CITYFRACTION · GUÍA · RENTA CORTA

Miami superó los 28 millones de visitantes: lectura para la renta corta

Miami-Dade encadenó dos años récord de visitantes. Analizamos qué significan esos números para quien invierte en alojamientos de renta corta.

4 min de lectura · cityfraction.com/blog/miami-record-turistico-28-millones

PUNTOS CLAVE

• Miami-Dade recibió más de 28 millones de visitantes en 2024, el registro más alto de su historia según el GMCVB.

• En 2025 la cifra subió a 28,3 millones y Colombia fue el primer mercado internacional, con unos 409.000 viajeros.

• El aeropuerto MIA movió cerca de 56 millones de pasajeros en 2024: la conectividad sostiene la demanda.

• Más visitantes no garantizan más renta: la ocupación y la tarifa de cada activo son las que mandan.

Dos años récord seguidos

El Greater Miami Convention & Visitors Bureau (GMCVB) informó que Miami-Dade recibió más de 28 millones de visitantes en 2024, la cifra más alta registrada en un solo año. Un año antes, en 2023, el condado había contado 27,2 millones. El crecimiento no fue explosivo, pero sí constante, y eso es lo que más le interesa a quien piensa en ingresos recurrentes.

Para 2025 el balance anual del sector, presentado por el mismo GMCVB, habló de 28,3 millones de visitantes y de un impacto económico total cercano a 32.200 millones de dólares. Es decir, el destino no solo recuperó el nivel de antes de la pandemia, sino que lo sostiene año tras año.

Cuánto gastan y a quién benefician

Según el informe de 2024, los visitantes gastaron unos 22.000 millones de dólares en el destino, lo que generó alrededor de 2.200 millones en impuestos estatales y locales. El turismo sostuvo más de 209.000 empleos en el condado. Detrás de esas cifras hay restaurantes, transporte, hoteles y, cada vez más, alojamientos de renta corta.

El mismo reporte destacó que Miami-Dade lideró la ocupación hotelera de Florida y quedó cuarto en ocupación y tercero en tarifa diaria promedio entre los 25 principales mercados hoteleros de Estados Unidos. Para un inversionista, esas dos variables, ocupación y tarifa, son las que determinan cuánto renta un alojamiento.

Visitantes de Miami-Dade por año

Año	Visitantes	Variación
2023	27,2 millones	—
2024	más de 28 millones	récord
2025	28,3 millones	nuevo récord

Fuente: GMCVB, informes anuales 2024 y 2025.

Colombia, el primer mercado internacional

Un dato que llama la atención a nuestra audiencia: en 2025 Colombia volvió a ser el primer mercado internacional de Miami, con unos 409.000 visitantes, por delante de Brasil y del Reino Unido. En 2024 los viajeros de Colombia ya crecían a un ritmo del 8 % anual, según el GMCVB.

Esto refleja algo que muchos inversionistas latinoamericanos ya intuyen: Miami es una ciudad que conocen, visitan y entienden. Invertir en lo que se conoce reduce una parte del riesgo de información, aunque no elimina los riesgos del mercado.

La conectividad sostiene la demanda

El Aeropuerto Internacional de Miami (MIA) cerró 2024 con cerca de 56 millones de pasajeros, un 6,8 % más que el año anterior. De ellos, 25,2 millones fueron internacionales y 30,8 millones nacionales. Pocas ciudades del continente tienen esa combinación de vuelos directos desde América Latina y Europa.

Más rutas y más asientos significan más viajeros posibles cada noche. Es una de las razones por las que la demanda de alojamiento en Miami se mantiene incluso cuando la economía se desacelera en otros lugares.

Lo que estas cifras no dicen

Un récord de visitantes no se traduce de forma automática en más renta para cada alojamiento. Si la oferta de habitaciones y apartamentos crece más rápido que la demanda, la ocupación de cada unidad puede bajar. También influyen la temporada, los eventos, la regulación local y el estado del inmueble.

Por eso en CityFraction cada activo muestra su propia rentabilidad estimada, calculada con datos de ocupación, tarifas y costos, y aclaramos que no está garantizada. La foto macro sirve para entender el contexto; la decisión se toma con los números del activo concreto.

- Revisa la ocupación y la tarifa que asume la ficha del activo.
- Compara la estacionalidad: invierno y primavera suelen ser fuertes en Miami.
- Mira los costos: limpieza, mantenimiento, seguros, impuestos y comisiones de canal.
- Diversifica entre ciudades para no depender de un solo mercado.

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

Cómo usar este dato al invertir

Si te interesa Miami, empieza por entender el tipo de activo: un apartamento de renta corta cerca de zonas de alta demanda no se comporta igual que un auto en renta o un activo de renta tradicional. Con fracciones desde 50 USD puedes tener exposición a la ciudad sin comprar un inmueble completo y combinarla con otros destinos.

La lectura correcta de los récords turísticos es esta: hay demanda estructural y diversificada, con visitantes nacionales e internacionales. Eso es un buen punto de partida, no una promesa de resultados.

Preguntas frecuentes

¿Cuántos visitantes recibió Miami en 2024?

Más de 28 millones, según el Greater Miami Convention & Visitors Bureau, la cifra más alta registrada hasta ese año.

¿De qué país llegan más turistas internacionales a Miami?

En 2025 Colombia fue el primer mercado internacional, con unos 409.000 visitantes, por delante de Brasil y del Reino Unido.

¿Más turistas significa más renta para mi fracción?

No necesariamente. La renta depende de la ocupación, la tarifa y los costos de cada activo; por eso las rentabilidades son estimadas y no garantizadas.

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