

INTELIGÊNCIA DE MERCADO

3º TRIMESTRE 2022

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.



ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

O mercado de condomínios logísticos localizados dentro de um raio de 120 km da cidade de São Paulo continuou a acelerar o ritmo de novas locações acumuladas em 2022 com um aumento de 6,8% em relação ao volume somado nos três primeiros trimestres de 2021.

Apesar da redução específica e identificada no volume locado no comparativo do 3T22 com o 3T21, a absorção bruta já demonstra sinais de recuperação no último período.

No lado da oferta, vemos que o aumento da taxa de vacância nos últimos doze meses foi bastante influenciado por uma ampla e pontual entrega de novo estoque no mesmo período, dos quais 44% já foi pré-locado.



ANÁLISE

CONDOMÍNIOS

LOGÍSTICOS SP 120 KM

Três setores se destacaram na absorção bruta dos últimos 12 meses:

- Comércio (Físico/Online);
- Logística/transporte;
- Químico/Farmaq.

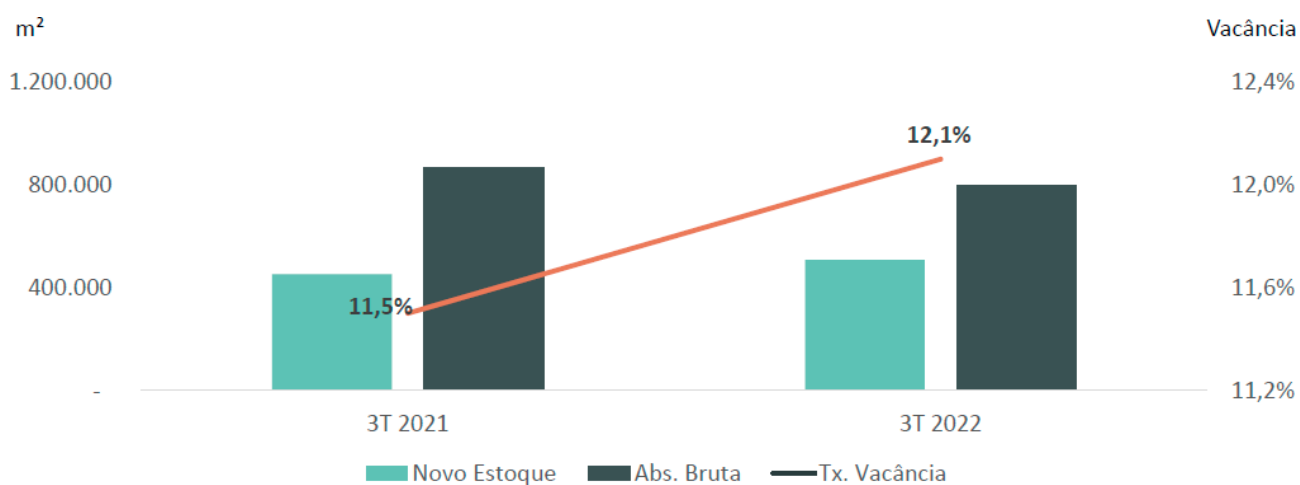
Ao considerarmos o comparativo de doze meses em relação ao volume de absorção bruta no mercado de condomínios logísticos notamos um acréscimo de 13,1%.

Apesar do aumento do volume absorvido, os setores de comércio e logística quando em conjunto reduziram de 60% para 54% a participação na absorção bruta de doze meses, mesmo considerando, um aumento da participação do setor de logística na absorção bruta do terceiro trimestre. Essa redução ocorreu muito em função de uma circunstancial queda da participação do setor de comércio na absorção bruta, também em função do aumento dos custos operacionais de construção/relocalização que influenciaram em algumas decisões de aportes logísticos entre os players de comércio.

ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

COMPARATIVO 3T22 x 3T21

TAXA DE VACÂNCIA - Aumento da taxa de vacância nos últimos 12 meses foi influenciado por ampla e pontual entrega de novo estoque no período, do qual 44% foram pré-locados.

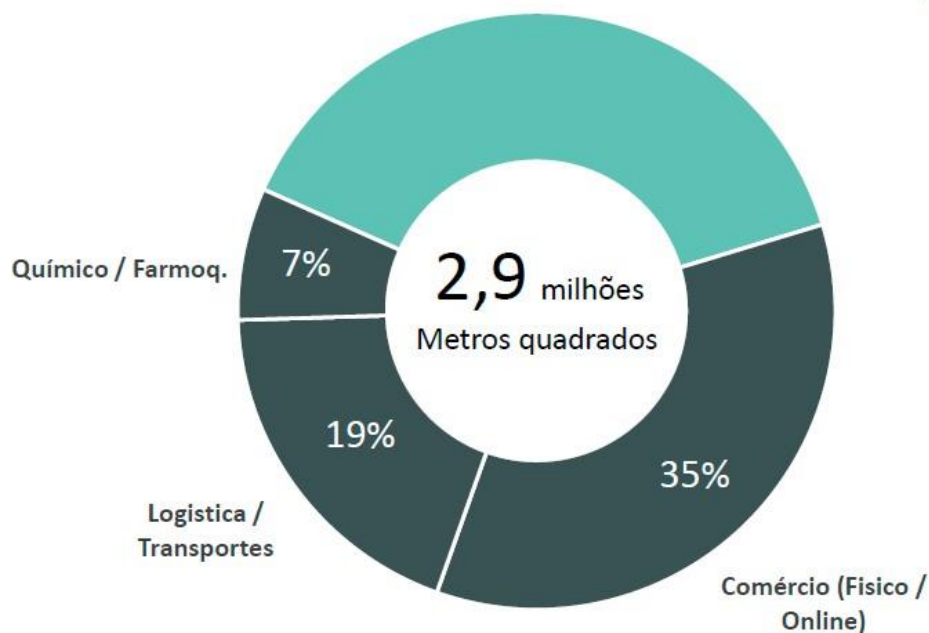


ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

RANKING DE ABSORÇÃO BRUTA POR SETOR

Absorção bruta de 2,9 milhões de metros quadrados nos últimos 12 meses.

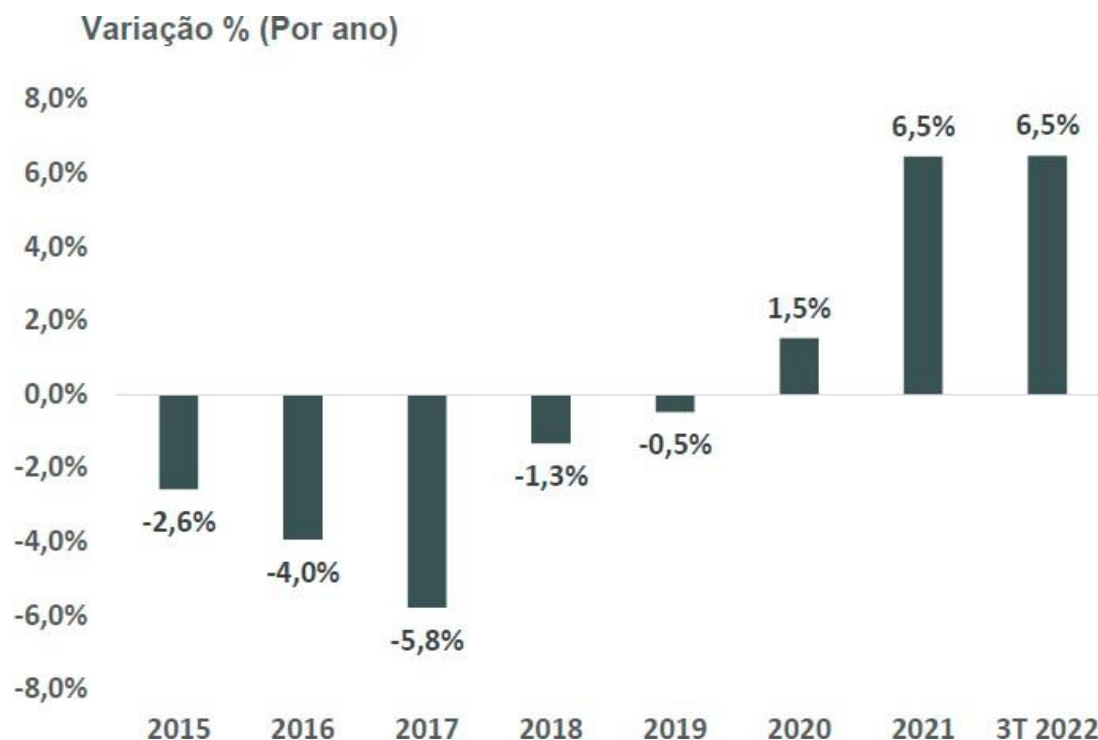
Comércio (Físico/Online) e Logística/transportes participaram com 54% do total do mercado.



ANÁLISE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS SP 120 KM

PREÇOS PEDIDOS DE LOCAÇÃO

Mesmo considerando um acréscimo pontual do espaço ofertado no acumulado do ano de 2022 devido ao aumento da entrega de novos condomínios também foi observado um aumento médio de 6,5% nos preços pedidos de locação dado o considerável percentual de pré-locação já atingido no ano.



FICHA TÉCNICA

SECOVI –SP

Rodrigo Luna

Presidente

Ely Wertheim

Presidente Executivo

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