

Hoteles - España

Principales indicadores (4T 2025)

ADR 124,60€ Var. IA: +5%	RevPAR 86,62€ Var. IA: +6%	Ocupación 69% Var. IA: + 0,5 p.p
---------------------------------------	---	---

Número de establecimientos abiertos 14.658 Var. IA: +0%	Número de plazas estimadas (en miles) 1.586 Var. IA: +0%	Número de viajeros (en millones) 118 Var. IA: +2%
--	---	--

Rentabilidad Prime de alquiler Madrid 5,00% Var. vs 3T 25: +0 p.p	Rentabilidad Prime de alquiler Barcelona 5,00% Var. vs 3T 25: +0 p.p	Rentabilidad Prime de alquiler Islas 6,00% Var. vs 3T 25: +0 p.p
--	---	---

*Los datos públicos del INE están calculados mediante promedios del año en curso, hasta diciembre

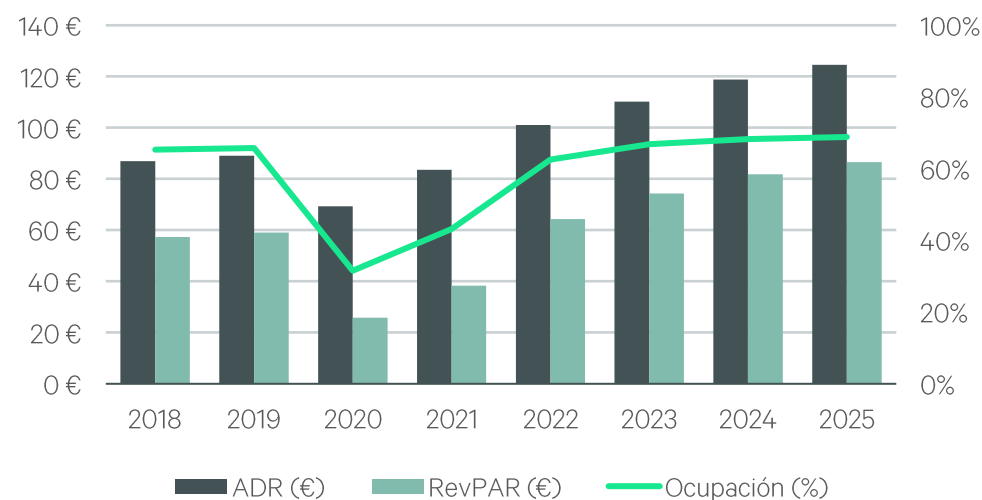
España superó los 118 millones de visitantes en 2025, batiendo el anterior récord de 116 millones de llegadas en 2024 (+2%), y se convirtió en el segundo país europeo con mayor tráfico aéreo, solo por detrás de Reino Unido, y el quinto que más ha crecido respecto a 2019. La actividad turística se intensificó en la segunda mitad del año, especialmente impulsada por la demanda internacional, aunque este crecimiento siguió siendo más moderado que en ejercicios anteriores. En esta misma línea, el turismo internacional aumentó un 3% en volumen y un 7% en gasto acumulado hasta noviembre. De cara a 2026, se prevé que España mantenga su posición como uno de los mercados turísticos más relevantes de Europa.

La oferta hotelera en España se situó en 1.585.944 plazas disponibles distribuidas en 14.658 establecimientos, cuyo grado de ocupación fue de en torno al 69%. Por el lado de la cartera de proyectos, se prevé la apertura de alrededor de 180 hoteles (20.000 habitaciones aprox.) en España hasta 2027, siendo el 28% de los mismos de gama alta (5 estrellas y 5 estrellas GL) y concentrándose en torno al 50% en Málaga, Madrid, Canarias, Sevilla y Alicante.

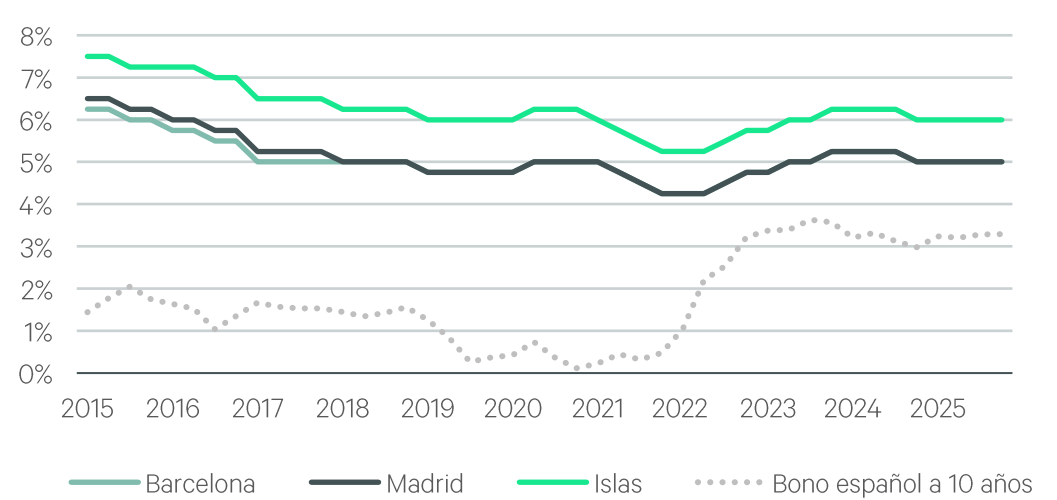
Los resultados operativos registrados por la industria hotelera al cierre del año evidenciaron la solidez de la actividad turística en nuestro país, aunque avanzaron a un ritmo más contenido: el ADR (precio medio por habitación ocupada) alcanzó un valor de 124,60 € (+5% vs. 2024) y el RevPAR (ingreso medio por habitación disponible) se situó en los 86,62 € (+6% vs. 2024).

Las rentabilidades prime en el sector hotelero se mantuvieron estables a cierre de año, situándose en el 5% en Madrid y Barcelona, y en el 6% en las Islas. La tendencia para 2026 apunta a estabilidad, sin grades ajustes previstos. Aunque el crecimiento operativo muestra cierta ralentización, el mercado sigue respaldado por un fuerte apetito inversor, liquidez en equity y deuda, lo que sustenta unas perspectivas positivas y estables para 2026.

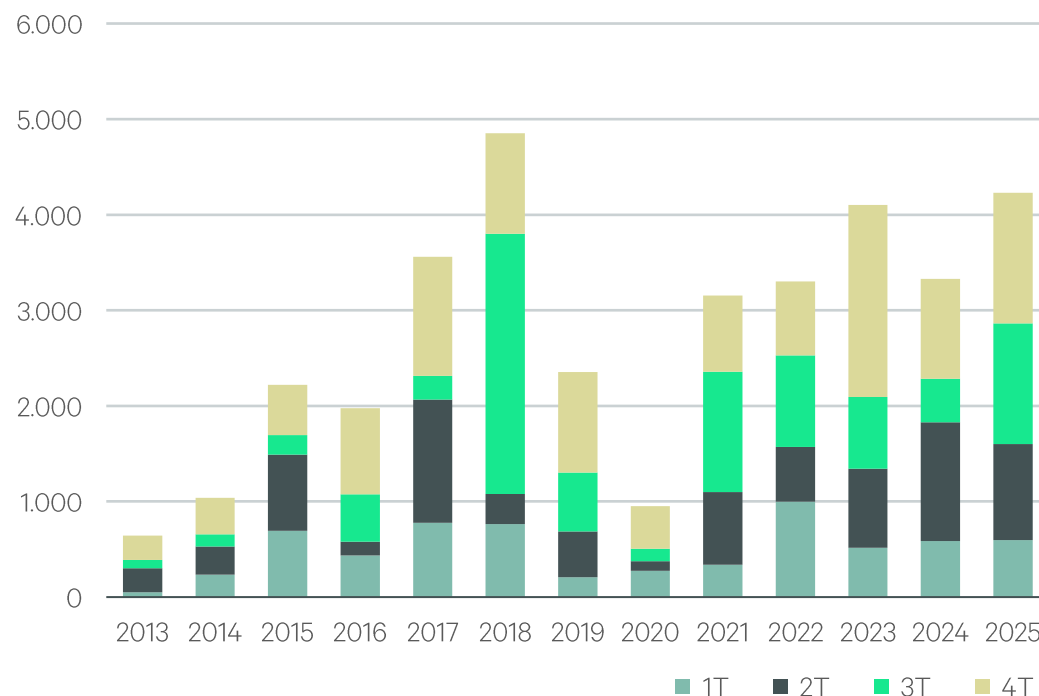
ADR y RevPAR (izquierda, €) Ocupación (derecha, %). Fuente: CBRE Research a través de INE



Rentabilidades prime de alquiler (por localización) vs. Bono español a 10 años. Fuente: CBRE Research



Volúmenes de inversión Hoteles (Millones de €)*. Fuente: CBRE Research



*No incluye suelos para futuros desarrollos hoteleros.

España se consolidó en 2025 como el segundo destino europeo por volumen de inversión hotelera, concentrando el 18% del total del continente, solo por detrás de Reino Unido. El mercado hotelero español cerró 2025 con 4.228 millones de euros de inversión, un 27% más que en 2024 y el segundo mejor registro histórico tras 2018 (cuando se alcanzaron los 5.000 millones de euros). Los hoteles representaron el 23% del total transaccionado en el sector inmobiliario, reforzando su posición como uno de los principales polos de atracción de capital en nuestro país.

Respecto al perfil de inversor predominante, las cadenas hoteleras lideraron la actividad (39%), seguidas por el capital institucional (36%) y los inversores privados (19%). Por origen del capital, dos de cada tres compradores fueron nacionales, canalizaron más de 2.500 millones de euros al sector hotelero; mientras que más de la mitad del capital extranjero llegó desde Europa, destacando especialmente los compradores franceses y británicos, con un 9% del total cada uno.

En 2025 se transaccionaron en España 177 activos hoteleros, mismo número que el año anterior, sumando 21.700 habitaciones, frente a las 18.000 habitaciones de 2024. La preferencia de los inversores se centró en los hoteles de 4 y 5 estrellas, que concentraron el 79% del total. Paralelamente, el segmento económico continúa ganando protagonismo, representando el 11% de la inversión, por encima de los hoteles de 3 estrellas, que captan menos del 10%.

En cuanto a la tipología de activos, y en contraste con 2024, el segmento vacacional recuperó su papel protagonista frente al urbano, concentrando el 58% del volumen total transaccionado. Desde el punto de vista geográfico, las Islas Canarias repitieron como el destino preferido por los inversores, acaparando el 22% del total, seguidas por Barcelona (16%), Baleares (15%) y Madrid (9%). La tendencia de reconversión de activos a uso hotelero volvió a materializarse en 2025, con casos identificados tanto en Madrid como en mercados secundarios, favorecidos por el fuerte dinamismo de la demanda turística.

Contactos

Jorge Ruiz Andrés

Director Nacional de
Hoteles España CBRE
jorge.ruiz@cbrehotels.com

Gustavo Cumella de Montserrat

Director
Hoteles España CBRE
gustavo.cumella@cbrehotels.com

Miriam Goicoechea

Directora de Research
CBRE España
miriam.goicoechea@cbre.com

Laura Peláez

Associate Director
Research CBRE
laura.pelaez@cbre.com

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

