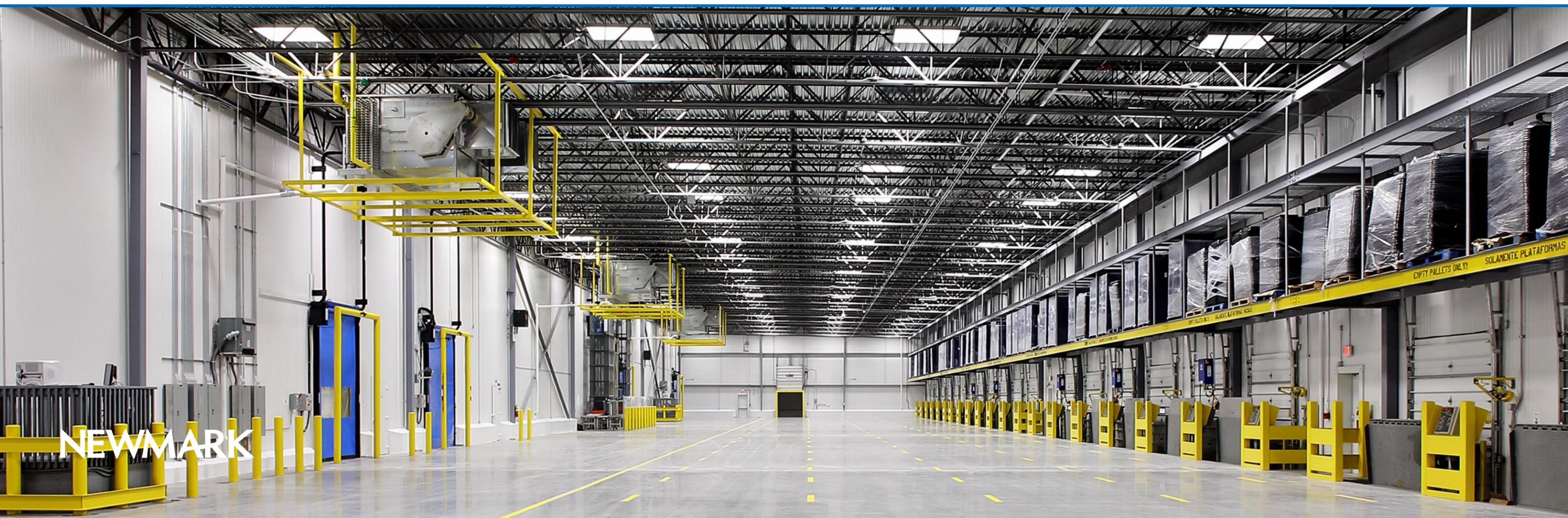


# Rio de Janeiro Mercado Industrial e Logístico



# Análises de Mercado

## Economia

- No cenário externo, para 2025, a expectativa é de estabilidade no ritmo de crescimento e redução da inflação. Os riscos relacionados à atividade econômica global envolvem o aumento do protecionismo nos EUA, a desaceleração mais acentuada da economia chinesa, além das tensões geopolíticas crescentes e eventos climáticos mais extremos;
- No Brasil, os dados atualizados do IBGE reportam que a economia cresceu 3,4% em 2024, o maior percentual desde 2021 e impulsionado pela expansão dos setores de serviços e indústria;
- Entretanto, sinais de desaceleração e o cenário desafiador em torno da inflação, da taxa de câmbio e do mercado de trabalho levam os especialistas a revisar a projeção de crescimento para 2025. O Banco Central prevê um crescimento do PIB de 2%. As perspectivas para 2025 são de inflação e taxa de câmbio em alta, além de novos ajustes na taxa básica de juros, que hoje está em 14,25% a.a. e não deve parar de subir, devendo fechar o ano em 15,25%;
- A indústria brasileira cresceu 3,1% em 2024 em comparação a 2023, segundo o IBGE, mas o último trimestre registrou queda na produção devido à perda de confiança, alta da inflação e aperto monetário.

## Transações

- A atividade de locação no segmento industrial/logístico neste início de ano no Rio de Janeiro perdeu dinamismo, com queda expressiva nos parâmetros de demanda. Somado a isso, um dos maiores ocupantes do estado do segmento de varejo, reduziu sua área em 35%, assim como a devolução de área de empresa do setor industrial, que resultou em uma absorção líquida de 13 mil m<sup>2</sup>, bem inferior ao trimestre e ao ano passado;
- A maior parte das transações cujos inquilinos foram divulgados no trimestre são do segmento de transportes, distribuição e logística.

## Indicadores de Mercado

- O mercado industrial e logístico do Rio de Janeiro iniciou o ano com desaceleração na atividade de locação, refletida na queda da absorção bruta;
- Ainda assim, a taxa de vacância recuou para 9,3%;
- O preço médio pedido de locação manteve viés de alta, encerrando o trimestre em R\$ 23,2/m<sup>2</sup>/mês.

## Perspectivas

- A retração da demanda no 1º trimestre, somada às devoluções relevantes de importantes companhias, resultaram em uma absorção líquida modesta. Apesar disso, a taxa de vacância continuou sua trajetória de queda;
- O volume de novos empreendimentos previstos para o ano é baixo, o que poderá conter o crescimento da vacância, desde que o ritmo de absorção não recue ainda mais;
- Com oferta restrita e ajustes na demanda, a valorização tende a se concentrar na capital e em Duque de Caxias. O desempenho de 2025 dependerá da recuperação da demanda e da confiança das empresas, ainda vulneráveis ao cenário macroeconômico e aos investimentos no estado.

---

1T25

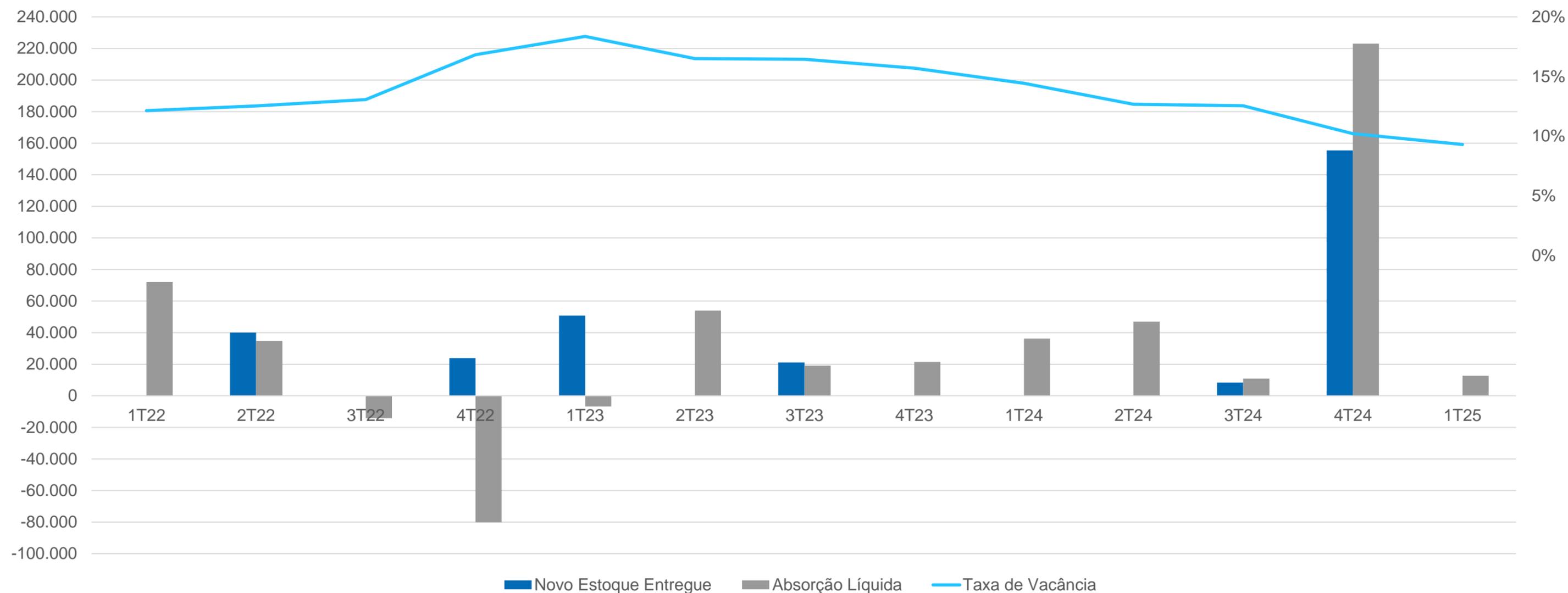
# Indicadores de Mercado



# Após desempenho recorde em 2024, a desaceleração no 1º trimestre do ano

O mercado industrial e logístico de alto padrão no Rio de Janeiro iniciou 2025 com perda no dinamismo, queda na absorção líquida e novo estoque entregue nulo

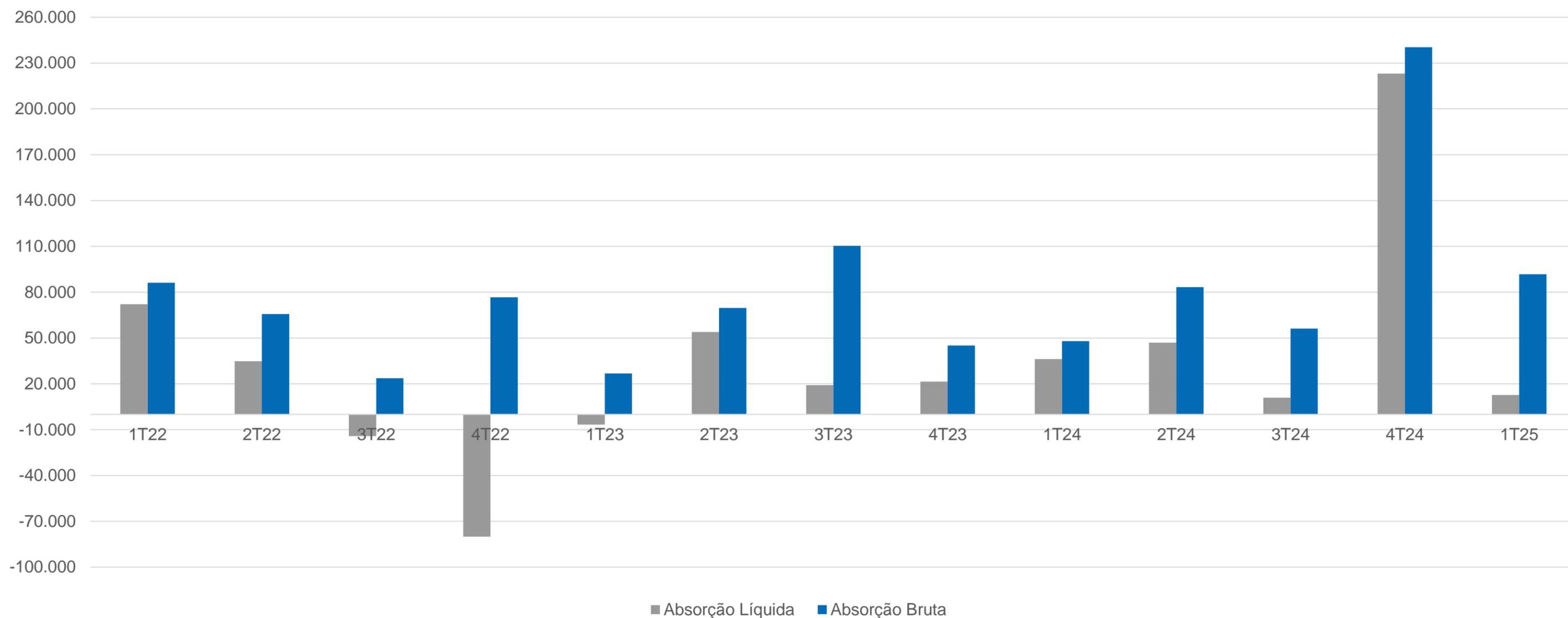
## Novo Estoque Entregue, Absorção Líquida e Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



# Ritmo lento, mas com sinais positivos

Houve queda nos parâmetros de demanda. Somado a isso, houve aumento das devoluções, mas a vacância está reduzindo

## Absorção Bruta e Absorção Líquida (m<sup>2</sup>)

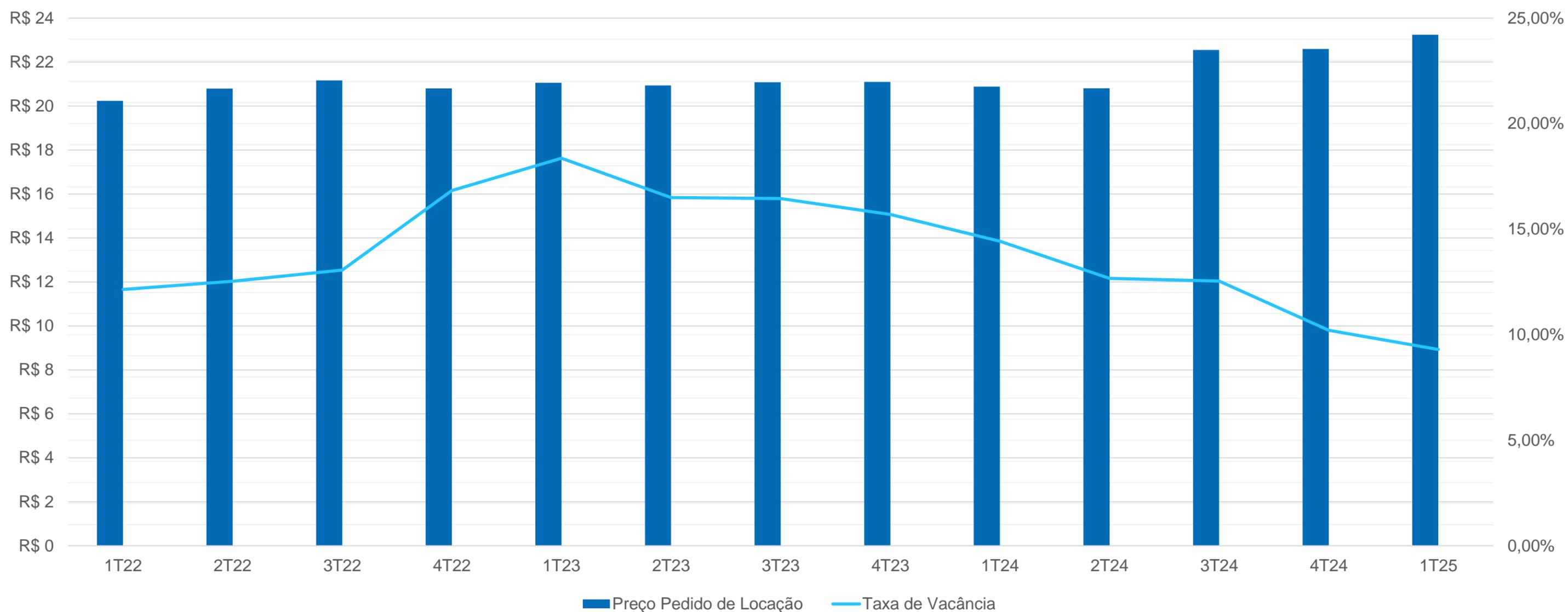


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

# Vacância atinge nível mais baixo

A baixa atividade construtiva tem sido determinante para a queda na taxa de vacância. O preço médio pedido de locação manteve viés de alta, encerrando o trimestre em R\$ 23,2/m²/mês

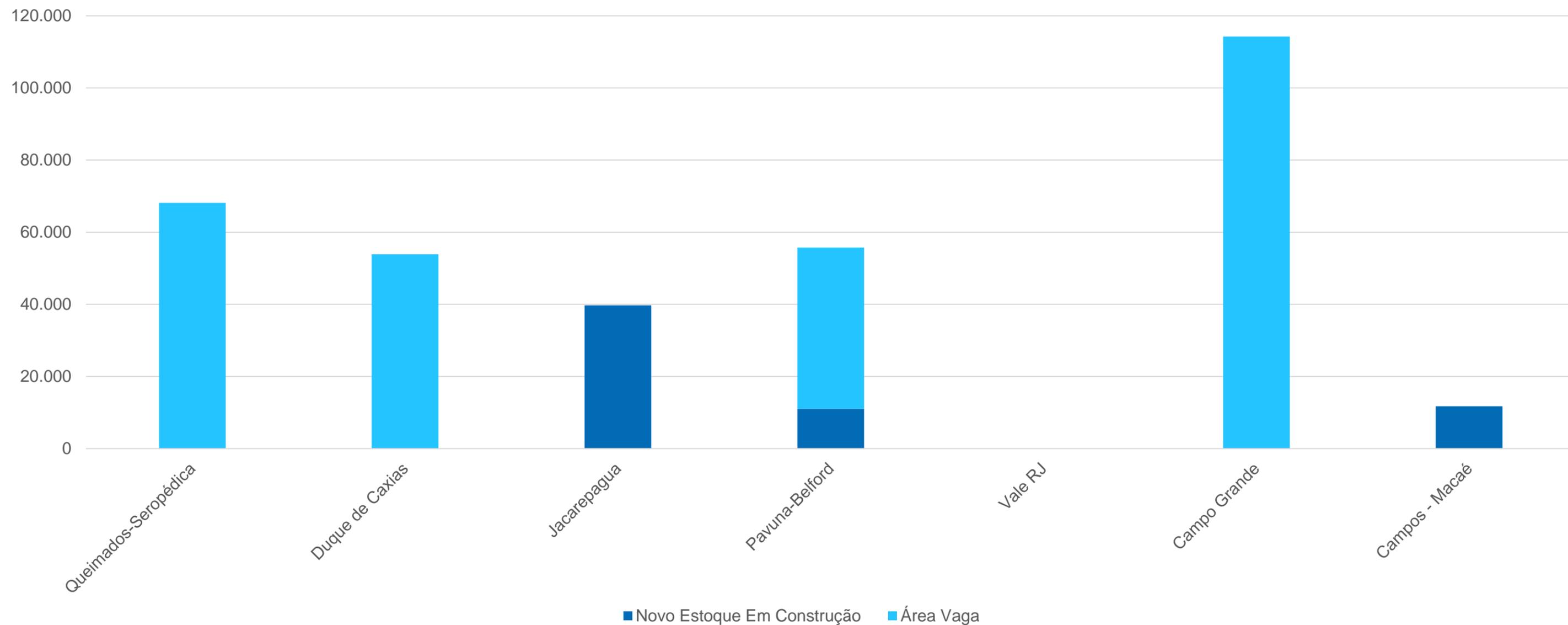
## Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância



# Novo estoque previsto para 2025

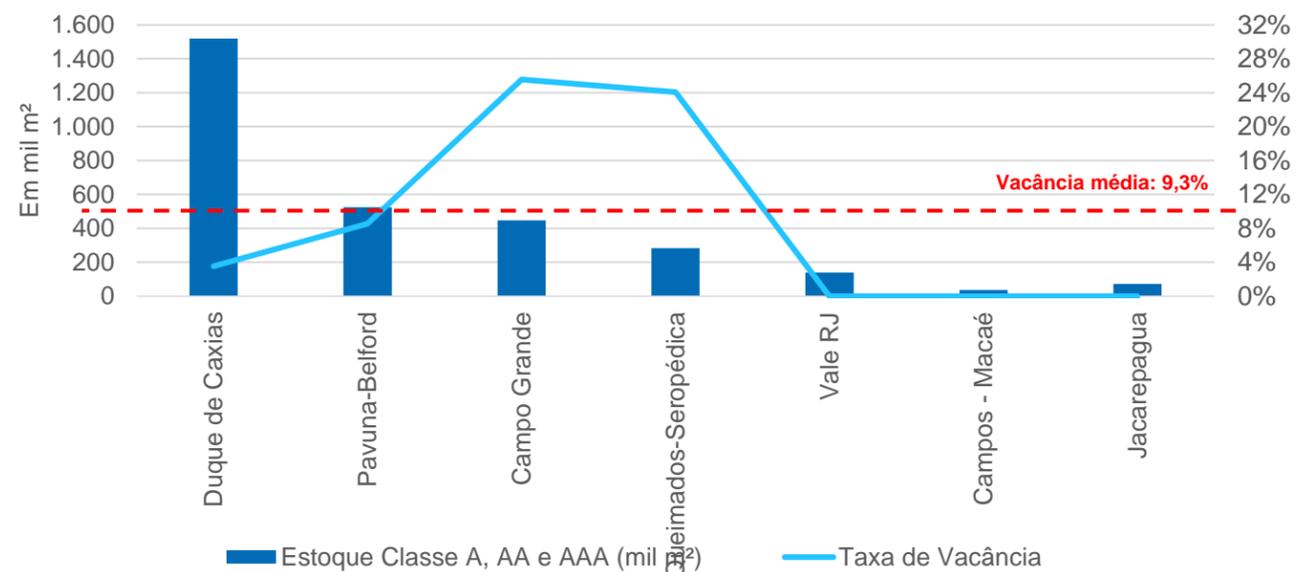
O volume em construção é inferior à área vaga existente atualmente, o que não deve oferecer risco de superoferta, desde que o ritmo de absorção não recue mais

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

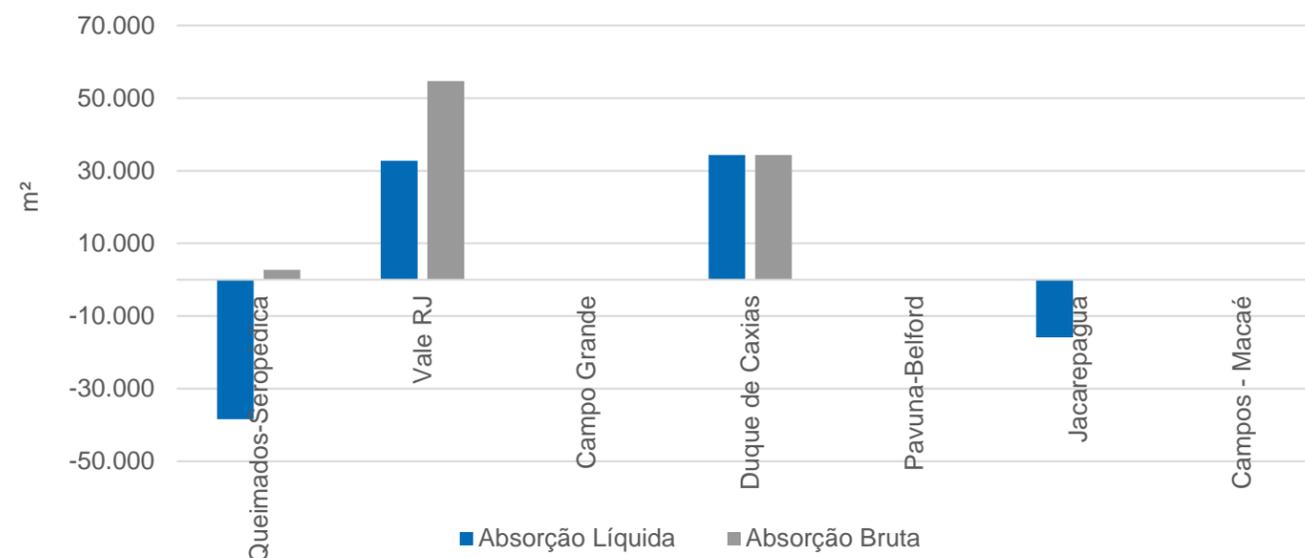


# Comparativos por Região

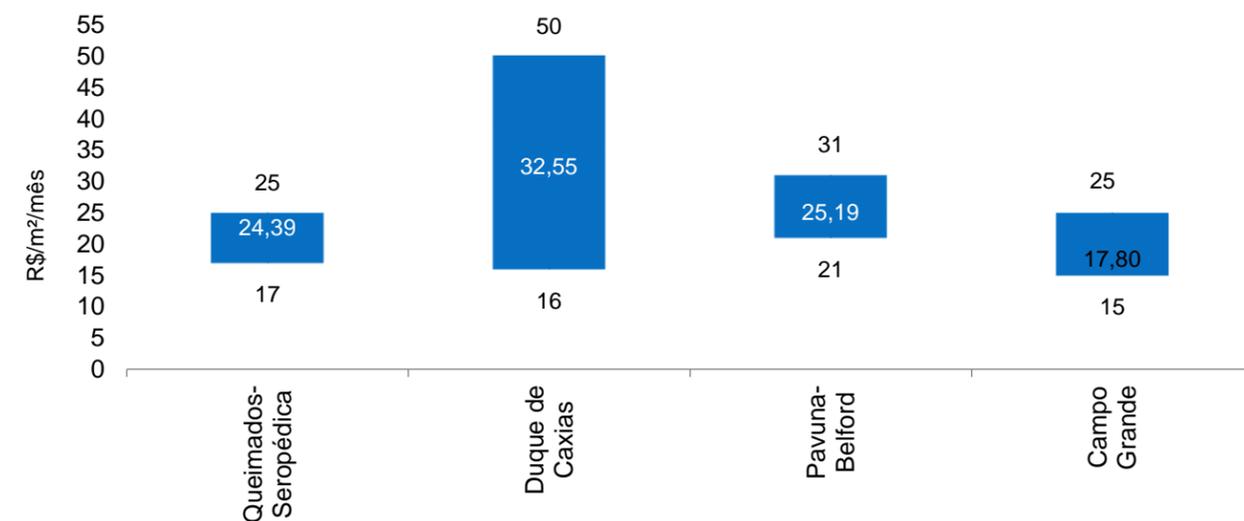
## Estoque vs. Taxa de Vacância



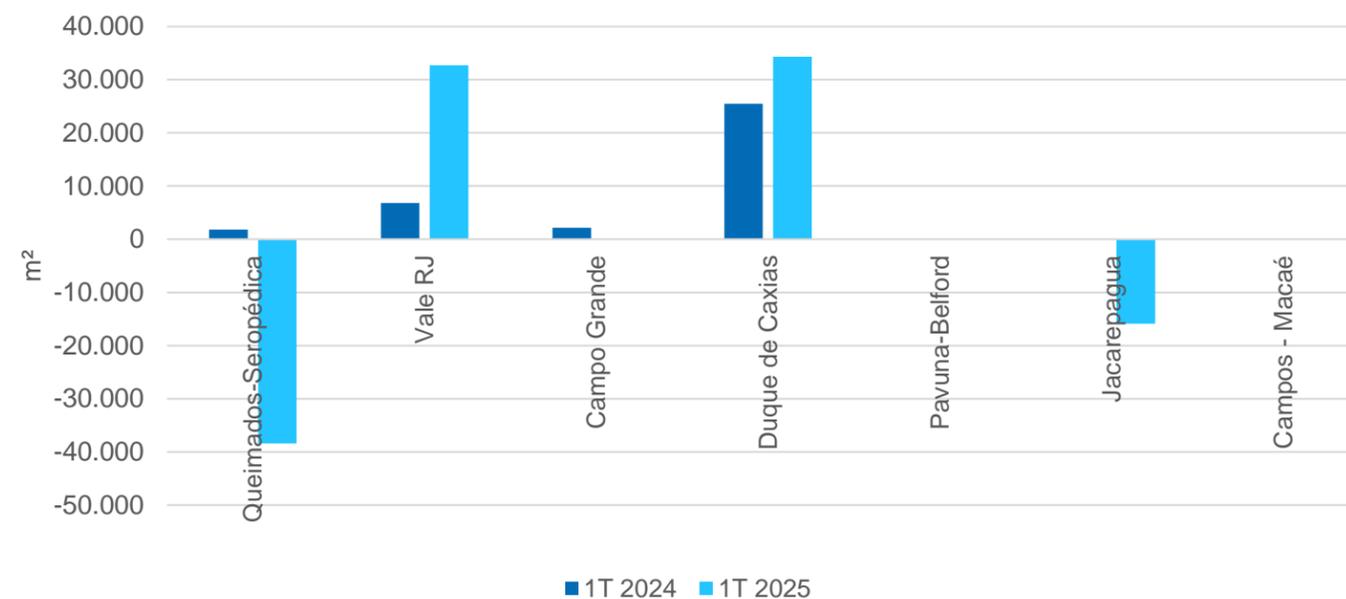
## Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região



## Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



## Absorção Líquida - Variação Trimestral



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**