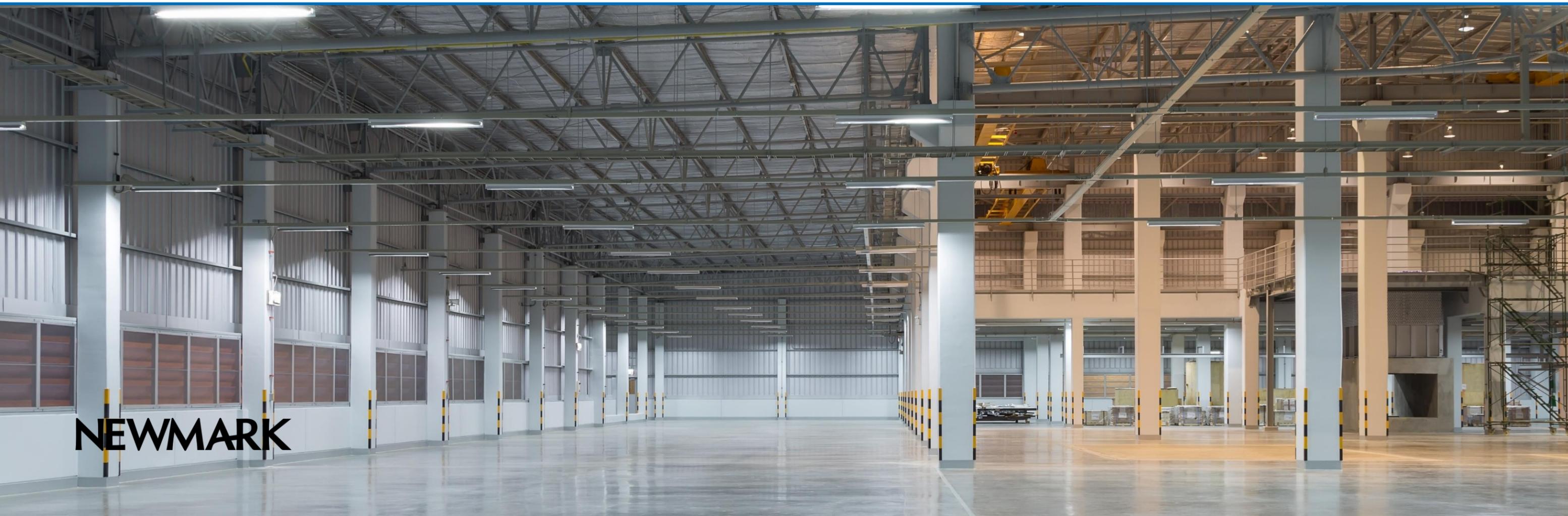


2T24

# São Paulo Mercado Industrial e Logístico



**NEWMARK**

# Análises de Mercado

## Economia

- Houve expansão acima da esperada de 0,8% no 1º trimestre em relação ao anterior e de 2,5% frente ao 1º trimestre de 2023 – resultando em uma revisão da projeção do crescimento do PIB de 1,9% para 2,3% no final de 2024.
- O crescimento foi forte no setor agropecuário (11,3%), e de 1,4% no de serviços. A indústria recuou 0,1%. De acordo com a Confederação Nacional da Indústria (CNI) em maio a indústria da transformação registrou queda generalizada: de faturamento, do número de horas trabalhadas, do nível de utilização da capacidade instalada, da massa salarial e do rendimento médio do trabalhador na indústria de transformação.
- O IPCA acumulado em 12 meses recuou de 4,5% em fevereiro para 3,9% em maio. Contudo, o recuo foi menor do que o projetado, devido à alta mais intensa dos alimentos. A expectativa de inflação para 2025 aumentou de 3,5% para 4%. A taxa de juros, que está em 10,50% a.a., não deverá sofrer mais quedas devido ao pessimismo com as ações do governo, que pioraram a percepção com a agenda de compromisso fiscal e o corte de gastos. A perspectiva para o dólar este ano, que ultrapassou os R\$ 5,70 devido à forte instabilidade no início de julho, é de que feche 2024 em R\$ 5,20.

## Transações

- As estatísticas na primeira metade de 2024 indicam que atividade imobiliária no segmento de condomínios industriais e logísticos no país segue altamente positiva, sobretudo em São Paulo, o maior mercado do país.
- 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, Cajamar e São Paulo.

## Indicadores de Mercado

- Os indicadores de demanda seguiram em trajetória crescente, a absorção líquida e bruta no trimestre foram respectivamente 483 mil m<sup>2</sup> e 672 mil m<sup>2</sup>, quase o dobro do mesmo período do ano passado. A absorção líquida acumulada no ano soma 758 mil m<sup>2</sup> e equivale a 63% do total registrado no ano passado.
- O estoque de alto padrão cresceu 287 mil m<sup>2</sup> no trimestre, o maior registro do ano. O novo estoque acumulado no ano é de 553 mil m<sup>2</sup>, praticamente 3 vezes o volume entregue no mesmo período de 2023. Contando com o volume previsto até o final de 2024, o novo estoque deve resultar em 1 milhão de m<sup>2</sup>, inferior à média histórica entregue nos últimos 2 anos.
- Mesmo com o volume de novo estoque entregue, a taxa de vacância fechou em queda de quase 1 ponto percentual: de 10,9% para 9,8%.
- O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 26/m<sup>2</sup>/mês, 8,5% acima do mesmo período de 2023.

## Perspectivas

- O mercado de condomínios industriais e logísticos segue em expansão. A absorção líquida acumulada no ano já representa 63% do total registrado em 2023.
- A expectativa é de que a atividade siga forte, com aumento de preço pedido de locação à medida em que o nível de oferta siga em queda.

---

2T24

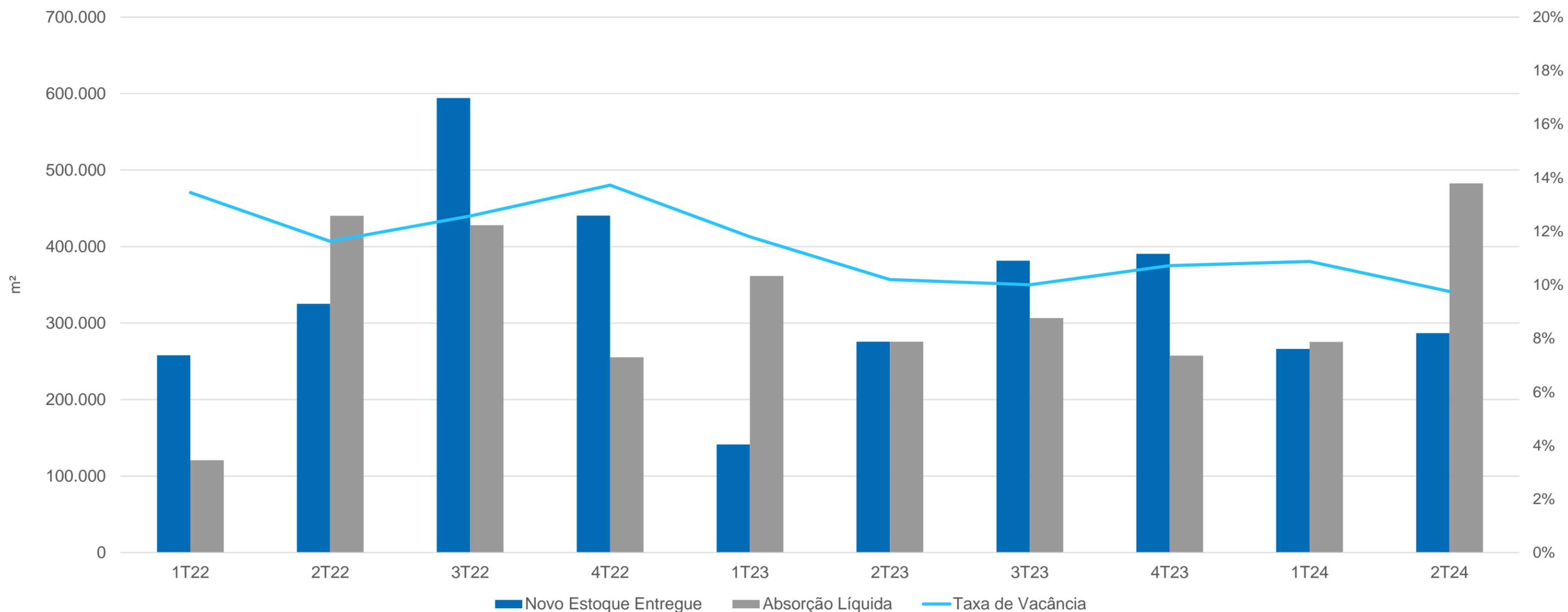
# Indicadores de Mercado



# A demanda segue em alta: queda na vacância, mesmo com o estoque crescente

A absorção líquida neste trimestre superou os registros dos últimos trimestres, levando à queda na taxa de vacância – o menor percentual desde 2022

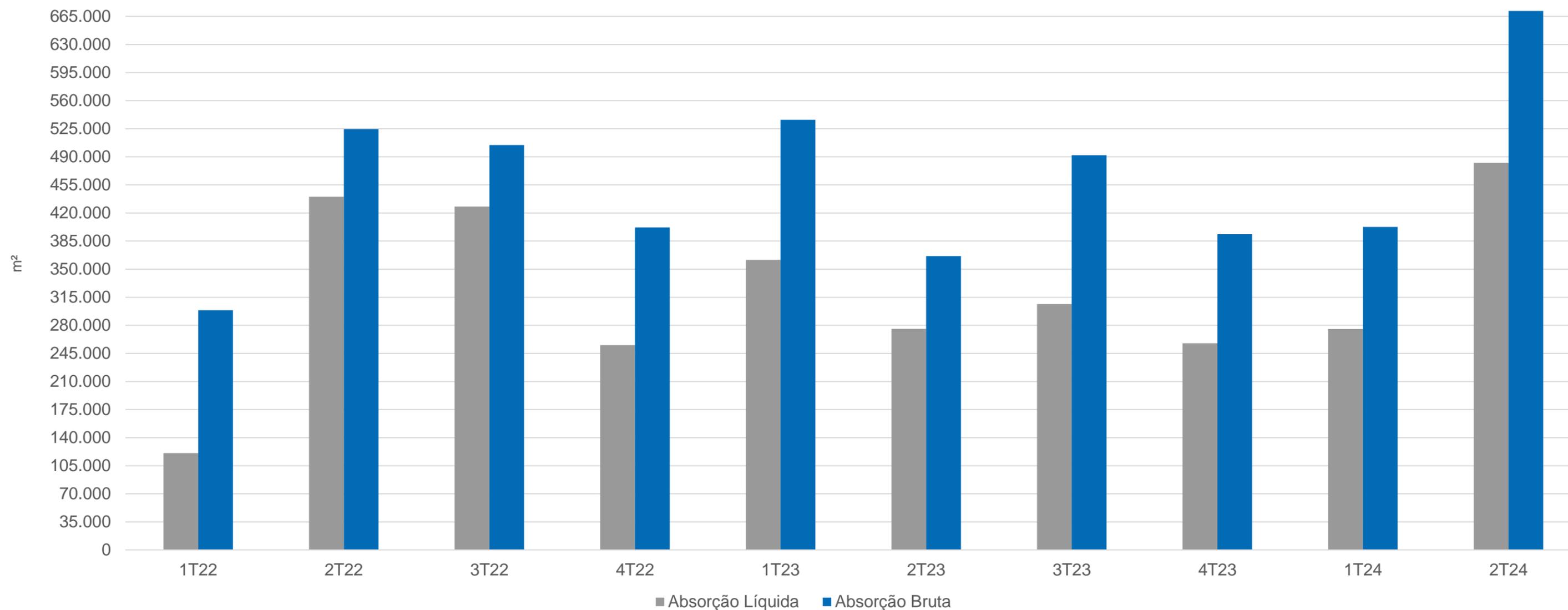
## Novo Estoque Entregue, Absorção Líquida e Taxa de Vacância - – Classe A, AA e AAA



# A atividade de locação volta a crescer

O 2º trimestre foi forte, os indicadores de absorção foram os melhores dos últimos 2 anos, reflexo da intensa demanda, sobretudo do comércio eletrônico

## Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²)

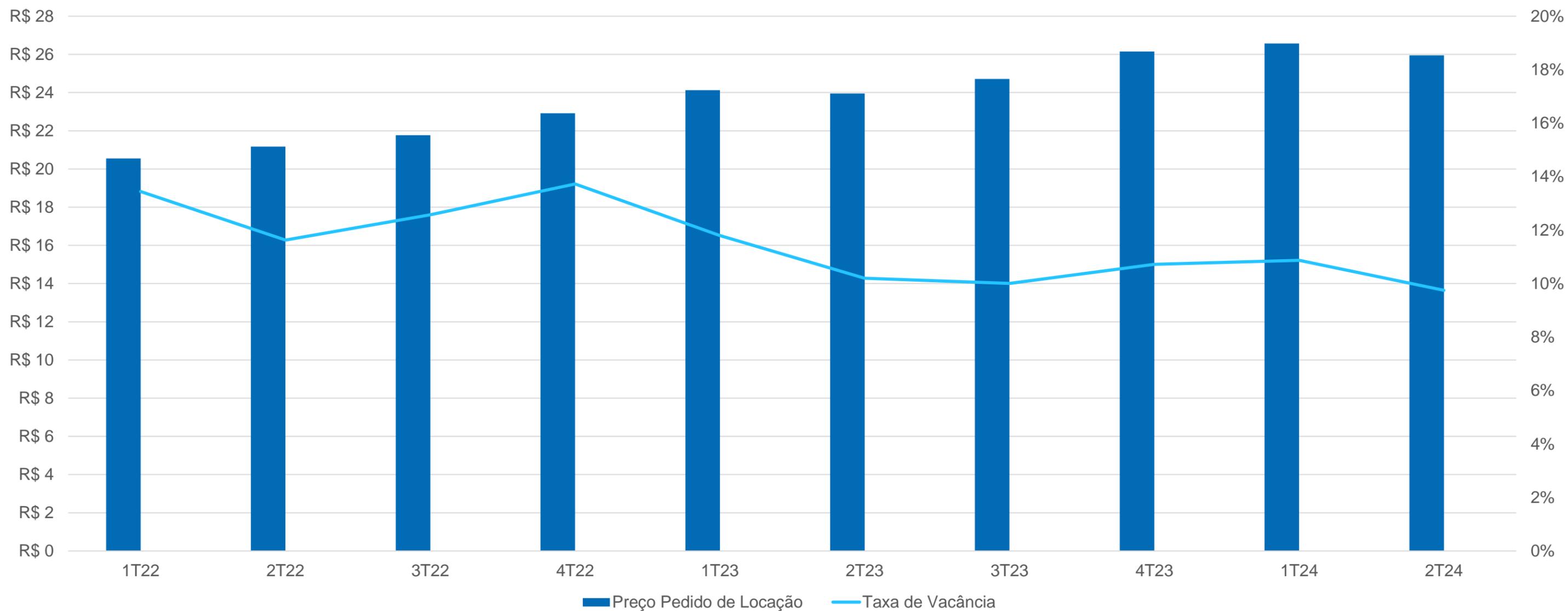


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

# Estabilidade no preço pedido médio de locação neste trimestre

Contudo, a alta anual foi significativa, acompanhando a queda no volume de oferta

## Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância

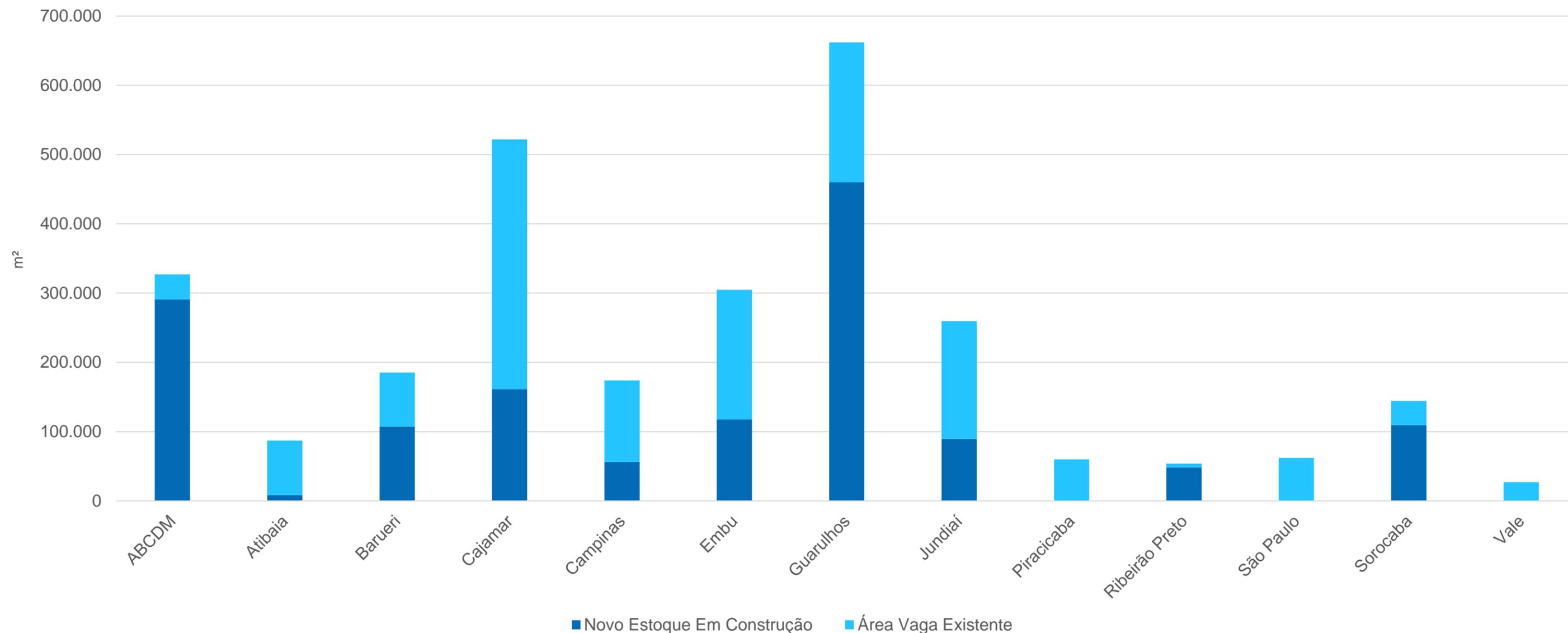


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

# Novo estoque em construção até 2025 se equipara ao volume total vago hoje

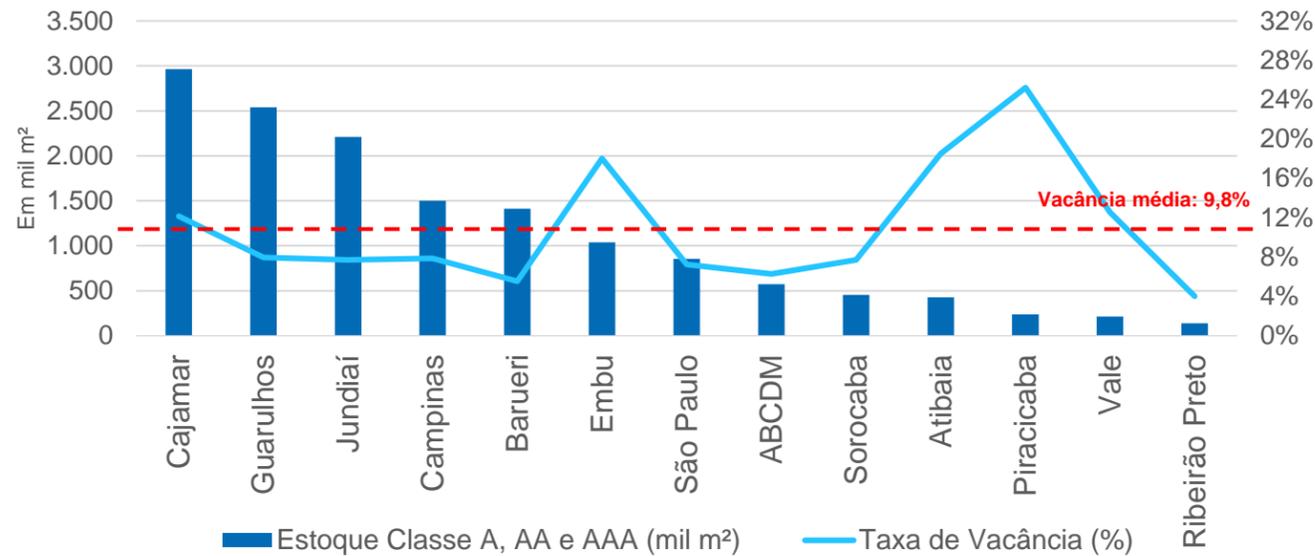
Guarulhos, ABCDM e Cajamar, são as regiões de maior concentração de novos empreendimentos em construção; a área vaga atualmente nestas regiões também são as maiores devido ao intenso desenvolvimento nos últimos anos. Contudo, tendo em vista a forte demanda dos últimos anos, não deve haver risco de superoferta

Área Vaga Existente vs. Novo Estoque em Construção por Região (m<sup>2</sup>) – Classe A, AA e AAA, previstos para 2024

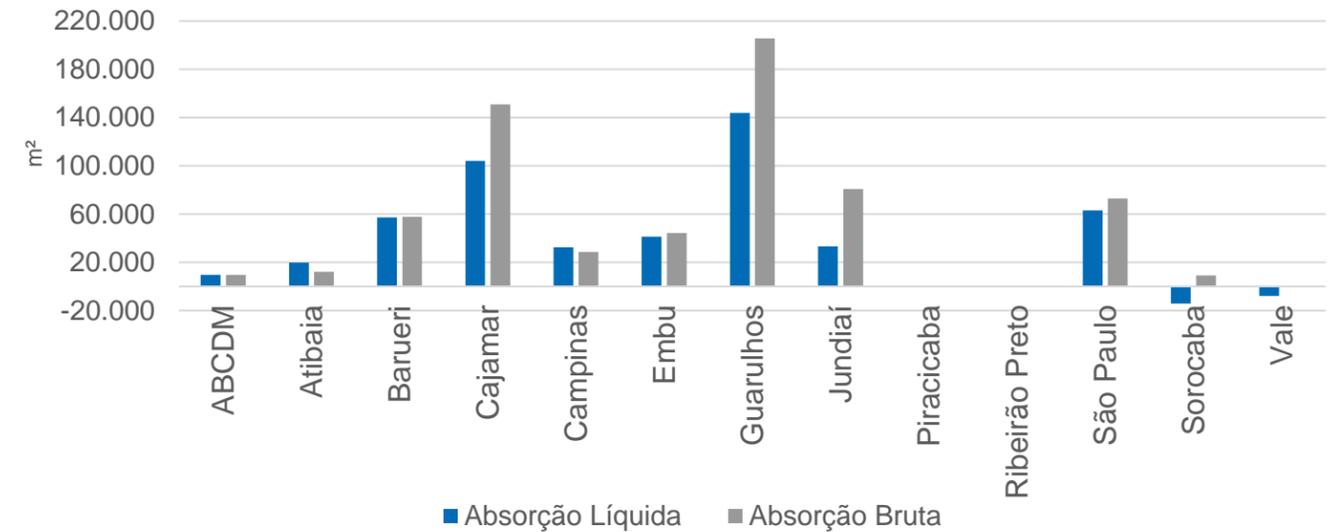


# Comparativos por Região

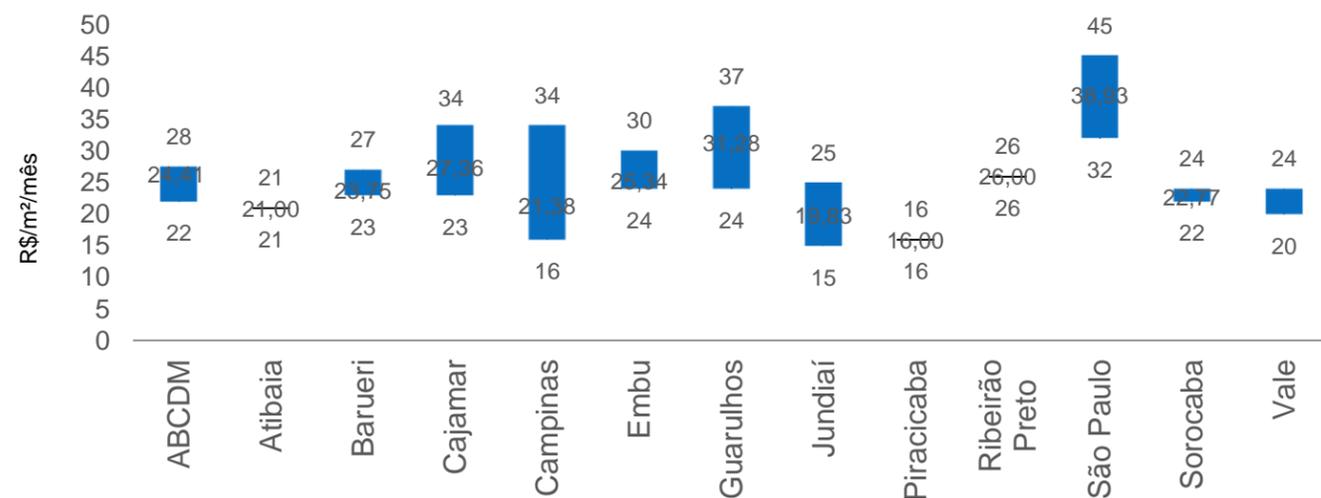
## Estoque vs. Taxa de Vacância



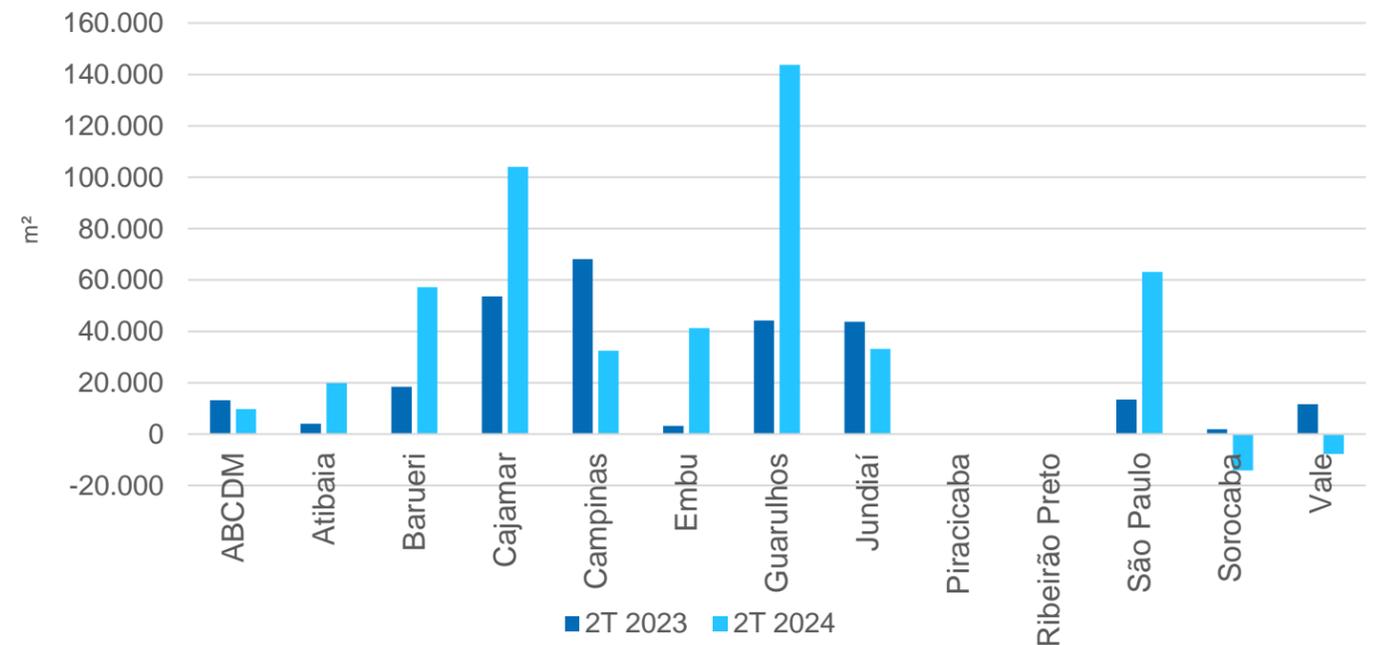
## Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região



## Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



## Absorção Líquida - Variação Anual





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](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 [ngkf.com/research](http://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**