



RESEARCH 3T 2021



MERCADO INDUSTRIAL/LOGÍSTICO DE ALTO PADRÃO – RIO DE JANEIRO

Atividade econômica volta a níveis pré-pandemia no 3º trimestre

Apesar da economia global seguir em recuperação, alguns países relevantes mostraram sinais de desaceleração no 3º trimestre, reflexo da evolução da pandemia e da capacidade da oferta se ajustar às mudanças no padrão de consumo global, causando ruptura em algumas cadeias globais de fornecimento, resultando em elevação dos custos de produção e de distribuição principalmente do setor automotivo e construção. A divergência na evolução da atividade econômica persiste entre os países: nos EUA e Europa o avanço acelerado na vacinação e o fim das medidas de restrição agilizaram a recuperação do emprego e do setor de serviços, tem impulsionado a recuperação econômica. Já na China, houve desaceleração no ritmo de crescimento, influenciado por ressurgências do coronavírus, afetando novamente a mobilidade urbana. Eventos climáticos também impactaram a economia em algumas regiões, além da desaceleração do setor imobiliário com a crise da 2ª maior incorporadora do país, a Evergrande, que levou à adoção de medidas regulatórias para evitar o excesso de alavancagem e conter a especulação imobiliária. No Brasil, apesar da permanência da crise sanitária e da redução do auxílio emergencial, o desempenho econômico foi novamente superior ao esperado, com o PIB fechando 1% acima do mesmo período de 2020 e totalizando R\$ 2,048 trilhões, voltando ao mesmo patamar pré-pandemia. Com isso, a estimativa do Banco Central no último Relatório de Inflação de setembro 2021, é uma expansão de 4,7% no PIB para 2021. A recuperação da atividade mundial, a alta dos preços de produtos básicos, como alimentos, minério de ferro, petróleo e commodities, favorecendo a agropecuária e indústria extrativa e a redução na taxa de desemprego, atualmente em 13,7%, são os principais pontos fortes para a projeção de crescimento. Por outro lado, há relevantes riscos para a recuperação econômica: o agravamento da crise hídrica, especialmente se houver necessidade de restrição de consumo de energia elétrica, a evolução da pandemia, que ainda requer rigoroso monitoramento, e, o risco fiscal, que resumidamente se traduz em, contas públicas em alta e a falta de uma estratégia clara do governo para conter a crescente dívida. A inflação ao consumidor, medida pelo IPCA, subiu 1,16% em setembro e acumula 6,9% no ano, podendo atingir 8,3% no final do ano. O Copom ajustou a taxa Selic para 6,25% a.a. na última reunião de setembro e poderá chegar a pelo menos 7% no final de 2021 para assegurar o cumprimento da meta de inflação. O dólar fechou o 3º trimestre em R\$ 5,45 e a projeção do Banco Central é de que deva fechar 2021 em R\$ 5,25.

NEWMARK

Sumário de Mercado Condomínios de Alto Padrão

	Geral	São Paulo	Rio de Janeiro	Projeção*
Estoque Total (m²)	12,83 milhões	10,26 milhões	2,57 milhões	↑
Taxa de Vacância	12,56%	10,91%	19,13%	↔
Absorção Líquida Trimestral (m²)	425 mil	341 mil	85 mil	↑
Absorção Líquida Acumulada (m²)	672 mil	568 mil	104 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m²)	531 mil	437 mil	95 mil	↑
Absorção Bruta Acumulada (m²)	1.156 mil	964 mil	192 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m²/mês)	19,47	19,23	20,02	↔
Novo Estoque Entregue Trimestral (m²)	210 mil	146 mil	64 mil	↑
Em Construção (m²)	1,35 milhões	1,21 milhões	140 mil	↑

* SP e RJ, próximos 3 meses, considerando indicadores históricos registrados até hoje

O Índice de Confiança da Indústria (ICI) da FGV IBRE caiu 0,6 ponto em setembro, para 106,4; é a segunda queda consecutiva após quatro meses de alta. A confiança da indústria recuou influenciada pelos gargalos associados a escassez de insumos e recentemente agravado por problemas logísticos nos mercados internacionais e o encarecimento da energia elétrica. Aliado a isso, o aumento da incerteza diante da nova variante delta contribuem para uma desaceleração no processo de recuperação da indústria. As perspectivas menos otimistas geram queda nas intenções de contratações com redução de 0,4 ponto no indicador de emprego previsto. O Nível de Utilização da Capacidade Instalada subiu 0,5 ponto percentual, para 80,2%, maior valor desde novembro de 2014. De acordo com o IBGE, a produção industrial brasileira caiu 0,7% em agosto, na comparação com julho. A queda registrada foi puxada por três grandes categorias econômicas, principalmente, por produtos químicos (-6,4%), derivados do petróleo e biocombustíveis (-2,6%), veículos automotores (-3,1%), farmoquímicos e farmacêuticos (-9,3%). Os setores de maior destaque de crescimento na produção foram produtos alimentícios (2,1%), bebidas (7,6%) e indústrias extrativas (1,3%).

Do ponto de vista imobiliário, o segmento voltado para condomínios de galpões industriais e de armazenamento/logística de alto padrão segue o ritmo de expansão iniciado em 2020, impulsionado pelo aumento do comércio eletrônico no país. As expectativas são promissoras tendo em vista o crescimento no faturamento das vendas on-line e o aumento no número de consumidores.

Destaques do 3º Trimestre

- No Rio de Janeiro, a taxa de vacância fechou em queda de 20,4 para 19,1%, mesmo com a entrada de novos empreendimentos no mercado. A redução do volume de espaços vagos foi resultante da intensificação da atividade de locação no mercado no trimestre: a absorção bruta fechou em 95 mil m² e a líquida em 85 mil m².

Aumento no volume de espaço ocupado em condomínios de galpões industriais/logísticos de alto padrão

Praticamente não houve devolução no 3º trimestre de 2021, a absorção bruta fechou em 95 mil m² e a líquida em 85 mil m². A absorção líquida acumulada ultrapassa os 100 mil m² e representa 56% do volume total registrado em 2020, ano de melhor resultado da série histórica.

As maiores absorção ocorreram na região de Duque de Caxias e Pavuna-Belford Roxo, sobretudo ao longo das Rodovias Presidente Dutra e Washington Luiz.

Taxa de vacância registrou queda e preço pedido de locação em alta

A oferta vaga caiu no trimestre, resultante da intensificação da atividade de locação na maioria das regiões consolidadas no segmento de condomínios industriais/logísticos do Rio de Janeiro. O aumento do novo estoque não refletiu em aumento da vacância, que passou de 20,3% para 19,1%.

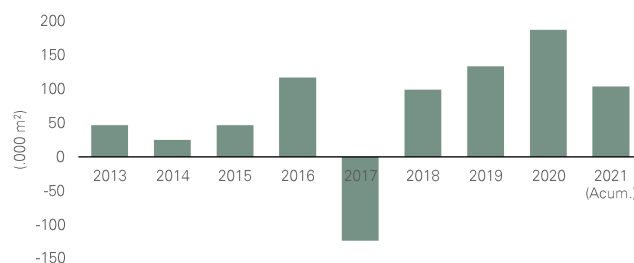
O preço pedido médio mensal de locação fechou em R\$ 20,02/m² vs. R\$ 18,57/m²/mês praticado no trimestre anterior.

Transações Significativas no Trimestre

Tipo da Transação	Inquilino/Comprador	Condomínio	Área total transacionada (m²)
Locação	Globalpack	AQ³ LOG Queimados	5.000
Locação	Grupo Ecoa	Syslog Galeão	6.088
Locação	Facily Brasil	Syslog Galeão	8.020
Venda	CSHG Logist. FII	HGLG Washington Luís	48.252
Venda	Queimados Inv. Industriais	Queimados Inv. Industriais	11.162

Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA



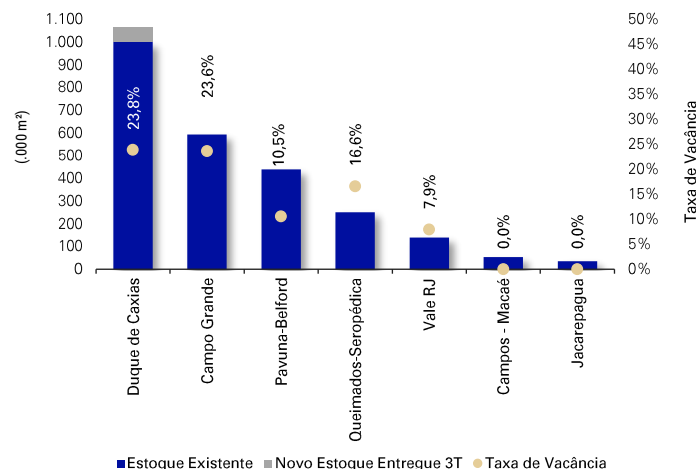
Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO VS. VACÂNCIA

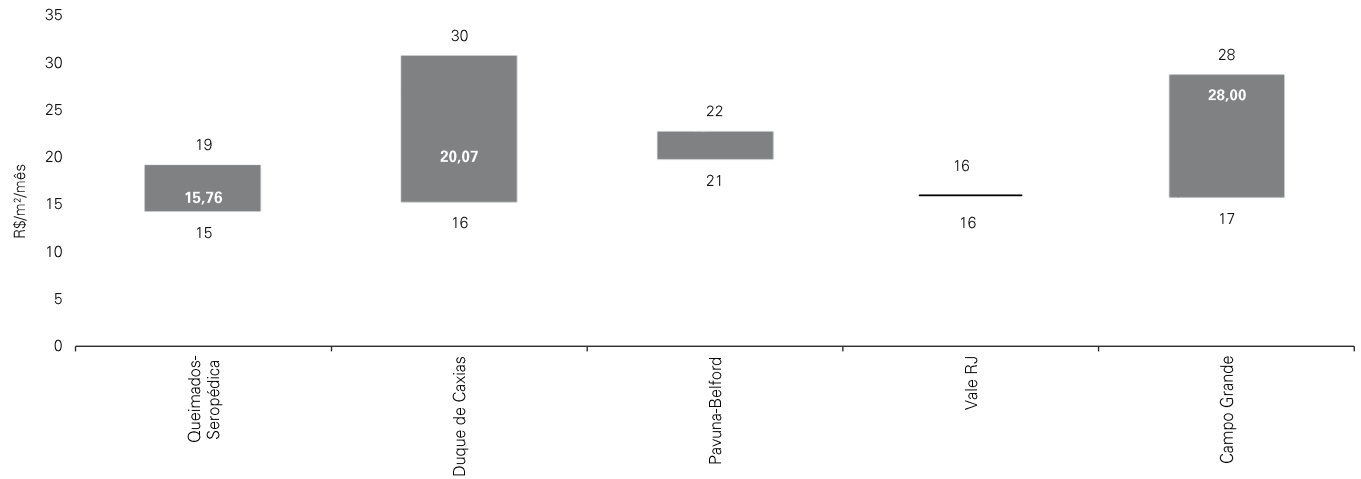


Oferta Existente e Nova Oferta por Região

ESTOQUE TOTAL VS. NOVO ESTOQUE ENTREGUE VS. TAXA DE VACÂNCIA



Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



Principais Empreendimentos Classe AAA, AA & A Em Construção

	Empreendimento	Região	Macro Região	Área Locável (m²)	Previsão de Entrega
	AQ³ LOG Queimados (expansão)	Queimados	Dutra	71.283	4T/2021
	Santa Cruz Desenvolvimento Modular	Santa Cruz	Rio de Janeiro (capital)	28.710	4T/2021
	H. Log Galeão	Ilha do Governador	Rio de Janeiro (capital)	20.900	4T/2021
	GLP Duque de Caxias	Duque de Caxias	Dutra	96.700	4T/2021

*Para mais informações:***Newmark Brasil**

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460 – 7º andar
Vila Olímpia, São Paulo
04548-005
t. 5511-2737-3130

Rua Lauro Muller, 116, cj. 3201
Botafogo, Rio de Janeiro
22290-160
t. 55.21.3283-9001

contato@ngkf.com.br

ngkf.com.br

AMÉRICA DO NORTE

Canadá
Estados Unidos

AMÉRICA LATINA

Argentina
Brasil
Chile
Colômbia
Costa Rica
República Dominicana
México
Peru
Porto Rico

EUROPA

Austria
Bélgica
República Tcheca
França
Alemanha
Irlanda
Itália
Holanda
Polônia
Portugal
România
Rússia
Espanha
Suíça
Ucrânia
Reino Unido

ÁSIA PACÍFICO

Austrália
Camboja
China
Hong Kong
Índia
Indonésia
Japão
Malásia
Nova Zelândia
Singapura
Coreia do Sul
Taiwan
Tailândia

ÁFRICA

África
Botsuana
Quênia
Malawi
Nigéria
África do Sul
Tanzânia
Uganda
Zâmbia
Zimbábue

ORIENTE MÉDIO

Arábia Saudita
Arábia
Emirados Árabes
Unidos

A Newmark possui acesso a banco de dados customizados para atender aos nossos parâmetros de classificação e abrangência, seguindo nossa própria metodologia, que inclui a reclassificação periódica de alguns empreendimentos. Com isto, o refinamento em nossos dados é constante, podendo haver ajustes nas estatísticas históricas incluindo disponibilidade, preços, pedidos de locação, absorção e aluguel praticado. Os relatórios de pesquisa da Newmark estão disponíveis em ngkf.com/research. Todas as informações contidas nesta publicação são derivadas de fontes consideradas confiáveis. No entanto, a Newmark não verificou todas as informações, e as mesmas constituem as declarações e representações apenas da fonte das mesmas, não da Newmark. Qualquer destinatário desta publicação deve verificar de forma independente tais informações e todas as outras informações que podem ser relevantes para qualquer decisão que o destinatário possa tomar em resposta a esta publicação e deve consultar profissionais de sua escolha no que diz respeito a todos os aspectos dessa decisão, incluindo seus aspectos e implicações legais, financeiras e fiscais. Qualquer destinatário desta publicação não pode, sem a aprovação prévia por escrito da Newmark, distribuir, divulgar, publicar, transmitir, copiar, transmitir, fazer upload, baixar ou de qualquer outra forma reproduzir esta publicação ou qualquer das informações nela contidas. Este documento destina-se para fins informativos e nenhum de seus conteúdos tem a intenção de aconselhar ou recomendar uma estratégia específica. Não deve ser utilizado de forma alguma para prever o movimento do mercado, investimento em títulos, transações, estratégias de investimento ou qualquer outro assunto.