Nota de prensa

Aena lanza los primeros desarrollos hoteleros de las Ciudades Aeroportuarias Adolfo Suárez Madrid-Barajas y Josep Tarradellas Barcelona-El Prat

- **Estos nuevos proyectos afianzan las Ciudades Aeroportuarias de los dos aeropuertos**
- **La licitación contempla la adjudicación de un derecho real de superficie para la construcción y explotación de una instalación hotelera aeroportuaria**
- **El derecho de superficie será de 75 años de duración**
- **Los hoteles, con un mínimo de 300 habitaciones, ofrecerán servicios complementarios como restauración, salas de conferencias, zonas comerciales y gimnasio**
- **La apuesta de Aena por el sector hotelero responde al compromiso de Aena con la calidad y el servicio al pasajero**

1 de octubre de 2025

Aena ha iniciado el proceso de licitación de los primeros desarrollos hoteleros en los aeropuertos Adolfo Suárez Madrid-Barajas y Josep Tarradellas Barcelona-El Prat y avanza así en una de las áreas de negocio plasmadas en su Plan Estratégico (2022-2026), las llamadas Ciudades Aeroportuarias, que consiste en el desarrollo dinámico de los terrenos adyacentes a los aeropuertos.

Los futuros proyectos hoteleros se desarrollarán en ubicaciones estratégicas de los dos aeropuertos, y los pone en valor como grandes hub. En AS Madrid-Barajas el hotel se ubicará en la actual terminal T2 y en el Aeropuerto JT Barcelona-El Prat la localización será frente a la actual T2, y contarán con una edificabilidad aproximada de 18.400 m^2 en el caso de Madrid y de 20.000 m^2 para Barcelona.

Esta iniciativa busca atraer a grandes operadores hoteleros e inversores internacionales mediante un modelo de gestión innovador y respetuoso con el entorno y dotar a los dos aeropuertos de sendos hoteles, como tienen todos los grandes aeropuertos del mundo.

Proceso de licitación
La licitación es simultánea y contempla la adjudicación de un derecho real de superficie para la construcción y explotación de una instalación hotelera aeroportuaria. La duración del derecho de superficie será de 75 años.

Esta información puede ser utilizada en parte o en su integridad sin necesidad de citar fuentes

T. 913 212 536 · gabinetedeprensa@aena.es · aena.es

Nota de prensa

Los licitadores podrán presentar ofertas por cada lote (Madrid y Barcelona) de forma independiente o conjunta, en este último caso siempre que se acompañen de propuestas individuales para cada uno. El canon será variable en función de los ingresos generados, aunque se establecerá un mínimo garantizado anual. Los operadores tendrán libertad para cambiar de marca o gestor durante la vigencia del contrato, siempre que se cumplan ciertos requisitos de experiencia en gestión de hoteles de categoría similar y que el hotel esté abanderado por un grupo hotelero internacional.

Los hoteles, de categoría predominantemente cuatro estrellas, contarán con un mínimo de 300 habitaciones y ofrecerán servicios complementarios como restauración, salas de conferencias, zonas comerciales y gimnasio. El diseño será flexible, permitiendo adaptar la volumetría y distribución a las necesidades del superficiario, siempre respetando los criterios urbanísticos y de sostenibilidad definidos por Aena.

Tras la publicación de los pliegos, los interesados disponen de cuatro meses para presentar sus ofertas.

La sostenibilidad como eje

Con el fin de seguir unos criterios de diseño, sostenibilidad e innovación basados en la excelencia, Aena ha redactado un ‘Libro Blanco’ que establece objetivos prestacionales que deben cumplirse sin imponer un único diseño, lo que permite flexibilidad en la ejecución de los proyectos.

Este ‘Libro Blanco’, realizado con el apoyo de consultoras líderes en la materia, dota a los desarrollos hoteleros de las Ciudades Aeroportuarias Adolfo Suárez Madrid-Barajas y Josep Tarradellas Barcelona-El Prat de una visión integral, fijando estándares en materia de urbanización, paisaje y edificación, conectividad, gestión de proyectos, sostenibilidad e innovación, en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas.

Este ‘Libro Blanco’ sobre arquitectura, urbanismo y paisajismo refleja los compromisos de Aena con el territorio, la innovación la generación de identidad y la sostenibilidad social y medioambiental, garantizando la convivencia del proyecto con el entorno.

La apuesta de Aena por el sector hotelero responde al compromiso de Aena con la calidad y el servicio al pasajero, su función esencial en la conectividad aérea y su atención prioritaria al pasajero, adaptando y personalizando la oferta comercial y los servicios prestados a los pasajeros, aerolíneas y otros usuarios de las instalaciones de su red de aeropuertos.

Esta información puede ser utilizada en parte o en su integridad sin necesidad de citar fuentes

T. 913 212 536 · gabinetedeprensa@aena.es · aena.es

FT FINANCIAL TIMES CLIMATE LEADERS statista 2023 & 2024 AENA

Nota de prensa

Desarrollo continuo de las Ciudades Aeroportuarias
Las Ciudades Aeroportuarias aglutinan actividades vinculadas a los aeropuertos: usos logísticos y de oficinas, hoteles, actividades aeronáuticas y de carga y servicios asociados destinados a pasajeros y otros usuarios.

Los desarrollos dinámicos de estas Ciudades se caracterizan por la sostenibilidad medioambiental, social y económica, como ejemplo del compromiso de Aena con los territorios a los que prestan servicio sus aeropuertos y con la garantía de que todos los proyectos potencien y desarrollen el entorno.

En este contexto, Aena ha adjudicado recientemente a la sociedad Cilsa una parcela de cerca de 50.000 m^2 para la construcción y explotación de edificaciones logísticas en los terrenos del Aeropuerto JT Barcelona-El Prat. También ha entrado recientemente en servicio la nueva nave de 10.000 m^2 que ha construido DHL en una parcela de 28.500 m^2 y se han adjudicado nuevas instalaciones de IAS Handling y Swissport en Barcelona.

En el caso del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, Aena está ya diseñando la construcción de la nueva sede de la compañía junto a la Terminal T4, ha adjudicado a Lidl una parcela de 8.500 m^2 para la construcción de un supermercado; firmado el arrendamiento a Ryanair, a través de FR Hangars, del mayor hangar de Aeropuerto, con 22.606 m^2 de superficie; o los desarrollos de dos nuevas terminales para actividades de carga en primera línea, la adjudicada este verano a Espalina Global, en una parcela en primera línea de cerca de 40.500 m^2, y la adjudicada el pasado año a Andino Global y ya en construcción, de algo más de 10.000 m^2.

Esta información puede ser utilizada en parte o en su integridad sin necesidad de citar fuentes

T. 913 212 536 · gabinetedeprensa@aena.es · aena.es

FT FINANCIAL TIMES CLIMATE LEADERS statista 2023 & 2024 AENA