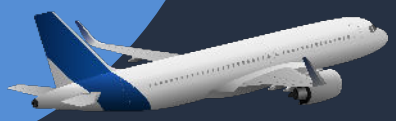
2024 MEDELLÍN

HOSPITALITY TRENDS NEWSLETTER

ONIRIUS
HOSPITALITY ADVISORS



8 NUEVAS RUTAS EN 2024 PARA ALCANZAR 25 DESTINOS INTERNACIONALES



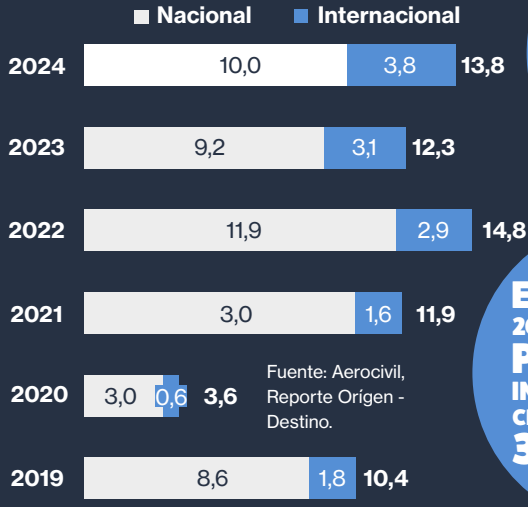
CINCO ORÍGENES INTERNACIONALES MÁS POPULARES: MIAMI, CIUDAD DE PANAMÁ, LIMA, FORT LAUDERDALE Y CIUDAD DE MÉXICO.

*Los porcentajes representan la participación de estos países en la emisión de turistas extranjeros a Medellín durante 2024.

Medellín se ha consolidado como un destino turístico clave tanto para visitantes nacionales como internacionales, gracias a su combinación de cultura, innovación y naturaleza. Aunque la ciudad cuenta con un turismo no estacional, presenta picos de alta demanda en eventos clave como las luces navideñas, espectáculos musicales y deportivos, Colombiamoda, Colombiatex y la Feria de las Flores, entre otros, lo que incrementa significativamente las tarifas de transporte y alojamiento.

En 2024, Medellín reafirmó su importancia como destino internacional, representando el 22,3 % del total de visitantes extranjeros que llegaron a Colombia. De acuerdo con Migración Colombia, en 2024 la ciudad recibió 1.078.520 turistas internacionales, un 35% más que en 2023. De mantener un crecimiento similar, Medellín alcanzaría los dos millones de visitantes no residentes en Colombia en 2025.

PASAJEROS MOVILIZADOS EN AEROPUERTOS DE MEDELLÍN (MILLONES)

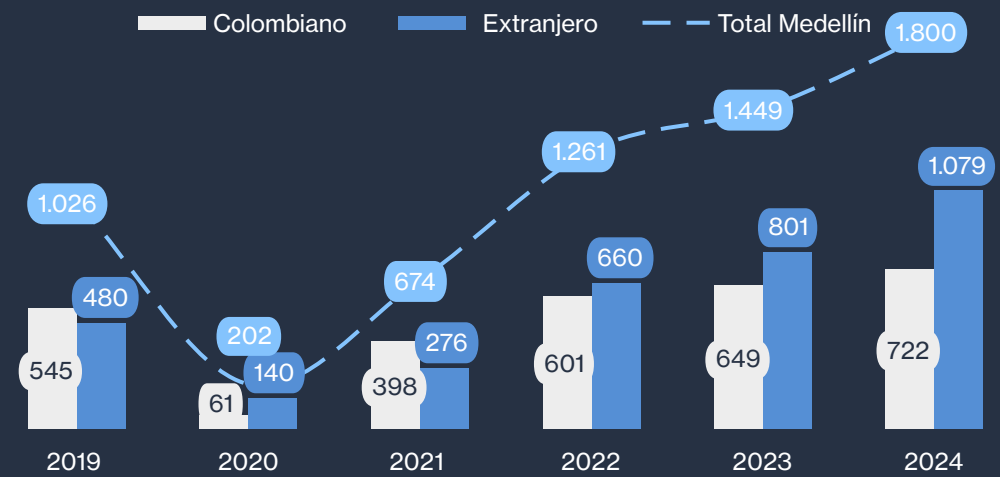


Fuente: Aerocivil, Reporte Orígen - Destino.

CON 24 DE MAX 30 VUELOS POR HORA, SE EVALUA EL PLAN MAESTRO DE MDE EN PRO DE UNA EXPANSIÓN O UNA NUEVA TERMINAL

ENTRE 2021 Y 2024 EL TRÁFICO DE PASAJEROS INTERNACIONALES CRECIÓ EN PROMEDIO 37% ANUAL

FLUJOS MIGRATORIOS HACÍA MEDELLÍN (MILES)



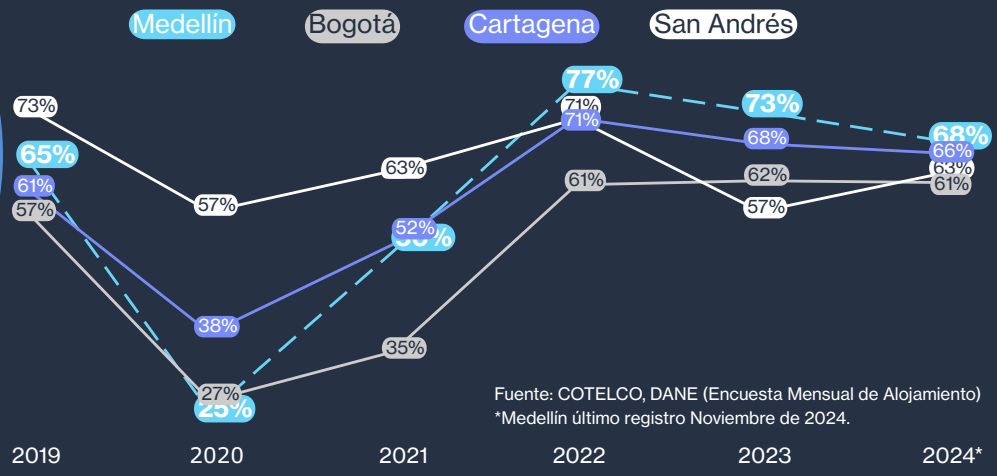
Fuente: Migración Colombia. ONIRIUS ha detectado inconsistencias en el reporte de Migración Colombia por lo que ha estimado los siguientes datos: Colombianos 2023 y 2024, Extranjeros 2023

Inicio de recuperación del tráfico domestico

El cierre de Viva Air y Ultra Air en 2023, junto con el restablecimiento del IVA del 19% en tiquetes, la eliminación de la exención del IVA en alojamientos, el aumento de la inflación y las altas tasas de interés, entre otros factores, impactaron significativamente el tráfico aéreo doméstico en Colombia. En Medellín, la caída fue del 23% (vs. 2022). Sin embargo, en 2024 factores como la desaceleración de la inflación, la reducción progresiva de las tasas de interés y la absorción del mercado aéreo por otras aerolíneas han permitido una recuperación parcial del tráfico aéreo doméstico en la ciudad (-15,9% vs 2022).

DESDE 2022 MEDELLÍN PRESENTA LA MEJOR TASA DE OCUPACIÓN DE LOS PRINCIPALES DESTINOS TURÍSTICOS DE COLOMBIA

TASA DE OCUPACIÓN - PRINCIPALES DESTINOS TURÍSTICOS DE COLOMBIA



Fuente: COTELCO, DANE (Encuesta Mensual de Alojamiento)
*Medellín último registro Noviembre de 2024.

Mayor oferta y mejores tarifas

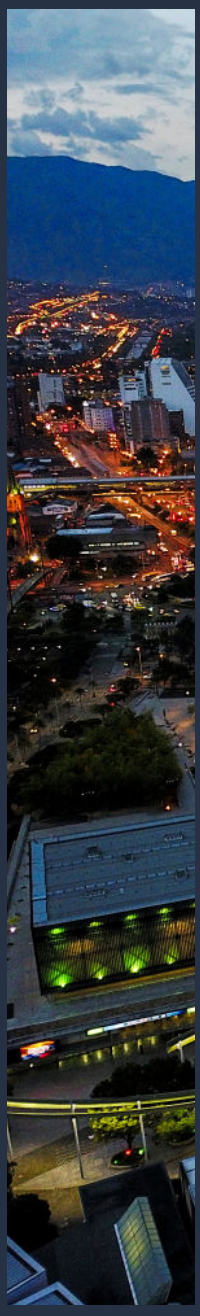
En 2024, Medellín se consolida como un destino hotelero estable y competitivo. Aunque la ocupación se mantiene en niveles similares a los prepandemia, el crecimiento en la oferta y el aumento en tarifas reflejan un desempeño fortalecido. Además, la ciudad ha incrementado su atractivo internacional, pasando de tener una participación del 47% de huéspedes extranjeros sobre el total en 2019, a un 65 % en 2024.

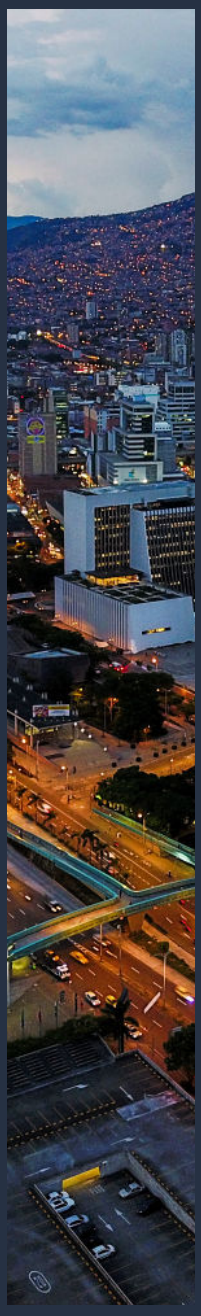
Ocupación

Medellín cerró 2023 con una ocupación hotelera del 72,7%, reflejando una estabilización tras el auge turístico. Entre enero y noviembre de 2024, se ubicó en 68% (-5 p.p. vs mismo periodo 2023), aún por encima de los niveles prepandemia. Se prevé un crecimiento moderado impulsado por la reducción de tasas de interés, aunque factores como las rentas cortas, la entrada de nuevas habitaciones y el turismo extranjero seguirán moldeando la demanda.

Tarifa promedio

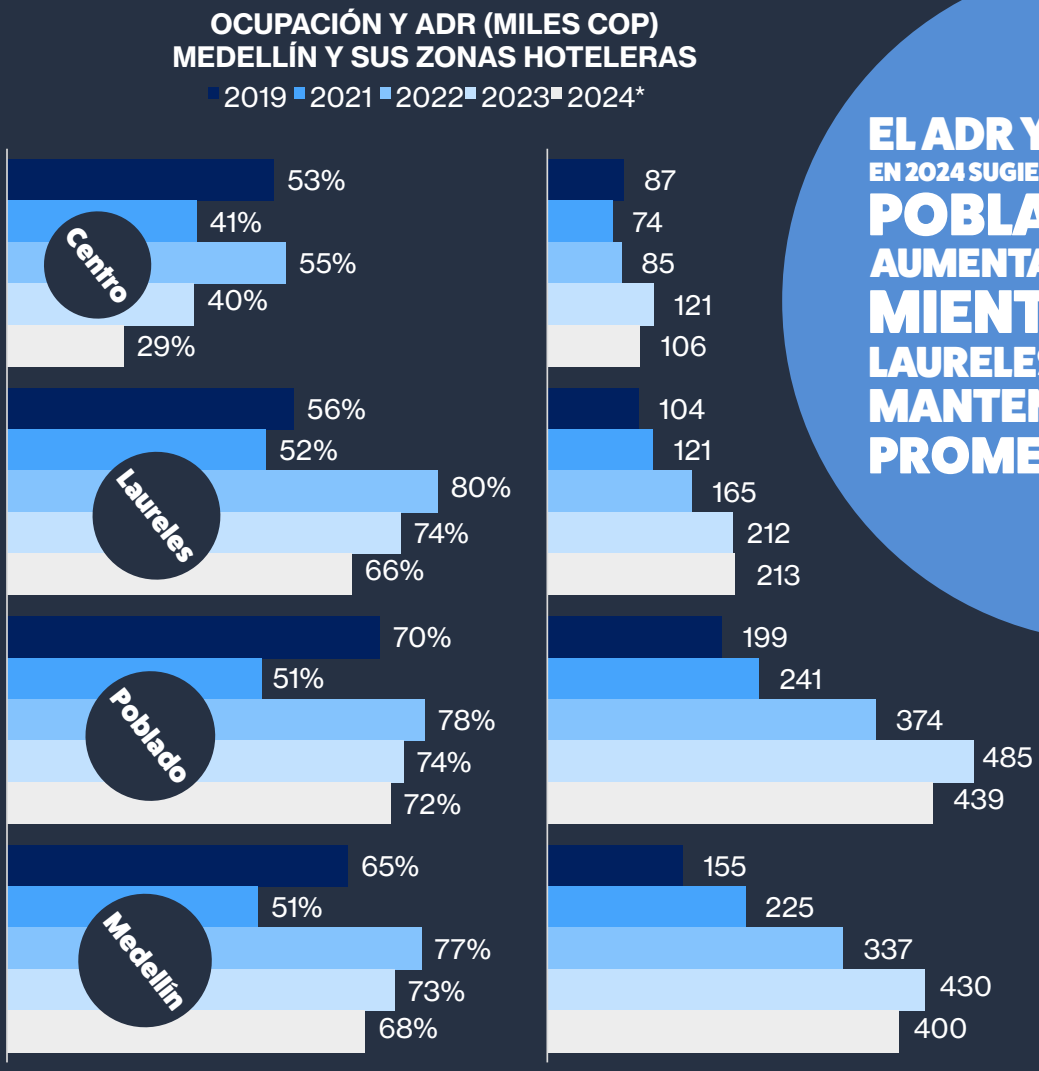
En 2023, Medellín alcanzó un ADR de $430.821 COP, un 27,5% más que el año anterior, según Cotelco. Sin embargo, entre enero y noviembre de 2024, el ADR cayó un 6% hasta $400.377 COP en comparación con el mismo periodo del 2023. Esta disminución podría estar relacionada con estrategias de gestión de ingresos para contrarrestar la menor ocupación y con una mayor proporción de tarifas negociadas, especialmente en el segmento corporativo.







OCUPACIÓN Y ADR (MILES COP) MEDELLÍN Y SUS ZONAS HOTELERAS



Fuente: Observatorio Turístico de Medellín.
*Noviembre es el último dato disponible para 2024.

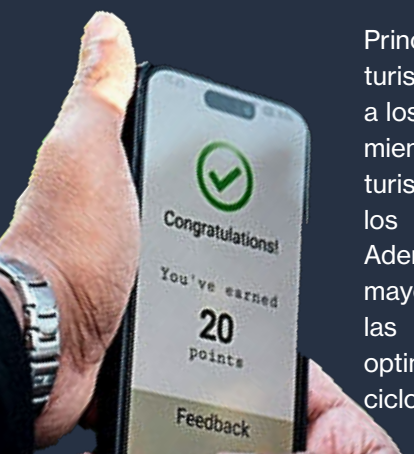
EL ADR Y LA OCUPACIÓN EN 2024 SUGIEREN QUE LOS HOTELES EN EL POBLADO BUSCAN AUMENTAR LA OCUPACIÓN, MIENTRAS QUE EN LAURELES SE ENFOCAN EN MANTENER UNA TARIFA PROMEDIO MÁS ALTA



Entre enero y noviembre de 2024, la ocupación hotelera cayó en Laureles (66%, -8 pts) y en El Poblado (72%, -2 pts). Laureles, afectado por la dependencia del mercado nacional y el auge de las rentas cortas, sufrió una mayor caída. En contraste, El Poblado se benefició del crecimiento del turismo internacional. Sin embargo, en cuanto a la tarifa promedio, se observa una caída más pronunciada para los hoteles de El Poblado.

Valor agregado de las Marcas Hoteleras Internacionales en Medellín

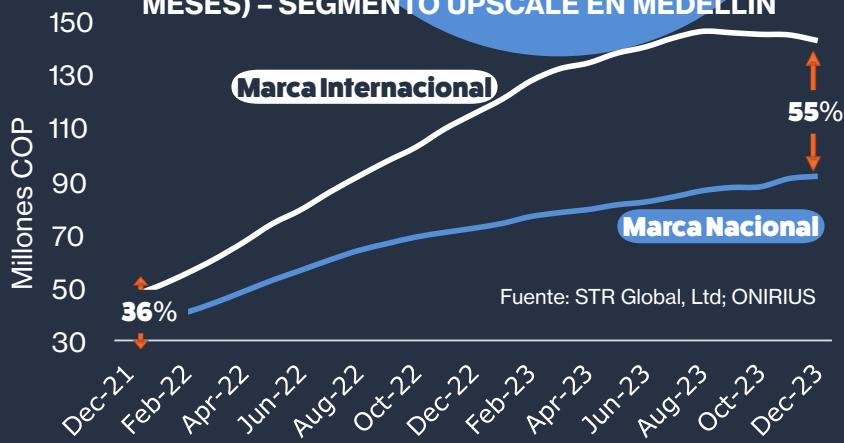
En 2023, los hoteles Upscale & Upper Upscale de Medellín con marca internacional contaban con tarifas un 65% más altas y un RevPar un 52% superior a los hoteles sin marca internacional. Aunque los hoteles con marca nacional tuvieron una ocupación 11% mayor entre 2021 y 2023, esto no compensó la ventaja en tarifas de las marcas internacionales.



Principalmente, la caída del turismo nacional en 2023 afectó a los hoteles con marca nacional, mientras que el crecimiento del turismo internacional benefició a los de marca internacional. Además, estos últimos muestran mayor capacidad de adaptación a las fluctuaciones económicas, optimizando sus ingresos en ciclos favorables.

INCLUYE SET UPSCALE DE MARCAS NACIONALES VS. INTERNACIONALES

INGRESO POR LLAVE ACUMULADO (ÚLTIMOS DOCE MESES) – SEGMENTO UPSCALE EN MEDELLÍN



Fuente: STR Global, Ltd; ONIRIUS

APERTURAS, PROYECTOS Y DESARROLLOS DESTACADOS

Primer Hotel Tequendama en Medellín

En septiembre de 2024, Tequendama Hoteles inauguró su primer hotel en Medellín, tras renovar el antiguo Tryp By Wyndham en Laureles. La propiedad ofrece 140 habitaciones, salones para 350 personas y un rooftop para 200, cerca de Plaza Mayor y el Atanasio Girardot.

THE CUT - Culture Under Transformation

Un proyecto de regeneracion urbana en el epicentro del barrio con mayor recorrido inmobiliario de la ciudad, Manila. Un uso Mixto que incluye hotel de 100 habitaciones, oficinas, retail y rooftops

Primer TRIBE de LATAM

En octubre de 2024, la propiedad inaugurada como Jo & Joe en 2022 en El Poblado, fue renovada y relanzada como el primer TRIBE de Latinoamérica, con 58 habitaciones y un concepto lifestyle midscale de Accor.

HEISS Hotel Manila

En agosto de 2024, Trazos Urbanos inauguró el Hotel HEISS en Manila, con 176 habitaciones operadas por JALO Rent. La propiedad incluye un rooftop, coworking, gimnasio y salas de masajes.

MAMA SHELTER Medellín

En 2022, Ennismore anunció la firma de Mama Shelter Medellín, un hotel lifestyle de 150 habitaciones en El Poblado, con más de 3.000 metros cuadrados de coworking, 500 metros cuadrados de salas de reuniones, y un restaurante y una piscina en el rooftop del primer piso.



ACCOR llegaría a Laureles

Accor anunció la apertura de un Ibis Styles en Laureles en enero de 2026. El hotel contará con 86 habitaciones, restaurante, bar y rooftop. El proyecto es desarrollado por la Constructora ZAU y administrado por 3chotels.

AC by Marriott Rivana

En RIVANA BUSINESS PARK, QBO desarrolla un hotel AC by Marriott de 144 habitaciones, con entrega prevista para 2027. Enfocado en el segmento MICE, contará con amplios salones para eventos y congresos internacionales.

Hilton se expande en Medellín

Hilton expande su presencia en Medellín con el Hilton Medellín & 34 Business Center, un proyecto en construcción con dos torres de 15 niveles. Una tendrá oficinas y zonas comerciales, y la otra albergará el hotel con 247 habitaciones, restaurantes, rooftop y espacios para eventos.

Residencias 23 Living

Desarrollado junto al hotel, contaba con un avance del 70% a noviembre de 2024 y su operación estará a cargo de Hotel 23 SAS.

Antiguo Colegio Parlemo

En enero de 2024 comenzó la demolición del antiguo Colegio Palermo en El Poblado, para dar paso a un hotel lifestyle upper upscale de 180 habitaciones, desarrollado por el FIC y previsto para 2027.



Onirius ha contribuido al desarrollo de:

- **MAMA SHELTER Medellín**
- **SWISSÔTEL Medellín**
- **Antiguo Colegio Palermo**
- **AC by Marriott Rivana**

SWISSÔTEL Medellín

En construcción desde septiembre de 2024 en la Milla de Oro, contará con 231 habitaciones y un ballroom para 850 personas, enfocado en el segmento corporativo y eventos. Con una inversión de 45 millones de USD, tiene previsto abrir en Q3 del 2026.

ONIRIUS
HOSPITALITY ADVISORS

Somos una firma especializada en consultoría, inversión, estructuración, gestión de proyectos y procurement en el sector de hospitalidad en Latinoamérica y España.

Con presencia en Bogotá, Lima, Ciudad de México, Ciudad de Panamá y Madrid, ofrecemos soluciones integrales a inversores privados, fondos inmobiliarios, constructoras, promotores, entidades financieras y private equities.

Contáctanos



Onirius.com

Jorge Soto
Consultor
jorge.soto@onirius.com



Linkedin

Cristian Sanabria
Analista Senior
cristian.sanabria@onirius.com

Onirius Hospitality Advisors. Todos los derechos reservados. La información contenida en este boletín se recopila de múltiples fuentes consideradas confiables. Sin embargo, puede contener errores u omisiones y se presenta sin garantía ni representación sobre su exactitud.