

Variação Anual Projeção 12 meses

10,49%
Taxa de Vacância (%)



151.104
Absorção Líquida (m²)



BRL 24,28
Preço Pedido (R\$/m²)



(Classes A e A+)

INDICADORES ECONÔMICOS 2023

Variação Anual Projeção 12 meses

2,9%

PIB - (2023T3) - Variação Trimestral



7,4%

Taxa de Desemprego (2023T4)



4,5%

Inflação Nov (IPCA) 12 meses



3,6%

Prod. Industrial (PIM-PF) - Variação anual - Janeiro 2024



Fonte: LCA

Cenário Econômico

• Em 2023, o PIB avançou 2,9% frente a 2022, manteve estabilidade em relação ao terceiro trimestre e apresentou aumento de 2,1% em comparação com o quarto trimestre de 2022. Sob a ótica da produção: Agropecuária, Serviços e Indústria, avançaram 15,1%, 2,4% e 1,6%, respectivamente. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo cresceu 1,7% e o Consumo das famílias, 3,1%. A FBCF (Formação Bruta de Capital Fixo) recuou 3,0%, enquanto as Exportações de Bens e Serviços e as Importações de Bens e Serviços variaram 9,1% e -1,2%, respectivamente. • O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) registrou avanço de 0,83% em fevereiro, e acumula alta de 4,50% em 12 meses. O resultado veio acima das expectativas de mercado, porém confirmou a trajetória de desaceleração da inflação. • O mercado de trabalho segue aquecido. Segundo a PNAD (Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios), o desemprego foi de 7,8% no trimestre encerrado em fevereiro. • A taxa básica de juros da economia brasileira (Selic), que teve seu ciclo de flexibilização iniciado em agosto de 2023, está em 10,75% atualmente. • Nos EUA, os dados de inflação surpreenderam para cima, e o FED sinalizou postura mais cautelosa em relação ao ciclo de cortes de juros, que deve iniciar em meados de 2024.

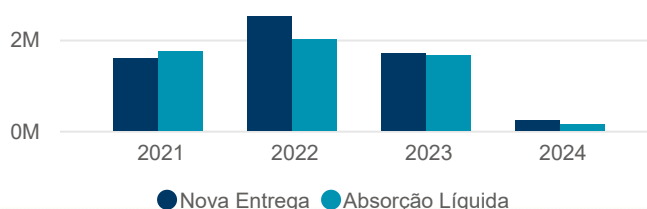
Market Overview Brasil

O primeiro trimestre de 2024 continuou apresentando resultados positivos, porém mais moderados que os períodos anteriores. Os três primeiros meses do ano somaram 151.104 m² absorvidos, sendo 58% advindos de São Paulo (88.114 m²). Por sua vez, o Rio de Janeiro encerrou o trimestre com 14.230 m² líquidos absorvidos, seguindo o mesmo ritmo do trimestre anterior. Bahia se destacou com 36.113 m², sendo todas as ocupações registradas em um único empreendimento. Já o Rio Grande do Sul recebeu forte ocupação no GLP – Gravataí por uma importante empresa do setor de comércio. Vale ressaltar que, ao analisar apenas as saídas registradas durante o primeiro trimestre no país, esse número totalizou 171.280 m², ou 28% a menos do que o período anterior. Em relação às novas entregas, o país somou 222.047 m², oriundos, principalmente, de São Paulo (122.337 m²), provenientes de Guarulhos, Embu, Campinas, Capital – SP e Jundiá. Minas Gerais totalizou 55.164 m², divididos em Betim e Sul de Minas. Por último, Bahia recebeu um novo empreendimento de 44.546 m², com boa parte das áreas pré-locadas. De maneira geral, o Brasil segue apresentando pré-locações em todo o seu território. No primeiro trimestre de 2024 o número de pré-locações atingiu 32% do novo estoque entregue apenas em São Paulo. Ao considerar o Brasil como um todo e incluir o estado de São Paulo, o percentual passa para 36% com destaque para Bahia com 88%.

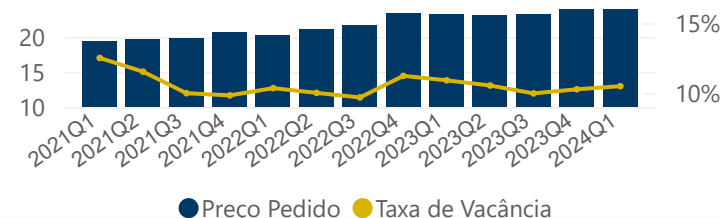
Taxa de Vacância e Preço Pedido

A taxa de vacância das classes A e A+ do Brasil fechou em 10,49% no primeiro trimestre de 2024, leve aumento (0,2 p.p.) em relação ao período anterior, uma vez que as novas entregas superaram as absorções. Analisando separadamente as regiões do país, o Sul registrou queda de 0,8 p.p. na taxa de vacância, enquanto o Sudeste aumentou em 0,3 p.p. e o Nordeste 0,4 p.p.. O Norte, por sua vez, não registrou variações em comparação com o fechamento de 2023, pois não teve movimentações no início do ano. Neste primeiro trimestre, as ocupações que foram originadas de pré-locações no Brasil somaram 78.940 m², demonstrando que a busca por imóveis novos e de alto padrão segue aquecida, deixando certos ativos obsoletos vagos por mais tempo em determinadas regiões. A média de preço pedido no Brasil foi de R\$ 24,28/m² no fechamento do primeiro trimestre do ano, ficando 1,5% acima do final de 2023, principalmente devido aos preços de alguns novos empreendimentos terem superado a média de mercado do país. Analisando isoladamente as regiões, o Nordeste foi a que apresentou maior aumento (20,6%), uma vez que o preço pedido no novo empreendimento entregue é mais alto do que a média da região e ainda não foi 100% ocupado. As demais regiões não registraram variações significativas no preço pedido.

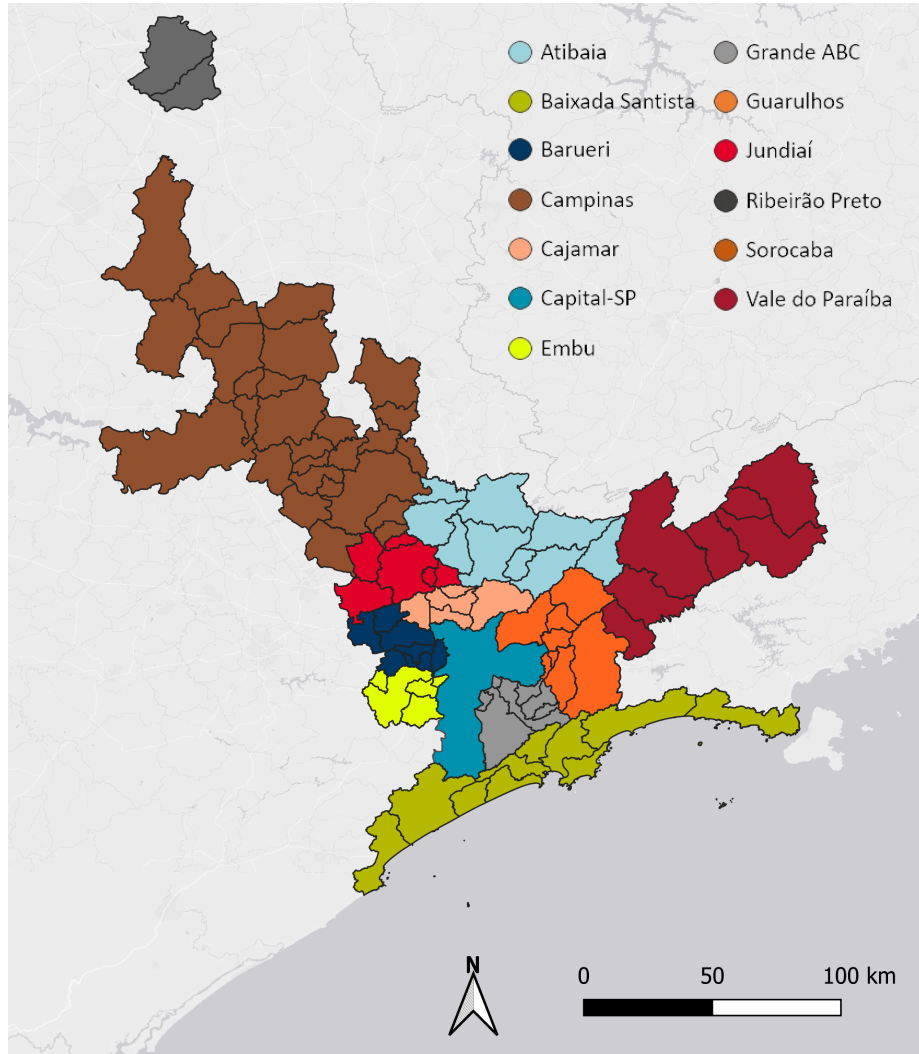
ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



PREÇO PEDIDO (R\$) / VACÂNCIA



Major Markets*



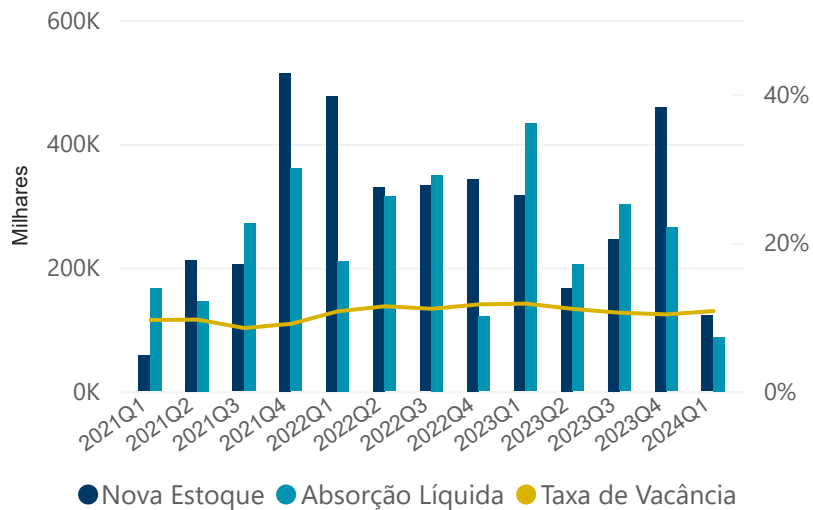
Market Overview

O mercado logístico classe A e A+ do estado de São Paulo registrou 88.114 m² líquidos absorvidos no primeiro trimestre de 2024. Após o número de novos empreendimentos superarem as absorções, a taxa de vacância registrou leve acréscimo (0,2 p.p.) e atingiu 10,92%. Dentre as regiões monitoradas, as que apresentaram maiores absorções líquidas no período foram Jundiaí (35.135 m²), Embu (22.631 m²), Campinas (16.023 m²), Barueri (11.487 m²) e Guarulhos (11.170 m²). Atibaia, Grande ABC, São José dos Campos e Ribeirão Preto somaram juntas 15.019 m². Sorocaba, Capital e Cajamar registraram absorções líquidas negativas, sendo -3.522 m², -5.459 m² e -14.370 m², respectivamente. Como mencionado anteriormente, entre os estados do país, São Paulo é o que registra o maior volume de pré-locações, totalizando nesse trimestre 39.713 m². Ao analisar separadamente as saídas, as regiões de maior impacto do estado foram Guarulhos (-34.523 m²), Barueri (-18.289 m²), Capital - SP (-15.144 m²) e Cajamar (-14.370 m²). Dentre as regiões de análise, a que apresenta a maior taxa de vacância no estado é a Capital – SP, que além de ter recebido novas entregas, apresentou absorção líquida negativa, desencadeando aumento de 3,72 p.p. na taxa e chegando a 25,3%. Apesar disso, é a região com o maior preço pedido do estado (R\$ 35,90/m²), possuindo apenas 81.556 m² de área vaga em um estoque total de 322.228 m². Seguida da Capital – SP, Grande ABC tem o segundo maior preço do estado, chegando a R\$ 32,00 – aumento de 13,7% em relação ao trimestre passado. Guarulhos também tem preço pedido acima da média do estado de R\$ 25,67/m², chegando a R\$ 30,73/m². Dentre as regiões com menores taxas de vacância, estão São José dos Campos (1,5%), Barueri (3,2%), Grande ABC (4,4%) e Ribeirão Preto (4,5%). Por fim, dentre as novas entregas registradas no trimestre, Guarulhos totalizou 74.028 m², Embu somou 17.330 m², Campinas 15.000 m², Capital – SP 8.335 m² e Jundiaí 7.644 m².

*A partir de 2024 algumas regiões foram adequadas geograficamente, sem impactos para a análise histórica.

Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

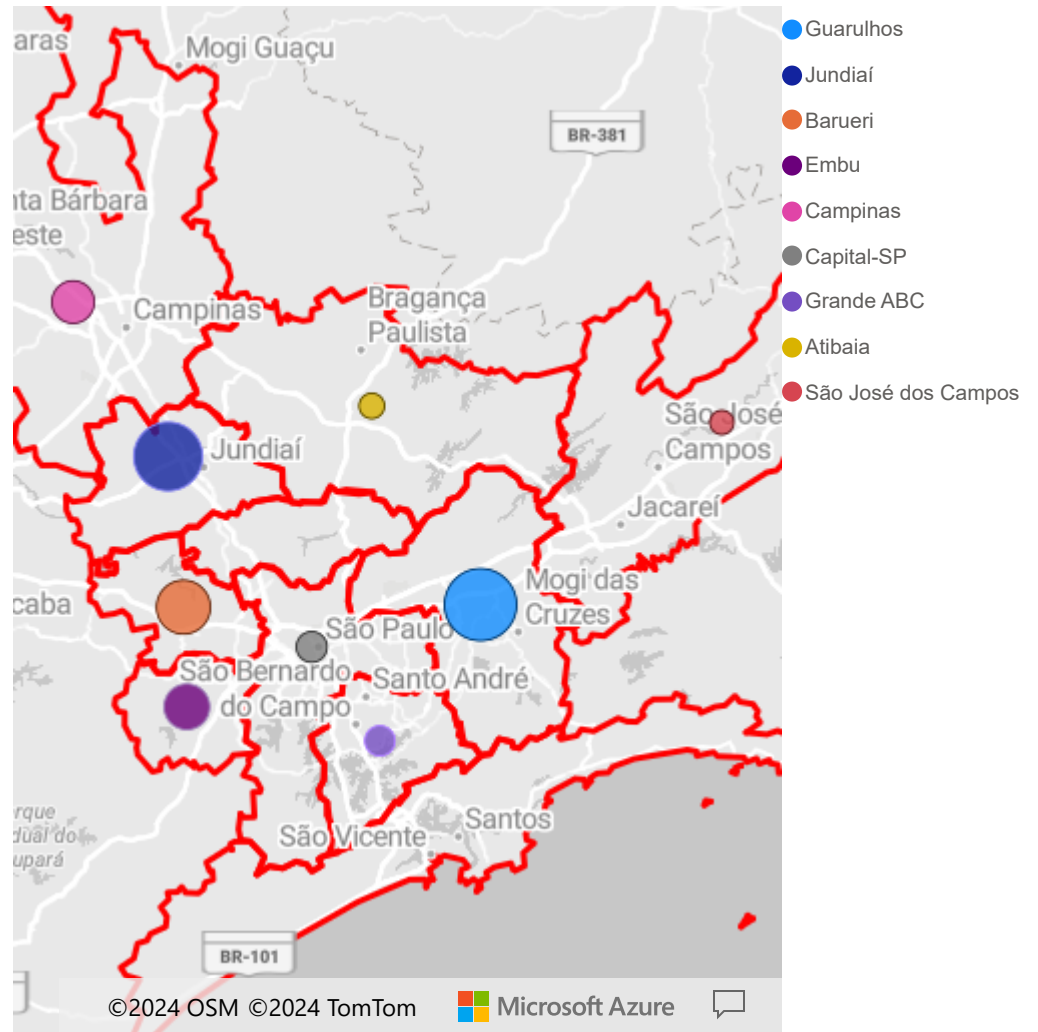
Fonte: Cushman & Wakefield



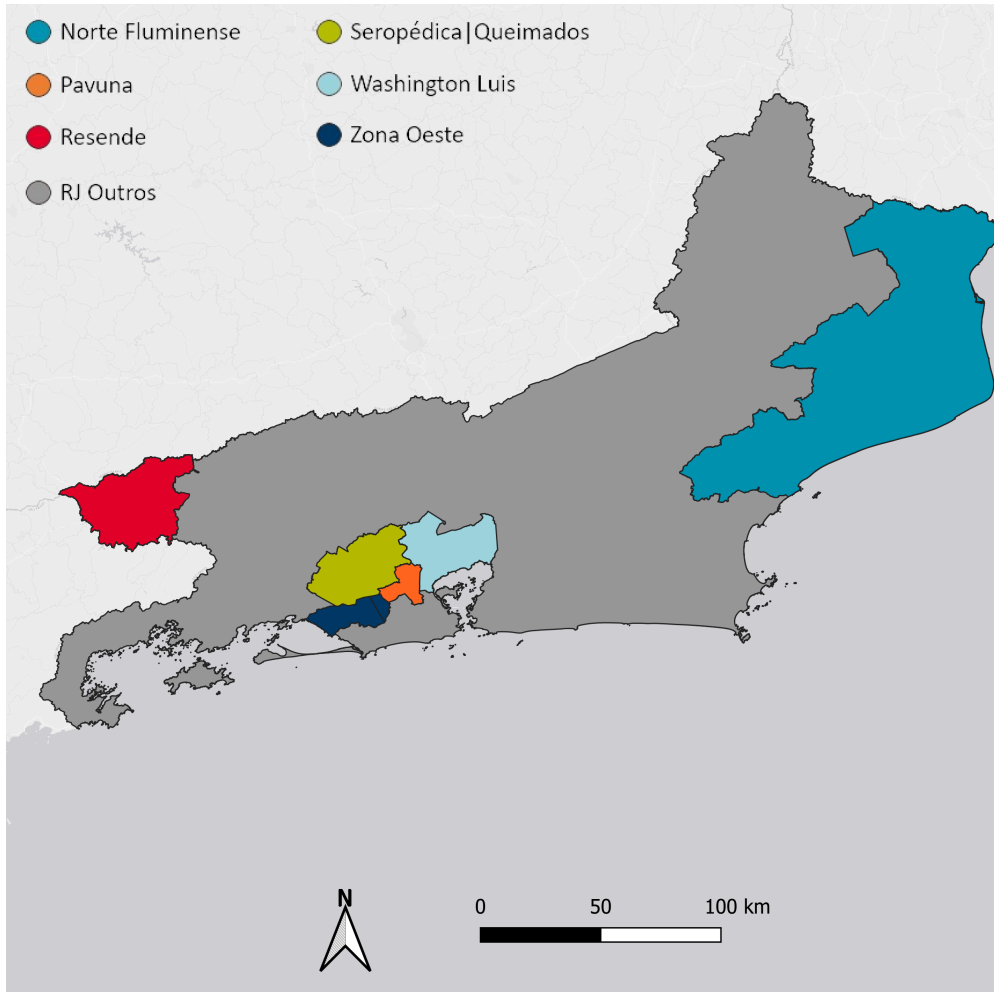
Absorções

Dentre as maiores ocupações no estado, estão empresas do setor de Atacado, Varejo e Manufatura, totalizando aproximadamente 50 mil m². Jundiaí e Barueri mais uma vez apareceram nas regiões que mais ocuparam no trimestre, reenfazendo o foco constante que vêm recebendo nos últimos 2 anos. Em relação às saídas deste mesmo setor, o número totalizou quase 9.000 m². Em seguida, o setor de transportes registrou mais de 35 mil m² ocupados e pouco menos de 18 mil m² de saídas. Para o setor logístico, pouco mais de 17 mil m² foram registrados, porém quase 24 mil m² foram desocupados, saldo negativo que se diferencia dos trimestres anteriores, quando os operadores logísticos ocuparam áreas consideráveis, sobretudo em Cajamar e Guarulhos.

Absorção Bruta



Major Markets*



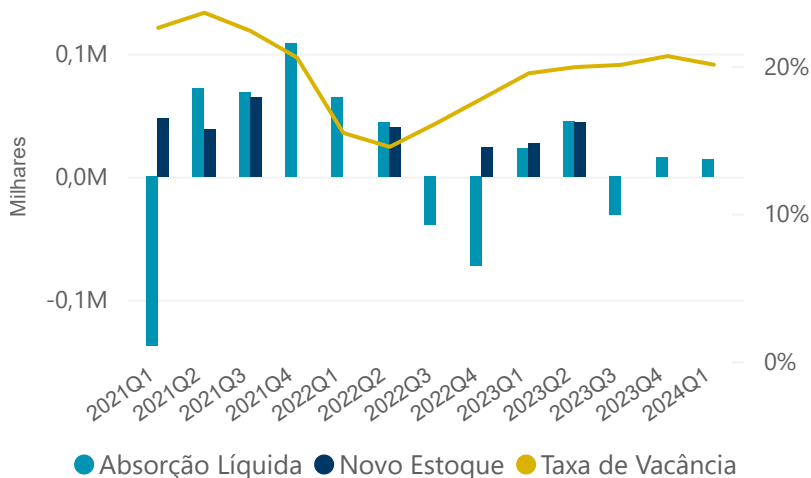
Market Overview

O mercado logístico classe A e A+ do estado do Rio de Janeiro registrou absorção líquida de 14.230 m², desencadeando em leve queda de 0,5 p.p. na taxa de vacância do estado. A região da Washington Luiz registrou absorção negativa de -5.771 m², enquanto Seropédica/Queimados de -3.505 m². Resende, por sua vez, totalizou 2.908 m² líquidos positivos. O destaque do trimestre foi um empreendimento que registrou entrada de 13.913 m² nas proximidades do Parque Colúmbia, sendo o grande responsável pela absorção líquida do trimestre. Os três primeiros meses do ano não registraram novas entregas. Com isso, as absorções positivas impactaram diretamente na taxa de vacância. Em contrapartida, foi registrada uma pré-locação de 17.007 m² em parte de um empreendimento que já possui preço pedido de R\$ 40,00/m² antes mesmo de ser entregue. Vale ressaltar que o Rio de Janeiro possui uma importante característica ao analisar as locações, por mais que ainda registre mais de 500 mil m² vagos, tendo uma parte com preços de aluguel baixos, inquilinos tendem a buscar novos empreendimentos e com melhores características de infraestrutura mesmo que possuam preços pedidos mais elevados. O grande exemplo disso são empreendimentos que se encontram com aproximadamente 80% de área vaga pedindo entre R\$ 17,00 e R\$ 21,00 por m². Por fim, a média do preço pedido no estado encerrou o ano em R\$ 20,48 m².

**A partir de 2024 algumas regiões foram adequadas geograficamente, sem impactos para a análise histórica.*

Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

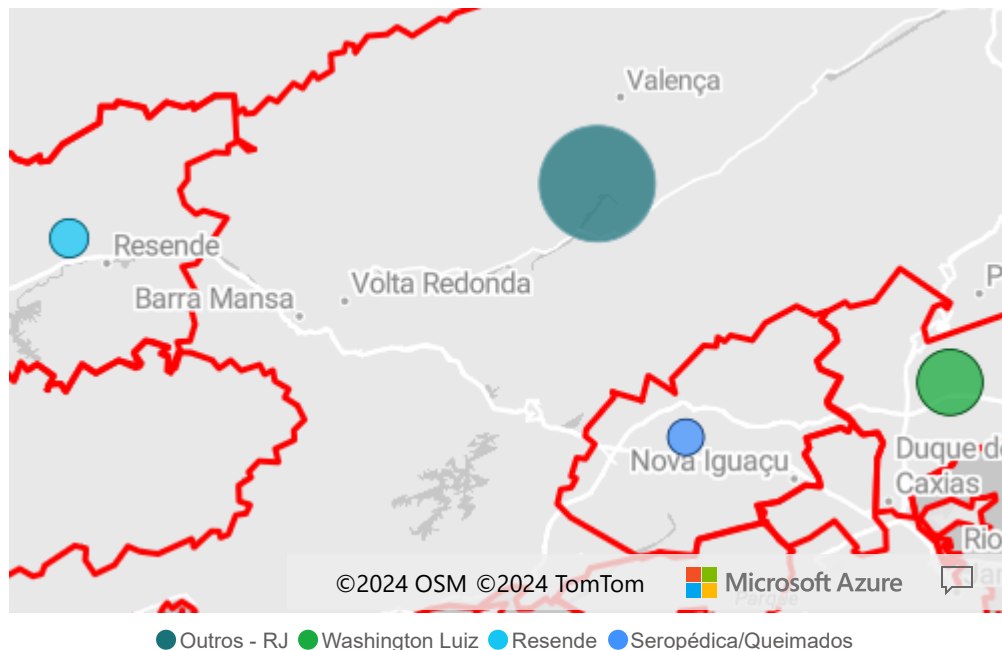
Fonte: Cushman & Wakefield



Área Transacionada por Segmento de Mercado



Absorção Bruta



Absorções

O Rio de Janeiro registrou absorção líquida de 14.230 m², sendo que as locações com empresas divulgadas advieram de diferentes setores, como transporte absorvendo quase 14 mil m² líquidos, comércio com 4.000 m², cuidados médicos e de saúde com saída de 4.000 m² e Atacado e Varejo com valor líquido de -5.800 m². Essa característica de uma diversificação maior dos inquilinos está ficando cada vez mais recorrente ao longo dos trimestres no estado.

Classe A e A+

REGIÃO	ESTOQUE (m ²)	ÁREA DISPONÍVEL (m ²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA TRI ATUAL (m ²)	ABSORÇÃO LÍQUIDA YTD (m ²)	ABSORÇÃO BRUTA (m ²)	EM CONSTRUÇÃO (m ²)	NOVO ESTOQUE ENTREGUE YTD (m ²)	PREÇO PEDIDO TODAS AS CLASSES (R\$/m ²)	PREÇO PEDIDO CLASSE A e A+ (R\$/m ²)
Amazonas	307.359	6.400	2,08%	0	0	0	0	0	28,00	28,00
Bahia	354.534	19.208	5,42%	36.113	36.113	39.227	28.584	44.546	20,62	26,60
Paraná	748.058	13.155	1,76%	-2.640	-2.640	23.891	0	0	20,49	19,13
Pernambuco	1.031.423	9.500	0,92%	0	0	0	68.575	0	19,88	20,45
Rio Grande do Sul	409.072	54.371	13,29%	14.756	14.756	18.209	0	0	19,69	22,34
Minas Gerais	2.156.424	160.672	7,45%	531	531	16.164	582.527	55.164	25,31	25,37
Ceará	311.950	2.640	0,85%	0	0	0	0	0	18,00	18,00
Pará	116.460	1.026	0,88%	0	0	0	0	0	23,00	23,00
Santa Catarina	390.646	44.657	11,43%	0	0	0	0	0	19,50	21,06
Outras Regiões	5.825.925	311.629	5,35%	48.760	48.760	97.491	679.686	99.710	22,11	23,82
Atibaia	434.755	32.812	7,55%	5.005	5.005	5.005	12.083	0	20,17	22,36
Campinas	1.548.605	208.867	13,49%	16.023	16.023	19.885	51.073	15.000	18,15	18,53
Embu	906.638	164.779	18,17%	22.631	22.631	22.631	71.425	17.330	24,61	25,82
Barueri	1.496.764	48.256	3,22%	11.487	11.487	29.776	0	0	24,73	28,60
Jundiaí	2.065.390	159.201	7,71%	35.135	35.135	42.687	0	7.644	20,12	20,24
Guarulhos	2.288.557	288.758	12,62%	11.170	11.170	45.693	159.106	74.028	30,73	30,73
Cajamar	2.733.602	336.507	12,31%	-14.370	-14.370	0	436.863	0	26,57	26,57
São José dos Campos	252.277	3.908	1,55%	3.885	3.885	3.885	0	0		
Ribeirão Preto	111.894	5.022	4,49%	1.496	1.496	1.496	0	0	18,26	26,00
Grande ABC	579.448	25.525	4,41%	4.633	4.633	9.169	261.656	0	32,00	32,00
Baixada Santista	0	0		0	0	0	0	0		
Capital - SP	322.228	81.556	25,31%	-5.459	-5.459	9.685	0	8.335	38,31	35,90
Sorocaba	523.836	95.595	18,25%	-3.522	-3.522	0	0	0	38,31	35,90
Outros - SP	26.783	0	0,00%	0	0	0	36.109	0	0,00	0,00
São Paulo	13.290.777	1.450.786	10,92%	88.114	88.114	189.912	1.028.315	122.337	24,91	25,67
Pavuna	162.488	0	0,00%	0	0	0	0	0	25,00	
Norte Fluminense		0		0	0	0	0	0	14,00	
Zona Oeste	450.163	166.588	37,01%	0	0	0	0	0	17,29	17,29
Washington Luiz	1.031.750	215.133	20,85%	-5.771	-5.771	9.095	0	0	23,23	23,13
Seropédica/Queimados	282.938	64.027	22,63%	-3.505	-3.505	2.380	41.816	0	19,85	19,85
Resende	237.424	0	0,00%	2.908	2.908	2.908	0	0		
Outros - RJ	425.459	72.229	16,98%	20.598	20.598	20.598	0	0	22,02	20,57
Rio de Janeiro	2.626.940	517.977	19,72%	14.230	14.230	34.981	41.816	0	20,84	20,48
Brasil	21.743.643	2.280.392	10,49%	151.104	151.104	322.384	1.749.816	222.047	23,67	24,28

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T1 2024

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Inquilino	Area
GLP - Louveira 08	São Paulo	Jundiaí	Shopee Brasil	29.680
Parque Logístico Aero I	São Paulo	Guarulhos	Anjun Brasil	24.713
LOG Salvador	Bahia	Salvador	Shopee Brasil	16.553
Parque Industrial São Lourenço II - Nova Odessa	São Paulo	Campinas	Grupo SC Medicamentos	15.000
GLP - Gravataí	Rio Grande do Sul	Porto Alegre	Shopee Brasil	13.927
Unilogística Business Park Rio II	Rio de Janeiro	Outros	Blue Logística	13.913
LOG Salvador	Bahia	Salvador	Logic Soluções Logísticas	11.142

PRINCIPAIS NOVAS ENTREGAS T1 2024

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Proprietário	Nova Entrega
LOG Salvador	Bahia	Salvador	Log Commercial Properties	44.546
Betim Business Park	Minas Gerais	Betim	Fulwood	44.164
Parque Logístico Aero I	São Paulo	Guarulhos	Brookfield	43.248
CL Guarulhos II	São Paulo	Guarulhos	Sanca Galpões	30.780
Distribution Park - Embu I	São Paulo	Embu	Hines	17.330
Parque Industrial São Lourenço II - Nova Odessa	São Paulo	Nova Odessa	Grupo São Lourenço	15.000
Voke Log Extrema	Minas Gerais	Extrema	Voke	11.000

PRINCIPIAS NOVOS EMPREENDIMENTOS PREVISTOS PARA 2024

Trimestre Previsto para Entrega	Empreendimento	Estado	Sub-Market	Nova Entrega
2024Q2	GLP Bandeirantes I	São Paulo	Franco da Rocha	132.078
2024Q3	Golgi Mauá II	São Paulo	Mauá	116.496
2024Q3	Parque Logístico Extrema	Minas Gerais	Extrema	97.411

DENNYS ANDRADE

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research & Business Intelligence

ERIC AMMIRATI

Manager of Industrial & Logistics Transactions

MARCEL BORDEAUX

Manager of Industrial & Logistics Transactions

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

©2024 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse 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

research.brazil@cushwake.com