

Índice de dinamismo regional

Trabalho para discussão



Indicador sub-regional para o mercado de São Paulo

Na publicação anterior (disponível nesse [link](#)) a **cy.search** divulgou indicadores que buscam captar a visão do estado atual e de direção futura do mercado de galpões logísticos para o estado de São Paulo. Neste trabalho o

objetivo é discutir as dinâmicas regionais do estado, uma vez que as sub-regiões do mercado possuem comportamento bastante heterogêneo.

Em sub-regiões mais dinâmicas, como a de Guarulhos¹, a absorção líquida² atingiu 216 mil m² no acumulado dos últimos 4 trimestres. Enquanto regiões com menos dinamismo, como a de Ribeirão Preto³, absorveu apenas 1% desse valor, ou menos de 2 mil m² na mesma base de comparação. Parte dessa heterogeneidade entre sub-regiões decorre da distância aos grandes mercados consumidores.

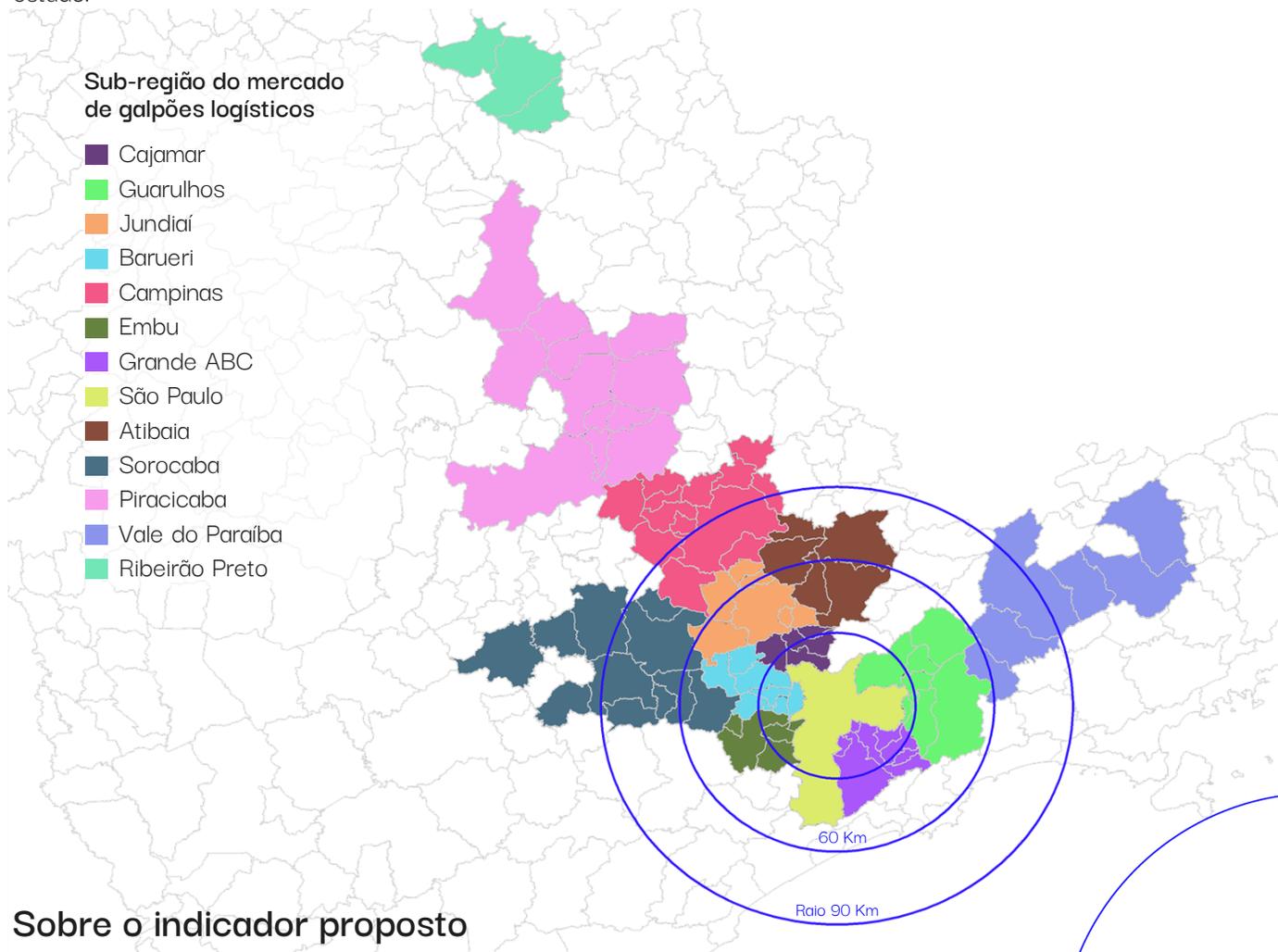


¹ A sub-região logística de Guarulhos agrupa os municípios de Guarulhos, Santa Isabel, Arujá, Itaquaquecetuba, Mogi das Cruzes, Ferraz de Vasconcelos, Poá e Suzano.

² Fonte de dados do mercado de galpões logísticos de São Paulo: SILLA Brasil. Classes A+ e A.

³ A sub-região logística de Ribeirão Preto contempla os municípios de Ribeirão Preto, Cravinhos e Sertãozinho.

Mas essas diferenças regionais também são influenciadas por fatores estruturais e cíclicos – estes últimos passíveis de serem capturados pelas próprias estatísticas do setor, conforme exercício proposto nesse trabalho para discussão, que busca compreender as dinâmicas regionais por meio de estatísticas das sub-regiões do estado.



Sobre o indicador proposto

As dinâmicas sub-regionais dependem de **fatores estruturais**, como nível de serviço e qualidade das rodovias do entorno, facilidade de acesso aos principais centros consumidores, classe dos galpões e condomínios logísticos disponíveis, entre outros. Mas também são influenciadas por **fatores cíclicos** passíveis de serem capturados pelas próprias estatísticas do setor.

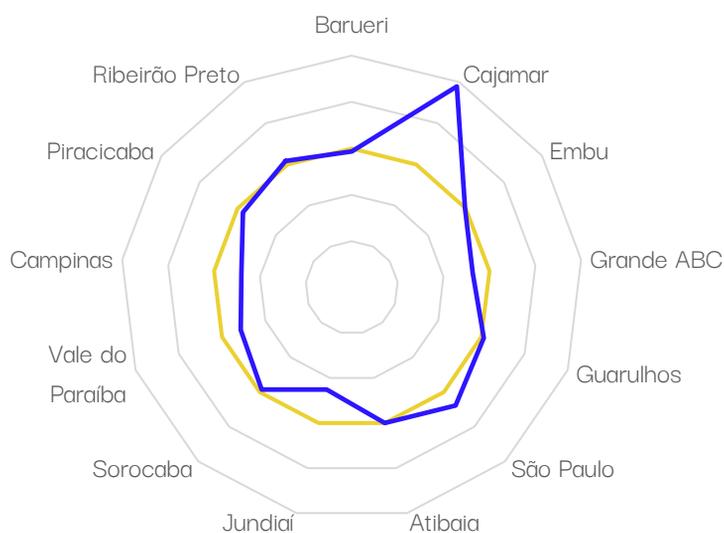
A principal estatística monitorada pelo mercado para caracterizar o dinamismo sub-regional é a absorção líquida, que representa de forma mais direta os níveis de demanda por galpões logísticos. Mas essa estatística por si só pode camuflar os verdadeiros níveis de demanda de uma sub-região, já que só existe absorção quando há estoque disponível para ser absorvido.

O indicador aqui proposto para diferenciar as dinâmicas sub-regionais que são dependentes de fatores cíclicos é a relação entre o índice de participação da sub-região na absorção líquida total do mercado, e o índice de participação no estoque disponível total no período, obtido da soma do novo estoque e da área vaga disponível.

$$Indice\ de\ dinamismo_{t,r} = \frac{1 + \left(\frac{Absorcao\ Liquida\ acumul\ 4\ trim_{t,r}}{Absorcao\ Liquida\ acumul\ 4\ trim_t} \right)}{1 + \left(\frac{Estoque\ disponivel\ 4\ trim_{t,t-1,r}}{Estoque\ disponivel\ 4\ trim_{t,t-1}} \right)}$$

Onde t é o período de referência e r é a sub-região.

O índice de dinamismo regional proposto acompanhará o nível de absorção líquida das sub-regiões. Mas terá evolução mais moderada, ou mais intensificada, a depender do nível de estoque disponível no período. Uma região com elevada absorção líquida terá o índice suavizado caso tenha grandes volumes de entrega de novo estoque ou de área vaga, por exemplo. Essa suavização é bastante coerente na prática, já que a entrega de novo estoque pode estar acompanhada de contratos built to suit e pré locações. Por outro lado, uma sub-região com baixa absorção líquida terá seu índice intensificado caso tenha pouca área vaga disponível no período, já que poderia ter havido mais absorção caso tivesse mais área disponível.



Índice de dinamismo regional

Sub-região	2ºtrim 2022
Cajamar	1,0948
São Paulo	1,0192
Ribeirão Preto	1,0041
Guarulhos	1,0027
Atibaia	1,0000
Embu	0,9992
Barueri	0,9968
Sorocaba	0,9967
Piracicaba	0,9928
Grande ABC	0,9818
Vale do Paraíba	0,9785
Campinas	0,9703
Jundiaí	0,9631

Com base nessa metodologia, no 2ºT22 a sub-região que apresentou maior dinamismo foi a de Cajamar, seguida de São Paulo, Ribeirão Preto e Guarulhos. Valores acima de 1 indicam dinamismo acima da média dentro do contexto do estado de São Paulo.

cy.capital

Bruno Ackermann

bruno.ackermann@cy.capital

Eliane Teixeira dos Santos

eliane.santos@cy.capital

Gustavo Rassi de Andrade Vaz

gustavo.vaz@cy.capital

Manuela Faria Alvarez

manuela.alvarez@cy.capital