

QUE ESPERAR DO MERCADO?

O Acreditamos que o primeiro semestre de 2018 seja positivo, seguindo os mesmos passos dos últimos seis meses de 2017. Tudo indica que o corrente trimestre será o terceiro consecutivo com absorção líquida positiva nas locações.

Essa absorção deve-se ao gargalo de algumas operações que estavam segurando ao máximo pela tomada de decisão de mudança, justamente esperando melhoras de perspectivas da economia. Contudo, alguns setores fogem dessa máxima, e expandem organicamente pelo momento de sua atividade, como por exemplo: o e-commerce, o setor farmacêutico, e agora o automobilístico que depois de uma forte retração começa a reagir com efeito automático em toda a cadeia. O pequeno e médio ocupante ainda resiste a qualquer movimentação

O segundo semestre de 2018 ainda é uma incógnita, já que estará fundamentalmente atrelado ao movimento eleitoral.

Teremos um ano útil curto (copa do mundo e eleições) e por isso estamos sentindo pressão das empresas em resolver projetos no primeiro semestre do ano.

MERCADO ESTÁ RECUPERANDO?

O Como dito acima, o mercado vem reagindo e podemos observar essa recuperação com os números registrados ao longo de 2017. O Primeiro Semestre de 2017 fechou com uma taxa de vacância de 28,5% e o segundo semestre com 26,44%, ou seja, uma queda acima de 2 pontos. Tivemos uma absorção líquida positiva por três trimestres consecutivos de quase 500.000m² de área construída.

A vacância ainda está muito acima do ideal para alcançarmos patamares de um mercado “saudável”, que seria uma taxa próxima a 10%. **Atualmente temos 26,44% de vacância.**

É importante destacar que a vacância está principalmente concentrada em empreendimentos mais distantes (entre 100 e 150km de SP) ou em empreendimentos mais antigos e menos estruturados para as demandas atuais.

A capital, por exemplo, tem vacância de 11,61%, Embu tem 14,35% e o ABCDM tem 16,29%. As demais regiões começam a ficar acima de 20%.

Importante notar que algumas regiões têm maior poder de recuperação, principalmente por questões de localização. Guarulhos fechou o 3T de 2017 com 30% de vacância e no 4T já apresentava 24,7%.

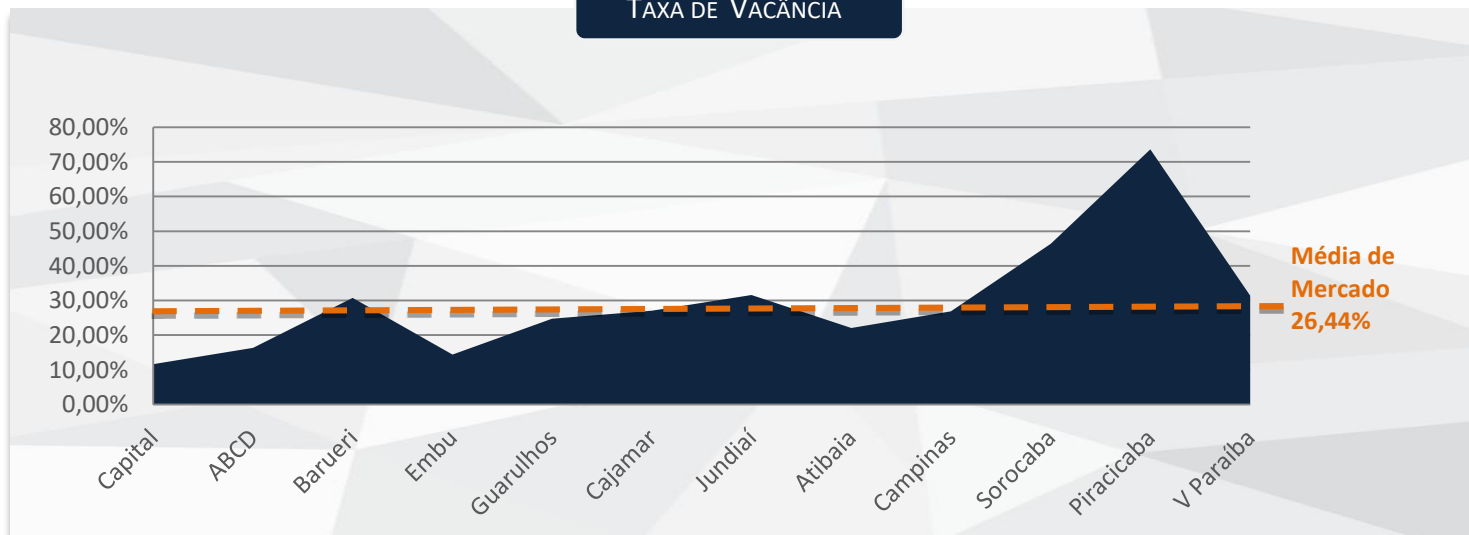
Isso mostra o que especialistas do mercado já sabem: que regiões mais nobres sairão antes da crise, com a queda na taxa de vacância.

Principais Locações do 4ºT 2017: Sanko Espuma (ABCD), Aliança Transportes (Região de Embu), Assaí (Cajamar e Guarulhos), Ellece, Drogariao, Nordex (Região de Guarulhos), Autoglass, Sandvik, Pirelli* (Região de Jundiá), TK, Multicoisas (Região de Sorocaba). *expansão

Contudo, para isso, o mercado ainda exige flexibilidade dos proprietários nas negociações, com descontos e prazos esticados de carências.

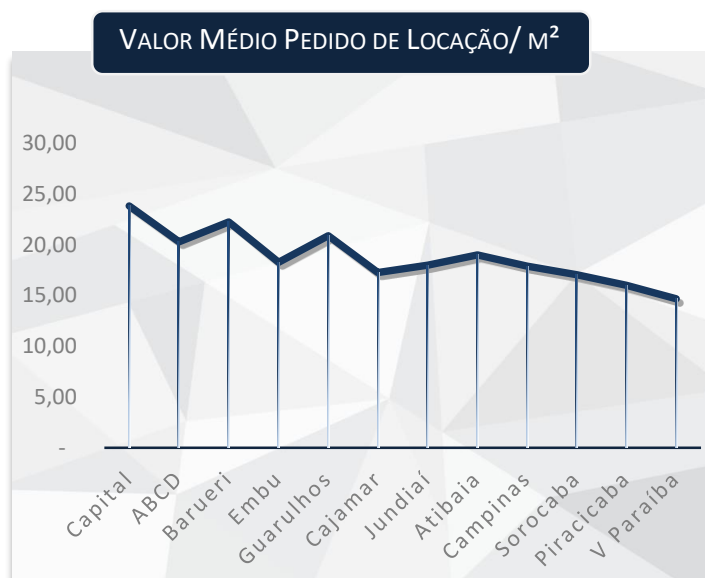
Diante desse cenário, o valor de locação apresenta nova queda em suas pedidas, **fechando o 4T em R\$18,78, o que representa uma queda de 2,62% se comparado ao trimestre passado.**

TAXA DE VACÂNCIA



CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS INDUSTRIAIS | FECHAMENTO 4º TRIMESTRE 2017

Os valores médios de fechamento ainda estão abaixo da média pedida, chegando em alguns casos em até 30% abaixo do valor médio pedido de locação.



NOVOS EMPREENDIMENTOS

Há mais de 6.000.000 de m² aprovados e/ou em processo de aprovação, para construção de condomínios logísticos industriais, mas sem qualquer previsão de quando serão entregues ao mercado.

Para 2018 estão previstos novos 959.000m², mas esse número é muito relativo já que investidores controlam de perto o mercado, podendo ajustar o cronograma a qualquer instante (para postergar ou adiantar os projetos). Se mantivermos um ritmo por ao menos 2 anos de crescimento sustentável e interruptos, com queda da taxa de desemprego etc., então entraremos em um novo

ciclo de mercado: o de retomada. Somente nesse momento é que a construção de novos empreendimentos deve retomar com força.

Em 2017 apenas 396.572m² de novos empreendimentos logísticos industriais foram entregues (a menor entrega dos últimos 9 anos), localizados em Jaguariúna (Região de Campinas), em Sorocaba e um retrofit (empreendimento mono usuário readaptado para multiocupante) no ABCDM.

ORA DA CAIXINHA

Enquanto SP, RJ e outros grandes mercados sofrem, com elevadíssimas taxas de vacâncias em empreendimentos logísticos, importantes BTS são fechados em regiões como: Extrema, Sergipe, Londrina, Grande Recife. Essas 4 últimas em 2017 fecharam mais de 150.000m² em construção sob encomenda para locação (contratos atípicos de locação no formato BTS). Porém, há uma resistência muito forte de investidores saírem dos principais eixos. Aliás, atualmente alguns preferem se restringir a SP e no máximo a um raio de 100km da Capital. Dessa forma, São Paulo ainda é o mercado preferido dos grandes players, já que geralmente precisam justificar suas aquisições a investidores estrangeiros.

HERZOG 2017

Em 2017 a Herzog comercializou 105.000m², a logísticas de bens de consumo, indústria voltada para produção de bens de consumo, segmento alimentício e segmento farmacêutico. Isso reflete bastante o tipo das locações ocorridas no ano.

Notas:

→ A análise contempla empreendimentos localizados num raio de até 150km da Capital

→ Todos os dados foram coletados do bando de dados da Herzog.

EVOLUÇÃO DO ESTOQUE (M²)

