

Snapshot Hoteles

T3 2025

Los indicadores sectoriales se elaboran trimestralmente tras un estudio detallado realizado por los profesionales de la oficina de España, basándose en datos reales y tendencias de mercado.

www.knightfrank.es/research

La inversión hotelera acumulada registra una cifra récord hasta septiembre, con los portfolios como protagonistas

- Reino Unido, Francia y Alemania siguen situándose entre los países que más visitan España durante los primeros nueve meses del año, representando más del 45% del turismo extranjero total en el período.

SITUACIÓN EN ESPAÑA

El número de turistas extranjeros en los primeros nueve meses aumenta en un 3,5% con respecto a 2024, y en más de un 14% con respecto al período pre-covid de 2019.

Estos datos van en línea con los indicadores hoteleros. La tarifa media diaria (ADR), continúa al alza a fin del trimestre con un crecimiento interanual del 5%. El ingreso por habitación disponible (RevPar) también registra una evolución positiva con un crecimiento interanual del 6,2%.

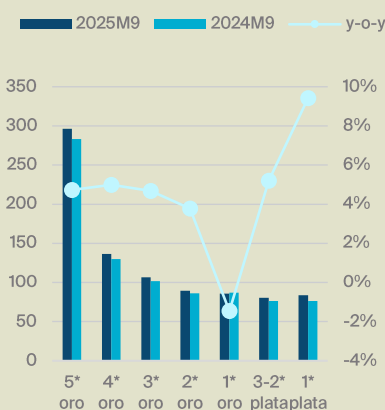
El gasto turístico del trimestre ha mostrado una evolución positiva. El sector ha superado en un 6,2% las cifras alcanzadas en el mismo periodo de 2024, consolidando así una tendencia de crecimiento.

Este avance no es un hecho aislado: el gasto acumulado anual también refleja la misma dinámica, con un incremento del 7% respecto a lo registrado en los primeros tres trimestres de 2024, destacando la fortaleza de la demanda turística y una mayor capacidad de consumo del turista.

Asimismo, el mercado hotelero sigue liderando la recepción de turistas en nuestro país. Alrededor del 70% de los turistas apuestan por la opción hotelera.

Variación anual (ADR) por categoría hotelera*

€ y %

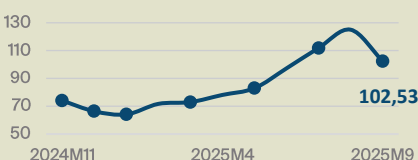


Fuente: INE

*La categoría oro hace referencia a hoteles y la categoría plata a hostales.

Evolución RevPAR*

€



Fuente: INE

*Todas las categorías hoteleras

España

ADR (% sept 25 vs sept 24)

5% (7,4% sept 24 vs sept 23)

RevPAR (% sept 25 vs sept 24)

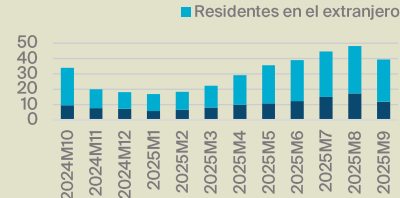
6,2% (9,1% sept 24 vs sept 23)

Nº pernотaciones (% sept 25 vs sept 24)

1% (2,5% sept 24 vs sept 23)

Nº de pernотaciones

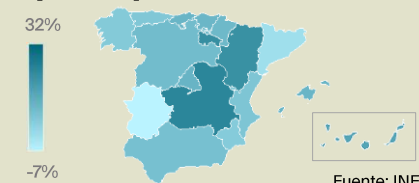
Millones



Fuente: INE

España variación anual RevPAR establecimientos hoteleros

Sept 25 vs Sept 24. %



Fuente: INE

INVERSIÓN HOTELERA EN ESPAÑA

Este tercer trimestre continúa con una notable inversión hotelera a nivel nacional, alcanzando un volumen alrededor de 900 M€. La adquisición de carteras hoteleras mantiene una presencia relevante dentro del total de la inversión, registrando casi el 60% de la inversión trimestral.

Asimismo, el acumulado del año, supera los 2.630 M€, cifra récord del sector y se espera que a cierre de año se sobrepasen los 3.000M€.

Las categorías hoteleras predominantes continúan siendo las de categoría superior (5* y 4*), registrando más del 70% del total de la inversión.

Por ubicaciones, las zonas de costa siguen posicionándose como un atractivo durante este trimestre en provincias como Las Palmas (21%), Tarragona (10%), Gerona (9%) y Alicante (8%), entre otras. Madrid avanza como un polo de inversión hotelera (16%) este trimestre con transacciones principalmente en la zona centro de la capital.

El perfil del inversor ha estado dominado durante este trimestre por cadenas y operadoras hoteleras, que han protagonizado alrededor del 50% de las operaciones, incluyendo varias carteras hoteleras.

Las gestoras privadas de inversión han representado más del 35% del total invertido durante este período. Finalmente, los Family Offices se mantienen con una opción activa, representando aproximadamente el 15% de la inversión del trimestre.

Nos gustan las preguntas. Si tiene alguna sobre nuestros informes o necesita consultoría sobre propiedades, nos encantaría saber de usted.



Isabel Rodríguez-Legorburu
Associate Director, Hotels & Hospitality



Daniel Caprarin
Head of Research, Marketing & PR
+34 600 919 087
daniel.caprarin@es.knightfrank.com

España

Volumen de inversión T3 2025

900 M€ (614 M€ T3 2024)

Top 3 operaciones de inversión T3 2025

Varias, Cartera Hoteles Silken

Vende: CBRE GI y Pygmalion Capital | Compra: Grupo Hotusa

Nº habitaciones: 1350

Fuente: Brainsre

Varias, Cartera Hoteles MedPlaya

Vende: Grupo MedPlaya | Compra: Azora

Nº habitaciones: 1.784

Fuente: Eje Prime

Gran Canaria, Cartera Santa Cazorla

Vende: N.d. | Compra: Grupo Lopesan

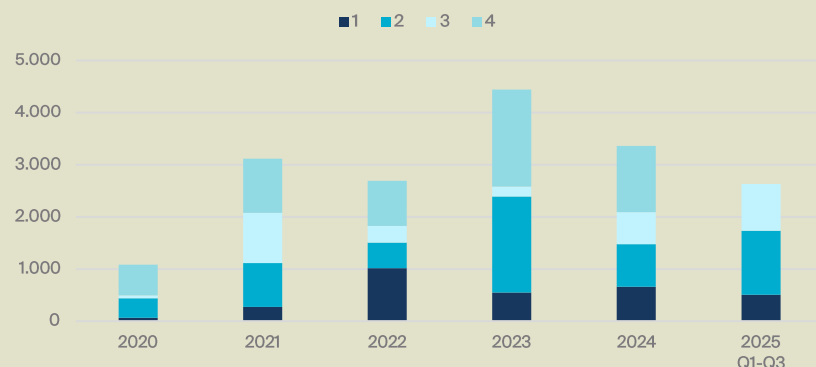
Nº habitaciones: 546

Fuente: Hosteltur

► Durante este trimestre, destaca la adquisición de la cartera Hoteles Silken formada por 9 activos hoteleros en diferentes localizaciones de España. También resalta este trimestre la compra por Azora de la cartera de Hoteles MedPlaya formada por un total de 7 hoteles en la costa mediterránea. Por otro lado, en las islas Canarias, se encuentra la compra de una cartera de tres hoteles de Santa Cazorla por parte de Lopesan.

Volumen de inversión en España*

Millones de euros

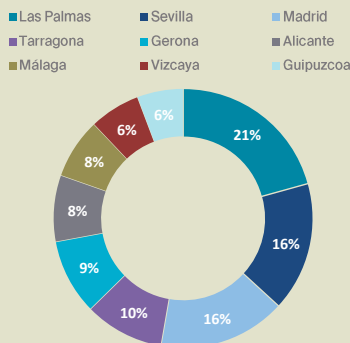


Fuente: Knight Frank Research

* Incluye operaciones corporativas

Inversión por localidades*

TOP T3 2025 (%)

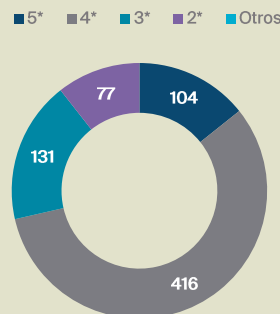


Fuente: Knight Frank Research

*No incluye operaciones confidenciales ni no representativas

Inversión por categoría hotelera*

Millones de euros



Fuente: Knight Frank Research

*En "Otros" se incluyen los establecimientos sin categoría definida u hostales. No incluido portafolios sin desglose que contemplen activos con varias categorías.