

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.



El Programa Cali Cómo Vamos es promovido por:



El País

EL TIEMPO
CASA EDITORIAL



UNIVERSIDAD LIBRE



fundación **alvaralice** fundación **corona**



UNIVERSIDAD DE
SAN BUENAVENTURA
CALI

En alianza con:



Comprometido con
la calidad de vida de los Calientes

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)**.

En el caso de Colombia, la Red de Ciudades Cómo Vamos adelanta la medición de los ODS en las ciudades pertenecientes a dicha red. Para el caso de la meta planteada en materia de vivienda, los indicadores elegidos y validados por la ONU son³:

- Porcentaje de hogares en déficit cuantitativo de vivienda
- Porcentaje de hogares en déficit cualitativo de vivienda
- Número de viviendas VIS terminadas

Con el fin de evidenciar los avances en el cumplimiento de algunas de las metas establecidas en los Objetivos de Desarrollo Sostenible, el Programa Cali Cómo Vamos hace seguimiento a los principales indicadores de vivienda en la ciudad.

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/>

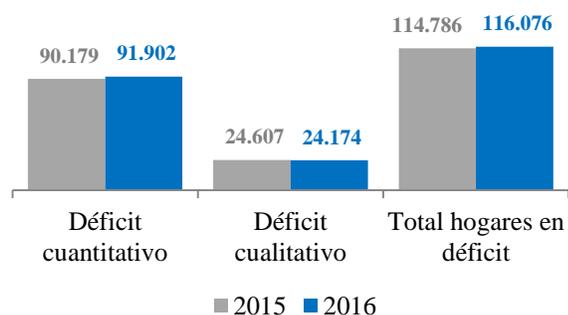
³ Para la Red de Ciudades Cómo Vamos, la información a utilizar en el seguimiento de los ODS debe cumplir al menos cuatro características. 1) ser de acceso público 2) provenir de fuentes oficiales 3) poderse actualizar periódicamente 4) estar construida de acuerdo con metodologías de amplio reconocimiento y aceptación, o bien con base en resoluciones o normas oficiales.

Déficit de Vivienda

De acuerdo con proyecciones de la Secretaría de Vivienda Social, en 2016 Cali registró un déficit total de vivienda de 116.076 unidades, cifra 1,1% superior frente a 2015 (Gráfico 1).

Según el tipo de déficit, en 2016 se registraron 91.902 viviendas con déficit cuantitativo (hogares que necesitan vivienda nueva para su alojamiento), cifra que representó un incremento de 1,9% frente a 2015. Por su parte, se registraron 24.174 viviendas con déficit cualitativo (hogares cuya vivienda es susceptible a ser mejorada), cifra que representó una reducción de 1,7% frente a 2015 (Gráfico 1).

Gráfico 1. Déficit Cuantitativo y Cualitativo de Vivienda en Cali (2015-2016)



Fuente: Secretaría de Vivienda Social–Elaboración Cali Cómo Vamos

Oferta de Vivienda

De acuerdo con la información del DANE, en 2016 se otorgaron en Cali 55 licencias construcción, cifra 15,4% inferior a la registrada en 2015. Según el destino de las licencias de construcción, en 2016 se otorgaron 12 para vivienda nueva, 12 para comercio y 7 para educación (Tabla 1).

En el periodo enero-abril de 2017 se otorgaron 22 licencias de construcción, principalmente destinadas a vivienda nueva y al comercio (Tabla 1).

Tabla 1. Número de Licencias de construcción nueva otorgadas en Cali por tipo de destino 2015 -2017*.

| Destino | Año | | |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | 2015 | 2016 | 2017* |
| Vivienda | 12 | 12 | 4 |
| Comercio | 12 | 12 | 4 |
| Educación | 8 | 7 | 0 |
| Oficina | 8 | 6 | 2 |
| Hospital-Asistencial | 7 | 6 | 3 |
| Hotel | 3 | 5 | 3 |
| Industria | 0 | 3 | 1 |
| Bodega | 4 | 2 | 2 |
| Administración Pública | 3 | 1 | 0 |
| Social-Recreacional | 5 | 1 | 1 |
| Religioso | 2 | 0 | 1 |
| Otros | 1 | 0 | 1 |
| Total | 65 | 55 | 22 |

*Información de enero-abril de 2017

Fuente: DANE –Elaboración Cali Cómo Vamos

En términos de metros cuadrados licenciados, en 2016 en Cali se licenciaron un total de 860.366 M2, cifra 31,2% inferior frente a 2015. De éstos, 83,1% se destinaron a la construcción de vivienda nueva, 10,7 % al comercio y 2,1% a la construcción de hoteles (Tabla 2).

En el periodo enero- abril de 2017 se licenciaron 309.990 M2, de los cuales 83,7% se destinaron para la construcción de vivienda nueva, 8,1% para hospitales y 5,4% al comercio (Tabla 2).

Tabla 2. Participación (%) de las licencias de construcción nueva otorgadas en Cali, por tipo de destino 2015 -2017*

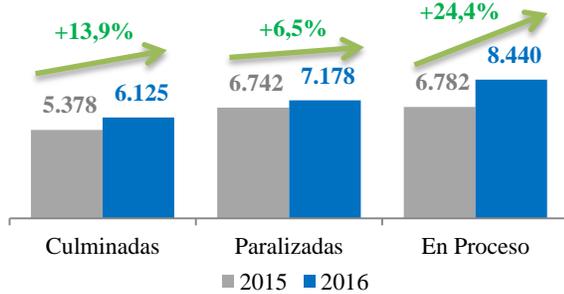
| Destino | Año | | |
|------------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 2015 | 2016 | 2017* |
| Vivienda | 66,0 | 83,1 | 83,7 |
| Hospital-Asistencial | 1,1 | 0,6 | 8,1 |
| Comercio | 23,1 | 10,8 | 5,4 |
| Bodega | 1,2 | 0,1 | 1,1 |
| Hotel | 0,4 | 2,1 | 1,0 |
| Oficina | 3,1 | 1,4 | 0,7 |
| Otros | - | - | 0,1 |
| Educación | 3,8 | 1,8 | - |
| Industria | - | 0,1 | - |
| Administración Pública | 0,6 | 0,1 | - |
| Social-Recreacional | 0,2 | - | - |
| Religioso | 0,4 | - | - |
| Total M2 | 1.250.372 | 860.366 | 309.990 |

*Información de enero-abril de 2017

Fuente: DANE –Elaboración Cali Cómo Vamos

De acuerdo con el DANE, en 2016 se terminó la construcción de 6.125 viviendas en Cali, se encontraban paralizadas 7.178 y continuaban en proceso de construcción 8.440, cifras que, frente a 2015, representaron un incremento de 13,9%, 6,5% y 24,4%, respectivamente (Gráfico 2).

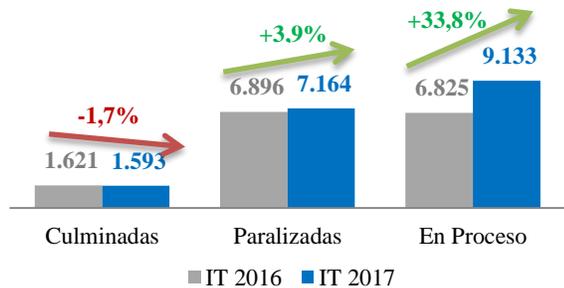
Gráfico 2. Número de Viviendas Culminadas, Nuevas y en Proceso en Cali (2015-2016)



Fuente: DANE – Cálculos Cali Cómo Vamos

Por su parte, en el primer trimestre de 2017, se terminó la construcción de 1.593 viviendas en Cali, cifra 1,7% inferior frente al mismo trimestre de 2016. Así mismo, se encontraban paralizadas 7.164 viviendas y continuaban en proceso de construcción 9.133, cifras que representaron un incremento de 3,9% y 33,8%, respectivamente, frente al primer trimestre de 2016 (Gráfico 3).

Gráfico 3. Número de Viviendas Culminadas, Nuevas y en Proceso en Cali – Primer trimestre (2016-2017)

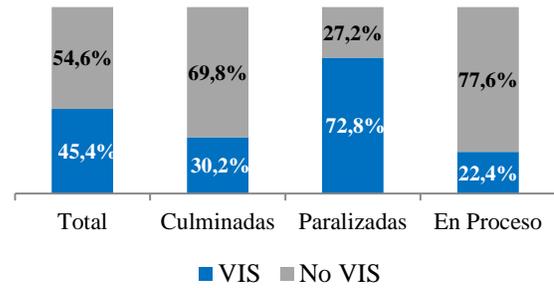


Fuente: DANE – Cálculos Cali Cómo Vamos

Según el tipo de vivienda, 30% de la vivienda culminada en 2016 fue vivienda de interés social (VIS)⁴. De igual forma, 73% de las viviendas paralizadas en 2016 y 22% de las viviendas que continúan en proceso de construcción son VIS (Gráfico 4).

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)

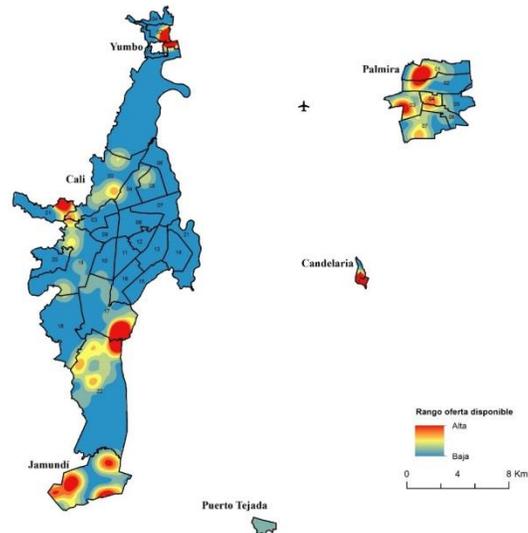
Gráfico 1. Participación (%) de la vivienda VIS y No VIS en las viviendas Culminadas, Paralizadas y en Proceso en Cali (2016)



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 2017 se concentra principalmente en el sur de la ciudad, y en los municipios de Jamundí, Candelaria, Palmira y Yumbo (Gráfico 5).

Gráfico 5. Ubicación Geográfica de la Oferta de Vivienda Nueva en el área urbana de Cali (2017)

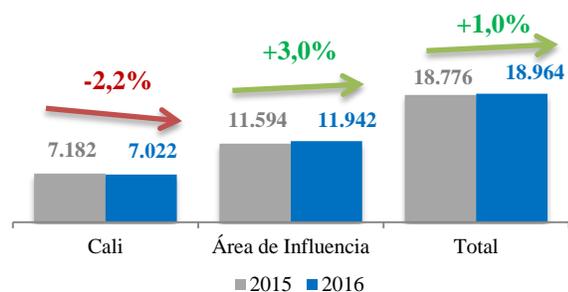


Fuente: Tomado de Cámara de Comercio de Cali, con información de Camacol Valle (Informe de Coordinada Urbana)

Venta de Vivienda Nueva

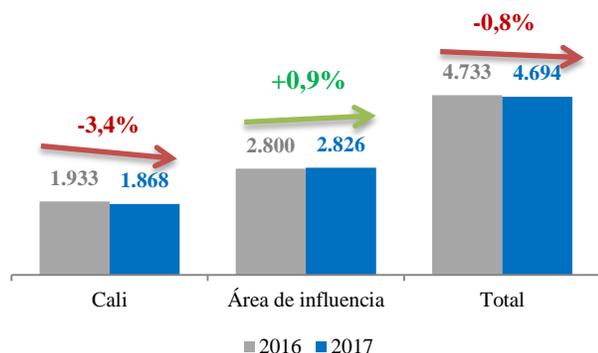
Según la Cámara Colombiana de la construcción regional Valle (Camacol Valle), en 2016 se vendieron en Cali 7.022 viviendas, cifra 2,2% inferior frente a 2015. Es de destacar que, en 2016 se vendieron 11.942 viviendas nuevas en los municipios dentro del área de influencia de Cali (Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo), cifra 3,0% superior a la registrada en 2015 (Gráfico 6).

Gráfico 6. Viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia (2015-2016)



Tal y como sucedió en 2016, en el primer trimestre de 2017 se redujo la venta de vivienda nueva en Cali (-3,4%), pero se incrementó en el área de influencia (+0,9%), en comparación con el mismo trimestre de 2016 (Gráfico 7).

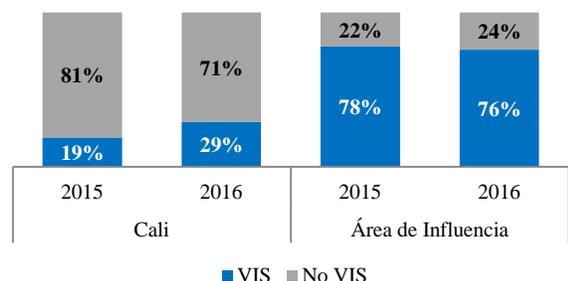
Gráfico 7. Viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia – Primer trimestre (2016-2017)



Fuente: Camacol Valle – Elaboración Cali Cómo Vamos

En línea con la distribución de la oferta de vivienda, más del 70% de las viviendas vendidas en Cali en 2015 y 2016 fueron No VIS; mientras que, en los municipios del área de influencia (Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo) más del 75% de las viviendas vendidas fueron VIS (Gráfico 8).

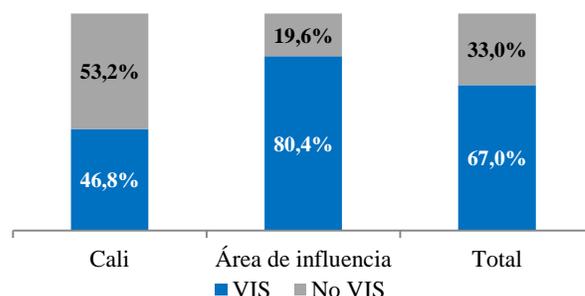
Gráfico 8. Participación de las viviendas VIS y No VIS en las ventas de vivienda nueva en Cali (2015- 2016)



Fuente: Camacol Valle – Elaboración Cali Cómo Vamos

El anterior comportamiento se mantuvo durante el primer trimestre de 2017. Concretamente, 53,2% de las viviendas nuevas vendidas en Cali en el período señalado fueron No VIS, mientras que en el área de influencia, 80,4% de las viviendas nuevas vendidas fueron VIS (Gráfico 9).

Gráfico 9. Participación de las viviendas VIS y No VIS en las ventas de vivienda nueva en Cali Primer trimestre de 2017



Fuente: Camacol Valle – Elaboración Cali Cómo Vamos

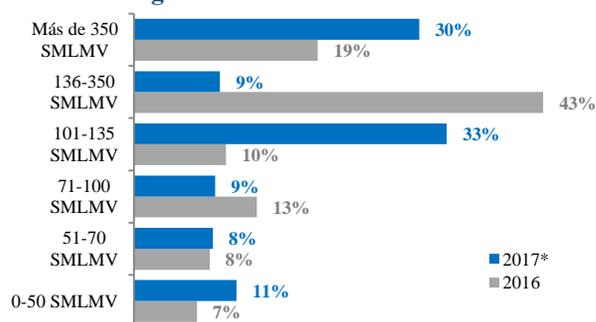
Precios de Vivienda

• Vivienda Nueva

De acuerdo con el DANE, 43% de las viviendas que se comenzaron a construir o están en construcción en Cali en 2016 tuvieron un rango de precios entre 136 y 350 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV), seguido de las viviendas en el rango de más de 350 SMLMV (19%) (Gráfico 10).

En el primer trimestre de 2017, la situación es similar y 33% de las viviendas nuevas están en el rango de 101 y 135 SMLMV, seguido de las viviendas en el rango de más de 350 SMLMV (30%).

Gráfico 10. Número de Viviendas Nuevas en Cali Según Precio en SMLMV – 2015



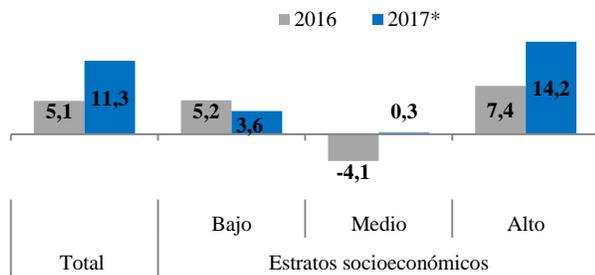
*Primer trimestre

Fuente: DANE – Cálculos Cali Cómo Vamos

En 2016, el precio promedio de las viviendas nuevas en Cali, según el DANE, se incrementó 5,1% frente a 2015. De acuerdo con el estrato socioeconómico, el estrato alto registró el mayor incremento en los precios de vivienda nueva durante 2016 (7,4%) seguido del estrato bajo (5,2%); por su parte, el estrato socioeconómico medio registro una disminución de 4,1% en el precio de la vivienda (Gráfico 11).

En el primer trimestre de 2017 se registró un incremento de 11,3% en el precio promedio de la vivienda nueva en Cali, frente al mismo periodo de 2016. Las viviendas de estrato alto mostraron el mayor incremento de precios (14,2%), seguidas de las de estrato bajo (3,6° %), las viviendas de estrato medio mostraron un aumento de 0,3% en sus precios (Gráfico 11).

Gráfico 11. Variación (%) promedio anual del Índice de precios de vivienda nueva en Cali (2016-2017*)



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

• Vivienda Usada

De acuerdo con cálculos del Banco de la República, en 2016 el precio de la vivienda usada en Cali se incrementó 12,6% frente a 2015 (Gráfico 12).

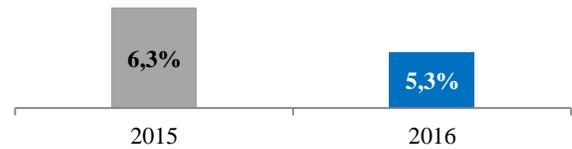
Gráfico 12.2 Variación promedio anual del Índice de precios de vivienda usada en Cali 2015- 2016.



Fuente: Banco de la Republica – Elaboración Cali Cómo Vamos

Por su parte el Índice de Valorización Predial (IVP), que mide cuanto se valorizó comercialmente las viviendas, registró en Cali un incremento de 5,3% en 2016, cifra inferior al incremento registrado en 2015 (Gráfico 13).

Gráfico 13.3 Variación (%) del Índice de valorización predial en Cali 2015-2016

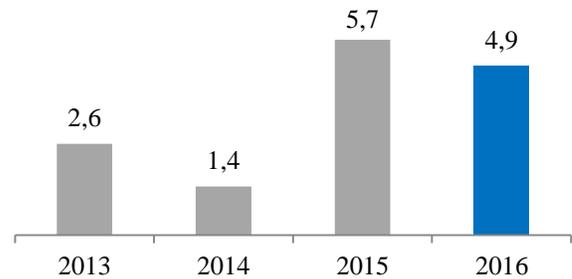


Fuente: DANE –Elaboración Cali Cómo Vamos

Costo de Construcción

De acuerdo con el DANE, en 2016 el costo de la construcción de vivienda en Cali registró un incremento de 4,9% frente a 2015, cifra inferior al incremento registrado durante el año anterior (Gráfico 14).

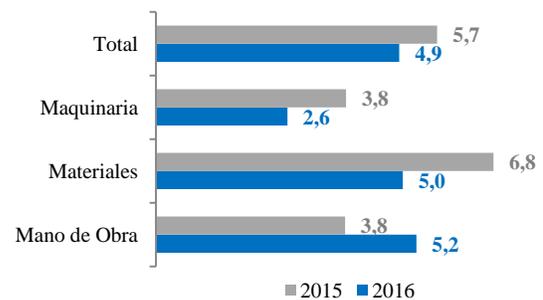
Gráfico 14. Variación (%) del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda en Cali 2013-2016.



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

El costo de los materiales para la construcción en Cali registró un incremento de 4,9% en 2016 frente a 2015. Así mismo, el costo de la Maquinaria y Equipo se incrementó 2,6% y el de la Mano de Obra 5,2% (Gráfico 15).

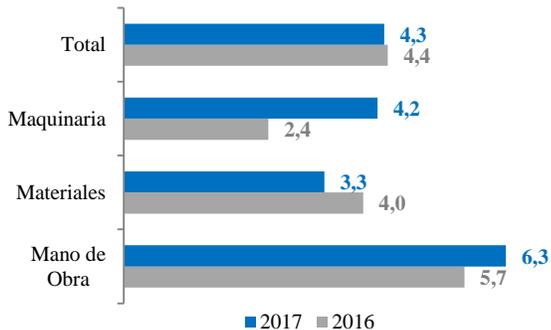
Gráfico 15.4 Variación (%) del índice de costos de la construcción de vivienda por componentes en Cali 2015-2016.



Fuente: DANE –Elaboración Cali Cómo Vamos

Por su parte, en el primer semestre de 2017 el costo de la Mano de Obra para la construcción de vivienda se incrementó 6,3% frente al mismo periodo de 2016, mientras que el costo de los Materiales y la Maquinaria registró un incremento de 3,3% y 4,2%, respectivamente (Gráfico 16).

Gráfico 16. Variación (%) del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda en Cali (2016-2017)

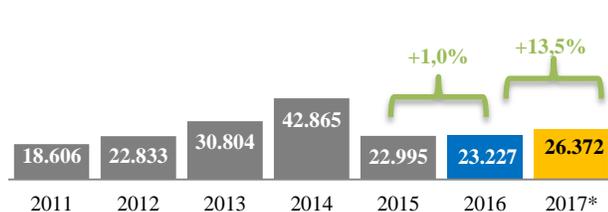


Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Gestión Pública en Vivienda en Cali

De acuerdo con cifras del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, en 2016 la inversión ejecutada en la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat en Cali fue de 23.227 millones de pesos, cifra 1,0% superior frente a 2015. Para 2017, el Plan Operativo Anual de Inversiones (POAI) contempla la inversión de 26.372 millones de pesos en la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, cifra 13,5% superior frente a 2016 (Gráfico 17).

Gráfica 17. Inversión ejecutada por la Secretaría de Vivienda Social (2011-2017*)- Millones de pesos



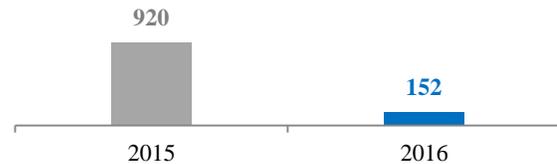
*Presupuesto

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

Una de las principales estrategias para atender el déficit cuantitativo de 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 y Hábitat, en 2015 se construyeron 920 viviendas tipo VIP en Cali en los Proyectos Ramalí y Río Cauca. En 2016, se construyeron 152 soluciones de vivienda en el proyecto Santa Elena (Gráfico 18).

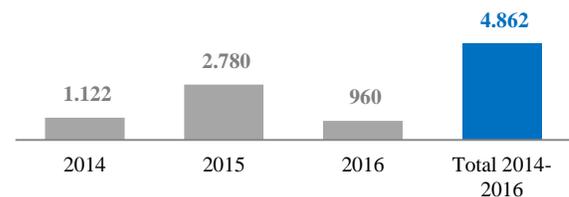
Gráfico 18. Número de viviendas VIP y VIS Construidas por el Municipio 2015-2016



Fuente: Secretaría de Vivienda Social y Hábitat – Elaboración Cali Cómo Vamos

Uno de los objetivos de la alcaldía municipal de Cali es reubicar hogares que están en situación de riesgo de ocurrencia de desastres naturales. En 2016 se reubicaron en total 960 hogares en situación de riesgo, completando así 4.862 hogares reubicados en los últimos 3 años (2014-2016).

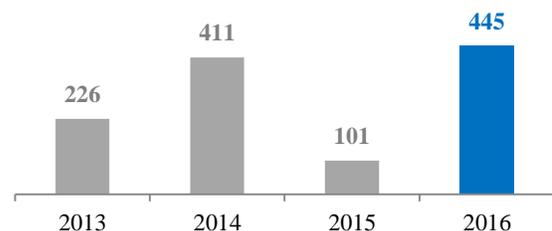
Gráfico 19.5 Número de hogares en situación de riesgo reubicados 2014-2016



Fuente: Secretaría de Vivienda Social y Hábitat – Elaboración Cali Cómo Vamos

Ahora bien, una estrategia para hacer frente al déficit cualitativo de vivienda es otorgar subsidios para mejoramiento físico de vivienda. Según cifras de la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat, en 2016 se entregaron 445 subsidios para mejoramiento de vivienda, 344 subsidios más que los entregados en 2015 (Gráfico 20).

Gráfico 20. Número de subsidios para mejoramiento de condiciones físicas de vivienda entregadas por el municipio (2013-2016)



Fuente: Secretaría de Vivienda Social y Hábitat – Elaboración Cali Cómo Vamos

Estado de los ODS en Cali - Vivienda

En relación con los indicadores que miden el avance de Cali en la consecución de los ODS en materia de vivienda, en 2016 la ciudad redujo el déficit cualitativo de vivienda en 3 puntos porcentuales frente a 2015; a pesar de ello, se registró un leve incremento en déficit cuantitativo de vivienda (+0,1 puntos porcentuales).

Indicadores del ODS 11, en materia de medio vivienda en Cali (2015-2016)

| ODS | Indicador | 2015 (línea base) | 2016 | Variación | Fuente |
|------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|-------|---------------|-------------------------------------------------------|
| Objetivo11 | Porcentaje de hogares en déficit cuantitativo de vivienda | 7,1% | 7,2% | +0,1 pp | Secretaría de Vivienda Social y Hábitat de Cali |
| Objetivo11 | Porcentaje de hogares en déficit cualitativo de vivienda | 4,9% | 1,9% | -3,0 pp | |
| Objetivo11 | Número de viviendas VIS terminadas | 2.269 | 1.851 | -418 unidades | DANE |