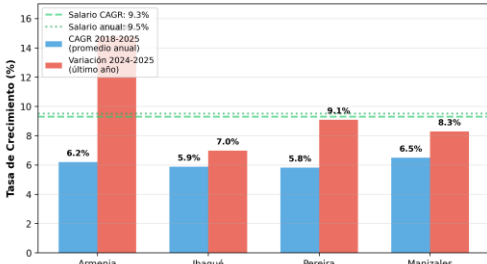
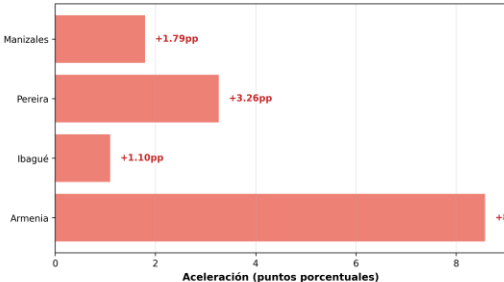
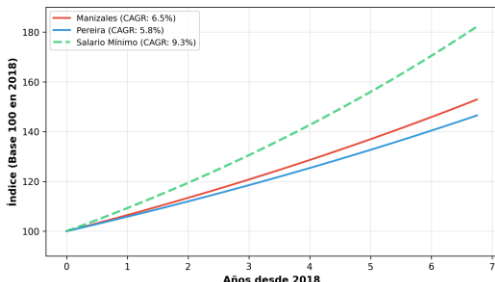
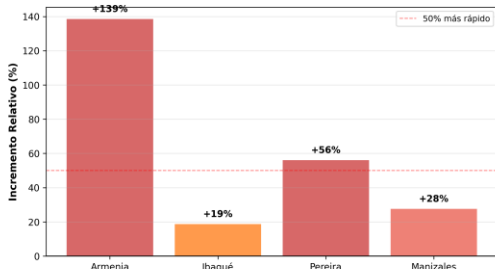


FECHA:	30/09/2025																																																																									
TEMA:	CUANTO HAN SUBIDO LOS ARRIENDOS EN ARMENIA																																																																									
Punto Central	Se integra dos análisis complementarios del mercado de arriendos de apartamentos estrato 4, 5 y 6 en el Eje Cafetero, tomando como datos los compilados por el ELDRI (2025). Se revela una dinámica de mercado compleja que varía significativamente según el horizonte temporal analizado.																																																																									
Contexto	Los análisis indican que: - Largo Plazo (2018-2025): Tendencia Favorable y Estable CAGR promedio de arriendos: 6.10% anual (vs 9.30% del salario mínimo) Mejora del 16-20% en capacidad de pago de arrendatarios - Corto Plazo (2024-2025): Aceleración y Divergencia Variación promedio: 9.78% anual (60% más rápido que CAGR histórico) Armenia con crecimiento excepcional de 14.77% (138% más rápido que su CAGR) - Contraste Fundamental: La Aceleración Reciente El último año muestra un crecimiento 3.68 puntos porcentuales superior al promedio histórico, indicando presiones alcistas recientes que no existían en el período más largo de 6.75 años analizado.																																																																									
Evidencia	Comparación: CAGR Histórico vs Variación Anual Reciente Arriendos de Apartamentos <table><tr><th>Ciudad</th><th>CAGR 2018-2025 (promedio anual)</th><th>Variación 2024-2025 (último año)</th></tr><tr><td>Armenia</td><td>6.2%</td><td>9.1%</td></tr><tr><td>Ibagué</td><td>5.9%</td><td>7.0%</td></tr><tr><td>Pereira</td><td>5.8%</td><td>9.1%</td></tr><tr><td>Manizales</td><td>6.5%</td><td>8.3%</td></tr></table> Aceleración del Crecimiento en el Último Año (Variación Anual - CAGR) <table><tr><th>Ciudad</th><th>Aceleración (puntos porcentuales)</th></tr><tr><td>Manizales</td><td>+1.79pp</td></tr><tr><td>Pereira</td><td>+3.26pp</td></tr><tr><td>Ibagué</td><td>+1.10pp</td></tr><tr><td>Armenia</td><td>+8.58pp</td></tr></table> Crecimiento Compuesto: Arriendos vs Salario (Modelo CAGR) <table><tr><th>Años desde 2018</th><th>Manizales (CAGR: 6.5%)</th><th>Pereira (CAGR: 5.8%)</th><th>Salario Mínimo (CAGR: 9.3%)</th></tr><tr><td>0</td><td>100</td><td>100</td><td>100</td></tr><tr><td>1</td><td>106.8</td><td>106.1</td><td>109.3</td></tr><tr><td>2</td><td>113.6</td><td>112.2</td><td>118.7</td></tr><tr><td>3</td><td>120.4</td><td>118.3</td><td>129.1</td></tr><tr><td>4</td><td>127.2</td><td>124.4</td><td>140.5</td></tr><tr><td>5</td><td>134.0</td><td>130.5</td><td>152.9</td></tr><tr><td>6</td><td>140.8</td><td>136.6</td><td>165.3</td></tr><tr><td>7</td><td>147.6</td><td>142.7</td><td>177.7</td></tr></table> ¿Cuánto más rápido creció el último año? (en % respecto al promedio histórico) <table><tr><th>Ciudad</th><th>Incremento Relativo (%)</th></tr><tr><td>Armenia</td><td>+139%</td></tr><tr><td>Ibagué</td><td>+19%</td></tr><tr><td>Pereira</td><td>+56%</td></tr><tr><td>Manizales</td><td>+28%</td></tr></table> El Caso Armenia: Análisis Detallado Armenia presenta la situación más compleja y merece atención especial: Perspectiva Histórica Favorable: Con un CAGR de 6.19% (vs 9.30% del salario), Armenia ha sido históricamente favorable para arrendatarios, con una mejora acumulada del 17.68% en capacidad de pago. Reversión Reciente Dramática: El último año muestra un crecimiento de 14.77%, más del doble del promedio histórico. Esto invierte completamente la tendencia favorable. Posibles Causas: Este comportamiento atípico podría explicarse por: (1) Ajuste de mercado tras años de crecimiento contenido, (2) Cambios en la demanda local, (3) Reducción de oferta disponible, (4) Factores económicos específicos de la ciudad. <tr><td>Conclusiones</td><td> Narrativa de Largo Plazo: Un mercado estable y favorable para arrendatarios, con crecimiento moderado de arriendos (CAGR: 6.10%) significativamente por debajo del crecimiento salarial (CAGR: 9.30%), resultando en mejoras sostenidas en el poder adquisitivo. Narrativa de Corto Plazo: Una aceleración notable del crecimiento (promedio: 9.78%), particularmente dramática en Armenia (14.77%), que revierte temporalmente las ventajas históricas de los arrendatarios y señala posibles presiones estructurales en el mercado. </td></tr>	Ciudad	CAGR 2018-2025 (promedio anual)	Variación 2024-2025 (último año)	Armenia	6.2%	9.1%	Ibagué	5.9%	7.0%	Pereira	5.8%	9.1%	Manizales	6.5%	8.3%	Ciudad	Aceleración (puntos porcentuales)	Manizales	+1.79pp	Pereira	+3.26pp	Ibagué	+1.10pp	Armenia	+8.58pp	Años desde 2018	Manizales (CAGR: 6.5%)	Pereira (CAGR: 5.8%)	Salario Mínimo (CAGR: 9.3%)	0	100	100	100	1	106.8	106.1	109.3	2	113.6	112.2	118.7	3	120.4	118.3	129.1	4	127.2	124.4	140.5	5	134.0	130.5	152.9	6	140.8	136.6	165.3	7	147.6	142.7	177.7	Ciudad	Incremento Relativo (%)	Armenia	+139%	Ibagué	+19%	Pereira	+56%	Manizales	+28%	Conclusiones	Narrativa de Largo Plazo: Un mercado estable y favorable para arrendatarios, con crecimiento moderado de arriendos (CAGR: 6.10%) significativamente por debajo del crecimiento salarial (CAGR: 9.30%), resultando en mejoras sostenidas en el poder adquisitivo. Narrativa de Corto Plazo: Una aceleración notable del crecimiento (promedio: 9.78%), particularmente dramática en Armenia (14.77%), que revierte temporalmente las ventajas históricas de los arrendatarios y señala posibles presiones estructurales en el mercado.
Ciudad	CAGR 2018-2025 (promedio anual)	Variación 2024-2025 (último año)																																																																								
Armenia	6.2%	9.1%																																																																								
Ibagué	5.9%	7.0%																																																																								
Pereira	5.8%	9.1%																																																																								
Manizales	6.5%	8.3%																																																																								
Ciudad	Aceleración (puntos porcentuales)																																																																									
Manizales	+1.79pp																																																																									
Pereira	+3.26pp																																																																									
Ibagué	+1.10pp																																																																									
Armenia	+8.58pp																																																																									
Años desde 2018	Manizales (CAGR: 6.5%)	Pereira (CAGR: 5.8%)	Salario Mínimo (CAGR: 9.3%)																																																																							
0	100	100	100																																																																							
1	106.8	106.1	109.3																																																																							
2	113.6	112.2	118.7																																																																							
3	120.4	118.3	129.1																																																																							
4	127.2	124.4	140.5																																																																							
5	134.0	130.5	152.9																																																																							
6	140.8	136.6	165.3																																																																							
7	147.6	142.7	177.7																																																																							
Ciudad	Incremento Relativo (%)																																																																									
Armenia	+139%																																																																									
Ibagué	+19%																																																																									
Pereira	+56%																																																																									
Manizales	+28%																																																																									
Conclusiones	Narrativa de Largo Plazo: Un mercado estable y favorable para arrendatarios, con crecimiento moderado de arriendos (CAGR: 6.10%) significativamente por debajo del crecimiento salarial (CAGR: 9.30%), resultando en mejoras sostenidas en el poder adquisitivo. Narrativa de Corto Plazo: Una aceleración notable del crecimiento (promedio: 9.78%), particularmente dramática en Armenia (14.77%), que revierte temporalmente las ventajas históricas de los arrendatarios y señala posibles presiones estructurales en el mercado.																																																																									

Nombre del responsable:	JUAN CARLOS VASQUEZ
-------------------------	---------------------

Proyectó: JUAN VASQUEZ – JEFE – INTELIGENCIA TRIBUTARIA
Elaboró: JUAN VASQUEZ – JEFE – INTELIGENCIA TRIBUTARIA
Revisó: YEISON PEREZ – SECRETARIO – SECRETARÍA DE HACIENDA