

24/09/2015 - Mercado de Galpões Logísticos já é uma realidade no mercado brasileiro

A CoreNet recebeu, no dia 22 de setembro, renomados profissionais da área de condomínios logísticos/industriais, Fernando Terra, diretor de serviços industriais da CBRE do Brasil, e Hermano Souza, Business Development Manager na Global Logistic Properties (GLP), que falaram sobre as principais questões voltadas ao segmento que tem ganhado cada vez mais espaço no mercado brasileiro.

O setor, que apresentou crescimento de 50% nos últimos 5 anos, já não é uma tendência de desenvolvimento, mas sim uma realidade, especialmente em centros como São Paulo, Rio de Janeiro e Curitiba. “Hoje é um mercado profissionalizado e que tem muito que crescer em todas as capitais brasileiras. O novo estoque se regula rapidamente e a demanda se mantém elevada por conta das oportunidades”, destacou Fernando Terra.

De acordo com ele, os primeiros condomínios logísticos foram construídos no início dos anos 90 em São Paulo. No período de 2005 a 2007, a demanda corria atrás da oferta, mas a partir daí começou a perder força, trazendo mais opções aos usuários que passaram a escolher imóveis de acordo com suas necessidades.

Na ocasião foi apresentada uma análise inovadora sobre a localização dos centros logísticos de São Paulo e Rio de Janeiro, assim como o mapa do estoque levantado pela CBRE em 11 estados brasileiros, que conta com aproximadamente 111 milhões de metros quadrados com empreendimentos com mais de 2.500 m², desde pequenos galpões até fábricas automobilísticas.

Entre as capitais de destaque, São Paulo concentra 70 milhões de m² e o Rio de Janeiro já conta com 9 milhões de m². Segundo o especialista, 87% são galpões isolados e estima-se que 80% deles o próprio usuário é o dono do empreendimento, os demais, 20%, são representados por condomínios logísticos/industriais e apresentam oportunidades para locadoras e incorporadores que buscam melhores instalações.

A nova realidade do setor é justificada pelo fenômeno que teve início nos últimos 03 anos, intitulado Flight to quality, que significa a migração para o imóvel de melhor qualidade e representa um movimento comum nos mercados consolidados.

Para encerrar sua apresentação, Fernando Terra orientou que é preciso muito cuidado na análise da taxa de vacância, a qual que deve ser avaliada de acordo com o tipo de mercado e por região.

Os profissionais que participaram do encontro da Corenet contaram ainda com a experiência de Hermano Souza, da GLP, que destacou o produto condomínio logístico, de acordo com o portfólio de sua companhia, que representa 42 milhões de m² com mais de 4 mil clientes, sendo que 89% deste volume está concentrado em São Paulo e no Rio de Janeiro.

O profissional abordou os elementos fundamentais para a eficiência operacional dos galpões, entre eles localização, utilização de iluminação natural para redução de energia, eficiência na área líquida de armazenagem, modulação de pilares e desenvolvimento de sistemas para reuso de água.

Com ações sustentáveis, que preconizam a economia, redução de energia, reciclagem de lixo, é possível oferecer melhores condições do ambiente de trabalho e se tornar um condomínio diferenciado no mercado.

dpi