

MONTHLY BRIEF

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

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, maio de 2025: dormidas +1,3% e proveitos totais +8,7% em termos homólogos.

O crescimento de maio veio apenas dos residentes. Os proveitos totais subiram 8,7% e o RevPAR 6,7%, acima do ADR (+5,8%): a ocupação-quarto ganhou 0,8 p.p. enquanto a ocupação-cama perdeu 0,4 p.p.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | maio de 2025

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

Maio cresceu apenas com a procura interna

CONCLUSÃO PRINCIPAL

As dormidas subiram 1,3%, mas todo o acréscimo veio dos residentes (+5,6%), com os não residentes em -0,1% e a ocupação-cama a perder 0,4 p.p.

Só os residentes acrescentaram dormidas em maio: 2,0 milhões (+5,6%), contra 5,8 milhões de não residentes (-0,1%), depois de +7,7% em abril. No total foram 7,8 milhões de dormidas (+1,3%) e 3,2 milhões de hóspedes (+2,8%).

Os proveitos totais chegaram a 717,0 milhões de euros (+8,7%) e os proveitos de aposento a 550,6 milhões (+8,8%), com o RevPAR em 83,4 euros (+6,7%) e o ADR em 128,9 euros (+5,8%), enquanto a taxa líquida de ocupação-cama ficou em 52,3%, menos 0,4 p.p.

Para quem opera ou financia um ativo, maio de 2025 é um mês a ler pelo quarto vendido: a receita subiu com a ocupação-quarto a ganhar 0,8 p.p. e a ocupação-cama a perder 0,4 p.p., e a base externa deixou de acompanhar a interna.

INDICADORES-CHAVE

Proveitos muito acima do volume

HÓSPEDES 3,2 M +2,8% homólogo variação revista	DORMIDAS 7,8 M +1,3% homólogo	PROVEITOS TOTAIS 717,0 M EUR +8,7% homólogo
PROVEITOS DE APOSENTO 550,6 M EUR +8,8% homólogo variação revista	REVPAR 83,4 EUR +6,7% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 52,3% -0,4 p.p. homólogo variação revista

Leitura: os proveitos totais avançaram 8,7% contra 1,3% nas dormidas, com o RevPAR (+6,7%) acima do ADR (+5,8%). A ocupação-quarto ganhou 0,8 p.p. e a ocupação-cama perdeu 0,4 p.p.: a receita adicional veio do preço e do quarto vendido.

PROCURA

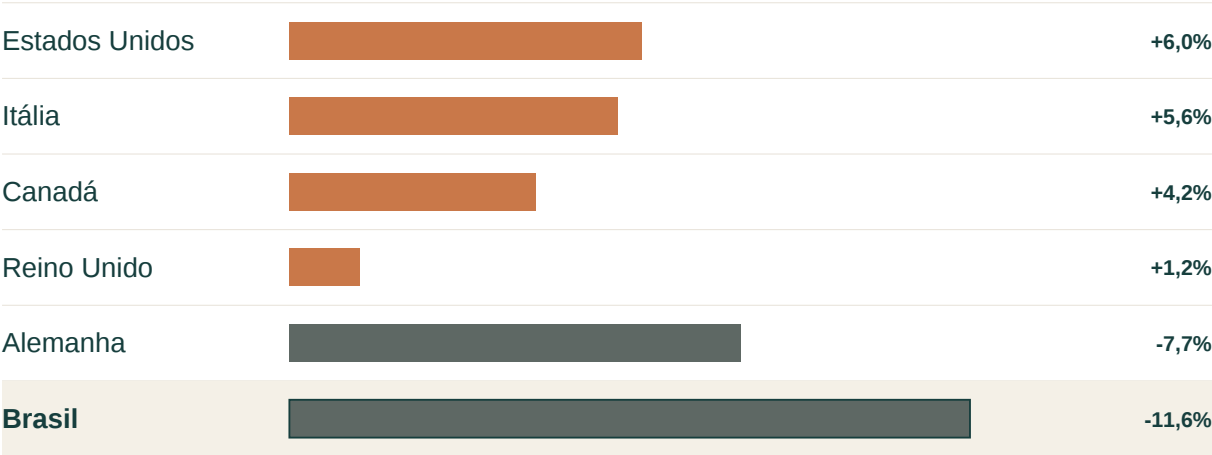
Só o mercado interno acrescentou dormidas



As dormidas de residentes chegaram a 2,0 milhões (+5,6%) e as de não residentes ficaram em 5,8 milhões (-0,1%). Entre os dez principais mercados emissores, que valeram 75,8% das dormidas de não residentes, os Estados Unidos destacaram-se com +6,0%, seguidos da Itália (+5,6%) e do Canadá (+4,2%). O Brasil registou o maior decréscimo (-11,6%) e a Alemanha perdeu 7,7%.

Variação das dormidas por mercado emissor

Maio de 2025, variação homóloga



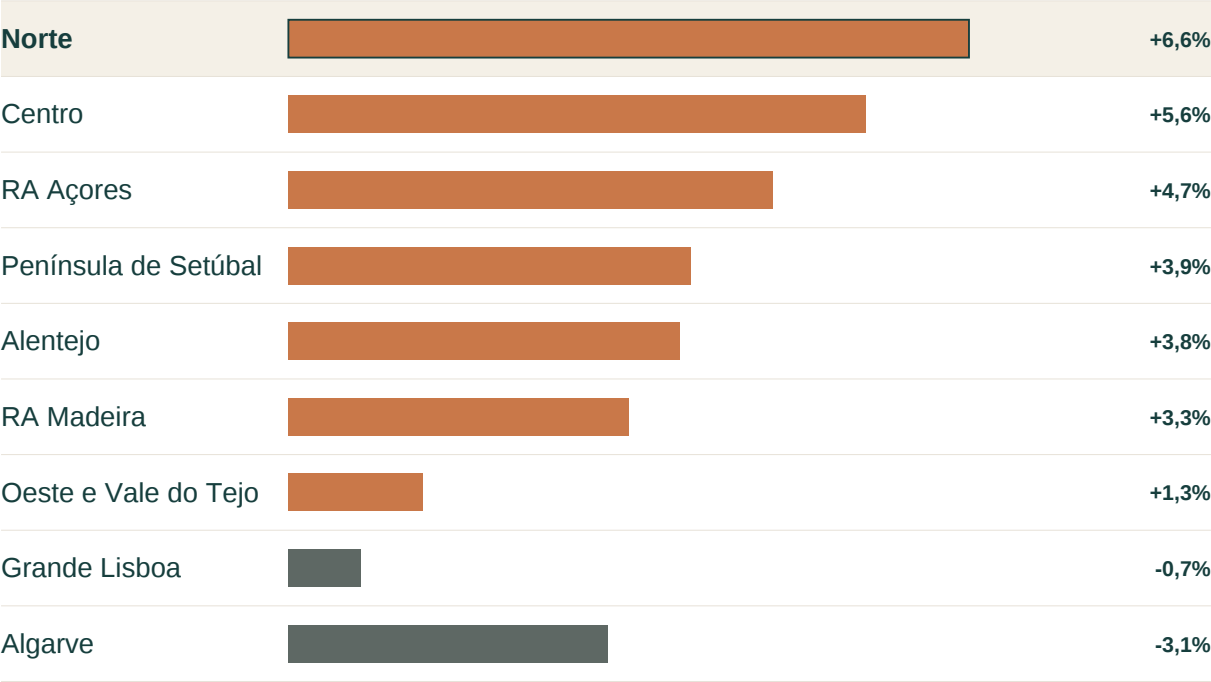
INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, maio de 2025.

REGIÕES

Norte à frente, Algarve e Grande Lisboa em terreno negativo

Variação das dormidas por região

Maio de 2025, variação homóloga



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

O Norte liderou com +6,6%, seguido do Centro (+5,6%) e da RA Açores (+4,7%). No sentido oposto, o Algarve (-3,1%) e a Grande Lisboa (-0,7%) foram as duas únicas regiões abaixo de zero, e são também as duas maiores em dormidas. Na RA Madeira, o acréscimo de 3,3% assentou nos residentes (+31,9%), com os não residentes em -1,0%.

SINAL DE ATENÇÃO

O Algarve, a maior região em dormidas, foi a que mais perdeu: -3,1%, com residentes em -3,0% e não residentes em -3,1%.

DESEMPENHO OPERACIONAL

O quarto encheu-se mais, a cama menos

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR 128,9 EUR +5,8% homólogo	REVPAR 83,4 EUR +6,7% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 52,3% -0,4 p.p. homólogo variação revista
TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-QUARTO 64,7% +0,8 p.p. homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 717,0 M EUR +8,7% homólogo	PROVEITOS DE APOSENTO 550,6 M EUR +8,8% homólogo variação revista

O ADR situou-se em 128,9 euros (+5,8%) e o RevPAR em 83,4 euros (+6,7%). A taxa líquida de ocupação-cama desceu 0,4 p.p., para 52,3%, enquanto a taxa líquida de ocupação-quarto ganhou 0,8 p.p., para 64,7%. Os proveitos totais (717,0 milhões de euros, +8,7%) e os de aposento (550,6 milhões, +8,8%) assentam, portanto, no preço e na ocupação-quarto: o RevPAR subiu 6,7%, acima dos 5,8% do ADR.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Mais receita, sobre uma base de procura mais estreita

FACTO

Dormidas +1,3%, com residentes em +5,6% e não residentes em -0,1%; proveitos totais +8,7%, RevPAR +6,7%, ADR +5,8% e ocupação-cama -0,4 p.p.

INTERPRETAÇÃO

O RevPAR subiu mais do que o ADR, com a ocupação-quarto a somar 0,8 p.p. e a ocupação-cama a perder 0,4 p.p. O desempenho do ativo em maio dependeu do preço e do quarto vendido, não da cama; ao mesmo tempo, o mercado externo deixou de compensar o interno.

IMPLICAÇÃO

Importa separar efeito preço e efeito volume antes de extrapolar o crescimento dos proveitos. Em ativos expostos ao Algarve, que ficou em -3,1%, ou ao mercado brasileiro, com -11,6%, a base estreitou-se e um preço mais alto pode não se repetir se a ocupação continuar a ceder.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar em junho

01	O regresso dos não residentes ao crescimento, depois do -0,1% de maio.
02	Se o Algarve inverte os -3,1% à entrada da época alta.
03	A ocupação-cama e a distância entre o RevPAR (+6,7%) e o ADR (+5,8%) em junho.

FONTES

INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, maio de 2025, divulgadas em 30 de junho de 2025. INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, junho de 2025, divulgadas em 31 de julho de 2025. Variações homólogas revistas para o mês anterior.

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

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor