

# Informe Anual de Calidad de Vida Cali Cómo Vamos 2021



@calicomovamos

# Vivienda

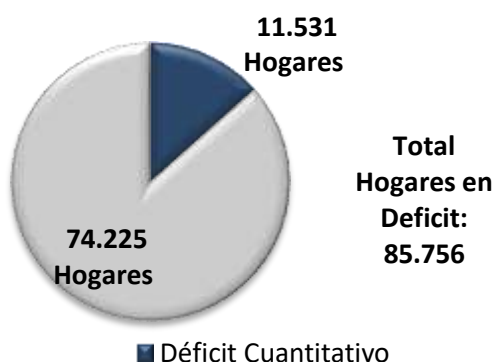


## Déficit de Vivienda

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 y total en Cali 2018.**



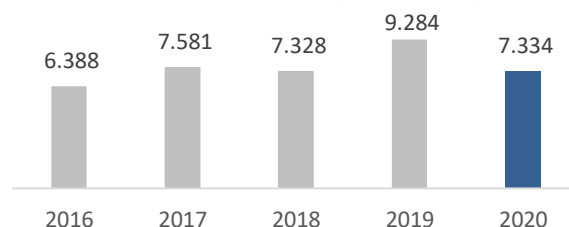
Fuente: DANE –Elaboración Cali Cómo Vamos

En 2018 (último dato disponible), 85.756 hogares en Cali presentaban déficit de vivienda: 11.531 hogares en déficit cuantitativo (se necesita vivienda nueva para su alojamiento) y 74.225 viviendas en déficit cualitativo (vivienda es susceptible de ser mejorada)

## Oferta de Vivienda

De acuerdo con la información del DANE, en 2020 se otorgaron en Cali licencias para la construcción de 7.334 unidades de vivienda, cifra 21,0% inferior a la registrada en 2019 (Gráfico 2).

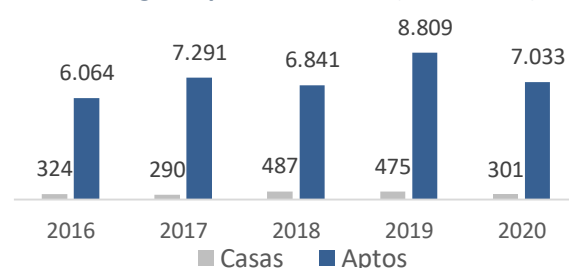
**Gráfico 2. Número de unidades de vivienda licenciadas en Cali (2016-2020)**



Fuente: DANE –Elaboración Cali Cómo Vamos

Desagregando por tipo de vivienda, en 2020 se otorgó licencia para la construcción de 301 casas y 7.033 apartamentos, cifras inferiores a las registradas en 2019 (Gráfico 3).

**Gráfico 3. Número de unidades de licenciadas en Cali, según tipo de vivienda (2016-2020)**



Fuente: DANE –Elaboración Cali Cómo Vamos

En 2020 se otorgaron licencias para la construcción de 7.334 unidades de vivienda en Cali

Por otra parte, de las licencias entregadas en 2020, 4.910 unidades fueron para la construcción de viviendas VIS<sup>1</sup> y 2.424 para

<sup>1</sup> Las viviendas de interés social (VIS) tienen como característica principal s que su precio no debe superar los 135 salarios mínimos

viviendas No Vis, cifras que representaron un aumento de 25,7% en el primer caso y una reducción de 54,9% en el segundo caso.

**Tabla 1. Número de unidades de viviendas licenciadas en Cali según tipo (2019-2020)**

Tipo de vivienda	2019	2020	Variación
VIS	3.906	4.910	25,7%
No VIS	5.378	2.424	-54,9%
<b>Total</b>	<b>9.284</b>	<b>7.334</b>	<b>-21,0%</b>

Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

De acuerdo con información de Camacol Valle, a diciembre de 2020 la oferta de vivienda en Cali era de 8.073 unidades de vivienda, 3.848 unidades más que las disponibles en diciembre de 2019 (Tabla 2).

Desagregando por tipo de vivienda, a diciembre de 2020 había una oferta de 26 viviendas de interés prioritario (VIP), 997 unidades de vivienda de intereses social (VIS) y se tenían 3.616 viviendas VIS proyectadas, cifras superiores a las registradas en 2019. También, había 3.434 unidades de vivienda No VIS, cifra superior a la registrada en diciembre de 2019 (Tabla 2).

**Tabla 2. Oferta de vivienda en Cali, según tipo (2019-2020)**

Tipo	Dic de 2019	Dic de 2020	Diferencia
VIP	0	26	26
VIS	385	997	612
VIS Proyectado	1.323	3.616	2.293
No VIS	2.517	3.434	917
<b>Total</b>	<b>4.225</b>	<b>8.073</b>	<b>3.848</b>

Fuente: Camacol Valle –Elaboración Cali Cómo Vamos

Ahora bien, analizando el área de influencia de Cali (Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo), a

legales vigentes (SMLV); por consiguiente, las viviendas No VIS son aquellas cuyo valor de mercado supera los 135 SMLV.

diciembre de 2020 la oferta de vivienda era de 11.152 unidades, 2.259 unidades de vivienda más que en diciembre de 2019. Desagregando según tipo de vivienda, en el área de influencia de Cali había en diciembre de 2020, 969 unidades de vivienda de interés prioritario (VIP), 4.935 unidades de vivienda de intereses social (VIS) y 2.879 unidades de vivienda VIS proyectado. Así mismo, se contaba con 2.369 unidades de vivienda No VIS.

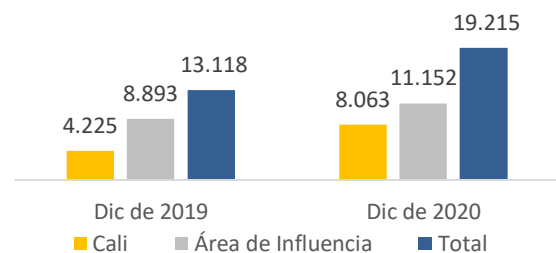
**Tabla 3. Oferta de vivienda en el área de influencia de Cali, según tipo (2019-2020)**

Tipo	Dic de 2019	Dic de 2020	Diferencia
VIP	452	969	517
VIS	5.478	4.935	(543)
VIS Proyectado	1.037	2.879	1.842
No VIS	1.926	2.369	443
<b>Total</b>	<b>8.893</b>	<b>11.152</b>	<b>2.259</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 2020 de 19.215 unidades de vivienda, cifra 46,5% superior frente a la oferta de vivienda a diciembre de 2019 (Gráfico 4).

**Gráfico 4. Oferta de vivienda en Cali y su área de influencia\*(2019-2020)**



\* Incluye: Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo

Fuente: Camacol Valle –Elaboración Cali Cómo Vamos

**En 2020, se ofertaron en Cali y su área de influencia un total de 19.215 unidades viviendas**



## Venta de Vivienda

Según la Cámara Colombiana de la construcción regional Valle (Camacol Valle), en 2020 se vendieron en Cali 9.418 viviendas, cifra 27,3% superior frente a 2019. Es de destacar que, en 2020 se vendieron 16.032 viviendas nuevas en los municipios dentro del área de influencia de Cali (Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo), cifra 42,1% superior a la registrada en 2019 (Gráfico 5).

**Tabla 4. Viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia\* (2019-2020)**

	Cali	Área de influencia	Total
<b>2019</b>	7.400	11.279	18.679
<b>2020</b>	9.418	16.032	25.450
<b>Variación</b>	<b>27,3%</b>	<b>42,1%</b>	<b>36,2%</b>

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

**25.450 viviendas nuevas fueron vendidas en 2020 en Cali y su área de influencia**

Desagregando según tipo de vivienda, en 2020 se vendieron en Cali y su área de influencia, 1.564 unidades de vivienda tipo VIP, 11.960 tipo VIS, 8.350 tipo VIS proyectado y 3.576 viviendas tipo No VIS (Tabla 5).

**47 de cada 100 viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia en 2020 era viviendas de interés social (VIS)**

**Tabla 5. Viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia\*, según tipo (2019- 2020)**

Tipo	Cali		Área de influencia*		Total	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
<b>VIP</b>	-	30	918	1.534	918	1.564
<b>VIS</b>	1.208	1.065	7.184	10.895	8.392	11.960
<b>VIS Proyectado</b>	3.723	6.329	1.644	2.021	5.367	8.350
<b>No VIS</b>	2.469	1.994	1.533	1.582	4.002	3.576
<b>Total</b>	<b>7.400</b>	<b>9.418</b>	<b>11.279</b>	<b>16.032</b>	<b>18.679</b>	<b>25.450</b>
<b>Variación</b>	<b>27,3%</b>		<b>42,1%</b>		<b>36,2%</b>	

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



## Precio de Vivienda

### Vivienda Nueva

En 2020, el precio promedio de las viviendas nuevas en Cali, según el DANE, se incrementó 1,1% respecto al 2019. De acuerdo con el estrato socioeconómico, los estratos bajos (1 y 2) registraron el mayor incremento en los precios de vivienda nueva durante 2020 (20,0%) seguido de estratos altos (5 y 6) (3,0%); por su parte, los estratos socioeconómicos medios (3 y 4) fueron los que registraron una reducción en el precio de la vivienda nueva (-8,7%).

**Tabla 6. Variación (%) promedio anual del Índice de precios de vivienda nueva en Cali según estrato socioeconómico (2016-2020)**

	2016	2017	2018	2019	2020
Estratos bajo	3,6	17,7	4,9	5,7	20,0
Estratos medio	-4,4	6,5	18,6	4,4	-8,7
Estratos alto	8,1	14,9	8,4	16,0	3,0
<b>Total</b>	<b>5,4</b>	<b>13,4</b>	<b>9,7</b>	<b>12,9</b>	<b>1,1</b>

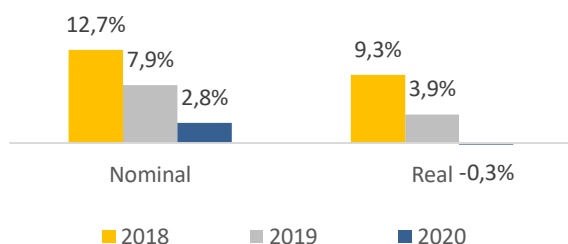
Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

El precio de la vivienda nueva en Cali se incrementó 1,1% en 2020; sin embargo, en los estratos bajos, el incremento fue de 20%

### Vivienda Usada

De acuerdo con cálculos del Banco de la República, en 2020 el precio nominal<sup>2</sup> de la vivienda usada en Cali incrementó 2,8%, cifra inferior a la registrada en 2019. Así mismo, el precio real<sup>3</sup> de la vivienda usada se redujo 0,3%, cifra inferior al incremento de 2019 (Gráfico 5).

Gráfico 5. Variación promedio anual del Índice de precios de vivienda usada en Cali 2018- 2020



Fuente: Banco de la Republica – Elaboración Cali Cómo Vamos

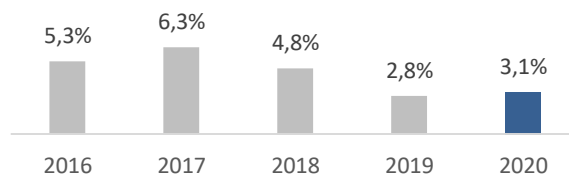
El precio real (descontando inflación) de la vivienda usada en Cali se redujo 0,3% en 2020

Por su parte el Índice de Valorización Predial (IVP), que mide cuanto se valorizó comercialmente las viviendas, registró en Cali un incremento de 3,1% en 2020, cifra superior al incremento registrado en 2019 (Gráfico 6).

<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).

Gráfico 6. Variación (%) del Índice de valorización predial en Cali 2016-2020



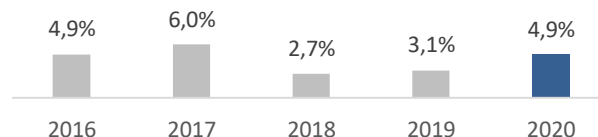
Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

En 2020, las viviendas en Cali se valorizaron 3,1% comercialmente



De acuerdo con el DANE, en 2020 el costo de la construcción de vivienda en Cali registró un incremento de 4,9%, cifra superior al incremento registrado en 2019 (Gráfico 7).

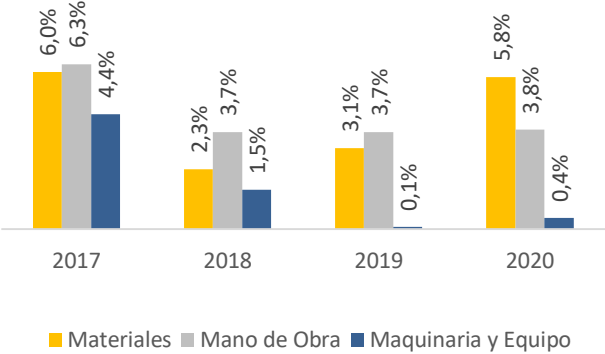
Gráfico 7. Variación (%) del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda en Cali 2016-2020



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Desagregando por componentes, el costo de los materiales de construcción en Cali registró un incremento de 5,8% en 2020 frente a 2019. Así mismo, el costo de la mano de obra para la construcción aumentó 3,8% y la Maquinaria y Equipo se incrementó 0,4% (Gráfico 8).

**Gráfico 8. Variación (%) del índice de costos de la construcción de vivienda por componentes en Cali 2017-2020**



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos



## ¿Cómo está la vivienda en Cali en 2021?

### Oferta de vivienda

A mayo de 2021, la oferta de vivienda nueva en Cali alcanzó 6.425 unidades de vivienda, cifra 5,3% superior frente a mayo de 2020. En el área de influencia de Cali, la oferta de vivienda nueva se registró en 9.747 unidades de vivienda, cifra 2,7% superior frente mayo de 2020.

En conjunto, la oferta total de vivienda nueva en Cali y su área de influencia alcanzó 16.172 unidades de vivienda a mayo de 2021. Desagregando por tipo de vivienda, se registró la oferta de 966 viviendas tipo VIP, 5.229 tipo VIS, 4.887 tipo VIS proyectado y 5.090 viviendas No VIS (Tabla 7).

Tabla 7. Oferta de vivienda en Cali y su área de influencia, según tipo a mayo (2020-2021)

Tipo	Cali		Área de influencia*		Total	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
VIP	46	192	310	774	356	966
VIS	1.265	370	6.201	4.859	7.466	5.229
VIS Proyectado	1.384	3.091	962	1.796	2.346	4.887
No VIS	3.404	2.772	2.017	2.318	5.421	5.090
<b>Total</b>	<b>6.099</b>	<b>6.425</b>	<b>9.490</b>	<b>9.747</b>	<b>15.589</b>	<b>16.172</b>
Variación	5,3%		2,7%		3,7%	

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

Por su parte, a mayo de 2021 el costo de la construcción de vivienda en Cali registro una variación de 4,9%, incremento superior al registrado en general en Colombia. Desagregando por componente, el costo de los materiales se incrementó 5,8%, la mano de obra se incrementó 3,9% y el costo de la maquinaria y equipo registró un incremento de 0,4% (Tabla 8).

Tabla 8. Variación (%) del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda en Cali a mayo de 2021

	Colombia	Cali
Materiales	5,1	5,8
Mano De Obra	3,4	3,9
Maquinaria Y Equipo	1,0	0,4
<b>Total</b>	<b>4,4</b>	<b>4,9</b>

Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

### Venta de vivienda

Durante los primeros 5 meses de 2021, se vendieron en Cali 3.347 unidades de vivienda nuevas, cifra 5,9% superior frente al mismo periodo de 2020. En el caso del área de influencia, la venta de vivienda



nueva se registró en 6.969 unidades de vivienda, cifra 68,5% superior frente al mismo periodo de 2019.

De esta forma, la venta total de vivienda nueva en Cali y su área de influencia alcanzó 11.472 unidades de vivienda a mayo de 2021. Desagregando por tipo de vivienda, se registró la venta de 1.041 viviendas tipo VIP, 6.454 tipo VIS, 2.767 tipo VIS proyectado y 1.480 viviendas No VIS (Tabla 9).

**Tabla 9. Venta de vivienda nueva en Cali y su área de influencia, según tipo a mayo (2020-2021)**

Tipo	Cali		Área de influencia*		Total	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
VIP	4	22	36	1.019	40	1.041
VIS	352	709	2.618	5.745	2.970	6.454
VIS Proyectado	2.216	1.823	692	944	2.908	2.767
No VIS	590	793	461	687	1.051	1.480
<b>Total</b>	<b>3.162</b>	<b>3.347</b>	<b>3.807</b>	<b>8.395</b>	<b>6.969</b>	<b>11.742</b>
Variación	5,9%		120,5%		68,5%	

\* Incluye: Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo

Fuente: Camacol Valle –Elaboración Cali Cómo Vamos

De acuerdo con el DANE, en el primer trimestre de 2021 la variación del precio de la vivienda nueva en Cali fue 0,9%, cifra levemente inferior a la registrada en el mismo trimestre de 2020. Desagregando por estrato socioeconómico, en el primer trimestre de 2021 se registró una variación de 6,0% en el precio de la vivienda nueva para estratos bajos (1 y 2) y 0,2% para estratos altos (5 y 6). En el caso de los estratos medios (3 y 4), el precio de la vivienda nueva registró una reducción de 0,2% en el primer trimestre del año.

**Tabla 10. Variación (%) del índice de precios de vivienda nueva en Cali según estrato socioeconómico I trimestre (2020-2021)**

	Total	Estratos Socioeconómicos		
		Bajos (1 y 2)	Medios (3 y 4)	Altos (5 y 6)
<b>2020</b>	1,0	9,5	-2,1	1,1
<b>2021</b>	0,9	6,0	-0,2	0,2

Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos



## En Resumen

En materia de vivienda, los principales resultados obtenidos en 2020 fueron:

- En 2018 (último dato disponible), 85.756 hogares en Cali presentaban déficit de vivienda, 11.531 hogares en déficit cuantitativo (hogares que necesitan vivienda nueva para su alojamiento. Y 74.225 viviendas en déficit cualitativo (hogares cuya vivienda es susceptible de ser mejorada).
- En 2020 se otorgaron licencias para la construcción de 7.334 unidades de vivienda en Cali.
- 25.450 viviendas nuevas fueron vendidas en 2020 en Cali y su área de influencia.
- 47 de cada 100 viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia en 2020 era viviendas de interés social (VIS).
- En 2020, se ofertaron en Cali y su área de influencia (Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo) un total de 19.215 unidades de viviendas.
- El precio de la vivienda nueva en Cali se incrementó 1,1% en 2020; sin embargo, en los estratos bajos, el incremento fue de 20%.
- El precio real (descontando inflación) de la vivienda usada en Cali se redujo 0,3% en 2020.
- En 2020, las viviendas en Cali se valorizaron 3,1% comercialmente.

El Programa Cali Cómo Vamos es Promovido por:



www.calicomovamos.org

# Informe Anual de Calidad de Vida Cali Cómo Vamos 2021