

2025 | MATOSINHOS | PORTUGAL

TERRITÓRIO, ECONOMIA E INVESTIMENTO

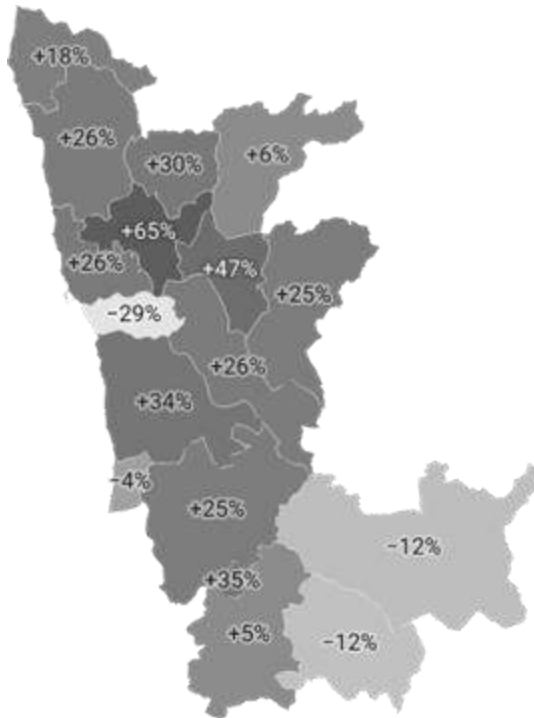
O MOMENTO DO MERCADO E OS CAMINHOS DE FUTURO

Evolução da População Residente

A.M. PORTO



VARIAÇÃO NOS ÚLTIMOS 40 ANOS

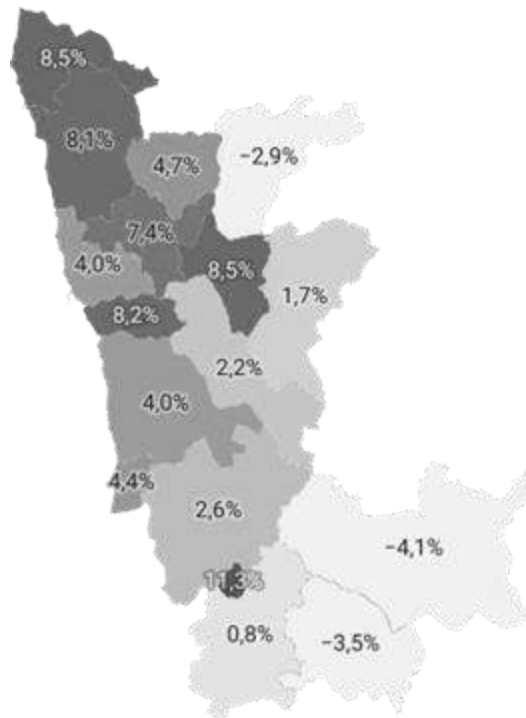


Δ % 1981 - 2021

-30%

+65%

VARIAÇÃO NOS ÚLTIMOS 10 ANOS



Δ % 2014 - 2024

0%

11%

Quatro décadas de crescimento acelerado deram lugar a um ritmo mais moderado.

1981-2021

Porto perde 1/3 população, Gaia e Matosinhos ganham mais de 1/5 de população.

2014-2024

Porto volta a crescer população e passa ser um dos concelhos da AMP que mais cresce.

Fonte(s): INE. Análise GIEE/CMPorto.

Nota(s): *Variação calculada com base nos dados dos Censos dos últimos 40 anos (1981-2021). **Estimativas pós-censitárias da população residente, revistas pelo INE em função dos resultados definitivos dos Censos 2021.

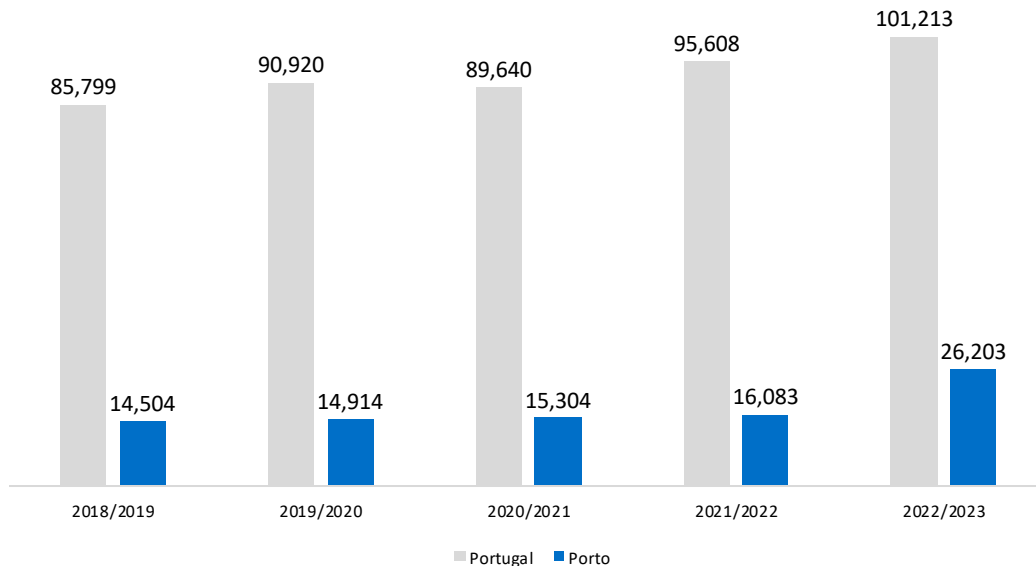
Educação

TALENTO



DIPLOMADOS NO ENSINO SUPERIOR

Número total de estudantes diplomados** por ano letivo



→ +18,0% (2024 vs. 2020)

→ +11,7% (2024 vs. 2020)

Peso dos diplomados do Porto em Portugal (2024):

16,0%

Peso dos diplomados do Porto na Região Norte (2024):

47,3%

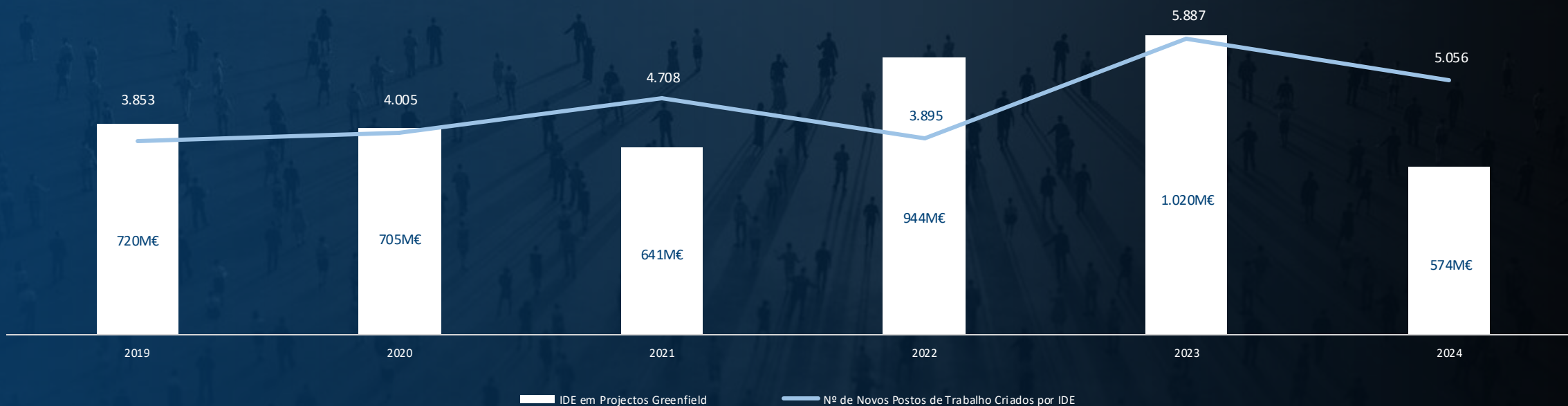
Peso dos diplomados do Porto na A.M. Porto (2024):

77,4%

- Crescimento constante desde 2018/2019.
- Aumento superior a 60% em 2022/2023
- Porto representa quase metade dos diplomados no Norte de Portugal.
- E quase 80% da Área Metropolitana do Porto.

Investimento Direto Estrangeiro nos novos projetos e respetivo impacto na criação de postos de trabalho

VALOR DO INVESTIMENTO E Nº DE NOVOS POSTOS DE TRABALHO



Fonte(s): Bureau van Dijk (Orbis Crossborder Investment). Análise GIEE/CMPorto.

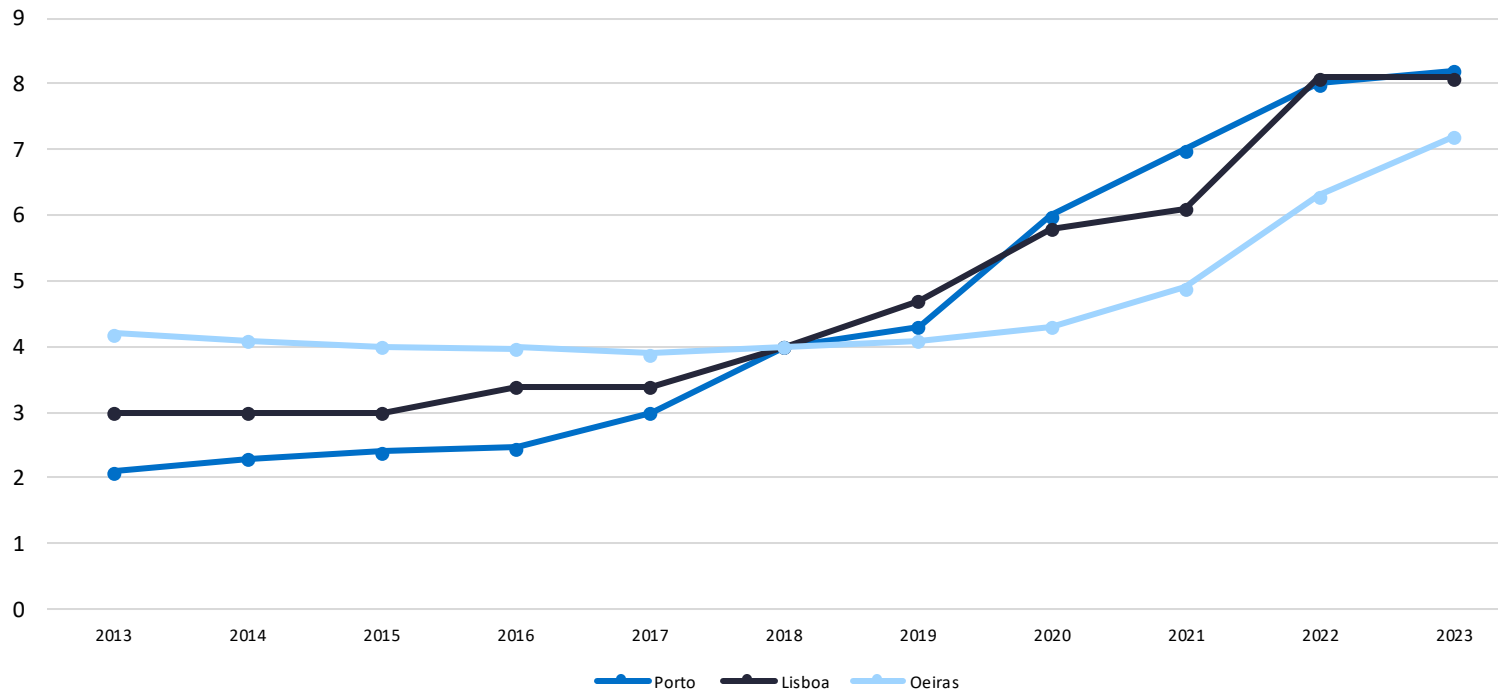
Nota(s): Projetos de IDE anunciados no Porto (novas operações, expansões, realocizações ouco-localizações). Não inclui aquisições e fusões internacionais (crossborder M&A) ou outros tipos de investimento.

Especialização Produtiva

EMPRESAS



PESO DAS EMPRESAS DE SERVIÇOS INFORMÁTICOS NO EMPREGO
Top 3 nacional, em % do pessoal ao serviço das empresas**



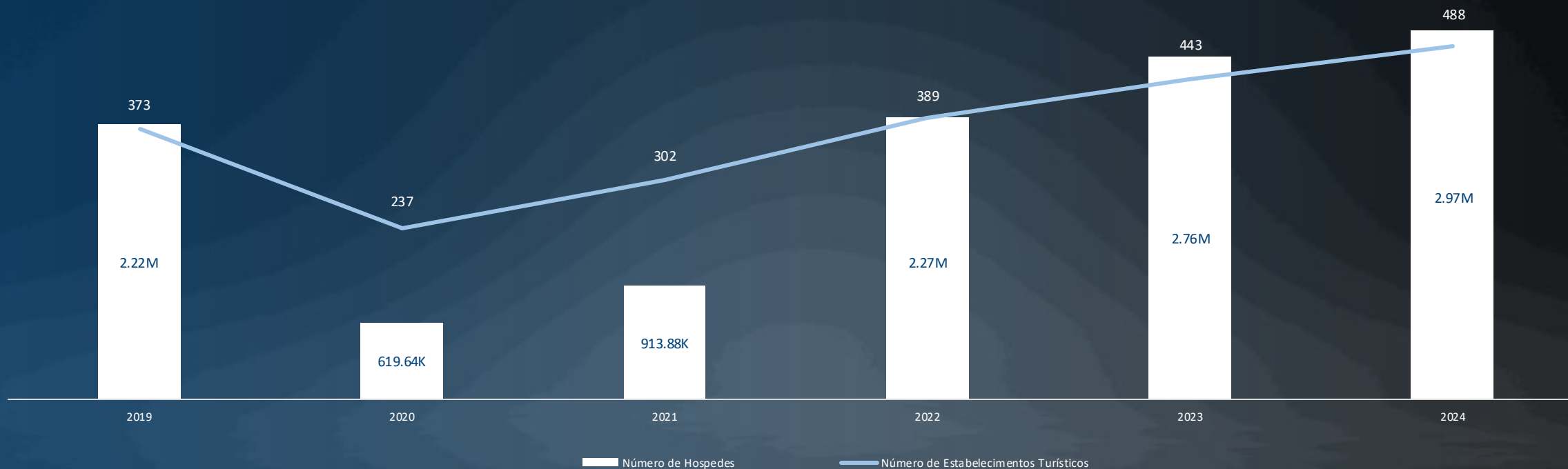
- Empresas de tecnologias de informação empregam +8% do total do setor terciário.
- Duplicação de percentagem entre 2019 e 2022.
- Desaceleração nos últimos anos com aumento de outras áreas especializadas.

Mercado Turístico do Porto

PROCURA E OFERTA



NÚMERO DE HÓSPEDES E NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS DE ALOJAMENTO TURÍSTICO



Fonte(s): INE. Análise GIEE/CMPorto. Nota(s): Número de hóspedes nos estabelecimentos de alojamento turístico, incluindo hotelaria, alojamentos locais com 10 ou mais camas e turismo no espaço rural e de habitação. Nos alojamentos locais são contabilizados apenas os alojamentos que possuem 10 ou mais camas.

Licenciamentos para Obras de Edificação



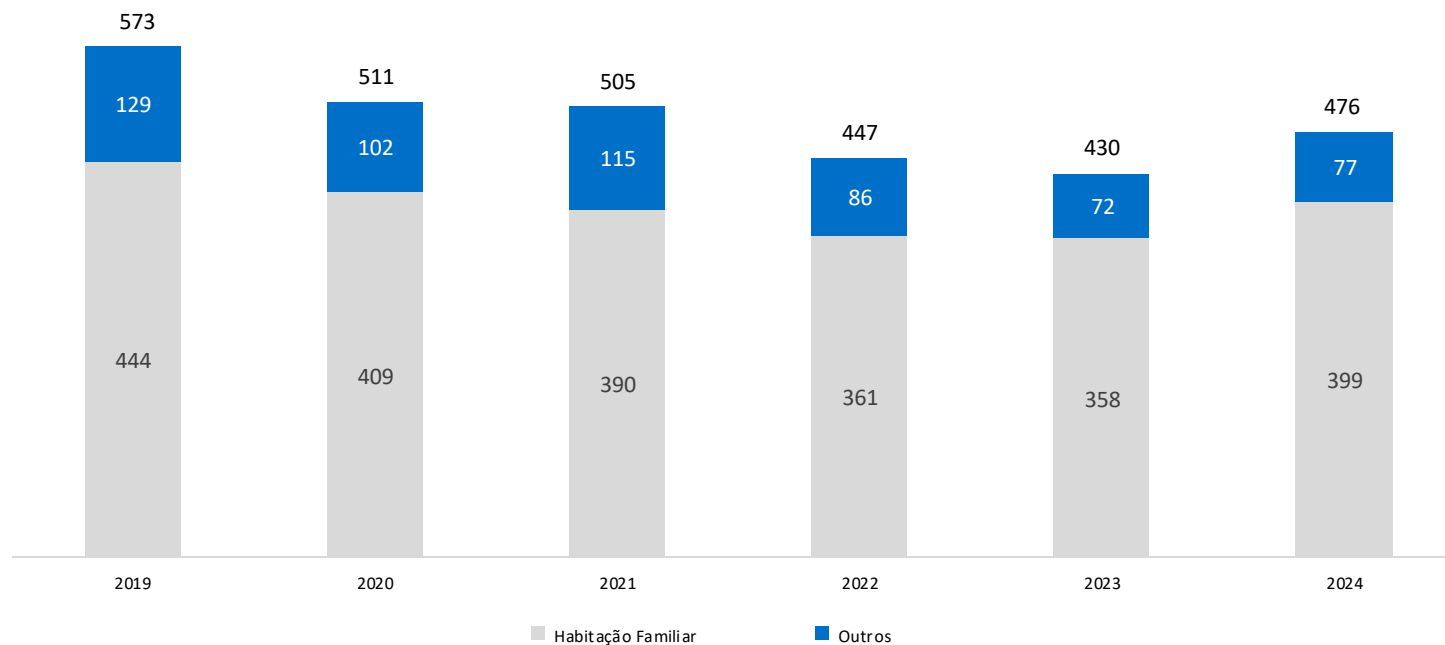
Forte volume em 2019, seguido de ajustamento gradual e estabilização.

A Habitação mantém-se como o segmento mais predominante nas novas construções.

Nº total de alojamentos no Porto:
133 352
(em 2021)

76% dos alojamentos são
Residência Habitual

VOLUME DE LICENCIAMENTOS
Número total de licenças para obras de edificação***

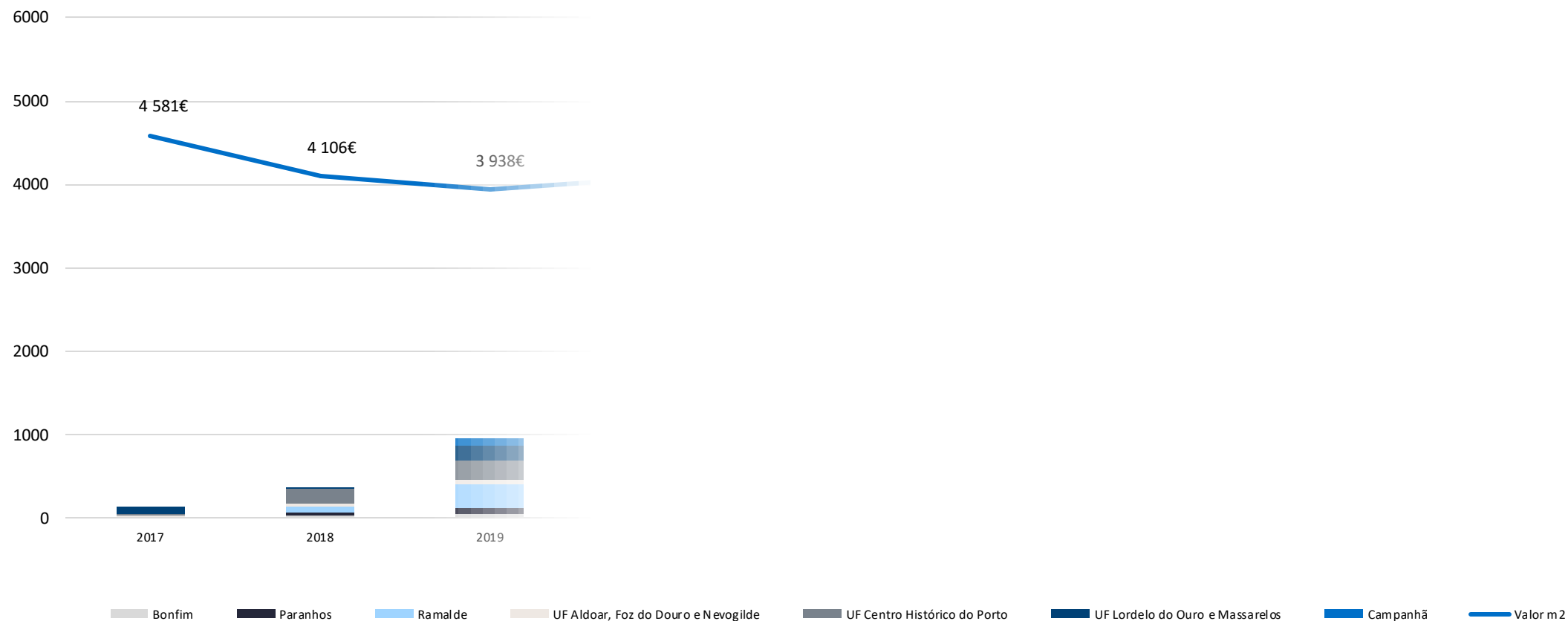


Novos Projetos Residenciais

NO PORTO EM Nº DE UNIDADES



2017 - 2019

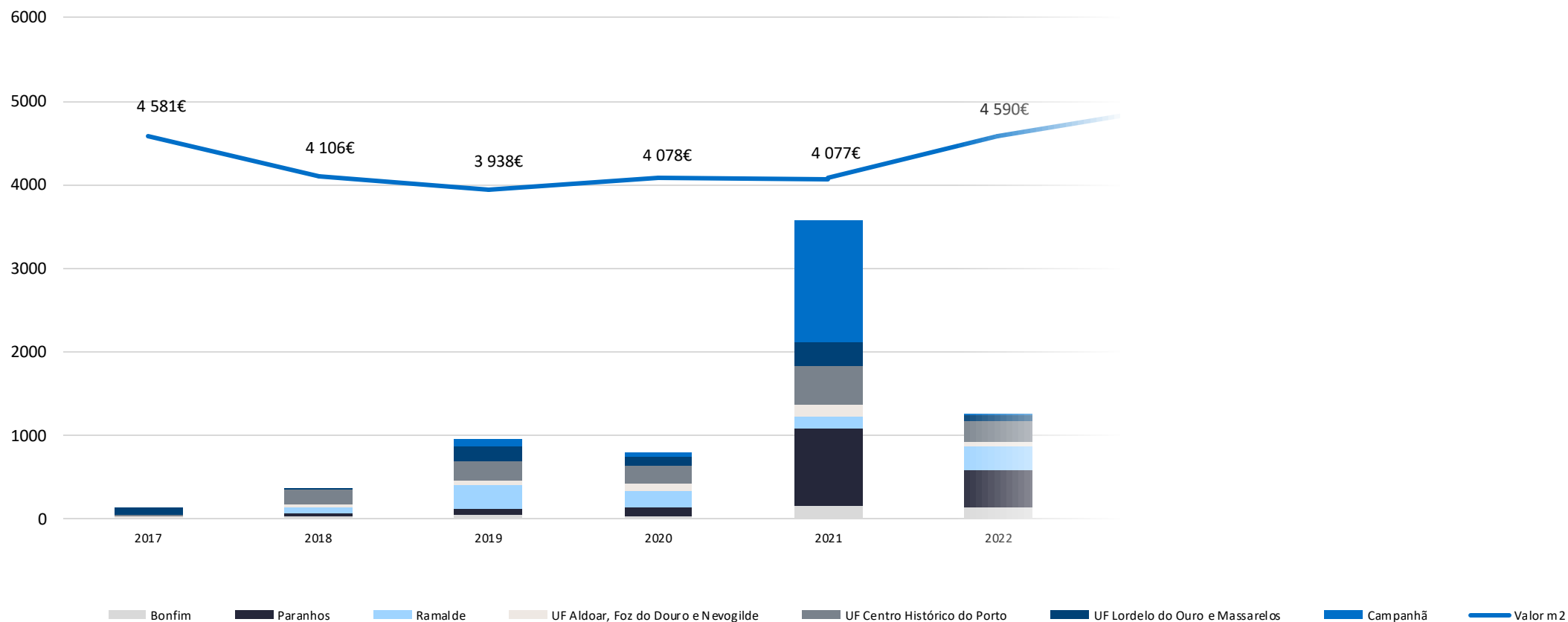


Novos Projetos Residenciais

NO PORTO EM Nº DE UNIDADES



2017 - 2022

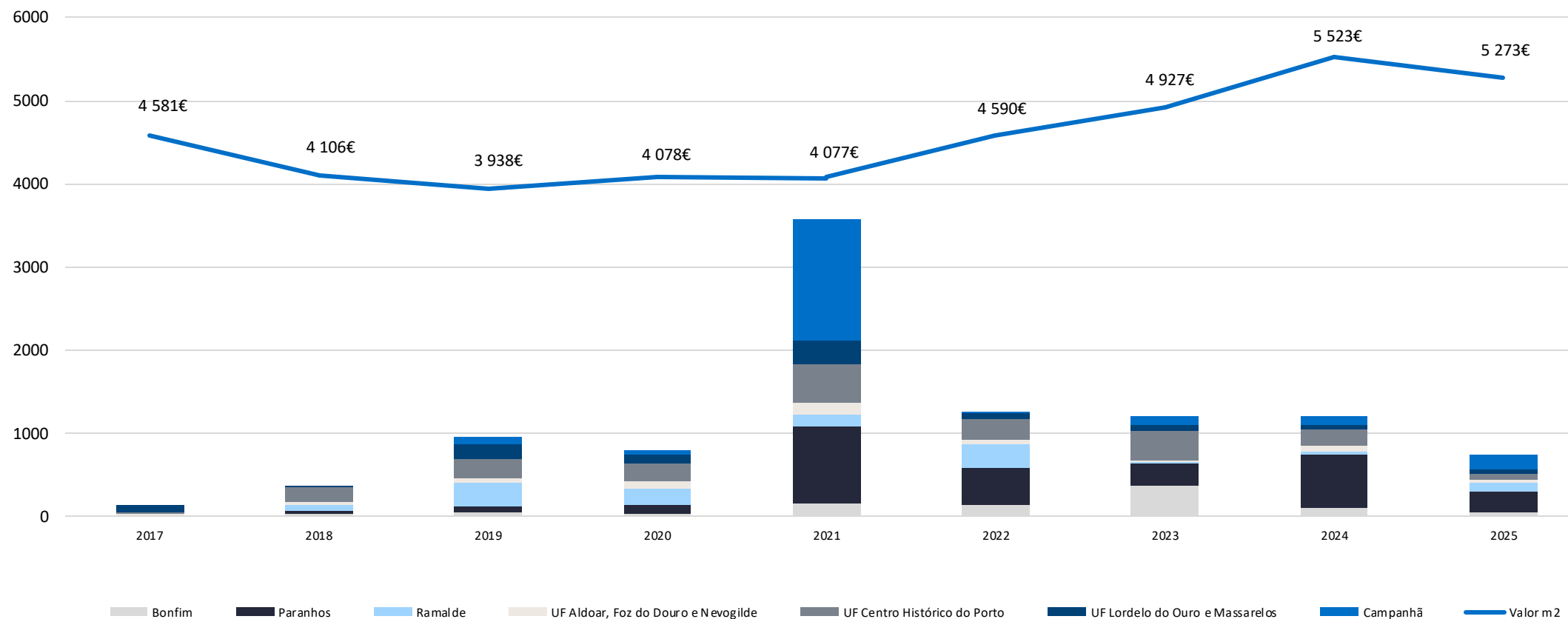


Novos Projetos Residenciais

NO PORTO EM Nº DE UNIDADES



2017 - 2025

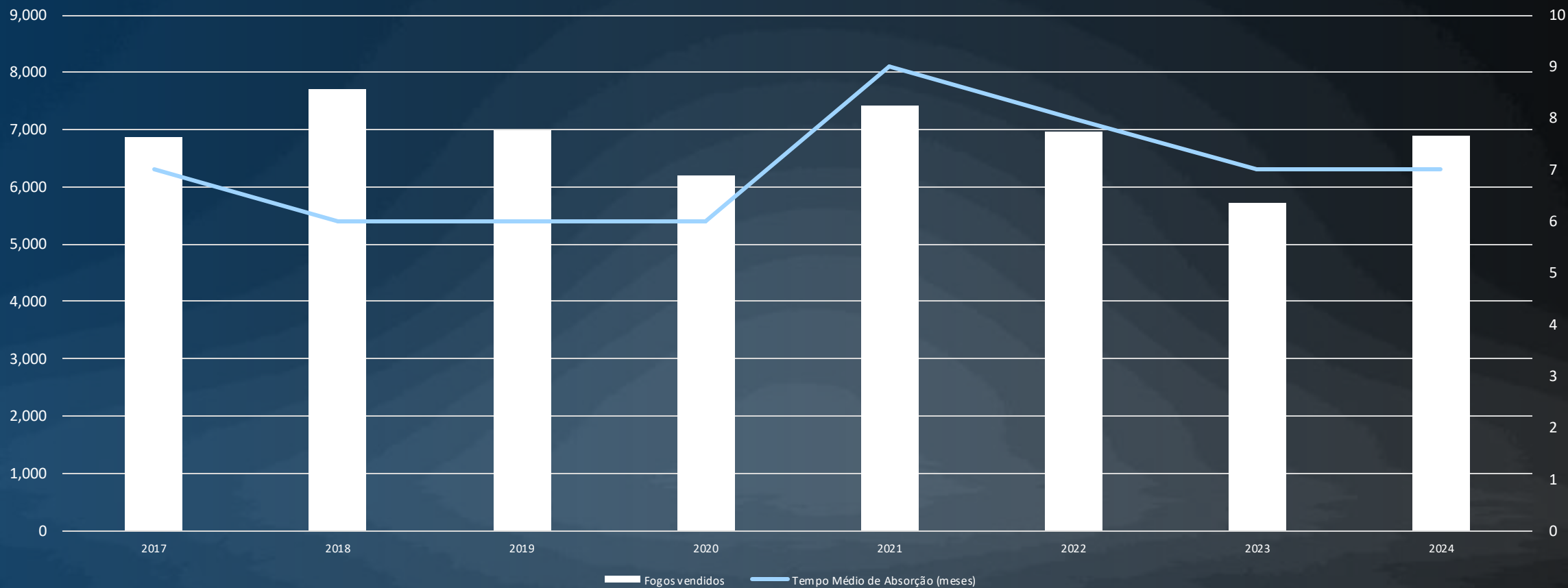


Unidades Residenciais Vendidas no Porto

2017 – 2024



FOGOS VENDIDOS VS TEMPO MÉDIO DE ABSORÇÃO
Porto



Pipeline de Novos Empreendimentos Residenciais

PORTO

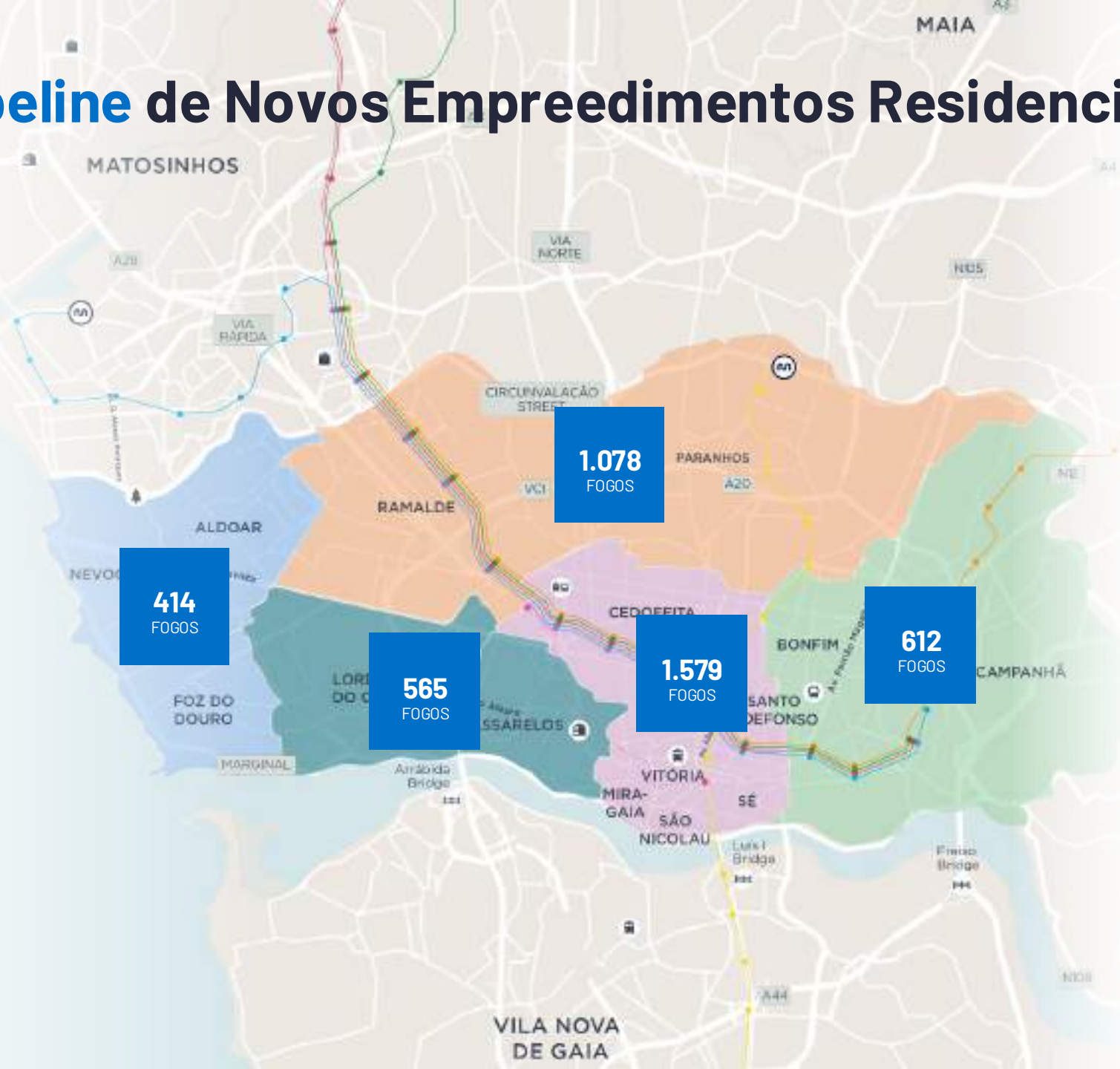


ZONAS

- ▶ ORIENTAL
€3,500 - €9,500
- ▶ SUL
€4,500 - €9,700
- ▶ CENTRAL
€4,000 - €9,600
- ▶ OCIDENTAL
€4,300 - €14,500
- NORTE
€3,500 - €6,300

**+ 3.100 UNIDADES
EM CONSTRUÇÃO**
71% vendido

Fonte(s): Savills Research



2025 | PORTO | PORTUGAL

MERCADO DE ESCRITÓRIOS DO PORTO

Porto Office Market

OFFICE ZONES & LARGEST OCCUPIERS 2020 - 2025

savills

Zone 7 | Maia



Zone 6 | Matosinhos



Zone 3 | New Business Park - ZEP



Zone 5 | Other Zones Porto



Zone 4 | Oriental



Zone 1 | Prime CBD Boavista



Zone 2 | CBD Downtown

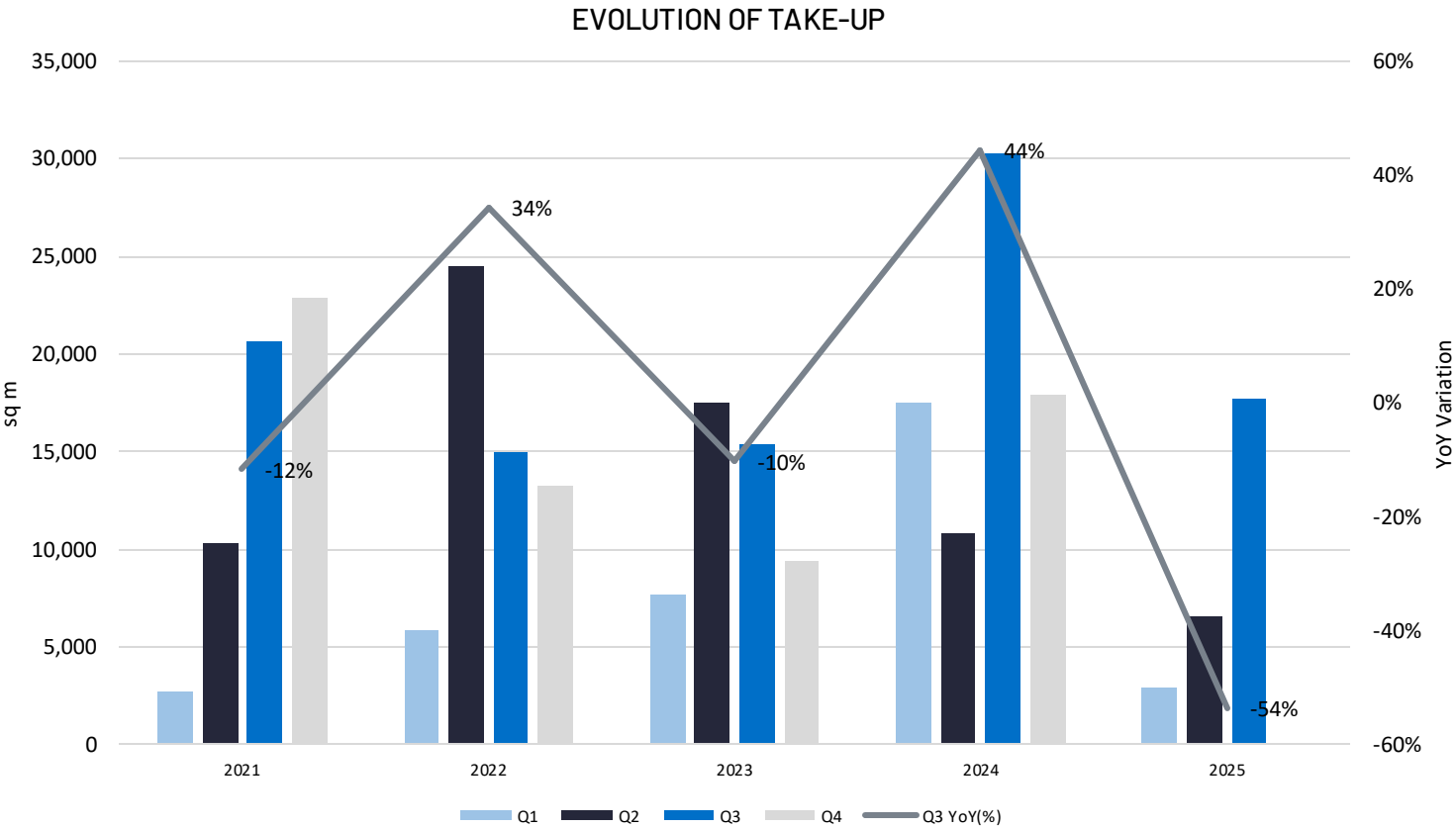


Zone 8 | Vila Nova de Gaia



Porto Office Market

Q3 2025



Fonte(s): Savills Research

KEY NUMBERS

TAKE-UP (SQ M)

Q3 2025:	YTD Q3 2025:
17,739	27,254
(-41% YoY)	(-54% YoY)

DEALS DONE

Q3 2025:	YTD Q3 2025:
17	40
(+31% YoY)	(-27% YoY)

HIGHEST TAKE-UP (SQ M)
EXPANSION ZONES

Q3 2025:	YTD Q3 2025:
11,286	12,875

PRIME RENT

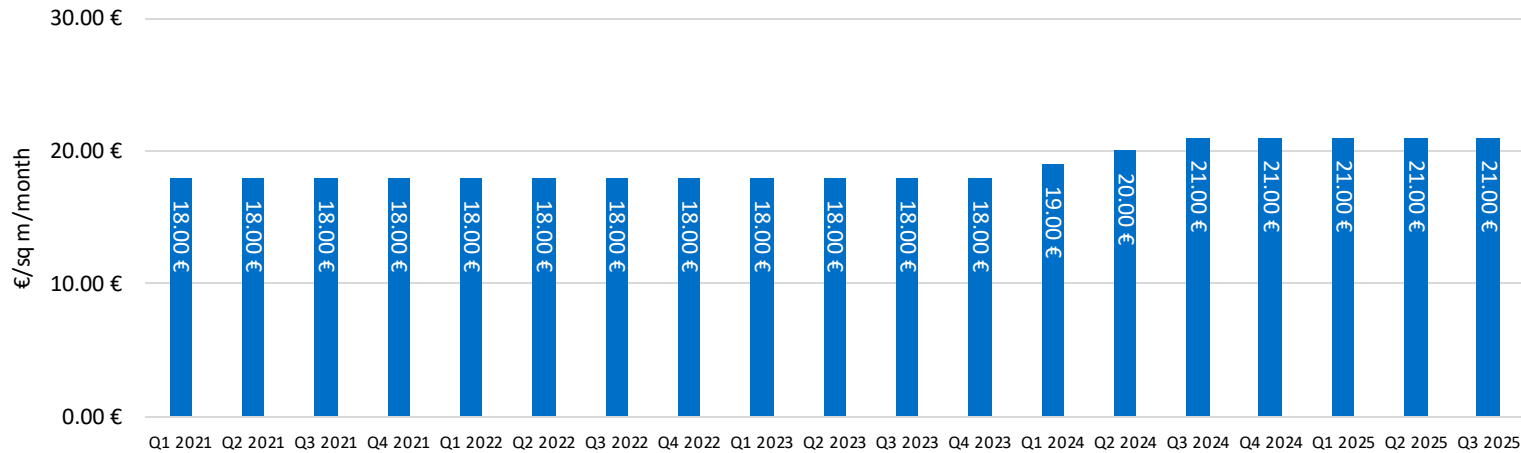
€/SQ M
21,00€
(0% YoY)

Porto Office Market

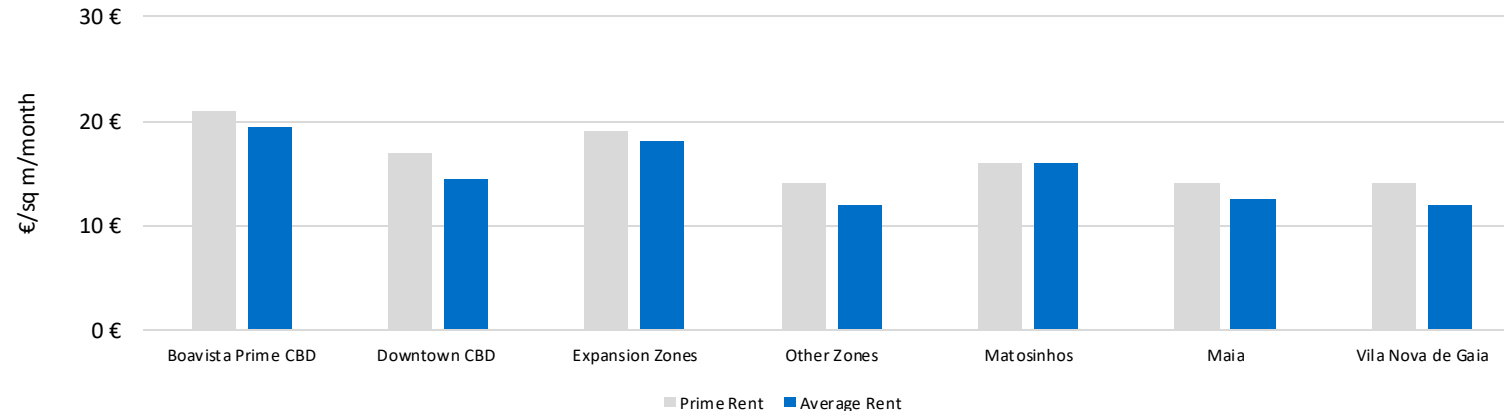
Q3 2025



EVOLUTION OF PRIME RENT



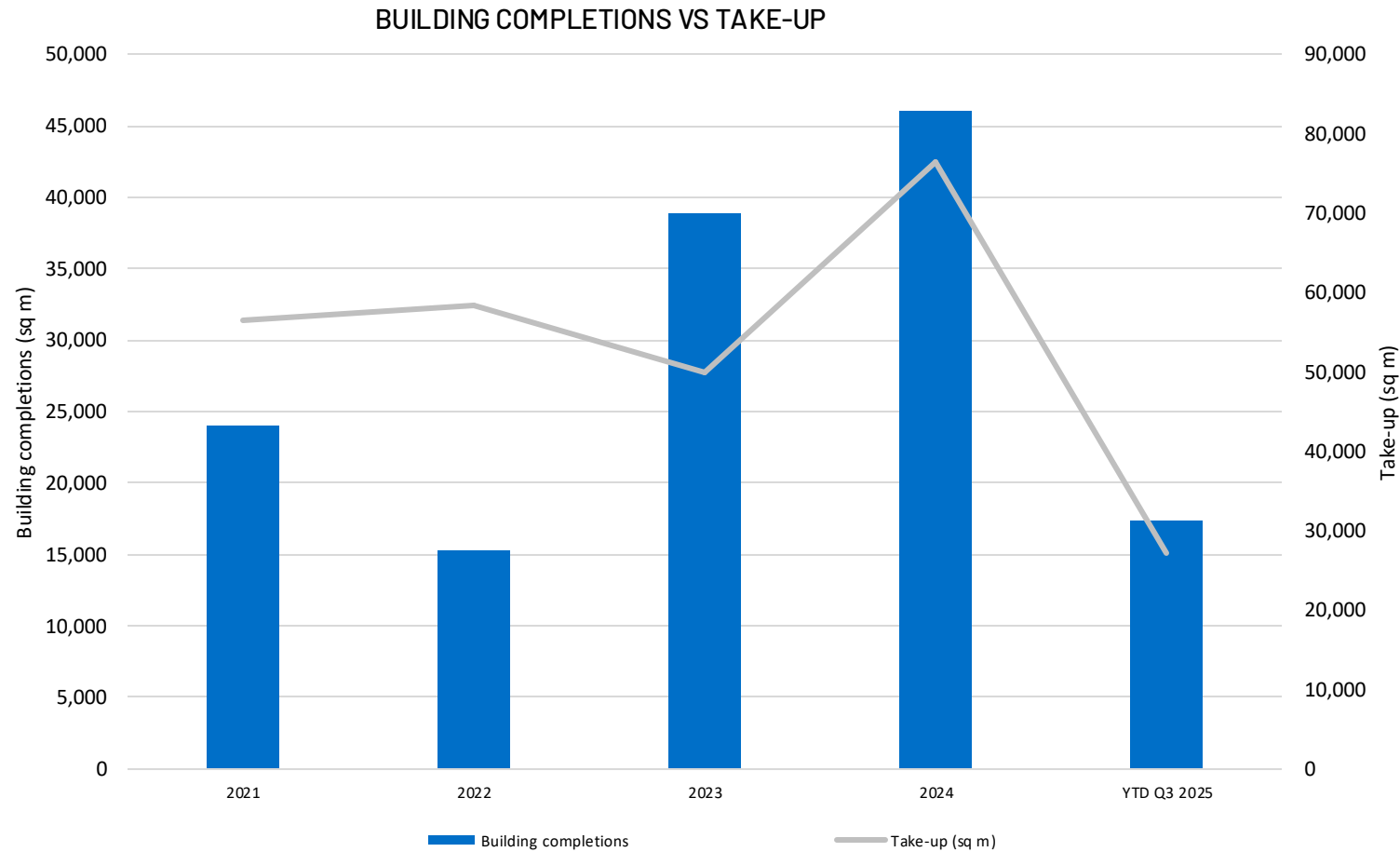
PRIME RENT VS AVERAGE RENT – Q3 2025



- Renda Prime mantém-se estável no 3º trimestre de 2025, em linha com mesma altura de 2024.
- Valor mais elevado é observado na Boavista, zona prime de escritórios.
- Centro histórico e zonas de expansão representam rendas mais elevadas, depois da Boavista.

Porto Office Market

Q3 2025



- Procura por qualidade levou a aumento de correlação com oferta disponível.
- Nova construção é pouco especulativa, gerando estabilidade da renda prime.
- Picos de 2023-24 resultaram de vários anos sem nova construção.

Porto Flex Market

OFFICE ZONES & LARGEST
OPERATORS 2020 - 2025

savills

Zone 6 | Maia

Zone 5 | Matosinhos: 6 operadores e 10.050 m²

SPACES. **DEHOUSE** **maleo.**
Regus **sitió** **BIZ**

Zone 5 | Other Zones Porto: 2 operadores e 3.830 m²

DEHOUSE **JAVA**
COWORK

Zone 3 | New Business Park - ZEP

Zone 4 | Oriental

Zone 1 | Prime CBD Boavista: 4 operadores e 12.147 m²

Regus **LACS** **DEHOUSE** **sitió**
THE PLACE TO BE

Zone 2 | CBD Downtown: 5 operadores e 13.480 m²

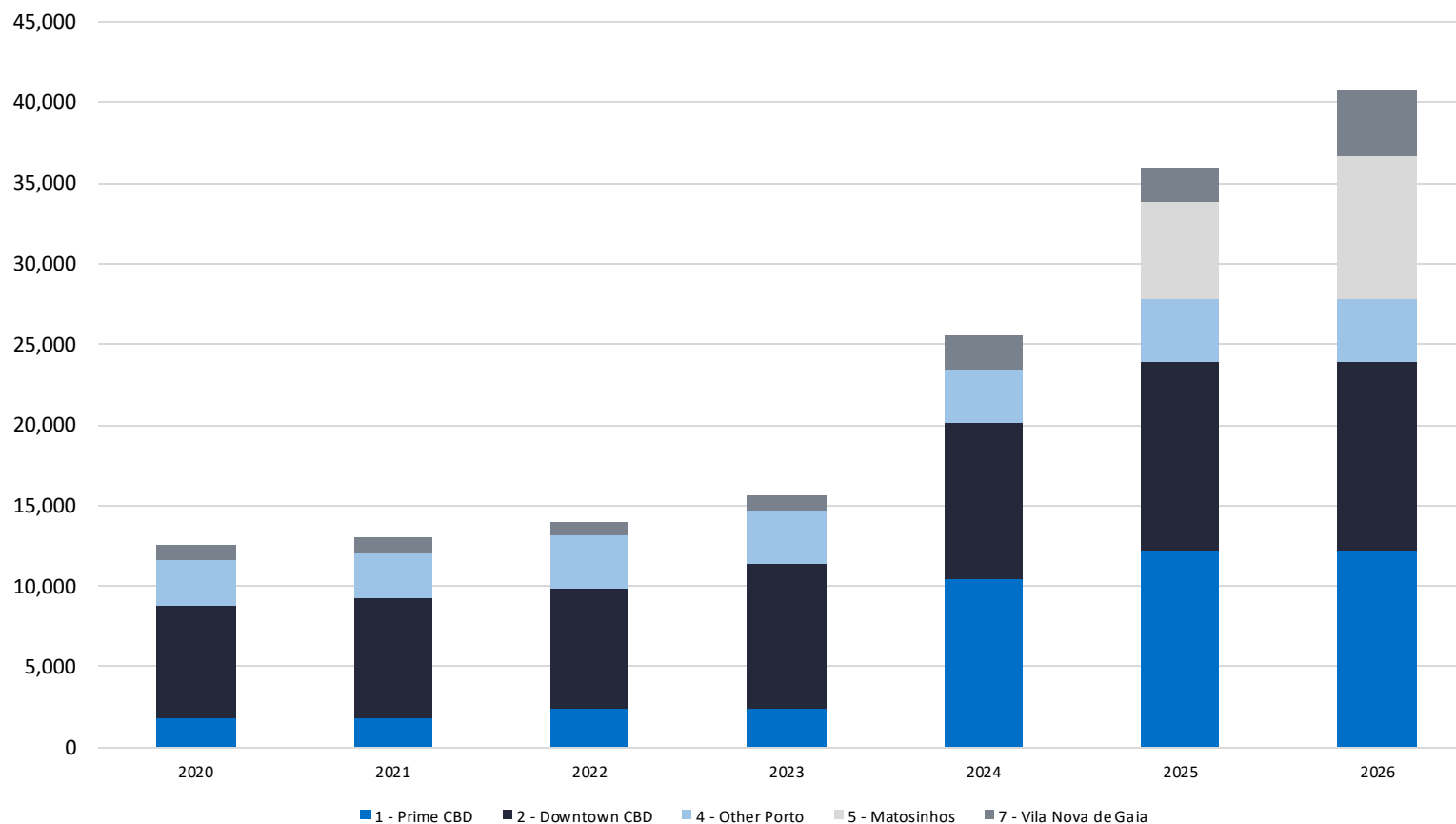
Zone 7 | Vila Nova de Gaia: 3 operadores e 4.050 m²

Regus **sitió** **DEHOUSE**

Regus **DEHOUSE** **C2W** **VERTICAL** **THE SOCIAL HUB**
CENTERWORK

Porto Flex Market

2020 - 2026



Fonte(s): Savills Research

- Mais de 43.000 m² ocupados por operadores no Grande Porto.
- Crescimento médio 12% entre 2020 e 2026.
- Boavista e centro histórico representam 60% do total.
- Matosinhos aumenta oferta de 4% para 23% do total, em apenas 2 anos.

O IMPACTO DAS NOVAS DINÂMICAS DE TRABALHO NA REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO.

Porto Flex Market



Número Total de Edifícios
com Operações Flex

24 DOS QUAIS **12** SÃO REABILITAÇÃO URBANA

Porto Flex Market

savills

Valor Médio Investido
na Reabilitação

ENTRE **1.000** E **1.500** €/m²

Porto Flex Market

savills

Número de Trabalhadores
Instalados

ATÉ 2026 MAIS DE 6.000

Porto Flex Market

savills

Taxa Média
de Ocupação

ACIMA DE **80%**

Porto Flex Market



Retorno do
Investimento Médio

ACIMA DE **30%**

2025 | MATOSINHOS | PORTUGAL

OBRIGADO

DA EQUIPA SAVILLS PORTUGAL

portugal@savills.pt

savills.pt