

HALF-YEAR BRIEF

EDIÇÃO HISTÓRICA · Edição histórica, publicada a 4 de setembro de 2026, com dados do período 1.º semestre de 2025.

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, 1.º semestre de 2025: dormidas +2,4% e proveitos totais +7,8% em termos homólogos.

Em seis meses, as dormidas subiram 2,4% e os proveitos totais 7,8%: o semestre cresceu em valor. Os residentes (+6,0%) fizeram quase todo o volume, com os mercados externos praticamente parados (+1,0%).

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | 1.º semestre de 2025

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

Seis meses de valor, com o volume dividido pela Páscoa

CONCLUSÃO PRINCIPAL

O semestre neutraliza o desvio da Páscoa: a Páscoa em abril tirou dormidas ao 1.º trimestre e devolveu-as ao 2.º, e no conjunto ficaram +2,4% de volume e +7,8% de proveitos totais.

Os estabelecimentos de alojamento turístico registaram 14,9 milhões de hóspedes (+3,6%) e 36,4 milhões de dormidas (+2,4%) entre janeiro e junho, num semestre marcado por três desvios de calendário assinalados pelo INE: o Carnaval em março, um mês de fevereiro com menos um dia do que no ano bissexto anterior e a Páscoa em abril.

Os proveitos totais atingiram 2995,5 milhões de euros (+7,8%) e os de aposento 2268,2 milhões (+8,0%), mais do triplo do ritmo do volume.

Os três primeiros meses tiraram volume, com fevereiro a -2,5% e março a -2,9%, e os três seguintes devolveram-no, com abril a +8,9% e junho a +3,1%. O semestre é a soma dessas duas metades, não a média delas, e é a primeira base comparável do ano para quem detém ativos.

INDICADORES-CHAVE

O valor cresceu muito mais depressa do que o volume

HÓSPEDES

14,9 M

+3,6% homólogo

DORMIDAS

36,4 M

+2,4% homólogo

PROVEITOS TOTAIS

2995,5 M EUR

+7,8% homólogo

PROVEITOS DE APOSENTO

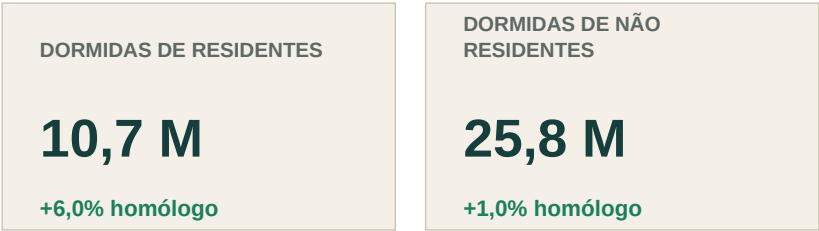
2268,2 M EUR

+8,0% homólogo

Leitura: 36,4 milhões de dormidas (+2,4%) contra 2995,5 milhões de euros de proveitos totais (+7,8%). A distância entre os dois números é o semestre: quase todo o acréscimo de receita veio de preço e de mix, não de mais noites vendidas.

PROCURA

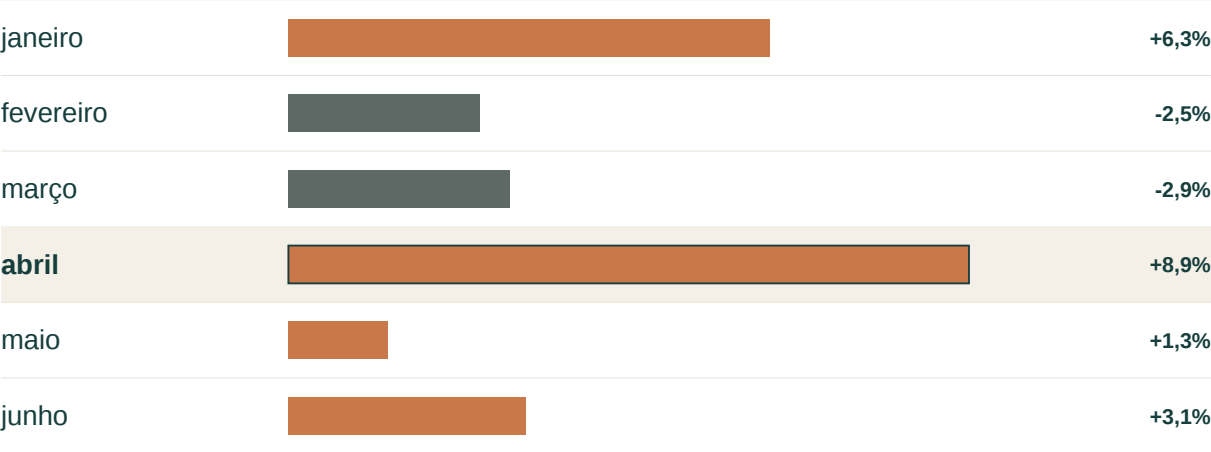
Os residentes fizeram o crescimento do semestre



As dormidas de residentes somaram 10,7 milhões (+6,0%) e as de não residentes 25,8 milhões (+1,0%): em seis meses, os mercados externos ficaram praticamente onde estavam. O percurso mensal explica porquê: janeiro +6,3%, fevereiro -2,5%, março -2,9%, abril +8,9%, maio +1,3% e junho +3,1%. Entre os dez principais mercados emissores, o polaco esteve à frente em janeiro (+16,6%), fevereiro (+23,2%) e março (+35,9%), o espanhol saltou de -37,0% em março para +43,0% em abril com a Páscoa, e o francês esteve entre as maiores quedas em janeiro (-9,6%) e junho (-8,2%).

Variação das dormidas, mês a mês

1.º semestre de 2025, variação homóloga



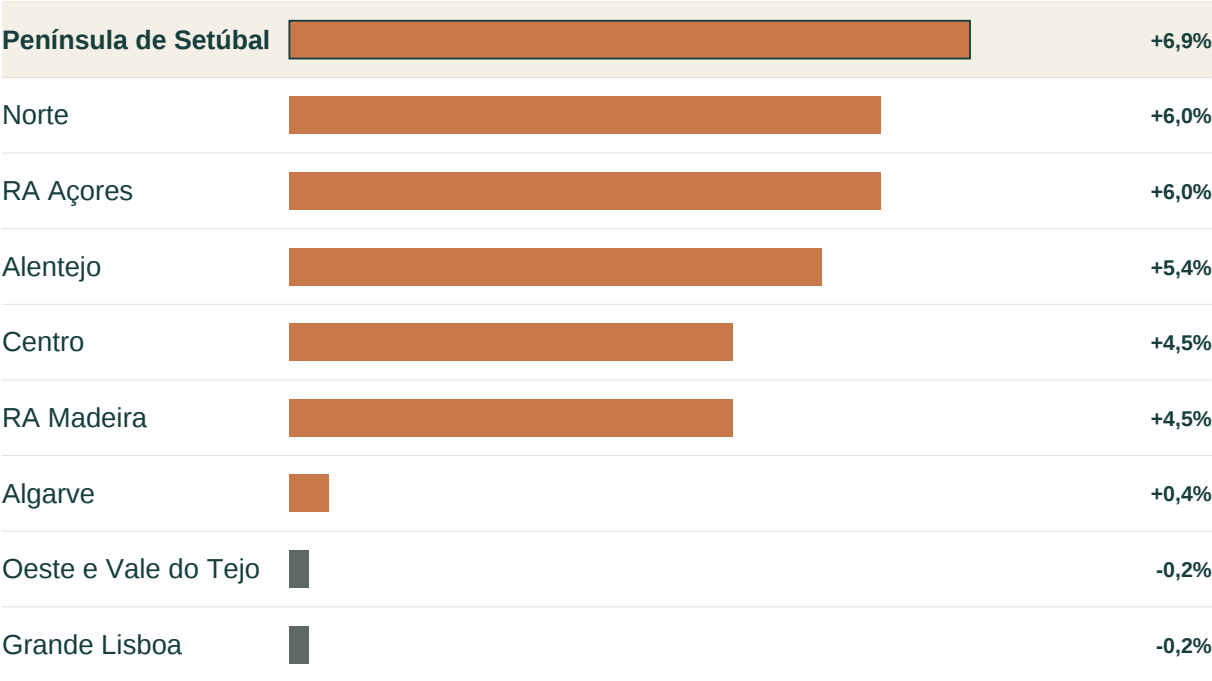
INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, divulgações mensais do período.

REGIÕES

Grande Lisboa e Algarve ficaram para trás

Variação das dormidas por região

1.º semestre de 2025, variação homóloga derivada dos valores mensais do INE



INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, divulgações mensais do período (Quadro 1).

A Península de Setúbal (+6,9%), o Norte (+6,0%) e a RA Açores (+6,0%) lideraram o semestre; a Grande Lisboa e o Oeste e Vale do Tejo fecharam-no em terreno negativo (-0,2% cada) e o Algarve quase parado (+0,4%). Os dois maiores destinos do país ficaram assim abaixo da média nacional, enquanto Alentejo (+5,4%), Centro (+4,5%) e RA Madeira (+4,5%) se colocaram acima dela.

SINAL DE ATENÇÃO

A Grande Lisboa terminou o semestre com -0,2% nas dormidas, o pior resultado entre as nove regiões e o oposto do +2,4% do país.

DESEMPENHO OPERACIONAL

A receita do semestre fez-se pelo preço

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

PROVEITOS TOTAIS

2995,5 M EUR**+7,8% homólogo**

PROVEITOS DE APOSENTO

2268,2 M EUR**+8,0% homólogo**

Os proveitos totais atingiram 2995,5 milhões de euros (+7,8%) e os de aposento 2268,2 milhões (+8,0%), com as dormidas em +2,4%: a maior parte do acréscimo de receita não veio de noites adicionais. O INE não publica RevPAR, ADR nem taxas de ocupação semestrais, pelo que a decomposição entre preço e ocupação tem de ser feita trimestre a trimestre. O caminho dos proveitos mensais, de +13,9% em janeiro a +0,1% em março e +12,6% em abril, mostra a mesma oscilação de calendário que atingiu o volume.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Meio ano que separou volume e valor

FACTO

Hóspedes +3,6%, dormidas +2,4%, proveitos totais +7,8% e proveitos de aposento +8,0%.

INTERPRETAÇÃO

Hóspedes a subir mais do que dormidas significa estadias mais curtas; proveitos a subir bem acima de ambos significa mais receita por noite vendida. Foi um semestre de receita por noite e não de camas mais cheias, e essa qualidade de receita é mais sensível ao preço do que à procura.

IMPLICAÇÃO

O semestre desloca a pergunta do crescimento para a origem da receita: quanto do acréscimo é preço, quanto é mix de mercados e quanto desaparece se os mercados externos, que fizeram apenas +1,0%, não voltarem na segunda metade do ano. Ativos muito expostos à Grande Lisboa e ao Algarve entram nesse período com a base mais fraca.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar no 2.º semestre

01	Se os mercados externos passam de +1,0% para um contributo real na época alta.
02	Se a Grande Lisboa e o Algarve saem do -0,2% e do +0,4% do semestre.
03	Se o preço continua a fazer a receita quando o verão limitar a capacidade disponível.

FONTES

INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, junho de 2025, divulgadas em 31 de julho de 2025. Acumulado janeiro-junho. INE, Atividade Turística, 2.º trimestre de 2025, divulgada em 14 de agosto de 2025. Parágrafo do 1.º semestre de 2025.

Níveis e variações homólogas do acumulado janeiro-junho publicado pelo INE em 31 de julho de 2025; hóspedes e dormidas de residentes e não residentes do parágrafo do 1.º semestre da divulgação trimestral de 14 de agosto de 2025. Variação regional agregada a partir dos valores mensais publicados pelo INE, uma vez que o INE não publica quadro regional semestral. O INE não publica RevPAR, ADR nem taxas de ocupação semestrais.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor