

Industrial & Logística 2024

As principais tendências em um dos setores mais promissores do Brasil



REPORT ABRIL, 2024

Redação: Júlia Ribeiro

Diagramação: Iago Emerick

Imagens: GRI Club

Crédito imagem capa: Shutterstock

PANORAMA

Otimismo, resiliência e crescimento foram as palavras que ecoaram pelas salas de discussão da 10ª edição do GRI Industrial & Logística 2024, onde os principais executivos do mercado imobiliário se reuniram para analisar o panorama atual e futuro do setor.

Com a participação de 179 investidores e desenvolvedores, além de representantes de redes de e-commerce internacionais e os principais varejistas do país, o encontro levantou os desafios imediatos e as oportunidades emergentes no segmento.



De acordo com dados da CBRE Brasil, o atual mercado industrial e logístico no país abrange aproximadamente 40 milhões de metros quadrados, divididos entre quase mil empreendimentos.

A expansão e transformação do setor após o período de pandemia são evidentes ao observar as estatísticas de locação. De uma média anual de 3-3,5 milhões de metros quadrados, o setor evoluiu para uma média de 6 milhões de m² a partir de 2021.

O ápice foi sentido em 2022, com 6,3 milhões de metros quadrados alugados. Apesar da redução de 12% da locação e 30% da absorção líquida em 2023, a percepção geral é de que o cenário continua positivo.

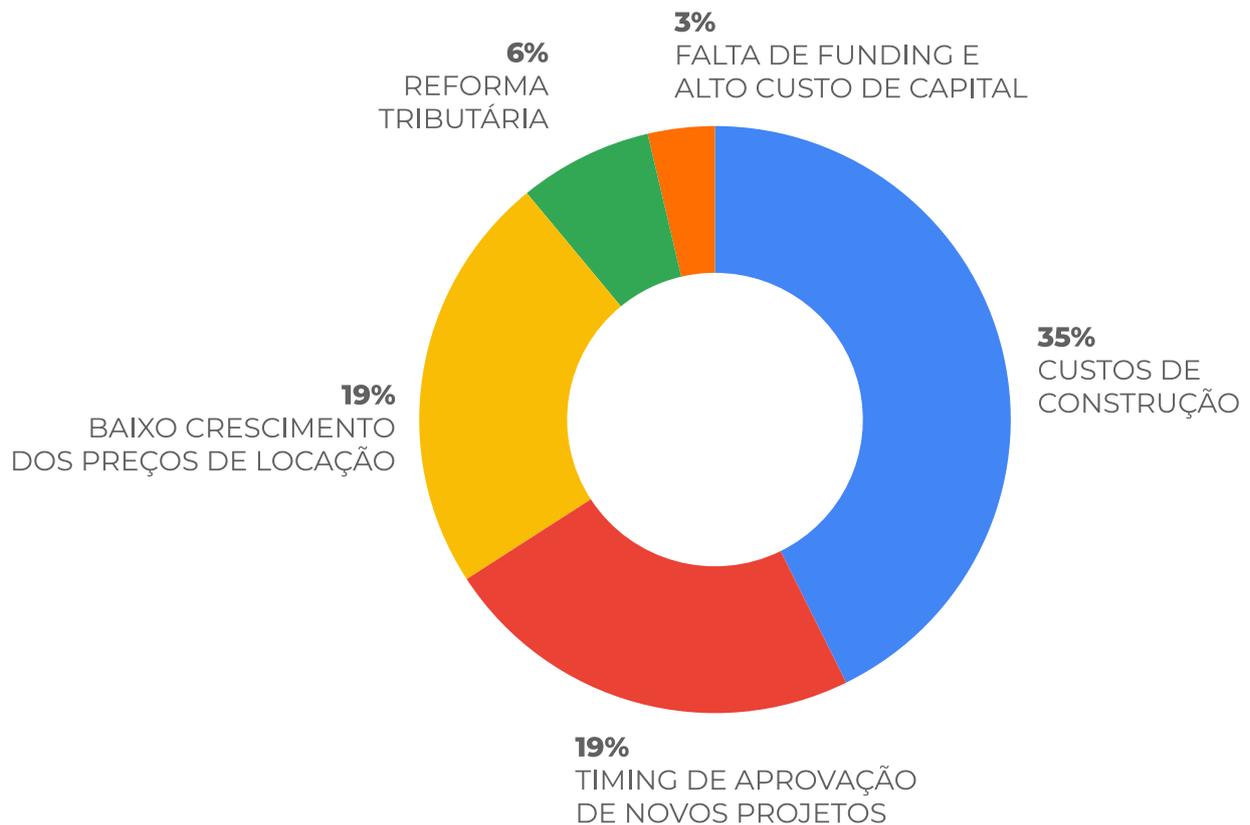
A principal preocupação reside na diminuição do novo estoque em comparação com uma demanda que permanece consistente, o que é atribuído principalmente ao aumento dos custos de construção após a pandemia. Enquanto isso, os aluguéis dos ativos existentes ainda não se ajustaram a esse aumento, dificultando a garantia de rentabilidade e a viabilidade de novos projetos.

“Fechamos 2023 com 2,7 milhões de metros quadrados entregues. Então realmente o novo estoque está bastante controlado. A gente entende que o mercado poderia crescer em um ritmo de pelo menos 10% ao ano, ou seja, voltar a patamares de 4 milhões de m²”, afirma Fernando Terra, diretor Latam, Industrial e logística da CBRE Brasil.

Ele aponta para um crescimento abaixo dos 10% em 2024, possivelmente chegando a apenas 5% em São Paulo, onde a escassez de espaço é evidente. Contudo, as projeções para 2025 são mais otimistas, com uma crescente disposição dos players para iniciar novos projetos e satisfazer a demanda crescente, desde que o cenário econômico seja favorável.

PRINCIPAIS DESAFIOS A CURTO PRAZO

Segundo os players do mercado



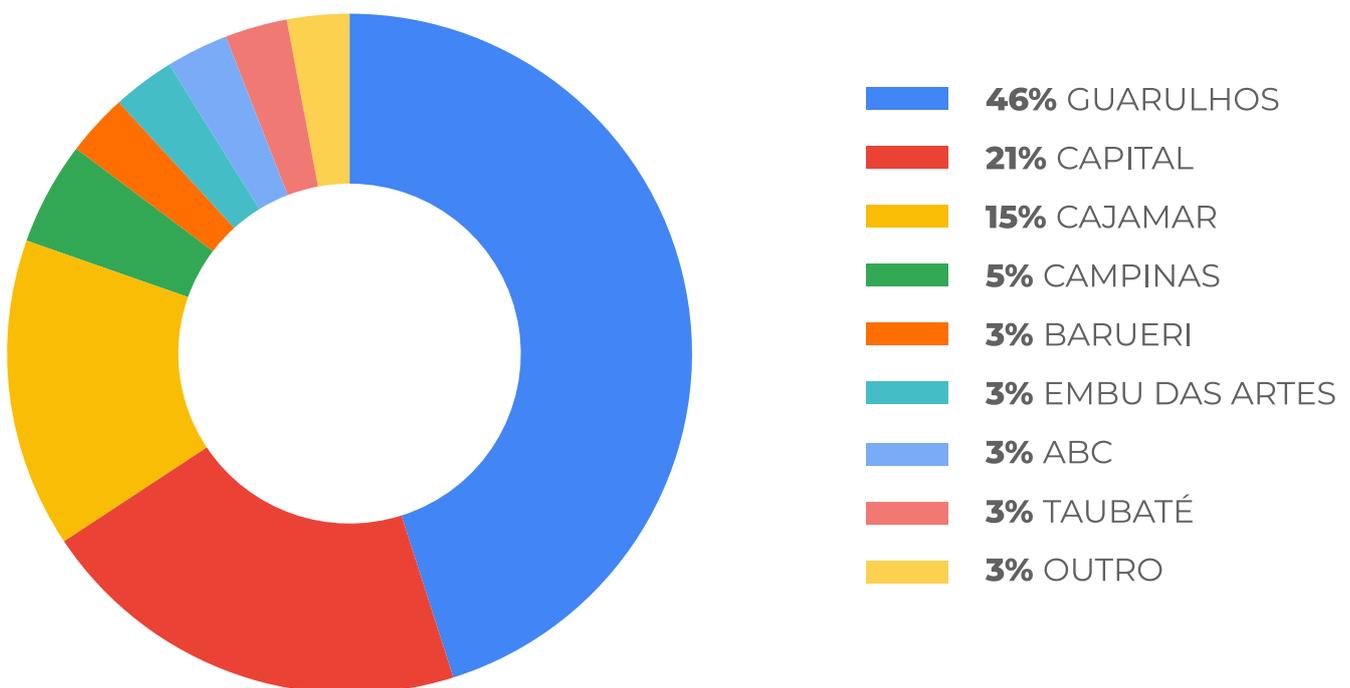
REGIÕES EM DESTAQUE

Os dados referentes a São Paulo, o principal mercado do país, destacam-se em comparação com os números nacionais. Enquanto a absorção bruta no Brasil como um todo teve uma retração de 12%, São Paulo registrou um crescimento de 10%.

Dentre os metros quadrados totais em nível nacional, 19 milhões estão concentrados na região metropolitana de São Paulo e Campinas, abrangendo toda a área de influência dentro de um raio de até 120 km da capital.

“Em outros estados, as empresas ainda estão se ajustando ou devolvendo espaços, enquanto em São Paulo estão ocupando novas áreas, especialmente o e-commerce, com destaque para os players asiáticos, que têm impulsionado o mercado nos últimos trimestres”, completa.

PRINCIPAIS LOCALIDADES EM SÃO PAULO

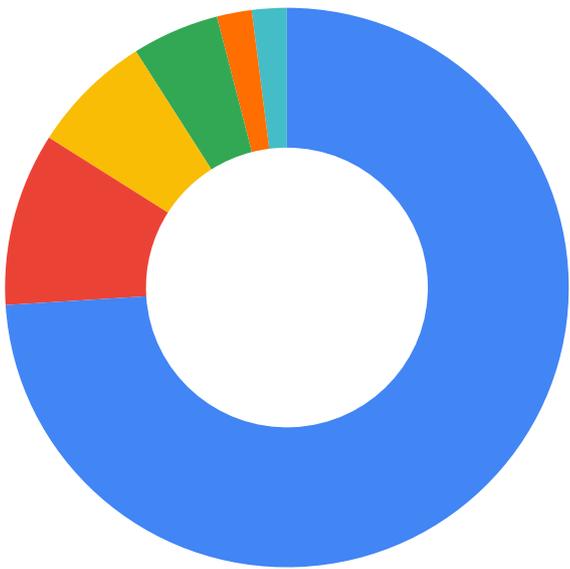


Em meio ao cenário atual, São Paulo mantém sua posição como o principal polo de investimentos nesse segmento. No entanto, os atores do mercado destacam o surgimento de novas oportunidades em outras regiões.

Seja nos rincões mais afastados do interior paulista, ou nos estados do Nordeste, Minas Gerais e Sul, as perspectivas se ampliam.

“Hoje, é mais claro para o investidor que existe um mercado do setor fora de São Paulo. Destacamos Extrema, em Minas Gerais, oportunidades pontuais no Rio de Janeiro e um aumento na demanda do Nordeste, que foi uma grande novidade para nós. Além do Sul, próximo à área portuária”, confirma o líder de uma construtora.

PRAÇAS MAIS ATRATIVAS PARA NOVOS PROJETOS E AQUISIÇÕES



- 74%** SÃO PAULO
- 10%** RIO DE JANEIRO
- 7%** CAPITAIS E REGIÕES METROPOLITANAS DO NORDESTE
- 5%** CAPITAIS E REGIÕES METROPOLITANAS DO SUL
- 2%** CAPITAIS E REGIÕES METROPOLITANAS DO CENTRO-OESTE
- 2%** CAPITAIS E REGIÕES METROPOLITANAS DO NORTE



PERSPECTIVA DE DESENVOLVIMENTOS

Para impulsionar o desenvolvimento de novos ativos e abordar a crescente preocupação com o estoque atual, os presentes afirmam que é essencial que a equação financeira seja viável para os incorporadores, especialmente com o aumento do valor dos aluguéis.

Um executivo nota que essa tendência de alta teve início aproximadamente dois anos atrás e acredita que há margem para uma maior elevação dos aluguéis, o que poderá impulsionar ainda mais o interesse por novos investimentos.

“Não víamos esse crescimento real há dez anos no mercado logístico. Tem dinheiro disponível para o setor, grandes players institucionais e gestoras dispostas a investir. O cenário econômico do Brasil muda muito rápido. A projeção de Selic para o final do ano subiu e pode prejudicar a janela de captações para fundos imobiliários, mas tivemos um primeiro trimestre forte no setor e estou bastante otimista”, afirma.

56% DOS PLAYERS ACREDITAM EM UMA VALORIZAÇÃO REAL DOS PREÇOS DE ALUGUÉIS DE IMÓVEIS INDUSTRIAIS E LOGÍSTICOS NO HORIZONTE DOS PRÓXIMOS 12 MESES.

**41% VALORIZAÇÃO EQUIPARADA À INFLAÇÃO
3% VALORIZAÇÃO NOMINAL/ABAIXO DA INFLAÇÃO**

O sócio de uma construtora compartilha que os desenvolvimentos em que estão envolvidos consistem principalmente em obras especulativas, com poucos casos de BTS genuínos. Conforme avançam e interagem com os inquilinos, essas obras acabam ganhando características específicas para o ocupante.

“O mercado vem amadurecendo nessa questão técnica e acaba trazendo essa possibilidade. O inquilino entra no meio do processo, faz a demanda dele por personalização e as modificações não são tão graves para o conceito do empreendimento porque o conceito padrão do especulativo consiste em projetos super bem pensados, já com qualidade e performance esperadas pelo mercado”, acrescenta.



OCUPANTES

Grande protagonista do boom experimentado pelo setor durante a pandemia, há um entendimento de que houve uma desaceleração do e-commerce em relação à explosão inicial, mas que segue robusto. No auge, o setor representou até 50% de todas as demandas de locações no país, segundo dados da CBRE.

Entre os três tipos de produto que possuem - primeira milha, intermediária e última milha -, um líder do mercado afirma que atuar nos dois últimos está entre os grandes desafios do momento.

“Encontrar ativos do tamanho necessário dentro da cidade é desafiador, especialmente quando se está competindo com incorporadores residenciais e outros tipos de uso. A logística urbana é bem específica, com pequenos e médios usuários tendo poucas opções e experienciando instalações inadequadas. Conseqüentemente, há uma forte demanda tanto por espaço de locação quanto por serviços de fulfillment”, acrescenta um CEO.

A dificuldade em encontrar espaço na cidade é abordada por uma executiva de uma das maiores empresas de comércio eletrônico e tecnologia da América Latina. Ela enxerga esse produto crescendo a longo prazo, com uma demanda cada vez maior por espaço dentro da cidade para garantir a eficiência nas entregas de produtos.

Ela aponta para uma mudança de mentalidade dos consumidores, tanto entre os imigrantes digitais quanto os nativos digitais, em relação a esse prazo, que está gerando uma maior urgência por esses espaços.

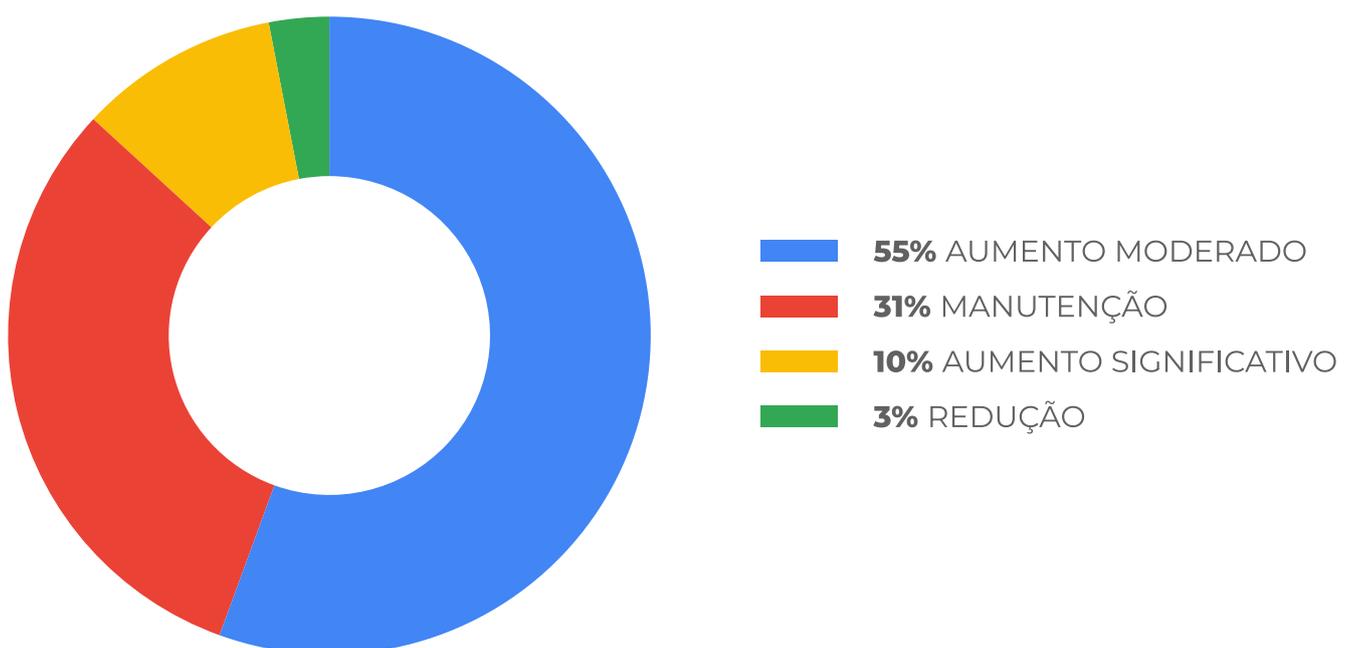
“O momento da entrega precisa ser rápido, eficiente e barato. Você não compra uma coisa para chegar daqui a uma semana. 75% dos carrinhos abandonados do e-commerce são em função do preço do frete. Então precisamos de ativos próximos dos centros urbanos para atender a essa demanda gigante”.

Em busca de soluções para esse desafio, ela explica que a empresa está se esforçando para trabalhar em parceria com os desenvolvedores e que a personalização se torna inevitável.

“A nossa taxa de conversão entre o que prospectamos e aquilo que efetivamente compramos é muito pequena porque os ativos têm dezenas de problemas, desde aqueles comuns na compra de um ativo imobiliário, até mudança de uso, sistema e questões de contaminação, porque muitas vezes as opções são imóveis que eram antigas indústrias”, finaliza.

Os players observam um aumento na presença de outros tipos de ocupantes, como operadores logísticos e indústrias, que também têm ocupado uma parcela significativa de áreas.

EXPECTATIVA PELA DEMANDA DE NOVOS ESPAÇOS POR 3PL EM 2024



DATA CENTERS

A diretora de uma companhia global também se mostra otimista com os investimentos no segmento de data centers no Brasil, como uma grande oportunidade não só para desenvolver o mercado local, mas para ser uma referência para outros lugares do mundo.

“Os Estados Unidos enfrentarão desafios para armazenar todos os dados que produzem, o que os levará a buscar alternativas em outros locais. O mesmo acontece com países europeus que enfrentam restrições, seja de energia ou de terra. Muitos dependem da Rússia nesse aspecto. Portanto, além de ser uma questão geopolítica, o Brasil emerge como um mercado com crescimento notável, possuindo vasta disponibilidade de terras e recursos energéticos”, sustenta.

No setor, há desafios que abrangem desde aspectos regulatórios até questões fiscais e a capacidade de fornecer energia suficiente, com estrutura física e mão de obra para atender à demanda do mercado, que necessita de data centers prontos e operacionais em um prazo de um a dois anos.

Ela afirma que é crucial a união de diferentes atores do setor para resolver essas restrições e abordar essas dificuldades. Além disso, o Brasil se destaca como um diferencial importante na esfera ESG.

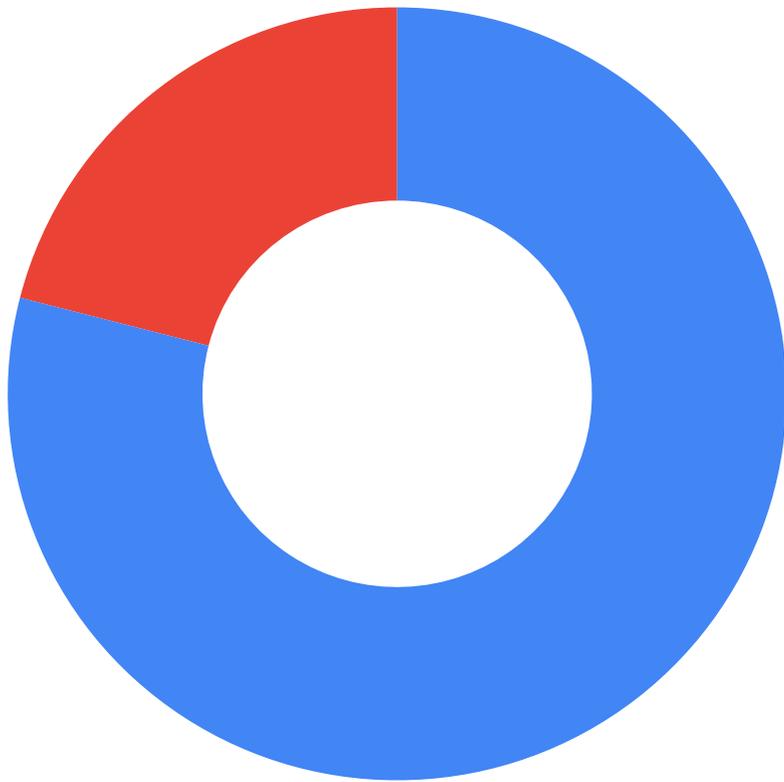
“Os grandes hyperscalers - Amazon, Google - exigem boas práticas no que tange ao combate de temas como corrupção, ambiente de cuidado com funcionários, um bom impacto na vizinhança e combates a práticas análogas à escravidão, além da parte ambiental”, complementa.

A maioria dos interessados no segmento entende que o desafio não reside no acesso ao capital, já que os grandes ocupantes têm recursos financeiros para financiar ou alugar ativos.

Além disso, a executiva menciona grandes agentes financeiros buscando oportunidades de investimento no setor, como IFC e World Bank, evidenciando o interesse estrangeiro no mercado brasileiro.

“Hoje, a demanda por IA, por armazenamento de dados, está acontecendo de forma exponencial. Estamos trabalhando para nos posicionar em regiões como Campinas e Vinhedo, desenvolvendo terra, conectividade e energia, de modo que a gente esteja pronto para quando a demanda chegar, de fato”, conclui.

COMO VOCÊ O INVESTIMENTO EM DATA CENTERS NOS PRÓXIMOS 5 ANOS?



79% OPORTUNÍSTICO
21% ESPECULATIVO



Faça parte do clube exclusivo de tomadores de decisão

O GRI Club

Fundado em 1998, em Londres, o GRI Club reúne atualmente mais de 16 mil executivos seniores espalhados em 100 países, com atuação nos mercados imobiliário e de infraestrutura.

O modelo inovador de discussões do GRI Club permite a livre participação de todos os executivos, fomentando a troca de experiências e conhecimento, o networking e a geração de negócios.

Membros do clube também têm à disposição uma plataforma exclusiva para ver mais informações sobre os executivos e as respectivas empresas, marcar reuniões e acessar de modo irrestrito todos os nossos conteúdos.



Robinson Silva

PARTNER, REAL ESTATE
robinson.silva@griclub.org