

Industrial T2 2020

Varição anual Projeção 12 meses

17.6%

Taxa de Vacância

**290.3K**

Absorção Líquida (m²)

**R\$19.11**

Preço Pedido (R\$/m²)



(Classes A e A+)

INDICADORES ECONÔMICOS 2020

Varição anual Projeção 12 meses

-1.5%

PIB – variação trimestral

**1.88%**

Inflação (IPCA) 12 meses

**-21.9%**

Produção Industrial (PIM-PF) - variação anual



Fonte: Tesouro Direto

Economia

Os indicadores econômicos regionais apresentaram grandes quedas durante o segundo trimestre. O mercado de trabalho apresentou um aumento de 0,7 pontos percentuais entre abril e maio, o Índice de Confiança do Consumidor registrou seu pior desempenho histórico em abril – 59,3, mas recuperou 20% em junho. Por sua vez os preços no acumulado do ano registramos deflação de 0,16% e a projeção para o PIB do segundo trimestre é de uma redução de aproximadamente 10% em relação ao primeiro trimestre do ano.

A pandemia do COVID-19 atingiu o Brasil em março de 2020 no final do trimestre, mas com tempo suficiente de impactar significativamente os resultados do mercado no período. No segundo trimestre, a economia brasileira sentiu os efeitos com maior intensidade devido ao shutdown imposto pelo governo e apelo para que a população permanecesse em casa, levando o país à uma recessão ainda mais profunda. Para acessar informações mais recentes a respeito do COVID, clique [aqui](#).

Market Overview Brasil

O ritmo forte de entregas e absorções no mercado logístico do Brasil seguiu constante no segundo trimestre de 2020, mesmo com um cenário delicado que o país enfrenta. A entrega de 240 mil m² foi 26% superior ao mesmo trimestre de 2019. Sendo assim, esse novo estoque somado ao do primeiro trimestre desse ano é 12% maior que o do ano passado inteiro. Os novos empreendimentos prontos foram entregues em sua maior parte na região Sudeste seguida pela Sul no segundo trimestre.

Ademais, o índice de grande destaque desse período foi a absorção líquida. Foram registrados 290 mil m² em todo país, o que representa um aumento de 53% em relação ao trimestre anterior e a maior absorção líquida desde o último trimestre de 2018.

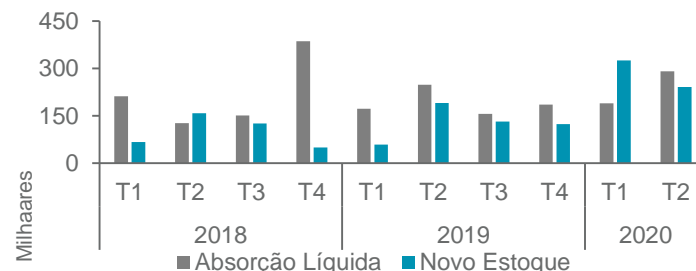
As regiões que registraram as absorções líquidas mais altas foram justamente as mesmas que receberam a maior quantidade de novo estoque. Dessa forma, a maioria dos empreendimentos entregues já estavam pré-locados. Alguns deles eram obras previstas para serem entregues ano passado e que foram postergadas para concretizarem previamente alguns contratos de locação.

Taxa de Vacância e Preço Pedido

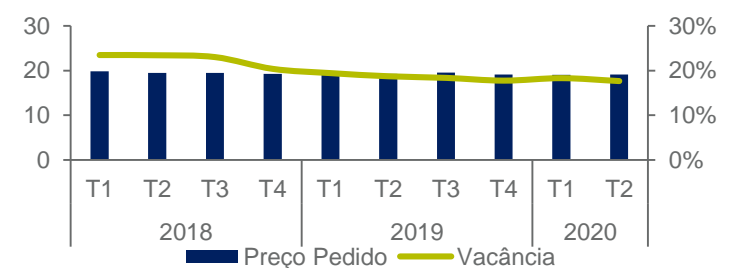
Após um pequeno aumento no primeiro trimestre, mesmo com um volume alto de novas entregas, a taxa de vacância do país voltou a diminuir devido as fortes absorções. Foi uma queda 0,7 p.p. se comparada ao trimestre passado, atingindo 17,6% e retornando a patamares próximos no fechamento de 2019.

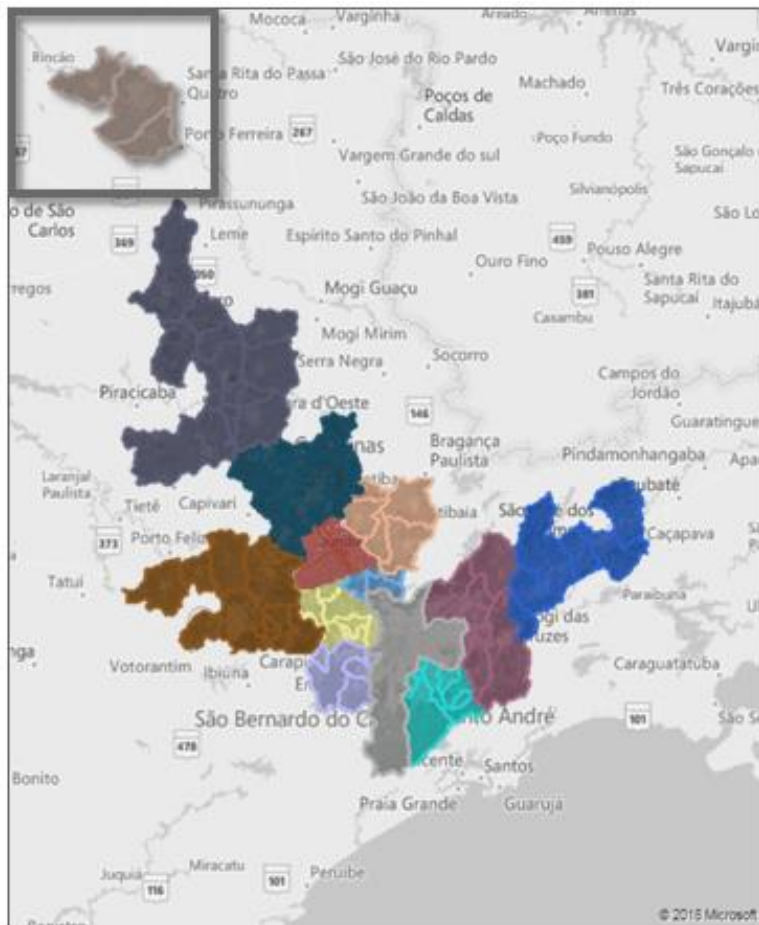
No entanto, o preço pedido ainda não mostra uma retomada positiva como os demais índices do mercado logístico. De fato, o país registrou um aumento de 0,5% em relação ao trimestre anterior, encerrando o período em R\$19,11 m²/mês. Esse aumento está mais relacionado ao novo estoque entregue com um preço pedido alto do que a elevação de preço pelos proprietários.

ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



VACÂNCIA / PREÇO PEDIDO





SUBTITLE

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

Market Overview

O estado de São Paulo vem atendendo as expectativas de crescimento logístico previstas para 2020. O estado registrou uma entrega de 54 mil m² nesse segundo trimestre, com 84% dela concentrada em Guarulhos. Grande parte desse novo estoque já foi entregue ocupado, contribuindo assim para uma diminuição da vacância.

Desse modo, com uma entrega não tão expressiva de novos empreendimentos junto com uma forte absorção líquida, a taxa de vacância teve uma queda de 0,74 p.p, atingindo 17.58%. Grande ABC, Campinas e Barueri tiveram as maiores quedas na vacância, com 3.2 p.p, 2.4 p.p e 2.3 p.p respectivamente.



Quanto mais nos afastamos da capital de São Paulo, menores os preços pedidos ficam, sobretudo, após o raio de 60 km da capital de São Paulo.

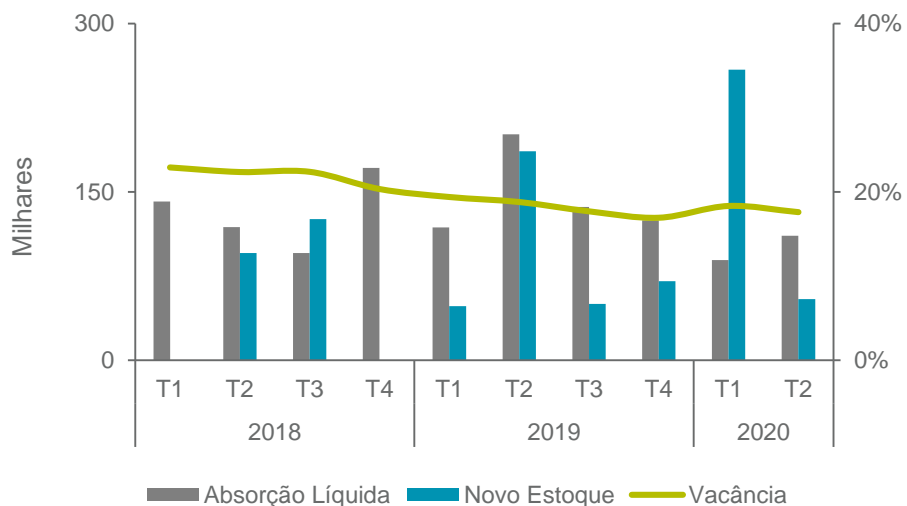


Sem grandes variações desde o terceiro trimestre de 2019, o preço pedido para São Paulo fechou o segundo trimestre de 2020 em R\$18,76/m²/mês, uma queda pequena de 0,1%. As regiões mais atrativas para os inquilinos como Grande ABC, Cajamar e Guarulhos seguem com os maiores preços pedidos do estado. Além disso, quanto mais nos afastamos da capital de São Paulo, menores os preços vão ficando. Podemos observar também que o novo estoque está frequentemente sendo entregue com um preço pedido mais alto, o que conseqüentemente aumenta a média geral.

Industrial T2 2020

Absorção Líquida/Novo Estoque/Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield



Absorções

A absorção líquida teve um aumento de 24% comparando com o trimestre anterior. O total de 110.9 mil m² absorvidos estão concentrados principalmente nas regiões de Guarulhos e Campinas, responsáveis por 61% da absorção, com 37 mil m² e 31 mil m² respectivamente, como podemos observar no mapa ao lado.

A maior parte dessas áreas ocupadas foram alugadas para inquilinos do comércio, vendas de varejo e de manufaturas, seguidos pelas empresas de logística. Esses segmentos foram os menos impactados pela pandemia, fazendo com que os inquilinos busquem novas áreas para atender a grande demanda dos seus produtos geradas pelo e-commerce.



Major Market ● Barueri ● Cajamar ● Campinas ● Embu ● Grande ABC ● Guarulhos ● Jundiaí



SUBTITLE

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

Market Overview

Após não receber novos estoques em 2019, o mercado logístico do Rio de Janeiro entregou 3 novos parques logísticos nesse trimestre. O estado registrou um total de 142 mil m² de novos empreendimentos, o maior volume desde 2015. Um empreendimento “*build-to-suit*” que já estava pré-locado na região de Duque de Caxias foi responsável por 100 mil m² do total entregue. Pavuna e Campos foram as outras regiões a receberem novo estoque.

Como resultado, a taxa de vacância teve uma queda de 1.4 p.p em relação ao primeiro trimestre e um aumento de 2.6 p.p se comparada ao mesmo período ano passado, fechando esse trimestre em 21,3%. Essa é a menor taxa desde 2016, porém ainda há uma amplitude muito grande na vacância das regiões do estado. Enquanto Pavuna possui uma taxa de vacância de 12,8%, outras regiões como Queimados/Seropédica e Duque de Caxias possuem uma vacância superior a 30%.



A taxa de vacância do Rio de Janeiro atualmente é o valor mais baixo desde 2016

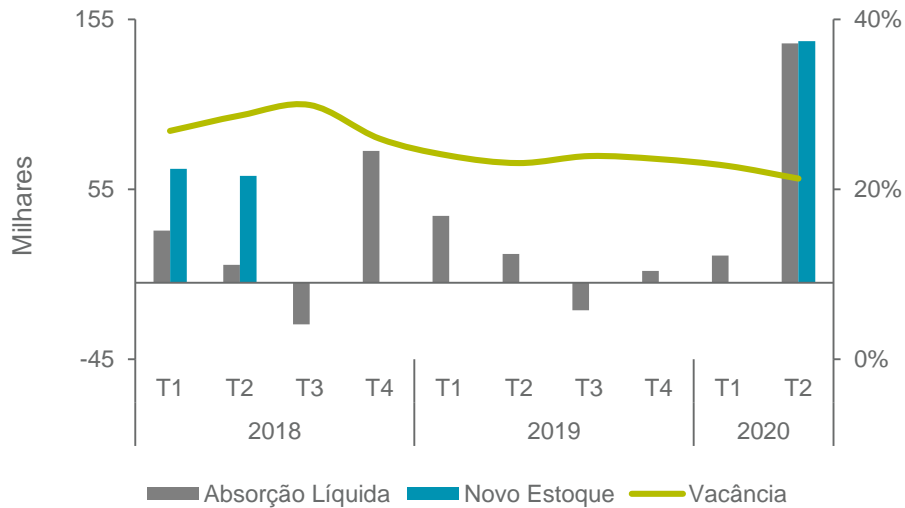


Além disso, o estado fechou o segundo trimestre com um preço pedido de R\$20,60/m²/mês, um crescimento de 0,4% em relação ao trimestre anterior. Contudo, o crescimento do preço pedido força os proprietários a negociarem com um desconto maior nos alugueis, afastando possíveis novos investidores para a região.

Industrial T2 2020

Absorção Líquida/Novo Estoque/Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield



Absorções

Com a grande ocupação BTS, a absorção líquida atingiu números elevados no segundo trimestre registrando 141 mil m². Esse volume equivale quase a 3 vezes mais que o total absoldido em 2019.

Assim como em São Paulo, uma grande parte dos novos estoques foram entregues pré-locados. Conseqüentemente, Duque de Caxias foi responsável por 76% da absorção líquida, seguido por Pavuna, que representou 15%. Esse fator comprova que os proprietários estão esperando por algumas pré locações para poderem entregar novas áreas no mercado, considerando a baixa demanda do Rio de Janeiro.



Major Market ● Campos ● Duque de Caxias ● Pavuna

Industrial T2 2020

REGIÃO	ESTOQUE (m²)	ÁREA DISPONÍVEL (m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA 2020T2 (m²)	ABSORÇÃO LÍQUIDA 2020 (m²)	ABSORÇÃO BRUTA 2020 (m²)	EM CONSTRUÇÃO (m²)	NOVO ESTOQUE ENTREGUE (m²)	PREÇO PEDIDO TODAS AS CLASSE (R\$/m²)	PREÇO PEDIDO CLASSE A E A+ (R\$/m²)
Amazonas	307.454	142.742	46,4%	-3.718	-3.718	-	-	-	R\$ 20,82	R\$ 21,21
Bahia	48.415	0	0,0%	-	1.434	1.434	-	-	R\$ 16,88	-
Paraná	649.293	69.479	10,7%	11.630	14.337	14.337	20.804	7.047	R\$ 16,45	R\$ 15,99
Pernambuco	756.994	85.525	11,3%	731	5.810	13.186	42.330	-	R\$ 17,39	R\$ 17,98
Rio Grande do Sul	253.805	61.037	24,0%	-3.935	15.809	19.744	-	-	R\$ 15,53	R\$ 17,59
Minas Gerais	859.745	94.976	11,0%	31.828	87.180	115.099	129.586	103.396	R\$ 20,62	R\$ 20,37
Ceará	113.439	17.691	15,6%	1.936	1.936	4.330	20.843	-	R\$ 15,10	R\$ 15,10
Pará	53.995	0	0,0%	-	-	-	-	-	-	-
Santa Catarina	135.377	17.000	12,6%	-	-	-	-	-	R\$ 15,61	R\$ 12,00
Other Regions	3.178.516	488.450	15,4%	38.472	122.788	168.130	213.563	110.443	R\$ 18,04	R\$ 18,76
Campinas	1.318.427	174.097	13,2%	31.354	56.423	65.309	-	-	R\$ 16,07	R\$ 17,28
Jundiaí	1.571.084	323.749	20,6%	11.273	-16.120	34.793	92.478	64.122	R\$ 17,87	R\$ 17,86
Cajamar	1.557.592	258.604	16,6%	498	42.468	98.700	77.697	203.475	R\$ 22,33	R\$ 22,33
Guarulhos	1.348.130	171.802	12,7%	37.239	39.762	66.282	103.600	45.777	R\$ 21,20	R\$ 21,25
Barueri	814.021	166.721	20,5%	19.037	21.795	34.972	32.813	-	R\$ 20,83	R\$ 20,02
Embu	759.335	102.017	13,4%	13.900	19.821	25.377	-	-	R\$ 21,34	R\$ 21,11
Capital - SP	107.082	2.700	2,5%	-2.700	-2.700	-	-	-	R\$ 23,97	R\$ 26,00
Atibaia	361.529	59.354	16,4%	-11.032	15.085	27.982	34.000	-	R\$ 19,24	R\$ 19,30
Vale do Paraíba	252.277	109.981	43,6%	-	-	-	-	-	R\$ 14,91	R\$ 13,00
Sorocaba	301.065	120.119	39,9%	-	7.909	7.909	39.293	-	R\$ 17,24	R\$ 17,68
Grande ABC	357.364	25.408	7,1%	11.313	18.525	21.894	-	-	R\$ 23,77	R\$ 23,87
Ribeirão Preto	138.677	4.168	3,0%	-	-2.672	1.522	-	-	R\$ 15,51	R\$ 16,96
Piracicaba	143.313	68.996	48,1%	-	-	-	-	-	R\$ 16,73	R\$ 16,73
São Paulo	9.029.896	1.587.716	17,6%	110.882	200.296	384.740	379.881	313.374	R\$ 18,78	R\$ 18,76
Duque de Caxias	912.396	296.131	32,5%	107.082	111.112	111.884	-	100.000	R\$ 21,12	R\$ 21,11
Pavuna	338.512	43.334	12,8%	21.698	21.698	21.698	30.000	30.000	R\$ 23,55	R\$ 23,98
Queimados / Seropédica	240.975	99.128	41,1%	-	7.531	7.531	-	-	R\$ 18,21	R\$ 18,21
Santa Cruz / Campo Grande	327.311	0	0,0%	-	-	1.602	-	-	-	-
Vale do Paraíba Fluminense	211.395	8.110	3,8%	-9	4.439	4.448	-	-	R\$ 16,00	R\$ 16,00
Campos	36.718	0	0,0%	12.184	12.184	12.184	-	12.184	R\$ 14,00	-
Avenida Brasil	34.580	0	0,0%	-	-	-	-	-	R\$ 38,00	-
Rio de Janeiro	2.101.886	446.703	21,3%	140.955	156.964	159.347	30.000	142.184	R\$ 21,24	R\$ 20,60
Brazil	14.310.299	2.522.869	17,6%	290.309	480.048	712.217	623.444	566.001	R\$ 19,03	R\$ 19,11

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T2 2020

EMPREENHIMENTO	SUBMARKET	INQUILINO	m²	TIPO
GLP – Cajamar II	Cajamar	Mercado Livre	22.190	Locação
Golgi Jundiaí	Jundiaí	Portobello	14.000	Locação
Centro Logístico VM5	Contagem	Smart Logística	10.000	Locação

PRINCIPAIS COMPRAS/VENDAS T2 2020

EMPREENHIMENTO	SUBMARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	m²	PREÇO R\$/m³
Extrema Business Park	Extrema	Fulwood / Vinci Real Estate	44.736	R\$146M / R\$3.3k
GLP – Pirituba	Capital-SP	GLP / VBI Logístico	12.340	R\$69M / R\$5.6k
BBP Condomínio Empresarial Barão de Mauá; BBP Condomínio Empresarial Atibaia	Atibaia	Império Empreendimento Imobiliário / Vórtx Distribuidora	5.006	R\$12M / R\$2.3k

Jadson Mendes Andrade

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

jadson.andrade@sa.cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

©2019 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