

## Industrial T2 2019

## Economia

O primeiro trimestre de 2019 foi um período de estagnação econômica, com um recuo de -0,2% no PIB, comparado com o trimestre anterior, o país está próximo de uma recessão técnica. Nos primeiros meses do ano, o que foi visto foi uma euforia com o novo governo, que com o passar do tempo se mostrou incapaz de se organizar em torno das pautas mais importantes para o destravar a economia. Capacidade esta que também não foi desenvolvida ao longo do segundo trimestre, contudo outros agentes do governo, não ligados ao poder executivo, conseguiram dar um norte na agenda e colocar para andar a reforma da previdência.

O cenário político-econômico pouco animador do segundo trimestre, causou fortes impactos nas projeções do PIB para o ano de 2019, no final de 2018 o BC projetava um crescimento de 2,4%, em março houve uma revisão que colocou o crescimento anual em 2% e em junho houve um novo corte, onde projetam um crescimento de 0,8% para 2019.

A inflação calculada pelo IBGE (IPCA), segue controlada, com uma alta de 0,57% em abril e 0,13% em maio a projeção do Banco Central para o final de 2019 é de 3,82%, próximo a meta que é de 4,25%, com tolerância de 1,5 pontos para cima ou para baixo. Por sua vez o IGP-M, calculado pela FGV, que é outro índice de preços, amplamente utilizado para ajustar os contratos de locação imobiliária apresentou em junho uma taxa acumulada no ano de 4,38%, sendo que o acumulado do ano do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção) até o fim do segundo trimestre foi de 1,88%.

O Índice de Confiança do Consumidores calculado pela FGV, que tem a intenção de capturar as previsões dos consumidores a respeito da situação econômica, apesar de ter fechado o segundo

Indicadores econômicos	2018	2019(p)	2020(p)
Produto Interno Bruto	1,11%	0,8%	↑
Inflação	3,75%	3,82%	-
Desemprego	12,26%	11,89%	↓

(Fonte: LCA e Banco Central)

Indicadores de Mercado	2T18	2T19	2019(p)
Vacância	23,9%	19,5%	↓
Absorção Líquida (,000)	112,6	234,8	↑
Novas Entregas (,000)	158,5	190,9	↑
Preço Pedido Médio	R\$19,46	R\$19,31	↑

trimestre 2,5 pontos abaixo do primeiro, apresentou uma melhora, quando atingiu 88,5 pontos em junho, frente aos 86,6 em maio (menor valor do ano). Já o EMBI+ Brasil teve uma média de 253 pontos ao longo do segundo trimestre, enquanto no primeiro tri. a média foi de 246. O dólar fechou em maio a R\$3,85, uma queda de 1,5% comparado com o final de março.

Apesar do cenário econômico atual não ser animador, a reforma da previdência tem contado com esforços do poder legislativo para que seja aprovada o mais rápido possível, para assim destravar a economia. O Banco Central que tem optado pela manutenção da taxa Selic em 6,5%, sinalizou por meio da ata do Copom que tem espaço para tornar a política monetária mais expansionista, contudo depende de alguns fatores, entre eles a reforma da previdência.

## Industrial T2 2019

## Market Overview

Se o primeiro trimestre de 2019 já estava em um ritmo de recuperação bom para o mercado brasileiro de condomínios logísticos, o segundo trimestre do ano melhorou ainda mais. Um alto número de novo estoque foi entregue e mesmo assim a vacância continuou caindo devido às fortes absorções do período.

As regiões Norte e Sul, que haviam registrado uma absorção líquida negativa no trimestre anterior, nesse segundo trimestre obtiveram números positivos. Tal fato ajudou para que o país apontasse bons resultados, pois eles somaram às altas e constantes movimentações da região Sudeste durante este ano.

A perspectiva do ponto de vista da vacância e do acúmulo de absorções é promissora e deve seguir esse ritmo até o final do ano. Contudo, os preços ainda caminham de uma forma mais lenta para o equilíbrio, pois muitos proprietários e investidores aguardam decisões políticas e econômicas do governo.

## Brasil

O segundo trimestre de 2019 marcou um importante período para o estoque do mercado logístico brasileiro de Classe A e A+. Foram entregues cerca de 191 mil m<sup>2</sup>, número que não era visto desde o último trimestre de 2016. O momento é de aumento da oferta com essas novas entregas, pois a demanda está cada vez mais alta por empreendimentos de maior qualidade, sobretudo, por grandes varejistas e empresas de e-commerce.

Esses inquilinos buscam espaços cada vez maiores para suas expansões. No final do segundo trimestre desse ano a taxa vacância fechou em 19,5%.

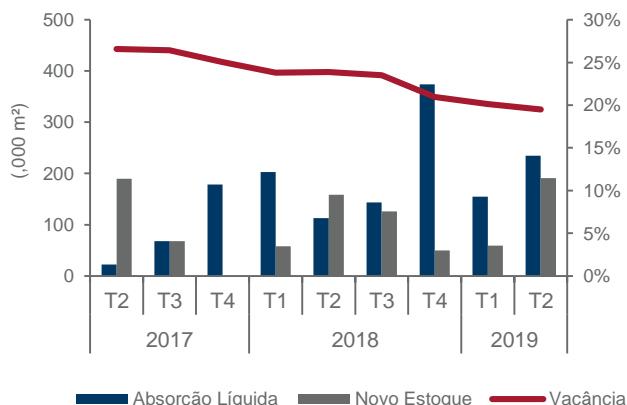
Seguindo o ritmo forte de absorções brutas do trimestre anterior, o segundo trimestre registrou 350 mil m<sup>2</sup> absorvidos, o que culminou em uma absorção líquida de 235 mil m<sup>2</sup>. Esse aumento de 52% foi impulsionado majoritariamente pela região Sudeste e Norte, com respectivamente 219 mil m<sup>2</sup> e 18 mil m<sup>2</sup>.

O preço pedido deu uma pequena recuada de 0,1%, atingindo R\$19,31/m<sup>2</sup>. A diminuição ocorreu no Nordeste, no Norte e no Sul, devido as saídas registradas na primeira região e a ocupação de empreendimentos de maior qualidade com preços mais altos nas demais. Enquanto isso, o Sudeste apontou um aumento nos preços pedidos de 0,2%.

Além dos empreendimentos em construção que serão entregues esse ano, existem terrenos que foram comprados em anos anteriores e que estão esperando somente inquilinos para finalizarem as obras. A tendência é de que essas áreas comecem cada vez mais a serem ocupadas, conforme o aumento no ritmo de recuperação do país.

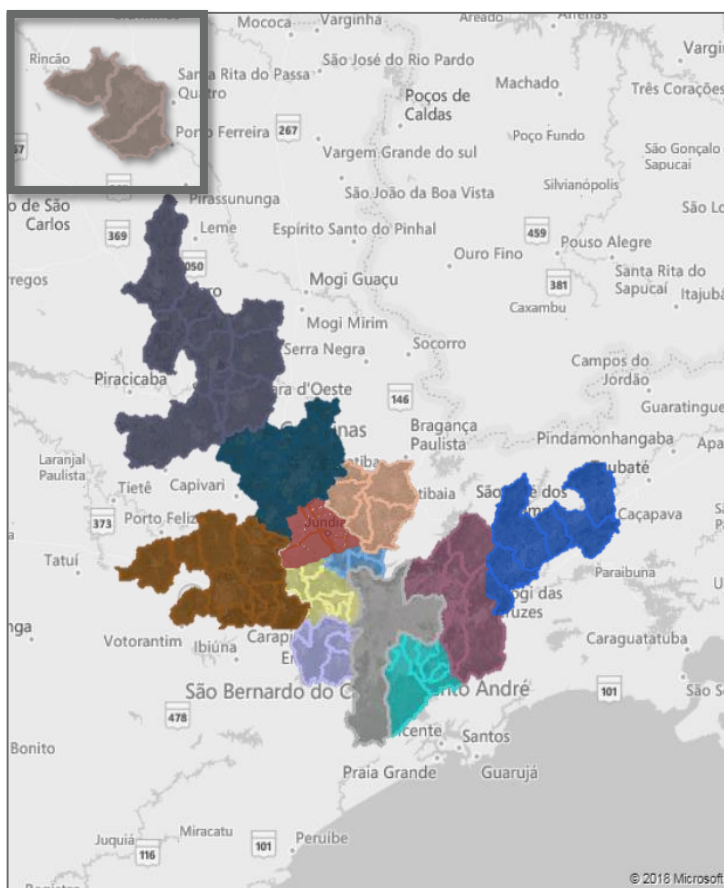
## Absorção Líquida/Novo Estoque/Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield



## Industrial T2 2019

## São Paulo



## LEGENDA

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

## Novo estoque

O estado concentrou 186 mil m<sup>2</sup> de novo estoque no segundo trimestre de 2019

A região paulista vem acompanhando muito bem a recuperação do país como um todo, pois é a maior responsável pelos números positivos do segundo trimestre de 2019. Mais de 97,5% do estoque de Classe A e A+ entregue no Brasil se concentrou em São Paulo (186 mil m<sup>2</sup>). Boa parte dele foi entregue pré-locado em contratos no formato BTS dentro de condomínios logísticos.

Continuando com quedas constantes desde o terceiro trimestre de 2018, a taxa de vacância atingiu o patamar de 19,0%. Com isso, passou a ser a menor taxa registrada em mais de 5 anos de série histórica. As regiões que obtiveram maior diminuição foram Sorocaba, Guarulhos e Cajamar, com respectivamente 2,9 p.p., 2,5 p.p. e 2,1 p.p..

O crescimento do preço pedido ainda é um pouco lento. Podemos apontar um aumento de 0,1% em comparação ao primeiro trimestre, atingindo R\$18,91/m<sup>2</sup>. Conforme nos afastamos do eixo do Rodoanel os preços vão diminuindo e tornando-se mais maleáveis à descontos e negociações com os proprietários.



## Industrial T2 2019

## Rio de Janeiro



## LEGENDA

- Avenida Brasil
- Pavana
- Vale do Paraíba Fluminense
- Queimados / Seropédica
- Belford Roxo / Nova Iguaçu
- Niterói
- Santa Cruz / Campo Grande
- Campos

**Preço Pedido Médio**

O preço pedido médio aumentou novamente, com uma variação de 0,3%

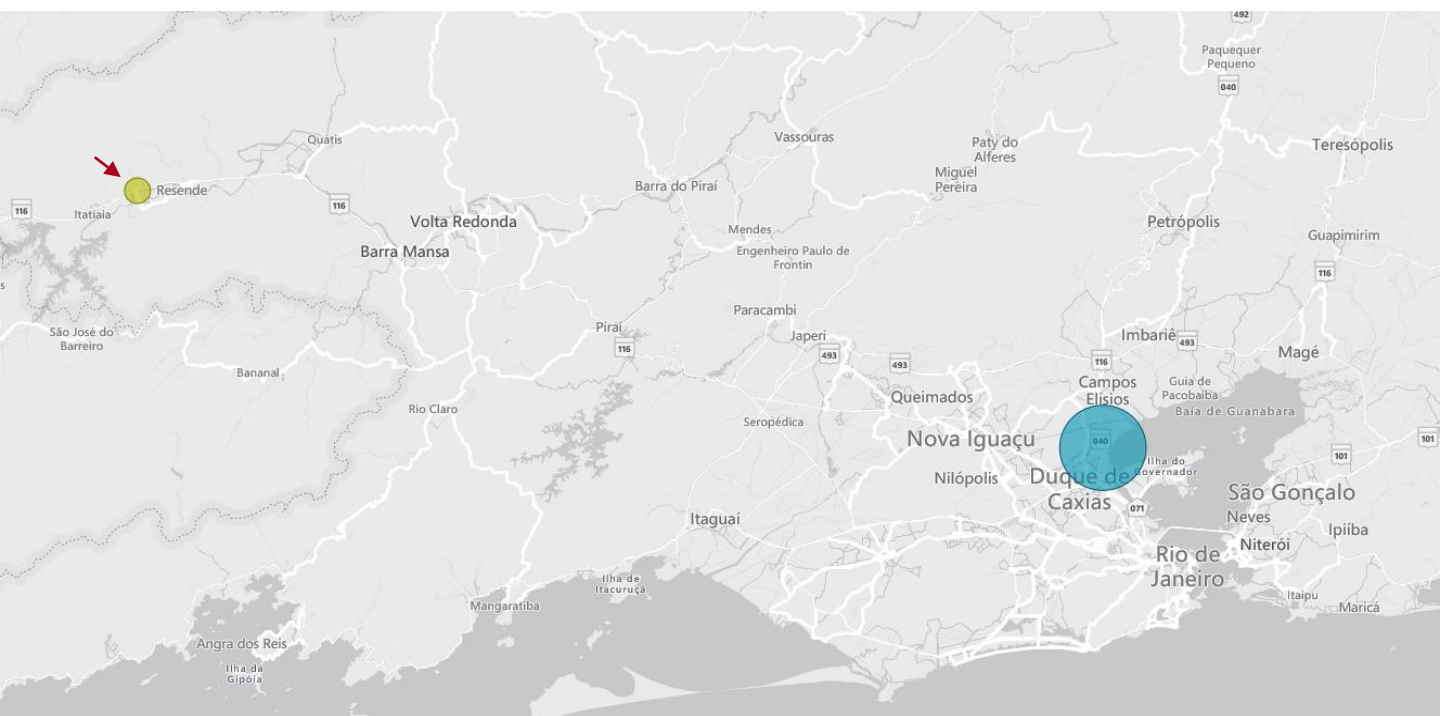
De maneira ainda lenta, o mercado logístico de Classe A e A+ do Rio de Janeiro aponta uma melhora gradativa nessa primeira metade de 2019. A taxa de vacância caiu em 0,9 p.p se comparada ao trimestre anterior, atingindo 25,3%. Contudo, essa queda não pode expressar um momento muito promissor, pois os níveis de absorção do mercado não foram tão altos e nenhum novo empreendimento foi entregue esse ano ainda.

Buscando uma maior estabilização e retorno nos aluguéis dos empreendimentos, com a queda da vacância, os proprietários subiram o preço pedido novamente neste segundo trimestre. O período fechou em R\$20,96/m<sup>2</sup>, representando um aumento de 0,3%. No entanto, Duque de Caxias foi a única região que aumentou seus preços e acabou impactando no mercado geral do estado.

Para o próximo semestre, com as entregas previstas no estado a vacância voltará a subir. Os olhares, sobretudo de investidores, estão cada vez mais voltados para o Rio de Janeiro, pois a região ensaia uma recuperação esse ano que pode muito bem se concretizar no ano que vem e gerar bons retornos futuramente.

Industrial T2 2019

## Absorção da região Metropolitana



### Absorção Líquida

A região registrou uma absorção líquida positiva de 17 mil m<sup>2</sup>, o que representou uma queda de 35% em relação ao trimestre passado. Os únicos mercados que apontaram movimentações foram Duque de Caxias com 18,5 mil m<sup>2</sup> e Vale do Paraíba com -1,5 mil m<sup>2</sup>, conforme a seta indica no mapa.

De fato, a demanda por áreas ainda está concentrada em poucas regiões do estado. A falta de segurança tem sido um fator importante que influencia nesse aspecto.

## Industrial T2 2019

## BRASIL - CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – A e A+

REGIÃO	ESTOQUE (.000 m <sup>2</sup> )	TAXA DE VACÂNCIA	VOLUME LOCADO (.000 m <sup>2</sup> )	NOVO ESTOQUE ENTREGUE (.000 m <sup>2</sup> )	ABSORÇÃO LÍQUIDA (.000 m <sup>2</sup> )	PREÇO PEDIDO (m <sup>2</sup> /mês)		
						MIN	MÉDIA	MAX
Amazonas	307.5	49,6%	3.7	-	-	R\$22,00	R\$22,00	R\$22,00
Bahia	48.4	-	1.4	-	1.4	R\$16,00	R\$19,94	R\$25,00
Paraná	642.2	12,7%	-	4.7	-2.9	R\$9,00	R\$15,56	R\$20,00
Pernambuco	757.0	11,7%	2.6	-	-3.8	R\$15,00	R\$17,84	R\$18,50
Rio Grande do Sul	148.7	6,9%	9.8	-	9.8	R\$16,50	R\$17,17	R\$18,00
Minas Gerais	659.6	14,3%	3.6	-	0.6	R\$16,00	R\$19,62	R\$23,00
Ceará	113.4	21,8%	-	-	-6.8	R\$14,00	R\$15,33	R\$16,00
Pará	54.0	28,2%	18.2	-	18.2	R\$23,00	R\$23,00	R\$23,00
Santa Catarina	105.4	16,1%	-	-	-	R\$10,00	R\$14,75	R\$19,50
<b>Outras Regiões</b>	<b>2.836.2</b>	<b>17,1%</b>	<b>39.3</b>	<b>4.7</b>	<b>16.4</b>	<b>R\$9,00</b>	<b>R\$18,36</b>	<b>R\$25,00</b>
Campinas	1318.4	18,6%	11.7	-	7.5	R\$12,00	R\$17,67	R\$30,00
Jundiaí	1507.0	18,7%	21.9	-	-3.8	R\$15,00	R\$19,48	R\$38,00
Cajamar	1317.5	10,1%	128.6	111.0	124.3	R\$16,00	R\$21,28	R\$24,90
Guarulhos	1231.7	15,0%	52.7	20.0	47.5	R\$18,00	R\$22,00	R\$27,00
Barueri	814.0	23,1%	21.3	-	12.6	R\$18,00	R\$21,87	R\$25,00
Embu	740.3	16,1%	10.8	-	-5.5	R\$16,00	R\$20,87	R\$25,00
Capital - SP	107.1	0,0%	-	-	-	R\$23,00	R\$26,33	R\$28,00
Atibaia	347.9	22,5%	3.0	-	-0.6	R\$16,00	R\$19,75	R\$21,00
Vale do Paraíba	252.3	43,6%	-	-	-	R\$14,50	R\$14,75	R\$15,00
Sorocaba	301.1	41,4%	9.0	-	9.0	R\$12,00	R\$16,97	R\$23,81
Grande ABC	393.1	24,0%	12.2	55.1	0.8	R\$21,50	R\$23,44	R\$25,00
Ribeirão Preto	138.7	5,8%	12.2	-	9.6	R\$15,60	R\$16,25	R\$18,00
Piracicaba	143.3	48,1%	-	-	-	R\$13,00	R\$16,14	R\$20,00
<b>São Paulo</b>	<b>8.612.4</b>	<b>19,0%</b>	<b>283.4</b>	<b>186.1</b>	<b>201.4</b>	<b>R\$12,00</b>	<b>R\$19,75</b>	<b>R\$38,00</b>
Duque de Caxias	812.4	37,3%	26.6	-	18.5	R\$18,50	R\$23,53	R\$28,00
Pavuna	308.5	13,9%	-	-	-	R\$20,50	R\$25,50	R\$30,00
Queimados / Seropédica	219.1	60,4%	-	-	-	R\$15,00	R\$18,40	R\$22,00
Santa Cruz / Campo Grande	327.3	0,5%	-	-	-	R\$17,00	R\$19,20	R\$23,00
Belford Roxo / Nova Iguaçu	-	-	-	-	-	-	-	-
Vale do Paraíba Fluminense	211.4	4,5%	-	-	-1.5	R\$13,00	R\$16,00	R\$18,00
Campos	24.5	-	-	-	-	R\$15,00	R\$15,00	R\$15,00
Avenida Brasil	34.6	5,0%	0.6	-	0.0	R\$38,00	R\$38,00	R\$38,00
<b>Rio de Janeiro</b>	<b>1.937.9</b>	<b>25,3%</b>	<b>27.2</b>	<b>-</b>	<b>17.0</b>	<b>R\$13,00</b>	<b>R\$19,92</b>	<b>R\$38,00</b>
<b>Brasil</b>	<b>13.386.5</b>	<b>19,5%</b>	<b>349.8</b>	<b>190.9</b>	<b>234.8</b>	<b>R\$9,00</b>	<b>R\$19,92</b>	<b>R\$38,00</b>

## Industrial T2 2019

## Principais transações 2019T2

Empreendimento	Área Locada	Inquilino	Tipo de Transação	SubMarket
Condomínio Logístico Guarulhos	20.000	Zaroplast	Locação	Guarulhos
Alianza Park	16.652	Magazine Luiza	Locação	Pará
Parque Logístico Cabreúva	14.093	Miniso	Locação	Jundiaí
GLP – Guarulhos	11.011	Magazine Luiza	Locação	Guarulhos
Goodman Caxias	4.140	Makro	Locação	Duque de Caxias

## Sobre a Cushman &amp; Wakefield

A Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) é uma líder global em serviços imobiliários corporativos que oferece valor excepcional para ocupantes e proprietários. É uma das maiores empresas do setor no mundo, com aproximadamente 51.000 funcionários em 400 escritórios e 70 países. Em 2018, seu faturamento foi de US\$8,2 bilhões proveniente de suas principais linhas de serviços como gerenciamento de propriedades, facilities, gestão de projetos, locações, capital markets, avaliação imobiliária e outros serviços. Saiba mais em [www.cushmanwakefield.com.br](http://www.cushmanwakefield.com.br)

## Jadson Mendes Andrade

Head of Market Research & Business Intelligence  
South America

Phone: +55 11 3513 6783

Fax: +55 11 5501 5144

[jadson.andrade@sa.cushwake.com](mailto:jadson.andrade@sa.cushwake.com)