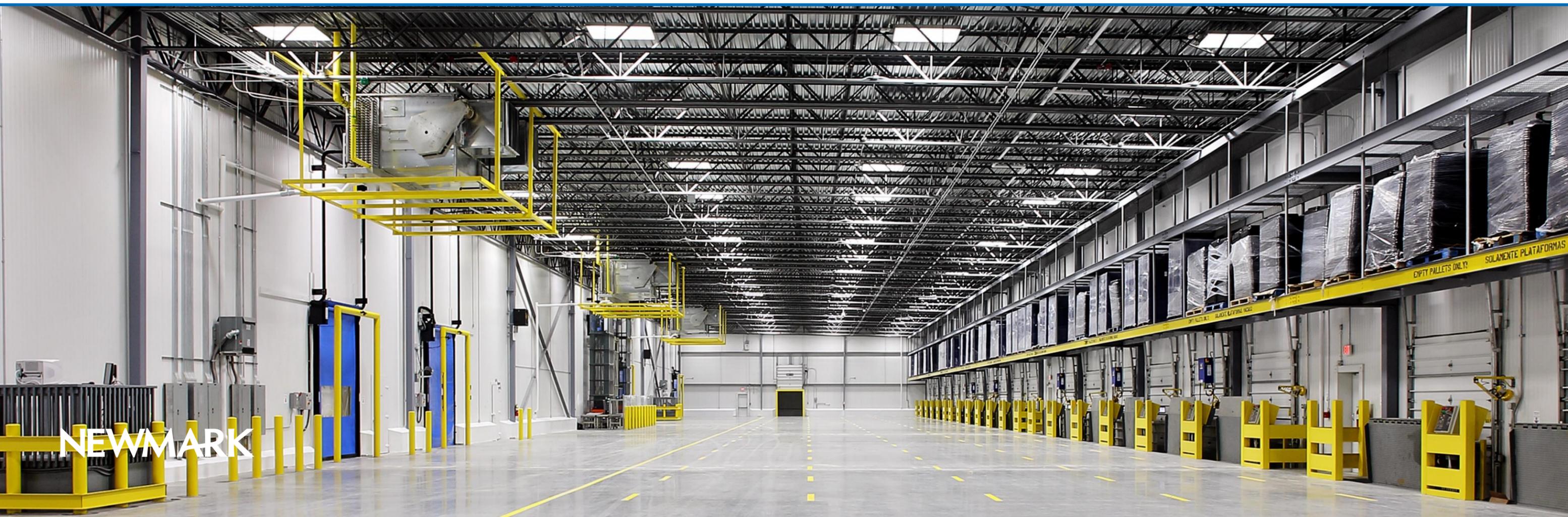


Rio de Janeiro Mercado Industrial e Logístico



Análises de Mercado



Economia

- O cenário global segue marcado por incertezas econômicas e geopolíticas. FMI e Banco Mundial projetam crescimento moderado para 2025 e 2026 (3,2% e 2,7%). EUA e China tendem à desaceleração e a zona do euro pode ter leve avanço. Inflação e juros devem cair nas economias avançadas, mas tensões com os conflitos bélicos e possíveis mudanças na política econômica dos EUA mantêm a volatilidade nos mercados;
- No Brasil, dados do IBGE reportam que o PIB cresceu 1,4% no 1º trimestre de 2025, puxado pelo agronegócio, mercado de trabalho e aumento da renda. A projeção anual subiu para 2,1%, mas o consumo já sente os efeitos da alta de juros — a Selic foi a 15%. A inflação acumulada desacelerou para 5,32% e há expectativa de início de cortes graduais ainda em 2025. Conforme a Pesquisa Industrial Mensal do IBGE de abril, a produção industrial brasileira cresceu 0,1% frente a março, após alta de 1,2% no mês anterior. No acumulado do ano, houve avanço de 1,4% e de 2,4% em 12 meses;
- As perspectivas para 2025 são de desaceleração gradual, com crescimento mais modesto em 2026 (1,6%). A inflação tende a cair, mas ainda acima da meta. A indústria deve manter um ritmo moderado de crescimento ao longo de 2025. O câmbio deve seguir pressionado (R\$ 5,70) e os desafios fiscais persistem, com dívida pública em alta e incertezas sobre a capacidade do governo de manter o controle dos gastos e avançar com reformas



Transações

- A perda de dinamismo na atividade de locação no segmento industrial/logístico do Rio de Janeiro, combinada às devoluções, resultaram em uma retração do volume dos espaços ocupados no trimestre



Indicadores de Mercado

- A atividade de locação no mercado industrial e logístico do Rio de Janeiro segue em queda. A absorção líquida trimestral foi de -9 mil m², bem inferior ao trimestre e o ano passado. Com isso, a absorção líquida acumulada caiu de 13 para apenas 4 mil m²;
- Houve aumento de 9,3% para 10,2% na taxa de vacância;
- O preço pedido médio de locação encerrou o trimestre praticamente estável: R\$ 23,8/m²/mês



Perspectivas

- Após um trimestre marcado pela retração da absorção líquida no mercado industrial e logístico do Rio de Janeiro, com devoluções superando novas locações, o segmento sinaliza que pode estar entrando um ciclo de desequilíbrio;
- A desaceleração da atividade, aliada à limitação de novos empreendimentos, tem contribuído para a estabilidade da taxa de vacância, o que deve se manter, desde que o ritmo de absorção não recue ainda mais;
- As projeções para 2025 indicam um mercado mais cauteloso, com ajustes pontuais de preços, dependendo da reativação da demanda e do equilíbrio entre localização e eficiência logística dos empreendimentos;
- A limitação de novos empreendimentos contribui para o controle da vacância, mas o desempenho do mercado em 2025 dependerá, sobretudo, da reativação da demanda e da confiança empresarial — ainda sensíveis ao ambiente macroeconômico e ao ritmo de investimentos no estado

2T25

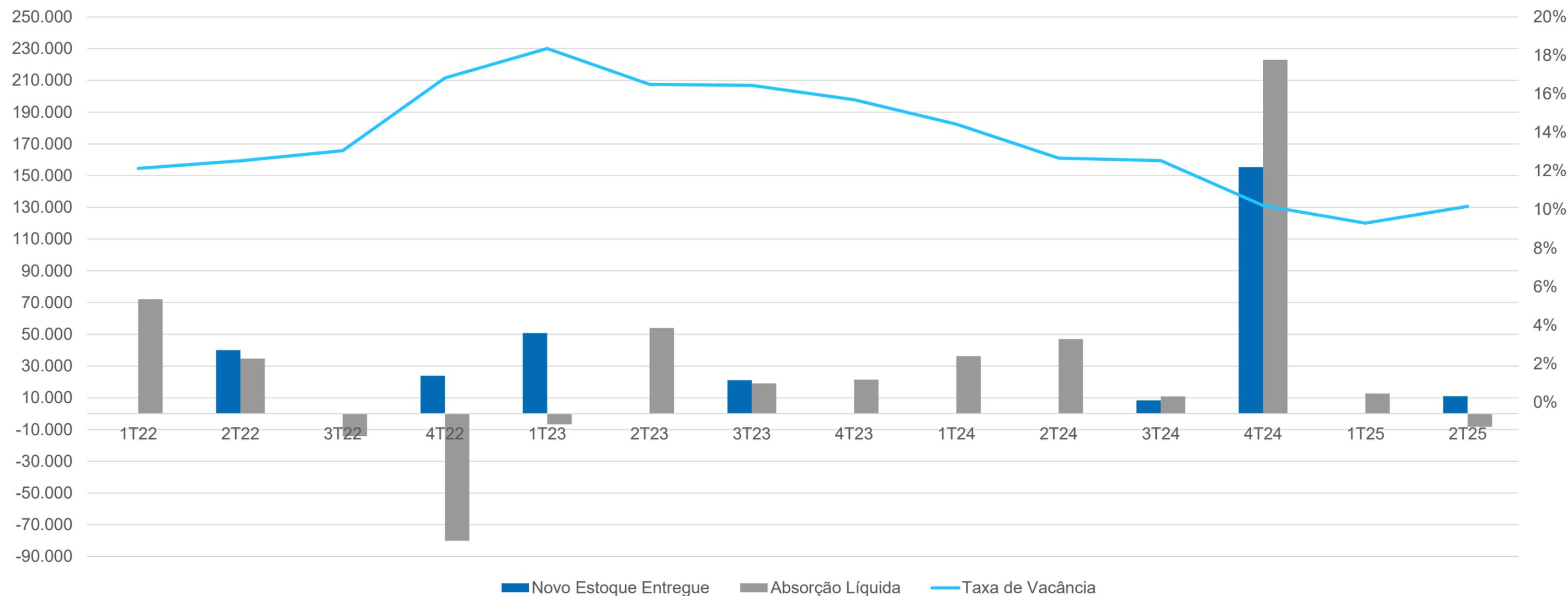
Indicadores de Mercado



Absorção líquida recua

A perda de dinamismo na atividade de locação no segmento industrial/logístico do Rio de Janeiro, combinada às devoluções, resultaram em uma retração do volume dos espaços ocupados e aumento da vacância no trimestre

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

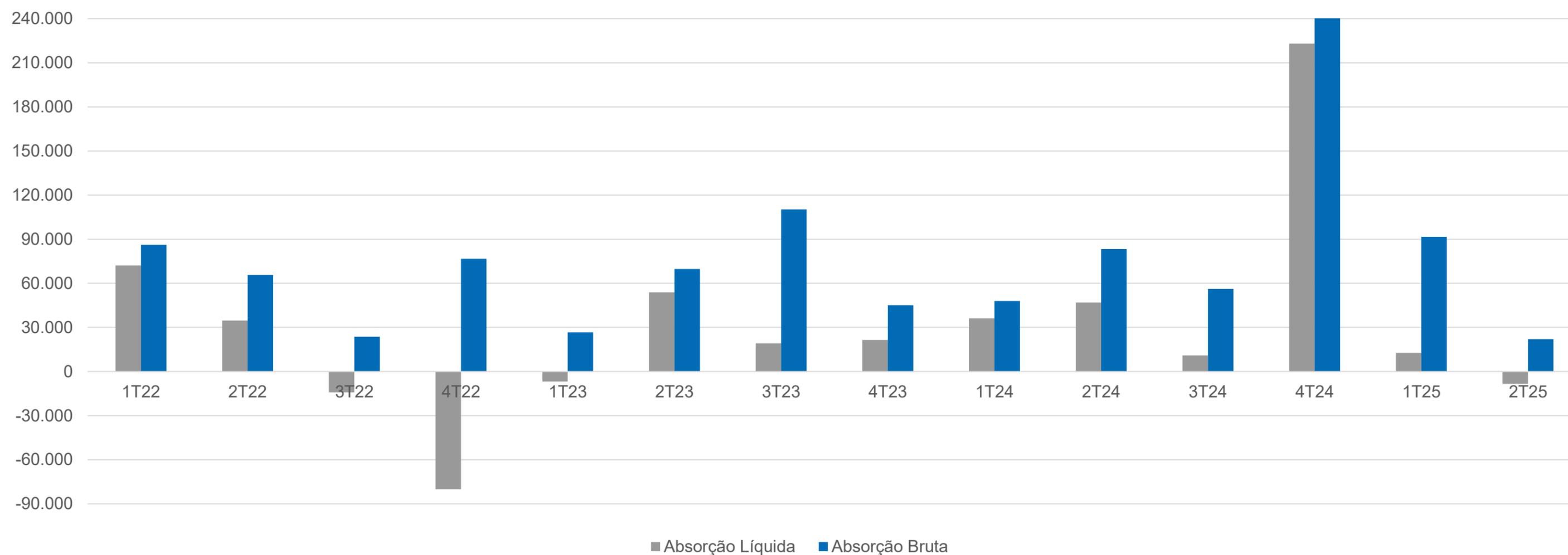


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Atividade de locação perde fôlego

A absorção líquida trimestral foi de -8,3 mil m², bem inferior ao trimestre e mesmo período do ano passado; com isso, a absorção líquida acumulada caiu de 13 para 4 mil m²

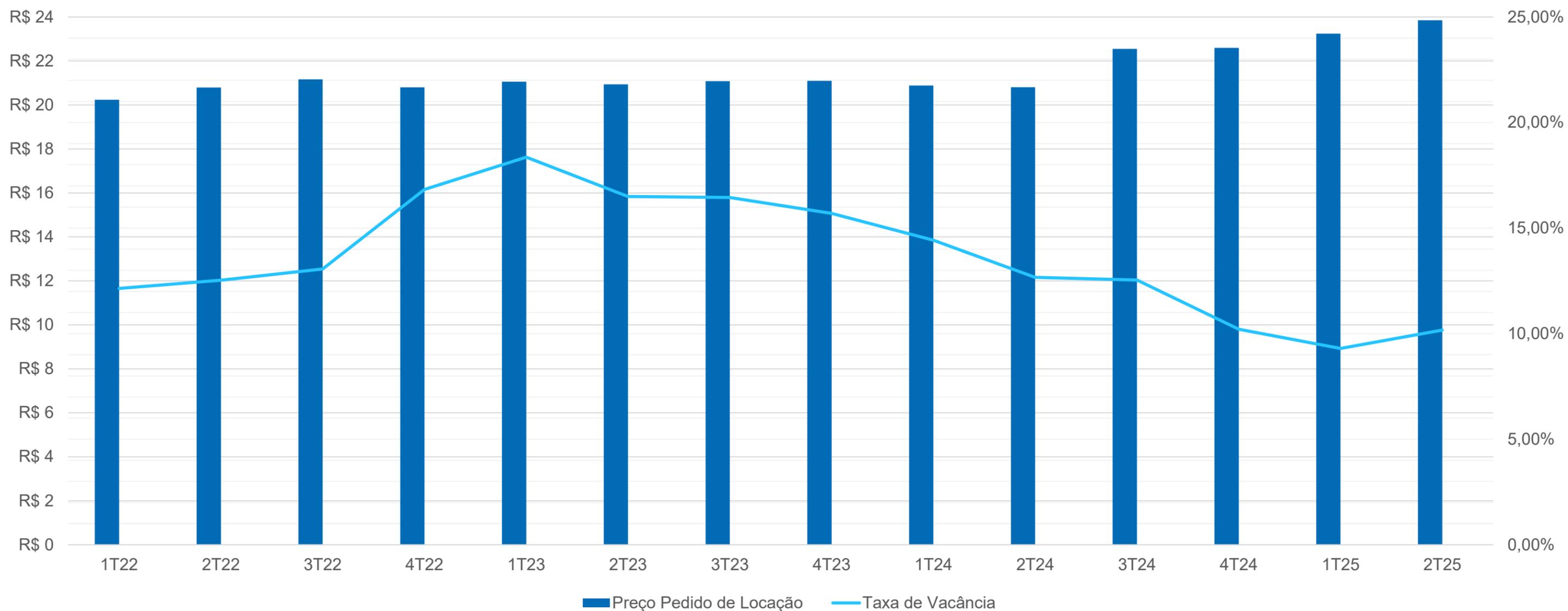
Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²)



Retração de ocupação e novo estoque entregue elevam a taxa de vacância

O preço pedido médio de locação se manteve praticamente estável, encerrando o trimestre em R\$ 23,8/m²/mês

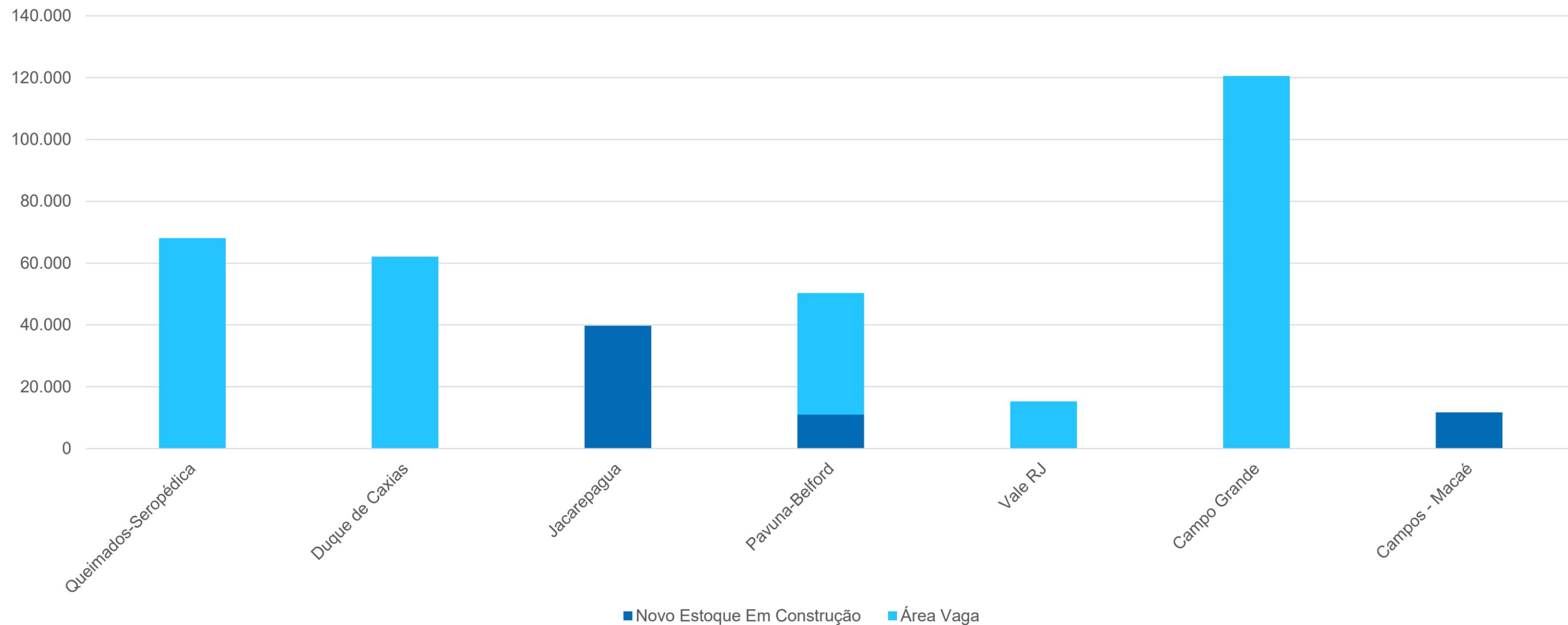
Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância



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

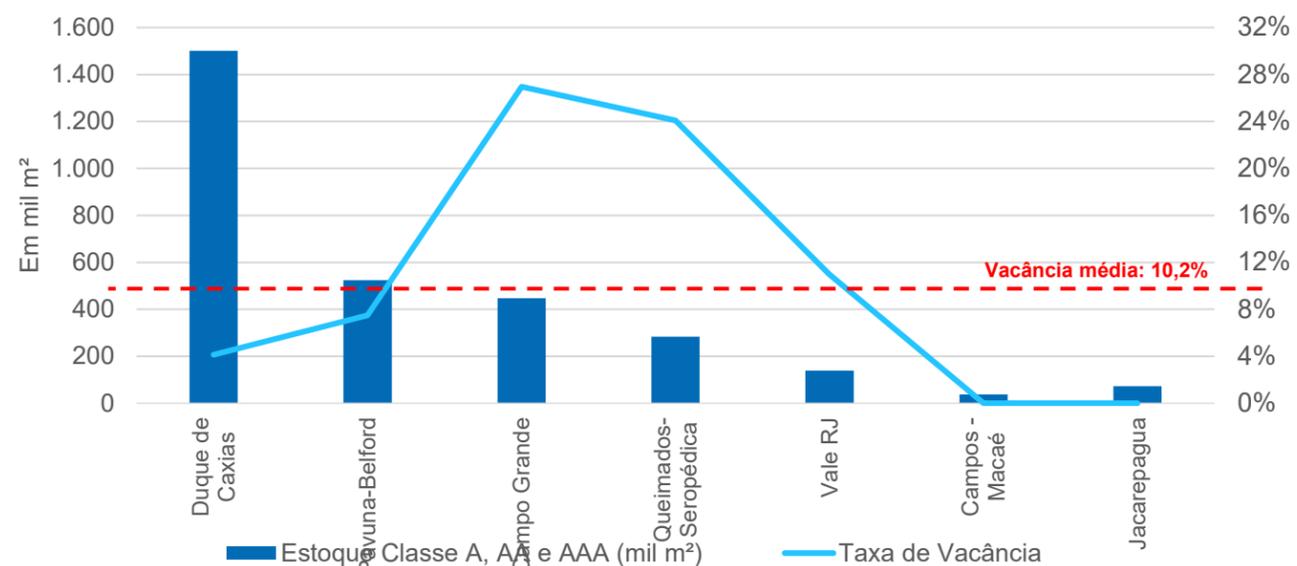
Área Vaga vs. Novo Estoque em Construção por Região (m²)



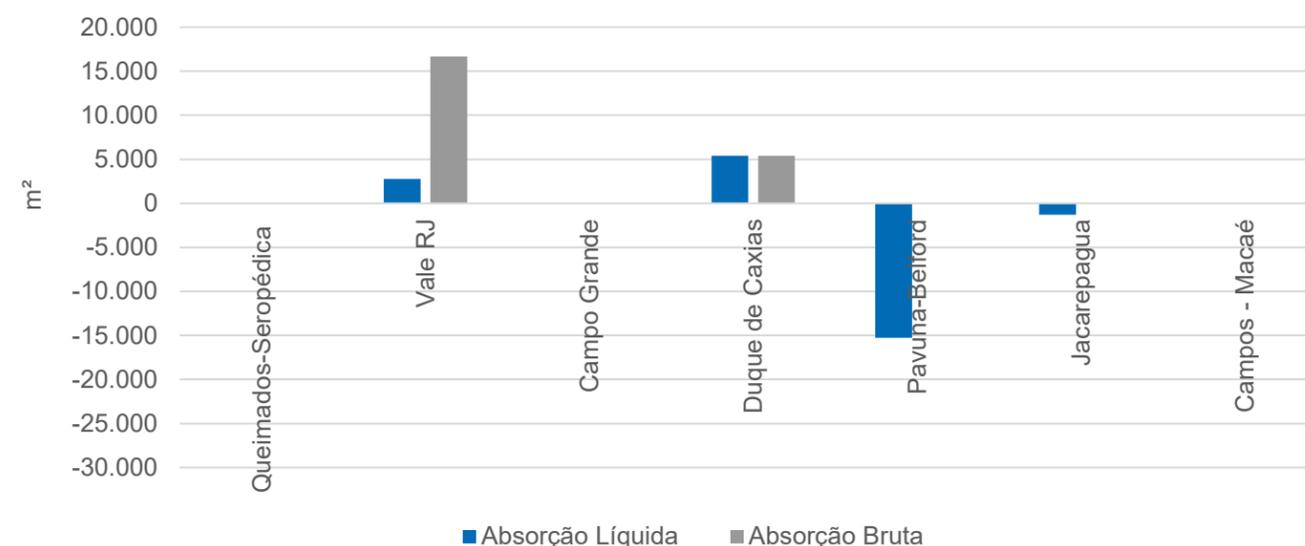
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Comparativos por Região

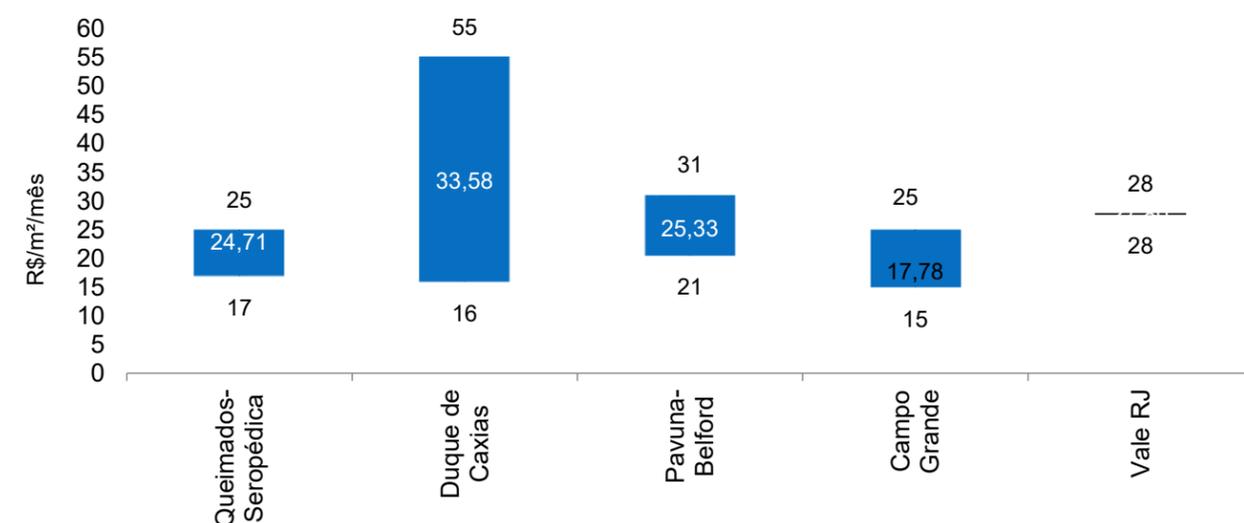
Estoque vs. Taxa de Vacância



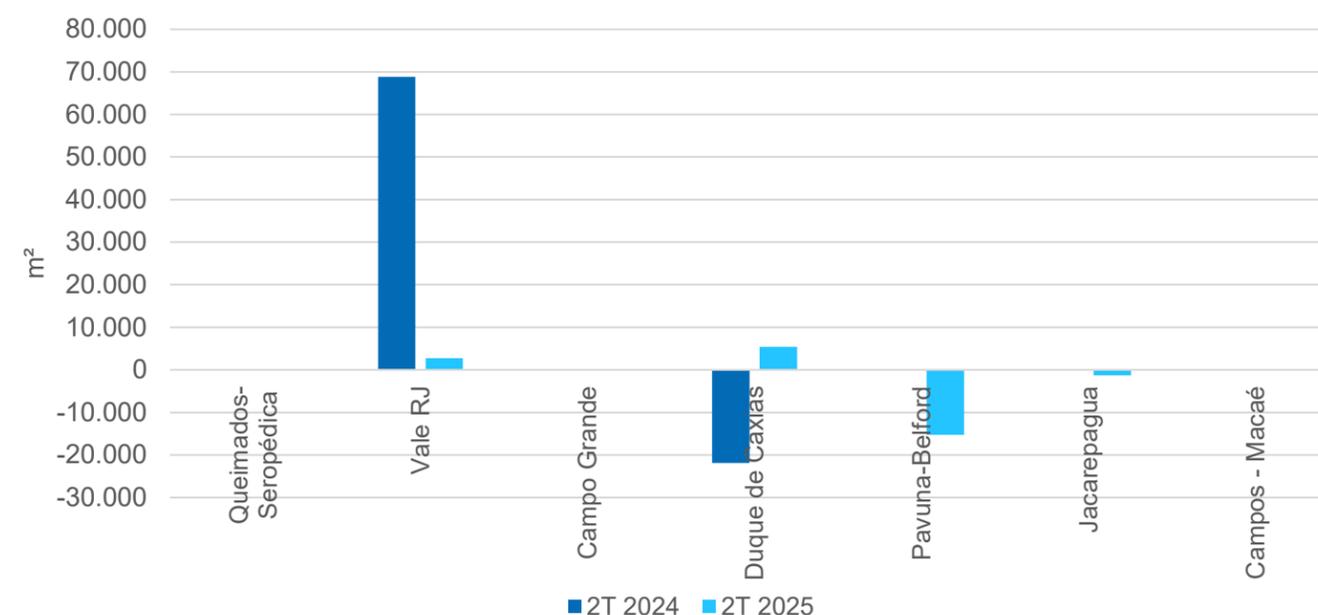
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região



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

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. 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