

LOGÍSTICA DE ARMAZENAGEM

Fernando Luiz E. Viana

Engenheiro Civil. Mestre em Engenharia de Produção, Doutor em Administração
Coordenador de Estudos e Pesquisas do ETENE/BNB

Resumo: apesar da predominância dos custos de transporte na formação dos custos logísticos, percebe-se que a armazenagem tem apresentado um crescimento da sua representatividade nesses custos, o que pode ser explicado pela busca da diminuição dos custos logísticos e a melhoria do nível de serviço logístico. A necessidade de melhoria do nível de serviço logístico se intensificou ainda mais com o forte crescimento observado no comércio eletrônico no Brasil, tendência que se consolidou em 2020 com o advento da pandemia do Covid-19, o que contribuiu também para o bom desempenho do mercado de condomínios logísticos. O inventário de condomínios tem crescido de forma consistente, com taxa média anual (CAGR) de 8,3% nos últimos cinco anos e, também, no 1º semestre de 2020, em que houve crescimento de 4,2% em relação a 2019. A taxa de vacância teve crescimento significativo entre 2015 e 2017, seguido de uma tendência de diminuição, chegando a 17% no final do 2º semestre de 2020, o que significa que a demanda tem aumentado para além do acréscimo das novas áreas. Já os preços de locação, após apresentarem queda entre 2015 e 2017, têm mantido certa estabilidade desde então, em valores nominais, o que

significa que tem havido queda nos preços em valores atualizados pela inflação, levando a uma defasagem de 35,2% entre o preço médio praticado em junho/2020 e o valor de dezembro/2015 corrigido pela inflação. No Nordeste o preço médio é historicamente um pouco menor do que a média nacional, e apresenta uma defasagem de 28,4% entre o preço médio praticado em junho/2020 e o valor de dezembro/2015 corrigido pela inflação, o que sinaliza uma maior resiliência dos preços praticados na Região, fato relacionado à baixa taxa de vacância nos principais estados. Em termos de perspectivas para o mercado de condomínios logísticos, entende-se que, no Nordeste, deve haver a manutenção do crescimento observado nos principais estados (Bahia, Ceará e Pernambuco), bem como o surgimento de novos empreendimentos em estados em que tal atividade ainda não possui representatividade, notadamente nas regiões metropolitanas e nas áreas próximas a importantes corredores rodoviários.

Palavras-chave: Armazenagem; Condomínios Logísticos; Comércio Eletrônico.

ESCRITÓRIO TÉCNICO DE ESTUDOS ECONÔMICOS DO NORDESTE - ETENE

Expediente: Banco do Nordeste: Romildo Carneiro Rolim (Presidente). Luiz Alberto Esteves (Economista-Chefe). Escritório Técnico de Estudos Econômicos do Nordeste - ETENE: Tibério R. R. Bernardo (Gerente de Ambiente). Célula de Estudos e Pesquisas Setoriais: Luciano F. Ximenes (Gerente Executivo), Maria Simone de Castro Pereira Brainer, Maria de Fátima Vidal, Jackson Dantas Coelho, Fernando L. E. Viana, Francisco Diniz Bezerra, Luciana Mota Tomé, Biágio de Oliveira Mendes Júnior. Célula de Gestão de Informações Econômicas: Bruno Gabai (Gerente Executivo), José Wandemberg Rodrigues Almeida, Gustavo Bezerra Carvalho (Projeto Gráfico), Hermano José Pinho (Revisão Vernacular), Francisco Kaique Feitosa Araujo e Marcus Vinicius Adriano Araujo (Bolsistas de Nível Superior).

O Caderno Setorial ETENE é uma publicação mensal que reúne análises de setores que perfazem a economia nordestina. O Caderno ainda traz temas transversais na sessão "Economia Regional". Sob uma redação eclética, esta publicação se adequa à rede bancária, pesquisadores de áreas afins, estudantes, e demais segmentos do setor produtivo. Contato: Escritório Técnico de Estudos Econômicos do Nordeste - ETENE. Av. Dr. Silas Munguba 5.700, Bl A2 Térreo, Passaré, 60.743-902, Fortaleza-CE. <http://www.bnb.gov.br/etene>. E-mail: etene@bnb.gov.br

Aviso Legal: O BNB/ETENE não se responsabiliza por quaisquer atos/decisões tomadas com base nas informações disponibilizadas por suas publicações e projeções. Desse modo, todas as consequências ou responsabilidades pelo uso de quaisquer dados ou análises desta publicação são assumidas exclusivamente pelo usuário, eximindo o BNB de todas as ações decorrentes do uso deste material. O acesso a essas informações implica a total aceitação deste termo de responsabilidade. É permitida a reprodução das matérias, desde que seja citada a fonte. SAC 0800 728 3030; Ouvidoria 0800 033 3030; bancodonordeste.gov.br

1 CONTEXTUALIZAÇÃO

Esta análise contextualiza o cenário dos serviços de logística de armazenagem, que engloba o grupo 52.1 (armazenamento, carga e descarga) da divisão 52 (armazenamento e atividades auxiliares de transporte) da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE). Esse serviço inclui a operação de empresas de suma importância para o bom funcionamento da logística no País, tais como centros de distribuição, condomínios logísticos, terminais de carga em instalações portuárias e aeroportuárias, entre outras.

A Logística engloba um conjunto de atividades associadas ao fluxo de mercadorias, serviços e informações, incluindo o gerenciamento de pedidos e estoques, a embalagem, o transporte, a armazenagem e o manuseio.

A competitividade de diversos segmentos econômicos está vinculada à capacidade de competição de várias cadeias de suprimento e distribuição de produtos no País. Essa aptidão competitiva, por sua vez, está diretamente ligada à capacidade das empresas de reduzir os custos logísticos, especialmente os de transporte e de armazenagem/estoques, sejam produtos manufaturados, semimanufaturados ou básicos (MARCHETTI; DALTO, 2015).

Os custos logísticos das empresas brasileiras, como percentual do faturamento, vêm aumentando nos últimos anos, passando de 11,52% do faturamento em 2014, para 12,37% do faturamento em 2017, crescimento de 7,4% (0,85 ponto percentual). É importante salientar que se trata de um valor médio e, portanto, os custos logísticos têm impactos diferentes no faturamento de empresas de diferentes setores. Por exemplo, enquanto no setor farmacêutico os custos logísticos representam apenas 4,7% do faturamento bruto, esse percentual chega a 26,1% no setor de mineração (RESENDE et al., 2018), o que revela que os custos logísticos têm maior peso em setores ligados a produtos de menor valor agregado.

O transporte, compreendendo as movimentações de longa distância e a distribuição urbana de mercadorias, responde por 63,5% do custo logístico total incorrido pelos embarcadores de cargas no Brasil. A atividade de armazenagem, por sua vez, responde isoladamente por 17,7% dos custos logísticos das empresas brasileiras (RESENDE et al., 2018). Apesar da predominância dos custos de transporte na formação dos custos logísticos, percebe-se que a armazenagem tem apresentado crescimento da sua representatividade nesses custos. Esse aumento da representatividade da armazenagem nos custos logísticos totais pode ser explicado por alguns fatores, destacando-se a busca pela diminuição dos custos logísticos, cuja atividade de maior impacto é o transporte, o que faz com que as empresas implantem novos projetos de rede, com a criação de armazéns próximos às áreas de consumo. A proximidade dos armazéns com as áreas de consumo contribui, também, para a melhoria do nível de serviço logístico, tendo em vista que permite menor *lead time* de entrega, menores tamanhos de lotes e entregas mais frequentes, possibilitando menores níveis de estoque médio aos clientes finais.

Essas necessidades inerentes à melhoria do nível de serviço logístico se intensificaram ainda mais com o forte crescimento observado no comércio eletrônico no Brasil, que já era tendência, e se consolidou em 2020 com o advento da pandemia do Covid-19. O varejo brasileiro está em transformação e as vendas online apresentaram os melhores resultados em relação às vendas gerais nos últimos anos. O comércio eletrônico no Brasil cresceu em média (CAGR) 32% ao ano nos últimos 10 anos, sendo que entre 2018 e 2019 o crescimento nominal (R\$ bilhões) foi de 16,5%. Já no 1º semestre de 2020, o faturamento do comércio eletrônico cresceu impressionantes 47% em relação ao mesmo período de 2019, especialmente a partir de abril, devido à pandemia do Covid-19, com destaque para as regiões Norte e Nordeste, que contribuíram com mais de 1/3 desse crescimento em 2020 (EBIT, 2020).

Alguns tipos de instalações de armazenagem, tais como centros de distribuição e armazéns ligados a terminais portuários, geralmente constituem investimentos de empresas que possuem outras atividades-fim (indústrias, atacadistas, varejistas) e, portanto, a necessidade de implantação dessas instalações é vinculada às estratégias logísticas das empresas proprietárias destas. Por outro lado, essas mesmas empresas podem optar, ao invés de implantar instalações próprias, por alugar espaços em condomínios logísticos, cujas empresas proprietárias têm a logística de armazenagem como atividade-fim.

Com estrutura física e serviços compartilhados com outros usuários, os condomínios logísticos permitem flexibilidade para as empresas localizarem seus estoques e centros de distribuição, reduzindo a imobilização do capital em instalações. Condomínios logísticos constituem grupos de galpões dedicados a atividades logísticas e industriais leves, contendo infraestrutura comum compartilhada pelas diversas empresas instaladas. O compartilhamento de serviços permite que os custos sejam rateados, o que muitas vezes viabiliza a utilização por empresas que não suportariam arcar com os custos de galpões individuais (ILOS, 2013). Considerando a dinâmica do mercado presente nos serviços de armazenagem e o perfil da demanda por financiamento que tem predominado nos últimos anos, as seções seguintes dão maior destaque à análise da evolução recente e das perspectivas para o mercado de **condomínios logísticos**.

2 DESEMPENHO RECENTE

No Brasil, dois modelos para armazenamento nos condomínios têm predominado no mercado: os galpões *Built-to-suit* (BTS) e os modulares, sendo os primeiros construídos sob medida para o cliente, baseados em contratos de longo prazo (entre 10 e 20 anos) e menor rentabilidade para o investidor, enquanto que os galpões modulares, mais flexíveis, geralmente são alugados com contratos de menor prazo (3 anos, em média), mas com maior rentabilidade para o investidor. Os principais atrativos do “produto” condomínio logístico são:

- a) Rateio de custos com outros usuários relativos à segurança, tecnologia da informação, portaria, manutenção e jardinagem, administração e serviços;
- b) Flexibilidade de expansão sem mudança de endereço;
- c) Possibilidade de encontrar pequenos espaços para expansão;
- d) Localização, em geral, privilegiada;
- e) Visibilidade do condomínio (referência na região) e oferta de serviços sofisticados.

A disponibilidade desses equipamentos complementa a malha logística brasileira, uma vez que, além de transportar, as empresas necessitam de pontos estratégicos que possam servir tanto à consolidação de cargas para redistribuição, como de ponto de apoio para outras operações logísticas ou mesmo de produção. O crescimento dos condomínios logísticos fomenta a montagem de redes de armazenagem eficientes e modernas.

Segundo o ILOS (2013), o maior desenvolvimento dos condomínios logísticos no Brasil deve se acelerar nos períodos de crescimento econômico, com uma tendência de difusão geográfica, especialmente para a região Nordeste. Além disso, pelo fato de que o próprio mercado vem exigindo espaços de armazenagem de qualidade superior, espera-se que os investimentos nesse tipo de instalação sejam impulsionados, pois oferecem melhor padrão de serviços. Entretanto, mesmo em períodos de baixo crescimento econômico, como observado nos últimos anos, o mercado de condomínios logísticos no Brasil tem apresentado tendência de crescimento, fortemente influenciado pela alta do comércio eletrônico, conforme supracitado. As atividades de armazenagem como suporte ao e-commerce deverão cada vez menos dar espaço a instalações logísticas antigas e de baixa eficiência, demandando mais áreas em condomínios logísticos modernos e localizados em regiões estratégicas.

As análises disponíveis para o mercado de condomínios logísticos são direcionadas primordialmente àqueles classificados como classe A ou A+. Os empreendimentos das classes A e A+ localizados no Brasil possuem área de até 50 mil m², com os módulos menores possuindo área entre 1 mil e 2 mil m², pé direito entre 10m e 12m e resistência do piso de 5 a 6 toneladas/m².

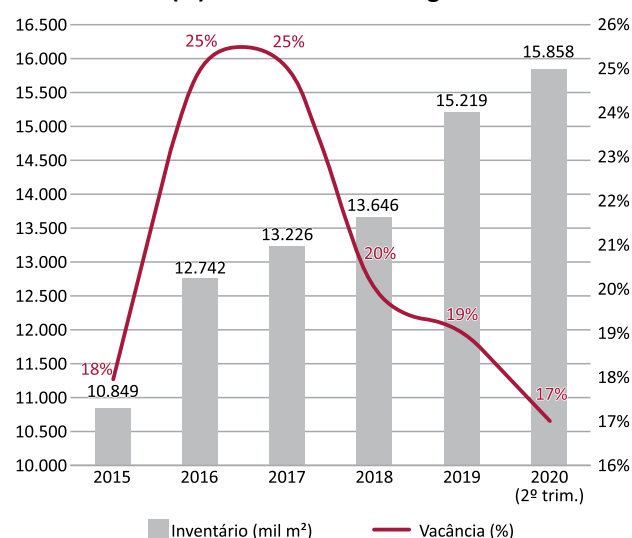
Para a avaliação do mercado de condomínios logísticos em determinada localidade (País, Região, Estado etc.) é importante monitorar quatro variáveis principais:

- i) Inventário (m²): Constitui a oferta de áreas em condomínios logísticos da localidade analisada;
- ii) Taxa de disponibilidade ou vacância (%): Razão entre a área disponível (não ocupada) e a área total de galpões existente na localidade;
- iii) Absorção líquida (m²): Total de área locada em determinado período;

- iv) Preço (R\$/m²/mês): Valores médios de aluguel pagos pelas empresas que locam áreas em condomínios logísticos.

Para fins do presente trabalho, é analisado o comportamento do inventário, da vacância e do preço. O inventário tem crescido de forma consistente nos últimos cinco anos (2015-2019), com taxa média anual (CAGR) de 8,3% e, também, no 1º semestre de 2020, em que houve crescimento de 4,2% em relação ao inventário observado no final de 2019 (**Gráfico 1**). Apesar de se observar tendência de difusão geográfica, ainda há forte concentração da oferta em São Paulo, que detém 63% de todo o inventário nacional (CUSHMAN; WAKEFIELD, 2020) e no 2º trimestre de 2020 foi responsável por 85% das áreas locadas (COLLIERS INTERNATIONAL, 2020). O mercado de condomínios logísticos de alto padrão no Brasil apresentou absorção bruta de 606 mil m² entre abril e junho de 2020. É o segundo maior volume de inventário locado em um trimestre, atrás apenas do 4º trimestre de 2019, quando o índice ficou em 734 mil m².

Gráfico 1 – Inventário existente (mil m²) e taxa de vacância (%) dos condomínios logísticos no Brasil



Fonte: Colliers International (2020). Elaborado por BNB/ETENE.

Na região Nordeste, conforme informações da Cushman e Wakefield (2020), destacam-se os inventários dos estados de Pernambuco (756.994 m²), Ceará (113.439 m²) e Bahia (48.415 m²).

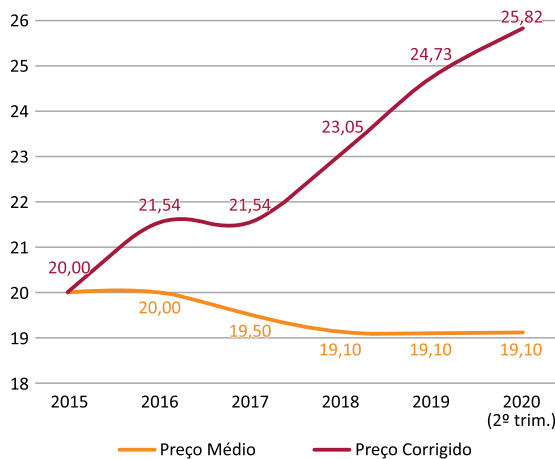
Com relação à taxa de vacância, observa-se (**Gráfico 1**) que houve crescimento significativo entre 2015 e 2017, seguido de uma tendência de diminuição, chegando a 17% no final do 2º semestre de 2020. A redução da taxa de vacância retrata que a demanda tem aumentado para além do acréscimo das novas áreas, o que tem impacto na absorção líquida, que é o saldo entre locações e devoluções. A absorção líquida foi de 224 mil m² no 2º semestre de 2020, valor próximo ao registrado no mesmo período do ano anterior (214 mil m²).

A Bahia se destaca no Brasil como um dos estados com menor taxa de vacância, apenas 3% (posição de junho/2020). Os outros estados nordestinos com destaque

no inventário também possuem taxa de vacância abaixo da média nacional: 11,3% em Pernambuco e 15,6% no Ceará.

Os preços de locação, após apresentarem queda entre 2015 e 2017, **têm mantido certa estabilidade** desde então, em valores nominais, o que significa que tem havido queda nos preços em valores atualizados pela inflação. Ao se corrigir o valor praticado em dezembro/2015 (R\$ 20,00) pelo IGP-M, chega-se a defasagem de 35,2% entre o preço médio praticado em junho/2020 e o valor corrigido pela inflação, conforme pode ser visto no **Gráfico 2**.

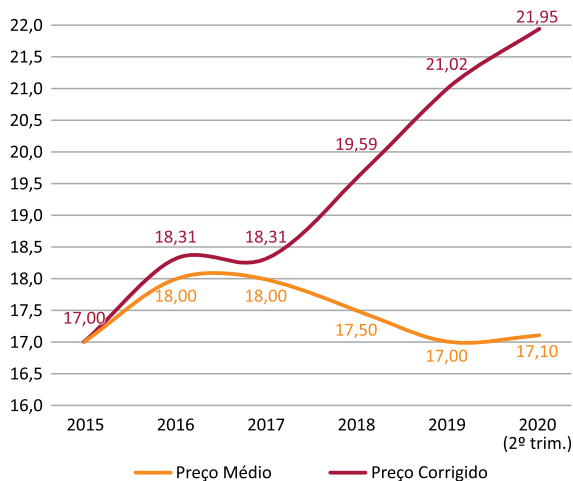
Gráfico 2 – Evolução do preço médio pedido de locação (R\$/m²/mês) no Brasil: 2015 a 2020



Fonte: Colliers International (2020). Elaborado por BNB/ETENE.

No Nordeste o preço médio é historicamente um pouco menor do que a média nacional, conforme pode ser visto no **Gráfico 3**, que mostra, também, defasagem de 28,4% entre o preço médio praticado em junho/2020 e o valor de dezembro/2015 corrigido pela inflação, um pouco menor que a defasagem observada no agregado nacional. Isso sinaliza maior resiliência dos preços praticados na Região, o que deve estar relacionado com a baixa taxa de vacância nos principais estados, conforme comentado anteriormente.

Gráfico 3 – Evolução do preço médio pedido de locação (R\$/m²/mês) no Nordeste: 2015 a 2020



Fonte: Colliers International (2020). Elaborado por BNB/ETENE.

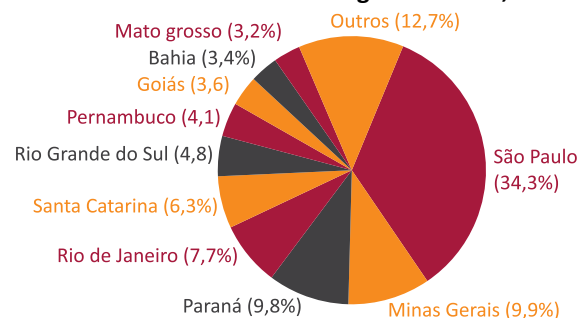
Apesar da média do preço médio pedido no Nordeste ser menor do que a média nacional, um dos estados nordestinos, a Bahia, tem se destacado entre aqueles com maior preço médio pedido, de R\$ 30/m²/mês (posição de junho/2020), certamente consequência da baixíssima taxa de vacância, de 3%. Com a abertura de novos empreendimentos e diminuição da taxa de vacância, a tendência é que haja uma convergência para a média nacional no médio prazo.

Um indicador adicional que reforça o bom desempenho geral do mercado de condomínios logísticos no Brasil é o crescimento dos fundos de investimentos imobiliários (FII) voltados ao segmento de logística. A captação de investimentos por meio desses fundos tem sido importante alicerce para novos investimentos. Trata-se de um dos poucos segmentos de fundos imobiliários que se mostraram resilientes na pandemia de Coronavírus, tendo se fortalecido durante a crise econômica associada à pandemia. De acordo com a D'Ávila (2020), a força motriz da valorização dos FII de logística (galpão) tem sido o desempenho do comércio eletrônico, com avanço na pandemia, que tem mudado a dinâmica de locação nas microrregiões, impactando de forma mais concentrada o segmento logístico. Existem 13 (treze) FII de logística atualmente (posição de Set/2020) em oferta no mercado brasileiro, com patrimônio líquido total de R\$ 7,48 bilhões.

Com relação ao número de empresas e empregos associados à atividade de armazenagem (classes Armazenamento e Carga e Descarga), os dados da RAIS (2020) mostram que, se por um lado houve crescimento de 5,8% no total de estabelecimentos no Brasil no período de 2014-2018, nesse mesmo período houve queda de 3,4% no número de empregos, o que pode estar associado a maior modernização das instalações de armazenagem e, consequentemente, menor demanda por mão-de-obra. No ano de 2018, a região Nordeste detinha 11,9% dos estabelecimentos e 12,6% dos vínculos empregatícios ligados à atividade de armazenagem no Brasil.

No que diz respeito à distribuição dos empregos na atividade de armazenagem, há forte concentração nos estados das regiões Sudeste e Sul, que juntos concentram 72,9% (**Gráfico 4**). No Nordeste, Pernambuco e Bahia estão entre os 10 (dez) estados com maior quantidade de empregos da Região, o que condiz com a importância econômica (e logística) desses dois estados.

Gráfico 4 – Distribuição geográfica (%) dos empregos na atividade de armazenagem no Brasil, em 2018



Fonte: RAIS (2020). Elaboração do BNB/ETENE.

3 PERSPECTIVAS

Conforme comentado anteriormente, alguns fatores têm contribuído para a manutenção das atividades de logística de armazenagem em níveis aquecidos, mesmo com as dificuldades econômicas enfrentadas pelo Brasil nos últimos anos, notadamente em 2020, com o advento da pandemia do Covid-19. Entre esses fatores, destaca-se a busca pela diminuição dos custos logísticos totais e o forte crescimento do comércio eletrônico no País, atividade que exige entregas mais frequentes e com menores tamanhos de lotes, o que demanda instalações de armazenagem próximas aos destinos finais das mercadorias.

O mercado de e-commerce do Brasil é o mais destacado na América Latina e com a continuidade do aumento dos níveis de penetração de banda larga e internet móvel, a perspectiva é de que o setor se mantenha com forte crescimento nos próximos anos. Assim, não é à toa que grandes players do comércio eletrônico do Brasil vêm investindo na expansão de suas redes logísticas, incluindo as instalações de armazenagem. Destacam-se recentes movimentos de players como Amazon, B2W Digital (Americanas.com, Shoptime e Submarino.com), Magazine Luiza, Mercado Livre e Via Varejo (Casas Bahia e Ponto Frio).

De acordo com a FitchSolutions (2020), a Amazon continua a expandir sua oferta de e-commerce no Brasil, embora esteja tentando recuperar o atraso, tendo chegado relativamente tarde ao comercializar e oferecer produtos vendidos apenas por terceiros. A partir de 2018, os consumidores puderam comprar utensílios domésticos e produtos eletrônicos por meio de seu mercado. Uma mistura de marcas locais e multinacionais concordou em distribuir seus produtos na Amazon, incluindo KitchenAid, Mundial e Philips. A empresa lançou seu negócio de varejo completo no Brasil em 2019 com a venda direta de seus próprios produtos por meio de sua plataforma. Para dar suporte ao seu crescimento no País, a Amazon tem expandido suas operações logísticas. No início de setembro, a empresa anunciou a inauguração de seu quinto e maior centro logístico no Brasil, na esteira da expansão do comércio eletrônico com as medidas de isolamento social para conter a pandemia da Covid-19. O centro, localizado em Cajamar, é o quarto da Amazon na Grande São Paulo, além de outro em Cabo Santo Agostinho, Pernambuco, lançado em novembro de 2019 para atender à região Nordeste.

A B2W Digital, que opera os três maiores varejistas da on-line do Brasil, Submarino.com, Americanas.com e Shoptime (FITCHSOLUTIONS, 2020), anunciou recentemente que vai lançar e operar lojas online para a segunda maior empresa de alimentos do País, a BR Foods. A empresa anunciou que planeja usar drones para distribuição até 2021. Inicialmente, o grupo usará os drones para mover mercadorias de seus 15 centros de distribuição e 200 hubs para as lojas.

O Magazine Luiza é um exemplo de empresa brasileira que está investindo no nível do atendimento no comércio online e, também, nas lojas físicas. Neste sentido, há dois anos, a empresa completou a aquisição da startup de

tecnologia logística Logbee, que integrou a plataforma de entregas de encomendas leves (last mile) da varejista. A empresa planeja abrir, no curto prazo, novos Centros de Distribuição na Paraíba e em Goiás (LOGWEB, 2020). A empresa ressalta a necessidade de investimentos em condomínios logísticos e galpões em locais pouco explorados, em especial no Norte e no Nordeste, como demanda atual para o mercado imobiliário logístico. Além disso, a disponibilidade de galpões menores mais próximos dos grandes centros populacionais para atender o cliente mais rápido é uma carência também apontada pela empresa.

O Mercado Livre tem sido umas empresas que atuam no e-commerce no Brasil com maior crescimento no período recente. Apenas no segundo trimestre de 2020, o Mercado Livre vendeu 5 bilhões de dólares, mais do que o dobro do que no mesmo período de 2019. Foram 178,5 milhões de itens – desses, 157,7 milhões de compras passaram pela divisão de logística da companhia, o Mercado Envios (SALOMÃO, 2020). Nos últimos anos, a empresa avançou para ter uma malha logística nas estradas, entrega de última milha, diversos centros de distribuição e de *cross-docking*¹ e centenas de pontos físicos para depósito de produtos. Mais de 50% dos produtos já saem do armazém de um CD do Mercado Livre. Para o futuro, a meta é continuar investindo cada vez mais. A companhia prevê investir R\$ 4 bilhões de reais este ano no Brasil, grande parte na área logística. Recentemente inaugurou o seu novo centro de distribuição na Bahia e irá abrir um outro na região Sul, provavelmente em Santa Catarina. Para 2021, a empresa prevê abrir ainda outros centros, tanto para *fulfillment*² dos vendedores quanto para o *cross-docking*. No Brasil, a companhia abriu 18 centros de sortimento apenas no segundo trimestre, com mais de 35 aberturas no ano.

A Via Varejo tem desenvolvido uma estratégia voltada para o aumento do número de vendedores em sua plataforma de e-commerce. Em abril de 2020 a empresa anunciou a compra da startup curitibana ASAPlog, especializada em soluções de logística urbana e conexão de transportadoras em etapas de longas distâncias. Tal aquisição vai apoiar a estratégia de “minihubs” da Via Varejo, onde mercadorias são despachadas das próprias lojas físicas da empresa aos clientes de comércio eletrônico, em vez de grandes centros de distribuição.

Esse crescimento do e-commerce e da demanda por instalações de armazenagem tem aumentado a atratividade do mercado brasileiro para grandes players mundiais do setor de logística, em geral, e de condomínios logísticos, em particular. A GLP, por exemplo, líder global em gestão de investimentos e desenvolvimento de negócios em logística, imobiliários, infraestrutura, finanças e tecnologias inovadoras aplicadas ao setor de logística, chegou ao Brasil há 8 anos. A empresa, que veio para o Brasil já

1 Cross-docking é um método de distribuição, no qual a mercadoria recebida em um armazém ou centro de distribuição, não é estocada, é apenas preparada para o carregamento e distribuição ou expedição imediatamente, a fim de ser entregue ao cliente ou consumidor o mais rapidamente possível.

2 Fulfillment é um serviço logístico ofertado para vendedores de mercadorias que utilizam o Mercado Livre, incluindo gestão de estoque, preparo dos pedidos, envio e entrega.

prevendo a tendência de crescimento no varejo virtual e a busca por instalações logísticas mais modernas, possui hoje 53% do total de locações para clientes relacionados ao e-commerce, participação muito maior do que em 2017, que era de cerca de 22% (LOGWEB, 2020).

Do ponto de vista de operadores logísticos, a multinacional DHL Supply Chain ressalta que há tendências em variadas demandas. O carro-chefe das operações continua sendo os grandes Centros de Distribuição próximos das principais regiões metropolitanas, onde o foco principal é buscar eficiência de custo em relação a área útil de armazenagem; na localização estratégica ao estar perto de rodovias com pedágios que façam sentido para o cliente; e no valor do condomínio compartilhado (segurança, alimentação etc.). Complementar a isso, há uma demanda por capilaridade geográfica maior de Centros de Distribuições menores com localizações estratégicas e a possibilidade de alcançar o consumidor final em menos tempo, pois o crescimento do volume do varejo e do e-commerce está exigindo novos espaços com mais rapidez (LOGWEB, 2020).

A partir do desempenho recente e das perspectivas para a demanda para instalações de armazenagem, em geral, e de condomínios logísticos, em particular, bem como da tendência de aquecimento dessa demanda em direção a maior desconcentração geográfica, entende-se que, no Nordeste, deve haver a manutenção do aumento observado nos principais estados (Bahia, Ceará e Pernambuco), bem como o surgimento de novos empreendimentos em estados em que tal atividade ainda não possui representatividade, notadamente, nas regiões metropolitanas e nas áreas próximas a importantes corredores rodoviários.

Dito isto, é importante que algumas medidas sejam tomadas durante a análise de viabilidade de projetos de condomínios logísticos que estejam pleiteando financiamentos. Primeiramente, é essencial que sejam considerados prioritariamente os preços praticados no mercado, para mitigar o risco de uma superestimação dos preços médios de locação nos projetos de investimento. Adicionalmente, uma boa estratégia seria acompanhar de perto o desempenho dos empreendimentos já financiados em termos de absorção líquida, a cada módulo que ficar pronto, pois eles representam uma amostra significativa do mercado da Região. Tendo em vista que já existe um volume significativo de recursos alocados ao financiamento desse tipo de empreendimento, a análise de novos pleitos deve ser bastante criteriosa, sempre buscando as informações mais atuais acerca do comportamento das variáveis inventário, vacância, absorção líquida e preço de locação. Por fim, ressalta-se que é comum ocorrer a construção de novos empreendimentos com contratos já firmados com possíveis locatários, logo, os parâmetros de tais contratos são importantes referências, especialmente o preço de locação praticado.

REFERÊNCIAS

COLLIERS INTERNATIONAL. **Logística Brasil Market Overview: Relatório de Mercado de Condomínios Logísticos Q2 2020**. Disponível em <https://www2.colliers.com/pt-BR/Pesquisa/MARKETOVERVIEW2T2020LOG> Acesso em 04 Set. 2020.

CUSHMAN & WAKEFIELD. **Marketbeat Brazil Industrial Q2 2020**. Disponível em https://cushwakebrasil.com/wp-content/uploads/2020/07/MarketBeat_Q2_2020_Industrial-1.pdf Acesso em 09 Set. 2020.

D'ÁVILA, M. Z. **Fundos imobiliários de logística são os vencedores da pandemia e devem sair fortalecidos, dizem gestores**. Jul. 2020. Disponível em <https://www.infomoney.com.br/onde-investir/fundos-imobiliarios-de-logistica-sao-os-vencedores-da-pandemia-e-devem-sair-fortalecidos-da-crise-dizem-gestores/> Acesso em 15 Set. 2020.

EBIT. **Webshoppers 42a Edição**. 2020. Disponível em <https://www.ebit.com.br/webshoppers> Acesso em 02 Set. 2020.

FITCH SOLUTIONS. **Brazil Consumer & Retail Report Q3 2020**. Disponível em www.emis.com Acesso em 02 Set. 2020 (Acesso Restrito). EMIS - ISI Emerging Markets Group.

INSTITUTO DE LOGÍSTICA E SUPPLY CHAIN – ILOS. **Condomínios logísticos no Brasil: a visão dos operadores logísticos**. Rio de Janeiro: ILOS, 2013.

LOGWEB. **Mercado de condomínios e galpões logísticos segue estável apenas da pandemia**. Disponível em <https://www.logweb.com.br/mercado-de-condominios-e-galpoes-logisticos-segue-estavel-apesar-da-pandemia/> Acesso em 04 Set. 2020.

MARCHETTI, D. S.; DALTO, E. J. Panorama Setorial 2015-2018 Logística de Cargas. In: **Perspectivas do Investimento 2015-2018 e Panorama Setorial**. Rio de Janeiro: BNDES, p. 120-127, 2015.

RAIS - **Relação anual de informações sociais**. Disponível em <http://bi.mte.gov.br/bgcaged/rais.php> Acesso em 15 Set. 2020.

RESENDE, P. T. V.; SOUSA, P. R. CESAR, R. V.; QUINTÃO, A. **Custos Logísticos no Brasil 2017**. Belo Horizonte: Fundação Dom Cabral, 2018.

SALOMÃO, K. **Mais CDs, menos Correios: o crescimento da logística do Mercado Livre**. Set. 2020. Disponível em <https://exame.com/negocios/mais-cds-menos-correios-o-crescimento-da-logistica-do-mercado-livre/> Acesso em 02 Set.

ANÁLISES DISPONÍVEIS

AGROPECUÁRIA

- Complexo soja - 09/2020
- Cana-de-açúcar - 09/2020
- Mandioca e seus derivados - 09/2020
- Carne Suína - 08/2020
- Etanol de milho - 08/2020
- Produção e mercado de açúcar - 08/2020
- Produção e mercado de Etanol - 07/2020
- Carne bovina- 06/2020
- Cajucultura - 05/2020
- Grãos (1ª safra) - 5/2020
- Mel - 04/2020
- Comércio exterior do Nordeste - 03/2020
- Citricultura - 12/2019
- Café - 12/2019
- Hortaliças - 11/2019
- Mandioca - Raiz, farinha e fécula - 11/2019
- Algodão - 10/2019
- Flores e plantas ornamentais - 09/2019
- Pescados - 08/2019
- Fruticultura - 06/2019
- Comércio exterior: cacau e seus produtos - 06/2019
- Comércio exterior: produtos apícolas - 04/2019
- Comércio exterior: sucos de frutas - 04/2019
- Comércio exterior: sucroalcooleiro - 04/2019
- Comércio exterior: fibras e produtos têxteis - 04/2019
- Comércio exterior: frutas, nozes e castanhas - 03/2019
- Comércio exterior: setor florestal - 03/2019
- Comércio exterior: grãos - 03/2019
- Comércio exterior no Nordeste - 03/2019
- Silvicultura - 02/2019

INDÚSTRIA

- Indústria siderúrgica - 09/2020
- Bebidas não Alcoólicas - 07/2020
- Vestuário - 06/2020
- Bebidas Alcoólicas 06/2020
- Indústria de Alimentos - 05/2020
- Indústria Têxtil - 10/2019
- Indústria Petroquímica - 10/2019
- Indústria Siderúrgica - 08/2019
- Setor moveleiro - 07/2019

INFRAESTRUTURA E CONSTRUÇÃO CIVIL

- Energia Solar - 03/2020
- Distribuição de energia elétrica - 10/2019
- Micro e minigeração distribuída - 07/2019
- Saneamento -06/2019
- Biocombustíveis - 05/2019
- Energia eólica - 02/2019
- Energia elétrica - 01/2019
- Saneamento - 01/2019
- Transportes - 01/2019

COMÉRCIO E SERVIÇOS

- Telecomunicações - 08/2020
- Turismo - 08/2020
- Comércio Varejista - 07/2020
- Comércio Varejista - 07/2020
- Shopping Centers - 02/2020
- Comércio eletrônico - 08/2019

ANÁLISES SETORIAIS ANTERIORES

<https://www.bnb.gov.br/publicacoes/CADERNO-SETORIAL>

CONHEÇA OUTRAS PUBLICAÇÕES DO ETENE

<https://www.bnb.gov.br/publicacoes-editadas-pelo-etene>

ANÁLISES PREVISTAS PARA 2020

Análise setorial	Previsão 2020
Saneamento	Abril
Indústria da construção civil	Maio
Cocoicultura	Maio
PET	Junho
E-commerce	Junho
Energia eólica	Julho
Silvicultura	Julho
Indústria siderúrgica	Agosto
Grãos (2ª safra)	Agosto
Móveis	Agosto
Bovinicultura leiteira	Agosto
Biocombustíveis	Agosto
Microgeração de energia	Setembro
Indústria petroquímica	Setembro
Floricultura	Setembro
Algodão	Outubro
Fruticultura	Outubro
Turismo	Outubro
Rochas ornamentais	Novembro
Petróleo e gás natural	Novembro
Hortaliças	Novembro
Cafeicultura	Dezembro
Aquicultura e pesca	Dezembro
Shopping Center	Dezembro
Saúde	Novembro
Setor têxtil	Setembro
Comércio	Dezembro
Serviços	Dezembro