

## Industrial T4 2019

Variação anual      Projeção 12 meses

**18,5%**

Taxa de Vacância



**191,8 mil**

Absorção Líquida (m<sup>2</sup>)



**R\$19,19**

Preço Pedido (R\$/m<sup>2</sup>)



(Classes A e A+)

### INDICADORES ECONÔMICOS

Variação anual      Projeção 12 meses

**0,6%**

PIB T3 – variação trimestral



**4,3%**

Inflação (IPCA) 2019



**1,0%**

Produção Industrial (PIM-PF) - variação anual



Fonte: IBGE e LCA

### CENÁRIO ECONÔMICO

O cenário econômico brasileiro segue melhorando após um primeiro semestre desanimador em 2019. Ao final do terceiro trimestre as projeções para o PIB de 2019 era de um crescimento de 1% e em dezembro passou a ser 1,1% assim como o crescimento do IPCA de 2019 que era projetado em torno de 3,5% para 4,31% indicando uma melhora no apetite do consumidor, frente a uma melhora do Índice de Confiança do consumidor que voltou a crescer no quarto trimestre. Por sua vez a taxa Selic havia sido projetada para o final de 2019 em 5,25% contudo após a aprovação da reforma da previdência no terceiro trimestre o Copom iniciou um período de redução da taxa básica de juros mais acelerada, culminando em 4,5% no final do ano.

O câmbio, contudo, foi um dos indicadores que depreciou no quarto trimestre, saindo de uma projeção de 3,95 R\$/USD para 4,10 R\$/USD, grande parte decorrente do aumento das tensões entre EUA e China.

### MARKET OVERVIEW BRASIL

A perspectiva positiva que o mercado esperava para a demanda e oferta dos condomínios logísticos primes no Brasil se concretizou nos resultados promissores do setor durante 2019. O país recebeu cerca de 100 mil m<sup>2</sup> a mais de novos empreendimentos de classe A e A+ que o ano passado e mesmo assim a taxa de vacância caiu constantemente ao longo dos trimestres.

Os 505,7 mil m<sup>2</sup> de novos condomínios logísticos somados ao estoque estão divididos entre a região Sudeste e a Sul do Brasil. Foi justamente nas duas regiões em que houve a maior demanda por esses empreendimentos com melhores especificidades técnicas, as quais estão cada vez mais se tornando fundamentais nas operações de grandes varejistas que buscam se expandir nos principais polos do país.

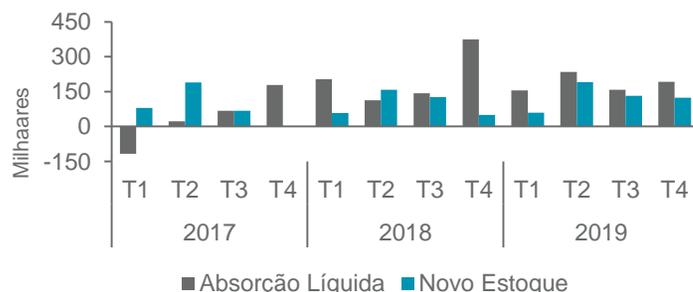
Dessa maneira, a absorção líquida de 191,9 mil m<sup>2</sup> foi mais forte no quarto trimestre em comparação com o terceiro, fator que vem sendo tendência no mercado brasileiro há 5 anos. Contudo, o comparativo anual demonstra que a absorção líquida do ano de 739 mil m<sup>2</sup> diminuiu em 11%, sendo a região Nordeste e Sul as responsáveis por essa queda.

### TAXA DE VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO

O ritmo constante de queda na taxa de vacância durante os trimestres de 2019 fez com que o último alcançasse o patamar mais baixo para o país em 5 anos. Sendo assim, a taxa atual de 18,5% decaiu em 2,4 p.p. no comparativo com 2018.

O cenário positivo de oferta e demanda, entretanto, não refletiu de forma tão contundente no preço pedido. Com oscilações durante o ano, o preço para os empreendimentos prime fechou em R\$19,19/m<sup>2</sup>, uma queda de 0,6% se comparado ao ano anterior. Mesmo diminuindo em 7,1% em relação ao trimestre anterior, a região Norte ainda possui o maior preço pedido do país.

### ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



### VACÂNCIA / PREÇO PEDIDO



## Industrial T4 2019

REGIÃO	ESTOQUE (m²)	ÁREA DISPONÍVEL (m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA 2019T4 (m²)	ABSORÇÃO LÍQUIDA 2019 (m²)	ABSORÇÃO BRUTA 2019 (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	139.024	45,2%	5.589	6.480	39.538	-	-	R\$ 20,84	R\$ 21,21
Bahia	48.415	1.434	3,0%	-1.434	1.992	3.426	56.113	-	R\$ 16,67	R\$ 14,00
Paraná	642.246	76.769	12,0%	-418	- 3.255	16.231	-	4.741	R\$ 16,49	R\$ 16,09
Pernambuco	756.994	101.813	13,4%	-6.008	-15.183	18.183	42.330	-	R\$ 17,49	R\$ 18,02
Rio Grande do Sul	253.805	76.846	30,3%	32.173	38.613	50.613	-	105.126	R\$ 14,72	R\$ 17,51
Minas Gerais	659.555	78.760	11,9%	25.388	41.712	65.377	193.182	10.568	R\$ 20,13	R\$ 20,05
Ceará	113.439	19.627	17,3%	5.119	-1.707	5.119	-	-	R\$ 15,19	R\$ 15,19
Pará	53.995	13.701	25,4%	-	19.662	19.662	-	-	R\$ 23,00	R\$ 23,00
Santa Catarina	135.377	17.000	12,6%	-	30.000	30.000	-	30.000	R\$ 14,31	R\$ 12,00
<b>Outras Regiões</b>	<b>2.971.279</b>	<b>524.974</b>	<b>17,7%</b>	<b>60.409</b>	<b>118.314</b>	<b>248.149</b>	<b>291.625</b>	<b>150.435</b>	<b>R\$ 17,97</b>	<b>R\$ 18,77</b>
Campinas	1.318.427	230.520	17,5%	6.503	18.404	62.756	122.326	-	R\$ 15,79	R\$ 16,45
Jundiaí	1.506.962	256.007	17,0%	12.672	50.682	150.627	163.440	-	R\$ 17,65	R\$ 17,63
Cajamar	1.354.117	97.597	7,2%	27.245	196.495	246.120	365.177	147.608	R\$ 22,06	R\$ 22,06
Guarulhos	1.302.353	176.370	13,5%	50.038	178.959	196.959	54.200	90.609	R\$ 21,41	R\$ 21,36
Barueri	814.021	184.916	22,7%	1.296	5.371	44.852	32.813	48.344	R\$ 20,87	R\$ 20,11
Embu	740.325	121.838	16,5%	-22.632	8.236	66.492	-	-	R\$ 20,85	R\$ 20,87
Capital - SP	107.082	-	0,0%	-	-	1.320	-	-	R\$ 25,09	-
Atibaia	361.529	74.439	20,6%	3.329	16.664	43.251	-	13.623	R\$ 19,86	R\$ 19,53
Vale do Paraíba	252.277	109.981	43,6%	-	-	-	-	-	R\$ 15,75	R\$ 15,00
Sorocaba	301.065	128.028	42,5%	-	21.671	25.191	-	-	R\$ 17,11	R\$ 17,46
Grande ABC	393.122	46.809	11,9%	39.590	59.398	70.788	-	55.111	R\$ 23,53	R\$ 23,62
Ribeirão Preto	138.677	1.496	1,1%	6.486	26.709	29.381	-	-	R\$ 15,11	R\$ 16,00
Piracicaba	143.313	68.996	48,1%	-	-	-	-	-	R\$ 16,73	R\$ 16,73
<b>São Paulo</b>	<b>8.733.270</b>	<b>1.496.997</b>	<b>17,1%</b>	<b>124.527</b>	<b>582.589</b>	<b>937.737</b>	<b>737.956</b>	<b>355.295</b>	<b>R\$ 18,84</b>	<b>R\$ 18,79</b>
Duque de Caxias	812.396	307.243	37,8%	2.566	27.912	57.023	100.000	-	R\$ 21,78	R\$ 21,78
Pavuna	308.512	49.988	16,2%	-7.173	1.944	9.117	30.000	-	R\$ 23,22	R\$ 22,81
Queimados / Seropédica	219.142	126.020	57,5%	8.088	11.126	12.920	-	-	R\$ 18,54	R\$ 18,54
Santa Cruz / Campo Grande	327.311	-	0,0%	6.466	-	6.466	28.710	-	-	-
Belford Roxo / Nova Iguaçu	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 22,00	-
Vale do Paraíba Fluminense	211.395	12.549	5,9%	-2.989	-4.457	-	-	-	R\$ 16,00	R\$ 16,00
Campos	24.534	-	0,0%	-	-	-	12.185	-	R\$ 14,00	-
Avenida Brasil	34.580	-	0,0%	-	1.719	2.293	-	-	-	-
<b>Rio de Janeiro</b>	<b>1.937.869</b>	<b>495.800</b>	<b>25,6%</b>	<b>6.958</b>	<b>38.244</b>	<b>87.819</b>	<b>170.895</b>	<b>-</b>	<b>R\$ 21,15</b>	<b>R\$ 20,83</b>
<b>Brasil</b>	<b>13.642.419</b>	<b>2.517.771</b>	<b>18,5%</b>	<b>191.894</b>	<b>739.147</b>	<b>1.273.705</b>	<b>1.200.476</b>	<b>505.730</b>	<b>R\$ 19,07</b>	<b>R\$ 19,19</b>

## PRINCIPAIS LOCAÇÕES T4 2019

EMPREENHIMENTO	REGIÃO	INQUILINO	m²	TIPO
GLP – Imigrantes SBC	Grande ABC	COOP	26,597	Locação
Distribution Park – Cajamar	Cajamar	Grupo Mafra (Cremer)	12,915	Locação
GLP – Duque de Caxias	Duque de Caxias	ID Logistics	10,076	Locação

## PRINCIPAIS COMPRAS/VENDAS T4 2019

EMPREENHIMENTO	REGIÃO	VENDEDOR / COMPRADOR	m²	PREÇO R\$/m³
WT Technology Park II	Barueri	Real Techpark Empreendimentos / FII XPLOG	24,084	R\$78M / R\$3,2k
VBI LOG Extrema	Extrema	R047 Extrema / VBI Real State	23,789	R\$70M / R\$3,0k
Airport Town – Ayrton Senna	Guarulhos	BRL Trust / Vinci Logística FII	18,923	R\$64M / R\$3,4k

## Jadson Mendes Andrade

Head of Market Research & Business Intelligence

South America

Phone: +55 11 3513 6783

Fax: +55 11 5501 5144

[jadson.andrade@sa.cushwake.com](mailto:jadson.andrade@sa.cushwake.com)

©2019 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e é apresentada sem qualquer garantia ou representação às suas precisões