



Programa Cali Cómo Vamos



@calicomovamos



@calicomovamos



# Informe Anual de Calidad de Vida 2020 Cali Cómo Vamos

[www.calicomovamos.org.co](http://www.calicomovamos.org.co)



## Vivienda

Diversos autores a nivel internacional han mostrado la fuerte relación que existe entre disponer de una vivienda adecuada y el desarrollo de un proyecto de vida personal y familiar (Ducci, 2005)<sup>1</sup>.

En línea con lo anterior, la vivienda no se constituye únicamente en un bien de las personas, sino que juega un rol relevante en la calidad de vida de las mismas. El Artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos<sup>2</sup> menciona que:

*"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuada que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene así mismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad".*

Conscientes de la importancia de la vivienda en la calidad de vida de la población, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) dejó expresado mediante los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), las metas de asegurar el acceso a una vivienda adecuada, segura y asequible, los servicios básicos y mejorar los tugurios en la población (ODS 11).

Dada la importancia de la vivienda en el desarrollo socioeconómico y en el mejoramiento de la calidad de vida de las personas, el programa Cali Cómo Vamos hace seguimiento a indicadores como déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, oferta y demanda de vivienda.

<sup>1</sup> Ducci, M. (2005). La política habitacional como instrumento de desintegración social. Efectos de una política de vivienda exitosa. Instituto de estudios urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

<sup>2</sup> Consultado el 20/05/2019 en <http://www.un.org/es/documents/udhr/>



## Vivienda

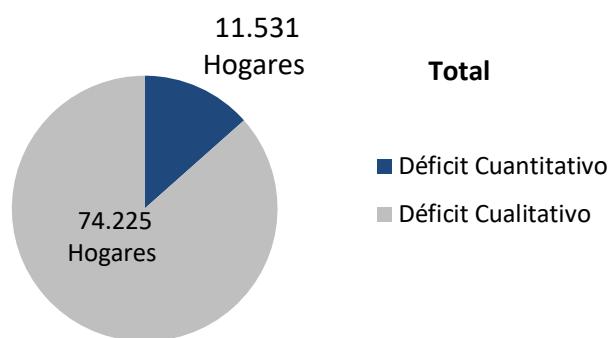
1. En Cali durante 2019 se registraron 11.531 hogares en déficit cualitativo de vivienda. Así mismo, 74.225 vivían en déficit cuantitativo.
2. Durante 2019, se otorgaron en Cali licencias para la construcción de 9.284 unidades de vivienda. De estas, 3.906 unidades fueron para la construcción de viviendas VIS1 y 5.378 para viviendas No Vis.
3. Durante el primer trimestre de 2020, la oferta de vivienda en Cali se registró en 4.972 unidades de vivienda, cifra 18,0% superior frente al primer trimestre de 2019.
4. En 2019 se vendieron en Cali 7.382 viviendas, cifra 1,3% superior frente a 2018. En el primer trimestre de 2020 se vendieron en Cali 2.282 viviendas, cifra 3,9% superior frente al primer trimestre de 2019.
5. En 2019 se registró una variación en el precio de la vivienda nueva en Cali de 12,9%.
6. El precio nominal de la vivienda usada en Cali se incrementó 7,5% en 2019, cifra inferior a la registrada en 2018. Por su parte, el precio real de la vivienda usada se incrementó 3,6% en 2019, cifra inferior a la registrada en 2018.
7. De acuerdo con el DANE, en 2019 el costo de la construcción de vivienda en Cali registró un incremento de 3,1%, cifra superior al incremento registrado en 2018.

## Déficit de Vivienda

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda realizado por el DANE en 2018, 85.756 hogares en Cali presentaban déficit de vivienda, cifra que representó el 14,0% del total de hogares censados en la ciudad (Gráfico 1).

Según el tipo de déficit, en 2018 había 11.531 hogares en déficit cuantitativo de vivienda (hogares que necesitan vivienda nueva para su alojamiento). Mientras que se registraron 74.225 viviendas en déficit cualitativo (hogares cuya vivienda es susceptible de ser mejorada) (Gráfico 1).

**Gráfico 1. Número de Hogares en Déficit de vivienda Cualitativo, Cuantitativo en Cali (2018)**

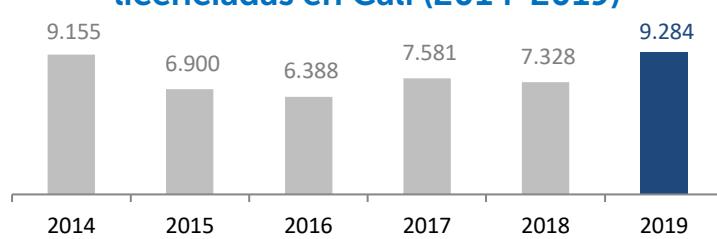


Fuente: DANE –Elaboración Cali Cómo Vamos

## Oferta de Vivienda

De acuerdo con la información del DANE, en 2019 se otorgaron en Cali licencias para la construcción de 9.284 unidades de vivienda, cifra 26,7% superior a la registrada en 2018 (Gráfico 2).

**Gráfico 2. Número de unidades de vivienda licenciadas en Cali (2014-2019)**



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Desagregando por tipo de vivienda, en 2019 se otorgó licencia para la construcción de 475 casas y 8.809 apartamentos, cifras que en el primer caso es inferior a la de 2018 y en el segundo caso superior (Gráfico 3).

**Gráfico 3. Número de unidades de licenciadas en Cali, según tipo de vivienda (2014-2019)**



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Por otra parte, de las licencias entregadas en 2019, 3.906 unidades fueron para la construcción de viviendas VIS<sup>1</sup> y 5.378 para viviendas No VIS (Tabla 1).

**Tabla 1. Número de unidades de viviendas licenciadas en Cali según tipo (2018-2019)**

Tipo de vivienda	2018	2019	Variación
VIS	3.238	3.906	20,6%
No VIS	4.090	5.378	31,5%
<b>Total</b>	<b>7.328</b>	<b>9.284</b>	<b>26,7%</b>

Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

De acuerdo con información de Camacol Valle, a diciembre de 2019 la oferta de vivienda en Cali era de 4.225 unidades de vivienda, 319 unidades más que las disponibles en diciembre de 2018 (Tabla 2).

Desagregando por tipo de vivienda, a diciembre de 2019 había una oferta de 385 viviendas VIS, se tenían 1.323 viviendas VIS proyectadas, cifras superiores a las registradas en 2018. También, habían 2.517 unidades de vivienda No VIS, cifra inferior a la registrada en diciembre de 2018 (Tabla 2).

**Tabla 2. Oferta de vivienda en Cali, según tipo (2018-2019)**

Tipo	Dic de 2018	Dic de 2019	Diferencia
VIS	142	385	243
VIS Proyectado	819	1.323	504
No VIS	2.945	2.517	-428
<b>Total</b>	<b>3.906</b>	<b>4.225</b>	<b>319</b>

Fuente: Camacol Valle –Elaboración Cali Cómo Vamos

Ahora bien, analizando el área de influencia de Cali (Candelaria, Jamundí, Palmira, Puerto Tejada y Yumbo), a diciembre de 2019 la oferta de vivienda era de 8.893 unidades, 2.324 unidades de vivienda más que en diciembre de 2018.

Desagregando según tipo de vivienda, en el área de influencia de Cali habían en diciembre de 2019, 452 unidades de vivienda de interés prioritario (VIP), 5.478 unidades de vivienda de intereses social (VIS), 1.037 unidades de vivienda VIS proyectado y 1.926 unidades de vivienda No VIS (Tabla 3).

**Tabla 3. Oferta de vivienda en el área de influencia de Cali, según tipo (2018-2019)**

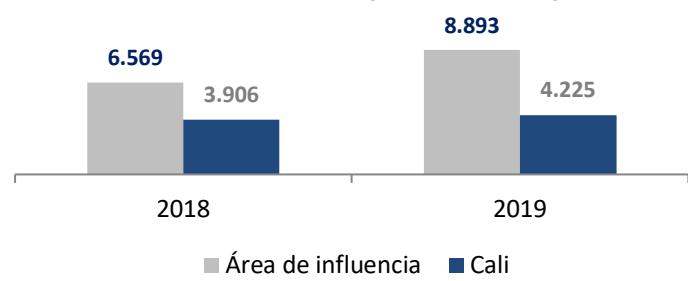
Tipo	Dic 2018	Dic 2019	Diferencia
VIPA	53	0	-53
VIP	27	452	425
VIS	2780	5.478	2.698
VIS Proyectado	1419	1.037	-382
No VIS	2290	1.926	-364
<b>Total</b>	<b>6.569</b>	<b>8.893</b>	<b>2.324</b>

Fuente: Camacol Valle –Elaboración Cali Cómo Vamos

De esta forma, en Cali y su área de influencia se registró una oferta de vivienda a diciembre de 2019 de 13.188 unidades de vivienda, cifra 8,2% superior frente a la oferta de vivienda a diciembre de 2018 (Gráfico 4).

<sup>1</sup> Las viviendas de interés social (VIS) tienen como característica principal s que su precio no debe superar los 135 salarios mínimos legales vigentes (SMLV); por consiguiente, las viviendas No VIS son aquellas cuyo valor de mercado supera los 135 SMLV.

**Gráfico 4. Oferta de vivienda en Cali y su área de influencia\*(2018-2019)**



\* Incluye: Candelaria, Jamundí, Palmira, Puerto Tejada y Yumbo  
Fuente: Camacol Valle –Elaboración Cali Cómo Vamos

Durante el primer trimestre de 2020, la oferta de vivienda en Cali se registró en 4.972 unidades de vivienda, cifra 18,0% superior frente al primer trimestre de 2019. En el caso del área de influencia, la oferta de vivienda se registró en 8.602 unidades de vivienda, cifra 28,2% superior frente al mismo periodo de 2019.

De esta forma, la oferta total de vivienda en Cali y su área de influencia alcanzó 13.574 unidades de vivienda a marzo de 2020. Desagregando por tipo de vivienda, se registraron 275 VIP, 6.851 VIS, 2.102 viviendas VIS proyectado y 4.346 viviendas No VIS (Tabla 4).

**Tabla 4. Oferta de vivienda en Cali y su área de influencia, según tipo a Marzo (2019-2020)**

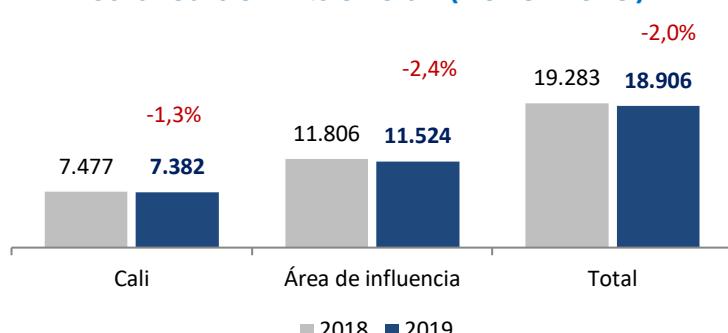
Tipo	Cali		Área de influencia*		Total	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
VIPA	0	0	24	0	24	0
VIP	0	0	281	275	281	275
VIS	97	1.290	3.212	5.561	3.309	6.851
VIS Proyectado	1.534	1.280	1.116	822	2.650	2.102
No VIS	2.583	2.402	2.078	1.944	4.661	4.346
<b>Total</b>	<b>4.214</b>	<b>4.972</b>	<b>6.711</b>	<b>8.602</b>	<b>10.925</b>	<b>13.574</b>
Variación	18,0%		28,2%		24,2%	

\* Incluye: Candelaria, Jamundí, Palmira, Puerto Tejada y Yumbo  
Fuente: Camacol Valle –Elaboración Cali Cómo Vamos

## Venta de Vivienda

Según la Cámara Colombiana de la construcción regional Valle (Camacol Valle), en 2019 se vendieron en Cali 7.382 viviendas, cifra 1,3% inferior frente a 2018. Es de destacar que, en 2019 se vendieron 11.524 viviendas nuevas en los municipios dentro del área de influencia de Cali (Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo), cifra 2,4% inferior a la registrada en 2018 (Gráfico 5).

**Gráfico 5. Viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia\* (2018-2019)**



\* Incluye: Candelaria, Jamundí, Palmira, Puerto Tejada y Yumbo  
Fuente: CAMACOL Valle –Elaboración Cali Cómo Vamos

Desagregando según tipo de vivienda, en 2019 se vendieron 53 unidades de vivienda tipo VIPA, 261 tipo VIP, 9.644 tipo VIS, 4.613 tipo VIS proyectado y 4.335 viviendas tipo No VIS en Cali y su área de influencia (Tabla 5).

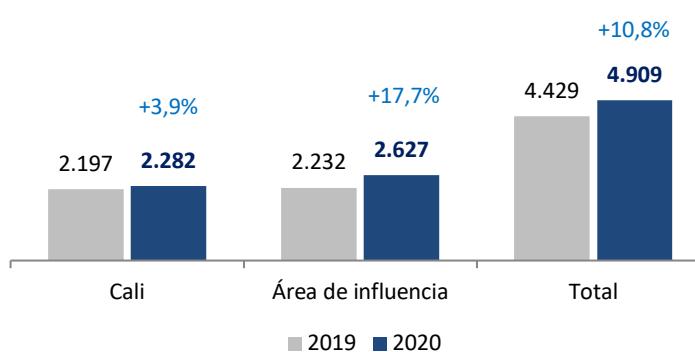
**Tabla 5. Viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia\*, según tipo (2018- 2019)**

Tipo	Cali		Área de influencia*		Total	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
VIPA	0	0	32	53	32	53
VIP	40	0	63	261	103	261
VIS	929	1.208	7.972	8.436	8.901	9.644
VIS Proyectado	3.552	3.297	2.434	1.316	5.986	4.613
No VIS	3.394	2.877	1.608	1.458	5.002	4.335
<b>Total</b>	<b>7.915</b>	<b>7.382</b>	<b>12.109</b>	<b>11.524</b>	<b>20.024</b>	<b>18.906</b>
Variación		-6,7%		-4,8%		-5,6%

\* Incluye: Candelaria, Jamundí, Palmira, Puerto Tejada y Yumbo  
Fuente: CAMACOL Valle –Elaboración Cali Cómo Vamos

En el primer trimestre de 2020 se vendieron en Cali 2.282 viviendas, cifra 3,9% superior frente al primer trimestre de 2019. En el mismo periodo, en el área de influencia de Cali se vendieron 2.627 viviendas nuevas, cifra 17,7% superior a la registrada en el mismo periodo de 2019 (Gráfico 6).

**Gráfico 6. Viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia\* I trimestre (2019-2020)**



\* Incluye: Candelaria, Jamundí, Palmira, Puerto Tejada y Yumbo  
Fuente: CAMACOL Valle –Elaboración Cali Cómo Vamos

Desagregando según tipo de vivienda en Cali y su área de influencia, durante el primer trimestre de 2020 no se vendieron vivienda tipo VIPA, pero, se vendieron 28 tipo VIP, 1.851 tipo VIS, 2.202 tipo VIS proyectado y 828 viviendas tipo No VIS (Tabla 6).

**Tabla 6. Viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia\*, según tipo-I trimestre (2019- 2020)**

Tipo	Cali		Área de influencia*		Total	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
VIPA	0	0	29	0	29	0
VIP	0	0	65	28	65	28
VIS	146	199	1.341	1.652	1.487	1.851
VIS Proyectado	1.132	1.596	538	606	1.670	2.202
No VIS	919	487	372	341	1.291	828
<b>Total</b>	<b>2.197</b>	<b>2.282</b>	<b>2.345</b>	<b>2.627</b>	<b>4.542</b>	<b>4.909</b>
Variación		3,9%		12,0%		8,1%

\* Incluye: Candelaria, Jamundí, Palmira, Puerto Tejada y Yumbo  
Fuente: CAMACOL Valle –Elaboración Cali Cómo Vamos

## Precios de la Vivienda

### • Vivienda Nueva

En 2019, el precio promedio de las viviendas nuevas en Cali, según el DANE, se incrementó 12,9% incremento mayor al registrado en 2018. De acuerdo con el estrato socioeconómico, el estrato alto (5 y 6) registró el mayor incremento en los precios de vivienda nueva durante 2019 (16,0%) seguido del estrato bajo (1 y 2) (5,7%); por su parte, el estrato socioeconómico medio (3 y 4) registró un aumento de 4,4% en el precio de la vivienda (Tabla 7).

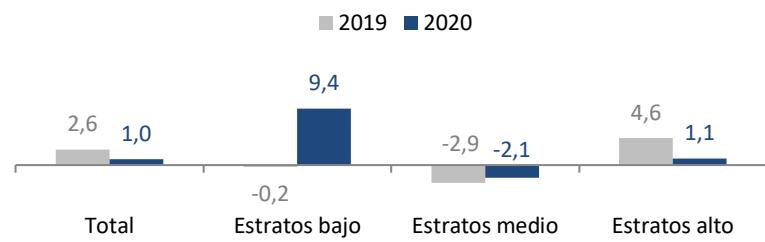
**Tabla 7. Variación (%) promedio anual del Índice de precios de vivienda nueva en Cali según estrato socioeconómico (2016-2019)**

	2016	2017	2018	2019
Total	5,4	13,4	9,7	12,9
Estratos bajo	3,6	17,7	4,9	5,7
Estratos medio	-4,4	6,5	18,6	4,4
Estratos alto	8,1	14,9	8,4	16,0

Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

En el primer trimestre de 2020, el precio de la vivienda nueva en Cali se incrementó de 1,0%. Según estrato socioeconómico, el mayor incremento lo registraron los estratos bajos (1 y 2) con 9,4%, seguido de los estratos altos (5 y 6) con 1,1%. Por el contrario el precio de las viviendas nuevas de estrato medio (3 y 4) se registró una reducción de precios de 2,1% (Gráfico 7).

**Gráfico 7. Variación (%) del índice de precios de vivienda nueva en Cali según estrato socioeconómico I trimestre (2019-2020)**

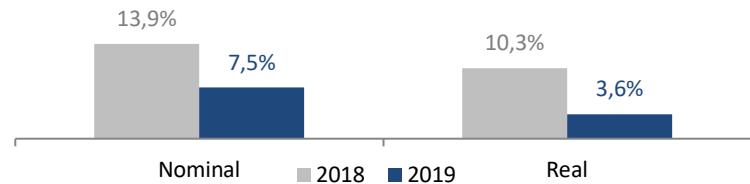


Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

### • Vivienda Usada

De acuerdo con cálculos del Banco de la República, en 2019 el precio nominal<sup>2</sup> de la vivienda usada en Cali incrementó 7,5%, cifra inferior a la registrada en 2018. En este sentido, el precio real<sup>3</sup> de la vivienda usada incrementó 3,6%, cifra inferior al incremento de 2018 (Gráfico 8).

**Gráfico 8. Variación promedio anual del Índice de precios de vivienda usada en Cali 2018-2019**



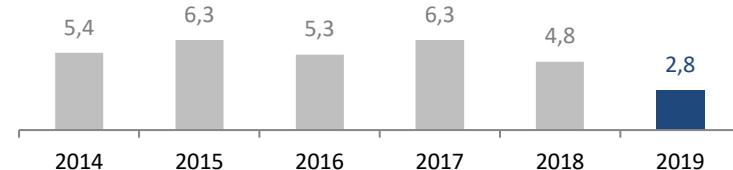
Fuente: Banco de la República – Elaboración Cali Cómo Vamos

<sup>2</sup> El Índice nominal de precios de la vivienda usada se refiere al resultado del cálculo del IPVU contemplando el efecto de la inflación.

<sup>3</sup> El índice real de precios de la vivienda usada se refiere al resultado del cálculo del IPVU eliminando el efecto de la inflación (Se utiliza como deflactor el IPC de cada ciudad y para el IPVU total el IPC promedio ponderado anual de las ciudades incluidas en el cálculo).

Por su parte el Índice de Valorización Predial (IVP), que mide cuanto se valorizó comercialmente las viviendas, registró en Cali un incremento de 2,8% en 2019, cifra inferior al incremento registrado en 2018 y el menor incremento en los últimos 6 años (Gráfico 9).

**Gráfico 9. Variación (%) del Índice de valorización predial en Cali 2014-2019**

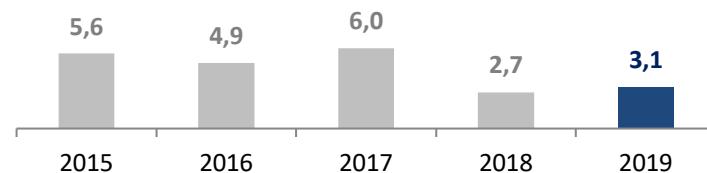


Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

## Costos de la Construcción

De acuerdo con el DANE, en 2019 el costo de la construcción de vivienda en Cali registró un incremento de 3,1%, cifra superior al incremento registrado en 2018 (Gráfico 10).

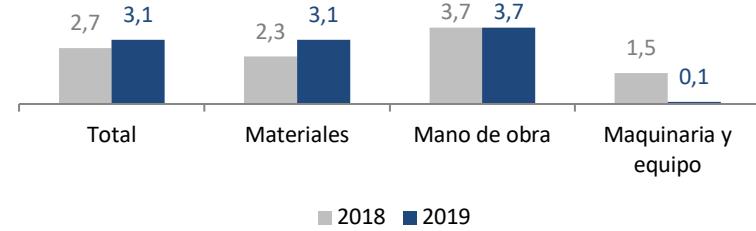
**Gráfico 10. Variación (%) del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda en Cali 2015-2019**



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Desagregando por componentes, el costo de los materiales de construcción en Cali registró un incremento de 3,1% en 2019 frente a 2018. Así mismo, el costo de la mano de obra para la construcción aumentó 3,7% y la Maquinaria y Equipo se incrementó 0,1% (Gráfico 11).

**Gráfico 11. Variación (%) del índice de costos de la construcción de vivienda por componentes en Cali 2018-2019**



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Por su parte, en el primer trimestre de 2020 el costo de la construcción de vivienda en Cali presentó una variación de 3,5%, incremento superior al registrado en el primer trimestre de 2019. Desagregando por componente, el costo de la mano de obra incrementó 3,7%, el costo de los materiales incrementó 3,8% y el costo de la maquinaria y equipo registró un incremento de 0,1% (Gráfico 12).

**Gráfico 12. Variación (%) del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda en Cali primer trimestre (2019-2020)**



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

# Vivienda en Cali en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible<sup>4</sup>

En el marco de la implementación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en el Plan de Desarrollo Municipal de Santiago de Cali 2020-2023, y de la creación de la herramienta “Territorialización de los ODS” en las principales capitales de Colombia, desarrollada por la Red de Ciudades Cómo Vamos (RCCV) y la Fundación Corona, resulta pertinente evaluar el desempeño de los indicadores de Vivienda abordados en este capítulo, que hagan parte de las metas articuladas en los ODS.

Por definición, los ODS abordan 17 temáticas diferentes, cada una con una serie de indicadores que pueden variar según la región y el contexto. No obstante, estos indicadores deben estar contenidos en los tres aspectos fundamentales que el Programa de Desarrollo de las Naciones Unidas estableció para la definición de los ODS: i) lo económico, ii) lo social y iii) lo medioambiental.

De acuerdo con lo anterior, los indicadores de Vivienda en Cali, abordados este capítulo y que están contenidos en las metas definidas por los ODS son: i) porcentaje de hogares en déficit cuantitativo, y ii) porcentaje de hogares en déficit cualitativo.

Según información del DANE, en 2018 (último dato disponible), el porcentaje de hogares en déficit cuantitativo fue de 1,8%, cifra que reflejó un desempeño aceptable teniendo en cuenta el comportamiento histórico y las proyecciones realizadas por la RCCV. Por otro lado, el porcentaje de hogares en déficit cualitativo fue de 12,1%, reflejando un desempeño deficiente en este aspecto. Es de resaltar que, en ambos indicadores es necesario incrementar los esfuerzos de política pública por reducir estas cifras, aun cuando en el primer indicador el desempeño fue aceptable; esto muestra que los esfuerzos deben ser mayores en el segundo indicador que en el primero.

## Desempeño de indicadores de Vivienda, incluidos en los Objetivos de Desarrollo Sostenible

ODS	Indicador	Último dato disponible	Desempeño	Meta 2030
11	% de hogares en déficit cuantitativo	1,8% (2018)	Aceptable	1,16%
11	% de hogares en déficit cualitativo	12,1% (2018)	Deficiente	0,93%

Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Si bien no existe información disponible de los indicadores de vivienda en lo corrido de 2020, se espera que, dado el efecto de la crisis producida por la propagación del Covid-19 en Colombia, a finalizar el 2020, Cali se aleje más de las metas aspiracionales a 2030, lo cual sugiere un mayor esfuerzo por parte de sus gobernantes, toda vez que deben trabajar por reducir los efectos de la pandemia, y luego por encaminar los indicadores al cumplimiento de las metas propuestas en los ODS.

<sup>4</sup> Según el Programa de Desarrollo de las Naciones Unidas, los Objetivos de Desarrollo Sostenible hacen parte de la nueva agenda de desarrollo sostenible mundial, en la cual se implementan tres aspectos de manera conjunta: i) lo económico, ii) lo social, y iii) lo medio ambiental; con el fin de promover la prosperidad y seguridad de generaciones presentes y futuras.



Promovido por:



Res. No. 16740, 2017-2021. Vigilada MinEducación.

