

17ª Conferência Internacional da LARES

São Paulo - Brasil
14 e 15 de setembro de 2017



O MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS E INDUSTRIAIS EM SÃO PAULO E RIO DE JANEIRO: A DINÂMICA DESDE O FINAL DO PERÍODO RECENTE DE PROSPERIDADE ATÉ A CRISE ATUAL, E AS EXPECTATIVAS PARA OS PRÓXIMOS ANOS COM DESTAQUE PARA A VACÂNCIA OCULTA

Paulo Pereira¹

¹ Auster Brasil Real Estate, Av. das Nações Unidas, 8501, 17º andar, São Paulo - SP, Brasil –
ppereira@austerbrasil.com.br

RESUMO

As mudanças no ambiente econômico brasileiro dos últimos anos, as quais fecharam um período de prosperidade e abriram um período de crise, ainda em curso, vêm impactando nos resultados dos negócios em geral da economia e do real estate em particular. Durante os anos de prosperidade o segmento de galpões industriais e de logística do real estate brasileiro cresceu e se desenvolveu, difundindo o conceito condomínios de galpões com especificações técnicas de alto padrão. No período do primeiro trimestre de 2014 (1T2014) ao segundo trimestre de 2017 (2T2017) o estoque de galpões cresceu de 13,7 milhões de metros quadrados para 19 milhões de metros quadrados no Brasil; sendo de 8,4 milhões de metros quadrados para 11,3 milhões de metros quadrados em São Paulo; e de 1,2 milhão de metros quadrados para 2,1 milhões de metros quadrados no Rio de Janeiro, de acordo com os levantamentos da Buildings. Enquanto a oferta crescia a uma média de 2% ao trimestre no Brasil; 3% ao trimestre em São Paulo; e 4% ao trimestre no Rio de Janeiro, nesse mesmo período, a taxa de vacância aumentou de 17% para 25% no Brasil; de 20% para 28% em São Paulo; e de 7% para 26% no Rio de Janeiro. Sobre esse processo de aumento da oferta e da taxa de vacância há um fenômeno a se destacar: a “vacância oculta”. Ou seja, os terrenos nos quais há projeto aprovado, permitindo aumento da oferta de maneira rápida, pois muitos dos projetos implantados ou em desenvolvimento possuem planos de expansão, como também muitos projetos foram represados após o projeto aprovado, aguardando um melhor momento de mercado.

Palavras-chave: mercado de galpões de logística e industriais, vacância de galpões de logística e industriais.

17ª Conferência Internacional da LARES

São Paulo - Brasil
14 e 15 de setembro de 2017



THE LOGISTICS AND INDUSTRIAL MARKET IN SÃO PAULO AND RIO DE JANEIRO: THE DYNAMICS SINCE THE END OF PROSPERITY UNTIL THE CURRENT CRISES, AND THE EXPECTATIONS FOR THE CLOSE FUTURE HIGHLIGHTING THE HIDDEN VACANCY

ABSTRACT

The Brazilian economic environment changes of the last years that closed the prosperity time and opened a crises period, still on course, have been affecting the results of the business in general and of the real estate in particular. During the prosperity years, the Brazilian logistics and industrial real estate business grew and developed, disseminating the concept of high standard warehouse condominium. From the first quarter of 2014 (1T2014) until the second quarter of 2017 (2T2017) the warehouse's stock increased from 13.7 mi sq. m to 19 mi sq. m in Brazil; as from 8.4 mi sq. m to 11.3 mi sq. m in São Paulo, and from 1.2 mi sq. m to 2.1 mi sq. m in Rio de Janeiro, according to Buildings research. Meanwhile in the same period of time the supply increased in an average of 2% per quarter in Brazil, 3% per quarter in São Paulo, and 4% per quarter in Rio de Janeiro, the vacancy rate increased from 17% to 25% in Brazil, from 20% to 28% in São Paulo, and from 7% to 26% in Rio de Janeiro. Regarding this supply and vacancy rate increasing there is a phenomenon to highlight: the "hidden vacancy". Or in other words, the piece of lands that already have the approvals permitting a fast increasing of supply, whereas that many of the developed or under development projects have expansion plans, as well as many projects were aborted after the approvals, waiting a better market opportunity.

Key-words: Logistics and industrial market vacancies, São Paulo and Rio de Janeiro warehousing.

1. INTRODUÇÃO:

Durante os anos de prosperidade que se seguiram desde a estabilização da inflação no final dos anos 90, o segmento de galpões industriais e de logística do real estate brasileiro cresceu e se desenvolveu, difundindo o conceito condomínios de galpões com especificações técnicas de alto padrão. As mudanças no ambiente econômico brasileiro desde 2014, as quais fecharam um período de prosperidade e abriram um período de crise, ainda em curso, vêm impactando nos resultados dos negócios em geral e do real estate em particular.

Infelizmente as séries históricas disponíveis não são longas o suficiente para captar a rapidez da expansão dos anos anteriores a 2014, assim como, sendo curta, não nos permite fazer projeções razoáveis para o comportamento futuro desse mercado. Assim, o foco desse trabalho será mergulhar nos dados disponíveis¹, do primeiro trimestre de 2014 (1T2014) ao segundo trimestre de 2017 (2T2017) para analisar o desempenho de determinadas regiões utilizando as informações de vacância, como também incluindo nessa análise a oferta futura, ou seja a oferta que está em construção e, embora sem ter dado início à construção, também os projetos aprovados, e o estoque total.

Como os galpões industriais são construídos muito rapidamente – em seis meses uma obra pode ser entregue – e os investidores desse produto adotam uma estratégia de aumento da oferta por fases, cujos projetos de todas as fases são, em geral, aprovados no início e, muitas vezes, a infra-estrutura do projeto todo é entregue na primeira fase, poderíamos criar dois conceitos mais amplos de vacância. Somando as áreas em obras às áreas prontas desocupadas teríamos a vacância que poderíamos denominar de Vacância II; e somando as áreas com projetos aprovados às áreas em construção e às áreas desocupadas, teríamos a vacância que poderíamos denominar de Vacância III². Ou seja, o objetivo deste artigo é colocar foco nos números que ficam na maior parte das vezes ocultos quando olhamos para os dados de vacância que são mais divulgados.

Esse artigo no início fará uma caracterização geral do mercado de galpões brasileiro com o objetivo de oferecer um contexto do mercado. Em seguida, explorará os detalhes, com foco na vacância, dos dois principais mercados, São Paulo e Rio de Janeiro, onde se localiza o volume mais expressivo da oferta de galpões industriais conforme os dados disponibilizados pela empresa de pesquisa Buildings.

2. O MERCADO BRASILEIRO DE GALPÕES INDUSTRIAIS

No 1T2014 a oferta de galpões industriais no Brasil todo foi de 14,2 milhões de metros quadrados, sendo que 1% desse volume de oferta estava na região centro-oeste, 2% na região norte, 7% na região nordeste, 12% na região sul, e 78% na região sudeste. No 2T2017 essa oferta alcançou 19,2 milhões de metros quadrados mantendo a mesma distribuição entre as regiões.

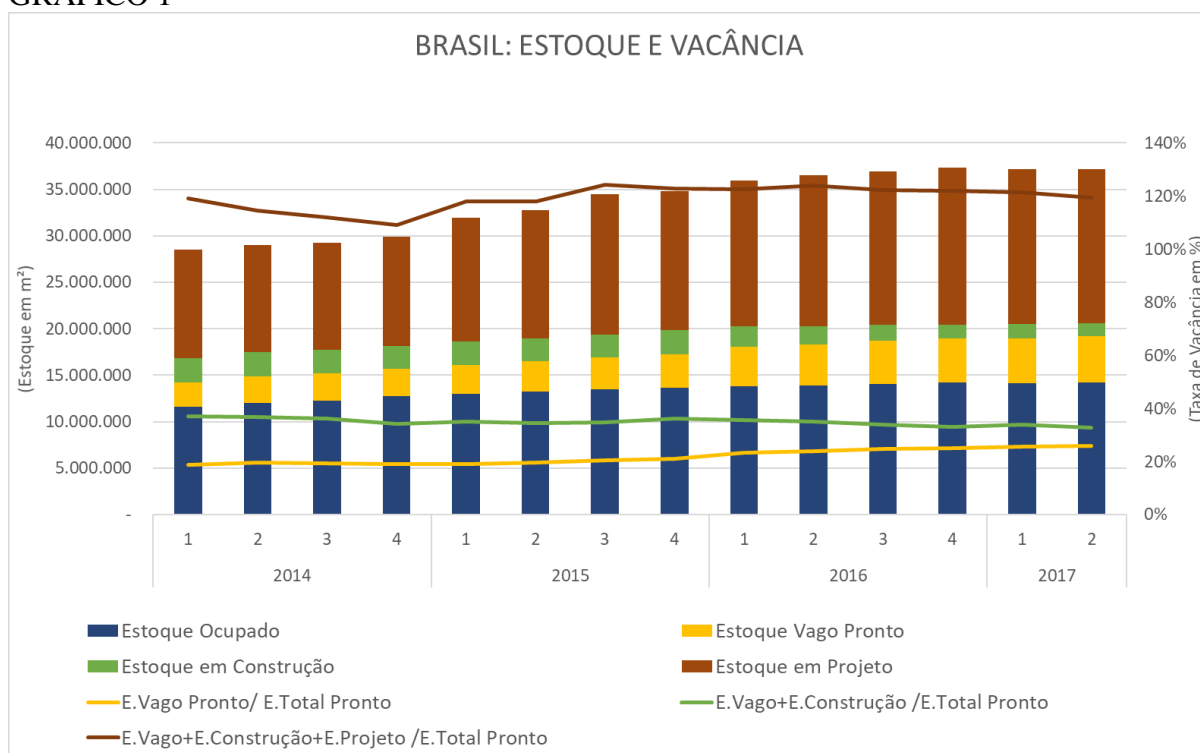
No GRÁFICO 1, a seguir, podemos notar como foi a dinâmica desse aumento da oferta por trimestre, assim como podemos identificar como progressivamente os espaços desocupados prontos (Vacância I) aumentaram conforme a oferta foi aumentando, partindo de 19% no início do período e alcançando 26% atualmente. Nesse mesmo gráfico é possível notar como o estoque em obras vai reduzindo no tempo, tendo sido de 2,6 milhões de metros quadrados no 1T2014 e chegando ao 2T2017 com 1,3 milhão de metros quadrados, enquanto o estoque de projetos cresceu de 11,7 milhões de metros quadrados para 16,6 milhões de metros quadrados. Dessa maneira, utilizando-se o conceito de taxa de Vacância II, ou seja, somando os espaços em construção aos espaços vagos e dividindo-se esse resultado pelo estoque total pronto, tivemos uma redução de

¹ Os dados utilizados nesse trabalho foram cedidos pela Buildings e acessados em www.cretool.com.br

² As taxas de vacância de cada um desses conceitos de vacância serão calculadas dividindo-se as Vacâncias pelo estoque pronto total.

37% para 33% do início para o fim do período. Segundo o conceito de taxa de Vacância III, o qual soma as áreas em projeto àquelas em construção e às desocupadas, dividindo esse resultado pelo estoque total pronto, essa caiu de 119% para 109% durante 2014, enquanto a atividade econômica ainda crescia, para depois aumentar progressivamente e chegar no 2T2017 em 120%, retornando ao patamar do início do período, demonstrando que os empreendedores estão represando o desenvolvimento de novos projetos enquanto a atividade econômica não volta a crescer.

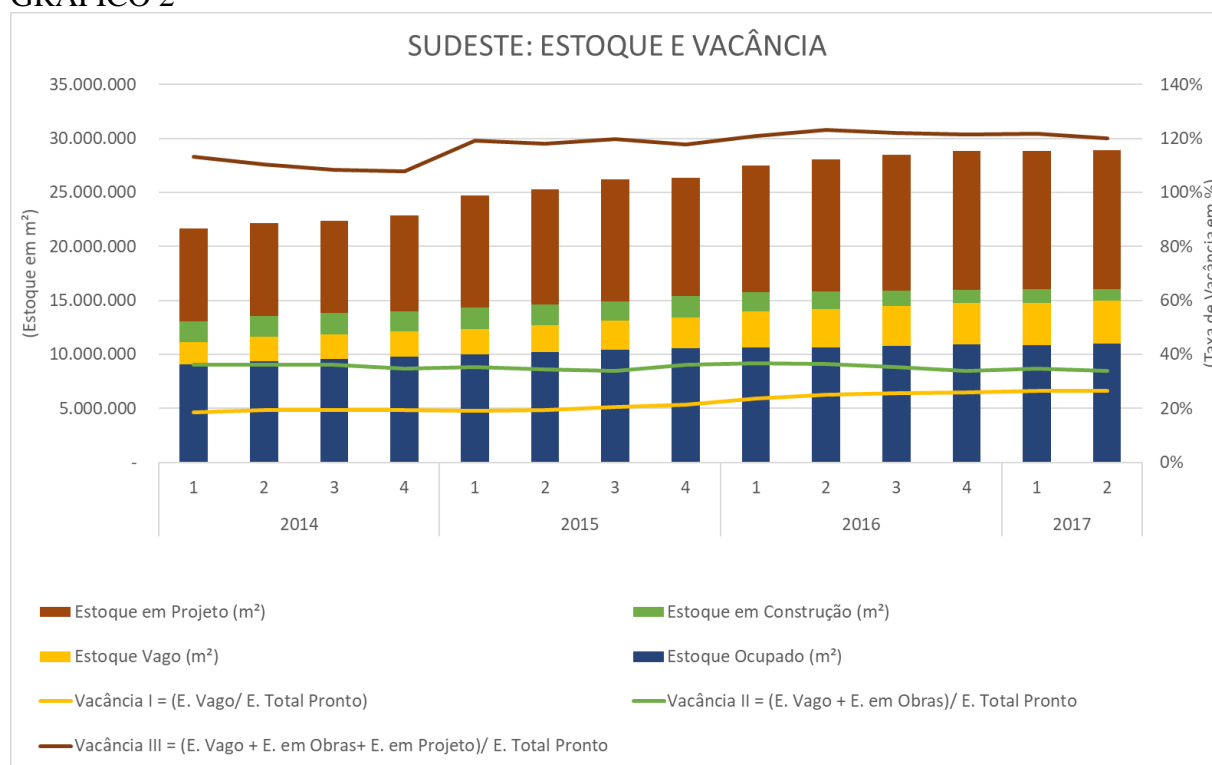
GRÁFICO 1



3. O MERCADO DA REGIÃO SUDESTE COM DESTAQUE PARA OS ESTADOS DE SÃO PAULO E RIO DE JANEIRO

A região sudeste, como podemos ver no GRÁFICO 2, aumentou seu estoque de galpões industriais de 11,1 milhões de metros quadrados no 1T2014 para 14,9 milhões de metros quadrados no 2T2017, sendo que no início do período São Paulo tinha 78,2% do estoque, Rio de Janeiro 11,9%, Minas Gerais 8,5% e Espírito Santo 1,4%. No final do período a participação de São Paulo caiu para 76,8%, do Rio de Janeiro aumentou para 14,4%, Minas Gerais caiu para 7,3% e Espírito Santo ficou praticamente estável com 1,5%. Na região sudeste como um todo a vacância I (conceito estrito de estoque pronto vago), aumentou de 18,5% para 26,6% nesse mesmo período, enquanto a vacância II (incluindo o estoque em obras) caiu de 36% para 34% e a vacância III (incluindo os projetos aprovados além do estoque em obras) aumentou de 113% para 120%. Ou seja, em linhas gerais a região sudeste apresentou um comportamento semelhante ao do Brasil como um todo, algo que não surpreende, dado o peso relativo da participação dessa região no total do país.

GRÁFICO 2



Fonte: Buildings

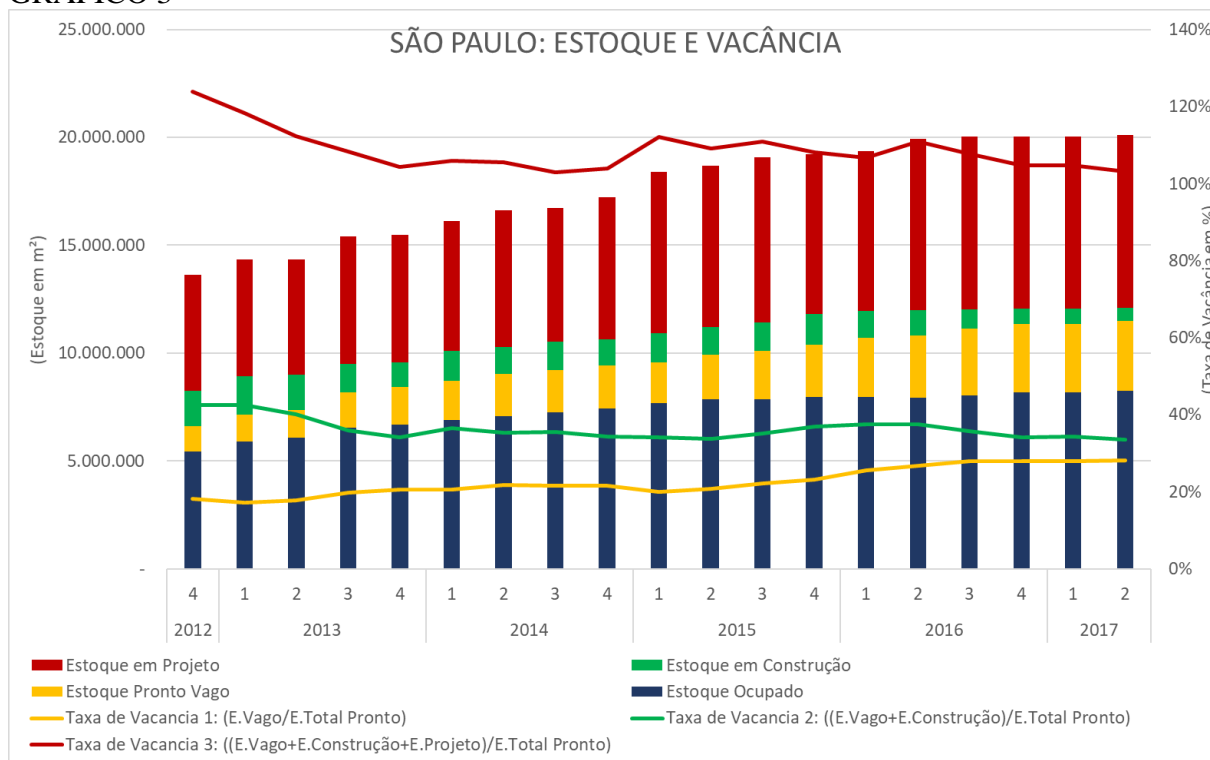
Elaborado pelo autor

Assim, vamos agora analisar os dois principais mercados dentro da região sudeste, São Paulo e Rio de Janeiro, e ver como esse processo de aumento da oferta de galpões industriais e de logística impactaram nas suas diversas sub-regiões.

3.1. O MERCADO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Conforme podemos observar no GRÁFICO 3 abaixo, no caso do estado de São Paulo, podemos aproveitar o fato dos dados disponíveis partirem do 4T2012. Notamos aqui que, entre o 4T2012 e o 2T2017, o estoque cresceu de 6,6 milhões de metros quadrados para 11,5 milhões de metros quadrados, a taxa de vacância I cresceu de 18,1% para 28,2%, a taxa de vacância II caiu de 43% para 34% e a taxa de vacância III caiu de 124% para 104% de 4T2012 a 4T2013, oscilando um pouco nesse patamar até alcançar 103% em 2T2017.

GRÁFICO 3



Olhando com um pouco mais de detalhe para cada uma das sub-regiões do estado de São Paulo, temos, conforme a segmentação da Buildings, 6 eixos ao longo das principais estradas além do próprio município de São Paulo – MAPAS 1 a 7 a seguir. O maior estoque está no eixo das Rodovias Anhanguera e Bandeirantes, com 5,2 milhões de metros quadrados; o segundo maior estoque está no eixo da Rodovia Castelo Branco, com 2,3 milhões de metros quadrados; seguido pelo eixo da Rodovia Dutra com 1,9 milhão de metros quadrados; o eixo da Rodovia Régis Bittencourt com 653,9 mil metros quadrados; o eixo das Rodovias Anchieta-Imigrantes com 386,3 mil metros quadrados; e o eixo da Rodovia Fernão dias com 278 mil m².

De acordo com os GRÁFICOS 4, 5 e 6 a seguir, na sub-região Anhanguera-Bandeirantes a vacância I aumentou de 15,4% no 4T2012 para 28,3% no 2T2017, a vacância II caiu de 48,8% para 36,6% e a vacância III caiu de 196% para 145,2%. Na sub-região Castelo Branco a vacância I aumentou de 14,5% para 30,8%, a vacância II aumentou de 30% para 35,8%; e a vacância III aumentou de 57,6% para 73%. Na Dutra a vacância I caiu de 39,7% para 33,4%; a vacância II caiu de 53,1% para 36,7%; e a vacância III caiu de 119,4% para 75,7%. Na Régis Bittencourt a vacância I oscilou mais do que as demais, partindo de 8,5% no 4T2012, atingindo 34,4% no 3T2015 e 12,8% no 2T2017; a vacância II caiu de 120,2% para 12,8%, e a vacância III caiu de 200,5% para 30,35%. Na Anchieta-Imigrantes a vacância I caiu de 18,9% para 13,8%; a vacância II de 79,1% para 50,7%; e a vacância III aumentou de 103,9% para 179,6%. Na Fernão Dias, a vacância I e II, idênticas, aumentaram de 10,4% para 27,7%; e a vacância III aumentou de 10,35% para 105,9%. No município de São Paulo a vacância I aumentou de 4% para 14,8%; a vacância II aumentou de 4% para 15,1%; e a vacância III aumentou de 5,4% para 15,1%.

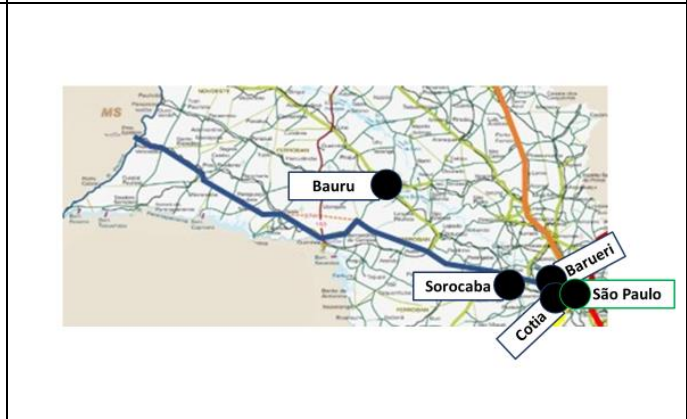
MAPA 1: ESTADO DE SÃO PAULO



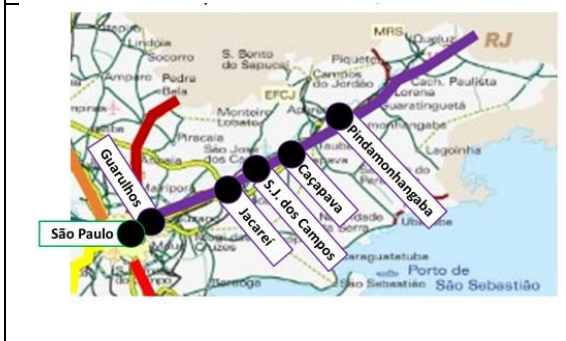
MAPA 2: EIXO ANHANGUERA BANDEIRANTES



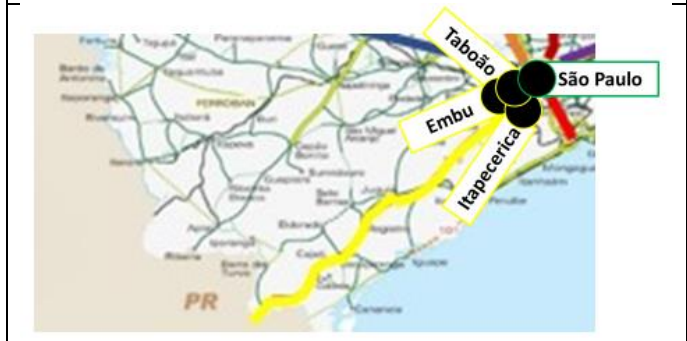
MAPA 3: EIXO CASTELO BRANCO



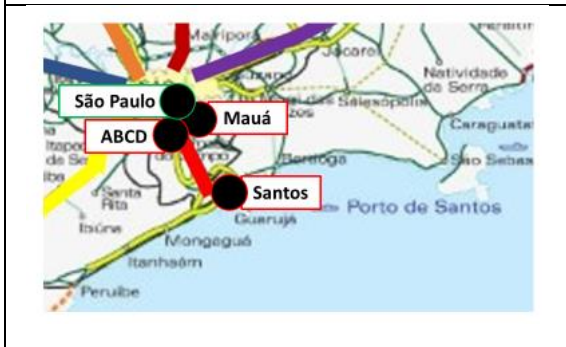
MAPA 4: EIXO DUTRA



MAPA 5: EIXO REGIS BITTENCOURT



MAPA 6: ANCHIETA IMIGRANTES



MAPA 7: FERNÃO DIAS

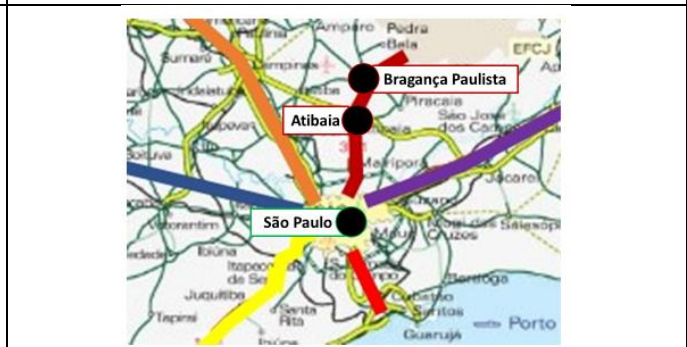
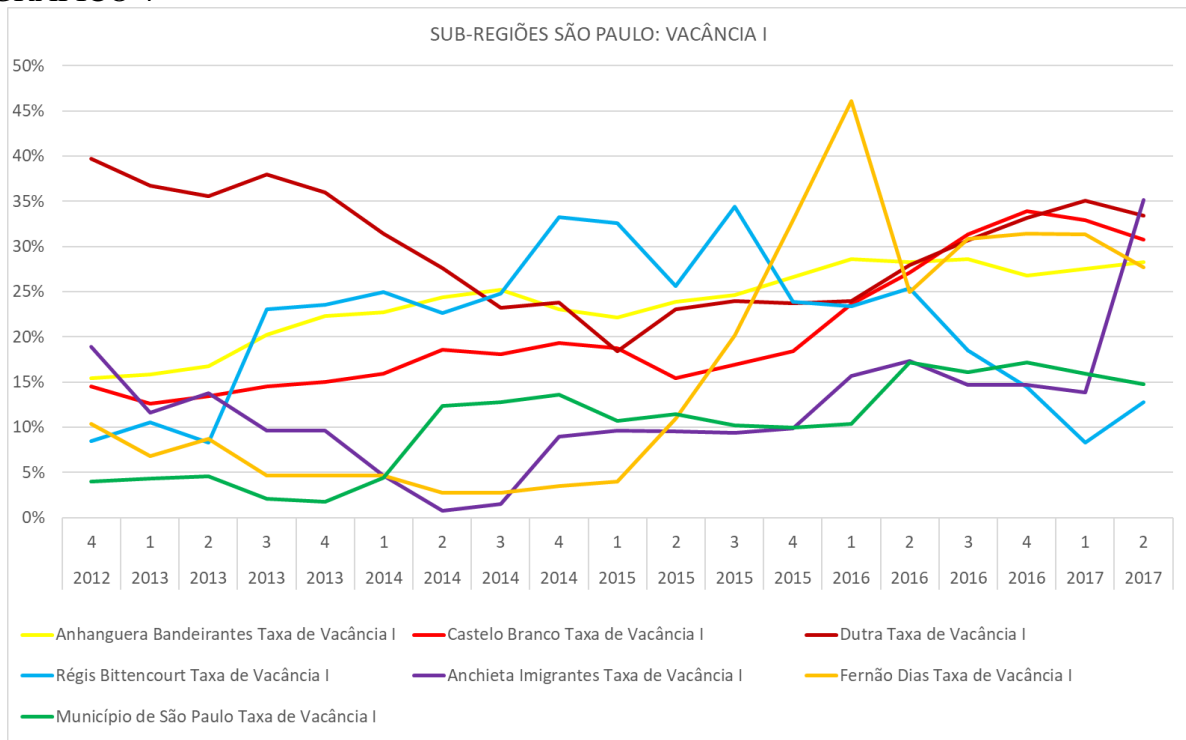
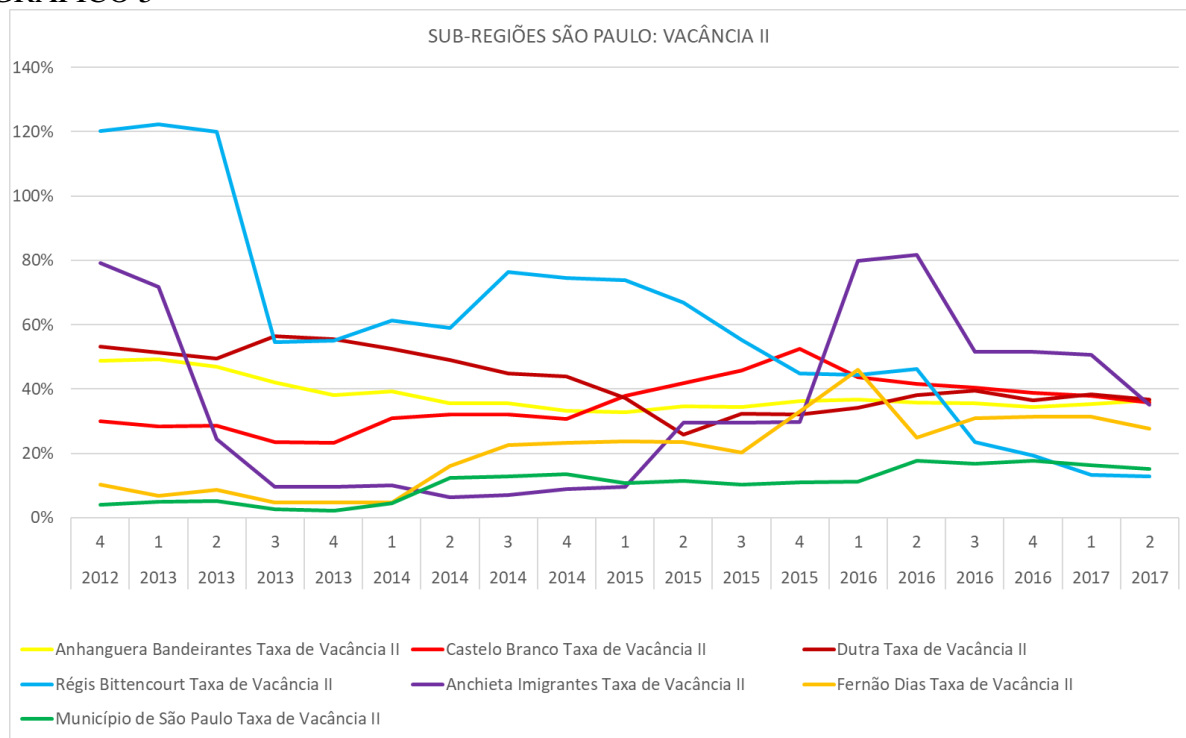


GRÁFICO 4



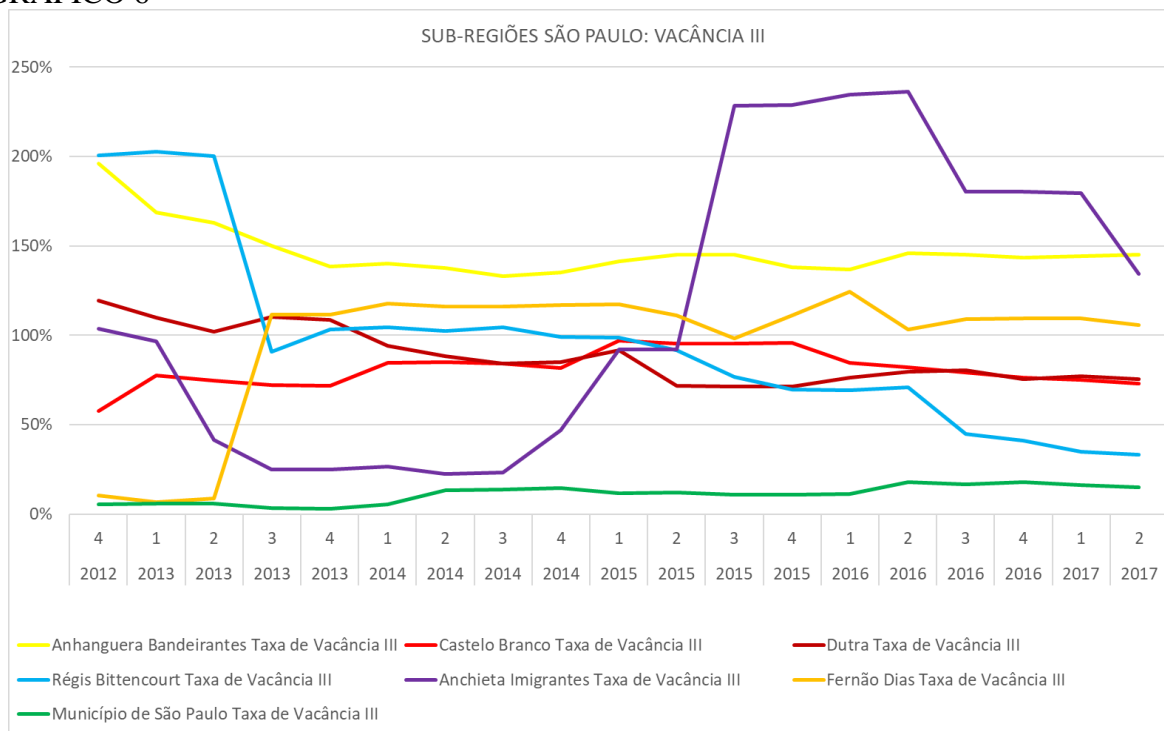
Fonte: Buildings
Elaborado pelo autor

GRÁFICO 5



Fonte: Buildings
Elaborado pelo autor

GRÁFICO 6



Fonte: Buildings

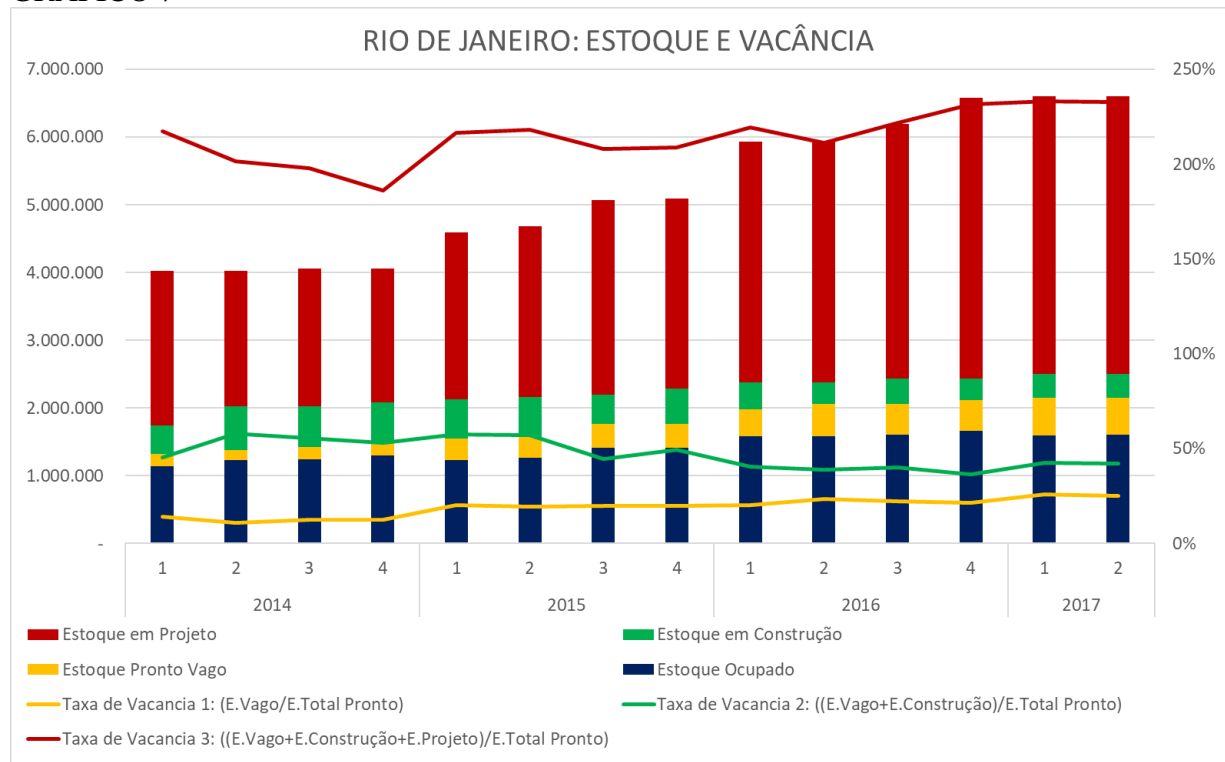
Elaborado pelo autor

Com base nos GRÁFICOS 4, 5 e 6 acima, podemos destacar que, com relação à Vacância I, excetuando-se as sub-regiões do município de São Paulo e da Régis Bittencourt, as taxas de vacância das demais regiões convergiram para um patamar em torno de 30%. Com relação à Vacância II, excetuando-se as mesmas sub-regiões do município de São Paulo e da Régis Bittencourt, além de Fernão Dias, as taxas de vacância das demais regiões convergiram para um patamar em torno de 35%. Com relação à Vacância III, nota-se que, excetuando-se as sub-regiões Anchieta Imigrantes e Régis Bittencourt, as quais apresentam maior volatilidade, as demais apresentam uma certa estabilidade em diferentes patamares de taxa de vacância, exceto Castelo Branco e Dutra, as quais vêm convergindo no patamar de 75% a 80%. Destaque-se também que a Vacância III é maior no eixo Anhanguera Bandeirantes – próxima a 150% – região de maior desenvolvimento econômico do estado de São Paulo, mas também a região maior em extensão e em número de cidades.

3.2.O MERCADO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Conforme podemos observar no GRÁFICO 7 abaixo, no estado do Rio de Janeiro, entre o 1T2014 e o 2T2017, o estoque cresceu de 1,3 milhão de metros quadrados para 2,1 milhão de metros quadrados, enquanto a vacância cresceu de 188 mil metros quadrados para 542 mil metros quadrados. A taxa de vacância I cresceu de 14,2% para 25,2%, a taxa de vacância II caiu de 45% para 42% e a taxa de vacância III caiu de 218% para 209% de 1T2014 a 4T2015, aumentando progressivamente até alcançar o patamar de 233% nos últimos 3 trimestres terminando em 2T2017.

GRÁFICO 7



Fonte: Buildings
Elaborado pelo autor

MAPA 8: SUB-REGIÕES DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO



Fonte: Buildings
Elaborado pelo autor

Quanto às sub-regiões do estado do Rio de Janeiro, conforme podemos verificar no MAPA 8 acima, estão localizadas no eixo da Rodovia Dutra (Itatiaia e Rezende) no sul do estado, ao longo do eixo da BR 101 (Macaé e Campos de Goytacazes) em direção ao norte do estado, e ao redor do município do Rio de Janeiro. A Buildings define sua segmentação no estado do Rio de Janeiro da seguinte maneira: 1) Região Campos de Goytacazes (estoque de 62 mil m²): Campos de Goytacazes (estoque de 62 mil m²) e Macaé (não há estoque pronto); 2) Região Duque de Caxias (estoque de 593,7 mil m²): Duque de Caxias (estoque de 593,7 mil m²) e Magé (não há estoque pronto); 3) Região Dutra (estoque de 514,6 mil m²): Belford Roxo (estoque de 110,8 mil m²), Paracambi (estoque de 32 mil m²), Queimados (estoque de 107,7 mil m²), São João de Meriti (não há estoque pronto), Seropédica (estoque de 125,2 mil m²), e Vale do Paraíba (Itatiaia com estoque de 127,4 mil m² e Resende com estoque de 11,6 mil m²); e 4) Região do Município do Rio de Janeiro (estoque de 976,3 mil m²).

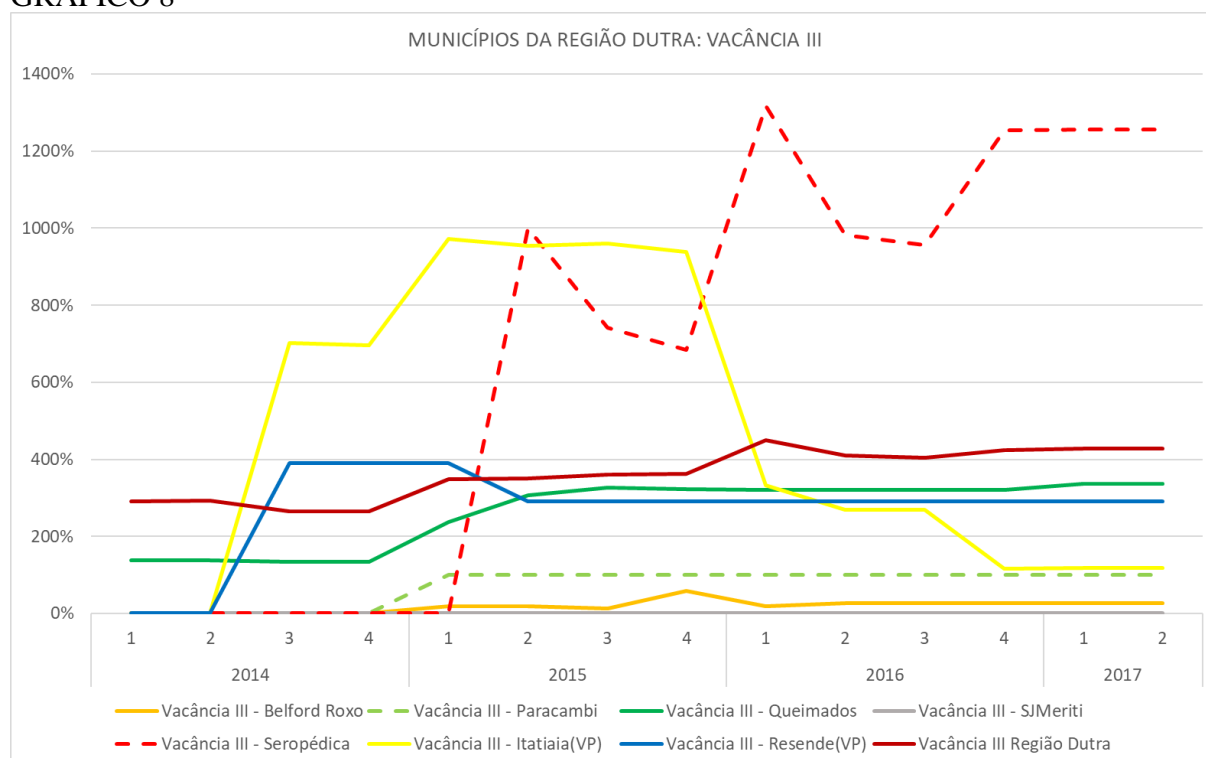
Com relação às taxas de vacância, a Vacância I, no 1T2014, estava em 14,2% e aumentou para 25,2% no 2T2017; a Vacância II partiu de 45% no 1T2014, atingiu 57% no 1T2015 e caiu para 42% no 2T2017; a Vacância III, do 1T2014 ao 2T2016 oscilou próxima de 210% e a partir do 3T2016 cresceu atingindo 232% no 4T2016, encerrando o período com 233%.

Analisando com um pouco mais de detalhe os dados do Rio de Janeiro, notamos que: 1) na Região de Campos de Goytacazes a taxa de Vacância I é muito baixa (2,64%), a Taxa de Vacância II é também baixa e idêntica à taxa de Vacância I por não haver estoque em construção, e a taxa de Vacância III é 84% (1,6 mil m² de espaços vagos, nada sendo construído, 50,7 mil m² em projetos e 62,2 mil m² de estoque total pronto); 2) na região de Duque de Caxias a taxa de Vacância I é ainda mais baixa do que em Campos de Goytacazes (0,28%), a taxa de Vacância II é de 21,6%, e a taxa de Vacância III é de 166% (1,6 mil m² de espaços vagos, 126,5 mil m² em construção, 857,8 mil m² em projetos e 593,7 mil m² de estoque total pronto); 3) na região Dutra a taxa de Vacância I é de 32%, a taxa de Vacância II é de 72%, e a taxa de Vacância III é muito alta, de 428% (164,6 mil m² de espaços vagos, 205,7 mil m² em construção, 1,8 milhão de m² em projetos e 514,6 mil m² de estoque total pronto); e 4) na região do Município do Rio de Janeiro a taxa de Vacância I é muito baixa (8%), a taxa de Vacância II é também baixa (10,6%), e a taxa de Vacância III é de 149% (77,4 mil m² vagos, 26 mil m² em construção, 1,4 milhão em projetos e 976 mil m² de estoque total pronto).

Como podemos perceber a região Dutra está concentrando, em valores absolutos, o maior espaço vago, o maior espaço em construção e o maior espaço em projetos. No GRÁFICO 8, a seguir, podemos ver no detalhamento da Vacância III da região Dutra que a região de Seropédica se destaca com taxa de Vacância III de 1.257%, bem acima de Queimados (337%); Resende (290 %); Itatiaia (117%); Paracambi (100%) e Belford Roxo (26%). Dos 1,8 milhão de m² de galpões industriais em projetos da Região Dutra, 1,4 milhão estão localizados em Seropédica, uma região que começou a ser explorada para a implantação de galpões industriais e de logística recentemente, com o início da operação do arco rodoviário metropolitano do Rio de Janeiro, o qual interliga as rodovias que dão acesso à cidade do Rio de Janeiro, evitando passar por dentro da cidade.

Muitos desses projetos foram definidos nos anos de prosperidade do estado do Rio de Janeiro, e sendo o futuro da economia desse estado ainda mais incerto do que o futuro do restante do país, dadas as características particulares de sua crise, esses projetos todos devem ser analisados com muita cautela.

GRÁFICO 8



Fonte: Buildings

Elaborado pelo autor

4. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS FINAIS:

Observando-se a taxa de Vacância II – aquela cujas decisões de investimento já foram tomadas – para as sub-regiões de São Paulo – excetuando-se Régis Bittencourt e Município de São Paulo, dados os seus estoques pequenos e as taxas de Vacância II baixas – estão situadas entre 28% e 35%. Nas sub-regiões do Rio de Janeiro, as taxas de vacância II são mais baixas (Campos de Goytacazes: 2,6%; Duque de Caxias: 22%; Município do Rio de Janeiro: 11%) do que em São Paulo, exceto em Dutra, cuja taxa de Vacância II é de 72%, sendo Paracambi, Queimados e Seropédica os casos mais extremos dentro de Dutra, com taxas maiores ou iguais a 100%.

Com relação à taxa de Vacância III, em São Paulo houve certa estabilidade, oscilando pouco em torno de 107% entre o 1T2014 e o 2T2017; a taxa de Vacância III no Rio de Janeiro, no mesmo período, apresentou maior volatilidade e localizou-se em patamares bem mais elevados do que em São Paulo, atingindo 233% no fim do período, sendo os casos mais extremos na Região Dutra: Resende (290%); Queimados (337%); e Seropédica (1.257%).

Portanto, levando-se em consideração a taxa de Vacância II, sem considerar mudanças estruturais nas regiões ou a qualidade do estoque, podemos concluir que os investimentos em galpões logísticos e industriais realizados em São Paulo estariam um pouco menos protegidos do que aqueles realizados no Rio de Janeiro, com exceção daqueles investimentos realizados nas regiões de Queimados e Seropédica, cujos dados apresentam números de Vacância II muito superiores aos

demais. Considerando a taxa de Vacância III, o volume de espaços de galpões industriais e de logística em projetos futuros em São Paulo parecem estar mais condizentes com a potencial demanda futura nas suas diversas sub-regiões quando a retomada do crescimento da atividade econômica começar a acontecer, sendo que no Rio de Janeiro, o grande volume em Resende, Queimados e Seropédica, mesmo em um cenário de retomada do crescimento econômico, parecem estar superdimensionados.

5. BIBLIOGRAFIA

LUNA, M.M.M.; MARCON, A. R. D. *As Plataformas Logísticas no Brasil: Governança e Organização do Território*. In: XXVII ANPET - Congresso Nacional de Pesquisa e Ensino em Transporte, 2013, Belém, Pará. Anais do XXVII ANPET - Congresso Nacional de Pesquisa e Ensino em Transporte. Belém: Anpet, 2013. v. 1. p. 1-12.

MIZRAHI, T. *Reconhecimento de Atributos de Sustentabilidade em Parques Industriais e Logísticos que Configuram Qualidade para Empreendimentos dessa Tipologia no Brasil*. 2013. Monografia - USP-POLI.INTEGRA, São Paulo 2013.

MORA, M.J.C. *Sistema de Certificação da Qualidade de Condomínios Logísticos no Brasil*. 2016. Dissertação (Mestrado) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016

PASSONI, F.; MONETTI, E. *O Mercado Industrial De Condomínios de Galpões Modulares para Locação na Região Metropolitana de São Paulo: Histórico da Implantação e o Desempenho de Mercado Atual*. São Paulo: LARES, 2006. Disponível em: <<http://lares.org.br/2006/artigo%20fernando%20passoni%20o%20mercado%20industrial%20vfinal.pdf>>. Acesso em: 04. abr. 2017.