

PULSO PUEBLA

ANÁLISIS DE TURISMO

Análisis de Ocupación de Hoteles en Puebla 2023-2026

Análisis de la situación hotelera y su evolución de 2023 a 2026 realizado por Pulso Puebla con información pública y privada.





Resumen ejecutivo

El análisis integrado de las bases de datos de DATATUR —que mide la ocupación de hoteles en todo el estado— y la muestra privada de la Oficina de Congresos y Visitantes Privada de Puebla (OCVP) —enfocada en hoteles de 3 a 5 estrellas en la zona metropolitana— permite obtener un panorama completo del sector alojamiento en Puebla durante el periodo 2023-2026.

En términos generales, la ocupación promedio del conjunto de hoteles en Puebla se ha estabilizado en torno al 50% durante los últimos tres años, con un ligero repunte en 2025 que alcanzó el 51.5% y una ligera desaceleración durante el primer semestre de 2026. Esta estabilidad en el volumen de cuartos vendidos viene acompañada de una señal positiva en el segmento de mayor calidad: según los datos de la OCVP, el primer semestre de 2026 registró una caída de 2.3 puntos porcentuales en ocupación, pero un aumento de 30 pesos en la tarifa promedio, lo que confirma una resistencia tarifaria y una demanda más selectiva en el sector hotelero formal.

El mercado poblano sigue siendo eminentemente doméstico, con los turistas residentes representando casi el 90% de las llegadas. Si bien el turismo internacional ha crecido en números absolutos, su peso relativo sigue siendo marginal, lo que obliga a enfocar las estrategias de promoción en nichos muy específicos.

El gran diferenciador del análisis lo aporta el desglose por zona y tipo de hotel de la OCVP. Mientras que Angelópolis se consolida como el núcleo corporativo y de congresos con la mayor concentración de oferta, el Centro destaca por capturar la tarifa promedio más alta, aunque con ocupaciones más bajas, lo que sugiere un potencial de reposicionamiento cultural sin explotar. Por otro lado, el segmento boutique, aunque minoritario en la muestra de la OCVP, demuestra una capacidad de capturar valor tarifario muy superior al de las grandes cadenas, lo que subraya la oportunidad de desarrollar productos de experiencia y valor agregado.

Las proyecciones para el cierre de 2026, elaboradas por la OCVP, son optimistas, particularmente para el mes de noviembre, que se perfila como el punto álgido del año con una ocupación esperada cercana al 63%. El principal desafío sigue siendo la gestión de los valles estacionales —enero, febrero y junio— donde se deberán concentrar los esfuerzos promocionales y la generación de eventos para equilibrar la curva de demanda.

Ocupación total: tendencia general

A lo largo del periodo de análisis, la ocupación del conjunto de hoteles en Puebla ha mostrado una trayectoria de crecimiento moderado pero consistente. Partiendo de un promedio anual del 48.3% en 2023, el indicador escaló al 50.0% en 2024 y alcanzó su punto más alto en 2025 con un 51.5%. Lo que respecta a periodos específicos, el punto más bajo se registró en enero 2023 (33.5%), mientras que el máximo se alcanzó en julio 2026 (56.0%), lo que refleja una mejora de 22.5 puntos porcentuales entre ambos extremos. Este comportamiento refleja la consolidación de la demanda post-pandemia en todo el sector alojamiento.



Figura 1: Ocupación Hotelera Total en Puebla (2023-2026)

Fuente: Pulso Puebla con datos de DATATUR

La ocupación ha crecido de manera consistente entre 2023 y 2025, aunque el primer semestre de 2026 muestra una ligera desaceleración (-0.6 pp vs 2025), hay que esperar el cierre de año para validar datos de tendencia. El desafío está en sostener el crecimiento y atacar los valles estacionales.

Ocupación por categoría ¿Quién lidera el mercado?

El desempeño de los establecimientos varía significativamente según su categoría, revelando una clara polarización del mercado en Puebla. Los hoteles de 4 estrellas se posicionan como los líderes indiscutibles en ocupación, promediando un 57.0% durante todo el periodo. Su capacidad para combinar calidad y precios accesibles los convierte en el segmento que mejor se adapta a la demanda mayoritaria del destino.

En contraste, los hoteles de 5 estrellas, aunque con una ocupación promedio más baja (52.0%), son los que han mostrado la mayor resiliencia a largo plazo. Han pasado de registrar un 47.9% en 2023 a alcanzar un 54.8% en el primer semestre de 2026, siendo el único segmento que ha incrementado su ocupación de manera sostenida año tras año. Esto valida la tesis de que el turismo de lujo y corporativo de alto nivel es el menos sensible a las fluctuaciones económicas.

En el extremo opuesto, los hoteles de 3 estrellas son los más vulnerables. Con un promedio del 46.8% y una caída notable de 1.6 puntos porcentuales en 2026 (pasando del 49.6% al 48.0%), este segmento enfrenta una mayor competencia y presión sobre sus precios, lo que exige estrategias de diferenciación o la creación de productos ancla para captar demanda en fines de semana.

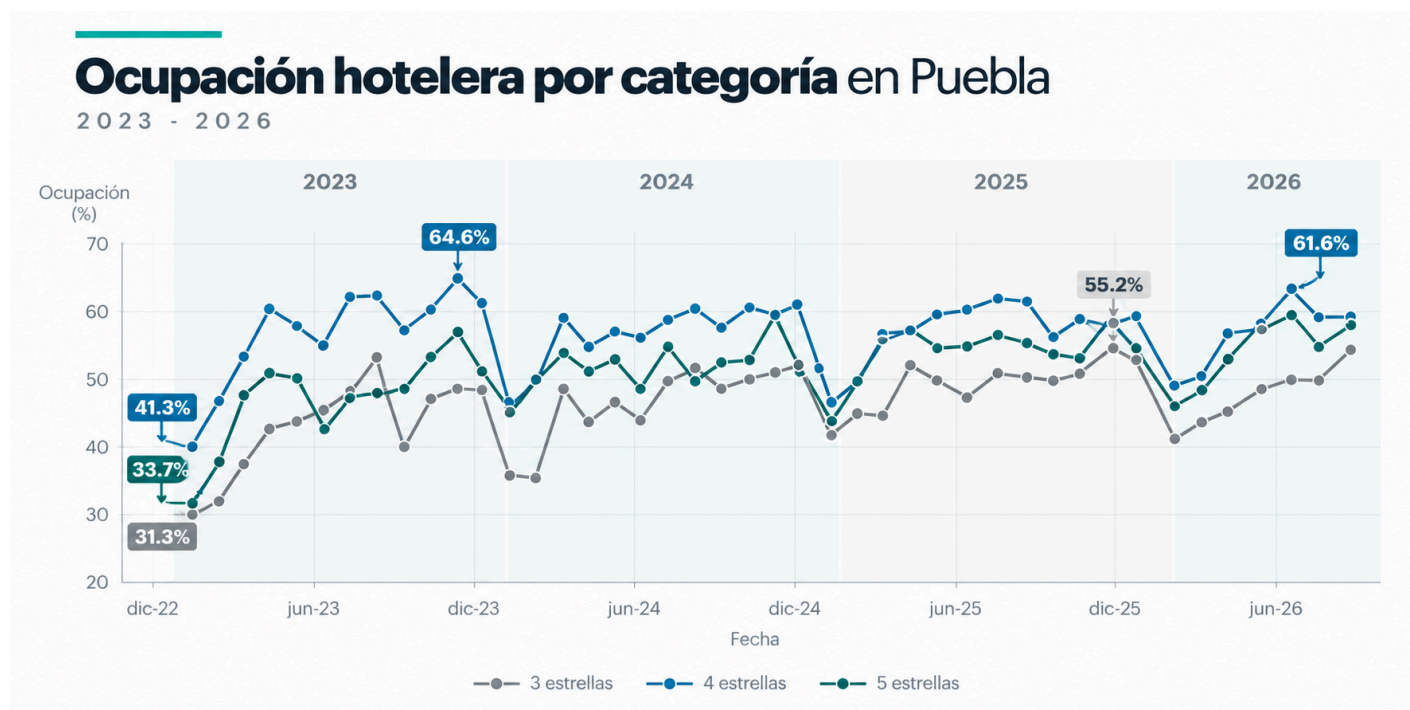


Figura 2: Ocupación por Categoría de Hotel en Puebla (2023-2026)

Fuente: Pulso Puebla con datos de DATATUR

Estacionalidad: Meses clave

La estacionalidad en Puebla es uno de los rasgos más definitorios del sector alojamiento. La diferencia entre el mes de mayor demanda y el de menor es de casi 16 puntos porcentuales, lo que representa un desafío operativo y comercial significativo.

Los meses de noviembre, agosto y diciembre son los motores del año, con ocupaciones que rondan el 54%. Estos son los periodos donde se deben maximizar las tarifas y optimizar la operación. Particularmente noviembre, que según el pronóstico de la OCVP alcanzará el 62.8% en 2026, se consolida como la gran temporada alta.

Por el contrario, enero y febrero son los valles más profundos, con ocupaciones que caen hasta el 39% y 42% respectivamente. Junio y octubre también presentan caídas considerables. Tal como lo señala el reporte de la OCVP, es precisamente en estos meses donde se concentra la "mayor brecha de oportunidad". Las estrategias de reactivación deben enfocarse aquí a través de congresos, paquetes de temporada baja, escapadas gastronómicas y convenios corporativos que permitan aplanar la curva estacional.

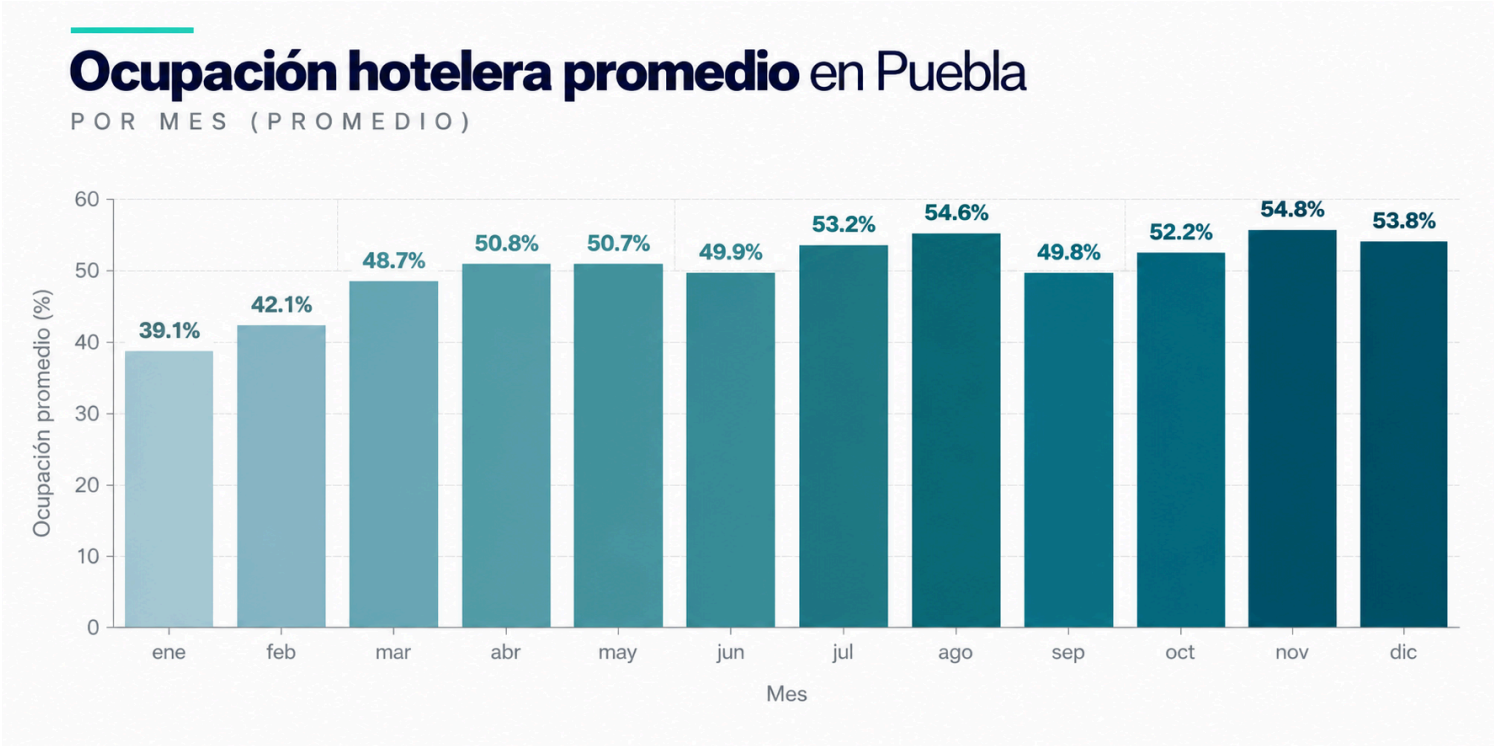


Figura 3: Estacionalidad de la Ocupación en Puebla (promedio 2023-2025)

Fuente: Pulso Puebla con datos de DATATUR

Evolución de la oferta: Crecimiento de la planta hotelera

La planta de alojamiento en Puebla ha crecido de manera constante pero moderada, pasando de 22,513 cuartos en enero de 2023 a 24,026 cuartos en julio de 2026, lo que representa un incremento del 6.7% en tres años y medio.

Sin embargo, lo más relevante es cómo está creciendo la oferta. La categoría de 4 estrellas, que representa el 33.4% del total, muestra el menor ritmo de expansión (2.6%), lo que sugiere que el mercado de gama media-alta se encuentra en un punto de madurez. En contraste, los segmentos de 5 estrellas y 3 estrellas han crecido a un ritmo superior al 5% y 9% respectivamente, evidenciando una polarización en la oferta: por un lado, más opciones de lujo; por otro, más alternativas económicas. Las categorías de 1 y 2 estrellas también han crecido, aunque su peso relativo en el total es pequeño, lo que refleja una demanda de bajo costo que sigue presente.

Esta información se complementa con la muestra de la OCVP, que se concentra exclusivamente en el segmento formal de 3 a 5 estrellas y revela que el mercado hotelero está dominado abrumadoramente por las grandes cadenas (88% de las habitaciones), mientras que los hoteles boutique e independientes representan nichos reducidos, pero con alto potencial de valor.

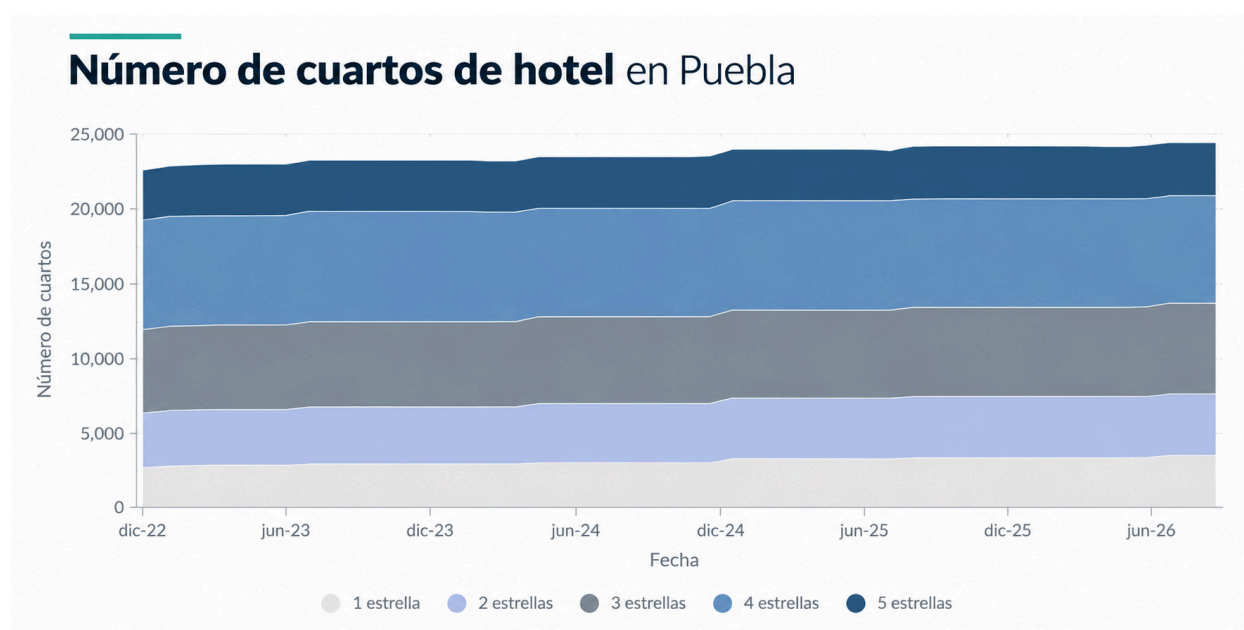


Figura 4: Evolución de la Oferta Hotelera en Puebla por Categoría (Cuartos registrados)

Fuente: Pulso Puebla con datos de DATATUR

Demanda por origen: El mercado nacional domina

En el acumulado de enero a julio, las llegadas totales a Puebla han crecido de 3.4 millones (2023) a 4.0 millones (2026), un incremento del 18.1%. Sin embargo, el mercado sigue siendo en su mayoría nacional.

- Los residentes (nacionales) representan entre el 87.5% y 88.9% de las llegadas. Puebla es un destino eminentemente doméstico.
- Los no residentes (extranjeros) han crecido en términos absolutos: de 376 mil a 492 mil en el acumulado enero-julio (+30.9%), aunque su participación se mantiene en el 11-12%.
- El crecimiento total de llegadas (18.1% en 3.5 años) es positivo, pero la dependencia del mercado nacional es casi total. Las estrategias de promoción internacional deben ser muy focalizadas (nichos culturales, congresos, reuniones) y no pueden sustituir al turismo doméstico en el corto plazo.

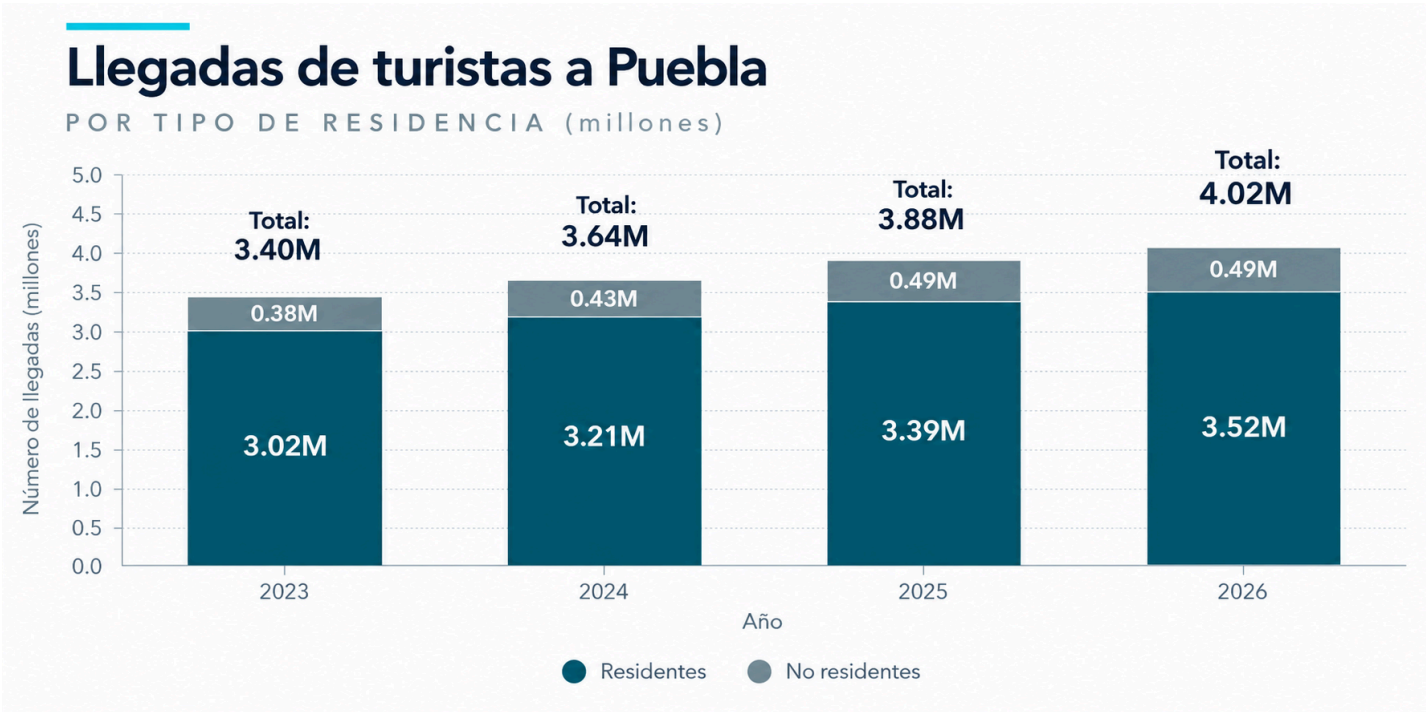


Figura 5: Llegada de Turistas a Puebla (acumulado de enero a julio)

Fuente: Pulso Puebla con datos de DATATUR

Ocupación por origen: Brecha residentes vs no residentes

La brecha en la ocupación entre turistas residentes y no residentes es monumental en el universo de hoteles de Puebla. Mientras que los residentes ocupan, en promedio, el 44.2% de las habitaciones disponibles, los no residentes apenas alcanzan el 5.9%, una diferencia de más de 38 puntos porcentuales.

Ambos segmentos han mostrado mejoras durante el periodo. La ocupación generada por residentes aumentó 1.7 puntos porcentuales entre 2023 y 2026 (pasando del 42.8% al 44.5%), mientras que la de no residentes creció 0.8 puntos (del 5.5% al 6.3%). El comportamiento del turista nacional sigue la estacionalidad general del destino, con caídas en invierno y repuntes en verano. El turista internacional, aunque en crecimiento, sigue siendo un actor marginal que no define el comportamiento general del mercado. Esto refuerza la idea de que las acciones de promoción y reactivación deben priorizar al viajero nacional.

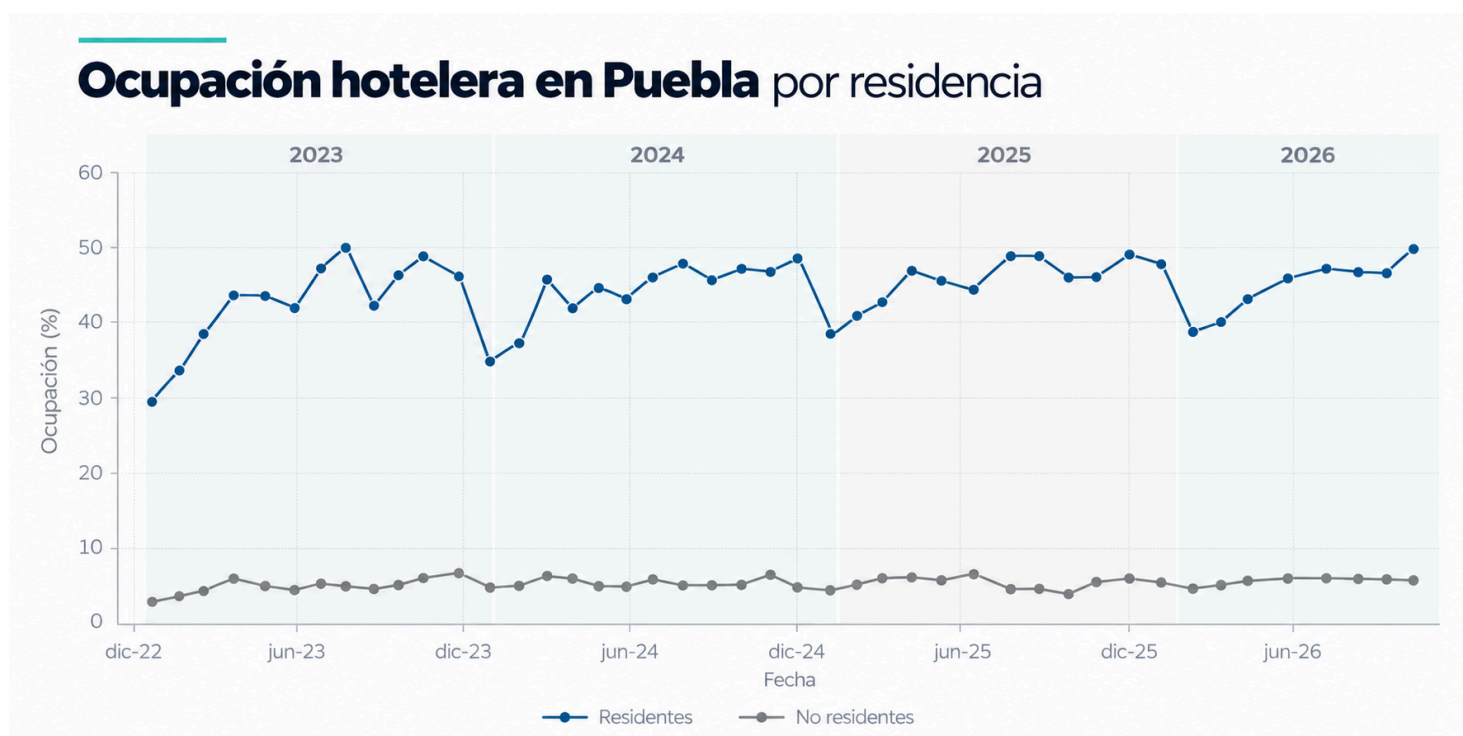


Figura 6: Ocupación Hotelera en Puebla: Residentes vs No Residentes

Fuente: Pulso Puebla con datos de DATATUR

Indicadores de OCV

La OCV proporciona una capa de análisis mucho más granular que permite entender las dinámicas internas del sector hotelero formal. Su muestra, compuesta por 43 hoteles activos y 5,054 habitaciones (de los cuales 35 son comparables para el análisis móvil), abarca el periodo de agosto de 2023 a julio de 2026 y revela información clave que no es visible en las agregaciones de DATATUR.

Distribución y comportamiento por zona

La oferta hotelera en Puebla no es homogénea. Angelópolis concentra la mayor parte de las habitaciones (41.4%), consolidándose como el principal núcleo receptor de viajes de negocios y congresos. Le siguen las zonas Tradicional y Finsa con participaciones similares (23.4% y 23.0% respectivamente), mientras que el Centro Histórico representa apenas el 12.1% de la muestra.

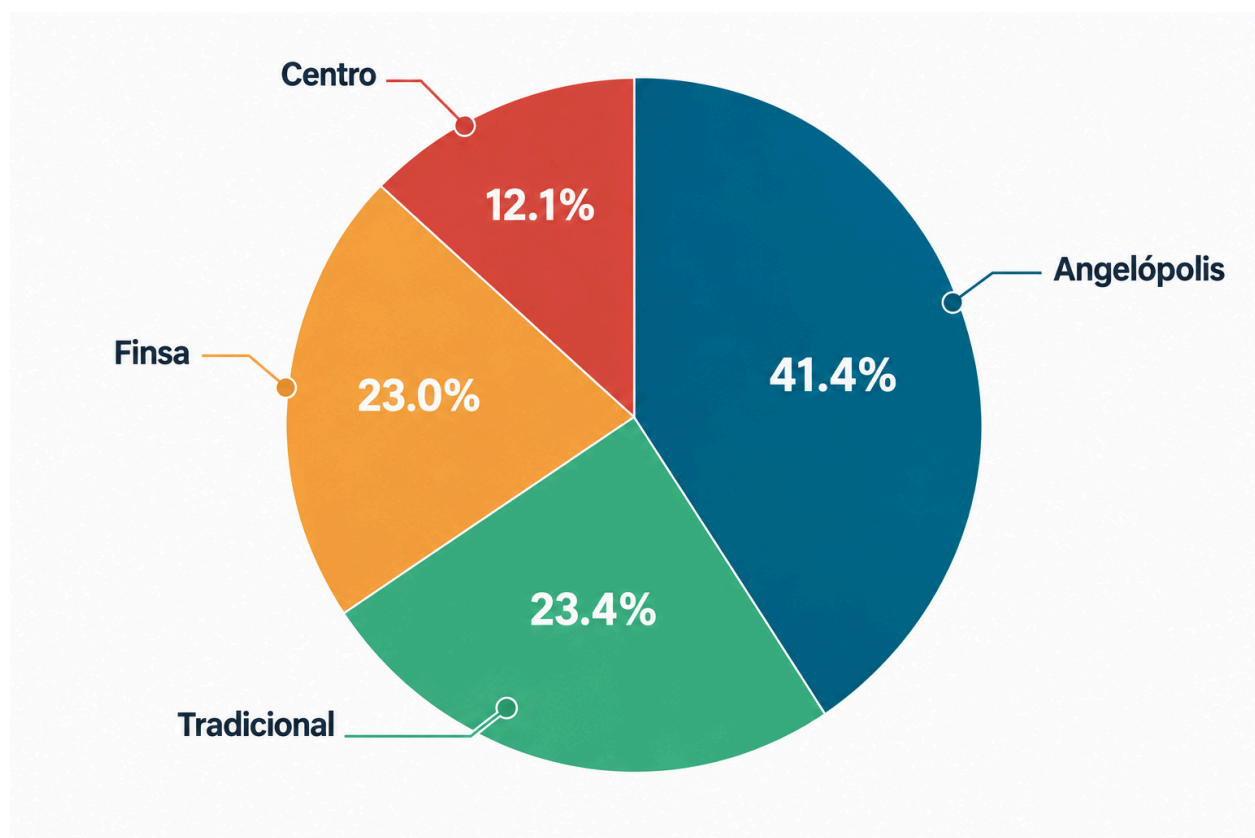


Figura 7: Oferta Hotelera Puebla por Zona

Fuente: Pulso Puebla con datos de la OCV, M.A. Abraham Peña G.

En términos de ocupación, el comportamiento es dispar: la zona Tradicional ha llegado a presentar los niveles de ocupación más elevados durante varios meses del periodo, mientras que Angelópolis mantiene un desempeño sólido y constante. El Centro Histórico, aunque registra las ocupaciones más bajas en varios momentos, muestra recuperaciones notables en ciertos meses como julio, lo que sugiere una demanda estacional ligada al turismo cultural.

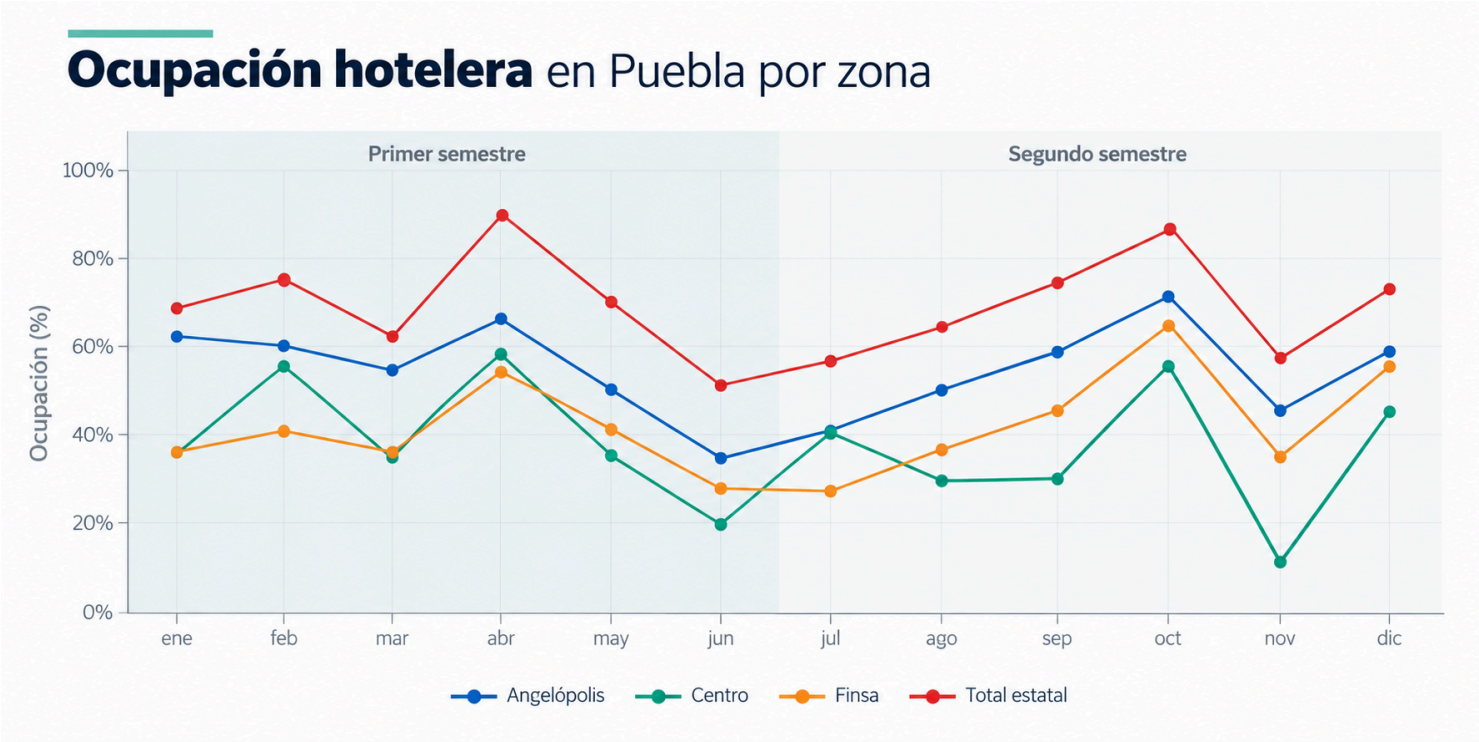


Figura 8: Evolución Ocupación Hotelera Puebla por Zona

Fuente: Pulso Puebla con datos de la OCVP, M.A. Abraham Peña G.

Lo más interesante ocurre en el análisis de la tarifa promedio (ADR). Contrario a lo que podría esperarse, el Centro Histórico es la zona que registra los valores de ADR más elevados de toda la muestra, superando a Angelópolis y a las demás zonas. Esto indica que, a pesar de tener una ocupación más baja, los hoteles del Centro tienen un posicionamiento tarifario premium, probablemente asociado a su valor patrimonial y al turismo de nicho. En el extremo opuesto, Finsa presenta las tarifas más bajas, lo que refleja un perfil de demanda más sensible al precio y orientado a la logística industrial. Angelópolis se mantiene en una posición intermedia, equilibrando volumen y precio.

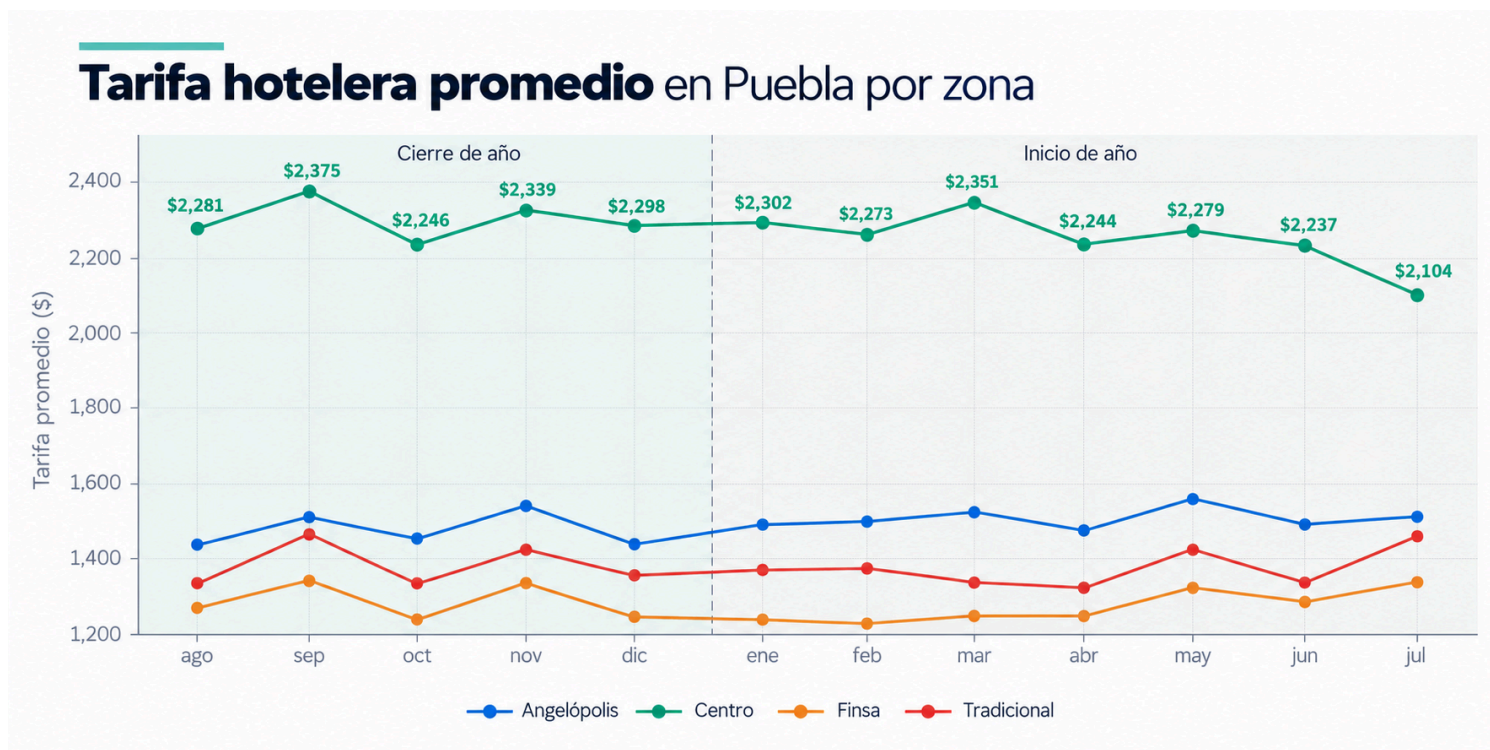


Figura 9: Evolución Tarifa Promedio Hotelera Puebla por Zona

Fuente: Pulso Puebla con datos de la OCVP, M.A. Abraham Peña G.

Esta diferenciación tan marcada en el comportamiento de las zonas justifica plenamente el diseño de estrategias comerciales y de promoción específicas por zona, en lugar de aplicar un enfoque homogéneo para todo el destino.

El papel de los hoteles de Marca, Boutique e independientes

La estructura del mercado hotelero poblano está dominada por las grandes cadenas. Los hoteles de Marca representan el 88.0% de la muestra, absorbiendo la mayor parte de la demanda y manteniendo ocupaciones estables. Los hoteles independientes son una fracción mínima (5.4%).

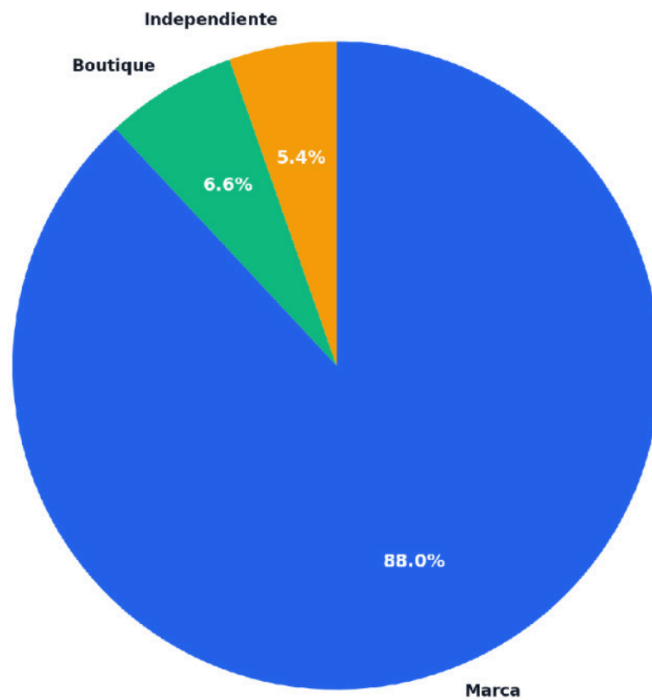


Figura 10: Oferta Hotelera Puebla por Tipo

Fuente: Pulso Puebla con datos de la OCVP, M.A. Abraham Peña G.

Sin embargo, el segmento más revelador es el de los hoteles Boutique (6.6%). Si bien su participación en el volumen total de habitaciones es pequeña, su comportamiento tarifario es notable. Durante buena parte del periodo analizado, la tarifa promedio de los hoteles boutique ha sido considerablemente superior a la de los hoteles de marca. Esto indica que, aunque el mercado está dominado por las cadenas, existe un espacio claro para la diferenciación y la experiencia. Los viajeros están dispuestos a pagar una prima significativa por alojamientos con identidad, diseño y servicio personalizado. Es importante señalar que, si bien el ADR de los boutique es superior, no se puede afirmar categóricamente que su ocupación promedio sea más alta que la de las marcas basándose únicamente en este reporte; su fortaleza reside en la captura de valor.



Figura 11: Evolución Tarifa Promedio de Hoteles de Marca
Fuente: Pulso Puebla con datos de la OCVP, M.A. Abraham Peña G.

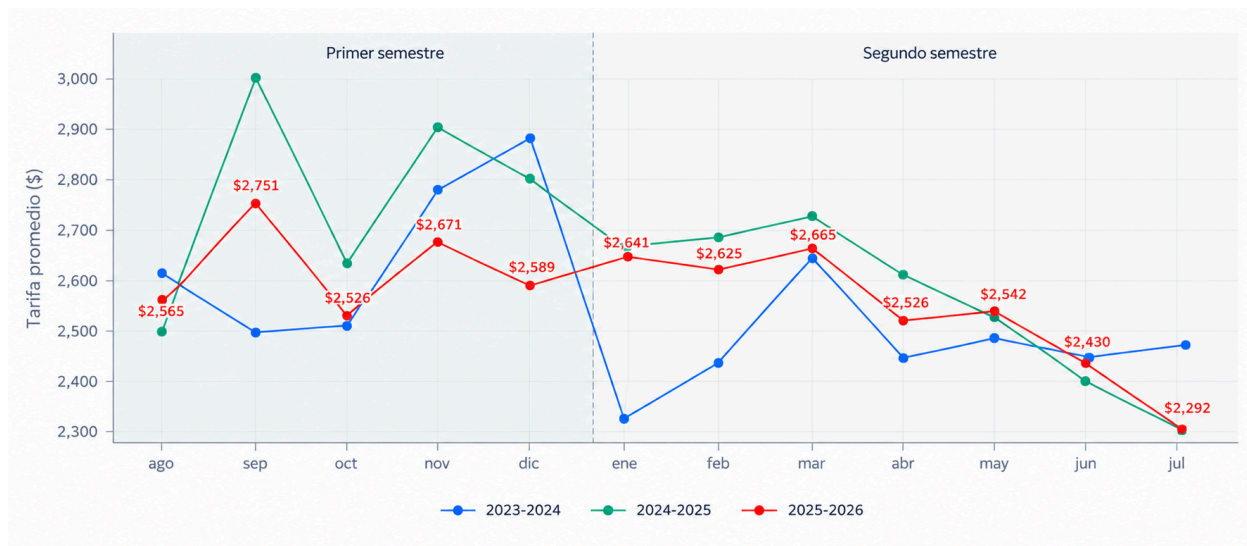


Figura 12: Evolución Tarifa Promedio de Hoteles de Boutique
Fuente: Pulso Puebla con datos de la OCVP, M.A. Abraham Peña G.

Pronóstico para el cierre de 2026

Las proyecciones de la OCVP para el último cuatrimestre de 2026 pintan un panorama alentador, aunque con matices. Noviembre se perfila como el mes estrella del año, con una ocupación esperada del 62.8% y un ADR de \$1,520, convirtiéndose en el momento clave para maximizar ingresos. Septiembre y agosto también proyectan ocupaciones sólidas, superiores al 58%.

El punto de atención es octubre, con una ocupación esperada del 52.3%, que requerirá estímulos anticipados y campañas agresivas para evitar una caída brusca entre el verano y el pico de noviembre. La tendencia general apunta a una ocupación estable y a un ADR en ligero ascenso, consolidando la tesis de que Puebla puede sostener una estrategia de valor sin necesidad de recurrir a guerras de precios.

Nota metodológica

Este reporte integra datos de DATATUR (SECTUR) y OCVP (muestra privada), pero ambas fuentes deben interpretarse de manera independiente debido a sus diferentes universos y metodologías.

- DATATUR permite analizar tendencias generales del destino, con datos oficiales de toda la oferta registrada (1 estrella a 5 estrellas).
- OCVP proporciona información de una muestra privada de hotelería: 43 hoteles activos en 2026, 5,054 habitaciones y 35 hoteles comparables para el análisis móvil.

El reporte OCVP corresponde al periodo agosto 2023 – julio 2026 y fue elaborado por M.A. Abraham Peña G., Gerente General de Holiday Inn Express & Suites Puebla Angelópolis y Tesorero de OCVP.