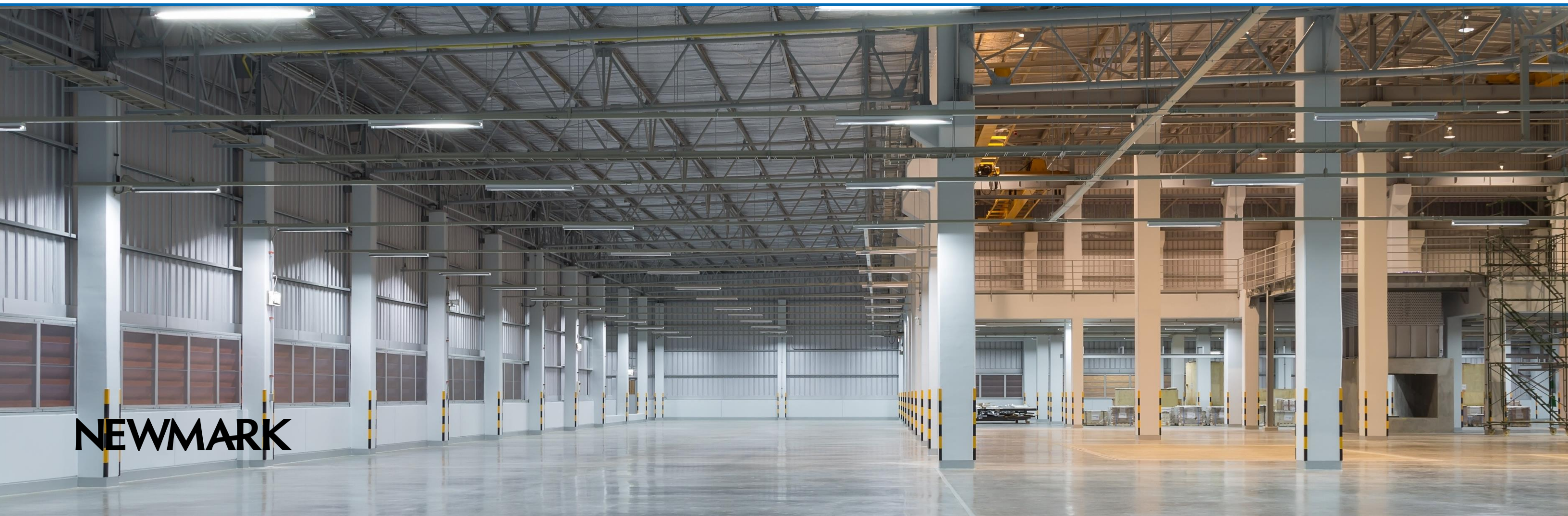


São Paulo Mercado Industrial e Logístico



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

- Após um trimestre de forte desempenho na demanda, o mercado de condomínios de galpões industriais e logísticos registrou estabilização na expansão;
- A atividade de locação e a absorção líquida ficaram ligeiramente abaixo do trimestre anterior, mas no acumulado do ano, superaram o mesmo período de 2024.

Indicadores de Mercado

- A absorção bruta no trimestre fechou em 454 mil m² e a líquida, 351 mil m², completando mais um trimestre dinâmico para o segmento em São Paulo;
- O novo estoque entregue somou 232 mil m² e, mesmo com o aumento do estoque, a vacância fechou em queda, para 7,5%;
- O preço pedido médio de locação ficou praticamente inalterado no trimestre, R\$ 30,1/m²/mês.

Perspectivas

- O desempenho do terceiro trimestre reforça a solidez do mercado de condomínios de galpões industriais e logísticos no estado de São Paulo. Mesmo com sinais de estabilização no ritmo de expansão da demanda e preços, os fundamentos seguem sólidos — vacância em queda e novos empreendimentos sustentando o dinamismo do setor;
- A continuidade desse ciclo, porém, dependerá de um ambiente macroeconômico mais favorável, com avanço gradual da confiança, redução consistente dos juros e manutenção do fluxo de investimentos por grandes players do setor.

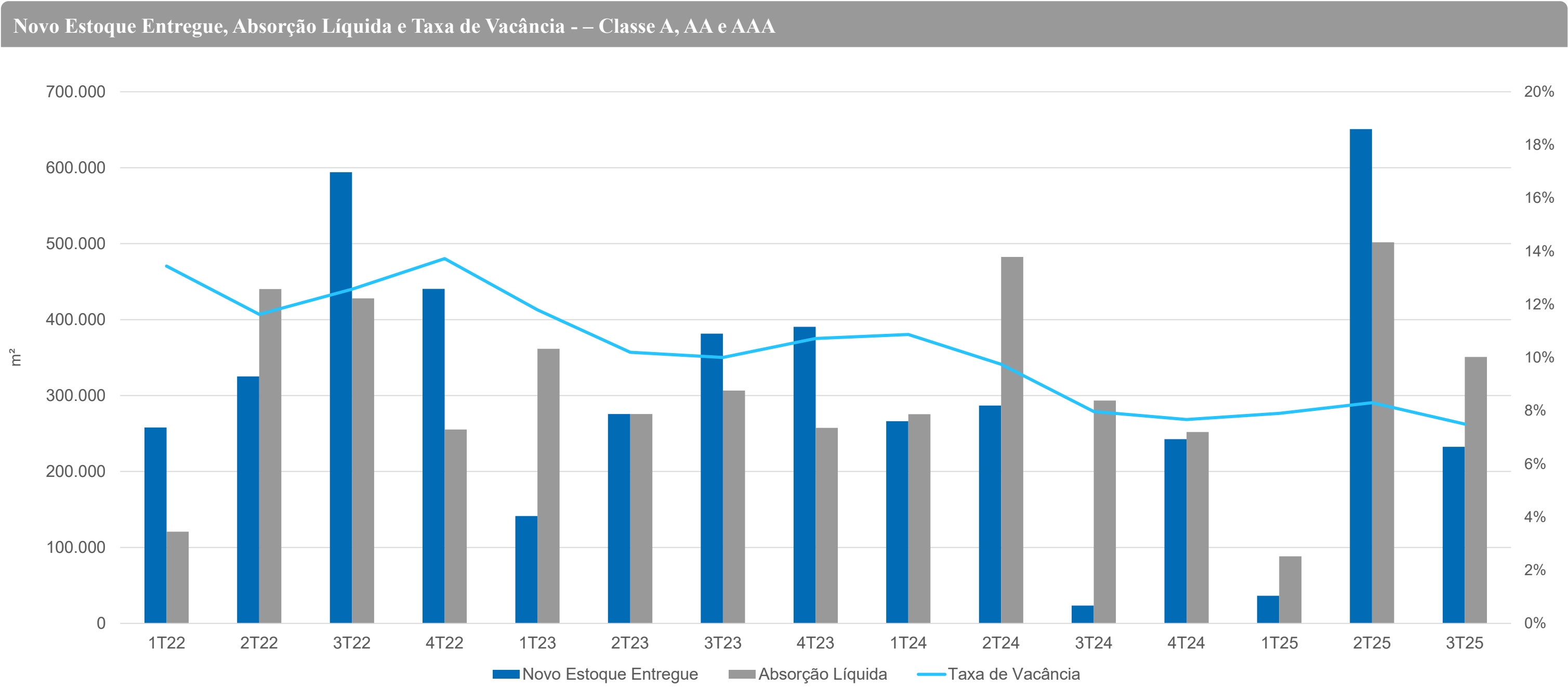
3T25

Indicadores de Mercado



Segmento industrial e logístico mantém bom ritmo após forte primeiro semestre

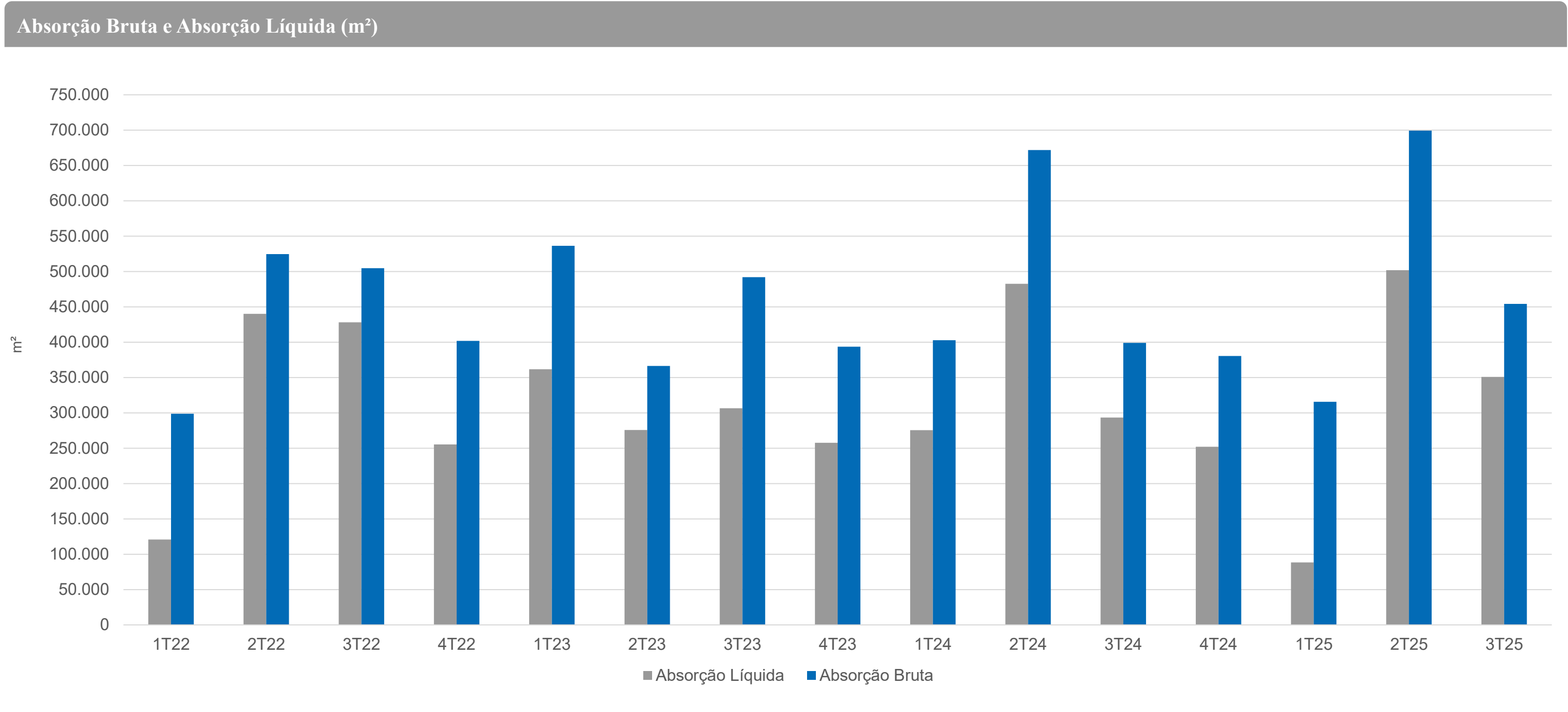
Após um período de forte desempenho da nova oferta e da demanda, o mercado de condomínios de galpões industriais e logísticos registrou certa perda no dinamismo entre julho e setembro, com o volume de novo estoque entregue e de absorção líquida menores em relação ao 2º trimestre



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Absorção tem desempenho superior ao de 2024, com liderança do setor de serviços

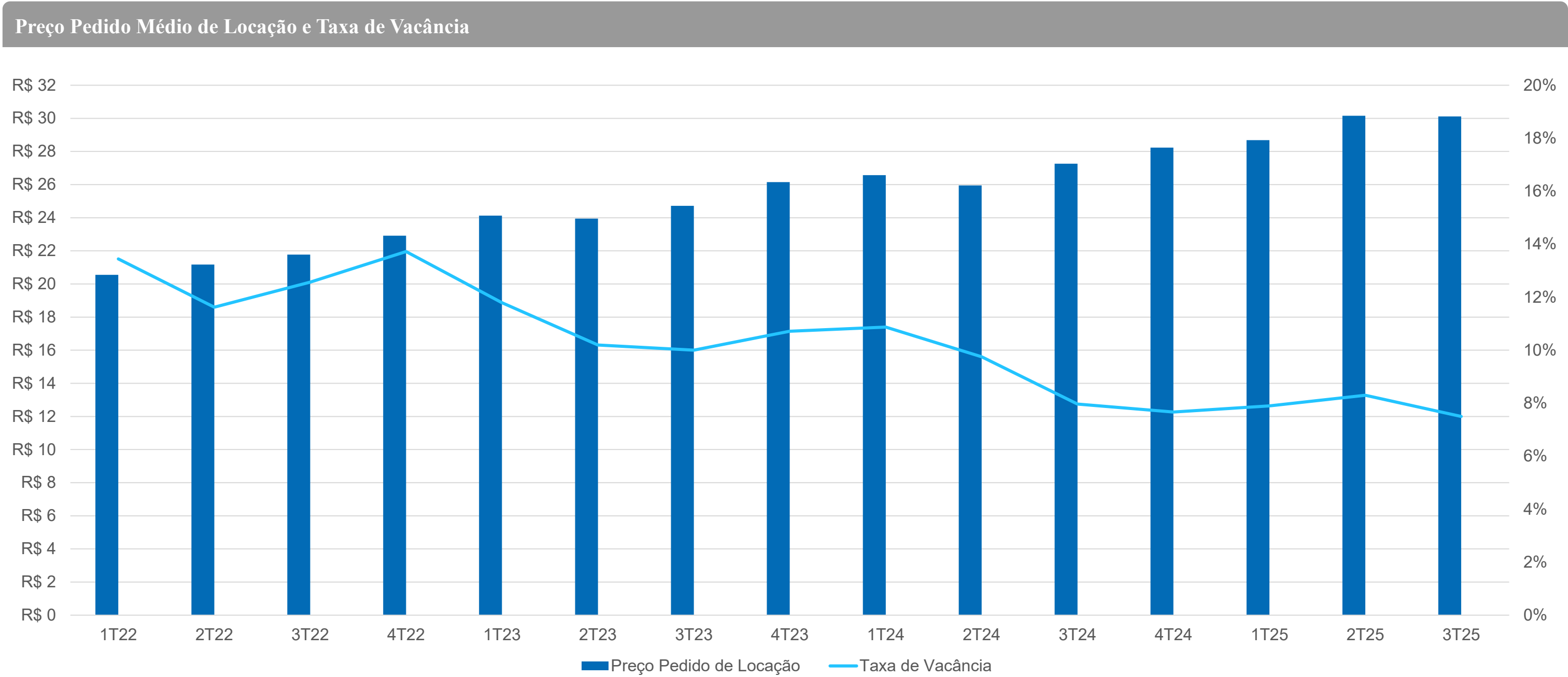
A absorção bruta e a absorção líquida ficaram ligeiramente abaixo do trimestre anterior, mas o registro acumulado ainda supera o mesmo período de 2024. O setor de serviços liderou as transações no trimestre, respondendo por 48% da absorção líquida, com destaque para empresas de logística, armazenagem e transporte. Os setores comercial e industrial representaram, respectivamente, 45% e 7% da absorção



Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Preço pedido médio de locação se estável no trimestre, mas com alta valorização anual

O preço pedido médio de locação manteve-se praticamente estável no trimestre, encerrando o período em R\$ 30,12/m²/mês, e 10% acima do mesmo período de 2024

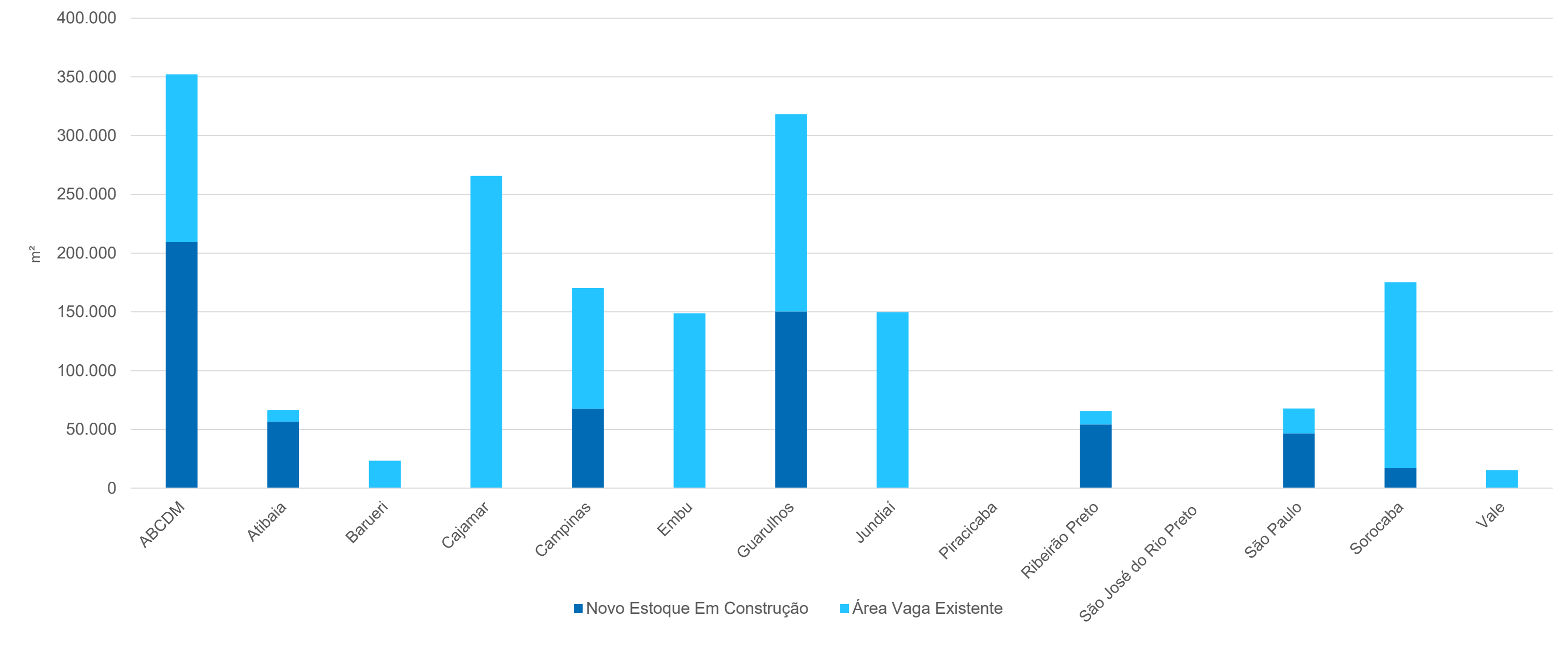


Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Novos projetos acompanham o ritmo da demanda, com baixo risco de superoferta

A concentração de novos empreendimentos em ABCDM, Guarulhos, Campinas e São Paulo evidencia um movimento de expansão alinhado à demanda, sustentando um cenário de equilíbrio entre oferta e ocupação.

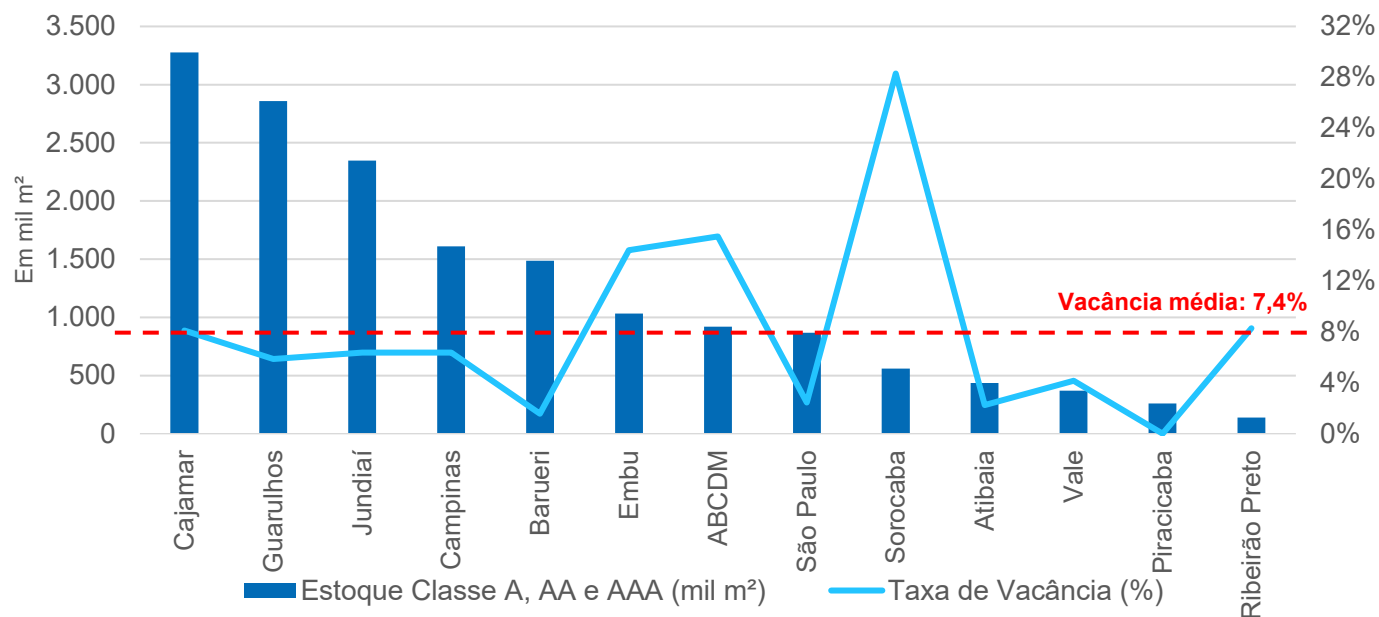
Área Vaga Existente vs. Novo Estoque em Construção por Região (m²) – Classe A, AA e AAA



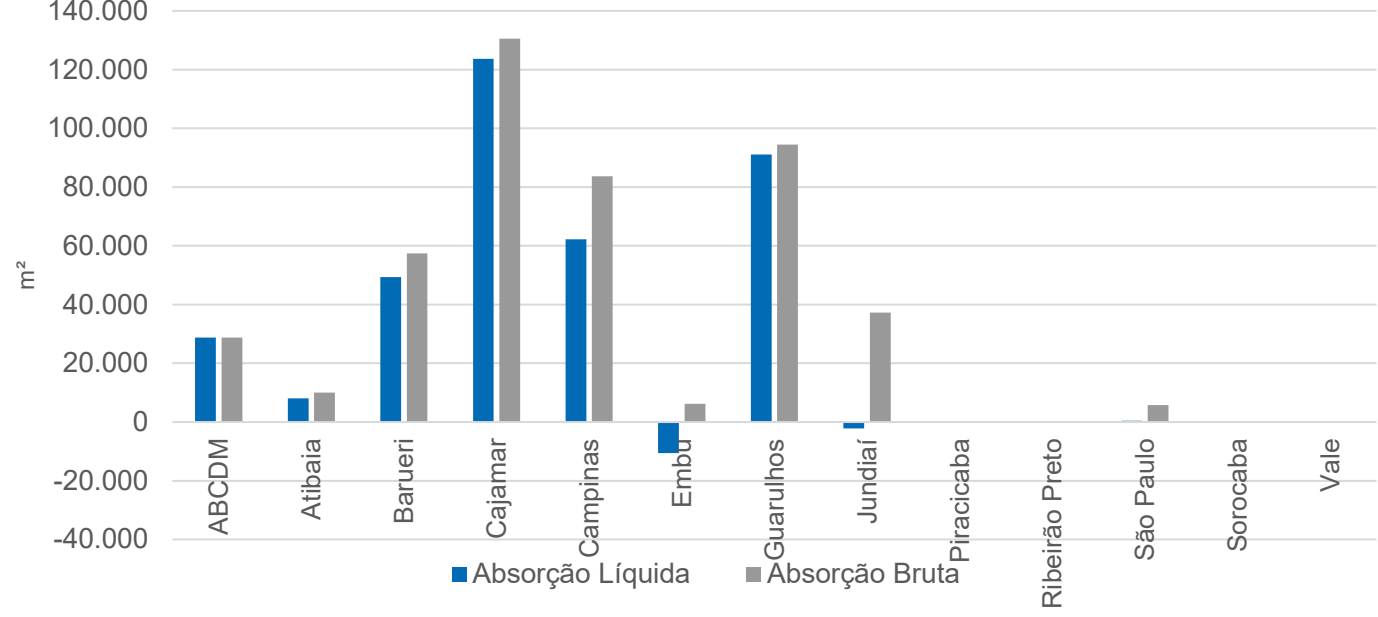
Fonte: Newmark Brasil – Pesquisa e Inteligência de Mercado

Comparativos por Região

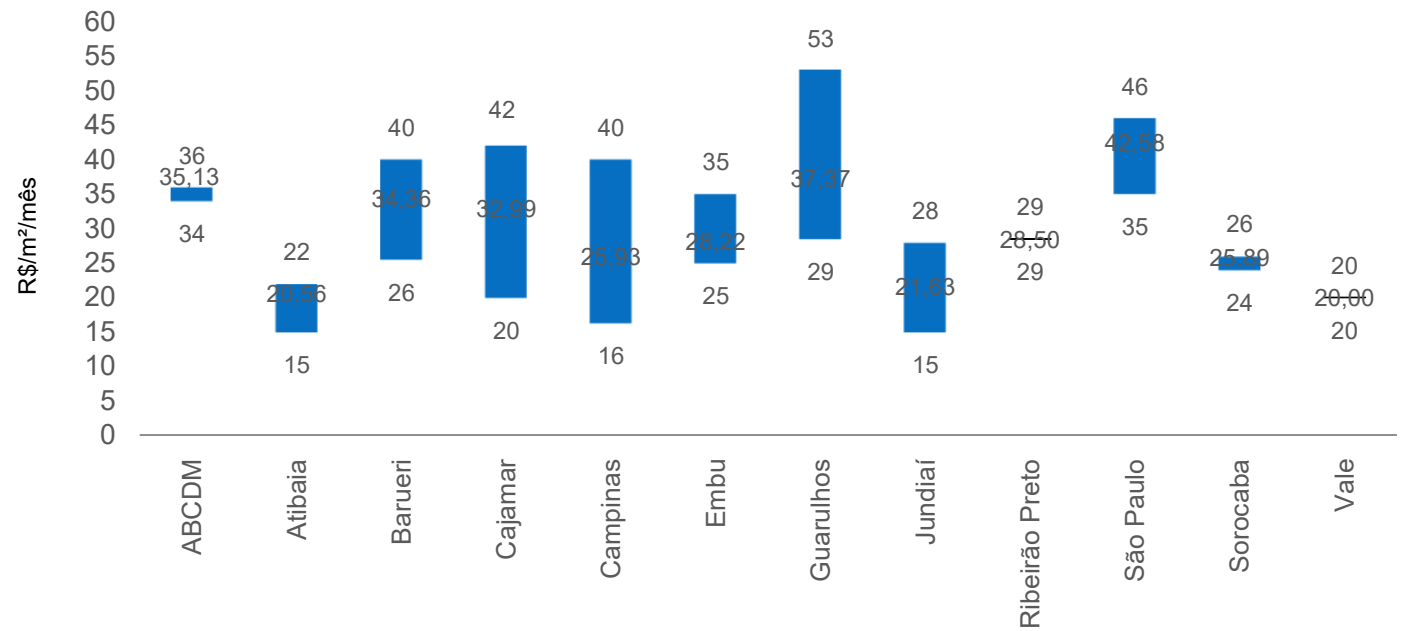
Estoque vs. Taxa de Vacância



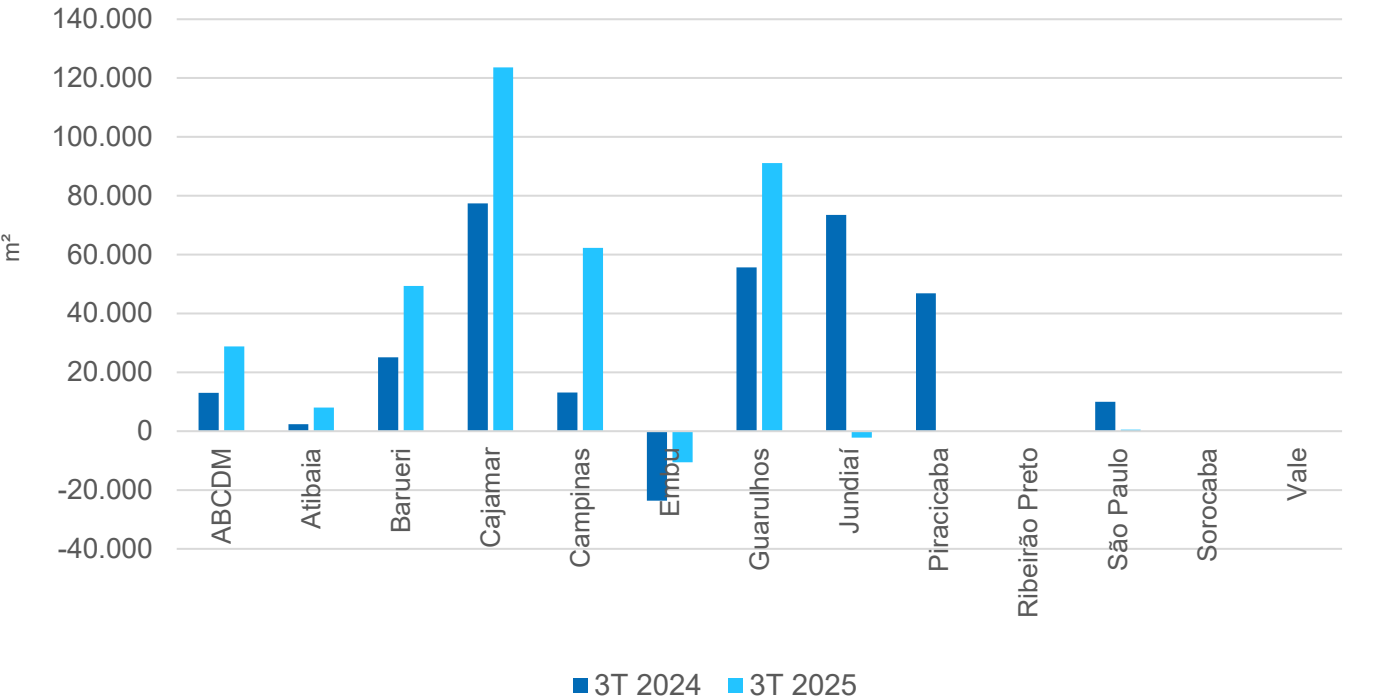
Absorção Líquida e Absorção Bruta por Região



Preço Pedido Mínimo, Médio e Máximo por Região



Absorção Líquida - Variação Anual



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