

Cenário Econômico

Na esfera do comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio de dezembro de 2022 mostram queda de 2,6% em relação ao mês anterior no volume de vendas do varejo na série com ajuste sazonal. Em relação à taxa de desemprego, a última Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios (PNAD) registrou, para o trimestre móvel encerrado em fevereiro de 2023, taxa de 8,6%, avanço de 0,5 p.p. em relação ao trimestre anterior e recuo de 2,6 p.p. na comparação anual. Acerca da inflação, após variação mensal de 0,53% em janeiro, o IPCA encerrou fevereiro com avanço de 0,84%. Nos últimos 12 meses, o índice acumula alta de 5,60%, e no ano de 1,37%. O INCC - M (Índice Nacional de Custo da Construção - M) avançou 0,18% em março e acumula alta de 0,70% no ano e de 8,17% em 12 meses. Por fim, PIB avançou 2,9% em 2022, e recuou 0,2% na comparação trimestral.

Market Overview Brasil

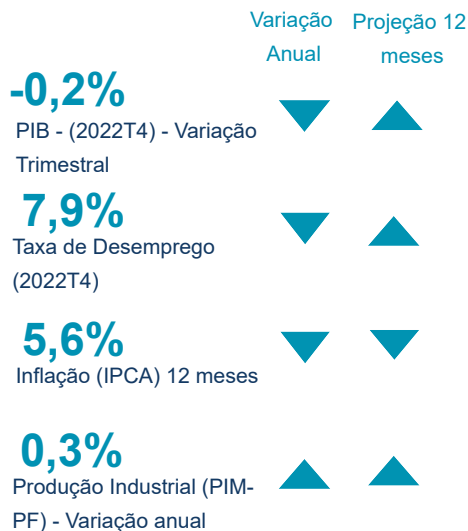
O mercado logístico classe A e A+ do Brasil encerrou o primeiro trimestre de 2023 com resultados positivos, totalizando 498.054 m² líquidos absorvidos, mostrando crescimento em relação ao final de 2022. Em relação a novas entregas, o país totalizou 455.576 m², sendo 44.600 m² já pré-locados. As entregas foram divididas entre as regiões do país conforme demandas, sendo eles Barueri (185.306 m²), Contagem (70.096 m²), Grande ABC (43.164 m²), Embu (39.029 m²), Santa Cruz/Campo Grande/RJ (27.417 m²), Guarulhos (26.665 m²) e Sorocaba (22.233 m²). O destaque do país foi a região Sudeste, em que totalizou absorção líquida de 484.426 m². É importante mencionar que apesar dos 185.306 m² entregues em Barueri já estivessem pré locados em 2022, a absorção continua alta no atual trimestre.

Taxa de Vacância e Preço Pedido

Após registrar absorção líquida positiva no cenário nacional, a taxa de vacância sofreu queda de 0,47 p.p. em relação ao trimestre passando e chegou a 10,73%. As regiões do Sul e Sudeste fecharam com o mesmo valor (11,8%), sendo as maiores taxas do país, sendo que juntas somam estoque de mais de 18 milhões de m². Já o Norte e Nordeste somam juntos apenas 1.972.303 m². Por sua vez, a região Sudeste apresentou leve queda (0,74 p.p.) em sua taxa de vacância enquanto a Sul, leve aumento (1,17 p.p.). A média do preço pedido chegou a R\$ 22,89 m²/mês, queda de 1,18% em relação ao trimestre anterior. A região Sul foi a maior responsável pelo resultado, apresentando queda de 10,52% e atingindo R\$ 18,34 m²/mês contra R\$ 20,49 m²/mês no fechamento de 2022.

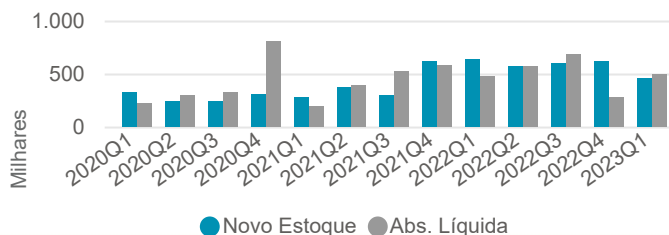


INDICADORES ECONÔMICOS 2022

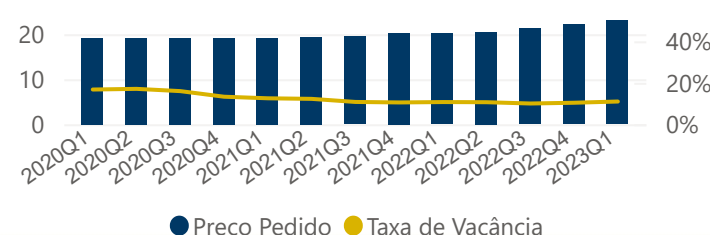


Source: LCA

ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



PREÇO PEDIDO (R\$) / VACÂNCIA





LEGENDA

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

Market Overview SP

O mercado logístico classe A e A+ do estado de São Paulo apresentou ótimos resultados no primeiro trimestre do ano. Com 469.579 m² líquidos absorvidos, São Paulo encerrou março com taxa de vacância de 10,85%, apresentando queda de 1,58 p.p. em relação ao período anterior. As regiões de maior destaque foram Barueri (187.128 m²) e Cajamar (135.234 m²). Além disso, o estado recebeu 316.397 m² de novos estoques e mesmo assim conseguiu apresentar queda em sua taxa de vacância devido a absorção líquida que superou este valor. A taxa de vacância em Cajamar sofreu forte queda (5,31 p.p.) e encerrou com menor valor desde o segundo trimestre de 2022, chegando a 9,7% em março. Já Capital-SP, após registrar saídas expressivas nos últimos períodos, encerrou o trimestre com alta de 4,5 p.p. em sua taxa de vacância, chegando a 42,5% ocasionadas pelas vacâncias em dois parques. Desde o começo do ano, a média do preço pedido no estado não tem apresentado fortes variações e encerrou o trimestre em R\$ 24,39 m²/mês, leve aumento de 1,75% em relação ao fechamento do ano anterior. Grande parte deste resultado se deve a uma das maiores saídas e entregas do trimestre ter em empreendimentos com valores a cima da média do estado, sendo ela na Capital-SP (R\$ 37,51 m²/mês) além de fortes ocupações em regiões com preços abaixo da média do mercado, como Sorocaba com mais de 70 mil m² e preço pedido de R\$ 19,46 m²/mês.

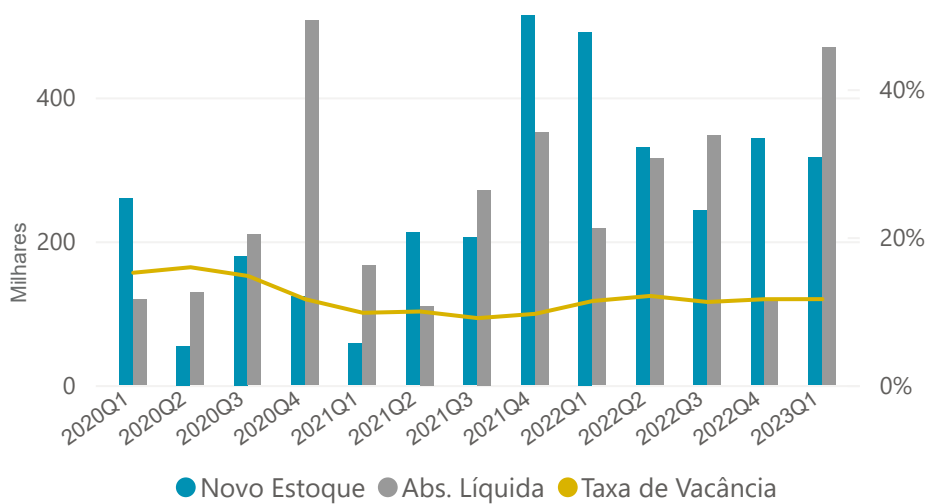


O trimestre registrou 316.397 m² de novo estoque e a taxa de vacância apresentou queda de 1,58 p.p., fechando em 10,85%.



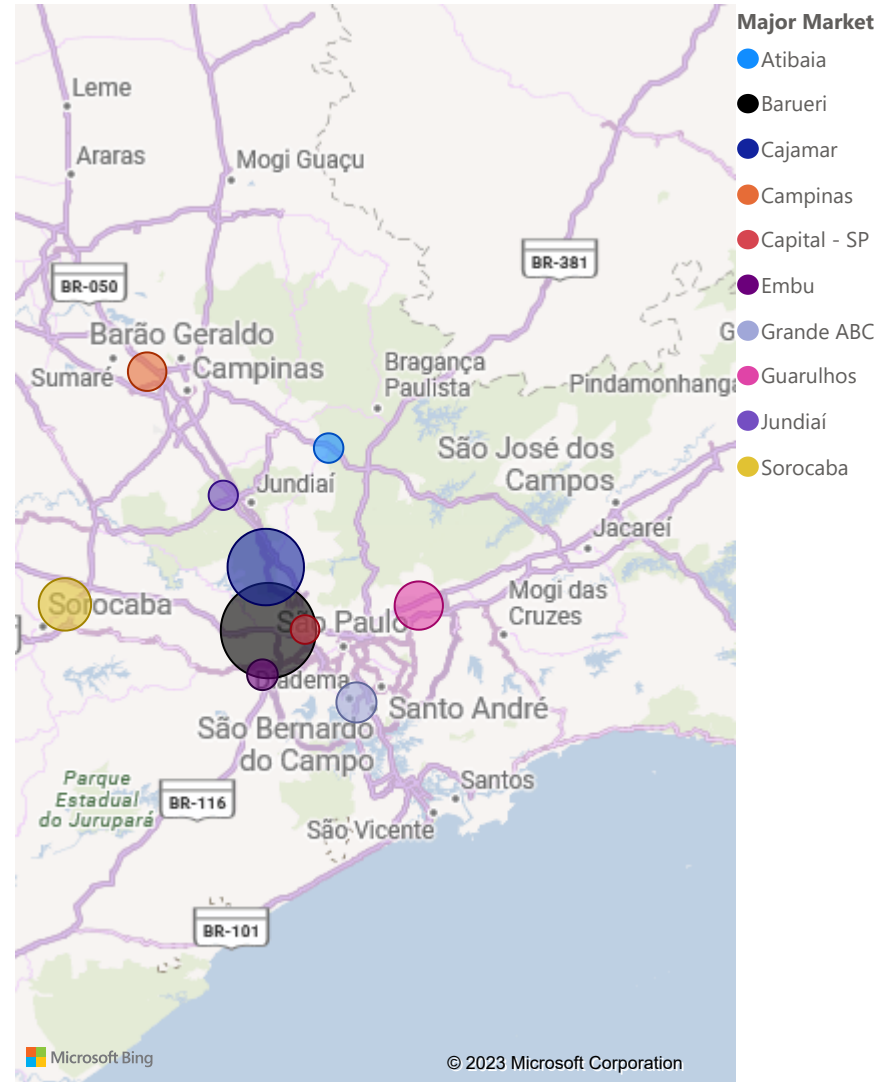
Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield



Absorções

Com destaque nas maiores absorções do trimestre sendo em Barueri (187.128 m²) e Cajamar (135.234 m²), aponta-se também as maiores saídas sendo em Jundiaí (-16.231 m²) e Capital-SP (-9.277m²). Apesar disso, 2023 T1 encerrou com valor líquido de 469.579 m², mostrando forte crescimento em relação ao trimestre anterior em que somou 120.720 m².





LEGENDA

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

Market Overview

O mercado logístico classe A e A+ do estado do Rio de Janeiro entregou, no primeiro trimestre do ano de 2023, 27.417 m² advindos exclusivamente de Santa Cruz/Campo Grande. Além disso, até o momento o ano somou 20.891 m² líquidos absorvidos no estado. O destaque do trimestre foi a região do Vale do Paraíba Fluminense, que totalizou 30.448 m² e, por outro lado, Pavuna encerrou com -9.243 m² e Duque de Caxias com -5.644 m². A taxa de vacância do Rio de Janeiro terminou o trimestre em 19,06%, mantendo-se quase que estável em relação ao trimestre anterior, visto que, apesar de encerrar com absorção líquida positiva, o novo estoque entregue ainda não foi absorvido. Queimados/Seropédica apresentou queda de 1,68 p.p. e chegou a 23,94%, menor valor da região desde 2015. Por sua vez, após a absorção líquida elevada, Vale do Paraíba Fluminense chegou a sua total ocupação, sem espaço vago na região. O preço pedido caiu 5,11% em relação ao trimestre passado, encerrando em R\$ 20,23 m²/mês. Grande parte deste motivo se deve ao fato da região em que recebeu a nova entrega e não a absorveu ainda, possui preço pedido abaixo da média (R\$ 17,13 m²/mês) sendo um dos menores valores no Rio de Janeiro. Já como região mais cara do estado, está a Avenida Brasil, encerrando o trimestre em R\$ 42,00 m²/mês.

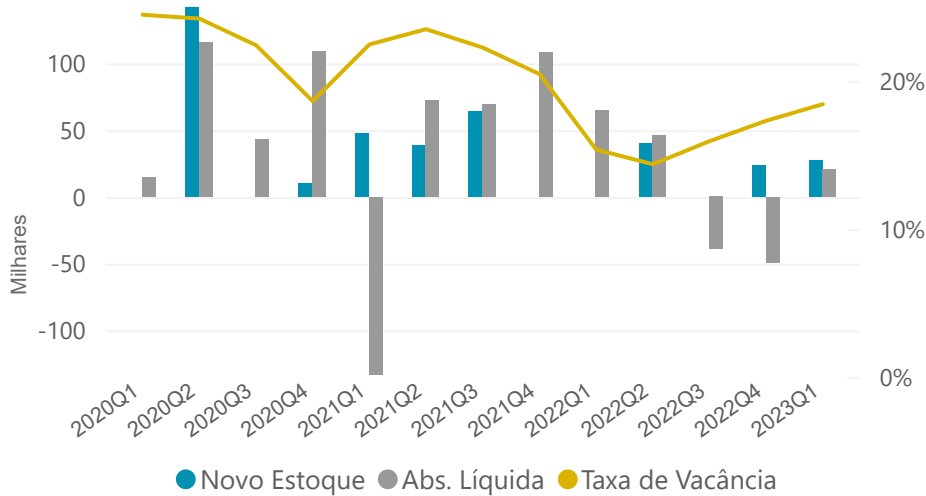


O estado do Rio de Janeiro recebeu 27.417 m² de novos estoques no primeiro trimestre de 2023. O preço pedido por sua vez caiu 5,11%, atingindo R\$ 20,23 m²/mês



Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield



Absorções

Os três primeiros meses de 2023 somaram 20.891 m² de absorção líquida, sendo Vale do Paraíba Fluminense a principal responsável pelo resultado, atingindo 30.448 m². Pavuna por sua vez, registou forte saída (-9.243 m²) e Duque de Caxias também fechou o trimestre com absorção líquida negativa de 5.644 m².



Classe A e A+

REGIÃO	ESTOQUE (m²)	ÁREA DISPONÍVEL (m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA 2022T3 (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	0	0,00%	0	0	0	0	0		
Bahia	265.107	7.783	2,94%	-1.699	-1.699	0	171.856	0	18,20	23,82
Paraná	744.606	22.693	3,05%	0	0	0	88.702	0	19,98	18,80
Pernambuco	1.031.423	5.580	0,54%	5.167	5.167	5.167	0	0	17,96	17,96
Rio Grande do Sul	409.072	106.297	25,98%	-40.257	-40.257	14.924	21.034	0	16,82	17,56
Minas Gerais	1.789.084	133.643	7,47%	-6.044	-6.044	96.040	542.935	70.096	24,43	24,44
Ceará	251.955	2.640	1,05%	6.657	6.657	6.657	128.737	0	18,00	18,00
Pará	116.460	20.566	17,66%	-15.987	-15.987	1.776	0	0	22,05	22,05
Santa Catarina	390.646	40.393	10,34%	59.747	59.747	59.747	67.244	41.666	18,59	20,12
Outras Regiões	5.305.711	339.595	6,40%	7.584	7.584	184.311	1.020.510	111.762	19,85	20,68
Campinas	1.470.023	127.874	8,70%	23.355	23.355	32.210	0	0	17,99	19,10
Jundiaí	1.828.899	218.012	11,92%	-16.231	-16.231	6.119	144.752	0	18,66	18,68
Cajamar	2.545.710	247.370	9,72%	135.234	135.234	139.529	263.053	0	24,88	24,88
Guarulhos	1.819.723	157.266	8,64%	47.139	47.139	59.866	541.245	26.665	28,43	28,43
Barueri	1.489.021	131.164	8,81%	187.128	187.128	192.827	233.732	185.306	27,12	28,56
Embu	928.099	144.230	15,54%	10.038	10.038	10.038	88.755	39.029	23,36	24,53
Capital - SP	206.335	87.623	42,47%	-9.277	-9.277	4.223	78.759	0	37,36	37,51
Atibaia	434.755	33.148	7,62%	1.202	1.202	6.763	31.323	0	20,68	22,62
Vale do Paraíba	252.277	50.655	20,08%	0	0	0	0	0	19,78	20,00
Sorocaba	368.298	15.116	4,10%	71.480	71.480	71.480	0	22.233	18,49	19,46
Grande ABC	526.800	40.903	7,76%	22.183	22.183	36.684	240.495	43.164	29,51	29,51
Ribeirão Preto	138.677	2.672	1,93%	-2.672	-2.672	0	0	0	15,46	17,50
Piracicaba	202.162	69.368	34,31%	0	0	0	0	0	17,98	17,98
São Paulo	12.210.779	1.325.401	10,85%	469.579	469.579	559.739	1.622.114	316.397	23,30	24,39
Duque de Caxias	964.999	259.003	26,84%	-5.644	-5.644	6.976	20.985	0	21,91	21,79
Pavuna	577.173	45.239	7,84%	-9.243	-9.243	0	22.200	0	22,00	20,86
Queimados / Seropédica	282.938	67.722	23,94%	4.756	4.756	4.756	71.283	0	19,30	19,30
Santa Cruz / Campo Grande	450.163	119.994	26,66%	0	0	0	0	27.417	17,13	17,13
Vale do Paraíba Fluminense	237.424	0	0,00%	30.448	30.448	30.448	0	0		
Campos	36.718	0	0,00%	0	0	0	0	0	14,00	
Avenida Brasil	34.580	574	1,66%	574	574	574	0	0	35,18	42,00
Rio de Janeiro	2.583.994	492.532	19,06%	20.891	20.891	42.754	114.468	27.417	20,69	20,23
Brasil	20.100.485	2.157.528	10,73%	498.054	498.054	786.804	2.757.091	455.576	22,21	22,89

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T1 2023

Nome	Estado	Sub-Market	Inquilino	Area
Centeranel Cajamar	São Paulo	Cajamar	GrupoSC Medicamentos	51.652
GLP - Dutra III	São Paulo	Guarulhos	GTEX Brasil	31.232
ZF Hub - Itajaí	Santa Catarina	Florianópolis	ZF Hub Logística	26.666
WTLog RBR I	São Paulo	Cajamar	CAOA	26.187
Bresco Resende	Rio de Janeiro	Vale do Paraíba Fluminense	Val Group Embalagens Flexíveis	25.488

PRINCIPAIS NOVAS ENTREGAS T1 2023

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Proprietário	Novo Estoque
Prologis Castelo 46	São Paulo	Araçariquama	Prologis CCP	185.306
Cy.log Embu	São Paulo	Taboão da Serra	Cyrela	39.029
CL Especulativo Extrema - WT Extrema	Minas Gerais	Extrema	XP Logístico - FII	36.265
BWDiase Business Park	Minas Gerais	Extrema	Blackwall Partners	33.831
CL - Imigrantes II	São Paulo	São Bernardo do Campo	Sanca Galpões	27.627

PRINCIPIAS NOVOS EMPREENDIMENTOS PREVISTOS PARA 2023

Trimestre Previsto para Entrega	Empreendimento	Estado	Sub-Market	Novo Estoque
2023Q4	Syslog Cajamar	São Paulo	Cajamar	183.112
2023Q2	LOG Fortaleza III	Ceará	Fortaleza	123.316
2023Q2	Prologis Raposo 39	São Paulo	São Roque	80.589
2023Q2	Castelo 57 Business Park	São Paulo	São Roque	61.424
2023Q2	CLD - Centro Logístico Dutra	São Paulo	Guarulhos	44.000

LUIS FERNANDO DEAK

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

Contato: research.brazil@cushwake.com

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence
South America

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

©2023 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes neste relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e são apresentadas sem qualquer garantia ou representação às suas precisões.

cushmanwakefield.com