

QUARTERLY BRIEF

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

Tourism & Hospitality Brief

Portugal, 1.º trimestre de 2026: dormidas +1,4% e proveitos totais +5,9% em termos homólogos.

O trimestre cresceu pouco em volume e bastante em valor: dormidas +1,4% e proveitos totais +5,9%. O ADR subiu 3,1% e o RevPAR apenas 1,5%. O preço, não a ocupação, sustentou a receita, com a Páscoa a condicionar a comparação.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor

Portugal | 1.º trimestre de 2026

Edição histórica v1.0 - dados revistos

RESUMO EXECUTIVO

A viragem: os mercados externos à frente dos residentes

CONCLUSÃO PRINCIPAL

Os proveitos totais aumentaram 5,9% com as dormidas a crescerem 1,4%: quase toda a receita adicional veio do preço.

O alojamento turístico registou 5,8 milhões de hóspedes e 13,6 milhões de dormidas no trimestre, mais 1,6% e 1,4% do que um ano antes. O INE assinala que os resultados podem ter sido influenciados pela estrutura móvel do calendário, ou seja, pelo efeito associado ao período da Páscoa.

Os proveitos totais chegaram a 1008,3 milhões de euros (+5,9%) e os de aposento a 734,5 milhões (+5,3%), com o ADR em 93,8 euros (+3,1%) e o RevPAR em 41,5 euros (+1,5%). Os três meses não puxaram no mesmo sentido: as dormidas subiram 2,0% em janeiro, 0,7% em fevereiro e 1,1% em março.

É o valor, e não o volume, que explica a receita adicional.

INDICADORES-CHAVE

Volume quase parado, receita a subir

HÓSPEDES 5,8 M +1,6% homólogo variação revista	DORMIDAS 13,6 M +1,4% homólogo valor e variação revistos	PROVEITOS TOTAIS 1008,3 M EUR +5,9% homólogo valor derivado dos acumulados do INE
PROVEITOS DE APOSENTO 734,5 M EUR +5,3% homólogo	REVPAR 41,5 EUR +1,5% homólogo	ADR 93,8 EUR +3,1% homólogo variação revista

Leitura: os proveitos totais cresceram 5,9% sobre dormidas +1,4%. A diferença está no preço. O ADR avançou 3,1%, enquanto o RevPAR ficou nos 1,5%, sinal de que a capacidade disponível não está a ser mais utilizada.

PROCURA

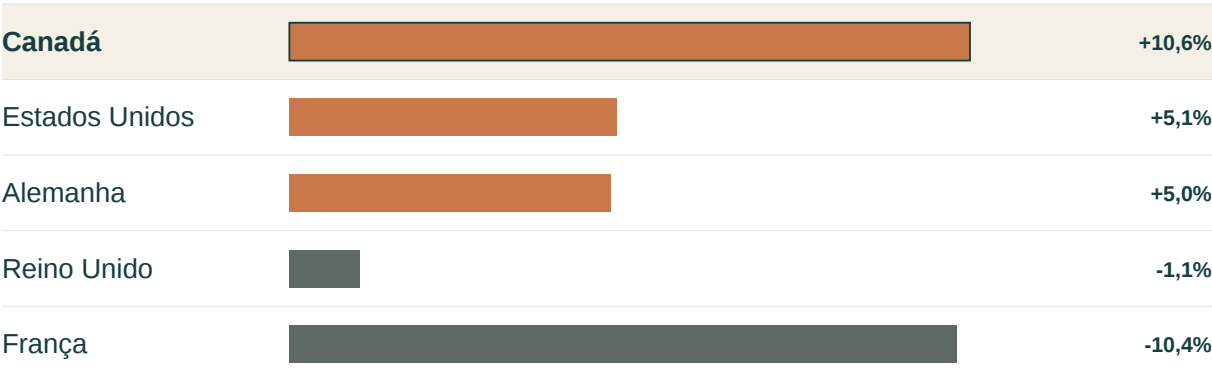
Canadá a acelerar, França a cair



As dormidas de não residentes atingiram 9,2 milhões (+1,5%) e as de residentes 4,3 milhões (+1,3%), com os mercados externos a representarem 68,0% do total. O INE assinala que a taxa de crescimento das dormidas dos não residentes superou a dos residentes, após 5 trimestres consecutivos em que a dos residentes foi superior, e que os mercados externos aceleram pelo segundo trimestre seguido. Entre os dez principais mercados emissores, o Canadá teve o maior aumento (+10,6%) e a França o maior decréscimo (-10,4%), acentuando a trajetória de queda dos últimos trimestres. Estados Unidos (+5,1%) e Alemanha (+5,0%) somaram procura; o Reino Unido ficou 1,1% abaixo do ano anterior.

Variação das dormidas por mercado emissor

1.º trimestre de 2026, variação homóloga



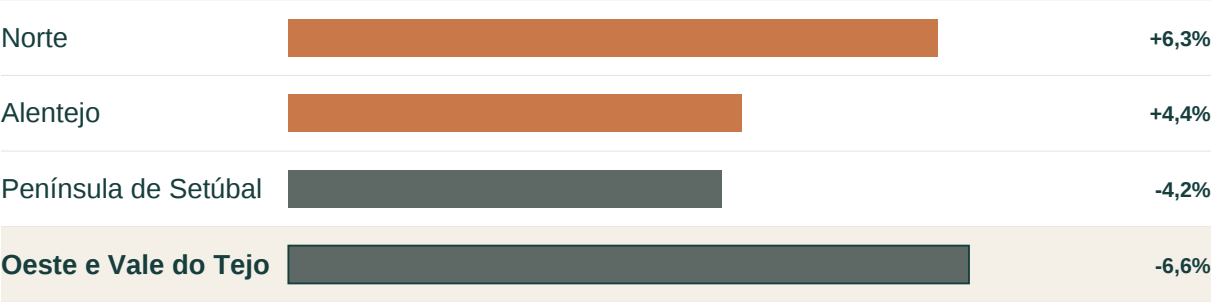
INE, Atividade Turística, 1.º trimestre de 2026.

REGIÕES

Norte e Alentejo à frente, Oeste e Vale do Tejo atrás

Variação das dormidas nas regiões destacadas pelo INE

1.º trimestre de 2026, variação homóloga



INE, Atividade Turística, 1.º trimestre de 2026.

Os maiores aumentos das dormidas ocorreram no Norte (+6,3%) e no Alentejo (+4,4%). Os maiores decréscimos registaram-se no Oeste e Vale do Tejo (-6,6%) e na Península de Setúbal (-4,2%). A dependência dos mercados externos foi mais elevada na RA Madeira (85,9% do total), seguida do Algarve (80,9%) e da Grande Lisboa (78,6%), o que separa dois grupos de ativos com riscos diferentes.

SINAL DE ATENÇÃO

O Oeste e Vale do Tejo perdeu 6,6% das dormidas, o maior decréscimo entre as regiões, num trimestre em que o país cresceu 1,4%.

DESEMPENHO OPERACIONAL

Mais por quarto ocupado, não por quarto disponível

Portugal, estabelecimentos de alojamento turístico.

ADR

93,8 EUR

+3,1% homólogo
variação revista

REVPAR

41,5 EUR

+1,5% homólogo

PROVEITOS TOTAIS

1008,3 M EUR

+5,9% homólogo
valor derivado dos acumulados do INE

PROVEITOS DE APOSENTO

734,5 M EUR

+5,3% homólogo

O RevPAR fixou-se em 41,5 euros (+1,5%) e o ADR em 93,8 euros (+3,1%): o rendimento por quarto ocupado cresceu mais depressa do que o rendimento por quarto disponível. Os proveitos totais somaram 1008,3 milhões de euros (+5,9%) e os de aposento 734,5 milhões (+5,3%). O INE não publica taxas de ocupação trimestrais; nas divulgações mensais, a taxa líquida de ocupação-cama ficou abaixo do ano anterior em cada um dos três meses. O acréscimo de receita foi tarifa; a capacidade instalada não foi mais utilizada.

PERSPETIVA IMOBILIÁRIA

Receita a subir sobre uma base de ocupação a descer

FACTO

Dormidas +1,4%, proveitos totais +5,9%, ADR +3,1% e RevPAR +1,5%.

INTERPRETAÇÃO

A distância entre o ADR e o RevPAR mede o que a ocupação retirou. O trimestre rendeu mais por quarto ocupado, mas não conseguiu encher mais quartos, e por segmentos o alojamento local perdeu 2,8% das dormidas enquanto a hotelaria ganhou 2,0%. O aumento dos proveitos só conta como melhoria de desempenho depois de descontada a ocupação perdida.

IMPLICAÇÃO

O teste deste trimestre é a elasticidade do preço: até onde o ADR pode subir sem custo em noites vendidas. Vale rever a exposição ao alojamento local, aos ativos do Oeste e Vale do Tejo e aos que dependem do mercado francês, e comparar cada unidade com a média nacional antes de fixar tarifas para a época alta.

PERSPETIVA FUTURA

Três sinais a acompanhar no 2.º trimestre de 2026

01	Se o efeito do calendário da Páscoa se inverte no trimestre seguinte.
02	Se o mercado francês trava a descida e se o Canadá mantém a aceleração.
03	Se o RevPAR se aproxima do ADR ou se a ocupação continua a ceder.

FONTES

INE, Atividade Turística, 1.º trimestre de 2026, divulgada em 15 de maio de 2026. INE, Atividade Turística, 2.º trimestre de 2026, divulgada em 14 de agosto de 2026. Variações homólogas revistas para o trimestre anterior. INE, Atividade Turística - Estatísticas Rápidas, março de 2026, divulgadas em 30 de abril de 2026. Utilizada para os proveitos do trimestre.

Níveis e variações homólogas da divulgação trimestral do INE de 15 de maio de 2026; variações homólogas revistas na divulgação de 14 de agosto de 2026. Os proveitos totais do trimestre são iguais ao acumulado janeiro-março publicado pelo INE em 30 de abril de 2026, uma vez que a divulgação trimestral de 15 de maio de 2026 imprime apenas um valor arredondado em mil milhões de euros. 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 2026. O INE não publica taxas de ocupação trimestrais.

Paulo Braga

Hospitality Real Estate Advisor