



Colliers



# 5 Claves Madrid vs. Barcelona

Junio 2025



5 CLAVES: MADRID VS. BARCELONA

# Índice

Highlights	4
Demanda	6
Oferta	12
KPIs	18
Inversión	22
Perspectivas	24





# Highlights

## Madrid

1

Madrid alcanzó un récord histórico de 10.4 millones de viajeros en 2024, impulsada principalmente por el turismo internacional y la apuesta por grandes eventos de ocio y deportivos.

2

En 2024, la ciudad incrementó significativamente su oferta hotelera, registrando 45 proyectos en curso, la cifra más alta hasta la fecha. Destaca la presencia de nuevos desarrollos en la periferia de la ciudad.

3

Madrid mostró un fuerte crecimiento en KPIs hoteleros en 2024, liderado por el segmento 5 estrellas que, por primera vez, alcanzó los niveles de RevPAR de Barcelona.

4

Madrid mantiene su atractivo inversor, liderando la inversión hotelera urbana nacional por tercer año consecutivo con 594 M€ y 17 hoteles transaccionados.

5

La demanda y los KPIs continúan creciendo en el primer trimestre de 2025, aunque a un ritmo más moderado. Se espera que esta tendencia se mantenga en la segunda mitad del año. Además, a pesar de los cambios positivos de los últimos años, Madrid se encuentra en un momento de gran dinamismo, con un recorrido sustancial aún por delante en cuanto a atracción de demanda internacional, expansión del segmento de lujo y crecimiento del sector MICE.





# Barcelona

1

En 2024, Barcelona consolidó su liderazgo en pernoctaciones alcanzando 21,8 millones. La ciudad refleja una estrategia de priorizar el impacto económico del turismo y se mantiene como un referente en el sector MICE.

2

La expansión hotelera en Barcelona sigue una línea similar a años anteriores, con 13 proyectos anunciados a finales de 2024. A pesar del marcado interés de las cadenas, las restricciones existentes y la escasez de activos limitan el desarrollo de nuevos hoteles.

3

Barcelona se situó como el destino urbano con mayor ingreso por habitación ocupada del país, por encima de Madrid, si bien con un crecimiento más sostenido.

4

La ciudad condal batió su récord en número de activos transaccionados con 20 hoteles y 556 M€, superando el volumen de inversión con respecto al 2023.

5

La ciudad de Barcelona ha logrado un éxito turístico continuado y un fuerte rendimiento operativo, impulsados por una demanda internacional constante y una oferta hotelera de calidad. Sin embargo, en el horizonte de corto y medio plazo, las limitaciones a la construcción de nuevos hoteles amenazan con modular el ritmo de crecimiento del sector. Preveemos una ocupación estabilizada, pero sin un impacto negativo significativo en los resultados operativos.



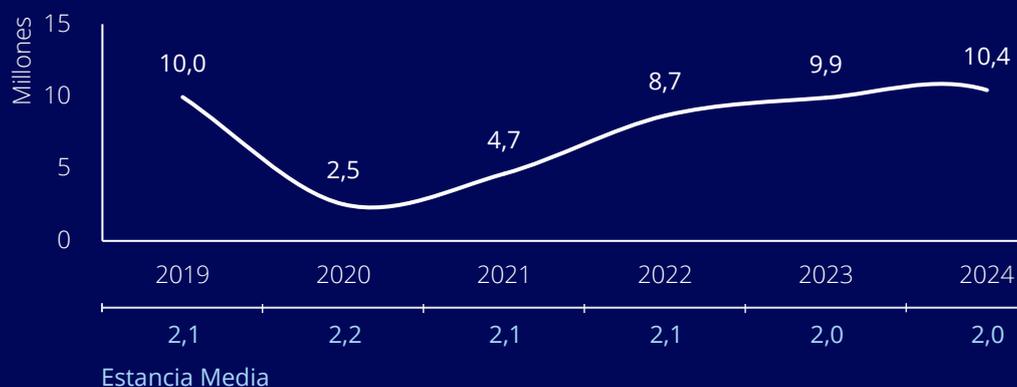
# Demanda

## Madrid

Madrid ha consolidado su posición como destino turístico líder en España durante 2024, repitiendo el patrón de años anteriores. La ciudad se ha mantenido como el principal destino nacional en número de viajeros, alcanzando los 10,4 millones, y el segundo en pernoctaciones, con 21,0 millones. La estancia media se ha mantenido estable en 2,0 días, reflejando la consistencia en la experiencia turística que ofrece la capital.

**Madrid, imparable, bate récord histórico de turistas en 2024 y continúa su expansión a nivel de demanda.**

### Viajeros y Estancia Media



Fuente: Colliers con datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)



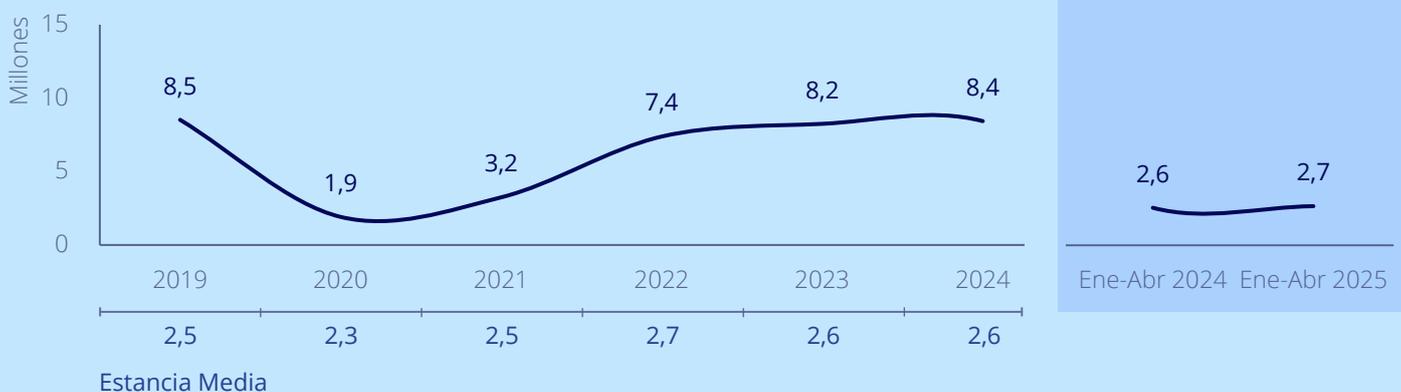
# Barcelona

Barcelona lideró el turismo urbano en España como la ciudad con mayor número de pernoctaciones, cerrando 2024 con 21,8 millones.

En número de viajeros Barcelona se posicionó en segundo lugar, por detrás de la capital del país, con 8,4 millones y aún por debajo de las cifras prepandemia (-1,1% respecto a 2019). La estancia media en la ciudad se ha mantenido estable en 2,6 días, consolidando la permanencia de los visitantes.

**Barcelona lo apuesta todo al turismo internacional y se posiciona como la tercera ciudad con mayor gasto turístico de Europa.**

## Viajeros y Estancia Media



Fuente: Colliers con datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)

# Madrid

El año 2024 ha supuesto un significativo hito para Madrid con la superación de las pernoctaciones de 2019 en un +0,3%, junto con un aumento del +4,5% respecto a 2023. Durante los primeros cuatro meses de 2025, los viajeros se han mantenido estables (-0,2%) y las pernoctaciones han continuado aumentando (2,6%) con respecto al mismo periodo del año anterior. A pesar de la moderación en el ritmo de crecimiento tras los excepcionales años previos, estos resultados subrayan la robustez de Madrid como destino turístico y su capacidad para absorber la creciente demanda hotelera.

La efectividad de las estrategias implementadas en los últimos años ha sido crucial para este éxito, especialmente en la captación de turismo internacional. La diversificación de la oferta cultural y de ocio, junto con la mejora de la conectividad aérea, han sido factores determinantes. Además, la celebración de eventos de gran magnitud como el festival Mad Cool, los conciertos de Taylor Swift y Bruce Springsteen, el Open de Golf y el Mutua Madrid Open, han contribuido significativamente a los resultados turísticos y a la desestacionalización de la demanda.

Según Colliers, que analiza en profundidad esta tendencia turística, el sector hotelero ha experimentado un aumento en las tarifas debido a la alta demanda generada por estos eventos. Los precios de los hoteles se incrementaron entre un 20% y un 75% de media durante los días de los conciertos en las zonas de influencia del lugar de celebración.

No obstante, la cancelación de eventos en el Santiago Bernabéu debido a problemas acústicos representó

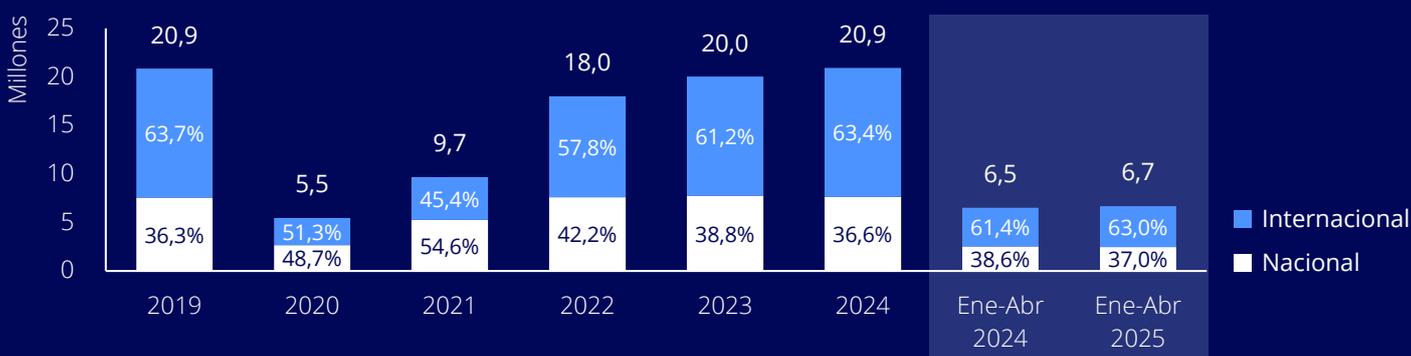
un revés importante. Este recinto, anticipado como un motor clave de demanda para 2024, continúa generando incertidumbre sobre la celebración de grandes conciertos en el corto plazo. La situación ha desviado eventos internacionales hacia Barcelona, que se consolida como una alternativa viable. Se prevé que la resolución de los problemas acústicos del Bernabéu tendrá un impacto positivo a partir de 2026 en la ciudad.

Asimismo, la capital es un polo de atracción para eventos deportivos, con casi 400 celebraciones anuales. Más de un centenar de estas son citas de gran envergadura global y nacional, como el inédito partido de la NFL que tendrá lugar en noviembre de 2025, y la llegada del Gran Premio de Fórmula 1 en 2026 al futuro circuito semiurbano MADRing, que ya ha iniciado su construcción.

En 2024, el turismo internacional ha sido un pilar fundamental en el éxito de Madrid, suponiendo el 63,4% de las pernoctaciones. Los visitantes estadounidenses lideraron la demanda extranjera, representando un 16,4% del total y destacando por su alto gasto turístico. Asimismo, fue especialmente relevante el crecimiento del mercado chino, que, a pesar de su actual cuota del 3,6%, experimentó un aumento del 74,2% en 2024 vs 2023, revelando un nicho de mercado con un potencial considerable a nivel de gastos y un patrón de viajes constante.

Finalmente, Madrid ha reafirmado su liderazgo en el turismo MICE, siendo galardonada en los World Travel Awards como el mejor destino mundial de reuniones y congresos por sexto año consecutivo.

## Pernoctaciones 2019 - Abril 2025



Fuente: Colliers con datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)

# Barcelona

En 2024 el crecimiento de la demanda turística fue moderado, con un aumento del +2,2% en viajeros y del +0,7% en pernoctaciones en comparación con el año anterior, lo que sugiere una estabilización del flujo de visitantes. Este fenómeno, si bien no se atribuye fácilmente a un factor único, se puede relacionar con dos tendencias principales.

En primer lugar, la ciudad ha implementado una estrategia enfocada en atraer turistas que generen un mayor impacto económico. Esta política se refleja en el aumento del gasto turístico internacional, que alcanzó los 8.238 millones de euros en 2024, un +11,7% más que en 2023, posicionando a Barcelona como la tercera ciudad europea con mayor gasto turístico, solo por detrás de Londres y París. En segundo lugar, se observó un descenso significativo en el turismo nacional, con una disminución del 7,2% en el número de viajeros y del 10,8% en las pernoctaciones. Esta reducción podría estar relacionada con el aumento generalizado de los precios en la ciudad, la percepción de las protestas locales o, simplemente, con un cambio de preferencias del turista nacional hacia destinos menos enfocados al visitante internacional.

Sin embargo, la demanda internacional de 2024 ha continuado creciendo (pernoctaciones +2,6% vs 2023), aunque a menor ritmo que otros años y siendo la base del leve crecimiento anual global. Las pernoctaciones internacionales supusieron el 87,4% de las totales. Durante los primeros cuatro meses de 2025, los viajeros se han incrementado en un +4,2% mientras que las pernoctaciones han disminuido en un -2,7% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Barcelona continúa consolidando su liderazgo en el sector MICE, impulsado por su amplia experiencia y la constante evolución de sus infraestructuras. La ciudad se beneficia de una trayectoria consolidada, que ha permitido el desarrollo de diversos espacios para eventos, en contraste con la oferta más concentrada de Madrid, centrada principalmente en IFEMA.

Fira de Barcelona ha alcanzado hitos históricos en 2024, con ingresos que superaron los 300 millones de euros (+16% respecto a 2023). Esta cifra, sin precedentes para la institución, refleja la magnitud y diversidad de los eventos celebrados, y sienta las bases para un 2025 de grandes proyectos estratégicos, incluyendo la gestión del Circuit de Barcelona-Catalunya desde el 1 de enero de 2025.

La expansión de las instalaciones de Fira de Barcelona en 60.000 m<sup>2</sup> adicionales prevista para 2027, refuerzan el liderazgo del recinto ferial de la ciudad. Además, el Mobile World Congress 2025 ha batido récord de asistencia con 109.000 personas (+7,9% vs 2023), reforzando la posición de Barcelona como referente mundial en eventos de gran envergadura.

## Pernoctaciones 2019 - Abril 2025



Fuente: Colliers con datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)

# Aeropuerto Madrid

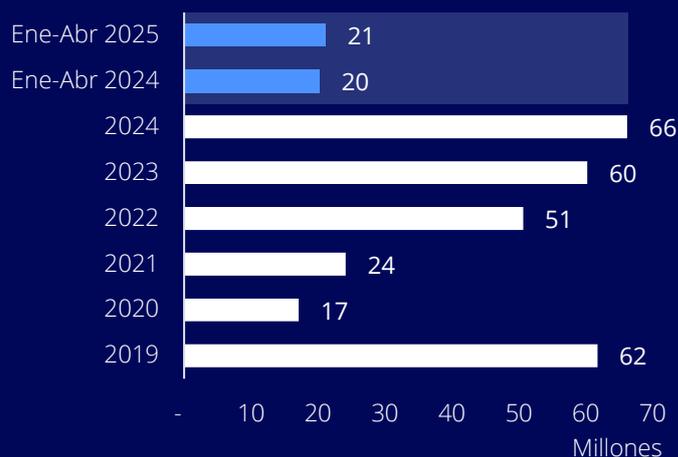
El Aeropuerto de Madrid - Barajas cerró el año dentro del Top 5 de aeropuertos europeos, situándose como quinto hub de Europa<sup>(1)</sup>. A nivel nacional, repitió la primera posición en número de pasajeros alcanzando los 66,2 millones, un +9,9% respecto a 2023 y superando por primera vez la cifra de 2019 (+7,2%). Adicionalmente, los cuatro primeros meses de 2025, el aeropuerto ha incrementado en +4,3% los pasajeros del mismo periodo en 2024.

Los aeropuertos de Madrid-Barajas y Barcelona-El Prat están implementando ambiciosos proyectos para ampliar su capacidad y desarrollar sus respectivas Airport Cities, con un notable énfasis en el sector hotelero, en parte originado por la distancia en oferta hotelera con otros aeropuertos de ciudades europeas.

Barajas lidera la ejecución de su segunda fase del proyecto Airport City, que incluye 32 hectáreas destinadas a logística avanzada, oficinas y, el desarrollo de un área de servicios asociados a los pasajeros entre los que se incluirán varios hoteles.

Esta iniciativa busca consolidar el aeropuerto como un centro internacional de servicios integrados, con una infraestructura más avanzada. A priori, las obras se iniciarán en 2025.

## Pasajeros aeropuerto Adolfo Suárez Madrid Barajas 2019 - Abril 2025



(1) ACI Airports Council International 2024

Fuente: AENA



# Barcelona

En 2024 el aeropuerto de Barcelona – El Prat cerró con 55,0 millones de pasajeros, un +10,3% respecto a 2023, y al igual que Barajas, superando por primera vez las cifras de 2019 en un +4,5%. Adicionalmente, los cuatro primeros meses de 2025, el aeropuerto ha incrementado en +4,2% los pasajeros del mismo periodo en 2024.

La propuesta de ampliación del aeropuerto de El Prat contempla incrementar la capacidad hasta 70-80 millones de pasajeros y, aunque su Airport City está planificada en fases posteriores a la de Madrid, en las últimas semanas de junio de 2025, se han producido novedades significativas desbloqueando el proyecto que había estado paralizado durante años.

Además, AENA ya ha realizado algunos avances e iniciado las primeras licitaciones de terrenos durante este año, concretamente para los suelos donde se ubicarán el polo logístico y un hotel.

Ambos aeropuertos apuestan por consolidar su papel como motores económicos, con los hoteles como pieza clave para captar ingresos, atraer inversiones y diversificar servicios. Aunque Barajas

avanza más rápidamente en esta estrategia, El Prat sigue sus pasos, especialmente por el atractivo turístico y corporativo de Barcelona. La competencia entre sus Airport Cities promete dinamizar el sector hotelero y la economía local a medio y largo plazo.

## Pasajeros aeropuerto Josep Tarradellas Barcelona - El Prat 2019 - Abril 2025



Fuente: AENA





# Oferta

## Madrid

El año 2024 fue testigo de una expansión significativa en la oferta hotelera madrileña, con un aumento del +7,5% en el número de hoteles en comparación con el año anterior. No obstante, el crecimiento en el número de plazas hoteleras fue más moderado con un +2,4%.

A finales de 2024, Madrid disponía de 93.851 plazas distribuidas en 942 establecimientos hoteleros.

Madrid	2019	2020	2021	2022	2023	2024	CAC (2019-24)
Establecimientos	914	900	747	836	876	942	0,6%
% var. anual	n.a.	-1,5%	-17,0%	11,9%	4,8%	7,5%	
Plazas	89.514	89.506	87.297	90.407	91.628	93.851	1,0%
% var. anual	n.a.	0,0%	-2,5%	3,6%	1,4%	2,4%	

Nota: la oferta anual se refleja como el valor mensual máximo registrado a lo largo de cada año  
Fuente: Colliers con datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)



# Barcelona

La oferta hotelera en Barcelona ha mostrado un crecimiento leve durante los últimos años, debido principalmente a la implementación de la Moratoria de 2015 y del Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) en 2017, que limitan la creación de oferta alojativa.

En 2024 Barcelona reflejó un incremento del +1,6% en plazas hoteleras frente a 2023, contando la ciudad con 87.395 plazas y 688 establecimientos.

<b>Barcelona</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>CAC (2019-24)</b>
Establecimientos	708	690	539	654	669	688	-0,6%
% var. anual	<i>n.a.</i>	-2,5%	-21,9%	21,3%	2,3%	2,8%	
Plazas	83.849	83.889	73.924	84.511	85.979	87.395	0,8%
% var. anual	<i>n.a.</i>	0,0%	-11,9%	14,3%	1,7%	1,6%	

Nota: la oferta anual se refleja como el valor mensual máximo registrado a lo largo de cada año  
Fuente: Colliers con datos del Instituto Nacional de Estadística (INE)

# Madrid

La estructura de la oferta hotelera en Madrid se mantuvo sin cambios significativos en 2024, caracterizada por una alta concentración de establecimientos de 4 estrellas, que representan el 62,8% del total. Le siguen en importancia los hoteles de 3 estrellas, con un 15,9%, y los hoteles de lujo (5 estrellas y 5 estrellas Gran Lujo), que conforman el 14,8% de la oferta.

A diciembre de 2024, se registraban 45 proyectos hoteleros en curso en la capital (4.813 habitaciones), la cifra más alta registrada hasta la fecha y un +186% superior a las habitaciones en *pipeline* de Barcelona.

Un 40% de estas habitaciones se ubican en zonas de alta demanda aeroportuaria, como Valdebebas y el eje de la A-2, lo que refleja tanto el crecimiento de demanda previsto a través de la ampliación del aeropuerto como la expansión de la misma hacia áreas periféricas de la M-30. Entre estos proyectos, destacan los hoteles 101, Royal Leonardo e IBIS Styles en Valdebebas.

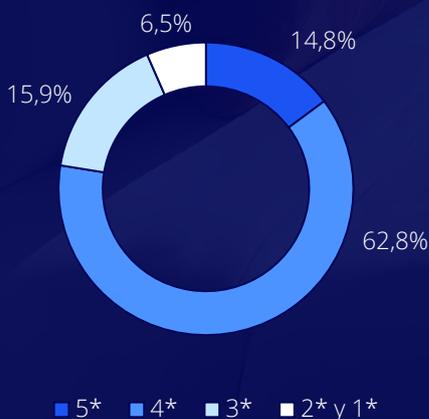
Madrid ha experimentado una transformación sin precedentes en sus segmentos de 5 estrellas y lujo

en los últimos años, con la entrada de las principales marcas hoteleras internacionales. Esta evolución ha permitido que, en 2024, la oferta de lujo de Madrid pueda competir de forma más directa con la de Barcelona. Aunque Barcelona sigue manteniendo una superioridad en oferta, especialmente en establecimientos de gran capacidad para eventos MICE, Madrid ha logrado reducir significativamente la brecha en el RevPAR de hoteles 5 estrellas entre ambas ciudades, eliminándola prácticamente por primera vez.

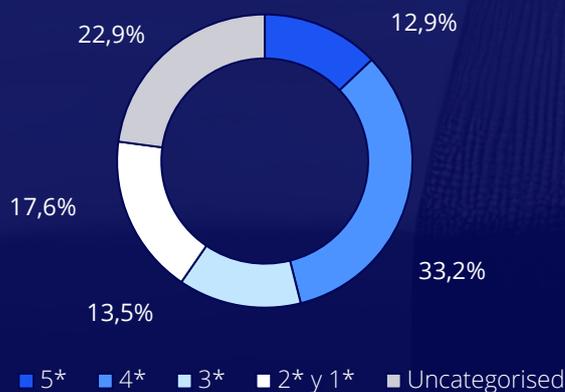
La capital aún cuenta con un importante número de proyectos en desarrollo en este segmento: el 14% de los proyectos hoteleros en curso en Madrid corresponden a hoteles 5 estrellas y lujo. Destacan tres próximas aperturas en la calle Alcalá: Radisson Collection en el edificio Generali, Nobu y Tayko.

Se espera una evolución muy positiva para la ciudad una vez que todos estos establecimientos se consoliden, incluyendo las nuevas reaperturas previstas para este año, como el nuevo Palace bajo la marca Luxury Collection.

**Categorías de la oferta hotelera 2024**  
(% habitaciones)



**Categorías de proyectos en desarrollo 2024**  
(% habitaciones)



Fuente: Colliers con datos de Alimarket

Fuente: Colliers con datos de Alimarket

# Barcelona

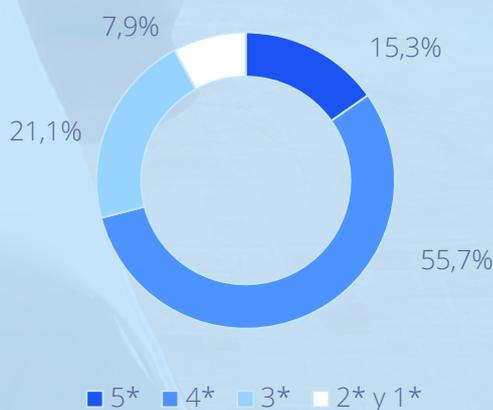
Al igual que en Madrid, en 2024 la mayoría de las plazas de Barcelona se correspondían con hoteles 4\* (55,7%). Los establecimientos de 3\* representaron el 21,1% de la oferta, mientras que las categorías 5\* y 5\*GL mantuvieron una cuota de mercado de entorno al 15%.

En diciembre de 2024, la ciudad contaba con 13 proyectos hoteleros con un total de 1.563 nuevas habitaciones.

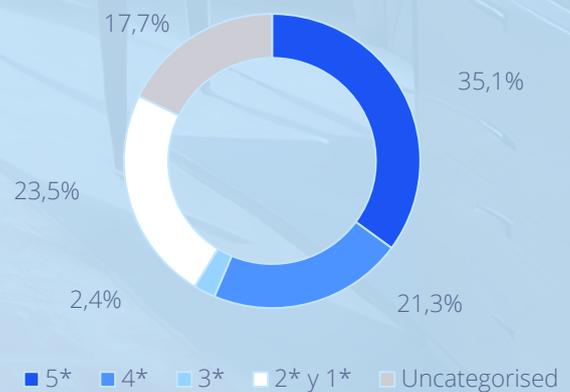
El Plan Especial de Urbanismo de Alojamiento Turístico (PEUAT) de 2017, hace que la mayoría de nuevas plazas proyectadas para los próximos años en Barcelona sean, en gran parte en zonas no tan demandadas- y permitidas por la normativa- como el nuevo SLS en Sant Adrià de Besos o reconversiones de hoteles ya existentes, como el futuro Bless de Palladium en el Iberostar Paseo de Gracia.

En 2024 destacaron las aperturas de hoteles ya existentes bajo nuevas marcas como los hoteles Grand Hyatt en el antiguo Hotel Sofía (The Unbound Collection), Torre Melina Gran Melia en el previamente Fairmont Rey Juan Carlos o el Moxy junto a la estación de Sants en el anterior Expo Barcelona.

**Categorías de la oferta hotelera 2023**  
(% habitaciones)



**Categorías de proyectos en desarrollo 2023**  
(% habitaciones)

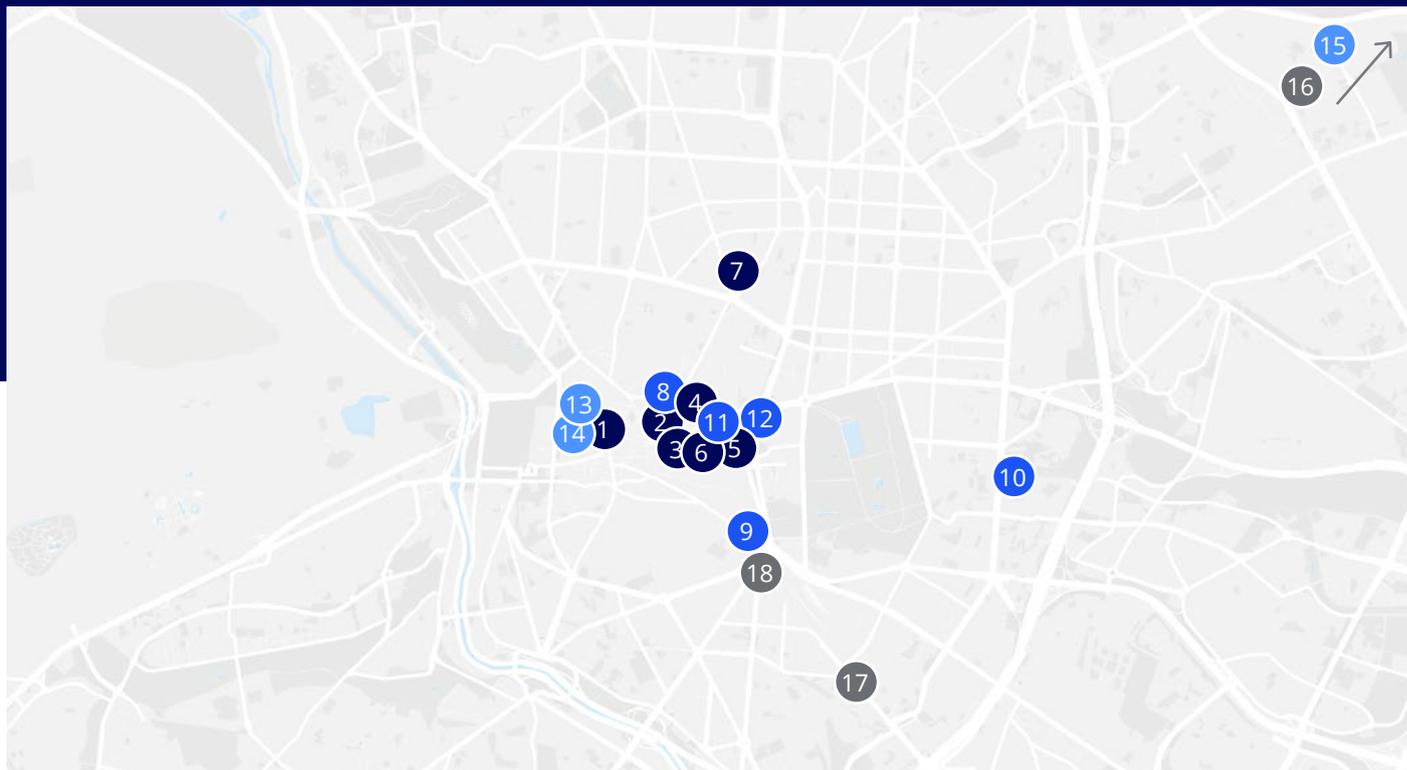


Fuente: Colliers con datos de Alimarket

Fuente: Colliers con datos de Alimarket

# Nuevas Marcas

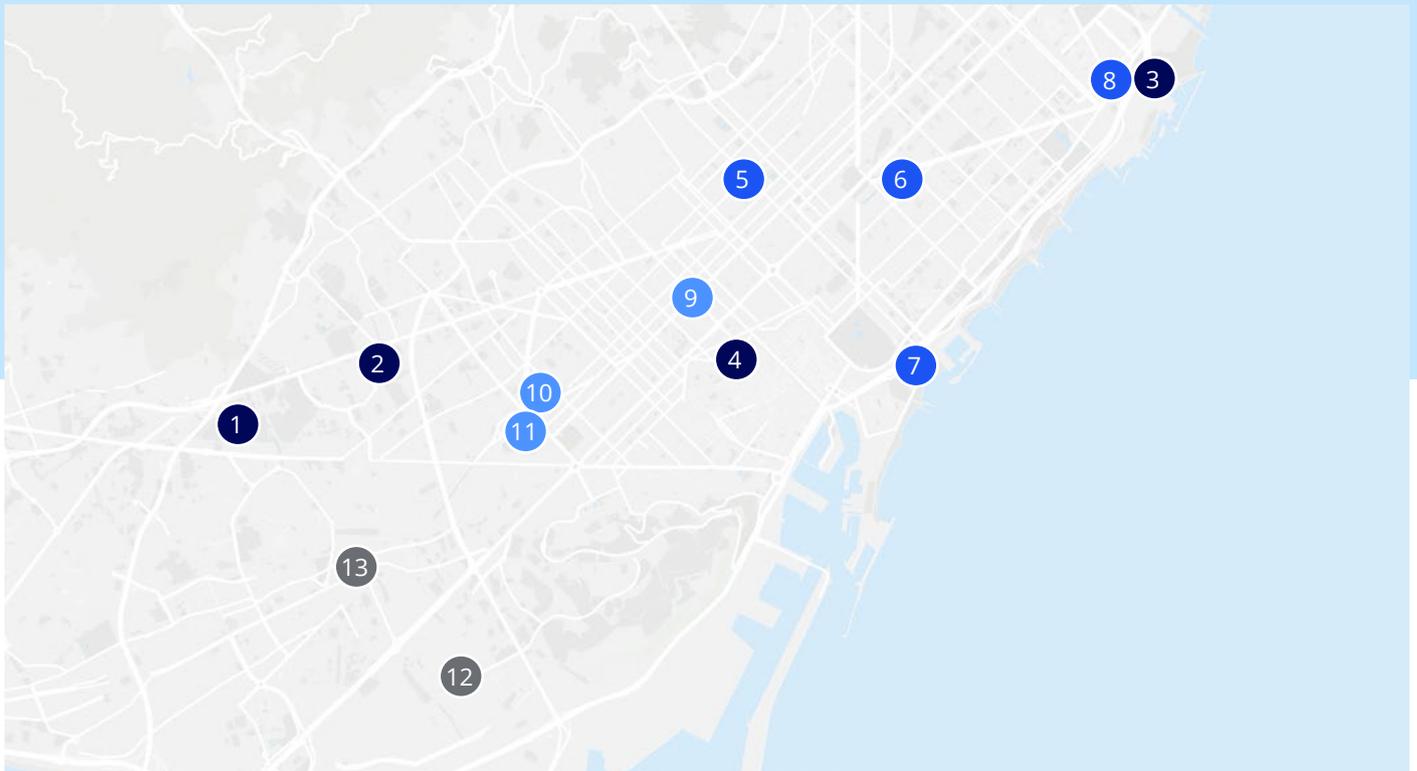
## Madrid



	Lujo	Upper-upscale	Upscale	Midscale-economy Hostel
2022	1 <b>EDITION</b> 2 <b>WYNDHAM THOMPSON</b>		13 <b>ocean drive MADRID</b> 14 <b>UMUSIC HOTELS</b>	16 <b>Zleep HOTELS</b> 17 <b>easyHotel</b>
2023	3 <b>JW MARRIOTT</b>	8 <b>CURIO COLLECTION BY HILTON</b> 9 <b>Radisson RED</b>		18 <b>LATROUPE</b>
2024	4 <b>BRACH</b>	10 <b>VOCO</b>		
2025 en adelante	5 <b>NOBU</b> 6 <b>TAYKO HOTELS</b> 7 <b>SOHO HOUSE</b>	11 <b>RADISSON COLLECTION</b> 12 <b>THE M.O.M.H.D.E. PEOPLE</b>	15 <b>LEONARDO ROYAL HOTELS</b>	

Fuente: Colliers con datos de Alimarket y prensa

# Barcelona



	Lujo	Upper-upscale	Upscale	Midscale-economy Hostel
2022		5 Radisson <small>RED</small> 6 the hoxton	9 ONE SHOT HOTELS	
2023		7 SOFITEL HOTELS & RESORTS	10 TAPESTRY COLLECTION by Hilton	
2024	1 GRAN MELIÁ HOTELS & RESORTS 2 GRAND   HYATT	8 TEMBO BARCELONA	11 moxy HOTELS	
2025 en adelante	3 SLS HOTELS 4 IBLESS COLLECTION BOSCH			12 MEININGER HOTELS 13 a&o aohostels.com

Fuente: Colliers con datos de Alimarket y prensa

# KPIs

## Madrid

El RevPAR de Madrid crece el doble que el de Barcelona, liderado por el fuerte impulso del segmento 5\* que prácticamente iguala al de la ciudad condal.

En 2024 el ADR de Madrid alcanzó los 155,6€ (+15,9% vs 2023 y +50,0% vs 2019) con una ocupación media del 74,6% (+1,1p.p. vs 2023 y -3,3 p.p. vs 2019), resultando en un RevPAR de 116,1€ (+17,7% vs 2023 y +43,7% vs 2019).

La ciudad de Madrid continúa demostrando un excelente desempeño turístico, superando no solo las pernoctaciones previas a la pandemia, sino también registrando un fuerte y continuado crecimiento en el ADR, aún más significativo que en 2023, y batiendo récords por tercer año consecutivo.

Este impulso se mantiene en 2025, con un crecimiento del ADR del +14,5% en los primeros tres meses respecto al mismo periodo de 2024. Es importante destacar que este crecimiento se produce a pesar de que la Semana Santa de 2024 tuvo lugar en marzo, mientras que la de 2025 lo hizo en abril.

De esta forma, la ciudad sigue reduciendo la brecha en ADR con Barcelona. En 2023, el ADR de Madrid se

encontraba un -17% por debajo de la ciudad condal, una diferencia que se ha reducido notablemente a un -12% este año.

En el caso de la ocupación, se mantiene ligeramente por debajo de los niveles de 2019, pese al aumento de turistas de larga distancia. Durante los tres primeros meses de 2025, la ocupación solo ha disminuido un -0,6 p.p. con respecto al año anterior, una variación poco significativa influenciada por la Semana Santa.

A pesar del leve crecimiento en la ocupación, el RevPAR de la ciudad continúa su ascenso, aunque a un ritmo más moderado que el año anterior. No obstante, en 2025, ya ha experimentado un crecimiento del +13,5% frente al año previo. Esta tendencia refleja una dinámica constante de atracción de turistas con un mayor poder adquisitivo y capacidad de gasto. Sin embargo, es crucial seguir absorbiendo eficientemente la creciente oferta hotelera en desarrollo.

### Evolución resultados operativos 2019 - Marzo 2025 (€)



Fuente: Colliers con datos de Exceltur e INE

# Barcelona

## Barcelona obtiene un RevPAR un 22% superior al de Madrid.

En 2024 el ADR de Barcelona alcanzó los 176,2€ (+8,8% vs 2023 y +31,3% vs 2019) con una ocupación media del 80,6% (+0,1p.p. vs 2023 y -0,4 p.p. vs 2019), resultando en un RevPAR de 142,2€ (+9,0% vs 2023 y +30,8% vs 2019).

El incremento más moderado del RevPAR este año se atribuye principalmente a una estabilización de la demanda y, por ende, de la ocupación en la ciudad. Esto ha resultado en que el peso del crecimiento recaiga casi en su totalidad en el aumento del ADR en comparación con el año anterior.

En los primeros tres meses de 2025, la tendencia del ADR se mantiene, con un crecimiento del +9,6% respecto a 2024. Sin embargo, se observa una ligera reducción en la ocupación (-1.3 p.p.), lo que se traduce en un RevPAR un +7,7% superior al mismo periodo del año previo. Será fundamental analizar los resultados post-verano para comprender mejor la evolución de la ocupación en la ciudad y confirmar si la estabilización de la misma se consolida.

Aún así, la ciudad ha vuelto a batir un nuevo récord de RevPAR y situarse como el destino urbano con mayor ingreso por habitación ocupada del país, con Madrid recortando distancias a pasos agigantados.

Las perspectivas en general para Barcelona son positivas, y creemos que la ciudad tiene la facultad de mantener unos buenos resultados operativos gracias al continuo interés internacional y la reducida capacidad de incrementar la planta hotelera.

### Evolución resultados operativos 2019 - Marzo 2025 (€)



Fuente: Colliers con datos de Exceltur e INE

# Madrid

Respecto a la evolución de las principales magnitudes por categorías en 2024, los establecimientos de 3\* y 4\* mostraron un comportamiento similar. Ambos segmentos registraron crecimientos de RevPAR del 16,5% y 16,1% respectivamente, impulsados por un fuerte aumento en el ADR (15,4% y 15,0%) y ocupaciones estables (+0,8 y +0,7 p.p. frente a 2023).

La tendencia alcista en el ADR continúa en los primeros tres meses de 2025 (+11,4% y +13,0%). Sin embargo, las ocupaciones para estas categorías han descendido ligeramente en este periodo (-0,1 y -1,6 p.p.).

A pesar del fuerte impulso de los segmentos 3\* y 4\*, los establecimientos 5\*, con un crecimiento en ADR similar al resto de categorías, han logrado incrementar su ocupación en +6,0 p.p. respecto a

2023, y un +1,8 p.p. en los primeros meses de 2025 comparado con el mismo periodo de 2024. Esto se traduce en un crecimiento del RevPAR del +25,3% en 2024 (vs. 2023) y del +18,1% al comparar los primeros meses de 2025 con los de 2024.

Es precisamente en el segmento de 5 estrellas donde observamos una especial capacidad de crecimiento en KPIs al comparar Madrid con otras capitales europeas. El impulso en estas categorías de lujo inevitablemente arrastrará una subida generalizada en el resto de los segmentos, un fenómeno que ya hemos visto con la entrada de importantes players internacionales de 5 estrellas tras la pandemia.

Además, por primera vez, el segmento hotelero de 5 estrellas de Madrid ha logrado equiparar el RevPAR al de Barcelona, con una diferencia mínima del +1,2% a favor de esta última. Este hito contrasta significativamente con años anteriores, donde Barcelona superaba a Madrid en RevPAR 5 estrellas en un 27,3% en 2023 y un 47,1% en 2022.

## KPIs 2019 - Marzo 2025 (€)

ADR	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ene-Mar 2024	Ene-Mar 2025	CAC (2019-24)
5 estrellas	194,2	169,0	186,0	243,9	286,0	326,7	266,7	306,1	11,0%
% var. anual	n.a.	-13,0%	10,1%	31,1%	17,3%	14,2%	-	14,8%	
4 estrellas	105,4	90,1	91,2	115,9	130,4	150,0	130,8	147,7	7,3%
% var. anual	n.a.	-14,5%	1,2%	27,1%	12,5%	15,0%	-	13,0%	
3 estrellas	96,7	78,9	75,9	96,9	114,6	132,2	114,8	127,9	6,5%
% var. anual	n.a.	-18,4%	-3,8%	27,7%	18,3%	15,4%	-	11,4%	
Ocupación	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ene-Mar 2024	Ene-Mar 2025	Var (2019-24)
5 estrellas	71%	37%	34%	56%	62%	68%	60%	62%	-2,8 p.p.
var. anual	n.a.	-33,7 p.p.	-3,4 p.p.	22,6 p.p.	5,7 p.p.	6,0 p.p.	-	1,8 p.p.	
4 estrellas	78%	40%	45%	69%	76%	77%	72%	70%	-1,6 p.p.
var. anual	n.a.	-38,8 p.p.	5,9 p.p.	24,0 p.p.	6,6 p.p.	0,7 p.p.	-	-1,6 p.p.	
3 estrellas	82%	43%	52%	67%	78%	79%	74%	74%	-2,9 p.p.
var. anual	n.a.	-39,4 p.p.	9,3 p.p.	15,4 p.p.	11,0 p.p.	0,8 p.p.	-	-0,1 p.p.	
RevPAR	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ene-Mar 2024	Ene-Mar 2025	CAC (2019-24)
5 estrellas	137,1	62,4	62,3	136,8	176,7	221,5	160,8	189,9	10,1%
var. anual	n.a.	-54,5%	-0,1%	119,6%	29,2%	25,3%	-	18,1%	
4 estrellas	82,5	35,6	41,4	80,4	99,1	115,1	94,0	103,8	6,9%
% var. anual	n.a.	-56,9%	16,3%	94,3%	23,2%	16,1%	-	10,4%	
3 estrellas	79,2	33,5	39,3	65,1	89,6	104,4	84,7	94,2	5,7%
% var. anual	n.a.	-57,7%	17,2%	65,6%	37,6%	16,5%	-	11,2%	

Fuente: Colliers con datos de Exceltur e INE

# Barcelona

En 2024, las tres categorías hoteleras mostraron un crecimiento del ADR con porcentajes similares: 7,3% para 3\*, 9,6% para 4\* y 7,1% para 5\*.

Sin embargo, el comportamiento de la ocupación fue dispar. Los hoteles de 4\* lograron recuperar sus cifras prepandemia con un incremento de +1,9 p.p. respecto a 2023. En contraste, las categorías de 3\* y 5\* vieron su ocupación reducirse en -1,0 p.p. y -4,9 p.p. respectivamente.

Esta combinación de factores resultó en un crecimiento de RevPAR superior para los hoteles de 4\* (+12,2%), frente al 7,1% de los 5\* y el 6,0% de los 3\*.

La tendencia se invierte notablemente en los primeros tres meses de 2025. El segmento de 5\* ha

experimentado un fuerte aumento en sus tarifas (+10,9%), superando el 4,5% de los 4\* y el 5,2% de los 3\*. A nivel de ocupación, esta se ha visto mínimamente reducida en 3\* y 4\*, mientras que en 5\* ha crecido ligeramente (+1,4 p.p.).

Como resultado, el RevPAR en los hoteles de 5\* ha tenido un incremento significativo del +13,9%, muy superior al moderado 4,9% de los 3\* y el ligero 2,7% de los 4\* en este mismo periodo.

## KPIs 2019 - Marzo 2025 (€)

ADR	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ene-Mar 2024	Ene-Mar 2025	CAC (2019-24)
5 estrellas	275,0	191,3	224,1	309,2	322,4	345,2	288,0	319,3	4,7%
% var. anual	n.a.	-30,4%	17,1%	38,0%	4,3%	7,1%	-	10,9%	
4 estrellas	132,8	100,9	93,2	143,8	160,1	175,4	146,8	153,4	5,7%
% var. anual	n.a.	-24,0%	-7,6%	54,3%	11,3%	9,6%	-	4,5%	
3 estrellas	108,4	73,1	73,0	110,1	128,0	137,3	112,8	118,7	4,8%
% var. anual	n.a.	-32,6%	-0,1%	50,8%	16,3%	7,3%	-	5,2%	
Ocupación	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ene-Mar 2024	Ene-Mar 2025	Var (2019-24)
5 estrellas	70%	36%	40%	65%	70%	65%	53,2%	54,7%	-5,3 p.p.
var. anual	n.a.	-34,0 p.p.	3,9 p.p.	25,0 p.p.	4,7 p.p.	-4,9 p.p.	-	1,4 p.p.	
4 estrellas	83%	39%	50%	76%	81%	83%	75,0%	73,7%	0,0 p.p.
var. anual	n.a.	-43,2 p.p.	10,4 p.p.	25,8 p.p.	5,1 p.p.	1,9 p.p.	-	-1,3 p.p.	
3 estrellas	84%	52%	62%	82%	87%	86%	83,0%	82,8%	2,0 p.p.
var. anual	n.a.	-31,5 p.p.	9,9 p.p.	19,7 p.p.	4,9 p.p.	-1,0 p.p.	-	-0,2 p.p.	
RevPAR	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Ene-Mar 2024	Ene-Mar 2025	CAC (2019-24)
5 estrellas	193,1	69,3	89,9	201,3	225,0	224,1	153,3	174,6	3,0%
var. anual	n.a.	-64,1%	29,8%	124,0%	11,8%	-0,4%	-	13,9%	
4 estrellas	109,6	39,7	46,3	108,6	129,0	144,8	110,1	113,0	5,7%
% var. anual	n.a.	-63,8%	16,8%	134,4%	18,9%	12,2%	-	2,7%	
3 estrellas	90,5	38,0	45,2	89,8	110,7	117,4	93,7	98,3	5,3%
% var. anual	n.a.	-58,0%	18,9%	98,8%	23,2%	6,0%	-	4,9%	

Fuente: Colliers con datos de Exceltur e INE

# Inversión

## Madrid

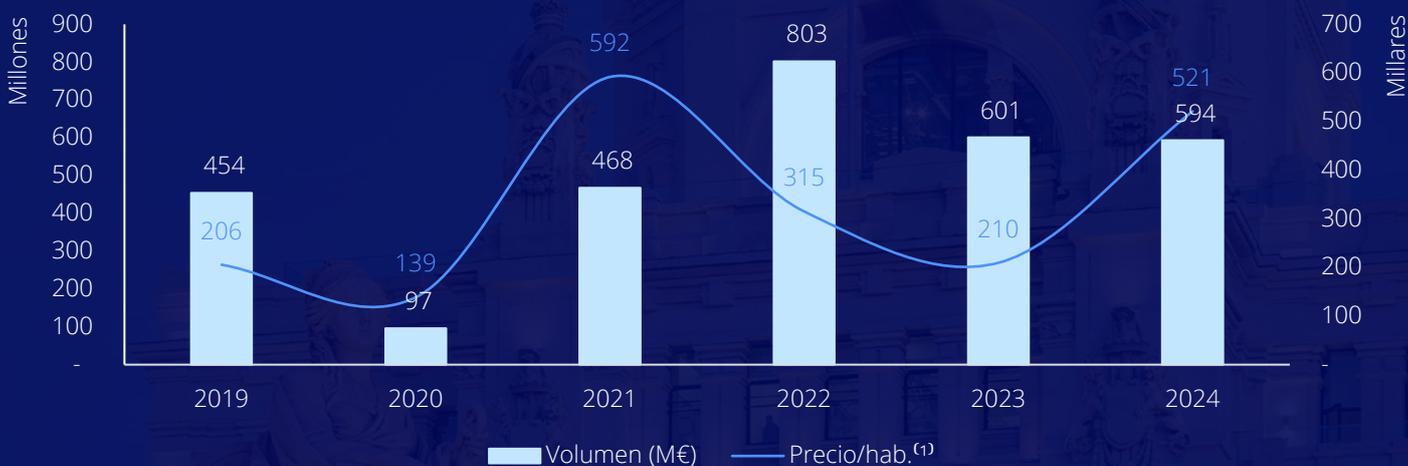
Madrid volvió a liderar, por tercer año consecutivo, la inversión hotelera en el segmento urbano en España en 2024, con 17 transacciones y 594 M€, un volumen similar al año previo (-1,2% vs 2023).

Este pasado año, la inversión estuvo muy influenciada por las operaciones de activos individuales (91% del total), y sobre todo por la adquisición de los mismos por parte de grupos hoteleros de los dos archipiélagos, destacando la compra del Hotel Miguel Angel por c.200 M€ por la cadena canaria Lopesan, que supuso un tercio de la inversión total en la capital

y la mayor transacción a nivel urbano del país o la entrada en Madrid de la cadena mallorquina Grupotel, haciéndose con el hotel Mayorazgo de Gran Vía por 60 M€.

Otras operaciones relevantes fueron la adjudicación por parte del family office aragonés Bancale del Rafaelhoteles Atocha, último hotel subastado en el marco del concurso de Reyal Urbis, por 81 M€; o la venta por parte del fondo alemán Aquila Capital a un family office nacional del Room Mate Alba por 32,5 M€.

### Inversión hotelera (M€) y precio medio/hab. transaccionada (k€/hab.) 2019 - 2024



Fuente: Colliers con datos de Alimarket

Inv. Hotelera	2019	2020	2021	2022	2023	2024
# Hoteles	19	6	10	19	21	17
# Habitaciones <sup>(2)</sup>	2.211	697	790	2.547	2.868	1.944
Volumen (M€)	454	97	468	803	601	594
%s/total activo ind.	87%	100%	86%	61%	44%	91%
%s/total carteras	13%	0%	14%	39%	56%	9%

(1) Precio por habitación de hoteles existentes que han sido objeto de transacción, ponderado según el porcentaje de adquisición

(2) Habitaciones ponderadas por % de adquisición

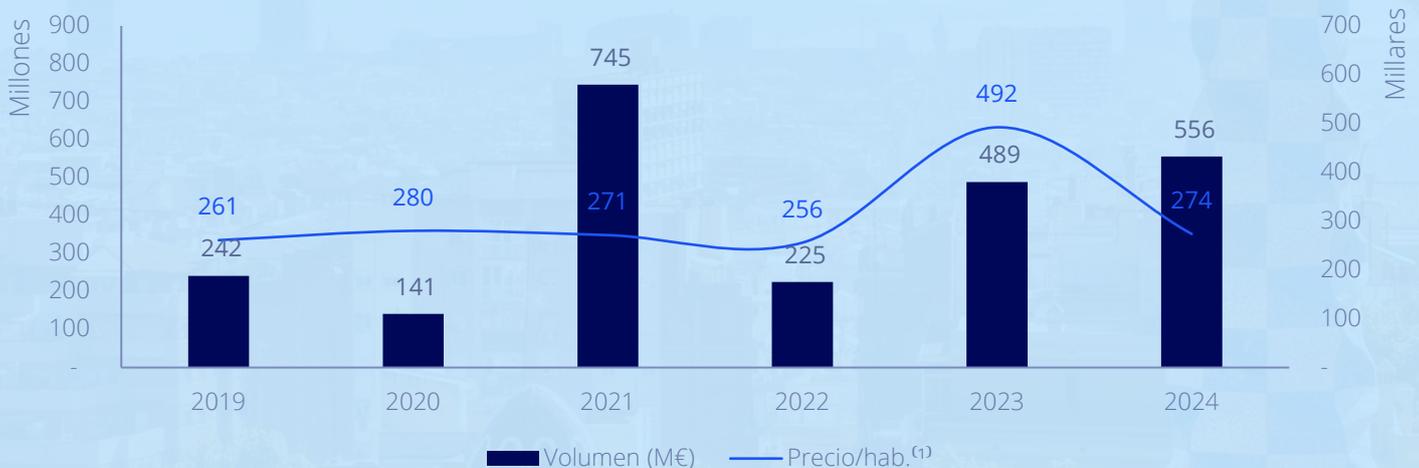
# Barcelona

Barcelona ha asistido también a un importante dinamismo de operaciones, con su mejor registro histórico en número de establecimientos transaccionados 20 hoteles por valor de 556 millones de euros frente a los 489 millones del pasado año (+13,8%).

Al igual que en Madrid, el grueso de la inversión se ha desplegado a través de la compra de hoteles individuales. En 2024 las principales transacciones han sido la adquisición de la cadena israelí Fattal a Covivio del AC Barcelona Forum por 80 M€ (*leasehold*);

la venta por cerca de 60 M€ del Hotel Vincci Bit, propiedad de su promotor, Grupo Rosales, en una operación asesorada por Colliers, o la venta del Ocean Drive Barcelona, por un importe cercano a los 55 M€, que acabará siendo explotado por grupo Hotusa bajo su enseña Eurostars, o la compra de los Hoteles Miramar y la Florida por 49,5 M€ por parte de Atom Socimi, que pasarán a ser explotados por Hyatt y Sunset Hospitality, respectivamente.

## Inversión hotelera (M€) y precio medio/hab. transaccionada (k€/hab.) 2019 - 2024



Fuente: Colliers con datos de Alimarket

Inv. Hotelera	2019	2020	2021	2022	2023	2024
# Hoteles	7	6	19	7	8	20
# Habitaciones <sup>(2)</sup>	1.409	504	2.786	1.015	994	2.283
Volumen (M€)	242	141	745	225	489	556
%s/total activo ind.	100%	100%	71%	59%	88%	91%
%s/total carteras	0%	0%	29%	41%	12%	9%

(1) Precio por habitación de hoteles existentes que han sido objeto de transacción, ponderado según el porcentaje de adquisición

(2) Habitaciones ponderadas por % de adquisición

# Perspectivas

Tras un 2024 excepcional para el turismo en España, Madrid y Barcelona han demostrado estrategias divergentes para consolidar su posición en el sector hotelero. Mientras que Madrid, imparable, continúa su expansión a nivel de demanda manteniendo su liderazgo en número de viajeros y pernoctaciones, Barcelona, por su parte, ha optado por un enfoque cualitativo, priorizando el incremento del gasto turístico por visitante sobre el aumento del volumen de turistas.

Esta disparidad estratégica refleja la capacidad de ambas ciudades para adaptarse a las dinámicas del turismo global, respondiendo a sus particularidades y objetivos a largo plazo. Madrid se enfoca en la robustez de su oferta y la absorción de la demanda, mientras que Barcelona se consolida como un destino de alto valor en el panorama europeo, destacando por su capacidad para atraer turismo de calidad.

Tras un positivo 2024, 2025 se perfila igualmente como un buen año turístico, aunque se espera una normalización en el ritmo de crecimiento de la demanda para ambas ciudades. Este escenario podría verse acentuado por la actual ola regulatoria que busca restringir las viviendas de uso turístico, especialmente en zonas de alta tensión. Esto, a su vez, podría redundar en una mejora del rendimiento de los hoteles.

Además, las recientes rebajas de tipos auguran un entorno económico más favorable para 2025. Este contexto debería traducirse en un aumento de la renta disponible de los hogares europeos, impactando positivamente en el consumo de viajes.

En el ámbito de la inversión, anticipamos que unas condiciones financieras más atractivas impulsen la actividad transaccional, especialmente entre inversores que, debido a las exigencias de retorno, habían mantenido una posición conservadora. Este entorno, sumado a la previsible reducción de alternativas de inversión por la caída de rentabilidades y una mejora continua de los KPIs hoteleros, debería estimular el apetito inversor. Todo ello, contribuirá a reducir la brecha entre las expectativas de compradores y vendedores, aumentando tanto el número como el volumen de las transacciones e, incluso, favoreciendo el sostenimiento o aumento de los precios.





## Contacto

### Laura Hernando

Managing Director  
+34 91 579 84 00  
laura.hernando@colliers.com

### Gonzalo Gutiérrez

Managing Director  
+34 91 579 84 00  
gonzalo.gutierrez@colliers.com

### Alicia Saiz

Associate Director  
+34 91 579 84 00  
alicia.saiz@colliers.com

## Dónde estamos

### Madrid

Paseo de la Castellana, 141  
Edificio Cuzco IV - 14<sup>th</sup> Floor | 28046  
T. +34 91 579 84 00

### Barcelona

Avenida Diagonal, 618  
7<sup>th</sup> Floor | 08037  
T. +34 93 410 26 80

### Valencia

Paseo de Ruzafa, 20  
46002  
T. +34 93 410 26 80

### Málaga

Plaza de la Solidaridad, 12  
29006  
T. +34 607 73 85 25

### Marbella

C. Negocios Tembo, Bl A, Of 3  
29602  
T. +34 680 42 37 10

### Lisboa

R. Barata Salgueiro, 37  
1250-165  
T. +351 93 346 15 33

Copyright © 2025 Colliers. Todos los derechos reservados. Este documento ha sido preparado por Colliers International únicamente con fines de información general. Colliers International no ofrece garantías de ningún tipo, expresas o implícitas, respecto a la información publicada, incluidas, entre otras, las garantías de contenido, precisión y fiabilidad. Cualquier parte interesada debe realizar sus propias averiguaciones sobre la veracidad de la información. Colliers International no se hace responsable de términos, condiciones y/o garantías inferidas o implícitas que surjan de este documento y no asume ninguna responsabilidad por pérdidas y daños que surjan de ellos.

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

