

## First Look – Condomínios logísticos de alto padrão

# Apesar da alta na vacância, 2022 termina com o maior preço pedido dos últimos 10 anos | 4T2022



### Mercado industrial brasileiro viveu um ano recorde de entregas e absorções em 2022.

O ano terminou com 27% a mais de área absorvida e 62% a mais de estoque entregue em relação ao ano de 2021. Em termos de novo estoque, a maior parte ocorreu em SP e MG, que, somados, representaram 67% (2,1 milhões de m<sup>2</sup>) do volume de entregas anual. A participação das pré-locações no novo estoque passou de 28% em 2018 para 48% em 2022, um aumento constante nos últimos cinco anos que evidencia que as pré-locações têm acompanhado e superado o crescimento do estoque. As devoluções também foram destaque no 4T2022, com SP (227 mil m<sup>2</sup>), RJ (161 mil m<sup>2</sup>) e MG (101 mil m<sup>2</sup>) sendo os mais impactados.



### Apesar do tamanho dos mercados de SP e RJ, outros estados vêm ganhando relevância no cenário nacional.

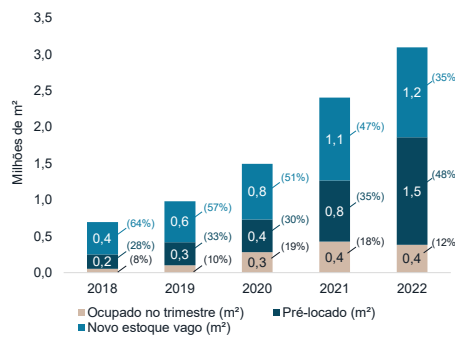
O estado de MG mais que dobrou seu estoque nos últimos cinco anos, se consolidando entre os maiores mercados do país. Atualmente, com 2,5 milhões de m<sup>2</sup>, é esperado que MG ultrapasse o RJ até o final de 2023. Outro estado com bom desempenho é o ES, que ultrapassou a marca de 1 milhão de m<sup>2</sup> de estoque no 4T2022. Apesar do grande volume de novo estoque, a vacância se manteve abaixo dos 10% devido à rápida absorção.



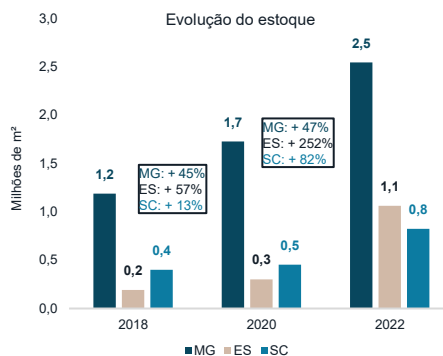
### Mesmo com crescimento da vacância, preço pedido continuou subindo no 4T2022.

Dentro do período analisado (2018 a 2022), quase todos os estados tiveram aumento no preço pedido, sendo os principais: PR (68%), SC (53%), RS (47%), MG (39%), SP (39%) e ES (36%). Outras localidades, como CE (43%), RN (36%), MT (35%) e BA (26%) também tiveram um aumento relevante do preço pedido, mesmo com o estoque de alto padrão consideravelmente menor. Em contrapartida, RJ e PE sofreram poucas alterações no preço pedido, com um aumento de aproximadamente 9% entre 2018 a 2022.

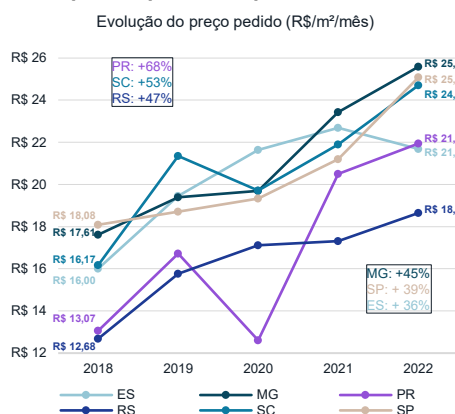
### Em 2022, pré-locações tiveram maior participação sobre o novo estoque



### MG, ES e SC ganham destaque no mercado industrial brasileiro



### Mercados tiveram aumento gradual dos preços pedidos a partir de 2018



## 971 mil m<sup>2</sup>

### Absorção bruta

Com uma absorção de cerca de 1,0 milhão de m<sup>2</sup> no 4T2022, os novos negócios culminaram no recorde de 4,1 milhões de m<sup>2</sup> de área ocupada, cerca de 800 mil m<sup>2</sup> superior ao reportado em 2021. Em quase todos os estados brasileiros os resultados foram positivos. As locações acima de 10 mil m<sup>2</sup> foram bastante significativas, representando 66% da área locada no ano. Vale destacar também que as pré-locações em novos galpões representaram cerca de 36% da área locada em 2022.

## 796 mil m<sup>2</sup>

### Estoque entregue

O mercado manteve um bom ritmo de entregas no 4T2022, fechando o ano com 3,0 milhões de m<sup>2</sup> de área locável a mais no mercado brasileiro. Apesar do grande volume no trimestre, houve uma redução de cerca de 15% em relação ao mesmo período do ano passado.

## 11,1%

### Taxa de vacância

A taxa de vacância subiu 1,1 p.p em relação ao trimestre anterior. Apesar do aumento, o índice estava no menor patamar histórico, abaixo dos 10% de vacância, e agora encontra-se em uma zona de equilíbrio de mercado.

## R\$24,29/m<sup>2</sup>/mês

**Preço pedido médio de locação**  
O valor representa um aumento de 3,9% em relação ao trimestre anterior e de 16,3% se comparado com o mesmo período de 2021. Trata-se do índice mais alto dos últimos anos. Os aumentos mais significativos ocorreram em SP (18%), SC (13%), PE (12%) e MG (9%).