



Boletín de Vivienda



Resumen

El boletín de vivienda tiene como objetivo mostrar los principales resultados en materia de construcción y venta de vivienda en Cali y su entorno más cercano (Palmira, Yumbo, Jamundí y Candelaria).

Se destaca que en 2017 el número de viviendas construidas aumentó en 17,4% con respecto a 2016, así mismo, el número de viviendas vendidas aumentó en 1,7% en Cali.

El Programa Cali Cómo Vamos es promovido por:



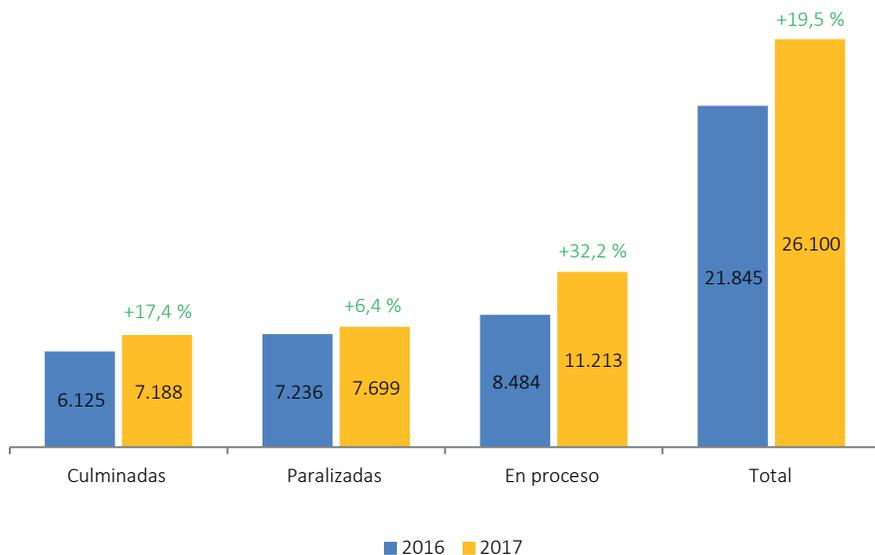
En Alianza con:



Trabajamos para que disfrutes tu vida, cada día más

Construcción de vivienda

Gráfico 1. Construcción de vivienda en Cali según estado de la obra al finalizar el año (2016-2017)



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

De acuerdo con el DANE *, en Cali durante 2017 estuvieron en construcción 26.100 unidades de vivienda, cifra 19,5% superior a la registrada en 2016. De estas, se culminó la construcción de 7.188 viviendas, cifra 17,4% superior frente a 2016.

Por otra parte, al final de 2017 se encontraban paralizadas obras que sumaban 7.699 unidades de vivienda, cifra 6,4% superior a la registrada en 2016.

Así mismo, se encontraban en proceso de construcción 11.213 viviendas, lo que representó un incremento de 32,2% con respecto al mismo periodo de 2016 (Gráfico 1).

*Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

Tabla 1. Soluciones de vivienda en proceso de construcción según tipo de vivienda en Cali (2016-2017)

Culminada							
Tipo	2016	2017	Variación				
VIS	1.851	2.733	47,6%				
No VIS	4.274	4.455	4,2%				
Total	6.125	7.188	17,4%				
Paralizada				En Proceso			
Tipo	2016	2017	Variación	Tipo	2016	2017	Variación
VIS	5.284	5.473	3,6%	VIS	1.904	3.078	61,7%
No VIS	1.949	2.223	14,1%	No VIS	6.580	8.135	23,6%
Total	7.236	7.699	6,4%	Total	8.484	11.213	32,2%

Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Según tipo de vivienda, en 2017 el segmento de vivienda de interés social (VIS) * fue el que mayor crecimiento registró con respecto a 2016. Concretamente, en 2017 se culminaron 2.733 viviendas tipo VIS, cifra 47,6% superior a la registrada en 2016.

De igual forma, al finalizar 2017 se encontraban en proceso de construcción 3.078 viviendas tipo VIS y 5.473 se encontraban paralizadas, cifras que representaron incrementos del 61,7 % y 3,6%, respectivamente, frente a 2016.

Se destaca que, a pesar del aumento en la construcción de viviendas tipo VIS, las viviendas No VIS siguen siendo el tipo de vivienda que más se construye en la ciudad (Tabla 1).

*Nota: Las viviendas de interés social (VIS) tienen como característica principal 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.

Grafico 2. Viviendas culminadas en Palmira, Jamundí y Yumbo según tipo de vivienda al finalizar el año (2016-2017)



Con respecto a la construcción de vivienda en el área de influencia de Cali, en 2017 se culminó la construcción de 7.031 viviendas distribuidas de la siguiente forma: 2.105 en Palmira, 4.591 en Jamundí y 335 en Yumbo.

De acuerdo con el tipo de vivienda, en los municipios cercanos a Cali, las viviendas tipo VIS son las que más se construyeron en 2017. En el caso de Palmira, se construyeron 1.677 viviendas de este tipo, cifra 33,4% superior a la registrada en 2016; por otra parte, en Jamundí se construyeron 2.869 viviendas VIS, cifra 32,6% superior a la de 2016.

En contraste, en Yumbo la construcción de vivienda disminuyó 65,0% en 2017 con respecto a 2016, siendo las viviendas tipo VIS las que más disminuyeron pasando de 892 en 2016 a 277 en 2017, lo que representó una disminución de 68,9% (Gráfico 2).

Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Tabla 2. Construcción de vivienda en Palmira, Jamundí y Yumbo según estado de la obra al finalizar el año (2016-2017)

Palmira			
Estado	2016	2017	Variación
Paralizadas	1.330	1.474	10,8%
En Proceso	2.178	2.265	4,0%
Culminada	1.924	2.105	9,4%
Total	5.432	5.844	7,6%

Al finalizar 2017 en Palmira la construcción de vivienda aumentó 7,6% con respecto a 2016, se destaca que las viviendas Paralizadas fueron las que mayor variación tuvieron, aumentando 10,8% en 2017 con respecto a 2016.

Por otra parte, en Jamundí la construcción de vivienda en 2017 aumentó 21,2% con respecto a 2016. En el caso de las viviendas que se encontraban en proceso de construcción se registró un aumento de 31,7% frente a 2016.

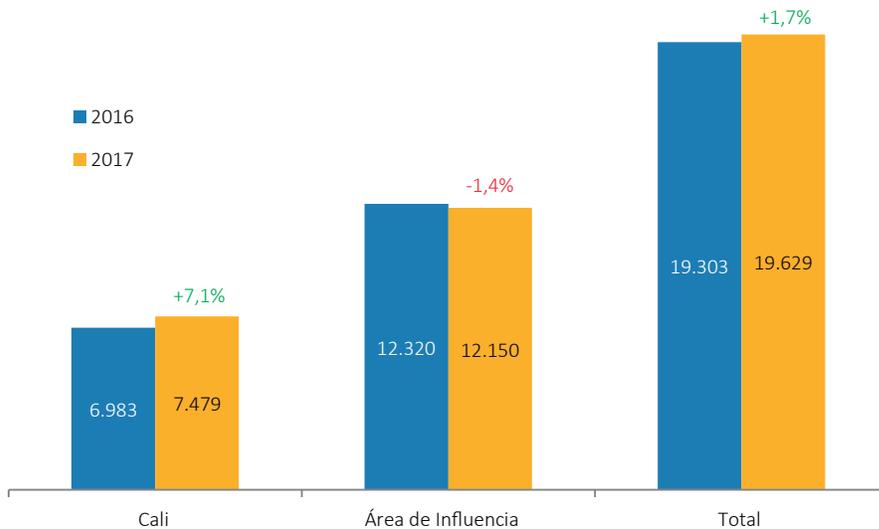
Finalmente, en Yumbo se construyeron 1.644 viviendas en 2017, cifra 14,6% inferior frente a 2016. Sin embargo, al finalizar 2017 se encontraban en proceso de construcción 791 viviendas, cifra 51,8% superior a la de 2016 (Tabla 2).

Jamundí			
Estado	2016	2017	Variación
Paralizadas	850	878	3,3%
En Proceso	3.001	3.953	31,7%
Culminada	3.924	4.591	17,0%
Total	7.775	9.422	21,2%

Yumbo			
Estado	2016	2017	Variación
Paralizadas	446	518	16,1%
En Proceso	521	791	51,8%
Culminada	957	335	-65,0%
Total	1.924	1.644	-14,6%

Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Gráfico 3. Número de viviendas vendidas en Cali y su área de influencia 2016-2017



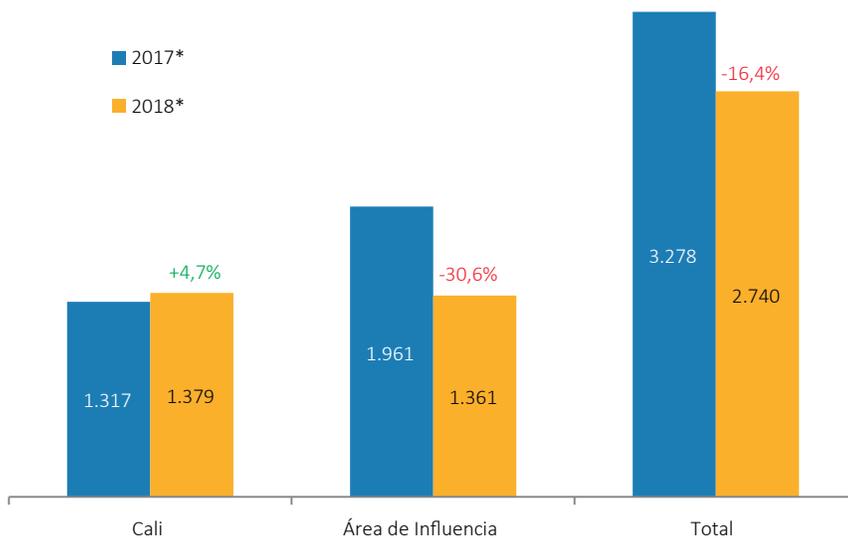
Fuente: CAMACOL – Elaboración Cali Cómo Vamos

De acuerdo con CAMACOL Valle* en 2017, en Cali y su área de influencia se vendieron 19.629 viviendas nuevas, esto representó un aumento de 1,7% con respecto a 2016. Sólo en Cali, se vendieron 7.479 viviendas, cifra 7,1% superior a las ventas de 2016.

Por su parte, en 2017 en los municipios que representan el área de influencia de Cali [Palmira, Yumbo, Jamundí y Candelaria] se vendieron 12.150 viviendas nuevas, cifra 1,4% inferior frente a 2016 (Gráfico 3).

*Cámara Colombiana de la Construcción seccional Valle

Gráfico 4. Número de viviendas vendidas en Cali y su área de influencia Enero-febrero 2017-2018

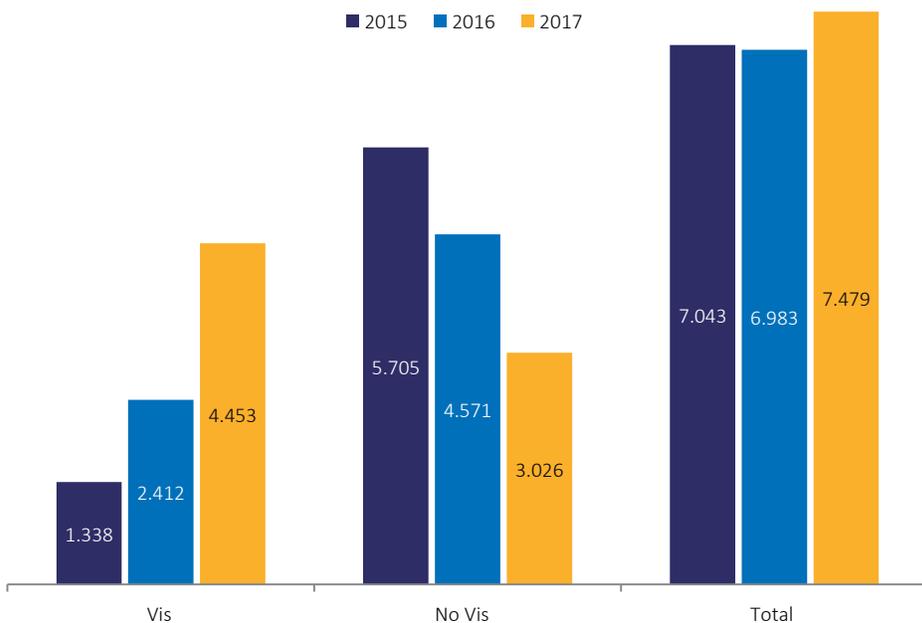


Fuente: CAMACOL – Elaboración Cali Cómo Vamos

Ahora, en el periodo enero-febrero de 2018 se vendieron en Cali y su Área de influencia 2.740 viviendas, cifra 16,4% inferior a la registrada en el mismo periodo de 2017.

Esta caída en las ventas de vivienda se dio específicamente en el Área de influencia de Cali, donde en enero- febrero de 2018 se vendieron 1.361 viviendas, cifra 30,6% inferior a la registrada en el mismo periodo de 2017. Por el contrario, en Cali en enero-febrero de 2018 se vendieron 4,7% más viviendas que en el mismo periodo de 2017 (Gráfico 4).

Gráfico 5. Número de viviendas vendidas en Cali según tipo de vivienda en Cali (2015-2017)

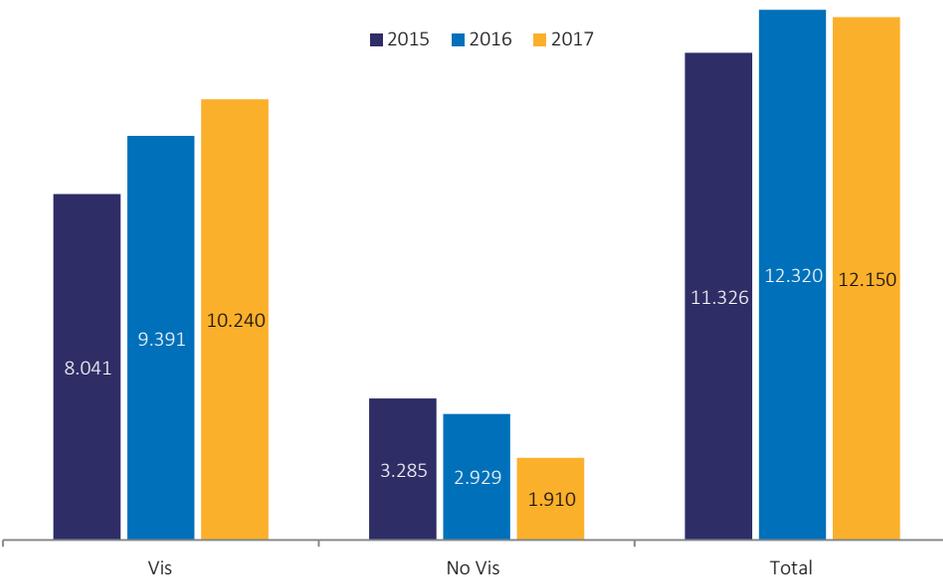


Fuente: CAMACOL – Elaboración Cali Cómo Vamos

Según el tipo de viviendas vendidas en Cali, se destaca que desde 2015 se ha registrado un incremento constante en la venta de viviendas tipo VIS, pasando de 1.338 viviendas vendidas en 2015 a 4.453 en 2017.

En contraste se están vendiendo menos viviendas No VIS en Cali. En 2015 se vendieron 5.705 viviendas No VIS en Cali, mientras que en 2017 se vendieron 3.026 viviendas de este tipo (Gráfico 5).

Gráfico 6. Número de viviendas vendidas en el área de influencia de Cali según tipo de vivienda (2015-2017)



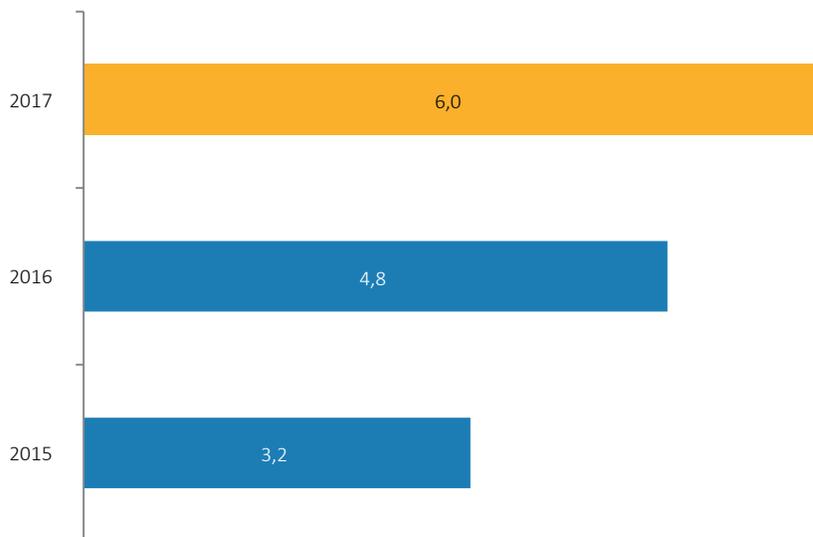
Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Tal como pasa en Cali, en los últimos cuatro años han aumentado las ventas de vivienda tipo VIS y disminuido las ventas de vivienda No VIS en Palmira, Yumbo, Jamundí y Candelaria. Concretamente, en 2015 se vendieron 8.041 viviendas tipo VIS en el área de influencia de Cali y para 2017 fueron 10.240.

Al contrario, en el caso de las viviendas No VIS pasaron de venderse 3.285 unidades en 2015 a 1.910 en 2017 (Gráfico 6).

Precio de vivienda

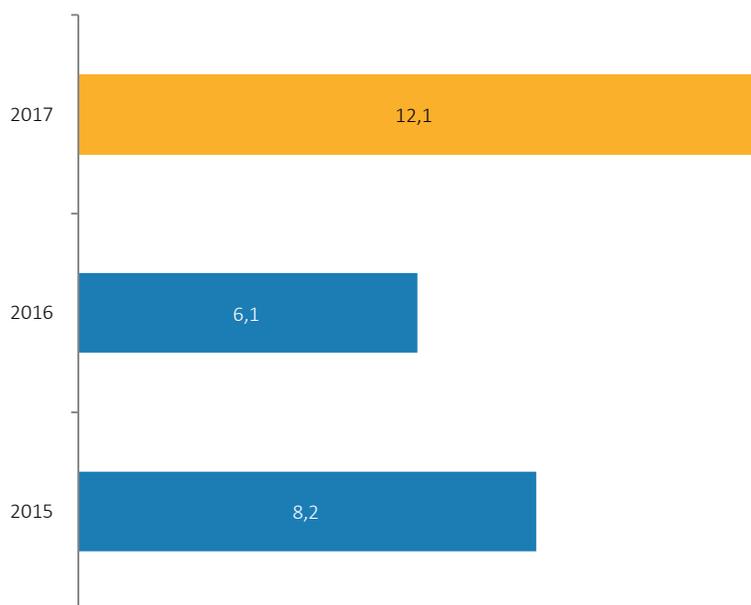
Gráfico 7. Variación (%) del Índice de costos de la construcción de vivienda en Cali 2015-2017



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

De acuerdo con el DANE, el índice de costos de la construcción de vivienda en Cali ha ido en aumento en los últimos años. Para 2017, este índice registró una variación de 6,0%, la variación más alta registrada en los últimos tres años (Gráfico 7).

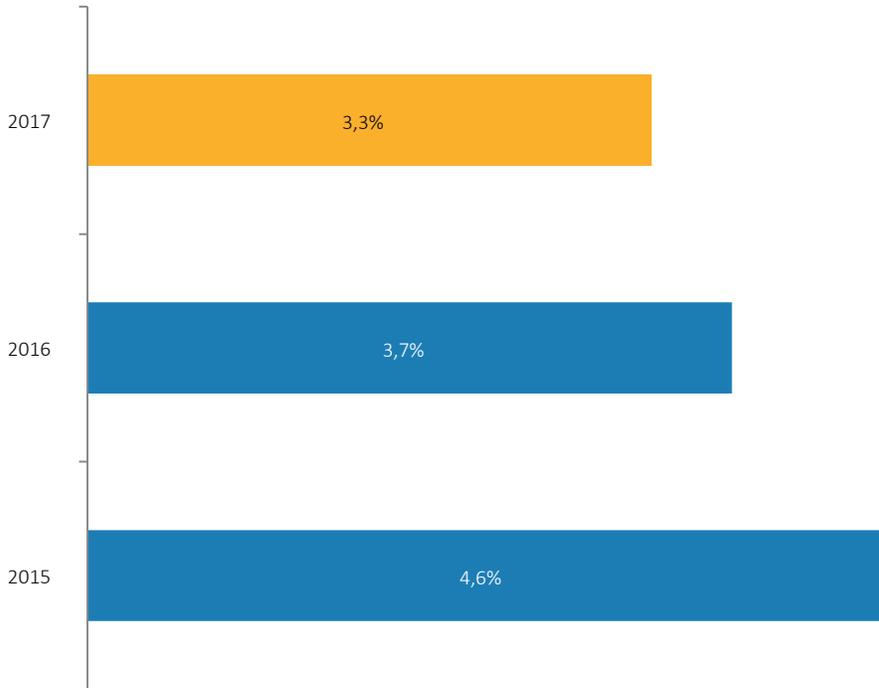
Gráfico 8. Variación (%) del índice de precio de la vivienda nueva en Cali 2015-2017.



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Según Información del DANE, en 2017 el precio de la vivienda nueva en Cali se incrementó 12,1%, la cifra más alta registrada en los últimos tres años (Gráfico 8).

Gráfico 9. Variación (%) del Índice-Real- del precio de la vivienda usada en Colombia 2015-2017)

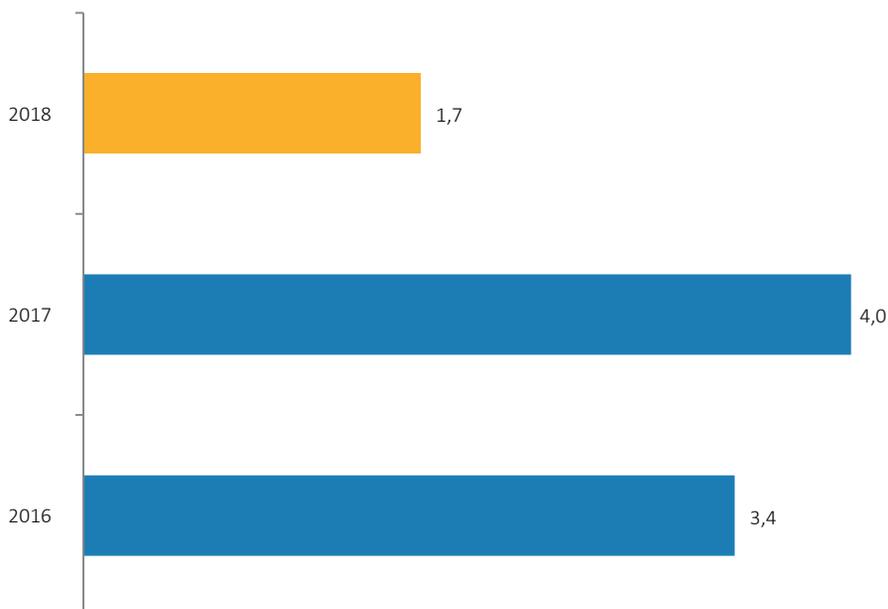


Fuente: Banco de la República – Elaboración Cali Cómo Vamos

Finalmente, según información del Banco de la República, en 2017 el precio promedio de la vivienda usada en Colombia se incrementó 3,3% (Variación del índice Real del precio de la vivienda usada) siendo la cifra más baja registrada en los últimos tres años. Además, fue el único de los precios relacionados con la construcción y venta de vivienda que disminuyó en 2017 en Cali (Gráfico 9).

Precios 2018

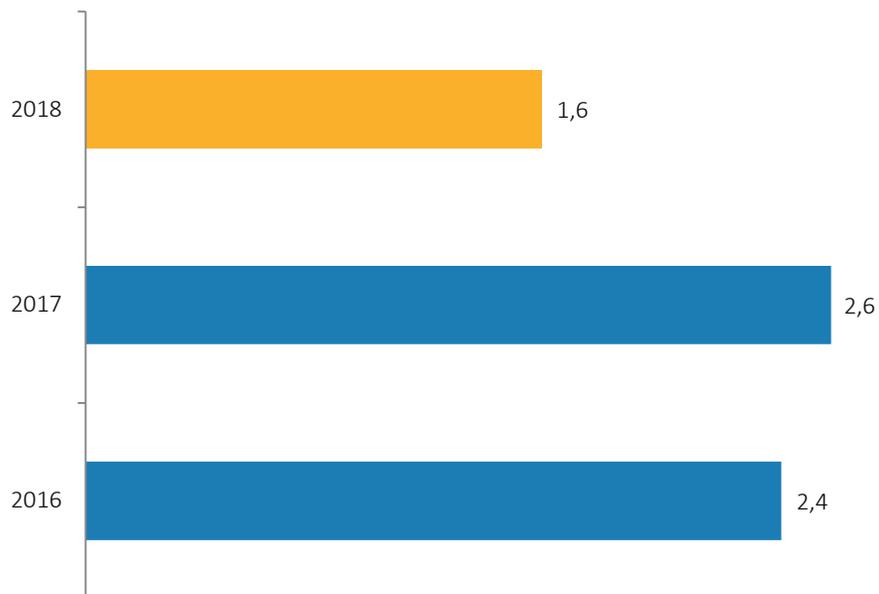
Gráfico 10. Variación (%) del Índice de costos de la construcción de vivienda en Cali Acumulado a abril 2016-2018



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Según información del DANE, en el periodo enero-abril de 2018, la variación acumulada del índice de costos de la construcción de vivienda en Cali fue 1,6%, cifra 2,3 puntos porcentuales inferior a la registrada en el mismo periodo de 2017 (Gráfico 10).

Gráfico 11. Variación (%) del índice de precio de la vivienda nueva en Cali
Primer trimestre 2016-2018.



Por otra parte, de acuerdo con el DANE en el primer trimestre de 2018 el precio de la vivienda nueva en Cali aumentó 1,6%, cifra 1,0pp* inferior al aumento registrado en el mismo periodo de 2017 (2,6%) (Gráfico 11).

*Puntos porcentuales

Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos