



PANORAMA DA HOTELARIA BRASILEIRA 2025

DESEMPENHO E NOVA OFERTA
19ª EDIÇÃO: MAR/2025

hotelinvest



FÓRUM
DE OPERADORES
HOTELIROS
DO BRASIL

Bem-vindo à 19ª edição do Panorama da Hotelaria Brasileira, uma parceira FOHB e HotellInvest.

Apresentamos a 19ª edição do Panorama da Hotelaria Brasileira, desenvolvida em parceria com o Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB).

Este estudo é resultado de uma longa e produtiva colaboração com o FOHB, que compartilha dados de desempenho de 187 hotéis e 32.755 unidades habitacionais pertencentes às redes associadas à entidade. Além disso, 29 das principais redes hoteleiras do país contribuíram com informações sobre seus *pipelines* de novos empreendimentos. Essa troca contínua de informações é essencial para que o Panorama se mantenha como uma fonte confiável e estratégica para o entendimento do setor hoteleiro no Brasil.

Com o objetivo de tornar esta edição ainda mais completa e alinhada à realidade do mercado, elaboramos um questionário que foi respondido pelas principais operadoras e redes hoteleiras do país. A pesquisa abordou temas relevantes como tendências de mercado, desenvolvimento e estratégias de expansão. Por fim, destacamos o relatório interativo em Power BI, disponível nos sites do FOHB e da HotellInvest. A plataforma permite pesquisas personalizadas e atualizações trimestrais dos dados, oferecendo uma leitura dinâmica e atualizada do desempenho da hotelaria brasileira ao longo do ano.

Cristiano Vasques
Sócio Diretor

Diogo Canteras
Sócio Fundador

Orlando de Souza
Presidente Executivo
FOHB



Visão de Futuro

Nível de atividade de novos negócios
Oportunidades
Desafios e preocupações

4



Nova oferta no Brasil

Investimentos previstos
Perfil do produto
Mercado-alvo

10



Desempenho de mercado

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

15



Considerações finais

Principais conclusões
Metodologia do estudo
HotelInvest & FOHB
Autores e parceiros

41



VISÃO DE FUTURO 2025*

Nível de atividade de novos negócios
Oportunidades
Desafios e preocupações

*A pesquisa das tendências de mercado conduzida pela HotelInvest e obteve respostas de 23 das principais redes/administradoras hoteleiras do país.

VISÃO DE MERCADO

Nesta nova seção, trazemos uma análise abrangente sobre o cenário do desenvolvimento de novos hotéis no Brasil. Para isso, ouvimos as equipes de novos negócios das principais redes hoteleiras instaladas no país, buscando entender o atual nível de atividade da área de novos negócios e as principais tendências do setor.

Identificamos onde estão as maiores oportunidades e quais fontes de *funding* e modelos de negócios têm se destacado. Os desafios e obstáculos que eles observam no processo de desenvolvimento de novos projetos também entrou na pauta, assim como as principais preocupações que surgem na negociação dos novos contratos com os parceiros e proprietários.

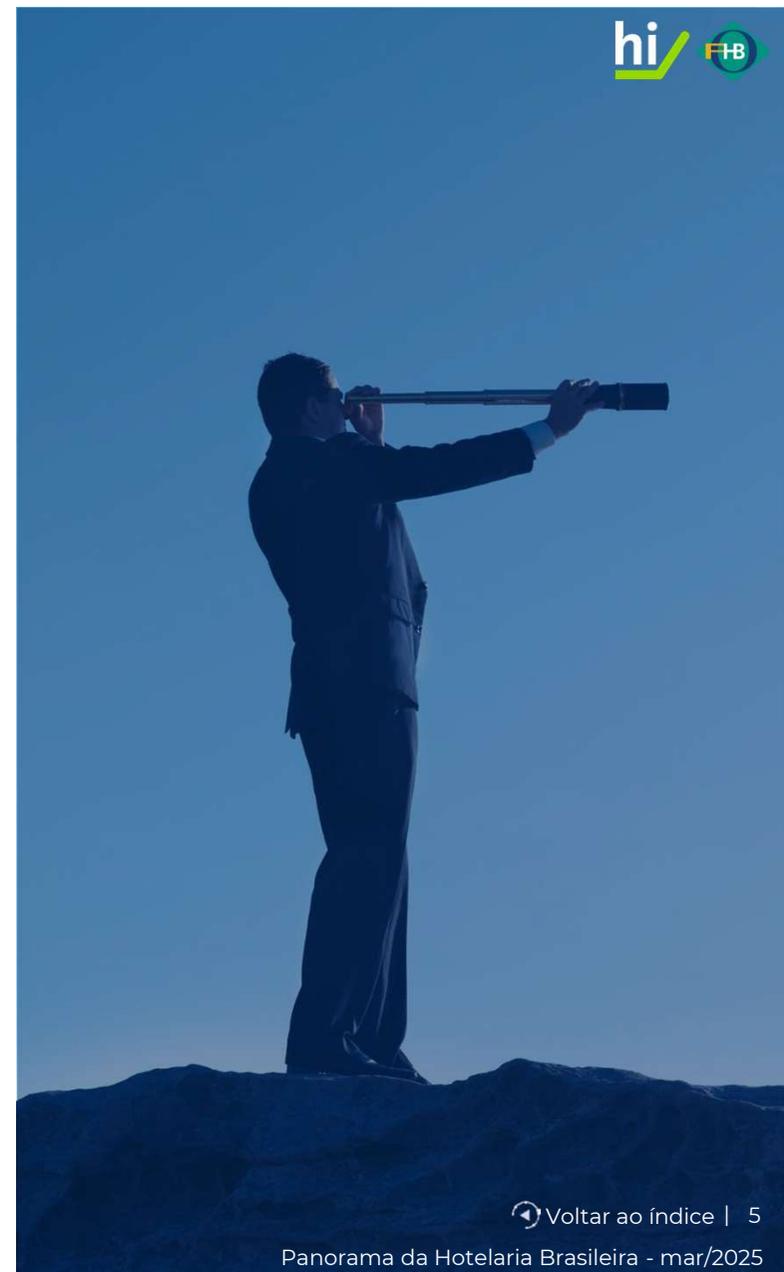
O objetivo é fornecer uma visão clara sobre o que está impulsionando o crescimento do mercado hoteleiro no Brasil, ao mesmo tempo em que destacamos as principais questões a serem superadas para garantir a continuidade desse movimento. Fique atento para descobrir as perspectivas e estratégias que estão moldando o futuro da hotelaria no país!

1. NÍVEL DE ATIVIDADE DE NOVOS NEGÓCIOS

2. OPORTUNIDADES

3. DESAFIOS E PREOCUPAÇÕES

Fonte: FOHB/HotelInvest



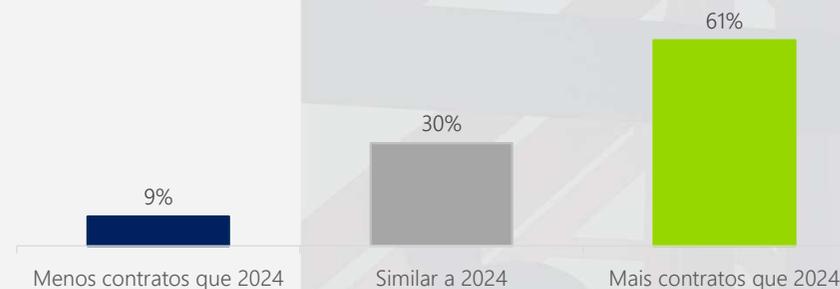
1. NÍVEL DE ATIVIDADE DE NOVOS NEGÓCIOS

Assinatura de novos contratos (2024 vs. 2023)



Fonte: HotelInvest

Expectativa de assinatura de novos contratos (2025 vs. 2024)



INSIGHT HOTELINVEST

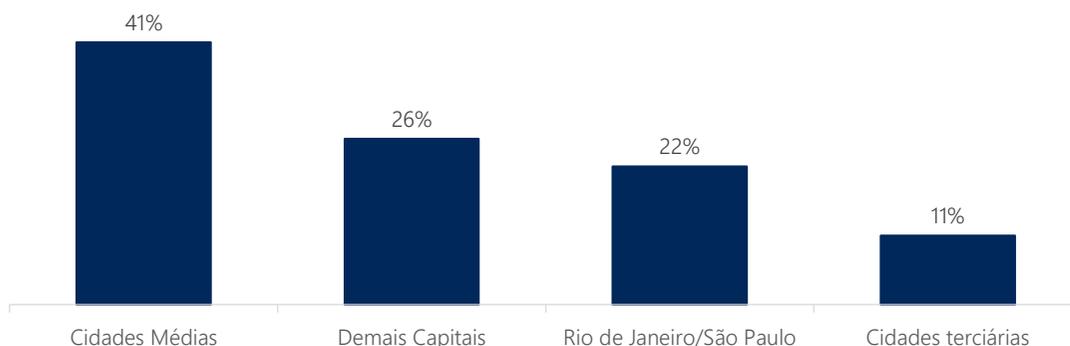
Expectativa de fechamento de novos negócios segue positiva, apesar da alta da Selic, mas o crescimento ainda é gradual, já que o volume de hotéis em construção segue baixo em relação ao parque instalado.

2. OPORTUNIDADES

(FOCO DO DESENVOLVIMENTO)

Foi analisado, entre os desenvolvedores entrevistados, as principais oportunidades e as categorias com maior potencial de crescimento e desenvolvimento para 2025. Segue *insights* da pesquisa.

Porte das cidades em potencial de desenvolvimento em 2025

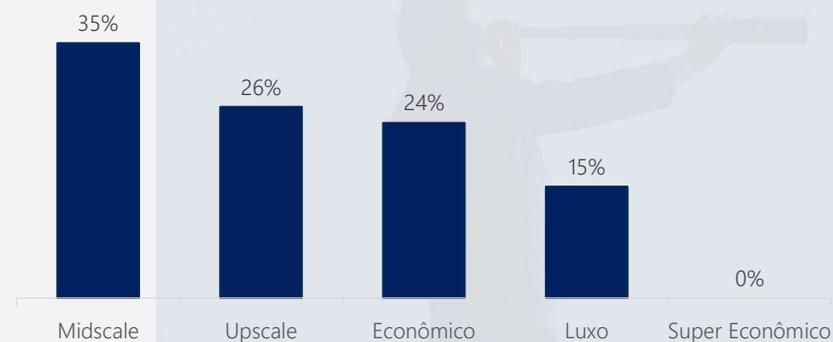


INSIGHT HOTELINVEST

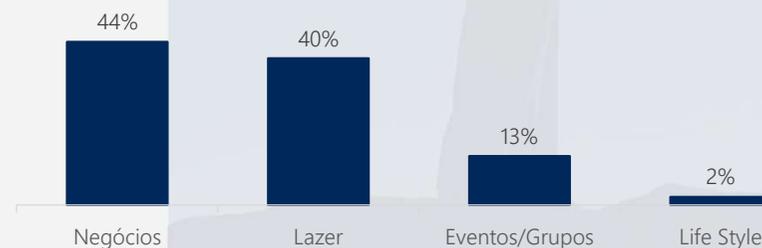
Com a diminuição do foco nos grandes centros urbanos, os condo-hotéis como modelo de financiamento perdem força no desenvolvimento, levando as redes a adotarem conversões de outros ativos como estratégia de expansão.

Fonte: HotelInvest

Categoria de hotel que deve concentrar mais oportunidades nos próximos anos



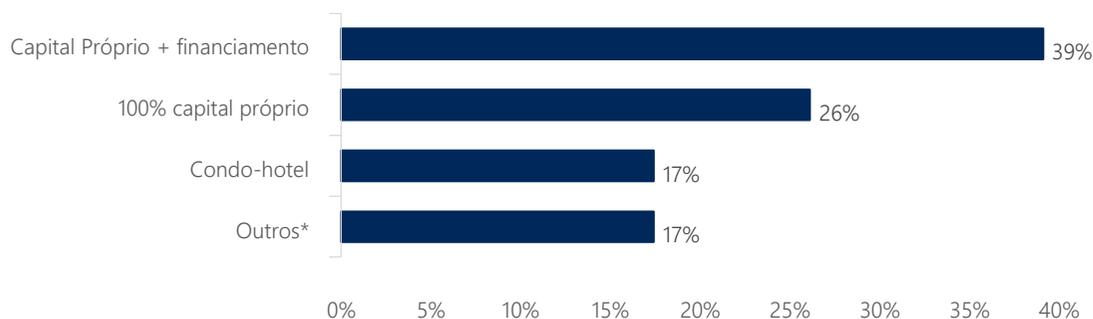
Segmentos a serem desenvolvidos em 2025



2. OPORTUNIDADES (MODELO DE NEGÓCIOS E FUNDING)

Pesquisa mostra que capital próprio e financiamento são as principais formas de desenvolvimento e novas modalidades de estruturação ganham força.

Estrutura de capital para o desenvolvimento



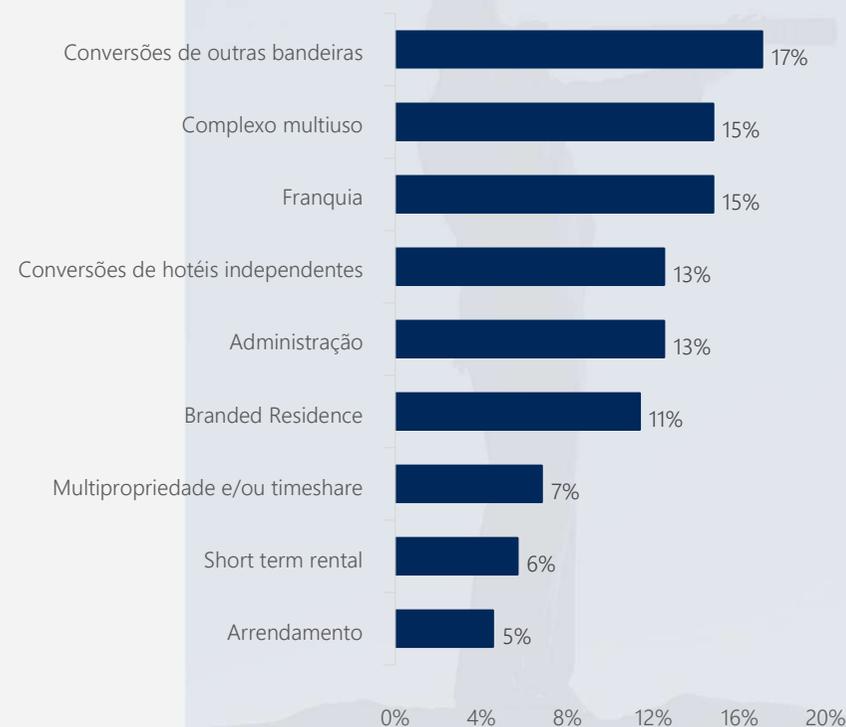
* Fundos de Investimento; Diversas estruturas; Condo-hotel, capital próprio + investidores diretos; Grupos fechados

INSIGHT HOTELINVEST

Nos últimos anos, o **branded residence** e os **hotéis em complexos multiuso** ganharam força no desenvolvimento hoteleiro, impulsionados pelo crescimento do turismo de lazer e pela percepção de valor agregado através das marcas e dos serviços integrados ao complexo.

Fonte: FOHB/HotelInvest

Modalidade de desenvolvimento



3. DESAFIOS E PREOCUPAÇÕES

No questionário, foram analisados os principais desafios e preocupações dos desenvolvedores hoteleiros, incluindo fatores decisivos na negociação de contratos e os entraves à viabilidade dos projetos. Confira os principais insights:

Preocupação dos desenvolvedores nas negociações de novos contratos



Fonte: FOHB/HotelInvest

Maiores dificuldades para o desenvolvimento



INSIGHT HOTELINVEST

Com juros e custos elevados, investidores buscam alternativas de desenvolvimento imobiliário fora da hotelaria. As redes devem focar na **criação de valor** e na comunicação dos benefícios gerados sem esquecer da eficiência operacional

A construction crane is the central focus, silhouetted against a blue and orange sky. In the background, a city skyline with various skyscrapers is visible. The overall color palette is dominated by blues and oranges, suggesting a sunset or sunrise. A thin green horizontal line is positioned below the main title.

NOVA OFERTA*

Investimentos previstos
Perfil do produto
Mercado-alvo

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

TOTAL DE R\$ 10,5 BI EM INVESTIMENTO

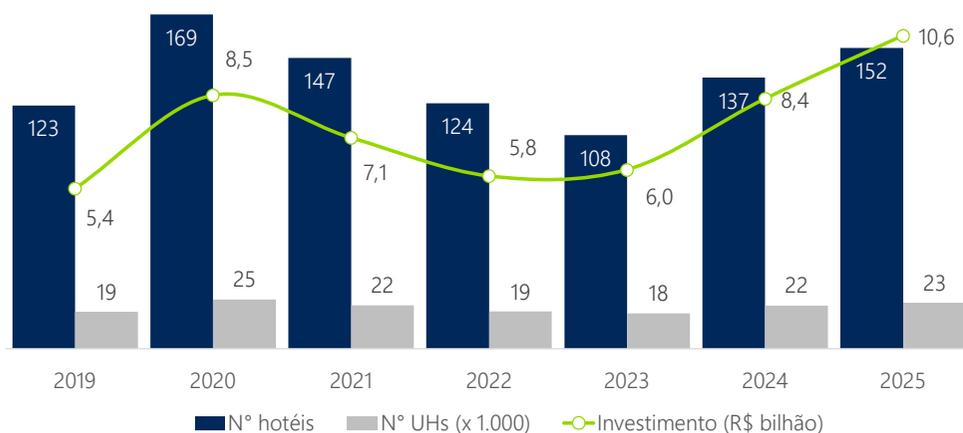
O ano de 2025 segue a tendência observada no último Panorama, com os hotéis das categorias econômica e supereconômica perdendo espaço no *pipeline* nacional. Por outro lado, houve um aumento no volume total da nova oferta prevista, concentrada em projetos *midscale*, *upscale* e luxo.

Apesar do aumento de cancelamentos devido ao retorno do ciclo de elevação da taxa de juros, após um curto período de redução, e do atual cenário econômico brasileiro, o *pipeline* de novos projetos continuou a crescer. No entanto, é importante destacar que, apesar dessa expansão, o estoque de novos projetos ainda é menor do que o registrado em 2020, refletindo um cenário mais cauteloso devido aos desafios econômicos e ao custo elevado de construção.

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

Evolução histórica do estoque de Novos Projetos

Panoramas de 2019 a 2025



Estoque de Novos Projetos – Brasil 2025*

(Contratos assinados: em projeto / em construção)

152 HOTÉIS

+8%

23.247 UHs

+4%

Evolução do Estoque de Novos Projetos

(Comparativo Panorama 2024 e Panorama 2025 – em número de hotéis)

Janeiro 2024



(-) Cancelamentos e projetos postergados**



4 em 2024

(-) Aberturas 2025



11 em 2024

(+) Novos Contratos 2025



48 em 2024

Janeiro 2025



Fonte: HotelInvest

*São considerados apenas projetos vinculados a redes hoteleiras. NRs e conversões não são contabilizados. Contribuíram 29 das maiores redes hoteleiras operando no Brasil.

** Dos projetos analisados, em comparação a amostra do ano anterior, 15 foram cancelados e 11 foram postergados para depois de 2029, isto é, fora do período de análise deste relatório.

ABERTURAS ATÉ 2029

As estimativas de investimento foram indicadas pelas redes participantes do estudo, e incluem o custo de construção e do 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.

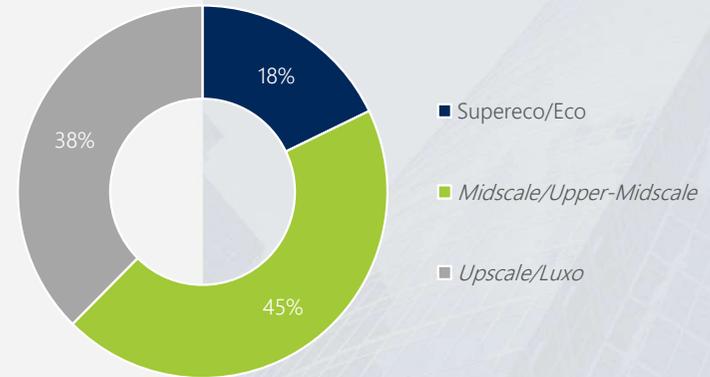
O segmento supereconômico/econômico perdeu espaço para o *midscale/upper-midscale* tanto na quantidade de investimento, quanto no volume de UHs para os próximos anos. Atualmente o segmento *midscale* totaliza 10.473 novos apartamentos contra 8.021 do econômico. Já os hotéis de categoria *upscale/luxo* continuam sendo representativos no valor investido, mas contabilizam apenas 4.753 novas UHs.

Nova oferta prevista (ano a ano)

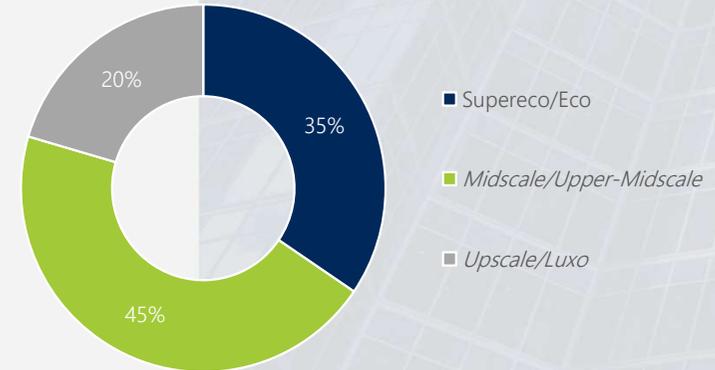


Fonte: HotelInvest

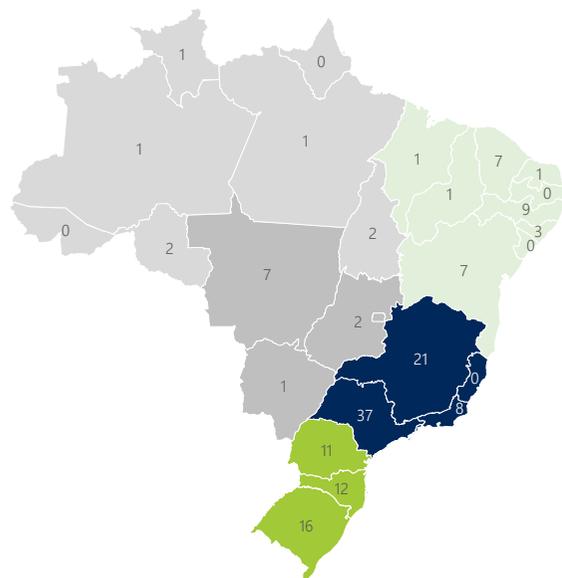
Volume de investimento por segmento



Novas UHs por tipo de produto



Oferta em desenvolvimento



22

ESTADOS BRASILEIROS

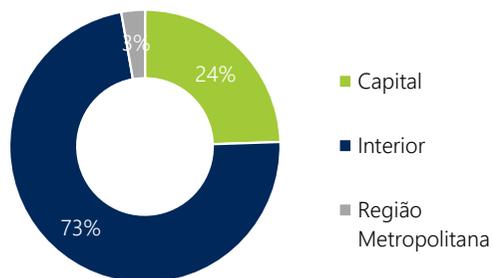
121

CIDADES

Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

- Sudeste (50%)
- Sul (20%)
- Nordeste (20%)
- Centro-Oeste (7%)
- Norte (4%)

Nova oferta em UHs por tipo de cidade



Fonte: HotelInvest

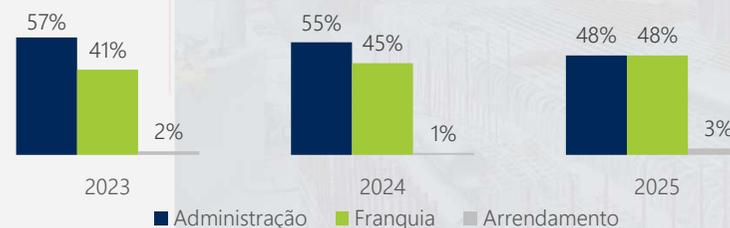
PERFIL DO PRODUTO E MERCADO-ALVO

Assim como nas últimas edições, as regiões Sudeste e Sul concentram o maior número de hotéis em desenvolvimento para os próximos anos, sendo que 73% do total de empreendimentos em construção do Brasil está localizado no interior dos estados.

Ao longo dos últimos 4 Panoramas, os contratos de administração vêm perdendo força frente aos de franquia, possibilitando crescimento mais rápido e maior capilaridade das marcas.

Vale reforçar que existem empreendimentos hoteleiros previstos em outras cidades, mas por não estarem atrelados à redes hoteleiras, não constam nessa amostra.

Modelo de contrato em UHs





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)



Fonte: Itaú BBA, projeções longo prazo (fevereiro/2025)

CENÁRIO ECONÔMICO

O PIB de 2024 apresentou um crescimento de 3,4%, com destaque para o setor de serviços, que cresceu 3,7%, em relação ao ano anterior.

As perspectivas para 2025 indicam um ano mais desafiador, com desaceleração econômica e riscos fiscais e inflacionários ainda presentes. A projeção de crescimento para o próximo ano é de 2,2%, com uma perda de ritmo mais acentuada no segundo semestre, à medida que os efeitos da política monetária contracionista se intensificam. Esse cenário de alta dos juros e um ambiente de incertezas fiscais pode dificultar a recuperação plena da economia, impactando especialmente o consumo e o investimento.

Ainda assim, a alta do dólar e a inflação em outras regiões do globo, tem favorecido o mercado de turismo interno. Com o custo das viagens internacionais mais elevado, o turismo doméstico tende a ser mais procurado, impulsionando a demanda hoteleira em destinos nacionais e trazendo maior volume de viajantes internacionais.



+2% DE OCUPAÇÃO
+6% DE DIÁRIA MÉDIA
 EM VALORES REAIS*

Fonte: FOHB/HotelInvest * Valores de crescimento de diária média possuem a inflação descontada.

BRASIL*

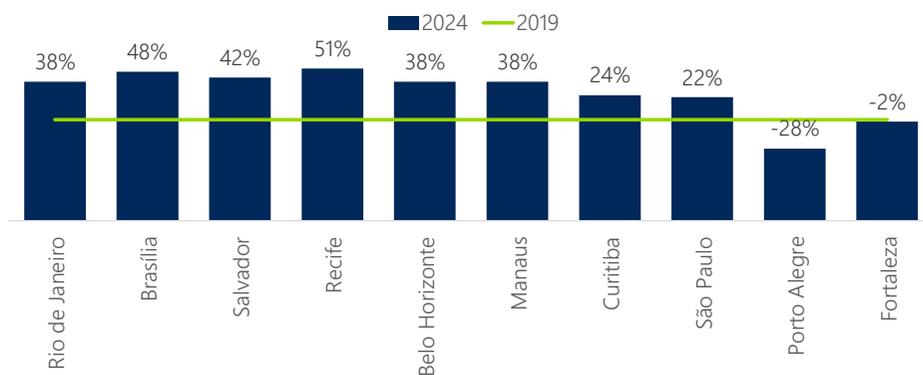
O desempenho dos hotéis no Brasil teve um início de ano com crescimento modesto, acelerando a partir do 2º trimestre e encerrando 2024 com um aumento de 8% no RevPAR vs. 2023, impulsionado principalmente pelas tarifas (6%).

Histórico de desempenho**

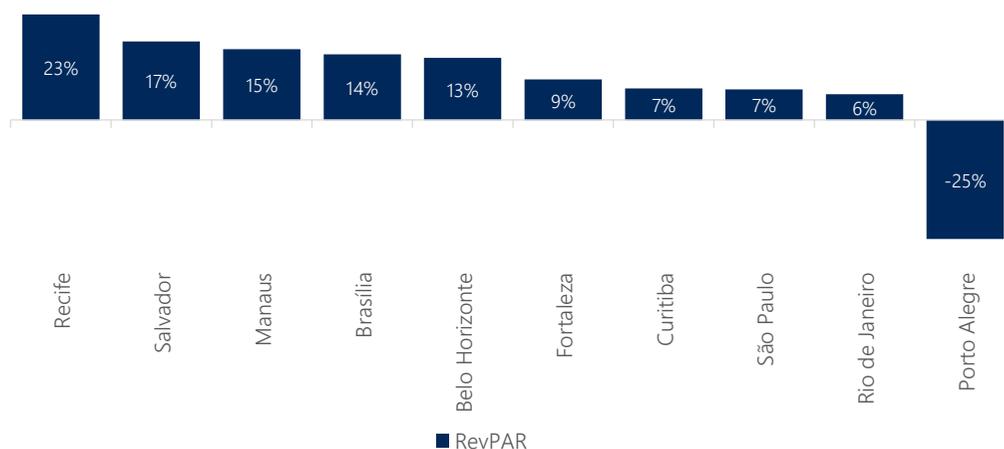


*Cálculo feito com base na performance de 402 hotéis (somando 63.317 UHS) em 143 cidades e 26 unidades federativas. ** Todos os valores estão atualizados até jan/25 (inflação).

Comparação de RevPAR das capitais - 2024 vs. 2019 (valores atualizados para janeiro de 2025)



Variação percentual das capitais - 2024 vs. 2023



Fonte: FOHB/HotelInvest

BOM CRESCIMENTO DE REVPAR* NA MAIOR PARTE DAS CAPITALS E MAIS TÍMIDA NO EIXO RJ - SP

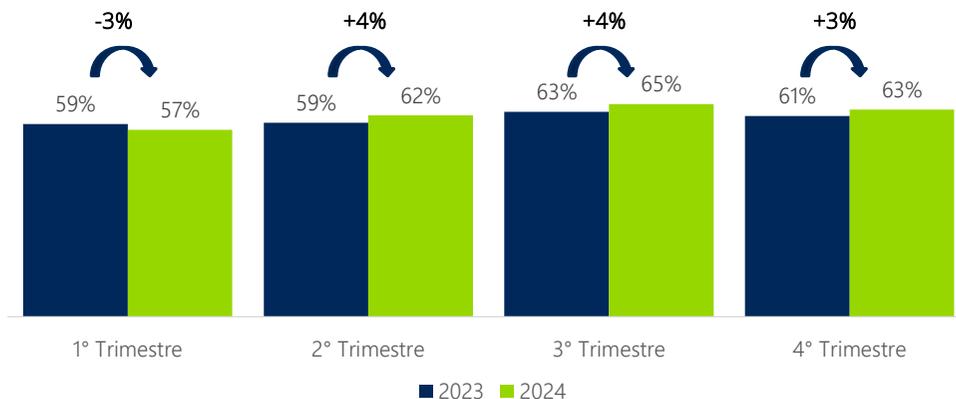
O patamar de 2019 já foi deixado pra trás e o crescimento do RevPAR se consolida na maior parte das capitais, com exceção de Porto Alegre – em função da tragédia climática que envolveu o Estado em 2023, e Fortaleza – que foge da tendência do restante do Nordeste e segue com lenta recuperação, tendo o aumento do preço das passagens como uma das razões para isso.

O destaque positivo em 2024 vai para: Recife, Salvador e Manaus, que elevam a média da variação de RevPAR nacional, direcionados por incremento de volume e preços no último ano, muito em função da ampliação do calendário de eventos dessas regiões. Somados ao apelo para a demanda de lazer, que vêm ganhando cada vez mais espaço nesse cenário de aumento do dólar.

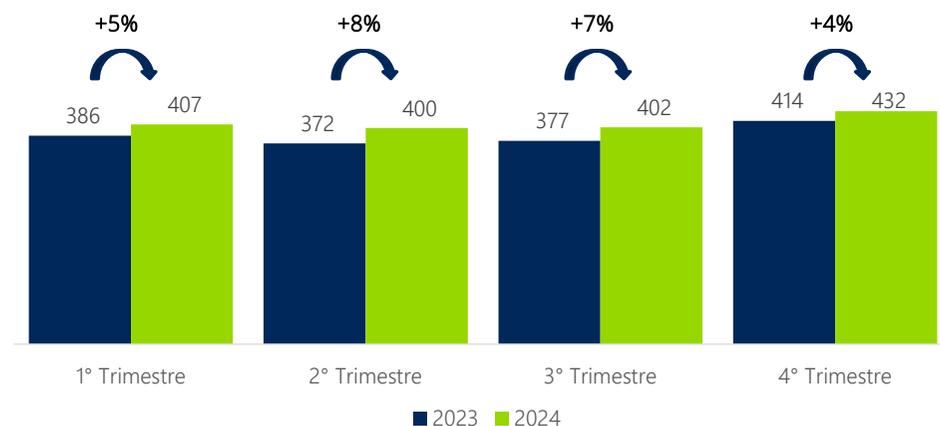
*Em valores reais, com inflação descontada.

Ocupação

Comparação trimestral 2024 vs. 2023

**Diária Média***

Comparação trimestral 2024 vs. 2023



CRESCIMENTO PERDE FORÇA

MAS DIÁRIA CONTINUA COM GANHO REAL*

O primeiro trimestre de 2024 foi marcado pela queda na taxa de ocupação, em comparação com o mesmo período do ano anterior, entretanto, o mercado apresentou um incremento superior de diária média (5%), suficiente para manter o RevPAR acima (2%) do realizado no 1º trimestre de 2023.

Os segundo e terceiro trimestres tiveram as maiores variações de RevPAR, impulsionados tanto pelo aumento de volume quanto de preços.

Já no último trimestre, houve desaceleração no incremento de diária média, comparando com os períodos anteriores. Ainda assim, a combinação com o aumento de 3% em ocupação, garantiram um crescimento de 8% do RevPAR, em relação ao mesmo período do ano anterior.

*Em valores reais, com inflação descontada.

SÃO PAULO

São Paulo teve um crescimento mais lento do que outras capitais em 2024, muito em função do impacto negativo do 1º trimestre no acumulado do ano. A partir do 2º trimestre, essa situação começou a se reverter, tornando possível o ganho de 6,6% de RevPAR no ano, quase que totalmente direcionado pelo ganho de diária média em 6% acima da inflação.

Esse crescimento não foi refletido em todos os segmentos, e a aceleração foi mais forte nos produtos *Upscale* e *Midscale*. Os hotéis econômicos enfrentaram um cenário mais desafiador, pressionados pela dificuldade em trazer maiores volumes e pela nova oferta de não-residenciais no mercado (*Short term rental*) que trabalham com baixas tarifas.

Há previsão de inauguração de 4 novos hotéis em 2025 (573 UHs), 1 em 2026 (240 UHs), 3 em 2027 (693 UHs) e 3 em 2028 (572 UHs), além do contínuo lançamento de estúdios na capital.

+0,5% DE OCUPAÇÃO
+6% DE DIÁRIA MÉDIA

EM VALORES REAIS*

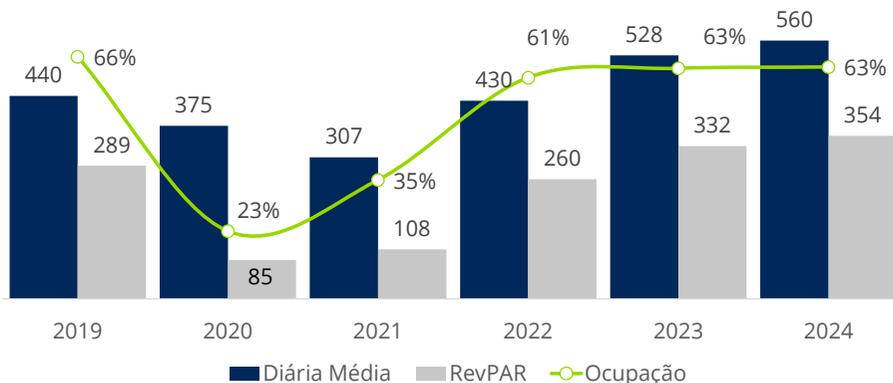
+13 HOTÉIS ATÉ 2028

2.078 UHs A MAIS NA CAPITAL

Fonte: FOHB/HotelInvest * Valores de crescimento de diária média possuem a inflação descontada.

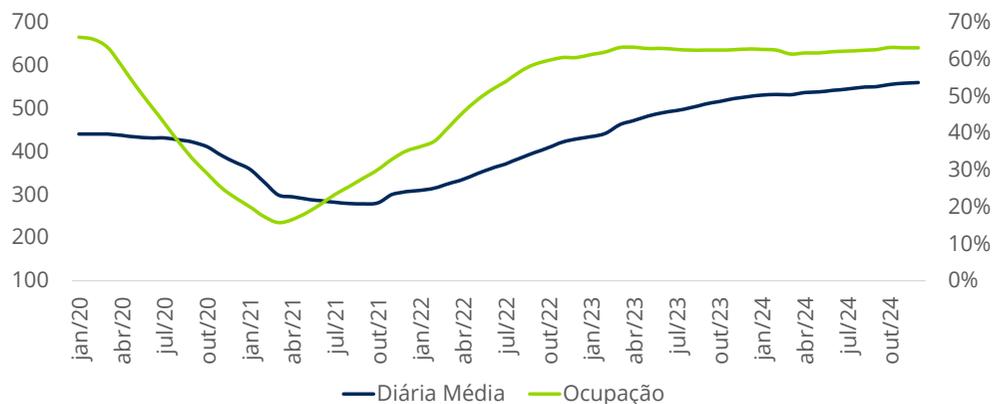
Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2025)



Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



Fonte: FOHB/HotelInvest

ACUMULADO 2024

63% DE OCUPAÇÃO
R\$ 560 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 354 DE REVPAR (+6,6% vs 23)

O melhor desempenho de 2024 em São Paulo ocorreu nos meses de outubro e novembro, com RevPAR de R\$ 407 e R\$ 465, respectivamente, impulsionados pela soma de eventos de negócios e entretenimento, incluindo shows internacionais e o Grande prêmio da F1 e a Fenatran, que ocorre bianualmente. A reinauguração do Parque Anhembi, ampliou a agenda de eventos a partir do 2º semestre, trazendo demanda adicional para a Zona Norte da cidade.

O RevPAR acumulado foi de R\$ 354, o maior entre as capitais analisadas.

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

RIO DE JANEIRO

O Rio de Janeiro iniciou 2024 com uma taxa de ocupação inferior à registrada no mesmo período do ano anterior. A partir do segundo trimestre, no entanto, houve uma recuperação gradual da demanda, impulsionada por eventos de grande porte como o show da Madonna, em maio, e o Rock in Rio, em setembro. A diária média também apresentou crescimento ao longo do ano, embora em ritmo mais moderado, associado, em parte, à pressão competitiva imposta pelo *short-term rental* que limita o repasse de preços em determinados períodos.

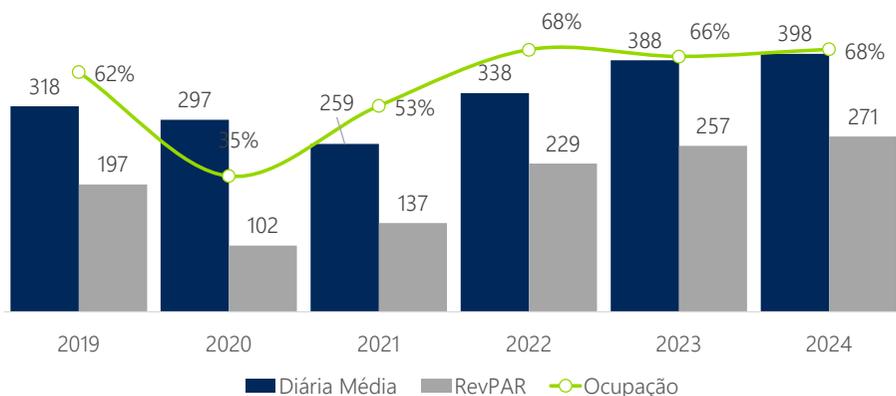
No acumulado de 2024, o RevPAR da cidade cresceu 5,6% em relação ao ano anterior, resultado da combinação entre a retomada gradual da ocupação e o aumento moderado das tarifas. É válido reforçar que não há previsão de nova oferta para a capital do Rio de Janeiro no prazo de 05 anos.

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

Fonte: FOHB/HotelInvest * Valores de crescimento de diária média possuem a inflação descontada.

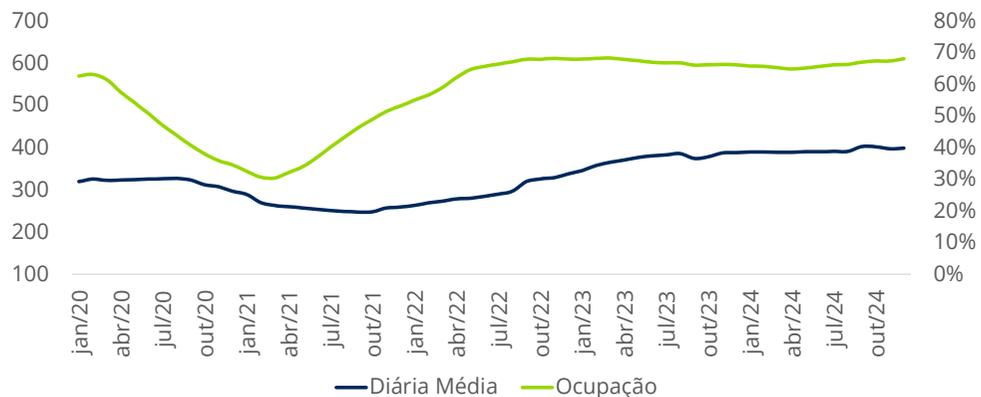
Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2025)



Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)

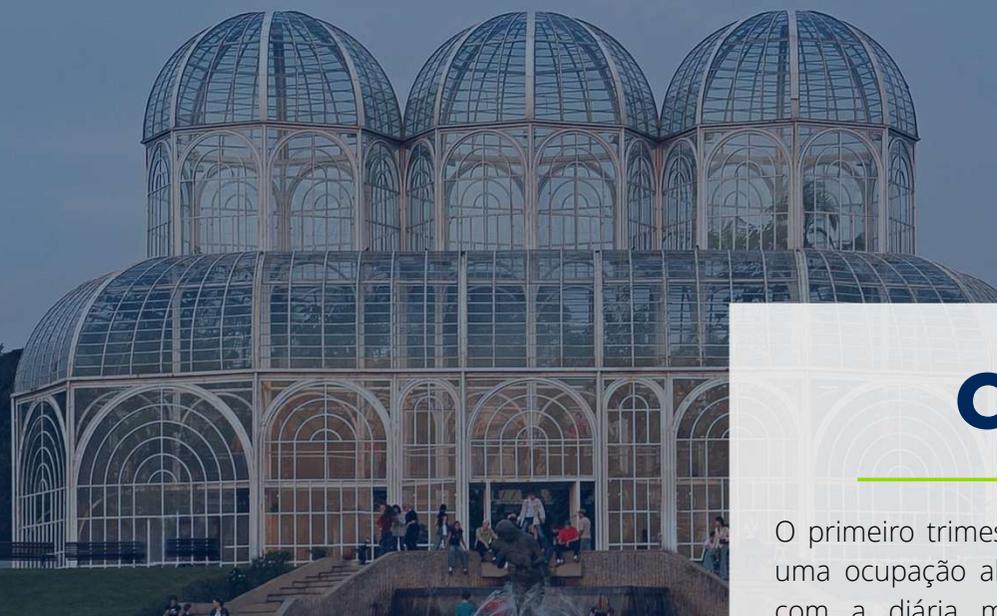


Fonte: FOHB/HotelInvest

ACUMULADO 2024
68% DE OCUPAÇÃO
R\$ 398 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 271 DE REVPAR (+5,6% vs 23)

Setembro foi o melhor mês para o mercado da capital carioca, superando dezembro e fevereiro, que costumam apresentar bons resultados devido à demanda de lazer gerada pelo ano novo e carnaval, respectivamente. O destaque do mês foi o Rock in Rio, que atraiu um grande volume de visitantes e movimentou significativamente a hotelaria local, contribuindo para que o RevPAR atingisse R\$ 370,00, pico do ano.

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



CURITIBA

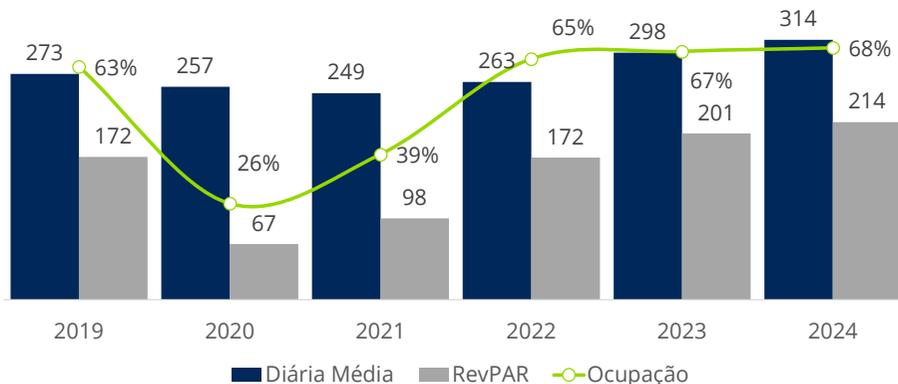
O primeiro trimestre de 2024 em Curitiba foi marcado por uma ocupação abaixo do registrado no ano anterior, mas com a diária média já apresentando sinais claros de crescimento. Enquanto a ocupação se recuperou lentamente ao longo do ano, a diária teve um desempenho mais sólido, sustentando a valorização do mercado.

O final de 2024, o RevPAR apresentou um crescimento de 6,8% em relação ao ano passado, refletindo principalmente o avanço da diária média. Apesar de ter apresentado crescimento, o desempenho de Curitiba foi um dos menos expressivos, ocupando a terceira pior posição entre as capitais analisadas, ficando atrás apenas de Porto Alegre e Manaus, quando se trata de RevPAR em valor bruto (R\$ 214). É válido reforçar que não há previsão de nova oferta para Curitiba no prazo de 05 anos.

+1% DE OCUPAÇÃO
+5% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS*

Fonte: FOHB/HotelInvest * Valores de crescimento de diária média possuem a inflação descontada.

Histórico de desempenho (valores atualizados para janeiro de 2025)



Média móvel de desempenho (série dessazonalizada - 12 meses)



Fonte: FOHB/HotelInvest

ACUMULADO 2024

68% DE OCUPAÇÃO

R\$ 314 DE DIÁRIA MÉDIA

R\$ 214 DE REVPAR (+6,8% vs 23)

O melhor desempenho de 2024 em Curitiba ocorreu no mês de novembro, com um RevPAR de R\$ 254. Esse resultado foi impulsionado por uma série de grandes shows nacionais, além do show de Bruno Mars, que atraiu um grande número de visitantes para a cidade. Esse movimento gerou uma ocupação elevada e permitiu a prática de tarifas mais altas. Ao final do ano, o RevPAR de Curitiba fechou em R\$ 214.

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

BELO HORIZONTE

Belo Horizonte iniciou 2024 com uma ocupação abaixo da registrada no mesmo período do ano anterior, mas apresentou um forte crescimento na diária média ao longo do ano. A partir do segundo trimestre, a cidade observou uma recuperação gradual da ocupação, impulsionada principalmente pela realização de grandes feiras e congressos, que atraíram um volume significativo de visitantes.

Com o crescimento tanto da diária quanto da ocupação, Belo Horizonte fechou o ano de 2024 com um RevPAR 13,3% superior ao de 2023.

Sobre a nova oferta, há previsão de inauguração de 1 novo hotel em 2025 (79 UHs).

+5% DE OCUPAÇÃO
+8% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS*

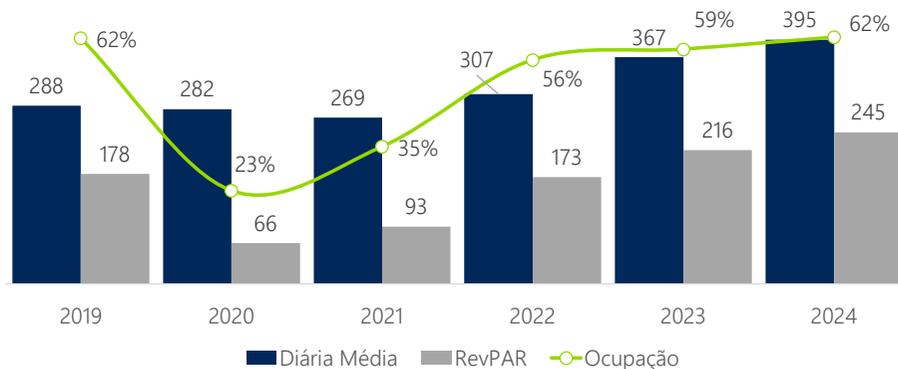
+1 HOTEL ATÉ 2028

79 UHs A MAIS NA CAPITAL

Fonte: FOHB/HotelInvest * Valores de crescimento de diária média possuem a inflação descontada.

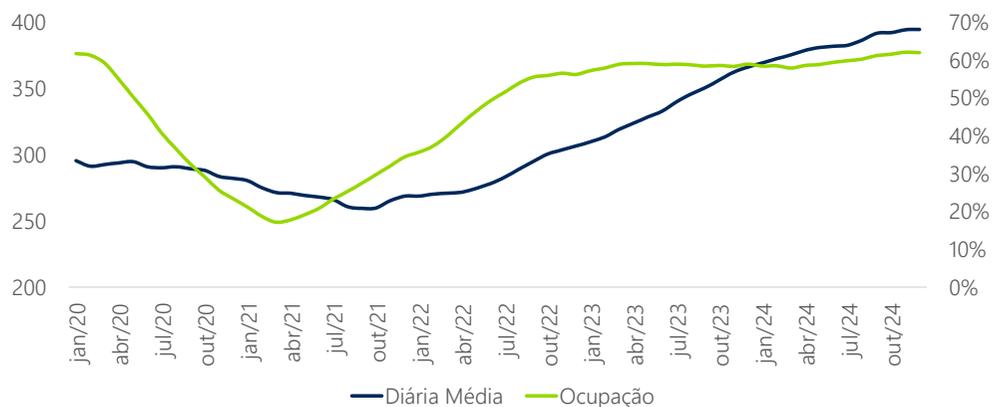
Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2025)



Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



Fonte: FOHB/HotelInvest

ACUMULADO 2024
62% DE OCUPAÇÃO
R\$ 395 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 245 DE REVPAR (+13,3% vs 23)

Os melhores desempenhos de 2024 em Belo Horizonte ocorreram nos meses de agosto e novembro, com RevPAR de R\$ 292 e R\$ 288, respectivamente. Em agosto, o destaque foi o Construa Minas 2024, enquanto em novembro o Congresso de Tecnologia e Inovação e o show do Bruno Mars foram responsáveis pela alta demanda. A capital fechou o ano com um RevPAR de R\$ 245,00.

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

BRASÍLIA

O setor hoteleiro de Brasília apresentou um desempenho aquecido em 2024, impulsionado tanto pela demanda corporativa, fortemente ligada à política, quanto pelo segmento de eventos e grupos.

O fortalecimento da demanda permitiu aos hoteleiros maior flexibilidade para ajustes tarifários, em um ano marcado por eventos políticos, culturais e musicais de destaque.

Como resultado, Brasília encerrou 2024 com um crescimento de 14,1% no RevPAR, impulsionado principalmente pelo aumento de 12,3% na diária média em comparação a 2023.

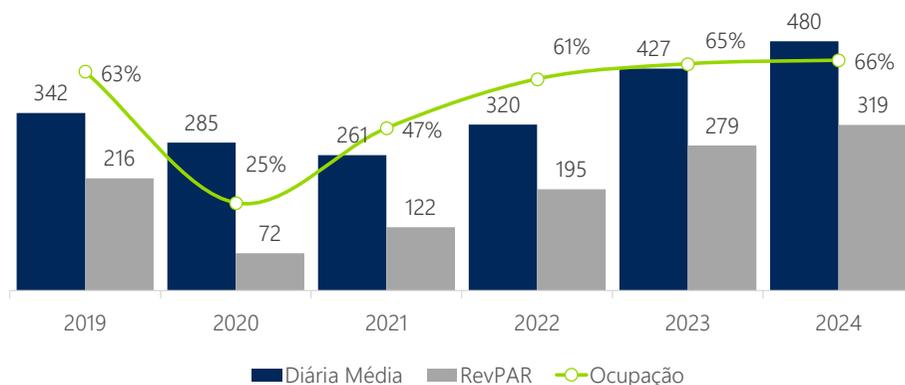
Sobre a nova oferta, há previsão de inauguração de 1 novo hotel em 2025 (424 UHs).

+2% DE OCUPAÇÃO
+12% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS*
+1 HOTEL ATÉ 2028
424 UHs A MAIS NA CAPITAL

Fonte: FOHB/HotelInvest * Valores de crescimento de diária média possuem a inflação descontada.

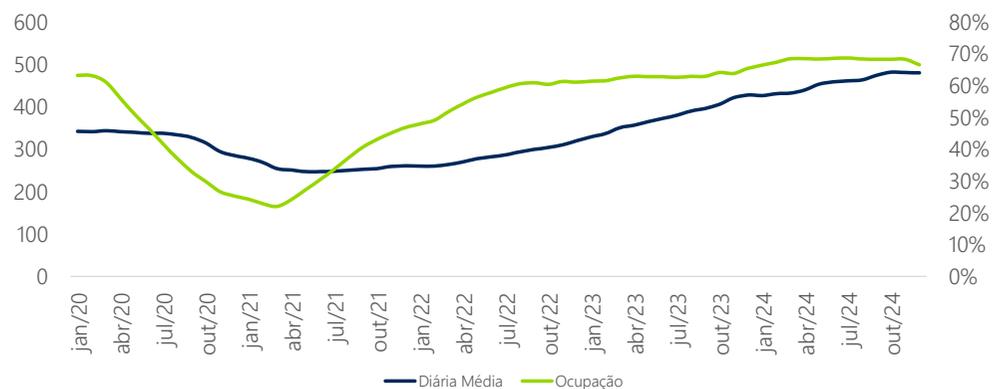
Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2025)



Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



Fonte: FOHB/HotelInvest

ACUMULADO 2024
66% DE OCUPAÇÃO
R\$ 480 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 319 DE REVPAR (+14,1% vs 23)

Os melhores desempenhos de 2024 em Brasília ocorreram nos meses de março e outubro, com RevPAR de R\$ 386 e R\$ 370, respectivamente. Em março, o destaque foi a 4ª Conferência Nacional de Cultura. Em outubro, a cidade foi palco de grandes eventos, como o Congresso Brasileiro de Saúde Pública e o show da Orquestra Popular Salve Glória. O RevPAR do ano fechou em R\$ 319.

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

SALVADOR

Em ambos os semestres, Salvador registrou um crescimento expressivo na ocupação e na diária média, em linha com o aumento anual. Esse bom desempenho da capital baiana se deve, principalmente, a dois fatores: o aumento da oferta de voos e novas rotas, que impulsionaram o fluxo turístico, e a realização de grandes eventos, como shows, congressos médicos, feiras corporativas e até encontros políticos, como o G20. Vale destacar que, desde 2020, a cidade tem recebido cada vez mais esses eventos, em virtude da inauguração do Centro de Convenções da cidade.

Assim, Salvador fechou o ano de 2024 com um RevPAR 16,9% mais alto que registrado em 2023, isto é, o segundo maior crescimento deste indicador entre as capitais analisadas no Panorama, ficando atrás apenas de Recife. É válido reforçar que não há previsão de nova oferta para Salvador no prazo de 05 anos.

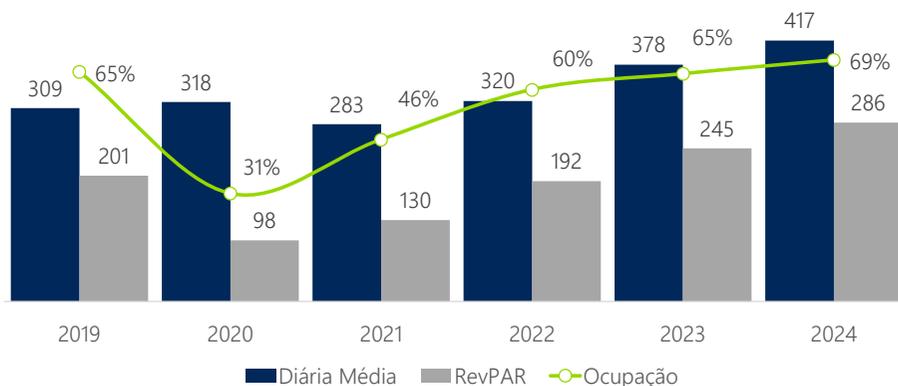
+6% DE OCUPAÇÃO
+10% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS*

Fonte: FOHB/HotelInvest * Valores de crescimento de diária média possuem a inflação descontada.



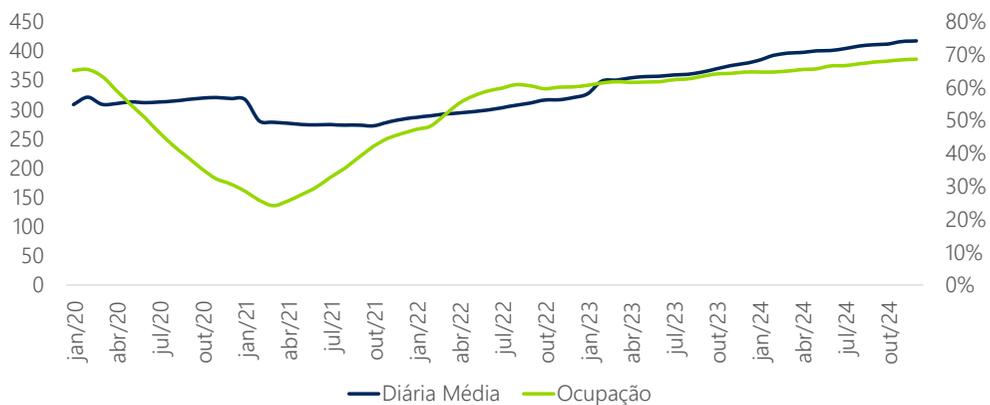
Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2025)



Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



ACUMULADO 2024
69% DE OCUPAÇÃO
R\$ 417 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 286 DE REVPAR (+16,9% vs 23)

O maior desempenho do ano em Salvador aconteceu em fevereiro, no qual a cidade registrou um RevPAR de R\$ 436. Durante esse mês, em virtude do Carnaval, maior evento da capital, Salvador conseguiu praticar tarifas elevadas, chegando em R\$ 693 na média do mês e ocupações altas durante os eventos, finalizando o mês com 63%. Ainda sobre ocupação, o maior registro da capital foi em novembro/24 (79%), mês em que a cidade recebeu shows da Maria Bethania e Caetano, atraindo pessoas do interior e/ou estados próximos.

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



-22% DE OCUPAÇÃO
-5% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS*
+2 HOTÉIS ATÉ 2028

263 UHs A MAIS NA CAPITAL

Fonte: FOHB/HotelInvest * Valores de crescimento de diária média possuem a inflação descontada.

PORTO ALEGRE

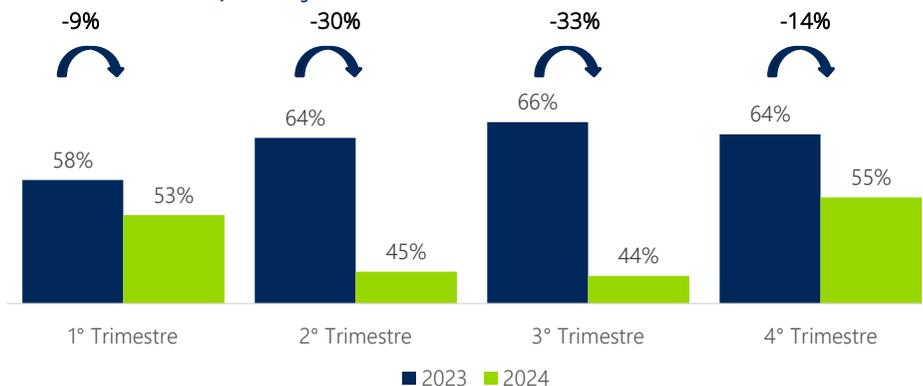
O ano de 2024 ficou marcado por uma tragédia climática sem precedentes na região. As enchentes ocorridas entre abril e maio, afetaram mais de 2,3 milhões de pessoas e causaram impactos sócio-econômicos e estruturais, afetando os acessos e gerando incerteza sobre os viajantes e produtores de eventos até o fim de 2024.

O Aeroporto Internacional Salgado Filho, principal meio de acesso de outras regiões no Rio Grande do Sul, ficou 5 meses fechado e teve a sua reabertura no final de outubro, limitando assim a chegada e circulação de viajantes aos acessos terrestres, o que reduziu a fatia de participação da demanda de outras regiões – especialmente Sudeste – nos resultados dos hotéis.

Sobre a nova oferta, há previsão de inauguração de 2 novos hotéis em 2026 (263 UHs).

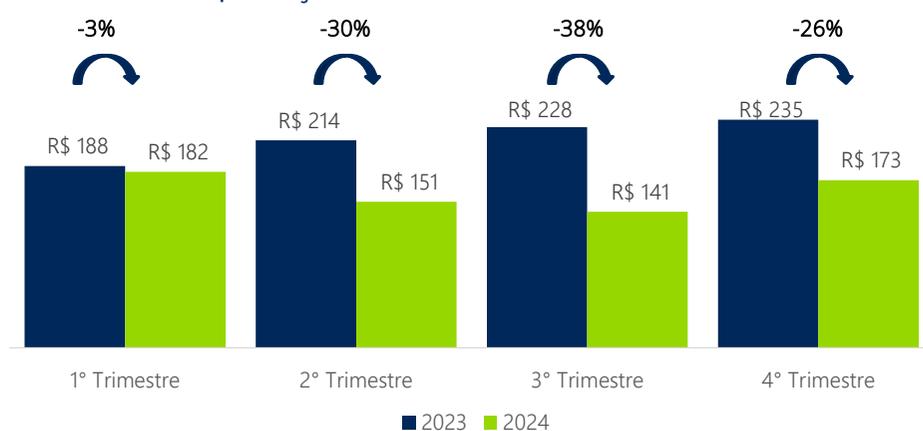
Ocupação

Comparação trimestral 2024 vs. 2023



RevPAR

Comparação trimestral 2024 vs. 2023



ANÁLISE TRIMESTRAL

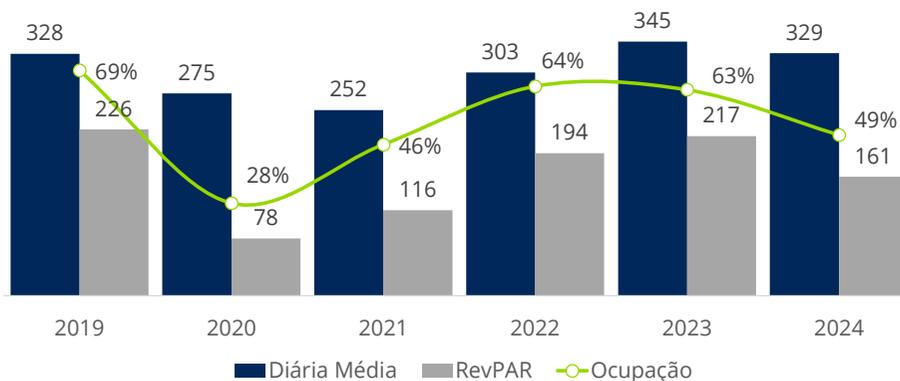
Diante dos acontecimentos que marcaram o Rio Grande do Sul em 2024, foi necessário ampliar a análise sobre o desempenho da hotelaria em Porto Alegre.

As enchentes, que tiveram início no segundo trimestre do ano, impactaram fortemente a operação hoteleira na capital, com o fechamento temporário de diversos empreendimentos e uma queda significativa na taxa de ocupação. Apesar do cenário desafiador, os hotéis que permaneceram em funcionamento conseguiram sustentar suas diárias médias. Esse movimento foi influenciado, em grande parte, pela pressão da demanda gerada por equipes de resgate, imprensa, voluntários e pessoas deslocadas, o que contribuiu para manter os preços em patamar estável, mesmo diante da redução na oferta.

Esse movimento de queda na ocupação fica evidente na comparação trimestral do RevPAR, que mostra uma desaceleração acentuada a partir do segundo trimestre, refletindo diretamente os efeitos das enchentes sobre o desempenho da hotelaria na cidade.

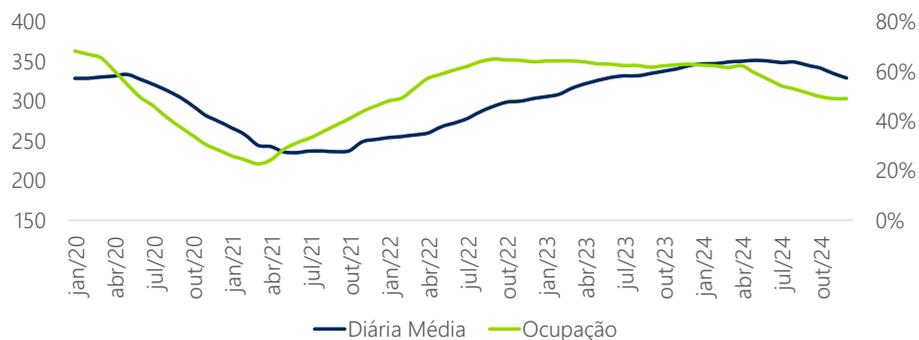
Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2025)



Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



Fonte: FOHB/HotelInvest

ACUMULADO 2024
49% DE OCUPAÇÃO
R\$ 329 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 161 DE REVPAR (-25,5% vs 23)

Porto Alegre iniciou 2024 com sinais de recuperação em seu mercado hoteleiro, especialmente em abril, quando o RevPAR atingiu R\$ 233, no entanto, a cidade foi severamente afetada pelas enchentes nos meses seguintes. Esse desastre impactou diretamente os resultados do ano e, ao final de 2024, o RevPAR de Porto Alegre foi de R\$ 161, refletindo as dificuldades enfrentadas pela cidade.

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

RECIFE

Recife apresentou forte crescimento no primeiro semestre, com alta de 17,5% na ocupação e 10,9% na tarifa. O segundo semestre também registrou avanço, impulsionado principalmente pela ocupação (+11,2%). Esse aumento na demanda está ligado ao turismo corporativo, especialmente no setor de eventos. A inauguração do Expo Recife Center em 2024, que sediou congressos médicos, shows e feiras corporativas foi essencial para esse desempenho e deve continuar impulsionando o crescimento da cidade neste segmento.

Assim, o RevPAR da capital cresceu 22,6% em comparação à 2023, desempenho que dá a Recife o destaque de maior crescimento dentre as capitais analisadas no Panorama.

Sobre a nova oferta, há previsão de inauguração de 1 novo hotel em 2026 (132 UHs) e 1 em 2027 (97 UHs).

+14% DE OCUPAÇÃO
+7% DE DIÁRIA MÉDIA

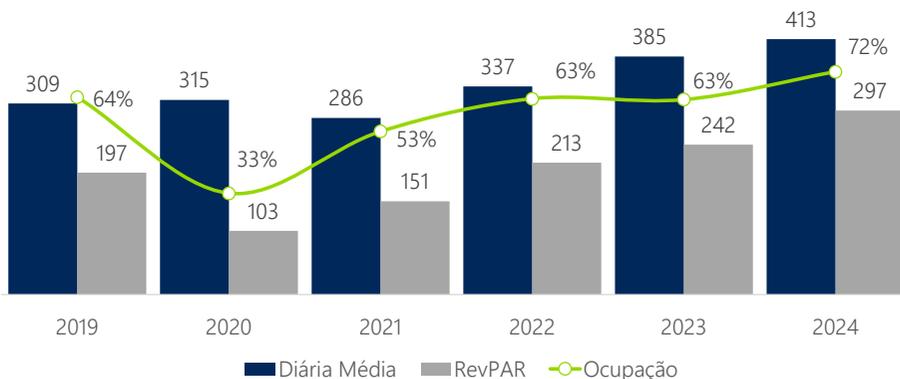
EM VALORES REAIS*

+2 HOTÉIS ATÉ 2028

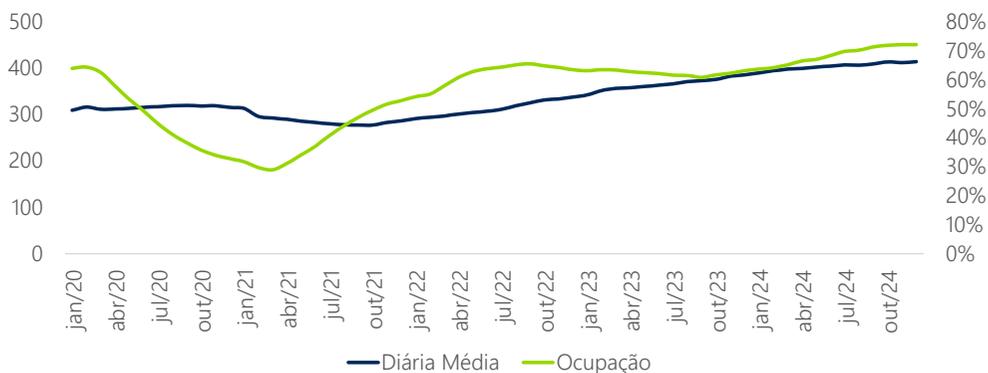
229 UHs A MAIS NA CAPITAL

Fonte: FOHB/HotelInvest * Valores de crescimento de diária média possuem a inflação descontada.

Histórico de desempenho (valores atualizados para janeiro de 2025)



Média móvel de desempenho (série dessazonalizada - 12 meses)



Fonte: FOHB/HotelInvest

ACUMULADO 2024
72% DE OCUPAÇÃO
R\$ 413 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 297 DE REVPAR (+22,6% vs 23)

O melhor desempenho do ano em Recife aconteceu em fevereiro, no qual a cidade registrou um RevPAR de R\$ 345. Durante esse mês, em virtude do Carnaval, maior evento da capital, Recife conseguiu praticar tarifas elevadas, chegando em R\$ 504 na média do mês e ocupações altas durante os eventos, finalizando o mês com 68% de ocupação média.

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

FORTALEZA

A cidade de Fortaleza, um dos destinos em expansão do Nordeste, apresenta seu desempenho hoteleiro atrelado, em grande parte, ao mercado aéreo nacional. Em 2024, a cidade teve 4% de ganho de ocupação em relação ao ano anterior, com um crescimento modesto de 5% em diária média, o que resultou em um crescimento médio de 8,7% do RevPAR do período em comparação com 2023.

O aumento da ocupação pode ser explicado em parte pela expansão do turismo de negócios na cidade com o Centro de Eventos do Ceará, que possui cerca de 76 mil m² e tem a capacidade para sediar grandes eventos regionais e nacionais. Entretanto, a forte dependência do ticket aéreo, que continua em patamares elevados, limita a realização de mais eventos, bem como o aumento mais expressivo em ocupação na capital cearense.

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

+4% DE OCUPAÇÃO
+5% DE DIÁRIA MÉDIA

EM VALORES REAIS*

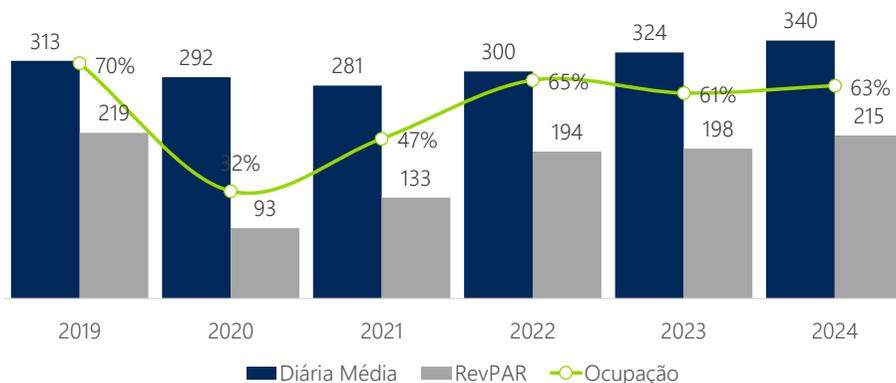
+1 HOTEL ATÉ 2028

120 UHs A MAIS NA CAPITAL

Fonte: FOHB/HotelInvest * Valores de crescimento de diária média possuem a inflação descontada.

Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2025)



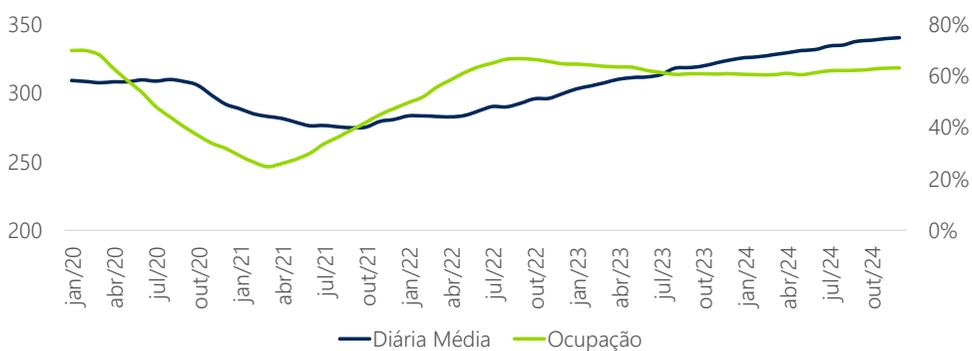
ACUMULADO 2024
63% DE OCUPAÇÃO
R\$ 340 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 215 DE REVPAR (+8,7% vs 23)

Os melhores meses em relação ao desempenho do mercado na cidade de Fortaleza foram janeiro e julho, apresentando um RevPAR de R\$ 274 e R\$ 271, respectivamente. Esse resultado superior demonstra que o período de férias escolares é um grande gerador de demanda de lazer para a cidade.

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

Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



Fonte: FOHB/HotelInvest

MANAUS

O mercado hoteleiro de Manaus teve um ano aquecido em 2024, impulsionado pelos segmentos de eventos, grupos e lazer. Grandes encontros, como o Manaus Tech Hub, o G20 e o Amazônia Global Summit, elevaram a ocupação hoteleira. A ampliação da malha aérea e o retorno da TAP Air Portugal, além dos voos temporários da Aruba Airlines em novembro, fortaleceram o turismo internacional, impulsionando a demanda por lazer na cidade.

Dessa forma, a capital fechou o ano com crescimento de 15,2% de RevPAR, puxado principalmente pela ocupação (9,4%), o que auxiliou na melhora dos resultados do mercado hoteleiro local, superando o desempenho de 2023.

Sobre a nova oferta, há previsão de inauguração de 1 novo hotel em 2025 (160 UHs).

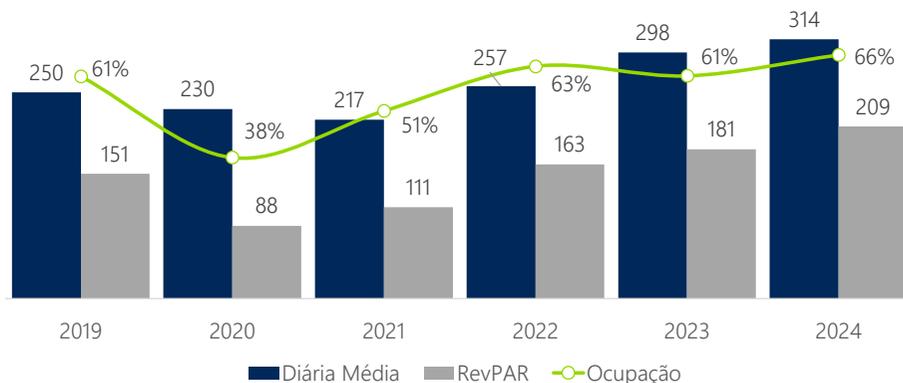
+9% DE OCUPAÇÃO
+5% DE DIÁRIA MÉDIA
EM VALORES REAIS*
+1 HOTEL ATÉ 2028
160 UHs A MAIS NA CAPITAL

Fonte: FOHB/HotelInvest * Valores de crescimento de diária média possuem a inflação descontada.



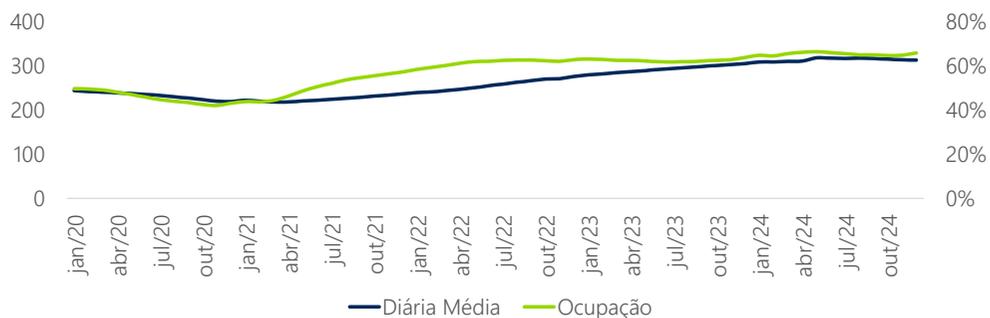
Histórico de desempenho

(valores atualizados para janeiro de 2025)



Média móvel de desempenho

(série dessazonalizada - 12 meses)



ACUMULADO 2024
66% DE OCUPAÇÃO
R\$ 314 DE DIÁRIA MÉDIA
R\$ 209 DE REVPAR (+15,2% vs 23)

Novembro de 2024 registrou o melhor desempenho do ano, tanto em RevPAR quanto em diária média, atingindo R\$ 258 e R\$ 347, respectivamente. A taxa de ocupação foi a segunda maior do período, chegando a 74%. Esse resultado foi impulsionado, principalmente, pela retomada dos voos da TAP Air Portugal e a oferta temporária de voos da Aruba Airlines, que ampliaram o fluxo de turistas estrangeiros na cidade.

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



CONSIDERAÇÕES FINAIS

Principais conclusões
Metodologia do estudo
HotelInvest & FOHB
Autores e parceiros

Principais Conclusões

◆ Ocupação estável e crescimento de diária moderado

O desempenho da hotelaria no Brasil continuou em trajetória de crescimento em 2024, ainda que em ritmo mais moderado do que o observado no ano anterior. Isso se deve, em parte, ao fato de que a base de comparação já reflete um mercado consolidado, sem os efeitos da recuperação pós-pandemia. O ano foi marcado por efeitos contrários nos extremos do país : com grande crescimento da região Norte e Nordeste, e a queda inesperada na região Sul devido aos incidentes climáticos que impactaram não só os meses de abril e maio, mas todo o segundo semestre em função das restrições de acesso.

◆ Alta do dólar aquece demanda, mas passagens ainda são obstáculo

Apesar do mercado de lazer interno seguir aquecido, impulsionado principalmente pela alta do dólar e pelas mudanças comportamentais que colocam o setor de serviços e experiência em evidência nos últimos anos, o elevado custo das passagens aéreas continua sendo um obstáculo para a viabilização de viagens, especialmente em mercados com forte apelo para esse público.

◆ Novo ciclo de desenvolvimento em longo prazo

O ambiente de desenvolvimento hoteleiro no Brasil segue desafiador, especialmente por dois fatores com impacto direto na apetência do investidor : A alta das taxas de juros, que torna os financiamentos caros e aumenta significativamente o custo de oportunidade para esses investidores, e ainda, o aumento expressivo dos custos de construção nos últimos anos, que não foi acompanhado na mesma proporção pelo crescimento das receitas. Nesse contexto, mesmo com a retomada da demanda e a recuperação dos principais indicadores operacionais, os índices de rentabilidade, na maioria dos casos, ainda não atingiram patamares que compensem o risco do negócio hoteleiro. Por isso, não se espera, no curto prazo, um movimento significativo de incremento de oferta, o que tende a manter o mercado equilibrado. A pesquisa de nova oferta, por sua vez, aponta crescimento mais relevante a partir de 2027 e 2028, o que reforça a perspectiva de pressão de demanda e permite uma expectativa positiva para o aumento das diárias médias nos próximos anos.

Cenário no curto prazo

Visão do mercado hoteleiro



Poucos projetos em implantação e sem oferta relevante próximos anos



Taxa de juros em patamares elevados pelos próximos 02 anos



Custo de reposição ainda acima do valor



Ocupação estável, levando à desaceleração do crescimento das diárias



Reforma tributária prevê aumento do recolhimento de impostos para hotelaria

Com a falta da nova oferta nos próximos anos, haverá uma pressão para melhora no desempenho hoteleiro

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 29 redes para confirmar as novas aberturas previstas até 2029.

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 32.755 unidades habitacionais, sendo São Paulo (14735 UHs), Rio de Janeiro (4.167 UHs), Curitiba (2.254 UHs), Belo Horizonte (3.261 UHs), Brasília (2.140 UHs), Salvador (1.671 UHs), Porto Alegre (1.033 UHs), Recife (1.168 UHs), Fortaleza (833 UHs) e Manaus (1486 UHs). Quanto às diárias médias dos mercados estudados, todas estão em valores reais de janeiro de 2025 (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 29 principais e mais atuantes redes hoteleiras do Brasil, que representam mais de 127 mil UHs em operação no país, 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 *short term rental* (NRs), bem como conversões. É importante salientar que apenas os projetos com contrato assinado foram contemplados no estudo.

HOTELINVEST

Fundada em 1999, a HotellInvest iniciou suas atividades no segmento de consultoria hoteleira. Dois anos depois, em 2001, foi pioneira no país em oferecer o serviço de asset management e atualmente possui **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



Ana Luiza Mancuso
Consulting & Valuation
amancuso@hotelinvest.com.br



Mariana Caselli
Consulting & Valuation
mcaselli@hotelinvest.com.br



Giovanna Alberti
Consulting & Valuation
galberti@hotelinvest.com.br



João Viana
Consulting & Valuation
jviana@hotelinvest.com.br



Maria Clara Meirelles
Consulting & Valuation
mmeirelles@hotelinvest.com.br



João Lucas Carvalho
Consulting & Valuation
joliveira@hotelinvest.com.br

PARCEIROS



Orlando de Souza
Presidente Executivo
FOHB



Paulo Roberto Caputo
Presidente do Conselho (2024 –
2025)



Ana Paula Rodrigues
Gerente de Marketing
FOHB



Taynah Caram
Analista de Estudos e Pesquisas
FOHB

hotelinvest



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

Panorama da Hotelaria Brasileira - mar/2025