

MARKET REPORT

CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS INDUSTRIAIS

FECHAMENTO 1ºT 2018 | SP

herzog

IMÓVEIS INDUSTRIAIS E COMERCIAIS

► DIVISÃO DO ESTOQUE TOTAL

O Estado de São Paulo apresenta um estoque total de 10.328.000m² de condomínios logísticos industriais.

Três regiões representam o estado com mais de 1.300.000m² cada, sendo elas: Guarulhos, Jundiaí e Campinas.



► EVOLUÇÃO DO ESTOQUE

Em 2017 foram entregues novos 396.592m², sendo a menor entrega dos últimos 9 anos.



A previsão para 2018 é de novos 732.000m², contudo, importante destacar que os cronogramas de entregas são constantemente ajustados pelos investidores em função da desaceleração da economia e da atual elevada taxa de vacância.

Notas:

- Esta entrega está 90% projetada para o 4ºT.
- Jundiaí tem previsto 206.000m² para o 4ºT.
- Não teve novos empreendimentos neste trimestre.

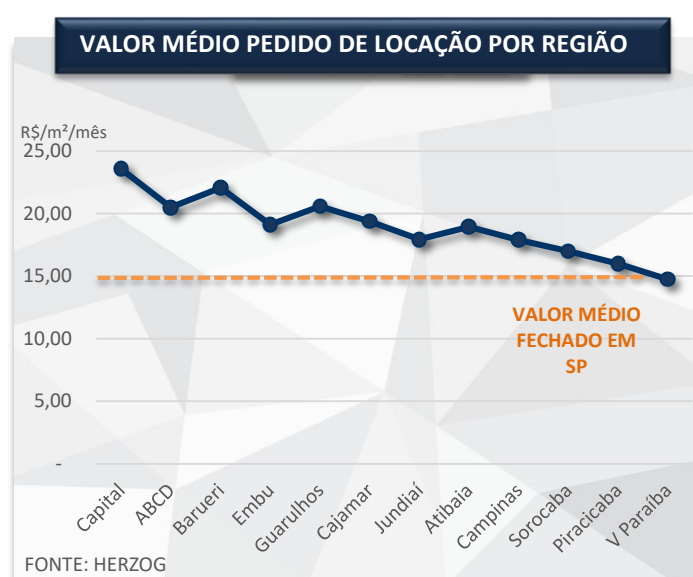
► VALOR DE LOCAÇÃO

O valor médio pedido de locação se manteve estável em relação ao fechamento de 2017, porém, a margem de desconto entre o valor pedido X o valor fechado ainda é significativa.

O valor médio pedido de locação é de R\$18,98/m² já o valor médio de fechamento está próximo a R\$15/m², quando embutidos descontos pontuais e prazos de carência (média de -21%).

A Capital e poucas regiões da Grande São Paulo conseguem fechar locações com valores próximos da média pedida.

Cidades mais afastadas da Capital mantem o valor médio de fechamento abaixo de R\$15/m² (Jundiaí próximo a R\$14,50/m² e Sumaré próximo a R\$10/m²).



► VACÂNCIA

A vacância atual é de **23,84%**. O baixo volume de novo estoque e a absorção líquida positiva de 219.000m² no Trimestre (quarto trimestre com fechamento positivo), colaborou para a queda na taxa de vacância em 2,7 pontos nesse período.

• Regiões com bom desempenho:

Cajamar foi a região de maior destaque com absorção bruta de 123.000m² (Amazon, Makro, Leroy Merlin (expansão etc).

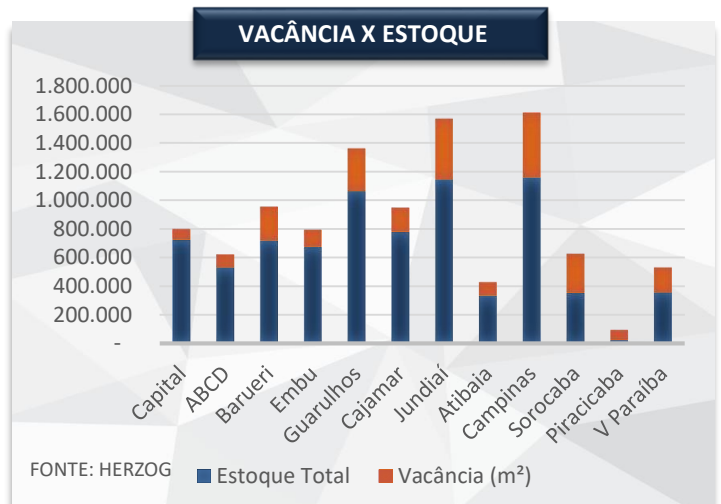
Jundiaí também se destaca com outros 48.500m² locados (Bignardi, Prime Express, Fini etc).

Barueri com 40.600m² de espaços locados para diferentes empresas no 1T.

O **pioor desempenho ficou para Embu** com absorção líquida negativa de 3.600m².

• Regiões com vacância acima da média:

Barueri (24,73%), Jundiaí (26,89%), Campinas (28,03%), Sorocaba (43,63%), Piracicaba (73,62%), V Paraiba (32,42%) .



Alguns Condomínios Administrados pela Herzog

Log Hortolândia



DVR Jundiaí



CBP Ribeirão Preto



herzog
IMÓVEIS INDUSTRIAIS E COMERCIAIS

Rua Pedrosa 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

Notas:

- A análise contempla empreendimentos localizados num raio de até 150km da Capital
- Informações coletadas através do Bando de Dados da Herzog

