

ANNUAL BRIEF

EDIÇÃO HISTÓRICA · Edição histórica, publicada a 4 de setembro de 2026, com dados do período 2025.

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, ano de 2025: dormidas +2,1% e proveitos totais +7,2% em termos homólogos.

2025 foi um ano de valor e não de volume: as dormidas subiram 2,1% e os proveitos totais 7,2%. O mercado interno cresceu 5,4% e sustentou a procura; os grandes mercados europeus e o Algarve ficaram parados.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | Ano de 2025

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

Um ano de abrandamento com a receita ainda a crescer

CONCLUSÃO PRINCIPAL

O ano acrescentou 7,2% de proveitos totais sobre 2,1% de dormidas, com o mercado interno a subir 5,4% e o externo 0,8%.

O INE fechou o ano com a manchete de que a atividade turística continuou a abrandar: as chegadas de turistas não residentes, medidas para o conjunto do país e não para esta série, atingiram 29,9 milhões, um acréscimo de 3,3% depois de 9,3% no ano anterior. Nos estabelecimentos de alojamento turístico, os resultados definitivos apontam para 32,5 milhões de hóspedes (+2,8%) e 82,0 milhões de dormidas (+2,1%), abaixo da primeira leitura de 82,1 milhões e +2,2%.

O calendário marcou o percurso: o Carnaval passou de fevereiro para março e a Páscoa de março para abril, o que tirou dormidas a fevereiro (-2,5%) e a março (-2,9%) e as devolveu em abril (+8,9%). O ano teve dois andamentos: um 1.º trimestre travado pelo calendário e um 2.º a devolver o volume, seguidos de um verão em desaceleração, de +3,9% em julho para +1,3% em agosto e +0,6% em setembro, e de um 4.º trimestre outra vez irregular, com +2,2% em outubro, +0,7% em novembro e +3,0% em dezembro. Do lado do valor, os proveitos totais somaram 7154,4 milhões de euros (+7,2%) e os de aposento 5483,9 milhões (+6,8%), com o crescimento da receita a perder força ao longo do ano.

O ano lê-se de forma simples para quem detém ou financia ativos: o crescimento veio do valor de cada noite vendida e não de mais noites, e a distância entre regiões e mercados emissores foi maior do que a média nacional sugere. 2026 começa de uma base em que o mercado interno já fez o trabalho e o externo quase não se moveu.

INDICADORES-CHAVE

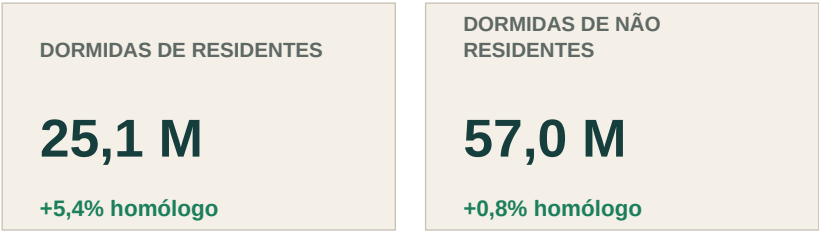
O ano somou receita sem somar noites

HÓSPEDES 32,5 M +2,8% homólogo resultados definitivos	DORMIDAS 82,0 M +2,1% homólogo resultados definitivos	PROVEITOS TOTAIS 7154,4 M EUR +7,2% homólogo divulgação de dezembro de 2025
PROVEITOS DE APOSENTO 5483,9 M EUR +6,8% homólogo divulgação de dezembro de 2025		

Leitura: os proveitos totais subiram 7,2% e os de aposento 6,8%, contra 2,1% nas dormidas e 2,8% nos hóspedes. O ano acrescentou receita sem acrescentar volume equivalente, e fê-lo com o mercado interno (+5,4%) muito à frente do externo (+0,8%).

PROCURA

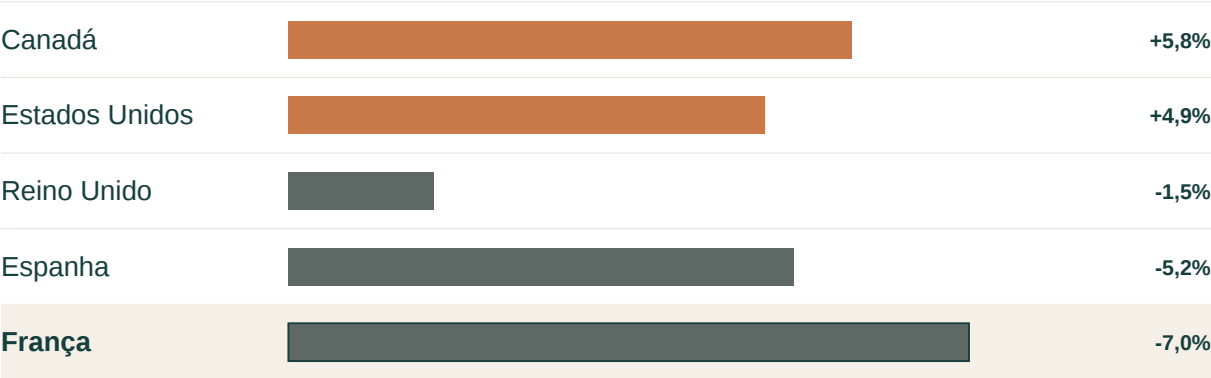
O mercado interno fez o crescimento do ano



As dormidas de residentes chegaram a 25,1 milhões, mais 5,4%, enquanto as de não residentes ficaram em 57,0 milhões, mais 0,8%. O mercado externo continuou a dominar o total, mas foi a procura interna que gerou o crescimento. O Reino Unido manteve-se como principal mercado emissor, com 17,7% das dormidas de não residentes, apesar de uma diminuição de 1,5%. Seguiram-se a Alemanha (11,3% do total), os Estados Unidos (9,6%), a Espanha (9,1%) e a França (7,4%). Os maiores aumentos vieram do Canadá (+5,8%) e dos Estados Unidos (+4,9%); as maiores quedas, de França (-7,0%) e Espanha (-5,2%). A taxa de sazonalidade desceu para 36,4%, o valor mais baixo desde 2013, e foi mais elevada entre os residentes (40,4%) do que entre os não residentes (34,4%). Na generalidade dos meios de alojamento, as dormidas de não residentes representaram 67,1% do total, um dos anos com maior dependência dos mercados internacionais desde 2013.

Variação das dormidas por mercado emissor

Ano de 2025, variação homóloga



INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, dezembro de 2025.

REGIÕES

Todas as regiões cresceram; as maiores cresceram menos

Variação das dormidas por região

Ano de 2025, variação homóloga

Alentejo		+6,3%
Península de Setúbal		+4,7%
Norte		+4,5%
RA Madeira		+4,0%
RA Açores		+2,4%
Centro		+1,7%
Grande Lisboa		+0,9%
Oeste e Vale do Tejo		+0,8%
Algarve		+0,4%

INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, dezembro de 2025.

Todas as regiões registaram crescimento nas dormidas em 2025. Os maiores aumentos ocorreram no Alentejo (+6,3%), na Península de Setúbal (+4,7%) e no Norte (+4,5%), seguidos da RA Madeira (+4,0%) e da RA Açores (+2,4%). No extremo oposto ficaram o Algarve (+0,4%), o Oeste e Vale do Tejo (+0,8%), a Grande Lisboa (+0,9%) e o Centro (+1,7%). Os dois destinos de maior volume, o Algarve e a Grande Lisboa, ficaram entre os que menos avançaram.

REGIÃO EM DESTAQUE

O Algarve, a maior região em dormidas, cresceu apenas 0,4%. Um destino desta escala praticamente parado trava a média nacional e transfere para a tarifa todo o peso do crescimento da receita.

DESEMPENHO OPERACIONAL

A receita cresceu mais no início do ano

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

PROVEITOS TOTAIS	PROVEITOS DE APOSENTO
7154,4 M EUR	5483,9 M EUR
+7,2% homólogo	+6,8% homólogo

Os proveitos totais atingiram 7154,4 milhões de euros (+7,2%) e os proveitos de aposento 5483,9 milhões (+6,8%). O ritmo não foi uniforme: os proveitos totais subiram 13,9% em janeiro, 12,6% em abril e 10,0% em julho, mas apenas 5,7% em setembro, 1,6% em novembro e 6,8% em dezembro. Com as dormidas a crescer 2,1%, a receita adicional veio sobretudo do valor de cada dormida. O INE não publica RevPAR, ADR nem taxa líquida de ocupação-cama anuais para os estabelecimentos de alojamento turístico, pelo que a leitura de rendimento tem de ser feita mês a mês.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

O ano de menor sazonalidade desde 2013

FACTO

Dormidas +2,1% e hóspedes +2,8%, contra proveitos totais +7,2% e proveitos de aposento +6,8%; residentes +5,4% e não residentes +0,8%; taxa de sazonalidade 36,4%.

INTERPRETAÇÃO

A receita cresceu sem que o volume acompanhasse, o que coloca o desempenho do ativo no valor de cada noite e no mix de procura. O rendimento por quarto não se observa ao nível do ano; o que se observa é receita a subir sobre uma base de noites quase estável, com dispersão regional de +6,3% no Alentejo a +0,4% no Algarve. Uma sazonalidade de 36,4% distribui melhor o ano pelos meses e reduz o peso do pico no rendimento anual do ativo.

IMPLICAÇÃO

Antes de projetar receita para o ano seguinte, é preciso saber quanto do ganho é preço e quanto é mix. A exposição ao mercado interno, que cresceu 5,4%, protegeu resultados; a exposição aos mercados britânico, espanhol e francês custou volume. Ativos no Algarve e na Grande Lisboa precisam de procura nova e não apenas de tarifa, e qualquer avaliação deve testar até onde o preço se sustenta com ocupação estável.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar em 2026

01	Se o Reino Unido, a Espanha e a França invertem as quebras de 1,5%, 5,2% e 7,0%, ou se o Canadá e os Estados Unidos continuam a compensá-las.
02	Se o Algarve sai do crescimento de 0,4% e se a Grande Lisboa acelera acima de 0,9%, ou se o crescimento continua a vir das regiões mais pequenas.
03	Se os proveitos voltam a crescer acima das dormidas quando o mercado interno abrandar, ou se o RevPAR passa a crescer abaixo do ADR, sinal de que o preço esgotou a margem.

FONTES

INE, Estatísticas do Turismo 2025, divulgadas em 9 de julho de 2026. INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, dezembro de 2025, divulgadas em 30 de janeiro de 2026. Acumulado do ano: proveitos, dormidas de residentes e não residentes, mercados e regiões. INE, Atividade Turística, 4.º trimestre de 2025, divulgada em 13 de fevereiro de 2026. Acumulado do ano de 2025.

Hóspedes e dormidas dos estabelecimentos de alojamento turístico segundo os resultados definitivos das Estatísticas do Turismo 2025, divulgadas em 9 de julho de 2026 (32,5 milhões de hóspedes, +2,8%; 82,0 milhões de dormidas, +2,1%). Proveitos da divulgação mensal de 30 de janeiro de 2026, que publica o acumulado do ano para a mesma série; a publicação anual não separa proveitos para esta série. Todos os valores respeitam aos estabelecimentos de alojamento turístico e não à generalidade dos meios de alojamento. O INE não publica RevPAR, ADR nem taxas de ocupação anuais para esta série.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor