

SETEMBRO/2026

Realização:



Parceiro:



hotelinvest

27 anos

De atuação no mercado

+ 700

Projetos, em 14 países

R\$ 3,6 bilhões

Em ativos hoteleiros

65 hotéis

Sob nossa gestão

FIIs HTMX, BTHI e BTHR

BTG Pactual

HAMA

Único membro sul-americano da Hotel Asset Managers Association.

01

INSPER

Coordenadores do curso Investimentos no Mercado Hoteleiro da Educação Executiva Insper.

02

PRÊMIOS

Master Imobiliário 2017 e InfoMoney 2019 — FII Hotel MAXINVEST.

03

NEOTRIP

A HotelInvest é investidora e principal acionista da Neotrip, inovadora startup de inteligência artificial para hotelaria.

04

PowerBI interativo

PRÉVIA DO PANORAMA DA HOTELARIA BRASILEIRA



Indicadores
1º trimestre



Indicadores
2º trimestre



Indicadores
1º semestre



Média móvel
12 meses

Setembro/2023

hotelinvest



QR CODE para
acesso à plataforma:



CONTEÚDO

- | | | |
|----|---------------------|---|
| 01 | EXPECTATIVAS | Cenário Macroeconômico |
| 02 | PANORAMA DO MERCADO | Ocupação Diária Média RevPAR
Desempenho Resorts
Comparativo Hotelaria x STR |
| 03 | NO RADAR | Pesquisa de clima Nova oferta |
| 04 | REFLETINDO | Principais percepções de futuro |
-

A person's hands are shown using a white calculator over a desk with various financial documents. The documents feature bar charts, line graphs, and tables. One document in the foreground is titled "Quarter 2019" and lists "Quarter 1", "Quarter 2", "Quarter 3", and "Quarter 4". Another document shows a bar chart with values ranging from 0 to 30,000. A third document shows a line graph with data points. The background is a dark blue gradient.

EXPECTATIVAS

CENÁRIO MACROECONÔMICO

CENÁRIO DOMÉSTICO



Juros ainda elevados, com espaço limitado para cortes.



Desafio fiscal permanece relevante, pressionando dívida e risco.



Inflação ainda pressionada, limitando a flexibilização monetária.



Eleição de 2026 aumenta a incerteza, com efeitos de eventuais mudanças graduais a partir de 2027.



Atividade econômica perde força, refletindo os juros elevados e endividamento de famílias e empresas.



Câmbio sensível aos cenários fiscal e externo, aumentando a volatilidade.

CENÁRIO INTERNACIONAL



Crescimento global moderado, com desempenhos distintos entre economias.



Inflação volta a pressionar, limitando cortes de juros.



Juros elevados nas principais economias, mantendo condições financeiras restritivas.



Tensões geopolíticas elevadas, ampliando a volatilidade dos mercados.



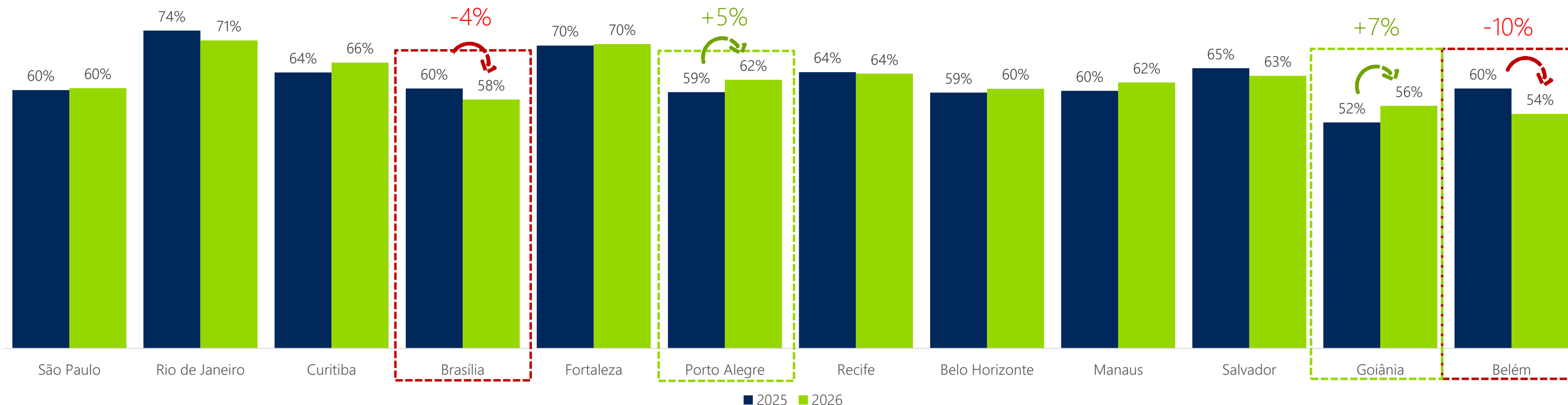
Conflitos tarifários e fragmentação do comércio internacional aumentam a incerteza sobre investimentos.



PANORAMA DO MERCADO

OCUPAÇÃO

COMPARATIVO 1º SEMESTRE DE 2025 VS. 1º SEMESTRE DE 2026



BRASIL – 1º SEMESTRE

2025: 60,0%

2026: 60,4%

↑ + 0,8%

2024: 58,2%

2025: 60,0%

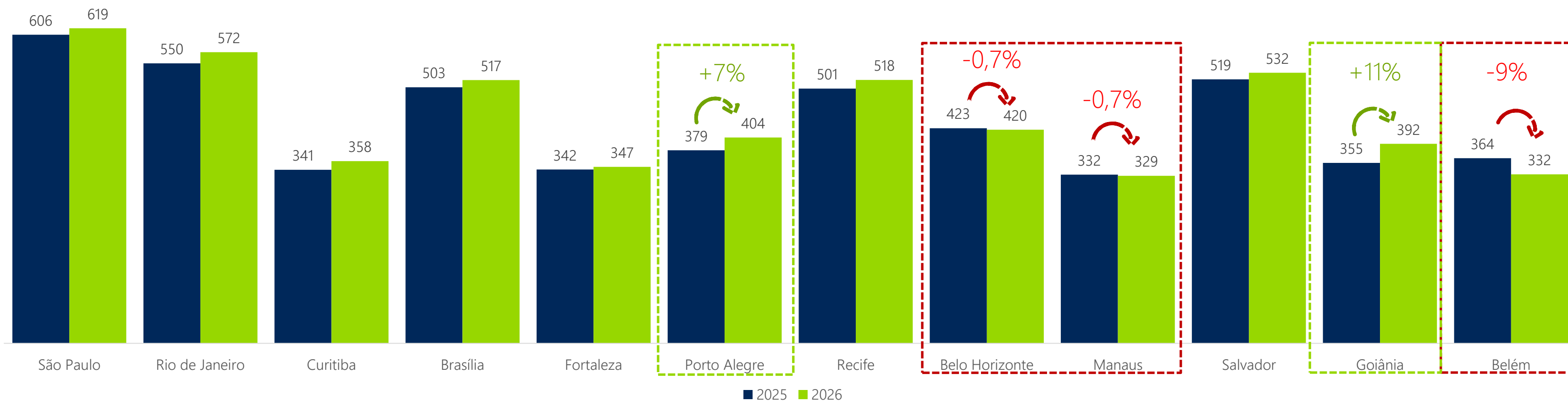
↑ + 3,0%



Demanda apresenta estabilidade no 1º semestre, diante de um calendário de eventos mais restrito e maior incerteza política.

DIÁRIA MÉDIA

COMPARATIVO - 1º SEMESTRE DE 2025 VS. 1º SEMESTRE DE 2026



BRASIL – 1º SEMESTRE

2025: R\$ 461

2026: R\$ 468

↑ + 1,5%

2024: R\$ 434

2025: R\$ 461

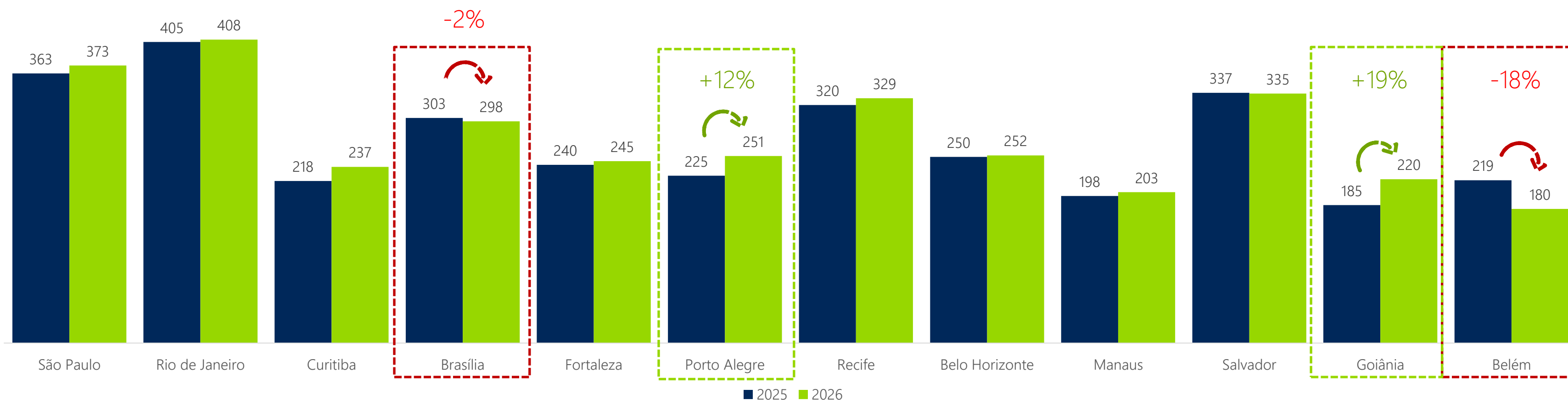
↑ + 6,2%



Diária média mantém crescimento real, porém em ritmo inferior ao ano anterior.

REVPAR

COMPARATIVO - 1º SEMESTRE DE 2025 VS. 1º SEMESTRE DE 2026



BRASIL – 1º SEMESTRE

2025: R\$ 277

2026: R\$ 283

↑ + 2,3%

2024: R\$ 253

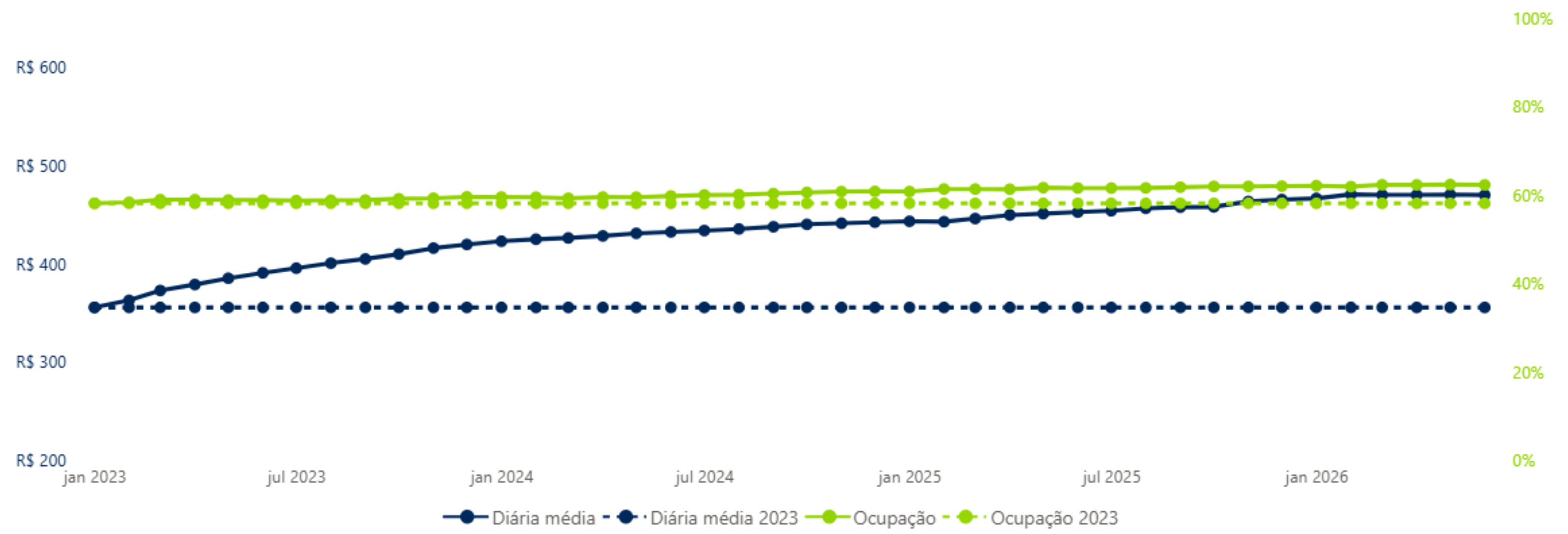
2025: R\$ 277

↑ + 9,4%



RevPAR perde tração no 1º semestre de 2026, com diferença de 7 p.p. em relação a 2025.

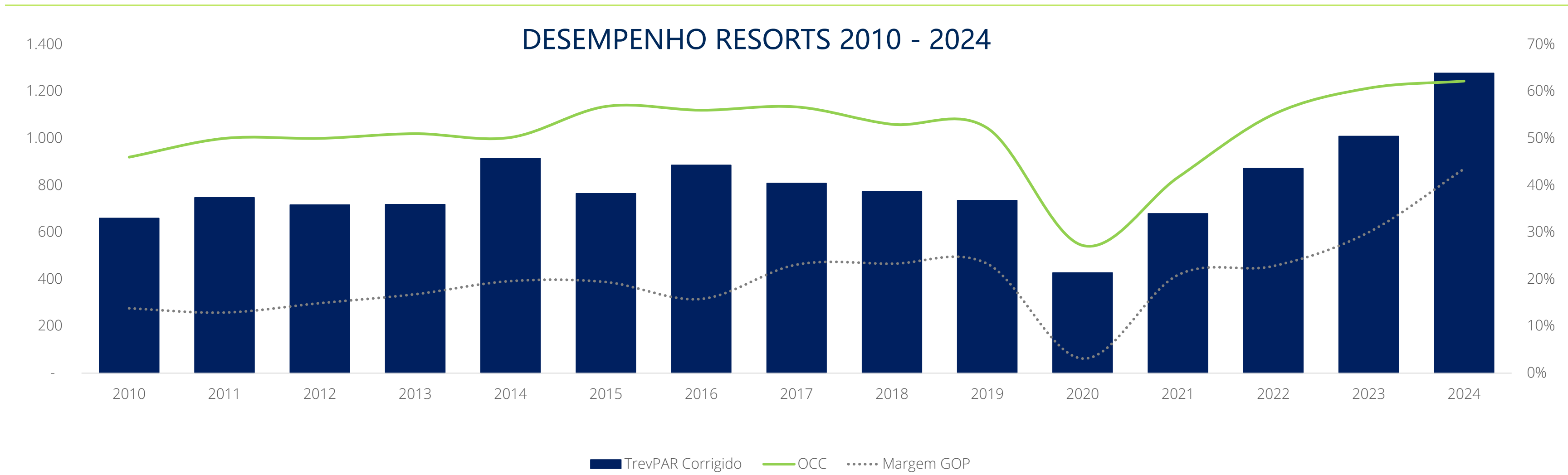
MÉDIA MÓVEL (12 MESES) - BRASIL



INSIGHT HOTELINVEST

Ocupação permanece estável há três anos, enquanto a diária média começa a desacelerar, sinalizando o amadurecimento do ciclo de recuperação.

MERCADO NACIONAL DE RESORTS



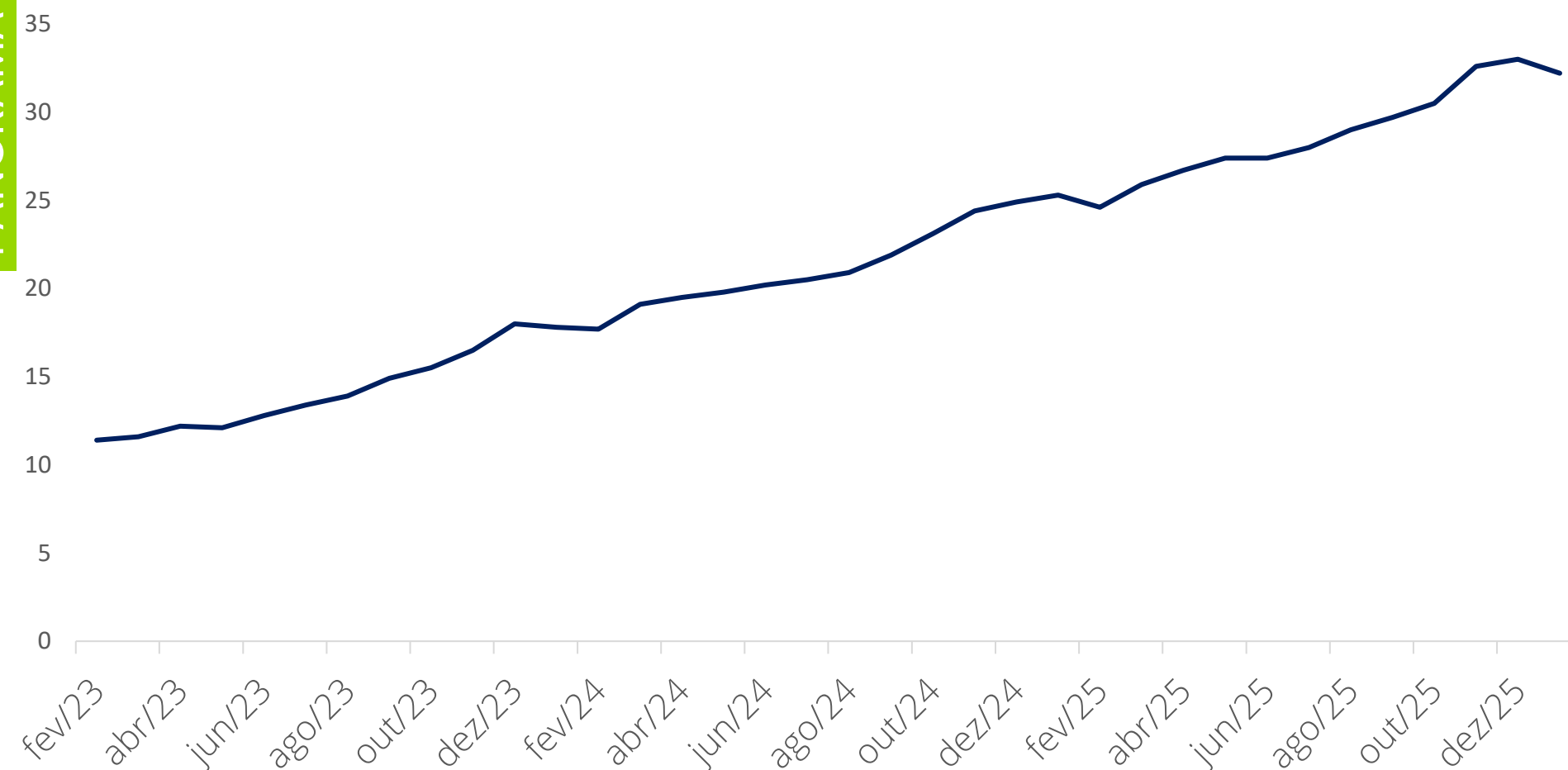
BRASIL – 1º SEMESTRE

OCC	2025: 64,1%		2026: 67,3%		↑ + 4,9%
ADR	2025: R\$ 1.624		2026: R\$ 1.758		↑ + 8,2%*

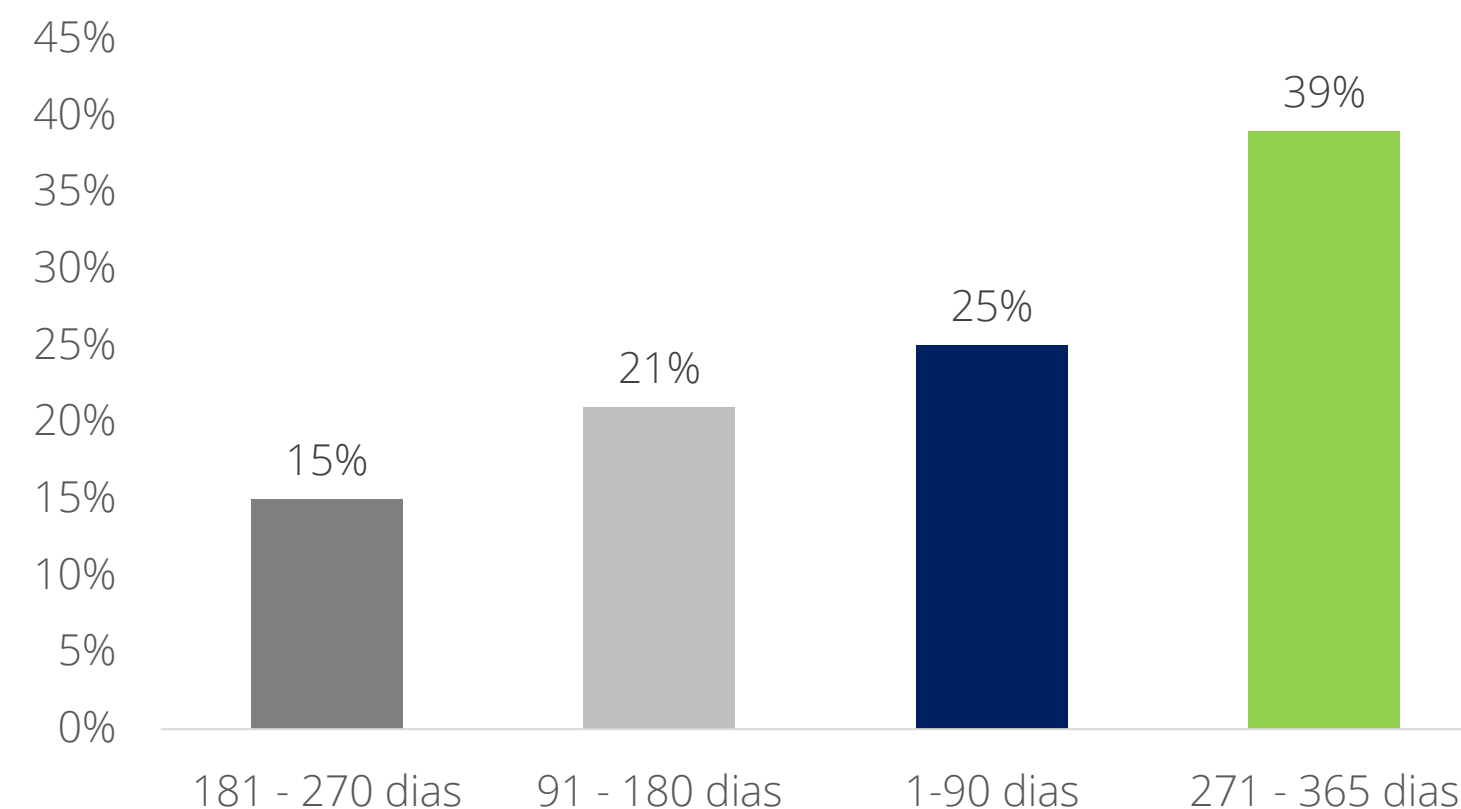
Fonte: Resorts Brasil e JLL – Hotelaria em Números. | Correção de valores pelo IPCA até dez/25.
* Valores nominais

SHORT TERM RENTAL X HOTELARIA – SÃO PAULO

EVOLUÇÃO OFERTA STR* – SÃO PAULO (2023 – 2026)



DISPONIBILIDADE STR* – SÃO PAULO



INSIGHT HOTELINVEST



Entre 2023 e 2025 crescimento foi de **182%**. Expectativa de baixo crescimento nos próximos anos



Decreto n.º 64.244/25: Prefeitura de São Paulo proíbe aluguel de temporada em aptos HIS/HMP (maio/2025)

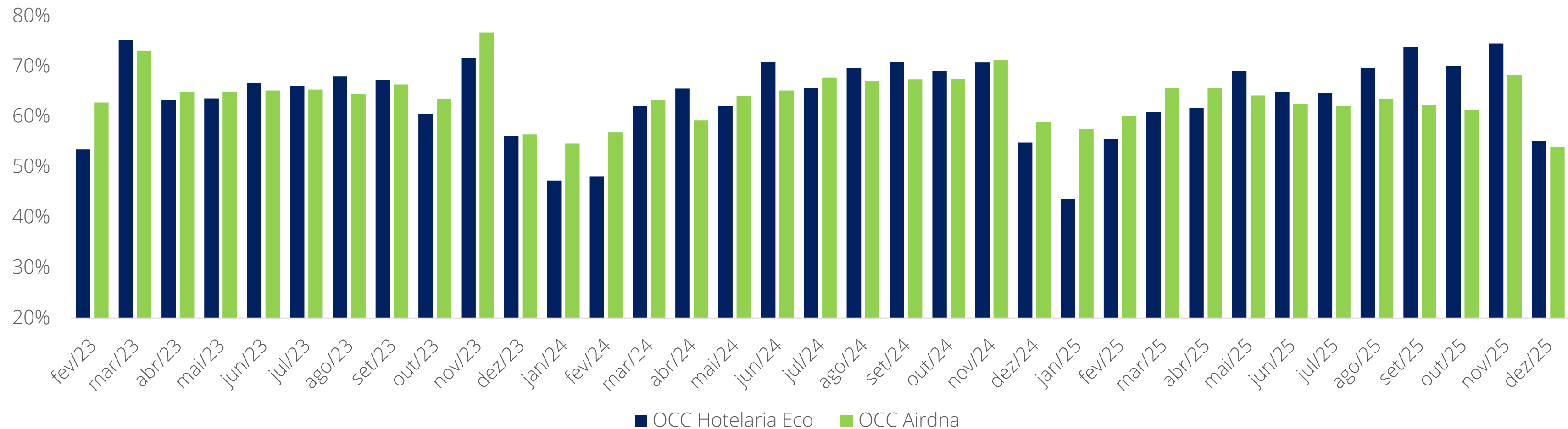


Apenas 39% do inventário fica disponível mais de 270 dias no ano

* Apartamentos de 1 a 2 dormitórios
Fonte: AirDna, FOHB e HotelInvest – fevereiro/2026

SHORT TERM RENTAL X HOTELARIA – SÃO PAULO

COMPARATIVO TX. DE OCUPAÇÃO HOTÉIS ECONÔMICOS VS. STR* – SÃO PAULO (2023 – 2025)



INSIGHT HOTELINVEST

23 65% - Hotelaria
66% - STR > -2%

24 63% - Hotelaria
64% - STR > -1%

25 64% - Hotelaria
62% - STR > +4%

* Apartamentos de 1 a 2 dormitórios
Fonte: AirDna, FOHB e HotelInvest – fevereiro/2026

SHORT TERM RENTAL X HOTELARIA – SÃO PAULO

COMPARATIVO ADR HOTÉIS ECONÔMICOS VS STR* – SÃO PAULO (2023 – 2025)



INSIGHT HOTELINVEST

23 R\$ 412 – Hotelaria
R\$ 284 – STR > +45%

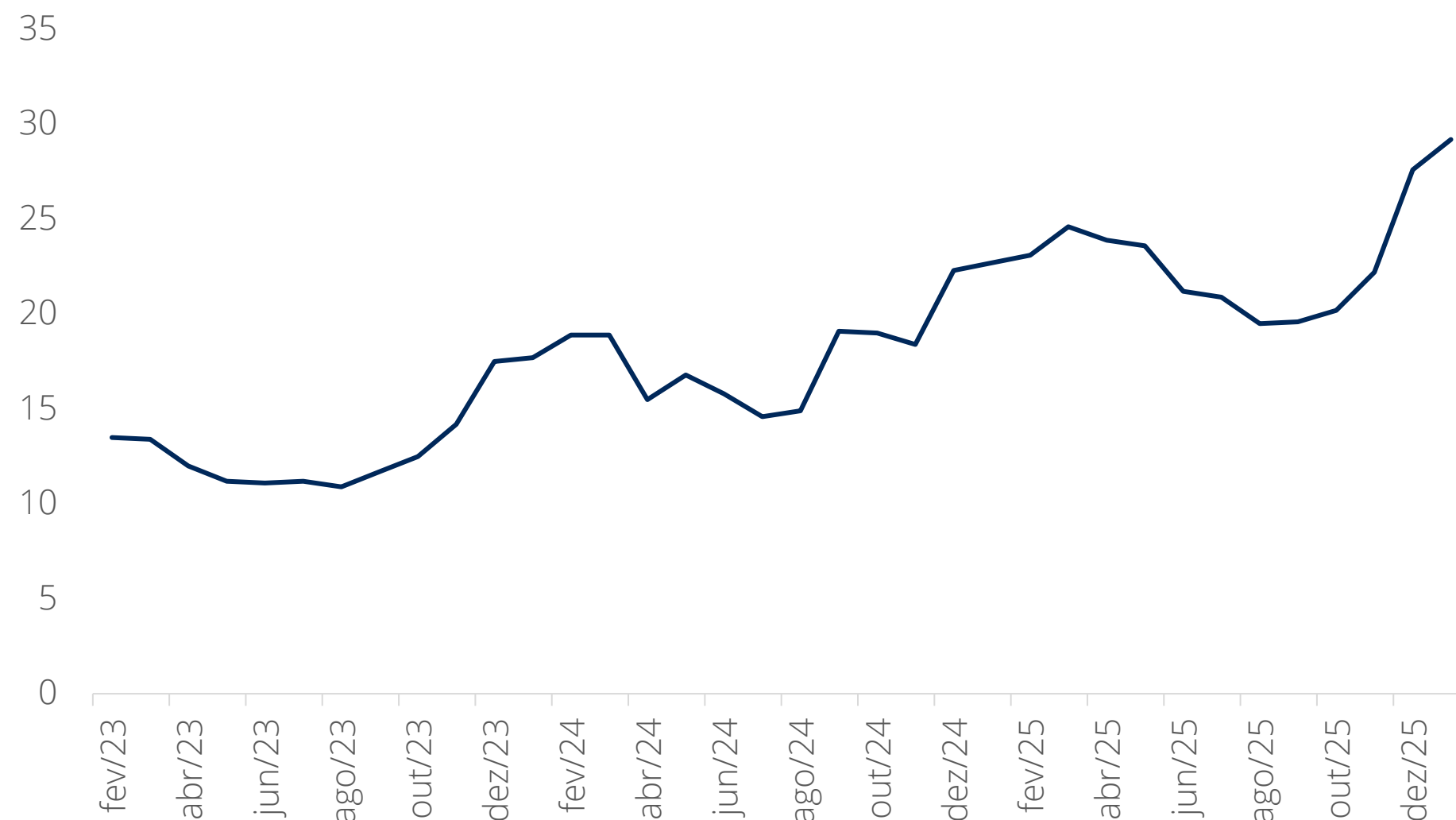
24 R\$ 415 – Hotelaria
R\$ 282 – STR > +47%

25 R\$ 407 – Hotelaria
R\$ 262 – STR > +55%

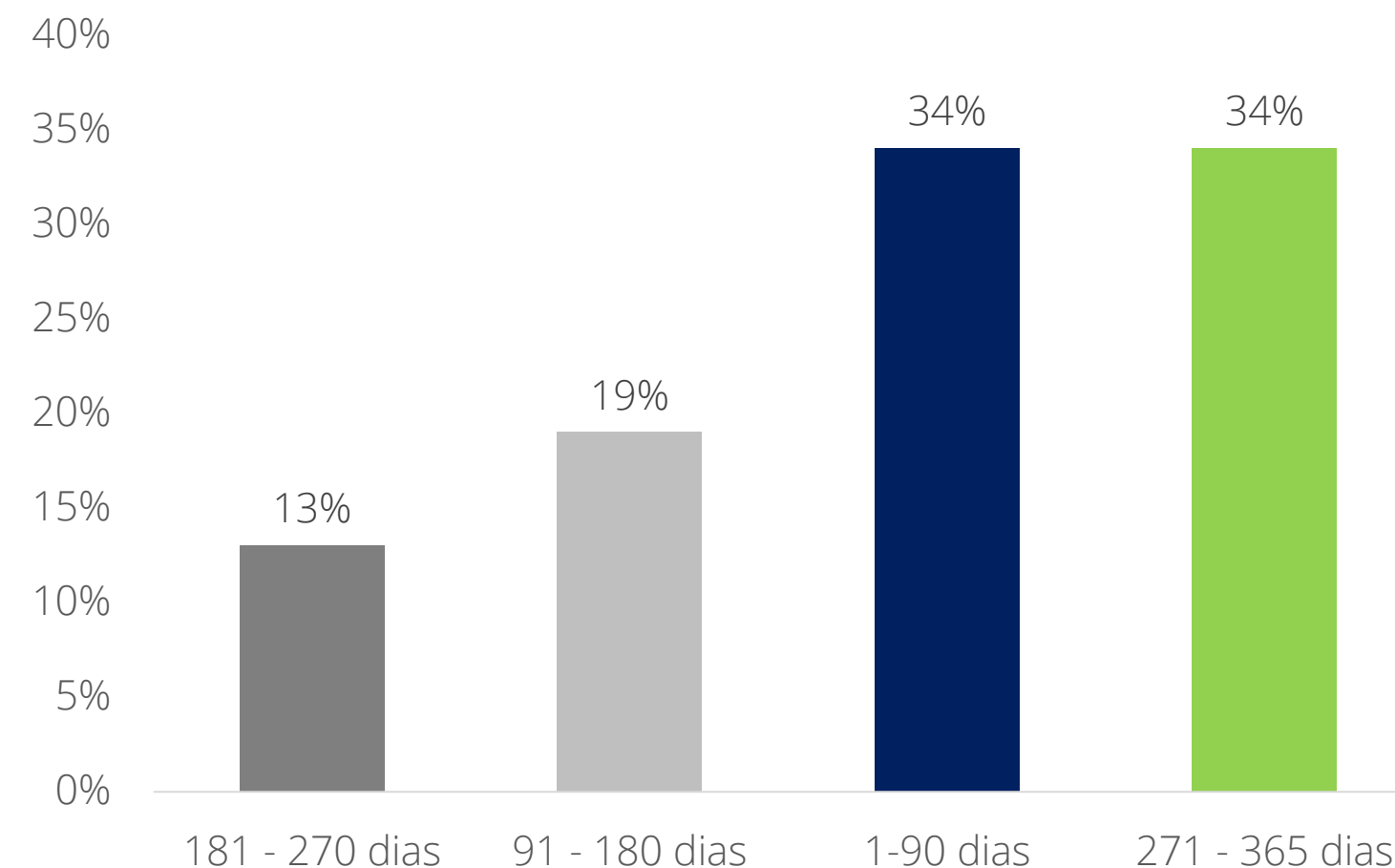
* Apartamentos de 1 a 2 dormitórios
Fonte: AirDna, FOHB e HotellInvest – fevereiro/2026 | Dados atualizados até janeiro/26

SHORT TERM RENTAL X HOTELARIA – RIO DE JANEIRO

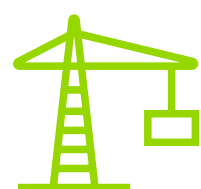
EVOLUÇÃO OFERTA STR* – RIO DE JANEIRO (2023 – 2026)



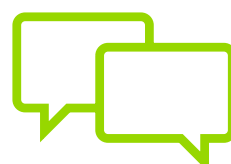
DISPONIBILIDADE STR* – RIO DE JANEIRO



INSIGHT HOTELINVEST



Entre 2023 e 2025 o crescimento foi de **116%**.



Discussões de projetos de lei para aumentar a burocracia, taxar e impor regras rígidas a aluguéis de temporada, incluindo a exigência de cadastro municipal.

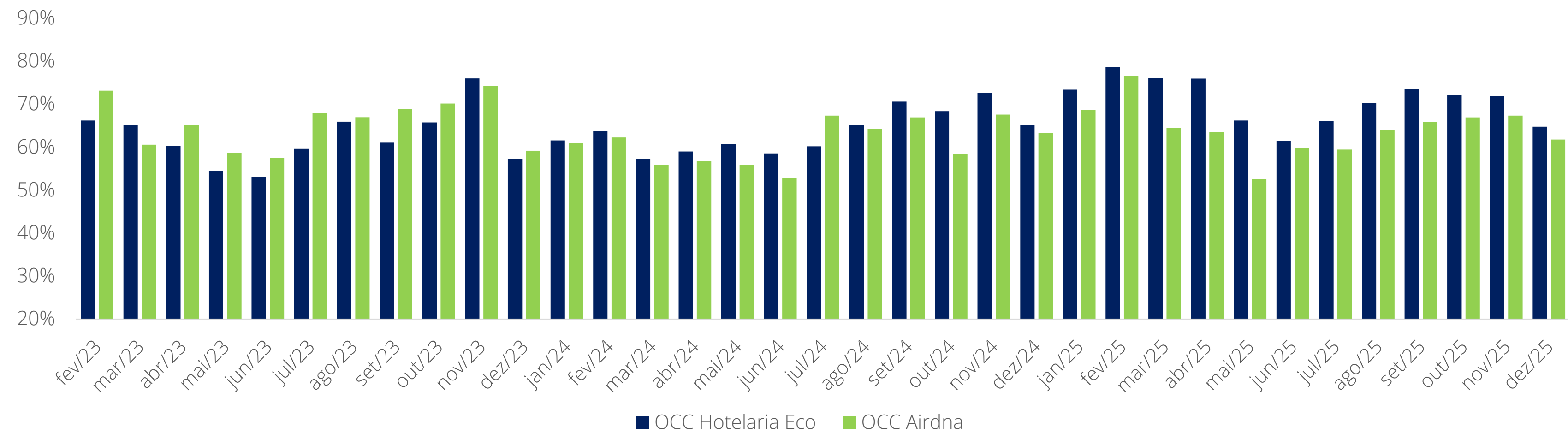


Apenas **34%** do inventário fica disponível mais de 270 dias no ano. Representando uma alta sazonalidade do mercado.

* Apartamentos de 1 a 2 dormitórios
Fonte: AirDna, FOHB e HotellInvest – fevereiro/2026

SHORT TERM RENTAL X HOTELARIA – RIO DE JANEIRO

COMPARATIVO TX. DE OCUPAÇÃO HOTÉIS ECONÔMICOS VS. STR* – RIO DE JANEIRO (2023 – 2025)



INSIGHT HOTELINVEST

23

62% - Hotelaria
66% - STR

> -5%

24

64% - Hotelaria
61% - STR

> +4%

25

71% - Hotelaria
64% - STR

> +10%

* Apartamentos de 1 a 2 dormitórios
 Fonte: AirDna, FOHB e HotellInvest – fevereiro/2026

SHORT TERM RENTAL X HOTELARIA – RIO DE JANEIRO

COMPARATIVO ADR HOTÉIS ECONÔMICOS VS STR* – RIO DE JANEIRO (2023 – 2025)



INSIGHT HOTELINVEST

23

R\$ 349 – Hotelaria
R\$ 333 – STR

> +5%

24

R\$ 350 - Hotelaria
R\$ 354 - STR

> -1%

25

R\$ 373 - Hotelaria
R\$ 347 - STR

> +8%

* Apartamentos de 1 a 2 dormitórios
Fonte: AirDna, FOHB e HotellInvest – fevereiro/2026 | Dados atualizados até janeiro/26

REFLETINDO

A tendência recente aponta para uma *estabilização da demanda*, condicionada ao cenário macroeconômico.

A próxima etapa do ciclo dependerá do *ritmo de expansão da oferta*.



NO RADAR

PESQUISA DE CLIMA COM AS OPERADORAS

- Cenário do desenvolvimento de novos hotéis;
- Consulta com as 23 maiores redes hoteleiras no Brasil;



NÍVEL DE ATIVIDADE DE NOVOS NEGÓCIOS



OPORTUNIDADES

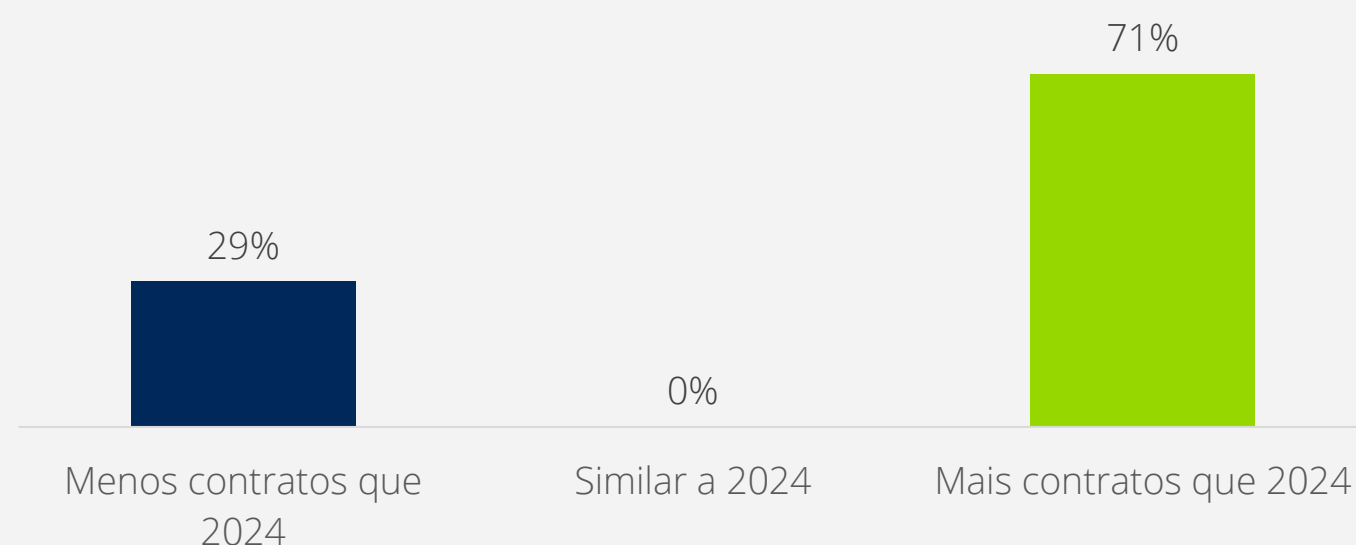


DESAFIOS E PREOCUPAÇÕES

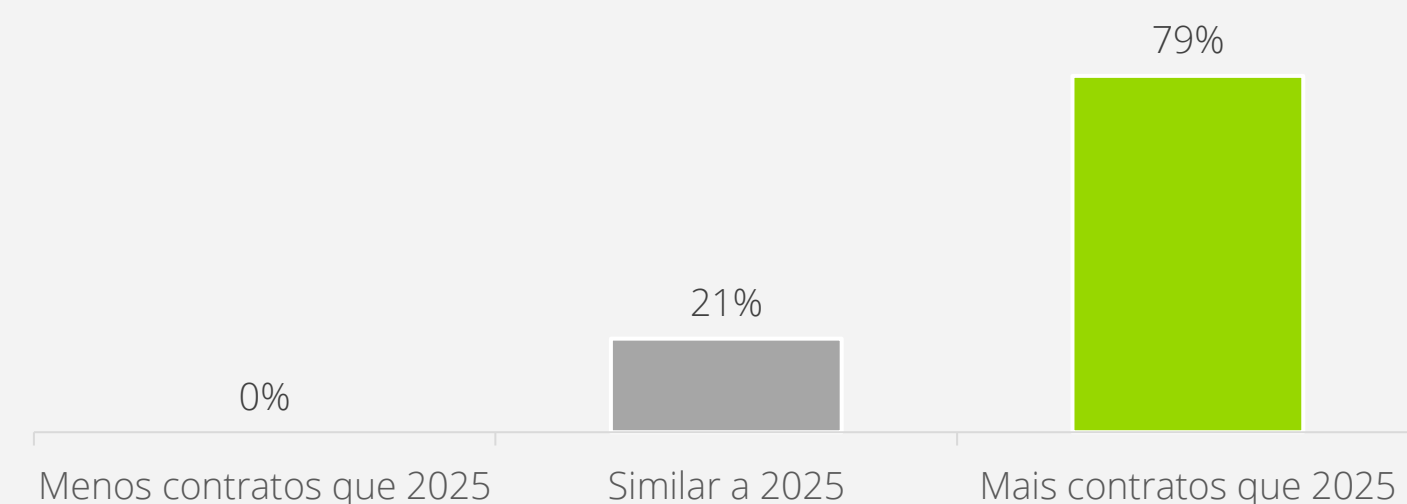
PESQUISA DE CLIMA COM AS OPERADORAS

TENDÊNCIAS DE DESENVOLVIMENTO

Assinatura de novos contratos
(2025 vs. 2024)



Expectativa de assinatura de novos contratos
(2026 vs. 2025)



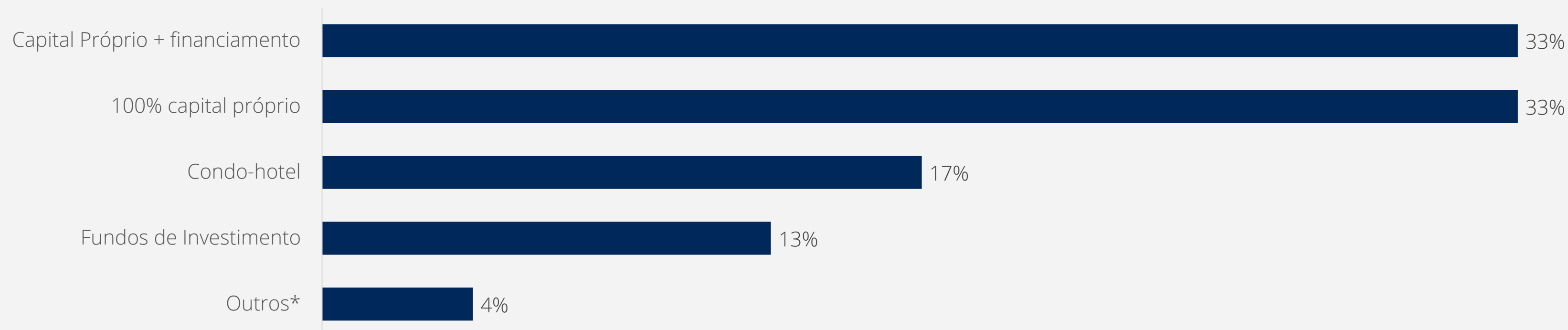
INSIGHT HOTELINVEST

Apesar das perspectivas promissoras para 2026, o atual cenário político-econômico começa a impor maiores desafios à viabilidade de novos negócios.

PESQUISA DE CLIMA COM AS OPERADORAS

TENDÊNCIAS DE DESENVOLVIMENTO

Estrutura de capital para o desenvolvimento



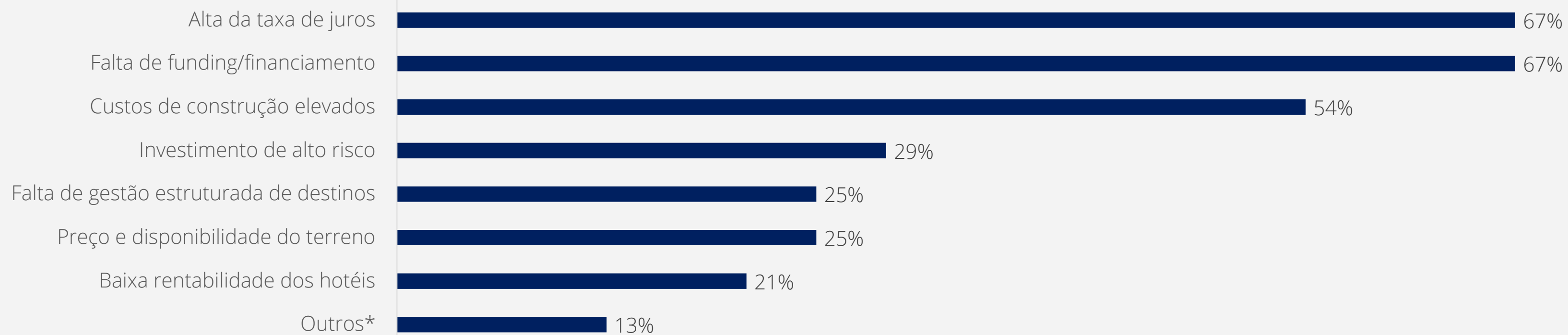
INSIGHT HOTELINVEST

Desenvolvedor segue mais diretamente envolvido na estruturação dos projetos, com capital próprio + financiamento predominantes e menor participação do condo-hotel.

PESQUISA DE CLIMA COM AS OPERADORAS

TENDÊNCIAS DE DESENVOLVIMENTO

Maiores dificuldades de desenvolvimento



INSIGHT HOTELINVEST

Juros elevados, restrição de financiamento e custos de construção pressionados seguem reduzindo a atratividade de novos desenvolvimentos hoteleiros.

NOVA OFERTA

EVOLUÇÃO DO ESTOQUE DE NOVOS PROJETOS (COMPARATIVO PANORAMA 2025 E PANORAMA 2026 – EM NÚMERO DE HOTÉIS)

Janeiro 2025



23 mil UHs

R\$ 10,6 bi

(-) Cancelamentos e
projetos
postergados



(-) Aberturas
2025

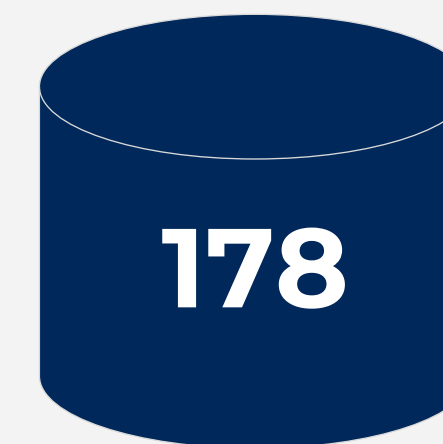


(+) Novos
Contratos 2026



57 em 2025

Janeiro 2026

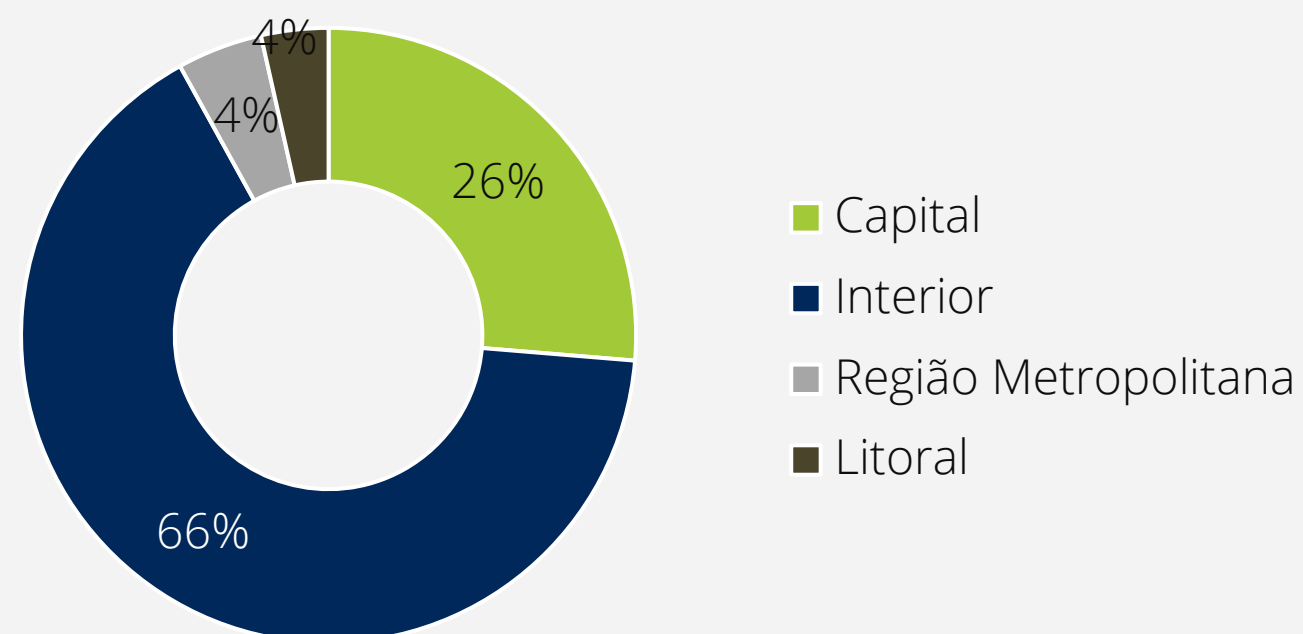


26 mil UHs

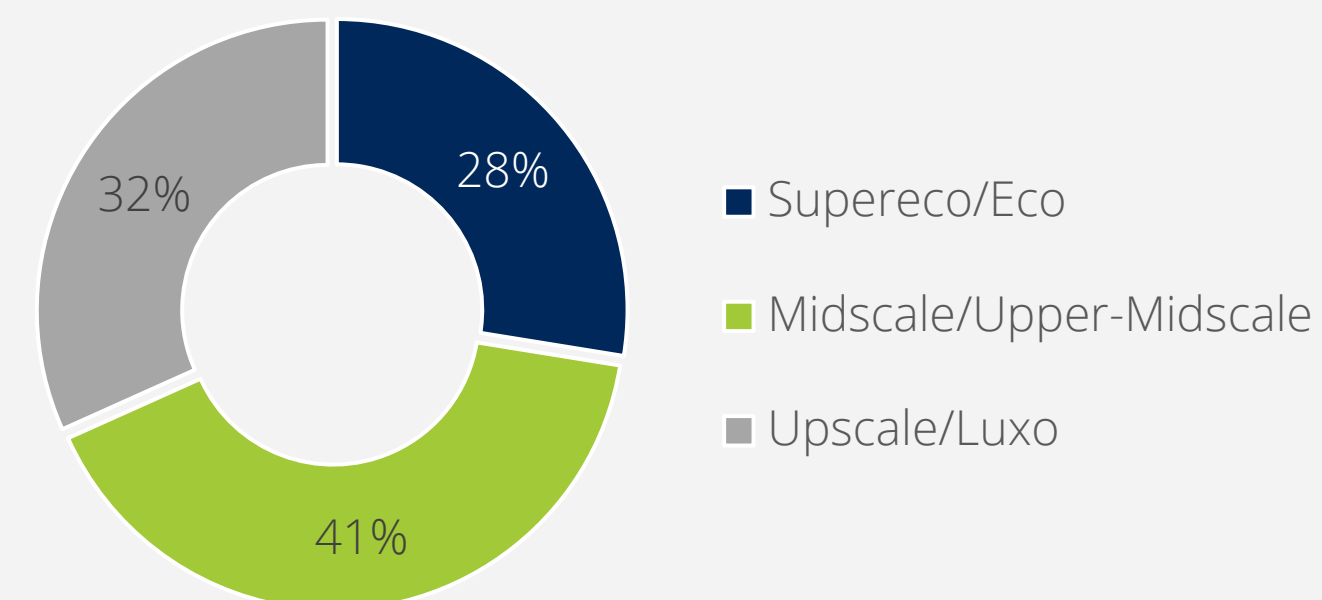
R\$ 13,6 bi

NOVA OFERTA

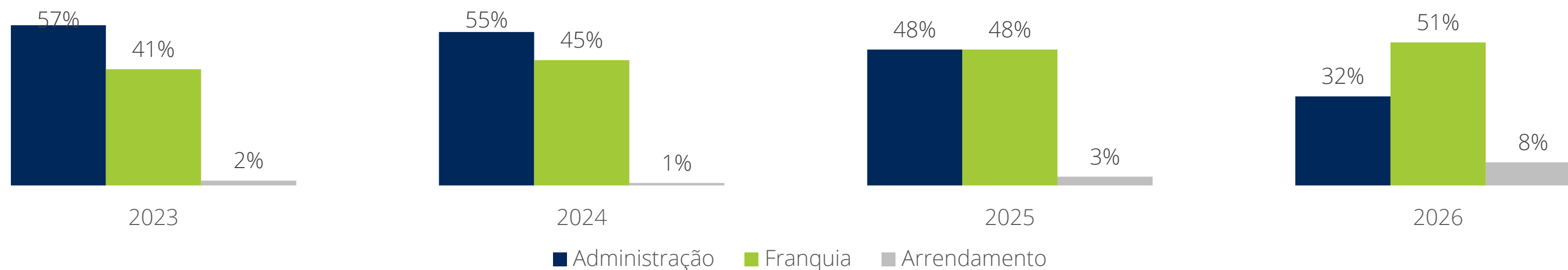
UHs por tipo de cidade



Padrão de produto (Por N° de UH)

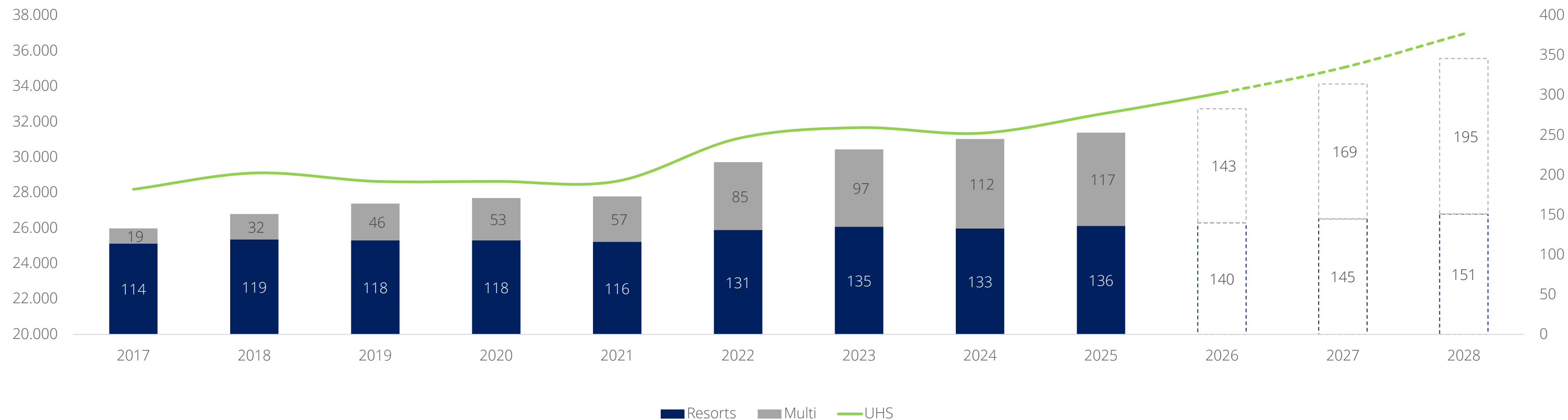


Modelo de contrato em UHs



NOVA OFERTA

RESORTS EM OPERAÇÃO E EM DESENVOLVIMENTO ATÉ 2028



Oferta de Resorts estável nos últimos anos, possibilitando melhora no desempenho



A melhora no desempenho gera um novo ciclo de desenvolvimento, que pode ser vista nos próximos anos.



Pequenas pousadas e hotéis boutique (<40 UH) já crescem nos destinos de lazer



Multipropriedade se destaca na previsão de nova oferta, mas ainda existe incerteza na execução dos projetos



Mercado majoritariamente doméstico, mas com crescimento de público internacional ano após ano.

The background of the slide features a blurred image of a document. On the left, a bar chart with horizontal bars in shades of blue, green, and brown is visible. To the right, a silver pen lies diagonally across the page. The word 'Summary' is partially visible in the background text.

RECAPITULANDO & REFLETINDO

RECAPITULANDO

- ◆ Incerteza fiscal e política mantém condições financeiras restritivas, enquanto os efeitos de eventuais mudanças após a eleição devem ocorrer de forma gradual.
-

- ◆ Poucos projetos em desenvolvimento e condições financeiras adversas devem manter a oferta restrita até, pelo menos, 2030, limitando a pressão competitiva sobre os mercados.
-

- Em relação ao desempenho, a ocupação se manteve estável, enquanto a diária
- ◆ média continuou crescendo, porém em ritmo mais moderado. Mercado de lazer ainda com desempenho crescente, mas também desacelerando.
-

- ◆ Orçamento 2027, o cenário-base combina ocupação estável com crescimento real modesto de diária, resultando em leve expansão real do RevPAR frente a 2026.
-

ÚLTIMA REFLEXÃO

Nova oferta permanece *pouco relevante* frente ao parque atual.

Com diárias em rota de desaceleração e sem sinais concretos de uma crise de demanda severa, a expectativa é de *estabilização em bons patamares* nos dois próximos anos.

INVESTIMENTOS NO MERCADO HOTELEIRO

26/10 – 28/10

Insper

Aprimore sua carreira e seus investimentos imobiliários com os maiores especialistas em negócios hoteleiros da América Latina em parceria com o INSPER

1. Estruturação do Projeto Hoteleiro

Entenda como identificar e implantar projetos hoteleiros de sucesso.

2. Gestão Estratégica do Ativo Hoteleiro

Maximize o retorno dos seus investimentos através da gestão estratégica do hotel.

3. Gestão do Portfólio de Investimentos

Aprenda a estruturar carteiras de ativos hoteleiros que multiplicam benefícios e reduzem riscos.



Saiba mais

QUER LUCRAR COM HOTEL?

hotelinvest✓

OBIGADO

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1912

Cj.17L, São Paulo, SP

www.hotelinvest.com.br