

# INTELIGÊNCIA DE MERCADO

**3º 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.



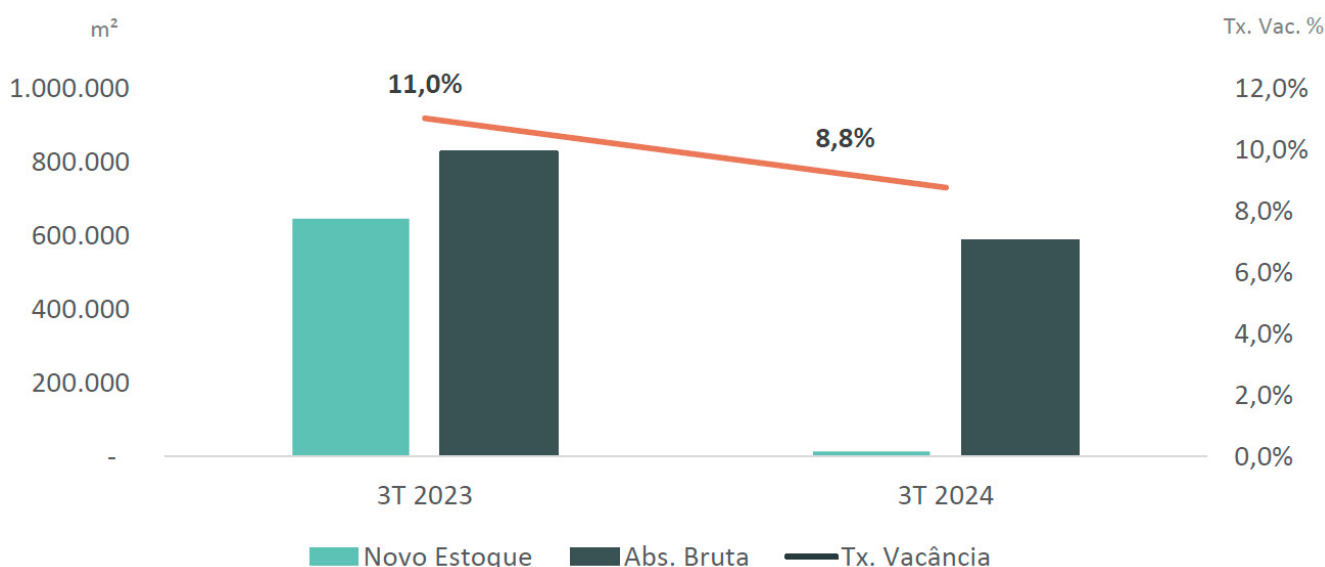
# CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

O mercado de condomínios logísticos localizados no raio de até 120 km da cidade de São Paulo encerrou o terceiro trimestre de 2024 com uma limitada entrega de novos imóveis, restringindo a atividade de pré-locação. Contudo, a taxa de vacância registrou seu menor índice desde o ano de 2012.

Com isso, observamos uma desaceleração pontual no ritmo de novas locações em relação ao mesmo trimestre em 2023. Da mesma forma, a absorção líquida registrou leve queda neste ano, comparada ao volume acumulado em igual período em 2023.

O destaque, mais uma vez, foram os imóveis localizados no raio de 30 km da cidade de São Paulo, que atraíram 51,4% da absorção bruta no terceiro trimestre deste ano e 58,8% da absorção bruta acumulada no ano de 2024.

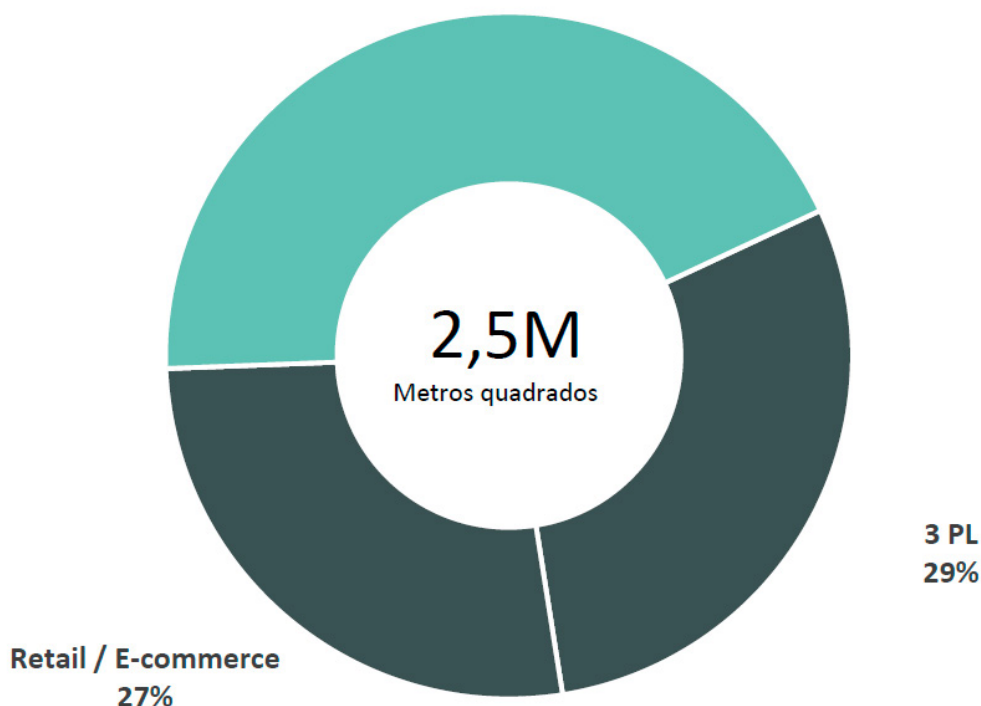
## OFERTA E DEMANDA MERCADO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS



# CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

O volume acumulado de absorção bruta nos últimos 12 meses registrou leve queda de 4,3% em relação a igual período anterior em que foi observado uma recuperação da participação das empresas de comércio varejista (físico e on-line), que voltou a atrair um percentual maior da absorção bruta, apesar de termos identificado uma diferença menor no terceiro trimestre de 2024, em relação à participação das empresas de logística terceirizada no mesmo período.

## RANKING DE ABSORÇÃO BRUTA POR SETOR (ÚLTIMOS 12 MESES)



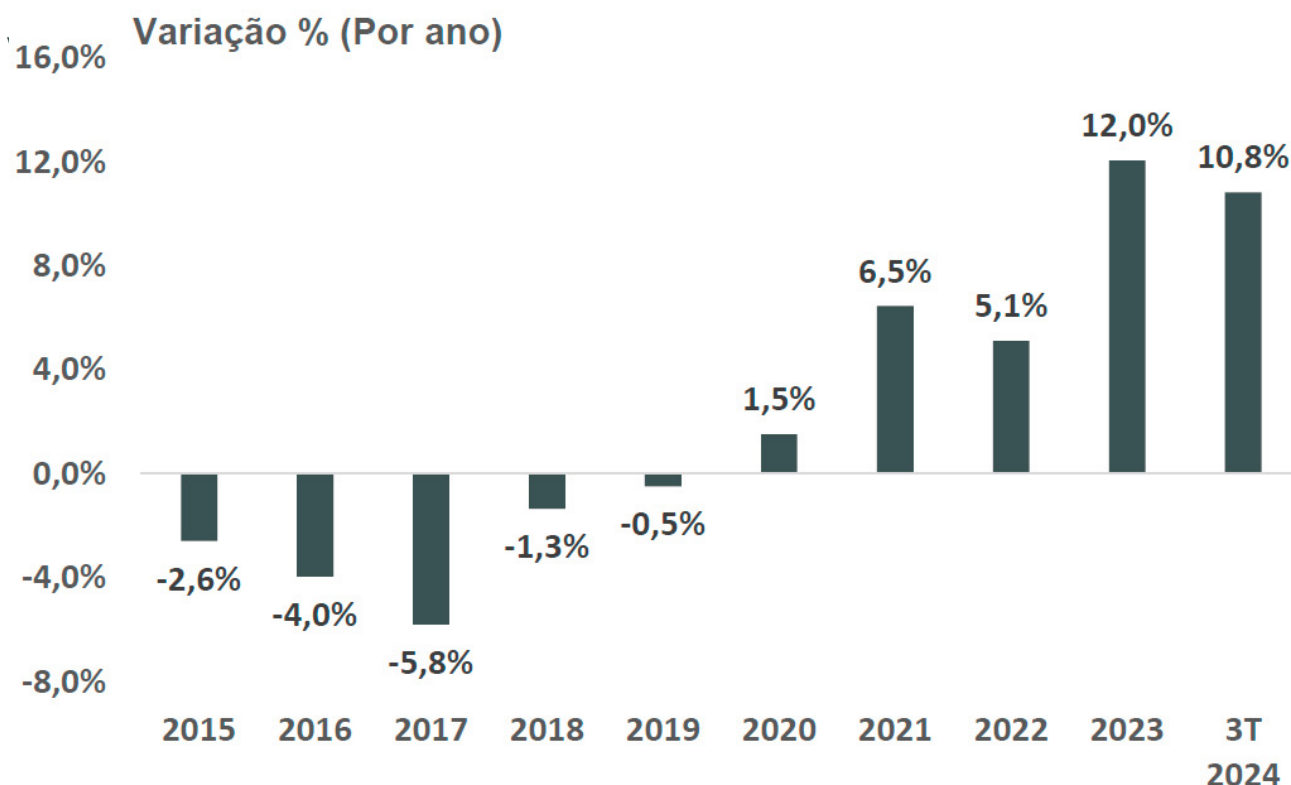
Os principais indutores de demanda logística continuam sendo as empresas dos setores de logística terceirizada (3PL) e os grandes players de e-commerce, que ampliaram suas cadeias de abastecimento para atenderem ao contínuo crescimento das vendas por este canal.

# CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

No período compreendido entre 2020 e 2023, 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 2,7 pontos percentuais na taxa de vacância entre o encerramento de 2023 e o atual terceiro trimestre de 2024, o que influenciou na manutenção da tendência de alta do preço pedido de locação nos últimos 12 meses.

## FLUTUAÇÃO NOS PREÇOS MÉDIOS PEDIDOS DE ALUGUEL



# FICHA TÉCNICA

## SECOVI –SP

Rodrigo Luna  
**Presidente**

Ely Wertheim  
**Presidente Executivo (CEO)**

Celso Petrucci  
**Economista-chefe**

## CBRE

Adriano Sartori  
**Presidente**

Leandro Carmo  
***Brazil Research Manager***

Rafael Pomponi  
***Brazil Research Senior Coordinator***



***SECOVISP***  
***A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO***