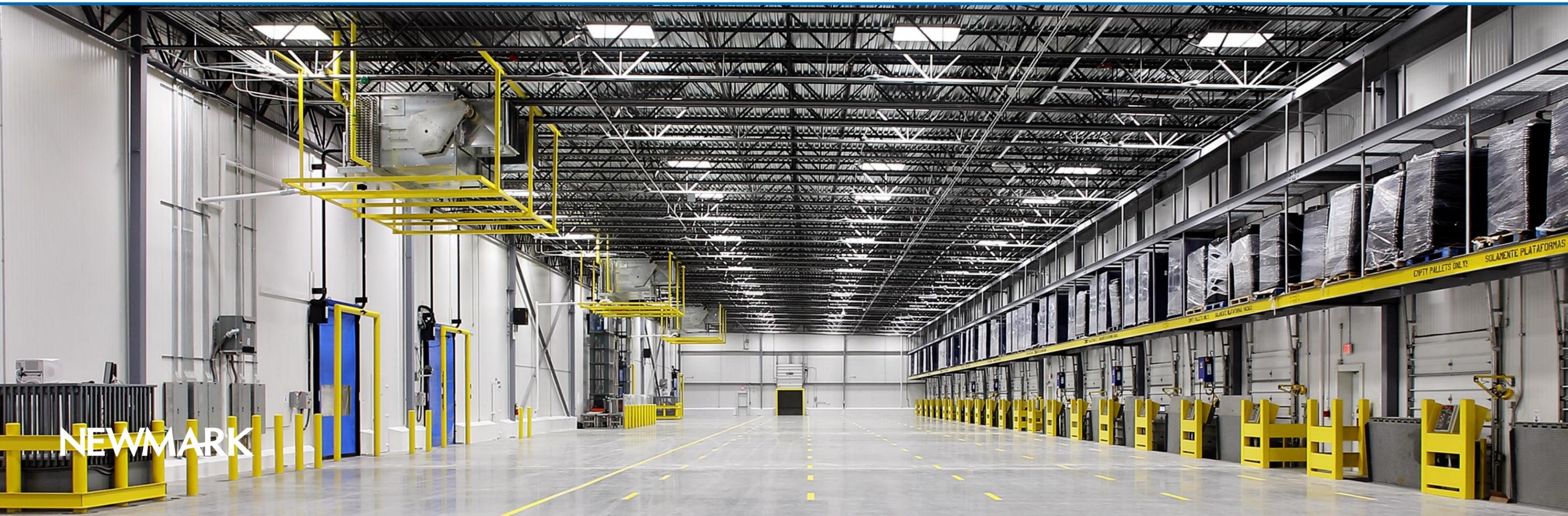


# Rio de Janeiro Mercado Industrial e Logístico



# Análises de Mercado

## Economia

- O ambiente externo é desafiador, com incertezas sobre a desaceleração econômica nos EUA e a postura do Fed. Os bancos centrais globais buscam alinhar a inflação às metas em meio a pressões no mercado de trabalho, exigindo cautela dos países emergentes;
- No Brasil, os indicadores econômicos e de emprego superaram as expectativas, levando a uma revisão da projeção de crescimento do PIB para 2024, que subiu de 2,3% para 3,2%. Apesar disso, espera-se um crescimento mais lento no segundo semestre de 2024, e a previsão para 2025 é de 2%;
- As informações recentes da Confederação Nacional da Indústria (CNI) dizem que a produção industrial mostrou um leve crescimento em comparação ao trimestre anterior, impulsionado principalmente por setores como alimentos, bebidas e produtos químicos. O PIB da Indústria de Transformação cresceu 1,8% no segundo trimestre de 2024 frente ao trimestre anterior, acumulando avanço de 2,6% na primeira metade do ano frente a igual período de 2023.

## Transações

- O mercado industrial e logístico de alto padrão no Rio de Janeiro apresentou uma forte aceleração nas atividades de locação no final do ano, com a absorção bruta alcançando 240 mil m<sup>2</sup> e a líquida, 223 mil m<sup>2</sup>. Esses resultados levaram aos maiores registros acumulados da série histórica.
- A maior parte das transações deste trimestre são do segmento do e-commerce, responsável por 53% das transações cujos inquilinos foram divulgados.

## Indicadores de Mercado

- A absorção bruta foi de 240 mil m<sup>2</sup> e a líquida, 223 mil m<sup>2</sup> no trimestre, ambas acima do 3º trimestre;
- A taxa de vacância caiu de 12,5% para 10,2%;
- O preço pedido médio de locação fechou praticamente estável no trimestre, fechando em R\$ 22,6 /m<sup>2</sup>/mês.

## Perspectivas

- O mercado industrial e logístico de alto padrão no Rio de Janeiro atingiu números recordes em 2024, destacando-se pela expressiva absorção líquida e pela redução na taxa de vacância. A forte demanda, puxada principalmente pelo setor de e-commerce, demonstra o potencial contínuo desse segmento, mesmo diante de novos empreendimentos entregues.
- O volume de novos empreendimentos previsto para 2025, significativamente menor, poderá limitar a oferta e sustentar a queda na taxa de vacância, desde que a demanda se mantenha consistente.
- Se o aumento da ocupação se sustentar, há potencial para ajustes nos valores, especialmente em regiões de maior procura como a região da capital e Duque de Caxias. Seguimos monitorando as dinâmicas de oferta e demanda, assim como as perspectivas econômicas, parâmetros essenciais que podem impactar os planos de crescimento e investimento das empresas, influenciando na performance do mercado imobiliário.

---

4T24

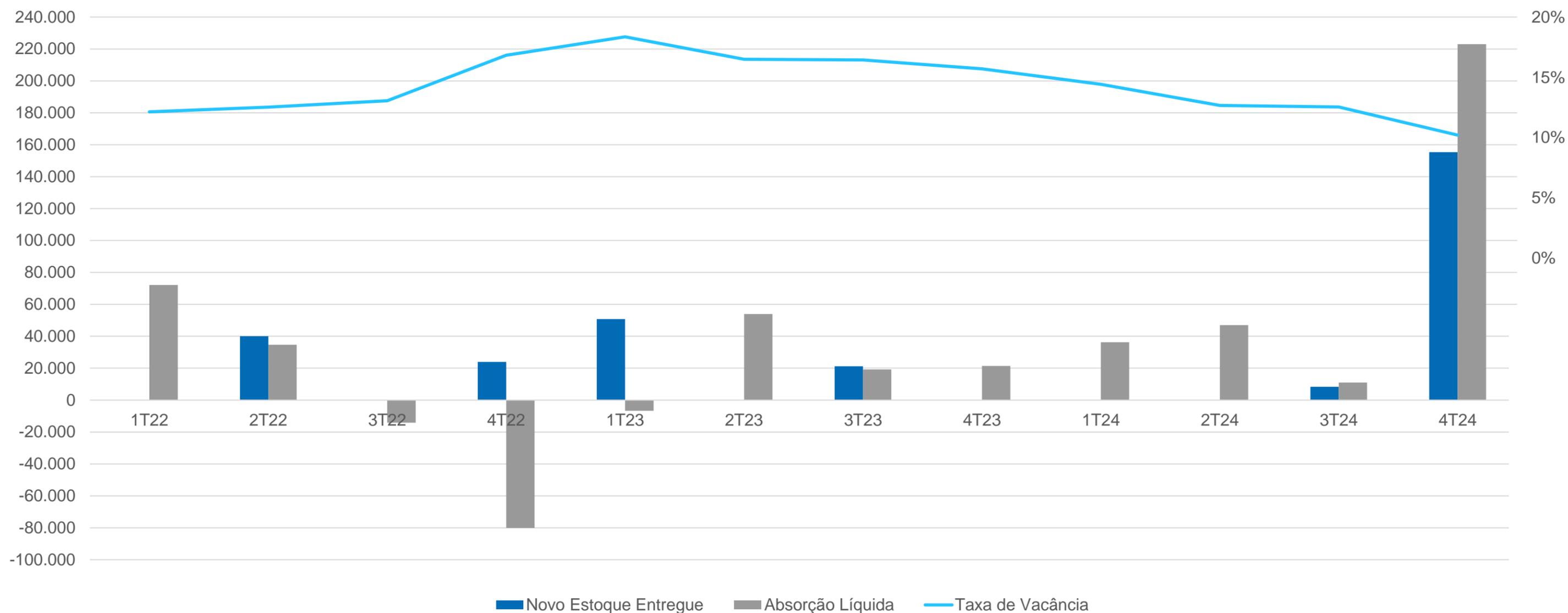
# Indicadores de Mercado



# Aceleração nas locações do mercado industrial e logístico

Os indicadores de demanda neste ano superaram os registros acumulados da série histórica. O novo estoque entregue no trimestre foi de 155 mil m<sup>2</sup> e foi o maior volume do ano em um só período e acabou atraindo maior demanda e refletindo em queda na vacância

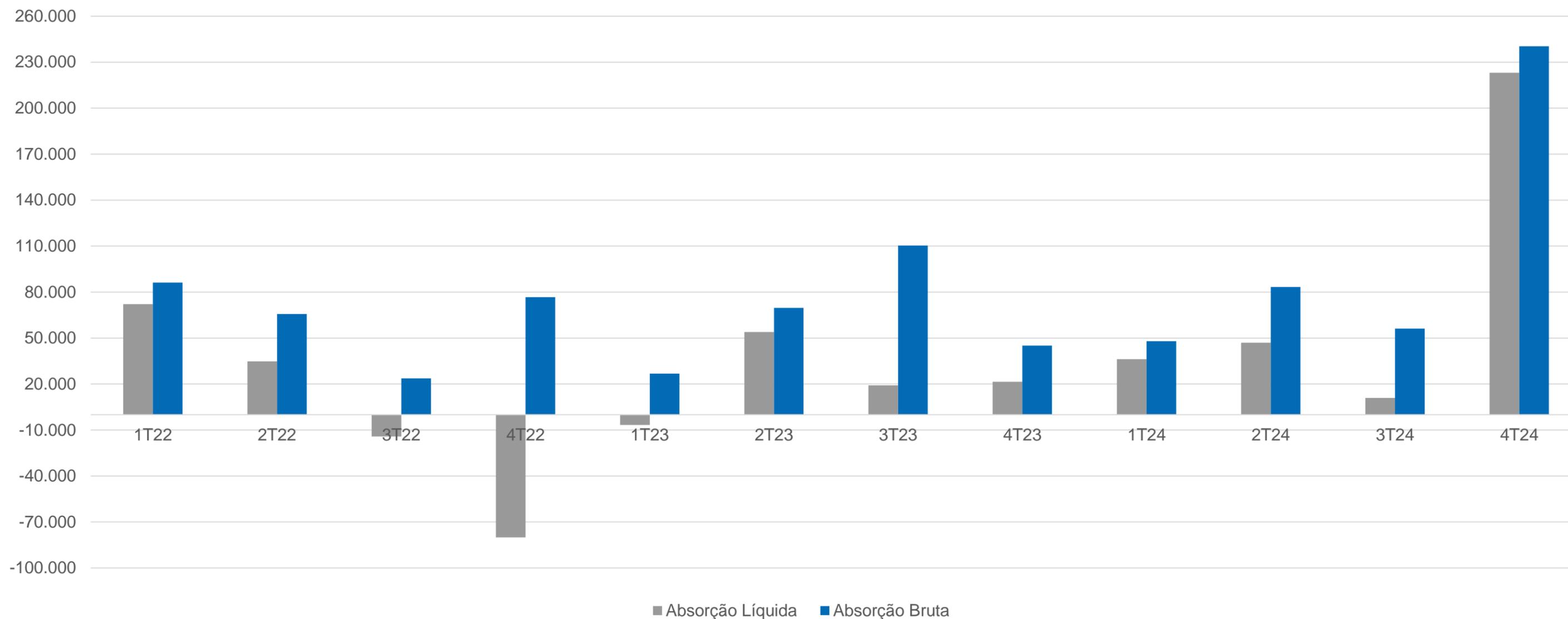
## Novo Estoque Entregue, Absorção Líquida e Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



# Absorção recorde em 2024

. A forte demanda, puxada principalmente pelo setor de e-commerce, demonstra o potencial contínuo do segmento

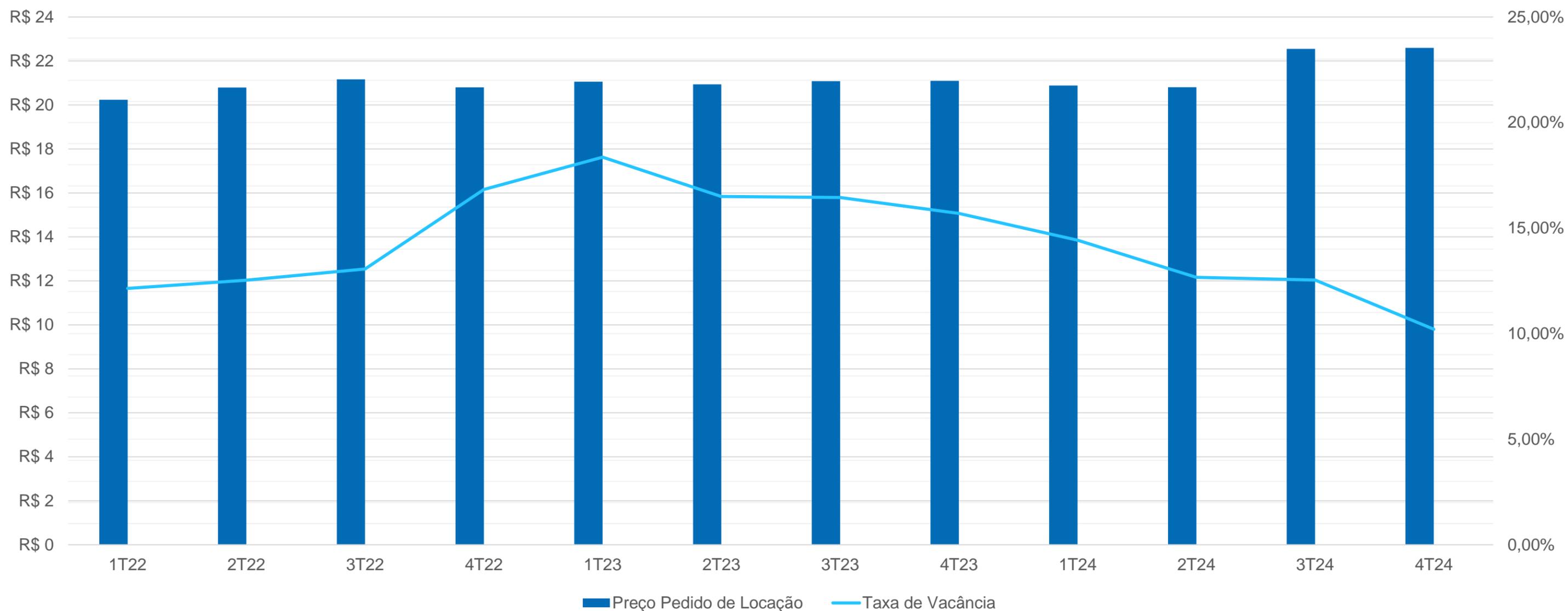
## Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²)



# Taxa de vacância cai ao menor nível histórico

A taxa de vacância caiu praticamente 2 pontos percentuais no trimestre, fechando em 10,2% – o menor percentual da série histórica analisada. Preços seguem estáveis

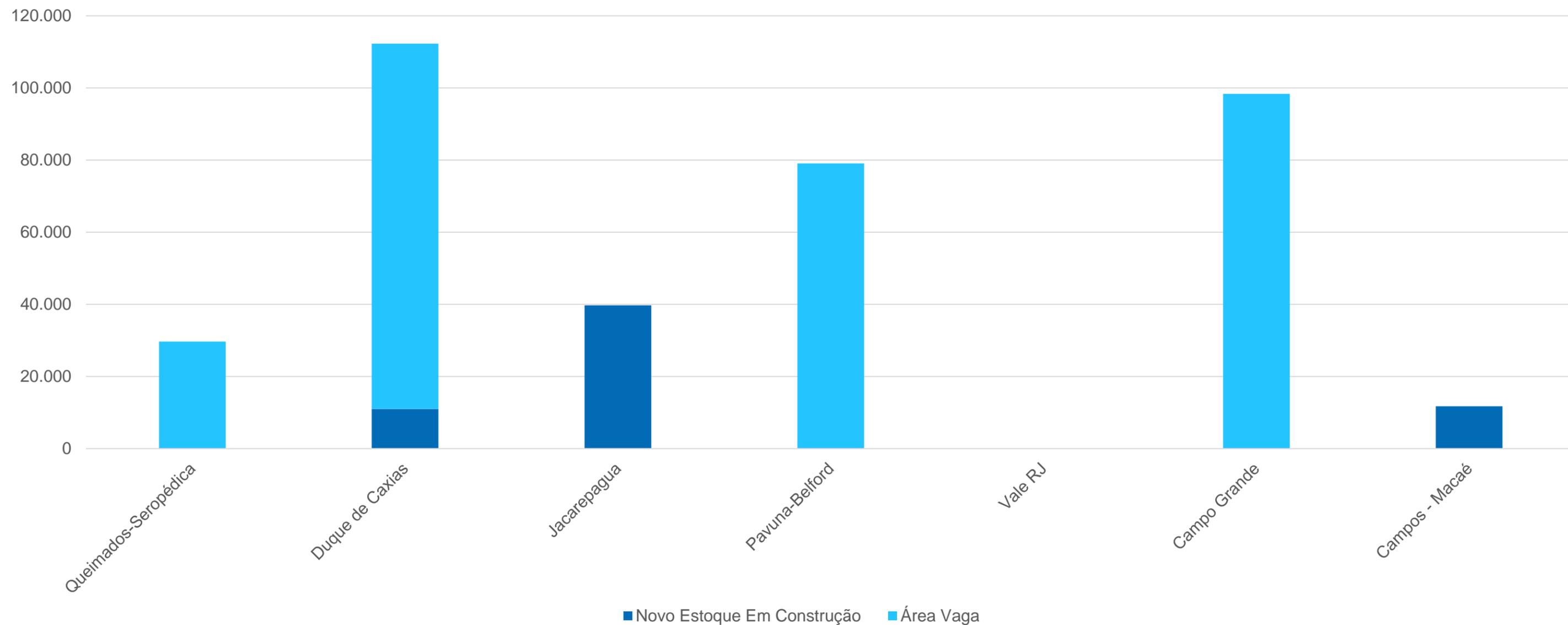
## Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância



# O novo estoque previsto para 2025

O volume em construção é bem inferior à área vaga existente atualmente, o que não deve oferecer risco de superoferta, sobretudo se a demanda seguir a tendência deste ano

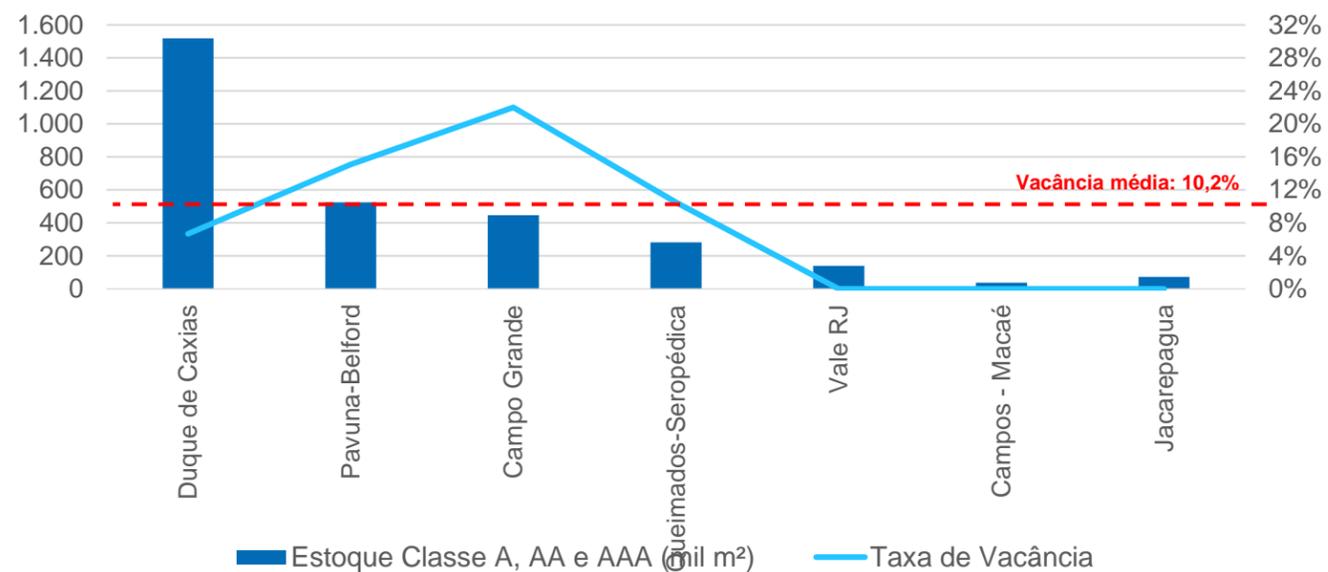
Área Vaga vs. Novo Estoque em Construção por Região (m<sup>2</sup>)



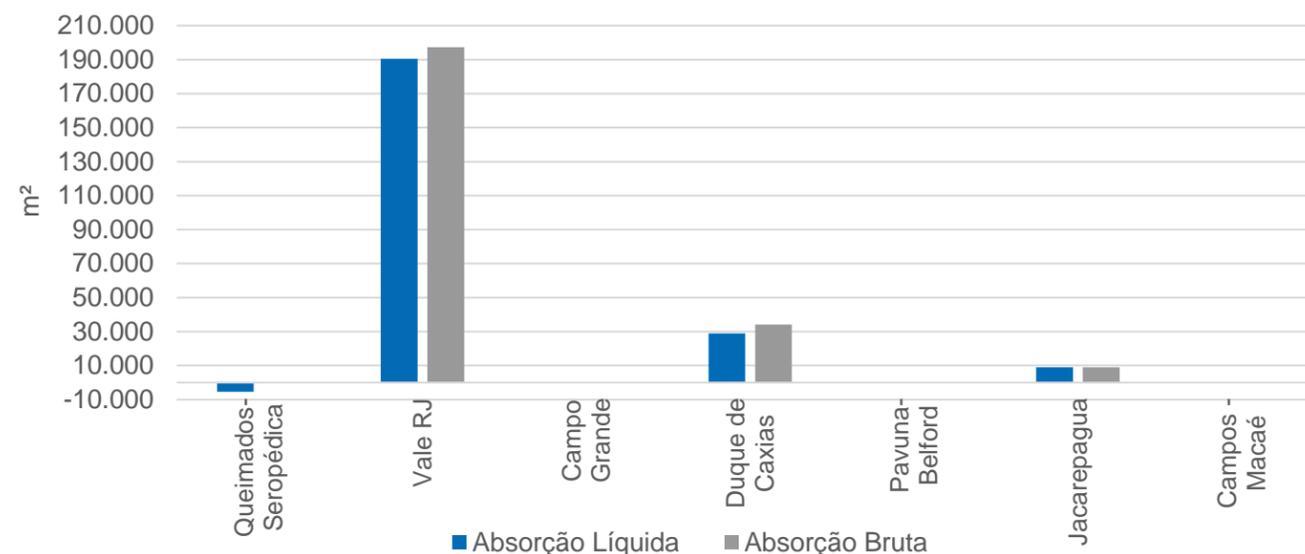
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

# Comparativos por Região

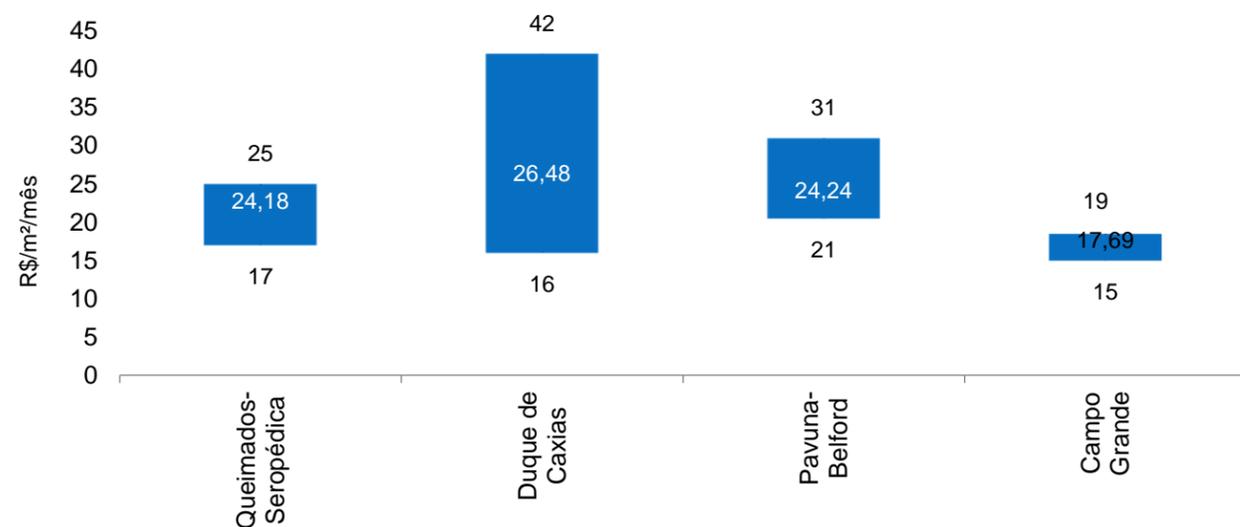
## Estoque vs. Taxa de Vacância



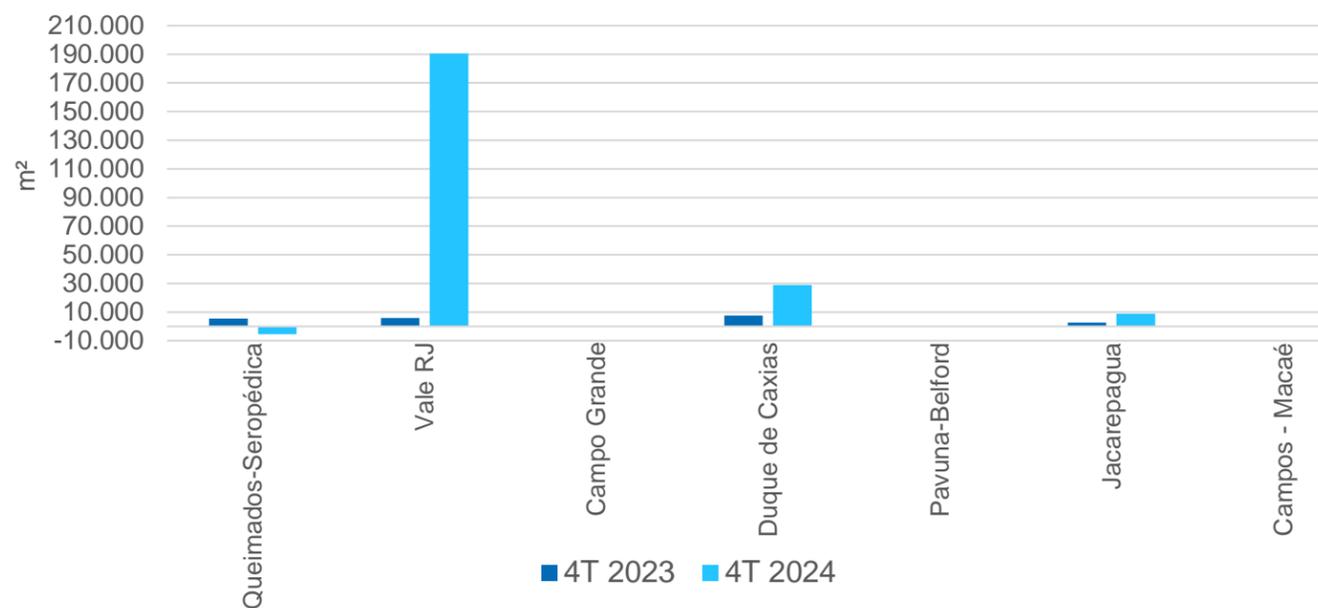
## Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região



## Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



## Absorção Líquida - Variação Trimestral



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado



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**