

## Espírito Santo precisa de mais 500 mil m<sup>2</sup> de galpões até 2024

Crescimento da área tem demandado cada vez mais espaços para que empresas tenham seu centro de distribuição, tanto na Grande Vitória quanto fora dela

Tempo de leitura: 4 min

Karlene Nobre  
Assessoria de Comunicação

Publicado em 20/09/2022 às 13h36



Atualmente, cerca de 20 milhões de metros quadrados de galpões logísticos existem no Estado. Crédito: Freixas

O e-commerce trouxe a necessidade de criação de mais galpões logísticos para fazer a distribuição dos produtos, criando, assim, um nicho em franca expansão dentro do mercado imobiliário. Dados da construtora SCS Properties, divulgados para a Associação Brasileira de Logística (Abralog), mostram que o mercado nacional de galpões e condomínios logísticos aumentou cerca de 60% somente no segundo trimestre deste ano, com relação ao mesmo período do ano passado.



Impulsionado também pela pandemia, principalmente nos períodos de isolamento social, quando o e-commerce deu um salto de expansão, o setor alcançou o maior patamar de absorção líquida, com 962 mil m<sup>2</sup> de área a juno, em todo o país. E no Espírito Santo o cenário não é muito diferente.

Segundo o CEO da TK Negócios, Sandro Márcio Viturini, o Estado tem hoje cerca de 1 milhão de metros quadrados construídos de equipamentos de quarta geração de galpões logísticos.

**"Há mais 200 mil m<sup>2</sup> em construção de galpões logísticos no Espírito Santo, mas o Estado vai precisar, no mínimo, de mais 500 mil m<sup>2</sup> para os próximos dois anos. Os equipamentos estão todos locados e não há vacância nenhuma atualmente"**

**Sandro Márcio Viturini**

CEO da TK Negócios

Os estoques estão no limite, afirma o vice-presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Alexandre Schubert: "Atualmente estão disponíveis cerca de 2% dos galpões logísticos no Estado, ou seja, isso demanda um senso de urgência, pois precisamos colocar mais galpões nos próximos dois anos", diz.

Outra área que também já está demandada é se encontra em plena crescimento, é a da logística reversa, que pede outros equipamentos separados, já que o funcionamento é diferente. De acordo com Viturini, este nicho já cresceu, nos últimos seis meses, 3% e a expectativa de crescimento, até meados de ano que vem, é da ordem de 25% a 30%. "Significa ter de 25% a 30% a mais de armazéns nesse perfil, nesse período, porque a logística reversa não se mistura com a comum", observa.

### CONDIÇÕES FAVORÁVEIS

O crescimento desse setor dentro do Estado tem se dado por condições favoráveis que o Espírito Santo oferece. Segundo o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Espírito Santo (Sincoscon-ES), Douglas Vaz, a atividade portuária do Estado e o fato de estar mos em uma região central, facilita a distribuição mais os incentivos fiscais, que tornam atrativa a fixação de empresas especializadas e de centros de distribuição.

"Serre e Caracica são dois municípios já consolidados e Vila Velha começa a desportar no mercado de galpões logísticos também. Um dos motivos é a movimentação no Porto de Vitória no "T" que poderá ser direto pela ES-388, que está sendo pavimentada e ligada à BR-101. A região de Terra Vermelha deve ser um ponto que receberá galpões logísticos por conta da sua proximidade com espaço vazio", diz.

Ele acrescenta ainda que a região oferece diferencial, como ter um metro quadrado ainda mais em conta, o que possibilita a instalação desses galpões com custo menor. Além de proporcionar desenvolvimento, já que é possível qualificar e treinar mão de obra local para trabalhar nessas novas empresas.

Além de galpões logísticos, os três fatores elencados também têm atraído plantas industriais para o Estado. De acordo com Alexandre Schubert, o crescimento vai se espalhar pelo Espírito Santo.

"O Norte tem atraído indústrias. Já a Grande Vitória deve absorver muita coisa relacionada à logística, em torno de 50% a 60% dessa área bruta locável (ABLL). O setor está muito aquecido e o poder público precisa trabalhar na racionalidade para a simplificação de processos para a liberação desses projetos", complementa.

### EVOLUÇÃO DOS EQUIPAMENTOS LOGÍSTICOS



Equipamento para logística reversa desenv por Alexandre da logística comum. Crédito: Freixas

- Durante o período de isolamento social, o crescimento do e-commerce aborveceu também novas necessidades de equipamentos logísticos, que passaram de galpões de 100 mil a 200 mil metros quadrados, para galpões menores, mais próximos dos grandes centros, que possibilitem a entrega até no mesmo dia.
- A exigência dos consumidores, que querem seus produtos cada vez mais rápidos, foi o que paulos esses mudanças. Isso fez com que esses grandes galpões dessem um salto para áreas menores, de 25 mil m<sup>2</sup> a 40 mil m<sup>2</sup>, dentro das capitais até chegar em aparelhos ainda menores, com cerca de 5 mil m<sup>2</sup>, equipados em regiões que possibilitam a entrega mais rápida possível.
- Há ainda a logística reversa, que é uma continuidade desse movimento. A ideia é que a pessoa receba, em sua casa, uma série de itens para experimentar e devolver ou que não forem ficar com ela. Isso elevou a demanda de logística reversa. E os equipamentos desta devem ser diferentes da logística comum.