

Retrofit faz galpões e fábricas antigas mudarem a logística urbana

Com 843.000 m², a capital paulista representa hoje 3,51% do estoque total de galpões do Brasil e novos 520.000 m² estão a caminho

Na primeira década dos anos 2000, a capital paulista, motivada pelo novo plano diretor e linhas de crédito imobiliário, passou por uma importante transformação. Bairros industriais começaram um processo de metamorfose. Antigas fábricas se tornaram empreendimentos residenciais.

Nessa época, abriu-se uma oportunidade para as indústrias venderem seus imóveis migrarem para o Interior, em instalações mais modernas e baratas. Mas, o que parecia ser um fluxo sem volta mudou com o advento e-commerce. Galpões antigos passaram a ser também considerados para atender a nova demanda de espaço para suprir a logística urbana.

Importante destacar que São Paulo, uma das maiores metrópoles do mundo, é abastecida 24 horas por dia. A logística urbana está em permanente mudança, buscando qualidade, agilidade e sustentabilidade. Além do e-commerce e da tão falada “last mile”, os desenvolvedores



Foto: Divulgação

Simone Santos é CEO da SDS Properties, associada Secovi-SP

“
A logística urbana está em permanente transformação, buscando qualidade, agilidade e sustentabilidade
”

de galpões também estão atentos ao gigantesco mercado do “fly to quality”, que busca não apenas a melhoria na área construída, mas também na relação com o proprietário, e, principalmente, nos cuidados com licenças e alvarás, problemas muito comuns em galpões mais antigos.

Por conta dos longos prazos para aprovação de novos projetos, é muito complexo viabilizar um empreendimento de galpões do zero. Assim, o caminho mais aderente tem sido o retrofit de antigas fábricas.

Com algumas exceções, os galpões urbanos devem continuar crescendo por esse caminho. A capital paulista representa hoje 3,51% do estoque total do Brasil, com 843.000 m², dos quais 40% foram ‘retrofitados’. A previsão é que novos 520.000 m² sejam entregues até o final de 2024, dos quais 30% estão localizados no centro expandido, e o restante nas extremidades da cidade.