

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

	Variação Anual	Projeção 12 meses
10,30%	▼	▼
Taxa de Vacância		
197.376	▲	▲
Absorção Líquida (m²)		
BRL 25,26	▲	▲
Preço Pedido (R\$/m²)		
(Classes A e A+)		

INDICADORES ECONÔMICOS 2025

	Variação Anual	Projeção 12 meses
0,2%	▼	▼
PIB - (2024T4) -		
Variação Trimestral		
6,2%	▼	▲
Taxa de Desemprego (2024T4)		
5,1%	▲	▼
Inflação Fev/25 (IPCA) 12 meses		
1,4%	▼	▼
Prod. Industrial (PIM-PF) -		
Variação anual - Jan/2025		

Fonte: LCA

CENÁRIO ECONÔMICO

Em 2024, o PIB avançou 3,4% frente ao ano anterior, totalizando R\$ 11,7 trilhões. Frente ao terceiro trimestre de 2024, o PIB cresceu 0,2%. O IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) acumula alta de 5,06% em 12 meses, com pressões vindas principalmente de alimentação, bens industriais e serviços. O mercado de trabalho se manteve aquecido, porém com sinais recentes de arrefecimento.

A taxa de desemprego subiu para 6,8% no trimestre encerrado em fevereiro. A taxa básica de juros (Selic) está em 14,25%, após elevação de 1,00 p.p. na última reunião do Copom. Nos EUA, o Federal Reserve manteve a taxa básica de juros no intervalo entre 4,25% e 4,50%.

MARKET OVERVIEW BRASIL

O primeiro trimestre de 2025 continuou apresentando resultados positivos e constantes, porém menos expressivos que trimestres anteriores. O primeiro período do ano registrou 197.376 m² líquidos absorvidos no Brasil nos empreendimentos de classes A e A+. São Paulo, por sua vez, representou apenas 10% do total das absorções do país, resultado inferior a trimestres anteriores, com Guarulhos como a região que melhor performou entre as demais do estado. Em seguida, Rio de Janeiro representou 9,3% do total absorvido no Brasil, sendo Washington Luiz a região com melhores resultados. Minas Gerais merece atenção especial no período em questão, uma vez que totalizou 182.151 m² líquidos absorvidos, sendo mais de 75 mil m² na região de Sul de Minas.

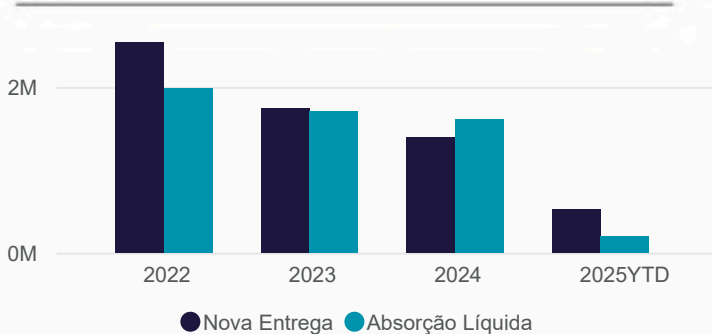
Em relação à absorção bruta do país, o primeiro trimestre de 2025 totalizou 326.085 m². Dentre as locações em que os inquilinos foram identificados, o setor de logística disparou em primeiro lugar, com 156.941 m² locados, seguido pelo setor de comércio, atacado e varejo com 80.905 m². Ainda, empresas do segmento de veículos automotivos e não automotivos receberam 23.392 m² em locações. Empresas químicas/farmacêuticas, informação/comunicação e administração e segurança totalizaram 20.199 m² juntas. Os novos empreendimentos totalizaram 528.988 m², sendo São Paulo responsável por 345.233 m² e Minas Gerais 115.180 m². Pernambuco também recebeu um novo empreendimento, com 68.575 m².

TAXA DE VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO

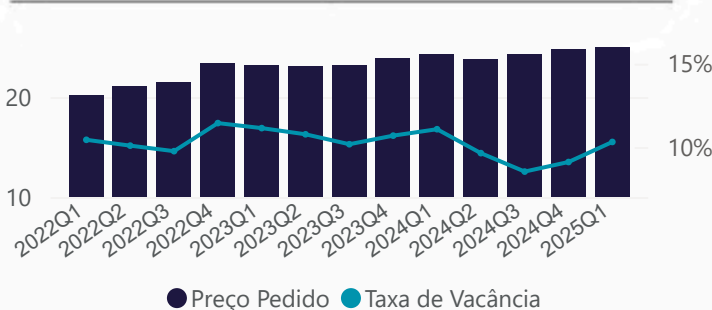
A taxa de vacância das classes A e A+ do Brasil fechou o primeiro trimestre do ano em 10,30%, leve aumento em relação ao trimestre anterior, uma vez que as novas entregas superaram a absorção líquida. Analisando separadamente as regiões do país, o Nordeste foi o que teve maior aumento em sua taxa de vacância, visto que além de registrar absorção líquida negativa de 16.768 m², recebeu 68.575 m² de novos empreendimentos. Já o Sudeste, apesar de não ter registrado variação significativa em sua taxa de vacância, merece destaque graças a Minas Gerais, que recebeu 115.180 m² de novo estoque e 182.151 m² em absorção líquida.

A média de preço pedido no país foi de R\$ 25,26/m², 2,0% acima do trimestre anterior e 4,0% se comparado ao mesmo período do ano passado. Essa subida é devido, sobretudo, às novas entregas com preços elevados e ao próprio aumento de aluguel pelos proprietários. São Paulo e Rio de Janeiro foram as duas regiões que registraram entregas com valores superiores a R\$ 35/m² e com foco especial para Guarulhos, que registrou entrada de mais de 25 mil m² com valor pedido de R\$ 42/m². Dentre as regiões, Sudeste tem o maior preço pedido, guiado principalmente pelo estado de São Paulo, que atingiu o maior valor de toda sua série histórica no fechamento do primeiro trimestre do ano.

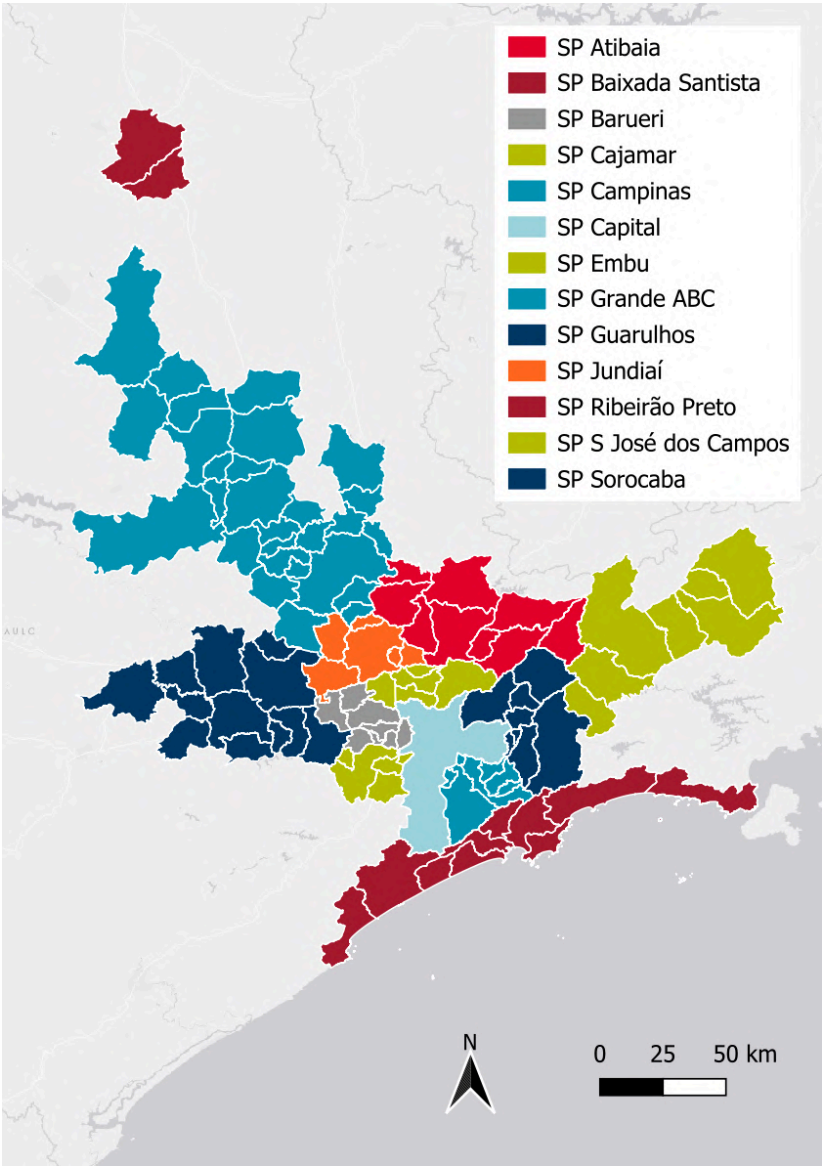
ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



PREÇO PEDIDO (R\$) / VACÂNCIA



MAJOR MARKETS



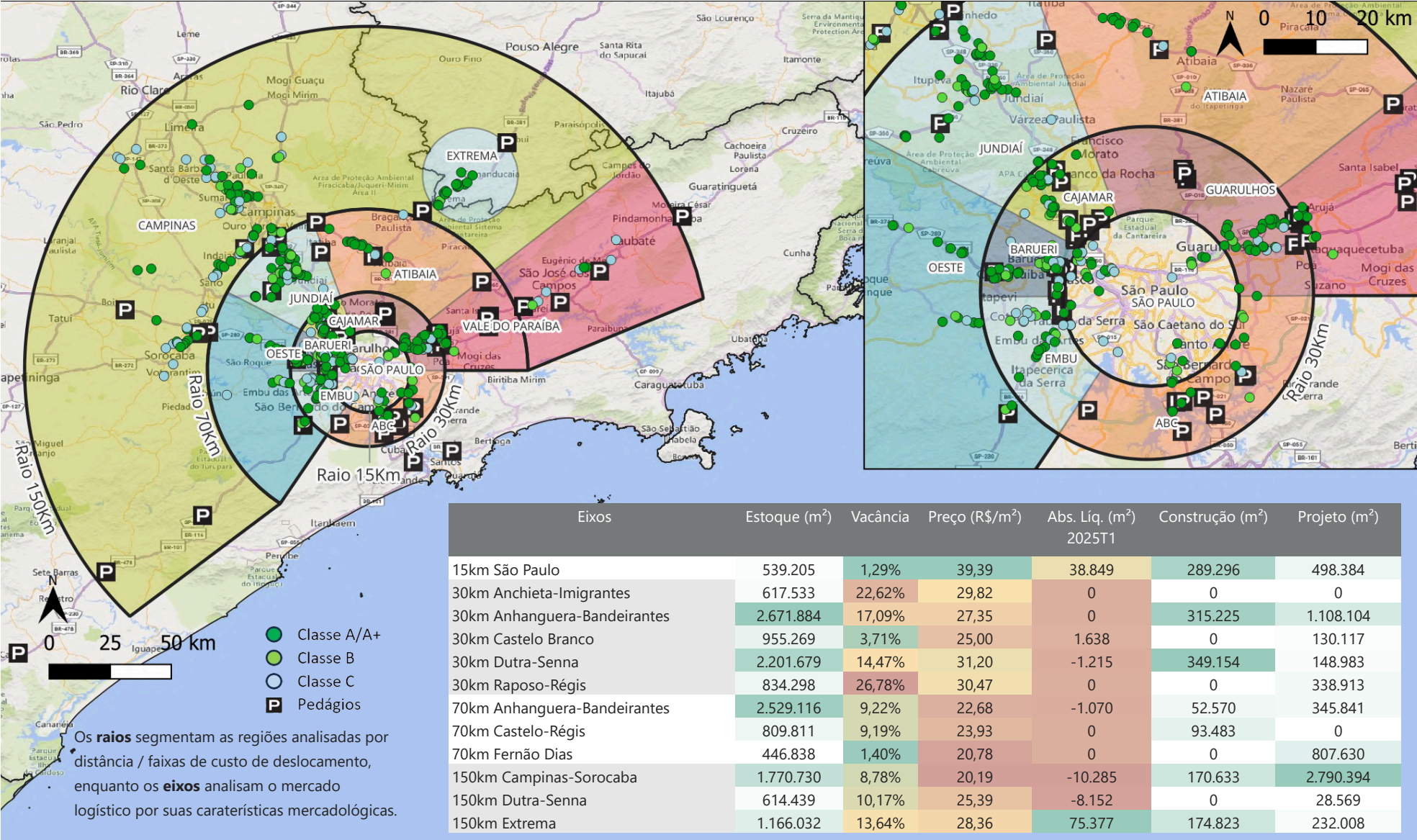
MARKET OVERVIEW

O mercado logístico classe A e A+ do estado de São Paulo registrou 19.765 m² de absorção líquida no fechamento do primeiro trimestre de 2025. Tal resultado é pouco comum para o estado, que vem de um histórico com valores elevados de absorções. Por outro lado, ao analisar apenas as locações, esse número chega a 80.549 m², mostrando a constante procura por novos espaços. Somado a isso, o estado recebeu uma entrega de 345.233 m² em novos empreendimentos, divididos entre Guarulhos (238.100 m²), Cajamar (93.422 m²) e Grande ABC (13.711 m²).

As regiões de São Paulo com maiores absorções líquidas registradas no período foram Guarulhos e Grande ABC, somando juntas 26.492 m². Em contrapartida, Campinas teve absorção líquida negativa de 13.855 m², sendo apenas 1.543 m² locados. Os três setores que receberam locações (entre as que tiveram inquilinos identificados) em São Paulo durante o primeiro trimestre de 2025 foram o de comércio, atacado e varejo com 25.725 m², setor de veículos automotivos e não automotivos com 23.392 m² e por último, o de logística com 3.075 m². Essas três transações ocorreram em Guarulhos e por três diferentes inquilinos.

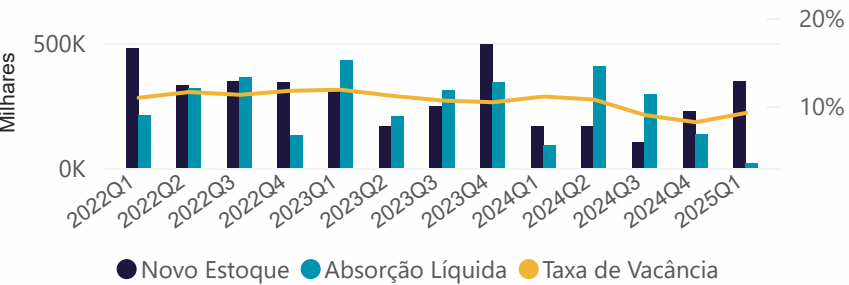
As regiões de São Paulo que apresentam menores taxas de vacância são Atibaia (1,40%), SP-Capital (1,53%) e São José dos Campo (1,55%). Já as regiões com maiores taxas são Embu (27,31%), Grande ABC (20,19%) e Guarulhos (14,21%). A taxa no estado encontra-se em 10,61%. Em relação às regiões mais caras, estão SP-Capital, com R\$ 41,23/m², Grande ABC com R\$ 29,95/m² e Guarulhos com R\$ 29,94/m². As mais baratas são Campinas (R\$ 18,92/m²), Jundiaí (R\$ 20,59/m²) e Atibaia (R\$ 20,78/m²).

RAIOS E EIXOS DE SÃO PAULO



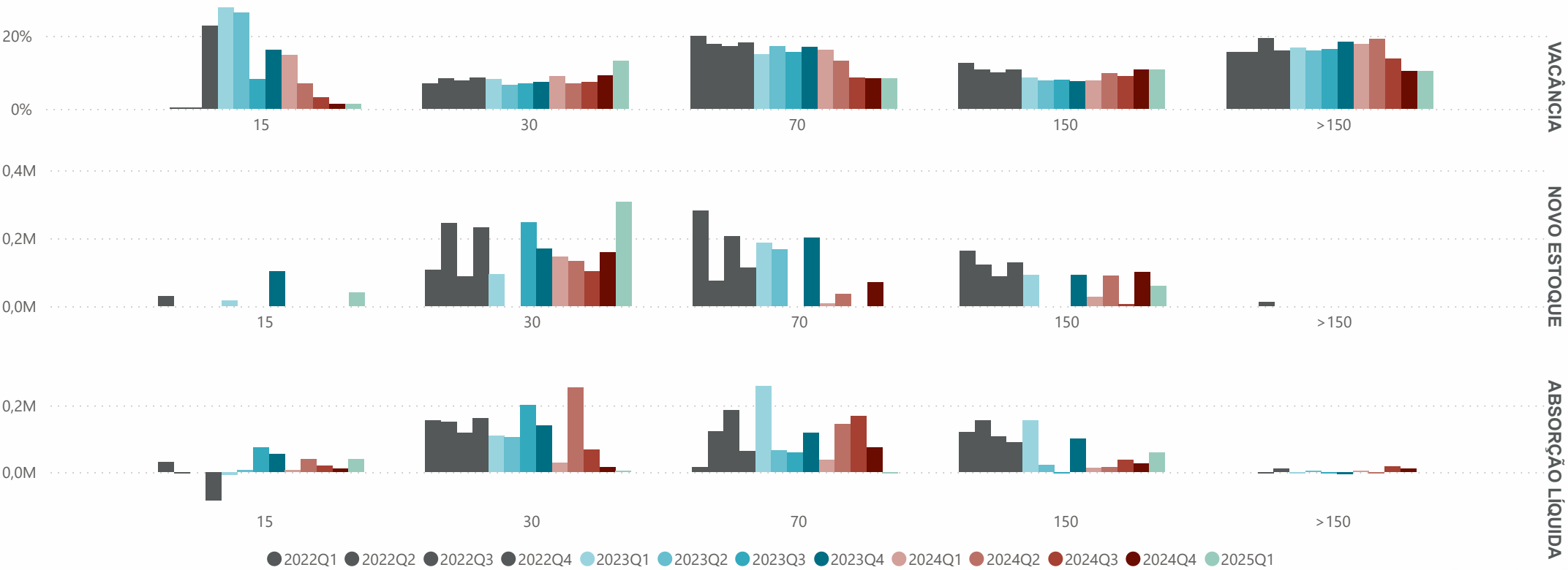
Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield

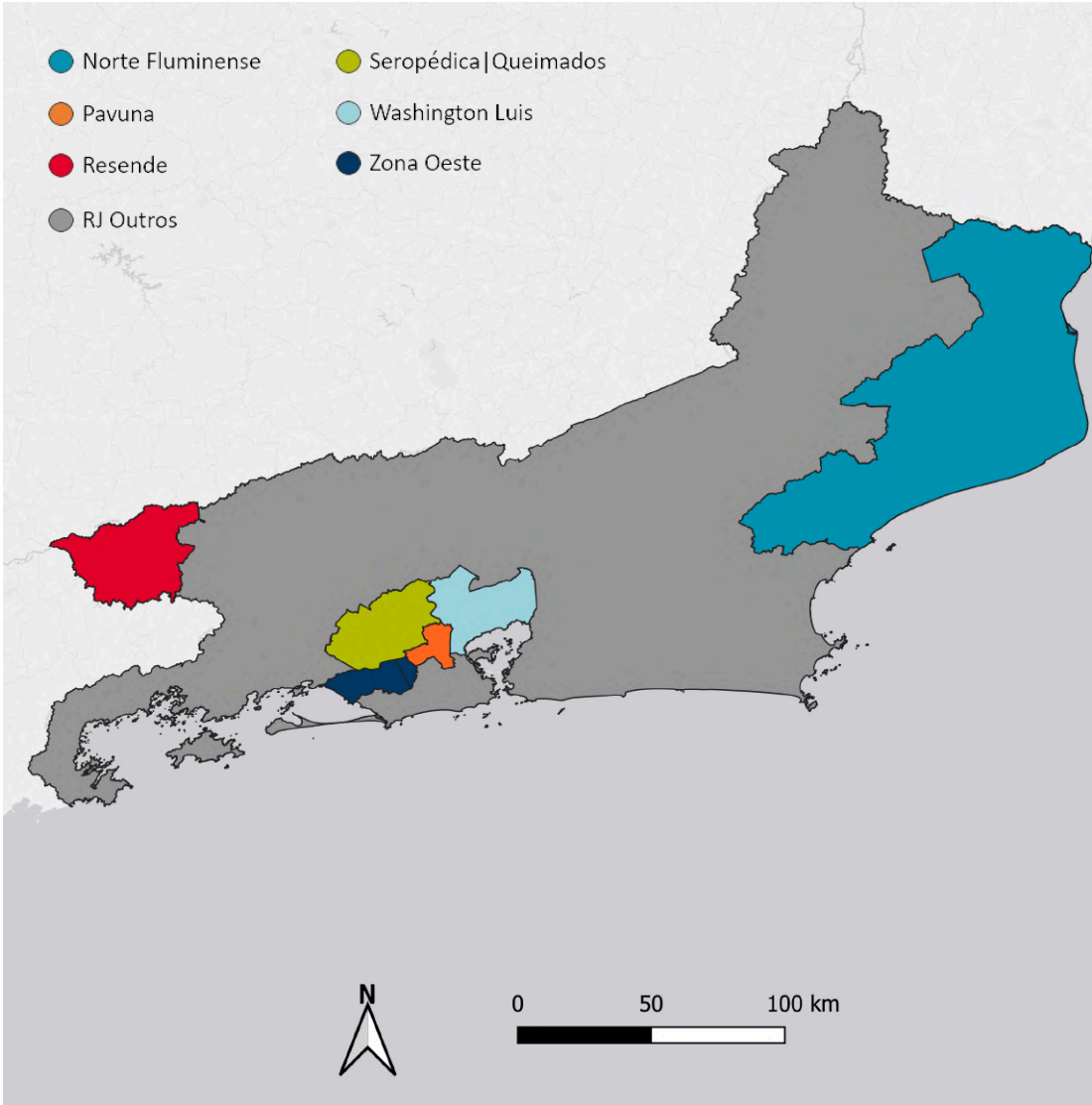


ABSORÇÕES

O mercado logístico classe A e A+ do estado de São Paulo registrou 19.765 m² de absorção líquida no fechamento do primeiro trimestre de 2025. Em relação às locações esse número chega a 80.549 m². As regiões com maiores absorções líquidas no período foram Guarulhos (16.358 m²) e Grande ABC (10.134 m²). Ainda, foram registrados 3.570 m² em Sorocaba, 2.990 m² na Capital-SP e 1.638 m² em Barueri. As regiões de Campinas e Jundiaí tiveram absorções negativas, com -13.855 m² e -1.070 m², respectivamente. Apesar do número pouco expressivo, as novas entregas de mais de 340 mil m² no estado demonstram a perspectiva otimista do mercado para suprir a constante demanda em mercados mais saturados.



MAJOR MARKETS



MARKET OVERVIEW

O mercado logístico classe A e A+ do estado do Rio de Janeiro registrou 18.394 m² de absorção líquida no fechamento do primeiro trimestre de 2025. Já ao considerar apenas as locações recebidas, esse número chega a 54.716 m², mostrando que o Rio de Janeiro ainda se mantém aquecido em relação a novos inquilinos. Apesar de não registrar novas entregas no período atual, o estado teve 163.774 m² no ano passado e pode receber pouco mais de 50 mil m² ainda em 2025.

Desconsiderando as saídas, Washington Luiz acumulou 49.092 m² em locações no primeiro trimestre do ano, sendo responsável por quase toda a absorção do estado neste início de 2025.

A taxa de vacância encerrou em 14,56%. Norte Fluminense é uma região que não possui área vaga desde 2017, sem novas entregas durante os anos e sem previsão para novos empreendimentos. Resende também segue sem área vaga desde o início de 2024. Zona Oeste, por sua vez, é a região com maior vacância do estado, atingindo 37,63%. Washington Luiz é a que possui menor taxa de vacância de todas, com 8,48%.

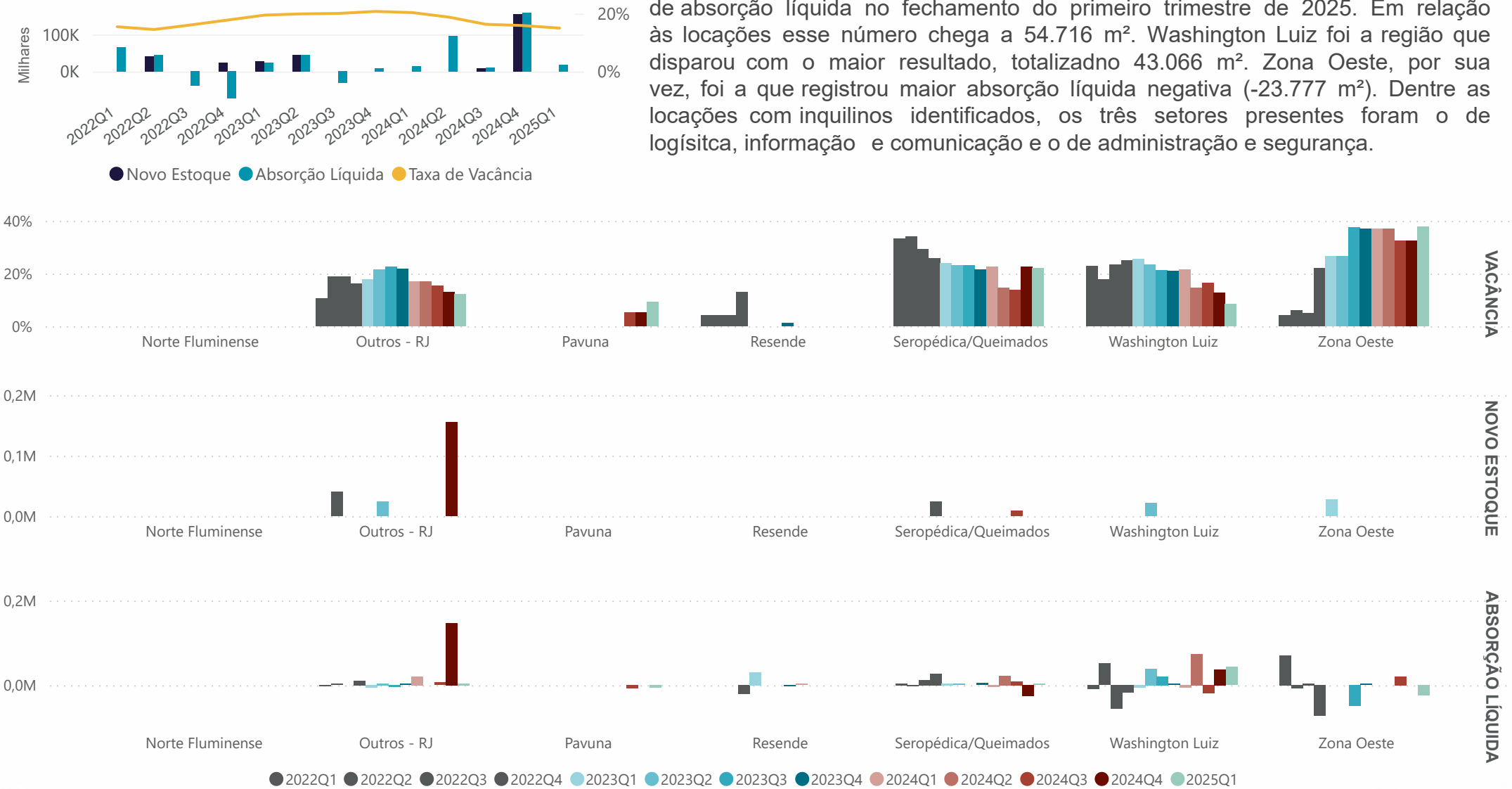
A média do preço pedido ficou em R\$ 21,34/m². Dentre as regiões mais caras, encontram-se Pavuna (R\$ 42,00/m²), e Washington Luiz (R\$ 25,08/m²). Já as mais baratas são Zona Oeste (R\$ 17,29/m²) e Seropédica/Queimados (R\$ 21,17/m²).

Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

Fonte: Cushman & Wakefield

ABSORÇÕES

O mercado logístico classe A e A+ do estado do Rio de Janeiro registrou 18.394 m² de absorção líquida no fechamento do primeiro trimestre de 2025. Em relação às locações esse número chega a 54.716 m². Washington Luiz foi a região que disparou com o maior resultado, totalizadno 43.066 m². Zona Oeste, por sua vez, foi a que registrou maior absorção líquida negativa (-23.777 m²). Dentre as locações com inquilinos identificados, os três setores presentes foram o de logísitca, informação e comunicação e o de administração e segurança.



Classe A e A+

MAJOR MARKET	ESTOQUE (m²)	ÁREA DISPONÍVEL (m²)	TAXA DE VACÂNCIA	ABSORÇÃO LÍQUIDA TRI ATUAL (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	7.448	2,42%	-3.724	-3.724	0	0	0	25,00	25,00
Bahia	374.705	30.117	8,04%	-6.398	-6.398	0	28.584	0	22,26	27,33
Paraná	785.866	7.819	0,99%	-2.442	-2.442	0	0	0	22,37	20,11
Pernambuco	1.171.955	80.035	6,83%	0	0	0	0	68.575	24,04	24,44
Rio Grande do Sul	422.968	60.206	14,23%	0	0	0	12.846	0	20,23	22,75
Minas Gerais	2.567.236	260.248	10,14%	182.151	182.151	190.820	259.550	115.180	27,06	27,02
Ceará	375.255	17.863	4,76%	-10.370	-10.370	0	66.184	0	19,22	19,22
Pará	116.460	4.203	3,61%	0	0	0	0	0	22,24	22,24
Santa Catarina	390.646	39.686	10,16%	0	0	0	44.207	0	18,43	19,94
Outras Regiões	6.512.450	507.625	7,79%	159.217	159.217	190.820	411.371	183.755	23,30	24,69
Atibaia	446.838	6.268	1,40%	0	0	0	0	0	18,73	20,78
Campinas	1.628.006	161.361	9,91%	-13.855	-13.855	1.543	109.370	0	17,93	18,92
Embu	974.772	266.186	27,31%	0	0	0	213.147	0	27,87	29,15
Barueri	1.532.736	47.339	3,09%	1.638	1.638	3.296	0	0	24,82	26,69
Jundiaí	2.134.298	122.006	5,72%	-1.070	-1.070	0	11.200	0	20,53	20,59
Guarulhos	2.643.373	375.751	14,21%	16.358	16.358	59.016	406.522	238.100	29,70	29,94
Cajamar	2.959.101	341.001	11,52%	0	0	0	315.225	93.422	26,34	26,34
São José dos Campos	252.277	3.908	1,55%	0	0	0	0	0	20,77	24,00
Ribeirão Preto	111.894	0	0,00%	0	0	0	48.086	0	15,00	
Grande ABC	709.655	143.262	20,19%	10.134	10.134	10.134	96.919	13.711	29,95	29,95
Baixada Santista	0	0		0	0	0	0	0		
Capital - SP	322.228	4.914	1,53%	2.990	2.990	2.990	15.345	0	42,70	41,23
Sorocaba	547.112	44.778	8,18%	3.570	3.570	3.570	102.633	0	19,70	21,34
Outros - SP	26.783	0	0,00%	0	0	0	36.109	0		
São Paulo	14.289.073	1.516.774	10,61%	19.765	19.765	80.549	1.354.556	345.233	25,43	26,53
Pavuna	162.488	14.777	9,09%	-6.519	-6.519	0	0	0	34,78	42,00
Norte Fluminense	36.718	0	0,00%	0	0	0	0	0	14,00	
Zona Oeste	450.163	169.415	37,63%	-23.777	-23.777	0	0	0	17,29	17,29
Washington Luiz	1.031.751	87.517	8,48%	43.066	43.066	49.092	0	0	25,11	25,08
Seropédica/Queimados	291.310	64.375	22,10%	1.177	1.177	1.177	41.816	0	21,17	21,17
Resende	237.424	0	0,00%	0	0	0	0	0		
Outros - RJ	580.861	70.167	12,08%	4.447	4.447	4.447	11.003	0	25,29	23,67
Rio de Janeiro	2.790.715	406.251	14,56%	18.394	18.394	54.716	52.819	0	21,75	21,34
Brasil	23.592.238	2.430.650	10,30%	197.376	197.376	326.085	1.818.746	528.988	24,41	25,26

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T1 2025

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Inquilino	Area
BWDiase Business Park 2	Minas Gerais	Sul de Minas	ID Logistics	60.000
LOG - SIM	Minas Gerais	Contagem/Betim	GrupoSC- Santa Cruz Medicamentos- Phanparma	41.458
CLD - Centro Logístico Dutra	São Paulo	Guarulhos	Mercado Livre	25.725
Cy.log Guarulhos	São Paulo	Guarulhos	Tecfil	23.392
CL Especulativo Extrema - WT Extrema	Minas Gerais	Sul de Minas	ID Logistics	15.377
LOG - Juiz de Fora	Minas Gerais	Juiz de Fora	Mercado Livre	13.722

PRINCIPAIS NOVAS ENTREGAS T1 2025

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Proprietário	Novo Estoque
Cy.log Guarulhos	São Paulo	Guarulhos	CY Capital	107.040
Bricklog Guarulhos	São Paulo	Guarulhos	Brick Capital	105.335
Golgi Cajamar	São Paulo	Cajamar	Autonomy Investimentos	93.422
LOG - Recife II	Pernambuco	Recife	Log Commercial Properties	68.575
BWDiase Business Park 2	Minas Gerais	Extrema	Blackwall Partners	60.000
LOG - SIM	Minas Gerais	Betim	Log Commercial Properties	41.458
CLD - Centro Logístico Dutra	São Paulo	Guarulhos	SPX Capital Sanca	25.725
LOG - Juiz de Fora	Minas Gerais	Juiz de Fora	Log Commercial Properties	13.722
MBigucci Business Park Santo André	São Paulo	Santo André	Mbigucci	13.711

PRINCIPIAS NOVOS EMPREENDIMENTOS PREVISTOS PARA 2025

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Nova Entrega
KLOG Guarulhos	São Paulo	Guarulhos	98.529
LOG São Bernardo do Campo	São Paulo	São Bernardo do Campo	96.919
LOG Ribeirão Preto	São Paulo	Ribeirão Preto	48.086
XPEX Contagem	Minas Gerais	Contagem	46.723
Braspark Nova Odessa	São Paulo	Nova Odessa	43.000
AQ³LOG - Fase 2	Rio de Janeiro	Queimados	41.816

PESQUISA E
INTELIGÊNCIA
DE MERCADO

DENNYS ANDRADE - Head
RENATO PAGLARIN - Coordinator
CAMILA BUAZAR - Analyst
ADRIANA MONSALVARGA - Analyst

MARCEL BORDEAUX - Director of Real Estate
Transactions

PUBLICAÇÃO DE PESQUISA DA CUSHMAN & WAKEFIELD

©2025 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.