

WHITE PAPER

Quais os próximos passos do mercado logístico no Brasil?

Indicadores e projeções para a “menina dos olhos” de investidores imobiliários nos últimos anos

MARÇO 2023



Redação: Henrique Cisman
Diagramação: Pedro Scarabucci

GRI Club **SiiLA**

GRI CLUB

SUMÁRIO

- >> Depois do boom, o que esperar?
- >> Nova oferta deve elevar a vacância
- >> Nordeste se destaca na descentralização do mercado
- >> Preços sobem empurrados pelo custo da construção
- >> Para além da localização: as tendências em novos produtos



DEPOIS DO BOOM, O QUE ESPERAR?

Em um primeiro momento, em meados de março de 2020, parecia que o mundo - e junto dele o mercado imobiliário - viraria totalmente de cabeça para baixo. Não querendo minimizar o ocorrido, que infelizmente custou milhões de vidas, mas hoje percebemos que o planeta não mudou tanto assim. Ainda gostamos de muitas coisas que fazíamos até fevereiro de 20, ao passo que outras foram aprimoradas ou aceleradas forçadamente por um novo vírus.

Dentre elas, cabe bem dizer, está o modo como o ser humano passou a consumir - à distância, remotamente, virtualmente, no conforto de casa. Isso vale para produtos que vão de eletrodomésticos e eletroeletrônicos - o que, até certo ponto, era comum - até alimentos e roupas (aqui sim, uma novidade). Na esteira desse novo hábito, ganhou ainda mais importância a distribuição, perseguindo-se cada vez mais a velocidade e a eficiência (leia-se: entregar mais rápido sem aumentar os custos).

A receita mencionada só poderia resultar em crescimento do mercado imobiliário logístico - na contramão de outras áreas do real estate, como os escritórios. Conforme temos visto edição após edição do Termômetro GRI, realizado em parceria com a Brain, a logística deu um salto nas preferências para novos investimentos e lá se manteve, disputando a liderança com o mercado residencial.

Este white paper, realizado em parceria com a SiiLA, traz indicadores do mercado imobiliário logístico brasileiro nos últimos anos e busca projetar o desempenho do setor no futuro próximo, com base nas considerações do CEO da SiiLA, Giancarlo Nicastro. É importante salientar que as análises de projeções possuem teor meramente informativo ao mercado. Boa leitura!



NOVA OFERTA DEVE ELEVAR A VACÂNCIA

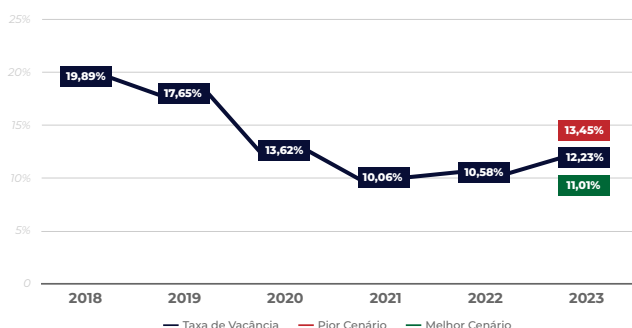
Tendo como base o volume de 3 milhões de metros quadrados de novo estoque previsto para ser entregue em todo o Brasil no mercado de condomínios logísticos, a SiiLA projeta a elevação da vacância para 2023.

Analisando o histórico recente do setor, em que parte do estoque previsto é postergado ao longo dos anos pelos desenvolvedores, avalia-se que do total do novo estoque previsto para o mercado de condomínios logísticos no Brasil, sejam entregues efetivamente cerca de 70%, ou seja, a projeção é que aproximadamente 2 milhões de metros quadrados entrem como novo estoque ao longo de 2023.

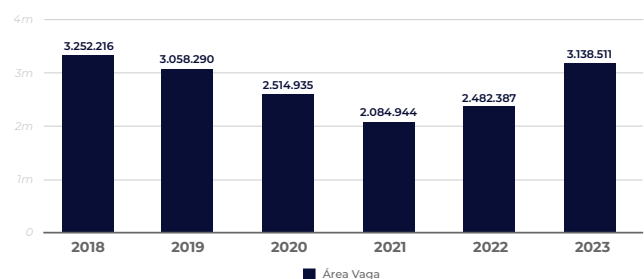
Deste volume realizado (2 milhões de m²), cerca de 45-50% já devem chegar pré-locados. Assim, o restante deve entrar vago, pressionando a taxa de vacância para cima, junto com a tendência de redução da absorção líquida.

Em média, nos últimos anos, a SiiLA registrou que 9,1% do estoque é ocupado com liquidez positiva a cada ano, tendo como condição a absorção líquida sobre o estoque total. Dado que os dois últimos anos são outliers estatísticos (isto é, atípicos, que fogem da média - com os anos de 2021 e 2022 atingindo, respectivamente, 13% e 10%), a tendência é que a absorção líquida reduza o ritmo e, sob essa condição, a previsão é que essa taxa fique entre 7% a 8,5%.

Diante dessa conjuntura, o estoque vago deve se aproximar do registrado em 2019. Porém, como o estoque total atual será maior do que o da época, a taxa de vacância deve ficar entre 11% e 13,45% no final de 2023.



Fonte: SiiLA
Elaboração: GRI Club



Fonte: SiiLA
Elaboração: GRI Club

NORDESTE SE DESTACA NA DESCENTRALIZAÇÃO DO MERCADO

O ano de 2022 terminou com mais um recorde de novo estoque de condomínios logísticos no Brasil, com a entrada de 2,7 milhões de metros quadrados de ativos das classes A+, A e B. O volume de novos condomínios logísticos continua majoritariamente situado na região Sudeste, que recebeu 2,1 milhões de metros quadrados no período e totaliza 17,9 milhões de m².

O crescimento da participação do Nordeste na composição do estoque chama a atenção, já que a região ganhou 333 mil metros quadrados de novos condomínios e chegou ao final do ano com 2,4 milhões de m² de ativos, frente aos 2,3 milhões de m² da região Sul do país. Até o final de 2021, o Sul era o segundo maior mercado de condomínios logísticos no Brasil.



Observa-se, ainda que de forma tímida, uma tendência de descentralização da logística pelo país. O fenômeno é recente e chega na esteira da pandemia da Covid-19, também devido ao aumento dos custos de terreno, principalmente dentro do raio 30 km de São Paulo capital, aliado à movimentação de grandes players de e-commerce, como Amazon e Mercado Livre.

Boa parte desse novo estoque não estava pré-locado, o que fez com que a taxa de vacância terminasse o 4T22 em 10,58%, representando um leve aumento frente aos 10,06% do ano anterior. Isso indica que a oferta não acompanhou pari passu a demanda, com mais entregas do que locações no período.

Maiores mercados logísticos do Brasil <i>(em milhões de m²/ABL)</i>		
	2021	2022
SUDESTE	15,2	17,9
NORDESTE	2,1	2,4
SUL	2,1	2,3

Fonte: SiiLA
Elaboração: GRI Club

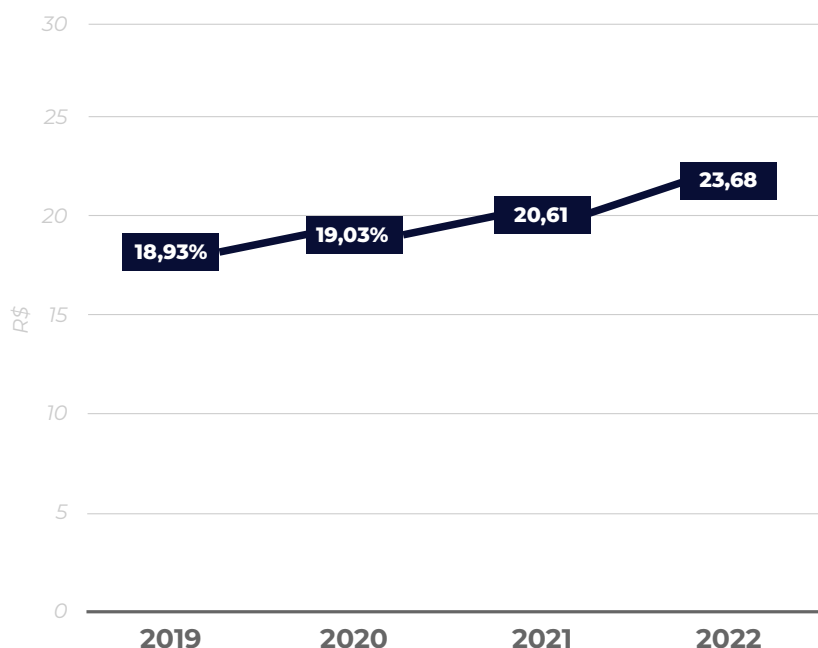
PREÇOS SOBEM EMPURRADOS PELO CUSTO DA CONSTRUÇÃO

Em uma análise a nível Brasil, considerando os ativos das classes A+, A e B do monitoramento da SiiLA, pode-se afirmar que o preço médio pedido por metro quadrado vem subindo desde 2021, na esteira do aumento dos custos de construção, chegando a R\$ 23,19/m² no último trimestre do ano passado, frente a R\$ 18,93/m² no final de 2019, antes da pandemia, portanto.

Durante este período, houve uma demanda maior - principalmente dos players de e-commerce -, porém a entrega de novo estoque bateu recorde atrás de recorde, ampliando a oferta. Ao mesmo tempo, a vacância oscilou na faixa dos 13% aos 10%, que são consideradas taxas de equilíbrio no setor, o que acaba não favorecendo um lado ou outro nas negociações (proprietários ou inquilinos).

Quando olhamos para os mercados locais, como o de São Paulo, para ativos de alto padrão (A+ e A), a curva de preço médio pedido subiu em ritmo mais forte, saindo de R\$ 18,05/m² em 2020 para R\$ 23,68/m² no final de 2022. Nesse mercado, a taxa de vacância ficou na casa dos 13% no período de pandemia. Houve bastante entrega de novo estoque e, ao mesmo tempo, a corrida por instalar operações no raio de 0 a 30 km da capital foi maior, pois quanto mais perto do mercado consumidor, menor o custo do frete e o tempo de entrega.

EVOLUÇÃO DO PREÇO DE LOCAÇÃO (R\$/M²)



PARA ALÉM DA LOCALIZAÇÃO: AS TENDÊNCIAS EM NOVOS PRODUTOS

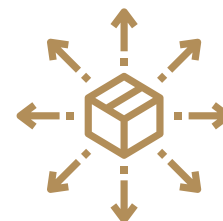
» LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

A primeira característica fundamental para a atratividade de um ativo industrial e/ou logístico é a localização estratégica, que consiste na proximidade com vias de acesso para facilitar a distribuição de mercadorias. Outro diferencial é o condomínio ter acesso aos diferentes modais e proximidade dos polos consumidores.



» CROSS-DOCKING

No caso de ativos voltados para inquilinos de e-commerce, é essencial que o condomínio seja cross-docking. A flexibilidade e adaptabilidade do ativo para atender as diferentes necessidades dos inquilinos e suportar o avanço tecnológico é uma tendência essencial para receber projetos de automação.



» SUSTENTABILIDADE

A sustentabilidade veio para ficar, com as empresas assumindo cada vez mais compromissos ligados às questões ESG. Nota-se uma crescente de ativos sendo lançados com capacidade de abastecimento para carros elétricos, placas fotovoltaicas ou prontos para receber esse tipo de instalação a fim de gerar e consumir energia limpa.



» AMENIDADES

Por fim, mas não menos importante, estão as amenidades do condomínio com foco no bem-estar dos colaboradores, com projetos que trazem em sua concepção áreas verdes, espaços de convivência e desconpressão, dentre outras facilidades e comodidades aos operadores.





SiiLA é um hub de soluções desenvolvidas na nuvem para o mercado imobiliário comercial da América Latina. Temos o maior mapeamento de ativos comerciais, incluindo imóveis logísticos, escritórios e shopping centers, dados que são coletados e verificados pela própria equipe SiiLA, de acordo com a nossa metodologia única de pesquisa. Hoje, são mais de 180 bilhões de m² analisados trimestralmente.

A partir das informações coletadas, a SiiLA desenvolve soluções inovadoras que atendem o mercado local, como Market Analytics, GROCS, SBI, SPOT, ACADEMY, entre outros. Os produtos SiiLA são resultados da independência da empresa, que atua somente com dados, análises e conteúdo, mantendo-se estrategicamente isenta e sem conflitos de interesses.

SiiLA é uma empresa da REIX Corp., multinacional americana dedicada a trazer soluções de inteligência para a América Latina. REIX é respaldada pela MSCI Inc. e Altus Group.

CONTATO



Giancarlos Nicastro

CEO

gnicastro@siila.com



Murilo Marcacini

Country Manager Brazil

murilo.marcacini@siila.com.br

GRI Club

REAL ESTATE

Fundado em 1998, em Londres, o GRI Club reúne atualmente mais de 10 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.

CONTATO



Lucas Tortelli

Head of Real Estate Brazil
lucas.tortelli@griclub.org



Robinson Silva

Partner, Real Estate
robinson.silva@griclub.org

GRI Club



GRI Club



GRI Club



@griclub



griclub.org