

Mercado de condomínios de galpões tem enorme potencial de crescimento

Vasta opção de terrenos para instalação desses centros deve manter custo baixo, apesar da falta de infraestrutura.

22/11/09 - Pesquisa recente da consultoria Colliers International aponta que o potencial de crescimento do mercado de condomínios de galpões no Brasil é enorme, tendo em vista que o país ocupa apenas a 108ª posição dos maiores valores de locação em um ranking de 158 países. Para o engenheiro André Gavazza, diretor de Novos Negócios da GR Properties, incorporadora desse tipo de empreendimento, o crescimento da economia brasileira não irá gerar um avanço abrupto nessa classificação e outras análises devem ser feitas. Segundo ele, diferentemente de países como Inglaterra, Suíça, Espanha e Japão, onde os custos são mais altos devido à escassez de áreas, por aqui há uma vasta opção de terrenos para instalação desses centros.

De acordo com Gavazza, a carência de infraestrutura logística, como ferrovias, aeroportos, portos e rodovias, explica a elevação no custo para a instalação dos condomínios de galpões apresentada pelo levantamento da Colliers, o que gera uma valorização ainda maior dos terrenos atendidos por uma boa malha viária, como é o caso das áreas próximas a Grande São Paulo. "Essa valorização pode ser compreendida analisando os terrenos em regiões atendidas pelo Rodoanel, como as rodovias Anhanguera, Castelo Branco e Raposo Tavares, que já atingiram o pico nos valores, e, hoje, alguns de seus terrenos mudaram de vocação, sendo utilizados para incorporações residenciais e comerciais", avalia.

Para o engenheiro, outras regiões, como as próximas a rodovia Régis Bittencourt, que antes eram consideradas o "fim da linha", passaram a ser vista com bons olhos para novos investimentos, e seus terrenos, em um prazo de um ano, com a construção e entrega eminente do trecho sul do Rodoanel, valorizaram mais de 100%. "Mesmo com essa valorização continuam favoráveis aos investimentos", alerta o executivo.

Gavazza acredita que com um maior investimento em infraestrutura, novas áreas irão surgir, os pontos já valorizados mudarão a vocação e novos pontos surgirão para implantação desses condomínios, o que manterá o Brasil, por um longo período, em posição similar a apresentada na pesquisa da Colliers International.

O relatório mostrado pela consultoria vai de encontro a um cenário restrito quando se trata de investimentos de empresários e incorporadores no ramo de imóveis industriais. Nas diversas crises que o Brasil passou, sempre houve investimentos em imóveis residenciais e comerciais de escritórios, mas não em galpões industriais. Isso se deve ao fato da falta de perspectiva de crescimento a longo prazo em que o risco de se investir neste setor é maior.

De acordo com Simone Santos, diretora corporativa da Herzog Imóveis Comerciais e Industriais, muitos investidores também apostam em outros dois modelos de negócios no segmento de galpões industriais: *build to suit for lease* (construção sob encomenda para locação) e operações *sale lease back* (em que o investidor compra o imóvel ocupado por um único dono e este se torna um inquilino). "Os investidores apostam nestes métodos, pois o retorno é garantido por meio de fluxo de recebíveis se comparados aos condomínios industriais, que são imóveis especulativos", afirma. Apesar do potencial brasileiro, o volume deste tipo de imóvel no país é quase mínimo se comparada aos EUA e Europa, onde são verdadeiros pólos logísticos de condomínios industriais em cidades consideradas estratégicas, a exemplo de Miami.

Carlos Corsini, sócio-diretor da INI2 Implantações Imobiliárias - que está lançando este mês um condomínio de galpões logísticos com tipologia de construção inédita no Brasil - acredita que este é um mercado em expansão, com segurança para os investidores. O momento de aquecimento econômico no mercado interno possibilita a crescente demanda para os condomínios de galpões logísticos.

"Realmente o mercado de galpões logísticos, tem gerado uma valorização expressiva nos terrenos que são destinados a este tipo de empreendimento, pois o mesmo tem atraído um grande número de investidores que buscam diversificar os seus investimentos em imóveis. Este tipo de empreendimento tem demonstrado ser um investimento com pouca taxa de vacância, garantindo ao investidor segurança e crescente valorização. Ao que tudo indica existe um mercado enorme a ser explorado, em vista da política de infraestrutura concentrar a logística de distribuição em rodovias, garantindo a demanda crescente com a perspectiva de aquecimento do mercado interno", explica.