





Colliers



Destino Islas Canarias vs. Baleares

Mayo 2026



DESTINO ISLAS
CANARIAS VS. BALEARES

Contenido

Highlights	6
Gasto Turístico	8
Demanda	10
Aeropuerto	14
Oferta	16
KPIs	24
Inversión	26
Perspectivas	30
Experiencia Local de Colliers	32





Destacando los dos archipiélagos

Alcance Global 2025

Europa concentra el 52% del total de las llegadas internacionales a escala mundial, consolidándose como el principal destino turístico global. En este contexto, el sur de Europa destaca como la región líder dentro del continente, tras registrar un crecimiento del 3,3% en las llegadas de turistas internacionales durante el último año. Este desempeño la sitúa como la zona más dinámica de Europa, al concentrar el 43% del total de visitantes internacionales que recibe el continente.

España lidera las llegadas internacionales en el sur de Europa, captando cerca del 30% del total de turistas internacionales de la región. Dentro del país, los dos archipiélagos, Canarias y Baleares, desempeñan un papel clave, ya que conjuntamente concentran aproximadamente un tercio del total de turistas internacionales que visitan España.



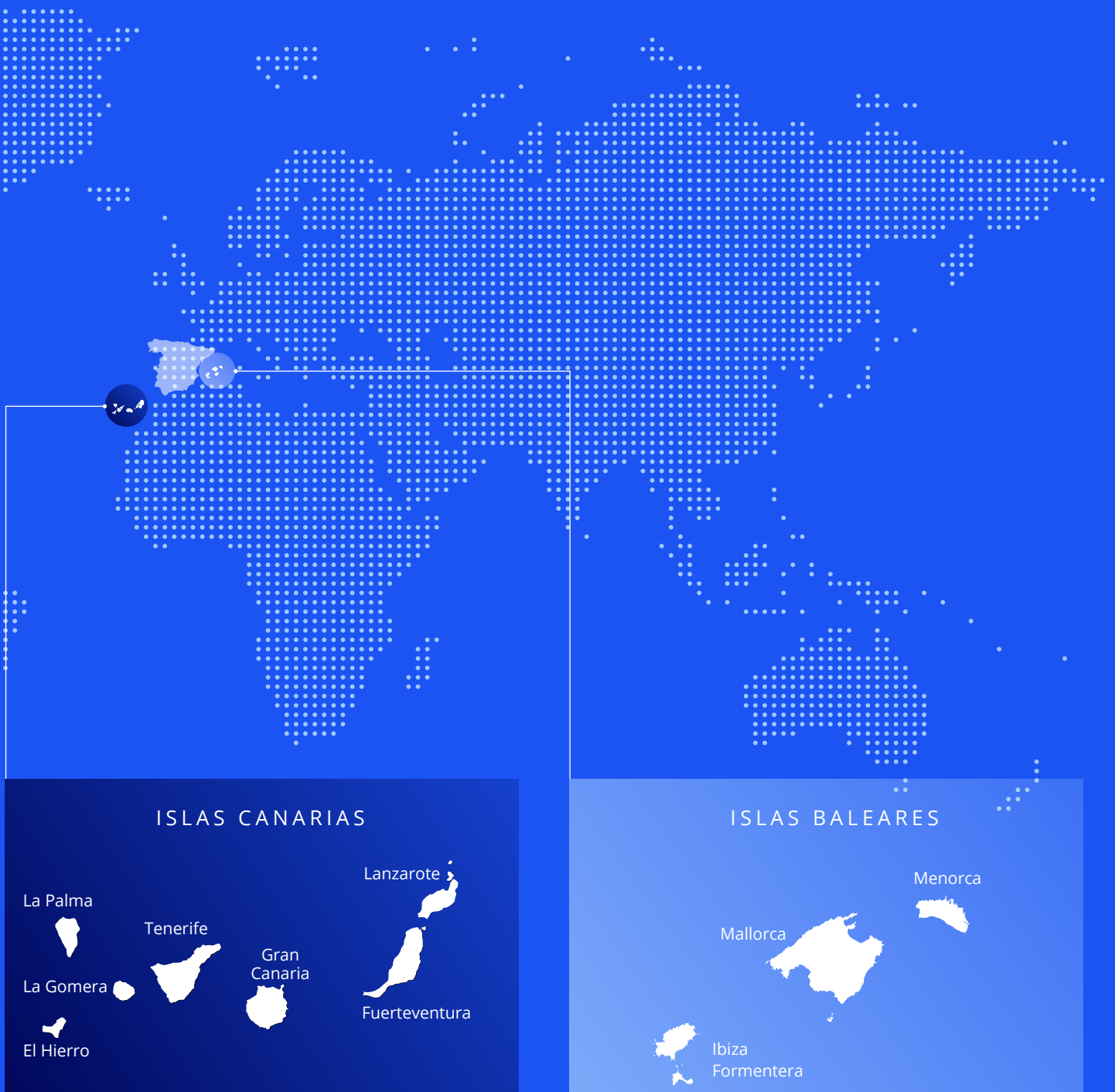
CANARIAS Y BALEARES

31,4M
Turistas internacionales

MUNDO	1.523M Turistas internacionales	2% del total mundial
EUROPA	794M Turistas internacionales	4% del total en Europa
SUR DE EUROPA	342M Turistas internacionales	9% del total en el sur de Europa
ESPAÑA	97M Turistas internacionales	32% del total de España

“La región del sur de Europa continua siendo el epicentro del turismo mundial, representando aproximadamente 1/4 parte de la actividad turística global.”

“Los dos archipiélagos atraen un año más al 9% de los visitantes internacionales que llegan al sur de Europa.”



Highlights 2025

ISLAS

Canarias

GASTO TURÍSTICO

24.400 M€
Gasto turístico

191€
Gasto medio diario por persona

~40%
del total del PIB

DEMANDA (PERNOTACIONES)

72,8M
87% Internacional



32,5%



19,3%



4,4%

6,5 días
Estancia media

OFERTA

593 Hoteles
265mil Camas

24%
Independientes

32%
Top 10 grupos

Destino con mínima estacionalidad y disponibilidad plena durante todo el año

365
días

KPIS

84,5% Ocupación

142,1€ ADR

120,0€ RevPAR

Nota: Los KPIs han sido calculados ponderando los datos mensuales por el número de habitaciones disponibles en cada mes.

INVERSIÓN

1.039M€ Volumen
5.605 Habitaciónes

205mil€
por habitación

Las Islas Canarias afrontan el futuro desde una posición de clara fortaleza, apoyadas en su operativa desestacionalizada, una demanda sólida y amplias oportunidades de reposicionamiento. En este contexto, el archipiélago se ha consolidado como el principal destino vacacional para la inversión hotelera en España, con perspectivas positivas de mejora de los principales KPIs.



Highlights 2025

ISLAS

Baleares

GASTO TURÍSTICO

21.050M€
Gasto turístico

214€
Gasto medio diario por persona

~45%
del total del PIB

DEMANDA (PERNOCTACIONES)

63,6M
92% Internacional


29,7%


25,3%


6,0%

5,2 días
Estancia media

OFERTA

1.378 Hoteles
381mil Camas

21%
Independientes

33%
Top 10 grupos

Mercado altamente estacional con 6 meses de temporada alta

~180
días

KPIS

	Ocupación	ADR	RevPAR	Media habs. disp.
Todo el año	84,0%	153,2€	128,7€	154mil
Abr - Oct (~180 días)	85,4%	157,9€	134,8€	165mil
Jun - Sep (~120 días)	89,7%	181,1€	162,4€	177mil

Nota: Los KPIs han sido calculados ponderando los datos mensuales por el número de habitaciones disponibles en cada mes.

INVERSIÓN

464M€ Volumen
1.915 Habitaciones

242mil€
por habitación

Las Islas Baleares mantienen su posicionamiento como uno de los destinos vacacionales más consolidados y atractivos de Mediterráneo, respaldados por una infraestructura turística madura y fuerte notoriedad internacional. El creciente interés de operadores y marcas de alta gama refuerza su perfil premium y su atractivo para estrategias de inversión a largo plazo.

Gasto Turístico

ISLAS

Canarias

La evolución reciente del destino, impulsada por el reposicionamiento de la oferta hotelera y la mejora de su oferta complementaria, ha permitido un crecimiento sostenido del gasto turístico, que alcanza los 24.400 millones de euros en 2025, lo que representa un incremento del +6,8% respecto al año anterior.

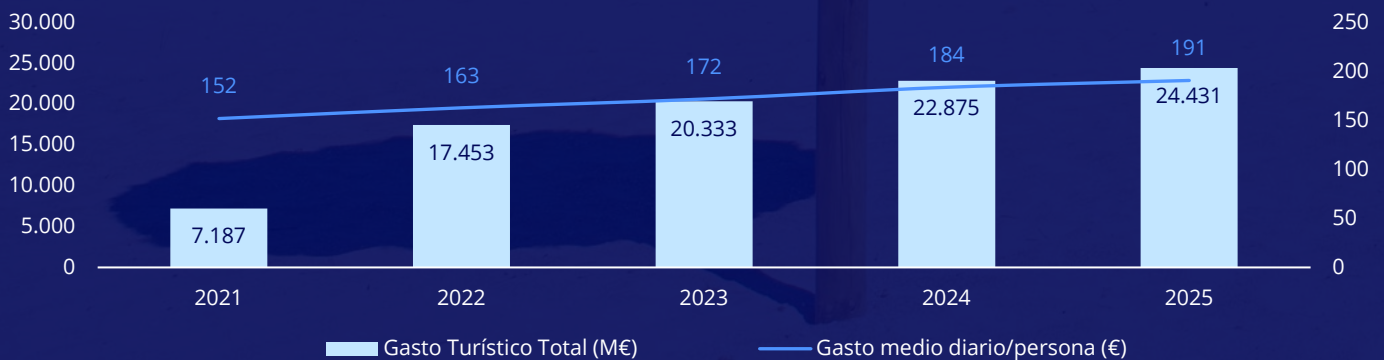
El gasto diario medio por turista también aumentó de forma constante, alcanzando los 191 €, lo que refleja una demanda sostenida y un mayor poder adquisitivo entre los visitantes. Esto continua posicionando a las Islas Canarias como el segundo mayor mercado turístico de España por gasto total, por detrás de Cataluña (24.800 millones de euros) y por delante de las Islas Baleares (21.060 millones de

euros) y el cuarto con mayor gasto medio diario por persona, pero aun quedando por debajo de la media española (195€).

Esta mejora en los indicadores de gasto está estrechamente vinculada a la progresiva cualificación de la oferta alojativa y al cambio en el perfil de la demanda. En este sentido, el peso de las pernoctaciones en Hoteles de 4* y 5* alcanzó el 80,1% del total en 2025, frente al 79,6% del año anterior y al 74,7% registrado antes de la pandemia, confirmando la evolución del destino hacia un modelo turístico de mayor valor añadido.



Gasto turístico y gasto medio diario por turista



Gasto Turístico

ISLAS

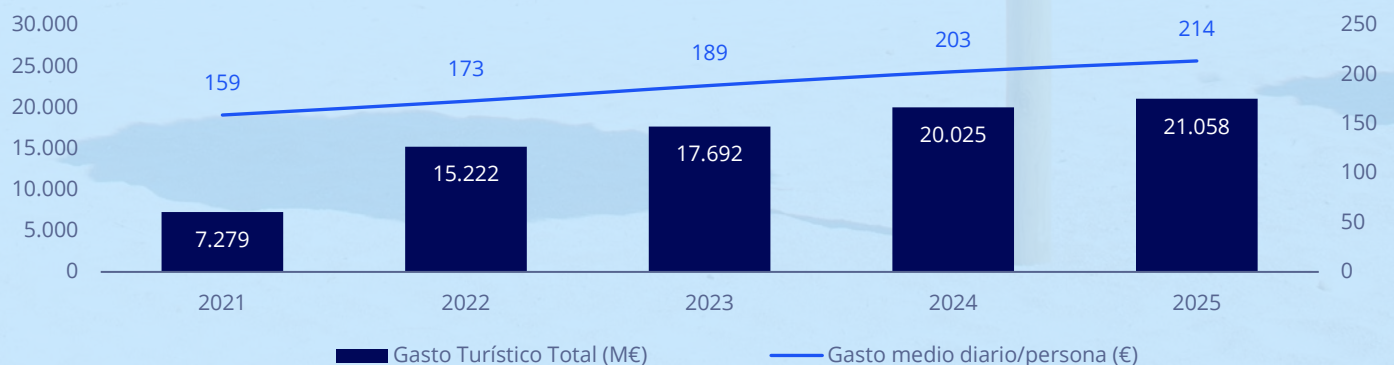
Baleares

Las Islas Baleares registraron en 2025 un gasto turístico total de 21.060 millones de euros, lo que supone un incremento del +5,2% respecto al ejercicio anterior. Asimismo, el gasto diario medio por turista mantuvo una tendencia ascendente, alcanzando los 214 €, situándose claramente por encima de la media nacional (195 €). Este robusto desempeño consolida a las Islas Baleares como el tercer mayor mercado turístico de España en términos de gasto total, únicamente por detrás de Cataluña y las Islas Canarias.

La evolución al alza confirma la sólida posición de la región dentro del sector turístico español, apoyada en un elevado volumen de visitantes, un aumento

sostenido del gasto turístico y su progresiva consolidación como destino de perfil premium. Esta dinámica se refleja en el notable crecimiento de las pernoctaciones en establecimientos de 4* y 5*, que en el último año alcanzaron el 60,6% del total, lo que supone un incremento de 1,9 p.p. respecto a 2024 y de 8,6 p.p. en comparación con 2019.

Gasto turístico y gasto medio diario por turista



Demanda

ISLAS

Canarias

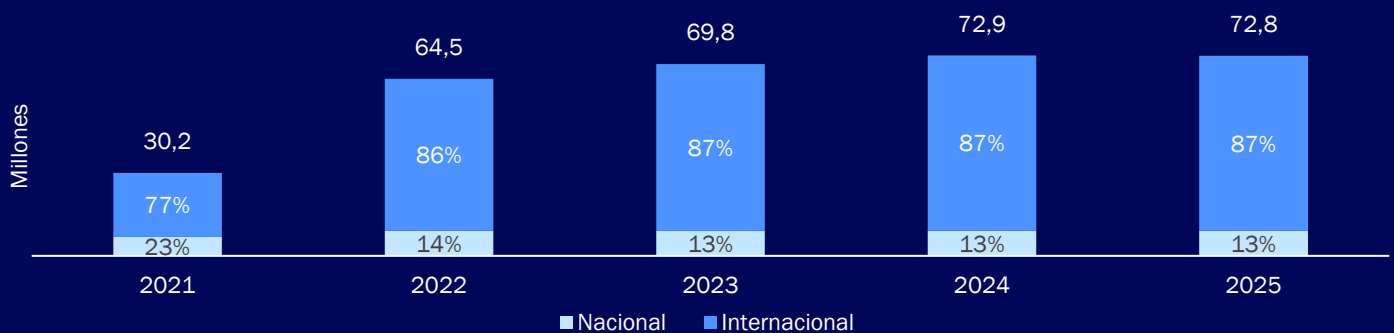
En 2025, las Islas Canarias registraron 72,8 millones de pernoctaciones, lo que supone unos niveles prácticamente iguales que los del 2024 (72,9 millones). Las pernoctaciones internacionales representaron nuevamente el 87% del total, manteniendo a la región como el principal destino de España en cuanto a pernoctaciones.

Tenerife se mantuvo como la isla más visitada con 26,2 millones de pernoctaciones (-1,4% vs. 2024), seguida de Gran Canaria con 19,9 millones (+1,7% vs. 2024) que fue a su vez la que más creció respecto al

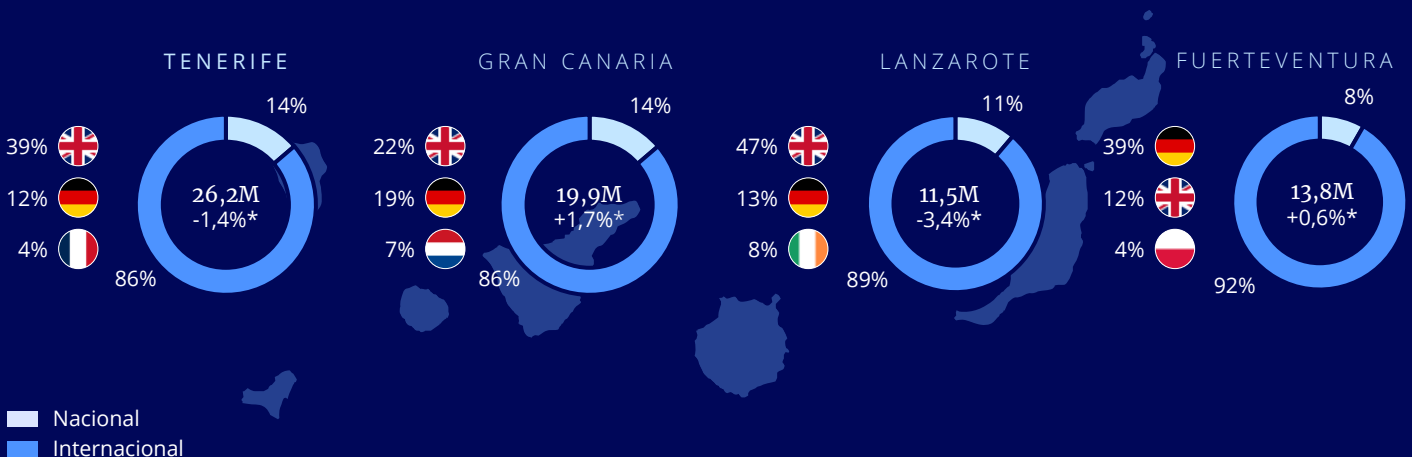
año anterior, Fuerteventura con 13,8 millones (+0,6% vs. 2024), y Lanzarote con el decrecimiento más relevante, un -3,4% vs. 2024 (11,5 millones).

El Reino Unido y Alemania continuaron siendo los principales mercados emisores sumando entre ambos más del 50% de las pernoctaciones que recibe el archipiélago, mientras que el turismo nacional tuvo un papel menor tras haber decrecido el último año ligeramente (-0,4%), representando de media el 13% del total de pernoctaciones.

Evolución de pernoctaciones 2021-2025



Pernoctaciones por islas y principales países emisores



* vs. 2024

Fuente: INE

Demanda

ISLAS

Baleares

En 2025, las Islas Baleares registraron 63,6 millones de pernoctaciones, lo que supone un ligero incremento del 0,9% respecto a 2024. Las estancias internacionales representaron el 92% del total, alcanzando proporciones similares a las de 2019 y siendo moderadamente superiores a las del año pasado (91%).

Menorca fue la isla con mayor crecimiento, alcanzando los 4,8 millones de pernoctaciones (+7,1% vs. 2024), impulsada por una fuerte demanda internacional (83%) que ha aumentado a su vez en +8,0% respecto al 2024. Mallorca se mantuvo estable,

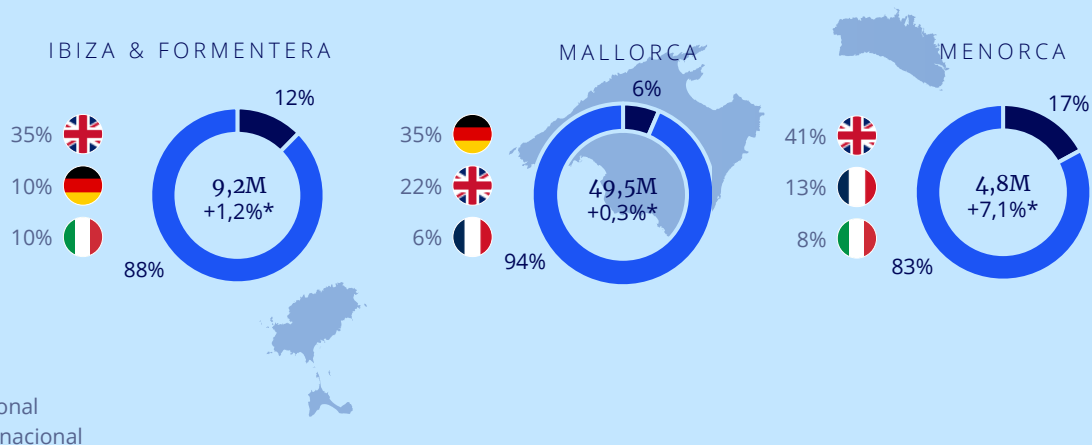
con un leve incremento del +0,3% vs. 2024, manteniéndose como la isla que más aporta a nivel pernoctaciones de todo el archipiélago. Ibiza y Formentera por su parte crecieron un +2,6% vs. 2024, alcanzando los 9,2 millones de pernoctaciones.

El Reino Unido y Alemania siguieron siendo los principales mercados emisores, mientras que el turismo nacional tuvo un papel marginal en todas las islas. Estas tendencias ponen de relieve la continua dependencia de las Islas Baleares de la demanda internacional para su crecimiento sostenido.

Evolución de pernoctaciones 2021-2025



Pernoctaciones por islas y principales países emisores



■ Nacional
■ Internacional

* vs. 2024

Fuente: INE

Demanda

ISLAS

Canarias

La estancia media en las Islas Canarias sigue disminuyendo ligeramente, estando en 2025 en 6,5 días (-0,1 días vs '24).

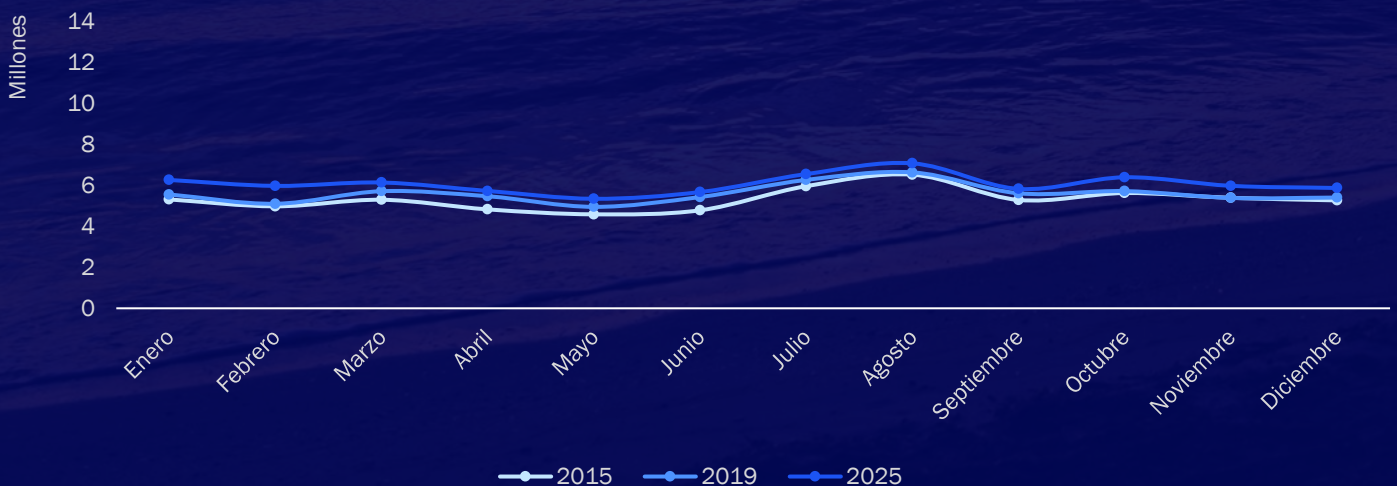
Fuerteventura sigue siendo la que registra la estancia media más alta del archipiélago, con 7,4 días (-0,2 días). En general, los resultados de las islas reflejan una tendencia hacia viajes más frecuentes, pero de menor duración, especialmente entre los turistas europeos que aprovechan las conexiones aéreas para realizar escapadas cortas.

Las Islas Canarias son reconocidas como un destino de todo el año, con mínimas fluctuaciones estacionales en el número de pernoctaciones. Aunque se observa un ligero aumento en las llegadas durante los meses de verano, especialmente en julio y agosto, la aportación de estos sobre el total va siendo cada vez menor contribuyendo al 19,6% en 2015, 19,2% en 2019 y 18,7% en 2025. Además, las islas atraen a un número significativo de visitantes durante el invierno y principios de la primavera, gracias a su clima templado.

Evolución de la duración media de estancia (días)



Evolución de la estacionalidad



Demanda

ISLAS

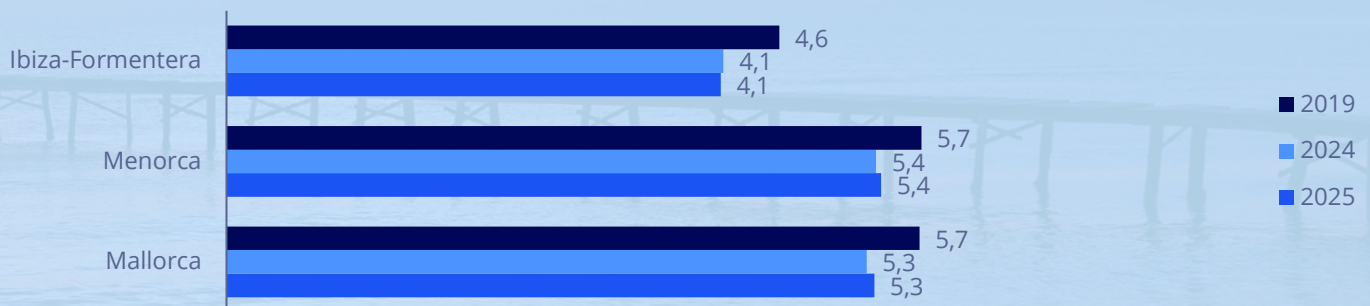
Baleares

La duración media de la estancia en Baleares se ha mantenido relativamente constante respecto a 2024, aunque sigue por debajo de los niveles registrados en 2019, alcanzando los 5,2 días. Los datos indican que, si bien el comportamiento de los visitantes se ha estabilizado tras la pandemia, la tendencia general refleja estancias más cortas que en 2019, impulsadas por los cambios en los patrones de viaje y los mayores costes de alojamiento.

Las Islas Baleares muestran una clara estacionalidad, con un pico de visitas durante los meses de verano de julio y agosto, superando los 10 millones de pernoctaciones. Los meses de primavera, sobre todo

mayo y junio, muestran una tendencia al alza constante que desemboca en la temporada alta. El otoño experimenta un descenso gradual, con septiembre manteniendo unas cifras elevadas y octubre experimentando un descenso significativo. En los últimos años, sin embargo, las islas han experimentado un repunte en los meses de temporada baja, especialmente en primavera (marzo-junio) y principios de otoño (septiembre-octubre), que representan el 36,2% y el 26,1% del total de pernoctaciones respectivamente, porcentajes que se encontraban en 35,3% y 25,5% en 2019.

Evolución de la duración media de estancia (días)



Evolución estacionalidad



Aeropuerto

ISLAS

Canarias

En 2025, los principales aeropuertos de Canarias mantuvieron la dinámica del año pasado, experimentando un crecimiento constante de pasajeros, lo que refuerza aún más la condición de la región como centro clave para el turismo y la conectividad. Los aeropuertos de Tenerife registraron un total de 21,1M de pasajeros, lo que supone un incremento interanual del +3,1%, posicionándose como la isla del archipiélago con mayor número de pasajeros gracias a ser la única con dos aeropuertos comerciales, uno al norte más enfocado en abastecer al turismo nacional y uno al sur con mayor capacidad y disponibilidad de conexiones internacionales. El Aeropuerto de Gran Canaria atendió a 15,8M de pasajeros, lo que refleja un incremento del 4% respecto a 2024. El aeropuerto de Lanzarote atendió a 8,9M de pasajeros, un 2% más que el año anterior, mientras que el aeropuerto de Fuerteventura registró 6,9M de pasajeros, lo que supone un aumento del 6,8%.

Con el fin de dotar de la capacidad adecuada para atender un aumento de la demanda futura y garantizar calidad en los servicios de los ocho aeropuertos, AENA afirmó el 26 de febrero del 2026 que se invertirán 1.800M€ (de los cuales 1.245M€ son regulados, es decir, sin incluir inversión comercial ni inmobiliaria) entre 2027 y 2031.

Algunos de los proyectos a los que se van a destinar esta inversión, son la remodelación integral del área terminal del aeropuerto de Tenerife Sur con intención de aumentar su capacidad y calidad (licitación de obras en 2026); la modernización de la terminal y campo de vuelo del aeropuerto de Gran Canaria, además de elaborar el diseño funcional para futuras ampliaciones; o la unión y ampliación de terminales en el aeropuerto de Lanzarote, y el levantamiento de un nuevo edificio de Servicio de Extinción de Incendios (SEI).

Número de pasajeros



Aeropuerto de La Palma: **1,5M**
(+2,5% vs 2024)

Aeropuerto La Gomera: **0,1M**
(+6,3% vs 2024)

Aeropuerto de El Hierro: **0,3M**
(-2,8% vs 2024)

Aeropuerto del Sur de Tenerife: **14,0M**
(+1,7% vs 2024)

Aeropuerto del Norte de Tenerife: **7,2M**
(+6,1% vs 2024)

Aeropuerto de Lanzarote: **8,9M**
(+2,4% vs 2024)

Aeropuerto de Fuerteventura: **6,9M**
(+6,8% vs 2024)

Aeropuerto de Gran Canaria: **15,8M**
(+4,0% vs 2024)

Nota: Los datos del gráfico de Tenerife incluyen tanto el aeropuerto del norte como el del sur.

Fuente: AENA

Aeropuerto

ISLAS

Baleares

En 2025, las Islas Baleares demostraron un crecimiento del tráfico aeroportuario en sus principales aeropuertos.

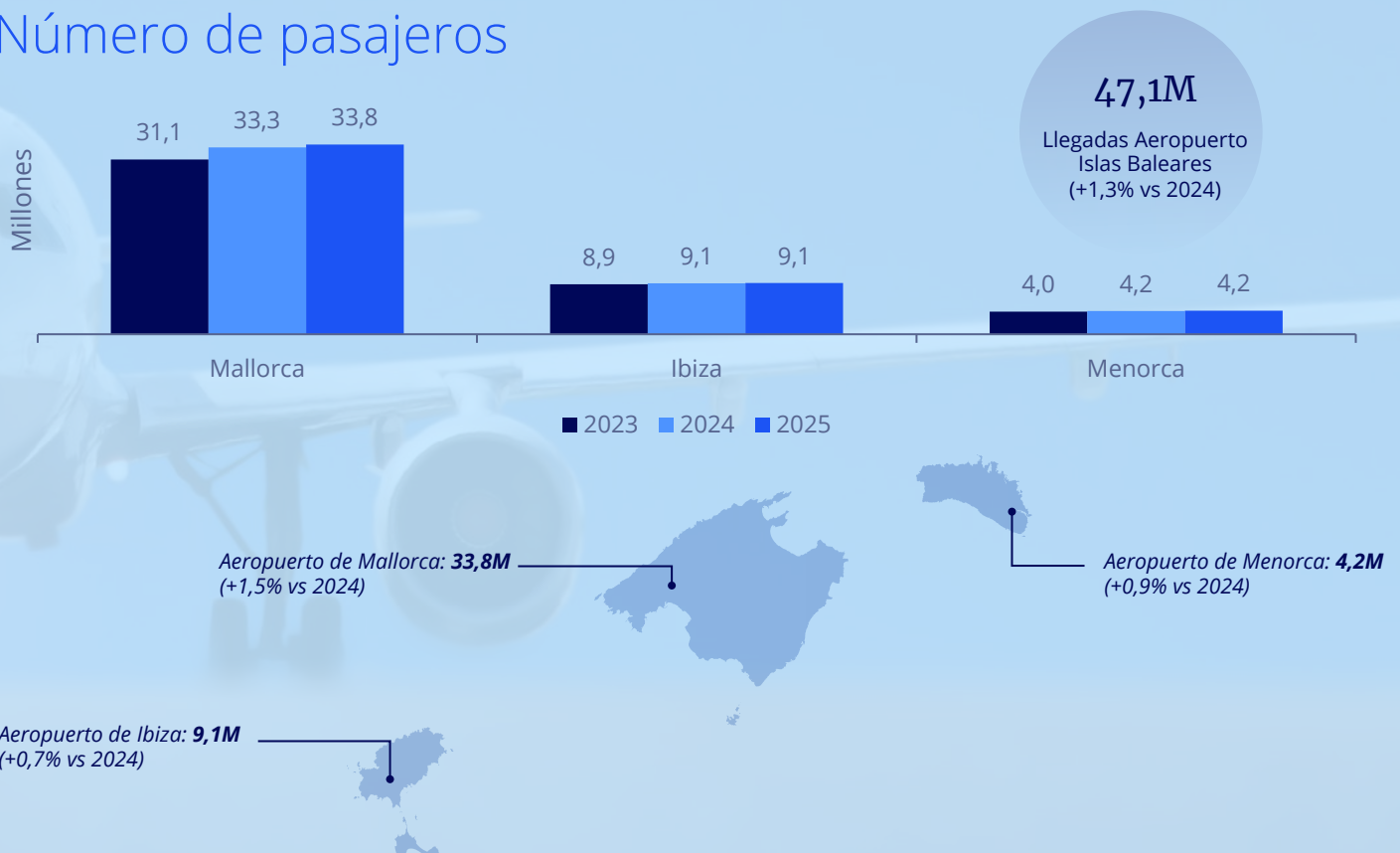
El aeropuerto de Mallorca, el más transitado de la región y tercero con mayor número de pasajeros en territorio español, registró un tráfico de 33,8M de pasajeros, lo que supone un aumento del +1,5% en comparación con 2024.

El aeropuerto Ibiza y Formentera, otra puerta de entrada clave para la región, registró 9,1M de pasajeros, un +0,7% que en 2024, consolidando a Ibiza como destino de primer orden en el Mediterráneo. Por último, el aeropuerto de Menorca experimentó un aumento moderado, alcanzando los 4,2M de pasajeros en 2024, un aumento del +0,9% vs 2024.

En línea con esta evolución, Aena ha concretado para el Documento de Regulación Aeroportuaria (DORA) III (2027-2031) un plan que en Baleares suma 621,6 M€

en Palma, 229,7 M€ en Ibiza, 170,7 M€ en Menorca y 7,9 M€ en Son Bonet (Mallorca), en el marco del programa nacional de 12.888 M€ (9.991 M€ regulados). En Palma (Son Sant Joan) se prevén actuaciones en plataformas, pavimentos de pista y rodadura, calles de rodaje y renovación de pasarelas, y en "lado tierra" aparcamientos, urbanización e instalación de fotovoltaica en cubiertas; adicionalmente, hasta 2026 se inyectaron 84 M€ para acelerar la remodelación del área terminal. En Ibiza, el foco pasa por la adecuación de los controles de seguridad (EDSCB) y la reordenación del control fronterizo para crear una única zona de embarque no Schengen, con una ampliación aproximada del 29 % de superficie, junto a mejoras de accesos viarios (nuevo vial) para reforzar la movilidad. En Menorca, la inversión se orienta a controles de seguridad de última tecnología, adaptación normativa de fronteras y reconfiguración de flujos para mejorar la eficiencia y la calidad del servicio.

Número de pasajeros



Oferta

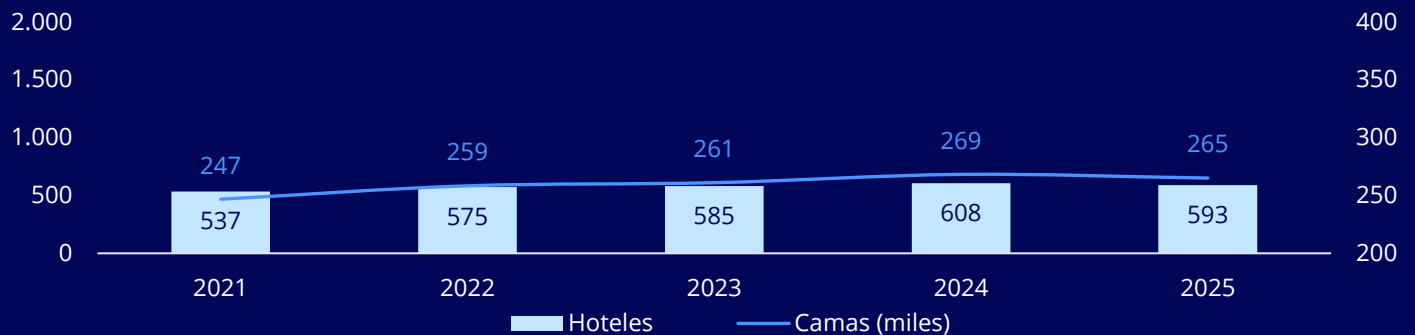
ISLAS

Canarias

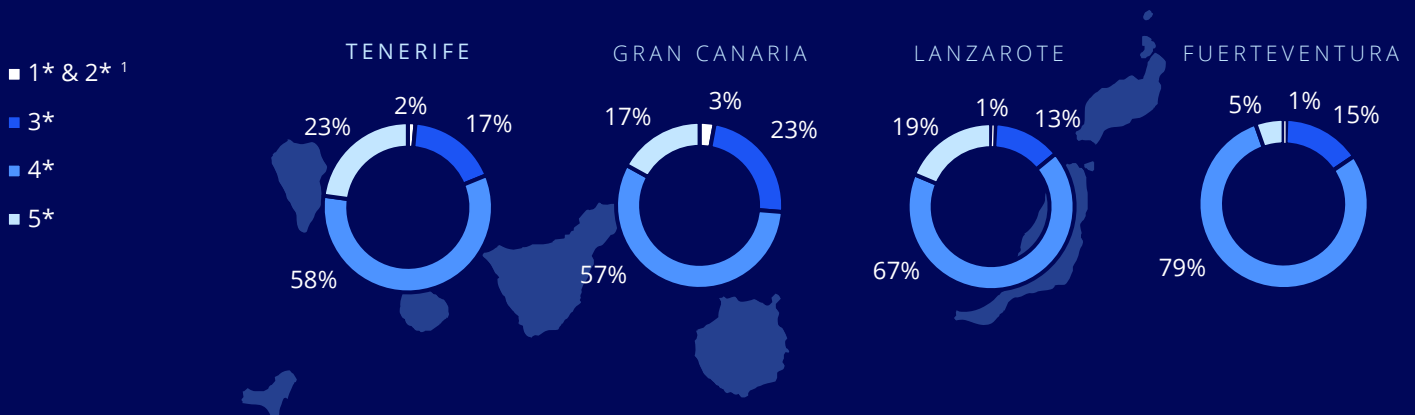
La oferta hotelera en Canarias ha experimentado una recuperación sostenida tras la contracción registrada en 2020 como consecuencia del impacto de la pandemia. La reactivación del sector se ha consolidado, situándose en 2025 un 4% por encima de los niveles de 2019 y registrando una tasa de crecimiento anual compuesto (TCAC) desde 2021 del +2,5% en número de establecimientos y del +1,8% en capacidad (camas). No obstante, en 2025 se observa un ajuste moderado, con una contracción del -1,2% en la oferta de plazas respecto al 2024, posiblemente modificada por cierres puntuales debido a reformas integrales, sugiriendo una estabilización de la misma.

En Canarias, Tenerife se consolida como el principal polo de capacidad alojativa, concentrando el 36% del total de camas en 2025, seguida de Gran Canaria (27%), Fuerteventura (19%) y Lanzarote (16%). En conjunto, estas cuatro islas aglutinan aproximadamente el 98% de la oferta total de camas, lo que evidencia una elevada concentración geográfica de la capacidad alojativa en el mercado.

Evolución de establecimientos hoteleros y camas



Oferta por islas y categorías



(1) Incluye Hostales, ApartaHoteles y Hoteles con 1* y 2*

Oferta

ISLAS

Baleares

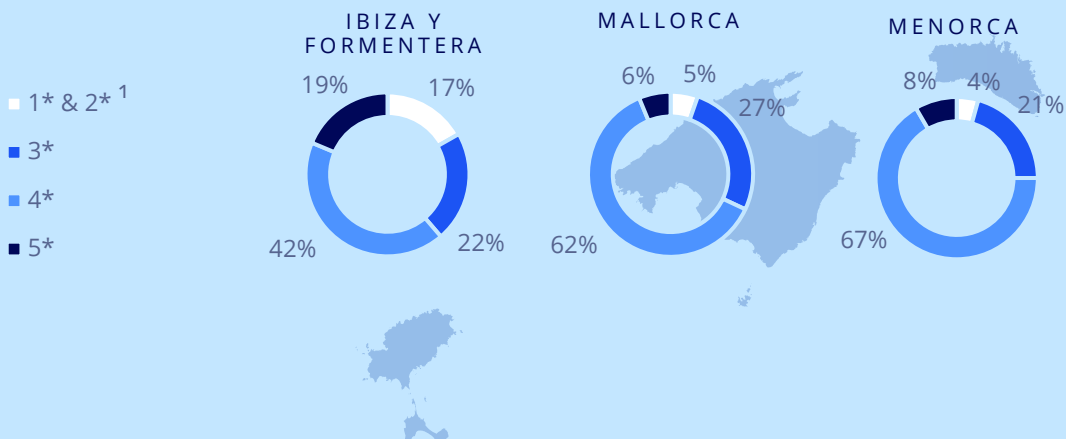
Al igual que en Canarias, el impacto de la pandemia tuvo un efecto significativo sobre la oferta de establecimientos y plazas en las Islas Baleares en 2020. No obstante, la recuperación ha sido sólida, registrando una tasa de crecimiento anual compuesto (TCAC) del +6,1% en el número de camas entre el 2021 y 2025. En 2025 se alcanzan máximos de capacidad alojativa y plazas operativas, con 1.378 establecimientos y 381.103 plazas, respectivamente. Sin embargo, se observa una desaceleración en el ritmo de crecimiento, con un incremento interanual del +0,6% en plazas, lo que supone el menor crecimiento de los últimos 5 años.

Mallorca consolida su posición como principal destino del archipiélago, concentrando el 74% de las plazas disponibles en 2025 y manteniendo los niveles del 2024 (+0,2%). En contraste, Menorca e Ibiza-Formentera, pese a partir de una menor cuota de mercado, han registrado incrementos de oferta del +3,3% y +1,7% respectivamente, lo que ha permitido elevar ligeramente su peso relativo hasta el 26% conjunto, reflejando una progresiva diversificación de la oferta dentro del mercado balear.

Evolución de establecimientos hoteleros y camas



Oferta por islas y categorías



(1) Incluye Hostales, ApartaHoteles y Hoteles con 1* y 2*



Oferta

ISLAS

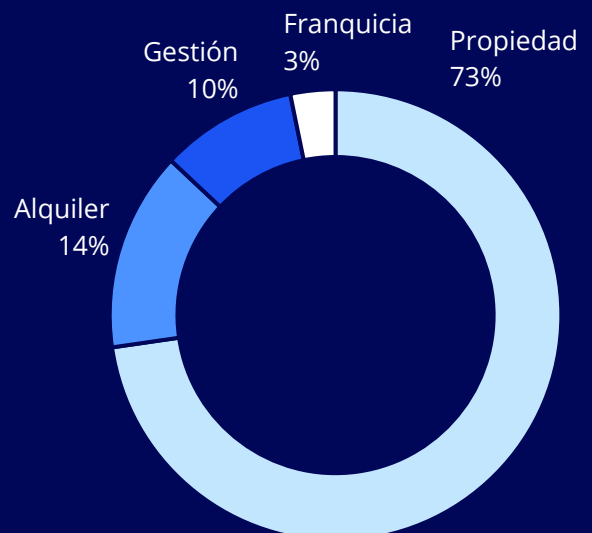
Canarias

Estructura propietaria

El mercado hotelero de las Islas Canarias se caracteriza por una estructura predominantemente basada en el modelo de propiedad, con un 73% de las habitaciones en propiedad directa.

Los contratos de arrendamiento representan el 14% de la oferta, mientras que los modelos de gestión y franquicia mantienen una presencia más limitada, con un 10% y un 3% respectivamente.

Esta configuración, al igual que en 2024, evidencia una clara inclinación estructural hacia la propiedad como modelo dominante, lo que sugiere una estrategia tradicional orientada al control de los activos a largo plazo.





Oferta

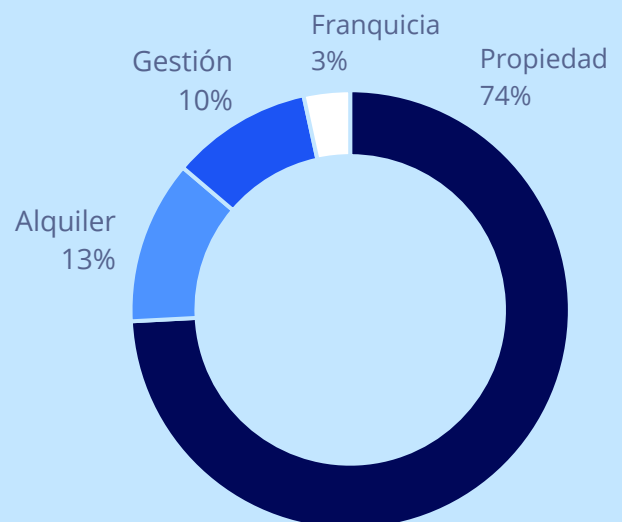
ISLAS

Baleares

Estructura propietaria

Las Islas Baleares presentan una estructura de propiedad similar a la de Canarias, caracterizada por un claro predominio del régimen de propiedad directa, que concentra aproximadamente el 74% de las plazas disponibles.

En comparación con 2024, en el que los contratos de gestión y alquiler representaban el mismo porcentaje del total de la oferta (11%), el año 2025 se caracteriza por un mayor peso relativo de los contratos de arrendamiento frente a los modelos de gestión, alcanzando el 13% frente al 10%, respectivamente, mientras que la franquicia mantiene una presencia residual, en torno al 3%.



Oferta

ISLAS

Canarias

Estructura operativa

A nivel operativo, el mercado hotelero de las Islas Canarias presenta una fragmentación relativamente elevada, ya que los 10 principales operadores concentran colectivamente el 32% de las plazas disponibles.

Barceló Hotel Group, RIU Hoteles & Resorts y H10 Hoteles lideran el mercado, seguidos por grupos

como Lopesan, Meliá Hoteles International y Princess.

Además, cabe destacar la gran relevancia que mantienen los operadores independientes (24%), configurando así al mercado hotelero canario como un entorno competitivo diverso.

1.		BARCELÓ HOTEL GROUP	6.884 Habs	4,3%
2.		RIU HOTELES & RESORTS	6.854 Habs	4,3%
3.		H10 HOTELES	6.356 Habs	4,0%
4.		LOPESAN HOTEL GROUP	5.336 Habs	3,4%
5.		MELIÁ HOTELES INTERNATIONAL	5.261 Habs	3,3%
6.		PRINCESS HOTELES & RESORTS	5.140 Habs	3,2%
7.		HYATT HOTELES CORPORATION	4.741 Habs	3,0%
8.		GRUPO IBEROSTAR	4.327 Habs	2,7%
9.		SUNRISE BEACH HOTELES	3.079 Habs	1,9%
10.		SERVATUR	2.646 Habs	1,7%

TOP
32%

Oferta

ISLAS

Baleares

Estructura operativa

En cuanto a los operadores, el mercado balear, al igual que en Canarias, continúa mostrando una elevada fragmentación, dado que las 10 principales cadenas concentran una cuota conjunta de aproximadamente el 32% en 2025, bien suponiendo un incremento respecto a 2024 (31%). Meliá Hoteles International lidera el mercado, seguida por operadores relevantes como Grupo Iberostar (que

además tiene un acuerdo comercial con IHG), Globales, Grupotel, Hyatt Hoteles Corporation y Fergus.

No obstante, el mercado continúa presentando una base amplia de operadores independientes (21%), lo que sostiene un entorno competitivo diversificado, con una concentración todavía limitada a nivel agregado.

1.		MELIÁ HOTELES INTERNATIONAL	8.970 Habs	4,9%
2.		GRUPO IBEROSTAR	8.248 Habs	4,5%
3.		GLOBALES	7.766 Habs	4,2%
4.		GRUPOTEL	7.444 Habs	4,0%
5.		HYATT HOTELES CORPORATION	5.463 Habs	3,0%
6.		FERGUS GROUP	5.129 Habs	2,8%
7.		VIBRA HOTELES	4.919 Habs	2,7%
8.		HIPOTELS	3.981 Habs	2,2%
9.		ALLSUN HOTELES	3.845 Habs	2,1%
10.		PROTUR HOTELES	3.602 Habs	2,0%

TOP
32%











Marcas Internacionales

ISLAS

Canarias

Canarias continúa mostrando un notable potencial de crecimiento en la implantación de marcas hoteleras internacionales dentro de su oferta alojativa. Actualmente, estas enseñas representan únicamente alrededor del 8% del total de habitaciones hoteleras del archipiélago, lo que evidencia un amplio margen de recorrido para su expansión.

Entre los principales grupos internacionales destacan la alianza comercial entre IHG e Iberostar, así como la presencia de Hyatt. En este contexto, solo algunos operadores han incrementado recientemente su presencia, como Radisson mediante la apertura del Radisson Resort & Residences Tenerife; Accor, con la futura apertura del Ibis Styles en el Puerto de la Cruz; o Hilton con la próxima incorporación de 2 Hoteles.

	TENERIFE	GRAN CANARIA	LANZAROTE	FUERTEVENTURA
	2 Hoteles 544 Hab	2 Hoteles 507 Habs	-	1 Hotel 266 Habs
	2 Hoteles 250 Hab	-	-	-
 	5 Hoteles 1.782 Habs <i>Gestionados por Iberostar</i>	-	1 Hotel 388 Habs <i>Gestionados por Iberostar</i>	2 Hoteles 674 Habs <i>Gestionados por Iberostar</i>
<i>Alianza Comercial</i>				
	1 Hotel 241 Habs	2 Hoteles 611 Habs	1 Hoteles 225 Habs	-
	3 Hoteles 376 Habs	-	-	-
	1 Hotel 101 Habs	-	-	-
	9 Hoteles 3.069 Habs	-	2 Hoteles 800 Habs	3 Hoteles 872 Habs
	2 Hoteles 348 Habs	2 Hoteles 229 Habs	-	-
	-	-	-	-
Otras Marcas Internacionales de Lujo/Ultra Lujo	-	-	-	-

Nota: La tabla de arriba incluye todos los Hoteles existentes y en desarrollo listadas en el Censo de Alimarket.



Marcas Internacionales

ISLAS

Baleares

Baleares presenta una mayor representatividad de marcas hoteleras internacionales en comparación con Canarias, con una cuota de mercado en torno al 8%. No obstante, al igual que en el caso canario, el archipiélago balear continúa ofreciendo margen de crecimiento para la expansión de este tipo de operadores.

En este mercado destaca especialmente la presencia de la alianza comercial entre IHG e Iberostar, seguida por Hyatt como uno de los principales grupos internacionales implantados en el destino.

	IBIZA	MALLORCA	MENORCA
	2 Hoteles 278 Habs	5 Hoteles 617 Habs	-
	3 Hoteles 474 Habs	1 Hotel 208 Habs	-
  <i>Alianza Comercial</i>	2 Hoteles 366 Habs <i>Uno de ellos gestionado por Iberostar</i>	12 Hoteles 3.305 Habs <i>10 Hoteles gestionados por Iberostar</i>	1 Hotel 75 Habs
	-	-	-
  <i>Alianza Comercial</i>	4 Hoteles 1.156 Habs	1 Hotel 115 Habs	1 Hotel 264 Habs
	2 Hoteles 555 Habs	-	-
	3 Hoteles 546 Habs	18 Hoteles 4.294 Habs	5 Hoteles 664 Habs
	1 Hotel 38 Habs	-	-
	3 Hoteles 651 Habs	4 Hoteles 566 Habs	-
Otras Marcas Internacionales de Lujo/Ultra Lujo	6 Hoteles 813 Habs	12 Hoteles 1.308 Habs	-



Nota: La tabla de arriba incluye todos los Hoteles existentes y en desarrollo listadas en el Censo de Alimarket.

KPIs

ISLAS

Canarias

La evolución de los indicadores de rendimiento refleja una tendencia alcista, sustentada por una demanda sólida y una oferta limitada, cuyo crecimiento presenta signos de moderación.

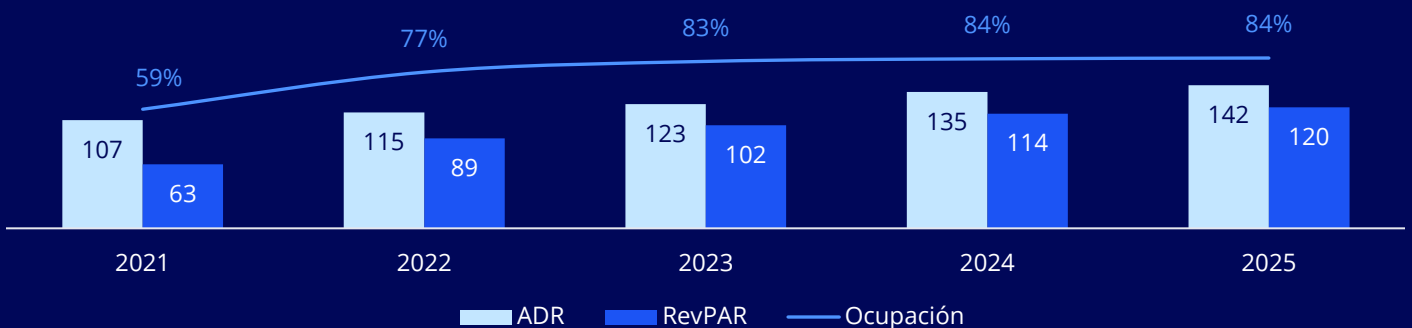
En 2025, el ADR (tarifa media diaria) se sitúa en 142€, registrando un TCAC del +7,2% entre 2021 y 2025, impulsado principalmente por la progresiva cualificación y reposicionamiento de la planta hotelera del archipiélago. A nivel insular, el ADR ha aumentado en todas las islas, destacando Gran Canaria (151€), que supera a Tenerife (148€), tras registrar incrementos del +6,4% y +3,3%, respectivamente.

La ocupación alcanza el 84,5% (+0,4 p.p frente a

2024), con Lanzarote (88%), Gran Canaria (87%) y Tenerife (84%) registrando las tasas más elevadas, destacando además Gran Canaria y Lanzarote por mostrar los mayores incrementos interanuales en ADR dentro del mercado canario (+6,4% y +7,9%). Cabe destacar que la TCAC del RevPAR desde el 2021 ha sido especialmente sólida, situándose en el +17,3%, hasta alcanzar los 120€ en 2025, tras registrar un crecimiento interanual del +5,6%.

En conjunto, los datos evidencian un mayor poder de fijación de precios y una consolidación del mercado en niveles de ocupación elevados dentro del contexto nacional, reflejando una estructura de demanda sólida, una mayor estabilidad del ciclo turístico y una oferta que prácticamente se mantiene.

Resultados operativos



TENERIFE	
ADR 149€	▲+3,3%*
Occ. 84%	▲+0,0 p.p*
RevPAR 125€	▲+3,3%*

GRAN CANARIA	
ADR 151€	▲+6,4%*
Occ. 87%	▲+1,3 p.p*
RevPAR 131€	▲+8,0%*

LANZAROTE	
ADR 146€	▲+7,9%*
Occ. 88%	▲+1,3 p.p*
RevPAR 128€	▲+9,5%*

FUERTEVENTURA	
ADR 117€	▲+2,1%*
Occ. 82%	▼-0,3 p.p*
RevPAR 96€	▲+1,7%*

★ Top 3 destinos con mayores RevPAR

KPIs anuales han sido calculados ponderando los KPIs mensuales por el número de camas disponibles.

* vs. 2024

KPIs

ISLAS

Baleares

En Baleares, los indicadores de rendimiento hotelero muestran igualmente una evolución muy positiva, apoyada en la fortaleza de la demanda y en la capacidad del mercado para mantener niveles elevados de ocupación y tarifas.

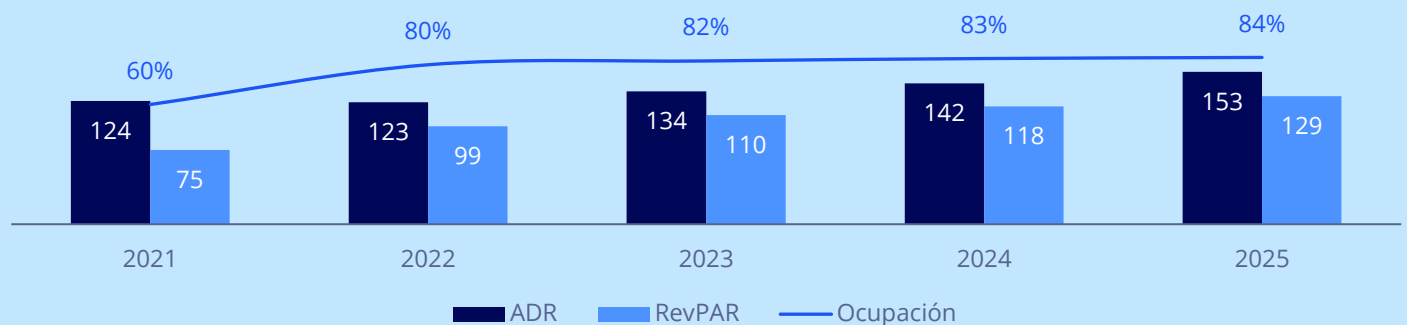
En 2025, el ADR registra incrementos en todo el archipiélago, situando a Ibiza-Formentera como la zona con la tarifa más elevada, en 199€, si bien su crecimiento interanual (+6,3%) es inferior al de Menorca (+10,8%) y Mallorca (+8,1%), respectivamente. Baleares presenta un ADR generalizado de 153€ y una tasa de ocupación del 84%, la cual ha aumentado un +0,7p.p respecto a 2024. A nivel individual, Mallorca (+0,6p.p) y Menorca

(+1,1p.p) sostienen este crecimiento, mientras que Ibiza-Formentera ha experimentado en 2025 una caída interanual del -0,4p.p en sus niveles de ocupación.

En conjunto, el RevPAR de 129€ (+8,7%) muestra una expansión significativa, liderada por Menorca (+12%), seguida de Mallorca (+9%) e Ibiza-Formentera (+6%), reflejando un ciclo turístico sólido y con crecimiento equilibrado entre precio y ocupación.

En definitiva, el mercado balear sigue siendo un mercado robusto que apunta hacia una continuación de la dinámica de crecimiento de sus resultados operativos y cualificación de la oferta.

Resultados operativos



IBIZA Y FORMENTERA	
ADR 199€	▲ +6,3%*
Occ. 82%	▼ -0,4 p.p.*
RevPAR 162€	▲ +5,8%*

MALLORCA	
ADR 142€	▲ +8,1%*
Occ. 85%	▲ +0,6 p.p.*
RevPAR 120€	▲ +8,8%*

MENORCA	
ADR 164€	▲ +10,8%*
Occ. 83%	▲ +1,1 p.p.*
RevPAR 136€	▲ +12,2%*

SANT JOSEP DE SA TALAIA

★ EIVISSA

★ SANTANYÍ

★ Top 3 destinos con mayores RevPAR

KPIs anuales han sido calculados ponderando los KPIs mensuales por el número de camas disponibles.

* vs. 2024

Inversión

ISLAS

Canarias

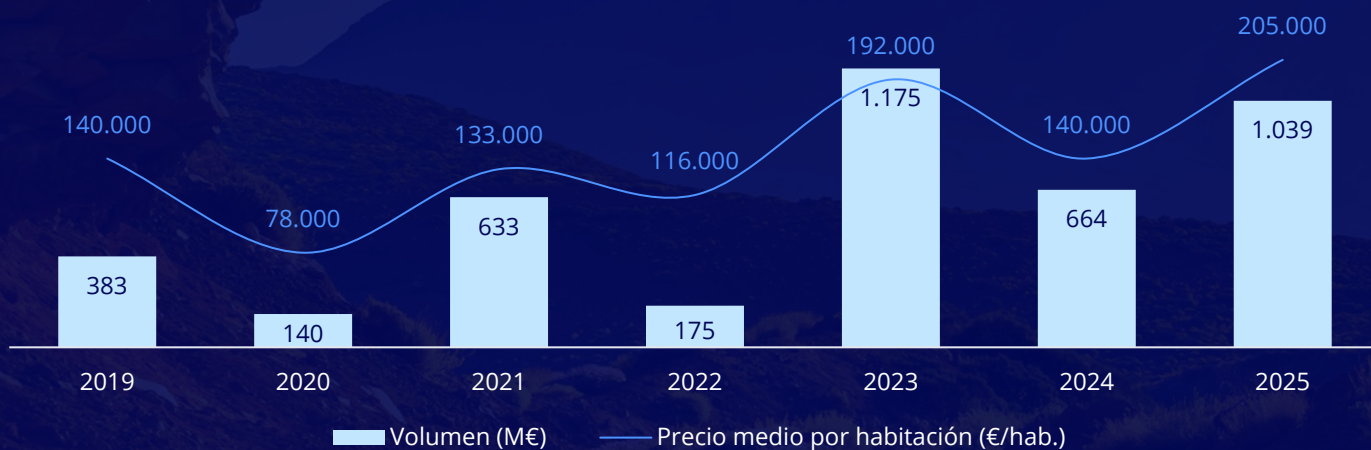
Las Islas Canarias se consolida como el principal destino nacional de inversión hotelera, captando más de 1.030 millones de euros en 2025, lo que supone un incremento del +56% interanual y el segundo mayor registro del periodo post-pandemia.

El volumen de inversión hotelera en España alcanzó en 2025 los 4.275 millones de euros, con Canarias concentrando aproximadamente un 24% de la cuota total, a través de 17 transacciones.

Entre las operaciones más relevantes destacan la adquisición del Resort Mare Nostrum en Tenerife por Spring Hoteles (430 millones de euros), operación

asesorada por Colliers; la venta de un portfolio de 3 Hoteles por parte de Hyatt a Arcano Partners, operación asesorada por Colliers; o la compra del Grand Teguisse Playa (4* y 300 habitaciones) por parte de Alexandre Hoteles. Este dinamismo inversor refleja un elevado apetito por activos hoteleros de mayor calidad, escala y grado de consolidación, lo que se ha traducido en niveles de precios por habitación elevados en términos históricos y refuerza el atractivo del mercado hotelero canario dentro del contexto nacional.

Inversión hotelera y precio medio por habitación



INVERSIÓN HOTELERA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
#Hoteles	13	9	23	6	39	20	17
#Habitaciones ⁽¹⁾	2.707	1.797	4.441	1.509	5.975	4.762	5.065
Volumen (M€)	383	140	633	175	1.175	664	1.039
%Activos individuales s/total	28%	44%	26%	100%	7%	53%	72%
%Carteras de activos s/total	72%	56%	74%	0%	93%	47%	28%

(1) Habitaciones ponderadas por porcentaje de adquisición.

Fuente: Colliers. Datos relativos a Hoteles existentes.

Inversión

ISLAS

Baleares

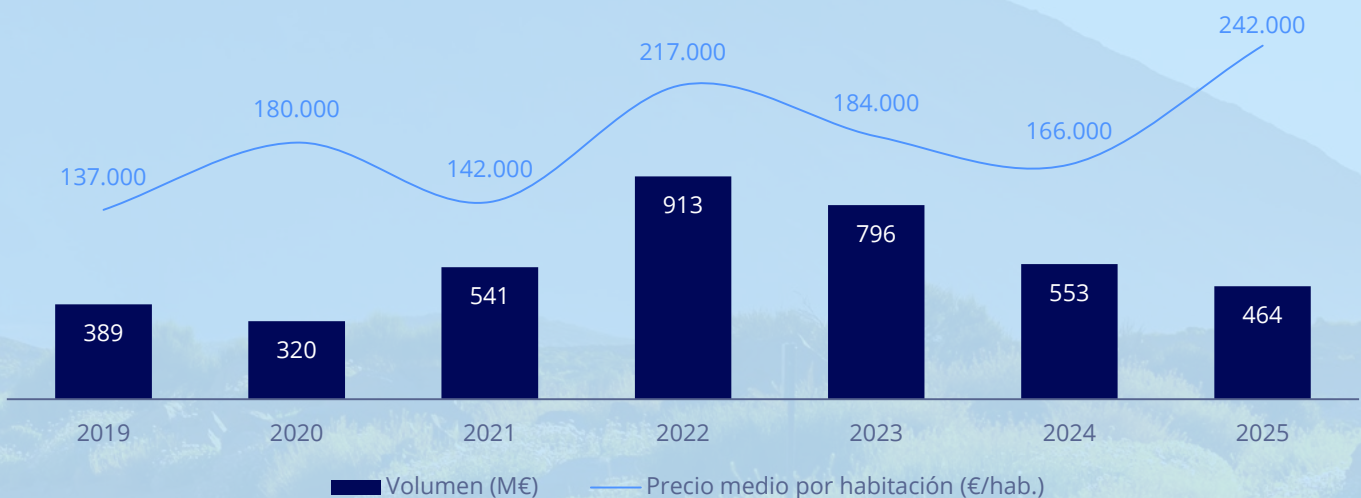
Por otra parte, Baleares, pese a registrar en 2025 su menor volumen de inversión hotelera desde 2020 (464 millones de euros), condicionado por la limitada presencia de operaciones de carteras habidas durante este año (6%), se consolida como el segundo destino español con mayor volumen de inversión acumulado en los últimos 5 años, con cerca de 3.300 millones de euros, solo por detrás de Canarias (~3.700 millones de euros).

En 2025, Baleares concentró aproximadamente el 11% del volumen total de inversión hotelera en España, con 18 operaciones cerradas, reflejando una actividad transaccional relevante, principalmente

enfocada en activos individuales de menor tamaño y mayor calidad.

Entre las operaciones más destacadas figuran la adquisición del Hotel Jumeirah Mallorca por parte del propio operador, controlado por Dubai Holding; dos operaciones protagonizadas por *joint ventures* lideradas por Meliá Hoteles; y la adquisición del Hotel Es Molí por Ilanga Capital, con una estrategia de reposicionamiento hacia el segmento del ultralujo. Este perfil de operaciones se ha traducido en niveles de precio por habitación elevados en términos históricos, reforzando el posicionamiento prime del mercado balear.

Inversión hotelera y precio medio por habitación



INVERSIÓN HOTELERA	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
#Hoteles	16	18	21	33	39	22	18
#Habitaciones ⁽¹⁾	2.833	1.765	3.804	3.980	4.252	3.312	1.915
Volumen (M€)	389	320	541	913	796	553	464
%Activos individuales s/total	78%	70%	76%	55%	32%	69%	94%
%Carteras de activos s/total	22%	30%	24%	45%	68%	31%	6%

(1) Habitaciones ponderadas por porcentaje de adquisición.

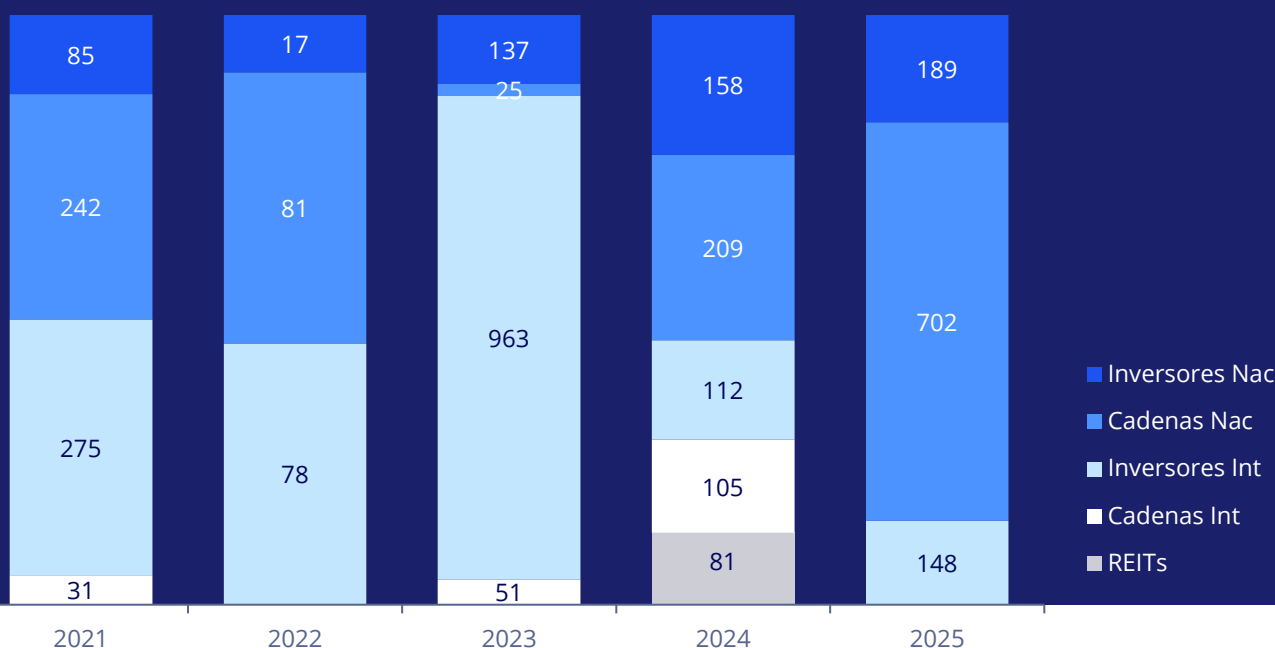
Fuente: Colliers

Principales Inversores

ISLAS

Canarias

Evolución del perfil inversor (M€)



La evolución del perfil inversor en Canarias muestra un patrón dinámico en la composición del capital, con una distribución entre inversión internacional y nacional repartida a partes iguales (reparto medio desde 2021: 52-48). Si bien, ha habido dos excepciones en los últimos 5 años: el 2023, donde destaca la relevancia de los inversores internacionales, impulsado especialmente por la entrada de GIC en HIP; y el 2025, donde la adquisición del hotel Mare Nostrum Resort por parte de Spring Hoteles y la adquisición de la

cartera de Hyatt por parte de Arcano Partners, entre otros, ha aumentado el protagonismo por parte de los compradores con origen de capital nacional, representando el 86% del total de volumen de inversión habido en Canarias.

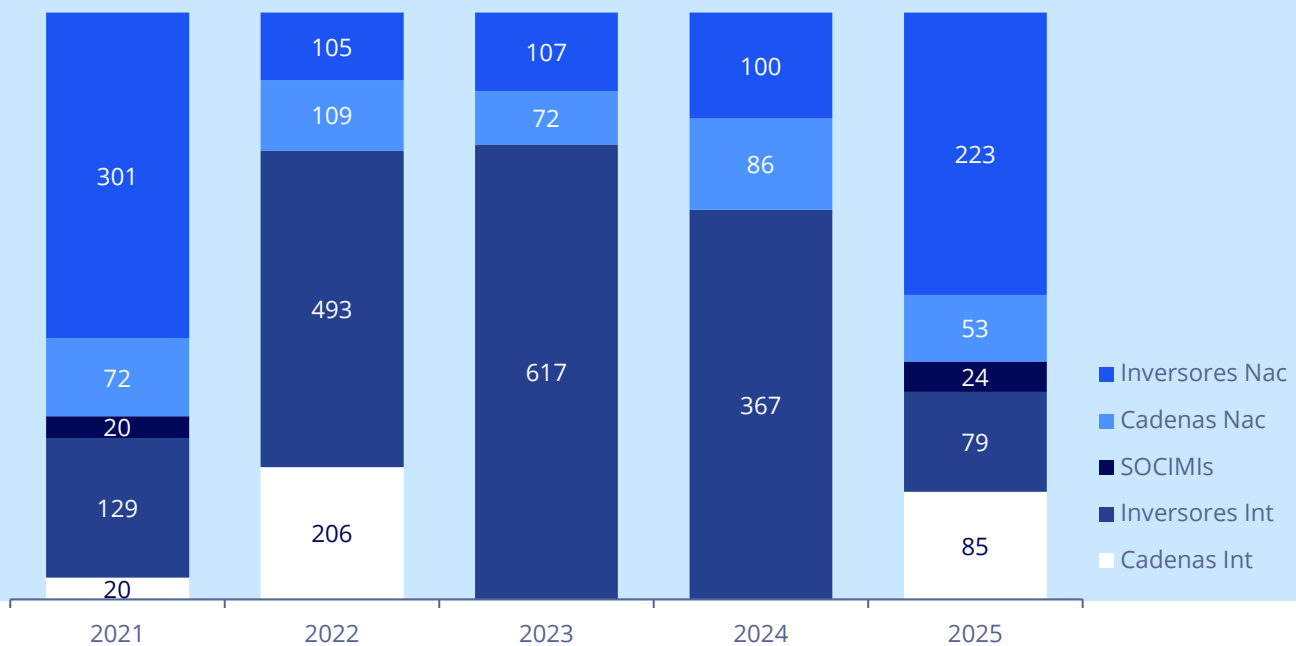
No obstante, estos datos no implican que haya un menor interés por parte de los inversores internacionales, sino una variación puntual en el tiempo marcada por ciertas transacciones de gran volumen.

Principales Inversores

ISLAS

Baleares

Evolución del perfil inversor (M€)



Por otra parte, el perfil inversor en Baleares ha experimentado una clara rotación en su composición, pasando de un predominio del capital internacional en el periodo post-pandemia a un 2025 marcado por un mayor protagonismo del capital nacional, que alcanza aproximadamente el 65% del volumen transaccionado. A su vez, el peso de los inversores internacionales se ha reducido hasta el 17% del volumen transaccionado.

Esta evolución, si bien pone de relieve el mayor conocimiento y posicionamiento del capital nacional

en un mercado sólido, maduro y con fundamentales operativos en expansión como Islas Baleares, al igual que en Canarias, no implica necesariamente una pérdida de atractivo para la inversión internacional.

En este sentido, la menor presencia de inversores extranjeros en el último ejercicio debe interpretarse como una variación puntual dentro del ciclo, más que como un cambio estructural en la tendencia.

Perspectivas

Canarias y Baleares afrontan 2026 desde una posición de clara fortaleza, consolidándose como dos de los destinos vacacionales más sólidos y reconocidos de Europa. Ambos archipiélagos han alcanzado un elevado grado de madurez turística, en el que el crecimiento futuro se apoya cada vez más en la generación de valor, la eficiencia operativa y la cualificación de la oferta, respaldados por una demanda internacional resiliente y una oferta crecientemente contenida.

Crecimiento internacional más cualitativo que cuantitativo

La demanda turística internacional hacia España mantiene una evolución positiva, si bien con un patrón cada vez más orientado al valor que al volumen. El crecimiento de las pernoctaciones hoteleras tiende a moderarse, mientras que el gasto turístico continúa mostrando una trayectoria sólida, reflejando un perfil de visitante con mayor capacidad de gasto y una creciente preferencia por productos y experiencias de mayor calidad.

Esta dinámica se encuentra estrechamente vinculada a los procesos de reposicionamiento y profesionalización del sector hotelero, que favorecen al alojamiento reglado frente a otras tipologías. En este contexto, Canarias y Baleares se sitúan en una posición ventajosa para capturar este crecimiento en valor, con Canarias apoyándose en su operativa desestacionalizada y Baleares reforzando su

posicionamiento premium a través de una planta hotelera progresivamente más cualificada.

Marco regulatorio y contención estructural de la oferta

Los recientes desarrollos regulatorios en ambos archipiélagos refuerzan el carácter estructuralmente contenido de la oferta turística y constituyen un elemento clave del nuevo ciclo de mercado. En Canarias, la nueva regulación de la vivienda vacacional limita su expansión al supeditarla a la planificación urbanística municipal y a criterios de capacidad de carga, reduciendo de forma significativa su potencial de crecimiento futuro y la presión competitiva sobre el alojamiento hotelero reglado.

En Baleares, el mantenimiento del modelo de crecimiento turístico neto cero establece un techo global de plazas, si bien el decreto aprobado en 2025 introduce mecanismos de reasignación que permiten optimizar y renovar la planta existente sin incrementar la capacidad total. En conjunto, este marco regulatorio favorece un entorno de oferta limitada que prioriza la rotación de activos y el reposicionamiento frente al crecimiento por volumen, actuando como soporte estructural para la estabilidad de ocupaciones, tarifas y valor de los activos hoteleros.

Inversión: selectividad creciente y foco en calidad

En este escenario, la inversión hotelera continúa mostrando un elevado interés por ambos archipiélagos, con un enfoque cada vez más selectivo hacia activos consolidados, bien ubicados y con potencial de reposicionamiento. Canarias mantiene su atractivo como mercado líquido y estable, mientras que Baleares consolida su carácter prime, con precios por habitación elevados impulsados por la calidad y el posicionamiento de los activos transaccionados.

Entorno geopolítico: resiliencia de la demanda y reordenación de flujos

El contexto geopolítico actual está generando impactos desiguales sobre los distintos mercados emisores, con un mayor efecto en la demanda de larga distancia y una mayor estabilidad en los flujos europeos. La inestabilidad en Oriente Medio y en el Mediterráneo Oriental está reordenando los flujos turísticos hacia destinos de sol y playa percibidos como seguros y consolidados en el sur de Europa, reforzando las alternativas de proximidad para los mercados europeos.

En este contexto, Canarias y Baleares se benefician de su elevada notoriedad internacional, su experiencia en la gestión del turismo vacacional y la calidad de su oferta, posicionándose como destinos refugio tanto para la demanda turística como para la inversión. No obstante, este escenario también podría intensificar determinadas presiones sobre los costes operativos, especialmente energéticos y logísticos, que resultan más acusadas en destinos insulares, reforzando la importancia de la eficiencia operativa y la gestión activa de costes. En este sentido, un posible incremento del coste del carburante y su traslado al precio de los vuelos podría impactar en la accesibilidad y en la demanda hacia ambos archipiélagos.

Outlook 2026 y medio plazo

De cara a 2026 y ejercicios posteriores, las perspectivas para ambos archipiélagos son favorables. La combinación de demanda resiliente, oferta estructuralmente limitada, inversión selectiva y procesos continuos de reposicionamiento y cualificación posiciona a Canarias y Baleares como mercados de referencia dentro del turismo vacacional europeo. En un entorno más exigente y competitivo, ambos destinos cuentan con los fundamentos necesarios para seguir liderando el crecimiento en valor y consolidarse como objetivos prioritarios para el capital hotelero a largo plazo.

Experiencia Local de Colliers

ISLAS

Canarias

Resort Mare Nostrum | Tenerife

Asesoramiento a Spring Hoteles en la adquisición a Brookfield del Mare Nostrum Resort, compuesto por tres Hoteles de categoría 5* y 4* que suman 1.037 habitaciones, un Beach Club, el Hard Rock Café Tenerife y el mayor espacio para eventos de Tenerife Sur.



Portfolio 3 Hoteles Hyatt | Tenerife

Colliers asesora a Hyatt en la venta a Arcano en Sale & Management-back de un porfolio de tres Hoteles de 4* en la isla de Tenerife, con 1.050 habitaciones, adquirido previamente a finales de 2024.



Hotel Be Live Lanzarote Beach | Lanzarote

Asesoramiento al fondo hotelero Atalaya, gestionado por Navis Capital, en la compra del hotel Be Live Lanzarote (4* - 237 habs.) de Costa Teguisse, Lanzarote.



Hotel AC Iberia | Gran Canaria

Asesoramiento a Arenales de Las Palmas en la venta del Hotel AC Iberia a Grupo Lopesan, un establecimiento de 4* y 281 habitaciones ubicado en Las Palmas.



Hotel Oasis Village | Fuerteventura

Asesoramiento a Davidson Kempner en la venta del Hotel Oasis Village (3* y 232 habitaciones) en Fuerteventura, a la cadena hotelera canaria HD Hoteles.



Hotel Sheraton La Caleta | Tenerife

Asesoramiento a Signal Santander European Hospitality en la adquisición del Hotel Sheraton La Caleta, ubicado en Tenerife, a Grupo Disa. El Hotel será renovado integralmente para su adaptación a la marca Tivoli.



Experiencia Local de Colliers

ISLAS

Baleares

Hotel Presidente | Ibiza

Asesoramiento a Bank of America y Oakhill en la venta del hotel Presidente en Ibiza (5*-242 habs) a Meridia Capital.



Hotel Kimpton Aysla | Mallorca

Asesoramiento en la venta a Pictet del primer hotel vacacional que gestionará IHG bajo la marca Kimpton en España. Operación estructurada mediante una operación llave en mano en la que el nuevo inversor adquiere una posición mayoritaria en la *joint venture*.



Hotel MySeaHouse Neptuno | Mallorca

Asesoramiento en la venta del Hotel MySeaHouse Neptuno ubicado en primera línea de la Playa de Palma, Mallorca a Universal Beach Hoteles, cadena mallorquina de origen suizo.



Mondrian & Hyde Cala Llonga | Ibiza

Ennismore anuncia la entrada de sus marcas Mondrian & Hyde en Ibiza, en el antiguo Hotel Sirenis Cala Llonga. Colliers asesoró a Apollo en la compra y BOH del hotel, firmando contrato de gestión con Grupo Accor.



Hotel Grupo Ferrer | Mallorca

Asesoramiento a los accionistas de Grupo Ferrer en la venta de un porcentaje mayoritario del grupo hotelero al fondo Cerberus Capital Management, incluyendo un portfolio con tres Hoteles en propiedad, dos en arrendamiento y uno bajo gestión.



Mandarin Oriental Punta Negra | Mallorca

Asesoramiento a Blason Property Investmenets en la adquisición del Hotel Punta Negra en Calviá, Mallorca para su transformación en un hotel 5* GL operado por Mandarin Oriental. Volumen de inversión: 180M€.





Contactos

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

Claudia Muñiz

Associate Director
+34 91 579 84 00
claudia.muniz@colliers.com

Hugo González

Analyst
+34 91 579 84 00
hugo.gonzalez@colliers.com

Javier Parras

Analyst
+34 91 579 84 00
javier.parras@colliers.com

Nuestras oficinas

Madrid

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

Barcelona

Avenida Diagonal, 618
7th 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 © 2026 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

