

Brasil | 2T 2019

First Look – Condomínios logísticos de alto padrão

Brasil tem trimestre animador e é impulsionado por entregas de imóveis pré-locados no estado de SP



Brasil tem melhor 1º semestre dos últimos 4 anos, sendo São Paulo responsável por 63% das novas locações. O estado de São Paulo registrou um volume de 467 mil m² de absorção bruta, sendo que destas, 31% foram resultados de pré-locações. A maior delas foram os 111 mil m² absorvidos pelo Mercado Livre no GLP Cajamar II, o que fez com que esta fosse a principal movimentação do trimestre, ainda houve as absorções de 20 mil m² da Zaraplast no Condomínio Logístico de Guarulhos e de 14 mil m² da Futura Tintas no BBP - Espaço Gaia Jarinu Terra.

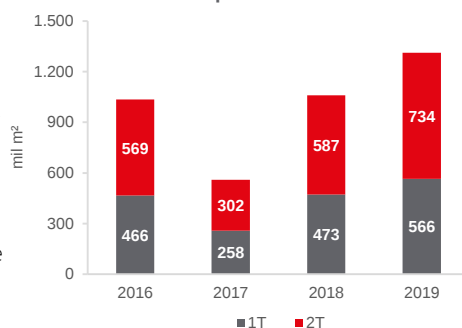


Guarulhos e Cajamar já apresentam taxa de vacância abaixo de 15%. Atualmente, duas das principais regiões logísticas do país apresentam a taxa de vacância abaixo dos 15%, tendo em vista essa baixa disponibilidade, alguns dos principais players já têm projetos em desenvolvimento nestas regiões, sendo a previsão de entregas de 104 mil m² em Guarulhos e 236 mil m² em Cajamar até o final de 2019.

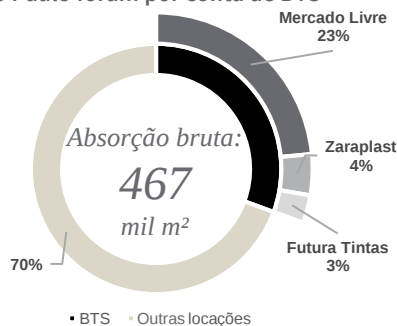


A expectativa é de que o mercado continue aquecido também no 2º semestre. Após um início de ano movimentado, principalmente no estado de São Paulo, é esperado que essa tendência se mantenha para o resto de 2019. Já são 187 mil m² pré-locados, com previsão de entrega até o final do ano. Destaque para a região de Extrema (MG) com 98 mil m² previstos, além disto, ainda existem 100 mil m² do GPA em Duque de Caxias, previstos para o início de 2020.

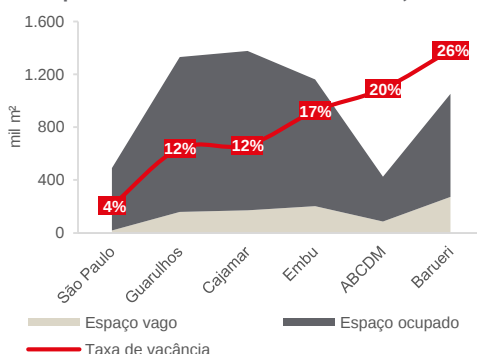
O 1º semestre de 2019 acumulou um volume de novas locações 23% maior do que em 2018



30% das novas locações no estado de São Paulo foram por conta de BTS**



Regiões no raio de 40km de São Paulo apresentam vacância média de 18,5%



365 mil m²

Absorção líquida*

A absorção líquida foi a mais alta registrada neste período, se comparada aos últimos 3 anos. O volume de devoluções foi próximo ao do último trimestre, contudo, contudo, foi registrado neste 2T um grande volume de novas locações (739 mil m²). O estado de SP teve uma absorção de 467 mil m², seguido do RJ com 54 mil m² e de PE com 38 mil m².

200 mil m²

Estoque entregue

Somente 28% dos novos estoques no 2T de 2019 não foram entregues ocupados, isto aconteceu por conta das pré-locações. Todo o estoque entregue no trimestre foi no estado de São Paulo e a região do ABCDM foi a única a receber novo estoque disponível.

20,06%

Taxa de vacância

A vacância se manteve em queda e se aproximou dos 20%, evidenciando a recuperação do mercado iniciada no segundo semestre de 2017.

R\$ 18,77

Preço pedido médio de locação

O preço médio pedido apresentou um aumento pelo segundo semestre seguido, representando 3,3% a mais quando comparado com 2018, mas se mantém na casa dos R\$18, demonstrando estabilidade dos preços.

*Absorção líquida: aumento ou diminuição real de espaços ocupados entre períodos.

** BTS: Built to Suit é um modelo de construção, onde um imóvel construído especificamente para atender ao que o locatário precisa, com um contrato de locação de longo prazo.