revista mundo LOGÍSTICA

Artigo publicado

na edição 63

março e abril de 2018

Assine a revista através do nosso site

Condomínios Logísticos

Como os números atuais do mercado de condomínios logísticos demonstram uma perspectiva positiva para a economia, em 2018

Este artigo analisa o cenário atual do mercado de condomínios logísticos e demonstra uma perspectiva de melhoria econômica para 2018, por meio dos números do trimestre anterior.

Maurício Ubiratã Pantaleão

Formado em Administração de Empresas com ênfase em Negócios Internacionais, com MBA de Logística e Supply Chain pela Fundação Getulio Vargas (FGV), possui vasta experiência no segmento imobiliário de condomínios logísticos e foi responsável pela área comercial de um dos maiores fundos de real estate do mundo (com um portfólio de mais 1 milhão de m² de galpões e condomínios logísticos). Atualmente, é cofundador de uma consultoria especializada em expansão/construção de novos centros de distribuição para operações industriais e logísticas.

mauricio@mmjconsulting.com.br

Não é novidade para os brasileiros que os últimos dois anos foram desafiadores para o País, tanto do ponto de vista econômico produtivo, quanto do político. Os fatos ocorridos no Brasil causaram um grande cenário de incertezas, que dificultaram evidências de melhoria econômica, em médio prazo. Esses acontecimentos refletiram de forma significativa nos investimentos do País, criando, talvez, uma das piores conjunturas econômicas dos últimos tempos.

No mercado de condomínios logísticos não foi diferente: a taxa de vacância foi uma das mais altas dos últimos anos e a absorção líquida chegou a ser negativa, em algumas das principais regiões metropolitanas do Brasil. Espaços em áreas de armazém são necessários, quando há um ritmo produtivo constante e uma confiança no mercado. A logística respira o oxigênio da produção e transpira o suor do mercado via inúmeras entregas demandadas diariamente. Se a conjuntura econômica se desorganiza e mostra insegurança e ameaças políticas, a produção desacelera, fazendo a logística

diminuir o ritmo e, consequentemente, aumentando a disponibilidade de áreas e espaços dentro de centros de distribuição (CDs). Foi isso o que ocorreu nos últimos dois anos, aproximadamente.

Essa desaceleração fez com que muitas empresas diminuíssem os seus espaços (ou mantivessem as áreas atuais, muitas com ociosidade expressiva), renegociando os seus contratos de locação e deixando possíveis projetos para um futuro incerto. O impacto disso foi sentido em diversas regiões, onde o estoque de galpões de primeira linha, dentro de condomínios logísticos, apresentou um número recorde na taxa de vacância. Por exemplo, a região de Cajamar, que, até alguns anos atrás, tinha praticamente pré-alugado todos os empreendimentos durante a obra, chegando a ter mais de 300 mil m² de áreas disponíveis para a locação no 3T 2017, segundo relatório industrial da Engebanc (atual NAI Brazil). Foi comum observar regiões nobres, como Guarulhos e Jundiaí, negociarem as locações com valores abaixo dos previstos, sendo que muitos contratos tiveram carências muito maiores do que a média comum desse setor.

Apesar disso, mesmo com um cenário econômico não favorável, percebeu-se que muitas empresas de diferentes setores apresentaram bons resultados (incluindo as principais imobiliárias logísticas do País). É claro que muitos ajustes estratégicos e operacionais tiveram de ser feitos, porém, percebeu-se que, ainda assim, a demanda por áreas dentro de condomínios logísticos continuava exigindo bastante trabalho e, para surpresa de muitos, algumas empresas do setor varejista e do *e-commerce* trabalharam com projetos de expansão de mais de 50 mil m² (alguns chegando a 90 mil m² de ocupação operacional).

Essas demandas foram bem atípicas, mas, paralelo a isso, percebeu-se que, principalmente a partir do 3T 2017, o mercado logístico começou a voltar a um ritmo parecido com alguns anos atrás, buscando novos espaços para a locação, devido às previsões de demandas começarem a apresentar números mais favoráveis a sua operação. Decorrência disso foi que, a partir desse período, as negociações começaram a ser retomadas e muitos galpões a ser alugados novamente.

O mercado voltou a se mexer ao final do ano passado. O último trimestre foi bem corrido (quando comparado com muitos anteriores), e negócios que estavam há meses em análise foram concluídos. Sob a perspectiva industrial, percebeu-se que algumas indústrias começaram a retomar turnos que estavam parados e o setor imobiliário logístico entendeu, via números, que, de fato, o 4T 2017 teve uma reação totalmente positiva, apresentando números otimistas para 2018.

É com esse propósito que se apresenta, neste artigo, um comparativo dos principais índices do mercado de condomínios logísticos dos últimos anos e, consequentemente, como o último trimestre de 2017 demonstrou uma perspectiva positiva para a economia, em 2018.

COMPARATIVO HISTÓRICO DO SETOR DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

A construção e o desenvolvimento de condomínios logísticos, no Brasil, não para. O relatório industrial logístico da Engebanc (atual NAI Brazil) demonstra que, no 3T 2016, havia um estoque de 12.274.000 m² construídos e, em 2018, 13.571.000 m², crescimento de 6% no período. Mesmo com um cenário econômico instável, muitas empresas e fundos de investimento tiveram boas opções de compra e *time* favorável para iniciar o desenvolvimento de novos empreendimentos.

Analisando os últimos sete trimestres (2016 até 3T 2017), percebe-se que, de fato, a economia instável prejudicou os números desse setor e as regiões analisadas (Brasil, Estado de São Paulo e Estado do Rio de Janeiro) tiveram impactos diferentes entre os períodos, mas com algumas similaridades:

- O estoque de todas teve crescimento constante;
- A taxa de vacância do 3T 2017 foi bem maior que a do 1T 2016;
- As absorções bruta e líquida no 3T 2017 foram muito maiores que as do 1T 2016 (exceto para o Estado do Rio de Janeiro);
- Os valores de locação diminuíram consideravelmente, ao longo do período.

A seguir, um resumo dos principais números do mercado de condomínios logísticos apresentados nos relatórios industriais da Engebanc (atual NAI Brazil) para as seguintes regiões: Brasil, Estado de São Paulo e Estado do Rio de Janeiro).

Por meio dessa tabela, percebe-se que houve diferentes momentos para cada região, bem como quais deles tiveram os impactos mais positivos (em verde) e negativos (em vermelho) dentro do período. A tabela foi utilizada justamente para expor um pouco da "realidade numérica" entre os diferentes trimestres (mais do que uma sensibilidade gráfica geral por período).

A seguir, um resumo da movimentação geral desse mercado (por diferentes regiões):

BRASIL

- Teve crescimento constante do estoque construído no País;
- A taxa de vacância cresceu 3%, ao longo do período, sendo que somente entre o 4T 2016 e o 1T 2017 o crescimento foi de 1,6%;
- A absorção bruta foi instável, em 2016, começando 2017 com o menor nível do período (2T e 3T crescimento constantes);
- A absorção líquida foi semelhante: 2T 2016 teve o maior número do período e 1T 2017 apresentou resultado negativo (2T e 3T crescentes);
- Os valores de locação tiveram queda de 4%, aproximadamente.

ESTADO DE SÃO PAULO

- Representa praticamente 60% do estoque de condomínios logísticos do País;
- A taxa de vacância se manteve alta durante todo o período, com oscilações em 2016, chegando ao pico de 30,5%, no 2T 2017;
- Tanto a absorção bruta, quanto a líquida iniciaram 2016 com o menor nível e demonstraram o melhor resultado de todo o período, no 3T 2017;
- Os valores de locação seguiram a mesma queda do nível Brasil (aproximadamente, 4%).

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

- Leve crescimento do estoque;
- A taxa de vacância cresceu 10%, ao longo do período, fechando o 3T 2017 com 27% (inédita para a região);
- Apesar da absorção bruta fechar 2016 com 179 mil m² no 4T, iniciou 2017 com o menor resultado no período (6.000 m²) e manteve um volume baixo de movimentação, ao longo de 2017;
- Idem para absorção líquida, porém, em 2017, esta apresentou valores negativos, em 1T, quanto no 3T;
- Os valores de locação tiveram queda de 12%, aproximadamente. Mesmo assim, eles se mantêm atrativos para os investidores (R$ 21,58/m²).
- Exceto para o Rio de Janeiro, compreende-se que, entre o 2T e 3T de 2017, o setor começou a se movimentar de maneira mais positiva, melhorando os índices anteriores.

O Rio de Janeiro tem algumas peculiaridades específicas, que refletem em seus números atuais: a demanda geral na região é, em média, por áreas de 2.000 m² a 5.000 m² (exceto alguns casos de *e-commerce* vistos recentemente). Para essas demandas impactarem positivamente nos números, demora (uma vez que está se falando de um mercado de quase 2 milhões de m²).

		2016				2017		
		1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T
BRASIL	ESTOQUE (M²)	12.124.000	12.499.000	12.724.000	12.906.000	13.083.000	13.387.000	13.571.000
	TAXA DE VACÂNCIA	24,10%	25,20%	25,80%	24,80%	26,40%	27,30%	27,10%
	ABSORÇÃO BRUTA (M²)	343.100	632.200	336.000	420.000	171.000	259.000	417.000
	ABSORÇÃO LÍQUIDA (M²)	-55.900	189.300	79.000	260.000	-128.000	106.000	147.000
	VALORES (R$/M²)	R$20,13	R$19,95	R$19,98	R$19,48	R$19,59	R$19,31	R$19,29
SP	ESTOQUE (M²)	7.181.000	7.353.000	7.538.000	7.616.000	7.755.000	7.970.000	8.012.000
	TAXA DE VACÂNCIA	27,60%	28,50%	29,10%	28,60%	29,30%	30,50%	29,00%
	ABSORÇÃO BRUTA (M²)	118.600	398.000	229.000	187.000	128.000	169.000	301.000
	ABSORÇÃO LÍQUIDA (M²)	-111.500	83.300	86.000	97.000	-23.000	66.000	144.000
	VALORES (R$/M²)	R$19,87	R$19,59	R$19,75	R$19,16	R$19,08	R$19,12	R$19,06
RJ	ESTOQUE (M²)	1.610.000	1.735.000	1.735.000	1.816.000	1.806.000	1.806.000	1.874.000
	TAXA DE VACÂNCIA	17,30%	23,00%	22,80%	17,40%	24,60%	24,10%	27,00%
	ABSORÇÃO BRUTA (M²)	136.500	70.300	38.000	179.000	6.000	20.000	18.000
	ABSORÇÃO LÍQUIDA (M²)	101.000	5.200	4.000	159.000	-99.000	10.000	-3.000
	VALORES (R$/M²)	R$24,50	R$23,07	R$23,28	R$23,57	R$23,22	R$21,47	R$21,58

Fonte: Engebanc Real Estate. Relatório Industrial Logístico (compilado 2016 - 2017), agora NAI Brazil.

Além disso, o Rio de Janeiro vinha trabalhando com valores de locação acima da média do mercado (principalmente, nas regiões próximas ao aeroporto e centro da cidade), o que dificultou uma possível absorção mais rápida no setor.

AS CONSEQUÊNCIAS E IMPACTOS DO CENÁRIO ECONÔMICO APRESENTADO

Com a economia ainda instável e imprevisível até metade de 2017 e, analisando os números apresentados anteriormente, conseguiu-se deduzir alguns importantes impactos no setor, durante esse período.

AUMENTO DA COMPETITIVIDADE ENTRE AS REGIÕES PRIMÁRIAS E SECUNDÁRIAS

O mercado de condomínios logísticos pode ser analisado tanto por questão de distância do principal centro urbano, quanto também por proximidade a alguma importante rodovia: a conjuntura desses fatores classifica a região como primária ou secundária.

Por exemplo, em São Paulo, pode-se considerar como primária a região que fica próxima das Rodovias Anhanguera e Bandeirantes, dentro de um raio de até 70 km da cidade. Secundária de 70 km até 120 km nesse eixo rodoviário ou até 70 km próximos de outras rodovias, tais como Fernão Dias ou D. Pedro I e, terciária, os empreendimentos que se localizam a partir de 120 km da capital.

Em um cenário de crescimento econômico, a região primária de condomínios logísticos é muito concorrida, uma vez que apresenta as melhores localizações (com ótimos produtos desenvolvidos). Nesses cenários, os valores de locação desses empreendimentos são bem superiores aos das regiões secundárias e terciárias, definindo, de forma clara, qual o tipo de inquilino/indústria que tem perfil (e até necessidade) de se instalar nessas regiões.

Porém, como o aumento da taxa de vacância, os fundos de investimentos tiveram de fazer alguns ajustes estratégicos, para não perderem clientes durante esse período, visto que tinham um volume significativo de galpões construídos nas regiões primárias. A partir desse momento, esses fundos reduziram os valores pedidos de locação de alguns empreendimentos e flexibilizaram bastante durante as negociações, colocando essas regiões em patamares próximos de valores de muitos produtos de regiões secundárias, tornando-se seus maiores concorrentes. O reflexo disso foi percebido no aumento ou estagnação da vacância nas regiões secundárias e terciárias, além de uma queda brusca nos valores "pedidos" (como é o caso de Sumaré, por exemplo).

REVISÃO NOS CONTRATOS DE ALUGUEL

Nunca se viu no mercado tantas revisionais acontecendo dentro dos fundos de investimento. Boa parte dos inquilinos revisou os seus valores de locação junto aos proprietários, muitas vezes, reduzindo o valor negociado, ou mesmo, solicitando a não incidência de reajuste de inflação (quando positivo). Quando se via muita movimentação de corretores por algumas demandas, percebia-se, após um período, que esses clientes estavam somente especulando, com o objetivo de obter valores comparativos úteis para auxiliá-los nessas negociações de revisão.

Percebeu-se que, atualmente, o cenário já mudou (será abordado mais à frente), porém, é importante mencionar que isso ocorreu de forma generalizada e que foi devido ao impacto da economia no setor.

AUMENTO DO PERÍODO DE CARÊNCIA

O mesmo pode-se dizer com relação ao período de carência que os proprietários concedem aos novos inquilinos, no início da operação: o mercado de condomínios logísticos, geralmente, trabalha com até três meses de carência (dependendo do tipo de atividade do inquilino). Nos últimos meses, verificou-se muitos clientes fechando carências bem maiores que essa média. Mesmo em regiões primárias, houve negociações ocorrendo com carências de cinco a seis meses, o que foi comum e até necessário para ambas as partes conseguirem dar prosseguimento às atividades.

Abiner Oliveira, diretor Comercial de Serviços Industriais e Logísticos da NAI Brazil, confirmou esses impactos nas negociações. "Os últimos dois anos apresentaram negociações bastante flexíveis, visto que havia muita oferta de galpões de qualidade e pouca demanda. Os preços de locação nominal regrediram um pouco, mas as concessões de carências e descontos foram cruciais para o fechamento dos negócios." Somente entre o

período de 2016-2017, Oliveira contou mais de 947 mil m² de negócios sob a sua gestão, sendo que, somente em 2017, foram transacionados pela sua equipe, aproximadamente, 150 mil m², o que é muito positivo.

Apesar do histórico não muito favorável apresentado acima, percebeu-se que, mesmo assim, o mercado de condomínios logísticos vinha se movimentando bem em 2017 e, principalmente, que os números do 3T para o 4T de 2017 foram extremamente positivos. Por essa razão, decidiu-se escrever este artigo. As movimentações e os números que serão apresentados a seguir comprovam que há uma perspectiva muito positiva para os próximos meses e que, devido a essas movimentações (que serão explicadas abaixo), há a convicção que 2018 será um ano de virada de página e melhora em todos os setores envolvidos.

Deixa-se, agora, o histórico apresentado de lado e segue-se com a principal parte deste artigo, que são as movimentações que aconteceram recentemente no mercado e os números atuais fechados recentemente pela NAI Brazil.

O IMPACTO POSITIVO DAS RECENTES MOVIMENTAÇÕES NO MERCADO

Nos últimos meses, presenciou-se uma movimentação atípica no setor, com muitas empresas retomando negociações por áreas, em centros de distribuição, e fechando contratos para aumentar as suas operações, em curto e médio prazos.

Este é o caso da Sandvik, multinacional sueca, líder no mercado global de engenharia e alta tecnologia, que, recentemente, optou pela expansão de suas operações em um novo centro de distribuição de primeira linha, em Jundiaí, o Joate Park, visando à eficiência e à produtividade em suas operações, em médio e longo prazos. "A Sandvik busca, com essa mudança, preparar-se para a retomada da indústria e ampliar a excelência dos serviços logísticos ofertados a seus clientes, usufruindo da localização estratégica da cidade de Jundiaí, que possui fácil acesso aos principais aeroportos do Estado, ao Porto de Santos e a importantes polos industriais, como as regiões metropolitanas de São Paulo, Campinas e Sorocaba. Dessa forma, esperamos chegar ainda mais rápido a nossos clientes e consolidar a agilidade na logística como um dos diferenciais dos produtos fornecidos pelo grupo", explica Diogo Azevedo, gerente de Logística da empresa.

Além desses casos, houve outros significativos no setor atacadista e varejista, em que áreas entre 70 mil m² a 100 mil m² foram alugadas próximas a região de Cajamar, o que é muito positivo para o setor.

A SIGNIFICATIVA MELHORA DOS NÚMEROS ATUAIS DO SETOR

Por fim, são apresentados os números mais atuais que a NAI Brazil possui, referentes ao 4T 2017, os quais demonstram uma ótima perspectiva para 2018.

No geral, todas as três regiões apresentadas anteriormente (Brasil, Estado de São Paulo e Estado do Rio de Janeiro) tiveram uma redução de, aproximadamente, 5% a 6% entre um trimestre e outro.

Além disso, a absorção bruta acumulada no País foi de 1.312.029 m², sendo que 910.825 m² foram respectivas ao Estado de São Paulo. Já a absorção líquida também foi positiva, sendo 388.419 m² no País (357.480 m² originadas pelo Estado de São Paulo).

Oliveira também vem sentindo uma perspectiva mais positiva em seus clientes, prevendo muito trabalho para 2018. "As projeções trazem mais confiança para os investidores. Esperamos um crescimento do PIB, pelo menos, acima dos 2%."

Já Fernando Villar, gerente Comercial da Quality Logística, operador logístico presente desde 2005, também compartilha dessa opinião. "Em 2017, investimos em capital humano e inovação e tivemos um crescimento de 30%. Em 2018, já notamos a retomada de muitos projetos envolvendo a revisão da malha logística, o dimensionamento de CDs e operações compartilhadas. Estamos otimistas e acreditamos em um crescimento na ordem de 20%."

Com as novas operações instaladas no primeiro trimestre de 2018, Azevedo também prevê um ano com boas perspectivas. "A expectativa é de uma forte retomada da indústria automotiva, seguida por uma melhoria no mercado de óleo e gás, e no setor de construção, proporcionando otimismo e levando a crer que 2018 será um ano de crescimento em vendas para o grupo Sandvik, no Brasil."

CONCLUSÃO

Finalmente, conseguiu-se chegar ao objetivo final do artigo, que é demonstrar que os números recentes do setor de condomínios logísticos sinalizam uma perspectiva positiva para o cenário econômico de 2018. Conforme demonstrado anteriormente, essa queda geral de 5% sob as taxas de vacância, no último trimestre, é muito significativa, uma vez que vinham, no mínimo, oscilando entre os diferentes trimestres (muitas vezes, tendo um crescimento positivo, o que não é bom para o setor).

Além disso, quando se analisam os números gerais da absorção bruta e líquida, percebe-se que o Estado de São Paulo continua liderando a demanda por esse tipo de empreendimento, sendo que muitos BIDs ainda estão ocorrendo nas regiões primárias e secundárias desse setor. Para a surpresa de todos, até algumas regiões mais afastadas, como Piracicaba, tiveram um número muito maior de demandas recentemente, muitas em fase final de negociação, nesse momento.

Assim, deixa-se, ao final deste artigo, não apenas uma sensação boa e positiva para 2018, mas números que comprovam que a economia tende a crescer este ano, a taxa de vacância não deverá oscilar muito e, provavelmente, terá uma pequena redução (em caso de o estoque não crescer muito) e os números de absorção finais serão maiores.

Como o estoque disponível ainda é grande, acredita-se que os valores médios de locação não terão muita alteração, nos próximos meses, visto que mesmo com o aumento das locações, a relação de oferta *versus* demanda não conseguirá se equilibrar em curto e médio prazos, mas sim em médio e longo prazos (a oferta de condomínios logísticos cresceu muito, nos últimos anos).

Enfim, um bom sinal para todos, tanto para a indústria, quanto para os operadores logísticos e proprietários de condomínios logísticos. Mais produção, locação, equilíbrio de preços e melhora no desenvolvimento de novos projetos. Este ano será um momento-chave no retorno da confiança econômica para o País.

	TAXA DE VACÂNCIA (2017)	
	3T	**4T**
BRASIL	27.10%	25.70%
SP	29.00%	27.30%
RJ	27.00%	25.30%

Fonte: NAI Brazil, Relatório Industrial Logístico.

Absorção líquida: Diferença entre as áreas alugadas e devolvidas em empreendimentos com habite-se. Representa o indicador de crescimento ou a diminuição da demanda.

Absorção bruta: Áreas alugadas em empreendimentos com habite-se.

Taxa de vacância (disponibilidade): Total disponível para a locação em empreendimentos com habite-se, em metros quadrados ou porcentagem. ✻

Saiba o que pensam alguns dos principais executivos do setor de condomínios logísticos, no Brasil

Rogério Cardoso
Vice-presidente sênior da Prologis no Brasil

"O mercado de condomínios de galpões logísticos, no Brasil, é recente e tem expandido de forma notável, nos últimos anos. O setor aumentou 83%, nos últimos quatro anos, e, hoje, corresponde a mais de 22 milhões de m² de galpões, em todo o País.

Como uma das líderes do setor, a Prologis acredita que ainda há bastante espaço para o crescimento e continuará desenvolvendo projetos, que atendam às demandas de seus clientes, para garantir o seu posto de referência, no País."

Guilherme Trotta
Gestor Executivo Comercial da LOG Commercial Properties

"O ano de 2017 foi decisivo para a LOG. Colhemos os frutos de um forte trabalho, iniciado em 2016, em negociações comerciais, que geraram contratos de *Build to Suit* (BTS) e pré-locações, e reduzimos a vacância para 7,7% (terceiro trimestre), média abaixo da vacância do segmento de 26%, segundo a Colliers.

Os investidores e os clientes estão mais animados e menos receosos com o novo ano. Nesse cenário, a nossa expectativa é de manutenção de investimentos em novos projetos e expansão dos atuais em operação. Continuar lançando novos empreendimentos, expandir os condomínios que possuem áreas disponíveis, desenvolver oportunidades de novos BTSs e pré-locações, que venham acorar o portfólio de projetos aprovados com terrenos já adquiridos, são os objetivos da LOG para 2018.

Com esse foco, os investimentos e a retomada das obras estão a todo vapor: Rio de Janeiro, Ceará, Sergipe, Goiânia, Paraná e Minas Gerais. Com relação a nossa capilaridade, hoje, a LOG atua em 25 cidades de nove Estados brasileiros e permite atuar em regiões ainda pouco ofertadas, além de garantir ótimos resultados.

Em 2018, a Área Bruta Locável (ABL) entregue, da LOG, será cerca de 20% maior do que a atual. A taxa de vacância também ajuda nesse quesito, 7%, bem menor do que a média do segmento (26%). Fora isso, temos 112 mil de ABL em construção. Fechamos contratos importantes de multinacionais de atuação nacional, que valorizam o nosso portfólio. Crescemos em todos os indicadores: operacionais, financeiros e comerciais."

Mauro Dias
Presidente da GLP Brasil

"A economia brasileira começou a dar sinais de melhora. A taxa básica de juros e a inflação estão em queda. Acreditamos que a tendência é de crescimento no mercado, em relação a 2017. A retomada do crescimento da economia e a busca por maior eficiência logística devem resultar em crescimento para o setor.

No período de maior desaceleração da economia, muitos empreendimentos estavam em desenvolvimento. Esses novos galpões foram entregues em um momento de recessão, contribuindo para o aumento da vacância. Mesmo que a retração tenha ocasionado uma cautela geral na economia do País, freando possíveis investimentos e crescimento de vários setores, que utilizam os condomínios logísticos, o nosso setor continuou avançando, ainda que em ritmo mais lento.

Nos próximos anos, teremos uma redução de ritmo de novas entregas, que, juntamente com a retomada da procura por condomínios, deve levar a um maior equilíbrio entre a oferta e a demanda nesse mercado.

Durante todo o período de desaceleração da economia, adequamos o ritmo de novos desenvolvimentos à realidade do mercado. Existem muitas oportunidades para a melhoria da logística, no Brasil, e que, independentemente da performance da economia, é possível obter ganhos de produtividade e eficiência. O Brasil é um mercado com grande potencial de crescimento, então, buscamos sempre oportunidades para ampliar o nosso portfólio e continuar investindo no País.

O ano de 2017 foi muito bom para a GLP, alugamos 270 mil m², quase 25% de tudo o que foi locado no mercado. Encerramos o ano com 91% do portfólio locado. As nossas perspectivas para 2018 são boas, pois temos 1,4 milhão de m² no *pipeline* de desenvolvimento e podemos acelerar o ritmo de investimentos em novas obras, se a demanda por áreas para a locação continuar crescendo."

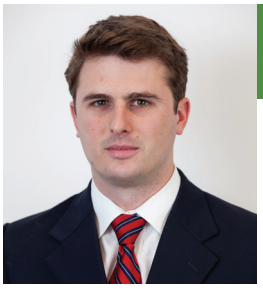
Mário Saraiva
Gerente Comercial da Newlog Empreendimentos Logísticos

"A nossa expectativa é que a retomada da economia, que se iniciou em 2017, ganhe corpo e se consolide em 2018. Temos percebido movimentos recentes de muitas empresas, que estavam com os seus projetos de expansão em estado de espera e que, agora, estão retomando os planos de crescimento.

À medida que o cenário econômico do País se estabiliza e se desvincula do panorama político, mais empresas se voltam ao Nordeste como a nova fronteira de expansão de seus negócios. Essas empresas encontram na Paraíba uma conjunção de fatores geográficos, tributários e demográficos, que tornam o Estado muito atrativo e ponto focal da logística para alcançar os demais Estados da região Nordeste e Norte do País.

Nesse sentido, posso dizer que a Newlog está muito bem preparada para atender ao aumento de demanda proveniente dessa retomada. Entre 2015 e 2017, mesmo no auge da crise, a empresa não parou de investir e conseguiu montar uma estrutura, que está apta a receber operações de qualquer porte, oferecendo segurança e economia operacional. A nossa infraestrutura está alinhada às melhores do Brasil.

Com dois empreendimentos em operação na grande João Pessoa, a Newlog oferece soluções capazes de atender desde a demanda por galpões de padrão AA para operações logísticas complexas, bem como galpões mais simples, quando é necessário alcançar muita eficiência operacional, com baixo custo de ocupação."



Steven Mathieson
Diretor da Hines

Desde o segundo semestre de 2017, já sentimos uma retomada da economia, com o aumento das visitas em nossos galpões e, consequentemente, maior volume de locações realizadas, atingindo 80 mil m² no ano.

A expectativa é de uma maior aceleração econômica, em 2018, que refletirá diretamente no mercado de galpões, resultando em aumento da absorção, redução de vacância e, no mínimo, a estabilização do valor de locação. A melhora do setor também fica nítida, com o interesse dos *players* presentes no mercado em novos projetos, bem como na chegada de novos investidores. O ano de 2018 terá um grande volume de transações de compra e venda de terrenos ativos e locações.

A Hines está pronta para atuar ativamente no mercado industrial/logístico, buscando novos terrenos para o desenvolvimento, como já fizemos no passado. A novidade para 2018 é que atuaremos na compra de galpões prontos bem localizados, porém, com vacância ou necessidade de investimento, para reposicionar o ativo no mercado, ou seja, adicionando valor ao ativo, após a compra, por meio de uma melhor gestão ou melhorando as especificações técnicas.

Um aspecto muito importante nesse mercado, que fica cada dia mais concorrido, é estudar muito bem a demanda, ou seja, os potenciais locatários do projeto, para ajustar as especificações do galpão, na busca por aumentar a velocidade e o valor de locação, e por oferecer um produto que se adéqua melhor à necessidade do cliente. Isso passa também por estudar as mudanças, que surgem aos poucos no mercado, impulsionadas pelas novas formas de consumo, demandando o aumento de produtividade, eficiência operacional e redução do tempo de entrega, por exemplo.

Adicionalmente, temos acompanhado o crescimento de mercados fora do eixo Rio-São Paulo. Tivemos bons resultados, quando apostamos em Manaus. Atualmente, alguns Estados têm se destacado, com a tendência de crescimento a partir deste ano."