



*Mercado de Industrial e Logístico:*  
Rio de Janeiro

---

4T25

# Principais Destaques

A redução na ocupação de grandes ocupantes do Rio de Janeiro, resultou em mais um trimestre de queda na absorção líquida.



A redução de áreas ocupadas, combinada à baixa atividade de locação, resultou em absorção líquida negativa de 9,4 mil m<sup>2</sup> no trimestre.



Não houve entrega de novo estoque no trimestre, ainda assim, a taxa de vacância avançou para 11,2%



O preço pedido médio de locação manteve-se estável



Para 2026, a expectativa é de manutenção de um cenário ainda desafiador, com ritmo lento de recuperação e altamente seletivo.

# Análises de Mercado



## Economia

- Crescimento moderado em 2025, com desaceleração pontual. Para 2026, a ONU projeta expansão de 2,7%, em meio a incertezas comerciais e geopolíticas.
- A zona do euro cresce de forma contida, a China desacelera em setores específicos e os emergentes apresentam desempenho heterogêneo, apesar da resiliência da atividade global.
- A economia brasileira perdeu fôlego no segundo semestre, mas o PIB deve crescer entre 2,2% e 2,4% em 2025. A estimativa para 2026 foi revisada de 1,5% para 1,6%. A inflação recuou, embora permaneça acima da meta, com convergência lenta.
- O dólar tende a estabilidade entre R\$ 5,65 e R\$ 5,70. O mercado de trabalho segue sólido, embora com sinais de moderação, e o Copom manteve a Selic em 15,00% ao ano, reforçando a cautela diante do ambiente de incerteza e o compromisso com a convergência da inflação.
- A produção industrial perdeu fôlego no fim de 2025 pressionada por juros elevados e demanda fraca, refletindo a desaceleração principalmente na indústria de transformação.



## Indicadores do Mercado

- A absorção líquida foi de -9,4 mil m<sup>2</sup> no trimestre e no acumulado de 2025, foi de -12 mil m<sup>2</sup>.
- Taxa de vacância em 11,2%.
- O preço médio pedido de locação em R\$ 24,8/m<sup>2</sup>/mês, com ofertas variando entre R\$ 15 e R\$ 55/m<sup>2</sup>/mês, de acordo com a localização, as especificações técnicas e o nível de oferta de cada empreendimento.



## Perspectivas

- O mercado de condomínios industriais e logísticos no Rio de Janeiro encerra 2025 em um contexto de ajuste, marcado por retração da demanda, absorção líquida negativa e elevação da vacância.
- Para 2026 a expectativa é que mercado deve permanecer pressionado no curto/médio prazo, com vacância elevada e preços de locação estáveis a levemente ajustados, dependendo da localização e da qualidade dos ativos.



## Destaques do 4º Trimestre

- A redução na ocupação de grandes ocupantes do Rio de Janeiro, resultou em mais um trimestre de queda na absorção líquida;
- Com isso, a taxa de vacância aumentou para 11,2%;
- O preço pedido médio de locação manteve-se estável, em R\$ 24,8/m<sup>2</sup>/mês.

---

# Conteúdo

Economia

Indicadores do Mercado de Locação

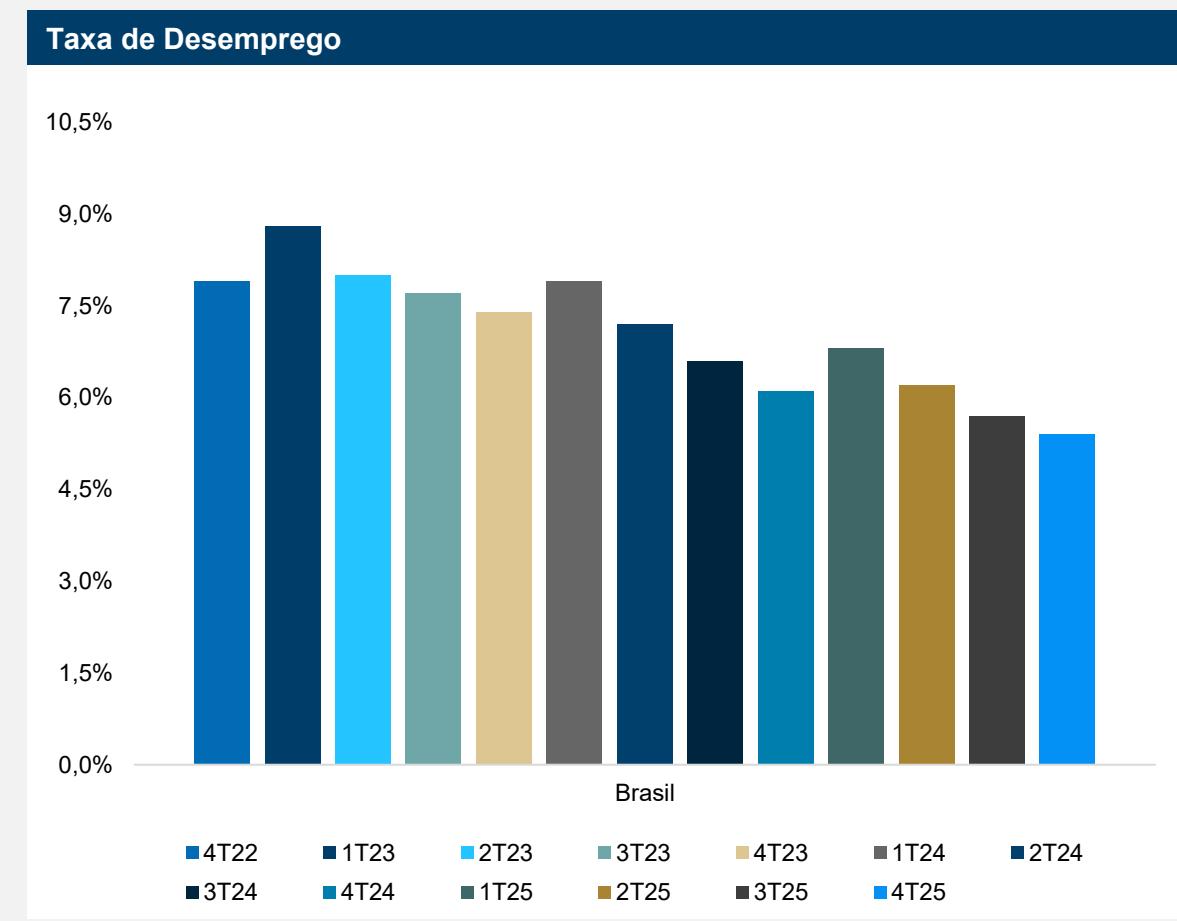
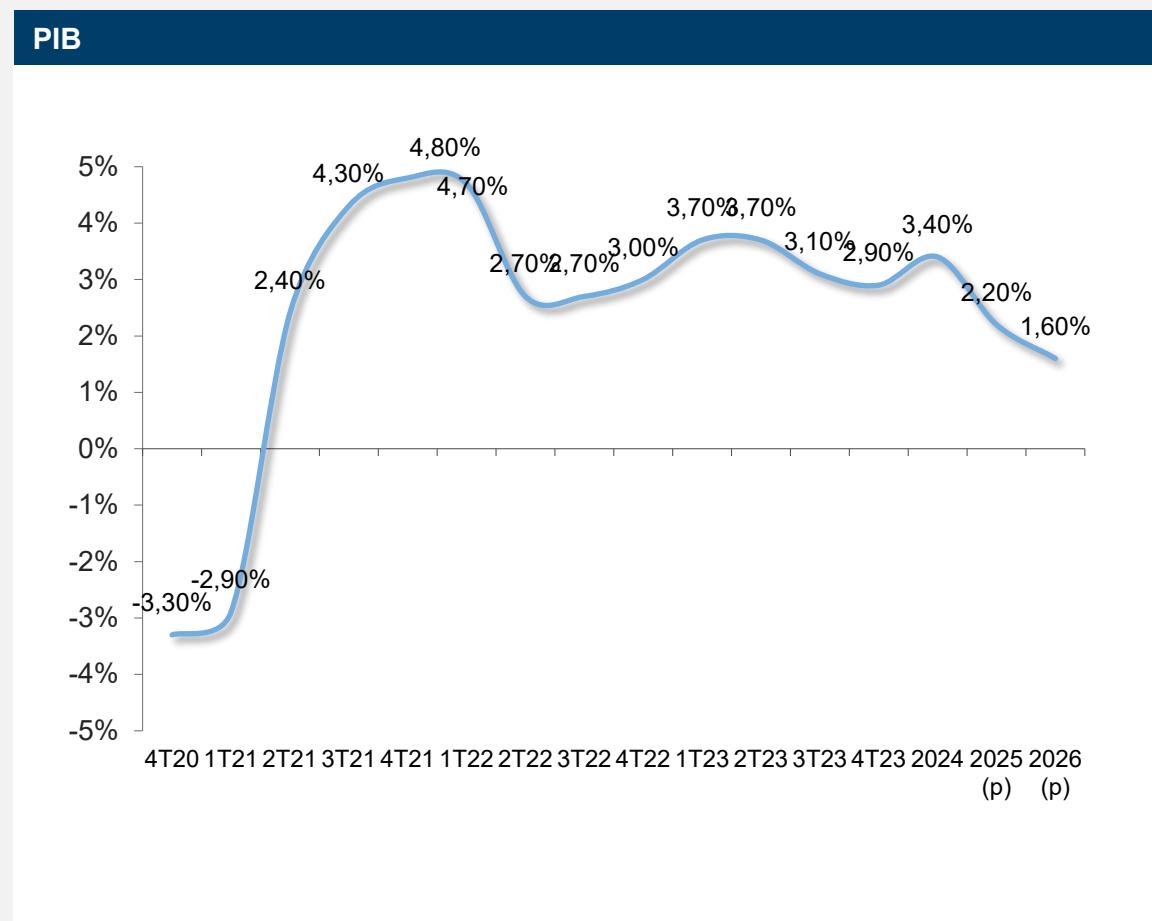
# 01

## Economia



# Economia

No Brasil, o quarto trimestre e o conjunto de 2025 foram marcados por baixo dinamismo econômico. Segundo o IBGE, o PIB cresceu 0,1% no terceiro trimestre, com desaceleração mais intensa pelo lado da demanda, especialmente no consumo das famílias. Ainda assim, projeções indicam crescimento do PIB entre 2,2% e 2,4% em 2025, enquanto a estimativa para 2026 foi revisada de 1,5% para 1,6%. O mercado de trabalho segue com indicadores sólidos, mantendo a taxa de desemprego em patamares historicamente baixos em 2025, embora com sinais de desaceleração na geração de empregos e nos rendimentos.

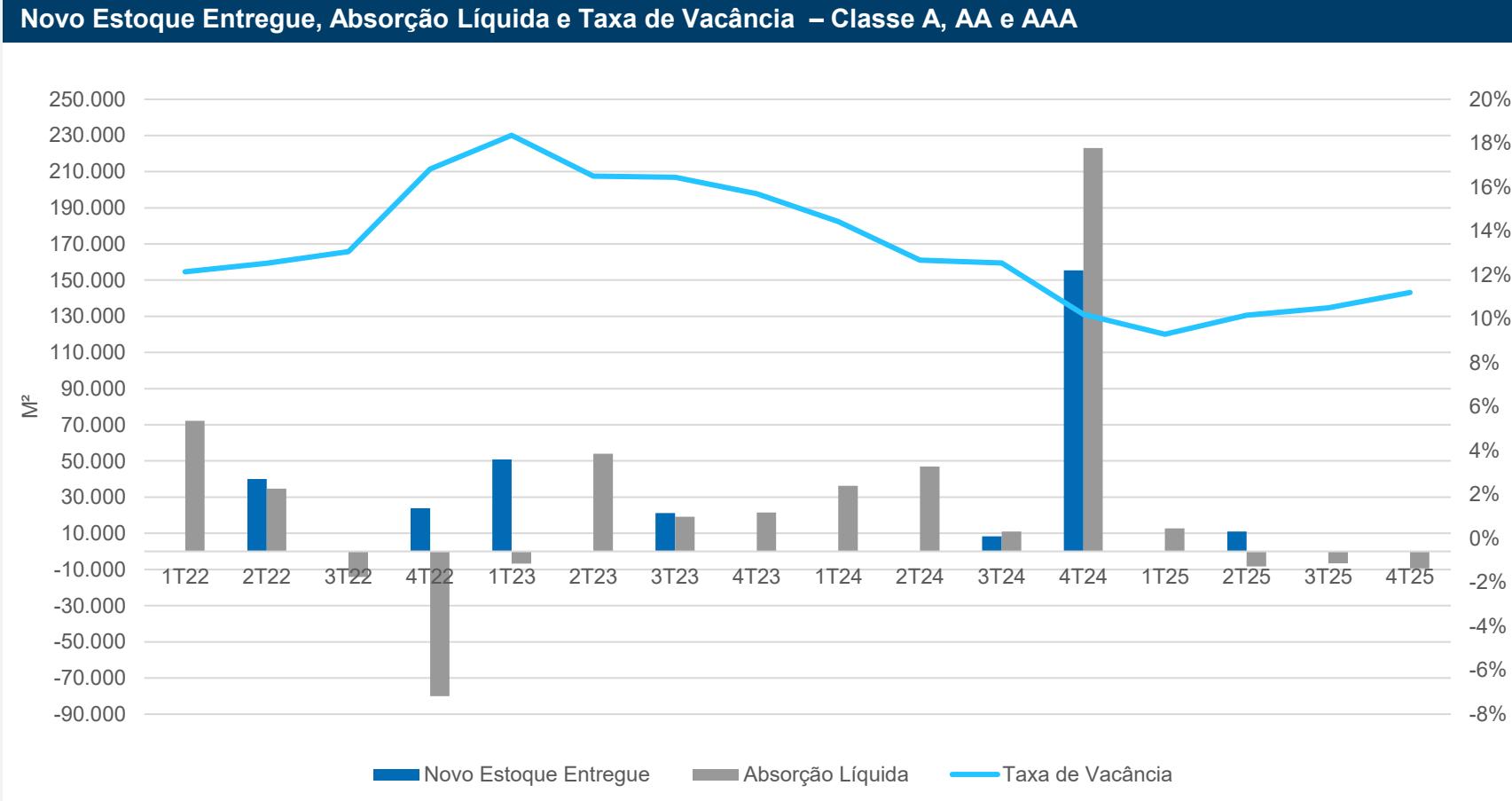


# 02

## Indicadores do Mercado de Locação



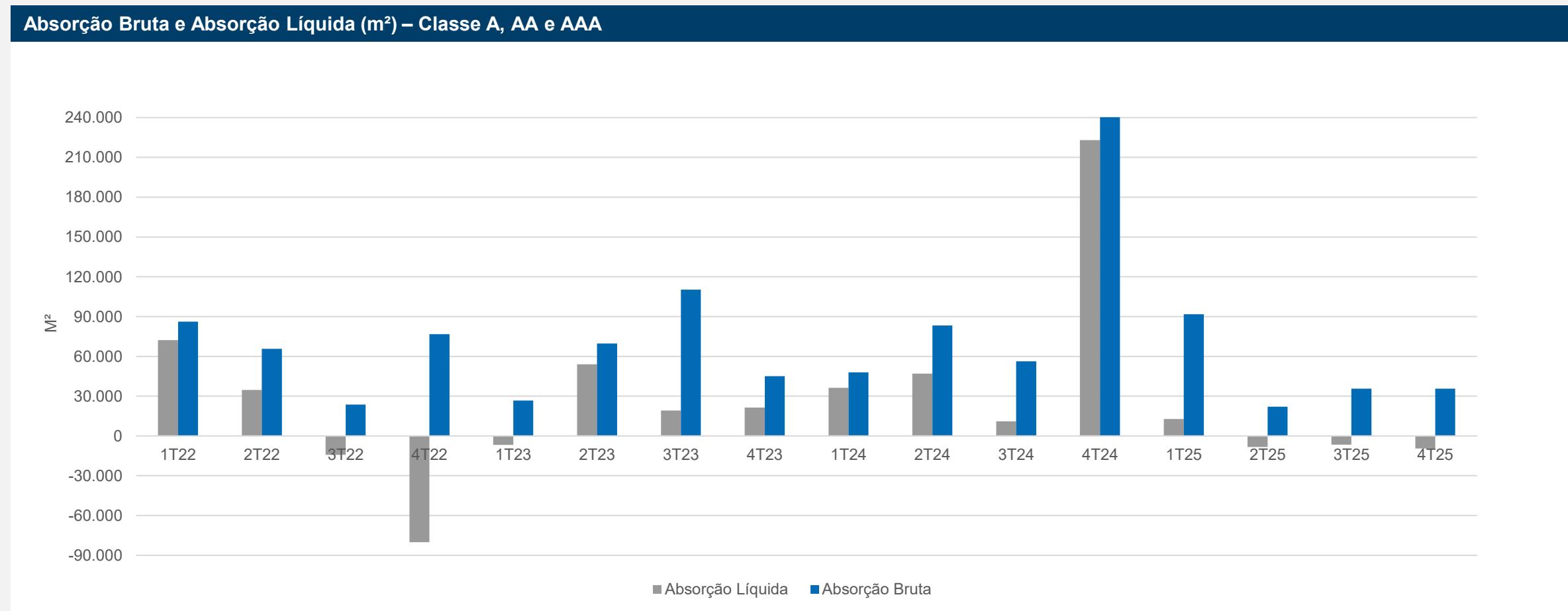
# Panorama de Oferta e Demanda



- O mercado de condomínios industriais e logísticos no Rio de Janeiro encerrou 2025 em fase de acomodação, com demanda enfraquecida, desempenho negativo da absorção líquida e aumento da taxa de vacância.

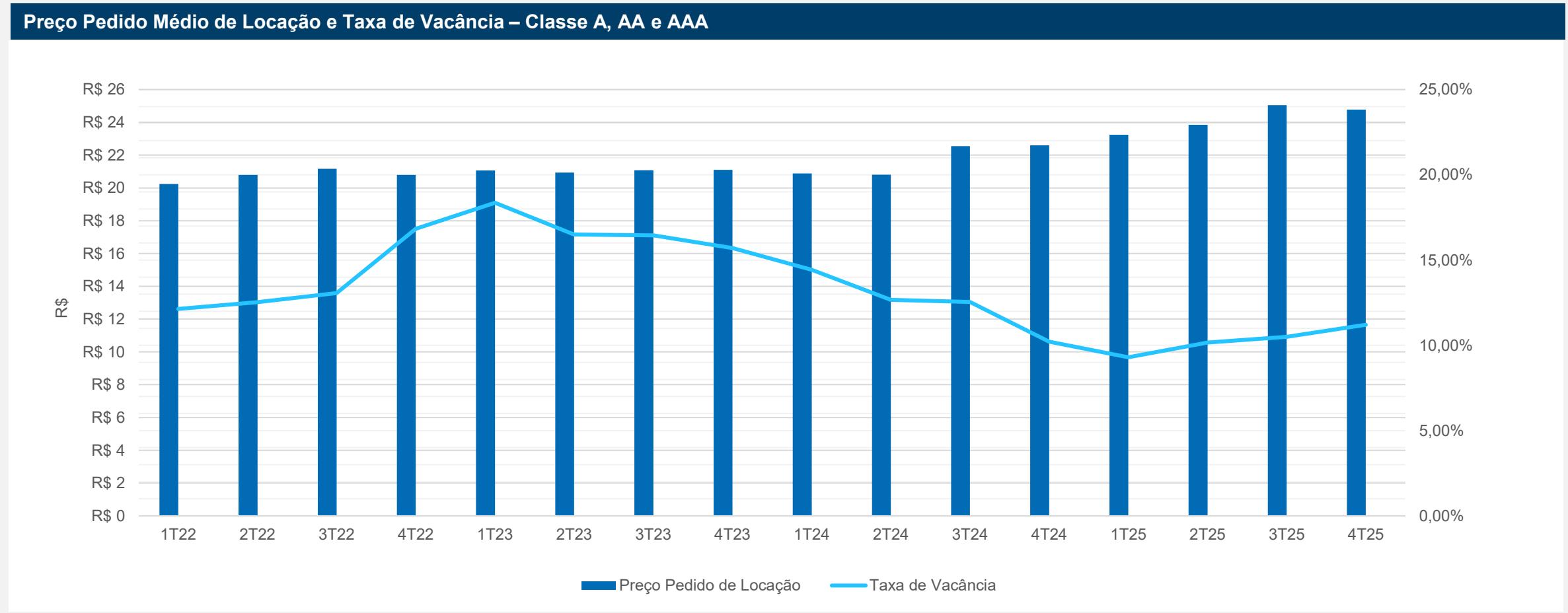
# Desempenho Desafiador da Demanda em 2025

A redução de áreas ocupadas por importantes usuários de condomínios de galpões no Rio de Janeiro seguiu ao longo de 2025, combinada à baixa atividade de locação, resultou em uma absorção líquida acumulada de -12 mil m<sup>2</sup>, configurando retração do mercado.



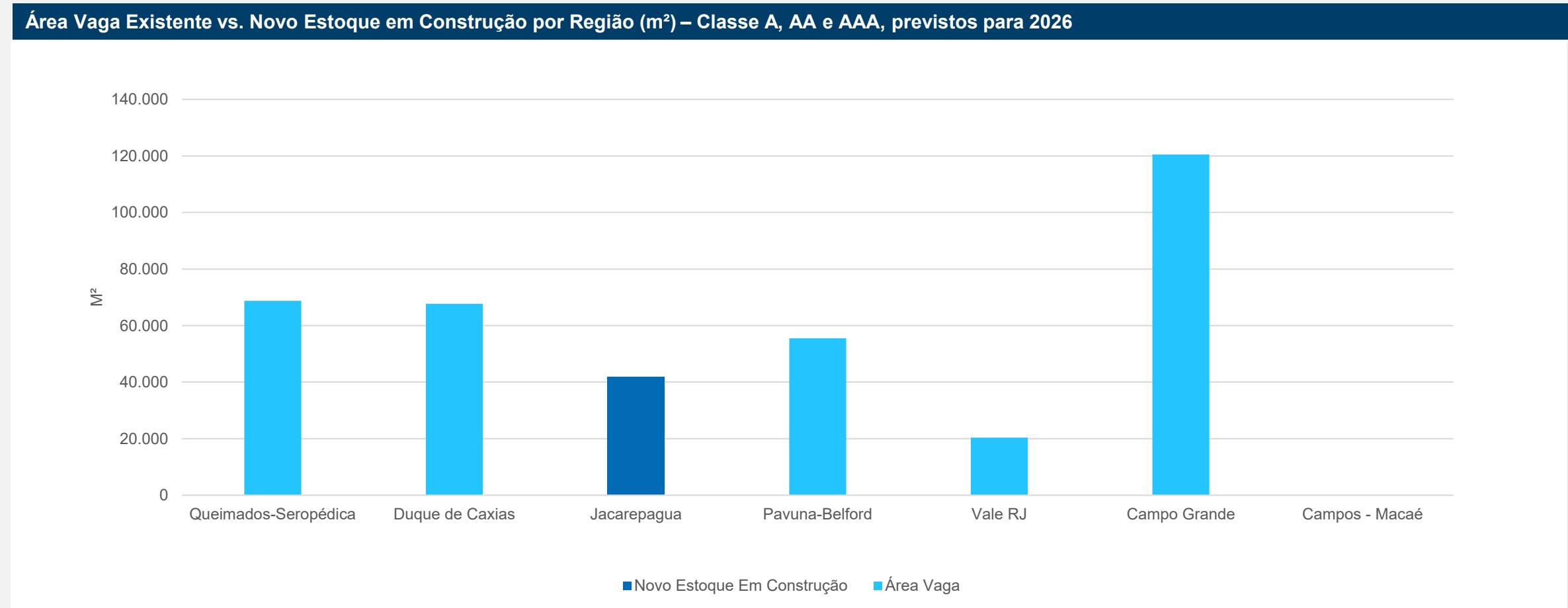
# Preço Pedido e Taxa de Vacância

Em geral, o preço pedido médio de locação segue em estabilidade, mesmo com o aumento da oferta.

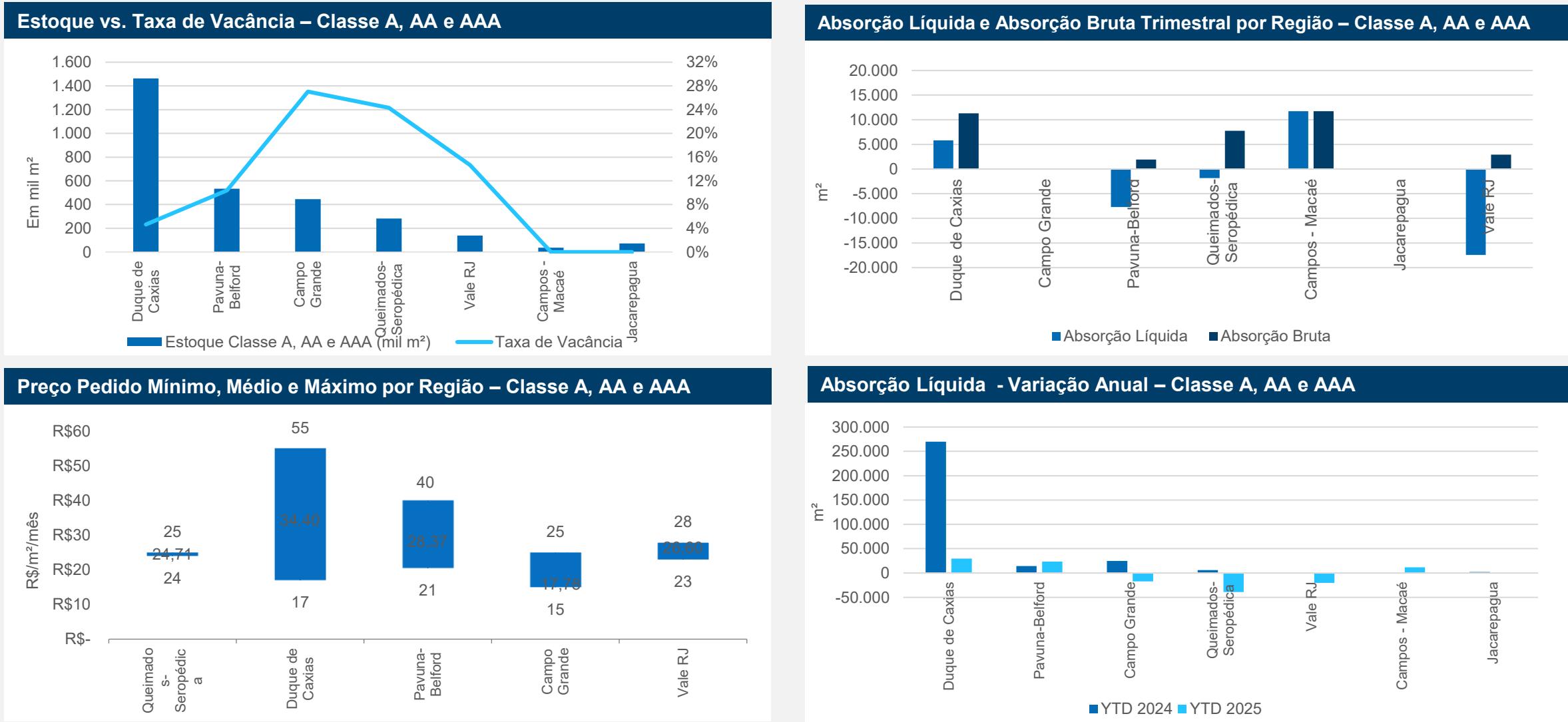


# Novo Estoque Previsto

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 seja retomado.



# Indicadores por Região





Para mais informações, procure o seu contanto na  
Newmark

**Mariana Hanania**

*Head Market Research Brazil*

[mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br](mailto:mariana.hanania@nmrkbrasil.com.br)

**Newmark Brasil**

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460, Cj. 71

04548-005, São Paulo/SP

São Paulo, SP, Brasil

t. 5511-2737-3130

**New York Headquarters**

125 Park Ave.

New York, NY 10017

t 212-372-2000

Newmark has implemented a proprietary database and our tracking methodology has been revised. With this expansion and refinement in our data, there may be adjustments in historical statistics including availability, asking rents, absorption and effective rents. Newmark Research Reports are available at [nmrk.com/insights](http://nmrk.com/insights).

All information contained in this publication (other than that published by Newmark) is derived from third party sources. Newmark (i) has not independently verified the accuracy or completeness of any such information, (ii) does not make any warranties or representations, express or implied, concerning the same and (iii) does not assume any liability or responsibility for errors, mistakes or inaccuracies of any such information. Further, the information set forth in this publication (i) may include certain forward-looking statements, and there can be no guarantee that they will come to pass, (ii) is not intended to, nor does it contain sufficient information, to make any recommendations or decisions in relation to the information set forth therein and (iii) does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer to sell, or a solicitation of any offer to buy, or any recommendation with respect to, any securities. Any decisions made by recipient should be based on recipient's own independent verification of any information set forth in this publication and in consultation with recipient's own professional advisors. Any recipient of this publication may not, without the prior written approval of Newmark, distribute, disseminate, publish, transmit, copy, broadcast, upload, download, or in any other way reproduce this publication or any of the information it contains with any third party. This publication is for informational purposes only and none of the content is intended to advise or otherwise recommend a specific strategy. It is not to be relied upon in any way to predict market movement, investment in securities, transactions, investment strategies or any other matter. If you received this publication by mistake, please reply to this message and follow with its deletion, so that Newmark can ensure such a mistake does not occur in the future.