

# Hoteles - España

## Principales indicadores (3T 2025)

ADR <b>126,37€</b> Var. IA: +5%	RevPAR <b>89,61€</b> Var. IA: +6%	Ocupación <b>70%</b> Var. IA: +0,5 p.p
---------------------------------------	---	--

Número de establecimientos abiertos <b>14.980</b> Var. IA: +0%	Número de plazas estimadas (en miles) <b>1.648</b> Var. IA: +0%	Número de viajeros (en millones) <b>93</b> Var. IA: +1%
--	---	---

Rentabilidad Prime de alquiler Madrid <b>5,00%</b> Var. vs 2T 25: +0 p.p	Rentabilidad Prime de alquiler Barcelona <b>5,00%</b> Var. vs 2T 25: +0 p.p	Rentabilidad Prime de alquiler Islas <b>6,00%</b> Var. vs 2T 25: +0 p.p
--	---	---

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

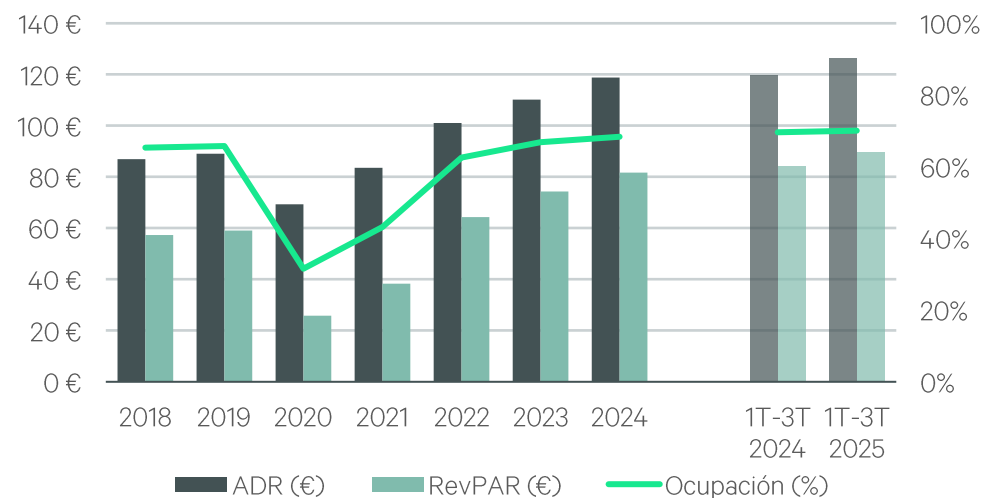
España recibió más de 93 millones de visitantes en los primeros nueve meses de 2025, superando ligeramente las cifras del mismo periodo del año anterior (+1%) y consolidando su posición como uno de los destinos turísticos más atractivos de Europa. Aunque el crecimiento es más moderado que en ejercicios anteriores, refleja una fase de estabilización tras la recuperación pospandémica, marcada por una demanda internacional robusta, especialmente procedente de Reino Unido, Alemania y Francia, que siguen siendo los principales mercados emisores. En línea con esta tendencia, el turismo internacional aumentó un 3% en volumen y un 7% en gasto acumulado hasta agosto.

La oferta hotelera en España se situó en 1.648.447 plazas disponibles distribuidas en 14.980 establecimientos, cuyo grado de ocupación fue de en torno al 70%. Por el lado de la cartera de proyectos, se prevé la apertura de alrededor de 210 hoteles (22.000 habitaciones aprox.) en España hasta 2026, siendo el 25% de los mismos de gama alta (5 estrellas y 5 estrellas GL) y concentrándose en torno al 55% en Málaga, Madrid, Canarias y Cádiz.

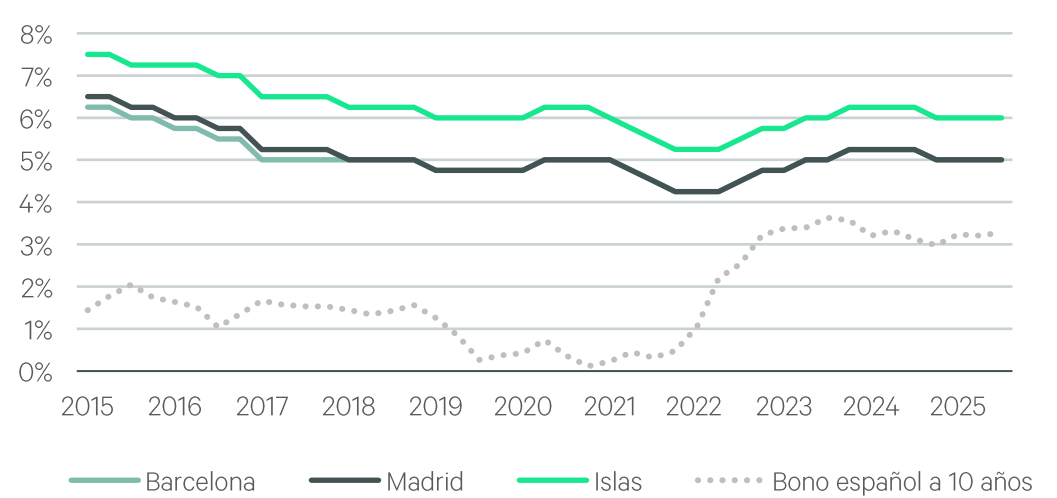
Los resultados operativos de la industria hotelera hasta el tercer trimestre del año confirmaron el buen pulso de la actividad hotelera y turística en nuestro país, superando los registros del mismo periodo de 2024 gracias al aumento de las tarifas y una mejora en los niveles de ocupación: el ADR (precio medio por habitación ocupada) alcanzó un valor de 126,37 € (+5% vs. 1T-3T 2024) y el RevPAR (ingreso medio por habitación disponible) se situó en los 89,61 € (+6% vs. 1T-3T 2024).

Las rentabilidades prime en el sector hotelero se mantuvieron estables durante el 3T, situándose en el 5% en Madrid y Barcelona, y en el 6% en las Islas. La tendencia es *stronger* para los próximos meses, respaldada por un fuerte apetito inversor, un sólido rendimiento operativo y la presencia en el mercado de activos del segmento premium con potencial de transacción.

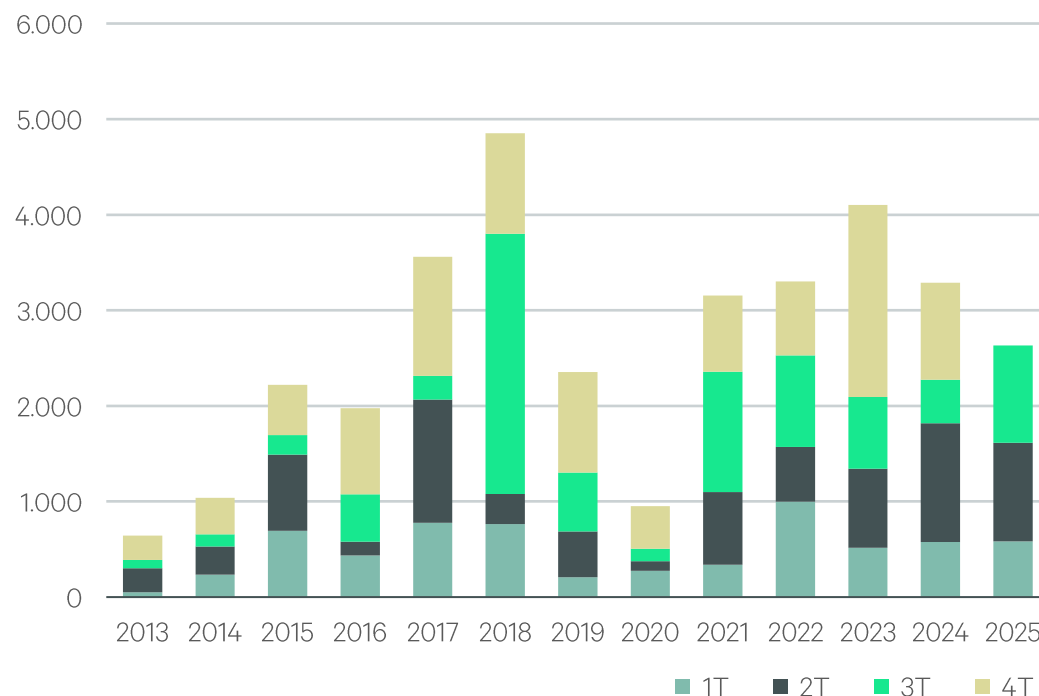
ADR y RevPAR (izquierda, €) Ocupación (derecha, %). Fuente: CBRE Research a través de INE



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



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



España se posiciona como principal destino de la inversión hotelera en Europa con datos acumulados hasta el tercer trimestre del año, superando a mercados tradicionales como Reino Unido y Francia. El sector hotelero afianza también su liderazgo como foco de inversión en España, consolidándose como el segundo activo inmobiliario preferido por los inversores, con un volumen de 2.631 millones de euros y representando el 20% del total transaccionado en real estate. Esta cifra supone un crecimiento interanual del 16% y se sitúa como el segundo mejor registro histórico para este periodo.

Respecto al perfil de inversor predominante, las cadenas hoteleras lideraron la actividad transaccional, concentrando en torno al 40% del total, seguidas por los inversores institucionales (37%) y los inversores privados (17%). Por origen del capital, dos de cada tres compradores fueron nacionales, y canalizaron más de 1.700 millones de euros hacia el sector hotelero en 2025.

Entre enero y septiembre se transaccionaron en España 116 activos hoteleros, que suman 14.560 habitaciones, frente a los 129 hoteles y 13.300 habitaciones del mismo periodo de 2024. Los inversores mostraron una clara preferencia por los hoteles de 4 y 5 estrellas, que concentraron el 76% del volumen total. Al mismo tiempo, los hoteles económicos ganan terreno, representando el 15% de la inversión, frente al menos del 10% que captaron los activos de 3 estrellas.

En cuanto a la tipología de activos, y en contraste con los datos del 2024, el segmento vacacional ha recuperado su papel protagonista frente al urbano, concentrando el 57% del volumen total transaccionado. Por ubicaciones, las Islas Canarias continuaron como el destino preferido por los inversores, acaparando el 29% del total, seguidas por Barcelona (14%) y Madrid (11%). En esta última continúa destacando la tendencia de reconversión de activos hacia el uso hotelero en el centro urbano, impulsada por la elevada demanda turística.

\*No incluye suelos para futuros desarrollos hoteleros ni los serviced apartments, considerados dentro del sector Living.

**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 2025. 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.

