

MONTHLY BRIEF

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

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, dezembro de 2025: dormidas +3,0% e proveitos totais +6,8% em termos homólogos.

Em dezembro os hóspedes residentes superaram os não residentes pela primeira vez desde dezembro de 2023. Os proveitos totais subiram 6,8% e as dormidas 3,0%; o ADR aumentou 2,2% enquanto a ocupação-cama perdeu 0,3 p.p.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | dezembro de 2025

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

Dezembro fechou 2025 com o mercado interno à frente

CONCLUSÃO PRINCIPAL

As dormidas cresceram 3,0% e os proveitos totais 6,8%, com o preço a fazer o trabalho: o ADR subiu 2,2% e a ocupação-cama desceu 0,3 p.p.

O INE fechou o ano com a nota de que as dormidas cresceram 2,2% em 2025. Em dezembro, o alojamento turístico registou 1,9 milhões de hóspedes (+4,5%) e 4,3 milhões de dormidas (+3,0%), com 335,9 milhões de euros de proveitos totais (+6,8%) e 236,0 milhões de proveitos de aposento (+5,7%).

O RevPAR subiu para 38,9 euros (+1,5%) e o ADR para 99,7 euros (+2,2%), enquanto a taxa líquida de ocupação-cama cedeu para 31,8%, menos 0,3 p.p.

O mês valeu mais por preço do que por utilização da capacidade, e a procura que o sustentou foi sobretudo interna.

INDICADORES-CHAVE

Mais receita por preço, menos por ocupação

HÓSPEDES 1,9 M +4,5% homólogo variação revista	DORMIDAS 4,3 M +3,0% homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 335,9 M EUR +6,8% homólogo variação revista
PROVEITOS DE APOSENTO 236,0 M EUR +5,7% homólogo variação revista	REVPAR 38,9 EUR +1,5% homólogo variação revista	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 31,8% -0,3 p.p. homólogo variação revista

Leitura: os proveitos totais aumentaram 6,8% com as dormidas a crescerem 3,0%. O ADR (+2,2%) fez mais pelo RevPAR (+1,5%) do que a ocupação, que perdeu 0,3 p.p.

PROCURA

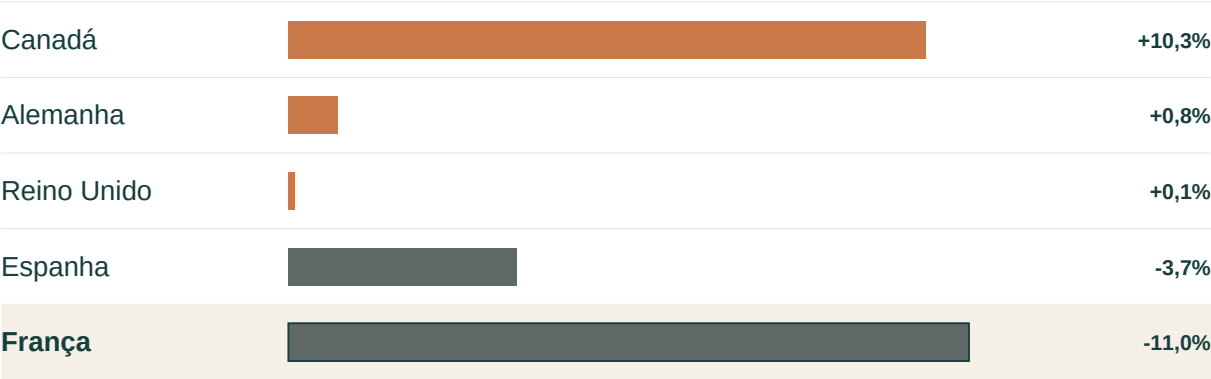
Os residentes passaram à frente nos hóspedes



Os hóspedes residentes totalizaram 988,1 mil e superaram ligeiramente os não residentes (948,5 mil), 51,0% do total, pela primeira vez desde dezembro de 2023. As dormidas de residentes atingiram 1,7 milhões (+6,0%, depois de +0,8% em novembro) e as de não residentes 2,6 milhões (+1,2%, após +0,6%). Entre os dez principais mercados emissores, que valeram 71,1% das dormidas de não residentes, o Canadá liderou (+10,3%) e a França teve a maior quebra (-11,0%); no conjunto do ano, o Reino Unido manteve-se como principal mercado emissor, com 17,7% das dormidas de não residentes apesar de uma diminuição de 1,5%.

Variação das dormidas por mercado emissor

Dezembro de 2025, variação homóloga



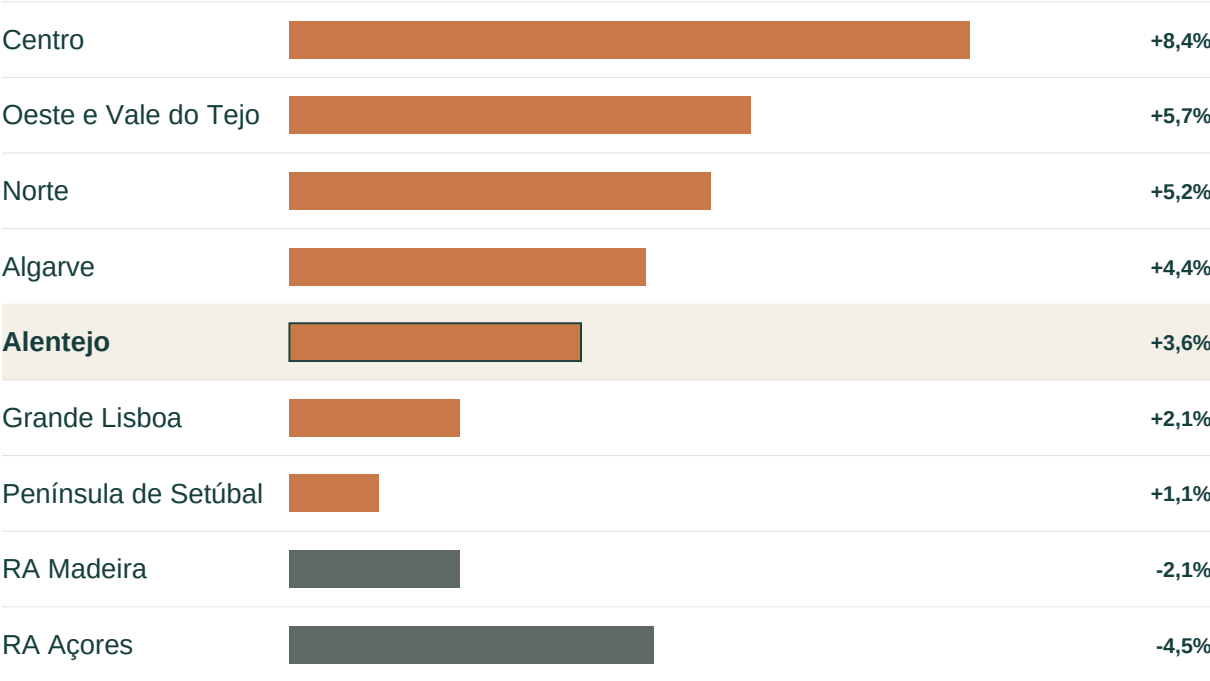
INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, dezembro de 2025.

REGIÕES

O Centro liderou o mês; as ilhas ficaram para trás

Variação das dormidas por região

Dezembro de 2025, variação homóloga



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

Em dezembro, os maiores aumentos das dormidas ocorreram no Centro (+8,4%), no Oeste e Vale do Tejo (+5,7%) e no Norte (+5,2%). A Grande Lisboa somou 2,1% e o Algarve 4,4%. No conjunto do ano de 2025, todas as regiões cresceram, com os maiores aumentos no Alentejo (+6,3%), na Península de Setúbal (+4,7%) e no Norte (+4,5%).

SINAL DE ATENÇÃO

As duas regiões autónomas foram as únicas em terreno negativo: RA Açores -4,5%, com os não residentes em -18,2%, e RA Madeira -2,1%.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Preço acima, ocupação ligeiramente abaixo

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR 99,7 EUR +2,2% homólogo variação revista	REVPAR 38,9 EUR +1,5% homólogo variação revista	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 31,8% -0,3 p.p. homólogo variação revista
TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-QUARTO 39,0% -0,3 p.p. homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 335,9 M EUR +6,8% homólogo variação revista	PROVEITOS DE APOSENTO 236,0 M EUR +5,7% homólogo

O ADR atingiu 99,7 euros (+2,2%) e o RevPAR 38,9 euros (+1,5%). As taxas líquidas de ocupação-cama e de ocupação-quarto fixaram-se em 31,8% e 39,0%, ambas 0,3 p.p. abaixo do ano anterior. Com os proveitos totais a crescerem 6,8% e os de aposento 5,7%, a receita adicional veio sobretudo do preço: o ADR subiu 2,2% e o RevPAR apenas 1,5%.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Um fecho de ano com o preço a compensar a ocupação

FACTO

**Dormidas +3,0%, proveitos totais +6,8%, ADR +2,2%,
RevPAR +1,5% e ocupação-cama 31,8%, menos 0,3 p.p.**

INTERPRETAÇÃO

O rendimento por quarto disponível avançou menos do que o preço, porque a ocupação não acompanhou. Com o mercado interno a dar o contributo maior do mês, a qualidade da receita passa a depender de um cliente com sazonalidade e capacidade de gasto diferentes das do mercado externo.

IMPLICAÇÃO

Para quem compra ou financia, o teste de dezembro é a durabilidade do preço sem ocupação: convém rever o mix por origem, medir a dependência do mercado interno fora da época alta e acompanhar as regiões autónomas, as únicas em terreno negativo no mês.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar em janeiro

01	O ritmo do mercado interno depois dos 6,0% de dezembro.
02	Se o mercado francês trava a queda depois de -11,0% em dezembro.
03	A recuperação, ou não, das duas regiões autónomas.

FONTES

INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, dezembro de 2025, divulgadas em 30 de janeiro de 2026. INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, janeiro de 2026, divulgadas em 27 de fevereiro de 2026. Variações homólogas revistas para o mês anterior.

Níveis da estatística rápida do INE de 30 de janeiro de 2026; variações homólogas revistas na divulgação de 27 de fevereiro de 2026.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor