

REVIEW

MERCADO DE HOTELES

ESPAÑA

MAYO 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



MERCADO DE HOTELES

Elegida por millones, España se consolida como uno de los destinos turísticos de referencia en Europa y el mundo.

El elevado atractivo de nuestro país, unido a una ubicación estratégica, más alejada de las zonas que se están viendo impactadas por los conflictos geopolíticos actuales, continúa generando la llegada en masa de turistas a España.

CIFRAS CLAVE 2025

+2,7%
Variación PIB 2025 (e)

2,2 %
Inflación 2025 (e)

17 Millones (+5,77%)
Turistas entre enero y marzo 2025



ENTORNO MACROECONÓMICO FAVORABLE

La demanda interna y el turismo seguirá impulsando la economía española en 2025 y 2026.

Después de cerrar un 2024 con un crecimiento de PIB por encima del 3%, las previsiones para los próximos meses siguen siendo positivas, a pesar de la incertidumbre global existente.

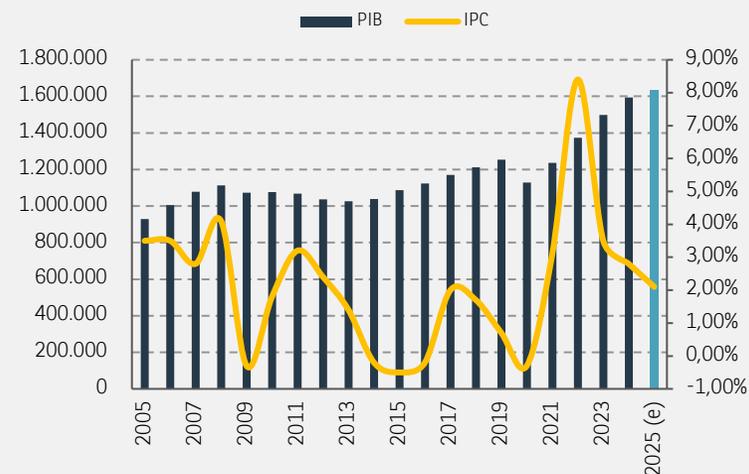
En el primer trimestre del año se prevé un crecimiento del 0,6% sobre el anterior trimestre, siendo la variación esperada para el 2025 del PIB del 2,7%. Estas cifras mantienen a España como la economía más fuerte de la zona Euro.

Igualmente, las previsiones para el 2026 siguen siendo positivas, con un crecimiento esperado del 2,2% del PIB.

A pesar de estas buenas perspectivas macroeconómicas que presenta España, se debe tener en cuenta la elevada incertidumbre existente a nivel global, con unas tensiones comerciales y geopolíticas considerables y de una creciente incertidumbre sobre las políticas económicas en muchos países considerados sistémicos.

Evolución PIB - IPC

España



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) | BNP Paribas



LA LLEGADA DE TURISTAS CONTINÚA BATIENDO RÉCORDS

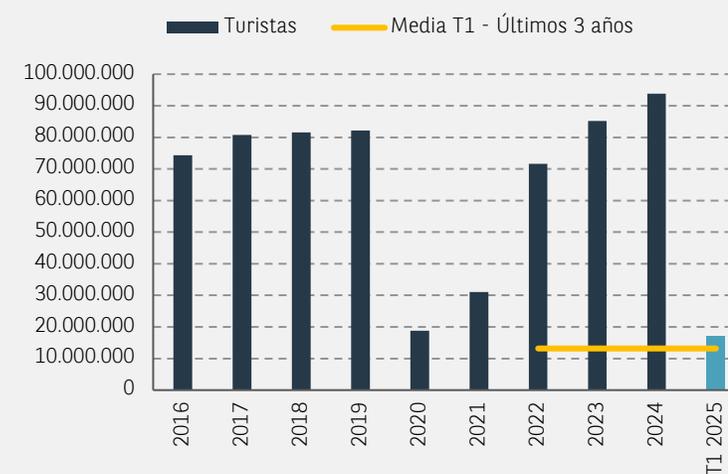
El 2024 marcó un hito significativo para la industria turística en España, consolidándose como un periodo de crecimiento y recuperación sin precedentes. Según los datos publicados por el INE, el país alcanzó un récord histórico de visitantes procedentes de distintos rincones del mundo con un total de 93,8 millones de turistas, reflejando un crecimiento anual del 10%.

De igual forma el comienzo del 2025 no se queda atrás, en donde se han recibido más de 17 millones de turistas en el primer trimestre del año. Este primer trimestre presenta un incremento del 29,48% de turistas frente a la media de 2022, 2023 y 2024 en su primer trimestre. En comparación con el primer trimestre de 2024 se observa un aumento del 5,77%.

Además, este crecimiento reafirma el atractivo del país a nivel global, impulsado por su riqueza cultural, diversidad geográfica, excelencia en servicios turísticos y la continua mejora en infraestructura y oferta de las experiencias. Estos factores han permitido a España posicionarse como uno de los destinos más visitados de Europa y el mundo.

Evolución de turistas

España



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)



MERCADO DE HOTELES

El buen momento del sector se ve reflejado en una evolución positiva de todos los indicadores del mercado, con variaciones positivas de todos ellos.

INDICADORES 2025

+5,90% (variación interanual)
ADR

+0,17% (variación interanual)
Ocupación

+6,57% (variación interanual)
RevPAR

-0,86% (Q1 2025 vs Q1 2024)
Pernoctaciones Extranjeras

+4,58% (variación anual 2024 vs 2023)
Gasto Extranjero



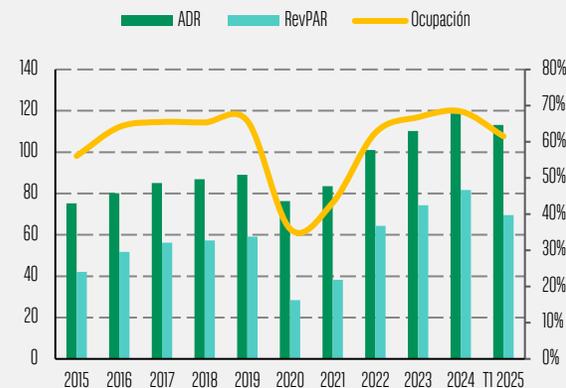
INDICADORES DEL SECTOR HOTELERO EN ESPAÑA

Si se analiza la evolución de las **tarifas medias diarias** de los hoteles en 2025, se observa un crecimiento interanual del ADR del 5,90% hasta el mes de marzo. Si se analizan los niveles de ADR en función de las distintas ubicaciones, se observa cómo Canarias (148,65€), Comunidad de Madrid (133,80€) y Cataluña (130,04€) lideran los registros medios del T1 2025. Por otro lado, la Comunidad de Madrid, Aragón y Cataluña presentan las mayores variaciones con respecto al primer trimestre del 2024, con incrementos por encima del 9%.

La **ocupación** hotelera se situó en un 61,54% en el primer trimestre, registrando un crecimiento de 0,17% frente al mismo periodo en 2024. Esta evolución refleja la creciente preferencia de los turistas por los hoteles en España, consolidando una tendencia alcista en la demanda.

Aunque en el gráfico vemos un ligero descenso del **RevPAR** en 2025, esto se debe a que solo incluye cifras del T1, donde la estacionalidad afecta más. Dicho esto, el primer trimestre muestra unos niveles medios de 69,6€ en 2025 y un crecimiento de 6,57% frente al primer trimestre de 2024.

ADR - RevPAR - Ocupación España



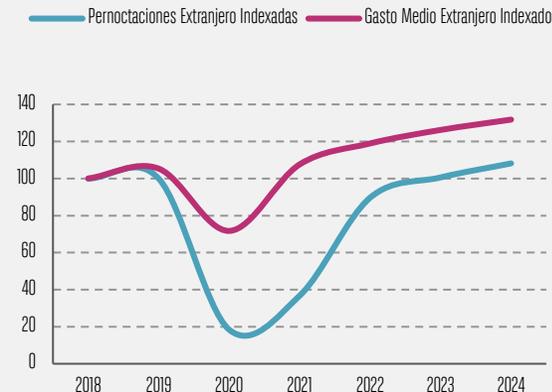
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Con el transcurso de los años, no solo se observa un incremento en la llegada de turistas, sino que el gasto medio diario por parte de los turistas ha experimentado un notable aumento del 4,58% entre los ejercicios 2024 y 2023 llegando a 99,72€. En este sentido, el incremento del gasto medio diario se traduce en un dinamismo económico que beneficia al sector turístico y a la economía doméstica.

Este gasto no se distribuye de manera uniforme entre comunidades autónomas. Se evidencia una marcada preferencia por parte de los turistas hacia determinadas regiones, destacando comunidades como Madrid, Navarra, País Vasco, Aragón y Cataluña.

Es importante destacar que la variación en el gasto medio ha sido considerablemente superior al cambio registrado en el número de noches que los turistas extranjeros pernoctan en territorio español. Este fenómeno sugiere que, aunque la duración de la estancia haya experimentado un incremento moderado, la variación en gasto medio diario ha sido muy significativa, consolidando así una tendencia de un turismo de mayor calidad.

Pernoctaciones y gasto medio diario extranjero España



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

¿Dónde gastan más los turistas internacionales?

Principales comunidades de España

| Comunidad | Gasto Medio Diario 2024 (€) |
|------------------------|-----------------------------|
| 1. Comunidad de Madrid | 146,54 |
| 2. Navarra | 129,90 |
| 3. País Vasco | 124,05 |
| 4. Aragón | 111,78 |
| 5. Cataluña | 105,15 |

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

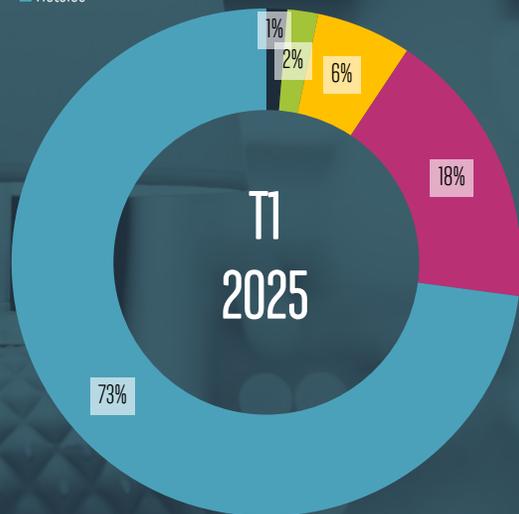
Existe una diferencia muy pronunciada en el gasto medio diario de los extranjeros entre comunidades. La diferencia en cuanto al primer destino y el segundo es de 16,63€ una diferencia del 12,80%.

El gasto se fomenta principalmente por los servicios y oportunidades ofrecidas por las comunidades, las cuales compiten entre sí para atraer en mayor o menor medida el gasto de estos visitantes.



PERNOCTACIONES - TIPO DE ACTIVO

- Albergues
- Campings
- Hoteles
- Alojamientos de turismo rural
- Apartamentos turísticos



Los hoteles siguen siendo con diferencia el alojamiento preferencial por parte de los turistas, con un amplio margen entre esta tipología y los apartamentos turísticos que son la segunda tipología más popular entre turistas.

Origen de los turistas en 2025

En los últimos años se ha observado un incremento constante en el número de turistas que visitan España, alcanzando recientemente cifras históricas que suman un total de 94 millones de visitantes en 2024. Este crecimiento sostenido evidencia el dinamismo del sector turístico español y el renovado interés internacional en el país.

En el primer trimestre de 2025, el número de turistas que han visitado España asciende a 17 millones. En cuanto a la procedencia de estos turistas, el Reino Unido se destaca como el principal país emisor, aportando 3,10 millones de visitantes. Esta cifra supera de manera significativa a los demás países origen, ya que, del segundo país más

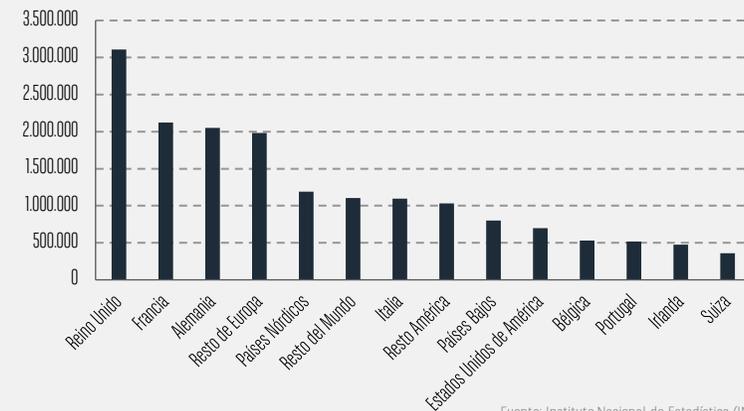
relevante, Francia, se registraron 2,10 millones de visitantes, una diferencia de 1 millón. Alemania es el tercer país que prefiere España como destino con 2,05 millones de turistas, los países restantes más significativos presentan cifras que oscilan entre el millón y los 2 millones de visitantes antes de que se diluya en cantidades menores.

Estos datos no solo reflejan el crecimiento y la diversificación de los orígenes de los visitantes, sino que consolidan a España como uno de los destinos más atractivos a nivel mundial.

El turismo, al ser uno de los principales sectores del país, impacta de una forma relevante a la inversión recibida.

Origen de los turistas T1 2025

España



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

Pernoctaciones por tipología de activo

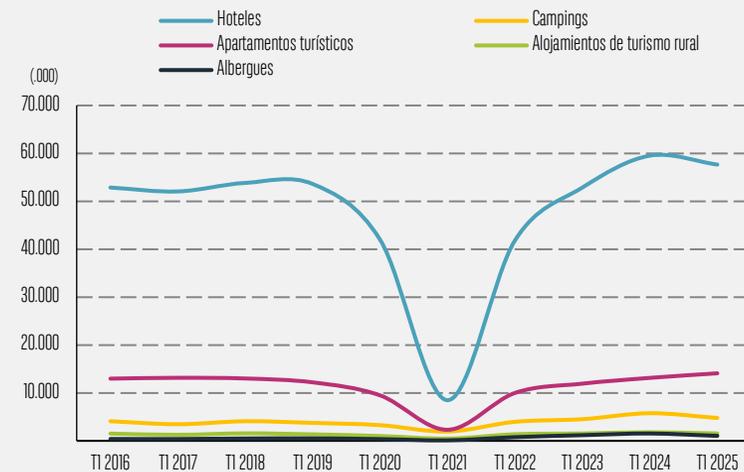
En España se dispone de una amplia variedad de opciones de alojamiento, aunque los hoteles continúan siendo la tipología predominante. En concreto, este sector ha registrado 57,6 millones de pernoctaciones en el T1 de 2025, mientras que la segunda opción en preferencia alcanza 14,09 millones, lo que representa una brecha considerable respecto a los hoteles.

Si se analiza el número de pernoctaciones de cada tipología y en función de cada comunidad autónoma, se observa cierta diversidad. En los hoteles, Canarias, Baleares y Cataluña se sitúan en el podio en número de pernoctaciones. Cataluña fue claramente la comunidad autónoma con las pernoctaciones

en campings más elevadas, por delante de la Comunidad Valenciana y Andalucía. En la tipología de apartamentos turísticos, Canarias lidera el número de pernoctaciones, por delante de la Comunidad Valenciana y Andalucía. Castilla y León lidera las pernoctaciones de alojamientos de turismo rural, por delante de Baleares y Andalucía. Finalmente, la Comunidad de Madrid, Galicia, Andalucía y Cataluña han sido las cuatro comunidades autónomas con mayor número de pernoctaciones en albergues. La elevada demanda observada en Galicia de esta tipología se debe en parte, al elevado número de peregrinos que realizan el camino de Santiago.

Evolución de las pernoctaciones por tipo de alojamiento (Primeros Trimestres)

España



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)



PRINCIPALES TENDENCIAS

Inversión: hoteles como el activo más atractivo

La recuperación del sector turístico ha provocado un resurgimiento del interés por la inversión hotelera. En total, los volúmenes de inversión se aceleraron en 2024, con 20.500 millones de euros invertidos, lo que supone un aumento del 70%, siendo así el mayor de todas las clases de activos. Actualmente la inversión se sitúa sobre los 5.000 millones de euros, un ligero decrecimiento frente al primer trimestre de 2024.

El turismo vuelve a niveles pre pandemia

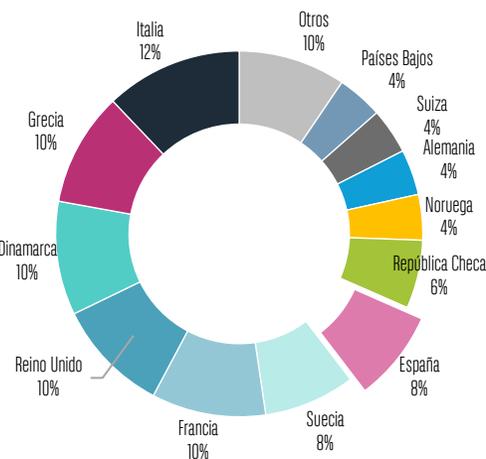
La llegada de turistas internacionales a Europa aumentó un 5% en 2024 frente a 2023, superando en un 1% los niveles de 2019 (Organización Mundial del Turismo de la ONU). La Europa meridional y mediterránea superó los niveles de 2019, mientras que la Europa central y oriental sigue sufriendo las consecuencias del conflicto ucraniano. Aunque el número de turistas asiáticos sigue por debajo de los niveles anteriores a la crisis, su retorno gradual ofrece perspectivas prometedoras de crecimiento futuro.



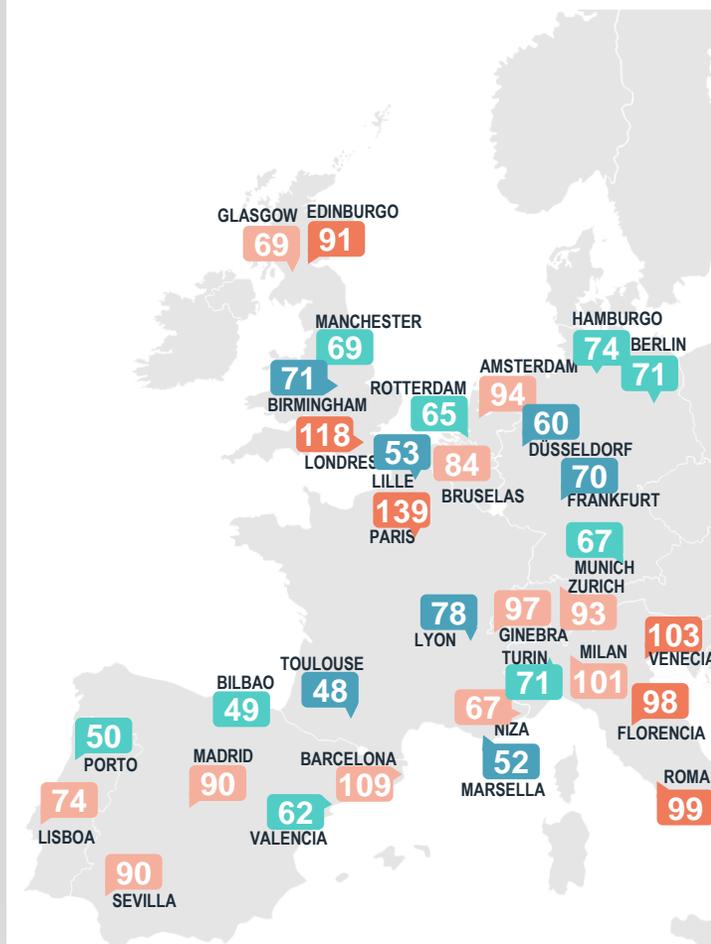
EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE INVERSIÓN



Distribución volumen de inversión por países (2025)



REVPAR PRINCIPALES CIUDADES EUROPA (€)





MERCADO DE HOTELES

El dinamismo en la inversión hotelera, tanto en España como en Europa, responde a la consolidación de nuevos modelos de negocio y da pie a alternativas a los hoteles que se adapten a los requerimientos y preferencias de los viajeros. A su vez, la diversificación de la oferta en destinos emergentes, la apuesta por la digitalización y el auge del turismo de experiencias se ven afianzadas de igual manera.

CIFRAS CLAVE



439 M€

Inversión hotelera T1 2025



15%

Cuota de mercado en Real Estate T1 2025



4,50%

Prime Yield T1 2025



INVERSIÓN EN HOTELES EN ESPAÑA

El sector de los hoteles en España ha sido el que más capital ha canalizado en 2024, dentro del sector inmobiliario, alcanzando un volumen total de 2.773 millones de euros, cifra muy parecida a la registrada en el ejercicio anterior.

En el contexto del año 2024 resulta especialmente relevante debido al notable incremento en la actividad del mercado. En este periodo, el número de operaciones ha aumentado en un 38,50% reflejando un mayor dinamismo en el sector. Este crecimiento en el volumen de transacciones se debe, en parte, a la particularidad ocurrida en el año 2023, cuando se concretó una inversión excepcional cercana a los 1.000 millones de euros en dos operaciones, lo que tuvo un impacto significativo en las cifras del ejercicio.

En este sentido el incremento en la cantidad de operaciones en el 2024 sugiere una mayor diversificación de las inversiones y un mercado más dinámica.

Solo en el último trimestre del 2024 se registraron transacciones de hoteles por un volumen de 851 millones de euros. Analizando la inversión geográficamente, se aprecia cómo Cataluña ha sido el mercado más dinámico del cuarto trimestre. Islas Canarias, Baleares, Madrid y Andalucía han concentrado el resto de actividad registrada en la recta final del año.

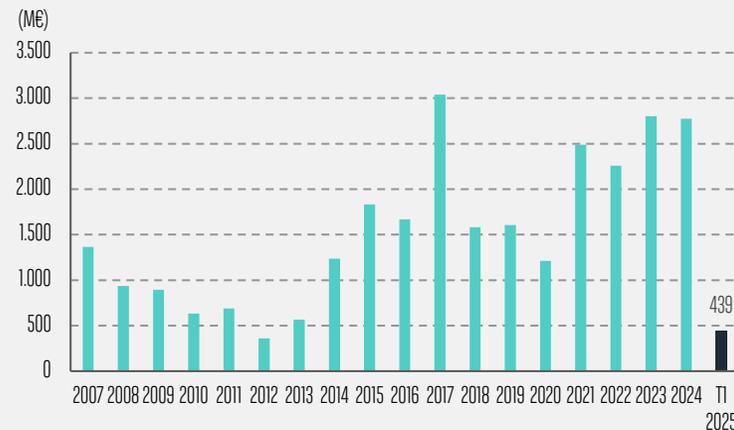
En el primer trimestre de 2025 la inversión alcanzó los 439 millones de euros, con un elevado dinamismo en cuanto al número de operaciones realizadas. Dentro de las operaciones más relevantes de los últimos meses destacan las adquisiciones de Alua Atlántico (50 M€), Alua Tenerife (48 M€) y Grand Teguisse (39 M€), dichos activos suman alrededor de 1.200 habitaciones en su conjunto.

La relevancia del sector turístico en la economía española se manifiesta claramente en el volumen de inversión destinado al segmento hotelero, que representa el 15% del total de la inversión captada en el país. Este dato subraya el papel estratégico del turismo como motor de crecimiento y desarrollo económico, consolidando a España como destino atractivo para la inversión en infraestructura hotelera y sus servicios asociados.

A nivel europeo, el sector hotelero ha sido el de mayor expansión en términos de inversión, registrando un incremento anual de 70% para 2024. Dicho crecimiento surge como consecuencia del renovado interés de los inversores tras la recuperación de la pandemia, el aumento del flujo de viajeros y las tendencias marcadas en el ámbito de la hospitalidad, que demanda instalaciones modernas y sostenibles.

Evolución inversión en hoteles

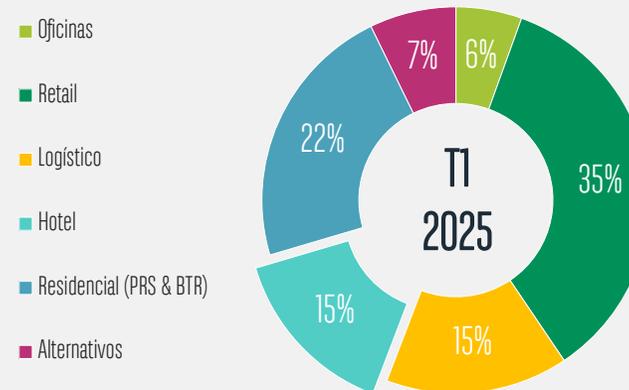
España



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research

Distribución de la inversión por sectores

España



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research



MERCADO DE HOTELES

El esperado ajuste de los tipos de interés registrado desde el mes de junio de 2024, pasando del 4,25% al 2,25% actual, ha generado la vuelta del capital al sector inmobiliario en la recta final de 2024. De cara al 2025, está previsto que los tipos puedan situarse en el entorno del 2,0%. Esto, unido a los buenos datos registrados por parte de la demanda de usuarios, ha provocado un cambio de tendencia en las rentabilidades Prime.

CIFRAS CLAVE



81% inversión 2024

Madrid, Cataluña, Islas y Andalucía



Urbano vs Vacacional

50% cada uno



Madrid

400.000 € por habitación de media en 2024



INVERSIÓN EN HOTELES EN ESPAÑA

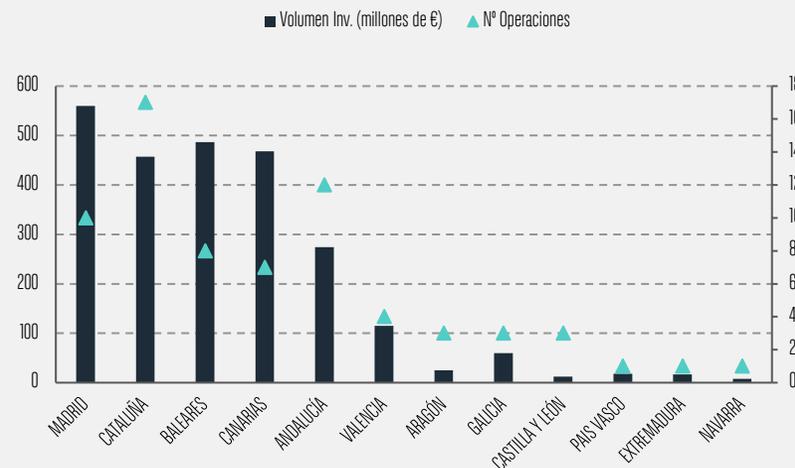
Si se analiza la inversión hotelera registrada en el 2024 en función de la ubicación geográfica, se observa cómo gran parte del volumen transaccionado se ha focalizado en Madrid, islas, Cataluña y Andalucía, concretamente el 81% del total. En número de operaciones destaca Cataluña por encima del resto, seguido de Andalucía y Madrid. Además, otros mercados como la Comunidad Valenciana, principalmente Valencia y Alicante, Aragón, donde destaca la ciudad de Zaragoza y Galicia, se han mostrado muy activos en el transcurso del 2024.

Diferenciando el análisis entre destinos urbanos y vacacionales en el 2024, se puede llegar a la conclusión que prácticamente el volumen de inversión registrado en ambos ha sido muy parejo, un 50% cada uno.

El precio medio por habitación más elevado se aprecia en Madrid, con unos niveles que se aproximan a los 400.000 € por habitación. En Barcelona el precio medio de las operaciones registradas se sitúa en el entorno de los 318.000 € por habitación, ligeramente por encima de Málaga (314.000 € por habitación). En Baleares, el precio medio por habitación alcanza los 250.000 €, mientras que en las islas Canarias el precio medio ronda los 175.000 € por habitación.

Volumen de inversión por regiones en 2024

España



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research

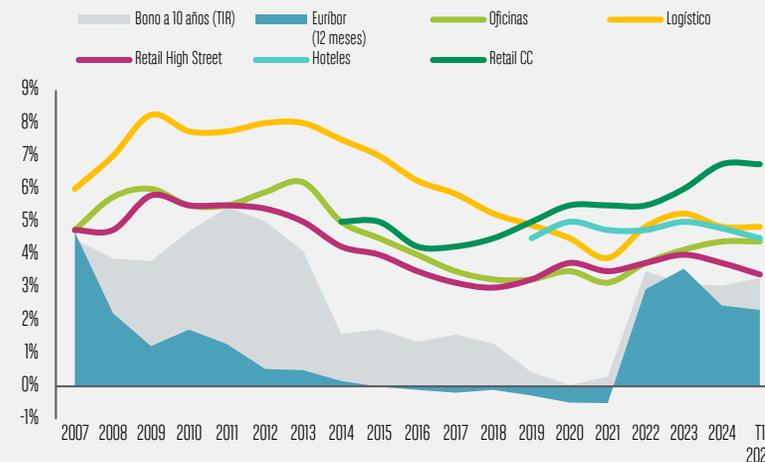
Respecto al tipo de activo más demandado por los inversores, los hoteles de 4 estrellas siguen siendo el principal objetivo, seguido de los hoteles de cinco y tres estrellas.

El esperado ajuste de los tipos de interés registrado desde el mes de junio de 2024, pasando del 4,25% al 2,25% actual, ha generado la vuelta del capital al sector inmobiliario en la recta final de 2024. De cara al 2025, está previsto que los tipos puedan situarse en el entorno del 2,0%. Esto, unido a los buenos datos registrados por parte de la demanda de usuarios, ha provocado un cambio de tendencia en las rentabilidades Prime.

De la mano con el auge por la tendencia al lujo y activos de calidad, la rentabilidad Prime en el sector de los hoteles ha experimentado un proceso de ligera compresión, situándose en un 4,80% en el cierre del periodo 2024, actualmente en 4,50% (T1 2025). Esta reducción refleja un incremento en la competencia por activos de alta calidad, impulsado por el interés de los inversores en productos con menor riesgo y mayor estabilidad a largo plazo, aprovechando el diferencial que se expande por las bajadas de tipos.

Evolución de las Rentabilidades Prime por tipo de activo

España



Fuente: BNP Paribas Real Estate - Research



2024

MERCADO DE HOTELES

La mayor concentración de operaciones para el 2024 se registro en Canarias, Madrid y Cataluña. Teniendo una gran importancia zonas vacacionales como la costa del sol e Islas Baleares.

CIFRAS CLAVE



72

Operaciones Registradas

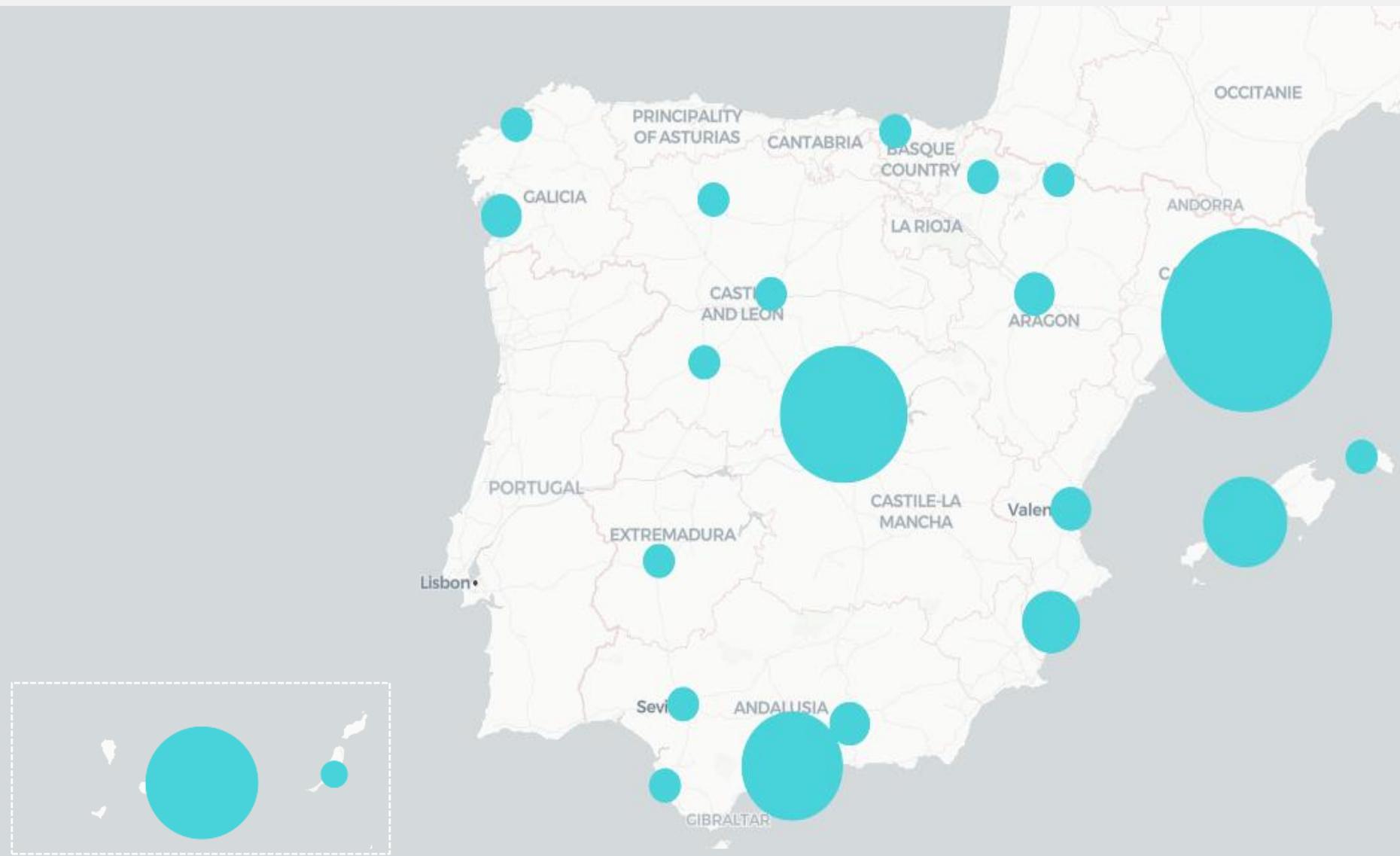


+38,50% vs 2023

Nº de Operaciones



OPERACIONES DE INVERSIÓN 2024





T1 2025

MERCADO DE HOTELES



OPERACIONES DE INVERSIÓN T1 2025

Existe una importante acumulación de las operaciones en Canarias y Cataluña, sin embargo, también se marca una tendencia en otros destinos como Islas Baleares, Andalucía o Madrid.

CIFRAS CLAVE



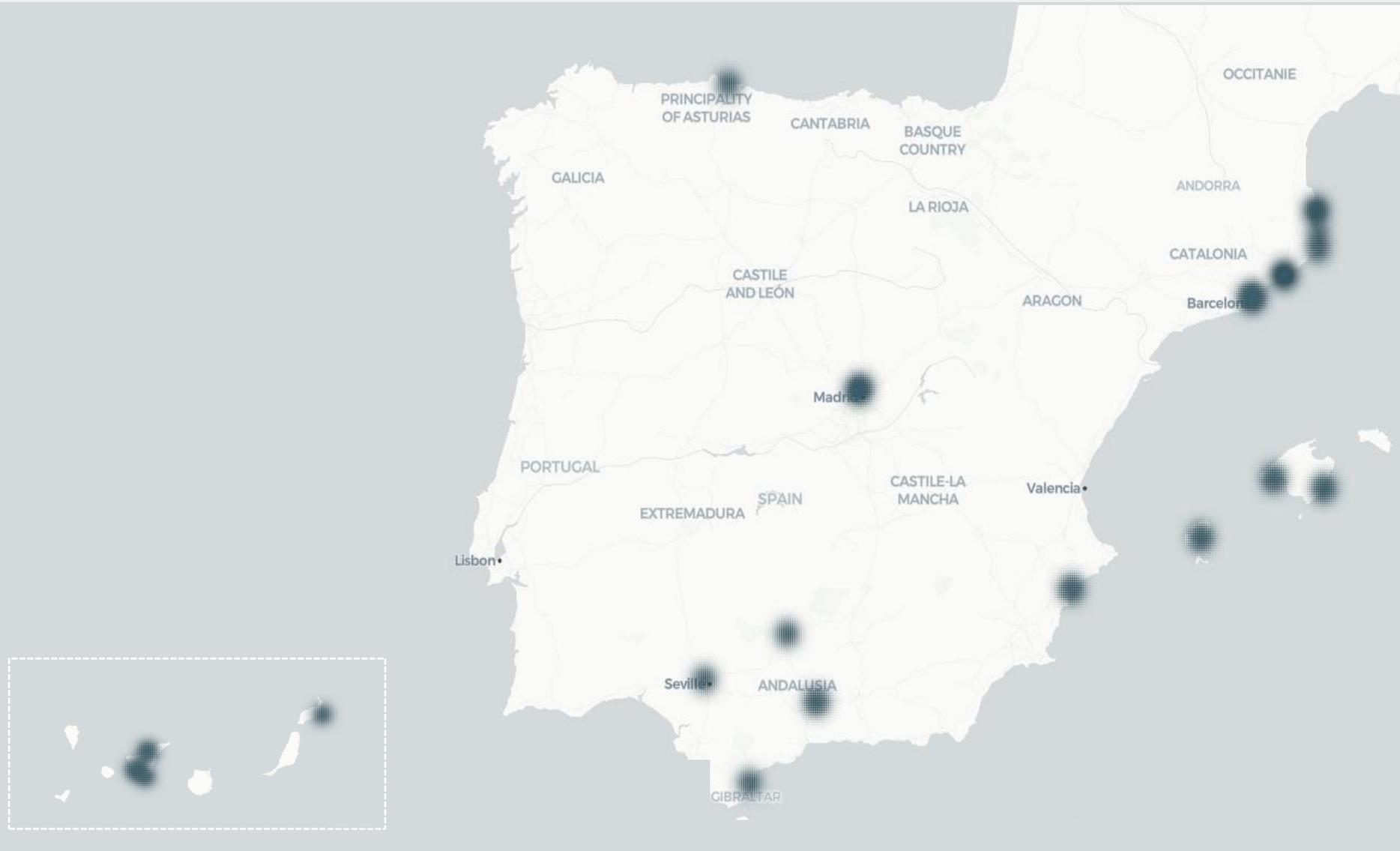
24

Operaciones Registradas



+100% vs T1 2024

Nº de Operaciones





T1 2025

MERCADO DE HOTELES



PRINCIPALES OPERACIONES DE T1 2025

Las nueve operaciones de mayor volumen en el sector hotelero acumulan una inversión de 308 millones de euros, un 70% de la inversión total hotelera en el primer trimestre de 2025.

El 58% de las operaciones registradas se encuentran por debajo de la franja de los 20 millones de euros, este segmento de operaciones acumula 109 millones de euros.



| Alua Atlántico Golf Resort | | |
|----------------------------|-----------------|--------------|
| | Localización | Tenerife |
| | Comprador | Hyatt |
| | Nº habitaciones | 454 |
| | Volumen | 50 M€ aprox. |

| Alua Tenerife | | |
|---------------|-----------------|--------------|
| | Localización | Tenerife |
| | Comprador | Hyatt |
| | Nº habitaciones | 438 |
| | Volumen | 48 M€ aprox. |

| Grand Teguisse Playa de Lanzarote | | |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|
| | Localización | Lanzarote |
| | Comprador | Alexandre Hotels |
| | Nº habitaciones | 315 |
| | Volumen | N/A |

| Capri by Fraser Barcelona | | |
|---------------------------|-----------------|--------------|
| | Localización | Barcelona |
| | Comprador | All Iron |
| | Nº habitaciones | 97 |
| | Volumen | 35 M€ aprox. |

| Hotel Mercury | | |
|---------------|-----------------|--------------|
| | Localización | Barcelona |
| | Comprador | Privado |
| | Nº habitaciones | 332 |
| | Volumen | 35 M€ aprox. |

| Sir Joan Ibiza | | |
|----------------|-----------------|--------------|
| | Localización | Ibiza |
| | Comprador | AX Partners |
| | Nº habitaciones | 38 |
| | Volumen | 28 M€ aprox. |

| Hotel Tent Palmanova de Calviá | | |
|--------------------------------|-----------------|--------|
| | Localización | Calviá |
| | Comprador | - |
| | Nº habitaciones | 231 |
| | Volumen | N/A |

| Hesperia Barcelona del Mar | | |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| | Localización | Barcelona |
| | Comprador | Catalonia Hotel |
| | Nº habitaciones | 84 |
| | Volumen | 28 M€ aprox. |

| AluaSoul Orotava Valley | | |
|-------------------------|-----------------|--------------|
| | Localización | Tenerife |
| | Comprador | Hyatt |
| | Nº habitaciones | 202 |
| | Volumen | 22 M€ aprox. |



T1 2025

MERCADO DE HOTELES



OUTLOOK

El 2024 fue sin lugar a duda el mejor año registrado en cuanto a cifras con la llegada de 93,8 millones de visitantes, sin embargo, las **previsiones para el 2025 apuntan** a un crecimiento cercano al 4%, lo que situaría al **número de turistas en los 97 millones**, tan solo a un paso de los 100.

Al analizar el turismo y su comportamiento, se ha podido observar como el número de turistas ha sido superior en los primeros meses del año al compararlo con el 2024 o 2023. De seguir con este paso, las cifras podrían llegar a ser excepcionales ya que actualmente se baraja un crecimiento del 10% para el primer cuatrimestre del año.

De la mano con las cifras de turismo ya registradas y las esperadas, el análisis de *google analytics "Destination Insights"* sitúan actualmente a España como el país con un mayor crecimiento en cuanto al interés demostrado por las personas marcando a nuestro país como una tendencia principal en el buscador, siendo **Madrid y Barcelona** los destinos más buscados, uno principalmente por viajeros residentes en España y el otro por viajeros de carácter internacional.

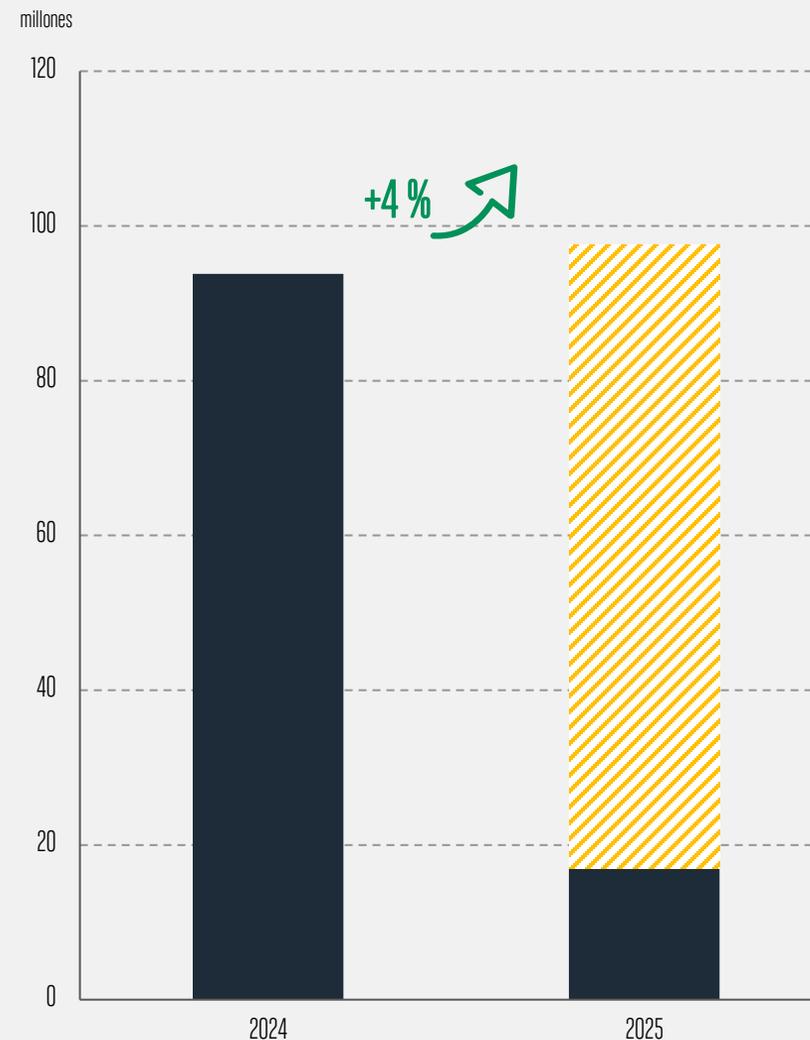
En cuanto a la inversión recibida, en el primer trimestre de 2024 se registraron 353 millones de euros mientras que en este primer trimestre de 2025 la cifra alcanzó los 439 millones de euros, es decir, se registró un 24,36% más de inversión. Los volúmenes de inversión no solo van respaldados por las cifras de turismo y su comportamiento, existe una vertiente derivada de otras tipologías que afecta al comportamiento de la inversión hotelera. Los inversores están viendo al sector hotelero como una opción atractiva frente a las dificultades que se pueden presentar en sectores como el residencial, en donde la inversión se puede ver afectada por leyes y regulaciones dando lugar a exposiciones no siempre deseadas.

El número de operaciones del trimestre dobla al del mismo periodo en 2024, sin embargo, la inversión del trimestre no guarda una relación lineal con el número de operaciones, ya que no se han realizado operaciones de un mayor volumen hasta la fecha. Para 2025 la inversión total recibida se verá condicionada por la existencia de operaciones de grandes volúmenes, así como la realización de grandes portfolios que se encuentran actualmente en el mercado, que podrían situar a la inversión en la franja de los 2.500 - 3.000 millones de euros a cierre del año.

Por factores como la demanda y la concentración de la competencia, se puede dar lugar a nuevos mercados que sirvan de puente a expandir los ya existentes, que en gran parte se encuentran aglutinados en ciertas localizaciones del territorio español.

Proyección del número de turistas

España





T1 2025

MERCADO DE HOTELES



CONTACTOS

RESEARCH



David Alonso Fadrique

Director Research

(+34) 659 721 895

david.alonsofadrique@bnpparibas.com



Alfredo Labrador

Analista

(+34) 661 305 488

alfredo.labrador@bnpparibas.com

CAPITAL MARKETS



Francisco López

Head of Hotels Spain

(+34) 618 158 141

francisco.lopezramon@bnpparibas.com

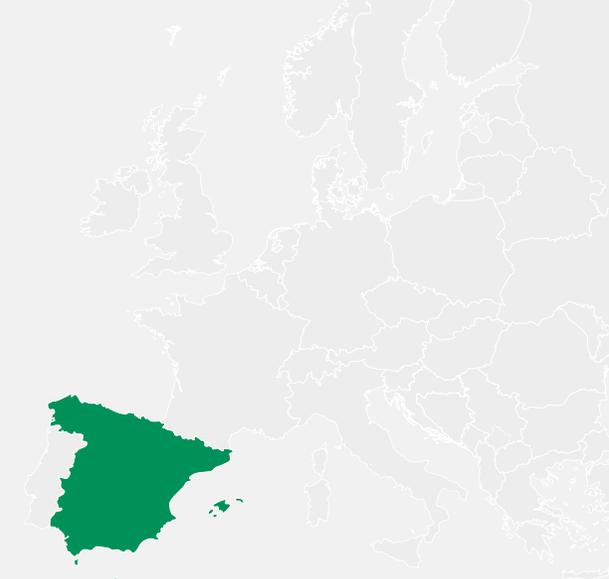


Joan Durán

Director Nacional Hoteles

(+34) 654 857 059

joan.duran@bnpparibas.com





KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.es