

Tendencias

de la Construcción

ECONOMÍA Y COYUNTURA SECTORIAL

Tendencia de los indicadores líderes de vivienda

Déficit habitacional en Colombia

Necesidades habitacionales en Colombia 2020-2030





**CONGRESO
COLOMBIANO DE LA
CONSTRUCCIÓN
2020**

>>> VIRTUAL

**EVENTO QUE MARCARÁ
EL FUTURO DE
LA CONSTRUCCIÓN
HACIA LA NUEVA NORMALIDAD**



16, 17 Y 18 DE SEPTIEMBRE

**FORO DE CIERRE 15 DE OCTUBRE
PÓNGASE EN CONTACTO CON
NOSOTROS PARA CONFIRMAR SU CUPO**

¡HÁGALO AHORA!

INFORMACIÓN COMERCIAL

RICARDO GUZMÁN

Coordinador Comercial

✉ raguzman@camacol.org.co

☎ 313 286 5623

ROSA EMILIA RAMÍREZ

Ejecutiva de Cuenta

✉ rramirez@camacol.org.co

☎ 320 304 9383

LUISA FERNANDA CABALLERO

Ejecutiva de Cuenta

✉ lcaballero@camacol.org.co

☎ 316 287 9423

MAYOR INFORMACIÓN

LUZ EDITH PINZÓN

Asesora de Inscripciones

✉ lpinzon@camacol.org.co

☎ 57-1 7430265 ext 1377

MARCELA SUÁREZ SANTOS

Asesora de Inscripciones

✉ osuarez@camacol.org.co

☎ 57-1 7430265 ext 2002

PATROCINADORES PLATINO:



El acero que hace fuerte a Colombia



**CONSTRUIMOS
CON USTED**
.....



CAPÍTULO 1

Los indicadores de ventas y lanzamientos del sector constructor mostraron una tendencia decreciente en el primer semestre del 2020, de acuerdo a los datos arrojados por el sistema georreferenciado Coordinada Urbana. La pandemia generada por el virus COVID-19 ha tenido un impacto negativo en la actividad edificadora, el cual es analizado en esta sección.

CAPÍTULO 2

De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 se tenían cerca de 5,4 millones de hogares con déficit habitacional, lo cual corresponde a 36,6% del total de hogares del país. Es así como al discriminar por dimensiones, en déficit cuantitativo se tienen 1.4 y en cualitativo 3.8 millones de hogares, lo cual corresponde a 9,8% y 26,8% del total de hogares respectivamente. Lo anterior señala que en Colombia el problema habitacional no se basa únicamente en la cantidad sino en la calidad de las condiciones de las viviendas existentes.

CAPÍTULO 3

En este apartado se presenta el estudio de Necesidades Habitacionales, basado en cuatro componentes. El crecimiento demográfico es el componente de mayor relevancia, es decir, el crecimiento de los hogares es el factor que ejerce mayor presión sobre el mercado de vivienda.



CAPÍTULO 1. TENDENCIA DE LOS INDICADORES LIDERES DE VIVIENDA

- 7 ¿Cuáles son las señales del mercado de vivienda en materia de ventas y lanzamientos?
- 8 Vivienda de Interés Social-VIS
- 10 Vivienda diferente de VIS
- 12 Oferta de vivienda disponible en Colombia
- 13 Otras señales del mercado
- 16 Comportamiento regional
- 18 Valorización del mercado de vivienda nueva en Colombia
- 20 Afectación del Covid-19 en el mercado de vivienda

CAPÍTULO 2. DÉFICIT HABITACIONAL EN COLOMBIA

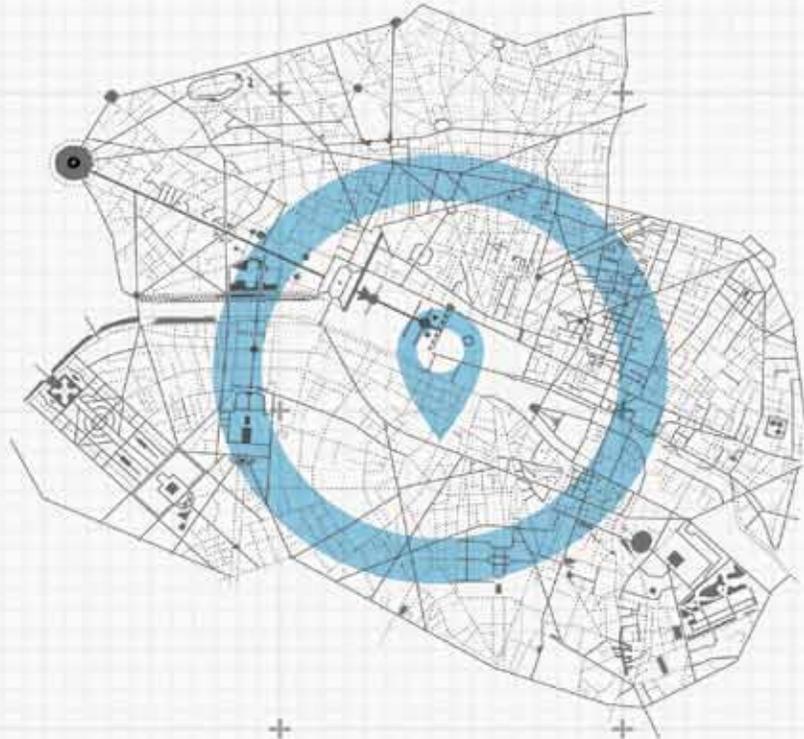
- 25 Introducción
- 28 Déficit cuantitativo
 - 29 Censo de 1993
 - 30 Censo de 2005
 - 32 Censo de 2018
- 34 Comparación del déficit cuantitativo
- 35 Comparación por componentes del déficit cuantitativo
- 36 Déficit cualitativo en las ciudades capitales de Colombia
- 39 Análisis por componentes del déficit cualitativo
 - 39 Hacinamiento mitigable
 - 40 Estructura
 - 41 Cocina
 - 42 Servicios Públicos

CAPÍTULO 3. NECESIDADES HABITACIONALES EN COLOMBIA 2020-2030

- 45 Componente 1: Demográfico
- 47 Componente 2: Eliminar déficit cuantitativo de vivienda
- 47 Componente 3: Combatir la construcción informal
- 48 Componente 4: Renovación del parque inmobiliario residencial
- 49 Resultados
- 53 Ciudades capitales
- 57 Reflexiones finales
- 58 Referencias Bibliográficas
- 61 RECUADRO 1. LA RELACIÓN ENTRE EL DÉFICIT HABITACIONAL Y EL IMPACTO PROVOCADO POR EL COVID-19

COORDENADA URBANA: SISTEMA DE INFORMACIÓN GEORREFERENCIADO DE CAMACOL

Conozca una herramienta única para el análisis
sectorial y la toma de decisiones estratégicas



DETECCIÓN Y SEGUIMIENTO
DETALLADO DE PROYECTOS
CONSTRUCTIVOS.

CONSULTAS Y REPORTE
EN DISPOSITIVOS MÓVILES.

ANÁLISIS GEOESPACIAL
MULTI-CAPAS.

..... Contáctenos

[Si está interesado en una membresía, por favor comuníquese
con la Regional de Camacol más cercana a usted.]

EL PODER DE CONSTRUIR

INFORMACIÓN ESTRATÉGICA

.....
www.coordenadaurbana.com



Tendencia de los indicadores líderes de vivienda

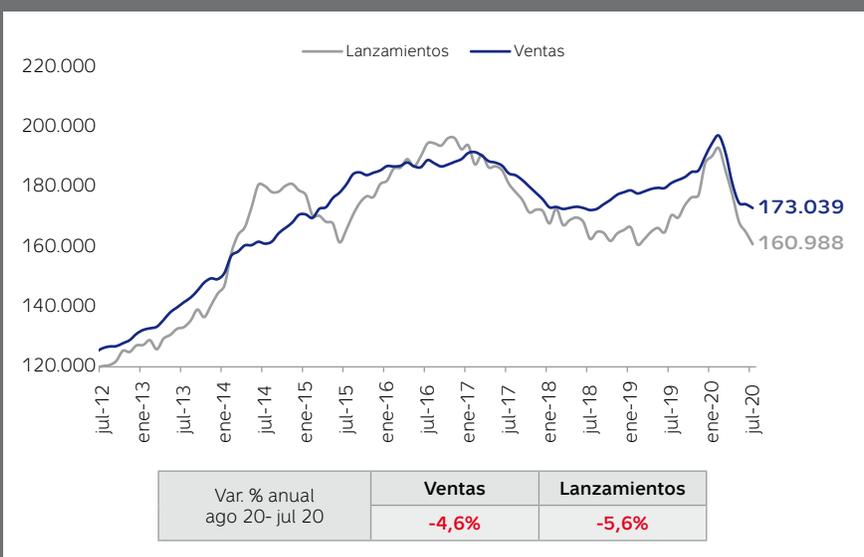


¿CUÁLES SON LAS SEÑALES DEL MERCADO DE VIVIENDA EN MATERIA DE VENTAS Y LANZAMIENTOS?



Con corte a julio de 2020, el comportamiento de los indicadores líderes del mercado de vivienda presenta resultados mixtos. El balance en el total del mercado es negativo en los lanzamientos, con un decrecimiento de 5,6% anual para el acumulado doce meses y las ventas se contraen a razón de 4,6% en igual período. Por segmento de precios se observa un dinamismo favorable tanto en ventas como en lanzamientos de vivienda social. Por su parte, el segmento medio y alto ajustan sus volúmenes de ventas y lanzamientos de forma significativa.

Entre agosto de 2019 y julio de 2020, los lanzamientos en el total del mercado alcanzaron las 160.988 unidades, con un decrecimiento anual de 5,6%, lo que significa 9.590 unidades menos frente al mismo periodo del año anterior. Por su parte, las ventas sumaron 173.039 unidades, cifra 4,6% inferior a lo registrado un año atrás (Gráfico 1.1).



» Gráfico 1.1

Tendencias de oferta y demanda Total mercado

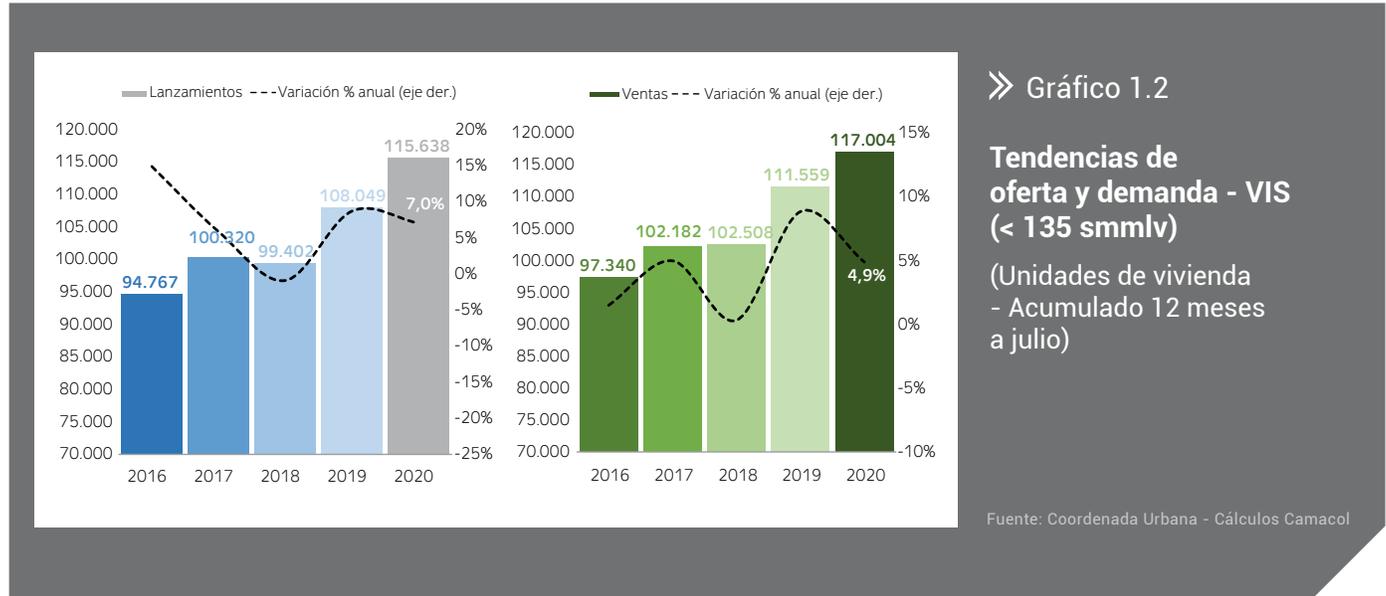
(Unidades de vivienda - Acumulado 12 meses a julio)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos CAMACOL

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL-VIS

El segmento de vivienda de < 135 SMMLV tiene un comportamiento positivo en los niveles de comercialización

En los últimos doce meses con corte al mes de julio de 2020, los lanzamientos de vivienda de interés social¹ en el mercado nacional incrementaron en 7,0% anual, hasta ubicarse en 115.638 unidades. De otro lado, las unidades vendidas fueron 117.004 viviendas, lo que significó un incremento de 4,9% respecto a igual periodo del año anterior. Los resultados evidencian un comportamiento positivo en los niveles de comercialización, con lo que se consolida la tendencia creciente en el mercado de vivienda social (Gráfico 1.2).

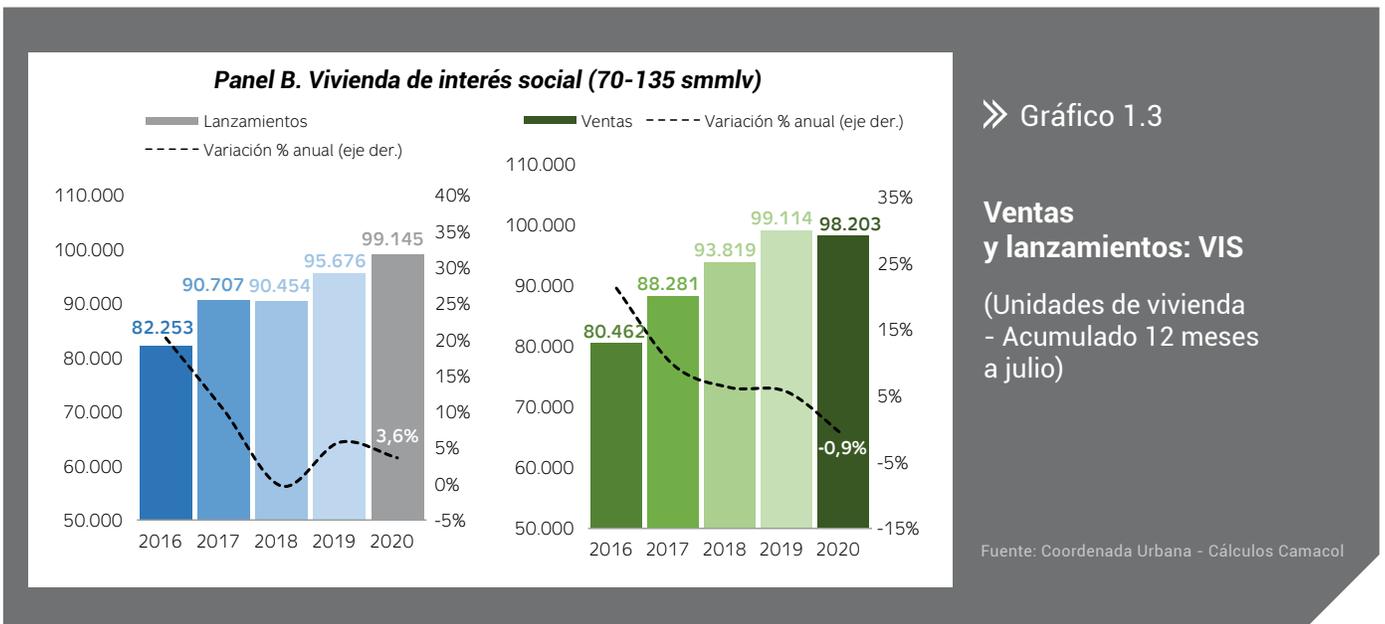
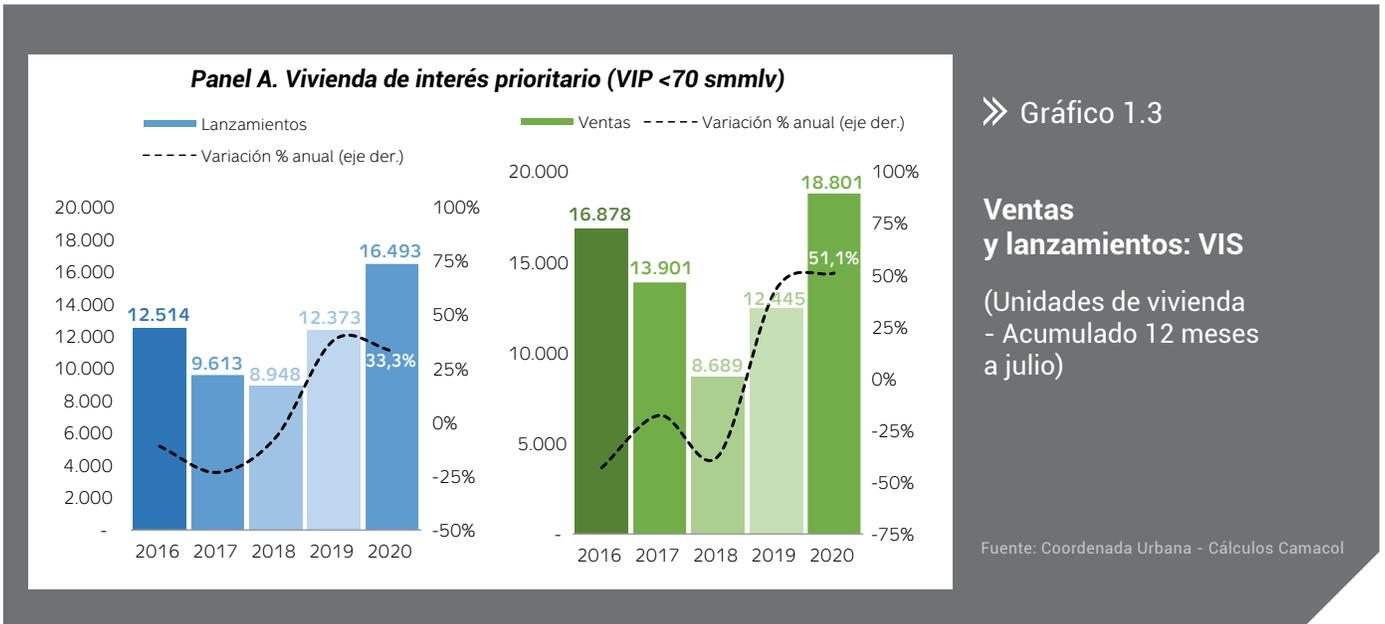


Los lanzamientos de vivienda de interés prioritario (VIP) acumulado doce meses a julio, alcanzaron las 16.493 unidades con un incremento anual de 33,3%. Por su parte, las ventas registraron un alza de 51,1% con 6.356 unidades más frente a 2019 (Gráfico 1.3 – Panel A).

De otro lado, en el segmento de 70 a 135 SMMLV los lanzamientos efectuados sumaron 99.145 unidades habitacionales, con una variación

¹ Nota metodológica: La clasificación de los segmentos VIS y No VIS y sus indicadores de actividad generados antes de marzo de 2018 pueden contener proyectos que por su estructura de plazos de comercialización y entrega tienen precios de referencia diferentes a los establecidos en los salarios mínimos de la corriente anualidad. Así, a partir de marzo de 2018 se realiza un ajuste metodológico que permite la clasificación de los proyectos en función de una variable de captura directa. Esta modificación implica una identificación más precisa en los volúmenes de actividad por segmento VIS y No VIS.

anual de 3,6% (Gráfico 1.3 – Panel B). En el caso de las ventas efectuadas en este segmento, se llegó a un volumen de 98.203 unidades lo que refleja una contracción en relación con el año anterior de 0,9%.

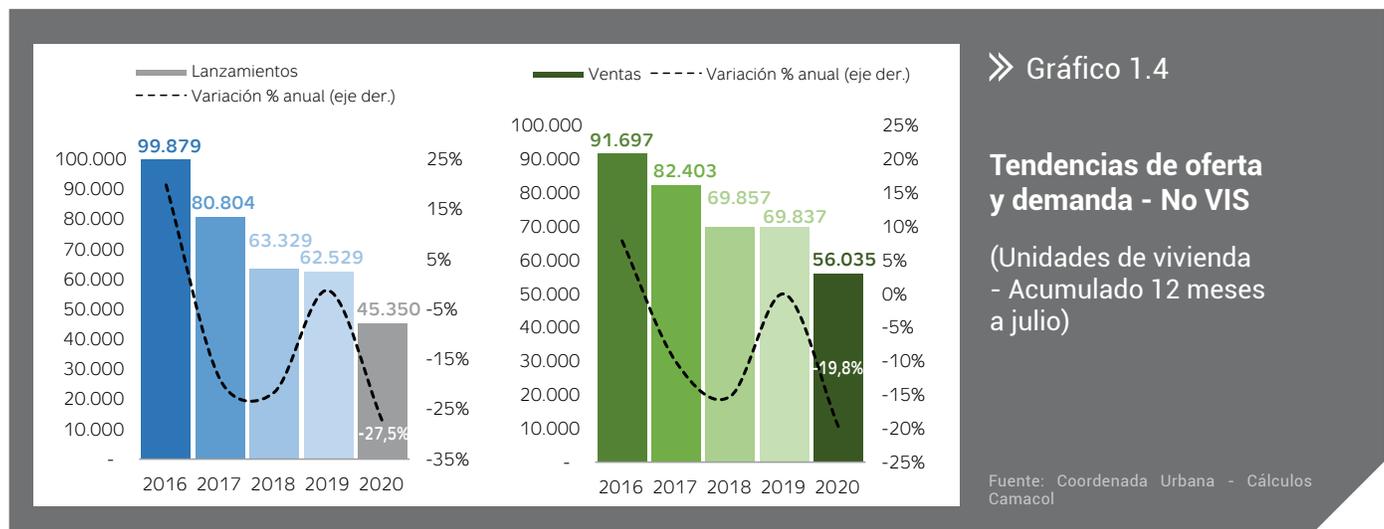


VIVIENDA DIFERENTE DE VIS



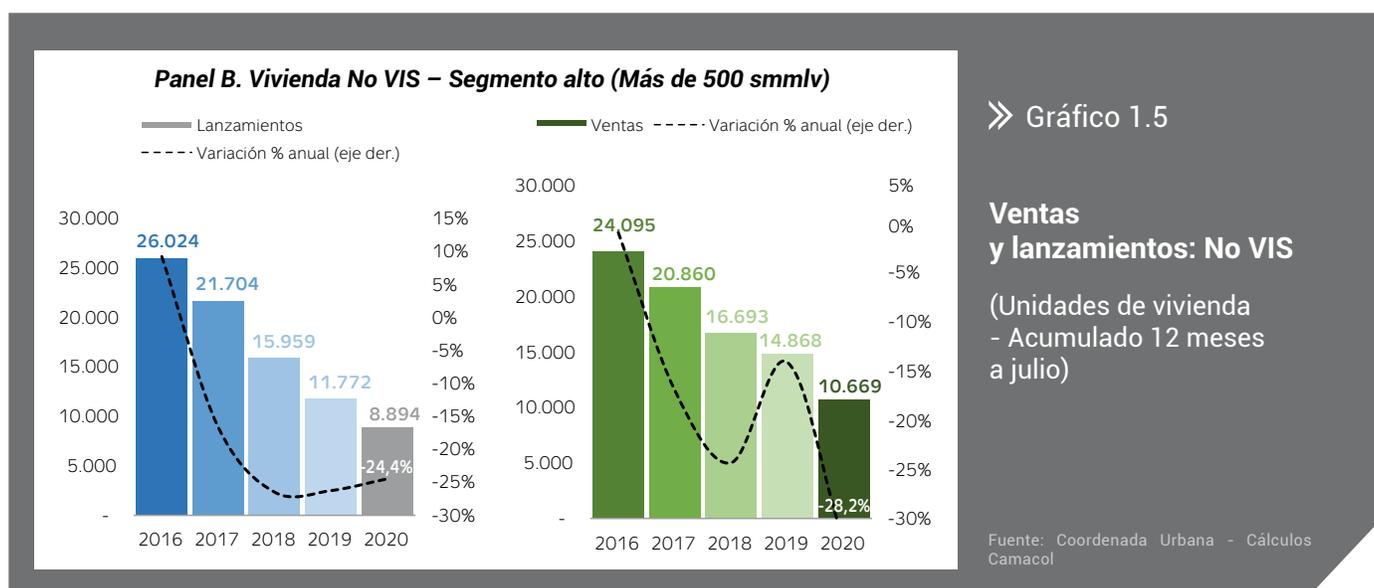
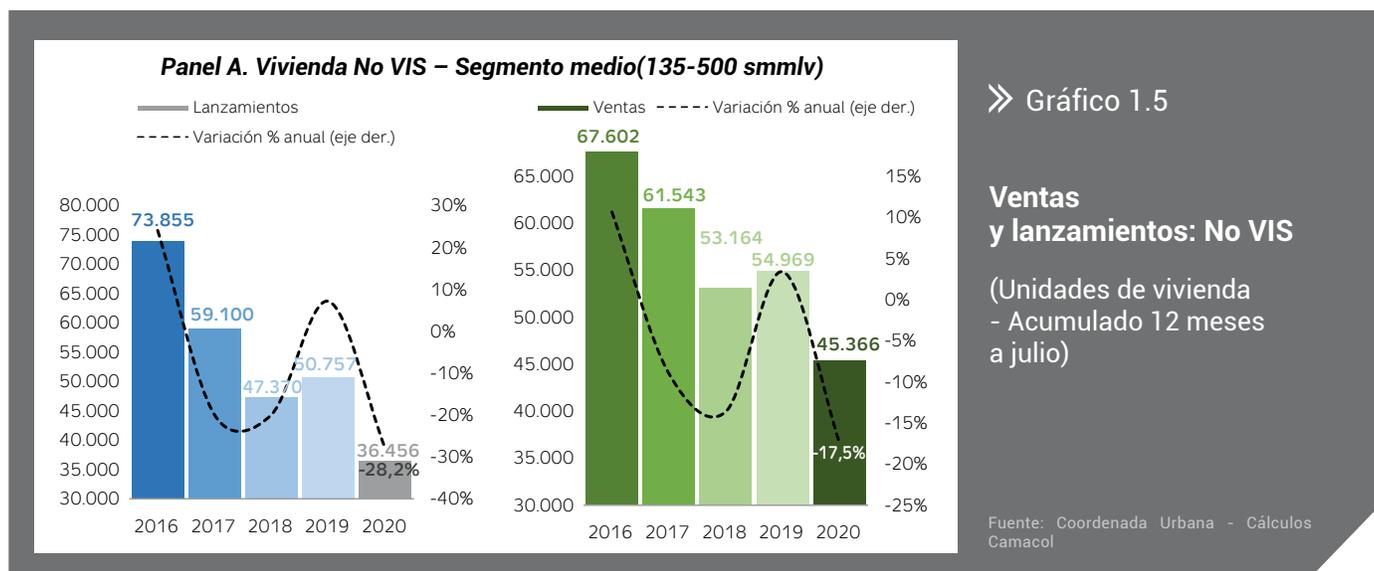
La vivienda No VIS de más de 135 SMMLV presenta resultados de contracción tanto en el segmento medio con en el segmento alto.

Durante los doce meses acumulados al mes de julio de 2020, los lanzamientos de vivienda con precio de venta superior a los 135 SMMLV alcanzaron las 45.350 unidades, que corresponde a un decrecimiento anual de 27,5%. Los resultados comerciales registraron 56.035 viviendas vendidas, lo que significa una caída de 19,8%. De esta manera, los lanzamientos y las ventas de NO VIS completan 5 años de ajuste (Gráfico 1.4).



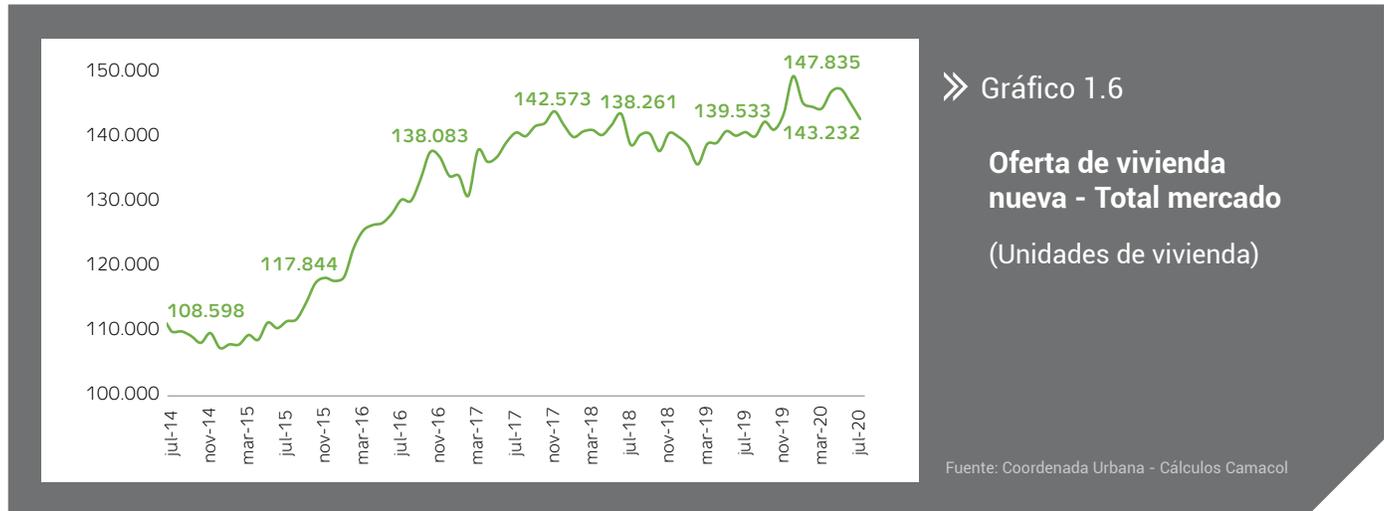
En el segmento medio (135-500 SMMLV) se evidenció un ajuste tanto en los lanzamientos como en las ventas. Por un lado, los lanzamientos tuvieron una contracción de 28,2%, lo que representa un nivel de 36.456 unidades lanzadas. Por otro lado, las ventas alcanzaron un nivel de 45.366 unidades, lo que significó una caída de 17,5% (Gráfico 1.5 – Panel A).

El segmento alto (superior a 500 SMMLV), continúa con ajustes tanto en los lanzamientos como en las ventas. Los lanzamientos cayeron a un ritmo de 24,4%, mientras que la reducción en las ventas fue de 28,2%.



OFERTA DE VIVIENDA DISPONIBLE EN COLOMBIA

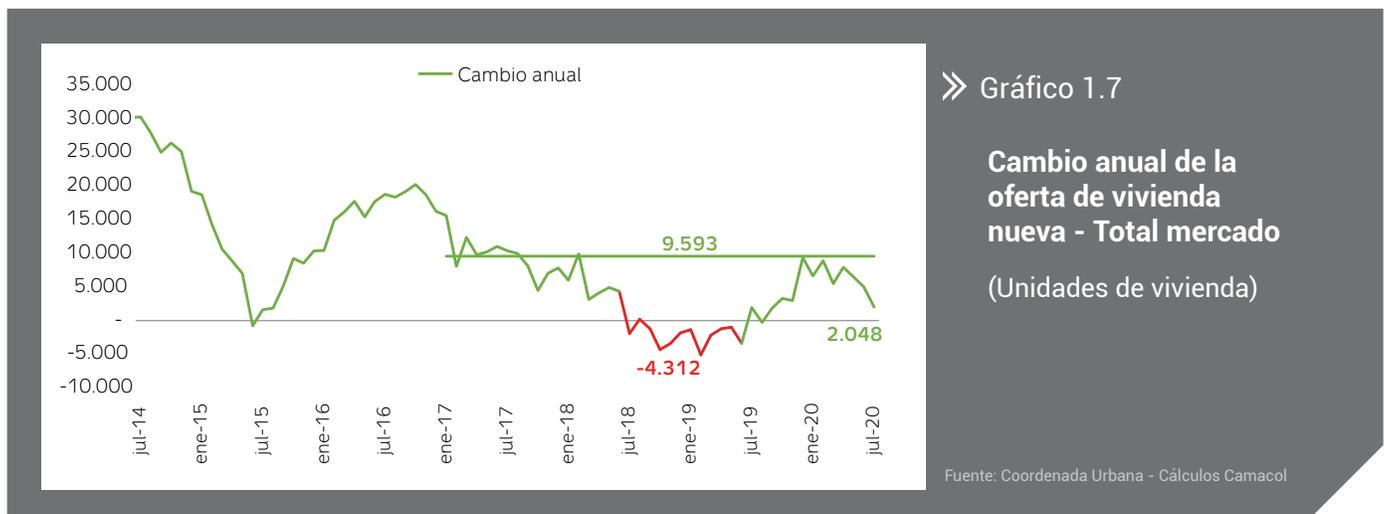
El stock total de oferta disponible al mes julio de 2020 llegó a las 143.232 unidades, que corresponden acerca de 3.592 proyectos en las 19 regiones del país donde tiene cobertura el *Censo Georreferenciado de CAMACOL*².



» Gráfico 1.6

Oferta de vivienda nueva - Total mercado
(Unidades de vivienda)

La oferta de vivienda ha presentado estabilidad desde finales de 2017, lo cual responde al ajuste en los lanzamientos de vivienda dados los niveles más bajos de comercialización durante ese mismo periodo (Gráfico 1.6). No obstante, en julio de 2020 la oferta disponible se incrementó en 2.048 unidades respecto al año anterior, mostrando señales positivas (Gráfico 1.7).



» Gráfico 1.7

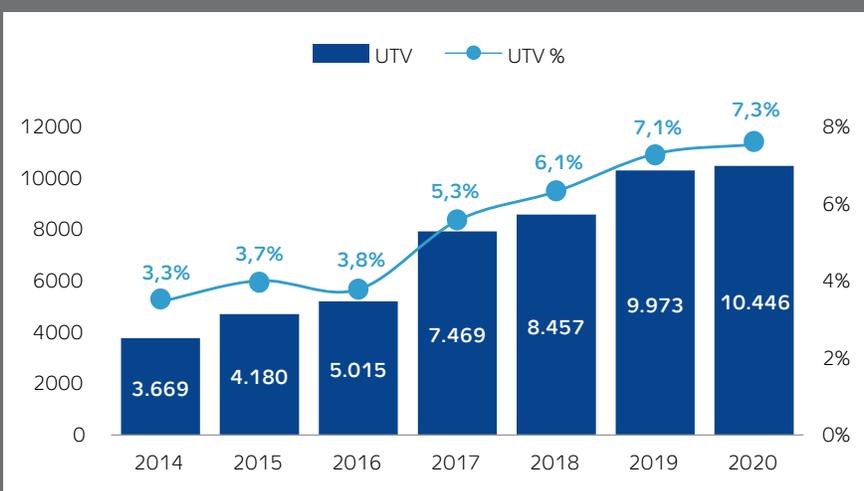
Cambio anual de la oferta de vivienda nueva - Total mercado
(Unidades de vivienda)

² Antioquia, Atlántico, Bolívar, Boyacá, Caldas, Cauca, Cesar, Córdoba, Cundinamarca, Huila, Magdalena, Meta, Nariño, Norte de Santander, Quindío, Risaralda, Santander, Tolima y Valle.

OTRAS SEÑALES DEL MERCADO



Además de las cifras en el mercado de vivienda nueva, es necesario mantener un monitoreo permanente sobre los indicadores de riesgo. En efecto, el menor ritmo de comercialización, que tuvo sus efectos más evidentes entre 2017 y 2018, y los desajustes que han venido incrementándose entre la demanda y la generación de oferta, provocaron un mayor nivel de inventario terminado, focalizando de forma significativa en el segmento No VIS. En este sentido, con corte a julio, el 7,3% de la oferta se conformó por unidades terminadas por vender (UTV), que obedecen a un total de 10.446 unidades de vivienda (Gráfico 1.8).



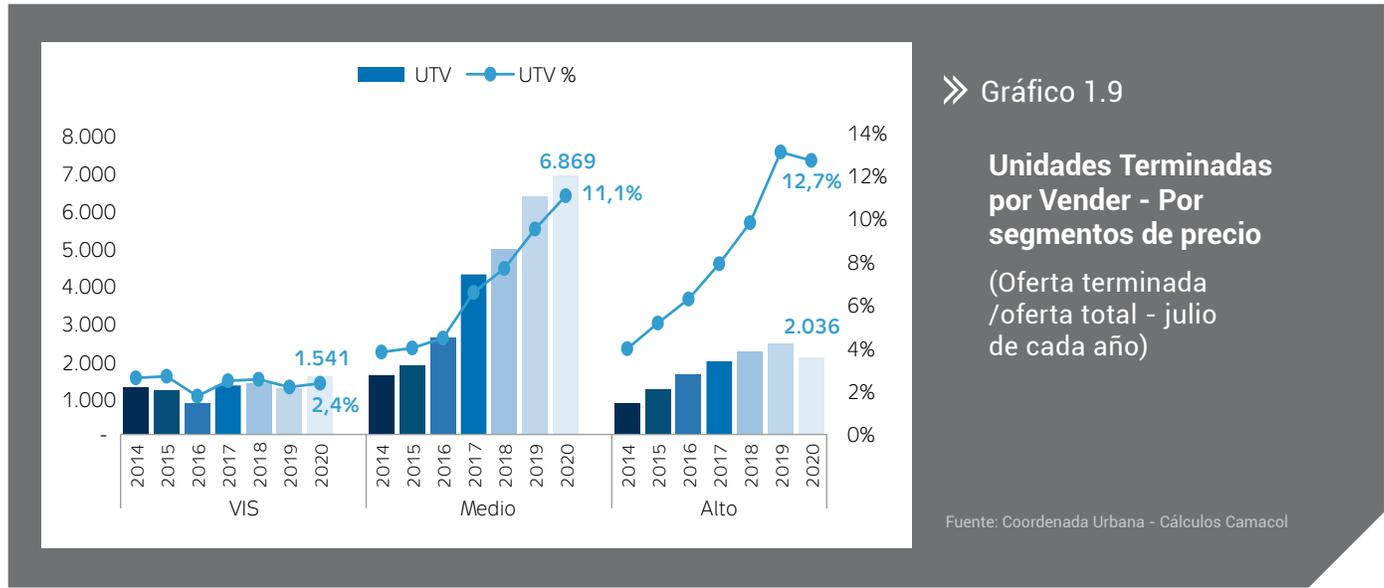
» Gráfico 1.8

Unidades terminadas por vender - Total mercado

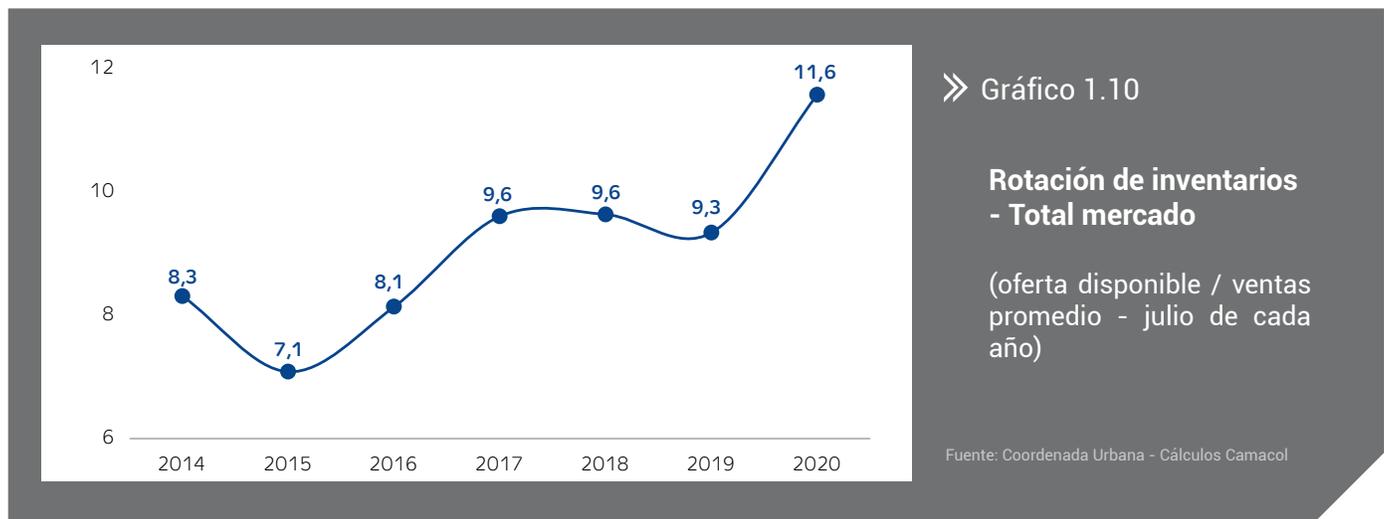
(Oferta terminada / oferta total - julio de cada año)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

En el análisis por segmento de precio se encuentra una relación positiva entre el precio de la vivienda y el nivel de acumulación de inventario: el segmento VIS tiene el 2,4% de su oferta en estado terminado, 11,1% en el caso del segmento medio y el 12,7% en el segmento alto. En el caso específico de la acumulación de UTV en el segmento No VIS, se encuentran mayores cantidades en el segmento medio alcanzando 6.869 unidades, mientras que el segmento alto tiene 2.036 unidades (Gráfico 1.9).



Por otra parte, la rotación de inventarios promedio se ubicó en 11,6 meses en julio de 2020 para el total del mercado. Esto significa que, si en los próximos meses las ventas se mantienen en los niveles promedio de los últimos tres meses, la oferta actual se demorará casi un año en ser vendida (Gráfico 1.10). Este fuerte aumento, con respecto a los datos para años anteriores, se debe a la caída en las ventas de unidades de vivienda nueva en los últimos meses, debido a la reducción significativa de la dinámica comercial causada por la crisis de COVID-19.



Se espera que, con las políticas de reactivación del sector y los incentivos para la adquisición de vivienda anunciados por el Gobierno Nacional, la dinámica comercial retome su ritmo y la rotación de inventario se reduzca durante el segundo semestre del año (Gráfico 1.11).



» Gráfico 1.11

Rotación de inventarios - Por segmentos de precio

(oferta disponible / ventas promedio - julio de cada año)

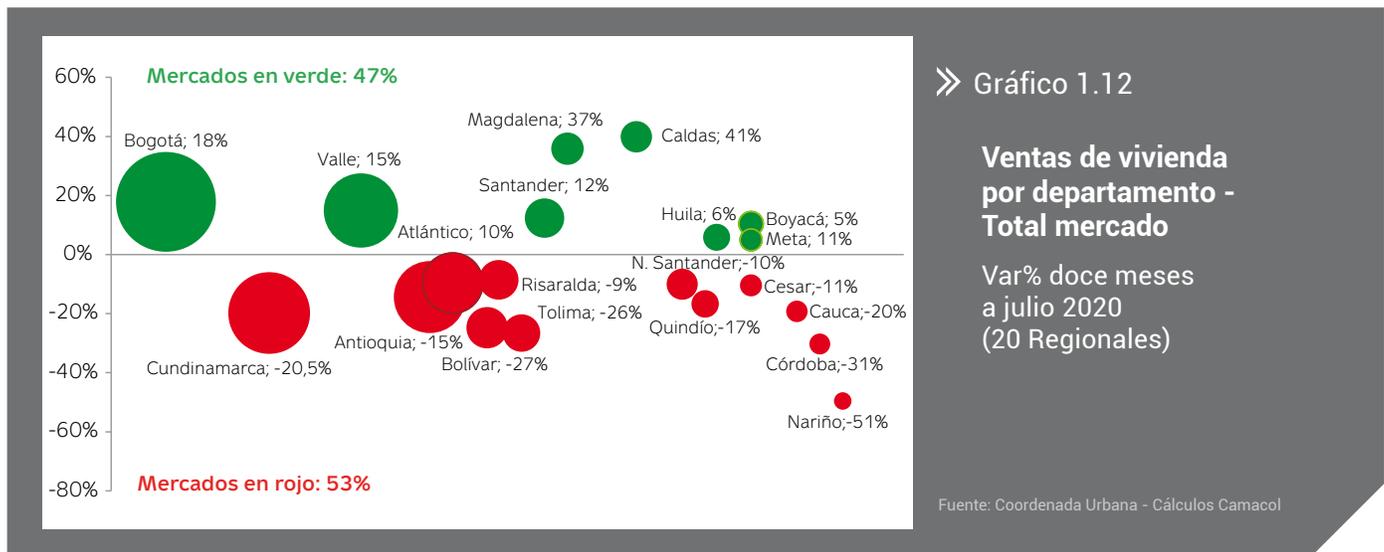
Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

A julio del 2020, la oferta disponible de vivienda nueva tiene una mayor concentración de rotación en el segmento alto.

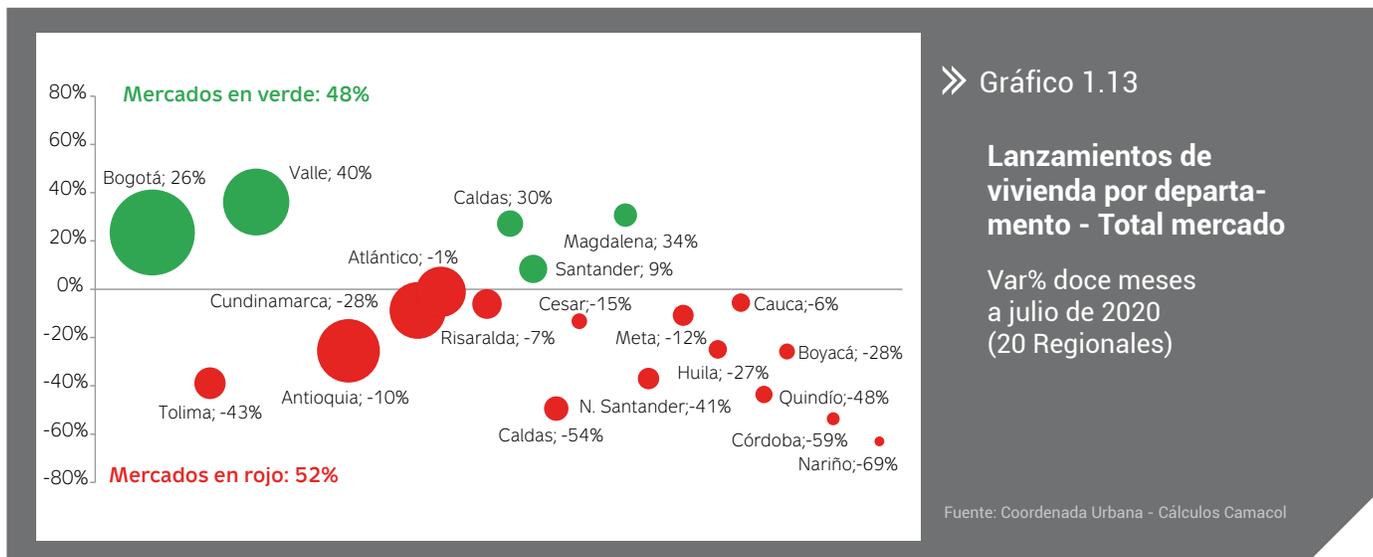
COMPORTAMIENTO REGIONAL



Respecto a la dinámica regional, basándose en el acumulado doce meses a mayo (2020), 12 de los 20 mercados analizados registraron reducciones anuales en el volumen de ventas. Sin embargo, los mercados intermedios han sido protagonistas con crecimientos importantes en sus niveles de comercialización, es decir, Caldas, Magdalena, y Santander crecieron a ritmos del orden del 41%, 37%, y 12%, respectivamente. Si se agrega el total de regionales por tamaño de mercado, se encuentra que el 47% presentó una expansión en sus ritmos de comercialización (Gráfico 1.12). Bogotá D.C., que es el mercado más grande de comercialización de vivienda nueva, tuvo un crecimiento del 18%.



En relación con la generación de oferta en el acumulado doce meses con corte a julio de 2020, 15 departamentos que suman el 52% del mercado nacional mostraron contracciones anuales en los lanzamientos de vivienda nueva. Los departamentos de Nariño (-69%) y Córdoba & Sucre (-59%) son los casos más sensibles. Sin embargo, se destacan mercados como Bogotá y Valle que reportan incrementos de 26% y 40%, respectivamente. De igual forma, en los mercados de Santander, Caldas, y Magdalena se exhibieron importantes tasas de crecimiento (Gráfico 1.13).



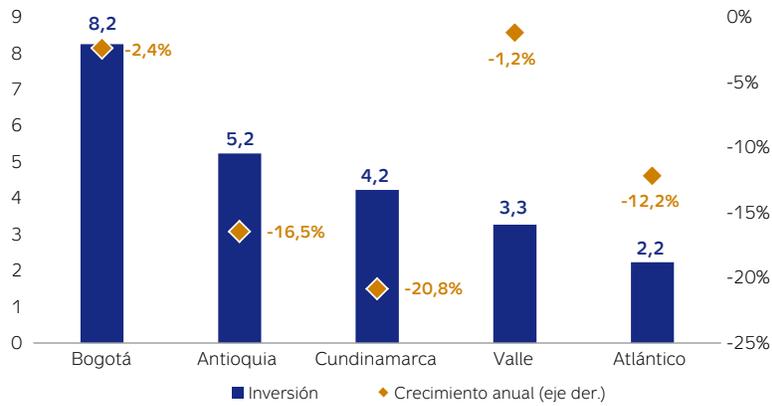
VALORIZACIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA NUEVA EN COLOMBIA



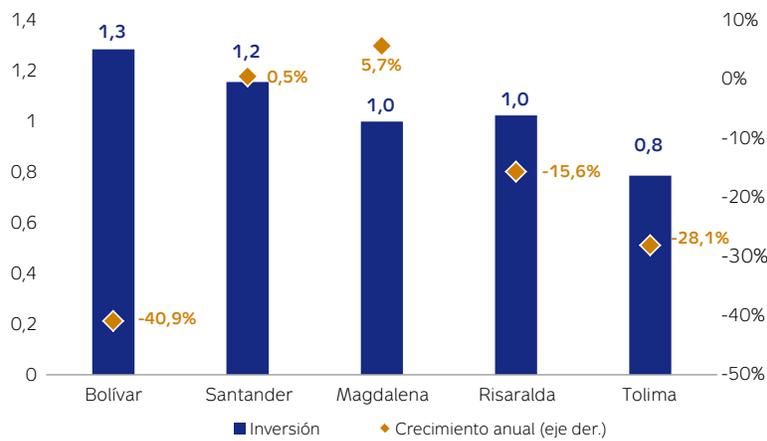
Entre agosto de 2019 y julio de 2020, la inversión en vivienda nueva por parte de los hogares colombianos alcanzó los \$32,1 billones de pesos (a precios constantes de julio de 2020), cifra que corresponde a una reducción de -12,3% anual. (Gráfico 1.14). Las disminuciones en ventas durante los cuatro últimos meses han sido cruciales para explicar la reducción anual de la inversión en vivienda.



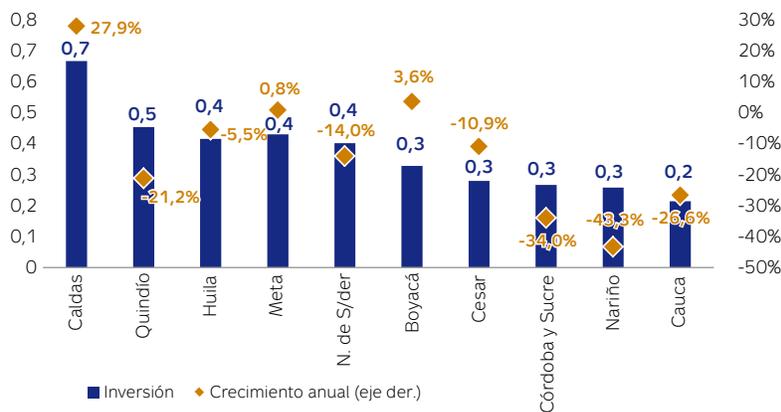
a. Mercados grandes



b. Mercados intermedios



c. Mercados pequeños



» Gráfico 1.15

Valor de las ventas a nivel regional

(billones de pesos constantes- Acumulados 12 meses a julio 2020)

Fuente: Coordinada Urbana - Cálculos Camacol

A julio de 2020, la mayor parte de la inversión estuvo concentrada en las regiones de Bogotá, Antioquia, Cundinamarca y Valle donde se superaron los 3 billones de pesos en cada una, que junto con Atlántico (\$2,2 billones) se acumula una participación del 72,1% sobre el total de inversión. En el caso de los mercados de tamaño mediano, es decir, aquellos en donde el valor de las ventas oscila entre 1 y 2 billones de pesos, se destacan Bolívar, Santander y Magdalena que en conjunto representan el 10,7% del valor de las ventas. Por último, los mercados pequeños aportaron el restante 11,6% a la inversión en vivienda (Gráfico 1.15).

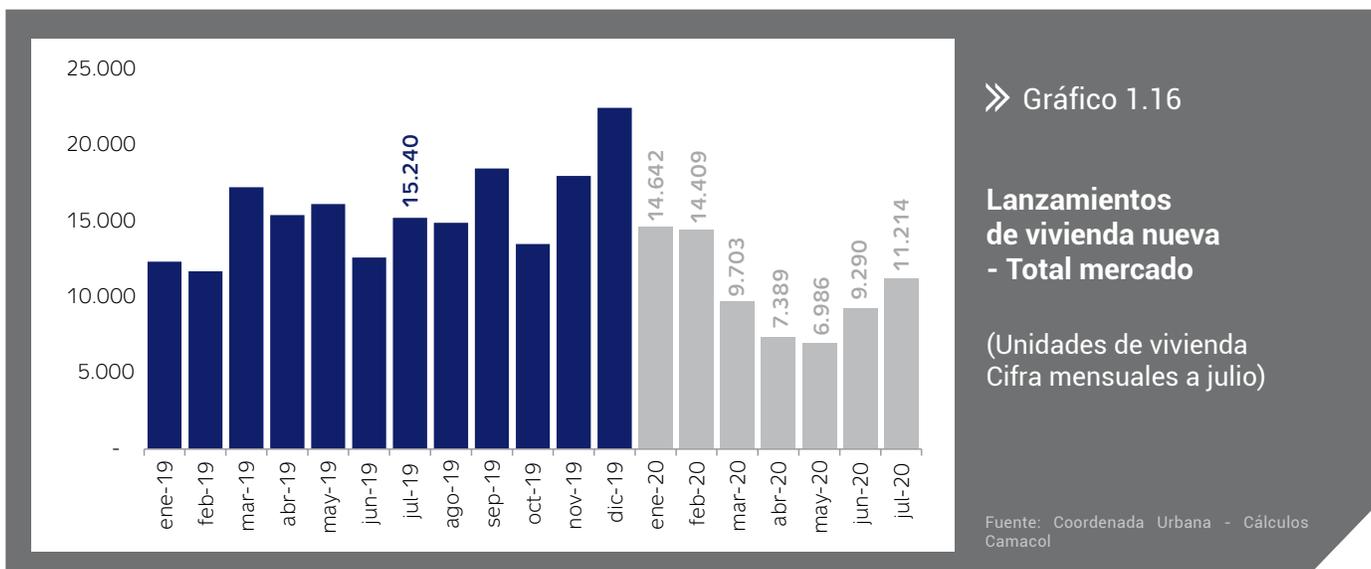
AFECTACIÓN DEL COVID-19 EN EL MERCADO DE VIVIENDA



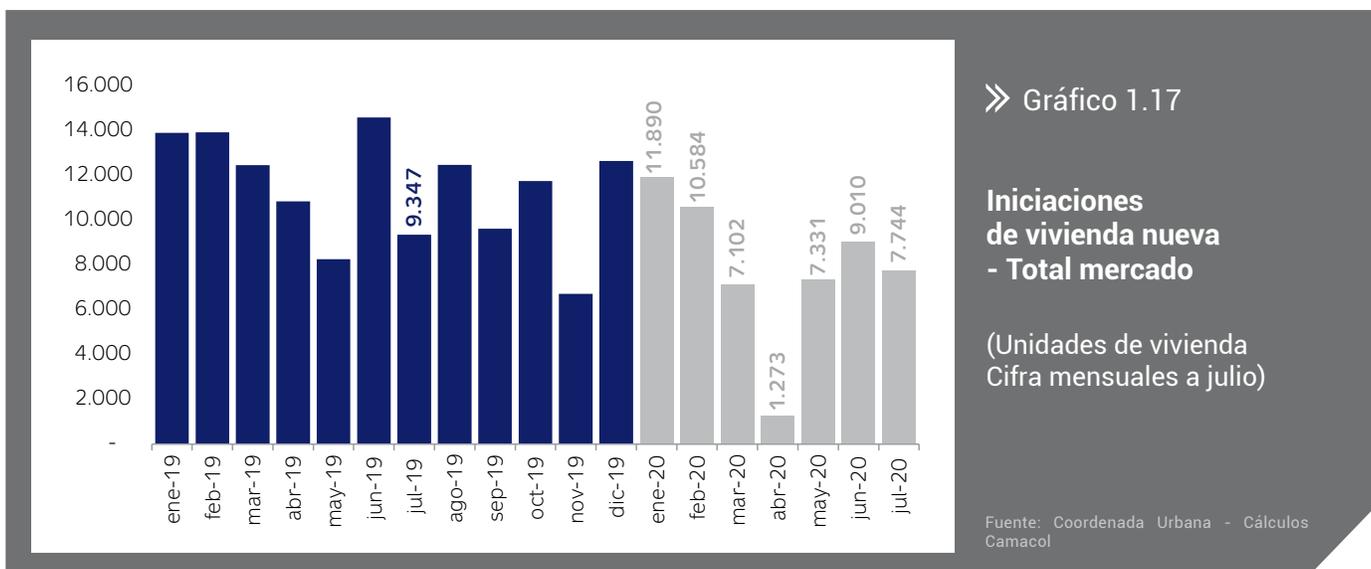
El sector edificador se ha visto perjudicado, con una reducción importante en los niveles de actividad.

La propagación del COVID-19 alrededor del territorio colombiano ha afectado de forma directa las actividades productivas debido a las medidas de confinamiento necesarias para contener la transmisión del virus. Debido a esto, el sector edificador y todos los otros sectores de la economía nacional se han visto perjudicados, con una reducción importante de en los niveles de actividad.

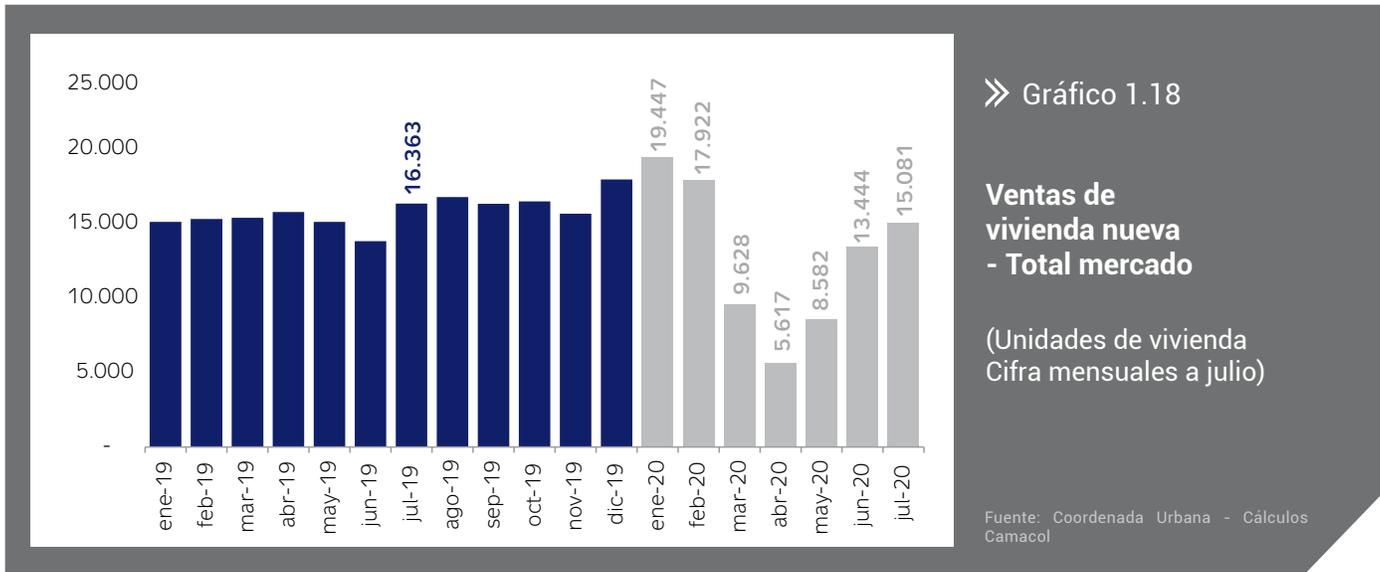
En concordancia con lo anterior, los lanzamientos de vivienda para el mes de julio se ubicaron en 11.214 unidades en el total del mercado al presentar una disminución de 26,4% frente al mismo mes del año anterior y encontrándose por debajo del promedio histórico (12.945). A su vez, por segmentos del mercado hay una contracción generalizada en el VIS de 10,8% y en No VIS de 55,8% (Gráfico 1.16).



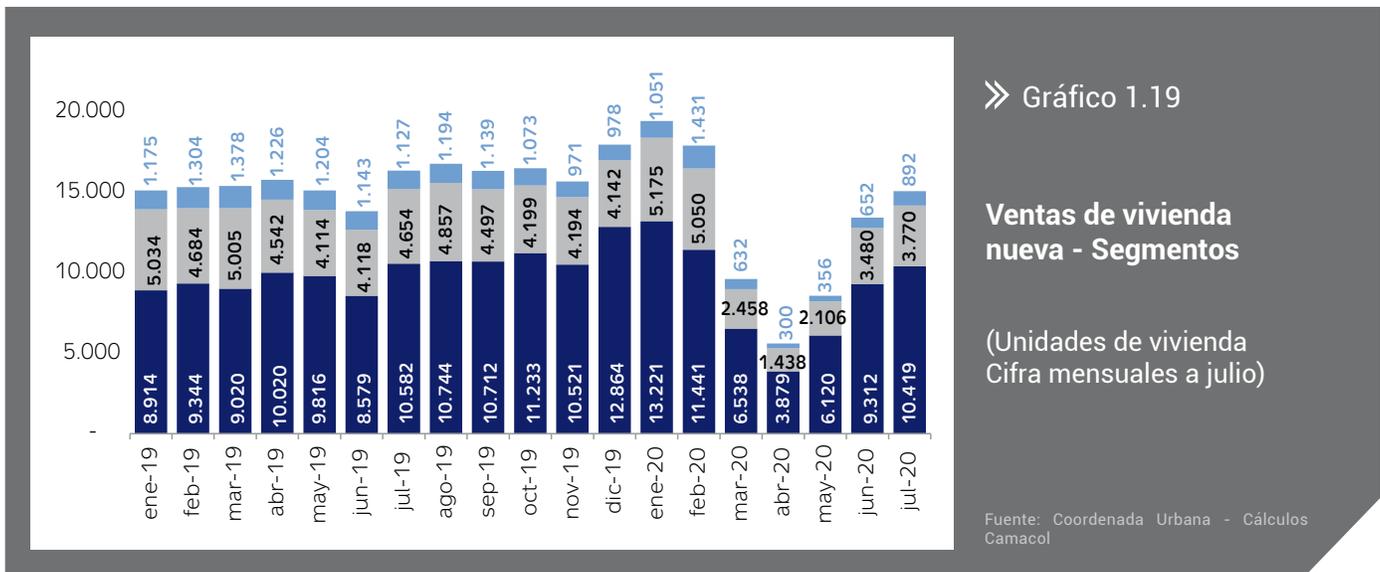
En relación con la dinámica de las iniciaciones en el mes de julio se alcanzó un volumen de 7.744 unidades, lo que representa un decrecimiento anual de 17,1% respecto al mismo periodo del año anterior (9.347). En el análisis por segmentos, hay una variación en el segmento VIS de 7,4% y en No VIS de -49,7% (Gráfico 1.17).



La dinámica de la venta de vivienda nueva en el mes de julio logró la comercialización de 15.081 unidades habitacionales lo que indica un decrecimiento de 7,8% respecto al mismo periodo del año anterior (13.363) (Gráfico 1.18). Pese a esto, es claro que en los meses de junio y julio se ha evidenciado una reactivación comercial, frente a los meses más críticos del confinamiento.

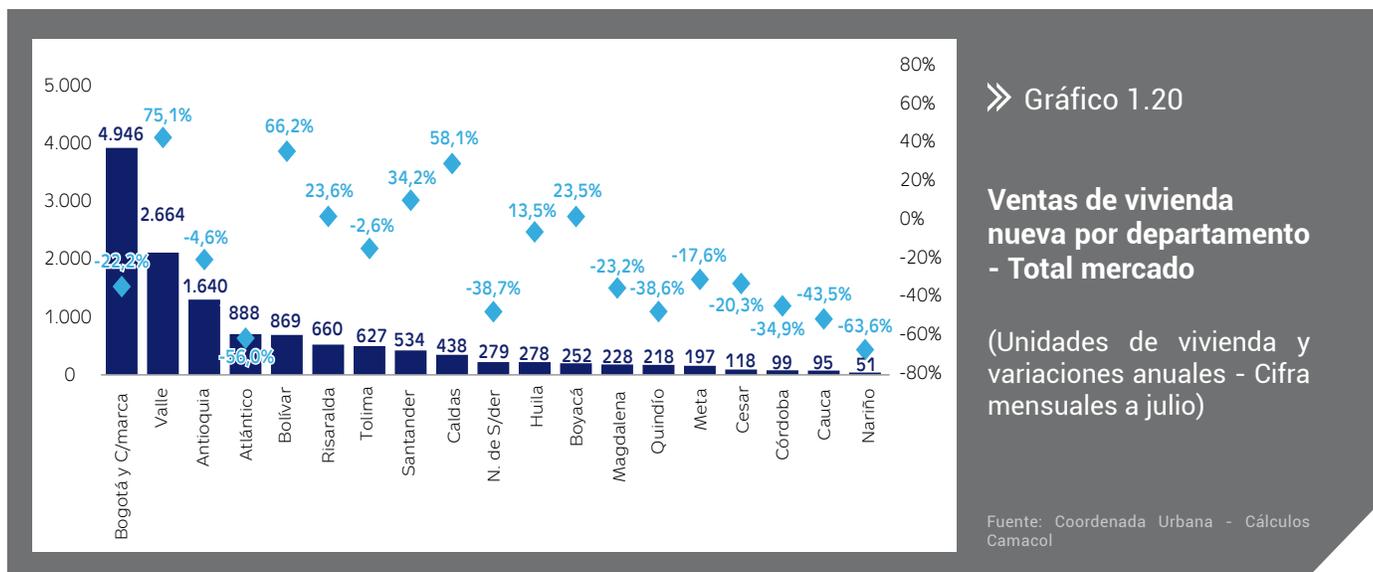


En el comportamiento por segmentos, el VIS continúa con una gran participación en el mercado de vivienda al concentrar el 69,1% de las ventas, seguido del medio con 25% y el alto en 5,9%. No obstante, la dinamización se ha visto afectada por la reducción de las actividades, es así como los segmentos se contraen en VIS 1,5%, medio en 19% y alto en 20,9% (Gráfico 1.19).

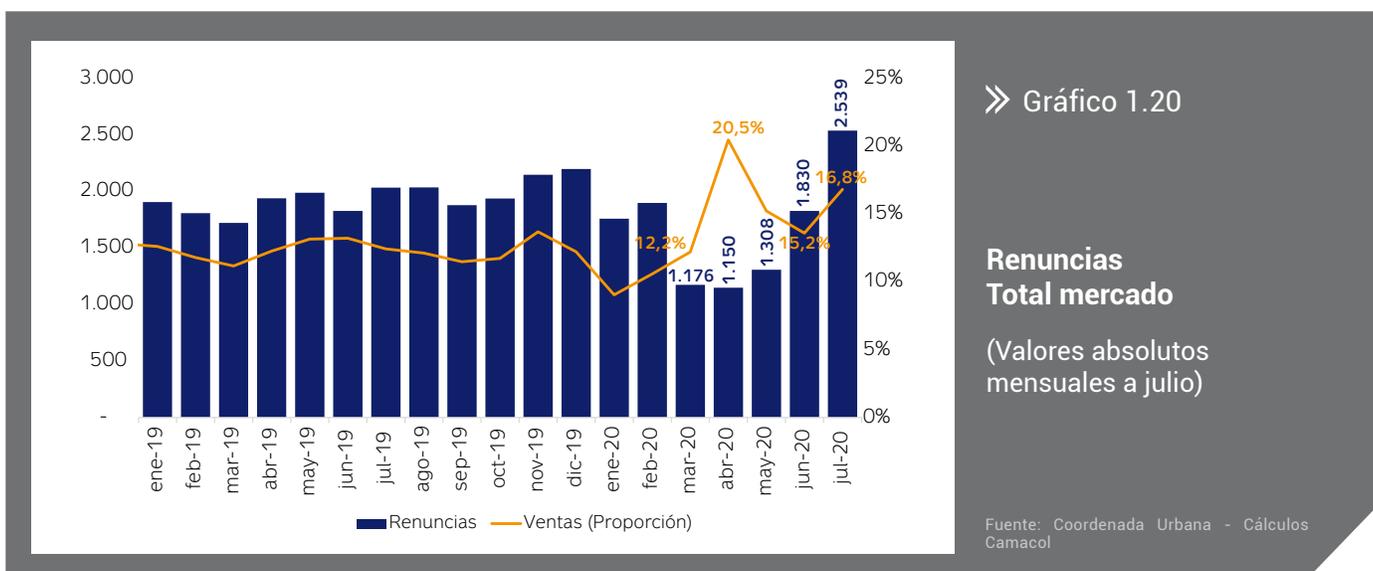


En concordancia con lo anterior, el comportamiento regional no es ajeno a la dinámica de ajuste que se vive en la comercialización de vivienda. Los mercados más representativos como Cundinamarca, Valle, Bogotá, Atlántico y Antioquia representan cerca de 67,4% de las ventas a nivel nacional, no obstante, tienen decrecimientos importantes a excepción de Valle. A nivel regional, las mayores contracciones se presentan en

Nariño (-63,6%), Atlántico (-56,0%) y Cauca (-43,5%) y los crecimientos más importantes se dan en las regiones de Valle (75,1%), Bolívar (66,2%) y Caldas (58,1%).



Para finalizar, se analiza la variable renuncias la cual para el total del mercado alcanzó en el mes de julio un nivel de 2.539 unidades, que en términos generales son mayores a las presentadas en periodos anteriores. A su vez, al comparar las ventas realizadas en el mismo periodo de tiempo, las renuncias corresponden cerca al 16,8% de las ventas lo cual es significativo y tiene una tendencia creciente (Gráfico 1.21).





Déficit habitacional en Colombia

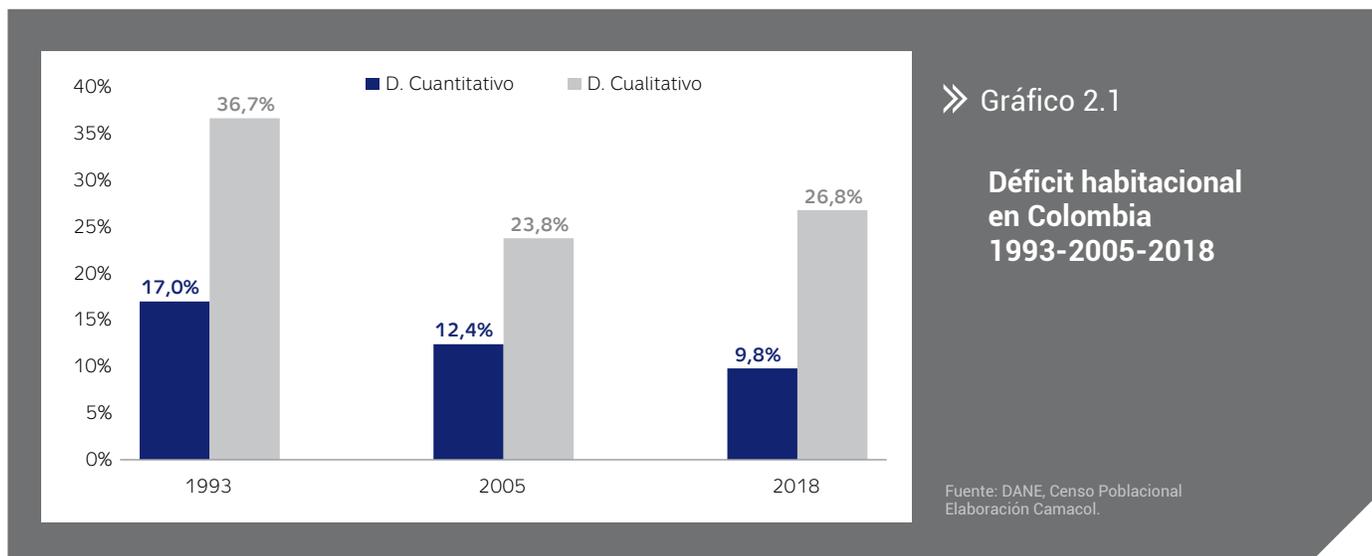


INTRODUCCIÓN

El déficit habitacional está compuesto por el déficit cuantitativo y el déficit cualitativo. Estas categorías permiten, a través de un análisis de componentes, identificar los hogares colombianos que habitan en viviendas con deficiencias estructurales, por lo que se hace necesario adicionar nuevas unidades al stock que cuenten con las condiciones de habitabilidad necesarias, o proveer intervenciones a la estructura para garantizar la calidad de las viviendas y el bienestar de los hogares³.

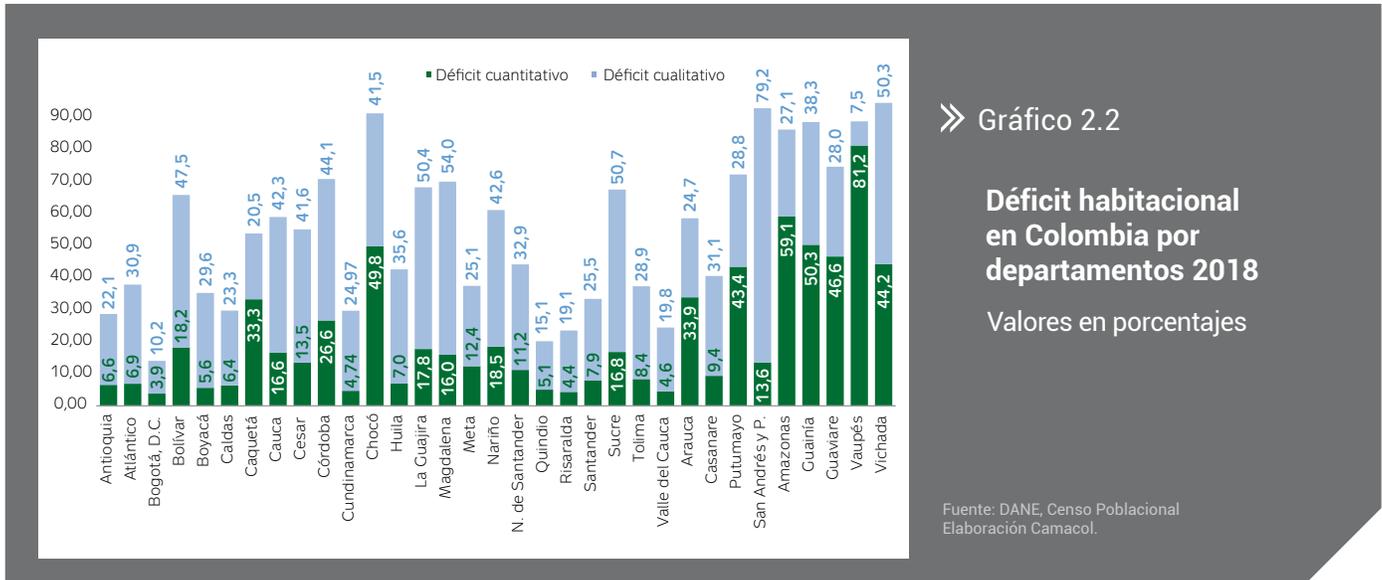
En concordancia con lo anterior, de acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018, para dicho año se tenían cerca de 5'144.445 hogares con déficit habitacional, lo cual corresponde a 36,6% del total de hogares del país. Es así como al discriminar por dimensiones, en déficit cuantitativo se tienen 1'378.829 hogares y en cualitativo 3'765.616 hogares, lo cual corresponde a 9,8% y 26,8% del total de hogares respectivamente. Lo anterior señala que en Colombia el problema habitacional no se basa únicamente en la cantidad sino en la calidad de las condiciones de las viviendas existentes.

A su vez, al realizar un comparativo con los censos llevados a cabo en periodos anteriores, en términos generales hay una reducción del déficit habitacional respecto a 1993 en 17,1 p.p. y al 2005 se incrementa en 0,4 p.p. Asimismo, hay una mejoría sustancial en el déficit cuantitativo que disminuye respecto a 2005 en 2,6 p.p. y a 1993 en 7,2 p.p. y en el déficit cualitativo disminuye 9,9 p.p. respecto a 1993 y se incrementa respecto al 2005 en 3 p.p. (Gráfico 2.1)



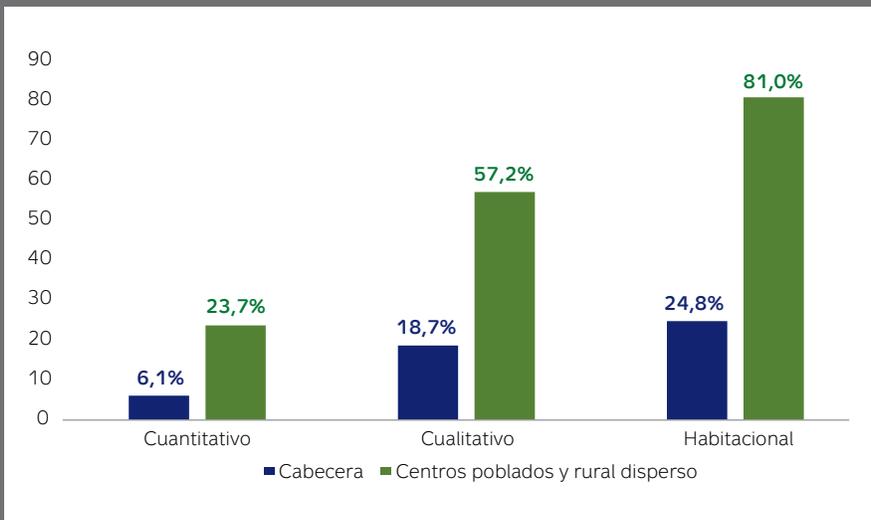
³ Dane, (2020). Déficit habitacional: Nota metodológica 2020. Tomado de: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/deficit-habitacional>.

En el análisis departamental con base en el Censo de 2018, el déficit habitacional es más crítico en departamentos como Vichada (94,5%), San Andrés y Providencia (92,8%) y Chocó (91,3%) mientras que los departamentos con mejores condiciones habitacionales son Bogotá (14,1%), Quindío (20,2%) y Risaralda (23,5%) (Gráfico 2.2). En el análisis por dimensiones, en el déficit cuantitativo se acentúa en mayor proporción en las regiones de Vaupés (81,1%), Amazonas (59,1%) y Guainía (50,3%) mientras que en el déficit cualitativo se destacan los departamentos de San Andrés y Providencia (79,2%), Magdalena (54,0%) y Sucre (50,7%) (Gráfico 2.2).



Algo semejante sucede al analizar el déficit habitacional por cabeceras y centros poblados y rural disperso. En relación con lo anterior, el déficit habitacional en las cabeceras de Colombia se ubica en 24,8% acentuándose en mayor proporción en las regiones de Vichada (93%), San Andrés y Providencia (89,7%) y Chocó (85,3%), pero se destacan Risaralda (12,1%), Bogotá D.C. (14,0%) y Valle del Cauca (14,8%) como territorios con menos déficit. Ahora, al realizar el análisis por dimensiones, el déficit cuantitativo se sitúa en 6,1% siendo representativo en las zonas de Vaupés (61,2%), Guainía (39,6%) y Amazonas (37,9%) y el déficit cualitativo está en 18,7% al concentrarse en mayor medida en San Andrés y Providencia (78,2%), Vichada (74,0%) y Chocó (55,9%) (Ver Gráfico 2.3.)

De igual forma, se estudia el comportamiento del déficit habitacional en los centros poblados y rural disperso, éste se ubica en 81% concentrándose en Vaupés (99,5%), San Andrés y Providencia (99,1%) y Amazonas (99,1%) y en menor medida en Bogotá D.C. (52,2%), Quindío (57,3%) y Cundinamarca (61,1%). En el análisis por dimensión, se destaca que el déficit cuantitativo se sitúa en 23,7% profundizándose en las regiones de Vaupés (95,7%), Amazonas (91,1%) y Guaviare (85,1%) y el déficit cualitativo alcanza el 52,2% acentuándose en San Andrés y Providencia (81,3%), Atlántico (78,7%) y Cesar (74,6%) (Gráfico 2.3).



» Gráfico 2.3

**Déficit habitacional en Colombia
Cabeceras y centro poblados y rural disperso 2018**

Fuente: DANE, Censo Poblacional
Elaboración Camacol.

En Colombia, el problema habitacional no se basa únicamente en la cantidad sino en la calidad de las condiciones de las viviendas existentes.

DÉFICIT CUANTITATIVO



Déficit cuantitativo es el indicador que determina las deficiencias estructurales y de espacio en las viviendas.

El déficit cuantitativo es el indicador que determina las deficiencias estructurales y de espacio en las viviendas donde habitan los hogares para un periodo de tiempo determinado. Idealmente, la relación entre número de hogares debe ser similar al número de viviendas. Esta variable permite saber cuán alejada está esta proporcionalidad de su objetivo y cuántas viviendas adecuadas en calidad estructural deben ser agregadas al stock actual para los hogares que requieren alojamiento.

Los componentes generales del déficit cuantitativo son: tipo de vivienda, material de las paredes exteriores, cohabitación y hacinamiento no mitigable. El tipo de vivienda se refiere a los alojamientos tipo "Otro" (carpa, tienda, vagón, embarcación, cueva, refugio natural o puente). Al igual, se considera en déficit aquellas viviendas construidas en materiales inestables como caña, esterilla, otro tipo de material vegetal, zinc, tela, cartón, latas, desechos o plásticos, o en su defecto, sin paredes. La cohabitación se refiere, en la metodología antigua, a los hogares secundarios que viven en la misma vivienda con un hogar primario. En la metodología nueva, la cohabitación se mide de acuerdo con que haya tres o más hogares que habitan en la misma vivienda. Finalmente, el hacinamiento no mitigable va ligado a los hogares con cinco o más personas por cuarto para dormir. Se debe tener en cuenta que el cumplimiento de al menos uno de estos cuatro componentes es suficiente para entrar en la clasificación de un hogar con déficit habitacional cuantitativo.

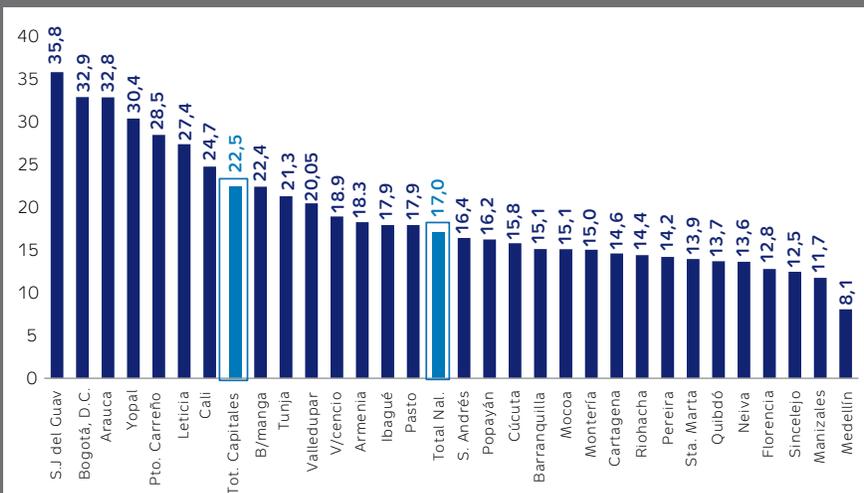
Así como el déficit cualitativo, el déficit cuantitativo tuvo ligeros cambios entre la metodología antigua y la nueva, socializada por el DANE en marzo del

2020. En esta sección se tendrán en cuenta ambas metodologías, ya que se compara el déficit en los últimos 30 años.

Censo de 1993

Para este año, el país contaba con un poco más de siete millones de hogares, de los cuales el 75% vivían en los centros urbanos y el 25% en la ruralidad. El déficit cuantitativo nacional para este momento era de 17% (ver Gráfico 2.4). Este déficit estaba compuesto en un 90% por hogares alojados en viviendas urbanas y 10% en zonas rurales. Esto se demuestra con el resultado en que el déficit acumulado de las ciudades capitales de departamento es de 22,5%, siendo 5,5 puntos porcentuales mayor que el acumulado nacional.

Con San José del Guaviare a la cabeza (35,8%), cuatro de las primeras cinco ciudades que componen el ranking son de la región Orinoquia. La capital del país se ubica en la segunda posición del compendio general con un porcentaje de 32,9%, casi el doble que el apartado nacional. Por otra parte, la ciudad de Medellín se encuentra ubicada en la última posición con un porcentaje de déficit cuantitativo de 8,1%, 27,7 p.p. menos que la ciudad con mayor déficit. La mediana para esta variable está en las ciudades de Pasto y San Andrés con déficits de 17,9% y 16,4%, respectivamente.



» Gráfico 2.4

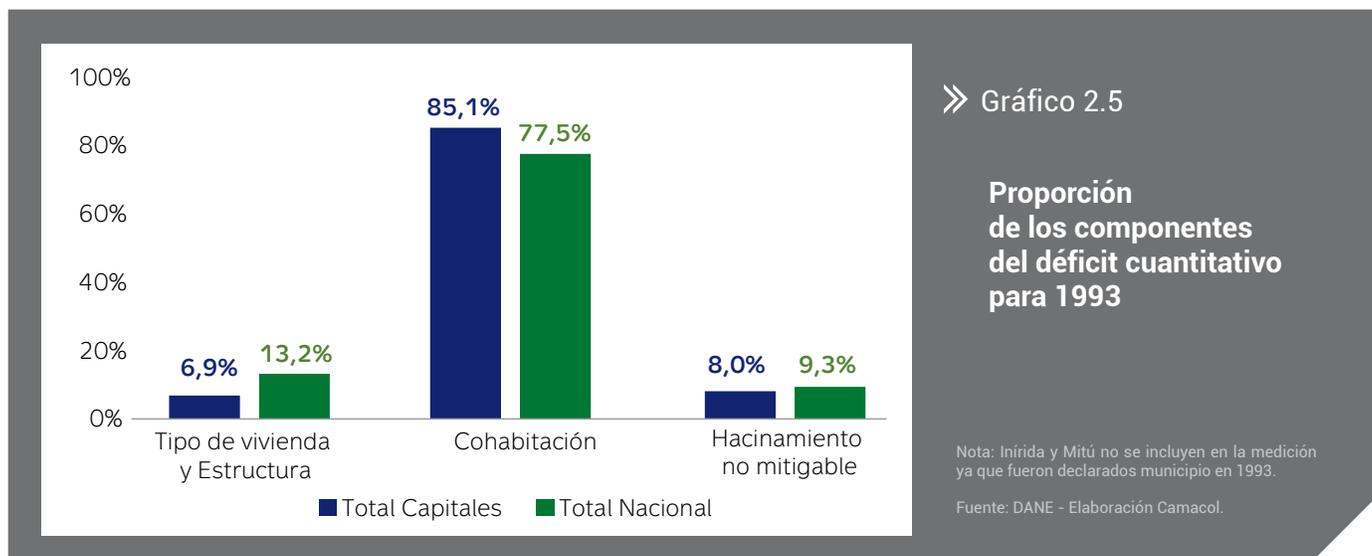
Déficit cuantitativo en los principales centros urbanos de cada departamento para 1993

Valores en porcentaje

Nota: Inírida y Mitú no se incluyen en la medición ya que fueron declarados municipio en 1993.

Fuente: DANE - Elaboración Camacol.

El análisis por componentes que integran el déficit cuantitativo, la cohabitación es el que más preponderancia tiene, como lo muestra el Gráfico 2.5, y es mayor para el acumulado de las capitales de departamento con un 85,1% frente a un 77,5% en el total nacional. La proporción de componentes es más alta para todo el país, en el tipo de vivienda y paredes, y en el hacinamiento no mitigable. Una aproximación a este resultado es que para 1993, si bien la calidad estructural de las viviendas era menor en los centros urbanos, estos sufrían de un mayor hacinamiento de personas; mientras que los hogares ubicados en la ruralidad tenían ligeramente una mayor cantidad de integrantes que los hogares de la ciudad.



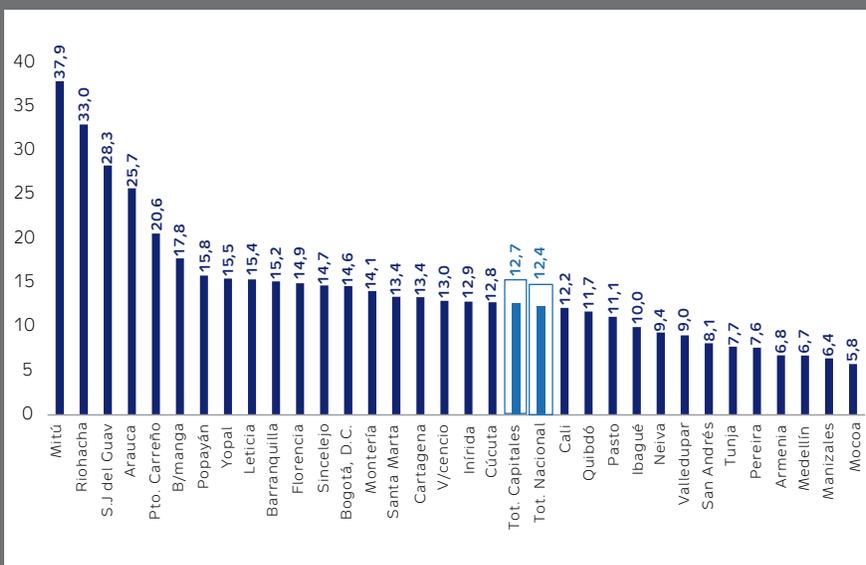
Censo de 2005

En esta nueva medición el país ya contaba con más de diez millones de hogares, de los cuales el 77,7% habitaba en los centros urbanos y el 23,3% en la ruralidad. En cuanto al déficit cuantitativo, este se ubicó alrededor del 12% tanto para el total nacional y para el agregado de capitales de departamento (ver Gráfico 2.6). Esto demuestra que para el año 2005 la concentración del déficit cuantitativo aumentó en las viviendas rurales colombianas.

Esta afirmación se confirma con que el 78,9% del total de viviendas con déficit cuantitativo hacen parte de las cabeceras municipales, mientras que el restante 21,1% se concentra en el resto del territorio; es decir, que hay una diferencia proporcional de 11,1 p.p. frente al censo de 1993, donde el déficit cuantitativo aumentó en esta magnitud para las viviendas rurales.

Para la medición del año 2005, se incluyeron las ciudades de Mitú e Inírida, ya que lograron el estatus de municipio. Precisamente la capital del departamento de Vaupés encabeza la lista de déficit cuantitativo con 37,9%. Por su parte, la ciudad de Inírida hace parte de la mediana del cálculo de déficit, con un porcentaje de 12,9%.

El Distrito Capital se ubica en la posición número trece, con una cifra de 14,6%. De las 32 ciudades analizadas, 19 de ellas tienen valores mayores que el total nacional y de capitales, mientras que los 13 restantes tienen una proporción menor de déficit, siendo Mocoa la última de la lista con un registro de 5,8%, 32 p.p. menos que Mitú, la ciudad con mayor concentración.



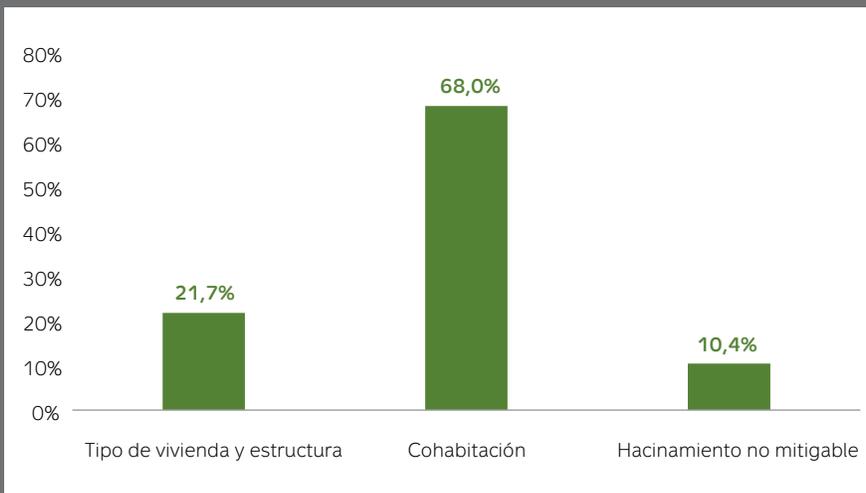
» Gráfico 2.6

Déficit cuantitativo en los principales centros urbanos de cada departamento para 2005

Valores en porcentaje

Fuente: DANE, Censo Poblacional
Elaboración Camacol.

En el análisis por componentes para este periodo se evidencia que la cohabitación sigue siendo el componente más preponderante entre los demás factores del déficit cuantitativo. El tipo de vivienda y estructura ocupa el segundo lugar con un porcentaje de 21,7% de hogares en déficit, mientras que el hacinamiento no mitigable es el problema de menor proporción con un porcentaje de 10,3%, como se muestra en el Gráfico 2.7.



» Gráfico 2.7

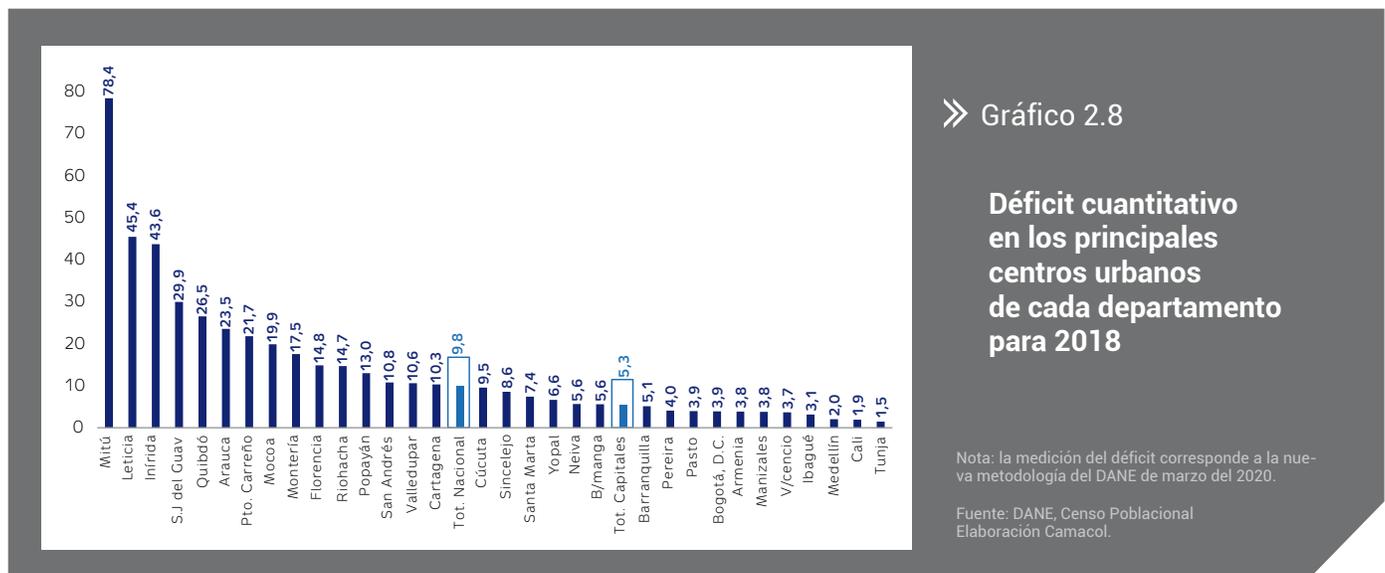
Proporción de los componentes del déficit cuantitativo para 2005

Fuente: DANE, Censo Poblacional
Elaboración Camacol.

Censo de 2018

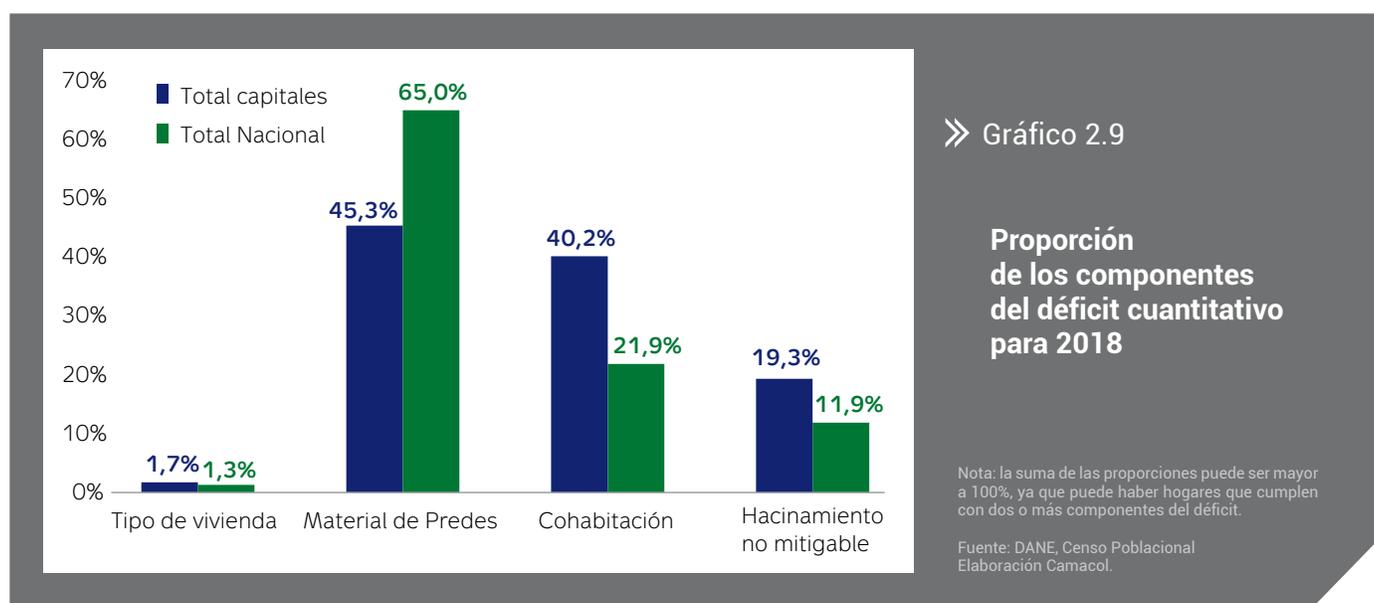
Bajo la nueva metodología de medición del déficit habitacional en Colombia (Anexo 1) se hizo el análisis de los resultados del censo de 2018 para el déficit cuantitativo. Según los datos del Gráfico 2.7, para el año 2018 la volatilidad entre las ciudades capitales de departamento se elevó con respecto a los censos anteriores. La disparidad puede verse de forma clara en la gráfica, donde la ciudad que lidera el ranking (Mitú con 78,4%) es superior a la última de la lista (Tunja con 1,5%) con una diferencia de 76,9 puntos porcentuales. Para tal fecha, el número de hogares colombianos llegó a los catorce millones, de los cuales el 78% vive en centros urbanos y el 22% en la ruralidad.

En este censo, a diferencia de los resultados en los censos anteriores, por primera vez el déficit total nacional (9,8%) supera al de capitales (5,3%). Esto se debe a que en el déficit cuantitativo en los centros poblados y viviendas rurales (50,6%) aumentó con respecto al censo de 2005, y superó ligeramente al de cabeceras municipales (49,3%).



Las ocho ciudades con valores más altos de déficit cuantitativo hacen parte de las regiones Orinoquia y Amazonia, las cuales son caracterizadas por tener áreas rurales amplias y cabeceras municipales reducidas. La capital del país, Bogotá D. C., se encuentra en la posición 25 entre las 30 ciudades

que componen el estudio con un porcentaje de 3,8%, lo que muestra un claro avance de la ciudad en la mitigación de esta clase de déficit en los últimos 30 años. Con la capital del departamento del Vaupés, 21 cabeceras municipales principales están por encima del total nacional, mientras que las nueve restantes se encuentran por debajo, siendo Tunja, Medellín y Cali las de menor afectación por déficit cuantitativo con valores de 1,5%, 1,9% y 2,0%, respectivamente.



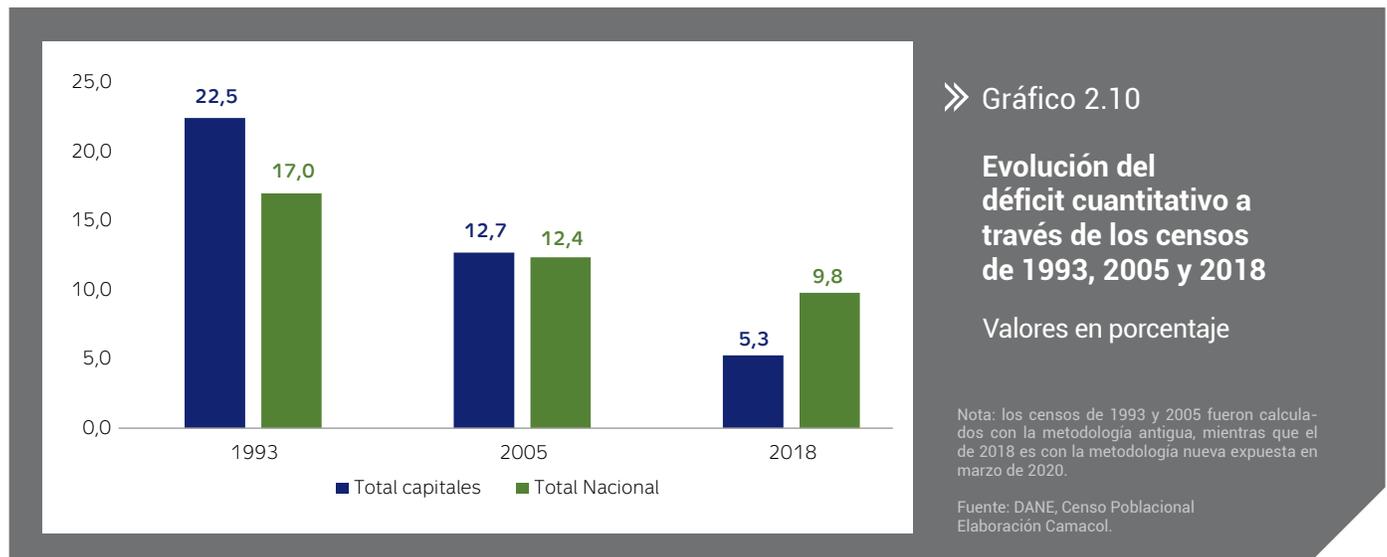
En el Gráfico 2.9 se puede apreciar la proporción de los componentes del déficit para las viviendas en el censo del año 2018. Para las capitales de departamento y principales centros urbanos del país, el tipo de vivienda, la cohabitación y el hacinamiento no mitigable son los componentes en los que se supera en proporción al total nacional. Mientras que en el componente referente al material de las paredes (en su defecto, la no existencia de estas) es el total nacional quién tiene una proporción mayor al de capitales en 19,7 puntos porcentuales.

Los problemas estructurales en las viviendas y el número (alto) de personas por habitación destinada para dormir son los principales problemas que contribuyen a la expansión del déficit cuantitativo actualmente; tanto para hogares que habitan en las cabeceras municipales como para los de centros poblados y rurales.

COMPARACIÓN DEL DÉFICIT CUANTITATIVO

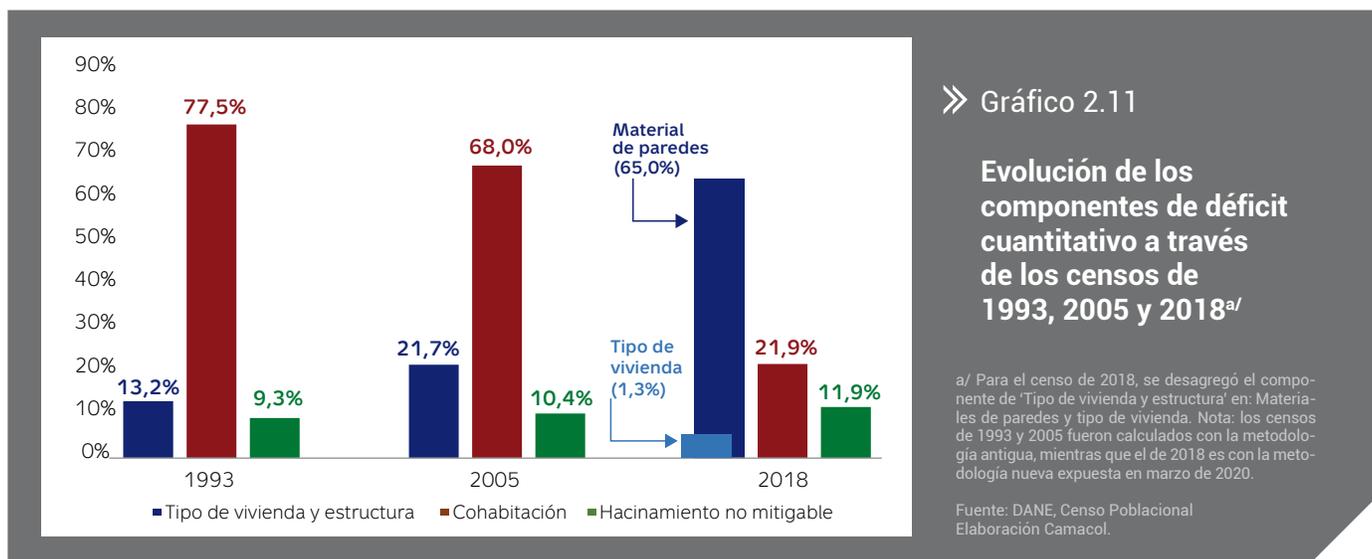
Como se aprecia en el Gráfico 2.10, el déficit cuantitativo disminuyó de forma escalonada en los últimos 25 años. Esta caída fue más acelerada para los principales centros urbanos del país, que pasaron de un 22,5% de déficit cuantitativo en 1993, a tan solo 5,3% en 2018, lo que representa una disminución de 17,2 puntos porcentuales. Si bien el agregado nacional bajó también, no fue proporcional a lo hecho en las capitales de departamento, ya que la diferencia en puntos porcentuales entre el primer y el último censo es de 7,2.

Esto demuestra que, dadas las estadísticas demográficas de cada región del país, las políticas públicas de vivienda encaminadas a la minimización del déficit cuantitativo han tenido una mayor relevancia en las ciudades medianas y grandes que en el resto del territorio nacional.



COMPARACIÓN POR COMPONENTES DEL DÉFICIT CUANTITATIVO

Para el total nacional, la diferencia por componentes entre los tres censos realizados se evidencia en el Gráfico 2.11. Sin duda, la cohabitación ha sido el factor que más ha disminuido, ya que cuenta con una amplia diferencia de menos 55,6 puntos porcentuales entre los censos de 2018 y 1993. Esto demuestra que menos hogares comparten una misma vivienda y las políticas establecidas para que los ciudadanos accedan a la vivienda han dado resultados positivos. No obstante, el componente de estructura y tipo de vivienda (desagregado para el censo de 2018) presenta un importante aumento en lo que corresponde a material de paredes y es el factor de peso en el déficit cuantitativo actualmente. Por último, el hacinamiento no mitigable ha mostrado un ligero aumento escalonado. Aun así, ha sido el factor de menor relevancia en las tres contabilidades del déficit.



El déficit habitacional cualitativo indica los hogares residentes en viviendas que necesitan mejoras o ajustes para garantizar que las condiciones de habitabilidad sean las adecuadas. En este sentido, la existencia de viviendas con estructuras deficitarias en términos cualitativos no implica la adición de nuevas unidades al stock ya que al realizar las intervenciones necesarias se deben mitigar las insuficiencias⁴.

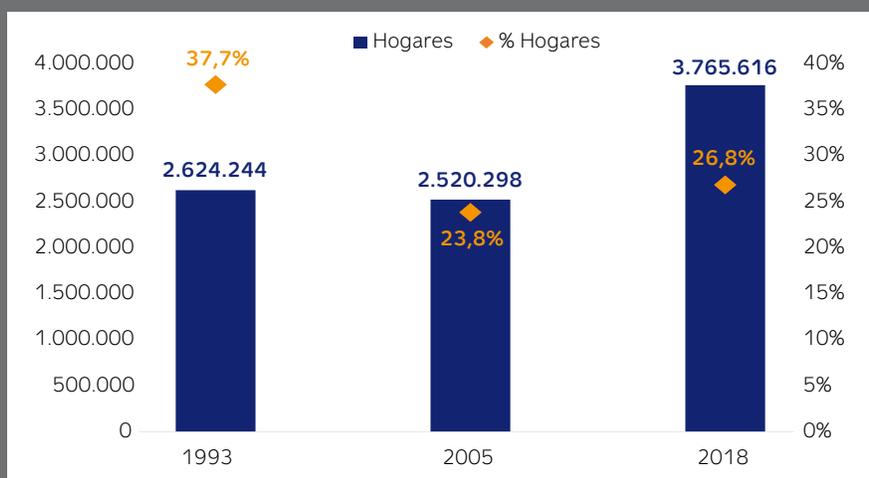
⁴ Dane, (2020). Déficit habitacional: Nota metodológica 2020. Tomado de: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/deficit-habitacional>.

El DANE realiza la recolección de la información que permite llevar a cabo el cálculo del déficit habitacional y conocer el estado de las viviendas en las cuales habitan los hogares colombianos. Es así como los componentes analizados en el déficit cualitativo tienen diferentes formas de ser analizados teniendo en cuenta el dominio geográfico en el cual se encuentra localizado el hogar (cabecera municipal, centro poblado o rural disperso). Asimismo, se describen los cambios metodológicos que se presentaron en los Censos correspondientes a los años 1993-2009-2020 (Anexo 1).

DÉFICIT CUALITATIVO EN LAS CIUDADES CAPITALES DE COLOMBIA



En el año 2018, a nivel nacional el déficit cualitativo se ubica en 26,8% lo que involucra a 3'765.616 hogares que tienen deficiencias habitacionales. Sin embargo, al realizar una comparación con el Censo 1993 hay una reducción de 9,8 p.p. mientras que con el Censo de 2005 se incrementa en 2,9 p.p. (Gráfico 2.12).



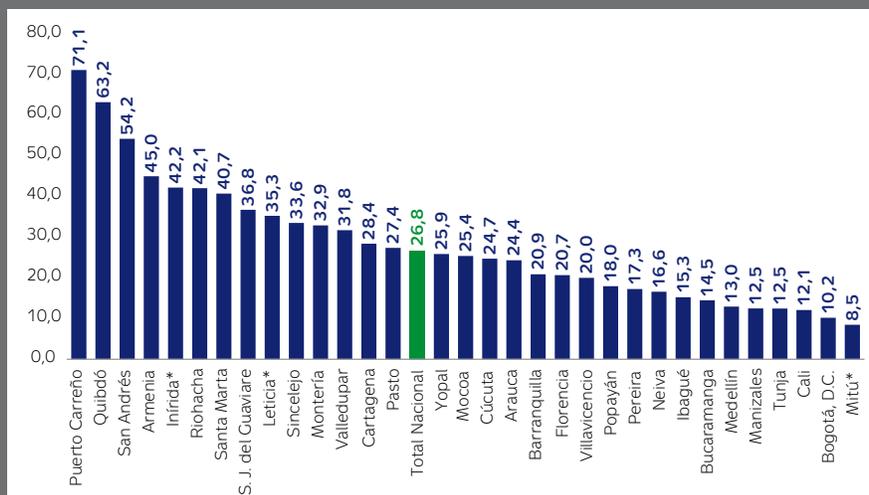
» Gráfico 2.12

Déficit cualitativo de los Censos 1993-2005 y 2018

Fuente: DANE, Censo Poblacional Elaboración Camacol.

El incremento en el déficit cuantitativo en relación con la estimación realizada en el 2005 también se explica por un cambio metodológico respecto al análisis y recolección de datos. En este sentido, respecto al hacinamiento mitigable en las cabeceras y centros poblados pasa de 3-5 personas por cuarto a 2-4 personas y en rural disperso de más de 3 personas por cuarto a más de 2 personas por cuarto. En los servicios públicos, en el acceso al acueducto el obtener el agua de una pila pública no se considera déficit y en los centros poblados y rural disperso no se tiene en cuenta la conexión a acueducto/alcantarillado en la vivienda; y en relación con la recolección de basuras, en el cálculo se incluyeron los centros poblados.

En el análisis por ciudades capitales, se observa que 14 de las 32 ciudades están por encima del déficit nacional, entre las cuales se destacan Puerto Carreño (71,1%), Quibdó (63,2%) y San Andrés (54,2%). No obstante, las ciudades con menor déficit cualitativo son Mitú (8,5%), Bogotá (10,2%) y Cali (12,1%). (Gráfico 2.13).



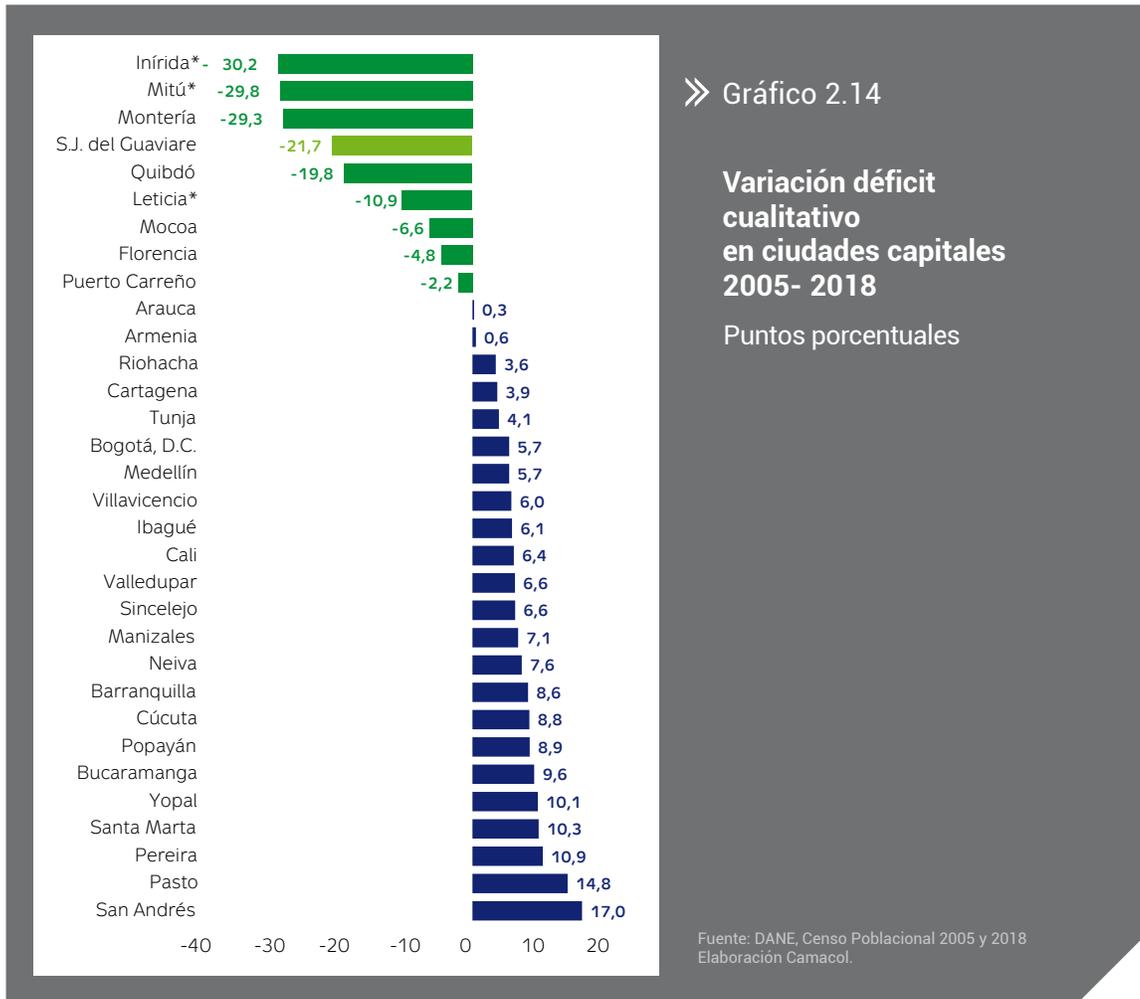
» Gráfico 2.13

Déficit cualitativo por ciudades capitales 2018

Valores en porcentaje

Fuente: DANE, Censo Poblacional 2018 Elaboración Camacol.

Al comparar el déficit cualitativo con base en el censo de 2005 frente 2018 en las ciudades capitales de Colombia, se encuentra un comportamiento positivo en áreas como Inírida, Mitú y Montería en las cuales el déficit se redujo en 30,2 p.p., 29,8 p.p. y 29,3 p.p. respectivamente. No obstante, en las ciudades de San Andrés, Pasto y Pereira el déficit se incrementa en 17,0 p.p., 14,8 p.p. y 10,9 p.p. respectivamente (Gráfico 2.14).



ANÁLISIS POR COMPONENTES DEL DÉFICIT CUALITATIVO



Según el censo 2018 se cuenta con 718.091 hogares con hacinamiento mitigable, lo cual representa en 10,9% de total de hogares.

El déficit cualitativo se encuentra conformado por cuatro componentes que corresponden a hacinamiento mitigable, material pisos, cocina y servicios públicos, en los cuales es posible hacer intervenciones que mitiguen los problemas asociados a la calidad de la vivienda. A continuación, se realiza un análisis exhaustivo de cada uno de los componentes.

Hacinamiento mitigable

El hacinamiento mitigable permite la identificación de los hogares que viven en unidades habitacionales que no cuentan con los espacios suficientes para tener condiciones de vida adecuadas, es decir, se relaciona el número de personas que duermen por cuarto.

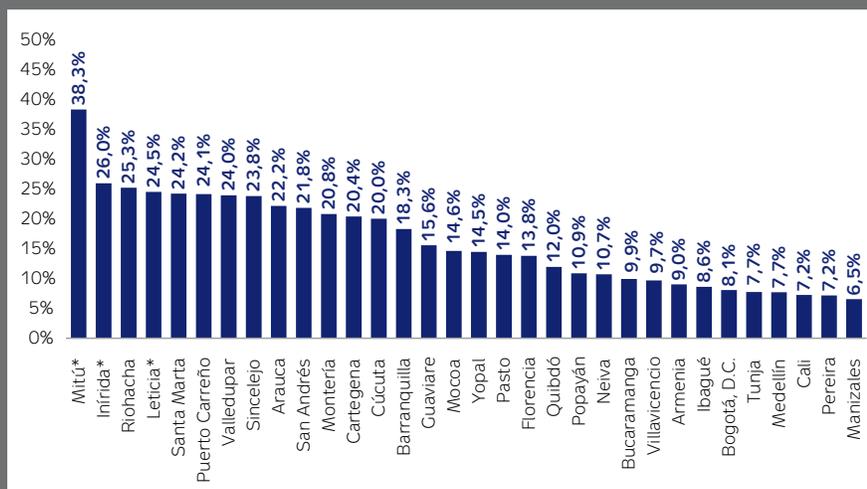
Acorde al censo 2018, se establece que en las ciudades capitales se cuenta con 718.091 hogares con hacinamiento mitigable, lo cual representa en 10,9% de total de hogares.

En el comportamiento por ciudad, se acentúa en Mitú (38,3%), Inírida (26,0%) y Riohacha (25,3%) mientras que las ciudades con menor déficit por hacinamiento mitigable son Manizales (6,5%), Pereira (7,2%) y Cali (7,2%) (Gráfico 2.15).

» Gráfico 2.15

Déficit cualitativo por hacinamiento mitigable

Ciudades capitales 2018



Fuente: DANE, Censo Poblacional 2018
Elaboración Camacol.

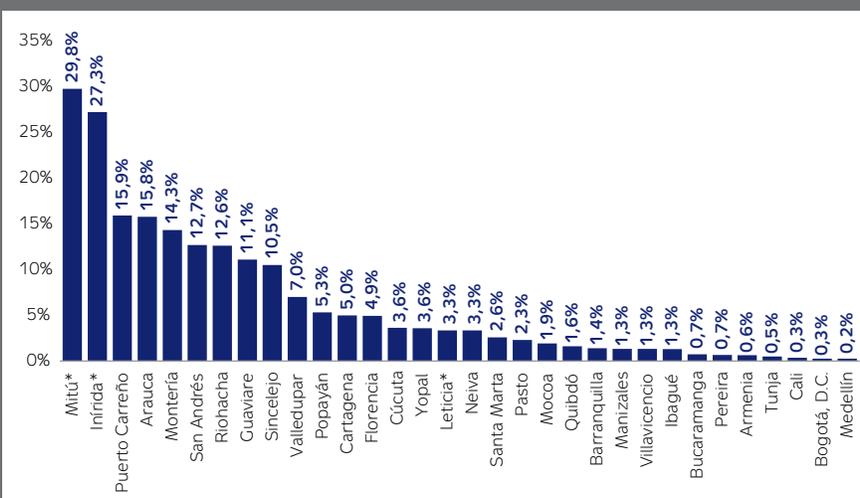
En el análisis nacional respecto a los años 1993 y 2005 se da un incremento en el hacinamiento mitigable respecto al 2018 en 10,5 p.p. y 10,2 p.p., lo anterior obedece a que, con la metodología planteada en el año 2020, que pasó de 3 a máximo 5 personas por cuarto a 2 a máximo 4 personas por cuarto, generó que nuevos hogares colombianos se encontraran en déficit de hacinamiento mitigable.

Estructura

El componente de estructura analiza el material del piso de las viviendas, es decir, si es de tierra, arena o barro, la unidad entra a conformar el déficit por dicho concepto. En ciudades capitales de Colombia, para el año 2018, se contaba con 113.571 hogares con déficit en estructura, lo que corresponde a 1,7%.

Las ciudades con mayor predominancia son Mitú (29,8%), Inírida (27,3%) y Puerto Carreño (15,9%) mientras las que menos déficit en estructura presentan son Medellín (0,2%), Bogotá (0,3%) y Cali (0,3%) (Gráfico 2.16).

A nivel nacional, el comportamiento relacionado con la estructura básicamente atañe al material de los pisos de la vivienda. Se presenta un aumento en el 2018 respecto a los periodos de 1993 y 2005 en 2,6 p.p. y 2,1 p.p. respectivamente, siendo que el cálculo metodológico contempla las mismas variables (tierra, arena o barro).



» Gráfico 2.16

Déficit cualitativo por estructura

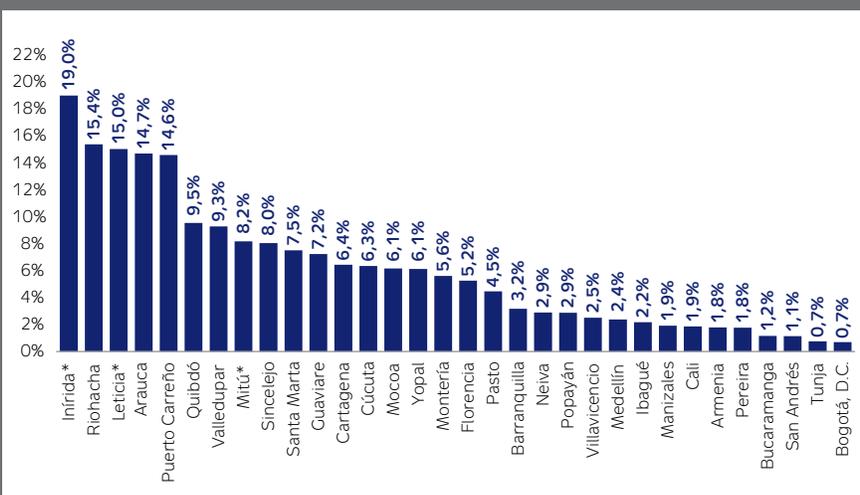
Ciudades capitales 2018

Fuente: DANE, Censo Poblacional 2018
Elaboración Camacol.

Cocina

El componente de cocina considera en déficit cualitativo a los hogares que preparan los alimentos en el mismo lugar que es usado para dormir o en una sala-comedor sin lavaplatos o en un patio, corredor, enramada o al aire libre (Dane, 2020). En las ciudades capitales, para el 2018 se contaba con 172.329 hogares con deficiencias producto del espacio determinado para la preparación de los alimentos.

En este sentido, las mayores ciudades con problemas de cocina, se concentra en Inírida (19,0%), Riohacha (15,4%) y Leticia (15,0%), mientras que las ciudades que disponen de un mejor espacio destinado a cocina son San Andrés (1,1%), Tunja (0,7%) y Bogotá (0,7%) (Gráfico 2.17).



» Gráfico 2.17

Déficit cualitativo por cocina

Ciudades capitales 2018

Fuente: DANE, Censo Poblacional 2018
Elaboración Camacol.

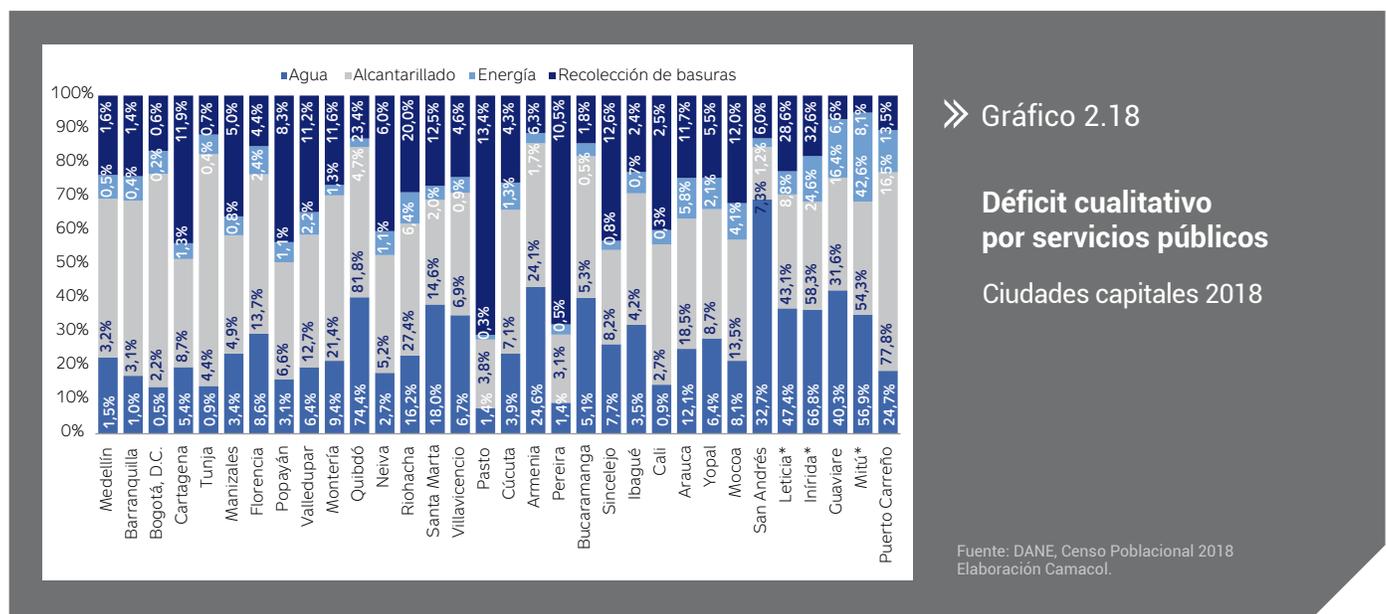
En el componente de cocina, se constata a nivel nacional en el censo de 2018 un incremento en los hogares que se encuentran en dicho déficit respecto a los años 1993 y 2005 al tener un alza en 1,0 p.p. y 1,8 p.p. respectivamente. Lo anterior, implica un mayor número de hogares colombianos que no cuentan con un lugar para cocinar sus alimentos aparte del dormitorio, sala-comedor sin lavaplatos, patio o corredor.

Servicios públicos

En los servicios públicos se tienen en cuenta el acceso de los hogares a agua, alcantarillado, energía y recolección de basuras. En este sentido, el acceso a agua identifica a los hogares que no tienen acceso a fuentes adecuadas para la preparación de alimentos. En el año 2018, en las ciudades capitales el 3,2% de las unidades habitacionales no contaban con el acceso a dicho servicio, lo cual se concentra en 211.175 hogares, principalmente en las ciudades de Quibdó (74,4%), Inírida (66,8%) y Mitú (56,9%). En el acceso a alcantarillado, hay un déficit de 5,3% que equivale a 349.251 hogares, lo anterior, se evidencia principalmente en las ciudades de Quibdó (81,8%), Puerto Carreño (77,8%) e Inírida (58,3%) (Gráfico 2.18).

En energía eléctrica, en las ciudades capitales hay 51.037 (0,8%) hogares que no cuentan con el acceso a dicho servicio. Las ciudades con mayor déficit cualitativo por concepto de energía se encuentran Mitú (42,6%), Inírida (24,6%) y Puerto Carreño (16,5%) (Gráfico 2.18).

Por último, el servicio de recolección de basuras permite conocer el manejo de los desechos en los diferentes territorios, es así como existen 241.441 hogares ubicados en las ciudades capitales que no cuentan con el servicio de forma satisfactoria, acentuándose la problemática en ciudades como Inírida (32,6%), Leticia (28,6%) y Quibdó (23,4%) (Gráfico 2.18).



» Gráfico 2.18

Déficit cualitativo por servicios públicos

Ciudades capitales 2018

Fuente: DANE, Censo Poblacional 2018
Elaboración Camacol.



Necesidades habitacionales en Colombia 2020-2030



Se define la Necesidad Habitacional como el número mínimo de viviendas que requieren construirse durante un periodo dado. En el presente documento se hace la estimación de la Necesidad Habitacional anual para el periodo comprendido entre 2020 y 2030.

Para estimar la necesidad se tendrán en cuenta cuatro componentes, y la suma de estos dará como resultado la totalidad de la Necesidad Habitacional.

1. Demográfico
2. Eliminar déficit cuantitativo
3. Combatir la construcción informal
4. Renovación del parque inmobiliario residencial

Es claro que para el presente estudio la definición de la Necesidad Habitacional va más allá del objetivo de eliminar el déficit cuantitativo de vivienda. Se tienen en cuenta aspectos fundamentales como la formación de nuevos hogares, y objetivos de política pública como proveer de soluciones habitacionales a aquellos hogares cuya vivienda fue construida en condiciones informales, al tiempo que se reconoce que la vida útil de una vivienda es extensa pero limitada, de manera que una vez cumple ese período, no es apta para ser ocupada.

La aproximación más integral a la Necesidad Habitacional de un territorio está en línea con lo planteado por la Fundação João Pinheiro y la Caixa Econômica Federal (Brasil), donde se estima a partir de datos censales, y con componentes como el déficit cuantitativo (cohabitación, hacinamiento y tipo de vivienda), falta de acceso a servicios públicos, ocupación irregular del predio (posesión sin título), crecimiento demográfico y depreciación, que supone la necesidad de reemplazar las viviendas con más de 50 años de construcción (Diniz y Cavenaghi, 2011).

En cuanto a divisiones territoriales, se estima la Necesidad Habitacional para el total nacional, departamentos y ciudades capitales⁵. Para el caso de departamentos, la estimación se elabora para cabeceras municipales y zonas rurales. Por el contrario, en las ciudades capital de departamento el cálculo de la Necesidad Habitacional se elabora para la totalidad del municipio, sin discriminar por zona rural y área urbana.

Necesidad habitacional es el número mínimo de viviendas que requieren construirse durante un periodo dado.

⁵ No se incluyen municipios que conforman áreas metropolitanas de la capital departamental, tales como Villa María en Caldas, o Bello y Envigado en Antioquia.

COMPONENTE 1: DEMOGRÁFICO



El componente Demográfico corresponde a la formación de hogares. De acuerdo con la tendencia demográfica del país, la tasa de crecimiento de los hogares se ha reducido en los últimos periodos intercensales. Entre 1993 y 2005 los hogares crecieron a razón de 3,3% anual promedio, mientras que entre 2005 y 2018 este número se redujo a 2,2%.

En el Cuadro 3.1 se observa que la formación de hogares tiene una tendencia similar de desaceleración tanto en las cabeceras municipales (urbano) como en los centros poblados y rural disperso (rural).

» Cuadro 3.1. Tasa de Crecimiento de los hogares

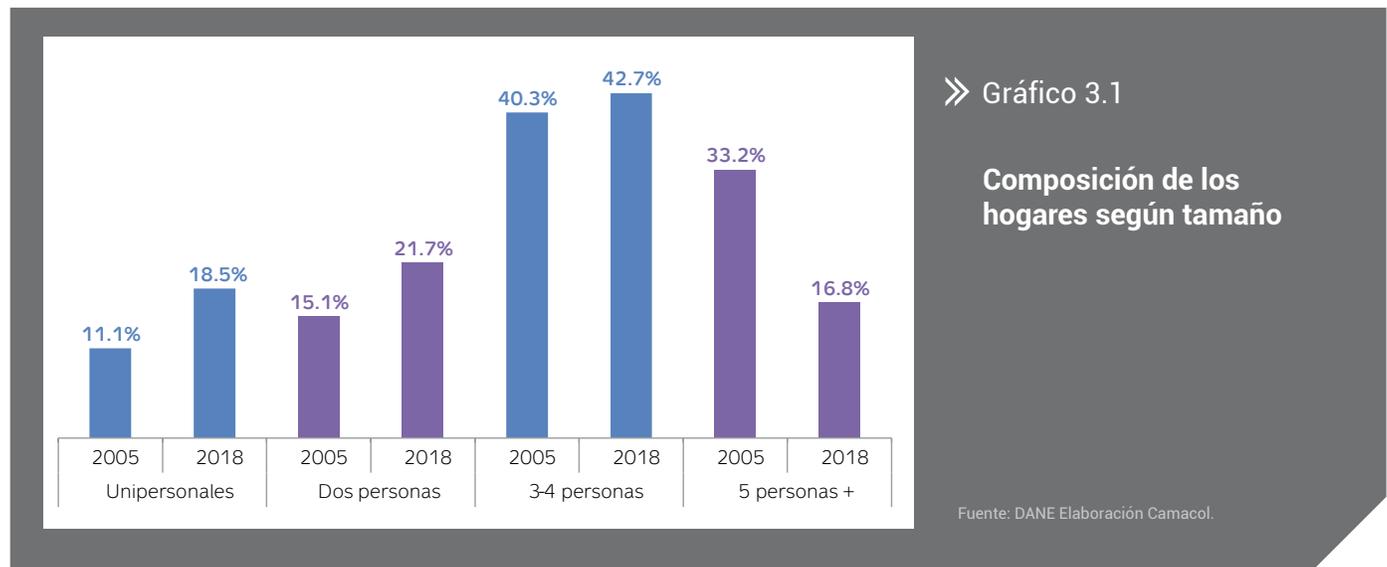
	1993-2005	2005-2018	2018-2030p
Urbano	3.6%	2.4%	2.1%
Rural	2.4%	1.7%	1.5%
Total	3.3%	2.2%	2.0%

Fuente: DANE, censos poblacionales. Cálculos Camacol.

De acuerdo con las tasas de crecimiento del Cuadro 3.1, en términos absolutos promedio, el número de hogares se incrementará anualmente en 48.686 en zonas rurales, 264.016 en cabeceras urbanas, para un total de 312.702 en todo el país.

Los resultados de formación de hogares son acordes a la dinámica demográfica del país, con reducción de la tasa de crecimiento poblacional en los períodos intercensales. De igual forma, el tamaño de los hogares ha tenido un cambio importante, tal como se presenta en el Gráfico 3.1. Es claro que en la actualidad priman los hogares pequeños (entre una y dos personas), que representan el 40.2% de los hogares colombianos. Por otro lado, los hogares de cinco o más personas perdieron participación, al pasar de 33.2% a 16.8%.

Esto sin duda marca la dirección del diseño de productos para la oferta de vivienda nueva. Los hogares pequeños requieren menor número de habitaciones en sus viviendas pero, de acuerdo a sus preferencias, podrán demandar mayores espacios sociales, ya sea de área privada (sala, estudio, cocina) o compartida (espacio para coworking, gimnasio, barbacoa, lavandería, entre otros).



COMPONENTE 2: ELIMINAR DÉFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA



El segundo componente de la definición de la Necesidad Habitacional es la reducción del déficit cuantitativo de vivienda. Para el ejercicio propuesto en el presente documento se asume una meta de reducir el déficit cuantitativo de vivienda para el año 2030, es decir, en 12 años a partir del Censo 2018.

Esto significa que para proveer de vivienda digna a aquellos hogares que no la poseen y llevar a cero el déficit cuantitativo, en el país deberán construirse alrededor de 114.900 soluciones habitacionales al año: 56.700 en cabeceras urbanas y 58.200 en zonas rurales.

COMPONENTE 3: COMBATIR LA CONSTRUCCIÓN INFORMAL



La construcción informal de vivienda está asociada al crecimiento no planificado de las ciudades, que trae como resultado ausencia de equipamientos, espacio público reducido, afectación ambiental, entre otras problemáticas. Adicionalmente, este tipo de edificaciones están asociadas a bajos estándares de calidad, ocupación irregular de los predios, falta de acceso a servicios públicos domiciliarios, lo que en general pone en detrimento la calidad de vida de los hogares que habitan dichas viviendas.

Para estimar este componente se utiliza la información de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (2018), para calcular el número de hogares que, sin caer en déficit cuantitativo, habitan una vivienda que muy probablemente fue construida de manera informal.

Es decir, hogares en viviendas que no tienen acceso a alguno de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado o energía eléctrica), y que la tenencia de la misma es irregular (*Posesión sin título* u *Otro*).

El número de hogares en esta condición corresponde a 1,9% del total de hogares (1,1% en cabeceras y 5,3% en rural). Estos porcentajes se aplican a los hogares reportados en el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018, y totalizan 236.800 hogares en condición de informalidad.

Al igual que con el componente 2, se asume la meta de proveer una mejor solución de vivienda a todos estos hogares para el año 2030, de manera que el componente de informalidad suma 19.730 hogares a la Necesidad Habitacional anual. El número de hogares en condición de informalidad se distribuye de manera similar en las áreas urbanas, con 9.880 ubicados en las cabeceras municipales y 9.850 en zonas urbanas.

COMPONENTE 4: RENOVACIÓN DEL PARQUE INMOBILIARIO RESIDENCIAL

El componente de renovación reconoce que las viviendas tienen una vida útil extensa, pero limitada. La extensión de dicha vida útil dependerá de las condiciones sísmicas del lugar, el sistema constructivo, los materiales utilizados en la construcción, el mantenimiento, entre otros aspectos. De acuerdo con los estudios de NAHB (2007), Sjöström y Jernberg (2001), ABC (2006), CSA (2001) y Hernández Moreno (2012 y 2015), una vivienda tiene una vida útil de 70 a 100 años, según los aspectos nombrados con anterioridad. Adicionalmente, Diniz y Cavenaghi (2011) proponen que para la medición de Necesidad Habitacional en Brasil se cuenten aquellos hogares que habitan viviendas con 50 o más años de construidas.

Las fuentes utilizadas hasta ahora (Censo 2018 y GEIH) no producen información sobre el año de construcción de las viviendas. Sin embargo, a partir de los censos poblacionales y de vivienda llevados a cabo en 1951 y 1964 se puede establecer la evolución del stock de viviendas para las cabeceras municipales y zonas rurales departamentales⁶.

Durante dicho período intercensal, el número de viviendas habitadas en el agregado nacional creció a razón de 5.8% en cabeceras urbanas y 1.7% zonas rurales (promedio anual), por tanto, se añade dicho porcentaje a los resultados obtenidos en los componentes 1 a 3.

El componente de renovación reconoce que las viviendas tienen una vida útil extensa, pero limitada.

⁶ Es importante tener en cuenta que para aquel entonces la división político administrativa de Colombia era diferente. Por ejemplo, Quindío y Risaralda formaban parte de Caldas, Sucre y Córdoba estaban unidos con Bolívar, y de igual forma Cesar con Magdalena. Existían las figuras de superintendencias y comisarías para los departamentos de la Amazonía y la Orinoquía.

RESULTADOS

De acuerdo con lo explicado anteriormente, el resultado de Necesidad Habitacional anual se puede observar en la Cuadro 3.2. Esto significa que el país requiere construir un total de 468.361 viviendas para proveer de soluciones habitacionales a los nuevos hogares y a aquellos que viven en construcciones informales, eliminar el déficit cuantitativo y renovar aquellas viviendas que han agotado su vida útil.

» Cuadro 3.2.
Necesidad Habitacional Anual 2020 a 2030 - Total Nacional

	Urbano	Rural	Total
Demográfico	264,016	48,686	312,702
Déficit cuantitativo	56,698	58,204	114,902
Informalidad	9,879	9,851	19,730
Renovación	19,055	1,971	21,026
Total	349,648	118,712	468,361

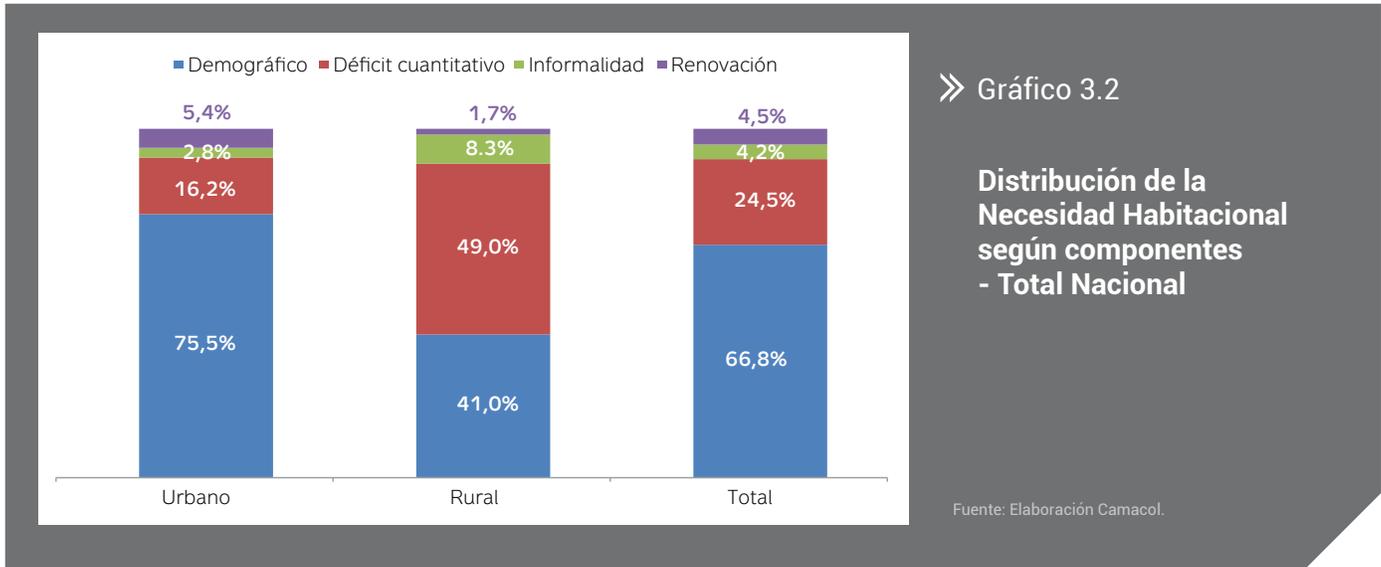
Fuente: Cálculos Camacol.

En el Cuadro 3.2 se evidencia que 75% la Necesidad Habitacional del país se ubica en las cabeceras urbanas, y cerca de 25% en áreas rurales. De manera similar, el componente Demográfico es el que mayor número de viviendas aporta y corresponde a 66.8% del total, seguido del componente de déficit cuantitativo con 24.5%.

La composición del déficit en áreas urbanas y zonas rurales es considerablemente diferente. Para las áreas urbanas, 75.5% de la Necesidad Habitacional se explica por el crecimiento de los hogares y 16.2% es por déficit cuantitativo. En zonas rurales, cerca de la mitad de la Necesidad Habitacional se explica por las viviendas de mala calidad (déficit cuantitativo), mientras que 41% corresponde a la parte demográfica.

Esto es comprensible en la medida que el proceso de urbanización concentra un mayor número de personas y hogares en las áreas urbanas, y reduce la Necesidad Habitacional rural por componente Demográfico.

También se observan diferencias importantes en la participación de los componentes de informalidad y renovación. En el Gráfico 3.2 se evidencia que la participación de informalidad en la Necesidad Habitacional rural es cerca de tres veces mayor que la contraparte urbana. En el caso de renovación, representa únicamente 1.7% en áreas rurales y 5.4% en cabeceras municipales.

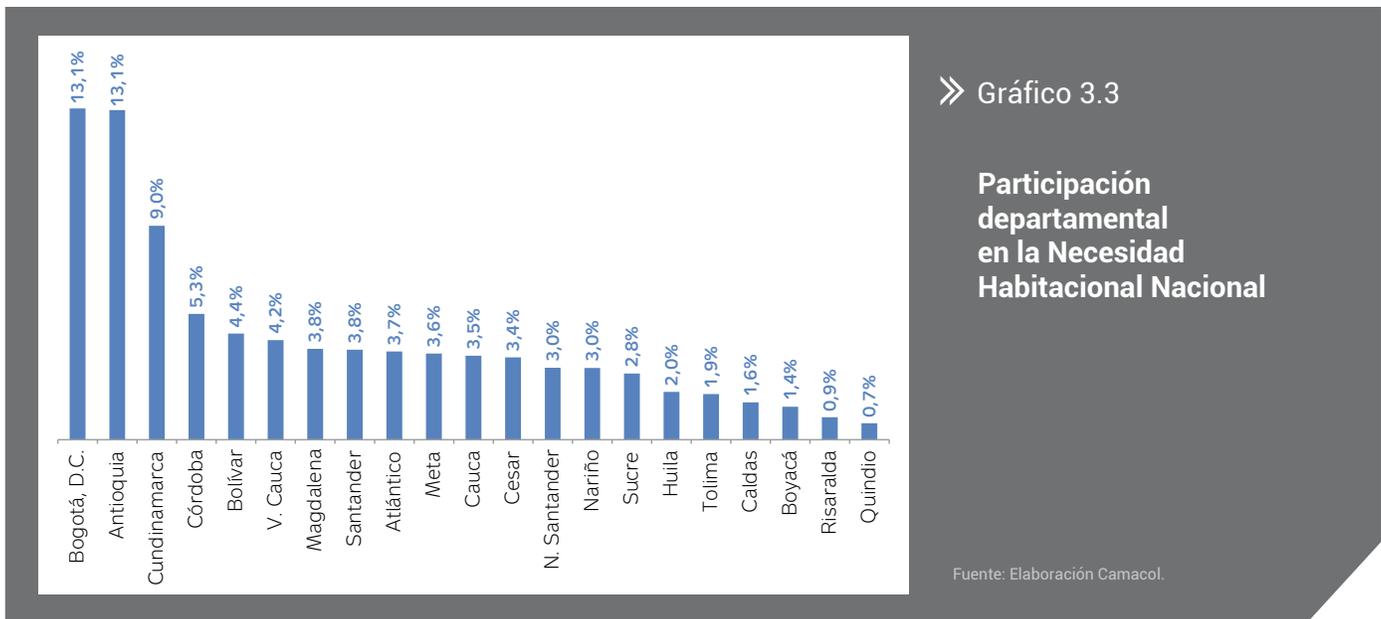


» Gráfico 3.2

Distribución de la Necesidad Habitacional según componentes - Total Nacional

Fuente: Elaboración Camacol.

Al analizar los resultados departamentales, el Cuadro 3.3 muestra que Bogotá D.C. y Antioquia tienen niveles de Necesidad Habitacional muy similares. En tercer lugar, se encuentra Cundinamarca, seguido del departamento de Córdoba. De las entidades territoriales analizadas, Boyacá, Risaralda y Quindío presentan el número más bajo de construcción de viviendas requeridas en un año.



» Gráfico 3.3

Participación departamental en la Necesidad Habitacional Nacional

Fuente: Elaboración Camacol.

» Cuadro 3.3
Necesidad Habitacional Anual Departamental - 2020 a 2030

Departamento	COMPONENTES - TOTAL					TOTAL	COMPONENTES - URBANO				Total Urbano	COMPONENTES - RURAL				Total Rural
	Demográfico	Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación	Demográfico		Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación	Demográfico		Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación		
Antioquia	46,869	10,868	573	2,921	61,232	42,369	4,612	362	2,742	50,085	4,501	6,256	210	180	11,147	
Atlántico	12,921	3,599	0	785	17,304	12,281	3,260	0	765	16,306	640	339	0	20	999	
Bogotá, D.C.	48,466	8,079	271	4,752	61,568	48,398	8,044	271	4,743	61,456	68	35	0	9	112	
Bolívar	11,743	8,229	507	332	20,811	8,339	4,209	456	332	13,336	3,404	4,020	51	0	7,475	
Boyacá	4,405	1,787	0	282	6,473	4,453	558	0	266	5,278	-48	1,228	0	15	1,195	
Caldas	5,208	1,644	182	292	7,326	4,868	795	182	287	6,131	341	850	0	5	1,195	
Cauca	9,173	5,462	1,240	584	16,458	4,438	1,548	21	259	6,265	4,735	3,914	1,220	325	10,193	
Cesar	11,705	3,507	266	658	16,136	10,526	2,414	266	581	13,786	1,179	1,094	0	77	2,350	
Córdoba	14,160	10,107	29	370	24,666	11,091	3,383	29	370	14,873	3,069	6,724	0	0	9,793	
C/marca	36,333	3,735	446	1,429	41,942	32,944	1,918	0	1,394	36,255	3,389	1,817	446	35	5,687	
Huila	5,604	1,850	1,655	268	9,377	3,721	898	29	207	4,855	1,883	952	1,626	61	4,522	
Magdalena	8,323	4,536	4,242	715	17,815	7,168	2,364	3,874	590	13,997	1,155	2,171	367	125	3,819	
Meta	12,189	3,113	198	1,398	16,898	8,870	1,030	140	1,057	11,098	3,320	2,082	57	341	5,800	
Nariño	6,465	6,750	474	379	14,067	3,550	2,513	0	268	6,332	2,915	4,237	474	111	7,736	
Norte de Santander	8,965	3,727	913	502	14,107	7,261	2,303	810	463	10,837	1,704	1,424	103	39	3,270	
Quindío	2,283	740	89	132	3,244	1,971	586	89	130	2,775	312	154	0	2	468	
Risaralda	3,220	1,009	21	170	4,420	2,913	470	21	167	3,571	307	539	0	4	849	
Santander	12,376	4,272	363	635	17,647	10,593	2,317	363	597	13,871	1,783	1,955	0	38	3,776	
Sucre	6,488	3,302	2,970	210	12,970	4,751	1,558	1,911	210	8,430	1,737	1,744	1,059	0	4,540	
Tolima	5,068	2,952	633	308	8,961	4,525	1,035	23	273	5,856	543	1,917	610	36	3,105	
Valle del Cauca	13,143	4,869	661	860	19,534	9,754	2,862	63	849	13,528	3,389	2,008	599	11	6,007	
Total Nacional	312,702	114,902	19,730	21,026	468,361	264,016	56,698	9,879	19,055	349,648	48,686	58,204	9,851	1,971	118,712	

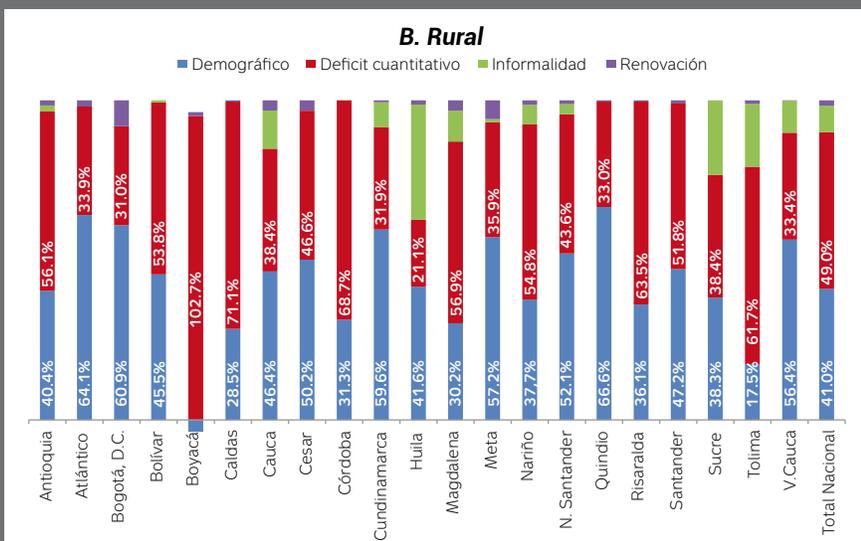
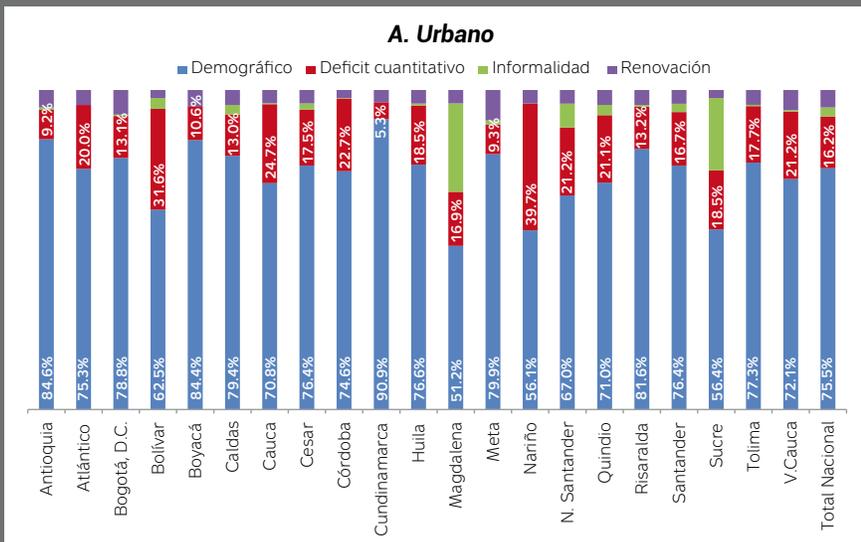
Fuente: Cálculos Camacol.

En el Cuadro 3.3 se observan algunos valores de cero para el componente de informalidad, tanto en zonas urbanas como en áreas rurales. Esto no significa que en dichos departamentos no existan hogares habitando viviendas construidas de manera informal. Esto se interpreta como que los hogares en informalidad también presentan carencias tales como material de paredes, cohabitación o hacinamiento no mitigable, de manera que están incluidos en el déficit cuantitativo.

De manera similar, algunos departamentos presentan valores nulos en el componente de renovación para zonas urbanas. En este caso se explica porque entre los años 1951 y 1964 el stock de viviendas en Bolívar (que anteriormente incluía los territorios que hoy en día corresponden a Sucre y Córdoba) se redujo a tasas cercanas a 1% anual, de manera que se optó por asignar cero al componente de renovación en dichos departamentos. En el caso de Boyacá se presenta una cifra negativa en el componente Demográfico rural. En este departamento, la evolución del número de hogares en el periodo intercensal 2005-2018 fue negativa, y se espera que mantenga una dinámica similar.

» Gráfico 3.4

Distribución de la Necesidad Habitacional según componentes - Departamentos

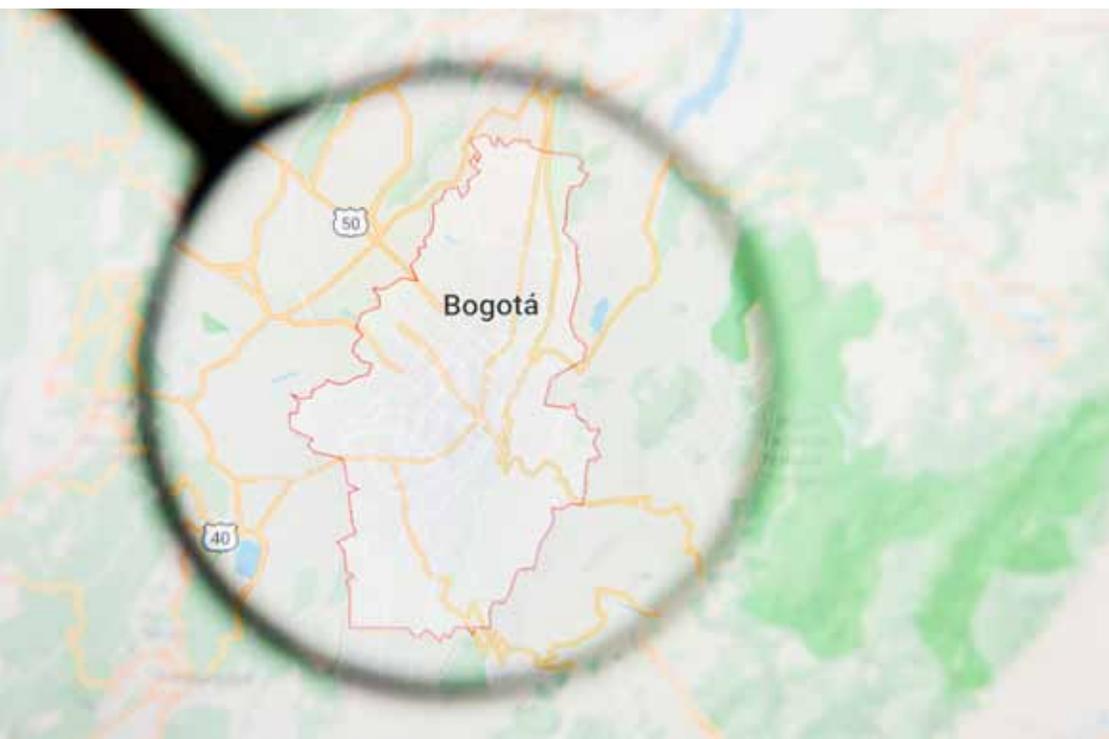


Fuente: Elaboración Camacol

También se observan diferencias importantes en la composición de la Necesidad Habitacional de los departamentos. El Gráfico 3.4 muestra que, para los departamentos analizados, más de la mitad de la Necesidad Habitacional en áreas urbanas corresponde al componente Demográfico. Es decir, en las cabeceras municipales la mayor presión para el mercado de vivienda está dada por la creación de nuevos hogares. Adicionalmente, en aquellos departamentos donde se ubican las ciudades más grandes del país, la participación del componente Demográfico en la Necesidad Habitacional urbana supera 70%.

Para zonas rurales la composición es diferente. El Gráfico 3.4 Panel B muestra que el componente de déficit cuantitativo cobra mayor relevancia frente a lo observado en áreas urbanas. Esto es consecuente con el proceso de urbanización por el cual atraviesan las economías en desarrollo, donde se aprecia una importante migración de hogares desde las zonas rurales hacia las cabeceras municipales.

CIUDADES CAPITALES



Para las ciudades capitales de departamento se realizó la estimación de la Necesidad Habitacional para el agregado de urbano y rural, y los resultados se muestran en la Cuadro 3.4. Es claro que Bogotá es la ciudad con mayor Necesidad Habitacional de alrededor de 61.570, seguido de Medellín con cerca de 40.000 viviendas menos requeridas anualmente.

Bogotá es la ciudad con mayor Necesidad Habitacional de alrededor de 61.570.

Las posiciones 3, 4 y 5 las ocupan ciudades de la costa atlántica, a saber, Montería, Valledupar y Cartagena. Estas ciudades se caracterizan por tener un déficit cuantitativo alto (50.4%, 42.3% y 38,7% respectivamente), lo que hace un aporte importante a la Necesidad Habitacional. Su dinámica demográfica también es acelerada, especialmente en Montería y Valledupar, donde el crecimiento de los hogares supera al observado en el agregado nacional.

» Cuadro 3.4
Cuadro 3.4. Necesidad Habitacional Anual Ciudades Capital de Departamento - 2020 a 2030

Nombre Municipio	Componentes - TOTAL				Total
	Demográfico	Déficit cuantitativo	Informalidad	Renovación	
Medellín	18,424	1,376	263	1,253	21,316
Barranquilla	3,200	1,302	0	246	4,748
Bogotá, D.C.	48,466	8,079	271	4,752	61,568
Cartagena	4,210	2,234	58	358	6,860
Tunja	1,113	68	0	99	1,279
Manizales	2,881	430	0	144	3,455
Popayán	2,773	1,045	24	188	4,030
Valledupar	5,152	1,107	140	473	6,871
Montería	4,712	1,897	35	280	6,924
Neiva	1,256	477	37	87	1,857
Sta. Marta	3,349	813	454	277	4,892
Villavicencio	4,693	459	70	271	5,494
Pasto	1,170	373	0	53	1,596
Cúcuta	3,226	1,473	698	263	5,660
Armenia	1,422	303	56	62	1,843
Pereira	1,357	467	16	71	1,912
B/manga	2,954	816	0	233	4,003
Sincelejo	2,133	532	131	95	2,891
Ibagué	3,061	457	23	160	3,701
Cali	2,841	961	56	303	4,160

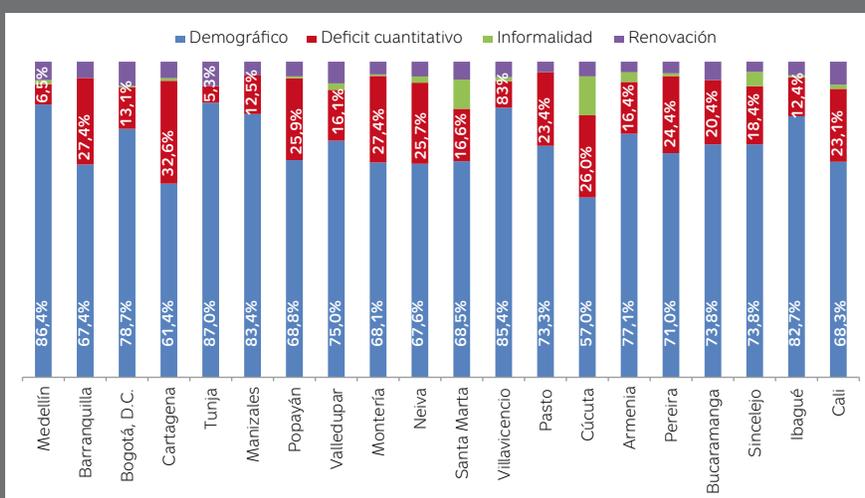
Fuente: Elaboración Camacol

Nota: similar a lo ocurrido con la estimación a nivel de departamento, el dato nulo en el componente de informalidad se interpreta como que los hogares en informalidad también presentan carencias tales como material de paredes, cohabitación o hacinamiento no mitigable, de manera que están incluidos en el componente de déficit cuantitativo.

Si bien Santiago de Cali es la tercera ciudad más grande del país, para 2018 tenía un déficit cuantitativo bajo (11.531 que corresponde a 1,9% del total de hogares). Adicionalmente, en el periodo intercensal 2005 - 2018 presentó una tasa de crecimiento de los hogares de 0,8% anual, por tanto, para la década de 2020s se espera una dinámica aún más moderada.

En los últimos lugares, y con Necesidad Habitacional menor a 2.000 unidades de vivienda al año, se encuentran las ciudades de Pereira, Neiva, Armenia, Pasto y Tunja. Estas ciudades presentan déficit cuantitativo por debajo de 5%, y tasas de crecimiento de los hogares por debajo de 1.5% anual. De igual forma, la informalidad de la posesión de las viviendas tiene una baja incidencia. Estos tres aspectos hacen que la Necesidad Habitacional sea baja en dichas ciudades.

En cuanto a la composición de la Necesidad Habitacional, en el Gráfico 3.5 se aprecia que para todas las ciudades analizadas el componente Demográfico es el de mayor relevancia: en ciudades como Medellín, Tunja, Manizales, Villavicencio e Ibagué, el crecimiento de los hogares explica más del 80% de la Necesidad Habitacional.



» Gráfico 3.5

Distribución de la Necesidad Habitacional según componentes - Ciudades Capitales

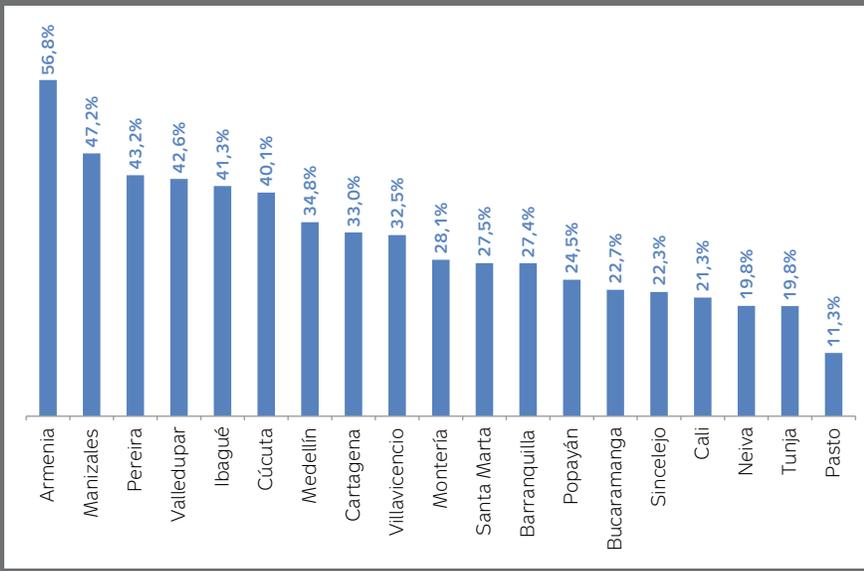
Fuente: Elaboración Camacol.

Por último, se analizó la concentración de la Necesidad Habitacional de los departamentos en las ciudades capitales. De acuerdo con el Gráfico 3.6, en los departamentos del eje cafetero se encuentra la más alta participación de la Necesidad Habitacional de la capital. Quindío, Caldas y Risaralda se caracterizan por tener pocos municipios, de manera que sus respectivas capitales concentran gran parte de la Necesidad Habitacional del departamento.

Por otro lado, Pasto y Tunja aportan menos del 20% de la Necesidad Habitacional de Nariño y Boyacá. Contrario al eje cafetero, estos departamentos tienen un número elevado de municipios, y una actividad económica importante en zonas rurales. Por este motivo la Necesidad Habitacional se encuentra dispersa entre los diferentes municipios del departamento.

» Gráfico 3.6

Participación de la Necesidad Habitacional de la capital en el total departamental



Fuente: Elaboración Camacol.
Para el caso de Bogotá el indicador es de 100%.

REFLEXIONES FINALES



Para cerrar, es importante resaltar que el principal componente de la Necesidad Habitacional de los diferentes territorios está dado por el componente Demográfico. De esta forma, para la planeación de las ciudades y para el diseño de políticas de vivienda, es necesario tener en cuenta las características y necesidades de los nuevos hogares. Como se mencionó anteriormente, los datos del Censo 2018 muestran que los hogares pequeños (1 o 2 personas) representan 40.2% del total de hogares a nivel nacional, mientras los hogares grandes (5 o más personas) participan con 16.8%. Frente a lo observado con el Censo Poblacional 2005, se evidencia una reducción importante del tamaño de los hogares.

El segundo componente con mayor participación en la Necesidad Habitacional es el correspondiente a la reducción del déficit cuantitativo de vivienda. Los hogares que habitan dichas viviendas son, en su gran mayoría, de bajos ingresos. Para mejorar sus condiciones de habitabilidad, se requiere apoyo gubernamental para facilitar la compra de vivienda por parte de estos hogares. Los programas del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tales como Mi Casa Ya y la cobertura a la tasa de interés VIS, así como los subsidios otorgados por la Cajas de Compensación, han tenido éxito en lograr el cierre financiero para que los hogares objetivo accedan a vivienda formal. Para los años que vienen, se requiere continuidad de los programas y suficiencia en los recursos asignados, de manera que se logre la meta de mejorar las condiciones de vida de las familias.

En términos de la construcción informal, en la medición de la Necesidad Habitacional suele no ser un componente particularmente significativo, sin embargo, los problemas asociados al desarrollo urbano informal son enormes. En primer lugar, se presenta un crecimiento desordenado de las ciudades, sin la provisión de equipamientos y espacio público. En segunda instancia, la calidad de las construcciones puede poner en peligro la vida de las personas que habitan dichas viviendas, dado que se construyen sin el cumplimiento de normas sismo resistentes, muy frecuentemente sin la cimentación adecuada, o simplemente con materiales inadecuados. Adicionalmente, y por la misma condición informal, esas viviendas se caracterizan por la falta de acceso a servicios públicos básicos como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

Por último, es importante resaltar que para cubrir la Necesidad Habitacional de los diferentes territorios del país es necesario una política integral. Generar oferta de vivienda para los nuevos hogares, según sus preferencias y características, mejorar las condiciones de aquellos hogares de bajos ingresos que habitan viviendas inadecuadas a través de programas de apoyo financiero, y agilizar la habilitación de suelo, de manera que sea posible el cumplimiento de las metas de edificación de nuevas viviendas formales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS



- *Australian Building Codes Board (2006)*, Durability in buildings, Canberra, ABCB.
- *Banco Interamericano de Desarrollo (2018)*, Vivienda, ¿Qué viene? De pensar la unidad a construir la ciudad.
- *Bouillon, C. (2018)*, Un espacio para el desarrollo de los mercados de vivienda en América Latina y el caribe, Banco Interamericano de Desarrollo.
- *Canadian Standards Association (2001)*, S478-95 (R2001), Guide line on Durability in Buildings, Toronto, CSA, pp. 9-17.
- *Diniz, J. y S. Cavenaghi. (2011)*, Medición del déficit y de la demanda habitacional a partir de los censos del Brasil, en Notas de Población 93. CEPAL.
- *Hernández Moreno, S. (2012)*, Introducción a la planeación de la vida útil en proyectos de arquitectura y edificación, México, Plaza y Valdés.
- *Hernández Moreno, S. (2015)*, Vida útil en el diseño sustentable de edificios, México, Trillas.
- *National Association House of Building (2007)*, Study of life expectancy of home components, Washington, DC, Bank of America Home Equity.
- *Sjöström, C. y P. Jernberg (2001)*, "International standards for design life of constructed assets", CIB World Building Congress, Wellington, CIB, paper 192, pp. 1-6.
- *Rojas, E. (2009)*, Construir Ciudades: Mejoramiento de barrios y calidad de vida urbana, Banco Interamericano de Desarrollo.
- *Torres, C. (2009)*, La Ciudad Informal Colombiana: Barrios construidos por la gente, Universidad Nacional de Colombia, Facultad de Artes.

ANEXO 1. METODOLOGÍA CÁLCULO DÉFICIT CUALITATIVO EN COLOMBIA



	Metodología 1993	Metodología 2009	Metodología 2020
Hacinamiento mitigable	Cabeceras municipales: Hogares con más de tres o menos de cinco personas por cuarto para dormir	Cabeceras municipales: Hogares con más de tres o menos de cinco personas por cuarto para dormir	Cabeceras municipales y centros poblados: Los hogares con más de dos y hasta cuatro personas por cuarto para dormir
	Centros poblados y rural disperso: Hogares con más de tres personas por cuarto para dormir	Centros poblados y rural disperso: Hogares con más de tres personas por cuarto para dormir	Rural disperso: Los hogares con más de dos personas por cuarto para dormir
Material de los pisos	Hogares que habitan en viviendas construidas con materiales duraderos o estables, pero con pisos en tierra o arena	Hogares que habitan en viviendas en las que el material del piso es tierra o arena	Hogares que habitan en viviendas en las que el material de los pisos es de tierra, arena o barro
Cocina	Hogares que presentan carencia por no disponer de un lugar adecuado para preparar alimentos	Cabeceras municipales: Hogares que preparan los alimentos en un cuarto que se usa también para dormir; sala-comedor sin lavaplatos o en un patio, corredor, enramada o aire libre	Cabeceras municipales: Hogares que cocinan sus alimentos en un cuarto usado también para dormir, sala comedor sin lavaplatos o en un patio, corredor, enramada o al aire libre
		Centros poblados y rural disperso: Hogares que preparan los alimentos en un cuarto usado también para dormir o en una sala comedor sin lavaplatos	Centros poblados y rural disperso: Hogares que preparan los alimentos en un cuarto usado también para dormir o en una sala comedor sin lavaplatos
Acueducto	Cabeceras municipales: Hogares que habitan en viviendas que no tienen conexión a acueducto	Cabeceras municipales: Hogares que habitan en viviendas que no tienen conexión a acueducto	Cabeceras municipales: Hogares que habitan en viviendas que no tienen conexión a acueducto
	Centros poblados y rural disperso: Habitan en viviendas que, sin tener conexión a acueducto, obtienen el agua de río, quebrada, nacimiento, carrotanque, aguatero y agua lluvia	Centros poblados y rural disperso: Habitan en viviendas que, sin tener conexión a acueducto, obtienen el agua de río, quebrada, nacimiento, carrotanque, aguatero y agua lluvia	Centros poblados y rural disperso: Hogares que independientemente si habitan en viviendas con o sin conexión a acueducto, obtienen el agua para cocinar de un pozo sin bomba, aljibe, jaguey o barro, agua lluvia, río, quebrada, manantial o nacimiento, carrotanque, aguatero o aguan embotellada o en bolsa
Alcantarillado	Cabeceras municipales: Hogares que viven en viviendas sin alcantarillado o con alcantarillado, pero sin servicios de sanitario conectado a pozo séptico o sin conexión, letrina, con descarga directa a fuentes de agua (bajamar) o si no tiene servicio sanitario	Cabeceras municipales: Hogares que viven en viviendas sin alcantarillado o con alcantarillado, pero sin servicios de sanitario conectado a pozo séptico o sin conexión, letrina, con descarga directa a fuentes de agua (bajamar) o si no tiene servicio sanitario	Cabeceras municipales: Hogares que viven en viviendas sin alcantarillado o con alcantarillado, pero sin servicios de sanitario conectado a pozo séptico o sin conexión, letrina, con descarga directa a fuentes de agua (bajamar) o si no tiene servicio sanitario
	Centros poblados y rural disperso: Hogares que habitan en viviendas en las que el servicio sanitario no tiene conexión, letrina, descarga directa a fuentes de agua (bajamar) o si no tiene servicio sanitario	Centros poblados y rural disperso: Hogares que habitan en viviendas en las que el servicio sanitario no tiene conexión, letrina, descarga directa a fuentes de agua (bajamar) o si no tiene servicio sanitario	Centros poblados y rural disperso: Hogares que habitan en viviendas en las que el servicio sanitario no tiene conexión, letrina, descarga directa a fuentes de agua (bajamar) o si no tiene servicio sanitario
Energía	Hogares que habitan en viviendas sin servicio de energía eléctrica	Hogares que habitan en viviendas sin servicio de energía eléctrica	Hogares que habitan en viviendas sin servicio de energía eléctrica
Recolección de basuras	Aplica solo en las cabeceras municipales y alude a los hogares que no cuentan con servicio de recolección de basuras	Aplica solo en las cabeceras municipales y alude a los hogares que no cuentan con servicio de recolección de basuras	Aplica solo en las cabeceras municipales y alude a los hogares que no cuentan con servicio de recolección de basuras

Fuente: DANE.



Recuadro 1

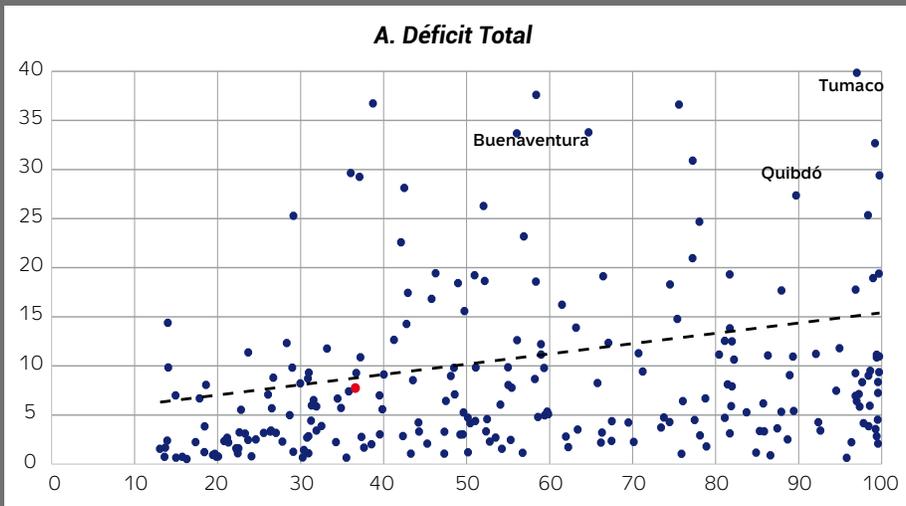


LA RELACIÓN ENTRE EL DÉFICIT HABITACIONAL Y EL IMPACTO PROVOCADO POR EL COVID-19



En la actualidad, el déficit habitacional y sus componentes son ampliamente reconocidos como un problema de salud pública. El hacinamiento, la cohabitación, las fallas estructurales de la vivienda o la falta de agua potable son problemas que pueden ocasionar, o aumentar la gravedad, de enfermedades e infecciones respiratorias y cardiovasculares en el ser humano. Por ende, la actual emergencia sanitaria es un riesgo mayor para los hogares que tienen dificultades de déficit de vivienda.

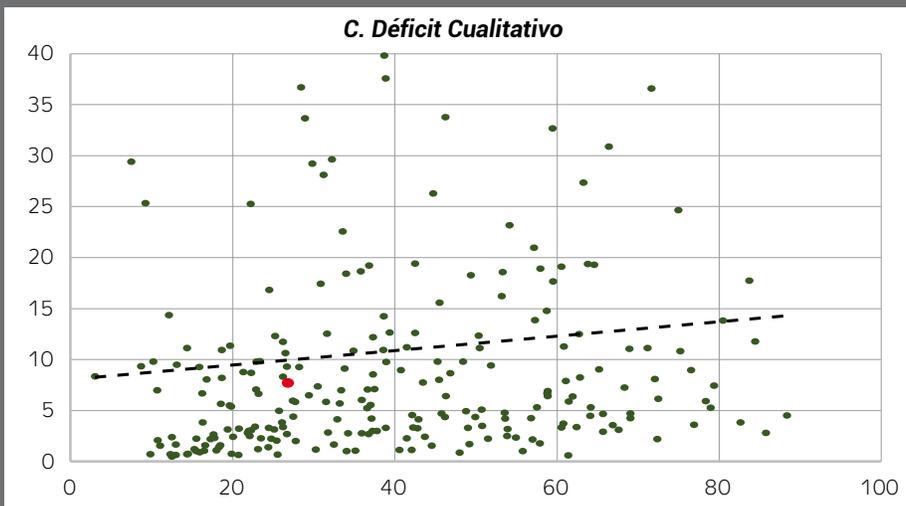
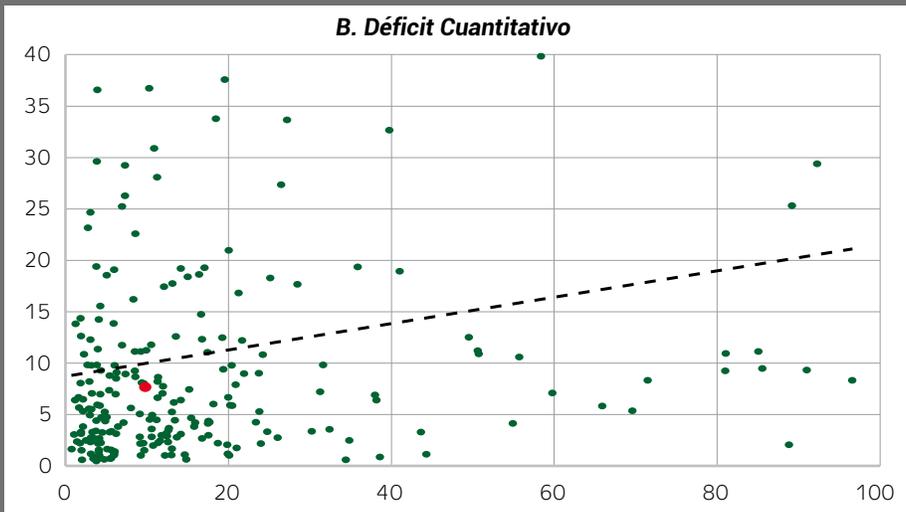
En este apartado se elaboran algunas comparaciones de la tasa de mortalidad y de incidencia de los municipios afectados por la enfermedad, y los componentes que integran el déficit habitacional. En principio, el Gráfico R.1 muestra la relación entre la tasa de mortalidad de los municipios del país que cuentan con al menos un fallecido, y el porcentaje de déficit habitacional total medido con la nueva metodología (2020).



» Gráfico R.1

Relación entre la tasa de mortalidad provocada por el Covid-19 y el déficit habitacional

Datos al 30 de junio de 2020



Eje Y: Tasa de Mortalidad (TM) por cada 100.000 habitantes.
Eje X: Porcentaje (%) de hogares en déficit.

Nota: el marcador en rojo corresponde al Total Nacional.

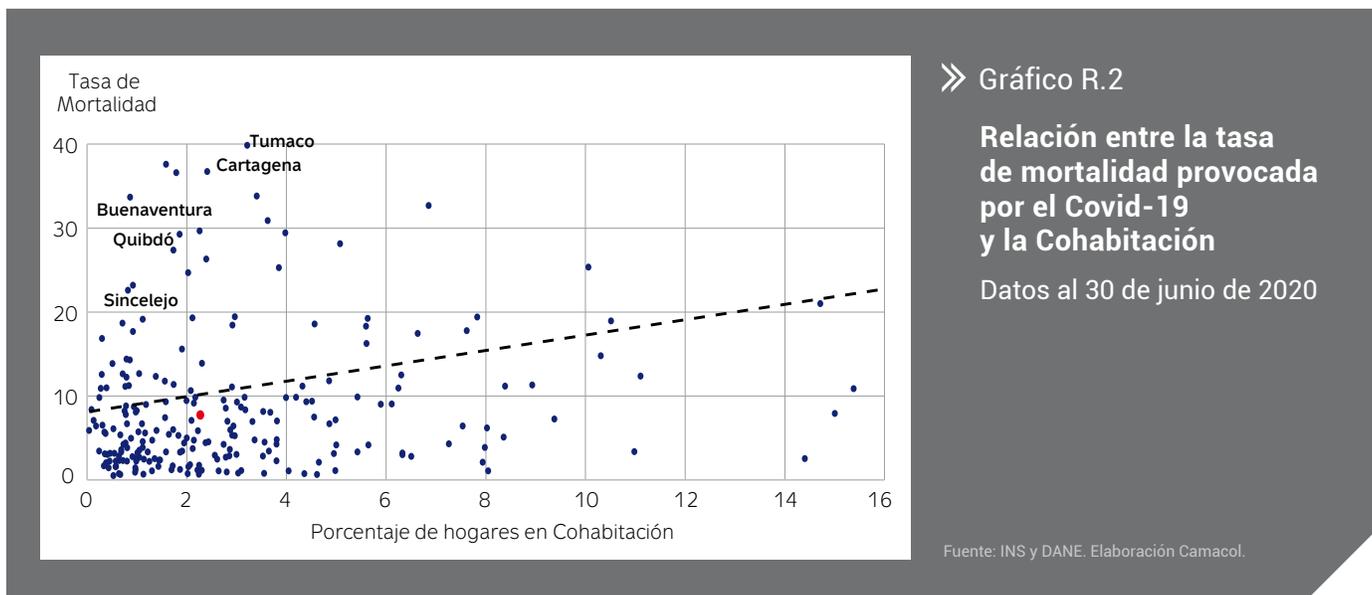
Datos atípicos que no se reflejan en la muestra: Letícia (TM: 205,3, D. Cuan.: 45,3, D. Cual.: 35,2, D. Total: 80,6), Puebloviejo (TM: 75,7, D. Cuan.: 33,8, D. Cual.: 65,3, D. Total: 99,2), Malambo (TM: 63,3, D. Cuan.: 6,83, D. Cual.: 38,5, D. Total: 45,3), Barranquilla (TM: 62, D. Cuan.: 5,13, D. Cual.: 20,9, D. Total: 26), Unión Panamericana (TM: 60,6, D. Cuan.: 25,9, D. Cual.: 69,5, D. Total: 95,5), Galapa (TM: 59,8, D. Cuan.: 9,72, D. Cual.: 30,4, D. Total: 40,2), Soledad (TM: 55,2, D. Cuan.: 5,01, D. Cual.: 27,8, D. Total: 32,8), Tubará (TM: 47,1, D. Cuan.: 16,4, D. Cual.: 58,8, D. Total: 75,2).

Fuente: Instituto Nacional de Salud (INS).
Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) - Elaboración Camacol.

Si bien la dispersión de los datos en Colombia muestra algo de aleatoriedad, la línea de tendencia tiene pendiente positiva, lo que demuestra que existe una relación proporcional entre la tasa de mortalidad provocada por el Covid-19, y el déficit habitacional.

Es así como las capitales y ciudades grandes del país, ubicadas en la periferia de la nube de datos, confirman este hecho. Como se ve en la gráfica, Tumaco presenta un alto porcentaje de déficit habitacional y también una tasa de mortalidad elevada; mientras que ciudades como Cali o Bogotá tienen valores mucho más bajos y se ubican cerca del extremo izquierdo de la línea de tendencia.

Las partes B. y C. del Gráfico R.1, muestran la relación con los componentes del déficit de vivienda. Si bien ambas líneas de tendencia son positivas, se puede apreciar que la pendiente en el déficit cuantitativo es mucho más pronunciada que la del déficit cualitativo. Esto demuestra que factores como el hacinamiento no mitigable, la cohabitación y la estructura y tipo de vivienda, tienen una preponderancia mayor sobre la exposición, el contagio y la gravedad de un virus letal.



Tasa de mortalidad por cada 100.000 habitantes.

Nota: el marcador en rojo corresponde al Total Nacional.

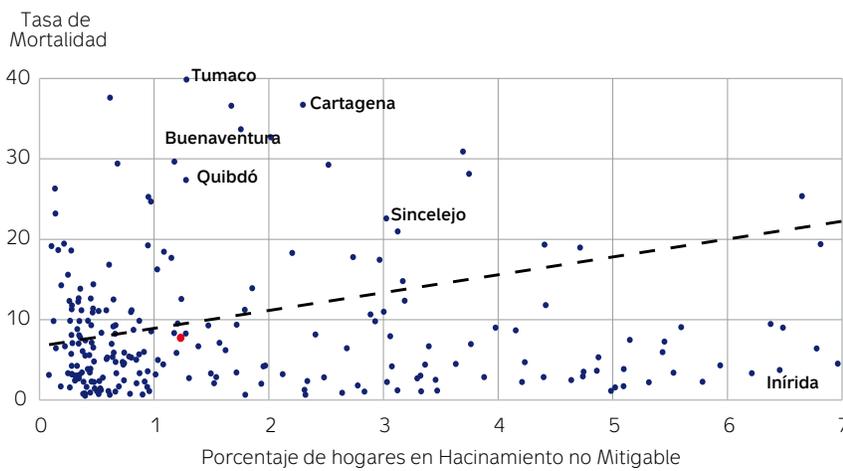
Datos atípicos que no se reflejan en la muestra: Leticia (TM: 205,3, Cohab.: 3,3), Puebloviejo (TM: 75,7, Cohab.: 20,9), Malambo (TM: 63,3, Cohab.: 2,1), Barranquilla (TM: 62, Cohab.: 1,41), Unión Panamericana (TM: 60,6, Cohab.: 0,64), Galapa (TM: 59,8, Cohab.: 3,44), Soledad (TM: 55,2, Cohab.: 2,83), Tubará (TM: 47,1, Cohab.: 10,7).

En cuanto al análisis por componentes, se puede apreciar en el Gráfico R.2 una relación directa entre la tasa de mortalidad y la cohabitación. Se observa que los datos se acumulan en la parte inferior izquierda de la gráfica, lo que representa que municipios con baja tasa de cohabitación, tienen menores tasas de mortalidad.

» Gráfico R.3

Relación entre la tasa de mortalidad provocada por el Covid-19 y el hacinamiento no mitigable

Datos al 30 de junio de 2020



Fuente: INS y DANE. Elaboración Camacol.

Tasa de mortalidad por cada 100.000 habitantes.

Nota: el marcador en rojo corresponde al Total Nacional.

Datos atípicos que no se reflejan en la muestra: Leticia (TM: 205,3, HNM: 8,29), Puebloviejo (TM: 75,7, HNM: 7,44), Malambo (TM: 63,3, HNM: 2,96), Barranquilla (TM: 62, HNM: 2,53), Unión Panamericana (TM: 60,6, HNM: 0,94), Galapa (TM: 59,8, HNM: 3,1), Soledad (TM: 55,2, HNM: 1,9), Tubará (TM: 47,1, HNM: 1,96), Ciénaga (TM: 33,7, HNM: 7,7), Cerro de San Antonio (TM: 10,8, HNM: 7,5).

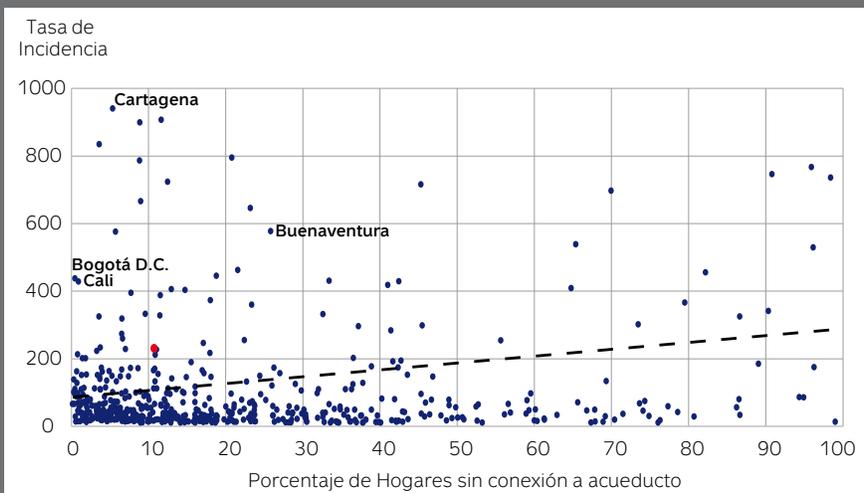
Un factor adicional que hace parte del déficit cuantitativo es el hacinamiento no mitigable. Este componente también se evalúa frente a la tasa de mortalidad y el resultado es muy similar al de cohabitación (ver Gráfico R.3), pero con un área de dispersión menor de los datos. Este efecto evidencia que la incidencia del hacinamiento no mitigable sobre los municipios con fallecidos por Covid-19, tiene una preponderancia mayor. El total nacional se ubica muy cerca de la línea de tendencia con una tasa de mortalidad de 7,7 fallecidos por cada 100 mil habitantes, y con tasas de cohabitación y de hacinamiento no mitigable de 2,3% y 1,2%, respectivamente.

Los resultados de los Gráficos anteriores confirman que el exceso de habitantes de una vivienda eleva la tasa de mortalidad por COVID-19, debido a la evidente exposición de contagio que tienen los residentes. Sin embargo, es pertinente evaluar también la tasa de incidencia que ha tenido el virus frente a otros componentes que influyen en la dispersión de la enfermedad, como el acceso a agua potable y el hacinamiento mitigable.

El Gráfico R.4 muestra la tasa de incidencia del virus, entendida como los infectados por cada cien mil habitantes, contra el componente de conexión a acueducto (asociado al acceso de agua potable para cocinar), que hace parte del déficit cualitativo.

Esta comparación es importante, ya que el lavado frecuente de manos es la primera barrera contra la expansión del virus y es una medida sanitaria que reduce la probabilidad de contagio en un 50%, según el Ministerio de Salud y Protección Social⁷.

⁷ Ministerio de Salud y Protección Social de Colombia, ver enlace: https://www.minsalud.gov.co/salud/publica/PET/Paginas/Covid-19_copia.aspx



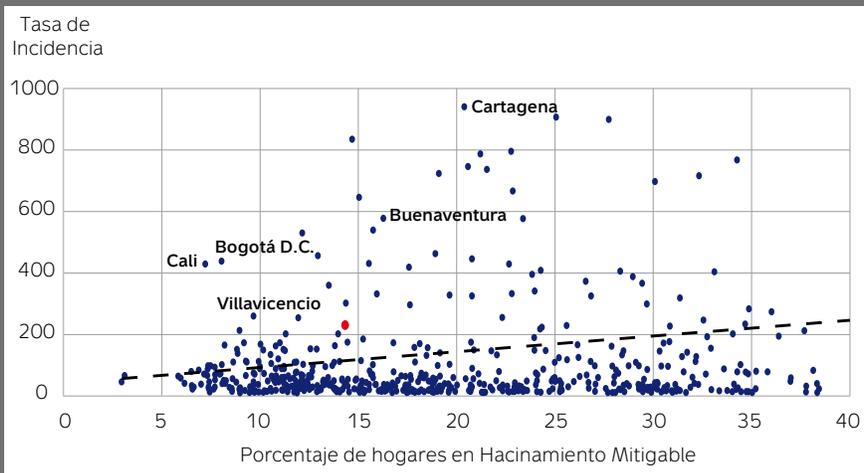
» Gráfico R.4
Relación entre la tasa de incidencia provocada por el Covid-19^{a/} y la falta de conexión a acueducto
 Datos al 30 de junio de 2020

Fuente: INS y DANE. Elaboración Camacol.

a/ Se recopilaron todos los municipios con tasa de incidencia mayores o iguales a diez (10). Tasa de incidencia por cada 100.000 habitantes.
Nota: el marcador en rojo corresponde al Total Nacional.

Datos atípicos que no se reflejan en la muestra: Leticia (TI: 5141,91, SCA: 47,43), Ituango (TI: 2404,97, SCA: 38,02), Yavaraté (TI: 2116,4, SCA: 85,39), Puerto Nariño (TI: 1456,43, SCA: 60,98), Galapa (TI: 1288,02, SCA: 3,264), Quibdó (TI: 1179,16, SCA: 74,42), Sabanagrande (TI: 1177,16, SCA: 3,721), Barranquilla (TI: 1169,53, SCA: 1,024), Soledad (TI: 1162,53, SCA: 1,447), Malambo (TI: 1105,73, SCA: 6,191), Tumaco (TI: 1082,61, SCA: 55,8), Puerto Colombia (TI: 1000,0, SCA: 4,7).

Como lo muestra el diagrama de dispersión, la relación entre estas dos variables es positiva y los datos se acotan en la parte inferior izquierda, mostrando que aquellos hogares que cuentan con conexión a acueducto tienen una menor propensión al contagio del virus. Para este Gráfico, el dato nacional se ubica por encima de la línea de tendencia con una tasa de incidencia de 230,7 infectados por cada 100 mil habitantes y la falta de conexión a acueducto de 10,7% sobre el total de hogares.



» Gráfico R.5
Relación entre la tasa de incidencia provocada por el Covid-19^{a/} y el hacinamiento mitigable
 Datos al 30 de junio de 2020

Fuente: INS y DANE. Elaboración Camacol.

a/ Se recopilaron todos los municipios con tasa de incidencia mayores o iguales a diez (10). Tasa de incidencia por cada 100.000 habitantes.
Nota: el marcador en rojo corresponde al Total Nacional.

Datos atípicos que no se reflejan en la muestra: Leticia (TI: 5141,91, HM: 24,52), Ituango (TI: 2404,97, HM: 22,54), Yavaraté (TI: 2116,4, HM: 55,05), Puerto Nariño (TI: 1456,43, HM: 31,19), Galapa (TI: 1288,02, HM: 23,87), Quibdó (TI: 1179,16, HM: 11,95), Sabanagrande (TI: 1177,16, HM: 28,4), Barranquilla (TI: 1169,53, HM: 18,31), Soledad (TI: 1162,53, HM: 19,14), Malambo (TI: 1105,73, HM: 25,24), Tumaco (TI: 1082,61, HM: 13,89), Puerto Colombia (TI: 1000, HM: 17,4), Uribe (TI: 17,422, HM: 52,38), Alto Baudó (TI: 133,58, HM: 45,52), Manaure (TI: 1,3417, HM: 45,12), Tararira (TI: 49,751, HM: 43,85), Pinillos (TI: 8,5656, HM: 42,81), San Andrés de Sotavento (TI: 19,026, HM: 41,02).

Por su parte, la comparación entre la tasa de incidencia y el hacinamiento mitigable, expuesta en el Gráfico R.5, muestra una línea de tendencia más plana. Si bien la relación es positiva, es claro que el hacinamiento mitigable es más fácil de tratar por parte de los hogares, comparado con los demás componentes del déficit habitacional, para evitar la propagación del virus. Es importante señalar que, en este caso, entre más alta sea la tasa de incidencia en los municipios, los datos tienden más a la aleatoriedad.

Si bien el estudio comparativo presentado en este recuadro evidencia una relación positiva y proporcional entre el déficit de vivienda y el efecto del coronavirus en el país, se prevé una relación más directa a medida que la tasa de mortalidad e incidencia aumenten en cantidad y amplitud de muestra. Dicho esto, se puede concluir como un hecho observable, que la influencia que tiene el déficit habitacional, y cada uno de sus componentes, sobre la salud pública es indiscutible. Por ende, mejorar las condiciones de vivienda de los hogares y disminuir el hacinamiento, no solo aumentaría el bienestar social y la dignidad individual, sino que traería como consecuencia un progreso en la salud pública general.





esri Colombia
THE SCIENCE OF WHERE™

SEE
WHAT
OTHERS
CAN'T



Ubique sus clientes
y su competencia

Nosotros le ayudamos
pregúntenos

Centro de Respuesta al Cliente

CRC: T57+(1)650 1550

www.esri.co



INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Julio - 2020

	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			2020 - I	2019 - III	2019 - I
I. PIB 1/* (cifras en miles de millones de pesos)	205.190		1,07%	3,48%	2,86%
Total (1)	11.088	mar-20	-9,21%	-3,74%	-5,53%
Construcción	5.639		-16,46%	-12,22%	-10,12%
a. Edificaciones	2.697		9,09%	12,97%	8,78%
b. Obras civiles	2.676		-8,67%	-4,91%	-4,30%
c. Actividades especializadas					
	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			Anual	Tres meses atrás	Año atrás
			jun. 19 - jun. 20	mar. 19 - mar. 20	jun. 18 - jun. 19
II. Número de ocupados 2/*					
Nacional	17.377	jun-20	-21,82%	-2,70%	-1,61%
Construcción	1.065		-30,37%	1,40%	3,74%
Trece áreas: Nacional	8.164		-24,16%	-1,30%	-0,30%
Trece áreas: Construcción	571		-29,74%	4,10%	7,00%
III. Licencias 3/* (2)			jun. 19 - jun. 20	mar. 19 - mar. 20	jun. 18 - jun. 19
Totales	1.251.850	jun-20	-27,74%	-45,54%	1,64%
Vivienda	944.104		-28,03%	-46,77%	-1,46%
a. VIS	409.971		17,66%	-39,31%	102,50%
b. No VIS	534.133		-44,55%	-51,03%	-16,89%
Otros destinos	307.746		-24,31%	-36,02%	34,43%
a. Industria	29.247		-44,59%	-72,31%	-47,05%
b. Oficina	12.121		-80,98%	-80,33%	430,37%
c. Bodega	94.224		-21,49%	-26,89%	359,92%
d. Comercio	122.615		11,18%	-39,32%	-14,06%
e. Otros	49.539		-32,99%	-18,06%	-31,09%
IV. Cemento 4/**				jun. 19 - jun. 20	mar. 19 - mar. 20
Producción	977.660	jun-20	-4,69%	-25,60%	3,03%
Despachos	904.955		-7,59%	-28,60%	3,83%
V. Índice Costos Construcción (ICCV) *			jul. 19 - jul. 20	abr. 19 - abr. 20	jul. 18 - jul. 19
Total	253,4	jul-20	3,45%	3,42%	2,52%
Materiales			3,72%	3,48%	2,00%
Mano de obra			3,26%	3,55%	3,79%
Maquinaria y equipo			1,06%	1,70%	1,17%

INDICADORES ECONÓMICOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Julio - 2020

	Valores	Fecha	Variación porcentual anual		
			2020 - I	2019 - III	2019 - I
VI. Índices Precios de Vivienda Nueva/5		mar-20			
Vivienda	142,34		4,79%	5,75%	8,30%
VII. Inflación *		jul-20	jun. 19 - jun. 20	abr. 18 - abr. 19	jun. 18 - jun. 19
IPC Total	104,9		1,97%	3,51%	3,79%
VIII. Encuesta mensual manufacturera *		jun-20	jun. 19 - jun. 20	mar. 19 - mar. 20	jun. 18 - jun. 19
Índice	87,3		-9,89%	-8,74%	-0,96%
IX. Encuesta Mensual del Comercio al por Menor*		jun-20	jun. 19 - jun. 20	mar. 19 - mar. 20	jun. 18 - jun. 19
Índice ventas reales total sin combustibles	91,6		-6,00%	-1,60%	8,60%
Índice ventas reales art. ferretería y pinturas	83,4		-10,90%	-24,20%	7,10%
X. Financiación 6/***		jun-20	may. 19 - may. 20	feb. 19 - feb. 20	may. 18 - may. 19
Cartera hipotecaria + titularizaciones	75		8,24%	10,11%	10,27%
Desembolsos (cifras en millones de pesos)			jun. 19 - jun. 20	mar. 19 - mar. 20	jun. 18 - jun. 19
a. Constructor	186		-57,89%	-0,90%	18,08%
b. Individual	897		-35,27%	-28,40%	-1,25%
1. VIS	239		-0,74%	12,80%	6,55%
2. No VIS	657		-10,51%	3,30%	6,08%
i. Pesos	748		-9,81%	2,60%	3,68%
ii. UVR	149		-1,10%	21,00%	22,86%
				Valores Absolutos	
XI. Tasas interés hipotecarias (%) ****		jul-20	jul. 20	mar. 20	jul. 19
Adquisición					
a. Pesos VIS			11,68%	11,60%	11,52%
b. Pesos No VIS			10,34%	10,40%	10,47%
1. UVR VIS			8,43%	8,00%	7,60%
2. URV No VIS			7,33%	7,40%	7,20%
Construcción					
c. Pesos VIS			12,27%	12,10%	13,50%
d. Pesos No VIS			9,96%	9,80%	10,30%
3. UVR VIS			4,83%	4,95%	5,55%
4. URV No VIS			5,03%	5,10%	5,70%

Fuentes: * DANE; ** ICPC; *** Superintendencia financiera; **** Banco de la República. Notas: n.d.: no disponible; n.a.: no aplica; 1/ Cifras en miles de millones de pesos constantes 2015=100; 2/ Cifras en miles correspondientes al trimestre móvil; 3/ Cifras en metros cuadrados, cobertura de 302 municipios. 4/ Cifras en toneladas; 5/IPVN - 53 Municipios; 6/ Cifras en billones de pesos corrientes. Incluye Leasing Habitacional.

AVISO LEGAL

La Cámara Colombiana de la Construcción procura que los datos suministrados en la serie titulada "Tendencias de la Construcción", publicada en su página web y/o divulgada por medios electrónicos, mantengan altos estándares de calidad. Sin embargo, no asume responsabilidad alguna desde el punto de vista legal o de cualquier otra índole, por la integridad, veracidad, exactitud, oportunidad, actualización, conveniencia, contenido y/o usos que se den a la información y a los documentos que aquí se presentan.

La Cámara Colombiana de la Construcción tampoco asume responsabilidad alguna por omisiones de información o por errores en la misma, en particular por las discrepancias que pudieran encontrarse entre la versión electrónica de la información publicada y su fuente original.

La Cámara Colombiana de la Construcción no proporciona ningún tipo de asesoría. Por tanto, la información publicada no puede considerarse como una recomendación para la realización de operaciones de construcción, comercio, ahorro, inversión, ni para ningún otro efecto.

Los vínculos a otros sitios web se establecen para facilitar la navegación y consulta, pero no implican la aprobación ni responsabilidad alguna por parte de la Cámara Colombiana de la Construcción, sobre la información contenida en ellos. En consideración de lo anterior, la Cámara Colombiana de la Construcción por ningún concepto será responsable por el contenido, forma, desempeño, información, falla o anomalía que pueda presentarse, ni por los productos y/o servicios ofrecidos en los sitios web con los cuales se haya establecido un enlace.

Se autoriza la reproducción total o parcial de la información contenida en esta página web o documento, siempre y cuando se mencione la fuente.



Camacol 2020

Presidenta

Sandra Forero Ramírez

Vicepresidente de Desarrollo Sectorial

Edwin Chirivi Bonilla

Jefe de Estudios Económicos

Adriana Ivonne Cárdenas

Investigadores

Ana María Olaya Medina
Santiago Plazas Calvo

Coordinación editorial

Dirección de Comunicaciones

Diagramación

Carlos A. Gómez R.

Carrera 19 No.90-10.
Tel. 743 0265 Fax: 743 0265
Ext 1101. Bogotá, Colombia.
acardenas@camacol.org.co

Vísitenos: www.camacol.co

NUEVAS FUNCIONALIDADES EN COORDENADA URBANA

NUEVAS HERRAMIENTAS PARA CLIENTES



A través de la clave de acceso a Coordinada Urbana será posible ingresar al nuevo instrumento de analítica de datos de forma inmediata y con información de primera mano

PERSONALIZABLE



Con la sección de filtros personalizables podrá obtener reportes de proyectos de construcción a diferentes niveles de detalle para múltiples opciones de análisis

COMPONENTES DINÁMICOS



Cada vez que se realizan filtros o se cambian los criterios de análisis los diversos componentes gráficos de Coordinada Analitika se actualizarán en tiempo real

INFORMACIÓN SEGMENTADA



Según el segmento (constructores, industriales o entidades financieras) se presentará información de interés que se actualizará mes a mes con la publicación de las cifras del censo de obras nacional

Pregunte en la Regional de Camacol cercana a usted por la herramienta de análisis del sector edificador más completa del mercado y obtenga toda la información al alcance de un clic

WWW2.COORDENADAURBANA.CO



CAMACOL
CÁMARA COLOMBIANA
DE LA CONSTRUCCIÓN



www.camacol.co

  /CamacolColombia

 /Camacol Nacional