

INTELIGÊNCIA DE MERCADO

1º TRIMESTRE 2024

PESQUISA E ANÁLISE
DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS
EM SÃO PAULO



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Na **ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS** foi considerado um raio de 120 quilômetros em torno da capital de São Paulo para os indicadores de mercado e 30 quilômetros na análise de preços.



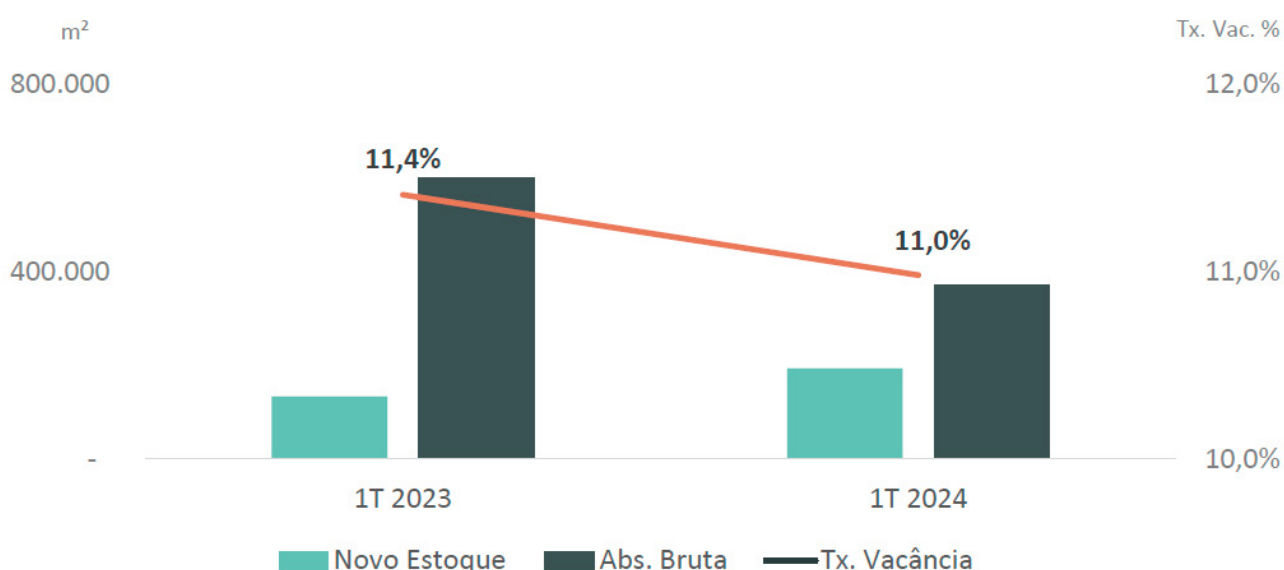
CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

O mercado de condomínios logísticos localizados no raio de até 120 km da cidade de São Paulo iniciou o ano de 2024 com uma redução no ritmo de novas locações.

Parte desta redução em 2024, deve se ao menor volume de metros quadrados de novos condomínios entregues, principalmente de galpões pré-locados, quando comparado ao segundo semestre de 2023.

Por outro lado, a absorção líquida - indicativo de crescimento ou redução da ocupação - permaneceu positiva, demonstrando a resiliência desse mercado nos últimos anos. Como resultado, a taxa de vacância manteve uma trajetória de queda, evidenciada pelo recuo de 0,4 pontos percentuais nos últimos doze meses.

OFERTA E DEMANDA MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS



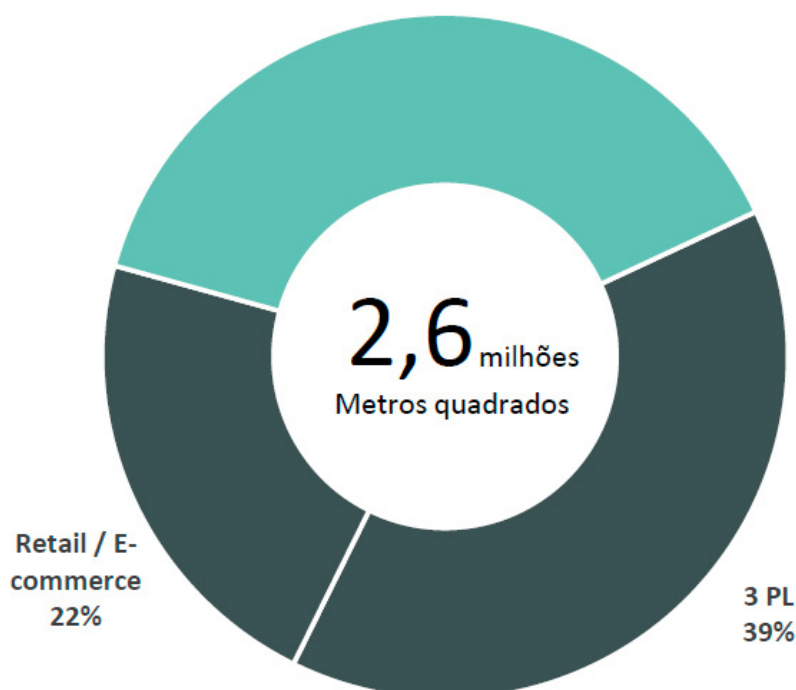
CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

O volume acumulado de absorção bruta nos últimos 12 meses registrou leve desaceleração de 7,3%, em comparação a igual período anterior. Com isso, observamos uma redução da participação das empresas de comércio varejista (físico e online) de 27% para os atuais 22%.

Um dos principais fatores indutores dessa redução na participação do setor de comércio foi o crescimento do setor de logística terceirizada (3PL) em que ocorreu um aumento de participação de 31% para os atuais 39%.

Esse crescimento do setor de 3PL ocorreu muito em função da maior oferta de serviços personalizados de transporte nos últimos 12 meses.

RANKING DE ABSORÇÃO BRUTA POR SETOR (ÚLTIMOS 12 MESES)

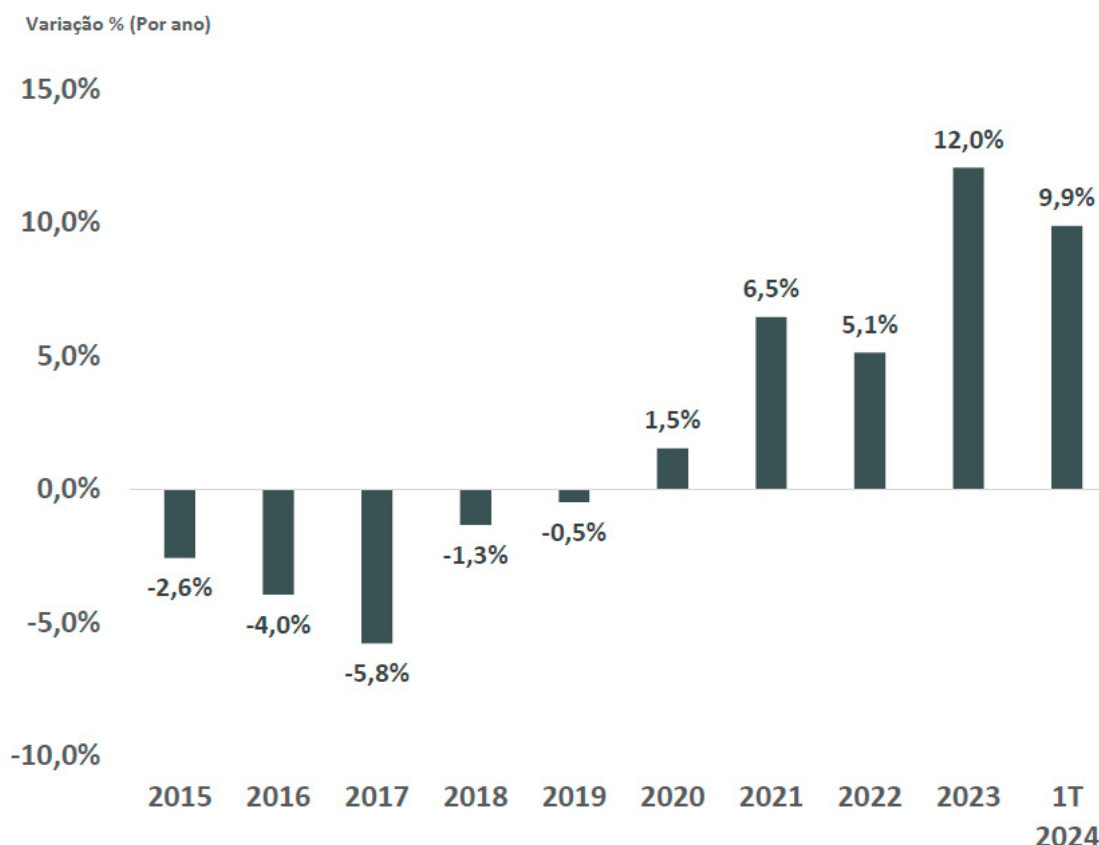


CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

No período compreendido entre 2020 e 2022, a necessidade de crescimento orgânico dos operadores logísticos, para atender ao aumento da demanda no comércio eletrônico, impulsionou uma redução no espaço ofertado e um consequente aumento contínuo no preço médio pedido de locação.

Em continuidade à tendência de redução na oferta, observamos uma queda de 1,2 pontos percentuais na taxa de vacância entre o encerramento de 2022 e o atual primeiro trimestre de 2024, o que influenciou na manutenção da tendência de alta do preço pedido de locação nos últimos 12 meses.

VARIAÇÃO DOS PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO DE ALTO PADRÃO



FICHA TÉCNICA

SECOVI –SP

Rodrigo Luna
Presidente

Ely Wertheim
Presidente Executivo (CEO)

Celso Petrucci
Economista-chefe

CBRE

Adriano Sartori
Vice-presidente

Leandro Carmo
Brazil Research Manager

Rafael Pomponi
Brazil Research Senior Coordinator



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO