

Un alcalde que mira para otro lado frente al *laissez-faire* inmobiliario de Pereira.

Las cifras no mienten, pero sí disgustan. Al cotejar la conducta del mercado inmobiliario nacional entre 2025 y 2026, salta a la vista un dato escandaloso que ninguna narrativa oficial de avance puede ocultar: el ascenso desproporcionado del valor de las casas en Pereira AU, el cual trepó a un histórico 21,37%, ver tabla 1.

TABLA 1: Variación de los precios de apartamentos y casas por ciudades 2025-2026

Áreas ⁴	Apartamentos		Casas	
	2025	2026	2025	2026
Armenia AU	8,28	11,46	(-)	(-)
Barranquilla AU	11,53	9,67	-4,05	7,94
Bogotá+Soacha ³	8,86	7,42	(-)	12,61
Bucaramanga AM	9,69	9,20	0,09	(-)
Cali AU	12,22	11,71	5,97	18,11
Medellín AM	10,99	7,62	3,83	-0,61
Pereira AU	13,34	11,06	7,70	21,37
Bogotá+Cund ²	9,73	7,52	6,57	2,01
Cartagena AU	1,19	11,41	7,69	-9,11
Manizales AU	9,52	9,08	(-)	(-)
Popayán AU	19,39	-2,12	15,38	2,82
Cundinamarca ¹	14,65	8,59	6,40	1,03
Neiva AU	(-)	11,68	-10,57	5,15
Villavicencio AU	7,39	6,96	(-)	(-)
Pasto AU	15,02	19,49	(-)	(-)
Cúcuta AM	23,51	3,98	21,35	2,01
Ibagué AU	13,77	6,99	(-)	-9,76

Fuente: Dane

Como se observa en la tabla 1, la variación anual de índice de precios de la vivienda especialmente el de casas, registro en Pereira el más elevado aumento por encima del presentado en Bogotá, Cali, barranquilla y Medellín. Lo ocurrido en Pereira con las casas es algo inmoderado al pasar del 7,70 al 21,37 un incremento de 13,67 puntos porcentuales, exhibiendo un incremento lesivo del costo de adquirirla en la perla del Otún.

El encarecimiento mostrado perjudica categóricamente a la ya golpeada clase media

y trabajadora de la ciudad que luchan incansablemente por conseguir una vivienda unifamiliar de su propiedad, empujándolos al mercado del arriendo o la periferia informal, ya que los salarios reales e ingresos familiares en la capital del departamento nunca crecen al ritmo del 21% anual.

En el caso de los apartamentos alguien de manera ligera e irresponsable puede decir el precio de estos bajaron del 13,34 al 11,06 una disminución de (2,28) puntos porcentuales, lo cual es un craso error porque un índice de 11,06 que se sitúa por encima de la inflación general sigue siendo muy alto para una ciudad intermedia. Los apartamentos no están bajando sus precios; se están encareciendo a un ritmo ligeramente menor al del año anterior.

Las cifras expuestas, muestran a la capital del Departamento de Risaralda como un ente territorial intermedio con el suelo vertical más oneroso y de menor accesibilidad. Vivir o comprar casa en Pereira se ha vuelto un lujo exorbitante, liderando negativamente la inflación de propiedad horizontal y unifamiliar en el país, dibujando un panorama preocupante de exclusión social y habitacional a corto plazo.

1. Variación anual por estratos socioeconómicos

Establecer el impacto real de la inflación inmobiliaria requiere considerar cual es la

conducta c de los precios en los diferentes segmentos poblacionales. La tabla 2, detalla la variación anual por estratos socioeconómicos durante el primer trimestre de 2026. Los resultados de la capital irradian una pavorosa distorsión de mercado: una ampliación hiperinflacionaria en los estratos medio y alto que disiente con el estancamiento absoluto del estrato bajo (0,42%), confirmando que la vivienda en la capital de Risaralda cambió de un derecho básico a un bien meramente especulativo.

Tabla 2: Variación de los precios por estratos de Pereira 2025-2026

Municipios ¹	Total municipio	Estratos socioeconómicos ²		
		Bajo	Medio	Alto
Medellín	6,51	1,67	1,59	8,82
Barranquilla	11,09	15,06	11,42	9,81
Bogotá	7,45	6,94	7,59	8,19
Armenia	10,97	12,65	8,39	11,18
Pereira	15,44	0,42	18,24	17,14
Bucaramanga	6,36	4,07	6,18	7,42
Cali	11,48	44,97	18,72	3,97
Cartagena	10,65	(-)	(-)	(-)
Manizales	8,72	(-)	(-)	(-)
Popayán	-0,90	(-)	(-)	(-)
Neiva	9,47	(-)	(-)	(-)
Villavicencio	7,55	(-)	(-)	(-)
Pasto	19,59	(-)	(-)	(-)
Cúcuta	4,72	(-)	(-)	(-)
Ibagué	6,39	(-)	(-)	(-)

Fuente: Dane

La variación total del municipio fue de 15,44, donde la clase media es la más maltratada con una muda del 18,24, mostrado como las personas localizadas en este segmento poblacional es la que más viene padeciendo el sobreprecio inmobiliario.

En Bogotá la vivienda de estrato medio creció al 7,59% y en Medellín lo hizo al 1,59%, en el caso de nuestra capital, la clase media quedo atrapada en una burbuja de precios

desmedida. Comprar un apartamento o una casa de estrato 3 o 4 en Pereira se ha vuelto financieramente inviable para un profesional o una familia con ingresos promedio.

La cifra mas reveladora fue la exhibida por el estrato bajo de 0,42, mostrando una dinámica de los precios en los sectores populares estancada, pues la población de escasos recursos llegó al límite absoluto de su solvencia , es decir, no se tiene una demanda con capacidad de pago en los estratos bajos, exponiendo este grupo poblacional carencia de recursos para comprar y mucho menos para hacerle frente a un aumento de precios. (ley de oferta y demanda).

El incremento del 17,14 punto registrado por el estrato alto, muestra a Pereira acopiando una fuerte inyección de capitales de fuera de la ciudad (remesas, bogotanos, extranjeros, o pensionados de otras regiones). Conducta contraria se dio en Cali (donde el estrato alto apenas aumento 3,97 puntos o Medellín 8,82, la clase alta de la ciudad sigue adicionados guarismos dobles de inflación. Quienes compran en el estrato alto de la capital risaraldense no dependen de la economía real del municipio; dinamizan los precios desde afuera, encareciendo indirectamente todo el suelo restante como el que puede destinarse para la clase media.

El mercado inmobiliario de la ciudad se ha transmutado en un negocio especial para inversionistas y capitales externos, ensañándose con la clase media local y congelando a los estratos bajos, los cuales

quedan apartados de cualquier posibilidad de ascenso en su calidad de vida.

¿Como se incorporará al alcalde municipal en este caos de vivienda en Pereira?

Responsabilizar directamente al alcalde sobre la dinámica del precio de la vivienda en la ciudad requiere conocer las competencias que tiene el burgomaestre municipal. Es claro que un alcalde no puede fijar los precios del mercado inmobiliario del ente territorial regido por la dinámica de la oferta y la demanda, pero su administración si ha tenido una omisión que ha contribuido a la presencia de elevados precios como es la falta de regulación, control y mitigación del fenómeno.

La administración municipal cuenta con herramientas legales y de control a través de las secretarías de vivienda y planeación para vigilar los procesos de preventas, proyectos inmobiliarios y fiducias.

El gobernante municipal ha mantenido la postura dejar hacer y dejar pasar, consintiendo que constructores y grandes poseedores de tierras fijen precios de manera exagerada, capturando toda la renta del suelo sin generar contrapesos algunos que protejan al poblador normal del municipio.

Para finalizar, la actitud de la gobernante descrita en los párrafos anteriores pasa por alto los siguientes lineamientos jurídicos:

Ley 136 de 1994 (modificada por la ley 1551 de 2012), en su artículo 3 define las funciones del municipio y en el 91 detalla las del alcalde.

*. Vivienda Social Obligatoria: La ley establece que es competencia directa del **alcalde** "solucionar las necesidades insatisfechas de... vivienda". Un alcalde que no promueva proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) está incumpliendo este mandato legal.*

. Control a la enajenación de vivienda: Los alcaldes tienen la función de vigilancia y control sobre las personas que se dedican a la construcción y venta de inmuebles para evitar estafas y la especulación desmedida mediante las Secretarías de Planeación o de Vivienda.

Ley 388 de 1997 (Ley de Desarrollo Territorial) Según esta ley, el alcalde es el responsable de:

Regular el mercado del suelo: El alcalde tiene el poder (y el deber) de usar herramientas como la Participación en Plusvalía y los Bancos de Tierras para frenar la especulación. Si los precios del suelo se disparan y el municipio no recauda plusvalías de los macroproyectos para financiar vivienda a los más pobres, el alcalde está ignorando las herramientas de esta ley.

Garantizar el suelo para vivienda social: El POT debe obligar a los constructores privados a destinar un porcentaje fijo de sus proyectos para Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritario (VIP).