travelBI
by Turismo de Portugal

Alojamento Local

Portugal regista descida nos preços no alojamento local.

VISÃO GLOBAL

O 1.º trimestre de 2025 foi marcado por uma recuperação gradual da procura no alojamento local em Portugal, acompanhada por uma redução dos preços médios e da rentabilidade por unidade disponível.

INDICADOR	Q1 2024	Q1 2025	VAR
Ocupação (%)[1]	42,2	46,3	▲ +4,0pp
ADR (€)[1]	136,8	111,8	▼ -18,2%
RevPAR (€)[1]	57,6	51,7	▼ -10,4%

Quadro 1. Quadro síntese de desempenho

Em termos de desempenho, o mês de março registou uma ocupação de 46,2%, o valor mais elevado do trimestre (janeiro: 39,1%, fevereiro: 43,0%), confirmando uma tendência de crescimento ao longo dos meses de época baixa, onde é habitual observar-se uma recuperação progressiva da procura até à primavera.

Apesar do aumento da ocupação, o preço médio por noite (ADR) e a receita por quarto disponível (RevPAR) diminuíram face ao mesmo período de 2024, uma tendência que se verificou também nos meses anteriores.

Esta evolução pode refletir um ajustamento do mercado a padrões de consumo mais contidos, num contexto de maior concorrência e sensibilidade ao preço por parte da procura.

1: Os valores das taxas de ocupação, ADR e RevPar referem-se a março de 2025 e março de 2024, respetivamente. Não é possível calcular médias trimestrais ponderadas com os dados disponíveis, pelo que estes valores funcionam como indicadores de referência do trimestre, seguindo a prática da indústria.

Fonte: Lighthouse

DESEMPENHO E RENTABILIDADE

Em março de 2025, a taxa de ocupação média das unidades de alojamento local situou-se nos 46,2%, superando o valor homólogo de 2024 (42,2%). Este resultado corresponde ao ponto mais elevado do trimestre, sucedendo aos valores de janeiro (39,1%) e fevereiro (43,0%), o que reflete uma evolução gradual da procura ao longo de um trimestre tradicionalmente marcado por menor atividade turística.

Por outro lado, o preço médio foi de 111,8 €, o que representa uma diminuição de 18,2% face ao mesmo mês do ano anterior. A redução do ADR foi também observada nos dois meses anteriores.

Como consequência, o RevPAR também apresentou uma quebra de 10,4% em março, passando de 57,7 € para 51,7 €. Esta evolução poderá estar associada ao aumento da capacidade disponível e a ajustamentos nos preços praticados pelas unidades para responder a condições de mercado mais competitivas.

INDICADOR	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO
Ocupação (%)	39,1	43,0	46,2
ADR (€)	108,8	104,0	111,8
RevPAR (€)	42,6	44,8	51,7

Quadro 3. Evolução dos indicadores no trimestre

A evolução observada em Portugal no 1.º trimestre de 2025 alinha-se com a dinâmica registada em vários destinos europeus, particularmente do sul da Europa. Em países como Espanha e Grécia, os dados indicam igualmente um aumento da ocupação média ao longo do trimestre, combinado com ajustes nos preços médios praticados.

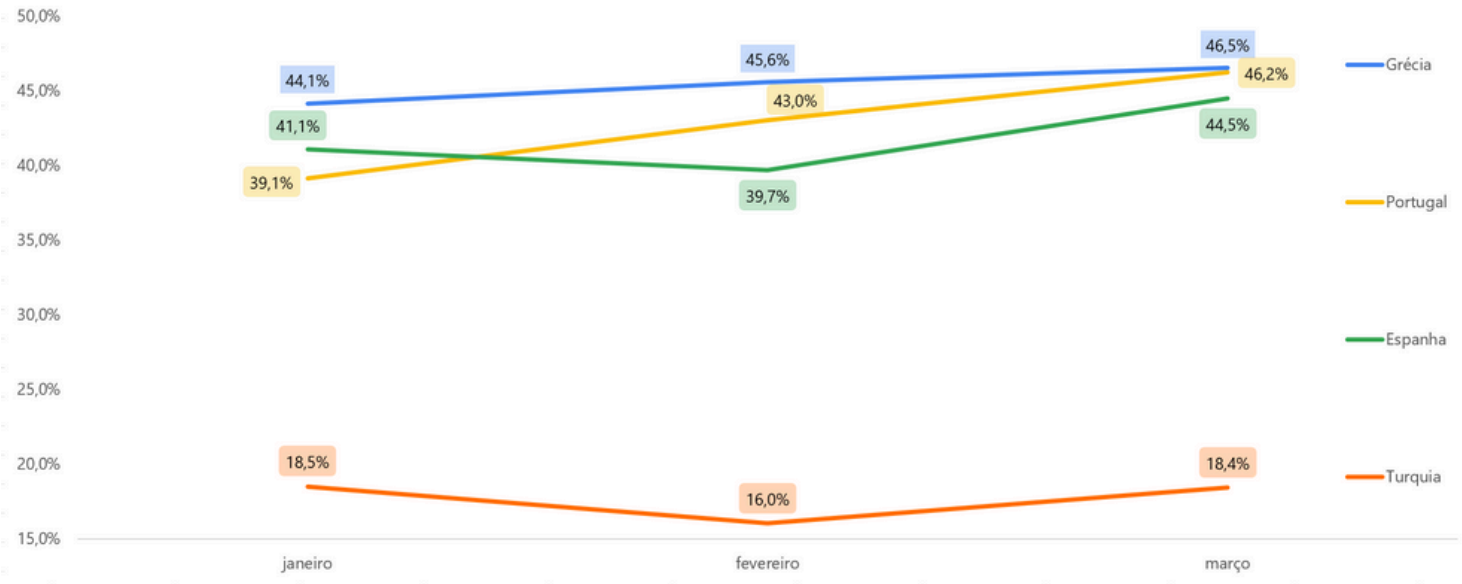

Gráfico 1. Taxa de ocupação por mês em Portugal e concorrentes

Fonte: Lighthouse

PERSPETIVAS PARA O PRÓXIMO TRIMESTRE

A análise conjunta da ocupação e do ADR no alojamento local em Portugal revela uma dinâmica contrastante no arranque do 2.º trimestre de 2025.
Em abril, observa-se uma subida significativa do ADR, de 111,8 € em março para 159,1 €, acompanhada de uma taxa de ocupação prevista de 52,7%. Esta valorização ocorreu num contexto de calendário favorável (feriados, férias escolares) que poderá ter contribuído para níveis mais elevados de preço médio.

Nos meses seguintes, as previsões de ADR mantêm-se elevadas, com 170,2 € em maio e 194,0 € em junho, enquanto os dados indicam níveis de ocupação mais reduzidos: 43,5% em maio e 37,5% em junho.

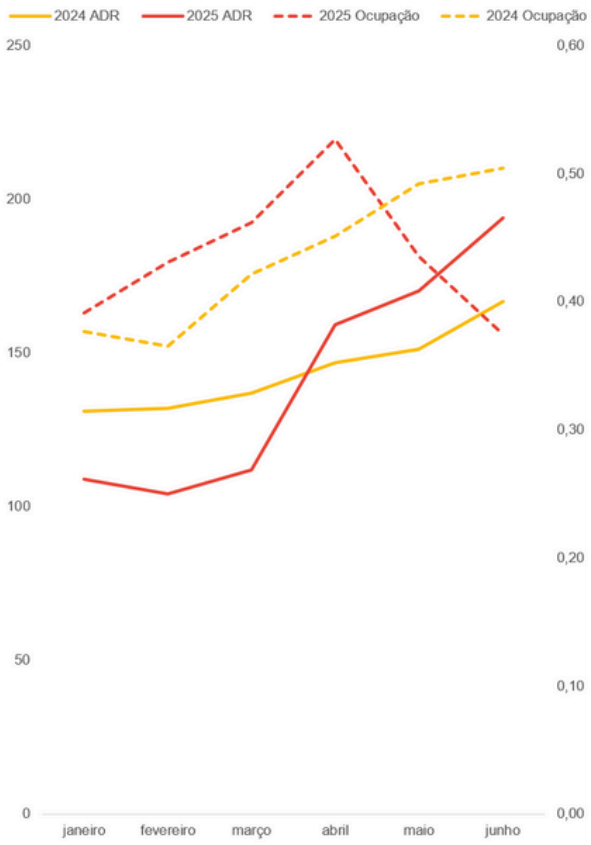

Gráfico 2. Taxa de ocupação e ADR em Portugal

Fonte: Lighthouse

INDICADOR	PORTUGAL	ESPANHA	GRÉCIA
Ocupação (%) **abril**	52,7	35,2	45,7
Ocupação (%) **maio**	43,5	28,6	33,2
Ocupação (%) **junho**	37,5	25,6	33,9
ADR (€) **junho**	194,0	209,8	204,3
RevPAR (€) **junho**	72,7	53,4	69,2

Quadro 4. Análise comparativa do próximo trimestre em Portugal e concorrentes

Quando comparado com outros destinos europeus, Portugal posiciona-se entre os países com níveis de ocupação mais elevados no 2.º trimestre. Este desempenho reflete uma fase de transição para a época alta, alinhada com os principais destinos do sul da Europa.

Quando comparados com os valores de Espanha e Grécia, Portugal apresenta níveis de ocupação muito próximos, com 37,5% em junho, face a 25,6% em Espanha e 33,9% na Grécia.

Nota: É importante sublinhar que os dados refletem apenas o estado atual das reservas registadas nas plataformas e não representam previsões definitivas de ocupação nem de receita. A evolução futura dependerá de múltiplas variáveis. A evolução da procura efetiva será determinante para a manutenção ou revisão em baixa dos preços médios praticados.

travelBI
by Turismo de Portugal

NOTA METODOLÓGICA

Fonte

Os dados apresentados neste relatório foram fornecidos pela Lighthouse Intelligence, no âmbito do programa de parceria com a European Travel Commission (ETC), que disponibiliza aos seus membros relatórios trimestrais sobre o mercado de arrendamento de curta duração na Europa. A informação resulta da indexação de dados públicos provenientes das principais plataformas digitais de alojamento local: Airbnb, Booking.com, TripAdvisor, HomeAway.

Complementarmente, são integrados dados privados anonimizados partilhados por parceiros tecnológicos da Lighthouse, que permitem estimar indicadores de procura como Taxa de Ocupação, ADR e RevPar.

Âmbito

Este relatório refere-se apenas ao segmento de arrendamento de curta duração, excluindo hotelaria.

Os dados dizem respeito a propriedades ativas no trimestre de referência, com atividade observada nas plataformas.

As previsões para o 2.º trimestre assentam em dados de reservas futuras disponíveis até abril de 2025, correspondendo a reservas já efetuadas e confirmadas nas plataformas.

Limitações

Os valores apresentados são estimativas, sujeitos a variações associadas a práticas comerciais, atualizações de plataformas e ciclos de reserva.

Glossário

Propriedades Ativas: Número de unidades de alojamento local com atividade registada nas principais plataformas digitais (Airbnb, Booking, TripAdvisor, HomeAway) durante o trimestre de referência. Refere-se a propriedades efetivamente disponíveis para reserva nesse período.

Taxa de Ocupação: Proporção de noites reservadas face ao total de noites disponíveis. Expressa em percentagem (%).

ADR: Preço médio anunciado por noite ocupada, expresso em euros (€).

RevPAR: Receita média gerada por cada unidade de alojamento disponível, expresso em euros (€).

Fonte: Lighthouse