CUSHMAN & WAKEFIELD EMERGING TRENDS 2025

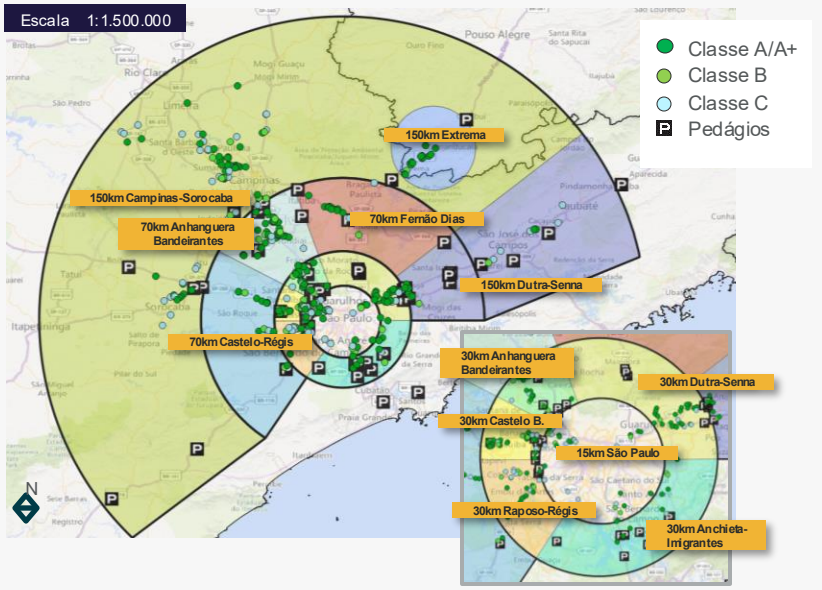
INSTANT INSIGHT

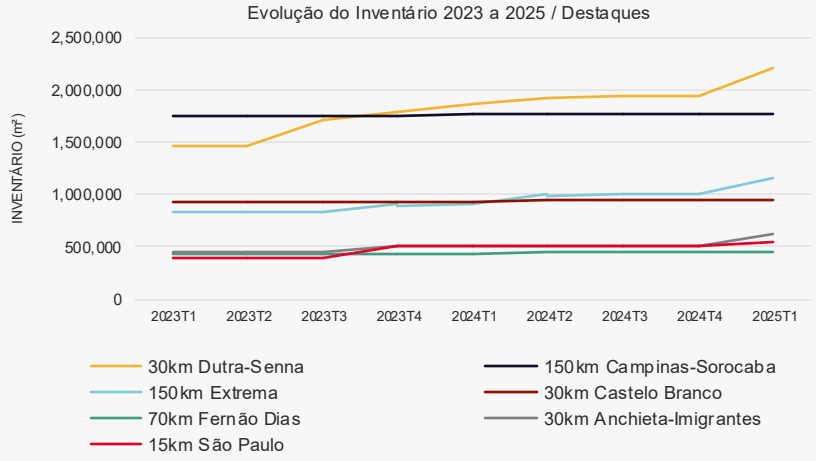
# Panorama de Condomínios Logísticos

# São Paulo

## Evolução do Inventário por Eixo

| INVENTÁRIO (m²) | 2023T1 | 2023T2 | 2023T3 | 2023T4 | 2024T1 | 2024T2 | 2024T3 | 2024T4 | 2025T1 | 23-24 | 24-25 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15km São Paulo | 397.871 | 397.871 | 397.871 | 499.769 | 499.769 | 499.769 | 499.769 | 499.769 | 539.205 | 26% | 8% |
| 30km Dutra-Senna | 1.462.881 | 1.462.881 | 1.709.284 | 1.790.225 | 1.872.588 | 1.917.275 | 1.948.055 | 1.948.055 | 2.201.679 | 28% | 18% |
| 30km Anhang-Bandeirantes | 2.446.385 | 2.446.385 | 2.446.385 | 2.446.385 | 2.446.385 | 2.578.462 | 2.578.462 | 2.578.462 | 2.671.884 | 0% | 9% |
| 30km Castelo Branco | 919.297 | 919.297 | 919.297 | 919.297 | 919.297 | 955.269 | 955.269 | 955.269 | 955.269 | 0% | 4% |
| 30km Raposo-Régis | 748.834 | 748.834 | 748.834 | 748.834 | 766.164 | 762.873 | 834.298 | 834.298 | 834.298 | 2% | 9% |
| 30km Anchieta-Imigrantes | 448.404 | 448.404 | 448.404 | 501.037 | 501.037 | 501.037 | 501.037 | 501.037 | 617.533 | 12% | 23% |
| 70km Anhang.-Bandeirantes | 2.264.510 | 2.264.510 | 2.264.510 | 2.452.564 | 2.460.208 | 2.460.209 | 2.460.209 | 2.460.209 | 2.529.116 | 9% | 3% |
| 70km Fernão Dias | 434.755 | 434.755 | 434.755 | 434.755 | 434.755 | 446.838 | 446.838 | 446.838 | 446.838 | 0% | 3% |
| 70km Castelo-Régis | 605.917 | 772.815 | 772.815 | 786.535 | 786.535 | 809.811 | 809.811 | 809.811 | 809.811 | 30% | 3% |
| 150km Campinas-Sorocaba | 1.755.730 | 1.755.730 | 1.755.730 | 1.755.730 | 1.770.730 | 1.770.730 | 1.770.730 | 1.770.730 | 1.770.730 | 1% | 0% |
| 150km Extrema | 830.254 | 830.254 | 830.254 | 900.568 | 911.568 | 1.000.228 | 1.005.802 | 1.005.802 | 1.166.032 | 10% | 28% |
| 150km Dutra-Senna | 592.403 | 592.403 | 592.403 | 614.439 | 614.439 | 614.439 | 614.439 | 614.439 | 614.439 | 4% | 0% |




> Primeiro destaque é o crescimento vigoroso pelo segundo ano consecutivo do eixo 30km Dutra-Senna, região de Guarulhos, que iniciou 2023 com 1,4 milhão de m² de inventário total, terminou o trimestre de 2025 com impressionantes 2,2 milhões de m² e ultrapassou o eixo 150km Campinas-Sorocaba que permaneceu em 1,8 milhões de m² desde 2023 e sem nenhuma nova entrega desde 2024.
>
> O eixo 150km Extrema é outro destaque, passando de 830 mil m² para 1,2 milhão de m² entre 2023 e o primeiro trimestre de 2025, deixando para trás o eixo 30km Castelo Branco, região de Barueri, com 955 mil m² de estoque total.
>
> Último destaque é a estagnação do eixo 70km Fernão Dias, região de Atibaia, que está perdendo a corrida para regiões com estoques parecidos em 2023 mas que tiveram evoluções melhores, como 30km Anchieta-Imigrantes, região do ABC e o eixo last mile 15km São Paulo.

**Marcel Bordeaux**
Diretor de Transações Imobiliárias


**Marcel Bordeaux**
Diretor Transações Imobiliárias
+55 (21) 9 9765-6007
Marcel.Bordeaux@sa.cushwake.com

**Paulo Sampaio**
Gerente de Novos Negócios
+55 (11) 94077-4046
first.last@cushwake.com


©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

CUSHMAN & WAKEFIELD EMERGING TRENDS 2025

INSTANT INSIGHT

# Panorama de Condomínios Logísticos

# São Paulo

## Evolução do Preço Pedido por Eixo

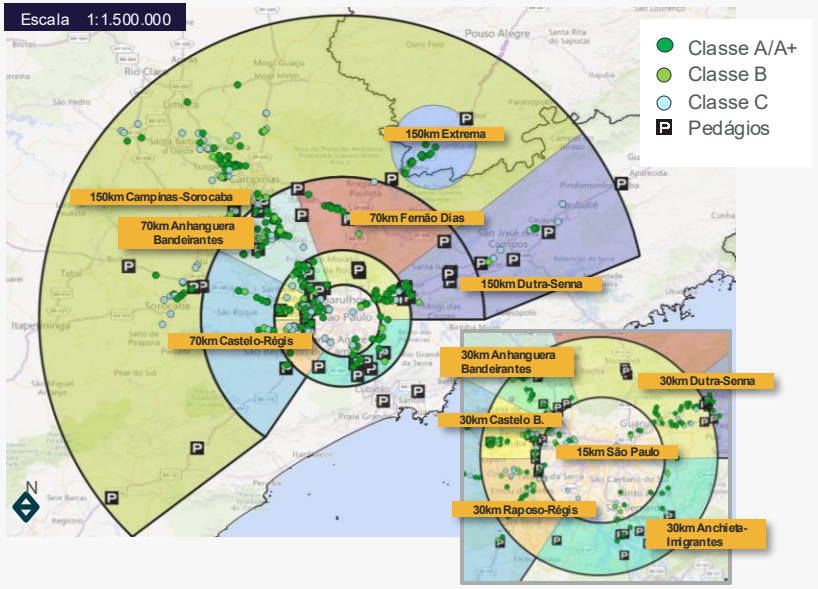
| PREÇO PEDIDO (R$/m²) | 2023T1 | 2023T2 | 2023T3 | 2023T4 | 2024T1 | 2024T2 | 2024T3 | 2024T4 | 2025T1 | 23-24 | 24-25 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15km São Paulo | 39,15 | 39,10 | 38,37 | 38,88 | 39,46 | 40,03 | 37,49 | 37,91 | 39,39 | 1% | 0% |
| 30km Dutra-Senna | 29,29 | 30,17 | 32,15 | 31,38 | 30,62 | 27,45 | 28,21 | 28,13 | 31,20 | 5% | 2% |
| 30km Anhang.-Bandeirantes | 26,25 | 25,81 | 26,16 | 26,42 | 27,86 | 29,74 | 29,70 | 28,33 | 27,35 | 6% | -2% |
| 30km Castelo Branco | 23,74 | 23,76 | 24,10 | 25,36 | 26,46 | 24,87 | 25,21 | 25,21 | 25,00 | 11% | -6% |
| 30km Raposo-Régis | 26,19 | 26,23 | 26,26 | 26,43 | 27,39 | 31,92 | 30,99 | 30,99 | 30,47 | 5% | 11% |
| 30km Anchieta-Imigrantes | 29,28 | 28,00 | 28,00 | 28,14 | 32,00 | 27,50 | 28,93 | 28,93 | 29,82 | 9% | -7% |
| 70km Anhang.-Bandeirantes | 21,25 | 21,64 | 21,34 | 23,54 | 23,82 | 22,97 | 22,34 | 22,43 | 22,68 | 12% | -5% |
| 70km Fernão Dias | 22,62 | 22,61 | 22,31 | 22,31 | 22,36 | 22,50 | 22,76 | 22,76 | 20,78 | -1% | -7% |
| 70km Castelo-Régis | 23,96 | 22,50 | 24,68 | 23,63 | 23,63 | 23,91 | 23,92 | 23,92 | 23,93 | -1% | 1% |
| 150km Campinas-Sorocaba | 20,35 | 20,86 | 19,76 | 19,44 | 20,96 | 19,53 | 19,98 | 19,67 | 20,19 | 3% | -4% |
| 150km Extrema | 26,00 | 28,00 | - | 28,00 | 29,00 | 29,00 | 28,31 | 28,31 | 28,36 | 12% | -2% |
| 150km Dutra-Senna | 22,08 | 22,45 | 21,29 | 24,00 | 27,75 | 26,09 | 25,44 | 25,44 | 25,39 | 26% | -8% |
| MEDIANA | 24,98 | 24,78 | 24,68 | 25,89 | 27,57 | 26,77 | 26,83 | 26,79 | 26,37 | 5% | -2,9% |

Considerando o IPCA acumulado de 5,48% entre 2024T1 e 2025T1, o único eixo cujo preço pedido superou a inflação no período foi o 30km Raposo-Régis, na região de Embu, de R$ 27,39 para R$ 30,47, um acréscimo de 11%. Nenhum outro eixo bateu a inflação, sendo que, em oito deles, o preço pedido recuou na comparação dos últimos doze meses.

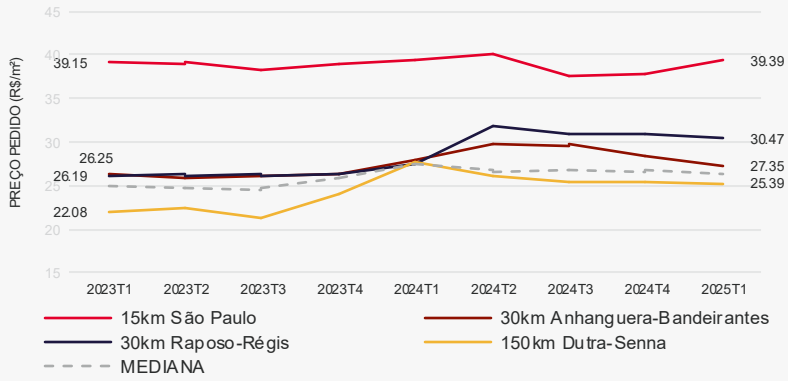
Na mediana dos preços pedidos (cinza pontilhado, no gráfico ao lado) vemos o aquecimento do mercado entre o 2ºSem.de 2023 e o 1ºSem.de 2024, mas que não foi capaz de segurar esse patamar e viu os preços medianos pedidos recuarem -2,9% nos últimos doze meses.

A correção dos preços na disputada região last mile 15km São Paulo foi um pouco mais tardia, ocorrendo apenas no 2ºSem.de 2024, mas prontamente absorvida pela alta demanda e regressando aos patamares anteriores.

**Julio Maria**
Economista de Pesquisa e Inteligência de Mercado


Evolução Preço Pedido 2023 a 2025 - Destaques





**Marcel Bordeaux**
Diretor Transações Imobiliárias
+55 (21) 9 9765-6007
Marcel.Bordeaux@sa.cushwake.com

**Paulo Sampaio**
Gerente de Novos Negócios
+55 (11) 94077-4046
first.last@cushwake.com



©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

CUSHMAN & WAKEFIELD EMERGING TRENDS 2025

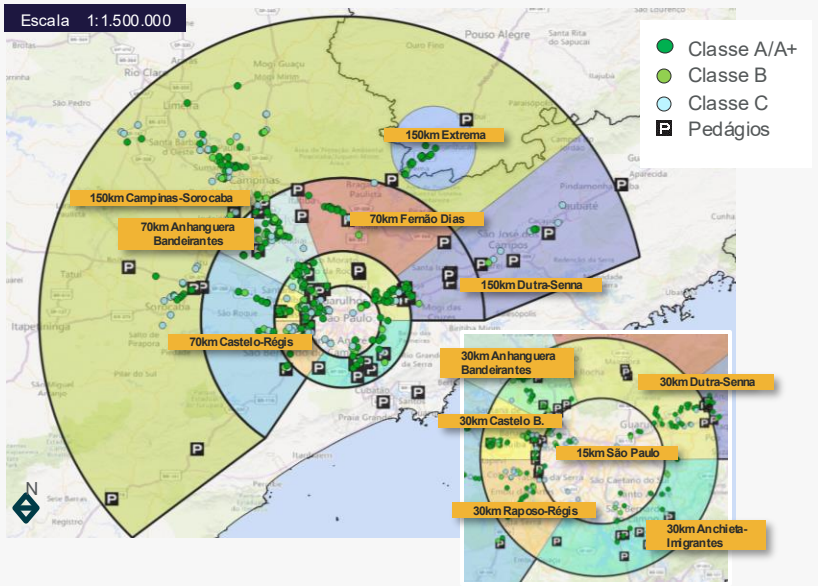
INSTANT INSIGHT

# Panorama de Condomínios Logísticos

# São Paulo

## Evolução da Taxa de Vacância por Eixo

| TAXA DE VACÂNCIA (%) | 2023T1 | 2023T2 | 2023T3 | 2023T4 | 2024T1 | 2024T2 | 2024T3 | 2024T4 | 2025T1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15km São Paulo | 27,8 | 26,4 | 8,1 | 16,0 | 14,8 | 6,9 | 5,7 | 6,2 | 1,3 |
| 30km Dutra-Senna | 10,1 | 6,5 | 10,6 | 10,6 | 14,3 | 5,9 | 5,8 | 5,9 | 14,5 |
| 30km Anhang.-Bandeirantes | 7,0 | 5,7 | 4,5 | 3,7 | 4,3 | 7,2 | 5,2 | 6,1 | 17,1 |
| 30km Castelo Branco | 5,2 | 5,2 | 4,1 | 3,8 | 4,6 | 4,5 | 4,4 | 4,4 | 3,7 |
| 30km Raposo-Régis | 13,0 | 12,8 | 12,6 | 13,9 | 11,6 | 15,0 | 23,2 | 23,2 | 26,8 |
| 30km Anchieta-Imigrantes | 6,8 | 3,2 | 3,2 | 6,0 | 5,1 | 3,2 | 4,6 | 4,6 | 22,6 |
| 70km Anhang.-Bandeirantes | 15,7 | 14,0 | 12,8 | 17,7 | 16,5 | 14,6 | 8,8 | 8,3 | 9,2 |
| 70km Fernão Dias | 7,6 | 7,4 | 8,9 | 8,7 | 7,5 | 5,3 | 3,5 | 3,5 | 1,4 |
| 70km Castelo-Régis | 17,3 | 31,9 | 28,0 | 19,0 | 19,0 | 12,6 | 10,7 | 10,7 | 9,2 |
| 150km Campinas-Sorocaba | 8,7 | 8,0 | 8,1 | 7,6 | 8,0 | 10,6 | 8,5 | 9,2 | 8,8 |
| 150km Extrema | 1,2 | 2,3 | - | 1,0 | 2,9 | 7,7 | 7,1 | 7,1 | 13,6 |
| 150km Dutra-Senna | 13,1 | 11,1 | 8,4 | 4,9 | 3,8 | 10,1 | 11,8 | 11,8 | 10,2 |



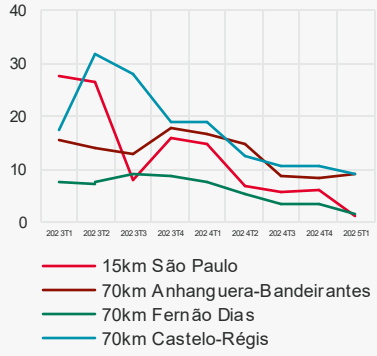

Mesmo com os preços atingindo patamares de R$ 40 na atrativa last mile 15km São Paulo a taxa de vacância cai continuamente desde 2023, indicando que a demanda continua forte na região.

As vacâncias de todos os eixos do raio 30km subiram no 1ºTrimeste de 2025, coincidentemente, são as áreas que mais entregaram novas áreas no mesmo período, indicando uma absorção mais lenta e até uma adequação do preço pedido, em queda nessas regiões. Podemos incluir nesta mesma análise os eixos 30km Raposo-Régis (+70 mil m² entregues) e 150km Extrema (+160 mil m² entregues).

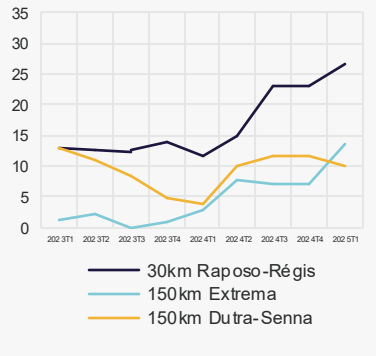
Na direção oposta, as vacâncias dos eixos no raio 70km diminuíram continuamente desde 2023, oferecendo os menores preços do mercado, entre 20 e 22 reais por m², contra 25 a 39 reais nas demais regiões e atraindo operações logísticas. Já a vacância no eixo 150km Dutra-Senna foi afetada pelo aumento dos preços e novas entregas em 2023, mas recuperou o patamar nos trimestres seguintes.

**Dennys Andrade**
Gerente de Pesquisa e Inteligência de Mercado


Evolução Taxa de Vacância 2023 a 2025 - Destaques




Evolução Taxa de Vacância 2023 a 2025 - Destaques





**Marcel Bordeaux**
Diretor Transações Imobiliárias
+55 (21) 9 9765-6007
Marcel.Bordeaux@sa.cushwake.com

**Paulo Sampaio**
Gerente de Novos Negócios
+55 (11) 94077-4046
first.last@cushwake.com



©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.