

CITYFRACTION · GUÍA · RENTA CORTA

Semana Santa y temporadas: cómo leer la ocupación hotelera en Colombia

Semana Santa es una de las temporadas fuertes del turismo nacional. Explicamos cómo se mide la ocupación hotelera y qué dicen los datos.

4 min de lectura · cityfraction.com/blog/semana-santa-ocupacion-colombia

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-8APW-AB4L · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-8APW-AB4L

PUNTOS CLAVE

- La ocupación hotelera nacional promedió 50,3 % entre enero y octubre de 2024, frente a 51,8 % en 2023.
- En noviembre de 2024 fue de 56,4 %, y Cartagena alcanzó 70,6 % en agosto.
- DANE y Cotelco miden la ocupación con metodologías distintas, por eso sus cifras no coinciden.
- Las temporadas concentran la demanda: la renta diaria de una fracción refleja esas variaciones.

Las temporadas del turismo colombiano

El turismo nacional en Colombia tiene temporadas muy marcadas: el fin de año y enero, Semana Santa, las vacaciones de mitad de año y los puentes festivos. En esos periodos, los destinos de playa y las ciudades con oferta cultural llenan sus hoteles y alojamientos, y las tarifas suben.

Entender esas temporadas es clave para quien invierte en renta corta: un alojamiento no rinde igual en marzo que en Semana Santa, y la rentabilidad anual es el promedio de meses muy distintos.

Qué dicen los datos de 2024

Según Cotelco, con base en cifras del DANE, la ocupación hotelera promedio de Colombia bajó de 51,8 % en 2023 a 50,3 % entre enero y octubre de 2024. En noviembre de 2024 el DANE registró 56,4 %, frente a 57,1 % un año antes. Entre las regiones con mejor desempeño estuvo Cartagena, con 70,6 % de ocupación en agosto de 2024.

Los gremios atribuyeron parte de la debilidad de la hotelería formal al crecimiento de la vivienda turística, incluida la informal, que compite por los mismos viajeros.

Ocupación hotelera en Colombia

Periodo	Ocupación
2023 (promedio nacional)	51,8 %
Enero a octubre de 2024 (nacional)	50,3 %
Noviembre de 2024 (nacional)	56,4 %
Agosto de 2024 (Cartagena)	70,6 %

Fuentes: Cotelco con datos del DANE; La República y Portafolio.

Por qué las cifras no siempre coinciden

El DANE mide la ocupación a través de la Muestra Mensual de Hoteles, una encuesta a establecimientos hoteleros. Cotelco usa su propio sistema de información con los hoteles afiliados. Por diferencias de metodología y de muestra, sus cifras pueden variar: para 2023, por ejemplo,

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-8APW-AB4L · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-8APW-AB4L

Cotelco reportó en algunos informes un promedio de 56,36 % mientras el DANE lo situó cerca de 50 %.

Para el inversionista, la lección es comparar siempre cifras de la misma fuente y del mismo periodo, y no mezclar datos de ciudades, meses o metodologías distintas.

Hotel frente a alojamiento de renta corta

La ocupación hotelera es una referencia útil, pero no es lo mismo que la ocupación de un apartamento de renta corta. Un apartamento atrae a familias y grupos que buscan cocina y más espacio, y puede tener patrones de demanda distintos. Aun así, cuando la hotelería de una ciudad tiene buena ocupación, suele indicar un mercado turístico sano.

- Ocupación: porcentaje de noches vendidas sobre las disponibles.
- Tarifa promedio: precio medio por noche vendida.
- Estancia promedio: noches por reserva.
- Antelación: con cuánto tiempo se reserva.

Cómo se refleja en tu fracción

En CityFraction la renta se calcula y se abona cada día, con los ingresos netos reales del activo. En una temporada fuerte como Semana Santa, la renta diaria de un alojamiento puede subir; en semanas tranquilas, bajar. Por eso conviene mirar el desempeño a lo largo de varios meses y no sacar conclusiones de una sola semana.

> Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida de capital. Las rentabilidades de los activos de CityFraction son estimadas y no están garantizadas.

Consejos para leer la estacionalidad

Antes de invertir en un alojamiento, pregúntate cuántos meses fuertes tiene su destino, qué tan dependiente es de una sola temporada y cómo se comporta en los meses intermedios. Un destino con varias temporadas al año, o con turismo de negocios además del de ocio, suele tener ingresos más estables. Combinar activos de ciudades con temporadas distintas también ayuda a suavizar la renta total de tu portafolio.

Y recuerda que las temporadas pueden cambiar: un evento internacional, una nueva ruta aérea o un cambio en las vacaciones escolares pueden mover la demanda de un año a otro.

Conclusión

La ocupación es el pulso de la renta corta. Leerla bien, con fuentes comparables y teniendo en cuenta las temporadas, te ayuda a entender por qué tu renta diaria varía y a elegir activos con una demanda más estable.

Preguntas frecuentes

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-8APW-AB4L · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-8APW-AB4L

¿Cuál fue la ocupación hotelera de Colombia en 2024?

Entre enero y octubre promedió 50,3 %, según Cotelco con datos del DANE.

¿Por qué DANE y Cotelco dan cifras distintas?

Porque usan metodologías y muestras diferentes; conviene comparar datos de la misma fuente.

¿Mi renta diaria es mayor en Semana Santa?

Puede serlo, porque la renta se calcula cada día con los ingresos reales del activo, que suben en temporadas fuertes.

Contenido educativo. Las rentabilidades y cifras son estimaciones o ejemplos ilustrativos; no constituyen asesoría ni garantía.

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos