

MONTHLY BRIEF

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

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, março de 2025: dormidas -2,9% e proveitos totais +0,1% em termos homólogos.

Março perdeu volume sem compensar no preço: dormidas -2,9%, proveitos totais praticamente estáveis (+0,1%) e RevPAR -2,1%. Os residentes cresceram 2,1% e os mercados externos caíram 4,9%, com o Carnaval e a Páscoa a mexer nas comparações.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | março de 2025

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

O calendário travou março no volume e na receita

SINAL DE ATENÇÃO

Os residentes cresceram 2,1% e os não residentes recuaram 4,9%. Com o Carnaval e a Páscoa em meses diferentes de 2024, o mês diz menos sobre o mercado do que parece.

As dormidas diminuíram 2,9% em março de 2025, para 5,6 milhões, com 2,3 milhões de hóspedes (+0,1%). O INE assinala a influência da estrutura móvel do calendário: o Carnaval passou de fevereiro para março e a Páscoa passou de março para abril.

Os proveitos totais ficaram em 406,9 milhões de euros (+0,1%) e os de aposento em 302,1 milhões (-0,6%). O RevPAR desceu para 48,7 euros (-2,1%), o ADR para 96,5 euros (-0,1%) e a taxa líquida de ocupação-cama para 39,8%, menos 1,7 p.p.

Para quem lê ativos, março tem a base de comparação distorcida. A questão não é a descida em si, mas quanto dela regressa em abril com a Páscoa.

INDICADORES-CHAVE

O preço não segurou a quebra do volume

HÓSPEDES 2,3 M +0,1% homólogo variação revista	DORMIDAS 5,6 M -2,9% homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 406,9 M EUR +0,1% homólogo variação revista
PROVEITOS DE APOSENTO 302,1 M EUR -0,6% homólogo variação revista	REVPAR 48,7 EUR -2,1% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 39,8% -1,7 p.p. homólogo variação revista

Leitura: ao contrário de fevereiro, o recuo do volume não foi compensado pelo preço. Os proveitos totais ficaram em +0,1%, o RevPAR em -2,1% e a ocupação-cama perdeu 1,7 p.p., com apenas os residentes (+2,1%) a sustentar a procura.

PROCURA

Os residentes seguraram, os mercados externos não

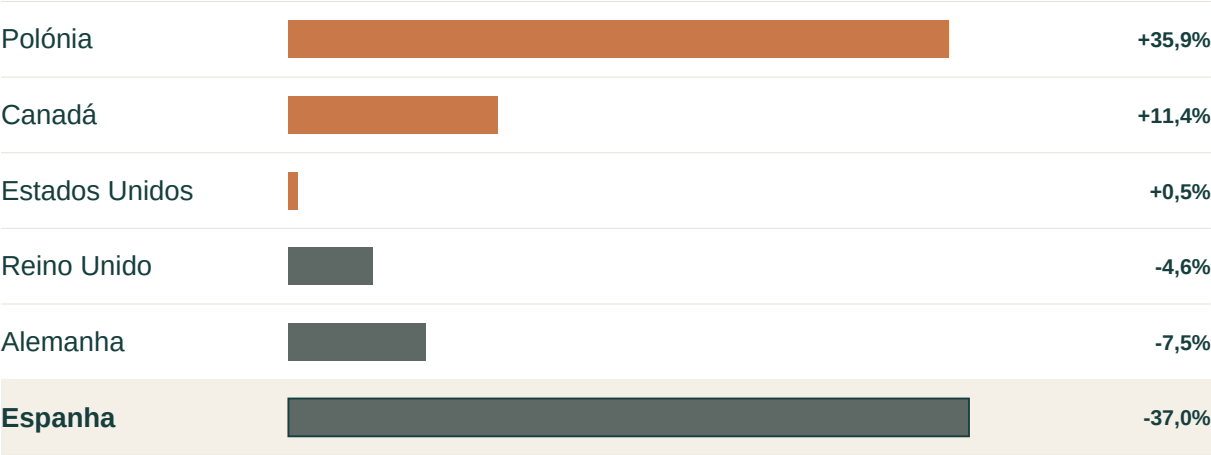


As dormidas de residentes subiram para 1,7 milhões (+2,1%) e as de não residentes desceram para 3,9 milhões (-4,9%). A divergência inverte o padrão de fevereiro, quando ambos os mercados tinham perdido terreno.

Os dez principais mercados emissores representaram 73,8% das dormidas de não residentes. A Polónia liderou os aumentos (+35,9%), seguida do Canadá (+11,4%) e dos Estados Unidos (+0,5%). Espanha destacou-se nos decréscimos (-37,0%), à frente da Alemanha (-7,5%) e do Reino Unido (-4,6%).

Variação das dormidas por mercado emissor

Março de 2025, variação homóloga



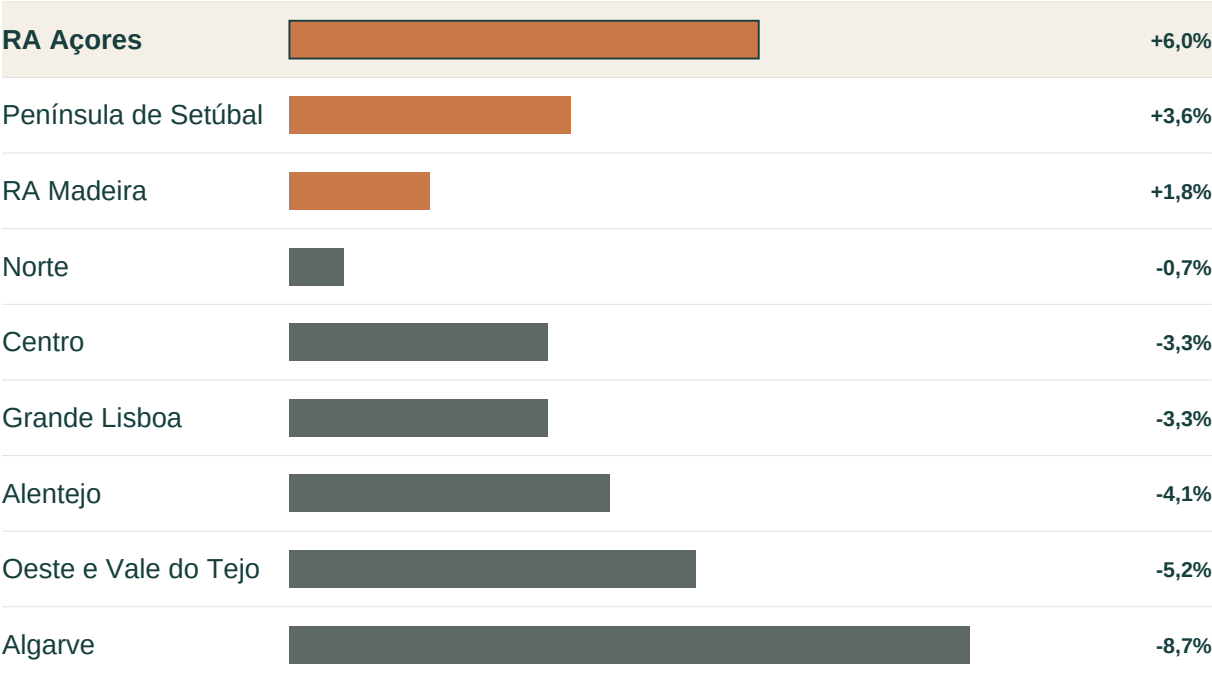
INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, março de 2025.

REGIÕES

Açores e Setúbal contra um Algarve em quebra

Variação das dormidas por região

Março de 2025, variação homóloga



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

As maiores subidas couberam à RA Açores (+6,0%) e à Península de Setúbal (+3,6%), com a RA Madeira (+1,8%) também positiva. O Algarve teve o maior decréscimo (-8,7%), seguido do Oeste e Vale do Tejo (-5,2%), do Alentejo (-4,1%) e do Centro e da Grande Lisboa, ambos com -3,3%.

SINAL DE ATENÇÃO

O Algarve registou a maior quebra regional (-8,7%), com os residentes a recuar 16,0% e os não residentes 7,0%.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Ocupação e RevPAR cederam ao mesmo tempo

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR 96,5 EUR -0,1% homólogo	REVPAR 48,7 EUR -2,1% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 39,8% -1,7 p.p. homólogo variação revista
TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-QUARTO 50,5% -0,6 p.p. homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 406,9 M EUR +0,1% homólogo variação revista	PROVEITOS DE APOSENTO 302,1 M EUR -0,6% homólogo variação revista

A taxa líquida de ocupação-cama fixou-se em 39,8% (-1,7 p.p.) e a de ocupação-quarto em 50,5% (-0,6 p.p.). Com o ADR quase parado em 96,5 euros (-0,1%), o RevPAR desceu 2,1% e os proveitos de aposento 0,6%. Sem ganho de preço, a perda de ocupação passou direta à receita.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Um mês sem efeito preço

FACTO

Dormidas -2,9%, proveitos totais +0,1%, proveitos de aposento -0,6%, RevPAR -2,1% e ocupação-cama 39,8%, menos 1,7 p.p.

INTERPRETAÇÃO

Quando o ADR fica em -0,1% e a ocupação perde 1,7 p.p., não há efeito preço a segurar o ativo. O avanço de 2,1% dos residentes financiou o mês, mas a receita por quarto disponível continuou a ceder.

IMPLICAÇÃO

O mês pede leitura trimestral e não mensal. Com o Carnaval e a Páscoa a trocar de mês, só fevereiro, março e abril em conjunto mostram a tendência real da procura e a capacidade de preço de cada ativo.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar em abril

01	Quanto do efeito da Páscoa aparece nas dormidas de abril.
02	Se o mercado espanhol recupera depois da descida de 37,0%.
03	A recuperação do Algarve depois de -8,7% e o seu peso no total nacional.

FONTES

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

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

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor