

CITYFRACTION · GUÍA · RENTA CORTA

Temporada alta en Cartagena: ocupación, cruceros y demanda

Diciembre y enero son los meses fuertes de Cartagena. Revisamos los datos de ocupación hotelera, cruceros y visitantes internacionales.

4 min de lectura · cityfraction.com/blog/temporada-alta-cartagena-ocupacion

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-4WK4-3ZVD · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-4WK4-3ZVD

PUNTOS CLAVE

- Cartagena registró 70,6 % de ocupación hotelera en agosto de 2024, muy por encima del promedio nacional.
- El promedio nacional entre enero y octubre de 2024 fue de 50,3 %, según Cotelco con datos del DANE.
- La temporada de cruceros 2024-2025 movilizó 414.204 visitantes y dejó 44,5 millones de dólares.
- La renta corta compite con hoteles y con una oferta informal creciente; la formalidad es una ventaja.

Una ciudad por encima del promedio

Según Cotelco, con base en cifras del DANE, la ocupación hotelera promedio de Colombia pasó de 51,8 % en 2023 a 50,3 % entre enero y octubre de 2024. Cartagena estuvo entre las regiones con mejor desempeño: en agosto de 2024 registró 70,6 % de ocupación, frente a 71,7 % un año antes.

En noviembre de 2024 la ocupación nacional fue de 56,4 %, ligeramente por debajo del 57,1 % de noviembre de 2023. Diciembre y enero suelen ser los meses más fuertes del año para la ciudad.

Los cruceros, un motor adicional

La Terminal de Cruceros de Cartagena informó que la temporada 2024-2025 movilizó 414.204 visitantes entre pasajeros embarcados, en tránsito y tripulantes, con 162 recaladas de 37 líneas de cruceros en 161 días de operación. El impacto económico estimado fue de 44,5 millones de dólares.

Para la temporada 2025-2026 se proyectó un crecimiento cercano al 26 %. Aunque la mayoría de cruceristas no pernocta en la ciudad, su gasto en comercio, restaurantes y tours fortalece la economía turística.

Indicadores de la temporada en Cartagena

Indicador	Valor
Ocupación hotelera, agosto de 2024	70,6 %
Ocupación promedio nacional, ene–oct 2024	50,3 %
Visitantes de cruceros, temporada 2024-2025	414.204
Recaladas de cruceros	162
Impacto económico de los cruceros	US$44,5 millones

Fuentes: Cotelco con datos del DANE; Terminal de Cruceros de Cartagena (Forbes Colombia).

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-4WK4-3ZVD · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-4WK4-3ZVD

La competencia de la oferta informal

Cotelco ha alertado sobre el auge de la vivienda turística informal, que compite con hoteles y alojamientos registrados. Para el inversionista, la formalidad tiene valor: un alojamiento con Registro Nacional de Turismo puede publicarse legalmente en las plataformas y reduce el riesgo de sanciones o de retiro de anuncios.

Cómo se refleja en la renta de un alojamiento

En temporada alta, un alojamiento bien ubicado puede subir sus tarifas y llenar más noches. En temporada baja ocurre lo contrario. Por eso la renta diaria de una fracción no es igual todos los meses: refleja la ocupación y la tarifa real de cada día.

- Diciembre y enero: demanda nacional e internacional alta.
- Semana Santa y mitad de año: picos de demanda nacional.
- Meses intermedios: tarifas más bajas y más competencia.
- Eventos, bodas y congresos: picos puntuales.

Riesgos

La ocupación de una ciudad no es la ocupación de cada alojamiento. Influyen la ubicación, las reseñas, el precio y la gestión. También pesan la seguridad, la conectividad aérea y los cambios regulatorios sobre vivienda turística.

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

Tarifa por noche: la otra mitad de la ecuación

La ocupación dice cuántas noches se venden; la tarifa dice a qué precio. Un alojamiento puede tener 90 % de ocupación con tarifas bajas y ganar menos que otro con 70 % a mejor precio. En temporada alta, la estrategia suele ser subir la tarifa y exigir estancias mínimas más largas; en temporada baja, ajustar precios para no dejar noches vacías.

Por eso en la industria se usa el ingreso por habitación disponible, que combina ambas variables. Cuando revises un activo, fíjate en que la rentabilidad estimada considere la ocupación y la tarifa promedio de todo el año, y no solo las de los mejores meses.

Participar en la temporada

Con fracciones desde 50 USD en alojamientos de Cartagena recibes tu parte proporcional de la renta neta cada día, incluida la de la temporada alta. Combinarlos con activos en ciudades de otros hemisferios ayuda a equilibrar los meses fuertes y los débiles.

Preguntas frecuentes

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-4WK4-3ZVD · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-4WK4-3ZVD

¿Cuál es la ocupación hotelera de Cartagena?

En agosto de 2024 fue de 70,6 %, según Cotelco con datos del DANE, muy por encima del promedio nacional.

¿Cuántos cruceristas recibe Cartagena?

La temporada 2024-2025 movilizó 414.204 visitantes en 162 recaladas.

¿La renta de mi fracción es igual todo el año?

No. Se calcula cada día con la ocupación y la tarifa reales, por eso varía entre temporadas.

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

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos