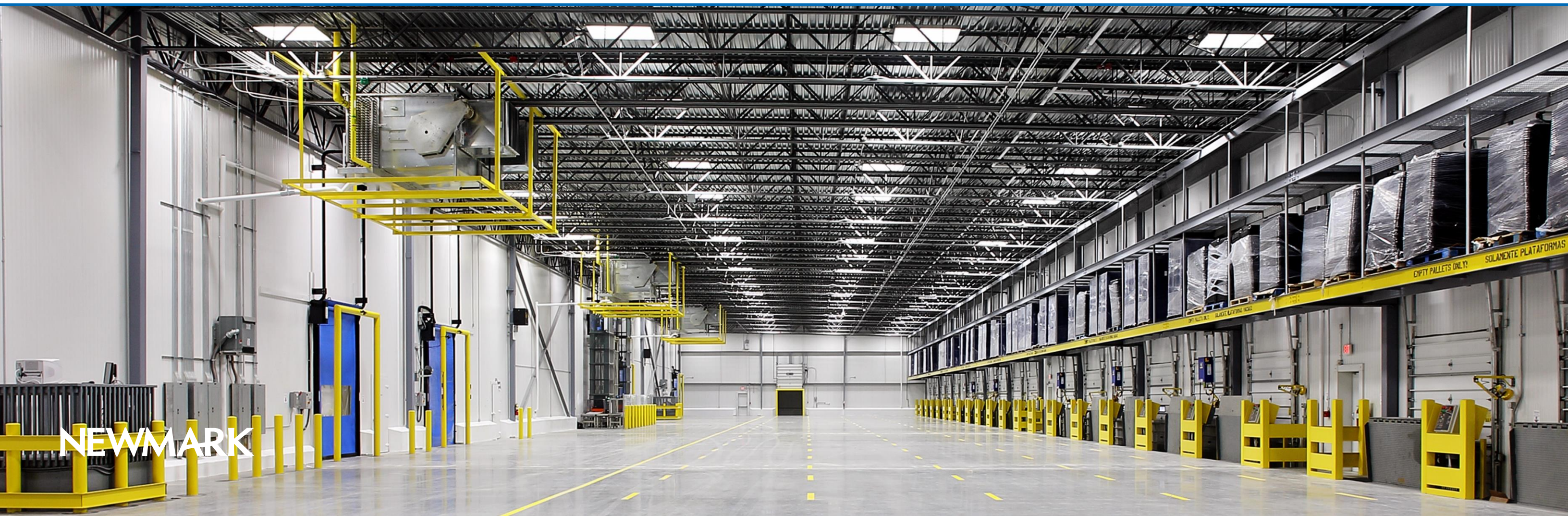


Rio de Janeiro Mercado Industrial e Logístico



Análises de Mercado

Economia

- O ambiente externo segue desafiador, com tensões geopolíticas e ajustes nas políticas comerciais elevando a incerteza e a volatilidade inflacionária. Enquanto os EUA mostram resiliência, Europa e China registram desaceleração, em parte, devido ao impacto da menor atividade comercial;
- O PIB brasileiro cresceu 0,4% no 2º trimestre, refletindo perda de fôlego em todos os setores. Consumo e comércio arrefeceram, mas o mercado de trabalho segue aquecido, com desemprego em 5,7%;
- A inflação acumulada recuou para 5,13%, ainda acima da meta. O Copom manteve a Selic em 15% ao ano e projeta inflação de 4,8% em 2025 e 4,3% em 2026, com crescimento do PIB estimado em 2,0% em 2025 e 1,5% em 2026, e câmbio projetado em R\$ 5,40/US\$;
- A produção industrial recuou 0,2% frente a junho, completando o quarto mês sem crescimento, embora ainda registre alta de 1,0% no ano. O resultado reflete a fraqueza de setores como derivados de petróleo, veículos e metalurgia, enquanto alimentos e indústrias extrativas avançaram. Com juros elevados e demanda interna moderada, a indústria mantém um ritmo contido, e as projeções indicam expansão limitada entre 1,3% e 2,1% em 2025. Mesmo nesse cenário de desaceleração da atividade industrial e do varejo, o mercado de condomínios industriais e logísticos segue aquecido, sustentado por demanda firme e novas entregas em diversas regiões do país.

Transações

- A atividade de locação no mercado industrial e logístico do Rio de Janeiro mostrou uma leve melhora trimestral, mas não foi suficiente para registrar retração na absorção líquida, tendo em vista as devoluções;

Indicadores de Mercado

- A absorção líquida trimestral foi de -6 mil m² e a bruta, 35,6 mil m². Com isso, a absorção líquida acumulada que havia caído para 4 mil no 2º trimestre, foi para cerca de -7 mil m²;
- A taxa de vacância fechou praticamente estável, de 10,2% para 10,5%;
- O preço pedido médio de locação encerrou o trimestre em R\$ 25,0/m²/mês

Perspectivas

- Após mais 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 combinação da desaceleração da atividade com a limitação de novos empreendimentos, tem contribuído para a estabilidade da taxa de vacância, desde que o ritmo de absorção não recue ainda mais;
- As projeções para 2025 indicam um mercado mais cauteloso, com oferta controlada e ajustes pontuais de preços, dependendo da reativação da demanda e do equilíbrio entre localização e eficiência logística dos empreendimentos;
- Com menor atividade de locação e crescimento moderado, o mercado deve manter preços estáveis no curto prazo, com valorização pontual em áreas estratégicas como a capital e Duque de Caxias. A oferta limitada sustenta a ocupação, mas o desempenho em 2025 dependerá da retomada da demanda e da confiança empresarial.

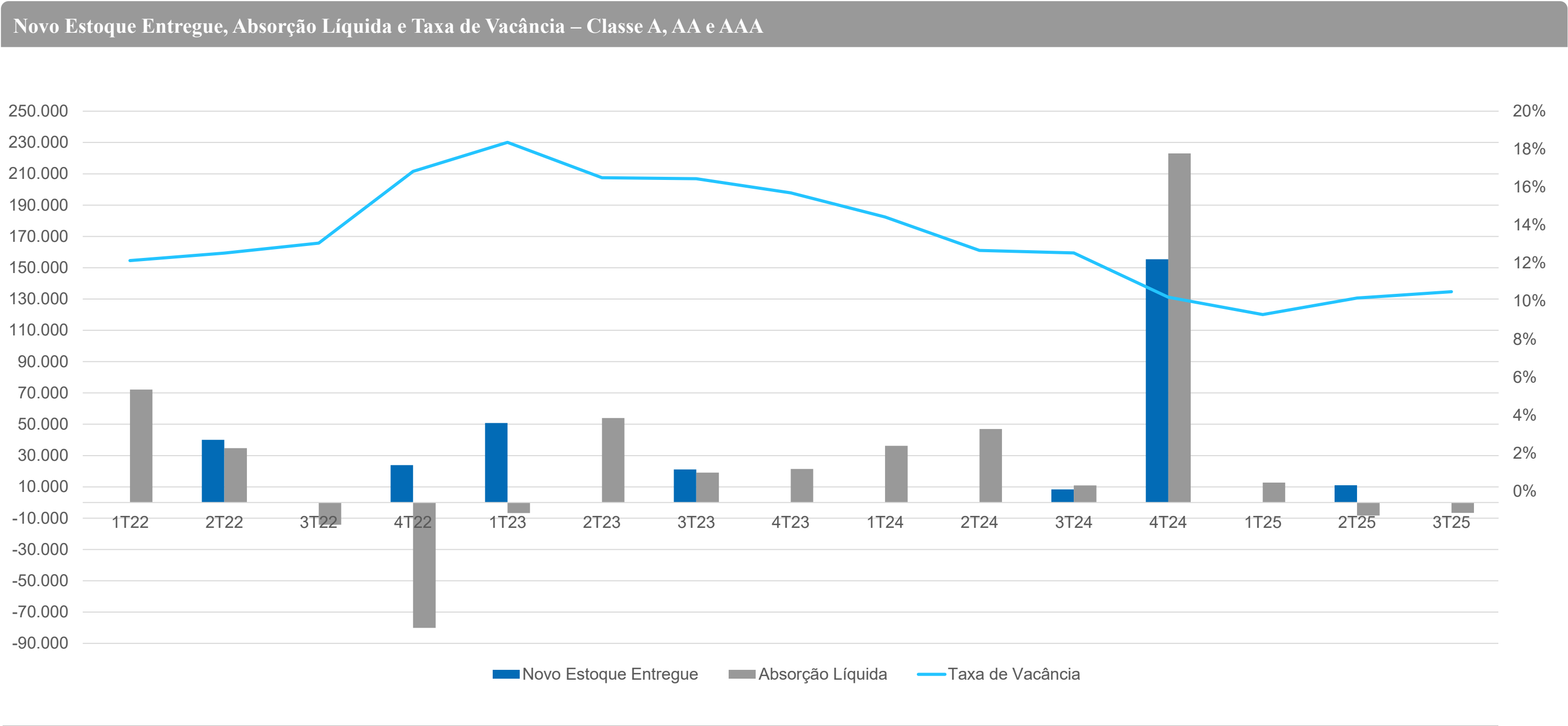
3T25

Indicadores de Mercado



Estabilidade da vacância é sustentada pela ausência de novos empreendimentos

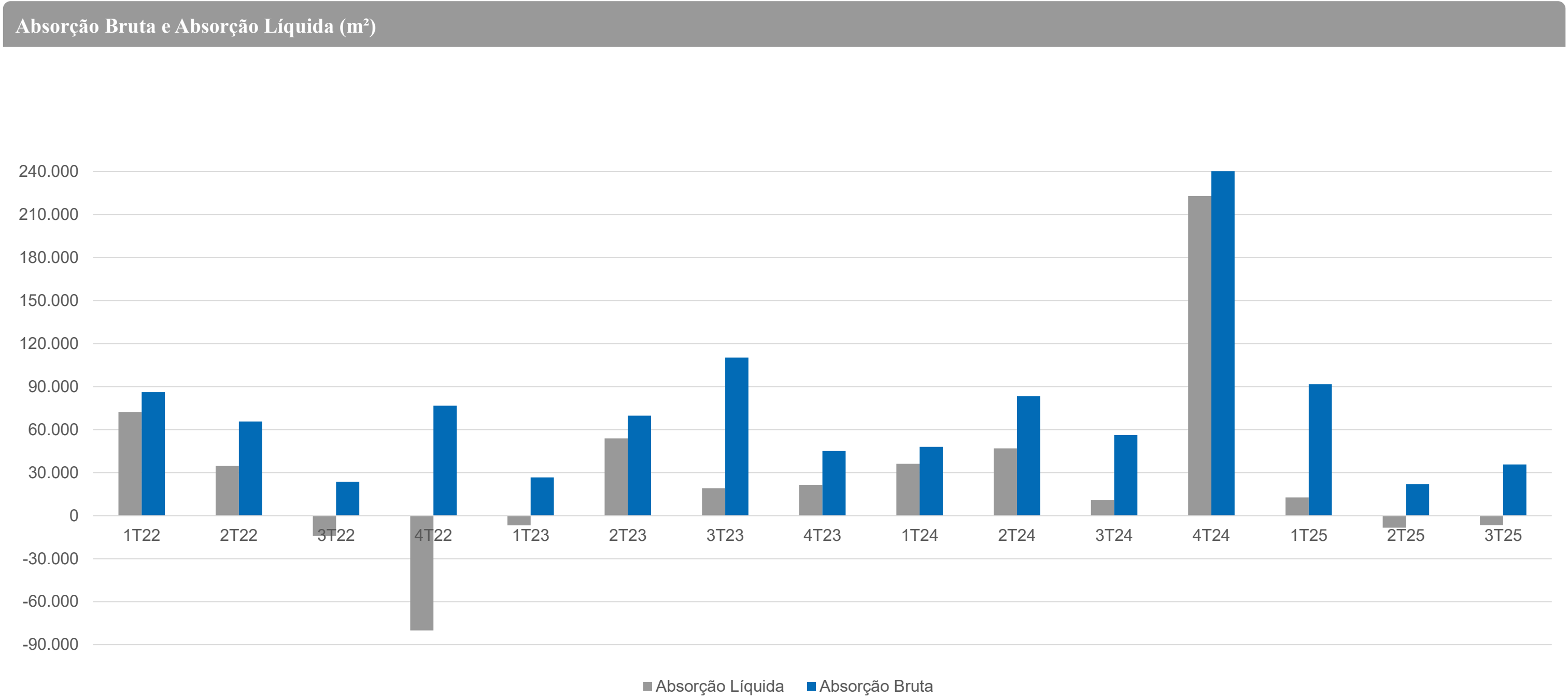
Os espaços ocupados caíram mais uma vez, mas, o novo estoque entregue no trimestre foi nulo, o que tem ajudado na estabilidade da taxa de vacância



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Absorção líquida recua pelo 3º trimestre consecutivo

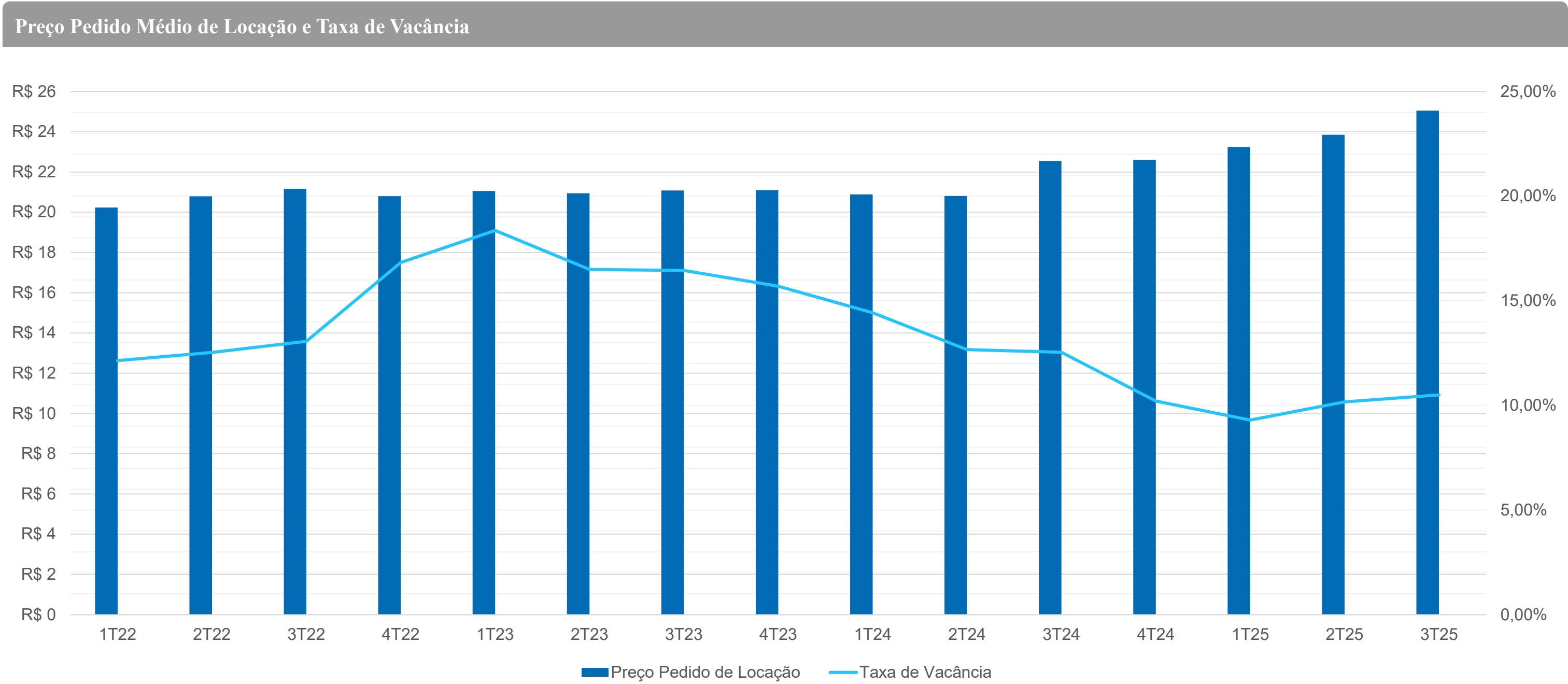
A perda de dinamismo na atividade de locação no segmento industrial/logístico do Rio de Janeiro, combinada às reduções e devoluções, resultaram em nova retração do volume dos espaços ocupados no trimestre



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Estabilidade na vacância e preço pedido de locação em leve alta

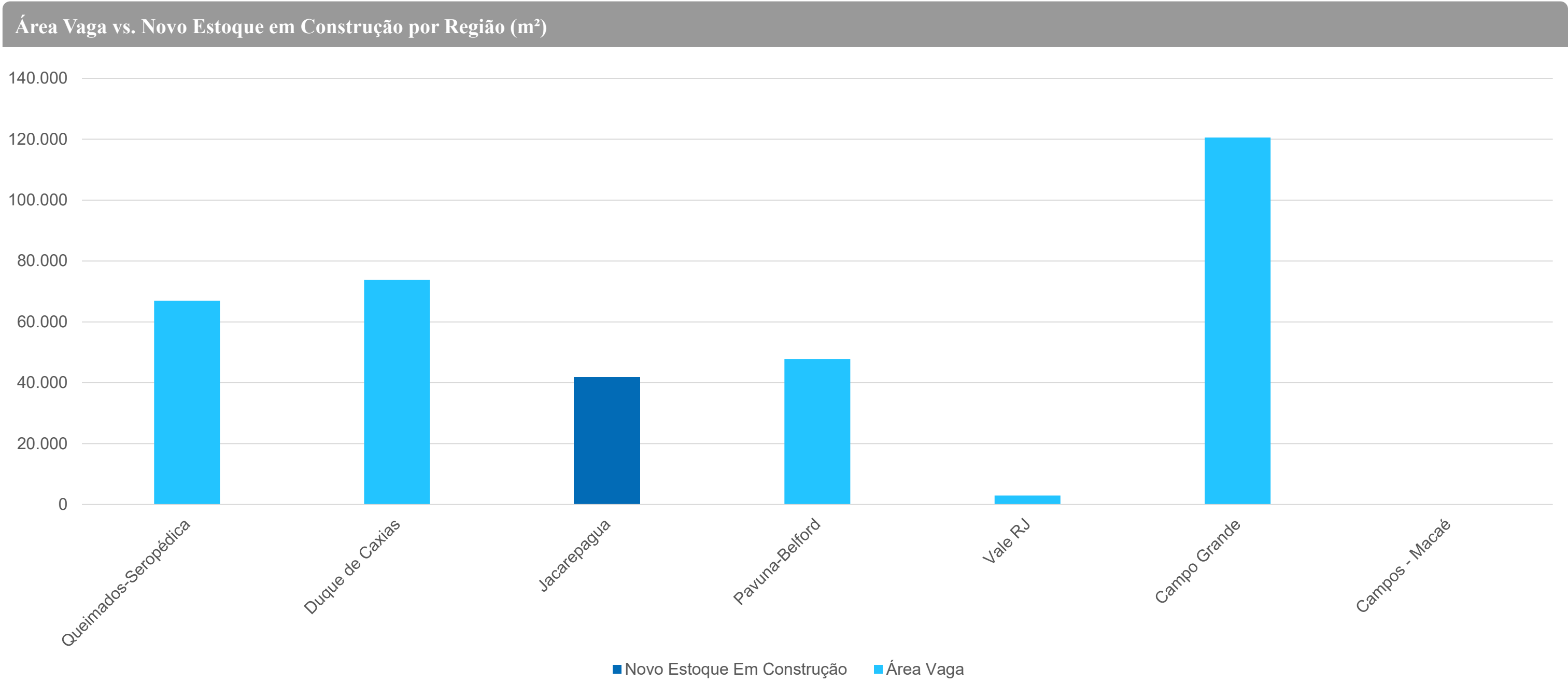
O pequeno aumento da oferta vaga em regiões com preços elevados acabou aumentando o preço pedido médio de locação



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Novo estoque em construção

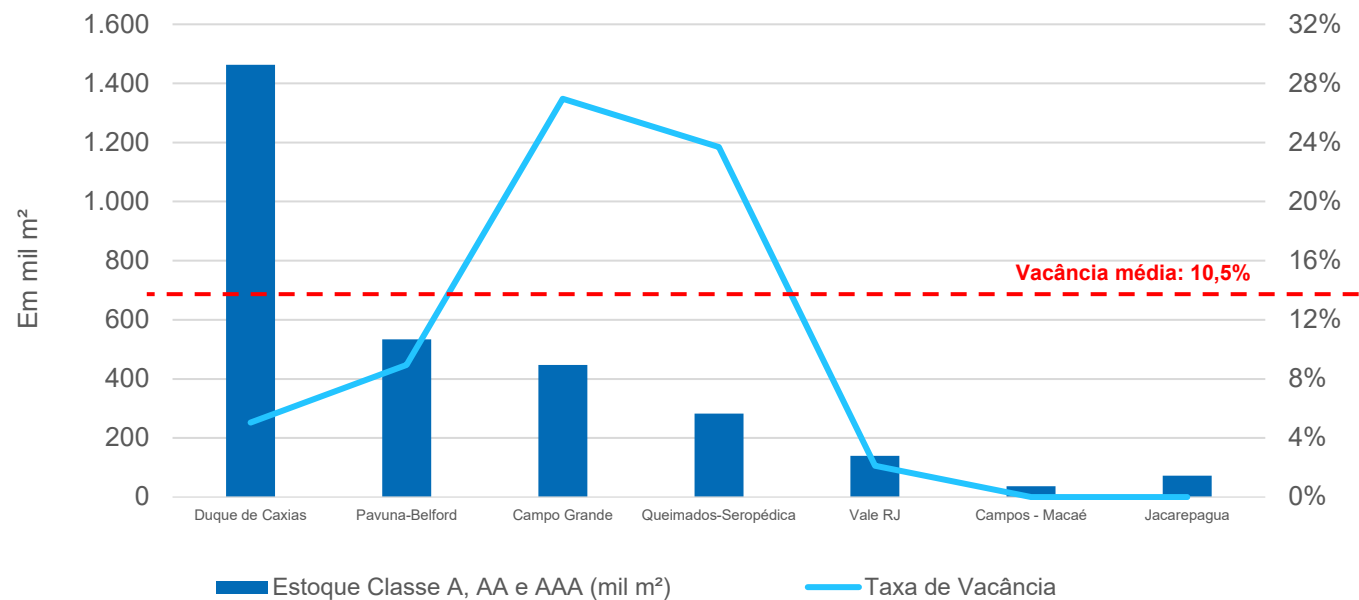
O volume em construção é inferior à área vaga existente atualmente, o que não deve oferecer risco de superoferta, desde que o ritmo de absorção não recue mais



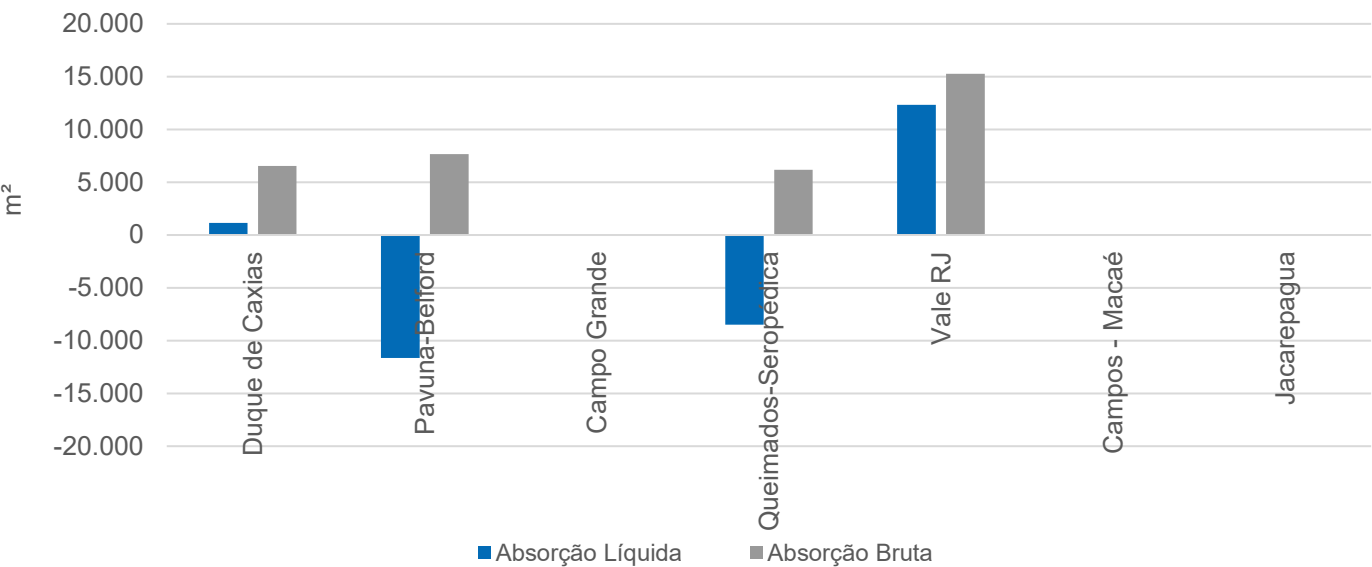
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Comparativos por Região

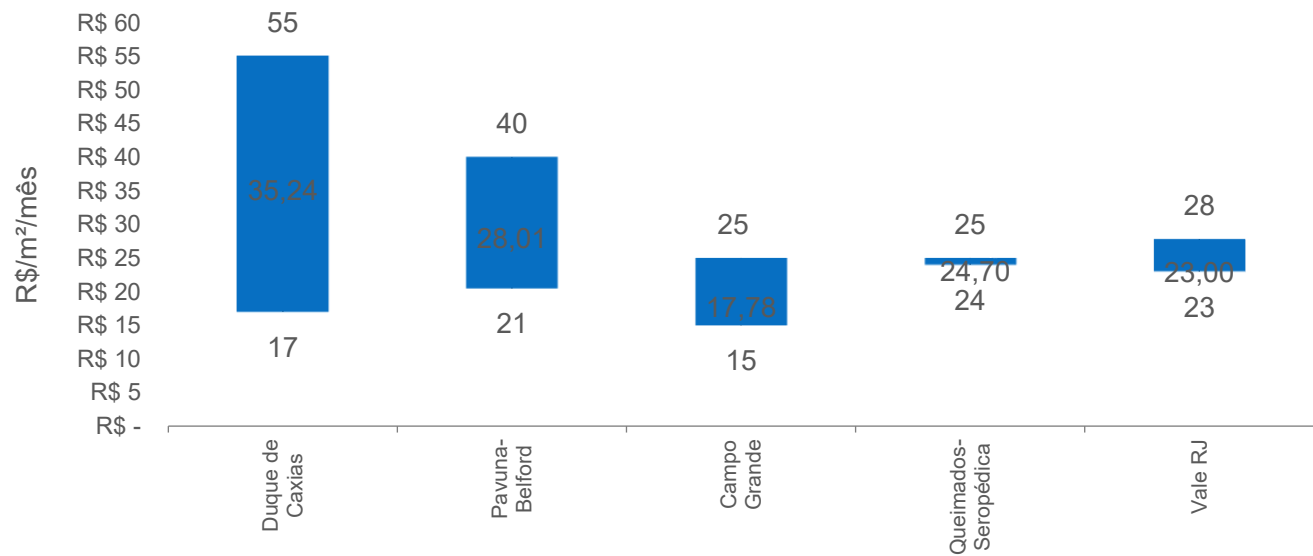
Estoque vs. Taxa de Vacância



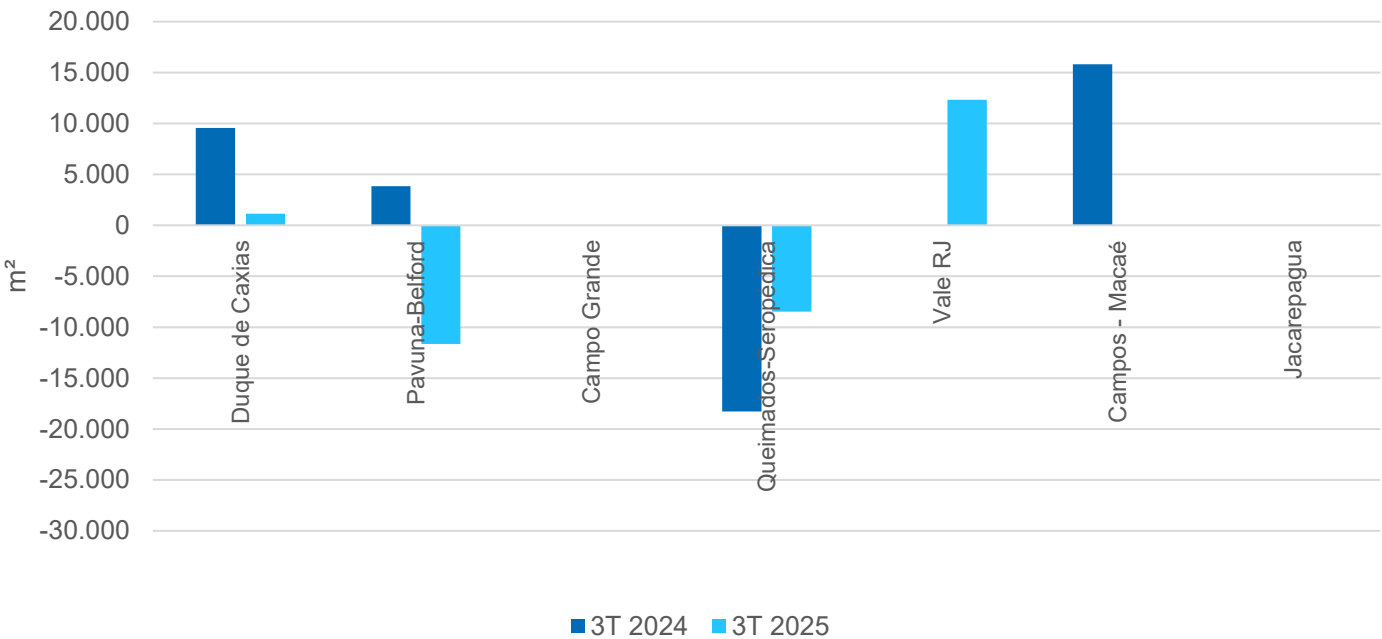
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região



Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



Absorção Líquida - Variação Trimestral



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

The background of the image is an abstract architectural composition. It features large, light-colored concrete beams and walls that create a sense of depth and structure. Interspersed among these concrete elements are panels with horizontal slats, some of which are illuminated from within, casting a warm, golden light. The overall aesthetic is modern and industrial, with strong geometric lines and a play of light and shadow.

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