



## Vivienda – Julio de 2016

*“La vivienda es, sin lugar a dudas uno, de los elementos más importantes a la hora de definir las condiciones de vida de la población “*

(Ducci, M. (2005). Instituto de estudios urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile.)

### Resumen

Este informe analiza el desempeño en Cali de los principales indicadores de vivienda en relación con otras ciudades del País.

En términos generales, en 2015 Cali registró un déficit total de vivienda de 114.786 unidades. La oferta de vivienda en nueva en Cali en 2015 se redujo frente a 2014. Sin embargo, en el primer trimestre de 2016 la oferta de vivienda nueva registró un incremento de 53% frente a 2015.

La oferta de vivienda nueva en Cali principalmente es de tipo No VIS; mientras que en los municipios cercanos (Yumbo, Jamundí, Candelaria y Palmira) se concentra principalmente la oferta de vivienda tipo VIS.

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 representa un reto para 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.

Promovido por



El País

EL TIEMPO  
CASA EDITORIAL

fundación  
alvaralice

fundacióncorona

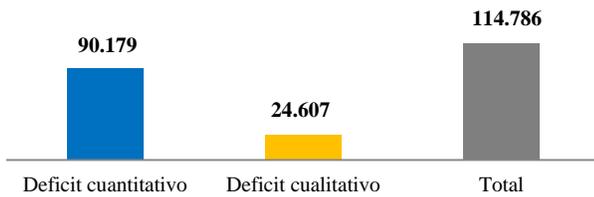




### ¿Cómo Vamos en Vivienda en Cali?

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 79% (90.179) corresponde a déficit cuantitativo (hogares que necesitan vivienda nueva para su alojamiento), y 21% (24.607) a déficit cualitativo (hogares cuya vivienda es susceptible a ser mejorada) (Gráfico 1).

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

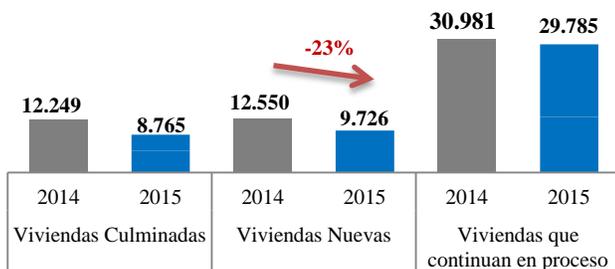


Fuente: Secretaría de Vivienda Social– Elaboración Cali Cómo Vamos

### Oferta de Vivienda

En 2015 concluyó 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)<sup>1</sup>.

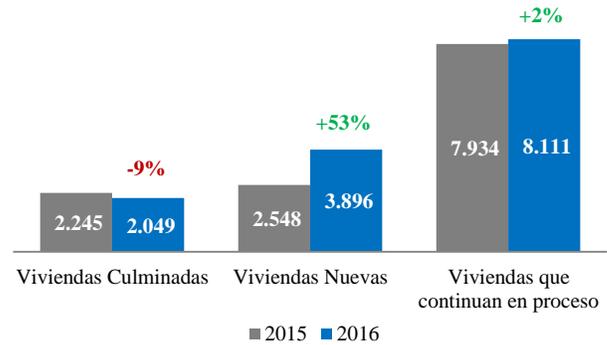
**Gráfico 2. Número de Viviendas Culminadas, Nuevas y en Proceso en Cali (2014-2015)**



Fuente: DANE – Cálculos Cali Cómo Vamos

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 9% y un incremento de 2%, respectivamente, frente al mismo periodo de 2015. Así mismo, en el primer trimestre de 2016 se comenzó la construcción de 3.896 viviendas nuevas, cifra 53% superior frente al mismo periodo de 2015 (Gráfico 3).

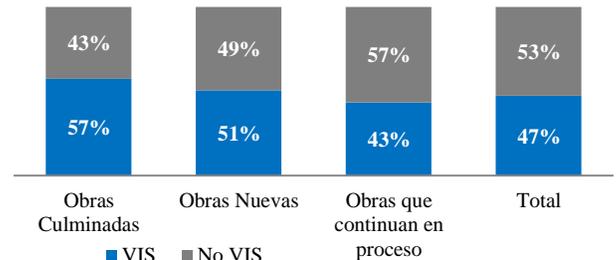
**Gráfico 3. Número de Viviendas Culminadas, Nuevas y en Proceso en Cali (Primer Trimestre)**



Fuente: DANE – Cálculos Cali Cómo Vamos

Según el tipo de vivienda, en 2015 51% de la vivienda nueva, 57% de la terminada y 43% de la que continúa en construcción, corresponde a vivienda de interés social – VIS<sup>2</sup> (Gráfico 4).

**Gráfico 4. Participación (%) de las VIS y las No VIS en las Viviendas Culminadas, Nuevas y en Proceso en Cali (2014-2015)**



Fuente: DANE – Cálculos Cali Cómo Vamos

Comparado con otras ciudades de Colombia, en 2015 el número de viviendas en proceso de construcción (viviendas nuevas y viviendas que continúan en proceso de construcción) por cada 100 mil habitantes en Cali fue inferior al de viviendas registradas en ciudades como Bucaramanga, Medellín, Barranquilla, Cartagena, Bogotá, Pereira y Manizales (Gráfico 5)<sup>3</sup>

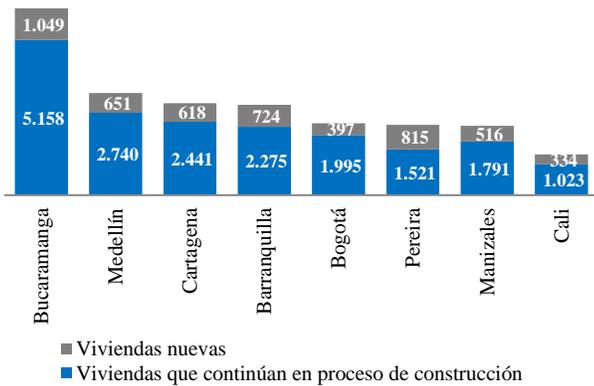
<sup>2</sup> El DANE define las VIS como aquellas que desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Según el Plan Nacional de Desarrollo el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de 135 salarios mínimos legales mensuales (135 SMLMV)

<sup>3</sup> De acuerdo con el DANE, los datos relacionados con vivienda, corresponden a áreas urbanas (AU) y áreas metropolitanas (AM) que incluyen, para cada caso, los siguientes municipios: **Barranquilla (AU)**: Barranquilla, Galapa, Malambo, Puerto Colombia y Soledad; **Bogotá (AU)**: Bogotá y Soacha; **Cartagena (AU)**: Cartagena y Turbaco; **Cali (AU)**: Cali, Palmira, Jamundí y Yumbo; **Manizales (AU)**: Manizales y Villamaría; **Pereira (AU)**: Pereira y Dosquebradas; **Bucaramanga (AM)**: Bucaramanga, Girón, Florida y Piedecuesta; **Medellín (AM)**: Medellín, Bello, Envigado, Itagüí, Barbosa, Copacabana, Caldas, La Estrella, Rionegro, Girardota y Sabaneta.

<sup>1</sup> La clasificación de área urbana de Cali es definida por el DANE



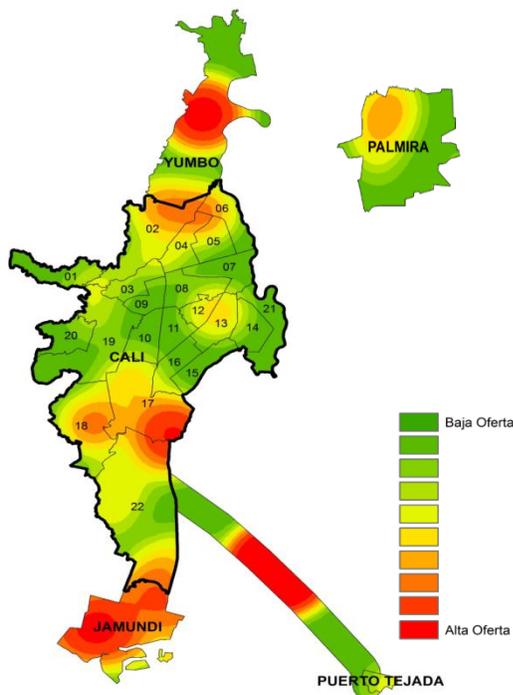
### Gráfico 5. Viviendas en construcción por cada 100 mil habitantes en ciudades de Colombia (2015)



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 6).

### Gráfico 6. Ubicación Geográfica de la Oferta de Vivienda Nueva en el área urbana de Cali (2015)

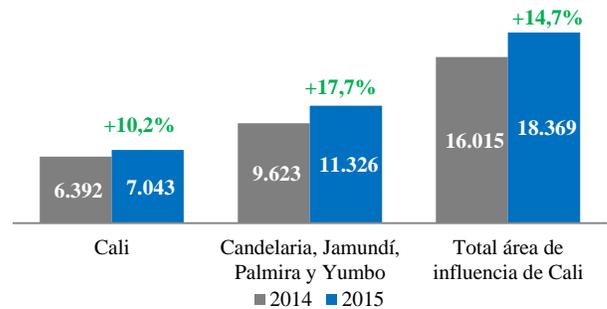


Fuente: Tomado Cámara de Comercio de Cali, con datos de Camacol Valle (Informe de Coordinada Urbana)

## 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 7).

### Gráfico 7. Viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia (2014-2015)

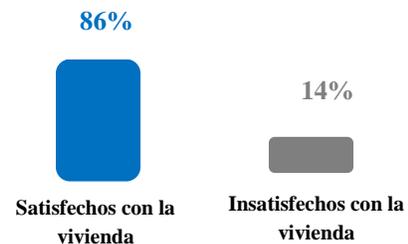


Fuente: Camacol Valle – Elaboración Cali Cómo Vamos

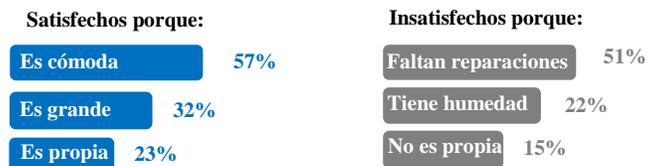


## Percepción Ciudadana

Según la Encuesta de Percepción Ciudadana elaborada por Cali Cómo Vamos, en 2015, 86% de los caleños se sienten satisfechos con la vivienda en la que habitan.



Así mismo, los principales motivos para sentirse satisfechos o insatisfechos con la vivienda son:

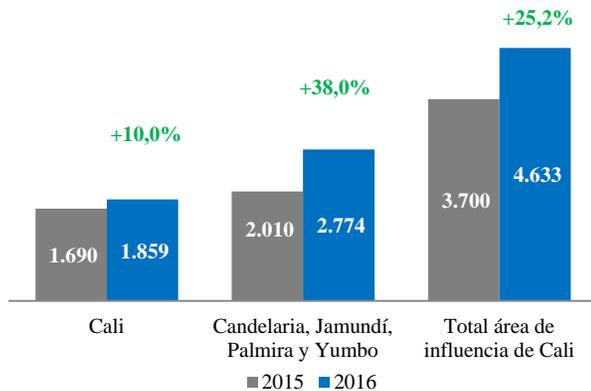


Fuente: Encuesta de Percepción Ciudadana 2015 - Cali Cómo Vamos



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 8)

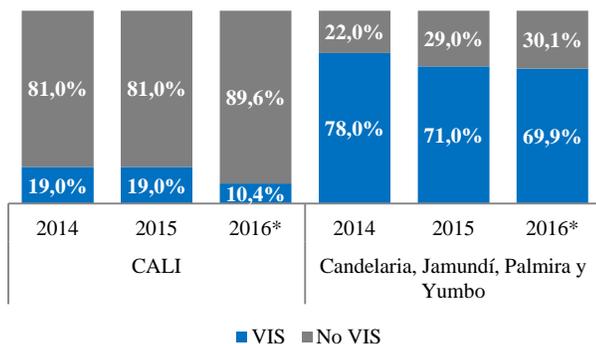
**Gráfico 8. Viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia (Primer Trimestre)**



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, 2015 y el primer trimestre de 2016 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 9).

**Gráfico 9. Participación de las VIS y No VIS en las ventas de vivienda nueva en Cali (2014-2016)**



\* Datos del primer trimestre

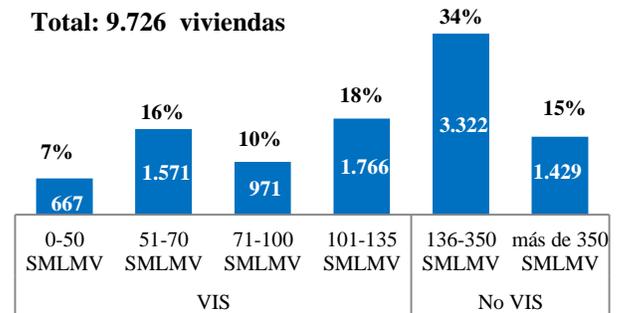
Fuente: Camacol Valle – Elaboración Cali Cómo Vamos

## 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 10).

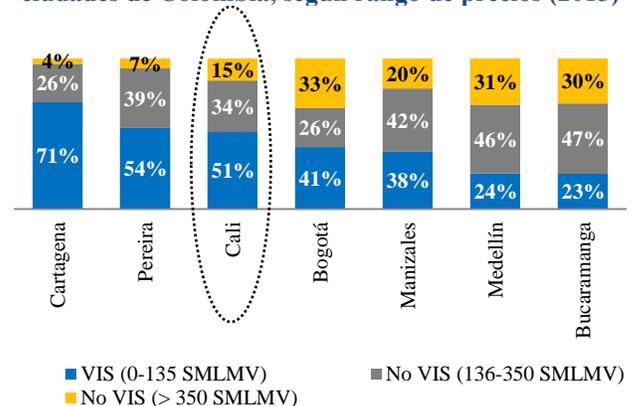
**Gráfico 10. Número de Viviendas Nuevas en Cali Según Precio en SMLMV - 2015**



Fuente: DANE – Cálculos Cali Cómo Vamos

Comparado con otras ciudades del País, en 2015 la participación de las VIS en las viviendas nuevas en Cali fue superior frente al registro de ciudades como Bogotá, Manizales, Medellín y Bucaramanga, e inferior a ciudades como Cartagena y Pereira (Gráfico 11).

**Gráfico 11. Participación (%) de viviendas nuevas en ciudades de Colombia, según rango de precios (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, las viviendas catalogadas en estratos altos registraron el mayor incremento en 2015 (9,5%), seguido de las de estrato bajo (5,2%). Por su parte, las viviendas de estrato medio registraron un incremento de 2,0%, el más bajo de la ciudad (Gráfica 12).

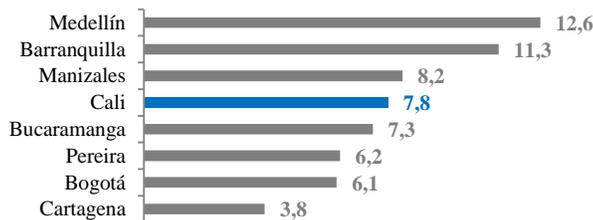
**Gráfico 12. Variación (%) Promedio anual del Índice de Precios de Vivienda Nueva en Cali (2015)**



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Comparado con otras ciudades del País, el incremento del precio de la vivienda nueva en Cali en 2015 fue inferior al de ciudades como Medellín, Barranquilla y Manizales (Gráfico 13).

**Gráfico 13. Variación (%) Promedio Anual del Índice de Precios de Vivienda Nueva en Ciudades de Colombia (2015)**



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 (Gráfico 14).

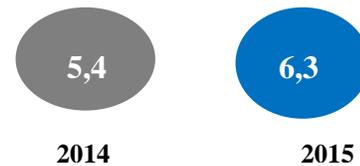
**Gráfico 14. Variación (%) Promedio Anual del Índice de Precios de Vivienda Usada en Cali (2014-2015)**



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 6,4%, cifra superior al incremento registrado en 2014 (Gráfico 15).

**Gráfico 15. Variación (%) del índice de Valorización Predial en Cali (2014-2015)**



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Comparado con otras ciudades del País, en 2015 la valorización predial en Cali fue superior a Manizales, Barranquilla, Cartagena, Pereira y Medellín (Gráfico 16).

**Gráfico 16. Variación (%) del índice de Valorización Predial en Ciudades de Colombia (2015)**



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

### Percepción Ciudadana

Según la Encuesta de Percepción Ciudadana de Cali Cómo Vamos, en 2015, 38% de los caleños habitan en vivienda propia, 38% vivienda arrendada y 24% en vivienda familiar.

**38%**

**Habita en Vivienda Propia**

**38%**

**Habita en Vivienda Arrendada**

**24%**

**Habita en Vivienda Familiar**

Así mismo, las principales razones por la que los caleños no tienen vivienda propia son:

**No tiene para la cuota inicial** 45%

**Es Familiar** 13%

**Falta de acceso a crédito** 8%

**No tiene Subsidio de Vivienda** 8%

**No ha buscado vivienda** 7%

Fuente: Encuesta de Percepción Ciudadana 2015 - Cali Cómo Vamos



## Costo de Construcción de Vivienda

De acuerdo con el DANE, en 2015 el costo de la construcción de vivienda en Cali registró un incremento anual de 5,65% frente a 2014, cifra superior al incremento registrado el año anterior (Gráfico 17).

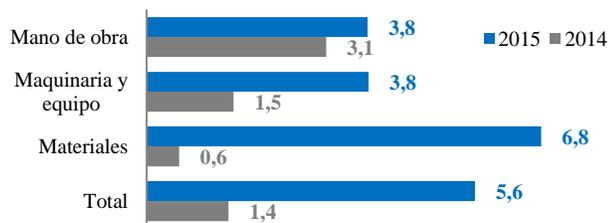
**Gráfico 17. Variación (%) del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda en Cali (2014-2015)**



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

El grupo de costos de construcción que registró el mayor incremento en sus precios en 2015 en Cali fue los Materiales (6,8%), seguido de Maquinaria y Equipo y Mano de Obra, ambos con un incremento anual de 3,8% (Gráfico 18).

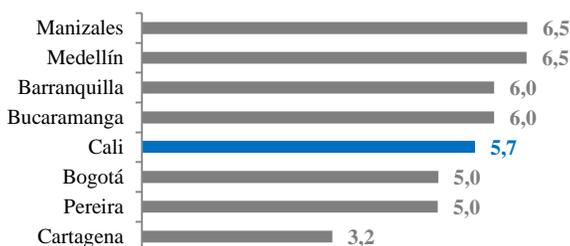
**Gráfico 18. Variación (%) del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda en Cali (2014-2015)**



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

Comparado con otras ciudades de Colombia, la variación en el costo de construcción de vivienda en Cali en 2015 fue inferior a la registrada por ciudades como Manizales, Medellín, Barranquilla y Bucaramanga, y superior a ciudades como Bogotá, Pereira y Cartagena (Gráfico 19)

**Gráfico 19. Variación (%) del Índice de Costos de la Construcción de Vivienda en Ciudades de Colombia (2015)**



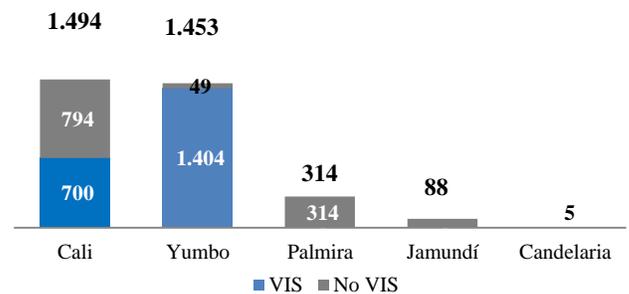
Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

## Potencial de Construcción de Vivienda Nueva

Entre enero y abril de 2016 se otorgaron en Cali 700 licencias para la construcción de vivienda tipo VIS y 794 licencias para la construcción de vivienda tipo No VIS (Gráfico 20).

Dentro del área de influencia de la ciudad, la mayor parte de las licencias para la construcción de vivienda tipo VIS se otorgaron en Yumbo (1.404 licencias); mientras que en Palmira, Jamundí y Candelaria se otorgaron, en conjunto, licencias para la construcción de 407 viviendas tipo No VIS (Gráfico 20).

**Gráfico 20. Número de Licencias otorgadas para la construcción de vivienda nueva en Cali y su área de influencia (Acumulado enero – abril de 2016)**



Fuente: DANE – Elaboración Cali Cómo Vamos

## Conclusiones

El informe de cómo vamos en vivienda en Cali deja las siguientes conclusiones:

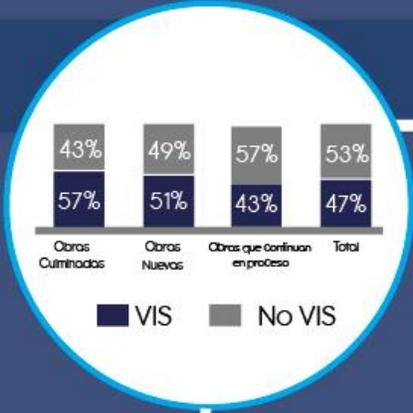
1. En 2015 Cali registró un déficit total de vivienda de 114.786 unidades.
2. La oferta de vivienda en nueva en Cali en 2015 se redujo frente a 2014. Sin embargo, en el primer trimestre de 2016 la oferta de vivienda nueva ha registrado un incremento de 53% frente a 2015.
3. En Cali la oferta de vivienda principalmente es de tipo No VIS; mientras que en los municipios cercanos (Yumbo, Jamundí, Candelaria y Palmira) se concentra principalmente la oferta de vivienda tipo VIS.
4. Según la Encuesta de Percepción Ciudadana de Cali Cómo Vamos, en 2015, 38% de los caleños habitan en vivienda propia, 38% vivienda arrendada y 24% en vivienda familiar.
5. En 2015 el precio de la vivienda usada en Cali se incrementó 9,6% frente a 2014



Déficit de Vivienda en Cali [2015]  
Fuente: Secretaría de Vivienda Social - Elaboración Cali Cómo Vamos

**¿Cómo Vamos en Vivienda en Cali?**

**Número de Viviendas en Cali (Primer Trimestre 2016)**  
Fuente: DANE - Cálculos Cali Cómo Vamos



Participación (%) de las VIS y las No VIS en las Viviendas en Cali [2014-2015]  
Fuente: DANE - Cálculos Cali Cómo Vamos

Viviendas nuevas vendidas en Cali y su área de influencia (Primer Trimestre 2016)  
Fuente: Catastral Valle - Elaboración Cali Cómo Vamos

Número de Viviendas Nuevas en Cali Según Precio en SMLMV - 2015



@CaliComoVamos

Promovido por

# Publicaciones anteriores

## Informes

### Cali Cómo Vamos 2016



Educación



Movilidad



Seguridad

## Boletines

### Cali Cómo Vamos 2016



Empleo



Costo de Vida

# Próximas Publicaciones

## Informes

### Cali Cómo Vamos 2016



Informe anual de Calidad De  
Vida

## Boletines

### Cali Cómo Vamos 2016



Seguridad



Movilidad

Contacto:

Cámara de Comercio de Cali - Calle 8 No. 3 - 14  
Cali- Valle del Cauca  
(57+2) PBX: 8861300 - Ext: 122- 611 – 507



[contacto@calicomovamos.org.co](mailto:contacto@calicomovamos.org.co)



Facebook: /Programacalicomovamos



Twitter: @calicomovamos