

QUARTERLY BRIEF

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

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, 4.º trimestre de 2025: dormidas +1,9% e proveitos totais +5,5% em termos homólogos.

As dormidas subiram 1,9% e os proveitos totais 5,5%, mas o RevPAR ficou-se por 1,0%. O peso dos mercados externos caiu pelo quinto trimestre seguido: o fim do ano foi feito de residentes e de tarifa, sem contributo da ocupação.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | 4.º trimestre de 2025

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

O trimestre fechou o ano a crescer devagar

CONCLUSÃO PRINCIPAL

Os proveitos totais cresceram 5,5% e as dormidas 1,9%, mas o RevPAR avançou apenas 1,0%: o rendimento por quarto disponível quase não se moveu.

O alojamento turístico registou 7,2 milhões de hóspedes (+2,9%) e 17,1 milhões de dormidas (+1,9%). Os mercados externos mantiveram-se dominantes, mas o INE assinala que este foi o quinto trimestre consecutivo com redução do seu peso: 11,8 milhões de dormidas (+0,9%) contra 5,3 milhões de residentes (+4,2%).

Os proveitos totais chegaram a 1418,6 milhões de euros (+5,5%) e os de aposento a 1044,7 milhões (+4,5%), com o ADR a subir 2,0% e o RevPAR 1,0%. O trimestre não foi uniforme: outubro cresceu 2,2% em dormidas, novembro 0,7% e dezembro 3,0%.

Para quem detém ou financia ativos, o fecho do ano mostra uma receita cada vez mais dependente da tarifa e do mercado interno.

INDICADORES-CHAVE

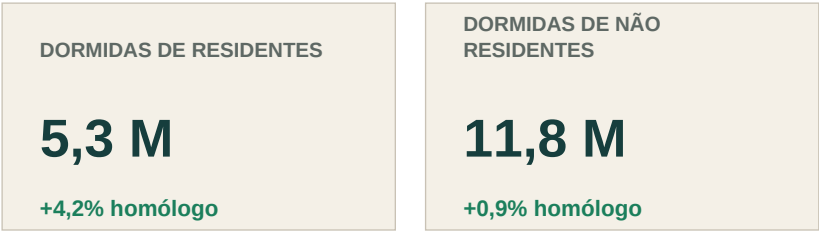
Receita a crescer, RevPAR quase parado

HÓSPEDES 7,2 M +2,9% homólogo	DORMIDAS 17,1 M +1,9% homólogo	PROVEITOS TOTAIS 1418,6 M EUR +5,5% homólogo
PROVEITOS DE APOSENTO 1044,7 M EUR +4,5% homólogo	REVPAR 55,3 EUR +1,0% homólogo variação revista	ADR 109,0 EUR +2,0% homólogo

Leitura: os proveitos totais subiram 5,5% e os de aposento 4,5%, mas o RevPAR ficou em 1,0% com o ADR em 2,0%. A distância entre tarifa e RevPAR é a ocupação que se perdeu.

PROCURA

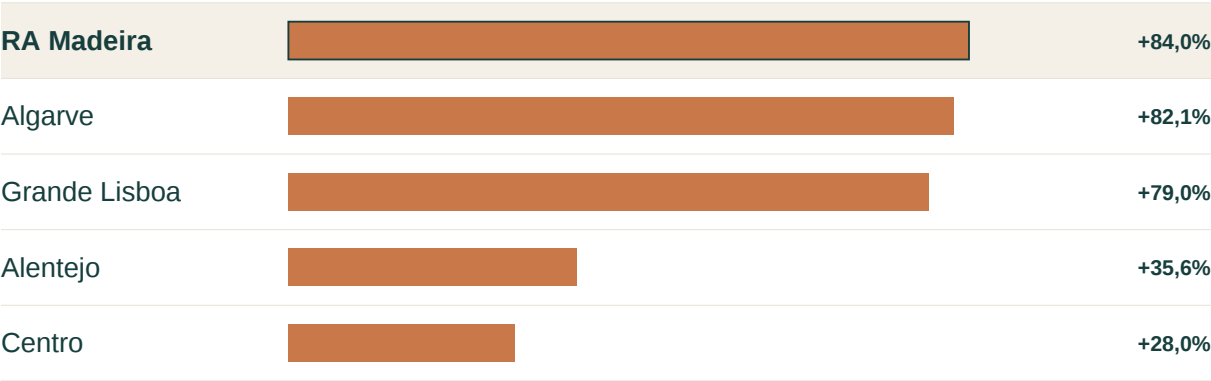
Quinto trimestre seguido de menor peso externo



As dormidas de residentes aumentaram 4,2%, para 5,3 milhões, e as de não residentes 0,9%, para 11,8 milhões. A dependência dos mercados externos continua concentrada nas mesmas regiões: 84,0% das dormidas na RA Madeira, 82,1% no Algarve e 79,0% na Grande Lisboa, contra 35,6% no Alentejo e 28,0% no Centro.

Dependência dos mercados externos por região

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



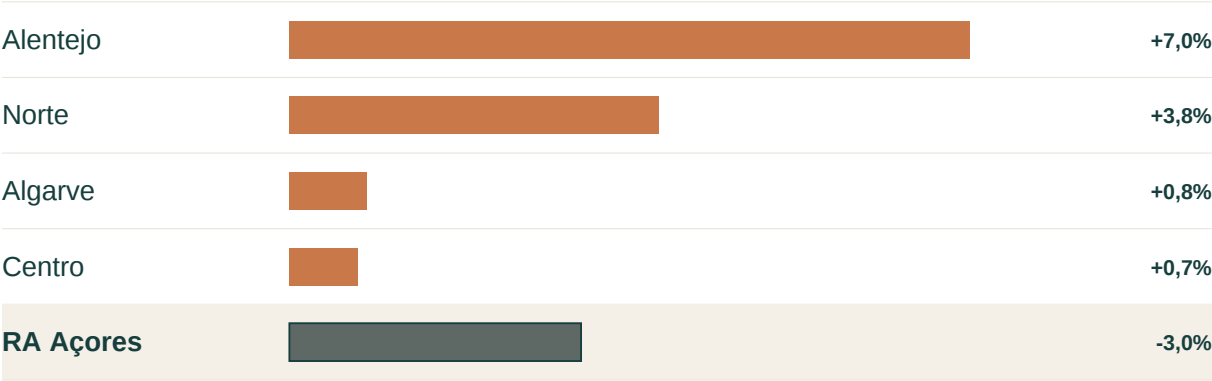
INE, Atividade Turística, 4.º trimestre de 2025.

REGIÕES

Só os Açores perderam dormidas

Variação das dormidas nas regiões destacadas pelo INE

4.º trimestre de 2025, variação homóloga



INE, Atividade Turística, 4.º trimestre de 2025.

Nas regiões destacadas pelo INE, o Alentejo liderou com +7,0% e o Norte seguiu com +3,8%; o Algarve (+0,8%) e o Centro (+0,7%) ficaram quase parados. A RA Açores foi a única em terreno negativo, com -3,0%.

SINAL DE ATENÇÃO

A RA Açores perdeu 3,0% das dormidas no trimestre, enquanto a RA Madeira registou o maior aumento do RevPAR (+12,0%) e do ADR (+11,9%).

DESEMPENHO OPERACIONAL

A ocupação travou o RevPAR

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR

109,0 EUR

+2,0% **homólogo**

REVPAR

55,3 EUR

+1,0% **homólogo**
variação revista

PROVEITOS TOTAIS

1418,6 M EUR

+5,5% **homólogo**

PROVEITOS DE APOSENTO

1044,7 M EUR

+4,5% **homólogo**

O ADR do trimestre foi de 109,0 euros (+2,0%) e o RevPAR de 55,3 euros (+1,0%). Com a tarifa a subir mais do que o RevPAR, a utilização da capacidade desceu. Os proveitos totais, 1418,6 milhões de euros (+5,5%), cresceram acima dos de aposento, 1044,7 milhões (+4,5%): o quarto foi a parte mais fraca da receita. Como o INE não divulga ocupação trimestral, a leitura da utilização é indireta.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

O quinto trimestre a depender mais do mercado interno

FACTO

Dormidas +1,9%, proveitos totais +5,5%, ADR +2,0% e RevPAR +1,0%.

INTERPRETAÇÃO

Um RevPAR de 55,3 euros a crescer 1,0% com o ADR a 2,0% descreve um trimestre em que a receita adicional veio da tarifa e não de camas ocupadas. Não é poder de fixação de preços: é preço a compensar utilização.

IMPLICAÇÃO

Vale a pena testar cada ativo pela origem da procura: os que dependem de mercados externos, como na RA Madeira (84,0%) ou no Algarve (82,1%), assentam num segmento que cresceu 0,9%. Num orçamento para 2026, um aumento de tarifa sem ocupação não deve ser tratado como crescimento estrutural.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar no 1.º trimestre de 2026

01	Se o peso dos mercados externos desce um sexto trimestre.
02	Se a RA Açores inverte o -3,0% do trimestre.
03	Se o RevPAR se descola do ADR ou se a ocupação continua a anular o aumento de tarifa.

FONTES

INE, Atividade Turística, 4.º trimestre de 2025, divulgada em 13 de fevereiro de 2026. INE, Atividade Turística, 1.º trimestre de 2026, divulgada em 15 de maio de 2026. Variações homólogas revistas para o trimestre anterior.

Níveis e variações homólogas da divulgação trimestral do INE de 13 de fevereiro de 2026; variações homólogas revistas na divulgação de 15 de maio de 2026. Os proveitos totais do trimestre são o valor exato em milhões de euros publicado pelo INE na divulgação trimestral de 13 de fevereiro de 2026. Os proveitos de aposento do trimestre são o valor exato em milhões de euros publicado pelo INE na divulgação trimestral de 13 de fevereiro de 2026. O INE não publica taxas de ocupação trimestrais.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor