

## Industrial T4 2020

Variação anual      Projeção 12 meses

13,5%

Taxa de Vacância



757,5 mil

Absorção Líquida (m²)



R\$18,95

Preço Pedido (R\$/m²)



(Classes A e A+)

## INDICADORES ECONÔMICOS 2020

Variação anual      Projeção 12 meses

10,3%

PIB – variação trimestral



4,52%

Inflação (IPCA) 12 meses



0,3%

Produção Industrial (PIM-PF) - variação anual



## Economia

As políticas fiscais e monetárias expansionistas adotadas em 2020 ajudaram a minimizar a crise social e econômica durante o ano. No entanto, o Brasil tem uma dívida elevada que limita o auxílio social. Assim, a má gestão dos gastos públicos tende a prejudicar o país no longo prazo

Apesar de o Índice de Confiança do Consumidor ter apresentado pequena queda em novembro em relação a outubro, o saldo de empregos formais registrou nível recorde, com aumento de 414,5 mil vagas em novembro. Assim, a economia seguiu a trajetória de recuperação no último trimestre com o PIB esperado para 2020 em 10,3%. Por outro lado, impulsionada principalmente pela pressão dos preços de alimentos e combustíveis, a inflação voltou a acelerar no último trimestre e o IPCA fechou 2020 acima da meta de 4%, para 4,52%

Por fim, manteve-se o discurso cauteloso em relação à taxa Selic, situando-se no atual menor nível recorde de 2,0%, estimulando a atividade econômica. Portanto, o segundo semestre do ano suavizou os impactos da pandemia, de forma que a recuperação econômica em 2021 dependerá do equilíbrio fiscal e da distribuição da vacinação Covid-19, em um cenário que as reformas e privatizações planejadas pelo governo poderiam ajudar a economia. Para acessar informações mais recentes a respeito do COVID, [clique aqui](#).

## Market Overview Brasil

Os resultados registrados nesse ano superaram todas as expectativas previstas para entregas e demandas para o mercado logístico brasileiro, com um número alto de novas entregas e absorções, assim como uma queda significativa na taxa de vacância ao longo de 2020.

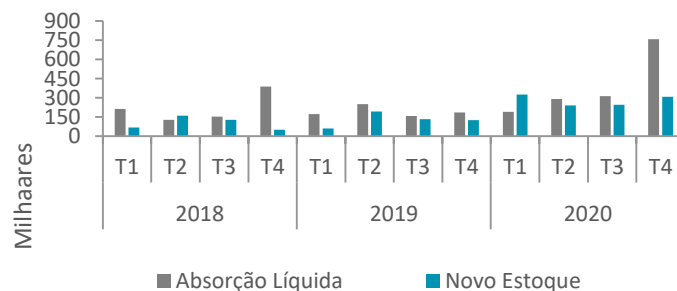
O país entregou 1,1 milhões de m² de novos parques logísticos, um número quase duas vezes maior que o que foi registrado em 2019, com 308 mil m² entregues no quarto trimestre. A região sudeste foi responsável por 87% do total entregue com 974 mil m². A grande parte desses novos empreendimentos logísticos foram ocupados por companhias de varejo, que viram suas demandas crescerem, especialmente após um grande aumento de compras online, tendo que adaptar ao negócio de e-commerce e as expectativas do consumidor.

A absorção líquida esse ano foi a maior já registrada, com 1,5 milhões de m² positivos, dobrando o número visto ano passado. O último quarto foi responsável por 50% do total absorvido, com 757 mil m², quatro vezes maior que o ano anterior. As regiões Sudeste e Nordeste foram as que obtiveram os melhores resultados e contribuíram para as atividades de locação no Brasil em 2020.

## Taxa de Vacância e Preço Pedido

O constante declínio na taxa de vacância em 2020 resultou no menor valor já registrado, fechando o ano em 13,5%, uma queda de 4.5 p.p. comparado ao ano passado. O destaque foi a região nordeste que teve uma queda de 12,2% para 8,6 em sua taxa de vacância. Contudo, o preço pedido terminou o ano em baixa, R\$18,95/m², uma queda de 1% em relação a 2019. A região norte ainda possui o maior preço pedido do Brasil em R\$22,15/m², enquanto a região sul trabalha com o menor no país, pedindo R\$16,54/m².

## ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



## VACÂNCIA / PREÇO PEDIDO





## SUBTITLE

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

## Market Overview

O mercado logístico de classes A e A+ de São Paulo superou todas as expectativas positivas para o ano, demonstrando força e potencial para o mercado e região em 2021. O estado registrou a menor vacância na história, com 12,8%, uma diminuição de 4,1 p.p. em comparação ao ano passado. Sorocaba e Cajamar foram as regiões que tiveram as maiores quedas na taxa em relação ao começo do ano, 14,8 p.p. e 11,3 p.p. respectivamente. São Paulo atualmente possui 6 regiões com a vacância menor que 10%. Mostrando o poder e alta demanda da região.

O preço pedido em São Paulo foi sofrendo quedas ao longo dos trimestres apesar da boa performance do mercado logístico. Foi uma diminuição de 2,2% comparado ao ano passado, fechando o trimestre em R\$18,36/m<sup>2</sup>, dando uma boa margem para inquilinos negociarem com proprietários. A grande parte dos parques logísticos localizados nas regiões próximas a capital foram ocupados durante o ano, resultando em preço menor para área disponível, trazendo para baixo a média do mercado. As regiões da Capital – SP, Cajamar e Guarulhos possuem os maiores preços pedidos do estado com B\$28,00/m<sup>2</sup>, R\$21,55/m<sup>2</sup> e R\$20,94/m<sup>2</sup> respectivamente.

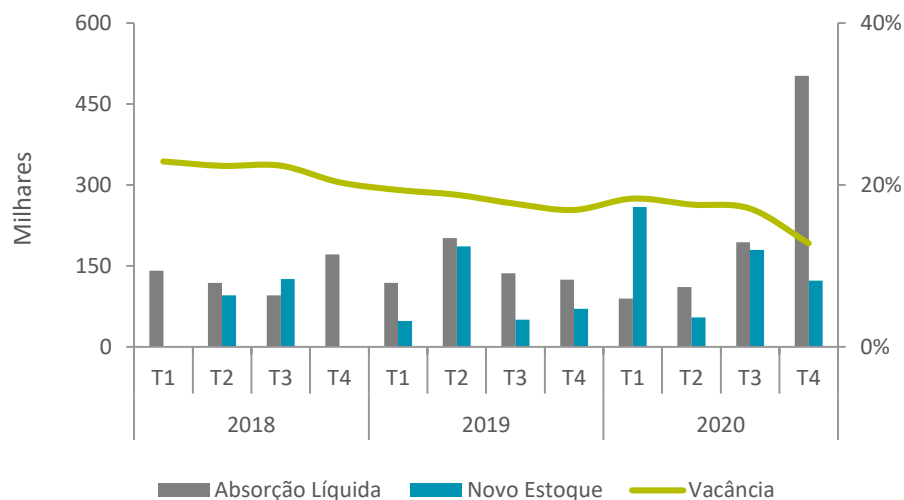
“O estado registrou a menor vacância na história, com 12,8%, uma diminuição de 4,1 p.p. em comparação ao ano passado.”

Além disso, a grande demanda para empreendimentos de alta qualidade resultou em um aumento na entrega de novos inventários em 2020. O estado recebeu 615,6 mil m<sup>2</sup> de novos parques logísticos, um número superior aos últimos dois anos juntos e um aumento de 73% em relação a 2019, com 122,7 mil m<sup>2</sup> sendo entregues nesse trimestre. A região de Cajamar foi responsável por 46% das entregas nesse ano, com 281,1 mil m<sup>2</sup>, dobrando o número visto na região ano passado. É importante destacar que grande parte desses novos empreendimentos foram entregues com áreas pré-locadas.

## Industrial T4 2020

### Absorção Líquida/Novo Estoque/Vacância

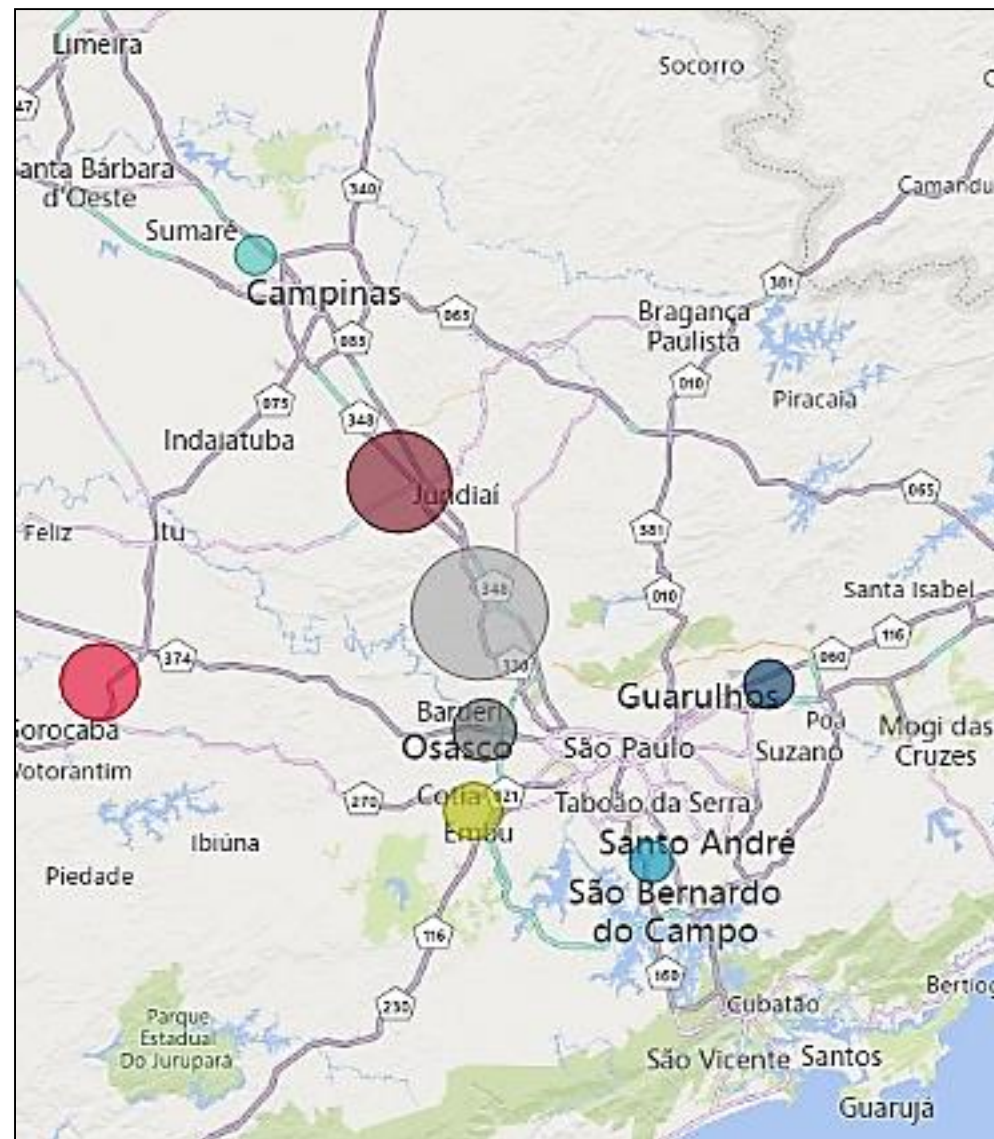
Fonte: Cushman & Wakefield



## Absorções

O estado registrou a maior absorção dos últimos 4 anos, com um total de 248,5 mil m<sup>2</sup> em 2020, um número cinco vezes maior que o ano passado e superior aos três anos anteriores juntos. Todos os trimestres tiveram uma absorção positiva em 2020, com o último sendo responsável por 26% do total absorvido, mostrando a possível mudança no momento do mercado do Rio de Janeiro.

De acordo com o mapa de bolha, as regiões que absorveram mais nesse quarto trimestre foram a de Duque de Caxias com 46,8 mil m<sup>2</sup> e a de Santa Cruz/Campo Grande com 10,4 mil m<sup>2</sup>.



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



## SUBTITLE

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

## Market Overview

Após passar o ano passado inteiro sem receber novos estoques, o mercado logístico de classe A e A+ do Rio de Janeiro entregou 152,6 mil m<sup>2</sup> de novos inventários em 2020, o maior número desde 2016. Uma entrega já esperada de 100 mil m<sup>2</sup> de um empreendimento “build to suit” que já estava pré-locado na região de Duque de Caxias foi um grande responsável por esses números, contribuindo para 65% do total entregue esse ano. A combinação de novos estoques e uma forte absorção colocam o estado no caminho de recuperação.

Com a grande parte dos novos estoques já pré-ocupados e uma absorção positiva, a taxa de vacância fechou o ano em 17,3%, o menor número em quatro anos, representando uma queda de 6,2 p.p. em comparação ao ano passado e 2,7 p.p. em comparação ao último trimestre. Em questão de demanda, as regiões do Rio não são homogêneas, concentrando em duas regiões: Pavuna e Duque de Caxias com as maiores absorções durante 2020. A estrada para São Paulo contribui para deixar a taxa de vacância abaixo de 10% para Pavuna, porém Duque de Caxias que se encontra afastada dos eixos que ligam São Paulo e Rio possui uma vacância de 25,3%.

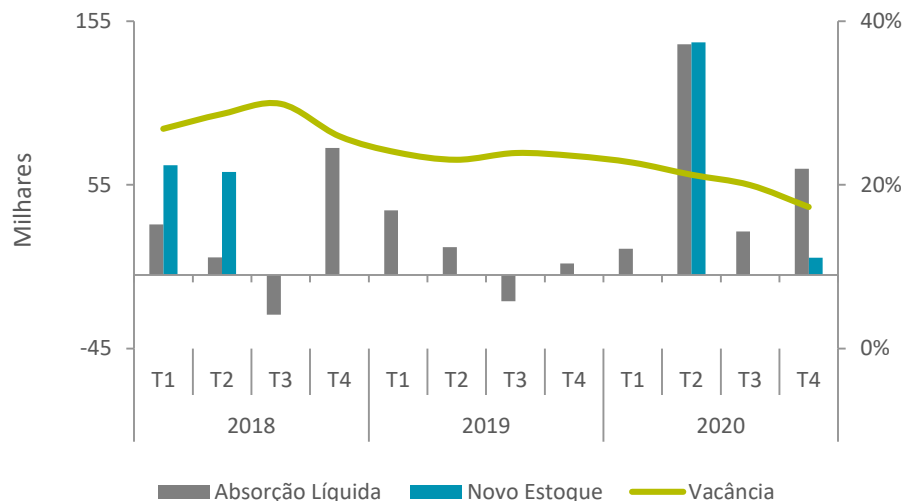
“ O mercado logístico de classe A e A+ do Rio de Janeiro entregou 152,6 mil m<sup>2</sup> de novos inventários em 2020, o maior número desde 2016. ”

Uma das razões que impede que o Rio de Janeiro se recupere mais rápido é o seu alto preço pedido. O estado fechou o ano pedindo R\$20,77/m<sup>2</sup>, representando um aumento de 1,3% em relação ao primeiro trimestre, mas uma diminuição de 0,3% em comparação ao ano passado. As regiões de Avenida Brasil e Pavuna possuem o preço pedido mais elevado do Rio com R\$40,00/m<sup>2</sup> e R\$22,81/m<sup>2</sup> respectivamente.

## Industrial T4 2020

Absorção Líquida/Novo Estoque/Vacância

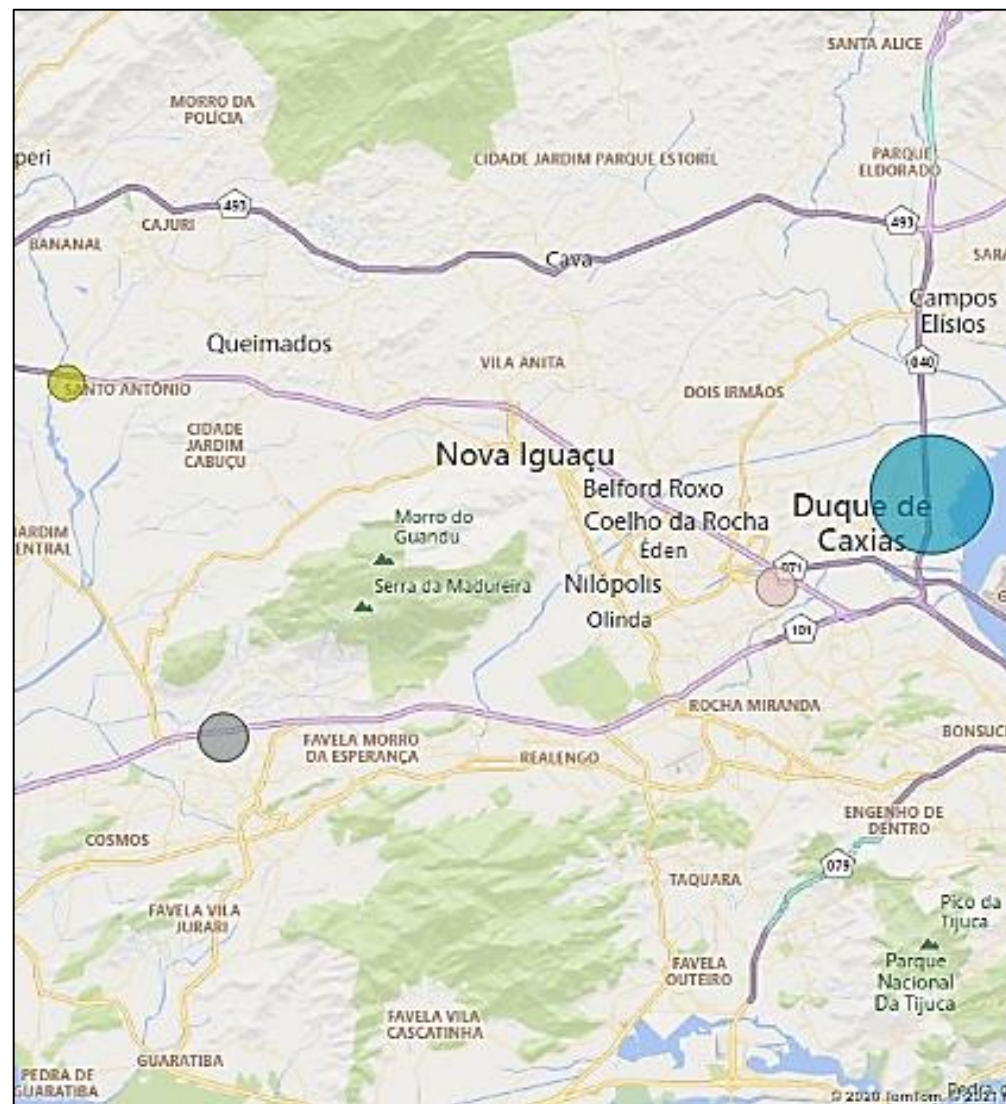
Fonte: Cushman & Wakefield



## Absorções

O estado registrou a maior absorção dos últimos 4 anos, com um total de 248,5 mil m<sup>2</sup> em 2020, um número cinco vezes maior que o ano passado e superior aos três anos anteriores juntos. Todos os trimestres tiveram uma absorção positiva em 2020, com o último sendo responsável por 26% do total absorvido, mostrando a possível mudança no momento do mercado do Rio de Janeiro.

De acordo com o mapa de bolha, as regiões que absorveram mais nesse quarto trimestre foram a de Duque de Caxias com 46,8 mil m<sup>2</sup> e a de Santa Cruz/Campo Grande com 10,4 mil m<sup>2</sup>.



Major Market ● Duque de Caxias ● Pavuna ● Queimados / Seropédica ● Santa Cruz / Campo Grande

## Industrial T4 2020

Classe A e A+

REGIÃO	ESTOQUE (m²)	ÁREA DISPONÍVEL (m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA 2019Q4 (m²)	ABSORÇÃO LÍQUIDA YTD (m²)	GROSS ABSORPTION YTD (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	126.513	41,1%	21.800	12.511	27.390	-	-	R\$ 21,66	R\$ 22,12
Bahia	86.557	-	0,0%	-	39.576	39.576	-	38.142	R\$ 16,80	
Paraná	669.998	68.169	10,2%	16.804	36.352	42.695	5.625	27.752	R\$ 16,68	R\$ 16,40
Pernambuco	795.015	70.563	8,9%	38.834	58.793	77.203	-	38.021	R\$ 17,36	R\$ 18,05
Rio Grande do Sul	294.951	89.762	30,4%	17.646	28.230	64.825	-	41.146	R\$ 16,04	R\$ 17,40
Minas Gerais	962.028	56.902	5,9%	97.348	227.537	270.962	-	205.679	R\$ 21,83	R\$ 21,89
Ceará	113.439	15.323	13,5%	1.733	4.304	8.431	28.842	-	R\$ 14,97	R\$ 14,97
Pará	53.995	4.545	8,4%	-	4.545	-	-	-	R\$ 23,00	R\$ 23,00
Santa Catarina	135.377	14.900	11,0%	-	2.100	11.645	-	-	R\$ 15,61	R\$ 12,00
<b>Outras Regiões</b>	<b>3.418.813</b>	<b>446.677</b>	<b>13,1%</b>	<b>190.699</b>	<b>404.858</b>	<b>542.727</b>	<b>34.467</b>	<b>350.740</b>	<b>R\$ 18,18</b>	<b>R\$ 19,02</b>
Campinas	1.318.427	164.401	12,5%	11.209	66.119	90.470	-	-	R\$ 15,89	R\$ 16,94
Jundiaí	1.663.562	293.690	17,7%	116.872	106.417	179.528	-	156.600	R\$ 17,39	R\$ 17,37
Cajamar	1.635.289	86.723	5,3%	169.963	292.046	348.278	149.000	281.172	R\$ 21,55	R\$ 21,55
Guarulhos	1.402.330	129.365	9,2%	27.021	136.399	186.781	-	99.977	R\$ 20,89	R\$ 20,94
Barueri	846.834	136.753	16,1%	49.110	84.576	116.338	-	32.813	R\$ 21,02	R\$ 20,71
Embu	759.335	55.575	7,3%	40.164	66.263	89.324	-	-	R\$ 20,19	R\$ 19,11
Capital - SP	107.082	2.700	2,5%	-	2.700	-	-	-	R\$ 22,51	R\$ 28,00
Atibaia	361.529	57.364	15,9%	2.477	17.075	35.594	8.954	-	R\$ 13,28	R\$ 19,24
Vale do Paraíba	252.277	109.981	43,6%	-	-	3.908	-	-	R\$ 16,34	R\$ 15,00
Sorocaba	346.065	87.018	25,1%	75.125	86.010	91.504	-	45.000	R\$ 17,35	R\$ 17,66
Grande ABC	357.364	-	0,0%	15.074	43.933	47.302	-	-		
Ribeirão Preto	138.677	1.674	1,2%	178	178	4.194	-	-	R\$ 15,25	R\$ 17,00
Piracicaba	143.313	68.996	48,1%	-	-	-	-	-	R\$ 16,73	R\$ 16,73
<b>São Paulo</b>	<b>9.332.084</b>	<b>1.194.240</b>	<b>12,8%</b>	<b>501.883</b>	<b>895.960</b>	<b>1.193.221</b>	<b>157.954</b>	<b>615.562</b>	<b>R\$ 18,00</b>	<b>R\$ 18,36</b>
Duque de Caxias	912.396	230.479	25,3%	46.803	176.764	189.013	-	100.000	R\$ 21,72	R\$ 21,70
Pavuna	338.512	33.658	9,9%	5.525	31.374	31.374	30.000	30.000	R\$ 22,82	R\$ 22,81
Queimados / Seropédica	240.975	89.272	37,0%	3.584	17.387	17.387	41.816	-	R\$ 18,07	R\$ 18,07
Santa Cruz / Campo Grande	337.746	-	0,0%	10.435	10.435	12.037	28.710	10.435		
Belford Roxo / Nova Iguaçu	-	-	-	-	-	-	-	-	R\$ 22,00	
Vale do Paraíba Fluminense	211.395	11.054	5,2%	1.440	1.495	4.475	-	-	R\$ 16,00	R\$ 16,00
Campos	36.718	-	0,0%	-	12.184	12.184	-	12.184	R\$ 14,00	
Avenida Brasil	34.580	1.148	3,3%	-	1.148	1.148	-	-	R\$ 38,29	R\$ 40,00
<b>Rio de Janeiro</b>	<b>2.112.321</b>	<b>365.611</b>	<b>17,3%</b>	<b>64.907</b>	<b>248.491</b>	<b>267.618</b>	<b>100.526</b>	<b>152.619</b>	<b>R\$ 21,24</b>	<b>R\$ 20,77</b>
<b>Brasil</b>	<b>14.863.219</b>	<b>2.006.528</b>	<b>13,5%</b>	<b>757.489</b>	<b>1.549.309</b>	<b>2.003.566</b>	<b>292.947</b>	<b>1.118.921</b>	<b>R\$ 18,55</b>	<b>R\$ 18,95</b>

## PRINCIPAIS LOCAÇÕES T4 2020

EMPREENHIMENTO	SUBMARKET	INQUILINO	Área (m²)	TIPO
DVR Business Park	Sorocaba	Ford	76.153	Locação
BTLG Jundiaí	Jundiaí	Ceva Logistics	25.481	Locação
3SB Parque Logístico	Porto Alegre	Amazon	17.646	Locação

## PRINCIPAIS COMPRAS/VENDAS T4 2020

EMPREENHIMENTO	SUBMARKET	VENDEDOR / COMPRADOR	Área (m²)	PREÇO R\$/m²
Goodman Viracopos	Jundiaí	Goodman / Hedge Logística	138.871	R\$341M / R\$2.4k
BTLG Jundiaí	Jundiaí	GLP Properties / BTG Pactual	100.028	R\$270M / R\$2.7k
Caxias Park	Duque de Caxias	SPE Brindisi RJ Empreendimentos/ Vinci Real Estate	76.601	R\$223M / R\$2.9k

## Jadson Mendes Andrade

Head of Market Research & Business Intelligence  
South America

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

## A CUSHMAN &amp; 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](http://cushmanwakefield.com)