

QUARTERLY BRIEF

EDIÇÃO HISTÓRICA · Edição histórica, publicada a 4 de setembro de 2026, com dados do período 1.º trimestre de 2025.

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, 1.º trimestre de 2025: dormidas -0,4% e proveitos totais +4,6% em termos homólogos.

O 1.º trimestre trocou volume por calendário: as dormidas recuaram 0,4% com a Páscoa a passar para abril, os mercados externos caíram 2,3% e os proveitos totais subiram 4,6%. O preço compensou o que o volume não deu.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | 1.º trimestre de 2025

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

O calendário desenhou o trimestre e travou os mercados externos

CONCLUSÃO PRINCIPAL

Com a Páscoa em abril, o trimestre perdeu volume e ganhou receita: -0,4% nas dormidas contra +4,6% nos proveitos totais.

Entre janeiro e março, o alojamento turístico contou 5,7 milhões de hóspedes (+2,4%) e 13,4 milhões de dormidas (-0,4%), num trimestre em que a Páscoa passou para abril depois de, no ano anterior, se ter concentrado essencialmente em março.

Os proveitos totais atingiram 956,0 milhões de euros (+4,6%) e os de aposento 699,5 milhões (+4,1%); o RevPAR ficou em 40,8 euros e o ADR em 91,6 euros, ambos com +2,8%.

A leitura para quem detém ativos é de preço e de mix, não de tráfego: as regiões que o INE destacou pela dependência dos mercados externos, RA Madeira (85,2% das dormidas regionais) e Algarve (81,2%), foram também as mais expostas ao desvio do calendário.

INDICADORES-CHAVE

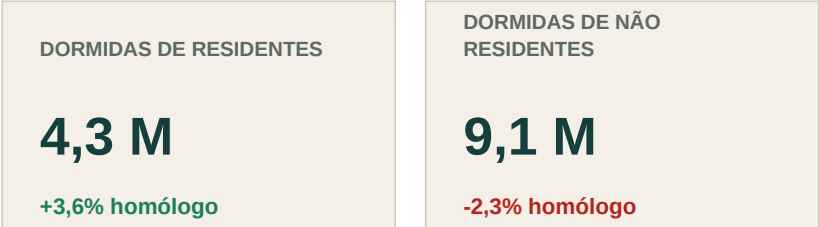
O valor subiu enquanto o volume cedeu

HÓSPEDES 5,7 M +2,4% homólogo variação revista	DORMIDAS 13,4 M -0,4% homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 956,0 M EUR +4,6% homólogo
PROVEITOS DE APOSENTO 699,5 M EUR +4,1% homólogo	REVPAR 40,8 EUR +2,8% homólogo variação revista	ADR 91,6 EUR +2,8% homólogo variação revista

Leitura: os proveitos totais avançaram 4,6% com menos 0,4% de dormidas. O RevPAR (+2,8%) igualou o ADR (+2,8%): o ganho está todo na tarifa, sem contributo da ocupação.

PROCURA

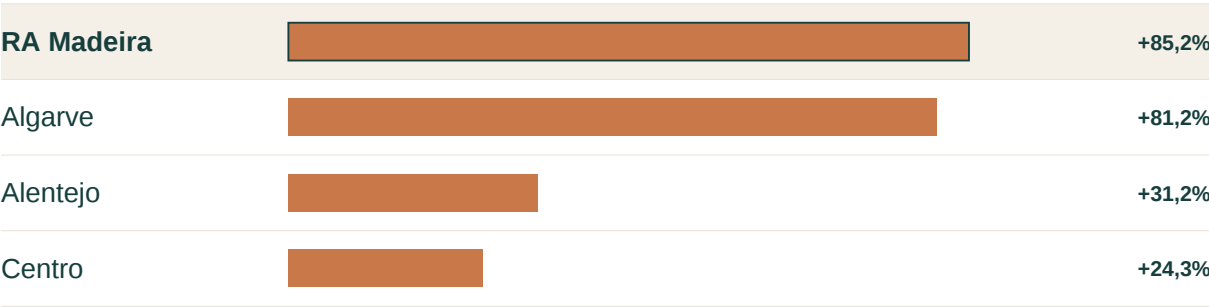
Os residentes seguraram o trimestre; os externos recuaram



Os residentes geraram 4,3 milhões de dormidas, mais 3,6% do que um ano antes, enquanto os mercados externos ficaram em 9,1 milhões, menos 2,3%. O peso dos não residentes desceu para 67,9% do total, o valor mais baixo desde o 3.º trimestre de 2022 (65,7%). A dependência dos mercados externos separa o país: a RA Madeira (85,2%) e o Algarve (81,2%) no topo, o Centro (24,3%) e o Alentejo (31,2%) no extremo oposto.

Dependência dos mercados externos por região

1.º trimestre de 2025, peso das dormidas de não residentes no total da região



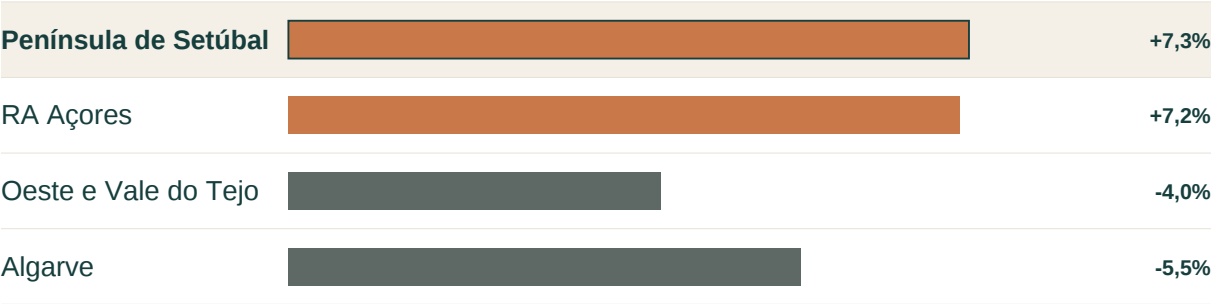
INE, Atividade Turística, 1.º trimestre de 2025.

REGIÕES

Cinco regiões perderam dormidas no trimestre

Variação das dormidas nas regiões destacadas pelo INE

1.º trimestre de 2025, variação homóloga



INE, Atividade Turística, 1.º trimestre de 2025.

A Península de Setúbal (+7,3%) e a RA Açores (+7,2%) lideraram as dormidas; o Algarve ficou no extremo oposto (-5,5%), seguido do Oeste e Vale do Tejo (-4,0%). Só as regiões nomeadas pelo INE têm variação associada. A Grande Lisboa apresentou o ADR mais elevado do trimestre, 115,6 euros.

SINAL DE ATENÇÃO

O Algarve juntou a maior queda das dormidas (-5,5%) à segunda maior dependência dos mercados externos (81,2%), a combinação que o desvio da Páscoa mais penalizou.

DESEMPENHO OPERACIONAL

O preço travou o abrandamento dos proveitos

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR

91,6 EUR

+2,8% homólogo
variação revista

REVPAR

40,8 EUR

+2,8% homólogo
variação revista

PROVEITOS TOTAIS

956,0 M EUR

+4,6% homólogo

PROVEITOS DE APOSENTO

699,5 M EUR

+4,1% homólogo

Os proveitos totais somaram 956,0 milhões de euros (+4,6%) e os de aposento 699,5 milhões (+4,1%), abaixo dos +11,7% e +12,1% que o INE regista para o trimestre anterior. O RevPAR (40,8 euros) e o ADR (91,6 euros) subiram ambos 2,8%: com o rendimento por quarto disponível a acompanhar exatamente o preço, o trimestre não ganhou ocupação. O INE não publica taxas de ocupação trimestrais, pelo que a utilização da capacidade tem de ser lida na relação entre os dois indicadores. O trimestre também não foi de uma peça só: janeiro cresceu 6,3% em dormidas e 13,9% em proveitos totais, fevereiro caiu para -2,5% e +3,7%, e março fechou em -2,9% e +0,1%. O desvio da Páscoa está inteiro nesses dois últimos meses.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Um trimestre decidido pelo calendário

FACTO

**Dormidas -0,4%, proveitos totais +4,6%, RevPAR +2,8%
e ADR +2,8%.**

INTERPRETAÇÃO

Um trimestre em que o RevPAR igualou o ADR não cria valor pela utilização: o rendimento por quarto disponível ficou refém do preço, sobre uma base de dormidas em ligeiro recuo.

IMPLICAÇÃO

A exposição sazonal é o que este trimestre põe à prova: ativos cuja procura de não residentes se aproxima dos níveis da RA Madeira (85,2%) ou do Algarve (81,2%) dependem de um calendário que muda de ano para ano. Preço, calendário e mix de mercados têm de ser separados antes de extrapolar o trimestre para o resto do ano.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar no 2.º trimestre

01	Se a Páscoa em abril devolve os mercados externos a terreno positivo.
02	A recuperação do Algarve e do Oeste e Vale do Tejo depois dos decréscimos do trimestre.
03	Se o RevPAR passa a subir acima do ADR, sinal de ocupação e não apenas de preço.

FONTES

INE, Atividade Turística, 1.º trimestre de 2025, divulgada em 15 de maio de 2025. INE, Atividade Turística, 2.º trimestre de 2025, divulgada em 14 de agosto de 2025. Variações homólogas revistas para o trimestre anterior.

Níveis e variações homólogas da divulgação trimestral do INE de 15 de maio de 2025; variações homólogas revistas na divulgação de 14 de agosto de 2025. Os proveitos totais do trimestre são o valor exato em milhões de euros publicado pelo INE na divulgação trimestral de 15 de maio de 2025. Os proveitos de aposento do trimestre são o valor exato em milhões de euros publicado pelo INE na divulgação trimestral de 15 de maio de 2025. O INE não publica taxas de ocupação trimestrais.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor