

MONTHLY BRIEF

Tourism & Hospitality Brief

Procura resiliente, crescimento da receita e um mercado cada vez mais desigual entre regiões.

Os proveitos cresceram acima das dormidas, apoiados pelo preço. A descida da ocupação e o desempenho mais fraco da Grande Lisboa mostram, contudo, que a evolução é cada vez mais seletiva por região e ativo.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | Julho 2026

Edição v1.0 - dados provisórios

RESUMO EXECUTIVO

Julho confirmou a resiliência da procura

CONCLUSÃO PRINCIPAL

Os proveitos cresceram acima das dormidas, apoiados pelo preço. A descida da ocupação e o desempenho mais fraco da Grande Lisboa mostram, contudo, que a evolução é cada vez mais seletiva por região e ativo.

O alojamento turístico registou 3,4 milhões de hóspedes e 9,6 milhões de dormidas. Os proveitos totais atingiram 923,7 milhões de euros e os proveitos de aposento 734,4 milhões de euros.

A procura interna voltou a ser o principal motor. As dormidas de residentes aumentaram 5,1%, enquanto as dormidas de não residentes cresceram 0,7%, regressando a terreno positivo após a redução de junho.

A leitura nacional permanece favorável, mas a dispersão regional e operacional exige uma análise ao nível do ativo, do mercado emissor e da microlocalização.

INDICADORES-CHAVE

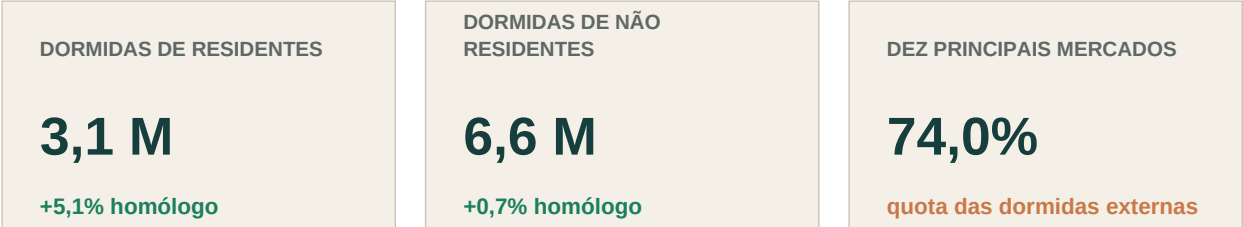
O preço sustentou o crescimento dos proveitos

HÓSPEDES 3,4 M +1,0% homólogo	DORMIDAS 9,6 M +2,1% homólogo	PROVEITOS TOTAIS 923,7 M EUR +4,9% homólogo
ADR 154,9 EUR +3,2% homólogo	REVPAR 104,3 EUR +1,8% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-QUARTO 67,3% -0,9 p.p. homólogo Taxa líquida de ocupação-cama: 59,9%, -0,5 p.p.

Leitura: o crescimento dos proveitos continuou a superar o crescimento das dormidas. A taxa de ocupação recuou, indicando maior dependência do preço do que de uma utilização mais intensa da capacidade.

PROCURA

A procura interna liderou; a internacional recuperou modestamente

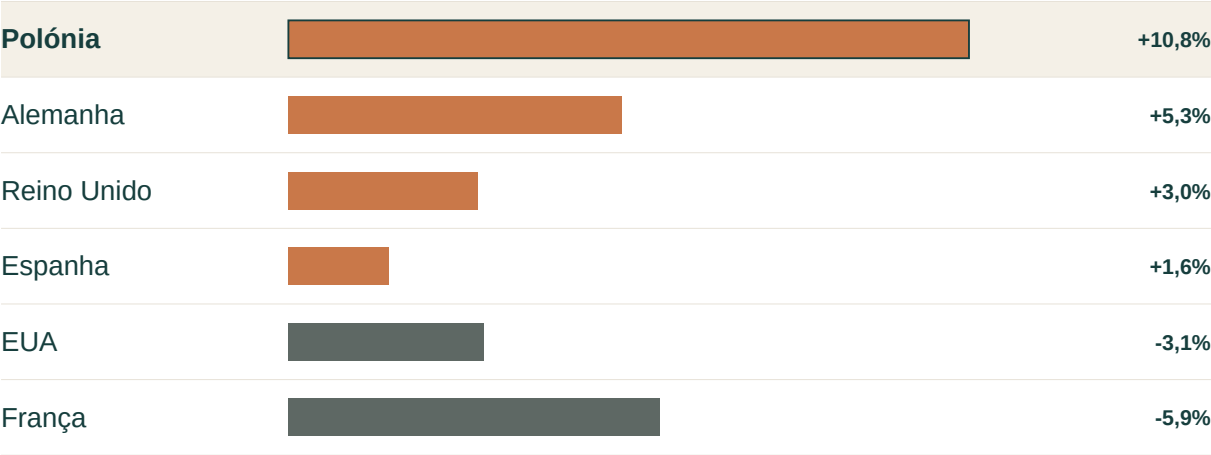


O Reino Unido manteve a liderança, com 18,4% das dormidas de não residentes e um crescimento de 3,0%. A Polónia registou o maior aumento entre os dez principais mercados (+10,8%), enquanto França apresentou a maior quebra (-5,9%).

As dormidas do mercado emissor norte-americano diminuíram 3,1%, com impacto mais visível na Grande Lisboa e no Algarve.

Variação das dormidas por mercado emissor

Julho de 2026, variação homóloga



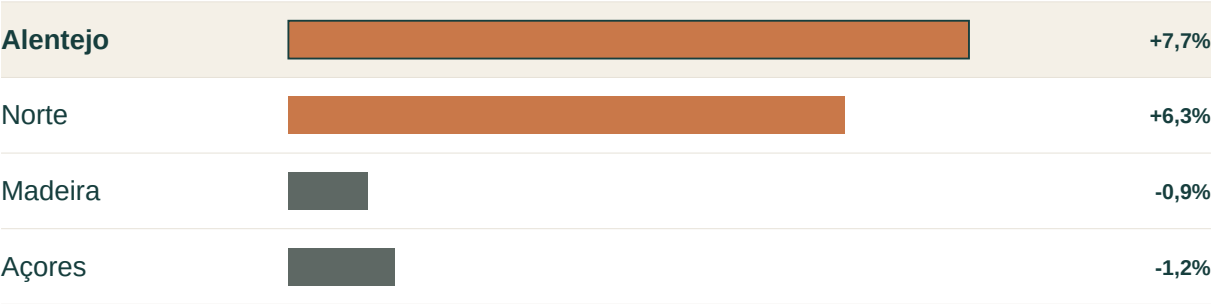
INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, julho de 2026

REGIÕES

Alentejo e Norte lideraram o crescimento

Variação das dormidas por região

Julho de 2026, variação homóloga



INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, julho de 2026

Algarve, Grande Lisboa e Norte concentraram 68,4% das dormidas nacionais. O Algarve liderou os proveitos totais e de aposento, com quotas próximas de 35%.

SINAL DE ATENÇÃO

A Grande Lisboa foi a única região com redução dos proveitos: -2,0% nos proveitos totais e -2,2% nos proveitos de aposento.

DESEMPENHO OPERACIONAL

A Grande Lisboa divergiu da média nacional

Grande Lisboa

DORMIDAS

+0,4%

Grande Lisboa

TAXA LÍQUIDA DE
OCUPAÇÃO-QUARTO**74,1%**

-4,3 p.p. homólogo

ADR

154,6 EUR

-2,0% homólogo

REVPAR

114,5 EUR

-7,3% homólogo

PROVEITOS TOTAIS

196,3 M EUR

-2,0% homólogo

Apesar do ligeiro crescimento das dormidas, a redução simultânea da ocupação, ADR, RevPAR e proveitos aponta para pressão operacional específica na região. A média nacional não representa de forma adequada esta realidade.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Uma leitura positiva, mas seletiva

FACTO

A procura e os proveitos nacionais permanecem resilientes, mas o crescimento não beneficia todos os mercados e ativos da mesma forma.

INTERPRETAÇÃO

A análise regional e de microlocalização está a tornar-se mais relevante do que a média nacional. A divergência da Grande Lisboa demonstra que crescimento turístico e desempenho do ativo não são equivalentes.

IMPLICAÇÃO

Para investidores e proprietários, a prioridade deve ser a qualidade da receita ao nível do ativo: composição dos mercados, poder de fixação de preços, eficiência operacional e capacidade de preservar a ocupação sem recorrer a descontos. A decisão de investimento deve, por isso, testar a origem da procura, a elasticidade do preço, a estrutura de custos e a capacidade de cada ativo capturar receita sustentável.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar em agosto

01	Continuidade da recuperação da procura internacional.
02	Evolução da ocupação face ao ADR.
03	Estabilização - ou não - da Grande Lisboa.

FONTES

INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, julho de 2026, divulgadas em 31 de agosto de 2026. Turismo de Portugal / TravelBI, Turismo em Números - julho de 2026. Estimativas do Banco de Portugal reproduzidas pelo TravelBI.

Estimativas rápidas do INE, sujeitas a revisão. Todas as variações são homólogas, exceto quando indicado. A ocupação-quarto é apresentada em valor líquido e a sua variação em pontos percentuais.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor