



PANORAMA DA HOTELARIA BRASILEIRA 2024

DESEMPENHO E NOVA OFERTA
18ª EDIÇÃO: MAI/2024

hotelinvest **25**
anos

FHB
FÓRUM
DE OPERADORES
HOTELEIROS
DO BRASIL

25 ANOS HOTELINVEST

+800

Projetos (Brasil, América do Sul, Angola e Portugal)

57

Hotéis sob gestão estratégica

02

Fundos de investimentos imobiliários

R\$ 3,5 Bi

Em ativos

A HotellInvest completa **25 anos** de operação em 2024!

Desde o início de nossa jornada, nos dedicamos a compartilhar conhecimento e a contribuir para a evolução do mercado, seja através da participação ativa em eventos e entidades setoriais, seja através da publicação de estudos e relatórios públicos, como o **Manual de Melhores Práticas do Condo-Hotel**, o **Manual de Melhores Práticas para Multipropriedades**, o **Panorama da Hotelaria Brasileira**, o **Short-Term Rental** e o **Placar da Hotelaria Brasileira**.

Essas iniciativas vieram junto com uma atuação profissional vasta e diversificada, participando em mais de **800 projetos** distribuídos em **14 países** e **24 estados brasileiros**. De hotéis econômicos no interior do país a projetos turístico-imobiliários de luxo, nosso foco é oferecer aconselhamento estratégico para que nossos clientes possam empreender e lucrar com segurança e embasamento técnico.

Através dessa experiência, viramos a primeira empresa de *asset management* do Brasil e a **maior empresa de gestão estratégica hoteleira** da América Latina. Também criamos o **Fundo Hotel Maxinvest**, FII que recebeu reconhecimento institucional, prestígio no mercado financeiro e diversos prêmios da indústria. Em 2023, assessoramos a reestruturação do **Fundo BTG Hotéis**, FII com 14 hotéis distribuídos em 04 estados do Brasil e que atualmente também está sob a nossa gestão.

Dentre tantos desafios e realizações ao longo da nossa história, fica aqui registrado o **nosso agradecimento** aos parceiros, clientes e amigos, que nos acompanham ao longo desse caminho. Essa nova edição do Panorama da Hotelaria Brasileira, com novo projeto visual e repleto de novidades, é apenas o primeiro passo das **comemorações e novidades** que traremos ao longo desse ano. Fiquem de olho em nossas redes sociais!

Um brinde aos 25 anos de HotellInvest!

Bem-vindo à 18ª edição do Panorama da Hotelaria Brasileira, uma parceira FOHB e HotelInvest.

Apresentamos a 18ª edição do Panorama da Hotelaria Brasileira, em parceria com o Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB). Comemorando os 25 anos da HotelInvest, essa edição traz novo projeto visual e mais novidades sobre o mercado hoteleiro nacional.

Esse trabalho é fruto de uma longa e produtiva parceria com o FOHB, que compartilha o desempenho de 213 hotéis e de 36.971 Uhs de redes associadas à entidade. Além disso, 24 das principais redes hoteleiras do país compartilharam seu *pipeline* de novos projetos. Essa colaboração é fundamental para que a publicação continue sendo uma valiosa e consistente fonte de informação estratégica sobre o setor hoteleiro no Brasil.

Por fim, não deixe de conferir o relatório virtual em Power BI disponível nos sites do FOHB e HotelInvest. Além de permitir pesquisas interativas e personalizadas, os dados de mercado são atualizados trimestralmente, trazendo informações frescas sobre o que está acontecendo no mercado ao longo do ano.

Desejamos a todos uma boa leitura!

Cristiano Vasques
Sócio Diretor

Diogo Canteras
Sócio Fundador

Orlando de Souza
Presidente Executivo
FOHB



Desempenho de mercado

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

5



Nova oferta no Brasil

Investimentos previstos
Perfil do produto
Mercado-alvo


30



Considerações finais

Principais conclusões
Metodologia do estudo
HotellInvest & FOHB
Autores e parceiros

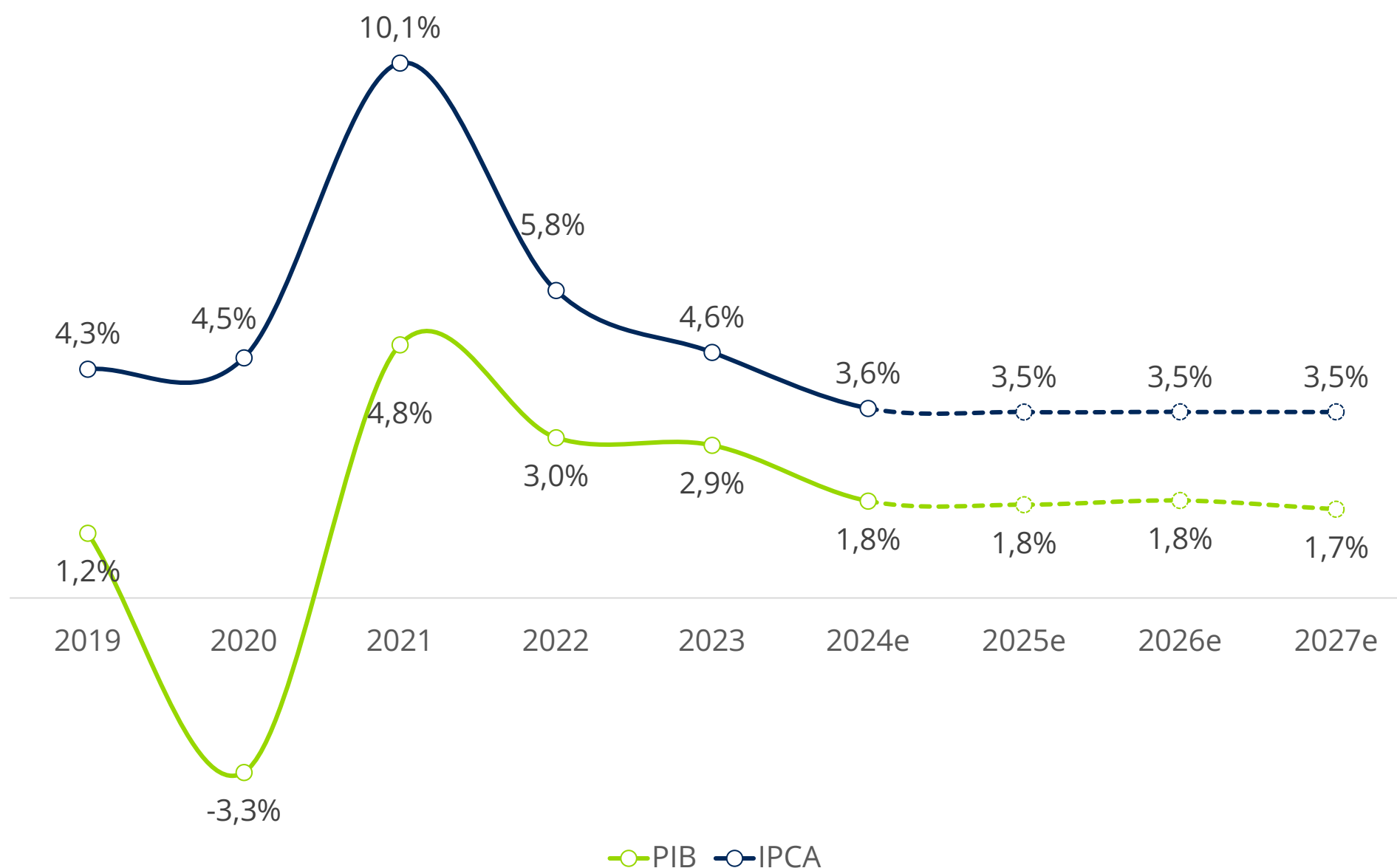
35

A hand holding a pen points to a tablet displaying financial data. The tablet screen shows a bar chart with four sections labeled Section 1, Section 2, Section 3, and Section 4. Below the bar chart is a 3D pie chart with segments labeled 10%, 5%, and 60%. At the bottom of the screen, there is a table of numerical data with columns of varying widths and some numbers in red and green. The background is a blurred office setting with a person in a white shirt.

DESEMPENHO DE MERCADO

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

Histórico recente e projeções de IPCA e PIB (anual)



CENÁRIO ECONÔMICO

O PIB brasileiro fechou 2023 com crescimento de 2,9%, contrariando expectativas mais conservadoras do início do ano. A resiliência do consumo, a aprovação da reforma tributária, a força das exportações do agronegócio, os cortes da taxa de juros e a inflação dentro da meta foram alguns dos elementos que permitiram um cenário mais benigno.

Para 2024, também espera-se crescimento moderado do PIB, ancorado pelas expectativas de mais cortes na taxa de juros, estabilidade do consumo e inflação controlada.

Em médio prazo, a manutenção da responsabilidade fiscal, deve manter a dinâmica de queda dos juros, com impactos positivos, mesmo que moderados, em investimentos, emprego, renda e atividade econômica, gerando impacto positivo na demanda hoteleira e, em um momento posterior, em investimentos em nova oferta.



BRASIL*

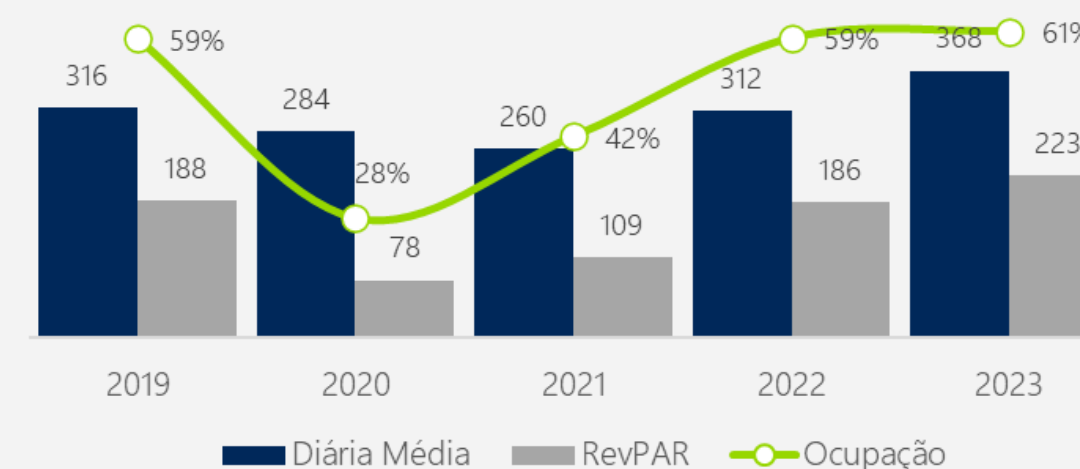
O desempenho dos hotéis do Brasil começou com um crescimento mais expressivo nos primeiros meses do ano, alavancando o RevPAR em 20% quando comparado com 2022.

+2% DE OCUPAÇÃO
+18% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS

Fonte: FOHB/HotellInvest

Histórico de desempenho

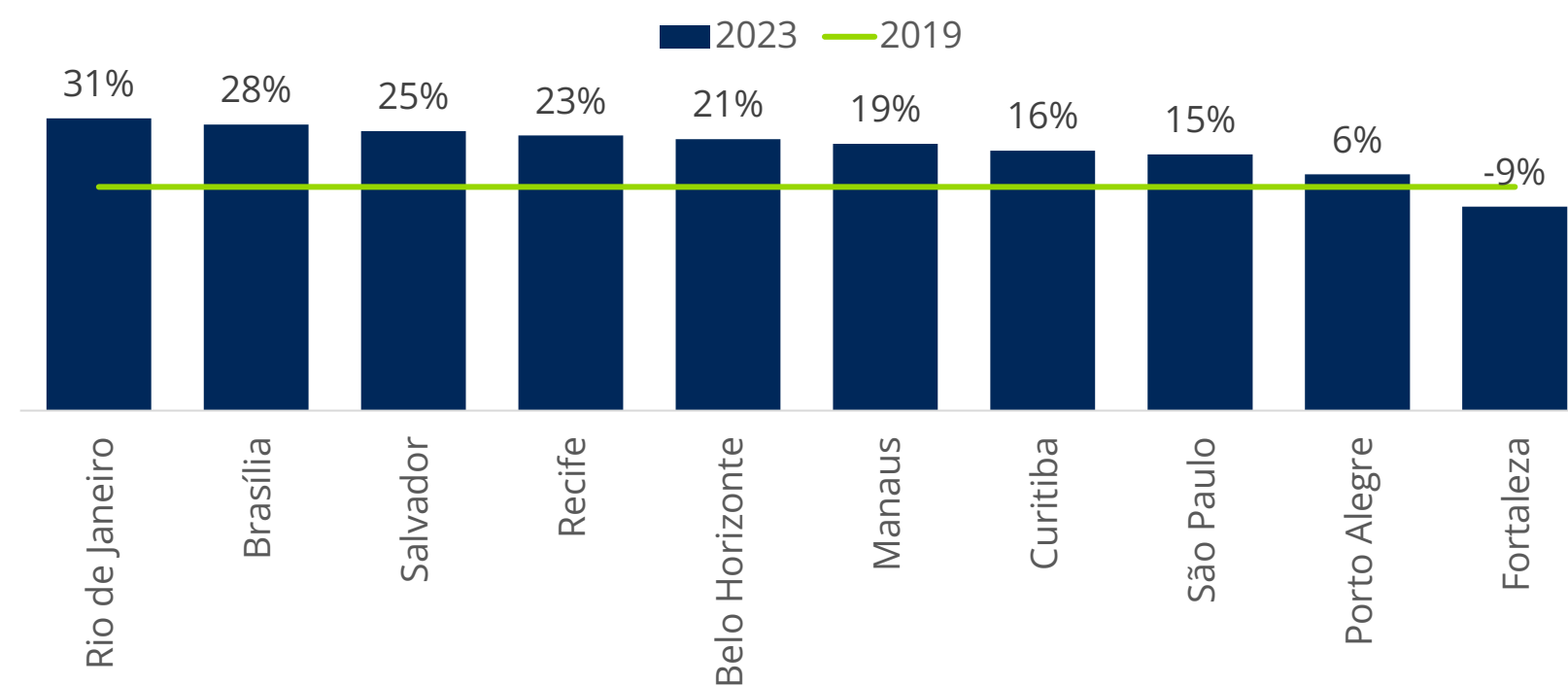
(valores atualizados para janeiro de 2024)



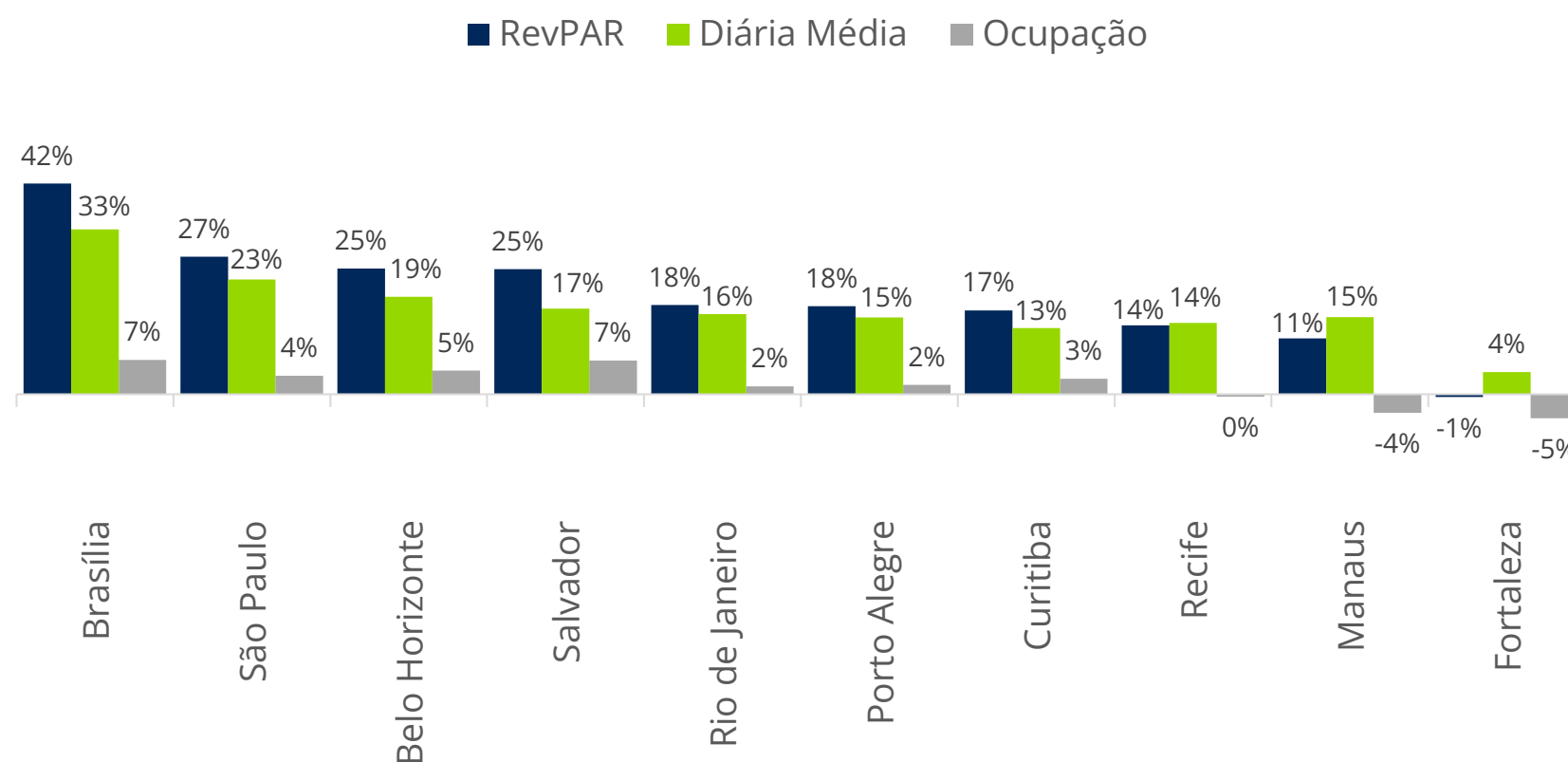
*Cálculo feito com base na performance de 468 hotéis (somando 73.843 UHs) em 143 cidades e 26 unidades federativas.

Comparação de RevPAR das capitais - 2023 vs. 2019

(valores atualizados para janeiro de 2024)



Variação percentual das capitais - 2023 vs. 2022



PRÉ-PANDEMIA FICOU PARA TRÁS

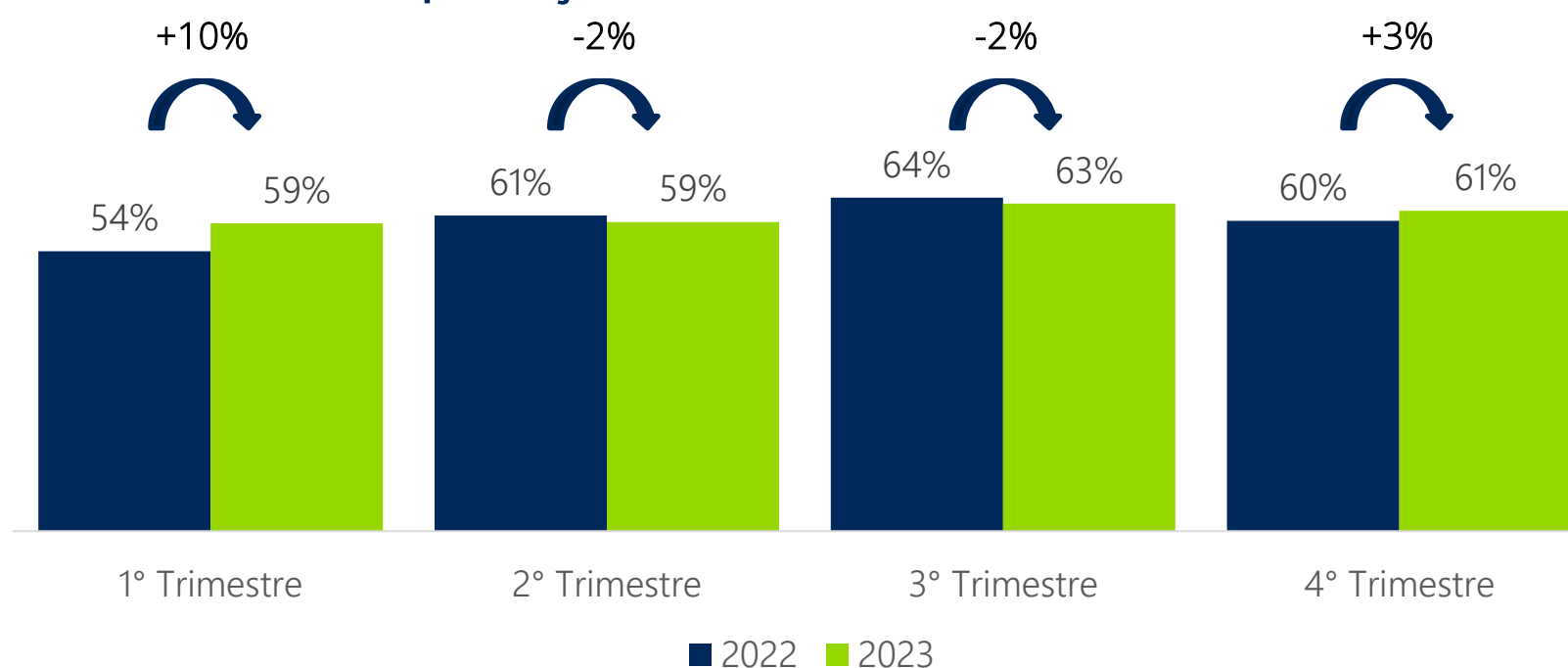
REVPAR SUPERIOR A 2019, COM EXCEÇÃO DE FORTALEZA

Ao contrário do Panorama anterior, dessa vez, 9 das 10 capitais analisadas conseguiram superar o RevPAR de 2019. O aquecimento dos últimos meses de 2022 fizeram com que o ano de 2023 começasse já em um patamar bastante elevado no que tange a diária média dos hotéis. A demanda corporativa e de eventos, por sua vez, também se mostrou aquecida, fazendo com que os hoteleiros se sentissem ainda mais confiantes nos reajustes de tarifas.

Alguns mercados, como Manaus e Fortaleza, sofreram o impacto do aumento preço das passagens aéreas, interferindo, principalmente, na demanda de lazer, que é sensível a preço. Por isso, essas foram as únicas capitais que tiveram variação negativa de ocupação.

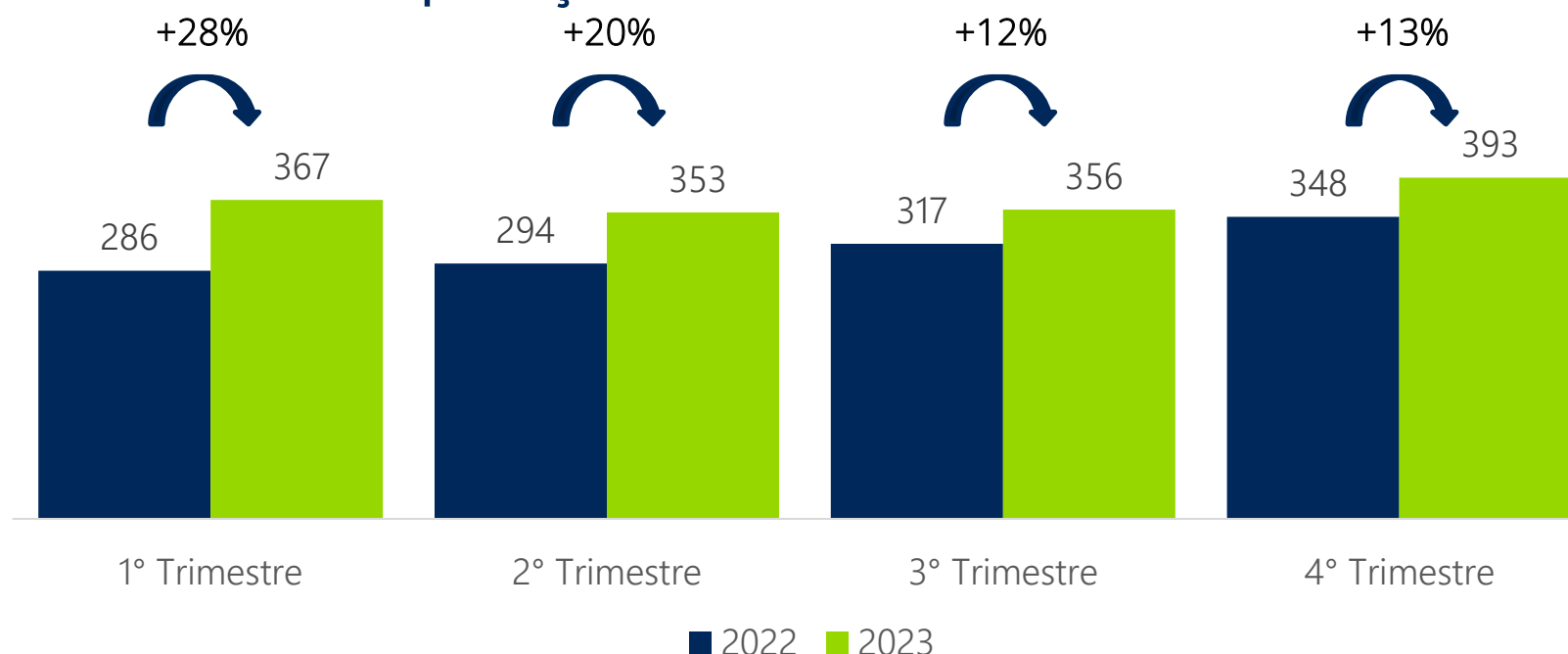
Ocupação

Comparação trimestral 2023 vs. 2022



Diária média

Comparação trimestral 2023 vs. 2022



CRESCIMENTO FORTE EM 2023

MAS DESACELERANDO AO LONGO DOS TRIMESTRES

O primeiro trimestre de 2023, quando comparado com o mesmo período do ano anterior, teve um forte incremento tanto de ocupação quanto de diária média porque 2022 teve seu início afetado pela variante ômicron.

Já o segundo e o terceiro trimestres perfomaram com uma ocupação abaixo do realizado de 2022, sendo que as tarifas foram reajustadas, mas em um patamar mais baixo do que o que foi visto nos 3 primeiros meses do ano, perdendo tração ao longo de 2023.

No quarto trimestre, a ocupação se manteve praticamente estável enquanto a diária conseguiu ser impulsionada pelos congressos, shows internacionais e períodos de férias em cidades de lazer.

SÃO PAULO

São Paulo começou o ano de 2023 com crescimentos expressivos de ocupação e diária média quando comparados à 2022, que teve o seu primeiro trimestre impactado pela variante ômicron. Ao longo do ano, ambos os índices foram perdendo fôlego, mas ainda assim a capital conseguiu apresentar bons resultados, graças aos grandes eventos e shows internacionais que aconteceram na cidade, especialmente nos meses de março e novembro.

Dessa forma, a hotelaria de São Paulo fechou o ano com crescimento de 27% de RevPAR, puxado, majoritariamente, pela diária média, que teve incremento de 23%, ultrapassando os indicadores vistos no ano pré-pandemia.

Sobre nova oferta, há previsão de inauguração de 3 novos hotéis em 2024 (706 UHs) e 2025 (427 UHs), 5 em 2026 (1.198 UHs) e 1 em 2027 (260 UHs).

+4% DE OCUPAÇÃO

+23% DE DIÁRIA MÉDIA

EM VALORES REAIS

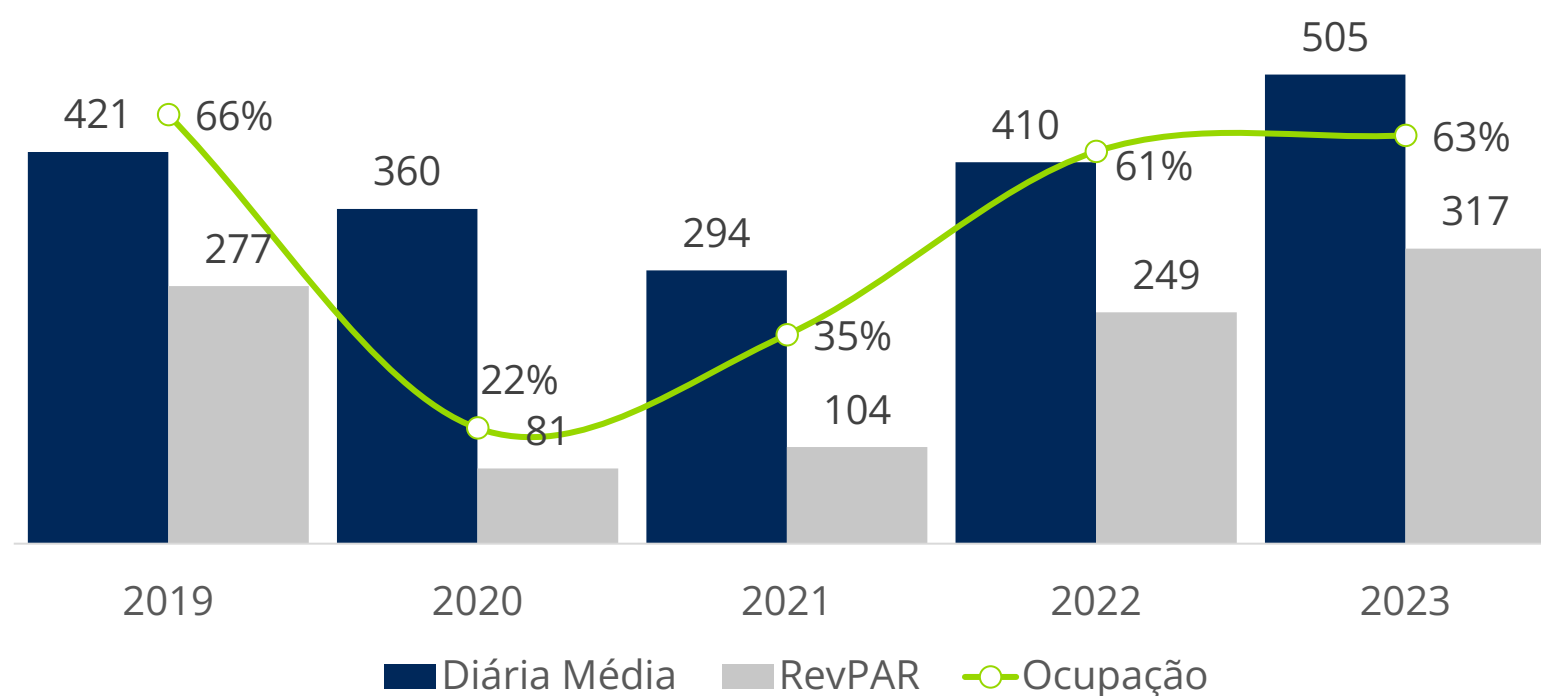
+12 HOTÉIS ATÉ 2027

2.591 UHs A MAIS NA CAPITAL

Fonte: FOHB/HotellInvest

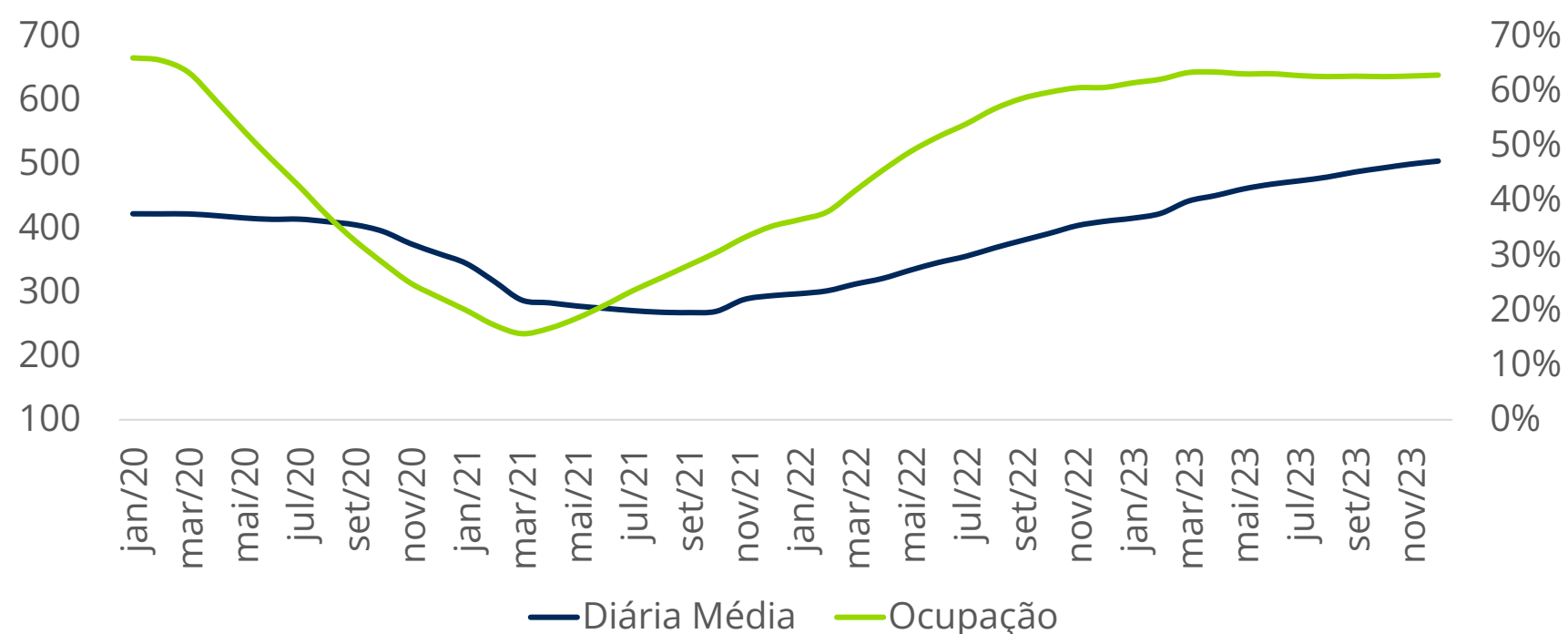
Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2024)



Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



ACUMULADO 2023

63% DE OCUPAÇÃO

R\$ 505 DE DIÁRIA MÉDIA

R\$ 317 DE REVPAR

O melhor desempenho no ano em São Paulo aconteceu nos meses de março e novembro, com RevPAR de R\$ 428 e R\$ 429, respectivamente. Além da alta ocupação, a diária média deu um salto expressivo em virtude de grandes shows internacionais, como os do Coldplay, da Taylor Swift, do RBD, do Roger Waters e do Red Hot Chilli Peppers.

[Clique aqui para ver o desempenho mensal](#)

RIO DE JANEIRO

Nesse último ano, o desempenho dos hotéis do Rio de Janeiro foi impulsionado pelos bons resultados obtidos já nos últimos meses de 2022. Contudo, a ocupação de 2023 perdeu tração, fazendo com que as tarifas se mantivessem em um patamar mais estável no segundo semestre, mas ainda acima do ano anterior no acumulado. Além disso, pelo Rock In Rio não ter acontecido em 2023, já que é um evento que ocorre a cada dois anos, o desempenho do terceiro trimestre da capital carioca ficou prejudicado, em comparação ao ano anterior.

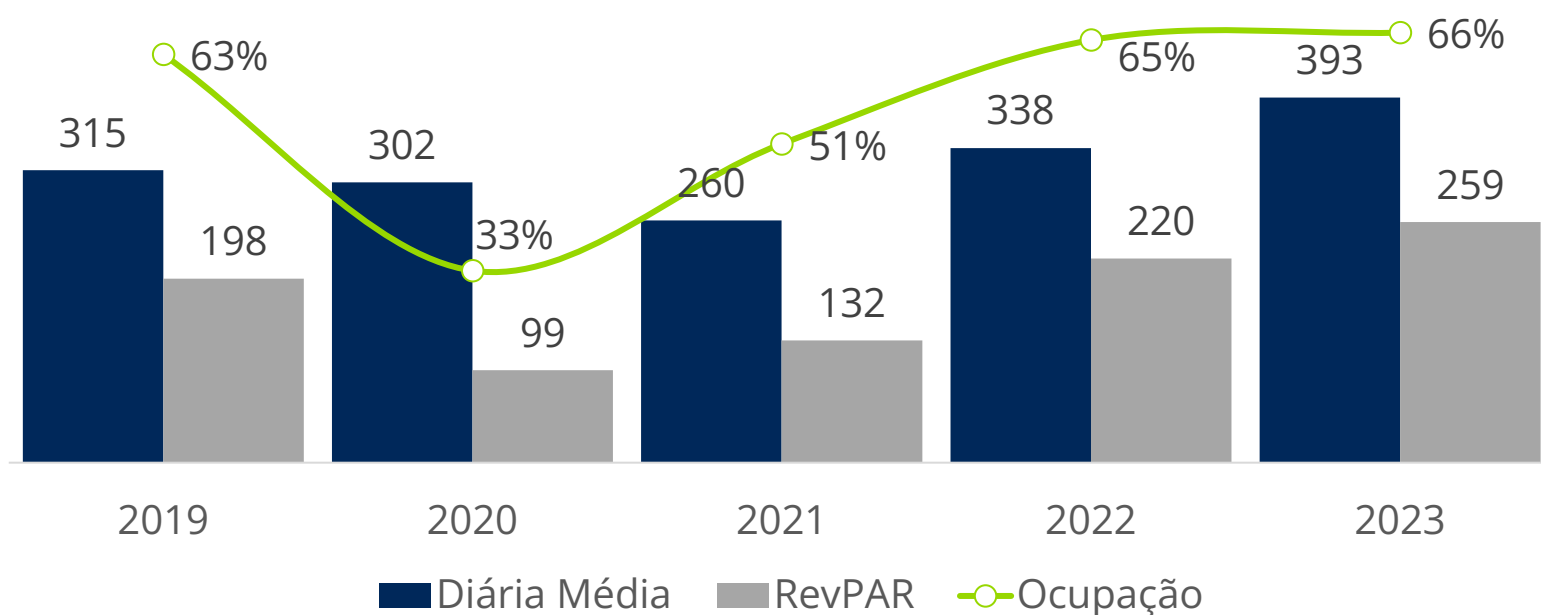
Mesmo assim, os hotéis do Rio de Janeiro tiveram um crescimento de RevPAR de 18%, influenciado pelo incremento robusto de tarifa (16%) e um leve aumento de ocupação (2%), sendo a capital que mais ultrapassou a receita por apartamento disponível do pré-pandemia.

+2% DE OCUPAÇÃO
+16% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS

Fonte: FOHB/HotellInvest

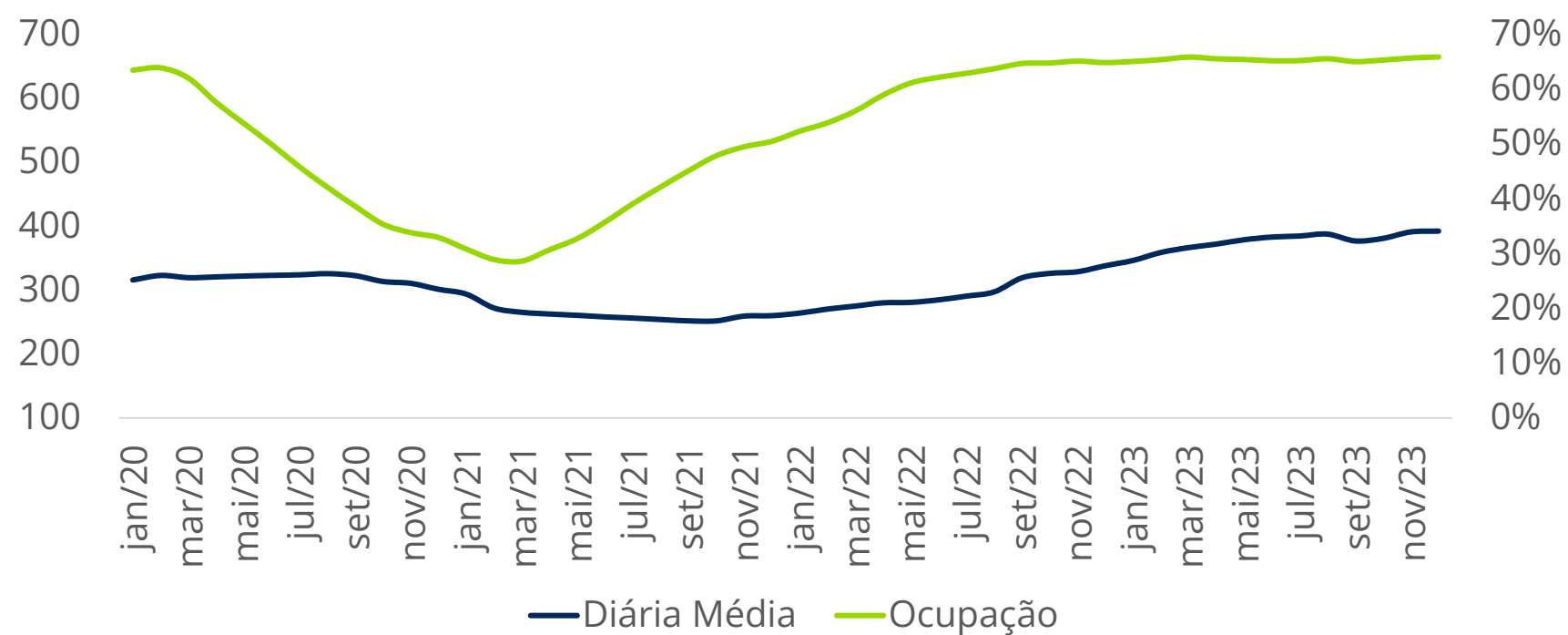
Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2024)



Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



ACUMULADO 2023
66% DE OCUPAÇÃO
R\$ 393 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 259 DE REVPAR

Novembro foi o melhor mês para o mercado da capital carioca, inclusive superando janeiro e fevereiro, que costumam apresentar bons resultados devido à demanda de lazer. Isso aconteceu graças aos shows da Taylor Swift, do RBD e do Red Hot Chilli Peppers, que movimentaram bastante a hotelaria local, fazendo com que o RevPAR atingisse R\$ 363.

[Clique aqui para ver o desempenho mensal](#)

CURITIBA

O mercado hoteleiro de Curitiba estava com receio de como seria o desempenho de 2023 devido às intempéries do início do ano, como as chuvas fortes e quedas de barreiras. Felizmente, a partir de março, a cidade começou a apresentar resultados expressivos, sendo que o corporativo se mostrou mais ativo ao longo do ano. Apesar da pressão de demanda, o crescimento de diária foi o segundo menor das capitais analisadas, que se explica pelo fato das tarifas negociadas terem apresentado reajustes bastante modestos.

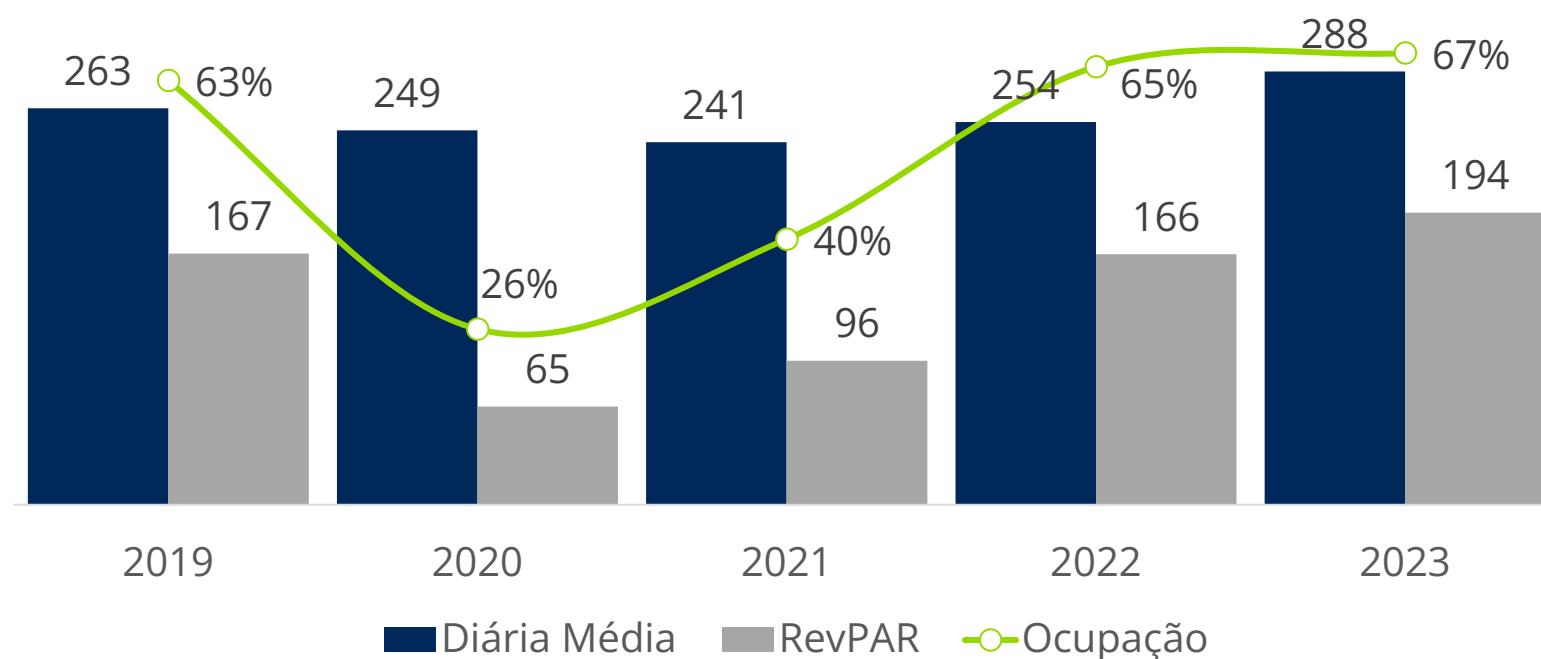
Dessa forma, o RevPAR de Curitiba cresceu 17% com relação à 2022, alavancado pelo aumento de tarifa de 13%. Ao comparar o nível de diárias das outras capitais analisadas, entende-se que ainda há espaço para aumento de preços na cidade.

+3% DE OCUPAÇÃO
+13% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS

Fonte: FOHB/HotellInvest

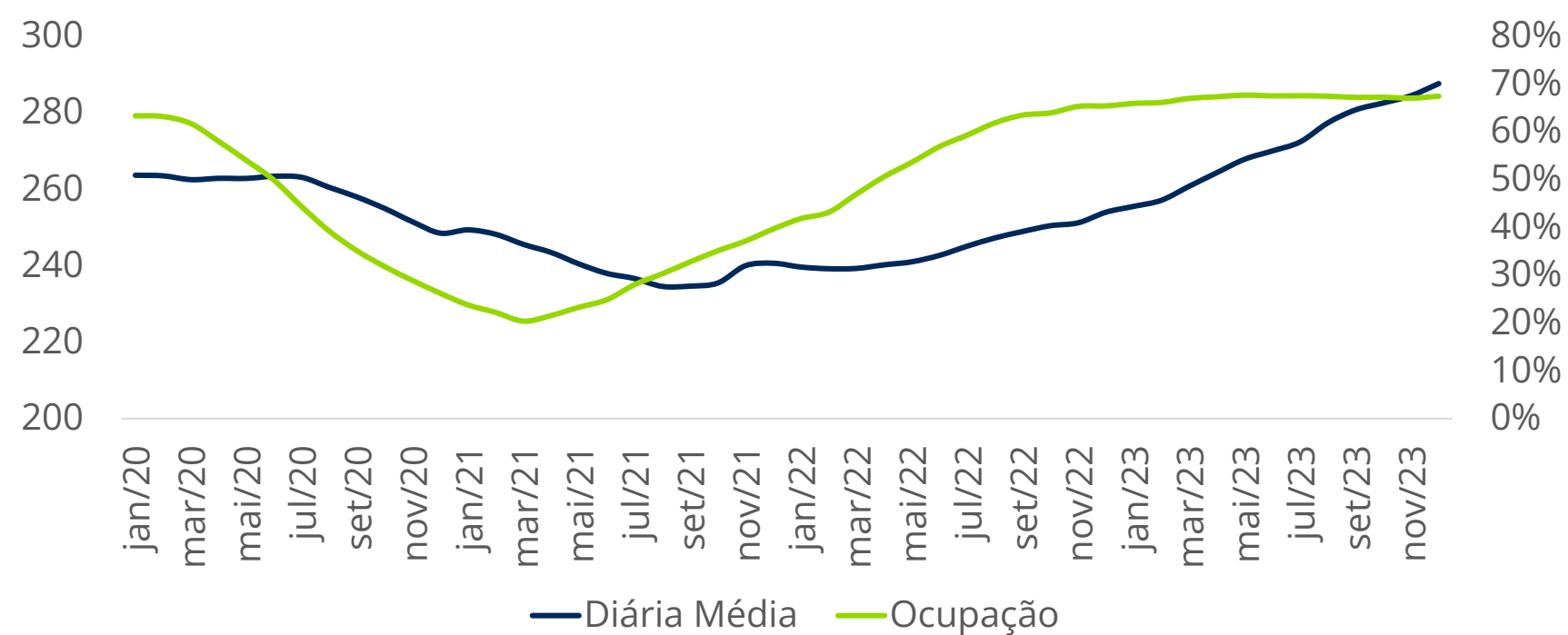
Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2024)



Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



ACUMULADO 2023
67% DE OCUPAÇÃO
R\$ 288 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 194 DE REVPAR

O melhor desempenho no ano em Curitiba aconteceu em novembro (RevPAR de R\$ 215), período em que se intensifica a demanda corporativa devido à corrida final das empresas para atingimento de meta e fechamento de ano. Além disso, em 2023 a capital também recebeu shows internacionais nesse mês, como o do Roger Waters e Red Hot Chilli Peppers, possibilitando uma ocupação alta e tarifas mais elevadas.

[Clique aqui para ver o desempenho mensal](#)

BELO HORIZONTE

Belo Horizonte iniciou 2023 apresentando desempenho modesto em ocupação e diária média. Entretanto, assim como nas demais cidades analisadas, a demanda corporativa e de eventos ganhou espaço ao longo do ano, sendo que a capital mineira foi sede de grandes congressos no segundo semestre do ano, como o Congresso da Sociedade Brasileira de Diabetes e o de Neuropsicologia. Por fim, o Estádio do Galo foi inaugurado no último trimestre do ano, movimentando a hotelaria aos finais de semana.

Dessa forma, o RevPAR de Belo Horizonte cresceu 25% em comparação à 2022, resultado de um incremento expressivo de diária e do terceiro maior aumento de ocupação dentre as cidades detalhadas no Panorama.

No pipeline da capital mineira, há apenas 1 hotel com inauguração prevista para 2025 (79 UHs).

+5% DE OCUPAÇÃO
+19% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS

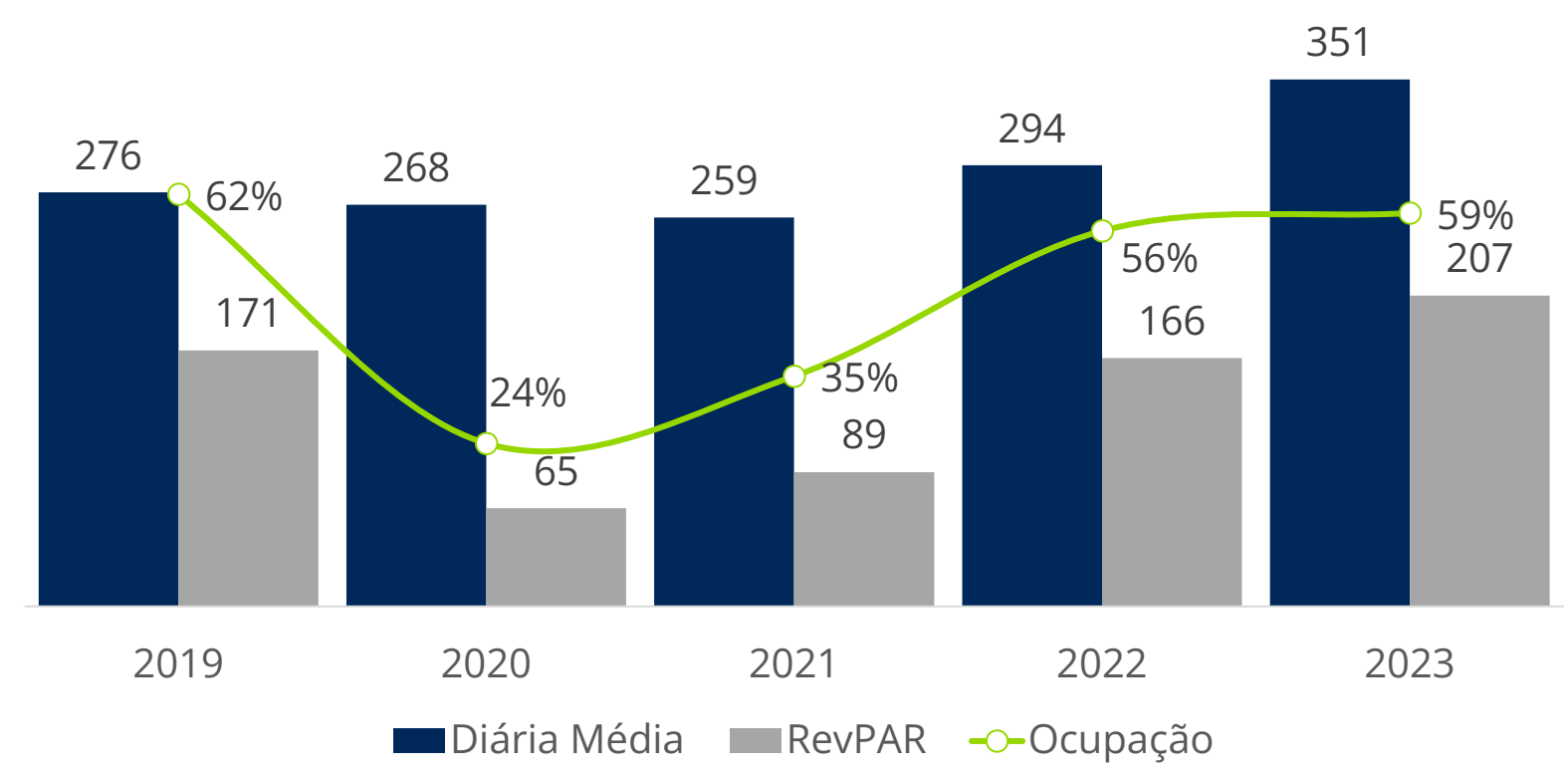
+1 HOTEL ATÉ 2025

79 UHs A MAIS NA CAPITAL

Fonte: FOHB/HotellInvest

Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2024)



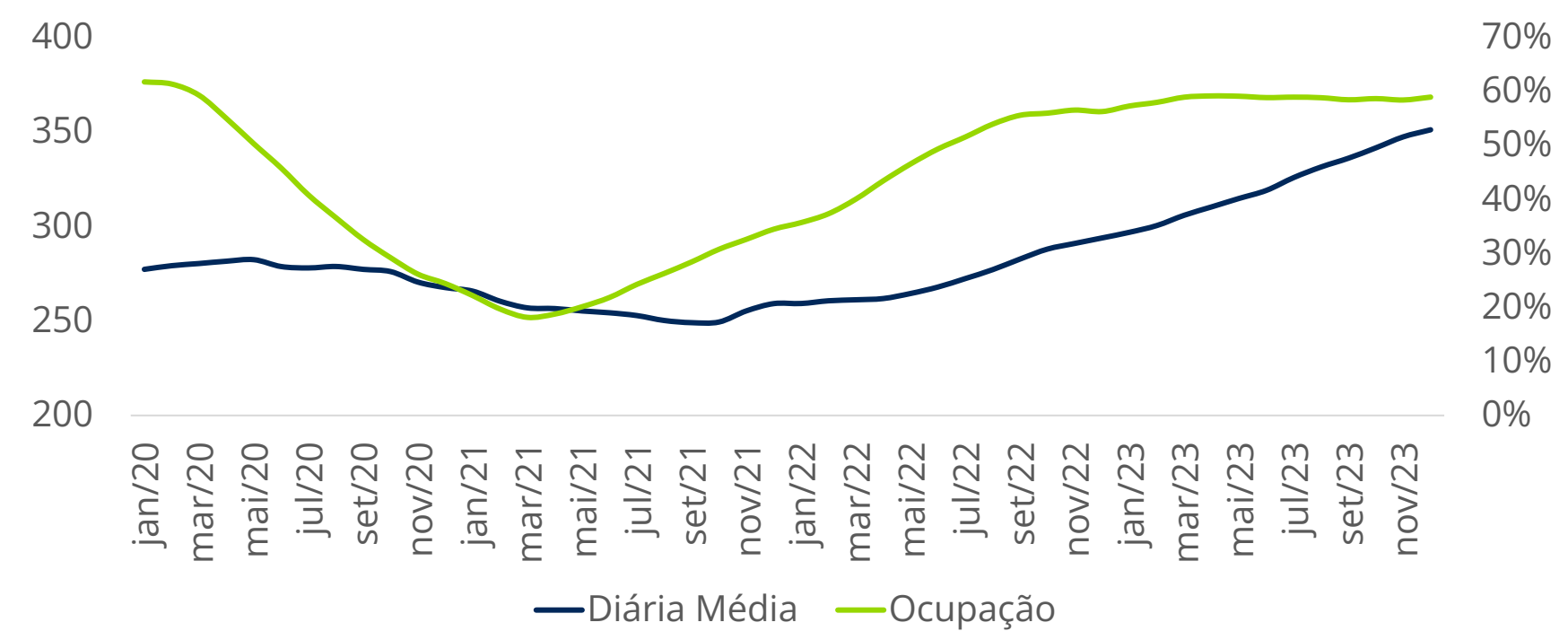
ACUMULADO 2023
59% DE OCUPAÇÃO
R\$ 351 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 207 DE REVPAR

O melhor desempenho no ano em Belo Horizonte ocorreu nos meses de julho e novembro, apresentando um RevPAR de R\$ 245 e R\$ 237 respectivamente. Durante o mês de julho, o mercado atingiu sua maior ocupação pois houve um mix do público de lazer e de negócios. Já em novembro, o desempenho positivo foi impulsionado pelo mercado corporativo e de eventos mais aquecido.

[Clique aqui para ver o desempenho mensal](#)

Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



BRASÍLIA

O setor hoteleiro de Brasília se mostrou extremamente aquecido em 2023, tanto no ponto de vista de demanda corporativa, majoritariamente ligada à política, como de eventos e grupos.

Devido à troca de governo e a retomada dos concursos públicos, congressos, eventos esportivos e grandes shows, a capital registrou bons crescimentos de ocupação e diária média.

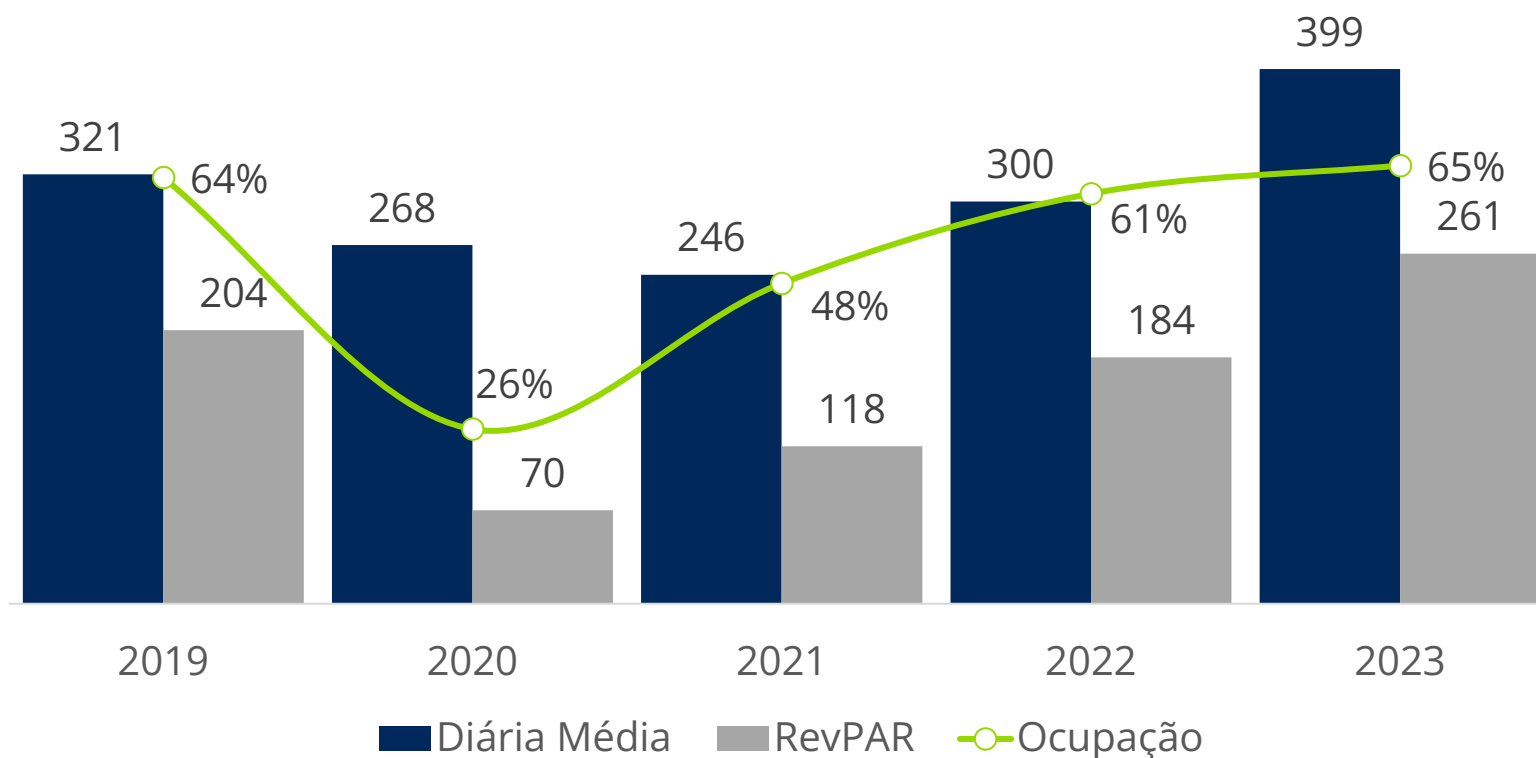
Assim, Brasília fechou o ano de 2023 com o maior crescimento de RevPAR (42%) dentre as capitais analisadas. Aumento puxado, principalmente, pela diária média, que teve um acréscimo real de 33%, ultrapassando os níveis de 2019.

+7% DE OCUPAÇÃO
+33% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS

Fonte: FOHB/HotellInvest

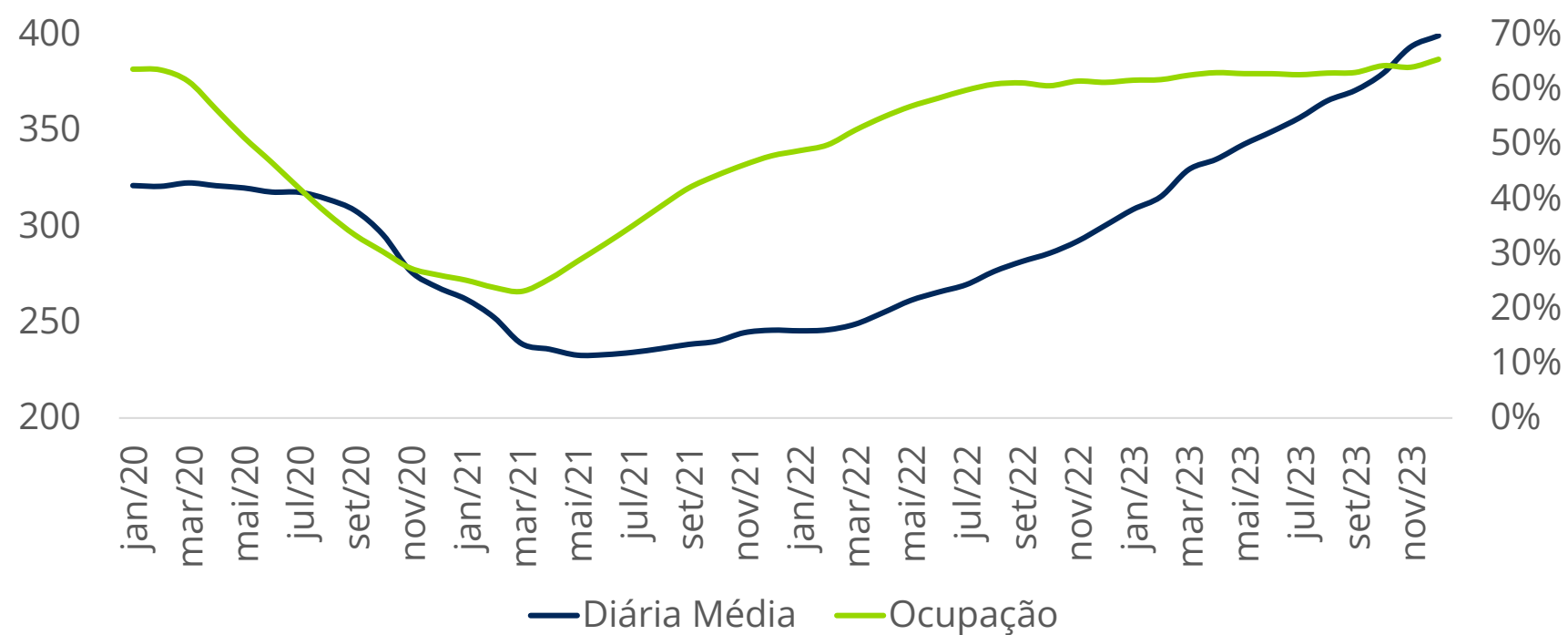
Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2024)



Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



ACUMULADO 2023
65% DE OCUPAÇÃO
R\$ 399 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 261 DE REVPAR

Com destaque no terceiro trimestre de 2023, Brasília registrou o melhor RevPAR em novembro (R\$344), devido aos grandes shows que aconteceram na cidade, como Red Hot Chili Peppers e Paul McCartney. Já outubro e dezembro também se destacaram, principalmente, pela ocupação, que foi alavancada pelos jogos universitários e eventos corporativos, respectivamente.

[Clique aqui para ver o desempenho mensal](#)

SALVADOR

O primeiro semestre de Salvador apresentou diárias e ocupação modestas, com exceção de fevereiro em virtude do Carnaval, maior evento da praça. Já a partir da segunda metade do ano, a cidade registrou melhores resultados por conta da maturação do novo Centro de Convenções de Salvador, que foi inaugurado em 2020, o que possibilitou a realização de grandes eventos, como congressos médicos e feiras corporativas. Além disso, com a maior quantidade de feriados prolongados no segundo semestre, a capital notou uma intensificação da demanda de lazer, sendo que o fluxo de passageiros aéreos registrado em 2023 foi equivalente à 2019, ano pré-pandemia.

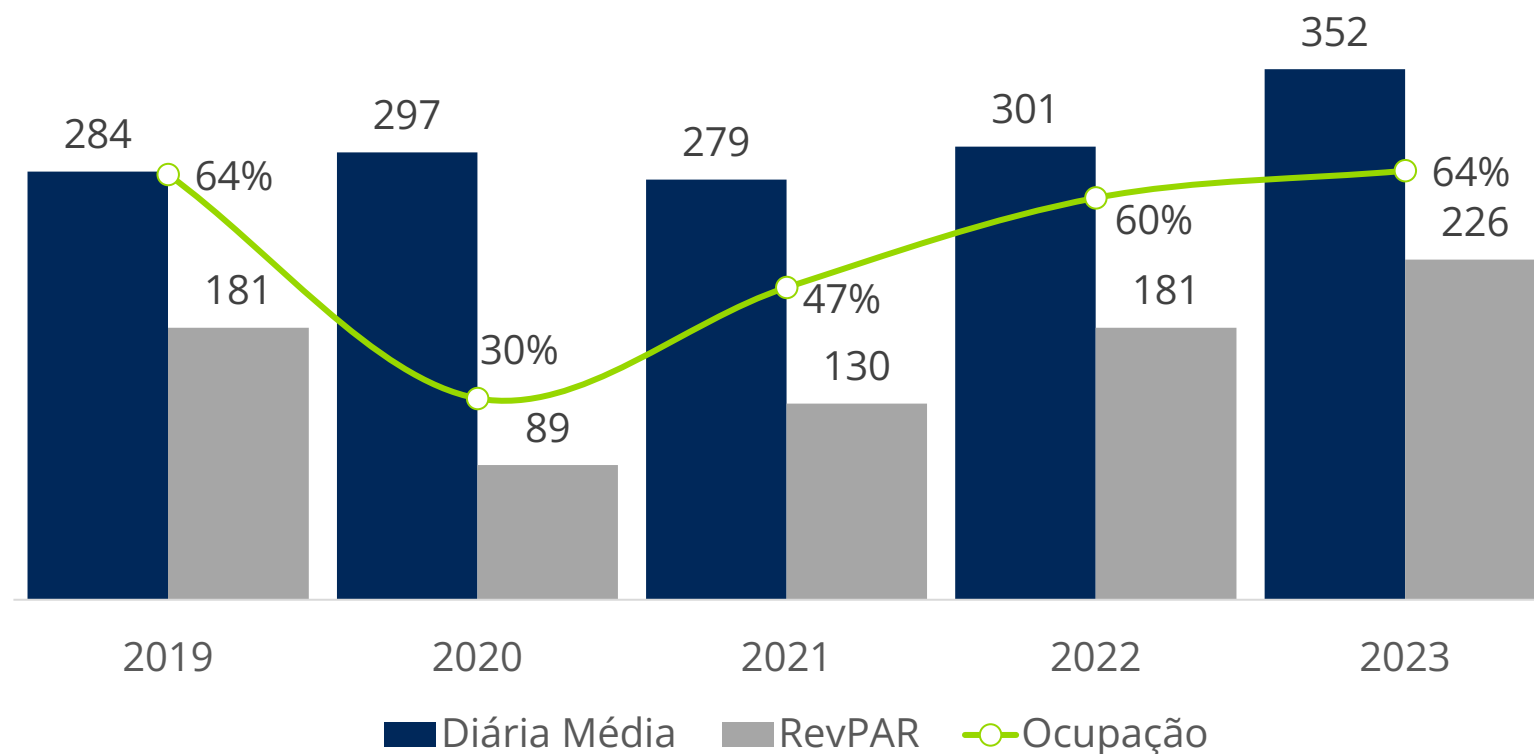
Assim, Salvador fechou o ano de 2023 com um RevPAR 25% mais alto que 2022, terceiro maior crescimento dentre as capitais analisadas no Panorama.

+7% DE OCUPAÇÃO
+17% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS

Fonte: FOHB/HotellInvest

Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2024)



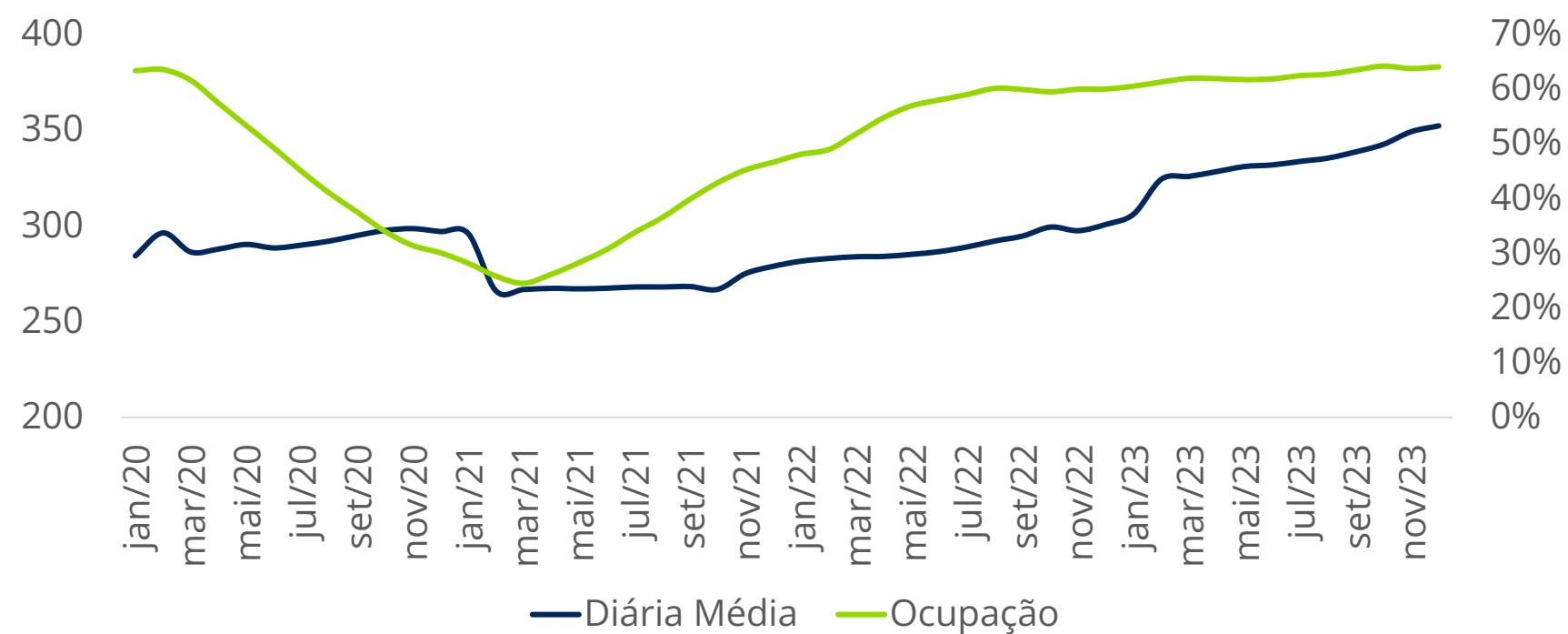
ACUMULADO 2023
64% DE OCUPAÇÃO
R\$ 352 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 226 DE REVPAR

O melhor desempenho do ano em Salvador aconteceu em fevereiro, mês no qual a cidade registrou um RevPAR de R\$ 337. Durante esse período, em virtude do Carnaval, maior evento da capital, que atrai milhões de turistas todos os anos, Salvador conseguiu praticar tarifas elevadas, chegando em R\$ 528 na média do mês e ocupações altas durante os dias do evento, finalizando o mês com 64% de índice.

[Clique aqui para ver o desempenho mensal](#)

Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



PORTO ALEGRE

Porto Alegre fechou o ano de 2022 com uma performance excelente, então 2023 já começou em um nível bastante alto. A cidade conseguiu crescer em ocupação, ainda que de forma modesta, uma vez que a demanda corporativa e de eventos estava aquecida. Com os grandes congressos e shows que aconteceram na cidade, a diária média conseguiu ter um incremento expressivo. Assim, puxado pelo crescimento real de tarifa, Porto Alegre registrou um aumento de 18% do RevPAR, ultrapassando os níveis de 2019.

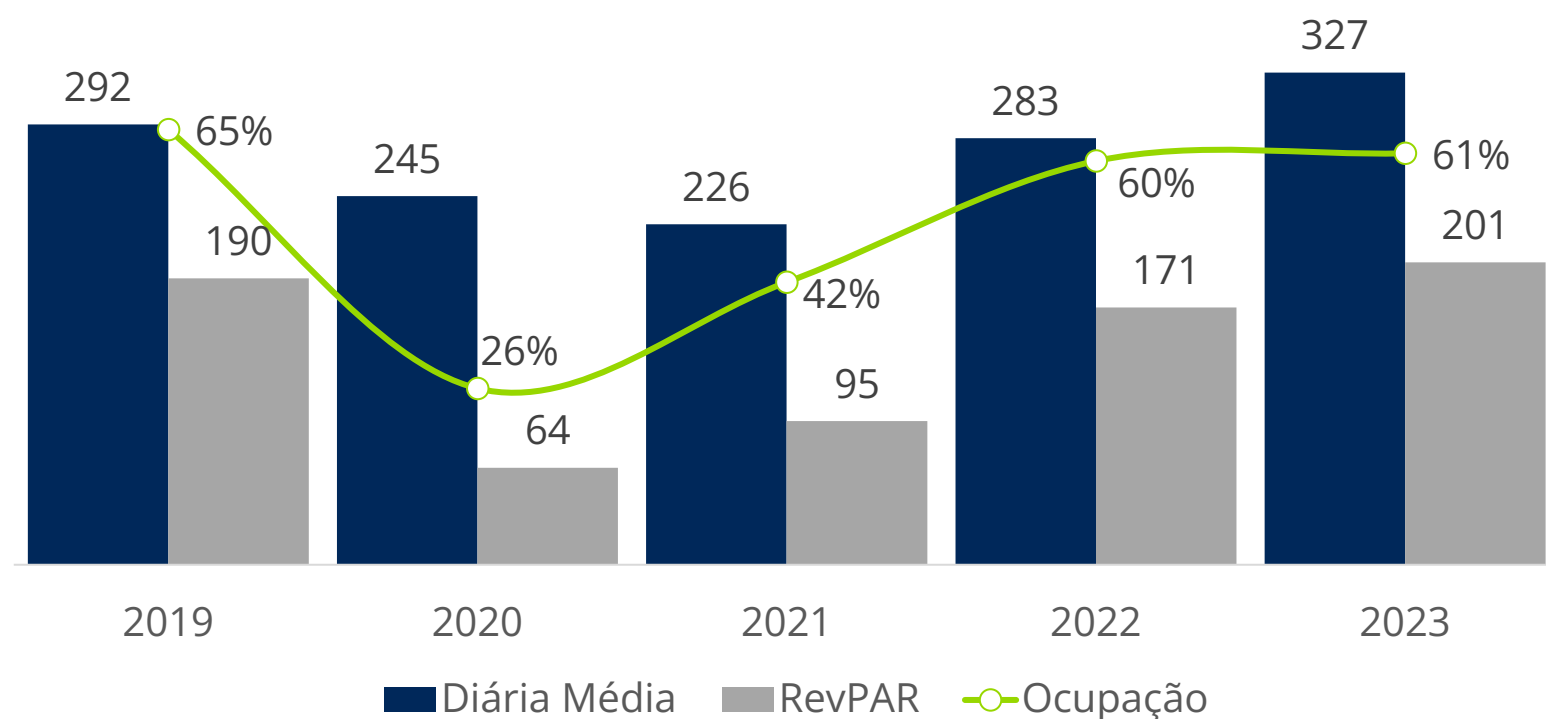
Apesar dos bons resultados, a cidade ainda está passando pelo desafio de renegociar as tarifas corporativas, que é a chave para crescimentos mais expressivos para os próximos anos.

+2% DE OCUPAÇÃO
+15% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS

Fonte: FOHB/HotellInvest

Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2024)



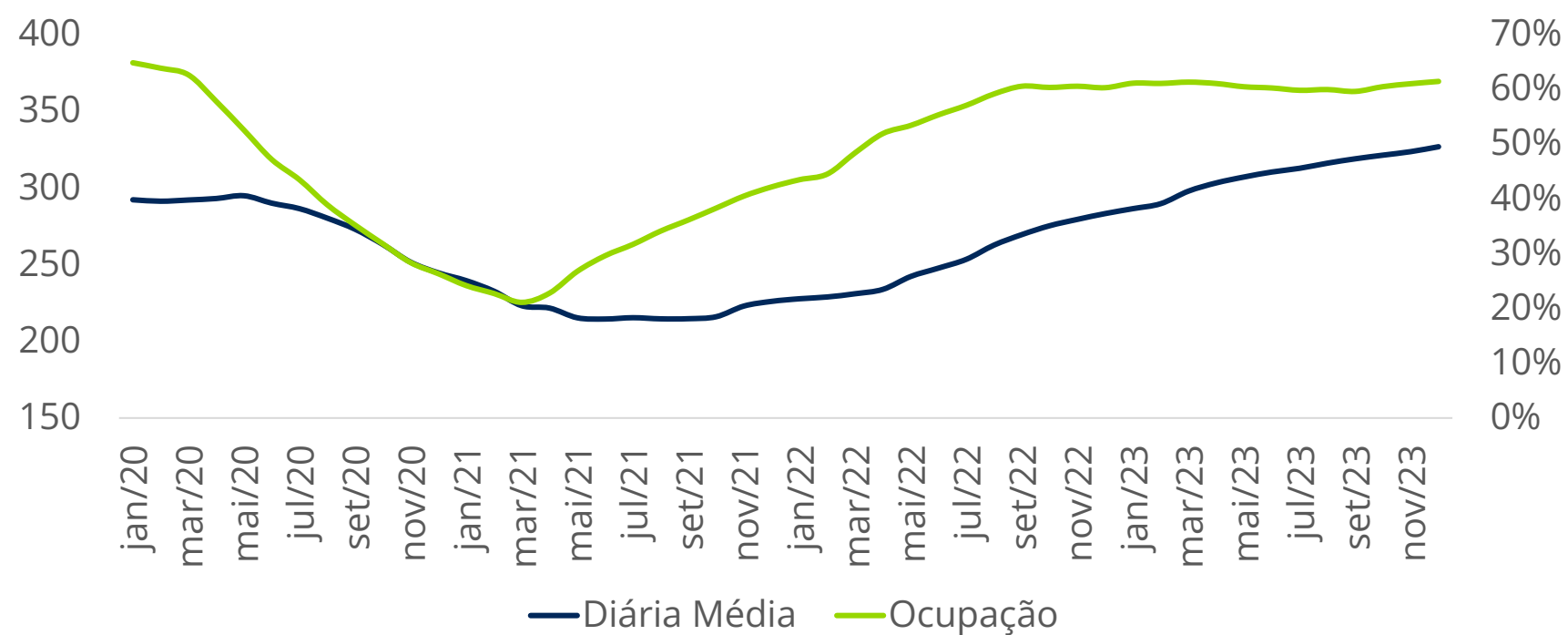
ACUMULADO 2023
61% DE OCUPAÇÃO
R\$ 327 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 201 DE REVPAR

Historicamente, o mês com o melhor desempenho de Porto Alegre é agosto por conta do Expointer, evento voltado ao agronegócio, que, em 2023, fez o mercado atingir 71% de ocupação e R\$356 de diária. Outro mês que merece destaque é Novembro, que também registrou um bom desempenho por conta dos shows do Red Hot Chili Peppers e do Roger Waters, performando de forma similar ao melhor mês do ano.

[Clique aqui para ver o desempenho mensal](#)

Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



PORTO ALEGRE

RECIFE

Tratando-se da demanda hoteleira, a capital de Pernambuco passou por períodos difíceis ao longo de 2023, principalmente no primeiro semestre. Durante esse meses, Recife apresentou uma ocupação abaixo do realizado em anos anteriores e foi somente a partir do segundo semestre, com o retorno dos congressos de medicina, shows e feiras corporativas que a ocupação se mostrou superior em relação à 2022, fazendo com que a capital registrasse a mesma ocupação do ano anterior (63%). Apesar da dificuldade no crescimento de ocupação, Recife conseguiu aumentar a diária média em valores reais de forma mais expressiva, chegando a 14% no acumulado do ano em relação a 2022.

Assim, o RevPAR da cidade cresceu 14% em comparação à 2022, resultado puramente do incremento das tarifas ao longo do ano com a manutenção da ocupação.

A previsão de nova oferta para Recife se resume a 1 hotel em 2024 (300 UHs) e 1 em 2026 (132 UHs).

OCUPAÇÃO ESTÁVEL

+14% DE DIÁRIA MÉDIA

EM VALORES REAIS

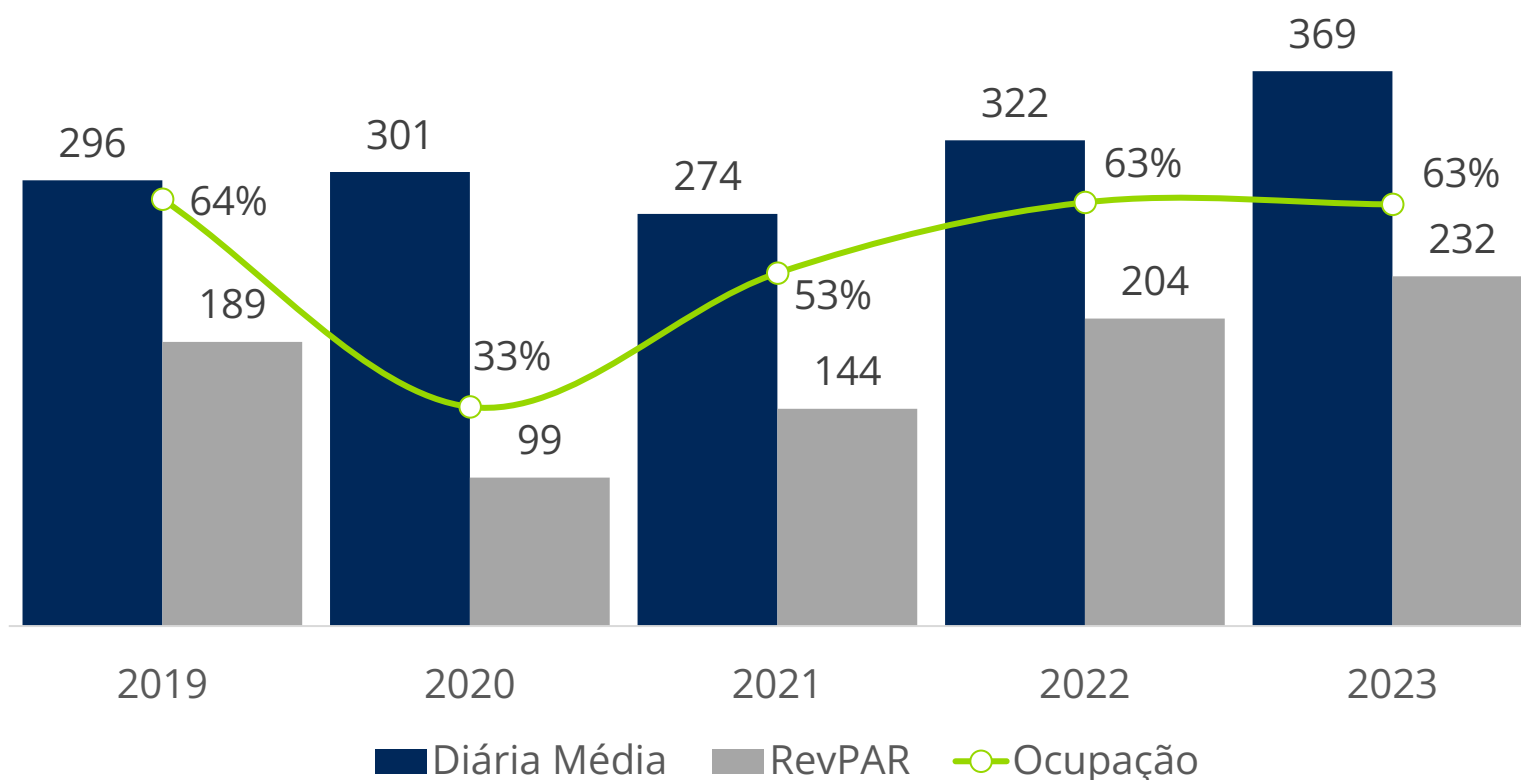
+2 HOTÉIS ATÉ 2026

432 UHs A MAIS NA CAPITAL

Fonte: FOHB/HotellInvest

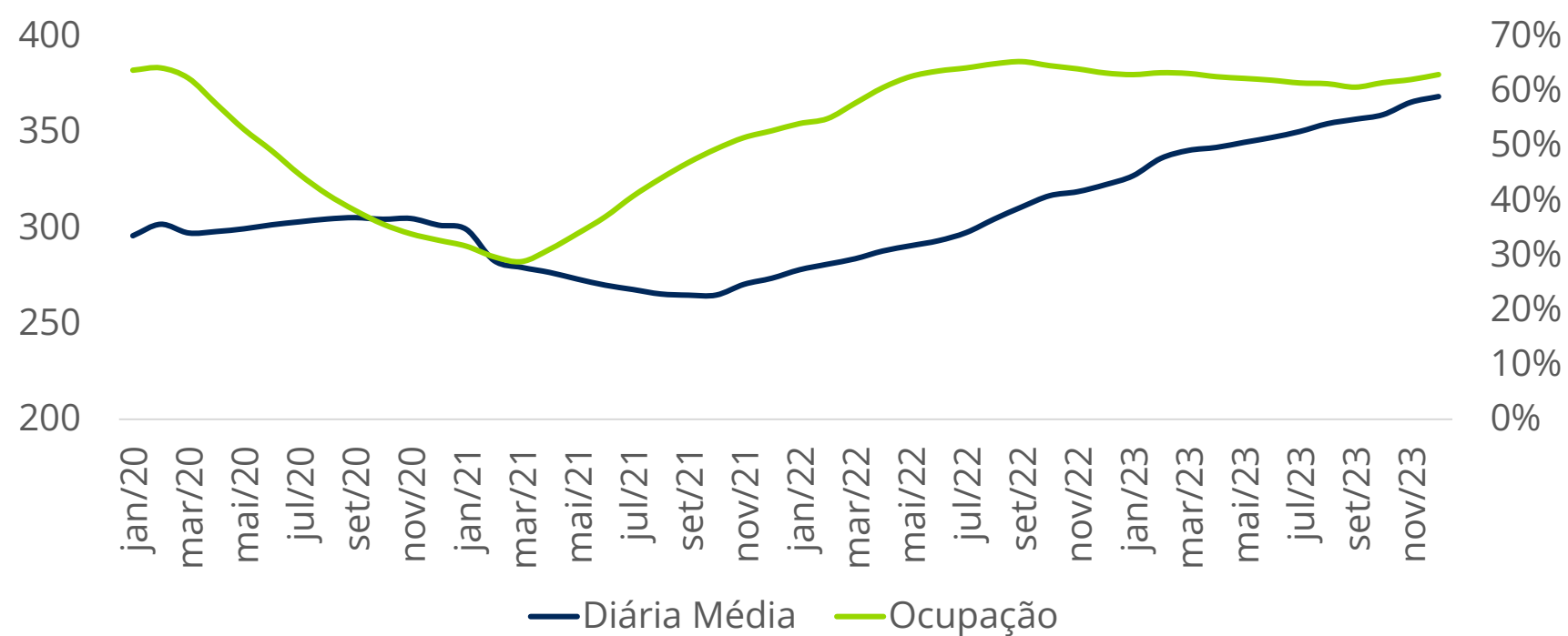
Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2024)



Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



ACUMULADO 2023
63% DE OCUPAÇÃO
R\$ 369 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 232 DE REVPAR

O melhor desempenho no ano em Recife aconteceu em novembro (RevPAR de R\$ 306), em virtude de congressos médicos, que voltaram a acontecer na cidade, nos centros de convenções e shows na Arena Recife, como o Simpósio de Terminologia, 8º Jornada de Mastologia, Covenção Futurar e a feira PETNOR. Tais eventos possibilitaram a prática de tarifas mais altas em virtude da alta ocupação da cidade.

[Clique aqui para ver o desempenho mensal](#)

FORTALEZA

Em 2023, a cidade de Fortaleza, assim como outras capitais de lazer, foi impactada com o aumento dos preços das passagens aéreas, reduzindo o turismo de férias e, conseqüentemente, a ocupação média da cidade. Já a diária média apresentou um leve ganho real (4%) em relação ao ano anterior, mas que não foi suficiente para suprir a queda da ocupação, o que levou ao declínio do RevPAR em 1% quando comparado à 2022.

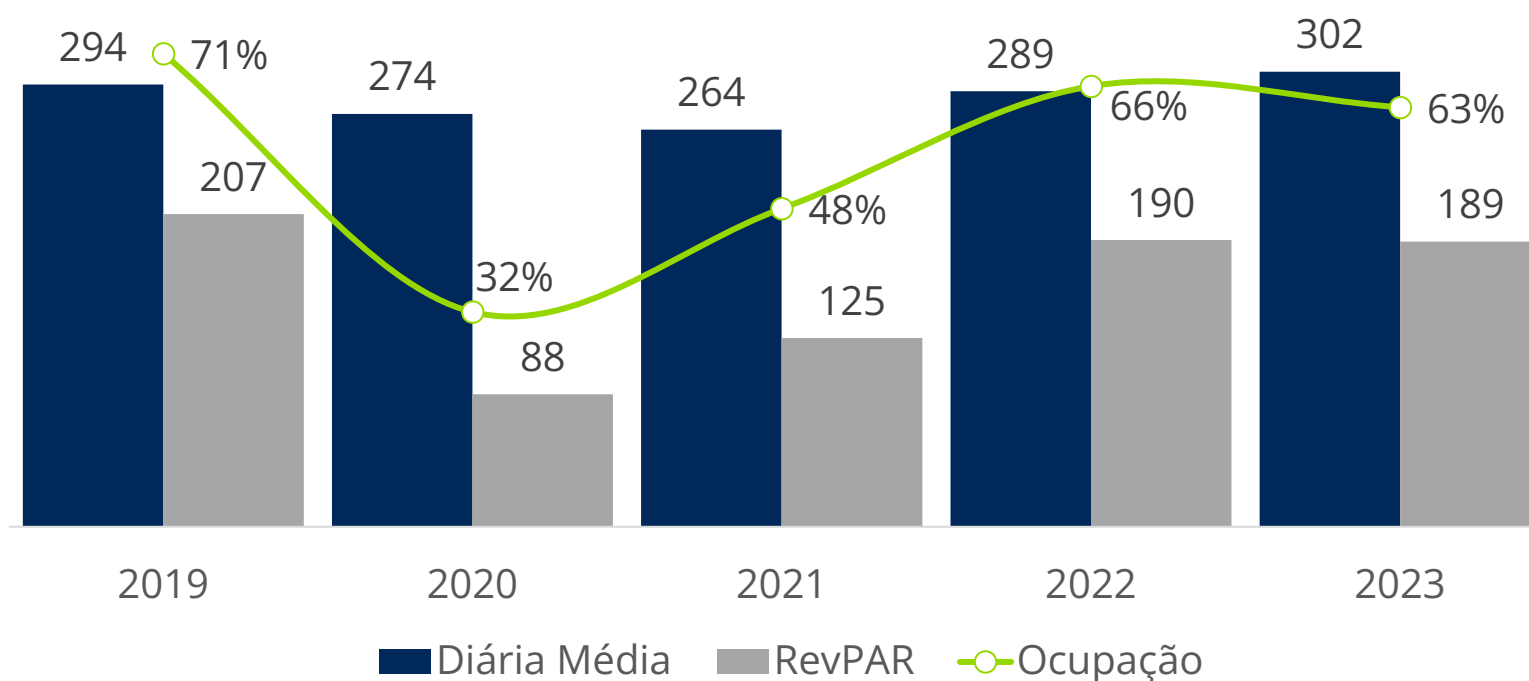
Dentre as cidades analisadas, Fortaleza apresentou a pior performance, muito por conta das tarifas dos hotéis, que não conseguem obter incrementos mais expressivos por causa do aéreo, que compõe os pacotes de férias junto à hotelaria, e também pela cidade ter uma oferta de empreendimentos familiares relevante, que não costuma trabalhar com *revenue management*, reduzindo o potencial de incremento de preço.

-5% DE OCUPAÇÃO
+4% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS

Fonte: FOHB/HotellInvest

Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2024)

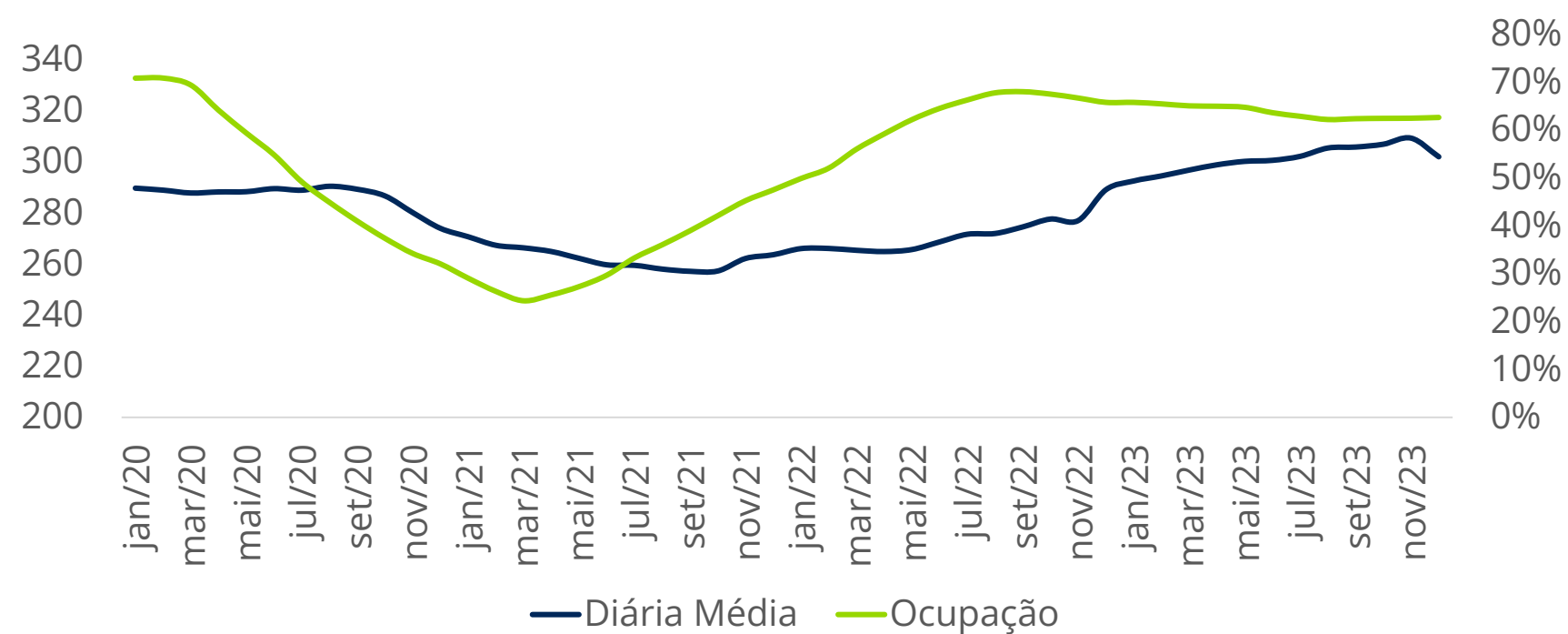


ACUMULADO 2023
63% DE OCUPAÇÃO
R\$ 302 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 189 DE REVPAR

O melhor desempenho no ano em Fortaleza aconteceu nos meses de janeiro e julho, apresentando um RevPAR de R\$ 261 e R\$ 212, respectivamente. O desempenho superior está atrelado ao período de férias escolares, sendo estes meses grandes geradores de demanda de lazer para a cidade.

Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



[Clique aqui para ver o desempenho mensal](#)

MANAUS

Os hotéis de Manaus enfrentaram alguns desafios ao longo de 2023 em virtude das constantes queimas, seca dos rios, reforma do aeroporto e elevado preço das passagens aéreas, que acabou afetando a temporada de pesca e a demanda corporativa. Por outro lado, eventos como a Feira Náutica e o Amazonas Green Jazz Festival, no terceiro trimestre do ano, possibilitaram um crescimento real de diária.

Dessa forma, a capital fechou o ano com crescimento de 11% de RevPAR, puxado pela diária média (15%), o que auxiliou na melhora dos resultados do mercado hoteleiro local, superando o desempenho do período pré-pandemia.

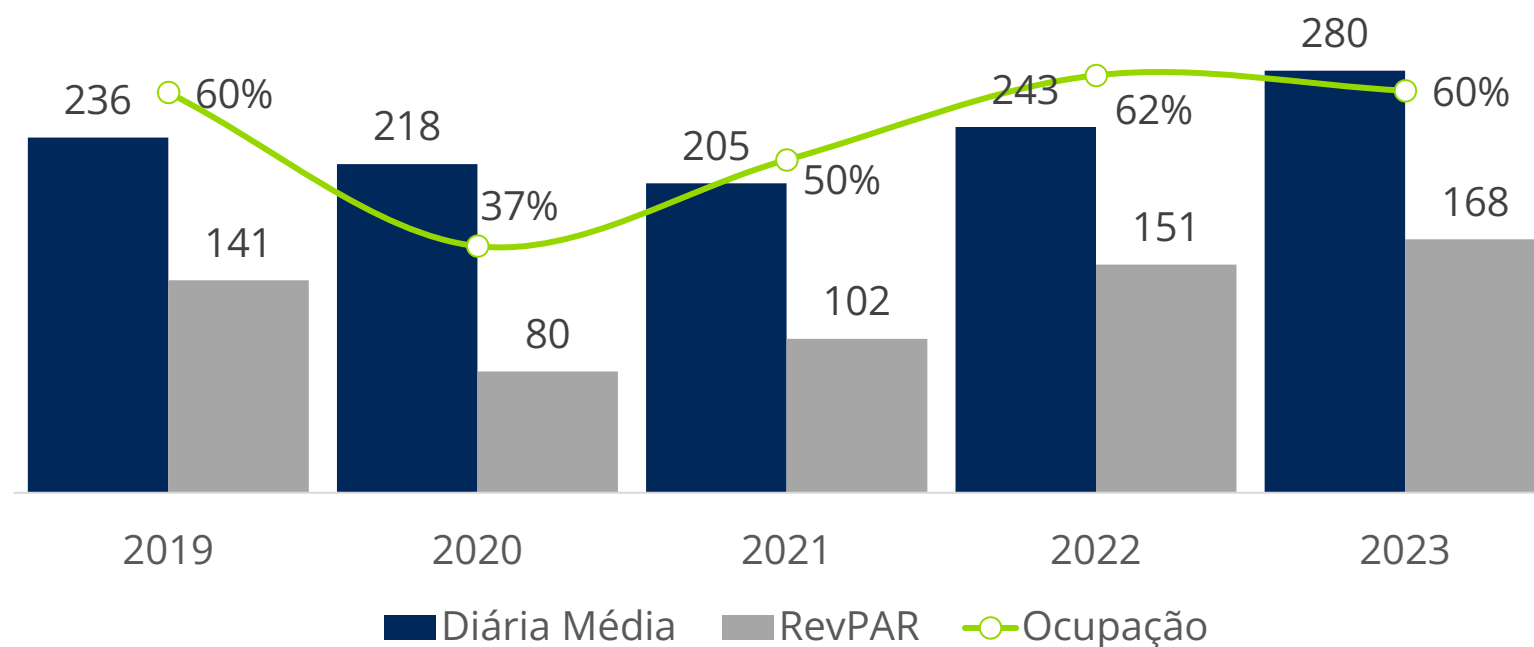
Sobre a nova oferta em Manaus, há a previsão de inauguração de apenas 1 novo hotel em 2025 (120 UHs).

-4% DE OCUPAÇÃO
+15% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS
+1 HOTEL ATÉ 2025
120 UHs A MAIS NA CAPITAL

Fonte: FOHB/HotellInvest

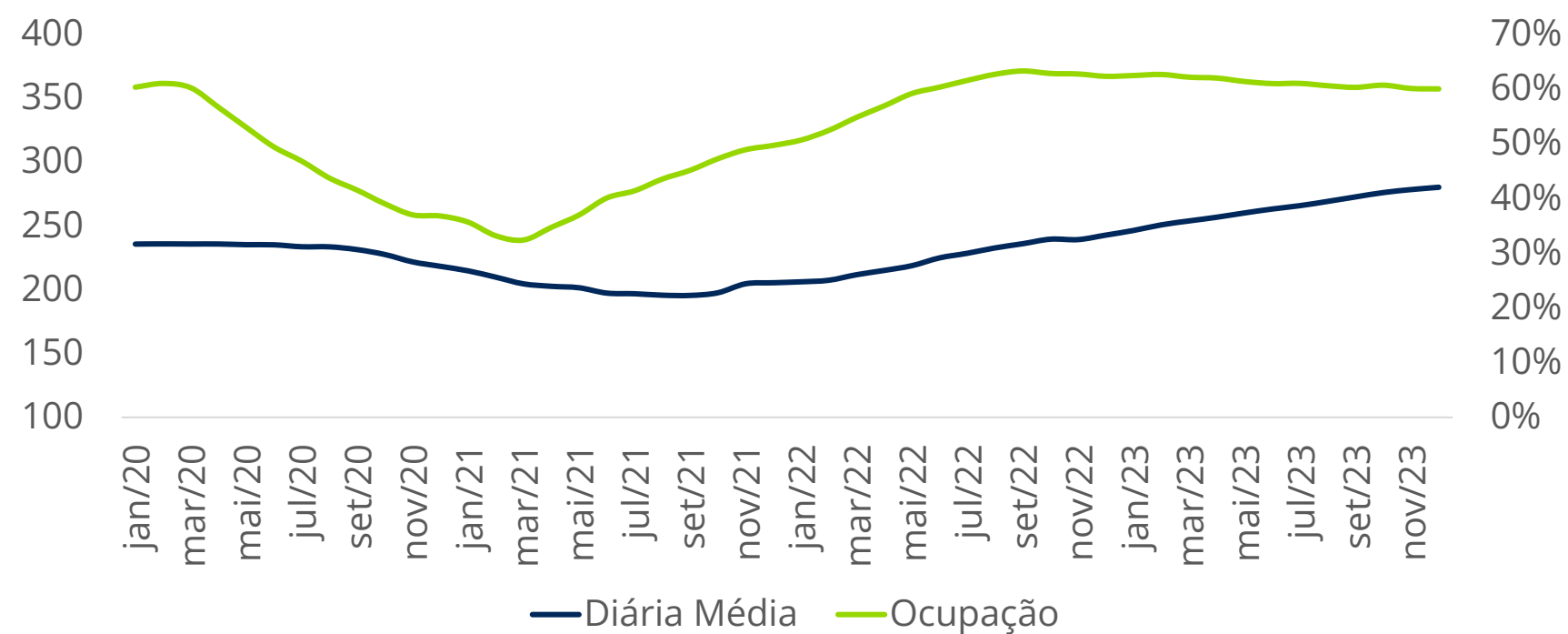
Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2024)



Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



ACUMULADO 2023
60% DE OCUPAÇÃO
R\$ 280 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 168 DE REVPAR

Em outubro de 2023, Manaus registrou o melhor desempenho do ano, tanto em ocupação (72%) como diária média (R\$292) e RevPAR (R\$210). O desempenho superior está atrelado a realização de shows nacionais, como Raça Negra e Rodriguinho, bem como exposições e eventos culturais realizados durante esse período.

[Clique aqui para ver o desempenho mensal](#)

A construction crane is positioned against a city skyline at dusk. The crane is the central focus, with its long jib extending across the upper half of the frame. The city buildings are silhouetted against a dark blue sky, with some lights visible. The overall mood is industrial and urban.

NOVA OFERTA*

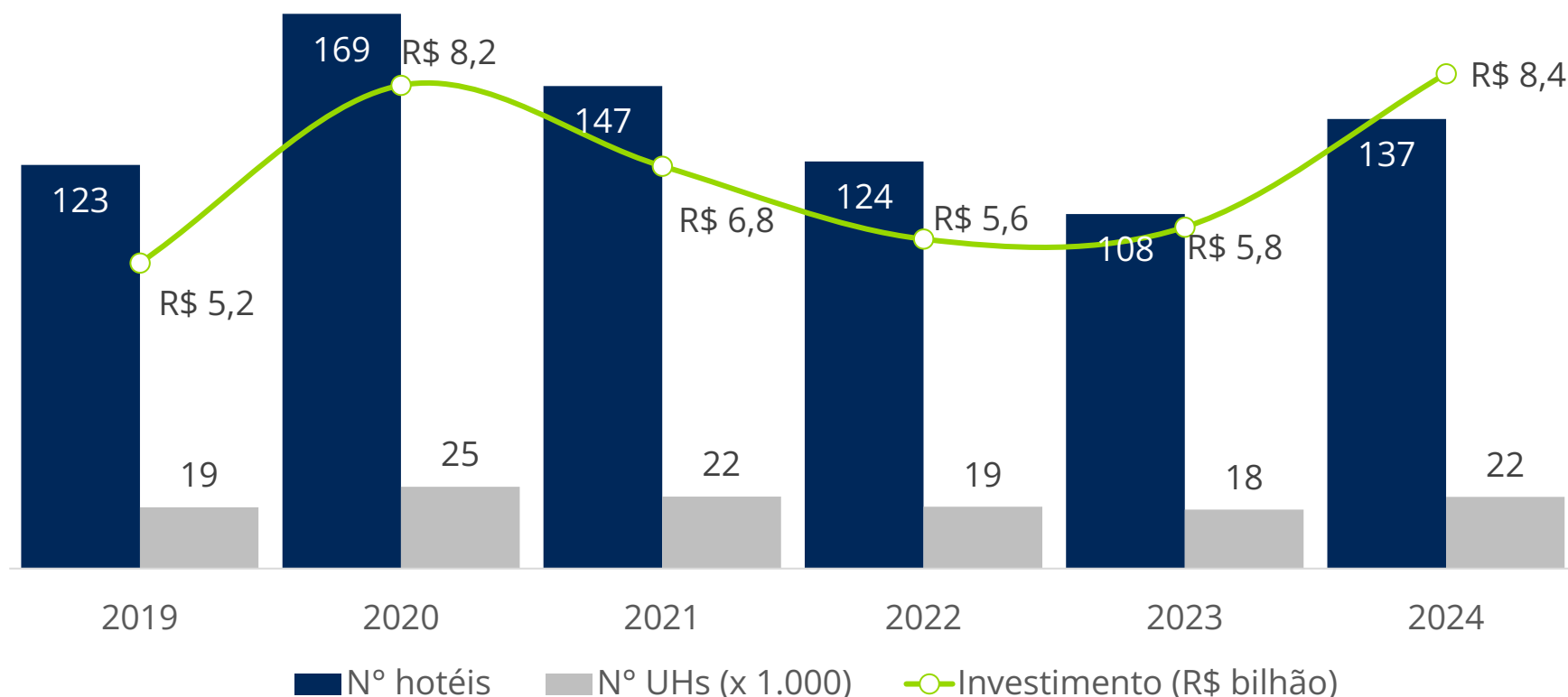
Investimentos previstos
Perfil do produto
Mercado-alvo

*A pesquisa de nova oferta conduzida pela HotelInvest abrange apenas empreendimentos que possuem contrato assinado com as principais redes hoteleiras do Brasil (não inclui multipropriedades e NRs).

TOTAL DE R\$ 8,4 BI EM INVESTIMENTO

Evolução histórica do estoque de Novos Projetos

Panoramas de 2019 a 2024



Em 2024 a tendência de queda no número de novos projetos foi revertida. Desde 2021 observa-se redução desse indicador, resultado da pandemia de COVID-19, que reduziu drasticamente o resultado dos hotéis. Porém, no Panorama de 2024 foi apurado que 44 novos projetos entraram no pipeline de desenvolvimento das principais redes hoteleiras do Brasil.

O aumento na construção de novos hotéis (26,9%) é fruto do bom desempenho hoteleiro nos últimos meses de 2022 e ao longo de 2023, já que as tarifas conseguiram ter incrementos relevantes nesses períodos, o que animou os investidores.

Além disso, a já queda da SELIC e as perspectivas de uma taxa de juros mais baixa reduz o custo de oportunidade do investidor e melhora as alternativas de *funding* de novos projetos.

[Clique aqui para ver os dados de nova oferta](#)

Estoque de Novos Projetos – Brasil 2024*

(Contratos assinados: em projeto / em construção)

137 HOTÉIS
+26,9%

21.863 UHS
+22,0%

Evolução do Estoque de Novos Projetos

(Comparativo Panorama 2023 e Panorama 2024 – em número de hotéis)

Janeiro 2023



↓ 124 em Janeiro/2022

(-) Cancelamentos 2023



↓ 16 em 2022

(-) Aberturas 2023



↓ 20 em 2022

(+) Novos Contratos 2023



↑ 20 em 2022

Janeiro 2024



Fonte: HotelInvest

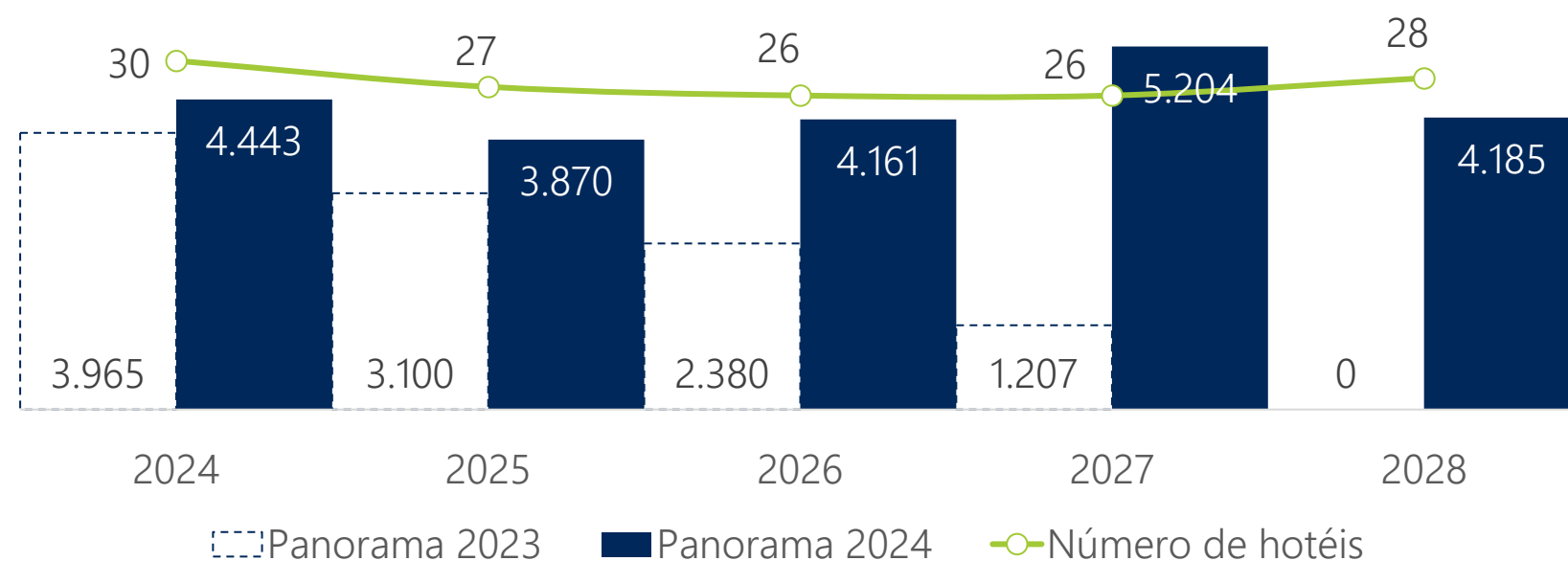
* São considerados apenas projetos vinculados a redes hoteleiras. Multipropriedades e NRs não são contabilizados. Contribuíram 24 das maiores redes hoteleiras operando no Brasil.

ABERTURAS ATÉ 2028

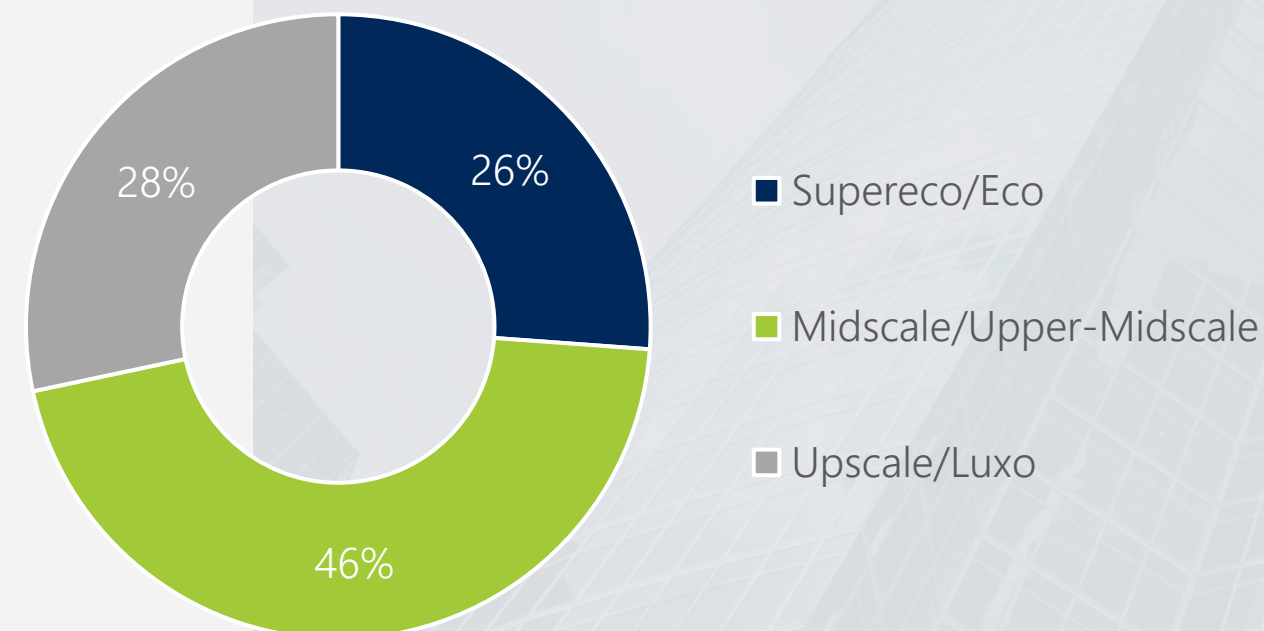
As estimativas de investimento foram indicadas pelas redes participantes do estudo, e incluem o custo de construção mais o terreno. Os números devem ser interpretados como uma ordem de grandeza, pois os valores informados foram apenas as estimativas iniciais, e não o total realmente investido.

Mais uma vez, o segmento supereconômico/econômico perdeu espaço para o midscale/upper-midscale na quantidade de investimento, assim como em números de UHs para os próximos anos. Atualmente o segmento *midscale* totaliza 10.180 novos apartamentos contra 8.521 do econômico. Já os hotéis de categoria upscale/luxo continuam sendo representativos no valor investido, mas contabilizam apenas 3.162 novas UHs.

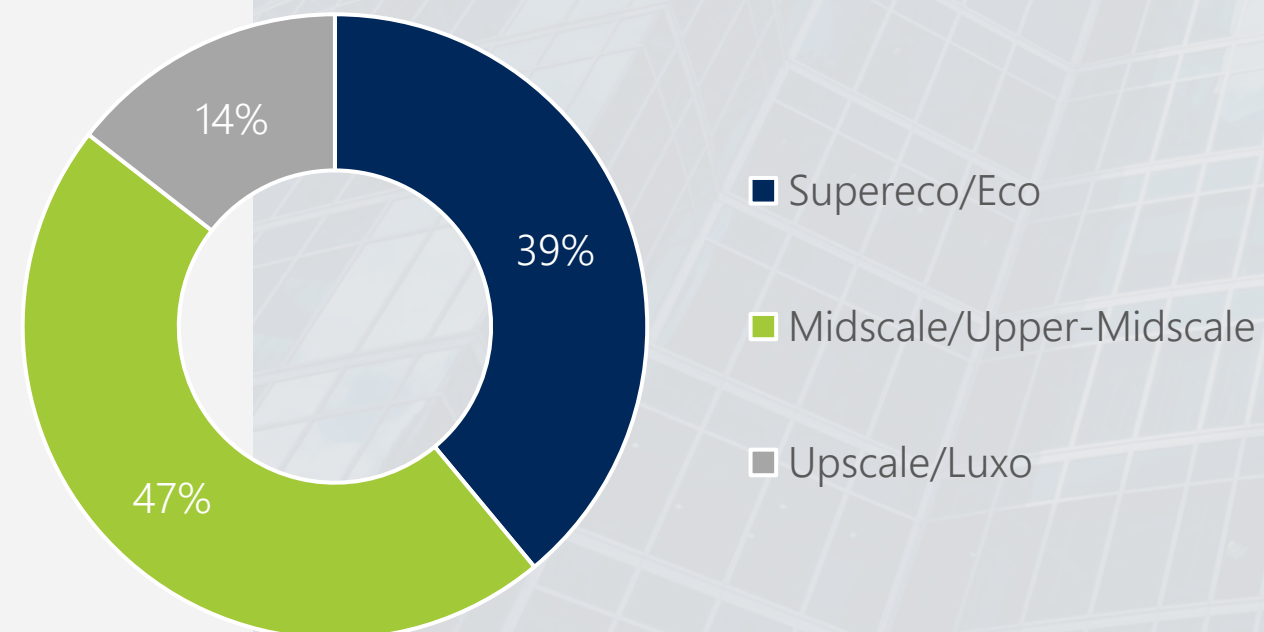
Nova oferta prevista (ano a ano)



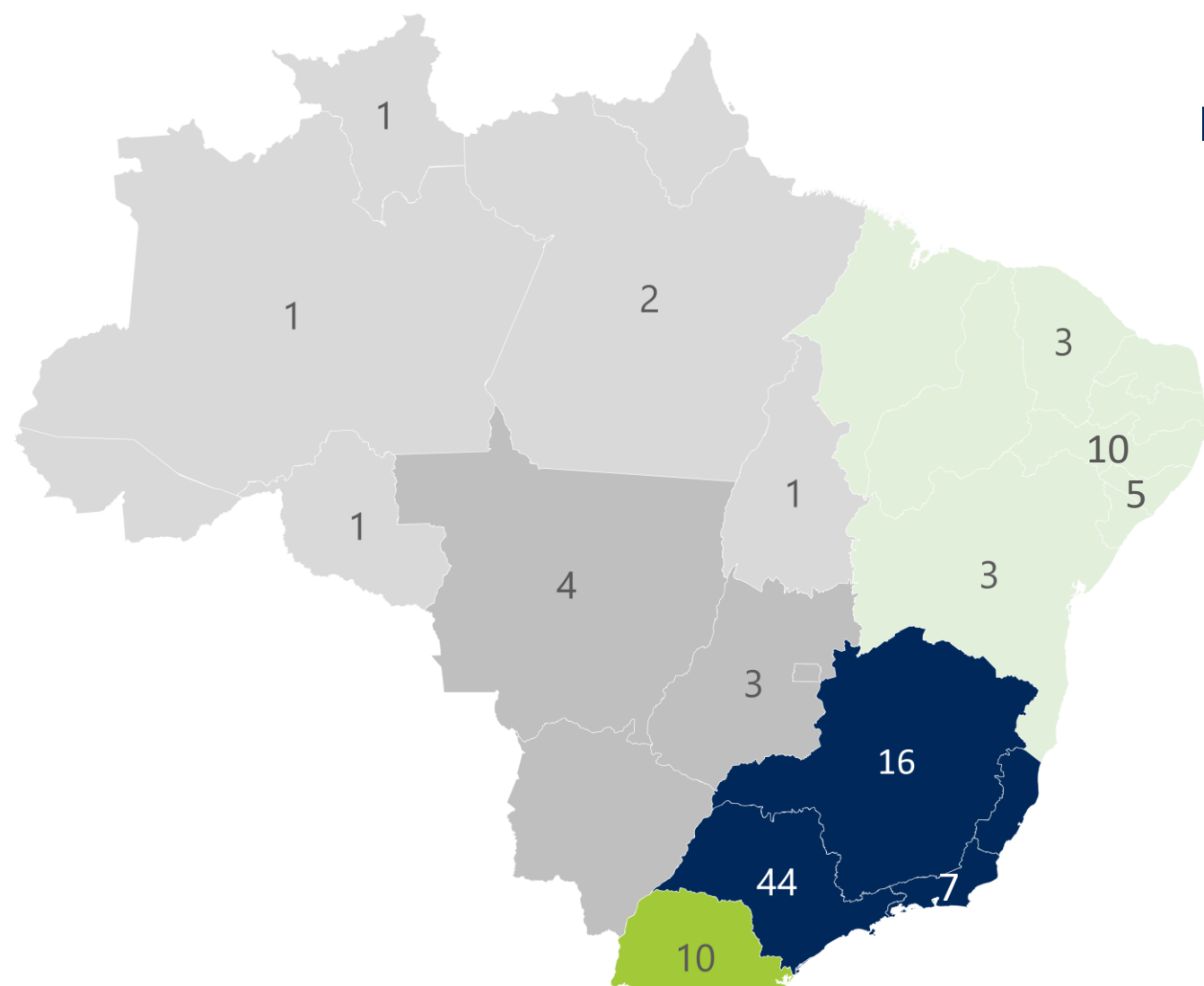
Volume de investimento por segmento



Novas UHs por tipo de produto



Oferta em desenvolvimento



17

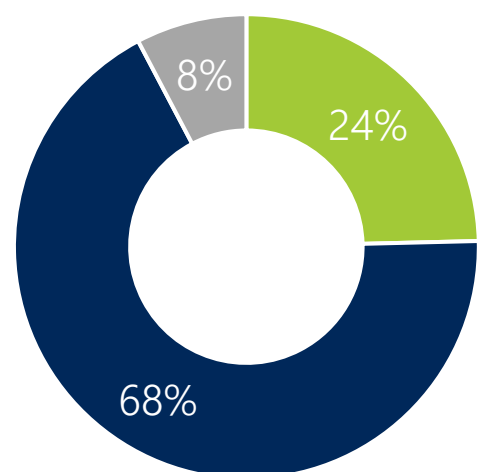
ESTADOS BRASILERIOS

101

CIDADES

- Sudeste (55%)
- Sul (22%)
- Nordeste (15%)
- Centro-Oeste (4%)
- Norte (3%)

Nova oferta em UHs por tipo de cidade



- Capital
- Interior
- Região Metropolitana

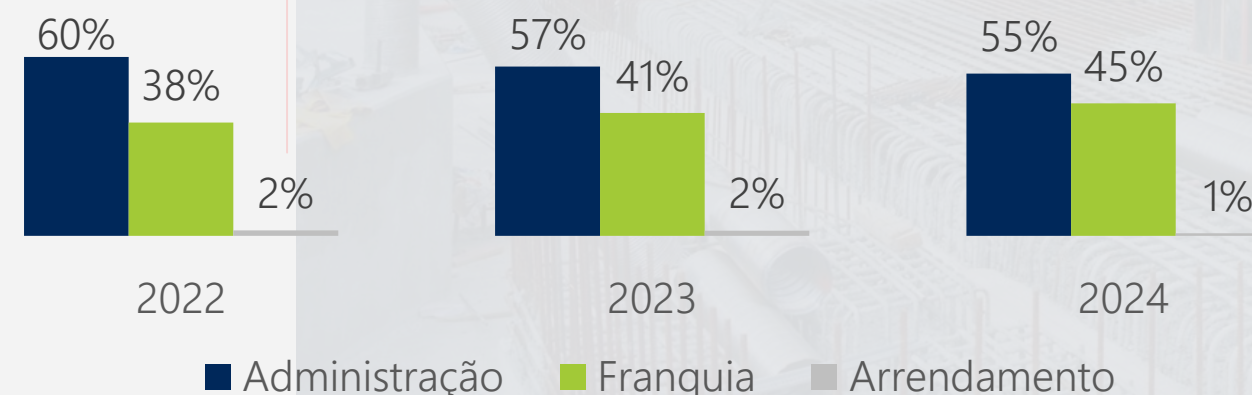
PERFIL DO PRODUTO E MERCADO-ALVO

Assim como nas últimas edições, as regiões Sudeste e Sul concentram o maior número de hotéis em desenvolvimento para os próximos anos, sendo que 68% do total de empreendimentos em construção do Brasil está localizado no interior dos estados.

Ao longo dos últimos 03 Panoramas, os contratos de administração vêm perdendo força frente aos de franquia, justamente pelo foco do desenvolvimento hoteleiro estar nas cidades interioranas.

Vale reforçar que podem haver empreendimentos hoteleiros previstos em outras cidades que não sejam atrelados à alguma rede hoteleira e, portanto, não constam nessa amostra.

Modelo de contrato em UHs





CONSIDERAÇÕES FINAIS

Principais conclusões
Metodologia do estudo
HotelInvest & FOHB
Autores e parceiros

Principais conclusões



◆ Ocupação estável e crescimento de diária moderado

Ao longo do ano de 2023, tanto a ocupação quanto a diária média foram perdendo força, fazendo com que a expectativa para 2024 seja de um índice mais estável no que tange a evolução de demanda e de um crescimento modesto de tarifa. Para que o desempenho dos hotéis volte a crescer de maneira mais expressiva, é necessário que a taxa de juros continue caindo e que haja mais investimentos no país, bem como aumento de renda da população.

◆ Novo ciclo de desenvolvimento em longo prazo

Apesar do RevPAR das capitais analisadas ter ultrapassado os valores pré-pandemia, o custo de construção aumentou de forma ainda mais expressiva. Ao se estudar a viabilidade de novos hotéis, os índices de rentabilidade, na maioria dos casos, ainda não atingiram um patamar atrativo o suficiente que compense o risco do negócio hoteleiro. Por isso, acredita-se que não há, em um futuro próximo, a perspectiva de incremento de oferta em massa que poderia causar um desequilíbrio de mercado, como podemos ver na pesquisa de nova oferta, que aponta um crescimento relevante de novos hotéis para os anos de 2027 e 2028. Esse movimento deve levar à pressão de demanda e aumentos mais expressivos de diária em curto e médio prazos.

◆ Negociação das tarifas corporativas

Durante os últimos anos, as diárias que sofreram reajustes mais robustos foram as públicas, que tipicamente são as utilizadas pela demanda de lazer. Já as tarifas negociadas, que são as contratadas pelas empresas, acabaram tendo incrementos moderados, algumas vezes até perdendo para a inflação. Assim, há necessidade de que essas negociações sejam agressivas para que os hotéis possam melhorar o seu resultado nos próximos anos.

◆ Preço das passagens aéreas

Nos mercados com demanda de lazer mais expressiva, como Fortaleza, Salvador e Manaus, o alto preço das passagens aéreas continua sendo um impeditivo para as pessoas viabilizarem suas férias. Por outro lado, o mercado corporativo parece ter se adaptado a essa nova realidade reduzindo a frequência de viagens realizadas, mas aumentando a quantidade de dias que os executivos permanecem nos destinos.

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 24 redes para confirmar as novas aberturas previstas até 2028.

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 36.971 unidades habitacionais, sendo São Paulo (15.611 UHs), Rio de Janeiro (5.000 UHs), Curitiba (2.324 UHs), Belo Horizonte (3.261 UHs), Brasília (2.427 UHs), Salvador (2.356 UHs), Porto Alegre (2.125 UHs), Recife (1.258 UHs), Fortaleza (1.010 UHs) e Manaus (1.599 UHs). Quanto às diárias médias dos mercados estudados, todas estão em valores reais de janeiro de 2024 (corrigidas pelo IPCA) e são líquidas de café da manhã e impostos.

NOVA OFERTA: Para que se estimasse com precisão a perspectiva de implantação de novos hotéis urbanos no país, as equipes de desenvolvimento das 24 principais e mais atuantes redes hoteleiras do Brasil, que representam um total de 111.835 UHs em operação, responderam a pesquisa. 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 e de multipropriedades. É importante salientar que apenas os projetos com contrato assinado foram contemplados no estudo.

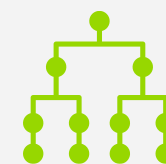
HOTELINVEST

25 ANOS

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 **57 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.

HOTELINVEST: ATUAÇÃO DA IDEIA À OPERAÇÃO

Estruturação



- Project management
- Montagem hoteleira
- Acompanhamento pré-operacional

Operação



- Asset management
- Check-up operacional e financeiro
- Reposicionamento, retrofit e reforma
- Valuation
- Transações

Planejamento



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

Implementação

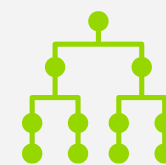


- Seleção de operadora
- Revisão e negociação de contratos
- Estruturação financeira
- Design brief e revisão do projeto

FÓRUM DE OPERADORES HOTELEIROS DO BRASIL

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 **24 redes associadas**, tanto nacionais como internacionais. São **786 hotéis** de redes associadas, que juntos totalizam **mais de 121 mil unidades habitacionais**. Estão presentes em **202 municípios**, nas **5 regiões** do Brasil, gerando mais de **150 mil empregos diretos e indiretos**. Em 2026 os hotéis das redes associadas ao FOHB serão 879 e totalizarão mais de 135 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.



REPRESENTAÇÃO INSTITUCIONAL

Representa o setor e suas demandas frente ao setor público e privado.



CONTEÚDO

Contribui 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

Conduz estudos e pesquisas sobre o desempenho do setor e suas principais tendências

AUTORES



Diogo Canteras
Sócio-Fundador
dcanteras@hotelinvest.com.br



Cristiano Vasques
Sócio-Diretor
cvasques@hotelinvest.com.br



Karen Mariano
Consulting & Valuation
kmariano@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



Lucas Pimentel
Consulting & Valuation
lpimentel@hotelinvest.com.br

PARCEIROS



Eduardo Giestas
Presidente do Conselho (2021 - 2024)
FOHB



Paulo Roberto Caputo
Presidente do Conselho (2024 - 2027)
FOHB



Orlando de Souza
Presidente Executivo
FOHB



Ana Paula Rodrigues
Gerente de Marketing
FOHB



Tanyah Caram
Analista de Estudos e Pesquisas
FOHB

hotelinvest **25** anos

QUER LUCRAR COM HOTEL? HOTELINVEST

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1912

Cj.17L, São Paulo, SP

(+55 11) 5555 9494

www.hotelinvest.com.br

[◀ Voltar ao índice](#)