

CONDOMÍNIOS INDUSTRIAIS LOGÍSTICOS Fechamento 2014 – 3º Trimestre



ALGUNS EMPREENDIMENTOS ADMINISTRADOS PELA HERZOG

– 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



Condomínio DVR Jundiaí administrado pela Herzog

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%).

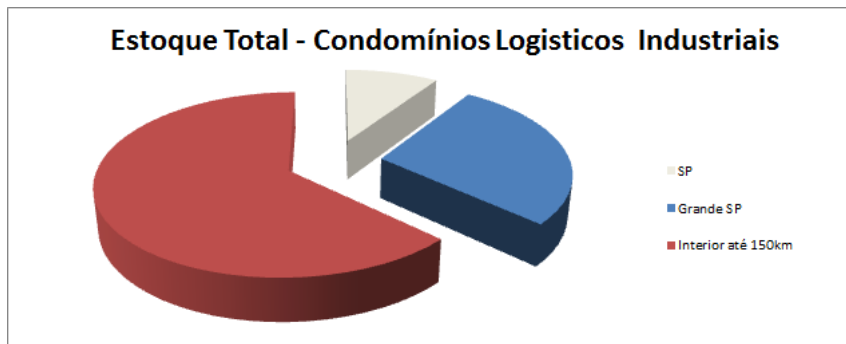
Ocupantes mais frequentes: a logística é responsável por pouco mais de 70% de toda ocupação dos empreendimentos existentes no estado de São Paulo. Os outros 30% estão diluídos em diversos segmentos, dentre eles: serviços, indústrias leves em geral, linhas de montagem, farmacêuticas, eletroeletrônicos 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 **6,973 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 4.406 milhões de metros quadrados de área construída. Já a Grande SP apresenta 1.915 milhões de m² e a Capital 651 mil m².

Capital:

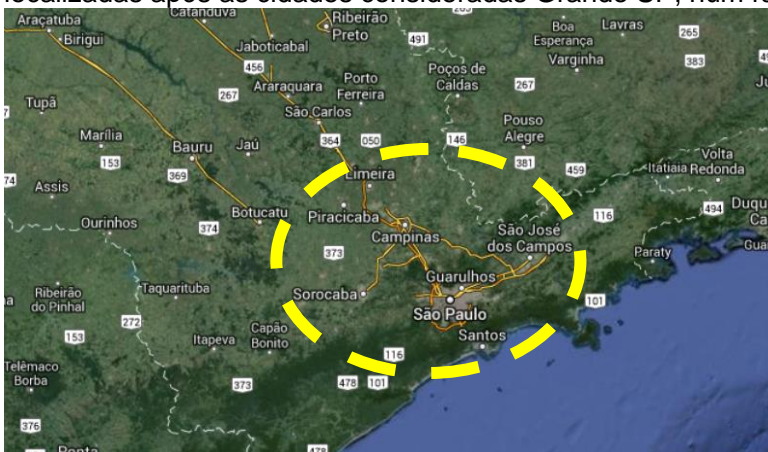
Cidade de São Paulo.

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 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.



Nota: Mapa com delimitação aproximada das cidades contempladas nesse estudo.



Evolução do Estoque / Vacância / Valores de Locação

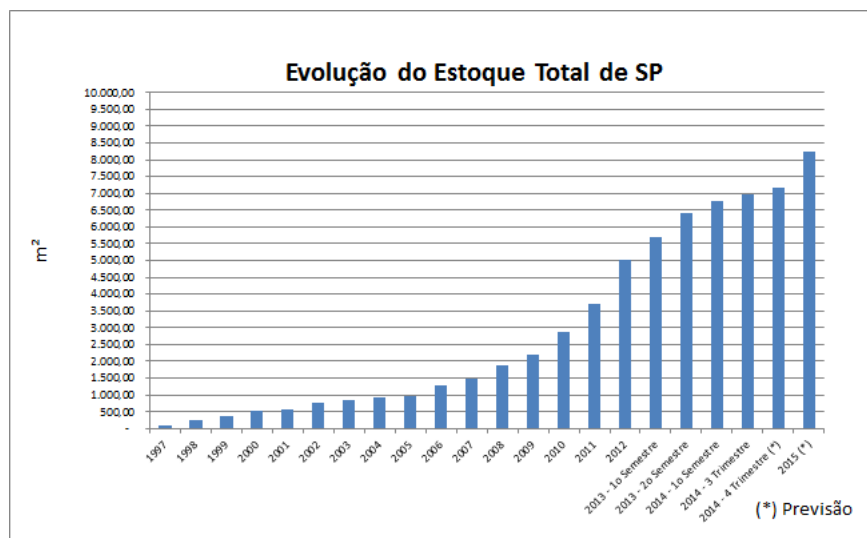
É no Estado de São Paulo onde está concentrado o maior número de empresas do Brasil, geralmente localizadas em até 150 km da Capital.

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.



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.



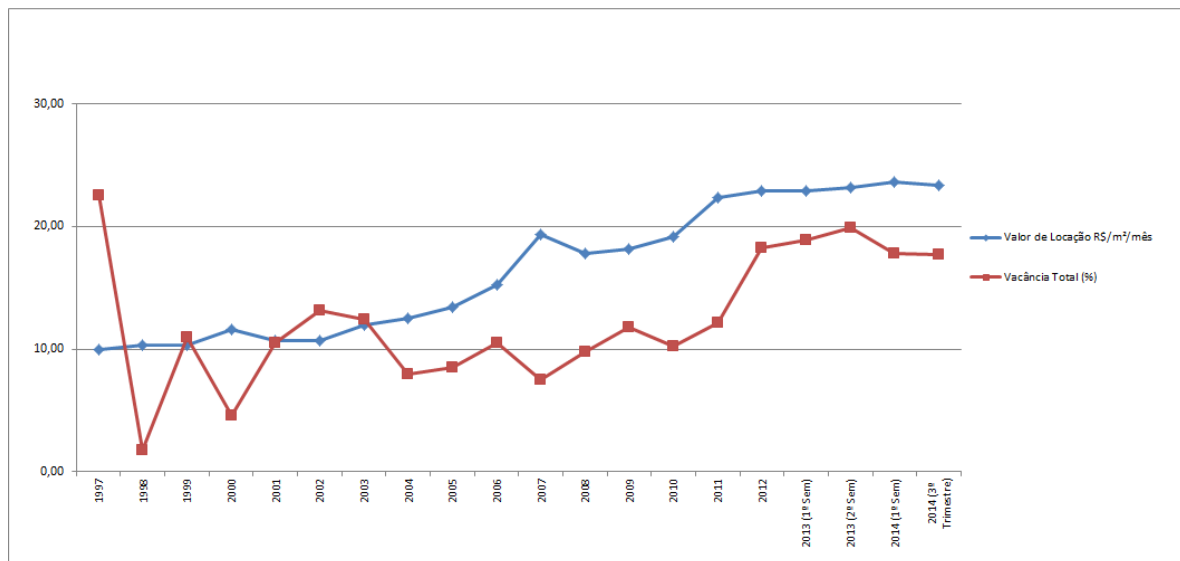
Nos anos seguintes o mercado continuou a expandir, fechando o ano de 2011 com novos 797.000m² e 12,13% de vacância. O ano de 2012 incorporou-se mais 1.318.000m² e encerrando o ano um índice de vacância de 18,26% e valor médio de locação de R\$22,95/m².

O 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 esse ano, porém, apenas 952.000m² devem ser concluídos. Desse montante, até o 3º Trimestre de 2014, 550.000m² já foram entregues ao mercado.



Em função da flexibilidade de alguns proprietários e de atividades como o e-commerce e logísticas voltadas para o bem de consumo, a vacância apresentou uma queda, encerrando o terceiro trimestre em 17,74%. O valor pedido de locação se mantém estável, na casa dos R\$23/m², porém, a margem de negociação é muito maior, tanto em termos de descontos, como em prazos extensos de carência de aluguel.

Para 2015 outros 1.100.000m² 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.

