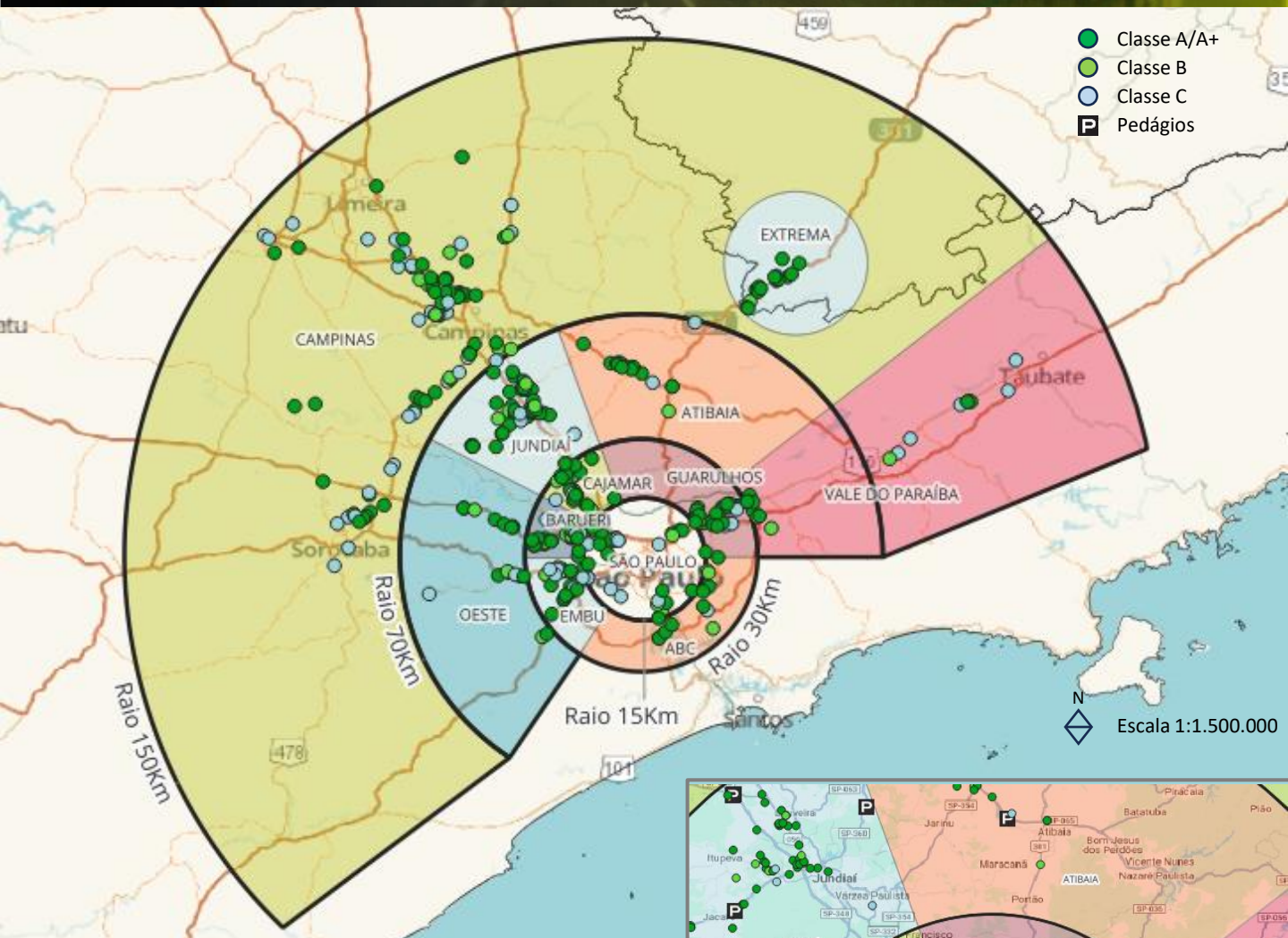


# Panorama de Condomínios Logísticos

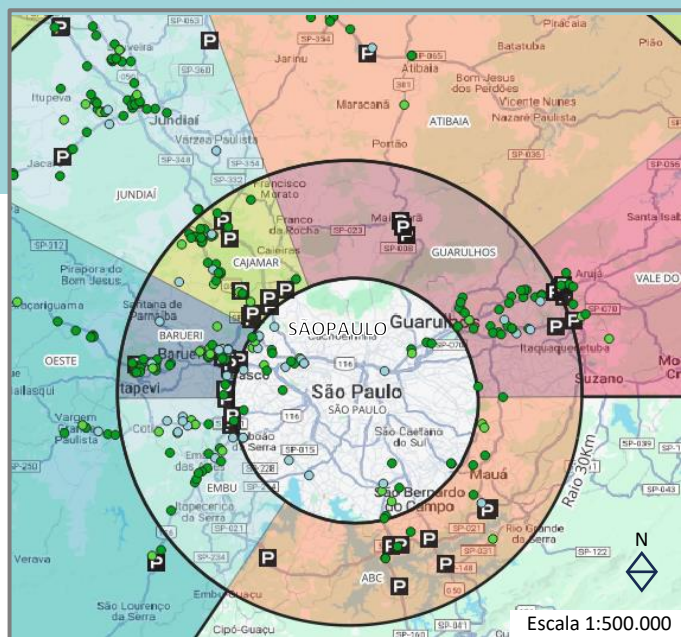
SÃO PAULO | T1 2024



## ESTUDO DE MERCADO

O *Panorama* da Cushman & Wakefield faz um diagnóstico do mercado de conjuntos logísticos de classe A/A+ que atendem a cidade de São Paulo e a sua região metropolitana.

Enquanto os **RAIOS** segmentam as regiões analisadas por distância / faixas de custo de deslocamento, os **EIXOS** analisam o mercado logístico por suas características mercadológicas. Os principais delimitadores são as praças de pedágio, aglomerados logísticos por trechos rodoviários e/ou suas características específicas (ex.: *Last mile*, Extrema).



# Panorama de Condomínios Logísticos

SÃO PAULO | T1 2024

## Indicadores por Raio & Eixo - 1º Trimestre de 2024

RAIO	EIXO	Inventário (m²)	Vacância (%)	Preço Pedido (R\$/m²)	Absorção Líquida (m²)	Em Construção (m²)	Em Projeto (m²)
Raio15	São Paulo	499.769	14,78	39,46	6.279	145.160	0
Raio30	Guarulhos	1.872.588	14,26	30,62	5.543	159.106	33.784
Raio30	Cajamar	2.446.385	4,30	27,86	-14.370	335.105	436.863
Raio30	Barueri	919.297	4,59	26,46	-7.201	0	130.117
Raio30	Embu	766.164	11,59	27,39	32.663	71.425	198.000
Raio30	ABC	501.037	5,09	32,00	4.633	116.496	0
Raio70	Jundiaí	2.460.208	16,53	23,82	35.135	0	233.289
Raio70	Atibaia	434.755	7,55	22,36	5.005	12.083	558.401
Raio70	Oeste	786.535	19,00	23,63	0	0	93.483
Raio150	Campinas	1.770.730	7,99	20,96	12.501	51.073	2.121.918
Raio150	Extrema	911.568	2,91	29,00	-6.211	460.956	0
Raio150	Vale do Paraíba	614.439	3,81	27,75	6.430	0	219.061

Após uma significativa absorção líquida no segundo semestre de 2023, os eixos demonstraram um crescimento na taxa de vacância, o que está em consonância com o volume de entregas realizadas, sinalizando uma tendência de estabilização no ritmo de novos negócios para o primeiro trimestre de 2024.

A demanda por serviços de 'last mile' impulsionou um acréscimo de 26% na oferta de inventário nos últimos 12 meses no Raio 15Km da capital paulista. A atração por novos investimentos intensificou-se a partir do segundo semestre de 2023 com destaque para o eixo Oeste (raio 30km) e Guarulhos (raio 70km), evidenciado pelos notáveis aumentos de estoque, de 30% e 28% respectivamente.

## Evolução anual por Raio & Eixo – 1ºT 2023 a 1ºT 2024

RAIO	EIXO	YoY (2023 T1 - 2024 T1)		
		INVENTÁRIO (m²)	ABS. LÍQUIDA (m²)	PREÇO PEDIDO (R\$/m²)
Raio15	São Paulo	26%	75.593	1%
Raio30	Guarulhos	28%	287.601	5%
Raio30	Cajamar	0%	131.167	6%
Raio30	Barueri	0%	9.915	11%
Raio30	Embu	2%	-9.875	5%
Raio30	ABC	12%	85.789	9%
Raio70	Jundiaí	9%	172.838	12%
Raio70	Atibaia	0%	336	-1%
Raio70	Oeste	30%	135.923	-1%
Raio150	Campinas	1%	38.359	3%
Raio150	Extrema	10%	140.170	12%
Raio150	Vale do Paraíba	4%	76.212	26%

A volatilidade da absorção líquida no Raio 15km da capital, a baixa performance em Atibaia e o grande volume de entregas no eixo Oeste (ambos no raio 70km), mantiveram o preço pedido estável nessas regiões, entre -1% e 1%, bem abaixo do 3,93% registrado pelo IPCA no período.

O Vale do Paraíba absorveu 76 mil m² desde 2023 sem aumento significativo de estoque, pressionando o preço pedido em expressivos 26%. Situação parecida com Cajamar que absorveu 131 mil m² no período mas que teve a maior devolução líquida no 1T24 entre todas as regiões, o que seguiu o aumento do preço pedido no patamar de 6%.

Colaboraram neste informe:

Dennys Andrade | Head de Inteligência de Mercado  
Eric Ammirati | Gerente de Industrial & Logística  
Fernão Reimão | Economista de Inteligência de Mercado

Contato: [Research.Brazil@cushwake.com](mailto:Research.Brazil@cushwake.com)