XIV SRU PORTO

2026

PORTO | PORTUGAL

O novo mapa do investimento imobiliário do Grande Porto

CAPITAL, TERRITÓRIO E IMOBILIÁRIO



01

CAPÍTULO

Portugal | Um Macro play

Portugal | **O Contexto Macroeconómico**

INDICADOR	2026 (p)	2027 (p)	2028 (p)
PIB	2,3%	1,8%	1,8%
Investimento [1]	5,6%	1,0%	3,3%
Consumo Privado [1]	3,1%	2,1%	1,7%
Exportações [1]	3,5%	3,0%	3,0%
Inflação [2]	3,1%	2,4%	2,0%
Desemprego [2]	5,6%	5,6%	5,6%

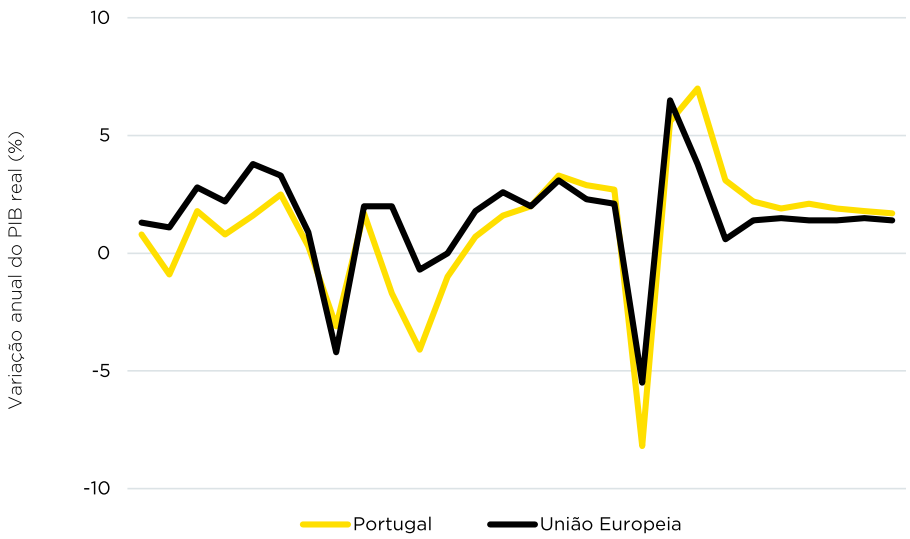
1 Taxa de crescimento
2 Taxa efetiva
(p) Projeção

Fonte: Banco de Portugal

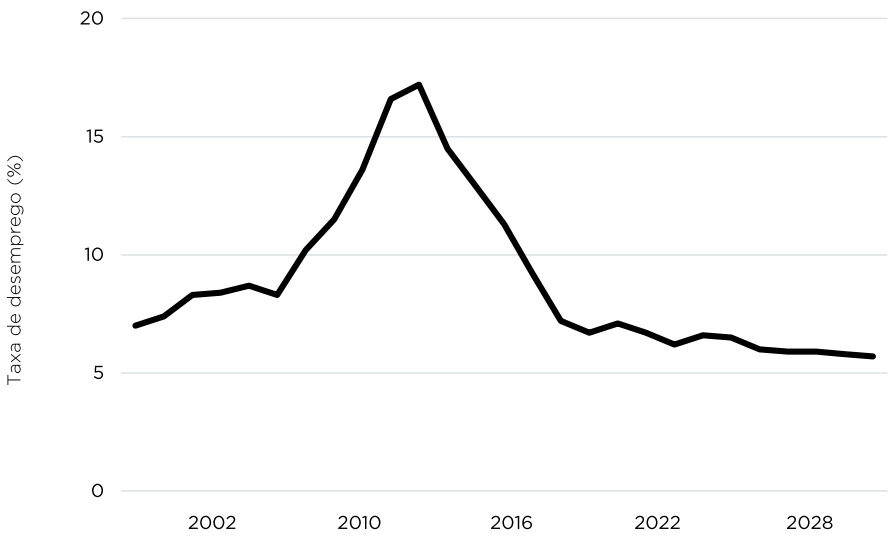


Um país a crescer e o desemprego contido

CRESCIMENTO DO PIB



DESEMPREGO



▲ PIB

2,3%
Portugal em 2026

1,4%
UE em 2026

▶ Desemprego

5,6%
Projeção para 2029

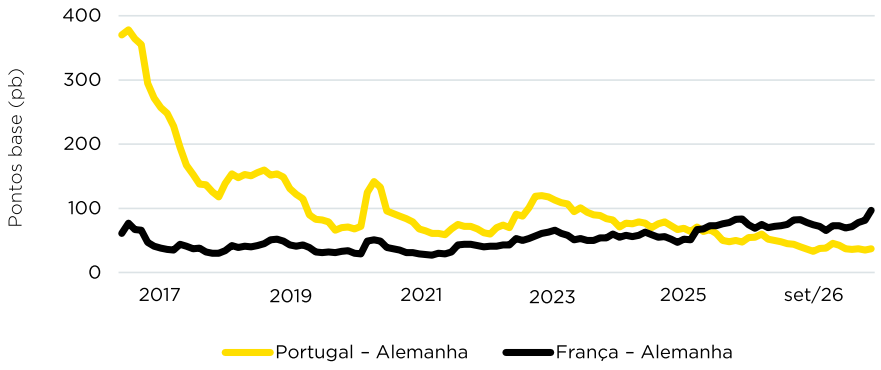
Fonte: Banco de Portugal, Fundo Monetário Internacional (FMI), World Economic Outlook

Um país a desendividar-se

COM RATING SOBERANO EM ALTA

2012	2017	2024	2025	2026
BB	BBB–	A–	A+	A+
CATEGORIA ESPECULATIVA	REGRESSO A INVESTMENT GRADE	PROMOÇÃO DE MARÇO	PROMOÇÃO DE AGOSTO	PERSPETIVA POSITIVA

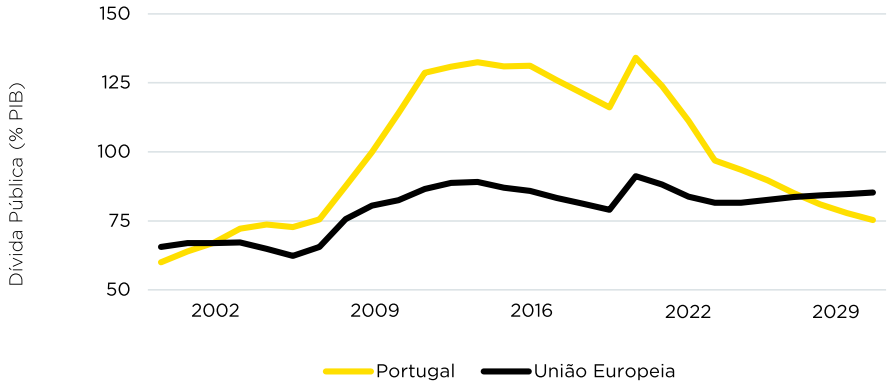
DÍVIDA SOBERANA | PRÉMIO DE RISCO FACE À ALEMANHA



-59 pb
setembro de 2026

Portugal	3,85%
França	4,44%
Alemanha	3,47%

DÍVIDA PÚBLICA



▼ **Dívida Pública**

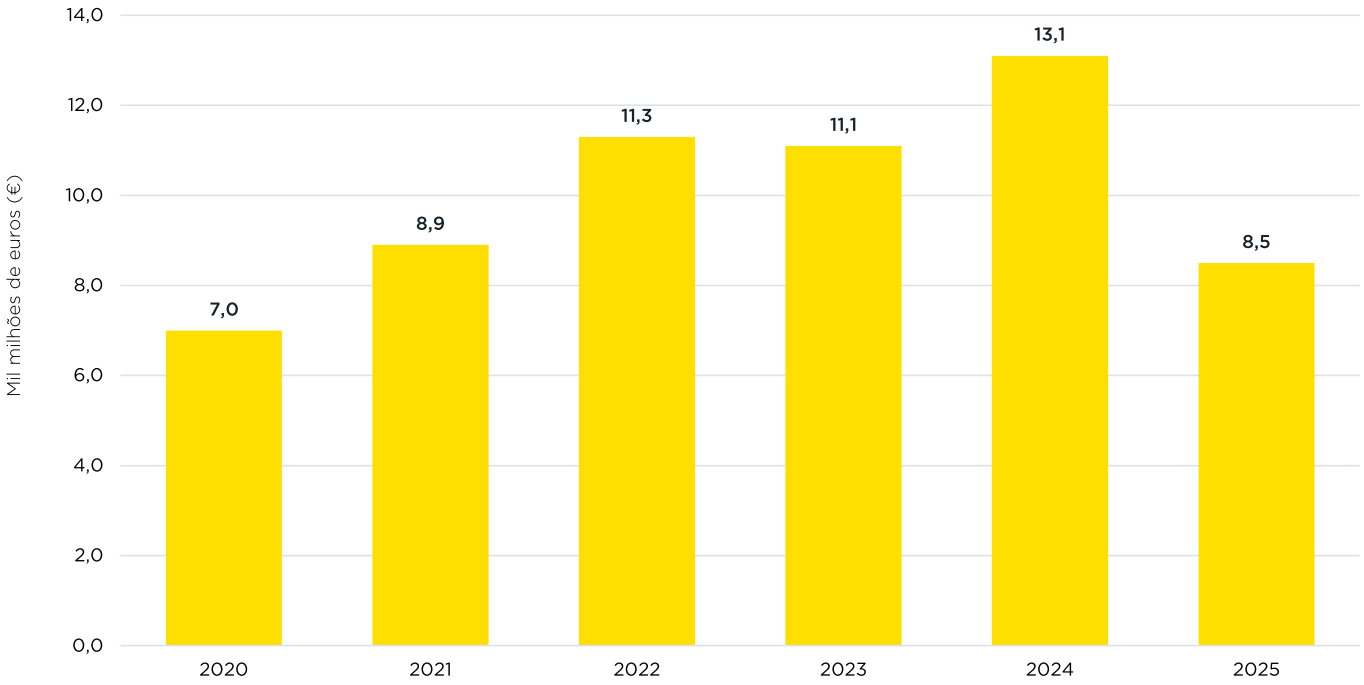
134%
Valor máximo Portugal 2020

79%
Previsão Portugal 2029

Fonte: Eurostat, Standard & Poor's Global Ratings (S&P)

Um país que continua a atrair capital estrangeiro

INVESTIMENTO DIRETO ESTRANGEIRO| EVOLUÇÃO DOS FLUXOS ANUAIS



Fonte: AICEP, Banco de Portugal

214 mil M€

Stock de IDE em Portugal
no final de 2025

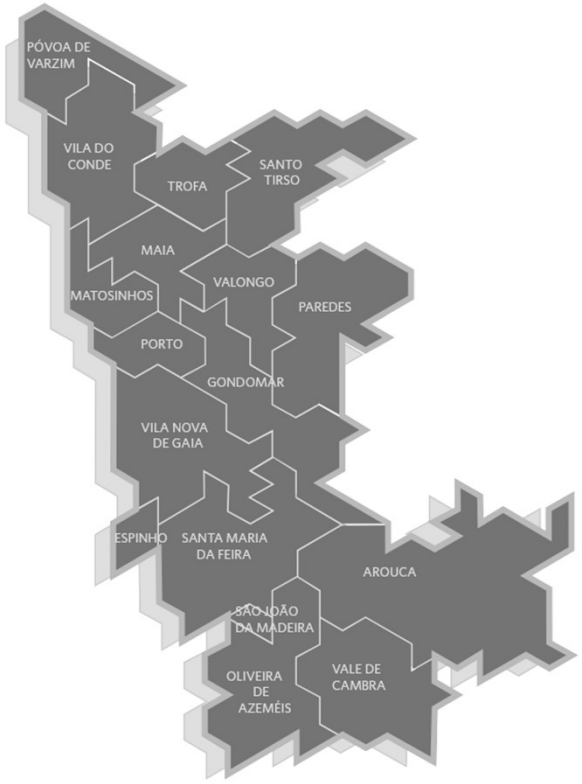
3,9 mil M€

Investimento imobiliário incluído
no capital de IDE em 2025

Grande Porto | Um Íman de Investimento

O EPICENTRO ECONÓMICO DA REGIÃO NORTE

ÁREA METROPOLITANA DO PORTO (NUTS III)
17 MUNICÍPIOS



1,86 M
População da AMP
INE, 2024

16,2%
do PIB português
INE, 2024

263 mil
Empresas sediadas na AMP
INE, 2024

54,8%
do PIB da Região Norte
INE, 2024

17 Municípios
2.041 km² | Área Territorial

Imagem: AMP

Fonte: Área Metropolitana do Porto (AMP), Instituto Nacional de Estatística (INE)

Grande Porto | Um Íman de Investimento

O INVESTIMENTO EMPRESARIAL TRANSFORMA A ECONOMIA E A CIDADE



623
Projetos acompanhados
2015 - 2025

2,77 mil M€
Investimento concluído
2015 - 2025

23 500 +
Postos de trabalho criados
2015 - 2025

O perfil dos projetos apoiados (2015 – 2025)

64%
Projetos de investimento estrangeiro

51%
Projetos intensivos em conhecimento ou de alta tecnologia

93%
Projetos no setor dos serviços

Fonte: AICEP, Boletim Económico do Porto, InvestPorto

Grande Porto | Um Íman de Investimento

UM POLO DE INVESTIMENTO INTERNACIONAL E ATIVIDADES DE ELEVADO VALOR ACRESCENTADO

savills

Serviços Financeiros

NATIXIS	2017 Porto
EURONEXT	2017 Porto
Revolut	2020 Matosinhos
FinTrU	2022 Porto
GPC	2026 Porto

Tecnologia e Inovação

Critical TechWorks	2018 Porto
TeamViewer	2021 Porto
Five9	2023 Porto
VOLKSWAGEN GROUP DIGITAL SOLUTIONS [PORTUGAL]	2024 Porto
OPEN COSMOS	2026 Porto

Indústria e Engenharia

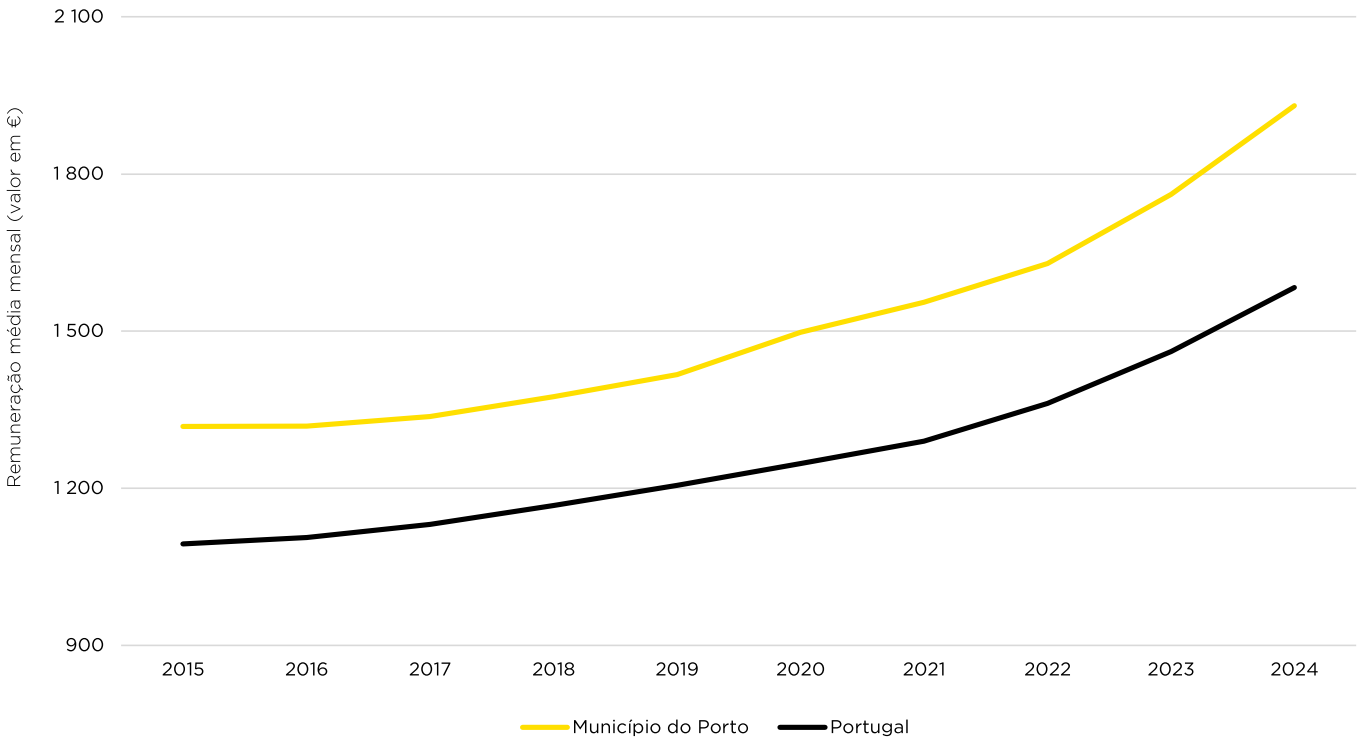
AIRBUS	2022 Santo Tirso
KUEHNE+NAGEL	2021 Porto
DACHSER Intelligent Logistics	2024 Porto
KÖRBER	2020 Porto
Lufthansa Technik	2025/26 Santa Maria da Feira

Seleção ilustrativa de empresas internacionais. Anos de instalação, expansão ou anúncio de investimento no Porto e região envolvente

Fonte: AICEP, InvestPorto

Grande Porto | Um Íman de Investimento

COMPETITIVIDADE, TALENTO E REMUNERAÇÕES EM CRESCIMENTO



1 930 €

Remuneração Média Mensal no Porto (2024)

+21,9 %

Face à média de Remuneração Média Mensal em Portugal (2024)

2,6 x

Peso dos Serviços Informáticos no emprego, face a Portugal (2023)

Fonte: Câmara Municipal do Porto, INE, InvestPorto, PORDATA

Grande Porto | Um Íman de Investimento

TALENTO GLOBAL, INVESTIMENTO LOCAL – UM POLO ACADÉMICO DE ESCALA, INTERNACIONAL E DE REFERÊNCIA

93 mil
Estudantes no Ensino Superior na AMP
2025

73 mil
Estudantes no Município do Porto
2025

15,8 mil ~17%
Estudantes de Nacionalidade Estrangeira na AMP
2025



Excelência Académica com reconhecimento global – PBS (Porto Business School)

6.º
Global Online MBA
FINANCIAL TIMES 2026

35.º
Executive Education, Open Programs
FINANCIAL TIMES 2026

82.º
Executive MBA
FINANCIAL TIMES 2026

Fonte: AICEP, Boletim Económico do Porto, InvestPorto

02

CAPÍTULO

Investimento

Dos fundamentos **económicos**

ÀS OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO

Uma economia competitiva, uma base empresarial diversificada e uma crescente capacidade de atração de talento sustentam a evolução do mercado imobiliário

INVESTMENT

INDUSTRIAL & LOGISTICS

OFFICES

RETAIL

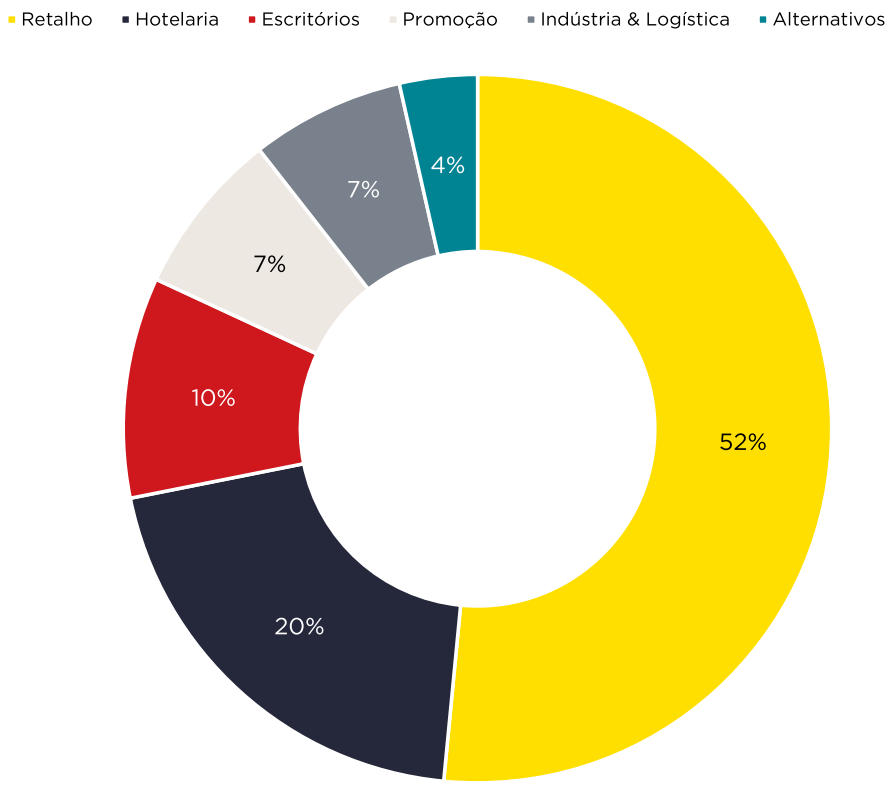
RESIDENTIAL



O **Grande Porto** no mapa do Investimento

EVOLUÇÃO DO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COMERCIAL | Q1 – Q3, 2026

VOLUME DE INVESTIMENTO COMERCIAL NO GRANDE PORTO POR SETOR



VOLUME INVESTIMENTO PORTUGAL

2 220M€

▲ +21% face a Q1 – Q3 2025

TOTAL DE OPERAÇÕES PORTUGAL

89

▼ -7% face a Q1 – Q3 2025

VOLUME INVESTIMENTO GRANDE PORTO

549M€

25% Volume de Investimento Portugal

TOTAL OPERAÇÕES GRANDE PORTO

14

16% Total de Operações de Investimento Portugal

Investimento Comercial no Grande Porto por setor

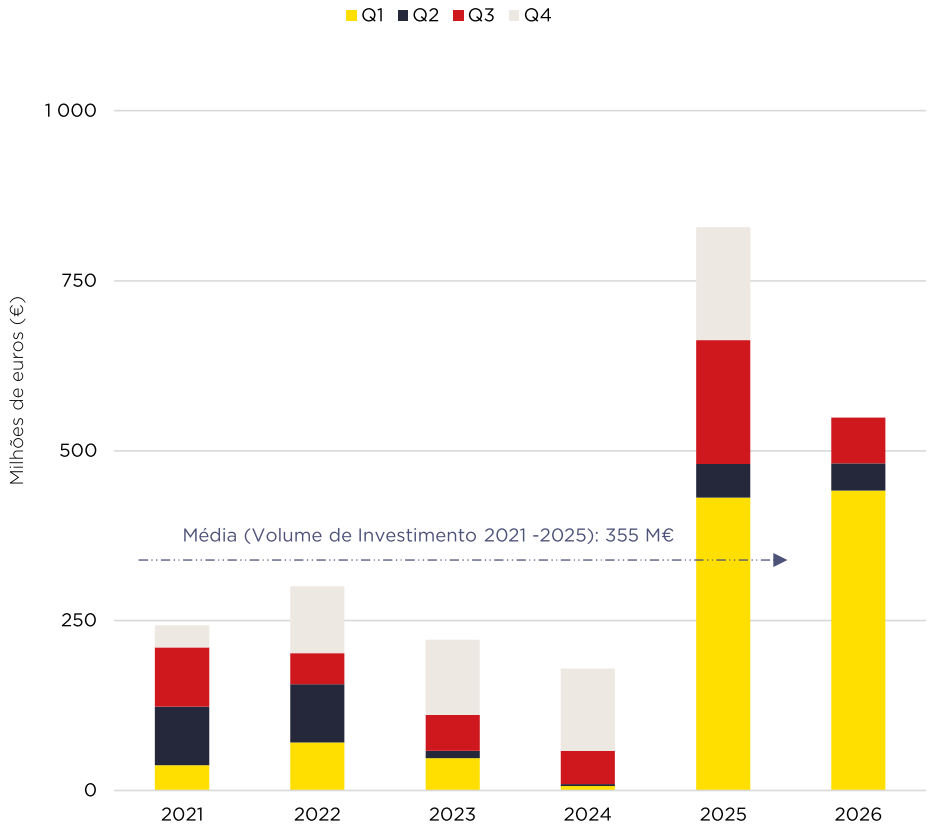
549 M€

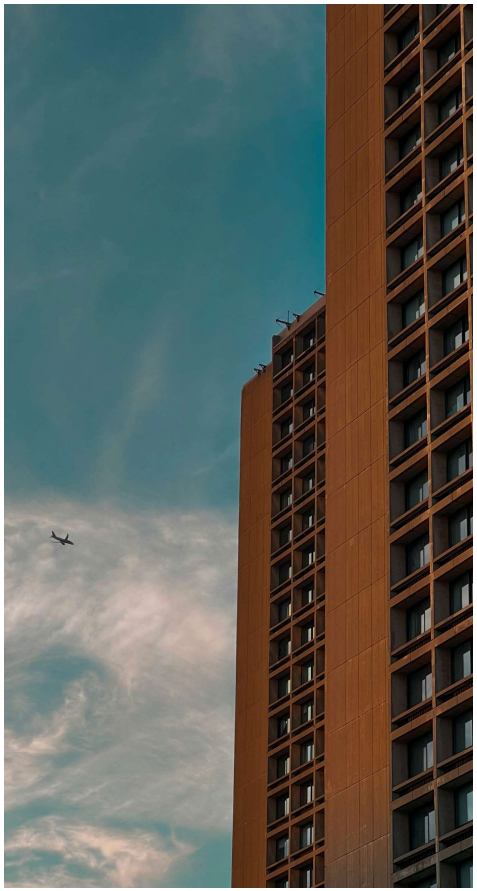
Fonte: Savills Research

O Investimento **ganha escala**

EVOLUÇÃO DO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO COMERCIAL NO GRANDE PORTO | Q1 – Q3, 2021 - 2026

VOLUME DE INVESTIMENTO TOTAL ANUAL POR TRIMESTRE GRANDE PORTO





VOLUME INVESTIMENTO GRANDE PORTO

549M€

▼ -17,2% face a Q1 – Q3 2025

TOTAL OPERAÇÕES GRANDE PORTO

14

▼ -33,3% face a Q1 – Q3 2025

VALOR MÉDIO POR OPERAÇÃO GRANDE PORTO

39,2M€

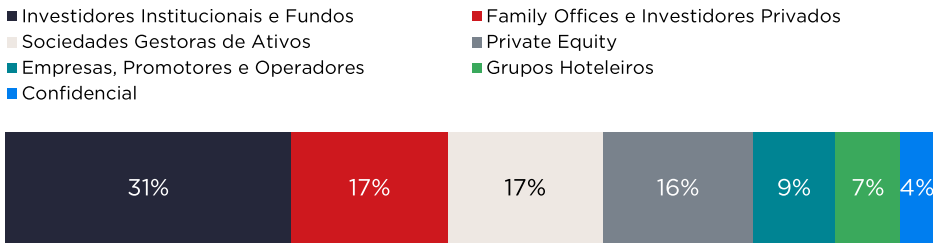
▲ +24,2% face a Q1 – Q3 2025

Fonte: Savills Research

Quem **investe** no Grande Porto?

PERFIL DO INVESTIDOR E ORIGEM DO CAPITAL _ Q1 - Q3, 2021 - 2026

INVESTIMENTO POR CATEGORIA DE INVESTIMENTO



INVESTIMENTO POR ORIGEM DO CAPITAL





Fonte: Savills Research

03

CAPÍTULO

Indústria e Logística

O Grande Porto como **motor da região Norte**

PORTUGAL VS. GRANDE PORTO E NORTE _ Q1 – Q3 2026

TAKE-UP PORTUGAL

337 731

m^2

▼ -8% face a Q1 – Q3 2025

TOTAL DE OPERAÇÕES PORTUGAL

48

▼ -8% face a Q1 – Q3 2025

TAKE-UP GRANDE PORTO E NORTE

92 933

m^2

28% Total de Take-Up em Portugal

TOTAL DE OPERAÇÕES GRANDE PORTO E NORTE

12

25% Total de Operações em Portugal

LOGÍSTICA GRANDE PORTO E NORTE

64 674

m^2

70% Total de Take-Up c/ origem Ativos Logísticos



Fonte: IPI, Savills Research

O retrato de um **mercado em movimento**

GRANDE PORTO _ Q1 - Q3 2026

TAKE-UP GRANDE PORTO
89 679
m²

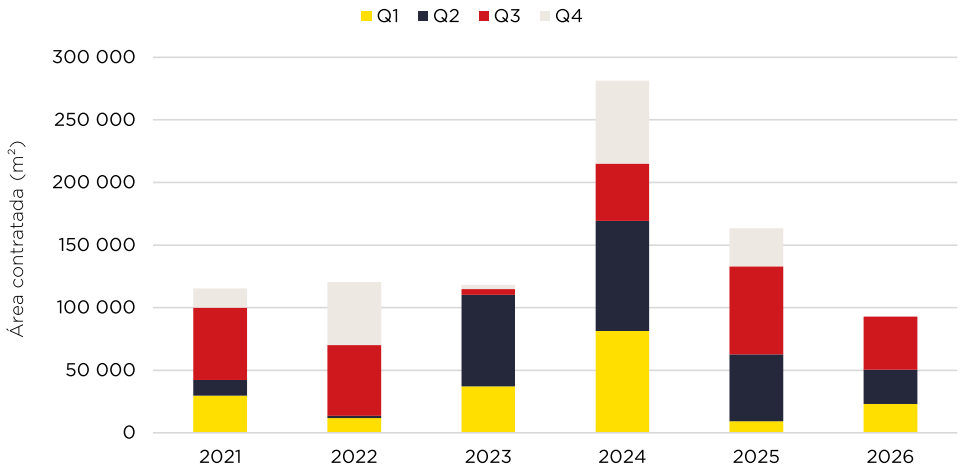
TOTAL STOCK
1,3 M
m²

TAXA DE DESOCUPAÇÃO
1,60%
Grade A

RENDA PRIME
5,50€
m²/mês



TOTAL DE TAKE-UP GRANDE PORTO E REGIÃO NORTE



Fonte: IPI, Savills Research

16 Valongo

TAKE-UP
37 762
m²

PESO POR ZONA
42 %

13 Gaia - Espinho

TAKE-UP H1 2026
35 437
m²

PESO POR ZONA
40 %

14 Santo Tirso - Trofa

TAKE-UP
15 748
m²

PESO POR ZONA
18 %

10 Porto de Leixões & Aeroporto

TAKE-UP H1 2026
732
m²

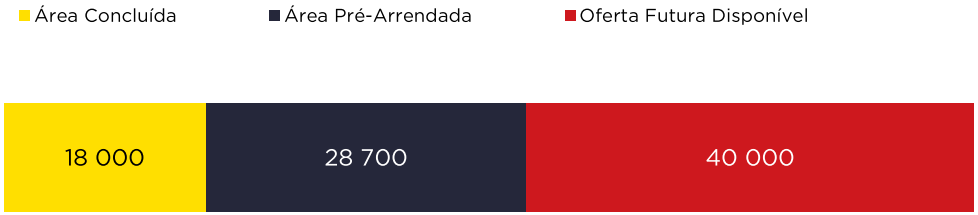
PESO POR ZONA
<1 %

A **oferta** que o mercado espera





PIPELINE GRANDE PORTO _ 2026 - 2027



PIPELINE CONCLUÍDO 2025

85 000 m²

PIPELINE IDENTIFICADO 2026 - 2027

86 700 m²

PIPELINE COMPROMETIDO (FORA DO MERCADO)

42%

A escassez da oferta condiciona a atividade e reforça a importância de novos projetos.

Fonte: Savills Research

04

CAPÍTULO

Escritórios

O Grande Porto **em transformação**

AS DIFERENTES FORÇAS QUE MOLDAM O MERCADO DE ESCRITÓRIOS

Um mercado resiliente

Uma geografia de procura em transformação

Uma economia mais internacional

Novas necessidades dos ocupantes

Um novo ciclo de desenvolvimento

Um mercado consolidado, com escassez de oferta onde localização, qualidade e flexibilidade fazem a diferença.



Grande Porto em números

UM MERCADO CONSOLIDADO MARCADO PELA ESCASSEZ DE OFERTA

TOTAL STOCK 2026

1,3 M

m²

TAXA DE DESOCUPAÇÃO

3,4%

RENDA PRIME

21€

m²/mês
CBD Boavista

TAKE-UP GRANDE PORTO

25 593

m²

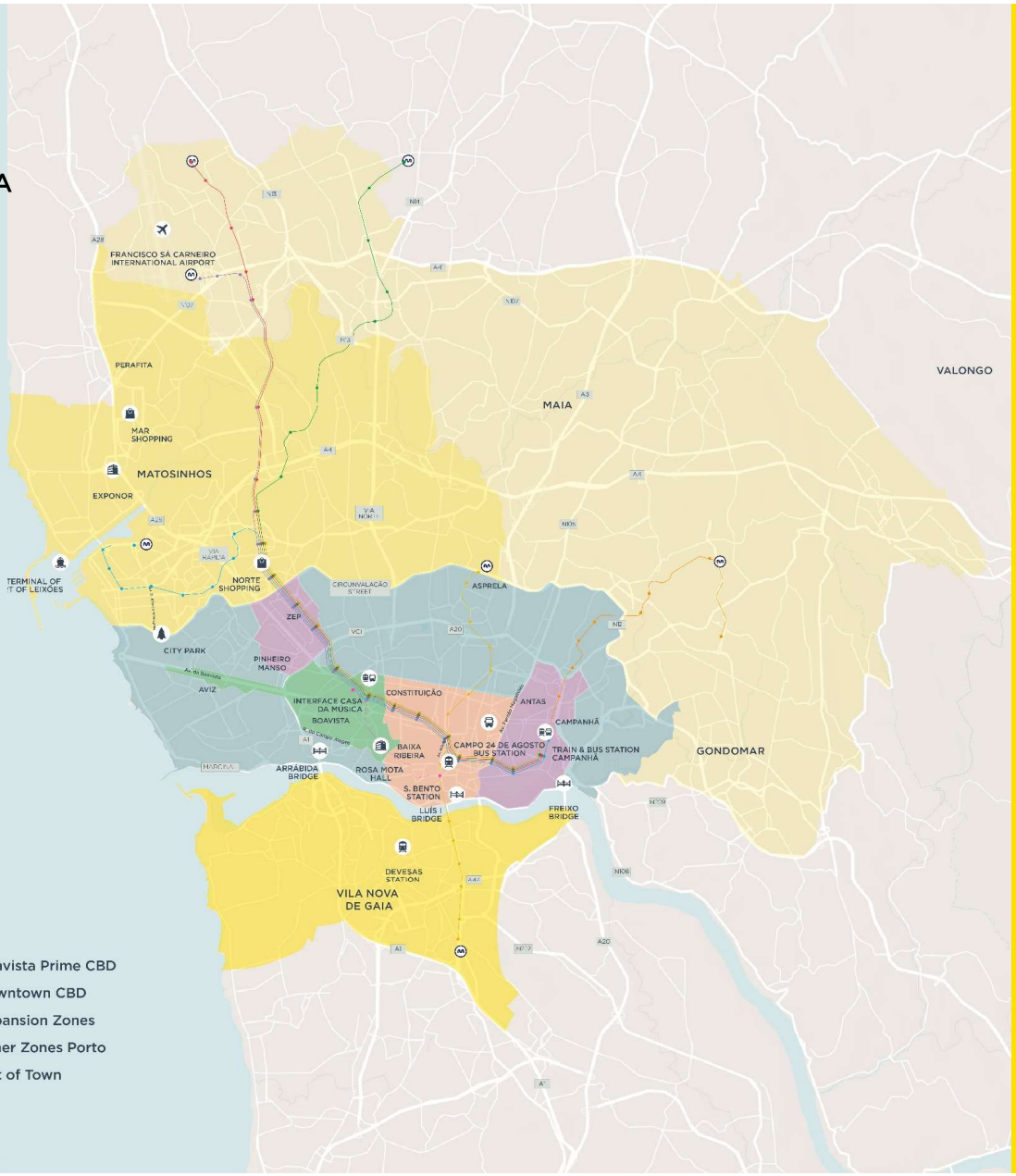
▼ -10,5% face a Q1 – Q3 2025

TAKE-UP PORTUGAL

122 073

m²

▼ -24% face a Q1 – Q3 2025

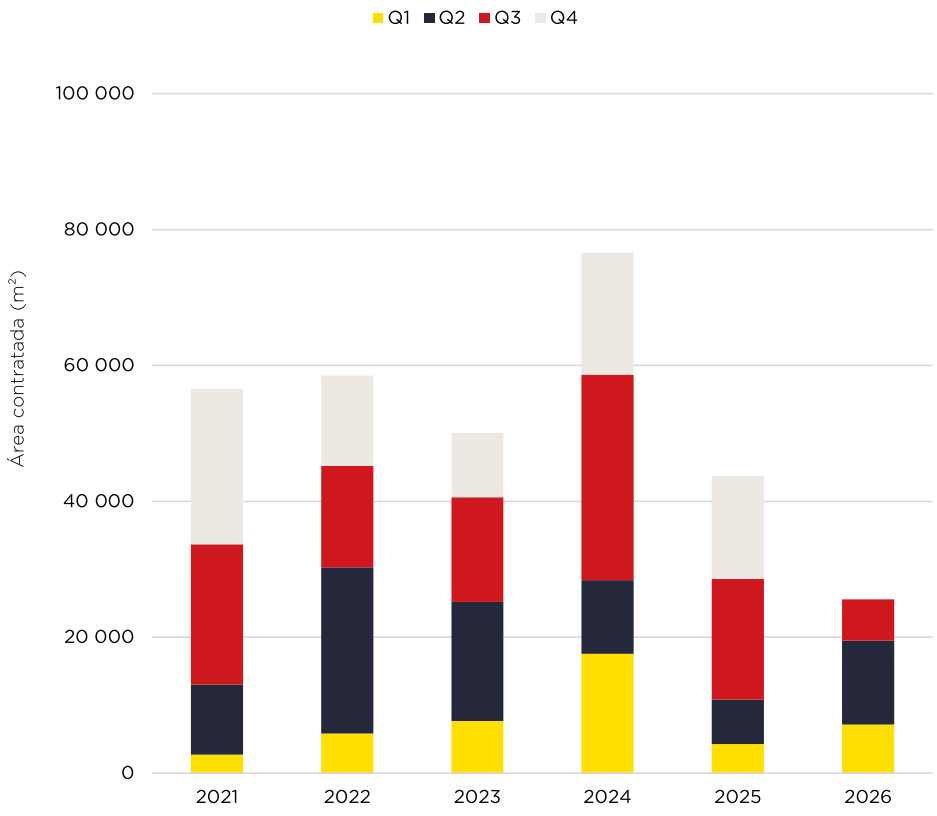


Fonte: PPI, Savills Research

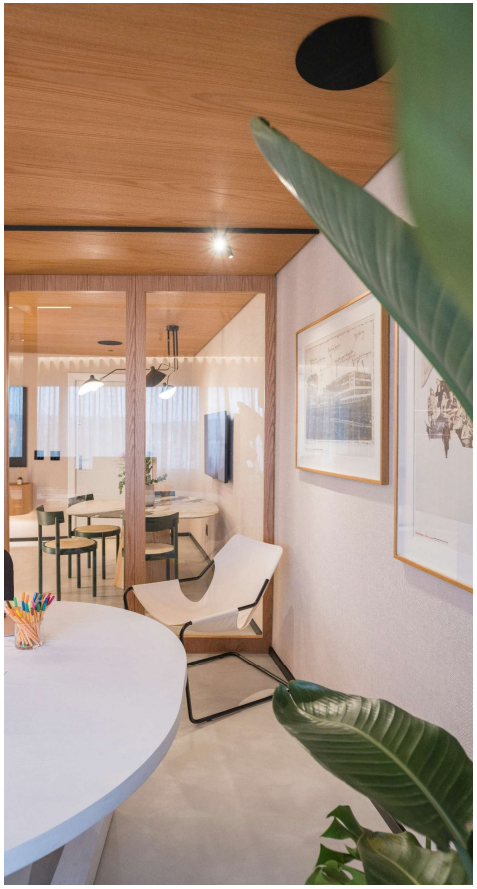
A **absorção** do mercado

A EVOLUÇÃO DA PROCURA DE ESCRITÓRIOS NO GRANDE PORTO

EVOLUÇÃO DO TAKE-UP DE ESCRITÓRIOS POR TRIMESTRE GRANDE PORTO



Fonte: PPI, Savills Research



TOTAL OPERAÇÕES 2026

46

▲ +12% face a Q1 – Q3 2025

TAKE-UP

16 080

m²

63% Total de Take-Up em 3 Zonas (Boavista, Downtown e ZEP)

ZONA EMPRESARIAL DO PORTO

5 anos

Consecutivos de crescimento de absorção

O Porto no **radar das empresas internacionais**

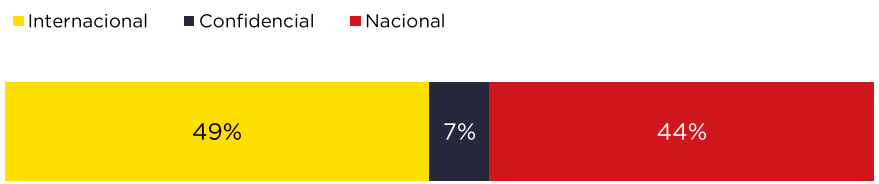
A DIVERSIDADE DE ORIGENS E SETORES, REFORÇA A COMPETITIVIDADE E A ATRATIVIDADE EMPRESARIAL DA REGIÃO

387
Operações de escritórios
2021 - 2026

49
Ocupantes Internacionais
2021 - 2026

29
Países Diferentes
2021 - 2026

ORIGEM DOS OCUPANTES DAS OPERAÇÕES DE ESCRITÓRIOS



PRINCIPAIS PAÍSES DE ORIGEM



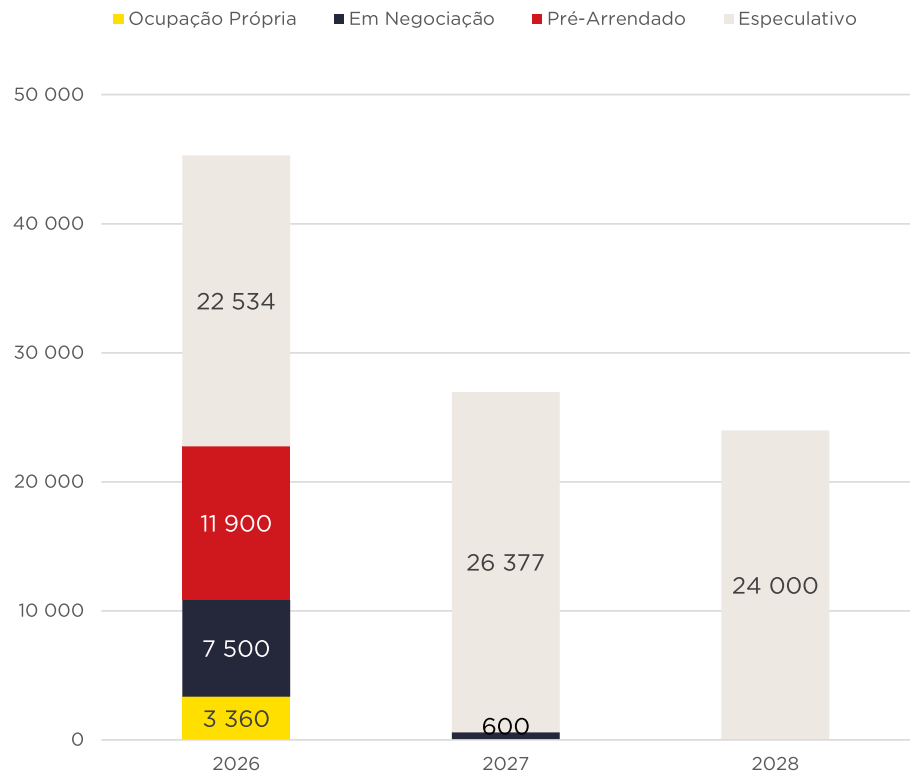
16% 15% 14% 12% 10% 7%

Fonte: Savills Research

Um mercado à espera de **nova oferta**

O DESENVOLVIMENTO DE NOVOS PROJETOS ASSUME UM PAPEL ESTRATÉGICO NA EVOLUÇÃO DO MERCADO

PIPELINE GRANDE PORTO _ 2026 - 2028





PIPELINE
(2026 – 2028)

96 271

m^2

\+ 10 Projetos em desenvolvimento

DISTRIBUIÇÃO
PIPELINE

68%

CBD Downtown
e Matosinhos

Fonte: PPI, Savills Research

05

CAPÍTULO

Retalho

Entre o **consumo local** e o **turismo**

UMA DINÂMICA COMERCIAL MOLDADA PELA PROCURA RESIDENTE E PELOS FLUXOS TURÍSTICOS

1,86 M
Habitantes AMP

14,7 M
Dormidas Região Norte

16,9 M
Passageiros Aeroporto

Mais fluxos pedonais

Mais oportunidades comerciais

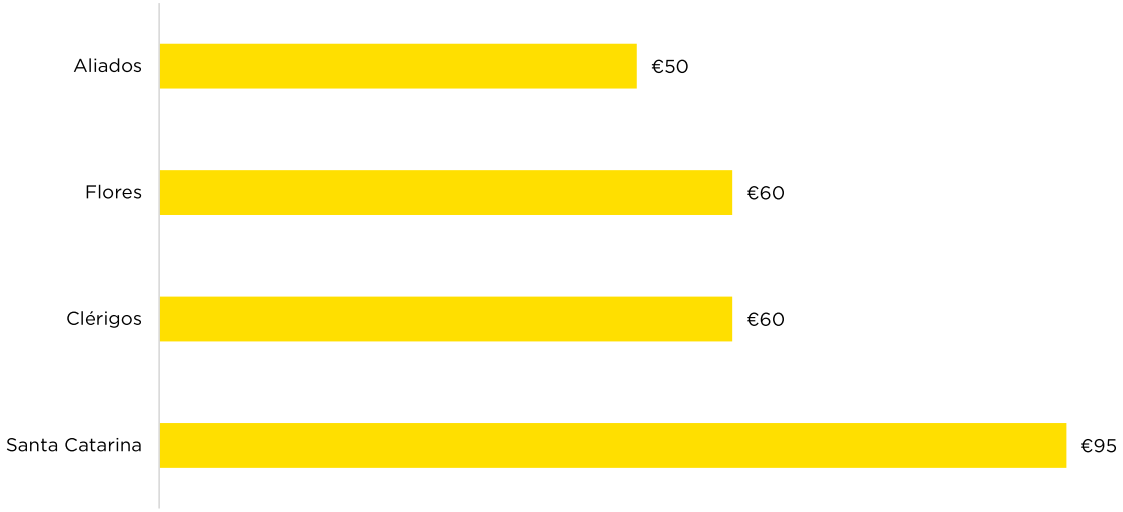
Mais atratividade para as marcas comerciais

Fonte: ANA Aeroportos de Portugal, INE, PORDATA

A dinâmica dos **principais eixos comerciais**

UMA OFERTA COMERCIAL DIVERSIFICADA, COM ELEVADOS NÍVEIS DE OCUPAÇÃO E DIFERENÇAS DE POSICIONAMENTO

RENDAS PRIME POR LOCALIZAÇÃO (€/m²/mês)



ESPAÇOS RETALHO MONITORIZADOS
333

TAXA DE OCUPAÇÃO
96,7%

RENDA PRIME
95€
m²/mês

ESPAÇOS < 200 m²
65%

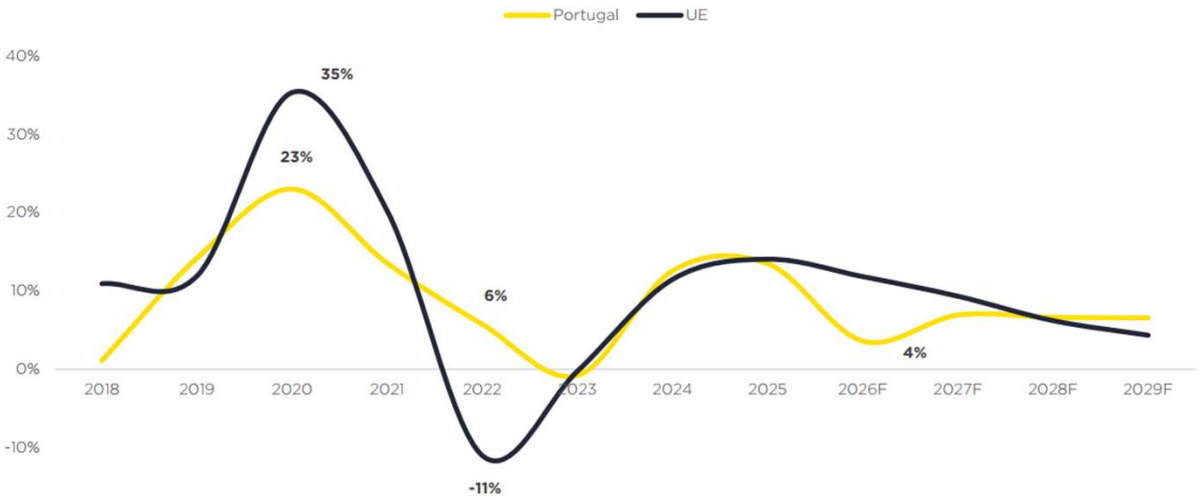
Em cada 10 lojas, mais de 5 são espaços de moda ou restauração.

Fonte: Savills Research

O comércio **físico** e o **digital**

QUAL O PESO DO E-COMMERCE EM PORTUGAL

EVOLUÇÃO DAS VENDAS ONLINE



89,5%
População utiliza Internet

4,8 M
Compradores Online

+12,6%
Vendas Online (2024)

8,1%
Vendas a Retalho realizadas online (2025)

Em Portugal, 9 em cada 10 euros gastos no comércio a retalho correspondem a compras fora do canal online.

Fonte: Statista

06

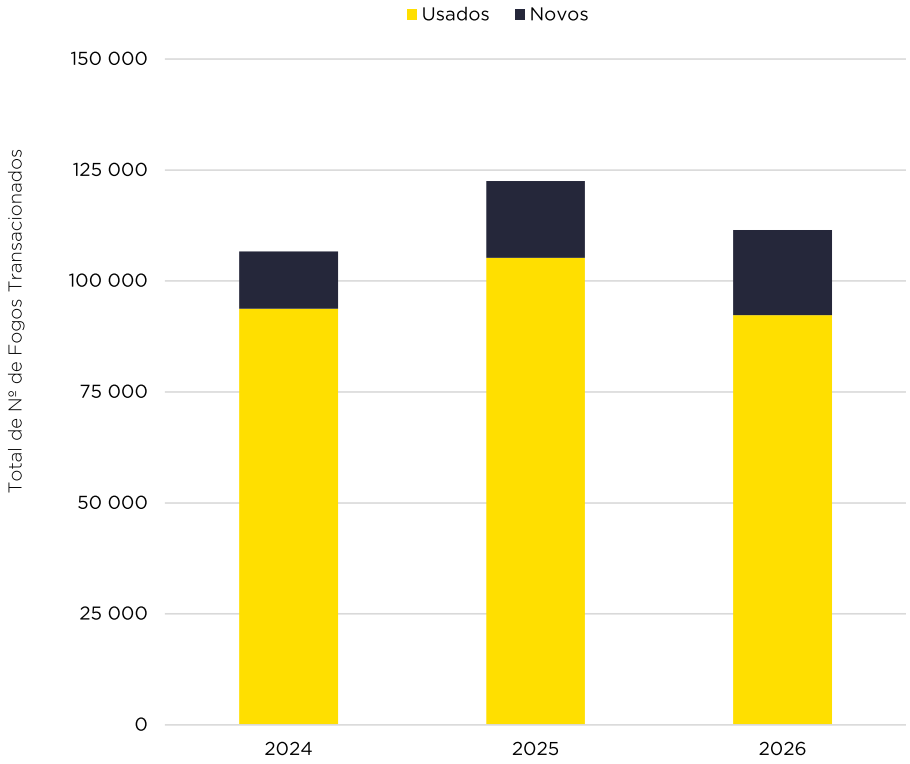
CAPÍTULO

Residencial

Um mercado em **mudança de ciclo**

APÓS A EXPANSÃO DE 2025, A ATIVIDADE TRANSACIONAL EM PORTUGAL APRESENTA SINAIS DE MODERAÇÃO EM 2026

EVOLUÇÃO DAS VENDAS
PORTUGAL CONTINENTAL (JAN. – SET.)



164 650

Fogos Transacionados em Portugal Continental em 2025

▲ +10% face a 2024

111 490

Fogos Transacionados em Portugal Continental até setembro 2026

▼ -9% face a 2025

19 150

Fogos Novos Transacionados em Portugal Continental em 2026

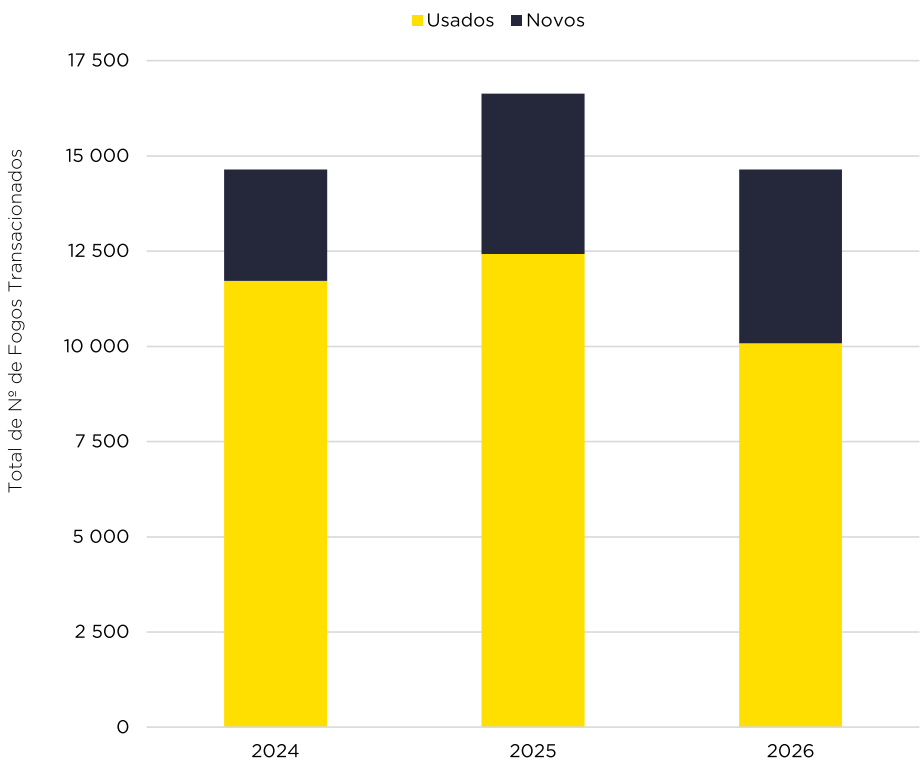
▲ +11% face a 2025

Fonte: Confidencial Imobiliário, Savills Research

O mercado do **Grande Porto**

HABITAÇÃO NOVA CONTINUA A GANHAR EXPRESSÃO

EVOLUÇÃO DAS VENDAS
ÁREA METROPOLITANA DO PORTO (JAN. – SET.)



Fonte: Confidencial Imobiliário, Savills Research

TOTAL FOGOS TRANSACIONADOS
~15 000
AMP
13% Fogos Transacionados em Portugal

PORTO & VILA NOVA DE GAIA
~48,5%
VENDAS AMP
½ das Transacões registadas na AMP

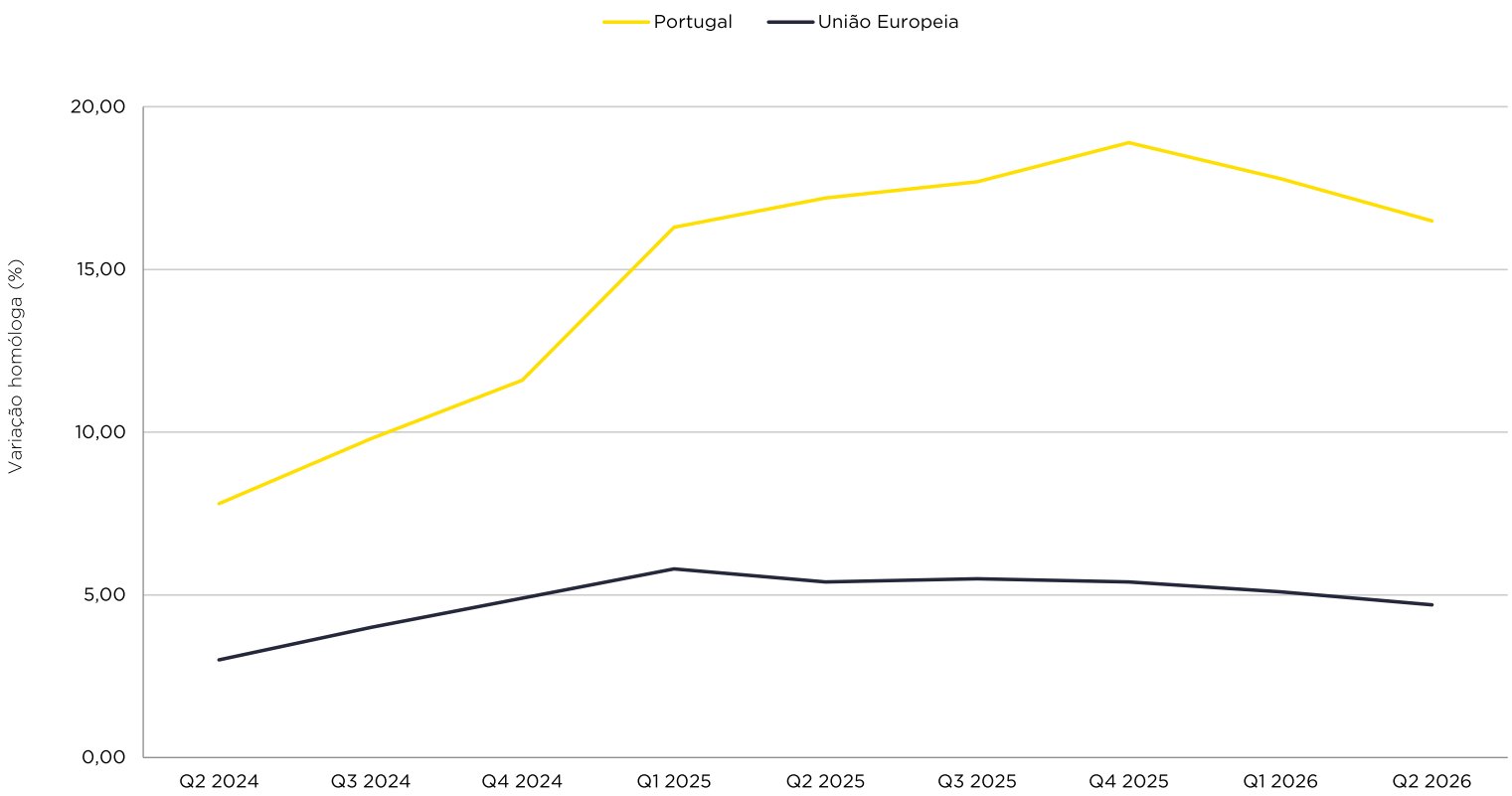
TRANSAÇÕES (JAN. – SET.)
-12,5%
Fogos Transacionados em 2026

TRANSAÇÕES NOVOS FOGOS (JAN. – SET.)
11,2%
Fogos Novos Transacionados entre 2024 e 2026

Portugal **lidera a valorização** da habitação na UE

OS PREÇOS CONTINUAM A CRESCER A UM RITMO SUPERIOR À MÉDIA EUROPEIA

PREÇOS DA HABITAÇÃO – VARIAÇÃO HOMÓLOGA (PORTUGAL E UNIÃO EUROPEIA)



PORTUGAL VALORIZAÇÃO HABITAÇÃO

16,5%

face a Q2 25'

RITMO CRESCIMENTO

3,5X

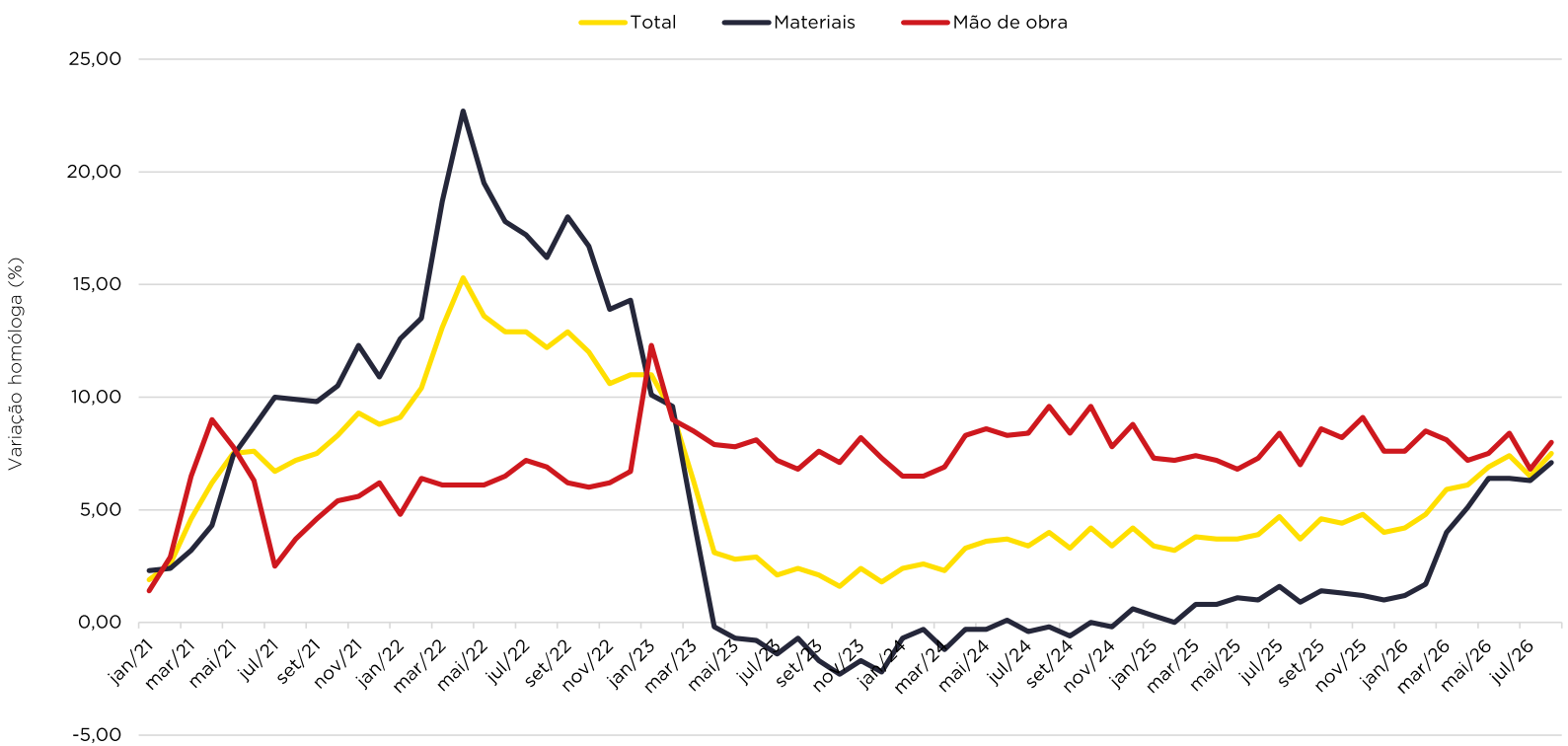
face a UE

Fonte: Eurostat, Savills Research

Custos de **construção**

A PERSISTÊNCIA DOS CUSTOS DE PRODUÇÃO, AUMENTA OS DESAFIOS À PROMOÇÃO RESIDENCIAL

CUSTOS DE CONSTRUÇÃO – VARIAÇÃO HOMÓLOGA



EVOLUÇÃO CUSTO (€) MATERIAIS

7,1%

▲ (Var. Ago. 26')

EVOLUÇÃO CUSTO (€) MÃO DE OBRA

8,0%

▲ (Var. Ago. 26')

EVOLUÇÃO CUSTO (€) TOTAL

7,5%

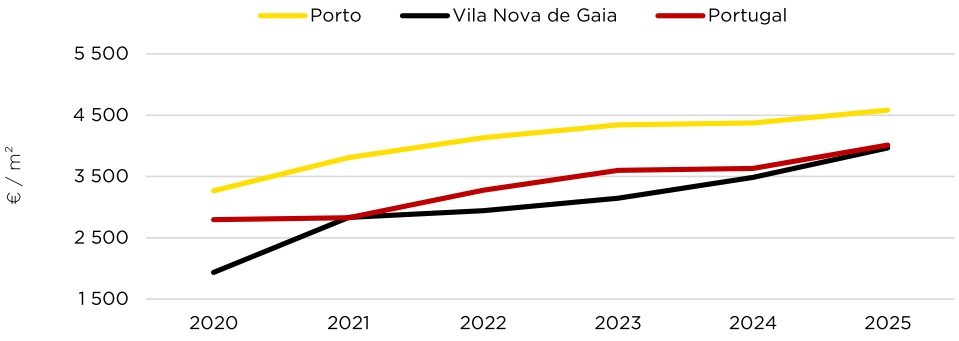
▲ (Var. Ago. 26')

Fonte: INE, Savills Research

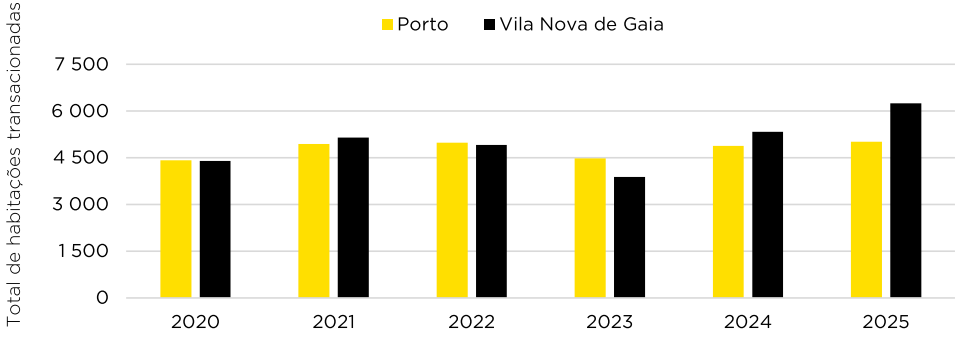
A transformação do **mercado habitacional**

A EXPANSÃO DA OFERTA, NOS ÚLTIMOS 5 ANOS, ACOMPANHA A VALORIZAÇÃO DOS PREÇOS NUM CONTEXTO MAIS MODERADO

PREÇO MÉDIO DE VENDA – HABITAÇÃO NOVA



EVOLUÇÃO DAS TRANSAÇÕES RESIDENCIAIS



EVOLUÇÃO PREÇO MÉDIO €/m²

40%

PORTO

EVOLUÇÃO PREÇO MÉDIO €/m²

105%

VILA NOVA DE GAIA

CRESCIMENTO DAS VENDAS VILA NOVA DE GAIA

3,2x

SUPERIOR AO PORTO



Fonte: Confidencial Imobiliário, Savills Research

Thank you

FROM THE TEAM AT SAVILLS PORTUGAL

LISBON
MB4 Office Building
Avenida Miguel Bombarda, 4 - 7º
1000-208 Lisbon
+351 21 313 9000

PORTO
Viva Offices
Rua Engenheiro Ferreira Dias, 598 - 2º
4100-246 Porto
+351 22 092 9000

portugal@savills.pt

savills.pt

Disclaimer: The material in this presentation has been prepared solely for informational purposes and is strictly confidential. Any disclosure, use, copying or circulation of this presentation (or the information contained within it) is strictly prohibited, unless you have obtained Savills prior written consent. Neither this presentation nor any part of it shall form the basis of, or be relied upon in connection with, any offer or transaction, or act as an inducement to enter into any contract or commitment whatsoever. NO WARRANTY OR REPRESENTATION, EXPRESS OR IMPLIED, IS GIVEN AS TO THE ACCURACY OR COMPLETENESS OF THE INFORMATION CONTAINED HEREIN AND SAVILLS IS UNDER NO OBLIGATION TO SUBSEQUENTLY CORRECT IT IN THE EVENT OF ERRORS. Savills shall not be held responsible for any liability whatsoever or for any loss howsoever arising from or in reliance upon the whole or any part of the contents of this document or any errors therein or omissions therefrom.