MONTHLY BRIEF

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, setembro de 2026: dormidas +2,0% e proveitos totais +6,1% em termos homólogos.

O ADR sustentou o rendimento por quarto, apesar da menor ocupação. A aceleração da procura residente e as diferenças entre mercados exigem decisões comerciais ajustadas a cada ativo.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | setembro de 2026

v1.0 - dados provisórios

RESUMO EXECUTIVO

Setembro trouxe mais dormidas e menor ocupação

CONCLUSÃO PRINCIPAL

O crescimento dos proveitos conviveu com menor utilização da capacidade, apoiado na subida do ADR.

O INE assinala o maior crescimento das dormidas dos últimos 4 meses. As dormidas aumentaram +2,0%. O destaque não identifica efeitos de calendário para este período.

Os proveitos totais atingiram 890,2 M EUR. Os proveitos de aposento chegaram a 696,6 M EUR. O RevPAR situou-se em 102,0 EUR. O ADR atingiu 147,3 EUR. A taxa líquida de ocupação-cama ficou em 56,5%, com variação de -0,3 p.p.

Para proprietários e operadores, a prioridade é testar a sustentação da tarifa ao nível do ativo. Mais dormidas no país não garantem maior ocupação em cada hotel. O orçamento deve distinguir procura, tarifa e composição dos clientes.

INDICADORES-CHAVE

Mais receita sem maior ocupação

HÓSPEDES	DORMIDAS	PROVEITOS TOTAIS
3,4 M	8,7 M	890,2 M EUR
+2,5% homólogo	+2,0% homólogo	+6,1% homólogo

PROVEITOS DE APOSENTO	REVPAR	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA
696,6 M EUR	102,0 EUR	56,5%
+6,0% homólogo	+2,8% homólogo	-0,3 p.p. homólogo

Leitura: os proveitos totais cresceram +6,1%, acima das dormidas. A menor ocupação torna a sustentação do ADR decisiva para o rendimento.

PROCURA

Residentes aceleraram; mercados externos divergiram

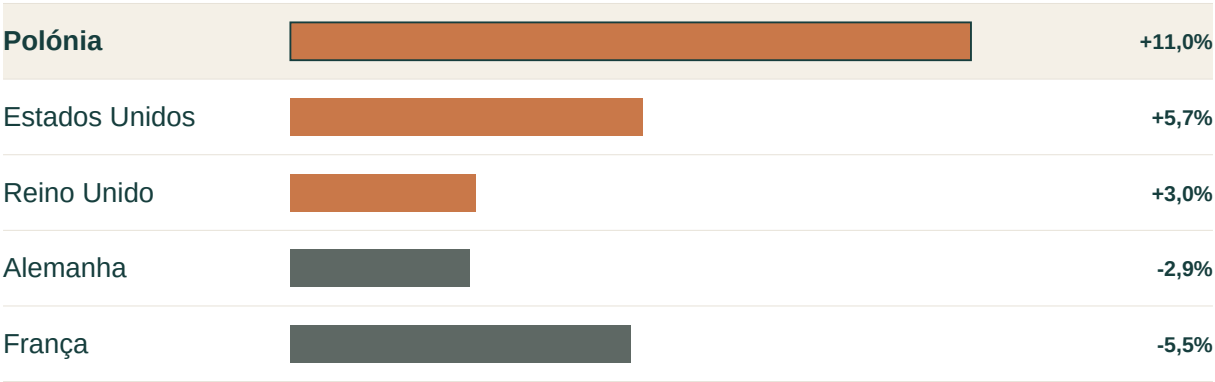
DORMIDAS DE RESIDENTES	DORMIDAS DE NÃO RESIDENTES
2,5 M	**6,2 M**
+3,1% homólogo	**+1,6% homólogo**

As dormidas de residentes aumentaram +3,1%. As de não residentes avançaram +1,6%. A procura interna acelerou face a agosto, enquanto a externa abrandou.

A Polónia destacou-se com +11,0%. Os Estados Unidos registaram +5,7%. O Reino Unido avançou +3,0%. A Alemanha apresentou -2,9%. França registou -5,5%, a maior quebra entre os principais mercados. A exposição comercial de cada hotel condiciona a leitura deste contraste.

Variação das dormidas por mercado emissor

Setembro de 2026, variação homóloga



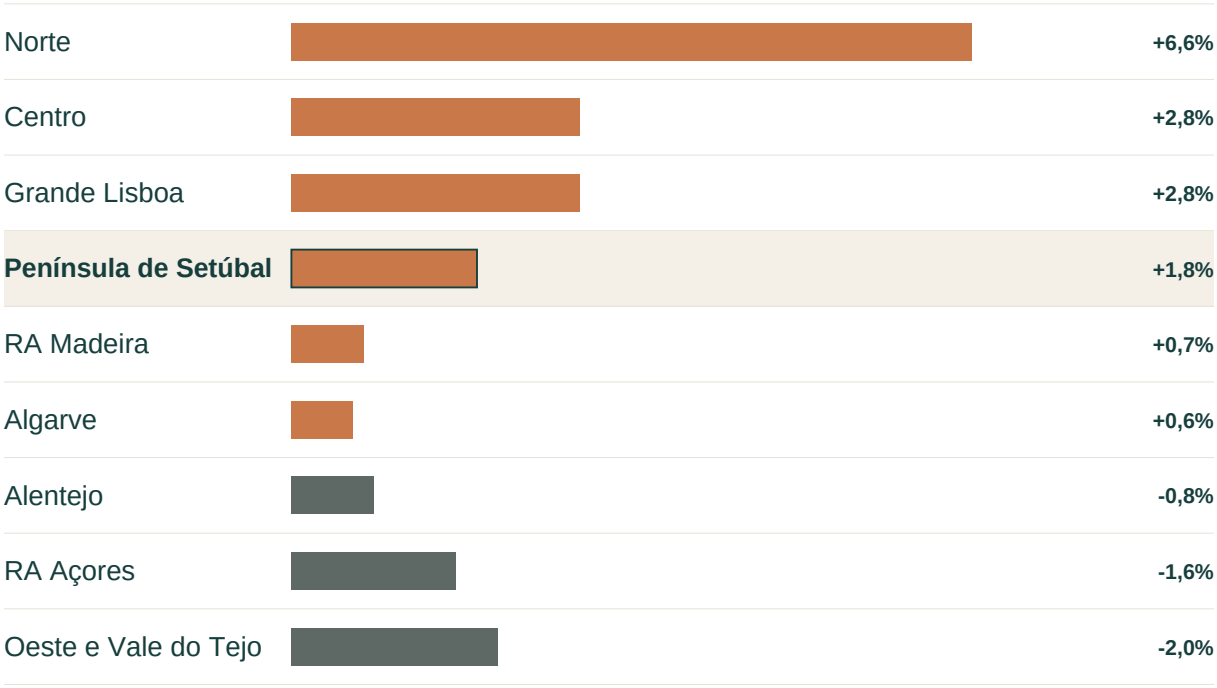
INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, setembro de 2026.

REGIÕES

Norte liderou num mapa de ritmos distintos

Variação das dormidas por região

Setembro de 2026, variação homóloga



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

O Norte registou +6,6% nas dormidas. Centro e Grande Lisboa apresentaram +2,8%. O Algarve avançou +0,6%, com uma expansão mais limitada.

O Oeste e Vale do Tejo registou -2,0%. Os Açores apresentaram -1,6%. O Alentejo ficou em -0,8%. Estas diferenças aconselham pressupostos de procura específicos por localização.

REGIÃO EM DESTAQUE

Na Península de Setúbal, as dormidas de residentes aumentaram +10,1%, mas as de não residentes registaram -3,9%; a procura interna compensou a retração externa.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Tarifa apoiou o rendimento com ocupação em recuo

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR	REVPAR	TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-CAMA
147,3 EUR	102,0 EUR	56,5%
+3,3% homólogo	+2,8% homólogo	-0,3 p.p. homólogo

TAXA LÍQUIDA DE OCUPAÇÃO-QUARTO	PROVEITOS TOTAIS	PROVEITOS DE APOSENTO
69,3%	890,2 M EUR	696,6 M EUR
-0,4 p.p. homólogo	+6,1% homólogo	+6,0% homólogo

O ADR aumentou +3,3%. O RevPAR cresceu +2,8%. A taxa líquida de ocupação-quarto situou-se em 69,3%, com variação de -0,4 p.p. O aumento da tarifa média sustentou o rendimento, sem melhoria na utilização dos quartos.

Os proveitos de aposento cresceram +6,0%. A expansão das dormidas contribuiu para o volume, mas não elevou a ocupação. Estes dados não isolam o contributo da capacidade nem distinguem aumentos de tarifa de alterações na composição da oferta e dos clientes.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Testar a tarifa antes de projetar receita

FACTO

O RevPAR cresceu +2,8%, com o ADR a subir +3,3% e a ocupação-quarto a variar -0,4 p.p.

INTERPRETAÇÃO

O padrão sustenta uma leitura de rendimento apoiado na tarifa média. Não demonstra poder de preço uniforme entre hotéis, nem permite concluir que a margem operacional melhorou.

IMPLICAÇÃO

Proprietários e financiadores devem testar a receita por segmento e canal, confrontando tarifa, ocupação e custos de distribuição. A avaliação do ativo deve incorporar a sua exposição aos mercados em queda.

PERSPETIVA FUTURA

Em outubro de 2026, acompanhar estes três sinais:

01	**Persistência da aceleração dos residentes face ao abrandamento dos não residentes.**
02	**Capacidade do ADR para sustentar o RevPAR se a ocupação continuar a recuar.**
03	**Evolução da procura francesa e alemã nos ativos mais expostos a estes mercados.**

FONTES

INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, setembro de 2026, divulgadas em 30 de outubro de 2026.

Níveis e variações homólogas da estatística rápida do INE de 30 de outubro de 2026; sem divulgação posterior que as reveja.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor