

# Panorama da Hotelaria Brasileira 2023

Desempenho e nova oferta

17ª edição: abril/2023

Realização:

**hotelinvest**

Parceiro:



FÓRUM  
DE OPERADORES  
HOTELEIROS  
DO BRASIL



A HotellInvest lança, em parceria com o FOHB, a 17ª edição do Panorama da Hotelaria Brasileira. O desempenho dos hotéis está muito próximo de 2019, o que mostra o reaquecimento do mercado.

É com muito prazer que apresentamos a 17ª edição do Panorama da Hotelaria Brasileira, pela sexta vez em parceria com o Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB), que forneceu à HotellInvest dados agregados de ocupação e diária de todas as capitais aqui analisadas.

Agradecemos o apoio de todas as redes hoteleiras e do FOHB para a realização do Panorama. No total, o desempenho de **202 hotéis** e de **35.259 UHs** foi analisado, e **15** das principais redes hoteleiras do país informaram seu *pipeline* de novos projetos. A participação de vocês é fundamental para que a publicação continue sendo uma valiosa e consistente fonte de informação estratégica sobre o setor hoteleiro no Brasil.

Para esse ano, nós temos o prazer de lançar juntamente com esse documento virtual, uma ferramenta de análise de dados através do **Power BI** que ficará disponível no site da HotellInvest. Nela será possível navegar pelos dados de desempenho dos últimos anos e visualizar o comportamento de outras capitais além daquelas que são aprofundadas aqui.

Desejamos a todos uma boa leitura e aproveitem a novidade!

**Cristiano Vasques**  
Sócio Diretor

**Diogo Canteras**  
Sócio Fundador

**Orlando de Souza**  
Presidente Executivo  
FOHB

# A análise através do Power BI

Nesse relatório interativo, você poderá criar análises personalizadas de acordo com as opções abaixo:



## Principais indicadores

- Evolução histórica dos principais indicadores hoteleiros (ocupação, diária média e RevPAR), de 2019 a 2022, do Brasil e das capitais que possuem, pelo menos, 5 hotéis com a mesma base histórica desde 2019.
- Variação dos principais indicadores entre 2022 e o ano da sua escolha.



## Capitais selecionadas – desempenho mensal

- Desempenho mensal (ocupação, diária média e RevPAR) das 10 capitais analisadas no Panorama da Hotelaria Brasileira, de 2019 a 2022.



## Cidade vs. Região

- Comparativo de desempenho (ocupação, diária média e RevPAR) entre a capital selecionada e a média das demais capitais de suas respectivas regiões.



## Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)

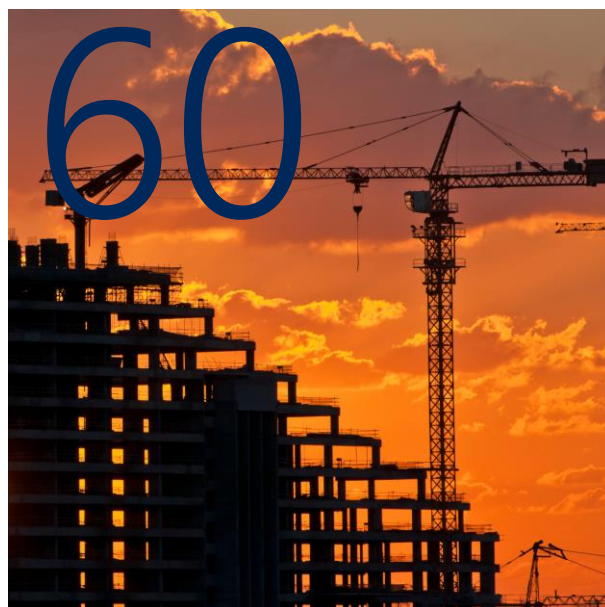
- Média móvel da diária média e da ocupação dos últimos 12 meses de acordo com a capital selecionada.



5

## Desempenho de mercado

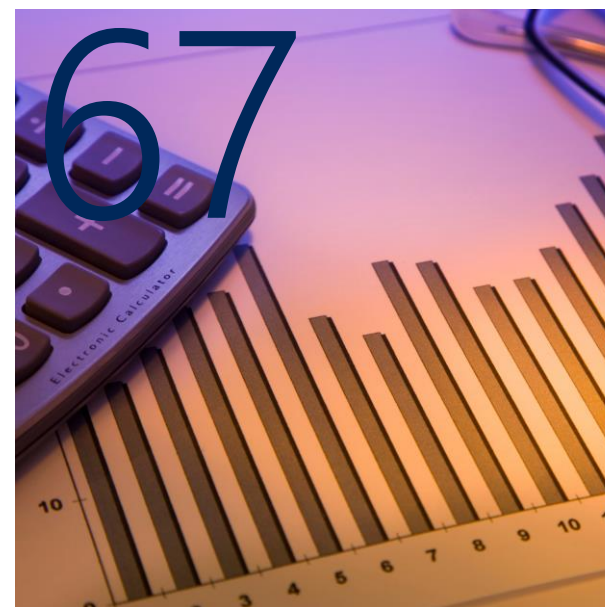
São Paulo | Rio de Janeiro  
Curitiba | Belo Horizonte  
Brasília | Salvador | Porto Alegre  
Recife | Fortaleza | Manaus



60

## Nova oferta no Brasil

Investimentos previstos  
Perfil do produto  
Mercado-alvo



67

## Projeções e mais análises

Orçamentos  
Potencial de recuperação  
Tendências de desenvolvimento  
Outras análises



69

## Considerações finais

Principais conclusões  
Metodologia do estudo  
Autores e parceiros  
HotellInvest & FOHB





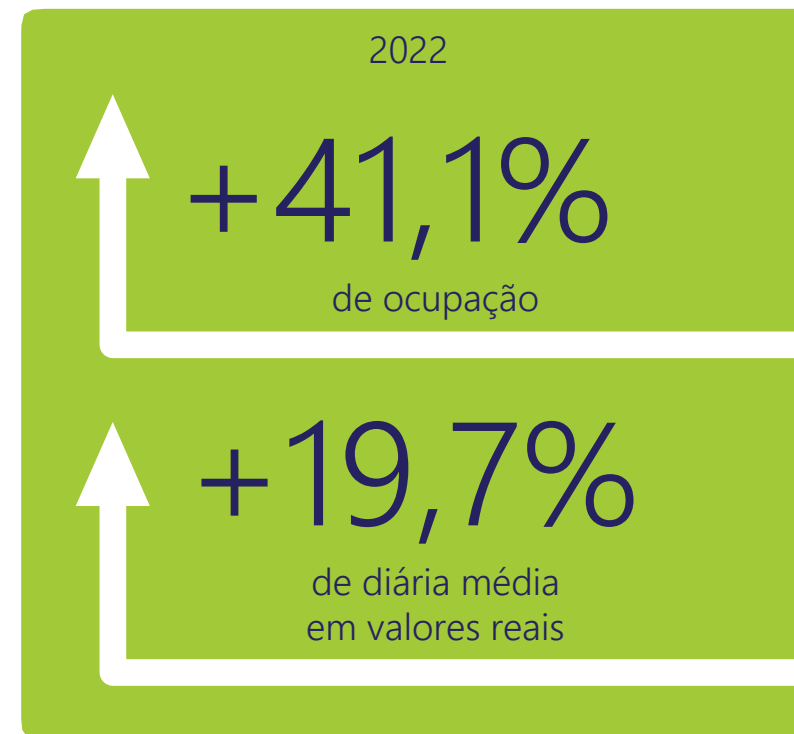
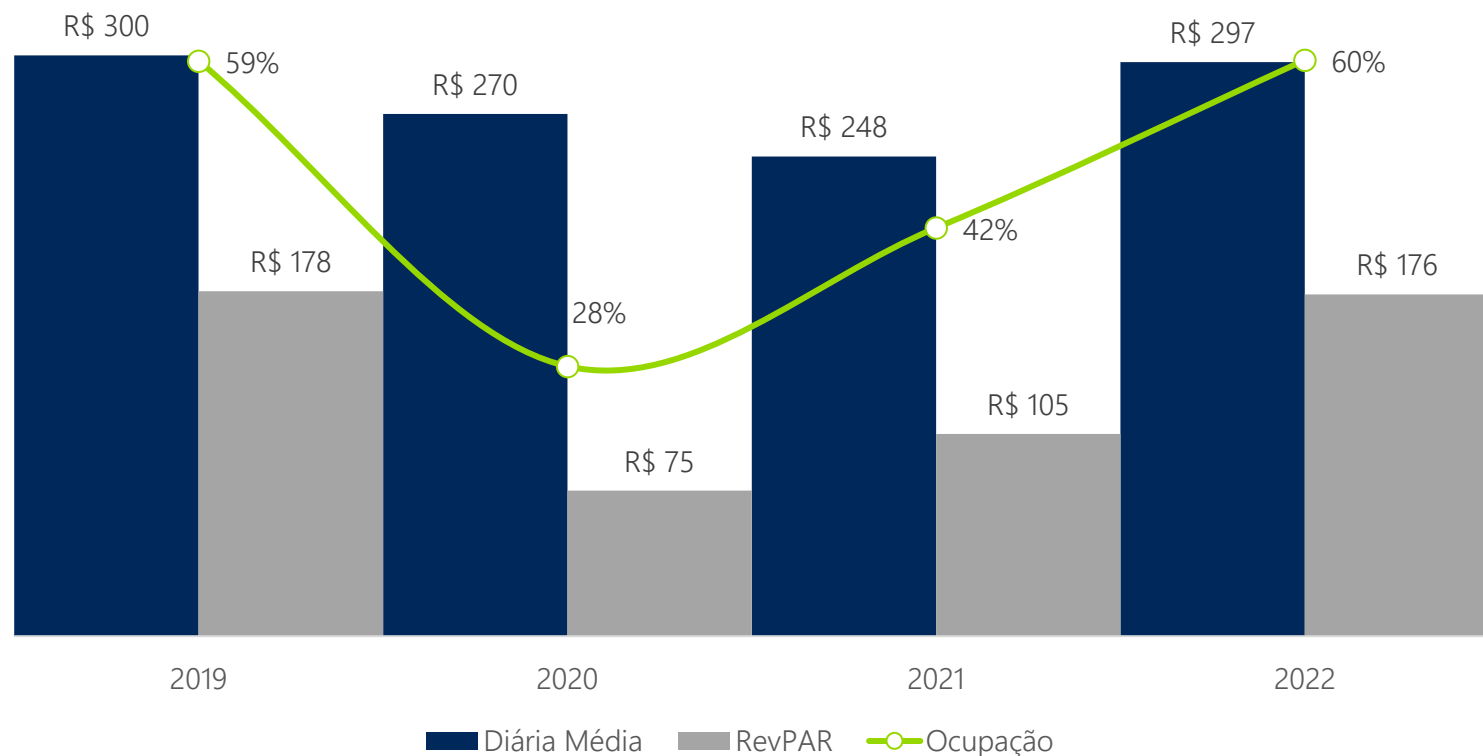
# Desempenho de mercado

São Paulo  
Rio de Janeiro  
Curitiba  
Belo Horizonte  
Brasília  
Salvador  
Porto Alegre  
Recife  
Fortaleza  
Manaus

[◀ Voltar ao índice](#)

## Crescimento de 68,8% de RevPAR impulsionado pelo aumento de diária no 2º semestre

Evolução do desempenho no Brasil\* (valores atualizados para janeiro de 2023)



\*Cálculo feito com base na performance de 449 hotéis (somando 70.595 UHs) em 138 cidades e 20 estados brasileiros.  
Fonte: FOHB/Hotellinvest

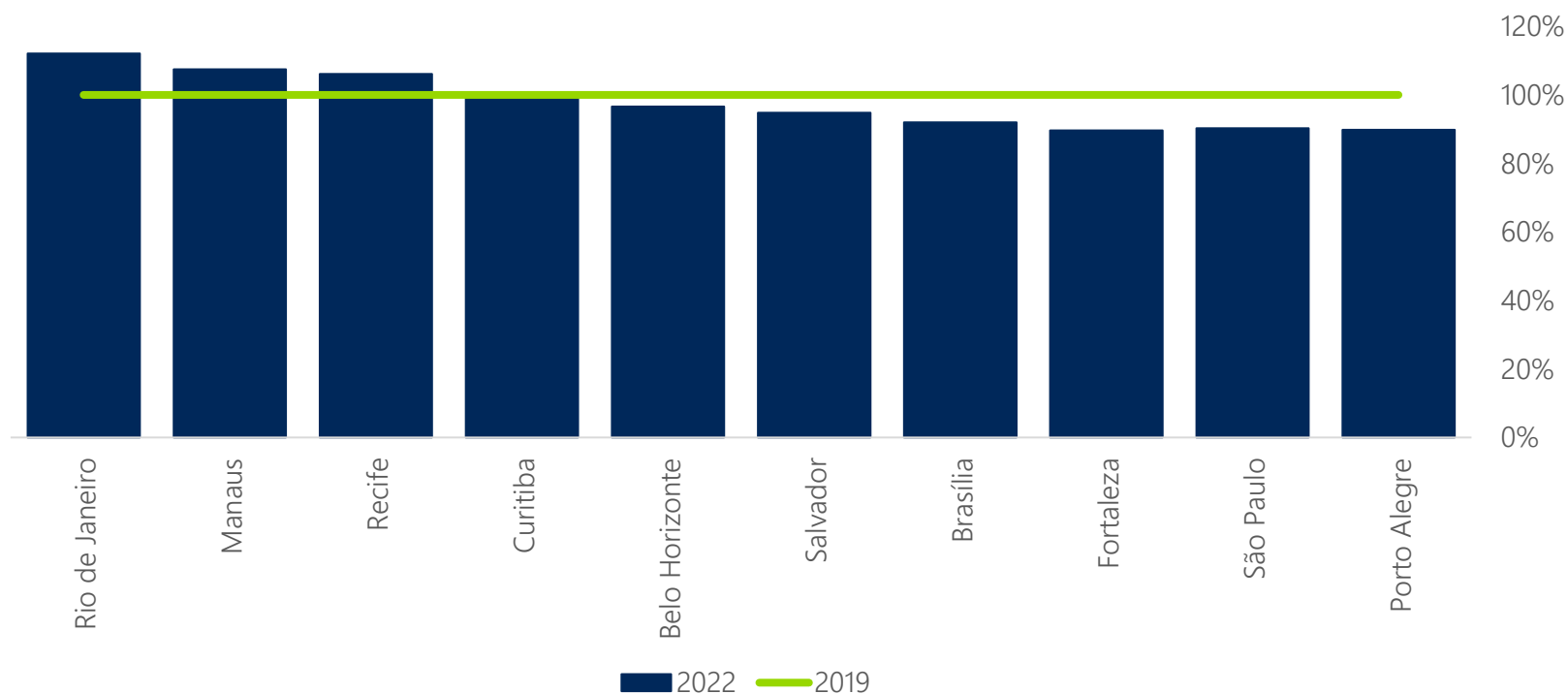
## Todas as capitais estão próximas do RevPAR de 2019, sendo que 3 delas já o superaram

A variante ômicron do coronavírus se espalhou no início de 2022 e atrapalhou a ocupação dos hotéis das capitais analisadas, fazendo com que a recuperação das diárias fosse freada momentaneamente.

Após a baixa dos casos, a demanda por hospedagem voltou a ficar aquecida. Os segmentos corporativo e de eventos começaram a se mostrar mais presentes e constantes, o que deu espaço para reajustes de diária mais robustos.

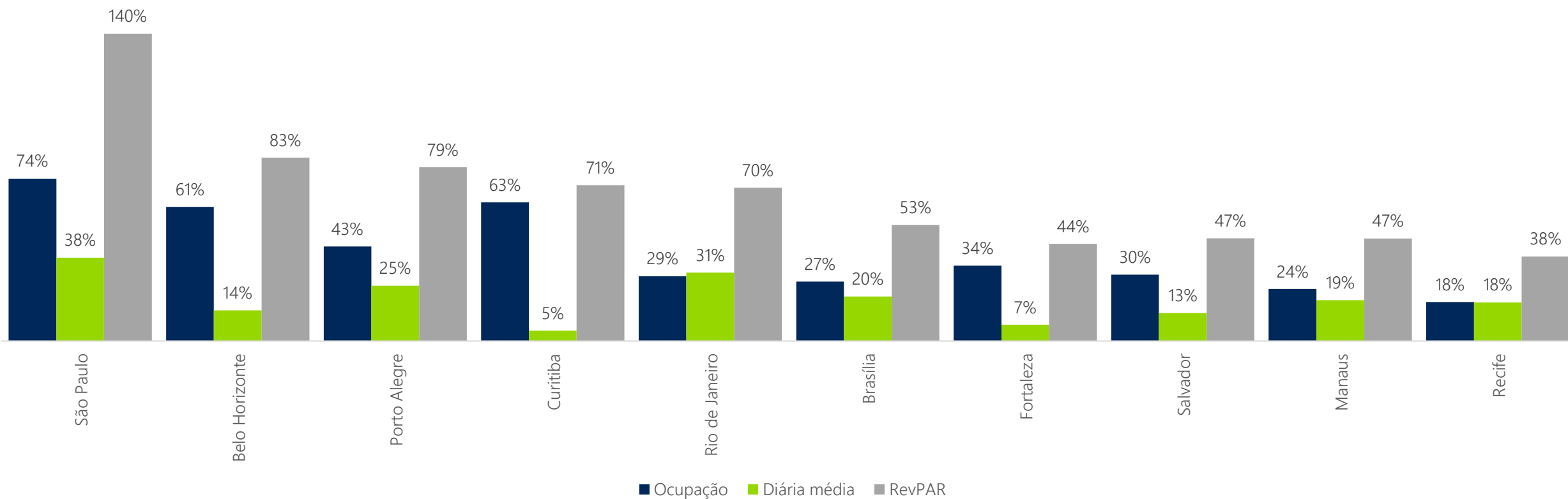
Assim, o RevPAR conseguiu se aproximar dos patamares de 2019, mas ainda está abaixo na maioria dos mercados estudados no acumulado do ano.

Comparação de RevPAR das capitais - 2022 vs. 2019 (valores atualizados para janeiro de 2023)



## Variação positiva dos 3 índices em todas as capitais analisadas

Variação percentual do desempenho das capitais - 2022 vs. 2021



## Crescimento de PIB acima do esperado, mas cenário econômico é incerto

Histórico recente e projeções de IPCA e PIB (anual)



Ao contrário do que se esperava no começo do ano, o PIB brasileiro fechou 2022 com um crescimento de 2,8%, impulsionado pela política fiscal expansionista e pela desvalorização do real, o que beneficia a exportação de commodities.

Para 2023, há a expectativa de que o PIB cresça em um patamar mais modesto, já que é esperado que o consumo interno sofra uma contração devido à taxa de juros, que está atualmente em 13,75% e que deve permanecer nesse patamar em curto prazo. É provável que a SELIC passe a ter cortes graduais apenas no segundo semestre, a fim de convergir a inflação para a meta.

Em médio e longo prazos, a perspectiva de crescimento do PIB é mais otimista, assim como a da inflação, o que deverá estimular a demanda hoteleira no Brasil.





São Paulo Rio de Janeiro  
Curitiba Belo Horizonte  
Brasília Salvador  
Porto Alegre Recife  
Fortaleza Manaus



São Paulo

# O RevPAR de São Paulo teve o maior aumento das capitais analisadas

Desempenho  
2022

+73,9%  
de ocupação

+37,9%  
de diária média em  
valores reais

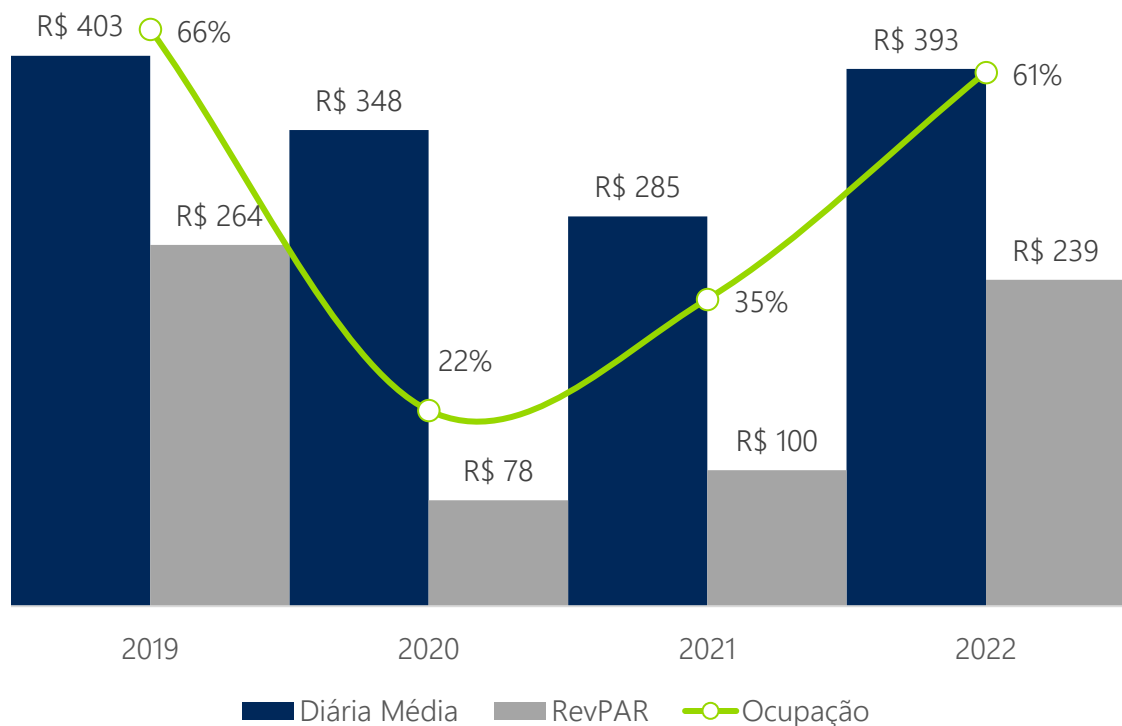
Apesar dos últimos dois meses de 2021 terem sido aquecidos, São Paulo começou 2022 com uma desaceleração no mercado devido à variante ômicron, que fez com que a demanda de negócios e eventos, que é majoritária na cidade, se retraísse. Passado o primeiro trimestre, com os casos de Covid-19 caindo e com a presença de grandes eventos e shows relevantes na cidade, o mercado hoteleiro voltou a reaquecer.

Assim, os hotéis de São Paulo fecharam o ano com um RevPAR 139,8% acima de 2021, mas ainda 9,7% abaixo de 2019, puxado principalmente pela ocupação que ficou 7,5% menor do que a do ano pré-pandemia, justamente pelo primeiro trimestre ainda ter sido impactado pelo coronavírus.

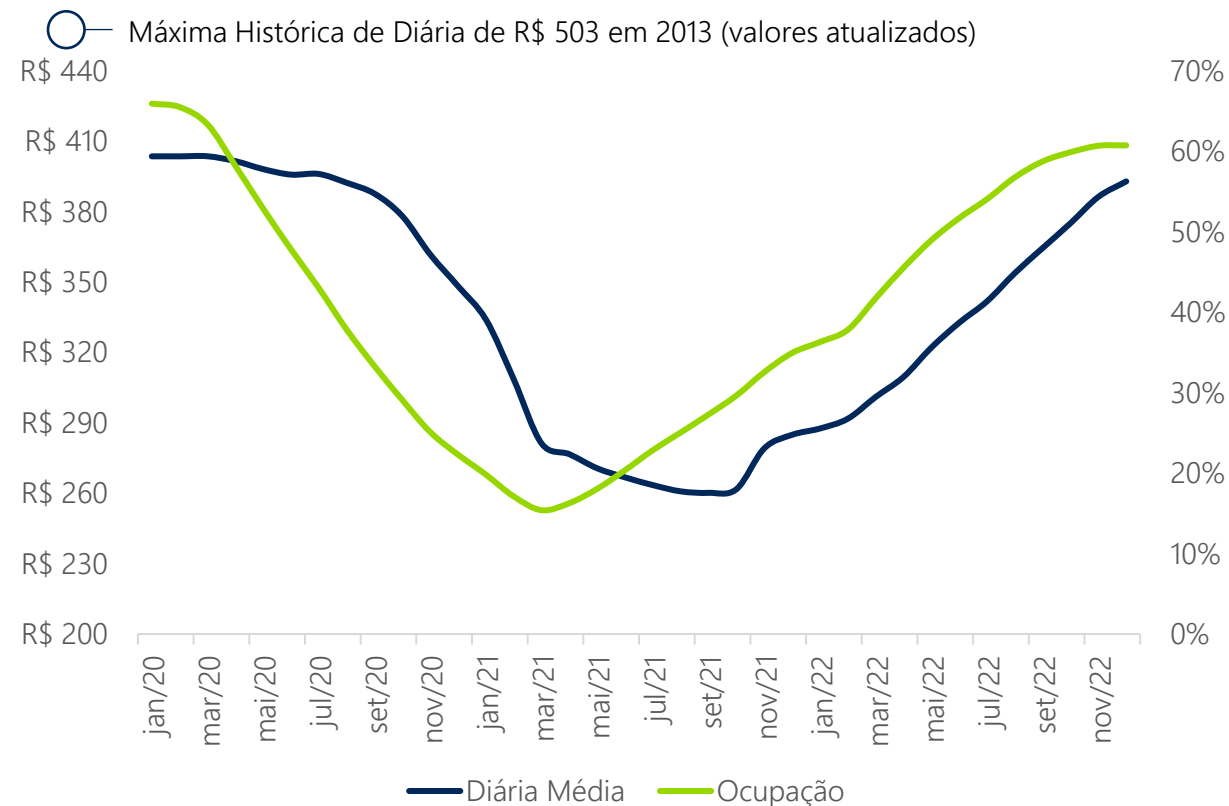


## Acumulado 2022: 61% de ocupação, R\$ 393 de diária média e R\$ 239 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para janeiro de 2023)

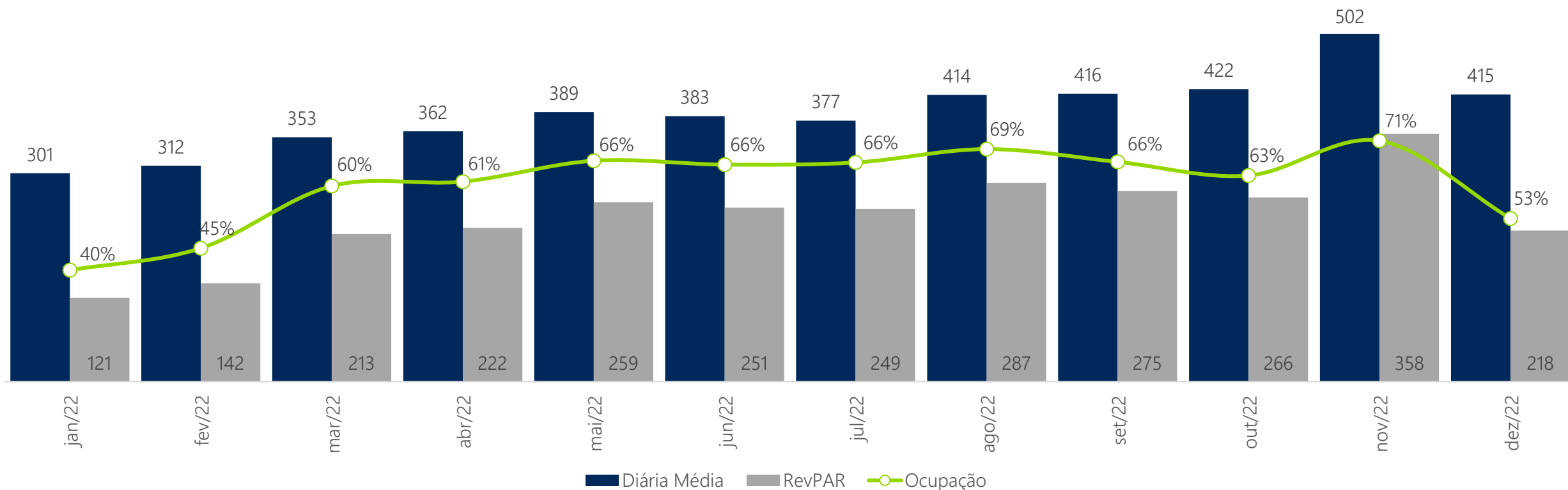


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



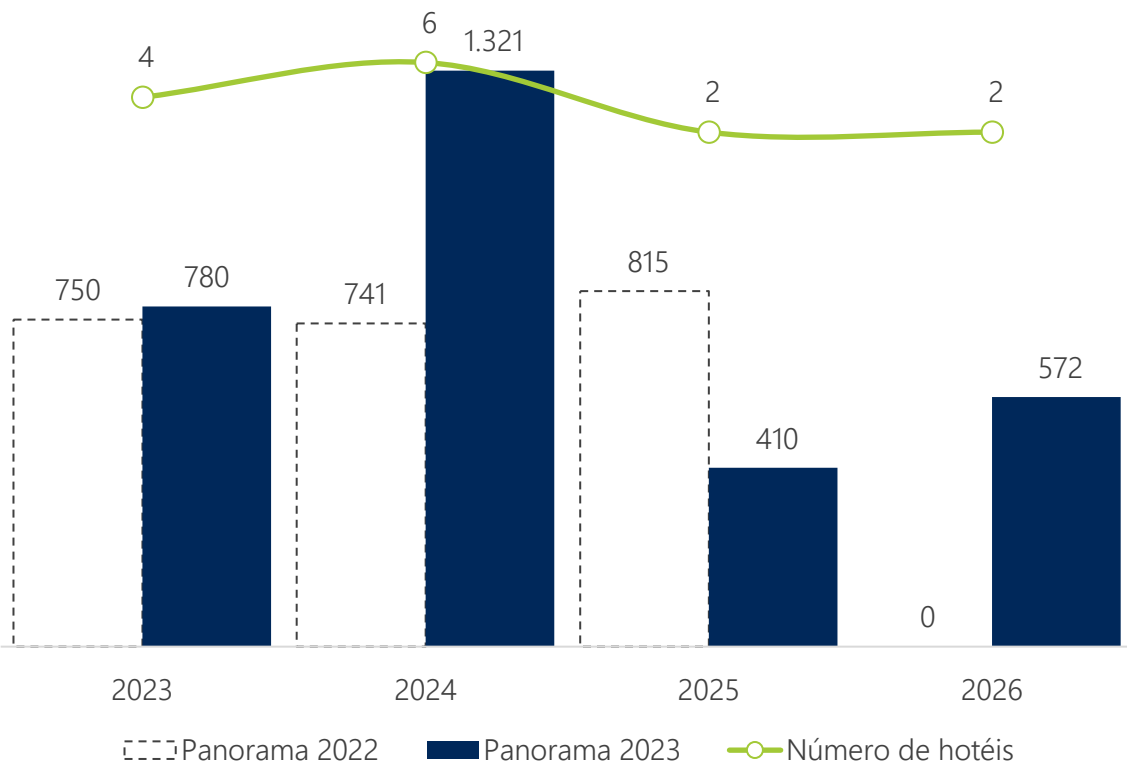
# Novembro com pico de ocupação e diária média devido à Formula 1

Desempenho mensal do mercado em 2022

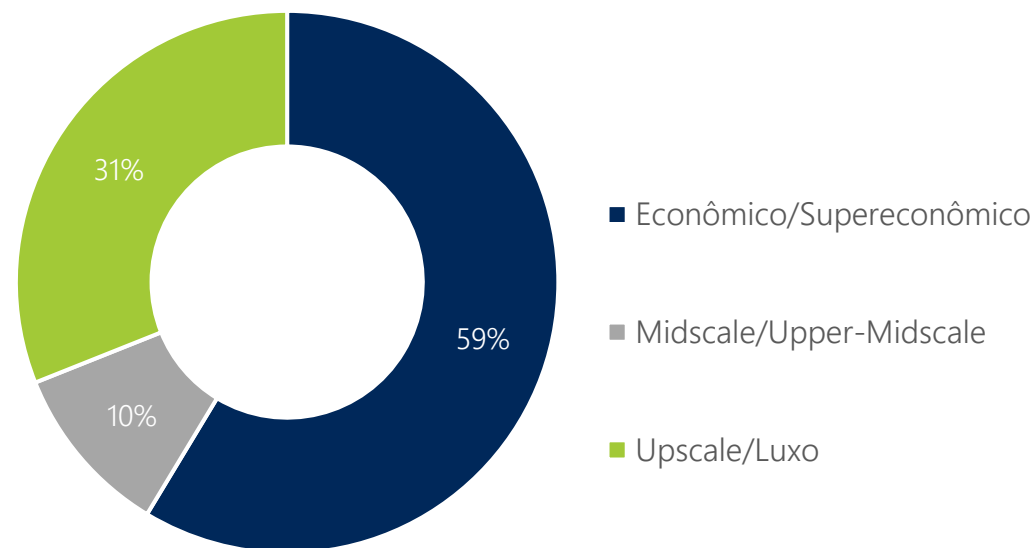


## 14 hotéis e 3.083 UHs em desenvolvimento, 59% da nova oferta é do segmento econômico

Nova oferta por ano (em UHs)



Nova oferta por segmento (em UHs)







São Paulo Rio de Janeiro  
Curitiba Belo Horizonte  
Brasília Salvador  
Porto Alegre Recife  
Fortaleza Manaus

# Demanda de lazer continua movimentando a cidade

Desempenho  
2022

+29,5%  
de ocupação

+31,1%  
de diária média em  
valores reais

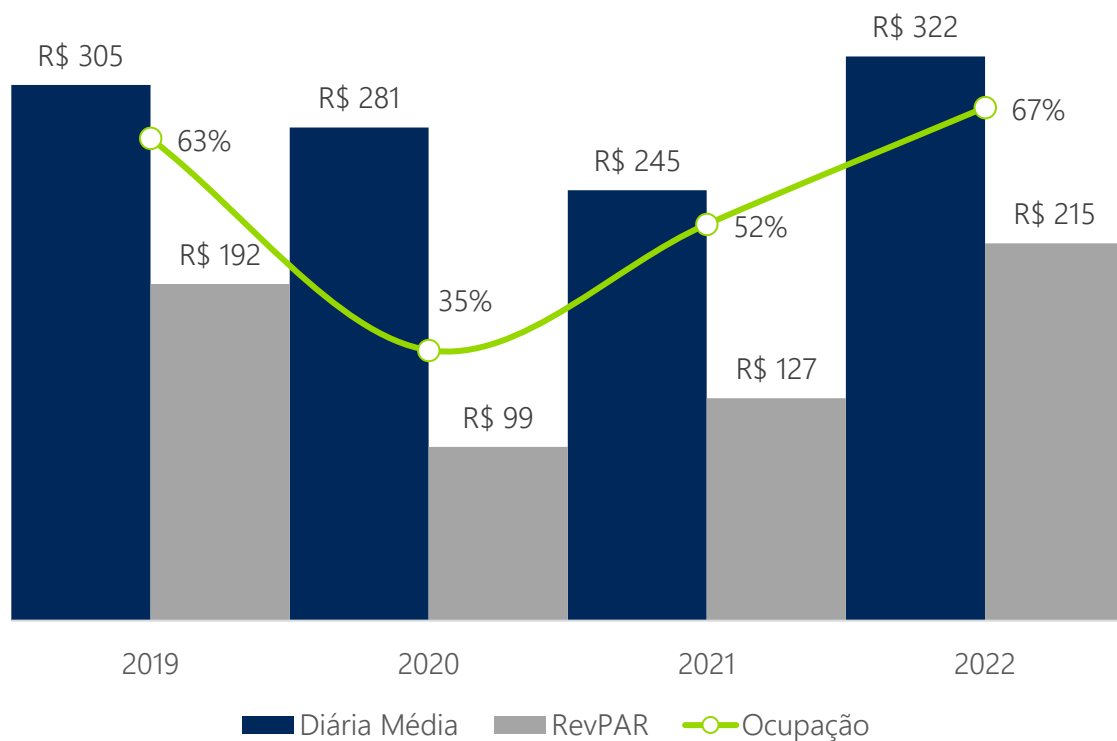
Diferentemente do último ano, com o avanço da vacinação, o tempo de quarentena exigido pré e pós embarque nas plataformas de petróleo diminuiu, o que fez com que esse segmento demandasse menos pernoites no mercado carioca. Por sua vez, a demanda de lazer no Rio de Janeiro se mostrou ainda mais presente do que em 2021, especialmente durante grandes shows e festividades como o Rock In Rio e o Reveillon, preenchendo o espaço que as petroleiras deixaram de ocupar ao longo do ano e impulsionando as tarifas da capital.

Dessa forma, o RevPAR carioca cresceu 69,7% se comparado à 2021 e conseguiu superar em 12,1% a receita por quarto disponível de 2019, mostrando que a recuperação do setor está a todo vapor na cidade.

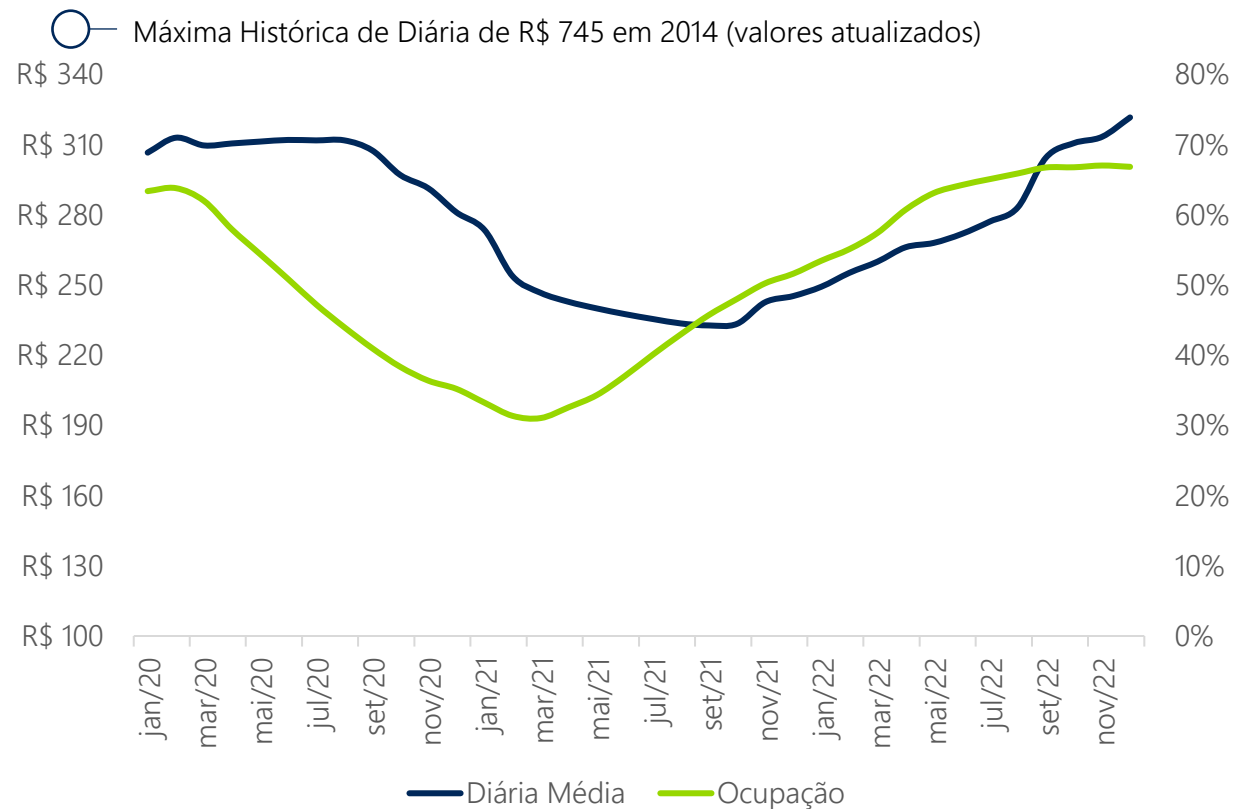


## Acumulado 2022: 67% de ocupação, R\$ 322 de diária média e R\$ 215 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para janeiro de 2023)

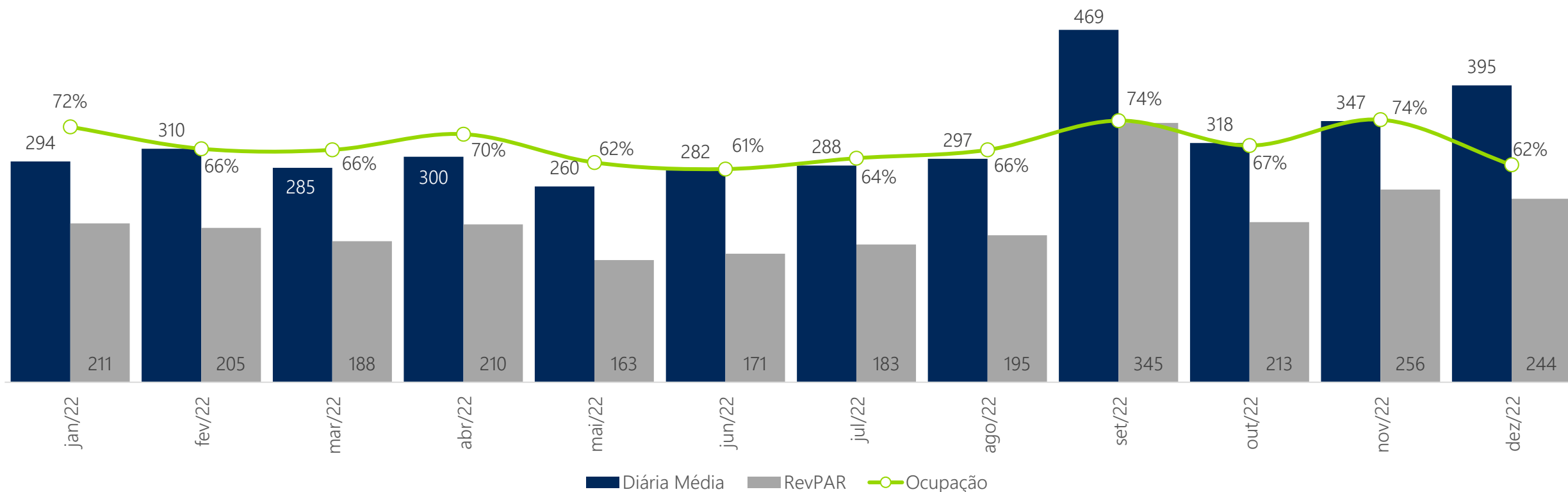


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



## Setembro apresentou a maior diária média do ano devido ao Rock in Rio

Desempenho mensal do mercado em 2022





Rio de Janeiro

## Não há novos hotéis de rede em estruturação no Rio de Janeiro

Evolução da oferta

+0 hotel

+0 UH

Sem hotéis em desenvolvimento na cidade.



São Paulo Rio de Janeiro  
**Curitiba** Belo Horizonte  
Brasília Salvador  
Porto Alegre Recife  
Fortaleza Manaus

# RevPAR se igualou à 2019, mas o ano pré-pandemia não foi bom

Desempenho  
2022

+63,1%  
de ocupação

+4,8%  
de diária média em  
valores reais

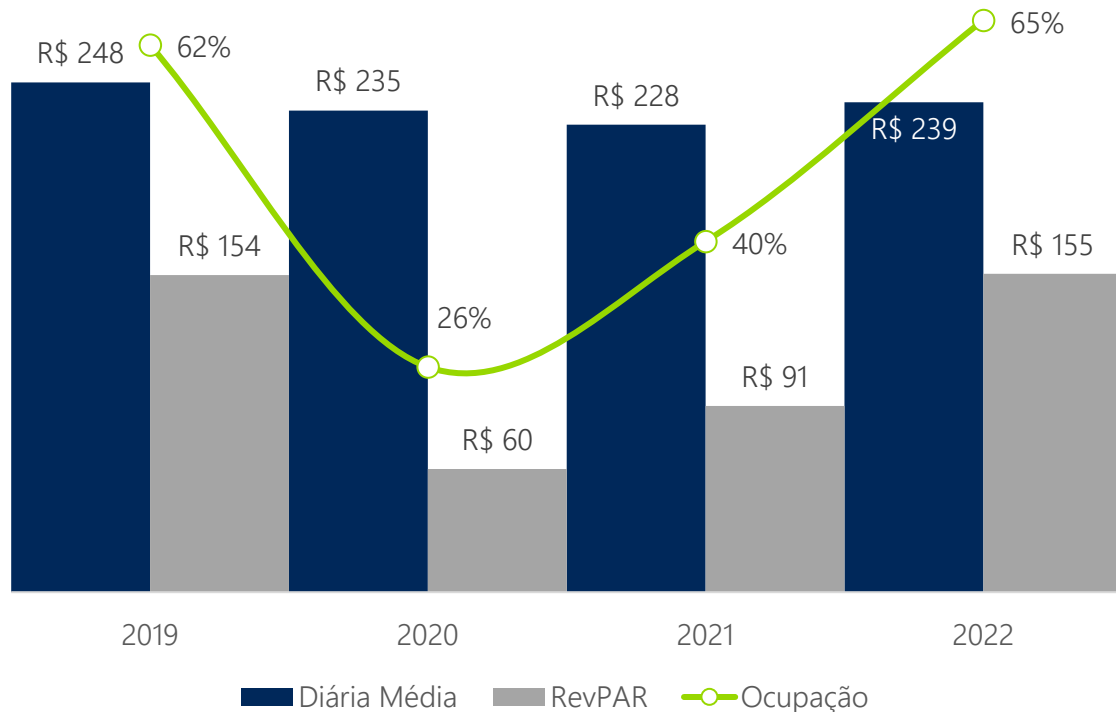
Seguindo a tendência das outras cidades analisadas, Curitiba teve o início do ano impactado pelo coronavírus. Após o carnaval, os hotéis da capital paranaense, que tipicamente eram movidos pela demanda de negócios, passaram a receber clientes que estavam na cidade a lazer. A capital ganhou destaque principalmente no turismo regional, impulsionado pelos parques e pelo clima durante o inverno.

Assim, o RevPAR de Curitiba cresceu 70,9% com relação à 2021 e foi uma das únicas cidades a se igualar à 2019 (0,4%). Como as diárias no pré-pandemia ainda estavam deprimidas devido à abertura de alguns hotéis nos anos anteriores, entende-se que ainda há espaço para aumento de tarifas.

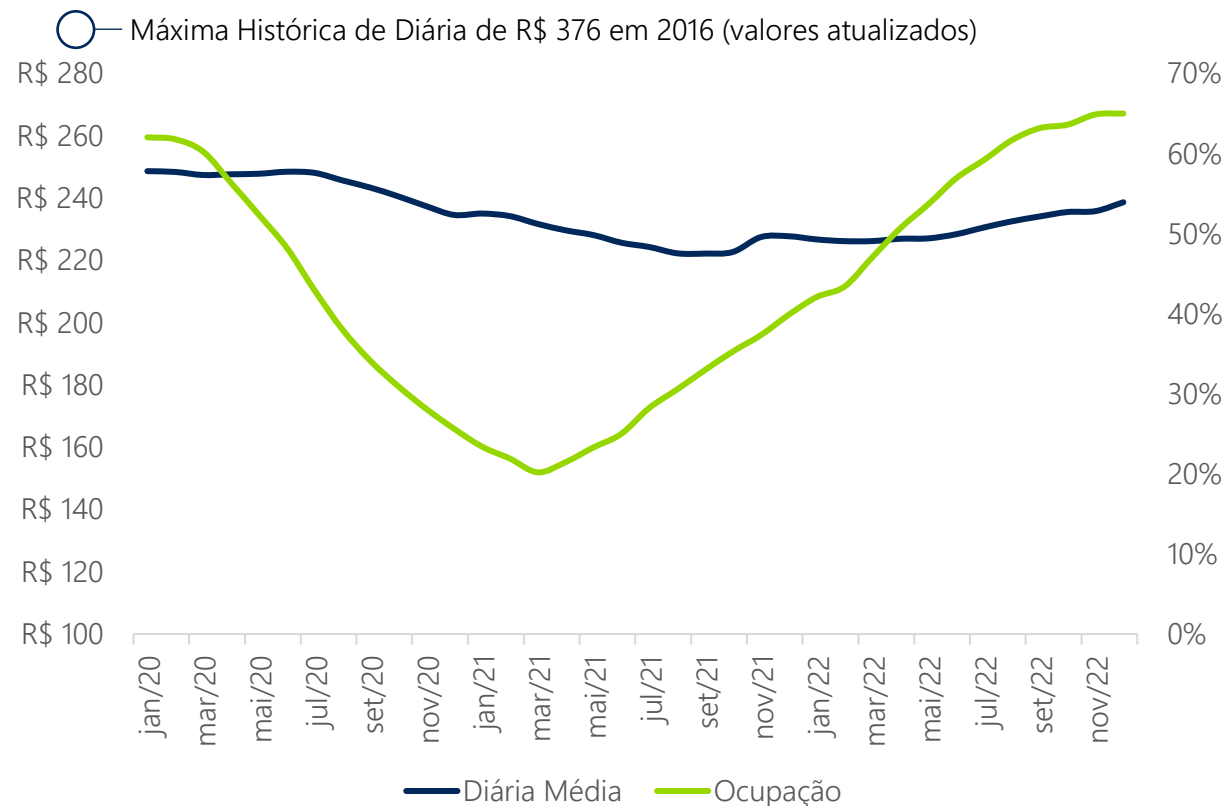


## Acumulado 2022: 65% de ocupação, R\$ 239 de diária média e R\$ 155 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para janeiro de 2023)



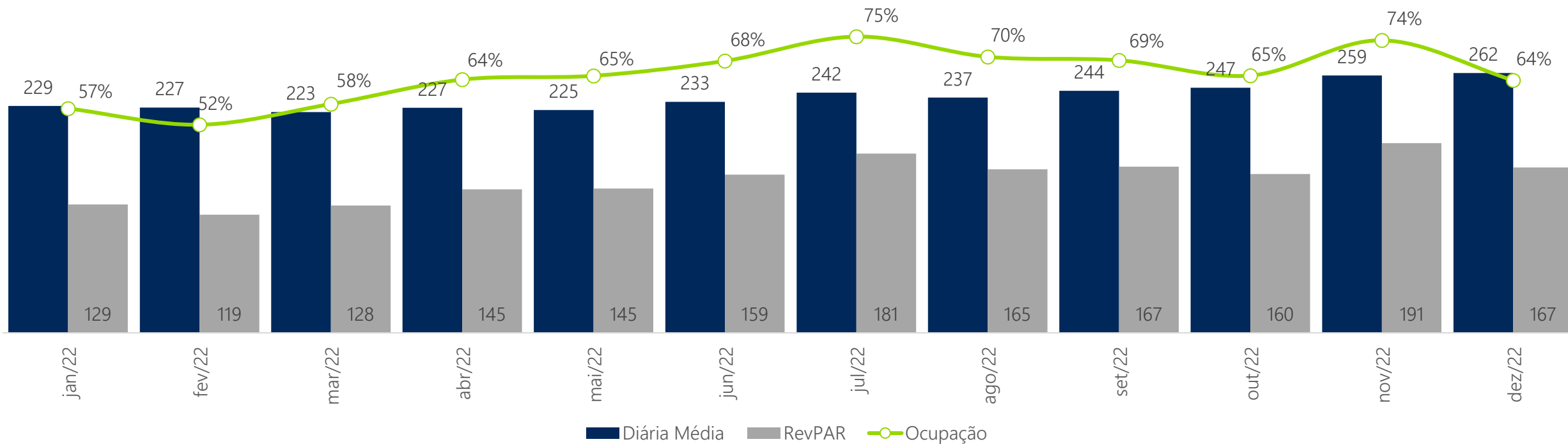
Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)





# Julho teve melhor ocupação do ano, graças à demanda de lazer

Desempenho mensal do mercado em 2022



[◀ Voltar ao índice](#)

# Não há novos hotéis de rede em estruturação em Curitiba

Evolução da oferta

+0 hotel

+0 UH

Sem hotéis em desenvolvimento na cidade.





São Paulo Rio de Janeiro  
Curitiba **Belo Horizonte**  
Brasília Salvador  
Porto Alegre Recife  
Fortaleza Manaus

## Belo Horizonte

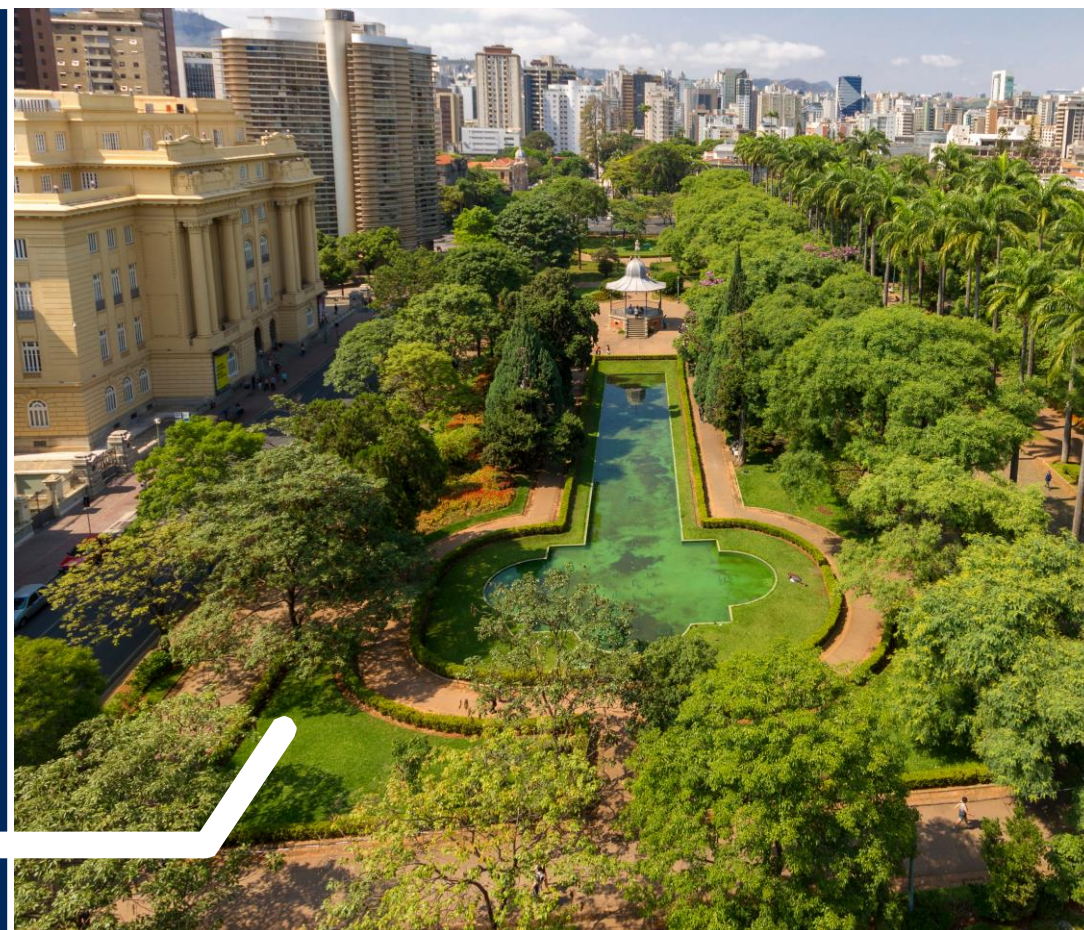
## A demanda da capital mineira demorou mais para reaquecer

Desempenho  
2022  
**+61,0%**  
de ocupação  
**+13,9%**  
de diária média em  
valores reais

Belo Horizonte começou o ano de 2022 de maneira tímida, com o menor RevPAR de todos os mercados analisados.

Porém, com a retomada dos eventos na cidade e a demanda corporativa mais presente, a ocupação foi crescendo gradualmente, dando confiança aos hoteleiros para reajustarem as tarifas, que nos últimos 4 meses do ano aumentaram 14,3% quando comparado com os outros 8 primeiros meses.

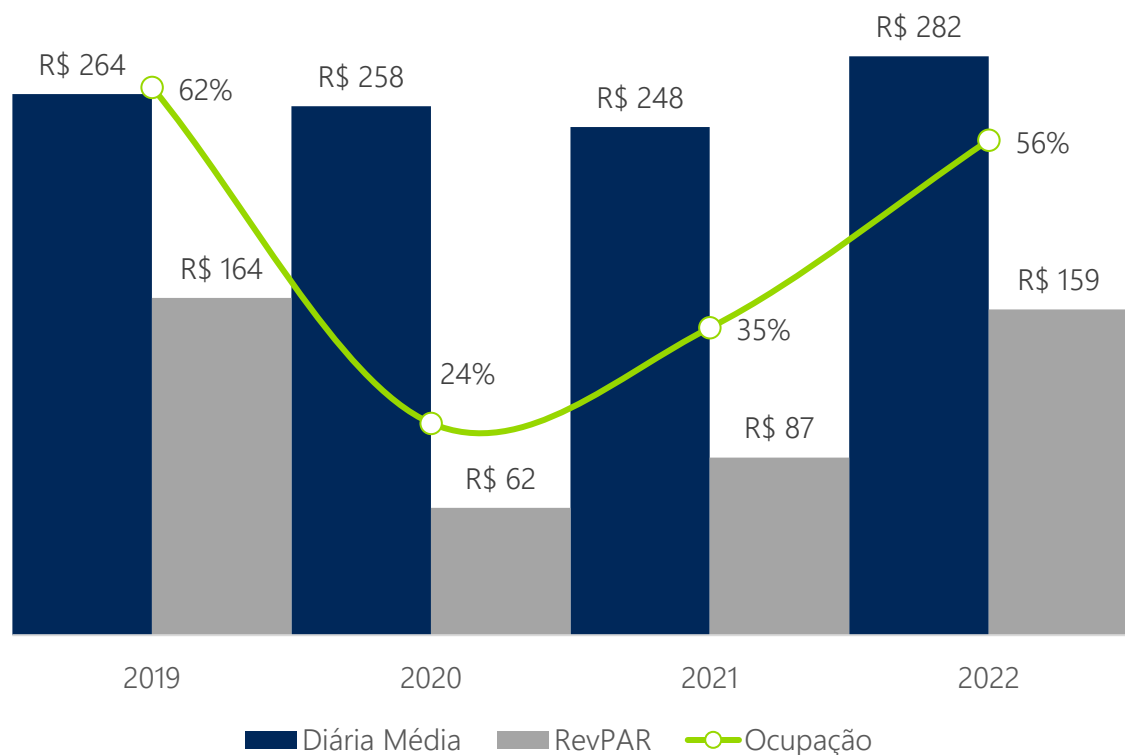
Assim, o RevPAR da capital mineira cresceu 83,4% se equiparado à 2021, mas ainda está 3,4% abaixo de 2019, por conta da retomada mais demorada da demanda no começo do ano.



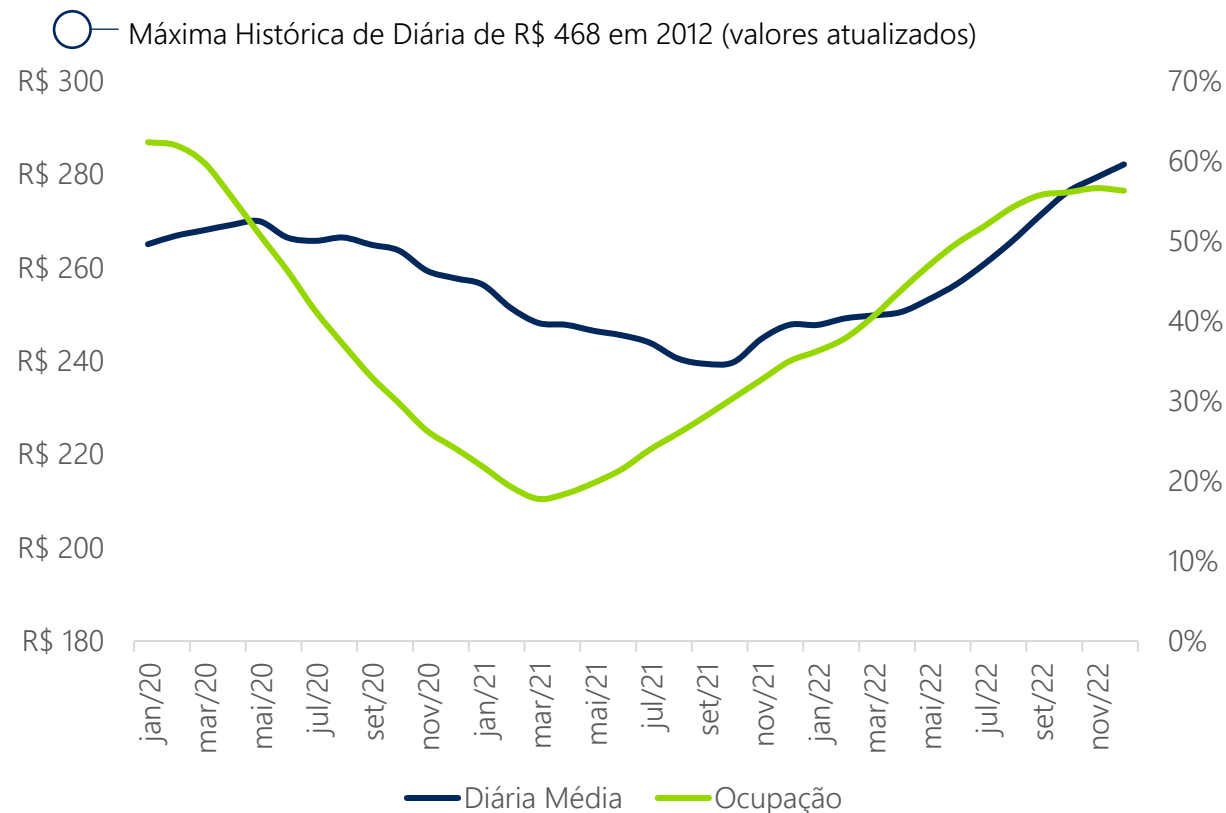


## Acumulado 2022: 56% de ocupação, R\$ 282 de diária média e R\$ 159 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para abril de 2022)

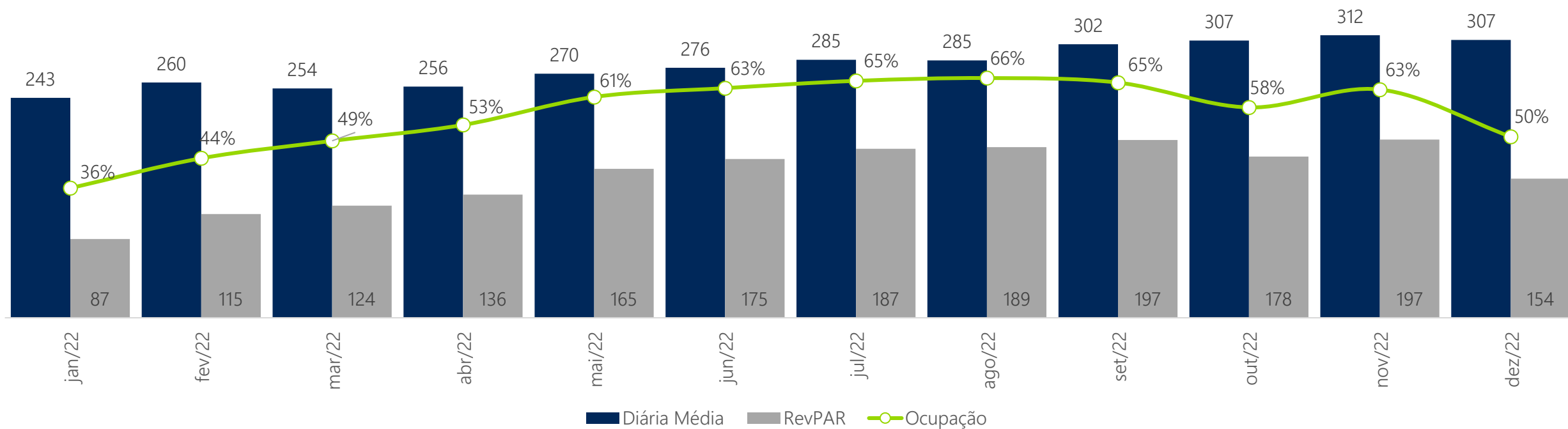


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



# Diária média ganhou tração nos últimos 4 meses do ano

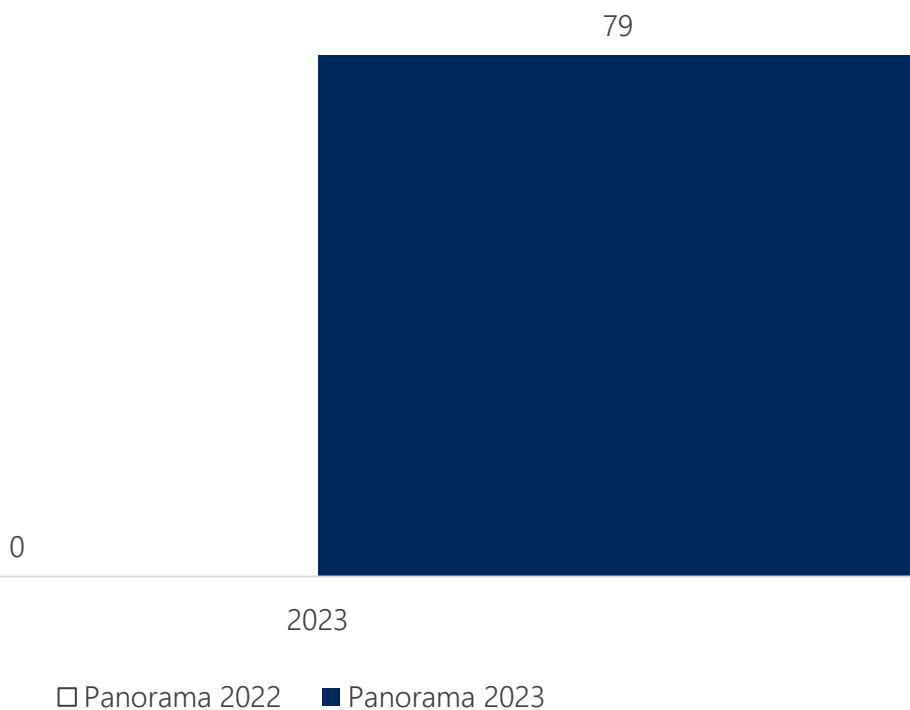
Desempenho mensal do mercado em 2022



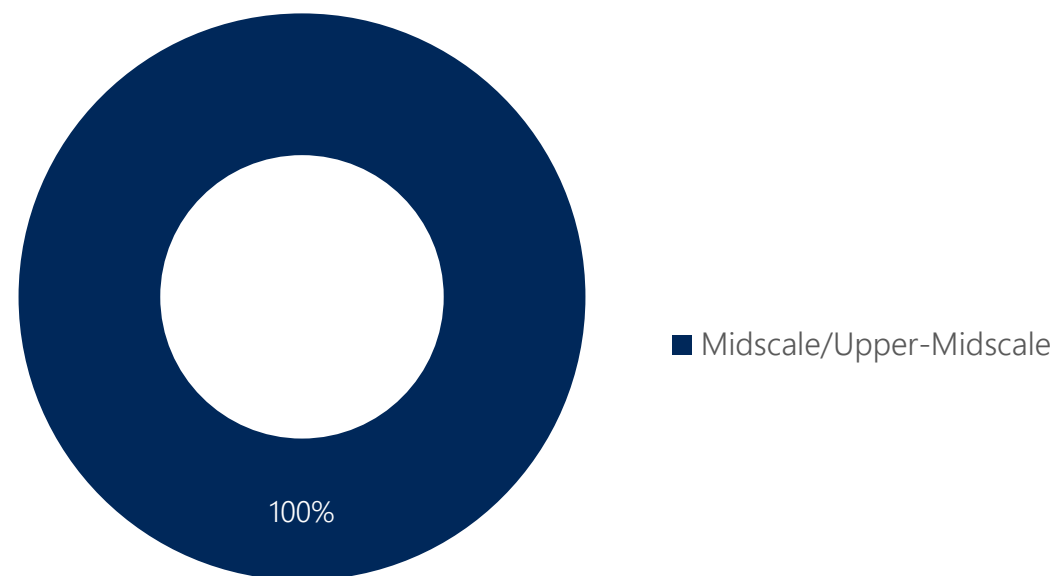
[⏪ Voltar ao índice](#)

## Aumento de 79 apartamentos na oferta hoteleira. Sem previsão de novos hotéis a partir de 2024

Nova oferta por ano (em UHs)



Nova oferta por segmento (em UHs)





São Paulo Rio de Janeiro  
Curitiba Belo Horizonte  
**Brasília** Salvador  
Porto Alegre Recife  
Fortaleza Manaus

## Brasília

# Os últimos dois meses de 2022 superaram as expectativas devido à troca de governo

Desempenho  
2022

+27,0%  
de ocupação

+20,2%  
de diária média em  
valores reais

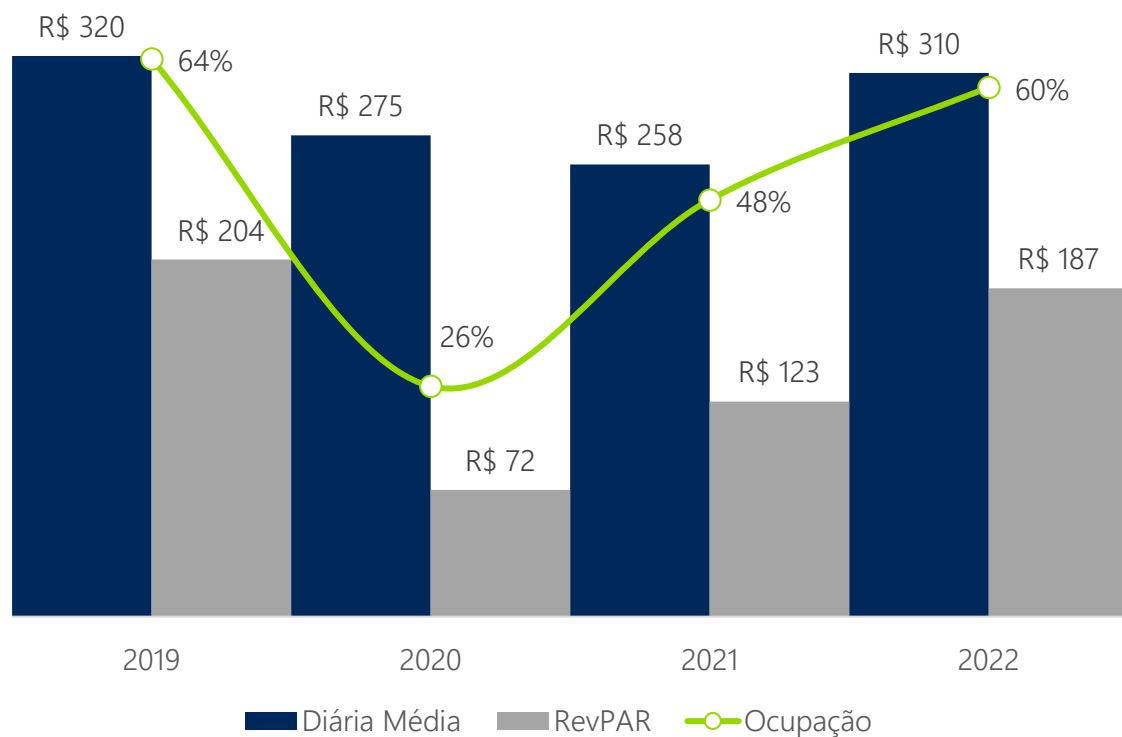
Assim como nas outras cidades que são movidas pela demanda de negócios e eventos, Brasília começou o ano com um desempenho modesto, mas que foi se recuperando ao longo dos meses. Com a definição das eleições e a troca de governo, os últimos dois meses de 2022 foram bastante movimentados, superando as expectativas dos hoteleiros locais.

Assim, o RevPAR da cidade teve um forte incremento de 52,7% frente à 2021. Contudo, como as diárias de Brasília ficaram muito deprimidas durante os dois anos de pandemia, a receita por apartamento disponível ainda está 8,0% abaixo de 2019.

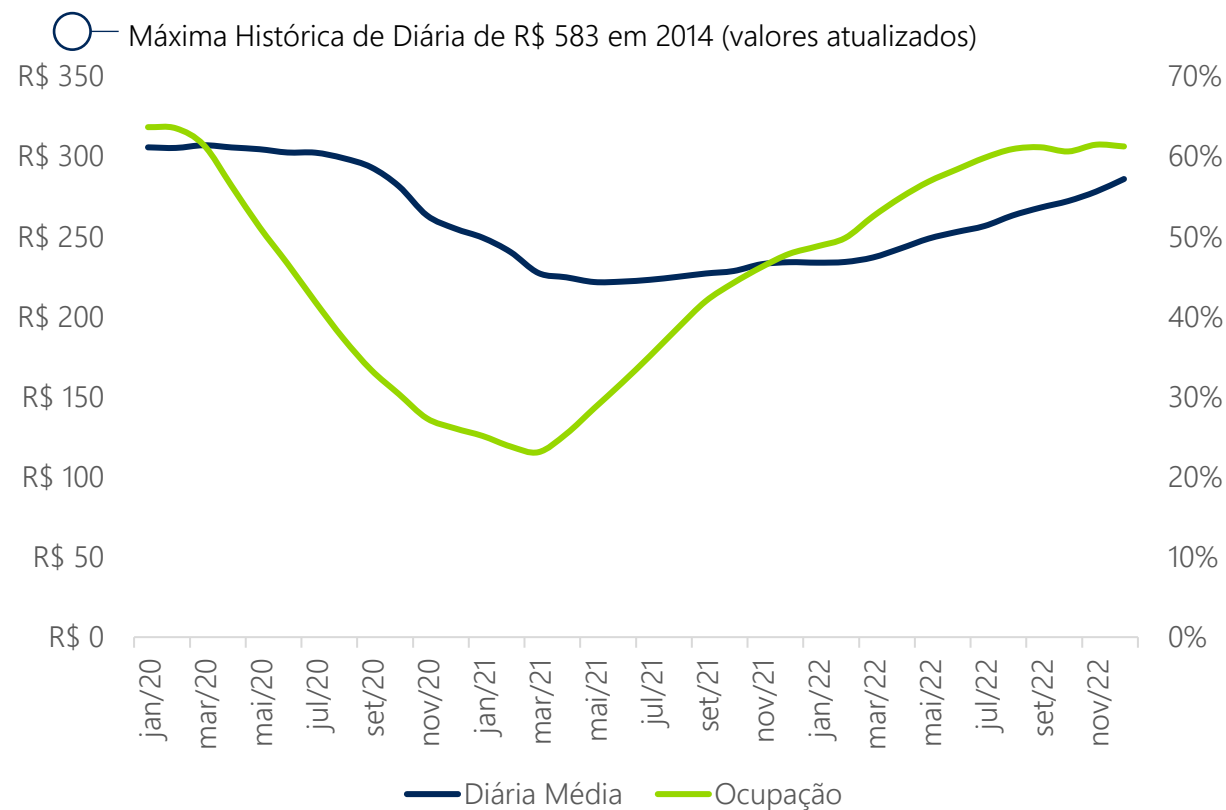


## Acumulado 2022: 60% de ocupação, R\$ 310 de diária média e R\$ 187 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para janeiro de 2023)



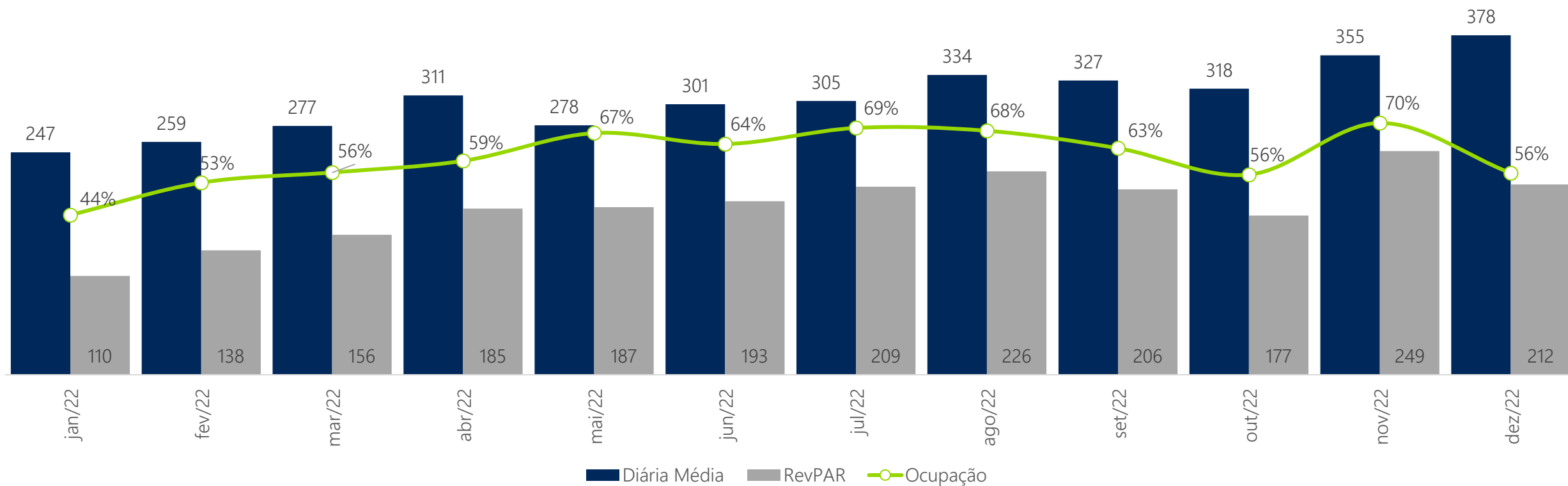
Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)





# Novembro e dezembro com desempenho acima do esperado

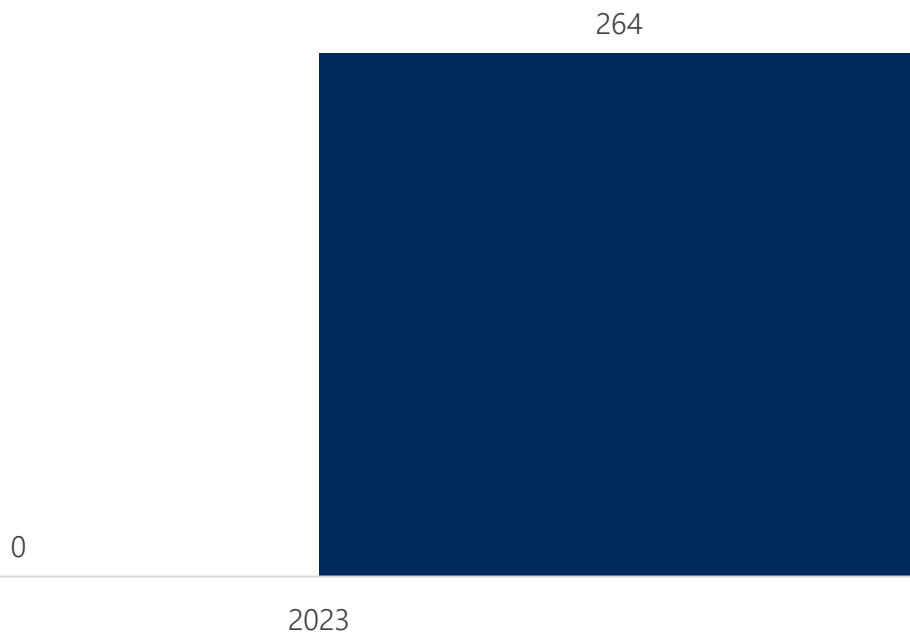
Desempenho mensal do mercado em 2022



[⏪ Voltar ao índice](#)

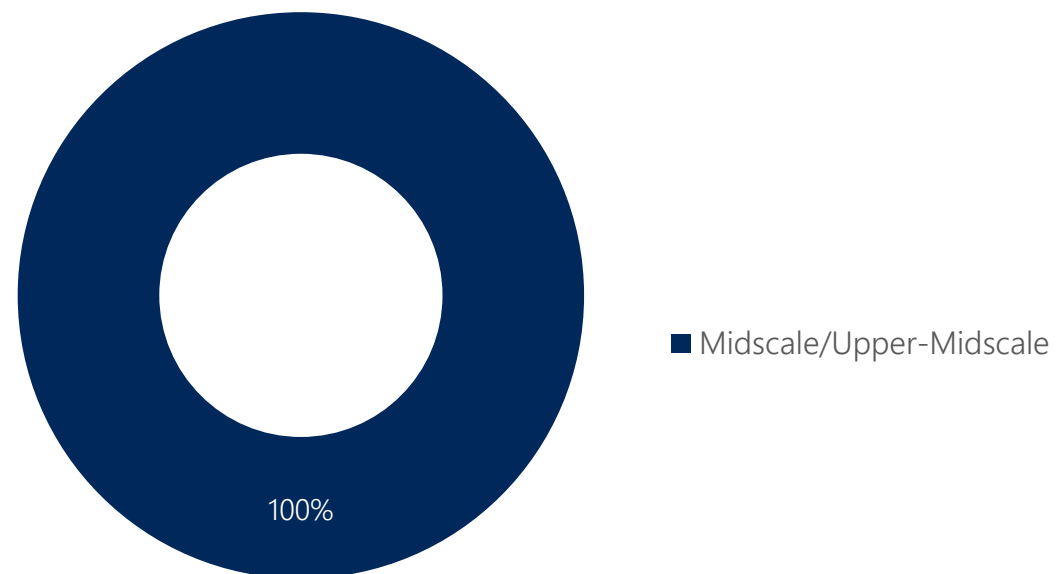
## Aumento de 264 apartamentos na oferta hoteleira. Sem previsão de novos hotéis a partir de 2024

Nova oferta por ano (em UHs)



☐ Panorama 2022   ■ Panorama 2023

Nova oferta por segmento (em UHs)





São Paulo Rio de Janeiro  
Curitiba Belo Horizonte  
Brasília Salvador  
Porto Alegre Recife  
Fortaleza Manaus

## Salvador

## Segundo semestre mais aquecido por conta dos eventos do Centro de Convenções Salvador

Desempenho  
2022**+30,2%**  
de ocupação**+12,7%**  
de diária média em  
valores reais

O primeiro semestre de Salvador apresentou ocupação e diárias mais modestas. Contudo, a segunda parte do ano contou com a demanda de eventos mais aquecida devido ao Centro de Convenções Salvador, que foi inaugurado dois meses antes do início da pandemia. O público de lazer continua visitando a cidade, sendo que o turismo regional tem se intensificado por conta da malha aérea, que ainda está operando de forma reduzida e com tarifas mais altas.

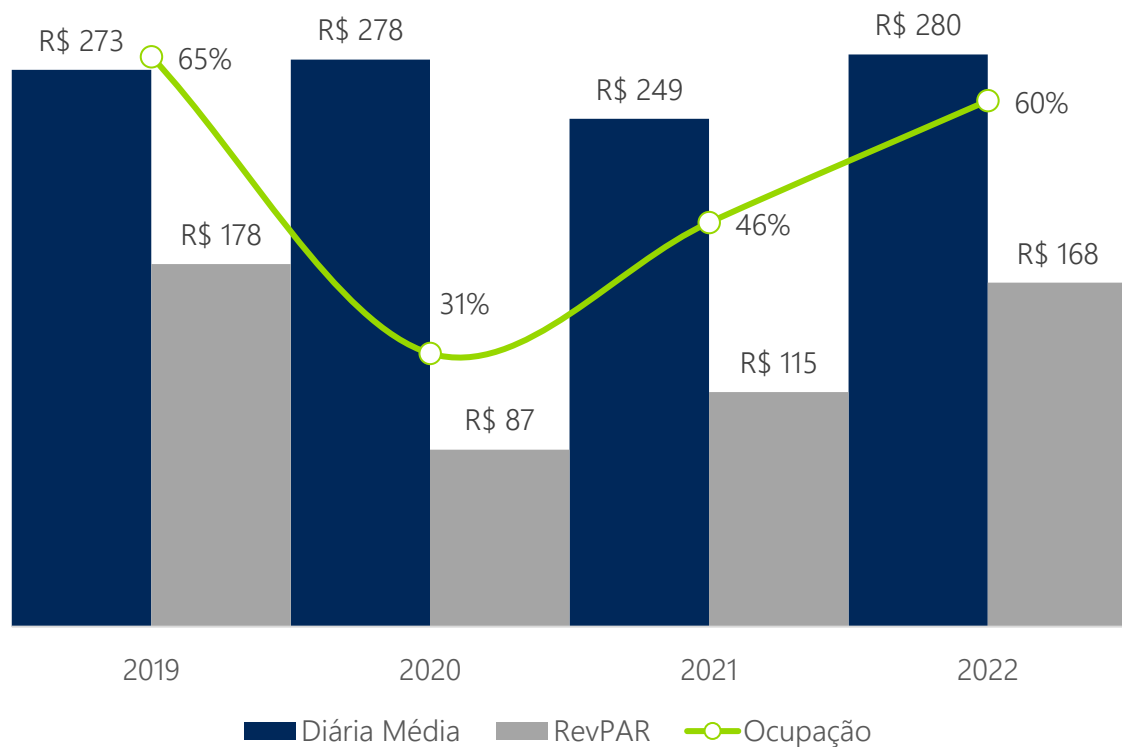
Dessa forma, Salvador fechou 2022 com um RevPAR 46,7% mais alto que 2021. Ainda assim, o índice está 5,2% abaixo do pré-pandemia, justamente por conta da demanda que ficou mais aquecida apenas no segundo semestre.





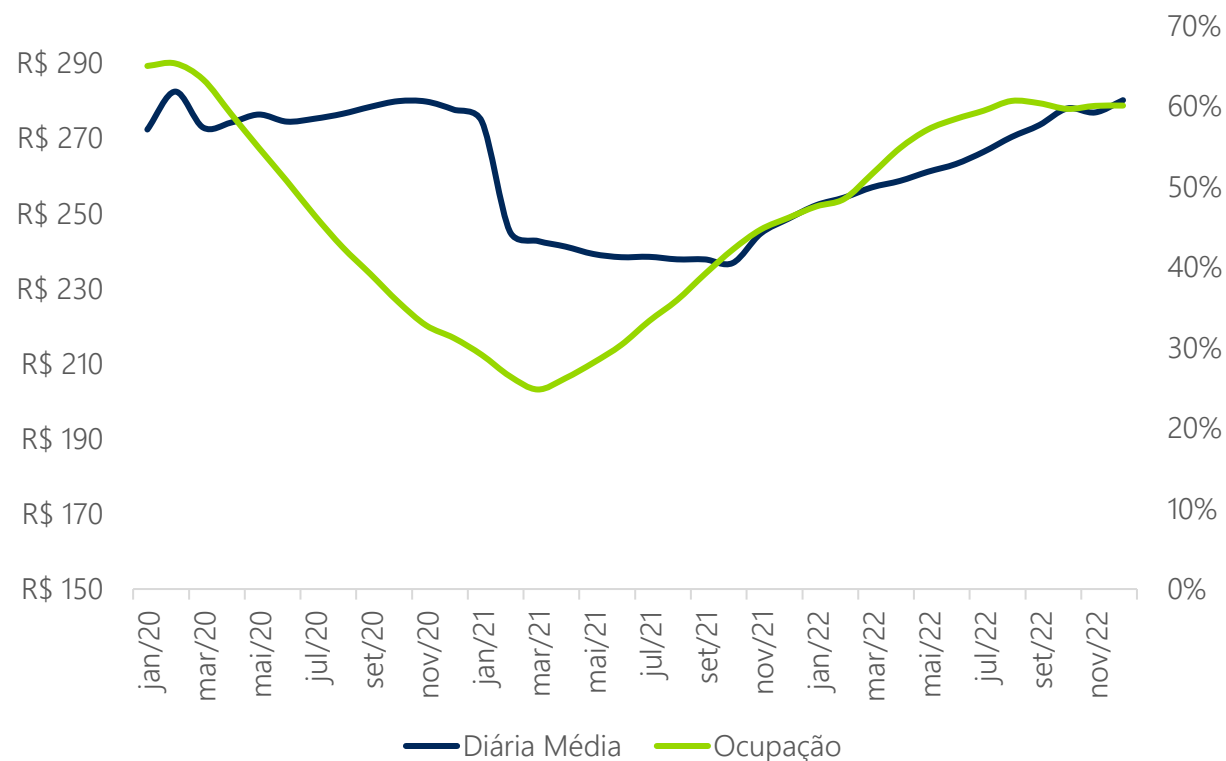
## Acumulado 2022: 60% de ocupação, R\$ 280 de diária média e R\$ 168 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para janeiro de 2023)



Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)

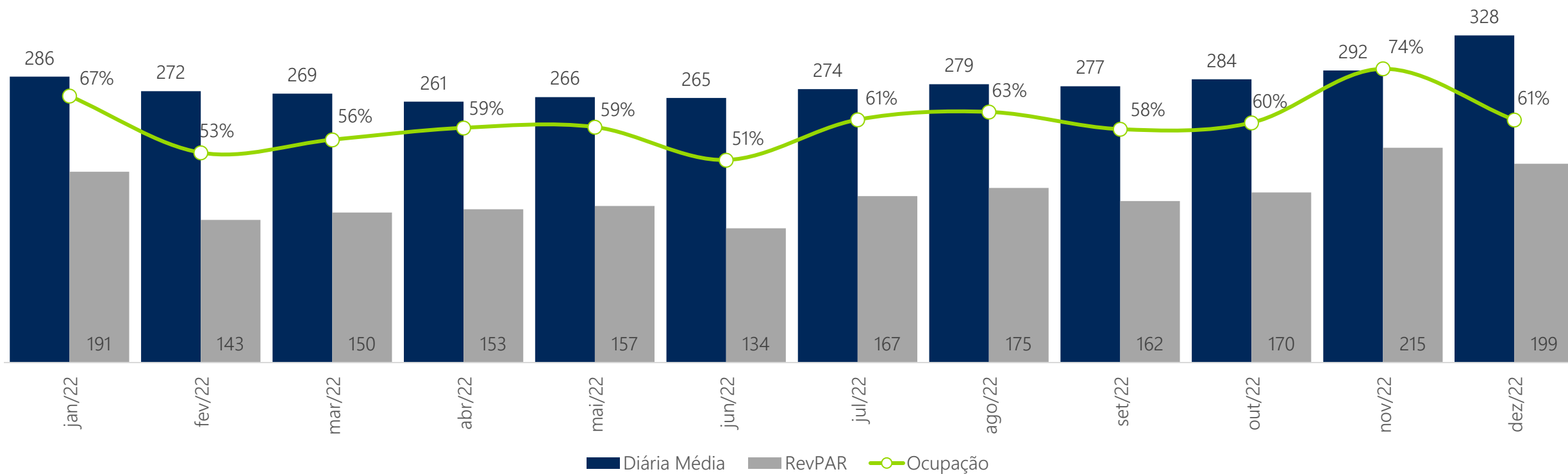
○ Máxima Histórica de Diária de R\$ 395 em 2014 (valores atualizados)



[⏪ Voltar ao índice](#)

# Diária média cresceu principalmente nos últimos dois meses do ano

Desempenho mensal do mercado em 2022



[⏪ Voltar ao índice](#)

# Não há novos hotéis de rede em estruturação em Salvador

Evolução da oferta

+0 hotel

+0 UH

Sem hotéis em desenvolvimento na cidade.



São Paulo Rio de Janeiro  
Curitiba Belo Horizonte  
Brasília Salvador  
**Porto Alegre** Recife  
Fortaleza Manaus

# Desempenho teve incremento substancial, mas ainda está abaixo do pré-pandemia

Desempenho  
2022

+43,1%  
de ocupação

+25,1%  
de diária média em  
valores reais

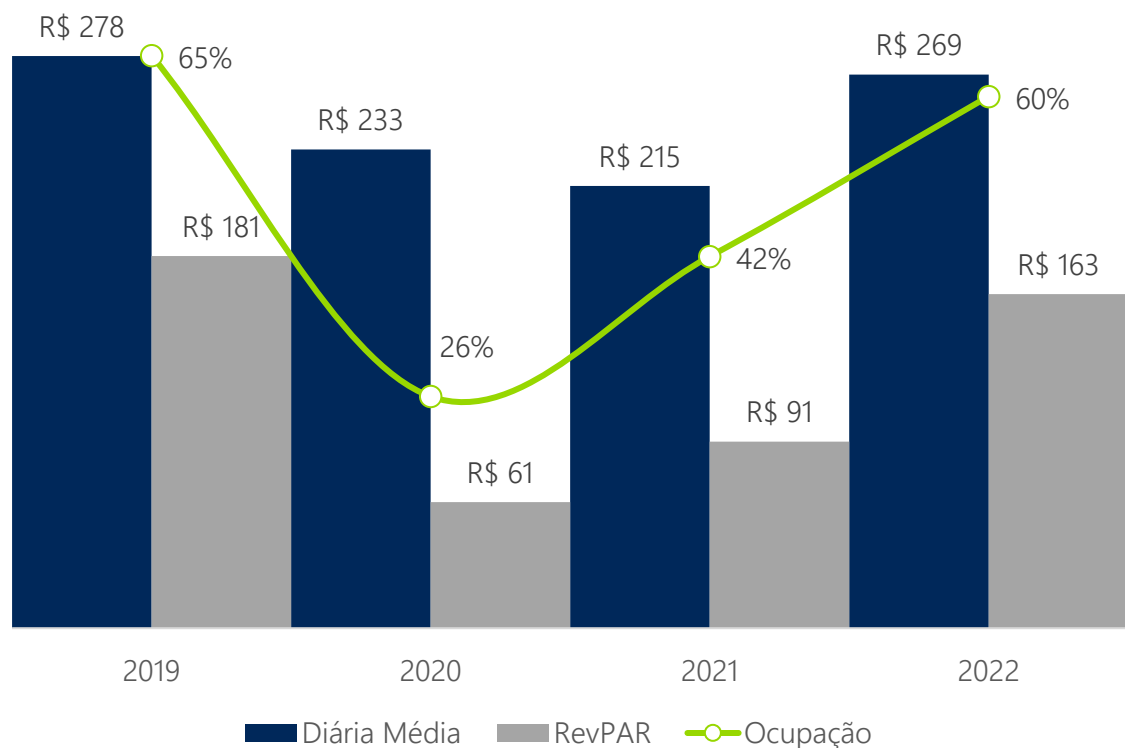
Os dois primeiros meses de 2022 foram de incerteza para o mercado de Porto Alegre. Porém, de março em diante o mercado voltou a ficar mais agitado, com o corporativo aquecido e também com os eventos, como o South Summit, que fez com a cidade atingisse a maior ocupação do ano no mês de maio.

Além disso, a gestão de Porto Alegre está investindo em melhorias na cidade com o intuito de atrair mais turistas para o município. Com isso, a capital do Rio Grande do Sul vem ganhando destaque na região, o que fez com que o RevPAR tivesse incremento de 79,0% frente à 2021. Contudo, esse índice ainda está 10,2% abaixo de 2019.

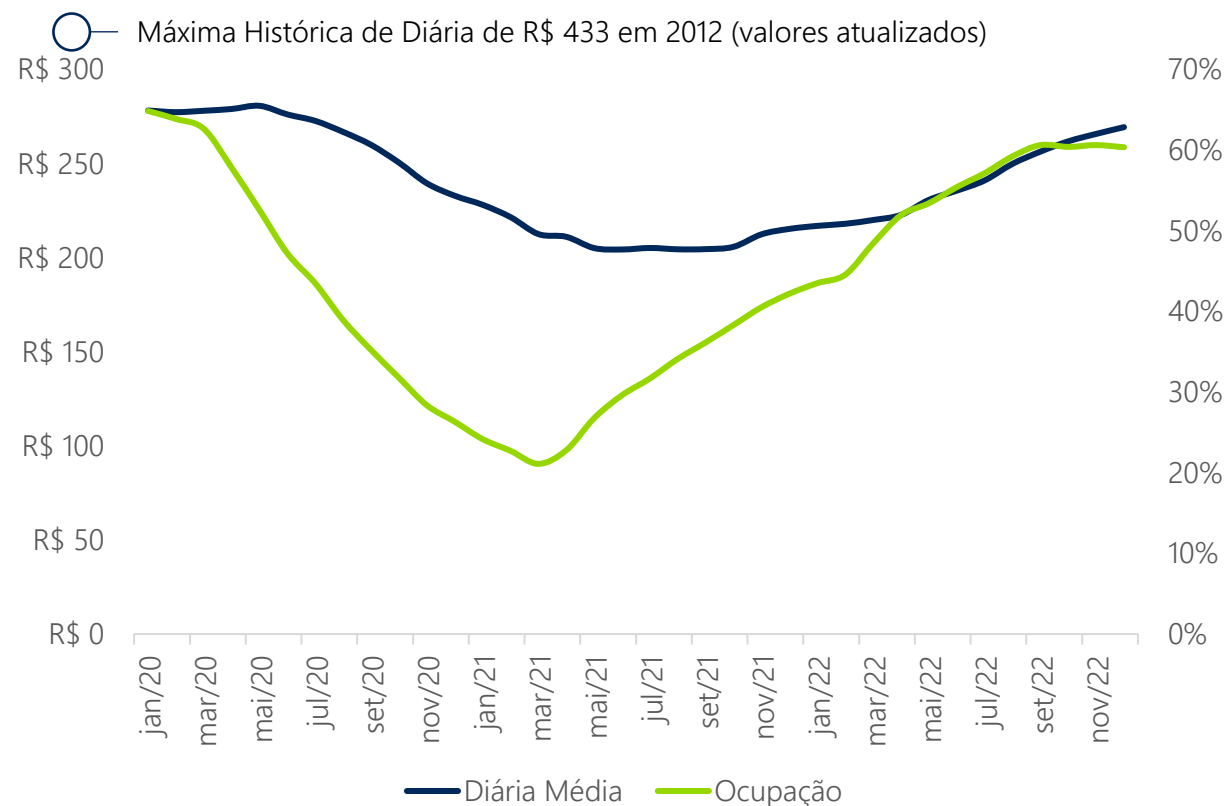


## Acumulado 2022: 60% de ocupação, R\$ 269 de diária média e R\$ 163 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para janeiro de 2023)

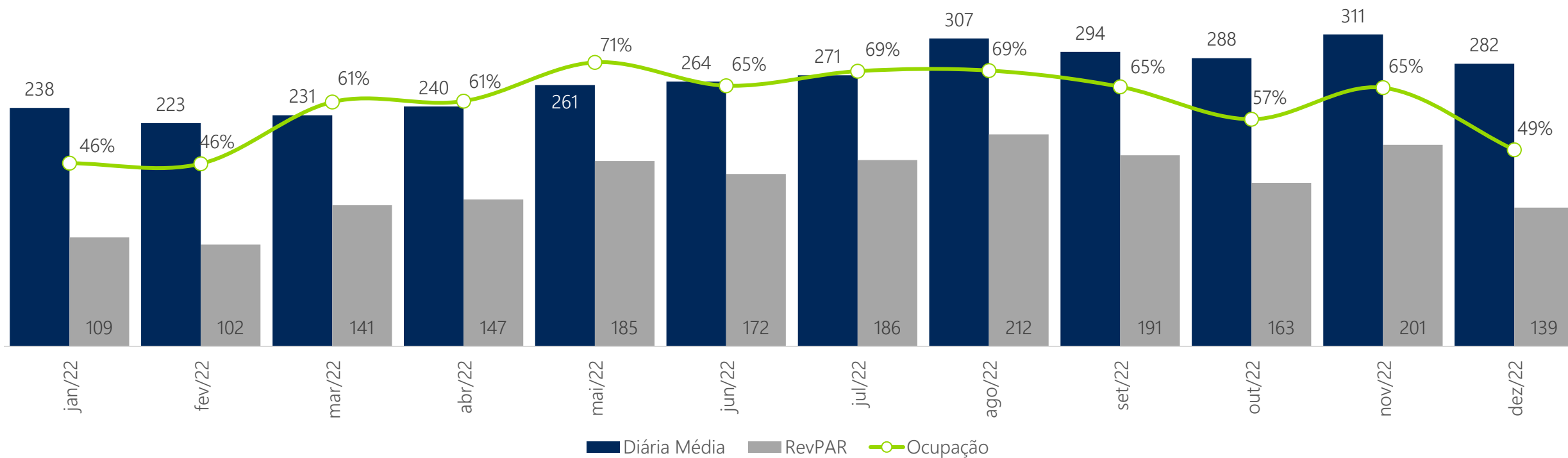


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



# Ocupação teve picos durante os grandes eventos que aconteceram na cidade

Desempenho mensal do mercado em 2022



[⏪ Voltar ao índice](#)



Porto Alegre

Não há novos hotéis de rede em estruturação em Porto Alegre

Evolução da oferta

+0 hotel

+0 UH

Sem hotéis em desenvolvimento na cidade.



São Paulo Rio de Janeiro  
Curitiba Belo Horizonte  
Brasília Salvador  
Porto Alegre Recife  
Fortaleza Manaus

# Diárias superaram 2019, ajudando na recuperação do mercado hoteleiro de Recife

Desempenho  
2022

+17,8%  
de ocupação

+17,6%  
de diária média em  
valores reais

Durante 2022, Recife viu a oferta hoteleira da cidade diminuir, em razão de alguns hotéis que se transformaram em prédios residenciais. Esse fato, somado à retomada do público corporativo e de eventos, fez com que os empreendimentos *midscale* conseguissem alavancar as suas tarifas, que estavam defasadas há alguns anos.

Dessa forma, o RevPAR da cidade subiu 38,5% comparado à 2021 e conseguiu superar em 6,1% o índice de 2019, impulsionado pela diária média.

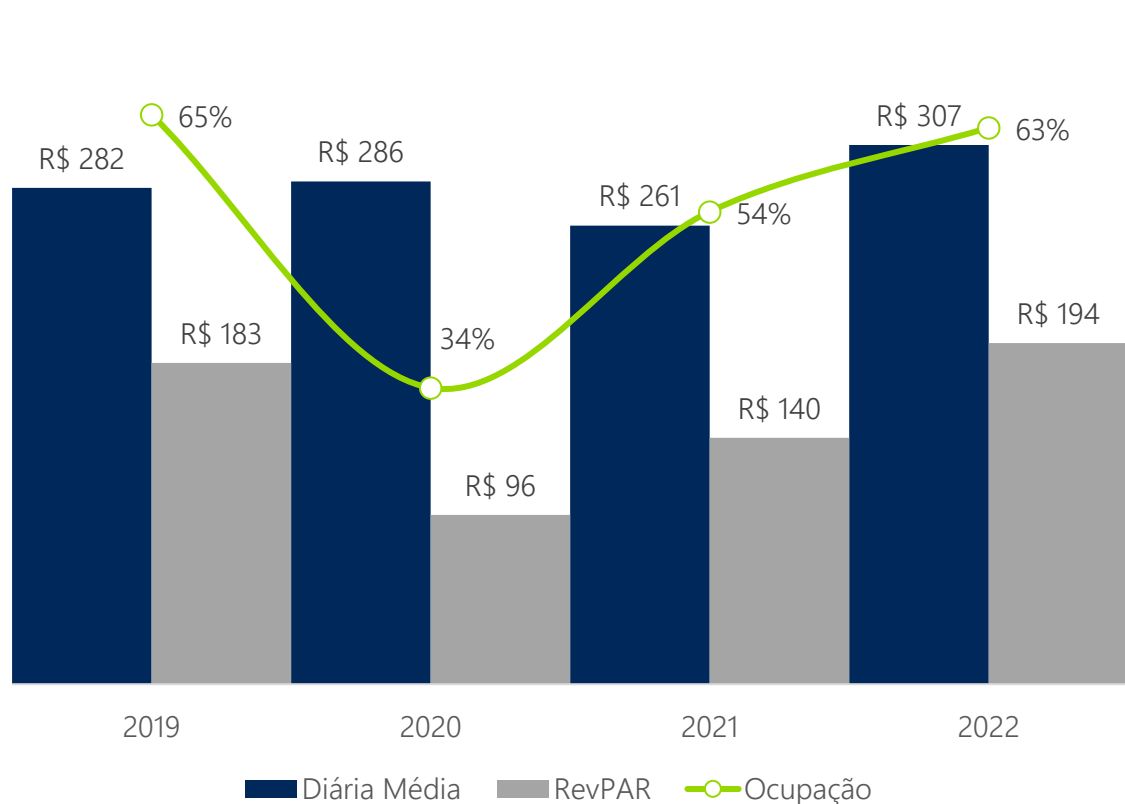
Há previsão de que novos hotéis sejam inaugurados em 2023 e 2026, sendo necessário ter cautela com as diárias para que não hajam quedas novamente.



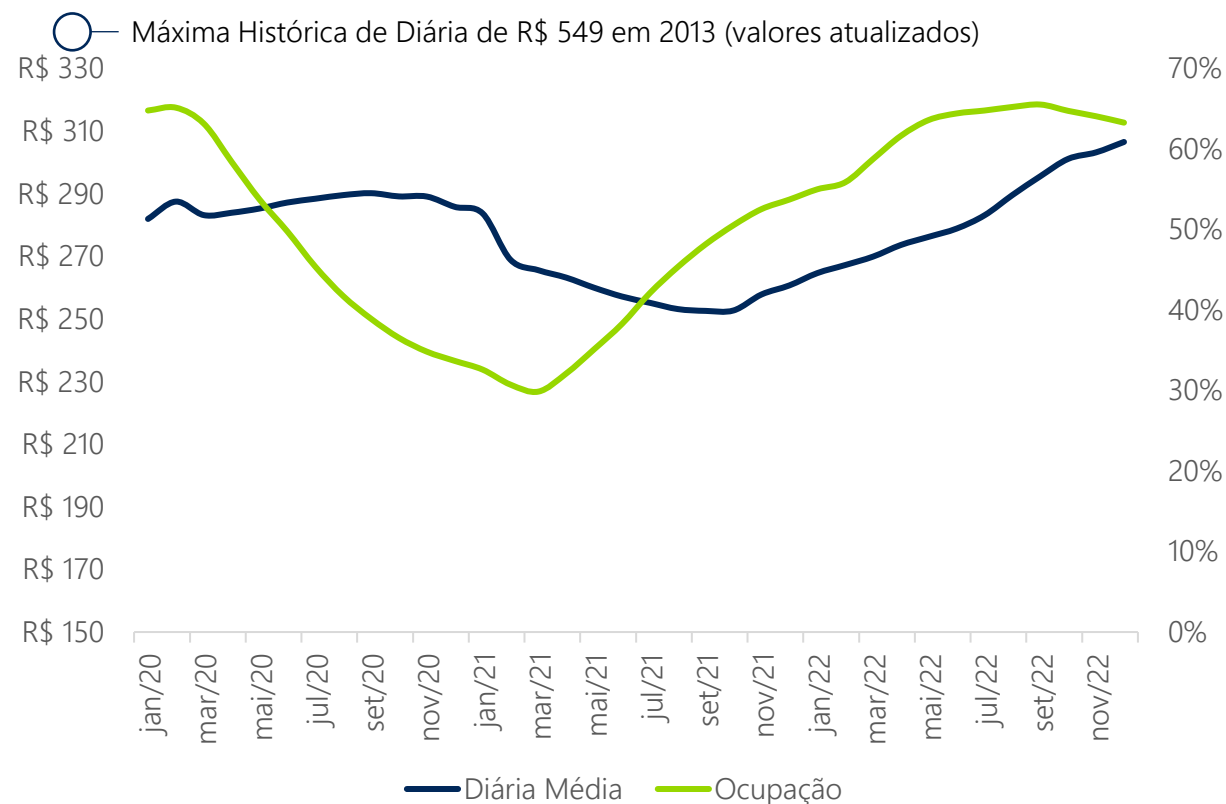


## Acumulado 2022: 63% de ocupação, R\$ 307 de diária média e R\$ 194 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para janeiro de 2023)



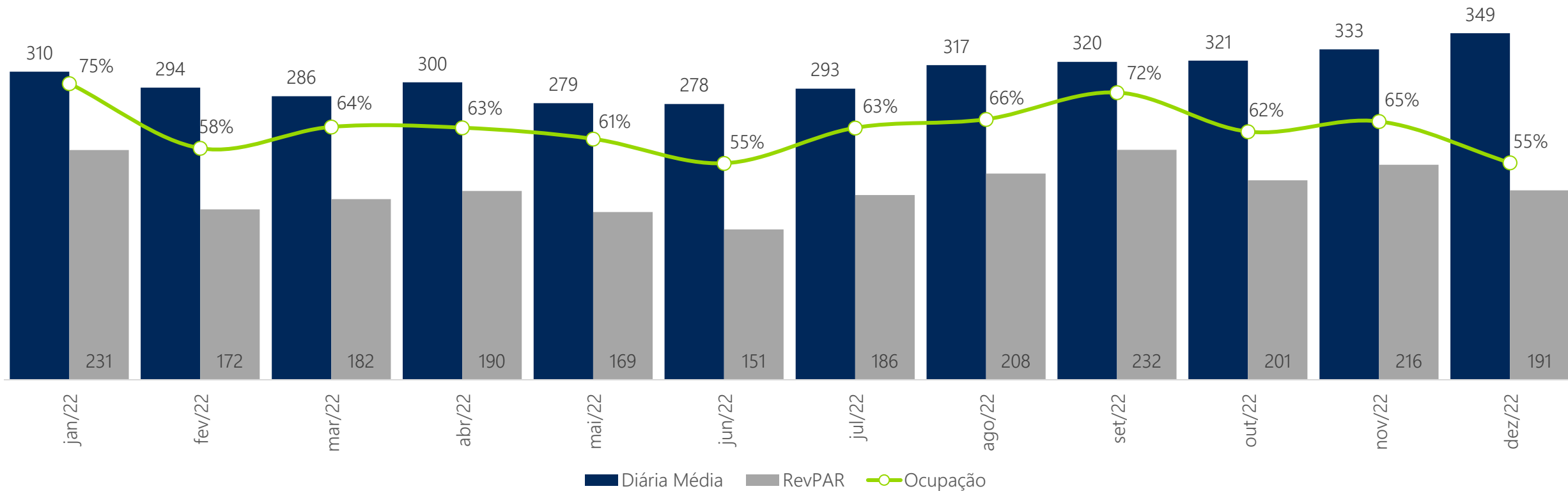
Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)





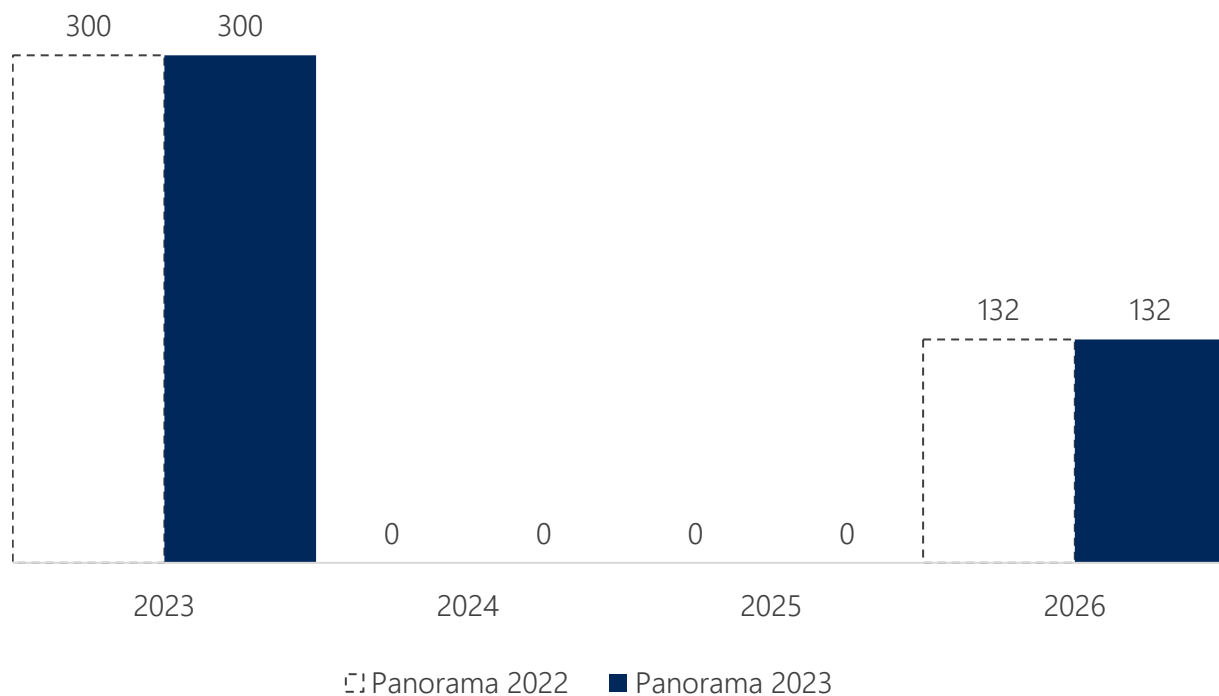
## Diária deu saltos no segundo semestre devido ao reposicionamento de tarifa dos hotéis *midscale*

Desempenho mensal do mercado em 2022

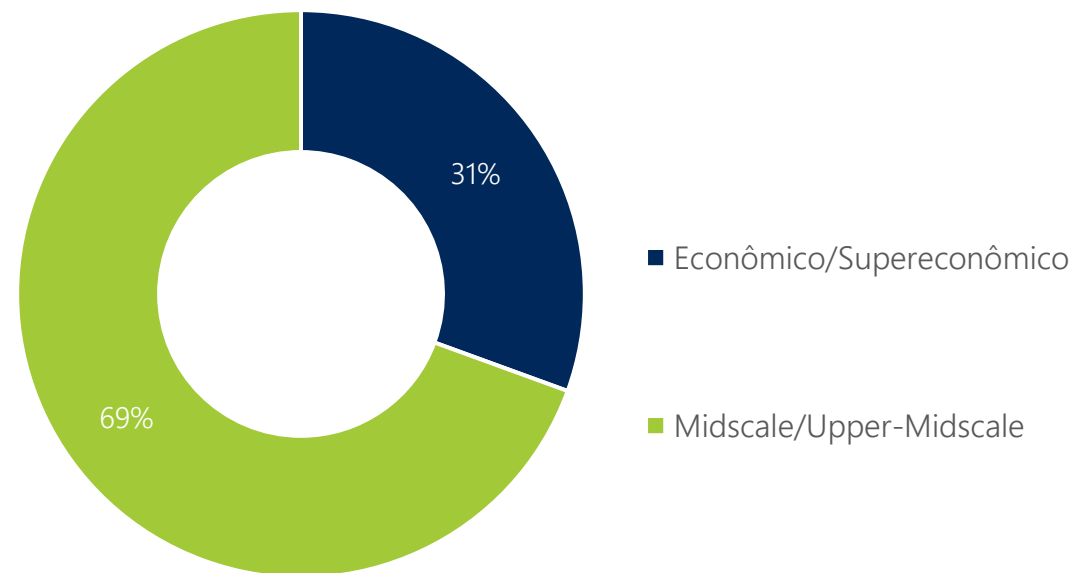


## Aumento de 432 apartamentos na oferta hoteleira. Sem previsão de novos hotéis a partir de 2027

Nova oferta por ano (em UHs)



Nova oferta por segmento (em UHs)



An aerial photograph of a city coastline, likely Rio de Janeiro, showing a dense urban area with many high-rise buildings and a large body of water. The image is overlaid with a semi-transparent green filter. The text is centered over the image.

São Paulo Rio de Janeiro  
Curitiba Belo Horizonte  
Brasília Salvador  
Porto Alegre Recife  
Fortaleza Manaus

# Tarifas aéreas estão impactando a ocupação do mercado

Desempenho  
2022

+34,3%  
de ocupação

+7,4%  
de diária média em  
valores reais

Fortaleza, que é uma cidade com bastante visibilidade entre o público de lazer, acabou sendo impactada com o preço das passagens aéreas. Contudo, a demanda corporativa voltou com bastante força, assim como os eventos e os concursos públicos que aconteceram com frequência no segundo semestre do ano.

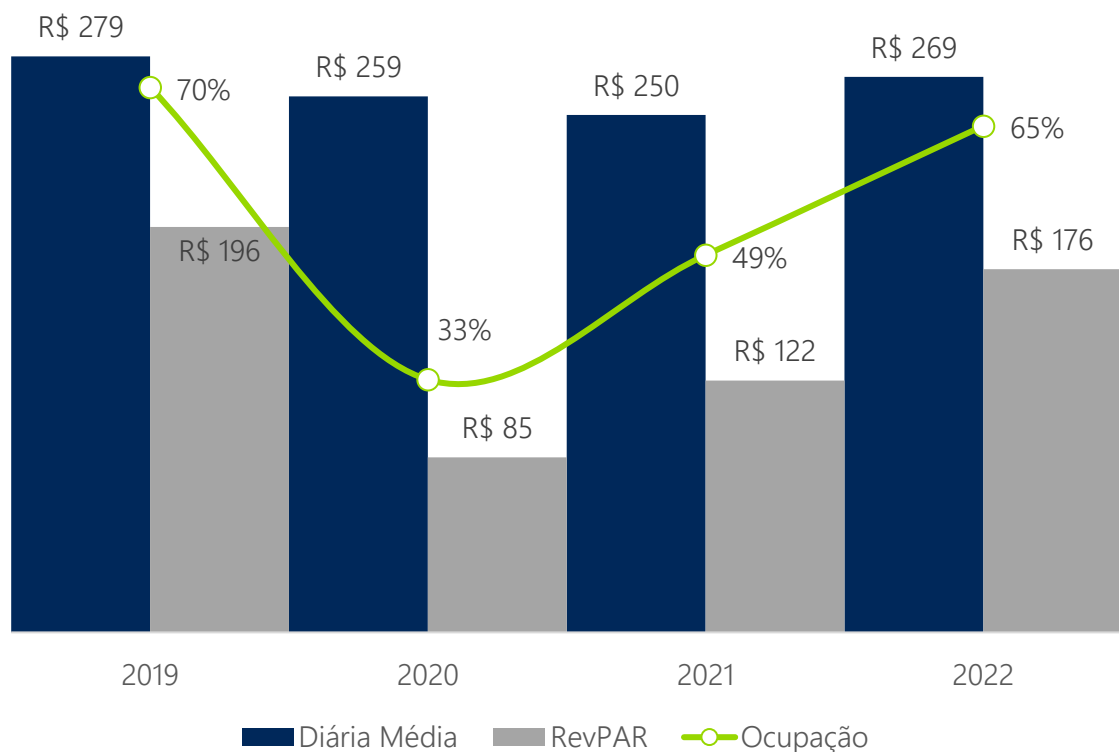
Logo, o RevPAR teve uma queda de 10,4% com relação à 2019, que foi consequência de uma ocupação mais baixa, mas superou em 44,2% o ano de 2021. É importante lembrar que o ano pré-pandemia foi ruim para a capital cearense, por ter sido fortemente impactada por uma crise de segurança no município e pelo derramamento do petróleo nas praias do Nordeste. Dessa forma, espera-se que a cidade consiga performar acima de 2019 nos próximos anos.



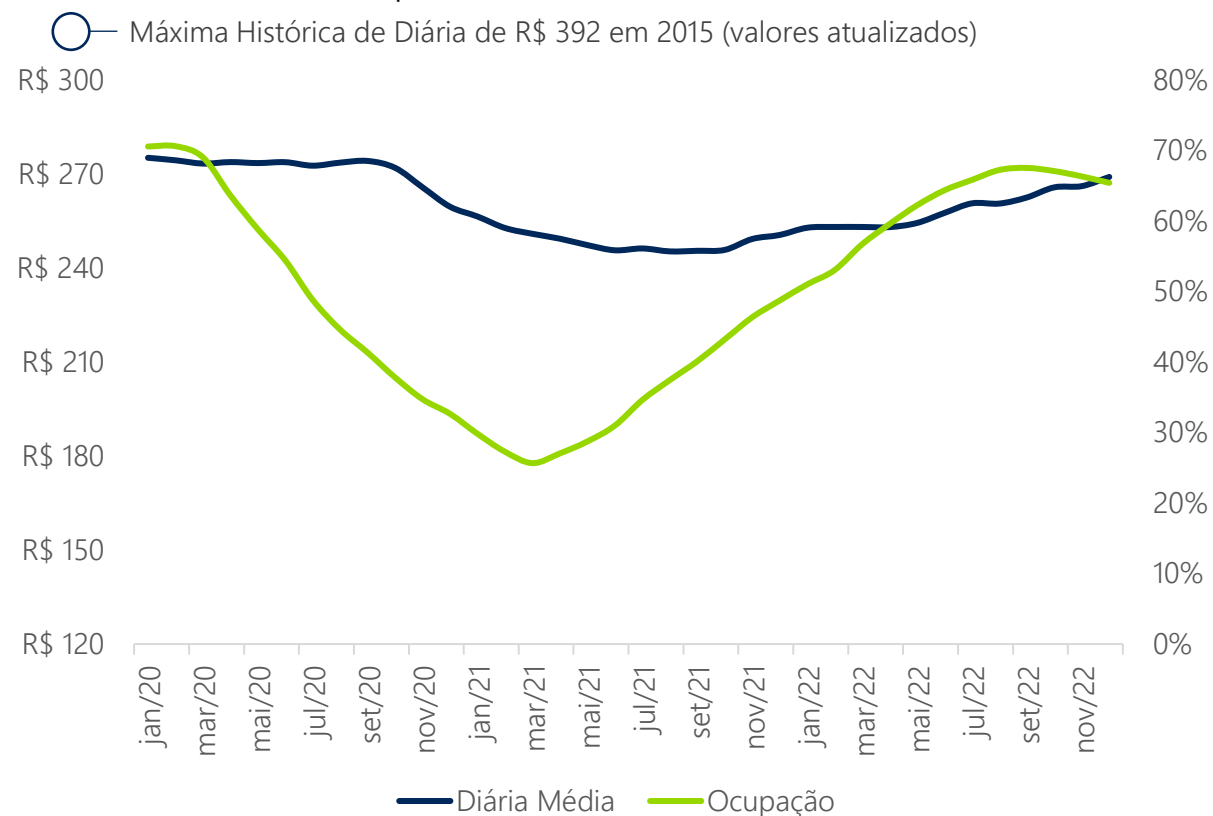


## Acumulado 2022: 65% de ocupação, R\$ 269 de diária média e R\$ 176 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para janeiro de 2023)

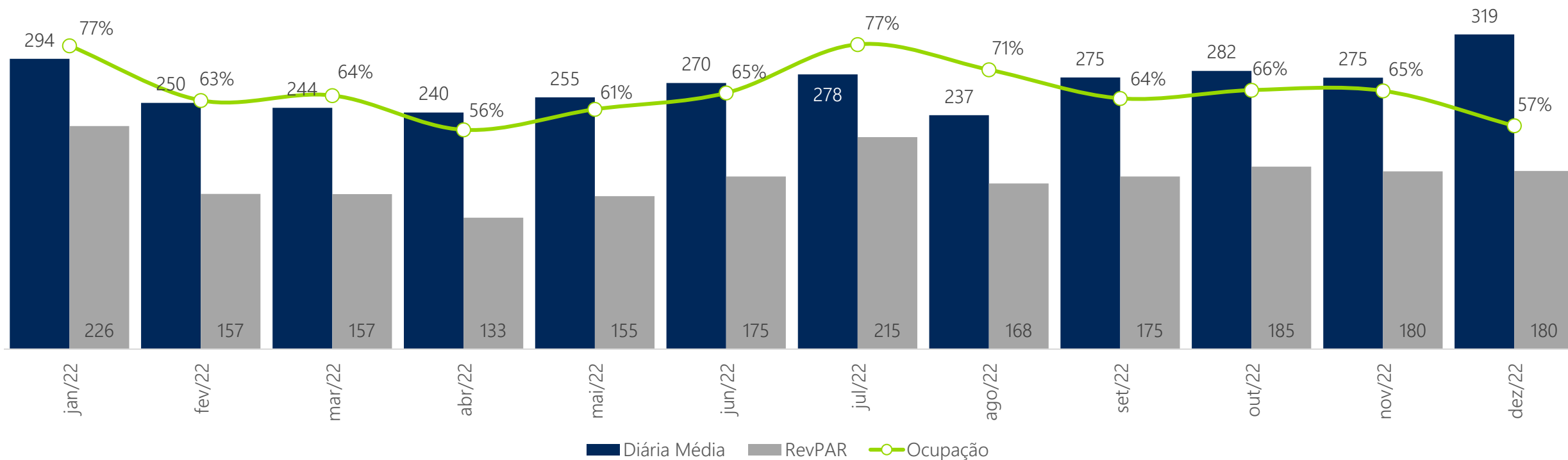


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



## Diária média mais alta nos meses de férias escolares (janeiro, julho e dezembro)

Desempenho mensal do mercado em 2022



Fortaleza

# Não há novos hotéis de rede em estruturação em Fortaleza

Evolução da oferta

+0 hotel

+0 UH

Sem hotéis em desenvolvimento na cidade.



São Paulo Rio de Janeiro  
Curitiba Belo Horizonte  
Brasília Salvador  
Porto Alegre Recife  
Fortaleza **Manaus**



## Manaus

## Capital com o segundo maior aumento de RevPAR quando comparado à 2019

Desempenho  
2022  
**+23,7%**  
de ocupação  
**+18,6%**  
de diária média em  
valores reais

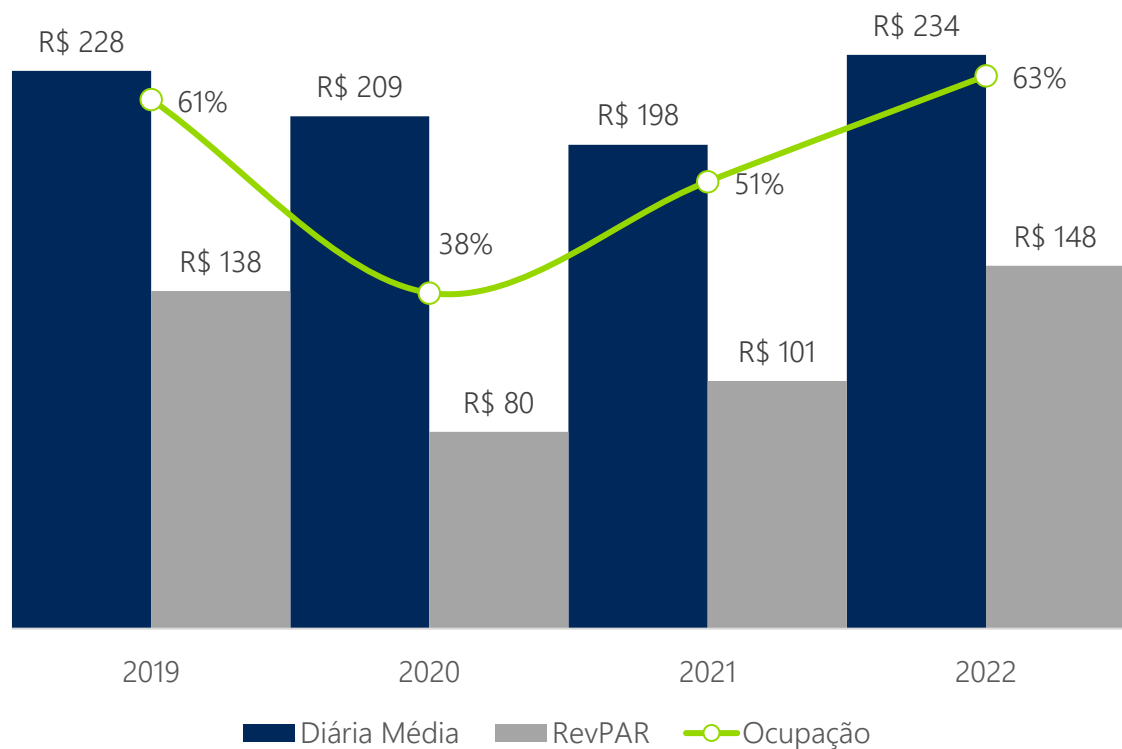
Pela primeira vez no Panorama da Hotelaria Brasileira, Manaus surpreendeu positivamente na alavancagem do desempenho no último ano. Quando comparamos 2022 à 2019, o RevPAR da cidade cresceu 7,5%, sendo a segunda capital com o maior avanço frente ao ano pré-pandêmico. Olhando o resultado de 2022 contra 2021, o crescimento foi de 46,6%.

Os resultados são ótimos para a cidade, que historicamente sofre para fazer reajustes de diária. A confiança do setor para o incremento de tarifa se deu pela demanda corporativa presente e também pelo público movido pela temporada de pesca (temporada de setembro a março), que tem um poder aquisitivo mais alto e que consegue pagar diárias elevadas.

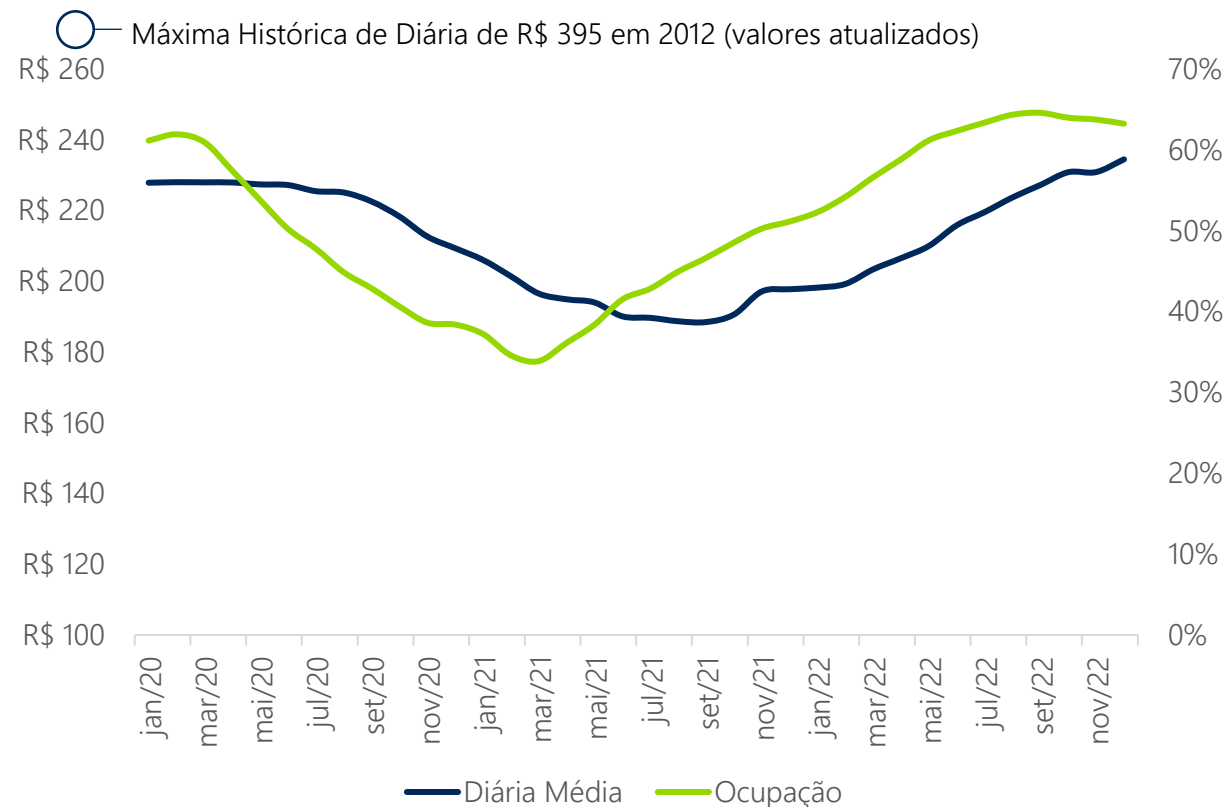


## Acumulado 2022: 63% de ocupação, R\$ 234 de diária média e R\$ 148 de RevPAR

Histórico de desempenho (valores atualizados para janeiro de 2023)

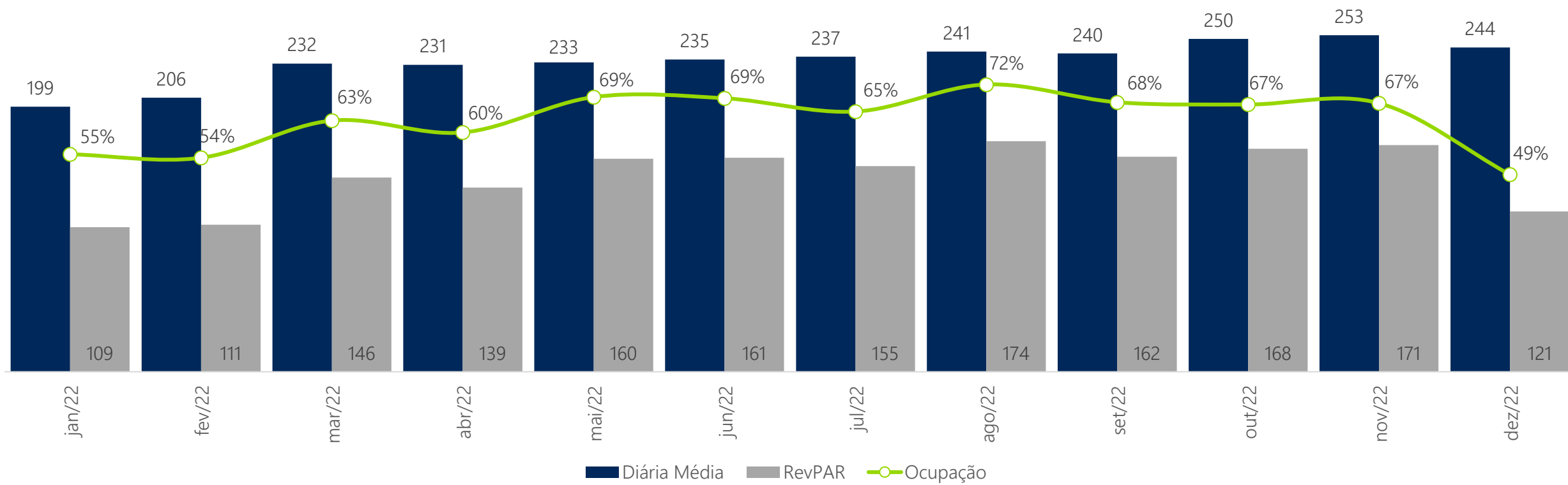


Média móvel de desempenho (série dessazonalizada – 12 meses)



## Ocupação sem grandes oscilações ao longo do ano

Desempenho mensal do mercado em 2022



## Aumento de 120 apartamentos na oferta hoteleira. Sem previsão de novos hotéis a partir de 2025

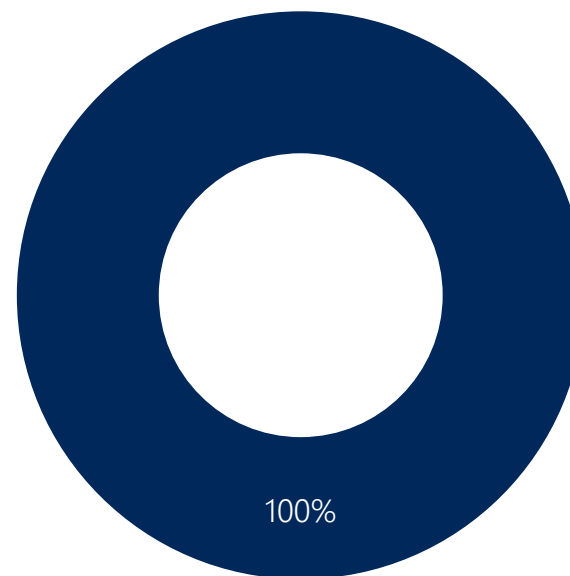
Nova oferta por ano (em UHs)



2024

☐ Panorama 2022 ■ Panorama 2023

Nova oferta por segmento (em UHs)



■ Econômico/Supereconômico

100%





# Nova oferta no Brasil

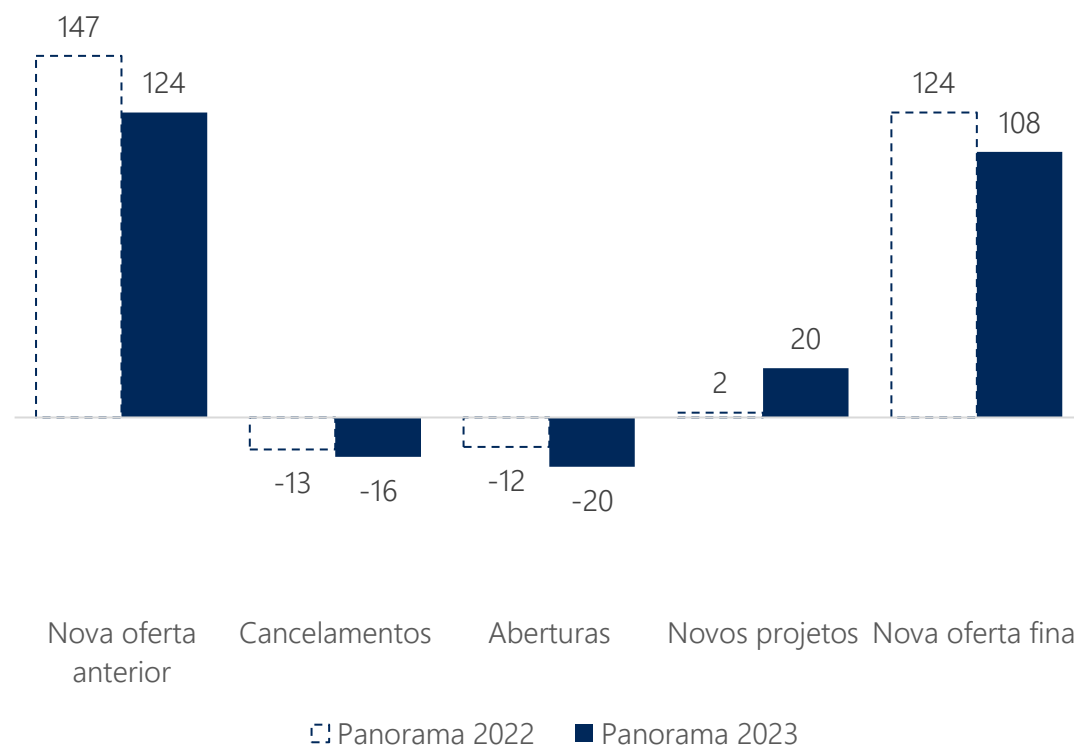
Investimentos previstos  
Perfil do produto  
Mercado-alvo

[◀ Voltar ao índice](#)

# Investimentos previstos

## Queda na quantidade de novos hotéis no *pipeline* das redes hoteleiras

Variação da nova oferta (em número de hotéis): 2023 vs. 2022



**108**  
novos hotéis  
-12,9% em relação à edição anterior

**17.923**  
novas UHs  
-4,7% em relação à edição anterior

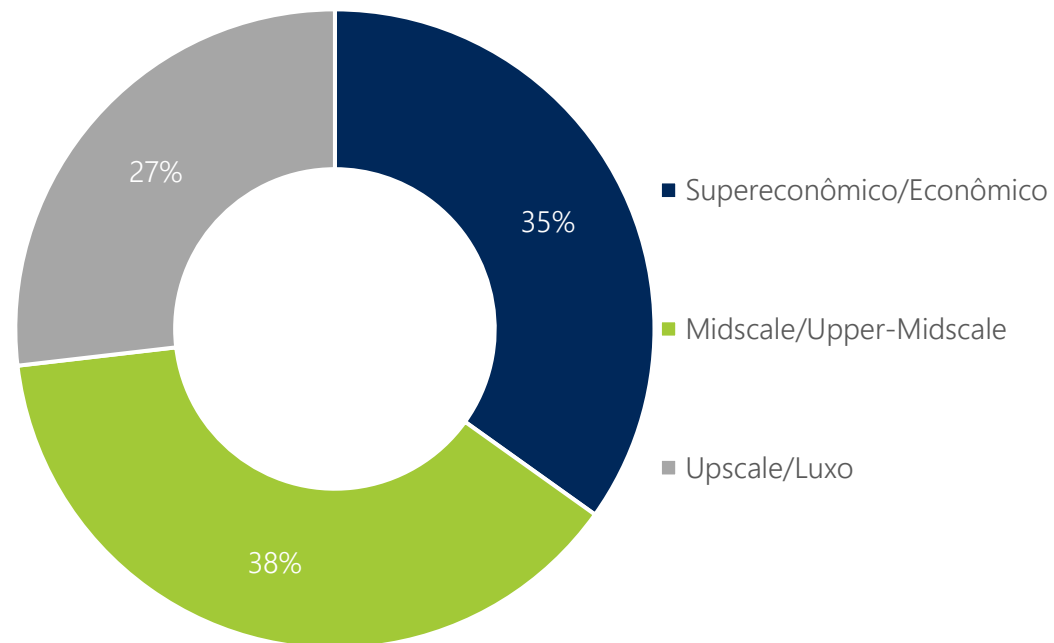
Na edição anterior, de maio de 2022, a projeção de nova oferta totalizava 124 hotéis. Destes, 16 foram cancelados e 20 entraram em operação. Sobre o saldo restante de 88 empreendimentos, soma-se 20 novos contratos assinados até fevereiro de 2023. Logo, o total atualizado de hotéis em desenvolvimento no Brasil perfaz hoje 108 projetos.

A queda na construção de novos hotéis (12,9%) é reflexo de um mercado que não conseguiu elevar suas tarifas na mesma proporção que o aumento do custo de construção. Além disso, a SELIC em patamar mais alto prejudica as alternativas de *funding*, o que acaba inviabilizando novos projetos.

# Investimentos previstos

## Total de R\$ 5,7 bi em investimentos, com abertura até 2027

Distribuição do volume total de investimento por segmento



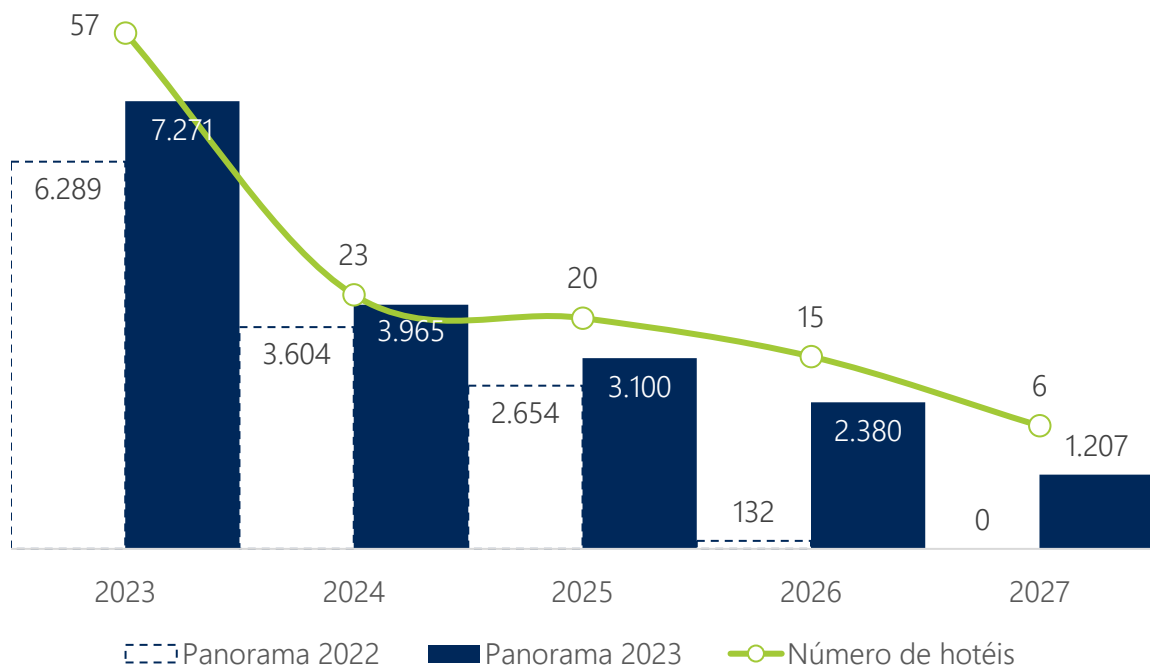
As estimativas de investimento foram indicadas pelas redes participantes do estudo, e incluem o custo de construção mais o terreno. Os números devem ser interpretados como uma ordem de grandeza, pois os valores informados foram apenas as estimativas iniciais, e não o total realmente investido.

O segmento supereconômico/econômico perdeu espaço para o *midscale/upper-midscale* na quantidade de investimento, mas se mantém com o maior número de UHs para os próximos anos, totalizando 9.455 novos apartamentos contra 6.625 do *midmarket*. Já os hotéis de categoria *upscale/luxo* continuam sendo representativos no valor investido, mas contabilizam apenas 1.843 novas UHs.

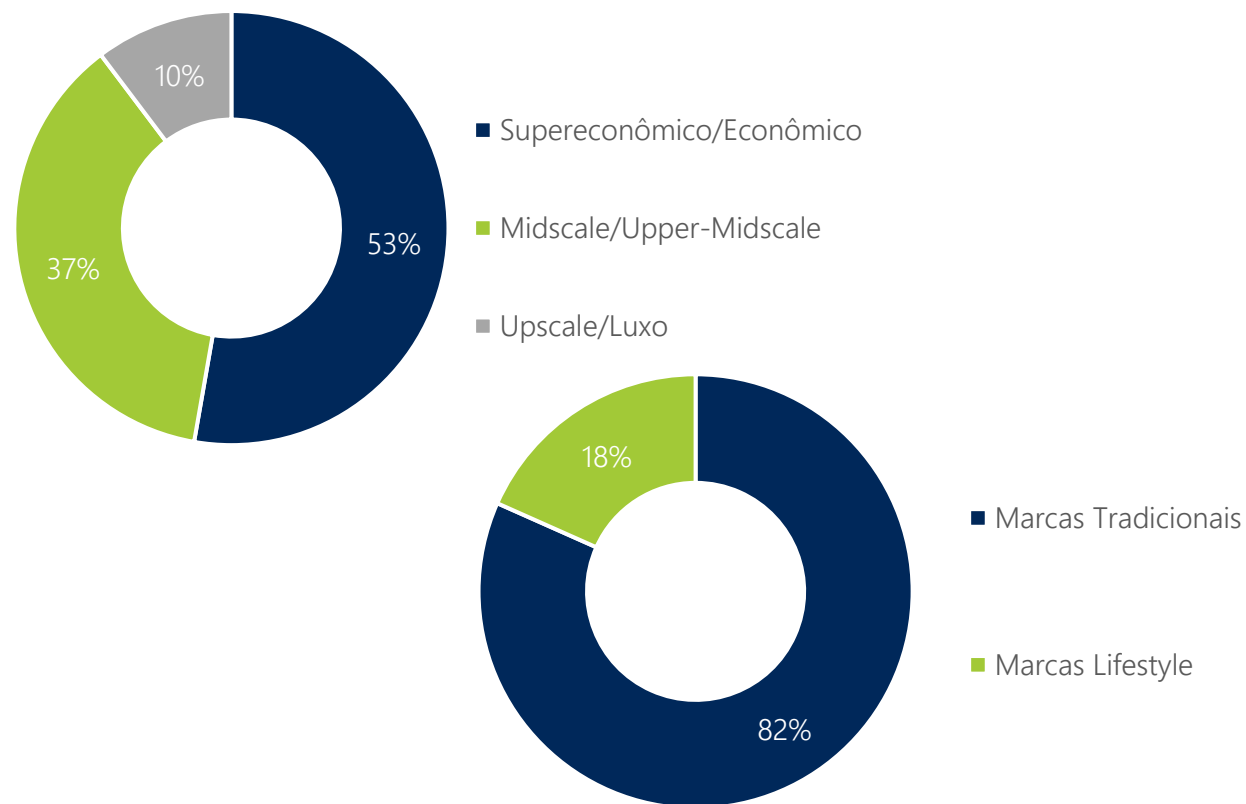
# Perfil do produto

Marcas *Lifestyle* e tradicionais se mantêm com *share* similar ao que foi visto na edição anterior

Nova oferta (em UHs)



Lançamento por tipo de produto (em UHs)

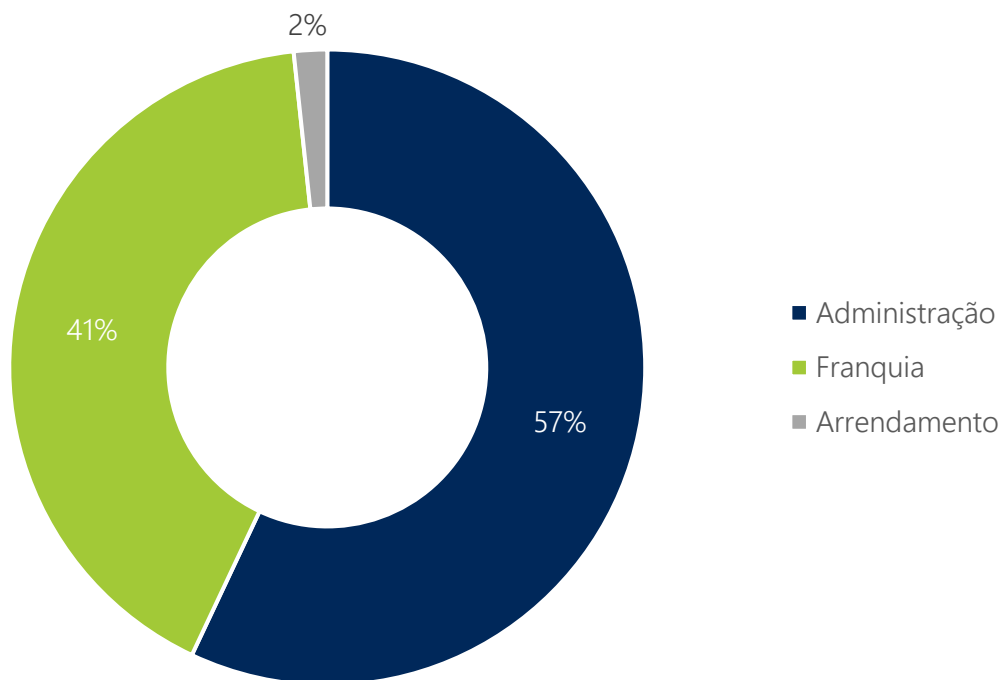


[⏪ Voltar ao índice](#)

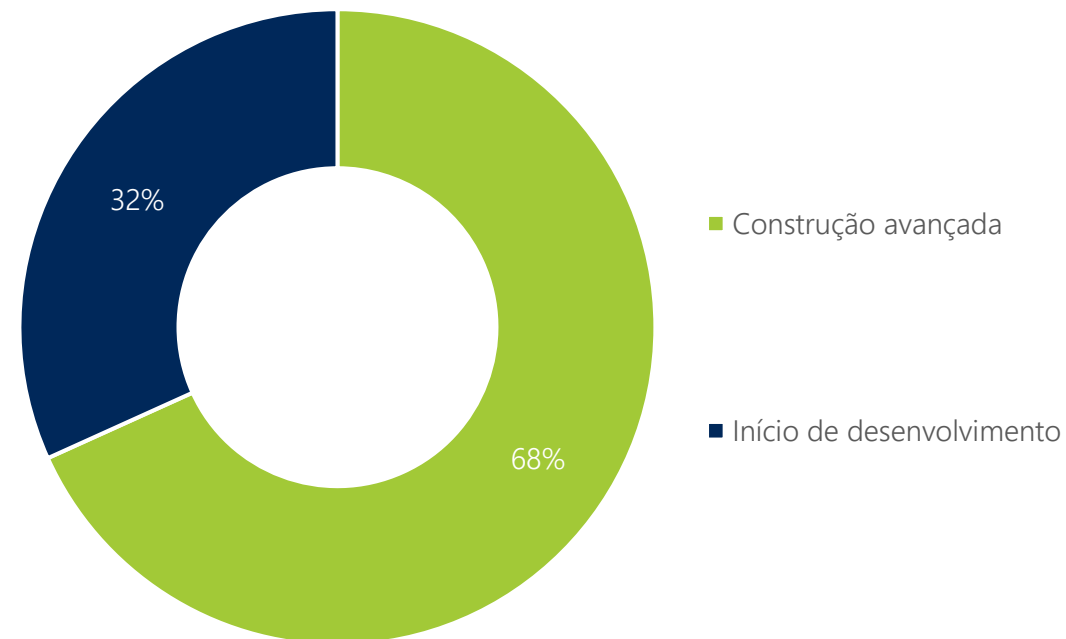


## Contratos de administração continuam sendo maioria, mas franquias ganham espaço

Modelo de contrato (em UHs)



Estágio do projeto (em UHs)

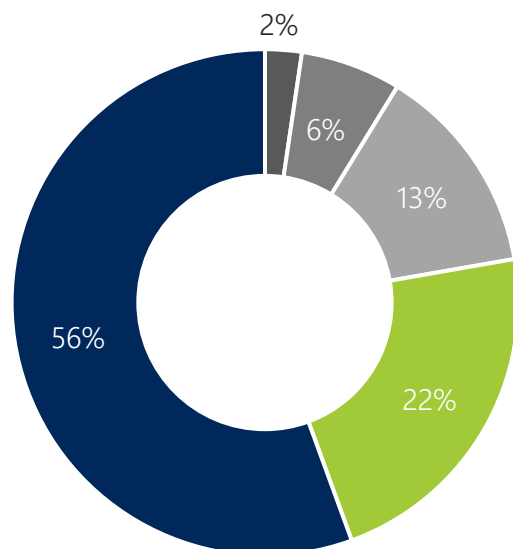


## Sul e Sudeste mantêm a maior representatividade de novas UHs do Brasil

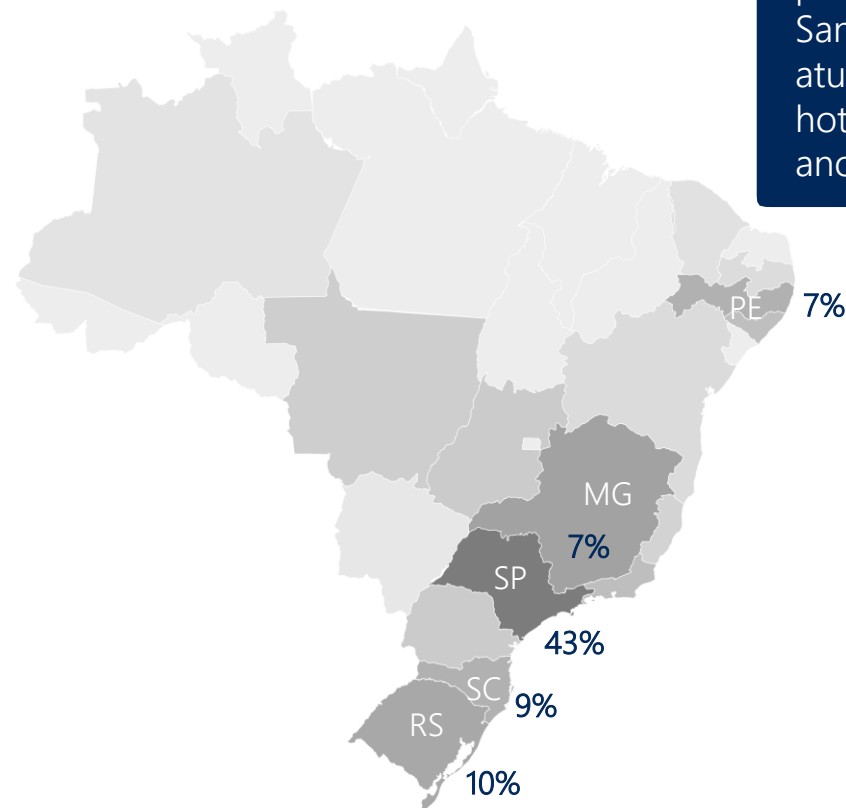
### Oferta em desenvolvimento

Estado	Total de UHs	Total de hotéis
São Paulo	7.630	44
Rio Grande do Sul	1.715	11
Santa Catarina	1.662	14
Minas Gerais	1.329	11
Pernambuco	1.202	10
Ceará	476	3
Paraná	910	6
Goiás	835	5
Rio de Janeiro	476	3
Alagoas	355	3
Bahia	309	2
Mato Grosso	315	3
Espírito Santo	213	2
Roraima	150	1
Amazonas	120	1
Tocantins	108	1
Piauí	76	1
Pará	42	1
Acre	0	0
Amapá	0	0
Distrito Federal	0	0
Maranhão	0	0
Mato Grosso do Sul	0	0
Paraíba	0	0
Rio Grande do Norte	0	0
Rondônia	0	0
Sergipe	0	0
<b>Total</b>	<b>17.923</b>	<b>122</b>

Distribuição das novas unidades habitacionais por estado e região



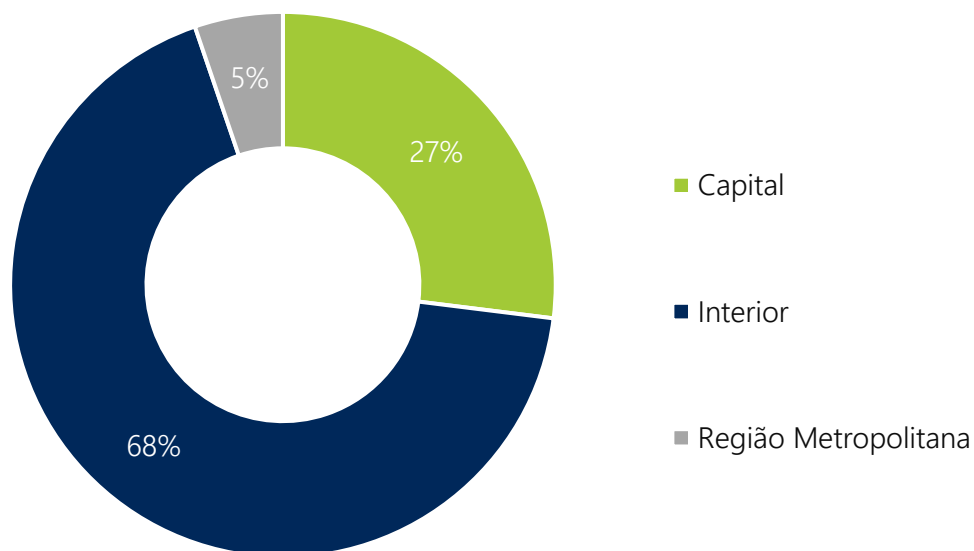
- Norte
- Centro-Oeste
- Nordeste
- Sul
- Sudeste



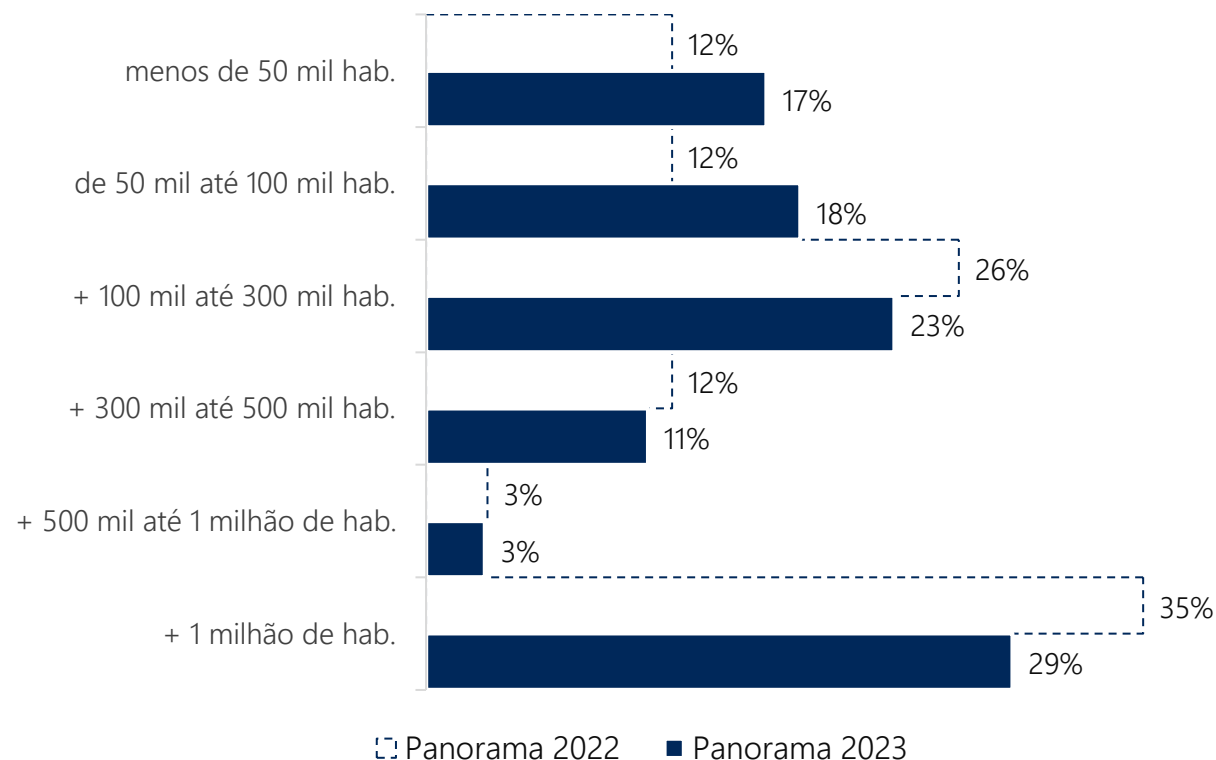
A região Sul do país ganhou destaque nesse último ano, principalmente o estado de Santa Catarina, que conta atualmente com 14 novos hotéis contra 9 da edição do ano passado.

## Cidades de até 100 mil habitantes ganharam mercado

Nova oferta (em UHs) por tipo de cidade



Distribuição % da nova oferta (em UHs) por porte de cidade



- A nova oferta prevista até 2027 está distribuída por 93 cidades do país.
- As cidades com mais de 1 milhão de habitantes perderam participação, enquanto as cidades com até 100 mil moradores ganharam destaque no desenvolvimento de novos hotéis. Em 2022, elas representavam 24% da nova oferta, sendo que agora totalizam 35% da oferta futura.

# Projeções e outras análises

- Orçamentos
- Potencial de recuperação
- Tendências de desenvolvimento
- Outras análises

[◀ Voltar ao índice](#)



## A HotelInvest dispõe de diversas informações adicionais. Não hesitem em nos contatar



### Projeções em médio prazo (até 2025)

- *Topline* (Occ, ADR, RevPAR, outras receitas)
- *Bottom line* (GOP e resultado operacional)
- Potencial de valorização



### Tendências por microrregião

- Desempenho e projeções por bairros



### Análises por perfil de hotel e segmentos

- Hotéis econômicos, *midscale*, *upscale* e luxo
- Segmentos corporativos, de eventos, lazer e outros



### Análise de sets competitivos

- Hotel vs. competidores
- Penetração de OCC, ADR e RevPAR
- Potencial de resultado



### Orçamentos anuais

- Principais contas de receitas e custos, linha a linha



### Pipeline por cidade e tendências de produtos

- Mapeamento dos hotéis em desenvolvimento
- Perfil detalhado do produto



### Análises contratuais

- Condições e perfil de contratos de administração, franquia a arrendamento

Para além dos conteúdos disponibilizados, a HotelInvest dispõe de diversas outras informações adicionais sobre os mercados aqui apresentados e também sobre outros mercados não analisados neste documento. Tais informações e análises referem-se ao extenso banco de dados da HotelInvest, estruturado e regularmente atualizado ao longo dos mais de 20 anos de história da empresa.

Para informações adicionais, sintam-se à vontade para nos contatarem. Nossos contatos estão no final deste documento.

# Considerações Finais

Principais conclusões  
Metodologia do estudo  
Autores e parceiros  
HotellInvest & FOHB

### Destinos corporativos devem ter desempenho melhor do que em 2022

Depois da ômicron no começo de 2022, que foi o maior pico de casos de coronavírus e afetou os primeiros meses do ano, o Brasil não teve mais ondas de contágio relevantes, mostrando que a pandemia está sob controle devido à vacinação em massa. Isso fez com que as restrições sanitárias ficassem mais brandas, motivando a volta da demanda corporativa e de eventos. Assim, espera-se que para 2023 os destinos dependentes desses segmentos tenham ocupação mais alta e que a diária média, por sua vez, tenha força para aumentar ainda mais. Por outro lado, os destinos que são inerentes ao público de lazer podem ter uma variação negativa na ocupação, pois as fronteiras internacionais abertas possibilitam que uma parcela da demanda opte por viajar para fora do país.

### A maioria das cidades ainda não atingiu o RevPAR de 2019

Mesmo com o reaquecimento da demanda corporativa e de eventos, o RevPAR da maioria das cidades não conseguiu atingir o índice visto em 2019. Em algumas capitais foi por conta da ocupação, em outras, pela diária média. É importante que aqueles mercados que ainda estão abaixo do ano pré-pandemia pratiquem reajustes de tarifas mais expressivos, principalmente com os acordos corporativos que ainda estão com preços desatualizados, para que as margens operacionais não sejam corroídas pela inflação e para que os ativos permaneçam financeiramente saudáveis.

### Alta dos custos de construção falta de alternativas de *funding* inviabilizam novos investimentos

Alguns novos projetos que haviam sido colocados em *stand by* por causa da pandemia foram destravados no último ano devido ao reaquecimento do mercado hoteleiro. Porém, a alta do custo de construção está inviabilizando os novos hotéis que estão sendo estudados atualmente, uma vez que o INCC avançou 35,4% desde o início de 2020 e alguns mercados hoteleiros não conseguiram ao menos reajustar os 21,7% da inflação para o mesmo período. Além disso, com a SELIC em um patamar alto, o custo de oportunidade dos investidores qualificados também aumenta, fazendo com que eles reavaliem a alocação dos seus investimentos. Essa pode ser uma boa oportunidade de incremento de tarifa para os hotéis que já estão em operação, uma vez que não há um número expressivo de nova oferta e os mercados devem ser ainda mais pressionados pela demanda.

### Passagens aéreas caras estão atrapalhando viagens domésticas

Com a redução da malha aérea por conta da pandemia e o aumento do preço do petróleo, as passagens aéreas domésticas tiveram um forte acréscimo no último ano. Assim, mesmo com a demanda reprimida durante a pandemia, tanto relacionada a negócios quanto a lazer, parte dos turistas está optando por viagens regionais, que possam ser feitas de carro, ou então por simplesmente cumprir seus compromissos virtualmente. Esses movimentos foram comentados pela maioria dos gestores dos hotéis das capitais analisadas e podem acabar prejudicando os mercados hoteleiros que são dependentes de polos emissores mais distantes.

### A ameaça dos *Short-Term Rentals*

Ainda que os custos de construção estejam inviabilizando novos projetos, há mercados que estão se sentindo ameaçados pelos *short-term rentals*, que podem ser alugados através do Airbnb ou Vrbo, por exemplo. No segundo semestre de 2022, a HotelInvest lançou um estudo analisando o impacto desse tipo de hospedagem na hotelaria tradicional da cidade de São Paulo (para acessá-lo, [clique aqui](#)). Até então, há indícios de que a demanda que se hospeda nesses apartamentos é induzida e que é majoritariamente de lazer, pouco afetando o mercado paulistano, que é movido tipicamente pelos segmentos de negócios e eventos. Há, porém, um sinal de atenção para aquelas cidades que dependem do turismo de lazer e também para aquelas que devem ter um grande salto de oferta de *short-term rental* nos próximos anos, porque esse tipo de mercado tende a aplicar tarifas mais baixas por ter um produto enxuto em serviços, podendo influenciar a hotelaria a derrubar as diárias mesmo que momentaneamente. Assim, trata-se de uma tendência cujos impactos devem ser monitorados.

### PERSE: até quando?

Uma das medidas que o governo anterior adotou durante a pandemia e que foi muito benéfica para a hotelaria foi o PERSE (Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos), que isentou os impostos de PIS, Cofins, CSLL e IRPJ do setor. A princípio, o programa se estenderia por 60 meses, mas há uma grande dúvida de até quando ele irá durar devido à mudança do governo e à nova política fiscal que será adotada. Caso essa medida seja suspensa, é importante que os hotéis consigam controlar os custos e que as diárias atinjam patamares saudáveis, para que o resultado dos hotéis não seja prejudicado.



# Metodologia do estudo

**Fontes de informação:** Para avaliar as perspectivas econômicas do país e do setor, utilizaram-se as projeções de longo prazo do Itaú BBA, além de dados do Banco Central do Brasil. Em relação ao desempenho hoteleiro (taxa de ocupação, diária média e *RevPAR*), utilizou-se a base de dados do FOHB como fonte de informação. Já para as análises de nova oferta, foi realizado um contato individual com 18 redes para confirmar as novas aberturas previstas até 2027.

**Amostra (desempenho dos mercados):** Os dados aqui analisados utilizam a mesma base amostral em toda a série histórica. No total, considerou-se o desempenho de 35.259 unidades habitacionais, sendo: São Paulo (14.233 UHs), Rio de Janeiro (4.220 UHs), Curitiba (2.634 UHs), Belo Horizonte (3.155 UHs), Brasília (2.978 UHs), Salvador (2.145 UHs), Porto Alegre (2.142 UHs), Recife (1.338 UHs), Fortaleza (893 UHs) e Manaus (1.521 UHs). Quanto às diárias médias dos mercados estudados, todas estão em valores reais de janeiro de 2023 (corrigidas pelo IPCA) e são líquidas de café da manhã e impostos.

**Pico histórico de diária média:** A fim de se avaliar com precisão o pico histórico de diária média de cada cidade analisada, aplicou-se o índice de média móvel (ou seja, em cada mês avalia-se a média dos últimos 12 meses de operação) para a mesma base de dados desde 2010, e adotou-se o maior valor resultante da análise. Logo, o período em que cada cidade atingiu o pico histórico de diária média pode variar. Todos os dados estão em valores reais de janeiro de 2023, corrigidos pelo índice inflacionário IPCA.

**Nova oferta:** Para que se estimasse com precisão a perspectiva de implantação de novos hotéis urbanos no país, as equipes de desenvolvimento de 18 redes hoteleiras foram consultadas individualmente. Responderam a pesquisa 15 redes hoteleiras, que representam um total de 105.587 UHs em operação. Após o levantamento, foi realizado um tratamento nos dados para se excluir possíveis desvios, como conversões e projetos com baixa probabilidade de abertura. Por se tratar de um estudo com foco em hotelaria urbana, não foram incluídas no estudo as redes com maior participação no mercado de lazer. Apenas os projetos com contrato assinado foram contemplados no estudo.



**João Doro**  
*Consulting & Valuation*

[jdoro@hotelinvest.com.br](mailto:jdoro@hotelinvest.com.br)



**Giovanna Alberti**  
*Consulting & Valuation*

[galberti@hotelinvest.com.br](mailto:galberti@hotelinvest.com.br)



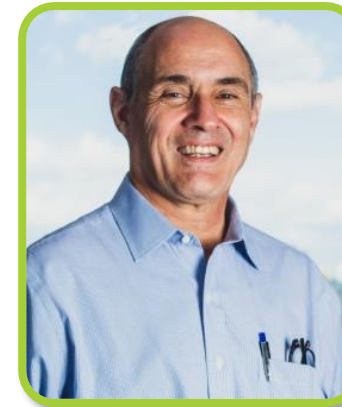
**Karen Mariano**  
*Consulting & Valuation*

[kmariano@hotelinvest.com.br](mailto:kmariano@hotelinvest.com.br)



**Cristiano Vasques**  
Sócio-diretor

[cvasques@hotelinvest.com.br](mailto:cvasques@hotelinvest.com.br)



**Diogo Canteras**  
Sócio-fundador

[dcanteras@hotelinvest.com.br](mailto:dcanteras@hotelinvest.com.br)





Eduardo Giestas  
Presidente do Conselho



Orlando de Souza  
Presidente Executivo



Ana Paula Rodrigues  
Gerente de Marketing



Taynah Caram  
Analista de Estudos e  
Pesquisas



## Idealizadora e consultora do FII mais rentável do Brasil, o Maxinvest

Fundada em 1999, a HotellInvest é referência em serviços de consultoria hoteleira na América do Sul. Com mais de 700 projetos em 14 países diferentes, sua equipe de consultores possui vasta experiência na área de investimento, gestão e estruturação de negócios hoteleiros. A empresa possui aproximadamente 30 contratos de *hotel asset management*, que totalizam R\$ 2,5 bilhões em ativos, e participa da gestão estratégica do FII Hotel Maxinvest, administrado pelo banco BTG Pactual e considerado em 2019 o fundo de investimento imobiliário mais rentável do Brasil pelo Ranking InfoMoney Ibmec de Melhores Fundos. Por meio de suas três áreas de atuação (*asset management*, consultoria e FII), a HotellInvest possui a maior pluralidade de informações e auxilia seus clientes em todas as etapas do negócio hoteleiro, desde a ideia até a operação e venda.

### ALGUNS DOS SERVIÇOS OFERECIDOS PELA HOTELINVEST



#### Estruturação

- *Project management*
- Montagem hoteleira
- Acompanhamento pré-operacional



#### Planejamento

- Estudo de mercado
- Estudo de conceituação
- Análise de viabilidade
- Planos estratégicos



#### Operação

- *Asset management*
- Hotel *check-up*
- Reposicionamento, *retrofit* e reforma
- Avaliação econômico-financeira



#### Implementação

- Seleção de operadora
- Revisão e negociação de contratos
- Estruturação financeira
- *Design brief* e revisão do projeto



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 20 redes associadas, tanto nacionais como internacionais. São 657 hotéis de redes associadas, que juntos totalizam mais de 101 mil unidades habitacionais. Estão presentes em 201 municípios, nas 5 regiões do Brasil, gerando mais de 130 mil empregos diretos e indiretos. Em 2023, os hotéis das redes associadas ao FOHB serão 757 e totalizarão mais de 130 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:

- REPRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL – representando o setor e suas demandas frente ao setor público e privado;
- CONTEÚDO – contribuindo para o desenvolvimento e a modernização dos processos do setor, por meio de conteúdos relevantes e estratégicos, como eventos, treinamentos, workshops, reuniões e rodadas de negócios;
- ESTUDOS E TENDÊNCIAS – conduzindo estudos e pesquisas sobre o desempenho do setor e suas principais tendências.

# hotelinvest

Quer lucrar com hotel? HotelInvest.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1912, cj. 17L  
(+55 11) 5555-9494

[contato@hotelinvest.com.br](mailto:contato@hotelinvest.com.br)  
[www.hotelinvest.com.br](http://www.hotelinvest.com.br)

