

# Panorama de Mercado

Condomínios Industriais e Logísticos

Accelerating success.

# Sumário

1. Introdução do Mercado de Logística no Brasil
2. Condomínios Industriais e Logísticos - Brasil
3. Condomínios Industriais e Logísticos - São Paulo
4. Oportunidades e Tendências
5. *Build-to-Suit* (Cases de Sucesso)



# 1. Introdução do Mercado de Logística no Brasil

# Brasil – Desenvolvimento do Mercado de Condomínios

## Início deste segmento no Brasil

- Menos de 15 anos, apresentando desenvolvimento mais acentuado a partir de 2005 principalmente no Estado de São Paulo.

- Imóveis Industriais eram ocupados por empresas de setores específicos (como Automobilístico, Bens de Consumo e Redes Varejistas)

- Eram localizados na Região Metropolitana dos Grandes Centros Urbanos e em regiões próximas aos centros de consumo

## O mercado industrial há anos atrás

- Com o aumento da densidade demográfica nos centros urbanos e a chegada das residências no entorno das vilas Industriais, houve o chamado *êxodo industrial*.

## Mudança de Rota

- O fluxo de caminhões, a poluição das fábricas e o aumento crescente de impostos fez com que os empresários migrassem suas plantas industriais para cidades menores e distantes das capitais

# Brasil – Desenvolvimento do Mercado de Condomínios

## Aumento do Número de *Players*

- Devido a estes cenários e ao crescimento do poder aquisitivo ao longo dos anos, que gerou aquecimento da demanda por áreas de armazenagem e distribuição, o número de players de condomínios logísticos e galpões isolados aumentou em todas as regiões do país

- Para melhor atender às grandes operações logísticas, os empreendimentos recentes (construídos entre os anos de 2010 a 2012), tem destinado cerca áreas de armazenagem igual ou superior a 85% da área bruta locável.

- De forma resumida, os condomínios logísticos têm apresentado características como:

- ✓ Módulos superiores a 5.000 sqm;
- ✓ Pé Direito Livre superior a 11 metros;
- ✓ Capacidade de carga do piso de no mínimo 5 ton/sqm;
- ✓ Uma doca a cada 1.000 sqm;
- ✓ Amplos pátios de manobras e vagas para carretas;
- ✓ Sistema de Sprinklers;
- ✓ Sistema de segurança
- ✓ Certificação LEED ou Acqua;

## Padrão Construtivo

# Definição e Tipologia

## BIG BOX

### Principais Características:

- ✓ Destinados para ocupação > 10.000 m<sup>2</sup>
- ✓ Cerca de 85% a 93% da área total construída é destinada a armazenagem
- ✓ Pé direito livre varia de 10 m a 12 m
- ✓ São usuais para operações Cross Docking
- ✓ Maior margem de negociação em relação ao modular.



**Cabreúva Distribution Center**

Tipologia: Big Box e Usual para Cross Docking



**Louveira #7**

Tipologia: Big Box e Usual para Cross Docking

# Definição e Tipologia

## Modular

### Principais Características:

- ✓ Destinados para ocupação média de 1.000 m<sup>2</sup> a 3.000 m<sup>2</sup>
- ✓ Em média, 20% a 30% da área total construída é destinada à escritórios/suporte
- ✓ Docas preparadas para uso individual
- ✓ Alguns são usuais para operação Cross Docking



**Multi Modal Indaiatuba**  
Tipologia: Modular

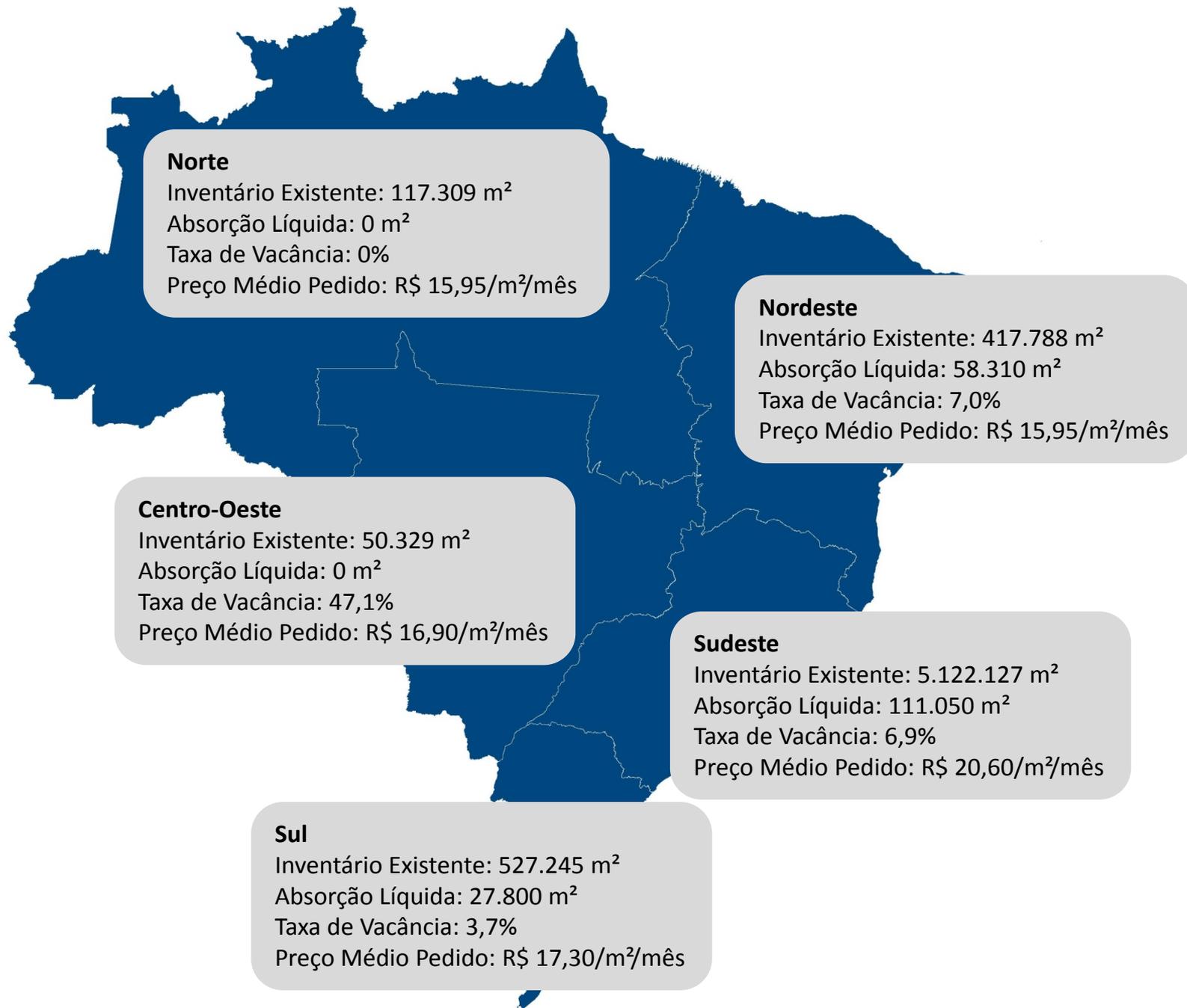


**LOG Campos**  
Tipologia: Modular



## 2. Condomínios Industriais e Logísticos Brasil

# Inventário Existente, Absorção Líquida, Taxa de Vacância e Preço Médio Pedido de Locação por Região



### **Inventário**

Existente – 6.234.798 m<sup>2</sup>

Em Construção – 2.482.858 m<sup>2</sup>

Em Projeto – 10.045.279 m<sup>2</sup>

### **Preço Médio Pedido de Locação**

R\$ 19,75/m<sup>2</sup>/mês

### **Taxa de Vacância**

6,8%

### **Absorção Líquida**

197.160 m<sup>2</sup>

### **Pré-locação**

11% de 2.482.858 m<sup>2</sup>

### **Novo Inventário**

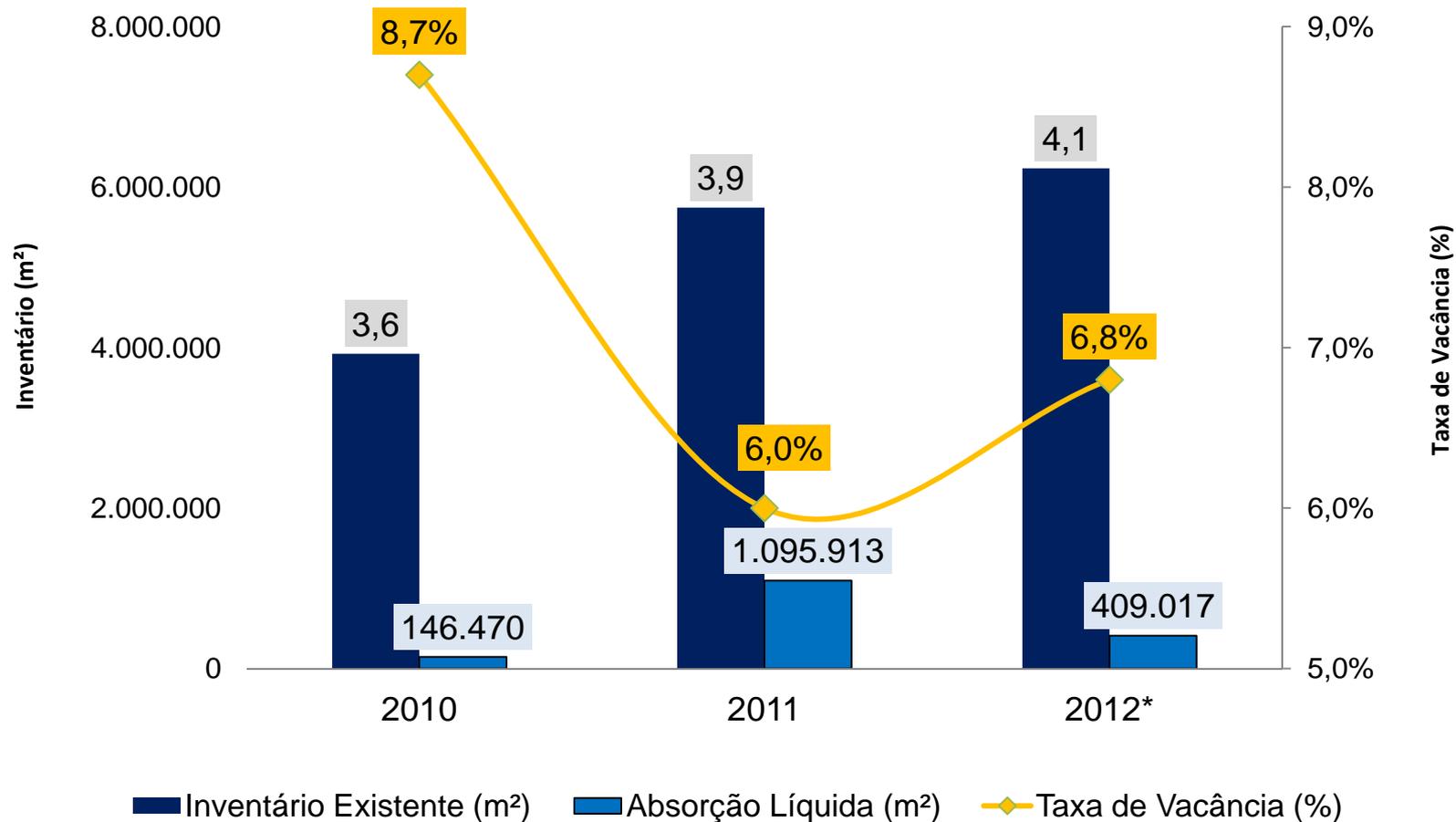
239.820 m<sup>2</sup>

2T 2012

# Brasil – Condomínios Industriais (Classe A)

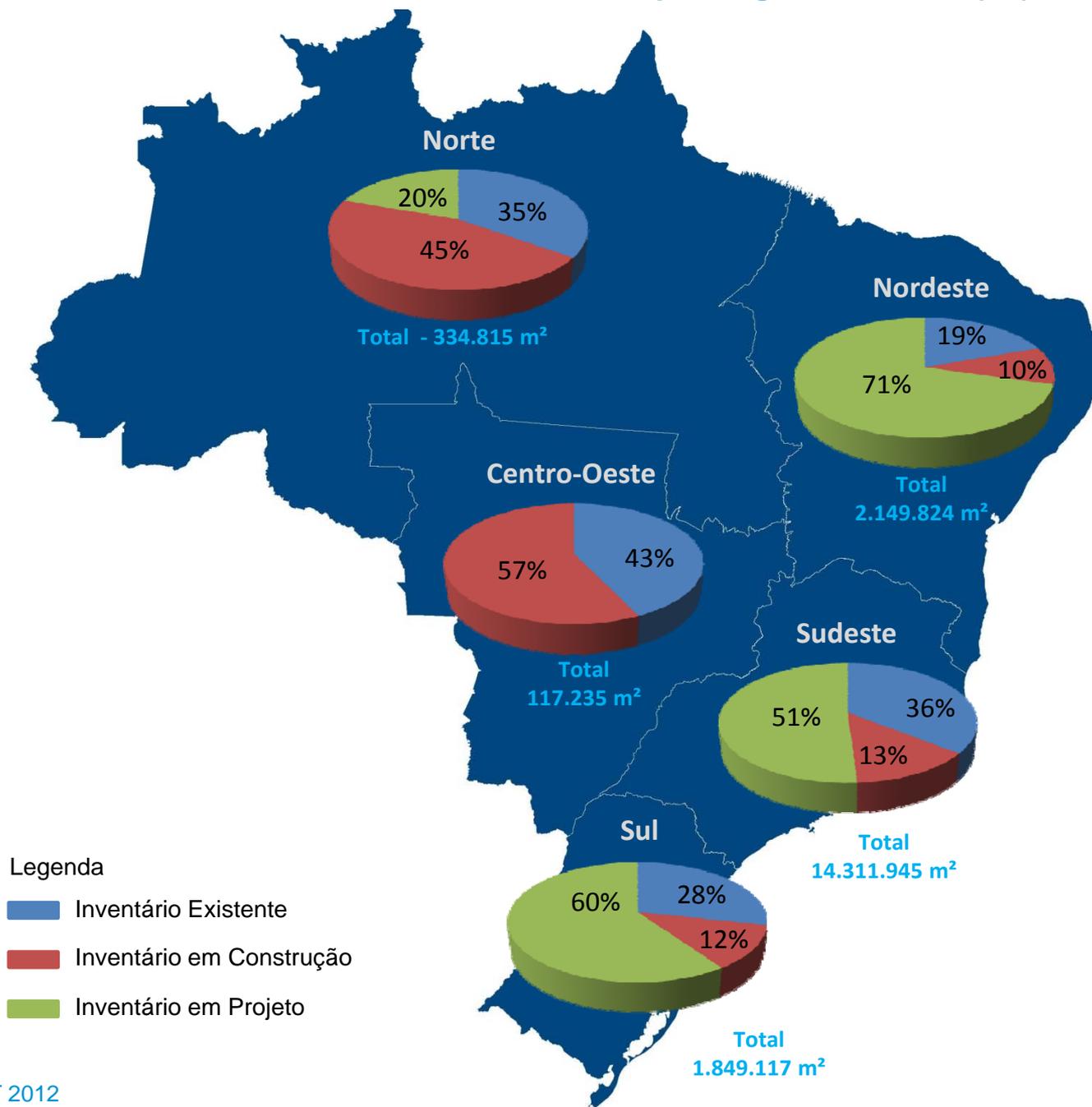


Inventário Existente (Em milhões de mm<sup>2</sup>) X Absorção Líquida Acumulada (m<sup>2</sup>) X Taxa de Vacância (%)



2012\* - Dados referentes ao ocorrido até o primeiro semestre

# Inventário Existente e Futuro por Região Brasileira (m²)



## Inventário Futuro Brasil (m²)

2012 – 2,1 MM

2013 – 1,6 MM

2014 – 477 M

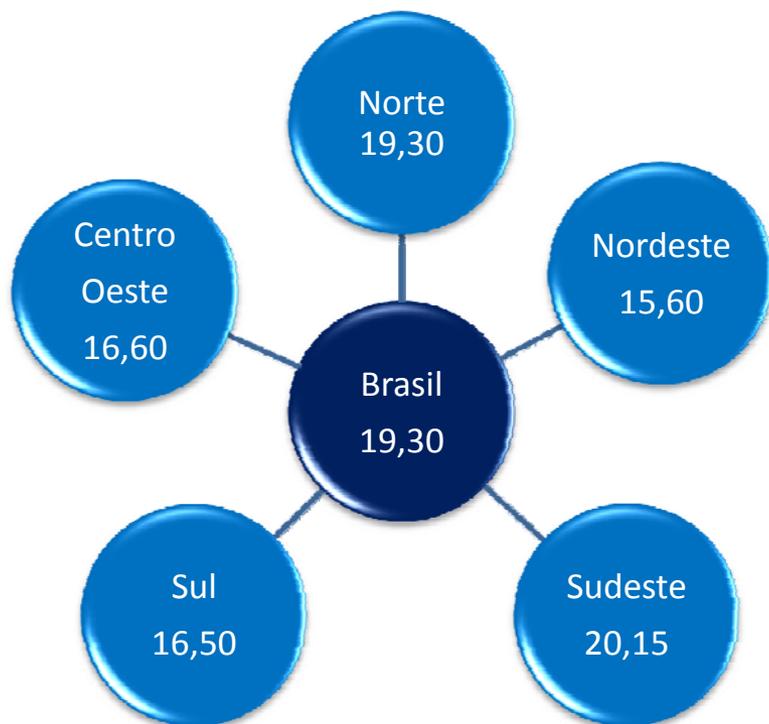
2015 a 2016 – 8,2 MM

# Brasil – Condomínios Industriais (Classe A)

Preço Médio Pedido de Locação por Região em 2012 (R\$/m<sup>2</sup>/mês)



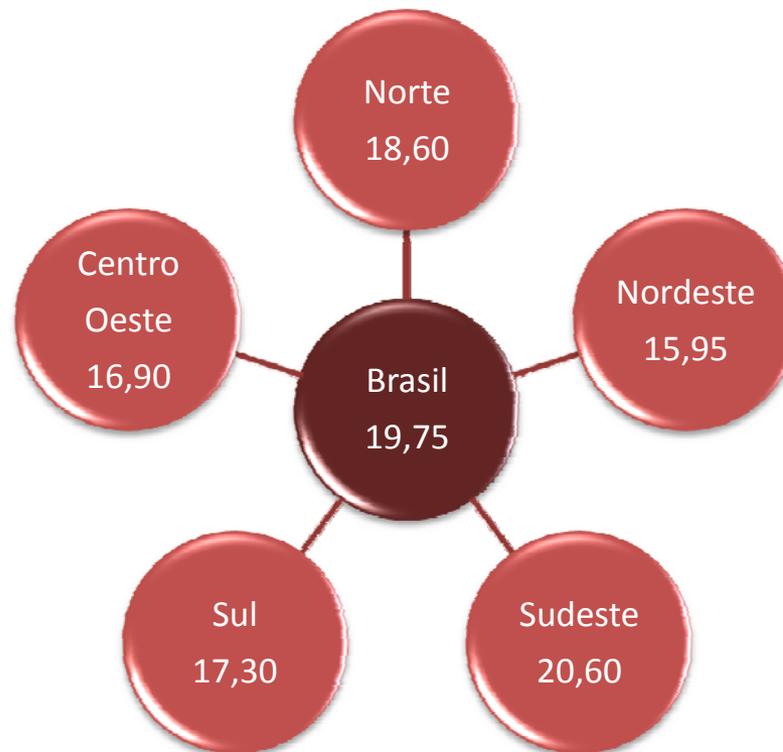
1T 2012



**Preço Médio Pedido de Locação Brasil  
(1T 2012)**

R\$ 19,30/m<sup>2</sup>/mês

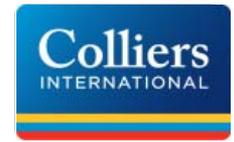
2T 2012



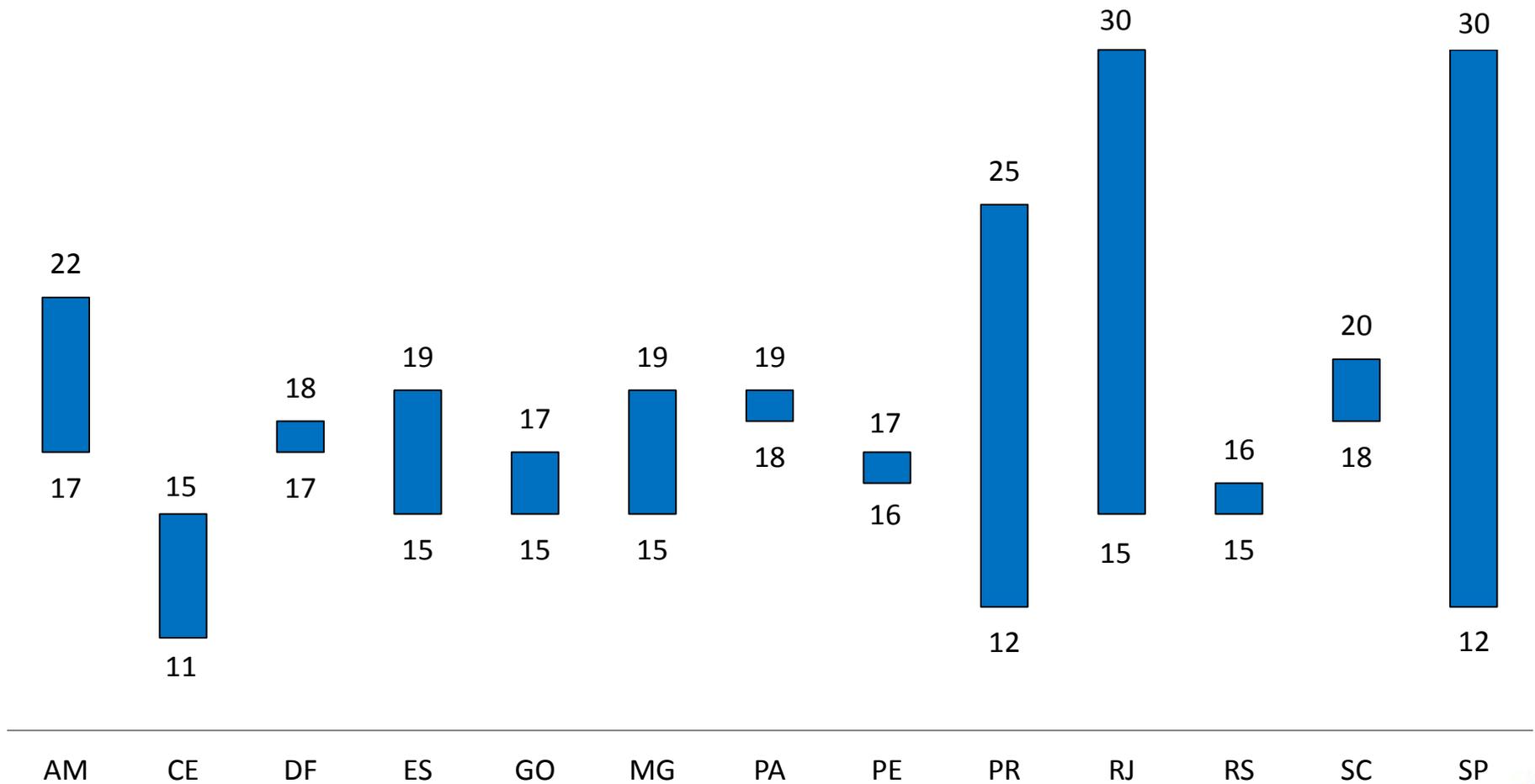
**Preço Médio Pedido de Locação Brasil  
(2T 2012)**

R\$ 19,75/m<sup>2</sup>/mês

# Brasil – Condomínios Industriais (Classe A)



Preços Mínimos e Máximos Pedidos de Locação por Estado (R\$/m<sup>2</sup>/mês)



**Preço Médio Pedido de Locação Brasil (2T 2012)**

R\$ 19,75/m<sup>2</sup>/mês

# Brasil – Condomínios Industriais (Classe A)

## Principais Empreendimentos Entregues em 2012



Cidade do Atacado (CE)



Centro Logístico Armazenna Suape (PE)



Mega Centro Logístico Itajaí (SC)



Caldeiras (SP)



LOG Station (MG)



Cargo Park (RJ)



Perini Business Park (SC)



CLI Itapevi (SP)



Centro Logístico Armazenna 2 (PE)



Multi Modal Duque de Caxias (RJ)



Cajamar Industrial Park (SP)



LOG Gaiolli (SP)

**Inventário Entregue em 2012 – 491.270 m<sup>2</sup>**



### 3. Condomínios Industriais e Logísticos São Paulo

## Inventário

Existente – 3.635.384 m<sup>2</sup>

Em Construção – 1.596.427 m<sup>2</sup>

Em Projeto – 6.379.040 m<sup>2</sup>

## Preço Médio Pedido de Locação

R\$ 20,60/m<sup>2</sup>/mês

## Taxa de Vacância

7,8%

## Absorção Líquida

98.600 m<sup>2</sup>

## Pré-locação

14% de 1.596.427 m<sup>2</sup>

## Novo Inventário

111.141 m<sup>2</sup>

2T 2012

# São Paulo – Condomínios Industriais (Classe A)

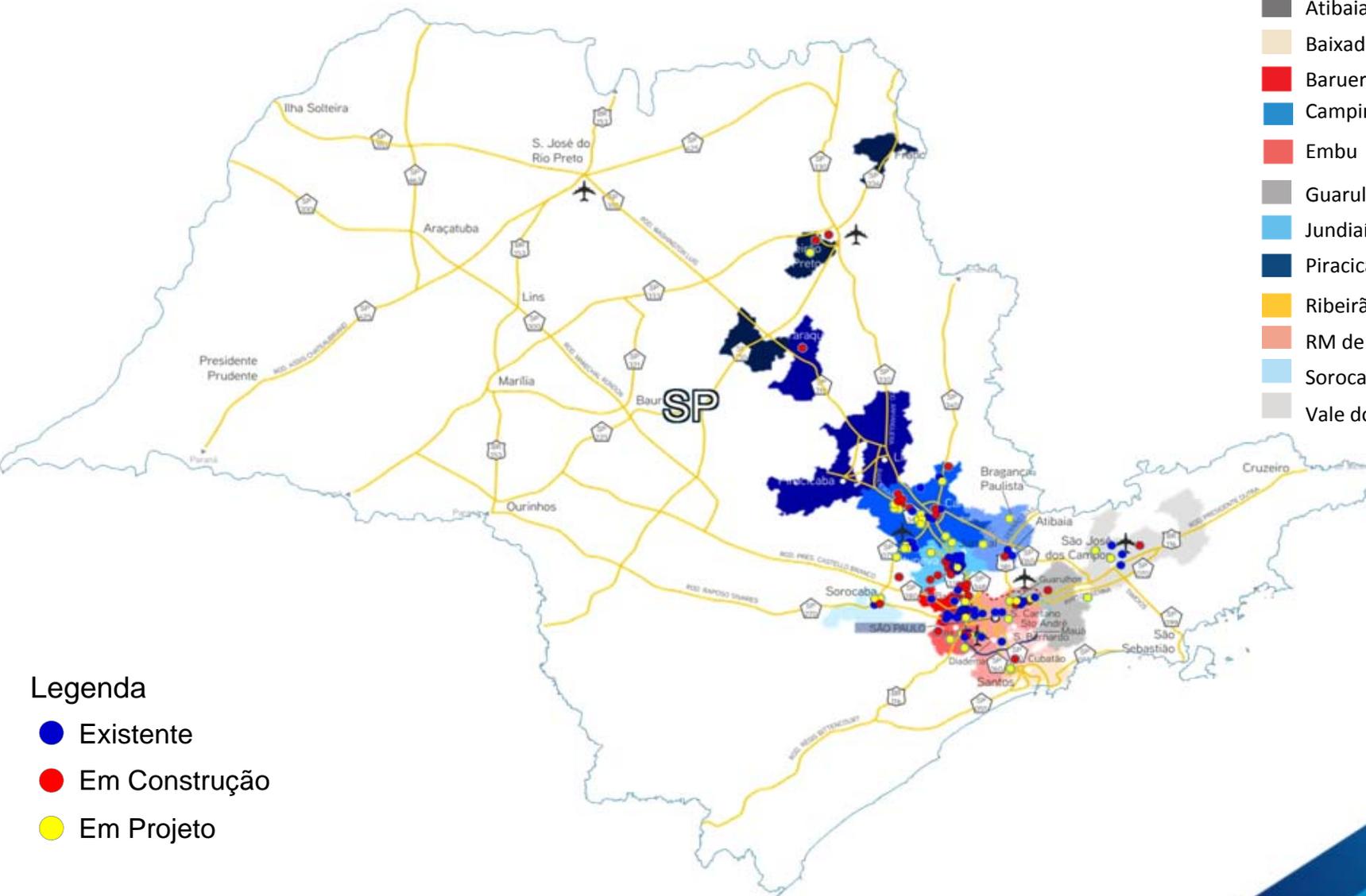


## Mapa – Empreendimentos Existentes, Em Construção e Em Projeto

- ABCDM
- Atibaia
- Baixada Santista
- Barueri
- Campinas
- Embu
- Guarulhos
- Jundiaí
- Piracicaba
- Ribeirão Preto
- RM de São Paulo
- Sorocaba
- Vale do Paraíba

### Legenda

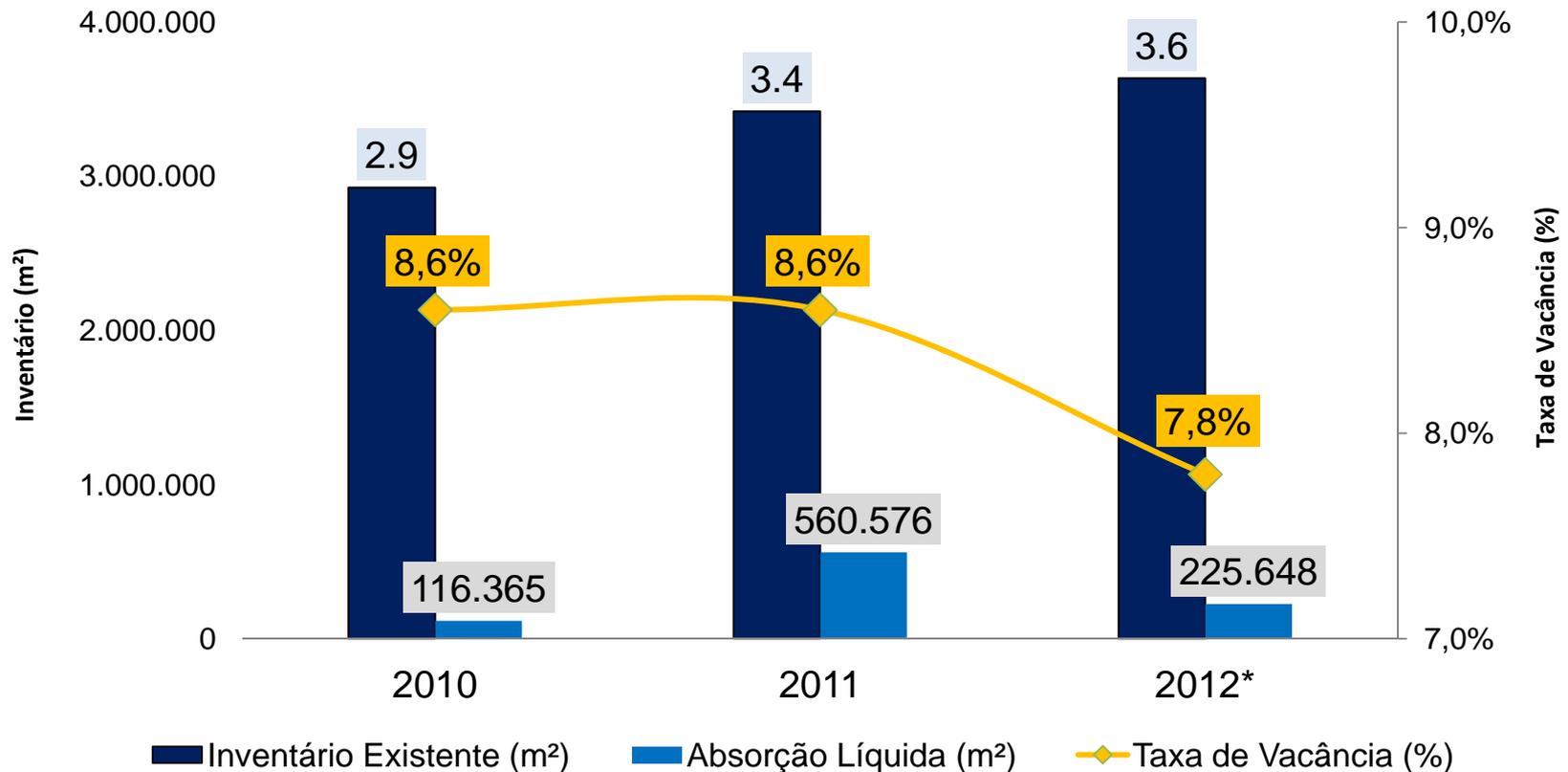
- Existente
- Em Construção
- Em Projeto



# São Paulo – Condomínios Industriais (Classe A)



Inventário Existente (Em Milhões de m<sup>2</sup>) x Absorção Líquida (m<sup>2</sup>) X Taxa de Vacância (%)



2012\* - Dados referentes ao ocorrido até o primeiro semestre

# São Paulo – Condomínios Industriais (Classe A)

## Visão Geral – Principais Regiões Industriais

Inventário Existente: 1.069.624 m<sup>2</sup>  
Taxa de Vacância: 4,5%  
Absorção Líquida Acumulada de 2012: 70.576 m<sup>2</sup>  
Preço Médio Pedido de Locação: R\$ 18,35/m<sup>2</sup>/mês



Inventário Existente: 870.024 m<sup>2</sup>  
Taxa de Vacância: 0,4%  
Absorção Líquida Acumulada de 2012: 78.271 m<sup>2</sup>  
Preço Médio Pedido de Locação: R\$ 20,20/m<sup>2</sup>/mês

Inventário Existente: 245.466 m<sup>2</sup>  
Taxa de Vacância: 53,4%  
Absorção Líquida Acumulada de 2012: -22.649 m<sup>2</sup>  
Preço Médio Pedido de Locação: R\$ 14,80/m<sup>2</sup>/mês



# São Paulo – Condomínios Industriais (Classe A)



## Inventário Futuro (m<sup>2</sup>)

### Estado de SP

2012

Inventário Existente  
3.635.384 m<sup>2</sup>

Inventário Futuro\*  
1.319.615 m<sup>2</sup>

2013

Inventário Existente\*  
4.954.999 m<sup>2</sup>

Inventário Futuro\*  
961.549 m<sup>2</sup>

2014 a  
2016

Inventário Existente\*  
5.916.548 m<sup>2</sup>

Inventário Futuro\*  
5.694.304 m<sup>2</sup>

Total – 11.610.852 m<sup>2</sup>

### Brasil

2012

Inventário Existente  
6.270.798 m<sup>2</sup>

Inventário Futuro\*  
2.126.025 m<sup>2</sup>

2013

Inventário Existente\*  
8.396.823 m<sup>2</sup>

Inventário Futuro\*  
1.621.351 m<sup>2</sup>

2014 a  
2016

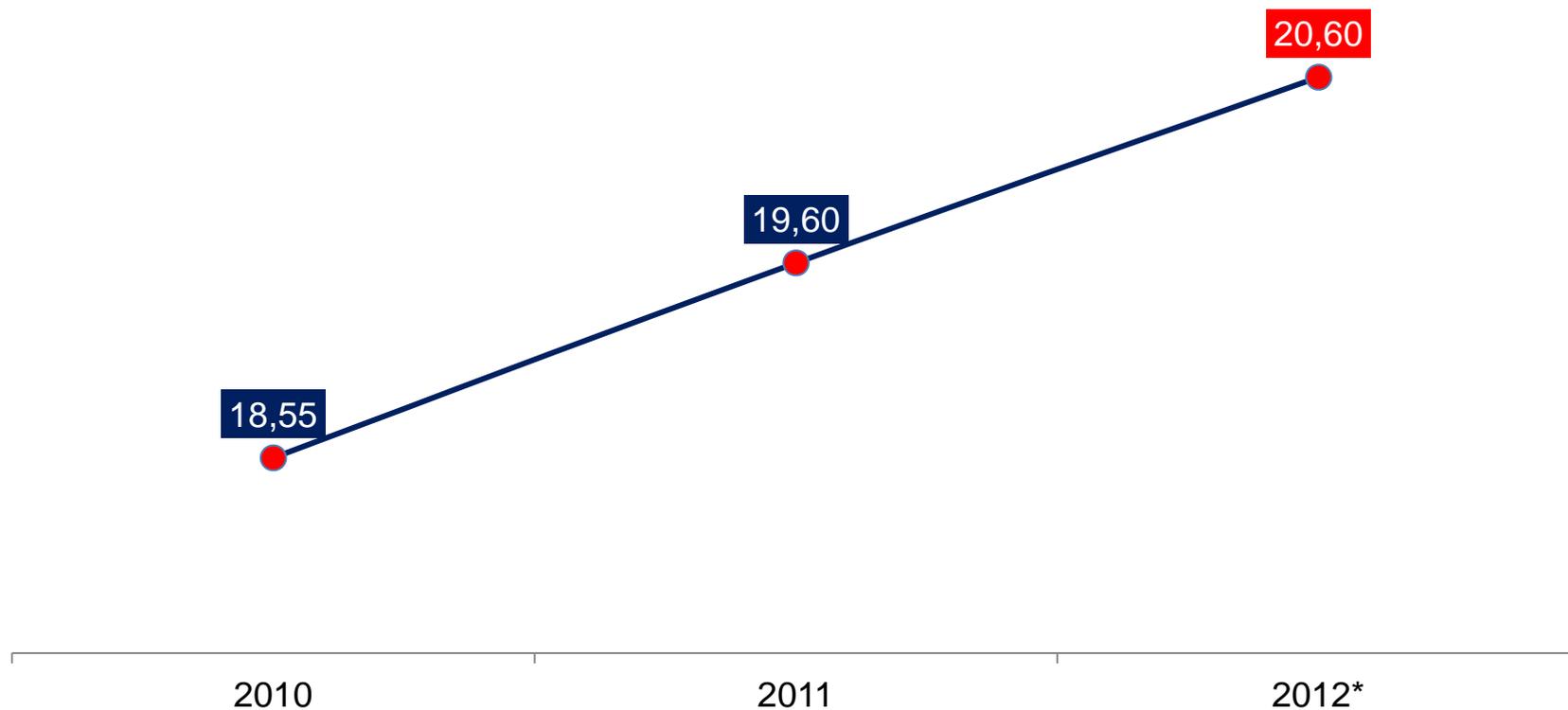
Inventário Existente\*  
10.018.174 m<sup>2</sup>

Inventário Futuro\*  
8.744.761 m<sup>2</sup>

Total – 18.762.935 m<sup>2</sup>

# São Paulo – Condomínios Industriais (Classe A)

Preço Médio Pedido de Locação no Estado (R\$/m<sup>2</sup>/mês)

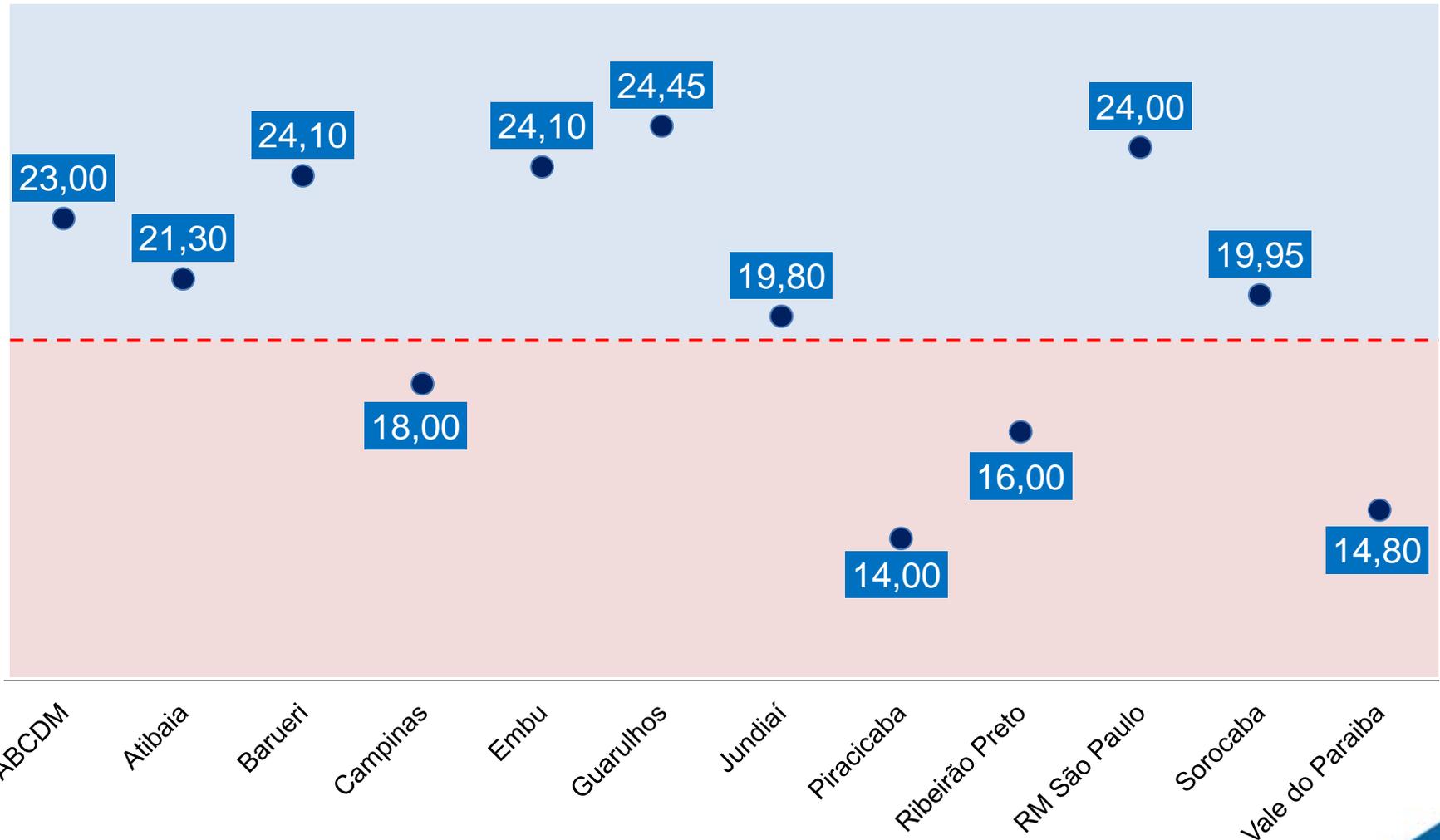


2012\* - Dados referentes ao ocorrido até o primeiro semestre

# São Paulo – Condomínios Industriais (Classe A)



Preço Médio Pedido de Locação por Região (R\$/m<sup>2</sup>/mês)



Mercados Consolidados e em Expansão  
Mercados em Desenvolvimento

# Algumas Transações em Condomínios Industriais Classe A



**Multi Modal Indaiatuba**  
 Área Total: 30.660 m<sup>2</sup>  
 Ocupante: Honda Motors  
 Operação: Logística / Armazenagem



**LOG Hortolândia**  
 Área Total: 9.971 m<sup>2</sup>  
 Ocupante: Patrus Transportes  
 Operação: Logística / Armazenagem



**Centro Logístico Marabraz**  
 Área Total: 16.355 m<sup>2</sup>  
 Ocupantes: Zara e Panalpina  
 Operação: Logística / Armazenagem



**Ebpark Jundiaí**  
 Área Total: 9.871 m<sup>2</sup>  
 Ocupante: Siemens  
 Operação: Logística / Armazenagem



**Cajamar Industrial Park**  
 Área Total: 27.331 m<sup>2</sup>  
 Ocupante: Zara  
 Operação: Logística / Armazenagem



**CLB Ribeirão Preto**  
 Área Total: 11.030 m<sup>2</sup>  
 Ocupante: COC Pearson  
 Operação: Logística / Armazenagem



**CLB Guarulhos**  
 Área Total: 34.270 m<sup>2</sup>  
 Ocupante: General Motors  
 Operação: Logística / Armazenagem



**Global Cumbica**  
 Área Total: 10.977 m<sup>2</sup>  
 Ocupante: Cummins  
 Operação: Logística / Armazenagem



## 4. Oportunidades e Tendências

Accelerating success.

# Condomínios Industriais – Vetores de Crescimento

## Oportunidades – Guarulhos/Arujá

- ✓ Previsão de Entrega de mais de 700 mil m<sup>2</sup> para os próximos 4 anos
- ✓ Mercado de Condomínios Industriais em expansão
- ✓ Acesso ao futuro trecho Norte do Rodoanel (interligação com os trechos Leste e Oeste)
- ✓ Logística como principal atividade local
- ✓ Preços Pedidos de Locação entre R\$ 22,00/m<sup>2</sup> e R\$ 30,00/m<sup>2</sup>

# Condomínios Industriais – Vetores de Crescimento

## Oportunidades – Baixada Santista

- ✓ Pré-Sal e Porto de Santos
- ✓ Grande quantidade de novas construções
- ✓ Baixa oferta de galpões para locação
- ✓ Predominância de Indústria Petrolífera

# Condomínios Industriais – Vetores de Crescimento

## Oportunidades – Jundiaí e Região

- ✓ Incentivos Fiscais como IPTU e ITBI
- ✓ Grande quantidade de novas construções e projetos
- ✓ Mais de 460 mil m<sup>2</sup> previstos a serem entregues na cidade nos próximos 4 anos
- ✓ Uma das menores Taxas de Vacância do Estado, atualmente em 0,4%
- ✓ Preços Pedidos de Locação entre R\$ 16,00/m<sup>2</sup> e R\$ 22,00/m<sup>2</sup>

# Condomínios Industriais – Vetores de Crescimento

## Oportunidades – Eixo Regis Bittencourt

- ✓ Incentivos Fiscais como IPTU (oferecido pela Prefeitura de Embu, por exemplo)
- ✓ Terrenos Industriais a Venda variando entre R\$ 150/m<sup>2</sup> a R\$ 200/m<sup>2</sup>
- ✓ Acesso ao Trecho Sul do Rodoanel (interligação com as Rodovias Imigrantes e Anchieta)
- ✓ Para os próximos anos projeta-se a entrega de mais de 290 mil m<sup>2</sup>
- ✓ Preços Pedidos de Locação entre R\$ 22,00/m<sup>2</sup> e R\$ 26,00/m<sup>2</sup>



## 5. *Build-to-Suit* (Cases de Sucesso)

Accelerating success.

# Alguns Cases de Sucesso de *Buid-to-Suit* - Colliers Brasil



São Paulo, SP

**Natura**

- 25.000 m<sup>2</sup> - Área Fabril
- 26.000 m<sup>2</sup> - Área de Escritório



Louveira, SP

**Hines/ DHL**

- 54.765 m<sup>2</sup>



Louveira, SP

**Exel/ Unilever**

- 120.000 m<sup>2</sup>



Itatiaia, RJ

**Procter & Gamble**

- 40.000 m<sup>2</sup>



Hortolândia, SP

**IBM**

- 17.000 m<sup>2</sup>



Hortolândia, SP

**Comsat / Lockheed Martin**

- 4.000 m<sup>2</sup>



# Obrigado

Patrick Samuel  
psamuel@colliers.com.br

[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## São Paulo

R. Olimpíadas, 205 – 1º Andar  
04551-000 São Paulo SP  
Tel +55 11 3323 0000

## Rio de Janeiro

Av. Almirante Barroso, 63  
20031-003 Rio de Janeiro RJ  
Tel +55 21 2524 4242

## Recife

Av. Gov. Agamenom Magalhães, 4.575  
50070-160 Recife PE  
Tel +55 81 3037 2222

## Fortaleza

Av. Dom Luis, 807 – 20º Andar  
60160-230 Fortaleza CE  
Tel +55 85 8171 2727