

MONTHLY BRIEF

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

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, setembro de 2025: dormidas +0,6% e proveitos totais +5,7% em termos homólogos.

Setembro cresceu 0,6% nas dormidas apenas com residentes (+4,9%). Os não residentes ficaram em -1,1% e só um dos dez principais mercados aumentou. Os proveitos totais subiram 5,7%, com o ADR em alta e a ocupação-cama a perder 1,2 p.p.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | setembro de 2025

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

Setembro cresceu apenas pela procura residente

CONCLUSÃO PRINCIPAL

Com os não residentes em -1,1% e apenas a Alemanha (+3,1%) a subir entre os dez maiores mercados, o mês assentou nos 4,9% dos residentes.

Setembro somou 3,3 milhões de hóspedes e 8,5 milhões de dormidas, mais 0,9% e 0,6% em termos homólogos, com os residentes a responder por todo o aumento.

Do lado do valor, 840,1 milhões de euros de proveitos totais (+5,7%) e 659,1 milhões de proveitos de aposento (+5,6%); o ADR chegou a 143,1 euros (+3,9%), o RevPAR a 99,2 euros (+2,8%) e a taxa líquida de ocupação-cama desceu para 56,4%, menos 1,2 p.p.

Setembro repetiu o padrão do mês anterior com menos margem de manobra: a receita continuou a subir sobre uma base de procura externa em contração havia dois meses.

INDICADORES-CHAVE

Valor a crescer sobre volume quase parado

HÓSPEDES 3,3 M +0,9% homólogo variação revista	DORMIDAS 8,5 M +0,6% homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 840,1 M EUR +5,7% homólogo variação revista
PROVEITOS DE APOSENTO 659,1 M EUR +5,6% homólogo variação revista	REVPAR 99,2 EUR +2,8% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 56,4% -1,2 p.p. homólogo variação revista

Leitura: 5,7% de proveitos totais para 0,6% de dormidas é quase todo efeito preço. O ADR (+3,9%) fez mais pelo RevPAR (+2,8%) do que a ocupação-cama, que perdeu 1,2 p.p.

PROCURA

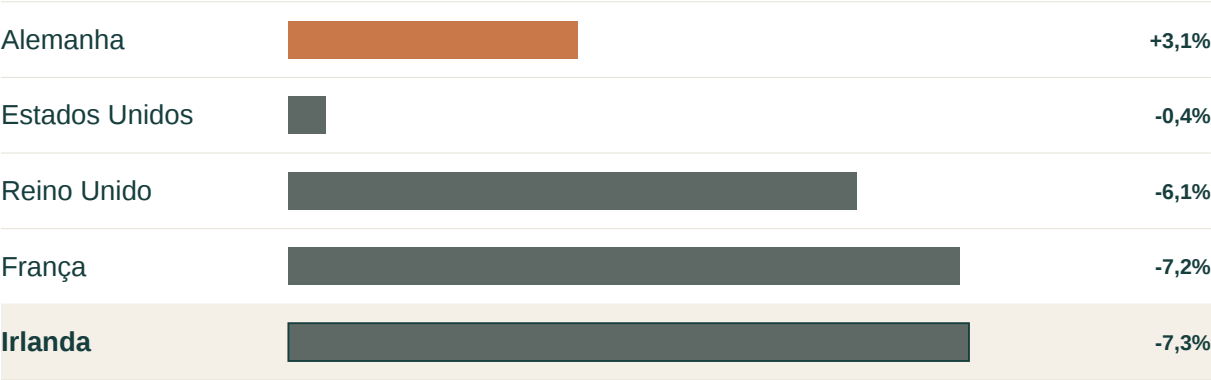
O mercado externo arrefeceu em toda a linha



As dormidas de residentes atingiram 2,5 milhões, mais 4,9%, e as de não residentes ficaram em 6,0 milhões, 1,1% abaixo de setembro de 2024. Os dez maiores mercados emissores representaram 75,9% das dormidas externas e só o alemão aumentou, com +3,1% e 12,5% do total. O Reino Unido manteve a liderança, com 18,9% do total, apesar de -6,1%, a Irlanda (-7,3%) e a França (-7,2%) tiveram as maiores descidas e os Estados Unidos ficaram praticamente estáveis (-0,4%).

Variação das dormidas por mercado emissor

Setembro de 2025, variação homóloga



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

REGIÕES

Alentejo à frente, sul e Açores abaixo do ano anterior

Variação das dormidas por região

Setembro de 2025, variação homóloga

Alentejo		+8,0%
Península de Setúbal		+3,6%
Norte		+3,4%
RA Madeira		+2,3%
Oeste e Vale do Tejo		+2,0%
Grande Lisboa		+0,8%
RA Açores		-1,5%
Algarve		-2,2%
Centro		-2,4%

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

O Alentejo (+8,0%) e a Península de Setúbal (+3,6%) tiveram os maiores aumentos, seguidos do Norte (+3,4%). O Centro (-2,4%), o Algarve (-2,2%) e a RA Açores (-1,5%) foram as três regiões com menos dormidas do que há um ano. Na Grande Lisboa, o avanço de 0,8% resultou dos residentes (+9,3%), com os não residentes em -0,7%.

SINAL DE ATENÇÃO

O Algarve perdeu 2,2% das dormidas, com os não residentes em -3,2%: a região com mais dormidas do país travou o crescimento nacional.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Menos camas ocupadas, mais receita por quarto

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR 143,1 EUR +3,9% homólogo	REVPAR 99,2 EUR +2,8% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 56,4% -1,2 p.p. homólogo variação revista
TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-QUARTO 69,3% -0,6 p.p. homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 840,1 M EUR +5,7% homólogo variação revista	PROVEITOS DE APOSENTO 659,1 M EUR +5,6% homólogo variação revista

O ADR foi de 143,1 euros (+3,9%) e o RevPAR de 99,2 euros (+2,8%). A taxa líquida de ocupação-cama desceu para 56,4%, menos 1,2 p.p., e a de ocupação-quarto para 69,3%, menos 0,6 p.p. Os proveitos totais somaram 840,1 milhões de euros (+5,7%) e os de aposento 659,1 milhões (+5,6%): com as dormidas em +0,6%, a receita adicional veio do preço e não de mais utilização da capacidade.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Preço mais alto, procura mais concentrada

FACTO

Dormidas +0,6%, proveitos totais +5,7%, ADR +3,9% e ocupação-cama -1,2 p.p., com os não residentes em -1,1%.

INTERPRETAÇÃO

O valor por noite compensou a falta de volume externo, mas a base de procura estreitou-se. Um mês em que só um dos dez maiores mercados emissores sobe e em que três regiões ficam abaixo do ano anterior separa claramente o desempenho do ativo do desempenho do país.

IMPLICAÇÃO

Para um proprietário, setembro é um teste de mix. O mercado britânico, que vale 18,9% das dormidas externas, desceu 6,1%, e só a procura residente (+4,9%) compensou. Convém medir a exposição por mercado emissor e por região antes de aceitar a média nacional como retrato do ativo.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar em outubro

01	Se os mercados externos travam a descida depois de -0,4% em agosto e -1,1% em setembro.
02	A Alemanha (+3,1%), único dos dez maiores mercados em alta em setembro.
03	A trajetória do Algarve (-2,2%) e do Centro (-2,4%) na entrada da época baixa.

FONTES

INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, setembro de 2025, divulgadas em 31 de outubro de 2025. INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, outubro de 2025, divulgadas em 28 de novembro de 2025. Variações homólogas revistas para o mês anterior.

Níveis da estatística rápida do INE de 31 de outubro de 2025; variações homólogas revistas na divulgação de 28 de novembro de 2025.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor