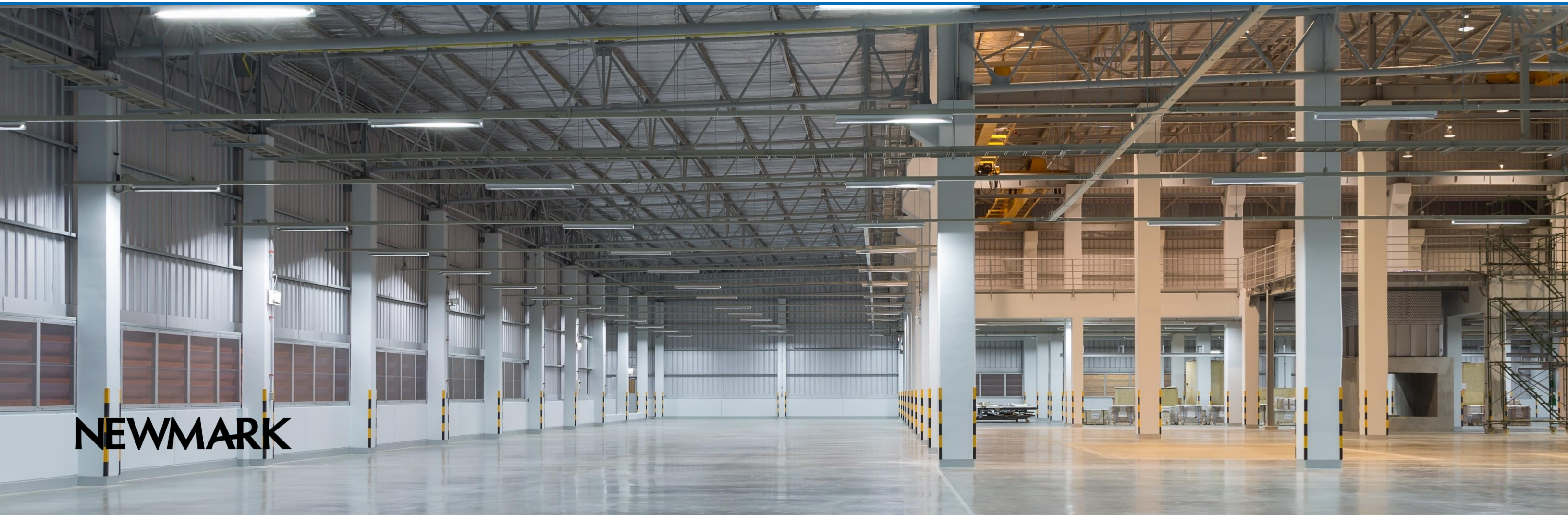


4T24

São Paulo Mercado Industrial e Logístico



NEWMARK

Análises de Mercado

Economia

- A economia global apresenta resiliência diante de uma política monetária restritiva, apesar do ritmo mais lento na redução da inflação, que resulta em um crescimento moderado. As eleições presidenciais nos Estados Unidos e as propostas econômicas do presidente eleito, como uma política fiscal expansionista e maior protecionismo, impactaram os preços dos ativos, levando à valorização global do dólar. Paralelamente, os conflitos na Europa e no Oriente Médio permanecem sem solução,
- Até setembro, o PIB brasileiro atingiu R\$ 2,99 trilhões, acumulando alta 3,3% em relação ao mesmo período de 2023, mas houve desaceleração no 3º trimestre. O setor industrial brasileiro apresentou sinais de desaceleração no 4º trimestre, com queda em 19 dos 25 ramos industriais, com destaque para veículos automotores (-11,5%) e produtos derivados do petróleo (-3,5%).
- O mercado de trabalho tem se mostrado aquecido, com aumento da população ocupada e a queda no desemprego, que fechou novembro em 6,1%. A balança comercial atingiu recordes, com as exportações – puxadas principalmente pelas vendas à China – superando as importações. Entretanto, a perda de confiança do mercado com a política fiscal, a alta dívida pública e inflação crescente, impactam fortemente o desempenho econômico do país no próximo ano.

Indicadores de Mercado

- O último trimestre seguiu a tendência dos últimos anos, os indicadores de demanda permaneceram em alta;
- Mesmo com o alto volume de novo estoque entregue no trimestre, a taxa de vacância caiu de 8% para 7,7%;
- O preço pedido médio de locação registrou nova valorização e fechou em R\$ 28,2/m²/mês.

Transações

- Os números de absorção bruta e líquida trimestrais seguiram alinhados com os períodos anteriores e atingiram, respectivamente, 380 mil m² e 252 mil m². Em termos acumulados, a absorção líquida fechou em 1,3 milhão de m², superando os registros passados;
- Dentre os ocupantes divulgados em nossa pesquisa, os setores industrial e de serviços se destacaram como os predominantes nas transações do trimestre, especificamente do segmento de transportes e logística e químico.
- Assim como no trimestre passado, as maiores absorções líquidas foram concentradas na região de Cajamar, Jundiaí e Guarulhos.

Perspectivas

- O mercado industrial e logístico de alto padrão em São Paulo tem apresentado crescimento contínuo, equilibrando expansão e valorização dos ativos de alto padrão e consolidando sua posição como o principal polo do segmento no Brasil.
- O volume de novos empreendimentos previstos para 2025 confirma o aquecimento da atividade construtiva para suprir a crescente demanda. A robusta demanda pode exercer pressão sobre preços, tornando o ambiente ainda mais competitivo, especialmente nas regiões metropolitanas próximas à capital, onde o nível de oferta é baixo.
- A expansão do segmento dependerá da manutenção do apetite dos setores-chave da demanda e da estabilidade econômica. Investimentos em infraestrutura e tecnologia poderão ser diferenciais importantes para manter o ritmo do mercado.

4T24

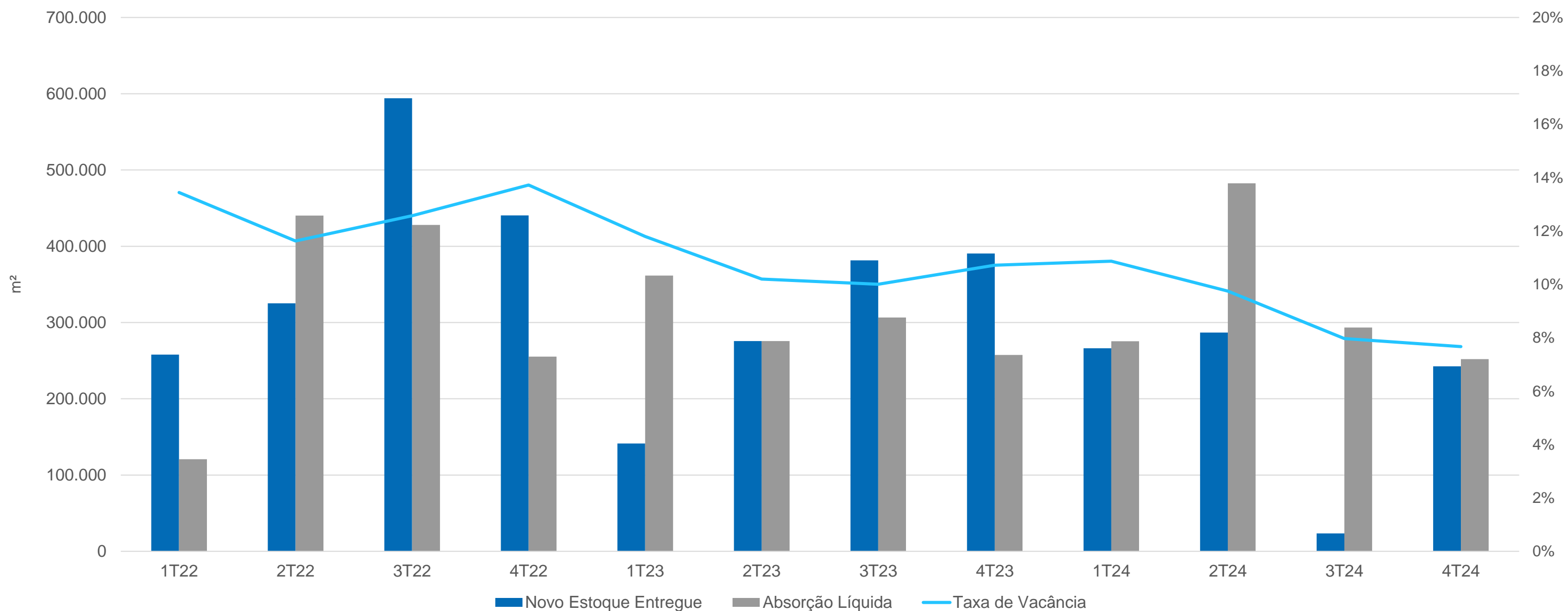
Indicadores de Mercado



Crescimento histórico da demanda em 2024

O volume de novo estoque entregue voltou a crescer no trimestre, mas mesmo assim, a vacância fechou em queda devido à intensa demanda

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

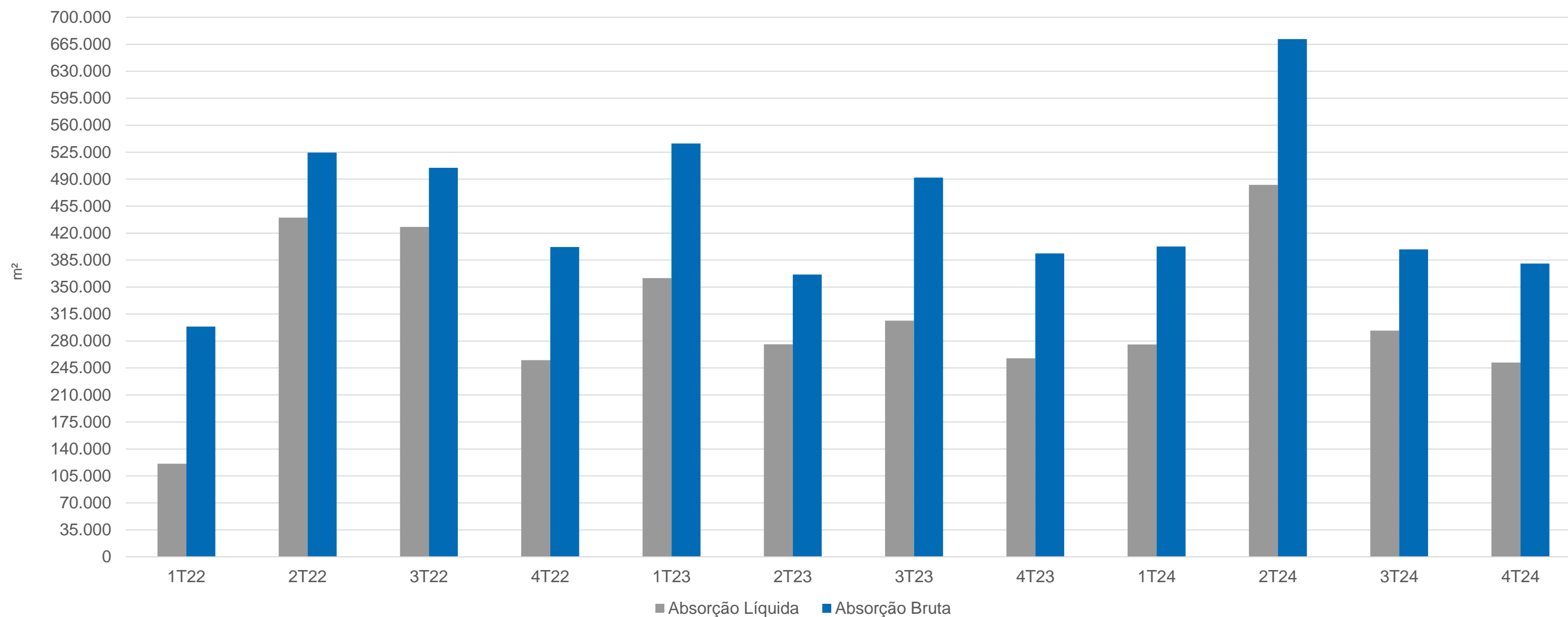


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Absorção líquida alcança recorde no ano

Os números de absorção bruta e líquida trimestrais seguiram alinhados com os períodos anteriores e atingiram, respectivamente, 380 mil m² e 252 mil m². Em termos acumulados, a absorção líquida fechou em 1,3 milhão de m², superando os registros passados

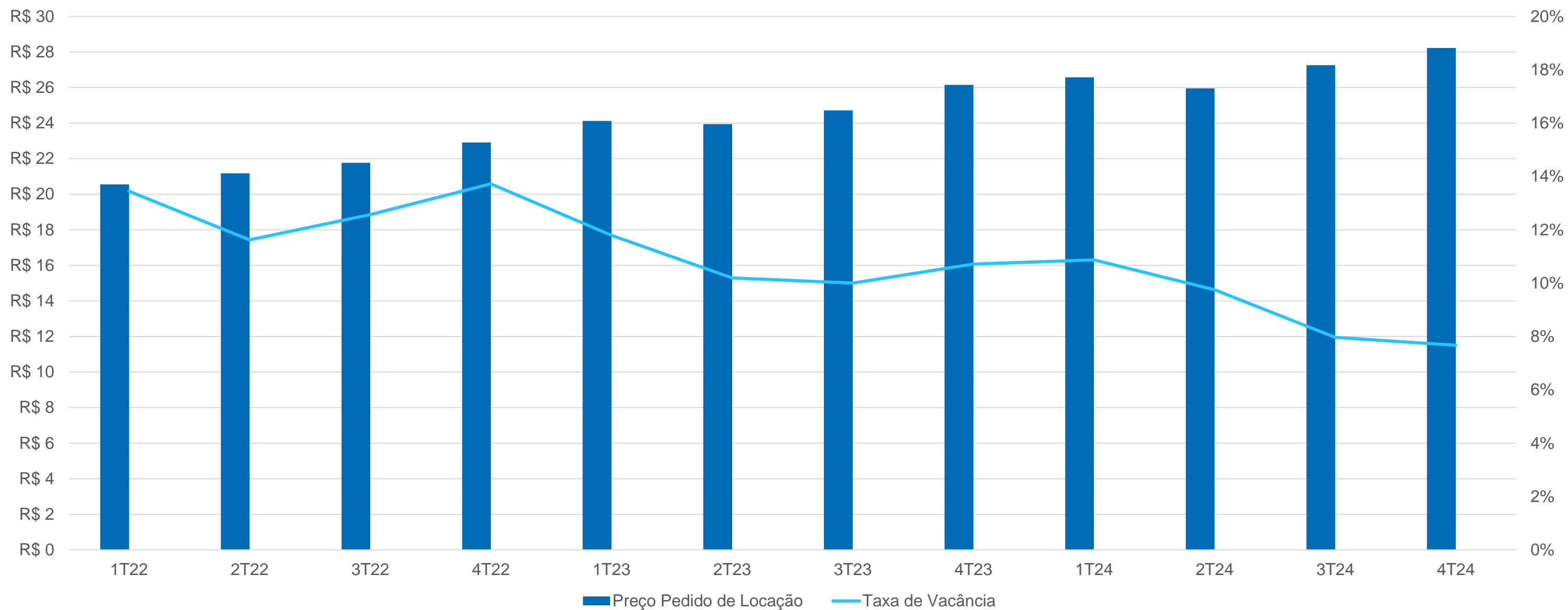
Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²)



Aquecimento do mercado: valorização dos ativos impulsionada pela oferta em queda

A forte demanda resultou em mais uma queda na taxa de vacância, passando de 8% para 7,7%. Em termos anuais, a queda é ainda mais significativa: 3 pontos percentuais

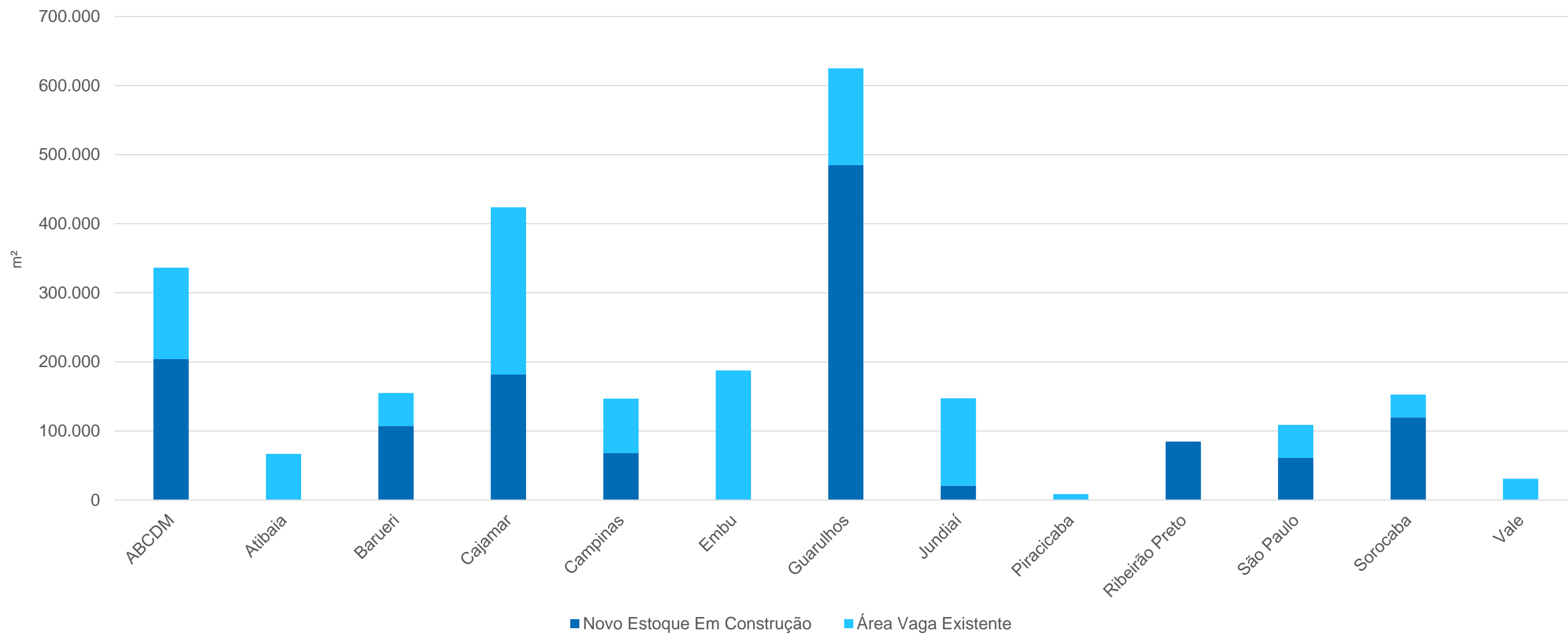
Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância



Novo estoque previsto para 2025

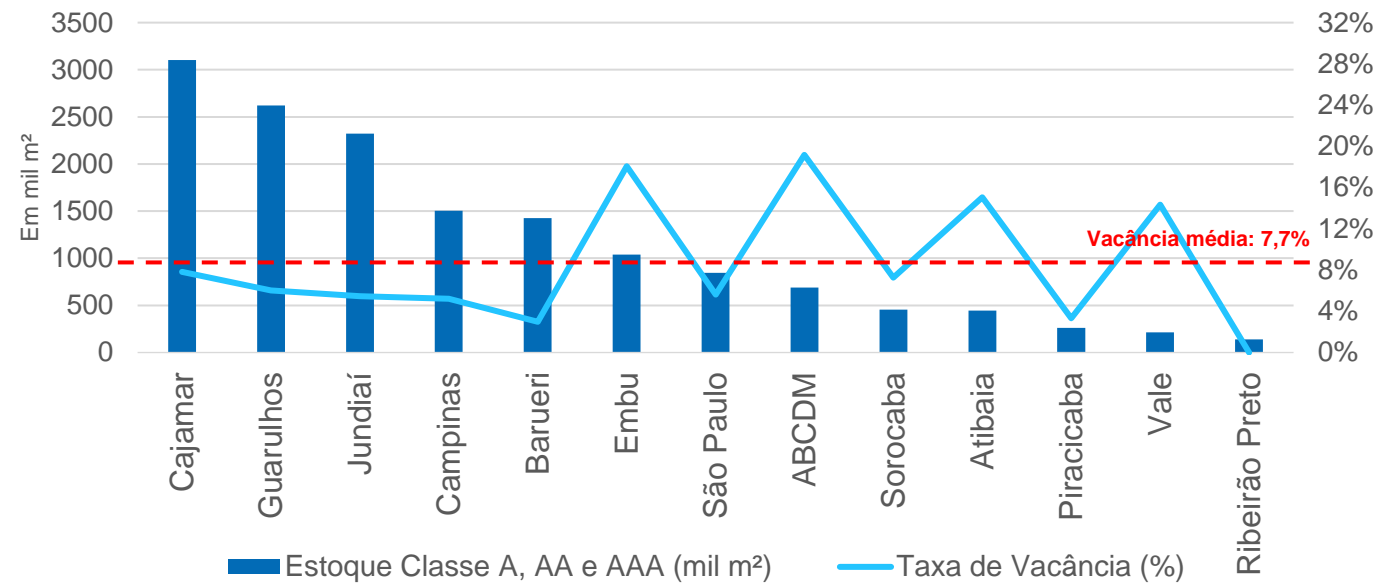
Guarulhos, ABCDM e Cajamar são as regiões de maior concentração de novos empreendimentos em construção. Em comparação com o a oferta existente hoje, concluímos que o aquecimento da atividade construtiva venha para suprir a crescente demanda. Tendo em vista a forte demanda dos últimos anos, não deve haver risco de superoferta, sobretudo nestas regiões

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

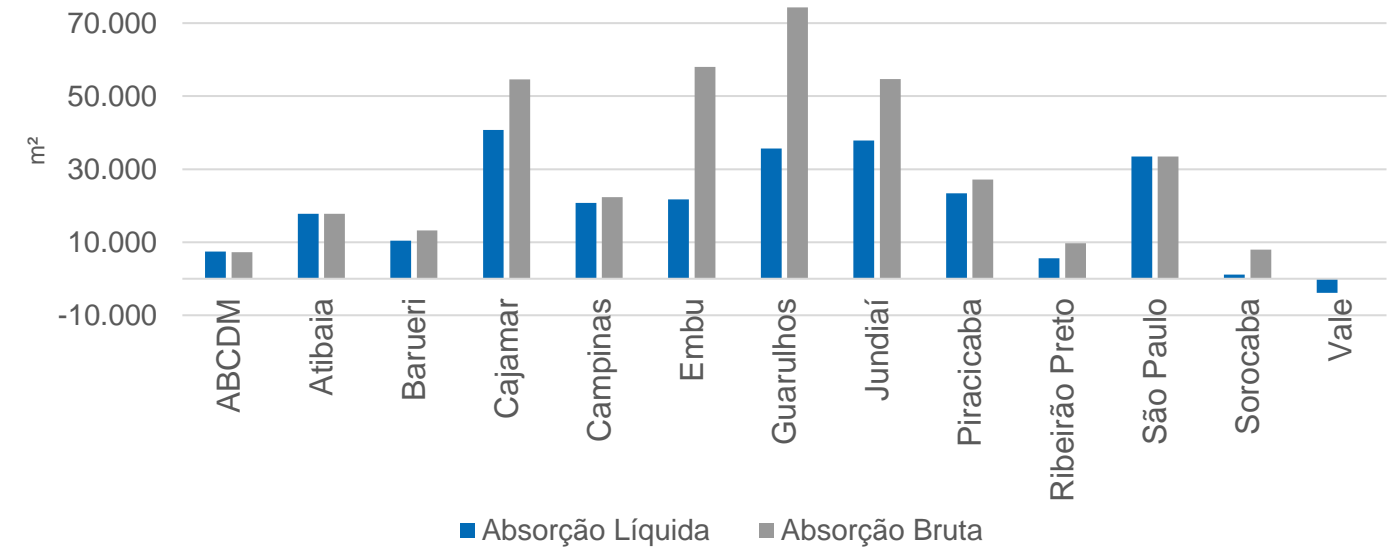


Comparativos por Região

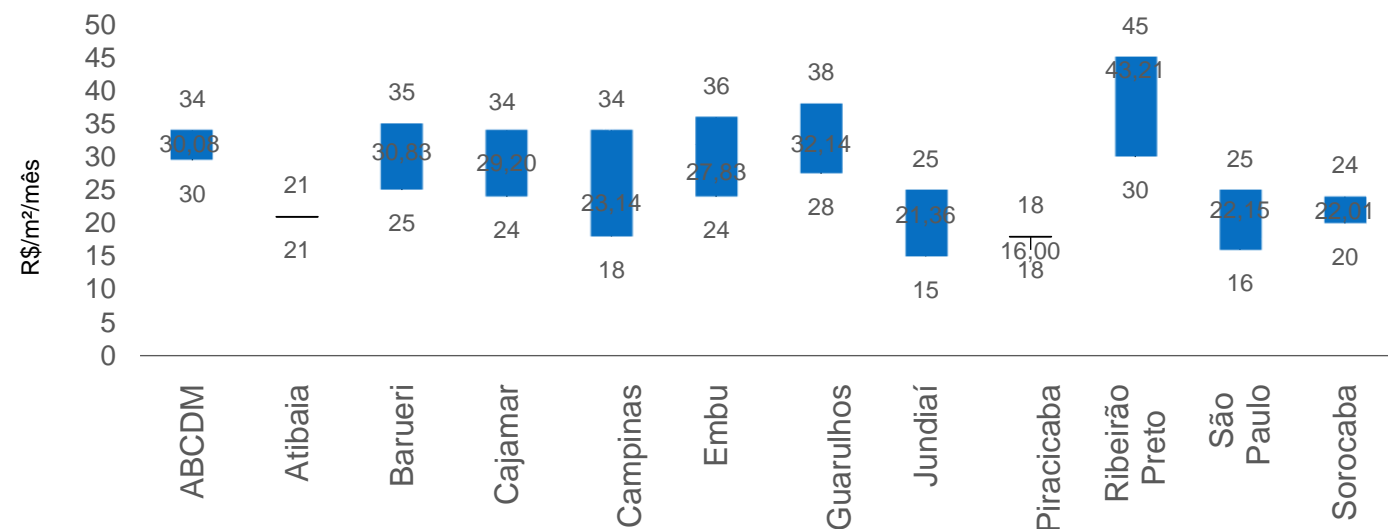
Estoque vs. Taxa de Vacância



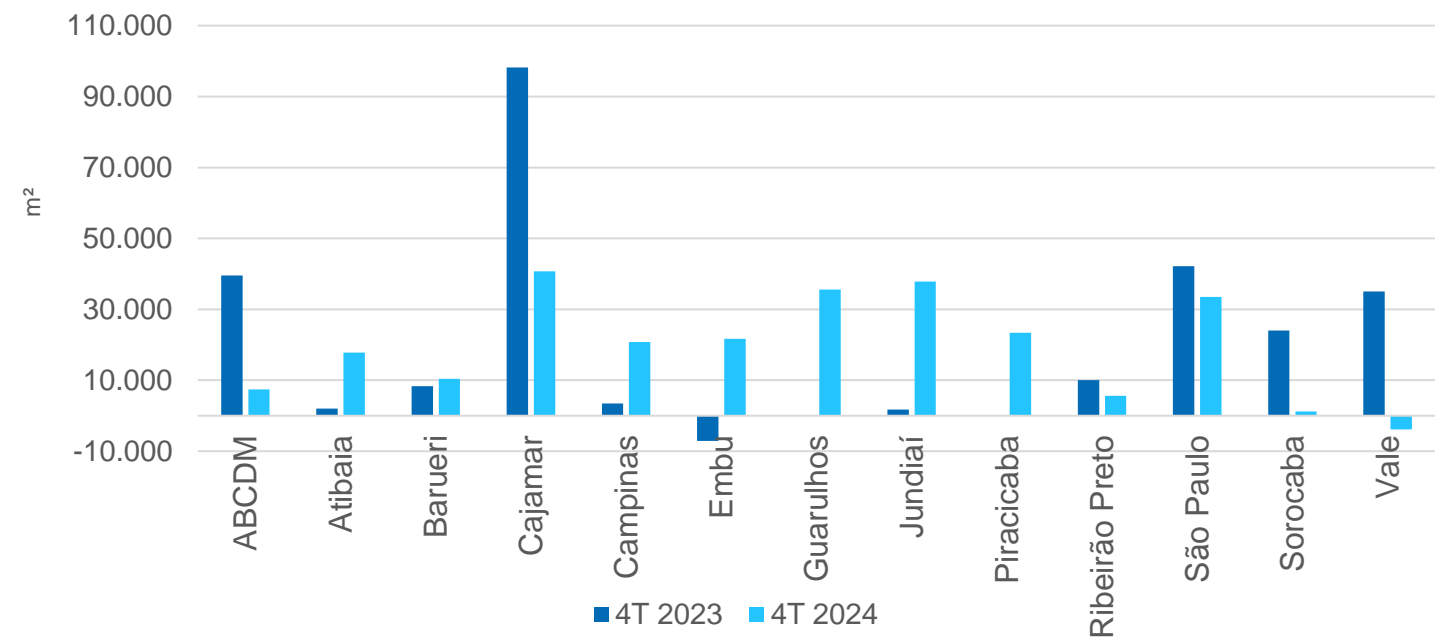
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região



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