

CityFraction

REVISTA



ABRIL - JUNIO DE 2026

La energía reaviva la inflación y los bancos centrales vuelven a subir

- 01 El BCE sube por primera vez desde 2023: depósito en 2,25 %
- 02 Colombia: inflación de 6,14 % y tasa en 12 %
- 03 Europa ya comparte los datos del alquiler turístico
- 04 Miami: 28,3 millones de visitantes y Colombia, primer mercado

12 %

tasa del Banco de la República tras el alza del 30 de junio

6,14 %

inflación anual de Colombia en junio de 2026

EDICIÓN 6 · ABRIL - JUNIO DE 2026

Carta del editor

Publicada el 15 de julio de 2026 · Lectura estimada de 12 minutos.

Hace un año hablábamos de recortes de tasas. Este trimestre hablamos de alzas. El encarecimiento de la energía, asociado al conflicto en Oriente Medio, empujó la inflación en Europa y en Colombia, y los bancos centrales respondieron: el BCE subió su tasa de depósito por primera vez desde 2023 y el Banco de la República la llevó a 12 %.

En regulación, el 20 de mayo marcó un hito: el Reglamento europeo 2024/1028 empezó a aplicarse y las plataformas de alquiler de corta duración comparten ya datos de actividad con las autoridades de los Estados miembros. En turismo, Miami confirmó otro año récord con Colombia como su principal mercado internacional.

Esta edición viaja a Bogotá, explica el riesgo cambiario en tiempos de tasas divergentes y repasa cómo la energía se convierte en un costo central para los alojamientos.

Equipo editorial de CityFraction

Cifras clave del trimestre

TASA DEL BANCO DE LA REPÚBLICA TRAS EL ALZA DEL 30 DE JUNIO

12 %

+75 pb · votación dividida

INFLACIÓN ANUAL DE COLOMBIA EN JUNIO DE 2026

6,14 %

Primera vez sobre 6 % en dos años

FACILIDAD DE DEPÓSITO DEL BCE DESDE JUNIO

2,25 %

Primera alza desde 2023

VISITANTES COLOMBIANOS EN MIAMI EN 2025

409.000

Primer mercado internacional · 28,3 M de visitantes en total

Fuentes de las cifras: [12] BBVA Research; [13] INCP; [11] Banco Central Europeo; [9] El Espectador.

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 6 · ABRIL - JUNIO DE 2026

En esta edición

En el segundo trimestre de 2026 el alza de los precios de la energía, ligada al conflicto en Oriente Medio, reavivó la inflación. El BCE subió su tasa en junio, el Banco de la República la llevó a 12 % y la Reserva Federal se mantuvo en pausa con un sesgo más vigilante. Desde el 20 de mayo, las plataformas de alquiler turístico comparten datos con las autoridades en toda la Unión Europea.

01	MERCADOS	4
	Vuelven las alzas: el BCE sube y el Banco de la República llega a 12 %	
	La energía cambió el guion de 2026. La Reserva Federal se mantuvo quieta, pero con un sesgo más cauteloso.	
02	MERCADOS	5
	Colombia supera el 6 % de inflación; España se mantiene en 3,2 %	
	La división de alojamiento, agua, electricidad y gas fue de las que más empujaron los precios en junio.	
03	TURISMO	6
	Miami recibe 28,3 millones de visitantes y Colombia lidera el turismo internacional	
	Los colombianos fueron el principal mercado extranjero de Miami en 2025, con 409.000 visitantes.	
04	REGULACIÓN	7
	Desde el 20 de mayo, Europa comparte los datos del alquiler turístico	
	El Reglamento (UE) 2024/1028 ya se aplica. Las plataformas verifican números de registro y reportan actividad a las autoridades.	
05	CIUDAD EN FOCO	8
	Bogotá: la capital de los negocios y las estancias medias	
	La demanda de alojamiento en Bogotá se mueve por negocios, salud, estudios y eventos, más que por la playa o la temporada.	
06	TENDENCIAS	9
	Energía y eficiencia: el nuevo frente de los alojamientos	
	Cuando la energía encarece la operación, la eficiencia deja de ser un discurso y pasa a ser margen.	
07	GUÍA DEL INVERSIONISTA	10
	Pesos, dólares y euros: el riesgo cambiario en la inversión internacional	
	Invertir en un activo en otra moneda suma una variable más al resultado. Puede jugar a favor o en contra.	
08	GUÍA DEL INVERSIONISTA	11
	Preguntas del trimestre: inflación de energía y tasas al alza	
	Tres respuestas para un trimestre en que el costo de la vida y del dinero vuelven a subir.	
09	GUÍA DEL INVERSIONISTA	12
	Nota breve: cuando las tasas se mueven en direcciones distintas	
	Europa sube, Estados Unidos espera y Colombia sube más. Qué significa para un portafolio en tres monedas.	
10	GUÍA DEL INVERSIONISTA	13
	Glosario: energía, datos y monedas	
	Términos que aparecen en esta edición, explicados en lenguaje sencillo.	
	Fuentes (17)	14

01 · MERCADOS

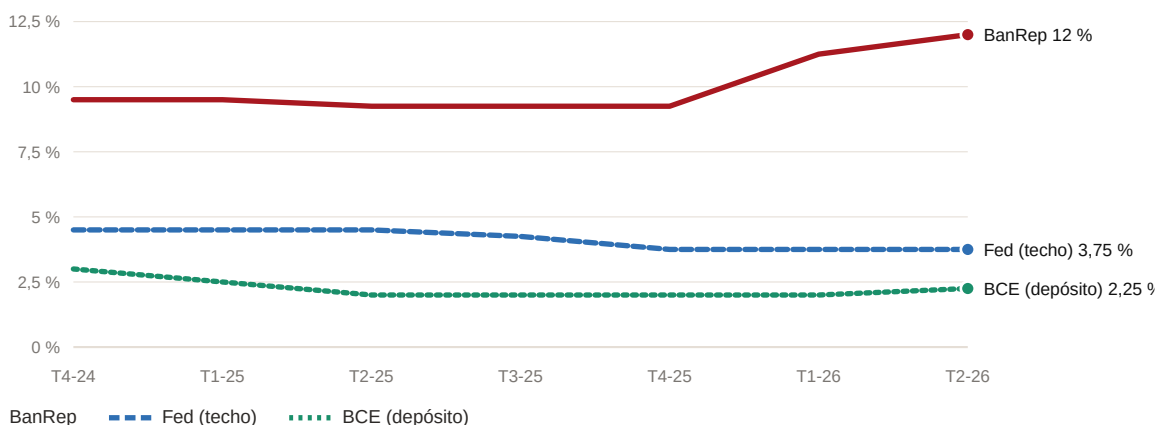
Vuelven las alzas: el BCE sube y el Banco de la República llega a 12 %

La energía cambió el guion de 2026. La Reserva Federal se mantuvo quieta, pero con un sesgo más cauteloso.

El Banco Central Europeo subió sus tres tipos de interés oficiales en 25 puntos básicos en su reunión de junio de 2026, con efecto desde el 17 de junio. La facilidad de depósito pasó de 2 % a 2,25 %, en la primera alza desde 2023, en respuesta a presiones inflacionarias vinculadas al encarecimiento de la energía.

En Colombia, la Junta Directiva del Banco de la República mantuvo la tasa en 11,25 % en abril, por unanimidad, y la subió 75 puntos básicos el 30 de junio, hasta 12 %. Según BBVA Research, cuatro miembros votaron por el alza, dos por un recorte de 50 puntos básicos y uno por mantener la tasa. La inflación de mayo había sido de 5,8 % y la básica de 6 %, lejos de la meta del 3 %.

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: [15] [16].

La Reserva Federal mantuvo el rango en 3,50 % - 3,75 % el 29 de abril y en junio. En su comunicado de abril señaló que la inflación seguía elevada, en parte por el aumento reciente de los precios mundiales de la energía, y tres presidentes regionales se opusieron al sesgo de relajación del texto, aunque apoyaron mantener la tasa.

Lectura para los inversionistas

La subida simultánea de tasas en Europa y Colombia encarece la financiación y aumenta la rentabilidad exigida a los activos. Para los inmuebles de inversión, eso suele traducirse en precios más contenidos. A cambio, los activos con ingresos que se ajustan rápido a la inflación, como la renta corta en destinos con demanda, tienen más herramientas para defender su resultado nominal.

El ciclo de tasas se dio la vuelta en menos de un año. La única constante es que hay que revisar los supuestos cada trimestre.

Fuentes del artículo: [11] [12] [15] [8] [16]. Lista completa al final de la edición.

02 · MERCADOS

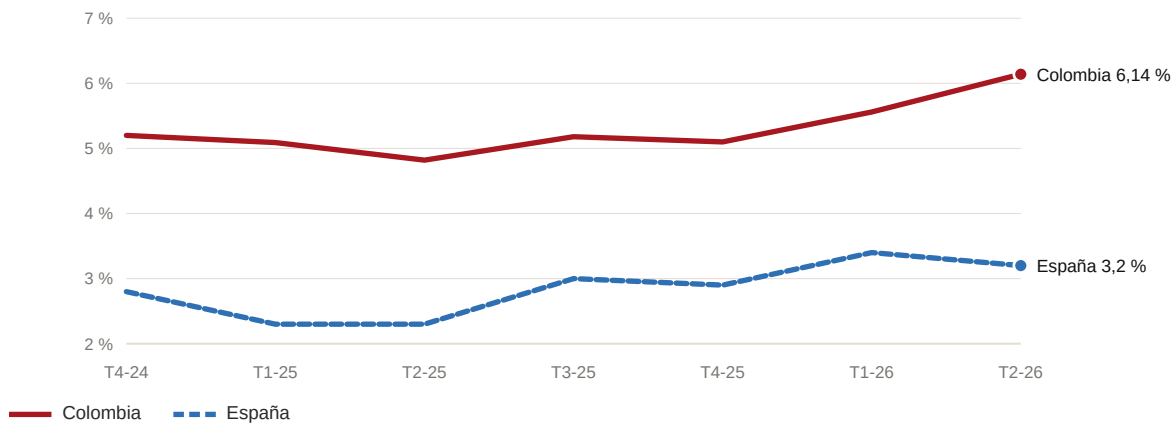
Colombia supera el 6 % de inflación; España se mantiene en 3,2 %

La división de alojamiento, agua, electricidad y gas fue de las que más empujaron los precios en junio.

El DANE informó el 7 de julio de 2026 que la inflación anual de Colombia fue de 6,14 % en junio, con una variación mensual de 0,39 % y acumulada de 4,77 % en el año. Fue la primera vez en dos años que superó el 6 %. Según el DANE, la variación mensual se explicó principalmente por las divisiones de alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, y de alimentos y bebidas no alcohólicas.

En España, el INE situó la tasa anual del IPC de junio en el 3,2 %, la misma que en mayo, con la inflación subyacente en el 2,9 %.

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: [17] [6].

La energía como costo central

Que la división de alojamiento y servicios públicos lidere la inflación mensual es especialmente relevante para quien opera inmuebles. La electricidad y el gas pesan en la climatización, el agua caliente y la lavandería de los alojamientos turísticos. Un operador eficiente puede mitigar parte del impacto con equipos de bajo consumo, sensores y contratos de energía bien negociados.

- Colombia, junio de 2026: 6,14 % anual; mensual 0,39 % (DANE).
- España, junio de 2026: 3,2 % anual; subyacente 2,9 % (INE).
- Colombia, inflación básica de mayo: 6 %, según el Banco de la República.

Para el inversionista, el mensaje es de vigilancia sobre los márgenes: los ingresos pueden crecer en términos nominales, pero si los costos energéticos suben más rápido, el ingreso neto se resiente.

Fuentes del artículo: [13] [14] [12] [17]. Lista completa al final de la edición.

03 · TURISMO

Miami recibe 28,3 millones de visitantes y Colombia lidera el turismo internacional

Los colombianos fueron el principal mercado extranjero de Miami en 2025, con 409.000 visitantes.

Según los datos presentados por el Greater Miami Convention & Visitors Bureau en su evento anual sobre el estado del turismo, recogidos por El Espectador, Miami recibió 28,3 millones de visitantes en 2025, un nuevo récord. Colombia se ubicó de nuevo como el principal mercado emisor internacional hacia la ciudad, con 409.000 visitantes.

La relación entre Colombia y Miami es de doble vía: los colombianos viajan a Miami por turismo, compras, familia y negocios, y una parte creciente de ellos busca invertir en activos en dólares en la ciudad. Esa cercanía explica por qué Miami es uno de los destinos favoritos de los inversionistas colombianos en el exterior.

España e Italia en temporada alta

En Europa, el segundo trimestre marcó el inicio de la temporada alta con los mercados atentos al efecto del encarecimiento de la energía y de los billetes de avión sobre los viajes. Las estadísticas oficiales del verano se publicarán en los próximos meses y las analizaremos en la siguiente edición.

Para muchos inversionistas colombianos, Miami no es solo un destino: es la forma más cercana de tener un activo en dólares.

Para un portafolio de fracciones, la fortaleza del vínculo entre Colombia y Miami es un argumento de demanda, pero no reemplaza el análisis del activo concreto, de su edificio y de sus costos.

Fuentes del artículo: [9] [7]. Lista completa al final de la edición.

04 · REGULACIÓN

Desde el 20 de mayo, Europa comparte los datos del alquiler turístico

El Reglamento (UE) 2024/1028 ya se aplica. Las plataformas verifican números de registro y reportan actividad a las autoridades.

El 20 de mayo de 2026 empezó a aplicarse el Reglamento (UE) 2024/1028 sobre la recogida y el intercambio de datos de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Desde esa fecha, las plataformas en línea que intermedian estos alquileres deben facilitar que los anuncios incluyan el número de registro exigido por cada Estado y compartir periódicamente con las autoridades competentes datos sobre la actividad de los alojamientos.

La Comisión Europea subraya que el reglamento no armoniza los límites sustantivos al alquiler de corta duración, que siguen siendo competencia nacional, regional o local, pero sí mejora la trazabilidad del mercado y las capacidades de supervisión de las autoridades.

Efectos esperados

- Retiro de anuncios sin registro válido en las plataformas.
- Mejor información pública sobre la oferta real de alquiler turístico en cada ciudad.
- Más capacidad de los ayuntamientos para controlar límites de días, zonas y licencias.
- Mayor valor relativo de los alojamientos formales frente a la oferta irregular.

España e Italia llegaron a esta fecha con sus propios registros en marcha: el Registro Único de Arrendamientos español desde 2025 y el código CIN italiano. Otros países europeos aceleraron sus sistemas para cumplir el calendario.

La renta corta europea entra en la era de los datos: lo que se anuncia, se registra; lo que se registra, se supervisa.

Fuentes del artículo: [3] [10] [5] [4]. Lista completa al final de la edición.

05 · CIUDAD EN FOCO

Bogotá: la capital de los negocios y las estancias medias

La demanda de alojamiento en Bogotá se mueve por negocios, salud, estudios y eventos, más que por la playa o la temporada.

Bogotá es el principal centro económico y administrativo de Colombia, sede del Gobierno, de buena parte de las empresas y de las embajadas, y su aeropuerto internacional El Dorado es la principal puerta aérea del país. Esa combinación genera una demanda de alojamiento menos estacional que la de los destinos de playa, impulsada por viajeros de negocios, pacientes y acompañantes del turismo de salud, estudiantes y asistentes a eventos.

Estancias medias y corporativas

En Bogotá es frecuente la estancia de varias semanas: ejecutivos en proyectos, profesionales trasladados, familias en procesos médicos o académicos. Los alojamientos que ofrecen espacios de trabajo, cocina completa y buena ubicación respecto a los centros empresariales tienen ventaja en este segmento.

Factores a evaluar

- Cercanía a zonas de oficinas, hospitales, universidades y recintos de eventos.
- Reglamento de propiedad horizontal del edificio sobre estancias cortas.
- Inscripción en el Registro Nacional de Turismo cuando se presta servicio de vivienda turística.
- Costos de administración del edificio y servicios públicos, que suben con la inflación de servicios.

Un activo en Bogotá puede aportar estabilidad a un portafolio colombiano expuesto a la estacionalidad de la costa. Su demanda depende más del ciclo económico del país que del turismo internacional.

En Bogotá, el calendario lo marcan los negocios y los proyectos, no las vacaciones.

Fuentes del artículo: [1] [2]. Lista completa al final de la edición.

06 · TENDENCIAS

Energía y eficiencia: el nuevo frente de los alojamientos

Cuando la energía encarece la operación, la eficiencia deja de ser un discurso y pasa a ser margen.

El trimestre mostró con claridad cómo un choque de precios de la energía se transmite a la inflación y, desde ahí, a los costos de operar inmuebles. Para un alojamiento de renta corta, la energía no es un costo marginal: cada estancia implica climatización, iluminación, agua caliente, lavado y secado de ropa de cama.

Medidas que reducen el consumo

- Climatización eficiente con termostatos programables y sensores de presencia.
- Iluminación LED y electrodomésticos de bajo consumo.
- Aislamiento de ventanas y protección solar en climas cálidos.
- Lavandería centralizada y optimizada en lugar de equipos individuales por unidad.
- Monitoreo del consumo por estancia para detectar desviaciones.

Varias de estas mejoras requieren inversión inicial y, en un activo fraccionado, pueden someterse a la decisión de los titulares cuando su costo es relevante. La pregunta clave es el periodo de recuperación: cuántos meses de ahorro se necesitan para pagar la mejora.

Además del ahorro, la eficiencia tiene un efecto comercial: cada vez más viajeros valoran los alojamientos con prácticas sostenibles, y algunas plataformas destacan estas características en sus búsquedas.

En un año de energía cara, cada kilovatio ahorrado es margen que vuelve al inversionista.

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

07 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Pesos, dólares y euros: el riesgo cambiario en la inversión internacional

Invertir en un activo en otra moneda suma una variable más al resultado. Puede jugar a favor o en contra.

Cuando un inversionista colombiano compra una fracción de un activo en Miami o en Madrid, su resultado depende de dos cosas: del desempeño del activo en dólares o euros y de cómo se mueve la tasa de cambio frente al peso. Una revaluación del peso reduce el valor en pesos de los ingresos en moneda extranjera; una devaluación lo aumenta.

Por qué importa más en tiempos de tasas altas

Las decisiones de los bancos centrales influyen en las tasas de cambio. Cuando un banco central sube su tasa más que otros, su moneda tiende a atraer capitales, aunque la relación no es mecánica y depende también de la inflación, el riesgo país y el comercio exterior. Por eso las ediciones de esta revista siguen trimestre a trimestre las tasas del Banco de la República, la Reserva Federal y el Banco Central Europeo.

- El riesgo cambiario no desaparece, pero se puede repartir con activos en varias monedas.
- Si tus gastos futuros serán en pesos, una parte del portafolio en pesos reduce el descalce.
- Si planeas viajar, estudiar o vivir en el exterior, tener ingresos en dólares o euros puede ser una cobertura natural.

Una forma de pensarlo

En lugar de intentar adivinar la tasa de cambio, que es muy difícil incluso para los profesionales, conviene decidir qué proporción del patrimonio se quiere tener en cada moneda y mantenerla con disciplina. Las fracciones de montos bajos facilitan esos ajustes graduales.

La tasa de cambio puede amplificar una buena inversión o diluirla. Repartir monedas es una decisión de riesgo, no de especulación.

Ten en cuenta también los costos de convertir moneda y los impuestos que pueden aplicar en cada país. Una asesoría profesional ayuda cuando los montos son relevantes.

08 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Preguntas del trimestre: inflación de energía y tasas al alza

Tres respuestas para un trimestre en que el costo de la vida y del dinero vuelven a subir.

¿La inflación protege mis ingresos?

En parte. Las tarifas y los arriendos suelen ajustarse con la inflación, pero con rezago y según la demanda. Si los costos suben más rápido, el ingreso neto puede caer aunque el bruto aumente.

¿Es mal momento para invertir?

Los momentos de tasas altas suelen ofrecer precios de entrada más moderados, pero también más incertidumbre. Invertir de forma gradual y diversificada reduce el riesgo de elegir mal el momento.

¿Qué miro en mis reportes?

Compara el ingreso neto del trimestre con el del mismo trimestre del año anterior, no solo con el trimestre previo, para separar la estacionalidad del efecto de los costos.

09 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Nota breve: cuando las tasas se mueven en direcciones distintas

Europa sube, Estados Unidos espera y Colombia sube más. Qué significa para un portafolio en tres monedas.

En el segundo trimestre de 2026 los tres bancos centrales que seguimos tomaron caminos distintos: el BCE subió por primera vez desde 2023, la Reserva Federal se mantuvo en pausa y el Banco de la República subió con más intensidad. Para un portafolio con activos en euros, dólares y pesos, esa divergencia implica que cada parte enfrenta condiciones de financiación y de tasa de cambio diferentes. Revisar el peso de cada moneda en el portafolio, al menos una vez por trimestre, ayuda a que la exposición siga siendo la que se eligió y no la que dejaron los movimientos del mercado.

Fuentes del artículo: [11] [12] [8]. Lista completa al final de la edición.

Glosario: energía, datos y monedas

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

- Choque de energía: un aumento brusco de los precios de la energía que se traslada a la inflación y a los costos de las empresas.
- Intercambio de datos: la obligación de las plataformas de alquiler de corta duración de enviar información de actividad a las autoridades, vigente en la UE desde mayo de 2026.
- Riesgo cambiario: la posibilidad de que la variación de la tasa de cambio aumente o reduzca el valor de una inversión en otra moneda.
- Diferencial de tasas: la diferencia entre las tasas de interés de dos países, que influye en los flujos de capital y en las monedas.
- Estancia media: un alojamiento de varias semanas o meses, típico de viajeros de negocios, estudiantes o trabajadores remotos.
- Eficiencia energética: consumir menos energía para obtener el mismo servicio, por ejemplo con equipos de bajo consumo y buen aislamiento.
- Periodo de recuperación: el tiempo que tarda una mejora en pagarse con los ahorros o ingresos adicionales que genera.

REFERENCIAS

Fuentes de esta edición

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

- [1] 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
- [2] Función Pública · Decreto 1836 de 2021 (Registro Nacional de Turismo y plataformas) · 30 de diciembre de 2021
https://funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=175266
- [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] Altroconsumo · Código CIN para alquileres breves en Italia · 2 de enero de 2025
<https://www.altroconsumo.it/casa-energia/casa-condominio/speciali/codice-cin>
- [5] KPMG · Real Decreto 1312/2024 y Ventanilla Única Digital de Arrendamientos · 1 de marzo de 2025
<https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmgsites/es/pdf/2025/03/legal-alert-ventanilla-unica-digital-arrendamientos.pdf.coredownload.inline.pdf>
- [6] INE · IPC, marzo de 2025 · 11 de abril de 2025
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPC0325.pdf>
- [7] Greater Miami Convention & Visitors Bureau · Annual Meeting 2025 y perspectivas 2026 · 1 de noviembre de 2025
<https://www.miamiandbeaches.com/press-and-media/miami-press-releases/annual-meeting-2025-spotlights-achievements-and-2026-outlook>
- [8] Federal Reserve · FOMC statement, 29 de abril de 2026 · 29 de abril de 2026
<https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20260429a.htm>
- [9] El Espectador · Miami registra récord turístico y Colombia lidera entre los visitantes extranjeros · 1 de mayo de 2026
<https://www.elespectador.com/turismo/miami-registra-record-turistico-y-colombia-lidera-entre-los-visitantes-extranjeros/>
- [10] Comisión Europea · Transition Pathways: reglamento de alquileres de corta duración · 20 de mayo de 2026
<https://transition-pathways.europa.eu/legislation/eu-regulation-data-collection-and-sharing-short-term-accommodation-rentals>
- [11] Banco Central Europeo · Decisiones de política monetaria, 11 de junio de 2026 · 11 de junio de 2026
https://www.ecb.europa.eu/press/press_conference/monetary-policy-statement/shared/pdf/ecb.ds260611~5b4603b5aa.en.pdf
- [12] BBVA Research · Nota sobre la decisión del BanRep del 30 de junio de 2026 · 30 de junio de 2026
https://www.bbvarresearch.com/wp-content/uploads/2026/06/20260630_BanRep-1.pdf
- [13] INCP · El IPC se ubicó en 6,14 % en junio de 2026 · 7 de julio de 2026
<https://incp.org.co/publicaciones/2026/07/el-indice-de-precios-al-consumidor-se-ubico-en-614-en-junio-de-2026/>
- [14] INE · IPC, junio de 2026 · 15 de julio de 2026
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPC0626.pdf>
- [15] Banco de la República · Comunicados de la Junta Directiva · 12 de octubre de 2026
<https://banrep.gov.co/es/comunicados-junta>
- [16] 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
- [17] 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.