

Entregable 2 / Diagnóstico

DIMENSIÓN FUNCIONAL –

5.2 DÉFICIT CUALITATIVO Y CUANTITATIVO DE VIVIENDA

ÍNDICE

	Pag.
5.2 Déficit Cualitativo y Cuantitativo de Vivienda	3
5.2.1 Análisis de la Dinámica de Licenciamiento	3
5.2.1.1 Licencias de Construcción – Análisis por Destino	3
5.2.1.2 Licencias de Construcción – Análisis para el destino Vivienda según tipología	5
5.2.2 Proyecciones de viviendas y hogares	14
5.2.2.1 Proyecciones de Vivienda 2018-2021	15
5.2.2.2 Proyecciones de Hogares 2018-2035	18
5.2.3 Déficit habitacional Palmira	19
5.2.3.1 Déficit Cuantitativo Palmira	24
5.2.3.2 Déficit Cualitativo Palmira	26

LISTA DE TABLAS

	Pag.
Tabla 1	3
Tabla 2	5
Tabla 3	8
Tabla 4	9
Tabla 5	11
Tabla 6	12
Tabla 7	15
Tabla 8	16
Tabla 9	17
Tabla 10	18
Tabla 11	18
Tabla 12	19
Tabla 13	20
Tabla 14	21
Tabla 15	22
Tabla 16	23
Tabla 17	25
Tabla 18	26

LISTA DE GRÁFICAS

Gráfica 1	4
Gráfica 2	5
Gráfica 3	6
Gráfica 4	7
Gráfica 5	8
Gráfica 6	9
Gráfica 7	10
Gráfica 8	11
Gráfica 9	12
Gráfica 10	13

Gráfica 11	13
Gráfica 12	14
Gráfica 13	16
Gráfica 14	24
Gráfica 15	25
Gráfica 16	27

5.2 Déficit Cualitativo y Cuantitativo de Vivienda

En este numeral se analizarán principalmente las dinámicas del licenciamiento en el municipio de Palmira, enfatizando y desglosando lo relacionado con en el tema de la vivienda. Posteriormente se revisarán las estimaciones de hogares y viviendas para el año 2035, enfatizando en los indicadores de número de personas por hogar y por vivienda. Finalmente se abordará el tema de déficit habitacional, cualitativo y cuantitativo, del municipio desglosando por área y por tipo de déficit.

5.2.1 Análisis de la Dinámica de Licenciamiento

El análisis de licenciamiento se realiza a partir del informe del DANE denominado ESTADÍSTICAS DE EDIFICACIÓN LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN – ELIC. Series históricas por municipios – 302 municipios. El informe contiene información desde el año 2005 y hasta el mes de junio de 2021.

5.2.1.1 Licencias de Construcción – Análisis por Destino

La Tabla 1 relaciona el área total licenciada en construcción según el destino, para Palmira en el periodo de 2005 a junio de 2021. Se observa que para el período analizado los metros cuadrados licenciados para construcción se distribuyen así: vivienda con 2.900.429 metros cuadrados, equivalentes al 75%; bodega con 337.421, con un 9% de participación; comercio con 210.882 metros cuadrados, correspondientes al 5%; industria con 134.942 metros cuadrados y Social-Recreacional con 111.078, ambos con un peso del 3%; educación con 66.787 metros cuadrados con una representación del 2%. Finamente, con un 1% de participación se encuentran: hospital-asistencial con 48.135 metros cuadrados, religioso con 27.294 m2 y “Otros” con 38.330 metros cuadrados (agrupa a Oficina, Administración Pública, Hotel y otros).

Tabla 1

Metros cuadrados licenciados para construcción según destino. Palmira, 2005 a junio 2021

Destino	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Vivienda	177.918	110.136	137.544	91.390	196.647	268.713	188.685	232.512	294.545	198.850
Bodega	3.310	9.640	7.815	7.228	7.053	4.472	12.807	15.379	12.888	22.942
Comercio	1.980	20.450	3.112	16.004	6.579	25.603	5.050	10.988	23.838	12.605
Industria	3.655			34.314	1.592	61.828	353			6.196
Social-recreacional	486	267				548	425	84.327	1.779	1.068
Educación	3.804	2.816			1.600	6.041	2.944		2.893	26.576
Hospital-asistencial	300	569			27.715		178	186	547	10.555
Religioso	1.524				520	247	3.039		9.949	1.058
Otros	1.637	876	-	779	1.432	1.653	1.743	2.375	5.996	2.668
Total general	194.614	144.754	148.471	149.715	243.138	369.105	215.224	345.767	352.435	282.518

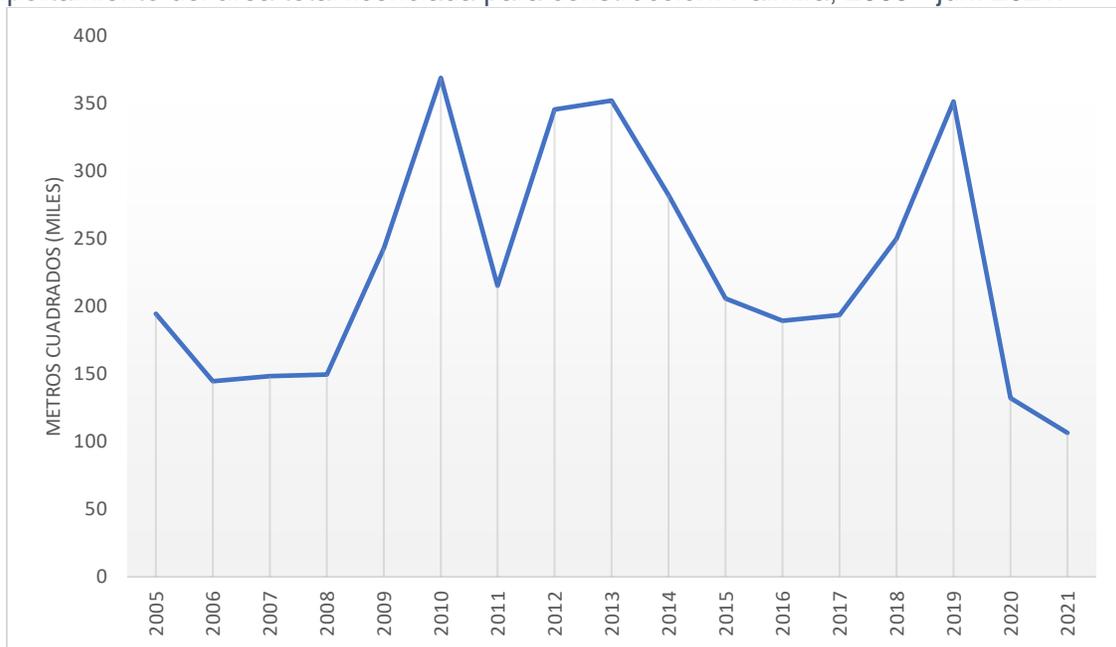
Destino	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total general	Participación
Vivienda	156.917	144.654	149.194	199.075	175.927	85.283	92.439	2.900.429	75%
Bodega	28.947	19.505	13.161	13.242	116.021	37.988	5.023	337.421	9%
Comercio	13.611	4.948	12.428	16.239	32.928	3.688	831	210.882	5%
Industria		8.667		1.961	9.136	240	7.000	134.942	3%
Social-recreacional		6.983	6.221	8.089	760		125	111.078	3%
Educación	2.015	1.265	4.356	3.129	5.645	3.187	516	66.787	2%
Hospital-asistencial		1.308	3.745	1.404		1.628		48.135	1%
Religioso	396	337	62		9.753		409	27.294	1%
Otros	4.078	1.815	4.514	7.000	1.453	151	160	38.330	1%
Total general	205.964	189.482	193.681	250.139	351.623	132.165	106.503	3.875.298	100%

Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

La Gráfica 1 refleja el comportamiento en la dinámica del área total licenciada para construcción en Palmira para el periodo 2005 - jun. 2021. Se evidencian los mayores valores presentados para los años 2010, 2012, 2013 y 2019 con áreas promedio de licenciamiento superiores a los 350.000 metros cuadrados. Si se analiza todo el periodo entre 2005 y 2019 se tiene un promedio de licenciamiento cercano a los 242.000 metros cuadrados anuales. Se excluyen los dos últimos años, 2020 por tratarse de un año completamente atípico por causa de la pandemia generada por el COVID-19, y el año 2021 por solo contener lo licenciado en el primer semestre del año.

Gráfica 1

Comportamiento del área total licenciada para construcción. Palmira, 2005 - jun. 2021.

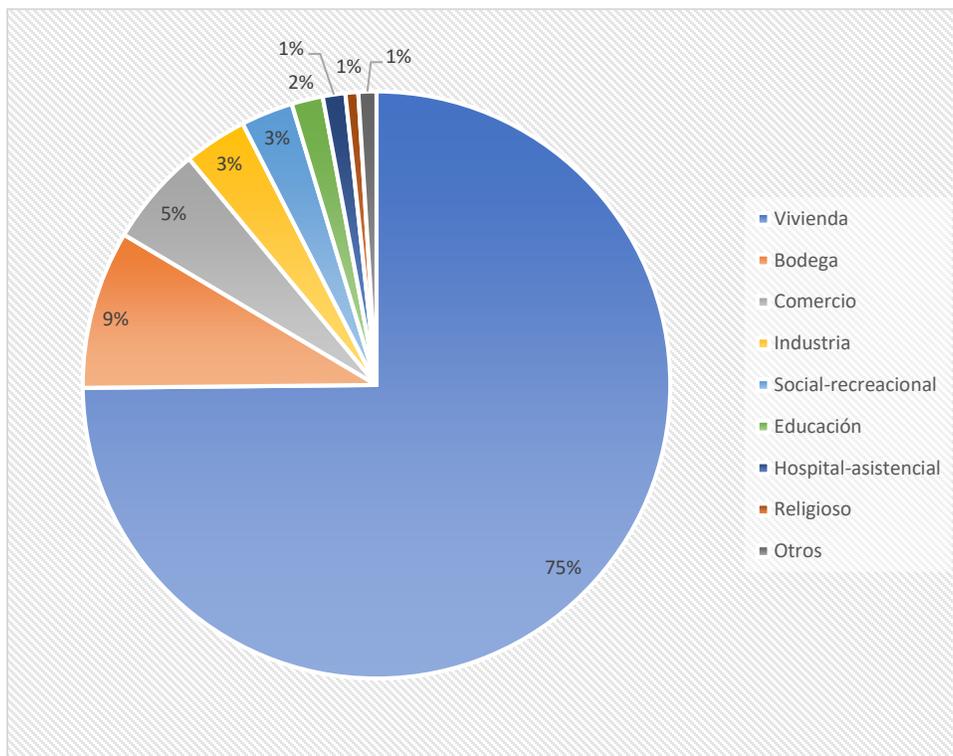


Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

La Gráfica 2 refleja que el 75% de los metros cuadrados licenciados para construcción en la ciudad de Palmira en el periodo comprendido entre el 2005 y junio de 2021 se concentran en el destino “Vivienda”, seguido del destino de “Bodega” y “Comercio”, con un 9% y 5% de participación, respectivamente.

Gráfica 2

Área total Licenciada según destino. Palmira, 2005 - jun. 2021



Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

5.2.1.2 Licencias de Construcción – Análisis para el destino Vivienda según tipología

5.2.1.2.1 Metros cuadrados licenciados

La Tabla 2 presenta la información de los metros cuadrados totales licenciados en construcción para la modalidad habitacional según la tipología de la vivienda para el municipio de Palmira en el periodo 2005 a junio de 2021.

Tabla 2

Metros cuadrados licenciados por construcción según tipología de vivienda. Palmira, 2005 a jun 2021.

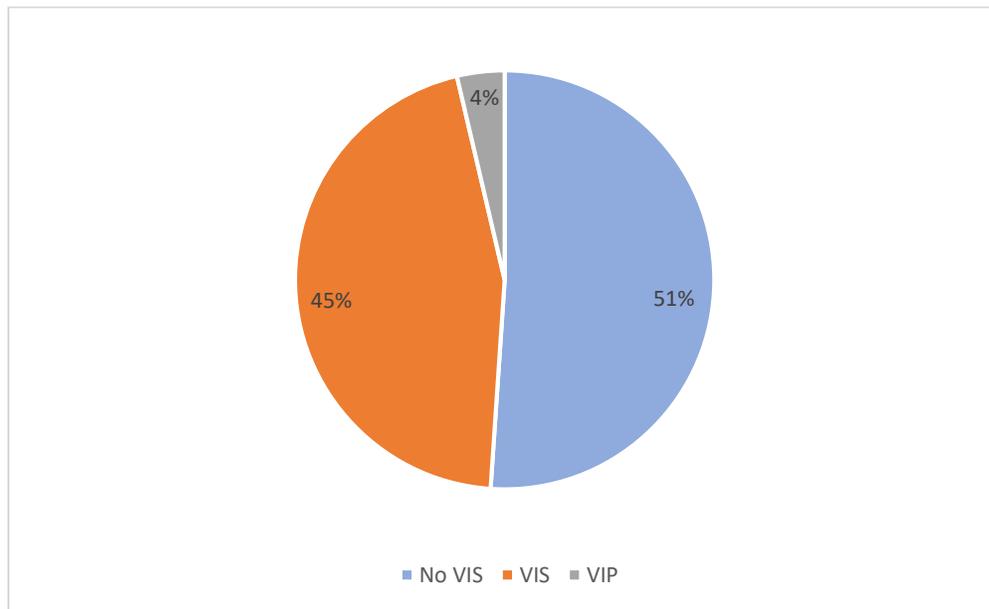
m ² /Tipología	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
No VIS	114.930	61.596	50.530	65.462	85.138	81.076	108.959	57.693	83.393	85.385
VIS	62.988	48.540	87.014	25.928	111.509	187.637	79.726	174.819	116.968	101.336
VIP									94.184	12.129
Total general	177.918	110.136	137.544	91.390	196.647	268.713	188.685	232.512	294.545	198.850
m ² /Tipología	2015	2016	2017	2018	2019	2020	jun. 2021	Total general	Participación	
No VIS	90.504	79.079	107.535	148.034	138.256	52.800	70.970	1.481.340	51%	
VIS	66.413	65.575	41.659	51.041	37.671	32.483	21.469	1.312.776	45%	
VIP								106.313	4%	
Total general	156.917	144.654	149.194	199.075	175.927	85.283	92.439	2.900.429	100%	

Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

Se observa que, según el total general del periodo analizado, el 51% de los metros cuadrados licenciados corresponden a la vivienda No VIS, el 45% a la vivienda VIS y el 4% a la tipología VIP; tal como se refleja en la Gráfica 3. Se evidencia cómo el municipio de Palmira tiene una participación alta para vivienda social (VIS y VIP), toda vez que en el amplio periodo analizado esta tipología representa aproximadamente el 50% del total de metros cuadrados licenciados para el destino habitacional. Para el Distrito de Santiago de Cali, esta participación en el mismo periodo representa solo el 24% del total de m² licenciados por construcción en vivienda.

Gráfica 3

Área Total Licencias de Construcción por tipología de vivienda en Palmira para el periodo 2005 a jun. 2021.

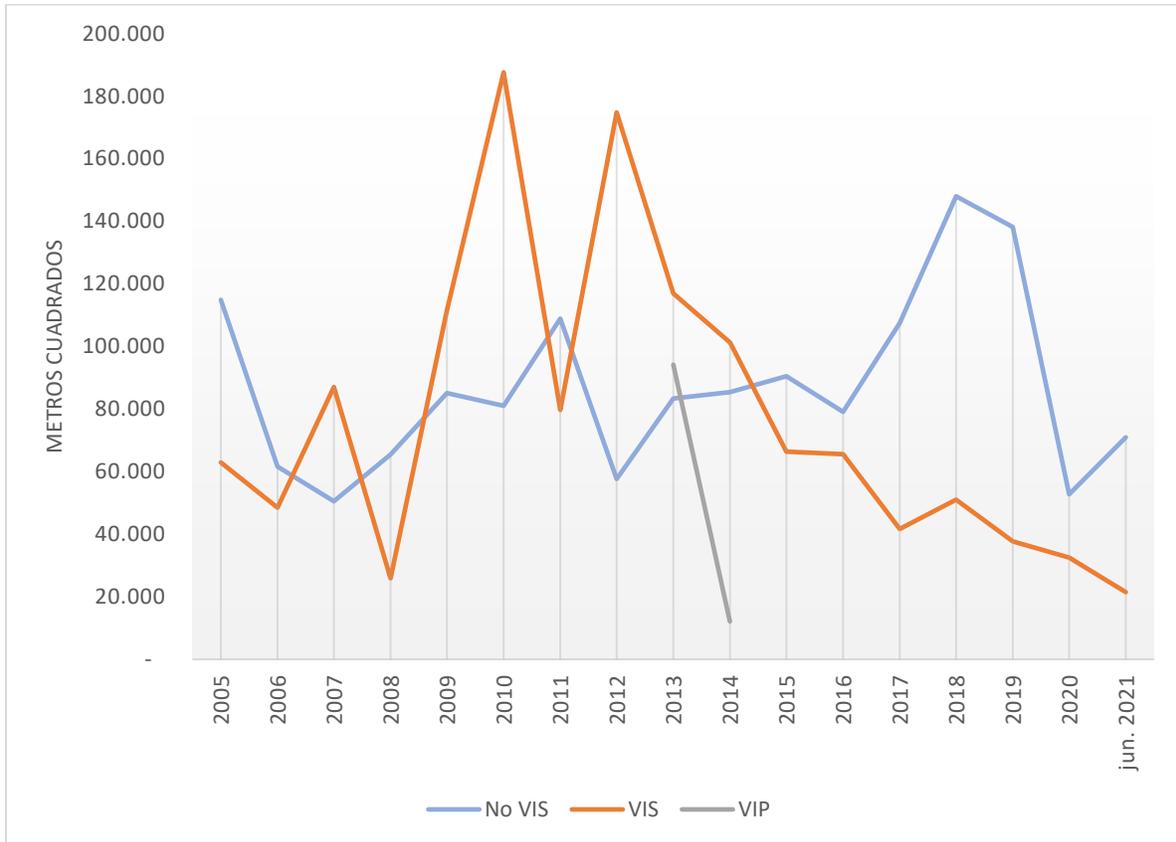


Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

La Gráfica 4 refleja, para el periodo analizado, el comportamiento de los metros cuadrados licenciados año a año para las diferentes tipologías de vivienda. Se resalta para la vivienda No VIS que el licenciamiento anual oscila en un rango entre 55.000 y 110.000 metros cuadrados, aproximadamente; con excepción de los años 2018 y 2019 que tuvo valores muy superiores con 148.034 m² y 138.256 m², respectivamente. La vivienda VIS ha tenido un comportamiento muy irregular, con años de licenciamiento muy bajos como 2008, 2017, 2019 y 2020, con un licenciamiento por debajo de los 42.000 metros cuadrados; y años por encima de los 100.000 m² licenciados como son 2009, 2010, 2012, 2013 y 2014. La vivienda de interés prioritaria – VIP es el caso más preocupante, con licenciamiento en tan solo dos años de los 17 analizados, 94.184 m² en 2013 y 12.129 m² en 2014; situación que respalda la radiografía nacional de la baja o casi nula oferta de esta tipología de vivienda.

Gráfica 4

Comportamiento área licencias de construcción por tipología de vivienda Palmira 2005 - Junio 2021.



Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

No obstante lo anterior, si se analiza un periodo más reciente, se evidencia cómo a partir del año 2015 los metros cuadrados licenciados para vivienda VIS han ido en caída permanente, estando siempre por debajo de la vivienda NO VIS y en una medida considerable, tal como se refleja en la Gráfica 4, lo que indica una contracción muy fuerte en la dinámica de oferta de esta tipología de vivienda.

Lo anterior, se profundiza con lo contenido en la Tabla 3 y la Gráfica 5, que presentan los metros cuadrados anuales licenciados por cada tipología de vivienda y el total acumulado, respectivamente, para un periodo más reciente y corto, entre 2015 y junio de 2021. Se destaca cómo la participación de la vivienda No VIS representa casi el 70% del total acumulado en los últimos 6 años, más lo corrido de 2021 hasta junio, dejando una participación para la vivienda tipo VIS cercana al 30% y una nula participación de la vivienda VIP.

Tabla 3

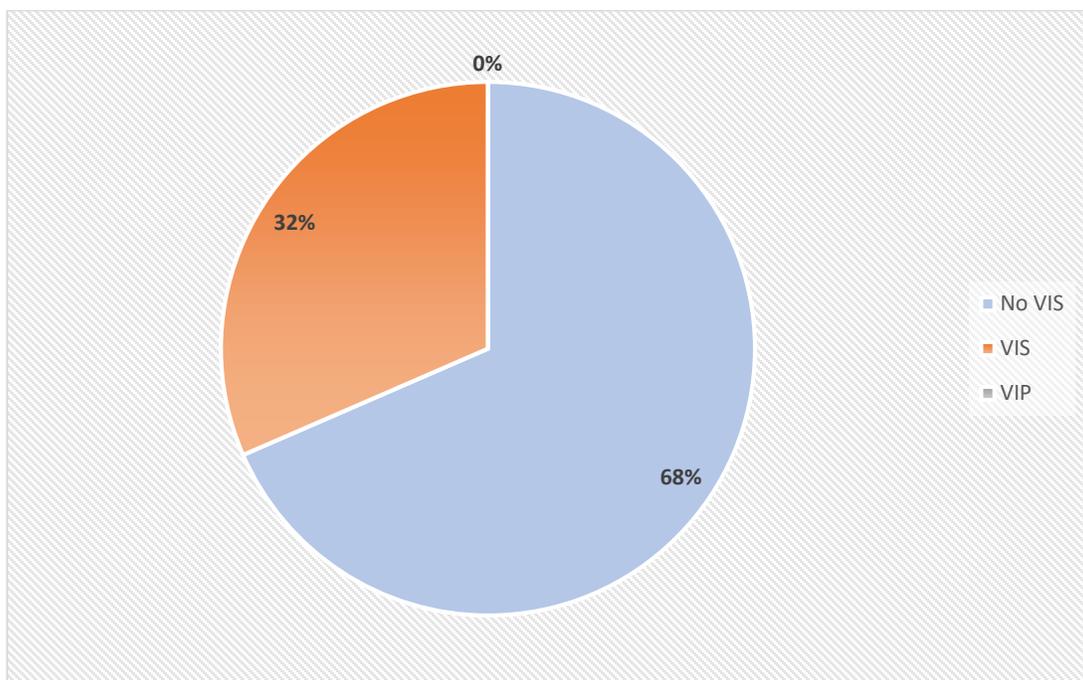
Metros cuadrados licenciados por construcción según tipología de vivienda. Palmira, 2015 a jun 2021.

m ² /Tipología	2015	2016	2017	2018	2019	2020	jun. 2021	Total general	Participación
No VIS	90.504	79.079	107.535	148.034	138.256	52.800	70.970	687.178	68%
VIS	66.413	65.575	41.659	51.041	37.671	32.483	21.469	316.311	32%
VIP								-	0%
Total general	156.917	144.654	149.194	199.075	175.927	85.283	92.439	1.003.489	100%

Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

Gráfica 5

Área Total Licencias de Construcción por tipología de vivienda en Palmira para el periodo 2015 a jun. 2021.



Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

5.2.1.2.2 Unidades de vivienda licenciadas

La Tabla 4 presenta la información de las unidades totales según licencias de construcción para la modalidad habitacional según la tipología de la vivienda para el municipio de Palmira en el periodo 2005 a junio de 2021.

Tabla 4

Unidades licencias de construcción según tipología de vivienda. Palmira, 2005 a junio 2021.

Unidades/Tipología	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
VIS	1.118	1.116	1.733	546	2.144	3.407	1.030	2.357	1.950	1.926
No VIS	1.041	567	524	696	956	889	1.071	517	794	731
VIP									1.878	248
Total general	2.159	1.683	2.257	1.242	3.100	4.296	2.101	2.874	4.622	2.905

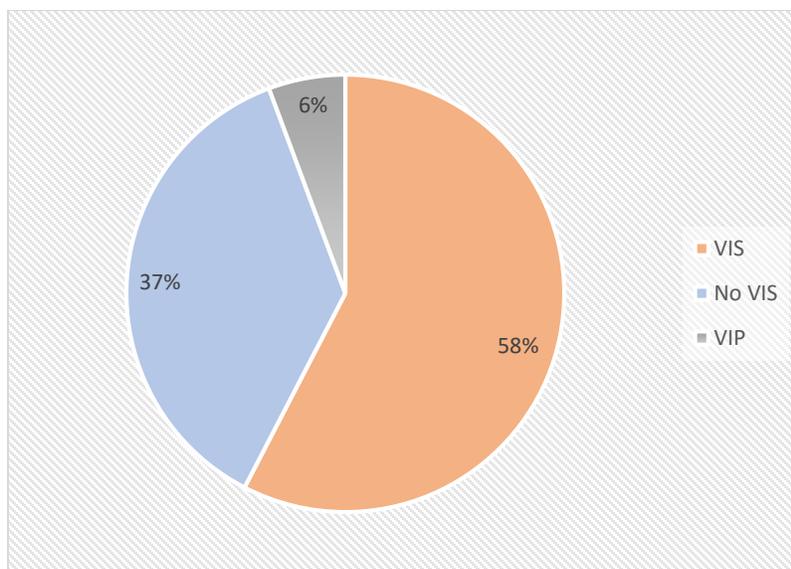
Unidades/Tipología	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total general	Participación
VIS	1.143	698	540	568	568	475	267	21.586	58%
No VIS	735	760	911	1.286	1.287	431	556	13.752	37%
VIP								2.126	6%
Total general	1.878	1.458	1.451	1.854	1.855	906	823	37.464	100%

Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

Se observa que, según el total general del periodo analizado, el 58% de las unidades licenciadas corresponden a la vivienda VIS, el 37% a la vivienda No VIS, y el 6% a la tipología VIP, tal como se refleja en la Figura 6. En este punto es importante resaltar que en el análisis de licenciamientos de metros cuadrados por tipología de vivienda en el mismo periodo analizado (ver Tabla 2), la tipología No VIS tenía ligeramente la mayor representación, con un 51% de participación sobre el total. Para el presente caso, si se analizan el número de unidades licenciadas en el mismo periodo, la tipología VIS tiene la mayor representación del grupo con el 58%. Situación que se explica por el tamaño de las unidades de vivienda según el tipo, donde claramente la tipología No VIS tiene una mayor área de construcción, lo cual explica que en términos de metros cuadrados sea más representativa que la VIS, aun cuando esta última tiene una mayor participación en el número de viviendas licenciadas en el municipio de Palmira, tal como se refleja en la Gráfica 6

Gráfica 6

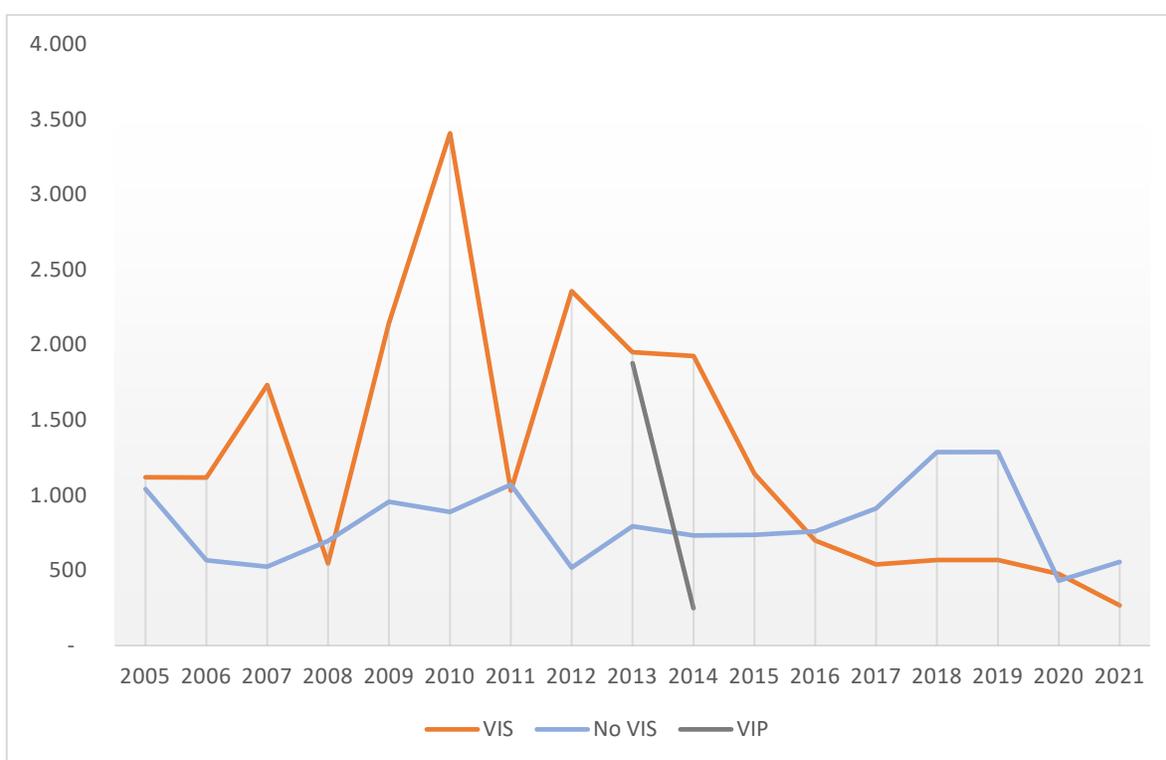
Total de Unidades de Vivienda Licencias por Tipología en Palmira en el periodo 2005 a jun. 2021.



Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

La Gráfica 7 muestra cómo hasta el año 2015 la mayor cantidad de unidades licenciadas correspondían a la vivienda VIS, con excepción del año 2008 donde tuvo una participación ligeramente menor que la vivienda No VIS; sin embargo, a partir del año 2016, el licenciamiento de las unidades de vivienda VIS presenta una notable disminución con relación a los años anteriores, pasando de 1.143 unidades en 2015 a 698 unidades en 2016, lo que significa una reducción de cerca del 40%. Y, a partir de ese año, el número de unidades de esta tipología ha permanecido en valores menores a las 600 unidades anuales, cifra muy por debajo de la tipología No VIS que desde el 2017 viene con cifras cercanas y superiores a las 1.000 unidades de viviendas licenciadas, con excepción del año 2020 que claramente está altamente explicado por la pandemia del COVID-19.

Gráfica 7
 Unidades de Vivienda Licenciadas por Tipología. Palmira, 2005 – jun. 2021.



Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

La Tabla 5 y la Gráfica 8 presentan respectivamente las unidades de vivienda anuales licenciadas por cada tipología de vivienda y el total acumulado para un periodo más reciente y corto, esto es, entre 2015 y junio de 2021. Se destaca cómo la vivienda No VIS pasa a ser la más representativa en el total del periodo con un peso del 58% del total acumulado en los últimos 6 años, más lo corrido hasta junio de 2021, dejando en segundo lugar a la vivienda tipo VIS con un peso de 42% y una nula participación de la vivienda VIP.

Tabla 5

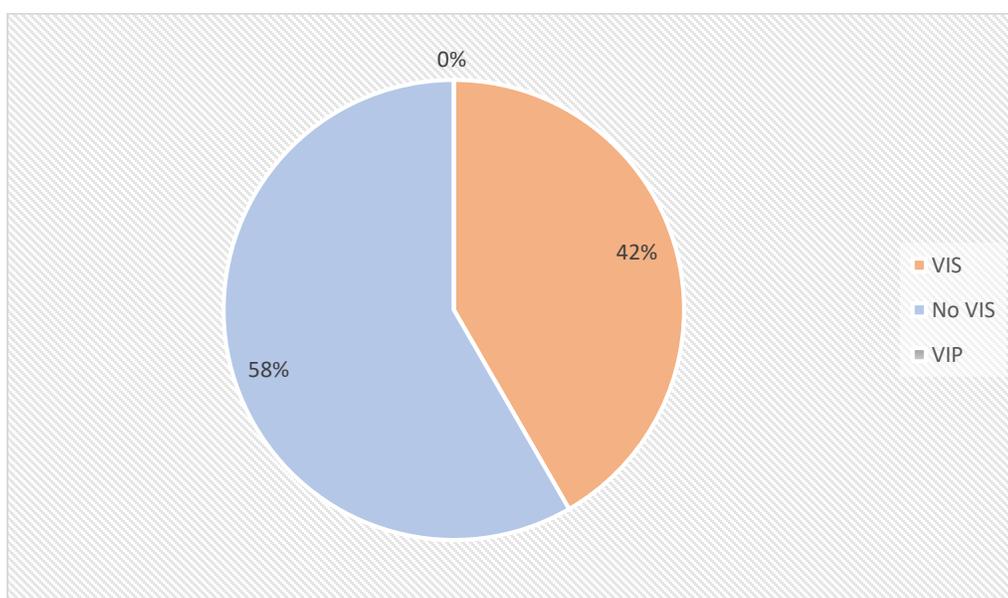
Unidades licencias de construcción según tipología de vivienda. Palmira, 2015 a junio 2021.

Unidades/Tipología	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total general	Participación
VIS	1.143	698	540	568	568	475	267	4.259	42%
No VIS	735	760	911	1.286	1.287	431	556	5.966	58%
VIP								-	0%
Total general	1.878	1.458	1.451	1.854	1.855	906	823	10.225	100%

Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

Gráfica 8

Total de Unidades de Vivienda Licencias por Tipología en Palmira en el periodo 2015 a jun. 2021



Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

Lo anterior refuerza cómo a partir del año 2015 los metros cuadrados licenciados, y por ende, el número de unidades licenciadas para la vivienda tipo VIS viene perdiendo participación a un ritmo muy acelerado, y consecuentemente, ha ido en aumento el licenciamiento de la vivienda No VIS.

5.2.1.2.3 Unidades de vivienda licenciadas según tipo: casa – apartamento

La Tabla 6 contiene el número de unidades de vivienda licenciadas según el tipo: casa o apartamento, para el municipio de Palmira en el periodo 2005 a junio de 2021. Se destacan los años 2010 y 2013 donde hubo cerca de 4.000 unidades de viviendas licenciadas tipo casa, siendo los valores más altos de todo el periodo analizado.

Tabla 6

Unidades de vivienda licenciadas según tipo. Palmira, 2005 a junio 2021.

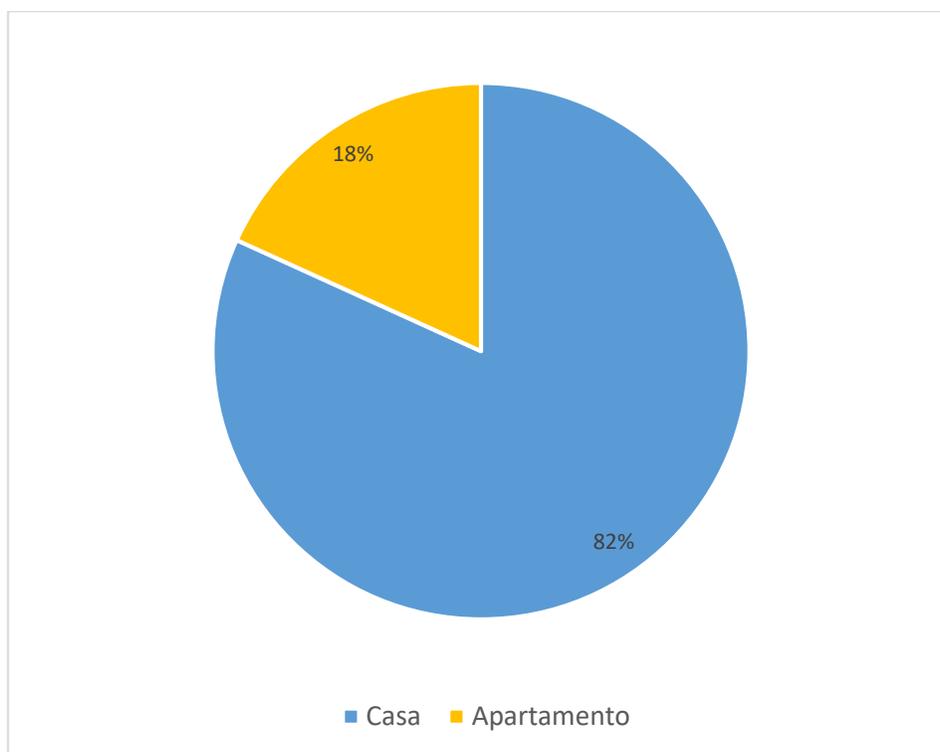
Tipo Vivienda	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Participación
Casa	1.391	1.402	2.008	1.048	2.801	3.979	1.622	2.556	3.826	2.652	1.588	874	1.202	1.264	1.131	684	616	82%
Apartamento	768	281	249	194	299	317	479	318	796	253	290	584	249	590	724	222	207	18%
Total general	2.159	1.683	2.257	1.242	3.100	4.296	2.101	2.874	4.622	2.905	1.878	1.458	1.451	1.854	1.855	906	823	100%

Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

Se observa además que en el municipio de Palmira ha sido altamente predominante la vivienda tipo casa en el periodo de 2005 a junio de 2021, con una participación del 82% versus el 18% de participación de la vivienda tipo apartamento, tal como se refleja en la Gráfica 9

Gráfica 9

Total unidades de vivienda licenciadas según tipo para Palmira en el periodo 2005 a jun. 2021.

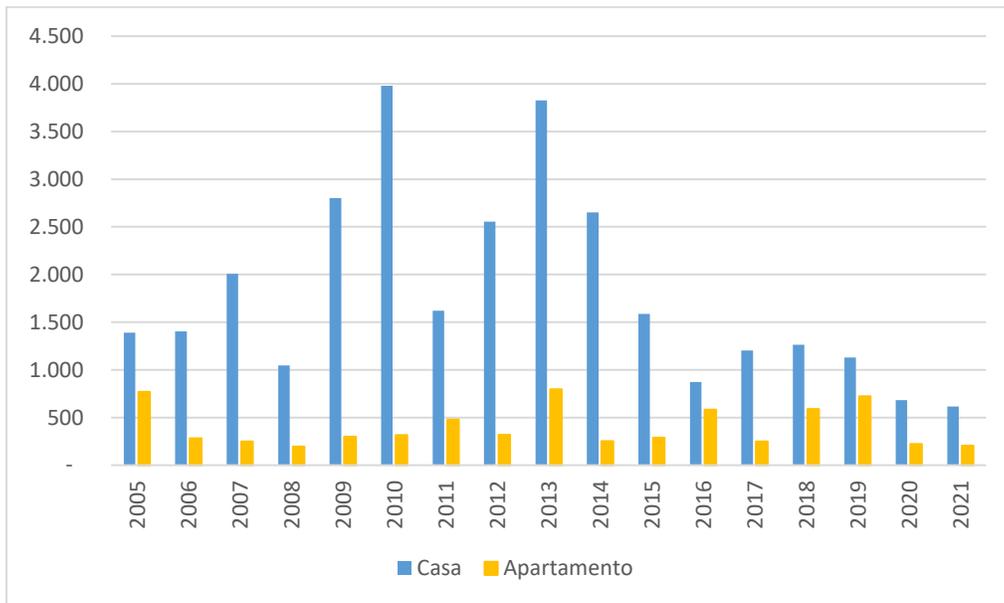


Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

Se resalta que, si bien la dinámica de licenciamiento ha estado liderada por el tipo de “casa”, donde la tipología apartamentos es en promedio el 28% del total de unidades licenciadas; a partir del año 2016 este porcentaje ha aumentado a cerca del 45%, tal como se evidencia en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** Gráfica 10.

Gráfica 10

Unidades de vivienda licenciadas según tipo. Palmira, 2005 a junio 2021.

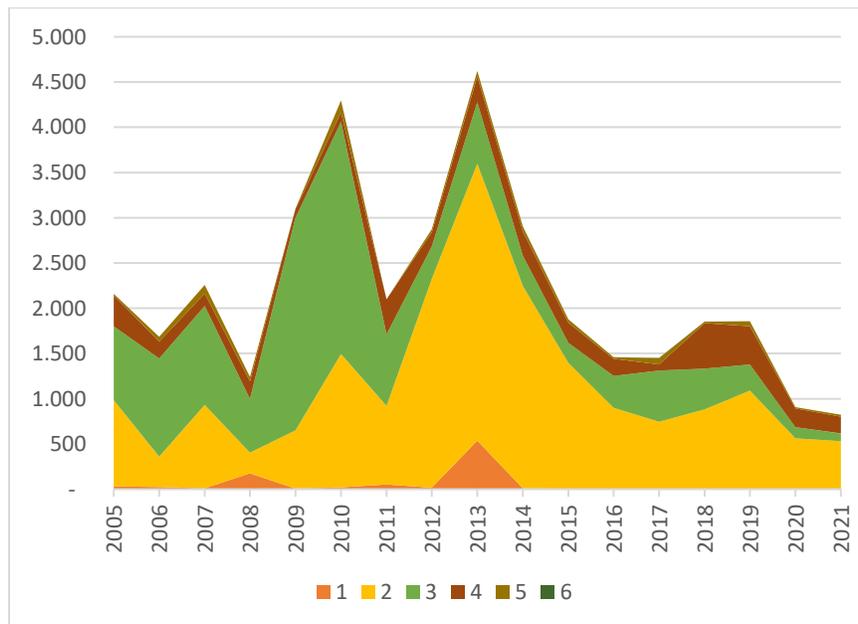


Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

5.2.1.2.4 Unidades de vivienda licenciadas según estrato

Gráfica 11

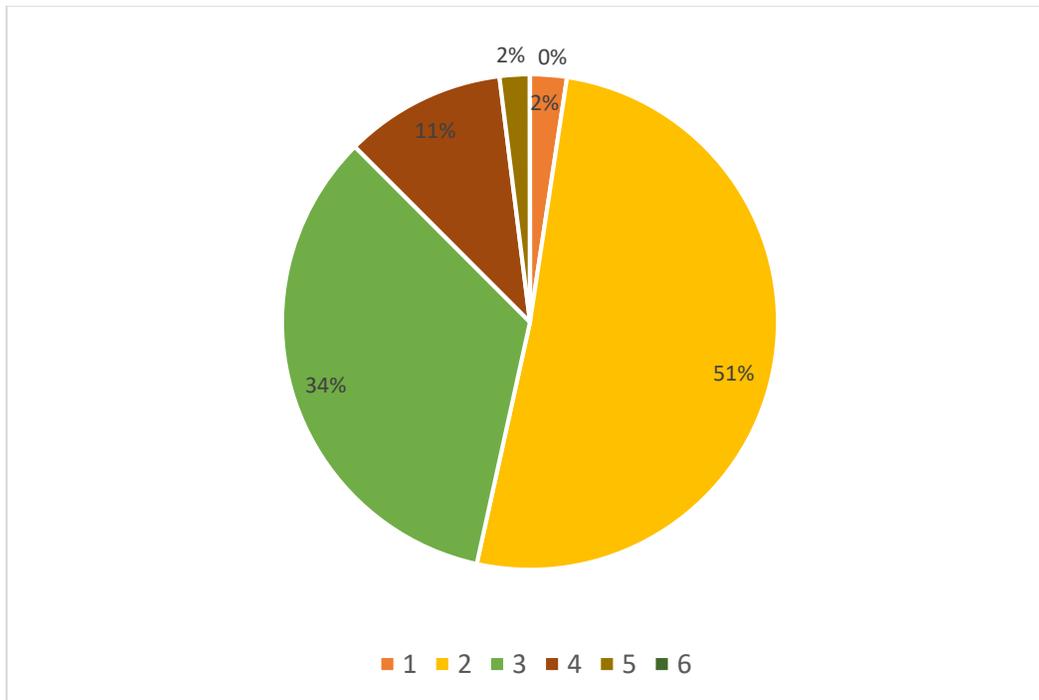
Unidades de Vivienda según Estrato, Palmira 2005 – jun. 2021.



Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

Gráfica 12

Total Unidades de Vivienda según Estrato en Palmira en el periodo 2005 – jun. 2021.



Fuente: Elaboración propia con base en información DANE

Las gráficas 11 y 12, reflejan el comportamiento anual de las unidades de vivienda licenciadas y el total consolidado, respectivamente, según el estrato socioeconómico para el municipio de Palmira en el periodo comprendido entre 2005 y junio de 2021. Se observa que el estrato más predominante es el 2 con un 51% de participación, seguido por el 3 con un 34%. En menor medida le sigue el estrato 4 con un peso del 11%. Los estratos 1 y 5 tienen una muy baja participación (2%) y el estrato 6 prácticamente tiene una participación nula en el periodo analizado.

5.2.2 Proyecciones de viviendas y hogares

Esta sección contiene la información de proyecciones de vivienda y hogares calculadas exclusivamente a partir de las proyecciones desarrolladas por el DANE a partir de los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda -CNPV-2018, sin incluir en ningún caso los impactos en el crecimiento que proyectos de infraestructura estratégica tal como la ampliación del Aeropuerto Internacional Alfonso Bonilla Aragón, la línea del Tren de Cercanías que conecta con Cali, así como las dinámicas de desarrollo de vivienda en los municipios vecinos, particularmente Cali, todos estos elementos que pueden conllevar a una proyección de crecimiento mayor a la que aquí se describe, y la cual será revisada en la etapa de formulación de la propuesta de POT del municipio.

5.2.2.1 Proyecciones de Vivienda 2018-2021

La Tabla 7 contiene las proyecciones de vivienda ocupadas, las proyecciones de total de viviendas (ocupadas y desocupadas), y la diferencia de estos dos que refleja el total de viviendas desocupadas, para el municipio de Palmira en el periodo 2018 a 2035.

Tabla 7
Proyecciones de Vivienda Palmira 2018-2035.

Año	Viviendas Ocupadas			Viviendas Desocupadas			Total Viviendas (Ocupadas y Desocupadas)		
	Total	Cabecera	CPRD	Total	Cabecera	CPRD	Total	Cabecera	CPRD
2018	112.047	86.604	25.443	9.275	7.940	1.335	121.322	94.544	26.778
2019	115.023	88.891	26.132	9.045	7.908	1.137	124.068	96.799	27.269
2020	117.869	91.110	26.759	8.839	7.871	968	126.708	98.981	27.727
2021	120.624	93.447	27.177	8.900	7.854	1.046	129.524	101.301	28.223
2022	123.542	95.976	27.566	8.991	7.869	1.122	132.533	103.845	28.688
2023	126.358	98.526	27.832	9.194	7.902	1.292	135.552	106.428	29.124
2024	129.025	100.971	28.054	9.283	7.950	1.333	138.308	108.921	29.387
2025	131.892	103.514	28.378	9.439	8.028	1.411	141.331	111.542	29.789
2026	134.777	106.069	28.708	9.616	8.124	1.492	144.393	114.193	30.200
2027	137.688	108.644	29.044	9.821	8.236	1.585	147.509	116.880	30.629
2028	140.625	111.237	29.388	10.041	8.365	1.676	150.666	119.602	31.064
2029	143.560	113.827	29.733	10.259	8.492	1.767	153.819	122.319	31.500
2030	146.491	116.402	30.089	10.498	8.640	1.858	156.989	125.042	31.947
2031	149.420	118.974	30.446	10.719	8.784	1.935	160.139	127.758	32.381
2032	152.313	121.520	30.793	10.924	8.939	1.985	163.237	130.459	32.778
2033	155.163	124.029	31.134	11.128	9.101	2.027	166.291	133.130	33.161
2034	157.982	126.513	31.469	11.337	9.268	2.069	169.319	135.781	33.538
2035	160.760	128.969	31.791	11.540	9.436	2.104	172.300	138.405	33.895

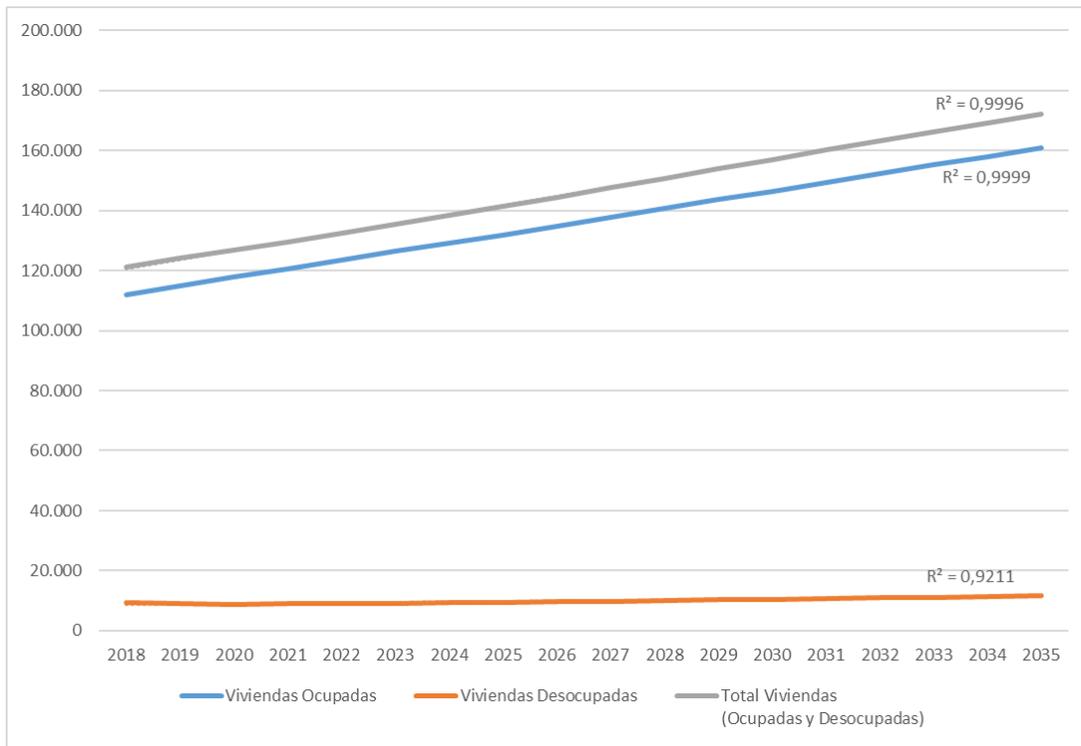
Fuente: Elaboración propia a partir de las proyecciones de vivienda del DANE

Según las proyecciones del DANE para 2021, Palmira tiene un total de 129.524 viviendas (ocupadas y desocupadas), de las cuales el 78% (101.301) están en la cabecera, y el 22% (28.223) están en los centros poblados y rural disperso. Con relación a las viviendas ocupadas, en la vigencia 2021 Palmira tiene 120.624, distribuidas en un 77% en la cabecera (93.447) y el restante 23% en los CPRD (27.177). Finalmente, para las viviendas desocupadas se tienen para la misma vigencia un total de 8.900 distribuidas en un 88% (7.854) para la cabecera, y el 12% restante (1.046) en los CPRD.

La **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**Gráfica 13 refleja el comportamiento en las proyecciones de vivienda ocupadas, desocupadas y totales para el municipio de Palmira en el periodo 2018 a 2035. Se resalta que las tres proyecciones presentan un comportamiento lineal, lo que indica que el total de viviendas mantendrá este tipo tendencial de crecimiento para el periodo analizado; no obstante, las proyecciones de vivienda desocupadas tendrán un crecimiento menor en comparación con las viviendas ocupadas.

Gráfica 13

Proyecciones de Vivienda Palmira 2018-2035.



Fuente: Elaboración propia a partir de las proyecciones de vivienda del DANE

5.2.2.1.1 Número de personas por vivienda

La

Tabla 8 contiene el indicador de número de personas por vivienda ocupada para el municipio de Palmira en el periodo 2018-2035; indicador construido a partir de las proyecciones poblacionales y de las proyecciones de vivienda del DANE. Se destaca que para el año 2021 Palmira tiene un indicador de 2,95 personas por vivienda ocupada. Para la cabecera se tienen 3,01 personas por vivienda, mientras que para los centros poblados y rural disperso se tienen 2,74 personas por vivienda. Lo que refleja una concentración de personas por vivienda mayor para el área urbana del municipio.

Tabla 8

Número de personas por viviendas ocupadas, Palmira 2018-2035.

Área	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Total	3,12	3,06	3,01	2,95	2,90	2,86	2,82	2,78	2,74	2,70	2,66	2,63	2,59	2,56	2,53	2,50	2,47	2,44
Cabecera	3,18	3,12	3,07	3,01	2,96	2,92	2,87	2,83	2,79	2,75	2,71	2,67	2,64	2,60	2,57	2,54	2,51	2,48
CPRD	2,91	2,85	2,80	2,74	2,70	2,66	2,63	2,59	2,55	2,51	2,48	2,45	2,42	2,39	2,36	2,33	2,30	2,27

Fuente: Elaboración propia a partir de las proyecciones de población y de vivienda del DANE

5.2.2.1.2 Número viviendas Valle del Cauca, Palmira y municipios vecinos

La Tabla 9 contiene las proyecciones de vivienda totales (ocupadas y desocupadas) para la vigencia 2021 de los municipios de Cali, Palmira, Jamundí, Yumbo y Candelaria. Adicionalmente se incluye el total de viviendas para el departamento de Valle del Cauca con el propósito de comparar el peso de cada municipio frente al total de viviendas del departamento.

Tabla 9

Estimación del número total de viviendas para el año 2021.

Departamento/ Municipio	Total Viviendas (Ocupadas y Desocupadas)	% Participación
Valle del Cauca	1.645.019	
Cali	796.057	48%
Palmira	129.524	8%
Jamundí	63.724	4%
Yumbo	41.502	3%
Candelaria	27.753	2%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de las proyecciones de vivienda del DANE

Dentro del grupo de municipios seleccionados, se observa en primer lugar a Cali con un total de 796.057 viviendas que representan el 48% del total de viviendas estimadas para el departamento del Valle del Cauca (1.645.019). Le sigue Palmira con 129.524 viviendas con una participación del 8% frente al departamento. Le siguen Jamundí con 63.724 viviendas (4%), Yumbo con 41.502 viviendas (3%), y Candelaria con 27.753 unidades (2%).

La Tabla 10 relaciona las proyecciones de vivienda ocupadas, desocupadas y totales (ocupadas y desocupadas) para la vigencia 2021 de los municipios de Cali, Palmira, Jamundí, Yumbo y Candelaria. Si se analizan las viviendas desocupadas en los municipios seleccionados, se observa que Jamundí y Yumbo presentan el mayor porcentaje de viviendas desocupadas frente al total de viviendas, con un 18% (11.738 viviendas) y 12% (5.182 viviendas), respectivamente. Le siguen Cali y Palmira, ambos con un 7% de viviendas desocupadas, equivalentes a 55.791 unidades para la capital del departamento, y 8.900 unidades para Palmira. Finalmente se encuentra Candelaria con 1.165 viviendas desocupadas, que representan el 4% del total de viviendas de ese municipio.

Tabla 10

Número de viviendas (Total, Ocupadas y Desocupadas). Municipios del Valle, 2021.

Municipio	Total Viviendas (Ocupadas y Desocupadas)	Viviendas Ocupadas	% Participación viviendas ocupadas	Viviendas Desocupadas	% Participación viviendas desocupadas
Cali	796.057	740.266	93%	55.791	7%
Palmira	129.524	120.624	93%	8.900	7%
Jamundí	63.724	51.986	82%	11.738	18%
Yumbo	41.502	36.320	88%	5.182	12%
Candelaria	27.753	26.588	96%	1.165	4%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de las proyecciones de vivienda del DANE

5.2.2.2 Proyecciones de Hogares 2018-2035

La Tabla 11 presenta las estimaciones de hogares para el municipio de Palmira, calculadas por el DANE a partir del Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) – 2018. Para el 2021 se estiman un total de 122.130 hogares en Palmira, de los cuales 94.875 se localizan en la cabecera y 57.255 en los centros poblados y rural disperso.

Para el año 2035 se estima un total de 161.183 hogares en el municipio, lo que corresponde a un aumento de 39.053 hogares con respecto al 2021.

Tabla 11

Estimación del número de hogares para el periodo 2018-2035, Palmira.

Área		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
# Hogares	Total	114.607	117.181	119.678	122.130	124.796	127.497	129.993	132.729	135.504
	Cabecera	88.867	90.835	92.777	94.875	97.206	99.589	101.896	104.329	106.795
	CPRD	25.740	26.346	26.901	27.255	27.590	27.908	28.097	28.400	28.709
Área		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
# Hogares	Total	138.343	141.224	144.105	147.002	149.895	152.764	155.600	158.410	161.183
	Cabecera	109.299	111.836	114.372	116.913	119.449	121.971	124.466	126.941	129.392
	CPRD	29.044	29.388	29.733	30.089	30.446	30.793	31.134	31.469	31.791

Fuente: DANE

5.2.2.2.1 Número de personas por hogar

A partir de las proyecciones poblacionales y la estimación de hogares del DANE para el municipio de Palmira, se calculó el indicador de número de personas por hogar para el total, cabecera y centros poblados y rural disperso del municipio. Los resultados se presentan en la Tabla 12. Para el año 2021 se estiman 3,05 personas por hogar para el área total; si se analiza según el área se tienen 3,10 personas por hogar en la cabecera y 2,88 personas por hogar en los centros

poblados y rural disperso. Para el año 2035 se estiman 2,43 personas por hogar, lo que indica un menor número de personas con relación al año 2021.

Tabla 12

Estimación de Número de personas por hogar, Palmira 2018-2035.

Área		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
# Personas/Hogar	Total	3,05	3,00	2,96	2,92	2,88	2,83	2,80	2,76	2,72
	Cabecera	3,10	3,06	3,01	2,97	2,93	2,89	2,85	2,81	2,77
	CPRD	2,88	2,83	2,78	2,74	2,69	2,65	2,62	2,58	2,55
Área		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
# Personas/Hogar	Total	2,69	2,65	2,62	2,58	2,55	2,52	2,49	2,46	2,43
	Cabecera	2,73	2,70	2,66	2,63	2,59	2,56	2,53	2,50	2,47
	CPRD	2,51	2,48	2,45	2,42	2,39	2,36	2,33	2,30	2,27

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de las proyecciones de población y vivienda del DANE

5.2.3 Déficit habitacional Palmira

El cálculo del déficit habitacional que se presenta, relaciona la información recolectada de la Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2020, que tiene como objetivo general obtener información que permita analizar y realizar comparaciones de las condiciones socioeconómicas de los hogares colombianos(DANE, 2020).

Con la metodología 2020, se excluyen del cálculo del déficit habitacional a los hogares que habitan en viviendas étnicas o indígenas, con el fin de aplicarle en el futuro a este grupo de viviendas una metodología exclusiva, que registre las características propias de su naturaleza estructural y de habitabilidad (DANE, 2020); razón por la cual el número total de hogares dista de los datos presentados en los títulos anteriores del presente documento.

Según la nueva metodología del DANE sobre el déficit habitacional, basada en los hogares censales con carencias habitacionales; se entiende el déficit habitacional como la suma del déficit cuantitativo y del déficit cualitativo.

Con relación al déficit habitacional el DANE establece lo siguiente:

El déficit habitacional comprende dos tipos o formas: el déficit cuantitativo y el déficit cualitativo. Cada uno de ellos tiene un grupo de componentes que permite identificar deficiencias de carácter estructural y no estructural de las viviendas. Los componentes de cada tipo tienen diferentes criterios de cálculo, dependiendo del dominio geográfico en el que se encuentran los hogares, ya sea en las cabeceras, los centros poblados o el área rural dispersa.

A través del déficit cuantitativo, se identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y de espacio, para las cuales, según la metodología 2020, “se hace necesario adicionar nuevas viviendas al stock total de viviendas del país de tal forma que exista una relación uno a uno entre la cantidad de viviendas adecuadas y los hogares que requieren alojamiento”. Las deficiencias estructurales y de espacio que se identifican con este indicador, no se pueden mejorar para lograr salir de la condición de déficit.

Por su parte, el déficit cualitativo identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias no estructurales y para las cuales es posible hacer mejoramientos o ajustes y lograr así las condiciones adecuadas de habitabilidad.

Ya que es posible encontrar hogares que habiten en viviendas en las que se identifiquen deficiencias estructurales y de espacio, así como deficiencias no estructurales, la metodología 2020 está diseñada para que los cálculos del déficit cuantitativo y el déficit cualitativo sean excluyentes. En este sentido, si se identifica un hogar en déficit cuantitativo, no se contabiliza en el déficit cualitativo.

A continuación, se relacionan los componentes del déficit habitacional y su definición establecidos en la Nueva Metodología del DANE.

Tabla 13
 Componentes Déficit Habitacional.

Componente	Definición
Tipo de Vivienda	Se consideran en déficit los hogares que habitan en viviendas tipo “otro” (contenedor, carpa, embarcación, vagón, cueva, refugio natural).
Material de Paredes	Se consideran en déficit los hogares que habitan en viviendas en las que el material predominante de las paredes exteriores sea madera burda, tabla o tablón; caña, esterilla, u otros vegetales; materiales de desecho, y los hogares que habitan en viviendas sin paredes.
Cohabitación	Se consideran en déficit los hogares que habitan en una vivienda en la que hay tres o más hogares. Además, en las cabeceras y centros poblados se consideran en déficit los hogares secundarios que habitan en la misma vivienda con otro hogar y en el caso en el que hay más de 6 personas en total en la vivienda.
Hacinamiento no mitigable	Aplica solo para las cabeceras municipales y sus centros poblados, se consideran en déficit los hogares con más de cuatro personas por cuarto para dormir.
Hacinamiento mitigable	En las cabeceras municipales y en los centros poblados se consideran en déficit los hogares con más de dos y hasta cuatro personas por cuarto para dormir. En el rural disperso se consideran en déficit los hogares con más de dos personas por cuarto para dormir.
Pisos	Se consideran en déficit los hogares que habitan en viviendas en las que el material de los pisos es tierra, arena o barro.
Cocina	En las cabeceras municipales se consideran en déficit los hogares que cocinan sus alimentos en un cuarto usado también para dormir; en una sala-comedor sin lavaplatos, o en un patio, corredor, enramada o al aire libre. En los centros poblados y rural disperso se consideran en déficit los hogares que preparan los alimentos en un cuarto usado también para dormir o en una sala comedor sin lavaplatos.

Acueducto	<p>En las cabeceras municipales se consideran en déficit los hogares que habitan en viviendas sin conexión a acueducto.</p> <p>En los centros poblados y rural disperso se consideran en déficit los hogares que, independientemente de si habitan en viviendas con o sin conexión a acueducto, obtienen el agua para cocinar de un pozo sin bomba, aljibe, jaguey o barreno; agua lluvia; río, quebrada, manantial o nacimiento; carrotanque; aguatero; o agua embotellada o en bolsa.</p>
Alcantarillado	<p>En las cabeceras municipales, se consideran en déficit los hogares que habitan viviendas sin alcantarillado, o con alcantarillado pero con servicio de sanitario conectado a pozo séptico o sin conexión; letrina; con descarga directa a fuentes de agua (bajamar); o si no tiene servicio de sanitario.</p> <p>En los centros poblados y rural disperso, se consideran en déficit los hogares que habitan en viviendas en las que el servicio de sanitario no tiene conexión; letrina, descarga directa a fuentes de agua (bajamar); o si no tiene servicio sanitario.</p>
Energía	Se consideran en déficit los hogares que habitan en viviendas sin servicio de energía eléctrica.
Recolección de basuras	Aplica para las cabeceras y los centros poblados, se consideran en déficit los hogares que no cuentan con servicio de recolección de basuras

Fuente: DANE, Déficit habitacional 2020. Nueva Metodología

Una vez contextualizada la nueva metodología para el cálculo del déficit habitacional del DANE, la Tabla 14 relaciona el total de hogares censados discriminados por cabecera y centros poblados rurales tanto a nivel departamental, así como a nivel municipal de Cali, Palmira, Jamundí, Yumbo y Candelaria.

Tabla 14

Total hogares Valle, Cali, Palmira y municipios vecinos.

Departamento/ Municipio	Total de hogares	Participación
Valle del Cauca	1.265.428	
Cali	611.752	48%
Palmira	105.373	8%
Jamundí	41.694	3%
Yumbo	31.645	3%
Candelaria	25.862	2%

Fuente: Elaboración propia a partir de información del déficit habitacional 2020 del DANE

Del total de hogares en el departamento del Valle del Cauca correspondientes a 1.265.428, Cali participa con casi el 50% del total con 611.752 hogares. Palmira tiene el segundo lugar de

participación no solo en el grupo de municipios contemplados en la Tabla 14, sino en el total de municipios del departamento, con 105.373 hogares que representan una participación del 8%. En el grupo analizado siguen Jamundí y Yumbo, con una participación del 3%. En el último lugar se encuentra Candelaria con un peso del 2% con 25.862 hogares es el segundo municipio

La Tabla 15 presenta el total de hogares, los hogares en déficit y el cálculo del déficit habitacional, cuantitativo y cualitativo. Se destaca que el departamento tiene un déficit cuantitativo de 4,62%; Cali y Palmira presentan un déficit cuantitativo por debajo de 2%; Jamundí y Candelaria están con déficits superiores al 4%; y finalmente Yumbo presenta el déficit cuantitativo más alto del grupo analizado, superando el déficit departamental con un porcentaje del 6,21%.

Para el caso puntual de Palmira se tiene que, del total de los 105.373 hogares, 2.002 (1,90%) se encuentran en déficit cuantitativo; 25.784 hogares (24,47%) presentan déficit cualitativo; para un total de 25.784 hogares, que corresponden al 26,37% que componen el déficit habitacional del municipio de Palmira.

Tabla 15

Total de hogares, hogares en déficit y déficit cualitativo, cuantitativo y habitacional.

Departamento/ Municipio	Total de hogares	Hogares en déficit cuantitativo	Hogares en déficit cualitativo	Hogares en déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional
Valle del Cauca	1.265.428	58.432	250.989	309.421	4,62	19,83	24,45
Cali	611.752	11.531	74.225	85.756	1,88	12,13	14,02
Palmira	105.373	2.002	25.784	27.786	1,90	24,47	26,37
Jamundí	41.694	1.802	9.796	11.598	4,32	23,49	27,82
Yumbo	31.645	1.964	6.128	8.092	6,21	19,36	25,57
Candelaria	25.862	1.224	17.857	19.081	4,73	69,05	73,78

Fuente: Elaboración propia a partir de información del déficit habitacional 2020 del DANE

La Tabla 16 presenta el resumen consolidado del total de hogares, número de hogares en déficit y porcentajes de hogares en déficit para el municipio de Palmira discriminado por área (total, cabecera y CPRD) y por tipo de déficit (habitacional, cuantitativo y cualitativo).

Se destaca que, del total de 105.373 hogares, el 77% (80.995) están en la cabecera y el 23% (24.378) están en los CPRD. No obstante, el porcentaje de hogares en déficit habitacional es inversamente proporcional, toda vez que de los 27.786 hogares que presentan déficit habitacional, el 23% (6.421) se encuentran en la cabecera, y el 77% (21.365) hacen parte de los centros poblados y rural disperso.

Tabla 16

Hogares y déficit habitacional en el municipio de Palmira por tipo y área.

ÁREA	Total Hogares	Hogares en déficit habitacional	Hogares en déficit cuantitativo	Hogares en déficit cualitativo	Déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo
Total	105.373	27.786	2.002	25.784	26,37	1,90	24,47
Cabecera	80.995	6.421	919	5.502	7,93	1,13	6,79
Centros Poblados y Rural Disperso	24.378	21.365	1.083	20.282	87,64	4,44	83,20

Fuente: Elaboración propia a partir de información del déficit habitacional 2020 del DANE

Es importante resaltar que el déficit habitacional está conformado por la sumatoria entre el déficit cuantitativo y cualitativo, y en ese orden, de los 27.786 hogares que presentan déficit habitacional en Palmira, que equivalen al 100%, 2.002 hogares (7%) presentan déficit cuantitativo, y 25.784 hogares (93%) presentan déficit cualitativo; lo que indica que en gran medida el déficit habitacional del municipio está representado por los hogares que se encuentran en esta última tipología de déficit.

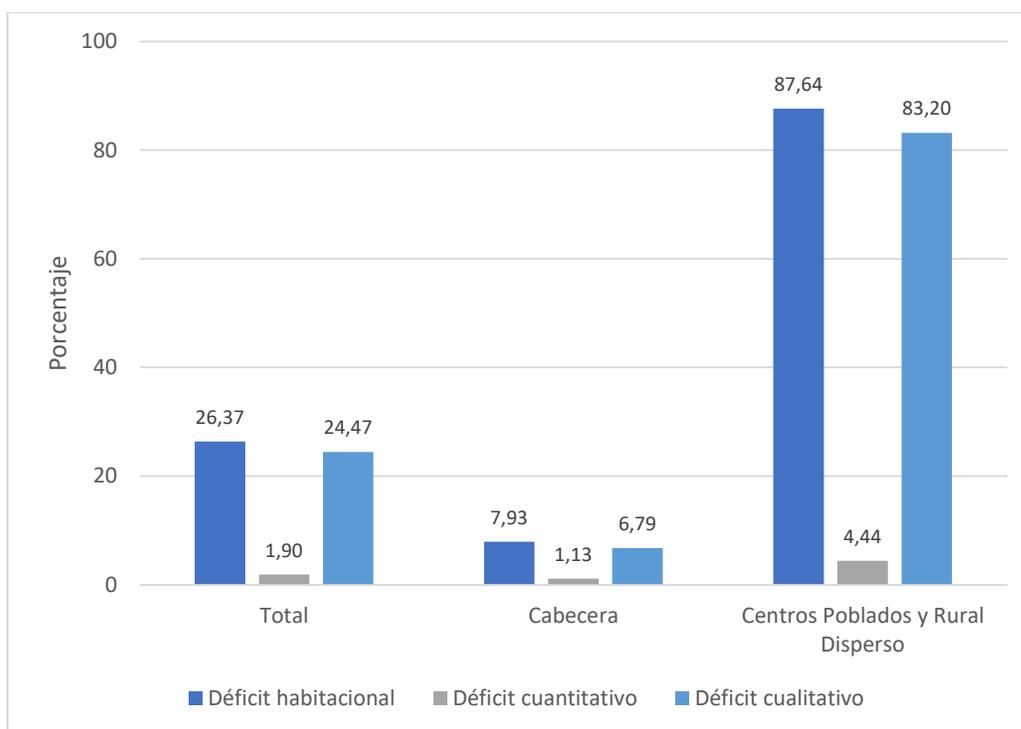
Para el caso del déficit cuantitativo se tiene que de los 2.002 hogares que presentan esta condición en el municipio, el 46% (919) están en la cabecera, y el 54% restante (1.083) corresponden a los Centros poblados y rural disperso; advirtiendo una distribución relativamente similar en ambas áreas del territorio. Por su parte, si se analiza el déficit cualitativo se tiene que de los 25.784 hogares que tienen esta condición, el 21% (5.502) se encuentran en la cabecera, y el 79% (20.828) están en los centros poblados y rural disperso.

Del análisis de los datos contenidos en la Tabla 16, se evidencia una situación preocupante y es que del total de 24.378 hogares de los Centros poblados y rural disperso, el 87,64%, esto es 21.365 hogares presenta algún tipo de déficit, siendo el más representativo el déficit cualitativo. Lo anterior se visualiza en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, en donde se presenta el total de los hogares y los hogares con déficit habitacional por área del municipio.

La Gráfica 14 presenta el porcentaje de hogares en déficit según el tipo (habitacional, cuantitativo, cualitativo) y el área (total, cabecera, Centros Poblados y Rural Disperso) para el municipio de Palmira. Al revisar los resultados por áreas se observa que en la cabecera el 7,93% de los hogares se encuentra en déficit habitacional, mientras que en los centros poblados y rural disperso la proporción fue de 87,64%; lo que evidencia una cifra diez veces mayor del déficit habitacional para los CPRD comparado con la cabecera.

Gráfica 14

Porcentaje de hogares en déficit habitacional según tipo y área en Palmira



Fuente: Elaboración propia a partir de información del déficit habitacional 2020 del DANE

El análisis por tipo de déficit y área muestra que la proporción de hogares en déficit cuantitativo en centros poblados y rural disperso (4,44%) en Palmira fue casi cuatro veces superior que en cabecera (1,13%).

Para los hogares en déficit cualitativo en el municipio de Palmira se observa que en los centros poblados y rural disperso es de 83,20%, mientras que en cabecera alcanzó 24,47%, siendo este tipo de déficit más de tres veces superior en la zona rural que en la cabecera.

De acuerdo con lo anterior, se refuerza la evidencia de un mayor número de hogares en déficit habitacional tanto cuantitativo como cualitativo para los centros poblados y rural disperso del municipio; lo que resalta la importancia de enfocar esfuerzos y estrategias de mejoramiento y habilitación de nuevas viviendas para la zona rural de Palmira.

5.2.3.1 Déficit Cuantitativo Palmira

Con el déficit cuantitativo se identifican hogares que habitan en viviendas que presentan deficiencias estructurales y que por esta razón no cumplen con los estándares que garanticen su habitabilidad (DANE, 2020).

Los componentes establecidos en la nueva metodología del DANE para catalogar los hogares dentro del déficit cuantitativo corresponden al tipo de vivienda, material de las paredes, cohabitación y hacinamiento no mitigable. La Tabla 17 presenta el total de hogares del municipio

de Palmira que se encuentran dentro de cada uno de los componentes del déficit cuantitativo discriminado por área.

Tabla 17

Hogares con déficit cuantitativo según componente en Palmira.

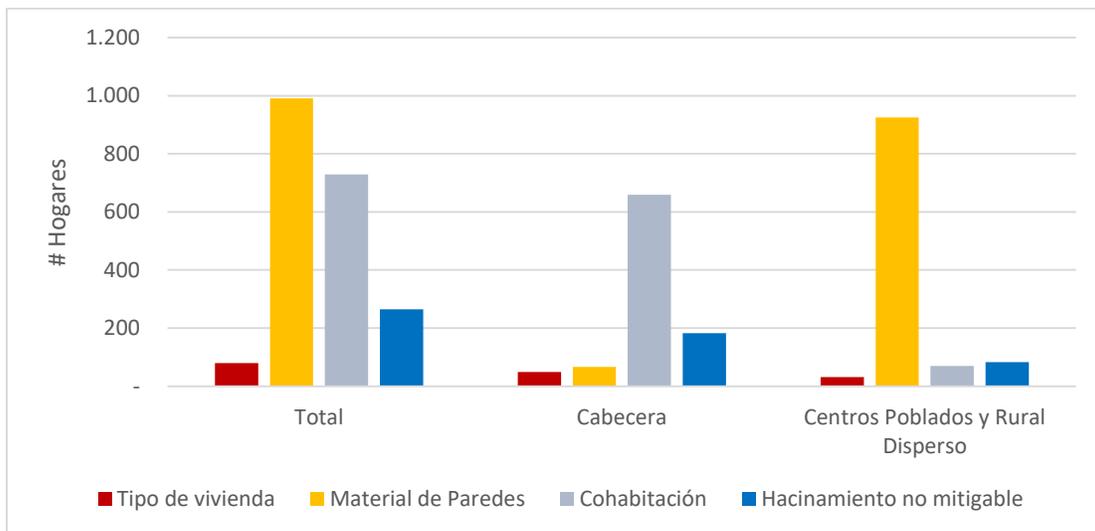
Déficit Cuantitativo por componentes*	Total	Cabecera	Centros Poblados y Rural Disperso
Tipo de vivienda	80	49	31
Material de Paredes	991	66	925
Cohabitación	729	659	70
Hacinamiento no mitigable	265	182	83

Fuente: Elaboración propia a partir de información del déficit habitacional 2020 del DANE. * los componentes del déficit cuantitativo son no excluyentes

Los resultados por área muestran un mayor número de hogares con deficiencias en el material de las paredes, seguido de problemas de cohabitación para el área total del municipio con 991 y 729 hogares respectivamente. En la cabecera, el mayor número de hogares se encuentra con problemas de cohabitación y seguidamente problemas de hacinamiento no mitigable, con 659 y 182 hogares, respectivamente. En los centros poblados y rural disperso el mayor número de hogares presenta deficiencias en el material de las paredes con 925 hogares; le siguen las condiciones de hacinamiento no mitigable y cohabitación con 83 y 70 hogares, respectivamente (Ver **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**Gráfica 15)

Gráfica 15

Hogares con déficit cuantitativo según componente en Palmira.



Fuente: Elaboración propia a partir de información del déficit habitacional 2020 del DANE

5.2.3.2 Déficit Cualitativo Palmira

A diferencia del déficit cuantitativo, con el déficit cualitativo se identifican aquellos hogares que habitan en viviendas con deficiencias que no son de carácter estructural, para las que es posible realizar ajustes o algún tipo de intervención para dar solución a ese tipo de problemas. Dentro de los componentes de este indicador están el hacinamiento mitigable, el material de los pisos de la vivienda, el lugar en el que se preparan los alimentos y el acceso a servicios públicos tales como acueducto, fuentes de agua para preparar alimentos, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de basuras. Este indicador permite hacer seguimiento a los programas de mejoramiento de las viviendas por parte del Gobierno nacional y las autoridades locales (DANE, 2020).

Tabla 18

Hogares con déficit cualitativo según componente en Palmira.

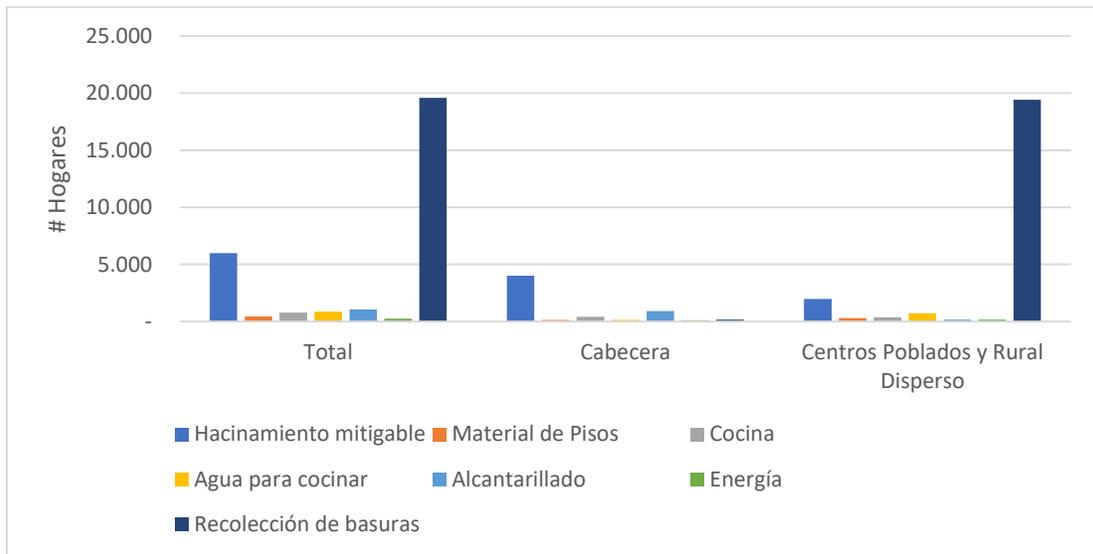
Déficit Cualitativo por componentes	Total	Cabecera	Centros Poblados y Rural Disperso
Hacinamiento mitigable	5.974	4.003	1.971
Material de Pisos	428	135	293
Cocina	760	412	348
Agua para cocinar	851	134	717
Alcantarillado	1.051	905	146
Energía	253	102	151
Recolección de basuras	19.591	155	19.436

Fuente: Elaboración propia a partir de información del déficit habitacional 2020 del DANE. * los componentes del déficit cualitativo son no excluyentes

Los resultados por área muestran que el mayor número de hogares según los componentes del déficit cualitativo de Palmira, tanto en el área urbana como en los centros poblados y rural disperso se encuentran en recolección de basuras, hacinamiento mitigable y alcantarillado, con 19.591, 5.974 y 1.051 hogares respectivamente en el área total del municipio (ver Gráfica 16).

Gráfica 16

Hogares con déficit cuantitativo según componente en Palmira.



Fuente: Elaboración propia a partir de información del déficit habitacional 2020 del DANE

5.3. Bibliografía

DANE. (2020). Boletín Técnico Déficit Habitacional. En *Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV)*.