



PROBLEMA PÚBLICO DE LA VIVIENDA EN MEDELLÍN DESDE UN ENFOQUE DEL HÁBITAT

Medellín Cómo Vamos lleva 19 años haciendo **análisis y seguimiento a la calidad de vida en la ciudad**

Un modelo de control ciudadano que se ha replicado en 21 ciudades y el departamento de Antioquia

.....
Alianza interinstitucional privada



Los problemas habitacionales no se reducen al número de viviendas construidas, sino que se expresan en condiciones estructurales, sociales, ambientales, legales y territoriales que inciden directamente en la calidad de vida de millones de personas.



DANE

1. Series históricas de construcción por tipo de viviendas.
2. Proyecciones de población post COVID (DANE-DAP).

Área Metropolitana del Valle de Aburrá:

1. Bases de datos de gestión solicitadas por MCV.

Departamento Administrativo de Planeación:

1. Microdatos Encuesta de Calidad de Vida.
2. Sistema de Indicadores Estratégicos de Medellín (SIEM).
3. Información de gestión a dependencias (secretarías y dependencias descentralizadas).

- Contexto metropolitano: población, vivienda y riesgo
- Contexto distrital
 - Dinámica sociodemográfica
 - Condiciones materiales
 - Entorno
- Lecciones aprendidas
- Construir sobre lo construido

Tendencia de la construcción de vivienda en Colombia

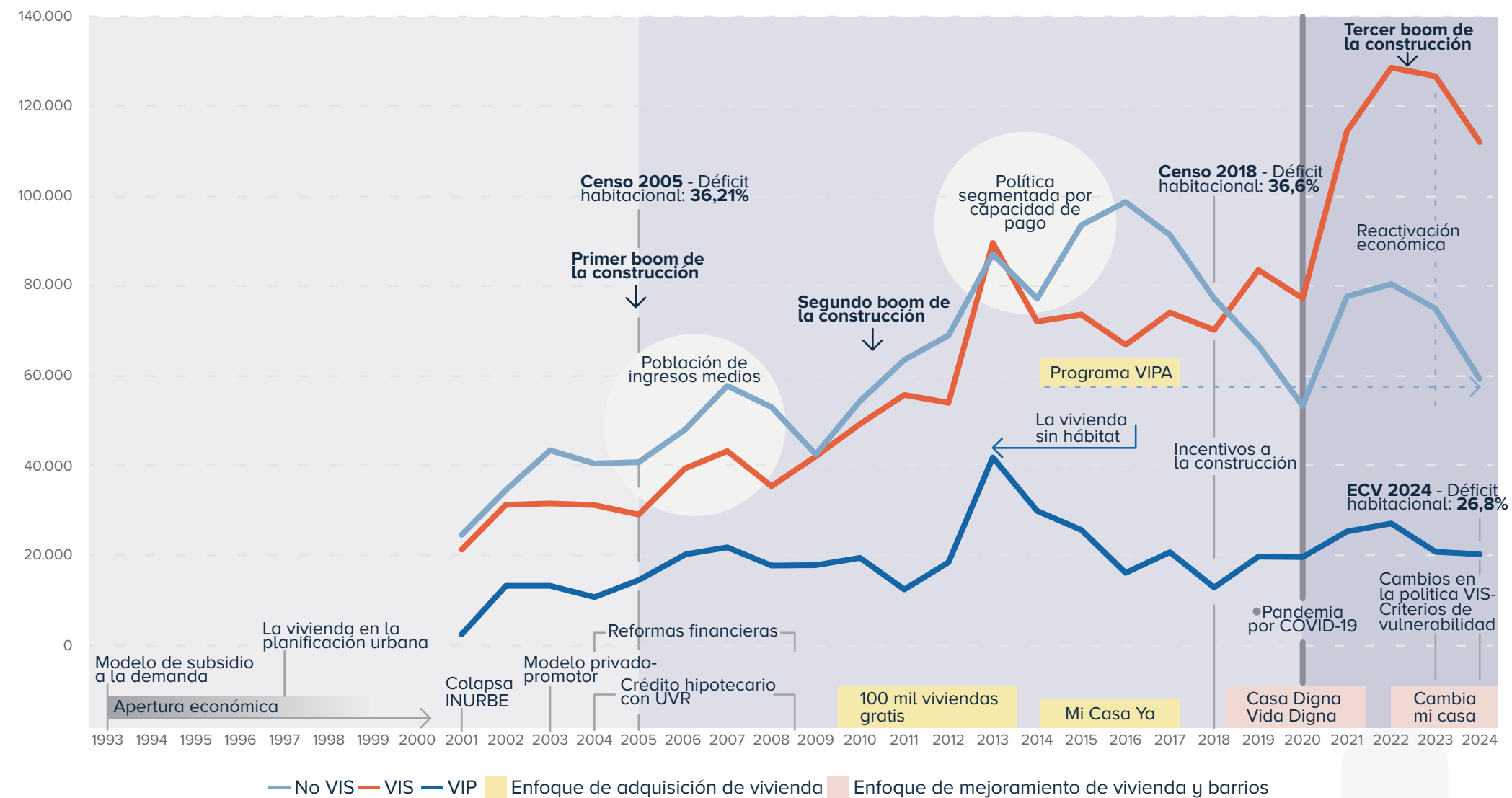
Colombia: unidades iniciadas por tipo de vivienda para las principales áreas urbanas, 1993-2024



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística-DANE (2024, 2025), Fedesarrollo (2023).

Tendencia de la construcción de vivienda en Colombia

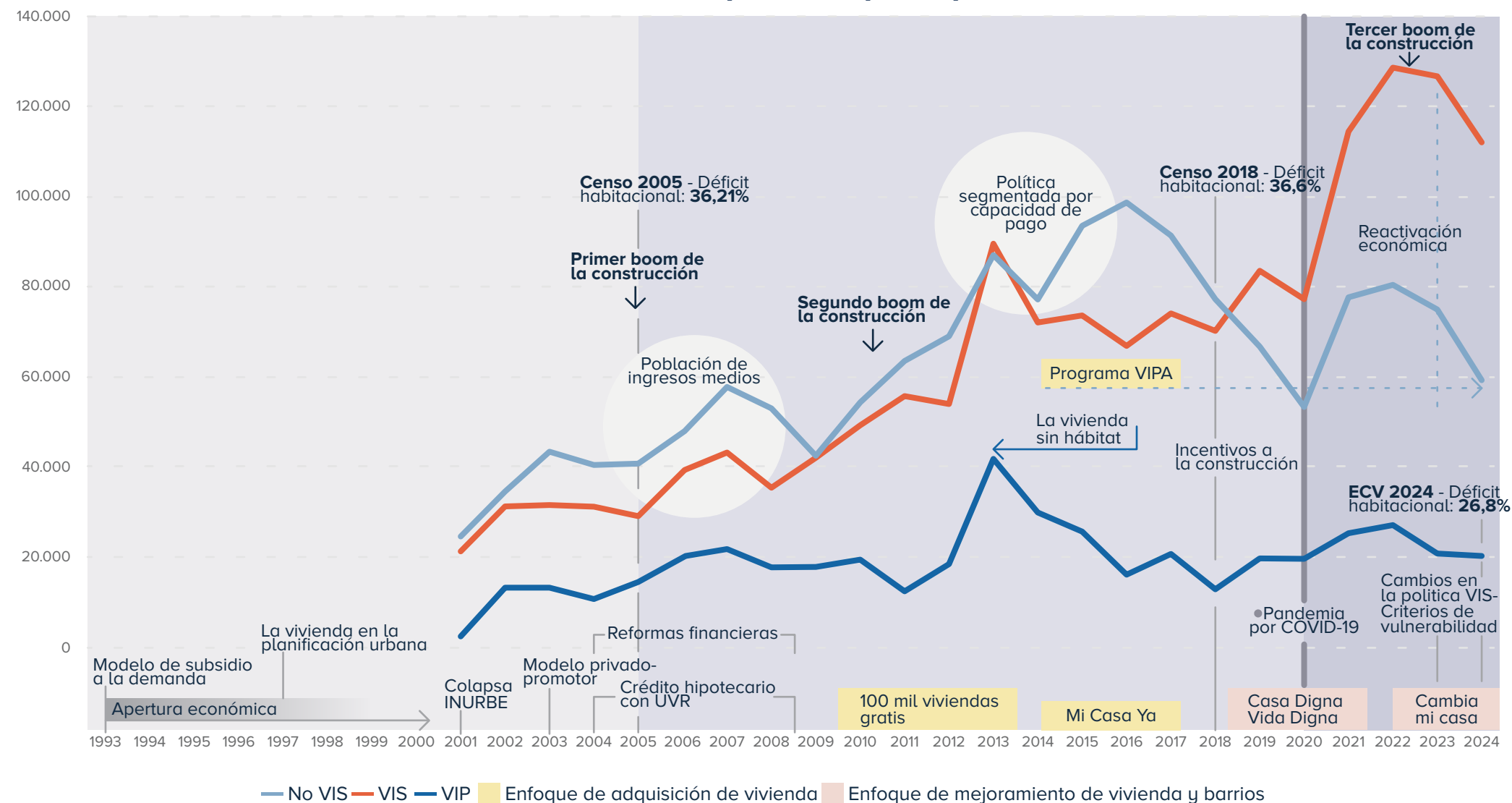
Colombia: hitos de la vivienda en Colombia versus las unidades iniciadas por tipo de vivienda para las principales áreas urbanas, 1993-2024



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística-DANE (2024, 2025), Fedesarrollo (2023).

Entre 2005 y 2018 el déficit habitacional no se redujo pese al auge de la vivienda nueva, evidencia de que se requiere mejorar también el hábitat existente.

Colombia: hitos de la vivienda en Colombia versus las unidades iniciadas por tipo de vivienda para las principales áreas urbanas, 1993-2024



En dos décadas de ambiciosas políticas de vivienda, el déficit permaneció casi igual (aumentó 0.39 p.p), pero en los últimos 5 años, este se ha reducido en casi 10 p.p*. Las políticas destinadas al mejoramiento inciden en esta reducción transitoriamente. Es necesario revisar el modelo.

Nota (*): el cálculo del déficit habitacional de 2005 y 2018 es censal y el del 2024 corresponde a la última fuente disponible (muestral representativa).

Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística-DANE (2024, 2025), Fedesarrollo (2023).

La dualidad del sistema habitacional



- **Mercado de la vivienda No VIS:** esta oferta debe ser atractiva



- **Mercado de la vivienda VIS & VIP:** la oferta se centra en suplir una necesidad y **se diseña desde la escasez**



- La **autoproducción de vivienda** fue una constante para la población informal que no tenía acceso a créditos

Brechas de
localización, calidad
y conectividad

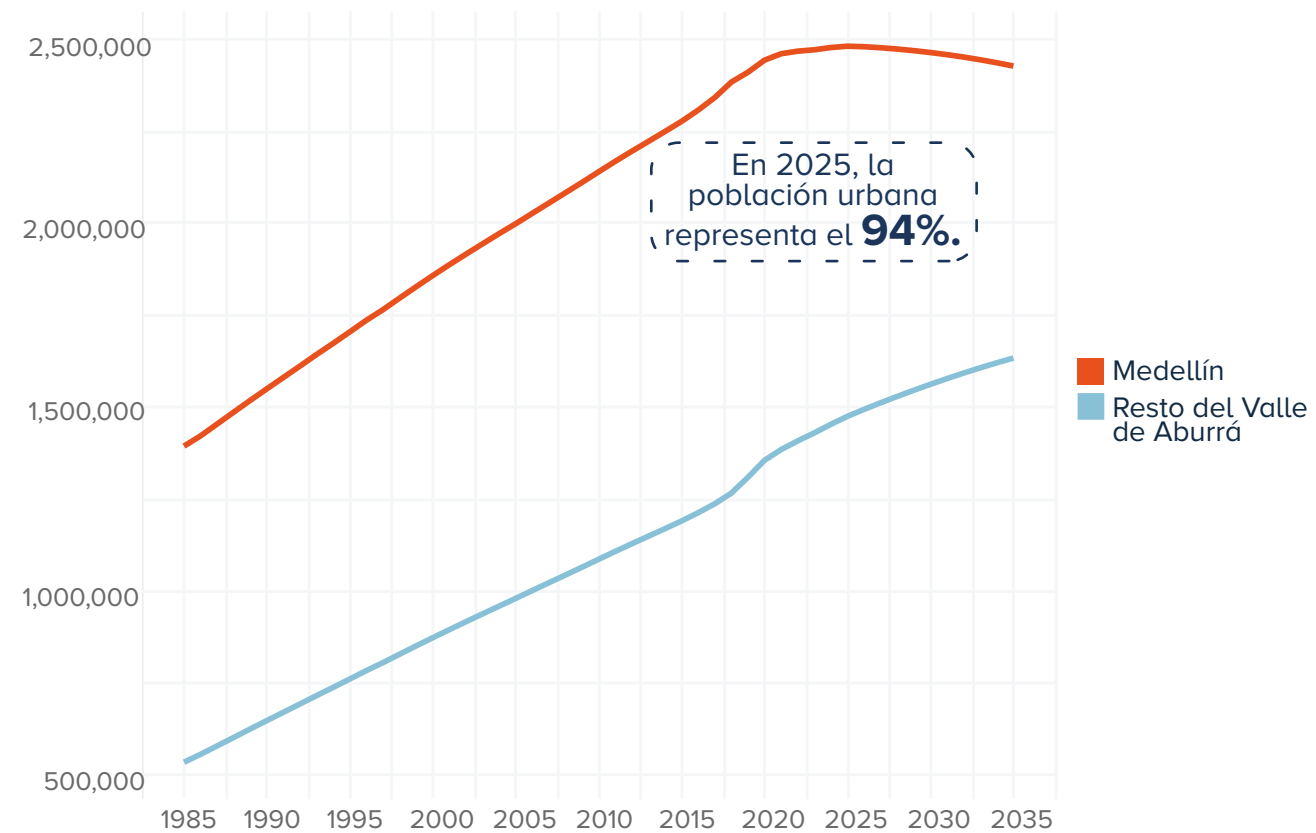


Contexto metropolitano

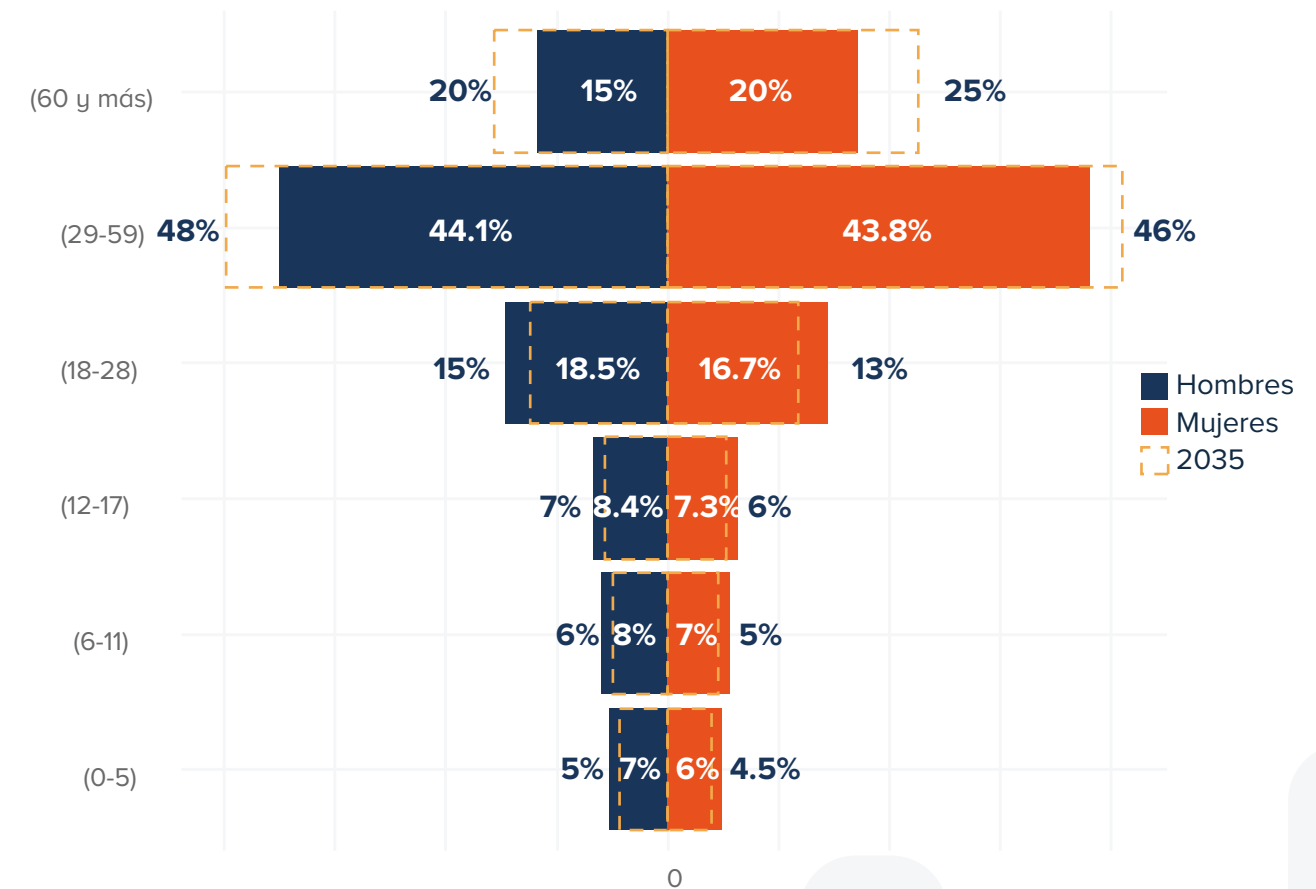


Para 2035, la población menor de 5 años representará el 5% y la población mayor de 60 años el 22%.

Valle de Aburrá: evolución de la población urbana, 1985-2035



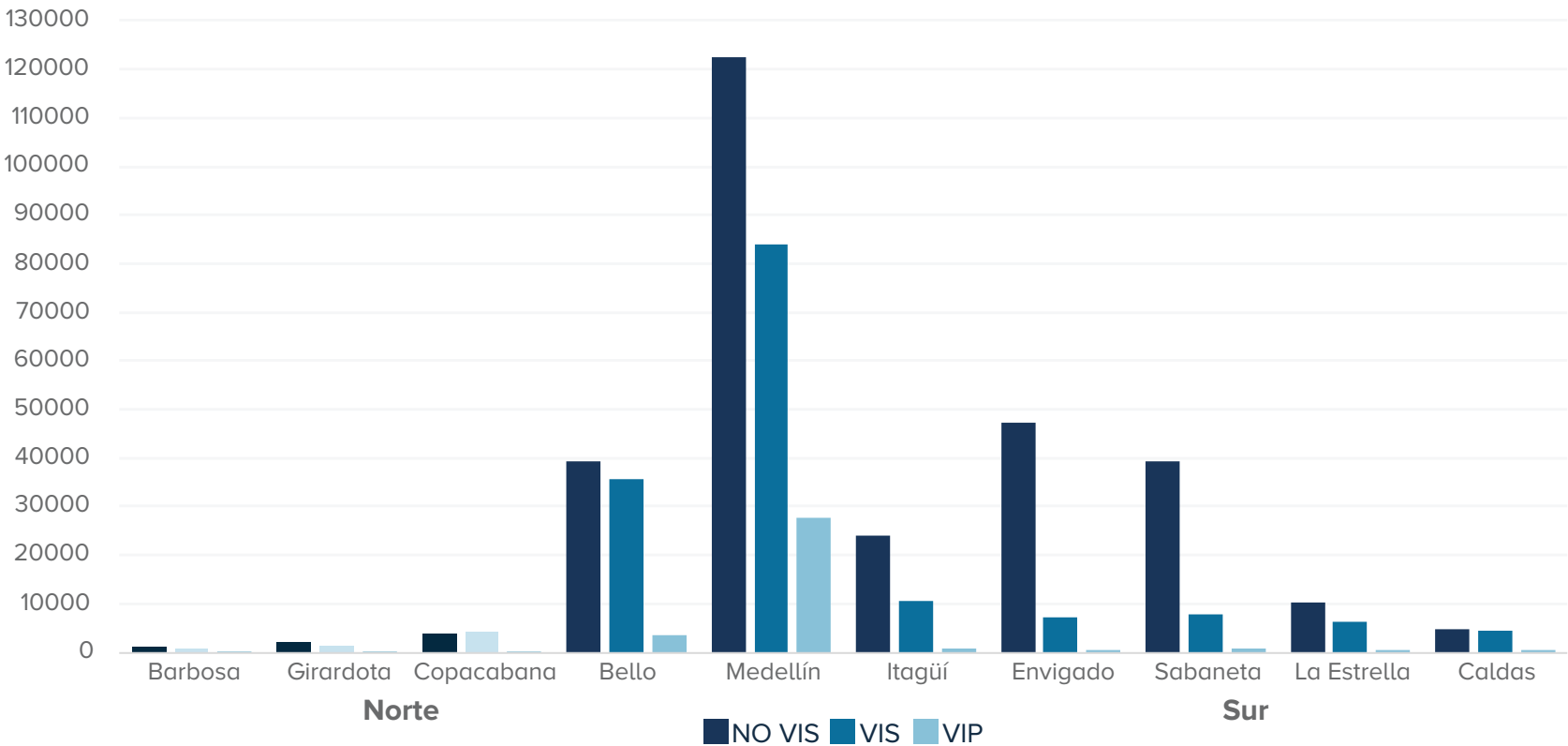
Valle de Aburrá: pirámide poblacional, 2024 y 2035



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del DANE, 2025

Entre 2002 y 2024, la vivienda No VIS concentró el 60% de los proyectos de construcción, seguido de la vivienda VIS con un 33% y la VIP con 7%. Medellín concentró el 48% del total de viviendas construidas (234.010).

Valle de Aburrá: tipos de vivienda construida (iniciada), 2002-2024



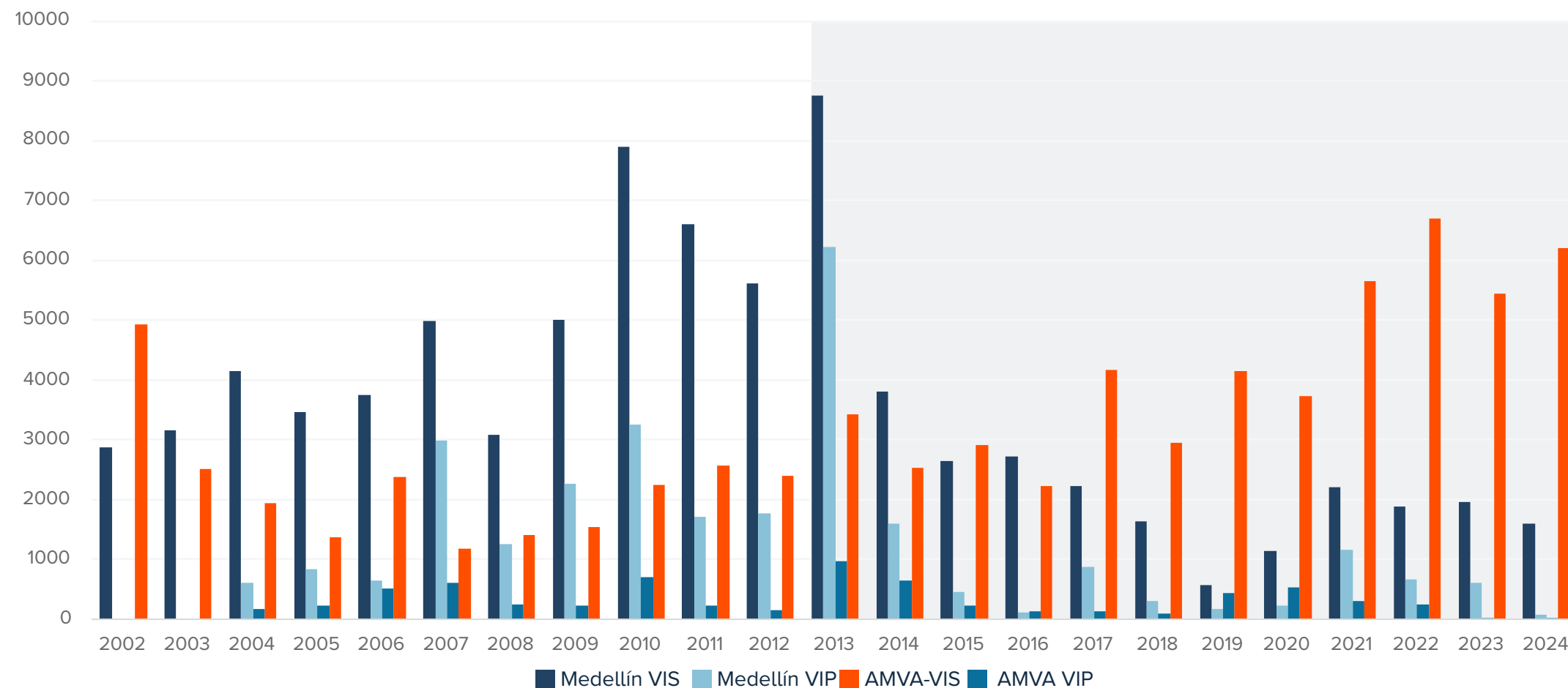
Valle de Aburrá: distribución de los tipos de vivienda 2002-2024(*)

	Norte	Medellín	Sur
No VIS	46.001 (16%)	122.434 (42%)	125.502 (43%)
VIS	41.643 (26%)	83.858 (52%)	36.080 (22%)
VIP	4.011 (12%)	27.718 (80%)	2.726 (8%)

Nota(*): Los porcentajes para Medellín y norte-sur del Vallé de Aburrá se calcularon sobre el total de cada tipo de vivienda.
Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos a partir de microdatos DANE, 2025. Series históricas por municipio en Vivienda VIP, VIS y No VIS iniciadas.

La vivienda VIP tuvo una caída dramática del 76%, pasando de más de 2.100 viviendas anuales en promedio entre 2002 y 2014 a solo 671 entre 2015 y 2024. La VIS también se ha reducido (-33%), mientras la NO VIS se sostuvo y aumentó (+0,3%).

**Valle del Aburrá: evolución de la vivienda
VIS-VIP y No VIS, 2002-2024**



Entre 2002 y 2024, se construyeron 287 mil viviendas NO VIS. Esto refleja una aceleración en la orientación del mercado inmobiliario hacia la vivienda de mayor valor.

Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística-DANE (2025).

Medellín ha avanzado en la identificación de más de 60 mil viviendas ubicadas en **zonas de alto riesgo no mitigable (ZRNM)**, las cuales representan el 6% del total de viviendas de la ciudad

Municipio	Viviendas en ZRNM	Porcentaje sobre el total de viviendas del municipio
Medellín	63.297	6%
Bello	7.256	3%
Barbosa	2.453	10%
Envigado	2.341	2%
Itagüí	2.201	2%
La Estrella	1.532	5%
Caldas	1.035	4%
Girardota	1.011	5%
Copacabana	937	3%
Sabaneta	537	1%

Fuente: Área Metropolitana del Vallé de Aburrá, 2024.

Por cada niño menor de 5 años, habrá más de cuatro personas mayores de 60. Esto obliga a **repensar la vivienda desde una perspectiva del hábitat y del cuidado**

Solo **7 de cada 100 viviendas** construidas en Colombia fueron de interés prioritario (VIP), dirigidas a los hogares más pobres.



Los hogares unipersonales pasaron de **11% en 2005 al 18% en 2018**



Envejecer con dignidad

82.600 viviendas se encuentran ubicadas en Zonas de Alto Riesgo no Mitigable. De estas, **Medellín concentra el 76%**, seguido de Bello con el 9%.

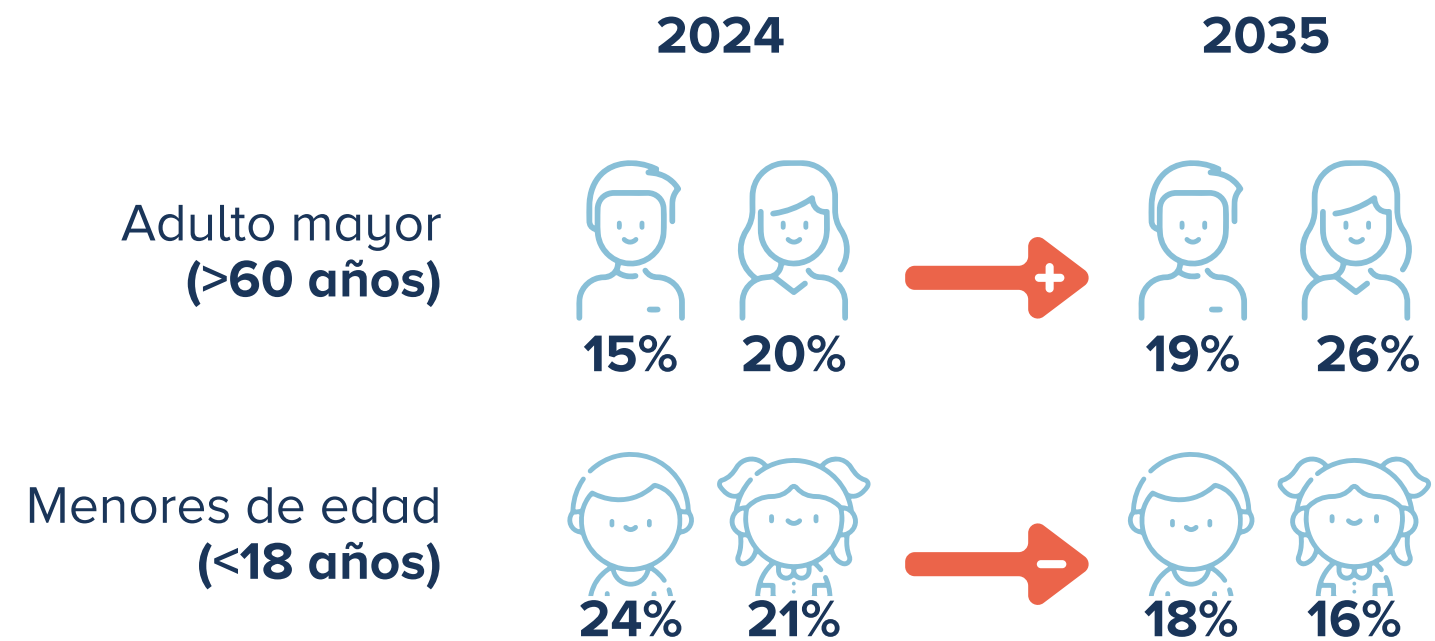
Entre 2005 y 2018, los hogares pequeños (2-3 personas) pasaron del 50,6% al 68,3%. Los hogares grandes (4 o más personas) cayeron del 49,4% al 31,7%.



Contexto distrital

Dinámica sociodemográfica

La actual población entre 29 y 59 años representa el 43%, la población de 60 años o más el 18% y la población entre 0 y 11 años tan solo el 13%. Para 2035 representará el 46%, 23% y 11% respectivamente.



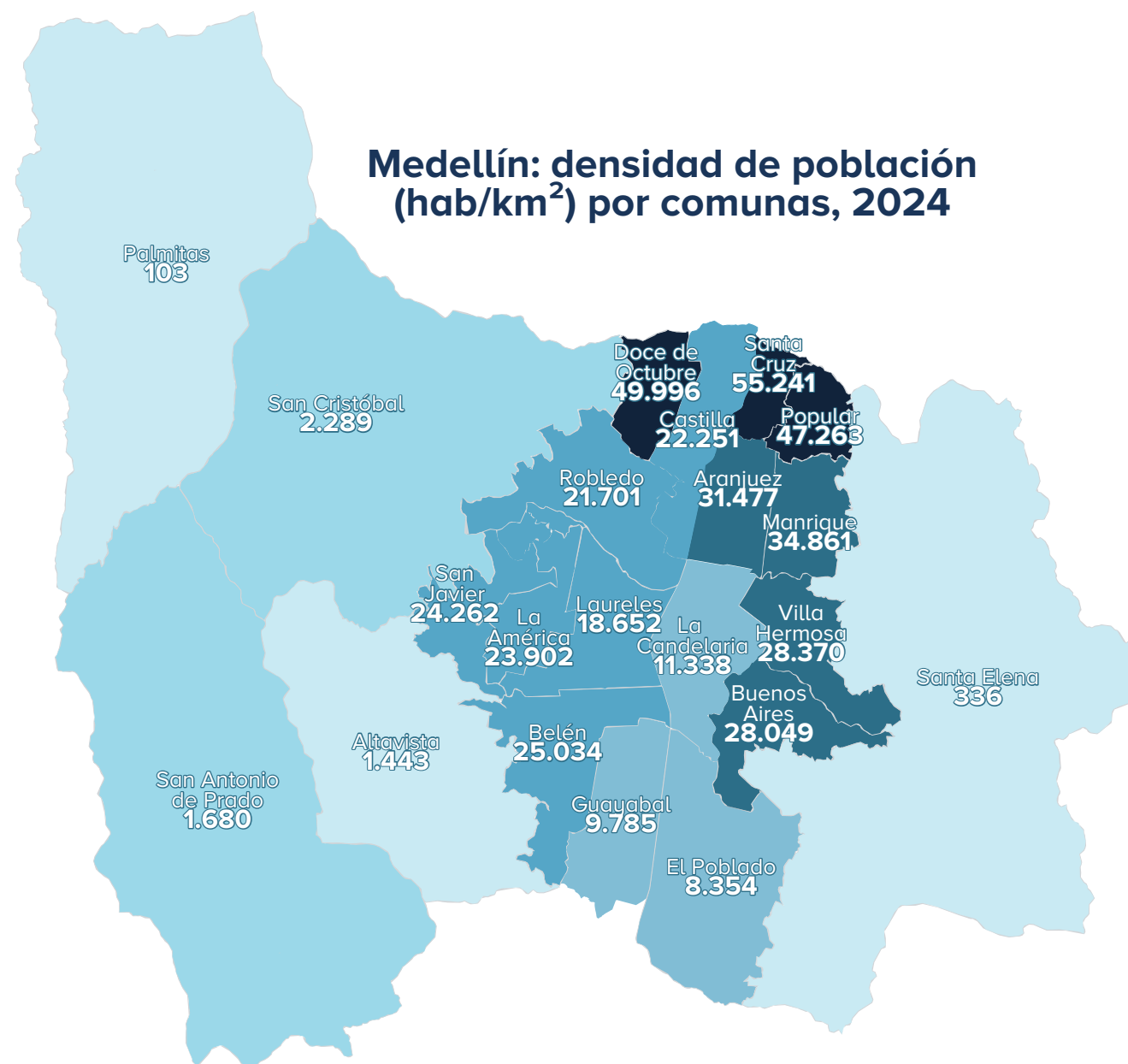
A 2035, 956 mil personas serán mayores de 59 años, 60% mujeres y 40% hombres.

El **38%*** de los hogares desplazados se concentran en las comunas 1, 3 y 8

Además de esto, en 2024:

- **238.788 migrantes venezolanos** (10,15% en proceso de regularización y el 77,56% regularizados).
- **6.313** personas ingresaron a la ciudad como **víctimas de desplazamiento forzado** (57% mujeres, 47% hombres – 13% niñas, niños, adolescentes)-Existe subregistro.
- **1.217 víctimas de desplazamiento intraurbano.**
- **991.030 turistas** (Motivación: turismo, negocios o trabajo) con un promedio de estadía de 4,2 noches.

A nivel urbano, la zona nororiental y las comunas 6, 8 y 13 concentran las mayores densidades de población y vivienda, con un promedio de 50 mil hab/km², 14 mil viviendas/km² y un promedio de 3.2 personas por hogar.

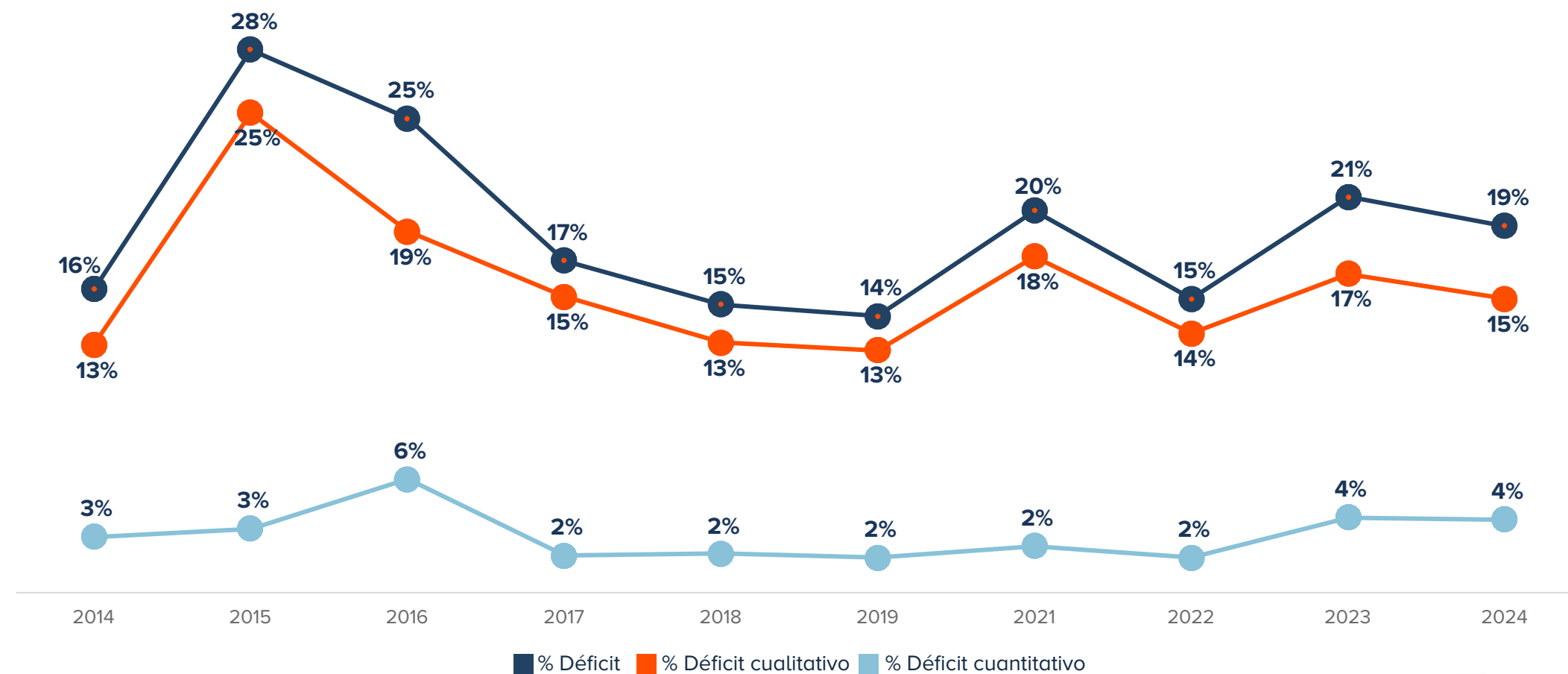


Las comunas **1, 2, 3, 6, 8 y 13** presentan mayores condiciones de vulnerabilidad y grandes brechas de desigualdad social que se superponen entre mayores densidades.

En la mayoría de estas comunas, la jefatura del hogar femenina está entre 60% y 62%. Cifra por encima del promedio de la ciudad (58%).

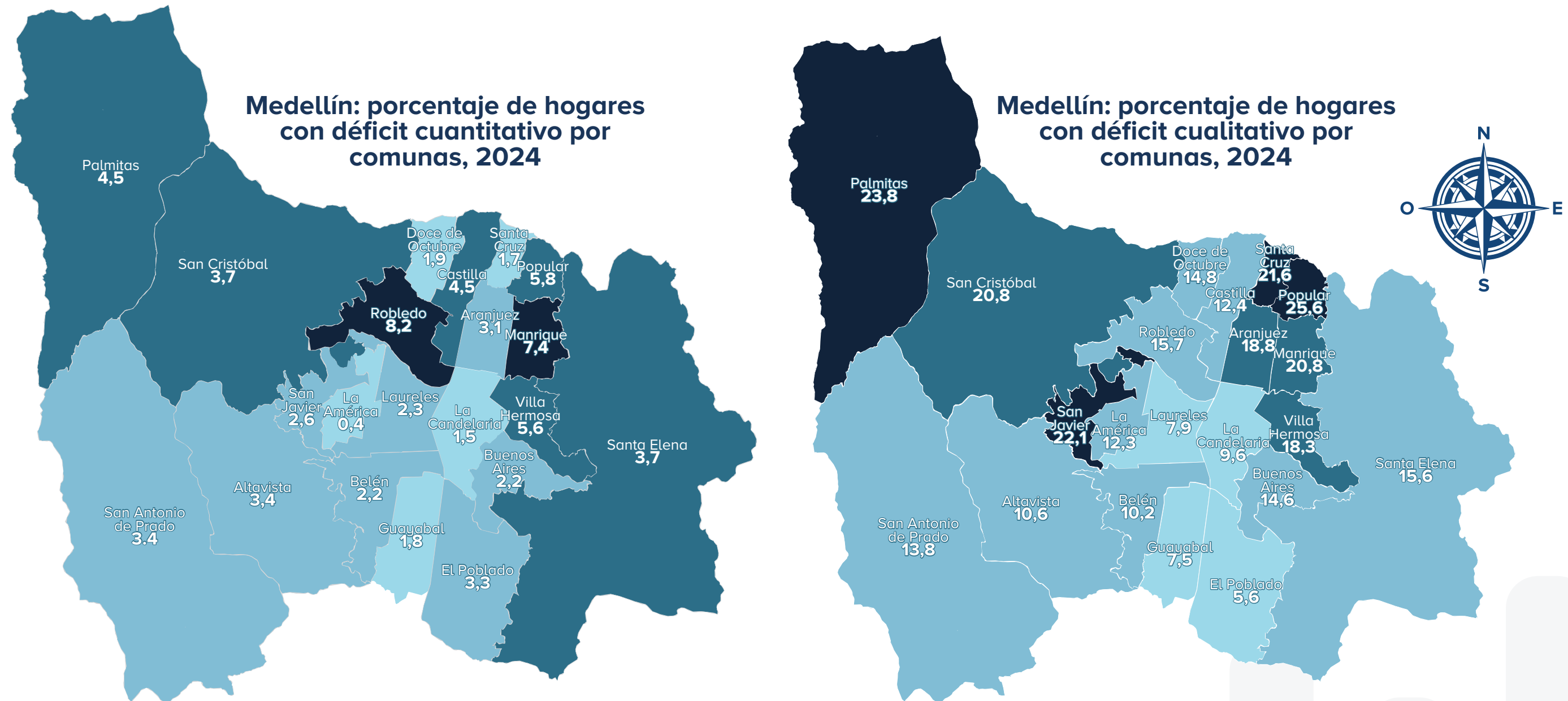
La estimación del déficit habitacional en Medellín es persistente y fluctúa, mostrando una falta de continuidad y orientación en las políticas y programas de vivienda y hábitat.

Medellín: evolución del déficit habitacional, 2014-2019, 2021-2024



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos a partir de Cálculos del DAP basados en la Encuesta de Calidad de Vida Medellín 2014 a 2017 y 2021 a 2024. Los datos del año 2018 son con fuente Censo Nacional de Población y Vivienda.

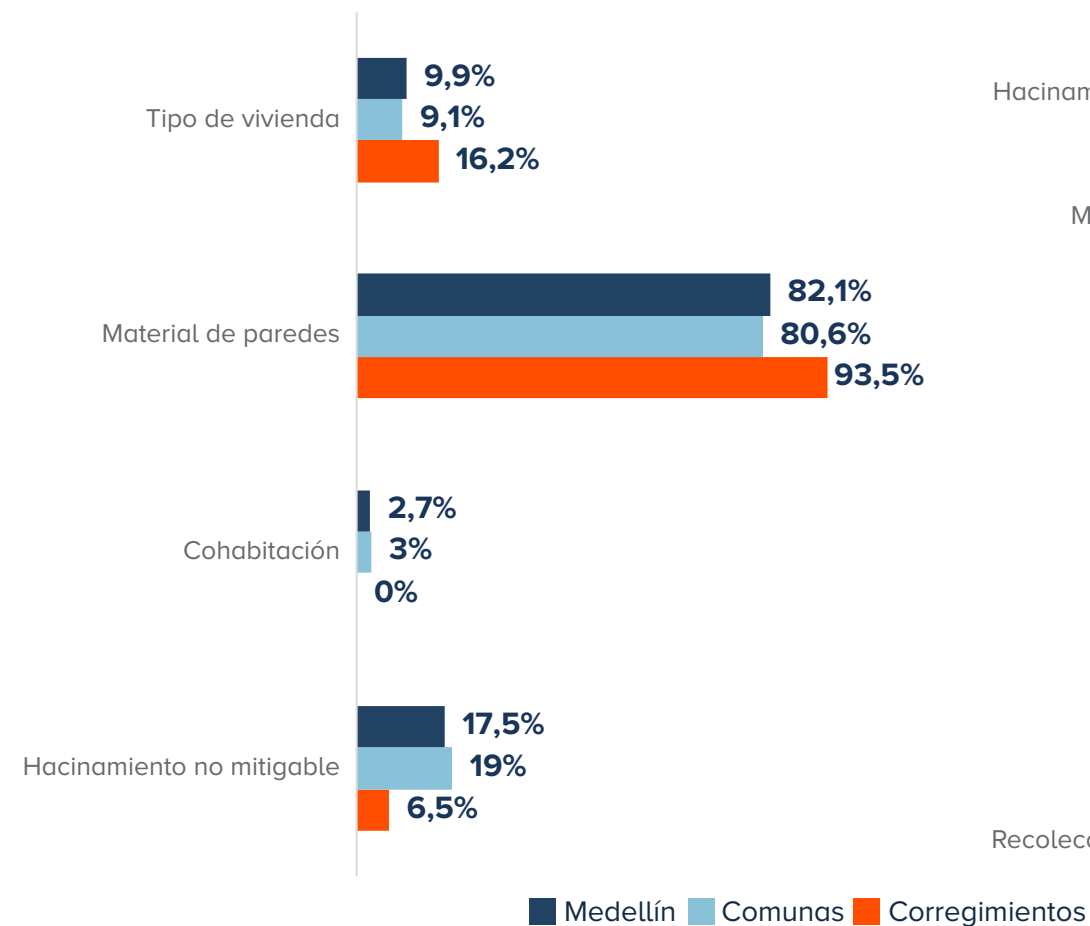
A nivel de comuna, se observa como la zona nororiental y parte del occidente de la ciudad presentan las condiciones más complejas.



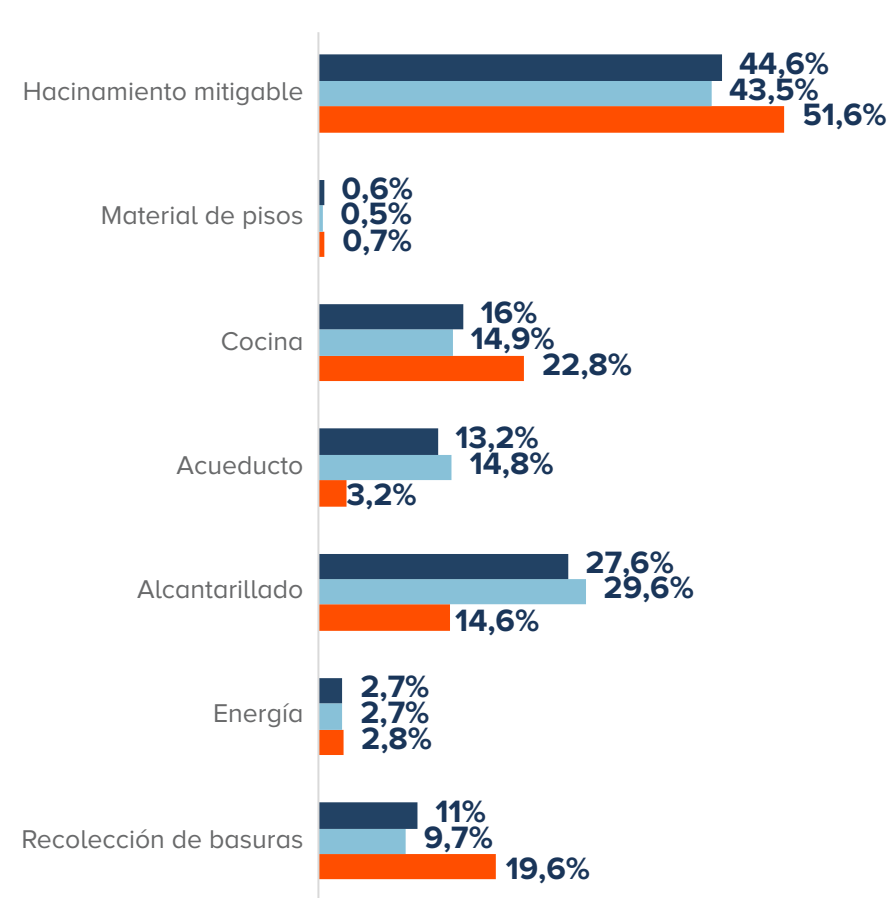
Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de la alcaldía de Medellín, 2024

El material de las paredes y el hacinamiento mitigable son las dos condiciones más alarmantes para las viviendas en la ciudad.

Medellín: componentes del déficit cuantitativo en comunas y corregimientos, 2024



Medellín: componentes del déficit cualitativo en comunas y corregimientos, 2024



Para 2024

De los 192 mil hogares en déficit habitacional, 154 mil es por componentes cualitativos.

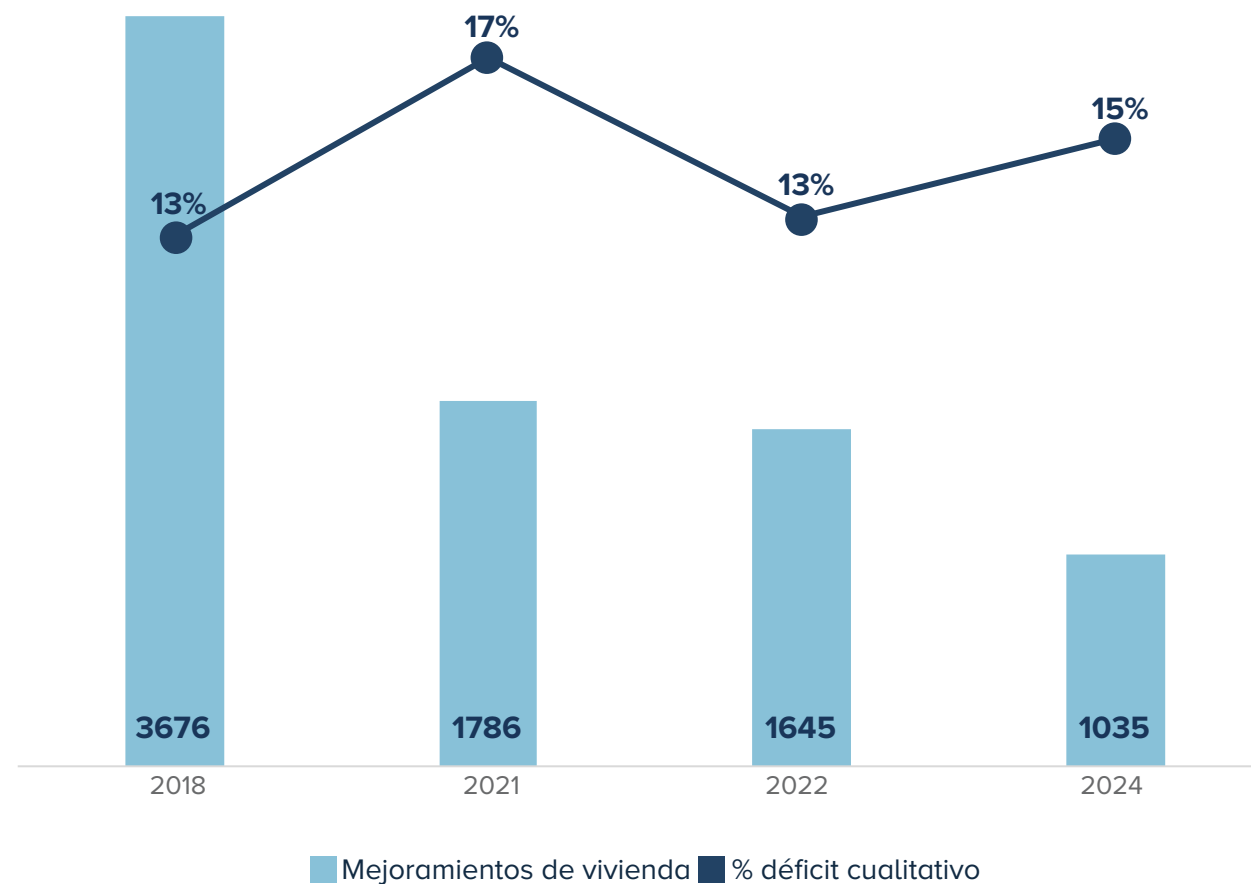
69 mil hogares, aunque habitan en hacinamiento, su condición puede ser mejorada con intervenciones.

42 mil aún requieren de sistema de alcantarillado.

Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo de Planeación, 2024

Las políticas de mejoramiento de vivienda han sido insuficientes para afrontar el déficit cualitativo.

Medellín: cantidad de mejoramientos de vivienda y déficit cualitativo, 2018, 2021, 2022, 2024



En 2024, existían 154.259 hogares en déficit cualitativo; sin embargo, únicamente se realizaron 1035 mejoramientos de vivienda

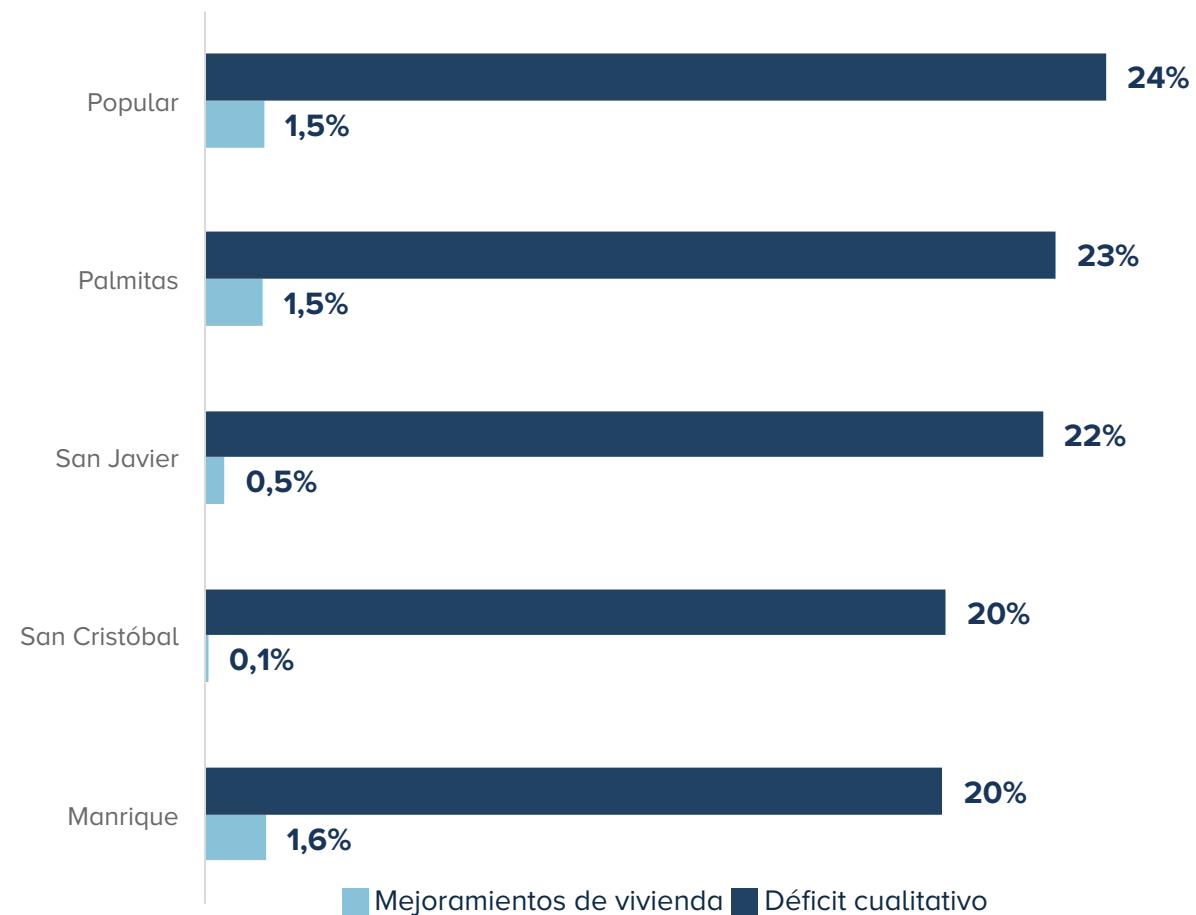
El subsidio de mejoramiento se trabaja de manera individual y la principal limitación para su acceso se relaciona con la tenencia irregular.

El volumen de mejoramientos individuales realizados por ISVIMED **no representa ni el 2% del déficit cualitativo.**

Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo de Planeación e ISVIMED, 2025

Para las comunas y corregimientos más vulnerables,
los resultados también han sido mínimos.

**Popular, Palmitas, San Javier, San Cristóbal, Manrique:
porcentaje de hogares en déficit cualitativo y porcentaje
de mejoramientos de vivienda(*), 2024**



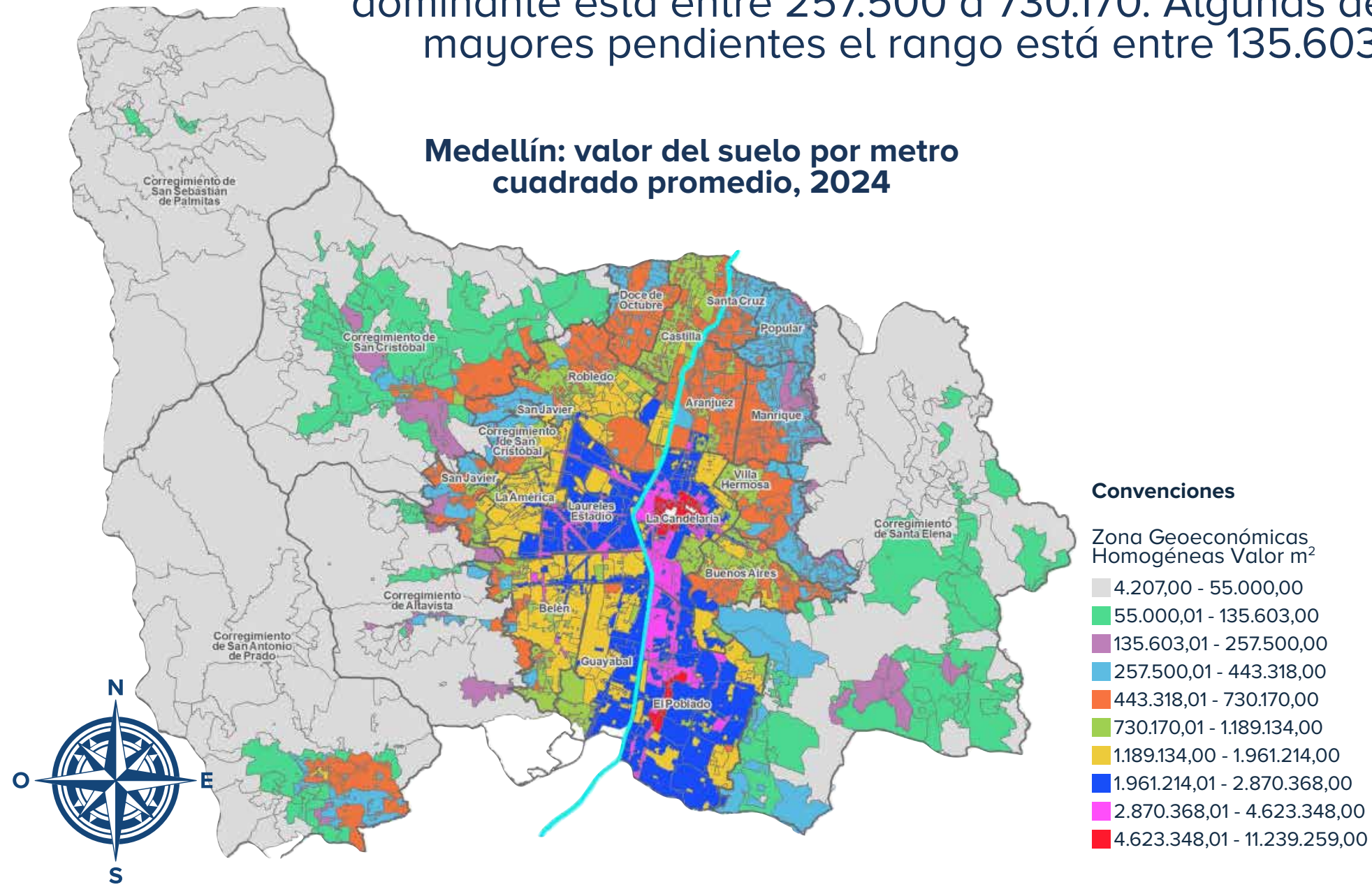
Para el caso de Popular, el promedio
de déficit cualitativo anual entre
2014-2024 ha sido de **27%**

Sin embargo, entre 2014 y 2024 **solo se
han realizado 1.895** mejoramientos de
vivienda en dicha comuna.

Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo de Planeación e ISVIMED, 2025
Nota(*): el cálculo de porcentaje de mejoramientos de vivienda se realizó con la cantidad total de mejoramientos en cada comuna y
corregimiento en 2024 sobre la cantidad total de viviendas en déficit cualitativo.

En la zona nororiental el rango de precios por metro cuadrado dominante está entre 257.500 a 730.170. Algunas de las zonas con mayores pendientes el rango está entre 135.603 a 257.500.

Medellín: valor del suelo por metro cuadrado promedio, 2024



Aunque en el estrato 1, el precio promedio del m² no vario significativamente entre el 2022 y 2023, en el estrato 2 y 3 aumentó un 22% y 11% respectivamente.

Los suelos **menos aptos** (pendiente/condición de riesgo) para vivienda son los **más asequibles** por su rango de valor.

Fuente: Sistema de Seguimiento y Evaluación al Plan de Ordenamiento Territorial - (SSEPOT), 2025

En las áreas urbanas destinadas a Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3, donde se ubican cerca de 341 mil viviendas, el m2 se ha incrementado entre un 25% y 55% entre los años 2018 a 2023.

Medellín: comparativo de la variación de 2018- 2023 de los valores del suelo de Zonas Geoeconómicas Homogéneas

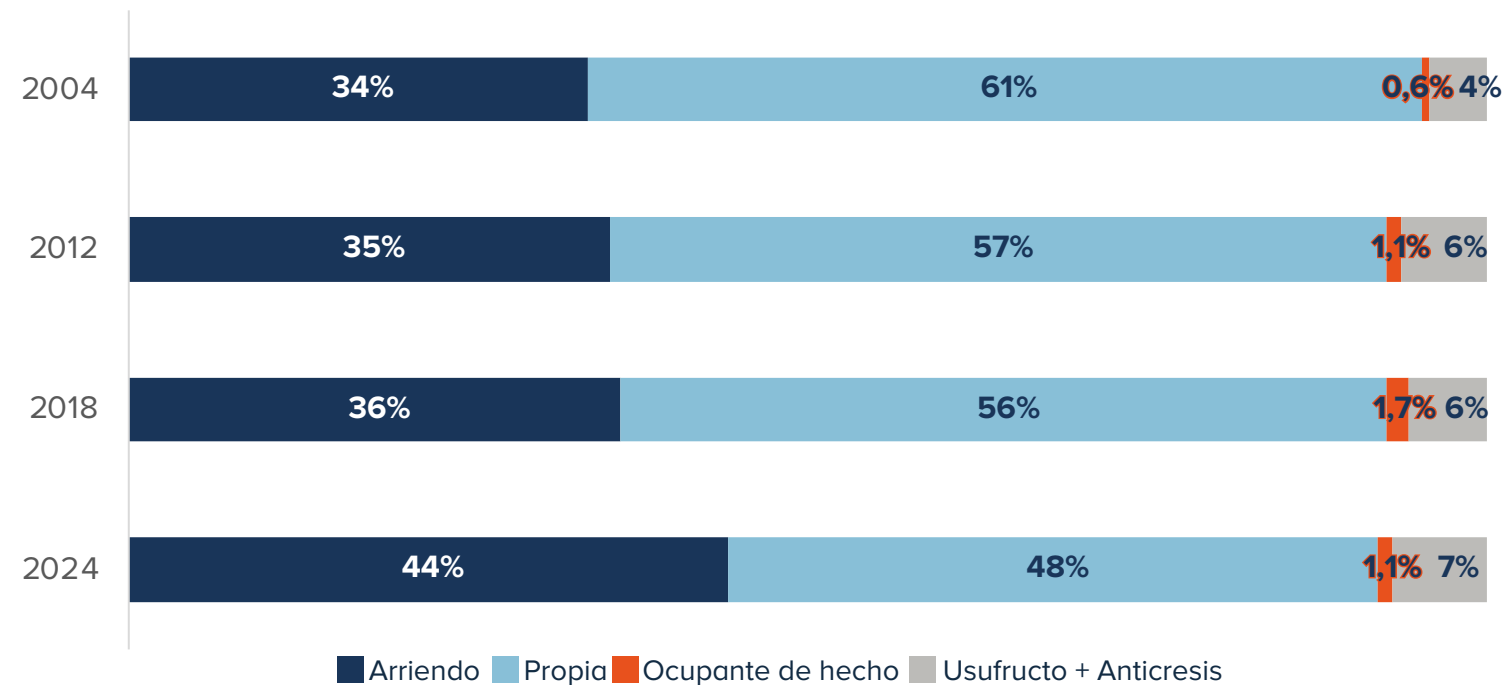
Total, polígonos	Tratamiento urbano	Valor promedio del m² al 2023	Variación porcentual 2018-2023
48	Renovación urbana	2.095.784	64%
4	Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión-MIE	43.289	25%
26	Mejoramiento Integral en Suelo Urbano	257.655	49%
38	Consolidación Nivel 3 en Suelo Urbano-CN3	535.575	55%

En áreas de Renovación, el valor del metro cuadrado pasó de 1.2 millones en 2018 a 2 millones en 2023, lo que evidencia otra dinámica de gestión del suelo: si bien aumenta la oferta edificable, el alto precio limita su contribución a la reducción del déficit cuantitativo.

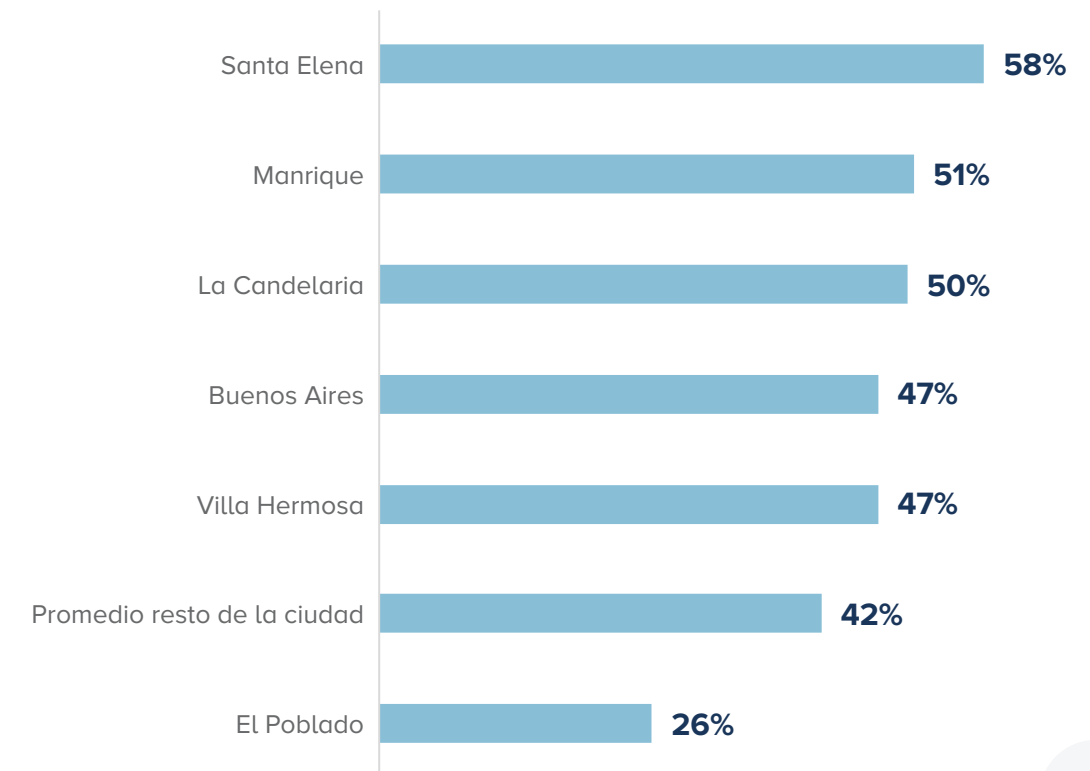
Nota: 68 polígonos en desarrollo incompleto e inadecuado en constante densificación.

Además de lo anterior, **hay una reducción progresiva de la vivienda propia y un incremento en los arrendatarios.**

Medellín: tipo de tenencia de vivienda de los hogares, 2004, 2012, 2018, 2024

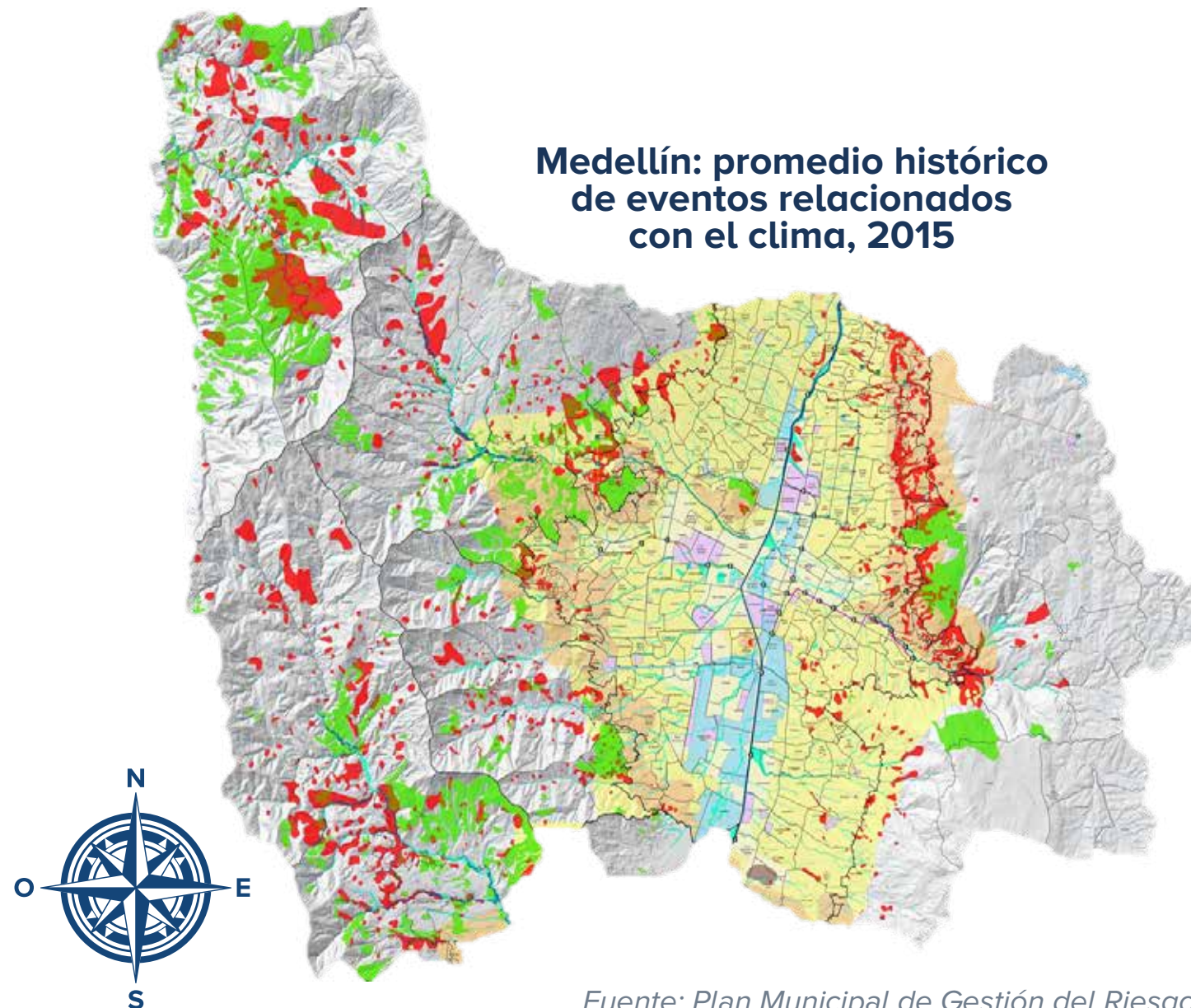


Medellín: porcentaje de hogares en arriendo o subarriendo, 2024



Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos de la Encuesta de Calidad de Vida de la alcaldía de Medellín, 2004, 2012, 2018, 2024

En Medellín, entre 2011 y 2024, el DAGRD han realizado más de 100 mil visitas asociadas a situaciones de riesgo y ocurrencia de desastres.



Promedio histórico de eventos relacionados con el clima:

- **42%** son inundaciones
- **35%** son deslizamientos*
- **15%** son incendios forestales**
- **1,6%** son avenidas torrenciales

Nota(): Este porcentaje incluye eventos de origen geológico no discriminados, pero la tendencia marca una relación entre precipitaciones, acciones antrópicas no intencionales y desastres.*
*Nota(**): Aunque se evidencian episodios más frecuentes de altas temperaturas, los incendios en más del 90% se relacionan con acciones antrópicas intencionales y no intencionales.*

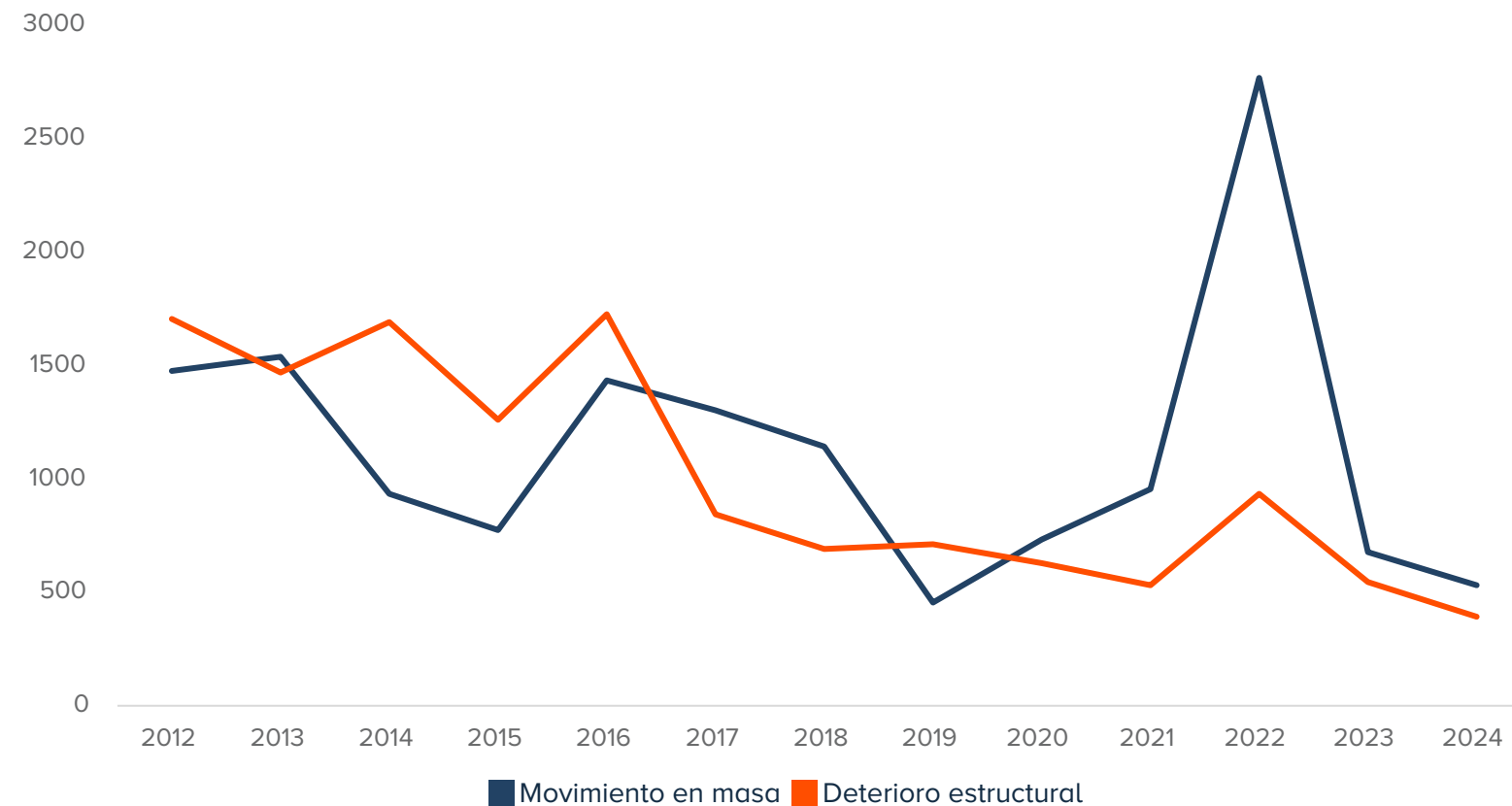
Convenciones temáticas

- Amenaza por movimientos en masa
- Amenaza por incendios de cobertura vegetal
- Amenaza por inundaciones y avenidas torrenciales
- Amenaza tecnológica
- Amenaza por afluencia masiva de público
- Multiamenaza 1 (movimiento en masa e inundación)
- Multiamenaza 2 (movimiento en masa e incendios de la CV)
- Multiamenaza 3 (inundación e incendios de la CV)

Fuente: Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres-DAGRD- 2015-2030
 Fuente: Aristizábal y Gómez, 2007

En Medellín, 18 mil viviendas se han visto afectadas por deslizamientos o deterioro estructural y cerca de 10 mil se han destruido por estos mismos fenómenos.

Medellín: número de viviendas afectadas y destruidas por movimientos en masa y deterioro estructural, 2012-2024.



833 viviendas destruidas
por año en promedio



52%



40%

1.516 viviendas afectadas
por año en promedio



46%



44%

2012, 2016 y 2022 son los años con mayores pérdidas. Sólo el 2022 suma 3.688 viviendas afectadas y destruidas.

El déficit habitacional puede perder de vista la calidad constructiva

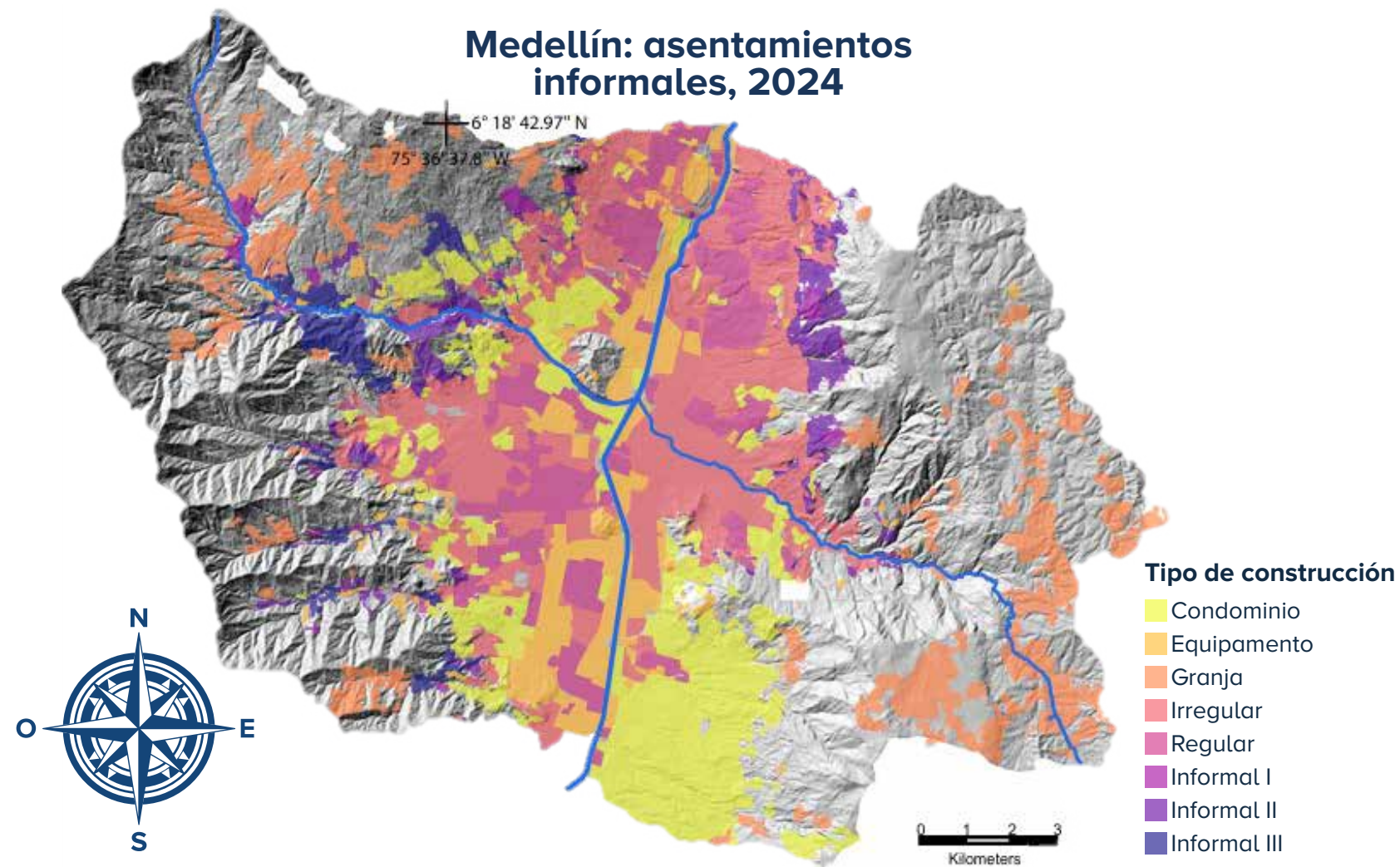
Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo, 2025

Además de sus condiciones de riesgo y vulnerabilidad, la zona nororiental presenta grandes deficiencias de espacio público.

	2013		2023
Popular	2,60m ²	+0,36m ²	2,96m ²
Santa Cruz	2,36m ²	+0,38m ²	2,74m ²
Manrique	2,41m ²	+0,4m ²	2,81m ²
Aranjuez	2,10m ²	+1,01m ²	3,11m ²

Fuente: elaboración de Medellín Cómo Vamos con datos del Departamento Administrativo de Planeación, 2025

No se cuenta con información oficial que determine el nivel de complejidad de la informalidad. Esta se sigue cuantificando desde la población y vivienda ubicada en MI y CN3.



Fuente: Nieto, Aristizábal y Ozturk (2025)

Según un estudio académico:

- La informalidad, vista desde el proceso de “consolidación”, ha pasado del 23% en 2005 al 10% en 2023. Esto no significa que los problemas estructurales se hayan resuelto, sino que la informalidad ha evolucionado, adoptando nuevas formas y dinámicas dentro del territorio.
- Los barrios informales, se ubican en laderas con pendientes promedio de $>19^\circ$
- Las categorías de informalidad para 2023 representa alrededor del **9% del área urbana total**.
- Cerca del **70% de todos los deslizamientos se presentaron en áreas informales**.





Algunas lecciones aprendidas

Lecciones aprendidas

Plan parcial Pajarito - Ciudadela Nuevo Occidente



- Es necesario mantener o construir redes sociales
- La vivienda sin hábitat y problemáticas sociales de origen se convierten en conflictos sociales

Plan parcial de renovación urbana de Naranjal y Arrabal



- La renovación sin gestión social es más costosa
- La VIS y VIP no generó interés en inversionistas
- Inequidad en el reparto de cargas y beneficios, inadecuada estructuración financiera.

MIB Juan Bobo & PRIMED



- Oficinas zonales como estrategia sociotécnica
- Recursos gestionados a distintas escalas
- Acuerdos sociales y acción intersectorial coordinada
- Legalización y titulación
- Intervención con enfoque ambiental, económico y social

Plan Terrazas



- Acompañamiento social y legal.
- Curaduría Pública Social
- Relocalización temporal
- Subsidio de modalidad de progresividad
- Banco de materiales
- **Los costos superaron los montos del subsidio**



Construir sobre lo construido



Construir sobre lo construido

Incidencia: ▲ Alta — Media ▼ Baja

Déficit de suelo urbanizable y renovación urbana con grandes desafíos jurídicos, financieros y sociales	▲	Licenciamiento simplificado o alternativo para el reconocimiento de viviendas	Curaduría Pública Social	Banco de tierras
Informalidad en la tenencia del suelo y la vivienda, así como condiciones estructurales deficientes	▲	Gestión zonal	Consolidación de líneas de cofinanciación y subsidios para mejoramiento integral	Banco de materiales
Asentamientos informales en zonas de alto riesgo mitigable y no mitigable	▲	Inventario de asentamientos informales	Reasentamiento en sitio	Retorno voluntario
Vulnerabilidad ante el cambio climático en comunas 1, 2, 3, 4, 5, 8 y 13	—	MIB para la Paz	Inventario de viviendas sin refuerzo estructural	
Turismo y vivienda	—	Sistemas de información públicos de precios por m² para venta y arrendamiento		
Transición demográfica	▼	Nuevas tipologías de vivienda y servicios sociales	Vinculación de los Sistema de cuidado en las nuevas tipologías de viviendas	

Distintos espacios de discusión en América Latina plantean nuevos modelos de gobernanza de la vivienda social en dirección hacia el enfoque de la vivienda como un bien público resiliente.



Construir sobre lo construido

1. ¿Qué arreglos institucionales permitirían superar la fragmentación en la gestión del hábitat y la vivienda en Medellín?
2. El Borde Urbano Rural y la informalidad se superponen ¿Cómo deben ser los modelos de gobernanza y gestión de la vivienda?
3. ¿Qué rol deben cumplir el espacio público y la infraestructura comunitaria en contextos de alta densidad y déficit cualitativo?
4. Transición demográfica, cambio climático y movimientos de población son categorías transversales en esta discusión.

PROBLEMA PÚBLICO DE LA VIVIENDA EN MEDELLÍN DESDE UN ENFOQUE DEL HÁBITAT