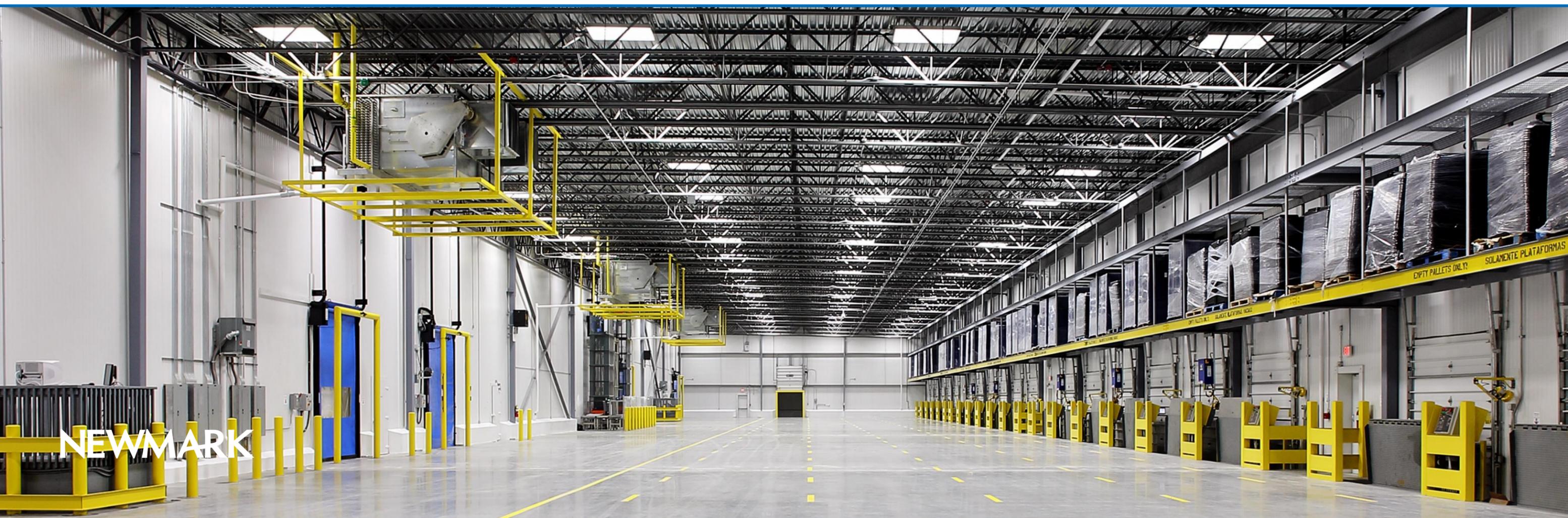


2T24

# Rio de Janeiro Mercado Industrial e Logístico



NEWMARK

# Análises de Mercado

## Economia

- A expansão foi acima da esperada no 1º trimestre em relação ao anterior – de 0,8% – e de 2,5% frente ao 1º trimestre de 2023 – resultando em uma revisão da projeção do crescimento do PIB de 1,9% para 2,3% no final de 2024.
- O crescimento foi forte no setor agropecuário (11,3%), e de 1,4% no de serviços. A indústria recuou 0,1%. De acordo com a Confederação Nacional da Indústria (CNI) em maio a indústria da transformação registrou queda generalizada: de faturamento, do número de horas trabalhadas, do nível de utilização da capacidade instalada, da massa salarial e do rendimento médio do trabalhador na indústria de transformação.
- O IPCA acumulado em 12 meses recuou de 4,5% em fevereiro para 3,9% em maio. Contudo, o recuo foi menor do que o projetado, devido à alta mais intensa dos alimentos. A expectativa de inflação para 2025 aumentou de 3,5% para 4%. A taxa de juros, que está em 10,50% a.a., não deverá sofrer mais quedas devido ao pessimismo com as ações do governo, que pioraram a percepção com a agenda de compromisso fiscal e o corte de gastos. A perspectiva para o dólar este ano, que ultrapassou os R\$ 5,70 devido à forte instabilidade no início de julho, é de que feche 2024 em R\$ 5,20.

## Transações

- Assim como no trimestre passado, a maior parte das transações cujos ocupantes foram divulgados ficaram por parte do comércio, especificamente do segmento de e-commerce e de serviços de logística & transportes.

## Indicadores de Mercado

- Houve recuperação na atividade de locação neste trimestre, resultando em um aumento na absorção líquida, que fechou em 47 mil m<sup>2</sup>.
- Os indicadores de demanda mostraram melhora não só no trimestre, mas também em comparação com o mesmo período de 2023. No acumulado no ano, a absorção líquida soma 83 mil m<sup>2</sup> e já equivale a praticamente ao registro de todo o ano passado.
- A taxa de vacância caiu novamente, de 14,4% para 12,7%.
- O preço pedido médio de locação segue estável, fechando em R\$ 20,8 /m<sup>2</sup>/mês.

## Perspectivas

- O segmento de condomínios de galpões industriais e logísticos no Rio de Janeiro segue enfrentado desafios provenientes da oferta vaga e lenta demanda.
- Entretanto, 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 atividade construtiva anda mais lenta.
- Devemos ponderar, contudo, que o grau de incerteza político-econômica ainda é elevado, podendo afetar os planos de crescimento e investimento das empresas, impactando no ritmo das negociações no mercado imobiliário corporativo.

---

2T24

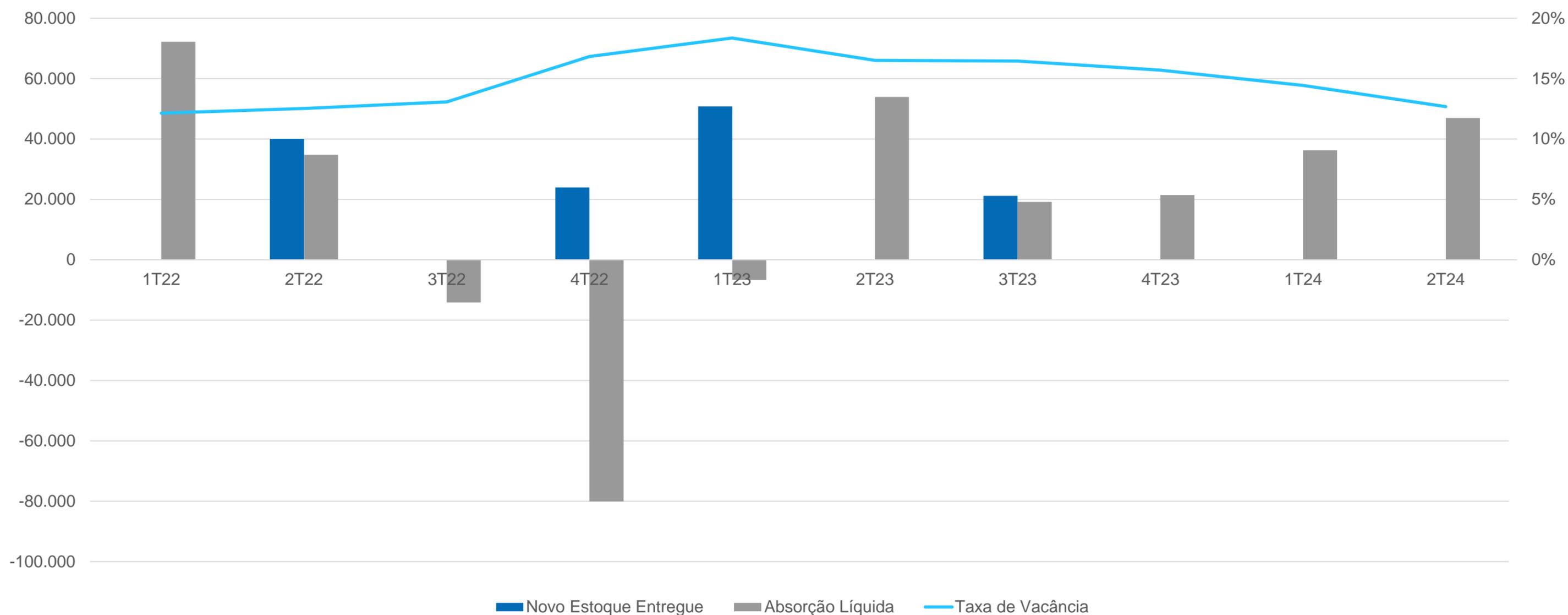
# Indicadores de Mercado



# A ausência de novo estoque tem sido positiva para a queda na vacância

O mercado industrial e logístico no Estado do Rio de Janeiro mostrou recuperação na demanda neste trimestre, levando à queda no volume de espaços vagos

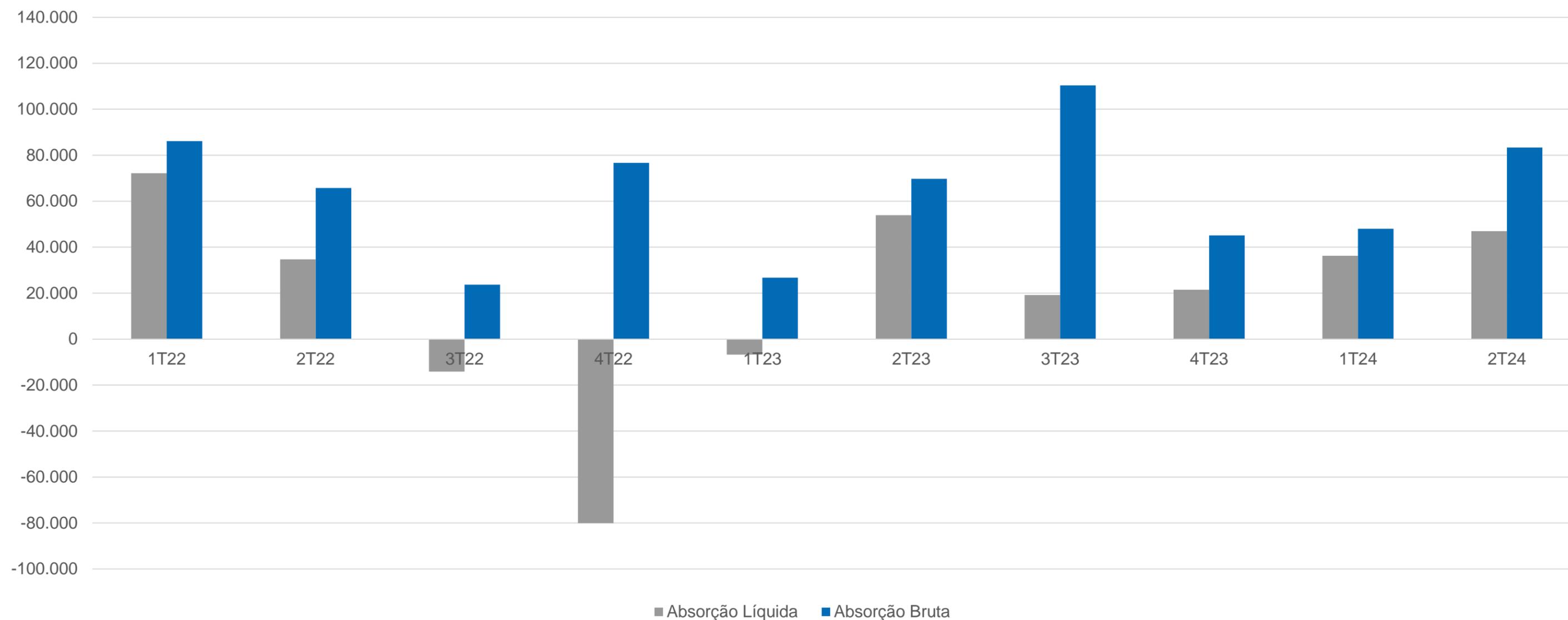
## Novo Estoque Entregue, Absorção Líquida e Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



# Atividade de locação mostrou recuperação nos últimos 9 meses

Depois de uma queda significativa na absorção líquida no 3º trimestre de 2023, houve retomada na atividade levando a um aumento gradativo no volume de espaços ocupados

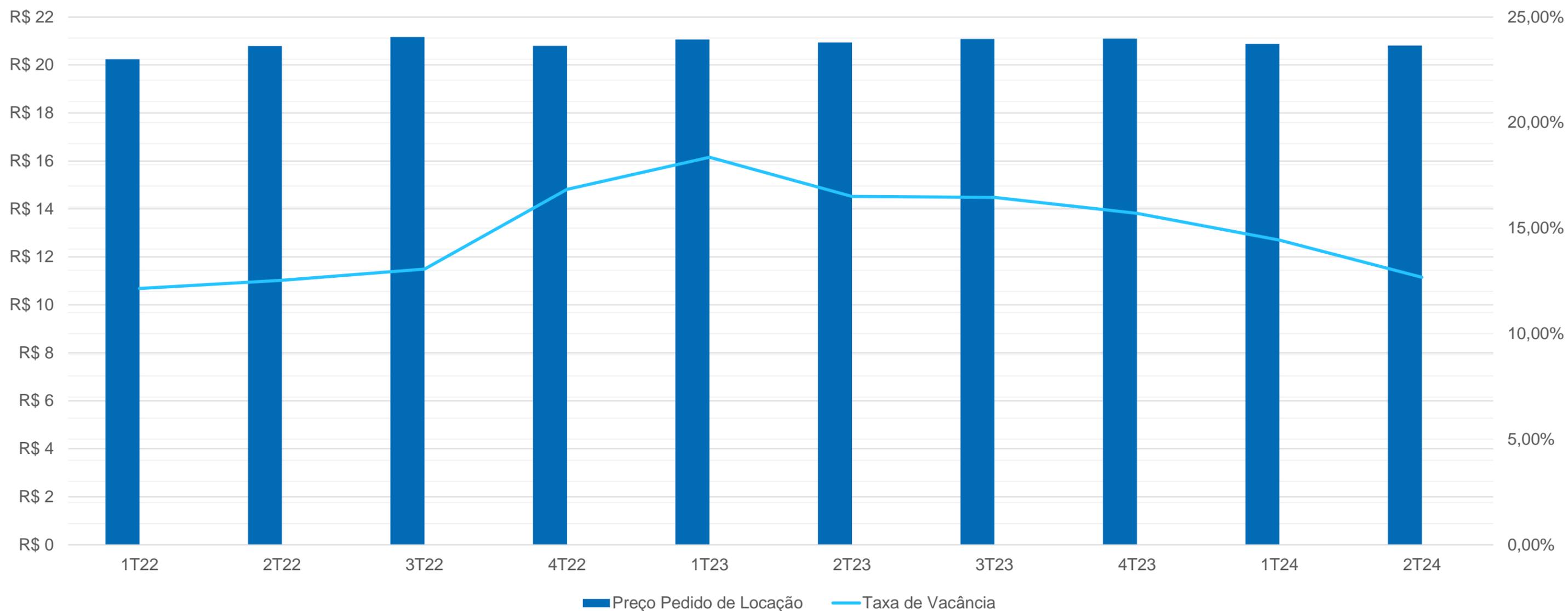
## Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²)



# Estabilidade no preço pedido médio de locação

A pausa na entrega de novos empreendimentos combinada com a retomada da atividade tem levado à quedas consecutivas na taxa de vacância, sem afetar, por enquanto, no preço pedido de locação

Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância

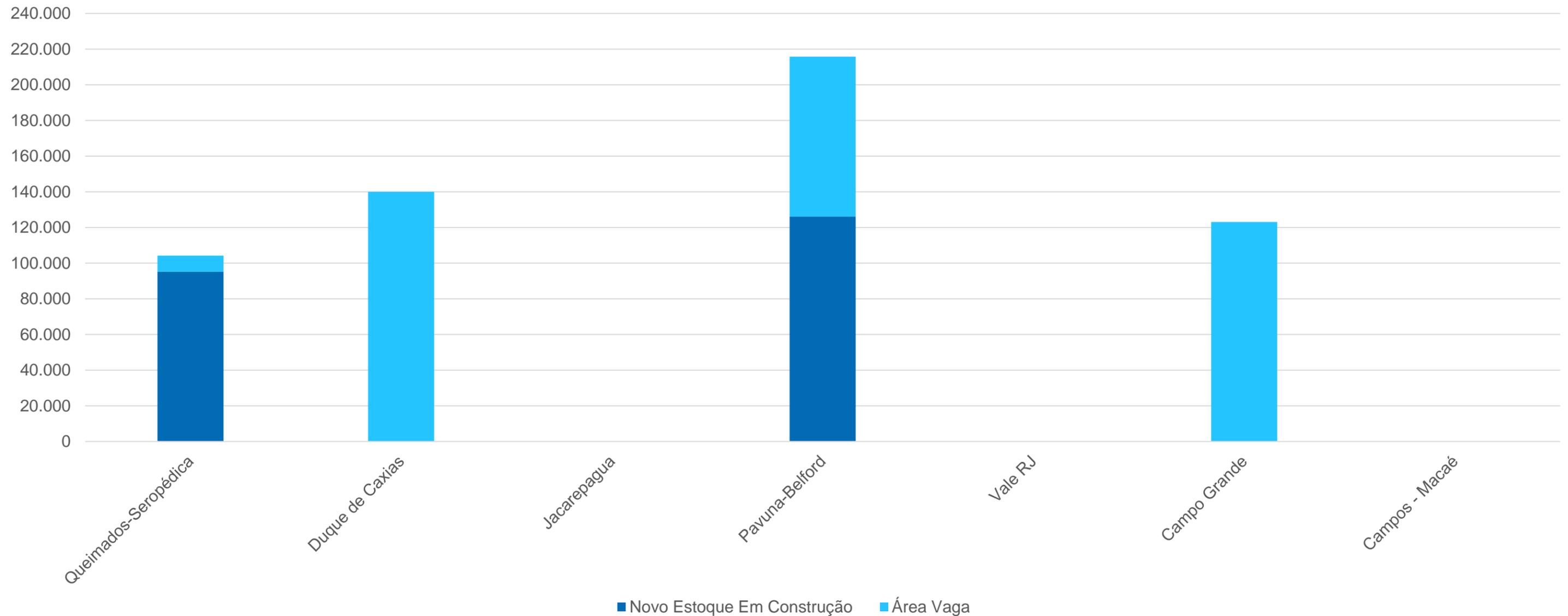


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

# O novo estoque previsto pode elevar a oferta vaga

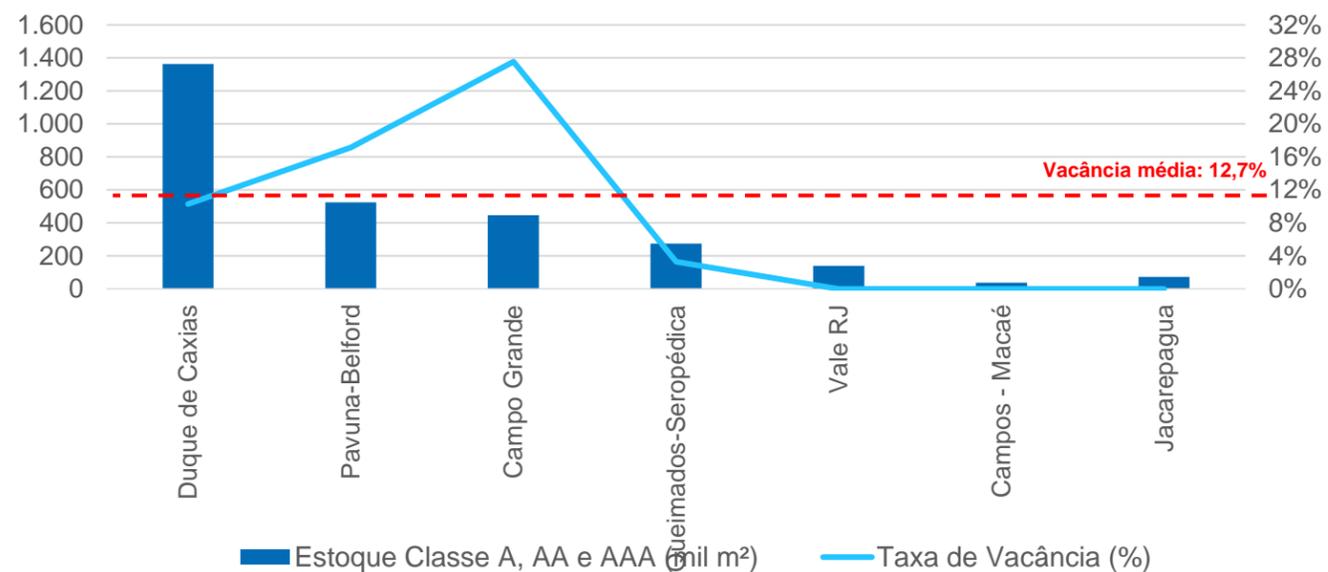
Embora o novo estoque previsto ainda não ter data precisa para ser entregue, o volume em construção pode elevar a área vaga existente no Estado, sobretudo na região da Pavuna-Belford Roxo.

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

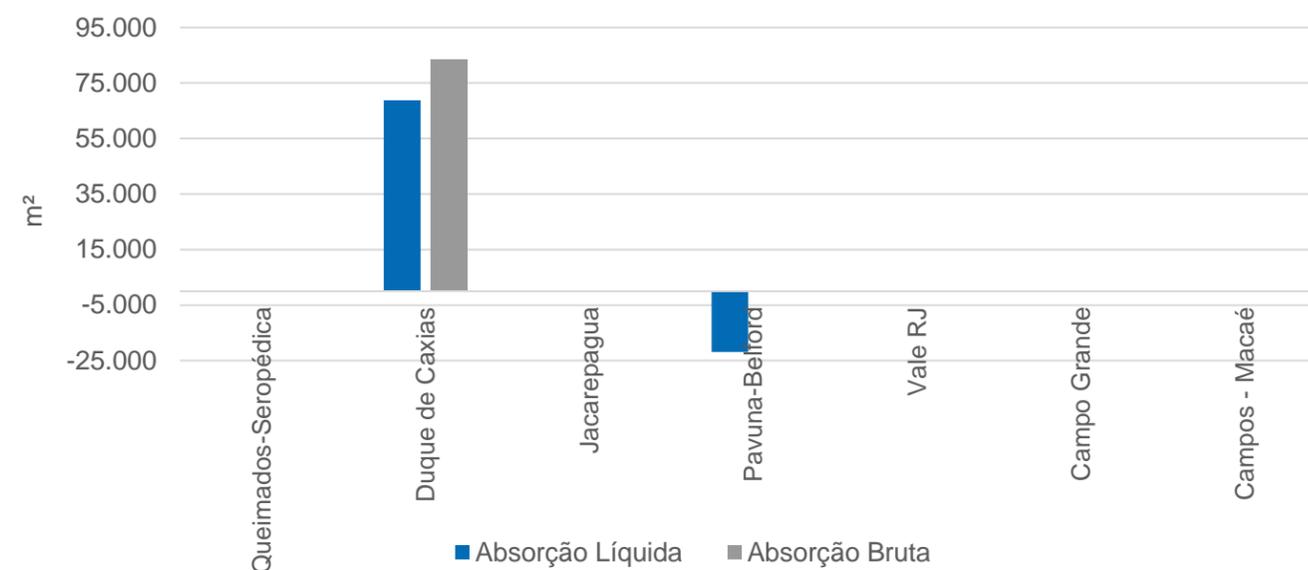


# Comparativos por Região

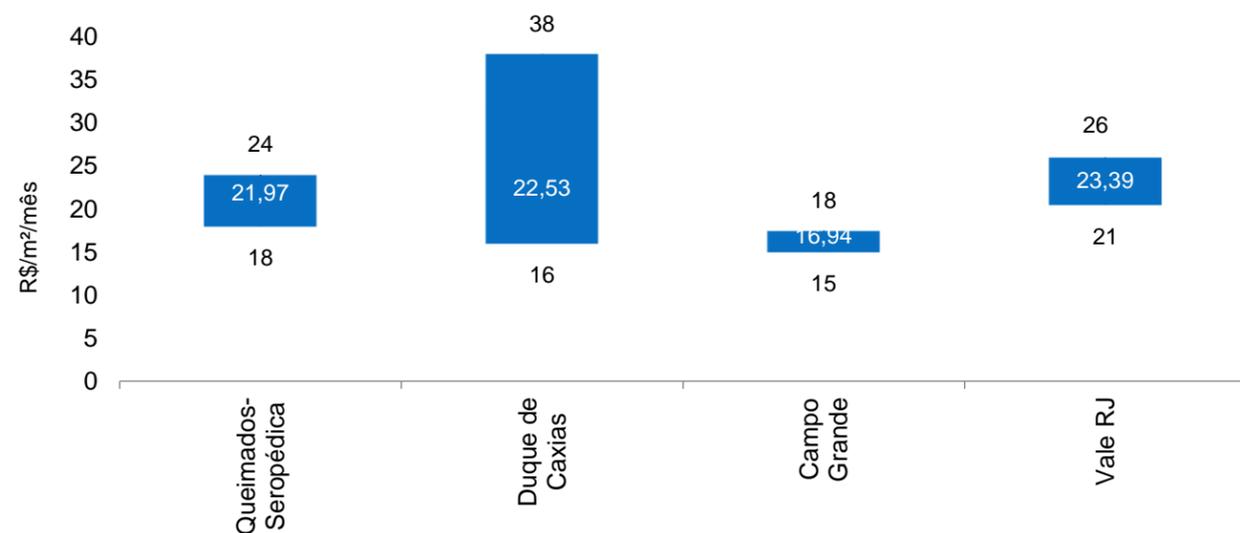
## Estoque vs. Taxa de Vacância



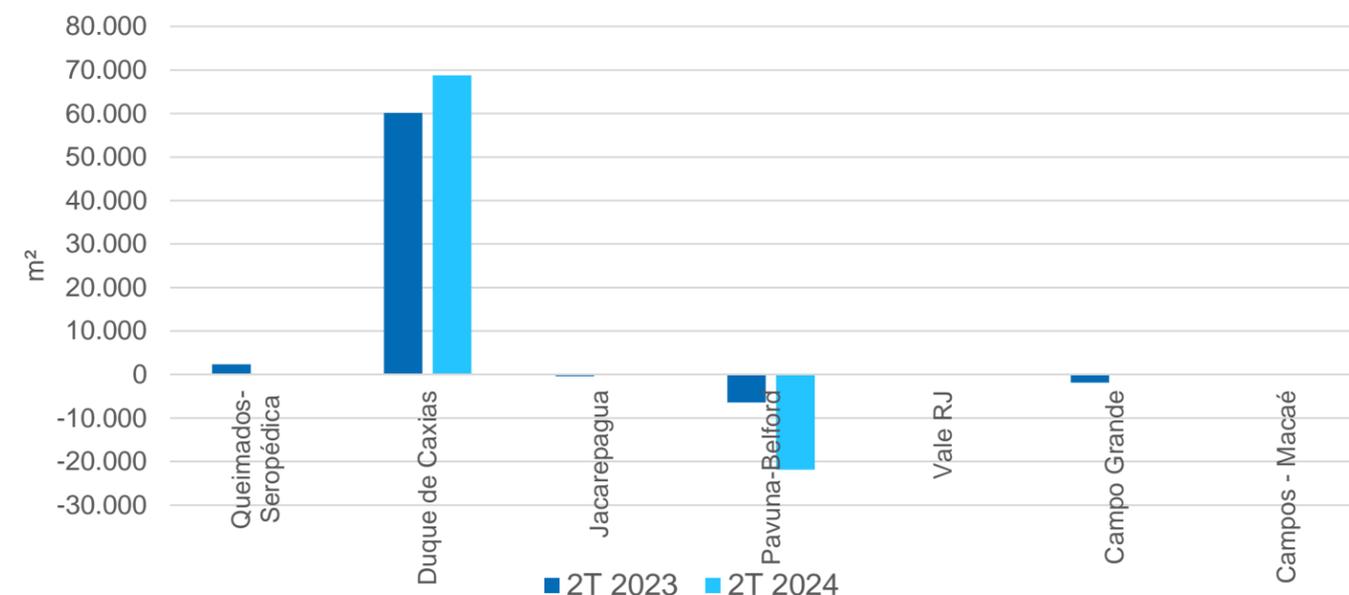
## Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região



## 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**