

Vivienda

Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) involucrados



CIUDADES Y
COMUNIDADES
SOSTENIBLES



ODS 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.



Promovido por:



El País

EL TIEMPO
CASA EDITORIAL

fundación corona

fundación
alvaralice



VIVIENDA EN CALI

Diversos autores a nivel internacional han mostrado la fuerte relación que existe entre disponer de una vivienda adecuada y el desarrollo un proyecto de vida personal y familiar (Ducci, 2005¹).

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 Humanos² 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 necesario; tiene asimismo 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” (pág. 12)



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)**.

Teniendo en cuenta que las metas mencionadas son algunos de los desafíos que tienen los Estados en materia de desarrollo económico y social, el Programa Cali Cómo Vamos hace seguimiento a la evolución de los principales indicadores de vivienda en la ciudad.

En términos generales, en 2015 Cali registró un déficit total de vivienda de 114.786 unidades. Así mismo, la oferta de vivienda nueva en Cali principalmente es de tipo No VIS, es decir, superior a 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV); mientras que en los municipios cercanos (Yumbo, Jamundí, Candelaria y Palmira) se concentra principalmente la oferta de vivienda tipo VIS (viviendas con un costo máximo de 135 SMMLV).

Por su parte, el costo de la vivienda nueva y usada en Cali se incrementó en 2015 frente a 2014, principalmente en los estratos altos de la ciudad.

De esta forma, la evolución reciente de la construcción de vivienda en Cali, evidencia que la expansión urbana de la ciudad se está consolidando en los municipios vecinos como Jamundí, Yumbo, Candelaria y Palmira. Esto crea el reto para que las políticas públicas de Cali y los municipios vecinos estén alineadas en pro de proveer la infraestructura y los servicios requeridos por la nueva dinámica de asentamiento de la población.

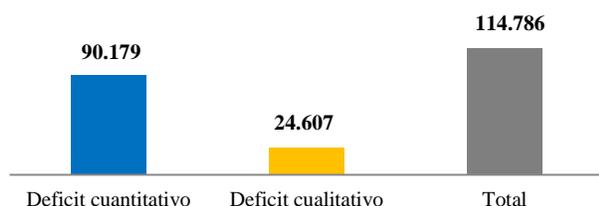
¹ Ducci, M. (2005). La política habitacional como instrumento de desintegración social. Efectos de una política de vivienda exitosa. Instituto de estudios urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

² <http://www.un.org/es/documents/udhr/>

Déficit de Vivienda

De acuerdo con las proyecciones de la Secretaría de Vivienda Social, en 2015 Cali registró un déficit total de vivienda de 114.786 unidades, de las cuales el 79% (90.179 viviendas) se registran como déficit cuantitativo, es decir, hogares que necesitan vivienda nueva para su alojamiento, y 21% (24.607 viviendas) se registran como déficit cualitativo, es decir, hogares cuya vivienda es susceptible a ser mejorada (Gráfico 1).

Gráfico 1. Déficit Cuantitativo y Cualitativo de Vivienda en Cali (2015)

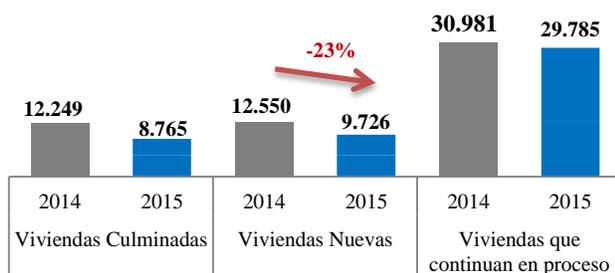


Fuente: Secretaría de Vivienda Social–Elaboración Cali Cómo Vamos

Oferta de Vivienda

En 2015 se terminó la construcción de 8.765 viviendas en el área urbana de Cali (incluye Yumbo, Jamundí y Palmira) y se comenzó la construcción de 9.726 viviendas, lo que representó una reducción de 23%, frente a 2014 (Gráfico 2)³.

Gráfico 2. Número de Viviendas Culminadas, Nuevas y en Proceso en Cali (2014-2015)



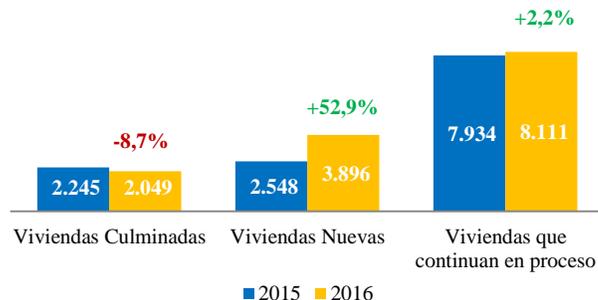
Fuente: DANE – Cálculos Cali Cómo Vamos

Por su parte, en el primer trimestre de 2016, se terminó la construcción de 2.049 viviendas en el área urbana de Cali y continuaron en proceso de construcción 8.111 viviendas, cifras que representaron una reducción de 8,7% y un incremento de 2,2%, respectivamente, frente al mismo periodo de 2015.

³ La clasificación de área urbana de Cali es definida por el DANE

Así mismo, en el primer trimestre de 2016 se comenzó la construcción de 3.896 viviendas nuevas, cifra 52,9% superior frente al mismo periodo de 2015 (Gráfico 3).

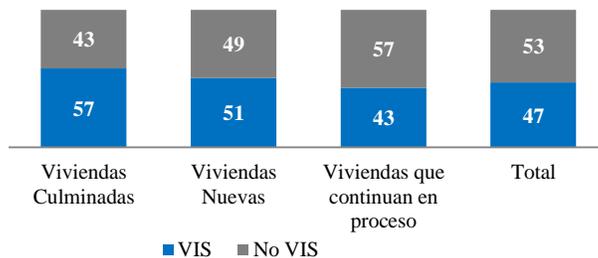
Gráfico 3. Número de Viviendas Culminadas, Nuevas y en Proceso en Cali (Primer trimestre)



Fuente: DANE – Cálculos Cali Cómo Vamos

Según el tipo de vivienda, 51% de la vivienda nueva que se comenzó a construir en 2015 fue vivienda de interés social (VIS)⁴. De igual forma, 57% de las viviendas culminadas en 2015 y 43% de las viviendas que continúan en proceso de construcción son VIS (Gráfico 4).

Gráfico 4. Participación (%) de las VIS y las No VIS en las Viviendas Culminadas, Nuevas y en Proceso en Cali (2015)

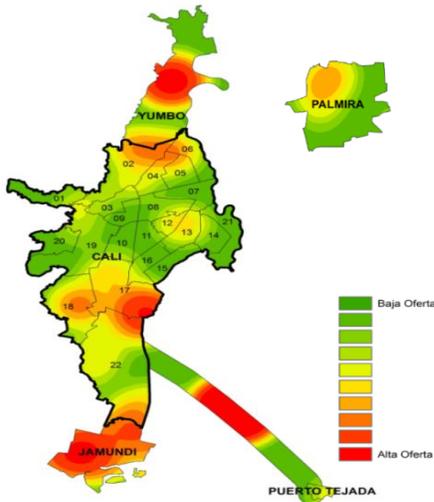


Fuente: DANE – Cálculos Cali Cómo Vamos

Cabe destacar que, de acuerdo con la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), la oferta de vivienda nueva en el área urbana de Cali proyectada para 2016 se concentra principalmente en el sur de la ciudad, en los municipios de Jamundí y Yumbo, y en el corredor que comunica a Cali con Puerto Tejada (Gráfico 5).

⁴ El DANE define las VIS como aquellas que desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Según el Plan Nacional de Desarrollo el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 SMLMV)

Gráfico 5. Ubicación Geográfica de la Oferta de Vivienda Nueva en el área urbana de Cali (2015)

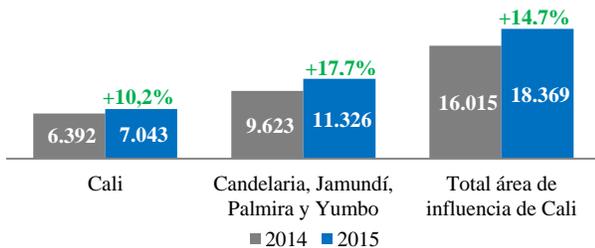


Fuente: Tomado de Cámara de Comercio de Cali, con información de Camacol Valle (Informe de Coordinada Urbana)

Venta de Vivienda Nueva

Según datos de Camacol Valle, en 2015 se vendieron en Cali 7.043 viviendas, lo que representó un incremento de 10,2% frente a 2014. Agregando la información de Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo, se vendieron en el área de influencia de Cali 18.369 viviendas nuevas en 2015, cifra 14,7% superior a la registrada en 2014 (Gráfico 6).

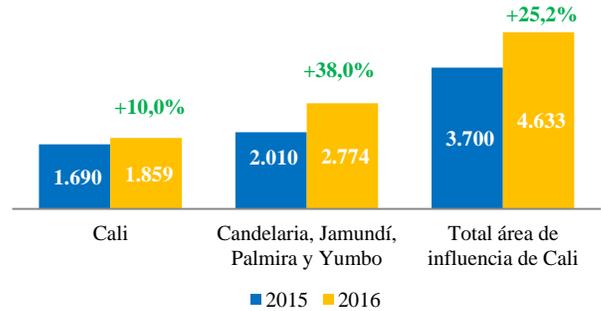
Gráfico 6. Viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia (2014-2015)



Fuente: Camacol Valle – Elaboración Cali Cómo Vamos

En el primer trimestre de 2016 se vendieron en Cali 1.859 viviendas nuevas, lo que representó un incremento de 10,0% frente al mismo periodo de 2015. En el área de influencia de Cali (incluyendo Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo) en el primer trimestre de 2016 se vendieron 4.633 viviendas nuevas, cifra 35,2% superior frente al mismo periodo de 2015 (Gráfico 7).

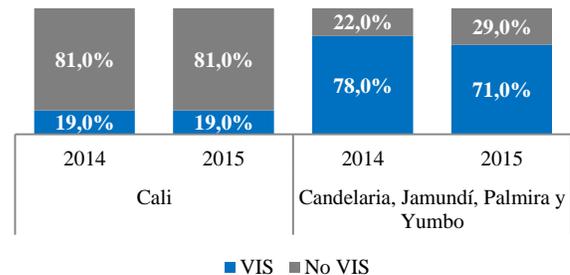
Gráfico 7. Viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia Primer Trimestre (2015 – 2016)



Fuente: Camacol Valle – Elaboración Cali Cómo Vamos

De acuerdo con cifras de Camacol Valle, más del 80% de las viviendas nuevas vendidas en Cali en 2014 y 2015 fueron No VIS; mientras que en los municipios dentro del área de influencia de Cali (Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo) más del 70% de las viviendas vendidas en dichos años fueron VIS (Gráfico 8).

Gráfico 8. Participación de las VIS y No VIS en las ventas de vivienda nueva en Cali (2014-2015)



* Datos del primer trimestre

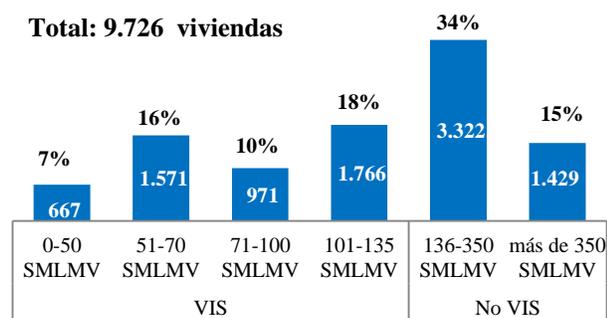
Fuente: Camacol Valle – Elaboración Cali Cómo Vamos

Precios de Vivienda

• Vivienda Nueva

De acuerdo con el DANE, 34% de las viviendas que se comenzaron a construir o están en construcción en Cali registraron en 2015 un rango de precios entre 136 y 350 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), seguido de las viviendas en el rango de 101 y 135 SMLMV (18%) y viviendas en el rango de 51 y 70 SMLMV (16%) (Gráfico 9).

Gráfico 9. Número de Viviendas Nuevas en Cali Según Precio en SMLMV - 2015

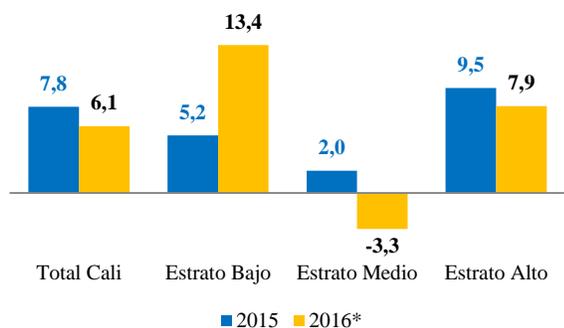


Fuente: DANE – Cálculos Cali Cómo Vamos

En 2015 el precio promedio de las viviendas nuevas en Cali, según el DANE, se incrementó 7,8% frente a 2014. De acuerdo con el estrato socio económico, el estrato alto registró el mayor incremento en los precios de la vivienda en 2015 (9,5%), seguido del estrato bajo (5,2%); por su parte, el estrato medio registró un incremento de 2,0%, el más bajo de la ciudad (Gráfica 10).

En el primer trimestre de 2016 se registró un incremento de 6,1% en el precio promedio de las viviendas nuevas en Cali frente al mismo periodo de 2015. Las viviendas nuevas ubicadas en estrato bajo registraron el mayor incremento en los precios (13,4%), seguidas de las ubicadas en estrato alto (7,9%). En contraste, las viviendas nuevas ubicadas en estrato medio registraron una reducción de 3,3% en sus precios (Gráfico 10).

Gráfico 10. Variación (%) Promedio anual del Índice de Precios de Vivienda Nueva en Cali (2015 – 2016*)

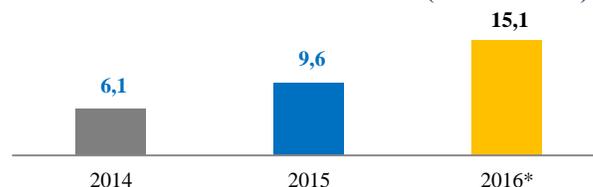


* Información del primer trimestre del año
Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

• Vivienda Usada

De acuerdo con cálculos del Banco de la República, en 2015 el precio de la vivienda usada en Cali se incrementó 9,6% frente a 2014. En el primer trimestre de 2016 el precio promedio la vivienda usada en Cali se incrementó 15,1% frente al mismo trimestre de 2015 (Gráfico 11).

Gráfico 11. Variación (%) Promedio Anual del Índice de Precios de Vivienda Usada en Cali (2014 – 2016*)



*Información del primer trimestre del año

Fuente: Banco de la República – Cálculos Cali Cómo Vamos

Por su parte, el Índice de Valorización Predial (IVP), que mide cuanto se valorizó comercialmente las viviendas, en 2015 registró en Cali un incremento de 6,3%, cifra superior al incremento registrado en 2014 (Gráfico 12).

Gráfico 12. Variación (%) del índice de Valorización Predial en Cali (2014-2015)

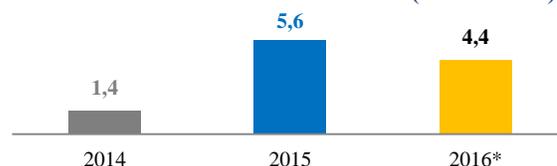


Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Costo de Construcción

De acuerdo con el DANE, en 2015 el costo de la construcción de vivienda en Cali registró un incremento de 5,65% frente a 2014, cifra superior al incremento registrado el año anterior. En el primer trimestre de 2016 se registró un incremento de 4,4% en costo de la construcción de vivienda en Cali frente al mismo trimestre de 2015 (Gráfico 13).

Gráfico 13. Variación (%) del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda en Cali (2014-2016*)



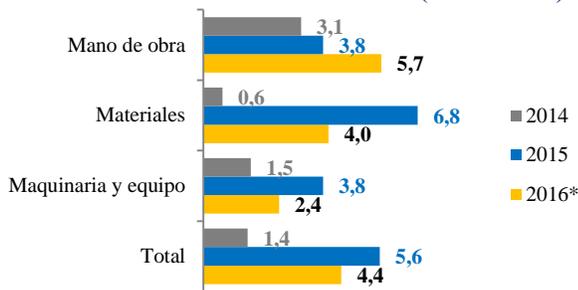
*Primer trimestre

Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

El costo de los materiales para la construcción en Cali registró un incremento de 6,8% en 2015 frente a 2014. Así mismo, el costo de la Maquinaria y Equipo se incrementó 3,8% y el de la Mano de Obra 3,8% (Gráfico 14).

Por su parte, en el primer trimestre de 2016 el costo de la Mano de Obra para la construcción de vivienda se incrementó 5,7% frente al mismo periodo de 2015, mientras que el costo de los Materiales y la Maquinaria y Equipo registró un incremento de 4,0% y 2,4%, respectivamente (Gráfico 14).

Gráfico 14. Variación (%) del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda en Cali (2014-2016*)

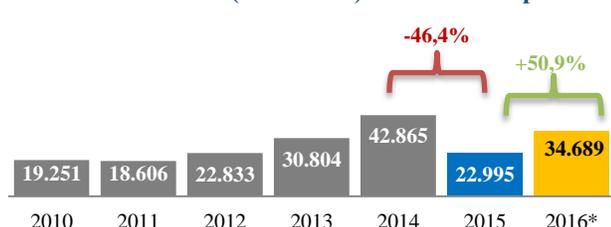


*Información del primer trimestre del año
Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Gestión Pública en Vivienda en Cali

De acuerdo con cifras del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, en 2015 la inversión ejecutada en la Secretaría de Vivienda Social en Cali fue de 22.995 millones de pesos, cifra 46,4% inferior frente a 2014. Para 2016, el Plan Operativo Anual de Inversiones (POAI) contempla la inversión de 34.689 millones de pesos en la Secretaría de Vivienda Social de Cali, cifra que representa un incremento de 50,9% frente a la inversión ejecutada en 2015 (Gráfico 15).

Gráfica 15. Inversión ejecutada por la Secretaría de Vivienda Social (2010-2015)- Millones de pesos

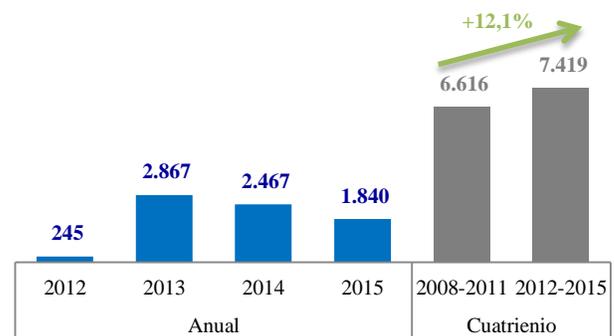


Fuente: Departamento Administrativo de Hacienda Municipal – Elaboración Cali Cómo Vamos

Una de las principales estrategias para atender el déficit de cuantitativo vivienda es la construcción de viviendas de interés social (VIS) y prioritario (VIP), cofinanciadas por el municipio, la nación y cajas de compensación familiar.

De acuerdo con la Secretaría de Vivienda Social, en 2015 se gestionaron 1.840 soluciones de vivienda en Cali, con lo cual se alcanzó en el cuatrienio 2012-2015 un total de 7.419 soluciones de vivienda, 12,1% superior frente a lo registrado en el cuatrienio anterior (2008-2011) (Gráfico 16).

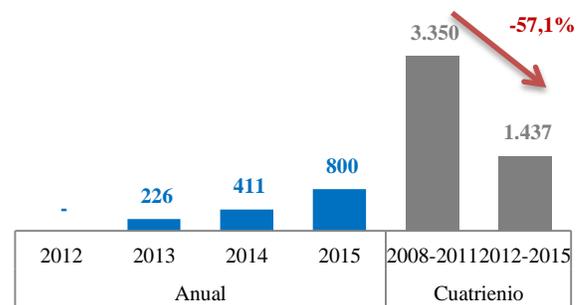
Gráfico 16. Número de Viviendas VIP y VIS entregadas por el Municipio (2012-2015)



Fuente: Secretaría de Vivienda Social – Elaboración Cali Cómo Vamos

Por otra parte, una estrategia para hacer frente al déficit cualitativo de vivienda es otorgar subsidios para mejoramiento de vivienda. Según cifras de la Secretaría de Vivienda Social, en 2015 se entregaron 800 subsidios para mejoramiento de vivienda en Cali, con lo cual se alcanzó en el cuatrienio 2012-2015 un total de 1.437 subsidios entregados para el mejoramiento de vivienda, 57,1% inferior frente a lo registrado en el cuatrienio anterior (2008-2011) (Gráfico 15).

Gráfico 15. Número de subsidios para mejoramiento de vivienda entregadas por el Municipio (2012-2015)



Fuente: Secretaría de Vivienda Social – Elaboración Cali Cómo Vamos