



Mercado Industrial e Logístico do Rio de Janeiro

A economia no país se mostra resiliente em meio a volátil ambiente externo

O ambiente externo encerra o 3º trimestre ainda adverso e volátil, com reduzido ritmo de crescimento das principais economias. A continuidade da Guerra na Ucrânia e suas consequências sobre o fornecimento de commodities, sobretudo gás natural, e alimentos para a Europa e a manutenção da política de combate à Covid-19 na China reforçam a perspectiva de desaceleração do crescimento global nos próximos meses. Nos Estados Unidos, após crescimento robusto nos últimos dois anos, a economia contraiu nos dois primeiros trimestres do ano. Embora os gastos agregados de consumo tenham crescido em linha com a tendência pré-pandemia, houve desbalanceamento entre bens e serviços, ainda resquícios da pandemia.

No setor interno, o PIB brasileiro cresceu 1,2% no 2º trimestre de 2022 em comparação com o trimestre anterior, na série com ajuste sazonal. É o 4º resultado positivo consecutivo. Frente ao mesmo período do ano passado, o crescimento foi de 3,2%. No acumulado do ano no 1º semestre de 2022, o PIB acumula alta de 2,5%. Em valores correntes, o PIB totalizou R\$ 2,4 trilhões no 2º trimestre. O setor da economia que registrou maior crescimento foi a indústria (2,2%), encabeçado pela atividade de eletricidade e gás, água, esgoto, atividades de gestão de resíduos, construção, indústrias extrativas e de transformação. O setor de serviços avançou 1,3%, puxado pelas atividades de serviços represadas pela pandemia como restaurantes e hotéis, pelos transportes, informação e comunicação e a agropecuária, que expandiu 0,5%. As projeções para o final de 2022 agora indicam uma alta próxima a 3% no acumulado do ano, mas as expectativas são de desaceleração nos seis últimos meses devido ao alto nível de incerteza resultante do período eleitoral. A taxa de desemprego reduziu em 22 estados no 2º trimestre de 2022 em comparação com o trimestre anterior. Os indicadores refletem a queda na desocupação em nível nacional, que caiu de 11,1% para 9,3% em junho e para 8,9% em agosto. A inflação medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) caiu pela 14ª semana consecutiva, de 5,88% para 5,74%. A previsão para a inflação em 2023 é de 5%. A Selic está em 13,75% ao ano e foi mantida na última reunião de setembro, interrompendo a sequência de altas. Para o fim de 2023, a previsão também seguiu em 11,25% ao ano. O dólar deve fechar o ano em R\$ 5,20.

Sumário de Mercado Condomínios de Alto Padrão

	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2021	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m ²)	2,6 MM	2,6 MM	2,5 MM	↑
Taxa de Vacância	13,1%	12,5%	19%	↓
Absorção Líquida Trimestral (m ²)	-14 mil	35 mil	85 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m ²)	24 mil	65 mil	95 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m ² /mês)	21,17	20,79	20	↔
Novo Estoque em Construção (m ²)	166 mil	166 mil	204 mil	↓

No 3º trimestre de 2022, a falta ou alto custo de matéria-prima segue atingindo grande parte das indústrias. O ritmo do aumento no preço médio das matérias-primas desacelerou, o traz uma percepção de normalização da cadeia de suprimentos. Mesmo assim, a atividade industrial desacelerou em setembro e as expectativas do setor industrial para os próximos meses recuaram. De acordo com dados da Sondagem Industrial feita pela Confederação Nacional da Indústria (CNI), a produção industrial recuou de 54,5 pontos em agosto para 49 pontos em setembro de 2022, após quatro altas consecutivas. O emprego na indústria cresceu em junho na comparação mensal. No entanto, o nível de emprego subiu. Depois da falta ou alto custo da matéria-prima, a elevada carga tributária é a 2ª maior preocupação dos empresários do setor industrial, além das taxas de juros elevadas e a demanda interna insuficiente. Do ponto de vista imobiliário, a expansão do segmento de condomínios de galpões industriais segue pujante, com o estoque aumentando consecutivamente e oferta vaga em rota decrescente, mesmo com o alto volume de novos empreendimentos ingressando no mercado.

Destaques do 3º Trimestre

- Não houve novo estoque entregue nos últimos três meses no Rio de Janeiro, mas, mesmo assim a taxa de vacância fechou em alta, de 12,53% para 13,06% em virtude da queda na atividade de locação observada desde o trimestre passado, combinada às devoluções por parte de algumas empresas; com isso, a absorção líquida fechou em -14 mil m²;
- Preço pedido médio de locação praticamente estável com leve valorização trimestral e anual.

Atividade de locação em queda no 3º trimestre

Apesar de não ter havido novo crescimento no estoque neste trimestre, o volume de oferta vaga cresceu, resultado da queda na atividade de locação observada desde o trimestre passado e da redução de espaços ocupados por grandes inquilinos varejistas e tecnologia. A combinação destes fatores refletiu em uma absorção líquida negativa de 14 mil m². Em termos acumulados, o volume de espaços ocupados cresceu 93 mil m² no ano, superior à média histórica anual do Rio de Janeiro de 85 mil m² (2014-2021), mas inferior ao resultado do ano passado.

As maiores absorções no trimestre ocorreram nas regiões de Queimados-Seropédica e Campo Grande. O setor de ocupação predominante da demanda pelo Rio de Janeiro segue o comércio, sobretudo de varejo e e-commerce, mas destacamos também transações significativas do setor industrial neste trimestre.

Redução no volume de novo estoque em construção

O volume previsto de empreendimentos em construção está estável em 166 mil m² desde o trimestre anterior, sinal de que, assim como no segmento de escritórios, a atividade construtiva no mercado industrial e logístico também vem caindo no Rio de Janeiro. Pode-se considerar um movimento positivo para a contenção do aumento da taxa de vacância, tendo em vista a desaceleração da demanda nos últimos meses.

Pavuna-Belford Roxo e Duque de Caixas são as regiões que registraram aumento na vacância e as de maior percentual de área vaga, 17% e 16,5% respectivamente. As localizações que tiveram queda na taxa de vacância e os menores índices de oferta são Campo Grande (4,7%), Vale do RJ (6,9%) e Queimados-Seropédica (8,6%), além de Jacarepaguá e Campos-Macaé, que estão com vacância nula.

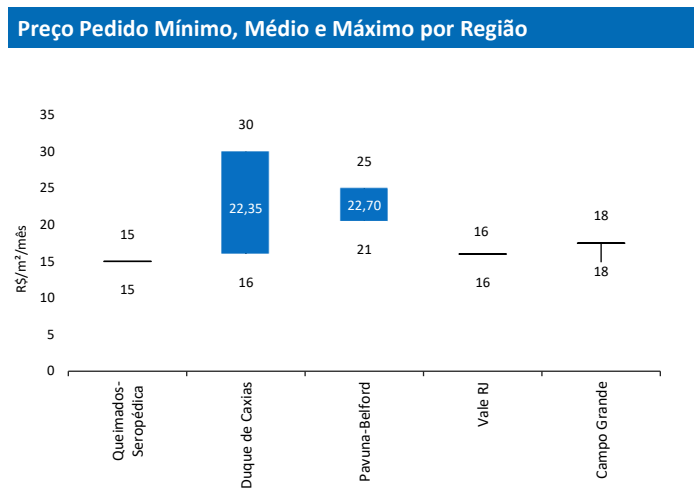
O preço pedido médio de locação fechou praticamente estável de R\$ 20,79 para R\$ 21,17/m²/mês. Na comparação anual a variação foi 6% superior aos praticado no mesmo trimestre do ano passado. O preço pedido médio de locação mais elevado no trimestre está na região da Pavuna-Belford Roxo, seguido por Duque de Caxias: R\$ 22,7/m²/mês e R\$ 22,4/m²/mês, respectivamente.

As ofertas variam de R\$ 16 a R\$ 30 /m²/mês, dependendo da localização e especificações técnicas.

Expectativas para 2022

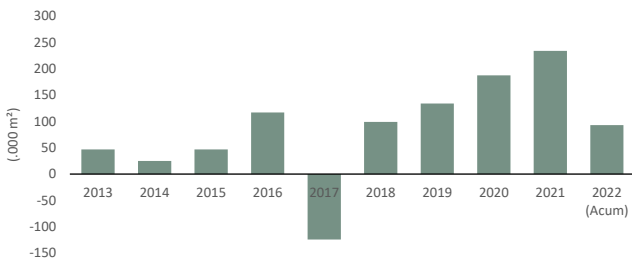
O segmento de condomínios de galpões industriais e logísticos tem gerado bons frutos até então, ainda que a desaceleração registrada nos últimos meses.

Mesmo com a desaceleração no crescimento das vendas on-line, o cenário se mantém favorecido, uma vez que a prática foi incorporada à cultura do consumidor.



Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA



Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação






PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO E VACÂNCIA



Transações Significativas no Trimestre

Tipo Transação	Empreendimento	Região	Inquilino/Comprador	Proprietário/Vendedor	Área Total Transacionada (m ²)
Locação	VBI Log - Seropédica	Queimados-Seropédica	Grupo Granado	VBI Real Estate	18.414
Locação	GLP Campo Grande	Campo Grande	Shopee Brasil	GLP - Global Logistic Properties	3.944
Locação	Multimodal Duque de Caxias	Duque de Caxias	Riocolor Distribuidora	SDI Rio Bravo Renda Logística - FII	2.285
Locação	Syslog Galeão	Duque de Caxias	Vitrine Direta	XP LOG FII	1.944

Alguns Empreendimentos Classe AAA, AA & A Em Construção

	Empreendimento	Cidade	Eixo	Área Locável (m ²)	Previsão de Entrega
	AQ ³ LOG Queimados (expansão)	Queimados	Dutra	71.283	4T2022
	Santa Cruz Desenvolvimento Modular	Santa Cruz	Av. Brasil	27.416	4T2022
	Unilogística Business Park Rio II	Duque de Caxias (S. João de Meriti)	Dutra	22.200	4T2022
	H. Log Galeão	Ilha do Governador	Linha Vermelha	20.900	4T2022
	Cargo Center Dutra V	Queimados-Seropédica	Dutra	23.931	4T2022

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

ngfk.com.br

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 nmrk.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 destinou-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.