

IX EDICIÓN

HOT TRENDS

INDUSTRIA HOTELERA ESPAÑA

INFORME DE TENDENCIAS · JUNIO 2025

EDITADO



01

Claves *del mercado*

Crecimiento moderado de la demanda **1**

Con un entorno sociopolítico todavía más complejo, el turismo sigue demostrando su resiliencia, manteniendo (con un muy ligero crecimiento) los niveles de visitantes internacionales y pernoctaciones hoteleras en el primer cuatrimestre.

Las perspectivas, tanto por reservas en libros como por la opinión de los expertos, anticipan un crecimiento moderado para la temporada de verano. Con todo, nuestra estimación es que será difícil romper este año la barrera de los 100 millones de turistas internacionales, pero que cerraremos el año con un crecimiento moderado sostenible y, sobre todo, de mayor calidad.

Oferta contenida, pero en evolución **2**

Con una planta hotelera de casi 17.000 establecimientos y más de 900.000 habitaciones en 2024, el crecimiento de la oferta sigue siendo mínimo a nivel absoluto (por debajo de un 1% anual desde 2019), si bien se estima superar en 2025 las 8.000 nuevas habitaciones, así como mantener el ritmo de reformas en curso de casi 17.000 habitaciones (en conjunto +10% versus 2024).

El perfil de la oferta sigue siendo predominantemente de operación directa y categorías medias (3 y 4 estrellas), aunque el grueso de las nuevas aperturas y reformas están enfocadas a mejorar calidad y categoría de la planta hotelera. La penetración del inversor financiero deberá ser un catalizador a medio plazo de la concentración tanto de la propiedad como de la operación, favoreciendo modelos operativos con mayor exposición al negocio.

Sólido crecimiento más moderado de los parámetros comerciales y de la rentabilidad **3**

Crecimiento del RevPAR de un 6,5% en el primer cuatrimestre de 2025, gracias al continuado empuje del ADR y pese a una ocupación estable. Los destinos de costa actúan una vez más como motor (especialmente los insulares y Marbella), aunque los destinos urbanos también siguen creciendo, con Madrid y Zaragoza a la cabeza.

El consenso de las reservas en libros, estudios publicados y la opinión de los expertos, apunta a consolidar un crecimiento moderado en el resto del año en parámetros comerciales. Estas perspectivas derivan en unas previsiones positivas de incremento de rentabilidad también moderado con especial atención al personal (tanto el coste como el acceso) y cierta preocupación con la normativa.

El nivel de inversión crece un 5% con respecto al año pasado y en línea con la media post COVID **4**

El volumen de inversión hotelera en el primer semestre de 2025 supera los €1.600 millones, lo que representa un 5% más que el mismo período de 2024 y en línea con la media desde 2021. El segmento se mantiene como referencia inmobiliaria en España (un 24% de la inversión total y un 35% de la inversión terciaria en el primer semestre) y a nivel europeo.

Mantenemos la perspectiva de alcanzar a fin de año los niveles de los últimos años en base a operaciones en mercado, la estabilidad a la baja de los tipos de interés, los buenos fundamentos de negocio y la creciente diversificación del perfil de inversores, a pesar de la relativa falta de producto y la rigidez de los precios. Queda por ver si se concretan operaciones corporativas que pueden tener un peso muy relevante puntualmente.

¿El principio de un nuevo ciclo?

A pesar de la buena evolución y las perspectivas para 2025, la previsible moderación del crecimiento macroeconómico nos lleva a un cambio de ciclo que requerirá de una nueva forma de gestión.

Destacan como principales preocupaciones la necesidad de mitigar el impacto de los factores exógenos geopolíticos, sociales, legales e impositivos y económicos, así como la gestión de recursos humanos y el seguimiento de las necesidades de los clientes.

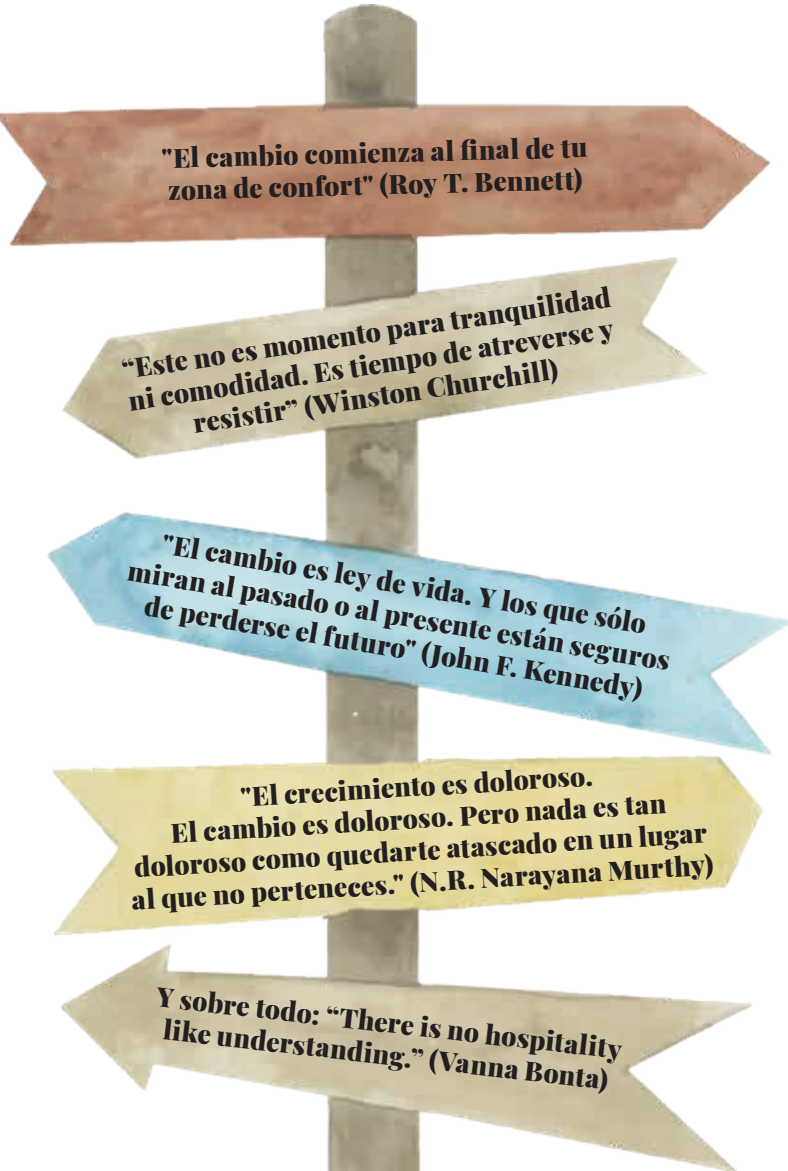
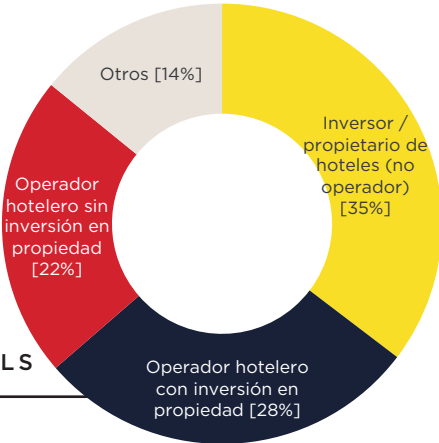
LA OPINIÓN DE LOS EXPERTOS



Savills ha llevado a cabo una encuesta entre profesionales de la industria hotelera en el mes de junio de 2025 en el que han participado más de 190 profesionales y cuyos resultados se incluyen en este informe

PERFIL DE LOS PARTICIPANTES EN LA ENCUESTA DE SAVILLS

(*) Encuesta realizada entre el 29 de mayo y el 11 de junio de 2025 de forma anónima entre propietarios, inversores, operadores y players de la industria.



Consenso de **crecimiento moderado de la demanda en 2025** pese a los condicionantes geopolíticos y económicos

A pesar de una mayor complejidad del entorno político y económico a nivel global, el turismo sigue demostrando su fortaleza y resiliencia con un crecimiento en el primer trimestre de 2025 de un 5% en viajeros internacionales a nivel mundial. Destacar el crecimiento de APAC y África con un 13% y un 9% respectivamente, pero sobre todo el dato positivo en todas las regiones incluyendo América (3%), Europa (2%) y Oriente Medio (1%).

España, segundo destino más visitado del mundo (recortando distancia con Francia), recibió hasta abril más de 25,6 millones de turistas, cifra que supera en casi dos

millones al mismo período del año anterior, un crecimiento superior a lo estimado pese a los condicionantes geopolíticos. Las perspectivas, tanto a nivel mundial como regional, son moderadamente optimistas, con crecimiento interanual de movimientos de turistas a nivel mundial de entre un 3% y un 5% en 2025, pese a una ligera reducción del índice de confianza para el verano según el barómetro de UN Tourism de mayo 2025.

A nivel nacional, según el Consejo General de Economistas, se prevé un crecimiento anual del 3,6% en viajeros (frente al 6% de 2024 vs 2023) del PIB turístico del

4% de acuerdo a Exceltur. Este incremento se verá soportado, una vez más, por los mercados internacionales (+5%) mientras que el turismo nacional se mantendrá estable (+1%).

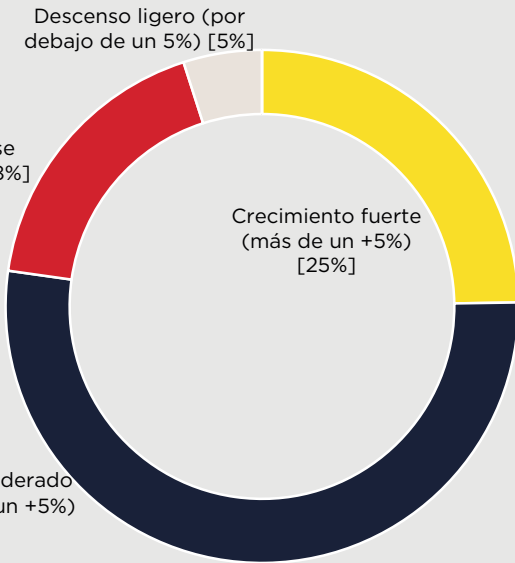
Las moderadamente optimistas perspectivas de la temporada de verano se sustentan en buenos niveles de reservas en libros (2% por encima de las referencias hace un año, de acuerdo a Site Minder) y la resiliencia de la industria demostrada en los últimos meses. A pesar de las incertidumbres geopolíticas, el consenso apunta a rozar la barrera de los 100 millones de visitantes en 2025 en España.



OPINIÓN DEL EXPERTO

¿Cuál es su percepción sobre la evolución de la demanda (visitantes, viajeros, pernoctaciones) en el segundo semestre de 2025 con respecto al mismo periodo del año pasado?

Independientemente de los riesgos coyunturales actuales, y de si finalmente se romperá la barrera de los 100 millones, las perspectivas a medio plazo siguen siendo positivas, con unas previsiones de crecimiento medio anual hasta 2030 de entre un 2% y un 3%.



Fuente: Savills Hoteles

TURISTAS (ACC. ABRIL 2025)
25,6 millones
+7,1% interanual
GASTO TURÍSTICO (ACC. ABRIL 2025)
€ 34.300 millones
+9% interanual
GASTO MEDIO PERSONA (ACC. ABRIL 2025)
€ 181
+4% interanual

Aunque quizá no se rompa este año la barrera de los 100 millones de visitantes, se alcanzará un crecimiento moderado muy positivo y sostenible en el medio plazo, *con un ligero incremento del ingreso medio por turista y una moderada reducción de la estacionalidad*



03

Huéspedes y pernoctaciones con crecimiento mínimo prácticamente en línea con 2024

Durante el primer cuatrimestre del 2025 se hospedaron en establecimientos hoteleros 30 millones de viajeros, lo que supone un crecimiento, aunque mínimo, sobre el mismo periodo del año pasado, con una estancia media ligeramente superior (2,89 días frente a 2,70 en 2024) y manteniendo los mercados internacionales la mayoría (51% del total), algo más que en 2024.

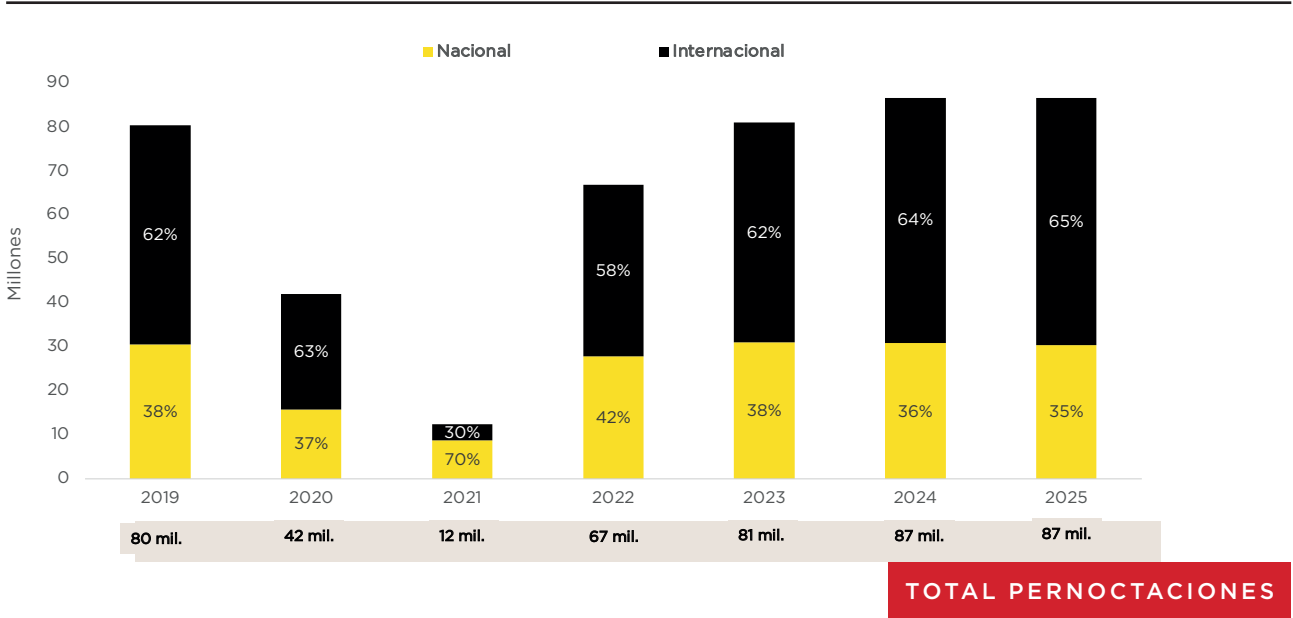
También el número de pernoctaciones es similar en la comparación interanual con un total de 86,7 millones hasta final de abril, de las cuales

el 65% fueron de viajeros internacionales, un peso ligeramente superior al del mismo periodo de 2024 debido a un crecimiento de casi un 1% frente a la contracción de un 1,65% del mercado doméstico. En cuanto a los mercados origen de las pernoctaciones, sigue a la cabeza RU, nuestro principal país emisor tanto de turistas, como de viajeros, aportando el 23% de las pernoctaciones.

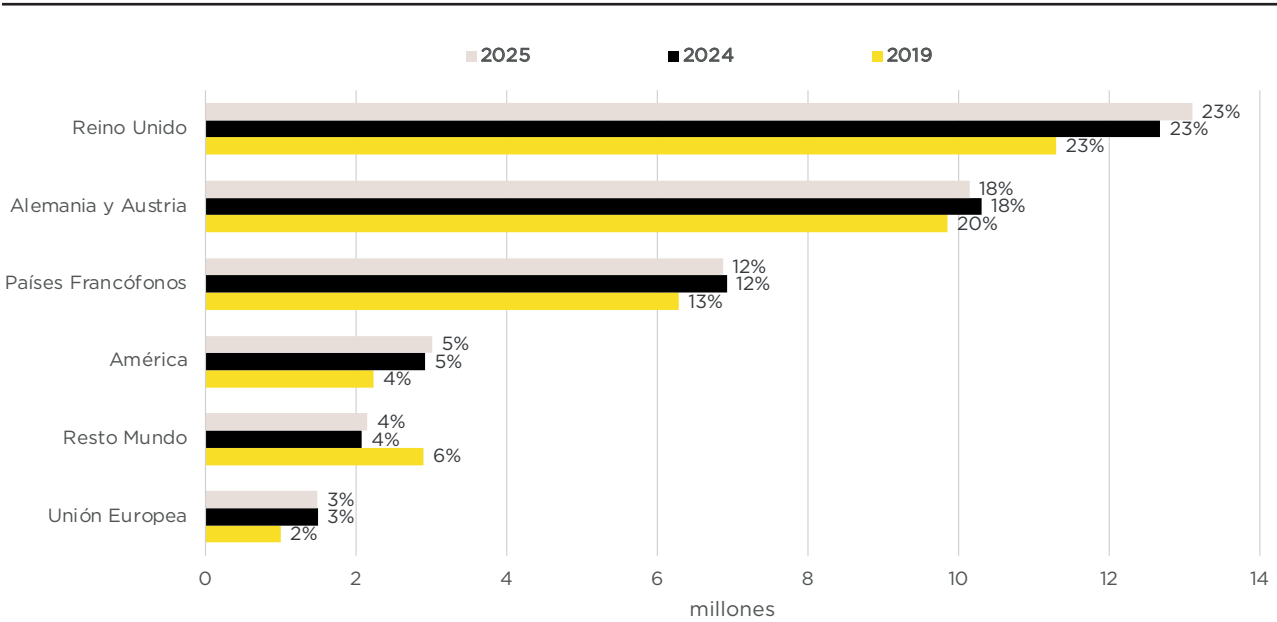
Destacan también la continuación de la tendencia de crecimiento del mercado estadounidense y los positivos datos de los mercados asiáticos.



EVOLUCIÓN DE LAS PERNOCTACIONES SEGÚN ORIGEN DE LOS VIAJEROS. DATOS ACUMULADOS ENERO - ABRIL



EVOLUCIÓN DE LAS PERNOCTACIONES SEGÚN ORIGEN DE LOS VIAJEROS. DATOS ACUMULADOS ENERO - ABRIL



Fuente: Savills Research con datos de INE

Los mercados internacionales siguen siendo la locomotora de la industria con un 65% de las pernoctaciones, Reino Unido a la cabeza y muy buena evolución de los mercados de larga distancia, especialmente Estados Unidos y Asia.



Estabilidad de la planta e inventario hotelero con *crecimiento enfocado en calidad*

En 2024 el inventario hotelero en España contaba con 16.778 establecimientos con 900.330 habitaciones, una planta muy estable con un crecimiento inferior al 5,5% en la última década (crecimiento medio anual inferior al 0,6%).

A cierre de abril, de acuerdo a datos del INE, había 15.027 establecimientos turísticos con 747.587 habitaciones, lo que supone respectivamente un 90% y un 83% de la planta hotelera de 2024 (medido como el pico máximo del año en el mes de agosto), pendiente de las reaperturas del segundo trimestre de cara a la temporada estival.

Esto supone un ligero incremento con respecto a las mismas fechas del año anterior, y aunque prevemos un aumento

de aperturas sobre 2024 (previsiblemente superando las 8.000 nuevas habitaciones frente a las 7.185 de 2024), en valores absolutos se mantiene la tendencia estable de la última década.

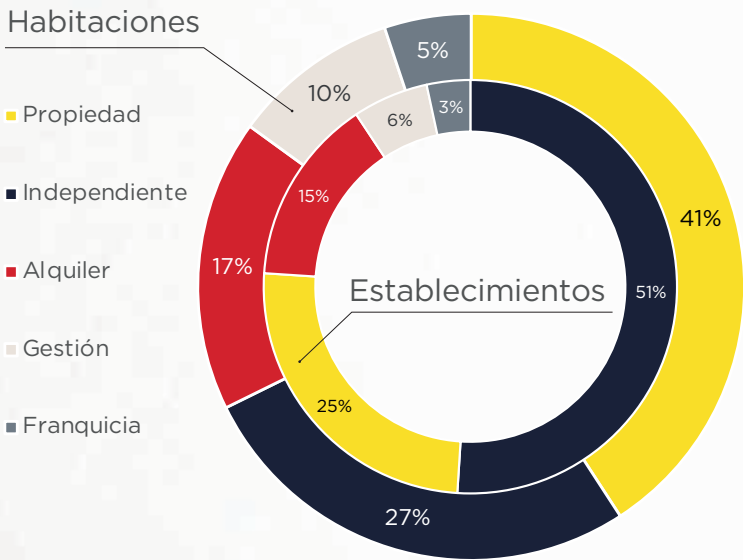
También se estima la continuación de la tendencia de reforma de habitaciones con 109 proyectos en curso afectando a 16.945 habitaciones de acuerdo a datos de ALIMARKET (casi un 9% más que en 2024), de las que el 88% corresponden a cadenas hoteleras.

La tendencia sigue siendo la mejora de la planta hotelera, con el grueso de las reformas y nuevas aperturas concentrándose en las categorías y productos de mayor categoría.

El modelo operativo sigue siendo predominantemente de propiedad (más del 75% de los establecimientos y 68% del inventario) de operadores fundamentalmente nacionales (más del 40% del inventario) e independientes (27%), aunque se va reduciendo ligeramente gracias a la consolidación del inversor financiero y la fuerza del privado.

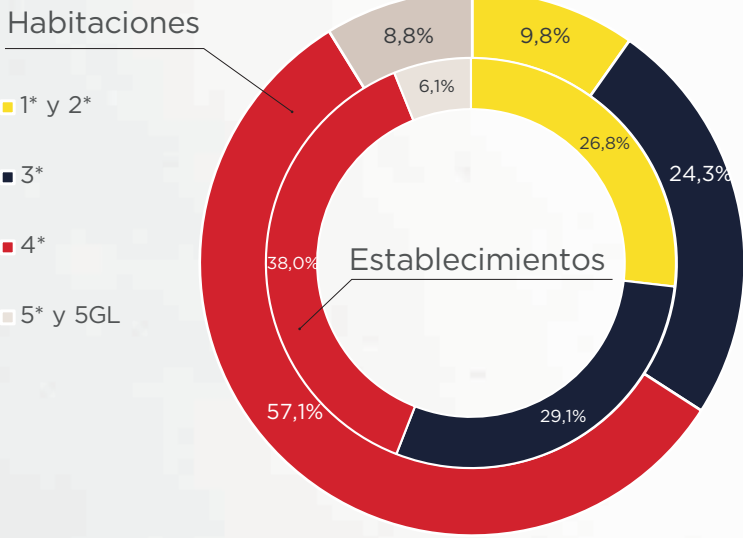
Los hoteles operados por terceros suponen el 25% de los establecimientos y 32% del inventario. El modelo preferido sigue siendo en arrendamiento, pero continúa el aumento del perfil de exposición a negocio, más allá del contrato de arrendamiento variable, con acuerdos de gestión y franquicias.

DESGLOSE DE LA OFERTA HOTELERA POR MODELO OPERATIVO. HABITACIONES Y ESTABLECIMIENTOS (MAYO 2025)



Fuente: Savills Research con datos de Alimarket / *incluye los alojamientos turísticos de hoteles y apartahoteles

DISTRIBUCIÓN DE HABITACIONES Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS EN ESPAÑA* (MAYO 2025)



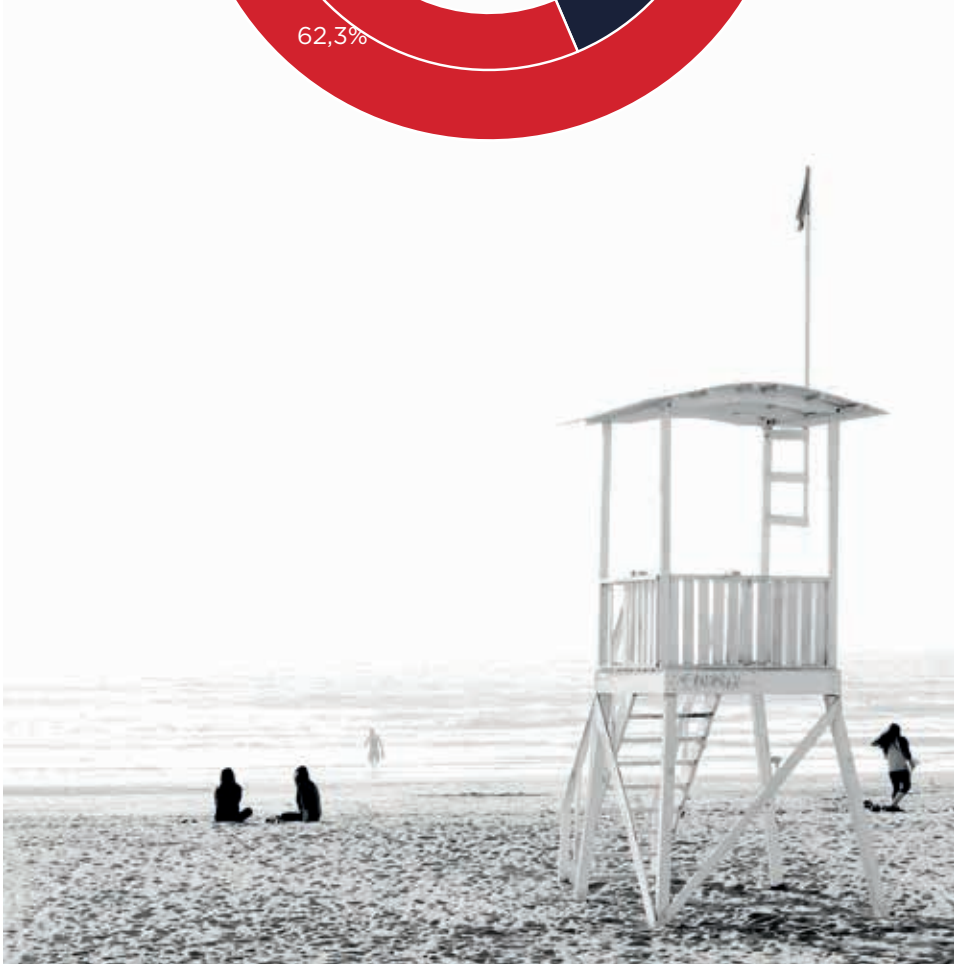
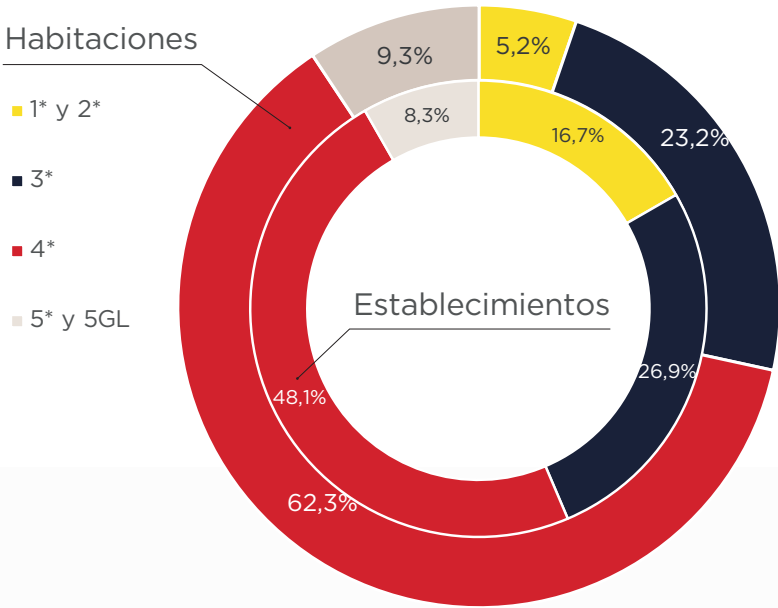
Fuente: Savills Research con datos de Alimarket / (*) Datos de distribución del inventario hotelero de la base de datos de ALIMARKET con 8.440 establecimientos y 800.231 habitaciones (90% del total registrado por INE)

Sigue predominando la operación directa por el peso de las cadenas propietarias y los propietarios independientes, aunque progresivamente va evolucionando el perfil con el crecimiento de los operadores nacionales e internacionales, los nuevos proyectos y las reformas enfocados en categorías superiores y contratos con mayor componente de riesgo de negocio (gestión y franquicia)

05

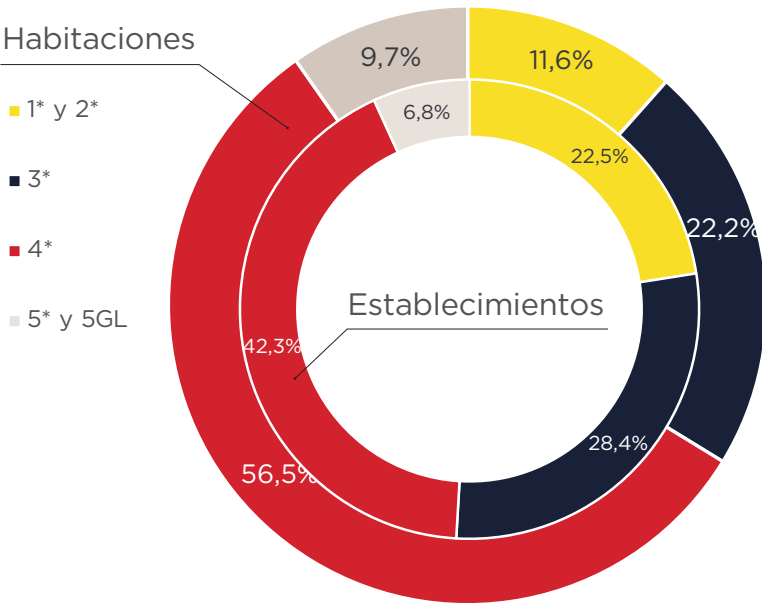
Oferta *segmentos*

DISTRIBUCIÓN DE HABITACIONES Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS EN COSTA* (MAYO 2025)



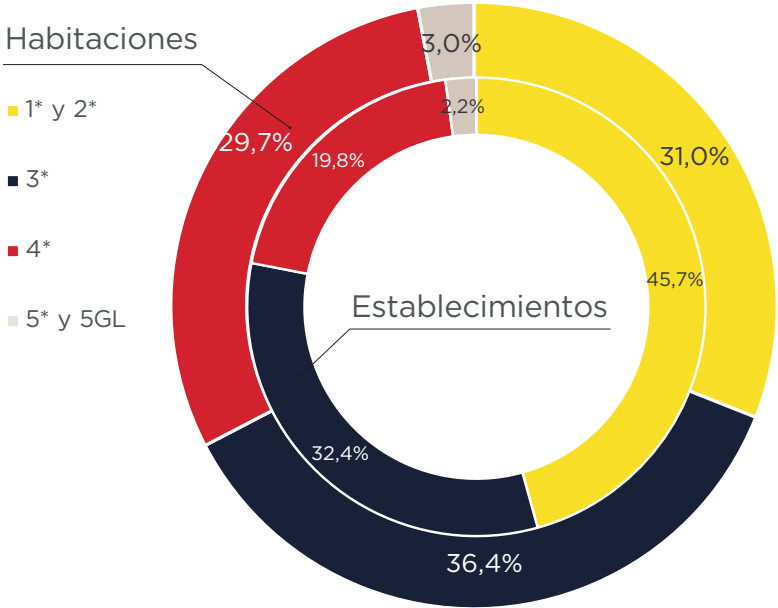
Fuente: Savills Research con datos de Alimarket / *incluye los alojamientos turísticos de hoteles y apartahoteles

DISTRIBUCIÓN DE HABITACIONES Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS EN ZONAS URBANAS* (MAYO 2025)



Fuente: Savills Research con datos de Alimarket / *incluye los alojamientos turísticos de hoteles y apartahoteles

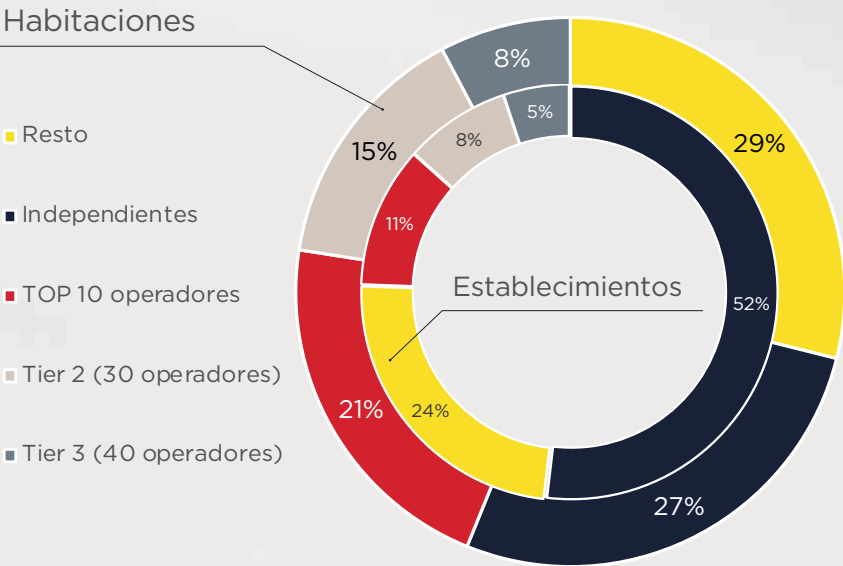
DISTRIBUCIÓN DE HABITACIONES Y ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS ZONAS INTERIORES* (MAYO 2025)



Fuente: Savills Research con datos de Alimarket / *incluye los alojamientos turísticos de hoteles y apartahoteles

El mercado hotelero sigue teniendo un peso muy relevante de propietarios independientes y de operadores nacionales pequeños y medianos que deberán evolucionar a una mayor concentración de la operación y de la propiedad, con una mayor penetración internacional

DESGLOSE DE LA OFERTA HOTELERA POR TAMAÑO DEL OPERADOR. HABITACIONES Y ESTABLECIMIENTOS (MAYO 2025)



Los principales operadores (TOP 10) tienen a partir de 9.500 habitaciones y concentran el 21% del total inventario. Los siguientes 30 operadores (TIER 2) tienen entre 3.500 y 9.500 habitaciones cada uno, y concentran el 15% del inventario total. Los siguientes 40 operadores (TIER 3) tienen entre 2.100 y 3.500 habitaciones cada uno y representan el 8% del inventario total. El resto de operadores (menos de 2.100 habitaciones) e independientes representan el 29% y 27% respectivamente del inventario total (conjuntamente el 56% del total).

PRINCIPALES GRUPOS

hoteleros en España

LOS 20 PRINCIPALES OPERADORES NACIONALES

OPERADOR	Habit.	Hoteles
1. MELIÁ HOTELS INTERNATIONAL	32.597	129
2. BARCELÓ HOTEL GROUP	20.991	91
3. EUROSTARS HOTEL COMPANY	17.772	175
4. RIU HOTELS & RESORTS	11.306	27
5. H10 HOTELS	11.239	53
6. BEST HOTELS	10.542	33
7. GLOBALES	8.840	40
8. FERGUS GROUP	7.751	30
9. GRUPOTEL	7.676	37
10. CATALONIA HOTELS & RESORTS	7.076	61
11. SENATOR HOTELS & RESORTS	6.169	32
12. PARADORES DE TURISMO	6.136	97
13. HIPOTELS	5.843	25
14. SERCOTEL HOTEL GROUP	5.667	70
15. LOPESAN HOTEL GROUP	5.577	14
16. PRINCESS HOTELS & RESORTS	5.532	14
17. ILUNION HOTELES	5.179	30
18. ALLSUN HOTELS	5.124	25
19. SERVIGROUP	4.758	18
20. GRUPO IBEROSTAR	4.446	20

LOS 20 PRINCIPALES OPERADORES EXTRANJEROS

OPERADOR	Habit.	Hoteles
1. MARRIOTT INTERNATIONAL	15.516	108
2. HYATT HOTELS CORPORATION	14.135	52
3. ACCOR HOTELS	13.437	102
4. INTERCONTINENTAL HOTELS GROUP	12.421	61
5. MINOR HOTELS & RESORTS	10.916	86
6. B&B HOTELS	5.570	58
7. HILTON WORLDWIDE	4.012	24
8. PIERRE & VACANCES	2.962	18
9. FATTAL HOTEL GROUP	2.373	16
10. RADISSON HOTEL GROUP	1.807	9
11. VINGGRUPPEN	1.726	7
12. HARD ROCK HOTELS	1.488	4
13. TRAVELODGE	1.474	12
14. THE SOCIAL HUB	951	3
15. WYNDHAM HOTELS WORLDWIDE	917	7
16. IKOS RESORTS	749	2
17. EASYHOTEL	674	4
18. NOBU HOSPITALITY	511	4
19. CLUB MED	485	1
20. PESTANA HOTELS & RESORTS	341	3

mejora posicionamiento empeora posicionamiento

Nuevas aperturas

enfocadas en calidad

Para 2025 se prevén nuevas aperturas de más de 150 hoteles y aproximadamente 8.000 habitaciones, lo que supone un crecimiento significativo sobre 2024 (152 hoteles y 7.185 habitaciones) aunque sobre la planta hotelera total suponga un crecimiento mínimo en línea con la contención experimentada en los últimos años.

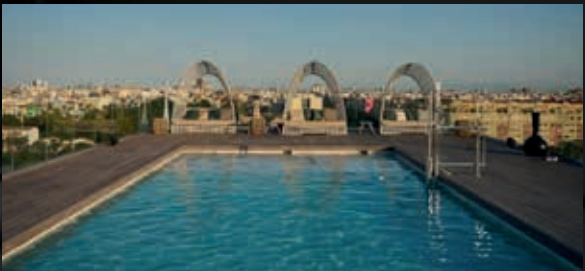
Tanto las nuevas aperturas como la reforma de establecimientos existentes se centran en productos de categorías altas, marcas internacionales y propietarios institucionales (tanto operadores como financieros).

En el primer semestre del año se han registrado 50 aperturas, representando más de 3.000 habitaciones. De estas casi un 40%, corresponden a segmento lujo, 25% a categorías medias (upscale) y 35% a segmentos más económicos.

Sobre el total de aperturas registradas aproximadamente el 50% se han producido en el segmento urbano, con Madrid (40%), Barcelona (32%), Valencia (17%) y Málaga (9%) a la cabeza. Estas aperturas se caracterizan por un peso relevante de los hoteles boutique y limited service, y pocas inauguraciones de hoteles de referencia pero de peso relevante (más del 60% de las nuevas aperturas de habitaciones urbanas concentradas en 5 proyectos).

En los destinos de costa (40% del nuevo inventario), 5 proyectos representan el 80% de las nuevas habitaciones concentradas geográficamente en Andalucía (35%), Levante (30%) y Canarias (30%).

feb



FAIRMONT LA HACIENDA
La Alcaidesa - Costa del Sol
213 habitaciones de Hotel y 98 habitaciones de villas
Apertura: febrero 2025



NOVOTEL VALENCIA LAVANT
Valencia
370 Habitaciones
Apertura: febrero 2025

mar



SLS BARCELONA
Barcelona
471 habitaciones
Apertura: marzo 2025



THE PALACE, A LUXURY COLLECTION HOTEL
Madrid
470 habitaciones
Apertura: marzo 2025



ROYAL HIDEAWAY CORALES VILLAS
Tenerife
118 suites y 21 villas
Apertura: marzo 2025

abr



PALACIO ROJAS
Valencia
24 habitaciones
Apertura: abril 2025



FARO SILLEIRO
Baiona - Pontevedra
17 habitaciones
Apertura: abril 2025

may

EL GRAND HOTEL CENTENARI VALENCIA, AUTOGRAPH COLLECTION
Valencia
53 habitaciones
Apertura: mayo 2025



jun

CRISTINE BEDFOR
Málaga
27 Habitaciones
Apertura: junio 2025



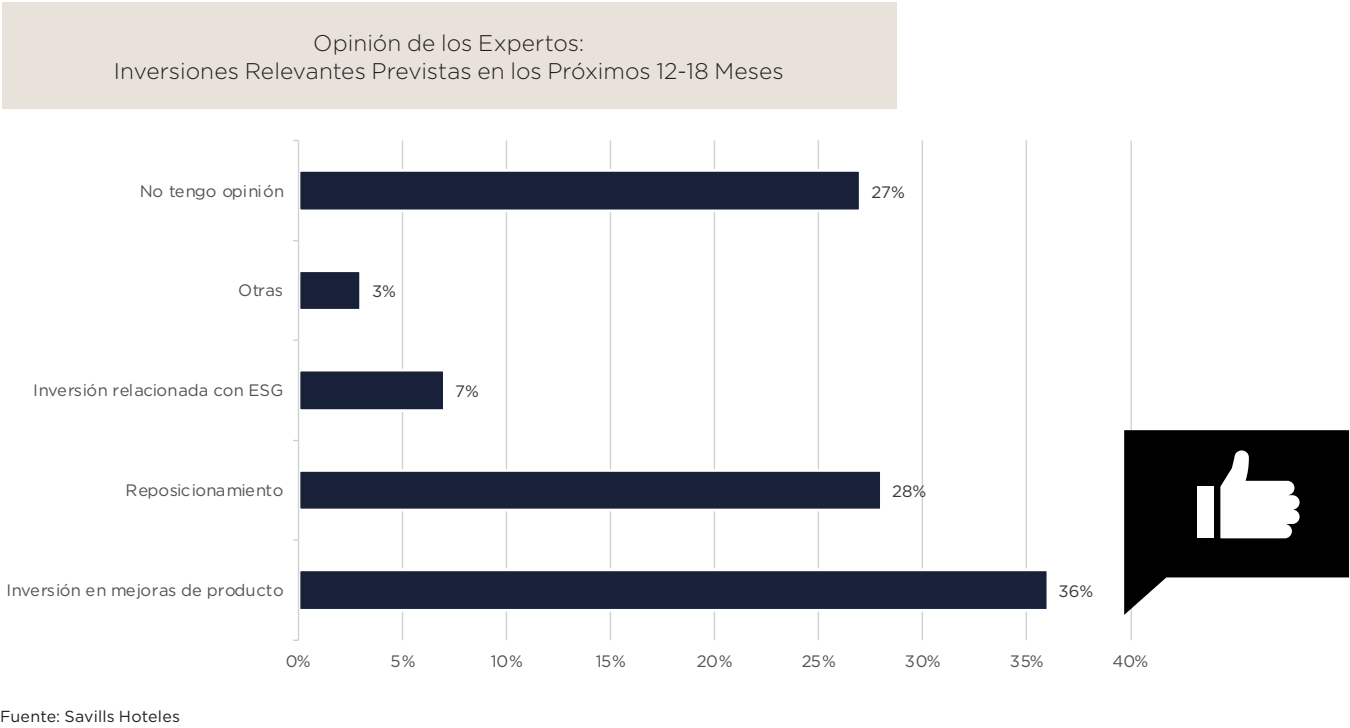
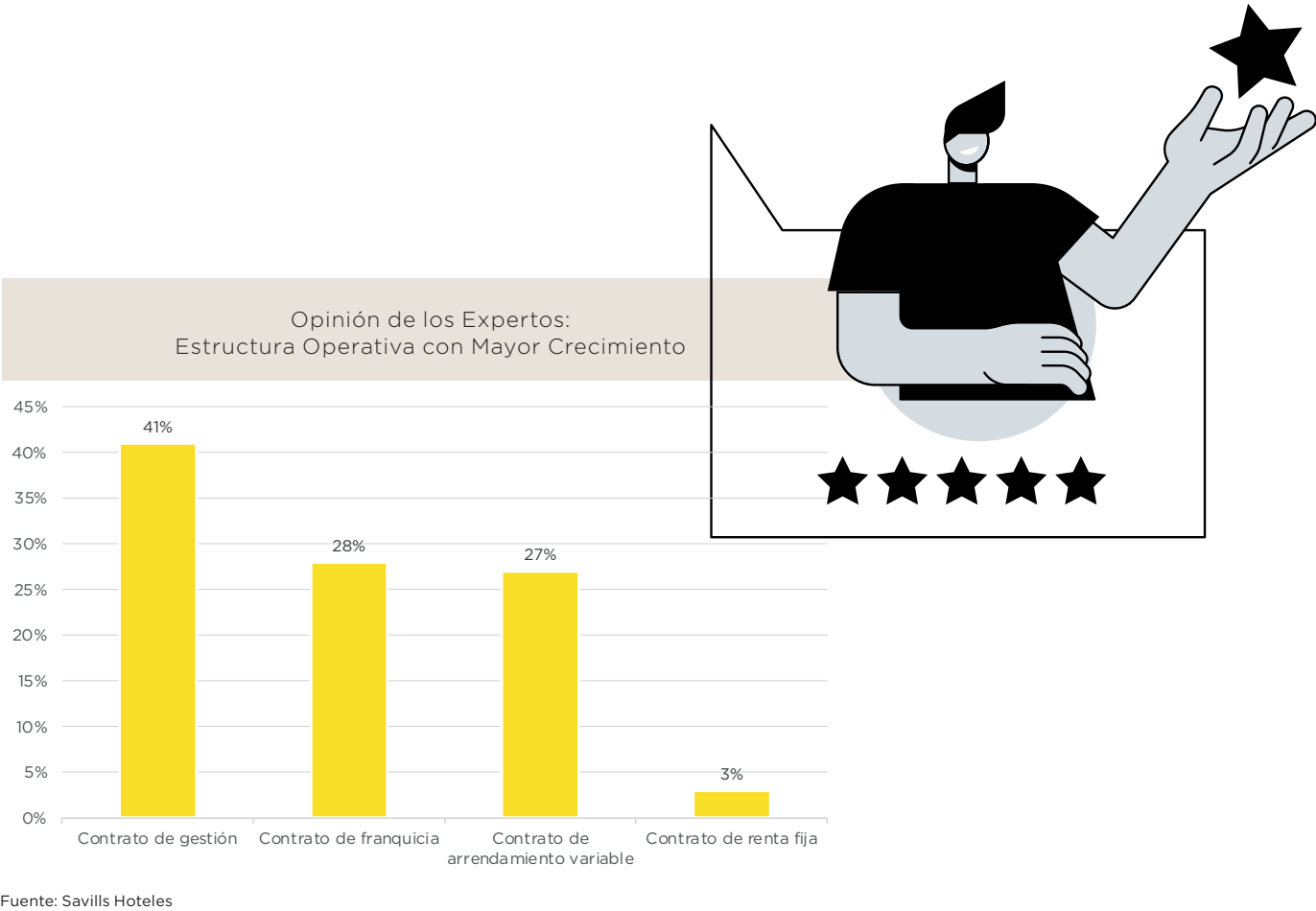
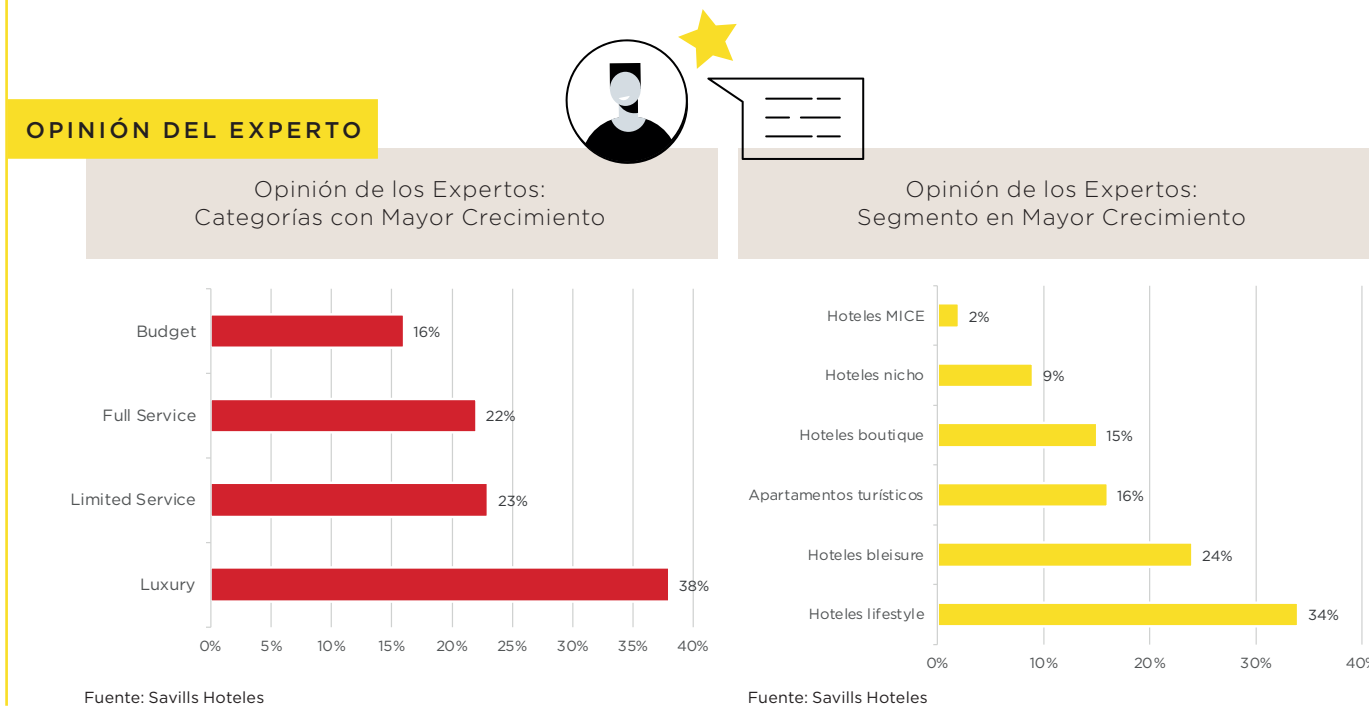
HOTEL MAGIC VILLA ESPAÑA
Benidorm - Costa Blanca
120 habitaciones
Apertura: junio 2025

En base a la encuesta realizada,
el crecimiento de la oferta
se concentrará en el segmento lujo, de
experiencia (lifestyle y bleisure) con contratos
de gestión y un importante enfoque inversor
en reposicionamiento y mejoras

Nuestros expertos consideran que el crecimiento de la oferta en los próximos años se enfocará en:

- Segmento lujo (38% de consenso), con un menor enfoque en el segmento económico (16%) y dispersión entre el resto de categorías. El año pasado la visión se concentraba más entre el segmento lujo (33%) y económico (22%).
- Hoteles de experiencia lifestyle (34%) y bleisure (24%), con un peso relevante de apartamentos turísticos y hoteles boutique (aproximadamente un 15% respectivamente) y muy poco peso de hoteles MICE (2%).
- Preeminencia del contrato de gestión (41%), con peso relevante de franquicias y arrendamiento variables (aproximadamente un 27% respectivamente) con poco peso del contrato de renta fija (3%).
- Claro enfoque de inversión en mejoras de producto (36%) y reposicionamiento (28%) con poco peso todavía del ESG (7%), muy similar a los resultados del año pasado.

Con respecto al ESG, un 55% de los encuestados considera que será un factor clave a medio plazo, un 28% lo consideran clave a corto plazo y todavía un 17% lo considera poco relevante. De hecho, solo un 7% de los encuestados considera inversiones en ESG a corto plazo.

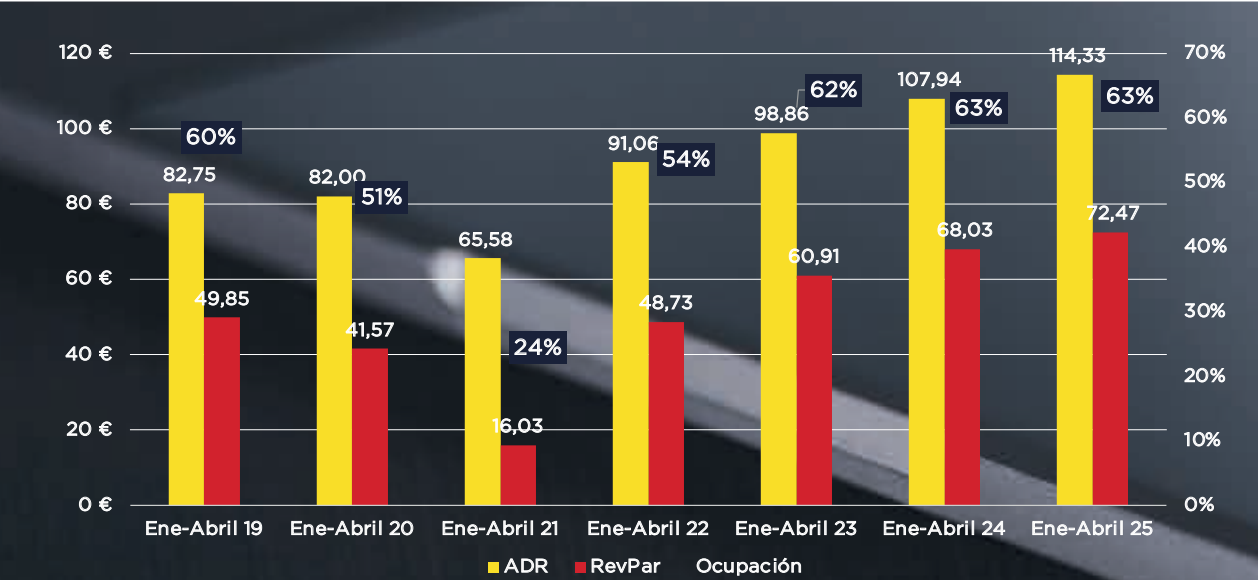


Continúa la tendencia de crecimiento del RevPAR en el primer cuatrimestre del año gracias a la fortaleza del ADR

Los principales indicadores hoteleros en España se mantienen en tendencia creciente en los primeros meses del año, si bien a diferentes ritmos. Mientras que el porcentaje de ocupación por habitación disponible se situó en el 63% (ligeramente por encima del mismo periodo de 2024), el ADR ha crecido un 6% con respecto al año pasado, resultando en un crecimiento del RevPAR de un 6,5%.

Muy destacable resulta la comparativa del primer cuatrimestre del año contra 2019, con un incremento de ADR de un 38% y del RevPAR de un 45%, dejando atrás los parámetros pre-COVID en todos los segmentos y destinos.

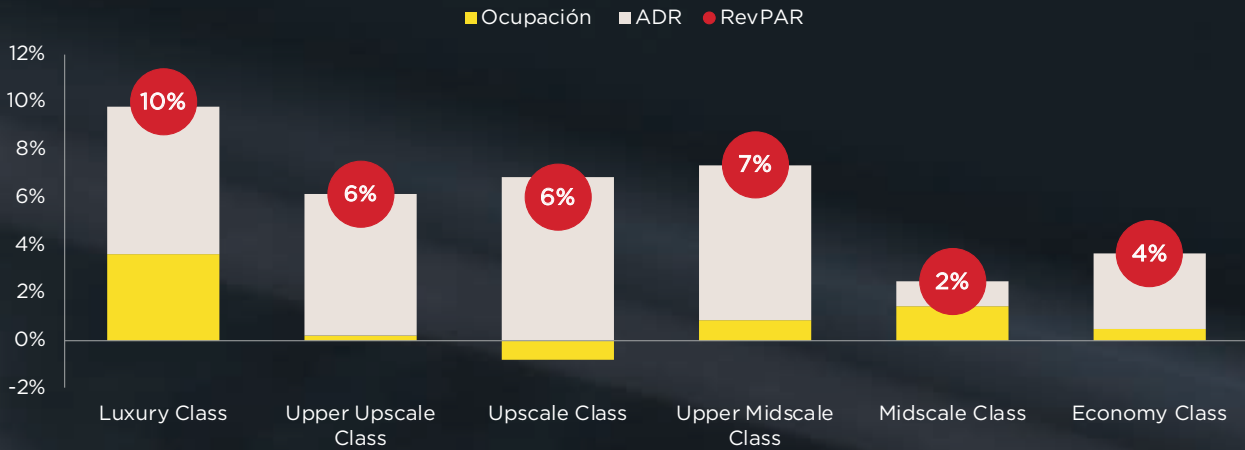
EVOLUCIÓN DE PARÁMETROS OPERATIVOS EN ESPAÑA (DATOS ACUMULADOS DE ENERO A ABRIL)



Fuente: Savills Research con datos de INE

Este crecimiento del RevPAR acumulado a abril es común en todas las categorías, si bien destaca el segmento lujo con un 10% de crecimiento sobre el mismo periodo de 2024 soportado por un crecimiento del ADR en línea con la media y un mayor crecimiento de la ocupación.

EVOLUCIÓN DEL REVPAR POR CATEGORÍA EN ESPAÑA (DATOS ACUMULADOS DE ENERO A ABRIL DE 2025)



Fuente: STR, CoStar Group Company

La evolución por categorías, de acuerdo al análisis de STR, presenta una clara diferenciación, con los segmentos de lujo muy por delante de los segmentos más económicos.



Evolución *por destinos*

De acuerdo al análisis de STR (a CoStar Group Company), España sigue la tendencia mundial de racionalización del ritmo de crecimiento de los parámetros comerciales hoteleros tras un crecimiento intenso post pandemia.

En el análisis de la evolución de los distintos destinos nacionales, la tendencia es similar pero algo más heterogénea. La ralentización del crecimiento

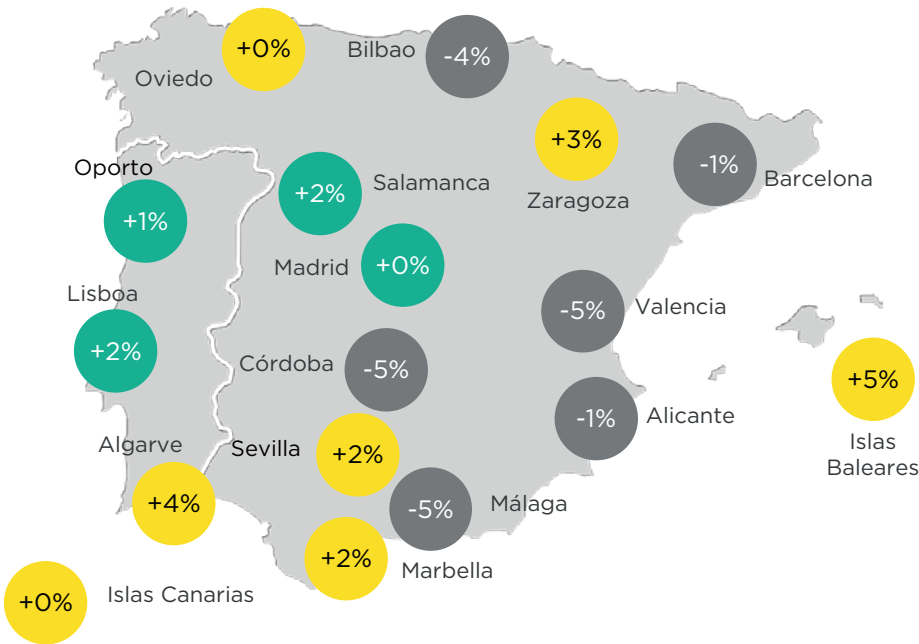
de la ocupación arroja un moderado incremento en los principales destinos, destacando únicamente Baleares (+5%) y Zaragoza (+3%) en positivo, Madrid y Barcelona replicando el ejercicio anterior y Valencia, Bilbao, Córdoba y Málaga (con caídas del 5%) en negativo.

A nivel de ADR la imagen es mucho más positiva, destacando de entre los

principales destinos el crecimiento de Baleares (14% aumento frente el mismo periodo de 2024), Madrid (11%), Canarias (8%) y Marbella (7%), destinos enfocados en un cliente internacional de alto valor. Barcelona, Sevilla y Málaga mantienen niveles de 2024. Y solo destacar las ciudades de Valencia y Bilbao (en negativo 5%).

VARIACIÓN INTERANUAL (%) DE LA OCUPACIÓN, ACUMULADO HASTA ABRIL DE 2025

Ralentización del ritmo de crecimiento de la ocupación, *especialmente en las plazas con mayor crecimiento de inventario*



Fuente: STR, CoStar Group Company

VARIACIÓN INTERANUAL (%) DEL ADR (MONEDA LOCAL), ACUMULADO HASTA ABRIL DE 2025

Buenos ritmos de crecimiento del ADR *con Baleares a la cabeza en vacacional y Madrid en urbano*

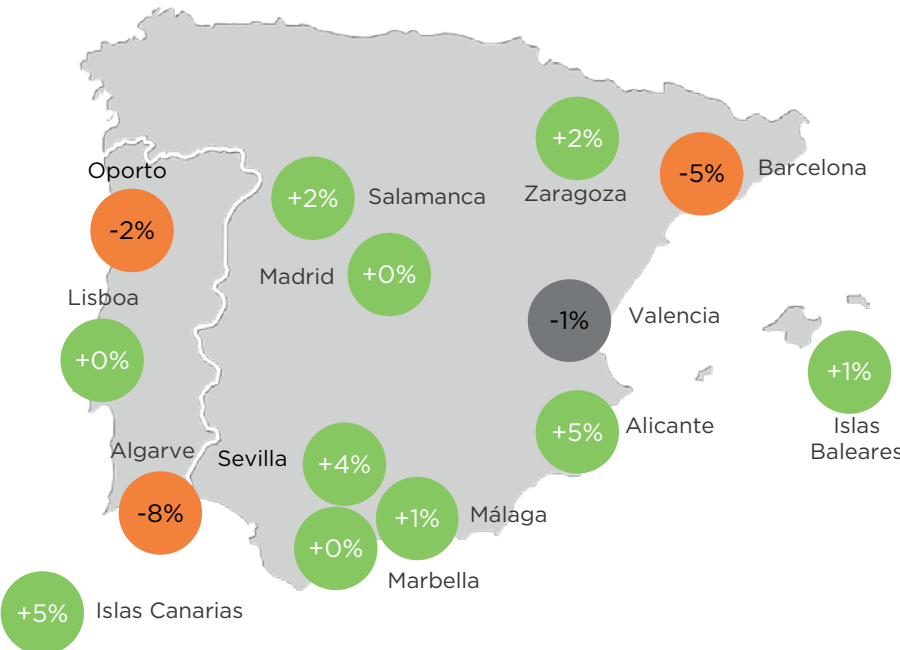


Fuente: STR, CoStar Group Company

Con respecto a las previsiones, medido por reservas en libros a 90 días reportadas (desde 9 de junio, es decir hasta septiembre), en general todos los destinos están en positivo, con un relevante crecimiento en Canarias y Levante (+5%), frente a desaceleración en Valencia (-1%) y especialmente en Barcelona (-5%)

CAMBIO EN PUNTOS PORCENTUALES DE OCUPACIÓN EN RESERVAS A 90 DÍAS VS. AÑO ANTERIOR, 9 JUN 2025

Reservas en positivo con Canarias y Levante a la cabeza, *mientras que Valencia y Barcelona enfrentan desafíos*

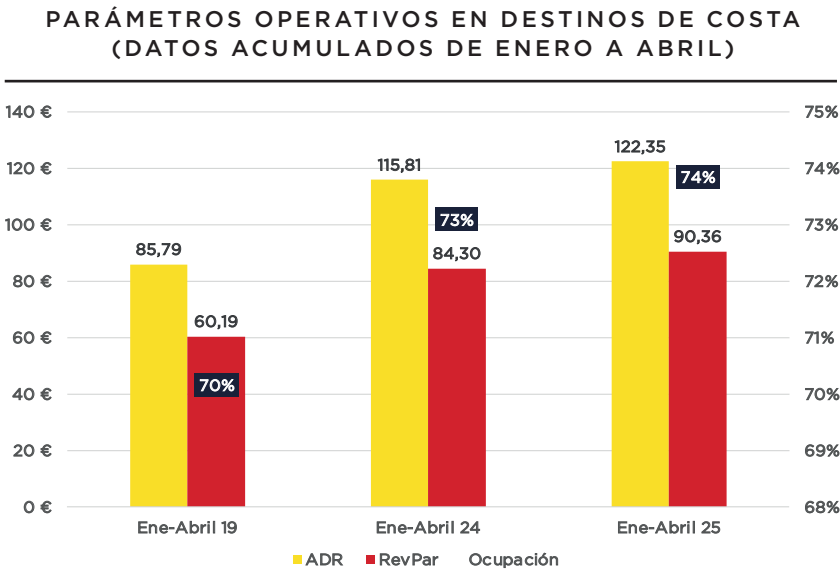


Fuente: STR, CoStar Group Company

Los destinos vacacionales vuelven a batir máximos históricos en el arranque de 2025

La evolución de los parámetros operativos acumulados a abril desde el 2019 hasta el 2025 presentan una tendencia al alza, muy soportada en el crecimiento del ADR (+43% primer cuatrimestre 2025 versus mismo periodo 2019) pero acompañada también por el crecimiento en ocupación.

Con un ADR de 122€/hab. se alcanza un RevPAR de 90€/hab. gracias a la ocupación media del 74%, presentando un crecimiento de RevPAR sobre el mismo periodo de 2024 de un 7%



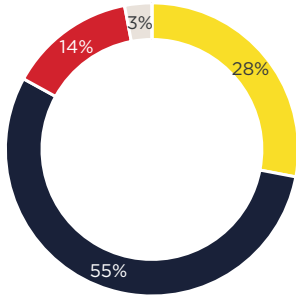
Fuente: Savills Research con datos de INE



OPINIÓN DEL EXPERTO

Comparado con el mismo periodo del año pasado, para el segundo semestre de 2025 de los DESTINOS VACACIONALES de España, espera que el ADR presente:

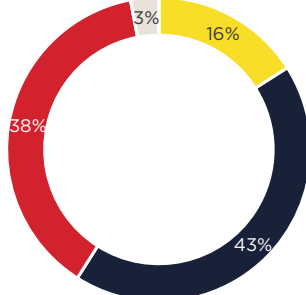
- Crecimiento fuerte (más de un +5%)
- Crecimiento moderado (por debajo de un +5%)
- Estabilidad (se mantendrá)
- Descenso ligero (por debajo de un 5%)
- Descenso fuerte (más de un 5%)



Fuente: Savills Hoteles

Comparado con el mismo periodo del año pasado, para el segundo semestre de 2025 de los DESTINOS VACACIONALES de España, espera que la ocupación presente:

- Crecimiento fuerte (más de un +5%)
- Crecimiento moderado (por debajo de un +5%)
- Estabilidad (se mantendrá)
- Descenso ligero (por debajo de un 5%)
- Descenso fuerte (más de un 5%)



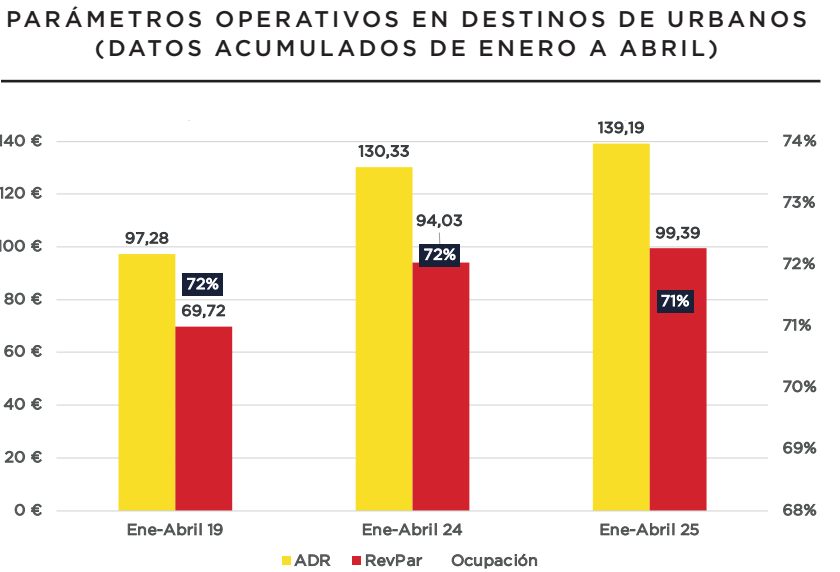
Fuente: Savills Hoteles

En línea con las perspectivas de los distintos estudios publicados y las referencias de reservas en libros, los expertos participantes en nuestra encuesta anticipan también un buen crecimiento del RevPAR en los destinos turísticos nacionales, soportado por un ADR que el 83% de los encuestados prevé tendrá un crecimiento fuerte o moderado (28% y 55% respectivamente, con solo un 3% anticipando contracción) y una ocupación estable (38%) o con moderado crecimiento (43%).

El turismo urbano mantiene el pulso: crecen los ingresos pese a la ligera caída en ocupación

Tras el fuerte repunte de 2024, los destinos urbanos muestran una estabilización en 2025: el ADR se mantiene alto, pero la ocupación cae ligeramente, lo que frena el crecimiento del RevPAR.

En el acumulado a abril el ADR medio ascendió 139€/hab., superando en un 7% al registro de 2024, y en un 43% al nivel prepandemia. Es el principal impulsor del RevPAR que ante una ocupación similar a años anteriores, asciende a los casi 100€/hab, un 5,7% superior a los niveles de 2024.



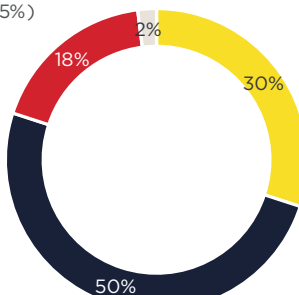
Fuente: Savills Research con datos de INE



OPINIÓN DEL EXPERTO

Comparado con el mismo periodo del año pasado, para el segundo semestre de 2025 para los DESTINOS URBANOS de España, espera que el ADR presente:

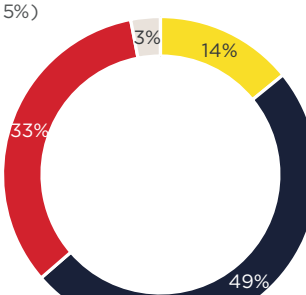
- Crecimiento fuerte (más de un +5%)
- Crecimiento moderado (por debajo de un +5%)
- Estabilidad (se mantendrá)
- Descenso ligero (por debajo de un 5%)
- Descenso fuerte (más de un 5%)



Fuente: Savills Hoteles

Comparado con el mismo periodo del año pasado, para el segundo semestre de 2025 de los DESTINOS URBANOS de España, espera que la ocupación presente:

- Crecimiento fuerte (más de un +5%)
- Crecimiento moderado (por debajo de un +5%)
- Estabilidad (se mantendrá)
- Descenso ligero (por debajo de un 5%)
- Descenso fuerte (más de un 5%)



Fuente: Savills Hoteles

Para los destinos urbanos, los expertos consultados son también muy positivos en las expectativas de crecimiento con un 50% de los encuestados anticipando un aumento moderado tanto de ADR como de ocupación, y un 30% y un 14% asumiendo crecimientos relevantes de dichos parámetros respectivamente.

Los destinos insulares

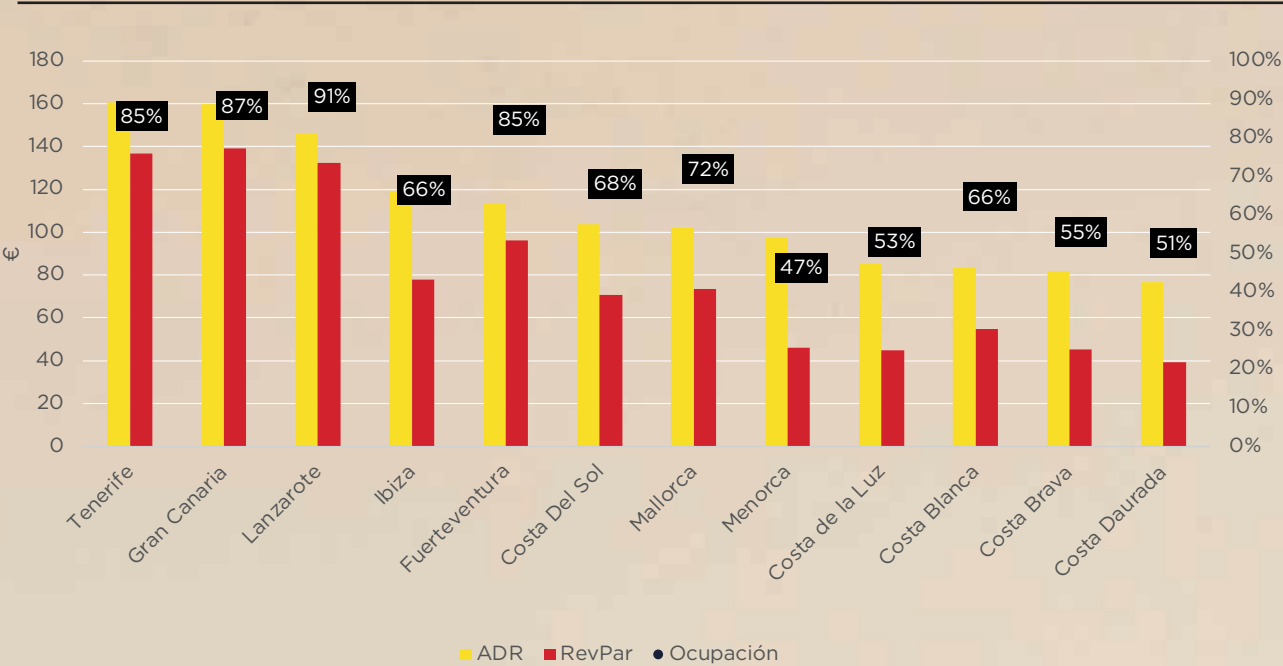
lideran el crecimiento en el primer
cuatrimestre con incrementos de RevPAR
de entre el 5% y el 15%, mientras el litoral
peninsular presenta crecimientos muy
moderados.

La pujanza de los mercados internacionales soporta el crecimiento de los destinos más consolidados, mientras la leve contracción de RevPAR afecta a los destinos más domésticos, donde se observa también una moderación del incremento de ADR.

Destacar el ligero comportamiento negativo de Ibiza y de la Costa del Sol, aunque la relativa escasa relevancia del primer cuatrimestre sobre el total anual probablemente mitigará esta.

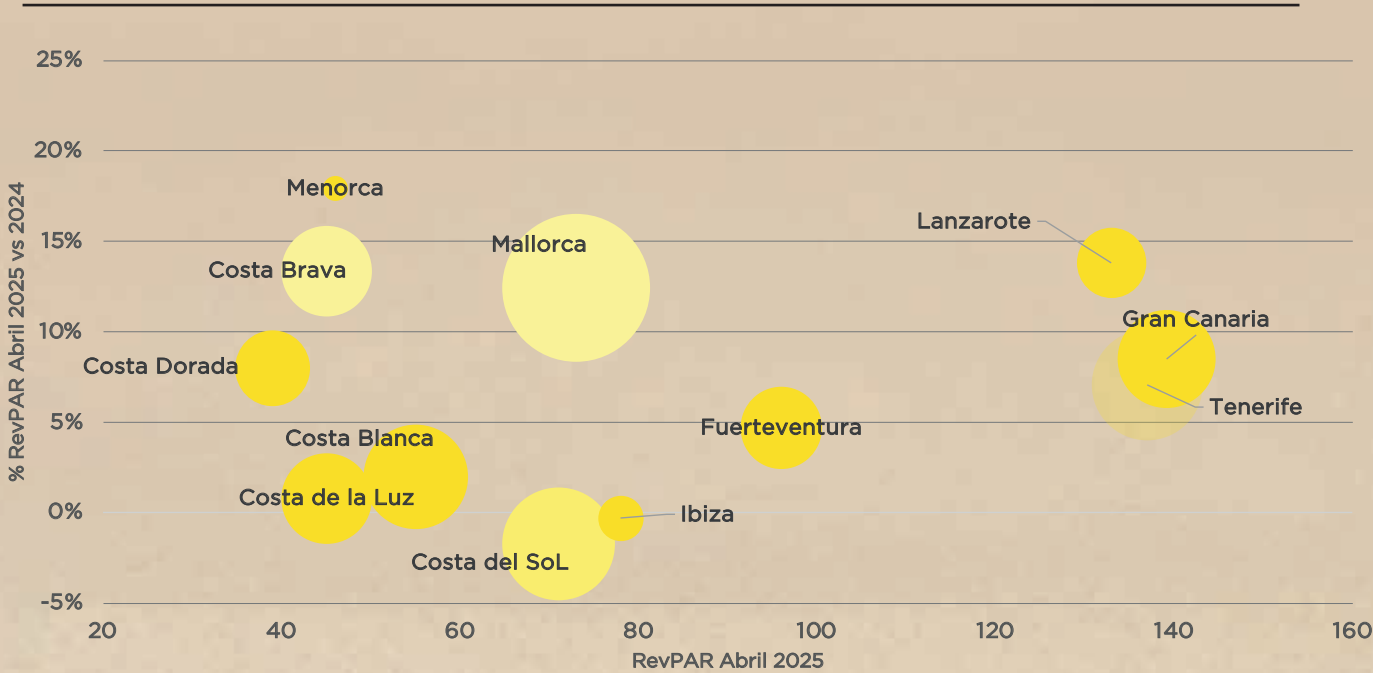
Canarias lidera el ranking de RevPAR por destinos, tanto en ADR como en ocupación, gracias a la baja estacionalidad y su extensa diversificación en el mercado internacional destacando con un excelente comportamiento interanual, Lanzarote.

PRINCIPALES INDICADORES EN DESTINOS DE COSTA (DATOS ENERO - ABRIL 2025)



Fuente: Savills Research con datos de INE

EVOLUCIÓN DEL REVPAR EN DESTINOS DE COSTA
(DATOS ACUMULADOS DE ENERO A ABRIL, 2025 VS 2024)



Fuente: Savills Research con datos de INE

Madrid lidera

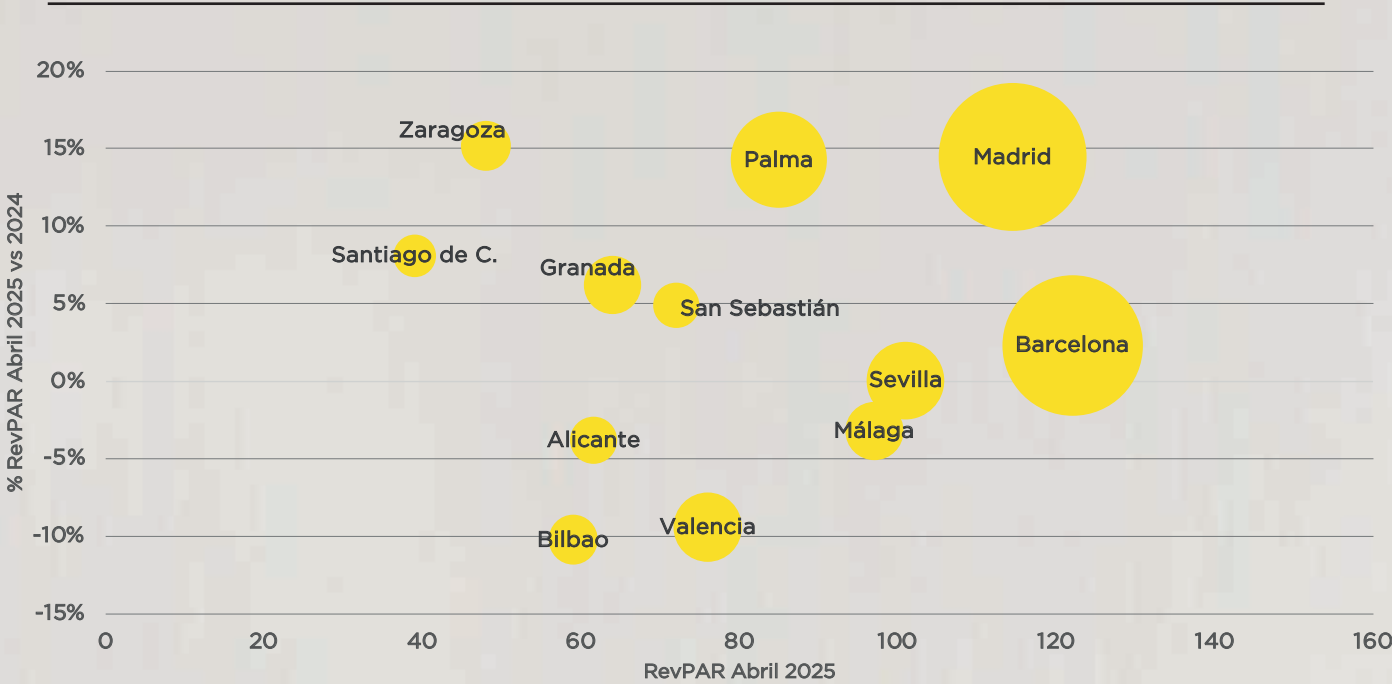
el segmento urbano con un crecimiento cercano al 15%, junto con Palma y Zaragoza, Barcelona y Sevilla se mantienen estables, mientras que Málaga sufre ligero retroceso, más significativo en Valencia y Bilbao.

Madrid sigue creciendo y recortando distancias con Barcelona, aunque esta sigue liderando el segmento urbano en ocupación y ADR.

En general los destinos donde ha habido un mayor crecimiento de inventario como Alicante (+30%), Bilbao (+11%), Málaga (+3,5%), o Barcelona (+2%) están sufriendo a nivel de RevPAR por la ocupación pese a registrar crecimiento en ADR (excepto Bilbao). Cabe destacar el comportamiento de Alicante que a pesar del recorte en ocupación mantiene una tendencia creciente teniendo en cuenta la nueva oferta alojativa en la plaza.

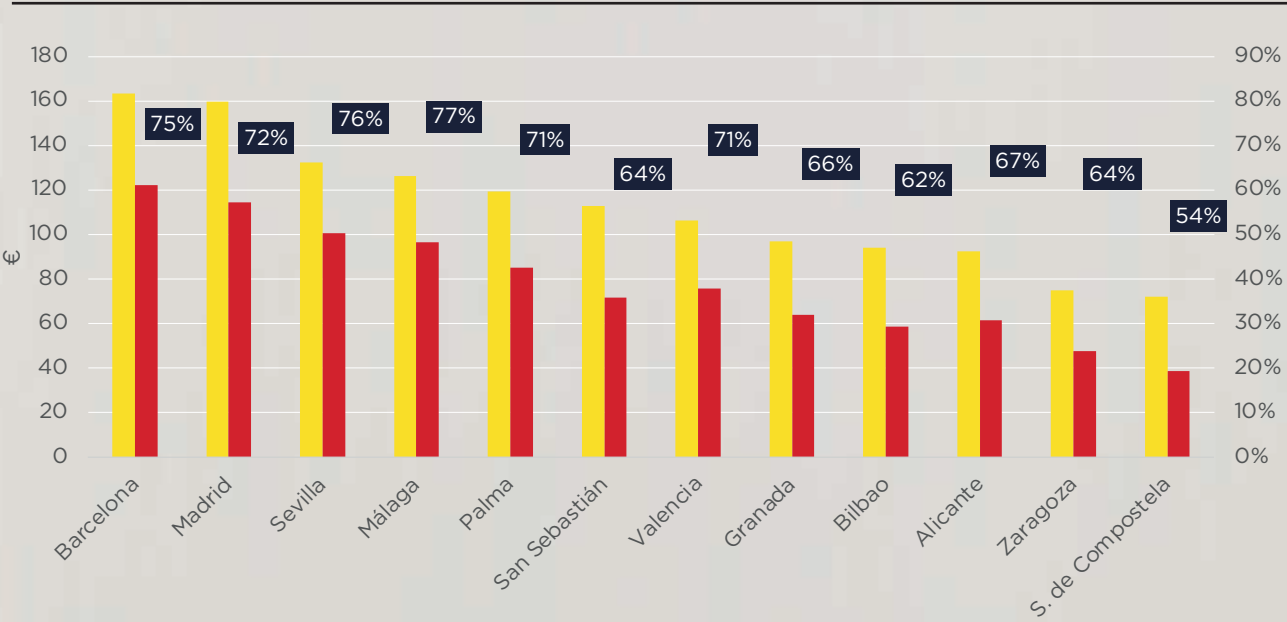
Caso especial es Valencia que, tras la Dana sufrida en el último cuatrimestre de 2024, presenta una bajada de ADR (-3,5%) y ocupación (-5,6%) con un incremento moderado de la oferta (+1,6%).

EVOLUCIÓN DEL REVPAR EN DESTINOS URBANOS (DATOS ACUMULADOS DE ENERO A ABRIL, 2025 VS 2024)



Fuente: Savills Research con datos de INE

PRINCIPALES INDICADORES EN DESTINOS URBANOS (DATOS ENERO - ABRIL 2025)



Fuente: Savills Research con datos de INE

ADR RevPar Ocupación

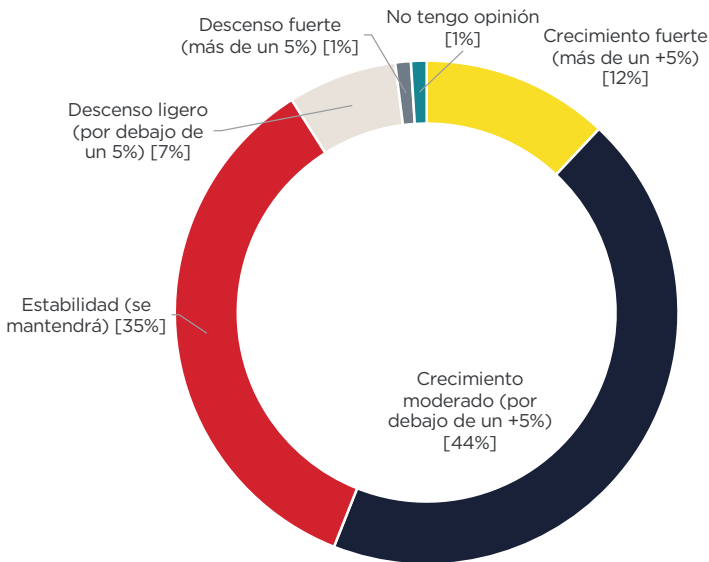


La opinión de los *Expertos*

Sobre la base de las positivas perspectivas de crecimiento del RevPAR, también el consenso es de aumento de la rentabilidad con un 44% anticipando crecimiento moderado, un 35% estabilidad y un 12% anticipando crecimiento significativo, frente a solo un 8% que prevén contracción de la rentabilidad. Una visión algo más conservadora que en la encuesta del año pasado, pero, aún así, positiva en cuanto a un posible crecimiento.

OPINIÓN DEL EXPERTO

Previsión de Márgenes de GOP para 2025 vs 2024

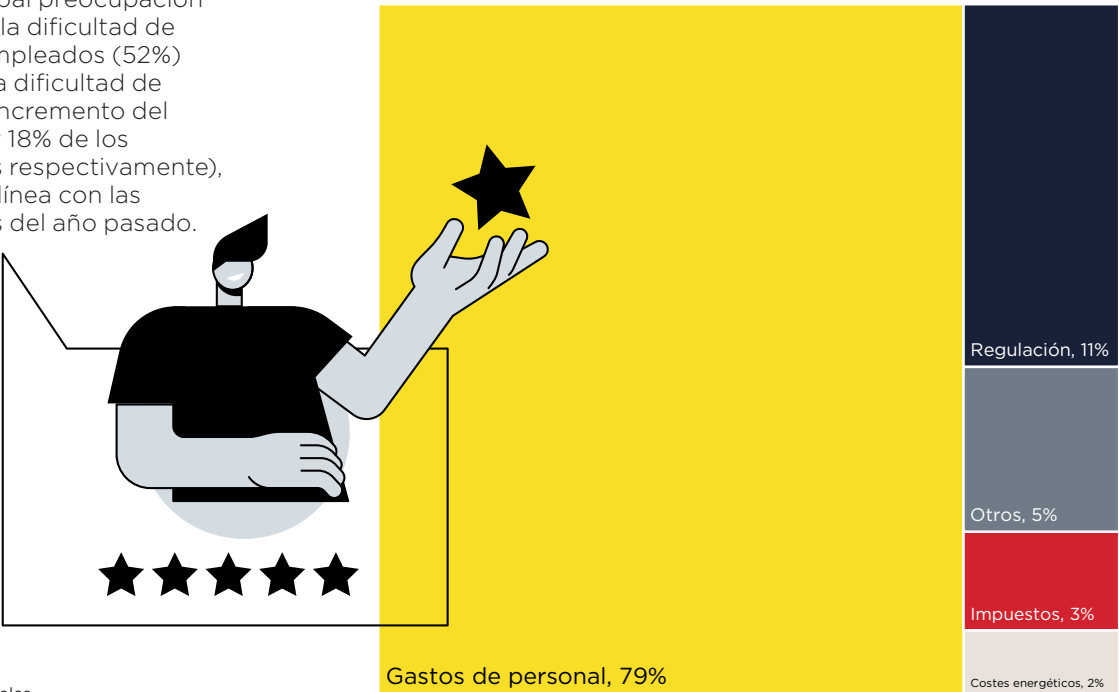


Fuente: Savills Hoteles

El gasto de personal sigue siendo el principal condicionante sobre la rentabilidad para un 79% de los encuestados, con la regulación como segunda preocupación (11% de los encuestados). Destaca dentro de las consideraciones de personal, que la principal preocupación se deriva de la dificultad de encontrar empleados (52%) seguida de la dificultad de retención e incremento del coste, (17% y 18% de los encuestados respectivamente), bastante en línea con las perspectivas del año pasado.

OPINIÓN DEL EXPERTO

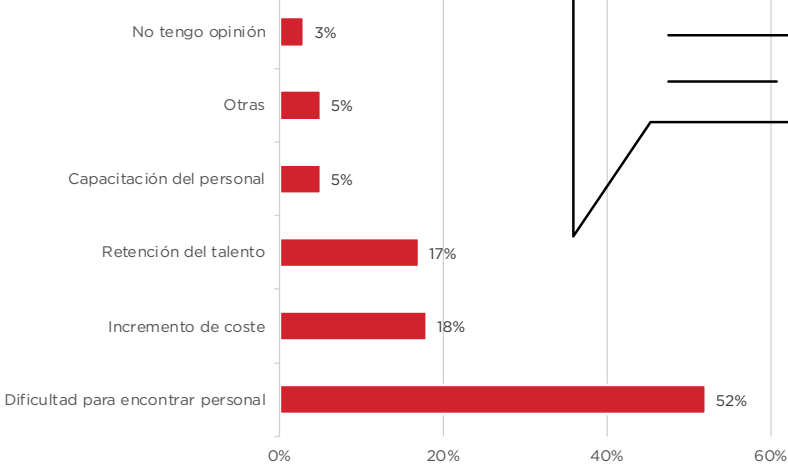
Factores con Mayor Impacto en la Rentabilidad Operativa (Visión a 12-18 Meses)



Fuente: Savills Hoteles

OPINIÓN DEL EXPERTO

Principales Condicionantes en la Gestión de Personal (Visión a 12-18 Meses)

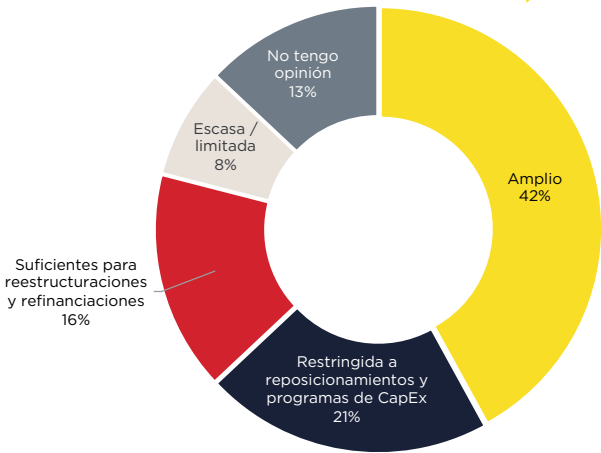


Fuente: Savills Hoteles

La confianza de nuestros expertos es también mayoritaria con respecto a la financiación con un 42% asumiendo un mercado amplio, frente a solo un 8% que considera que habrá financiación escasa o limitada.

OPINIÓN DEL EXPERTO

Acceso a la Financiación en los Próximos 12-18 Meses



Fuente: Savills Hoteles

Buenas perspectivas de rentabilidad, *con especial atención al personal, cierta preocupación con la normativa y suficiente acceso a financiación*

La inversión hotelera supera un 5% del volumen del mismo periodo de 2024, manteniendo las expectativas y tendencia a fin de año

El primer semestre del año cerrará por encima de los €1.600 millones de volumen de inversión hotelera, con la venta a final de junio de Mare Nostrum (complejo en Tenerife con 1.037 habitaciones en 3 hoteles, centro de convenciones y espacios de referencia gastronómicos) por más de €400 millones (alrededor de un 25% del volumen total transaccionado).

Este volumen supone superar los niveles de 2024 y en línea con la media de los últimos años (desde 2021). El segmento hotelero, sigue, de momento, siendo el principal driver del mercado inmobiliario en España, copando casi un 35% de la inversión

terciaria y un 24% de la inversión total. Nuestra industria sigue siendo mercado de referencia a nivel europeo.

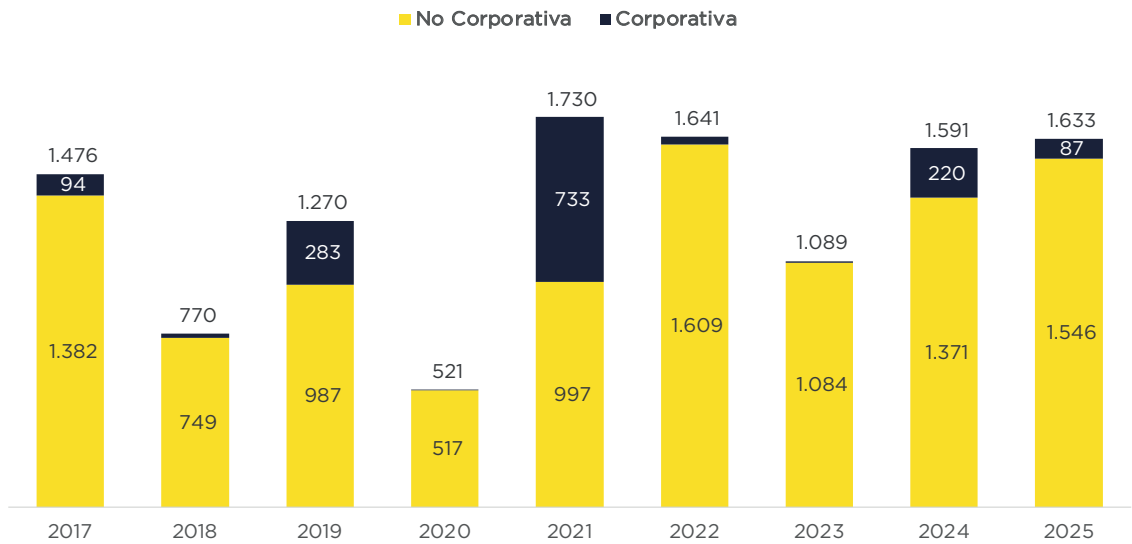
Mantenemos las expectativas de alcanzar el nivel medio de volumen transaccionado de los últimos años, con la cautela de la complejidad del entorno sociopolítico tanto local como internacional. De hecho hay una serie de operaciones relevantes en fase de cierre que darán un espaldarazo al volumen de transacciones incluso antes del verano.

Creemos que la normalización de los tipos de interés junto con los buenos fundamentales

de la industria favorecerá la liquidez y permitirá alcanzar las previsiones de inversión, aunque no consideramos que el precio vaya a ser un dinamizador del mercado.

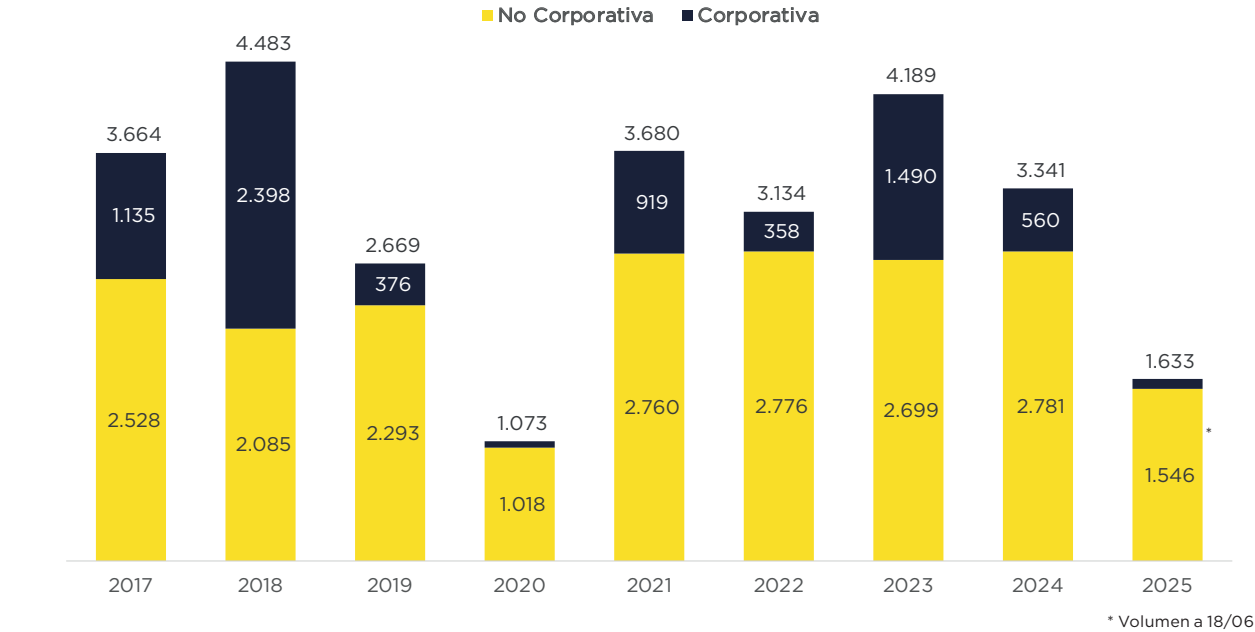
También mantenemos la perspectiva de una mayor actividad en operaciones corporativas, tanto de alianzas como de integraciones y adquisiciones, que pueden tener un efecto sustancial en los volúmenes totales, si bien los periodos de maduración de estas son poco predecibles y en cualquier caso el efecto puntual.

EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN TRANSACCIONADO. DATOS A PRIMER SEMESTRE



Fuente: Savills Hoteles

EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN TRANSACCIONADO. DATOS A AÑO COMPLETO



Fuente: Savills Hoteles

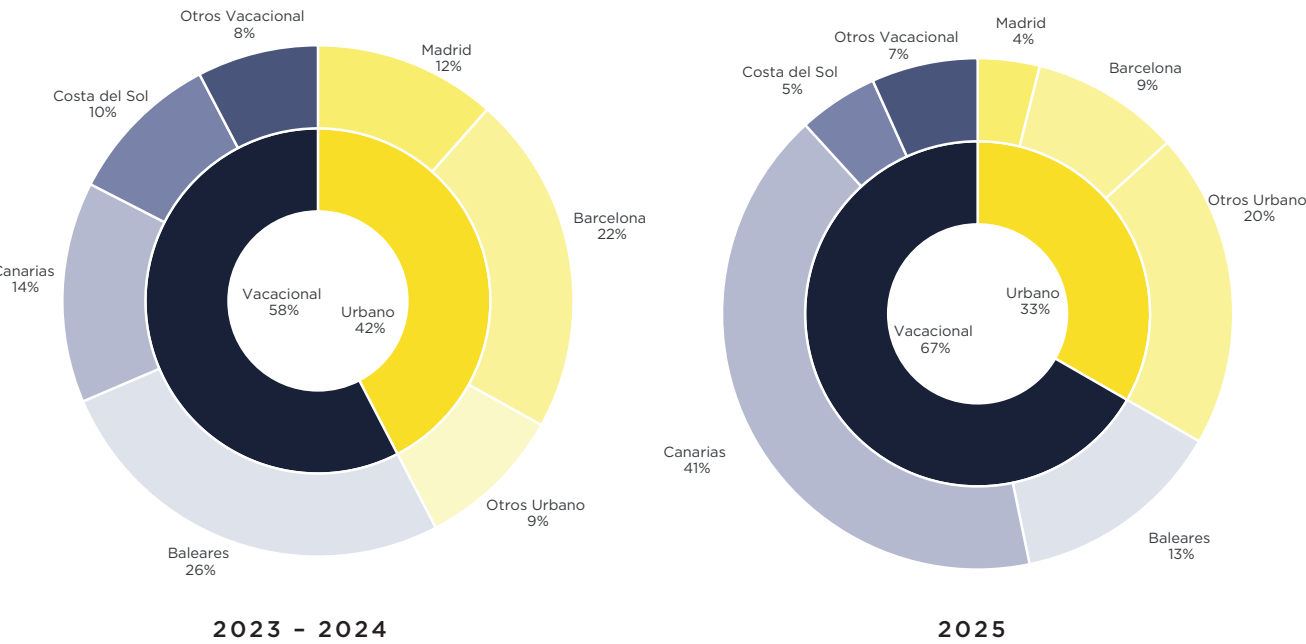
* Volumen a 18/06

Los buenos fundamentales de la industria, junto con la normalización de los tipos de interés, *permitirán alcanzar a final de año volúmenes transaccionales en línea con la media del post COVID*, sujeto a los condicionantes socio políticos y potenciales operaciones corporativas.



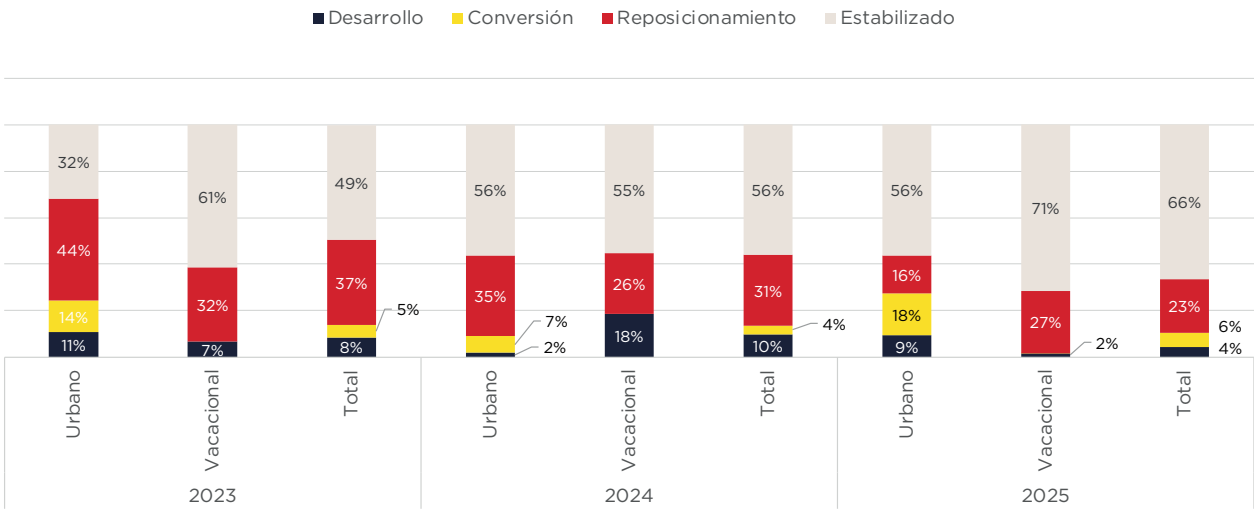
Se descompensan puntualmente los pesos de los últimos años de inversión por segmentos con el incremento en costa, con gran *protagonismo de Canarias*. En el urbano cogen la delantera los destinos second tier.

INVERSIÓN POR DESTINOS PRIMER SEMESTRE



Fuente: Savills Hoteles

VOLUMEN SEGÚN TIPO DE OPERACIÓN POR SEGMENTO. DATOS A PRIMER SEMESTRE



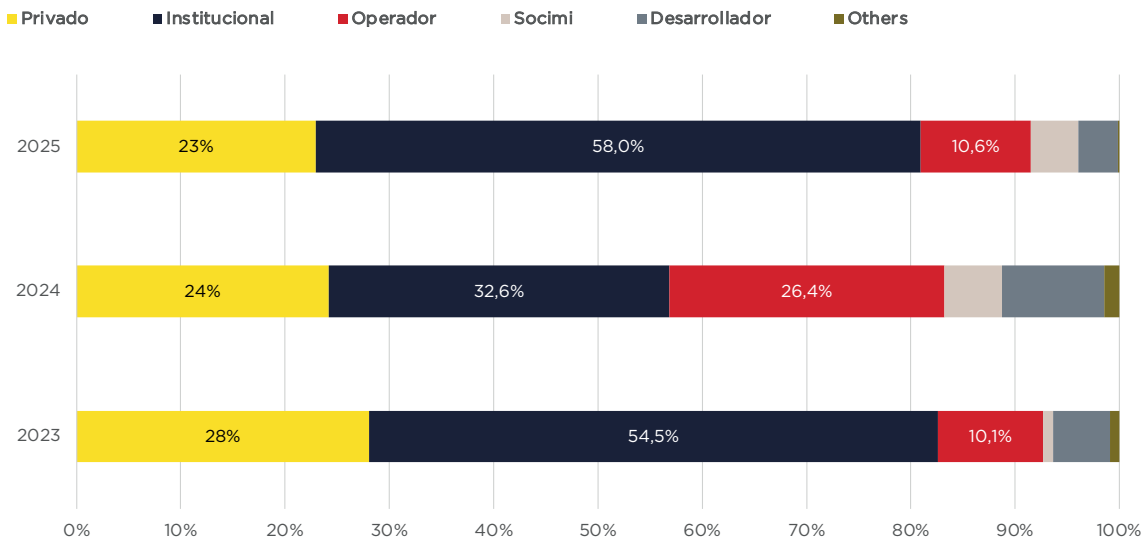
Fuente: Savills Hoteles

El grueso de la inversión sigue concentrándose en activos operativos, superando niveles de los últimos años especialmente por el peso de la operación Mare Nostrum, con más del 65% del total, con un peso relevante del reposicionamiento (23%), aguantando el desarrollo y conversión con una cuota del 10%.



El perfil de vendedor sigue liderado por los institucionales, manteniéndose los privados con una cuota por encima del 20% y los operadores marginalmente en un 10%. Los compradores son mayoritariamente operadores, aunque con una recuperación muy relevante de los institucionales, que recuperan el liderazgo, mientras los privados pierden protagonismo.

VOLUMEN TRANSACCIONADO POR PERFIL VENDEDOR. DATOS A H1



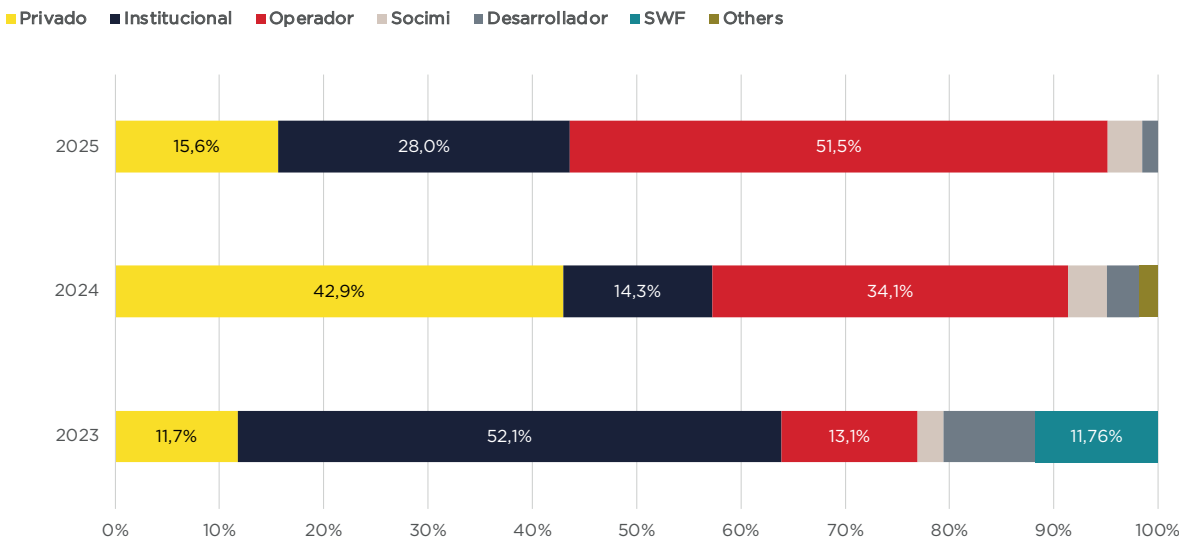
Fuente: Savills Hoteles

TRANSACCIONES RELEVANTES - 2025 H1

HOTEL	Habit.	Ubicación
1. Sol Tenerife	552	Tenerife
2. Plaza Nueva Sevilla	60	Sevilla
3. Exe Rey Don Jaime	319	Valencia
4. Barceló Raval	156	Menorca



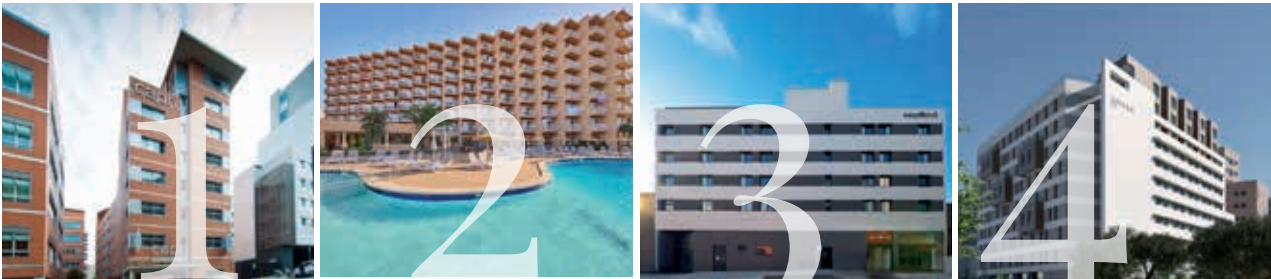
VOLUMEN TRANSACCIONADO POR PERFIL INVERSOR. DATOS A H1



Fuente: Savills Hoteles

TRANSACCIONES RELEVANTES ASESORADAS POR SAVILLS - 2025 H1

HOTEL	Habit.	Ubicación
1. Capri by Fraser Barcelona	97	Barcelona
2. Tent Palmanova	231	Mallorca
3. Easy Hotel (Portfolio)	565	España
4. Nervión Sevilla	184	Sevilla



A final de junio se cerró la compra por parte de Spring Hotels del complejo Mare Nostrum en Tenerife a Brookfield por un importe reportado de €430 millones.

El complejo Mare Nostrum cuenta con 3 hoteles de 5 y 4 estrellas y un total de 1.037 habitaciones, cuatro espacios gastronómicos de referencia y un centro de convenciones para 1.600 participantes.

Spring Hotels duplica su inventario que contaba hasta ahora con 3 establecimientos en Arona (Tenerife) con 1.076 habitaciones y una cartera de suelo para desarrollo también en la isla.

Esta operación tiene un peso relativo significativo (25% del volumen total transaccionado en el primer semestre de 2025) afectando todos los análisis, pero no cambian las conclusiones y tendencias generales.

La opinión de los *Expertos*

El consenso de los expertos (74%) en base a la encuesta realizada es que alcanzaremos a final de año un volumen de transacciones más o menos en línea con el 2024, con algo más de optimismo (13% consideran un crecimiento significativo) que pesimismo (solo un 7% esperan una contracción significativa).

Complementariamente aunque mayoritariamente se prevé que haya menos (24%) o el mismo producto (41%) en el mercado, hay un 28% que espera más producto. Y por el lado de los precios el 50% espera un incremento de precios frente a un 43% que espera un mantenimiento de los niveles actuales, con solo un 3% anticipando ajuste a la baja.

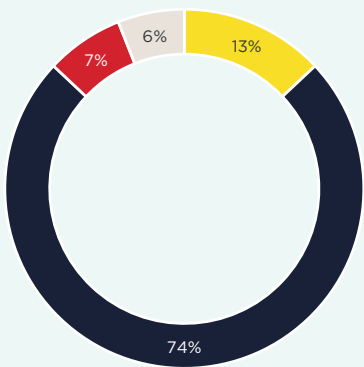
Según los expertos consultados alcanzaremos volúmenes de transacciones similares a 2024, *con presión incremental en precios y algo más de producto*

OPINIÓN DEL EXPERTO



Comparando con 2024, espera que en 2025 el volumen transaccionado esté:

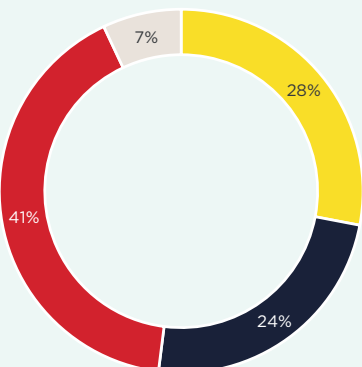
- Muy por encima (+10%)
- Más o menos en línea
- Significativamente por debajo (-10%)
- No tengo opinión



Fuente: Savills Hoteles

Comparando con 2024, espera que en 2025 el volumen transaccionado esté:

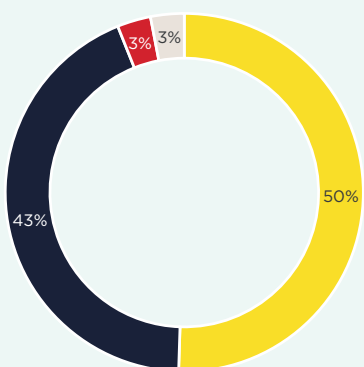
- Más producto que en los últimos meses
- Menos producto que en los últimos meses
- Más o menos igual que en los últimos meses
- No tengo opinión



Fuente: Savills Hoteles

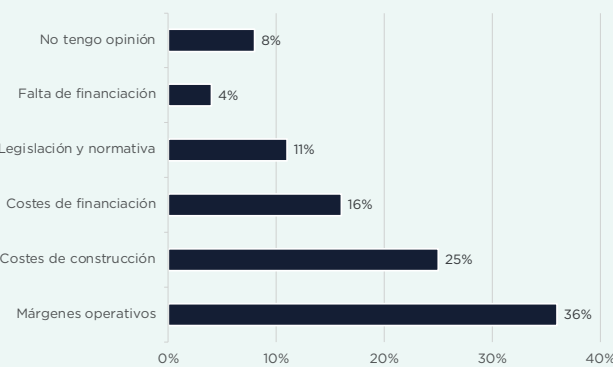
Comparando con 2024, espera que en 2025 el volumen transaccionado esté:

- Incremento de precios
- Más o menos igual
- Ajuste a la baja de precios
- No tengo opinión



Fuente: Savills Hoteles

Opinión de los Expertos: Factores con Mayor Impacto en las Transacciones Hoteleras (Próximos Meses)



Fuente: Savills Hoteles

Con respecto a los condicionantes, para el mercado transaccional las opiniones están más divididas con un 36% que considera que el mercado vendrá marcado por los márgenes operativos, hay un 25% de consideración sobre los costes de construcción, un 16% costes de financiación (aunque solo un 4% anticipa falta de financiación) y un 11% legislación y normativas. El año pasado el mayor condicionante se consideraba el coste de financiación (52%).

Savills Hoteles, *Ocio y Turismo*

Brindamos asesoramiento experto sobre todo tipo de activos, proyectos y segmentos de negocio dentro del sector de Hoteles, Ocio y Turismo

Nuestra propuesta diferencial se basa en la colaboración con nuestros clientes para aportar soluciones de valor añadido. Nuestro enfoque es global e integral, se basa en nuestro profundo conocimiento y comprensión del mercado y es posible gracias a un equipo multidisciplinar liderado por un grupo de profesionales especializados.

TRANSACCIONES & BÚSQUEDAS DE OPERADOR

- Procesos de venta de activos y portfolios
- Asesoramiento de adquisiciones
- Procesos de financiación y reestructuración
- Búsquedas de operador

VALORACIONES

- Valoraciones RICS
- Valoraciones de carteras de activos y deuda
- Tasaciones ECO
- Estudios de mercado

CONSULTORÍA & ASSET MANAGEMENT

- Análisis de viabilidad
- Due Diligence adquisición
- Análisis Diagnóstico
- Gestión corporativa hotelera (Hotel Asset Management)
- Desarrollo de plataformas de inversión

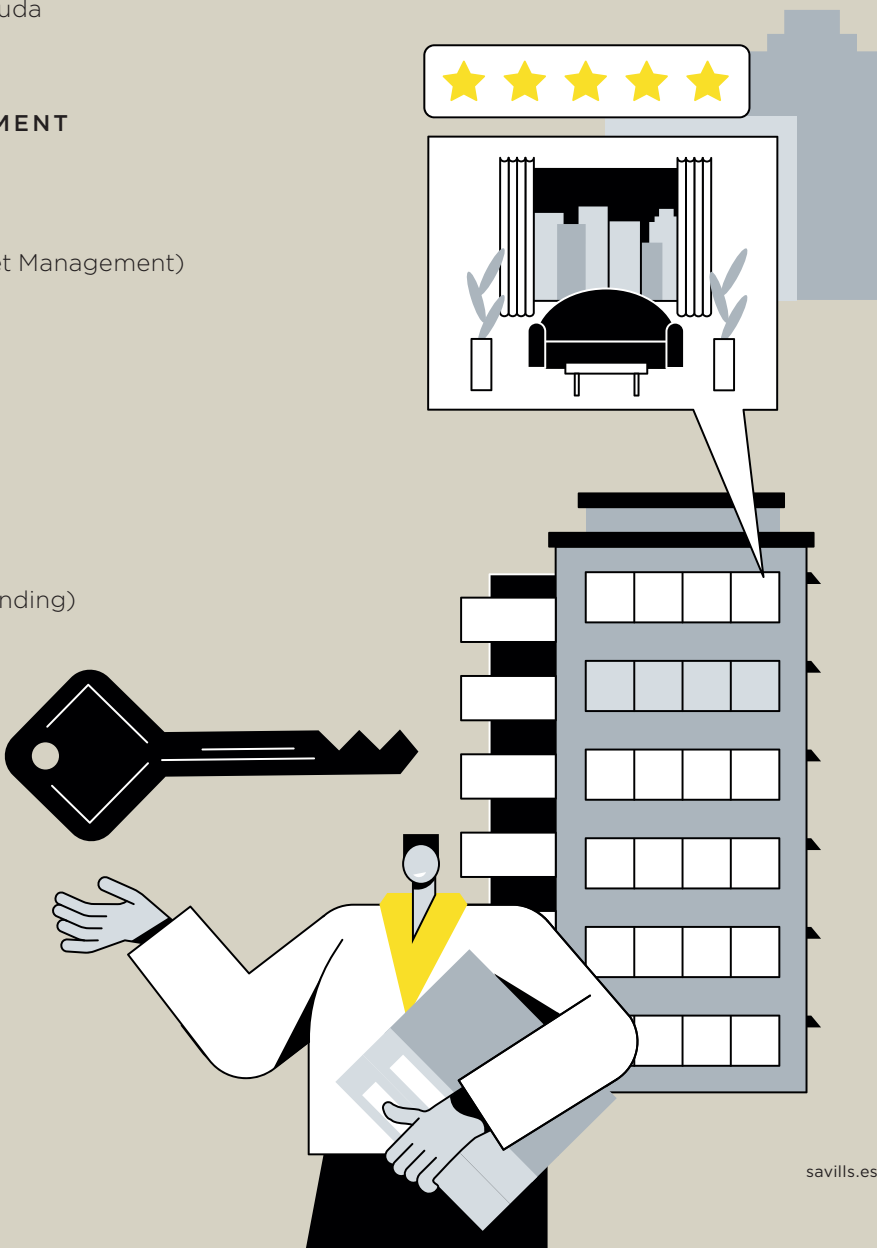
EQUIPOS SOPORTE

- Equipos Técnicos

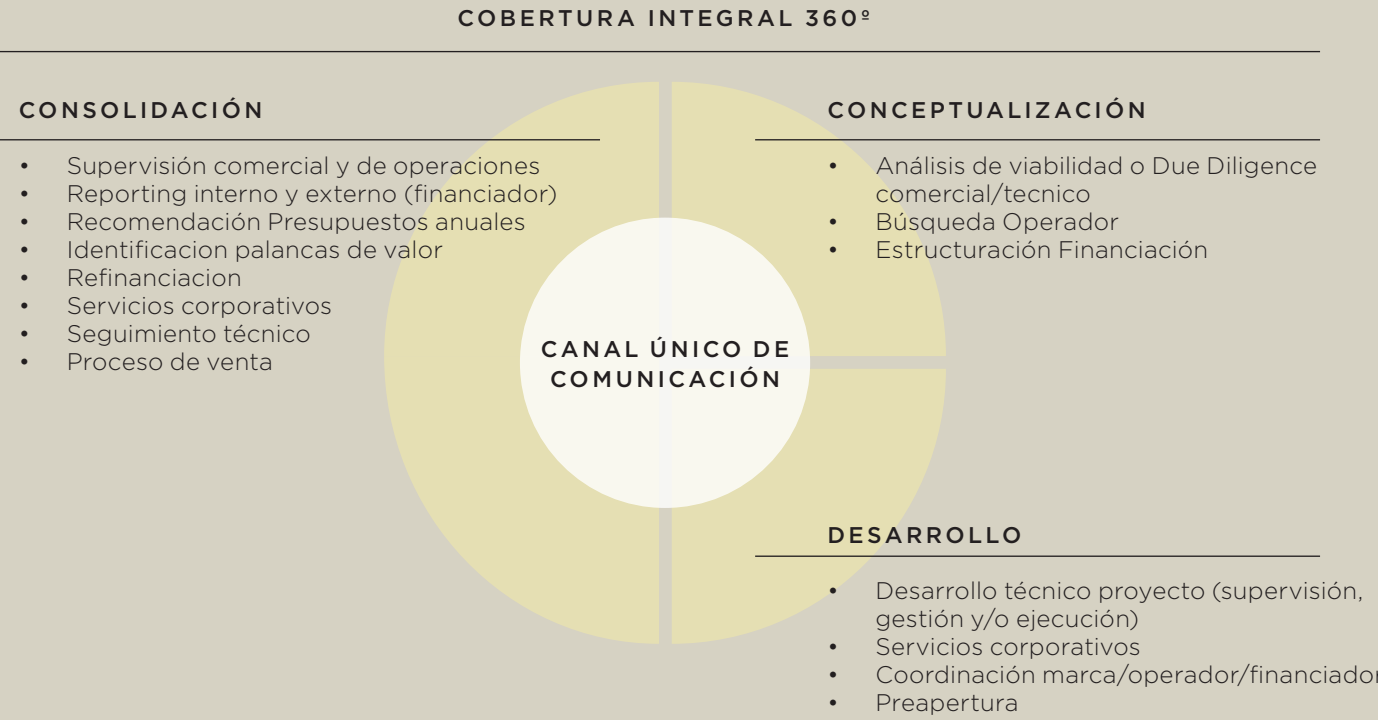
 - Urbanismo y análisis
 - Análisis y gestión técnica
 - Proyectos
 - Certificaciones y planes ESG
- Equipos Funcionales

 - Corporate Finance (financiación y funding)
 - Equipos Comerciales
 - Domestico
 - Internacional
 - Institucional
 - Private Wealth
 - Research
- Equipos Negocio

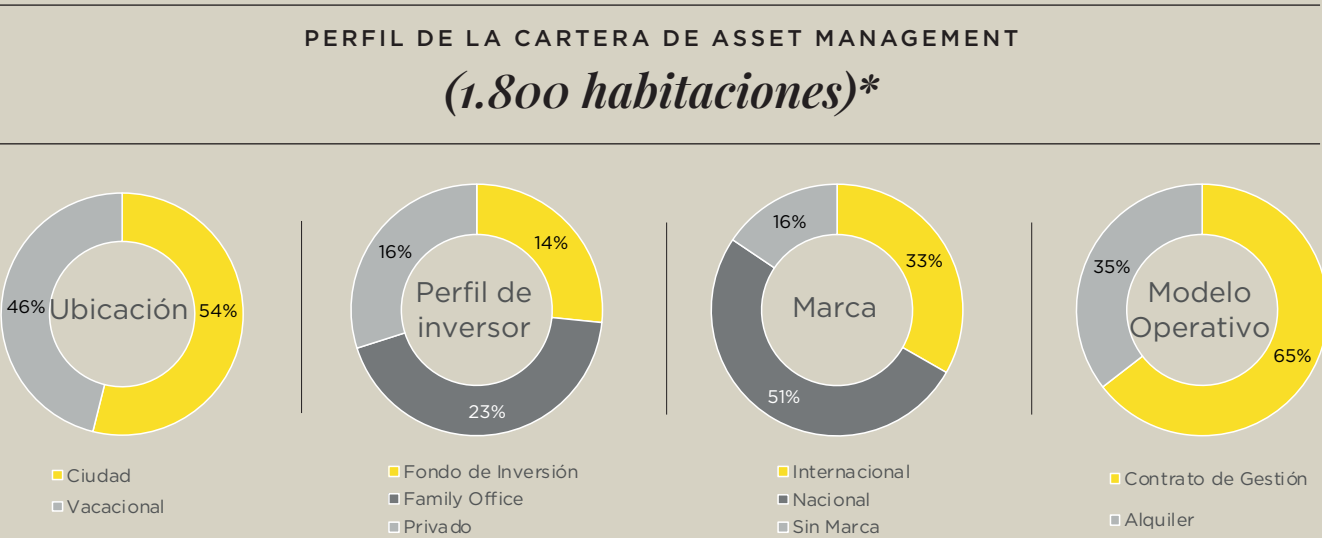
 - Retail
 - Facility Management
 - Living
 - Residencial (sales)



Nuestra Propuesta de Asset Management



El equipo de Asset Management de Savills da servicios de acompañamiento a inversores institucionales y privados con hoteles bajo contratos de gestión o renta variable



*Nota: A Marzo de 2025

Equipo *Hoteles*

Equipo



Juan Garnica
Executive Director.
Head of Hotels.



Mariam Alami
Assistant

Valoraciones



Sandra Lopez
Director
Valoraciones



Andrea Garcia
Associate
Valoraciones



Carmen de la Sierra
Senior
Consultant



Xavier Valls
Admin. de
Proyectos

savills

- # ESCUCHAMOS
- # EMPODERAMOS
- # DESAFIAMOS
- # COLABORAMOS

Consultoría & Asset Management



María Calvo
Director
Asset Management
& Advisory



Jesús Rodríguez
Director
Consultoría
Estrategica



Paloma Boves
Associate
Asset Management
& Advisory



Duncan Kinnear
Senior
Consultant



Elena Prieto
Consultant



Jon Pastor
Consultant

Transacciones & Búsquedas de Operador



Javier Oroz
Director
Transacciones &
Búsquedas de
Operador



Leticia Torán
Associate Director
Transacciones



Sonia Lopez-Doriga
Associate
Transacciones



Alexandra Dalle Molle
Senior Consultant



Cristina Lluch
Consultant



Flavia Dodero
Consultant



Pilar Sarmentera
Junior Consultant



Gonzalo Mola
Junior Consultant



Álvaro de la Serna
Associate
Búsquedas de Operador

Research



Alexis Pourcelot
National Director
Research



Isabel Gil
Associate
Research

Marketing & Communications



Marta Keller
Director
Communications

Ayudando a las personas a prosperar
a través de lugares y espacios ”

