

MONTHLY BRIEF

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

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, março de 2026: dormidas +1,1% e proveitos totais +6,1% em termos homólogos.

Março cresceu com o mercado externo: as dormidas de não residentes aumentaram 2,9% e as de residentes diminuíram 3,1%. Com Carnaval e Páscoa no mesmo mês, os proveitos totais subiram 6,1% e o RevPAR 1,8%, com a ocupação-cama a perder 0,7 p.p.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | março de 2026

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

Os não residentes seguraram março; os residentes recuaram

SINAL DE ATENÇÃO

Todo o crescimento das dormidas veio do estrangeiro: não residentes +2,9%, residentes -3,1%, num mês com Carnaval e Páscoa.

O INE tituló o mês com os não residentes a impulsionarem a atividade turística. As dormidas chegaram a 5,6 milhões (+1,1%) e os hóspedes a 2,3 milhões (+0,8%), num mês influenciado pela estrutura móvel do calendário, com os períodos de Carnaval e da Páscoa.

Os proveitos totais somaram 432,9 milhões de euros (+6,1%) e os de aposento 319,2 milhões (+5,6%), com o ADR em 98,6 euros (+2,7%), o RevPAR em 49,7 euros (+1,8%) e a taxa líquida de ocupação-cama em 39,5%, menos 0,7 p.p.

Quem opera camas vendeu-as mais caras e encheu-as menos.

INDICADORES-CHAVE

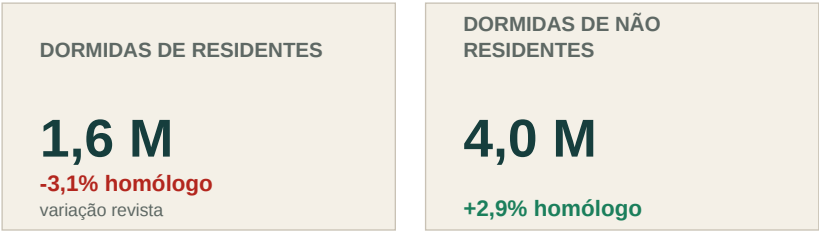
Receita em alta, ocupação em baixa

HÓSPEDES 2,3 M +0,8% homólogo variação revista	DORMIDAS 5,6 M +1,1% homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 432,9 M EUR +6,1% homólogo variação revista
PROVEITOS DE APOSENTO 319,2 M EUR +5,6% homólogo variação revista	REVPAR 49,7 EUR +1,8% homólogo variação revista	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 39,5% -0,7 p.p. homólogo variação revista

Leitura: os proveitos totais avançaram 6,1% e as dormidas 1,1%. Com a ocupação-cama a perder 0,7 p.p. e a de quarto 0,5 p.p., a receita adicional veio do ADR (+2,7%) e da troca de residentes por não residentes.

PROCURA

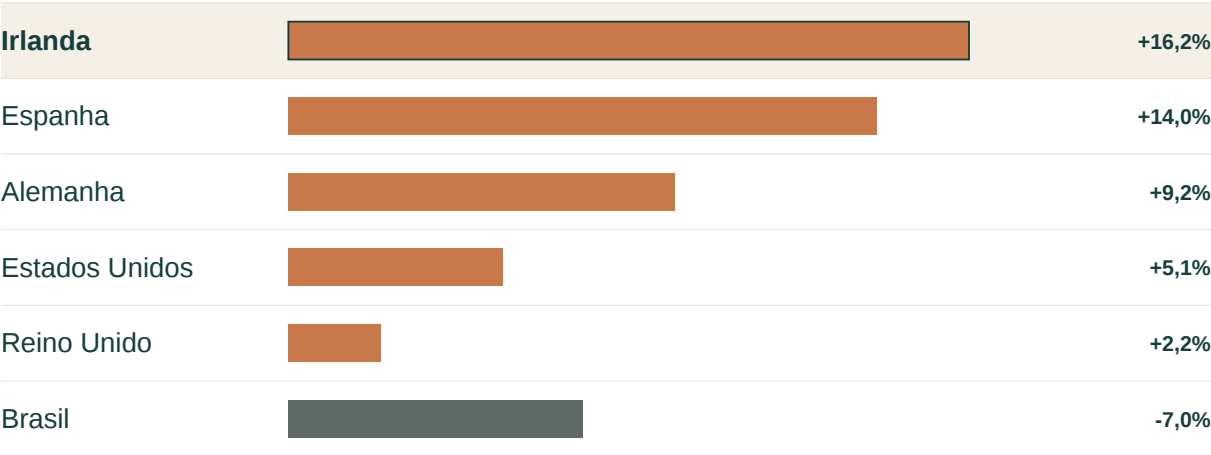
Todo o crescimento veio do mercado externo



As dormidas de não residentes aumentaram 2,9%, para 4,0 milhões, enquanto as de residentes ficaram em 1,6 milhões, menos 3,1%. Entre os mercados destacados, a Irlanda (+16,2%) e a Espanha (+14,0%) cresceram mais, à frente da Alemanha (+9,2%), dos Estados Unidos (+5,1%) e do Reino Unido (+2,2%); só o Brasil desceu, 7,0%.

Variação das dormidas por mercado emissor

Março de 2026, variação homóloga

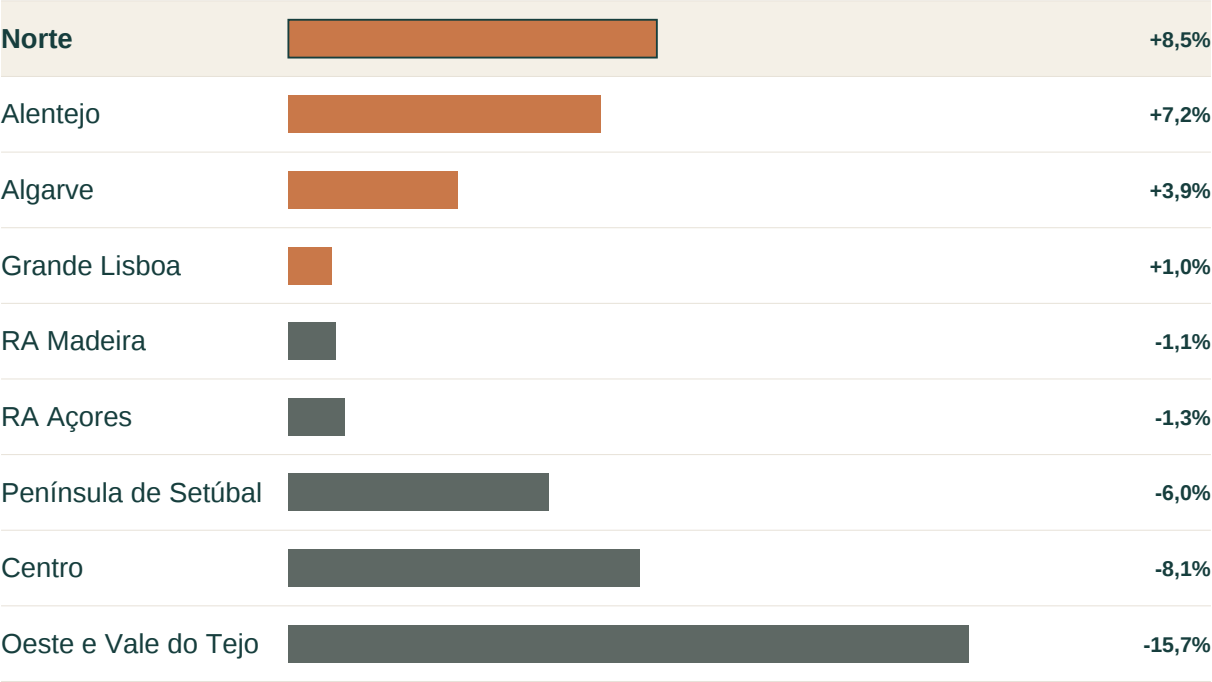


INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, março de 2026.

REGIÕES

Norte e Alentejo lideraram; o Oeste e Vale do Tejo caiu 15,7%

Variação das dormidas por região
Março de 2026, variação homóloga



INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, março de 2026.

Os maiores aumentos das dormidas registaram-se no Norte (+8,5%) e no Alentejo (+7,2%), ambos puxados pelos não residentes (+12,0% e +13,5%). O Algarve subiu 3,9% e a Grande Lisboa 1,0%, esta com os residentes a perderem 2,6%. Em sentido contrário, o Oeste e Vale do Tejo (-15,7%) e o Centro (-8,1%) tiveram os decréscimos mais acentuados.

REGIÃO EM DESTAQUE

O Oeste e Vale do Tejo perdeu 15,7% das dormidas, com os não residentes a cederem 21,6%: foi a maior quebra do mês.

DESEMPENHO OPERACIONAL

A receita cresceu no preço e fora do quarto

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR 98,6 EUR +2,7% homólogo variação revista	REVPAR 49,7 EUR +1,8% homólogo variação revista	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 39,5% -0,7 p.p. homólogo variação revista
TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-QUARTO 50,5% -0,5 p.p. homólogo	PROVEITOS TOTAIS 432,9 M EUR +6,1% homólogo variação revista	PROVEITOS DE APOSENTO 319,2 M EUR +5,6% homólogo variação revista

O ADR chegou a 98,6 euros (+2,7%) e o RevPAR a 49,7 euros (+1,8%). A taxa líquida de ocupação-cama ficou em 39,5%, menos 0,7 p.p., e a taxa líquida de ocupação-quarto em 50,5%, menos 0,5 p.p. Os proveitos totais (432,9 milhões de euros, +6,1%) cresceram acima dos de aposento (319,2 milhões, +5,6%): a receita fora do quarto pesou mais. Com as duas taxas de ocupação em queda, o acréscimo veio do preço e não de encher melhor as camas.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Crescimento comprado ao mercado externo

FACTO

Não residentes +2,9%, residentes -3,1%, proveitos totais +6,1%, ADR +2,7% e RevPAR +1,8%, com a ocupação-cama a perder 0,7 p.p.

INTERPRETAÇÃO

A receita por quarto disponível ainda sobe, mas a base interna encolheu e o mês teve dois feriados móveis. O desempenho do ativo passou a depender de mercados emissores que mudam de destino de um ano para o outro.

IMPLICAÇÃO

Importa separar efeito calendário e efeito mercado antes de projetar o resto do ano. Em ativos que vivem do residente, convém rever a previsão de abril; em ativos com clientela irlandesa, espanhola e alemã, a pergunta é a que preço essa procura volta.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar em abril

01	Se as dormidas de residentes voltam a crescer depois de -3,1%.
02	A parte da Páscoa que cai em abril e o que sobra da base de março.
03	Se o Oeste e Vale do Tejo recupera de uma quebra de 15,7%.

FONTES

INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, março de 2026, divulgadas em 30 de abril de 2026. INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, abril de 2026, divulgadas em 29 de maio de 2026. Variações homólogas revistas para o mês anterior.

Níveis da estatística rápida do INE de 30 de abril de 2026; variações homólogas revistas na divulgação de 29 de maio de 2026.

Paulo Braga
Hospitality Real Estate Advisor