

A satellite view of Earth from space, showing a curved horizon and a mix of blue oceans and brown/green landmasses.

Hines

Your Global Real Estate Resource

TENDÊNCIAS DE DESENVOLVIMENTO DE GALPÕES INDUSTRIAIS

**Steve Dolman
Hines**

27 de Agosto de 2002

Por quê o Desenvolvimento Industrial é um Investimento Atrativo? (Macro)

- Menor taxa de inflação → maior poder de compra → cartão de crédito → maior demanda → distribuição mais rápida e eficiente.
- Chegada de companhias multinacionais de produtos de consumo e de logística.
- Escala menor de investimento → maior probabilidade de aprovação de investidores internacionais.
- Incentivos fiscais → encoraja o desenvolvimento de modernos galpões industriais.
- O avanço tecnológico implica em que os prédios industriais tiveram que mudar.
- Chegada das incorporadoras!



Por quê o Desenvolvimento de Galpões Industriais é um Investimento Atrativo? (Micro)

- Demanda forte → inovações nos sistemas de produção e distribuição requerem novas instalações.
- Fabricantes de produtos de consumo e empresas de logística querem as incorporadoras.
- Construção simples → reduz o risco de atrasos e estouros no orçamento.
 - poucos materiais importados.
 - os prazos curtos de construção permitem início rápido de cobrança de aluguéis.
- Os galpões existentes não atendem às especificações dos clientes → poucos concorrentes.
- Menor volume de investimento → maior universo de potenciais compradores.



Tendências - Estruturação do Negócio

Maior demanda para Build-to-Suit =

Presente

- Incorporadoras Industriais
- Contratos longos - 5 a 10 anos
- Multas pesadas para rescisão da locação (anos)
- Garantias Maiores

Passado

- Instalações próprias
- Contratos curtos - 2 a 3 anos
- Multas leves para rescisão de locação (meses)
- Garantias menores



Tendências - Inquilinos/Ocupantes

Presente

- Terceirização de Logística.
- Termos flexíveis para expansão.
- Locatários precisam de novas instalações em prazos de 2 a 3 meses.
- Empresas de logística dispostas a alugar espaços sem a garantia de utilização por parte dos seus clientes.



Passado

- Distribuição realizada pelos fabricantes.
- Uso de instalações existentes - sem flexibilidade.
- Planejamento/entrega mais demorados.
- Produção / distribuição somente com demanda do cliente final.

Tendências - Novos Produtos

- Parques Industriais / Distribuição → grande histórico nos EUA e Europa.
- Locações para 1 ou 2 empresas de logística numa área de 20.000 a 50.000m².
- Todos os clientes das empresas de logística (5 a 10 clientes) servidos em um mesmo parque.
- Restaurantes compartilhados, área de descanso para motoristas de caminhões, estacionamento, transporte para funcionários.



Riscos - Incorporação Industrial

- A demanda é muito elástica (R\$ 0,10/m₂ é uma diferença grande).
- Os inquilinos são maiores (tudo ou nada). Afeta retornos drasticamente.
- Incorporadores necessitam ter acesso a financiamento para rápidas expansões.
- Risco de crédito dos locatários (se estes perderem os seus clientes).

