

Cenário Competitivo

Brasil



O mercado de galpões logísticos no Brasil e no mundo está **entrando num novo ciclo**. Com **o elevado custo de capital** e a **estabilização dos níveis de absorção**, os desenvolvedores buscam novas estratégias. Nesse texto para discussão avaliamos a dinâmica do mercado de galpões logísticos no Brasil em comparação ao mundo, com a análise do volume em construção em alguns países selecionados. Também examinamos o cenário competitivo no Brasil, com uma investigação dos desenvolvedores responsáveis pelas entregas dos últimos anos. Por fim, fizemos um raio-X no estoque atualmente em construção no Brasil. Identificamos que o cenário competitivo começa a passar por algumas transformações, com players tradicionais perdendo relevância no Market Share nacional, dando espaço para a entrada de fundos de investimento, como a **cy capital**.

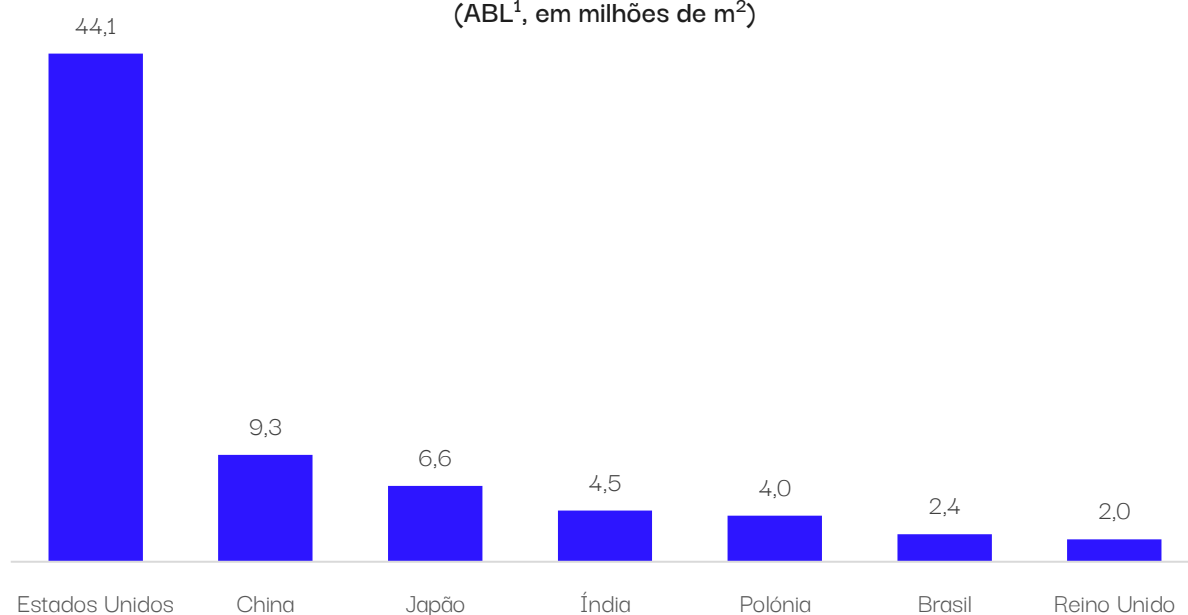
Mercado de Galpões Logísticos

Brasil *versus* Mundo

O crescimento médio do estoque de condomínios logísticos de classe A+ e A no Brasil foi de 1,5 milhão de m² ao ano nos últimos 5 anos. O novo estoque em construção, para entrega ao longo de 2023 e 2024, é de 2,4 milhões de m². Na Índia, atualmente um dos maiores mercados do mundo para o desenvolvimento de condomínios logísticos, o novo estoque em construção é de 4,5 milhões de m². Comparando comparáveis, já representamos 54% do estoque em construção do mercado indiano.



Condomínios logísticos em construção - países selecionados
(ABL¹, em milhões de m²)



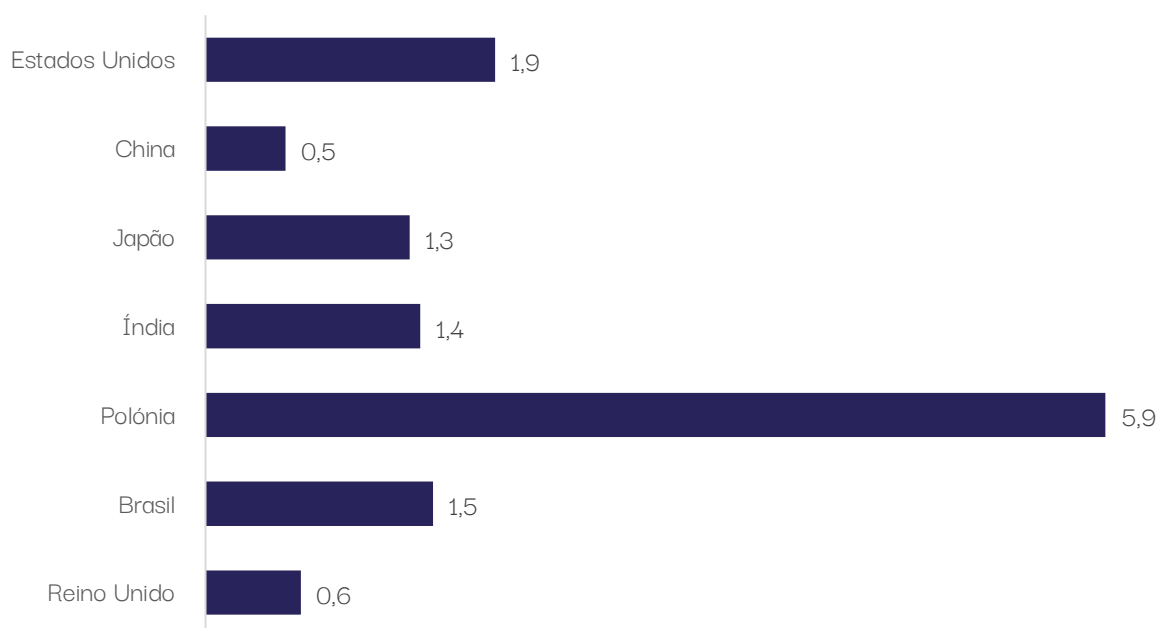
Fonte: Prologis Research² e Silla. Elaboração própria.

¹ Área Bruta Locável, ou área passível de locação, em metros quadrados.

² <https://www.prologis.com/news-research/global-insights/seven-supply-chain-predictions-2023>

Dentro desse grupo de países selecionados, calculamos a razão entre o volume de condomínios logísticos em construção (em m²) e o respectivo PIB³ (em milhões de dólares). A proposta do indicador é melhor compreender quanto do crescimento do mercado logístico de hoje está sendo movimentado pelo dinamismo inerente às economias.

Volume de m² em construção com relação ao PIB (em milhões de dólares)



Nota-se que Brasil, Índia e Japão apresentam um volume de construções compatível com o tamanho de seus PIBs, com razão construção/PIB mais próxima de 1. Estados Unidos e Polónia, por sua vez, constroem galpões a ritmo mais forte do que o tamanho de suas economias. Já a China e o Reino Unido produzem menos galpões do que a sua economia permitiria, com razão construção/PIB inferior a 1. Por estarem bastante integrados aos fluxos de comércio internacional⁴, pode ser que essas economias demandem mais entrepostos de armazenamento ao redor do mundo do que internamente.

³ PIB corrente, em dólares. Fonte: Banco Mundial.

⁴ Polónia e China são países que apresentam a maior participação da balança comercial com relação ao PIB, seguidos por Brasil, Japão e Reino Unido e, por fim, Índia e Estados Unidos. A evolução desse indicador pode ser consultada nesse [link](#).

Cenário competitivo - Brasil

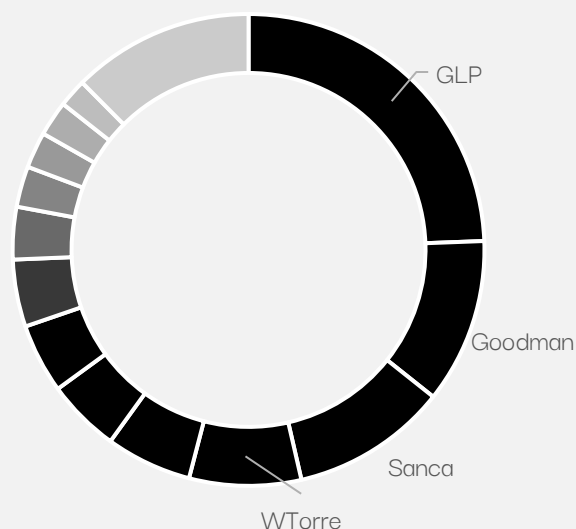
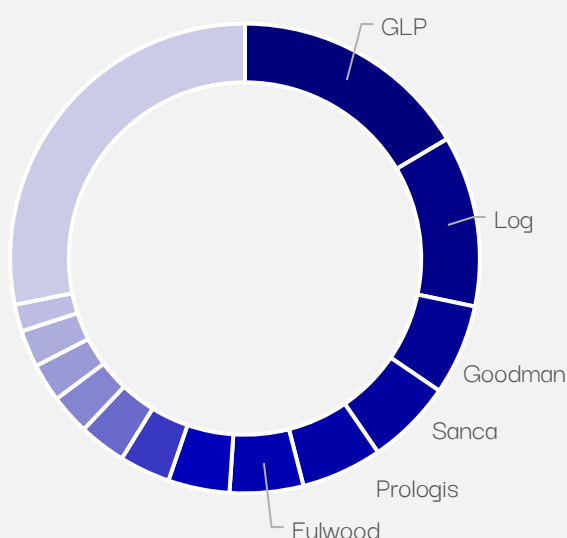
Desenvolvedores mais ativos nos últimos 5 anos

Mais da metade⁵ da ABL construída de condomínios logísticos das classes A+ e A dos últimos 5 anos no Brasil foi produzida por 6 desenvolvedores: GLP, Log, Goodman, Sanca, Prologis e Fulwood. Considerando apenas o estado de São Paulo, somente 4 desenvolvedores produziram mais da metade⁶ do novo estoque do período: GLP, Goodman, Sanca e WTorre.

Condomínios logísticos das classes A+ e A
Participação nas entregas feitas nos últimos 5 anos (2018-2022)

Brasil

Estado de São Paulo



Fonte: Silla. Elaboração própria.

Apesar da relevância do mercado de São Paulo para a formação do estoque de condomínios logísticos, os desenvolvedores com maior Market Share buscaram estratégias regionais distintas. Enquanto Goodman e Sanca estiveram 100% focadas no mercado paulista, a GLP e a Prologis também mostraram interesse pelo mercado do Rio de Janeiro, que representou 18% e 64% da ABL construída por esses desenvolvedores, respectivamente. A Fulwood, por sua vez, teve 100% de seu desenvolvimento focado no mercado mineiro nesses últimos 5 anos. O único desenvolvedor com estratégia regional diversificada foi a Log, presente nas 5 macrorregiões brasileiras: Sul (8%), Sudeste (45%), Centro-Oeste (7%), Nordeste (31%) e Norte (10%).

Origem do Funding

Externo - Institucional 39,50%	Diversos 27,16%	Interno - Institucional 21,98%	Interno - Varejo/PF 11,35%
-----------------------------------	--------------------	-----------------------------------	-------------------------------

⁵ 51,1%. ⁶ 54,1%.

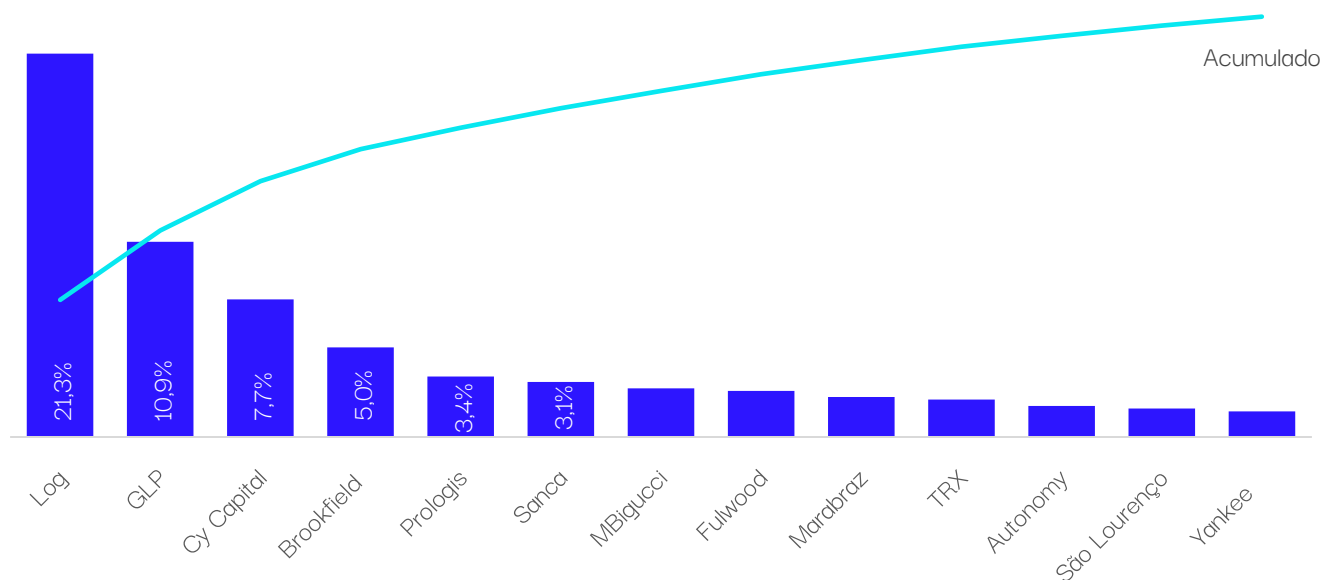
Cenário competitivo - Brasil

Desenvolvedores mais ativos em 2023

A partir desse ano o cenário competitivo começa a passar por algumas transformações, com players tradicionais, como Goodman e Fulwood, perdendo relevância no Market Share nacional para a entrada que dois fundos de investimento: Cy Capital e Brookfield. Um com capital brasileiro, e outro com capital canadense, ambos somam 13% de participação na ABL em construção no Brasil. Em conjunto com Log, GLP, Prologis e Sanca, esses desenvolvedores respondem por mais da metade da área em construção.

Condomínios logísticos em construção no Brasil, classes A+ e A

Participação na ABL em construção



Fonte: Siila. Elaboração própria.

Além da Brookfield, a GLP e a Prologis também usam capital externo como funding para as construções. Diante do cenário de aumento de custo de capital tanto interna quanto externamente, isso não necessariamente traz vantagens competitivas a esses players. A estratégia daqui em diante passa a ser então na avaliação da atuação em sub-regiões ou submercados alternativos, com desenvolvedores que tradicionalmente produziam em São Paulo avaliando outros estados; e com o aprofundamento da avaliação de oportunidades em logística urbana, com operações last-mile.

Origem do Funding



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

Vinícius de Oliveira

vinicius.deoliveira@cy.capital