

Imóveis Estudo da Herzog mostra que região representa 21,5% do segmento no interior e 12% em todo o Estado

Vale do Paraíba é nova rota de galpões

Daniela D'Ambrosio
De São Paulo

Dois eixos distintos atraíram os investidores de galpões industriais em São Paulo — de um lado as margens das rodovias Anhanguera e Bandeirantes e, de outro, da Castelo Branco. Com preços 25% abaixo da média e áreas reaproveitadas de antigas fábricas, o Vale do Paraíba começa a surgir como potencial mercado para investidores e opção para empresas que procuram instalações de logística e armazenagem.

Segundo estudo da Herzog, empresa de consultoria em imóveis industriais e comerciais, o interior de São Paulo possui 1,6 milhão de metros quadrados de área construída de galpões e condomínios industriais, de um total de 2,8 milhões em todo o Estado. O Vale do Paraíba representa 21,5% do interior e 12% do Estado. "Há um grande potencial de crescimento, principalmente pela localização estratégica, entre Rio de Janeiro, Belo Horizonte e São Paulo e a mão de obra qualificada", diz Simone San-

tos, diretora da Herzog.

O Vale do Paraíba tem um mercado diferente de outras regiões. De acordo com o levantamento, 75% de seu estoque é composto por imóveis antigos que foram adaptados para o uso de condomínios industriais. O movimento começou a partir de 2006 quando empresas de grande porte — a maioria com áreas grandes demais para mercados em declínio — optaram por transformar seus imóveis em condomínios, alugando os espaços vagos para outras companhias. Foi o caso da Kodak e Loly-pop, segundo a Herzog. "A Fujifilm vendeu sua fábrica em Caçapava para um investidor, que demoliu o espaço e vai reconstruir a área", exemplifica Simone.

Como a maioria dos galpões disponíveis são readaptações e instalações de qualidade inferior — e o primeiro condomínio industrial, de fato, só foi erguido em 2010 — a taxa de imóveis vagos na região é muito elevada: 41% para uma média de 19,5% no interior paulista.

Por esse motivo, os preços ainda são baixos — o que é positivo

para potenciais ocupantes, mas nem tanto para investidores. Os preços oscilam entre R\$ 12 (nos imóveis antigos) a, no máximo, R\$ 14,50 nos novos. A média do aluguel do metro quadrado no interior é de R\$ 17 o m², chegando a R\$ 19 m² em Campinas e Jundiaí. Já na Grande São Paulo, os preços oscilam de R\$ 18 a R\$ 22, chegando a R\$ 24 em Barueri.

Além de um condomínio de galpões industriais de 83 mil m² (com um terço alugado), há outro de 150 mil m² em construção.

Região de empresas tradicionais como Embraer e Johnson & Johnson, o Vale do Paraíba vai receber novas indústrias. A montadora chinesa Chery, que comprou uma área de 1,2 milhão de m² em Jacareí e deve começar a construção em 2012. A chinesa de máquinas pesadas Sany, que já está em São José dos Campos, comprou uma nova área de 568 mil m². A portuguesa Amob, de máquinas e ferramentas, adquiriu uma área em Jacareí. Usará 20 mil m² para instalação de sua fábrica no Brasil e alugará mais 70 mil m² a terceiros.



Simone Santos, diretora da Herzog: "Há um grande potencial de crescimento, principalmente pela localização estratégica"