

CityFraction

REVISTA



OCTUBRE – DICIEMBRE DE 2025

Balance de 2025: tasas a la baja en el Norte, inflación terca en Colombia

- 01 La Fed cierra el año en 3,50 % – 3,75 %
- 02 Colombia termina 2025 con inflación de 5,10 %
- 03 Restaurantes y hoteles, la división con mayor alza de precios
- 04 España supera 91,5 millones de turistas hasta noviembre

3,50–3,75 %

rango de la Reserva Federal tras el recorte del 10 de diciembre

5,10 %

inflación de Colombia en 2025

EDICIÓN 4 · OCTUBRE - DICIEMBRE DE 2025

Carta del editor

Publicada el 20 de enero de 2026 · Lectura estimada de 11 minutos.

Cerramos el primer año de la revista con un balance que mezcla buenas noticias y advertencias. El turismo internacional siguió creciendo en casi todos nuestros mercados, y en Estados Unidos el costo del dinero bajó tres veces entre septiembre y diciembre. En Colombia, en cambio, la inflación terminó el año por encima del 5 % y la tasa del Banco de la República quedó en 9,25 %.

Un dato del DANE llamó nuestra atención: en 2025 la división de restaurantes y hoteles fue la de mayor aumento anual de precios en Colombia, con 7,91 %. Es una señal de demanda fuerte en servicios turísticos, aunque también de costos que suben para quien opera alojamientos.

En esta edición visitamos Capri, explicamos el marco colombiano de financiación colaborativa y dedicamos la guía a la diversificación, la herramienta más sencilla para enfrentar un año que se anuncia incierto.

Equipo editorial de CityFraction

Cifras clave del trimestre

RANGO DE LA RESERVA FEDERAL TRAS EL RECORTE DEL
10 DE DICIEMBRE

3,50-3,75 %

Tres recortes en el año

INFLACIÓN DE COLOMBIA EN 2025

5,10 %

Meta del 3 % incumplida

ALZA ANUAL DE PRECIOS EN RESTAURANTES Y HOTELES
EN COLOMBIA

7,91 %

La mayor de todas las divisiones

TURISTAS INTERNACIONALES EN ESPAÑA DE ENERO A
NOVIEMBRE DE 2025

91,5 M

+3,4 % · máximo de la serie

Fuentes de las cifras: [12] Federal Reserve; [14] Bloomberg Línea; [14] Bloomberg Línea; [13] INE.

Aviso

La información de esta revista es general y no constituye asesoría de inversión, legal ni tributaria. Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida del capital; las rentabilidades de este sector son estimadas y no están garantizadas.

REVISTA CITYFRACTION · EDICIÓN 4 · OCTUBRE - DICIEMBRE DE 2025

En esta edición

El último trimestre de 2025 cerró con dos recortes más de la Reserva Federal, un Banco de la República en pausa y una inflación colombiana de 5,10 % que volvió a incumplir la meta. El turismo en España marcó máximos históricos hasta noviembre y Miami reportó un gasto de visitantes récord. Hacemos el balance del año y miramos hacia 2026.

01	MERCADOS	4
	Tres recortes de la Fed en un trimestre y medio; Colombia y Europa en pausa	
	La Reserva Federal bajó en octubre y diciembre. El Banco de la República mantuvo 9,25 % en una votación dividida.	
02	MERCADOS	5
	Inflación: Colombia cierra en 5,10 % y España en 2,9 %	
	El sexto año consecutivo sin cumplir la meta en Colombia. Los servicios turísticos, entre los que más se encarecen.	
03	TURISMO	6
	España rumbo a otro récord y Miami con gasto turístico en máximos	
	91,5 millones de turistas en España hasta noviembre y 21.300 millones de dólares de gasto de visitantes en Miami en doce meses.	
04	REGULACIÓN	7
	Un año de reglas nuevas para el alquiler turístico	
	Registro en España, código CIN en Italia, Registro Nacional de Turismo en Colombia y la cuenta regresiva europea de mayo de 2026.	
05	CIUDAD EN FOCO	8
	Capri: lujo, temporada corta y una demanda que no se fabrica	
	La isla del golfo de Nápoles es uno de los destinos más exclusivos del Mediterráneo. Su encanto y su reto son los mismos: la escasez.	
06	TENDENCIAS	9
	Colombia y la financiación colaborativa: qué dice la norma	
	Los Decretos 1357 de 2018 y 1235 de 2020 crearon el marco para las plataformas de crowdfunding vigiladas por la Superintendencia Financiera.	
07	GUÍA DEL INVERSIONISTA	10
	Diversificar entre ciudades y tipos de activo	
	Las fracciones permiten repartir montos pequeños entre varios mercados. Bien hecha, la diversificación reduce el impacto de los problemas de un solo activo.	
08	GUÍA DEL INVERSIONISTA	11
	Mirando a 2026: cinco variables que seguiremos	
	No hacemos pronósticos de rentabilidad. Sí identificamos las variables que más pueden mover los activos inmobiliarios el próximo año.	
09	GUÍA DEL INVERSIONISTA	12
	Glosario: balance del año	
	Términos que aparecen en esta edición, explicados en lenguaje sencillo.	
	Fuentes (19)	13

01 · MERCADOS

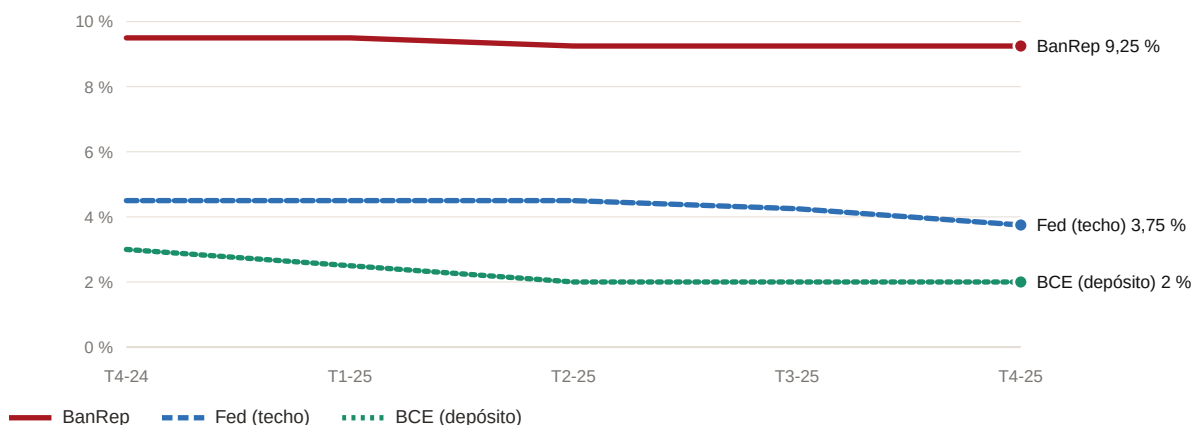
Tres recortes de la Fed en un trimestre y medio; Colombia y Europa en pausa

La Reserva Federal bajó en octubre y diciembre. El Banco de la República mantuvo 9,25 % en una votación dividida.

La Reserva Federal continuó en el cuarto trimestre el ciclo de recortes que había iniciado en septiembre. El 29 de octubre redujo el rango objetivo a 3,75 % - 4,00 % y el 10 de diciembre lo llevó a 3,50 % - 3,75 %. En total, la tasa de referencia de Estados Unidos terminó 2025 tres cuartos de punto por debajo de su nivel de mitad de año.

El Banco de la República mantuvo su tasa en 9,25 % en la reunión de diciembre. La decisión fue dividida: cuatro miembros votaron por mantenerla, dos, entre ellos el ministro de Hacienda, por un recorte de 50 puntos básicos y uno por 25 puntos básicos. La última modificación había sido el recorte de abril. En la zona euro, el BCE completó un semestre entero con la facilidad de depósito en 2 %.

Tasas de los bancos centrales al cierre de cada trimestre



Tasa de política monetaria del Banco de la República, techo del rango objetivo de la Reserva Federal y facilidad de depósito del BCE, al último día de cada trimestre. Fuentes: [17] [18].

Lo que deja 2025

- Reserva Federal: de 4,25 % - 4,50 % a 3,50 % - 3,75 %.
- BCE: de 3 % a 2 % en la facilidad de depósito.
- Banco de la República: de 9,5 % a 9,25 %.

Para el mercado inmobiliario, 2025 fue un año de alivio en Europa y en Estados Unidos y de alivio mínimo en Colombia. Los activos en euros y en dólares cerraron el año con condiciones de financiación más favorables que al inicio, mientras que en pesos el costo del dinero siguió siendo alto en términos reales.

En 2025 el ciclo de tasas se partió en dos: los bancos centrales del Norte aflojaron y el colombiano apenas se movió.

Fuentes del artículo: [10] [12] [17] [18]. Lista completa al final de la edición.

02 · MERCADOS

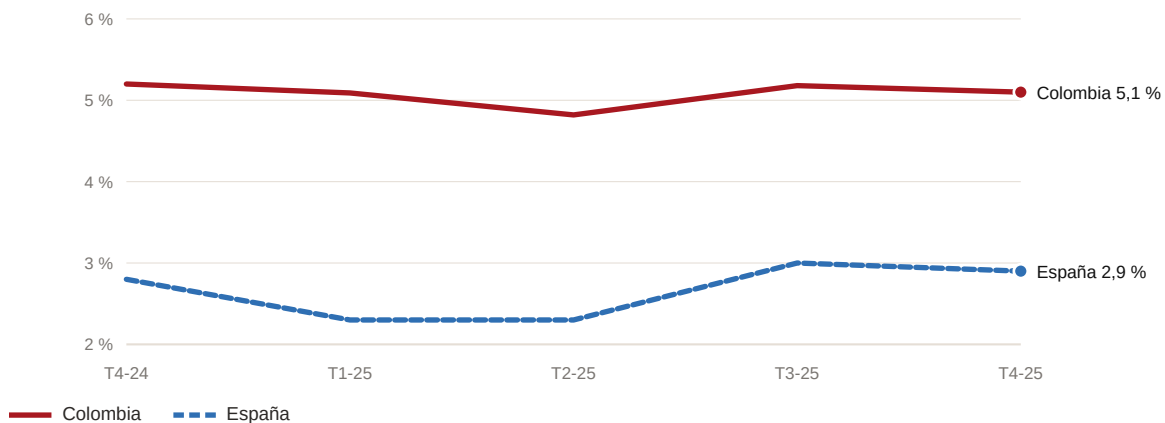
Inflación: Colombia cierra en 5,10 % y España en 2,9 %

El sexto año consecutivo sin cumplir la meta en Colombia. Los servicios turísticos, entre los que más se encarecen.

Colombia cerró 2025 con una inflación anual de 5,10 %, según el DANE, una leve reducción frente al 5,20 % de 2024 pero lejos de la meta del 3 % del Banco de la República. Según Bloomberg Línea, fue el sexto año consecutivo sin cumplir el objetivo. La división de restaurantes y hoteles registró la mayor variación anual, con 7,91 %.

En España, el INE situó la inflación de diciembre de 2025 en el 2,9 %, una décima por debajo de noviembre, con la subyacente en el 2,6 %.

Inflación anual al cierre de cada trimestre



Variación anual del índice de precios al consumidor en el último mes de cada trimestre. El dato de España de septiembre de 2026 es el indicador adelantado del INE. Fuentes: [19] [7].

Qué implica para los alojamientos

Que los precios de hoteles y restaurantes suban más que la media sugiere una demanda de servicios turísticos sólida, capaz de absorber aumentos de tarifas. Pero también refleja costos laborales y de insumos crecientes. Para un alojamiento de renta corta, el margen depende de que las tarifas suban al menos tanto como los costos.

La inflación de 2025 servirá además como referencia para los reajustes de arriendos, salarios y servicios regulados que se aplican en enero de 2026 en Colombia, lo que influye en los costos de operación del primer semestre.

- Colombia, diciembre de 2025: 5,10 % anual (DANE).
- Restaurantes y hoteles en Colombia: 7,91 % anual, la mayor variación.
- España, diciembre de 2025: 2,9 %; subyacente 2,6 % (INE).

Fuentes del artículo: [14] [15] [19]. Lista completa al final de la edición.

03 · TURISMO

España rumbo a otro récord y Miami con gasto turístico en máximos

91,5 millones de turistas en España hasta noviembre y 21.300 millones de dólares de gasto de visitantes en Miami en doce meses.

El INE informó el 2 de enero de 2026 que España recibió casi 91,5 millones de turistas internacionales entre enero y noviembre de 2025, un 3,4 % más que en el mismo periodo de 2024 y la cifra más alta de la serie FRONTUR. Reino Unido, con unos 18,2 millones, Francia, con casi 12,1 millones, y Alemania, con más de 11,4 millones, encabezaron los mercados emisores.

El ritmo de crecimiento es menor que el de 2024, cuando las llegadas aumentaron más del 10 %, lo que indica una fase de madurez: el volumen sigue subiendo, pero a tasas más moderadas.

Miami: más gasto por visitante

El Greater Miami Convention & Visitors Bureau destacó en su reunión anual de 2025 que entre julio de 2024 y junio de 2025 el gasto total de los visitantes alcanzó 21.300 millones de dólares, un 3 % más que en el periodo anterior. Un mayor gasto con un número de visitantes estable sugiere tarifas más altas y estancias de mayor valor.

Fin del Jubileo

El Jubileo de Roma terminó el 6 de enero de 2026, después de un año que atrajo peregrinos y visitantes de todo el mundo. Su efecto en la demanda italiana será un punto de comparación exigente para 2026, que tendrá a su favor los Juegos Olímpicos de Invierno de Milano Cortina en febrero.

El turismo crece más despacio que en el rebote pospandemia, pero sigue creciendo. Para la renta corta, la madurez trae más competencia y más exigencia de calidad.

Fuentes del artículo: [13] [11] [4] [16]. Lista completa al final de la edición.

04 · REGULACIÓN

Un año de reglas nuevas para el alquiler turístico

Registro en España, código CIN en Italia, Registro Nacional de Turismo en Colombia y la cuenta regresiva europea de mayo de 2026.

Si 2025 tuvo un tema regulatorio dominante en la renta corta fue el registro. España exige desde julio un número del Registro Único de Arrendamientos para anunciar. Italia sanciona desde enero a quien no exhiba el código CIN. Colombia mantiene la obligación de inscripción en el Registro Nacional de Turismo para viviendas turísticas. Y la Unión Europea se prepara para que las plataformas compartan datos con las autoridades desde el 20 de mayo de 2026.

Las comunidades de vecinos ganan peso

La reforma española de la propiedad horizontal, vigente desde abril, añadió otro filtro: abrir un nuevo piso turístico en un edificio requiere el voto favorable de tres quintas partes de los propietarios. En la práctica, la decisión de operar un alojamiento turístico pasa a ser también una decisión colectiva de cada edificio.

Qué esperar en 2026

- Más cruces de datos entre plataformas y registros públicos.
- Retiro de anuncios sin registro en varios mercados europeos.
- Normas locales más específicas por barrio en ciudades con presión sobre la vivienda.
- Mayor valor relativo para los alojamientos formales y documentados.

Para un inversionista en fracciones, la regulación no es un detalle técnico: es una variable que define si el activo puede seguir operando en renta corta. Un buen operador la sigue de cerca y la incorpora en sus proyecciones.

En renta corta, cumplir la norma ya no es opcional ni local: los datos de cada anuncio viajan a las autoridades.

Fuentes del artículo: [8] [5] [2] [3] [6]. Lista completa al final de la edición.

05 · CIUDAD EN FOCO

Capri: lujo, temporada corta y una demanda que no se fabrica

La isla del golfo de Nápoles es uno de los destinos más exclusivos del Mediterráneo. Su encanto y su reto son los mismos: la escasez.

Capri es una pequeña isla del golfo de Nápoles, en la región de Campania, conocida desde la Antigüedad romana por su paisaje de acantilados, la Grotta Azzurra, la Piazzetta y la vida de verano. Se llega en ferri o hidrodreslizador desde Nápoles y Sorrento, lo que limita el número de visitantes que puede recibir y convierte el alojamiento en un recurso escaso.

Una temporada intensa y corta

La demanda se concentra entre la primavera y el inicio del otoño. En esos meses las tarifas alcanzan algunos de los niveles más altos del Mediterráneo; fuera de ellos, muchos negocios reducen su actividad. Para un alojamiento, esto significa ingresos muy concentrados en pocos meses y costos fijos que se pagan todo el año.

Qué mirar en un activo en Capri

- Código CIN y cumplimiento de la normativa italiana de alquiler breve.
- Estado de conservación en un entorno de construcciones históricas y protegidas.
- Capacidad del operador para vender la temporada alta con anticipación y a buen precio.
- Logística de mantenimiento en una isla, donde los insumos y la mano de obra cuestan más.

La escasez juega a favor del valor a largo plazo: en una isla con espacio limitado y protección del paisaje, la oferta nueva es mínima. Pero la concentración estacional exige reservas de liquidez para los meses de baja actividad.

En Capri, lo escaso es el alojamiento, no la demanda. Esa es su fortaleza y también su exigencia.

Fuentes del artículo: [5] [9]. Lista completa al final de la edición.

06 · TENDENCIAS

Colombia y la financiación colaborativa: qué dice la norma

Los Decretos 1357 de 2018 y 1235 de 2020 crearon el marco para las plataformas de crowdfunding vigiladas por la Superintendencia Financiera.

Colombia cuenta con un marco específico para la financiación colaborativa desde 2018. El Decreto 1357 de ese año introdujo en el Decreto 2555 de 2010 las reglas para que plataformas autorizadas conecten a proyectos productivos con inversionistas, y el Decreto 1235 de 2020 ajustó y amplió ese régimen. Las plataformas que operan bajo este esquema son vigiladas por la Superintendencia Financiera.

Protecciones para el inversionista

- La actividad solo pueden ejercerla entidades autorizadas.
- Los proyectos deben publicar información mínima y los riesgos de la inversión.
- Existen límites de inversión para inversionistas no calificados.
- Los recursos se canalizan a través de mecanismos que separan el dinero de los inversionistas.

No toda inversión inmobiliaria fraccionada que se ofrece a colombianos se estructura como financiación colaborativa local. Algunas usan vehículos en el exterior, como sociedades o compartimentos de titularización, sujetos a la regulación de su país. En esos casos conviene identificar la jurisdicción, la autoridad que la supervisa y los documentos públicos de registro.

La tendencia regional es hacia más formalización: más plataformas autorizadas, más información estandarizada y más educación financiera. Para el inversionista, esto se traduce en mejores herramientas para comparar opciones.

Antes de invertir, pregunta siempre: ¿quién es el emisor, dónde está registrado y quién lo supervisa?

Fuentes del artículo: [1]. Lista completa al final de la edición.

07 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Diversificar entre ciudades y tipos de activo

Las fracciones permiten repartir montos pequeños entre varios mercados. Bien hecha, la diversificación reduce el impacto de los problemas de un solo activo.

La diversificación es la herramienta de gestión de riesgo más sencilla y más subestimada. En la inversión inmobiliaria tradicional es difícil, porque un solo apartamento puede absorber todo el capital disponible. Con fracciones de montos bajos, en cambio, se puede repartir la misma cantidad entre varios activos, ciudades, monedas y modelos de negocio.

Qué riesgos se reparten

- Riesgo local: una nueva norma de alquiler turístico, una obra pública o un cambio de tendencia en un barrio.
- Riesgo de temporada: destinos con picos en meses distintos compensan su estacionalidad.
- Riesgo cambiario: activos con ingresos en pesos, dólares y euros reducen la dependencia de una sola moneda.
- Riesgo del activo: un daño, una reparación mayor o una mala racha de reseñas afecta solo a una parte del portafolio.

Lo que la diversificación no hace

Diversificar no elimina el riesgo de mercado general. Si las tasas de interés suben en muchos países a la vez, o si el turismo internacional cae por una crisis global, varios activos pueden verse afectados al mismo tiempo. Tampoco sustituye el análisis: diez activos mal elegidos siguen siendo un mal portafolio.

Una forma práctica de empezar

Una aproximación razonable es definir primero cuánto del patrimonio total se destinará a inversiones inmobiliarias de largo plazo, y luego repartir ese monto en varios activos con características distintas. Revisar el portafolio cada trimestre, como propone esta revista, ayuda a detectar concentraciones que se crean sin querer, por ejemplo cuando un activo se valoriza más que los demás.

No se trata de tener muchos activos, sino de que no todos dependan de lo mismo.

Recuerda que cada persona tiene objetivos, horizonte y tolerancia al riesgo distintos. Lo que es prudente para un inversionista puede no serlo para otro.

08 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Mirando a 2026: cinco variables que seguiremos

No hacemos pronósticos de rentabilidad. Sí identificamos las variables que más pueden mover los activos inmobiliarios el próximo año.

- Las tasas de interés: si la Reserva Federal sigue recortando y si el Banco de la República retoma las bajadas o se ve obligado a subir.
- La inflación en Colombia, que cerró 2025 por encima del 5 % y condiciona la política monetaria.
- La aplicación del Reglamento europeo 2024/1028 desde el 20 de mayo de 2026 y el retiro de anuncios sin registro.
- El ritmo del turismo internacional después de dos años récord y el efecto de eventos como los Juegos de Milano Cortina.
- La tasa de cambio del peso frente al dólar y al euro, que define el resultado en pesos de los activos en el exterior.

Seguiremos cada una de estas variables trimestre a trimestre, con datos de fuentes oficiales. El objetivo no es acertar el futuro, sino tomar mejores decisiones con la información disponible.

Fuentes del artículo: [3] [16]. Lista completa al final de la edición.

09 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Glosario: balance del año

Términos que aparecen en esta edición, explicados en lenguaje sencillo.

- Ciclo de recortes: un periodo en el que un banco central baja su tasa de forma sucesiva para estimular la economía.
- Meta de inflación: el nivel de inflación que un banco central se compromete a alcanzar; en Colombia es del 3 %.
- Diversificación: repartir una inversión entre activos, ciudades, monedas o tipos distintos para reducir el impacto de un problema concreto.
- Financiación colaborativa: el modelo en el que muchas personas aportan montos pequeños a un proyecto a través de una plataforma autorizada.
- Estacionalidad: las variaciones regulares de la demanda a lo largo del año, como los picos de vacaciones en un destino de playa.
- Reserva de mantenimiento: una parte de los ingresos de un activo que se aparta para reparaciones mayores e imprevistos.
- Riesgo regulatorio: la posibilidad de que un cambio en las normas afecte la operación o el valor de un activo.

REFERENCIAS

Fuentes de esta edición

Cada cifra publicada procede de una de estas fuentes. Fecha: publicación del documento o consulta.

- [1] Función Pública · Decreto 1235 de 2020 (Colombia) · 14 de septiembre de 2020
https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=142006
- [2] Cancillería de Colombia · Ley 2068 de 2020 (Ley de Turismo) · 31 de diciembre de 2020
https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/Normograma/docs/pdf/ley_2068_2020.pdf
- [3] EUR-Lex · Reglamento (UE) 2024/1028 sobre datos de alquileres de corta duración · 29 de abril de 2024
<https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj>
- [4] Santa Sede · Jubileo 2025 (24 de diciembre de 2024 - 6 de enero de 2026) · 24 de diciembre de 2024
<https://www.iubilaeum2025.va/>
- [5] Altroconsumo · Código CIN para alquileres breves en Italia · 2 de enero de 2025
<https://www.altroconsumo.it/casa-energia/casa-condominio/speciali/codice-cin>
- [6] Osborne Clarke · La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal exige aprobación expresa para pisos turísticos · 3 de abril de 2025
<https://www.osborneclarke.com/insights/spains-horizontal-property-law-reform-requires-express-approval-tourist-apartment-activity>
- [7] INE · IPC, marzo de 2025 · 11 de abril de 2025
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPC0325.pdf>
- [8] La Moncloa · Campaña del Registro Único de Arrendamientos de corta duración · 2 de junio de 2025
<https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/vivienda-agenda-urbana/paginas/2025/020625-campana-registro-unico-alquileres.aspx>
- [9] Italpress · ISTAT: en el segundo trimestre de 2025 llegadas +1,1 % y pernoctaciones +4,7 % · 1 de septiembre de 2025
<https://www.italpress.com/?p=578507>
- [10] Federal Reserve · FOMC statement, 29 de octubre de 2025 · 29 de octubre de 2025
<https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20251029a.htm>
- [11] Greater Miami Convention & Visitors Bureau · Annual Meeting 2025 y perspectivas 2026 · 1 de noviembre de 2025
<https://www.miamianbeaches.com/press-and-media/miami-press-releases/annual-meeting-2025-spotlights-achievements-and-2026-outlook>
- [12] Federal Reserve · FOMC statement, 10 de diciembre de 2025 · 10 de diciembre de 2025
<https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20251210a.htm>
- [13] INE · FRONTUR, noviembre de 2025 · 2 de enero de 2026
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/FRONTUR1125.htm>
- [14] Bloomberg Línea · Inflación en Colombia cerró 2025 en 5,1 % · 9 de enero de 2026
<https://www.bloomberglinea.com/latinoamerica/colombia/inflacion-en-colombia-cerro-2025-en-51-y-nuevamente-se-incumplio-la-meta/>
- [15] INE · IPC, diciembre de 2025 · 15 de enero de 2026
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPC1225.pdf>
- [16] Comité Olímpico Internacional · Juegos de Invierno Milano Cortina 2026 · 6 de febrero de 2026
<https://www.olympics.com/en/milano-cortina-2026>
- [17] Banco de la República · Comunicados de la Junta Directiva · 12 de octubre de 2026
<https://banrep.gov.co/es/comunicados-junta>
- [18] Banco Central Europeo · Tipos de interés oficiales del BCE · 12 de octubre de 2026
https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html
- [19] DANE · Índice de precios al consumidor (IPC) · 12 de octubre de 2026
<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>



CityFraction

REVISTA · INVIERTE EN PARTES DE GRANDES CIUDADES

Todas las ediciones de la revista, en la web y en PDF, están en cityfraction.com/magazine. Escríbenos a info@cityfraction.com o por WhatsApp al +57 300 110 1205.

Esta publicación es informativa y no constituye asesoría de inversión, legal ni tributaria ni una oferta de valores. Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida del capital. Las rentabilidades mostradas en la plataforma son estimadas y no garantizadas. The Fractional Controller, Inc. (Florida, EE. UU., P12000081129) opera la plataforma CityFraction.