

PANORAMA

DA HOTELARIA BRASILEIRA



HOTELINVEST E FOHB

20ª Edição



PANORAMA DA HOTELARIA BRASILEIRA

Apresentamos a 20ª edição do Panorama da Hotelaria Brasileira, desenvolvida em parceria com o Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB).

Este estudo é resultado de uma longa e produtiva colaboração com o FOHB, que compartilha dados de desempenho de **597 hotéis** e **96.240 unidades habitacionais** pertencentes às redes associadas, além da contribuição de **mais de 23 das principais redes hoteleiras do país com informações sobre seus pipelines**. Essa troca contínua é fundamental para consolidar o Panorama como **fonte confiável e estratégica para o setor hoteleiro no Brasil**.

A 20ª edição do Panorama marca um momento especial e apresenta **novo layout em formato de revista**, que valoriza a experiência de leitura e organiza o conteúdo de forma mais fluida e visual. Além disso, nesta edição, ampliamos o escopo analítico com **análises segmentadas dos mercados de São Paulo e Rio de Janeiro**, consolidações por **segmento em nível Brasil** e **dados históricos mensais da Short Term Rental para São Paulo e Rio de Janeiro**, aprofundando a leitura da evolução dos indicadores. O estudo

também passa a incorporar novas capitais, como **Belém e Goiânia**, refletindo a relevância crescente de mercados emergentes no cenário nacional.

Como premissa metodológica, destacamos que **todos os valores estão expressos em termos reais (acima da inflação)**, corrigidos até **dezembro de 2025**, garantindo comparabilidade histórica e consistência analítica. O conteúdo é enriquecido pelo **questionário aplicado às principais operadoras e redes do país**, abordando tendências, desenvolvimento e estratégias de expansão.

Por fim, o Panorama conta com **relatório interativo em Power BI**, disponível nos sites do FOHB e da HotelInvest, permitindo **consultas personalizadas**, com acompanhamento dinâmico do desempenho da hotelaria brasileira ao longo do ano.

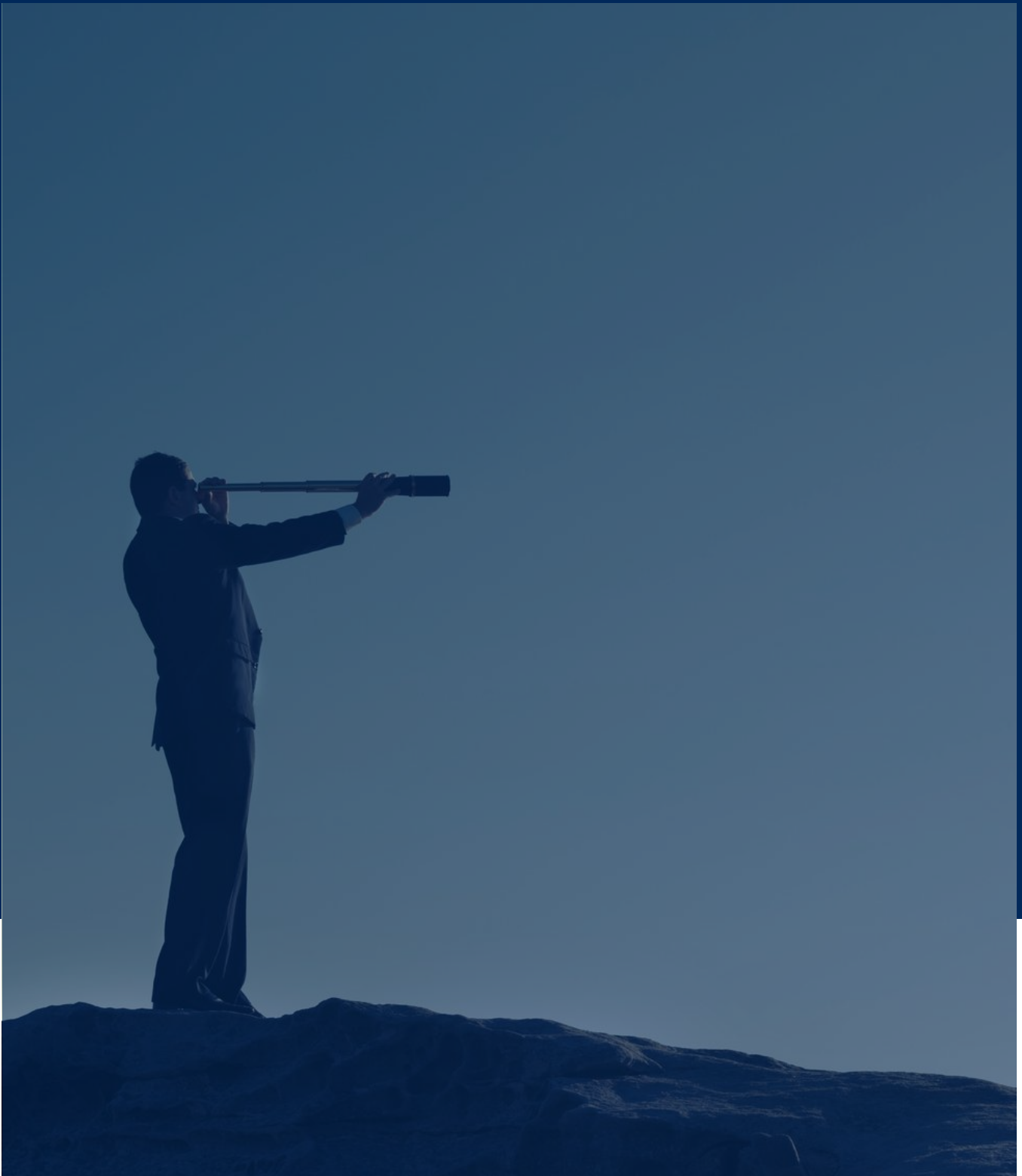


SUMÁRIO

- 04 VISÃO DO FUTURO**
NOVOS NEGÓCIOS | OPORTUNIDADES | DESAFIOS E
PREOCUPAÇÕES
- 13 NOVA OFERTA**
INVESTIMENTOS PREVISTOS | PERFIL DO PRODUTO |
MERCADO-ALVO
- 19 DESEMPENHO DE MERCADO**
SÃO PAULO | RIO DE JANEIRO | CURITIBA | BELO
HORIZONTE | BRASÍLIA | SALVADOR | PORTO ALEGRE |
RECIFE | FORTALEZA | MANAUS | BELÉM | GOIÂNIA
- 54 PANORAMA GERAL**
PRINCIPAIS CONCLUSÕES | CENÁRIO A CURTO PRAZO
- 57 METODOLOGIA E EQUIPES**
METODOLOGIA | HOTELINVEST | FOHB

VISÃO DO FUTURO

NOVOS NEGÓCIOS | OPORTUNIDADES | DESAFIOS E
PREOCUPAÇÕES





VISÃO DE FUTURO

Nesta seção, apresentamos uma análise aprofundada do cenário de desenvolvimento de novos hotéis no Brasil. Para isso, entrevistamos as equipes de novos negócios das principais redes hoteleiras atuantes no país, com o objetivo de compreender o atual ritmo das áreas de expansão e as tendências que vêm direcionando o setor.

Buscamos identificar onde estão concentradas as maiores oportunidades, bem como as fontes de *funding* e os modelos de negócios que mais se destacam no momento. Também entraram na análise os desafios e entraves percebidos no desenvolvimento de novos projetos, além das principais preocupações nas negociações de contratos com parceiros e proprietários.

Nosso objetivo é oferecer uma visão clara sobre os fatores que impulsionam o crescimento do mercado hoteleiro brasileiro, ao mesmo tempo em que evidenciamos os principais pontos de atenção para sustentar esse movimento nos próximos anos.

NÍVEL DE ATRATIVIDADE DE NOVOS NEGÓCIOS

OPORTUNIDADES

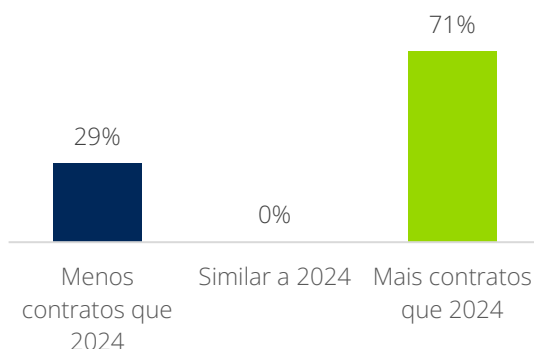
DESAFIOS E PREOCUPAÇÕES

NÍVEL DE ATRATIVIDADE DE NOVOS NEGÓCIOS

O volume de contratos assinados em 2025 apresentou avanço em relação a 2024, indicando uma melhora no ritmo de concretização de negócios. O resultado sugere um ambiente mais dinâmico para novos acordos, ainda que os investimentos permaneçam conduzidos de forma criteriosa em um cenário que segue restrito.

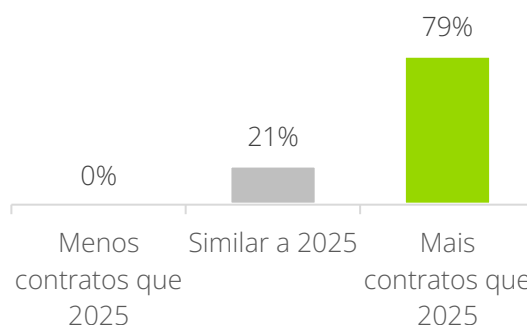
A expectativa para novos contratos entre 2026 e 2025 permanece otimista, refletindo maior confiança dos agentes do setor diante da perspectiva de alívio monetário. Ainda assim, as projeções indicam postura cautelosa na tomada de decisão, compatível com um ciclo de expansão que tende a se materializar de forma gradual.

Assinatura de novos contratos
2025 VS. 2024



Fonte: Hotelinvest

Expectativa de novos contratos
2026 VS. 2025



Fonte: Hotelinvest.

INSIGHT HOTELINVEST



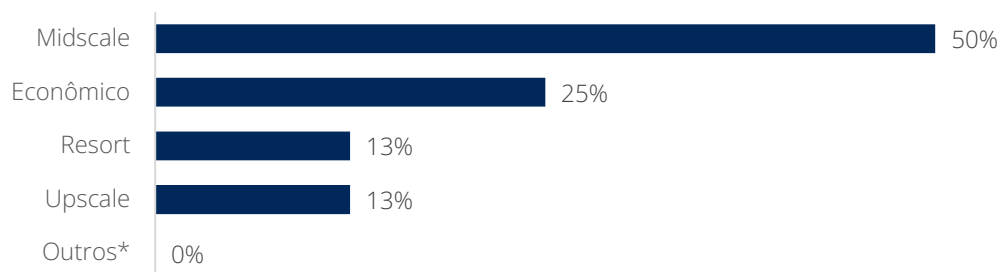
A expectativa de fechamento de novos negócios segue **positiva**, impulsionada pela perspectiva de **redução gradual da Selic em 2026**, embora o crescimento deva permanecer **moderado**, já que o volume de hotéis em construção segue **baixo em relação ao parque instalado**, refletindo um ciclo de investimentos ainda cauteloso.



OPORTUNIDADES FOCO DO DESENVOLVIMENTO

O segmento *midscale* lidera o desenvolvimento, buscando **equilíbrio** entre custo e demanda. O econômico cresce **pontualmente**, enquanto produtos *premium* surgem de forma seletiva.

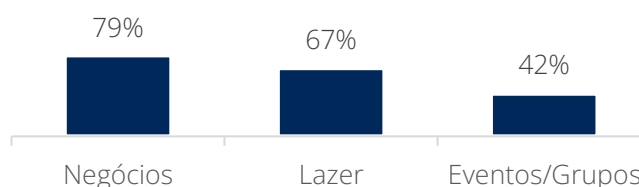
Segmentos de maior oportunidade
2026



*Supereconômico e Luxo.
Pergunta de múltipla escolha.
Fonte: HotelInvest.

O *pipeline* mantém forte **foco no corporativo**, com negócios à frente, mas o lazer já representa parcela relevante, reforçando um perfil de demanda mais híbrido no mercado brasileiro.

Segmentos – Foco de desenvolvimento
2026



Pergunta de múltipla escolha.
Fonte: HotelInvest.

INSIGHT HOTELINVEST



A predominância do *midscale* e econômico, somada à relevância de negócios e lazer, indica preferência por projetos com maior equilíbrio entre viabilidade de investimento e amplitude de mercado. Nesse contexto, o segmento *upscale* perde espaço em relação ao ano anterior, recuando de 26% para 13%.



OPORTUNIDADES FOCO DO DESENVOLVIMENTO

O interesse por novos projetos indica um movimento de **desconcentração geográfica** no desenvolvimento hoteleiro, com maior destaque para **idades médias** e **demais capitais**. Esses mercados vêm ganhando espaço no *pipeline* por apresentarem potencial de demanda em crescimento, menor saturação de oferta e oportunidades de implantação mais competitivas.

Grandes centros como Rio de Janeiro e São Paulo permanecem relevantes para o desenvolvimento, porém com **protagonismo relativo menor** neste ciclo, refletindo um ambiente de investimento mais controlado e a busca por mercados com maior potencial incremental de expansão.

Porte das Cidades em potencial de desenvolvimento
2026



CIDADES MÉDIAS



DEMAIS CAPITAIS*



RJ / SP



CIDADES TERCIÁRIAS

*Outras capitais além de São Paulo e Rio de Janeiro
Pergunta de múltipla escolha.
Fonte: Hotelinvest.

INSIGHT HOTELINVEST



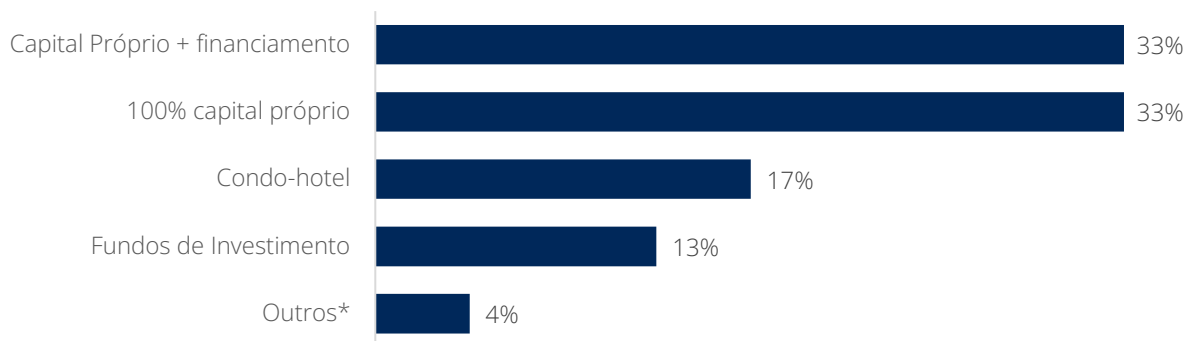
O *pipeline* aponta para uma **expansão mais pulverizada** do setor, com investidores explorando novas frentes de crescimento além dos mercados tradicionalmente mais consolidados e **direcionando o desenvolvimento para cidades secundárias ou capitais fora do eixo RJ - SP**, com potencial de crescimento e menor saturação de oferta.



OPORTUNIDADES MODELO DE NEGÓCIO E *FUNDING*

A estrutura de *funding* permanece concentrada em **capital próprio** e **combinações com financiamento**, evidenciando uma postura ainda **conservadora** dos investidores. Alternativas como **fundos e condo-hotel** aparecem com participação complementar, indicando espaço para maior sofisticação das estruturas no médio prazo.

Estrutura de capital para desenvolvimento



*Asset Light
Pergunta de múltipla escolha.
Fonte: Hotelinvest.

INSIGHT HOTELINVEST



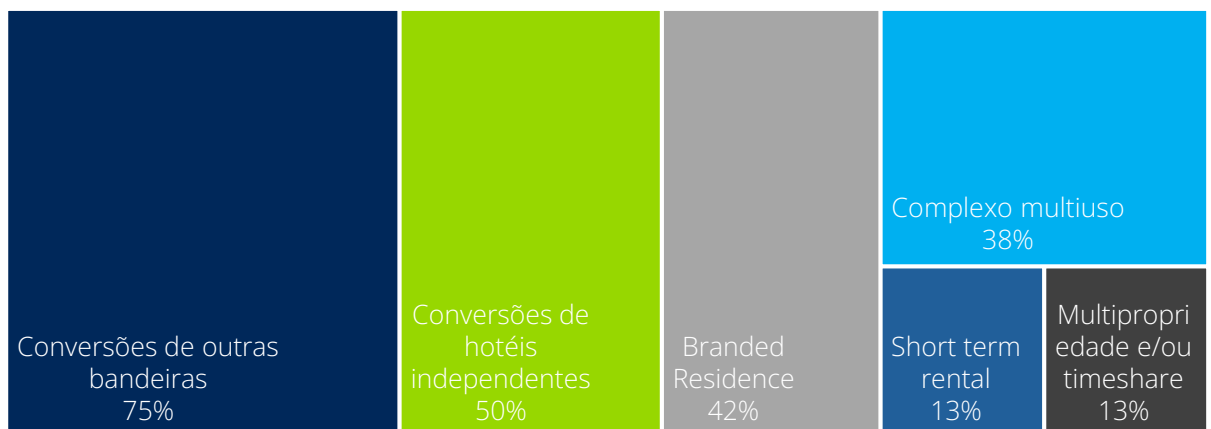
A **predominância** de **capital próprio** nas estruturas de desenvolvimento reflete o ambiente de **difícil acesso ao crédito** com taxas que façam sentido para o desenvolvimento hoteleiro e a dificuldade em viabilizar projetos de condo-hotel com retorno viável para todos os lados envolvidos no projeto.



OPORTUNIDADES MODELO DE NEGÓCIO E *FUNDING*

As estratégias de desenvolvimento são fortemente lideradas por **conversões**, tanto de outras bandeiras quanto de hotéis independentes, refletindo a busca por **expansão com menor risco e menor intensidade de capital**. Ao mesmo tempo, formatos como *branded residence* e complexos multiuso aparecem como alternativas complementares no *pipeline*.

Modalidade de desenvolvimento



Pergunta de múltipla escolha. Percentuais calculados sobre o total de respondentes.
Fonte: HotelInvest.

INSIGHT HOTELINVEST



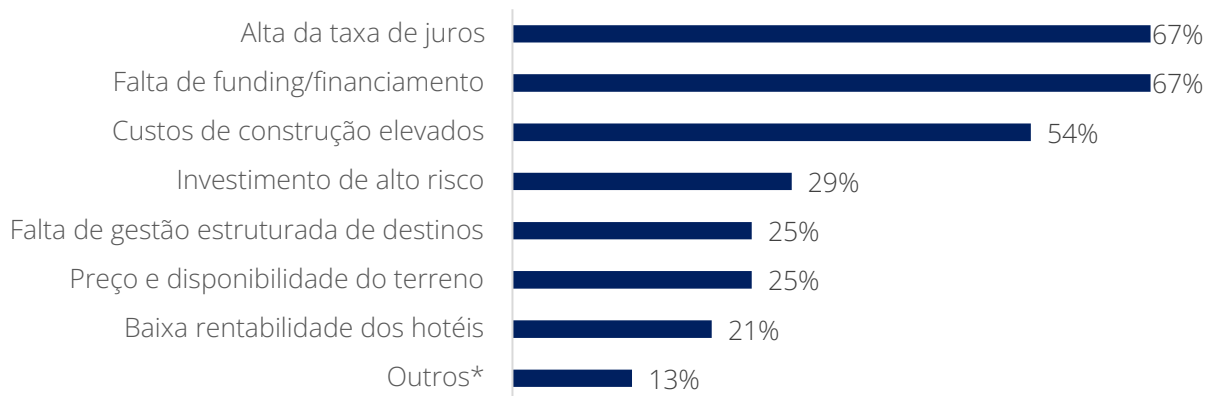
As **conversões** seguem como principal estratégia de expansão, mantendo a liderança observada no ano anterior, enquanto formatos como *branded residences* e hotéis em complexos multiuso ganham espaço, refletindo a crescente integração entre hotelaria e mercado imobiliário.



DESAFIOS E PREOCUPAÇÕES

As principais barreiras ao avanço de novos projetos permanecem concentradas no custo do capital e no acesso a *funding*, com destaque também para os custos de construção. O conjunto reforça um ambiente ainda desafiador para viabilização financeira, exigindo maior seletividade e estruturação mais robusta dos projetos.

Maiores dificuldades de desenvolvimento



*RevPAR baixo e/ou Insuficiente, Tempo de aprovação de licenças e órgãos Públicos
Pergunta de múltipla escolha.
Fonte: HotelInvest

INSIGHT HOTELINVEST



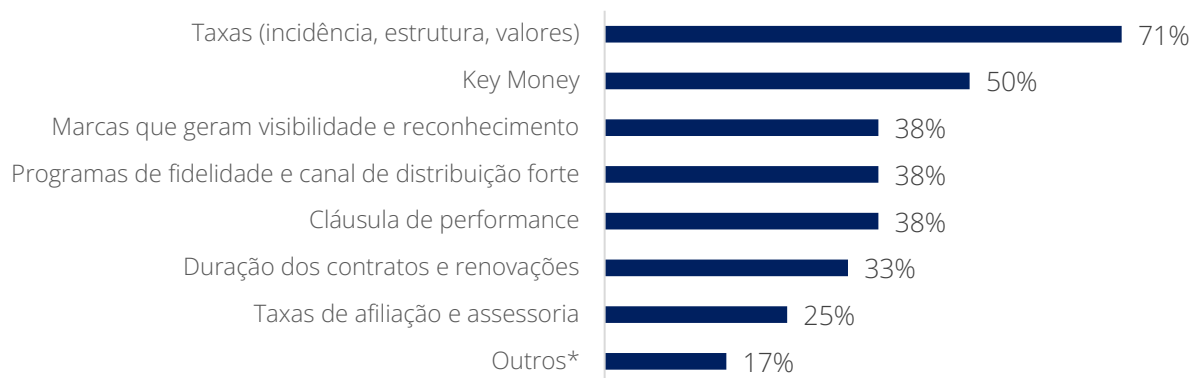
Em comparação ao ano anterior, as dificuldades para desenvolvimento passam a ser ainda mais influenciadas por fatores financeiros. Juros elevados e restrição de *funding* ampliam sua relevância, enquanto custos de construção permanecem importantes, mas com menor protagonismo relativo.



DESAFIOS E PREOCUPAÇÕES

Nas negociações, cresce a atenção às **taxas das marcas** — incidência, estrutura e valores cobrados, incluindo percentuais, bases de cálculo e modelo de cobrança — enquanto o *key money* ganha relevância como instrumento de equilíbrio econômico, refletindo a maior sensibilidade financeira dos investidores.

Preocupações – Negociação de novos contratos



*Mecanismos para solução de conflito, Promessas ilusórias de redes para com os investidores, Concorrência oferecendo remuneração garantida, Despesas reembolsáveis e Cláusula de Barreira e exclusividade.
Pergunta de múltipla escolha.
Fonte: HotelInvest.

INSIGHT HOTELINVEST



Em comparação a 2025, observa-se uma mudança no foco das negociações: embora as **taxas** já fossem o principal ponto de atenção, em 2026 cresce a relevância do *key money** - aportado pelas operadoras. Esse movimento reflete maior sensibilidade dos investidores às condições econômicas dos contratos e também a necessidade de renovação de um parque hoteleiro mais antigo, onde aportes iniciais ajudam a viabilizar melhorias nos ativos.



*Aporte estratégico da operadora que demonstra alinhamento de interesse e equilíbrio econômico.

NOVA OFERTA

INVESTIMENTOS PREVISTOS | PERFIL DO PRODUTO |
MERCADO-ALVO



INVESTIMENTOS PREVISTOS

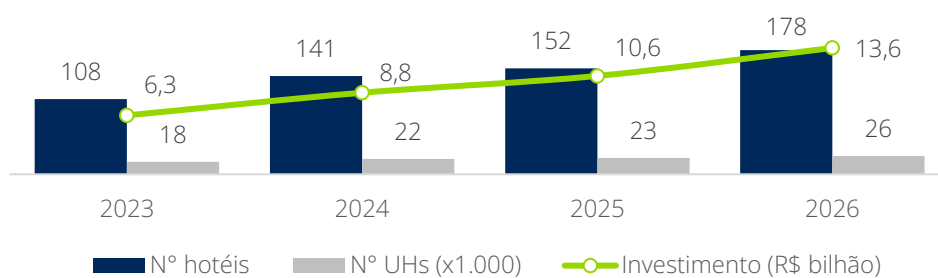
O ano de **2026** consolida uma nova fase de expansão do *pipeline* hoteleiro nacional, com **178 hotéis** previstos, cerca de **26 mil UHs** e aproximadamente **R\$ 13,6 bilhões em investimentos** — o maior volume da série recente. O avanço em relação a 2025 reflete a **retomada da confiança dos investidores** e a maturação de projetos estruturados em ciclos anteriores.

O aumento do volume investido indica não apenas **mais projetos**, mas também empreendimentos de maior porte e padrão médio

médio mais elevado, com concentração nos segmentos *midscale*, *upscale* e *luxo*, reforçando um movimento de qualificação da oferta futura. O *pipeline* de **resorts***, por sua vez, **soma 4 projetos e 1.737 UHs**.

Apesar de um **cenário macroeconômico** que ainda exige **cautela** — especialmente em relação a custos de construção e crédito —, o patamar recorde de investimentos reforça o **fortalecimento do pipeline**. Nos próximos anos, o desafio será a absorção equilibrada dessa nova oferta.

Evolução histórica do estoque de novos projetos
2026 a 2023



Fonte: HotellInvest.

EVOLUÇÃO DE ESTOQUE DE NOVOS PROJETOS - 2026 VS 2025

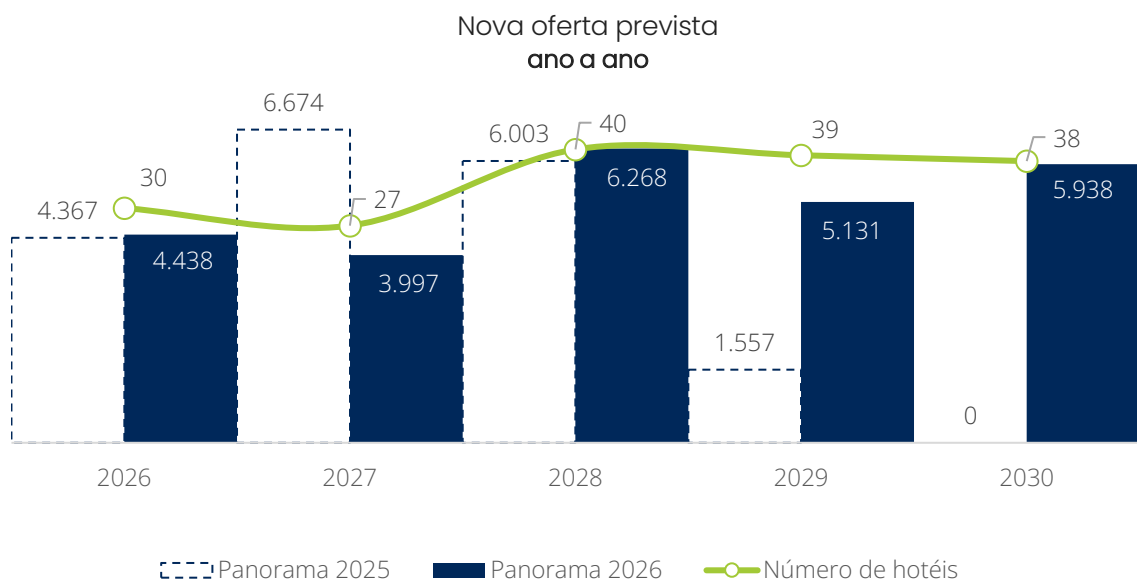


*Os resorts não são considerados na amostra da nova oferta, assim como conversões, multipropriedades e STR. Ressalta-se que os dados levam em consideração apenas unidades pertencentes às redes respondentes do questionário de nova oferta.

INVESTIMENTOS PREVISTOS

As estimativas revisam o *pipeline* de novas aberturas, com ajustes no volume e no ritmo de entregas em relação ao panorama anterior. O cronograma mostra uma evolução gradual ao longo dos próximos anos, com **recomposição da oferta após um início de ciclo mais moderado**, refletindo um ambiente ainda focado para novos desenvolvimentos e sujeito a mudanças de *timing* para entrega ou abertura de novos projetos.

Em termos de projetos, o ciclo indica **retomada mais consistente no médio prazo**, com aumento progressivo no número de hotéis previstos ao longo do período analisado. Apesar de alguma volatilidade anual — comum em *pipelines* ainda em maturação —, o movimento aponta para **crescimento estrutural da oferta**, sustentado pela maturação de projetos estruturados nos últimos anos.



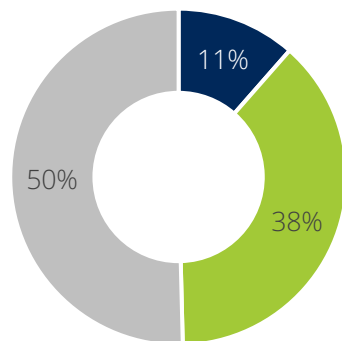
Fonte: HotellInvest.

PERFIL DO PRODUTO

Sob a ótica dos segmentos, a expansão concentra-se em *midscale* e *upscale*. O *midscale* lidera o crescimento em número de projetos e UHs, refletindo sua ampla base de demanda e maior viabilidade de desenvolvimento em diferentes mercados. Já o *upscale* concentra parcela relevante dos investimentos, indicando maior padrão médio dos empreendimentos e projetos de maior porte.

Esse movimento evidencia uma estratégia de qualificação da nova oferta hoteleira, com maior foco em produtos capazes de sustentar tarifas mais elevadas e capturar demanda de maior valor agregado. O segmento econômico segue presente no *pipeline*, porém com participação mais moderada e seletiva, tanto no número de unidades habitacionais como em investimento.

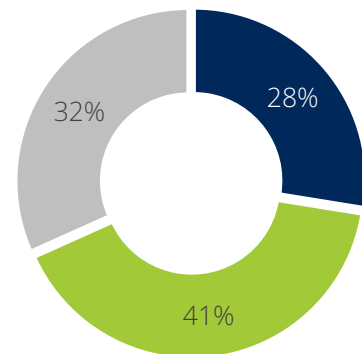
Volume de investimento por segmento



- Supereco/Eco
- Midscale/Upper-Midscale
- Upscale/Luxo

Fonte: HotellInvest.

Novas UHs por tipo de produto



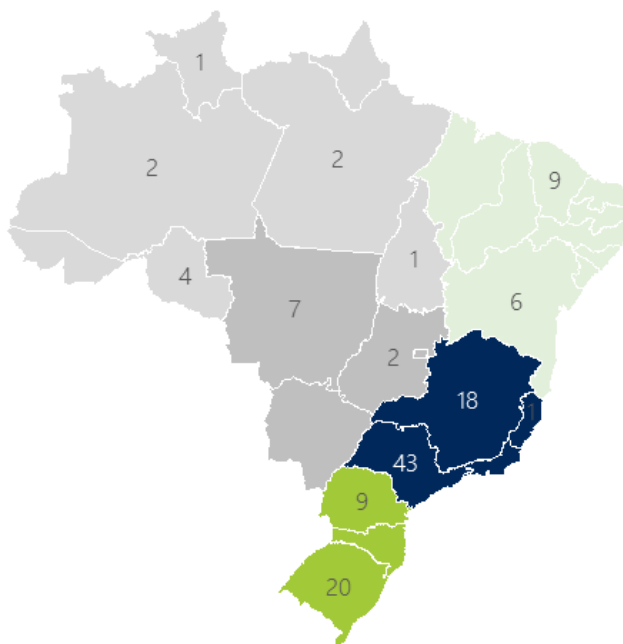
- Supereco/Eco
- Midscale/Upper-Midscale
- Upscale/Luxo

Fonte: HotellInvest.

MERCADO – ALVO

O mapa abaixo representa a quantidade de oferta em desenvolvimento em seus respectivos Estados e Regiões brasileiras. Assim como observado na última edição, a região **Sudeste** segue liderando a expansão, respondendo por **45%** dos empreendimentos, enquanto **Nordeste** aparece em segundo lugar, com **22%**, seguido de Sul (20%), Norte (7%) e Centro-Oeste (7%).

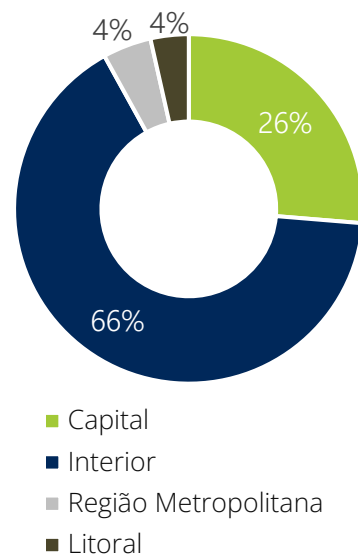
Oferta em desenvolvimento



Fonte: HotellInvest.

Do ponto de vista geográfico, o **movimento de interiorização permanece evidente**: **66%** da nova oferta em UHs está localizada no **interior**, frente a **26%** nas **capitais**, **4%** nas **regiões metropolitanas** e **4%** no **litoral**, reforçando a estratégia das redes de capturar mercados secundários com menor nível de competição direta e maior potencial de crescimento orgânico.

Nova oferta por tipo de cidade - UHs



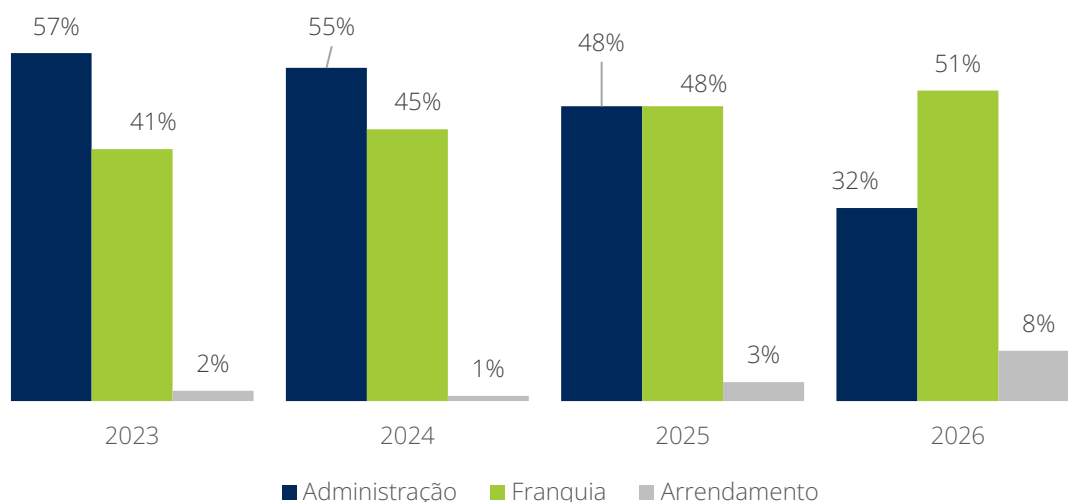
Fonte: HotellInvest.

MERCADO – ALVO

Em 2026, o *pipeline* mostra maior diversificação nos modelos de contrato: a franquia se torna predominante, o arrendamento ganha espaço e os contratos de administração perdem participação, reduzindo a dependência de um único modelo operacional. Esse movimento indica uma mudança gradual na estrutura dos novos projetos hoteleiros no país, com investidores buscando maior flexibilidade na relação com as marcas e operadores.

Em relação a 2025, a participação da franquia no *pipeline* registra crescimento de cerca de 3 pontos percentuais. Essa evolução fica mais evidente ao compararmos com o ano de 2023, já que a variação passa a ser de 10 p.p. Os contratos de administração apresentam queda mais expressiva, de aproximadamente 16 pontos percentuais. Já o arrendamento amplia sua presença em cerca de 5 pontos percentuais, ainda que permaneça como modelo minoritário entre os novos projetos.

Modelo de contrato – UH*



*9% correspondem a modelos de contratos não informados.
Fonte: HotellInvest.

DESEMPENHO DE MERCADO

SÃO PAULO | RIO DE JANEIRO | CURITIBA | BELO HORIZONTE | BRASÍLIA |
SALVADOR | PORTO ALEGRE | RECIFE | FORTALEZA | MANAUS | BELÉM | GOIÂNIA



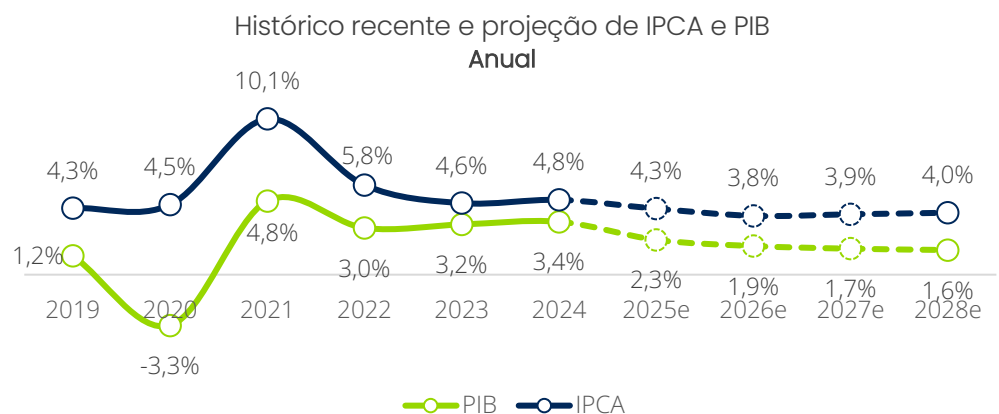


CENÁRIO ECONÔMICO

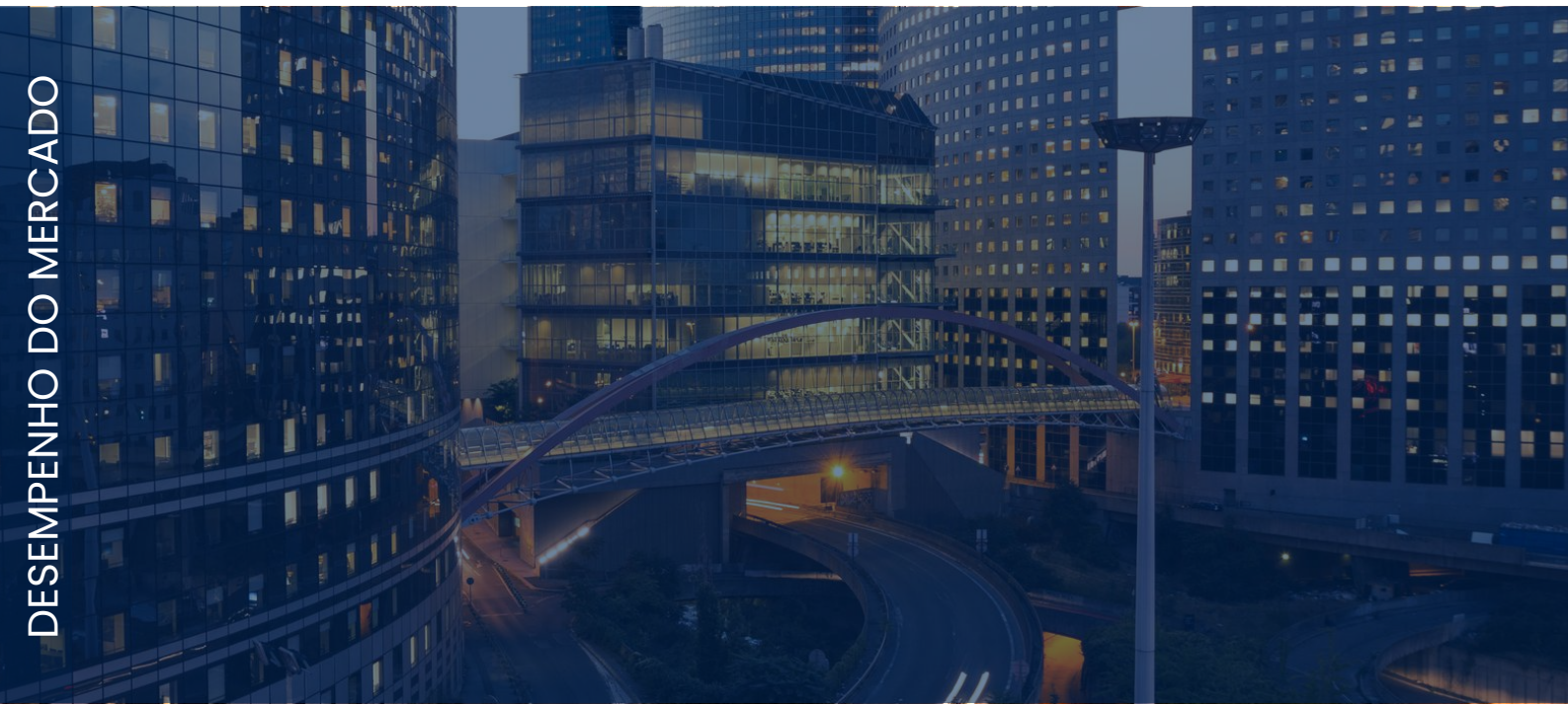
O PIB brasileiro encerrou 2025 com **crescimento moderado**, refletindo a desaceleração esperada ao longo do ano após o desempenho mais forte observado em 2024. De acordo com análises do Itaú BBA, a **atividade econômica perdeu tração principalmente no segundo semestre**, impactada pelas condições financeiras mais restritivas e por um ambiente fiscal ainda desafiador.

Para 2026, o cenário base indica **expansão ainda contida da economia**, com expectativa de **crescimento do PIB em torno de 2%**, condicionada ao ritmo de flexibilização monetária, à evolução do quadro fiscal e ao comportamento da inflação. O consumo das famílias deve seguir mais restrito, enquanto o investimento tende a avançar de forma gradual.

Nesse contexto, o **câmbio em patamar relativamente elevado** desponta como um dos principais vetores de sustentação do turismo, ao **reduzir a competitividade das viagens internacionais para brasileiros** e favorecer a demanda por destinos domésticos.



Fonte: Itaú BBA, projeções longo prazo (Janeiro/26). O "e" significa estimativo/projeção.



DESEMPENHO DO MERCADO

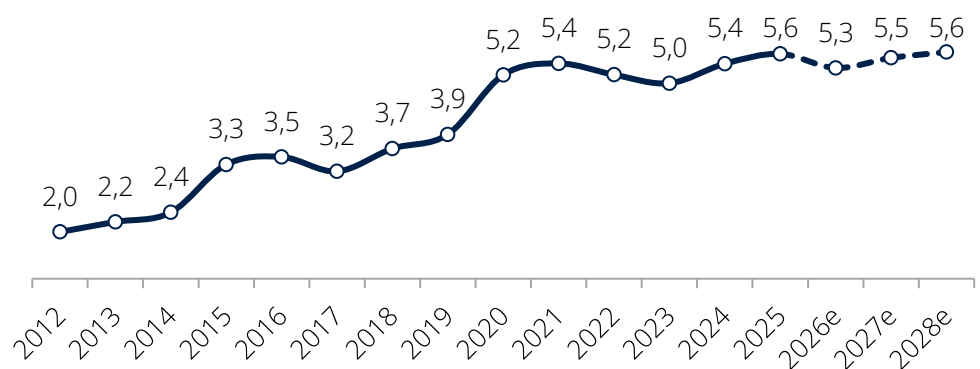
A manutenção do câmbio em nível elevado tem reforçado a dinâmica positiva do turismo no Brasil. Além de **estimular o turismo doméstico**, o cenário cambial mais favorável também impulsiona a **entrada de visitantes estrangeiros**.

Segundo dados do Banco Central e da Embratur, o país registrou cerca de **9,3 milhões de turistas internacionais em 2025**, com gasto aproximado de **US\$ 7,9 bilhões**, fortalecendo cadeias como hotelaria, transporte, alimentação e entretenimento.

Para **2026**, esse fluxo tende a sustentar a demanda no setor hoteleiro. A captura plena desse potencial, contudo, **depende da estruturação e gestão eficiente dos destinos**, especialmente em mercados secundários e terciários, onde desafios de planejamento, promoção e infraestrutura ainda limitam a conversão do fluxo em desempenho sustentável.

CENÁRIO ECONÔMICO

Histórico do câmbio



Fonte: Itaú BBA, Projeções Longo Prazo (jan/26). A sigla "e" significa estimativa/projeção.

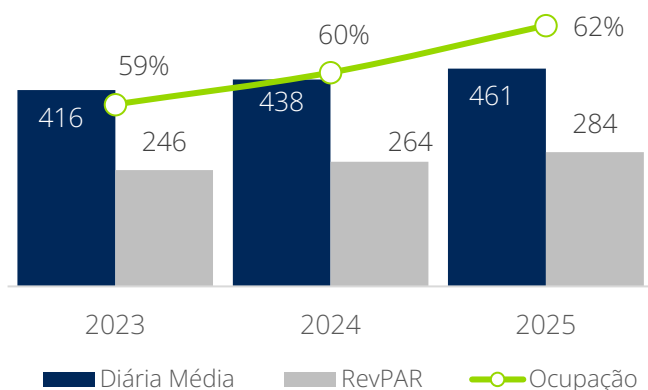
BRASIL

DIÁRIA MÉDIA
5,3% de crescimento*

OCUPAÇÃO
2,4% de crescimento

O desempenho dos hotéis no Brasil teve um início de ano com crescimento modesto, acelerando a partir do 2º trimestre e encerrando 2025 com um aumento real de **7,8% no RevPAR vs. 2024**, impulsionado principalmente pelas **tarifas (5,3%)**.

Histórico de desempenho*

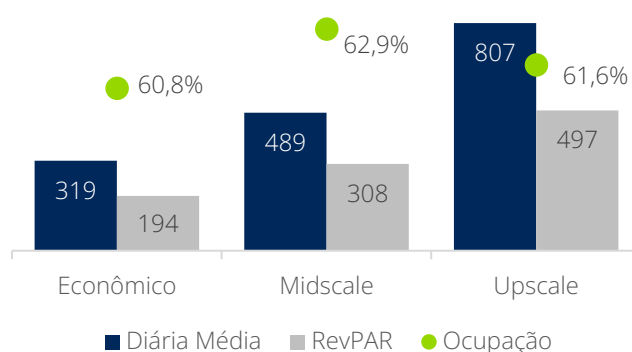


Fonte: HotellInvest e FOHB.

Ressalta-se que o cálculo do histórico de desempenho foi feito com a base histórica enviada pelo FOHB, considerando 597 hotéis (somando cerca de 96.240 UHs), em 173 cidades e 27 unidades federativas.

Com base em uma amostra mais robusta de 293 hotéis econômicos, 236 *midscale* e 63 *upscale* a nível Brasil, neste ano incluímos a análise de desempenho do país por categoria.

Histórico de desempenho por categoria*



2025 vs 2024

	Econômico	Midscale	Upscale
Var. Ocupação	2,6%	1,1%	5,3%
Var. Diária Média	2,5%	6,5%	7,5%
Var. RevPAR	5,2%	7,7%	13,3%

Fonte: HotellInvest e FOHB.



BRASIL

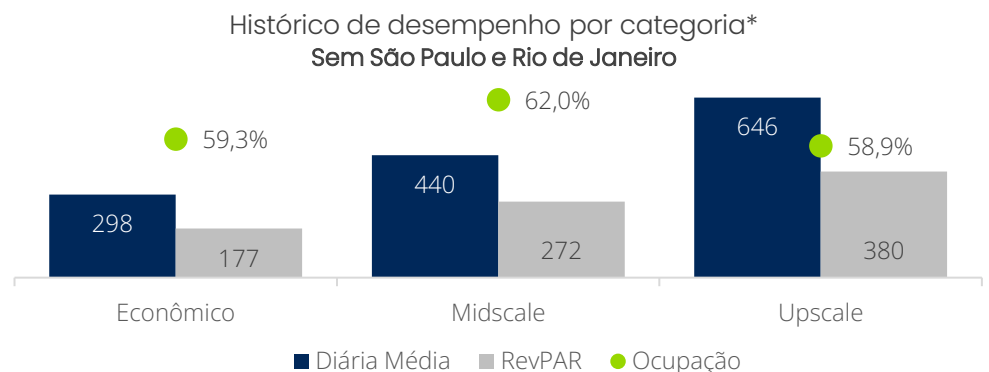
SEM SÃO PAULO E RIO DE JANEIRO

O desempenho do mercado hoteleiro brasileiro permanece fortemente condicionado à dinâmica de **São Paulo** e **Rio de Janeiro**, que concentram parcela relevante da oferta e exercem **influência direta sobre os indicadores consolidados do país**. Assim, os resultados nacionais, sobretudo em **diária média** e **RevPAR**, refletem em grande medida o comportamento dessas duas praças.

Nos segmentos **econômico** e **midscale**, **São Paulo** se destaca pelo maior patamar de diárias, sustentando o nível agregado do Brasil, mesmo com ocupação próxima à média nacional. O **Rio de Janeiro**, por sua vez, apresenta ocupação superior à média do país, impulsionada pela demanda de lazer, fortalecendo dos resultados nesses segmentos.

No **upscale**, a influência das duas capitais é ainda mais evidente: **São Paulo** mantém solidez apoiada na demanda corporativa, enquanto o **Rio de Janeiro** se diferencia pelo posicionamento tarifário e pela força da ocupação, resultando em **RevPAR** mais elevado. Em conjunto, ambas moldam de forma decisiva a performance nacional.

Dessa forma, apresentamos no gráfico os dados por segmento a nível Brasil, desconsiderando as capitais **São Paulo** e **Rio de Janeiro**, a fim de compreender com maior clareza o desempenho nacional, sem a distorção gerada pela força desses dois destinos.



	2025 vs 2024		
	Econômico	Midscale	Upscale
Var. Ocupação	2,0%	1,8%	2,8%
Var. Diária Média	3,1%	8,6%	6,2%
Var. RevPAR	5,2%	10,5%	9,2%

Fonte: HotelInvest e FOHB.

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25

BRASIL

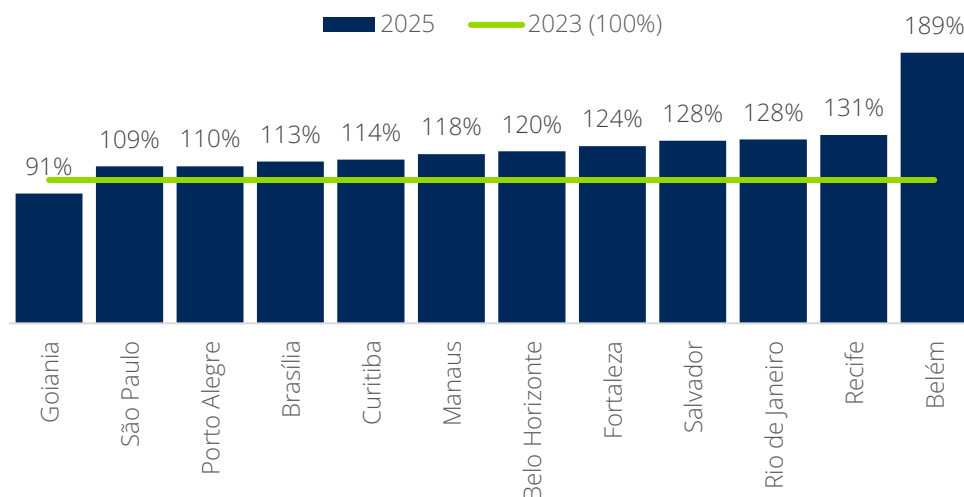
VARIAÇÃO DE REVPAR POR CAPITAL

Seguindo a análise Brasil, apresentamos um comparativo da **evolução do RevPAR das principais capitais brasileiras em 2025 em relação a 2023**, permitindo observar o ritmo de recuperação e crescimento dos diferentes mercados urbanos no período recente.

De forma geral, nota-se **desempenho mais robusto fora do eixo RJ-SP**. Capitais do **Norte e Nordeste** apresentam crescimento mais expressivo, com destaque para **Belém** — impulsionada pela proximidade da COP30 — e para mercados turísticos consolidados como **Fortaleza, Recife e Salvador**. No Sul, **Porto Alegre** também se destaca pela forte **recuperação após os impactos climáticos registrados em 2024**. Já capitais com maior peso da demanda corporativa, como **São Paulo, Brasília e Belo Horizonte**, apresentam **evolução mais moderada**, refletindo maior maturidade desses mercados.

Entre as capitais analisadas, **Goiânia** aparece como a **única ainda abaixo dos patamares de 2023**, cenário que pode ser explicado por **características estruturais do mercado local**, como um **parque hoteleiro majoritariamente independente**. No conjunto, entretanto, os dados indicam **expansão relativamente disseminada do desempenho hoteleiro entre os principais centros urbanos do país**.

Comparação de RevPAR das capitais
2025 vs. 2023

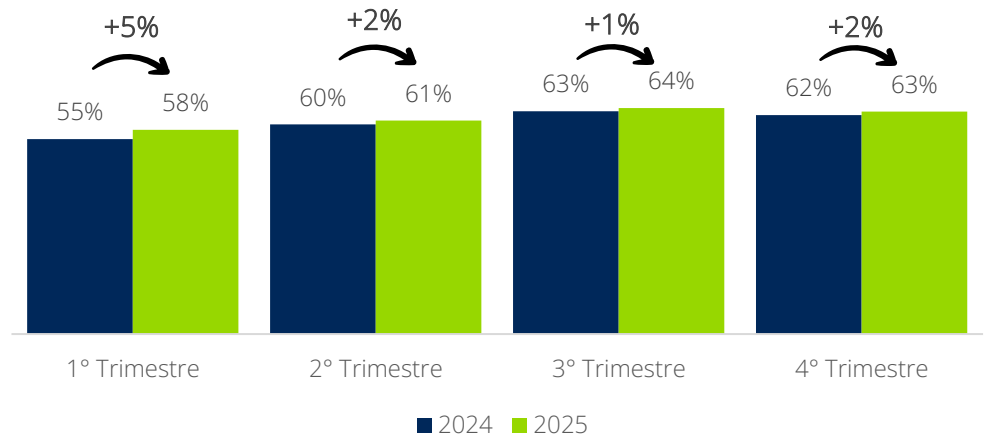


Fonte: HotelInvest e FOHB.



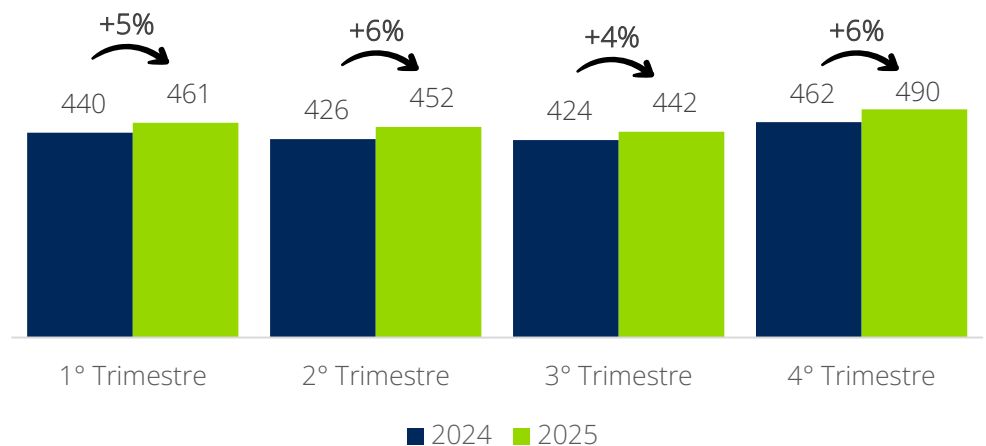
Em 2025, o crescimento perde força na ocupação, que avança de forma mais moderada ao longo dos trimestres, indicando um ritmo de demanda mais contido frente a 2024. Em contrapartida, a diária média mantém ganho real (acima da inflação) consistente, com altas em todos os períodos, sustentando a evolução do RevPAR. O movimento sugere que o crescimento do desempenho segue mais apoiado em preço do que em volume, com leve desaceleração ao longo do ano, mas ainda em trajetória positiva.

Ocupação – Comparativo trimestral
2025 vs. 2024



Fonte: HotellInvest e FOHB.

Diária média* – Comparativo trimestral
2025 vs. 2024



Fonte: HotellInvest e FOHB.

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25

SÃO PAULO

DIÁRIA MÉDIA
2,4% de crescimento*

OCUPAÇÃO
0,3% de crescimento

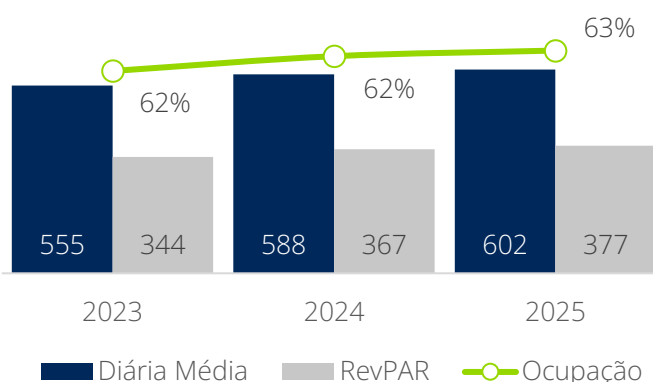
Principal mercado hoteleiro do país, São Paulo mantém dinâmica fortemente sustentada pela demanda corporativa e pelo calendário robusto de eventos. A hotelaria tradicional registrou ocupação média de 62,6%, diária média de R\$ 602 e RevPAR de R\$ 377, com crescimento real de 2,7% em RevPAR frente a 2024, mesmo em um ambiente altamente competitivo e com ampla diversidade de produtos.

A cidade segue como principal polo de eventos do Brasil, concentrando feiras, congressos e convenções ao longo do ano, o que favorece melhor distribuição da demanda e menor dependência de sazonalidade pontual, garantindo maior previsibilidade operacional. Ainda assim, a elevada concorrência — especialmente entre hotéis independentes

independentes e categorias intermediárias — limita movimentos tarifários mais agressivos, sobretudo fora dos grandes eventos corporativos.

Paralelamente, o avanço do *short-term rental* adiciona uma camada relevante de competitividade. O mercado conta com estoque estimado em cerca de 29 mil unidades, ocupação próxima a 62% e diária média ao redor de R\$ 233, que em algumas regiões se aproxima da hotelaria tradicional, ainda que em patamar inferior. Esse cenário amplia a pressão, especialmente sobre produtos econômicos, e reforça a necessidade de diferenciação por serviços, experiência e A&B.

Histórico de desempenho*



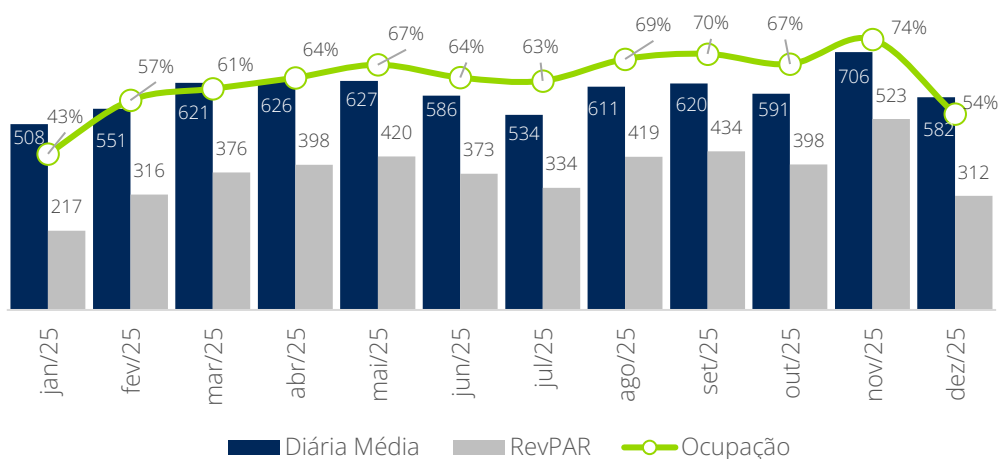
Fonte: HotelInvest e FOHB.

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25



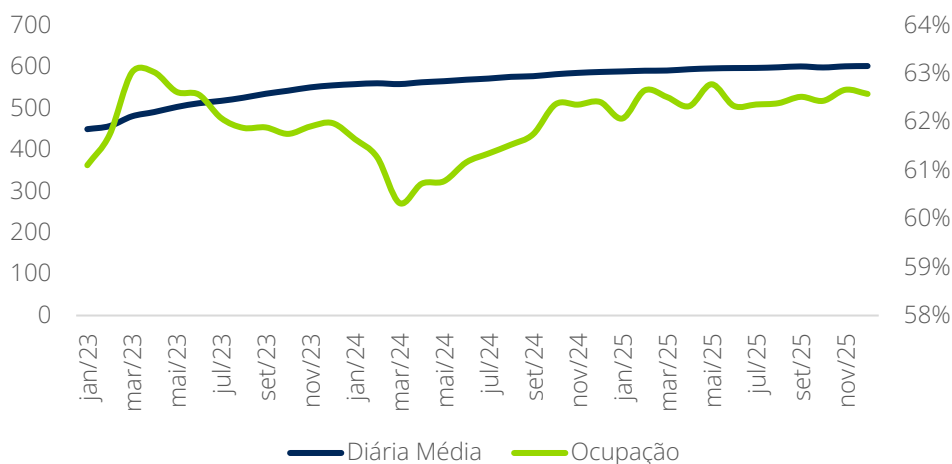
Os melhores resultados da hotelaria paulistana concentram-se entre **setembro** e **novembro**, impulsionados pelo calendário corporativo e eventos de lazer, enquanto **janeiro** e **dezembro** seguem mais desafiadores diante da dependência da demanda de negócios e dos feriados em dias úteis. Mesmo sem entrada relevante de nova oferta, o avanço do STR pressiona sobretudo os segmentos econômicos e supereconômicos, ao passo que eventos e lazer de fim de semana sustentam **ganhos graduais de RevPAR**.

Histórico de desempenho mensal*



Fonte: HotellInvest e FOHB.

Média móvel de desempenho*
série dessazonalizada - 12 meses



Fonte: HotellInvest e FOHB.

SÃO PAULO

ACUMULADO 2025

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25

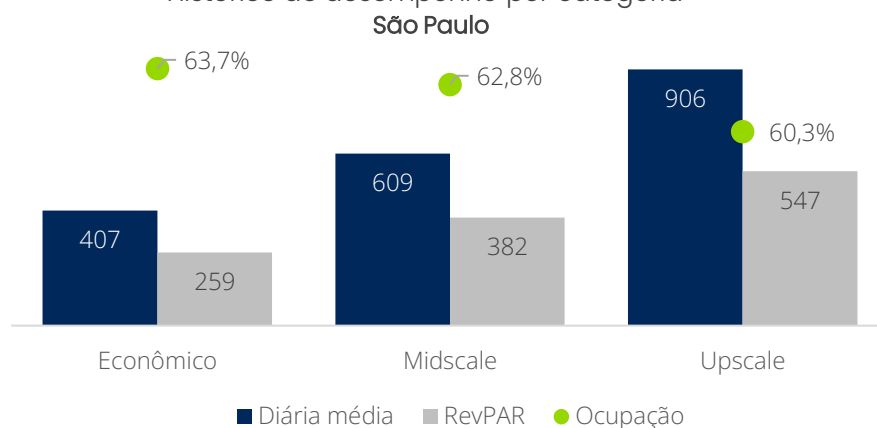


Apresentamos a análise por segmento de São Paulo em razão da relevância estrutural da cidade para o desempenho hoteleiro nacional, dado seu peso em oferta, liquidez e formação de diária no país. O comportamento da capital paulista ajuda a explicar parte importante dos indicadores consolidados do Brasil.

No segmento **econômico**, São Paulo apresenta bom **equilíbrio entre absorção de demanda e manutenção de tarifas competitivas**, ainda que desafiadas pela oferta de STR, como vemos a seguir. No segmento *midscale*, o mercado demonstra **capacidade de sustentar preços mais elevados sem perda relevante de ocupação**. Já no *upscale*, mesmo com ocupação ligeiramente inferior, o segmento se destaca pelo **maior nível tarifário e RevPAR**, refletindo maior elasticidade de preços e forte presença de demanda corporativa e de maior valor agregado.

Em conjunto, os dados demonstram que, embora a ocupação se mantenha relativamente alinhada entre os segmentos, é o **patamar superior de diárias** — especialmente em *midscale* e *upscale* — que **impulsiona o RevPAR da cidade**, reforçando seu papel determinante na composição dos resultados nacionais.

Histórico de desempenho por categoria*



2025 vs 2024

	Econômico	Midscale	Upscale
Var. Ocupação	0,9%	-1,5%	4,3%
Var. Diária Média	-2,0%	3,5%	2,6%
Var. RevPAR	-1,1%	1,9%	7,1%

Fonte: HotelInvest e FOHB.

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25

SÃO PAULO

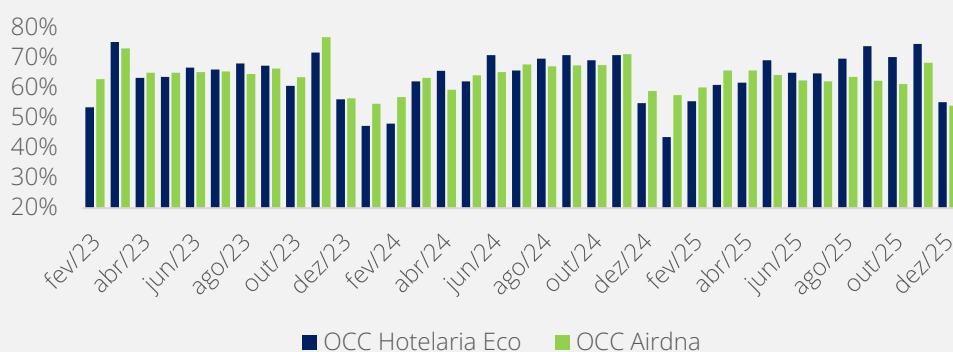
POR SEGMENTO



Para ilustrar o cenário de STR em São Paulo, comparamos diária média e ocupação com a hotelaria econômica, segmento mais exposto à concorrência das locações de curta duração.

Entre 2023 e 2025, a ocupação dos STRs ficou, em média, cerca de 2 p.p. abaixo da hotelaria tradicional, com vantagem mais clara para os hotéis nos períodos de maior demanda corporativa. Após momentos de maior equilíbrio em 2023 e 2024, 2025 mostra desempenho mais consistente da hotelaria.

Comparativo Tx. De Ocupação hotéis econômicos vs. STR* - São Paulo
2025 - 2023



Em 2023, a diária média dos STRs correspondia a cerca de 71% da tarifa da hotelaria tradicional. Nos últimos 12 meses (jan-dez/2025), essa relação caiu para aproximadamente 65%, ampliando o diferencial tarifário entre os modelos. Ainda assim, em períodos de férias observa-se maior convergência entre as diárias.

Comparativo ADR hotéis econômicos vs. STR* - São Paulo
2025 - 2023



*Apartamentos de 1 a 2 dormitórios. Valores atualizados para dez/25
Fonte: AirDNA, HotelInvest e FOHB.

SÃO PAULO

SHORT TERM RENTAL

RIO DE JANEIRO

DIÁRIA MÉDIA
10,7% de crescimento*

OCUPAÇÃO
10,1% de crescimento

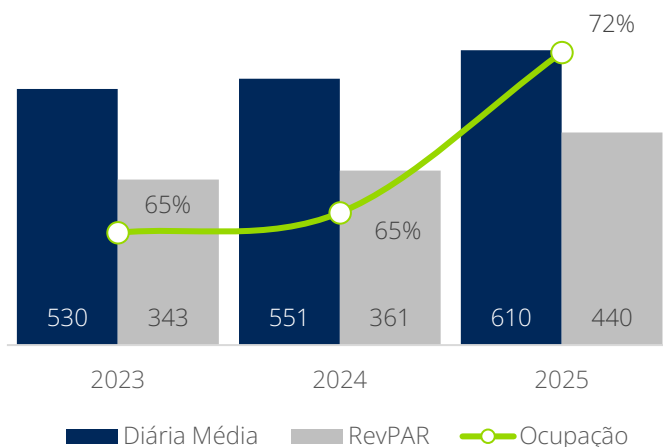
Com desempenho excepcional em 2025, o mercado hoteleiro do Rio de Janeiro atingiu patamares comparáveis a anos de grandes eventos globais. Calendário robusto, maior fluxo internacional (com destaque para a demanda europeia) e força do lazer urbano sustentaram o crescimento real do RevPAR (+22%), impulsionado por diária média (+10,7%) e ocupação (+10,1%). Eventos como o show da Lady Gaga, o Rio Open e a BRICS reforçaram a atratividade do destino.

A demanda permaneceu majoritariamente de lazer, com destaque para a Zona Sul. No segundo semestre, houve avanço de grupos e eventos corporativos, especialmente na Barra da Tijuca, ainda que o lazer seguisse como principal vetor. A elevação s

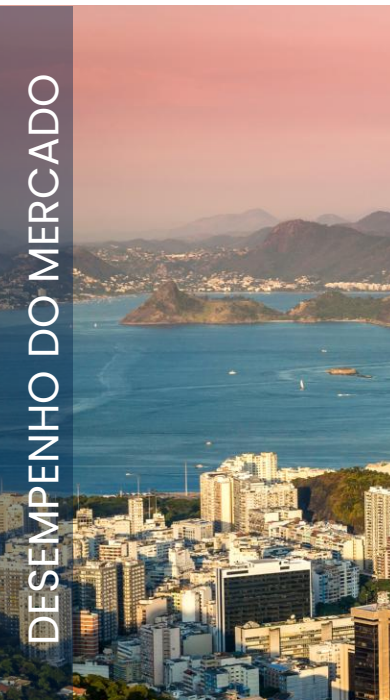
elevação tarifária nas categorias superiores estimulou migração para o econômico, enquanto o STR manteve relevância em Copacabana e Ipanema (ocupação média de 64% e ADR de R\$ 358, AirDNA).

Para 2026, projeta-se normalização após um ano atípico, com crescimento mais moderado e maior dependência do calendário de eventos — influenciado por ano eleitoral, Copa do Mundo e concentração de eventos em um mesmo período. Ainda assim, o mercado segue fortalecido e com capacidade de sustentar diárias elevadas.

Histórico de desempenho*

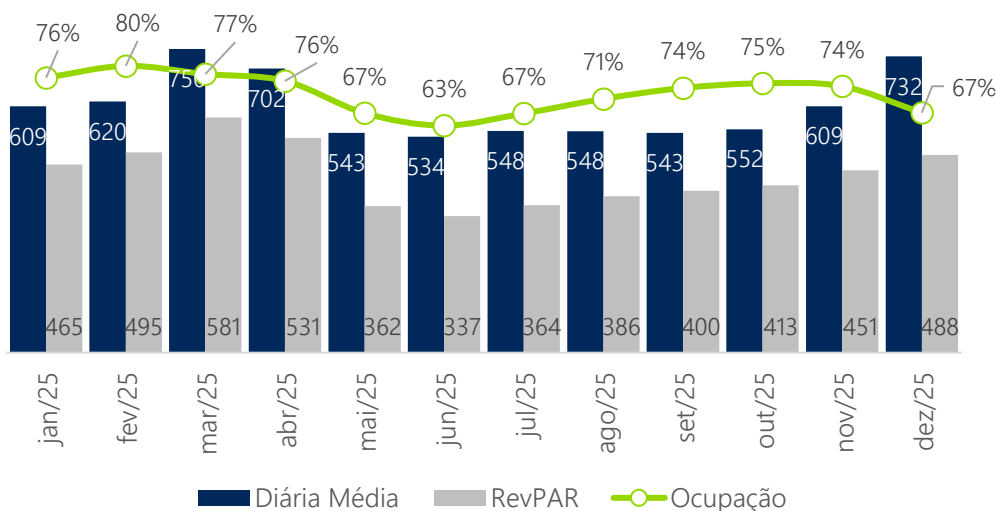


Fonte: HotelInvest e FOHB.



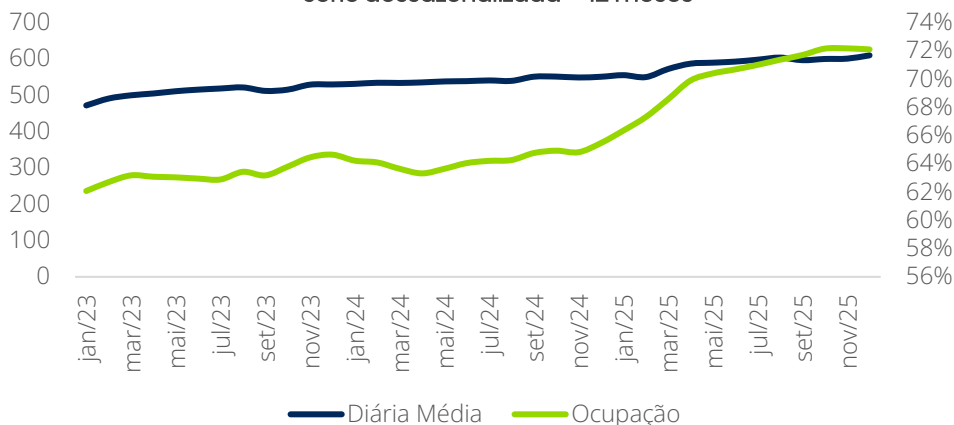
Os melhores resultados concentraram-se em **março** e **abril**, impulsionados pelo **Carnaval** e por **grandes shows**, enquanto **maio** e **junho** registraram desempenho mais próximo da média histórica. Para **2026**, os desafios envolvem o **calendário eleitoral** e a **pressão do STR**, ao passo que as **oportunidades** seguem na **força do lazer**, nos **feriados prolongados**, na agenda de **eventos** e na **capacidade do destino de atrair fluxo internacional**, mesmo em cenário global mais competitivo.

Histórico de desempenho mensal*



Fonte: HotelInvest e FOHB.

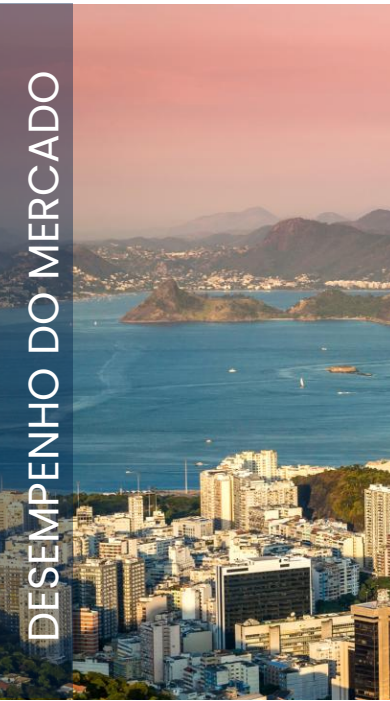
Média móvel de desempenho *
série dessazonalizada - 12 meses



Fonte: HotelInvest e FOHB.

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25

RIO DE JANEIRO ACUMULADO 2025



RIO DE JANEIRO

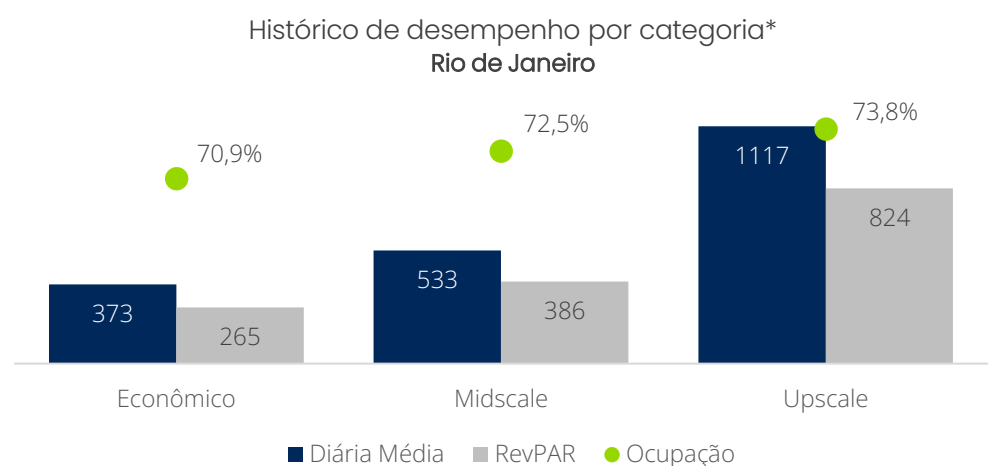
POR SEGMENTO

A leitura segmentada do Rio de Janeiro evidencia um mercado com **ocupação estruturalmente elevada** e **forte protagonismo do lazer**, dinâmica distinta de outros grandes centros e que sustenta níveis consistentes de desempenho ao longo das categorias.

No segmento **econômico**, o Rio de Janeiro apresenta **alta taxa de ocupação**, mesmo em um **produto mais sensível a preço**. No **midscale**, observa-se combinação de forte **volume de demanda** com **manutenção de tarifas em patamar saudável**, evidenciando equilíbrio entre ocupação e preço.

É no **upscale**, entretanto, que o Rio consolida **seu diferencial competitivo**, com desempenho significativamente superior entre os segmentos, **refletindo a atratividade do destino para lazer de maior poder aquisitivo**, eventos e demanda internacional.

De forma geral, o Rio de Janeiro se caracteriza por um modelo em que a força da **ocupação sustenta a geração de receita**, com **destaque claro para o segmento de alto padrão**, que amplia o posicionamento da cidade como referência nacional em hotelaria **upscale**.



2025 vs 2024			
	Econômico	Midscale	Upscale
Var. Ocupação	11,4%	4,7%	15,2%
Var. Diária Média	6,6%	7,6%	13,8%
Var. RevPAR	18,8%	12,6%	31,0%

Fonte: HotelInvest.

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25

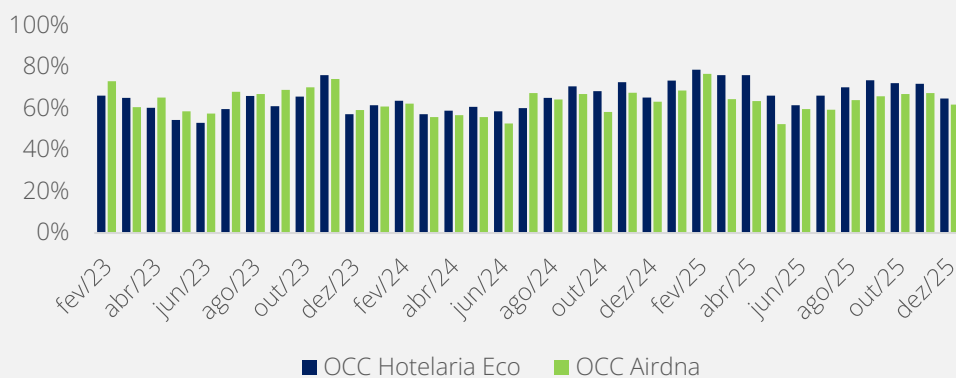


RIO DE JANEIRO

SHORT TERM RENTAL

Um dos principais desafios do Rio de Janeiro para 2026 é a pressão do STR, sobretudo nos segmentos econômicos. Ainda assim, entre 2023 e 2025 houve inversão de tendência: os STRs lideravam em 2023 (+9%), a hotelaria passou à frente em 2024 (+2%) e ampliou a vantagem em 2025 (+12%), fechando o período com ocupação média 1,8% superior.

Comparativo Tx. De Ocupação hotéis econômicos vs. STR – Rio de Janeiro 2025 – 2023



Em tarifas, diferentemente de São Paulo, há maior proximidade entre STR e hotéis. Após operarem com diária 6% superior em 2024, os STRs passaram a cerca de 7% abaixo da hotelaria em 2025, diante do forte avanço tarifário dos hotéis. Parte do inventário de STR no Rio é composta por unidades maiores (acima de studios) e apresenta maior elasticidade conforme a demanda. Mesmo assim, 2025 foi especialmente favorável à hotelaria, que ampliou diária e ocupação simultaneamente.

Comparativo ADR hotéis econômicos vs. STR – Rio de Janeiro 2025 – 2023



*Apartamentos de 1 a 2 dormitórios. Valores atualizados para dez/25
Fonte: AirdNA, HotelInvest e FOHB.

CURITIBA

DIÁRIA MÉDIA
6,1% de crescimento*

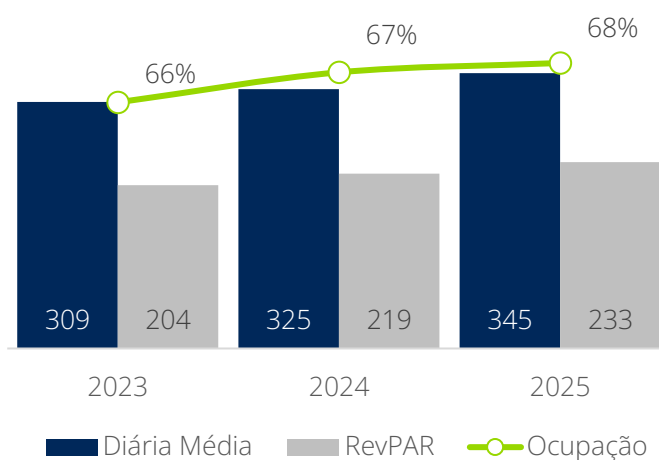
OCUPAÇÃO
0,5% de crescimento

Com recuperação mais consolidada, o mercado hoteleiro de Curitiba apresentou desempenho positivo em 2025, em linha com as expectativas e dando continuidade ao avanço do ano anterior. O RevPAR real cresceu 6,6%, impulsionado principalmente pela diária média (+6,1%), refletindo maior disciplina tarifária e menor dependência da ocupação.

A dinâmica seguiu ancorada na demanda corporativa e de eventos, pilares do destino, com destaque para shows nacionais e internacionais e eventos MICE. Houve ainda retomada gradual do lazer nos fins de semana, apoiada pelo calendário municipal, embora as férias escolares tenham sido mais desafiadoras.

Estruturalmente, o mercado opera de forma equilibrada, com espaço para avanço tarifário, ainda que em ambiente competitivo com STR como oferta complementar. Em 2025, a hotelaria registrou 68% de ocupação, diária média de R\$ 345 e RevPAR de R\$ 233, acima do STR (66% | R\$ 172 | R\$ 113, AirDNA). Para 2026, projeta-se crescimento moderado, com foco na diária média, em cenário de cautela diante das incertezas macroeconômicas, do calendário eleitoral e da Copa do Mundo FIFA 2026.

Histórico de desempenho*

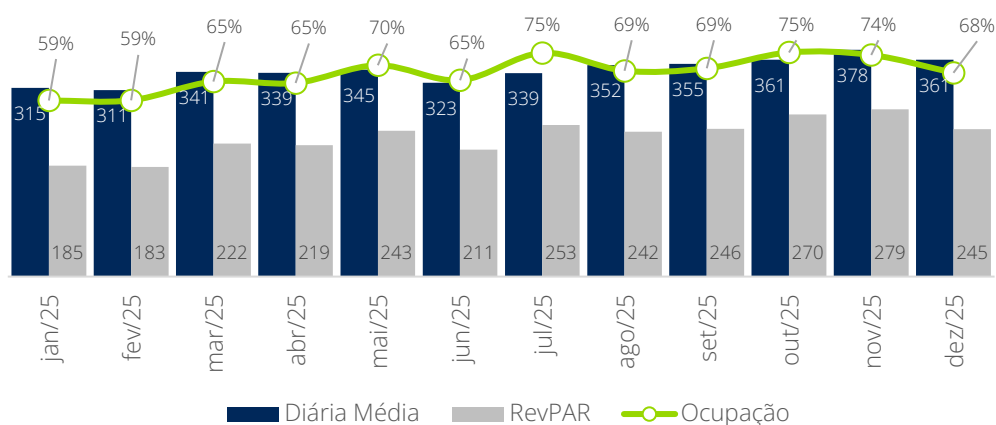


Fonte: HotellInvest e FOHB.



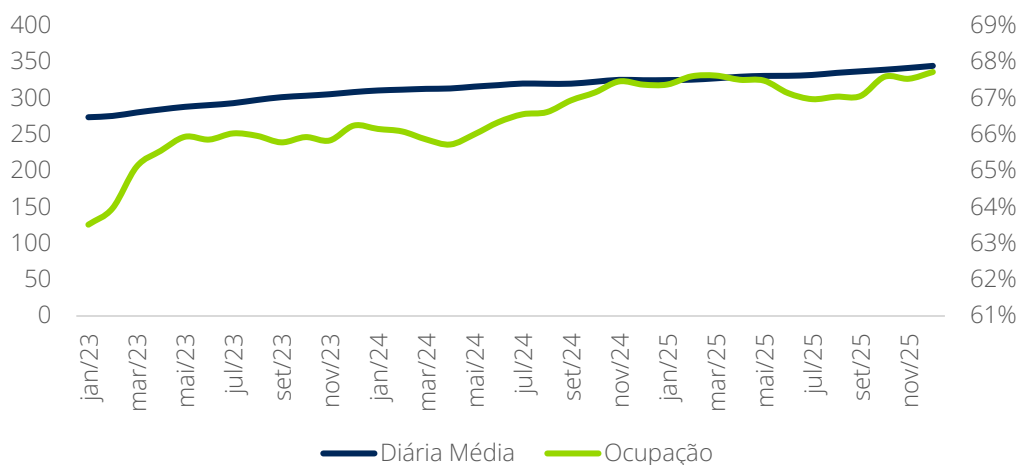
Os melhores resultados de 2025 concentraram-se entre outubro e novembro, enquanto os meses de férias estiveram entre os mais desafiadores. Segundo hoteleiros locais, a base corporativa resiliente, o fortalecimento da agenda cultural e de entretenimento e um ambiente regulatório mais claro para o STR sustentaram o desempenho do mercado, ainda sem eventos capazes de alterar estruturalmente a demanda no curto prazo.

Histórico de desempenho mensal*



Fonte: HotellInvest e FOHB.

Média móvel de desempenho*
série dessazonalizada – 12 meses



Fonte: HotellInvest e FOHB.

CURITIBA

ACUMULADO 2025

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25

BELO HORIZONTE

DIÁRIA MÉDIA
4,6% de crescimento*

OCUPAÇÃO
0,1% de crescimento

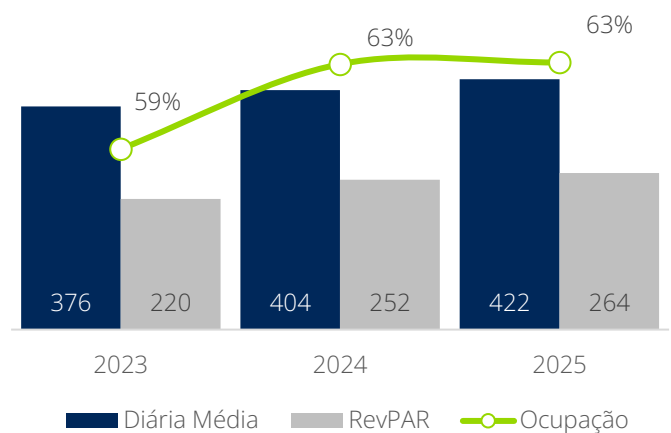
Apesar da retomada gradual, o mercado hoteleiro de Belo Horizonte apresentou, em 2025, desempenho ainda aquém do potencial do destino, refletindo limitações estruturais. O RevPAR real cresceu 4,7% frente a 2024, puxado pela diária média (+4,6%), enquanto a ocupação ficou praticamente estável (+0,1%), evidenciando avanço concentrado em preço. Ainda há dificuldade em sustentar tarifas mais elevadas, em função da conectividade aérea limitada e da ausência de grandes eventos recorrentes.

A demanda seguiu concentrada no **corporativo**, com destaque para congressos e eventos técnicos, sobretudo no segundo semestre. A cidade mantém bom posicionamento na captação de feiras, ainda

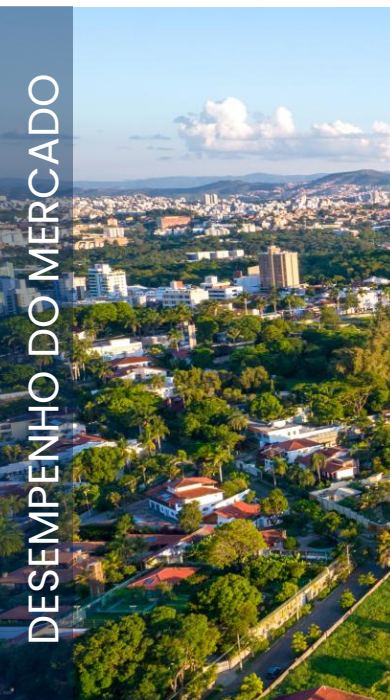
com restrições para eventos de maior escala. O lazer avançou pontualmente, com destaque para o Carnaval e o Inhotim como indutor regional.

Ao fim de 2025, o mercado demonstra estabilidade com leve avanço tarifário, mas permanece dependente do corporativo e com sazonalidade relevante. Para 2026, projeta-se **crescimento moderado**, com **foco na diária média**, em cenário de cautela diante do calendário eleitoral, da Copa do Mundo FIFA 2026 e das incertezas macroeconômicas.

Histórico de desempenho*



Fonte: HotellInvest e FOHB.

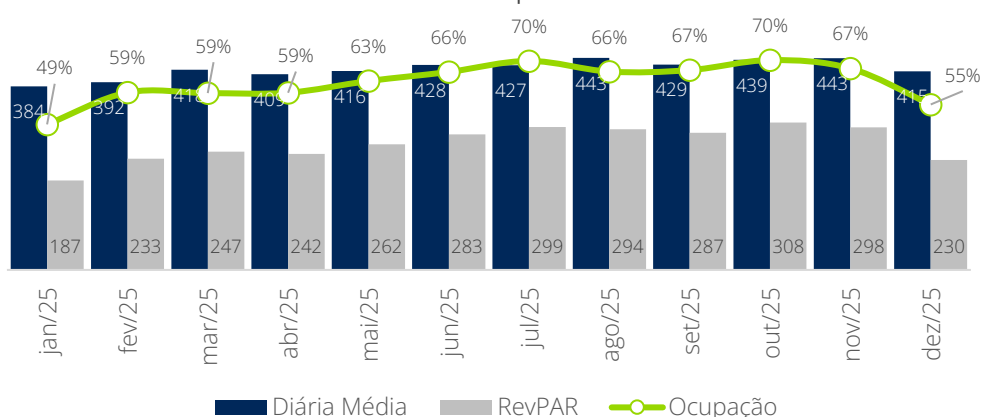


Os indicadores seguem a dinâmica de mercados com vocação corporativa, tendo os melhores resultados de 2025 no 2º semestre, mais concentrados em julho e outubro, enquanto dezembro e janeiro impactam negativamente as médias anuais. Para os hoteleiros, a ausência de eventos âncora recorrentes e as restrições aeroportuárias seguem limitando um avanço mais consistente. Já 2026 começa com sinais mais positivos, sustentados por demanda corporativa antecipada, maior volume de cotações e oportunidades de maior valor agregado, ainda que concentradas em períodos específicos.

BELO HORIZONTE

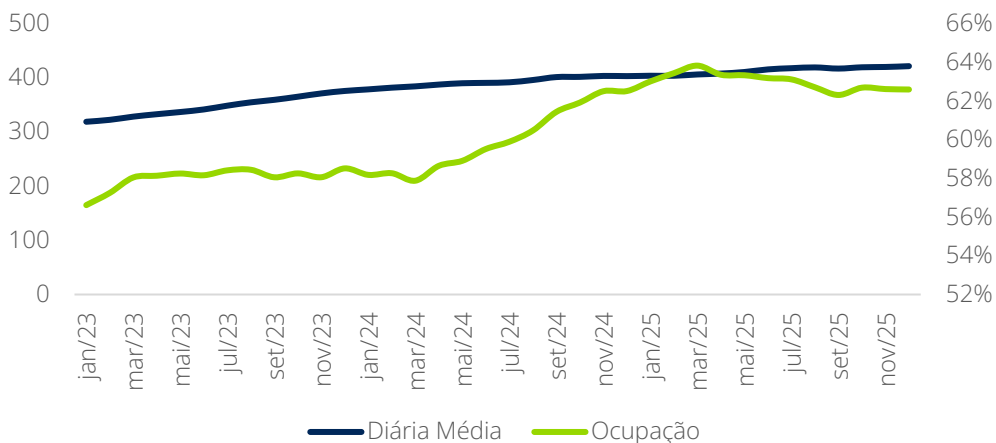
ACUMULADO 2025

Histórico de desempenho mensal*



Fonte: HotellInvest e FOHB.

Média móvel de desempenho*
série dessazonalizada - 12 meses



Fonte: HotellInvest e FOHB.

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25

BRASÍLIA

DIÁRIA MÉDIA
2,9% de crescimento*

OCUPAÇÃO
1,2% de redução

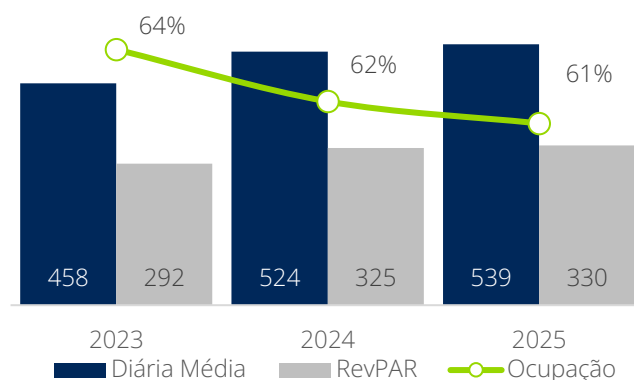
Após um 2024 atípico e de forte desempenho, o mercado hoteleiro de Brasília entrou em 2025 em fase mais estável, com resultados próximos ao padrão estrutural. Embora abaixo do orçado, os indicadores mantiveram-se relativamente estáveis: a ocupação recuou de 62,0% para 61,3%, enquanto a diária média cresceu em termos reais (+2,9%), resultando em avanço de 1,6% no RevPAR. A demanda seguiu predominantemente corporativa, sustentada por embaixadas, instituições financeiras e órgãos públicos, com menor intensidade de grandes congressos, sobretudo no primeiro semestre.

O calendário de eventos foi mais contido, com redução de congressos nos principais centros, enquanto shows internacionais impulsionaram

pontualmente o lazer. Ainda assim, o mercado sustentou reajustes tarifários, apoiado em demanda estável e previsível.

Para 2026, projeta-se ambiente mais desafiador, típico de anos eleitorais na capital, com crescimento modesto e maior dependência da diária média. A expectativa é de primeiro semestre ligeiramente melhor e segundo mais fraco, impactado pela Copa do Mundo FIFA 2026, calendário eleitoral e menor número de dias úteis, em mercado ainda competitivo.

Histórico de desempenho*

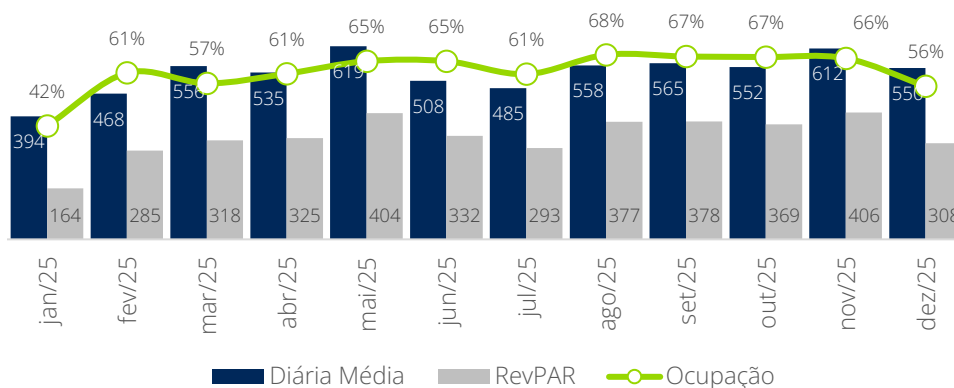


Fonte: HotellInvest e FOHB.



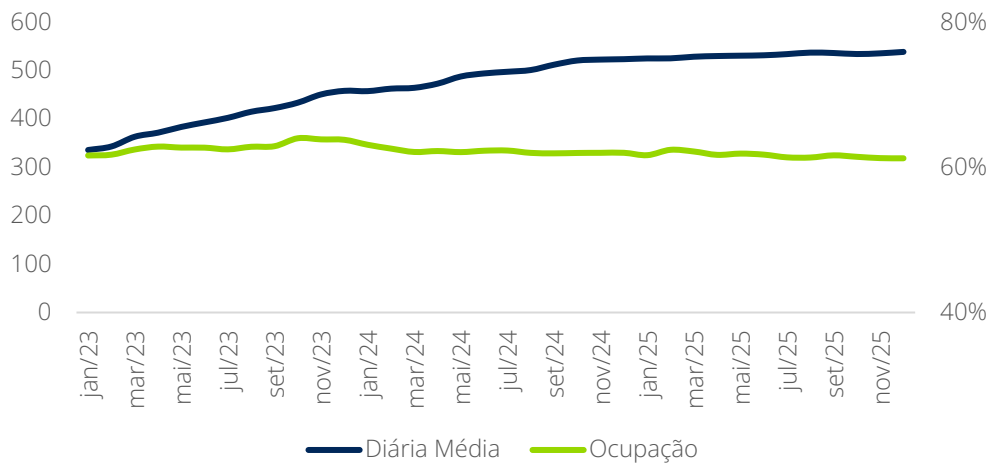
Os melhores resultados de 2025 concentraram-se em **maio** e **novembro** (RevPAR de R\$ 404 e R\$ 406), enquanto **janeiro** foi o mês mais desafiador, impactado pelo **recesso do Congresso** e **menor movimentação institucional**. Segundo hoteleiros locais, o menor volume de grandes congressos em relação a 2024 limitou avanços maiores, e a concorrência entre hotéis de grande porte, a dependência do calendário político e as incertezas macroeconômicas seguem como pontos de atenção para 2026.

Histórico de desempenho mensal*



Fonte: HotellInvest e FOHB.

Média móvel de desempenho*
série dessazonalizada – 12 meses



Fonte: HotellInvest e FOHB.

BRASÍLIA

ACUMULADO 2025

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25



SALVADOR

DIÁRIA MÉDIA
9,9% de crescimento*

OCUPAÇÃO
0,5% de crescimento

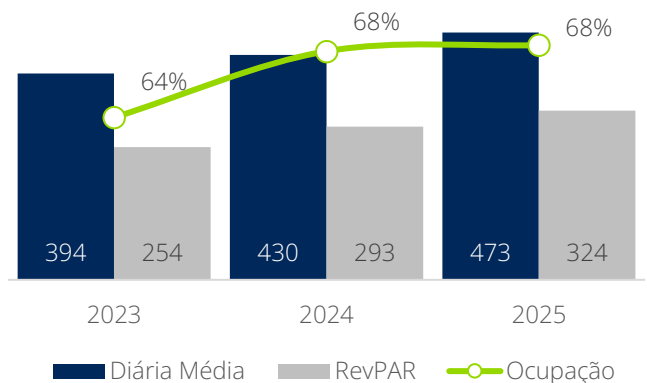
Com ambiente operacional mais estável, Salvador apresentou em 2025 consolidação do mercado, com desempenho alinhado às expectativas. O RevPAR cresceu 10,5%, puxado pela diária média (+9,9%), enquanto a ocupação avançou moderadamente (+0,5%), refletindo maior capacidade de precificação. O resultado foi favorecido pelo lazer na alta temporada e pela ampliação gradual do fluxo internacional, impulsionada pela entrada da Air France no final de 2024, embora o volume de passageiros tenha permanecido estável.

A demanda seguiu majoritariamente corporativa, com destaque para eventos regionais nos setores agropecuário, tecnologia, construção e varejo, enquanto a ausência de grande centro de convenções segue como limitação estrutural

O lazer evoluiu gradualmente, apoiado por eventos esportivos e culturais.

Estruturalmente, Salvador tem oferta hoteleira fragmentada e presença relevante do STR. Em 2025, a hotelaria registrou 69% de ocupação, diária média de R\$ 473 e RevPAR de R\$ 324, superando o STR (58% | R\$ 242 | R\$ 140, AirDNA), que se fortalece em períodos de pico como o Carnaval. Há iniciativas de retrofit e expectativa de novas aberturas de luxo. Para 2026, projeta-se crescimento moderado, com foco na diária média e na captura da demanda corporativa e de lazer.

Histórico de desempenho*

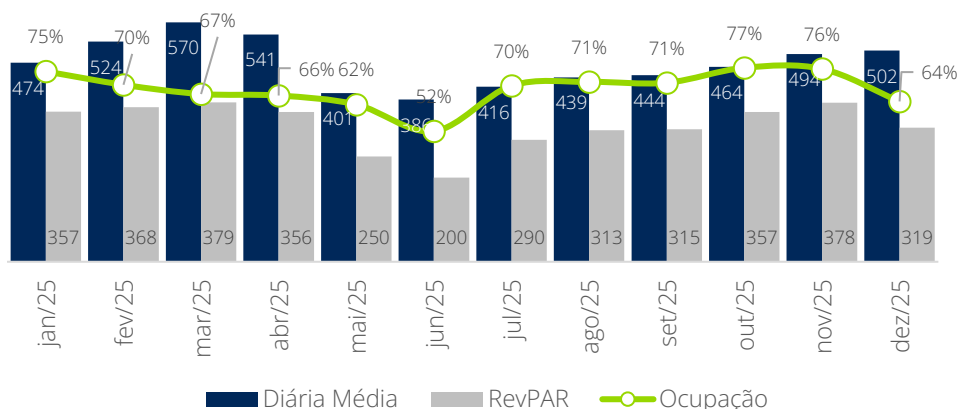


Fonte: HotellInvest e FOHB.



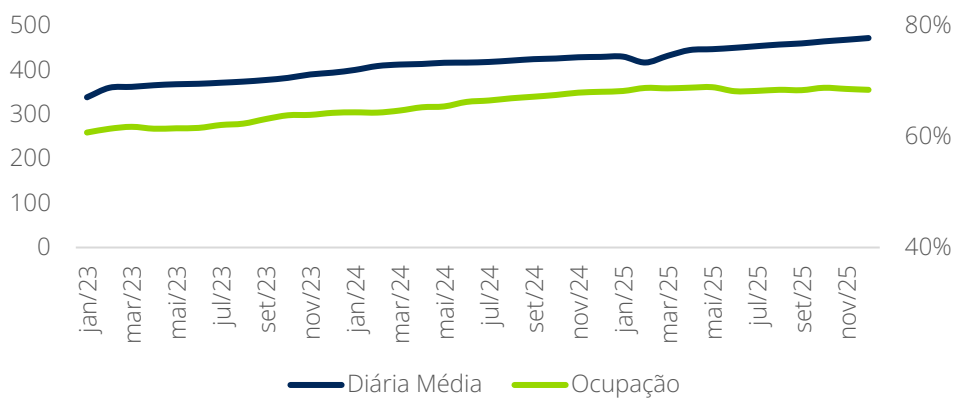
Os melhores resultados do mercado hoteleiro de Salvador ocorreram entre **março** e **novembro**, impulsionados pelo Carnaval, alta temporada e forte demanda corporativa e de lazer, enquanto **maio** e **junho** foram os meses mais desafiadores, próximos ao ponto de equilíbrio. Para **2026**, as oportunidades estão no **crescimento da diária média**, consolidação dos congressos médicos, antecipação da demanda corporativa e fortalecimento do lazer urbano, enquanto os desafios seguem ligados à segurança, conectividade aérea e competição pontual com o STR.

Histórico de desempenho mensal*



Fonte: HotelInvest e FOHB.

Média móvel de desempenho*
série dessazonalizada - 12 meses



Fonte: HotelInvest e FOHB.

SALVADOR ACUMULADO 2025

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25



PORTO ALEGRE

DIÁRIA MÉDIA
9,4% de crescimento*

OCUPAÇÃO
41,6% de crescimento

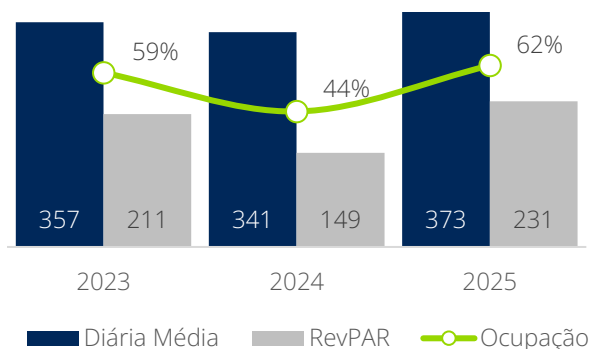
Os eventos climáticos extremos de abril e maio de 2024 seguiram impactando Porto Alegre em 2025, afetando mobilidade urbana, conectividade aérea e ritmo de retomada econômica. O ano registrou recuperação consistente, com **crescimento real de 54,9% no RevPAR** frente a 2024, sustentado principalmente pela **recomposição da ocupação (+41,6%)** e, em seguida, por avanços tarifários. Considerando a base mais normalizada de 2023, o RevPAR ainda **creceu 9,6%**, evidenciando não apenas recuperação, mas também avanço estrutural.

A demanda manteve-se concentrada no segmento **corporativo** e de **eventos**, com picos ligados a âncoras do calendário, como Expointer e South Summit.

A ausência de um grande centro de convenções segue limitando a atração recorrente de eventos de maior porte. O lazer evoluiu de forma gradual, apoiado por eventos esportivos e culturais, complementando a demanda corporativa.

O STR se mostrou relevante, com ocupação média próxima a 62% e diária de R\$ 160 (AirDNA), inferior à hotelaria tradicional (62% | R\$ 373), mas suficiente para **pressionar** especialmente o **econômico**. Para 2026, projeta-se um cenário mais equilibrado, com maior protagonismo da diária média e ganhos mais moderados de ocupação.

Histórico de desempenho*

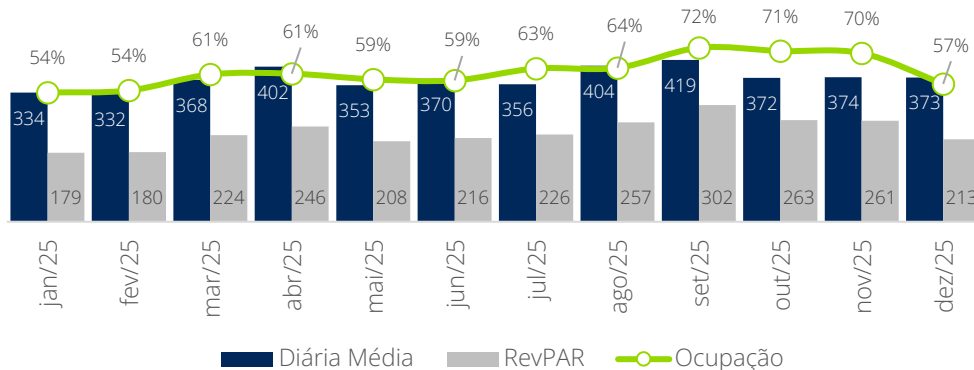


Fonte: HotellInvest e FOHB.



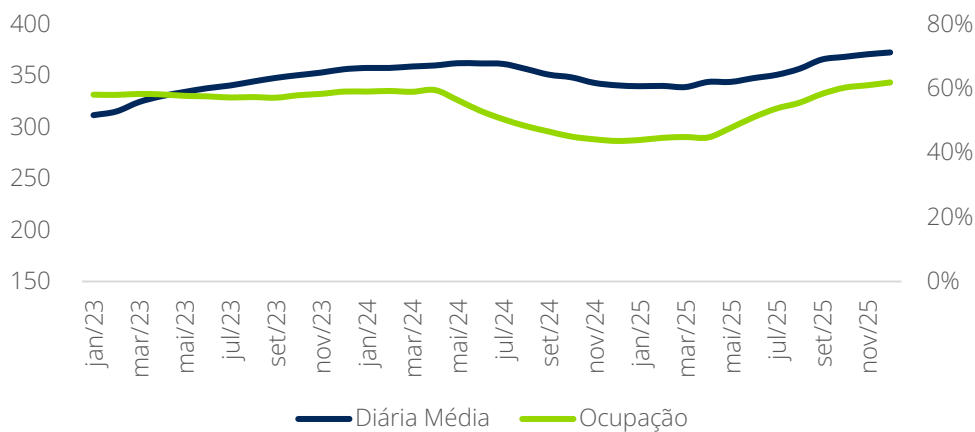
Os melhores resultados se concentram no segundo semestre, com destaque para setembro e outubro, quando o RevPAR alcançou R\$ 302 e R\$ 263. A retomada da agenda de eventos, o fortalecimento do lazer urbano e a entrada de novos empreendimentos sustentam uma perspectiva de crescimento mais equilibrado para Porto Alegre, embora persistam pontos de atenção ligados ao calendário eleitoral, à Copa do Mundo, ao número de dias letivos e ao avanço do short-term rental, que já opera com ocupações próximas às da hotelaria tradicional (62% vs. 62%).

Histórico de desempenho mensal*



Fonte: HotellInvest e FOHB.

Média móvel de desempenho*
série dessazonalizada – 12 meses



Fonte: HotellInvest e FOHB.

PORTO ALEGRE

ACUMULADO 2025

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25

RECIFE

DIÁRIA MÉDIA
10% de crescimento*

OCUPAÇÃO
0,3% de crescimento

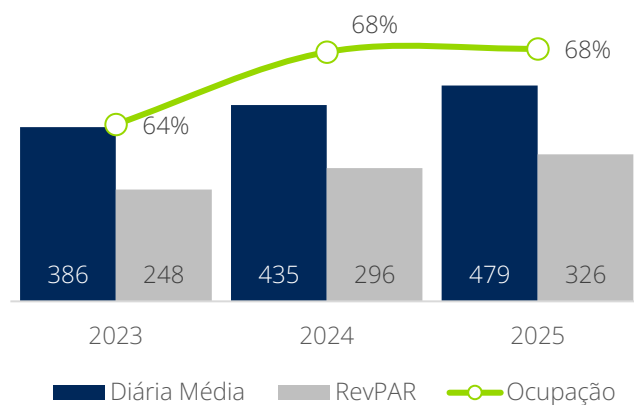
O mercado hoteleiro de Recife registrou em 2025 crescimento real de 10,2% no RevPAR frente a 2024, com primeiro semestre mais desafiador e segundo semestre mais aquecido. A ocupação manteve praticamente equilibrada (+0,3%), compensada pelo avanço da diária média (+10%). Os resultados foram sustentados pela demanda corporativa e MICE, com destaque para setores de saúde, tecnologia e serviços especializados.

O lazer apresentou avanços pontuais, mas o mercado segue majoritariamente corporativo, com expectativa de maior consolidação em 2026, apoiada em investimentos urbanos e fortalecimento do destino. O STR mantém pressão competitiva, sobretudo em Boa Viagem (65% | R\$ 202), frente à

hotelaria tradicional (68% | R\$ 479), enquanto o alto custo das passagens aéreas limita eventos maiores.

Apesar da concentração corporativa, 2025 encerrou com agenda de eventos mais consolidada, favorecendo reajustes tarifários e redução da sazonalidade. A entrada limitada de nova oferta mantém equilíbrio competitivo, e o lazer cresce gradualmente. Para 2026, a expectativa é de ambiente favorável à evolução da diária média, especialmente no primeiro semestre.

Histórico de desempenho*

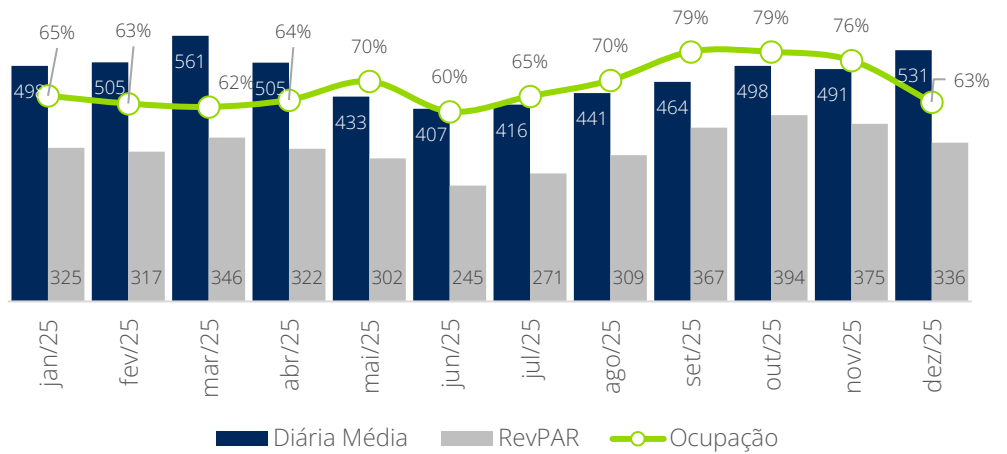


Fonte: HotellInvest e FOHB.



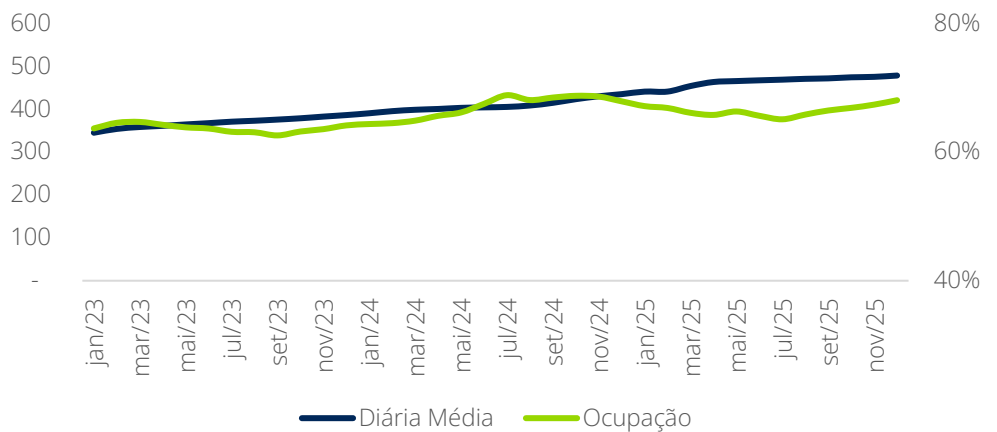
Apesar da performance concentrada em meses como **novembro** e **outubro** (RevPAR de R\$ 394 e R\$ 375), o mercado vê oportunidades na **qualificação da orla de Boa Viagem**, ampliação da agenda de eventos e chegada de novas ofertas, reforçando competitividade e modernização do parque hoteleiro. Por outro lado, a Copa do Mundo e as eleições mantêm incertezas sobre o ritmo de crescimento no curto prazo.

Histórico de desempenho mensal*



Fonte: HotellInvest e FOHB.

Média móvel de desempenho*
série dessazonalizada – 12 meses



Fonte: HotellInvest e FOHB.

RECIFE ACUMULADO 2025

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25

FORTALEZA

DIÁRIA MÉDIA
5,1% de crescimento*

OCUPAÇÃO
7,0% de crescimento

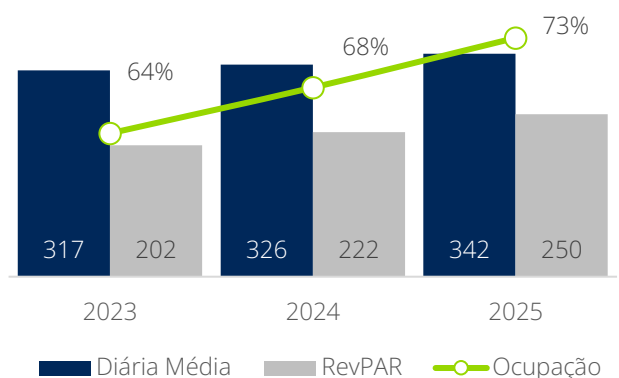
Impulsionado pela força do **lazer** e por uma **base regional resiliente**, o mercado hoteleiro de Fortaleza apresentou desempenho positivo em 2025, embora limitado pelo **elevado custo do transporte aéreo**, que restringiu a expansão do fluxo fora da região. O RevPAR real cresceu aproximadamente **12,5%** frente a 2024, sustentado pela recuperação da **ocupação (+7,0%)** e pelo avanço da **diária média (+5,1% real)**, superando os níveis pré-pandemia e de 2019.

Como contrapeso à conectividade aérea, o turismo **macrorregional** se fortaleceu, com maior fluxo do interior do Ceará e de estados vizinhos, como Maranhão e Piauí, refletido no uso mais intenso do transporte rodoviário. O **lazer** manteve-se como

principal vetor de demanda, enquanto o corporativo seguiu relevante fora das férias, contribuindo para estabilidade ao longo do ano.

Do lado da oferta, além das cinco unidades em *pipeline*, o STR permaneceu como alternativa complementar, com ocupação de 67%, diária média de R\$ 232 e RevPAR de R\$ 155 (AirDNA), inferior à hotelaria tradicional (73% | R\$ 342 | R\$ 250). Para 2026, projeta-se continuidade do desempenho, apoiada no lazer regional qualificado, na agenda de eventos e na capacidade do destino de capturar demanda mesmo em cenário mais sensível a preços e ao ambiente macroeconômico.

Histórico de desempenho*

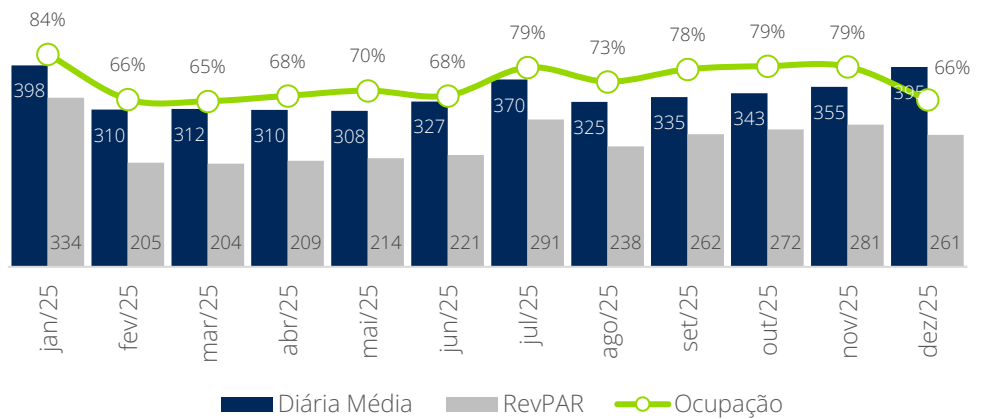


Fonte: HotellInvest e FOHB.



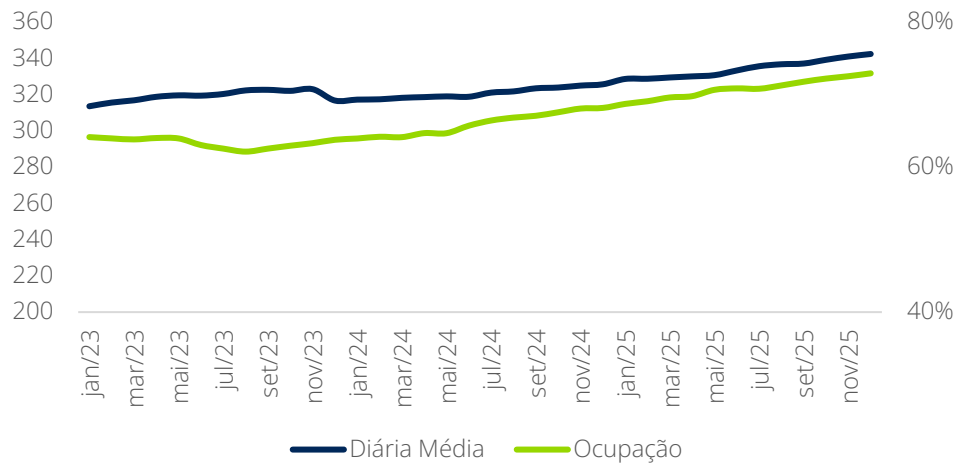
Os melhores resultados concentraram-se em **janeiro e julho**, quando o RevPAR atingiu R\$ 334 e R\$ 291, refletindo a **força do lazer macrorregional** e a capacidade de sustentar reajustes tarifários. O Réveillon ficou abaixo do potencial histórico, pressionado pela **concorrência entre capitais nordestinas** e pelo **alto custo das passagens aéreas**. As oportunidades seguem ligadas à **diversificação do lazer**, com destaque para o **turismo gastronômico** como fator de diferenciação no médio prazo.

Histórico de desempenho mensal*



Fonte: HotellInvest e FOHB.

Média móvel de desempenho*
série dessazonalizada – 12 meses



Fonte: HotellInvest e FOHB.

FORTALEZA

ACUMULADO 2025

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25



MANAUS

DIÁRIA MÉDIA
4,1% de crescimento*

OCUPAÇÃO
0,4% de crescimento

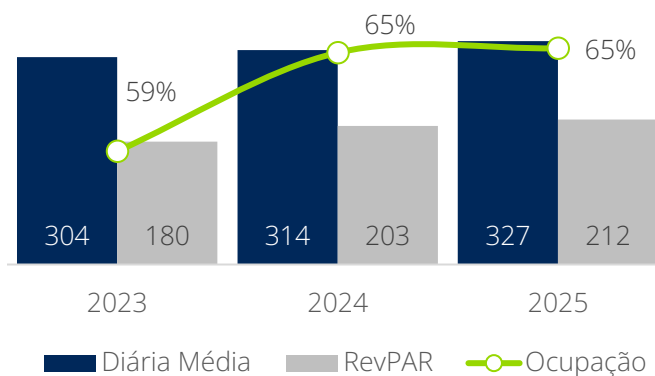
Fortemente condicionado por fatores aéreos, climáticos e industriais, o mercado hoteleiro de Manaus em 2025 apresentou oscilações entre segmentos e períodos do ano. A elevada dependência do Polo Industrial, combinada às variações do nível dos rios e às limitações de conectividade e precificação aérea, seguiu impactando a demanda. Ainda assim, o RevPAR cresceu 4,5%, sustentado principalmente pela diária média (+4,1%), enquanto a ocupação avançou de forma mais contida (+0,4%), refletindo um ambiente de demanda seletiva.

O segmento corporativo manteve-se como principal base estrutural, ancorado no ciclo do Polo Industrial, embora o alto custo das passagens tenha reduzido as estadias médias. Paralelamente o segmento

cultural ganhou protagonismo, impulsionado por iniciativas da economia criativa, sobretudo no entorno do Teatro Amazonas, compensando a menor performance de segmentos como o turismo de pesca, impactado pelas oscilações dos rios.

Mesmo operando com tarifas ainda próximas ao histórico, parte do mercado sinalizou estratégias de reposicionamento. Para 2026, as expectativas apontam crescimento moderado, apoiado na chegada de novas indústrias, reativação de ativos e continuidade da agenda cultural.

Histórico de desempenho*

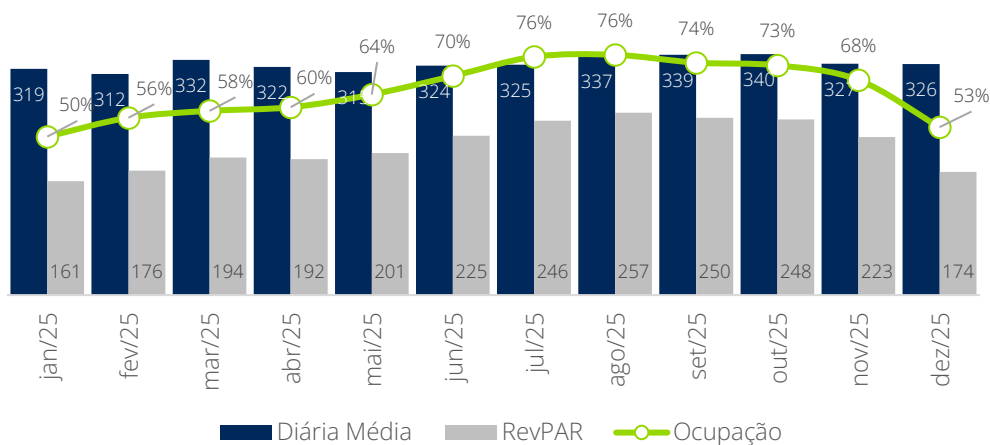


Fonte: HotellInvest e FOHB.



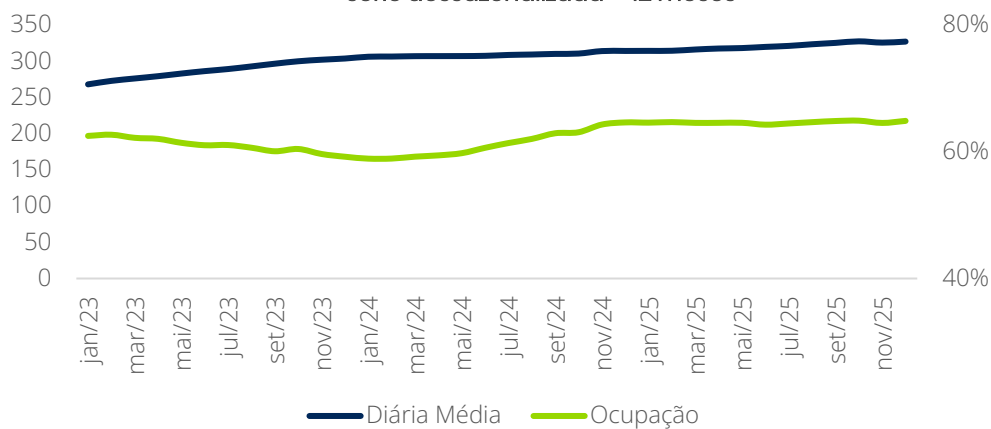
Os melhores resultados concentraram-se entre **agosto** e **setembro**, enquanto **janeiro** e **dezembro** foram mais desafiadores, parcialmente compensados por eventos corporativos. O mercado segue sensível às variações do nível dos rios, aos altos custos da conectividade aérea e à redução da permanência média. Para **2026**, os riscos incluem novos empreendimentos, o período eleitoral e a Copa do Mundo, enquanto as oportunidades estão na expansão do Polo Industrial, no crescimento dos setores imobiliário e tecnológico e no fortalecimento da agenda cultural.

Histórico de desempenho mensal*



Fonte: HotellInvest e FOHB.

Média móvel de desempenho*
série dessazonalizada - 12 meses



Fonte: HotellInvest e FOHB.

MANAUS ACUMULADO 2025

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25



BELEM

DIÁRIA MÉDIA
63,6% de crescimento*

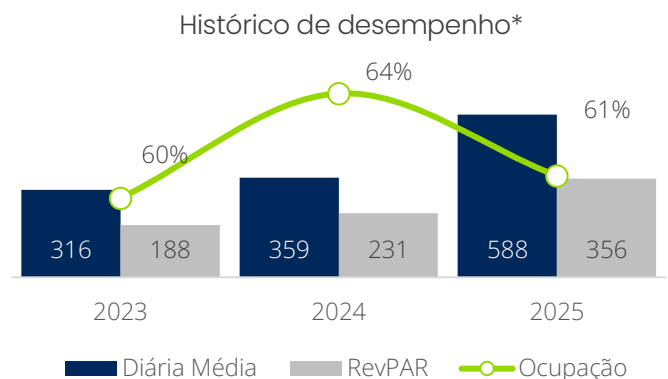
OCUPAÇÃO
5,8% de redução

Inserida de forma definitiva no radar nacional com o ciclo preparatório da COP30, Belém passou por transformação em sua dinâmica hoteleira, impactando o desempenho de 2025. O RevPAR cresceu 54,1%, sustentado principalmente pela diária média (+63,6%), enquanto a ocupação recuou (-5,8%), indicando ganhos concentrados em picos de preço mais do que expansão estrutural da demanda.

A demanda permaneceu ancorada no corporativo e em eventos, impulsionada pelo Centro de Convenções Hangar e pela COP30, principal âncora do ano. Em novembro, apesar da ocupação média em torno de 50%, houve picos pontuais de demanda com diárias e RevPAR elevados, gerando pressão sobre a oferta e estimulando soluções

complementares, como navios. Eventos culturais, especialmente o Círio de Nazaré, também reforçaram a composição da demanda.

O ano foi marcado por reformas e reposicionamento de ativos, incluindo redes como Tivoli e Vila Galé, em mercado que ainda não contava com toda a nova oferta prevista. Apesar das tarifas elevadas em janelas específicas, surgiram sinais de achatamento da diária média, principalmente nos hotéis econômicos. Para 2026, projeta-se ambiente mais competitivo, com aumento da oferta, maior dependência da agenda de eventos e atenção ao risco de sobreoferta no cenário pós-COP.

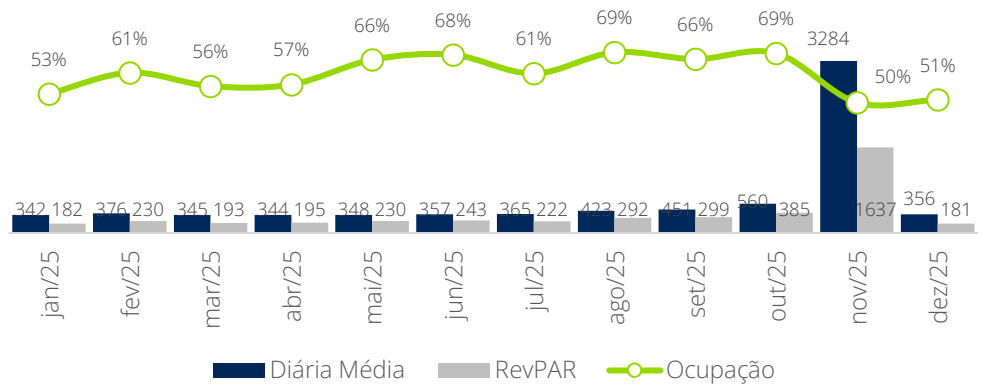


Fonte: HotellInvest e FOHB.



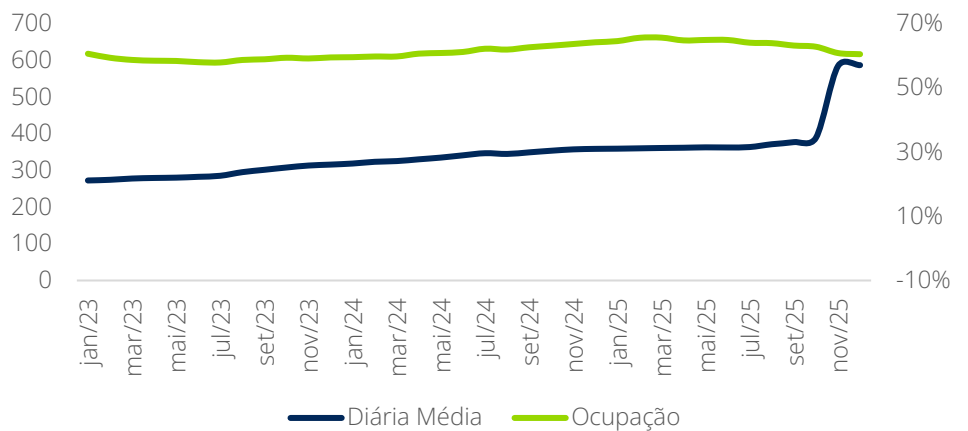
Os melhores resultados de 2025 concentraram-se entre **outubro** e **novembro** (RevPAR de R\$ 385 e R\$ 1.637), enquanto **janeiro** e **dezembro** foram os meses mais desafiadores. Segundo hoteleiros locais, a base corporativa resiliente, o fortalecimento da agenda cultural e de entretenimento e a visibilidade pós-COP30 sustentam o desempenho do mercado, embora sem eventos capazes de alterar estruturalmente a demanda no curto prazo.

Histórico de desempenho mensal*



Fonte: HotellInvest e FOHB.

Média móvel de desempenho*
série dessazonalizada – 12 meses



Fonte: HotellInvest e FOHB.

BELEM ACUMULADO 2025

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25

GOIÂNIA

DIÁRIA MÉDIA
2,0% de redução*

OCUPAÇÃO
0,6% de redução

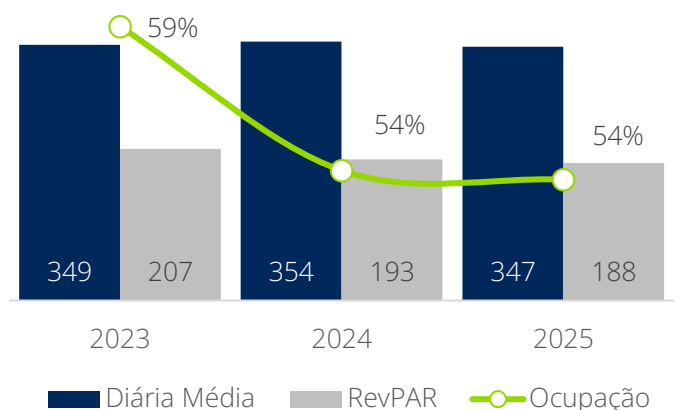
Com dinâmica fortemente vinculada à atividade econômica regional, Goiânia apresenta um mercado hoteleiro de escala intermediária, condicionado à concentração da **demanda corporativa** e a uma agenda ainda limitada de eventos. Em 2025, registrou **ocupação média de 54,1%**, **diária média de R\$ 347** e **RevPAR de R\$ 188**, sendo a única capital analisada a registrar queda real de RevPAR (-2,5%), evidenciando um cenário desafiador.

A oferta é marcada pela predominância de **hotéis independentes**, focados na **maximização da ocupação**, o que limita avanços consistentes da **diária média**. O mercado é complementado pela presença relevante do **STR** (cerca de 2,2 mil unidades), com **ocupação de 61%** e **diária média**

de R\$ 177, aumentando a pressão competitiva, sobretudo sobre o segmento econômico, frente à hotelaria tradicional (54% | R\$ 347).

A demanda segue concentrada em feiras como Expo Turismo Goiás e FIC Goiás, congressos médicos e grandes shows. A MotoGP surge como **potencial vetor de transformação para os próximos anos**, favorecendo perspectiva mais construtiva para 2026, especialmente se acompanhada por melhor distribuição do calendário e fortalecimento da promoção do destino.

Histórico de desempenho*

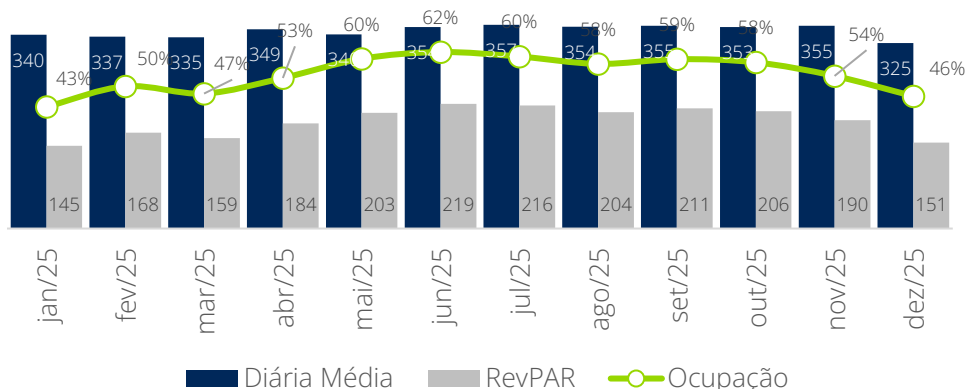


Fonte: HotellInvest e FOHB.



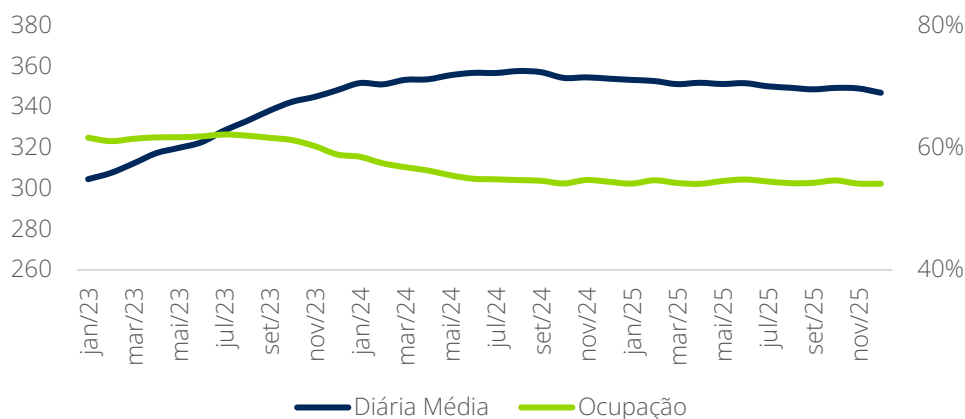
Os melhores resultados concentram-se nos meses de maior atividade corporativa, médica e de grandes shows, com destaque para **junho** e **julho**, enquanto **janeiro** e **dezembro** são mais desafiadores. Entre os entraves estão a concentração de eventos, **concorrência entre hotéis independentes**, pressão do STR e alto custo da malha aérea. Por outro lado, a consolidação da **MotoGP**, novos eventos no autódromo, fortalecimento da agenda MICE e a gastronomia local oferecem oportunidades para ampliar a demanda e sustentar ganhos graduais de RevPAR.

Histórico de desempenho mensal*



Fonte: HotellInvest e FOHB.

Média móvel de desempenho*
série dessazonalizada – 12 meses



Fonte: HotellInvest e FOHB.

GOIÂNIA

ACUMULADO 2025

* VALORES REAIS (ACIMA DA INFLAÇÃO) - DEZ/25

PANORAMA GERAL

PRINCIPAIS CONCLUSÕES | CENÁRIO A CURTO PRAZO



PRINCIPAIS CONCLUSÕES

Desempenho hoteleiro segue em trajetória positiva, sustentado pela tarifa.

O crescimento recente do setor foi sustentado principalmente pelo avanço das tarifas, enquanto a ocupação evolui de forma mais moderada após o ciclo de recuperação da demanda. De modo geral, com base nas conversas conduzidas e a expectativa de nova oferta as expectativas para 2026 são positivas para o setor hoteleiro brasileiro

Estrutura competitiva reforça disciplina tarifária frente ao STR.

A hotelaria mantém vantagem relevante frente às locações de curta duração (STR), especialmente em termos de diária média, onde o diferencial tarifário permanece significativo. Em alguns mercados, contudo, essa diferença se ampliou também em função de quedas mais acentuadas nas tarifas dos STRs, o que indica que, apesar da vantagem relativa da hotelaria, o ambiente competitivo segue impactando a dinâmica de preços do setor.

Ciclo de desenvolvimento ainda restrito no país.

Apesar da melhora no ritmo de novos contratos assinados em 2025, o volume de projetos em desenvolvimento permanece relativamente reduzido frente ao parque hoteleiro existente, refletindo uma postura cautelosa dos investidores e maior seletividade nos novos projetos.

Nesse contexto com alto custo de oportunidade, a estruturação do produto não é tarefa óbvia : entender a localização mais pertinente, conceituar o melhor produto e definir uma estrutura de capital que sustente e possibilite ganhos reais exigem profissionalismo e método

CENÁRIO CURTO PRAZO



A expectativa de crescimento do PIB brasileiro em torno de **2% em 2026** indica um cenário de **expansão econômica contida**, com consumo mais e investimentos avançando de forma gradual.



A manutenção de um **câmbio** relativamente depreciado tende a **estimular a permanência do fluxo turístico no país** e a favorecer a chegada de **visitantes internacionais**, sustentando a demanda – principalmente de lazer – por hospedagem.



A perspectiva de **redução das taxas de juros** pode melhorar o ambiente para **novos projetos**, mas o ciclo de expansão da oferta tende a ocorrer de maneira **progressiva e seletiva**, refletindo maior disciplina de capital no setor.



A interiorização da nova oferta amplia o **potencial de desenvolvimento regional**, mas exige maior coordenação entre setor público e privado para **fortalecer a promoção turística e gestão do destino**, garantindo a sustentabilidade da demanda.

METODOLOGIA E EQUIPES

METODOLOGIA | HOTELINVEST | FOHB



FONTES DE INFORMAÇÃO:

Para avaliar as perspectivas econômicas do país e do setor, foram utilizadas as projeções de longo prazo do Itaú BBA, complementadas por dados do Banco Central do Brasil. No que se refere ao desempenho hoteleiro — taxa de ocupação, diária média e RevPAR — adotou-se como referência a base de dados do FOHB. Para as análises de nova oferta, foi realizado contato individual com mais de 23 redes hoteleiras, com o objetivo de confirmar as aberturas previstas até 2030.

DESEMPENHO DOS MERCADOS:

Os dados apresentados baseiam-se em uma mesma amostra mantida ao longo de toda a série histórica. Ao todo, foram analisadas 49.385 unidades habitacionais (UHs), distribuídas entre: São Paulo (18.517 UHs), Rio de Janeiro (7.901 UHs), Belo Horizonte (4.327 UHs), Curitiba (3.390 UHs), Brasília (3.019 UHs), Salvador (1.983 UHs), Porto Alegre (2.424 UHs), Manaus (1.815 UHs), Fortaleza (1.358 UHs), Recife (1.352 UHs), Belém (1.750 UHs) e Goiânia (1.550 UHs). As diárias médias dos mercados avaliados estão apresentadas em valores reais de dezembro de 2025 (corrigidos pelo IPCA) e correspondem a valores líquidos de café da manhã e impostos.

NOVA OFERTA E TENDÊNCIAS DE DESENVOLVIMENTO:

Para estimar com maior precisão a perspectiva de implantação de novos hotéis urbanos no Brasil, as equipes de desenvolvimento de mais de 23 das principais e mais atuantes redes hoteleiras do país responderam à pesquisa.

Após a coleta, foi realizado um tratamento da base de dados para excluir possíveis desvios, como conversões e projetos com baixa probabilidade de abertura. Considerando o foco do estudo em hotelaria urbana, não foram incluídas as redes com maior participação no segmento de *short term rental*, bem como projetos de conversão. Por fim, é importante destacar que apenas projetos com contrato assinado foram contemplados na análise.

A HOTELINVEST

Fundada em 1999, a HotellInvest iniciou suas atividades no segmento de consultoria hoteleira. Dois anos depois, em 2001, foi pioneira no país em oferecer o serviço de *asset management* e atualmente possui **65 hotéis sob gestão**. Ademais, a HotellInvest foi a idealizadora do **FII Hotel Maxinvest**, que foi e ainda é um dos fundos com a melhor performance no país. A nossa empresa foi crucial para impulsionar o desempenho sólido desse FII, conseguindo a sua atual inclusão na carteira teórica do IFIX. Por sua competência e expertise, o BTG e a HotellInvest assumiram em 2023 a **gestão do antigo XPHT, novo BTHI**. Por meio de suas três áreas de atuação (*asset management*, consultoria e FII), a HotellInvest possui a maior pluralidade de informações e *know-how* do mercado e auxilia seus clientes em todas as etapas de desenvolvimento de um hotel, desde a ideia até a operação.

ESTRUTURAÇÃO



OPERAÇÃO



PLANEJAMENTO



IMPLEMENTAÇÃO





DIOGO CANTERAS
SÓCIO-FUNDADOR

DCANTERAS@HOTELINVEST.COM.BR



CRISTIANO VASQUES
SÓCIO-DIRETOR

CVASQUES@HOTELINVEST.COM.BR



ANA LUIZA MANCUSO
CONSULTING & VALUATION

AMANCUSO@HOTELINVEST.COM.BR



MARIANA CASELLI
CONSULTING & VALUATION

MCASELLI@HOTELINVEST.COM.BR



GIOVANNA ALBERTI
CONSULTING & VALUATION

GALBERTI@HOTELINVEST.COM.BR



JOÃO VIANA
CONSULTING & VALUATION

JVIANA@HOTELINVEST.COM.BR



MARIA CLARA MEIRELLES
CONSULTING & VALUATION

MMEIRELLES@HOTELINVEST.COM.BR



EDUARDO SENA
CONSULTING & VALUATION

ESENA@HOTELINVEST.COM.BR



O FOHB, Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, é uma entidade associativa sem fins lucrativos que reúne algumas das mais importantes redes hoteleiras com atuação no país. Fundado em 2002, hoje conta com **28 redes associadas**, tanto nacionais como internacionais. **São 815 hotéis** de redes associadas, que juntos totalizam mais de **124 mil unidades habitacionais**. Estão presentes em **217 municípios**, nas **5 regiões do Brasil**, gerando mais de **185 mil empregos diretos e indiretos**. Em 2026 os hotéis das redes associadas ao FOHB serão **937** e totalizarão **mais de 142 mil UHs**.

O FOHB tem como missão **contribuir para o desenvolvimento do setor**, auxiliando na normatização e sistematização da classe e do mercado hoteleiro em geral. A entidade busca criar condições que propiciem aos seus associados o **melhor desenvolvimento das atividades de prestação de serviços de hospedagem** em hotéis espalhados por todo o país, através da atuação em 3 eixos, detalhados ao lado.

O FOHB

REPRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL



CONTEÚDO



ESTUDOS E TENDÊNCIA





ORLANDO DE SOUZA
PRESIDENTE EXECUTIVO
FOHB



PAULO ROBERTO CAPUTO
PRESIDENTE DO CONSELHO
FOHB



ANA PAULA RODRIGUES
GERENTE DE MARKETING
FOHB



TAYNAH CARAM
ANALISTA DE ESTUDOS E
PESQUISAS
FOHB

