

Mercado de Industrial e Logístico:
São Paulo

4T25

Principais Destaques

O mercado de condomínios industriais e logísticos no estado de São Paulo encerra 2025 em patamar elevado de atividade, com demanda forte e novo recorde de absorção líquida.



A atividade de locação segue em alta, com absorções bruta e líquida de respectivamente 572 mil m² e 489 mil m².



O novo estoque segue em patamares relevantes, refletindo a dinâmica observada nos últimos anos.



Os preços de locação mantiveram trajetória de valorização, com alta trimestral de 7%.



A entrada de 1,5 milhão de m² em novos empreendimentos em 2026, volume próximo às absorções recentes, deve manter o mercado com baixo risco de superoferta.

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 bruta e líquida fecharam em 572 mil m² e 489 mil m² respectivamente. No acumulado do ano, o volume absorvido atingiu 1,4 milhão de m².
- Houve aumento no novo estoque entregue; totalizou 545 mil m².
- A taxa de vacância no estado de São Paulo fechou em 8,1%.
- Preço pedido médio de locação encerrou o período em R\$ 32,15/m²/mês.



Transações

- O setor de serviços concentrou a maior parte das transações, impulsionado por empresas de logística, armazenagem e transporte, enquanto o setor comercial também apresentou participação relevante, sobretudo do segmento de comércio eletrônico.
- Em termos geográficos, Guarulhos, Sorocaba e Ribeirão Preto lideraram o aumento do volume de área ocupada, reforçando a atratividade destes eixos do estado, regiões de maior entrega recente de novo estoque.
- Na Região Metropolitana de São Paulo, até 40 km da capital, os valores seguem acima da média estadual, atingindo R\$ 34,95/m²/mês, enquanto nas regiões mais afastadas, a média foi de R\$ 21,96/m²/mês. São Paulo, Guarulhos e o ABCDM concentram os maiores preços pedidos de locação.



Destaques do 4º Trimestre

- A absorção líquida acumulada em 2025 foi cerca de 10% acima do registro de 2024 e se tornou recorde da série histórica.
- O novo estoque entregue no período foi relevante, mas que o dobro do volume registrado no trimestre anterior. As entregas concentraram-se majoritariamente nas regiões do ABCDM, Guarulhos e Ribeirão Preto.
- Mesmo com o significativo volume de novo estoque entregue, a taxa de vacância no estado de São Paulo apresentou um leve aumento, passando de 7,5% para 8,1%.
- Os preços de locação mantiveram trajetória de valorização, com alta trimestral de 7% e encerrando o período em R\$ 32,15/m²/mês. Na comparação anual, a valorização foi de 14%.

Conteúdo

Economia

Indicadores do Mercado de Locação

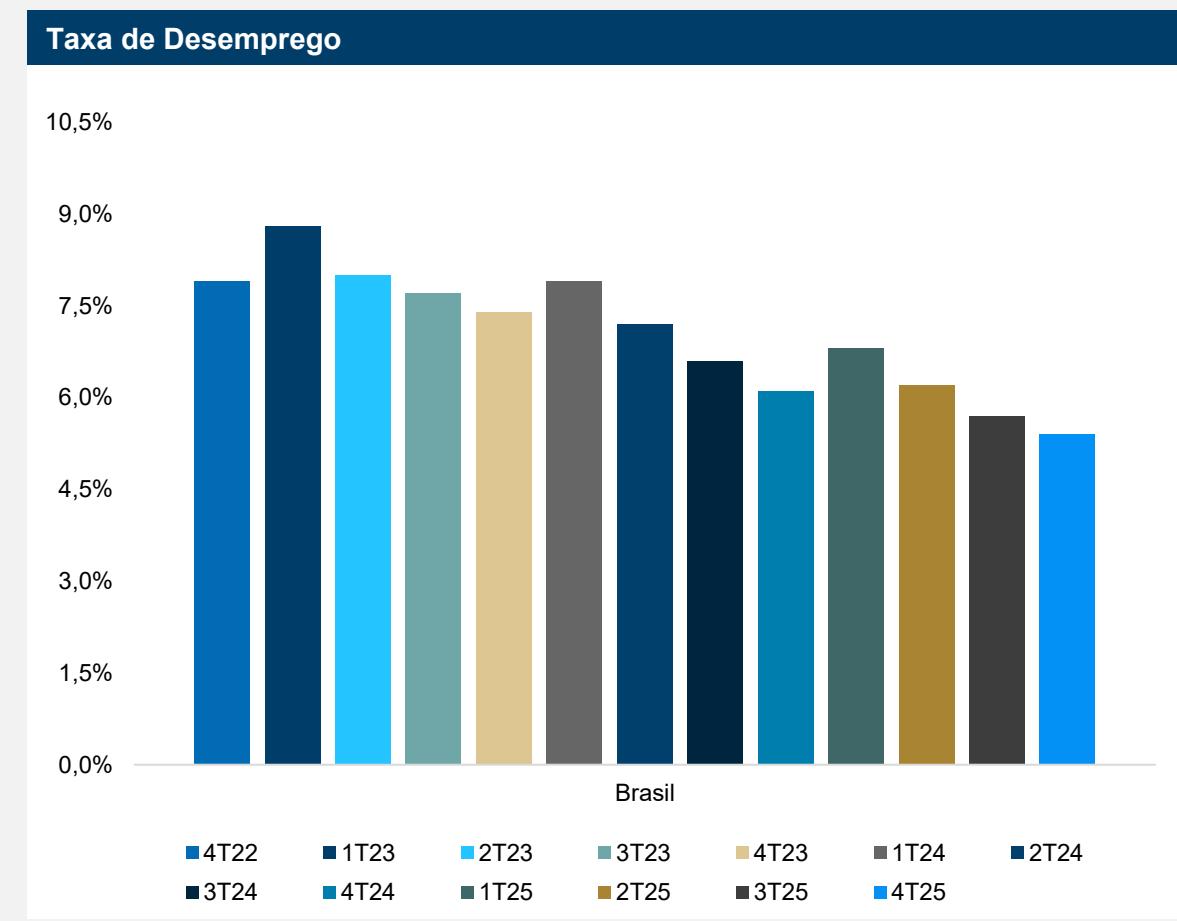
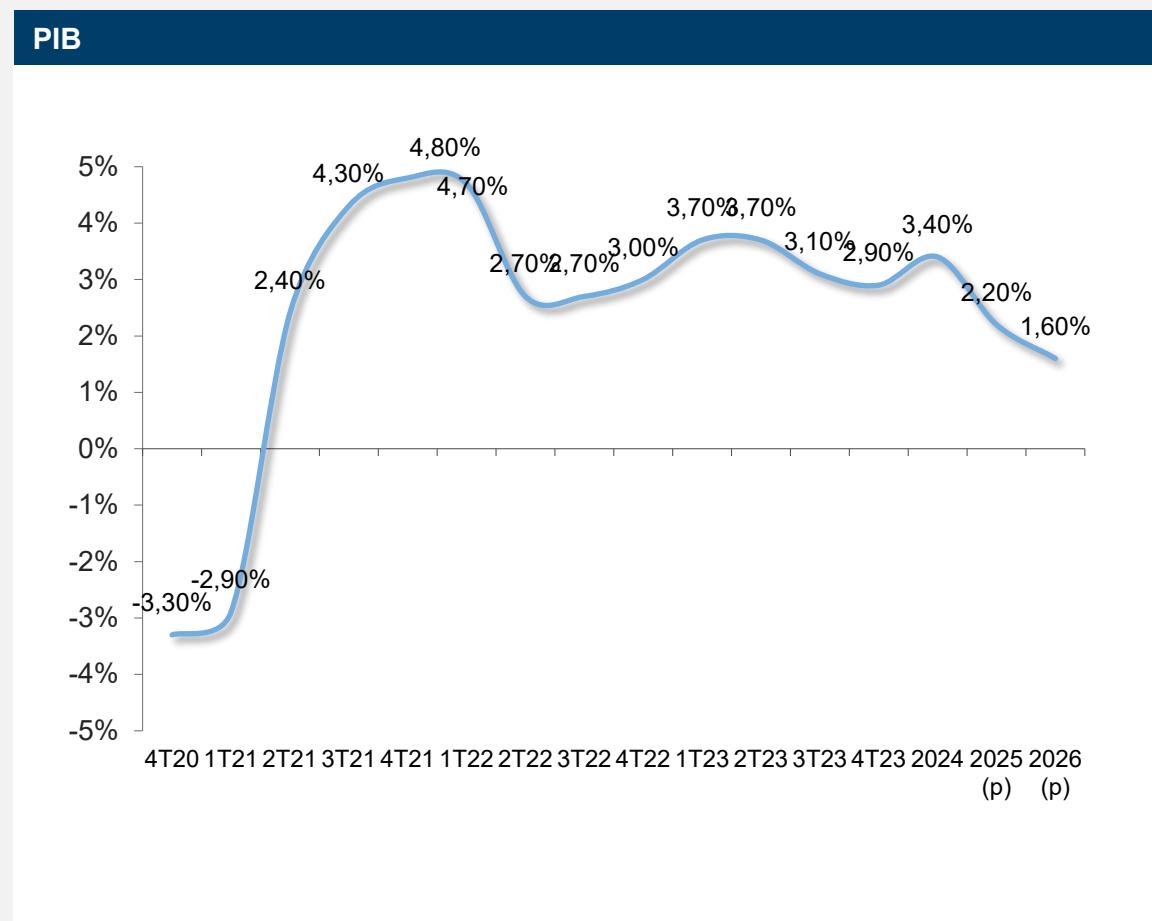
01

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.



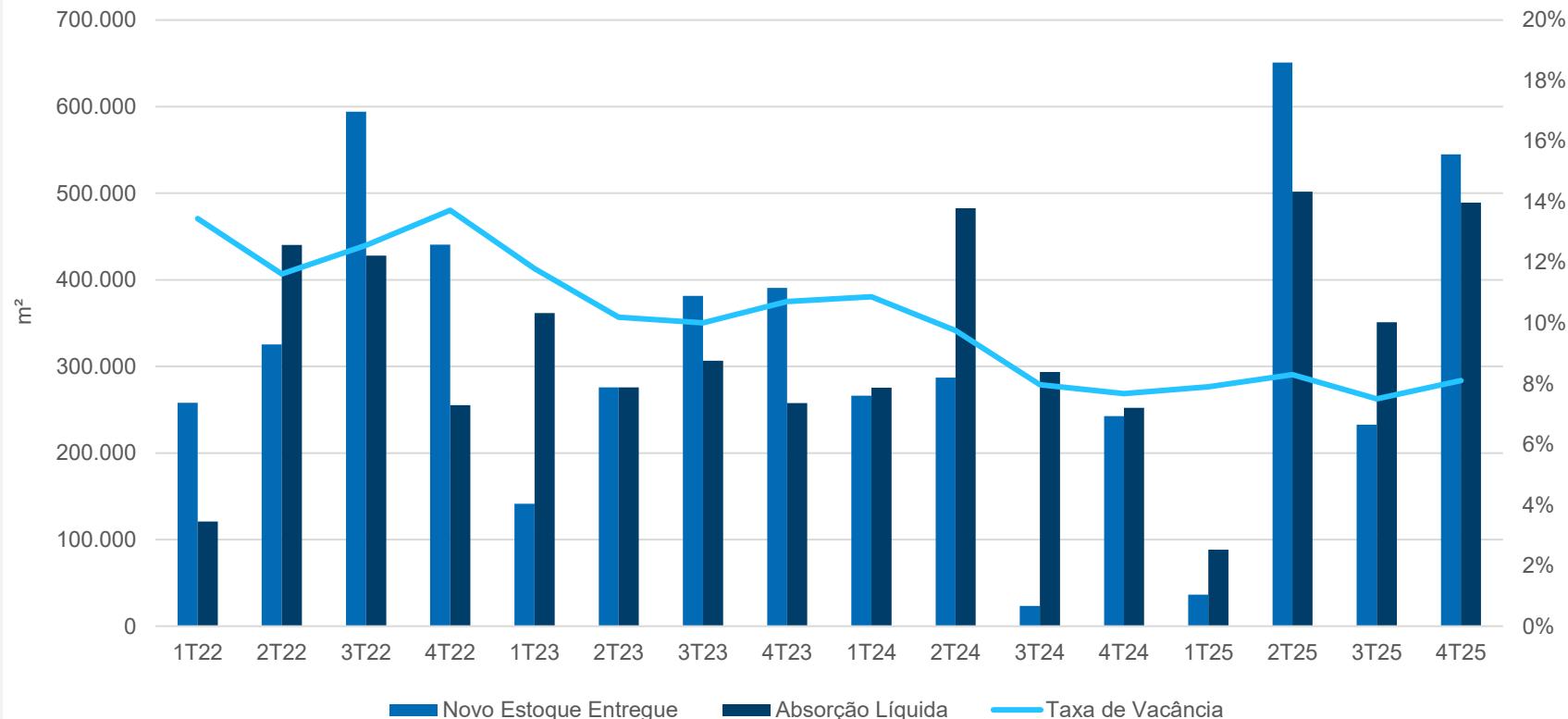
02

Indicadores do Mercado de Locação



Atividade Intensa no Segmento Industrial e Logístico

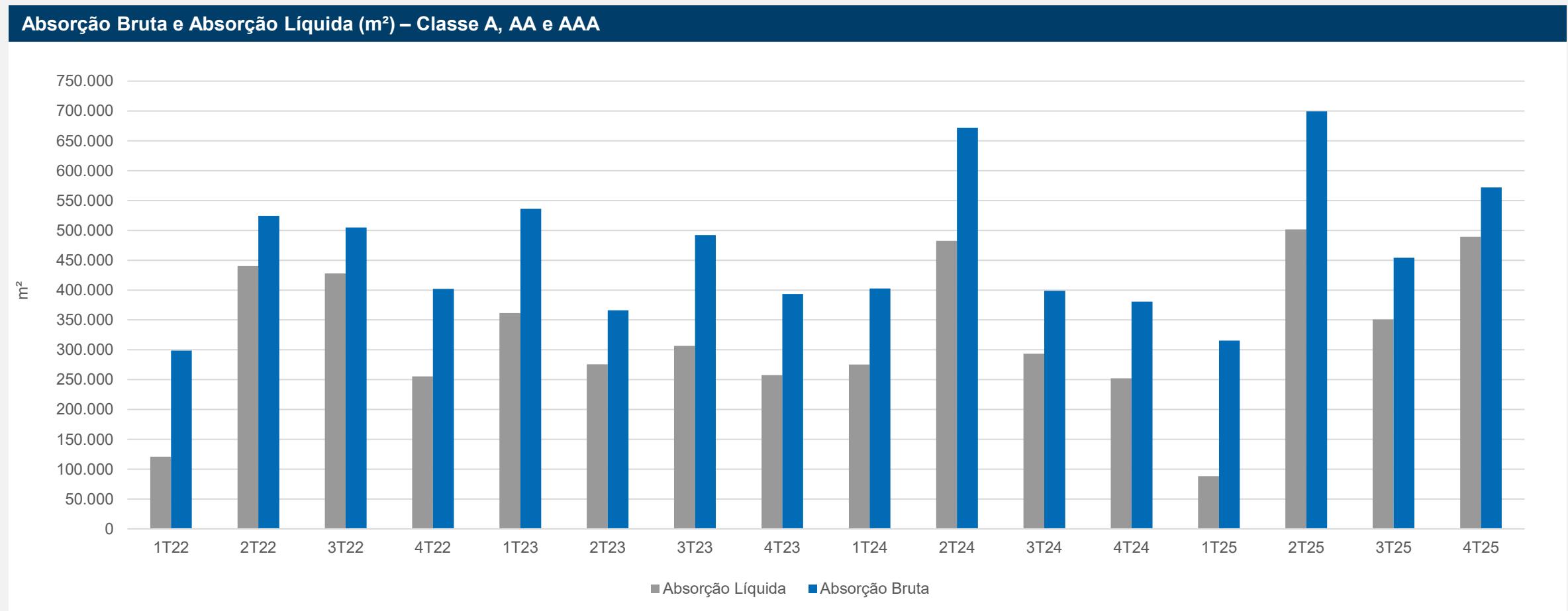
Novo Estoque Entregue, Absorção Líquida e Taxa de Vacância – Classe A, AA e AAA



- Em 2025, a demanda por condomínios de galpões manteve-se robusta, encerrando o ano com novo recorde de absorção líquida.
- A entrega de novo estoque somou 545 mil m² no trimestre, mais que o dobro do volume do período anterior, apesar de não ter sido o maior registro do ano.
- Mesmo com a significativa expansão do estoque, a vacância subiu levemente de 7,5% para 8,1%, reforçando um cenário de demanda consistente e oferta ainda restrita.

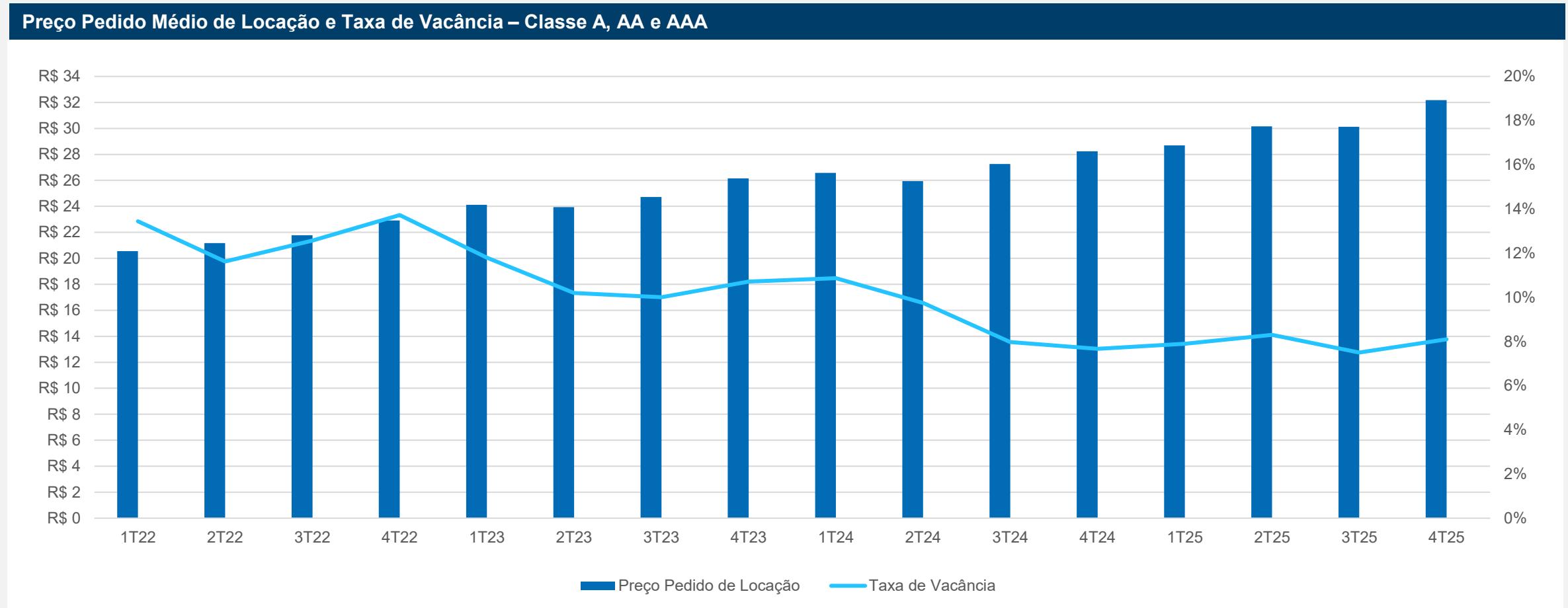
Demanda Sustentada e Novo Recorde de Absorção

A intensa demanda em 2025 consolidou mais um recorde de absorção líquida. No acumulado do ano, o volume absorvido atingiu 1,4 milhão de m², cerca de 10% acima do registrado em 2024.



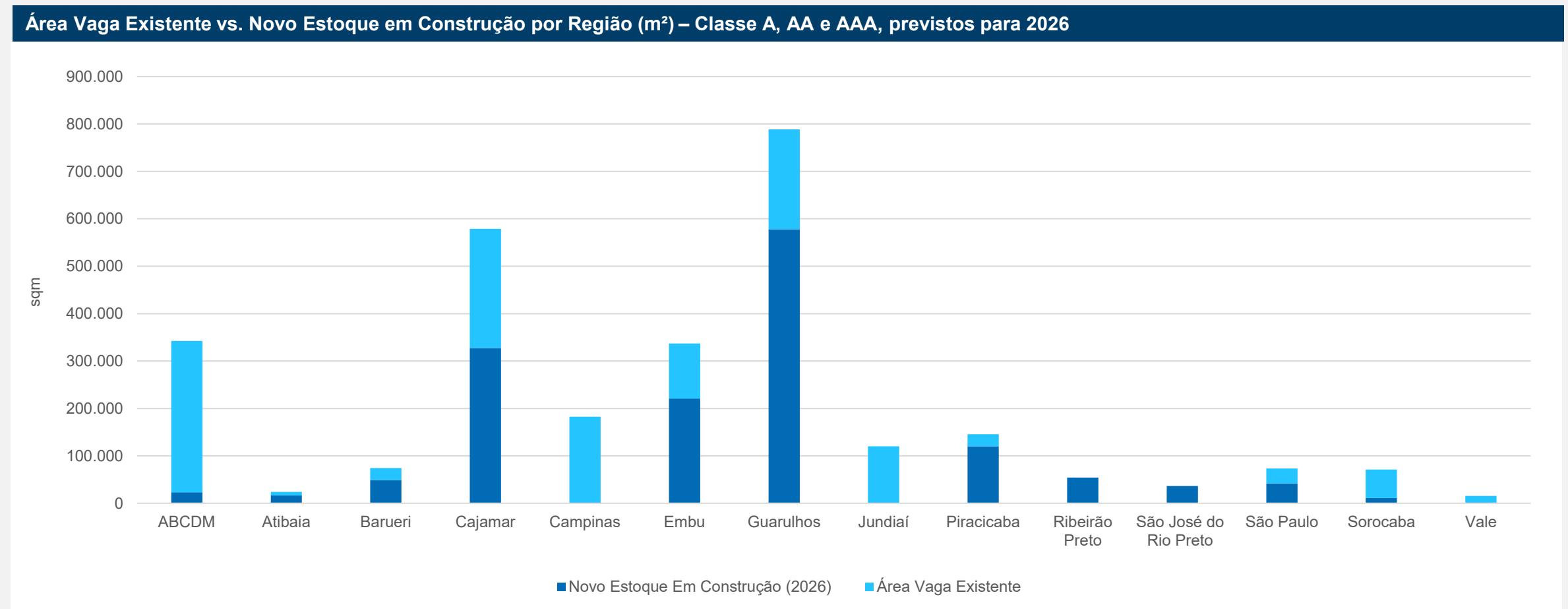
Taxa de Vacância Controlada e Preços em Ascensão

Os preços de locação mantiveram trajetória de valorização, com alta trimestral de 7% e anual de 14%.

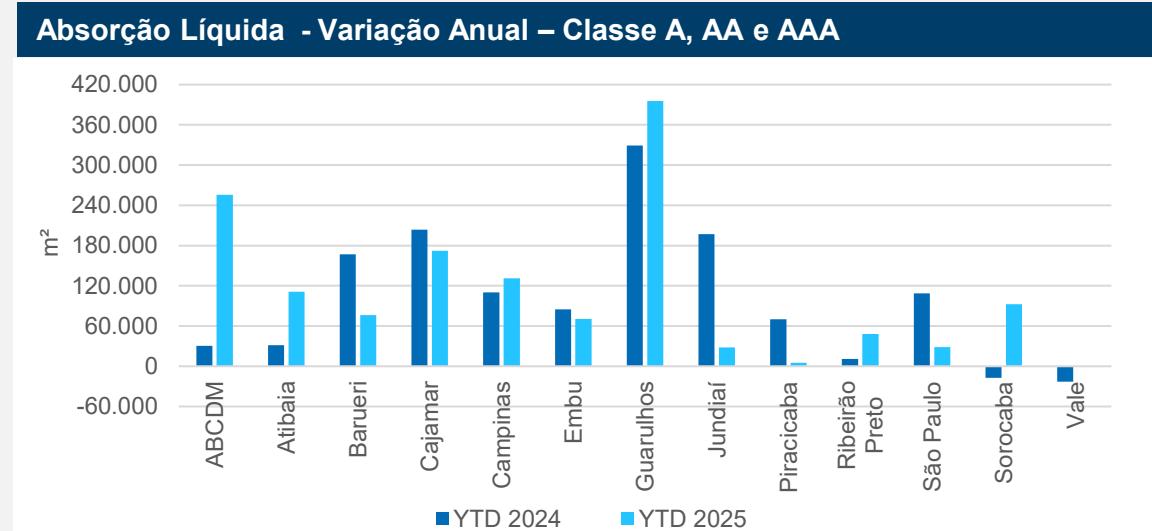
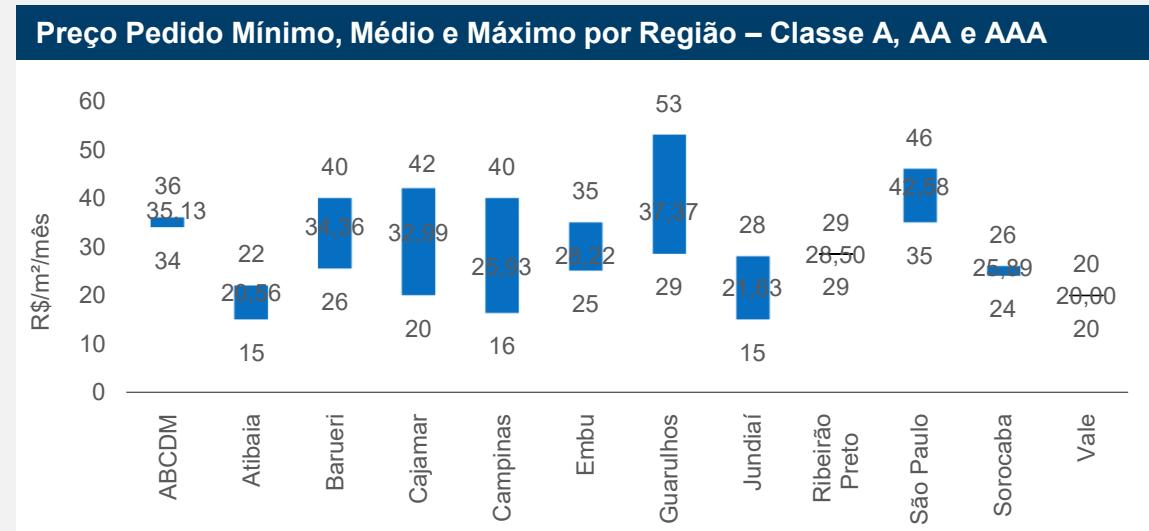
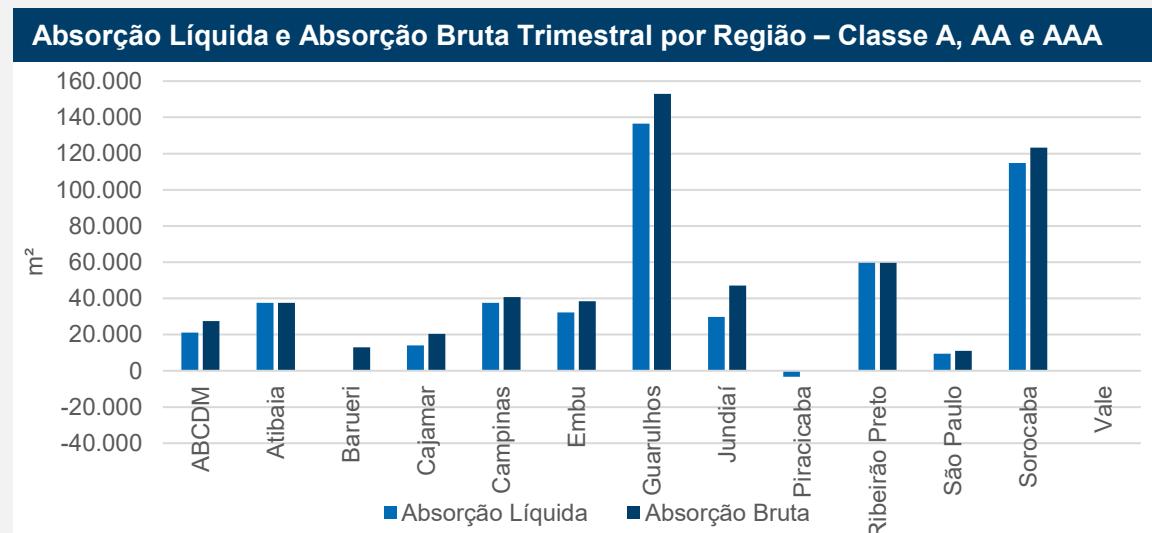
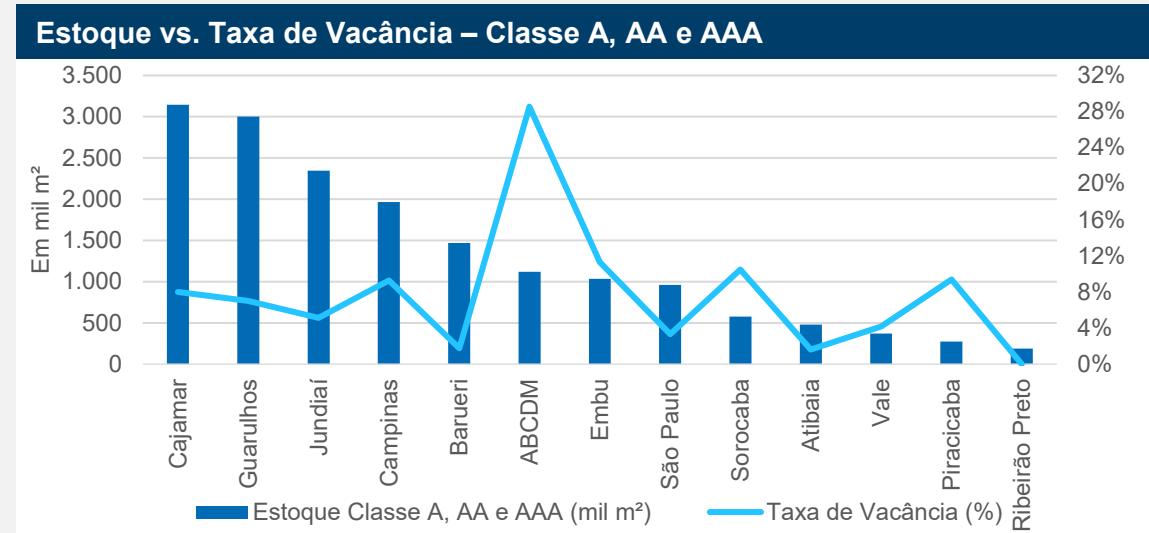


Novo Estoque Previsto

A intensa atividade de locação tem resultado em altos volumes de absorção, praticamente equivalente ao novo estoque entregue no período, caracterizando um mercado tensionado, no qual a expansão da oferta é rapidamente absorvida, reduzindo o risco de superoferta.



Indicadores por Região





Para mais informações, procure o seu contanto na
Newmark

Mariana Hanania

Head Market Research Brazil

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.

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.