

**LÍNEA BASE DE
INDICADORES DE LA
POLÍTICA PÚBLICA
DEPARTAMENTAL DE
VIVIENDA Y HÁBITAT
ADECUADOS Y
SOSTENIBLES DE
ANTIOQUIA**

Ordenanza 022 de 2023



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA



GABINETE DEPARTAMENTAL

| | |
|--|--|
| ANÍBAL GAVIRIA CORREA | Gobernador de Antioquia |
| CLAUDIA MÁRQUEZ CADAVID | Primera Dama del departamento |
| ANA LUCÍA CASTAÑEDA GARCÍA | Jefe Oficina Privada |
| HENRY HORACIO CHAVES PARRA | Jefe Oficina de Comunicaciones |
| HÉCTOR MANUEL HOYOS MENESES | Jefe Oficina de Control Interno Disciplinario |
| LILIANA ANDREA LÓPEZ NOREÑA | Gerente de Auditoría Interna |
| ADRIANA LÓPEZ CORREA | Gerente Casa Antioquia |
| RAFAEL MAURICIO BLANCO LOZANO | Secretario de Asuntos Institucionales, Paz y No violencia |
| OSWALDO JUAN ZAPATA QUIJANO | Secretario de Seguridad y Justicia |
| JUAN MANUEL GIRALDO HERRERA | Gerente de Municipios |
| ELISA FERNANDA GUERRA MESA | Gerente de Corregimientos |
| FABIO DE JESÚS VILLA RODRÍGUEZ | Director General Escuela Contra la Drogadicción |
| KATHERINE VELÁSQUEZ SILVA | Secretaria de Participación y Cultura Ciudadana |
| JOSÉ DANIEL BASTIDAS MORA | Gerente Agencia de Seguridad Vial Antioquia (e) |
| LIGIA AMPARO TORRES ACEVEDO | Secretaria Seccional de Salud y Protección Social de Antioquia |
| LEOPOLDO ABDIEL GIRALDO VELÁSQUEZ | Subsecretaria de Planeación para la Atención en Salud |
| NATALIA MONTOYA PALACIO | Subsecretaria de Salud Pública |
| CÉSAR AUGUSTO GÓMEZ FONNEGRA | Subsecretario de Prestación y Desarrollo de Servicios de Salud |
| NATALIA VELÁSQUEZ OSORIO | Secretaria de las Mujeres de Antioquia |
| PEDRO FERNANDO HOYOS GRACIA | Secretario de Inclusión Social y Familia |
| LUZ AÍDA RENDÓN BERRÍO | Gerente de Infancia, Adolescencia y Juventud |
| ADRIANA YANETH SUÁREZ VÁSQUEZ | Gerente de Seguridad Alimentaria y Nutricional de Antioquia – MANÁ |
| MARÍA TERESA PUERTA MUÑOZ | Gerente de Afrodescendientes |
| RICHAR NELSON SIERRA ALQUERQUE | Gerente Indígena |
| ORFA NELLY HENAO GIRALDO | Gerente de Personas Mayores |
| CINDY SOFÍA ESCUDERO RAMÍREZ | Gerente de Personas con Discapacidad |

| | |
|---|---|
| JAIME ENRIQUE GÓMEZ ZAPATA | Director Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres de Antioquia - DAGRAN |
| JUAN PABLO LÓPEZ CORTÉS | Secretario Regional y Sectorial de Desarrollo Territorial Sostenible y Regenerativo |
| SANTIAGO SIERRA LATORRE | Secretario de Infraestructura Física |
| GLORIA AMPARO ALZATE AGUDELO | Subsecretaria de Planeación de Infraestructura Física |
| JULIAN DAVID PARRA VALENCIA | Subsecretario Operativo de Infraestructura Física |
| HÉCTOR ALONSO GÓMEZ GIRALDO | Subsecretario de Proyectos Estratégicos, Concesiones y APP |
| NADIA MARYORI MAYA LOPERA | Gerente de Servicios Públicos |
| LAURA CRISTINA PALACIOS RESTREPO | Gerente de Antioquia en Bici |
| SILVIA ELENA GÓMEZ GARCÍA | Secretaria de Ambiente y Sostenibilidad |
| LINA MARCELA DE LOS RÍOS MORALES | Gerente de Protección Animal |
| LUIS ROBERTO DURÁN DUQUE | Gerente General de la Empresa de Vivienda e Infraestructura de Antioquia - VIVA |
| GUSTAVO RUIZ AGUDELO | Gerente Promotora del Ferrocarril de Antioquia |
| SERGIO TRUJILLO TURIZO | Gerente de la Reforestadora Integral de Antioquia - RIA S.A. |
| CARLOS IGNACIO URIBE TIRADO | Secretario Regional y Sectorial de Desarrollo Humano Integral (e) |
| MÓNICA QUIROZ VIANA | Secretaria de Educación |
| TATIANA MARITZA MORA | Subsecretaria de Planeación Educativa |
| JUAN DIEGO CARDONA RESTREPO | Subsecretario de Calidad de Educativa |
| MARIBEL DE LA BALBANERA LÓPEZ | Subsecretaria Administrativa de Educación |
| SANDRA PAOLA NOHAVÁ BRAVO | Directora Ejecutiva Corporación Gilberto Echeverri Mejía (e) |
| CARLOS IGNACIO URIBE TIRADO | Gerente del Instituto Departamental de Deportes - INDEPORTES ANTIOQUIA |
| JUAN CORREA MEJÍA | Director General del Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia - ICPA |
| JULIÁN SANTIAGO VÁSQUEZ ROLDÁN | Secretario Regional y Sectorial de Desarrollo Económico Equitativo (e) |
| DANIELA TREJO ROJAS | Secretaria de Productividad y Competitividad |
| JORGE ALBERTO JARAMILLO PEREIRA | Secretario de Minas |
| HÉCTOR FABIÁN BETANCUR MONTOYA | Secretario de Agricultura y Desarrollo Rural |

| | |
|---|--|
| JUAN DAVID BLANCO TENORIO | Secretario de Turismo |
| DERLIS MARTÍNEZ TAPIAS | Gerente de Parques y Eventos de Antioquia - ACTIVA - EICE |
| CLAUDIA PATRICIA WILCHES MESA | Gerente Lotería de Medellín |
| LUZ ELENA GAVIRIA LÓPEZ | Secretaria Sectorial de Desarrollo Institucional y Gobernanza |
| JUAN GUILLERMO USME FERNÁNDEZ | Secretario General |
| DAVID ANDRÉS OSPINA SALDARRIAGA | Subsecretario de Prevención del Daño Antijurídico |
| CATALINA NARANJO AGUIRRE | Secretaria de Hacienda |
| DIANA PATRICIA SALAZAR FRANCO | Subsecretaria Financiera |
| ADRIANA MARÍA MENESES MENDOZA | Subsecretaria de Tesorería |
| IVÁN FELIPE VELÁSQUEZ BETANCUR | Subsecretario de Ingresos |
| CLAUDIA ANDREA GARCÍA LOBOGUERRERO | Directora del Departamento Administrativo de Planeación |
| RAUL DAVID ESPINOSA VÉLEZ | Gerente de Catastro Departamental |
| PAULA ANDREA DUQUE AGUDELO | Secretaria de Talento Humano y Desarrollo Organizacional |
| ALBERTO MEDINA AGUILAR | Subsecretario de Desarrollo Organizacional |
| LUZ STELLA CASTAÑO VÉLEZ | Subsecretaria de Talento Humano |
| MARILUZ MONTOYA TOVAR | Secretaria de Suministros y Servicios |
| ALEXÁNDER MEJÍA ROMÁN | Subsecretario de Cadena de Suministros |
| MARÍA CLARA SÁNCHEZ ROBAYO | Subsecretaria de Servicios Administrativos |
| ANDRÉS ORLANDO LÓPEZ LUJÁN | Secretario de Tecnologías de Información y las Comunicaciones |
| WALDIR OCHOA GUZMÁN | Asesor de Innovación y Sostenibilidad |
| SERGIO ROLDÁN GUTIÉRREZ | Asesor de Relaciones Exteriores |
| JAVIER RESTREPO GONZÁLEZ | Director de Información y Prensa |
| MARTHA CECILIA ESTRADA NARANJO | Directora de Relaciones Públicas y Protocolo |
| ÉRIKA ANDREA GÓMEZ FIGUEROA | Directora Operativa |
| JULIÁN SANTIAGO VÁSQUEZ ROLDÁN | Gerente General del Instituto para el Desarrollo de Antioquia - IDEA |
| JAVIER IGNACIO HURTADO HURTADO | Gerente de la Fábrica de Licores de Antioquia, EICE - FLA |
| CARLOS MARIO GÓMEZ CORREA | Gerente de Pensiones de Antioquia |

| | |
|---|---|
| LUIS FELIPE HINCAPIÉ URIBE | Gerente de Teleantioquia |
| JOHN JAIRO ARBOLEDA CÉSPEDES | Rector de la Universidad de Antioquia |
| JAIRO ALEXANDER OSORIO SARAZ | Rector del Politécnico Colombiano "Jaime Isaza Cadavid" |
| LEONARDO GARCÍA BOTERO | Rector del Tecnológico de Antioquia I.U. |
| JASSON ALBERTO DE LA ROSA ISAZA | Rector Institución Universitaria Digital de Antioquia |
| JUAN FERNANDO SUAZA RESTREPO | Gerente de la Empresa de Generación y Promoción de Energía de Antioquia S.A. E.S.P.- GEN+ |
| JAVIER DARÍO TORO ZULUAGA | Gerente General de Hidroeléctrica Ituango S.A. S.P. |
| HÉCTOR JAIME GARRO YEPES | Gerente del Hospital La María E.S.E. |
| ALBERTO ARISTIZÁBAL OCAMPO | Gerente del Hospital Mental de Antioquia – HOMO E.S.E. |
| WILLIAM ANDRÉS ECHAVARRÍA BEDOYA | Gerente Hospital CARISMA E.S.E. |
| DIEGO LEÓN MUÑOZ ZAPATA | Gerente de la E.S.E. Hospital San Rafael de Itagüí |
| ISAURO BARBOSA AGUIRRE | Gerente de la E.S.E. Hospital Marco Fidel Suárez de Bello |
| JOSÉ DAVID VÉLEZ VELÁSQUEZ | Gerente de la E.S.E. Hospital San Vicente de Paul de Caldas |
| HUMBERTO ARNULFO BERNAL TOBÓN | Gerente de la E.S.E. Hospital César Uribe Piedrahita de Cauca |
| LINA MARÍA BUSTAMANTE SÁNCHEZ | Gerente Alianza Medellín Antioquia EPS S.A.S. (Savia Salud) |
| ENEDITH GONZÁLEZ HERNÁNDEZ | Contralora General de Antioquia |
| ANDREA BEDOYA PULGARÍN | Subcontralora General de Antioquia |

EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA

| | |
|------------------------------------|---|
| LUIS ROBERTO DURÁN DUQUE | Gerente general |
| CARLOS FELIPE GALLEGO | Director Vivienda y Hábitat |
| LUIS FERNANDO CORTÉS MOLINA | Director de proyectos |
| ALEJANDRA HOYOS CORREA | Directora Planeación |
| LUZ EDILIA LÓPEZ VAHOS | Directora Administrativa y financiera |
| LINA MARÍA VALENCIA CORREA | Directora Control interno disciplinario |
| CONSTANZA DÍAZ GRANADOS | Jefe de talento y gestión humana |

| | |
|----------------------------------|--|
| JAN DAVID TANGARIFE MUÑOZ | Jefe de negocios |
| LEISON FREYDER ROMAÑANA | Jefe de comunicaciones |
| JOSE IGNACIO CANO MARÍN | Jefe de control interno |
| ORLANDO DÍAZ MOLINA | Jefe de titulación |
| MANUELA VALLEJO HERNÁNDEZ | Coordinadora Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat |
| MANUELA HOYOS BARBA | Economista Centro de pensamiento |
| CAROLINA RODAS CORREA | Economista Centro de pensamiento |
| ANA MARÍA PALENCIA RIVERA | Profesional universitaria |
| LUIS ALFREDO QUIROZ PRADA | Profesional de datos |

CONTENIDO

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | INTRODUCCIÓN..... | 7 |
| 1.1 | DÉFICIT HABITACIONAL | 9 |
| 1.1 | DÉFICIT CUANTITATIVO | 13 |
| 2.1 | DÉFICIT CUALITATIVO | 19 |
| 2 | LÍNEA BASE DE LOS CRITERIOS DE VIVIENDA ADECUADA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA | 28 |
| 1.2 | PLANEACIÓN REGIONAL, LUGAR ADECUADO Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT | 29 |
| 2.2 | TENENCIA SEGURA DE LA VIVIENDA HÁBITAT | 34 |
| 3.2 | ASEQUIBILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA | 40 |
| 2.3.1 | Asequibilidad..... | 40 |
| 2.3.2 | Accesibilidad | 45 |
| 4.2 | HABITABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA VIVIENDA Y HÁBITAT..... | 45 |
| 5.2 | GOBERNANZA DEL SECTOR Y GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO..... | 48 |
| 3 | BIBLIOGRAFÍA..... | 50 |

1 INTRODUCCIÓN

La Política Pública Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuados y Sostenibles de Antioquia ha identificado que el problema público relacionado con el acceso a la vivienda y hábitat en el departamento no se limita únicamente a las dificultades que enfrentan los hogares para obtenerla. Estas dificultades incluyen factores como el poder adquisitivo limitado, los obstáculos relacionados con la legalización y los requisitos restrictivos para acceder a subsidios habitacionales, especialmente por parte de la población informal. Además, se reconoce que existen barreras que inciden de manera asimétrica y directa en la disponibilidad de la oferta de vivienda en Antioquia y sus subregiones.

Estas barreras, vinculadas a diversas etapas de la cadena de valor de la vivienda, incluyen desafíos asociados con la distancia entre las viviendas sociales y las áreas de trabajo, servicios y dotaciones. Asimismo, se relacionan con la escasez de terrenos adecuados para la urbanización y la ubicación de viviendas en zonas de riesgo. Esta combinación de factores compromete la seguridad habitacional y el bienestar de las familias, afectando de manera diferencial sus variables físicas y económicas en distintas subregiones.

Por otro lado, el acceso a materiales de construcción y la dificultad para llevar mano de obra a algunos municipios, distritos y subregiones debido a su lejanía representan desafíos adicionales en el desarrollo de viviendas tanto en suelo urbano y rural, esto debido a los elevados costos que puede ocasionar el transporte de materiales, la construcción o incluso la calificación de mano de obra para adelantar la producción de vivienda, siendo esto estructural para entender la oferta por subregiones.

Adicionalmente, el sistema habitacional no reconoce la composición cultural de Antioquia. Como resultado, no se consideran las necesidades específicas en cuanto a las formas de habitar, la legalización de la propiedad y las posibles alternativas de acceso a la vivienda. Esta carencia crea una brecha evidente entre las necesidades culturales y poblacionales y las soluciones habitacionales y de acceso en general, ya sean proporcionadas por el mercado o a través de programas dirigidos por los distintos niveles de gobierno.

Además de las barreras mencionadas anteriormente, también se identifica la ausencia de un sistema de información habitacional para el departamento de Antioquia, capaz de consolidar y centralizar los indicadores de vivienda y hábitat en único repositorio de información. Este no solo debe brindar información actualizada, sino también con la mayor granularidad territorial, para promover la toma de decisiones informadas y la implementación de políticas efectivas de largo plazo.

Si bien, lo expuesto está contextualizado al Departamento, no es un problema ajeno a Latinoamérica o al mundo, por el contrario, el reconocimiento de unas barreras comunes ha permitido que por parte de La Organización de las Naciones Unidas (ONU) en el 2021 se hayan establecido y acordado unos criterios globales para considerar que una vivienda es adecuada y digna para la población para así poder determinar las diferentes políticas, programas y proyectos, así como las características mínimas para mejorar el acceso a

vivienda en el mundo. Estos criterios son seguridad de la tenencia, Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad: la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

Estos criterios, desarrollados por expertos internacionales, que son un espejo a su vez de las principales barreras identificadas para el acceso en Antioquia, establecen estándares claros que permiten evaluar si las estrategias, programas y proyectos a adelantar para mejorar el acceso a vivienda, contribuyen al cumplimiento de las condiciones mínimas para ser considerada adecuada en diferentes escenarios, lo que permite consolidar una línea base sobre los mínimos y las apuestas estructurales que debe realizar la Política Pública para el departamento.

Por lo anterior, la Política Pública Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuados y Sostenibles de Antioquia se vincula a la Agenda Antioquia 2040 y al Plan de Ordenamiento Departamental, mediante el reconocimiento a su vez de los acuerdos y directrices internacionales como un hecho de Gobernanza y prospectiva en el que las dinámicas enmarcadas hacia la vivienda y el hábitat serán parte del plan estratégico territorial para el desarrollo del departamento por medio de la habilitación de la mayor cantidad de mecanismos técnicos, económicos y socioculturales que permitan alcanzar el déficit habitacional 0. Esto con fundamento en la participación de la ciudadanía, asociación de actores del desarrollo, generación de conocimiento colectivo y proyectos, programas e indicadores de largo plazo, en el marco una Antioquia equitativa, con identidad, sostenible y regenerativa, competitiva, y con buena gobernabilidad.

A su vez, la política busca atender y responder a las particularidades del territorio con relación a las necesidades y dinámicas de vivienda y hábitat de las comunidades antioqueñas y sus subregiones, pero también a sus condiciones sociales y culturales, esto con el fin de maximizar los efectos positivos en la población más vulnerable del departamento. Por lo anterior y con el fin de abarcar las diferentes condiciones y escalas, la presente política, propone e integra los siguiente principios y enfoques, los cuales son atendidos e incorporados de manera obligatoria y diferencial dentro de las dimensiones, estrategias y mecanismos propuestos.

Finalmente, la Política Pública debe contar con una línea base de indicadores de vivienda y hábitat específicos para Antioquia. Esta línea base no solo facilitará la toma de decisiones informada, sino que también servirá como un referente para evaluar el progreso y el cumplimiento de las metas establecidas en el plan estratégico departamental. Contar con indicadores actualizados y contextualizados permitirá identificar áreas de mejora, adaptar estrategias según las necesidades cambiantes y garantizar una implementación eficaz de la Política Pública Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuados y Sostenibles de Antioquia. La disponibilidad de esta línea base robusta se convierte así en un componente clave para el diseño, monitoreo y ajuste continuo de iniciativas destinadas a mejorar las condiciones de vida de la población en Antioquia.

1.1 DÉFICIT HABITACIONAL

La caracterización de la vivienda en un sentido amplio comprende diferentes aspectos de los hogares en relación con la experiencia habitacional en un espacio determinado, el cual tiene efectos concretos en la calidad de vida de los hogares. El análisis de las necesidades en términos de vivienda se relaciona con distintos tipos de diagnóstico, entre los que se incluye la carencia de vivienda, pero también aspectos relacionados con la calidad como la disponibilidad insegura o no exclusiva de vivienda, así como el acceso a viviendas que no cumplen con estándares mínimos o socialmente deseados de calidad (ONU HABITAT, 2015)

Según la Organización de Naciones Unidas, el déficit habitacional constituye un diagnóstico económico que refleja el desequilibrio entre la oferta y la demanda de viviendas adecuadas a nivel de un país, ciudad o región, con impactos evidentes en el bienestar social (ONU HABITAT, 2015). Por consiguiente, es esencial no solo realizar un diagnóstico general del estado habitacional de Antioquia, sino también identificar brechas a niveles municipales y subregionales.

En este contexto, se incorpora la caracterización de las condiciones materiales y de calidad de la vivienda en Antioquia y sus subregiones, utilizando la Metodología del Déficit Habitacional 2020 empleada por el DANE. Esta metodología aborda tanto el déficit cuantitativo como cualitativo. Es crucial destacar que tanto esta metodología como el presente documento excluyen a los hogares que residen en viviendas étnicas o indígenas. La exclusión se fundamenta en la aplicación de una metodología exclusiva para este tipo de viviendas, reconociendo las particularidades estructurales y de habitabilidad inherentes a ellas (DANE, 2009). La implementación de esta metodología específica asegura una evaluación precisa y contextualizada del déficit habitacional en Antioquia, contribuyendo así a desarrollar estrategias y políticas dirigidas a mejorar las condiciones de vivienda de manera efectiva y equitativa.

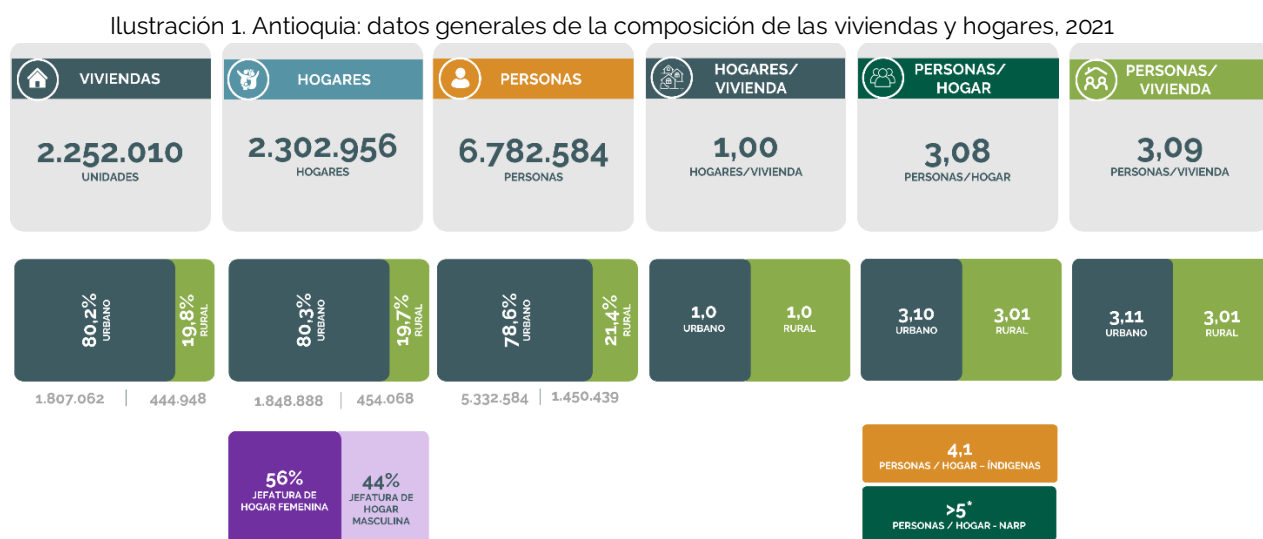
El **déficit cuantitativo** se refiere a las viviendas que presentan deficiencias en su estructura y espacio, indicando la necesidad de agregar nuevas unidades habitacionales al inventario total del país, departamento o municipio. De tal forma que exista una relación uno a uno entre la cantidad de viviendas adecuadas y los hogares que requieren alojamiento (DANE, 2020). De lo anterior, se concluye que las deficiencias estructurales y de espacio de las viviendas no son susceptibles a ser mejoradas para superar la condición de déficit.

Según el DANE (2020), el **déficit cualitativo** se refiere a aquellas viviendas que necesitan mejoras o ajustes para cumplir con condiciones de habitabilidad apropiadas. En otras palabras, las deficiencias identificadas en estas viviendas son susceptibles de ser corregidas mediante mejoramientos. En este contexto, no es necesario adicionar nuevas viviendas para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, sino realizar intervenciones que corrijan las deficiencias que se identifican mediante los componentes del déficit cualitativo.

Es importante señalar que la metodología del DANE (2020) contempla que, en el caso de encontrar una vivienda que cumple con ambas condiciones, es decir, que no solo presenta deficiencias estructurales y de espacio (déficit cuantitativo), sino que también requiere mejoramientos (déficit cualitativo), dicha vivienda será únicamente registrada en déficit cuantitativo. Esto tiene el propósito, por un lado, de evitar doble contabilidad y, por el otro, de evitar la realización de mejoras en viviendas que ya tienen deficiencias estructurales. De igual manera, cuando una vivienda con los dos tipos de déficit es reemplazada por una nueva unidad con condiciones de habitabilidad adecuadas, se corrige ambos tipos de déficit.

A lo largo de este informe se hará un análisis de los principales indicadores habitacionales del departamento de Antioquia, los cuales se construyeron utilizando la información de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia del año 2021, que corresponde a los datos más recientes publicados por la Gobernación de Antioquia. Esta encuesta tiene representatividad a nivel zonal, municipal, subregional y departamental.

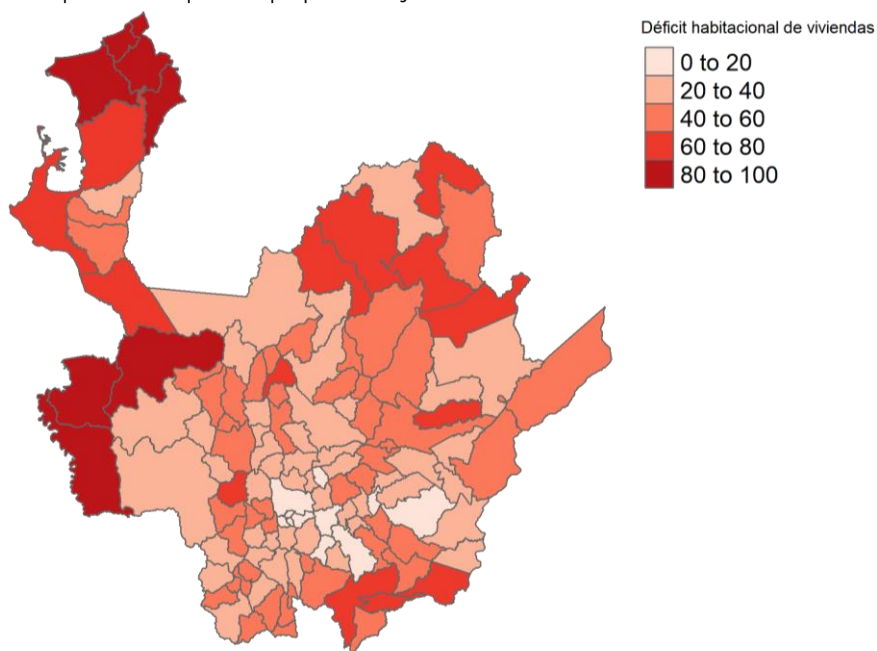
Al examinar los indicadores del déficit habitacional en Antioquia, es esencial tener en cuenta cifras relacionadas con la composición de los hogares, viviendas y población en el departamento. Este enfoque es crucial no solo para evaluar la magnitud del problema, sino también para comprender las condiciones y ubicación por zona de los hogares en Antioquia. Como se observa en la Ilustración 1, en 2021 había 2.252.010 viviendas y 2.302.956 hogares, de los cuales aproximadamente el 80% se encontraban en áreas urbanas y el 20% en zonas rurales. En términos de composición, se observa que, en promedio, habitan 3 personas por vivienda u hogar presentando estas cifras una variación en hogares indígenas o en hogares identificados como NARP, para estos casos respectivamente, el promedio de personas por hogar es de 4,1 y 5 en zonas urbanas. Además, la distribución de la jefatura del hogar para todos los hogares de Antioquia muestra una composición de 56% de mujeres y 44% de hombres.



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

En el caso particular de Antioquia, se encuentra que el déficit habitacional se compone del 30,8% de déficit cuantitativo y 69,2% de déficit cualitativo. Esto demuestra que el reto departamental no está esencialmente en la construcción de viviendas nuevas sino en la adecuación y mejoramientos de las ya existentes con su entorno y hábitat. No obstante, la magnitud del problema varía de acuerdo con la unidad territorial de análisis, por lo anterior, en este informe, se destacarán las brechas entre municipios y subregiones, así como la identificación de disparidades urbano-rurales en los indicadores habitacionales analizados. El propósito es comprender la heterogeneidad del problema público de vivienda y hábitat a través de diferentes dimensiones, componentes y variables en el departamento. Además, se llevará a cabo un análisis para identificar brechas de género.

Mapa 1. Antioquia: mapa porcentaje de viviendas en déficit habitacional, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

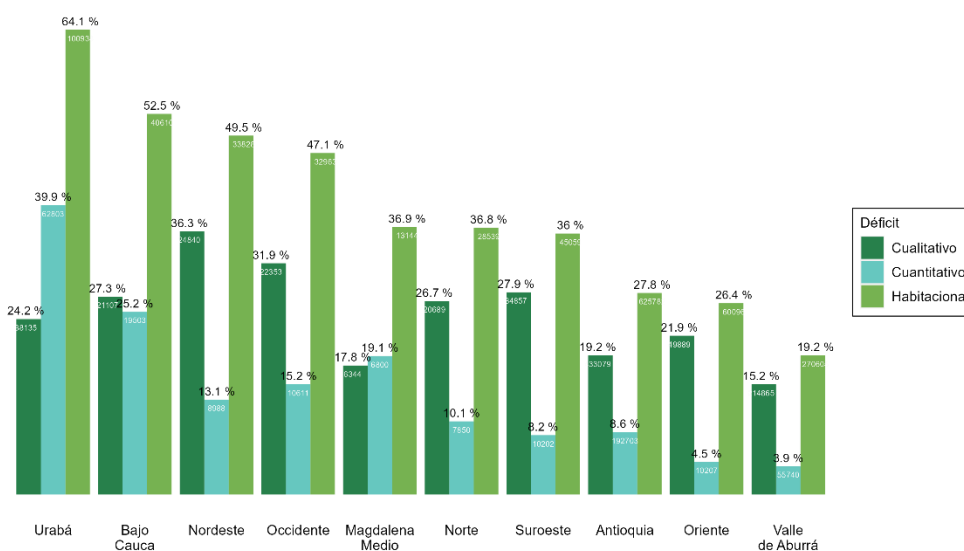
A nivel municipal, se observa que, Murindó, Vigía del Fuerte, San Juan de Urabá, San Pedro de Urabá, Necoclí, Dabeiba y Arboletes registran niveles de déficit por encima del 80% (Mapa 1). A excepción de Dabeiba, los municipios restantes pertenecen a la subregión de Urabá, que a su vez es la que mayor déficit habitacional registra entre las 9 subregiones de Antioquia, con un 64,1% de las viviendas en esta condición. En contraste con este resultado, Rionegro, Envigado, La Ceja, Sabaneta registraron un déficit cercano a 15%, ubicándose como los municipios con el menor déficit del departamento, por debajo de la cifra departamental.

Estos resultados sugieren una posible correlación entre el déficit habitacional y los niveles de pobreza en las subregiones analizadas. Se argumenta que los hogares con ingresos más bajos no solo se caracterizan por una alta informalidad laboral, sino que sufren de manera más aguda las privaciones de la vivienda (Fedesarrollo, 2022). De hecho, las subregiones con los porcentajes más altos de déficit habitacional en Antioquia coinciden con

aquellas que presentan los mayores porcentajes de hogares en pobreza multidimensional, específicamente Bajo Cauca y Urabá, con un 20,4% y 15% de hogares en esta condición, respectivamente. En contraste, las subregiones de Valle de Aburrá y Oriente, en comparación con el total de sus viviendas, no solo registran el menor déficit habitacional, sino también el menor porcentaje de hogares en pobreza multidimensional.

Al examinar la composición del déficit habitacional, que abarca tanto el déficit cuantitativo como el cualitativo, se observa diferencias en las necesidades habitacionales entre subregiones. En el caso de Urabá, el déficit habitacional se explica principalmente por el componente cuantitativo, representando un 40% de las viviendas en esta condición, lo que implica la necesidad de reemplazar 62.803 viviendas. Por otro lado, las necesidades habitacionales en Magdalena Medio (36,8%) se atribuyen a un mayor porcentaje de viviendas con deficiencias estructurales o de espacio, con un 19,1% de viviendas en déficit cuantitativo frente a un 17,8% en cualitativo. En contraste, en las subregiones de Nordeste (36,3%) y Occidente (32,9%), el déficit habitacional se explica por una mayor proporción de viviendas que requieren algún tipo de mejoramiento, como se muestra en el Gráfico 1.

Gráfico 1. Antioquia: Porcentaje de viviendas en déficit según tipo y subregión, 2021



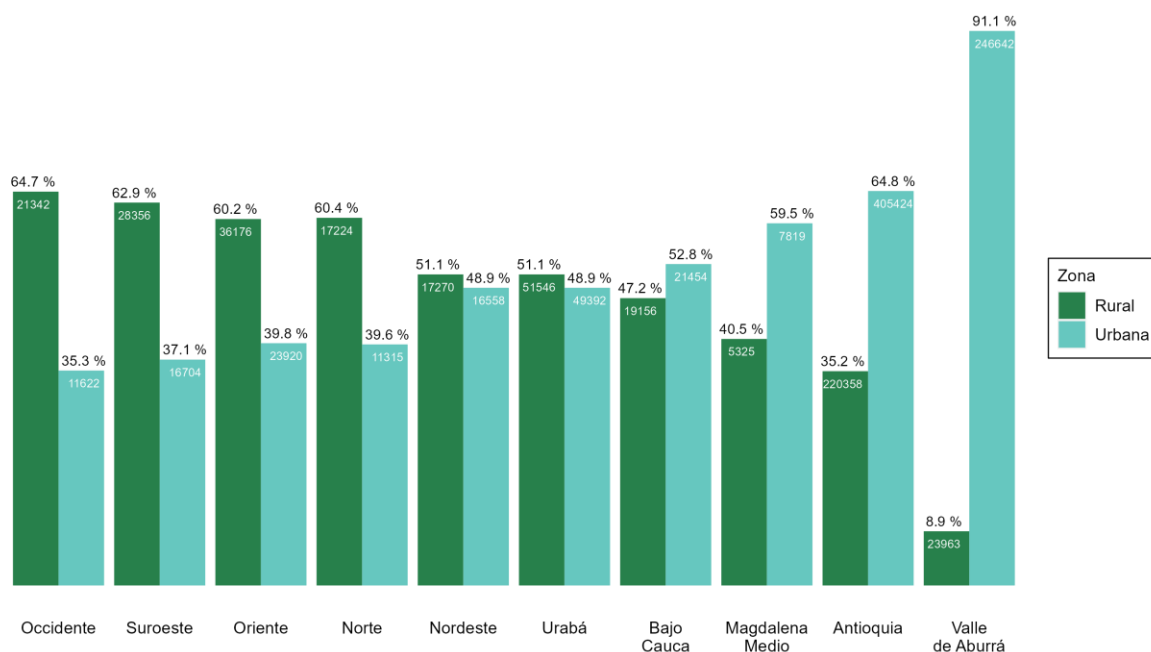
Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Se ha identificado que aproximadamente el 60% de las viviendas con déficit habitacional en las subregiones de Occidente, Norte, Suroeste y Oriente se ubican en áreas rurales (ver Gráfico 2). Este hallazgo resalta los desafíos más significativos que enfrenta el sistema habitacional para abordar las problemáticas de vivienda presentes en los hogares rurales de estas subregiones. A pesar de una distribución relativamente homogénea de hogares en estas zonas, el déficit habitacional se concentra de manera considerable en los entornos rurales.

En contraste, en Magdalena Medio y Valle de Aburrá, el déficit habitacional se localiza principalmente en áreas urbanas, representando un 60% y un 91%, respectivamente. Cabe

destacar el caso de Magdalena Medio, donde, a pesar de que el 60% de los hogares se encuentran en la zona rural de la subregión, la mayor concentración del déficit habitacional se registra en la zona urbana. Estos datos subrayan la necesidad de enfoques diferenciados para abordar las problemáticas habitacionales en áreas rurales y urbanas, resaltando la complejidad de la distribución del déficit habitacional en distintas subregiones de Antioquia.

Gráfico 2. Antioquia: porcentaje de viviendas en déficit habitacional según zona y subregión, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

1.1 DÉFICIT CUANTITATIVO

Como se mencionó anteriormente, el déficit cuantitativo busca identificar las viviendas con deficiencias estructurales y que, por lo tanto, no cumplen con los estándares para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, este indicador se desagrega en los siguientes componentes: estructura de la vivienda (tipo y material de las paredes), condiciones de cohabitación, y a la presencia de hacinamiento no mitigable.

Estructura de la vivienda

Se consideran en déficit aquellas viviendas tipo contenedor, carpa, embarcación, vagón cueva, refugio natural o que el material predominante de las paredes exteriores es madera burda, tablaro tablarón; 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.

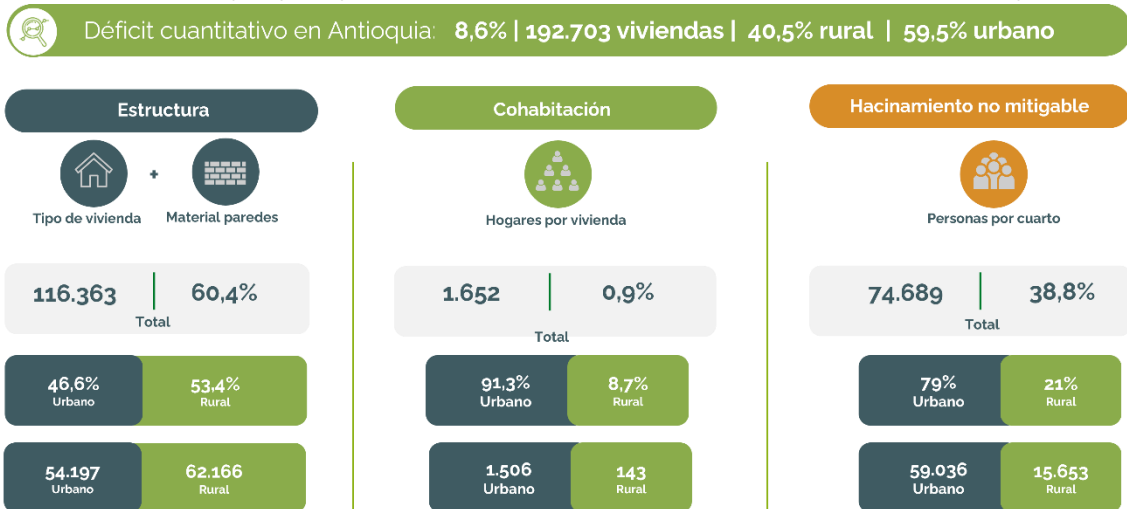
- Además, en las cabeceras y centros poblados se consideran en déficit los hogares secundarios que habitan en la misma vivienda con otro hogar y en el caso en el que hay más de 6 personas en total en la vivienda.
- En los dos casos, los hogares principales de cualquier tamaño y los hogares unipersonales no se consideran en déficit por este componente

Hacinamiento no mitigable

Aplica solo para las cabeceras municipales y sus centros poblados: se considera en déficit los hogares con más de cuatro personas por cuarto para dormir.

Es importante, señalar que el cálculo del déficit cuantitativo se realiza de forma jerárquica. Esto significa que las viviendas solo se contabilizan una vez en alguno de los componentes mencionados anteriormente y en el mismo orden que aparecen (estructura, cohabitación y hacinamiento mitigable), con el fin de obtener precisión y evitar doble contabilización. Es decir, las viviendas que registran problemas de cohabitación y a su vez de estructura, deben ser contabilizados únicamente en estructura, y viviendas que presentan problemas de hacinamiento no mitigable, cohabitación y estructura deben ser contabilizados solo en estructura, y así sucesivamente (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2020).

Ilustración 2. Antioquia: principales resultados del déficit cuantitativo de vivienda en Antioquia, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

El 8,6% de las viviendas están en déficit cuantitativo, lo que implica la necesidad de incorporar 192.703 nuevas viviendas al inventario. Sin embargo, al examinar la situación a nivel municipal y subregional, se revelan disparidades significativas. Urabá y Bajo Cauca emergen como las subregiones con los mayores porcentajes de viviendas con deficiencias estructurales y de espacio en relación con el total de viviendas de cada territorio.

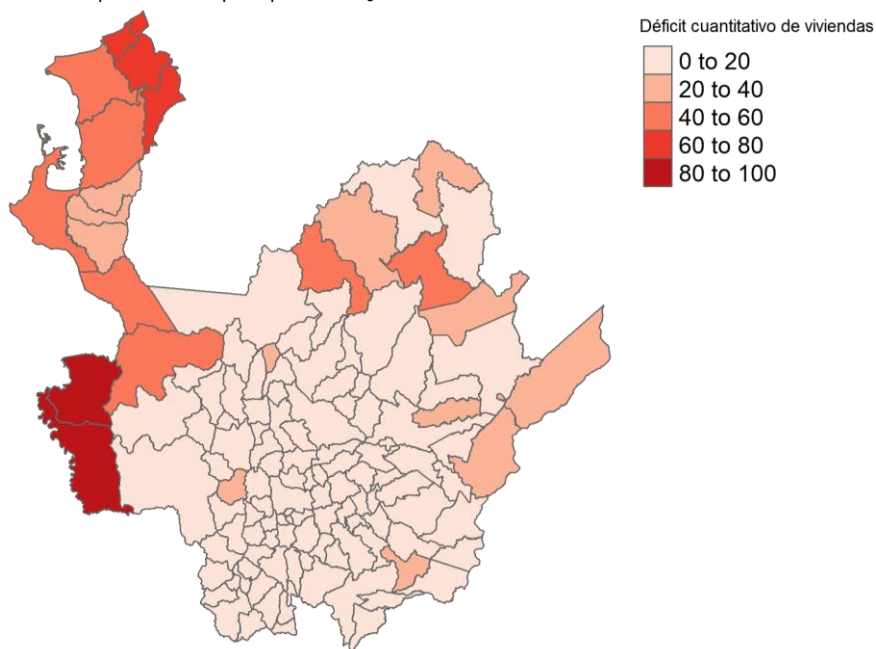
En el caso específico de Urabá, se destaca que el 40% de las unidades habitacionales requieren ser reemplazadas, especialmente en Murindó, Vigía del Fuerte, Arboletes, San

Juan de Urabá y San Pedro de Urabá. Estos municipios presentan un déficit que supera el 60%, por encima de la media subregional. Es importante resaltar que esta subregión no solo presenta el déficit más alto de todo el departamento, sino que también es el territorio que mayor cantidad de viviendas nuevas requiere para salir del déficit cuantitativo, inclusive por encima del Valle de Aburrá, que tiene nueve veces más viviendas que Urabá. Mientras que Urabá requiere 62.803 viviendas nuevas de un total de 157.545, el Valle de Aburrá necesitaría añadir al stock 55.740 viviendas de un total de 1.412.741.

Por otro lado, aunque Bajo Cauca se sitúa 14 puntos porcentuales por debajo de Urabá, el 25,2% de las viviendas exhiben deficiencias estructurales. Municipios como Tarazá, Zaragoza, Nechí y Cáceres registran un déficit promedio de 40,5%, superando la media subregional. De igual manera Magdalena Medio y Occidente, registran un déficit cuantitativo por encima del departamental con 19,1% y 15,2%, respectivamente.

Por otro lado, las subregiones de Valle de Aburrá, Oriente y Suroeste evidenciaron el déficit cuantitativo más bajo del departamento. No obstante, cabe destacar que, aunque el Valle de Aburrá presenta el menor déficit cuantitativo en comparación con el total del inventario de viviendas de la subregión, es precisamente en este territorio junto con Urabá donde se concentra la mayor cantidad de viviendas con deficiencias estructurales del departamento. Se estima que 55.740 unidades de vivienda requieren ser sustituidas porque tiene deficiencias estructurales y de espacio.

Mapa 2. Antioquia: porcentaje de viviendas en déficit cuantitativo, 2021

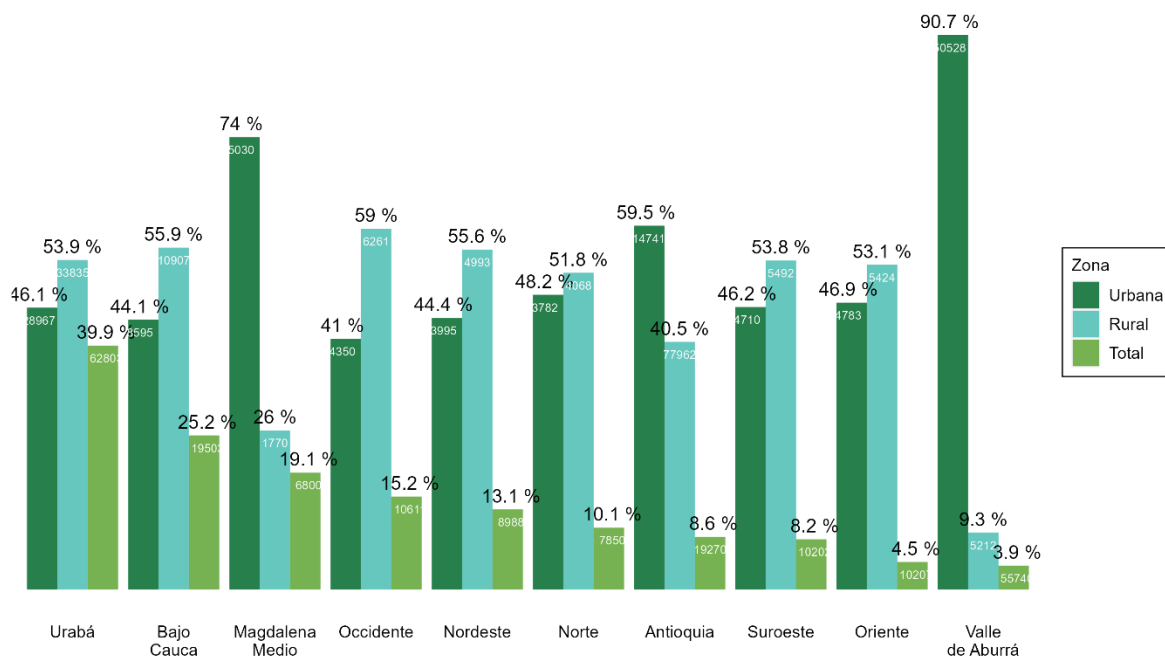


Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Este diagnóstico resulta fundamental para hacer una mejor priorización de las políticas públicas alrededor del tema de vivienda y hábitat en el departamento, teniendo en cuenta que la vivienda es uno de los componentes claves de las condiciones materiales de la vida de los individuos, tanto por el valor económico, como en su calidad de plataforma

para el desarrollo de los miembros del hogar que la habitan (Libertun De Duren, 2017). De hecho, existe una gran conexión entre la calidad de la vivienda y la riqueza de sus habitantes (Thomson et al., 2009). Aunque en la mayoría de los casos los ingresos del hogar afectan las condiciones de la vivienda, también hay evidencia de lo contrario.

Gráfico 3. Antioquia: porcentaje de viviendas en déficit cuantitativo según zona, 2021



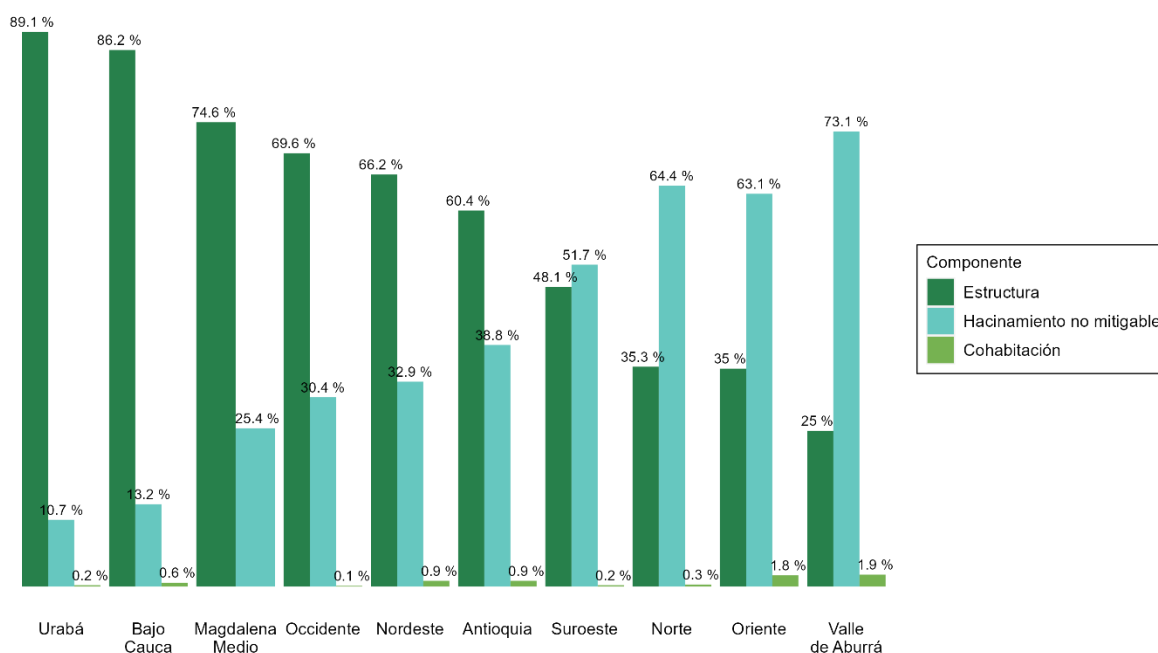
Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

El déficit cuantitativo de vivienda en la mayoría de las subregiones se concentra en las zonas rurales, a excepción de Magdalena Medio y Valle de Aburrá, donde el problema es predominantemente urbano. La subregión del Occidente, con un déficit del 15,2%, registró que el 59% de las viviendas en esta situación se encuentran en zonas rurales, en comparación con el 41% en zonas urbanas. Este patrón también es evidente en las subregiones con los porcentajes más altos de déficit en el departamento; Urabá y Bajo Cauca registraron un 55,9% y 53,5% de su déficit, respectivamente, en áreas rurales. En el caso particular del Valle de Aburrá, es plausible que la mayor concentración del déficit esté en suelo urbano, considerando que el 93,8% de los hogares residen en áreas urbanas. Esta situación contrasta con la realidad de Magdalena Medio, donde a pesar de que el 60% de los hogares residen en zonas rurales, el 74% de las viviendas en déficit cuantitativo se sitúan en suelo urbano.

Lo anterior pone en evidencia la magnitud del problema de vivienda y hábitat del departamento, teniendo en cuenta que en el diagnóstico de la política pública se identificó que el desarrollo de vivienda en algunos territorios de Antioquia es limitado por su lejanía a los centros poblados donde hay mayor acceso a materiales de construcción y mano de obra. Por lo tanto, identificar que el déficit cuantitativo se concentra

principalmente en áreas rurales impone un desafío adicional al construir viviendas nuevas, especialmente en las zonas rurales dispersas donde el acceso es limitado.

Gráfico 4. Antioquia: porcentaje de viviendas en déficit cuantitativo según componente, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Las viviendas en déficit cuantitativo en Urabá, Bajo Cauca y Magdalena Medio enfrentan principalmente este problema debido a la ocupación de viviendas tipo rancho o al uso predominante de materiales inadecuados como madera burda y esterilla en las paredes. Este componente representa el 89,1%, 86,2% y 74,6%, respectivamente, en estas subregiones. De hecho, al observar el Gráfico 4, se podría inferir que entre mayor la participación del componente estructural en el déficit total, mayor será el déficit cuantitativo en la subregión. Esto sugiere, que el componente de estructura se comporta como una variable proxy de las condiciones económicas de la subregión y, por lo tanto, de las barreras que enfrentan los hogares para acceder a una vivienda adecuada. Aquellas subregiones con una mayor proporción del componente estructural son las que presentan un porcentaje más elevado de déficit cuantitativo, Urabá, Bajo Cauca y Magdalena Medio. En contraste, el componente de hacinamiento mitigable es el que mayor peso tiene en las subregiones de Suroeste (64,4%), Oriente (63,1%) y Valle de Aburrá (73,1%), que a su vez son las que menor porcentaje de viviendas en déficit cuantitativo registran.

En Antioquia, el componente estructural se destaca como el principal contribuyente al déficit cuantitativo de viviendas, representando un 60,4% del total, seguido por el hacinamiento mitigable con un 38,8%, y la cohabitación, con apenas un 0,9%. Al analizar la distribución de estos componentes según la zona, se revela que en las áreas rurales del departamento, el componente estructural explica el 80% del déficit cuantitativo, seguido por un 20% de hacinamiento no mitigable y, en última instancia, la cohabitación con un

0,2%. En contraste, en las áreas urbanas, el panorama se caracteriza principalmente por el hacinamiento mitigable y el componente estructural, con participaciones del 51,5% y 47,2%, respectivamente.

Tabla 1. Antioquia: déficit cuantitativo por componentes y zona, 2021

| Características | Total de viviendas | % de viviendas | Total de viviendas urbana | % viviendas urbanas | Total de viviendas rural | % viviendas rurales |
|---------------------------|--------------------|----------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| Estructura | 116.363 | 5,2 | 54.197 | 3 | 62.166 | 14 |
| Cohabitación | 1.652 | 0,1 | 1.509 | 0,08 | 143 | 0,03 |
| Hacinamiento no mitigable | 74.689 | 3,3 | 59.036 | 3,3 | 15.653 | 3,5 |
| Total | 192.703 | 8,6% | 114.742 | 6,4% | 77.962 | 17,5% |

Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Al analizar el déficit cuantitativo en las áreas urbanas y rurales de Antioquia, se observa que en las zonas rurales, el déficit cuantitativo de vivienda es notablemente más elevado que el registrado en las áreas urbanas, superándolo en 11,1 puntos porcentuales (ver *Tabla 1*). Este incremento se atribuye principalmente al componente estructural, con un 14%, seguido por el componente de hacinamiento mitigable (3,5%) y, en último lugar, la cohabitación (0,03%). Es esencial destacar que, aunque el déficit cuantitativo en términos relativos es más pronunciado en las áreas rurales, la cantidad absoluta de viviendas que requieren ser reemplazadas en las áreas urbanas del departamento es considerablemente mayor, alcanzando las 114.742 en comparación con las 77.962 en las áreas rurales.

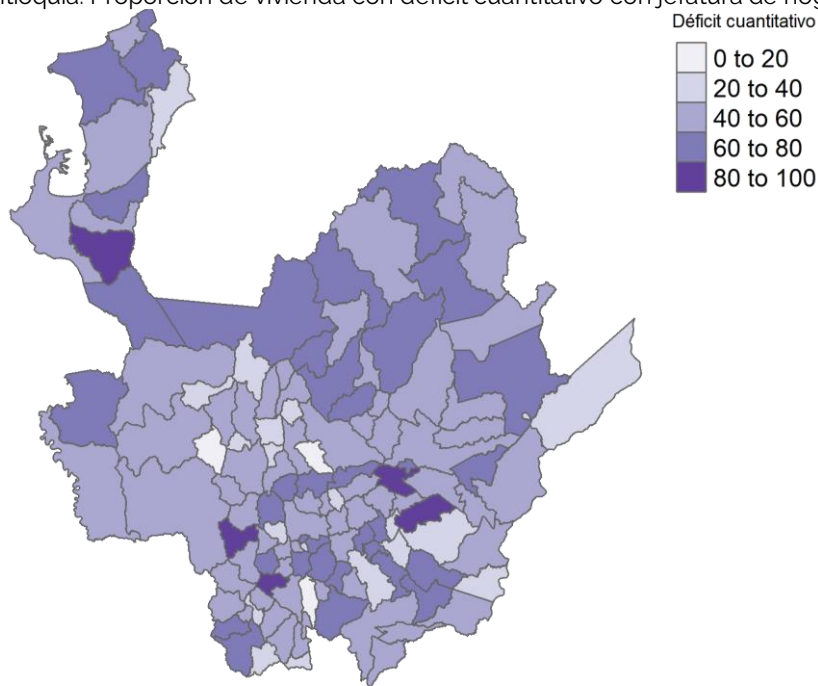
Déficit cuantitativo según el sexo de la jefatura del hogar

En 71 de los 125 municipios, la jefatura del hogar en las viviendas con déficit es mayoritariamente femenina. Situación que se agrava en los municipios de Betulia, Venecia, Chigorodó, San Rafael y Santo Domingo, donde aproximadamente el 80% de las viviendas que necesitan ser reemplazadas tienen como jefa de hogar a una mujer. Estas cifras enfatizan la urgencia de abordar de manera específica la desigualdad de género en el ámbito de la vivienda.

La literatura ha identificado diversos factores que contribuyen a la mayor vulnerabilidad de las mujeres a habitar viviendas en déficit cuantitativo. Estos factores incluyen la discriminación de género en el mercado laboral, que dificulta el acceso de las mujeres a empleos con ingresos suficientes para adquirir una vivienda adecuada; la sobrecarga de trabajo de las mujeres, que limita su tiempo y recursos para buscar viviendas apropiadas; la violencia de género, que puede forzar a las mujeres a abandonar sus hogares y buscar refugio en espacios precarios; y la discriminación de género en el acceso a servicios

públicos, que puede obstaculizar que las mujeres cuenten con servicios básicos como agua, luz y alcantarillado en sus viviendas.

Mapa 3. Antioquia: Proporción de vivienda con déficit cuantitativo con jefatura de hogar femenina, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

En el contexto de Antioquia, estos factores se ven exacerbados en las subregiones con las mayores tasas de pobreza, afectando de manera desproporcionada a las mujeres y a las familias que encabezan. Las cifras y los elementos contextuales resaltan la urgencia de intervenciones específicas que aborden la brecha de género, reconociendo y abordando los desafíos particulares que enfrentan las mujeres en esta problemática.

2.1 DÉFICIT CUALITATIVO

En contraste con el déficit cuantitativo, el déficit cualitativo identifica a las viviendas con deficiencias no estructurales y para las cuales es posible hacer ajustes o intervenciones que solucionen esos problemas. Los componentes de este déficit son el hacinamiento mitigable, material de los pisos de la vivienda, el lugar en el que se preparan los alimentos, y el acceso a servicios público (acueducto, acceso a fuentes de agua para preparar los alimentos, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de basuras). Como se mencionó anteriormente, las mediciones déficit cualitativo y cuantitativo son excluyentes, esto implica que una vivienda en déficit cuantitativo no se contabiliza en déficit cualitativo. A continuación se explican los componentes:

Hacinamiento mitigable

- En las cabeceras municipales y en los centros poblados se consideran en déficit las viviendas con más de dos y hasta cuatro personas por cuarto.

- En el rural disperso se consideran en déficit las viviendas con más de dos personas por cuarto para dormir.

Material pisos

- Se consideran en déficit las 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 poblado y rural disperso se consideran en déficit los hogares que preparan los alimentos en un cuarto usado también para dormir o en una sala comer sin lavaplatos.

Servicios públicos

Acueducto

- En las cabeceras municipales se consideran en déficit las viviendas sin conexión a acueducto.
- En los centros poblados y rural disperso se consideran en déficit las viviendas con o sin conexión a acueducto, que obtiene 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.

Alcantarillado

- En las cabeceras municipales, se consideran en déficit las viviendas sin alcantarillado, o con alcantarillado pero con servicio sanitario conectado a pozo séptico o sin conexión; letrina; con descarga directa a fuentes de agua; o si no tienen servicio sanitario.
- En los centros poblados y rural disperso, se consideran en déficit las viviendas en las que el servicio de sanitario no tiene conexión; letrina, descarga directa a fuentes de agua; o si no tiene servicio sanitario.

Energía eléctrica

- Se consideran en déficit las viviendas sin servicio de energía eléctrica.

Recolección de basuras

- Aplica para las cabeceras y los centros poblados, se consideran en déficit las viviendas que no cuentan con servicios de recolección de basuras.

Ilustración 3. Antioquia: principales resultados del déficit cualitativo de vivienda en Antioquia, 2021

 Déficit cualitativo en Antioquia: **19,2%** | **433.079 viviendas** | **32,9% rural** | **67,1% urbano**



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Las subregiones con el más alto porcentaje de viviendas en déficit cualitativo son Nordeste (36,3%), Occidente (31,9%), Suroeste (27,9%) y Bajo Cauca (27,3%). Aunque Oriente no se encuentra entre las subregiones con el déficit más elevado, algunos de sus municipios, como Sonsón (58%), Argelia (55,5%), Nariño (54,1%) y San Vicente (54,1%), sobresalen al presentar más del 50% de viviendas con necesidades de mejoras. Esto implicaría la realización de alrededor de 14.047 mejoramientos en dichos municipios.

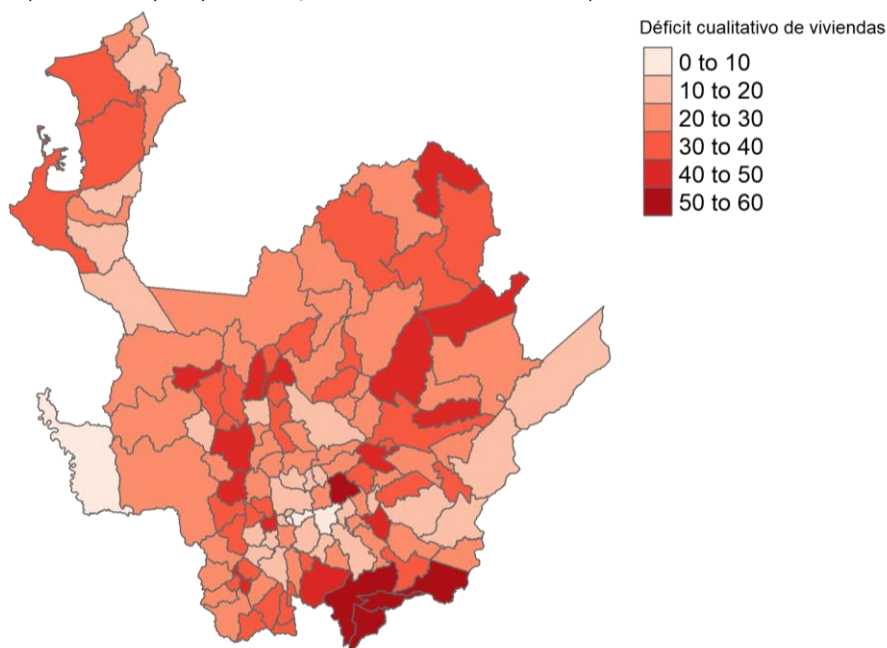
Por otro lado, Vigía del Fuerte (0,9%), Rionegro (8,1%), Envigado (8,8%) y Sabaneta (9,9%) se destacan como aquellos con el menor porcentaje de déficit en todo el departamento. No obstante, es crucial señalar las diferencias entre estos municipios. A pesar de que Vigía del Fuerte tiene el menor déficit, este resultado no necesariamente indica condiciones de habitabilidad superiores; más bien, se explica por un elevado porcentaje de viviendas con deficiencias estructurales. En contraste con los demás municipios, que presentan las mejores condiciones de habitabilidad en Antioquia, con el menor déficit habitacional. Este hecho resalta la importancia de abordar la problemática habitacional de manera integral, considerando siempre tanto los indicadores cualitativos como cuantitativos.

En contraste con los hallazgos del déficit cuantitativo, los resultados asociados al déficit cualitativo a nivel municipal exhiben una menor variabilidad. Esto indica que, aunque hay diferencias en el porcentaje de viviendas que requieren mejoramientos entre municipios, en términos generales, los resultados se asemejan al promedio departamental. Este patrón implica una disminución en la incidencia de municipios con resultados atípicos o considerablemente alejados del promedio.

Con el propósito de lograr una comprensión más profunda de estos resultados, se procede a clasificar los municipios según la gravedad de la problemática. Por un lado, se identifican aquellos municipios con un déficit cualitativo superior al 40%, en los que se destacan las subregiones de Oriente, Occidente y Nordeste, que concentran el 70% de los municipios con niveles superiores al 40%. De la subregión del Oriente, se resaltan los municipios de Sonsón (58%), Argelia (55,5%), Nariño (54,1%) y San Vicente (54,1%); en el

Occidente con un promedio de 43,8% se encuentran los municipios de Anzá (45,3%), Uramita (44,4%), San fe de Antioquia (43,8%) y Sabanalarga (41,5%) y, por último, el Nordeste con un promedio de 45,2%, se encuentran los municipios de Santo Domingo (49,8%), Segovia (48,4%), Amalfi (42,5%) y Yalí (40%). El segundo grupo de municipios corresponde aquellos con un déficit entre 20% y 40%, a diferencia del primer grupo la problemática se encuentra menos concentrada. De hecho, en 70% del problema se distribuye en 55 municipios en las subregiones de Suroeste, Norte, Occidente y Oriente, con un déficit cualitativo promedio a nivel subregional de 32,3%, 29,4%, 29,6% y 28,7% respectivamente. Por último, el tercer grupo abarca los municipios con un déficit menor al 20%, entre estos se encuentran Vigía del Fuerte (0,1%), Rionegro (8,1%), Envigado (8,8%) y Sabaneta (9,9%).

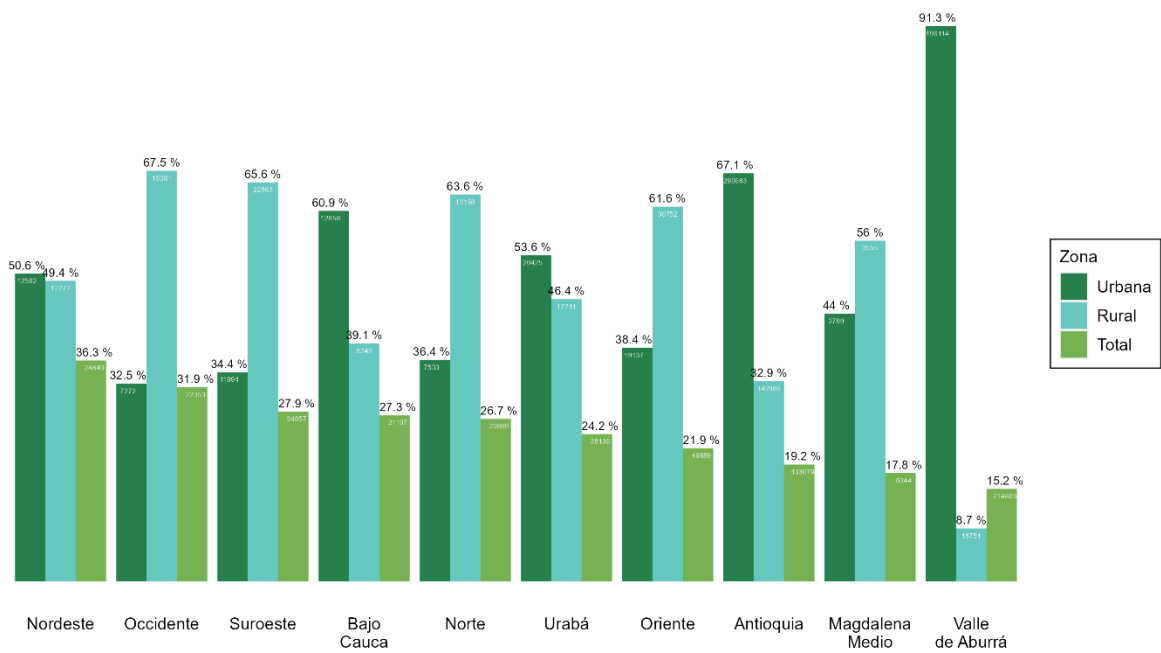
Mapa 4. Antioquia: porcentaje de viviendas del municipio en déficit cualitativo, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Como se observa en el Gráfico 5 al examinar la distribución por zonas, se evidencia que la problemática del déficit cualitativo en cinco de las nueve subregiones es predominantemente rural. En el Occidente, Suroeste, Norte y Oriente, más del 60% de las viviendas con déficit cualitativo se encuentran en áreas rurales, mientras que en Magdalena Medio, el 56% de estas viviendas con necesidades de mejoramiento se localizan en terrenos rurales. En cambio, en las subregiones de Nordeste y Urabá, la distribución es similar entre zonas. En contraste, Bajo Cauca y Valle de Aburrá son las únicas subregiones donde el problema del déficit cualitativo es principalmente urbano.

Gráfico 5. Antioquia: porcentaje de viviendas de la subregión en déficit cualitativo, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Como se observa en el Gráfico 6 la falta de acceso a servicios públicos básicos es el mayor reto en siete de las nueve subregiones de Antioquia. De hecho, 244.795 viviendas requieren algún tipo de mejoramiento relacionado con servicios públicos en Antioquia. Por su lado, la segunda problemática más común entre las subregiones es el hacinamiento mitigable con una participación del 44,2%, en menor medida los componentes de cocina (7,8%) y material de pisos (2,1%).

Aunque los servicios públicos son el componente con mayor peso en la mayoría de las subregiones, especialmente en aquellas con el mayor porcentaje de viviendas en déficit cualitativo, el hacinamiento mitigable es el segundo componente más común en Antioquia. En particular, en las subregiones de Urabá, Bajo Cauca y Norte con un 34,4%, 33,9% y 28,6%, respectivamente. Además, se destaca Bajo Cauca al tener el mayor porcentaje de viviendas que requieren mejoras en la cocina, con un 10,6%. En contraste, Magdalena Medio y Valle de Aburrá son las únicas subregiones donde el hacinamiento mitigable es el componente con mayor incidencia, con un 54,1% y 56,6%, respectivamente.

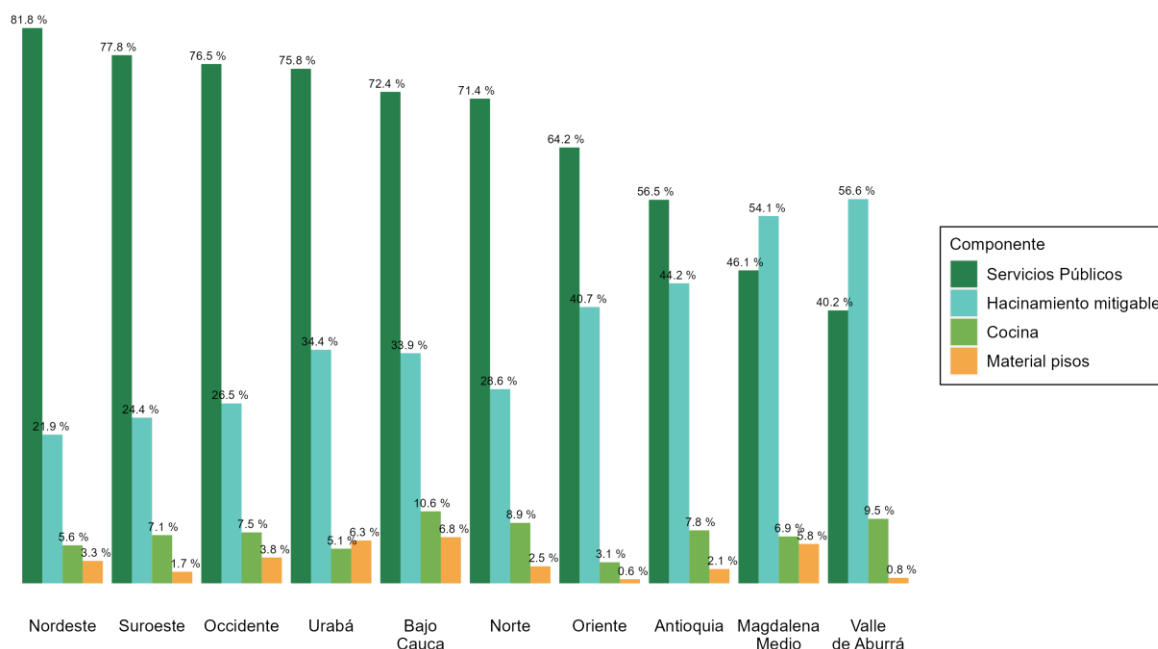
Al examinar la distribución de los componentes de servicios públicos y el hacinamiento mitigable por zona, se observa que la falta de acceso a servicios en las subregiones de Norte, Occidente, Oriente y Suroeste es predominantemente rural, alcanzando cifras del 71,1%, 71,7%, 73,8% y 72,1%, respectivamente. Estas subregiones, a excepción del Oriente, coinciden no solo al presentar el mayor porcentaje de déficit en todo Antioquia, sino también en que los servicios públicos constituyen la mayor parte de esta problemática.

Urabá, junto con las subregiones mencionadas, también enfrenta este desafío principalmente en zonas rurales, aunque en menor medida, con un 51,1% de viviendas en déficit por servicios en entornos rurales. En contraste, las subregiones restantes concentran el problema de servicios en áreas urbanas.

En cuanto al componente de hacinamiento mitigable, se observa que, en contraposición a lo anterior, el problema es mayoritariamente urbano en Bajo Cauca, Nordeste, Oriente, Urabá y Valle de Aburra, donde alrededor del 50% de las viviendas con hacinamiento mitigable se encuentran en suelo urbano. En cambio, en Magdalena Medio y Occidente, el problema es principalmente rural, con un 62% y 56,5%, respectivamente. Este análisis no solo permite identificar la magnitud del problema, sino también comprender cómo varía en función de la subregión, el componente y la zona.

Las subregiones que mayor porcentaje de viviendas carecen de acceso alguno de los cuatro servicios públicos básicos, son a su vez los que mayor déficit registran. En Nordeste, Por otro lado, el hacinamiento mitigable es la segunda problemática más común entre las subregiones de Antioquia, liderado por Valle de Aburrá (56,6%) y Magdalena Medio (54,1%).

Gráfico 6. Antioquia: porcentaje de viviendas en déficit cualitativo por componentes y subregión, 2021

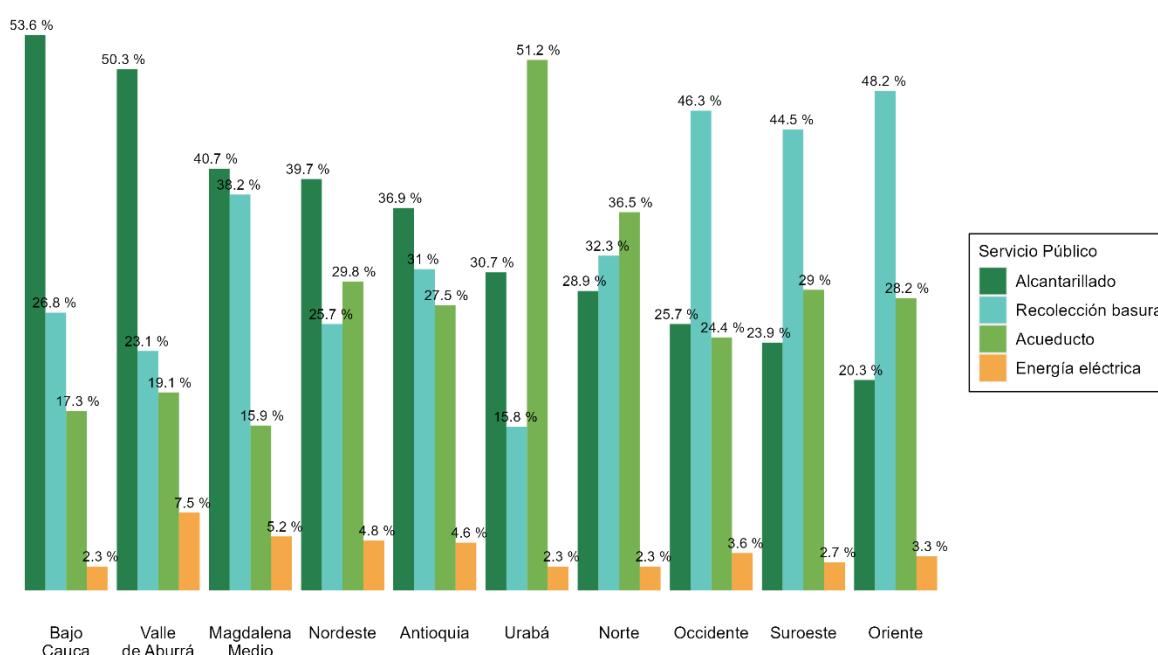


Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Al desagregar el componente de servicios públicos a nivel departamental, se observa que la falta de acceso a alcantarillado y recolección de basura afecta al 36,9% y 31% de las viviendas, respectivamente. En menor medida, se registra el suministro de acueducto (27,5%) y energía eléctrica (4,6%) (ver Gráfico 7).

Si bien las subregiones con mayor déficit cualitativo del departamento tienen en común que los servicios públicos explican la mayor parte del déficit en sus territorios, las necesidades entre subregión son distintas. Por un lado, el 40% de la falta de acceso a servicios públicos en la subregión del Nordeste esta jalonado por el alcantarillado, seguido del servicio de acueducto (38,2%), recolección de basuras (15,9%) y en menor medida energía eléctrica (5,2%). En contraste, en las subregiones del Occidente y Suroeste la falta de acceso al servicio de recolección de basura tiene la mayor participación con un 46,3% y 44,5%, respectivamente. En relación con los demás servicios, la distribución es similar, con una participación alrededor del 20% en los servicios de alcantarillado, y en menor medida, en el suministro de energía eléctrica.

Gráfico 7. Antioquia: porcentaje de viviendas en déficit cualitativo según servicio público, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

La Tabla 2 detalla la distribución y combinación de los componentes del déficit cualitativo. A diferencia del déficit cuantitativo, estos componentes no son excluyentes entre sí, lo que implica que una vivienda podría estar en déficit por más de un componente. No obstante, para una comprensión más precisa del fenómeno, se ha elaborado una distribución que cuantifica el porcentaje de viviendas para cada combinación posible de componentes, los cuales son mutuamente excluyentes. Este análisis proporciona una cuantificación de las viviendas en déficit según la presencia de uno, dos, tres o cuatro componentes. Además, permite identificar las combinaciones más frecuentes, lo que facilita la focalización de políticas más efectivas. En otras palabras, se pueden implementar mejoras que aborden de manera integral todas las necesidades habitacionales de las viviendas atendidas.

En el caso de Antioquia, el 90% (390.141) de las viviendas que están en déficit cualitativo, lo están por un solo componente. De este, el 53,7% corresponde a servicios públicos, seguido de hacinamiento mitigable (40%), cocina (5,4%) y, por último, pisos con un 0,7%. Las viviendas que están en déficit por dos componentes representan el 9,3% (40.130), el 0,6% (2.628) se encuentran en déficit por tres componentes y, por último, solo el 0,04% están en déficit por cuatro componentes, que representan 178 viviendas.

Tabla 2. Antioquia: déficit cualitativo por componentes y zona, 2021

| Características | Total de viviendas | % viviendas | Viviendas urbanas | % viviendas urbanas | viviendas rurales | % viviendas rurales |
|---|--------------------|-------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Estructura (material pisos) | 2.990 | 0,1 | 1.920 | 0,1 | 1.070 | 0,2 |
| Hacinamiento mitigable | 156.417 | 6,9 | 128.507 | 7,1 | 27.910 | 6,3 |
| Servicios públicos | 209.542 | 9,3 | 117.893 | 6,5 | 91.648 | 20,6 |
| Cocina | 21.192 | 0,9 | 17.319 | 1,0 | 3.873 | 0,9 |
| Estructura y hacinamiento mitigable | 826 | 0,0 | 301 | 0,0 | 525 | 0,1 |
| Estructura y servicios públicos | 3.208 | 0,1 | 900 | 0,0 | 2.308 | 0,5 |
| Estructura y cocina | 443 | 0,0 | 375 | 0,0 | 67 | 0,0 |
| Hacinamiento mitigable y servicios públicos | 25.300 | 1,1 | 14.460 | 0,8 | 10.841 | 2,4 |
| Hacinamiento mitigable y cocina | 6.299 | 0,3 | 5.503 | 0,3 | 795 | 0,2 |
| Servicios públicos y cocina | 4.056 | 0,2 | 2.243 | 0,1 | 1.813 | 0,4 |
| Estructura, hacinamiento mitigable y servicios públicos | 839 | 0,0 | 380 | 0,0 | 459 | 0,1 |
| Estructura, hacinamiento mitigable y cocina | 118 | 0,0 | 118 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Estructura, servicios públicos y cocina | 307 | 0,0 | 95 | 0,0 | 211 | 0,0 |
| Hacinamiento mitigable, servicios públicos y cocina | 1.366 | 0,1 | 667 | 0,0 | 699 | 0,2 |
| Estructura, hacinamiento mitigable, servicios públicos y cocina | 178 | 0,0 | 0 | 0,0 | 178 | 0,0 |
| Total | 433.080 | 19,2 | 290.683 | 16,1 | 142.396 | 32,0 |

Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Las viviendas que se encuentra en déficit por un solo componente lo están principalmente por la falta de acceso a servicios públicos y hacinamiento, con 9,3% y 6,9%, respectivamente. Sin embargo, el panorama cambia cuando se desagrega por zonas. En las áreas urbanas de Antioquia, el hacinamiento mitigable es la principal razón, con un 7,1% del total del déficit cualitativo de Antioquia, seguido por servicios públicos (6,5%), cocina (1%) y estructura (0,1%). Contrariamente, en las viviendas rurales, el 20,6% del déficit total en esta zona se atribuye principalmente a la falta de acceso a servicios públicos básicos, seguido por hacinamiento mitigable (6,3%), cocina (0,9%) y estructura (0,2%).

Al analizar las viviendas con déficit en dos componentes, se observa que, independientemente de la zona, la combinación más común es la de servicios públicos y hacinamiento mitigable, representando el 1,1% en Antioquia, mientras que en la zona rural y urbana alcanza el 2,4% y 0,8%, respectivamente. Las viviendas con déficit en tres o más

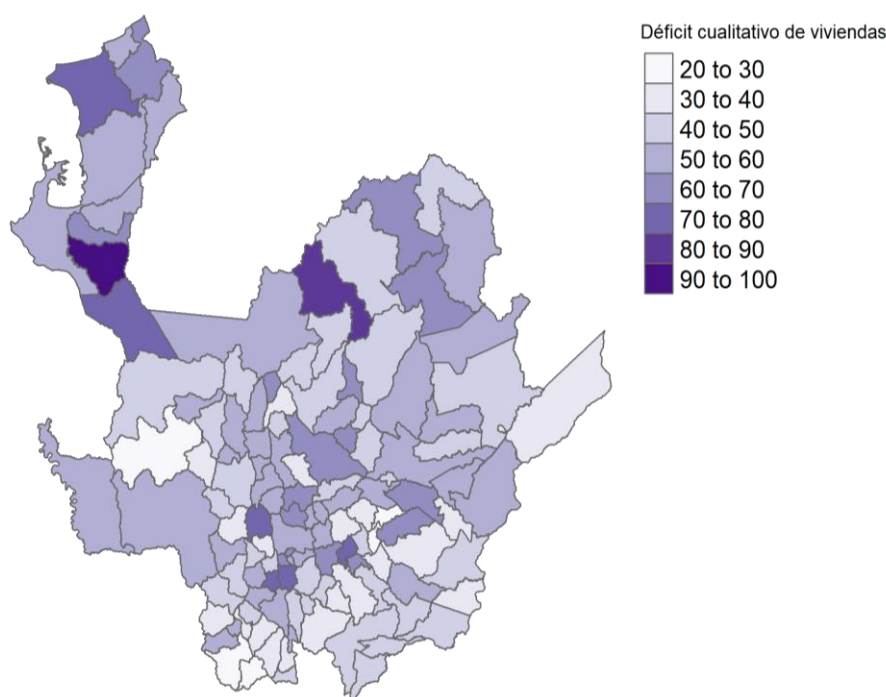
componentes tienen una participación menor en el déficit total, tanto en áreas urbanas como rurales.

Finalmente, al examinar la contribución de cada componente al total del déficit cualitativo, se observa que la falta de acceso a servicios básicos en Antioquia constituye el 36% de esta problemática. Esta situación se intensifica en las áreas rurales del departamento, donde el componente de servicios públicos explica el 65% del déficit cualitativo rural, en contraste con las zonas urbanas, donde su participación es del 41%. De hecho, en entornos urbanos, el hacinamiento mitigable presenta una mayor incidencia, representando un 44%.

Déficit cualitativo según el sexo de la jefatura del hogar

En Chigorodó y Tarazá el 80% de las viviendas que necesitan mejoras tienen como jefa de hogar a una mujer. Este patrón se repite en Ebéjico, Mutatá, Necoclí, Amagá, Marinilla y Valle de Aburrá, donde alrededor del 70% de las viviendas en déficit habitacional de estos municipios tienen como jefa de hogar a una mujer. Esta realidad pone de manifiesto una marcada brecha de género en el acceso a condiciones de vivienda adecuadas.

Mapa 5. Antioquia: proporción de vivienda con déficit cualitativo con jefatura de hogar femenina, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

La presencia significativa de mujeres al frente de hogares que necesitan mejoramientos sugiere una desigualdad en el acceso a condiciones habitacionales adecuadas. Esta disparidad de género puede tener consecuencias significativas en la calidad de vida de estas mujeres y sus familias. Las jefas de hogar femeninas podrían enfrentar mayores desafíos para mejorar sus viviendas, ya sea debido a limitaciones económicas, barreras culturales o falta de acceso a recursos. Esta brecha de género en el déficit cualitativo de

vivienda no solo refleja una desigualdad tangible, sino que también resalta la necesidad de políticas y programas específicos para abordar estas disparidades y garantizar un acceso equitativo a condiciones habitacionales dignas para todas las familias.

2 LÍNEA BASE DE LOS CRITERIOS DE VIVIENDA ADECUADA EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

La Política Pública de Vivienda y Hábitat Adecuados y Sostenibles de Antioquia en su estructura estratégica está conformada por tres niveles: dimensiones, estrategias y mecanismos. Las dimensiones son los pilares que permiten la caracterización del problema público para contribuir al cumplimiento del objeto, articulando de manera integral los criterios internacionales de vivienda y hábitat adecuados. Estas dimensiones son:

1. Planeación regional, lugar adecuado y servicios de la vivienda y el hábitat
2. Tenencia segura de la vivienda
3. Asequibilidad y accesibilidad de la vivienda y el hábitat
4. Participación social y adecuación cultural en la producción de la vivienda y el hábitat
5. Habitabilidad y sostenibilidad de la vivienda
6. Gobernanza de la información y gestión del conocimiento

Las estrategias corresponden al conjunto de mecanismo o acciones que contribuyen al cumplimiento de los objetivos estratégicos definidos para la política pública y agrupados por cada dimensión. Por último, los mecanismos son herramientas y acciones económicas, técnicas y/o socioculturales que permiten operativizar y realizar el seguimiento a la implementación de las estrategias y al cumplimiento de las metas trazadas para la Política Pública.

En esta sección del documento se realiza un análisis de cinco de las seis dimensiones planteadas por la Política Pública, la dimensión de participación social y adecuación cultural en la producción de la vivienda no fue excluida de la línea base. Los indicadores seleccionados para el diagnóstico surgen de un ejercicio de alienación de las dimensiones de la Política con los criterios de vivienda adecuada de la ONU-Hábitat. Esta institución reconoce que el derecho a una vivienda adecuada forma parte integral de las acciones para la consecución de otros derechos asentados en la Declaración Universal de Derechos Humanos (ONU HABITAT, 2015). Además, considera que una vivienda es adecuada y digna para la población para así poder determinar las diferentes políticas, programas y proyectos, así como las características mínimas para mejorar el acceso a vivienda en el mundo. Estos criterios son y tienen el siguiente alcance:

1. **La seguridad de la tenencia:** la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

2. **Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura:** la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.
3. **Asequibilidad:** la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.
4. **Habitabilidad:** la vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
5. **Accesibilidad:** la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
6. **Ubicación:** la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.
7. **Adecuación cultural:** la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.

Además, el acceso a una vivienda adecuada permite el goce de los derechos a la propiedad, a la seguridad, a la educación, a la salud, al trabajo, al descanso y disfrute del tiempo libre, promoviendo así una perspectiva en la que el derecho a la vivienda adecuada trasciende el espacio doméstico y sus instalaciones para abarcar el entorno construido, que es donde se pueden ejercer muchos de los derechos citados (ONU HABITAT, 2015).

1.2 PLANEACIÓN REGIONAL, LUGAR ADECUADO Y SERVICIOS PÚBLICOS DE LA VIVIENDA Y EL HÁBITAT

Esta dimensión aborda los aspectos relacionados con la planeación y el ordenamiento territorial, la relevancia de la subregionalización en nuestro contexto, el criterio de lugar adecuado establecido por la ONU y la disponibilidad de servicios públicos en la vivienda. Pero sobre todo, el cómo todas estas variables son determinantes en el objetivo de disminuir el déficit habitacional en el departamento de Antioquia.

Específicamente en esta dimensión se abordan dos criterios de la ONU: disponibilidad de servicios públicos, materiales, instalaciones e infraestructura, y habitabilidad. Respecto al primero, se incluye un diagnóstico que identifica brechas en la cobertura y acceso a servicios públicos a nivel municipal y subregional.

En relación con el segundo criterio, se presentan indicadores relacionados con la habitabilidad de la vivienda. Específicamente, se utiliza una variable proxy que busca

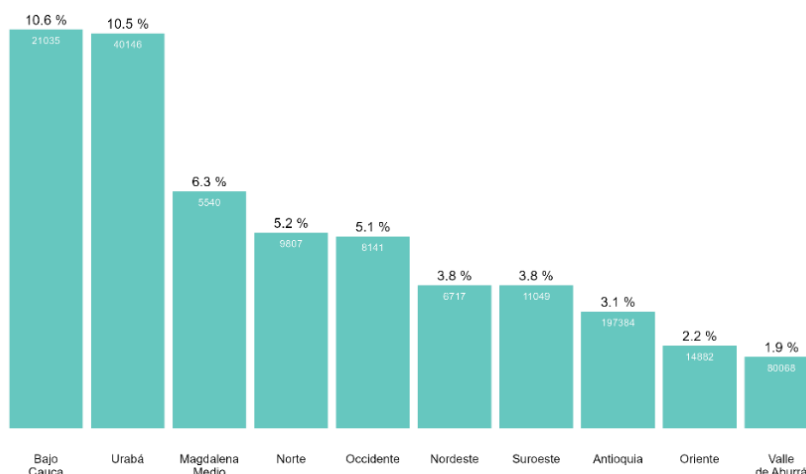
cuantificar si una vivienda no es adecuada en términos de garantizar la seguridad física frente a fenómenos naturales como frío, humedad, calor, lluvia, viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales. En el caso de Antioquia se seleccionó el porcentaje de viviendas con algún tipo de afectación por fenómenos naturales en el último año.

Desde 2017 el número de auto reportes de viviendas afectadas por fenómenos naturales viene creciendo, especialmente en el Valle de Aburrá, Urabá, Bajo Cauca y Oriente. Entre 2017 y 2021 el auto reporte anual de algún tipo de afectación a viviendas por fenómenos creció en 92%. Pasando de 102.975 viviendas afectadas en 2017 a 197.284 en 2021, lo que significó 94.309 viviendas más afectadas.

Según se observa en el Gráfico 8, durante el año 2021, Bajo Cauca y Urabá destacaron como las subregiones con la mayor proporción de viviendas afectadas por fenómenos naturales, alcanzando el 10,6% (21.035) y el 10,5% (40.146) respectivamente. Es relevante subrayar que estas áreas también presentaron la mayor proporción de viviendas con déficit cuantitativo en Antioquia, siendo la estructura el componente con una participación destacada en su déficit total. Aunque los demás componentes también inciden en las condiciones de habitabilidad de los hogares, es importante resaltar que una vivienda con una estructura deficiente podría ser más susceptible a los efectos adversos de los fenómenos naturales. En ambas subregiones, las inundaciones surgieron como el fenómeno que afectó a la mayor proporción de viviendas, representando un 79,7% (16.764) en Bajo Cauca y un significativo 87,2% (35.007) en Urabá.

Por otro lado, las subregiones de Magdalena Medio, Norte y Occidente registraron en promedio un 5,5% de viviendas afectadas por fenómenos naturales en el último año. En Magdalena Medio, a diferencia de las otras subregiones, las inundaciones fueron la principal causa de daño a las viviendas, con un 70,5%. En contraste, en el Norte y el Occidente, las causas fueron más diversas. En el caso del Norte, alrededor del 76% de las afectaciones se distribuyeron en tres causas principales: avenida torrencial (30,2%), inundaciones (24,1%) y, en menor medida, por deslizamientos (22%). En el Occidente, las tres primeras causas, que representan el 83,9%, se distribuyen en falla estructural (32,1%), deslizamientos (27,3%) e inundaciones (24,5%).

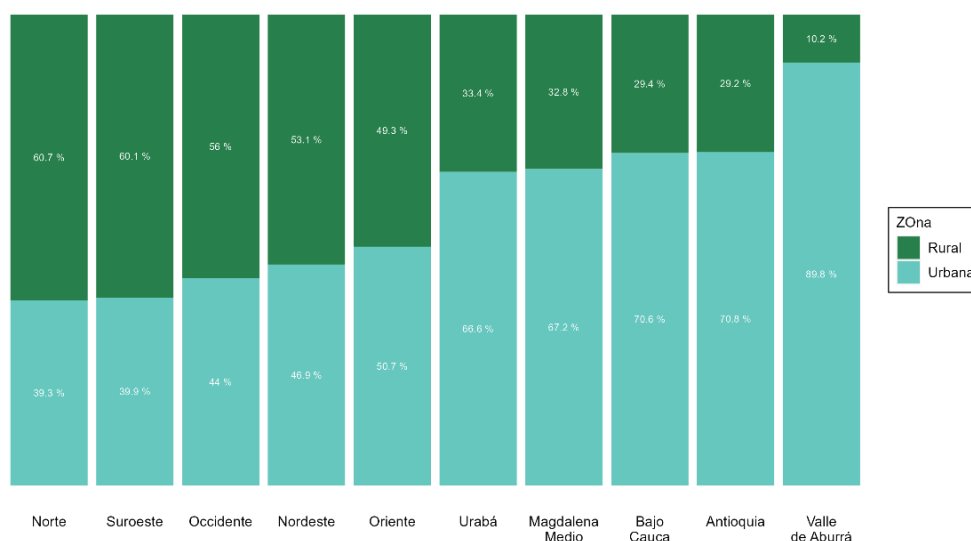
Gráfico 8. Antioquia: porcentaje de viviendas con algún tipo de afectación por fenómenos naturales en el último año según subregión, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

En lo que respecta a las afectaciones a viviendas según la ubicación geográfica, se observa que en las subregiones del Norte, Suroeste, Occidente y Nordeste, las viviendas ubicadas en zonas rurales fueron las más impactadas por fenómenos naturales durante el último año, sumando un total de 20,714 viviendas afectadas en entornos rurales. En contraste, en Urabá, Magdalena Medio, Bajo Cauca y Valle de Aburrá, la mayor proporción de viviendas afectadas se registró en las áreas urbanas de estas subregiones, alcanzando un total de 117,198 viviendas afectadas en suelo urbano.

Gráfico 9. Antioquia: porcentaje de viviendas afectadas por eventos naturales según zona, 2021

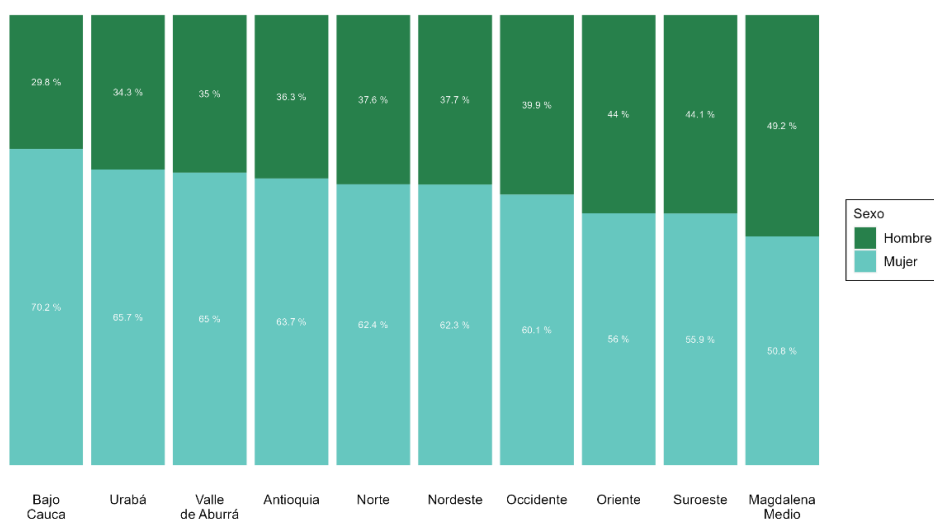


Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Las repercusiones de eventos naturales en determinadas subregiones, como el Bajo Cauca y Urabá, han puesto de manifiesto una vulnerabilidad particular en las viviendas con jefatura femenina. En el caso del Bajo Cauca, de las 21.035 viviendas afectadas, se destaca que el 70,2% tenían una mujer como jefas de hogar. Este dato revela una notable incidencia de eventos naturales que afectan desproporcionadamente a los hogares encabezados por mujeres en esta subregión.

En un escenario similar, pero en Urabá, de las 40.146 viviendas afectadas, el 65,7% estaban lideradas por mujeres. Estas cifras corroboran la tendencia observada en el Bajo Cauca, evidenciando que las viviendas con jefatura femenina son las más afectadas por eventos naturales. La consistencia en los datos entre ambas subregiones refuerza la necesidad de abordar esta vulnerabilidad específica al planificar medidas de mitigación y respuesta ante desastres naturales, priorizando la protección de los hogares encabezados por mujeres en situaciones de crisis ambientales.

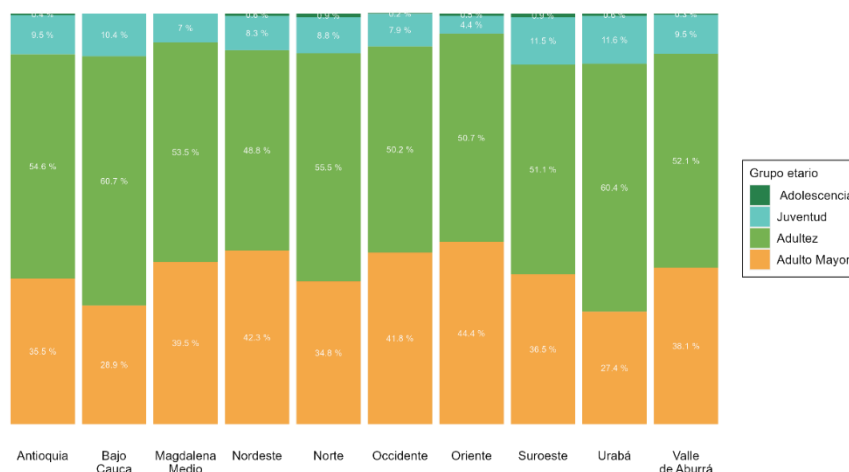
Gráfico 10. Antioquia: porcentaje de viviendas afectadas por eventos naturales según el sexo del jefe de hogar, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Efectivamente, como se evidencia en el Gráfico 10, el porcentaje de viviendas con algún tipo de afectación debido a fenómenos naturales es más pronunciado en los hogares con jefatura femenina, una tendencia que se mantiene consistente en todas las subregiones de Antioquia. Aunque este patrón se acentúa en algunas áreas, como en Bajo Cauca, Urabá y Valle de Aburrá, donde más del 60% de las viviendas afectadas tienen a una mujer como jefa de hogar, resulta notable que incluso en subregiones como Oriente, Suroeste y Magdalena Medio, que presentan una menor proporción de viviendas afectadas con jefatura femenina, más del 50% de las viviendas afectadas están lideradas por mujeres.

Gráfico 11. Antioquia: porcentaje de viviendas afectadas por eventos naturales según el grupo etario del jefe de hogar, 2021



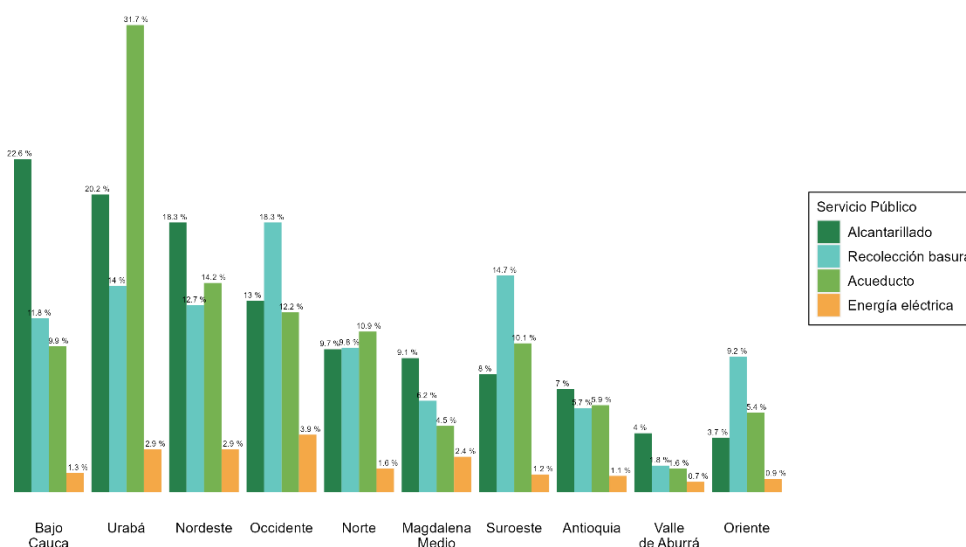
Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Finalmente, al analizar esta variable según el grupo etario del jefe de hogar, se aprecia en el Gráfico 11 que la mayor concentración se presenta en los grupos de adultos y adultos mayores. En efecto, las subregiones de Oriente, Nordeste, Magdalena Medio y Valle de Aburrá exhibieron que más del 38% de las viviendas afectadas tenían como jefe de hogar a un adulto mayor, destacándose especialmente en Oriente y Nordeste, con un 44,4% y un 42,3%, respectivamente, de viviendas afectadas con un jefe de hogar en la categoría de adulto mayor.

En relación con el criterio de servicios públicos, es crucial destacar que, al evaluar los servicios de alcantarillado y acueducto, se consideró no solo la amplitud de la cobertura, sino también la calidad del servicio. Este enfoque reconoce las variaciones en los criterios según las distintas zonas. Este cálculo se basó en la metodología empleada por el DANE para la construcción del componente de servicios públicos del déficit cualitativo. No obstante, es importante señalar que, en este caso, la base de cálculo abarcó todas las viviendas, no limitándose exclusivamente a aquellas que presentan déficit cualitativo.

Como se evidencia en el Gráfico 12, el alcantarillado presenta la menor cobertura a nivel departamental, con un 7% de viviendas en Antioquia que carecen de acceso a este servicio. Le sigue el servicio de acueducto, con un 5,9% de viviendas sin acceso, seguido por la recolección de basuras, que afecta al 5,7% de las viviendas. En menor proporción, únicamente el 1,1% de las viviendas en Antioquia no disponen de acceso a energía eléctrica. A nivel subregional, se observa una distribución heterogénea de las coberturas. No obstante, las subregiones con los porcentajes más elevados de viviendas desprovistas de algún servicio público básico son Bajo Cauca, Urabá, Nordeste y Occidente.

Gráfico 12. Antioquia: porcentaje de viviendas sin cobertura y acceso a adecuado según servicio público, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

De igual manera, las subregiones de Bajo Cauca, Urabá y Nordeste muestran la menor cobertura de alcantarillado en Antioquia, con un 22,6%, 20,2% y 18,3% de las viviendas sin acceso. En particular, Urabá destaca como la subregión con la menor cobertura de acueducto en todo el departamento, afectando al 31,7% de las viviendas. En cuanto a la cobertura de este servicio, las subregiones de Nordeste y Bajo Cauca tienen más del 18% de viviendas sin cobertura de acueducto. En conclusión, las subregiones con menores niveles de cobertura de Antioquia concentran su problema especialmente en los servicios de alcantarillado y acueducto.

Por su parte, el Occidente registró el mayor porcentaje de viviendas sin acceso a recolección de basuras del departamento con un 18,3%. Además, de tener la menor cobertura de energía eléctrica, con 3,9% de sus viviendas sin acceso a este servicio. En contraste, el Valle de Aburrá registró el menor porcentaje de viviendas sin acceso a servicios públicos básicos, inclusive por debajo de la cifra departamental.

2.2 TENENCIA SEGURA DE LA VIVIENDA HÁBITAT

Esta dimensión desarrolla las estrategias y mecanismos para promover la seguridad de la tenencia la cual considera un conjunto de relaciones con respecto a la vivienda y a la tierra, establecidas en el derecho regulado o cotidiano, o mediante acuerdos no oficiales o híbridos, que permiten vivir en el hogar en condiciones de seguridad, paz y dignidad (ONU,2014).

La seguridad de la tenencia es uno de los aspectos básicos a fortalecer en el marco de la política pública pues busca no solo garantizar la protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas (OHCHR,2009) sino también reconocer otras

formas de tenencia de la propiedad en función de la cultura, las formas de habitar y las condiciones particulares de las poblaciones para poder intervenir de manera diferencial en estas.

Además, se reconoce que es fundamental que los Estados garanticen las diversas formas de tenencias, en particular las derivadas de sistemas de tenencia reglamentarios, consuetudinarios, religiosa e híbridos (ONU HABITAT, 2004). Priorizando programas, políticas y legislaciones en las que se identifiquen los arreglos de tenencia de las personas más vulnerables. Según las ONU Hábitat (2004) se deberían promover, reforzar y proteger entre otros los siguientes tipos de tenencia, según cada contexto:

- Derechos de posesión
- Derechos de uso
- Alquiler
- Plena propiedad
- Arreglos colectivos

El concepto de seguridad en la tenencia puede ser examinado desde tres perspectivas: como un instrumento legal, a menudo manifestado en forma de título de propiedad; como una seguridad de facto, fundamentada en la realidad situacional; y como una percepción por parte de los habitantes (van Gelder, 2009). Sin embargo, estos enfoques a menudo se entremezclan o se consideran de manera indiscriminada en la investigación y la política, por lo que es crucial diferenciarlos para abordar las preguntas planteadas inicialmente.

La seguridad legal en la tenencia se refiere a un concepto formal, representado por un documento oficial que identifica al propietario de un bien y es reconocido por la autoridad estatal (van Gelder, 2009). En contraste, la seguridad de facto y la seguridad percibida en la tenencia son conceptos empíricos. Dado que este análisis se centra en formas de tenencia formales y no se dispone de información para identificar otras formas, no se incluirán los otros enfoques de tenencia. Por lo tanto, se considera que un hogar está en una situación de tenencia insegura cuando su vivienda carece de un instrumento legal, generalmente expresado en un título de propiedad.

En el contexto de Antioquia, la distribución de los tipos de tenencia presenta variaciones en función de la subregión analizada. En el Gráfico 13 se representan todos los tipos de tenencia legales, a excepción de los hogares ocupantes de hecho que no han iniciado un proceso de legalización. Estos últimos se encuentran en una situación de tenencia insegura, careciendo de un título *de jure* o formal.

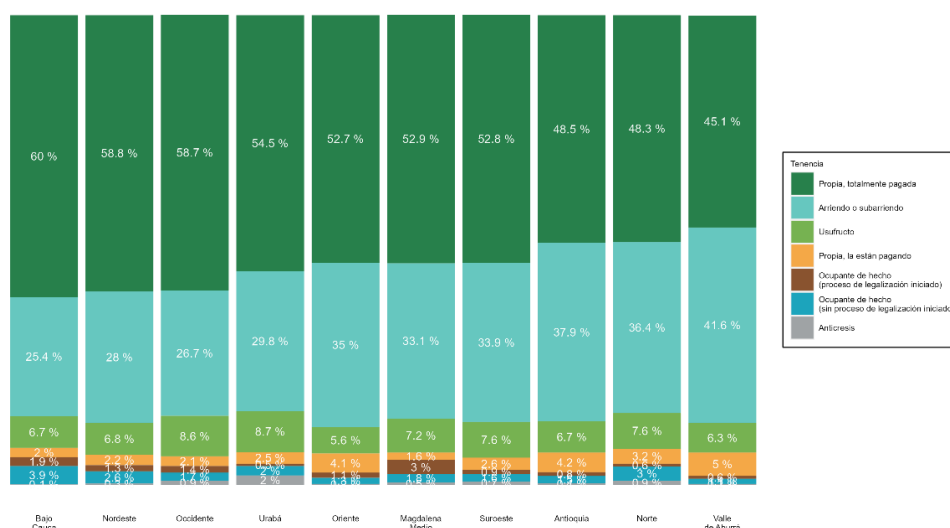
En nivel departamental, se encuentra que el 48,5% de los hogares reside en una vivienda propia totalmente paga, siendo el arriendo y el subarriendo la según forma de tenencia más común con un 36,4%, seguido del usufructo (7,6%), y en menor medida hogares que habitan una vivienda propia que se encuentran pagando (3,2%). En contraste, el 3% de los hogares se encuentran en tenencia insegura, lo que implica que ese hogar es ocupante de hecho pero no ha iniciado el proceso de legalización de la propiedad.

A nivel subregional, se destaca que más del 50% de los hogares en Bajo Cauca, Nordeste y Occidente residen en viviendas propias completamente pagas. El arriendo o subarriendo es la segunda forma de tenencia más común entre estas subregiones, con una participación promedio del 26,7%, seguido en menor medida por el usufructo (7,3%).

En contraste, aunque la vivienda propia completamente paga sigue siendo el tipo de tenencia más prevalente en el Valle de Aburrá, esta subregión presenta la participación más baja en comparación con las demás subregiones y las cifras a nivel departamental. Este fenómeno podría explicarse por la mayor prevalencia del arriendo o subarriendo, representando un 41,6% de la participación. Asimismo, el Valle de Aburrá, junto con Oriente, lideran en la proporción de hogares que residen en viviendas propias que están en proceso de pago, con un 5% y 4,1%, respectivamente.

Por último, destacan las subregiones de Urabá, Oriente, Magdalena Medio y Suroeste, donde la proporción de viviendas propias en proceso de pago es menor en comparación con el primer grupo de subregiones, aunque se mantiene por encima del promedio departamental. En el caso de Urabá, a diferencia de las demás subregiones, el arrendamiento o subarrendamiento tiene una menor participación, situándose en un 29,8%, en contraste con el promedio del 34% en las otras subregiones. Además, Urabá destaca por tener la mayor participación en usufructo en comparación con otros tipos de tenencia, alcanzando un 8,7%.

Gráfico 13. Antioquia: distribución hogares según el tipo de tenencia por subregión, 2021



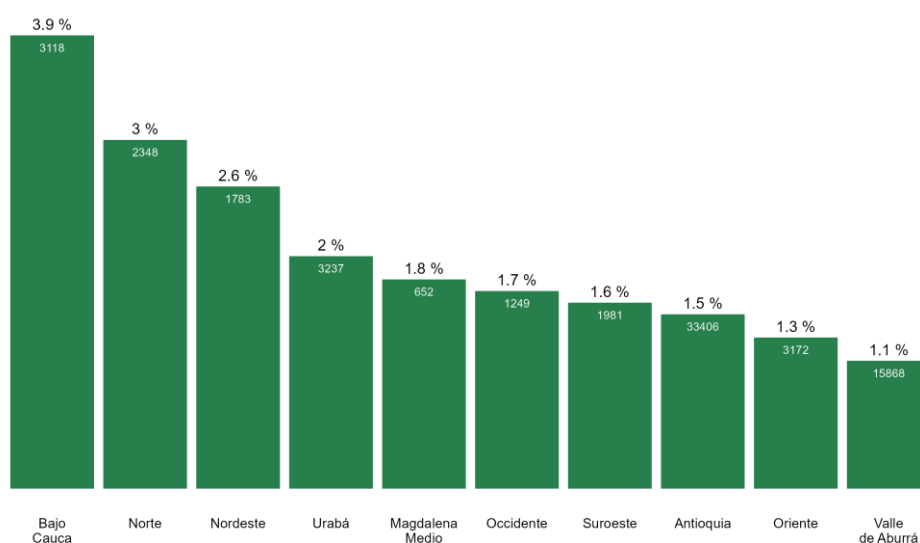
Fuente: elaboración del Observatorio de Vivienda y Hábitat de VIVA a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

En relación con la inseguridad en la tenencia de las viviendas, a pesar de que el 98,5% de los hogares en Antioquia tienen una tenencia segura de sus viviendas, el desafío radica en llevar a 33.406 hogares a la misma condición. Este reto es más pronunciado en las

zonas urbanas, que abarcan el 65% (21,811 hogares) de la problemática, en comparación con el 35% de hogares en situación de tenencia insegura en áreas rurales.

A nivel subregional, se observa que Bajo Cauca (3,9%), Norte (3%), Nordeste (2,6%), y Urabá (2%) exhiben los mayores porcentajes de hogares en esta situación. Esto implica la necesidad de llevar a cabo 10,486 procesos de titularización y/o legalizaciones. Por otro lado, las subregiones de Magdalena Medio, Occidente y Suroeste presentan un porcentaje promedio de hogares en tenencia insegura del 1,7%. En contraste, Oriente y Valle de Aburrá se posicionan como las subregiones con el menor porcentaje de hogares en tenencia insegura en el departamento, registrando un 1,3% y 1,1%, respectivamente. Aunque el Valle de Aburrá muestra las cifras más bajas en comparación con otras subregiones, en términos absolutos es donde se requieren más procesos de legalización y/o titularización, concretamente 15.868 procesos.

Gráfico 14. Antioquia: Porcentaje de hogares con tenencia insegura de vivienda según subregión, 2021

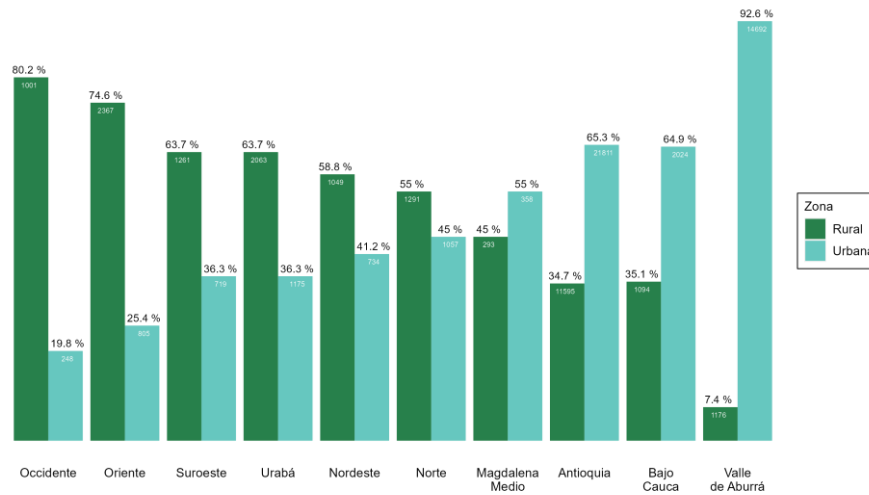


Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Como se evidencia en el Gráfico 15, la tenencia insegura afecta predominantemente a los hogares que residen en zonas rurales en la mayoría de las subregiones, con excepción de Magdalena Medio, Bajo Cauca y Valle de Aburrá, donde la problemática es mayoritariamente urbana. No obstante, es crucial destacar las variaciones por zonas a nivel subregional. En las subregiones de Occidente y Oriente, más del 74% de los hogares en situación de tenencia insegura se encuentran en áreas rurales, a diferencia de las subregiones de Suroeste, Urabá, Nordeste y Norte, donde, en promedio, el 60,3% de los hogares enfrenta inseguridad en la tenencia residen en zonas rurales.

Entre las subregiones donde la problemática es predominantemente urbana, también se observan diferencias significativas. Magdalena Medio presenta una distribución similar de la problemática en ambas zonas; mientras que en Bajo Cauca, más del 65% de los hogares en tenencia insegura residen en áreas urbanas. Finalmente, en Valle de Aburrá, el 92,6% de los hogares en tenencia insegura se encuentran en suelo urbano.

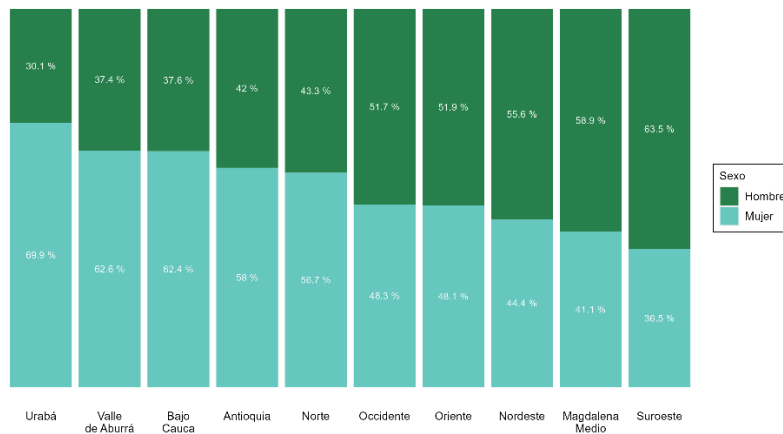
Gráfico 15. Antioquia: porcentaje de hogares con tenencia insegura de vivienda según subregión y zona, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

En Antioquia, el 58% de los hogares encabezados por mujeres residen en viviendas con inseguridad en la tenencia. Esta situación es especialmente pronunciada en las subregiones de Urabá y Valle de Aburrá, donde más del 60% de los hogares en situación de tenencia insegura tienen a una mujer como jefa de hogar. Este escenario, particularmente acentuado en algunas subregiones, podría estar vinculado al hecho de que los sistemas legales tradicionalmente han considerado al hombre como el jefe de hogar, asumiendo que es él quien controla los derechos de propiedad (Fernandes, 2014). Incluso cuando las mujeres poseen legalmente sus propiedades, las prácticas patriarcales a veces les limitan la toma de decisiones sobre su uso (Fernandes, 2014).

Gráfico 16. Antioquia: porcentaje de hogares con tenencia insegura de la vivienda según el sexo de la jefatura del hogar, 2021

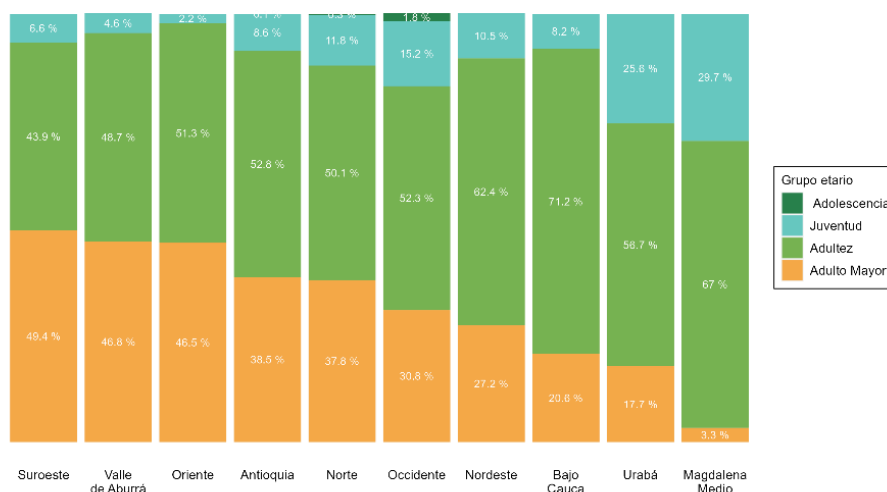


Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

En relación con la tenencia insegura y la edad del jefe de hogar, se observa que en las subregiones del Suroeste, Valle de Aburrá y Oriente, los hogares en situación de tenencia insegura tienen, en proporciones casi idénticas, un jefe de hogar en la etapa de adultez y vejez. En el caso del Suroeste, la proporción de adultos mayores en situación de tenencia insegura es mayor en comparación con otros grupos etarios, llegando al 49,4%. Aunque esta dinámica puede atribuirse a procesos de envejecimiento más acelerados en ciertos territorios, también podría indicar que el Estado y la sociedad no están completamente preparados para afrontar la nueva realidad de una creciente demanda de protección social y económica en la vejez (Villar et al., 2016).

Es importante señalar que una parte significativa de esta población no tiene acceso a pensiones, lo que limita sus posibilidades de mejorar sus condiciones de vida, incluyendo el acceso a una vivienda adecuada. Esta limitación se debe a la menor probabilidad de generar ingresos, ya que no se encuentran en su etapa productiva, y en algunas ocasiones, requieren del cuidado de terceros. Este escenario subraya la necesidad de políticas y medidas que aborden de manera integral la situación de los adultos mayores en situación de tenencia insegura, considerando sus necesidades específicas y garantizando condiciones dignas y adecuadas para esta etapa de la vida.

Gráfico 17. Antioquia: porcentaje de hogares con tenencia insegura de la vivienda según el grupo etario del jefe de hogar, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Aunque en las subregiones del Norte, Occidente y Nordeste, la proporción de hogares en tenencia insegura con un adulto mayor como jefe de hogar es relativamente menor, con un 37,4% y 30,8%, respectivamente, el desafío para el Estado de proporcionar a la sociedad una vejez digna implica garantizar el acceso a una vivienda en condiciones adecuadas. Por otro lado, se resalta que las subregiones con un mayor porcentaje de hogares en tenencia insegura son aquellas que registran un menor porcentaje de hogares en esta condición con jefe de hogar adulto mayor, con una participación del 20,6%, 17,7% y 3,3%, respectivamente. Este contraste entre subregiones subraya la complejidad y variabilidad

de las necesidades habitacionales en hogares encabezados por adultos mayores, resaltando la importancia de estrategias diferenciadas y adaptadas a las particularidades de cada área.

3.2 ASEQUIBILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA

2.3.1 Asequibilidad

Esta dimensión aborda los aspectos relacionados con la forma en que las familias de bajos y medios ingresos, con empleo formal e informal, que demandan una vivienda, acceden a ella. Tiene por objetivo definir estrategias y habilitar mecanismos departamentales para promover y apoyar la oferta de vivienda adecuada en todas las etapas de su cadena de valor, así como contribuir a su acceso por parte de la población desde el cierre financiero y el reconocimiento diferencial de sus necesidades. La falta de asequibilidad de la vivienda en un país, evidenciada por los precios altos de las viviendas urbanas, se deriva directamente de la incapacidad de la economía nacional para proporcionar suficientes viviendas de calidad para cada hogar (Saiz et al., 2022). Además, esta dimensión de la política pública se encuentra alienada con los criterios de asequibilidad y accesibilidad de la vivienda adecuada definidos por la ONU- Hábitat.

En la mayoría de los países latinoamericanos, el acceso a la vivienda es un derecho básico del individuo consagrado en las constituciones nacionales. En el caso particular de Colombia este derecho fue consagrado en la constitución de 1991 (Libertun de Duren et al., 2018). No obstante, el principio normativo que solían tener las políticas de vivienda nacionales fue suplantado por el argumento que sustenta la premisa de que la propiedad de las viviendas promueve la prosperidad (Rolnik, 2013).

Este argumento se fundamenta en tres afirmaciones interrelacionadas. En primer lugar, se sostiene que la propiedad de vivienda aumenta la riqueza de los hogares, ya que resulta menos costoso ser propietario que inquilino. Además, los propietarios pueden utilizar su vivienda como garantía para otras inversiones (Retsinas & Belsky, 2003). La segunda aseveración deriva de la primera, indicando que la propiedad de vivienda impulsa la economía, ya que los hogares destinan el dinero que ahorran en alquiler a la compra de otros bienes, al tiempo que la demanda de viviendas respalda la industria de la construcción (Glaeser et al., 2008). La tercera afirmación argumenta que la propiedad de vivienda fortalece el capital social del hogar, contribuyendo así al aumento de sus ingresos (Giang & Sui Pheng, 2011). En otras palabras, permanecer en una vivienda durante un periodo prolongado propicia el desarrollo de lazos sociales significativos.

En línea con este argumento, Colombia en la década de los años 90 instauró una Política de Vivienda de Interés Social, que buscaba incrementar la demanda efectiva de vivienda de interés social mediante el otorgamiento de subsidios a los beneficiarios, quienes, complementado con crédito y con un porcentaje de ahorro familiar, pretenden el lograr el cierre financiero y acceder al mercado de la vivienda.

No obstante, pese a la subsidiariedad de la demanda por parte del Estado, los hogares de menores ingresos tienen serias dificultades para lograr el cierre financiero para la adquisición de una vivienda. Siendo el obstáculo principal la dificultad para acceder a oportunidades de financiamiento existentes, esto se presenta, principalmente, por tres motivos:

- Insuficiente capacidad adquisitiva, que impide transformar la enorme demanda potencial en una demanda efectiva.
- Carencia de garantías satisfactorias para obtener créditos hipotecarios y/o subsidios disponibles. Esto ocurre porque un gran número de hogares tiene bajos ingresos económicos, muchos viven de una economía informal, poco o nulo historial crediticio y baja capacidad de endeudamiento, lo que hace que no cumplan con los requisitos solicitados por las entidades financieras, el Estado o las Cajas de Compensación Familiar.
- Imposibilidad de acreditar ingresos permanentes, esto sucede sobre todo en países con sectores informales importantes. A los hogares se les dificulta lograr un ahorro programado, debido a que los ingresos de los integrantes del hogar suelen ser bajos en relación con los gastos familiares (Gonzales Arrieta, 2005).

En el país, los hogares de bajos ingresos económicos se caracterizan por una precaria estabilidad laboral, poco o nulo historial crediticio y baja capacidad de endeudamiento, elementos que limitan sus posibilidades de aspirar a un crédito hipotecario en la banca de primer piso (Universidad EAFIT y Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, 2021). Como sucede, en el proceso de acceso al Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), al ser este un subsidio bancarizado, excluye a las familias de dicho beneficio por el incumplimiento de los requisitos solicitados por Fonvivienda y los programas del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o aquellos que exigidos por las cajas de compensación familiar.

Asimismo, se ha detectado que una de las problemáticas primordiales radica en la carencia de acceso a subsidios destinados a la adquisición de viviendas usadas. Esto se debe a que el esquema actual de subsidios se focaliza principalmente en viviendas nuevas, colaborando con entidades financieras, mayormente de primer piso, que proporcionan créditos constructivos y créditos individuales para la obtención de viviendas.

Siguiendo el análisis que expone las posibles causas que impiden que algunos hogares accedan a una vivienda asequible y, por ende, adecuada en Colombia, se procede a realizar un diagnóstico del criterio de asequibilidad para Antioquia y sus subregiones. Este diagnóstico se sustenta en la definición de la ONU-Hábitat, que establece que una vivienda es considerada asequible cuando el hogar destina menos del 30% de sus ingresos a los gastos asociados con la vivienda.

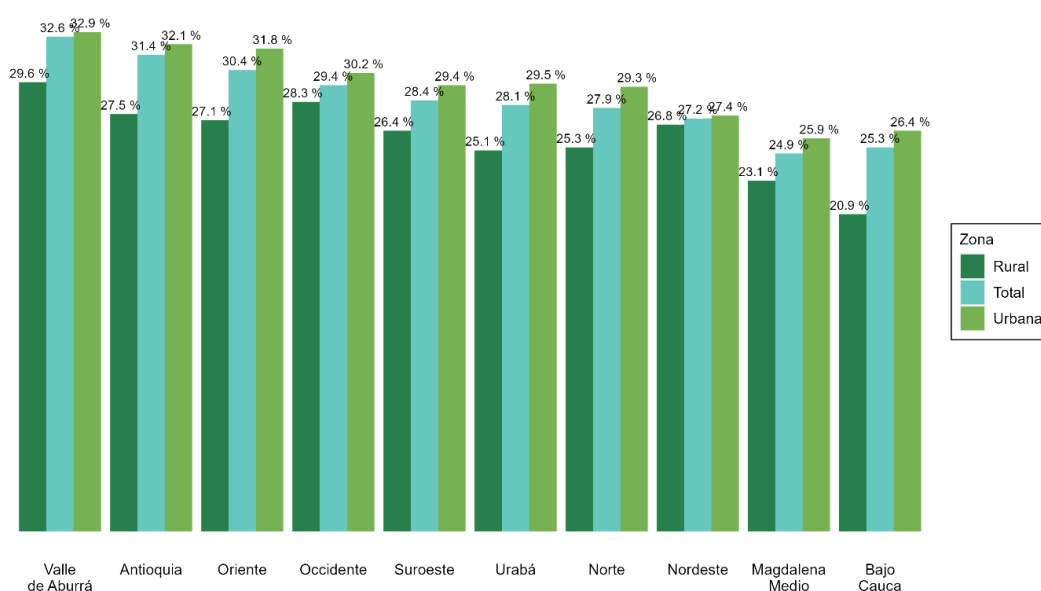
Se encuentra que en Antioquia la vivienda no es asequible, teniendo en cuenta que los hogares gastan un 31,4% de sus ingresos al pago de vivienda o arriendo, esta situación se agrava en las zonas urbanas del departamento, donde el gasto asciende a un 32,1%. En contraste, la destinación del gasto a vivienda en las zonas rurales del departamento es de

27,5%, lo que significa que las viviendas en esta zona son asequibles. De hecho, la asignación del gasto a vivienda o arriendo es 4,6 puntos porcentuales más baja en comparación con las áreas urbanas.

Lo anterior, podría estar relacionado con el hecho de que Antioquia tiene problema de la oferta de vivienda es el bajo desarrollo de vivienda adecuada que logre disminuir el déficit cuantitativo, específicamente en las regiones más apartadas y vulnerables del departamento. La oferta de proyectos no VIS supera las del segmento Vivienda de interés social y prioritario (VIS)/(VIP). Así, por ejemplo, en el 2021 se licenciaron en el departamento 5.858 unidades VIS/VIP (252 casas y 5.606 apartamentos), respecto de 14.101 unidades diferente a Vivienda de Interés Social (VIS) (3.659 casas y 10.442 apartamentos) (DANE, 2021).

Entre las causas por las cuales la Vivienda de Interés Social (VIS) no es atractiva para los constructores están: la regulación de un precio de vivienda por el ordenamiento jurídico, el incremento del valor final de suelo por la especulación, saneamiento de titulación y/o obras de mitigación por temas de riesgo; los elevados costos de producción incrementados después de la pandemia por la COVID-19, la baja rentabilidad que presentan los proyectos de este segmento, la falta de mano de obra calificada en las subregiones, las dificultades para lograr los cierres financieros de los proyectos, la generalización de los proyectos de vivienda que no responden a la diversidad cultural y necesidades de las comunidades en el territorio departamental y el desequilibrio urbano-rural del departamento que conlleva a un desinterés y mayor dificultad y costos de desarrollar proyectos en el áreas rurales o poblaciones urbanas desconectadas y donde no existes grandes dinámicas sociales y económicas.

Gráfico 18. Antioquia: porcentaje del ingreso que los hogares destinan al pago de vivienda o arriendo según zona, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

A nivel subregional, se observa que la vivienda no resulta asequible para los hogares del Valle de Aburrá y Oriente, ya que destinan más del 30% de sus ingresos al gasto de vivienda o alquiler. En el Occidente, a pesar de que a nivel subregional la vivienda es asequible, al analizar la cifra por zona se revela que en el área urbana, los hogares destinan un 30,2% de sus ingresos al pago de vivienda o alquiler, mientras que en el área rural esta asignación es 1,9 puntos porcentuales menor. Este patrón se repite en todas las subregiones, evidenciando una brecha promedio de 3,3 puntos porcentuales, siendo más notoria en Bajo Cauca, Oriente y Urabá, con diferencias de 5,5 pp, 4,7 pp y 4,4 pp, respectivamente.

En Urabá, Suroeste y Norte, aunque el acceso actual a la vivienda sigue siendo asequible para los hogares, el gasto promedio en vivienda ronda el 29,4% en las zonas urbanas, acercándose al límite del 30%. Esta situación hace que estos hogares sean susceptibles a cualquier impacto externo que pueda alterar su estabilidad financiera.

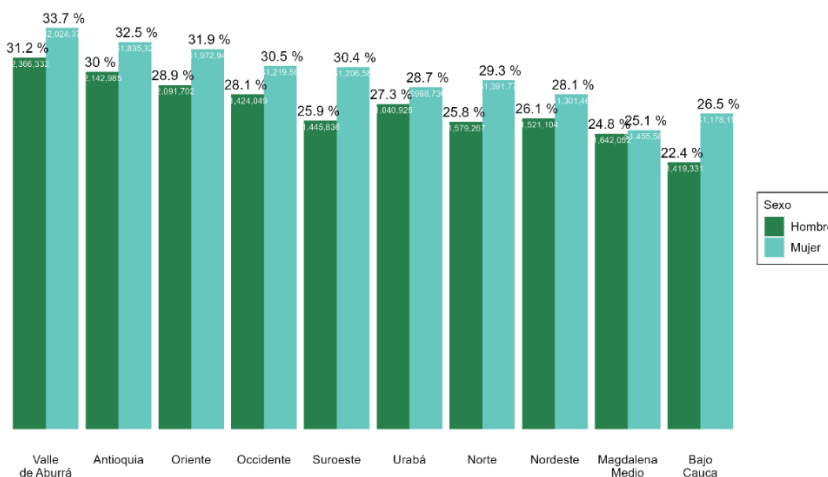
A pesar de que la vivienda no es asequible en las subregiones distintas al Valle de Aburrá y Oriente, datos de Camacol (2021) indican que la oferta de vivienda se concentra en estas dos subregiones. De hecho, el 97,93% de los constructores NO VIS y el 85,53% de los constructores de Vivienda de Interés Social (VIS) operan exclusivamente en el Valle de Aburrá y Oriente. Esto revela que el segmento VIS/VIP no resulta atractivo para los desarrolladores inmobiliarios fuera de estas áreas, ya que la oferta NO VIS es la que lidera el sector de la construcción. Esto resulta preocupante teniendo en cuenta que la subregión que requiere una mayor cantidad de unidades de vivienda nueva es Urabá, teniendo en cuenta que esta es el mayor porcentaje de viviendas en déficit cuantitativo registró.

Adicionalmente, se identifica que la Vivienda de Interés Social (VIS) se adquiere como segunda vivienda o inversión, como lo demuestra la baja asignación de subsidios en el departamento. Esta dinámica afecta la oferta y dificulta una respuesta adecuada a las necesidades reales de la población.

De igual manera, resulta fundamental comprender las variaciones en el gasto en vivienda según la tipología de tenencia del hogar. Como se mencionó anteriormente, en Antioquia, los hogares destinan el 31,4% de sus ingresos al pago de vivienda. Sin embargo, al comparar esta asignación entre aquellos que están en régimen de arriendo o subarriendo y los que residen en una vivienda propia pero aún están pagando, se observa un aumento del 1% en la destinación al pago de vivienda, alcanzando el 32,3% para los hogares en arriendo o subarriendo. Esto señala que la vivienda no resulta asequible para los hogares en esta modalidad de tenencia. En contraste, los hogares que están pagando su vivienda destinan el 22,5% de sus ingresos a este fin. Aunque esta disparidad podría reflejar diferencias en el ingreso promedio de ambos grupos, asumiendo que el gasto en vivienda es similar en promedio para ambos, la preocupación surge al observar que la vivienda no es asequible para los hogares en arriendo, siendo esta la tipología más común entre todas las subregiones, después de la vivienda propia completamente pagada.

La disparidad en la destinación de ingresos entre una vivienda propia y una arrendada en Antioquia alcanza el 9,8%; sin embargo, esta brecha se amplía al 11% en las subregiones del Valle de Aburrá y Oriente. En estas áreas, así como en Occidente, se constata que la vivienda no es asequible para los hogares en régimen de arriendo o subarriendo, ya que destinan más del 30% de sus ingresos a este tipo de tenencia. Esta situación se agrava en las zonas urbanas, donde el gasto asciende a 32,9%, 31,8% y 30,2%, respectivamente.

Gráfico 19. Antioquia: porcentaje del ingreso que los hogares destinan al pago de vivienda o arriendo según el sexo de la jefatura de hogar, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Cuando se aborda la problemática de la asequibilidad desde una perspectiva de género en Antioquia, se revela que los hogares encabezados por mujeres dedican una proporción mayor de sus ingresos al pago de vivienda y, en promedio, tienen ingresos inferiores en comparación con los hogares liderados por hombres. Mientras que las mujeres destinan el 32,5% de sus ingresos al gasto de vivienda o arriendo, los hombres asignan el 30% de sus ingresos a este fin.

Al examinar las cifras a nivel subregional, se identifica que en Occidente y Suroeste, donde la vivienda era considerada asequible para el conjunto de hogares, esta asequibilidad no se mantiene cuando la jefa de hogar es una mujer. En estos casos, el gasto destinado a vivienda o arriendo asciende al 30,5% y 30,4% de los ingresos totales, respectivamente, en contraste con los hogares liderados por hombres, para quienes la vivienda sigue siendo asequible. Específicamente, la subregión del Suroeste presenta la mayor brecha de género en términos de asequibilidad en todo el departamento, con una diferencia de 4,5 puntos porcentuales más en el gasto de vivienda o arriendo para las mujeres en comparación con los hombres.

Aunque esta situación es particularmente crítica en Suroeste, esta problemática es común en todas las subregiones de Antioquia, pues los hogares encabezados por mujeres destinan la mayor proporción de sus ingresos totales al pago o arriendo de vivienda, siendo además los hogares con el ingreso promedio más bajo. Inclusive en aquellas subregiones donde la vivienda no es asequible para todos los hogares, las mujeres pagan

2,5 puntos porcentuales más que los hombres para el caso del Valle de Aburrá y 3 puntos más en el Oriente.

Por último, a pesar de contar con ingresos inferiores, en Antioquia las mujeres jefas de hogar destinan un 2,5% más de sus ingresos en comparación con los jefes de hogar hombres. En subregiones específicas, como Bajo Cauca, la diferencia alcanza hasta un 8,1% en la modalidad de vivienda propia pagando, mientras que en Suroeste, se observa una brecha de 4,5% en la modalidad de arriendo.

2.3.2 Accesibilidad

El criterio de accesibilidad subraya la importancia de que el diseño y los materiales de la vivienda se adapten a las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados, especialmente las personas con discapacidad. En el marco de este análisis, se introdujo un indicador que examina el porcentaje de viviendas en déficit habitacional donde reside al menos una persona con algún tipo de discapacidad. En Antioquia, se constató que el 4,8% de las viviendas en déficit habitacional albergan a personas con discapacidad, con un 67,3% ubicadas en zonas urbanas y un 32,7% en zonas rurales. A nivel subregional, Urabá, Nordeste y Norte lideran con el mayor porcentaje de viviendas en déficit habitacional que albergan a personas con discapacidad, registrando un 9,6%, 8,13% y 7,4%, respectivamente.

Dentro de este contexto, se identificaron 774 hogares en déficit cualitativo debido a material inadecuado en el piso, cuyos jefes de hogar tienen limitaciones para moverse o caminar. Estos hogares se distribuyen con 568 ubicados en zonas urbanas y 207 en zonas rurales. Es destacable que más de la mitad de estos hogares se concentran en los municipios de Bello (25%), Caucasia (15,6%) y Medellín (12,8%). En conjunto, estos hallazgos subrayan la necesidad de estrategias específicas para mejorar la accesibilidad y calidad de la vivienda, especialmente en las áreas identificadas como más afectadas.

4.2 HABITABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA VIVIENDA Y HÁBITAT

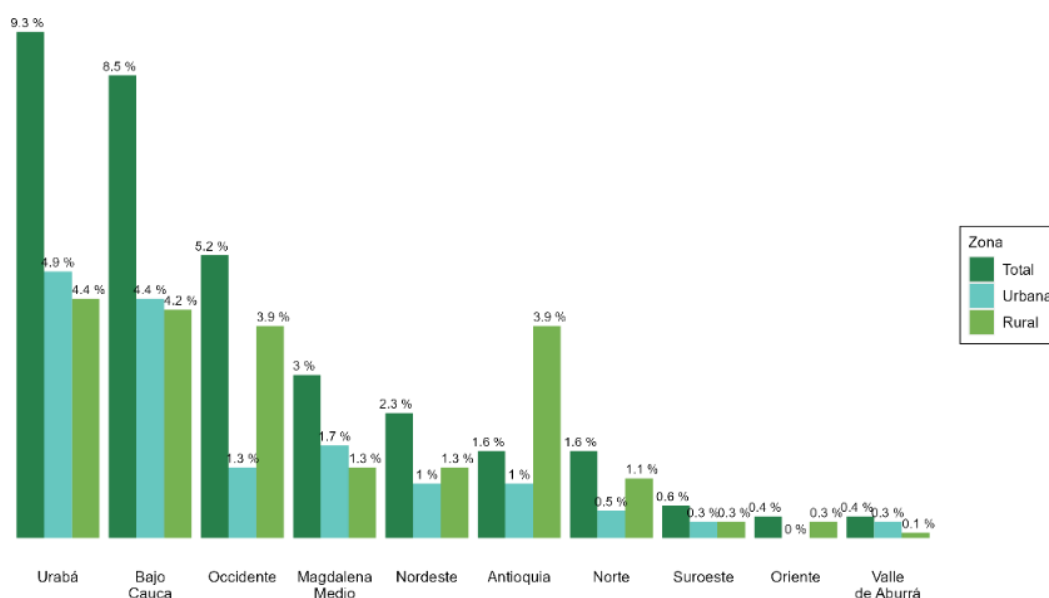
Esta Dimensión, se enfoca en incentivar el desarrollo de viviendas y entornos sociales que, a lo largo de todas las etapas de su ciclo de vida, incorporen medidas activas o pasivas de sostenibilidad, con el fin de promover la cohesión social de las comunidades y mejorar la calidad de vida, mientras se garantiza la permanencia adecuada y segura de los hogares en su entorno.

La vivienda adecuada tal y como lo menciona la ONU no se limita a ser solo un refugio con unas condiciones básica mínimas de habitabilidad, sino que debe promover un hábitat sostenible que brinde condiciones saludables y dignas para sus habitantes con el fin de lograr su desarrollo, incluyendo dentro de estas la promoción y *acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales* (...) (ONU, 1998).

En el marco de esta dimensión y partiendo del criterio de habitabilidad de vivienda adecuada establecido por la ONU-Hábitat, se ha desarrollado un indicador que revela el

porcentaje de viviendas en condiciones inadecuadas, clasificando específicamente aquellas de tipo rancho. Este análisis se ha llevado a cabo a nivel tanto departamental como subregional, con el objetivo de identificar brechas entre las áreas urbanas y rurales. En Antioquia, se evidencia que el 1,6% de las viviendas en la región corresponden al tipo rancho, siendo esta situación más pronunciada en la zona rural, donde el 3,9% de las viviendas se encuentran en condiciones inadecuadas, en comparación con el 1% de viviendas inadecuadas en el área urbana.

Gráfico 20. Antioquia: porcentaje de viviendas inadecuadas de acuerdo con el tipo de vivienda según zona, 2021

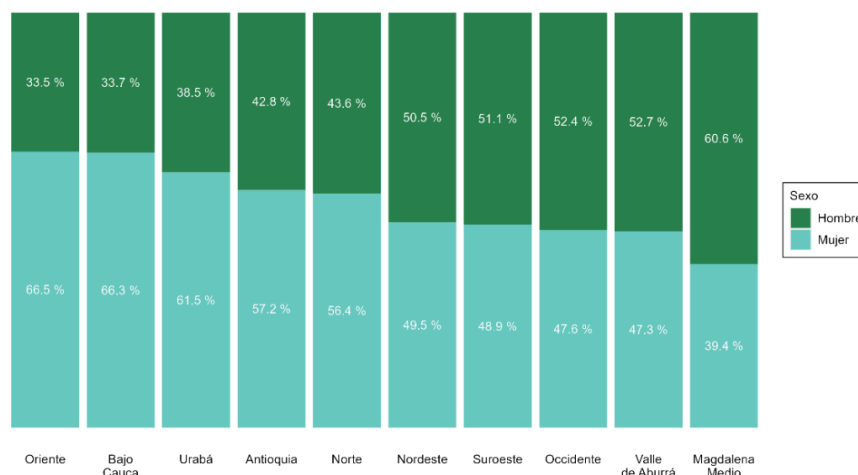


Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Las subregiones con mayor incidencia de viviendas tipo rancho en Antioquia son Urabá (9,3%), Bajo Cauca (8,5%) y Occidente (5,2%). En contraste, el Suroeste (0,6%), Oriente (0,4%) y Valle de Aburrá (0,4%) presentan un menor porcentaje de este tipo de viviendas. Estos datos indican notables disparidades en las condiciones habitacionales entre las distintas subregiones del departamento.

En el caso de Urabá y Bajo Cauca, no se observan diferencias significativas en el porcentaje de viviendas en condiciones inadecuadas entre zonas, siendo marginalmente superior para las áreas urbanas de estas subregiones. En cambio, en Occidente, el 5,2% de las viviendas en áreas rurales son tipo rancho. Estas brechas entre zonas urbanas y rurales se concentran especialmente en Oriente (86,6%), Occidente y Norte, que presentan la mayor proporción de viviendas tipo rancho en la zona rural.

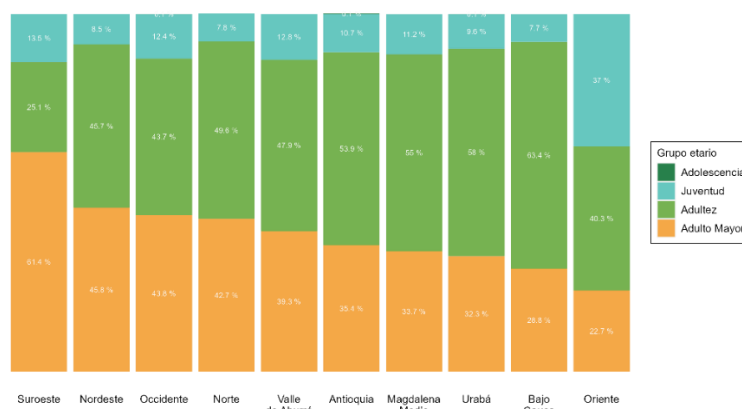
Gráfico 21. Antioquia: porcentaje de viviendas inadecuadas de acuerdo con el tipo de vivienda según el sexo de la jefatura de hogar, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Cuando se examina la situación según el género del jefe de hogar, se observa que en las subregiones con un mayor porcentaje de viviendas tipo rancho, es decir, en condiciones inadecuadas de habitabilidad, más del 60% de estas viviendas tienen como jefa de hogar a una mujer, destacándose especialmente en las subregiones de Bajo Cauca y Urabá. Aunque en la subregión del Oriente, el 66,5% de las viviendas tipo rancho tienen a una mujer como jefa de hogar, esta subregión, junto con el Valle de Aburrá, registra solo un 0,4% de sus viviendas en condiciones inadecuadas. Por lo tanto, es crucial priorizar los esfuerzos en subregiones donde el problema es más pronunciado, considerando además la interseccionalidad de la problemática, ya que en este caso, los hogares con jefatura de hogar femenina enfrentan condiciones habitacionales más precarias.

Gráfico 22. Antioquia: porcentaje de viviendas inadecuadas de acuerdo con el tipo de vivienda según el grupo etario del jefe de hogar, 2021



Fuente: elaboración del Observatorio del Centro de Pensamiento de Vivienda y Hábitat de Antioquia - VIVALAB a partir de la Encuesta de Calidad de Vida de Antioquia, 2021

Finalmente, según se evidencia en el Gráfico 22, en el Suroeste, el 61,4% de las viviendas en condiciones inadecuadas tienen como jefe de hogar a un adulto mayor, contrastando con el rango del 30% al 40% observado en otras subregiones. Este fenómeno indica que, en las subregiones con las condiciones habitacionales más precarias, Urabá y Bajo Cauca, los jefes de hogar se encuentran principalmente en la etapa de la adultez, representando un 58% y 63,4%, respectivamente.

5.2 GOBERNANZA DEL SECTOR Y GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Esta dimensión, aborda los retos departamentales frente a la Gobernanza del sector comprendiendo los actores que la conforman y la forma en que se toman decisiones colectivamente, tanto desde la aplicación técnica, económica, social y política de estas, así como desde la información disponible que hay en el medio para tomarlas, gestionarlas y mejorarlas.

Para el caso de Antioquia, la constelación de actores que componen el sistema habitacional es multisectorial y multiescalar, involucrando entidades de orden nacional, departamental, municipal, del sector privado, solidario y público, contando este último con una entidad sui generis como la Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, la cual a diferencia de los demás departamentos del país agencia y articula la conversación de 125 municipios de cara al Gobierno Nacional, lo cual la posiciona como un actor relevante para comprender y concurrir en la atención de las necesidades de las entidades territoriales actuales y futuras en función de su relacionamiento departamental tanto en suelo urbano como rural.

Con respecto a las metas a cargo de la Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA determinadas en el Plan de desarrollo Unidos por la vida 2020-2023, se reporta para el primer trimestre del 2023 un cumplimiento del 100% para la meta No. X la cual consiste en la implementación de un Laboratorio para el desarrollo de proyectos de innovación y sostenibilidad, creado y nombrado por el Acuerdo 02 de 2022 como VIVALAB.

El porcentaje de cumplimiento reportado para el trimestre se soporta en la aprobación e implementación de la Resolución empresarial 116 de 2023¹ "Por medio de la cual se reglamenta el funcionamiento organizacional, procedimental y técnico del Centro de pensamiento de vivienda y hábitat – VIVALAB de la Empresa de vivienda de Antioquia – VIVA" y su respectivo Documento Técnico de Soporte - DTS. Este Centro de pensamiento conformado por un Observatorio de vivienda y hábitat y por un área de Negocios basados en el conocimiento, tiene como objetivo general crear valor a partir del conocimiento para proponer soluciones alternativas y sostenibles a los problemas del entorno de la vivienda y el hábitat reconociendo la interdependencia multiescalar, las ventajas comparativas y las condiciones particulares de los territorios y sus poblaciones. Lo anterior con el fin de formular y concretar la visión de largo plazo Antioquia 2040.

Al interior de esta Resolución, se reglamentó a su vez la estructura de gobernanza interna del Centro de pensamiento a partir de un comité técnico interdisciplinar quien sostuvo su primer encuentro el 08 de marzo del 2023² en el cual se aprobó el Plan de acción para el

año 2023. De igual manera, esta resolución habilitó la promoción de creación y reglamentación de instancias de relacionamiento externas con los actores representativos del sector vivienda, de las cuales se menciona la Mesa de vivienda y hábitat de Antioquia, la cual sostuvo su primer encuentro del Consejo Rector Consultivo y su primera Comisión sectorial de Asequibilidad y Accesibilidad en el mes de febrero del presente año. Lo dicho, soporta que su estructura de gobernanza se encuentra en estado de implementación.

A partir de lo reglamentado en los actos administrativos mencionados, el equipo del Centro de pensamiento de vivienda y hábitat – VIVALAB en compañía de la Dirección de Planeación VIVA, desarrolló y aprobó en el primer trimestre del 2023 los procedimientos de implementación del Observatorio de vivienda y hábitat de Antioquia, implementación del área de Negocios basados en el conocimiento, así como el procedimiento para la reformulación de la reglamentación y operatividad en caso de ser requerido por temas técnicos en el largo plazo. Los tres procedimientos en mención se encuentran vigentes en el Sistema Integrado de Gestión de la Empresa, lo cual permite darle seguridad técnica y jurídica, así como transparencia al actuar fomentando la cultura del dato y el acceso abierto de la información y los procesos de lo propuesto.

A la fecha, el equipo técnico del Centro de pensamiento se encuentra ejecutando el Plan de acción aprobado para el año 2023, en el cual entre otras actividades se prioriza la consolidación del lago de datos del Observatorio de vivienda y hábitat de Antioquia, su batería de indicadores, el modelo de difusión estadístico de la información, así como la estructuración de la plataforma web para consulta abierta de los diferentes públicos.

En el segundo trimestre del 2023, se finalizó la formulación y socialización de la Política Pública Departamental de Vivienda y Hábitat Adecuados y Sostenibles de Antioquia, la cual fue radicada bajo el Borrador de Ordenanza 023 de 2023 ante la Asamblea departamental de Antioquia para su debate y aprobación entre julio y agosto del mismo año. Esta política, la cual se encuentra alineada con las agendas internacionales como ONU hábitat y sus 7 criterios de vivienda adecuada, traza la visión, los mecanismos y retos técnicos, socioculturales y económicos de la Empresa de Vivienda de Antioquia y los corresponsables del Departamento para el logro de la Mega de 0 déficit habitacional en el año 2040.

Para el mismo periodo, por parte del Observatorio de Vivienda y Hábitat, se formuló la línea base mediante tableros automatizados de los primeros indicadores de la política, los cuales responden a los criterios de vivienda adecuada en el Departamento. Lo anterior se hizo, paralelo a la formulación de las primeras proyecciones tendenciales del déficit habitacional, ambos productos considerando las diferentes subregiones, municipios y zonas y para el último adicionando a la cifra los posibles efectos del cambio climático desagregado por tipo de déficit en Antioquia. Para la socialización y publicación de todo lo anterior, se inició el proceso de formulación del Modelo de difusión estadístico de la información.

3 BIBLIOGRAFÍA

- DANE. (2009). Metodología Déficit de Vivienda. *Colección Documentos*, 79, 55.
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2020). Nota metodológica Déficit Habitacional. In *DANE*.
- Fedesarrollo. (2022). *¿Qué hacer en políticas públicas?*
- Fernandes, E. (2014). Regularización de asentamientos informales en América Latina. In *Lincoln Institute of Land Policy*. web: www.lincolninst.edu%0AISBN
- Giang, D. T. H., & Sui Pheng, L. (2011). Role of construction in economic development: Review of key concepts in the past 40 years. *Habitat International*, 35(1), 118–125.
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2010.06.003>
- Glaeser, E. L., Kahn, M. E., & Rappaport, J. (2008). Why do the poor live in cities? The role of public transportation. *Journal of Urban Economics*, 63(1), 1–24.
<https://doi.org/10.1016/j.jue.2006.12.004>
- Gonzales Arrieta, G. M. (2005). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. *Revista de La CEPAL*, 2005(85), 115–129. <https://doi.org/10.18356/9553a326-es>
- Libertun De Duren, N. (2017). La carga de la vivienda de interés social. *Banco Interamericano de Desarrollo*, 33.
<https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/La-carga-de-la-vivienda-de-interés-social-Comparación-entre-hogares-de-la-periferia-y-del-centro-en-ciudades-de-Brasil-Colombia-y-México.pdf>
- Libertun de Duren, N., Vera, F., Donovan, M. G., Adler, V., Wainer, L. S., Roquero, P., Poskus, M. A., Valenzuela, L., Letelier, M., Olivares, P., Treimun, J., Gamboa, A., Canales, K., Guajardo, J., Davis, D. E., Claramunt Torche, P., & Silva, M. P. (2018). Vivienda ¿Qué viene?: De pensar la unidad a construir la ciudad. *Vivienda ¿Qué Viene?: De Pensar La Unidad a Construir La Ciudad*.
<https://doi.org/10.18235/0001594>
- ONU HABITAT. (2004). *Principios rectores sobre la seguridad de la tenencia para los pobres de las zonas urbanas*. 1, 1–14.
- ONU HABITAT. (2015). *Déficit habitacional en América Latina y el Caribe*.
https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Déficit_habitacional.pdf
- Retsinas, N. P., & Belsky, E. S. (2003). Low Income Homeownership : Examining the Unexamined. *The University of Chicago Press Journals*, 77(4), 627–631.
- Rolnik, R. (2013). Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058–1066.
<https://doi.org/10.1111/1468-2427.12062>
- Saiz, A., Cuellar Ceron, A., Rodríguez, L., & Ganitsky White, R. (2022). Confronting the Housing Challenge in Latin America Part I – Reflections on the Evolution of the Housing Market in Latin America: Realities and Dreams. *SSRN Electronic Journal*.
<https://doi.org/10.2139/ssrn.4238950>
- Thomson, H., Thomas, S., Sellstrom, E., & Petticrew, M. (2009). The health impacts of housing improvement: a systematic review of intervention studies from 1887 to 2007. *American Journal of Public Health*, 99 Suppl 3, 681–692.
<https://doi.org/10.2105/ajph.2008.143909>
- van Gelder, J.-L. (2009). Tenure Security and HousingImprovement in Buenos Aires. *Land Lines*, 9–15.
- Villar, L., Carmen, J., Flórez, E., Valencia-López, N., Pablo, J., Meza, A., & Forero, D. (2016). PROTECCIÓN ECONÓMICA PARA LA VEJEZ EN COLOMBIA: ¿ESTAMOS PREPARADOS PARA EL ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN? Protección económica para la vejez en Colombia: ¿estamos preparados para el envejecimiento

de la población? *. *Coyuntura Económica*, XLVI(2), 15-39.
<http://hdl.handle.net/11445/2724>.

