

QUARTERLY BRIEF

EDIÇÃO HISTÓRICA · Edição histórica, publicada a 4 de setembro de 2026, com dados do período 3.º trimestre de 2025.

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, 3.º trimestre de 2025: dormidas +1,9% e proveitos totais +7,4% em termos homólogos.

O trimestre cresceu 1,9% em dormidas e 7,4% em proveitos totais. O peso dos mercados externos caiu para 67,8%, o mais baixo desde o 3.º trimestre de 2022: o verão de 2025 foi sustentado pelos residentes e pelo preço, não pelo volume estrangeiro.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | 3.º trimestre de 2025

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

O verão cresceu menos e valeu mais

CONCLUSÃO PRINCIPAL

As dormidas abrandaram ao longo do trimestre, de +3,9% em julho para +0,6% em setembro, enquanto os proveitos totais subiram 7,4%. O crescimento veio do preço e do mercado interno.

O alojamento turístico registou 10,5 milhões de hóspedes e 28,6 milhões de dormidas, mais 2,1% e 1,9% do que no verão anterior. Os mercados externos continuaram dominantes, com 67,8% do total, mas esse peso é o mais baixo desde o 3.º trimestre de 2022. É o trimestre maior do ano em dormidas, e foi o que menos cresceu até aqui.

Os proveitos totais atingiram 2740,0 milhões de euros (+7,4%) e os de aposento 2171,9 milhões (+6,8%), com o ADR a subir 4,4% e o RevPAR 4,1%. O valor cresceu mais do que o volume, e a diferença é quase toda tarifa.

O trimestre mede menos a força da procura e mais a capacidade de a cobrar.

INDICADORES-CHAVE

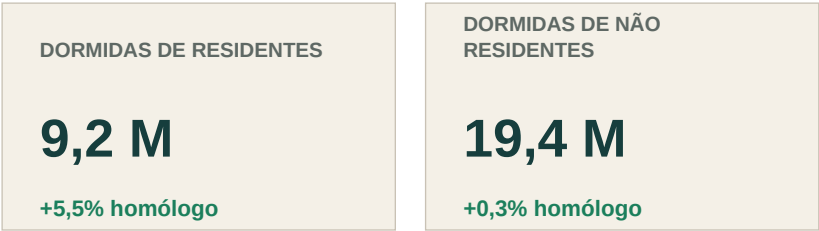
O preço fez quase todo o crescimento

HÓSPEDES 10,5 M +2,1% homólogo variação revista	DORMIDAS 28,6 M +1,9% homólogo variação revista	PROVEITOS TOTAIS 2740,0 M EUR +7,4% homólogo
PROVEITOS DE APOSENTO 2171,9 M EUR +6,8% homólogo	REVPAR 106,5 EUR +4,1% homólogo	ADR 151,3 EUR +4,4% homólogo

Leitura: os proveitos totais cresceram 7,4% com as dormidas a crescerem 1,9%. O ADR subiu 4,4% e o RevPAR 4,1%, o que coloca a criação de valor do lado da tarifa e não do lado do volume.

PROCURA

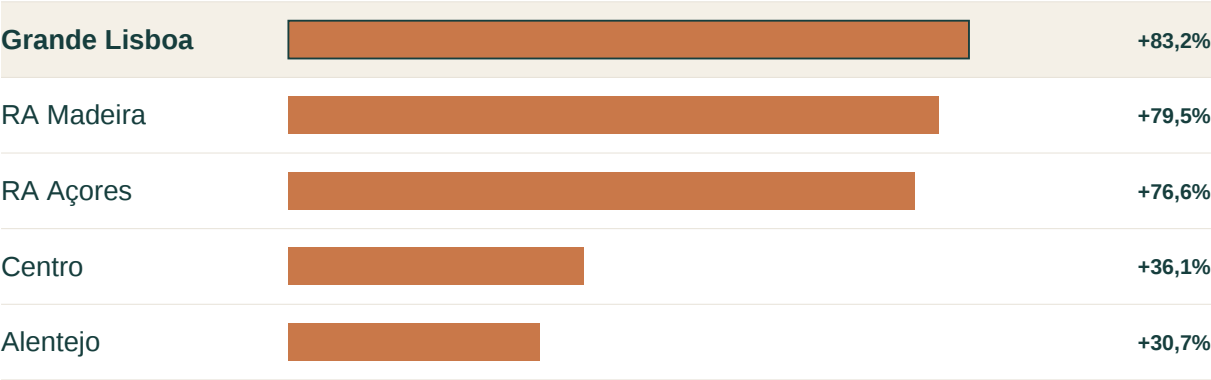
Os residentes seguraram o trimestre



As dormidas de residentes aumentaram 5,5%, para 9,2 milhões; as de não residentes ficaram em 19,4 milhões, mais 0,3%. A dependência dos mercados externos é muito desigual: 83,2% das dormidas na Grande Lisboa, 79,5% na RA Madeira e 76,6% na RA Açores, contra 36,1% no Centro e 30,7% no Alentejo. O Reino Unido foi o principal mercado externo no Algarve, com 38,5% das dormidas de não residentes da região.

Dependência dos mercados externos por região

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



INE, Atividade Turística, 3.º trimestre de 2025.

REGIÕES

O Centro foi a exceção

Variação das dormidas nas regiões destacadas pelo INE

3.º trimestre de 2025, variação homóloga

Alentejo		+6,8%
Península de Setúbal		+4,1%
RA Madeira		+4,1%
Algarve		+0,4%
Centro		-0,2%

INE, Atividade Turística, 3.º trimestre de 2025.

Nas regiões que o INE destaca, o Alentejo cresceu 6,8% em dormidas, a Península de Setúbal e a RA Madeira 4,1% cada, e o Algarve ficou-se por 0,4%. O Centro foi a única região em terreno negativo, com -0,2%.

SINAL DE ATENÇÃO

O Centro perdeu dormidas (-0,2%) enquanto o país crescia 1,9%; no extremo oposto, a RA Madeira levou o RevPAR 15,1% acima do ano anterior.

DESEMPENHO OPERACIONAL

A tarifa subiu mais do que o RevPAR

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR

151,3 EUR

+4,4% homólogo

REVPAR

106,5 EUR

+4,1% homólogo

PROVEITOS TOTAIS

2740,0 M EUR

+7,4% homólogo

PROVEITOS DE APOSENTO

2171,9 M EUR

+6,8% homólogo

No conjunto do trimestre, o ADR fixou-se em 151,3 euros (+4,4%) e o RevPAR em 106,5 euros (+4,1%). O RevPAR cresceu menos do que o ADR, sinal de que a ocupação não acompanhou. Os proveitos totais somaram 2740,0 milhões de euros (+7,4%) e os de aposento 2171,9 milhões (+6,8%): a diferença entre as duas taxas está fora do aposento. O INE não publica taxas de ocupação trimestrais.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

O menor peso externo desde 2022

FACTO

Dormidas +1,9%, proveitos totais +7,4%, ADR +4,4% e RevPAR +4,1%.

INTERPRETAÇÃO

O rendimento por quarto disponível subiu, mas menos do que a tarifa: o ganho veio de cobrar mais, não de encher mais. Com o mercado externo praticamente parado (+0,3%), o crescimento assentou nos residentes (+5,5%), cuja distribuição pelo país é diferente da dos mercados externos.

IMPLICAÇÃO

O que muda a decisão é a origem da procura de cada ativo: os muito expostos aos mercados externos, como na Grande Lisboa (83,2%) ou na RA Madeira (79,5%), dependem de um segmento que cresceu 0,3%; os que têm procura interna relevante entraram no trimestre com outra base. Antes de extrapolar, convém saber quanto do ganho é tarifa e quanto é ocupação.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar no 4.º trimestre

01	Se o peso dos mercados externos continua a descer depois do mínimo de três anos.
02	Se o Centro volta a crescer ou se fecha o ano em terreno negativo.
03	Se o RevPAR consegue crescer sem ajuda da ocupação, agora fora da época alta.

FONTES

INE, Atividade Turística, 3.º trimestre de 2025, divulgada em 17 de novembro de 2025. INE, Atividade Turística, 4.º trimestre de 2025, divulgada em 13 de fevereiro de 2026. Variações homólogas revistas para o trimestre anterior.

Níveis e variações homólogas da divulgação trimestral do INE de 17 de novembro de 2025; variações homólogas revistas na divulgação de 13 de fevereiro de 2026. Os proveitos totais do trimestre são o valor exato em milhões de euros publicado pelo INE na divulgação trimestral de 17 de novembro de 2025. Os proveitos de aposento do trimestre são o valor exato em milhões de euros publicado pelo INE na divulgação trimestral de 17 de novembro de 2025. O INE não publica taxas de ocupação trimestrais.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor