

São Paulo - SP

» 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.

» REGIÕES PESQUISADAS

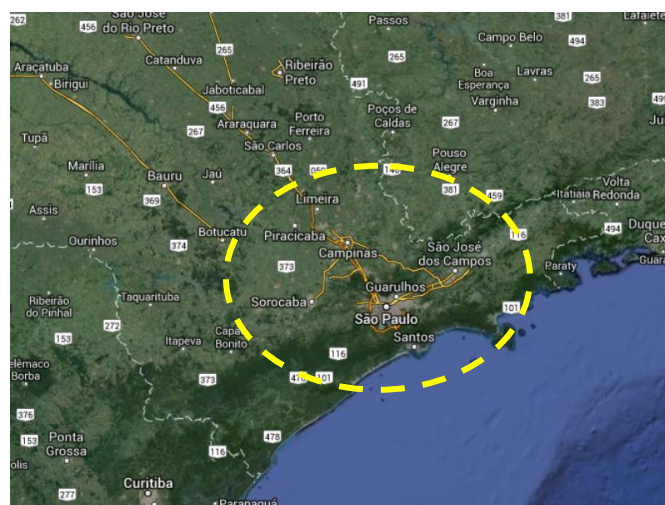
- **Capital:** Cidade de São Paulo.

- **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 as cidades localizadas até o segundo pedágio;
- 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.

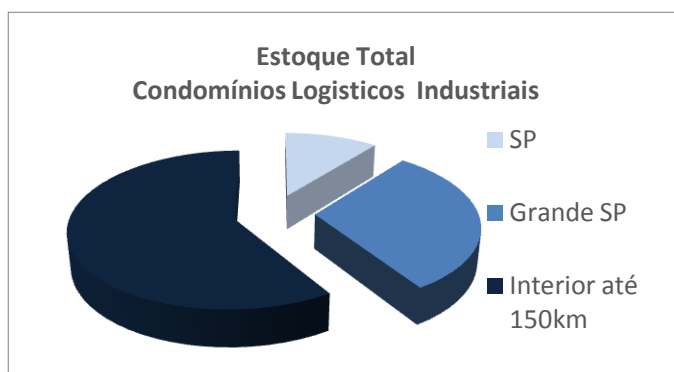
- **Interior:** Cidades localizadas ao longo das principais rodovias sentido Capital - Interior e suas transversais, num raio de até 150km da Capital, após as cidades consideradas Grande São Paulo.



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

» ESTOQUE TOTAL DO ESTADO DE SP

São Paulo apresenta um estoque total de aproximadamente 6,368 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.



» Evolução do Estoque do Estado do SP

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

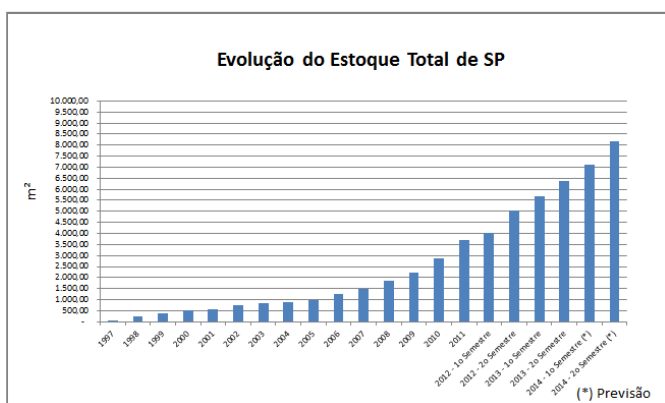
Até 2006 o estoque cresceu de forma modesta, concentrado principalmente no eixo oeste do Estado, fechando o ano com um estoque total de 1.223.000m², dos quais aproximadamente 50% eram construções antigas adaptadas para o uso comum. Importante ressaltar que até 2006, a construção de novos empreendimentos 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 do mercado de condomínios logísticos industriais. Esses fatores se resumem:

CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS INDUSTRIAIS | FECHAMENTO 2013 E PREVISÕES 2014

- 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\$19,17/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 expandindo, fechando 2011 com novos 826.000m² e 12,13% de vacância. O ano de 2012 incorporou-se mais 1.330.000m², ou seja, um aumento de 36% no estoque, encerrando o ano um índice de vacância de 18,26% e valor médio de locação de R\$22,95/m².

» DESEMPENHO DO MERCADO EM 2013

O primeiro Semestre de 2013 recebeu um volume significativo de 665.280m² de novos empreendimentos, porém inferior aos 977mil m² do semestre anterior. Os sinais negativos da economia somados ao volume de novo estoque, não

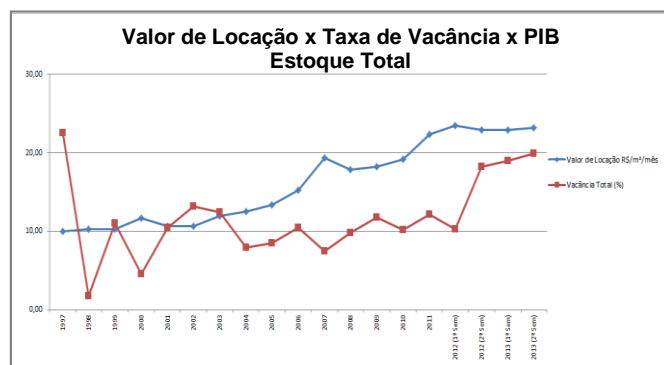
impactaram no mercado. Diferente do esperado, o mercado apresentou uma boa absorção e a taxa de vacância encerrou o primeiro semestre com 18,95% do estoque total, que apesar de elevada, se manteve estável se comparada com o fechamento de 2012. O valor médio de locação também se manteve estável, fechando em 22,92/m².

Contudo, como prevíamos, em resultado da desaceleração da economia e na tomada de decisão das empresas, alguns incorporadores esticaram o cronograma de suas obras / projetos. Dos 965.000m² que estavam previstos para o segundo semestre, 687.600m² foram concluídos e entregues. Essa revisão de cronograma é natural para que o mercado não sofra com a super oferta, o que impactaria diretamente nos valores de locação.

O estoque total entregue em 2013 foi de 1.352.880m², 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.

Ao analisarmos os últimos 3 semestres, verificamos que o estoque entregue nesse período foi de 2.330.000m², ou seja, acima de 1/3 do estoque total existente que começou a ser construído há mais de 15 anos, em 1997.

Na contramão, a economia desacelerou e uma sensação de preocupação pairou sobre o mercado. Porém, assim como no primeiro semestre, as locações volumosas dos chamados "big boxes", voltadas principalmente para logísticas e empresas de bem de consumo, surpreenderam o mercado e somados aos pequenos, no ano passado tivemos uma absorção total de quase 1.000.000 de metros quadrados construtivos.



Ainda assim, fechamos o ano com uma vacância elevada de 19,88%, porém, com a média do valor de

CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS INDUSTRIAIS | FECHAMENTO 2013 E PREVISÕES 2014

locação maior comparada ao último semestre, fechando em R\$23,22/m².

Claro que esses números são resultados de uma análise geral do mercado e que quando analisando de forma segmentada, notamos claramente as regiões que tendem a sentir mais o impacto da vacância e conseqüentemente no valor praticado de locação, como já é o caso de algumas cidades do interior. Por outro lado, há regiões que, por pior que fique o mercado, dificilmente são abaladas, como é o caso da Capital e algumas cidades da Grande São Paulo.

Cidade que mais se destacou 2013: Cajamar.

Cidade com pior desempenho: Grande Campinas.



» PERSPECTIVA 2014

Apesar de se tratar um ano atípico, com Copa do Mundo e Eleições Presidenciais, somados as incertezas e falta de clareza dos próximos passos da economia, além da previsão de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) abaixo dos 2%, começamos 2014 com boas perspectivas.

Isso porque acreditamos que há uma demanda reprimida das empresas de grande-médio porte, que congelaram seus projetos e vinham postergando suas tomadas de decisão ao longo dos últimos 18 meses. Essas empresas estão no limite e avançar agora é uma questão estratégica de crescimento para continuar competitiva ou perder espaço para seus concorrentes.

Além disso, essas empresas começam a encontrar uma maior flexibilidade dos proprietários, já que o mercado – diferente do que acontecia até o início de 2012 – proporciona aos ocupantes a possibilidade de negociar com mais de dois proprietários e assim fechar o melhor negócio. Quando falamos em fechar o melhor negócio, vai além do custo mensal do valor por m², nessa negociação entra carência e cláusulas de contratos mais maleáveis. Além disso, o ocupante tem tempo hábil para comparar os projetos

e focar no que melhor lhe atende em questões técnicas e de localização.

Estamos prevendo para 2014 novos 1.800.000m² de área construída. Sendo que desse total, 756.000m² para o primeiro semestre e o saldo para o segundo. Os principais investidores do mercado: GLP, Sanca, CCP, LOG, Fulwood, DVR, GR Property, etc., continuam prospectando oportunidades e terrenos para desenvolverem seus empreendimentos, acreditando no Brasil, pois sabem que parar em época de desaceleração da demanda, significa chegar atrasado quando o mercado retomar suas forças.

Estamos sim com uma vacância elevada e em um momento mais favorável aos ocupantes, porém, não podemos desprezar algumas razões que contribuem para o aumento da vacância:

⇒ 21,5% do estoque total é composto por prédios antigos, adaptados para o uso comum e a tendência é que na medida que prédios novos sejam construídos, esses empreendimentos sofram com uma maior vacância. Contudo, poderão ser uma alternativa de empresas que buscam valores de locações mais atrativos. Para isso, os proprietários desses imóveis terão que se conscientizar que a precificação terá de ser diferenciada e não, como ainda acontece, a média do mercado;

⇒ Com a conclusão de empreendimentos melhores planejados, condomínios com deficiência de pátio para manobras, pé direito inferior a 10 metros, limitação de docas, problemas de acesso, falta de sprinklers (que limita o tipo de atividade a ser ocupada no local e a potencialização da verticalização dos pallets – seguindo as exigências do Corpo de Bombeiros), começam a ter problemas de ocupação. Já é notório empreendimentos que estão vazios por deficiência de projeto.

» RESUMO GERAL

Região	Taxa de Vacância (%)	Média no Valor de Locação (R\$/m ²)
Interior	24,94	19,05
Capital	4,44	26,69
Grande SP	14,66	24,48

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

CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS INDUSTRIAIS | FECHAMENTO 2013 E PREVISÕES 2014

O custo mensal de um condomínio está entre R\$1,5/m² e R\$4,5/m² 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 ANO DE 2013:

✓ **Cajamar pelo forte poder de absorção do novo estoque;**

✓ **Os proprietários dos empreendimentos localizados nas cidades que compõem a Grande Campinas, demonstram forte 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;**

✓ **Proprietários ansiosos e preocupados com a demora de locação, começam a ter um comportamento mais amistoso com o mercado, interessados em uma relação mais próxima aos corretores.**

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

