

Variação Anual Projeção 12 meses

10,26%
Taxa de Vacância



403.172
Absorção Líquida (m²)



BRL 23,55
Preço Pedido (R\$/m²)



(Classes A e A+)

INDICADORES ECONÔMICOS 2023

Variação Anual Projeção 12 meses

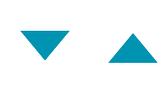
0,1%

PIB - (2023T3) - Variação Trimestral



7,7%

Taxa de Desemprego (2023T3)



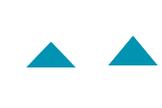
4,7%

Inflação Nov (IPCA) 12 meses



1,3%

Produção Industrial (PIM-PF) - Variação anual



Fonte: LCA

Cenário Econômico

• Em 2023, a economia brasileira apresentou performance positiva com PIB avançando nos três primeiros trimestres do ano. • O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) registrou avanço de 0,28% em novembro, e acumula alta de 4,28% em 12 meses. • O desemprego caiu de 8,8% no primeiro trimestre do ano para 7,7% no trimestre encerrado em outubro, segundo a PNAD (Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios). • A taxa básica de juros da economia brasileira (Selic) que teve seu ciclo de flexibilização iniciado em agosto, está em 11,75% atualmente. • O FED já sinalizou que iniciará o ciclo de corte de juros em meados de 2024, o que deve beneficiar moedas emergentes. Atualmente, a taxa de juros americana está no patamar de 5,25 e 5,50%, e a expectativa para o final de 2024 é de que a taxa fique entre 4,75% e 5%.

Market Overview Brasil

O ano de 2023 apresentou resultados positivos e expressivos em relação à absorção líquida durante todos os trimestres. O ano encerrou com 1.681.175 m² absorvidos, sendo 73% advindos de São Paulo (1.223.118 m²). Rio de Janeiro, por sua vez, dobrou sua absorção líquida em relação ao período anterior, fechando 2023 com 52.245 m². Minas Gerais também merece destaque, com total de 244.568 m² de absorção líquida. Dito isso, a região que, mais uma vez, foi a principal responsável pelos altos valores do país foi a Sudeste, totalizando 1.519.931 m² de absorção líquida. A única região do país em que apresentou leve resultado negativo foi a Norte (-2.847 m²). Vale ressaltar que ao analisar apenas as saídas registradas durante o ano no país, esse número totaliza 1.112.662 m². Grande parte se deu apenas no setor de comércio, com destaque para uma das maiores varejistas do mercado que entrou com recuperação judicial em 2023, responsável por 10% deste total. Sendo assim, o setor de comércio teve a maior representação em termos de desocupações no ano atual, porém é um dos setores que apresenta a maior parte das ocupações. Acerca das novas entregas, o país encerrou o ano com 1.616.791 m², advindos do Sudeste (1.466.797 m²), Nordeste (104.876 m²) e Sul (45.118 m²). Destas, 487.674 m² foram registradas no último trimestre divididas nas regiões de Guarulhos, Cajamar, Extrema, Salvador, Capital-SP e Embu. Já é o terceiro ano consecutivo que o Brasil apresenta forte número de pré-locações, sobretudo no estado de São Paulo, que encerrou 2023 com 41,03% de espaços entregues pré-locados.

Taxa de Vacância e Preço Pedido

A taxa de vacância das classes A e A+ do Brasil fechou em 10,26% no final de 2023, queda sutil em relação ao fechamento do ano anterior (-1,2 p.p.). A região Sudeste foi a que apresentou maior decréscimo (-1,4 p.p.), seguida pela região Nordeste (-1,0 p.p.). A região Norte registrou aumento quase que imperceptível em relação ao fechamento de 2022, uma vez que a absorção líquida deste ano foi negativa e bem inferior à do acumulado do ano passado. No quarto período, o Brasil recebeu 210.764 m² de ocupações que foram originadas de pré-locações, enquanto ano passado esse número foi de 86.406 m². Assim, é notável que a busca por imóveis novos segue aquecida, deixando alguns ativos obsoletos mais tempo vagos no mercado em determinadas regiões. A média de preço pedido das classes A e A+ do Brasil foi de R\$ 23,55/m² no fechamento do ano, ficando 1,7% acima do encerramento do ano anterior. Analisando isoladamente as regiões, o Norte apresentou o maior aumento (22,9%) em seu preço médio pedido na comparação anual, chegando em R\$ 27,31/m². Essa alta foi devido a ocupação total de um dos empreendimentos com preço pedido bem abaixo da média da região, que tinha aproximadamente 30% de área vaga no segundo trimestre. O Nordeste registrou aumento de 6,3% no preço pedido em relação a dezembro de 2022, encerrando o período atual em R\$ 19,92/m².

ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



PREÇO PEDIDO (R\$) / VACÂNCIA





LEGENDA

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

Market Overview

O mercado logístico classe A e A+ do estado de São Paulo registrou 1.223.118 m² líquidos absorvidos em 2023, aumento de 22,1% em relação a 2022. Esse valor foi o maior já registrado em toda a série histórica do estado. Dentre as regiões monitoradas, as que apresentaram maiores absorções líquidas anuais foram Guarulhos (372.915 m²), Barueri (327.783 m²) e Cajamar (248.521 m²). Entre expansões e novos empreendimentos, o estado de São Paulo registrou a entrega de 20 ativos durante o ano, totalizando 1.102.177 m² divididos nas regiões de Guarulhos (421.469 m²), Barueri (352.204 m²), Cajamar (188.054 m²), Embu (52.625 m²), Grande ABC (43.164 m²), Capital – SP (22.428 m²) e Sorocaba (22.233 m²). A taxa de vacância, por sua vez, registrou queda (2,0 p.p.) em relação a dezembro de 2022, encerrando em 10,96%. São Paulo é um dos estados do Brasil que mais registra pré-locações. Dito isso, 452.208 m² ocupados no ano de 2023 em São Paulo foram originados de contratos firmados previamente à entrega das obras, com destaque para as regiões de Barueri, Guarulhos e Cajamar. Dentre elas, Barueri se sobressai com 210.383 m² pré-locados. Apesar de números expressivos de absorção líquida em Guarulhos durante todo o ano, a taxa de vacância sofreu leve aumento quando comparado ao fechamento de 2022 e encerrou em 10,22%. Isso aconteceu devido às entregas terem superado as absorções, gerando aumento na área vaga, sendo a região que mais entregou no estado de São Paulo em 2023, com 421.469 m² de novos empreendimentos. Em seguida, Barueri encerrou com 352.204 m². Ademais, as regiões que mais registraram saídas foram Cajamar (-137.554 m²) e Jundiaí (-113.767 m²), porém ambas encerraram o ano com absorções líquidas positivas devido à demanda aquecida. A média do preço pedido no estado encerrou o ano em R\$ 24,65/m², aumento de 3,3% em relação ao ano anterior. A grande maioria das entregas registradas foram com preços superiores à média do estado, sendo o mais caro deles na Capital – SP em que o empreendimento ainda está 100% vago. Ainda, outros quatro novos empreendimentos em Guarulhos também pedem acima da média do estado e da própria região e não foram completamente absorvidos. Tais fatores contribuíram para o aumento da média do preço pedido no final de 2023. Dentre as regiões mais caras do estado estão Capital – SP (R\$ 38,12/m²), Grande ABC (R\$ 32,00) e Guarulhos (R\$ 31,77/m²). Em contrapartida, vale ressaltar que na Grande ABC este valor advém de um único empreendimento que possui apenas 4% de área vaga, resultando em 0,8% de taxa de vacância na região.

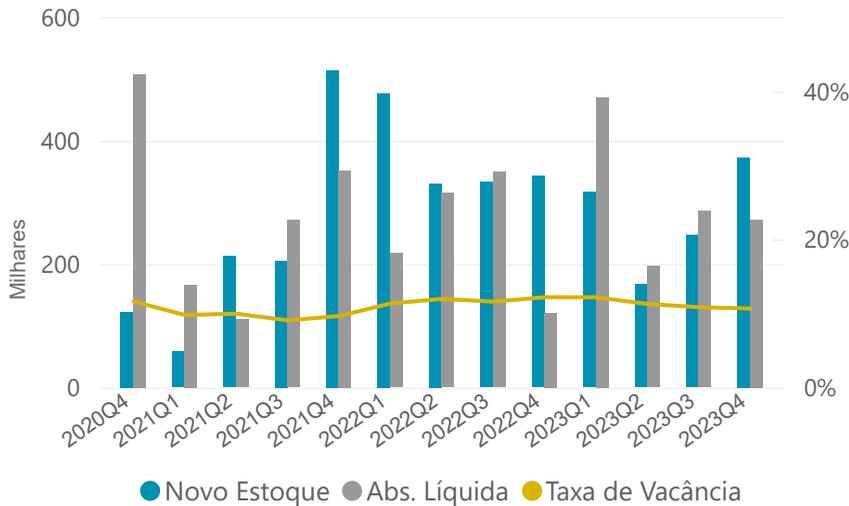


O estado de São Paulo registrou a maior absorção líquida da história no acumulado de 2023, atingindo 1.223.118 m², além da entrega de 20 novos empreendimentos que totalizaram 1.102.177 m² divididos em sete diferentes regiões



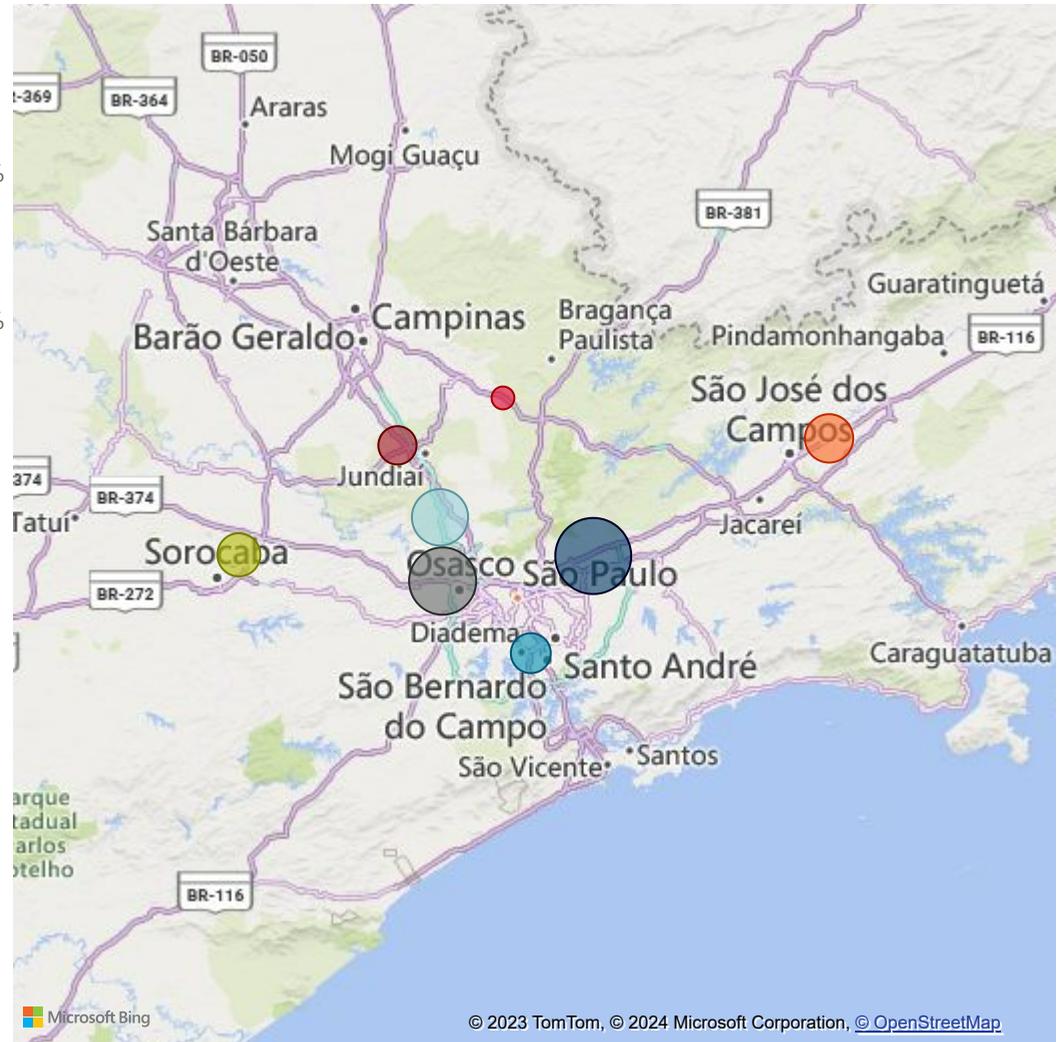
Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield



Absorções

As maiores absorções líquidas do ano ocorreram em Guarulhos (372.915 m²), Barueri (327.783 m²) e Cajamar (248.521 m²). Já as maiores absorções negativas foram em Campinas (-27.147 m²), Ribeirão Preto (-6.518 m²) e Atibaia (-3.467 m²). Ainda assim, Jundiaí registrou absorção líquida de 75.600 m², Sorocaba de 67.993 m², Grande ABC de 58.811 m² e Capital – SP de 49.082 m².



● Atibaia ● Barueri ● Cajamar ● Grande ABC ● Guarulhos ● Jundiaí ● Sorocaba ● Vale do Paraíba



LEGENDA

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

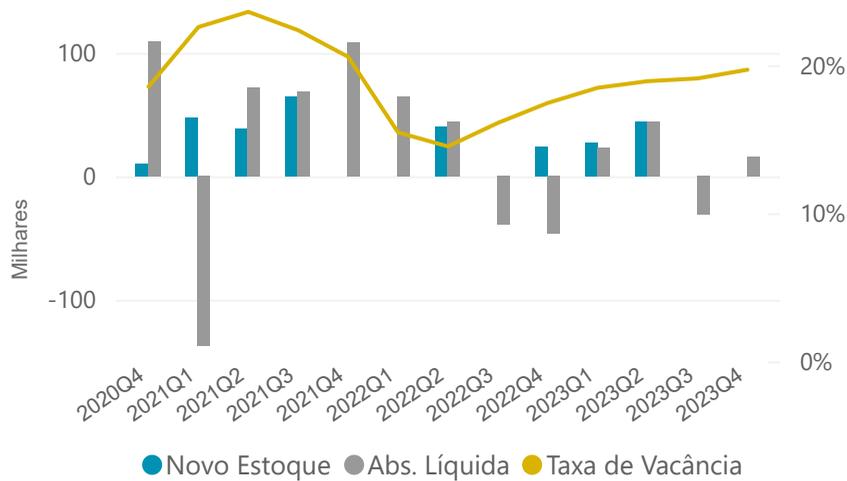
Market Overview

O mercado logístico classe A e A+ do estado do Rio de Janeiro registrou absorção líquida de 52.245 m² no ano de 2023 e encerrou com taxa de vacância de 19,29%. Duque de Caxias foi a região que apresentou maior absorção líquida no período, totalizando 63.424 m² líquidos absorvidos após encerrar o ano de 2022 com valor negativo. Por outro lado, Santa Cruz/Campo Grande registrou valor negativo (-46.594 m²), sendo mais de 75 mil m² desocupados por empresas do setor de comércio. Com isso, a taxa de vacância da região subiu 15,1 p.p. em relação ao acumulado do ano anterior. Além disso, foram entregues três novos empreendimentos no estado do Rio de Janeiro em 2023, totalizando 71.788 m², divididos nos dois primeiros trimestres do ano. As novas entregas aconteceram em Santa Cruz/Campo Grande (27.417 m²), Pavuna (23.386 m²) e Duque de Caxias (20.985 m²). O estado do Rio de Janeiro, ao mesmo tempo em que ainda apresenta mais de meio milhão de área vaga, possui uma característica importante ao analisar as locações. Ainda que existam imóveis vagos com preços baixos para serem locados, empreendimentos bem localizados e com características infra estruturais que melhor atendem ao mercado local conseguem captar demandas antes mesmo de serem entregues, mesmo que seus preços sejam mais altos do que a oferta já existente. Grande exemplo deste cenário é um empreendimento que deve ser lançado no último trimestre de 2024, já tem preço pedido de R\$ 38,00/m² e já teve pré-locações em algumas áreas. Em contrapartida, vemos empreendimentos com mais de 80% de área vaga em Santa Cruz/Campo Grande, Pavuna e Queimados/Seropédica que estão pedindo entre R\$ 17,00/m² e R\$ 21,00/m². Dito isso, a média do preço pedido no estado encerrou o ano em R\$ 20,67 m². Avenida Brasil segue com o maior preço pedido do estado, R\$ 42,00/m², porém com taxa de vacância de apenas 1,7%. Em segundo lugar está Duque de Caxias com R\$ 23,79/m², seguida por Pavuna com R\$ 20,22/m². Entre as regiões mais baratas estão Queimados/Seropédica com R\$ 19,40/m², Santa Cruz/Campo Grande com R\$ 17,29/m² e Vale do Paraíba Fluminense com R\$ 16,00/m².

O Rio de Janeiro tem recebido locações em empreendimentos ainda não entregues devido à boa localização e às características estruturais completas dos ativos, mesmo que possuam preços acima da média de mercado

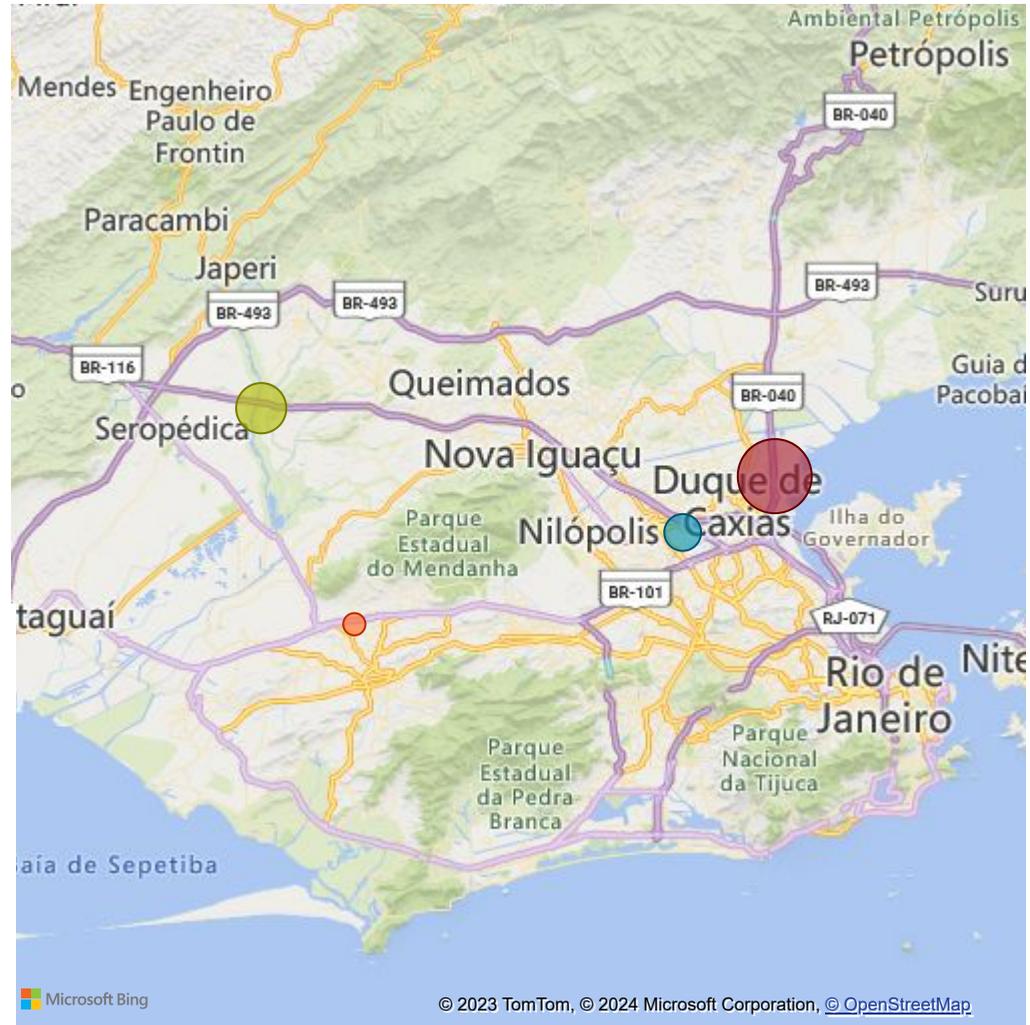
Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield



Absorções

O Rio de Janeiro encerrou o ano com mais que o dobro da absorção líquida de 2022 e registrou total de 52.245 m², sendo Duque de Caxias a maior responsável pelo resultado positivo (63.424 m²). Por outro lado, Santa Cruz/Campo Grande ficou com o maior número de absorção negativa (-46.594 m²) advindos majoritariamente do terceiro trimestre do ano.



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

Classe A e A+

REGIÃO	ESTOQUE (m ²)	ÁREA DISPONÍVEL (m ²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA TRI ATUAL (m ²)	ABSORÇÃO LÍQUIDA YTD (m ²)	ABSORÇÃO BRUTA (m ²)	EM CONSTRUÇÃO (m ²)	NOVO ESTOQUE ENTREGUE YTD (m ²)	PREÇO PEDIDO TODAS AS CLASSES (R\$/m ²)	PREÇO PEDIDO CLASSE A e A+ (R\$/m ²)
Amazonas	307.359	6.400	2,08%	3.201	-6.400	6.400	0	0	28,00	28,00
Bahia	309.988	0	0,00%	44.881	50.965	52.664	28.584	44.881	15,66	
Paraná	748.058	26.433	3,53%	-2.498	-288	3.452	0	3.452	19,98	18,97
Pernambuco	1.031.423	9.500	0,92%	0	1.247	7.438	68.575	0	19,88	20,45
Rio Grande do Sul	409.072	69.127	16,90%	-9.703	-9.968	77.620	0	0	19,77	21,87
Minas Gerais	2.101.260	98.827	4,70%	79.008	244.568	395.591	593.676	292.832	25,27	25,40
Ceará	311.950	2.640	0,85%	5.065	66.652	66.652	0	59.995	18,00	18,00
Pará	116.460	1.026	0,88%	0	3.553	21.316	0	0	23,00	23,00
Santa Catarina	390.646	44.657	11,43%	-4.264	55.483	59.747	0	41.666	19,50	21,06
Outras Regiões	5.726.215	258.610	4,52%	115.690	405.812	690.880	690.835	442.826	21,13	22,82
Campinas	1.331.443	142.262	10,68%	-23.936	-27.147	24.996	42.364	0	17,66	18,29
Jundiaí	2.057.746	252.271	12,26%	3.333	75.600	178.054	0	0	19,14	19,16
Cajamar	2.733.602	322.137	11,78%	53.099	248.521	297.098	79.941	188.054	26,10	26,10
Guarulhos	2.214.529	226.294	10,22%	105.639	372.915	424.046	158.109	421.469	31,77	31,77
Barueri	1.655.919	155.619	9,40%	89.095	327.783	337.020	34.046	352.204	24,80	26,02
Embu	927.082	137.568	14,84%	-10.032	16.683	26.715	0	52.625	23,71	24,85
Capital - SP	228.763	51.692	22,60%	-2.670	49.082	66.572	8.335	22.428	40,64	38,12
Atibaia	434.755	37.817	8,70%	842	-3.467	10.721	67.310	0	20,29	22,31
Vale do Paraíba	252.277	7.793	3,09%	31.194	42.862	42.862	0	0	20,16	24,00
Sorocaba	360.299	18.603	5,16%	19.948	67.993	91.428	0	22.233	19,08	20,31
Grande ABC	526.815	4.275	0,81%	10.226	58.811	77.587	96.893	43.164	32,00	32,00
Ribeirão Preto	138.677	6.518	4,70%	-5.022	-6.518	2.672	0	0	18,89	26,00
Piracicaba	202.162	69.368	34,31%	0	0	0	0	0	18,29	18,29
São Paulo	13.064.069	1.432.217	10,96%	271.716	1.223.118	1.579.771	486.998	1.102.177	24,00	24,65
Duque de Caxias	985.984	210.134	21,31%	9.733	63.424	81.064	0	20.985	23,85	23,79
Pavuna	599.134	66.108	11,03%	2.492	-4.655	12.403	0	23.386	21,39	20,22
Queimados / Seropédica	282.938	60.522	21,39%	4.822	11.956	11.956	41.816	0	19,40	19,40
Santa Cruz / Campo Grande	450.163	166.588	37,01%	1.627	-46.594	29.044	0	27.417	17,29	17,29
Vale do Paraíba Fluminense	237.424	2.908	1,22%	-2.908	27.540	30.448	0	0	16,00	16,00
Campos	36.718	0	0,00%	0	0	0	0	0	14,00	
Avenida Brasil	34.580	574	1,66%	0	574	574	0	0	36,06	42,00
Rio de Janeiro	2.626.940	506.834	19,29%	15.766	52.245	165.489	41.816	71.788	21,00	20,67
Brasil	21.417.225	2.197.661	10,26%	403.172	1.681.175	2.436.140	1.219.648	1.616.791	22,99	23,55

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T4 2023

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Inquilino	Area
Prologis Raposo 39	São Paulo	Barueri	Grupo GPS	80.579
Cy.Log Modal Extrema	Minas Gerais	Extrema	DHL	70.314
DVR Business Park - Caçapava	São Paulo	Vale do Paraíba	Embraer	38.987
Cy.log Guarulhos	São Paulo	Guarulhos	Mundial Logistics	37.350
Syslog Cajamar	São Paulo	Cajamar	Viveo	36.181
GLP - Guarulhos	São Paulo	Guarulhos	Shopee	30.553
Parque Logístico Guarulhos II	São Paulo	Guarulhos	Martin Brower	26.243

PRINCIPAIS NOVAS ENTREGAS T4 2023

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Proprietário	Novo Estoque
Syslog Cajamar	São Paulo	Cajamar	HSI Logística	188.054
Cy.Log Modal Extrema	Minas Gerais	Extrema	CY Capital	70.314
CLD - Centro Logístico Dutra	São Paulo	Guarulhos	Sanca Galpões/SPX Capital/Syn Prop	45.424
LOG Salvador	Bahia	Salvador	Log Commercial Properties	44.881
Parque Logístico Guarulhos II	São Paulo	Guarulhos	Brookfield	43.591
Cy.log Guarulhos	São Paulo	Guarulhos	CY Capital	37.350
GS Empresarial Park Vila Anastácio	São Paulo	São Paulo	Goodstorage	22.428

PRINCIPIAS NOVOS EMPREENDIMENTOS PREVISTOS PARA 2024

Trimestre Previsto para Entrega	Empreendimento	Estado	Sub-Market	Novo Estoque
2024Q1	BRZ 040 Logistics Park	Minas Gerais	Ribeirão das Neves	67.401
2024Q1	Citygate Itapeva	Minas Gerais	Extrema	50.312
2024Q1	Parque Logístico Aero I	São Paulo	Guarulhos	43.228

DENNYS ANDRADE

Head of Market Research & Business
Intelligence
South America

RENATO PAGLARIN

Coordinator of Market Research &
Business Intelligence

ERIC AMMIRATI

Manager of Industrial & Logistics
Transactions

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

©2023 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e são apresentadas sem qualquer garantia ou representação às suas precisões.

cushmanwakefield.com

research.brazil@cushwake.com