

Variação Anual    Projeção 12 meses

**10,85%**  
Taxa de Vacância



**255,8 Mil**  
Absorção Líquida (m<sup>2</sup>)



**BRL 22,79**  
Preço Pedido (R\$/m<sup>2</sup>)



(Classes A e A+)

### INDICADORES ECONÔMICOS 2023

Variação Anual    Projeção 12 meses

**1,9%**

PIB - (2023T1) - Variação Trimestral



**8,8%**

Taxa de Desemprego (2023T1)



**3,9%**

Inflação (IPCA) 12 meses



**-2,7%**

Produção Industrial (PIM-PF) - Variação anual



Source: LCA

### Cenário Econômico

Na esfera do comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio de abril de 2023 mostram discreta variação positiva de 0,1% em relação a março no volume de vendas do varejo na série com ajuste sazonal. O volume de serviços recuou 1,6% em abril frente ao mês anterior, ficando 10,5% acima do nível pré pandemia, conforme a Pesquisa Mensal de Serviços. Acerca da indústria, a Pesquisa Industrial Mensal aponta queda de 0,6% na comparação mensal da Produção Física de abril. Em relação à taxa de desemprego, a última Pesquisa Nacional Contínua por Amostra de Domicílios (PNAD) registrou, para o trimestre móvel encerrado em abril de 2023, taxa de 8,5%, pequeno aumento de 0,1 p.p. em relação ao trimestre anterior e recuo de 2,0 p.p. na comparação anual. Acerca da inflação, o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) encerrou maio em 0,23%. Por fim, o PIB avançou 1,9% no primeiro trimestre de 2023 em relação ao trimestre anterior.

### Market Overview Brasil

No segundo trimestre de 2023, o mercado logístico classe A e A+ do Brasil desacelerou. Em relação a absorção líquida, apesar de seguir no campo positivo (255.849 m<sup>2</sup>), apresentou retração considerável em relação ao trimestre anterior (498.054 m<sup>2</sup>). As influências positivas no resultado vieram da região Sudeste e Nordeste com, respectivamente, 276.929 m<sup>2</sup> e 2.164 m<sup>2</sup> líquidos absorvidos. Ademais, as regiões Norte (-12.800 m<sup>2</sup>) e Sul (-10.444 m<sup>2</sup>) registraram absorções líquidas negativas. Acerca das novas entregas, o país encerrou o trimestre com 249.120 m<sup>2</sup> entregas, redução de cerca de 45% na comparação com o trimestre anterior (455.576 m<sup>2</sup>), e o menor valor entregue desde o terceiro trimestre de 2020. As regiões que contribuíram com o resultado foram Sudeste com 245.668,00 m<sup>2</sup> e Sul com 3.452,00 m<sup>2</sup> entregas.

### Taxa de Vacância e Preço Pedido

A taxa de vacância das classes A e A+ do Brasil foi de 10,85% no segundo trimestre, ficando apenas 0,12 p.p. acima da taxa no trimestre anterior (10,73%). A região Sul registrou maior taxa, 11,84%, seguida pela região Sudeste (11,76%), Norte (7,87%) e Nordeste (0,89%). Dentre as regiões monitoradas, a região Norte registrou o maior avanço, 3,02 p.p. na comparação trimestral, explicado pelo crescimento da vacância no Amazonas (4,16%). A região Sul também apresentou crescimento, 0,87 p.p., enquanto as regiões Sudeste e Nordeste encerraram o trimestre flutuando negativamente com 0,01 p.p. e 0,14 p.p., respectivamente. A média de preço pedido das classes A e A+ do Brasil foi de R\$ 22,79/m<sup>2</sup> nesse segundo trimestre, ficando apenas 0,35% abaixo do trimestre anterior (R\$ 22,87/m<sup>2</sup>). A maior contribuição negativa no resultado foi proveniente da região Nordeste, que registrou queda de 12,74% no preço médio pedido, impactada pela retração do preço pedido no estado da Bahia (R\$ 16,00/m<sup>2</sup>). A maior influência positiva veio da região Norte impactada pelo aumento no Amazonas (R\$ 28,00/m<sup>2</sup>).

### ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



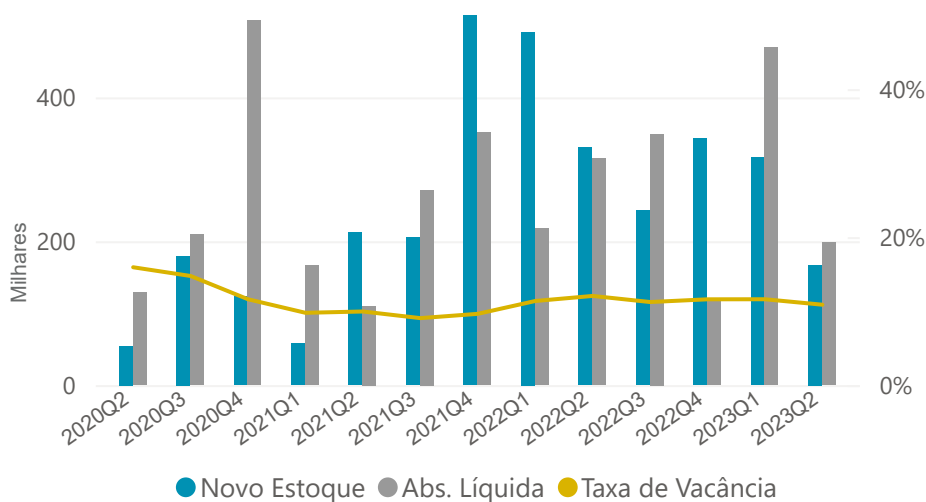
### PREÇO PEDIDO (R\$) / VACÂNCIA





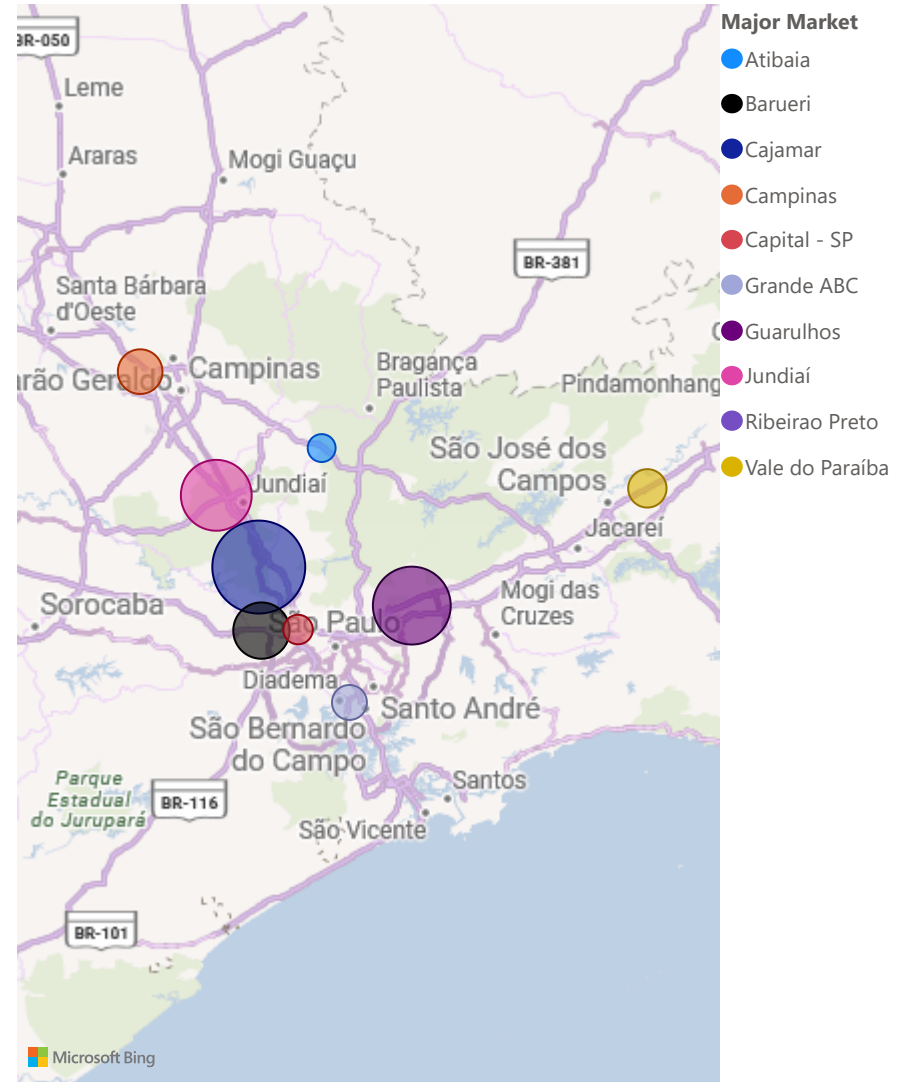
### Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield



### Absorções

As maiores absorções líquidas ocorreram em Guarulhos (50.019 m<sup>2</sup>) e Jundiaí (41.399 m<sup>2</sup>). As saídas mais expressivas foram em Cajamar (39.077 m<sup>2</sup>) e Campinas (29.229 m<sup>2</sup>). Ainda assim, Campinas registrou absorção líquida de 18.039 m<sup>2</sup> e Cajamar de 32.284 m<sup>2</sup>, e São Paulo encerrou o segundo trimestre com saldo líquido positivo equivalente a 197.809 m<sup>2</sup>.







## LEGENDA

- |                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| ● Avenida Brasil             | ● Santa Cruz / Campo Grande  |
| ● Pavuna                     | ● Vale do Paraíba Fluminense |
| ● Duque de Caxias            | ● Queimados / Seropédica     |
| ● Belford Roxo / Nova Iguaçu | ● Niterói                    |
| ● Campos                     |                              |

## Market Overview

O mercado logístico classe A e A+ do estado do Rio de Janeiro registrou 44.204 m<sup>2</sup> líquidos absorvidos, avanço considerável em relação ao primeiro trimestre do ano (20.891 m<sup>2</sup>). Dentre as regiões monitoradas, as que registraram maiores absorções líquidas foram Duque de Caxias (38.378 m<sup>2</sup>) e Pavuna (3.448 m<sup>2</sup>). Essas duas regiões foram as que receberam as novas entregas, Duque de Caxias recebeu 20.985,00 m<sup>2</sup> enquanto Pavuna registrou 23.386,00 m<sup>2</sup>, totalizando 44.371,00 m<sup>2</sup> entregues no estado. Ainda assim, a taxa de vacância do Rio caiu 0,32 p.p., atingindo 18,82%. A maior queda na taxa de vacância foi em Duque de Caxias (24,23%) com -2,33 p.p, enquanto o maior avanço foi na taxa de vacância da Pavuna (11,61%), 2,98 p.p. A média do preço pedido no estado encerrou o trimestre em R\$ 20,87 m<sup>2</sup>/mês, aumento de 3,46% em relação ao primeiro trimestre. Duque de Caxias (R\$ 23,20/m<sup>2</sup>) apresentou maior crescimento, 6,66%, seguida por Queimados (R\$ 19,33/m<sup>2</sup>) e Pavuna (R\$ 20,38/m<sup>2</sup>) com pequena flutuação positiva de 0,15% e 0,06%, respectivamente. Vale ressaltar que a Avenida Brasil segue com maior preço pedido do estado, R\$ 42,00/m<sup>2</sup>, e com taxa de vacância de apenas 1,66%.

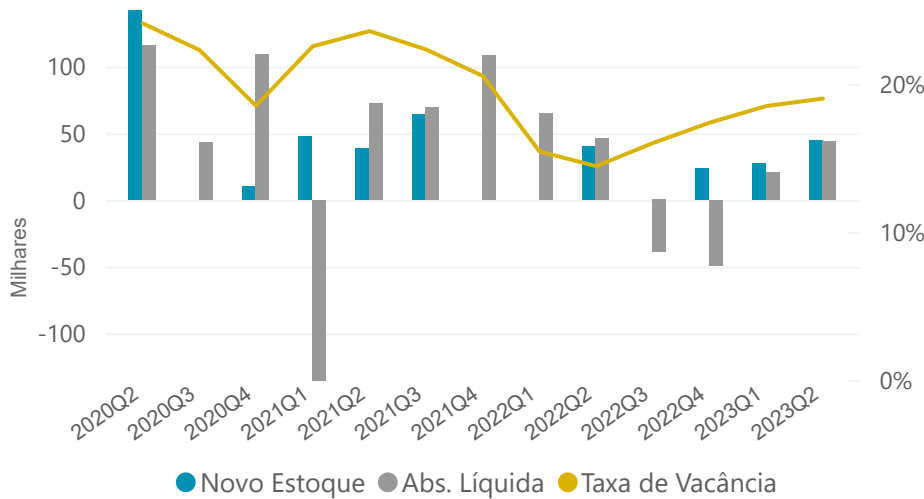


O estado do Rio de Janeiro recebeu 44.371 m<sup>2</sup> de novos estoques no segundo trimestre de 2023. O preço pedido da região cresceu 3,46%, atingindo R\$ 20,87 m<sup>2</sup>/mês



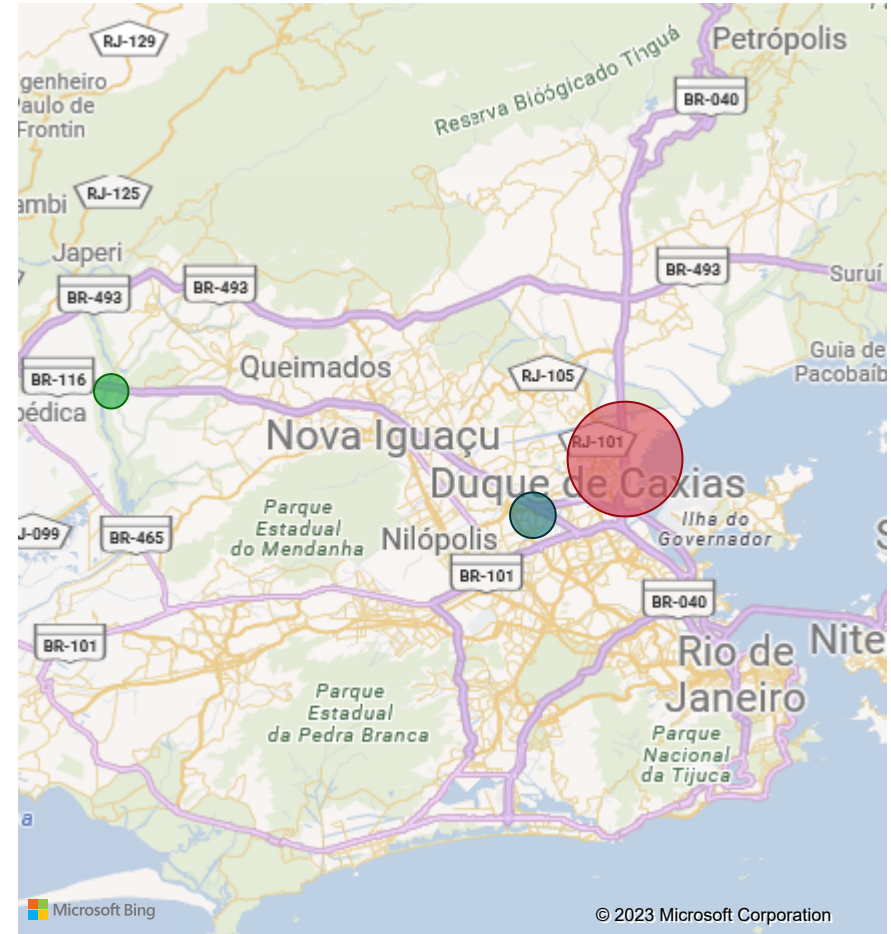
### Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield



### Absorções

As maiores absorções líquidas ocorreram em Duque de Caxias (38.378 m<sup>2</sup>) e Pavuna (3.448 m<sup>2</sup>). As saídas mais expressivas foram em Pavuna (-31.046 m<sup>2</sup>) e Campos (-3.754 m<sup>2</sup>). Dessa maneira, o Rio de Janeiro encerrou o segundo trimestre com saldo líquido positivo equivalente a 44.204 m<sup>2</sup>.



**Major Market** ● Duque de Caxias ● Pavuna ● Queimados / Seropédica

Classe A e A+

REGIÃO	ESTOQUE (m²)	ÁREA DISPONÍVEL (m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA 2023T2 (m²)	ABSORÇÃO LÍQUIDA YTD (m²)	ABSORÇÃO BRUTA (m²)	EM CONSTRUÇÃO (m²)	NOVO ESTOQUE ENTREGUE YTD (m²)	PREÇO PEDIDO TODAS AS CLASSES (R\$/m²)	PREÇO PEDIDO CLASSE A e A+ (R\$/m²)
Amazonas	307.359	12.800	4,16%	-12.800	-12.800	0	0	0	28,00	28,00
Bahia	265.107	1.699	0,64%	6.084	4.385	6.084	462.707	0	16,16	16,00
Paraná	748.058	22.693	3,03%	3.452	3.452	3.452	0	3.452	19,98	18,80
Pernambuco	1.031.423	9.500	0,92%	-3.920	1.247	5.167	0	0	18,60	18,60
Rio Grande do Sul	409.072	120.193	29,38%	-13.896	-54.153	14.924	0	0	17,40	18,22
Minas Gerais	1.823.483	133.126	7,30%	34.916	28.872	142.047	669.249	104.495	25,37	25,46
Ceará	251.955	2.640	1,05%	0	6.657	6.657	123.316	0	18,00	18,00
Pará	116.460	20.566	17,66%	0	-15.987	1.776	0	0	22,05	22,05
Santa Catarina	390.646	40.393	10,34%	0	59.747	59.747	0	41.666	18,59	20,12
Outras Regiões	5.343.562	363.610	6,80%	13.836	21.420	239.854	1.255.272	149.613	20,60	21,57
Campinas	1.331.152	162.215	12,19%	18.039	10.900	19.755	9.636	0	18,14	18,85
Jundiaí	1.967.770	182.233	9,26%	41.399	55.662	81.248	32.444	0	18,69	18,71
Cajamar	2.545.710	215.086	8,45%	32.284	167.518	206.595	183.112	0	24,38	24,38
Guarulhos	1.819.723	107.247	5,89%	50.019	97.158	111.641	255.329	26.665	28,88	28,88
Barueri	1.655.919	266.392	16,09%	29.882	217.010	222.709	34.046	352.204	24,05	24,56
Embu	928.099	144.230	15,54%	0	10.038	10.038	71.425	39.029	23,32	24,53
Capital - SP	206.335	84.971	41,18%	2.652	-6.625	6.875	51.584	0	38,33	37,68
Atibaia	434.755	32.117	7,39%	1.031	2.233	7.794	86.620	0	20,65	22,61
Vale do Paraíba	252.277	38.987	15,45%	11.668	11.668	11.668	0	0	19,75	20,00
Sorocaba	368.298	15.116	4,10%	0	71.480	71.480	17.060	22.233	18,49	19,46
Grande ABC	526.800	32.740	6,21%	8.163	30.346	44.847	96.893	43.164	29,17	29,17
Ribeirão Preto	138.677	0	0,00%	2.672	0	2.672	0	0	15,00	
Piracicaba	202.162	69.368	34,31%	0	0	0	0	0	17,98	17,98
São Paulo	12.377.677	1.350.702	10,91%	197.809	667.388	797.322	838.148	483.295	23,08	23,80
Duque de Caxias	985.984	238.879	24,23%	38.378	32.734	45.354	0	20.985	23,27	23,20
Pavuna	600.559	69.740	11,61%	3.448	-5.795	7.400	0	23.386	21,90	20,38
Queimados / Seropédica	282.938	65.344	23,09%	2.378	7.134	7.134	117.236	0	19,33	19,33
Santa Cruz / Campo Grande	450.163	119.994	26,66%	0	0	0	0	27.417	17,13	17,13
Vale do Paraíba Fluminense	237.424	0	0,00%	0	30.448	30.448	0	0		
Campos	36.718	0	0,00%	0	0	0	0	0	14,00	
Avenida Brasil	34.580	574	1,66%	0	574	574	0	0	35,18	42,00
Rio de Janeiro	2.628.365	494.531	18,82%	44.204	65.095	90.910	117.236	71.788	21,31	20,87
Brasil	20.349.605	2.208.843	10,85%	255.849	753.903	1.128.086	2.210.657	704.696	22,29	22,79

## PRINCIPAIS LOCAÇÕES T2 2023

Nome	Estado	Sub-Market	Inquilino	Area
Prologis Cajamar 31	São Paulo	Cajamar	(Operador Logístico)	41.400
RBR Hortolândia II	São Paulo	Campinas	-	26.775
Golgi Contagem	Minas Gerais	Contagem	Smart Logística	26.076
CLI - Centro Logístico Ibiporã	Parana	Londrina	Deycon Comércio e Representações	17.250
Centeranel Cajamar	São Paulo	Cajamar	GrupoSC Medicamentos	15.862

## PRINCIPAIS NOVAS ENTREGAS T2 2023

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Proprietário	Novo Estoque
Prologis Raposo 39	São Paulo	São Roque	Prologis	80.579
Castelo 57 Business Park	São Paulo	São Roque	Fulwood	61.242
Condomínio Santa Rita Itapeva	Minas Gerais	Extrema	-	34.399
Araco - Santana de Parnaíba	São Paulo	Santana do Parnaíba	BTG Pactual	25.077
Unilogística Business Park Rio Pavuna	Rio de Janeiro	Pavuna	Unilogística Business Park	23.386

## PRINCIPIAS NOVOS EMPREENDIMENTOS PREVISTOS PARA 2023

Trimestre Previsto para Entrega	Empreendimento	Estado	Sub-Market	Novo Estoque
2023Q4	Syslog Cajamar	São Paulo	Cajamar	183.112
2023Q4	CLE - Embu 3	São Paulo	Embu	71.425
2023Q4	BRZ 040 Logistics Park	Minas Gerais	Ribeirão das Neves	67.401
2023Q3	Urban Hub Mauá	São Paulo	Mauá	48.943
2023Q3	SBC LOG	São Paulo	São Bernardo do Campo	47.950

**LUIS FERNANDO DEAK**

Head of Market Research & Business Intelligence  
South America

Contato: [research.brazil@cushwake.com](mailto:research.brazil@cushwake.com)

**RENATO PAGLARIN**

Coordinator of Market Research & Business Intelligence  
South America

**PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD**

©2023 Cushman & Wakefield. Todos Direitos Reservados. As informações presentes nesse relatório foram coletadas de múltiplas fontes confiáveis. As informações podem conter erros ou omissões e são apresentadas sem qualquer garantia ou representação às suas precisões.  
[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)