

2T25

São Paulo Mercado Industrial e Logístico



NEWMARK

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

- Mesmo com a leve desaceleração na indústria e no varejo ampliado em abril, o mercado imobiliário de condomínios industriais e logísticos teve um forte 2º trimestre em praticamente todo o país, com um volume de novo estoque entregue e indicadores de demanda robustos;
- O dinamismo nas transações de venda de imóveis pertencentes a Fundos Imobiliários em todo o país também chamou a atenção no 2º trimestre: somou mais de 750 mil m² em cerca de R\$ 2,5 bilhões, o que mostra a resiliência de ativos bem localizados e com alta ocupação, mesmo diante dos juros elevados

Indicadores de Mercado

- O atividade de locação voltou a crescer neste trimestre;
- Houve pequeno aumento da taxa de vacância em consequência do aumento significativo do estoque no trimestre;
- O preço pedido médio de locação segue em alta: R\$ 30,2/m²/mês.

Perspectivas

- A locação se fortaleceu no 2º trimestre, com aumento da absorção e demanda puxada por comércio (especialmente e-commerce), indústria e serviços — em destaque os segmentos automotivo e logístico;
- O novo estoque voltou a crescer e a atividade construtiva segue aquecida, especialmente nas regiões mais próximas da capital;
- As perspectivas para o 2º semestre são positivas, com locações sustentadas pelo consumo eletrônico e logística; a vacância pode subir levemente com o novo estoque, mas o equilíbrio se mantém, com tendência de valorização moderada dos aluguéis em regiões altamente demandadas;
- O desempenho do mercado está condicionado à manutenção da estabilidade macroeconômica, queda gradual dos juros e continuidade do apetite dos investidores e da demanda

2T25

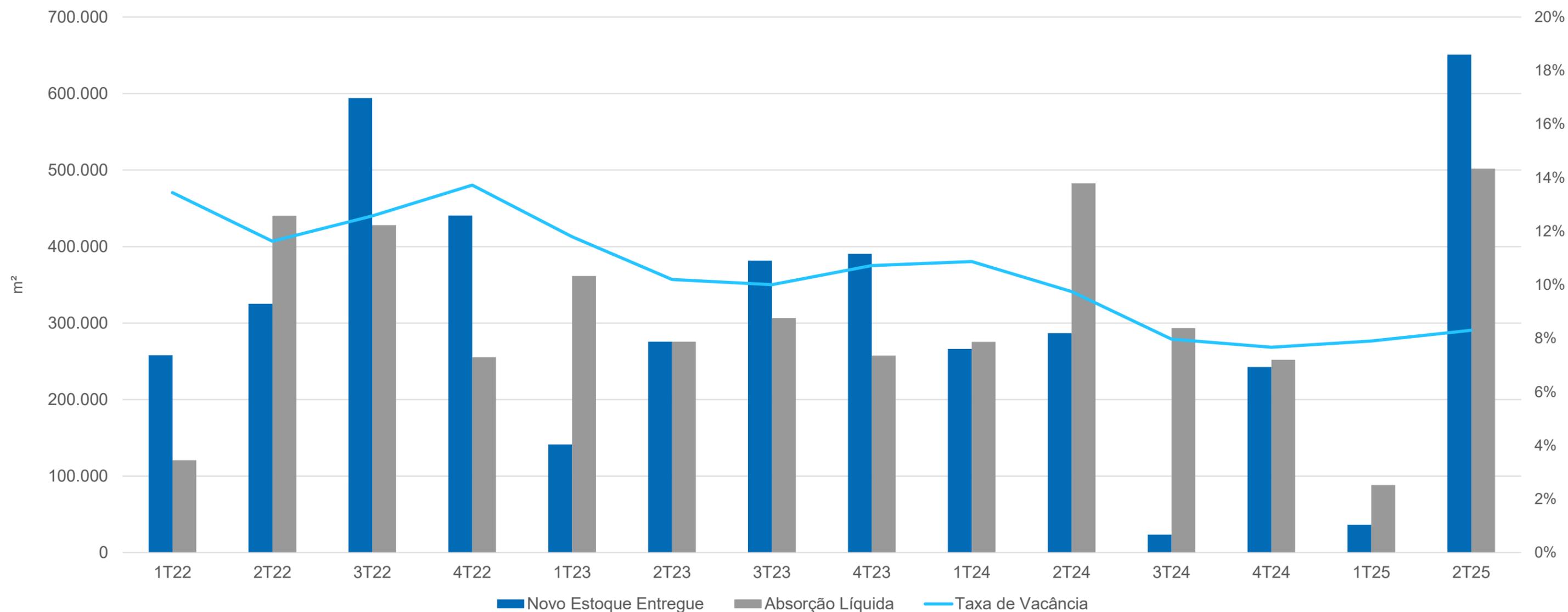
Indicadores de Mercado



Dinamismo nas locações e aumento no volume de novo estoque entregue marcam o trimestre

Após um trimestre de baixo crescimento, o volume de novo estoque entregue no trimestre foi expressivo e somou 650,7 mil m², elevando pouco a taxa de vacância. A absorção líquida foi a maior em 1 só trimestre na série analisada

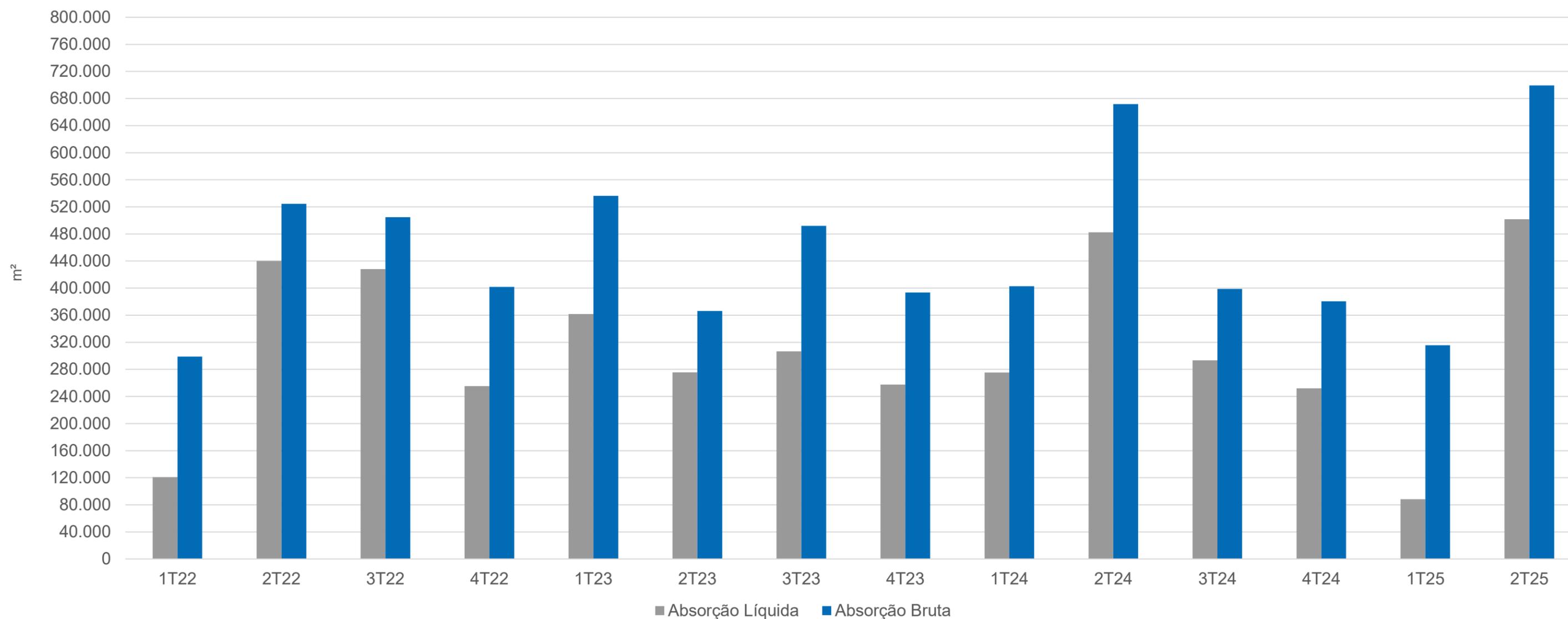
Novo Estoque Entregue, Absorção Líquida e Taxa de Vacância - – Classe A, AA e AAA



E-commerce e logística sustentam nova alta na ocupação

A atividade de locação voltou a ganhar dinamismo elevando a absorção bruta e as devoluções perderam força, aumentando significativamente a absorção líquida. A demanda foi liderada pelo setor de comércio, impulsionado pelo e-commerce, seguido pela indústria e serviços, sobretudo os segmentos automotivo e logística

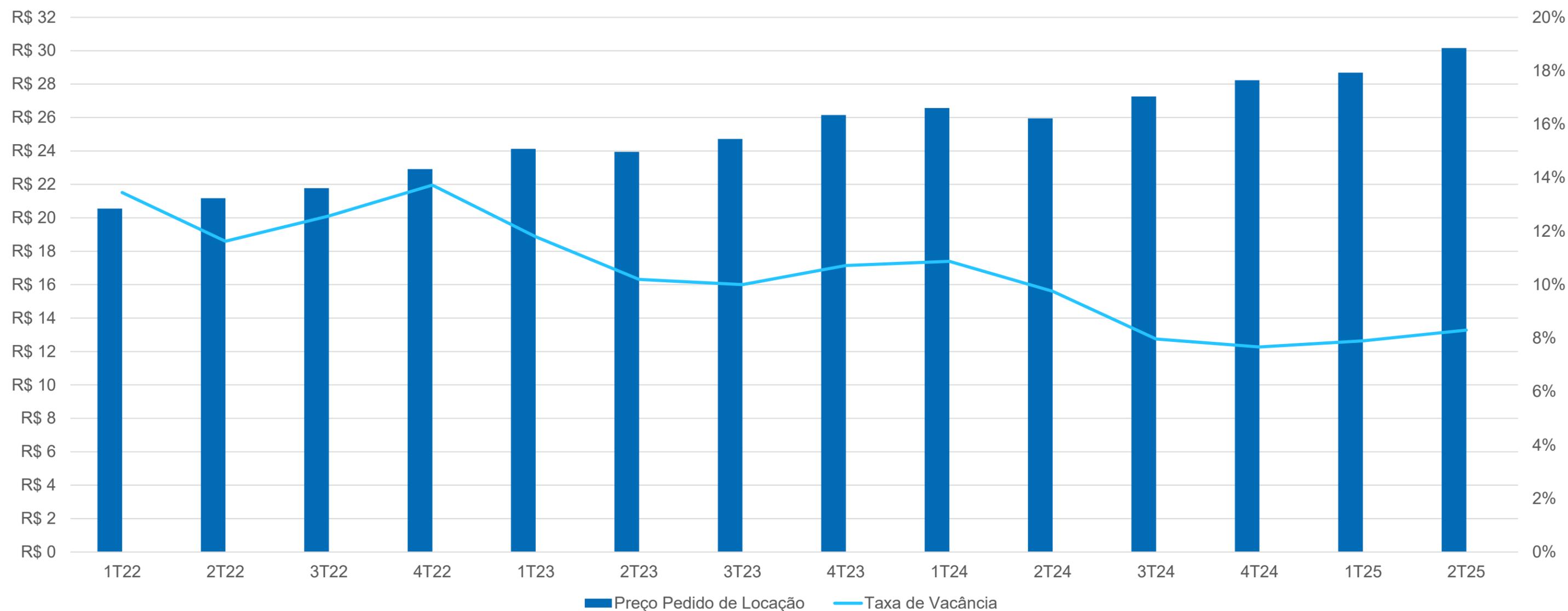
Absorção Bruta e Absorção Líquida (m²)



Valorização acelera e preço pedido médio de locação bate record

O preço pedido médio de locação manteve tendência de alta, encerrando o trimestre em R\$ 30,16/m²/mês – o valor mais elevado desde o início da série histórica. Trata-se de uma valorização de 5% em relação ao trimestre anterior e de 16% na comparação com o mesmo período de 2024

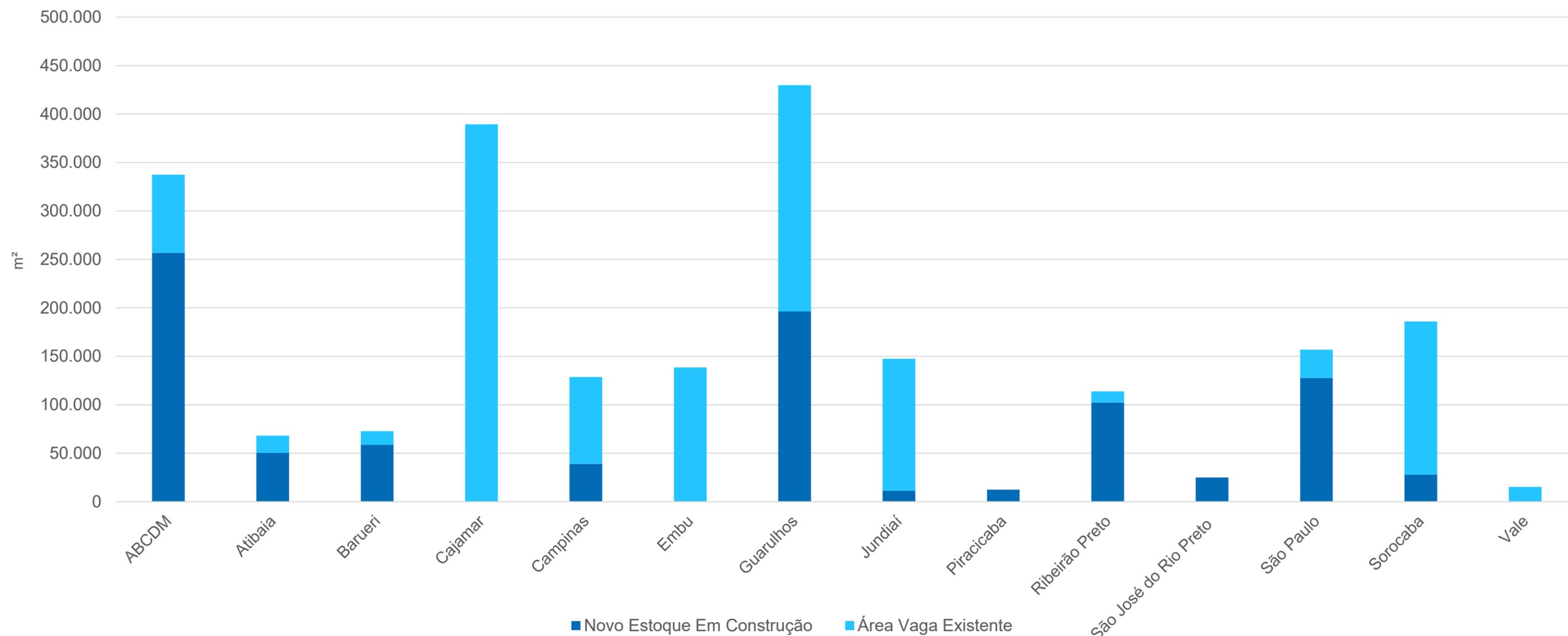
Preço Pedido Médio de Locação e Taxa de Vacância



Expansão alinhada à demanda

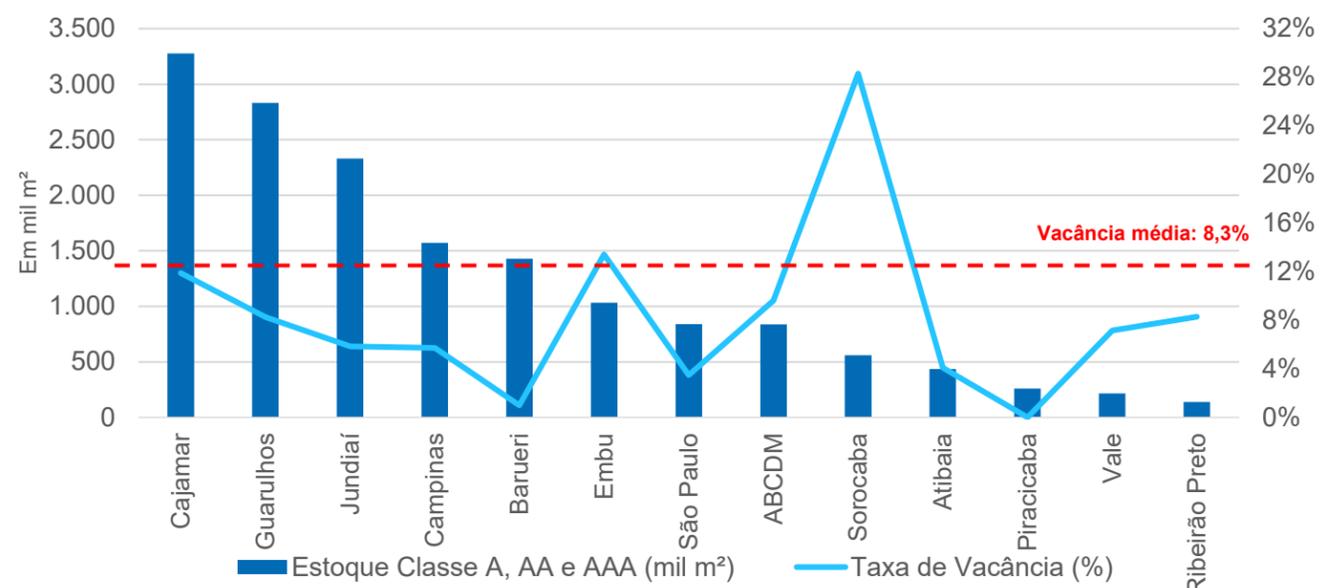
ABCDM, Guarulhos e São Paulo concentram o maior volume de novos empreendimentos previstos para 2025. Dado o nível de oferta atual nessas regiões, tudo indica que a expansão busca acompanhar uma demanda crescente. Considerando o forte ritmo de ocupação dos últimos anos, o risco de superoferta nesses mercados pode ser considerado baixo

Área Vaga Existente vs. Novo Estoque em Construção por Região (m²) – Classe A, AA e AAA

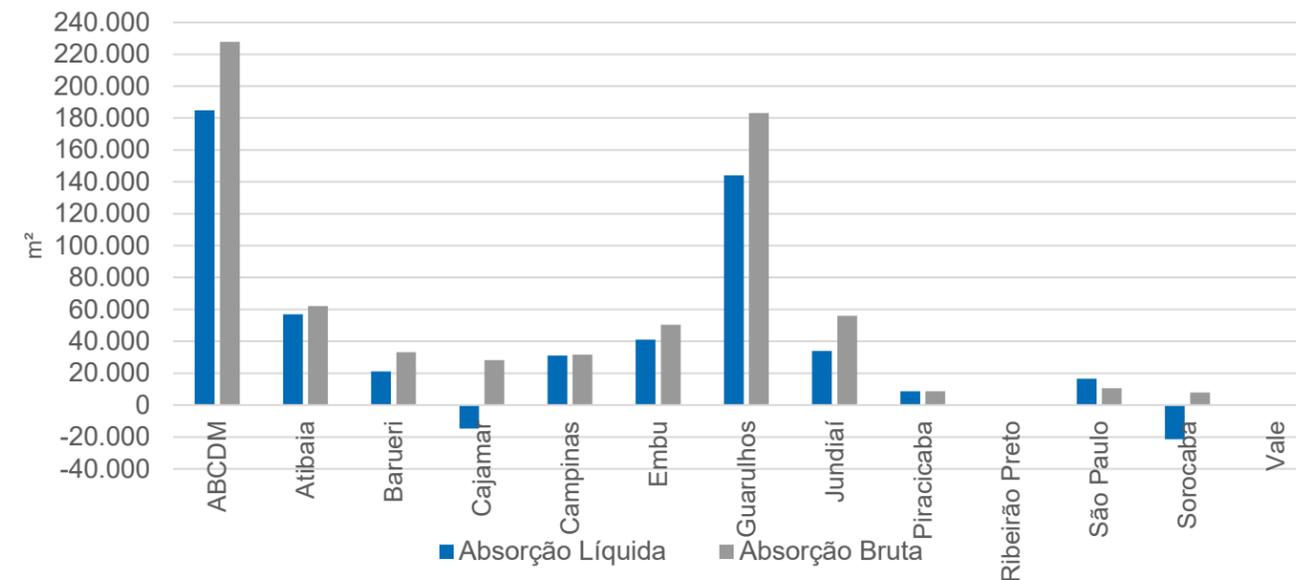


Comparativos por Região

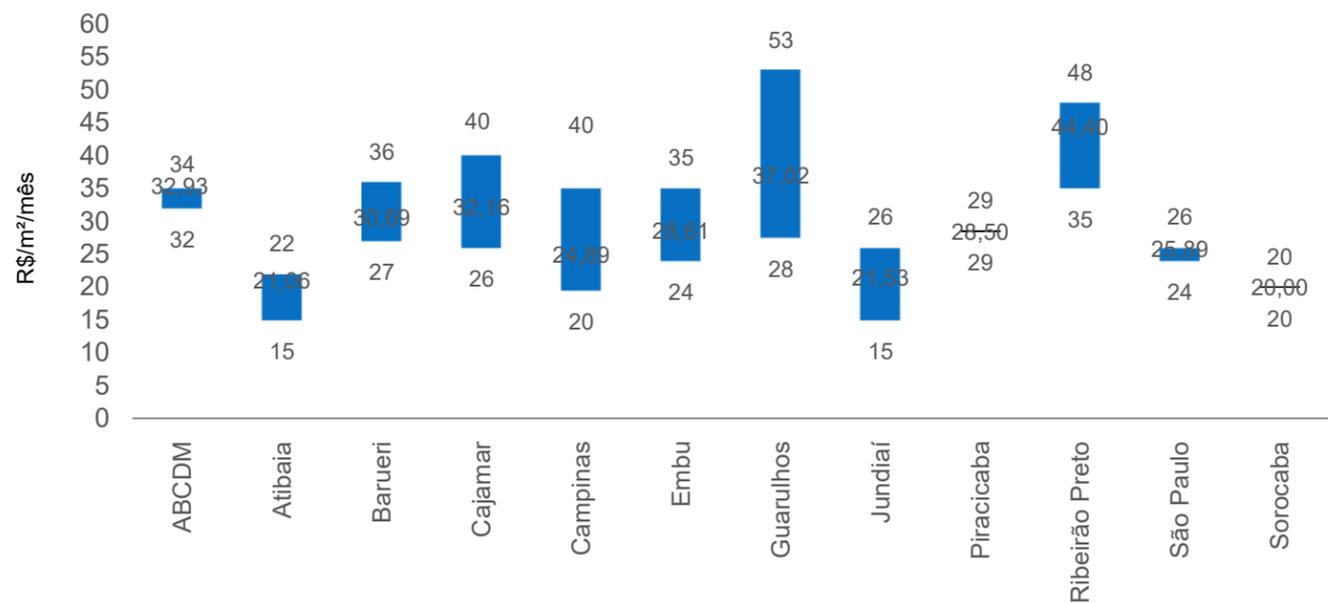
Estoque vs. Taxa de Vacância



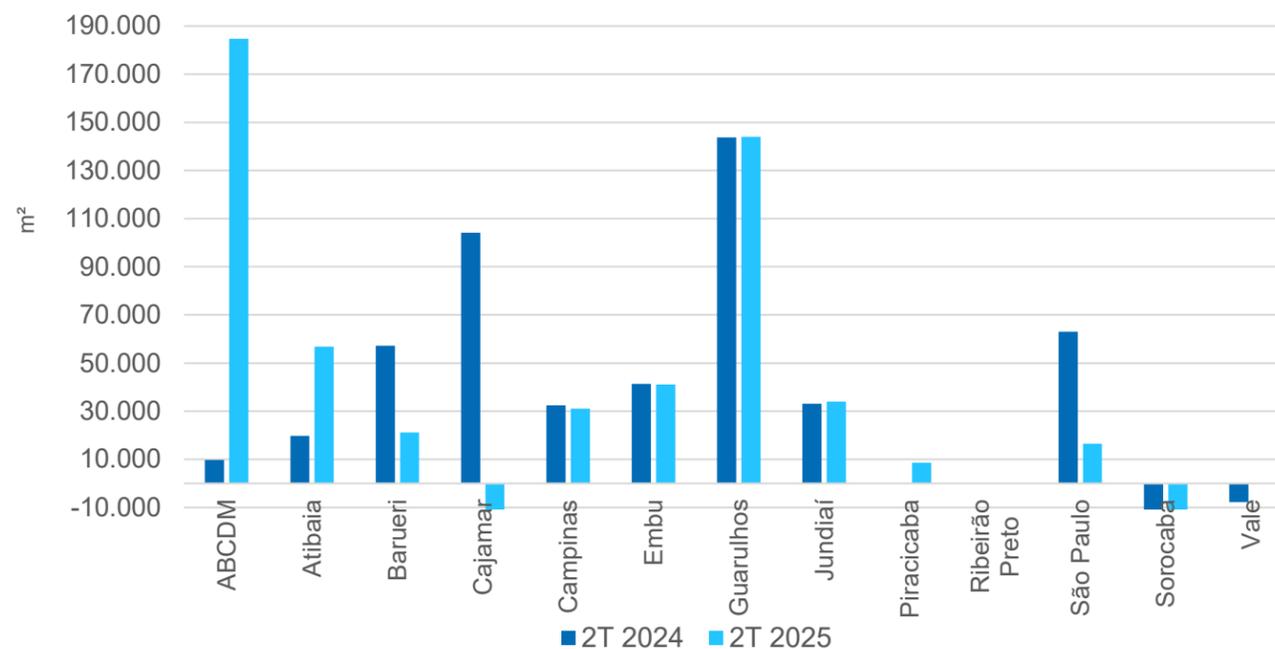
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região



Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



Absorção Líquida - Variação Anual





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