



Valoraciones

VALORACIÓN DE LA PLANTA HOTELERA DE BARCELONA EN 2025

Grupo



Valoración y consultoría

Tabla de contenido

VALORACIÓN DE LA PLANTA HOTELERA DE BARCELONA EN 2025	0
RESUMEN EJECUTIVO.....	5
RESUMEN OPERATIVO	8
Lectura general	8
Entorno urbano y restricción de oferta.....	8
Viviendas de uso turístico y demanda hotelera	9
Barómetro de Rentabilidad: ADR, Ocupación, RevPAR y ValuePAR	10
ValuePAR por Zona Urbana de Barcelona	11
ValuePAR por Distrito de Barcelona	12
Valor por Hotel, Plaza y Planta Hotelera: Zona Urbana.....	13
Valor por Hotel, Plaza y Planta Hotelera: Distritos.....	13
Valor Real Estate y Management	14
Base & Incentive Management Fees	15
Manager y Real Estate ValuePAR.....	15
Valor por Zona Hotelera (Real Estate vs Management)	16
Valor absoluto Real Estate vs Management de la Planta Hotelera	17
Valor porcentual Management versus Real Estate.....	17
Comparativa con Madrid, Canarias y Mallorca 2025	18
ValuePAR 2025: Barcelona vs Madrid, Canarias y Mallorca	18
Valor Planta, Hotel y Plaza: Barcelona vs Madrid, Canarias y Mallorca.....	19
RESUMEN ESTRUCTURA ALOJATIVA HOTELERA	21
Estructura Alojativa y Zonificación Urbana (ZU) Estratégica.....	21
Zonificación Urbana (ZU).....	21
ZU1 - CIUTAT VELLA (Gótico, Born, Raval)	22
ZU2 - EIXAMPLE / LES CORTS	22
ZU3 - SANT MARTÍ / LITORAL.....	22
ZU4 - SANTS - MONTJUÏC (Zona Ferial).....	23
ZU5 - EXPANSIÓN / PERIFERIA (Eje Diagonal)	23
Estructura alojativa por Zonas Urbanas de Barcelona	23
Estructura Alojativa ZU1 CIUTAT VELLA.....	24
Estructura Alojativa ZU2 EIXAMPLE LES CORTS	25
Estructura Alojativa ZU3 SANT MARTÍ / LITORAL	25
Estructura Alojativa ZU4 SANTS MONTJUÏC	26

Estructura Alojativa ZU5 EXPANSIÓN / PERIFERIA.....	27
Estructura alojativa por Distritos de Barcelona.....	28
Marco Geográfico: Distritos de Barcelona.....	28
Estructura Alojativa Ciutat Vella ZU1.....	28
Estructura Alojativa Eixample ZU2.....	29
Estructura Alojativa Les Corts ZU2.....	29
Estructura Alojativa Sant Martí / Litoral ZU3.....	30
Estructura Alojativa Sants - Montjuïc ZU4.....	30
Estructura Alojativa Sarrià Sant Gervasi ZU5.....	31
Estructura Alojativa Gràcia ZU5.....	31
Estructura Alojativa Horta - Guinardó ZU5.....	32
Estructura Alojativa Sant Andreu ZU5.....	32
Estructura Alojativa Nou Barris ZU5.....	33
EL VALOR POR HABITACIÓN EN BARCELONA 2025	35
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR de Barcelona	35
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR Por ZU	35
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: ZU1 CIUTAT VELLA	35
ADR, RevPAR y ValuePAR: ZU2 - EIXAMPLE LES CORTS	36
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: ZU3 SANT MARTÍ / LITORAL	36
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: ZU4 SANTS MONTJUÏC	37
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: ZU5 EXPANSIÓN / PERIFERIA	37
ADR, ocupación RevPAR y ValuePAR Por Distritos.....	38
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Ciutat Vella ZU1	38
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Eixample ZU2	38
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Les Corts ZU2	38
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Sant Martí / Litoral ZU3	39
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Sants Montjuïc ZU4.....	39
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Sarrià Sant Gervasi ZU5.....	39
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Gràcia ZU5.....	40
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Horta - Guinardó ZU5.....	40
ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Sant Andreu ZU5	40
EL VALOR POR PLANTA, HOTEL Y PLAZA 2025	43
Valor Planta, Hotel y Plaza de Barcelona	43
Valor por Planta, Hotel y Plaza por Zonas Urbanas	43
Valor Por Planta, Hotel y Plaza: ZU1 CIUTAT VELLA.....	43

Valor Por Planta, Hotel y Plaza: ZU2 EIXAMPLE LES CORTS	44
Valor Por Planta, Hotel y Plaza: ZU3 SANT MARTÍ / LITORAL	44
Valor Por Planta, Hotel y Plaza: ZU4 SANTS MONTJUÏC	45
Valor Por Planta, Hotel y Plaza: ZU5 EXPANSIÓN / PERIFERIA.....	45
Valor por Planta, Hotel y Plaza por Distritos	46
VALOR: REAL ESTATE & MANAGEMENT	47
Análisis: Base & Incentive Fees.....	47
Base, Incentive y Total Fees. Diario y Anual	47
ValuePAR. Manager ValuePAR y RE ValuePAR.....	48
ValuePAR total, Manager y Real Estate ValuePAR	48
Manager y Real Estate ValuePAR: ZU1 CIUTAT VELLA.....	48
Manager y Real Estate ValuePAR: ZU2 - EIXAMPLE LES CORTS	49
Manager y Real Estate ValuePAR: ZU3 - SANT MARTÍ LITORAL.....	49
Manager y Real Estate ValuePAR: ZU4 SANTS MONTJUÏC.....	50
Manager y Real Estate ValuePAR: ZU5 EXPANSIÓN / PERIFERIA.....	51
Valor Real Estate & Management por Distritos	52
Valor Management & Real Estate de la Planta Hotelera	53
Valor Planta: Management & Real Estate por Zonas Urbanas	53
Valor Planta: Management & Real Estate por Distritos.....	54
Valor Real Estate & Management por Hotel	56
Valor por Hotel: Real Estate & Management por Zonas Urbanas	56
Valor por Hotel: Real Estate & Management por Distritos.....	57
Valor Real Estate & Management por Plaza	58
Valor Plaza: Management y Real Estate por Zonas Urbanas	58
Valor Plaza: Management y Real Estate por Distritos	59
VALOR BARCELONA vs MADRID, CANARIAS y MALLORCA.....	62
ValuePAR 2025: Barcelona vs Madrid, Canarias y Mallorca	62
Valor Planta: Barcelona vs Madrid, Canarias y Mallorca,	64
Valor Hotel: Barcelona vs Madrid, Canarias y Mallorca.....	66
Valor Plaza: Barcelona vs Madrid, Canarias y Mallorca	68
Comparativa: Distritos Madrid, ZT Mallorca y Canarias	70
ValuePAR	70
Valor de planta hotelera	70
Valor por hotel.....	70
Valor por plaza.....	71

Lectura integrada	71
ANEXO: METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN	73
Metodología de Valoración	73
El valor y el precio de los hoteles	73
La Banda de Inversión utilizando un Año Estabilizado	73
Fórmula de valoración hotelera	74
Determinación del WACC	74
Componentes Financieros de Barcelona 2025	75
SELECCIÓN OBRAS CONSULTADAS	77
DISCLAIMER	80



RESUMEN EJECUTIVO

La planta hotelera urbana de Barcelona 2025 presenta un perfil de mercado consolidado, maduro y con elevada capacidad de generación de valor inmobiliario.

El informe analiza exclusivamente hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, excluyendo hoteles de 1 y 2 estrellas, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, VUT y otras modalidades de alojamiento no hotelero. El perímetro valorado incluye **358 hoteles, 35.566 habitaciones y 69.490 plazas**.

Barcelona alcanza un **valor total** estimado de planta hotelera de **11.040,4 M€**. El **valor por hotel** se sitúa en **30,8 M€** y el valor por **plaza** en **158.878 €**. El **ValuePAR** agregado alcanza **310.420 €** por habitación, con un **ADR** de **184,36 €**, una **ocupación** del **74,54%** y un **RevPAR** de **137,42 €**.

La **categoría 4 estrellas** constituye el núcleo de la planta hotelera urbana. Concentra 21.005 habitaciones, el 59,1% del total, y 189 hoteles, el 52,8% de los establecimientos analizados. Su valor agregado asciende a **5.880,3 M€**, equivalente al **53,3% del valor total** de la planta.

La **categoría 5 estrellas** tiene menor peso físico, con 6.698 habitaciones y 46 hoteles, pero registra el mayor valor unitario. Su **ValuePAR** alcanza **489.406 €** por habitación, frente a 279.949 € en 4 estrellas y 239.352 € en 3 estrellas. La diferencia entre 5 y 3 estrellas asciende a 250.054 € por habitación.

Por **Zonas Urbanas**, **ZU2 Eixample / Les Corts** concentra el mayor valor de planta hotelera, con **4.545,7 M€**. **ZU1 Ciutat Vella** ocupa la segunda posición, con 2.842,0 M€. **ZU3 Sant Martí / Litoral** alcanza 1.834,3 M€, **ZU4 Sants-Montjuïc** 1.136,7 M€ y **ZU5 Expansión / Periferia** 681,9 M€.

El **mayor ValuePAR** por Zona Urbana corresponde a **ZU4 Sants-Montjuïc**, con **330.807 €** por habitación. **ZU2 Eixample / Les Corts** alcanza 325.669 €, **ZU1 Ciutat Vella** 317.753 €, **ZU3 Sant Martí / Litoral** 290.415 € y **ZU5 Expansión / Periferia** 234.153 €. La diferencia entre la zona de mayor y menor ValuePAR es de 96.654 € por habitación.

Por **distritos**, **Les Corts** registra el mayor ValuePAR, con **349.029 €** por habitación. **Sants-Montjuïc** alcanza 330.807 €, **Eixample** 319.156 € y **Ciutat Vella** 317.753 €. Los valores más bajos corresponden a **Sant Andreu**, con 205.404 €, y **Horta-Guinardó**, con 212.046 €. **Nou Barris** no registra hoteles de 3, 4 y 5 estrellas dentro del perímetro analizado.

La separación entre **Real Estate y Management** muestra una estructura de valor claramente dominada por el componente inmobiliario. Del ValuePAR total de Barcelona, 259.907 € corresponden al Real Estate ValuePAR y 50.513 € al Manager ValuePAR. El **Real Estate** representa el **83,7% del valor total** y el **Management** el **16,3%**.

En términos absolutos, de los 11.040,4 M€ de valor total de planta hotelera, **9.243,8 M€** corresponden al **valor Real Estate** y **1.796,6 M€** al **valor Management**. **ZU2 Eixample / Les Corts** concentra el mayor valor Real Estate, con 3.807,8 M€, y también el mayor valor Management, con 737,9 M€.

La **comparativa con Madrid, Canarias y Mallorca** sitúa a Barcelona como un mercado urbano de alto valor unitario. Madrid lidera el ValuePAR agregado, con 319.253 € por habitación. Barcelona ocupa la segunda posición, con 310.420 €, sólo 8.833 € por debajo de Madrid. Canarias alcanza 230.223 € y Mallorca 181.822 €.

En valor total de planta hotelera, **Canarias** lidera con **26.263,4 M€**, seguida de **Mallorca** con **20.201,5 M€**. **Madrid** alcanza **11.759,4 M€** y **Barcelona** **11.040,4 M€**. La diferencia entre Madrid y Barcelona es limitada, 719,0 M€.

En valor por plaza, Madrid alcanza 160.772 € y Barcelona 158.878 €. La diferencia entre ambas ciudades es de sólo 1.894 € por plaza. Canarias se sitúa en 104.967 € y Mallorca en 83.949 €. La comparación confirma que Madrid y Barcelona concentran mayor valor unitario por habitación y plaza, mientras que Canarias y Mallorca concentran mayor escala de planta hotelera.

La lectura final confirma que Barcelona es un mercado hotelero urbano de alto valor, con fuerte concentración en el segmento 4 estrellas, elevada capacidad de generación de valor en 5 estrellas, diferencias internas relevantes entre Zonas Urbanas y distritos, y una posición competitiva próxima a Madrid en valor por habitación y por plaza.



RESUMEN EJECUTIVO

Barcelona 2025 · Planta hotelera urbana 3★-5★

TASALIA

Grupo

ALIA

Valoración y consultoría

1 LECTURA EJECUTIVA

Barcelona presenta una planta hotelera urbana madura, de alto valor unitario, dominada por el segmento 4★ y con una posición competitiva muy próxima a Madrid.



Planta urbana madura



Alto valor unitario



Dominio del segmento 4★



Posición competitiva muy próxima a Madrid

2 LOS 4 NÚMEROS PRINCIPALES



Valor total planta hotelera

11.040,4

M€



ValuePAR Barcelona

310.420

€/hab.



Valor por hotel

30,8

M€



Valor por plaza

158.878

€/plaza

3 PERÍMETRO Y ESTRUCTURA HOTELERA



358 hoteles



35.566 habitaciones



69.490 plazas

Categoría	Hoteles	Habitaciones	% Hoteles	% Habitaciones
3★	123	7.863	34,4%	22,1%
4★	189	21.005	52,8%	59,1%
5★	46	6.698	12,8%	18,8%



4★ concentra el 59,1% de las habitaciones y el 52,8% de los hoteles.

4 VALOR POR CATEGORÍA

3★

ValuePAR

239.352 €/hab.

Valor planta

1.882,0 M€

4★

ValuePAR

279.949 €/hab.

Valor planta

5.880,3 M€

5★

ValuePAR

489.406 €/hab.

Valor planta

3.278,0 M€



5★ registra el mayor ValuePAR.



4★ concentra el mayor valor agregado de planta: 5.880,3 M€.

5 MAPA DE VALOR POR ZONA URBANA

ZU5

Expansión / Periferia
234.153 €/hab.

ZU2

Eixample / Les Corts
325.669 €/hab.

ZU4

Sants-Montjuïc
330.807 €/hab.

ZU1

Ciutat Vella
317.753 €/hab.

ZU3

Sant Martí / Litoral
290.415 €/hab.



Mayor ValuePAR:

ZU4 Sants-Montjuïc · 330.807 €/hab.



Menor ValuePAR:

ZU5 Expansión / Periferia · 234.153 €/hab.



El Real Estate concentra más de

cuatro quintas partes del valor hotelero.

6 REAL ESTATE & MANAGEMENT

83,7%
REAL ESTATE

16,3%
MANAGEMENT



Real Estate
ValuePAR

259.907 €/hab.

Valor Real Estate planta

9.243,8 M€



Manager
ValuePAR

50.513 €/hab.

Valor Management planta

1.796,6 M€

7 COMPARATIVA DE MERCADO 2025 (ValuePAR)

1

Madrid

319.253 €/hab.

2

Barcelona

310.420 €/hab.

3

Canarias

230.223 €/hab.

4

Mallorca

181.822 €/hab.



Barcelona queda sólo 8.833 €/hab. por debajo de Madrid.



Barcelona se sitúa claramente por encima de Canarias y Mallorca en valor unitario.



Barcelona combina alta capacidad de generación de valor, concentración estructural en 4★, fuerte peso inmobiliario y una posición competitiva próxima a Madrid en ValuePAR y valor por plaza.

RESUMEN OPERATIVO

Lectura general

La planta hotelera urbana de Barcelona en 2025 presenta un perfil de mercado maduro, consolidado y con elevada capacidad de generación de valor inmobiliario.

El informe analiza exclusivamente hoteles de 3, 4 y 5 estrellas. El perímetro valorado incluye 358 hoteles, 35.566 habitaciones y 69.490 plazas.

La valoración se apoya en tres bloques de análisis:

- Estructura alojativa por categoría, Zona Urbana y distrito.
- Rentabilidad hotelera medida a través de ADR, ocupación, RevPAR, GOPPAR y ValuePAR.
- Valor inmobiliario de la planta hotelera, diferenciando entre valor Real Estate y valor Management.

Barcelona combina tres factores relevantes para el análisis hotelero:

- Elevada demanda turística, corporativa y congresual.
- Oferta hotelera limitada en las zonas centrales.
- Fuerte concentración del valor en hoteles de 4 y 5 estrellas.

La **categoría 4 estrellas** constituye el núcleo de la planta hotelera. Concentra 21.005 habitaciones, equivalentes al 59,1% del total, y 189 hoteles, el 52,8% de los establecimientos analizados.

La **categoría 5 estrellas** tiene menor peso físico, con 6.698 habitaciones y 46 hoteles, pero mayor capacidad de generación de valor por habitación. Su impacto económico es superior a su peso en número de activos.

La **categoría 3 estrellas** mantiene una presencia relevante en número de hoteles. Suma 123 establecimientos, el 34,4% del total, aunque sólo representa el 22,1% de las habitaciones.

Entorno urbano y restricción de oferta

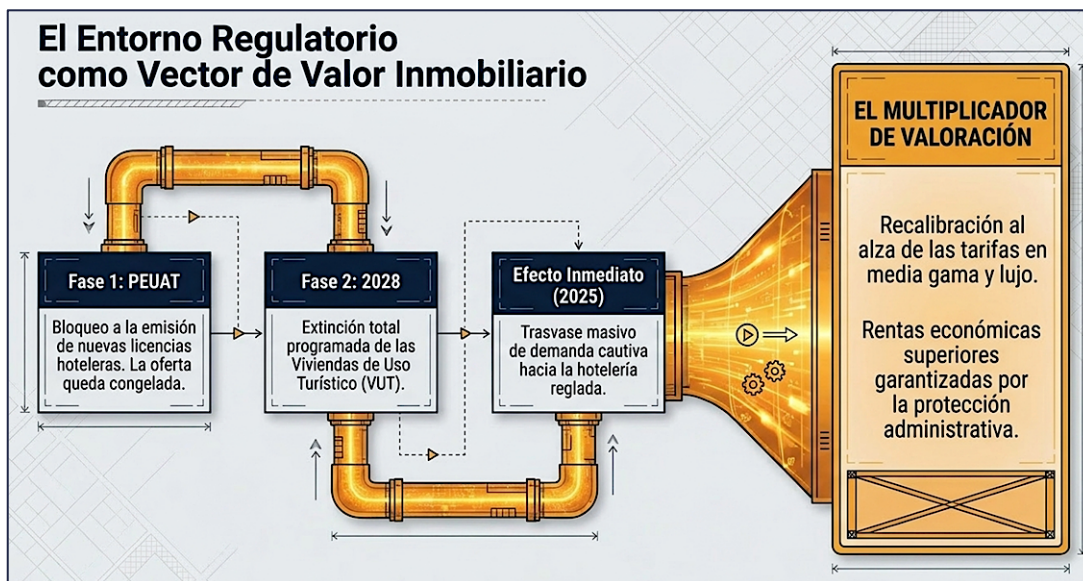
Barcelona opera en un entorno urbano con elevada presión turística, limitada disponibilidad de suelo y restricciones a la expansión de la oferta alojativa.

Este contexto refuerza el valor de los activos hoteleros existentes, especialmente en zonas centrales y consolidadas.

La limitación de nueva oferta no debe interpretarse únicamente como un factor regulatorio. En términos de valoración, actúa también como un elemento de protección de la posición competitiva de los hoteles ya implantados.

En los mercados urbanos maduros, el valor hotelero no depende sólo de la ocupación. Depende también de la capacidad de sostener tarifas, generar GOPPAR y mantener una posición estable frente a nueva competencia.

En Barcelona, esta lógica es especialmente relevante en Ciutat Vella, Eixample, Les Corts, Sants-Montjuïc y determinados activos del litoral urbano.



Viviendas de uso turístico y demanda hotelera

La evolución futura de las viviendas de uso turístico puede afectar al equilibrio entre oferta reglada y oferta alternativa.

La posible reducción de la oferta de VUT reforzaría la posición de la hotelería reglada, especialmente en periodos de alta demanda turística, congresual y corporativa.

Este efecto sería más visible en hoteles de 3 y 4 estrellas, donde parte de la demanda familiar, urbana y de corta estancia podría trasladarse hacia establecimientos hoteleros tradicionales.

No obstante, este informe no cuantifica escenarios futuros de sustitución entre VUT y hoteles. La valoración se basa en los datos hoteleros utilizados para el ejercicio 2025.

La referencia a las VUT se incorpora únicamente como factor contextual de mercado, no como hipótesis directa de valoración.

Barómetro de Rentabilidad: ADR, Ocupación, RevPAR y ValuePAR

El valor inmobiliario hotelero se calcula a partir de la capacidad de cada habitación para generar beneficio operativo.

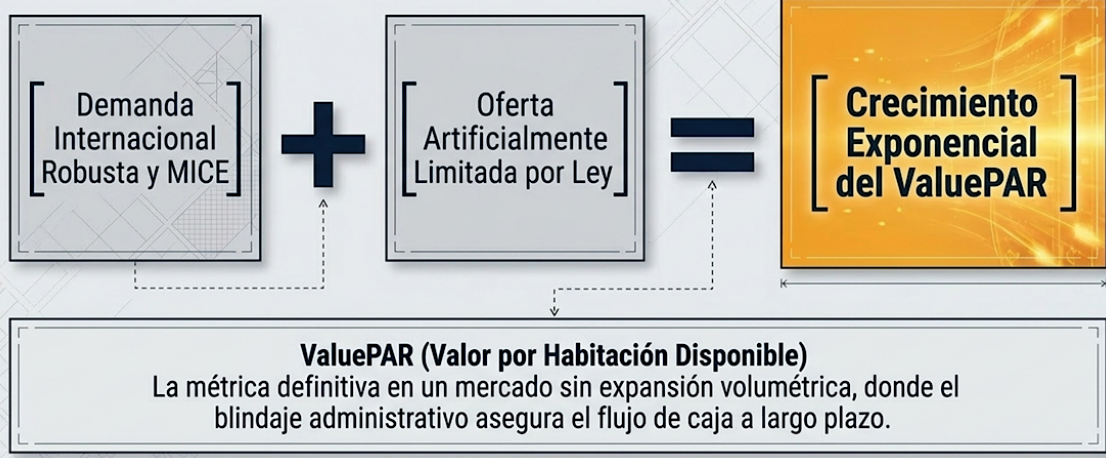
Por este motivo, el informe utiliza el ValuePAR como indicador central de valoración.

El ValuePAR permite transformar la rentabilidad operativa de la habitación en valor inmobiliario estimado. Se calcula a partir del GOPPAR anual capitalizado mediante el WACC aplicado en el modelo.

La lectura de Barcelona muestra que el valor no procede únicamente de la ocupación. La diferencia principal entre categorías y zonas se explica por la combinación de ADR, RevPAR, GOPPAR y categoría hotelera.

- Barcelona alcanza en 2025 un ADR medio de 184,36 €, una ocupación del 74,54%, un RevPAR de 137,42 € y un ValuePAR agregado de 310.420 € por habitación.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor ValuePAR, con 489.406 € por habitación. La categoría 4 estrellas se sitúa en 279.949 € y la categoría 3 estrellas en 239.352 €.
- El diferencial entre 5 y 3 estrellas alcanza 250.054 € por habitación.
- La categoría 5 estrellas presenta menor ocupación relativa, pero mayor ADR, mayor RevPAR y mayor capacidad de generación de valor.
- La categoría 4 estrellas concentra el mayor volumen de habitaciones y representa la base económica principal de la planta hotelera urbana de Barcelona.
- La categoría 3 estrellas mantiene una función relevante por presencia territorial, número de hoteles y ocupación elevada.

La Ecuación de la Escasez Institucional



ValuePAR por Zona Urbana de Barcelona

ZONA URBANA	ADR (3-5e)	RevPAR (3-5e)	Value PAR (3-5e)
ZU1 Ciutat Vella	218,02 €	135,95 €	317.753 €
ZU2 Eixample Les Corts	184,22 €	128,66 €	325.669 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	179,70 €	128,19 €	290.415 €
ZU4 Sants Montjuïc	174,64 €	142,27 €	330.807 €
ZU5 Expansión/Periferia	167,38 €	102,58 €	234.153 €
BARCELONA	184,36 €	137,42 €	310.420 €

Barcelona alcanza un ValuePAR agregado de 310.420 € por habitación, con un ADR de 184,36 € y un RevPAR de 137,42 €.

- ZU4 Sants-Montjuïc registra el mayor ValuePAR, con 330.807 € por habitación.
- ZU2 Eixample / Les Corts ocupa la segunda posición, con 325.669 €.
- ZU1 Ciutat Vella alcanza 317.753 €, ligeramente por encima del promedio de Barcelona.
- ZU3 Sant Martí / Litoral se sitúa en 290.415 €, por debajo del promedio ciudad.
- ZU5 Expansión / Periferia registra el menor ValuePAR, con 234.153 €.
- El mayor ADR corresponde a ZU1 Ciutat Vella, con 218,02 €.
- El mayor RevPAR corresponde a ZU4 Sants-Montjuïc, con 142,27 €.
- La diferencia entre el mayor y menor ValuePAR por Zona Urbana alcanza 96.654 € por habitación.
- La lectura confirma una estructura con mayor valor en zonas centrales, consolidadas y conectadas, y menor valor en la periferia hotelera.

ValuePAR por Distrito de Barcelona

Barcelona alcanza un ValuePAR agregado de 310.420 € por habitación, con un ADR de 184,36 € y un RevPAR de 137,42 €.

- Les Corts registra el mayor ValuePAR por distrito, con 349.029 € por habitación.
- Sants-Montjuïc ocupa la segunda posición, con 330.807 €.
- Eixample alcanza 319.156 € y Ciutat Vella 317.753 €, ambos por encima del promedio de Barcelona.
- Sant Martí / Litoral se sitúa en 290.415 €, por debajo del promedio ciudad.
- Los distritos de menor ValuePAR son Sant Andreu, con 205.404 €, y Horta-Guinardó, con 212.046 €.
- El mayor ADR corresponde a Les Corts, con 217,84 €.
- El mayor RevPAR también corresponde a Les Corts, con 152,99 €.
- Nou Barris no registra hoteles de 3, 4 y 5 estrellas dentro del perímetro analizado.
- La diferencia entre el mayor y menor ValuePAR por distrito alcanza 143.625 € por habitación.
- La lectura confirma una fuerte concentración de valor en Les Corts, Sants-Montjuïc, Eixample y Ciutat Vella.

ZONA URBANA	ADR (3-5e)	RevPAR (3-5e)	Value PAR (3-5e)
ZU1 Ciutat Vella	195,75 €	147,88 €	317.753 €
ZU2 Eixample	188,30 €	136,62 €	319.156 €
ZU2 Les Corts	217,84 €	152,99 €	349.029 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	161,15 €	127,41 €	290.415 €
ZU4 Sants Montjuïc	161,15 €	127,41 €	330.807 €
ZU5 Sarrià Sant Gervasi	143,24 €	104,80 €	240.117 €
ZU5 Gràcia	143,56 €	103,16 €	234.444 €
ZU5 Horta Guinardó	117,67 €	87,63 €	212.046 €
ZU5 Sant Andreu	115,89 €	86,31 €	205.404 €
ZU5 Nou Barris	-	-	-
BARCELONA	184,36 €	137,42 €	310.420 €

Valor por Hotel, Plaza y Planta Hotelera: Zona Urbana

ZONA URBANA	Valor Planta Hotelera (3-5e)	Valor Hotel (3-5e)	Valor Plaza (3-5e)
ZU1 Ciutat Vella	2.841.980.629 €	27.326.737 €	163.831 €
ZU2 Eixample Les Corts	4.545.691.285 €	29.905.864 €	167.651 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	1.834.262.026 €	50.951.723 €	147.484 €
ZU4 Sants Montjuïc	1.136.651.781 €	54.126.275 €	167.450 €
ZU5 Expansión/Periferia	681.852.322 €	15.152.274 €	117.480 €
BARCELONA	11.040.405.479€	30.839.121 €	158.878 €

Barcelona alcanza un valor total de planta hotelera de 11.040,4 M€. El valor por hotel se sitúa en 30,8 M€ y el valor por plaza en 158.878 €.

- ZU2 Eixample / Les Corts concentra el mayor valor de planta hotelera, con 4.545,7 M€.
- ZU1 Ciutat Vella ocupa la segunda posición, con 2.842,0 M€.
- ZU3 Sant Martí / Litoral alcanza 1.834,3 M€.
- ZU5 Expansión / Periferia presenta el menor valor de planta, con 681,9 M€.
- El mayor valor por hotel corresponde a ZU4 Sants-Montjuïc, con 54,1 M€.
- ZU3 Sant Martí / Litoral se sitúa en segunda posición por valor por hotel, con 51,0 M€.
- El menor valor por hotel corresponde a ZU5 Expansión / Periferia, con 15,2 M€.
- El mayor valor por plaza corresponde a ZU2 Eixample / Les Corts, con 167.651 €.
- ZU4 Sants-Montjuïc se sitúa prácticamente al mismo nivel, con 167.450 € por plaza.
- El menor valor por plaza corresponde a ZU5 Expansión / Periferia, con 117.480 €.

Valor por Hotel, Plaza y Planta Hotelera: Distritos

Barcelona alcanza un valor total de planta hotelera de 11.040,4 M€. El valor por hotel se sitúa en 30,8 M€ y el valor por plaza en 158.878 €.

- Eixample concentra el mayor valor de planta hotelera por distrito, con 3.483,9 M€.
- Ciutat Vella ocupa la segunda posición, con 2.842,0 M€.
- Sant Martí / Litoral alcanza 1.834,3 M€.
- Sant Andreu presenta el menor valor de planta, con 38,8 M€.
- El mayor valor por hotel corresponde a Les Corts, con 59,0 M€.

- Sants-Montjuïc ocupa la segunda posición por valor por hotel, con 54,1 M€.
- Sant Andreu registra el menor valor por hotel, con 12,9 M€.
- El mayor valor por plaza corresponde a Les Corts, con 178.655 €.
- Sants-Montjuïc alcanza 167.450 € y Eixample 164.560 € por plaza.
- El menor valor por plaza corresponde a Sant Andreu, con 97.787 €.
- Nou Barris no registra hoteles de 3, 4 y 5 estrellas dentro del perímetro analizado.

ZONA URBANA	Valor Planta Hotelera (3-5e)	Valor Hotel (3-5e)	Valor Plaza (3-5e)
ZU1 Ciutat Vella	2.841.980.629 €	27.326.737 €	163.831 €
ZU2 Eixample	3.483.906.407 €	25.999.302 €	164.560 €
ZU2 Les Corts	1.061.745.615 €	58.985.868 €	178.655 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	1.834.262.026 €	50.951.723 €	147.484 €
ZU4 Sants Montjuïc	1.136.651.781 €	54.126.275 €	167.450 €
ZU5 Sarrià Sant Gervasi	433.651.540 €	13.140.956 €	120.225 €
ZU5 Gràcia	156.374.455 €	22.339.208 €	120.288 €
ZU5 Horta Guinardó	53.011.622 €	26.505.811 €	106.023 €
ZU5 Sant Andreu	38.821.403 €	12.940.468 €	97.787 €
ZU5 Nou Barris	-	-	-
BARCELONA	11.040.405.479€	30.839.121 €	158.878 €

Valor Real Estate y Management

El informe separa el valor hotelero en dos componentes: valor atribuible al activo inmobiliario y valor atribuible a la gestión hotelera.

- El valor **Real Estate** representa la parte principal del valor económico de la planta hotelera. Refleja la capacidad del inmueble para generar rentas operativas estabilizadas a través de su explotación hotelera.
- El valor **Management** recoge la parte atribuible al operador o manager hotelero. Se calcula a partir de los honorarios de gestión estimados sobre ingresos y resultado operativo.

En Barcelona, esta separación permite identificar cuánto valor corresponde al propietario inmobiliario y cuánto al gestor hotelero. Esta lectura es relevante para propietarios, operadores, inversores, tasadores y procesos de compraventa de activos o participaciones.

Los resultados detallados por categoría, Zona Urbana y distrito se presentan en los capítulos específicos de Real Estate & Management del informe.

- Barcelona registra un ValuePAR total de 310.420 € por habitación.

- De este importe, 259.907 € corresponden al Real Estate ValuePAR.
- El Manager ValuePAR alcanza 50.513 € por habitación.
- El Real Estate ValuePAR representa el 83,7% del valor total.
- El Manager ValuePAR representa el 16,3% del valor total.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor ValuePAR total, con 489.406 € por habitación.
- En 5 estrellas, el Manager ValuePAR representa el 18,0% del ValuePAR total.
- En 4 estrellas, el Manager ValuePAR representa el 15,7%.
- En 3 estrellas, el Manager ValuePAR representa el 14,9%.

La lectura confirma que el valor inmobiliario es dominante, pero que la gestión hotelera tiene un peso económico medible y creciente con la categoría del hotel.

Base & Incentive Management Fees

El modelo aplica una estructura de fees de management progresiva por categoría hotelera. Los porcentajes y cálculos completos se presentan en el capítulo de Real Estate & Management.

El Base Fee se calcula sobre el RevPAR. El Incentive Fee se calcula sobre el GOPPAR I. La suma de ambos determina el Total FeePAR diario y su equivalente anual por habitación.

- En hoteles de 3 estrellas se aplica un Base Fee del 2,50% sobre RevPAR y un Incentive Fee del 8,00% sobre GOPPAR I.
- En hoteles de 4 estrellas se aplica un Base Fee del 2,75% y un Incentive Fee del 9,00%.
- En hoteles de 5 estrellas se aplica un Base Fee del 3,00% y un Incentive Fee del 10,00%.
- Barcelona registra un Total FeePAR medio de 8,70 € diarios por habitación disponible.
- En términos anuales, equivale a un Manager FeePAR de 3.177 € por habitación.
- La categoría 5 estrellas presenta el mayor Total FeePAR, con 15,20 € diarios y 5.549 € anuales.
- La categoría 4 estrellas registra 7,60 € diarios y 2.773 € anuales.
- La categoría 3 estrellas alcanza 6,13 € diarios y 2.238 € anuales.
- El Total FeePAR de 5 estrellas duplica al de 4 estrellas.

La estructura confirma una mayor intensidad económica del management en los hoteles de categoría superior.

Manager y Real Estate ValuePAR

El ValuePAR total se descompone en dos magnitudes: Manager ValuePAR y Real Estate ValuePAR. El detalle por categoría, Zona Urbana y distrito se presenta en el capítulo correspondiente.

El Manager ValuePAR estima el valor atribuible a la gestión hotelera. El Real Estate ValuePAR estima el valor atribuible al activo inmobiliario.

- Barcelona registra un ValuePAR total de 310.420 € por habitación.

- El Manager ValuePAR alcanza 50.513 € por habitación.
- El Real Estate ValuePAR alcanza 259.907 € por habitación.
- El Manager ValuePAR representa el 16,3% del ValuePAR total.
- El Real Estate ValuePAR representa el 83,7% del ValuePAR total.
- En 5 estrellas, el Manager ValuePAR alcanza 88.220 € y el Real Estate ValuePAR 401.187 €.
- En 4 estrellas, el Manager ValuePAR alcanza 44.078 € y el Real Estate ValuePAR 235.871 €.
- En 3 estrellas, el Manager ValuePAR alcanza 35.585 € y el Real Estate ValuePAR 203.767 €.
- La diferencia de Real Estate ValuePAR entre 5 y 4 estrellas es de 165.316 € por habitación.

La lectura confirma que el activo inmobiliario concentra la mayor parte del valor, mientras que el management aumenta su peso relativo en la categoría 5 estrellas.

Valor por Zona Hotelera (Real Estate vs Management)

La separación entre Real Estate y Management se aplica también por Zonas Urbanas. El detalle completo se presenta en el capítulo de Valor Real Estate & Management.

La lectura por zonas permite identificar dónde se concentra el mayor valor inmobiliario y dónde la gestión hotelera tiene mayor peso relativo.

- ZU2 Eixample / Les Corts registra el mayor ValuePAR total, con 325.669 € por habitación.
- Su Manager ValuePAR alcanza 52.868 € y su Real Estate ValuePAR 272.801 €.
- ZU4 Sants-Montjuïc registra el segundo mayor ValuePAR, con 330.807 € por habitación.
- Su Manager ValuePAR alcanza 54.570 € y su Real Estate ValuePAR 276.237 €.
- ZU1 Ciutat Vella alcanza un ValuePAR de 317.753 €, con 52.720 € de Manager ValuePAR y 265.033 € de Real Estate ValuePAR.
- ZU3 Sant Martí / Litoral se sitúa en 290.415 €, con 46.204 € de Manager ValuePAR y 244.211 € de Real Estate ValuePAR.
- ZU5 Expansión / Periferia registra el menor ValuePAR, con 234.153 € por habitación.
- En ZU5, el Manager ValuePAR es de 37.012 € y el Real Estate ValuePAR de 197.140 €.
- El mayor Real Estate ValuePAR corresponde a ZU4 Sants-Montjuïc, con 276.237 €.
- El menor Real Estate ValuePAR corresponde a ZU5 Expansión / Periferia, con 197.140 €.
- La diferencia entre el mayor y menor Real Estate ValuePAR por zona alcanza 79.097 € por habitación.

Valor absoluto Real Estate vs Management de la Planta Hotelera

La separación entre Real Estate y Management también se aplica al valor total de la planta hotelera. El detalle por categoría, Zona Urbana y distrito se desarrolla en el capítulo específico de Real Estate & Management.

Barcelona alcanza un valor total de planta hotelera de 11.040,4 M€. De este importe, 9.243,8 M€ corresponden al valor Real Estate y 1.796,6 M€ al valor Management.

- El Real Estate concentra la mayor parte del valor absoluto de la planta hotelera de Barcelona que representa 9.243,8 M€.
- El valor Management representa 1.796,6 M€.
- ZU2 Eixample / Les Corts concentra el mayor valor Real Estate, con 3.807,8 M€.
- ZU2 también concentra el mayor valor Management, con 737,9 M€.
- ZU1 Ciutat Vella alcanza 2.370,5 M€ de valor Real Estate y 471,5 M€ de valor Management.
- ZU3 Sant Martí / Litoral registra 1.542,4 M€ de valor Real Estate y 291,8 M€ de valor Management.
- ZU4 Sants-Montjuïc alcanza 949,1 M€ de valor Real Estate y 187,5 M€ de valor Management.
- ZU5 Expansión / Periferia presenta el menor valor absoluto, con 574,1 M€ de Real Estate y 107,8 M€ de Management.
- La mayor concentración de valor absoluto se sitúa en ZU2 Eixample / Les Corts y ZU1 Ciutat Vella.

Valor porcentual Management versus Real Estate

El reparto porcentual entre Real Estate y Management permite observar qué parte del valor total corresponde al activo inmobiliario y qué parte a la gestión hotelera. El detalle por categoría, Zona Urbana y distrito se desarrolla en el capítulo correspondiente.

- En Barcelona, el Real Estate representa el 83,7% del valor total.
- El Management representa el 16,3% del valor total.
- Por Zonas Urbanas, el peso del Management se mantiene en una banda estrecha.
- ZU1 Ciutat Vella registra un peso Management del 16,6%.
- ZU4 Sants-Montjuïc alcanza el 16,5%.
- ZU2 Eixample / Les Corts se sitúa en el 16,2%.
- ZU3 Sant Martí / Litoral alcanza el 15,9%.
- ZU5 Expansión / Periferia registra el menor peso Management, con el 15,8%.
- Por distritos, el mayor peso relativo del Management corresponde a Les Corts, con el 16,9%.
- El menor peso relativo corresponde a Sant Andreu, con el 15,5%.
- La lectura confirma que el Real Estate concentra de forma estable más del 83% del valor hotelero.

- El Management representa una fracción menor, pero homogénea y económicamente relevante en todos los submercados analizados.

Comparativa con Madrid, Canarias y Mallorca 2025

La comparativa con Madrid, Canarias y Mallorca permite situar Barcelona dentro de cuatro mercados hoteleros españoles con lógicas diferentes. El detalle completo se desarrolla en el capítulo comparativo del informe.

- Madrid y Barcelona representan mercados urbanos de alta intensidad económica.
- Canarias y Mallorca representan mercados vacacionales con mayor escala alojativa y mayor peso de hoteles de gran dimensión.
- Madrid lidera el ValuePAR agregado, con 319.253 € por habitación.
- Barcelona ocupa la segunda posición, con 310.420 € por habitación.
- Canarias alcanza 230.223 € y Mallorca 181.822 €.
- Canarias lidera el valor total de planta hotelera, con 26.263,4 M€.
- Mallorca ocupa la segunda posición en valor de planta, con 20.201,5 M€.
- Madrid alcanza 11.759,4 M€ y Barcelona 11.040,4 M€.
- Canarias lidera el valor por hotel, con 54,4 M€, por la mayor dimensión media de sus establecimientos.
- Madrid alcanza 42,8 M€ por hotel, Barcelona 30,8 M€ y Mallorca 27,3 M€.
- Madrid lidera el valor por plaza, con 160.772 €.
- Barcelona se sitúa prácticamente al mismo nivel, con 158.878 € por plaza.
- Canarias alcanza 104.967 € por plaza y Mallorca 83.949 €.

La lectura comparativa confirma que Barcelona se comporta como un mercado urbano de alto valor unitario, próximo a Madrid y claramente por encima de los destinos vacacionales en valor por habitación y por plaza.

ValuePAR 2025: Barcelona vs Madrid, Canarias y Mallorca

El ValuePAR permite comparar el valor estimado por habitación entre mercados urbanos y vacacionales. El detalle completo se presenta en el capítulo comparativo del informe.

- Madrid registra el mayor ValuePAR agregado, con 319.253 € por habitación.
- Barcelona ocupa la segunda posición, con 310.420 €.
- Barcelona se sitúa sólo 8.833 € por habitación por debajo de Madrid.
- Canarias alcanza 230.223 € y Mallorca 181.822 €.
- Barcelona supera a Canarias en 80.197 € por habitación.
- Barcelona supera a Mallorca en 128.598 € por habitación.
- En 3 estrellas, Barcelona lidera con 239.352 €.
- En 4 estrellas, Madrid lidera con 292.525 €, seguido de Barcelona con 279.949 €.

- En 5 estrellas, Madrid lidera con 499.369 €, seguido muy de cerca por Barcelona con 489.406 €.
- La diferencia entre Madrid y Barcelona en 5 estrellas es de sólo 9.963 € por habitación.
- El mayor ValuePAR de Barcelona corresponde a ZU4 Sants-Montjuïc, con 330.807 €.
- El menor ValuePAR de Barcelona corresponde a ZU5 Expansión / Periferia, con 234.153 €.

La lectura confirma que Barcelona se sitúa en el tramo alto del mercado hotelero español por valor por habitación, con valores próximos a Madrid y claramente superiores a Canarias y Mallorca.

Valor Planta, Hotel y Plaza: Barcelona vs Madrid, Canarias y Mallorca

La comparación de planta, hotel y plaza permite diferenciar escala total, dimensión media del activo y valor unitario por capacidad alojativa. El detalle completo se presenta en el capítulo comparativo del informe.

- En valor total de planta hotelera, Canarias lidera con 26.263,4 M€, seguida de Mallorca con 20.201,5 M€.
- Madrid alcanza 11.759,4 M€ y Barcelona 11.040,4 M€.
- La diferencia entre Madrid y Barcelona es limitada: 719,0 M€.
- En valor por hotel, Canarias lidera con 54,4 M€, reflejando la mayor dimensión media de sus establecimientos.
- Madrid ocupa la segunda posición, con 42,8 M€ por hotel.
- Barcelona alcanza 30,8 M€ por hotel y Mallorca 27,3 M€.
- En valor por plaza, Madrid lidera con 160.772 €.
- Barcelona se sitúa prácticamente al mismo nivel, con 158.878 € por plaza.
- Canarias alcanza 104.967 € por plaza y Mallorca 83.949 €.

La lectura confirma dos lógicas distintas: Canarias y Mallorca concentran mayor escala de planta; Madrid y Barcelona concentran mayor valor unitario por habitación y por plaza.

RESUMEN OPERATIVO

Valoración de la Planta Hotelera de Barcelona en 2025

Barcelona 2025 · Planta hotelera urbana 3★-5★

TASALIA

Valoraciones

Grupo
ALIA
Valoración y consultoría

1 PERÍMETRO ANALIZADO

Hoteles urbanos de 3, 4 y 5 estrellas



358
HOTELES



35.566
HABITACIONES



69.490
PLAZAS

2 LOS 4 NÚMEROS QUE RESUMEN LA VALORACIÓN



VALOR TOTAL
PLANTA HOTELERA

11.040,4
M€



VALUEPAR
BARCELONA

310.420
€/hab.



VALOR POR
HOTEL

30,8
M€



VALOR POR
PLAZA

158.878
€/plaza

3 ESTRUCTURA HOTELERA

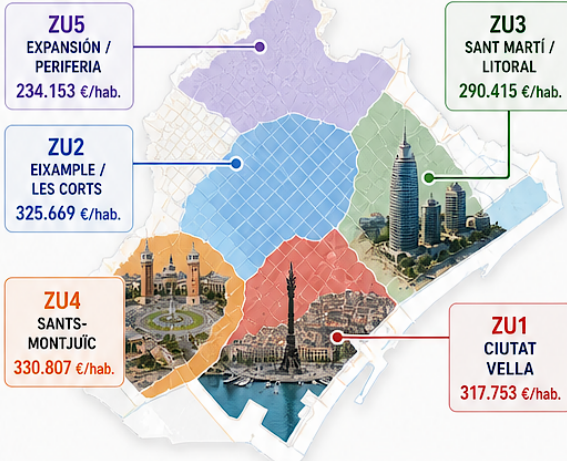
CATEGORÍA	HABITACIONES	HOTELES
3★	7.863	123
4★	21.005	189
5★	6.698	46



4 estrellas concentra el 59,1% de las habitaciones y el 52,8% de los hoteles

4 MAPA DE VALOR POR ZONA URBANA

ValuePAR (€/hab.)



5 REAL ESTATE vs MANAGEMENT

83,7% REAL ESTATE	16,3% MANAGEMENT
259.907 €/hab. REAL ESTATE VALUEPAR	9.243,8 M€ VALOR REAL ESTATE PLANTA
50.513 €/hab. MANAGER VALUEPAR	1.796,6 M€ VALOR MANAGEMENT PLANTA



Mayor ValuePAR: **ZU4 Sants-Montjuïc · 330.807 €/hab.**



Menor ValuePAR: **ZU5 Expansión / Periferia · 234.153 €/hab.**

6 COMPARATIVA DE MERCADO

ValuePAR 2025 (€/hab.)

POS.	MERCADO	VALUEPAR 2025 (€/hab.)
1	Madrid	319.253
2	Barcelona	310.420
3	Canarias	230.223
4	Mallorca	181.822



Barcelona se sitúa muy próxima a Madrid en valor por habitación y claramente por encima de los mercados vacacionales.



MERCADO URBANO
MADURO



ALTA GENERACIÓN
DE VALOR



FUERTE PESO DEL
REAL ESTATE



POSICIÓN COMPETITIVA
PRÓXIMA A MADRID

RESUMEN ESTRUCTURA ALOJATIVA HOTELERA

El análisis de la planta hotelera urbana de Barcelona 2025 se centra exclusivamente en los establecimientos de **3, 4 y 5 estrellas**.

Quedan excluidos del perímetro de valoración los hoteles de 1 y 2 estrellas, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico y otras modalidades de alojamiento no hotelero.

Estructura Alojativa y Zonificación Urbana (ZU) Estratégica

El universo analizado está formado por **358 hoteles, 35.566 habitaciones y 69.490 plazas hoteleras**.

La valoración se estructura en dos niveles territoriales:

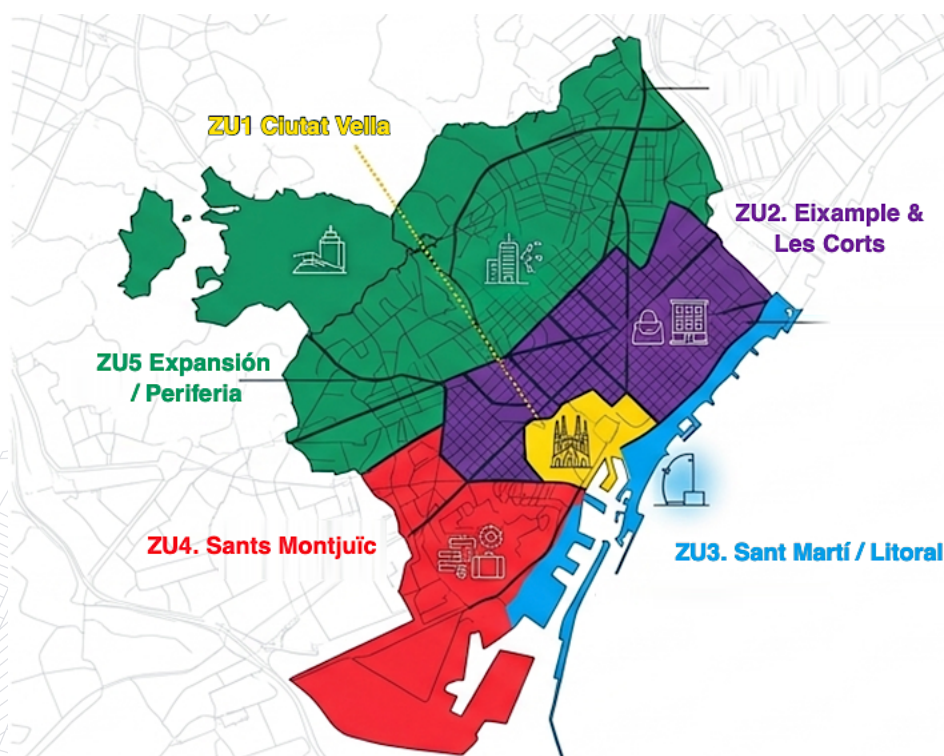
1. **Zonas Urbanas de Valoración Hotelera**, diseñadas para analizar Barcelona como mercado inmobiliario hotelero.
2. **Distritos urbanos**, incorporados para facilitar la lectura de los datos por parte de profesionales que prefieren una referencia territorial administrativa más reconocible.

Las Zonas Urbanas no sustituyen a los distritos oficiales. Funcionan como **submercados hoteleros**. Agrupan áreas con comportamiento operativo, posicionamiento turístico, perfil de demanda y lógica inmobiliaria similares.

Esta doble lectura permite analizar Barcelona desde una perspectiva práctica para hoteleros, inversores, tasadores y propietarios.

Zonificación Urbana (ZU)

El informe divide la ciudad en cinco Zonas Urbanas de valoración hotelera.



Cada zona refleja una combinación específica de localización, demanda, categoría hotelera dominante, capacidad de generación de ingresos y perfil de valor inmobiliario.

La finalidad de esta zonificación es ordenar el mercado de Barcelona en unidades comparables y útiles para el análisis económico.

ZU1 - CIUTAT VELLA (Gótico, Born, Raval)

ZU1 **Ciutat Vella** agrupa el centro histórico y turístico de Barcelona. Incluye áreas de alta intensidad turística como el Gótico, el Born y el Raval.

Es una zona con elevada concentración de hoteles urbanos, fuerte exposición al turismo internacional y una oferta orientada a estancias cortas, city-breaks, turismo cultural y demanda de ocio.

El valor hotelero de Ciutat Vella se apoya en tres factores principales:

- Centralidad turística.
- Alta visibilidad internacional.
- Escasez de nuevas oportunidades hoteleras.

La zona presenta una estructura especialmente relevante en hoteles de 3 y 5 estrellas. Combina establecimientos de tamaño medio, hoteles boutique y activos con localizaciones difícilmente replicables.

Desde el punto de vista inmobiliario, Ciutat Vella representa un mercado maduro, con oferta limitada y valor sostenido por ubicación.

ZU2 - EIXAMPLE / LES CORTS

ZU2 agrupa dos submercados con fuerte peso económico dentro de la ciudad: Eixample y Les Corts.

El **Eixample** concentra una parte esencial de la hotelería urbana de Barcelona. Combina turismo internacional, actividad comercial, restauración, compras, oficinas, movilidad urbana y proximidad a algunos de los principales ejes de valor de la ciudad.

Les Corts incorpora una dimensión más corporativa, vinculada a oficinas, sedes empresariales, equipamientos, grandes activos hoteleros y proximidad a ejes de negocio.

ZU2 es la principal zona hotelera de Barcelona por volumen de habitaciones, hoteles y valor agregado. Su estructura se caracteriza por el predominio de hoteles de 4 estrellas y una presencia relevante de hoteles de 5 estrellas.

Desde el punto de vista del inversor, ZU2 representa el núcleo más equilibrado entre volumen, categoría, rentabilidad y valor inmobiliario.

ZU3 - SANT MARTÍ / LITORAL

ZU3 agrupa el frente litoral y el ámbito de Sant Martí.

Es una zona con una oferta hotelera más moderna, asociada a producto urbano-litoral, hoteles de gran tamaño, activos vinculados a eventos, ocio, convenciones, diseño y proximidad al mar.

El peso de la categoría 4 estrellas es dominante. La presencia de hoteles de 5 estrellas es limitada en número, pero relevante en posicionamiento y capacidad tarifaria.

ZU3 tiene una lógica distinta a Ciutat Vella y Eixample. Su valor no depende únicamente de la centralidad histórica, sino de la combinación entre litoral, producto hotelero moderno, capacidad alojativa, eventos y demanda internacional.

Desde el punto de vista inmobiliario, es una zona de escala operativa elevada, con hoteles de mayor dimensión media.

ZU4 - SANTS - MONTJUÏC (Zona Ferial)

ZU4 agrupa el entorno de Sants, Montjuïc, Plaza España y el área ferial.

Su comportamiento hotelero está vinculado a la conectividad, la actividad congresual, la demanda corporativa, los eventos de gran formato y la proximidad a infraestructuras urbanas estratégicas.

Es una zona con menor número de hoteles que ZU1 y ZU2, pero con establecimientos de tamaño medio-alto. La categoría 4 estrellas concentra la mayor parte de la oferta.

ZU4 presenta una lectura inmobiliaria clara: menor densidad hotelera, pero mayor peso del hotel como activo operativo vinculado a flujos de negocio, ferias, congresos y transporte.

Su valor depende de la capacidad de capturar demanda profesional y eventos de alta ocupación.

ZU5 - EXPANSIÓN / PERIFERIA (Eje Diagonal)

ZU5 agrupa los submercados periféricos y de expansión hotelera incluidos en el informe. Integra los distritos de **Sarrià-Sant Gervasi**, **Gràcia**, **Horta-Guinardó**, **Sant Andreu** y **Nou Barris**.

Es la zona con menor concentración hotelera y menor valor agregado dentro del conjunto analizado. Su estructura responde a una demanda más fragmentada, con mayor presencia de hoteles de menor escala y localizaciones menos expuestas al turismo internacional intensivo.

El valor hotelero de ZU5 se explica por usos más selectivos: demanda corporativa local, proximidad residencial, equipamientos específicos, movilidad interna y alojamiento de menor presión turística.

Desde el punto de vista inmobiliario, ZU5 representa un mercado secundario dentro de Barcelona, con menor ValuePAR medio y menor volumen de inversión hotelera agregada.

Estructura alojativa por Zonas Urbanas de Barcelona

A continuación se presenta la distribución de hoteles, habitaciones y plazas por Zonas Urbanas y categoría hotelera.

ZU	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
BARCELONA	3	7.863	123	14.988
BARCELONA	4	21.005	189	41.206
BARCELONA	5	6.698	46	13.296
BARCELONA	total 3a5	35.566	358	69.490

La planta hotelera urbana de Barcelona analizada en este informe incluye 358 hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, con 35.566 habitaciones y 69.490 plazas.

La categoría dominante es la de 4 estrellas, que concentra 21.005 habitaciones y 189 hoteles. Representa el 59,1% de las habitaciones y el 52,8% de los establecimientos.

Los hoteles de 3 estrellas suman 7.863 habitaciones y 123 hoteles. Equivalen al 22,1% de las habitaciones y al 34,4% de los establecimientos.

Los hoteles de 5 estrellas suman 6.698 habitaciones y 46 hoteles. Representan el 18,8% de las habitaciones y el 12,8% de los establecimientos.

A destacar

- Barcelona presenta una planta hotelera dominada por el segmento **4 estrellas**.
- La categoría **3 estrellas** tiene más peso en número de hoteles que en habitaciones.
- La categoría **5 estrellas** tiene menor presencia física, pero mayor relevancia económica potencial.
- La estructura confirma un mercado urbano orientado al segmento **medio-alto y alto**.

Estructura Alojativa ZUI CIUTAT VELLA

ZUI Ciutat Vella cuenta con **104 hoteles** de 3, 4 y 5 estrellas, con un total de **8.944 habitaciones** y **17.347 plazas**.

ZUI	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
Ciutat Vella	3	3.558	53	6.646
Ciutat Vella	4	3.001	35	5.920
Ciutat Vella	5	2.385	16	4.781
Ciutat Vella	total 3a5	8.944	104	17.347

La categoría con mayor número de habitaciones es la de **3 estrellas**, con **3.558 habitaciones**. Representa el **39,8%** de las habitaciones de la zona y el **51,0%** de los hoteles.

La categoría de **4 estrellas** suma **3.001 habitaciones** y **35 hoteles**. Equivale al **33,6%** de las habitaciones y al **33,7%** de los establecimientos.

La categoría de **5 estrellas** alcanza **2.385 habitaciones** y **16 hoteles**. Representa el **26,7%** de las habitaciones y el **15,4%** de los hoteles.

Ciutat Vella presenta una estructura más equilibrada que el conjunto de Barcelona. La categoría 3 estrellas mantiene el mayor peso en número de hoteles y habitaciones, mientras que la categoría 5 estrellas tiene una presencia relevante para un centro histórico consolidado.

A destacar:

- Ciutat Vella concentra **8.944 habitaciones**, el **25,1%** del total de Barcelona.
- La zona reúne **104 hoteles**, el **29,1%** del total de la ciudad.
- La categoría 3 estrellas domina en número de hoteles y habitaciones.

- La categoría 5 estrellas tiene un peso significativo en habitaciones: **26,7%**.
- Es una zona central, madura y con fuerte presencia de alojamiento urbano de escala media y alta.

Estructura Alojativa ZU2 EIXAMPLE LES CORTS

ZU2 Eixample / Les Corts es la principal zona hotelera de Barcelona por volumen alojativo. Cuenta con 152 hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, con un total de 13.958 habitaciones y 27.114 plazas.

La categoría dominante es la de 4 estrellas. Suma 8.000 habitaciones y 89 hoteles. Representa el 57,3% de las habitaciones de la zona y el 58,6% de los establecimientos.

La categoría de 3 estrellas alcanza 2.587 habitaciones y 42 hoteles. Equivale al 18,5% de las habitaciones y al 27,6% de los hoteles.

La categoría de 5 estrellas suma 3.371 habitaciones y 21 hoteles. Representa el 24,2% de las habitaciones y el 13,8% de los establecimientos.

ZU2 presenta una estructura claramente orientada al segmento medio-alto y alto.

ZU2	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
Eixample Les Corts	3	2.587	42	4.958
Eixample Les Corts	4	8.000	89	15.546
Eixample Les Corts	5	3.371	21	6.610
Eixample Les Corts	total 3a5	13.958	152	27.114

A destacar:

- ZU2 concentra 13.958 habitaciones, el 39,2% del total de Barcelona.
- La zona reúne 152 hoteles, el 42,5% del total de la ciudad.
- La categoría 4 estrellas domina la estructura alojativa.
- La categoría 5 estrellas representa el 24,2% de las habitaciones.
- Es el principal submercado hotelero urbano de Barcelona por escala y peso económico potencial.

Estructura Alojativa ZU3 SANT MARTÍ / LITORAL

ZU3 Sant Martí / Litoral cuenta con 36 hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, con un total de 6.316 habitaciones y 12.437 plazas.

ZU3	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
Sant Martí/Litoral	3	647	6	1.228
Sant Martí/Litoral	4	5.570	29	11.011
Sant Martí/Litoral	5	99	1	198
Sant Martí/Litoral	total 3a5	6.316	36	12.437

La categoría dominante es la de **4 estrellas**. Suma 5.570 habitaciones y 29 hoteles. Representa el **88,2%** de las habitaciones de la zona y el **80,6%** de los establecimientos.

La categoría de 3 estrellas tiene un peso reducido. Suma 647 habitaciones y 6 hoteles. Equivale al 10,2% de las habitaciones y al 16,7% de los hoteles.

La categoría de 5 estrellas tiene una presencia testimonial en número de establecimientos. Registra 99 habitaciones y 1 hotel. Representa el 1,6% de las habitaciones y el 2,8% de los hoteles.

Es una zona con establecimientos de mayor dimensión media y fuerte orientación hacia producto urbano-litoral, eventos, negocios y demanda internacional.

Se destaca:

- ZU3 concentra 6.316 habitaciones, el 17,8% del total de Barcelona.
- La zona reúne 36 hoteles, el 10,1% del total de la ciudad.
- La categoría 4 estrellas domina claramente la estructura alojativa.
- El segmento 5 estrellas tiene presencia muy limitada en número de hoteles y habitaciones.
- Es un submercado de menor número de establecimientos, pero con alta capacidad alojativa media por hotel.

Estructura Alojativa ZU4 SANTS MONTJUÏC

ZU4 Sants-Montjuïc cuenta con 21 hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, con un total de 3.436 habitaciones y 6.788 plazas.

La categoría dominante es la de 4 estrellas. Suma 2.522 habitaciones y 14 hoteles. Representa el 73,4% de las habitaciones de la zona y el 66,7% de los establecimientos.

La categoría de 3 estrellas suma 307 habitaciones y 4 hoteles. Equivale al 8,9% de las habitaciones y al 19,0% de los hoteles.

La categoría de 5 estrellas alcanza 607 habitaciones y 3 hoteles. Representa el 17,7% de las habitaciones y el 14,3% de los establecimientos.

ZU4 presenta una estructura reducida en número de hoteles, pero con establecimientos de dimensión media elevada. Su perfil está vinculado a la actividad ferial, congresual, corporativa y de transporte.

ZU4	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
Sants Montjuïc	3	307	4	662
Sants Montjuïc	4	2.522	14	4.906
Sants Montjuïc	5	607	3	1.220
Sants Montjuïc	total 3a5	3.436	21	6.788

Destaca:

- ZU4 concentra 3.436 habitaciones, el 9,7% del total de Barcelona.
- La zona reúne 21 hoteles, el 5,9% del total de la ciudad.
- La categoría 4 estrellas domina la estructura alojativa.

- La categoría 5 estrellas mantiene un peso relevante en habitaciones.
- Es un submercado pequeño en número de hoteles, pero relevante por escala media y función urbana.

Estructura Alojativa ZU5 EXPANSIÓN / PERIFERIA

ZU5 Expansión / Periferia cuenta con 45 hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, con un total de 2.912 habitaciones y 5.804 plazas.

La categoría con mayor peso es la de 4 estrellas. Suma 1.912 habitaciones y 22 hoteles. Representa el **65,7%** de las habitaciones de la zona y el **48,9%** de los establecimientos.

La categoría de 3 estrellas suma 764 habitaciones y 18 hoteles. Equivale al 26,2% de las habitaciones y al 40,0% de los hoteles.

La categoría de 5 estrellas tiene una presencia limitada. Alcanza 236 habitaciones y 5 hoteles. Representa el 8,1% de las habitaciones y el 11,1% de los establecimientos.

ZU5 presenta una estructura hotelera de menor escala. Su peso en el conjunto de Barcelona es reducido y responde a una demanda más localizada y menos intensiva.

ZU5	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
Expansión/Periferia	3	764	18	1.494
Expansión/Periferia	4	1.912	22	3.823
Expansión/Periferia	5	236	5	487
Expansión/Periferia	total 3a5	2.912	45	5.804

Resalta:

- ZU5 concentra 2.912 habitaciones, el 8,2% del total de Barcelona.
- La zona reúne 45 hoteles, el 12,6% del total de la ciudad.
- La categoría 4 estrellas domina en habitaciones.
- La categoría 3 estrellas mantiene un peso relevante en número de hoteles.
- La categoría 5 estrellas tiene una presencia limitada.
- Es un submercado periférico, de menor escala e intensidad hotelera.

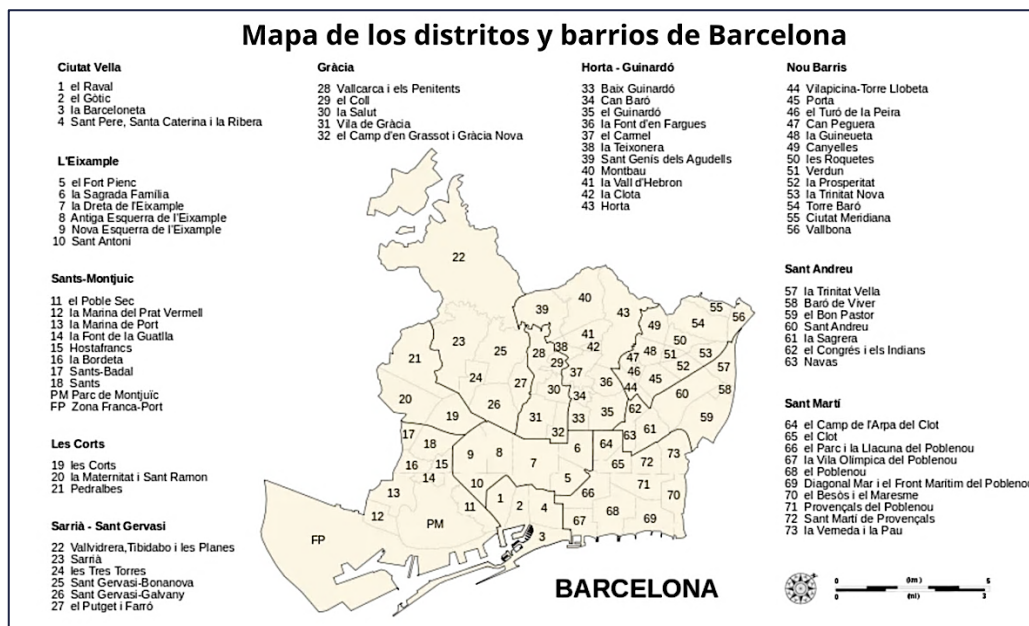
Estructura alojativa por Distritos de Barcelona

Además de la zonificación hotelera se incorpora una segunda lectura territorial basada en distritos. Esta lectura permite presentar los datos en una escala geográfica más reconocible para profesionales hoteleros, inversores, propietarios, tasadores y agentes inmobiliarios.

Marco Geográfico: Distritos de Barcelona

Los distritos se utilizan como submercados de análisis. Su función es ordenar la información hotelera por áreas urbanas conocidas y facilitar la comparación interna dentro de Barcelona.

- La lectura por distritos facilita la interpretación territorial de la planta hotelera.
- Los distritos permiten observar diferencias internas dentro de cada Zona Urbana.
- Esta desagregación mejora la utilidad del informe para hoteleros e inversores.
- La valoración se mantiene basada en criterios hoteleros y económicos, no solo administrativos.



Estructura Alojativa Ciutat Vella ZUI

El distrito de Ciutat Vella coincide con la ZUI del informe. Por este motivo, sus datos son equivalentes a los ya presentados para esta Zona Urbana. Ciutat Vella cuenta con 104 hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, con un total de 8.944 habitaciones y 17.347 plazas.

La categoría 3 estrellas es la más numerosa. Suma 3.558 habitaciones y 53 hoteles. Representa el 39,8% de las habitaciones del distrito y el 51,0% de los establecimientos. La categoría 4 estrellas suma 3.001 habitaciones y 35 hoteles. Equivale al 33,6% de las habitaciones y al 33,7% de los establecimientos. La categoría 5 estrellas alcanza 2.385 habitaciones y 16 hoteles. Representa el 26,7% de las habitaciones y el 15,4% de los establecimientos.

Distrito	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
Ciutat Vella	3	3.558	53	6.646
Ciutat Vella	4	3.001	35	5.920
Ciutat Vella	5	2.385	16	4.781
Ciutat Vella	total 3a5	8.944	104	17.347

Ciutat Vella reúne el 25,1% de las habitaciones y el 29,1% de los hoteles de la ciudad.

Estructura Alojativa Eixample ZU2

El distrito de Eixample forma parte de la ZU2 Eixample / Les Corts. Es el principal componente de esta zona por número de hoteles, habitaciones y plazas.

Eixample cuenta con 134 hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, con un total de 10.916 habitaciones y 21.171 plazas.

La categoría **4 estrellas** es dominante. Suma 6.264 habitaciones y 76 hoteles. Representa el **57,4%** de las habitaciones del distrito y el **56,7%** de los establecimientos. La categoría 3 estrellas suma 2.458 habitaciones y 40 hoteles. Equivale al 22,5% de las habitaciones y al 29,9% de los hoteles. La **categoría 5** estrellas alcanza 2.194 habitaciones y 18 hoteles. Representa el **20,1%** de las habitaciones y el 13,4% de los establecimientos.

Distrito	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
ZU2 Eixample	3	2.458	40	4.707
ZU2 Eixample	4	6.264	76	12.149
ZU2 Eixample	5	2.194	18	4.315
ZU2 Eixample	total 3a5	10.916	134	21.171

- Eixample concentra el 30,7% de las habitaciones hoteleras de Barcelona.
- Reúne el 37,4% de los hoteles analizados.
- La categoría 4 estrellas domina la estructura alojativa.
- La categoría 5 estrellas mantiene un peso relevante en habitaciones.
- Es uno de los principales submercados hoteleros urbanos de Barcelona.

Estructura Alojativa Les Corts ZU2

El distrito de Les Corts forma parte de la ZU2 Eixample / Les Corts. Su peso alojativo es inferior al de Eixample, pero presenta una concentración relevante en hoteles de 4 y 5 estrellas.

Les Corts cuenta con 18 hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, con un total de 3.042 habitaciones y 5.943 plazas.

La categoría 4 estrellas es dominante. Suma 1.736 habitaciones y 13 hoteles. Representa el **57,1%** de las habitaciones del distrito y el **72,2%** de los establecimientos.

La categoría **5 estrellas** suma 1.177 habitaciones y 3 hoteles. Equivale al **38,7%** de las habitaciones y al 16,7% de los hoteles.

La categoría 3 estrellas tiene una presencia reducida. Suma 129 habitaciones y 2 hoteles. Representa el 4,2% de las habitaciones y el 11,1% de los establecimientos.

Distrito	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
Les Corts	3	129	2	251
Les Corts	4	1.736	13	3.397
Les Corts	5	1.177	3	2.295
Les Corts	total 3a5	3.042	18	5.943

- Les Corts concentra el 8,6% de las habitaciones hoteleras de Barcelona.
- Reúne el 5,0% de los hoteles analizados.
- La categoría 4 estrellas domina en hoteles y habitaciones y la 5 estrellas tiene un peso elevado en habitaciones.
- Es un distrito de menor escala, pero con orientación clara hacia categorías medias-altas y altas.

Estructura Alojativa Sant Martí / Litoral ZU3

El distrito de Sant Martí / Litoral coincide con la ZU3 del informe. Por este motivo, sus datos son equivalentes a los ya presentados para esta Zona Urbana. Sant Martí / Litoral cuenta con 36 hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, con un total de 6.316 habitaciones y 12.437 plazas.

La categoría 4 estrellas domina claramente con 5.570 habitaciones y 29 hoteles. Representa el **88,2%** de las habitaciones del distrito y el **80,6%** de los establecimientos.

Distrito	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
Sant Martí/Litoral	3	647	6	1.228
Sant Martí/Litoral	4	5.570	29	11.011
Sant Martí/Litoral	5	99	1	198
Sant Martí/Litoral	total 3a5	6.316	36	12.437

- El distrito concentra el 17,8% de las habitaciones hoteleras de Barcelona y el 10,1% de los hoteles de la ciudad.
- Es un distrito con pocos hoteles en términos relativos, pero con elevada dimensión media por establecimiento.

Estructura Alojativa Sants - Montjuïc ZU4

El distrito de Sants-Montjuïc coincide con la ZU4 del informe. Por este motivo, sus datos son equivalentes a los ya presentados para esta Zona Urbana. Cuenta con 21 hoteles, con un total de 3.436 habitaciones y 6.788 plazas.

La categoría 4 estrellas domina con 2.522 habitaciones y 14 hoteles. El 73,4% de las habitaciones y el 66,7% sus establecimientos.

Distrito	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
Sants Montjuïc	3	307	4	662
Sants Montjuïc	4	2.522	14	4.906
Sants Montjuïc	5	607	3	1.220
Sants Montjuïc	total 3a5	3.436	21	6.788

- Concentra el 9,7% de las habitaciones y el 5,9% de Barcelona.
- Es un distrito de menor tamaño relativo, pero con clara orientación a hoteles de escala media y alta.

Estructura Alojativa Sarrià Sant Gervasi ZU5

El distrito de Sarrià-Sant Gervasi forma parte de la ZU5 Expansión / Periferia. Cuenta con 33 hoteles de 3, 4 y 5 estrellas, con un total de 1.806 habitaciones y 3.607 plazas.

La categoría 4 estrellas es la principal. Suma 1.106 habitaciones y 15 hoteles. Representa el **61,2%** de las habitaciones del distrito y el **45,5%** de los establecimientos. La categoría 3 estrellas suma 569 habitaciones y 14 hoteles que equivalen al 31,5% de las habitaciones y al 42,4% de los hoteles. La categoría 5 estrellas alcanza solo 131 habitaciones y 4 hoteles representando el 7,3% de las habitaciones y el 12,1% de los establecimientos.

Distrito	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
Sarrià Sant Gervasi	3	569	14	1.125
Sarrià Sant Gervasi	4	1.106	15	2.205
Sarrià Sant Gervasi	5	131	4	277
Sarrià Sant Gervasi	total 3a5	1.806	33	3.607

- Sarrià-Sant Gervasi concentra el 5,1% de las habitaciones hoteleras de la ciudad y reúne el 9,2% de los hoteles de Barcelona.
- La categoría 3 estrellas mantiene un peso relevante en número de hoteles.
- Es un distrito de escala reducida, con oferta hotelera distribuida principalmente entre 3 y 4 estrellas.

Estructura Alojativa Gràcia ZU5

El distrito de Gràcia forma parte de la ZU5 Expansión / Periferia. Cuenta con 7 hoteles, 667 habitaciones y 1.300 plazas.

La categoría 4 estrellas concentra el mayor número de habitaciones con 393 habitaciones (el **58,9%**) y 3 hoteles (el **42,9%**). La categoría 3 estrellas suma 169 habitaciones (el 25,3%) y 3 hoteles (el 42,9%). La categoría 5 estrellas sólo registra 105 habitaciones (15,7%) y 1 hotel (14,3%).

- Alcanza sólo el 1,9% de las habitaciones de Barcelona y el 2,0% de sus hoteles.
- La categoría 4 estrellas domina en habitaciones.
- Las categorías 3 y 4 estrellas tienen el mismo número de hoteles.
- Es un distrito de baja escala hotelera dentro del conjunto de Barcelona.

Distrito	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
Gràcia	3	169	3	310
Gràcia	4	393	3	780
Gràcia	5	105	1	210
Gràcia	total 3a5	667	7	1.300

Estructura Alojativa Horta - Guinardó ZU5

El distrito de Horta-Guinardó forma parte de la ZU5 Expansión / Periferia. Cuenta con 2 hoteles, 250 habitaciones y 500 plazas.

Distrito	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
Horta Guinardó	3	-	-	-
Horta Guinardó	4	250	2	500
Horta Guinardó	5	-	-	-
Horta Guinardó	total 3a5	250	2	500

La oferta hotelera se concentra íntegramente en la categoría 4 estrellas, con 250 habitaciones (el 100,0%) y 2 hoteles (el 100,0%). No se registran hoteles de 3 ni de 5 estrellas dentro del perímetro analizado.

- Alcanza sólo el 0,7% de las habitaciones de Barcelona y el 0,6% de sus hoteles.
- La categoría 4 estrellas concentra toda la oferta hotelera analizada y no tiene hoteles de las categorías 3 y 5 estrellas.
- Es un distrito de escala hotelera muy reducida dentro del conjunto de Barcelona.

Estructura Alojativa Sant Andreu ZU5

El distrito de Sant Andreu forma parte de la ZU5 Expansión / Periferia. Cuenta con 3 hoteles, 189 habitaciones y 397 plazas.

Distrito	Categoría	Habitaciones	Hoteles	Plazas
Sant Andreu	3	26	1	59
Sant Andreu	4	163	2	338
Sant Andreu	5	-	-	-
Sant Andreu	total 3a5	189	3	397

La categoría 4 estrellas concentra el mayor número de habitaciones con 163 habitaciones (el 86,2%) y 2 hoteles (el 66,7%). La categoría 3 estrellas suma 26 habitaciones (el 13,8%) y 1 hotel (el 33,3%). No hay registro de hoteles de 5 estrellas.

- Alcanza sólo el 0,5% de las habitaciones de Barcelona y el 0,8% de sus hoteles.
- Es uno de los distritos con menor escala hotelera dentro del conjunto de Barcelona.

Estructura Alojativa Nou Barris ZU5

El distrito de Nou Barris forma parte de la ZU5 Expansión / Periferia. No registra hoteles de 3, 4 ni 5 estrellas.

- Su inclusión permite completar la lectura territorial por distritos.
- A efectos de valoración hotelera, no genera magnitudes económicas dentro del modelo aplicado.

RESUMEN ESTRUCTURA ALOJATIVA HOTELERA

Valoración de la Planta Hotelera de Barcelona en 2025

Barcelona 2025 · Hoteles urbanos 3★–5★

1 PERÍMETRO ANALIZADO

Perímetro: hoteles urbanos de 3, 4 y 5 estrellas



358
HOTELES



35.566
HABITACIONES



69.490
PLAZAS

2 ESTRUCTURA POR CATEGORÍA

3★



123 HOTELES



7.863 HABITACIONES



14.988 PLAZAS

4★



189 HOTELES



21.005 HABITACIONES



41.206 PLAZAS

5★



46 HOTELES



6.698 HABITACIONES



13.296 PLAZAS



4★ concentra el
59,1%
de las habitaciones

y el
52,8%
de los hoteles

3 DISTRIBUCIÓN POR ZONAS URBANAS

ZONA URBANA	HOTELES	HABITACIONES	PLAZAS
ZU1 CIUTAT VELLA	104	8.944	17.347
ZU2 EIXAMPLE / LES CORTS	152	13.958	27.114
ZU3 SANT MARTÍ / LITORAL	36	6.316	12.437
ZU4 SANTS-MONTJUÏC	21	3.436	6.788
ZU5 EXPANSIÓN / PERIFERIA	45	2.912	5.804

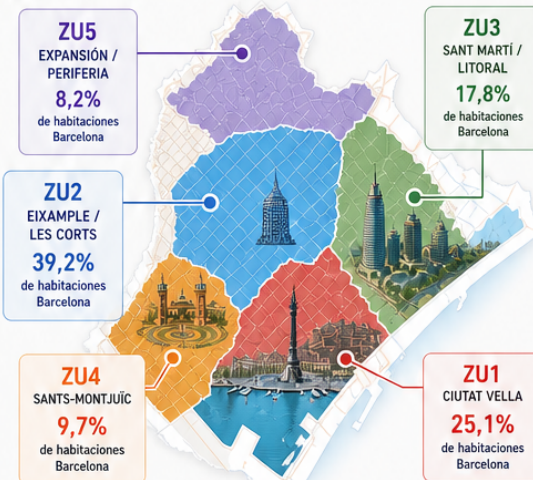


Mayor concentración:
ZU2 Eixample / Les Corts · 13.958 habitaciones · 152 hoteles



Menor escala:
ZU5 Expansión / Periferia · 2.912 habitaciones

4 MAPA ALOJATIVO POR ZONA URBANA



5 LECTURA TERRITORIAL POR DISTRITOS

POS.	DISTRITO	HABITACIONES	HOTELES
1	Eixample	10.916	134
2	Ciutat Vella	8.944	104
3	Sant Martí / Litoral	6.316	36
4	Sants-Montjuïc	3.436	21
5	Les Corts	3.042	18



Nou Barris no registra hoteles de 3★, 4★ ni 5★ dentro del perímetro analizado

6 CONCLUSIÓN OPERATIVA



Mercado urbano 3★–5★
consolidado



Dominio estructural
del 4★



ZU2 concentra
la mayor escala alojativa



La periferia tiene
menor intensidad hotelera



Barcelona presenta una planta hotelera dominada por el segmento 4★, con fuerte concentración territorial en Eixample / Les Corts y Ciutat Vella.

EL VALOR POR HABITACIÓN EN BARCELONA 2025

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR de Barcelona

Barcelona presenta en 2025 un ADR medio de 184,36 €, una ocupación del 74,54%, un RevPAR de 137,42 € y un ValuePAR medio de 310.420 € para el conjunto de hoteles de 3, 4 y 5 estrellas.

CIUDAD	Categoría	ADR	Ocupación	RevPAR	ValuePAR
Barcelona	3	144,86 €	78,21%	113,30 €	239.352 €
Barcelona	4	152,90 €	77,39%	118,33 €	279.949 €
Barcelona	5	329,37 €	68,50%	225,63 €	489.406 €
BARCELONA	total 3a5	184,36 €	74,54%	137,42 €	310.420 €

La **categoría 5** estrellas registra el mayor valor por habitación con un ValuePAR de 489.406 €. Un 57,7% superior a la media de Barcelona. Su RevPAR alcanza 225,63 €, impulsado por un ADR de 329,37 € y con una ocupación inferior al promedio.

La **categoría 4** estrellas obtiene un ValuePAR de 279.949 €. Un 9,8% por debajo de la media de Barcelona. Un ADR de 152,90 €, una ocupación del 77,39% y un RevPAR de 118,33 €.

La **categoría 3** estrellas registra un ValuePAR de 239.352 €. Un 22,9% por debajo de la media. Con un ADR de 144,86 €, una ocupación del 78,21% y un RevPAR de 113,30 €.

- El ValuePAR medio de Barcelona se sitúa en **310.420 €** por habitación.
- El diferencial de valor entre 5 y 3 estrellas alcanza 250.054 € por habitación.
- Las categorías 3 y 4 estrellas con ocupaciones superiores a la categoría 5.
- El mayor valor de la categoría 5 estrellas procede principalmente de su ADR y RevPAR, no de su mayor ocupación.

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR Por ZU

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: ZU1 CIUTAT VELLA

ZU1 Ciutat Vella registra un ADR de 218,02 €, una ocupación del 62,36%, un RevPAR de 135,95 € y un ValuePAR de 317.753 €.

ZU1	Categoría	ADR	Ocupación	RevPAR	ValuePAR
Ciutat Vella	3	149,10 €	79,68%	118,80 €	237.836 €
Ciutat Vella	4	153,20 €	79,24%	121,40 €	281.787 €
Ciutat Vella	5	318,90 €	70,43%	224,60 €	482.229 €
Ciutat Vella	total 3a5	218,02 €	62,36%	135,95 €	317.753 €

La categoría 5 estrellas alcanza un ValuePAR de 482.229 €, un ADR de 318,90 € y un RevPAR de 224,60 €. Para la categoría 4 estrellas un ValuePAR de 281.787 €, un ADR

de 153,20 € y un RevPAR de 121,40 €. La categoría 3 estrellas presenta un ValuePAR de 237.836 €, un ADR de 149,10 € y un RevPAR de 118,80 €.

- El ValuePAR medio de Ciutat Vella es un 2,4% superior al promedio de Barcelona.
- La categoría 5 estrellas supera en un 51,8% el ValuePAR medio de la zona.
- El ValuePAR entre 5 y 3 estrellas es de 244.393 € por habitación.
- Las categorías 3 y 4 estrellas presentan ocupaciones próximas al 80%.

ADR, RevPAR y ValuePAR: ZU2 - EIXAMPLE LES CORTS

ZU2 Eixample / Les Corts registra un ADR de 184,22 €, una ocupación del 69,84%, un RevPAR de 128,66 € y un ValuePAR de 325.669 €.

La categoría 5 estrellas alcanza un ValuePAR de 492.217 €, un ADR de 334,80 € y un RevPAR de 224,40 €. Para la categoría 4 estrellas, el ValuePAR es de 276.022 €, con un ADR de 151,00 € y un RevPAR de 113,60 €. La categoría 3 estrellas presenta un ValuePAR de 262.178 €, un ADR de 147,50 € y un RevPAR de 112,70 €.

- El ValuePAR medio de ZU2 es un 4,9% superior al promedio de Barcelona.
- La categoría 5 estrellas supera en un 51,1% el ValuePAR medio de la zona.
- El diferencial entre 5 y 3 estrellas es de 230.039 € por habitación.
- Las categorías 3 y 4 estrellas mantienen ocupaciones superiores al 75%

ZU2	Categoría	ADR	Ocupacion	RevPAR	ValuePAR
Eixample Les Corts	3	147,50 €	76,41%	112,70 €	262.178 €
Eixample Les Corts	4	151,00 €	75,23%	113,60 €	276.022 €
Eixample Les Corts	5	334,80 €	67,03%	224,40 €	492.217 €
Eixample Les Corts	total 3a5	184,22 €	69,84%	128,66 €	325.669 €

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: ZU3 SANT MARTÍ / LITORAL

ZU3 Sant Martí / Litoral registra un ADR de 179,70 €, una ocupación del 71,34%, un RevPAR de 128,19 € y un ValuePAR de 290.415 €.

ZU3	Categoría	ADR	Ocupacion	RevPAR	ValuePAR
Sant Martí / Litoral	3	144,30 €	79,97%	115,40 €	229.020 €
Sant Martí / Litoral	4	159,60 €	79,32%	126,60 €	293.122 €
Sant Martí / Litoral	5	358,20 €	70,13%	251,20 €	539.341 €
Sant Martí / Litoral	total 3a5	179,70 €	71,34%	128,19 €	290.415 €

La categoría 5 estrellas alcanza un ValuePAR de 539.341 €, un ADR de 358,20 € y un RevPAR de 251,20 €. Para la categoría 4 estrellas, el ValuePAR es de 293.122 €, con un ADR de 159,60 € y un RevPAR de 126,60 €.

La categoría 3 estrellas presenta un ValuePAR de 229.020 €, un ADR de 144,30 € y un RevPAR de 115,40 €.

- El ValuePAR medio de ZU3 es un 6,4% inferior al promedio de Barcelona.
- La categoría 5 estrellas supera en un 85,7% el ValuePAR medio de la zona.
- El diferencial entre 5 y 3 estrellas es de 310.321 € por habitación.
- Las categorías 3 y 4 estrellas presentan ocupaciones próximas al 80%.

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: ZU4 SANTS MONTJUÏC

ZU4 Sants-Montjuïc registra un ADR de 174,64 €, una ocupación del 81,46%, un RevPAR de 142,27 € y un ValuePAR de 330.807 €.

Por categorías, las 5 estrellas alcanzan un ValuePAR de 539.086 €, un ADR de 358,20 € y un RevPAR de 251,20 €. La de 4 estrellas, el ValuePAR es de 293.045 €, con un ADR de 159,60 € y un RevPAR de 126,60 €. La 3 estrellas presenta un ValuePAR de 229.213 €, un ADR de 144,30 € y un RevPAR de 115,40 €.

- El ValuePAR medio de ZU4 es un 6,6% superior al promedio de Barcelona.
- La categoría 5 estrellas supera en un 63,0% el ValuePAR medio de la zona.
- El diferencial entre 5 y 3 estrellas es de 309.873 € por habitación.
- ZU4 tiene la ocupación agregada más alta entre las Zonas Urbanas analizadas

ZU4	Categoría	ADR	Ocupacion	RevPAR	ValuePAR
Sants Montjuïc	3	144,30 €	79,97%	115,40 €	229.213 €
Sants Montjuïc	4	159,60 €	79,32%	126,60 €	293.045 €
Sants Montjuïc	5	358,20 €	70,13%	251,20 €	539.086 €
Sants Montjuïc	total 3a5	174,64 €	81,46%	142,27 €	330.807 €

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: ZU5 EXPANSIÓN / PERIFERIA

ZU5 Expansión / Periferia registra un ADR de 167,38 €, una ocupación del 61,28%, un RevPAR de 102,58 € y un ValuePAR de 234.153 €.

La categoría 5 estrellas tiene un ValuePAR de 373.050 €, un ADR de 271,50 € y un RevPAR de 177,10 €. Las 4 estrellas poseen el ValuePAR es de 237.866 €, con un ADR de 132,00 € y un RevPAR de 98,30 €. La 3 estrellas presenta un ValuePAR de 181.955 €, un ADR de 116,90 € y un RevPAR de 87,10 €.

- El ValuePAR medio de ZU5 es un 24,6% inferior al promedio de Barcelona.
- La categoría 5 estrellas supera en un 59,3% el ValuePAR medio de la zona.
- El diferencial entre 5 y 3 estrellas es de 191.095 € por habitación.
- ZU5 presenta el menor ValuePAR medio entre las Zonas Urbanas analizadas.

ZU5	Categoría	ADR	Ocupacion	RevPAR	ValuePAR
Expansión Periferia	3	116,90 €	74,51%	87,10 €	181.955 €
Expansión Periferia	4	132,00 €	74,47%	98,30 €	237.866 €
Expansión Periferia	5	271,50 €	65,23%	177,10 €	373.050 €
Expansión Periferia	total 3a5	167,38 €	61,28%	102,58 €	234.153 €

ADR, ocupación RevPAR y ValuePAR Por Distritos

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Ciutat Vella ZU1

- Ciutat Vella registra un ValuePAR de 317.753 €, un 2,4% superior al promedio de Barcelona.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor valor, con 482.229 € por habitación.
- El diferencial entre 5 y 3 estrellas es de 244.393 € por habitación.
- Las categorías 3 y 4 estrellas presentan ocupaciones próximas al 80%.
- La categoría 5 estrellas obtiene el mayor RevPAR, con 224,60 €.

Distrito	Categoría	ADR	Ocupacion	RevPAR	ValuePAR
Ciutat Vella	3	149,10 €	79,68%	118,80 €	237.836 €
Ciutat Vella	4	153,20 €	79,24%	121,40 €	281.787 €
Ciutat Vella	5	318,90 €	70,43%	224,60 €	482.229 €
Ciutat Vella	total 3a5	195,75 €	75,55%	147,88 €	317.753 €

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Eixample ZU2

- Eixample registra un ValuePAR de 319.156 €, un 2,8% superior al promedio de Barcelona.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor valor, con 484.299 € por habitación.
- El diferencial entre 5 y 3 estrellas es de 216.991 € por habitación.
- Las categorías 3 y 4 estrellas presentan ocupaciones superiores al 75%.
- La categoría 5 estrellas obtiene el mayor RevPAR, con 220,79 €.

Distrito	Categoría	ADR	Ocupacion	RevPAR	ValuePAR
Eixample	3	149,71 €	76,41%	114,39 €	267.308 €
Eixample	4	154,02 €	75,23%	115,87 €	281.659 €
Eixample	5	329,41 €	67,03%	220,79 €	484.299 €
Eixample	total 3a5	188,30 €	72,56%	136,62 €	319.156 €

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Les Corts ZU2

- Les Corts registra un ValuePAR de 349.029 €, un 12,4% superior al promedio de Barcelona.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor valor, con **506.979 €** por habitación.
- El diferencial entre 5 y 3 estrellas es de **342.570 €** por habitación.
- La categoría 5 estrellas obtiene el mayor RevPAR, con 231,13 €.
- Es el distrito con **mayor ValuePAR medio** entre los submercados analizados hasta este punto.

Distrito	Categoría	ADR	Ocupacion	RevPAR	ValuePAR
Les Corts	3	105,34 €	76,41%	80,49 €	164.409 €
Les Corts	4	140,10 €	75,23%	105,40 €	255.658 €
Les Corts	5	344,84 €	67,03%	231,13 €	506.979 €
Les Corts	total 3a5	217,84 €	70,23%	152,99 €	349.029 €

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Sant Martí / Litoral ZU3

- Registra un ValuePAR de 290.415 €, un 6,4% inferior al promedio de Barcelona.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor valor, con **539.341 €** por habitación.
- El diferencial entre 5 y 3 estrellas es de **310.321 €** por habitación.
- La categoría 5 estrellas obtiene el mayor RevPAR, con 251,20 €.
- Las categorías 3 y 4 estrellas presentan ocupaciones próximas al 80%.

Distrito	Categoría	ADR	Ocupacion	RevPAR	ValuePAR
Sant Martí / Litoral	3	144,30 €	79,97%	115,40 €	229.020 €
Sant Martí / Litoral	4	159,60 €	79,32%	126,60 €	293.122 €
Sant Martí / Litoral	5	358,20 €	70,13%	251,20 €	539.341 €
Sant Martí / Litoral	total 3a5	161,15 €	79,06%	127,41 €	290.415 €

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Sants Montjuïc ZU4

- Posee un ValuePAR de 330.807 €, un 6,6% superior al promedio de Barcelona.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor valor, con **539.086 €** por habitación.
- El diferencial entre 5 y 3 estrellas es de 309.873 € por habitación.
- La categoría 5 estrellas obtiene el mayor RevPAR, con 251,20 €.
- Las categorías 3 y 4 estrellas presentan ocupaciones próximas al 80%.

Distrito	Categoría	ADR	Ocupacion	RevPAR	ValuePAR
Sants Montjuïc	3	144,30 €	79,97%	115,40 €	229.213 €
Sants Montjuïc	4	159,60 €	79,32%	126,60 €	293.045 €
Sants Montjuïc	5	358,20 €	70,13%	251,20 €	539.086 €
Sants Montjuïc	total 3a5	161,15 €	79,06%	127,41 €	330.807 €

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Sarrià Sant Gervasi ZU5

- Sarrià-Sant Gervasi registra un ValuePAR de 240.117 €, un 22,6% inferior al promedio de Barcelona.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor valor, con 387.374 € por habitación.
- El diferencial entre 5 y 3 estrellas es de 201.053 € por habitación.

- La categoría 5 estrellas obtiene el mayor RevPAR, con 183,90 €.
- Las categorías 3 y 4 estrellas presentan ocupaciones próximas al 74,5%.

Distrito	Categoría	ADR	Ocupacion	RevPAR	ValuePAR
Sarrià Sant Gervasi	3	119,71 €	74,51%	89,19 €	186.321 €
Sarrià Sant Gervasi	4	138,92 €	74,47%	103,46 €	250.352 €
Sarrià Sant Gervasi	5	281,93 €	65,23%	183,90 €	387.374 €
Sarrià Sant Gervasi	total 3a5	143,24 €	73,16%	104,80 €	240.117 €

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Gràcia ZU5

- Registra un ValuePAR de 234.444 €, un 24,5% inferior al promedio ciudad.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor valor, con 355.167 € por habitación.
- El diferencial entre 5 y 3 estrellas es de 184.326 € por habitación.
- La categoría 5 estrellas obtiene el mayor RevPAR, con 168,61 €.
- Las categorías 3 y 4 estrellas presentan ocupaciones próximas al 74,5%.

Distrito	Categoría	ADR	Ocupacion	RevPAR	ValuePAR
Gràcia	3	109,76 €	74,51%	81,78 €	170.841 €
Gràcia	4	127,38 €	74,47%	94,86 €	229.542 €
Gràcia	5	258,49 €	65,23%	168,61 €	355.167 €
Gràcia	total 3a5	143,56 €	71,86%	103,16 €	234.444 €

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Horta - Guinardó ZU5

- Alcanza un ValuePAR de 212.046 €, 31,7% inferior al promedio de Barcelona.
- La categoría 4 estrellas presenta un ADR de 117,67 €, una ocupación del 74,47% y un RevPAR de 87,63 €.
- No se registran datos para hoteles de 3 y 5 estrellas dentro del perímetro analizado.

Distrito	Categoría	ADR	Ocupacion	RevPAR	ValuePAR
Horta Guinardó	3	-	-	-	-
Horta Guinardó	4	117,67 €	74,47%	87,63 €	212.046 €
Horta Guinardó	5	-	-	-	-
Horta Guinardó	total 3a5	117,67 €	74,47%	87,63 €	212.046 €

ADR, ocupación, RevPAR y ValuePAR: Sant Andreu ZU5

- Obtiene un ValuePAR de 205.404 €, 33,8% inferior al promedio de Barcelona.
- La categoría 4 estrellas alcanza el mayor valor, con 212.893 € por habitación.

- La categoría 3 estrellas registra un ValuePAR de 158.453 € por habitación.
- El diferencial entre 4 y 3 estrellas es de 54.440 € por habitación.

Distrito	Categoría	ADR	Ocupacion	RevPAR	ValuePAR
Sant Andreu	3	101,80 €	74,51%	75,85 €	158.453 €
Sant Andreu	4	118,14 €	74,47%	87,98 €	212.893 €
Sant Andreu	5	-	-	-	-
Sant Andreu	total 3a5	115,89 €	74,48%	86,31 €	205.404 €

EL VALOR POR HABITACIÓN EN BARCELONA 2025

Barcelona 2025 · ADR, RevPAR y ValuePAR · Hoteles urbanos 3★-5★

1 INDICADORES GLOBALES BARCELONA



ADR BARCELONA
184,36 €



RevPAR BARCELONA
137,42 €



ValuePAR BARCELONA

310.420
€/hab.

ValuePAR = valor estimado por habitación disponible

2 VALUEPAR POR CATEGORÍA HOTELERA

3★



ADR 144,86 €



OCUPACIÓN 78,21%



RevPAR 113,30 €



ValuePAR
239.352 €/hab.

4★



ADR 152,90 €



OCUPACIÓN 77,39%



RevPAR 118,33 €



ValuePAR
279.949 €/hab.

5★



ADR 329,37 €



OCUPACIÓN 68,50%



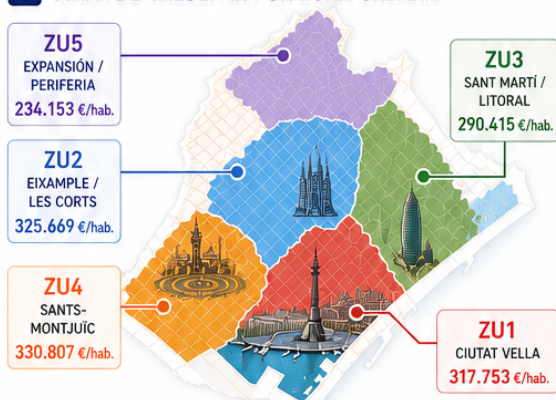
RevPAR 225,63 €



ValuePAR
489.406 €/hab.

★ 5★ alcanza 489.406 €/hab., un 57,7% por encima del promedio de Barcelona

3 MAPA DE VALUEPAR POR ZONA URBANA



Mayor ValuePAR: ZU4 Sants-Montjuïc · 330.807 €/hab.



Menor ValuePAR: ZU5 Expansión / Periferia · 234.153 €/hab.

4 RANKING POR DISTRITOS

POS.	DISTRITO	VALUEPAR (€/hab.)
1	Les Corts	349.029 €/hab.
2	Sants-Montjuïc	330.807 €/hab.
3	Eixample	319.156 €/hab.
4	Ciutat Vella	317.753 €/hab.
5	Sant Martí / Litoral	290.415 €/hab.



Nou Barris no registra hoteles de 3★, 4★ ni 5★ dentro del perímetro analizado

5 LECTURAS CLAVE



Mayor ADR:
Les Corts
217,84 €



Mayor RevPAR:
Les Corts
152,99 €



Mayor ValuePAR
por zona:
ZU4 Sants-Montjuïc
330.807 €/hab.



Diferencia máxima
por distrito:
143.625 €/hab.
entre Les Corts
y Sant Andreu

6 CONCLUSIÓN OPERATIVA



Barcelona presenta un ValuePAR elevado y territorialmente desigual: el valor se concentra en **Les Corts, Sants-Montjuïc, Eixample y Ciutat Vella**, mientras que la periferia mantiene menor intensidad de valor por habitación.

EL VALOR POR PLANTA, HOTEL Y PLAZA 2025

Valor Planta, Hotel y Plaza de Barcelona

Barcelona alcanza un valor total de la planta hotelera de **11.040,4 millones de euros**. El valor medio por hotel se sitúa en 30,8 millones de euros y el valor medio por plaza en 158.878 €.

- La categoría **4 estrellas** concentra el mayor valor agregado, con 5.880,3 millones de euros, equivalente al **53,3% del valor total** de la planta.
- La categoría 5 estrellas suma 3.278,0 millones de euros, el 29,7% del total.
- La categoría 3 estrellas alcanza 1.882,0 millones de euros, el 17,0%.
- La categoría 5 estrellas posee el mayor valor por hotel: 71,3 millones de euros y el mayor valor por plaza con 246.543 €.
- El valor por hotel de 5 estrellas es 2,3 veces superior al de 4 estrellas.
- El valor por plaza de 5 estrellas es un 72,8% superior al de 4 estrellas.

CIUDAD	Categoría	Planta Hotelera	Hotel	Plaza
Barcelona	3	1.882.025.517 €	15.301.020 €	125.569 €
Barcelona	4	5.880.338.006 €	31.112.900 €	142.706 €
Barcelona	5	3.278.041.956 €	71.261.782 €	246.543 €
BARCELONA	total 3a5	11.040.405.479 €	30.839.121 €	158.878 €

Valor por Planta, Hotel y Plaza por Zonas Urbanas

Valor Por Planta, Hotel y Plaza: ZUI CIUTAT VELLA

ZUI Ciutat Vella alcanza un valor total de planta hotelera de 2.842,0 millones de euros. El valor medio por hotel se sitúa en 27,3 millones de euros y el valor medio por plaza en 163.831 €.

ZUI	Categoría	Planta Hotelera	Hotel	Plaza
Ciutat Vella	3	846.220.805 €	15.966.430 €	127.328 €
Ciutat Vella	4	845.642.677 €	24.161.219 €	142.845 €
Ciutat Vella	5	1.150.117.147 €	71.882.322 €	240.560 €
Ciutat Vella	total 3a5	2.841.980.629 €	27.326.737 €	163.831 €

- La categoría 5 estrellas concentra el mayor valor agregado, con 1.150,1 millones de euros, equivalente al **40,5% del valor total** de la zona.
- La categoría 3 estrellas suma 846,2 millones de euros, el 29,8% del total.
- La categoría 4 estrellas alcanza 845,6 millones de euros, el 29,8%.
- La categoría 5 estrellas posee el mayor valor por hotel: 71,9 millones de euros y el mayor valor por plaza: 240.560 €.

- El valor por hotel de 5 estrellas es 3,0 veces superior al de 4 estrellas.
- El valor por plaza de 5 estrellas es un 68,4% superior al de 4 estrellas.

Valor Por Planta, Hotel y Plaza: ZU2 EIXAMPLE LES CORTS

ZU2 Eixample / Les Corts alcanza un valor total de planta hotelera de **4.545,7 millones de euros**. El valor por hotel se sitúa en 29,9 millones de euros y el valor por plaza en 167.651 €.

- La categoría 4 estrellas concentra el mayor valor agregado, con 2.208,2 millones de euros, equivalente al **48,6% del valor total** de la zona.
- La categoría 5 estrellas suma 1.659,3 millones de euros, el 36,5% del total.
- La categoría 3 estrellas alcanza 678,3 millones de euros, el 14,9%.
- La categoría 5 estrellas posee el mayor valor por hotel: 79,0 millones de euros y el mayor valor por plaza: 251.023 €.
- El valor por hotel de 5 estrellas es 3,2 veces superior al de 4 estrellas.
- El valor por plaza de 5 estrellas es un 76,7% superior al de 4 estrellas.

ZU2	Categoría	Planta Hotelera	Hotel	Plaza
Eixample Les Corts	3	678.254.301 €	16.148.912 €	136.800 €
Eixample Les Corts	4	2.208.172.475 €	24.810.927 €	142.041 €
Eixample Les Corts	5	1.659.264.509 €	79.012.596 €	251.023 €
Eixample Les Corts	total 3a5	4.545.691.285 €	29.905.864 €	167.651 €

Valor Por Planta, Hotel y Plaza: ZU3 SANT MARTÍ / LITORAL

ZU3 Sant Martí / Litoral alcanza un valor total de planta hotelera de 1.834,3 millones de euros. El valor por hotel se sitúa en 51,0 millones € y el valor por plaza en 147.484 €.

- La categoría 4 estrellas concentra el mayor valor agregado, con 1.632,7 millones €, equivalente al **89,0% del valor total de la zona**.
- La categoría 3 estrellas suma 148,2 millones de euros, el 8,1% del total.
- La categoría 5 estrellas alcanza 53,4 millones de euros, el 2,9%.
- La categoría 5 estrellas posee el mayor valor por plaza: 269.671 €.
- La categoría 4 estrellas posee el mayor valor por hotel: 56,3 millones de euros.
- El valor por plaza de 5 estrellas es un 81,9% superior al de 4 estrellas.

ZU3	Categoría	Planta Hotelera	Hotel	Plaza
Sant Martí / Litoral	3	148.176.187 €	24.696.031 €	120.665 €
Sant Martí / Litoral	4	1.632.691.063 €	56.299.692 €	148.278 €
Sant Martí / Litoral	5	53.394.776 €	53.394.776 €	269.671 €
Sant Martí / Litoral	total 3a5	1.834.262.026 €	50.951.723 €	147.484 €

Valor Por Planta, Hotel y Plaza: ZU4 SANTS MONTJUÏC

ZU4 Sants-Montjuïc alcanza un valor total de planta hotelera de 1.136,7 M€. El valor por hotel se sitúa en 54,1 M€ y el valor por plaza en 167.450 €.

- La categoría 4 estrellas concentra el mayor valor agregado, con 739,1 M€, equivalente al **65,0% del valor total de la zona**.
- La categoría 5 estrellas suma 327,2 M€, el 28,8% del total.
- La categoría 3 estrellas alcanza 70,4 M€, el 6,2%.
- La categoría 5 estrellas posee el mayor valor por hotel: 109,1 M€.
- La categoría 5 estrellas posee también el mayor valor por plaza: 268.217 €.
- El valor por plaza de 5 estrellas es un 78,0% superior al de 4 estrellas.

ZU4	Categoría	Planta Hotelera	Hotel	Plaza
Sants Montjuïc	3	70.368.402 €	17.592.101 €	106.297 €
Sants Montjuïc	4	739.058.267 €	52.789.876 €	150.644 €
Sants Montjuïc	5	327.225.111 €	109.075.037 €	268.217 €
Sants Montjuïc	total 3a5	1.136.651.781 €	54.126.275 €	167.450 €

Valor Por Planta, Hotel y Plaza: ZU5 EXPANSIÓN / PERIFERIA

Alcanza un valor total de planta hotelera de 681,9 M€. El valor por hotel se sitúa en 15,2 M€ y el valor por plaza en 117.480 €.

- La categoría 4 estrellas concentra el mayor valor agregado, con 454,8 M€, equivalente al 66,7% del valor total de la zona.
- La categoría 3 estrellas suma 139,0 M€, el 20,4% del total.
- La categoría 5 estrellas alcanza 88,0 M€, el 12,9%.
- La categoría 5 estrellas posee el mayor valor por plaza: 180.780 €.
- La categoría 4 estrellas posee el mayor valor por hotel: 20,7 M€.
- El valor por plaza de 5 estrellas es un 51,1% superior al de 4 estrellas.

ZU5	Categoría	Planta Hotelera	Hotel	Plaza
Expansión Periferia	3	139.013.262 €	7.722.959 €	93.048 €
Expansión Periferia	4	454.799.187 €	20.672.690 €	118.964 €
Expansión Periferia	5	88.039.873 €	17.607.975 €	180.780 €
Expansión Periferia	total 3a5	681.852.322 €	15.152.274 €	117.480 €

Valor por Planta, Hotel y Plaza por Distritos

Barcelona alcanza un valor total de planta hotelera de 11.040,4 M€, con un valor por hotel de 30,8 M€ y un valor por plaza de 158.878 €.

Distritos	Categoría	Valor Planta Hotelera	Valor por Hotel	Valor por Plaza
ZU1 Ciutat Vella	total 3a5	2.841.980.629 €	27.326.737 €	163.831 €
ZU2 Eixample	total 3a5	3.483.906.407 €	25.999.302 €	164.560 €
ZU2 Les Corts	total 3a5	1.061.745.615 €	58.985.868 €	178.655 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	total 3a5	1.834.262.026 €	50.951.723 €	147.484 €
ZU4 Sants Montjuïc	total 3a5	1.136.651.781 €	54.126.275 €	167.450 €
ZU5 Sarrià Sant Gervasi	total 3a5	433.651.540 €	13.140.956 €	120.225 €
ZU5 Gràcia	total 3a5	156.374.455 €	22.339.208 €	120.288 €
ZU5 Horta Guinardó	total 3a5	53.011.622 €	26.505.811 €	106.023 €
ZU5 Sant Andreu	total 3a5	38.821.403 €	12.940.468 €	97.787 €
BARCELONA	total 3a5	11.040.405.479 €	30.839.121 €	158.878 €

Planta Hotelera

- **Eixample** concentra el mayor valor agregado por distrito, con **3.483,9 M€**, equivalente al **31,6%** del valor total de Barcelona.
- **Ciutat Vella** ocupa la segunda posición, con 2.842,0 M€, el **25,7%** del total.
- Sant Martí / Litoral alcanza 1.834,3 M€, equivalente al 16,6% del valor total.
- Sants-Montjuïc suma 1.136,7 M€, el 10,3% del total.
- Les Corts alcanza 1.061,7 M€, el 9,6% del valor total, pero registra el mayor valor por hotel, con 59,0 M€.
- **Eixample y Ciutat Vella** concentran conjuntamente el **57,3%** del valor total de la planta hotelera de Barcelona.

Hotel y Plaza

- El mayor valor por plaza corresponde a Les Corts, con 178.655 €, seguido de Sants-Montjuïc, con 167.450 €, y Eixample, con 164.560 €.
- Los distritos de menor valor agregado son Sant Andreu, con 38,8 M€, Horta-Guinardó, con 53,0 M€, y Gràcia, con 156,4 M€.
- El menor valor por hotel corresponde a Sant Andreu, con 12,9 M€, seguido de Sarrià-Sant Gervasi, con 13,1 M€.
- El menor valor por plaza corresponde a Sant Andreu, con 97.787 €, seguido de Horta-Guinardó, con 106.023 €.

VALOR: REAL ESTATE & MANAGEMENT

Análisis: Base & Incentive Fees

La valoración separa el valor atribuible al propietario inmobiliario del valor atribuible al operador o manager hotelero.

Para ello, el modelo aplica una estructura de fees progresiva por categoría hotelera. Esta estructura reconoce que los hoteles de mayor categoría requieren mayor intensidad de gestión, marca, comercialización, estándares operativos y control de rentabilidad.

Categoría	Base Fee sobre RevPAR	Incentive Fee sobre GOPPAR I
3 estrellas	2,50%	8,00%
4 estrellas	2,75%	9,00%
5 estrellas	3,00%	10,00%

- El **Base FeePAR** mide el honorario base diario por habitación disponible, calculado sobre el RevPAR.
- El **Incentive FeePAR** mide el honorario variable diario por habitación disponible, calculado sobre el GOPPAR I.
- El **Total FeePAR** es la suma del Base FeePAR y el Incentive FeePAR.
- El **Manager FeePAR anual** transforma ese fee diario en una magnitud anual por habitación disponible.

Base, Incentive y Total Fees. Diario y Anual

En Barcelona, el Total FeePAR medio para hoteles de 3, 4 y 5 estrellas se sitúa en 8,70 € diarios por habitación disponible. En términos anuales, equivale a un Manager FeePAR de 3.177 € por habitación.

CIUDAD	Categoría	RevPAR	GOPPAR I (diario)	Base FeePAR	Incentive FeePAR	Total FeePAR	Manager FeePAR (anual)
Barcelona	3	113,30 €	41,25 €	2,83 €	3,30 €	6,13 €	2.238 €
Barcelona	4	118,33 €	48,24 €	3,25 €	4,34 €	7,60 €	2.773 €
Barcelona	5	225,63 €	84,34 €	6,77 €	8,43 €	15,20 €	5.549 €
BARCELONA	total 3a5	137,42 €	53,49 €	3,82 €	4,88 €	8,70 €	3.177 €

- La categoría 5 estrellas presenta el mayor Total FeePAR, con 15,20 € diarios y 5.549 € anuales.
- La categoría 4 estrellas registra un Total FeePAR de 7,60 € diarios y 2.773 € anuales.
- La categoría 3 estrellas alcanza un Total FeePAR de 6,13 € diarios y 2.238 € anuales.

- El Total FeePAR de 5 estrellas es 2,0 veces superior al de 4 estrellas.
- El Manager FeePAR anual de 5 estrellas supera en 2.776 € al de 4 estrellas.

ValuePAR. Manager ValuePAR y RE ValuePAR

Barcelona registra un ValuePAR total de 310.420 € por habitación. De este importe, **50.513 €** corresponden al **Manager ValuePAR** y **259.907 €** al **Real Estate ValuePAR**.

- El Real Estate ValuePAR representa el 83,7% del ValuePAR total de Barcelona.
- El **Manager ValuePAR** representa el **16,3%** del ValuePAR total.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor ValuePAR total, con 489.406 € por habitación.
- En 5 estrellas, el Manager ValuePAR se sitúa en 88.220 € y el Real Estate ValuePAR en 401.187 €. **Un 18%** del total.
- La categoría 4 estrellas registra un Manager ValuePAR de 44.078 € y un Real Estate ValuePAR de 235.871 €. **Un 15,7%** del total.
- La categoría 3 estrellas registra un Manager ValuePAR de 35.585 € y un Real Estate ValuePAR de 203.767 €. **Un 14,9%** del total.
- La diferencia de Real Estate ValuePAR entre 5 y 4 estrellas alcanza 165.316 € por habitación.

CIUDAD	Categoría	GOPPAR I (anual)	ValuePAR	Manager FeePAR (anual)	Manager ValuePAR	GOPPAR II (anual)	RE ValuePAR
Barcelona	3	15.055 €	239.352 €	2.238 €	35.585 €	12.817 €	203.767 €
Barcelona	4	17.609 €	279.949 €	2.773 €	44.078 €	14.836 €	235.871 €
Barcelona	5	30.784 €	489.406 €	5.549 €	88.220 €	25.235 €	401.187 €
BARCELONA	total 3a5	19.525 €	310.420 €	3.177 €	50.513 €	16.348 €	259.907 €

ValuePAR total, Manager y Real Estate ValuePAR

Manager y Real Estate ValuePAR: ZUI CIUTAT VELLA

ZUI Ciutat Vella registra un ValuePAR total de 317.753 € por habitación. De este importe, 52.720 € corresponden al Manager ValuePAR y 265.033 € al Real Estate ValuePAR.

ZUI	Categoría	ValuePAR	Manager ValuePAR	Real Estate ValuePAR
Ciutat Vella	3	237.836 €	36.261 €	201.575 €
Ciutat Vella	4	281.787 €	44.734 €	237.053 €
Ciutat Vella	5	482.229 €	87.323 €	394.907 €
Ciutat Vella	total 3a5	317.753 €	52.720 €	265.033 €

- El Real Estate ValuePAR representa el 83,4% del ValuePAR total de Ciutat Vella.
- El Manager ValuePAR representa el 16,6% del ValuePAR total.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor ValuePAR total, con 482.229 € por habitación.
- En 5 estrellas, el Manager ValuePAR se sitúa en 87.323 € y el Real Estate ValuePAR en 394.907 €. Un 18,1% del total.
- La categoría 4 estrellas registra un Manager ValuePAR de 44.734 € y un Real Estate ValuePAR de 237.053 €. Un 15,9% del total.
- La categoría 3 estrellas registra un Manager ValuePAR de 36.261 € y un Real Estate ValuePAR de 201.575 €. Un 15,2% del total.

La diferencia de Real Estate ValuePAR entre 5 y 4 estrellas alcanza 157.854 € por habitación.

Manager y Real Estate ValuePAR: ZU2 - EIXAMPLE LES CORTS

ZU2 Eixample / Les Corts registra un ValuePAR total de 325.669 € por habitación. De este importe, 52.868 € corresponden al Manager ValuePAR y 272.801 € al Real Estate ValuePAR.

ZU2	Categoría	ValuePAR	Manager ValuePAR	Real Estate ValuePAR
Eixample Les Corts	3	262.178 €	37.324 €	224.854 €
Eixample Les Corts	4	276.022 €	42.970 €	233.051 €
Eixample Les Corts	5	492.217 €	88.287 €	403.931 €
Eixample Les Corts	total 3a5	325.669 €	52.868 €	272.801 €

- El Real Estate ValuePAR representa el 83,8% del ValuePAR total de ZU2.
- El Manager ValuePAR representa el 16,2% del ValuePAR total.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor ValuePAR total, con 492.217 € por habitación.
- En 5 estrellas, el Manager ValuePAR se sitúa en 88.287 € y el Real Estate ValuePAR en 403.931 €. Un 17,9% del total.
- La categoría 4 estrellas registra un Manager ValuePAR de 42.970 € y un Real Estate ValuePAR de 233.051 €. Un 15,6% del total.
- La categoría 3 estrellas registra un Manager ValuePAR de 37.324 € y un Real Estate ValuePAR de 224.854 €. Un 14,2% del total.
- La diferencia de Real Estate ValuePAR entre 5 y 4 estrellas alcanza 170.880 € por habitación.

Manager y Real Estate ValuePAR: ZU3 - SANT MARTÍ LITORAL

ZU3 Sant Martí / Litoral registra un ValuePAR total de 290.415 € por habitación. De este importe, 46.204 € corresponden al Manager ValuePAR y 244.211 € al Real Estate ValuePAR.

ZU3	Categoría	ValuePAR	Manager ValuePAR	Real Estate ValuePAR
Sant Martí/Litoral	3	229.020 €	35.063 €	193.957 €
Sant Martí/Litoral	4	293.122 €	46.584 €	246.539 €
Sant Martí/Litoral	5	539.341 €	97.664 €	441.677 €
Sant Martí/Litoral	total 3a5	290.415 €	46.204 €	244.211 €

- El Real Estate ValuePAR representa el 84,1% del ValuePAR total de ZU3.
- El Manager ValuePAR representa el 15,9% del ValuePAR total.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor ValuePAR total, con 539.341 € por habitación.
- En 5 estrellas, el Manager ValuePAR se sitúa en 97.664 € y el Real Estate ValuePAR en 441.677 €. Un 18,1% del total.
- La categoría 4 estrellas registra un Manager ValuePAR de 46.584 € y un Real Estate ValuePAR de 246.539 €. Un 15,9% del total.
- La categoría 3 estrellas registra un Manager ValuePAR de 35.063 € y un Real Estate ValuePAR de 193.957 €. Un 15,3% del total.
- La diferencia de Real Estate ValuePAR entre 5 y 4 estrellas alcanza 195.138 € por habitación.

Manager y Real Estate ValuePAR: ZU4 SANTS MONTJUÏC

ZU4 Sants-Montjuïc registra un ValuePAR total de 330.807 € por habitación. De este importe, 54.570 € corresponden al Manager ValuePAR y 276.237 € al Real Estate ValuePAR.

ZU4	Categoría	ValuePAR	Manager ValuePAR	Real Estate ValuePAR
Sants Montjuïc	3	229.213 €	35.078 €	194.135 €
Sants Montjuïc	4	293.045 €	46.577 €	246.468 €
Sants Montjuïc	5	539.086 €	97.639 €	441.447 €
Sants Montjuïc	total 3a5	330.807 €	54.570 €	276.237 €

- El Real Estate ValuePAR representa el 83,5% del ValuePAR total de ZU4.
- El Manager ValuePAR representa el 16,5% del ValuePAR total.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor ValuePAR total, con 539.086 € por habitación.
- En 5 estrellas, el Manager ValuePAR se sitúa en 97.639 € y el Real Estate ValuePAR en 441.447 €. Un 18,1% del total.
- La categoría 4 estrellas registra un Manager ValuePAR de 46.577 € y un Real Estate ValuePAR de 246.468 €. Un 15,9% del total.

- La categoría 3 estrellas registra un Manager ValuePAR de 35.078 € y un Real Estate ValuePAR de 194.135 €. Un 15,3% del total.
- La diferencia de Real Estate ValuePAR entre 5 y 4 estrellas alcanza 194.979 € por habitación.

Manager y Real Estate ValuePAR: ZU5 EXPANSIÓN / PERIFERIA

ZU5 Expansión / Periferia registra un ValuePAR total de 234.153 € por habitación. De este importe, 37.012 € corresponden al Manager ValuePAR y 197.140 € al Real Estate ValuePAR.

ZU4	Categoría	ValuePAR	Manager ValuePAR	Real Estate ValuePAR
Expansión / Periferia	3	181.955 €	27.192 €	154.762 €
Expansión / Periferia	4	237.866 €	37.094 €	200.771 €
Expansión / Periferia	5	373.050 €	68.136 €	304.915 €
Expansión / Periferia	total 3a5	234.153 €	37.012 €	197.140 €

- El Real Estate ValuePAR representa el 84,2% del ValuePAR total de ZU5.
- El Manager ValuePAR representa el 15,8% del ValuePAR total.
- La categoría 5 estrellas alcanza el mayor ValuePAR total, con 373.050 € por habitación.
- En 5 estrellas, el Manager ValuePAR se sitúa en 68.136 € y el Real Estate ValuePAR en 304.915 €. Un 18,3% del total.
- La categoría 4 estrellas registra un Manager ValuePAR de 37.094 € y un Real Estate ValuePAR de 200.771 €. Un 15,6% del total.
- La categoría 3 estrellas registra un Manager ValuePAR de 27.192 € y un Real Estate ValuePAR de 154.762 €. Un 14,9% del total.
- La diferencia de Real Estate ValuePAR entre 5 y 4 estrellas alcanza 104.144 € por habitación.

Valor Real Estate & Management por Distritos

Barcelona registra un ValuePAR total de 310.420 € por habitación. De este importe, 50.513 € corresponden al Manager ValuePAR y 259.907 € al Real Estate ValuePAR. El Manager ValuePAR representa el 16,3% del ValuePAR total.

Distritos	Categoría	ValuePAR	Manager ValuePAR	Real Estate ValuePAR
ZU1 Ciutat Vella	total 3a5	317.753 €	52.720 €	265.033 €
ZU2 Eixample	total 3a5	319.156 €	51.168 €	267.988 €
ZU2 Les Corts	total 3a5	349.029 €	58.966 €	290.062 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	total 3a5	290.415 €	46.204 €	244.211 €
ZU4 Sants Montjuïc	total 3a5	330.807 €	54.570 €	276.237 €
ZU5 Sarrià Sant Gervasi	total 3a5	240.117 €	37.814 €	202.303 €
ZU5 Gràcia	total 3a5	234.444 €	37.772 €	196.672 €
ZU5 Horta Guinardó	total 3a5	212.046 €	33.068 €	178.978 €
ZU5 Sant Andreu	total 3a5	205.404 €	31.890 €	173.514 €
BARCELONA	total 3a5	310.420 €	50.513 €	259.907 €

- Les Corts registra el mayor ValuePAR total, con 349.029 € por habitación. Su Manager ValuePAR alcanza 58.966 €, equivalente al 16,9% del ValuePAR.
- Sants-Montjuïc ocupa la segunda posición, con 330.807 € por habitación. Su Manager ValuePAR alcanza 54.570 €, equivalente al 16,5%.
- Eixample alcanza un ValuePAR de 319.156 € por habitación. Su Manager ValuePAR es de 51.168 €, equivalente al 16,0%.
- Ciutat Vella registra un ValuePAR de 317.753 € por habitación. Su Manager ValuePAR es de 52.720 €, equivalente al 16,6%.
- Sant Martí / Litoral alcanza un ValuePAR de 290.415 € por habitación. Su Manager ValuePAR es de 46.204 €, equivalente al 15,9%.
- Sarrià-Sant Gervasi registra un ValuePAR de 240.117 € por habitación. Su Manager ValuePAR es de 37.814 €, equivalente al 15,7%.
- Gràcia alcanza un ValuePAR de 234.444 € por habitación. Su Manager ValuePAR es de 37.772 €, equivalente al 16,1%.
- Horta-Guinardó registra un ValuePAR de 212.046 € por habitación. Su Manager ValuePAR es de 33.068 €, equivalente al 15,6%.
- Sant Andreu presenta el menor ValuePAR total, con 205.404 € por habitación. Su Manager ValuePAR es de 31.890 €, equivalente al 15,5%.
- El mayor Real Estate ValuePAR corresponde a Les Corts, con 290.062 € por habitación.
- El menor Real Estate ValuePAR corresponde a Sant Andreu, con 173.514 € por habitación.
- La mayoría de los distritos se sitúan en una banda estrecha de Manager ValuePAR, entre el 15,5% y el 16,9% del ValuePAR total.

Valor Management & Real Estate de la Planta Hotelera

Valor Planta: Management & Real Estate por Zonas Urbanas

Barcelona alcanza un valor total de planta hotelera de 11.040,4 M€. De este importe, 1.796,6 M€ corresponden al valor atribuible al Management y 9.243,8 M€ al valor Real Estate.

Zonas Urbanas	Categoría	Valor Planta Hotelera	Planta: Valor Management	Planta: Valor Real Estate
ZU1 Ciutat Vella	3	846.220.805 €	129.018.013 €	717.202.792 €
ZU1 Ciutat Vella	4	845.642.677 €	134.245.775 €	711.396.902 €
ZU1 Ciutat Vella	5	1.150.117.147 €	208.264.456 €	941.852.691 €
ZU1 Ciutat Vella	total 3a5	2.841.980.629 €	471.528.244 €	2.370.452.385 €
ZU2 Eixample Les Corts	3	678.254.301 €	96.556.663 €	581.697.638 €
ZU2 Eixample Les Corts	4	2.208.172.475 €	343.760.642 €	1.864.411.833 €
ZU2 Eixample Les Corts	5	1.659.264.509 €	297.614.110 €	1.361.650.399 €
ZU2 Eixample Les Corts	total 3a5	4.545.691.285 €	737.931.415 €	3.807.759.870 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	3	148.176.187 €	22.685.688 €	125.490.499 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	4	1.632.691.063 €	259.471.028 €	1.373.220.035 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	5	53.394.776 €	9.668.784 €	43.725.993 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	total 3a5	1.834.262.026 €	291.825.500 €	1.542.436.527 €
ZU4 Sants Montjuïc	3	70.368.402 €	10.769.038 €	59.599.364 €
ZU4 Sants Montjuïc	4	739.058.267 €	117.466.360 €	621.591.907 €
ZU4 Sants Montjuïc	5	327.225.111 €	59.266.843 €	267.958.268 €
ZU4 Sants Montjuïc	total 3a5	1.136.651.781 €	187.502.241 €	949.149.540 €
ZU5 Expansión/Periferia	3	139.013.262 €	20.774.760 €	118.238.502 €
ZU5 Expansión/Periferia	4	454.799.187 €	70.924.679 €	383.874.508 €
ZU5 Expansión/Periferia	5	88.039.873 €	16.080.010 €	71.959.863 €
ZU5 Expansión/Periferia	total 3a5	681.852.322 €	107.779.449 €	574.072.873 €
BARCELONA	3	1.882.025.517 €	279.803.066 €	1.602.222.450 €
BARCELONA	4	5.880.338.006 €	925.864.493 €	4.954.473.513 €
BARCELONA	5	3.278.041.956 €	590.894.296 €	2.687.147.661 €
BARCELONA	total 3a5	11.040.405.479 €	1.796.561.855 €	9.243.843.624 €

- El valor Management representa el 16,3% del valor total de la planta hotelera de Barcelona.
- El valor Real Estate representa el 83,7% del valor total.
- ZU2 Eixample / Les Corts concentra el mayor valor Management, con 737,9 M€, equivalente al 16,2% del valor total de su planta.
- ZU1 Ciutat Vella registra 471,5 M€ de valor Management, el 16,6% del valor total de la zona.
- ZU3 Sant Martí / Litoral alcanza 291,8 M€ de valor Management, el 15,9% del valor total.
- ZU4 Sants-Montjuïc suma 187,5 M€ de valor Management, el 16,5% del valor total.
- ZU5 Expansión / Periferia registra 107,8 M€ de valor Management, el 15,8% del valor total.
- El mayor peso porcentual del Management corresponde a ZU1 Ciutat Vella, con el 16,6%.
- El menor peso porcentual corresponde a ZU5 Expansión / Periferia, con el 15,8%.
- La distribución confirma una banda estable: el Management representa entre el 15,8% y el 16,6% del valor total de planta según Zona Urbana.
-

Valor Planta: Management & Real Estate por Distritos

Barcelona alcanza un valor total de planta hotelera de 11.040,4 M€. De este importe, 1.796,6 M€ corresponden al valor atribuible al Management y 9.243,8 M€ al valor Real Estate.

Distritos	Categoría	Valor Planta Hotelera	Planta: Valor Management	Planta: Valor Real Estate
ZU1 Ciutat Vella	total 3a5	2.841.980.629 €	471.528.244 €	2.370.452.385 €
ZU2 Eixample	total 3a5	3.483.906.407 €	558.549.775 €	2.925.356.632 €
ZU2 Les Corts	total 3a5	1.061.745.615 €	179.375.606 €	882.370.009 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	total 3a5	1.834.262.026 €	291.825.500 €	1.542.436.527 €
ZU4 Sants Montjuïc	total 3a5	1.136.651.781 €	187.502.241 €	949.149.540 €
ZU5 Sarrià Sant Gervasi	total 3a5	433.651.540 €	68.292.144 €	365.359.396 €
ZU5 Gràcia	total 3a5	156.374.455 €	25.194.028 €	131.180.427 €
ZU5 Horta Guinardó	total 3a5	53.011.622 €	8.267.016 €	44.744.606 €
ZU5 Sant Andreu	total 3a5	38.821.403 €	6.027.301 €	32.794.103 €
BARCELONA	total 3a5	11.040.405.479 €	1.796.561.855 €	9.243.843.624 €

- Eixample concentra el mayor valor Management, con 558,5 M€, equivalente al 16,0% del valor total de su planta.
- Ciutat Vella alcanza 471,5 M€ de valor Management, el 16,6% del valor total del distrito.
- Sant Martí / Litoral suma 291,8 M€ de valor Management, el 15,9% del valor total.
- Sants-Montjuïc registra 187,5 M€ de valor Management, el 16,5% del valor total.
- Les Corts alcanza 179,4 M€ de valor Management, el 16,9% del valor total, el mayor peso porcentual entre los distritos.
- Sarrià-Sant Gervasi registra 68,3 M€ de valor Management, el 15,7% del valor total.
- Gràcia alcanza 25,2 M€ de valor Management, el 16,1% del valor total.
- Horta-Guinardó suma 8,3 M€ de valor Management, el 15,6% del valor total.
- Sant Andreu registra 6,0 M€ de valor Management, el 15,5% del valor total, el menor peso porcentual entre los distritos.
- La distribución confirma una banda estable: el Management representa entre el 15,5% y el 16,9% del valor total de planta según distrito.

Valor Real Estate & Management por Hotel

Barcelona alcanza un valor por hotel de 30,8 M€. De este importe, 5,0 M€ corresponden al valor atribuible al Management y 25,8 M€ al valor Real Estate.

- El valor Management representa el 16,3% del valor por hotel de Barcelona.
- El valor Real Estate representa el 83,7% del valor por hotel.

Valor por Hotel: Real Estate & Management por Zonas Urbanas

Zonas Urbanas	Categoría	Valor Hotel	Hotel: Valor Management	Hotel: Valor Real Estate
ZU1 Ciutat Vella	3	15.966.430 €	2.434.302 €	13.532.128 €
ZU1 Ciutat Vella	4	24.161.219 €	3.835.594 €	20.325.626 €
ZU1 Ciutat Vella	5	71.882.322 €	13.016.529 €	58.865.793 €
ZU1 Ciutat Vella	total 3a5	27.326.737 €	4.533.925 €	22.792.811 €
ZU2 Eixample Les Corts	3	16.148.912 €	2.298.968 €	13.849.944 €
ZU2 Eixample Les Corts	4	24.810.927 €	3.862.479 €	20.948.448 €
ZU2 Eixample Les Corts	5	79.012.596 €	14.172.100 €	64.840.495 €
ZU2 Eixample Les Corts	total 3a5	29.905.864 €	4.854.812 €	25.051.052 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	3	24.696.031 €	3.780.948 €	20.915.083 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	4	56.299.692 €	8.947.277 €	47.352.415 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	5	53.394.776 €	9.668.784 €	43.725.993 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	total 3a5	50.951.723 €	8.106.264 €	42.845.459 €
ZU4 Sants Montjuïc	3	17.592.101 €	2.692.259 €	14.899.841 €
ZU4 Sants Montjuïc	4	52.789.876 €	8.390.454 €	44.399.422 €
ZU4 Sants Montjuïc	5	109.075.037 €	19.755.614 €	89.319.423 €
ZU4 Sants Montjuïc	total 3a5	54.126.275 €	8.928.678 €	45.197.597 €
ZU5 Expansión/Periferia	3	7.722.959 €	1.154.153 €	6.568.806 €
ZU5 Expansión/Periferia	4	20.672.690 €	3.223.849 €	17.448.841 €
ZU5 Expansión/Periferia	5	17.607.975 €	3.216.002 €	14.391.973 €
ZU5 Expansión/Periferia	total 3a5	15.152.274 €	2.395.099 €	12.757.175 €
BARCELONA	3	15.301.020 €	2.274.822 €	13.026.199 €
BARCELONA	4	31.112.900 €	4.898.754 €	26.214.146 €
BARCELONA	5	71.261.782 €	12.845.528 €	58.416.253 €
BARCELONA	total 3a5	30.839.121 €	5.018.329 €	25.820.792 €

- ZU4 Sants-Montjuïc registra el mayor valor por hotel, con 54,1 M€. El valor Management alcanza 8,9 M€, equivalente al 16,5% del total.
- ZU3 Sant Martí / Litoral alcanza 51,0 M€ por hotel. El valor Management se sitúa en 8,1 M€, equivalente al 15,9%.
- ZU2 Eixample / Les Corts registra 29,9 M€ por hotel. El valor Management alcanza 4,9 M€, equivalente al 16,2%.
- ZU1 Ciutat Vella alcanza 27,3 M€ por hotel. El valor Management se sitúa en 4,5 M€, equivalente al 16,6%.
- ZU5 Expansión / Periferia registra el menor valor por hotel, con 15,2 M€. El valor Management alcanza 2,4 M€, equivalente al 15,8%.
- La distribución mantiene una banda estable: el Management representa entre el 15,8% y el 16,6% del valor por hotel según Zona Urbana.

Valor por Hotel: Real Estate & Management por Distritos

Distritos	Categoría	Valor Hotel	Hotel: Valor Management	Hotel: Valor Real Estate
ZU1 Ciutat Vella	total 3a5	27.326.737 €	4.533.925 €	22.792.811 €
ZU2 Eixample	total 3a5	25.999.302 €	4.168.282 €	21.831.020 €
ZU2 Les Corts	total 3a5	58.985.868 €	9.965.311 €	49.020.556 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	total 3a5	50.951.723 €	8.106.264 €	42.845.459 €
ZU4 Sants Montjuïc	total 3a5	54.126.275 €	8.928.678 €	45.197.597 €
ZU5 Sarrià Sant Gervasi	total 3a5	13.140.956 €	2.069.459 €	11.071.497 €
ZU5 Gràcia	total 3a5	22.339.208 €	3.599.147 €	18.740.061 €
ZU5 Horta Guinardó	total 3a5	26.505.811 €	4.133.508 €	22.372.303 €
ZU5 Sant Andreu	total 3a5	12.940.468 €	2.009.100 €	10.931.368 €
BARCELONA	total 3a5	30.839.121 €	5.018.329 €	25.820.792 €

- Les Corts registra el mayor valor por hotel, con 59,0 M€. El valor Management alcanza 10,0 M€, equivalente al 16,9% del total.
- Sants-Montjuïc alcanza 54,1 M€ por hotel. El valor Management se sitúa en 8,9 M€, equivalente al 16,5%.
- Sant Martí / Litoral registra 51,0 M€ por hotel. El valor Management alcanza 8,1 M€, equivalente al 15,9%.
- Ciutat Vella alcanza 27,3 M€ por hotel. El valor Management se sitúa en 4,5 M€, equivalente al 16,6%.
- Eixample registra 26,0 M€ por hotel. El valor Management alcanza 4,2 M€, equivalente al 16,0%.
- Sant Andreu presenta el menor valor por hotel, con 12,9 M€. El valor Management se sitúa en 2,0 M€, equivalente al 15,5%.
- La distribución mantiene una banda estable: el Management representa entre el 15,5% y el 16,9% del valor por hotel según distrito.

Valor Real Estate & Management por Plaza

Valor Plaza: Management y Real Estate por Zonas Urbanas

Barcelona alcanza un valor por plaza de 158.878 €. De este importe, 25.854 € corresponden al valor atribuible al Management y 133.024 € al valor Real Estate.

Zonas Urbanas	Categoría	Valor Hotel	Hotel: Valor Management	Hotel: Valor Real Estate
ZU1 Ciutat Vella	3	127.328 €	19.413 €	107.915 €
ZU1 Ciutat Vella	4	142.845 €	22.677 €	120.168 €
ZU1 Ciutat Vella	5	240.560 €	43.561 €	196.999 €
ZU1 Ciutat Vella	total 3a5	163.831 €	27.182 €	136.649 €
ZU2 Eixample Les Corts	3	136.800 €	19.475 €	117.325 €
ZU2 Eixample Les Corts	4	142.041 €	22.112 €	119.929 €
ZU2 Eixample Les Corts	5	251.023 €	45.025 €	205.999 €
ZU2 Eixample Les Corts	total 3a5	167.651 €	27.216 €	140.435 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	3	120.665 €	18.474 €	102.191 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	4	148.278 €	23.565 €	124.713 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	5	269.671 €	48.832 €	220.838 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	total 3a5	147.484 €	23.464 €	124.020 €
ZU4 Sants Montjuïc	3	106.297 €	16.267 €	90.029 €
ZU4 Sants Montjuïc	4	150.644 €	23.943 €	126.700 €
ZU4 Sants Montjuïc	5	268.217 €	48.579 €	219.638 €
ZU4 Sants Montjuïc	total 3a5	167.450 €	27.623 €	139.828 €
ZU5 Expansión/Periferia	3	93.048 €	13.905 €	79.142 €
ZU5 Expansión/Periferia	4	118.964 €	18.552 €	100.412 €
ZU5 Expansión/Periferia	5	180.780 €	33.019 €	147.762 €
ZU5 Expansión/Periferia	total 3a5	117.480 €	18.570 €	98.910 €
BARCELONA	3	125.569 €	18.668 €	106.900 €
BARCELONA	4	142.706 €	22.469 €	120.237 €
BARCELONA	5	246.543 €	44.442 €	202.102 €
BARCELONA	total 3a5	158.878 €	25.854 €	133.024 €

- ZU2 Eixample / Les Corts registra el mayor valor por plaza, con 167.651 €.
- ZU4 Sants-Montjuïc se sitúa prácticamente al mismo nivel, con 167.450 € por plaza.
- ZU1 Ciutat Vella alcanza 163.831 € por plaza.
- ZU3 Sant Martí / Litoral registra 147.484 € por plaza.
- ZU5 Expansión / Periferia presenta el menor valor por plaza, con 117.480 €.
- El mayor valor Management por plaza corresponde a ZU4 Sants-Montjuïc, con 27.623 €.
- El menor valor Management por plaza corresponde a ZU5 Expansión / Periferia, con 18.570 €.
- El mayor valor Real Estate por plaza corresponde a ZU2 Eixample / Les Corts, con 140.435 €.
- El menor valor Real Estate por plaza corresponde a ZU5 Expansión / Periferia, con 98.910 €.
- La diferencia entre el mayor y menor valor total por plaza alcanza 50.171 €.

Valor Plaza: Management y Real Estate por Distritos

Distritos	Categoría	Valor Plaza	Plaza: Valor Management	Plaza: Valor Real Estate
ZU1 Ciutat Vella	total 3a5	163.831 €	27.182 €	136.649 €
ZU2 Eixample	total 3a5	164.560 €	26.383 €	138.178 €
ZU2 Les Corts	total 3a5	178.655 €	30.183 €	148.472 €
ZU3 Sant Martí/Litoral	total 3a5	147.484 €	23.464 €	124.020 €
ZU4 Sants Montjuïc	total 3a5	167.450 €	27.623 €	139.828 €
ZU5 Sarrià Sant Gervasi	total 3a5	120.225 €	18.933 €	101.292 €
ZU5 Gràcia	total 3a5	120.288 €	19.380 €	100.908 €
ZU5 Horta Guinardó	total 3a5	106.023 €	16.534 €	89.489 €
ZU5 Sant Andreu	total 3a5	97.787 €	15.182 €	82.605 €
BARCELONA	total 3a5	158.878 €	25.854 €	133.024 €

- Les Corts registra el mayor valor por plaza, con 178.655 €.
- Sants-Montjuïc ocupa la segunda posición, con 167.450 € por plaza.
- Eixample alcanza 164.560 € por plaza.
- Ciutat Vella registra 163.831 € por plaza.
- Sant Martí / Litoral se sitúa en 147.484 € por plaza.
- Sant Andreu presenta el menor valor por plaza, con 97.787 €.

- Horta-Guinardó registra el segundo menor valor, con 106.023 € por plaza.
- El mayor valor Management por plaza corresponde a Les Corts, con 30.183 €.
- El menor valor Management por plaza corresponde a Sant Andreu, 15.182€.
- El mayor valor Real Estate por plaza corresponde a Les Corts, con 148.472 €.
- El menor valor Real Estate por plaza corresponde a Sant Andreu, 82.605 €.
- La diferencia entre el mayor y menor valor total por plaza alcanza 80.868 €.

VALOR REAL ESTATE & MANAGEMENT

Barcelona 2025 · ValuePAR, planta hotelera y reparto de valor

1 IDEA CENTRAL



El valor hotelero se descompone entre el valor del activo inmobiliario y el valor atribuible a la gestión hotelera.



2 VALUEPAR TOTAL BARCELONA



3 REPARTO PORCENTUAL DEL VALUEPAR

83,7%
REAL ESTATE

16,3%
MANAGEMENT

El Real Estate concentra más de cuatro quintas partes del valor por habitación.

5 VALUEPAR POR CATEGORÍA HOTELERA

3★		4★		5★	
ValuePAR	239.352 €/hab.	ValuePAR	279.949 €/hab.	ValuePAR	489.406 €/hab.
Manager ValuePAR	35.585 €/hab.	Manager ValuePAR	44.078 €/hab.	Manager ValuePAR	88.220 €/hab.
Real Estate ValuePAR	203.767 €/hab.	Real Estate ValuePAR	235.871 €/hab.	Real Estate ValuePAR	401.187 €/hab.
Management	14,9%	Management	15,7%	Management	18,0%



El peso del Management aumenta con la categoría hotelera.

6 VALOR ABSOLUTO DE LA PLANTA HOTELERA



83,7%
REAL ESTATE

16,3%
MANAGEMENT

La estructura porcentual se mantiene estable entre ValuePAR y valor total de planta.

7 ZONAS URBANAS: MÁXIMOS Y MÍNIMOS

REAL ESTATE VALUEPAR			MANAGER VALUEPAR			VALOR ABSOLUTO REAL ESTATE			VALOR ABSOLUTO MANAGEMENT		
MAYOR	ZU4 Sants-Montjuïc	276.237 €/hab.	MAYOR	ZU4 Sants-Montjuïc	54.570 €/hab.	MAYOR	ZU2 Eixample / Les Corts	3.807,8 M€	MAYOR	ZU2 Eixample / Les Corts	737,9 M€
MENOR	ZU5 Expansión / Periferia	197.140 €/hab.	MENOR	ZU5 Expansión / Periferia	37.012 €/hab.						

8 CONCLUSIÓN OPERATIVA



Barcelona presenta una estructura de valor dominada por el Real Estate. El **Management** representa una parte menor, pero estable y económicamente relevante, especialmente en la categoría 5★.

VALOR BARCELONA vs MADRID, CANARIAS y MALLORCA

ValuePAR 2025: Barcelona vs Madrid, Canarias y Mallorca

La comparativa de ValuePAR 2025 (tabla siguiente página) ilustra una posición alta de Barcelona dentro del conjunto analizado.

Barcelona alcanza un ValuePAR agregado de **310.420 €**, por encima de Canarias, Mallorca y del promedio general, aunque ligeramente por debajo de Madrid.

- Madrid registra el mayor ValuePAR agregado, con 319.253 € en el conjunto de hoteles 3 a 5 estrellas.
- Barcelona ocupa la segunda posición, con 310.420 €, un 19,2% por encima del promedio general de 260.430 €.
- Canarias alcanza 230.223 € y Mallorca 181.822 €, por debajo de los dos mercados urbanos.
- En 3 estrellas, Barcelona presenta el mayor ValuePAR agregado, con 239.352 €, por encima de Madrid, Canarias y Mallorca.
- En 4 estrellas, Madrid lidera con 292.525 €, seguido por Barcelona - 279.949 €.
- En 5 estrellas, Madrid alcanza 499.369 € y Barcelona 489.406 €, con una diferencia reducida de 9.963 € por habitación.
- El mayor ValuePAR 3 estrellas de toda la tabla corresponde a ZU2 Eixample / Les Corts, con 262.178 €.
- El mayor ValuePAR 4 estrellas corresponde a ZU1 Castellana Madrid, con 307.262 €.
- El **mayor ValuePAR 5 estrellas** corresponde a ZU3 Sant Martí / Litoral de Barcelona, con **539.341 €**, seguido de ZU4 Sants-Montjuïc, con **539.086 €**.
- El menor ValuePAR agregado corresponde a El Hierro, con 67.847 €.
- El menor ValuePAR en 3 estrellas corresponde a El Hierro, con 47.709 €.
- El menor ValuePAR en 4 estrellas corresponde a El Hierro, con 96.691 €.
- El menor ValuePAR en 5 estrellas corresponde a El Hierro, con 109.860 €.
- Las Zonas Urbanas de Barcelona se sitúan entre 234.153 € y 330.807 € en ValuePAR agregado.
- ZU4 Sants-Montjuïc registra el mayor ValuePAR agregado de Barcelona, con 330.807 €.
- ZU5 Expansión / Periferia registra el menor ValuePAR agregado de Barcelona, con 234.153 €.
- Barcelona se sitúa muy cerca de Madrid en valor por habitación, pero con una estructura interna más heterogénea entre zonas centrales, litorales y periféricas.

ValuePAR 2025	3 estrellas	4 estrellas	5 estrellas	3a5 estrellas
MALLORCA	121.056 €	171.917 €	306.570 €	181.822 €
ZT1 POLLENÇA - ALCUDIA	144.409 €	202.550 €	358.672 €	222.657 €
ZT2 MURO STA. MARGALIDA	135.020 €	226.854 €	450.406 €	195.168 €
ZT3 ARTÀ - CAPDEPERA	87.381 €	164.494 €	279.504 €	139.590 €
ZT4 MALLORCA LLEVANT	104.827 €	177.914 €	335.858 €	161.514 €
ZT5 MALLORCA SUD	130.873 €	188.341 €	341.434 €	241.684 €
ZT6 PLATJA DE PALMA	111.534 €	200.184 €	295.202 €	173.692 €
ZT7 MALLORCA PONENT	146.391 €	198.094 €	410.312 €	187.286 €
ISLAS CANARIAS	146.929 €	224.383 €	390.697 €	230.223 €
Isla de LANZAROTE	173.083 €	240.283 €	407.559 €	258.460 €
Isla de FUERTEVENTURA	155.273 €	205.324 €	392.723 €	180.184 €
Isla de GRAN CANARIA	157.334 €	258.287 €	373.451 €	257.140 €
Isla de TENERIFE	137.145 €	205.853 €	400.465 €	231.583 €
Isla de LA GOMERA	68.530 €	126.057 €	197.444 €	133.542 €
Isla de LA PALMA	65.019 €	121.698 €	135.557 €	82.980 €
Isla de EL HIERRO	47.709 €	96.691 €	109.860 €	67.847 €
<i>Prov. LAS PALMAS</i>	159.365 €	236.963 €	388.759 €	233.557 €
<i>Sta CRUZ DE TENERIFE</i>	127.095 €	203.682 €	393.887 €	224.772 €
MADRID	229.624 €	292.525 €	499.369 €	319.253 €
ZU1 CASTELLANA	246.738 €	307.262 €	511.928 €	349.010 €
ZU2 CENTRO HISTÓRICO	241.167 €	295.830 €	512.335 €	332.884 €
ZU3 GRANVIA OCIO	248.537 €	304.650 €	520.285 €	349.303 €
ZU4 AEROPUERTO IFEMA	225.714 €	297.295 €		283.909 €
ZU5 PERIFERIA	186.243 €	292.525 €	380.333 €	246.787 €
BARCELONA	239.352 €	279.949 €	489.406 €	310.420 €
ZU1 CIUTAT VELLA	237.836 €	281.787 €	482.229 €	317.753 €
ZU2 EIXAMPLE LES CORTS	262.178 €	276.022 €	492.217 €	325.669 €
ZU3 SANT MARTÍ LITORAL	229.020 €	293.122 €	539.341 €	290.415 €
ZU4 SANTS MONTJUÏC	229.213 €	293.045 €	539.086 €	330.807 €
ZU5 EXPANSION PERIFERIA	181.955 €	237.866 €	373.050 €	234.153 €
PROMEDIO	184.240 €	242.194 €	421.511 €	260.430 €

Valor Planta: Barcelona vs Madrid, Canarias y Mallorca,

Planta 2025	3 estrellas	4 estrellas	5 estrellas	Total
MALLORCA	3.785.558.450 €	14.250.149.755 €	2.165.827.529 €	20.201.535.734 €
ZT1 POLLENÇA - ALCUDIA	530.126.951 €	1.419.041.104 €	228.349.270 €	2.177.517.326 €
ZT2 MURO STA. MARGALIDA	327.798.624 €	2.064.402.313 €	267.090.701 €	2.659.291.638 €
ZT3 ARTÀ - CAPDEPERA	110.427.819 €	980.940.256 €	117.301.655 €	1.208.669.730 €
ZT4 MALLORCA LLEVANT	686.914.845 €	2.745.504.618 €	194.336.623 €	3.626.756.086 €
ZT5 MALLORCA SUD	405.667.943 €	662.872.604 €	171.512.952 €	1.240.053.499 €
ZT6 PLATJA DE PALMA	807.080.761 €	2.179.008.278 €	406.082.488 €	3.392.171.526 €
ZT7 MALLORCA PONENT	917.541.507 €	4.198.380.582 €	781.153.840 €	5.897.075.929 €
ISLAS CANARIAS	3.427.496.611 €	15.895.462.479 €	6.940.478.950 €	26.263.438.041 €
Isla de LANZAROTE	422.557.341 €	2.900.267.415 €	1.233.592.896 €	4.556.417.652 €
Isla de FUERTEVENTURA	702.649.678 €	2.800.386.662 €	1.343.168.719 €	4.846.205.060 €
Isla de GRAN CANARIA	1.159.748.899 €	4.741.106.618 €	1.719.009.550 €	7.619.865.067 €
Isla de TENERIFE	1.060.773.400 €	5.371.276.844 €	2.620.312.126 €	9.052.362.370 €
Isla de LA GOMERA	27.081.553 €	11.892.470 €	4.671.071 €	43.645.094 €
Isla de LA PALMA	51.332.180 €	66.357.957 €	18.535.198 €	136.225.335 €
Isla de EL HIERRO	3.353.560 €	4.174.513 €	1.189.390 €	8.717.463 €
<i>Prov. LAS PALMAS</i>	2.284.955.918 €	10.441.760.696 €	4.295.771.165 €	17.022.487.779 €
<i>Sta CRUZ DE TENERIFE</i>	1.142.540.693 €	5.453.701.783 €	2.644.707.786 €	9.240.950.262 €
MADRID	1.437.214.949 €	6.994.860.349 €	3.327.297.946 €	11.759.373.244 €
ZU1 CASTELLANA	233.621.104 €	2.256.451.833 €	1.267.657.725 €	3.757.730.662 €
ZU2 CENTRO HISTÓRICO	510.822.913 €	1.708.408.732 €	1.165.581.841 €	3.384.813.486 €
ZU3 GRANVIA OCIO	219.162.029 €	785.501.035 €	620.720.314 €	1.625.383.378 €
ZU4 AEROPUERTO IFEMA	245.755.681 €	1.407.210.734 €		1.652.966.415 €
ZU5 PERIFERIA	227.853.222 €	837.288.014 €	273.338.067 €	1.338.479.303 €
BARCELONA	1.882.025.517 €	5.880.338.006 €	3.278.041.956 €	11.040.405.479 €
ZU1 CIUTAT VELLA	846.220.805 €	845.642.677 €	1.150.117.147 €	2.841.980.629 €
ZU2 EIXAMPLE LES CORTS	678.254.301 €	2.208.172.475 €	1.659.264.509 €	4.545.691.285 €
ZU3 SANT MARTÍ LITORAL	148.176.187 €	1.632.691.063 €	53.394.776 €	1.834.262.026 €
ZU4 SANTS MONTJUÏC	70.368.402 €	739.058.267 €	327.225.111 €	1.136.651.781 €
ZU5 EXPANSION PERIFERIA	139.013.262 €	454.799.187 €	88.039.873 €	681.852.322 €
PROMEDIO	2.633.073.882 €	10.755.202.647 €	3.927.911.595 €	17.316.188.124 €

La comparativa de valor de planta hotelera 2025 sitúa:

- Canarias como el mayor mercado agregado, con **26.263,4 M€**.
- Mallorca ocupa la segunda posición, con **20.201,5 M€**.
- Madrid alcanza **11.759,4 M€**
- y Barcelona **11.040,4 M€**.
- **El promedio** de los cuatro destinos es **17.316 M€**

Otros aspectos relevantes:

- Mallorca alcanza 20.201,5 M€, apoyada principalmente en el peso de la categoría 4 estrellas.
- Madrid se sitúa ligeramente por encima de Barcelona, con 11.759,4 M€ frente a 11.040,4 M€.
- La planta de Barcelona representa el 63,8% del promedio general de la tabla, situado en 17.316,2 M€.
- En 3 estrellas, Mallorca lidera con 3.785,6 M€, seguida de Canarias con 3.427,5 M€.
- En 4 estrellas, Canarias registra el mayor valor, con 15.895,5 M€, seguida de Mallorca con 14.250,1 M€.
- En 5 estrellas, Canarias vuelve a liderar con 6.940,5 M€, por encima de Madrid, Barcelona y Mallorca.
- Dentro de Barcelona, ZU2 Eixample / Les Corts concentra el mayor valor de planta, con 4.545,7 M€.
- ZU1 Ciutat Vella alcanza 2.842,0 M€ y ZU3 Sant Martí / Litoral suma 1.834,3 M€.
- El menor valor de planta en Barcelona corresponde a ZU5 Expansión / Periferia, con 681,9 M€.
- El mayor valor total dentro de los submercados comparados corresponde a Tenerife, con 9.052,4 M€.
- El menor valor total corresponde a El Hierro, con 8,7 M€.
- Barcelona presenta un valor de planta muy próximo al de Madrid, aunque con menor volumen total.
- La diferencia entre Madrid y Barcelona es de 719,0 M€, equivalente a un 6,5% sobre el valor de Barcelona.

Valor Hotel: Barcelona vs Madrid, Canarias y Mallorca

Hotel 2025	3 estrellas	4 estrellas	5 estrellas	Total
MALLORCA	14.729.799 €	32.758.965 €	45.121.407 €	27.299.373 €
ZT1 POLLENÇA - ALCUDIA	21.205.078 €	29.563.356 €	38.058.212 €	27.563.510 €
ZT2 MURO STA. MARGALIDA	20.487.414 €	43.923.453 €	89.030.234 €	40.292.298 €
ZT3 ARTÀ - CAPDEPERA	6.134.879 €	20.436.255 €	23.460.331 €	17.023.517 €
ZT4 MALLORCA LLEVANT	14.932.931 €	32.684.579 €	48.584.156 €	27.065.344 €
ZT5 MALLORCA SUD	13.988.550 €	30.130.573 €	42.878.238 €	22.546.427 €
ZT6 PLATJA DE PALMA	12.416.627 €	33.015.277 €	36.916.590 €	23.888.532 €
ZT7 MALLORCA PONENT	15.819.681 €	34.986.505 €	52.076.923 €	30.554.798 €
ISLAS CANARIAS	24.546.949 €	57.123.514 €	107.213.351 €	54.417.306 €
Isla de LANZAROTE	34.114.195 €	66.203.378 €	121.040.762 €	68.634.646 €
Isla de FUERTEVENTURA	35.656.849 €	59.514.922 €	122.703.267 €	62.366.000 €
Isla de GRAN CANARIA	28.217.158 €	61.516.552 €	95.875.631 €	55.986.907 €
Isla de TENERIFE	23.260.003 €	50.929.575 €	106.798.026 €	51.549.558 €
Isla de LA GOMERA	3.435.719 €	14.659.121 €	24.749.706 €	4.913.686 €
Isla de LA PALMA	5.698.255 €	27.265.133 €	32.736.296 €	11.344.167 €
Isla de EL HIERRO	850.903 €	2.572.833 €	3.150.995 €	1.467.296 €
<i>Prov. LAS PALMAS</i>	<i>31.218.112 €</i>	<i>62.178.359 €</i>	<i>109.957.370 €</i>	<i>60.752.663 €</i>
<i>Sta CRUZ DE TENERIFE</i>	<i>17.197.362 €</i>	<i>49.429.742 €</i>	<i>103.036.794 €</i>	<i>45.648.530 €</i>
MADRID	20.829.202 €	42.651.587 €	79.221.380 €	42.761.357 €
ZU1 CASTELLANA	30.538.706 €	50.820.987 €	84.229.749 €	56.001.947 €
ZU2 CENTRO HISTÓRICO	18.849.554 €	35.890.940 €	73.771.003 €	37.401.254 €
ZU3 GRANVIA OCIO	19.481.069 €	35.382.930 €	74.337.762 €	38.884.770 €
ZU4 AEROPUERTO IFEMA	22.755.156 €	51.546.181 €		43.384.945 €
ZU5 PERIFERIA	18.676.494 €	37.212.801 €	97.620.738 €	35.692.781 €
BARCELONA	15.301.020 €	31.112.900 €	71.261.782 €	30.839.121 €
ZU1 CIUTAT VELLA	15.966.430 €	24.161.219 €	71.882.322 €	27.326.737 €
ZU2 EIXAMPLE LES CORTS	16.148.912 €	24.810.927 €	79.012.596 €	29.905.864 €
ZU3 SANT MARTÍ LITORAL	24.696.031 €	56.299.692 €	53.394.776 €	50.951.723 €
ZU4 SANTS MONTJUÏC	17.592.101 €	52.789.876 €	109.075.037 €	54.126.275 €
ZU5 EXPANSION PERIFERIA	7.722.959 €	20.672.690 €	17.607.975 €	15.152.274 €
PROMEDIO	18.851.743 €	40.911.741 €	75.704.480 €	38.829.289 €

La comparativa de valor por hotel muestra una diferencia clara entre mercados urbanos y mercados vacacionales.

- Canarias registra el mayor valor por hotel, con 54,4 M€
- Seguida de Madrid con 42,8 M€.
- Barcelona alcanza 30,8 M€
- y Mallorca 27,3 M€.

Otros aspectos:

- Canarias lidera el valor por hotel agregado, con 54,4 M€, impulsado por hoteles de mayor escala media y fuerte peso de activos vacacionales de 4 y 5 estrellas.
- Madrid ocupa la segunda posición, con 42,8 M€ por hotel, reflejando mayor valor urbano unitario que Barcelona.
- Barcelona alcanza 30,8 M€ por hotel, por encima de Mallorca, pero por debajo del promedio general de 38,8 M€.
- Mallorca registra 27,3 M€ por hotel, el menor valor entre los cuatro grandes mercados agregados.
- **En 3 estrellas**, Canarias lidera con 24,5 M€ por hotel, seguida de Madrid con 20,8 M€.
- **En 4 estrellas**, Canarias vuelve a liderar con 57,1 M€, frente a Madrid con 42,7 M€, Mallorca con 32,8 M€ y Barcelona con 31,1 M€.
- **En 5 estrellas**, Canarias alcanza 107,2 M€ por hotel, claramente por encima de Madrid, Barcelona y Mallorca.
- Barcelona registra 71,3 M€ por hotel en 5 estrellas, por debajo de Madrid, con 79,2 M€, y de Canarias.
- Dentro de Barcelona, **ZU4 Sants-Montjuïc** alcanza el mayor valor por hotel, con 54,1 M€.
- ZU3 Sant Martí / Litoral registra 51,0 M€ por hotel, también por encima del promedio de Barcelona.
- ZU5 Expansión / Periferia presenta el menor valor por hotel de Barcelona, con 15,2 M€.
- La principal diferencia entre mercados urbanos y vacacionales no está sólo en el ValuePAR, sino en la escala media de los hoteles.
- Los destinos vacacionales, especialmente Canarias, presentan hoteles de mayor tamaño medio, lo que eleva el valor por hotel.
- Madrid y Barcelona muestran valores elevados por habitación, pero no siempre valores por hotel superiores, porque su planta incluye más establecimientos urbanos de menor escala.

Valor Plaza: Barcelona vs Madrid, Canarias y Mallorca

ValuePAR 2025	3 estrellas	4 estrellas	5 estrellas	3a5 estrellas
MALLORCA	53.969 €	90.093 €	175.684 €	83.949 €
ZT1 POLLENÇA - ALCUDIA	63.043 €	92.062 €	165.351 €	86.396 €
ZT2 MURO STA. MARGALIDA	58.286 €	100.472 €	225.203 €	97.207 €
ZT3 ARTÀ - CAPDEPERA	37.689 €	75.877 €	137.356 €	72.323 €
ZT4 MALLORCA LLEVANT	44.899 €	80.112 €	164.972 €	71.466 €
ZT5 MALLORCA SUD	54.991 €	85.875 €	168.315 €	76.950 €
ZT6 PLATJA DE PALMA	50.525 €	96.259 €	144.359 €	81.889 €
ZT7 MALLORCA PONENT	63.148 €	94.018 €	200.450 €	93.483 €
ISLAS CANARIAS	68.605 €	99.272 €	172.967 €	104.967 €
Isla de LANZAROTE	74.196 €	85.764 €	174.111 €	110.989 €
Isla de FUERTEVENTURA	73.181 €	74.905 €	171.479 €	99.530 €
Isla de GRAN CANARIA	75.304 €	96.157 €	166.405 €	113.809 €
Isla de TENERIFE	62.764 €	77.489 €	180.427 €	101.284 €
Isla de LA GOMERA	36.531 €	64.633 €	121.168 €	46.744 €
Isla de LA PALMA	34.115 €	47.603 €	63.463 €	45.988 €
Isla de EL HIERRO	29.047 €	35.987 €	48.939 €	36.823 €
<i>Prov. LAS PALMAS</i>	<i>74.434 €</i>	<i>86.647 €</i>	<i>170.141 €</i>	<i>108.633 €</i>
<i>Sta CRUZ DE TENERIFE</i>	<i>59.314 €</i>	<i>76.801 €</i>	<i>177.763 €</i>	<i>87.883 €</i>
MADRID	134.886 €	140.586 €	261.313 €	160.772 €
ZU1 CASTELLANA	144.940 €	147.668 €	267.885 €	173.772 €
ZU2 CENTRO HISTÓRICO	141.667 €	142.174 €	268.098 €	169.497 €
ZU3 GRANVIA OCIO	145.996 €	146.413 €	272.258 €	177.715 €
ZU4 AEROPUERTO IFEMA	132.590 €	142.879 €		141.249 €
ZU5 PERIFERIA	109.403 €	115.580 €	199.023 €	125.088 €
BARCELONA	125.569 €	142.706 €	246.543 €	158.878 €
ZU1 CIUTAT VELLA	127.328 €	142.845 €	240.560 €	163.831 €
ZU2 EIXAMPLE LES CORTS	136.800 €	142.041 €	251.023 €	167.651 €
ZU3 SANT MARTÍ LITORAL	120.665 €	148.278 €	269.671 €	147.484 €
ZU4 SANTS MONTJUÏC	106.297 €	150.644 €	268.217 €	167.450 €
ZU5 EXPANSION PERIFERIA	93.048 €	118.964 €	180.780 €	117.480 €
PROMEDIO	95.757 €	118.164 €	214.127 €	127.141 €

La comparativa de valor por plaza sitúa a Madrid y Barcelona claramente por encima de los mercados vacacionales.

- Madrid alcanza 160.772 € por plaza
- y Barcelona 158.878 €,
- frente a Canarias con 104.967 €
- y Mallorca con 83.949 €.

Otros aspectos a remarcar:

- Madrid registra el mayor valor por plaza agregado, con 160.772 €.
- Barcelona ocupa la segunda posición, con 158.878 €, sólo 1.894 € por debajo de Madrid.
- Canarias alcanza 104.967 € por plaza, por encima de Mallorca.
- Mallorca presenta el menor valor por plaza agregado, con 83.949 €.
- **En 3 estrellas**, Madrid lidera con 134.886 €, seguido de Barcelona con 125.569 €.
- **En 4 estrellas**, Barcelona lidera con 142.706 €, ligeramente por encima de Madrid, con 140.586 €.
- **En 5 estrellas**, Madrid lidera con 261.313 €, seguido de Barcelona con 246.543 €.
- Dentro de Barcelona, el mayor valor por plaza corresponde a ZU2 Eixample / Les Corts, con 167.651 €.
- ZU4 Sants-Montjuïc se sitúa prácticamente al mismo nivel, con 167.450 €.
- ZU1 Ciutat Vella alcanza 163.831 € por plaza.
- ZU5 Expansión / Periferia presenta el menor valor por plaza de Barcelona, con 117.480 €.
- El **mayor valor por plaza** de toda la tabla corresponde a **ZU3 Gran Vía Ocio Madrid**, con 177.715 €.
- El menor valor por plaza corresponde a El Hierro, con 36.823 €.
- La diferencia entre Barcelona y los destinos vacacionales es relevante: Barcelona supera a Canarias en 53.911 € por plaza y a Mallorca en 74.929 €.
- La comparación confirma que el mercado urbano presenta menor escala hotelera media, pero mayor valor unitario por plaza.

Comparativa: Distritos Madrid, ZT Mallorca y Canarias

La comparación entre distritos de Madrid, zonas turísticas de Mallorca e islas de Canarias muestra tres patrones distintos: Madrid lidera en valor unitario por habitación y plaza; Canarias lidera en escala de planta y valor por hotel; Mallorca presenta una estructura vacacional amplia, pero con menor valor unitario agregado.

ValuePAR

- Madrid presenta los ValuePAR más altos entre los submercados urbanos comparados.
- ZU3 Gran Vía Ocio alcanza 349.303 €, el mayor ValuePAR agregado de Madrid.
- ZU1 Castellana registra 349.010 €, prácticamente al mismo nivel.
- ZU2 Centro Histórico alcanza 332.884 €.
- En Mallorca, el mayor ValuePAR agregado corresponde a ZT5 Mallorca Sud, con 241.684 €.
- En Canarias, el mayor ValuePAR agregado corresponde a Lanzarote, con 258.460 €, seguido de Gran Canaria, con 257.140 €.
- Los mejores registros de Canarias y Mallorca quedan por debajo de las principales zonas urbanas de Madrid.
- El menor ValuePAR agregado corresponde a El Hierro, con 67.847 €.
- La comparación confirma una prima clara del mercado urbano madrileño frente a los destinos insulares en valor por habitación.

Valor de planta hotelera

- Canarias presenta los mayores valores de planta por isla.
- Tenerife lidera con 9.052,4 M€, seguida de Gran Canaria, con 7.619,9 M€.
- En Mallorca, la mayor planta corresponde a ZT7 Mallorca Ponent, con 5.897,1 M€.
- En Madrid, ZU1 Castellana alcanza 3.757,7 M€, seguida de ZU2 Centro Histórico, con 3.384,8 M€.
- La mayor escala de Canarias y Mallorca se explica por una planta vacacional más extensa y hoteles de mayor dimensión media.
- Madrid presenta menor valor agregado por zona que Tenerife, Gran Canaria o Mallorca Ponent, pero mayor valor unitario por habitación y plaza.
- El menor valor de planta corresponde a El Hierro, con 8,7 M€.

Valor por hotel

- Canarias lidera claramente el valor por hotel.
- Fuerteventura alcanza 62,4 M€ por hotel y Lanzarote 68,6 M€.
- La provincia de Las Palmas alcanza 60,8 M€ por hotel.
- En Madrid, ZU1 Castellana registra 56,0 M€ por hotel, el valor más alto entre sus zonas.

- En Mallorca, el mayor valor por hotel corresponde a ZT2 Muro / Santa Margalida, con 40,3 M€.
- El valor por hotel es más alto en Canarias porque sus establecimientos tienen mayor escala media.
- Madrid presenta activos urbanos de alto valor, pero con menor tamaño medio que los grandes hoteles vacacionales canarios.
- Mallorca queda por debajo de Canarias y Madrid en valor por hotel en la mayoría de las zonas.

Valor por plaza

- Madrid lidera el valor por plaza entre los submercados comparados.
- ZU3 Gran Vía Ocio alcanza 177.715 € por plaza.
- ZU1 Castellana registra 173.772 € y ZU2 Centro Histórico 169.497 €.
- En Canarias, el mayor valor por plaza corresponde a Gran Canaria, con 113.809 €, seguida de Lanzarote, con 110.989 €.
- En Mallorca, el mayor valor por plaza corresponde a ZT2 Muro / Santa Margalida, con 97.207 €.
- Ninguna isla canaria ni zona turística de Mallorca alcanza los valores por plaza de los principales distritos de Madrid.
- El menor valor por plaza corresponde a El Hierro, con 36.823 €.
- La diferencia confirma que Madrid monetiza mejor cada plaza disponible, aunque no tenga la escala agregada de Canarias.

Lectura integrada

- Madrid lidera en ValuePAR y valor por plaza.
- Canarias lidera en valor de planta y valor por hotel.
- Mallorca presenta una planta importante, pero con menor valor unitario que Madrid y Canarias.
- Las zonas urbanas de Madrid concentran valor por intensidad económica, localización, tarifa y demanda corporativa.
- Las islas Canarias concentran valor por escala hotelera, peso del 4 y 5 estrellas y mayor dimensión media de los activos.
- Mallorca combina valor vacacional premium y volumen, pero con menor rendimiento unitario agregado.
- La comparación separa dos lógicas: valor urbano por unidad frente a valor vacacional por escala.

VALOR BARCELONA vs MADRID, CANARIAS Y MALLORCA

Barcelona 2025 · Comparativa de mercados hoteleros 3★-5★

1 LECTURA GENERAL

Barcelona se sitúa muy próxima a Madrid en valor por habitación y por plaza, mientras Canarias y Mallorca lideran por escala de planta hotelera.

BARCELONA



MADRID



CANARIAS



MALLORCA



2 ValuePAR 2025

1	Madrid	319.253 €/hab.
2	Barcelona	310.420 €/hab.
3	Canarias	230.223 €/hab.
4	Mallorca	181.822 €/hab.

- Barcelona queda sólo 8.833 €/hab. por debajo de Madrid.
- Barcelona supera a Canarias en 80.197 €/hab. y a Mallorca en 128.598 €/hab.

3 Valor total de planta hotelera

1	Canarias	26.263,4 M€
2	Mallorca	20.201,5 M€
3	Madrid	11.759,4 M€
4	Barcelona	11.040,4 M€

- Canarias y Mallorca lideran por escala de planta.
- Madrid supera a Barcelona en 719,0 M€.

4 Valor por hotel

1 Canarias 54,4 M€/hotel	2 Madrid 42,8 M€/hotel	3 Barcelona 30,8 M€/hotel	4 Mallorca 27,3 M€/hotel
-----------------------------------	---------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------

- Canarias lidera por mayor dimensión media de sus establecimientos.

5 Valor por plaza

1	Madrid	160.772 €/plaza
2	Barcelona	158.878 €/plaza
3	Canarias	104.967 €/plaza
4	Mallorca	83.949 €/plaza

- Barcelona queda sólo 1.894 €/plaza por debajo de Madrid.
- Barcelona supera a Canarias en 53.911 €/plaza y a Mallorca en 74.929 €/plaza.

6 LECTURA URBANA VS VACACIONAL

MERCADOS URBANOS Madrid • Barcelona	VALOR URBANO POR UNIDAD	VALOR VACACIONAL POR ESCALA	MERCADOS VACACIONALES Canarias • Mallorca
✓ Mayor valor unitario por habitación ✓ Mayor valor por plaza ✓ Menor escala relativa de planta			✓ Mayor escala de planta hotelera ✓ Mayor dimensión media por hotel ✓ Menor valor unitario por plaza

7 CONCLUSIÓN OPERATIVA



Barcelona combina una escala de planta inferior a Canarias y Mallorca con un valor unitario propio de mercado urbano premium, muy próximo a Madrid en ValuePAR y valor por plaza.

ANEXO: METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN

Metodología de Valoración

El valor y el precio de los hoteles

Tres son las aproximaciones de valoración más utilizadas en el mercado inmobiliario hotelero:

- **Coste de reemplazo:** que responde a la pregunta ¿qué me valdría hacerlo de nuevo?
- **Comparativa de ventas:** que responde a la pregunta ¿con qué hotel recientemente vendido puedo comparar éste para conocer su valor?
- **Capitalización de rentas:** que responde a la pregunta ¿qué beneficios futuros tendré con este inmueble gracias a su explotación que me permitan rentabilizar la inversión?

En el presente estudio se define el Valor de un Hotel como:

- “el más alto precio que un comprador conocedor y prudente no está obligado a superar y quiera, de buena fe, pagar en un mercado abierto y sin restricciones a un vendedor que no está obligado a vender”

La Banda de Inversión utilizando un Año Estabilizado

La técnica de valoración utilizada en este informe es la “Banda de Inversión utilizando un Año Estabilizado (técnica no 1 del Dr. Jan de Roos y Stephen Rushmore; aplicado por HVS International en la Valoración del Índice Hotelero de Ciudad). Es una de las técnicas recogidas en el enfoque de capitalización de ingresos.

NOTA EXPLICATIVA (traducción de la obra original de Hotel Valuation Techniques) - Jan de Roos, Ph.D, y Stephen Rushmore, CHA, MAI¹

Técnica de valoración 1: Rango de inversión usando un año estabilizado.

En lugar de proyectar los ingresos netos a lo largo de un período prolongado, se puede capitalizar una única estimación estabilizada de los ingresos netos a un tipo de interés adecuado. La estimación de los ingresos netos estabilizados pretende reflejar un año representativo del inmueble en cuestión en términos de ocupación, tarifa media e ingresos netos.

Al evaluar un hotel utilizando la técnica de la «banda de inversión con un año estabilizado», se trata de desarrollar una tasa que capitalice los ingresos netos estabilizados en una estimación del valor. La banda de inversión, también conocida como «coste medio ponderado del capital» o WACC, se basa en la premisa de que la mayoría de los inversores hoteleros adquieren sus propiedades mediante una combinación de capital de deuda y capital propio. Ambas fuentes de capital buscan una tasa de rendimiento específica sobre el capital invertido, así como la recuperación de dicho capital.

La tasa adecuada para el componente de deuda se denomina «constante hipotecaria», que combina el rendimiento del capital (tipo de interés) con la amortización del capital (factor de fondo de amortización) en una única tasa. La tasa adecuada de rendimiento del componente de capital propio es la tasa de dividendo del capital propio. Por lo tanto, la tasa de capitalización global

¹ <https://www.hvs.com/content/bookstore/hotelvaluationtechniques.pdf>

adecuada es el coste medio ponderado del capital proveniente de estas dos fuentes.

El enfoque de capitalización de rentas se aplica en tres pasos.

1. La previsión de ingresos netos (**NOI**)² por un número específico de años
2. Selección de un factor de descuento apropiado o una tasa de capitalización
3. Aplicación del procedimiento adecuado de descuento y / o capitalización.

Al aplicar el procedimiento apropiado de capitalización, se pueden usar varias formas para combinar datos de hipotecas y capital en un factor de descuento o tasa de capitalización que transformará una estimación de ingreso neto proyectada en una indicación de valor. La selección de los factores de descuento y las tasas de capitalización depende de muchos factores, incluida la duración del período de proyección de ingresos, la edad de la propiedad y su etapa en su ciclo de vida, la naturaleza del financiamiento hipotecario y la sofisticación de los inversores de capital.

Esta aproximación es útil en mercados maduros, como el madrileño, donde los hoteles ya poseen una “velocidad de crucero” en su gestión.

Fórmula de valoración hotelera

- El ValuePAR (anual) = GOPPAR (anual) / WACC (anual)
- GOPPAR anual = (RevPAR x %GOPPAR * días disponibles durante el año; F)
- El RevPAR = ADR x tasa de ocupación

Los principales datos de RevPAR, ADR y tasa de ocupación de los polos son publicados por Exceltur y el INE. En el caso de Madrid solo tenemos el dato general y por las tres categorías hoteleras. En el capítulo final se explican los proxies utilizados para desgranar estos datos por Zonas Urbanas y Distritos de Madrid.

Determinación del WACC

El núcleo técnico del modelo de valoración inmobiliaria hotelera recae en la proyección de flujos de caja (rentas futuras) netos estabilizados, los cuales deben descontarse a una tasa que refleje fielmente el coste de oportunidad del capital y el coste de la deuda bancaria. Siguiendo las directrices de informes previos (Madrid, Canarias y Mallorca), se mantiene un **WACC de referencia del 6,29%** para el mercado de Barcelona, cifra que sintetiza las condiciones financieras y el perfil de riesgo del sector en 2025.

La arquitectura del cálculo se basa en la ecuación de ponderación de recursos propios y ajenos, ajustada al marco fiscal español:

Para activos hoteleros urbanos en ubicaciones Core y con flujos de caja estabilizados, la banca de inversión y las entidades crediticias sindicadas exigen compromisos de

² El uso “hotelero” del NOI (Net Operating Income). El GOP en valoración masiva sería equivalente al NOI, aunque el NOI suele ser menor que el GOP, ya que incluye ciertos gastos de propiedad (p.ej., impuestos sobre la propiedad, seguros) que el GOP puede dejar fuera. Sin embargo, a nivel estadístico, no contamos con los datos de estos gastos de propiedad, por lo que la mejor aproximación es la premisa $GOP = NOI$. El NOI es equivalente al “rental cash” (flujo de rentas) operativo de un inmueble hotelero antes de deuda e impuestos; es la referencia para valoraciones tipo real estate.

capital robustos. Se asume un *Target Leverage* conformado por un **60% de Deuda (D)** y un **40% de Fondos Propios (E)**. Este ratio es el estándar utilizado por los grandes vehículos de inversión (REITs) para adquisiciones en ciudades como Barcelona o Madrid.

Componentes Financieros de Barcelona 2025

A. Coste de los Fondos Propios (K_e) mediante CAPM

El retorno exigido por los accionistas se determina a través del Modelo de Valoración de Activos Financieros (CAPM):

- 1. Tasa Libre de Riesgo (R_f):** Se toma como referencia la rentabilidad media del bono soberano español a 10 años, que en 2025 ha mostrado un patrón de moderación tras las políticas del BCE, estabilizándose en el **3,16%**.¹
- 2. Prima de Riesgo de Mercado (ERP):** Representa el exceso de rentabilidad que el inversor exige a la renta variable. Basado en los consensos académicos de instituciones como el IESE, se aplica un **5,50%** para el mercado español, dada la transparencia y seguridad jurídica del sector inmobiliario.¹
- 3. Coeficiente Beta (β):** Mide la volatilidad operativa del sector. Utilizando las bases de datos macro-financieras para la industria "Hospitality" y reapalancando la beta desapalancada media sobre la estructura 60/40, se obtiene una **Beta Apalancada de 1,10**.
 - $K_e = 3,16\% + 1,10 \times 5,50\% = 9,21\%$

B. Coste de la Deuda (K_d) y Beneficio Fiscal

- 1. Coste de la Deuda Bruta:** El coste de los recursos ajenos resulta de sumar la tasa libre de riesgo (R_f) más un diferencial de crédito corporativo para activos de buena calidad (*prime collateral*). Se estima un coste total del **5,80%** (3,16% + 2,64% de *spread*).
- 2. Tipo Impositivo Efectivo (T):** El Impuesto de Sociedades general en España es del **25%**. La deducibilidad de los intereses genera un escudo fiscal (*tax shield*) que reduce el coste real de la deuda a **4,35%** (5,80% x (1-0,25)).

C. Estimación Final del WACC 2025

$$WACC = 0,40 \times 9,21\% + 0,60 \times 4,35\% = 3,684\% + 2,610\% = 6,294\%$$

Se establece, por tanto, el **6,29%** como el punto de pivote para la valoración. Cualquier fluctuación al alza en los tipos de interés erosionará el *ValuePAR* de forma geométrica, mientras que una compresión de riesgo propiciará valoraciones extraordinarias en las zonas ZU1 y ZU2 debido a la resiliencia de sus ingresos netos.

Transformación a valor: ValuePAR y valor de Planta, Hotel y Plaza

- **RevPAR x % GOP = GOPPAR diario**
- **GOPPAR anual = GOPPAR diario x 365**
- **ValuePAR = GOPPAR anual / WACC**
- **Valor de Planta Hotelera = ValuePAR x nº habitaciones**
- **Valor Hotel = Valor Planta / nº hoteles**
- **Valor Plaza = Valor Planta / nº habitaciones**

METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN

Barcelona 2025 · Hoteles urbanos 3★-5★ · ADR, RevPAR, GOPPAR, WACC y ValuePAR

TASALIA

Valoraciones

Grupo
ALIA
Valoración y consultoría

1 PERÍMETRO DE ANÁLISIS



358
hoteles



35.566
habitaciones



69.490
plazas

Perímetro: hoteles urbanos de 3, 4 y 5 estrellas

i No incluye hoteles 1★-2★, hostales, pensiones, apartamentos turísticos ni VUT.

2 CADENA DE CÁLCULO DEL VALOR



ADR

Tarifa media diaria



Ocupación

Uso efectivo de habitaciones



RevPAR

Ingreso por habitación disponible



GOPPAR I

Resultado operativo antes de management



Manager FeePAR

Honorarios de gestión por habitación



GOPPAR II

Resultado operativo después de management



ValuePAR

Valor estimado por habitación

3 FÓRMULA CENTRAL



ValuePAR = GOPPAR anual / WACC

El ValuePAR transforma la rentabilidad operativa anual en valor por habitación.

ADR Barcelona

184,36 €

RevPAR Barcelona

137,42 €

ValuePAR Barcelona

310.420 €/hab.

4 REAL ESTATE vs MANAGEMENT

ValuePAR total: **310.420 €/hab.**
se divide en:



Real Estate ValuePAR

259,907 €/hab.



Manager ValuePAR

50.513 €/hab.

83,7%
REAL ESTATE

16,3%
MANAGEMENT

El valor total se separa entre el activo inmobiliario y la gestión hotelera.

5 BASE & INCENTIVE MANAGEMENT FEES

3★



Base Fee:
2,50% sobre RevPAR



Incentive Fee:
8,00% sobre GOPPAR I

4★



Base Fee:
2,75% sobre RevPAR



Incentive Fee:
9,00% sobre GOPPAR I

5★



Base Fee:
3,00% sobre RevPAR



Incentive Fee:
10,00% sobre GOPPAR I



La intensidad del management aumenta con la categoría hotelera.

6 DE LA HABITACIÓN A LA PLANTA HOTELERA



ValuePAR



Valor por hotel



Valor por plaza



Valor total de planta hotelera

ValuePAR Barcelona
310.420 €/hab.

Valor por hotel
30,8 M€

Valor por plaza
158.878 €/plaza

Valor total planta hotelera
11.040,4 M€

El modelo escala el valor desde la habitación hasta la planta hotelera total.

7 LECTURA METODOLÓGICA



La metodología vincula rendimiento operativo, honorarios de gestión y coste de capital para estimar el valor inmobiliario hotelero por habitación, hotel, plaza y planta total.

SELECCIÓN OBRAS CONSULTADAS

- **Ajuntament de Barcelona**, *Portal de Dades (Open Data BCN)*, [Portal web], fecha último de acceso: mayo 4, 2026.
- **Ajuntament de Barcelona**, *Portal de Dades (Open Data BCN) - Resultados de búsqueda: Hoteles*, [Portal web], fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Ashotel**, *Memoria de Actividades 2024* [Memoria corporativa].
- **CEHAT**, *Hotel Monitor: Informe Anual 2024*, fecha de último acceso: marzo 10, 2026.
- **Christie & Co**, *Snapshot Inversión Hotelera Primer Trimestre España 2026*, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Colliers**, *5 Claves Madrid vs. Barcelona Junio 2025*, fecha de último acceso: marzo 10, 2026.
- **Colliers**, *Hotel Investment Spain Report 2025*, fecha último de acceso: marzo 10, 2026.
- **Cushman & Wakefield**, *Barómetro Hotelero STR y Cushman & Wakefield: Fin del Ejercicio Fiscal 2025*, febrero 2, 2026, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Cushman & Wakefield**, *MarketBeat Spain Hospitality H2 2025*, 2026, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Cushman & Wakefield**, *European Hotel Investor Compass 2026*, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **EXCELTUR**, *MoniTUR 2023. Monitor de Competitividad Turística Relativa de las CCAA*, fecha de último acceso: marzo 10, 2026.
- **EXCELTUR**, *SolyTUR 2024. Monitor de Competitividad turística responsable de los destinos de sol y playa*, fecha de último acceso: marzo 10, 2026.
- **EXCELTUR**, *Barómetro de la Rentabilidad y el Empleo de los Destinos Turísticos Españoles (Nº 42 y 44), Balances 2024 y 2025*, fecha de último acceso: marzo 10, 2026.
- **EXCELTUR**, *Perspectivas Turísticas N° 96: Valoración turística empresarial del IT de 2026*, abril 2026, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Galbán, C.**, *La guía definitiva de rentabilidad hotelera: 20 claves para aplicar el Profit Management y maximizar el rendimiento de tu hotel, 2024*.
- **HVS**, *HVS 2025 European Hotel Valuation Index*, marzo 2025, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **HVS**, *HVS 2026 European Hotel Valuation Index*, marzo 2026, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Idescat**, *Allotjaments turístics. Establiments i places per tipus, comarques, àmbits i províncies 2024*, junio 12, 2025, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Idescat**, *Anuari estadístic de Catalunya: Establiments hotelers per categories i marques turístiques 2024*, junio 12, 2025, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Idescat**, *Anuari estadístic de Catalunya: Establiments hotelers. Pernotaciones por marcas turísticas 2025*, enero 30, 2026, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.

- **\$ Idescat**, *Anuari estadístic de Catalunya: Indicadores de rentabilidad del sector hotelero por categorías 2025*, enero 26, 2026, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Idescat**, *Indicadores de rentabilidad del sector hotelero: 12/2025 y año 2025*, enero 26, 2026, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **INE (Instituto Nacional de Estadística)**, *INEbase: Resultados de Estadísticas*, [Portal web], fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **INE (Instituto Nacional de Estadística)**, *Coyuntura Turística Hotelera (EOH/IPH/IRSH) 2024-2025*.
- **INE (Instituto Nacional de Estadística)**, *Coyuntura Turística Hotelera (EOH/IPH/IRSH): Julio 2025*, agosto 22, 2025, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **INE (Instituto Nacional de Estadística)**, *Coyuntura Turística Hotelera (EOH/IPH/IRSH): Octubre 2025*, noviembre 21, 2025, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **INE (Instituto Nacional de Estadística)**, *Coyuntura Turística Hotelera (EOH/IPH/IRSH): Noviembre 2025*, diciembre 23, 2025, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **INE (Instituto Nacional de Estadística)**, *Coyuntura Turística Hotelera (EOH/IPH/IRSH): Diciembre 2025 y año 2025*, enero 26, 2026, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat)**, *Página principal*, [Portal web], fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Institut Metròpoli**, *Estimació del pes del turisme en el PIB de la ciutat de Barcelona*, febrer 2026, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Laboratori de Turisme (Diputació de Barcelona)**, *Informe Anual 2025: Activitat turística a l'Entorn de Barcelona*, abril 2026, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Observatori del Turisme a Barcelona**, *Informe de l'activitat turística a Barcelona 2017*, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Observatori del Turisme a Barcelona**, *Informe de l'activitat turística a Barcelona 2024*, fecha de acceso: mayo 4, 2026. **Observatori del Turisme a Barcelona**, *Informe de l'activitat turística a Barcelona 2025*, 2025, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **PwC y CEHAT**, *Smart Observatory: Sector Hotelero - Temporada Primavera 2025*, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Stephen Rushmore MAI, and Erich Baum** (2001): "*Hotels and Motels: Valuations and Market Studies*". Appraisal Institute.
- **Tasalia**, *Valoración de la planta hotelera vacacional de la Isla de Mallorca 2017 (2018)*.
- **Tasalia**, *Valoración de la planta hotelera vacacional de las Islas Canarias 2018 (2019)*.
- **Tasalia**, *Valoración de la planta hotelera vacacional de la Isla de Mallorca 2022 (2023)*.
- **Tasalia Grupo Alia**, *Valoración de la Planta Hotelera Vacacional de las Islas Canarias en 2024*, Informe I-01/200126/04.1.

- **Tasalia Grupo Alia**, *Valoración de la planta hotelera vacacional de la Isla de Mallorca en 2024 y pronóstico 2025*, Informe I-01/110425/01.5.
- **Tasalia Grupo Alia**, *Valoración de la planta hotelera de Madrid 2025 (2026)*.
- **Turisme de Barcelona**, *Informe d'oferta hotelera a Barcelona ciutat i al Barcelonès*, setembre 2024, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.
- **Turisme de Barcelona**, *Informe d'oferta hotelera a Barcelona ciutat i al Barcelonès*, desembre 2024, fecha de acceso: mayo 4, 2026. **Turisme de Barcelona**, *Informe d'oferta hotelera a Barcelona ciutat i al Barcelonès*, febrer 2026, fecha de último acceso: mayo 4, 2026.

DISCLAIMER

Naturaleza del informe

El presente informe tiene carácter exclusivamente analítico y de mercado. Su finalidad es proporcionar una visión agregada de la estructura, la rentabilidad y el valor estimado de la planta hotelera urbana de Barcelona en 2025, a partir de modelos propios de análisis económico-financiero.

El documento no constituye en ningún caso una valoración individualizada de activos inmobiliarios concretos, ni un informe de tasación conforme a la Orden ECO/805/2003, ni una valoración conforme a la RICS Red Book.

Las conclusiones deben interpretarse como estimaciones de carácter orientativo basadas en hipótesis de mercado, no como valores de mercado directamente aplicables a activos específicos.

Limitaciones metodológicas

El modelo de valoración utilizado se basa en la capitalización de los resultados operativos hoteleros (GOPPAR) mediante una tasa de descuento (WACC) estimada (WACC), lo que da lugar a un indicador de valor por habitación (ValuePAR).

El ValuePAR es un indicador propio desarrollado con fines analíticos y comparativos, y no constituye un estándar de mercado internacional ni sustituye a metodologías de valoración tradicionales basadas en transacciones comparables, flujos de caja descontados individualizados o enfoques residuales.

Los resultados obtenidos dependen de hipótesis agregadas de mercado (ADR, ocupación, estructura de costes, tasas de capitalización, etc.), por lo que pueden diferir significativamente de los valores reales de activos concretos en función de sus características específicas (ubicación exacta, estado de conservación, operador, contrato de gestión, capex, posicionamiento, etc.).

Fuentes de información y fiabilidad

El informe se elabora bajo el principio de buena fe y con fines exclusivamente informativos, no asumiéndose responsabilidad por decisiones adoptadas por terceros basadas en su contenido.

Limitación de uso

El presente documento está dirigido a fines informativos y de análisis de mercado. No debe utilizarse como base única para la toma de decisiones de inversión, financiación, compraventa o valoración de activos inmobiliarios.

Cualquier decisión de inversión o financiación debe apoyarse en análisis específicos, due diligence independientes y, en su caso, informes de valoración realizados conforme a la normativa aplicable.

TASALIA no asume responsabilidad alguna por el uso que terceros puedan hacer del contenido del presente informe fuera del ámbito para el que ha sido elaborado.

Relación con normativa de valoración

El presente informe no ha sido elaborado conforme a los requisitos formales de la Orden ECO/805/2003 ni tiene por finalidad su utilización en el ámbito de la garantía hipotecaria.

Para valoraciones con finalidad hipotecaria o financiera, deberá emitirse el informe de tasación correspondiente, elaborado por una sociedad de tasación homologada, conforme a la normativa vigente.

TASALIA

Valoraciones

Grupo

ALIA

Valoración y consultoría