

CITYFRACTION · GUÍA · FUNDAMENTOS

Ocupación, ADR y RevPAR: las tres métricas de la renta corta

Antes de evaluar un alojamiento hay que hablar el idioma de la hotelería. Explicamos las tres métricas principales con ejemplos numéricos.

4 min de lectura · cityfraction.com/blog/metricas-renta-corta-adr-revpar

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-2KMH-GNJG · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-2KMH-GNJG

PUNTOS CLAVE

- La ocupación mide qué porcentaje de noches disponibles se vendió.
- El ADR es la tarifa promedio por noche vendida.
- El RevPAR combina ambas: ingreso por noche disponible, se venda o no.
- Miami-Dade quedó tercero en tarifa diaria promedio entre los 25 mayores mercados hoteleros de Estados Unidos en 2024.

Por qué medir con las mismas reglas

La hotelería usa desde hace décadas tres métricas para comparar el desempeño de un alojamiento: la ocupación, la tarifa promedio diaria (ADR, por sus siglas en inglés) y el ingreso por habitación disponible (RevPAR). La renta corta las adoptó porque permiten comparar alojamientos distintos con un lenguaje común.

Entenderlas te ayuda a leer la ficha de un activo y a saber de dónde sale su rentabilidad estimada.

1. Ocupación

Es el porcentaje de noches vendidas sobre las noches disponibles en un periodo. Si un apartamento estuvo disponible 30 noches en un mes y se vendieron 21, su ocupación fue de 70 %.

Una ocupación alta parece siempre buena, pero puede esconder tarifas demasiado bajas. Por eso nunca se mira sola.

2. ADR: tarifa promedio diaria

El ADR es el ingreso por alojamiento dividido entre las noches vendidas. Si esas 21 noches generaron 2.520 dólares, el ADR fue de 120 dólares. Mide el poder de precio del alojamiento.

Según el GMCVB, en 2024 Miami-Dade lideró la ocupación hotelera de Florida y ocupó el tercer lugar en tarifa diaria promedio entre los 25 principales mercados hoteleros de Estados Unidos. Es una muestra de un destino con demanda y capacidad de cobrar.

3. RevPAR: la métrica que lo resume

El RevPAR es el ingreso por alojamiento dividido entre todas las noches disponibles, vendidas o no. Equivale a multiplicar la ocupación por el ADR. En el ejemplo, 2.520 dólares divididos entre 30 noches da un RevPAR de 84 dólares, que es lo mismo que 70 % por 120 dólares.

Es la métrica preferida porque castiga tanto las noches vacías como las tarifas demasiado bajas.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-2KMH-GNJG · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-2KMH-GNJG

Ejemplo ilustrativo de un mes	
Concepto	**Valor**
Noches disponibles	30
Noches vendidas	21
Ingreso por alojamiento	US$2.520
Ocupación (21/30)	70 %
ADR (2.520/21)	US$120
RevPAR (2.520/30)	US$84
Ejemplo didáctico, no corresponde a un activo real.	

Del RevPAR a la renta neta

El RevPAR mide ingresos brutos. Para llegar a lo que recibe un inversionista hay que restar los costos: comisiones de las plataformas, limpieza, lavandería, suministros, mantenimiento, administración, seguros, impuestos y una reserva para imprevistos. En CityFraction, la renta diaria de cada fracción se calcula sobre ese ingreso neto, dividido entre el total de fracciones del activo.

- Ingreso bruto: noches vendidas por tarifa.
- Menos comisiones de canal y operación.
- Menos costos fijos y variables del activo.
- Menos impuestos y reserva.
- Igual a ingreso neto, repartido a prorrata entre las fracciones.

Cómo usar estas métricas al invertir

Cuando compares activos, pregunta qué ocupación y qué ADR asume la rentabilidad estimada, si son coherentes con el mercado y cómo cambian entre temporadas. Desconfía de proyecciones con ocupaciones muy altas y tarifas altas al mismo tiempo durante todo el año: en la práctica suele haber que elegir entre llenar más noches o cobrar más por cada una.

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

Otras métricas útiles

Además de las tres principales, los gestores profesionales siguen otras cifras. La estancia promedio indica cuántas noches dura cada reserva: estancias más largas reducen los costos de limpieza y rotación. La antelación de reserva muestra con cuánto tiempo se llena el calendario y ayuda a ajustar

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-2KMH-GNJG · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-2KMH-GNJG

precios. La calificación promedio y el número de reseñas influyen en la visibilidad del anuncio en las plataformas.

Para el inversionista, ninguna de estas métricas por sí sola dice si un activo es bueno. Lo que importa es cómo se combinan para producir un ingreso neto sostenible a lo largo del año. Por eso conviene mirar la historia del activo, si existe, y comparar sus supuestos con los del mercado de su ciudad.

Conclusión

Ocupación, ADR y RevPAR son la base para entender cualquier alojamiento. Con ellas puedes hacer mejores preguntas y leer con criterio la ficha de un activo antes de comprar tus fracciones.

Preguntas frecuentes

¿Qué es el ADR?

La tarifa promedio por noche vendida: ingreso por alojamiento dividido entre las noches vendidas.

¿Qué es el RevPAR?

El ingreso por noche disponible; equivale a la ocupación multiplicada por el ADR.

¿Mi renta sale del RevPAR?

Sale del ingreso neto del activo, después de restar comisiones, costos, impuestos y reserva.

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

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-2KMH-GNJG · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-2KMH-GNJG