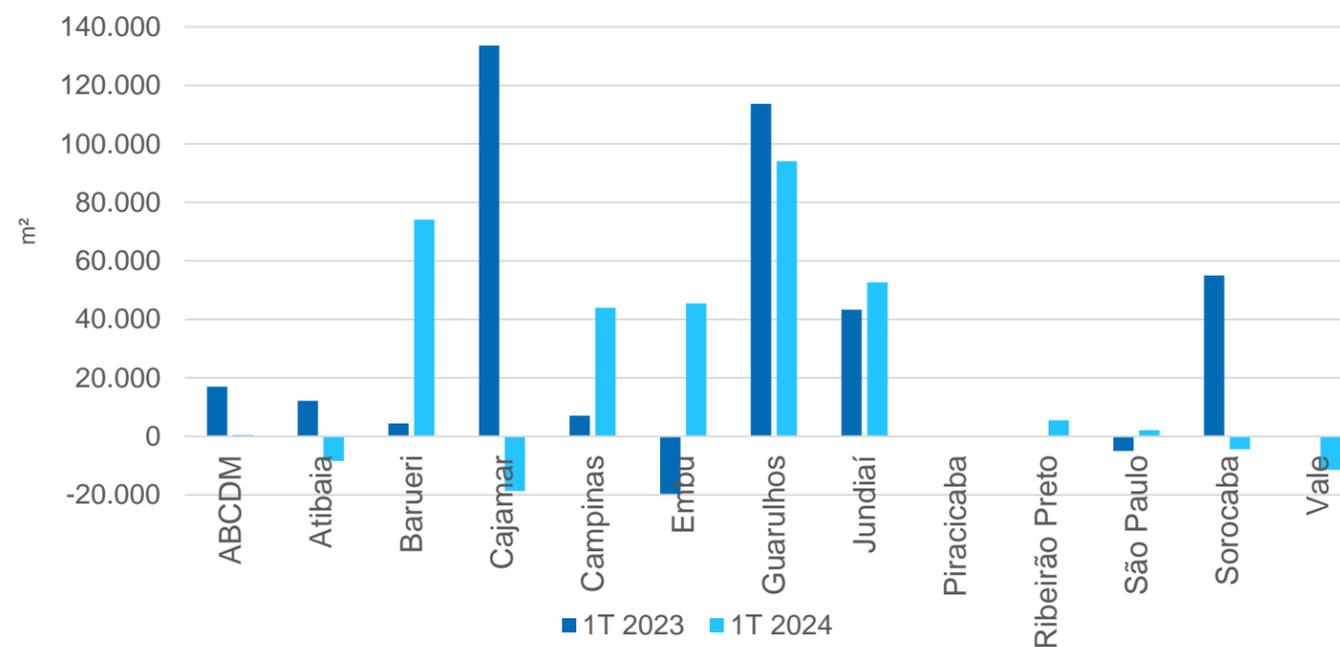
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região



Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



Absorção Líquida - Variação Anual



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

The image shows a low-angle view of a modern architectural interior. The scene is dominated by large, light-colored concrete beams and walls. In the background, there are several horizontal slatted lighting fixtures that create a rhythmic pattern of light and shadow. The lighting is warm and directional, highlighting the textures of the concrete and the geometric forms of the space. A solid blue horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing white text.

Para mais informações,
procure o seu contato na Newmark.

Para mais informações:

Mariana Hanania

*Head Pesquisa e Inteligência de Mercado
Brasil*

mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

NEWMARK BRASIL

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460, Cj. 71
Cep. 04548-005
São Paulo, SP, Brasil
t 5511-2737-3130

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 ngkf.com/research. Todas as informações contidas nesta publicação são derivadas de fontes consideradas confiáveis. Apesar de não duvidarmos da precisão de tais informações, a Newmark não é legalmente responsável pelas mesmas. Qualquer destinatário desta publicação não pode, sem a aprovação prévia por escrito da Newmark, distribuir, divulgar, publicar, transmitir, copiar, 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.

NEWMARK