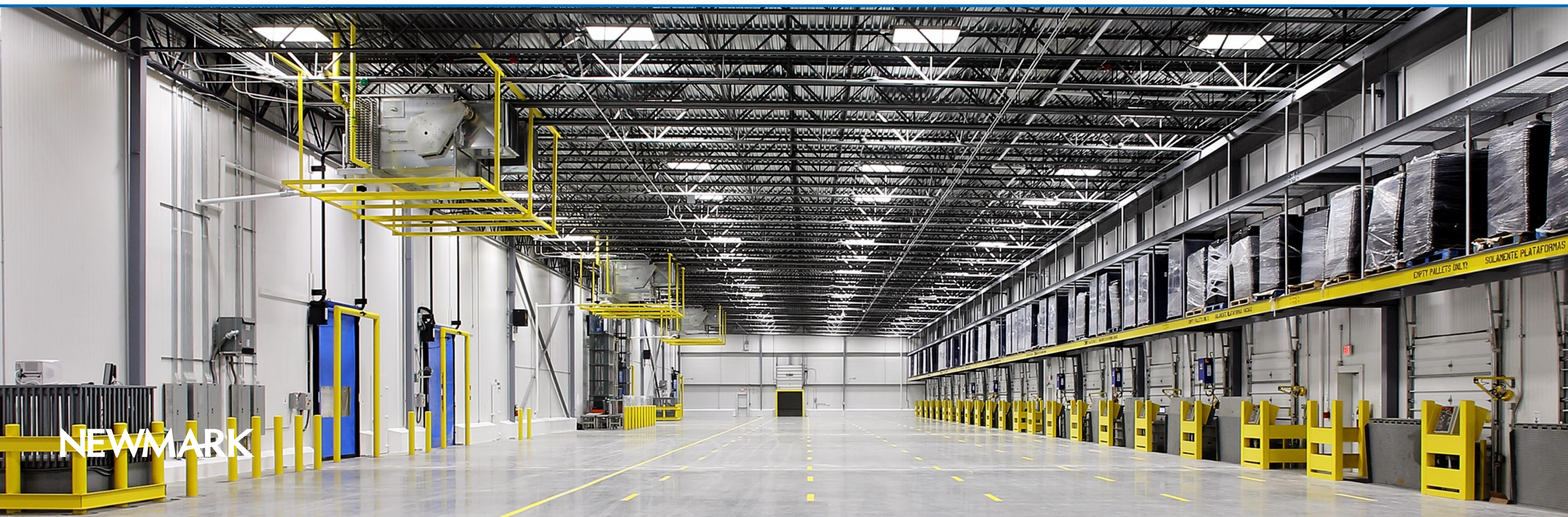


# Rio de Janeiro Mercado Industrial e Logístico



# Análises de Mercado

## Economia

- O PIB cresceu 2,9% em 2023, fechando o ano em R\$ 10,9 trilhões. Entretanto, os resultados do 1º trimestre indicam uma desaceleração e a projeção para o PIB de 2024 é de 1,9%.
- O mercado de trabalho tem mostrado dinamismo, queda na taxa de desocupação, que está em 7,8%, e o crescimento mais forte dos salários. O consumo das famílias está em recuperação, o que tem contribuído positivamente para o resultado do consumo de serviços e de produtos não duráveis, sobretudo produtos alimentícios.
- De acordo com a Confederação Nacional da Indústria (CNI) a indústria da transformação iniciou 2024 com avanço na maior parte dos indicadores em comparação com dezembro de 2023. Embora o faturamento real e o nível de utilização da capacidade instalada tenham permanecido estáveis, o número de horas trabalhadas na produção avançou.

## Transações

- As transações mais significativas no trimestre foram por parte do comércio, especificamente do segmento de *e-commerce* e atacado, confirmando ainda mais a predominância do setor na ocupação do estado.
- Pavuna/Belford Roxo e Duque de Caxias foram as regiões de maior absorção líquida neste trimestre.

## Indicadores de Mercado

- Apesar da atividade de locação no mercado industrial e logístico de alto padrão do Rio de Janeiro ter ficado estável em relação ao trimestre passado, as devoluções de espaços perderam força nestes três meses do ano, resultando em aumento na absorção líquida, que fechou em 36 mil m<sup>2</sup>;
- A taxa de vacância segue em queda, de 15,7% para 14,4%;
- O preço pedido médio de locação segue praticamente inalterado no trimestre, fechando em R\$ 20,9 /m<sup>2</sup>/mês.

## Perspectivas

- O segmento de condomínios de galpões industriais e logísticos no Rio de Janeiro segue enfrentado desafios provenientes do alto nível de oferta vaga e fraca demanda.
- Ao que tudo indica, o mercado do país deve se deparar com uma maior estabilidade neste ano, uma vez que os grandes ocupantes fizeram ou estão para concluir suas movimentações.
- Os resultados deste início do ano nos levam a crer que este pode ser um ano de queda mais expressiva na taxa de vacância, uma vez que a entrega de novo estoque no estado anda lenta e não há data prevista para entrega.
- Entretanto, a desaceleração na atividade econômica em 2024 pode impactar nas tomadas de decisão das empresas em relação ao mercado imobiliário, sendo um fator que não se deve deixar de ponderar.

---

1T24

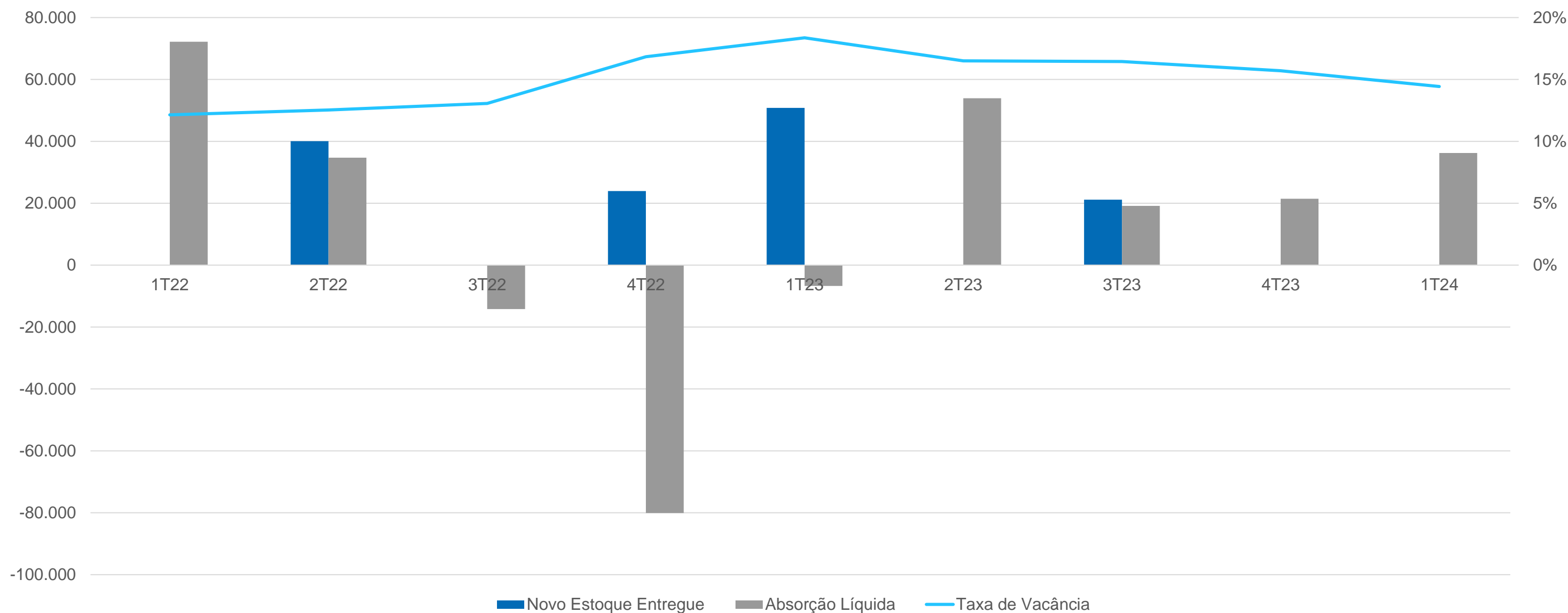
# Indicadores de Mercado



# O Volume de Novo Estoque Entregue é Baixo, Assim Como a Queda na Vacância

O mercado industrial e logístico tem se mostrado desafiador no Estado do RJ, com instabilidade na demanda e alto volume de oferta vaga, mas os últimos trimestres têm se mostrado mais promissor, com tímida queda nas taxas de vacância.

Novo Estoque Entregue, Absorção Líquida e Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA

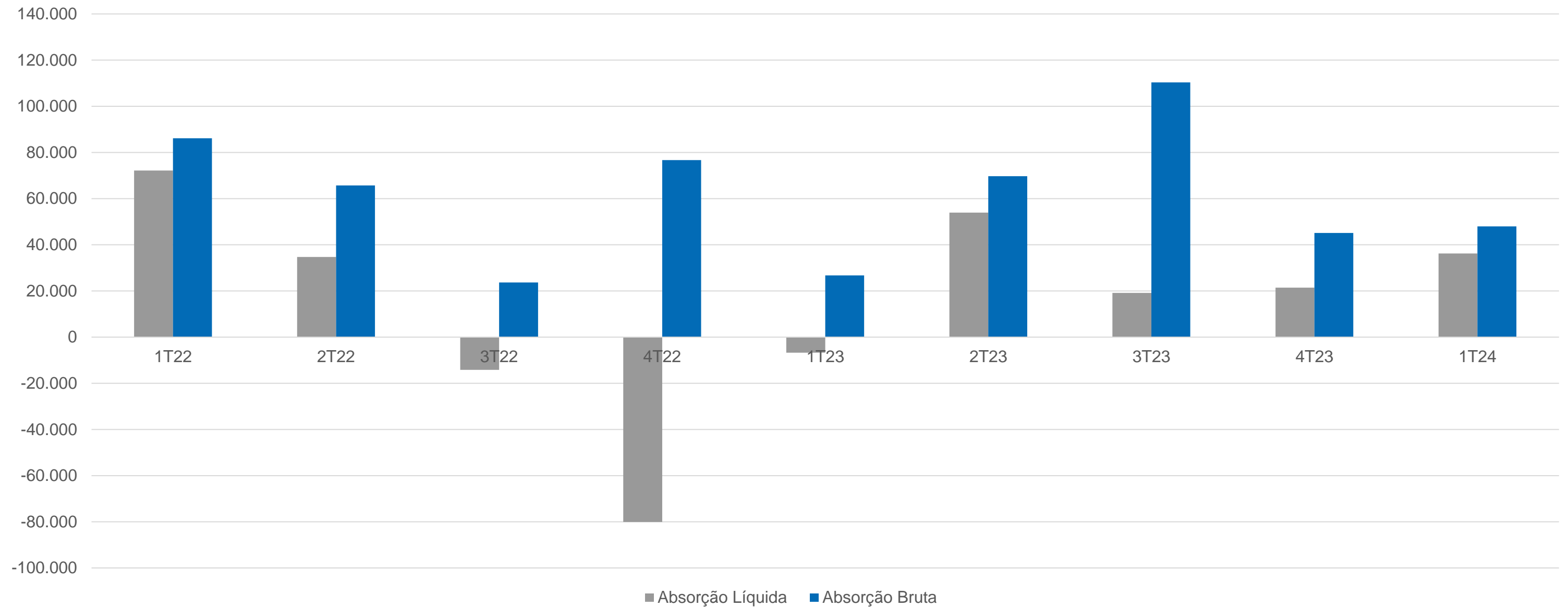


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

# Atividade de Locação é Positiva, Mas Tímida nos Últimos Meses

Apesar da absorção líquida ter sido positiva desde o 2º trimestre de 2023, o mercado segue instável e com baixa atividade de locação.

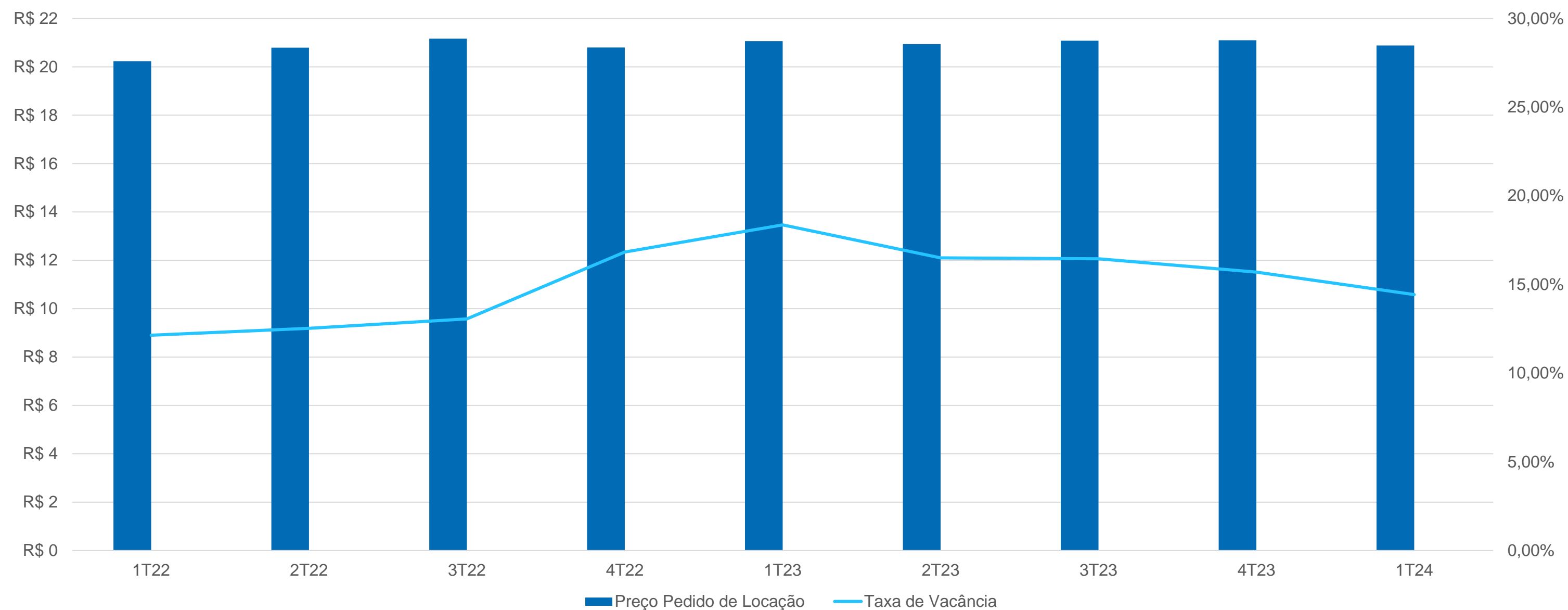
## Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²)



# Preço Pedido Médio de Locação é Estável, Mesmo Com Oscilações na Oferta

O preço pedido médio de locação segue praticamente inalterado, apesar das variações na taxa de vacância.

## Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância

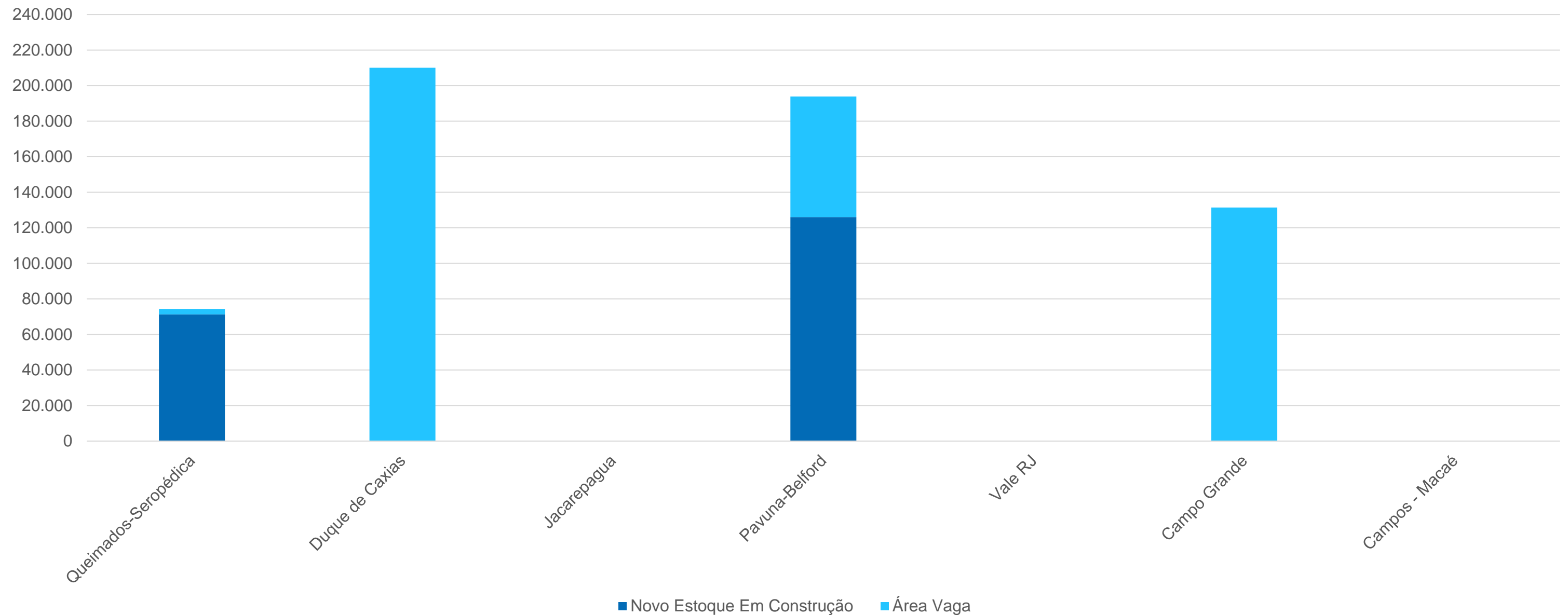


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

# O Novo Estoque Previsto Pode Elevar Área Vaga Existente

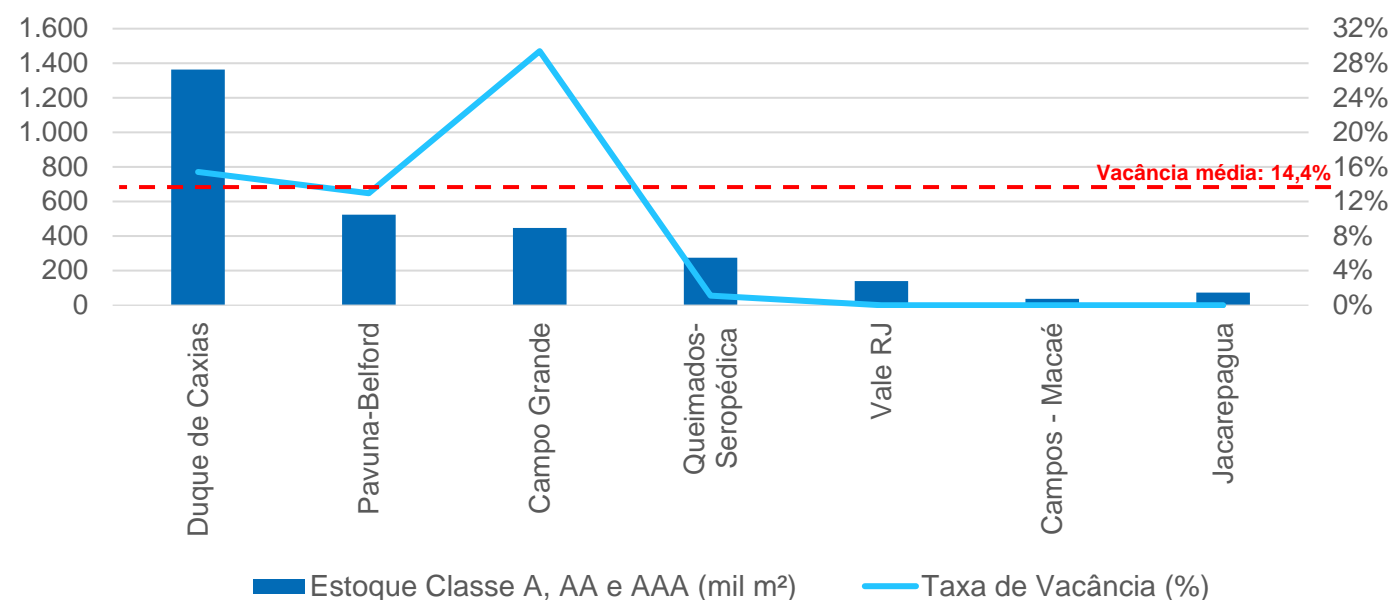
Apesar do novo estoque previsto ainda não ter data precisa para ser entregue, o volume em construção pode elevar a área vaga existente no Estado, sobretudo na região da Pavuna-Belford Roxo.

Área Vaga vs. Novo Estoque em Construção por Região (m<sup>2</sup>)

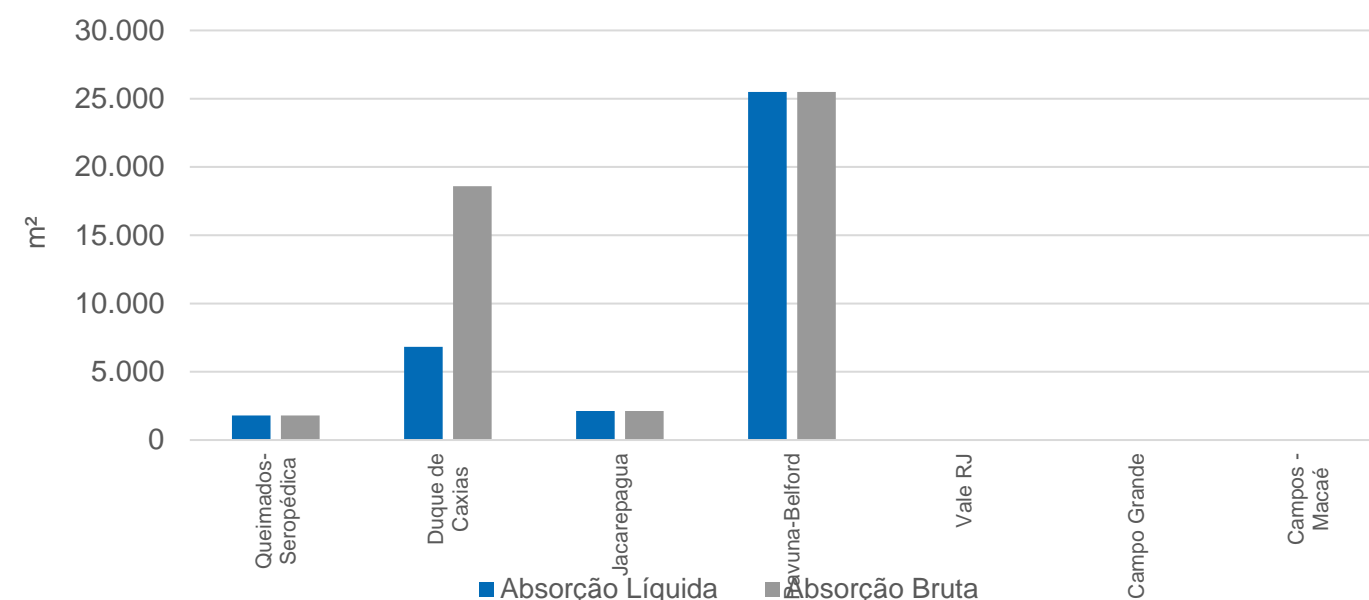


# Comparativos por Região

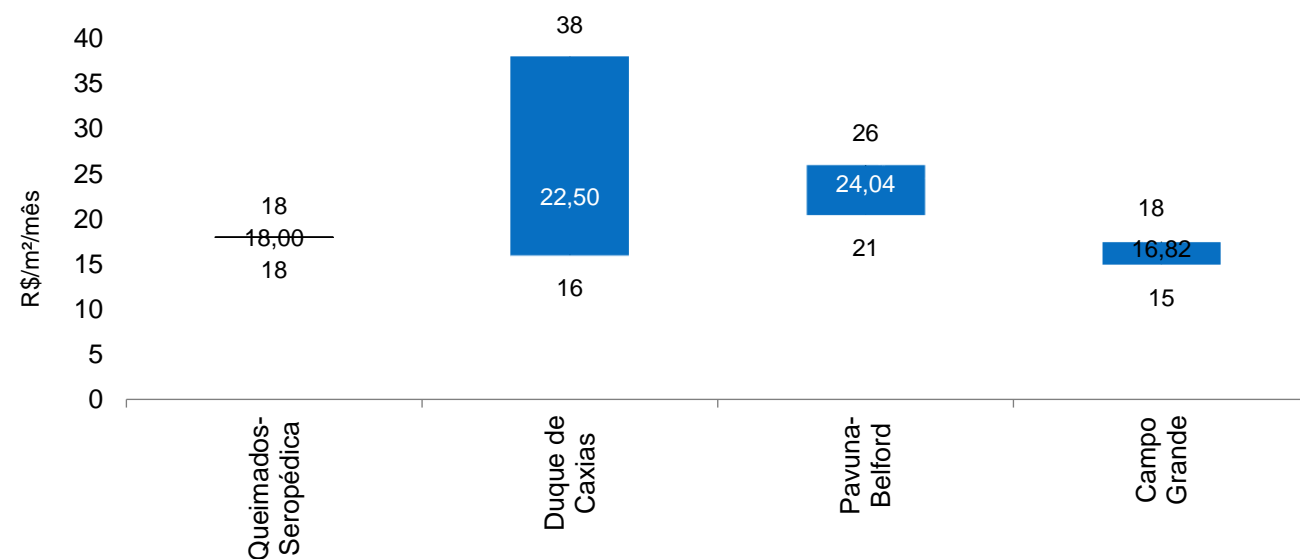
## Estoque vs. Taxa de Vacância



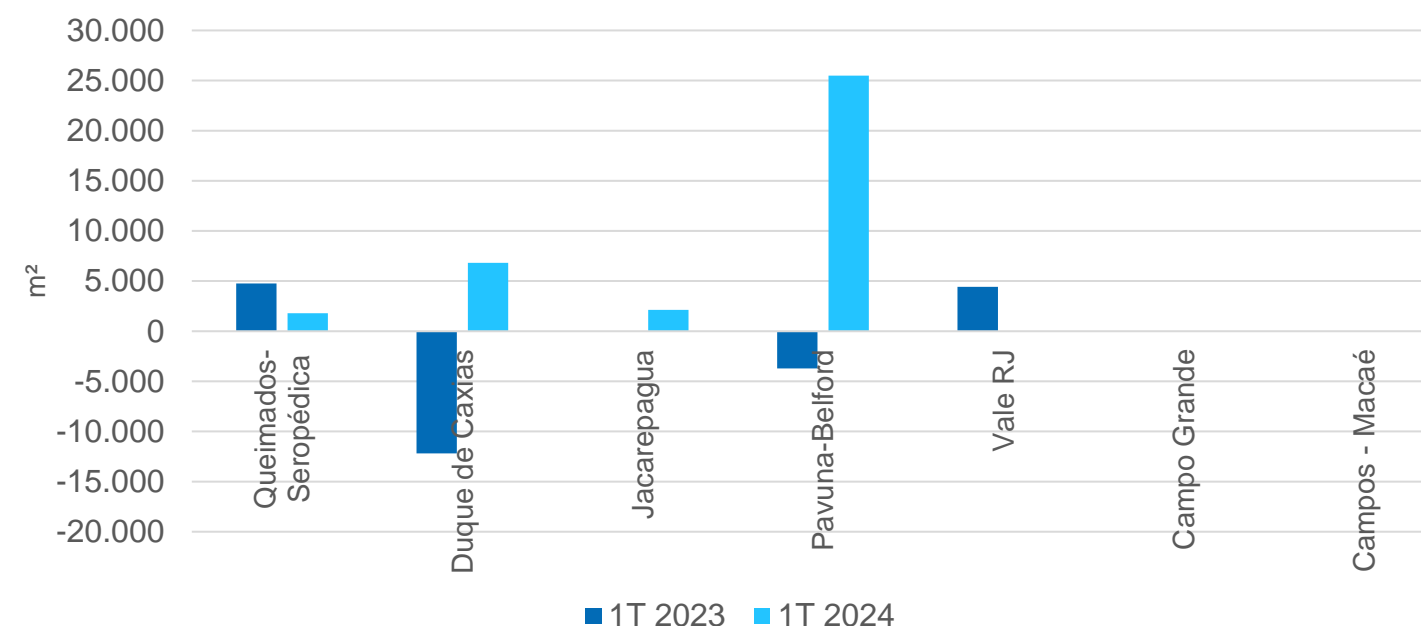
## Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região



## Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



## Absorção Líquida - Variação Trimestral







Para mais informações,  
procure o seu contato na Newmark.

---

*Para mais informações:*

**Mariana Hanania**

*Head Pesquisa e Inteligência de Mercado  
Brasil*

mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br

**NEWMARK BRASIL**

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460, Cj. 71  
Cep. 04548-005  
São Paulo, SP, Brasil  
t 5511-2737-3130

**[nmrkbrasil.com.br](http://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 [ngkf.com/research](http://ngkf.com/research). Todas as informações contidas nesta publicação são derivadas de fontes consideradas confiáveis. Apesar de não duvidarmos da precisão de tais informações, a Newmark não é legalmente responsável pelas mesmas. Qualquer destinatário desta publicação não pode, sem a aprovação prévia por escrito da Newmark, distribuir, divulgar, publicar, transmitir, copiar, 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.

**NEWMARK**