

MONTHLY BRIEF

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

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, julho de 2025: dormidas +3,9% e proveitos totais +10,0% em termos homólogos.

Julho acelerou: as dormidas subiram 3,9% e os proveitos totais 10,0%. Mas a ocupação-cama caiu 1,3 p.p. e o RevPAR (+5,1%) ficou aquém do ADR (+5,6%): a receita cresceu mais depressa do que o rendimento por quarto.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | julho de 2025

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

Julho acelerou o crescimento e diluiu a ocupação

CONCLUSÃO PRINCIPAL

As dormidas aceleraram para +3,9% e os proveitos totais para +10,0%, mas a ocupação-cama perdeu 1,3 p.p. e o RevPAR cresceu menos do que o ADR.

O crescimento das dormidas acelerou em julho: 9,4 milhões, mais 3,9% do que um ano antes, e 3,4 milhões de hóspedes (+4,5%). Contribuíram os dois lados da procura, com 2,9 milhões de residentes (+6,9%, contra +5,9% em junho) e 6,5 milhões de não residentes (+2,7%).

Os proveitos totais atingiram 891,1 milhões de euros (+10,0%) e os de aposento 701,6 milhões (+9,2%), com o RevPAR em 101,1 euros (+5,1%), o ADR em 151,8 euros (+5,6%) e a taxa líquida de ocupação-cama em 58,1%, menos 1,3 p.p.

Foi mais receita sem melhoria equivalente no rendimento por quarto, e é essa diferença que separa o mercado do ativo individual.

INDICADORES-CHAVE

Receita a acelerar, ocupação a diluir-se

HÓSPEDES 3,4 M +4,5% homólogo variação revista	DORMIDAS 9,4 M +3,9% homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 891,1 M EUR +10,0% homólogo variação revista
PROVEITOS DE APOSENTO 701,6 M EUR +9,2% homólogo	REVPAR 101,1 EUR +5,1% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 58,1% -1,3 p.p. homólogo

Leitura: os proveitos totais (+10,0%) ficaram muito acima das dormidas (+3,9%), mas o RevPAR (+5,1%) cresceu menos do que o ADR (+5,6%) e a ocupação-cama perdeu 1,3 p.p.; a divergência já não é entre volume e valor, é entre receita agregada e rendimento por quarto.

PROCURA

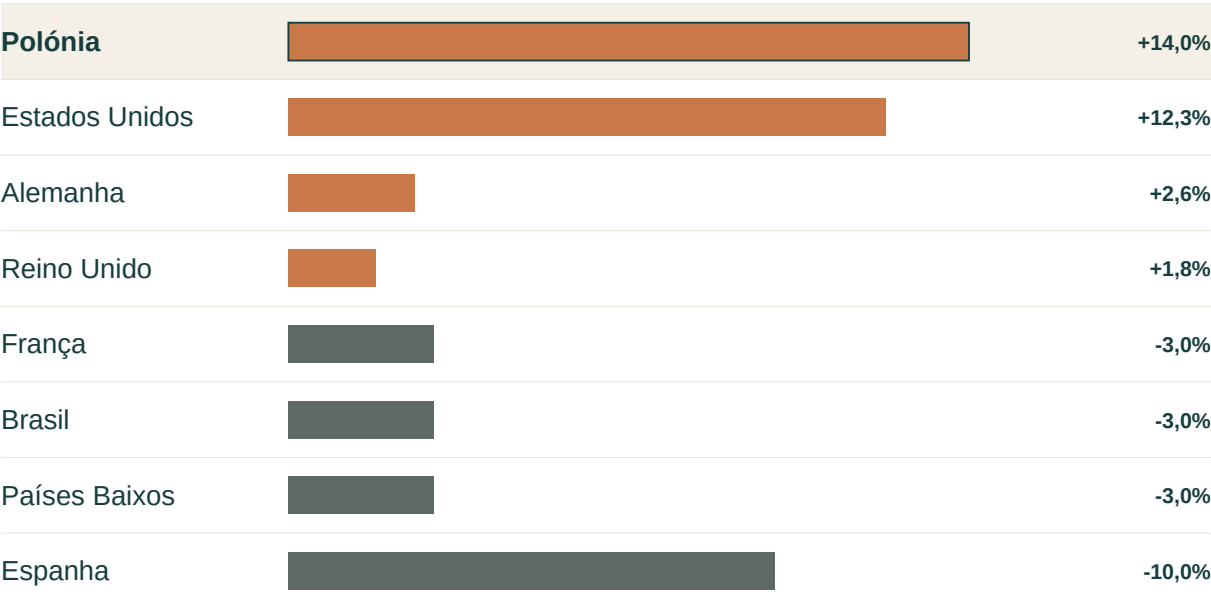
Os dois lados da procura subiram, os residentes mais depressa



As dormidas de residentes subiram para 2,9 milhões (+6,9%) e as de não residentes para 6,5 milhões (+2,7%). Os dez principais mercados valeram 73,8% das dormidas de não residentes, com o Reino Unido a manter a liderança, 18,2% do total de não residentes e +1,8%. A Polónia destacou-se com +14,0% e os Estados Unidos com +12,3%; a Espanha ficou em -10,0% e França, Brasil e Países Baixos todos em -3,0%.

Variação das dormidas por mercado emissor

Julho de 2025, variação homóloga



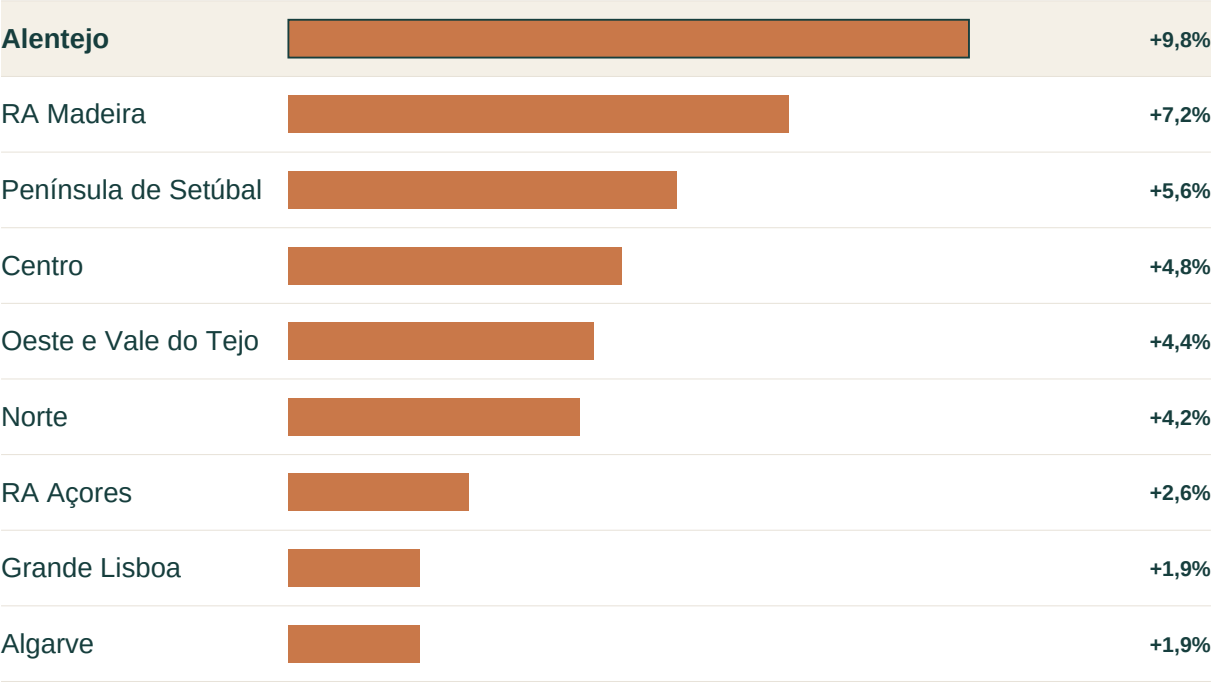
INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, julho de 2025.

REGIÕES

Subida em todas as regiões, com as maiores a ficar para trás

Variação das dormidas por região

Julho de 2025, variação homóloga



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

As dormidas aumentaram em todas as regiões, com os maiores crescimentos no Alentejo (+9,8%) e na RA Madeira (+7,2%), seguidos da Península de Setúbal (+5,6%). Na outra ponta ficaram as duas maiores regiões, Algarve e Grande Lisboa, ambas em +1,9%. Na RA Madeira, o avanço assentou nos residentes (+48,5%), com os não residentes em 0,0%.

SINAL DE ATENÇÃO

O Algarve e a Grande Lisboa, as duas regiões com mais dormidas, subiram apenas 1,9% cada, muito abaixo do Alentejo (+9,8%) e da RA Madeira (+7,2%).

DESEMPENHO OPERACIONAL

O RevPAR ficou aquém do ADR

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR 151,8 EUR +5,6% homólogo	REVPAR 101,1 EUR +5,1% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 58,1% -1,3 p.p. homólogo
TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-QUARTO 66,6% -0,3 p.p. homólogo	PROVEITOS TOTAIS 891,1 M EUR +10,0% homólogo variação revista	PROVEITOS DE APOSENTO 701,6 M EUR +9,2% homólogo

O ADR subiu para 151,8 euros (+5,6%), mas o RevPAR ficou-se por 101,1 euros (+5,1%). A taxa líquida de ocupação-cama desceu 1,3 p.p., para 58,1%, e a de ocupação-quarto 0,3 p.p., para 66,6%. Os proveitos totais, 891,1 milhões de euros (+10,0%), e os de aposento, 701,6 milhões (+9,2%), cresceram mais depressa do que o rendimento por quarto disponível.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Mais receita, menos rendimento por unidade

FACTO

Dormidas +3,9%, proveitos totais +10,0%, proveitos de aposento +9,2%, ADR +5,6%, RevPAR +5,1% e ocupação-cama -1,3 p.p.

INTERPRETAÇÃO

Quando o RevPAR sobe menos do que o ADR e a ocupação-cama desce 1,3 p.p., o crescimento agregado dos proveitos não chega ao ativo individual na mesma proporção. Em julho de 2025 o mercado expandiu-se, sem que o desempenho por estabelecimento tenha necessariamente melhorado.

IMPLICAÇÃO

Antes de tomar os +10,0% dos proveitos como referência de subscrição, importa medir o RevPAR do próprio ativo e a sua exposição: a Espanha ficou em -10,0%, as duas maiores regiões em +1,9% e o Alentejo em +9,8%.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar em agosto

01	O caminho da ocupação-cama depois de perder 1,3 p.p. em julho.
02	Se a Polónia (+14,0%) e os Estados Unidos (+12,3%) mantêm o ritmo.
03	As dormidas de não residentes na RA Madeira, em 0,0% no mês, contra +48,5% dos residentes.

FONTES

INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, julho de 2025, divulgadas em 29 de agosto de 2025. INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, agosto de 2025, divulgadas em 30 de setembro de 2025. Variações homólogas revistas para o mês anterior.

Níveis da estatística rápida do INE de 29 de agosto de 2025; variações homólogas revistas na divulgação de 30 de setembro de 2025.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor