


CITYFRACTION · GUÍA · FUNDAMENTOS

# Diversificar en cuatro ciudades: Cartagena, Miami, Madrid y Capri en cifras

Cerramos el año con una comparación de los cuatro mercados donde opera CityFraction y explicamos por qué diversificar entre ellos.

4 min de lectura · cityfraction.com/blog/diversificar-cuatro-ciudades

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-UB4B-BGMK · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-UB4B-BGMK

**PUNTOS CLAVE**

• Miami-Dade recibió 28,3 millones de visitantes en 2025; Madrid más de 10,4 millones de viajeros en 2024.

• Cartagena sumó cerca de 851.000 viajeros internacionales en 2024 y el sur de Italia 57,6 millones de pernoctaciones.

• Cada destino tiene su propia moneda, temporada y regulación.

• Diversificar no elimina el riesgo, pero evita depender de un solo mercado.

## Por qué no poner todo en un solo lugar

La regla más antigua de la inversión es no poner todos los huevos en la misma canasta. En renta corta tiene una traducción concreta: cada ciudad tiene sus temporadas, su moneda, su regulación y sus riesgos. Un huracán en Florida, una nueva norma en España o una caída del turismo en Colombia afectan a un mercado, no necesariamente a los cuatro.

CityFraction opera activos en Cartagena, Miami, Madrid y Capri. Estos son los datos turísticos más recientes de cada uno.

## Los cuatro mercados en números

Miami-Dade recibió más de 28 millones de visitantes en 2024 y 28,3 millones en 2025, según el GMCVB. La ciudad de Madrid registró en 2024 más de 10,4 millones de viajeros y 20,9 millones de pernoctaciones, según su ayuntamiento. Cartagena recibió 851.087 viajeros internacionales no residentes en 2024, según cifras de MinCIT y Migración Colombia. Y el sur de Italia, donde está Capri, sumó 57,6 millones de pernoctaciones en 2024, según el ISTAT.

**Datos turísticos de cada mercado**

| Mercado | Dato | Año |
|---|---|---|
| Miami-Dade | 28,3 millones de visitantes | 2025 |
| Madrid (ciudad) | 10,4 millones de viajeros | 2024 |
| Cartagena | 851.087 viajeros internacionales | 2024 |
| Sur de Italia | 57,6 millones de pernoctaciones | 2024 |

Las cifras usan metodologías distintas y no son directamente comparables entre sí.

## Temporadas que se complementan

Las temporadas altas no coinciden. Miami es fuerte en invierno y primavera, cuando el norte de Estados Unidos y Europa tienen frío. Capri vive su mejor momento entre la primavera y el final del

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-UB4B-BGMK · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-UB4B-BGMK

verano europeo. Cartagena concentra demanda en diciembre, enero, Semana Santa y mitad de año. Madrid tiene una demanda más repartida gracias a los negocios, las ferias y la cultura.

- Miami: invierno y primavera del hemisferio norte.
- Capri: de primavera a septiembre.
- Cartagena: fin de año, Semana Santa y vacaciones de mitad de año.
- Madrid: demanda más estable a lo largo del año.

## Monedas distintas

Los activos operan en dólares, pesos colombianos y euros. Para un inversionista colombiano, tener ingresos en dólares y euros diversifica frente a la devaluación del peso. Para uno de Estados Unidos o Europa, Cartagena aporta exposición a un mercado emergente. El tipo de cambio también es un riesgo: puede moverse a favor o en contra.

## Regulaciones distintas

España exige desde julio de 2025 un registro único para alquileres de corta duración. Italia exige el código CIN desde 2024. Colombia exige el Registro Nacional de Turismo para la vivienda turística. Miami-Dade y sus municipios tienen sus propias reglas de licencias e impuestos. Diversificar también reparte el riesgo regulatorio.

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

## Diversificar también por tipo de activo

Además de repartir entre ciudades, puedes combinar tipos de activo. Los alojamientos de renta corta dependen del turismo y de las temporadas. Los autos en renta en Miami dependen de la demanda de movilidad de viajeros y residentes, y tienen otros riesgos, como la depreciación y los siniestros. Cada tipo responde distinto a la economía.

Una cartera que mezcla ciudades, monedas y tipos de activo no depende de un solo factor. No hay una combinación perfecta: la mezcla adecuada depende de tus objetivos, del plazo que puedas esperar y de cuánto riesgo estás dispuesto a asumir. Empezar con poco y aprender con el tiempo es una forma razonable de hacerlo.

## Cómo empezar a diversificar

Con fracciones desde 50 USD no necesitas cientos de miles de dólares para tener presencia en cuatro ciudades. Puedes empezar con un activo y sumar otros con el tiempo, reinvirtiendo parte de tu renta diaria. Revisa siempre la ficha de cada activo, su rentabilidad estimada y sus riesgos.

## Preguntas frecuentes

**¿En qué ciudades opera CityFraction?**

En Cartagena, Miami, Madrid y Capri, con alojamientos de renta corta y autos en renta.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-UB4B-BGMK · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-UB4B-BGMK

### ¿Diversificar elimina el riesgo?

No. Lo reduce al no depender de un solo mercado, pero cada activo sigue teniendo sus propios riesgos.

### ¿Cuánto necesito para invertir en varias ciudades?

Las fracciones empiezan en 50 USD, así que puedes repartir montos pequeños entre varios activos.

Contenido educativo. Las rentabilidades y cifras son estimaciones o ejemplos ilustrativos; no constituyen asesoría ni garantía.
Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos