

MONTHLY BRIEF

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

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, fevereiro de 2025: dormidas -2,5% e proveitos totais +3,7% em termos homólogos.

Fevereiro perdeu volume e ganhou valor: as dormidas caíram 2,5% e os proveitos totais subiram 3,7%. O Carnaval passou para março e o mês teve menos um dia, o que explica parte da quebra.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | fevereiro de 2025

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

Menos dormidas, mais proveitos, com o calendário a pesar

SINAL DE ATENÇÃO

Os proveitos totais avançaram 3,7% apesar do recuo de 2,5% nas dormidas, uma divergência em parte explicada pelo calendário.

Em fevereiro de 2025 os proveitos subiram e as dormidas caíram: 1,8 milhões de hóspedes (+0,5%) e 4,2 milhões de dormidas (-2,5%). O INE assinala dois efeitos de calendário: o período de férias do Carnaval passou para março e o mês teve menos um dia do que em 2024, ano bissexto.

Os proveitos totais atingiram 287,7 milhões de euros e os de aposento 208,8 milhões, mais 3,7% e 3,3% do que um ano antes. O RevPAR subiu para 39,6 euros (+4,5%) e o ADR para 87,9 euros (+4,9%), enquanto a taxa líquida de ocupação-cama desceu para 35,4%, menos 0,5 p.p.

Para quem detém ativos, fevereiro mostra que o preço compensou a perda de volume, embora não em todas as regiões. A leitura do mês exige separar o efeito de calendário do que é tendência de mercado.

INDICADORES-CHAVE

O valor cresceu, o volume não

HÓSPEDES 1,8 M +0,5% homólogo variação revista	DORMIDAS 4,2 M -2,5% homólogo	PROVEITOS TOTAIS 287,7 M EUR +3,7% homólogo variação revista
PROVEITOS DE APOSENTO 208,8 M EUR +3,3% homólogo variação revista	REVPAR 39,6 EUR +4,5% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 35,4% -0,5 p.p. homólogo variação revista

Leitura: os proveitos totais aumentaram 3,7% e o RevPAR 4,5%, enquanto o volume recuou. A ocupação-cama perdeu 0,5 p.p., o que confirma um mês sustentado pelo preço e não por mais camas ocupadas.

PROCURA

Os dois mercados perderam dormidas

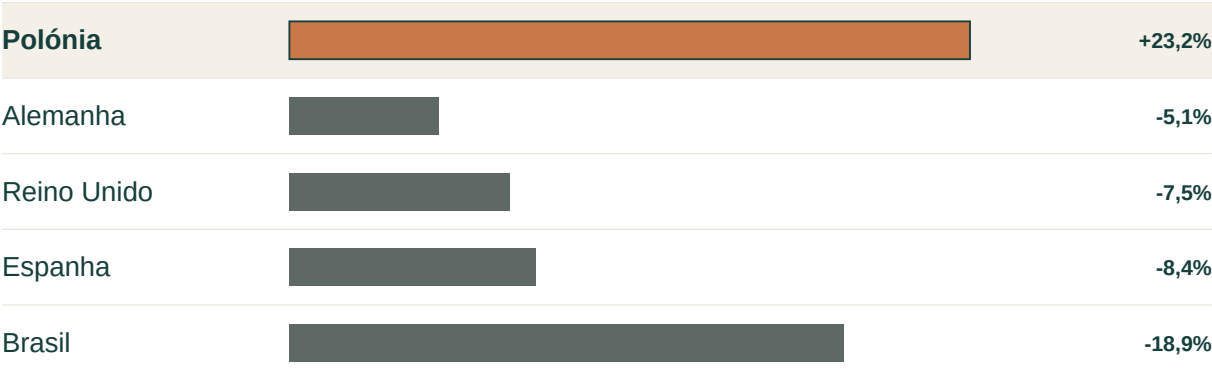


As dormidas de residentes fixaram-se em 1,4 milhões, menos 1,2% do que um ano antes, e as de não residentes em 2,8 milhões, menos 3,1%. Os dois mercados inverteram o sinal de janeiro, quando tinham crescido 11,0% e 3,9%.

Entre os dez principais mercados emissores, que valeram 72,1% das dormidas de não residentes, a Polónia foi o único com variação positiva (+23,2%). O Brasil destacou-se nos decréscimos (-18,9%), à frente de Espanha (-8,4%), do Reino Unido (-7,5%) e da Alemanha (-5,1%).

Variação das dormidas por mercado emissor

Fevereiro de 2025, variação homóloga



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

REGIÕES

Só quatro regiões escaparam à quebra

Variação das dormidas por região

Fevereiro de 2025, variação homóloga

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

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

A Península de Setúbal liderou (+7,8%), com a RA Açores (+5,1%), a RA Madeira (+1,4%) e o Norte (+0,9%) também em terreno positivo. Do lado oposto ficaram o Oeste e Vale do Tejo (-7,1%), a Grande Lisboa (-5,6%) e o Algarve (-5,1%). A quebra da Grande Lisboa pesa mais do que a percentagem sugere: com 1169,6 mil dormidas, é a maior região do país no mês.

REGIÃO EM DESTAQUE

A Península de Setúbal destacou-se com dormidas +7,8%, sustentadas pelos não residentes (+16,7%).

DESEMPENHO OPERACIONAL

ADR mais alto, camas menos cheias

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR 87,9 EUR +4,9% homólogo	REVPAR 39,6 EUR +4,5% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 35,4% -0,5 p.p. homólogo variação revista
TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-QUARTO 45,1% +0,1 p.p. homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 287,7 M EUR +3,7% homólogo variação revista	PROVEITOS DE APOSENTO 208,8 M EUR +3,3% homólogo variação revista

O ADR chegou a 87,9 euros (+4,9%) e o RevPAR a 39,6 euros (+4,5%), mas a taxa líquida de ocupação-cama desceu para 35,4% (-0,5 p.p.), com a de ocupação-quarto em 45,1% (+0,1 p.p.). Os proveitos totais somaram 287,7 milhões de euros (+3,7%) e os de aposento 208,8 milhões (+3,3%). O ganho de receita foi de preço, não de utilização da capacidade.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Preço a compensar volume num mês curto

FACTO

**Dormidas -2,5%, proveitos totais +3,7%, RevPAR +4,5%,
ADR +4,9% e ocupação-cama 35,4%, menos 0,5 p.p.**

INTERPRETAÇÃO

Com o ADR a valorizar 4,9% e a ocupação a ceder, a receita do mês veio do preço. O poder de fixação de preços aguentou um mês mais fraco, mas a base de utilização da capacidade estreitou-se.

IMPLICAÇÃO

Para proprietários e investidores, o exercício é distinguir o efeito de calendário do efeito de mercado antes de rever orçamentos. Um ADR 4,9% mais alto num mês com menos um dia e sem Carnaval diz mais sobre disciplina de preço do que sobre procura adicional.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar em março

01	O efeito do Carnaval em março e a leitura conjunta dos dois meses.
02	A recuperação, ou não, do mercado brasileiro depois da descida de 18,9%.
03	Se o ADR mantém o ritmo com a ocupação-cama em terreno negativo.

FONTES

INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, fevereiro de 2025, divulgadas em 31 de março de 2025. INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, março de 2025, divulgadas em 30 de abril de 2025. Variações homólogas revistas para o mês anterior.

Níveis da estatística rápida do INE de 31 de março de 2025; variações homólogas revistas na divulgação de 30 de abril de 2025.

Paulo Braga
Hospitality Real Estate Advisor