

ESTATÍSTICAS DE MERCADO

	Varição Anual	Projeção 12 meses
6,56% Taxa de Vacância	▼	▼
422.812 Absorção Líquida (m²)	▼	▲
BRL 27,89 Preço Pedido (R\$/m²) (Classes A e A+)	▲	▲

INDICADORES ECONÔMICOS 2025

	Varição Anual	Projeção 12 meses
0,1% PIB - Var. Trimestral (2025T3)	▼	■
5,6% Taxa de Desemprego - Var. Trimestral (2025T3)	▼	▼
4,3% Inflação (IPCA) - 12 meses (Dez/25)	▼	▲
-0,5% Prod. Industrial (PIM-PF) Variação anual (Out/25)	▼	▲

Fonte: LCA

CENÁRIO ECONÔMICO

- No terceiro trimestre de 2025, o PIB variou 0,1%, desacelerando após avançar 0,3% no segundo tri do ano.
- O mercado de trabalho permanece aquecido, com a taxa de desocupação em 5,2% no trimestre encerrado em novembro.
- No acumulado em 12 meses, a inflação medida pelo IPCA encerrou 2025 em 4,26%.
- A taxa básica de juros (Selic) está mantida em 15,0% desde junho.
- Nos Estados Unidos, o Federal Reserve reduziu os Fed Funds pela terceira vez consecutiva, para o intervalo entre 3,5% e 3,75%.

MARKET OVERVIEW

No quarto trimestre de 2025, o mercado brasileiro de galpões logísticos manteve ritmo consistente de expansão, registrando absorção líquida de 422.812 m². Com esse desempenho, o setor encerrou o ano com 1.626.294 m² de absorção líquida acumulada, reforçando a resiliência da demanda ao longo de 2025, mesmo em um cenário de maior seletividade por parte dos ocupantes.

A região Sudeste voltou a se destacar como principal polo de demanda no trimestre, concentrando 310.088 m² de absorção líquida. O estado de São Paulo liderou novamente, com 331.464 m², consolidando sua posição como o principal mercado do país. O Rio de Janeiro registrou absorção líquida negativa no trimestre, entretanto, manteve resultado positivo no acumulado do ano, indicando movimentações menos expressivas ao longo de 2025. Tendência semelhante foi observada em Minas Gerais, que apresentou absorção negativa de -16.590 m² no trimestre, porém encerrou o ano com um expressivo volume de 399.653 m².

Considerando apenas as locações, o Brasil encerrou 2025 com 2.443.135 m², evidenciando a robustez da atividade ao longo do ano. No quarto trimestre, foram registrados 546.757 m², mantendo o patamar elevado observado nos períodos anteriores. Na análise setorial do fechamento anual, o segmento de comércio, atacado e varejo liderou a demanda, com 850.752 m² locados, seguido pelo setor de logística, com 481.768 m². Em terceiro lugar, destacou-se o setor de veículos automotivos e não automotivos, que totalizou 159.693 m² no ano. Em relação às novas entregas, o mercado nacional adicionou 1.375.421 m² ao estoque ao longo de 2025, sendo 230.244 m² entregues apenas no último trimestre. São Paulo liderou as entregas durante todo o ano, enquanto Minas Gerais ocupou a segunda posição no acumulado anual, com 147.976 m², seguido por Santa Catarina, com 70.277 m². No recorte exclusivo do quarto trimestre, o Ceará destacou-se como o segundo maior mercado em volume entregue, com 65.851 m², seguido por Santa Catarina (26.070 m²) e Rio Grande do Sul (3.314 m²).

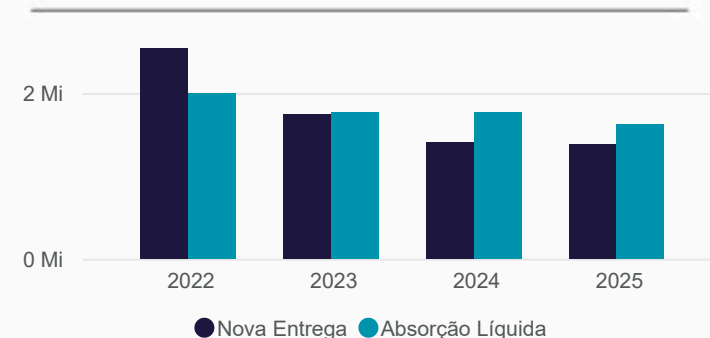
TAXA DE VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO

Ao final de 2025, a taxa de vacância dos empreendimentos logísticos de alto padrão no Brasil recuou de forma relevante, encerrando o ano em 6,56%, frente aos 8,03% registrados ao final de 2024. O movimento reflete a forte absorção ao longo do ano e um ritmo de novas entregas que, em grande parte, foi rapidamente absorvido pelo mercado.

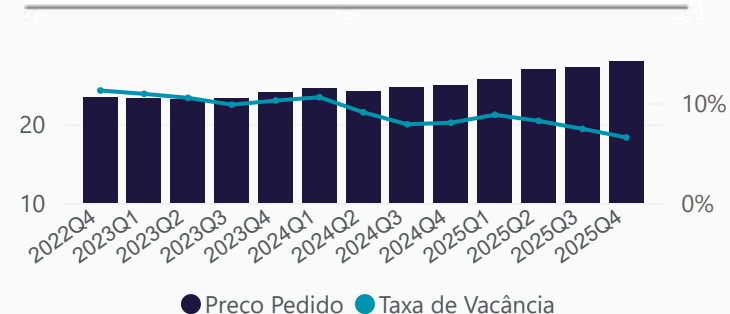
O Sudeste manteve sua trajetória, reduzindo a taxa de vacância de 9,1% no final de 2024 para 7,3% em 2025. Apesar da concentração relevante de novos empreendimentos, a região seguiu sustentada por demanda robusta, especialmente nos principais eixos logísticos. Minas Gerais, apesar de absorção negativa no último trimestre, encerrou o ano com taxa baixa, de 2,4%, reforçando a alta demanda do mercado. O Sul apresentou uma das quedas mais expressivas, passando de 4,9% no quarto trimestre de 2024 para 2,9% no fechamento do ano, evidenciando a rápida absorção dos espaços disponíveis. O Nordeste registrou leve alta, porém segue com vacância reduzida (3,2%), enquanto o Norte zerou sua taxa, evidenciando a escassez de áreas disponíveis.

Esse cenário de ocupação elevada, aliado a um pipeline controlado, sustentou a valorização dos preços pedidos. O Brasil encerrou 2025 com média de R\$ 27,89/m², acima dos R\$ 24,83/m² de 2024. O Sudeste permanece como a região mais cara (R\$ 28,17/m²), com São Paulo superando a marca dos R\$ 30/m² e fechando o ano em R\$ 30,54/m². Minas Gerais encerrou 2025 em R\$ 26,09/m², e o Rio de Janeiro, em R\$ 23,07/m². A combinação de baixa vacância e preços em alta reforça um ambiente favorável para ativos logísticos bem localizados e com especificações de alto padrão.

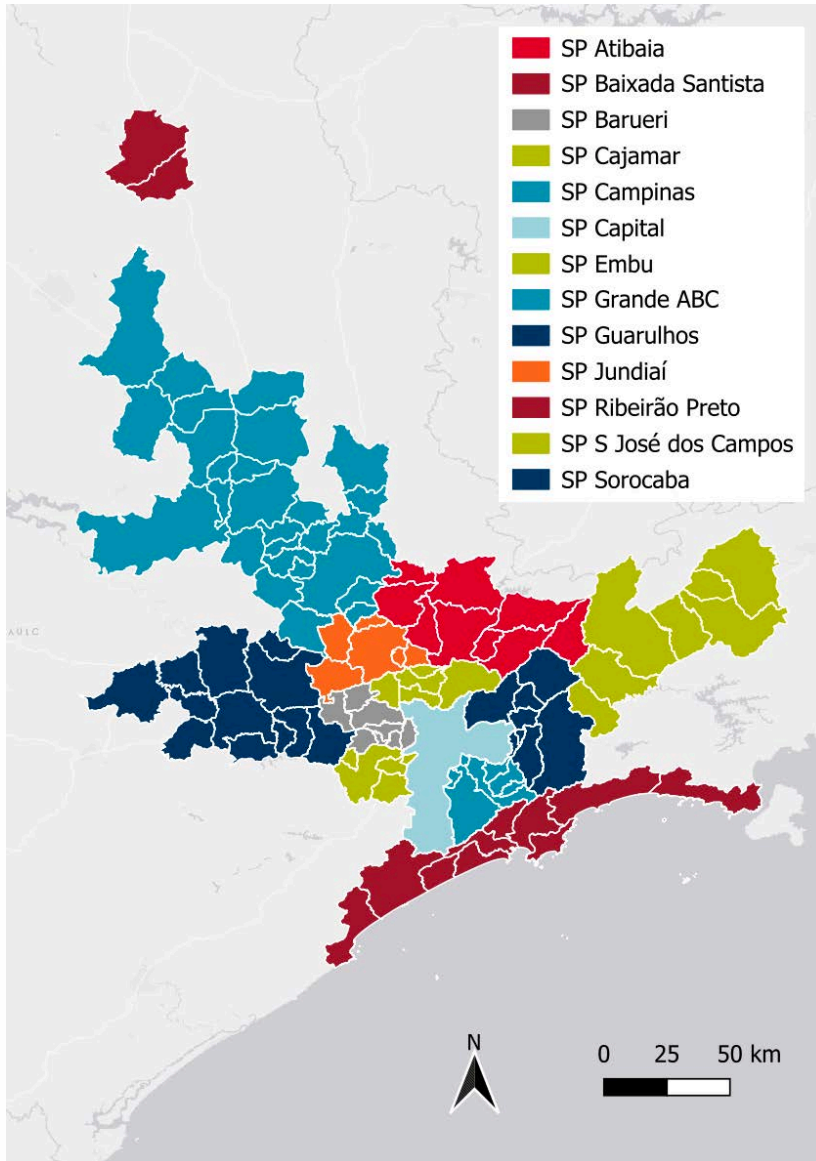
ABSORÇÃO LÍQUIDA / NOVAS ENTREGAS



PREÇO PEDIDO (R\$) / VACÂNCIA



MAJOR MARKETS



MARKET OVERVIEW

O mercado de galpões logísticos de alto padrão no estado de São Paulo encerrou 2025 com desempenho excepcional, reafirmando sua liderança absoluta no cenário nacional. A absorção líquida no quarto trimestre atingiu 331.464 m², impulsionando o resultado anual para 1.014.235 m², reflexo direto da demanda consistente por ativos modernos, bem localizados e com especificações técnicas alinhadas às necessidades dos ocupantes.

Em termos de novas entregas, o estado registrou 135.009 m² de novas entregas no quarto trimestre de 2025, totalizando 1.008.425 m² ao longo do ano. No último trimestre, as entregas se concentraram principalmente em Guarulhos (73.046 m²), Campinas (37.500 m²) e Atibaia (24.463 m²), evidenciando a continuidade da expansão em polos estratégicos do interior e do entorno metropolitano. No acumulado de 2025, Guarulhos liderou o volume de novas entregas (443.724 m²), seguido por Cajamar (180.424 m²) e Grande ABC (110.582 m²), regiões que combinam infraestrutura consolidada, conectividade logística e apelo para ocupantes nacionais e internacionais. Ainda, espera-se mais de 800 mil m² para serem entregues ao longo de 2026 caso as obras não sejam adiadas.

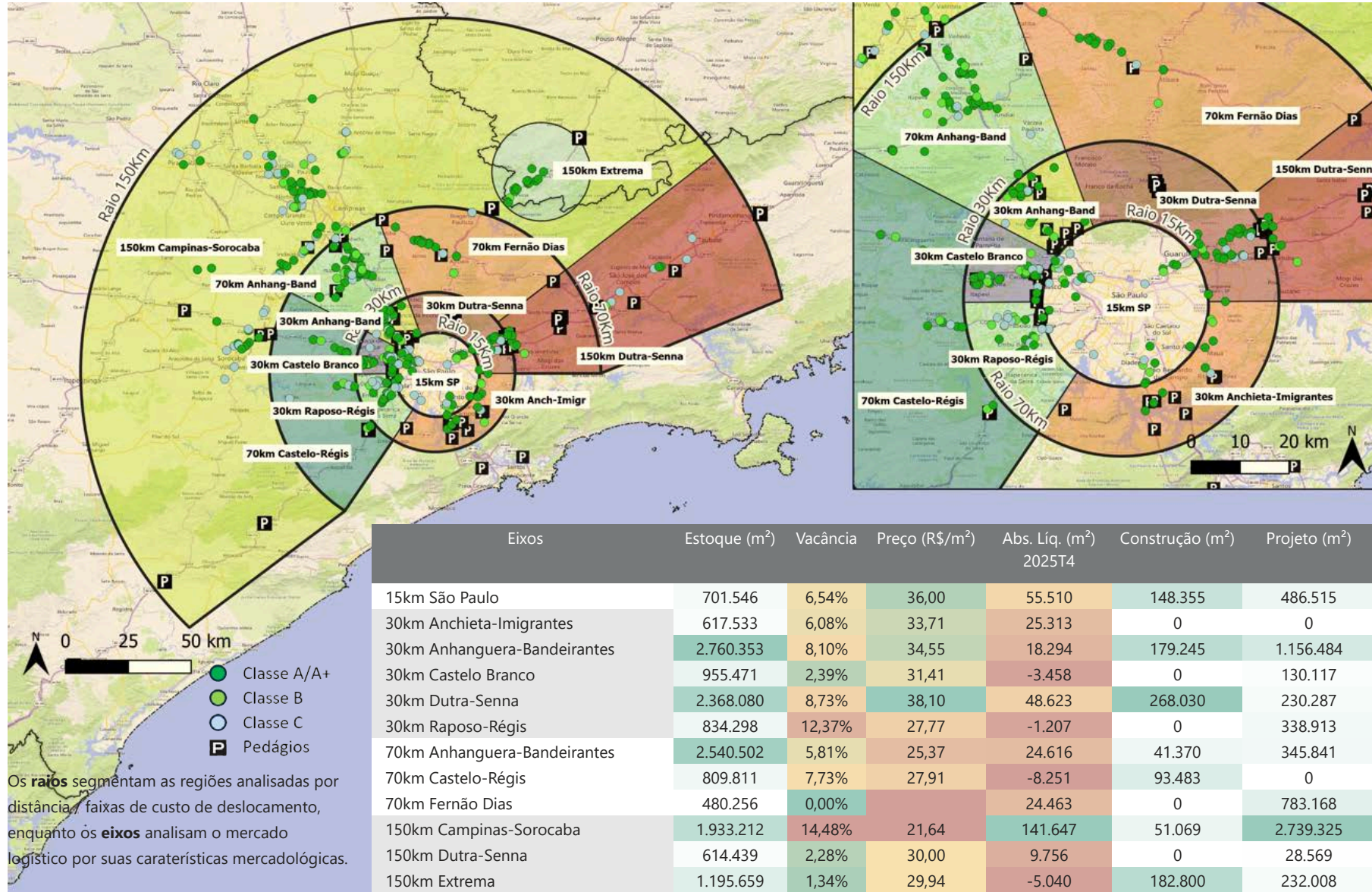
Em relação à absorção líquida, Guarulhos foi o principal destaque de 2025, com 320.335 m², seguido por Grande ABC (212.730 m²), Cajamar (129.505 m²), Embu (90.329 m²) e Sorocaba (75.538 m²). Considerando apenas o quarto trimestre, Sorocaba liderou a absorção, com 103.759 m², seguida por Guarulhos (95.017 m²). Barueri e Embu foram as únicas regiões a registrarem absorção líquida negativa no trimestre. Contudo, ambas encerraram o ano com saldo positivo, reforçando ajustes pontuais e não estruturais.

Considerando apenas as locações, São Paulo acumulou 1.586.878 m² ao longo de 2025, evidenciando o elevado nível de atividade do mercado. Entre as transações com inquilinos identificados, o setor de comércio, atacado e varejo manteve a liderança, com 652.540 m², seguido pelo setor de logística, com 226.307 m², e pelo segmento de veículos automotivos e não automotivos, com 159.693 m². Os setores com menor volume de locações no ano foram comunicação e informação (5.178 m²), ciência e tecnologia (7.838 m²) e construção e gestão de resíduos (8.145 m²). Em contrapartida, as maiores saídas no acumulado do ano ocorreram nos setores de veículos automotivos e não automotivos (-102.245 m²), construção e gestão de resíduos (-75.857 m²), logística (-69.342 m²) e administração e segurança (-68.473 m²).

A taxa de vacância do estado encerrou 2025 em 6,88%, contra 7,42% registrados no fechamento do ano anterior. Sorocaba apresentou a maior queda em relação ao trimestre anterior (-16,0 p.p.), encerrando o ano com 10,4%, após forte absorção no último período. Ribeirão Preto zerou sua vacância após absorver 9.158 m², enquanto a Capital-SP fechou o ano com apenas 1,6%, resultado de uma queda de 4,4 p.p., sustentada pela absorção líquida de 14.964 m² no trimestre. O cenário de baixa oferta e demanda aquecida impulsionou os preços pedidos a um novo patamar histórico. O estado de São Paulo encerrou 2025 com média de R\$ 30,54/m², o maior valor da série. Guarulhos assumiu a liderança como o mercado mais caro, com R\$ 37,11/m², superando a Capital-SP, que fechou em R\$ 36,48/m². Cajamar aparece na sequência (R\$ 33,90/m²), seguido por Grande ABC (R\$ 33,71/m²) e Barueri (R\$ 33,47/m²). Entre os mercados com preços mais baixos, destacam-se Campinas (R\$ 22,02/m²) e Jundiaí (R\$ 22,09/m²), mantendo-se como alternativas competitivas para operações mais sensíveis a custos.

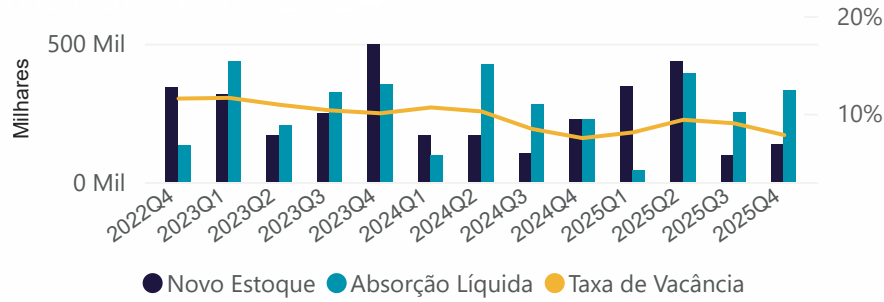
Os resultados de 2025 reforçam o posicionamento de São Paulo como o principal hub logístico do país, com mercado aquecido, vacância em patamares historicamente baixos, forte absorção e preços em trajetória consistente de valorização com ambiente altamente favorável para ativos de qualidade, bem localizados e com padrão construtivo elevado.

RAIOS E EIXOS DE SÃO PAULO



Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

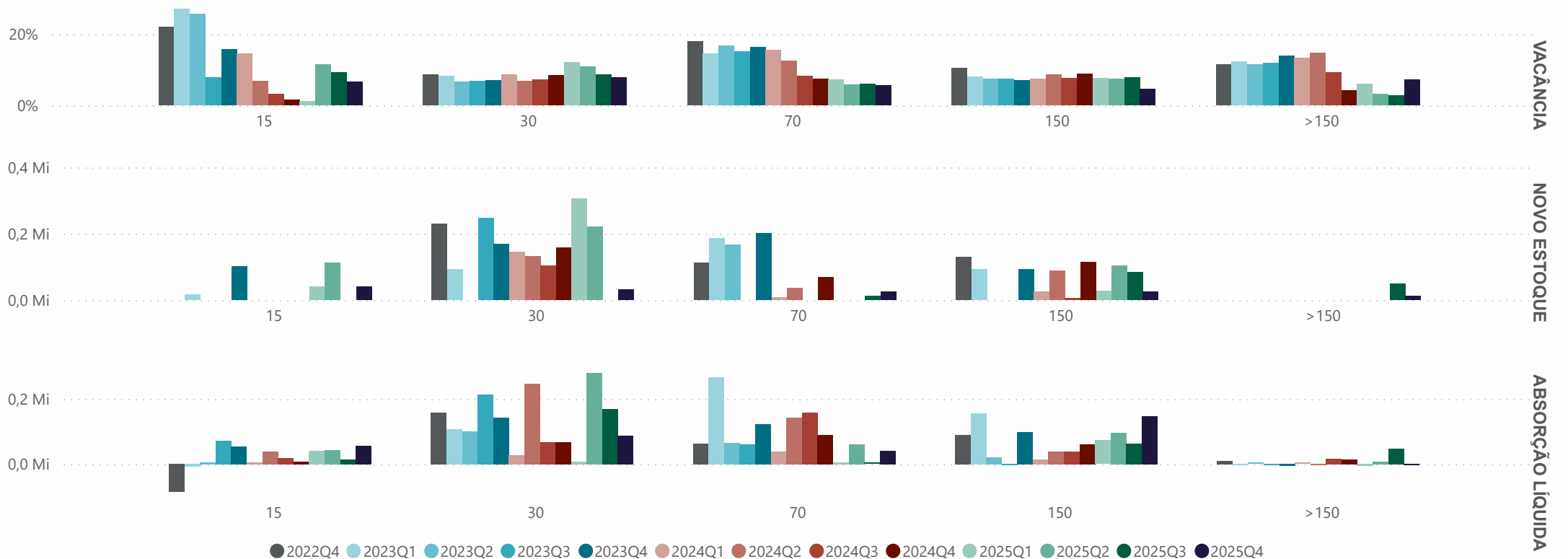
Fonte: Cushman & Wakefield



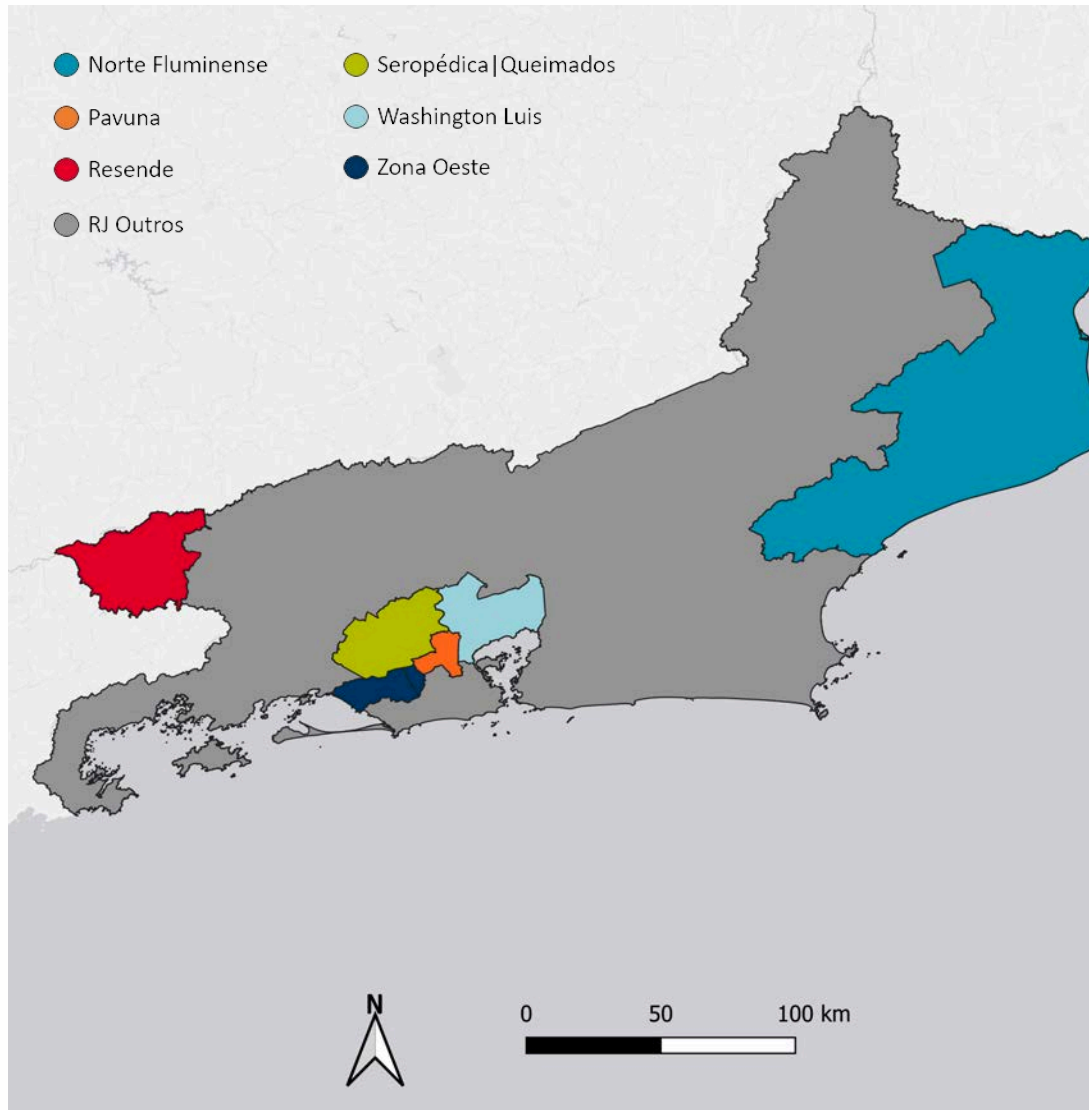
ABSORÇÕES

São Paulo apresentou desempenho sólido ao longo de 2025, impulsionado pela demanda consistente por ativos modernos e bem localizados. No acumulado do ano, a absorção líquida totalizou 1.014.235 m², com destaque para Guarulhos, que liderou com 320.335 m², seguido por Grande ABC (212.730 m²) e Cajamar (129.505 m²), reforçando a atratividade das regiões metropolitanas e do entorno da capital. Em seguida, Embu registrou 90.329 m², Sorocaba 75.538 m² e Campinas 54.542 m². As três regiões com menores absorções foram Capital-SP, São José dos Campos e Barueri.

Já no quarto trimestre absorção líquida atingiu 331.464 m², tendo Sorocaba (103.759 m²) e Guarulhos (95.017 m²) como os principais destaques do período. Jundiaí (30.904 m²), Grande ABC (25.313 m²), Campinas (24.888 m²) e Atibaia (24.463 m²) também registraram fortes absorções. Ao analisar exclusivamente as locações, São Paulo acumulou 1.586.878 m² em 2025, refletindo um mercado ativo, com elevado volume de transações. Entre as operações com inquilinos identificados, o setor de comércio, atacado e varejo manteve a liderança no ano, com 652.540 m², seguido pelo setor de logística (226.307 m²) e pelo segmento de veículos automotivos e não automotivos (159.693 m²).



MAJOR MARKETS



MARKET OVERVIEW

O mercado de galpões logísticos de alto padrão no estado do Rio de Janeiro encerrou 2025 em cenário de ajuste e reorganização, após um ano marcado por movimentos pontuais de devolução de áreas. A absorção líquida anual fechou em 12.652 m², com desempenho positivo concentrado no primeiro e segundo trimestres. Apesar desse contexto, o volume de locações ao longo de 2025 totalizou 118.550 m², evidenciando que a demanda segue ativa, ainda que mais seletiva. No quarto trimestre, foram registrados 10.689 m², refletindo um mercado mais cauteloso no curto prazo, porém com interesse contínuo por ativos bem localizados e com padrão construtivo elevado.

Do lado da oferta, o estado recebeu apenas uma nova entrega em 2025, no terceiro trimestre, com 11.003 m², reforçando o caráter restrito do pipeline atual. Para os próximos períodos, há 41.816 m² em desenvolvimento, com previsão de entrega até o final de 2026, caso não seja postergado devido à possível falta de demanda, o que indica crescimento controlado do estoque.

A taxa de vacância apresentou leve aumento ao longo do ano, em função da absorção líquida negativa registrada no último trimestre, encerrando 2025 em 14,3%. Seropédica/Queimados foi a região com maior elevação no período, passando de 34,6% no terceiro trimestre para 35,2% no momento atual, enquanto as demais áreas mantiveram comportamento relativamente estável, preservando um mercado heterogêneo, com regiões mais ajustadas e outras ainda em processo de absorção.

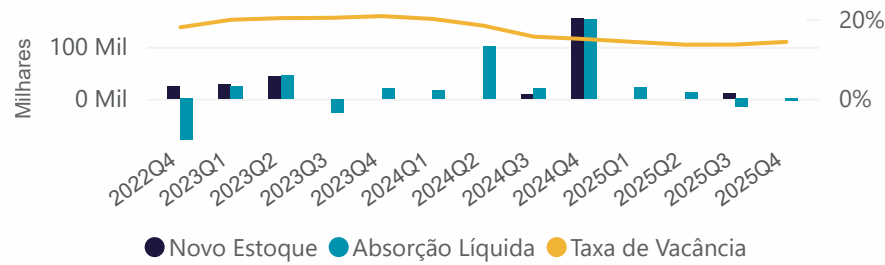
Na análise por segmento das locações com inquilinos identificados, o setor logístico liderou a demanda em 2025, com 37.614 m², seguido pelos segmentos químico e farmacêutico (8.285 m²), informação e comunicação (8.144 m²) e administração e segurança (4.040 m²). Por outro lado, as maiores saídas no ano também se concentraram no setor logístico (-26.014 m²), além de indústria extrativa e agropecuária (-17.349 m²), eletroeletrônicos de consumo (-16.870 m²), comércio, atacado e varejo (-10.166 m²) e eletricidade e gás (-1.891 m²).

Em relação aos preços pedidos, o estado do Rio de Janeiro apresentou valorização ao longo do ano, encerrando 2025 com média de R\$ 23,07/m², frente aos R\$ 21,16/m² registrados no fechamento de 2024. Pavuna se destacou como a região mais cara, com R\$ 55,00/m², influenciada por um único empreendimento com área vaga, enquanto outras regiões do Rio de Janeiro atingiram R\$ 38,20/m², refletindo a presença de ativos específicos com valores mais elevados. Já a Zona Oeste se manteve como a região mais acessível, encerrando o ano em R\$ 18,82/m².

Os resultados de 2025 indicam que o mercado logístico do Rio de Janeiro atravessa um momento de reorganização, com oferta controlada, vacância ainda elevada em algumas regiões e preços em trajetória de valorização. Esse contexto abre espaço para outras oportunidades, especialmente em ativos bem localizados e com padrão construtivo diferenciado, à medida que o mercado absorve os ajustes observados ao longo do ano.

Absorção Líquida / Novo Estoque / Vacância

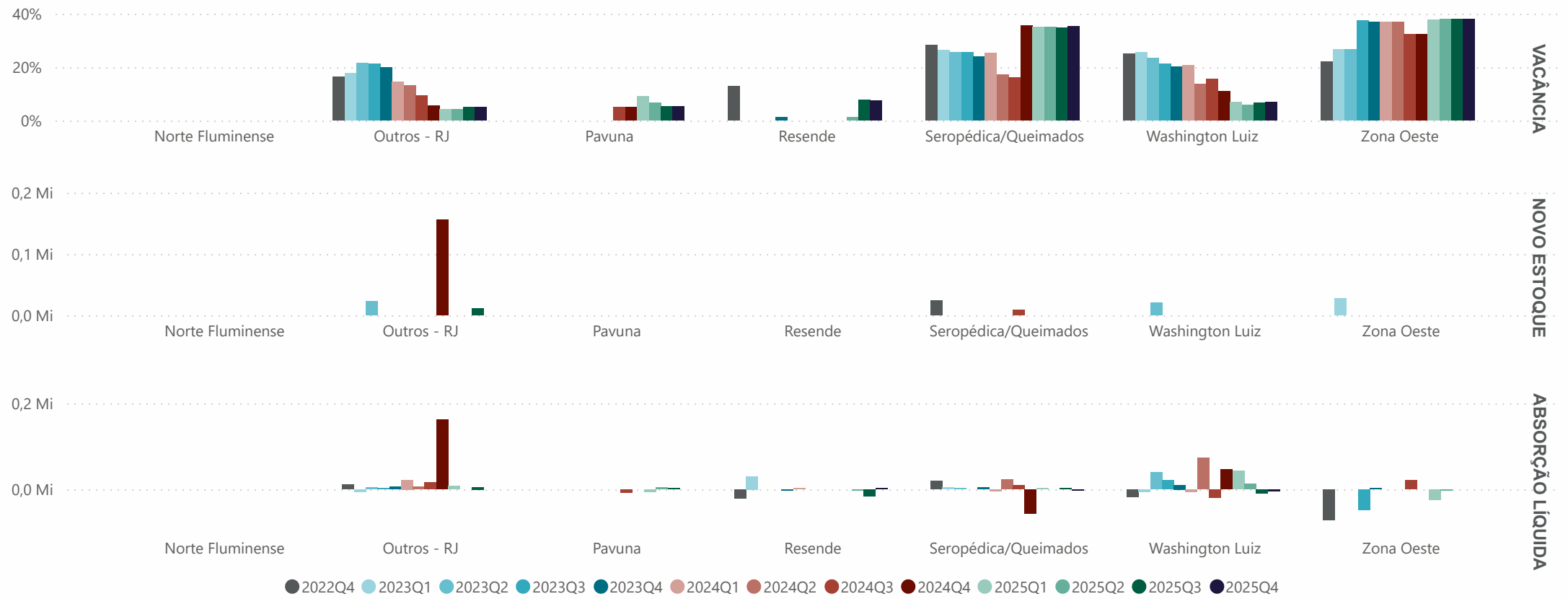
Fonte: Cushman & Wakefield



ABSORÇÕES

O mercado logístico classe A e A+ do Rio de Janeiro encerrou 2025 com absorção líquida anual de 12.652 m², sustentada principalmente pelo desempenho do primeiro semestre. Ao longo do ano, o mercado passou por ajustes pontuais, concentrados em regiões específicas, sem comprometer a atratividade dos principais eixos logísticos do estado.

Em termos de locações, o volume anual atingiu 118.550 m², evidenciando a continuidade da demanda por ativos bem localizados e com padrão construtivo elevado, ainda que em ritmo mais seletivo. As movimentações se concentraram em regiões consolidadas como Seropédica/Queimados, Washington Luiz e Pavuna, reforçando um cenário de reorganização e potencial de retomada gradual do mercado ao longo dos próximos períodos.



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 YTD (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	0	0,00%	0	3.724	3.724	0	0		
Bahia	374.705	3.114	0,83%	0	7.809	14.037	27.556	0	18,34	28,00
Paraná	785.866	1.637	0,21%	0	0	2.442	37.205	0	32,10	28,00
Pernambuco	1.222.955	41.465	3,39%	11.495	32.990	93.813	0	68.575	17,55	17,55
Rio Grande do Sul	426.282	23.749	5,57%	16.734	21.071	29.210	12.846	3.314	20,24	24,03
Minas Gerais	2.612.977	62.376	2,39%	-16.590	399.653	443.654	251.288	147.976	26,18	26,09
Ceará	441.106	21.195	4,80%	44.656	49.509	66.176	0	65.851	27,00	27,00
Pará	116.460	0	0,00%	1.026	1.026	1.026	0	0		
Santa Catarina	460.923	22.662	4,92%	38.813	83.625	83.625	0	70.277	16,08	17,76
Outras Regiões	6.748.633	176.198	2,61%	96.134	599.407	737.707	328.895	355.993	22,12	24,18
Atibaia	480.256	0	0,00%	24.463	38.937	38.937	0	24.463	18,74	
Campinas	1.700.355	120.129	7,06%	24.888	54.542	92.974	92.439	72.349	20,49	22,02
Embu	974.772	135.702	13,92%	-814	90.329	158.316	213.147	0	25,96	27,34
Barueri	1.532.938	31.434	2,05%	-12.102	994	31.021	0	0	30,31	33,47
Jundiaí	2.145.498	95.016	4,43%	30.904	20.497	115.251	0	11.200	22,02	22,09
Guarulhos	2.850.320	261.291	9,17%	95.017	320.335	478.039	284.852	443.724	37,11	37,11
Cajamar	3.047.756	276.162	9,06%	12.006	129.505	205.989	179.245	180.424	33,90	33,90
São José dos Campos	252.277	0	0,00%	3.908	3.908	3.908	0	0	20,63	
Ribeirão Preto	159.980	0	0,00%	9.158	48.086	57.244	0	48.086	14,85	
Grande ABC	816.486	37.537	4,60%	25.313	212.730	266.204	11.869	110.582	34,44	33,71
Baixada Santista	0	0		0	0	0	0	0		
Capital - SP	337.192	5.445	1,61%	14.964	18.834	22.765	0	14.964	40,07	36,48
Sorocaba	649.745	67.659	10,41%	103.759	75.538	116.230	0	102.633	25,40	25,61
Outros - SP	26.783	0	0,00%	0	0	0	36.109	0		
São Paulo	14.974.358	1.030.375	6,88%	331.464	1.014.235	1.586.878	817.661	1.008.425	28,81	30,54
Pavuna	162.488	8.468	5,21%	0	-210	17.174	0	0	43,30	55,00
Norte Fluminense	36.718	0	0,00%	0	0	0	0	0		
Zona Oeste	450.163	171.017	37,99%	0	-25.379	0	0	0	18,82	18,82
Washington Luiz	1.031.751	72.150	6,99%	-3.703	41.792	69.579	0	0	24,28	24,24
Seropédica/Queimados	291.310	102.628	35,23%	-1.844	642	15.607	41.816	0	21,58	21,58
Resende	237.424	17.445	7,35%	761	-17.445	2.938	0	0	27,20	27,20
Outros - RJ	591.864	30.001	5,07%	0	13.252	13.252	0	11.003	40,87	38,20
Rio de Janeiro	2.801.718	401.709	14,34%	-4.786	12.652	118.550	41.816	11.003	24,90	23,07
Brasil	24.524.709	1.608.282	6,56%	422.812	1.626.294	2.443.135	1.188.372	1.375.421	27,06	27,89

PRINCIPAIS LOCAÇÕES T4 2025

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Inquilino	Area
DVR Business Park - Porto Feliz	São Paulo	Sorocaba	TK Logística do Brasil	102.633
CLD - Centro Logístico Dutra	São Paulo	Guarulhos	Mercado Livre	40.546
ZF Hub - Itajaí	Santa Catarina	Itajaí	ZF Hub Logística	26.070
Gaia Théia	São Paulo	Atibaia	Solventum	24.463
Cy.log Guarulhos	São Paulo	Guarulhos	Shoppe Brasil	20.015
Bresco Canoas	Rio Grande do Sul	Porto Alegre	M. Dias Branco	15.553
Goodman Jaguaré	São Paulo	Capital - SP	Mercado Livre	14.964
Bresco Itupeva	São Paulo	Jundiaí	Reckitt Benckiser	14.212
KLOG Guarulhos	São Paulo	Guarulhos	Kuehne+Nagel	12.600

PRINCIPAIS NOVAS ENTREGAS T4 2025

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Proprietário	Novo Estoque
LOG Fortaleza III	Ceará	Fortaleza	Log Commercial Properties	65.851
CLD - Centro Logístico Dutra	São Paulo	Guarulhos	SPX Capital (45.00%),Sanca Engenharia (35.00%),Syn Prop &Tech (20.00%)	40.546
Parque Logístico Guarulhos II	São Paulo	Guarulhos	Brookfield	32.500
ZF Hub - Itajaí	Santa Catarina	Itajaí	BRL PROP II FII	26.070
Parque Industrial São Lourenço II - Nova Odessa	São Paulo	Nova Odessa	Grupo São Lourenço	25.000
Gaia Théia	São Paulo	Jarinu	BBP - Brazilian Business Park	24.463
Centro Logístico Rio Claro	São Paulo	São Paulo	Rio Claro Patrimonial e Assessoria	12.500

PRINCIPIAS NOVOS EMPREENDIMENTOS PREVISTOS PARA 2026

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Nova Entrega
GLP Guarulhos III	São Paulo	Arujá	246.780
BWDiase Business Park 2	Minas Gerais	Extrema	157.800
BTG Log Cajamar	São Paulo	Cajamar	124.987
GLP Taboão	São Paulo	Taboão Da Serra	119.664
Bresco G2 Viracopos	São Paulo	Campinas	51.069
XPEX Contagem	Minas Gerais	Contagem	46.723
Global - Vinhedo	São Paulo	Vinhedo	41.370

**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.