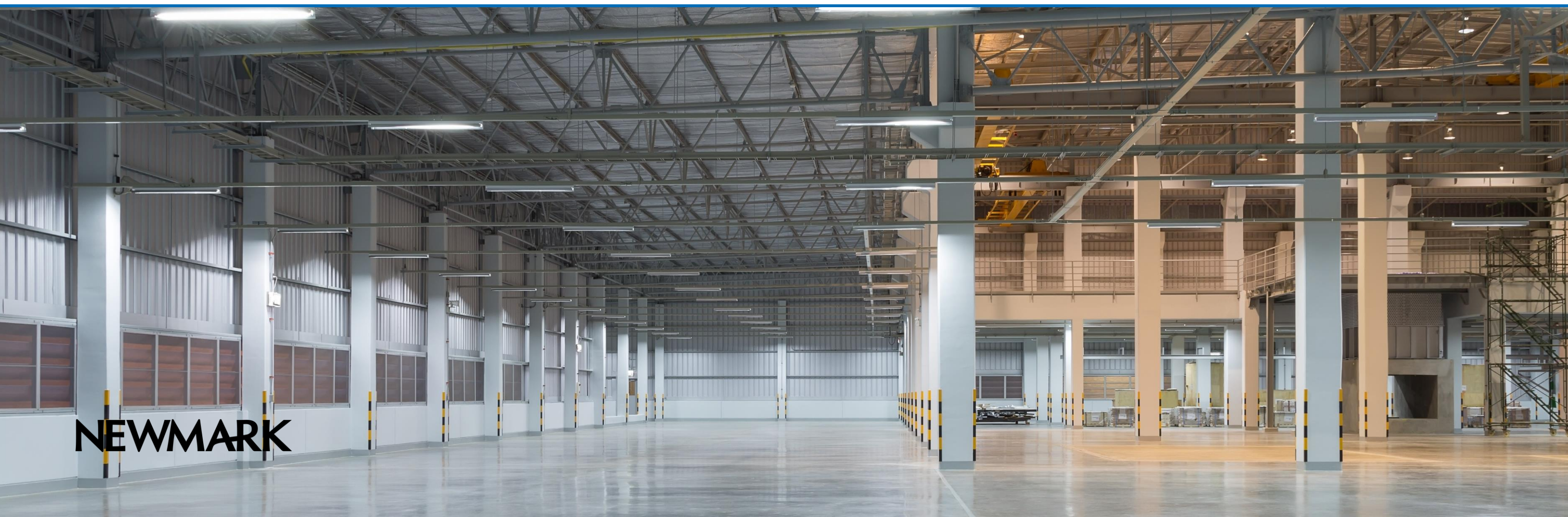


3T24

São Paulo Mercado Industrial e Logístico



NEWMARK

Análises de Mercado

Economia

- O ambiente externo é desafiador, com incertezas sobre a desaceleração econômica nos EUA e a postura do Fed. Os bancos centrais globais buscam alinhar a inflação às metas em meio a pressões no mercado de trabalho, exigindo cautela dos países emergentes;
- No Brasil, os indicadores econômicos e de emprego superaram as expectativas, levando a uma revisão da projeção de crescimento do PIB para 2024, que subiu de 2,3% para 3,2%. Apesar disso, espera-se um crescimento mais lento no segundo semestre de 2024, e a previsão para 2025 é de 2%;
- As informações recentes da Confederação Nacional da Indústria (CNI) dizem que a produção industrial mostrou um leve crescimento em comparação ao trimestre anterior, impulsionado principalmente por setores como alimentos, bebidas e produtos químicos. O PIB da Indústria de Transformação cresceu 1,8% no segundo trimestre de 2024 frente ao trimestre anterior, acumulando avanço de 2,6% na primeira metade do ano frente a igual período de 2023.

Transações

- A absorção líquida acumulada já passa de 1 milhão de m² e equivale a 87% do total registrado ano passado, o que demonstra a força da demanda, especialmente em áreas estratégicas;
- A maior parte das transações do trimestre cujos ocupantes foram divulgados envolveu empresas do setor de serviços, especificamente do segmento de transportes e logística e do setor do comércio, com destaque para o e-commerce. As maiores absorções líquidas no trimestre foram concentradas na região de Cajamar, Jundiaí e Guarulhos.

Indicadores de Mercado

- A demanda permanece aquecida;
- O novo estoque entregue no trimestre foi de apenas 23 mil m²;
- Diante da intensa atividade no mercado, a taxa de vacância caiu de 9,8% para 8%;
- O preço pedido médio de locação registrou valorização e fechou em R\$ 27,3/m²/mês.

Perspectivas

- A expectativa é de que o mercado continue aquecido, com uma tendência de aumento nos preços de locação à medida em que a oferta permaneça restrita.
- As regiões metropolitanas, especialmente São Paulo, devem continuar a atrair interesse, refletindo no aumento dos preços. O cenário sugere que, se a demanda se mantiver forte e a entrega de novos estoques permanecer limitada, a pressão sobre os preços e a taxa de vacância poderá resultar em um ambiente ainda mais competitivo para locação de espaços no segmento.
- A vigilância sobre as dinâmicas de oferta e demanda será crucial para entender a evolução do mercado nos próximos meses.

3T24

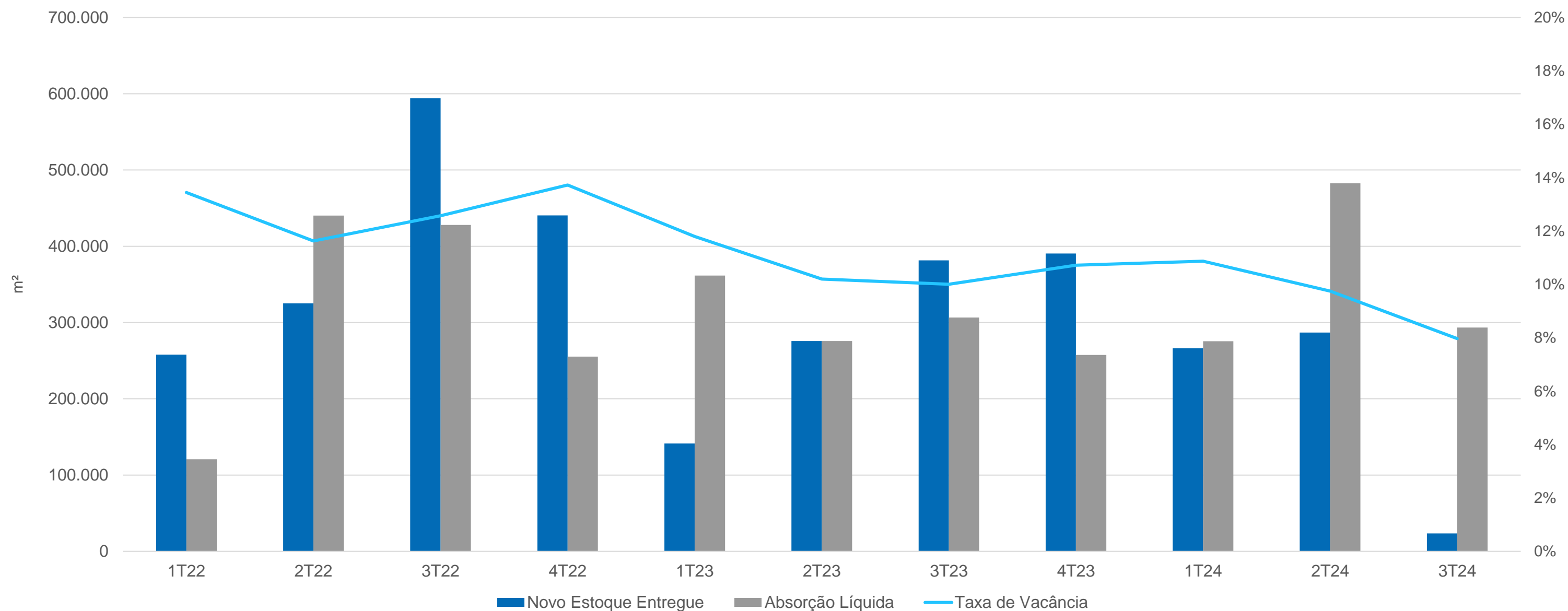
Indicadores de Mercado



Apesar da queda trimestral, a demanda segue em crescimento sustentado

O setor logístico mantém uma trajetória de crescimento consistente mesmo com certa perda de dinamismo da demanda, corroborado pela significativa queda na taxa de vacância, favorecida também pela redução do novo estoque entregue no trimestre.

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

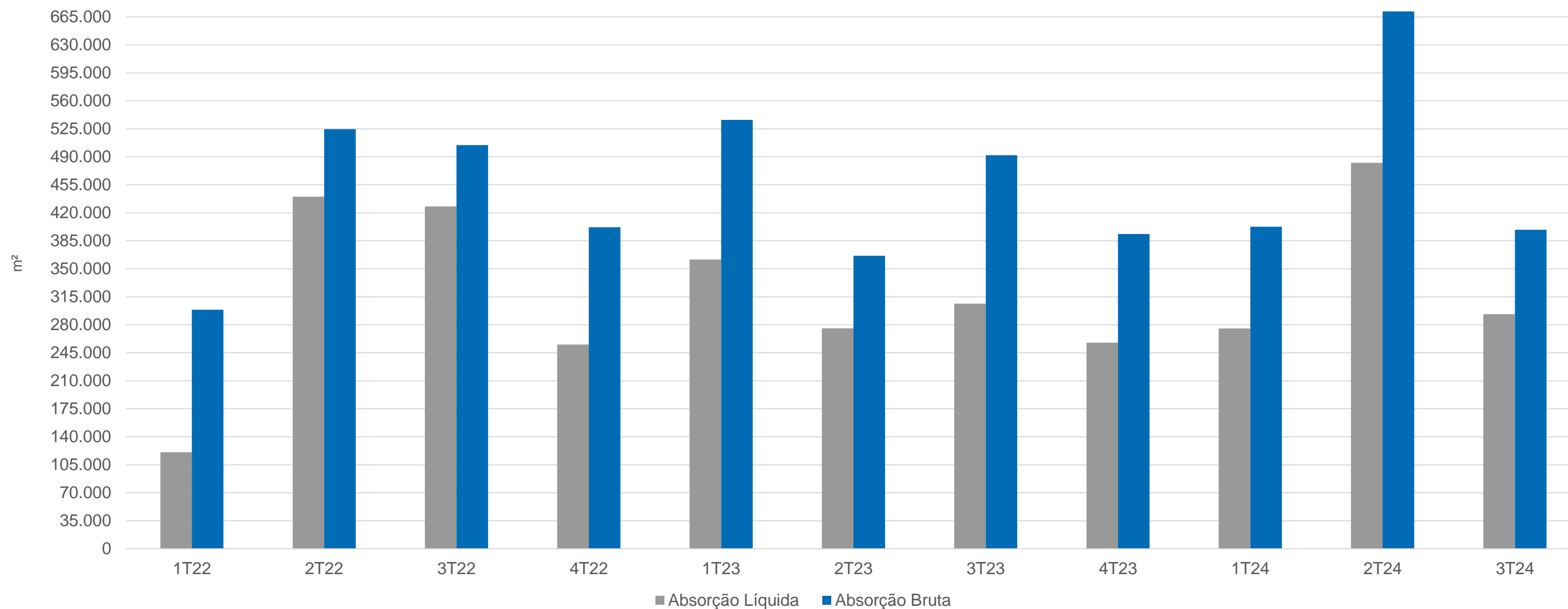


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Estabilidade da demanda

A absorção bruta e líquida foram cerca de 40% inferiores ao registrado no período anterior, mas seguem praticamente estáveis em relação ao mesmo período de 2023 e indicam que a demanda segue aquecida.

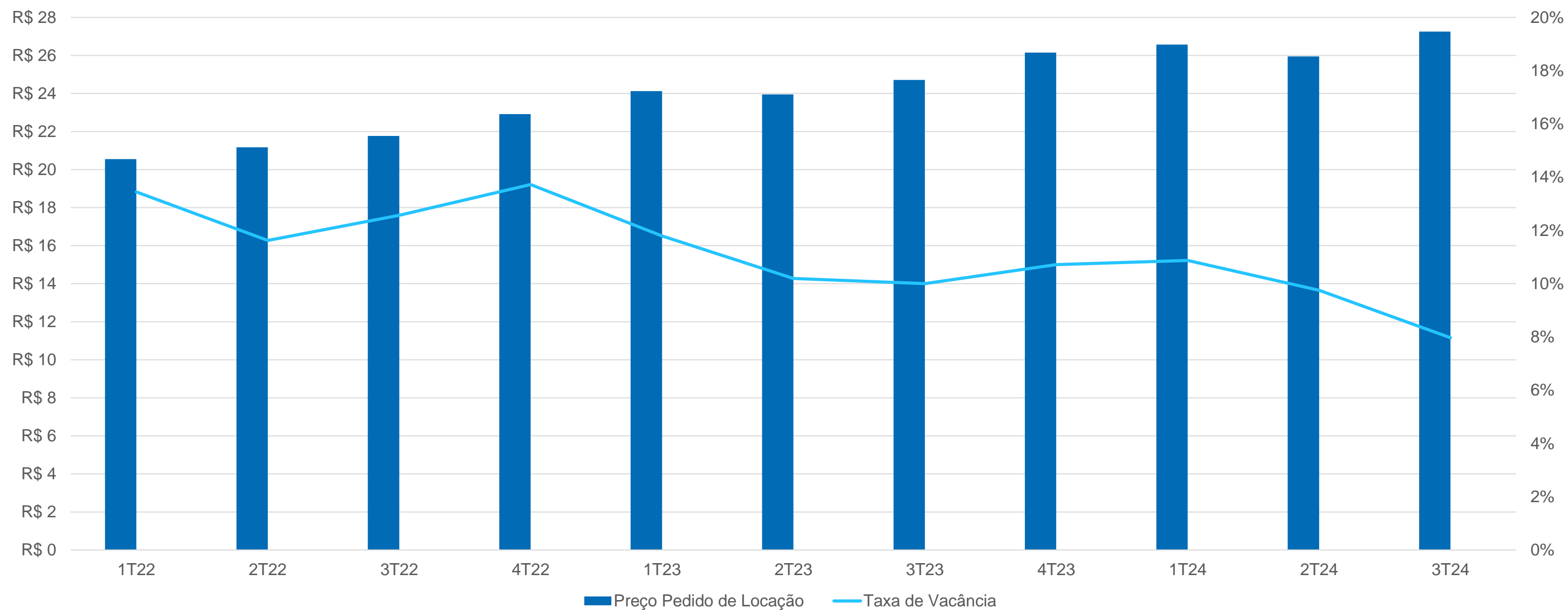
Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²)



Aquecimento do mercado: queda na taxa de vacância e alta nos preços

A taxa de vacância segue em rota de queda e preços pedidos em alta

Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância

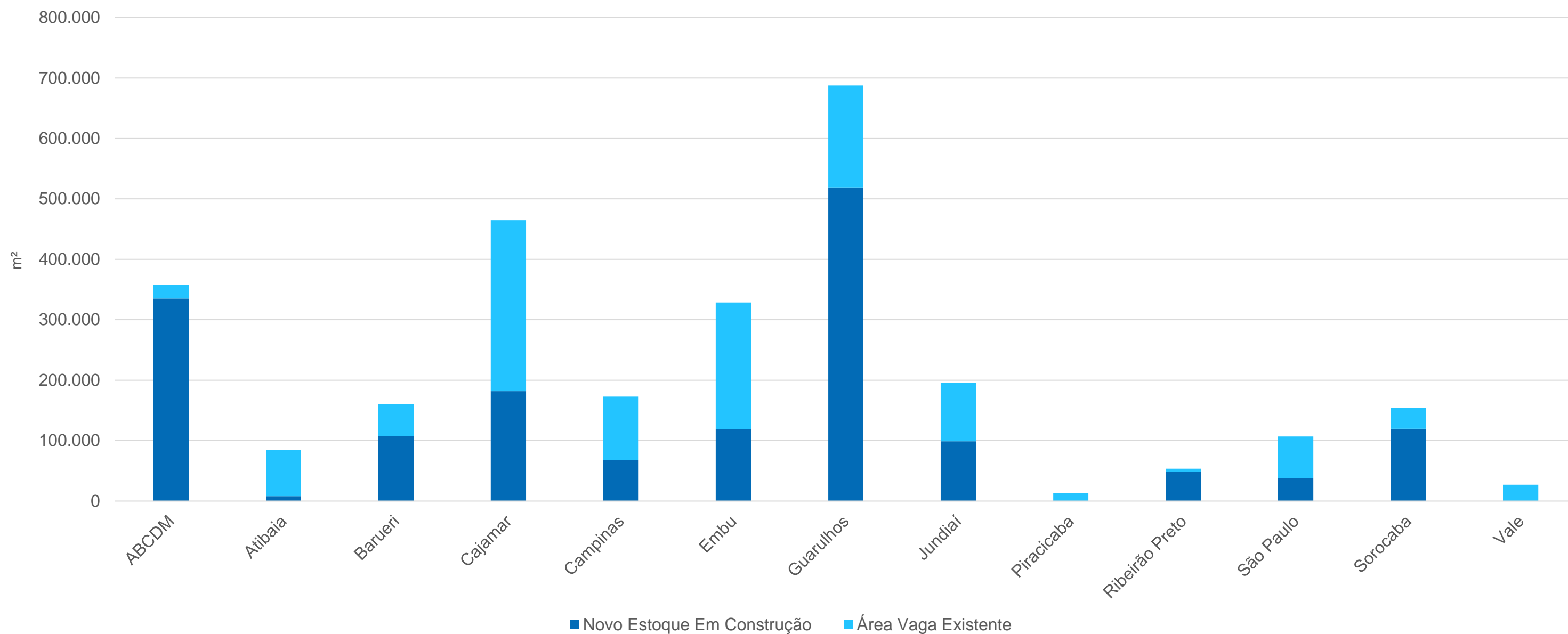


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Volume em construção até 2025 ultrapassa a oferta vaga hoje

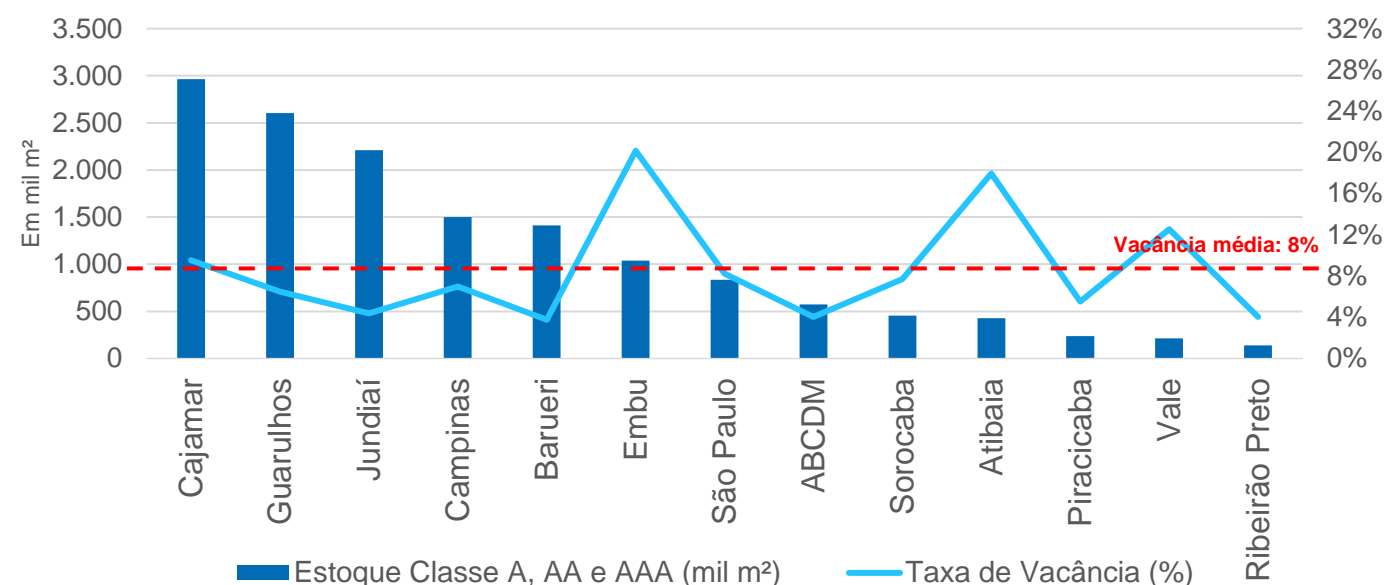
Guarulhos, ABCDM e Cajamar, são as regiões de maior concentração de novos empreendimentos em construção; com exceção de Cajamar, a área vaga atualmente nestas regiões também são inferiores do que a nova oferta em construção. Tendo em vista a forte demanda dos últimos anos, não deve haver risco de superoferta

Área Vaga Existente vs. Novo Estoque em Construção por Região (m²) – Classe A, AA e AAA, previstos para 2025

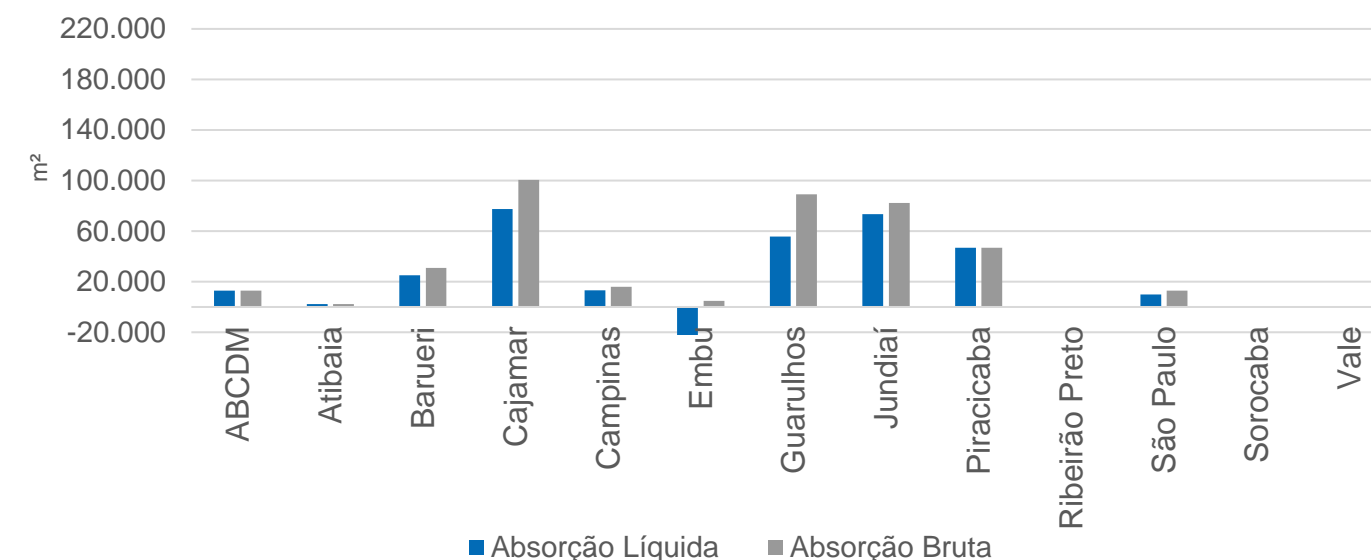


Comparativos por Região

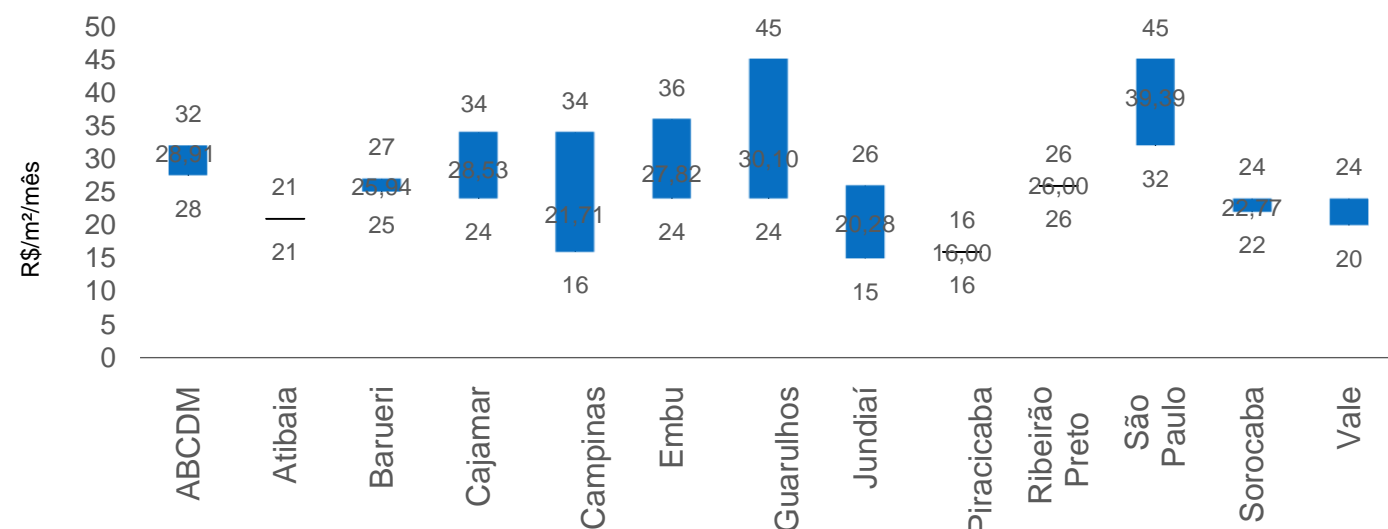
Estoque vs. Taxa de Vacância



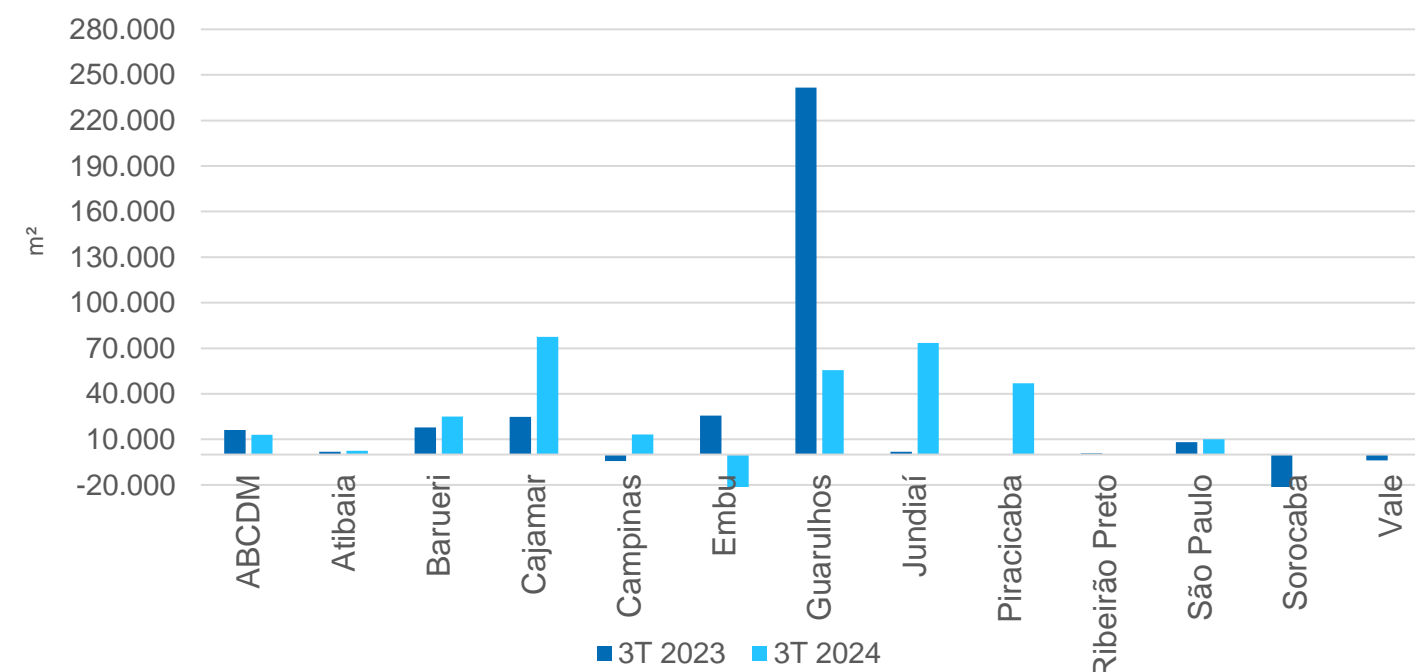
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região



Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



Absorção Líquida - Variação Anual



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado



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