

11,3%

Taxa de Vacância

Variação anual



Projeção 12 meses



424,1 mil

Absorção Líquida (m²)



R\$20,09

Preço Pedido (R\$/m²)



(Classes A e A+)

INDICADORES ECONÔMICOS 2021

1,6%

PIB – variação trimestral

Variação anual



Projeção 12 meses



11,1%

Taxa de desemprego (2021T4)



11,30%

Inflação (IPCA) 12 meses



-5,8%

Produção Industrial (PIM-PF) - variação anual



Economia

No primeiro trimestre de 2022, o Brasil retomou as atividades em sua plenitude. As empresas de pequeno e médio porte já retornaram 100% de seus colaboradores presencialmente, as empresas de grande porte ainda enfrentam o dilema do trabalho híbrido, presencial ou remoto. Diante disso, a PMC Restrita registrou, em fevereiro, aumento de 1,1% MOM no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal. Para fins de comparação, em fevereiro de 2021, o varejo apresentou queda de 3,9%. Apesar disso, o ICC (Índice de Confiança do Consumidor) fechou o trimestre em queda de 3,1 pontos, impactado pela alta da inflação e pela gradual recuperação do mercado de trabalho. Ademais, o aumento da incerteza também contribuiu para esse resultado, uma vez que os consumidores passaram a apresentar postura mais cautelosa.

O IIE-Br (Indicador de Incerteza da Economia) subiu 4,2 pontos em março para 121,3 pontos, refletindo, sobretudo, as mudanças nas perspectivas futuras diante da guerra entre Ucrânia e Rússia, que está afetando a economia global. Com relação a taxa de desemprego, os últimos dados da PNAD Continua referente ao trimestre móvel de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022 foi de 11,2%, recuo de 0,4 p.p. com relação ao trimestre móvel anterior e 3,4 p.p. em relação ao mesmo período um ano antes. Com relação à inflação, o IPCA subiu 0,61 p.p no mês de março, atingindo 1,62% MOM, o maior valor registrado para o período desde 1994. Esse resultado foi impactado, principalmente, pelos grupos Transportes (0,65 p.p.), e Alimentação e Bebidas (0,51 p.p.). Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 11,30%, refletindo especialmente a elevação dos preços dos combustíveis. Por fim, o INCC – M (Índice Nacional de Custo da Construção – M) apresentou variação de 0,73% em março e já acumula alta de 1,85% no ano e 11,63% em 12 meses.

Market Overview Brasil

O alto volume de entrega e absorções observados no final do ano passado no Brasil se mantiveram no primeiro trimestre de 2022, com um total de 633.529 m², um aumento de 2% em relação ao último trimestre. Cerca de 93% das entregas foram na região Sudeste, o principal mercado logístico do país, porém há empreendimentos em desenvolvimento nas regiões Norte e Nordeste com previsão de entrega para este ano.

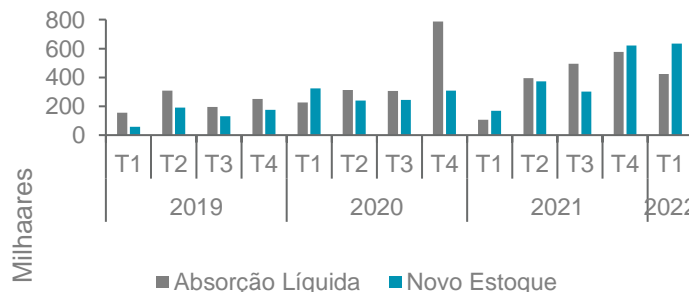
A absorção líquida foi alta novamente, com 424.096 m², e crescimento de 292% em relação ao primeiro trimestre de 2021. Tais números demonstram que ainda há demanda no setor, mesmo após dois anos de altas do mercado. As regiões Sudeste e Nordeste foram os destaques, com 406.494 m² e 37.611 m² de absorção, respectivamente.

Taxa de Vacância e Preço Pedido

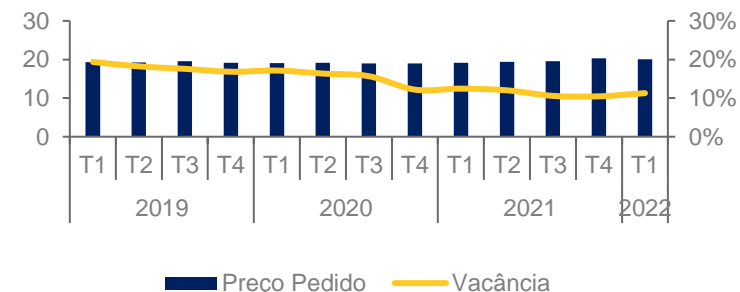
Apesar da forte absorção líquida, o número de novos estoques entregues foi elevado, o que impactou no aumento de 0,83 p.p. em relação ao trimestre passado, fechando o período atual em 11,28%. Contudo, quando comparado com a taxa de vacância do começo do ano passado houve queda de 1,17 p.p. As regiões Nordeste (2,30%) e Norte (3,00%) possuem as menores vacâncias do país, seguidas das regiões Sudeste (12,00%) e Sul (13,54%).

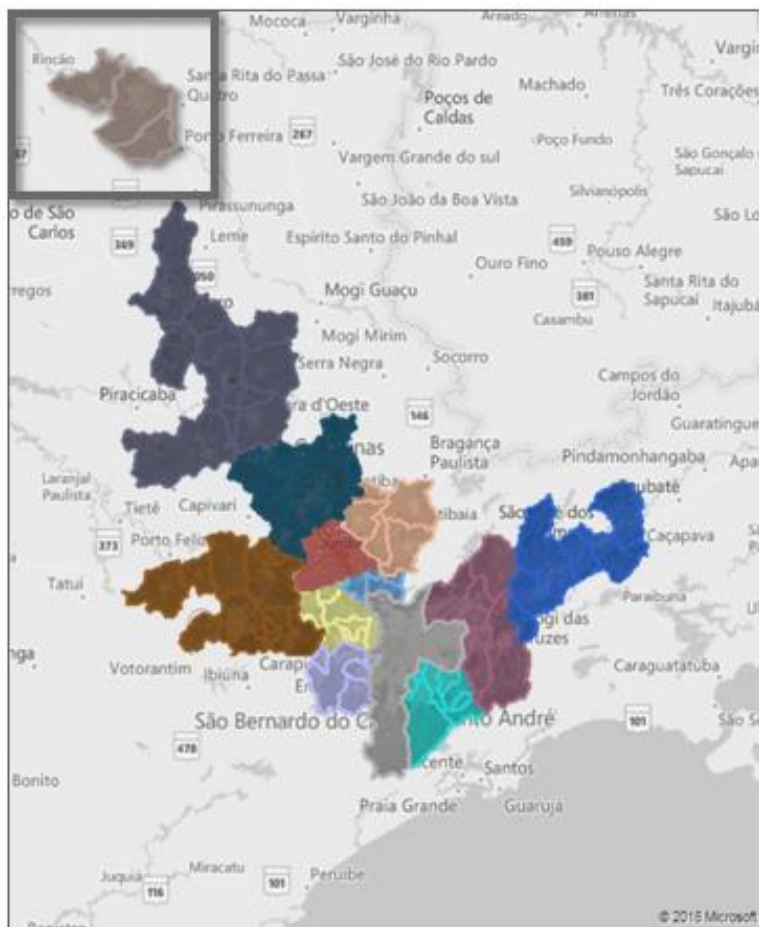
Os preços pedidos diminuíram levemente em 1,2% comparado com o último trimestre, fechando em R\$ 20,09 por m². A maior queda foi na região Nordeste, decréscimo de 9,4%, devido as ocupações recentes em áreas com preços mais elevados. A região Sul foi a única a registrar aumento nos preços pedidos (0,11% QOQ), fechando em R\$ 16,95 por m².

ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



VACÂNCIA / PREÇO PEDIDO





SUBTITLE

- Capital - SP
- Barueri
- Campinas
- Ribeirão Preto
- Guarulhos
- Cajamar
- Atibaia
- Grande ABC
- Jundiaí
- Vale do Paraíba
- Embu
- Sorocaba

Market Overview

Após resultados expressivos no último ano, o mercado logístico de classe A e A+ de São Paulo continuou performando bem no primeiro trimestre de 2022, com fortes absorções e entregas de novos estoques. O total entregue foram 487.716 m², equivalente a 49% do total entregue em 2021. As regiões de Campinas, Barueri e Embu foram as que mais receberam novos empreendimentos, com 138.871 m², 108.408 m² e 91.217 m², respectivamente.

Com esse número alto de novos estoques entregues a taxa de vacância subiu 1,84 p.p. comparado ao último trimestre e 2,86 p.p. em relação a 2021T1, fechando em 12,42% - maior marca desde 2020T3. A maior parte das novas entregas não possuíam pré-locações, o que acabou impactando na alta da taxa de vacância. As regiões de Campinas e Embu possuíam taxas de vacância inferiores a 10%, mas com as recentes entregas subiram para 14,04% e 12,30%, consequentemente. Barueri (6,15%), Guarulhos (6,17%) e Cajamar (7,34%) são as regiões com as menores áreas disponíveis.



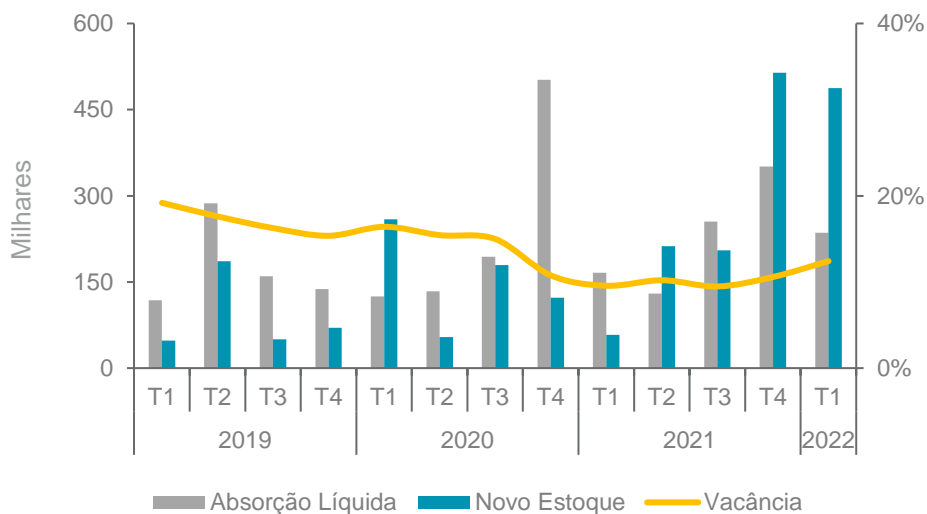
O total entregue de novos estoques foi 487.716 m², equivalente a 49% do total entregue em 2021.



O preço pedido sofreu leve queda de 0,8% em relação ao final do ano passado, devido a ocupações em regiões mais caras como Barueri e Cajamar, fechando em R\$ 20,27 por m². No entanto, se comparando ao primeiro trimestre de 2021, houve aumento de 10,7%, muito em função dos preços pedidos dos novos empreendimentos, que entram no mercado com preço superior à média de mercado, por conta do aumento do custo de construção, além de módulos recém desocupados reajustando seus preços para cima. Guarulhos (R\$ 26,23 por m²), Grande ABC (R\$ 26,17 por m²) e Cajamar (R\$ 23,38 por m²) são as regiões com os maiores preços do estado.

Absorção Líquida/Novo Estoque/Vacância

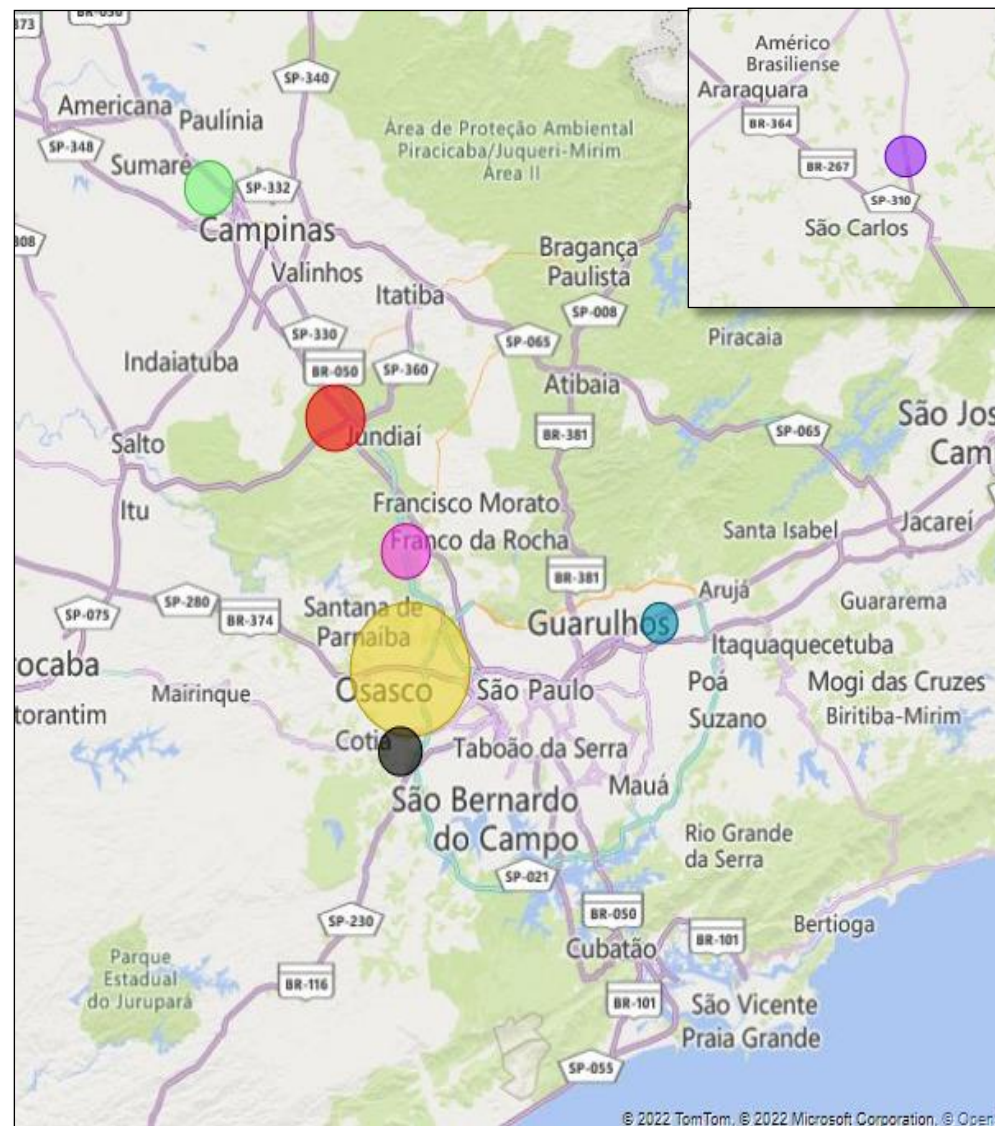
Fonte: Cushman & Wakefield



Absorções

São Paulo registrou novamente absorções líquidas elevadas, com 235.639 m². Em comparação a 2021T1 houve aumento de 42%, se tornando o melhor primeiro trimestre em relação a absorção no recorte histórico. A região de Barueri foi responsável por 52% do total, seguido de Jundiaí (18%) e Cajamar (12%).

O mercado logístico ainda possui boa demanda e deve continuar com resultados positivos ao longo do ano, mesmo após o aumento das áreas vagas devido aos novos estoques recentes, que devem ser ocupados, principalmente nas regiões mais próximas a capital. Ainda há alto número de novos estoques para serem entregues em 2022.



Major Market ● Barueri ● Cajamar ● Campinas ● Embu ● Guarulhos ● Jundiaí ● Piracicaba



SUBTITLE

- Avenida Brasil
- Pavuna
- Duque de Caxias
- Belford Roxo / Nova Iguaçu
- Campos
- Santa Cruz / Campo Grande
- Vale do Paraíba Fluminense
- Queimados / Seropédica
- Niterói

Market Overview

Seguindo um ano surpreendente de bons resultados, o mercado logístico de classe A e A+ do Rio de Janeiro não teve resultados positivos nesse começo de 2022. Não foram entregues novos estoques e há poucas áreas em desenvolvimento atualmente, devido à taxa de vacância elevada e menos procura em relação a outros estados.

A taxa de vacância no Rio fechou em 15,96%, aumento de 0.22 p.p. comparado ao último trimestre, mas quando a comparação é em relação a o início de 2021, houve queda de 5,79 p.p., muito em relação as ocupações que ocorreram no final de 2021. Existe uma variação muito grande de vacância nas regiões do Rio de Janeiro, Avenida Brasil e Pavuna possuem taxas de 1,66% e 6,11% e regiões como Duque de Caxias e Queimados/Seropédica de 24,20% e 33,08%.

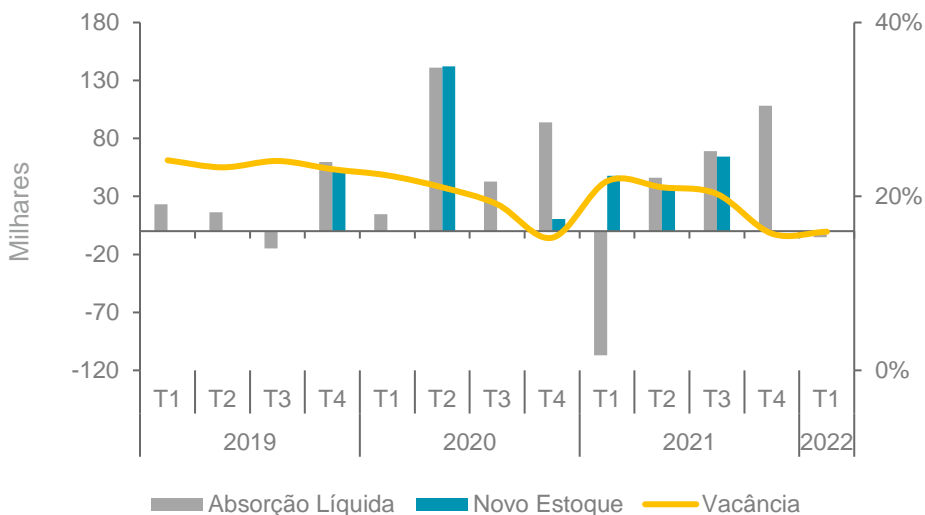
“ Taxa de vacância aumentou 0.22 p.p. comparado ao último trimestre, mas quando a comparação é em relação a o início de 2021 uma queda de 5,79 p.p ”

Mesmo após acréscimo na taxa de vacância os preços pedidos do Rio continuam a crescer, fechando em R\$ 20,74 por m², aumento de 2,3% em relação ao trimestre anterior. Os valores elevados são um dos fatores que impactam para a alta da vacância no Rio. As regiões da Avenida Brasil (R\$ 40,00 por m²), Duque de Caxias (R\$ 22,13 por m²) e Pavuna (R\$ 21,33 por m²) possuem os preços de aluguel mais caros do estado.

Industrial T1 2022

Absorção Líquida/Novo Estoque/Vacância

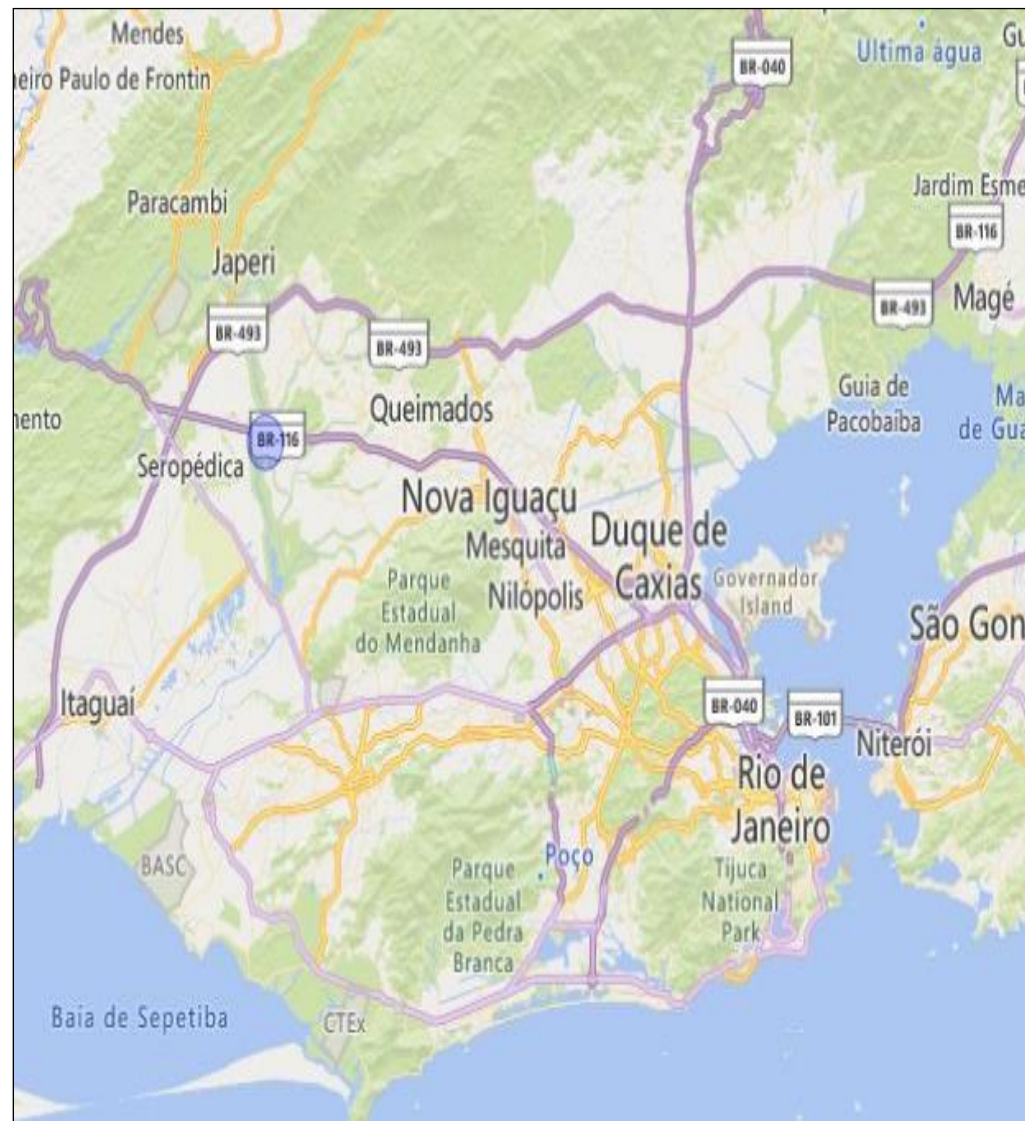
Fonte: Cushman & Wakefield



Absorções

A absorção líquida do Rio foi negativa nesse primeiro trimestre, (-5,350 m²). A única região que registrou absorção positiva foi Queimados/Seropédica com 3,616 m², enquanto Duque de Caxias registrou absorção negativa de -8,392 m².

Sem muitos novos estoques previstos para 2022, em conjunto com o desaquecimento da demanda na região, não é esperado que o Rio de Janeiro atinja resultados próximos aos observados nos últimos dois anos em relação à absorção e novos estoques.



Major Market ● Queimados / Seropédica

Industrial T1 2022

Classe A e A+

REGIÃO	ESTOQUE (m²)	ÁREA DISPONÍVEL (m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA 2022Q1 (m²)	ABSORÇÃO LÍQUIDA YTD (m²)	ABSORÇÃO BRUTA (m²)	EM CONSTRUÇÃO (m²)	NOVO ESTOQUE ENTREGUE (m²)	PREÇO PEDIDO TODAS AS CLASSES (R\$/m²)	PREÇO PEDIDO CLASSE A e A+ (R\$/m²)
Amazonas	307.359	9.313	3,0%	3.724	3.724	3.724	-	-	R\$ 25,00	R\$ 25,00
Bahia	144.085	4.813	3,3%	7.643	7.643	9.342	63.976	-	R\$ 17,59	R\$ 21,82
Paraná	697.610	48.298	6,9%	7.637	7.637	8.146	15.925	27.612	R\$ 19,52	R\$ 19,70
Pernambuco	795.015	13.034	1,6%	6.491	6.491	6.618	88.144	-	R\$ 16,55	R\$ 18,07
Rio Grande do Sul	350.531	96.625	27,6%	- 31.570	- 31.570	6.430	60.301	-	R\$ 15,71	R\$ 16,35
Minas Gerais	1.232.066	7.642	0,6%	176.205	176.205	176.205	404.148	104.486	R\$ 24,10	R\$ 25,00
Ceará	180.244	7.920	4,4%	23.677	23.677	23.677	48.439	13.715	R\$ 14,00	R\$ 14,00
Pará	53.995	1.535	2,8%	-	-	-	62.465	-	R\$ 23,00	R\$ 23,00
Santa Catarina	142.806	14.900	10,4%	-	-	-	171.803	-	R\$ 14,42	R\$ 12,00
Other Regions	3.903.710	204.080	5,2%	193.807	193.807	234.142	915.201	145.813	R\$ 17,40	R\$ 17,74
Campinas	1.499.298	240.297	16,0%	28.858	28.858	33.916	89.636	138.871	R\$ 17,27	R\$ 17,44
Jundiaí	1.728.606	294.049	17,0%	42.303	42.303	71.118	-	65.044	R\$ 18,36	R\$ 18,31
Cajamar	2.183.265	160.283	7,3%	28.841	28.841	28.841	410.209	25.327	R\$ 23,38	R\$ 23,38
Guarulhos	1.698.312	104.726	6,2%	11.761	11.761	13.187	232.545	-	R\$ 26,23	R\$ 26,23
Barueri	1.053.437	64.773	6,1%	123.240	123.240	126.860	235.200	108.408	R\$ 22,63	R\$ 23,13
Embu	889.070	109.327	12,3%	21.453	21.453	21.453	-	91.217	R\$ 22,06	R\$ 22,17
Capital - SP	107.082	-	0,0%	-	-	-	-	-	R\$ 31,49	-
Atibaia	361.529	50.045	13,8%	- 6.079	- 6.079	-	67.310	-	R\$ 20,42	R\$ 21,58
Vale do Paraíba	252.277	73.965	29,3%	-	-	-	-	-	R\$ 18,16	R\$ 18,00
Sorocaba	346.065	90.044	26,0%	- 36.769	- 36.769	5.071	-	-	R\$ 18,06	R\$ 18,41
Grande ABC	438.838	60.559	13,8%	-	-	-	72.425	-	R\$ 25,20	R\$ 26,17
Ribeirão Preto	138.677	-	0,0%	-	-	-	11.789	-	R\$ 15,00	-
Piracicaba	202.162	105.814	52,3%	22.031	22.031	22.031	-	58.849	R\$ 18,57	R\$ 18,57
São Paulo	10.898.618	1.353.882	12,4%	235.639	235.639	322.477	1.119.114	487.716	R\$ 20,11	R\$ 20,27
Duque de Caxias	964.999	233.576	24,2%	- 8.392	- 8.392	7.759	20.905	-	R\$ 22,23	R\$ 22,13
Pavuna	537.115	32.829	6,1%	-	-	-	-	-	R\$ 22,03	R\$ 21,33
Queimados / Seropédica	259.007	85.688	33,1%	3.616	3.616	3.616	-	-	R\$ 18,01	R\$ 18,01
Santa Cruz / Campo Grande	337.746	17.817	5,3%	-	-	-	28.710	-	R\$ 16,50	R\$ 16,50
Vale do Paraíba Fluminense	211.395	9.540	4,5%	-	-	-	-	-	R\$ 16,00	R\$ 16,00
Campos	36.718	-	0,0%	-	-	-	-	-	R\$ 14,00	-
Avenida Brasil	34.580	574	1,7%	- 574	- 574	-	-	-	R\$ 38,21	R\$ 40,00
Rio de Janeiro	2.381.559	380.024	16,0%	- 5.350	- 5.350	11.375	49.615	-	R\$ 21,12	R\$ 20,74
Brazil	17.183.887	1.937.986	11,3%	424.096	424.096	567.994	2.083.930	633.529	R\$ 19,85	R\$ 20,09

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T1 2022

EMPREDIMENTO	SUBMARKET	INQUILINO	ÁREA (m²)	TIPO
CBL Barueri	Barueri	Leo Madeiras	81.000	Locação
Bresco Osasco	Barueri	99 Taxi	27.408	Locação
Golgi Jundiaí	Jundiaí	Total Express	23.489	Locação

PRINCIPAIS NOVAS ENTREGAS T1 2022

EMPREDIMENTO	SUBMARKET	PROPRIETÁRIO	ÁREA (m²)
Condomínio Viracopos	Campinas	Hedge Logística FII	138.871
GLP Régis	Embu	GLP Properties	91.217
Golgi Jundiaí (Expansão)	Jundiaí	Autonomy Investimentos	65.044

Luis Fernando Gardel Deak

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

luis.deak@sa.cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

©2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy

cushmanwakefield.com