



Mercado Industrial e Logístico do Rio de Janeiro

Economia em crescimento, mas com perda no dinamismo no final do ano

O desempenho econômico brasileiro foi mais uma vez positivo, registrando um crescimento de 0,9% no 2º trimestre. As políticas adotadas pelo governo relacionadas à renda e novos programas sociais permitiram aumento do poder de compra e renda das famílias, aumentando o dinamismo no consumo de serviços. Os bons indicadores de mercado de trabalho levaram ao aumento na população ocupada e massa salarial, além de certo alívio nos níveis de endividamento devido à descompressão das taxas de inflação e das medidas de renegociação de dívidas das famílias de baixa renda. Outro aspecto relevante para o crescimento foi o aumento da participação dos produtores brasileiros no comércio internacional de soja e petróleo. A produção agropecuária também vem se beneficiando do clima desfavorável para as colheitas de grãos na Argentina e nos Estados Unidos. E o país segue aproveitando o cenário favorável para manter sua posição de liderança no mercado internacional e ampliar sua participação também no segmento de *commodities*. Houve desempenho positivo também para as culturas de milho, cana-de-açúcar e algodão, além das produções de bovinos e aves. Sendo assim, a projeção do Banco Central é de aumento do crescimento do PIB em 2023, de 2,0% para 2,9%. Para 2024, projeta-se 1,8%. Entretanto, há elementos que causam incertezas sobre o desempenho da economia, levando à crer que a atividade cresça em ritmo menor no final do ano e ao longo de 2024. A indústria de transformação ainda mostra um quadro de estagnação, com queda de 1,3% no primeiro semestre do ano, mostrando que a atividade manufatureira ainda encontra dificuldade de crescimento, com poucas exceções. No que diz respeito à inflação, as previsões de variação do IPCA para 2023 e 2024, de acordo com a pesquisa Focus, recuaram, e estão em torno de 4,9% e 3,9%, respectivamente. Em sua reunião mais recente (257ª reunião), o Copom avaliou os cenários e decidiu reduzir a taxa básica de juros em 0,50 ponto percentual, para 12,75% a.a.. Acredita-se que ao final de 2023, a Selic pode fechar em 11,75% a.a., e chegar a 9,0% a.a. ao final de 2024. A taxa de câmbio deve ser de USD/BRL 4,90 ao final de 2023.

Sumário de Mercado Condomínios de Alto Padrão

	Trimestre Atual	Trimestre Anterior	Mesmo período 2022	Projeção 12 Meses
Estoque Total (m ²)	2,8 MM	2,8 MM	2,6 MM	↓
Taxa de Vacância	16,4%	16,5%	12,5%	↓
Absorção Líquida Trimestral (m ²)	19 mil	54 mil	35 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m ²)	110 mil	70 mil	65 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m ² /mês)	21,08	20,94	20,79	↔
Novo Estoque em Construção* (m ²)	-	21 mil	166 mil	↓

*previsto para 2023

De acordo com o informe conjuntural da Confederação Nacional da Indústria (CNI) do 3º trimestre, o PIB industrial registrou crescimento de 1,7% no primeiro semestre de 2023 em comparação com o mesmo período de 2022. Esse desempenho foi resultado de uma dinâmica heterogênea entre os diferentes segmentos industriais. Enquanto o PIB da indústria extrativa avançou 8,2% na 1ª metade do ano e atingiu o patamar mais alto desde 2018, o PIB da indústria de transformação recuou 1,3% no mesmo período e está 1,7% abaixo do mesmo período de 2022. A indústria da construção, por sua vez, permanece com dificuldade de sustentar o ciclo de aquecimento iniciado em 2020 e, após crescimento robusto nos últimos 2 anos, vê o PIB registrar um desempenho modesto, com alta de 0,9% no 1º semestre de 2023. A atividade imobiliária no segmento de condomínios industriais e de logística de alto padrão seguiu com indicadores de mercado positivos no 3º trimestre.

Destaques do 3º Trimestre

- O mercado do Rio de Janeiro registrou aumento no espaço ocupado no trimestre e a absorção líquida fechou em 19 mil m², mas foi inferior ao trimestre passado e há um ano atrás;
- Com isso, a taxa de vacância ficou praticamente estável em 16,45%;
- O preço pedido médio de locação fechou o trimestre em R\$ 21,08 /m²/mês, praticamente estável em relação ao 2º trimestre.

Demanda em ritmo lento no 3º trimestre

A absorção líquida trimestral fechou em 19 mil m², 64,5% inferior ao trimestre passado. Entretanto, no acumulado do ano, o registro está em 66 mil m² e é 5 vezes superior ao registrado em 2022. A absorção bruta foi de 110 mil m², somando 137 mil m². As ocupações mais significativas no trimestre foram por parte do setor industrial, especificamente do segmento de bebidas.

Queda na atividade construtiva

O Rio de Janeiro recebeu 1 novo empreendimento no trimestre e não há nada mais para ser entregue neste ano. A atividade de construção está em cerca de 190 mil m² com previsão de conclusão para os próximos 2 anos.

A taxa de vacância ficou praticamente estável, em 16,45%, mas em comparação com o mesmo período de 2022, o nível de oferta aumentou.

O preço pedido médio de locação fechou em R\$ 21,08/m²/mês, praticamente em estabilidade na comparação trimestral e em relação a 2022.

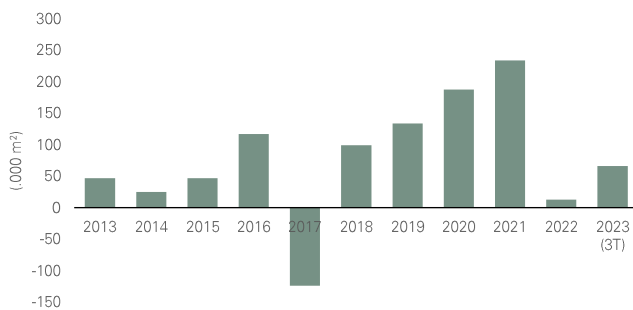
As ofertas variam de R\$ 16 a R\$ 38 /m²/mês, dependendo da localização e das especificações técnicas do empreendimento.

Expectativas para 2023

O segmento de condomínios de galpões industriais e logísticos no Rio de Janeiro tem enfrentado desafios nos últimos trimestres.

Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA

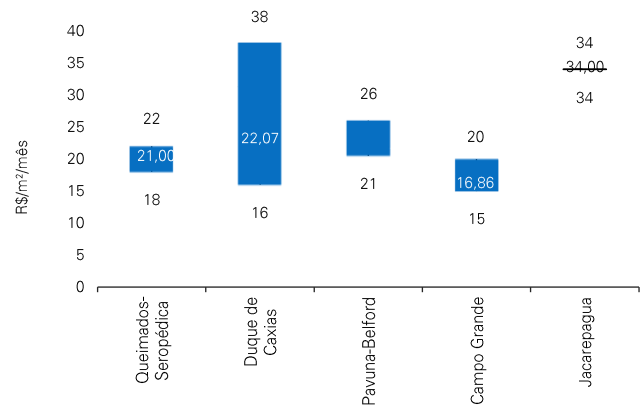


Ao que tudo indica, o mercado de todo o país deve se deparar com uma maior estabilidade neste ano, uma vez que os grandes ocupantes fizeram ou estão para concluir suas movimentações.

É importante considerar também, os impactos que ocupantes do setor varejista possam gerar no mercado, uma vez que um dos dez maiores inquilinos do segmento no Rio de Janeiro vem desta indústria, que tem passado por instabilidade pela perda de força do consumo no país.

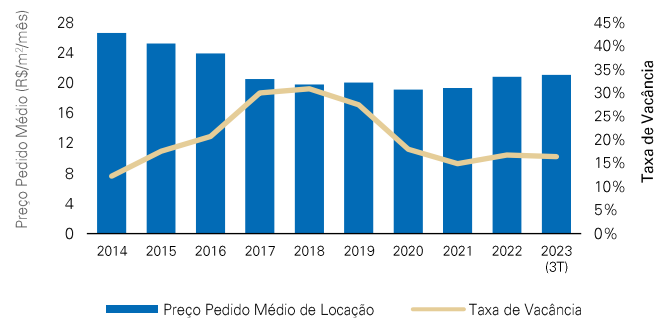
Soma-se a isso, a elevada incerteza no ambiente externo, e, internamente, uma provável desaceleração na atividade econômica no final do ano, refletindo nas tomadas de decisão das empresas em relação ao mercado imobiliário.

Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



Histórico de Oferta e Preço Pedido de Locação

PREÇO PEDIDO MÉDIO DE LOCAÇÃO E VACÂNCIA



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@nmrkbrasil.com.br

nmrkbrasil.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 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.