

MONTHLY BRIEF

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

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, agosto de 2025: dormidas +1,3% e proveitos totais +6,7% em termos homólogos.

Os residentes sustentaram o crescimento em agosto: dormidas +1,3%, com residentes +4,5% e não residentes -0,4%. Os proveitos totais subiram 6,7%, sobretudo por via do preço, com o ADR a avançar 4,3% e a ocupação-cama a perder 0,7 p.p.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | agosto de 2025

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

Agosto cresceu com o mercado interno a compensar o externo

CONCLUSÃO PRINCIPAL

O total de dormidas só aumentou porque os residentes acrescentaram 4,5%; os mercados externos ficaram 0,4% abaixo de agosto de 2024.

Agosto somou 10,7 milhões de dormidas (+1,3%) e 3,8 milhões de hóspedes (+1,2%), uma continuidade que o INE atribuiu aos residentes.

A receita subiu mais do que o volume: 1011,3 milhões de euros de proveitos totais (+6,7%) e 809,6 milhões de proveitos de aposento (+5,8%), com o ADR em 159,2 euros (+4,3%) e o RevPAR em 116,8 euros (+2,6%), enquanto a taxa líquida de ocupação-cama desceu para 66,8%, menos 0,7 p.p.

Agosto entregou assim mais receita com menos utilização da capacidade: quem enche o mês com procura externa teve de substituir volume por preço.

INDICADORES-CHAVE

Receita a subir, ocupação a descer

HÓSPEDES 3,8 M +1,2% homólogo variação revista	DORMIDAS 10,7 M +1,3% homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 1011,3 M EUR +6,7% homólogo variação revista
PROVEITOS DE APOSENTO 809,6 M EUR +5,8% homólogo variação revista	REVPAR 116,8 EUR +2,6% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 66,8% -0,7 p.p. homólogo variação revista

Leitura: os proveitos totais cresceram 6,7% com as dormidas a avançarem apenas 1,3%. A diferença veio do ADR (+4,3%) e não da ocupação-cama, que perdeu 0,7 p.p.

PROCURA

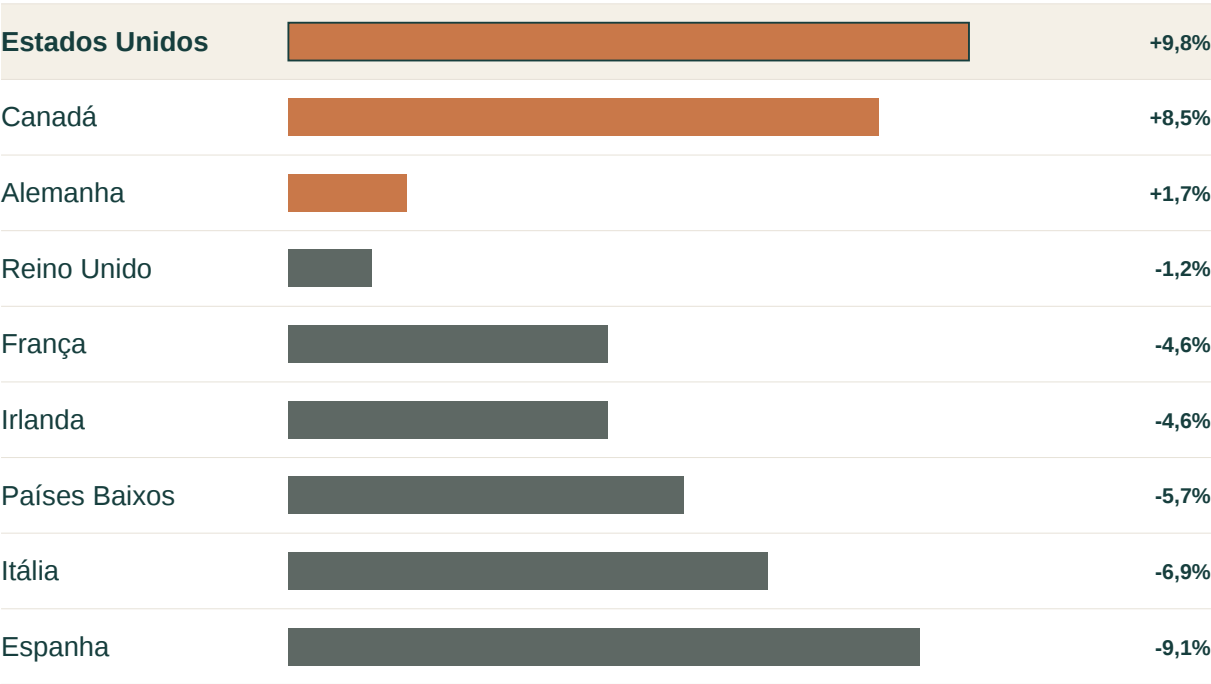
Todo o crescimento veio de dentro



As dormidas de residentes subiram 4,5%, para 3,8 milhões, enquanto as de não residentes ficaram em 6,9 milhões, 0,4% abaixo do ano anterior. Os dez maiores mercados emissores valeram 78,9% das dormidas de não residentes e os maiores aumentos foram norte-americanos: Estados Unidos +9,8% e Canadá +8,5%. Entre os mercados europeus com dados publicados, só a Alemanha somou dormidas (+1,7%); Espanha (-9,1%), Itália (-6,9%), Países Baixos (-5,7%), França (-4,6%), Irlanda (-4,6%) e Reino Unido (-1,2%) ficaram todos abaixo de 2024.

Variação das dormidas por mercado emissor

Agosto de 2025, variação homóloga



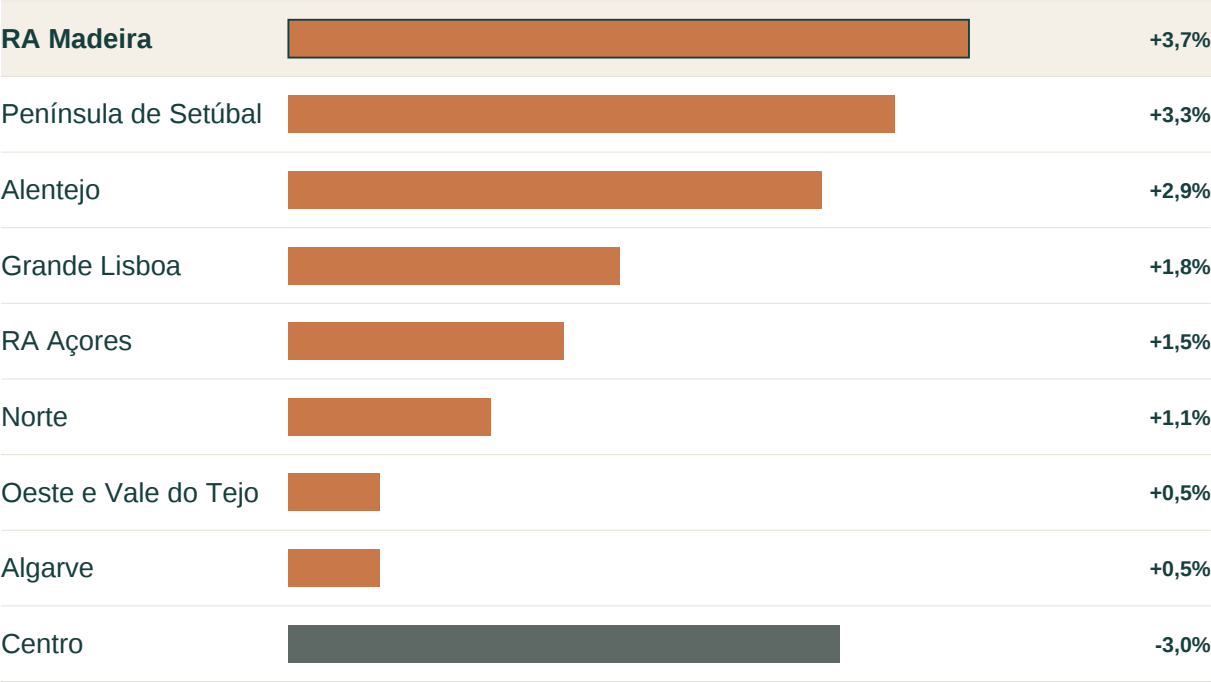
INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, agosto de 2025.

REGIÕES

Subidas pequenas em quase todo o país, uma região em queda

Variação das dormidas por região

Agosto de 2025, variação homóloga



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

Oito das nove regiões tiveram mais dormidas, mas nenhuma acima de 3,7%: RA Madeira +3,7%, Península de Setúbal +3,3% e Alentejo +2,9% à cabeça, com o Algarve e o Oeste e Vale do Tejo quase parados, ambos em +0,5%. O Centro foi a única região abaixo do ano anterior, com -3,0%.

REGIÃO EM DESTAQUE

A RA Madeira liderou com +3,7%, mas o aumento é interno: as dormidas de residentes subiram 39,6% e as de não residentes ficaram 3,3% abaixo.

DESEMPENHO OPERACIONAL

A receita veio do preço, não da ocupação

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR 159,2 EUR +4,3% homólogo	REVPAR 116,8 EUR +2,6% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 66,8% -0,7 p.p. homólogo variação revista
TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-QUARTO 73,4% -0,7 p.p. homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 1011,3 M EUR +6,7% homólogo variação revista	PROVEITOS DE APOSENTO 809,6 M EUR +5,8% homólogo variação revista

O ADR de agosto foi de 159,2 euros, mais 4,3% do que um ano antes, e o RevPAR chegou a 116,8 euros (+2,6%). A taxa líquida de ocupação-cama ficou em 66,8%, menos 0,7 p.p., e a de ocupação-quarto em 73,4%, menos 0,7 p.p. Com proveitos totais de 1011,3 milhões de euros (+6,7%) e proveitos de aposento de 809,6 milhões (+5,8%), o aumento da receita é explicado pelo preço: a capacidade instalada foi utilizada de forma menos intensa do que em agosto de 2024.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Mais valor por quarto, sobre uma base mais estreita

FACTO

Proveitos totais +6,7% e ADR +4,3%, contra dormidas +1,3% e ocupação-cama -0,7 p.p.

INTERPRETAÇÃO

O rendimento por quarto subiu porque o preço subiu, não porque entraram mais hóspedes. O RevPAR avançou 2,6% e o ADR 4,3%: a ocupação travou a conversão do preço em receita por quarto disponível.

IMPLICAÇÃO

A questão de agosto é a durabilidade do preço. Importa testar quanto do ADR se aguenta sem os mercados externos, que ficaram em -0,4%, e que parte da receita assenta em residentes, responsáveis por todo o aumento das dormidas do mês.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar em setembro

01	Se os mercados externos regressam ao crescimento depois do -0,4% de agosto.
02	O Centro, única região abaixo do ano anterior, com -3,0%.
03	O comportamento de Espanha (-9,1%) e Itália (-6,9%), os dois maiores recuos do mês.

FONTES

INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, agosto de 2025, divulgadas em 30 de setembro de 2025. INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, setembro de 2025, divulgadas em 31 de outubro de 2025. Variações homólogas revistas para o mês anterior.

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

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor