

Snapshot Hoteles

T4 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 fortaleza del turismo en España refuerza el atractivo del sector hotelero para el capital inversor

- Los principales destinos turísticos nacionales mantienen gran parte del foco inversor en hoteles de categoría superior, en un contexto marcado por nuevas aperturas y estrategias de reposicionamiento para elevar la calidad del producto.

SITUACIÓN EN ESPAÑA

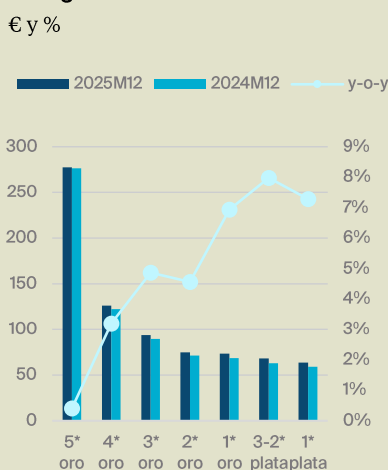
Este 2025, el número de turistas extranjeros en nuestro país ha alcanzado los 97 millones (según fuentes del INE y a falta de cierre definitivo de datos del mes de diciembre), con un incremento sostenido respecto a los años anteriores, +3,5% en comparación con el 2024.

A cierre de 2025, los indicadores hoteleros de tarifa media diaria (ADR) e ingreso por habitación disponible (RevPAR), refuerzan su dinámica positiva con incrementos medios interanuales del 5% y 7%, respectivamente.

El gasto turístico acumulado de 2025, continua al alza, con un incremento de más del 7% interanual, reflejo de la dinámica del mercado turístico y de una mayor disposición de gasto por parte del visitante.

El segmento hotelero mantiene su liderazgo como opción principal de alojamiento, elegido por más del 82% de los turistas este año 2025. Este comportamiento del visitante confirma la madurez del sector y su papel clave en la estructura del mercado turístico, apoyado en una diversificación de la oferta y elevado grado de implantación en los principales destinos turísticos.

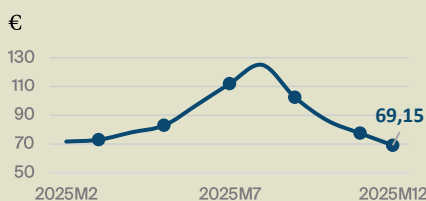
Variación anual (ADR) por categoría hotelera*



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 (% dic 25 vs dic 24)

2,5% (7,9% dic 24 vs dic 23)

RevPAR (% dic 25 vs dic 24)

4,5% (7,8 % dic 24 vs dic 23)

Nº pernoctaciones (% dic 25 vs dic 24)

3% (0,6% dic 24 vs dic 23)

Nº de pernoctaciones



Fuente: INE

España variación anual RevPAR establecimientos hoteleros

Dic 25 vs Dic 24. %



INVERSIÓN HOTELERA
EN ESPAÑA

Este último trimestre del año continúa con una inversión hotelera significativa a nivel nacional, alcanzando un volumen superior a 1.550 M€. A cierre de 2025, el total de la inversión asciende hasta los 4.200 M€, registrando un incremento del 25% con respecto al pasado año 2024 y solo por detrás de lo registrado en 2023 (año de inversión récord del sector).

Las categorías hoteleras superiores correspondientes a 5* y 4*, continúan siendo la opción preferida por los inversores, registrando casi el 65% del total de la inversión del año.

Las zonas costeras, se posiciona como uno de los principales polos de inversión a nivel nacional destacable durante el conjunto del año en provincias como Santa Cruz de Tenerife (20%), Barcelona (18%) o Málaga (14%), entre otras.

Asimismo, Madrid continúa consolidándose como un mercado de creciente atractivo para la inversión en activos hoteleros (registrando un 10% del total de la inversión con alrededor de 300M€).

En línea con lo registrado pasados trimestres, el perfil del comprador ha estado marcado por las cadenas y operadoras hoteleras que han completado alrededor de un 45% de las transacciones. Por otro lado, las gestoras privadas de inversión han representado más del 35% del total invertido en el trimestre. Los Family Offices y fondos soberanos han constituido alrededor del 20% de las transacciones.

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 2025

4.200 M€ (1.550 M€ T4 2025)

Top 3 operaciones de inversión T4 2025

Barcelona, The Hoxton Poblenou

Vende: Trinity Invest | Compra: Partners Group
Nº habitaciones: 240
Fuente: Hosteltur

Mallorca, Hotel Jumeirah Mallorca

Vende: DEKA | Compra: Dubai Holding
Nº habitaciones: 121
Fuente: Brainsre

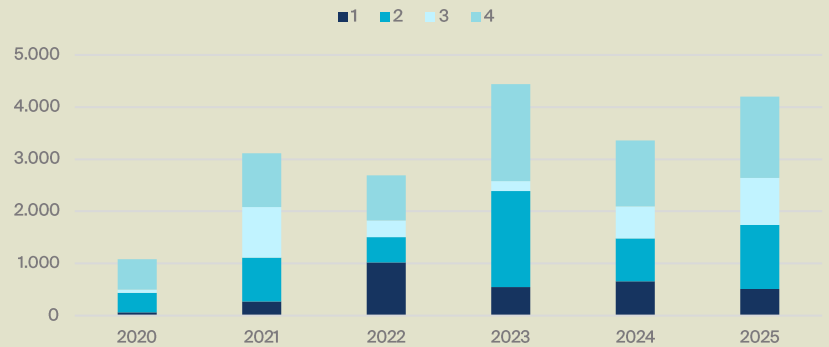
Torremolinos, Hotel Ocean House Costa del Sol

Vende: Apollo Global Management | Compra: Grupotel Hotels & Resorts
Nº habitaciones: 350
Fuente: Eje Prime

► Durante este último trimestre del año, en el sector hotelero destaca la operación de la venta por parte de Trinity Investments a Partners Group del hotel Hoxton Poblenou en Barcelona. También resalta este trimestre la compra del hotel de 5 estrellas Jumeirah en Mallorca, por parte de Dubai Holding. En Torremolinos (Málaga) se ha adquirido el hotel Ocean House Costa del Sol por parte del grupo empresarial Grupotel Hotels & Resorts.

Volumen de inversión en España*

Millones de euros

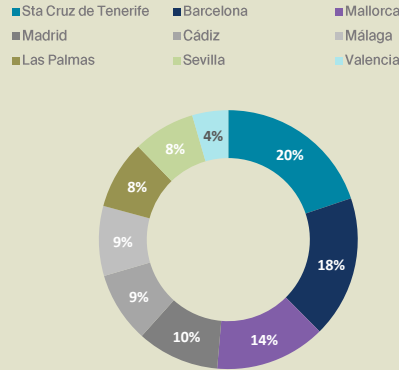


Fuente: Knight Frank Research

* Incluye operaciones corporativas

Inversión por localidades*

TOP 2025 (%)

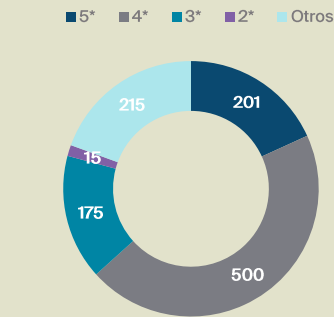


Fuente: Knight Frank Research

*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 portfolios sin desglose que contemplen activos con varias categorías.