



**ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**  
**DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA DE CONSTRUÇÃO CIVIL**  
**GRUPO DE ENSINO E PESQUISA EM REAL ESTATE**

---

**NÚCLEO DE REAL ESTATE**  
**REAL ESTATE RESEARCH GROUP**

---

Texto para Coluna do NRE-POLI  
na Revista Construção e Mercado – Pini – Fevereiro 2015

**Panorama do segmento de condomínios logísticos :**  
**O CRESCIMENTO DO SEGMENTO DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS E A ATUAL**  
**CONJUNTURA ECONÔMICA**

Pedro Poletto, MBA em Real Estate  
pelo Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da USP

O segmento de condomínios logísticos vem chamando a atenção de investidores, fundos, “developers”, incorporadoras e construtoras (tradicionais e também novas) de todo o país; e todos têm acompanhando de perto os movimentos deste mercado, sobretudo suas taxas de entrega, vacância, absorções (bruta e líquida) e preço.

É irrefutável que a qualidade dos empreendimentos neste setor deu um grande salto desde que este conceito se iniciou no Brasil, que pode ser considerado recente, ao seja, a partir dos anos 2000, tendo se intensificado por volta de 2004 em diante. Depois disso com a entrada de companhias internacionais especializadas no desenvolvimento de galpões, tivemos então definitivamente empreendimentos que foram desenvolvidos com novas tecnologias e padrões muito mais elevados. Hoje, acerca dos padrões internacionais o Brasil não deixa nada a desejar.

Até o 3º trimestre de 2014 a taxa de vacância no estado de São Paulo foi de 17,9%, e no Rio de Janeiro 10,2%. O primeiro impacto pela observação da alta taxa de vacância em São Paulo é uma retração imediata de novos projetos e na menor visibilidade para

---



desenvolvimento no médio e longo prazos. No Rio o cenário é um pouco diferente pela limitação física da cidade e escassez de terrenos. Por isso o preço tem se mostrado mais alto; embora novas regiões afastadas tenham surgido como opções para que novos empreendimentos aconteçam.

Em 2011 neste mesmo espaço escrevi que “(...) a oferta de galpões, e mais precisamente de condomínios logísticos, apesar de também se apresentar em forte alta no atual momento, ainda não atinge os patamares das necessidades do mercado em volume a ponto de suprir suas reais necessidades. Assim, o balizador de maior peso para alinhar o equilíbrio entre oferta e demanda tem sido o preço, em virtude do excesso de procura por armazéns.”

É muito claro, mas também sempre importante ressaltar, o movimento cíclico de muitos mercados. Sobretudo na indústria de Real Estate esta característica é marcante, e de tempos em tempos inverte-se o sentido da curva pegando muito investidores de surpresa, e também fazendo com que as taxas de vacância se alterem abruptamente. Em qualquer segmento, saber onde se dá o momento da virada das “curvas de oferta e demanda”, ou seja, de entrada e de saída do mercado, é o diferencial que irá proporcionar melhores ou piores taxas de rentabilidade. Assim como ocorre (por exemplo) num mercado de ações, dólar, etc; onde os fatores da oferta e da demanda variam e se ajustam constantemente.

Outro fator que surpreendeu os agentes do mercado são os resultados macroeconômicos que, se analisados com sensatez, não se mostravam com clareza de como deveriam se comportar no segundo semestre de 2014, considerando o período antes da Copa do Mundo e antes do resultado (a até das pesquisas) das eleições. Fatores estes que tem se agravado muito com a instabilidade política, escândalos de

---



grandes proporções e finalmente a maquiagem dos números pelo governo que agora começam a aparecer e a preocupar o mercado (principalmente a inflação).

Os indicadores negativos do setor varejista em 2014 é um dos itens que mais atinge diretamente a demanda por locações em condomínios logísticos. No entanto, a recessão econômica como um todo também deverá afetar o setor, pois ele é inerente a diversos segmentos, de forma direta (como óleo e gás, varejo, bens de consumo, etc) ou indireta (como demanda por serviços ou até mesmo a construção civil).

Ou seja, o excesso de oferta que se apresentou recentemente no mercado de condomínios logísticos aliado ao baixo crescimento econômico projetado para 2015 é fator preocupante para o setor. Naturalmente a entrega de novos empreendimentos deverá retrair até que a absorção do novo estoque existente ocorra, no nível de preços desejado, ou até mesmo com descontos.

No entanto, na contramão disso tudo que é colocado, o Brasil apresenta características muito peculiares, e observamos grandes movimentos de expansão de empresas em meio a tantos fatos e dados apresentados atualmente, como:

- aumento da inflação;
  - aumento da taxa de juros (e tendência da continuidade de alta);
  - arrefecimento do consumo;
  - baixo crescimento da indústria;
  - taxa de crescimento muito baixa;
  - batalhas políticas que se acirram ligados a: reforma política, “petrolão”, atritos dentro do próprio PT e base aliada.
-



Ou seja, em meio a um cenário turbulento e incerto que se apresenta, ainda observamos grandes transações no mercado. Hoje o Nordeste, por exemplo, tem crescido um pouco acima da média nacional, mas também sofre com as dificuldades do cenário econômico. No primeiro semestre de 2014, em Pernambuco, o Grupo Pão de Açúcar fechou a locação de 146.000 m<sup>2</sup> em condomínio logístico pelo sistema “Built-to-Suit”, performando a maior transação da história no país, com previsão de início de operação para 2015. Outras grandes negociações continuam sendo firmadas mostrando que mesmo com projeções negativas e trapalhadas políticas, o Brasil ainda apresenta uma continuidade nas locações em condomínios logísticos, num ritmo ainda incerto para 2015.

---