

MONTHLY BRIEF

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

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, abril de 2025: dormidas +8,9% e proveitos totais +12,6% em termos homólogos.

A Páscoa impulsionou abril: dormidas +8,9%, proveitos totais +12,6% e RevPAR +10,8%, com a ocupação-cama a ganhar 2,9 p.p. O calendário explica parte do salto, já que em 2024 a Páscoa se concentrou em março.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | abril de 2025

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

A Páscoa devolveu volume e preço a abril

SINAL DE ATENÇÃO

O crescimento veio de volume e de preço ao mesmo tempo, mas assenta numa Páscoa que em 2024 pertenceu a março.

Abril somou 7,1 milhões de dormidas (+8,9%) e 2,9 milhões de hóspedes (+8,4%). O INE atribui o impulso à Páscoa, que este ano ocorreu em abril e no ano anterior se concentrou em março.

A receita acompanhou: 571,1 milhões de euros de proveitos totais (+12,6%) e 436,0 milhões de proveitos de aposento (+13,8%). O RevPAR subiu para 69,5 euros (+10,8%), o ADR para 115,9 euros (+6,3%) e a taxa líquida de ocupação-cama para 50,4%, mais 2,9 p.p.

O mês junta as duas alavancas: mais camas ocupadas e preço mais alto. A leitura útil é a de março e abril em conjunto, porque a base de comparação de cada mês está deslocada.

INDICADORES-CHAVE

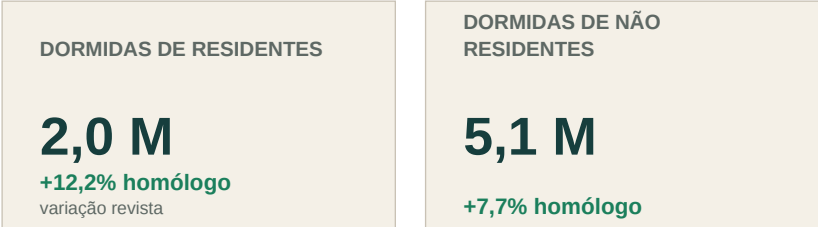
Volume e valor avançaram em conjunto

HÓSPEDES 2,9 M +8,4% homólogo variação revista	DORMIDAS 7,1 M +8,9% homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 571,1 M EUR +12,6% homólogo
PROVEITOS DE APOSENTO 436,0 M EUR +13,8% homólogo variação revista	REVPAR 69,5 EUR +10,8% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 50,4% +2,9 p.p. homólogo variação revista

Leitura: os proveitos totais (+12,6%) subiram acima do volume (+8,9%) e a ocupação-cama ganhou 2,9 p.p., pelo que o mês combinou mais utilização da capacidade com preço mais alto. Os residentes (+12,2%) avançaram mais do que os não residentes (+7,7%).

PROCURA

Residentes e não residentes avançaram, com Espanha à frente

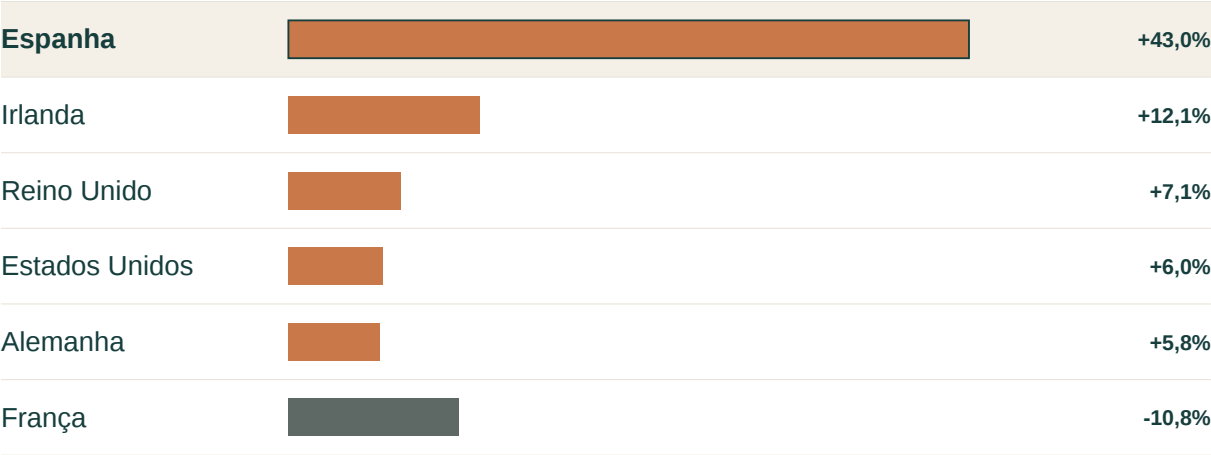


As dormidas de residentes chegaram a 2,0 milhões (+12,2%) e as de não residentes a 5,1 milhões (+7,7%). Depois de março, quando os mercados externos tinham perdido 4,9%, ambos voltaram a terreno positivo.

Os dez principais mercados emissores valeram 74,6% das dormidas de não residentes. Espanha, com 9,0% do total, teve o maior aumento (+43,0%), seguida da Irlanda (+12,1%), do Reino Unido (+7,1%), dos Estados Unidos (+6,0%) e da Alemanha (+5,8%). Nas descidas, destacou-se o mercado francês (-10,8%).

Variação das dormidas por mercado emissor

Abril de 2025, variação homóloga



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

REGIÕES

Todas as regiões subiram, a ritmos muito diferentes

Variação das dormidas por região

Abril de 2025, variação homóloga

Centro		+18,4%
RA Açores		+14,3%
Norte		+12,8%
Alentejo		+12,5%
Algarve		+11,3%
Península de Setúbal		+10,6%
RA Madeira		+7,3%
Grande Lisboa		+3,5%
Oeste e Vale do Tejo		+1,5%

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

O Centro liderou (+18,4%), à frente da RA Açores (+14,3%), do Norte (+12,8%), do Alentejo (+12,5%), do Algarve (+11,3%) e da Península de Setúbal (+10,6%). No fim da tabela, a RA Madeira (+7,3%), a Grande Lisboa (+3,5%) e o Oeste e Vale do Tejo (+1,5%) ficaram abaixo da média nacional.

SINAL DE ATENÇÃO

A Grande Lisboa avançou 3,5% e o Oeste e Vale do Tejo 1,5%, muito abaixo dos 8,9% nacionais: o impulso da Páscoa não chegou a todas as regiões com a mesma força.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Mais ocupação e mais preço ao mesmo tempo

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR 115,9 EUR +6,3% homólogo	REVPAR 69,5 EUR +10,8% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 50,4% +2,9 p.p. homólogo variação revista
TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-QUARTO 60,0% +2,5 p.p. homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 571,1 M EUR +12,6% homólogo	PROVEITOS DE APOSENTO 436,0 M EUR +13,8% homólogo variação revista

A taxa líquida de ocupação-cama subiu para 50,4% (+2,9 p.p.) e a de ocupação-quarto para 60,0% (+2,5 p.p.). O ADR chegou a 115,9 euros (+6,3%) e o RevPAR a 69,5 euros (+10,8%), pelo que o avanço do RevPAR veio de ocupação e de preço e não de um só deles. Os proveitos totais somaram 571,1 milhões de euros (+12,6%) e os de aposento 436,0 milhões (+13,8%).

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Um mês bom, em parte emprestado pelo calendário

FACTO

Dormidas +8,9%, proveitos totais +12,6%, RevPAR +10,8%, ADR +6,3% e ocupação-cama 50,4%, mais 2,9 p.p.

INTERPRETAÇÃO

O RevPAR avançou 10,8% com o ADR a valorizar 6,3% e a ocupação a ganhar 2,9 p.p. As duas alavancas funcionaram em simultâneo, o sinal mais forte que um ativo pode dar, mas parte do ganho é a Páscoa que faltou em março.

IMPLICAÇÃO

Abril não deve entrar sozinho numa avaliação. Somando março e abril, o efeito de calendário anula-se e sobra a pergunta que interessa: quanto de um ADR de 115,9 euros sobrevive num mês sem feriado móvel.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar em maio

01	Quanto do ganho de abril se mantém sem o efeito da Páscoa.
02	Se o mercado espanhol sustenta o avanço de 43,0%.
03	A distância entre a Grande Lisboa (+3,5%), o Oeste e Vale do Tejo (+1,5%) e a média nacional.

FONTES

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

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

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor