

Madrid se consolida como el mercado urbano más dinámico con 10,4 millones de viajeros y 2.000 habitaciones en desarrollo, Barcelona sigue ganando en rentabilidad hotelera y ocupación

- Madrid mantiene el impulso turístico de los últimos años. Lidera en número de viajeros, desarrollo de nueva oferta hotelera y crecimiento de tarifas
- Barcelona consolida su liderazgo en rentabilidad, ocupación y posicionamiento internacional
- Ambos destinos alcanzan récords históricos con modelos de crecimiento diferenciados



[Descargar Informe](#)

**Madrid, martes 23 de junio de 2025**

El turismo urbano español consolida en 2025 los sólidos resultados alcanzados en los últimos años en sus dos principales destinos, Madrid y Barcelona. Según el **informe "5 Claves: Madrid vs. Barcelona"** elaborado por Colliers, ambas ciudades alcanzan récords históricos con posicionamientos diferenciados, mostrando un comportamiento dual entre crecimiento y rentabilidad.

## Demanda: Madrid lidera en viajeros y crecimiento, Barcelona en pernoctaciones y estancia

Madrid se consolida como el principal destino urbano por volumen de viajeros, con 10,4 millones de turistas en 2025, reforzando su dinamismo turístico y recortando distancias con Barcelona en niveles de actividad. La capital alcanzó los 21,4 millones de pernoctaciones el año pasado, con una demanda cada vez más internacional que ya representa el 66% del total, liderada por viajeros norteamericanos, italianos y franceses.

Barcelona, por su parte, mantiene su hegemonía en volumen total de pernoctaciones, alcanzando 21,7 millones en 2025, apoyada en un modelo altamente internacional donde el peso del turismo extranjero se acerca ya al 90%.

La estancia media continúa siendo superior en Barcelona (2,4 días) frente a Madrid (2,1 días), lo que evidencia un perfil de visitante con mayor duración en la ciudad condal, mientras que Madrid destaca por su capacidad de atracción y rotación de demanda.

## Oferta: Madrid lidera el desarrollo hotelero, Barcelona conserva sus límites al crecimiento

Madrid sigue posicionándose como el mercado más dinámico también desde la oferta, con 862 hoteles y 94.000 camas, en un contexto de estabilidad en el número de establecimientos hoteleros, pero con un fuerte componente de transformación cualitativa hacia segmentos superiores. El crecimiento se apoya en un pipeline relevante de nuevos desarrollos, con foco el centro urbano y el eje Aeropuerto-IFEMA. En cada una de estas zonas se están desarrollando cerca de 1000 habitaciones. La zona Centro, concentra el mayor número de proyectos, 20 en total y con una clara orientación hacia las categorías 4\* y 5\*.

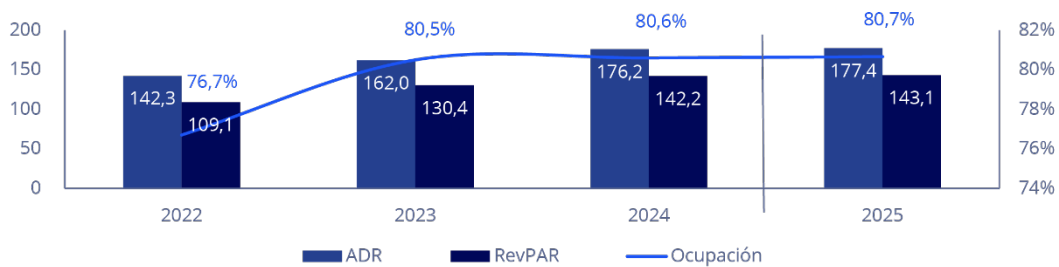
Barcelona, en cambio, continúa operando en un mercado limitado por la capacidad de crecimiento de la oferta, integrado por 680 hoteles y 88.000 camas, debido a la regulación urbanística y la falta de suelo disponible. Este contexto reduce la expansión del parque hotelero y orienta el mercado hacia la optimización y reposicionamiento de activos existentes.

La diferencia estructural entre ambos destinos sigue provocando un comportamiento asimétrico: mientras Madrid incrementa su capacidad para absorber demanda futura, Barcelona consolida un modelo basado en la escasez de oferta lo que presiona las tarifas al alza.

## KPIs: Barcelona lidera en rentabilidad, Madrid en crecimiento de tarifas

Barcelona mantiene su liderazgo como el destino urbano con mayor rentabilidad hotelera en España, alcanzando en 2025 un RevPAR de 143,1 €, una ocupación del 80,7% y un ADR de 177,4 €, consolidando niveles récord en un mercado altamente maduro.

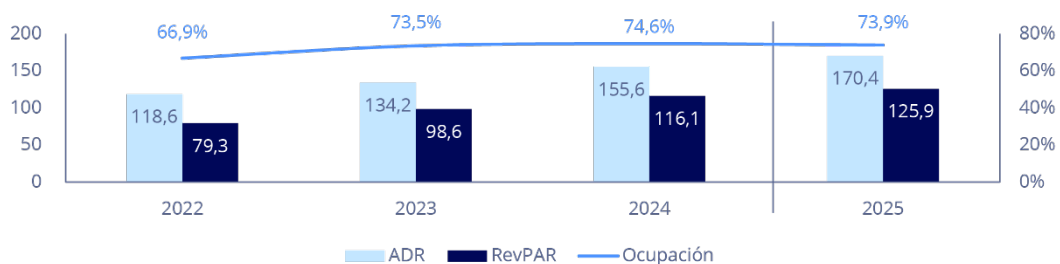
### Barcelona: Evolución resultados operativos 2022-2025 (€)



Fuente: Colliers con datos de Exceltur e INE

Madrid, por su parte, continúa mostrando un crecimiento muy dinámico en los principales indicadores operativos, con un RevPAR de 125,9 €, una ocupación del 73,9% y un ADR de 170,4 €, impulsado principalmente por el incremento de tarifas.

### Madrid: Evolución resultados operativos 2022-2025 (€)



Fuente: Colliers con datos de Exceltur e INE

Este comportamiento pone de manifiesto la convergencia gradual entre ambos mercados, con Madrid acercándose a los niveles de precios de Barcelona tras varios ejercicios de fuerte crecimiento, especialmente en el segmento de categorías superiores.

## Inversión y perspectivas: Barcelona lidera en volumen, Madrid impulsa el dinamismo futuro

Barcelona se posicionó en 2025 como el principal mercado urbano en volumen de inversión hotelera, alcanzando los 649 millones de euros transaccionados en 15 operaciones, uno de los registros más elevados de los últimos años.

Madrid, por su parte, lideró el mercado en número de transacciones, con 22 operaciones, pero con un volumen de 360 millones de euros, condicionado principalmente por la escasez de oportunidades de inversión de gran tamaño.

*“Mientras Madrid muestra un mayor dinamismo en número de transacciones, generación de nuevos productos hoteleros y recorrido en tarifas, Barcelona mantiene un comportamiento estabilizado, propio de un mercado plenamente consolidado con precios por habitación superiores a la capital”* afirma **Gonzalo Gutiérrez, Managing Director de Colliers**.

En el ámbito de la inversión, el mercado hotelero urbano mantiene un alto atractivo, con niveles de apetito inversor muy elevados y un primer semestre especialmente dinámico, impulsado por transacciones de relevancia. Con los datos del primer semestre de 2026 aún por cerrar, Colliers sitúa el crecimiento de la inversión hotelera en Madrid y Barcelona en niveles superiores al 13%, respecto al mismo periodo del año anterior.

*“El momento turístico es muy positivo para nuestros principales mercados urbanos. A medio plazo, factores como el desarrollo de infraestructuras, el crecimiento del segmento MICE en ambas ciudades y la capacidad de atraer demanda internacional de mayor valor seguirán siendo clave para sostener el crecimiento del turismo urbano en Madrid y Barcelona”*, concluye **Gonzalo Gutiérrez**.

---

Para más información, por favor contacte con:

### **Alejandra Folgado**

Marketing Communications Director, Spain

Office: + 34 91 579 84 00

Mobile: + 34 640 11 39 35

[alejandra.folgado@colliers.com](mailto:alejandra.folgado@colliers.com)

### **Adrián Álvarez**

PR & Event Specialist, Spain

Office: + 34 91 579 84 00

Mobile: + 34 662 96 05 45

[adrian.alvarez@colliers.com](mailto:adrian.alvarez@colliers.com)

### **Sobre Colliers**

[Colliers](#) (NASDAQ, TSX: CIGI) es una compañía global diversificada de servicios profesionales y gestión de inversiones.

Operando a través de tres plataformas líderes en la industria - Servicios Inmobiliarios, Ingeniería y Gestión de Inversiones.

Tenemos un modelo de negocio probado, una cultura emprendedora y una filosofía de afiliación única que impulsa el

# Nota de Prensa



crecimiento y la creación de valor. El liderazgo visionario de Colliers lleva 30 años proporcionando a sus accionistas una rentabilidad anual compuesta de aproximadamente el 20%. Con ingresos cercanos a los \$5.0bn, 23.000 profesionales y más de \$100bn de activos bajo gestión, Colliers mantiene su compromiso de acelerar el éxito de nuestros clientes, inversores y personas en todo el mundo. Si quieres saber más sobre Colliers síguenos en [Corporate.Colliers.com](https://www.colliers.com), X [@Colliers](https://twitter.com/Colliers) y [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers).