

Diagnóstico da ocupação no estado de São Paulo - Setores e Regiões



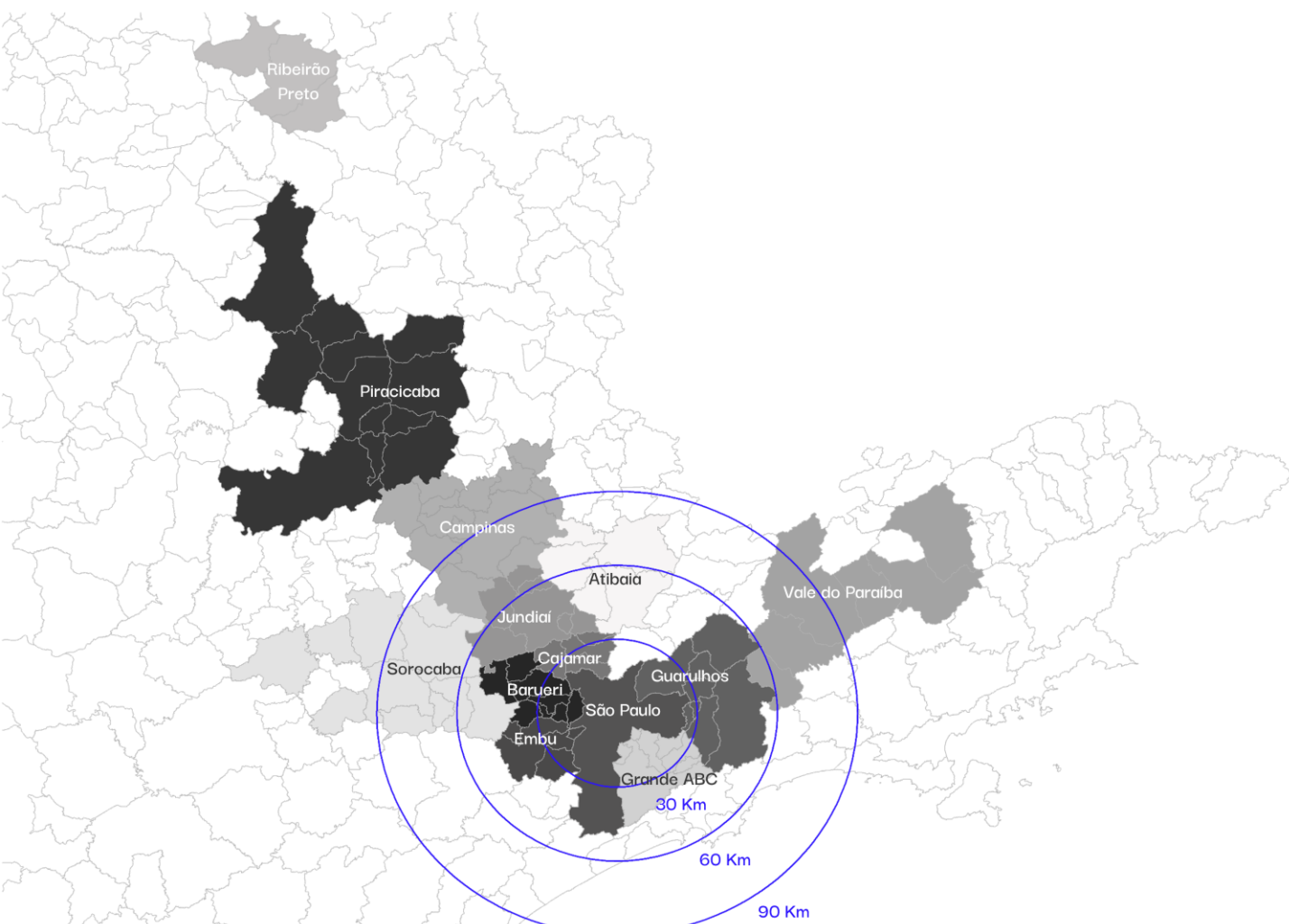
O mercado de galpões logísticos do estado de São Paulo é formado por **submercados com características bastante distintas entre si**. Alguns, por estarem mais próximos à capital, podem ter **vocação** para a armazenagem e distribuição de produtos voltados ao consumo mais imediato. Enquanto outros, mais afastados dos grandes centros de consumo, podem ter maior propensão para a armazenagem de bens duráveis, como eletroeletrônicos.

As **empresas ocupantes** desses espaços logísticos estão constantemente **otimizando suas estratégias de distribuição** para garantir o melhor nível de serviço pelos menores custos. E as suas decisões de localização variam ao longo do tempo, sofrendo constante impacto das **economias de aglomeração**. Na teoria de economia urbana, as economias de aglomeração representam os benefícios usufruídos por uma empresa quando ela se localiza geograficamente entre outras empresas¹, principalmente se estas forem do mesmo setor de atuação. Esses benefícios incluem economias potenciais nos custos dos insumos – como aquelas provenientes da maior disponibilidade de mão de obra, por exemplo; bem como ganhos de produtividade – como aqueles que podem decorrer do acesso a uma boa rodovia para o escoamento das mercadorias.

Nesse texto para discussão foram avaliados **os setores ocupantes dos galpões logísticos de classe A+ e A** dos submercados do **estado de São Paulo**. Na visão de região por setor foi possível identificar a influência da proximidade aos grandes centros de consumo na decisão de localização de setores que precisam de escoamento rápido da produção. É o caso do setor de Internet/E-commerce, que busca atender de forma cada vez mais eficiente aos anseios dos compradores - que esperam a entrega rápida dos produtos adquiridos. Já a visão de setor por região proporciona a visualização das estratégias de localização das empresas ocupantes, identificando clusters por setor de atuação. No mercado de condomínios logísticos do estado de São Paulo, por ser o mais desenvolvido e maduro do segmento, **foi possível distinguir a vocação de cada um dos submercados**.

Submercados do estado de São Paulo

A demarcação dos submercados do estado pode ser feita de diferentes maneiras: pelo eixo da rodovia de referência, por repartições dos municípios com maior volume de área locada, ou por agrupamentos de municípios a partir dos municípios de referência, como é feito nesse relatório.



Nessa visão de agrupamentos de municípios, definida pela Siila², o submercado tem o nome do município de referência, por exemplo o de Cajamar, mas também agrupa municípios do entorno, e que tem atuação de galpões logísticos. No caso do submercado de Cajamar, agrupa-se a esse os municípios de Caieiras, Francisco Morato e Franco da Rocha. No mapa anterior é possível visualizar a demarcação geográfica dos submercados.

Outra forma bastante comum de classificar os submercados é por raio de atuação. Considera-se como raio 30 Km todos os submercados que tangenciam esse raio de distância à capital. É o caso dos submercados de Barueri, Cajamar, Embu, Grande ABC, Guarulhos e São Paulo (capital). No raio de 60 Km são considerados os submercados de Atibaia, Jundiaí, Sorocaba e Vale do Paraíba. E os submercados de Campinas, Piracicaba e Ribeirão Preto integram o raio de 90+ Km.

Evolução da participação setorial por raios de distância à capital

A análise setorial leva em conta 33 setores de atuação das empresas ocupantes dos galpões logísticos de classes A+ e A do estado. Mas vale destacar que **apenas 8 setores tiveram participação superior a 80%** no 1º trimestre de 2023. Entre os setores mais relevantes, algumas particularidades também merecem maior detalhamento.

O setor de **Transportes e Logística** inclui produtos de diferentes setores da atividade econômica. Como não é possível identificar todas as empresas que utilizam os serviços desse setor, ele é considerado de forma apartada nas análises. Também há ambiguidade no tratamento dos setores de **Varejo** e **Internet/E-commerce**. A maioria das empresas de Varejo possuem atuação tanto no mercado físico quanto no mercado online. Como nem sempre é possível distinguir o volume de mercadorias que está sendo comercializado via e-commerce, as empresas do varejo também são consideradas de forma separada na análise, mesmo aquelas com participação online relevante. Como empresas do setor de Internet/E-commerce são consideradas apenas aquelas que atuam exclusivamente online.

A evolução da participação setorial por raios de distância à capital nos permite **avaliar como as regiões se especializaram em determinados setores ao longo do tempo**. Nessa visão de evolução temporal, que avalia a **ocupação nos últimos 5 anos**, fica bastante evidente o fato de que as regiões que sofreram os maiores impactos da pandemia foram aquelas mais próximas ao grande centro de consumo que é a cidade de São Paulo.

Notas de rodapé:

¹ Brueckner, 2011. *Lectures on Urban Economics*.

² Empresa fornecedora de soluções para o mercado imobiliário comercial, de onde são extraídos os dados utilizados nesse relatório.

Raio 30 Km

Enquanto o setor de Varejo teve perda de -12 p.p. na participação da área ocupada da região, o setor de Internet avançou +16 p.p.. Esse movimento está bastante relacionado ao período da pandemia, com a necessidade das empresas do setor de Internet/E-commerce de estarem localizadas o mais próximo possível dos grandes centros consumidores.

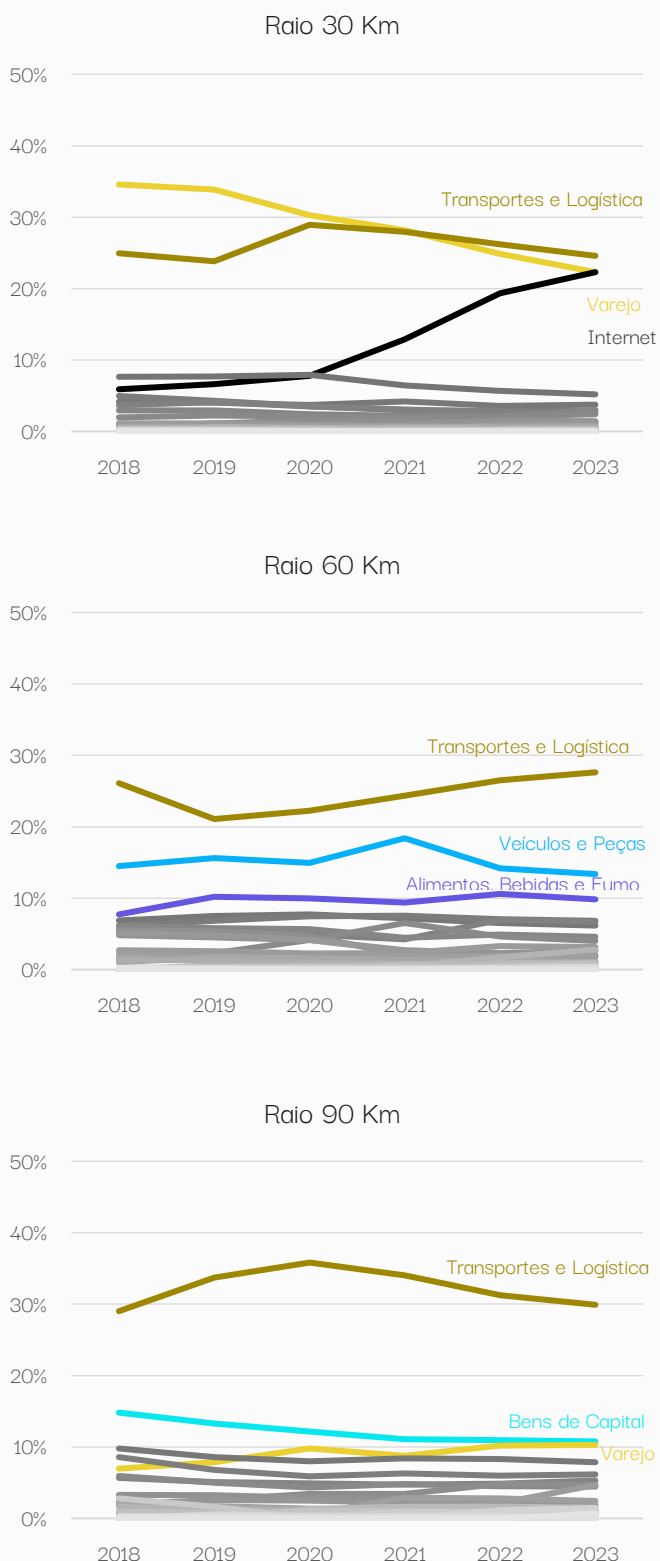
Regiões com perfil distinto do geral: Embu, no qual o setor Têxtil, Couro e Vestuário ocupa a terceira colocação na área locada; e o Grande ABC, na qual os setores de Produtos de Higiene e Limpeza, e o de Veículos e Peças, também ocupam lugares de destaque.

Raio 60 Km

Nessa região existe uma relativa estabilidade na participação da área ocupada entre os setores desde 2018. Houve apenas um pequeno ganho de participação do setor de Transportes de Logística, e de Alimentos e Bebidas, de +2 p.p. cada. Por não estar tão perto dos grandes mercados consumidores, não sofreu grandes impactos da pandemia.

Regiões com perfil distinto do geral: Atibaia, no qual o setor de Produtos de Higiene e Limpeza ocupa a segunda colocação na área locada; e o Vale do Paraíba, que tem grande destaque na ocupação do setor de Educação.

Evolução da participação setorial na área locada



Raio 90 Km

Também é uma região com relativa estabilidade na participação dos setores ocupantes. Mas nos últimos 5 anos o setor de Bens de capital perdeu -4 p.p. de participação, dando espaço ao ganho de 3 p.p. do setor de Varejo.

Regiões com perfil distinto do geral: Piracicaba, com importante participação dos setores de Eletroeletrônica e Veículos e Peças; e Ribeirão Preto, que também tem o setor de Internet como um dos mais relevantes.



Concentração da participação setorial por submercado

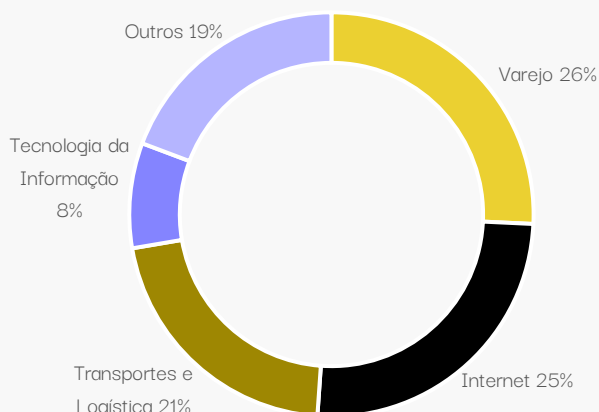
As economias de aglomeração propiciadas pela **especialização nos submercados de galpões logísticos** podem ser identificadas com a avaliação da distribuição da participação setorial na área locada por região.

No submercado de Barueri, por exemplo, apenas 4 setores respondem por mais de 80% da área locada. Já em submercados como o de Jundiaí, são necessários 8 setores para atingir esse mesmo nível de participação na ocupação. Os submercados com maior vocação para setores específicos, ou com maior concentração, são os de Barueri, Cajamar, Guarulhos e São Paulo (capital) no raio 30 Km; Vale do Paraíba, no raio 60 Km; e Piracicaba e Ribeirão Preto, no raio 90+ Km. O detalhamento dos setores que somam pelo menos 80% de participação na área locada por submercado é apresentado nos gráficos seguintes.

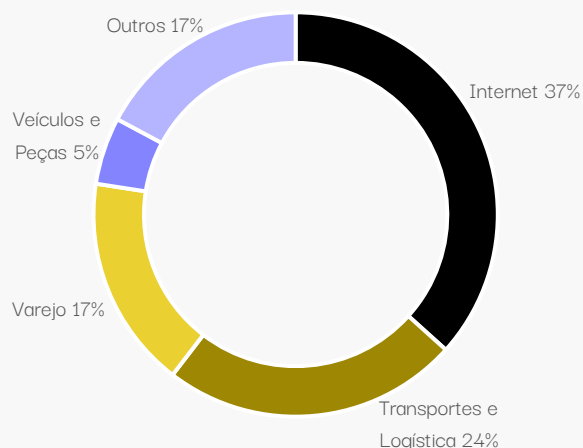


Participação da área ocupada por setor. Visão por submercados do estado de São Paulo no raio 30 Km.

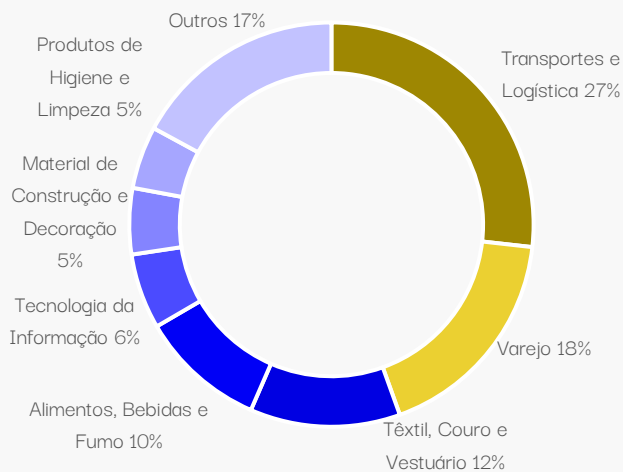
BARUERI



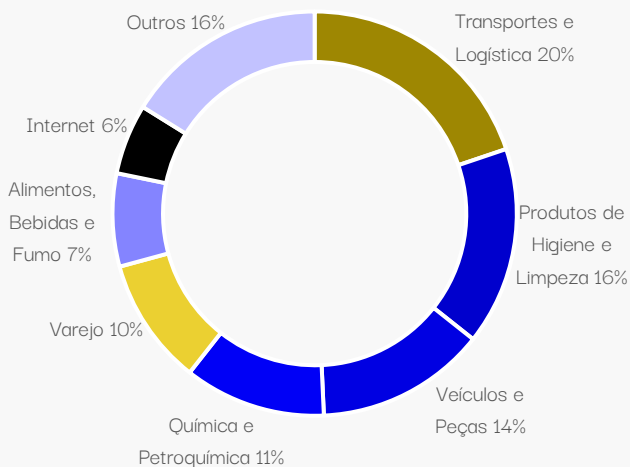
CAJAMAR



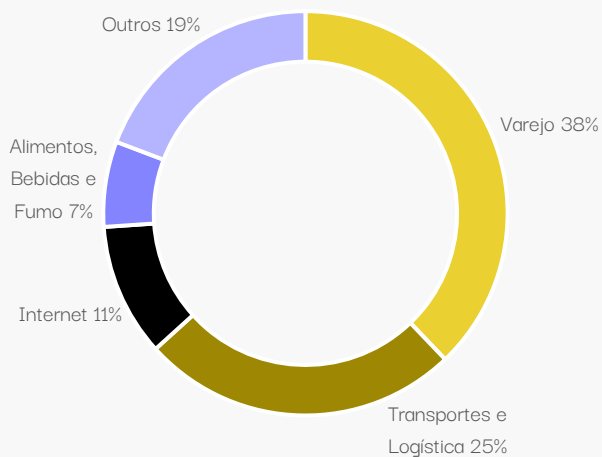
EMBU



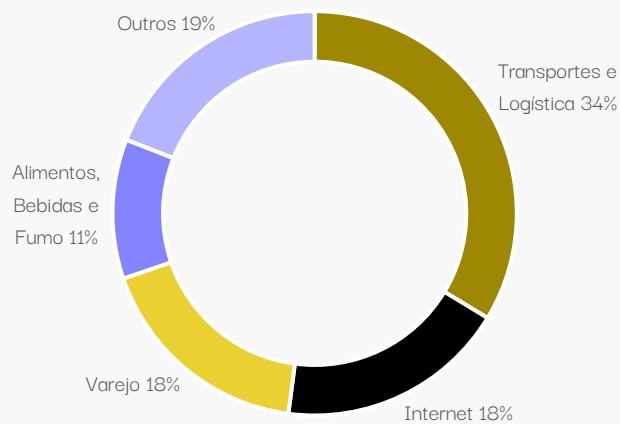
GRANDE ABC



GUARULHOS



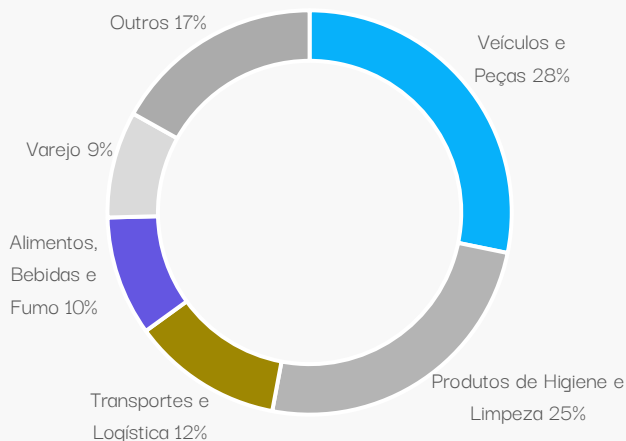
SÃO PAULO (capital)



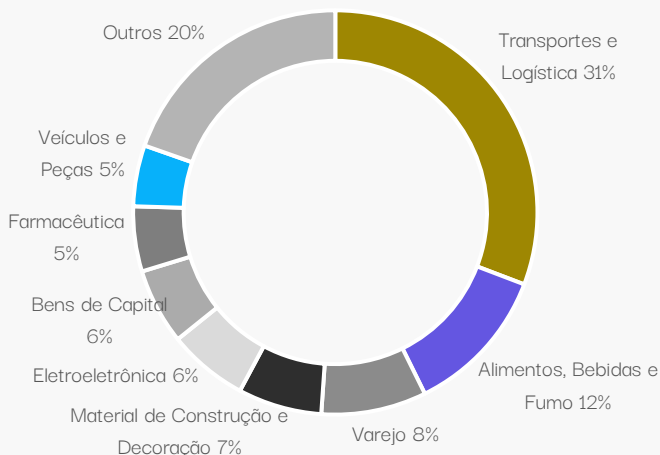
Fonte: Silla. Elaboração própria.

Participação da área ocupada por setor. Visão por submercados do estado de São Paulo no raio 60 Km.

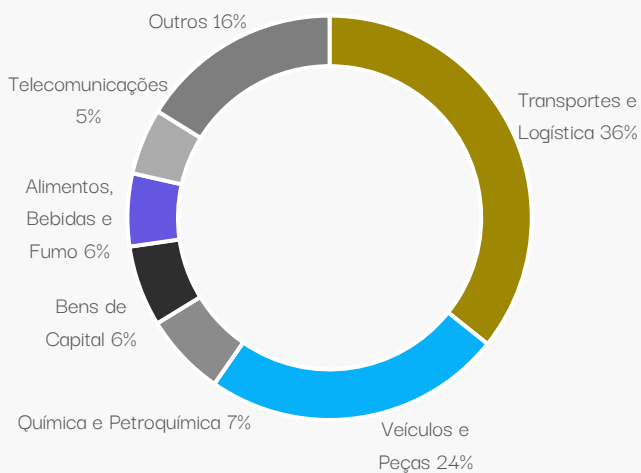
ATIBAIA



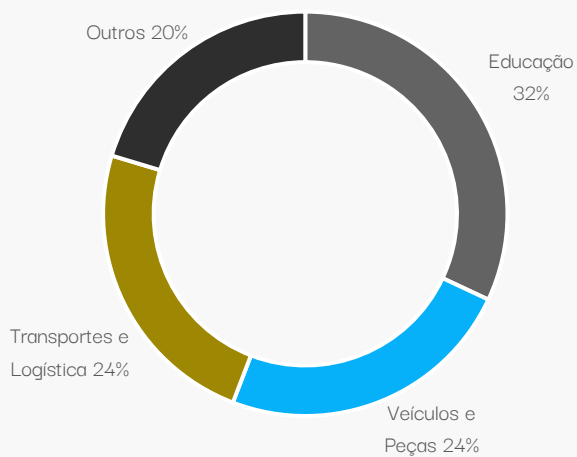
JUNDIAÍ



SOROCABA

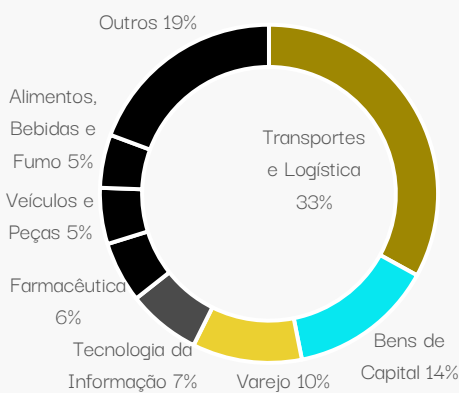


VALE DO PARAÍBA

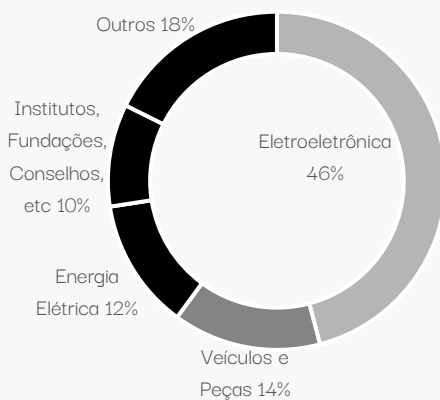


Participação da área ocupada por setor. Visão por submercados do estado de São Paulo no raio 90+ Km.

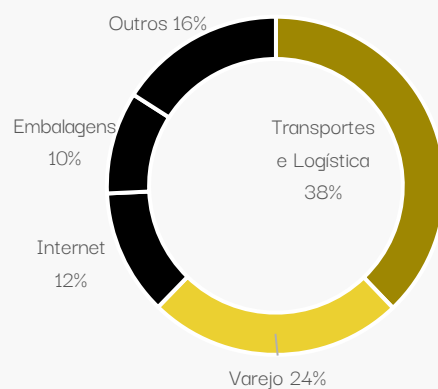
CAMPINAS



PIRACICABA



RIBEIRÃO PRETO

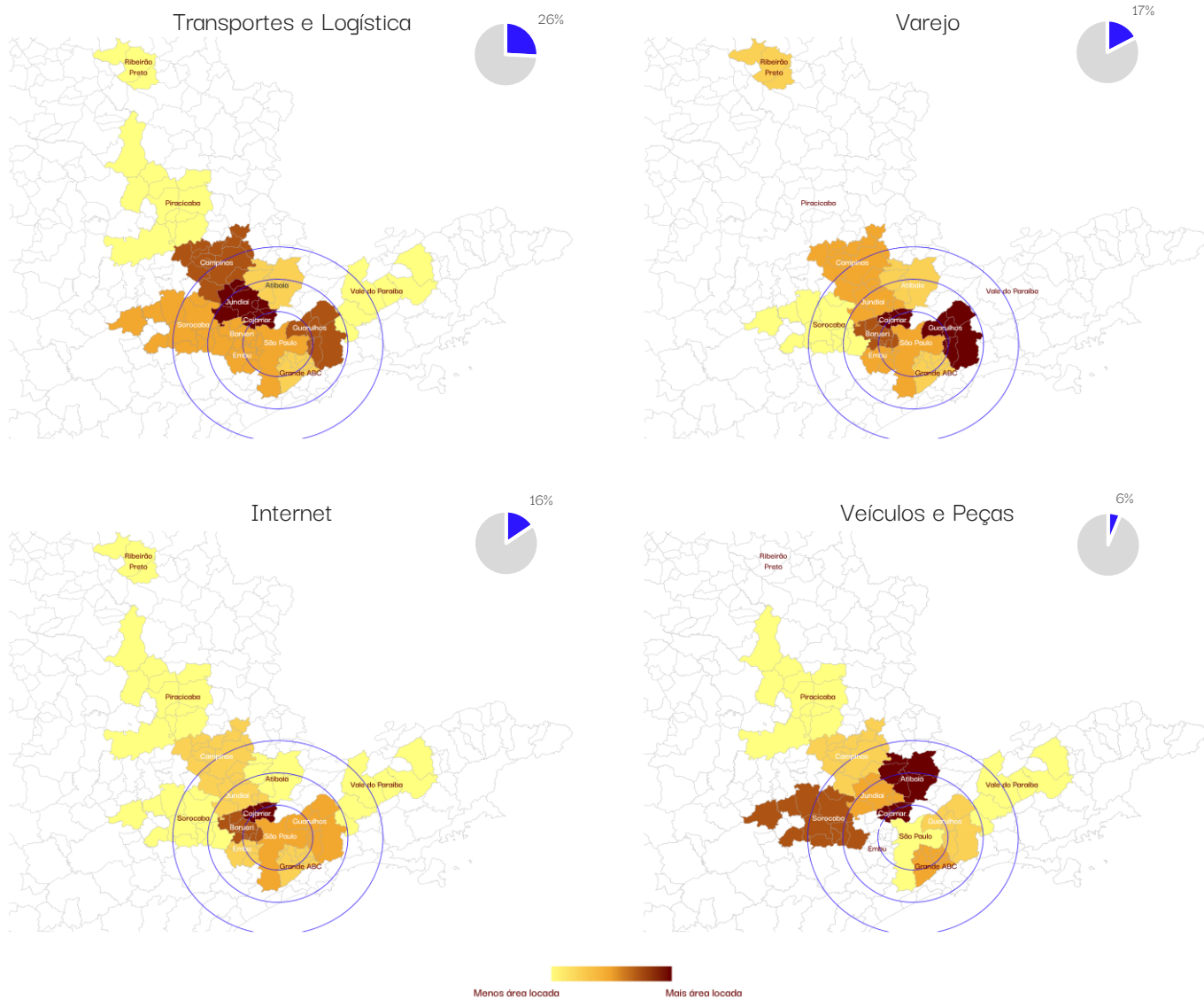


Fonte: Silla. Elaboração própria.

Clusters setoriais na ocupação de galpões logísticos

Como destacado na seção anterior, o estado de São Paulo tem 8 setores ocupando mais de 80% da área locada de galpões logísticos. Nos mapas são apresentadas os submercados onde esses setores estão concentrando a maior quantidade de área locada, destacadas pelas regiões mais escuras.

Concentração de área ocupada por setor. Visão por submercados do estado de São Paulo.



Fonte: Siila. Elaboração própria.

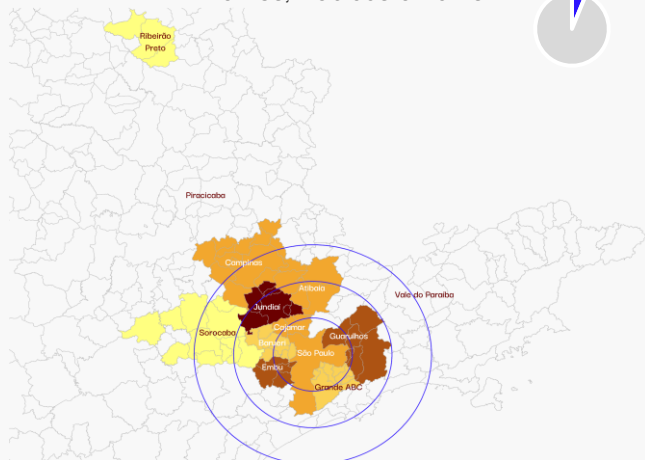
Nota metodológica:

A classificação dos *clusters* por área locada levou em consideração o método de otimização de quebras naturais de Jenks. Trata-se de um método de *clusterização* que busca minimizar a variância intraclasse, e maximizar a variância entre classes.

Concentração de área ocupada por setor. Visão por submercados do estado de São Paulo.

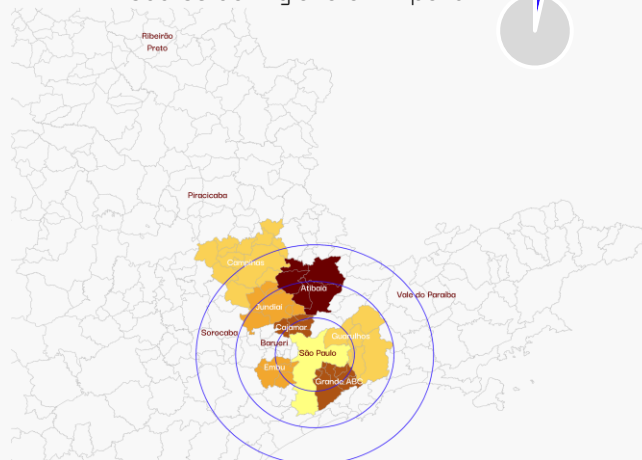
Alimentos, Bebidas e Fumo

6%



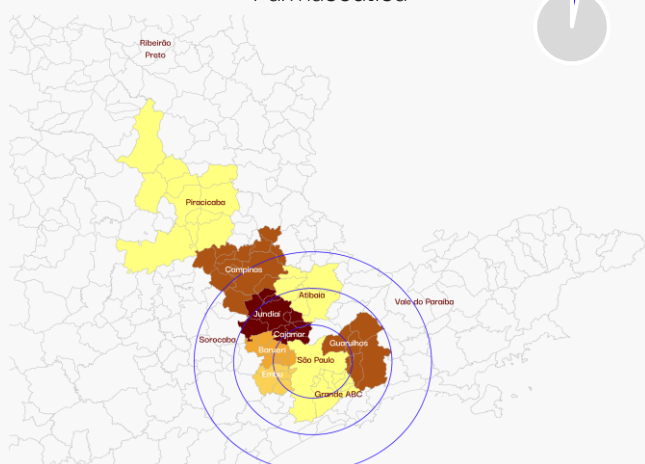
Produtos de Higiene e Limpeza

4%



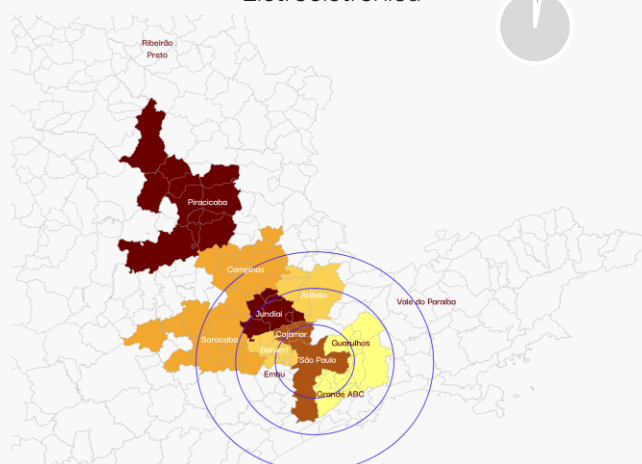
Farmacêutica

3%



Eletroeletrônica

3%

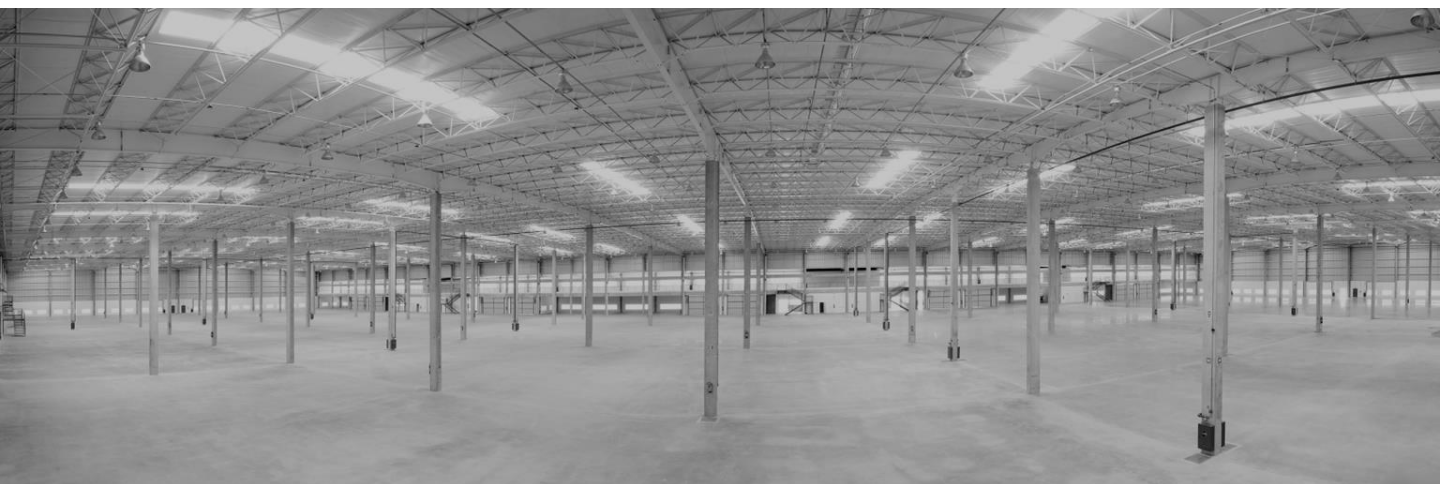


Fonte: Siila. Elaboração própria.

O setor de Transporte e Logística, que representa 26% do total de área locada no estado, está bastante concentrado nos submercados de Jundiaí e Cajamar, onde ocupa quase 1 milhão de m². A especialização desses submercados é propiciada principalmente pela localização estratégica entre os dois grandes centros de consumo do estado, São Paulo e Campinas. E pelo nível de qualidade das rodovias que atendem essas regiões.

A mesma motivação parece ter concentrado o setor de Farmacêutica nesses mesmos submercados. A atração aos dois grandes centros consumidores também pode ter incentivado o setor de Alimentos e Bebidas a concentrar-se no submercado de Jundiaí.

A concentração do Varejo se dá com maior intensidade nos submercados de Cajamar e Guarulhos, ambos com fácil acesso à capital. No caso da região de Guarulhos também é importante destacar a potencial influência do aeroporto, que já movimenta volume equivalente de carga ao movimentado por todos os aeroportos administrados pela Infraero no Brasil.



As empresas que atuam puramente na Internet/E-commerce se concentraram na região de Cajamar, onde ocupam mais de 800 mil m² de área. Já o segmento de Veículos e Peças concentrou-se mais nos submercados de Cajamar e Atibaia, com a queda do domínio do Grande ABC para esse segmento.

Setores ligados a produtos que não necessariamente requerem entregas mais imediatas puderam se concentrar em mercados um pouco mais distantes da capital. É o caso do setor de Produtos de Higiene e Limpeza, concentrado na região de Atibaia; e o de Eletroeletrônica, que avançou nos submercados de Jundiaí e Piracicaba.

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