



Mercado Industrial e Logístico do Rio de Janeiro

PIB em alta e inflação dentro da meta resumem a economia em 2023

O crescimento global segue abaixo de seu potencial, impactado pela crise em importantes economias desenvolvidas. Os desafios no setor imobiliário enfrentados pela China e o aperto monetário devido à altas taxas de juros e inflação, além da continuação do conflito na Europa e Oriente Médio colaboram para elevar a incerteza quanto às perspectivas de crescimento da economia mundial. Entretanto, o cenário externo encontra sustentação em um mercado de trabalho aquecido e no consumo das famílias e conta com um comércio internacional e produção industrial moderados. No âmbito interno, de acordo com o último Relatório de Inflação de dezembro de 2023 elaborado pelo Banco Central, apesar de pequena desaceleração na atividade no final do ano, houve nova revisão para o aumento do PIB em 2023, de 2,9% para 3,0%. Este resultado deve refletir, sob a ótica da oferta, o melhor desempenho da agropecuária, que deverá crescer 15,5% neste ano, e no setor de serviços – setor mais representativo na formação do PIB – que deverá registrar alta de 2,5%, principalmente devido ao segmento de “intermediação financeira e serviços relacionados” e “atividades imobiliárias e aluguel”. Já a indústria deve apresentar recuo, atribuído à queda de desempenho na indústria extrativa de minério de ferro e outros minerais e na construção civil. Do ponto de vista da demanda, houve melhora no consumo das famílias e o desemprego está em queda (7,6%). A balança comercial teve resultado melhor do que o esperado, o saldo das exportações já descontadas as importações estava em quase R\$ 96 bilhões no final de dezembro, 65,5% acima do previsto em 2022. Para 2024, o crescimento do PIB deve ser 1,6% e a perda no dinamismo reflete principalmente o recuo nas estimativas para a agropecuária e para a indústria. No que diz respeito à inflação, nos últimos 12 meses encerrados em novembro, o IPCA acumulou variação de 4,68%, segundo o IBGE, ou seja, dentro da meta de 4,75% pela 1ª vez em 2 anos. O Copom vem reduzindo a taxa de juros, que encerrou 2023 em 12,25% a.a. com nova queda já no início de 2024 para 11,25% a.a. Acredita-se que a Selic pode chegar a 9,0% a.a. ao final de 2024 e 8,5% em 2024. A taxa de câmbio, que começou 2023 em USD/BRL 5,22, caiu para 4,94 no final do ano. A previsão é de que seja de USD/BRL 5,00 em 2024.

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	2,7 MM	↔
Taxa de Vacância	15,7%	16,4%	16,8%	↓
Absorção Líquida Trimestral (m ²)	21 mil	19 mil	-80 mil	↑
Absorção Bruta Trimestral (m ²)	45 mil	110 mil	76 mil	↑
Preço Pedido Médio de Locação (R\$/m ² /mês)	21,10	21,08	20,80	↔
Novo Estoque em Construção (m ²)	126 mil	120 mil	120 mil	↓

Em dezembro de 2023, a atividade industrial demonstrou enfraquecimento, com redução da produção e do emprego no setor. A indústria de transformação de forma geral apresentou quadro de contínua estagnação, com exceção as relacionadas à extração e exportação de petróleo e gás. A produção de bens de consumo tem apresentado resultados mais positivos, com destaque para o segmento de bens de consumo semi e não duráveis. A estagnação da produção industrial se reflete principalmente na dificuldade de retomada dos investimentos, entretanto, de acordo com o informe conjuntural da Confederação Nacional da Indústria (CNI) de dezembro, empresários industriais apresentam otimismo para o 1º semestre de 2024.

Em contrapartida, 2023 foi mais um ano positivo para a atividade imobiliária no segmento de condomínios industriais e de logística de alto padrão em todo o país.

Destaques do 4º Trimestre

- O espaço ocupado no estado do Rio de Janeiro registrou aumento trimestral e a absorção líquida fechou em 21 mil m², praticamente estável no trimestre e bem acima do mesmo período do ano passado, quando houve retração do mercado;
- Tendo em vista que não houve entrega de novo estoque, a taxa de vacância caiu para 15,7%;
- O preço pedido médio de locação segue estável o trimestre em R\$ 21,08 /m²/mês, praticamente estável em relação ao 3º trimestre.

Demanda cresceu em ritmo lento em 2023

O espaço ocupado aumentou e a absorção líquida fechou o trimestre em 21 mil m², registrando um volume acumulado no ano foi de 88 mil m². A absorção bruta acumulada foi de 182 mil m². Os indicadores de demanda mostraram melhora em comparação com o mesmo período de 2022, quando a absorção líquida foi de apenas 13 mil m².

As ocupações mais significativas no trimestre foram por parte do setor de serviços, especificamente do segmento de transportes, armazenagem e logística.

Queda na atividade construtiva

Não houve entrega de novos empreendimentos neste trimestre e a atividade de construção está em cerca de 190 mil m² com previsão de conclusão para os próximos 2 anos.

A taxa de vacância fechou em modesta queda trimestral e anual, em 15,7%.

O preço pedido médio de locação fechou estável em R\$ 21,1/m²/mês.

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

Expectativas para 2024

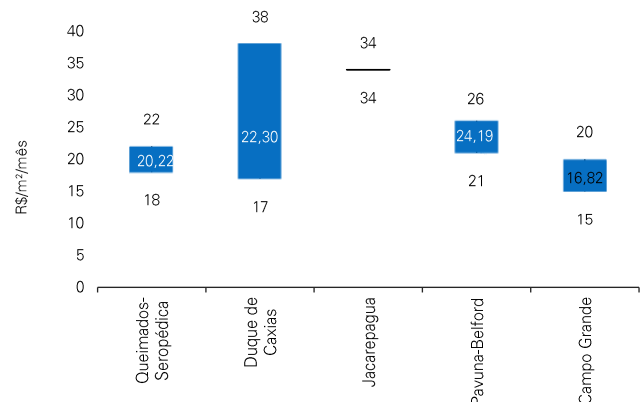
O segmento de condomínios de galpões industriais e logísticos no Rio de Janeiro segue enfrentado desafios.

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.

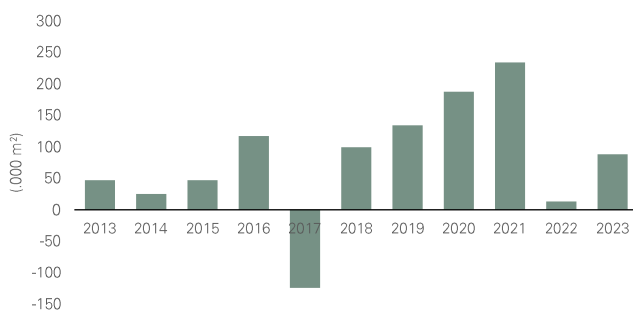
Soma-se a isso, uma provável desaceleração na atividade econômica em 2024, refletindo nas tomadas de decisão das empresas em relação ao mercado imobiliário.

Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



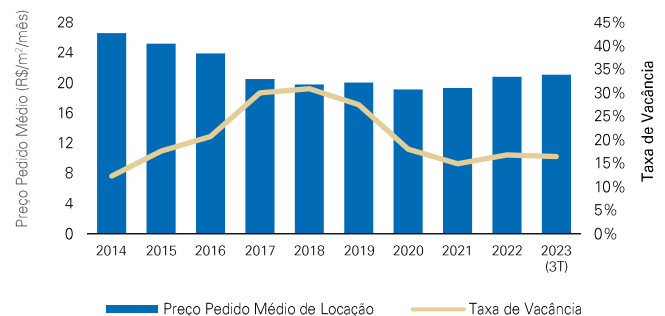
Histórico de Demanda

ABSORÇÃO LÍQUIDA



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.