

» OBJETIVO E FONTE DE PESQUISA

O estudo a seguir tem como objetivo trazer informações sobre o mercado imobiliário de condomínios logísticos industriais localizados no Estado de SP, num raio de até 150km da Capital. O estudo está dividido em três regiões: Capital, Grande São Paulo e Interior.

Todas as informações e dados desse estudo foram compilados pela equipe de consultoria da Herzog Imobiliária Ltda., através de uma ampla pesquisa de mercado e do banco de dados da empresa.

» CARACTERÍSTICAS DE UM CONDOMÍNIO INDUSTRIAL LOGÍSTICO

Um empreendimento desse tipo, independente de sua localização (capital, grande SP ou interior) deve contemplar conceitos básicos e fundamentais para potencializar a liquidez da locação de seus módulos. Essa atenção se faz redobrada principalmente agora que o mercado começa a ganhar volume no estoque resultado dos novos empreendimentos entregues nos últimos 5 anos e a previsão do que está por vir. O mercado começa a proporcionar às empresas locatárias opção de escolha e maior tempo para tomada de decisão. Com isso, julgamos que o empreendimento deva oferecer:

- Fácil acesso pelas rodovias mais importantes do país;
- Área construída mínima de 35.000m², para que a taxa condominial que contempla os custos da área comum de segurança, portaria, limpeza, jardinagem, manutenção etc., seja rateada e diluída entre seus ocupantes. Quanto maior o empreendimento, menor a taxa condominial;
- Pátio interno para estacionamento de carretas e automóveis;
- Bolsões externos pra espera de carretas e automóveis;
- Comodidades e uso comum, tais como: lanchonete, cafeteria, ambulatório, apoio de caminhoneiro, auditório, portaria, eficiente sistema de segurança;
- Os módulos deverão ter piso com capacidade superior a 5t/m², pé direito de 12 metros, 1 doca para cada 500m² de galpão locado, sprinklers, vestiários;
- O tamanho do módulo e a proporção da área do escritório, poderá variar de região para região. Porém, há uma tendência de que quanto mais próximo à capital, menor a área construída dos módulos (1.000m² aproximadamente) e maior a proporção de escritório (com até 20% de administrativa). Já condomínios localizados no interior, a concepção dos

módulos tendem a ser maior e a proporção de área administrativa menor (com até 10%).

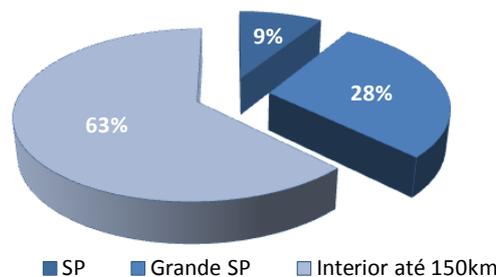
Ocupantes mais frequentes: a logística é responsável por pouco mais de 70% de toda ocupação dos empreendimentos existentes no estado de São Paulo. Os outros 30% estão diluídos em diversos segmentos, dentre eles: serviços, indústrias leves em geral, linhas de montagem, farmacêuticas, eletroeletrônicos etc. Por conta da variedade de empresas que ocupam condomínios logísticos industriais, o zoneamento de onde será implantado o empreendimento deverá permitir o maior tipo possível de atividades, não se limitando a logística.

» ESTOQUE TOTAL DO ESTADO DE SP

Divisão do Estoque

São Paulo apresenta um estoque total de 7,307 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.

Estoque Total - Condomínios Logísticos Industriais



Do estoque total, o interior leva a fatia mais expressiva com 4.574 milhões de metros quadrados de área construída. Já a Grande SP apresenta 2.082 milhões de m² e a Capital 651 mil m².

Capital:

Cidade de São Paulo.

Grande São Paulo:

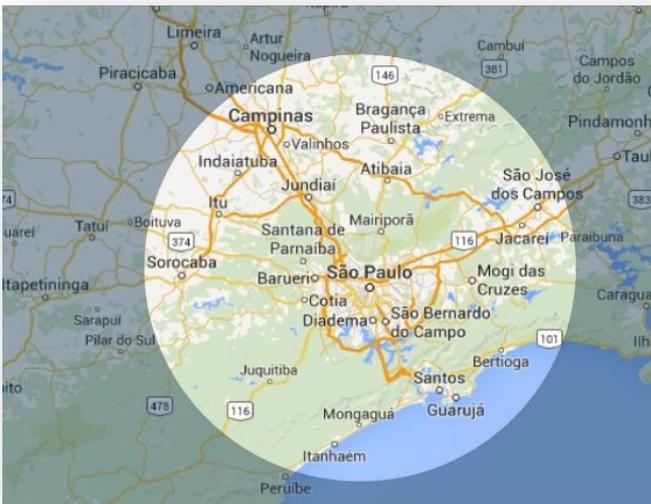
Cidades localizadas ao longo das principais rodovias, antes de seus primeiros pedágios, sentido Capital – Interior. Contudo, há três exceções: I) rodovia Castelo Branco, onde consideramos Grande SP até Santana do

CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS INDUSTRIAIS | FECHAMENTO 2014 - 4º TRIMESTRE

Parnaíba; ii) rodovia Raposo Tavares onde consideramos Grande SP até a cidade de Cotia; iii) rodovia Anhanguera onde consideramos Grande SP até a cidade de Santana do Parnaíba.

Interior:

Cidades ao longo das principais rodovias sentido Capital - Interior e suas transversais, localizadas após as cidades consideradas Grande SP, num raio de até 150km da Capital.

**» EVOLUÇÃO DO ESTOQUE / VACÂNCIA / VALORES DE LOCAÇÃO**

É no Estado de São Paulo onde está concentrado o maior número de empresas do Brasil, geralmente localizadas em até 150 km da Capital.

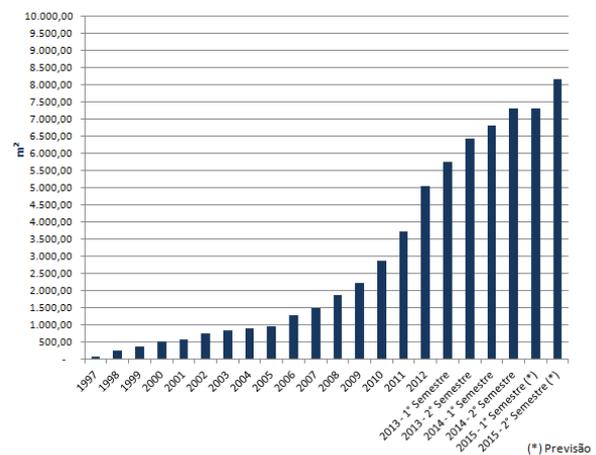
Em 1997 foi construído o primeiro condomínio logístico industrial brasileiro, localizado no Estado de SP, em Barueri, uma das regiões mais valorizadas do Brasil. A capital ganhou seu primeiro empreendimento em 1998, localizado na Vila Leopoldina, de fácil acesso as marginais e principais rodovias.

Até 2006 o estoque cresceu de forma modesta, concentrado principalmente no eixo oeste do Estado. Esse 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.

Evolução do Estoque Total de SP

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.



CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS INDUSTRIAIS | FECHAMENTO 2014 - 4º TRIMESTRE

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.

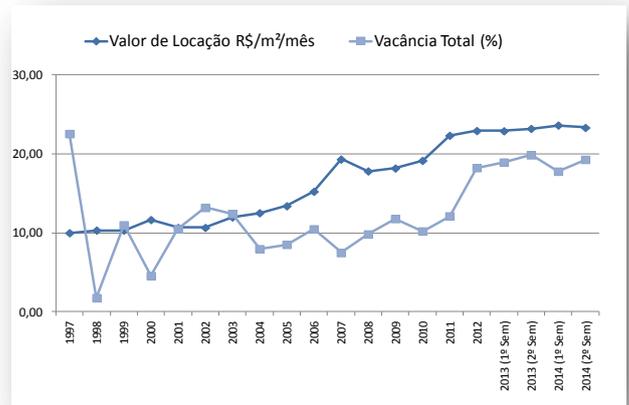
O estoque total entregue em 2013 foi de 1.365.463m², praticamente o mesmo desempenho de 2012, com a diferença que em 2012 o maior volume entrou no segundo semestre, já em 2013 a entrega foi bem dividida.

Os anos de 2013 e 2012 foram responsáveis pela entrega de novos 2,7 milhões de metros quadrados, correspondente a mais de 1/3 do estoque total até então existente que começou a ser construído há mais de 15 anos, em 1997.

A entrega do novo estoque somada a desaceleração da economia, resultou na elevação da taxa de vacância que encerrou 2013 em 19,88%, porém, com a média do valor de locação maior que 2012, fechando em R\$23,22/m².

Esse cenário de vacância elevada e incertezas na economia, fez com que alguns investidores ajustassem seus cronogramas, prorrogando construções e projetos para os próximos semestres. A previsão era de que 1.800.000m² fossem construídos em 2014, porém, apenas 877.000m² foram concluídos. Desse montante, 600.000m² foram entregues no último semestre.

Em função da flexibilidade de alguns proprietários e de atividades como o e-commerce e logísticas voltadas para o bem de consumo, e a segurada no cronograma de alguns projetos, a vacância se comparada ao fechamento de 2013, apresentou uma leve queda.



O valor pedido de locação se manteve estável ao longo dos últimos 3 anos, na casa dos R\$23/m², porém, em 2014 a margem de negociação foi muito maior, tanto em termos de descontos, como em prazos extensos de carência de aluguel. Em alguns casos, as negociações ultrapassaram a casa dos 20% de desconto.

Para 2015 outros 1.400.000m² de novos empreendimentos estão previstos para serem concluídos, porém a realização dependerá mais uma vez do desempenho da economia, onde os proprietários poderão postergar ou acelerar os projetos em andamento.

Alguns Condomínios Administrados pela Herzog

Log Gaiolli



DVR Jundiá



CBP Ribeirão Preto



herzog
IMÓVEIS INDUSTRIAIS E COMERCIAIS

Rua Pedroso Alvarenga, 1.177 - cj. 12, 1º andar
Itaim Bibi - São Paulo, SP - CEP: 04531-012
Fone: 55 11 3089-7444 | Fax: 55 11 3089-7440
www.herzog.com.br | comercial@herzog.com.br