

Industrial T2 2021

Varição anual Projeção 12 meses

12,1%
Taxa de Vacância



394,7 mil
Absorção Líquida (m²)



R\$19,31
Preço Pedido (R\$/m²)



(Classes A e A+)

INDICADORES ECONÔMICOS 2020

Varição anual Projeção 12 meses

1,21%
PIB – variação trimestral



14,7%
Taxa de desemprego (Abril/21)



8,35%
Inflação (IPCA) 12 meses



0,3%
Produção Industrial (PIM-PF) - variação anual



Economia

O segundo trimestre de 2021 foi marcado por uma aceleração da vacinação no país, especialmente nas principais capitais, resultando em uma redução no número de mortes e casos de COVID-19. Por conta disso, viu-se um relaxamento das medidas restritivas, liberando o comércio na maior parte dos estados. Portanto, houve uma variação YoY de 23.7% da PMC restrita, assim como um aumento do Índice de Confiança do Consumidor, que fechou junho em 80.3, frente a 70.7 de março. No que se refere ao saldo de empregos formais, levando em conta abril e maio, criaram-se 397.089 novos empregos.

O IPCA de junho foi de 0.53%, levando o índice acumulado de doze meses para 8.35%, maior nível desde setembro de 2016. Demonstrando uma política monetária austera, sensível à desvios da inflação à meta, o Banco Central aumentou a taxa Selic mais uma vez no mês de junho, em 75 pontos base, para 4.25% a.a. Esse aumento desestimula a economia, mas ancora as expectativas da inflação dentro da margem da meta, de 2.25% à 5.25%.

Market Overview Brasil

Os números de entregas de novos estoques e absorções no mercado logísticos do Brasil de classe A e A+, mais uma vez, foram altos neste trimestre, apresentando melhores resultados se comparado com o mesmo período do ano passado. Foram entregues um total de 372,1 mil m² neste semestre – este valor não era visto desde 2016, o dobro em relação ao trimestre anterior. A região sudeste foi responsável por 89%, ou 332,4 mil m² do total entregue.

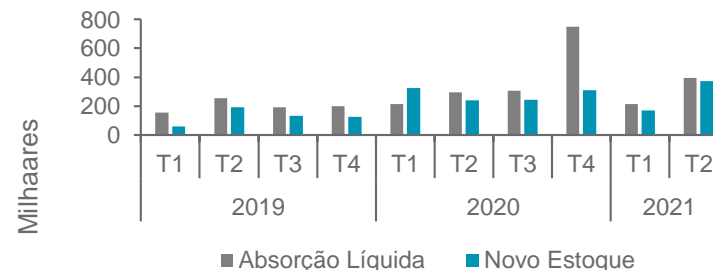
Como resultado, a absorção líquida também foi expressiva, com 394,6 mil m² absorvidos, um aumento de 86% em relação ao trimestre passado – foi o segundo trimestre com melhor desempenho desde 2014. Mais uma vez, a região Sudeste foi o destaque, com 258,9 mil m² de absorção, seguida pela região Sul, que teve sua melhor absorção desde 2016, com 74,6 mil m². Isso demonstra que a demanda ainda está concentrada na região Sudeste, mas está se expandindo cada vez mais por todo o país.

Taxa de Vacância e Preço Pedido

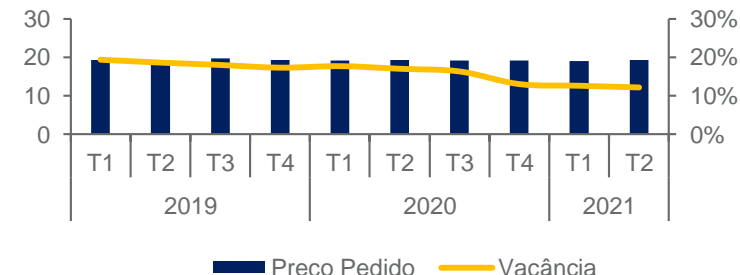
Mesmo com o elevado número de m² entregues neste trimestre, a absorção líquida ainda foi superior às entregas, resultando em uma queda na vacância de 0,45 p.p. em relação ao trimestre anterior, fechando em 12,13% – a menor taxa de vacância já registrada. A região sul registrou queda de 0,45 p.p. se comparado com o trimestre passado, terminando em 13,14%, a menor marca desde 2019.

Pela primeira vez em um ano, o preço do aluguel aumentou, 1,5% em relação ao trimestre anterior, terminando em R\$ 19,31 por m²/mês, este é o maior preço de locação desde 2019. Esse aumento no aluguel é resultado do novo estoque sendo entregue a um valor de locação mais alto devido à inflação nos preços de construção. As regiões Norte e Sudeste apresentam, atualmente, os maiores preços de aluguéis do país, R\$ 22,26 por m²/mês e R\$ 19,35 por m²/mês, respectivamente.

ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



VACÂNCIA / PREÇO PEDIDO





SUBTITLE

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

Market Overview

O mercado logístico de São Paulo registrou bons resultados no segundo trimestre de 2021, atendendo à expectativa de crescimento antecipado para o ano. O estado registrou um total de 212,4 mil m² de novas entregas, a maior entrega desde o primeiro trimestre de 2020, com a região de Cajamar à frente com 125,7 mil m², seguida por Barueri e Campinas com 44,7 mil m² e 42 mil m² entregas, respectivamente.

Como resultado da alta disponibilidade devido a novas entregas, a taxa de vacância aumentou pela primeira vez desde o primeiro trimestre de 2020, desta vez um aumento de 0,62 p.p. em relação ao período anterior, fechando o trimestre em 11,03% e 5,21 p.p. menor do que no mesmo período do ano passado. As regiões de Atibaia e Barueri registraram as maiores quedas na taxa de vacância quando comparadas ao trimestre anterior, 3,64 p.p. e 2,24 p.p. respectivamente, com a região de Cajamar registrando um crescimento de 6,23 p.p. em comparação ao trimestre passado, fechando em 11,35%.



O estado registrou um total de 212,4 mil m² de novas entregas, a maior entrega desde o primeiro trimestre de 2020

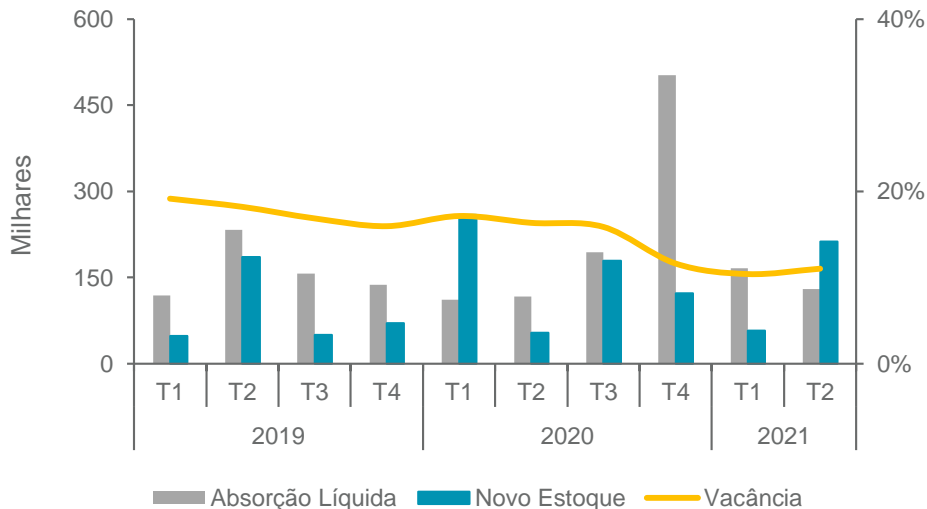


Devido ao aumento das despesas com a construção de novos estoques, o valor do aluguel aumentou 2,5% em relação ao trimestre passado, encerrando em R\$ 19,07 por m²/mês, o maior preço de locação desde 2019. Atualmente, cinco regiões têm preço de locação acima da média do estado, com as regiões de Cajamar, Guarulhos e Barueri registrando os maiores aluguéis no estado (R\$ 22,84 por m²/mês, R\$ 22,26 por m²/mês e R\$ 22,03 por m²/mês, respectivamente). Essas regiões se concentram principalmente nas proximidades da área metropolitana, onde os preços de locação normalmente são mais elevados.

Industrial T2 2021

Absorção Líquida/Novo Estoque/Vacância

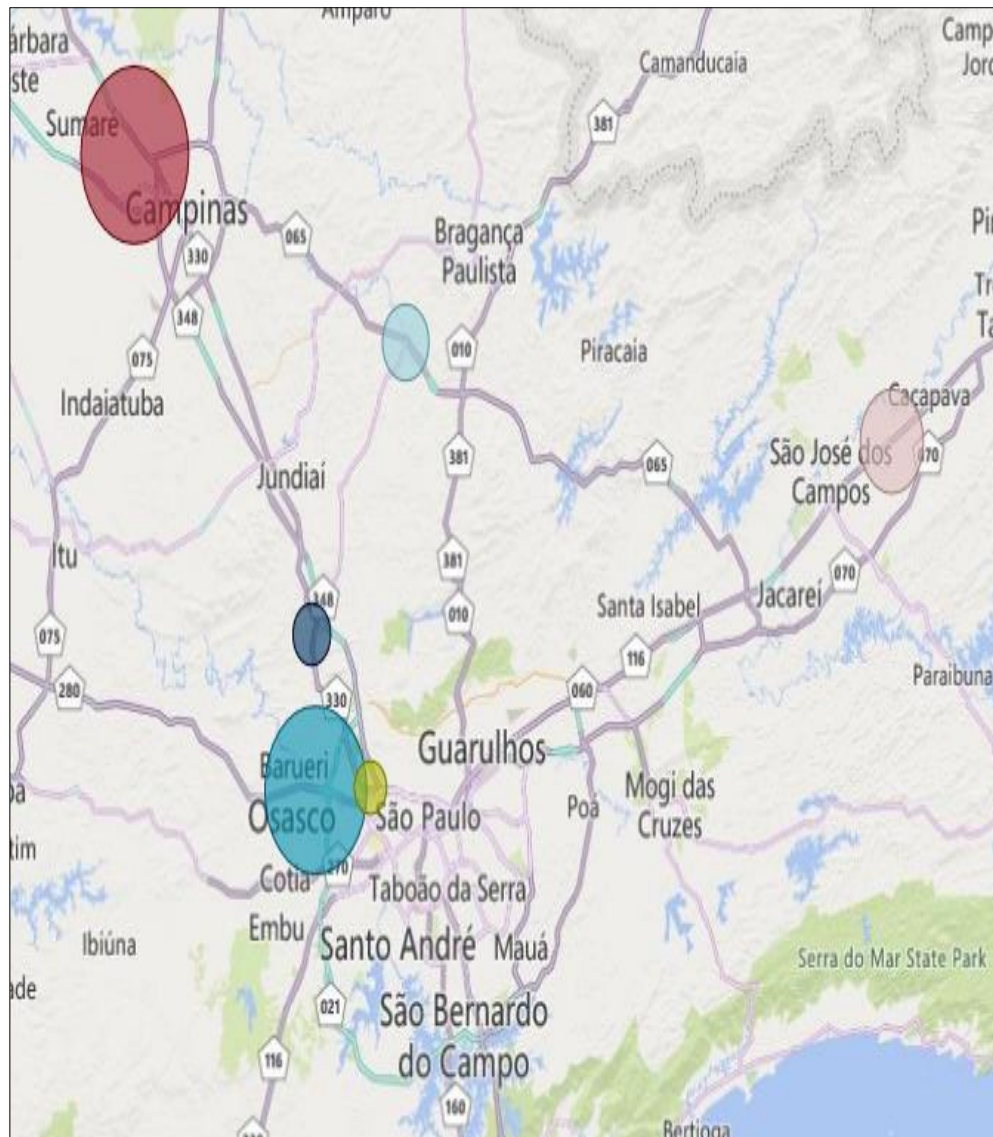
Fonte: Cushman & Wakefield



Absorções

Apesar da absorção líquida ter apresentado uma queda de 21% em relação ao trimestre anterior, ainda registrou-se um alto valor, 130,1 mil m² de absorção neste segundo trimestre, esse valor é 11% superior ao valor apresentado no mesmo período do ano passado, indicando que a demanda ainda é forte e, potencialmente, pode superar os excelentes resultados do ano passado, já que a absorção dos dois primeiros trimestres deste ano foi 30% superior a soma do mesmo período do ano passado. Além disso, muito dos estoques, que possuem grandes áreas já pré-locadas, devem ser entregues este ano.

A região de Campinas foi a que registrou a maior absorção líquida neste trimestre com 64,8 mil m², seguida por Barueri com 59,9 mil m², conforme pode ser verificado no mapa de bolhas. A maior parte dos espaços locados foi alugada por empresas do setor de varejo e logísticas, os quais ainda se encontram em expansão ou estão buscando se estabelecer no mercado para os próximos anos.



Major Market ● Atibaia ● Barueri ● Cajamar ● Campinas ● Capital - SP ● Ribeirão Preto ● Vale do Paraíba



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 a desaceleração registrada no primeiro trimestre de 2021, o mercado logístico do Rio de Janeiro apresentou uma queda na taxa de vacância e absorção líquida positiva, além de novas entregas pelo terceiro trimestre consecutivo, com 38,3 mil m² (a maior desde 2015) que se concentraram na região da Pavuna.

Devido à absorção positiva e às novas entregas já pré-locadas, a taxa de vacância caiu 0,67 p.p. em relação ao trimestre anterior, fechando em 18,53% – a vacância na região da Pavuna caiu pelo quarto trimestre consecutivo em 0,81 p.p. se comparado com o primeiro trimestre, terminando em 9,20%. Ao contrário do trimestre anterior, a região de Queimados/Seropédica não recebeu novos estoques, resultando, também, em uma queda da vacância de 1,4 p.p. em relação ao trimestre anterior, fechando em 38,43%.

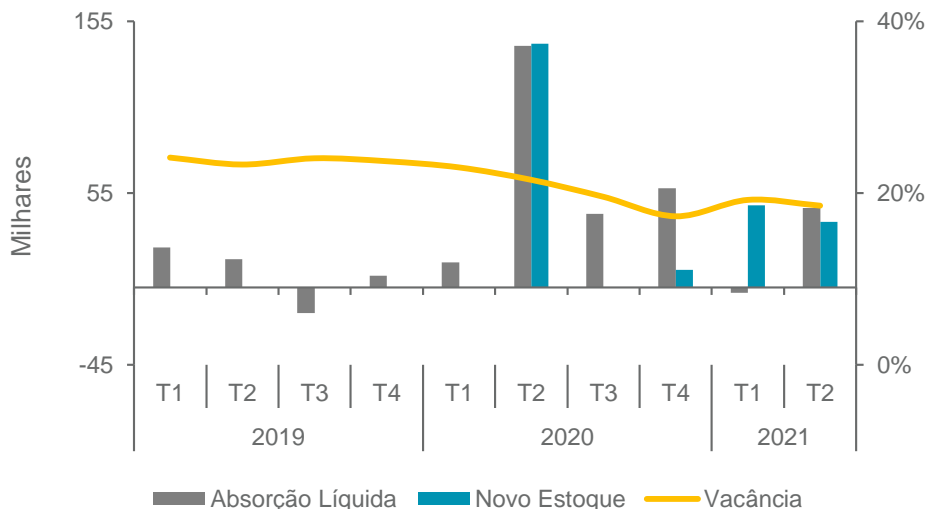
Devido à absorção positiva e às novas entregas já pré-locadas, a taxa de vacância caiu 0,67 p.p. em relação ao trimestre anterior, fechando em 18,53%

Pelo terceiro trimestre consecutivo, o estado registrou uma redução no preço de locação, marcando-o como o menor preço pedido do estado, R\$ 19,38 por m²/mês, uma redução de 2% se comparado com o período anterior. Isso é resultado das ocupações registradas em regiões mais caras como Pavuna e Avenida Brasil, fazendo com que áreas com maior disponibilidade pertencem a regiões mais baratas, como Santa Cruz/Campo Grande e Vale do Paraíba Fluminense, as quais possuem um valor de locação baixo, R\$ 16,50 por m²/mês e R\$ 16,00 por m²/mês, respectivamente.

Industrial T2 2021

Absorção Líquida/Novo Estoque/Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield



Absorções

Após registrar absorção negativa no último trimestre, o mercado logístico do Rio de Janeiro apresentou uma recuperação, o estado registrou absorção líquida de 46,2 mil m². A região da Pavuna continuou apresentando um bom desempenho, com uma absorção de 38,3 mil m², porém, ao contrário do trimestre anterior, as regiões de Duque de Caxias e Vale do Paraíba Fluminense registraram absorção líquida negativa de - 543 m² e - 1,4 mil m² respectivamente.

Ademais, um dos destaques do trimestre, a região de Duque de Caxias, não registrava absorção negativa desde 2019. Outro destaque foi a absorção líquida na região da Avenida Brasil, após três trimestres de absorções negativas, a região registrou uma absorção líquida positiva de 6,3 mil m², resultando na queda da taxa de vacância para 0% na região.



Major Market ● Avenida Brasil ● Pavuna ● Queimados / Seropédica

Industrial T2 2021

Classe A e A+

REGIÃO	ESTOQUE (M²)	ÁREA DISPONÍVEL (m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA 2021Q2 (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	307.359	86.956	28,3%	32.536	39.557	39.557	-	-	R\$ 22,24	R\$ 22,24
Bahia	144.085	15.570	10,8%	24.031	41.958	41.958	-	57.528	R\$ 19,98	R\$ 25,00
Paraná	669.998	50.491	7,5%	12.099	6.116	14.034	5.625	-	R\$ 17,59	R\$ 18,33
Pernambuco	795.015	66.999	8,4%	1.526	3.564	15.507	-	-	R\$ 17,59	R\$ 18,45
Rio Grande do Sul	294.951	80.213	27,2%	62.542	38.806	77.271	81.380	-	R\$ 16,17	R\$ 17,54
Minas Gerais	1.076.029	75.798	7,0%	82.526	111.743	120.508	137.403	106.412	R\$ 22,52	R\$ 22,58
Ceará	134.282	7.920	5,9%	-	22.576	22.576	47.170	20.843	R\$ 14,00	R\$ 14,00
Pará	53.995	1.535	2,8%	3.010	3.010	3.010	-	-	R\$ 23,00	R\$ 23,00
Santa Catarina	142.806	14.900	10,4%	-	-	-	17.600	-	R\$ 16,14	R\$ 12,00
Outras Regiões	3.618.519	400.382	11,1%	218.270	267.330	334.421	289.178	184.783	R\$ 18,70	R\$ 19,80
Campinas	1.360.427	102.528	7,5%	64.824	71.908	82.343	319.197	42.000	R\$ 16,55	R\$ 18,04
Jundiaí	1.663.562	272.359	16,4%	-18.495	21.331	90.324	-	-	R\$ 17,70	R\$ 17,68
Cajamar	1.820.639	206.574	11,3%	5.866	63.810	80.287	85.778	183.661	R\$ 22,84	R\$ 22,84
Guarulhos	1.420.030	119.273	8,4%	-9.490	10.092	34.281	250.000	-	R\$ 22,17	R\$ 22,26
Barueri	891.578	73.563	8,3%	59.975	59.174	81.973	49.606	44.744	R\$ 22,74	R\$ 22,03
Embu	797.853	27.220	3,4%	-3.306	28.355	36.873	40.000	-	R\$ 21,26	R\$ 21,24
Capital - SP	107.082	-	0,0%	1.350	2.700	2.700	-	-	R\$ 20,63	-
Atibaia	361.529	39.266	10,9%	13.267	18.098	28.323	-	-	R\$ 20,32	R\$ 21,56
Vale do Paraíba	252.277	85.493	33,9%	27.284	24.488	27.284	-	-	R\$ 17,30	R\$ 16,00
Sorocaba	346.065	70.378	20,3%	-12.782	-5.356	25.711	39.293	-	R\$ 17,14	R\$ 16,65
Grande ABC	357.364	-	0,0%	-	-	-	81.476	-	-	-
Ribeirão Preto	138.677	-	0,0%	1.674	1.674	1.674	11.789	-	R\$ 15,00	-
Piracicaba	143.313	68.996	48,1%	-	-	-	-	-	R\$ 16,73	R\$ 16,73
São Paulo	9.660.396	1.065.650	11,0%	130.167	296.274	491.773	877.139	270.405	R\$ 19,04	R\$ 19,07
Duque de Caxias	912.397	214.322	23,5%	-543	12.024	20.196	-	-	R\$ 20,45	R\$ 20,25
Pavuna	472.778	43.472	9,2%	38.325	73.446	73.446	-	68.151	R\$ 22,97	R\$ 22,53
Queimados / Seropédica	259.007	99.528	38,4%	3.616	7.776	12.576	-	18.032	R\$ 18,00	R\$ 18,00
Santa Cruz / Campo Grande	337.746	51.197	15,2%	-	-51.197	-	28.710	-	R\$ 16,50	R\$ 16,50
Belford Roxo / Nova Iguaçu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vale do Paraíba Fluminense	211.395	11.017	5,2%	-1.468	37	1.505	-	-	R\$ 16,00	R\$ 16,00
Campos	36.718	-	0,0%	-	-	-	-	-	R\$ 14,00	-
Avenida Brasil	34.580	-	0,0%	6.317	1.148	6.317	-	-	R\$ 38,00	-
Rio de Janeiro	2.264.620	419.536	18,5%	46.247	43.234	114.040	28.710	86.183	R\$ 19,93	R\$ 19,38
Brasil	15.543.535	1.885.568	12,1%	394.684	606.838	940.234	1.195.027	541.371	R\$ 19,13	R\$ 19,31

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T2 2021

EMPREENHIMENTO	SUBMARKET	INQUILINO	Área (m²)	TIPO
Extrema Business Park	Extrema	Mercado Livre	69,771	Lease
GLP Gravataí	Porto Alegre	Magazine Luiza	42,696	Lease
CL Osasco	Barueri	Facily Brasil Soluções e Tecnologia	19,659	Lease

PRINCIPAIS COMPRAS/VENDAS T2 2021

EMPREENHIMENTO	SUBMARKET	VENDEDOR/COMPRADOR	Área (m²)	PREÇO R\$/m²
Golgi Seropédica	Queimados/Seropédica	Autonomy Investimentos / XP LOG FII	85,873	BRL 186M / BRL2.1k
Galpão Dafiti Extrema	Extrema	LOG CP FII / Bluemacaw Logística FII	76,878	BRL 272M / BRL3.5k
WTLOG RBR I	Cajamar	- / RBR LOG FII	60,885	BRL 164M / BRL2.7k

Jadson Mendes Andrade

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

jadson.andrade@sa.cushwake.com

A CUSHMAN & 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