

MERCADO HOTELERO EN ESPAÑA:

DESTINOS URBANOS

2026

CHRISTIE & CO

SITUACIÓN Y PERSPECTIVAS

España cuenta con **17 destinos** urbanos que superan el millón de pernoctaciones anuales. Este informe analiza la evolución de estos mercados hoteleros y sus **principales indicadores hasta YTD* agosto de 2026.** Seleccionados por su escala, relevancia y rendimiento hotelero, estos destinos representan algunos de los mercados urbanos más importantes del país y permiten comparar destinos consolidados con **mercados secundarios.**

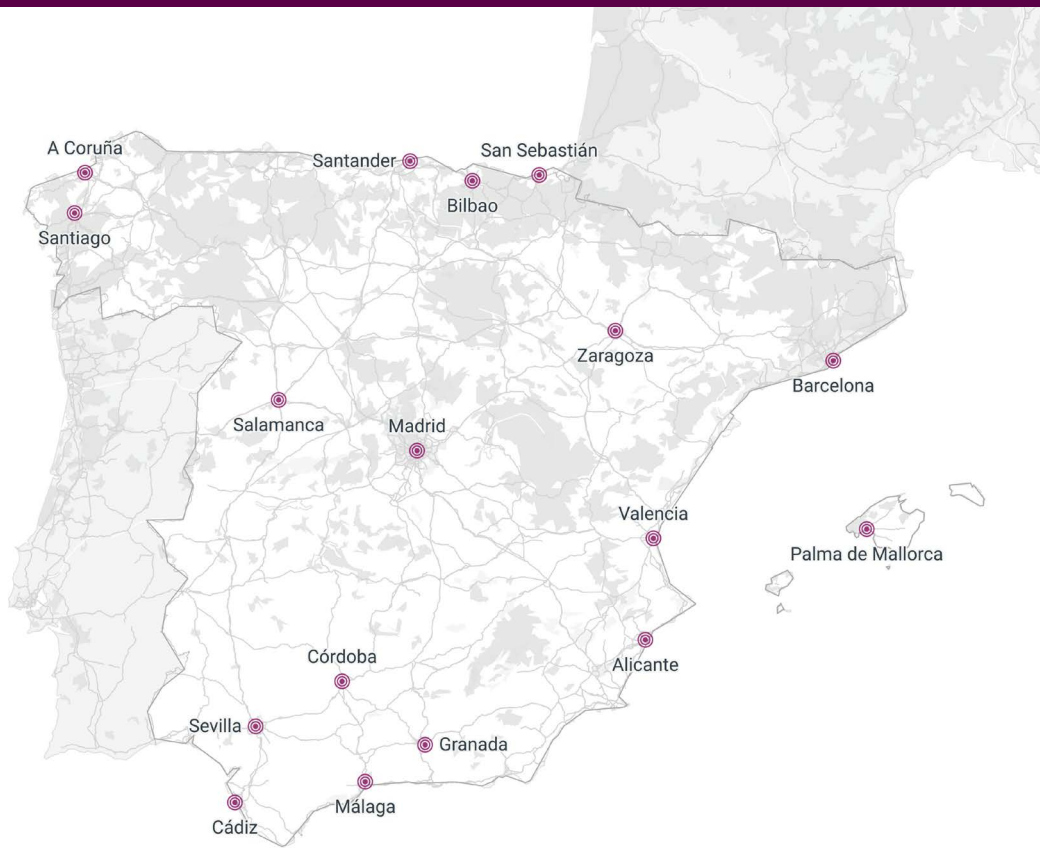
El turismo español **mantiene el fuerte impulso** de los últimos tres años. Entre 2022 y 2025, las pernoctaciones aumentaron de 320 a 367 millones y la cuota internacional pasó del 62,5% al 66,8%, reforzando la posición de España entre los **principales destinos europeos.** En paralelo, el **ADR creció un 25% y el RevPAR un 40%,** muy por encima de la expansión de la oferta y reflejando una mejora significativa de capacidad para incrementar tarifas.

Aunque el **crecimiento de la demanda se moderó** de enero a agosto 2026 respecto al ejercicio anterior, los fundamentos del mercado permanecen sólidos; las pernoctaciones alcanzaron cerca de 257 millones, en línea con el ejercicio anterior, y los viajeros internacionales representaron el 66,6% del total. La **ampliación de rutas, la capacidad aérea y la eficiencia aeroportuaria** sostienen la accesibilidad, mientras la demanda de mayor gasto favorece la siguiente fase del ciclo.

Barcelona, San Sebastián y Palma de Mallorca **registran los mayores RevPAR** entre los destinos analizados. Al mismo tiempo, Valencia, Alicante y La Coruña presentan algunas de las tasas de crecimiento más elevadas. La combinación evidencia **la resiliencia de los mercados consolidados** y la creciente relevancia de destinos secundarios, con una **demanda urbana más profunda y diversificada.**

De cara al futuro, el **apetito inversor** y los proyectos en desarrollo siguen activos, **especialmente en gama alta y lujo.** La nueva oferta se extiende más allá de las ciudades principales, aunque los costes operativos, la disponibilidad de personal y un marco regulatorio más exigente condicionarán el ritmo de crecimiento. En conjunto, el sector conserva fundamentos favorables para sostener el rendimiento a medio plazo.

17 MERCADOS HOTELEROS URBANOS



"Los mercados hoteleros urbanos de España han entrado en una nueva fase de madurez, donde el rendimiento está cada vez más impulsado por la calidad de la demanda, la capacidad para sostener incrementos tarifarios y el posicionamiento de los destinos, más que por el crecimiento impulsado por volumen. Los resultados presentados en este informe ponen de manifiesto tanto la resiliencia de los mercados establecidos como la creciente relevancia de una nueva generación de destinos urbanos."

NICOLAS COUSIN

Director General España y Portugal – Christie & Co

** YTD (Year-to-date): Acumulado anual hasta la fecha indicada*

Fuentes: INE, Alimarket, Christie & Co

CONTEXTO MACROECONÓMICO ESPAÑOL

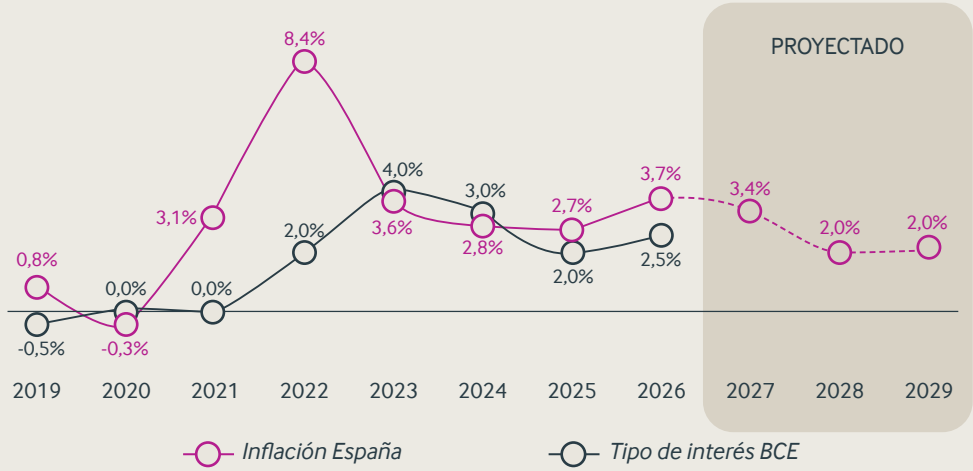
La fortaleza de la demanda nacional y un entorno macroeconómico favorable continúan impulsando el turismo en España

CONTEXTO MACROECONÓMICO

España continúa **superando a buena parte de sus comparables europeos,** respaldada por una demanda interna resiliente, un consumo sostenido y la inversión en energías renovables, inmobiliario y tecnología. La **inflación podría alcanzar temporalmente el 3,7% en 2026** por la volatilidad energética, descender al 3,4% en 2027 y converger hacia el **objetivo del BCE del 2,0% en 2028.** El mercado laboral mantiene su fortaleza: el desempleo podría aproximarse al 10% en 2028, mientras el **crecimiento real de los salarios seguiría por encima de la inflación,** apoyando el gasto doméstico y la demanda turística.

La perspectiva de la zona euro permanece relativamente estable pese a la incertidumbre política y económica. El BCE prevé un **crecimiento moderado del PIB real y una desinflación gradual** a medio plazo. Ante las presiones inflacionarias vinculadas a la energía y al contexto geopolítico, elevó los **tipos de referencia en 25 pb** en junio y septiembre de 2026, **hasta el 2,5%.** Desde entonces mantiene una posición con implicaciones para el **coste de financiación y la actividad inversora hotelera.**

INFLACIÓN Y TIPOS DE INTERÉS DEL BCE, 2019 – 2029F



MORATORIAS POR REGIÓN

1. **Asturias:** prohibición del alquiler turístico por habitaciones, requisitos técnicos más estrictos y mayor control municipal en zonas saturadas.
2. **San Sebastián:** restricciones vigentes a nuevos hoteles, apartamentos turísticos y otros usos vinculados al turismo en las principales áreas residenciales, limitando el crecimiento de alojamiento.
3. **Cataluña:** suspensión de nuevas licencias de alquiler de corta duración en municipios tensionados; la Ley 11/2025 refuerza los controles sobre alquileres estacionales y por habitaciones.
4. **Barcelona:** moratoria sobre nuevos pisos turísticos y hoteles, con retirada prevista de las licencias de pisos turísticos en 2028.
5. **Islas Baleares:** límite neto de plazas, restricciones a nuevas viviendas turísticas en edificios multifamiliares y sanciones más elevadas por oferta ilegal.
6. **Valencia:** alojamiento turístico limitado al 2% de las viviendas por barrio o al 5% por manzana, acompañado de una supervisión más intensa.
7. **Madrid:** prohibición estructural de pisos turísticos en edificios residenciales del centro histórico bajo el Plan RESIDE.
8. **Sevilla:** pisos turísticos limitados al 10% del parque residencial por barrio.
9. **Islas Canarias:** viviendas turísticas limitadas al 10% del parque total, con inspecciones reforzadas y mayor control sobre la oferta no autorizada.

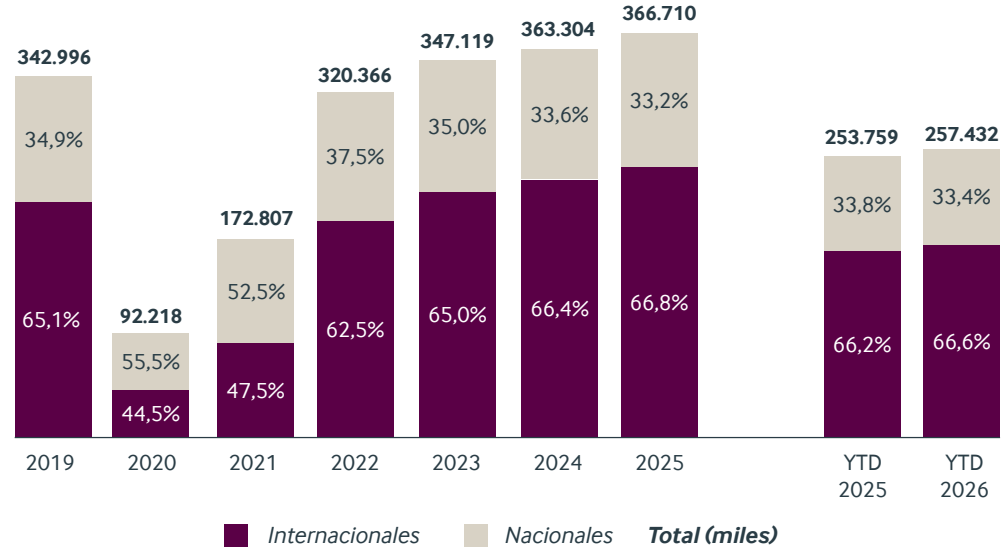


Fuentes: INE, Eurostat, Christie & Co

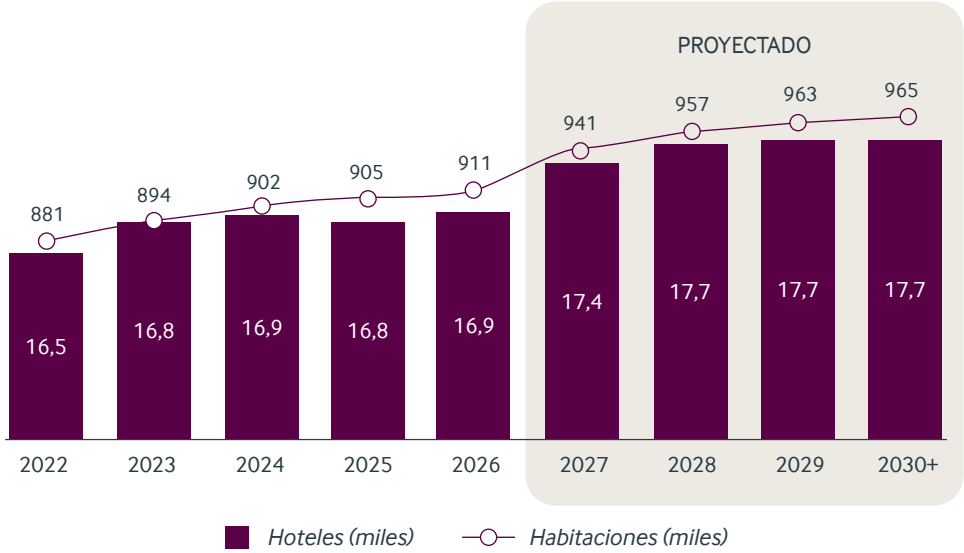
DEMANDA Y OFERTA

La demanda resiliente y la mejora del producto hotelero están definiendo la próxima fase de crecimiento del mercado

EVOLUCIÓN DE LAS PERNOCTACIONES EN ESPAÑA, 2019 – YTD AGOSTO 2026



OFERTA TOTAL Y PROYECTOS HOTELEROS (HOTELES Y HABITACIONES), 2022 – 2030F



EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA

Contexto: La recuperación pospandemia ha dado paso a un **crecimiento más estructural,** impulsado por la **conectividad aérea.** La ampliación de rutas, la mayor capacidad y la eficiencia aeroportuaria han mejorado la accesibilidad en toda España. Mientras la demanda nacional se mantuvo estable, las **pernoctaciones internacionales aumentaron de 200 millones en 2022 a 245 millones en 2025,** elevando el peso de los viajeros de mayor gasto. De enero a agosto 2026, las pernoctaciones **crecieron un 1,4% interanual,** confirmando la fortaleza del sector en una fase de normalización.

Mercados emisores: España consolida su posición entre los **principales destinos turísticos mundiales,** apoyada por el **aumento de llegadas internacionales,** el crecimiento de las pernoctaciones y una evolución sostenida hacia **alojamientos de mayor calidad.** Esta composición respalda el gasto turístico y la **capacidad de mantener tarifas.**

En 2025, **Reino Unido aportó aproximadamente el 17% de las pernoctaciones;** Alemania, el 11%; Francia, el 5%; y Estados Unidos, el 3%. El mayor peso de **mercados con gasto elevado** apoya el **ADR y el crecimiento de los ingresos hoteleros.** La composición se mantuvo estable entre el acumulado a agosto de 2025 y el acumulado a agosto de 2026, reflejando una **base de demanda madura, profunda y diversificada,** menos dependiente de un único mercado emisor.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA

Contexto: España sigue siendo uno de los mayores mercados hoteleros de Europa, con **16.951 hoteles y más de 910.000 habitaciones** en agosto 2026. La demanda diversificada de ocio, negocio y MICE ha sostenido la expansión. Desde 2022, la **oferta aumentó en casi 30.000 habitaciones (+3,4%)** y podría **superar las 965.000 en 2030,** manteniendo un crecimiento gradual frente a la demanda.

Marcas y posicionamiento: Los **operadores de marca representan cerca del 74% de las habitaciones,** apoyados por sus capacidades de distribución, programas de fidelización y escala operativa. Los **hoteles independientes suponen alrededor de la mitad de los establecimientos,** reflejo de una estructura de propiedad todavía fragmentada y de **oportunidades adicionales de consolidación y profesionalización.**

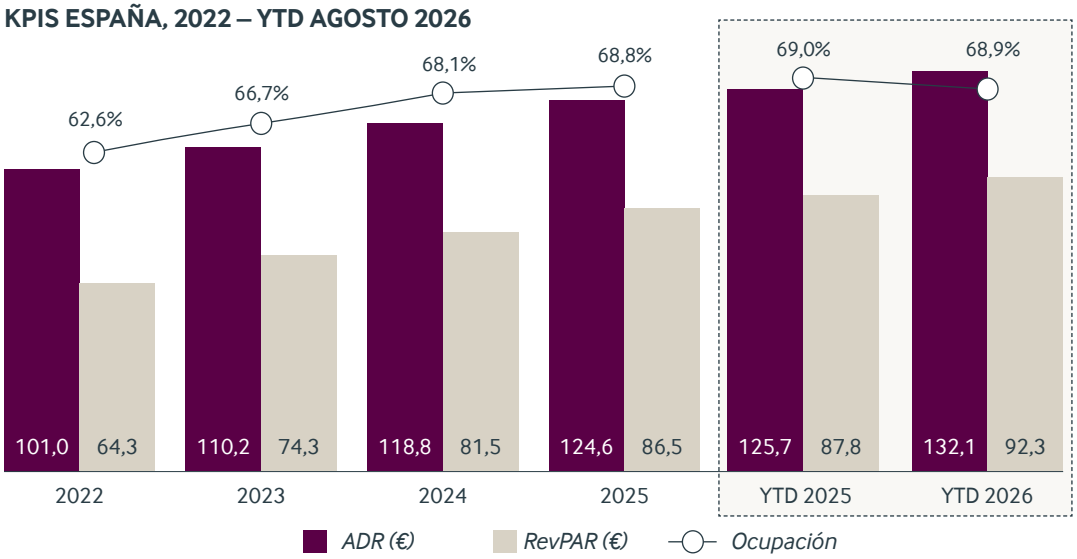
Pipeline: Se han identificado **718 proyectos con apertura prevista entre 2026 y 2032,** equivalentes a **54.557 habitaciones y un aumento del 5,9% de la oferta nacional.** El pipeline se concentra en **gama alta y lujo,** donde los activos pueden sostener una ADR superior, pero también se amplía hacia destinos urbanos y de ocio secundarios. Córdoba (21 hoteles), Cádiz (15) y Alicante (14) ilustran el **creciente interés inversor fuera de las ciudades líderes tradicionales.**

Fuentes: INE, Alimarket, Christie & Co

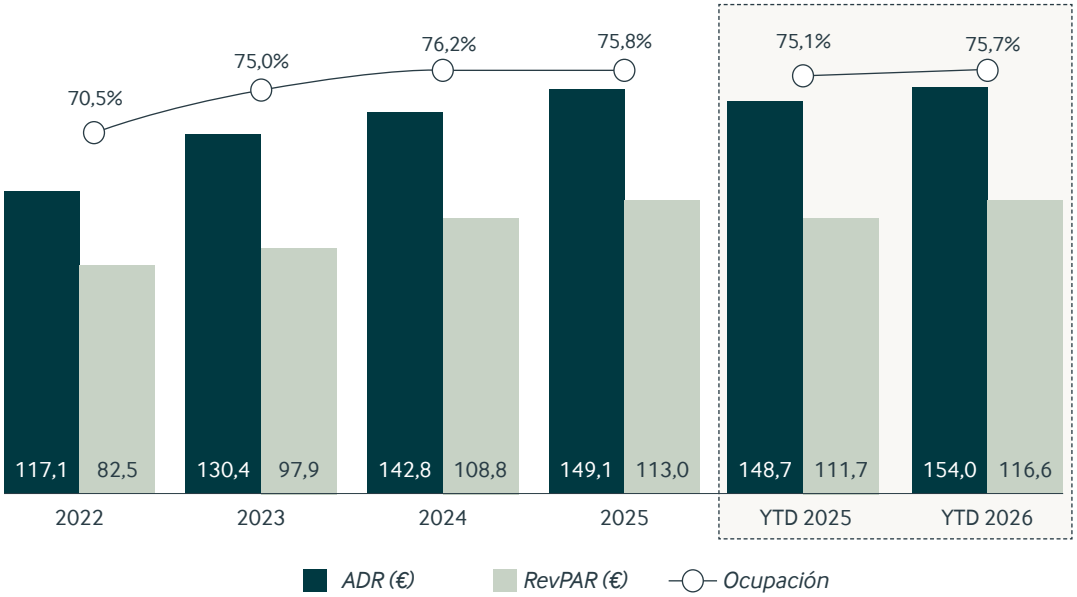
RENDIMIENTO NACIONAL VS. DESTINOS URBANOS

Los destinos urbanos seleccionados siguen superando al mercado nacional, respaldados por fundamentos de demanda más sólidos e incremento de ADR

KPIS ESPAÑA, 2022 – YTD AGOSTO 2026



KPIS DESTINOS URBANOS SELECCIONADOS*, 2022 – YTD AGOSTO 2026



MERCADO HOTELERO URBANO

€154,0	€116,6	75,7%
ADR	RevPAR	Ocupación

CONTEXTO:

Los mercados urbanos seleccionados mantienen **ADR, RevPAR y ocupación superiores al conjunto nacional** desde 2022, confirmando la **fortaleza y creciente relevancia del turismo urbano** en España.

De enero a agosto de 2026, los destinos seleccionados registraron una **ADR de 154,0 € y un RevPAR de 116,6 €,** frente a 132,1 € y 92,3 € del mercado genérico de España. La **ocupación alcanzó el 75,7%,** frente al 68,9% nacional. Esta prima responde a una **demanda más diversificada,** con segmentos internacional, corporativo, MICE y de ocio, y a una mayor capacidad para **sostener precios durante todo el año.**

La **brecha se ha mantenido relativamente estable,** lo que evidencia la **resiliencia de los principales mercados urbanos** y su capacidad para captar una **proporción superior del gasto turístico y del crecimiento de los ingresos hoteleros.**



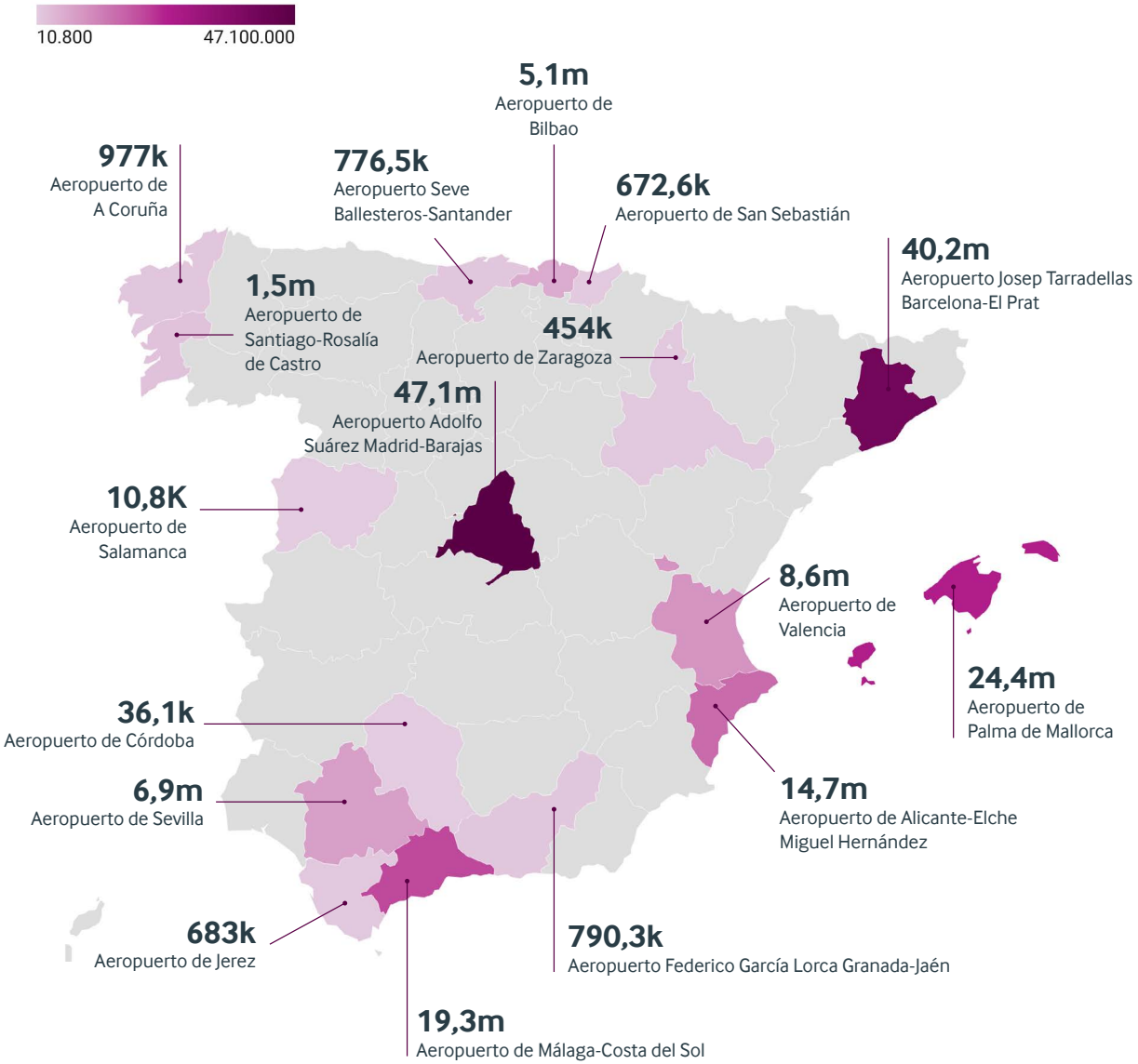
** Nota: Rendimiento agregado de los 17 mercados urbanos seleccionados*

Fuentes: INE, Hosteltur, Christie & Co

CONECTIVIDAD AÉREA

La conectividad aérea sigue mejorando, apoyada por una serie de importantes proyectos de expansión aeroportuaria

PASAJEROS AÉREOS, YTD AGOSTO 2026



Destino	Internacional	Doméstico	Var. YTD Ago-25 vs. YTD Ago-26
Madrid	59%	41%	**3,2%**
Barcelona	83%	17%	**4,7%**
Palma de Mallorca	88%	12%	**9,5%**
Málaga	68%	32%	-4,8%
Alicante	67%	33%	**3,3%**
Valencia	59%	41%	0,8%
Sevilla	63%	37%	**0,9%**
Bilbao	57%	43%	**6,2%**
A Coruña	24%	76%	**3,2%**
Santiago de Compostela	55%	45%	-7,2%
Santander	34%	66%	-0,4%
Cádiz	35%	65%	**2,1%**
Zaragoza	39%	61%	-26,2%
Granada	53%	47%	-0,2%
San Sebastián	65%	35%	-5,2%
Córdoba	46%	54%	-5,0%
Salamanca	38%	62%	-2,6%

MEJORAS FUTURAS DE CONECTIVIDAD

El plan DORA III de AENA (2027-2031) incluye **más de 13.000 millones de euros de inversión** para **modernizar infraestructuras y ampliar la capacidad** de los aeropuertos españoles.

Madrid-Barajas contempla la **reforma integral de las cuatro terminales** y la integración de la alta velocidad con la red de metro. La inversión, estimada **entre 4.000 y 5.000 millones de euros,** permitiría elevar la capacidad anual **de 70 a más de 90 millones de pasajeros.**

Barcelona-El Prat prevé **renovar dos terminales y ampliar la pista,** con una inversión aproximada de **1.800 millones de euros,** reforzando la capacidad del **principal aeropuerto de Cataluña.**

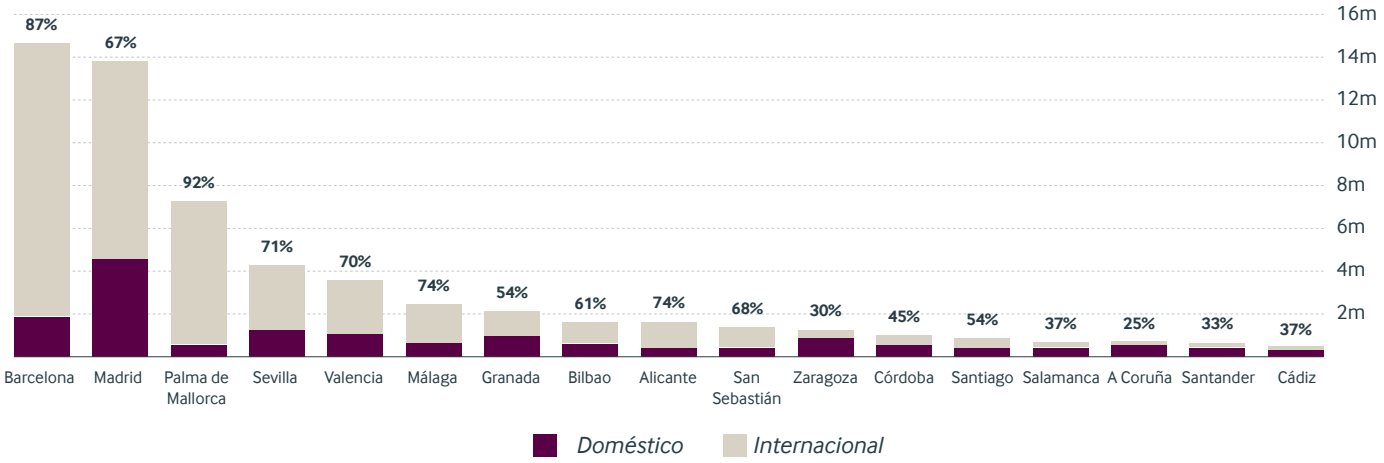
Málaga-Costa del Sol iniciaría las **obras entre 2028 y 2029,** centradas en ampliar la terminal y **superar los 36 millones de pasajeros anuales,** en respuesta al **crecimiento del turismo internacional y de ocio.**

Fuentes: INE, AENA, Alimarket, Christie & Co

DEMANDA POR DESTINO Y PERFIL

La diversificación internacional, la profundidad de los mercados emisores y las estancias prolongadas respaldan el rendimiento hotelero urbano

PERNOCTACIONES (% DE INTERNACIONALES), YTD AGOSTO 2026



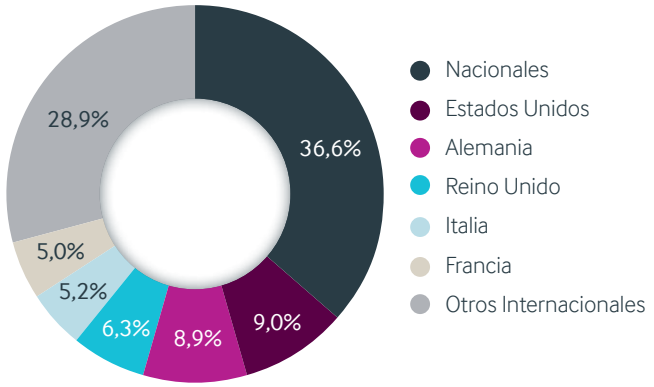
Barcelona, Madrid y Palma de Mallorca se situaron entre los **20 principales destinos europeos** por pernoctaciones en 2025, en los puestos 7º, 8º y 20º, respectivamente. La presencia de tres mercados españoles en el ranking **confirma su atractivo internacional y la profundidad de la demanda urbana.**

DURACIÓN MEDIA DE LA ESTANCIA (NOCHES), YTD AGOSTO 2026

3,6 Palma de Mallorca	2,2 San Sebastián	1,8 Granada
2,7 Alicante	2,1 A Coruña	1,7 Córdoba
2,5 Valencia	2,1 Sevilla	1,7 Zaragoza
2,4 Barcelona	2,0 Bilbao	1,6 Salamanca
2,3 Cádiz	2,0 Madrid	1,6 Santiago de Compostela
2,2 Málaga	2,0 Santander	

2,1 noches
Media nacional

MERCADOS EMISORES EN DESTINOS URBANOS, 2025



Estados Unidos, Alemania, Reino Unido, Francia y Italia son los principales mercados emisores, mientras un **28,9% de la demanda** procede de una base muy diversificada de otros países. Esta amplitud **reduce la dependencia de mercados concretos** y confirma el **atractivo global de España** tanto en Europa como en larga distancia.

Estados Unidos destaca como **segmento estratégico de alto valor:** representa el **9% de las llegadas internacionales** y combina el **mayor gasto diario (294 €)** con la estancia más larga (7,8 noches). El gasto diario alcanza 170 € en Alemania, 183 € en Reino Unido, 158 € en Italia y 132 € en Francia, lo que sitúa al visitante estadounidense como un **importante impulsor de valor.**

La **diversificación internacional** y la contribución del **mercado estadounidense** fortalecen la resiliencia de España y su posicionamiento como **destino turístico global de alto valor.**

De enero a agosto 2026, los destinos de ocio registraron las **estancias medias más largas: Palma de Mallorca alcanzó 3,6 noches y Alicante, 2,7.** Córdoba, Zaragoza, Santiago y Salamanca se situaron en 1,6 y 1,7 noches. La diferencia refleja el **peso de las vacaciones en los destinos costeros** y el patrón de **escapadas cortas en los mercados culturales urbanos.**

Fuentes: INE, TourSpain, Hosteltur, Christie & Co

ESTACIONALIDAD

La mayoría de los destinos españoles están reduciendo gradualmente su dependencia de la demanda estacional, desplazando las pernoctaciones hacia la temporada "baja"

La demanda se desplaza progresivamente hacia los meses de **temporada baja.** Numerosos destinos urbanos registran un **mayor crecimiento en invierno** que durante el pico estival y mantienen una demanda estable en los meses intermedios. El patrón apunta a una **reducción gradual de la estacionalidad** y a un **perfil anual más equilibrado.**

La **mejora de la conectividad,** unas **condiciones climáticas favorables** durante más meses y la creciente popularidad del **turismo cultural, de ocio y de escapadas urbanas** amplían la demanda **más allá de la temporada veraniega tradicional.**

CAMBIOS EN LA ESTACIONALIDAD (VAR. EN PERNOCTACIONES), 2019 FRENTE A 2025

Destino	Ene	Feb	Mar	Abr*	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Alicante	18%	19%	9%	6%	14%	11%	19%	12%	13%	13%	27%	28%
Palma de Mallorca	63%	61%	28%	21%	15%	8%	7%	5%	4%	22%	21%	5%
Barcelona	1%	3%	-2%	1%	1%	-1%	-3%	0%	1%	4%	7%	9%
Cádiz	61%	44%	5%	14%	25%	36%	38%	27%	31%	29%	15%	40%
Córdoba	18%	11%	7%	8%	3%	1%	-6%	-9%	-5%	5%	13%	12%
Santiago de Compostela	20%	10%	20%	7%	7%	12%	1%	-2%	-1%	0%	5%	-9%
Granada	0%	-1%	-6%	-6%	-4%	-8%	-15%	-13%	-6%	-4%	6%	2%
San Sebastián	73%	83%	66%	58%	48%	44%	45%	38%	50%	47%	62%	70%
Madrid	6%	2%	-3%	8%	3%	0%	-2%	3%	0%	5%	6%	7%
Málaga	28%	37%	29%	33%	29%	31%	33%	35%	34%	42%	40%	42%
Santander	18%	20%	12%	0%	20%	12%	9%	3%	-2%	9%	18%	4%
Valencia	20%	26%	10%	15%	11%	6%	6%	9%	16%	19%	16%	20%
Bilbao	7%	22%	20%	21%	32%	34%	29%	24%	38%	27%	21%	20%
Sevilla	16%	20%	13%	11%	13%	10%	8%	1%	8%	12%	20%	22%
Zaragoza	7%	5%	5%	10%	9%	-7%	4%	5%	2%	-1%	3%	5%
A Coruña	1%	25%	21%	19%	12%	13%	1%	-3%	11%	14%	6%	24%
Salamanca	4%	-4%	-10%	1%	-6%	-4%	7%	-6%	5%	2%	3%	2%

<0% *≥ 0% - 5%* *≥ 5% - 15%* *≥ 15%*

EVOLUCIÓN MENSUAL DE LA DEMANDA 2026

De enero a agosto 2026, el **crecimiento fue positivo en la mayoría de los mercados,** aunque el rendimiento fue **más sólido durante la primera mitad del año** y se moderó en verano. **Alicante, Valencia, A Coruña y Bilbao** mantuvieron los **perfiles más estables,** mientras Palma de Mallorca, Córdoba y Santiago de Compostela normalizaron su evolución tras varios años de expansión excepcional. El crecimiento se desplaza hacia **invierno y temporadas intermedias, reduciendo la dependencia del verano** y favoreciendo un **modelo turístico más diversificado, equilibrado y resiliente.**

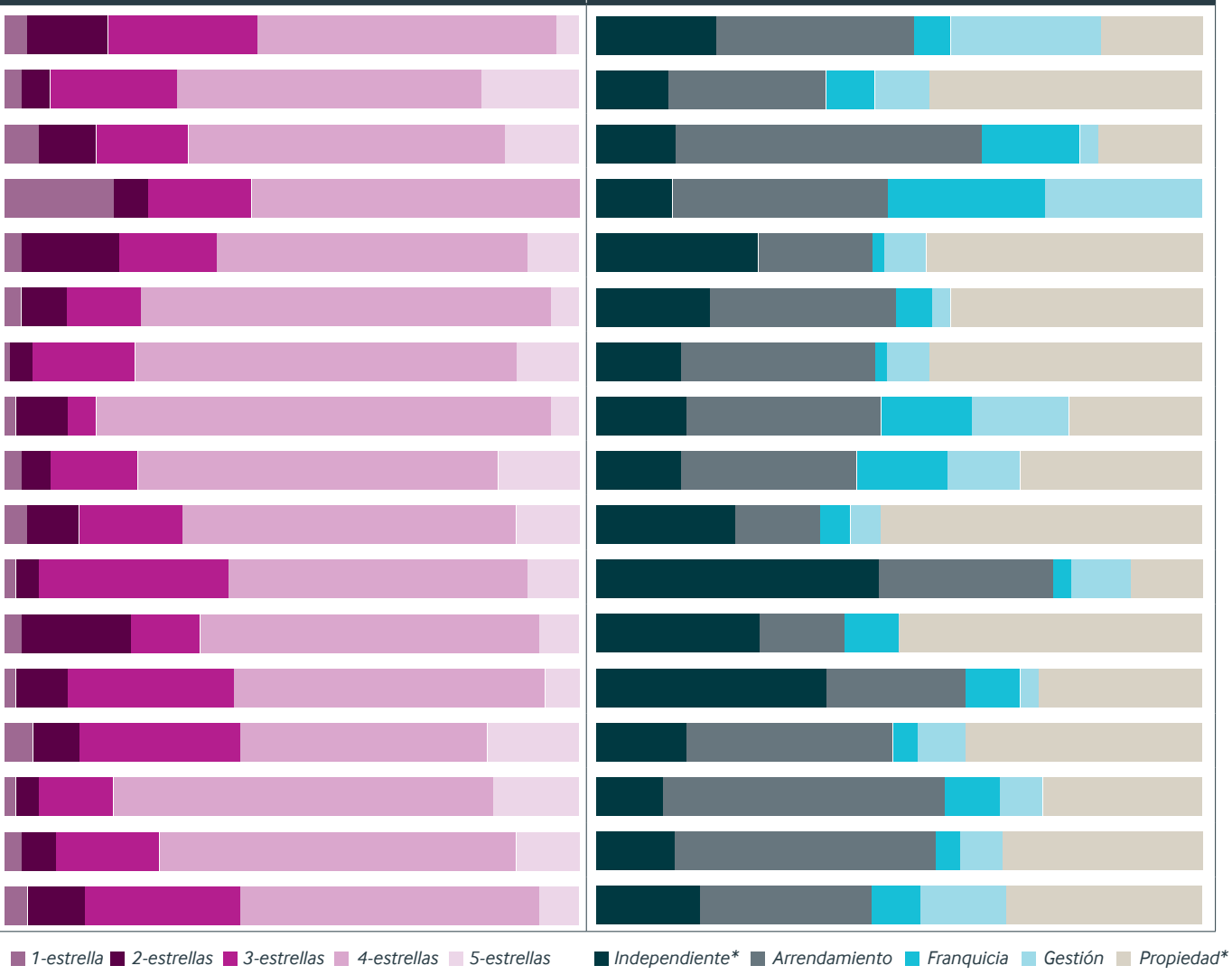
** Nota: La Pascua se celebró en abril tanto en 2019 como en 2025, reduciendo las distorsiones relacionadas con el calendario al comparar las tendencias mensuales de rendimiento*

Fuentes: INE, Christie & Co

OFERTA ACTUAL POR DESTINO

La oferta hotelera urbana evoluciona hacia un posicionamiento premium, mientras el arrendamiento se mantiene como modelo operativo dominante

Destino	Oferta de habs. a agosto 2026	Var. YoY agosto 2026	Oferta de habs. por categoría a agosto 2026	Oferta de habs. por modelo de negocio a agosto 2026
Alicante	5.129	3,0%		
Palma de Mallorca	25.441	0,2%		
Barcelona	43.774	1,7%		
Cádiz	1.691	-6,4%		
Córdoba	3.892	13,2%		
A Coruña	2.844	-1,6%		
Santiago de Compostela	4.086	-0,6%		
Granada	7.085	-1,7%		
San Sebastián	4.677	2,9%		
Madrid	47.533	2,0%		
Málaga	7.844	3,6%		
Salamanca	2.954	3,3%		
Santander	2.561	3,8%		
Sevilla	13.097	-0,9%		
Valencia	10.566	2,9%		
Bilbao	5.412	0,6%		
Zaragoza	5.089	-0,9%		

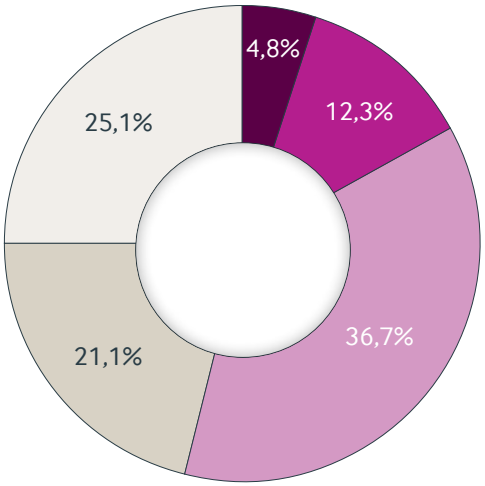


Nota: Independiente: hotel operado de forma independiente, sin formar parte de un grupo hotelero. Propiedad: hotel perteneciente a un grupo hotelero y explotado directamente por este

Fuentes: INE, Alimarket, Christie & Co

PROYECTOS HOTELEROS

Casi el 60% de las habitaciones en desarrollo están concentradas en los segmentos de 4 y 5 estrellas, reflejando el apetito de los inversores por mayores categorías



1 y 2 estrellas	939 habitaciones
3 estrellas	2.422 habitaciones
4 estrellas	7.201 habitaciones
5 estrellas	4.144 habitaciones
No clasificado	4.928 habitaciones

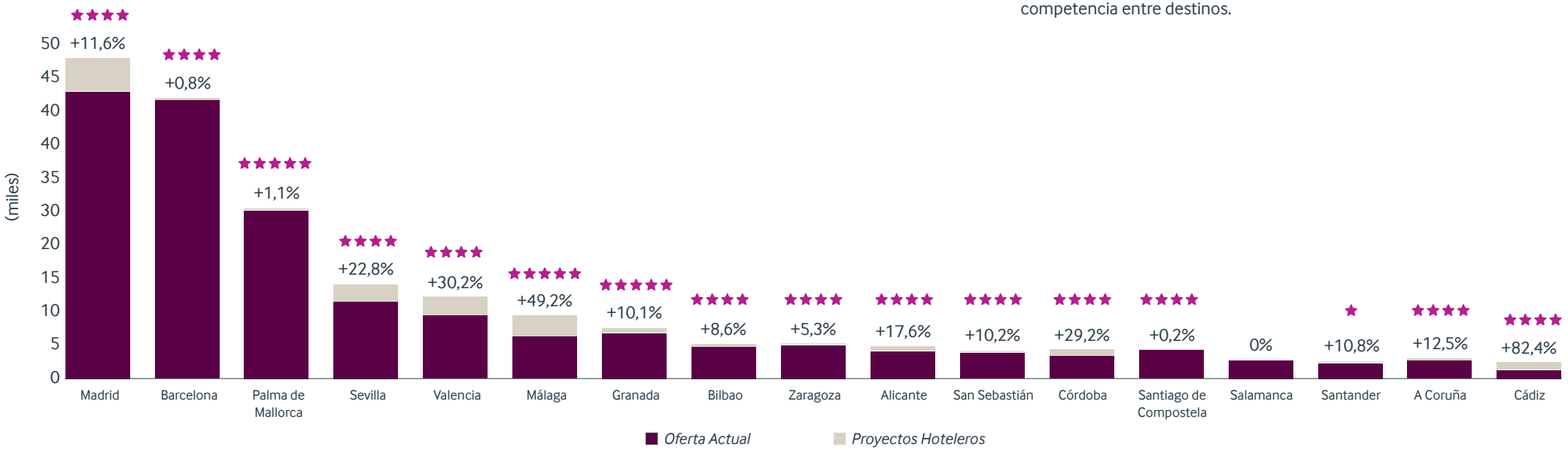
Grupo	Nº de habs.
Independiente	7.774
IHG	881
Marriott International	742
B&B Hoteles	716
Sercotel	629
Accor	548
Limehome	506
Ilunion Hoteles	499
Hilton Worldwide	407
Hoteles Hesperia	378
Travelodge	353
Otras marcas	6.201

Los desarrollos hoteleros españoles reflejan un cambio claro hacia **activos de mayor calidad: casi el 60% de las futuras habitaciones** se concentra en los segmentos de 4 y 5 estrellas. La tendencia responde a la preferencia de los inversores por activos capaces de sostener una ADR superior, diferenciarse mediante producto y servicio y adaptarse a unas expectativas del viajero cada vez más exigentes.

Aunque Barcelona y Madrid siguen atrayendo un volumen relevante de desarrollo, el pipeline se extiende hacia otros mercados de crecimiento. **Cádiz (+82,4%) y Málaga (+49,2%)** presentan los mayores aumentos previstos de oferta, seguidos de **Valencia (+30,2%), Córdoba (+29,2%), Sevilla (+22,8%) y Alicante (+17,6%).** La distribución confirma el **creciente atractivo de los destinos emergentes y de ocio** para inversores y operadores, y una mayor **diversificación geográfica de la oferta futura.**

El pipeline también muestra una **mayor presencia de operadores de marca. IHG, Marriott, B&B, Sercotel y Accor** concentran una parte significativa de las próximas aperturas y refuerzan la profesionalización del sector. Los hoteles independientes continúan siendo mayoritarios, aunque las **marcas ganan cuota de forma sostenida** por sus ventajas de escala, distribución, visibilidad, programas de fidelización y eficiencia operativa. Esta evolución puede **elevar la calidad media de la oferta** y la competencia entre destinos.

OFERTA ACTUAL Y CRECIMIENTO DE LA OFERTA FUTURA (%), YTD AGOSTO 2026

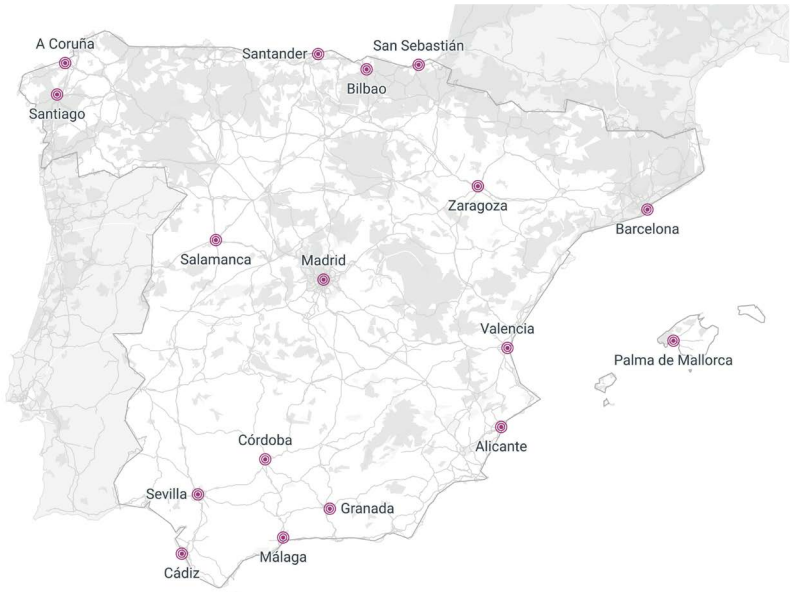


** Nota: Los iconos identifican la categoría de hotel (de 1 a 5 estrellas) con mayor crecimiento dentro del volumen total del pipeline de cada destino*

Fuentes: Alimarket, Christie & Co

RENDIMIENTO POR DESTINO

El rendimiento sigue liderado por las ciudades consolidadas, aunque los destinos secundarios emergentes están reduciendo la brecha gracias a tasas de crecimiento más elevadas



RESUMEN

A agosto de 2026, **Barcelona (RevPAR de 152 €), San Sebastián (147 €) y Palma de Mallorca (132 €)** lideraron el rendimiento de los mercados analizados, apoyados por una **sólida demanda internacional,** una mayor **oferta de categorías superiores** y elevados niveles de ADR. Aunque las principales ciudades siguen registrando los niveles de **RevPAR más altos,** varios destinos secundarios están acortando distancias. **Alicante ya supera el umbral de los 100 € y Cádiz se aproxima a los 90 €,** reflejando una demanda urbana cada vez más diversificada y una creciente capacidad de generar valor a través de las tarifas.

A Coruña (+21,3%), Valencia (+14,9%) y Zaragoza (+13,6%) registran el **mayor crecimiento de RevPAR** del acumulado a agosto 2026 respecto al mismo periodo de 2025. La evolución evidencia un **potencial significativo más allá de las ciudades tradicionales,** especialmente en mercados con **oferta limitada** y una mezcla de demanda cada vez más diversificada.

En conjunto, los resultados muestran una **expansión más equilibrada del rendimiento hotelero urbano** en España, con oportunidades tanto en **mercados consolidados** como en **destinos alternativos en fase de maduración.**

No obstante, algunos destinos del sur con una mayor dependencia de la conectividad ferroviaria de alta velocidad **podrían haberse visto afectados temporalmente por las incidencias registradas** en el corredor de alta velocidad Madrid-Andalucía, en particular por el incidente de Adamuz. En contraste, mercados como Málaga y Sevilla han mantenido niveles de desempeño sólidos gracias a una demanda más diversificada y a una mayor conectividad aérea

Tier 1

1. Barcelona	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	177,4	185,6
Occ. (%)	80,7	81,7
RevPAR (€)	143,2	151,6

2. Madrid	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	170,4	166,3
Occ. (%)	73,9	72,4
RevPAR (€)	125,9	120,3

CRECIMIENTO (%) VS. YTD 2025		
< -3%	-3% a 3%	> 3%

Tier 2

3. San Sebastián	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	178,7	199,6
Occ. (%)	73,7	73,6
RevPAR (€)	131,7	146,9

4. Palma de Mallorca	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	151,1	161,7
Occ. (%)	81,2	81,8
RevPAR (€)	122,6	132,2

5. Málaga	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	137,8	147,7
Occ. (%)	80,4	81,8
RevPAR (€)	110,8	120,8

6. Sevilla	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	134,3	138,6
Occ. (%)	77,0	75,8
RevPAR (€)	103,4	105,0

7. Valencia	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	118,7	124,3
Occ. (%)	76,3	81,5
RevPAR (€)	90,6	101,4

8. Bilbao	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	121,2	128,7
Occ. (%)	73,4	72,4
RevPAR (€)	89,0	93,2

Tier 3

9. Alicante	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	116,5	123,8
Occ. (%)	74,3	80,9
RevPAR (€)	86,6	100,2

10. Cádiz	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	128,3	134,9
Occ. (%)	71,0	66,8
RevPAR (€)	91,1	90,1

11. Santander	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	111,2	134,0
Occ. (%)	66,4	66,2
RevPAR (€)	73,8	88,7

12. A Coruña	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	79,2	92,8
Occ. (%)	67,1	69,9
RevPAR (€)	53,1	64,9

13. Granada	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	97,4	93,0
Occ. (%)	69,8	66,3
RevPAR (€)	68,0	61,6

14. Zaragoza	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	77,1	81,3
Occ. (%)	68,3	70,9
RevPAR (€)	52,7	57,6

15. Córdoba	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	92,0	89,4
Occ. (%)	69,8	62,5
RevPAR (€)	64,2	55,9

16. Santiago	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	91,7	95,3
Occ. (%)	63,9	59,2
RevPAR (€)	58,6	56,4

17. Salamanca	FY 2025	YTD 2026
ADR (€)	69,5	72,9
Occ. (%)	61,0	58,0
RevPAR (€)	42,4	42,3

Fuentes: INE, Hosteltur, Christie & Co

CLASIFICACIÓN DE DESTINOS POR CRECIMIENTO A YTD AGOSTO 2026

Madrid y Barcelona mantienen el liderazgo, mientras los mercados secundarios impulsan el crecimiento

DEMANDA (PERNOCTACIONES)								
#1	ALICANTE	+11,4%	#2	VALENCIA	+11,0%	#3	BILBAO	+6,2%

OFERTA								
#1	CÓRDOBA	+13,2%	#2	SANTANDER	+3,8%	#3	MÁLAGA	+3,6%

ADR								
#1	A CORUÑA	+15,4%	#2	SANTANDER	+12,9%	#3	SAN SEBASTIÁN	+9,8%

OCUPACIÓN								
#1	VALENCIA	+8,4%	#2	ALICANTE	+7,8%	#3	ZARAGOZA	+6,1%

REVPAR								
#1	A CORUÑA	+21,3%	#2	VALENCIA	+14,9%	#3	ZARAGOZA	+13,6%

Fuentes: INE, Hosteltur, Christie & Co

PERSPECTIVAS

Los fundamentos siguen siendo sólidos, aunque el crecimiento futuro dependerá cada vez más de los precios, la calidad de la demanda y la distribución de la oferta

LOS FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA SIGUEN SIENDO FAVORABLES

Se prevé que España siga siendo **uno de los mercados turísticos más resilientes de Europa,** respaldada por una sólida demanda internacional, la expansión de la conectividad aérea y la inversión continuada en infraestructuras. Los viajeros internacionales siguen **representando aproximadamente dos tercios del total de pernoctaciones,** mientras que los programas de ampliación aeroportuaria y las iniciativas de desarrollo de rutas **aumentarán previsiblemente la conectividad** internacional directa, especialmente hacia destinos secundarios que **históricamente han dependido de Madrid y Barcelona** como puntos de entrada.

CRECIMIENTO CADA VEZ MÁS IMPULSADO POR LA CALIDAD EN LUGAR DEL VOLUMEN

Tras varios años de crecimiento excepcional, se espera que la demanda se normalice progresivamente. El comportamiento futuro **dependerá cada vez más de la calidad de la demanda, la capacidad de incrementar tarifas y el posicionamiento** de los destinos, más que únicamente del volumen de visitantes. A medida que aumenta la diferenciación del mercado, los destinos con una elevada exposición internacional, fuentes de demanda diversificadas y un ADR resiliente **estarán mejor posicionados para obtener mejores resultados.**

MERCADOS URBANOS CON MAYOR POTENCIAL DE CRECIMIENTO

Barcelona y Madrid conservarán sus posiciones de liderazgo con un crecimiento de oferta relativamente contenido (+0,8% y +11,6%, respectivamente), mientras varios destinos urbanos y costeros atraen más desarrollo. **Valencia (+30%), Málaga (+49%) y Córdoba (+29%)** registrarán previsiblemente aumentos sustanciales de su oferta de habitaciones, respaldados por unos sólidos fundamentos turísticos y un interés inversor sostenido. No obstante, los inversores deberán prestar especial atención a aquellos mercados en los que, a corto plazo, **la absorción de la oferta pueda resultar más difícil** debido a la magnitud del pipeline, especialmente en mercados cada vez más maduros como Málaga, Sevilla y Bilbao. Además, las recientes incidencias en el corredor de alta velocidad Madrid-Andalucía, incluida la interrupción del servicio tras el accidente de Urda, podrían afectar temporalmente a destinos más dependientes del AVE, como Córdoba, Sevilla y Granada, hasta la normalización de la red.

TEMAS CLAVE QUE MOLDEAN EL PRÓXIMO CICLO DE CRECIMIENTO

La siguiente fase de crecimiento estará **impulsada previsiblemente por una mayor premiumización** de la oferta hotelera, con la **actividad promotora concentrada en los segmentos upscale y upper-upscale.** Al mismo tiempo, la intensificación de la presión regulatoria sobre el alojamiento turístico y unas políticas de desarrollo más estrictas en varios destinos probablemente **elevarán las barreras de entrada y protegerán el valor a largo plazo** de los activos hoteleros operativos. De cara al futuro, se prevé que los grandes proyectos de infraestructuras y los preparativos para el Mundial de la **FIFA 2030** actúen como catalizadores adicionales de la demanda turística y de la visibilidad de los destinos españoles.



"A medida que el mercado madura y el pipeline de proyectos hoteleros se amplía, las mayores oportunidades surgirán en destinos que combinen demanda resiliente, fortaleza en tarifas y potencial de crecimiento. Esta diversidad de oportunidades, desde ciudades consolidadas hasta destinos emergentes en expansión, sigue diferenciando a España de otros mercados hoteleros europeos."

PIERRE RICORD
Director de Consultoría Hotelera – Christie & Co



Fuentes: Christie & Co

METODOLOGÍA

El informe analiza el entorno turístico y hotelero de cada ciudad mediante **fuentes públicas** — Exceltur, INE, AENA, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y Alimarket—, complementadas con datos internos e investigación propia de Christie & Co. La metodología combina indicadores de **demanda, oferta, conectividad, rendimiento operativo y proyectos hoteleros** para facilitar la **comparación entre destinos.**

DEFINICIONES Y ABREVIATURAS

ADR	Tarifa diaria media. Definida como los ingresos por habitaciones durante el periodo divididos por el número total de habitaciones ocupadas durante el periodo
AENA	Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea
BCE	Banco Central Europeo
CAGR	Tasa de crecimiento anual compuesta
EBITDA	Beneficios antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización
FY	Año completo
KPI	Indicador clave de rendimiento
Occ.	Tasa de ocupación. Proporción de habitaciones ocupadas respecto al total de habitaciones disponibles durante el periodo
PIB	Producto Interior Bruto
RevPAR	Ingresos por habitación disponible. Calculado como ADR multiplicada por la tasa de ocupación, o como ingresos de habitaciones divididos por las habitaciones disponibles
STR	Alquileres a corto plazo
YoY	Año contra año
YTD	Acumulado anual hasta la fecha indicada

NUESTRO EQUIPO





CARINE BONNEJEAN
Directora General – Hoteles & Internacional
T: +44 7921063548
E: carine.bonnejean@christie.com



NICOLAS COUSIN
Director General – España y Portugal
T: +34 679 355 693
E: nicolas.cousin@christie.com



PIERRE RICORD
Director de Consultoría – Europa
T: +44 7546 698 685
E: pierre.ricord@christie.com



ÁLVARO GIRÓ
Consultor Senior – Hoteles
T: +34 606 26 85 54
E: alvaro.giro@christie.com



JORGE GELABERT
Analista – Hoteles
T: +34 747 86 73 90
E: jorge.gelabert@christie.com



CÉCILE JUGAULT
Analista en prácticas – Hoteles
T: +33 769 21 85 01
E: cecile.jugault@christie.com

