

BUSINESS. BUILT AROUND YOU.

# Informe Inversión Hotelera

---

España 2025



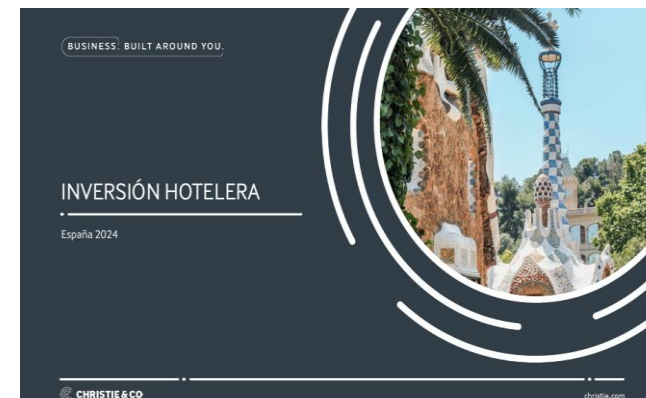
# 2024 DE UN VISTAZO

**En nuestro informe de inversión de 2024, anticipábamos que la operativa del sector hotelero continuaría con resultados récord en indicadores clave, impulsadas por la recuperación del turismo y una posible bajada de tipos de interés.**

Durante el último ejercicio, los activos hoteleros de mayor atractivo para los inversores fueron los establecimientos de cuatro estrellas, que concentraron aproximadamente el 58% del volumen total de la inversión. En cuanto al perfil de los inversores, el capital doméstico mantuvo una posición predominante, representando más de la mitad de las operaciones formalizadas, mientras que los operadores hoteleros incrementaron su participación hasta alcanzar cerca del 38% del volumen.

En el contexto del año pasado, se observó un creciente interés por los mercados secundarios, que comenzaron a posicionarse como una alternativa sólida a los destinos principales. Este desplazamiento responde al fortalecimiento de la confianza de los inversores en los resultados del sector, así como la búsqueda de nuevas oportunidades en localizaciones con mayor potencial de crecimiento y rentabilidad, donde las operaciones individuales ofrecen una vía especialmente eficaz para optimizar la rentabilidad y diversificar el riesgo.

## ÚLTIMAS PUBLICACIONES



# INTRODUCCIÓN



## El capital nacional lidera la inversión hotelera

Tras varios ejercicios en los que los inversores institucionales y las firmas de inversión dominaron la actividad, 2024 marcó un punto de inflexión en el perfil y origen del capital, tendencia que se ha consolidado en 2025. El capital nacional ha liderado el mercado, representando el 66% del volumen total invertido, que alcanzó los 4.200 millones de euros. Este protagonismo se refleja en operaciones de gran relevancia, como la adquisición del Resort Mare Nostrum por Spring Hotels y la compra del portfolio Silken por parte de Hotusa.

Por otro lado, las transacciones corporativas han cobrado mayor peso en 2025. La integración de varias gestoras y compañías hoteleras españolas evidencia no solo la fortaleza del segmento inmobiliario hotelero, sino también el atractivo que los operadores nacionales generan entre inversores de capital, tanto domésticos como internacionales. Este comportamiento confirma una estrategia orientada a incrementar el EBITDA consolidado y optimizar sinergias operativas, reforzando la posición competitiva del sector.



## Cifra récord en una transacción hotelera

El año 2025 marca un nuevo capítulo en la historia del sector hotelero español con la mayor transacción individual registrada hasta la fecha: la adquisición del Mare Nostrum Resort en Tenerife por 430 millones de euros por parte del grupo nacional Spring Hotels. El complejo, con 1.036 habitaciones en primera línea de playa, constituye un hito tanto por su volumen como por su impacto en la evolución del mercado, confirmando la fortaleza del segmento vacacional y la apuesta por activos icónicos en destinos consolidados como Canarias. Este récord se ve impulsado por el incremento en la valoración de los activos, derivado de sólidos flujos netos de caja operativa y una ligera compresión de las yields, factores que refuerzan la rentabilidad esperada para los inversores.

La operación pone de relieve el papel protagonista de las compañías hoteleras españolas en un contexto de creciente competencia y refuerza la tendencia patrimonialista que caracteriza sus estrategias. Este comportamiento responde a una disposición creciente a asumir valoraciones superiores por activos estratégicos, motivada por tres factores clave: la integración del beneficio operativo global en sus cuentas, la optimización fiscal derivada de estructuras corporativas consolidadas y la captura del 100% del resultado operativo generado por el activo.



## Las compañías hoteleras continúan liderando

Los sólidos resultados operativos obtenidos por el sector hotelero en los últimos ejercicios se han traducido en un incremento significativo del volumen de inversión ejecutado por los grupos hoteleros, que han concentrado el 42% del total invertido en 2025. Este comportamiento refleja una estrategia orientada a reforzar el EBITDA y optimizar la rentabilidad sobre activos en un contexto de crecimiento sostenido.

En un mercado globalizado, donde las cadenas buscan consolidar su expansión mediante contratos de arrendamiento, gestión e incluso franquicia, diversos operadores españoles han optado por fortalecer su perfil patrimonialista mediante la adquisición de activos estratégicos en un entorno que muestra signos de madurez. Entre las operaciones más relevantes destacan la compra del 100% de Hospes Hotels por Omega Capital y la adquisición de Medplaya por Azora, transacciones que evidencian la apuesta por incrementar el valor del portfolio y asegurar flujos de caja estables a largo plazo.



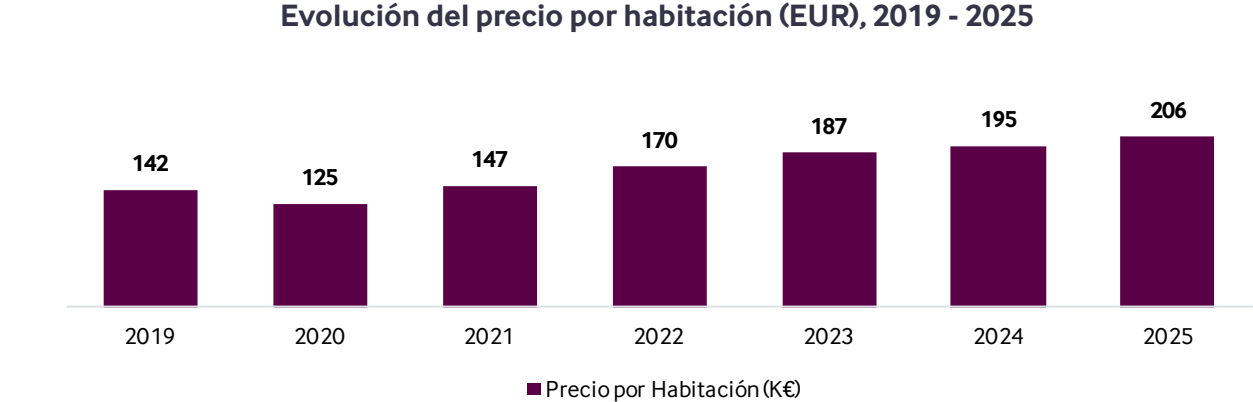
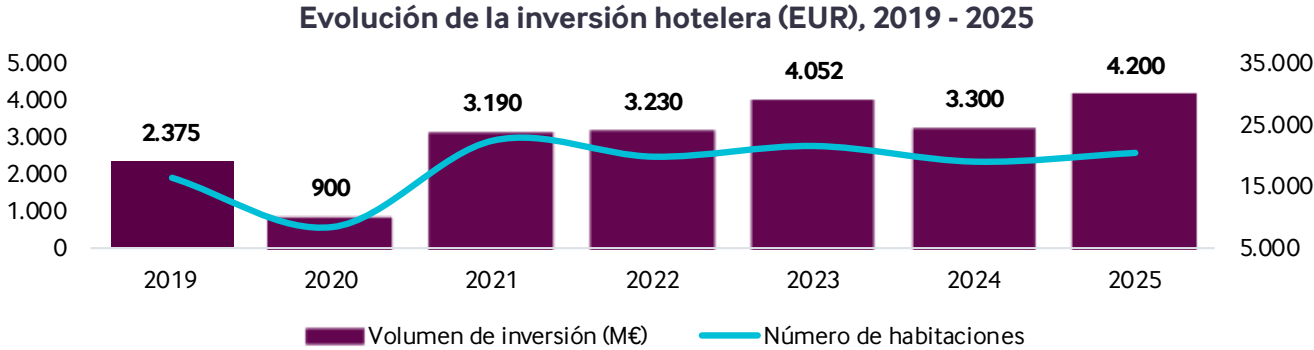
## Los destinos vacacionales como protagonistas de la inversión

Frente a la igualdad que existió en 2024 entre los destinos urbanos y los vacacionales, este 2025 ha decantado la balanza por los destinos vacacionales concentrando el 60% del volumen total de inversión. Esta concentración confirma la fortaleza del segmento leisure y la preferencia del capital por activos en ubicaciones con elevada resiliencia y demanda estructural.

Dentro de este segmento, las Islas Canarias han liderado el volumen de inversión, mientras que los hoteles de cinco estrellas han registrado un crecimiento significativo, reflejando la apuesta por productos de alta gama y destinos consolidados. Esta dinámica refuerza la posición del mercado español como uno de los más sólidos y competitivos en Europa, marcando el camino hacia una nueva etapa centrada en calidad, rentabilidad y optimización del RevPAR. En este contexto, las dos operaciones más relevantes del año —la adquisición del Mare Nostrum Resort y del Fairmont La Hacienda— representan en conjunto el 17% de la inversión hotelera total en España, evidenciando el peso estratégico de las transacciones de gran escala en la configuración del mercado y en la creación de valor a largo plazo.

# INVERSIÓN HOTELERA 2025

Durante 2025, la inversión hotelera en España superó los 4.000 millones de euros, abarcando hoteles en operación, edificios para reconversión y proyectos en desarrollo. Este resultado refleja la consolidación tanto de los activos hoteleros como del mercado español.



\*Precio medio por habitación transaccionada en operaciones individuales de hoteles existentes

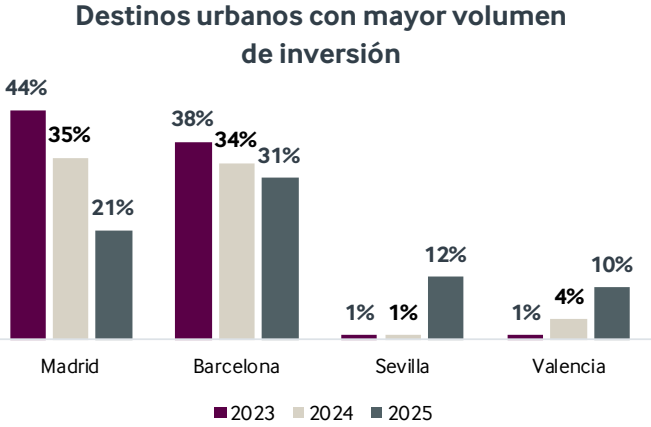
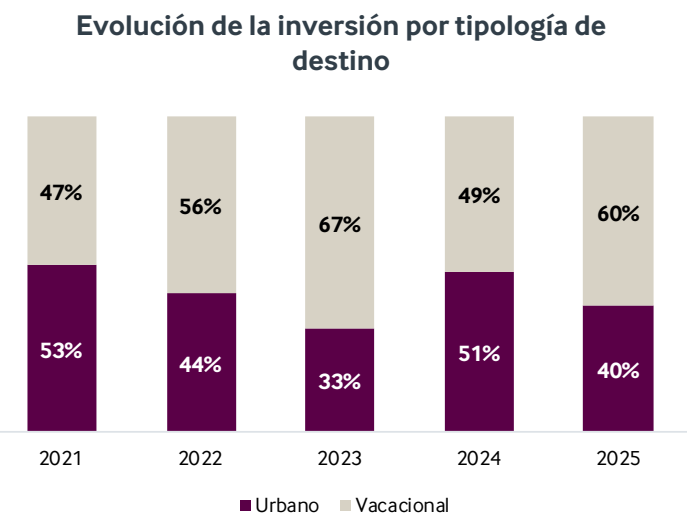
## 2025 en cifras

|  |               |                                   |
|--|---------------|-----------------------------------|
|  | <b>4.200</b>  | Millones de euros                 |
|  | <b>*206K</b>  | Euros por habitación              |
|  | <b>149</b>    | Activos hoteleros transaccionados |
|  | <b>20.498</b> | Habitaciones                      |
|  | <b>60%</b>    | Destinos vacacionales             |
|  | <b>40%</b>    | Destinos urbanos                  |
|  | <b>34%</b>    | Inversión internacional           |
|  | <b>66%</b>    | Inversión nacional                |

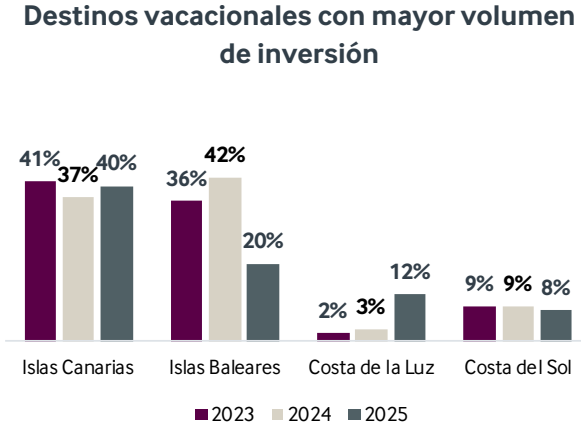
“España confirma en 2025 su posición como mercado de referencia, impulsado por un capital nacional que lidera la inversión y por operadores que refuerzan su presencia patrimonial. Aunque los activos ubicados en los destinos consolidados siguen concentrando la mayor parte del interés, vemos un crecimiento claro de la demanda en ubicaciones secundarias, donde los inversores buscan producto de calidad y recorrido real en rentabilidad.”

**Nicolas Cousin**  
Director General Christie & Co España & Portugal

# TIPOLOGÍA DE DESTINO



Porcentaje respecto al volumen total en destinos urbanos



Porcentaje respecto al volumen total en destinos vacacionales

## DESTINOS URBANOS

La inversión en destinos urbanos rondó en 2025 los 1.700 millones de euros, consolidando la relevancia del segmento.

Este comportamiento refleja una estrategia orientada a la diversificación y captación de demanda en ciudades con fuerte dinamismo turístico y corporativo.

**Barcelona** lideró el ranking por volumen, con 15 operaciones que sumaron 598 millones de euros, concentradas principalmente en activos de 4 estrellas, que registraron un precio medio por habitación de 240.000€.

**Madrid**, por su parte, se posicionó como el mercado más activo en número de transacciones, con 18 operaciones que totalizaron 355 millones de euros.

Entre los **destinos urbanos secundarios**, el crecimiento ha sido notable: el volumen de inversión aumentó un 53% respecto a 2024, superando los 300 millones de euros, destacando Sevilla como uno de los mercados más dinámicos, registrando un volumen de inversión ocho veces superior al de 2024, impulsado por la demanda de activos de lujo.

## DESTINOS VACACIONALES

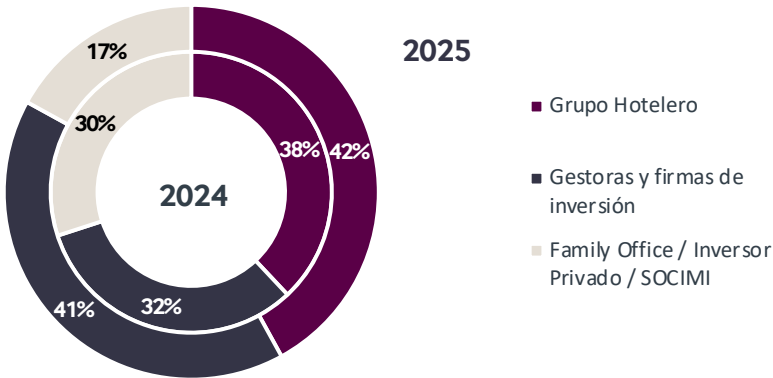
La inversión en destinos vacacionales continúa diversificándose, con un creciente apetito por productos de alta gama. En este contexto, destaca la materialización de operaciones en el segmento luxury, como el caso del Fairmont La Hacienda en **Cádiz**. Esta dinámica confirma una rotación selectiva hacia experiencias de lujo y resorts integrados.

Las **Islas Canarias** se consolidaron como el principal polo de inversión vacacional, concentrando 1.000 millones de euros, el 40% del total destinado a este segmento.

Por su parte, en 2025 la inversión en las Islas Baleares alcanzó 510 millones de euros, lo que supone un descenso del 23% respecto a 2024, principalmente por la ausencia de grandes operaciones corporativas o transacciones de cartera.

# PERFIL DE INVERSOR

## Perfil de inversor 2024 VS 2025



+10% Grupos Hoteleros

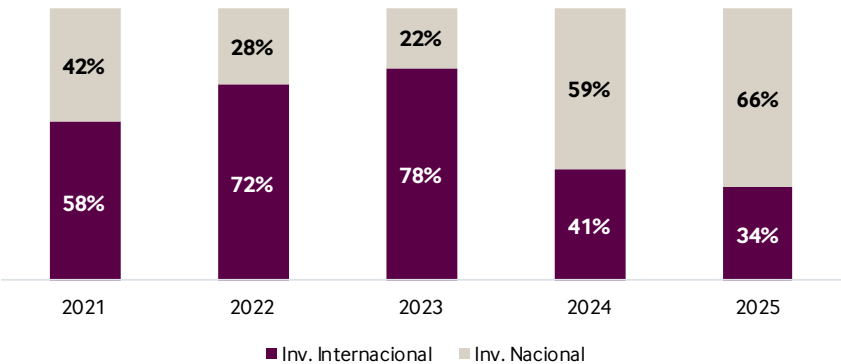


-43% Family Office / Inversor privado / SOCIMI



+28% Gestoras y firmas de inversión

## Evolución de la inversión por origen de capital



66%



+12% vs. 2024



11%



7%



5%

En 2025, los grupos hoteleros han liderado el volumen de inversión, protagonizando algunas de las operaciones más relevantes y consolidando la tendencia iniciada en 2024. Los sólidos resultados operativos del sector en los últimos ejercicios han situado a las compañías hoteleras en una posición estratégica para la adquisición de activos clave, impulsando su capacidad para generar sinergias y optimizar EBITDA.

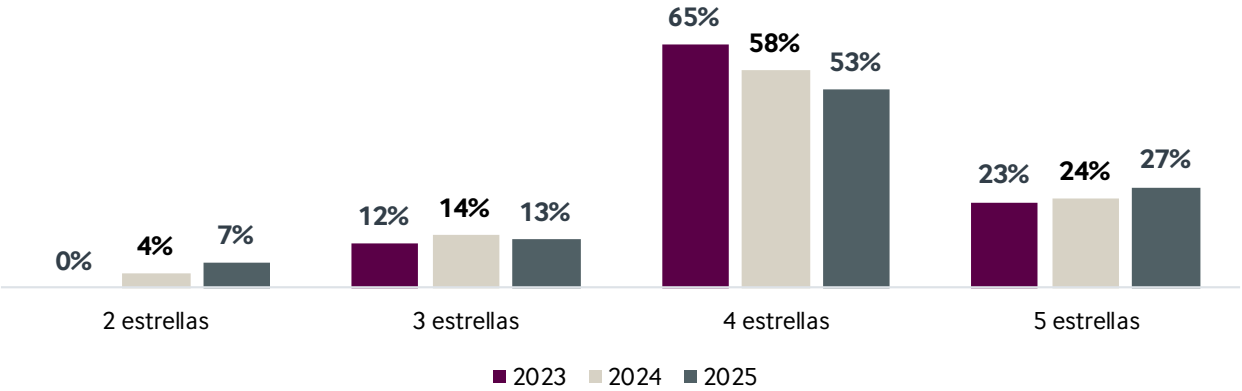
Si bien 2024 marcó un incremento en la presencia de grupos hoteleros en las transacciones, en 2025 esta dinámica se ha intensificado: su participación ha aumentado un 10%, alcanzando el 42% del total de la inversión, reflejando una clara apuesta por adquirir portafolios y asegurar control sobre activos estratégicos. En contraste, los family office e inversores privados han reducido significativamente su actividad, con una caída del 43% que los sitúa en apenas un 17% del volumen total, tras varios ejercicios de fuerte protagonismo. Por su parte, las gestoras y firmas de inversión han mantenido una evolución positiva, incrementando su cuota un 28% y representando el 41% de la inversión.

En cuanto al origen del capital, el inversor nacional ha reforzado su liderazgo, alcanzando el 66% del total, lo que supone un incremento del 12% respecto a 2024. Este crecimiento se ha apoyado principalmente en cadenas hoteleras españolas, que han aprovechado la estabilidad del mercado y la fortaleza del sector para consolidar posiciones patrimoniales. El capital internacional, en cambio, ha reducido su peso hasta el 34%, con Francia (11%), Alemania (7%) y Estados Unidos (5%) como principales actores, confirmando una tendencia hacia la concentración doméstica y la integración vertical como palancas de creación de valor.

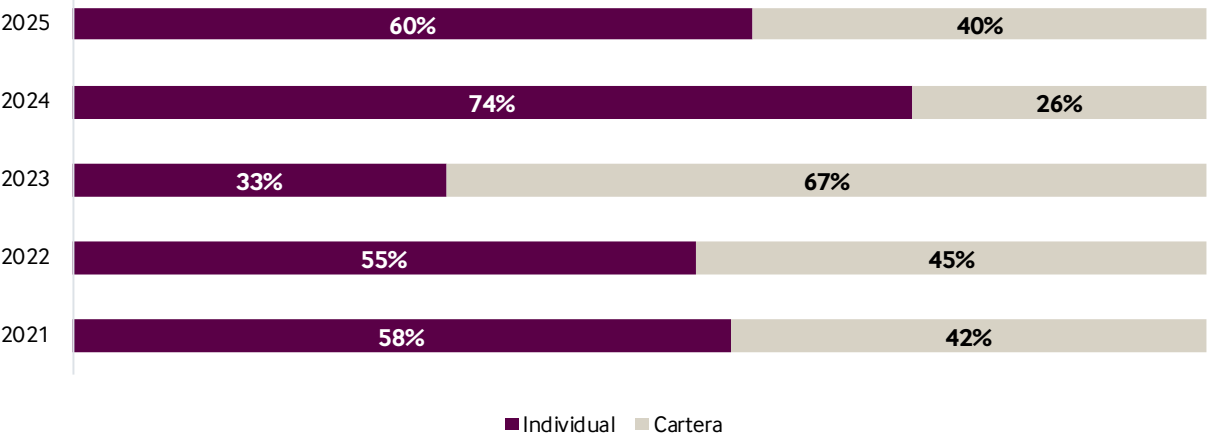
\*Porcentajes sobre el volumen total de inversión en activos hoteleros

# TIPOLOGÍA DE ACTIVO

Evolución de la inversión por categoría de los Activos



Evolución de la inversión por tipología de transacción



En 2025, los hoteles de 4 estrellas continúan siendo la categoría más atractiva para los inversores, concentrando el 53% de las habitaciones transaccionadas, aunque con una ligera corrección respecto al 58% registrado en 2024. Paralelamente, los hoteles de 5 estrellas han reforzado su posicionamiento como activos premium, alcanzando el 27% frente al 24% del año anterior, lo que confirma el creciente interés por el segmento de lujo y su capacidad para generar mayores ADR y RevPAR.

Por su parte, los hoteles de 2 estrellas han incrementado su participación hasta el 7%, consolidando la tendencia al alza en el segmento economy, mientras que los establecimientos de 3 estrellas se han mantenido estables en torno al 13%, alcanzando el segundo mayor volumen registrado en esta categoría, por detrás del año 2018. Este comportamiento responde a una estrategia dual por parte de los inversores: consolidación en el segmento upscale y lujo, y búsqueda de oportunidades en categorías intermedias que ofrecen márgenes atractivos y potencial de reposicionamiento para maximizar EBITDA.

En cuanto a la tipología de las transacciones, las operaciones individuales han representado el 60% del total, frente al 74% de 2024, este cambio ha sido propiciado por las inversiones en portafolios por parte de las compañías hoteleras, estableciendo en un 40% la cuota de participación de las transacciones de carteras sobre el total del volumen de inversión. Aun así, las operaciones individuales siguen dominando el mercado, impulsadas por la actividad de grupos hoteleros y gestoras que priorizan activos estratégicos de forma selectiva. Entre las operaciones más relevantes destaca la adquisición del portafolio Silken por parte de Hotusa, que representa el 6,6% del volumen total de inversión y pone de manifiesto el protagonismo tanto de los grupos hoteleros como del capital nacional en 2025.

# PRINCIPALES TRANSACCIONES

*Los activos en los destinos principales siguen siendo foco de inversión*



## **The Hoxton Poble Nou**

Categoría: 4 Estrellas  
Habitaciones: 240  
Ubicación: Barcelona



## **Resort Mare Nostrum**

Categoría: 5 Estrellas  
Habitaciones: 1.036  
Ubicación: Tenerife



## **Hotel Sir Joan**

Categoría: 5 Estrellas  
Habitaciones: 38  
Ubicación: Ibiza



## **Novotel Valencia**

Categoría: 4 Estrellas  
Habitaciones: 370  
Ubicación: Valencia



## **Hotel Htop Calella Palace Family & SPA**

Categoría: 4 Estrellas  
Habitaciones: 339  
Ubicación: Calella



## **Hotel La Reserva Rotana**

Categoría: 5 Estrellas  
Habitaciones: 30  
Ubicación: Manacor



## **Easyhotel Atocha**

Categoría: 2 Estrellas  
Habitaciones: 230  
Ubicación: Madrid



## **Fairmont La Hacienda**

Categoría: 5 Estrellas  
Habitaciones: 306  
Ubicación: San Roque



## **Barceló Raval**

Categoría: 4 Estrellas  
Habitaciones: 186  
Ubicación: Barcelona

# PRINCIPALES TRANSACCIONES CORPORATIVAS

*Las transacciones corporativas han sido protagonistas en 2025, con las gestoras españolas destacando en el mercado*



## **Generator**

Hoteles: 2  
Habitaciones: 283  
Tipología: Corporativa  
Ubicación: Madrid y Barcelona



## **Portfolio CBRE IM y Pygmalion**

Hoteles: 9  
Habitaciones: 1.654  
Ubicaciones: Bilbao, Ciudad Real, Madrid, San Sebastián, Santa Cruz de Tenerife, Santander, Sevilla y Valladolid



## **Hospes Hotels (50%)**

Hoteles: 5  
Habitaciones: 294  
Tipología: Corporativa  
Ubicación: Alicante, Córdoba, Granada, Mallorca y Valencia



## **Portfolio Mazabi**

Hoteles: 3  
Habitaciones: 265  
Ubicaciones: Madrid, Sevilla y El Puerto de Santa María



## **Medplaya**

Hoteles: 7  
Habitaciones: 1.691  
Tipología: Corporativa  
Ubicaciones: Cataluña y Málaga



## **Portfolio Alannia Resorts**

Hoteles: 4  
Habitaciones: 278  
Ubicación: Alicante y Tarragona

***"2025 ha estado marcado por un importante volumen y una gran diversidad en las operaciones corporativas, desde plataformas hoteleras tradicionales hasta activos alternativos como campings (Alannia Resorts) o 'hostels' (Generator). El mercado está poniendo el foco en plataformas con capacidad de crecimiento, activos de calidad y modelos que aporten una propuesta clara y diferenciada dentro de cada segmento."***

*Nicolas Cousin*

*Director General Christie & Co España & Portugal*

# PERSPECTIVAS 2026

---

**La solidez del sector turístico español continúa consolidándose, incluso en un contexto geopolítico complejo. España ha alcanzado un nuevo récord de visitantes, con un incremento del 2,87% en el número de turistas y un aumento del 7% en el gasto.**

Sin embargo, el crecimiento observado en términos de **RevPAR** en años anteriores no se ha replicado en 2025 en los destinos urbanos (Málaga, Valencia, Barcelona y Bilbao), siendo Madrid la excepción, con un incremento superior al 5%. Por el contrario, los destinos vacacionales han liderado la expansión, destacando Canarias, Baleares y enclaves mas tradicionales como Torremolinos.

**Perspectivas operativas:** El sector prevé un año marcado por la estabilidad, manteniendo niveles de ocupación y moderando las subidas del **ADR**.

**Inversión hotelera:** El protagonismo seguirá en manos de los grupos hoteleros, impulsado por los sólidos resultados de los activos, que facilitan la reinversión de flujos de caja. En 2025, la inversión superó los 4.000 millones de euros, cifra solo rebasada en 2023 impulsada por operaciones corporativas como la del fondo soberano de Singapur (GIC) y en 2018, tras la venta de la cartera de Hispania.

**Tendencias para 2026:** La liquidez de los activos individuales será clave, como ya ocurrió en 2025, estrechamente vinculada a los resultados y a la estabilidad en las tasas de descuento (**yield**). En cuanto a tipología, el segmento vacacional seguirá siendo protagonista, gracias a un mayor abanico de oportunidades y a la confianza de inversores profesionalizados, tradicionalmente más orientados a destinos urbanos.

Respecto a los destinos urbanos, los activos en las principales ciudades continuarán siendo los más demandados por inversores nacionales e internacionales. No obstante, varias carteras pendientes de transacción podrían impulsar 2026 hacia cifras récord.

**Conclusión:** España y sus activos hoteleros se consolidan como una referencia en inversión. El mercado ha demostrado resiliencia frente a turbulencias económicas y geopolíticas, proyecta seguridad al turista internacional y ofrece solvencia financiera gracias a sólidos resultados operativos: el cóctel perfecto para mantener la tendencia alcista.

**Alberto Martín**

Director de inversión Christie & Co España & Portugal

***“Los grupos hoteleros continuarán liderando la inversión fruto de los buenos resultados del sector, siendo las transacciones de portafolios las que pueden llevar al sector a niveles récord de inversión”***

**BUSINESS! BUILT AROUND YOU.**

## CONTACTOS

### Nicolas Cousin

Director General España & Portugal

M: +34 679 355 693

[nicolas.cousin@christie.com](mailto:nicolas.cousin@christie.com)

### Alberto Martin

Director de Inversión España & Portugal

M: +34 695 909 451

[alberto.martin@christie.com](mailto:alberto.martin@christie.com)

### Rafael Torres

Analista de Inversión

M: +34 600 054 006

[rafael.torres@christie.com](mailto:rafael.torres@christie.com)



Este informe no puede ser copiado, reproducido, distribuido, divulgado o revelado en su totalidad o en parte, a cualquier persona sin el consentimiento previo y por escrito de Christie & Co. Cabe mencionar que los precios de transacciones no disponibles han sido estimados.