

## MONTHLY BRIEF

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

# Tourism & Hospitality Brief

**Portugal, novembro de 2025: dormidas +0,7% e proveitos totais +1,6% em termos homólogos.**

Novembro travou. As dormidas subiram 0,7% e os proveitos totais 1,6%, mas o RevPAR desceu 2,2% e a taxa líquida de ocupação-cama perdeu 0,9 p.p. O rendimento por quarto registou o segundo decréscimo de 2025.

**Paulo Braga**

Hospitality Real Estate Advisor

**Portugal | novembro de 2025**

Edição histórica v1.0 - dados revistos

## RESUMO EXECUTIVO

# Novembro cresceu em volume e perdeu em rendimento

## SINAL DE ATENÇÃO

**Os proveitos totais aumentaram 1,6%, mas o RevPAR desceu 2,2% e a ocupação-cama ficou 0,9 p.p. abaixo do ano anterior: o crescimento não chegou ao quarto.**

O INE deu como manchete o segundo decréscimo de 2025 nos rendimentos médios por quarto disponível e ocupado: o RevPAR fixou-se em 47,1 euros (-2,2%) e o ADR em 97,8 euros (-0,1%). A primeira redução tinha ocorrido em março, então influenciada pelo efeito de calendário da Páscoa. Em novembro não houve efeito equivalente.

O alojamento turístico registou 2,2 milhões de hóspedes e 5,1 milhões de dormidas, mais 0,6% e 0,7%, e gerou 393,5 milhões de euros de proveitos totais (+1,6%) e 289,3 milhões de proveitos de aposento (+1,1%).

Os proveitos avançaram, o rendimento por quarto não: para quem detém o ativo, o mês vale menos do que a variação dos proveitos sugere.

INDICADORES-CHAVE

# Proveitos acima do volume, rendimento por quarto abaixo

|                                                                                                               |                                                                                            |                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>HÓSPEDES</div> <div>2,2 M</div> <div>+0,6% homólogo</div> <div>variação revista</div>                    | <div>DORMIDAS</div> <div>5,1 M</div> <div>+0,7% homólogo</div> <div>variação revista</div> | <div>PROVEITOS TOTAIS</div> <div>393,5 M EUR</div> <div>+1,6% homólogo</div> <div>variação revista</div>            |
| <div>PROVEITOS DE APOSENTO</div> <div>289,3 M EUR</div> <div>+1,1% homólogo</div> <div>variação revista</div> | <div>REVPAR</div> <div>47,1 EUR</div> <div>-2,2% homólogo</div> <div></div>                | <div>TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA</div> <div>36,9%</div> <div>-0,9 p.p. homólogo</div> <div>variação revista</div> |

Leitura: os proveitos totais cresceram 1,6% com as dormidas a aumentarem 0,7%, mas o RevPAR desceu 2,2% e a ocupação-cama caiu para 36,9%. O ganho de receita não veio do preço nem de camas mais ocupadas, e por isso não chegou ao rendimento por quarto.

PROCURA

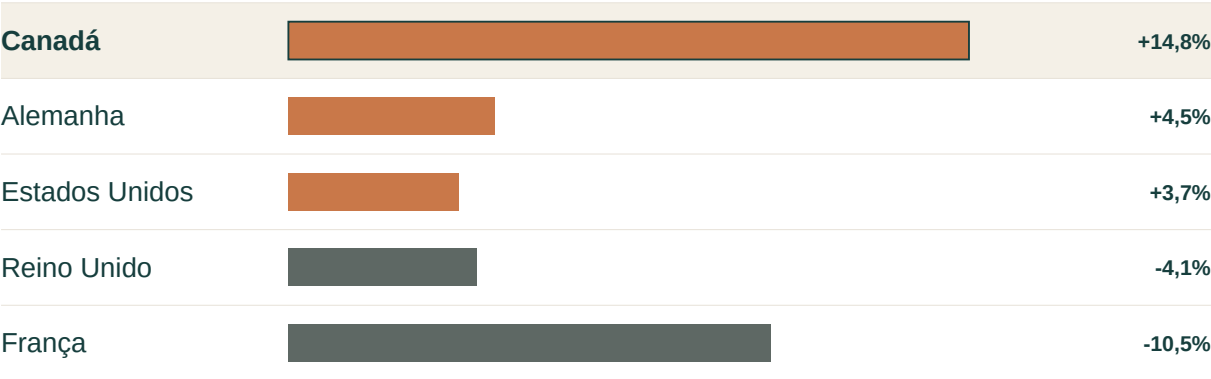
# Residentes e não residentes quase a par



As dormidas de residentes atingiram 1,7 milhões (+0,8%) e as de não residentes 3,4 milhões (+0,6%). Entre os dez principais mercados emissores, que representaram 70,0% das dormidas de não residentes, o Canadá teve o maior aumento (+14,8%) e a França a maior redução (-10,5%). A Alemanha (+4,5%) e os Estados Unidos (+3,7%) mantiveram-se em terreno positivo, enquanto o Reino Unido recuou 4,1%.

## Variação das dormidas por mercado emissor

Novembro de 2025, variação homóloga



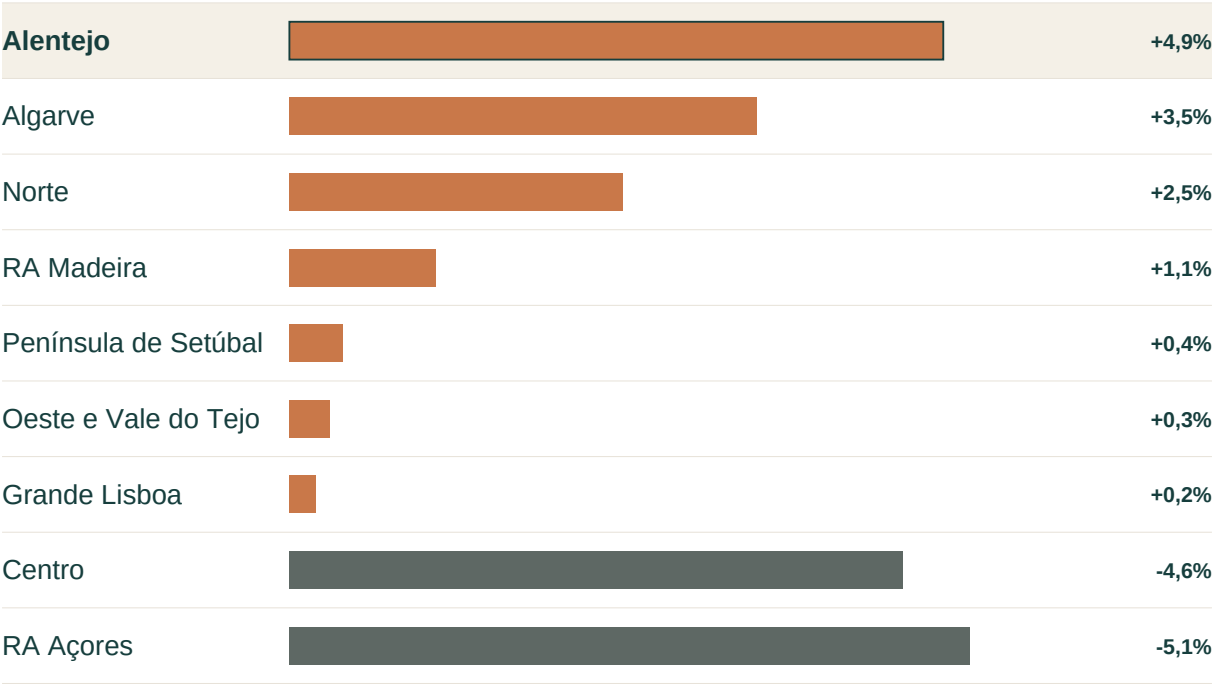
INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, novembro de 2025.

REGIÕES

# Alentejo e Algarve à frente, Centro e Açores em queda

## Variação das dormidas por região

Novembro de 2025, variação homóloga



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

Os maiores aumentos das dormidas registaram-se no Alentejo (+4,9%) e no Algarve (+3,5%). Em sentido contrário, a RA Açores (-5,1%) e o Centro (-4,6%) apresentaram os maiores decréscimos. A Grande Lisboa ficou praticamente estável (+0,2%), com os residentes a subirem 2,7% e os não residentes a descerem 0,4%.

SINAL DE ATENÇÃO

O crescimento do Algarve foi todo interno: dormidas +3,5%, com residentes +22,1% e não residentes -0,7%.

DESEMPENHO OPERACIONAL

# A receita subiu sem o rendimento por quarto

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

|                                                                                                                       |                                                                                                          |                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div>ADR</div> <div>97,8 EUR</div> <div>-0,1% homólogo</div>                                                          | <div>REVPAR</div> <div>47,1 EUR</div> <div>-2,2% homólogo</div>                                          | <div>TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA</div> <div>36,9%</div> <div>-0,9 p.p. homólogo</div> <div>variação revista</div> |
| <div>TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-QUARTO</div> <div>48,2%</div> <div>-0,7 p.p. homólogo</div> <div>variação revista</div> | <div>PROVEITOS TOTAIS</div> <div>393,5 M EUR</div> <div>+1,6% homólogo</div> <div>variação revista</div> | <div>PROVEITOS DE APOSENTO</div> <div>289,3 M EUR</div> <div>+1,1% homólogo</div> <div>variação revista</div>       |

O ADR fixou-se em 97,8 euros (-0,1%) e o RevPAR em 47,1 euros (-2,2%). A taxa líquida de ocupação-cama foi de 36,9%, menos 0,9 p.p., e a de ocupação-quarto de 48,2%, menos 0,7 p.p. do que um ano antes. Com o preço estável e a ocupação a ceder, o aumento de 1,6% nos proveitos totais e de 1,1% nos proveitos de aposento não passou para o rendimento por quarto: o RevPAR desceu 2,2%.

## PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

## Receita a crescer, ativo a render menos

## FACTO

**Proveitos totais +1,6%, RevPAR -2,2%, ADR -0,1% e ocupação-cama 36,9%, menos 0,9 p.p.**

## INTERPRETAÇÃO

Importa separar o que cresce no agregado nacional do que cresce no quarto. Em novembro o valor por quarto disponível desceu pela segunda vez em 2025 e a ocupação acompanhou.

## IMPLICAÇÃO

Uma avaliação apoiada no crescimento dos proveitos nacionais sobrestima o desempenho do ativo neste mês. Convém testar o ADR por segmento e por região, medir a exposição a mercados em contração como o francês e confirmar que a ocupação perdida regressa antes de assumir rendas indexadas ao volume.

PERSPETIVA FUTURA

# Três sinais a acompanhar em dezembro

|    |                                                                                   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | Se o RevPAR e o ADR voltam a crescer ou somam um terceiro decréscimo.             |
| 02 | A evolução do mercado francês depois de -10,5% em novembro.                       |
| 03 | O salto de 16,2% nas dormidas de não residentes no Alentejo e a sua continuidade. |

FONTES

INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, novembro de 2025, divulgadas em 31 de dezembro de 2025. INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, dezembro de 2025, divulgadas em 30 de janeiro de 2026. Variações homólogas revistas para o mês anterior.

Níveis da estatística rápida do INE de 31 de dezembro de 2025; variações homólogas revistas na divulgação de 30 de janeiro de 2026.

**Paulo Braga**  
Hospitality Real Estate Advisor