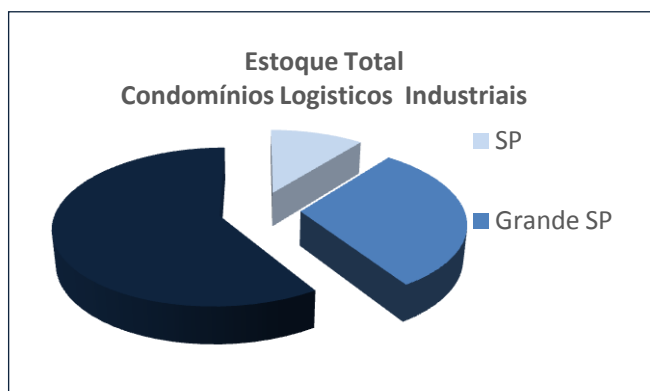


São Paulo, SP

### » ESTOQUE TOTAL DO ESTADO DE SP

São Paulo apresenta um estoque total de aproximadamente 5,544 milhões de metros quadrados de galpões em condomínios industriais & logísticos, distribuído entre a Capital, Grande São Paulo e Cidades do interior localizadas num raio de até 150km. O Gráfico abaixo demonstra de forma ilustrativa a distribuição desse estoque.



Do estoque total, o interior leva a fatia mais expressiva com 3,273 milhões de metros quadrados de área construída. Já a Grande SP apresenta 1,677 milhões de m² e a Capital 595 mil m².

### » EVOLUÇÃO DO ESTOQUE DO ESTADO DO SP

Em 1997 foi construído o primeiro condomínio logístico industrial brasileiro, localizado no Estado de SP, em Barueri, uma das regiões mais valorizadas do Brasil. A capital ganhou seu primeiro empreendimento em 1998, localizado na Vila Leopoldina, de fácil acesso as marginais e principais rodovias.

Até 2006 o estoque cresceu de forma modesta, concentrado principalmente no eixo oeste do Estado. Esse ano o mercado fechou com um estoque total de 1.223.000m², dos quais aproximadamente 50% eram construções antigas adaptadas para o uso comum. Importante ressaltar que até 2006, a construção de novos empreendimentos estava concentrada entre 5 investidores/incorporadores. A taxa de vacância nessa ocasião era de 10,61% e o valor médio de locação era de R\$15,25/m².

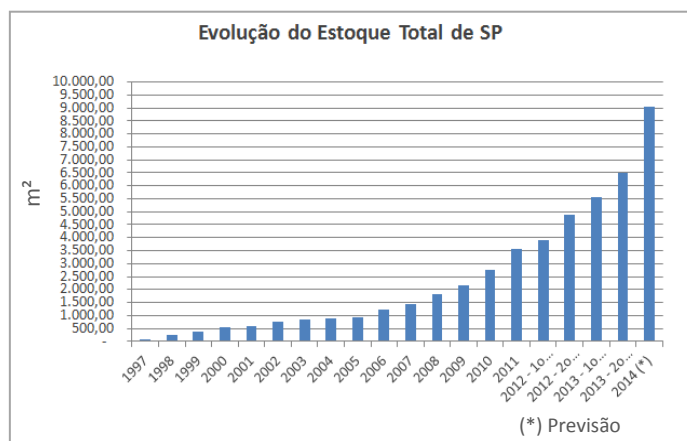
A partir de 2007, quando o Brasil sinalizou crescimento econômico de longo prazo, ocorreu uma junção de fatores que abriram as portas para o

crescimento do mercado de condomínios logísticos industriais. Esses fatores se resumem:

I) estoque carente em termos de infraestrutura e disponibilidade;

II) expansão das empresas e demanda por novos espaços;

III) entrada agressiva de capital estrangeiro no mercado imobiliário brasileiro, e a necessidade de diversificação de carteira, fazendo com que incorporadores antes focados no segmento residencial e comercial, começassem a direcionar seus recursos ao mercado de condomínios logísticos industriais.



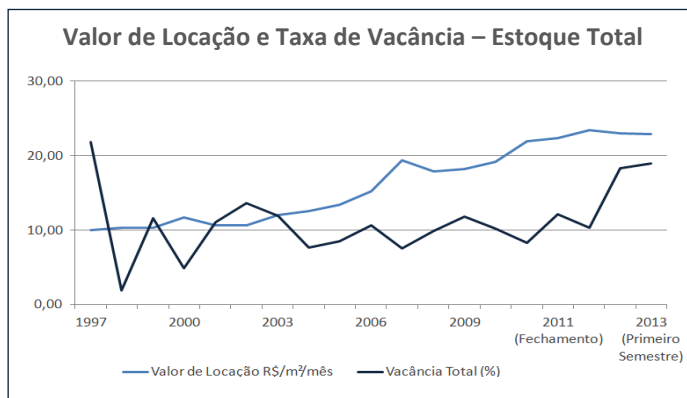
Somente em 2010 o estoque de novos empreendimentos começou a ganhar volume, encerrando o ano com novos 653.000m² e uma valorização significativa no valor médio de locação chegando a R\$19,20/m². Isso porque em 2007 quando investidores começaram a demonstrar interesse por esse tipo de empreendimento, precisaram de 3 anos para obter seus primeiros resultados. Esse prazo é natural, pois uma vez tomada a decisão em investir em empreendimentos desse tipo, o processo de incorporação é relativamente longo, iniciando com a prospecção de áreas com potencial, seleção, negociação e aquisição do terreno, desenvolvimento de projeto, aprovações, construção e finalmente a implantação do empreendimento.

Nos anos seguintes o mercado continuou a expandir, fechando o ano de 2011 com novos 797.000m² e 12,13% de vacância. O ano de 2012 incorporou-se mais 1.318.000m² e encerrando o ano um índice de vacância de 18,26% e valor médio de locação de R\$22,95/m².

O mercado que vinha numa empolgação e otimismo fervoroso desde 2007, com valores de locação crescentes, forte absorção do estoque, baixa taxa de vacância e manutenção na demanda, encerrou 2012 já dando sinais de preocupação em função da falta de clareza da política econômica Brasileira, queda das projeções de crescimento da economia e o aumento das taxas de juros, e acrescentamos a isto tudo, os novos estoques de áreas já adquiridas e programadas para incorporação para os anos seguintes.

O primeiro Semestre de 2013 recebeu 664.782m<sup>2</sup> de novos empreendimentos, contudo, mesmo com todos os sinais negativos da economia, não refletiu em um aumento significativo da taxa de vacância, encerrando o semestre com 18,95% do estoque total disponível, que apesar de elevada, se manteve estável se comparada com o fechamento de 2012. O valor médio de locação também se manteve estável, fechando em 22,92/m<sup>2</sup>.

Está previsto para o segundo semestre que novos 965.000m<sup>2</sup> entrem no mercado, contudo, é possível que alguns cronogramas sejam estendidos para 2014, e esse número seja revisto. Os outros 2.600.000m<sup>2</sup> de novos empreendimentos do Estado de SP previstos para 2014 dependem diretamente do desempenho da economia, que dependendo dos resultados, alguns proprietários poderão postergar os projetos em andamento.



## »RESUMO GERAL

Região	Taxa de Vacância (%)	Média no Valor de Locação (R\$/m <sup>2</sup> )
Interior	23,05	18,50
Grande SP	15,70	24,51
Capital	5,46	25,76

Os valores de locação acima não incluem despesas das áreas comuns do empreendimento, bem como do IPTU, que varia de região para região.

O custo mensal de um condomínio está entre R\$1,5/m<sup>2</sup> e R\$4,5/m<sup>2</sup> de área construída que prevê todos os serviços relacionados às áreas comuns do empreendimento tais como segurança, manutenção, etc. Quanto maior o empreendimento, mais competitiva é a taxa de condomínio. Dessa forma, na medida que o estoque vai ganhando volume, os condomínios maiores terão mais poder de liquidez.

## »PRINCIPAIS DESTAQUES DO SEMESTRE:

- ✓ **Cajamar pelo forte poder de absorção do novo estoque;**
- ✓ **Rodovia D. Pedro I no eixo entre Itatiba e Atibaia, está em pleno vapor na construção de novos empreendimentos;**
- ✓ **Os proprietários dos empreendimentos localizados nas cidades que compõem a Grande Campinas, demonstram flexibilização na negociação de seus empreendimentos;**
- ✓ **Apesar de acreditarmos em alguns ajustes de cronograma, os investidores continuam com os pés cravados no mercado de condomínios logísticos industriais.**

**herzog**  
IMÓVEIS INDUSTRIAIS E COMERCIAIS

Rua Pedroso Alvarenga, 1.177 - 1º andar - Itaim Bibi - São Paulo, SP – Brasil - 04531-012

Tel: 55 11 3089-7444 - Fax: 55 11 3089-7440

E-mail: comercial@herzog.com.br

[www.herzog.com.br](http://www.herzog.com.br)