

# Corrida por imóveis industriais e galpões

SÃO PAULO

O crescimento do varejo e os planos de expansão da indústria têm feito com que empresas que atuam no mercado de imóveis industriais e galpões logísticos projetem crescimento acima de 50% para este ano. De acordo com um levantamento da CB Richard Ellis, nos próximos dez anos chegarão ao mercado 2,8 milhões de metros quadrados (m<sup>2</sup>) de novos projetos de galpões logísticos no Estado de São Paulo. Outro levantamento, feito pela Herzog, estima que neste ano 554 mil m<sup>2</sup> de novos empreendimentos sejam construídos em um raio de até 100 quilômetros da capital paulista, o que representaria um crescimento de 27% do estoque avaliado pela empresa.

“O segmento industrial e de lo-

gística estão fortes. O Brasil está recebendo muitas consultas de empresas de equipamentos e tec-



Simone Santos

nologia que devem instalar sua primeira ou segunda planta no País. Várias indústrias estão comprando terrenos para a instalação de novas plantas ou estão estruturando processos de *build to suit* [construção sob encomenda]. É

bem claro que são investimentos de longo prazo”, explica Marcos Montadon, diretor comercial da CB Richard Ellis. Simone Santos, diretora de Serviços Corporativos da Herzog, comemora o momento. “Há uma previsão de crescimento de 50% de negócios realizados pela Herzog em 2010, em relação a 2009. Esperamos passar a barreira dos R\$ 100 milhões”, afirma a diretora.

A Racional também sente a re-

tomada do setor industrial este ano. “O número de projetos em estudo está dez vezes maior que o de 2009”, afirma Érika Matsumoto, gerente executiva da Racional Engenharia. Este ano a empresa prevê receita de R\$ 850 milhões, montante 53% maior do que o resultado de 2009.

A Matec Engenharia prevê atingir R\$ 400 milhões em volume de contratos neste ano e estima obter de 40% a 50% do volume de negócios de engenharia junto ao segmento industrial. Apenas na área de construções sob encomenda, os orçamentos do setor industrial cresceram de 46 mil m<sup>2</sup> para 78 mil m<sup>2</sup>. “São obras que já consideramos na reta final das análises”, afirma Verena Arantes Balas, superintendente de Desenvolvimento de Projetos e Produtos da Matec.

CYNARA ESCOBAR

→ SERVIÇOS | PÁG. A9

## IMÓVEIS

CONSTRUÇÃO Matec, Racional, Halna, CB Richard Ellis, Herzog e BR Properties anunciam alta em projetos

## Demanda por imóvel industrial dispara no País

Aquecimento econômico amplia demanda por novos espaços para a distribuição de mercadorias e construção de novas plantas do setor industrial

SÃO PAULO

O aquecimento do varejo e os planos de expansão da indústria estão movimentando o mercado de imóveis industriais e de galpões logísticos. De acordo com um levantamento feito pela CB Richard Ellis, nos próximos dez anos chegarão ao mercado 2,8 milhões de metros quadrados em novos projetos de galpões logísticos no Estado de São Paulo. Um outro levantamento, feito pela Herzog, estima que este ano a perspectiva é de que 554 mil m<sup>2</sup> de novos empreendimentos sejam construídos em um raio de até 100 quilômetros da capital paulista, o que representaria um crescimento de 27% do estoque avaliado pela empresa. "O segmento industrial e o de logística estão fortes. O Brasil está recebendo muitas consultas de empresas de equipamentos e tecnologia que devem instalar sua primeira ou segunda planta no País. Várias indústrias estão comprando terrenos para a instalação de novas plantas ou estão estruturando processos de *build to suit* (construção sob encomenda). É bem claro que são investimentos de longo prazo", explica Marcos Montadon, diretor comercial da CB Richard Ellis. Segundo o levantamento, o estoque atual é de 3,7 milhões m<sup>2</sup> e a taxa de vacância está em 7%, considerada baixa.

Para Simone Santos, diretora de Serviços Corporativos da Herzog, a perspectiva decorre do resultado de estudo realizado pela

→ **SETOR MAIS FORTE**  
«O segmento industrial e o de logística estão fortes. O Brasil está recebendo consultas para a instalação de novas plantas»

MARCOS MONTADON  
DIRETOR DA CB RICHARD ELLIS

→ **MAIS 50%**  
«Há uma previsão de crescimento de 50% dos negócios realizados em 2010. Esperamos ultrapassar a barreira de R\$ 100 milhões»

SIMONE SANTOS  
DIRETORA DA HERZOG

empresa com investidores cadastrados em seu banco de dados. "Há uma previsão de crescimento de 50% de negócios realizados pela Herzog em 2010, em relação a 2009. Esperamos ultrapassar a barreira dos R\$ 100 milhões", afirma a diretora.

**Em construção**

De olho no interesse de investidores neste mercado e na demanda local de distribuição da região de Ribeirão Preto, as empresas Halna Empreendimentos, Jbens e EWP anunciaram na semana passada o investimento de R\$ 85

milhões para a construção de um condomínio logístico no município. Elas estão criando um fundo de investimento imobiliário com um parceiro financeiro para captar novos investidores no projeto. "A expectativa de retorno da locação é de 12% ao ano. Estamos negociando com três interessados", afirma Arnaldo Halpern, diretor e fundador da Halna, incorporadora que tem 29 anos de atuação e faturou R\$ 20 milhões em 2009.

O terreno fica no km 317,5 da Via Anhanguera, próximo ao aeroporto Leite Lopes, numa área de quase 200 mil m<sup>2</sup>. O imóvel poderá comportar até 20 empresas, em uma área total construída da ordem de 67 mil m<sup>2</sup>. "Iniciamos a comercialização em abril e já temos dois clientes potenciais em negociação, que ocuparão um terço do empreendimento", diz.

O empresário está negociando um terreno para um segundo projeto, próximo do aeroporto de Viracopos, em Campinas.

Outra que volta a apostar no segmento de galpões é a Racional Engenharia, com a construção de um centro logístico no encontro do Rodoanel com a Rodovia Raposo Tavares, em São Paulo. Dona do terreno de 180 mil m<sup>2</sup> há mais de 20 anos, a empresa investirá R\$ 250 milhões na construção do projeto, que terá uma área de 105,3 mil m<sup>2</sup>. "É uma oportunidade imperdível. Estamos fazendo um projeto superdetalhado, com a mais alta tecnologia. Acho que é um modelo a ser replicado. Como o varejo está bombando, a eficiência em termos de cadeia logística é necessária mas não existe. Também é uma área em que há possibilidade de crescimento infinita porque não temos estrutura

de centros de distribuição como nos Estados Unidos e no México", pontua Erika Matsumoto, gerente executiva da Racional Engenharia.

Metade do empreendimento será entregue até agosto, e a Racional está prospectando locatários. O investimento no projeto, desta vez, será com capital próprio. Em 2007, a empresa fechou uma *joint venture* com a Prudential Real Estate Investors cuja previsão de investimento era de cerca de US\$ 1 bilhão e que foi desfeita, com a retirada dos aportes pela gestora de fundos norte-americana por causa da crise internacional que eclodiu no final de 2008. "Temos recebido consultas de investidores, mas agora estamos focando em engenharia e construção, e, se houver demandas pontuais para participar de fundos imobiliários, as analisaremos caso a caso", diz.

**Indústria**

A Racional também está sentindo a retomada do setor industrial este ano. "O número de projetos em estudo está dez vezes maior que em 2009", afirma a gerente. Este ano a empresa prevê uma receita equivalente a R\$ 850 milhões, montante 53% maior que o resultado de 2009. No período da crise, a empresa ampliou sua atuação nos segmentos de *shopping centers*, varejo e saúde, que continuam aquecidos este ano.

A retomada dos investimentos da indústria também está gerando projetos para a Matec Engenharia, que este ano prevê atingir R\$ 400 milhões em volume total

de contratos, e estima obter de 40% a 50% do volume de negócios de engenharia junto ao segmento industrial. No primeiro semestre de 2009, o volume de projetos em orçamento na divisão cresceu 40 mil m<sup>2</sup>, para 68 mil m<sup>2</sup>. A maior demanda, no entanto, veio da área de construção sob encomenda: os orçamentos na área industrial cresceram de 46 mil m<sup>2</sup> para 78 mil m<sup>2</sup>. A área representou 35% do negócio da empresa no ano passado, quando o volume de contratos

alcançou R\$ 170 milhões. "São obras que já consideramos na reta final das análises", afirma Verena Arantes Balas, superintendente de Desenvolvimento de Projetos e Produtos da Matec.

A empresa está desenvolvendo três plantas em Cabreúva (SP), que serão locadas para a Siemens. O investimento é da Matec, que buscou financiamento do Banco do Brasil que será rentabilizado com a locação do imóvel. Também foi contratada pela Votorantim Metais para a construção de uma planta em Alumínio (SP). Neste caso, só fará a construção. A empresa também está construindo um centro de distribuição para a Bomê.

A empresa não pensa em atuar no segmento de condomínios logísticos. "Não é nosso foco, achamos que este mercado está saturado", ressalta.

CYNARA ESCOBAR

Já publicamos 5.000 reportagens sobre

**IMÓVEIS COMERCIAIS**

Para mais informações sobre esse tema, use nosso buscador nos sites:

www.dci.com.br  
www.penorabrazil.com.br



Simone Santos

BR Properties manterá foco em aquisições

A BR Properties pretende manter sua estratégia de crescimento baseada na aquisição de empreendimentos prontos. Nos últimos seis meses, as compras da empresa totalizam R\$ 1,1 bilhão, entre empreendimentos comerciais e industriais. A empresa tem 14 projetos na área industrial, 11 em São Paulo e 3 no Paraná, e conta entre os locatários com empresas como Ericsson, DHL e Unilever.

"O mercado está muito bom, a vacância historicamente é baixa e a demanda por novas áreas também está aquecida por conta do crescimento industrial e da área de logística. No curto prazo, nossa estratégia é ter o rendimento na locação", afirma Pedro Dalto, diretor financeiro da BR Properties.

De acordo com levantamento do segmento feito pela CB Richard Ellis, o custo de locação nos projetos prontos varia, em média, de R\$ 16 a R\$ 20 por m<sup>2</sup> e sobe para R\$ 18 a R\$ 22 por m<sup>2</sup> em projetos novos.

"Muitos proprietários de galpões não vendem para a construção de novo empreendimento, porque o custo de reposição está subindo muito. A falta de infraestrutura inviabiliza a construção de novos imóveis em algumas regiões. Por isso os investidores vão aceitar taxas de retorno menores", diz Marcos Montadon, diretor da CB Richard Ellis.