

Varição anual Projeção 12 meses

10,7%
Taxa de Vacância



494,7 mil
Absorção Líquida (m²)



R\$19,48
Preço Pedido (R\$/m²)



(Classes A e A+)

INDICADORES ECONÔMICOS 2021

Varição anual Projeção 12 meses

-0,1%
PIB – variação trimestral



13,7%
Taxa de desemprego (Julho/21)



10,25%
Inflação (IPCA) 12 meses



0,7%
Produção Industrial (PIM-PF) - variação anual



Economia

Durante o terceiro trimestre de 2021 a campanha de vacinação avançou expressivamente no país, o que reduziu o número de casos de COVID-19 e de mortes causadas pelo vírus. Naturalmente, a flexibilização das medidas restritivas foi ampliada, permitindo, sobretudo, maior atuação dos serviços ligados ao varejo. Apesar disso, conforme os dados da PMC restrita de agosto, o volume de vendas do varejo recuou 3,10% comparado a julho. O ICC (Índice de Confiança do Consumidor) também recuou em 6,7% em setembro. Essa queda reflete a alta da inflação, que reduz o poder de compra do consumidor.

O desemprego continua elevado, apesar de ter registrado leve melhora na taxa, que atingiu 13,70% em julho. O nível de trabalhadores subocupados, aqueles que trabalham menos horas do que poderiam trabalhar, atingiu número recorde. O IPCA de setembro foi de 1,16%, ao passo que o acumulado de 12 meses alcançou 10,25%, maior nível desde 2016. O principal *driver* desse aumento de preços da cesta do IPCA é o combustível, por conta da sua política de preços, uma vez que a Petrobras tem seu combustível atrelado às commodities internacionais.

Market Overview Brasil

No mercado logístico brasileiro de classe A, as entregas e as absorções continuaram apresentando bons resultados no terceiro trimestre de 2021. O país registrou absorção líquida de 494,7 mil m², aumento de 25,3% em relação ao trimestre passado e 61% quando comparado ao terceiro trimestre do ano anterior. A demanda acumulada no ano é expressiva e já representa 70% da absorção líquida total de 2020. A região sudeste foi o destaque com 69% da absorção neste trimestre, ou 343,4 mil m², seguida da região norte com 12% (60,1 mil m²).

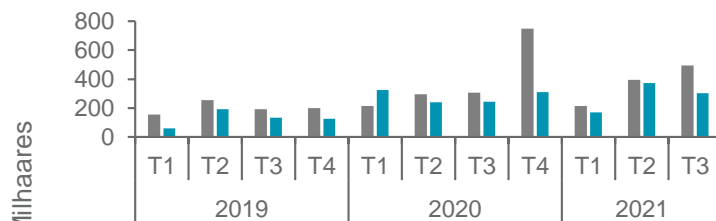
Ademais, apesar de continuar elevada, a área total entregue não foi tão expressiva quanto no trimestre anterior - queda de -19% - com 301,4 mil m² entregues, que se concentraram, principalmente, na região sudeste. Mesmo com a queda em relação ao último trimestre, se comparado ao terceiro trimestre de 2020, houve aumento de 23%.

Taxa de Vacância e Preço Pedido

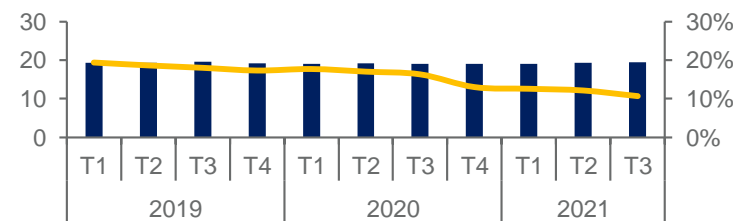
Diante da expressiva absorção neste trimestre, a taxa de vacância caiu pelo sexto mês consecutivo, 1,45 p.p. em relação ao trimestre passado, fechando em 10,68%. A região norte registrou queda na vacância de 16,62 p.p. em comparação ao segundo trimestre de 2021, devido à grande ocupação no estado do Amazonas, encerrando o período com 7,86%. Todas as demais regiões registraram queda na taxa de vacância. As regiões sudeste, sul e nordeste encerraram o trimestre com vacância de 11,42%, 9,31% e 3,89%, respectivamente.

Pelo segundo trimestre consecutivo neste ano, o valor de locação sofreu aumento, desta vez de 0,8% em comparação ao período anterior, fechando em R\$ 19,48 por m²/mês. As regiões norte e nordeste registraram a maior variação, com aumento de 7,6% e 4,1% em comparação ao segundo trimestre deste ano. A região sudeste fechou o mês com preço de locação de R\$ 19,57 por m²/mês, aumento de 1% se comparado ao período anterior. Esse movimento de alta nos preços de locação demonstra uma perspectiva positiva do setor logístico e aponta para um cenário mais favorável ao proprietário.

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

No terceiro trimestre de 2021, o mercado logístico de classe A e A+ de São Paulo voltou a registrar elevados valores no que tange às absorções e novas entregas, antecipando os bons resultados esperados ao longo do ano. Foram entregues, no total, 204,9 mil m² neste trimestre, sendo 176,6 mil m² entregues na região de “Cajamar” e 28,3 mil m² na região de “Guarulhos”. A área entregue neste ano já representa 77% do total registrado no ano passado.

Mesmo com o número de áreas entregues elevado, a taxa de vacância caiu 0,74 p.p. em relação ao trimestre passado, devido a expressiva absorção neste trimestre, fechando em 10,29% - a menor marca do ano. A queda é de 5,58 p.p. quando comparada ao terceiro trimestre de 2020. Atualmente, as regiões de “Embu”, “Cajamar” e “Guarulhos” apresentam a menor taxa de vacância do estado, com 3,19%; 6,83%; e 7,73%, respectivamente. Ademais, no momento, oito das treze regiões possuem uma taxa de vacância inferior a 10%.



A taxa de vacância caiu 0,74 p.p. em relação ao trimestre passado, devido a expressiva absorção neste trimestre, fechando em 10,29%

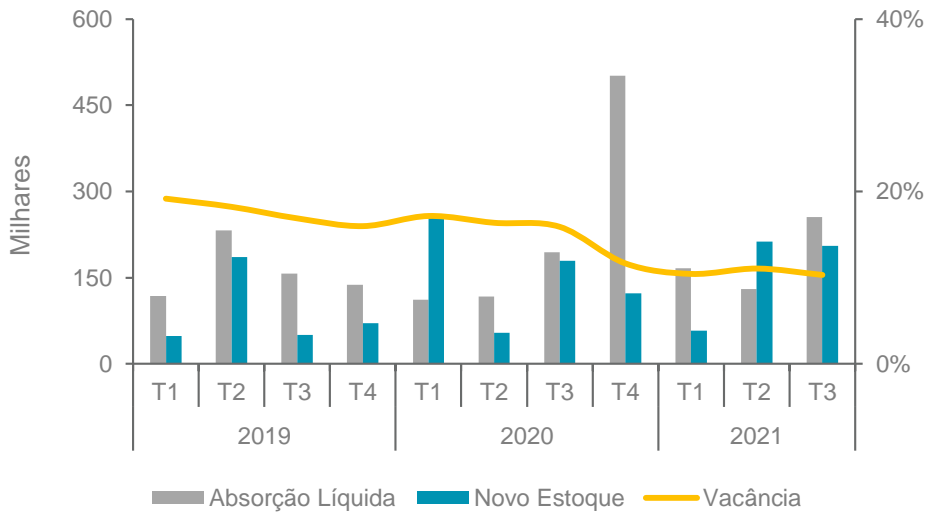


Pelo terceiro trimestre consecutivo, o preço de locação aumentou, desta vez 0,65% em relação ao segundo trimestre de 2021, fechando em R\$ 19,19 por m²/mês. O aumento é de 3,8% quando comparado ao mesmo período do ano passado. Esse aumento está relacionado ao reajuste do valor de locação das áreas disponíveis pelos proprietários e aos novos estoques entregues com preço de locação mais elevados. As regiões de “Cajamar”, “Guarulhos” e “Embu” apresentam os maiores valores de locação, com R\$ 22,84 por m²/mês, R\$ 22,36 por m²/mês e R\$ 21,66 por m²/mês.

Industrial T3 2021

Absorção Líquida/Novo Estoque/Vacância

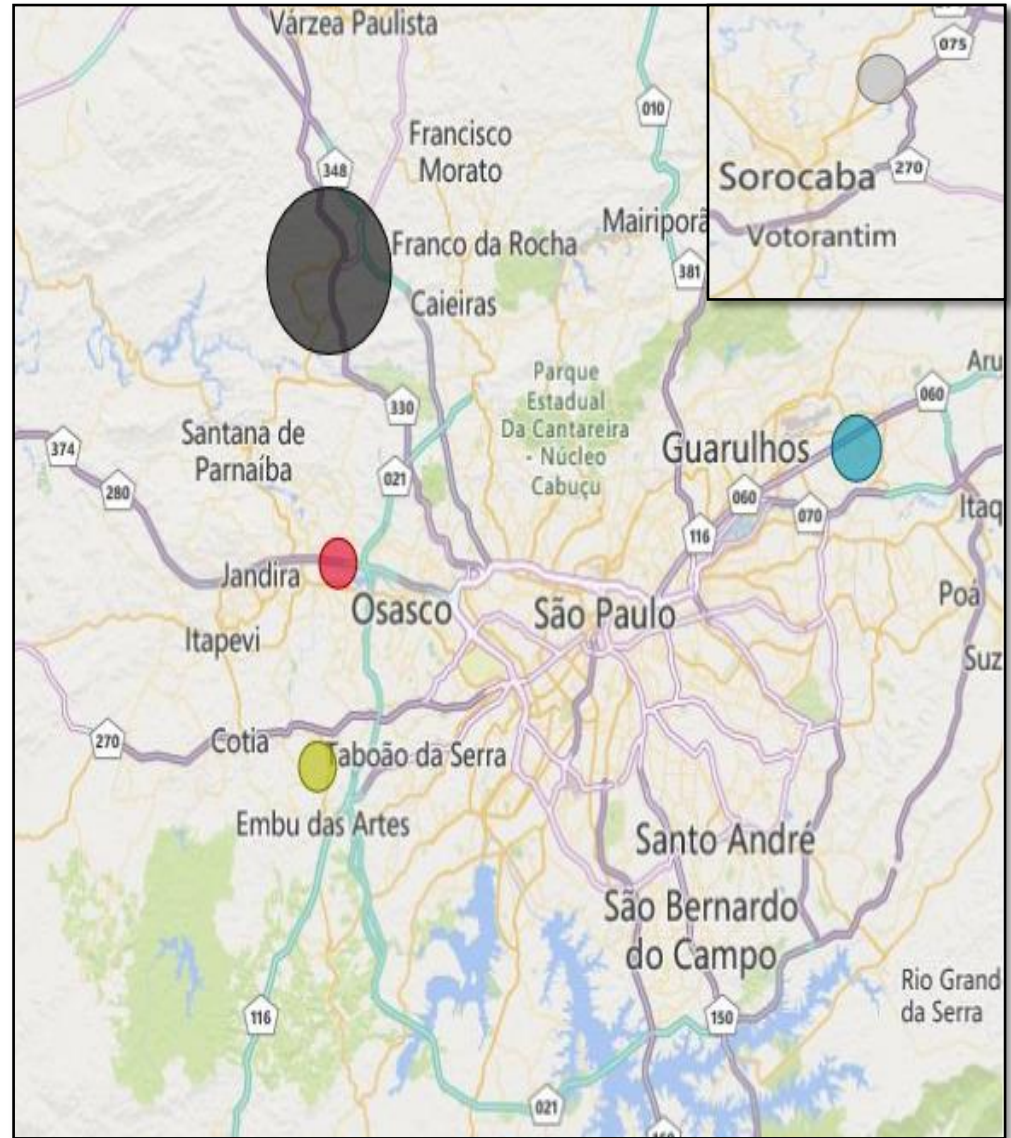
Fonte: Cushman & Wakefield



Absorções

A absorção líquida total foi de 255,3 mil m², a maior absorção do ano, com aumento de 96,1% em comparação ao trimestre anterior e 31,7% em relação ao terceiro trimestre do ano passado. De acordo com o que foi registrado até então, não há sinais de possível desaceleração e deve-se superar os bons resultados observados ano passado. A absorção nos três primeiros trimestres deste ano é 31% maior que nos três primeiros trimestres do ano passado.

As absorções positivas podem ser vistas no mapa de bolhas. A região de “Cajamar” apresentou o melhor desempenho, com absorção de 246,9 mil m² - o maior valor registrado na região -, seguido por “Guarulhos” com 35,6 mil m² e Sorocaba com 13,0 mil m². Por outro lado, a região de “Jundiaí” registrou absorção líquida negativa de -32,3 mil m², após a desocupação de uma empresa do ramo logístico.



Major Market ● Barueri ● Cajamar ● Embu ● Guarulhos ● Sorocaba



SUBTITLE

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

Market Overview

Assim como no país, o mercado logístico de classe A e A+ do Rio de Janeiro registrou resultados positivos no terceiro trimestre de 2021, com altas entregas e absorções. Em relação às novas entregas, o estado já entregou 150,5 mil m² em 2021. Somente neste trimestre foram entregues 64 mil m² concentrados na região de “Pavuna” — sendo o terceiro trimestre consecutivo com novas entregas na região.

Uma vez que, essa nova entrega já está parcialmente locada e devido à absorção líquida positiva, a taxa de vacância no estado caiu 0,71 p.p. em relação ao trimestre anterior, fechando em 17,81% - a menor marca do ano até agora. Quando comparado ao terceiro trimestre de 2020, a taxa de vacância sofreu queda de 1,75 p.p. e a tendência é que mantenha esse ritmo. Por outro lado, com mais entregas do que absorções, a vacância na região de “Pavuna” teve leve aumento de 0,34 p.p. se comparado ao trimestre passado, terminando em 9,54%.



O estado já entregou 150,5 mil m² de novos estoques em 2021. Somente neste trimestre foram entregues 64 mil m²

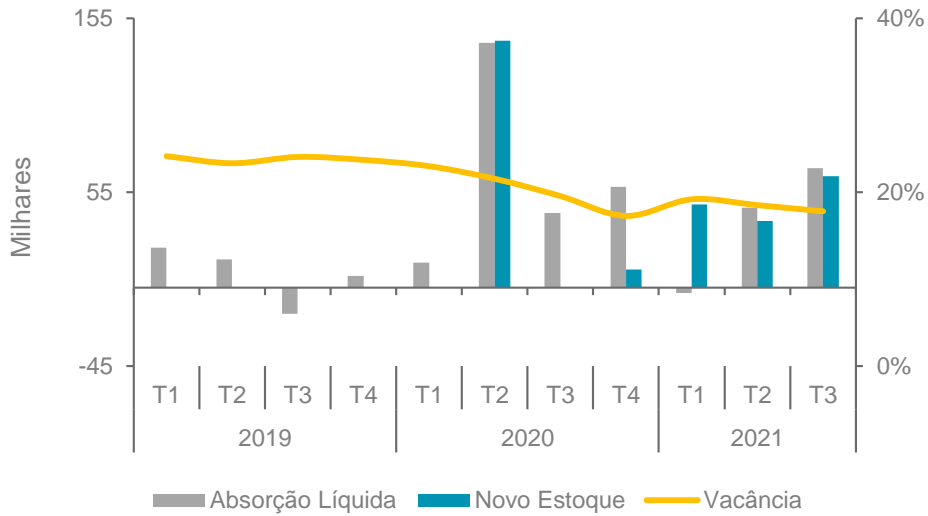


Ademais, o estado fechou o terceiro trimestre com preço de locação de R\$ 19,53 por m²/mês, aumento de 0,77% em relação ao segundo trimestre de 2020. O maior aumento do preço pedido foi registrado em Pavuna, devido ao novo estoque entregue com valor de locação maior do que a média do estado - o preço de locação na região aumentou 11,5% em comparação ao trimestre passado -, terminando em R\$ 25,12 por m²/mês, o maior valor registrado desde 2018. Em contrapartida a esse aumento, o aluguel na região de “Duque de Caxias” teve o menor valor já registrado (R\$ 19,83 por m²/mês) em função das ocupações em áreas com preços de locação acima da média do estado.

Industrial T3 2021

Absorção Líquida/Novo Estoque/Vacância

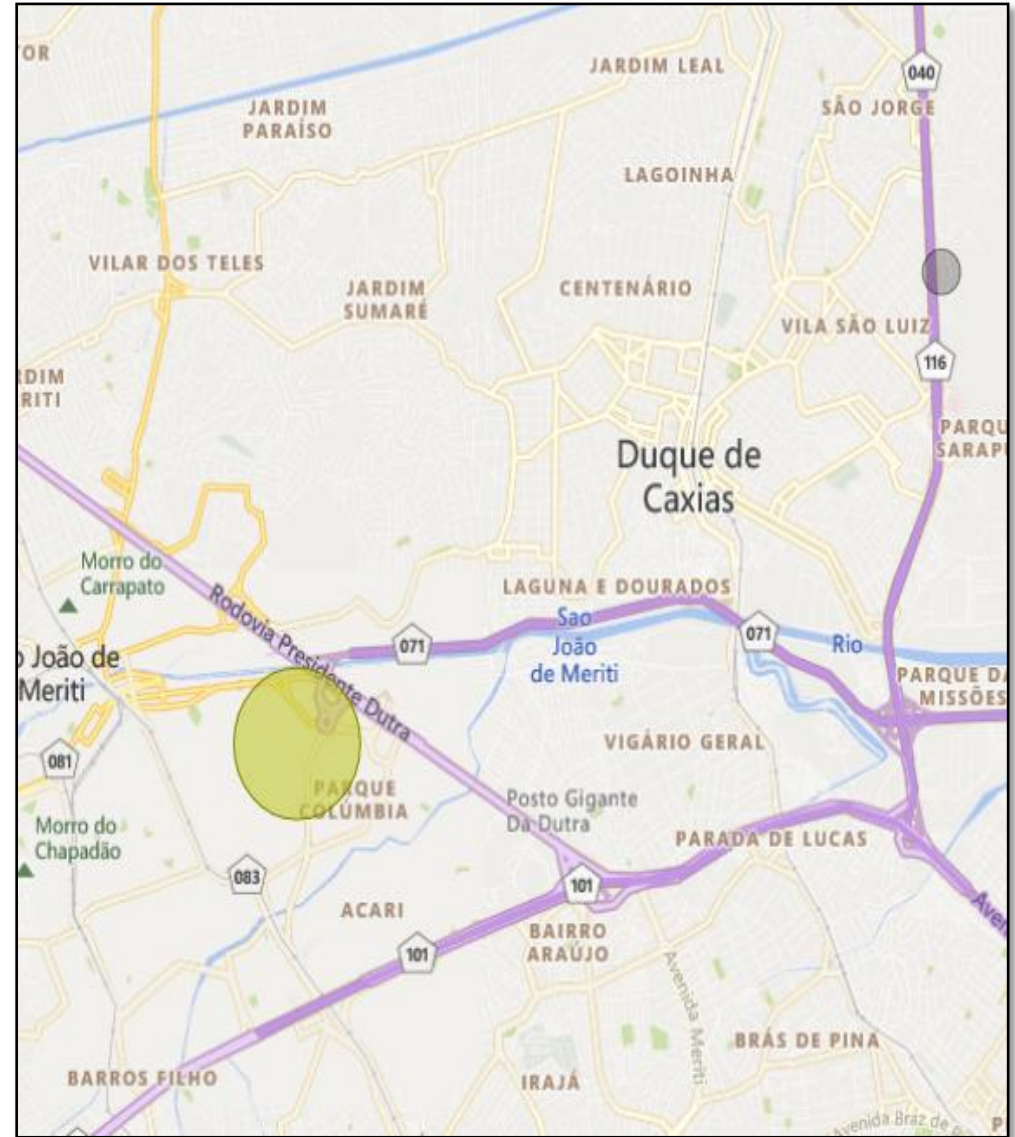
Fonte: Cushman & Wakefield



Absorções

Pelo segundo mês consecutivo, o mercado de logística do Rio de Janeiro registrou absorção líquida positiva. Foram registrados 68.981 m² - aumento de 61% em relação ao terceiro trimestre de 2020. Além disso, ao contrário do período anterior, a região de “Duque de Caxias” apresentou absorção líquida positiva de 12.398 m², porém, o destaque do estado continua sendo a região da “Pavuna”, com absorção de 56.583 m².

Diante dessa expressiva absorção em “Pavuna”, a região registrou absorção líquida acumulada de 130.029 m² no ano, a qual é 16% superior a absorção acumulada no mercado logístico do Rio de Janeiro em 2021. Neste trimestre, apenas as regiões de “Pavuna” e “Duque de Caxias” registraram transações, o que demonstra que a demanda está concentrada em condomínios logísticos bem localizados.



Major Market ● Duque de Caxias ● Pavuna

Industrial T3 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	26.883	8,7%	60.073	99.630	99.630	-	-	R\$ 24,00	R\$ 24,00
Bahia	144.085	15.570	10,8%	-	41.958	41.958	-	57.528	R\$ 19,98	R\$ 25,00
Paraná	669.998	47.535	7,1%	2.956	9.072	19.869	-	-	R\$ 17,60	R\$ 18,46
Pernambuco	795.015	18.214	2,3%	48.785	52.349	64.292	-	-	R\$ 16,75	R\$ 18,25
Rio Grande do Sul	294.951	40.671	13,8%	39.542	78.348	116.813	55.580	-	R\$ 15,34	R\$ 17,09
Minas Gerais	1.108.222	88.895	8,0%	19.096	130.839	165.252	-	1 38.605	R\$ 23,35	R\$ 23,44
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	-	-	R\$ 23,00	R\$ 23,00
Santa Catarina	142.806	14.900	10,4%	-	-	-	-	-	R\$ 14,44	R\$ 12,00
Outras Regiões	3.650.712	262.123	7,2%	170.452	437.782	533.400	102.750	216.976	R\$ 18,67	R\$ 20,40
Campinas	1.360.427	110.789	8,1%	- 8.261	63.647	135.528	138.871	42.000	R\$ 16,66	R\$ 17,72
Jundiaí	1.663.562	304.698	18,3%	- 32.339	- 11.008	104.725	-	-	R\$ 18,14	R\$ 18,13
Cajamar	1.997.274	136.337	6,8%	246.872	310.682	327.159	186.585	360.296	R\$ 22,84	R\$ 22,84
Guarulhos	1.448.312	111.989	7,7%	35.566	45.658	77.518	250.000	28.282	R\$ 22,36	R\$ 22,36
Barueri	891.578	71.688	8,0%	1.875	61.049	93.226	22.198	44.744	R\$ 21,46	R\$ 21,66
Embu	797.853	25.466	3,2%	1.754	30.109	38.627	91.182	-	R\$ 21,23	R\$ 20,95
Capital - SP	107.082	-	0,0%	-	2.700	2.700	-	-	R\$ 26,51	-
Atibaia	361.529	41.251	11,4%	- 1.985	16.113	28.323	-	-	R\$ 20,36	R\$ 21,58
Vale do Paraíba	252.277	86.650	34,3%	- 1.157	23.331	27.284	-	-	R\$ 17,90	R\$ 17,00
Sorocaba	346.065	57.404	16,6%	12.974	7.618	38.685	39.293	-	R\$ 17,33	R\$ 16,85
Grande ABC	357.364	-	0,0%	-	-	-	81.476	-	-	-
Ribeirão Preto	138.677	-	0,0%	-	1.674	1.674	-	-	R\$ 15,00	-
Piracicaba	143.313	68.996	48,1%	-	-	-	58.849	-	R\$ 16,73	R\$ 16,73
São Paulo	9.865.313	1.015.268	10,3%	255.299	551.573	875.449	868.454	475.322	R\$ 19,13	R\$ 19,19
Duque de Caxias	912.397	201.924	22,1%	12.398	24.422	35.978	-	-	R\$ 20,06	R\$ 19,83
Pavuna	537.115	51.226	9,5%	56.583	130.029	130.029	-	132.488	R\$ 24,61	R\$ 25,12
Queimados / Seropédica	259.007	99.528	38,4%	-	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%	-	37	1.505	-	-	R\$ 16,00	R\$ 16,00
Campos	36.718	-	0,0%	-	-	-	-	-	R\$ 14,00	-
Avenida Brasil	34.580	-	0,0%	-	1.148	6.317	-	-	R\$ 38,00	-
Rio de Janeiro	2.328.957	414.892	17,8%	68.981	112.215	186.405	28.710	150.520	R\$ 20,05	R\$ 19,53
Brasil	15.844.982	1.692.283	10,7%	494.732	1.101.570	1.595.254	999.914	842.818	R\$ 19,22	R\$ 19,48

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T3 2021

EMPREENHIMENTO	SUBMARKET	INQUILINO	Área (m²)	TIPO
Syslog São Paulo	Cajamar	Mercado Livre	79.775	Lease
Cajamar XP LOG	Cajamar	Mobly	70.237	Lease
Distribution Park – Manaus III	Manaus	Semp TCL	34.432	Lease

PRINCIPAIS COMPRAS/VENDAS T3 2021

EMPREENHIMENTO	SUBMARKET	VENDEDOR/COMPRADOR	Área (m²)	PREÇO R\$/m²
BTS Lojas Americanas	Uberlândia	CSHG Logística FII / GGR Covepi FII	89.187	BRL 278M / BRL3.1K
Condomínio Logístico São Carlos	Piracicaba	N/D / CSHG Logística FII	79.642	BRL180M / BRL2.3k
BRPR Cajamar	Cajamar	BR Properties / VBI Logístico FII	35.690	BRL123M / BRL3.5k

Luis Fernando Gardel Deak

Head of Market Research & Business Intelligence
South America

luis.deak@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