

MONTHLY BRIEF

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, agosto de 2026: dormidas +1,7% e proveitos totais +4,6% em termos homólogos.

A procura externa acelerou e a interna abrandou. O ADR sustentou o aumento do RevPAR, apesar da menor ocupação. Para o ativo, o crescimento dos proveitos exige verificar se a receita por quarto ocupado compensa a perda de utilização.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | agosto de 2026

v1.0 - dados provisórios

RESUMO EXECUTIVO

Agosto combinou procura externa mais dinâmica e menor ocupação

CONCLUSÃO PRINCIPAL

O aumento do ADR compensou a menor ocupação no RevPAR, mas não demonstra uma utilização mais intensa do alojamento.

Em agosto de 2026, o crescimento das dormidas de residentes abrandou para +1,5%, após +4,1% em julho. As dormidas de não residentes aceleraram para +1,9%, após +0,8%. O alojamento turístico recebeu 3,9 milhões de hóspedes e registou 10,9 milhões de dormidas.

Os proveitos totais atingiram 1058,9 milhões de euros e os de aposento 846,6 milhões de euros, ambos com +4,6%. O ADR situou-se em 163,2 euros (+3,0%) e o RevPAR em 119,1 euros (+1,5%). A taxa líquida de ocupação-quarto foi de 73,0%, com uma variação de -1,1 p.p.

Para quem detém ou opera alojamento, agosto pede uma leitura conjunta da tarifa realizada e da ocupação. O aumento da receita por quarto ocupado protegeu o rendimento por quarto disponível, mas a evolução nacional não garante a mesma capacidade de compensação em cada ativo.

INDICADORES-CHAVE

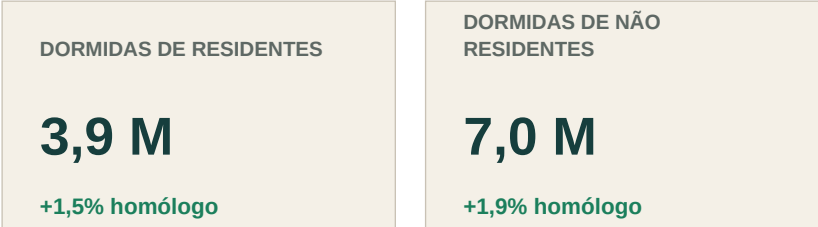
Mais receita por quarto ocupado, menor utilização

HÓSPEDES 3,9 M +1,9% homólogo	DORMIDAS 10,9 M +1,7% homólogo	PROVEITOS TOTAIS 1058,9 M EUR +4,6% homólogo
PROVEITOS DE APOSENTO 846,6 M EUR +4,6% homólogo	REVPAR 119,1 EUR +1,5% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 66,8% -0,7 p.p. homólogo

Leitura: os proveitos totais (+4,6%) avançaram acima das dormidas (+1,7%). O ADR (+3,0%) sustentou o RevPAR (+1,5%), com a ocupação-quarto a recuar.

PROCURA

Não residentes aceleraram; França manteve a quebra



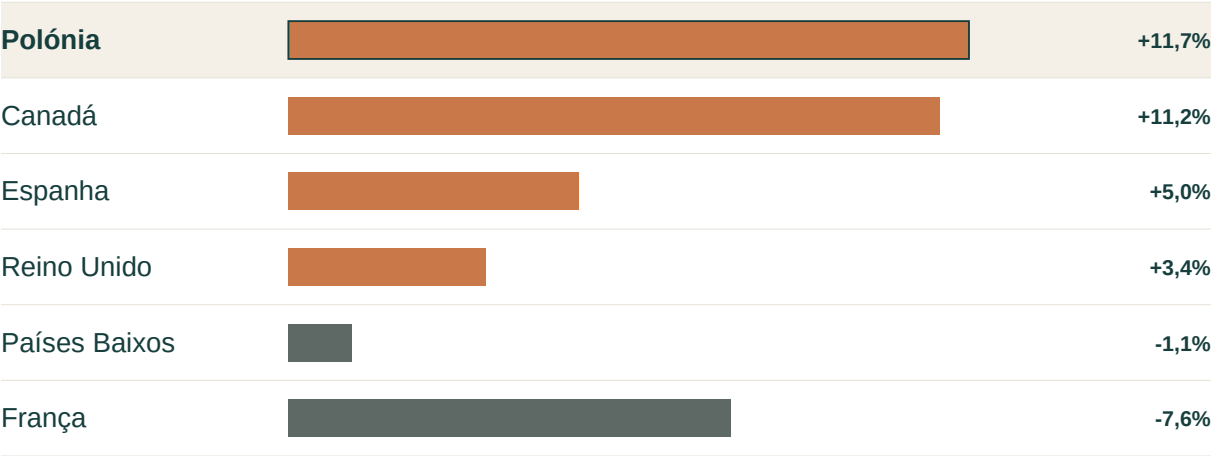
As dormidas de residentes atingiram 3,9 milhões (+1,5%) e as de não residentes 7,0 milhões (+1,9%). O abrandamento da procura interna contrastou com a aceleração da externa, alterando o equilíbrio do crescimento face a julho.

O Reino Unido representou 17,1% das dormidas de não residentes e registou +3,4%. Espanha teve uma quota de 15,6% e uma variação de +5,0%. A Polónia (+11,7%) e o Canadá (+11,2%) apresentaram os maiores crescimentos entre os dez principais mercados.

França manteve a maior quebra (-7,6%), com uma quota de 10,1% das dormidas de não residentes. Os Países Baixos também recuaram (-1,1%). A exposição de cada ativo a estes mercados pode afastar o seu desempenho da aceleração internacional observada no total.

Variação das dormidas por mercado emissor

Agosto de 2026, variação homóloga



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

REGIÕES

Norte liderou; Açores registaram a única redução

Variação das dormidas por região

Agosto de 2026, variação homóloga

Norte		+4,5%
Alentejo		+2,6%
Centro		+1,6%
Grande Lisboa		+1,5%
Algarve		+1,3%
RA Madeira		+0,8%
Oeste e Vale do Tejo		+0,4%
Península de Setúbal		+0,1%
RA Açores		-1,7%

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

O Norte registou +4,5% nas dormidas, seguido do Alentejo com +2,6%. A procura de não residentes teve crescimentos de +6,3% e +5,8%, respetivamente, superiores aos da procura residente em ambas as regiões.

O Centro registou +1,6%, a Grande Lisboa +1,5% e o Algarve +1,3%. A Madeira apresentou +0,8%, o Oeste e Vale do Tejo +0,4% e a Península de Setúbal +0,1%. A dispersão aconselha comparar cada ativo com a procura do seu destino e dos seus mercados emissores.

REGIÃO EM DESTAQUE

Os Açores foram a única região com redução das dormidas (-1,7%), com quebras de -6,8% nos residentes e de -0,2% nos não residentes.

DESEMPENHO OPERACIONAL

O ADR sustentou o RevPAR com menor ocupação

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR 163,2 EUR +3,0% homólogo	REVPAR 119,1 EUR +1,5% homólogo	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA 66,8% -0,7 p.p. homólogo
TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-QUARTO 73,0% -1,1 p.p. homólogo	PROVEITOS TOTAIS 1058,9 M EUR +4,6% homólogo	PROVEITOS DE APOSENTO 846,6 M EUR +4,6% homólogo

O ADR atingiu 163,2 euros (+3,0%) e o RevPAR 119,1 euros (+1,5%). A taxa líquida de ocupação-quarto fixou-se em 73,0% (-1,1 p.p.) e a taxa líquida de ocupação-cama em 66,8% (-0,7 p.p.). A receita por quarto ocupado aumentou, mas a menor utilização limitou a sua tradução em rendimento por quarto disponível.

O aumento das dormidas (+1,7%) coexistiu com menor ocupação. Os proveitos de aposento (+4,6%) beneficiaram de maior procura e maior receita média por quarto ocupado, sem evidência de utilização mais intensa da capacidade. Estes indicadores não isolam o contributo da capacidade nem separam alterações de tarifas e da composição da procura.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Testar a receita sem pressupor recuperação da ocupação

FACTO

ADR +3,0%, RevPAR +1,5% e ocupação-quarto de 73,0%, com uma variação de -1,1 p.p.

INTERPRETAÇÃO

O rendimento por quarto disponível dependeu do aumento da receita por quarto ocupado para compensar a menor ocupação. Este padrão não permite concluir que todos os ativos dispõem de poder para aumentar tarifas sem perder procura.

IMPLICAÇÃO

Na análise do ativo, testar cenários de ocupação mais baixa e verificar a receita líquida por canal e mercado emissor. Confrontar os ganhos de ADR com custos de distribuição e operação antes de os refletir nas expectativas de rendimento.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar em setembro

01	Se a aceleração das dormidas de não residentes prossegue e se o mercado francês interrompe a trajetória de quebra.
02	Se o ADR continua a compensar a descida da ocupação-quarto no crescimento do RevPAR após agosto.
03	Se os Açores recuperam procura residente e se o Norte mantém o maior crescimento regional das dormidas.

FONTES

INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, agosto de 2026, divulgadas em 30 de setembro de 2026.
Níveis e variações homólogas da estatística rápida do INE de 30 de setembro de 2026; sem divulgação posterior que as reveja.

Paulo Braga
Hospitality Real Estate Advisor