

# Varejo digital perde fôlego e muda setor de galpões

Segmento logístico diversifica inquilinos

DE SÃO PAULO

Depois de serem tomados pelas varejistas durante o boom do comércio eletrônico na pandemia, os galpões logísticos voltaram a ser disputados por setores tradicionais da economia, como o agronegócio, automobilístico e farmacêutico.

O movimento é resultado de uma certa frustração no ritmo de crescimento do e-commerce. Segundo dados da Nielsen Ebit, o faturamento do varejo virtual subiu 41% em 2020, 27% em 2021, e só 1,6% no ano passado.

Os números menores que o esperado fizeram as varejistas revisar planos de crescimento e reduzir a corrida por galpões logísticos no

País. "O que vimos nesse último ano especialmente foi uma redução na demanda das empresas de e-commerce, que eram protagonistas", afirma o diretor de industrial e logístico da CBRE, Rodrigo Couto.

Essas empresas são Mercado Livre, Amazon, Americanas, Via e Magazine Luiza, sendo que o Mercado Livre é a que enfrenta menor turbulência.

Segundo ele, a demanda por galpões segue em alta e com baixa vacância, mas agora com uma dependência menor de varejistas do comércio eletrônico.

Couto diz que o mercado se reinventou e trouxe outros setores para dividir o protagonismo de forma



Agronegócio e setores automobilístico e farmacêutico disputam galpões com grandes varejistas digitais

## DEMANDA E FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Para o sócio da gestora de recursos Cy Capital, Bruno Ackermann, as varejistas tendem a continuar como maioria dos clientes dos galpões, mas em menor escala. "O comércio eletrônico exige três vezes mais galpões do que o varejo de lojas físicas. Esse movimento foi muito positivo para o mercado". Ackermann afirma ainda que o cenário ficou mais favorável para os diferentes setores fecharem

contratos de aluguel. "No passado, o e-commerce estava em uma corrida pelo aluguel de galpões para vencer os concorrentes na velocidade de entrega". O líder de Logística na Tellus Investimentos Imobiliários, Marcelo Guerra, diz que os novos empreendimentos não devem chacoalhar a atual oferta e demanda de galpões. "Estamos em um patamar saudável e devemos ter manutenção de preços de

aluguéis, ainda com ajustes de preço para cima, mas sem picos", diz Guerra. Para investidores de fundos imobiliários, que compram em galpões e os alugam, distribuindo o lucro aos cotistas, a perspectiva é positiva. "O dividendo pago aos investidores de fundos de galpões cresceu por causa do aumento dos aluguéis, e o preço das cotas deve subir devido ao aumento da procura", afirma Ackermann.

mais equilibrada junto ao comércio eletrônico. Entre eles estão o setor farmacêutico, automotivo, cold storage (armazéns para produtos frios), fotovoltaico (painéis solares) e agronegócio, especialmente ligados a fertilizantes.

### CIDADES LOGÍSTICAS

Segundo o CBRE, os operadores logísticos, que atuam como intermediários entre empresas de diferentes setores e consumidores, tiveram papel fundamental no último ano, correspondendo a 41% das locações totais acumuladas. Nesse período, Cajamar, Guarulhos e Jundiaí teve destaque com um volume superior a 150 mil m<sup>2</sup> de ocupação.

Barueri, pioneira no mercado de galpões logísticos, tem atualmente uma vacância de 4,3% nesse tipo de imóvel, o que dificulta ter absorção alta da demanda de novos clientes e elevando preços de aluguéis.

"Barueri tem demandas para todos os gostos e os preços estão equiparados entre si por falta de disponibilidade de imóveis. Por isso, Araçariquama tem sido uma opção a Barueri para aluguel de galpões logísticos, assim como Itapevi e Jandira", diz Couto. (Estadão Conteúdo)