

Número de condomínios industriais crescerá 25% em 2010

Hoje, empreendimentos somam 2 milhões de m²; empresas abrem unidades lado a lado para dividir custos, como segurança e refeitório

Marina Gazzoni, iG São Paulo | 12/07/2010 05:06



Foto: David Santos

Condomínio industrial em Jundiaí

O conceito de condomínios chegou de vez nos imóveis industriais. Os lançamentos de empreendimentos deste tipo somarão 489 mil metros quadrados neste ano, quase 25% do estoque existente no Estado de São Paulo, de 2 milhões de metros quadrados, de acordo com um levantamento da consultoria imobiliária Herzog. Nesta modalidade, as empresas dispensam um endereço exclusivo e suas unidades ficam em condomínios, lado a lado com outras companhias.

Os primeiros empreendimentos do tipo surgiram na década de 90, mas foi a partir do ano passado que o modelo ganhou força entre investidores e empresas. “Devido à instabilidade da economia brasileira, poucos investidores queriam apostar no segmento. Por isso, o estoque cresceu devagar nos últimos 15 anos” afirma Simone Santos, diretora de serviços corporativos da Herzog. Segundo ela, a maioria dos empreendimentos feitos até então foi construído sob encomenda para locação a uma empresa pré-determinada.

Leia mais:

- **Com novas tecnologias, condomínios industriais ganham grife**

- **Segurança e corte de custo atraem indústrias para condomínios**

O aumento da confiança na economia brasileira mudou as perspectivas para o setor. A expansão das empresas brasileiras e a abertura de subsidiárias de grupos multinacionais no Brasil demandam mais espaços para o segmento industrial. A mudança de cenário aliada à redução da atratividade de aplicações em ações ou em renda fixa abriu espaço para investimentos mais arriscados, chamados de especulativos porque não há um locador pré-definido no momento do lançamento.



Foto: David Santos

Gilson Schilis, dono da incorporadora Fulwood

Uma delas é a Fulwood Empreendimentos, do empresário , que reúne 250 mil metros quadrados de área em cinco condomínios lançados _quatro em Jundiaí e um em Sorocaba. Schilis entrou no setor de incorporação no ano 2000, após atuar por 20 anos como executivo e empresário do setor industrial. “Sempre que eu precisava alugar uma área para a indústria, não achava locais prontos adaptados para o setor. Por isso, entrei neste mercado”, afirma.

Outra empresa que desponta neste segmento é a GR , que lançará dois condomínios industriais neste ano _64 mil metros quadrados no total_ e planeja outros dois para o ano que vem. Desde a criação da empresa, em 2007, um dos principais focos foi a prospecção de empreendimentos industriais para geração de renda via locação, afirma o gerente de incorporação da GR, André Gavazza.

Até mesmo a Racional Engenharia, focada no setor de construção civil, resolveu incorporar um condomínio industrial. “É um investimento de cunho estratégico, para diversificar a receita do grupo”, afirma Erika Matsumoto, gerente-executiva da empresa. Segundo ela, a Racional tinha um terreno há mais de 20 anos na região

metropolitana de São Paulo e viu uma oportunidade de negócios com a construção do Rodoanel: a área fica no cruzamento da estrada com a rodovia Anhanguera. A meta da Racional é alugar o espaço para empresas logísticas, por um valor entre R\$ 20 a R\$ 25 por metro quadrado. Ao todo, o projeto receberá investimentos de R\$ 250 milhões e terá mais de 100 mil metros quadrados de área construída.

Rentabilidade com aluguel de galpões



Foto: David Santos

André Gavazza, gerente de incorporação da GR Properties

Os investimentos são altos. O primeiro condomínio industrial da GR, lançado em Jundiaí, custou R\$ 55 milhões. Os recursos são captados com investidores, que compram participações no empreendimento para posteriormente lucrar com os aluguéis. O retorno oferecido é de, no mínimo, 15% ao ano. Neste empreendimento, a maioria dos investidores é pessoa física, afirma Gavazza. “Mas a tendência do mercado é uma migração para os investidores institucionais, como fundos de investimento e de pensão.”

A Petros, fundo de pensão dos funcionários da Petrobras, por exemplo, afirma que não possui participações em nenhum condomínio industrial no momento, mas estuda o segmento. “É um mercado com boa perspectiva de crescimento, com rentabilidades atrativas e contratos de longo prazo”, afirmou a instituição, em nota ao iG. A meta da Petros é aumentar de 2,33% para 4% a participação do segmento imobiliário na carteira de investimentos do fundo.

Corrida por terrenos

Assim como os demais segmentos do mercado imobiliário, a área industrial também vê uma corrida por terrenos. Neste setor, a competição é ainda maior, pois os condomínios devem ser lançados em locais estratégicos, de fácil circulação de mercadorias. Segundo a consultoria Herzog, a maioria está a um raio de 100 km da capital paulista e próximo às principais rodovias do Estado, como Anchieta, Bandeirantes, Castello Branco e em todo o Rodoanel.

As incorporadoras já reclamam dos preços de terrenos. Gavazza, da GR Properties, que atua em áreas próximas a capital paulista, estima que as áreas próximas ao trecho Sul do Rodoanel aumentaram até cinco vezes de preço. Além da limitação de áreas, o acesso restrito a rodovias reduz ainda mais a oferta de áreas e pressiona os preços dos bons terrenos.

Schilis, da Fulwood, concorda que os preços subiram, mas afirma que parte da alta é uma demanda real pelas áreas e outra é especulativa. “Os donos dos terrenos recebem várias consultas para venda e entendem que o mercado está demandado, por isso, querem cobrar mais”, afirma o empresário. “Mas os condomínios industriais são viabilizados de trás para frente, pelo preço do aluguel. Se o terreno for muito caro, a conta não fecha e as incorporadoras não vão comprar.”