



Observatorio de Familia

Secretaría de Inclusión Social y Familia.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

BOLETÍN:

MEDELLÍN LA CASA QUE SOMOS.

FAMILIAS Y VIVIENDA

SUBCOMPONENTE OBSERVATORIO DE FAMILIA

COMPONENTE POLÍTICA PÚBLICA PARA LA FAMILIA

UNIDAD FAMILIA MEDELLÍN

SECRETARÍA DE INCLUSIÓN SOCIAL Y FAMILIA

DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN

MEDELLÍN

MAYO DE 2026



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO177740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Presentación

La relación entre las familias y la vivienda es un campo de análisis fundamental para comprender las dinámicas sociales, culturales y territoriales que configuran la vida cotidiana. Tradicionalmente, la vivienda ha sido entendida desde una perspectiva centrada en la infraestructura física, las condiciones materiales de habitabilidad o el acceso a soluciones habitacionales; sin embargo, esta mirada resulta insuficiente para comprender la complejidad de las dinámicas familiares y las múltiples dimensiones que atraviesan el hábitat. Más allá de ser un espacio construido, la vivienda representa un lugar de interacción social, producción de sentidos, construcción de identidades y fortalecimiento de vínculos afectivos y comunitarios. (Harvey, 2012)

En este sentido, la importancia de abordar este tema en este boletín radica en que las transformaciones de Medellín con relación al acceso y tenencia de la vivienda, implica reconocerla como un espacio vivo y dinámico donde las familias desarrollan prácticas de cuidado, socialización y reproducción social. Esto es, reflexionar sobre la relación entre familias y vivienda supone ampliar la mirada hacia el concepto de hábitat como una experiencia social y humana compleja en donde la vivienda se configura como un espacio donde convergen dimensiones materiales, simbólicas, emocionales y comunitarias que influyen profundamente en las formas de vivir, relacionarse y proyectarse en sociedad. Comprender esta relación resulta clave para el ajuste de políticas, estrategias de intervención y procesos de investigación que respondan de manera situada a las realidades y necesidades de las familias. (Zamorano, 2007)

Asimismo, en el marco del cumplimiento de la Ley 1361 de 2009 (19 derechos de las Familias), es tarea del Estado y la Sociedad ser garantes del derecho a la vivienda digna y entornos seguros por lo que el objetivo de este documento es aportar a la comprensión de la relación vivienda y Familias más allá del acceso y lo físico-espacial y ofrecer recomendaciones que posibiliten la toma de decisiones para seguir construyendo una ciudad con condiciones que posibiliten relaciones sanas en espacios dignos y seguros.

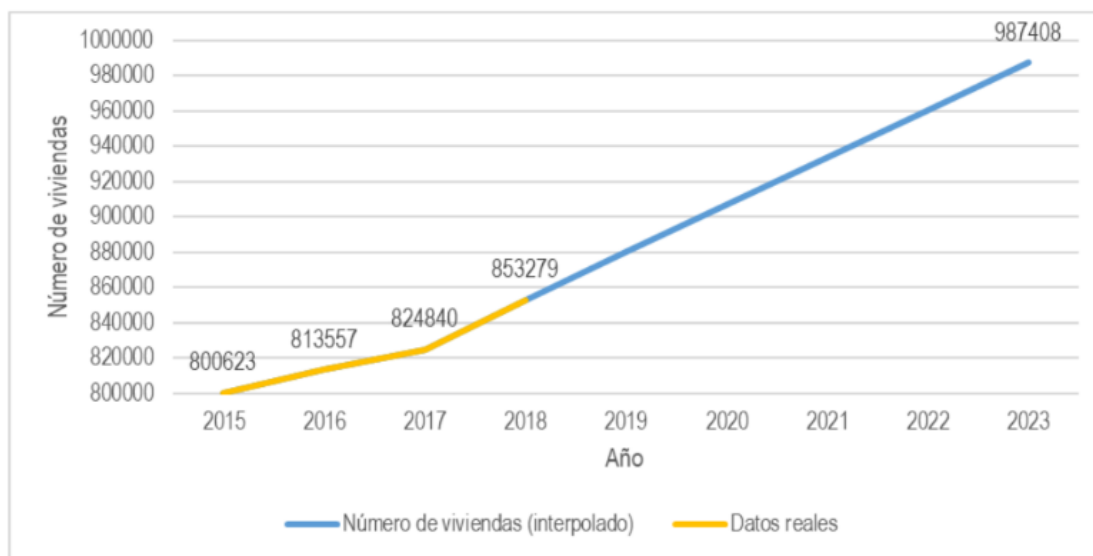


Contexto y datos sobre vivienda y familias en el Distrito de Medellín

La “sociología de la vivienda” propuesta por Paul-Henry Chombart de Lauwe en los años (1956, 1959 y 1960), se plantea dos preguntas centrales: ¿cómo las familias, con su cultura, relaciones, modos de vida y de consumo se adaptan o no a sus viviendas?, y ¿cómo estas viviendas según su ubicación, forma y estructura determinan el comportamiento de las familias y su integración con un mundo en constante transformación?

De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda (2018) Medellín cuenta con un total de 815.362 hogares, de los cuales 801.887 están ubicados en la cabecera municipal y 13.475 en los Centros Poblados y Rural Disperso (CPRD). Posteriormente, en 2023, el stock habitacional reportado por las Empresas Públicas de Medellín (EPM) alcanzó 987.408 viviendas, registrando un incremento de más de 134.129 unidades respecto a 2018 y una tasa de crecimiento del 15,73 % en dicho quinquenio. En términos acumulados, entre 2015 y 2023, el stock de vivienda del Distrito presentó un crecimiento de 186.785 unidades, correspondiente a un aumento total del 23,32% (ver figura 1). (DAP, 2025)

Figura 1. Stock habitacional en Medellín 2015-2023



Fuente: DAP Distrito Especial Medellín, 2025.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Este crecimiento puede estar asociado a factores como: el aumento de los hogares unipersonales, la disminución del promedio de integrantes por hogar (pasando de 5 a 2,7) y los cambios en los patrones de convivencia familiar. Es decir, a medida que se consolidan nuevas formas de organización habitacional y aumenta la autonomía individual, especialmente en zonas urbanas, se observa una tendencia hacia la diversificación de la configuración de las familias y por tanto el acceso y tenencia de la vivienda. Este fenómeno es evidente tanto en los estratos medios y altos como en contextos populares y rurales, reflejándose en una expansión en la construcción de viviendas y una reducción progresiva de los espacios públicos y equipamientos que complementen un hábitat adecuado para las familias.

Ahora bien, en cuanto a la dimensión habitacional analizada por diferentes encuestas, se identifica que en Medellín el 57% de las familias habita en casas y el 42% en apartamentos (DANE, 2024). En cuanto a la tenencia de la vivienda, el 59% corresponde a hogares con propiedad totalmente pagada, el 21% vive en arriendo o subarriendo, y el 12% en condición de usufructo. Sumado a esto, de acuerdo con la revisión a corto plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, liderada por el Departamento Administrativo de Planeación -DAP- (2025) se identifica que existe un déficit habitacional en 192.475 viviendas, es decir, hay una falta de condiciones de seguridad y adecuación en estas. Este déficit se divide en dos categorías, cualitativo (se enfoca en identificar la porción de hogares que habitan en viviendas inadecuadas, es decir, las viviendas que requieren alguna intervención en alguno de los siguientes atributos para adecuar el espacio, piso, lugar donde preparan los alimentos o el acceso a servicios públicos) y cuantitativo (hace referencia a la cantidad de hogares que habitan viviendas que no cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad en términos de estructura física y espacio y requieren una vivienda nueva) (DAP, 2025). Así, de acuerdo con el DAP (2025), en Medellín 154.269 viviendas tienen déficit cualitativo y 38.206 déficit cuantitativo lo que implica proyectar soluciones no solo físicas, sino también habitacionales de modo que la vivienda sea un lugar que posibilite más que estar bajo un techo.

En términos territoriales, estos déficits se presentan tanto en el suelo urbano como en el rural, principalmente en las comunas 1, 3 y 8 (Popular, Manrique y Villa Hermosa) se mantienen con déficits en categoría muy alto. Las comunas 7 y 13 (Robledo y San Javier) también presentan déficit, pero en menor proporción, lo cual da cuenta de las necesidades sociales y urbanas que se concentran principalmente en los bordes del distrito. En el suelo rural, el déficit se concentra principalmente en los corregimientos de Santa Elena y San Sebastián de Palmitas. (DAP, 2025)

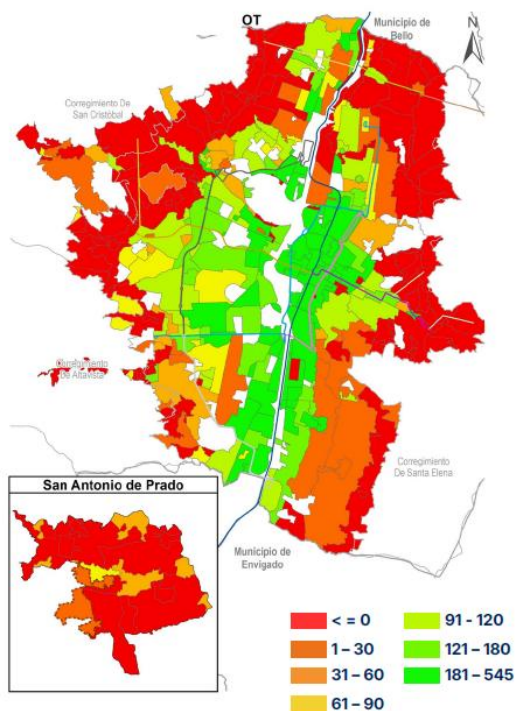
Con relación al déficit cuantitativo, cuando se habla de necesidades y garantías de vivienda para familias con riesgos sociales asociados principalmente a la pobreza monetaria, hay un imaginario y es que Medellín por sus características geográficas ya no cuenta con disponibilidad de suelo para construir vivienda nueva, no obstante, en la actual revisión del Plan de Ordenamiento territorial (instrumento de planeación físicoespacial), se identifica que sí hay espacios donde se puede construir vivienda nueva (ver figura 2) desde diferentes tratamientos de suelos, entre estos,



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

renovación urbana, que implica transformar zonas con potencial de construir viviendas o el mejoramiento integral de barrios que posibilita hacer una mejor distribución de los espacios y por tanto construir.

Figura 2. Densidades para construir vivienda



Fuente: DAP, 2025

Teniendo en cuenta las posibilidades de construir vivienda, en este mapa se muestra dos situaciones; el color rojo, da cuenta de superación de la capacidad del suelo para construir vivienda, es decir, todo ese espacio ya se encuentra habitado y superó la capacidad máxima de construcción. Lo resaltado en color verde y amarillo son los suelos con capacidad de desarrollo en vivienda y se podría decir que es significativo, no obstante, este suelo tiene unas características que hacen difícil la construcción, entre estas que es un suelo muy costoso por lo que no es tan sencillo desarrollar proyectos de interés social. El reto que tiene hoy Medellín es poder articular a los diferentes actores involucrados de modo que sea posible que la construcción de vivienda en estas zonas se efectúe. Ahora bien, si no se está construyendo vivienda nueva tipo casa o apartamento específicamente para las familias que habitan el distrito y tienen esta necesidad, ¿cuáles han sido las soluciones para resolverlo?





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En un diagnóstico elaborado por la Universidad Nacional (2025) en el marco del proceso de actualización del componente habitacional del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, se identifica que,

Durante los últimos años se han evidenciado presiones por parte del mercado inmobiliario residencial que se enmarcan en lógicas de oportunidad de negocio inmobiliario, situación actual que ha dado lugar a dinámicas urbanas de transformación en las formas en que se utiliza y ocupa la vivienda en la ciudad. Uno de los fenómenos más notorios en este contexto es la turistificación, que ha generado una reconfiguración en la destinación de los inmuebles habitacionales, incorporando nuevas modalidades de uso que, en algunos casos, trascienden el concepto tradicional de vivienda. Entre estas se incluyen el coliving, multifamily, seniors club, residencias para profesionales de diversas áreas, vivienda de pequeño formato, entre otros. (DAP, 2025, p. 1117)

Esta situación plantea la necesidad de un análisis detallado que permita reconocer y reglamentar estas nuevas formas de construcción y ocupación, estableciendo criterios claros para diferenciar cuándo el uso de un inmueble corresponde a la reglamentación de usos del suelo como un servicio y cuándo debe ser considerado como parte del sistema habitacional de las familias. A continuación, se presentan definiciones de los nuevos modelos de vivienda asociados al mercado inmobiliarios como solución a la necesidad de este bien tanto para familias como para otros actores en Medellín.

Multifamily: corresponde a una tipología edificatoria que concentra múltiples unidades residenciales dentro de un mismo edificio o conjunto, concebido y operado bajo una lógica de renta unificada. Se trata de desarrollos habitacionales administrados por una sola entidad, ya sea una persona jurídica, un fondo de inversión o un operador especializado, que construye, adquiere o gestiona el inmueble con el objetivo principal de arrendar las unidades a diferentes familias o individuos, generando ingresos recurrentes mediante esquemas de arrendamiento de largo plazo. (DAP, 2026)

Coliving: es una forma contemporánea de vivienda compartida basada en la convivencia comunitaria, la flexibilidad contractual y la integración de servicios. En este esquema, los residentes acceden a una habitación privada dentro de un inmueble que cuenta con zonas comunes como cocinas, salas de estar, áreas de coworking y servicios complementarios. El modelo se apoya en una gestión unificada que incluye la administración de los servicios básicos, el mobiliario y, en algunos casos, actividades para fortalecer la vida en comunidad. Su estructura permite contratos de arriendo individuales por unidad de habitación, lo que reduce los costos frente a la vivienda tradicional. (DAP, 2026)



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Seniors club: constituye una modalidad de vivienda colectiva asistida, dirigida específicamente a la población adulta mayor. Se trata de desarrollos inmobiliarios de uso mixto que integra unidades habitacionales privadas o semiprivadas, diseñadas con criterios de accesibilidad, seguridad y confort, con un conjunto de espacios y servicios comunes orientados al bienestar y acompañamiento integral del residente. Estos espacios incluyen zonas recreativas, servicios de salud básica, espacios para actividades sociales y apoyo cotidiano, todo ello articulado bajo un RPH o mediante modelos de cesión o membresía de uso a largo plazo. (DAP, 2026)

Otros modelos de vivienda identificados son los homeoffice, residencias estudiantiles y residencias para profesionales, una diversificación de formas de vivienda principalmente colectiva que refleja cambios culturales, económicos y demográficos, así como otras configuraciones familiares, pues el aumento de hogares unipersonales, familias transnacionales, o familias manada evidencian nuevas maneras de habitar la ciudad y relacionarse asociadas a transformaciones laborales, altos costos del suelo y la vivienda, movilidad y cambios en los proyectos de vida. Si bien esto puede fortalecer formas de autonomía individual y da cuenta de dinámicas como el turismo, también genera mayores riesgos de aislamiento, soledad y posibles debilitamientos de redes de apoyo familiar y comunitario.

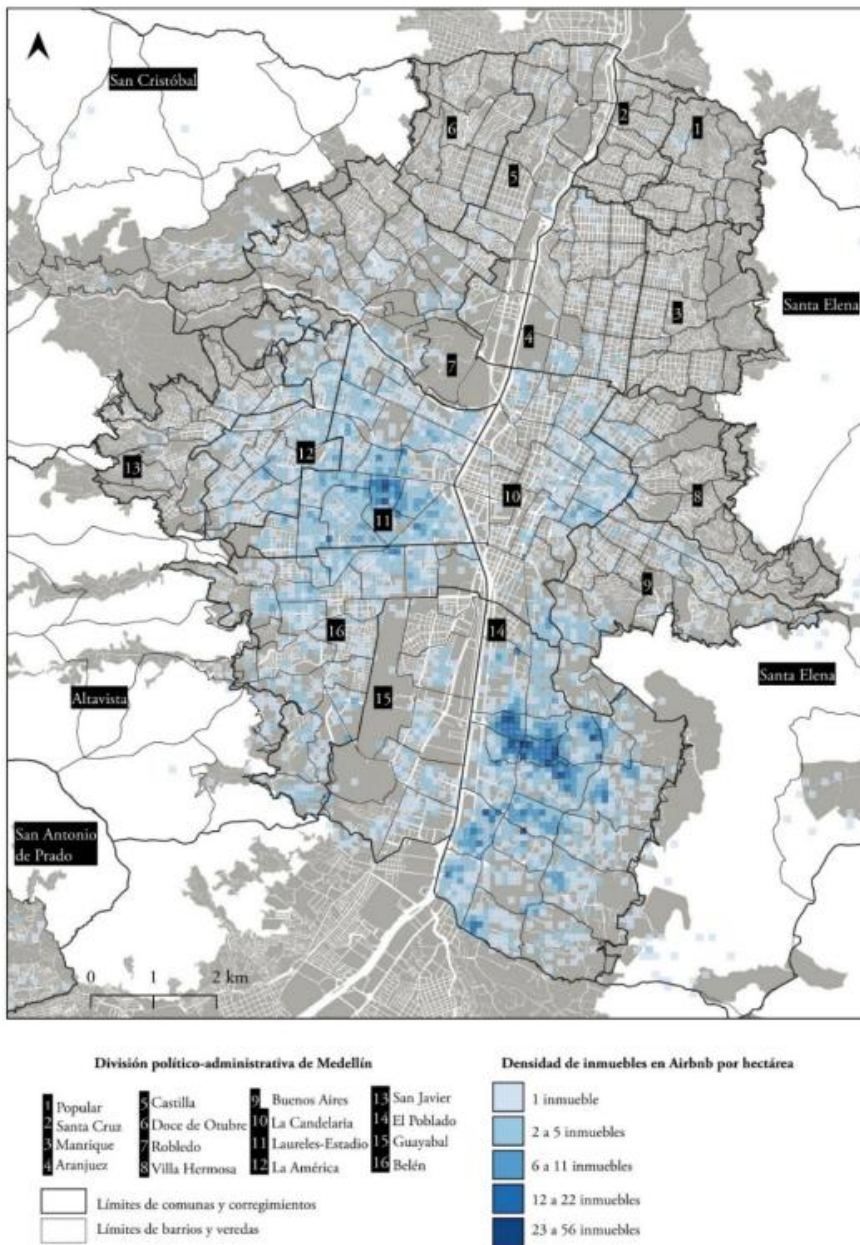
Ahora bien, con relación al turismo como una variable clave en el tema de familias y vivienda, otro asunto importante de resaltar es que en menos de una década Medellín se ha transformado y consolidado como ciudad turística. Después de ser un destino con predominio de turistas nacionales hasta la primera década del siglo XXI, ha pasado a ser visitada mayoritariamente por extranjeros que representan un 72%, con un estimado de 1,8 millones (Secretaría de turismo, 2025) en 2025. En términos de alojamiento, los turistas se hospedan en lo que hoy se denomina **vivienda turística o vivienda de rentas cortas** (Santana y Silva, 2025).

Aunque las cifras no son definitivas para dar cuenta de la importancia real de este nuevo mercado inmobiliario confirman la creciente importancia de analizar plataformas como Airbnb “en donde lo que prima en su circulación social no es su valor de uso asociado al habitar sino el valor de cambio en recurrente movimiento que produce rentas y liquidez financiera en corto plazo” (Santana y Silva, p. 193). Esta importancia no se define solo por las dinámicas inherentes al turismo, sino que es la clave para comprender la actual crisis urbana de la vivienda y sus impactos. Con ello, se hace imprescindible comprender la configuración, desarrollo y los cambios en la producción y consumo de viviendas de rentas cortas involucradas tanto en las actividades turísticas como en los nuevos modos de habitar. Si bien el debate público sobre el aumento de viviendas que prestan servicios de hospedaje por medio de la plataforma Airbnb en Medellín (ver figura 3) ha estado centrado en la gentrificación, en el aumento de precios de la vivienda en alquiler para residentes o los conflictos de convivencia entre turistas y habitantes, es necesario llevar la reflexión al impacto en las dinámicas familiares cuando este tipo de vivienda operan en unidad residenciales (Santa y Silva, 2025).



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura 3. Densidad de viviendas de renta corta en Airbnb en Medellín hasta 2024



Fuente: Santana y Silva (2024).



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Un caso particular para este análisis de la relación viviendas y familias es el modelo de **inquilinos**, de acuerdo con una caracterización realizada por el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED) y la Unidad Familiar Medellín de la Secretaría de Inclusión Social y Familia en el año 2025, se identifica que en el Distrito hay aproximadamente 800 inquilinos en funcionamiento principalmente en las comuna 10, 4 y 7, La candelaria, Aranjuez y Robledo, respectivamente, donde habitan más de 3.000 familias y aunque estos espacios son una alternativa de vivienda, tanto la dinámica al interior de cada familia como el hecho de tener que compartir espacios colectivos se vuelve complejo en la medida que se limita la privacidad y empiezan a emerger conflictos de convivencia, violencias intrafamiliares entre otros.

Esto es, pese a que este modelo de vivienda genera ciertas condiciones de bienestar, las formas en que funcionan, la operación por parte de privados, el tamaño, sus ubicaciones territoriales etc, influyen directamente en la calidad de vida y de las relaciones que se tejen tanto al interior como al exterior de las familias. Es este caso donde cada familia cuenta solo con una habitación, los encuentros pueden ser complejos, las conversaciones pueden ser superficiales y por tanto tener bajas posibilidades de gestionar emociones, lo que afecta el fortalecimiento de vínculos y la comunicación afectiva. Incluso asuntos como el uso excesivo de dispositivos tecnológicos o la habitancia de y en calle pueden intensificarse cuando la vivienda no favorece interacciones sanas y espacios para el desarrollo de la libre personalidad.

Análisis sobre la relación familias y vivienda en Medellín

La ciudad enfrenta un escenario habitacional con diversos retos para las familias en tanto los costos de acceso y permanencia a viviendas no solo profundiza las desigualdades urbanas, sino que impacta directamente la calidad de vida de las familias, al limitar las posibilidades de contar con espacios de ocio, privacidad y bienestar cotidiano. La reducción de los espacios habitacionales incrementa tensiones asociadas al hacinamiento, dificulta el desarrollo integral de individuos y debilita las redes comunitarias y de arraigo territorial. A su vez, el desplazamiento progresivo de las familias hacia zonas periféricas del distrito por el encarecimiento de la vivienda aumenta los tiempos de movilidad y las barreras de acceso a servicios, afectando especialmente a las familias con mayores condiciones de vulnerabilidad social y económica.

La vivienda no solo resguarda físicamente a quienes la habitan, sino que también posibilita que se configuren rutinas, se tramitan conflictos y se construyen memorias que impactan directamente las trayectorias familiares y la calidad de vida de sus integrantes. Por ello, las condiciones de la vivienda inciden de manera significativa en aspectos como la salud mental, la seguridad, el fortalecimiento de vínculos familiares y el acceso a oportunidades de desarrollo social y económico. Esto evidencia que el análisis de la vivienda no puede reducirse exclusivamente a variables arquitectónicas o urbanísticas, sino que requiere incorporar enfoques psicosociales y de familia que reconozcan las experiencias, prácticas y relaciones que allí se producen.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Si bien en Medellín se adelantan acciones desde el ISVIMED para acompañar, asesorar y garantizar el derecho a la vivienda digna es necesario que los diferentes actores que inciden en este proceso se articulen de modo que el déficit habitacional siga reduciendo y se construyan viviendas con las condiciones adecuadas y con entornos que posibiliten la interacción social.

Recomendaciones

En términos de recomendaciones, es necesario que se tenga en cuenta lo siguiente:

1. Es necesario que en la actualización de la política de vivienda y hábitat del distrito se tenga en cuenta el enfoque de familia, es decir, esta debe trascender la meta de construcción de unidades y establecer estándares mínimos de habitabilidad relacionados con espacio suficiente, áreas para el cuidado, accesibilidad, entorno comunitario y acceso cercano a servicios educativos, de salud y recreación.
2. Regular de manera más estricta el impacto de las rentas cortas y la especulación inmobiliaria en zonas residenciales, priorizando mecanismos de protección para familias, como controles territoriales que eviten procesos de expulsión y gentrificación.
3. Incorporar de manera transversal el enfoque de familias en la revisión y actualización del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), garantizando que las decisiones sobre usos del suelo, densificación, renovación urbana y expansión de la ciudad consideren sus impactos sobre las dinámicas familiares, el cuidado, la convivencia y el acceso equitativo a equipamientos y servicios.
4. En el marco del desarrollo de las diferentes acciones que se desarrollan para acompañar a las familias es importante diseñar dispositivos pedagógicos que vinculen la importancia de la relación entre familias y el entorno que habitan de modo que, aunque haya dificultades de acceso o físico espaciales las relaciones se mantengan.
5. Teniendo en cuenta que la Política Pública para la Familia se está actualizando es clave que se planteen estrategias que permitan fortalecer la comprensión de la relación entre la vivienda como espacio físico y como espacio que posibilita el cuidado, el fortalecimiento de vínculos y finalmente la calidad de vida de las familias.
6. Crear una agenda de gobernanza urbana entre los diferentes actores públicos y privados que inciden en la garantía de acceso a vivienda digna, orientada a construir acuerdos de largo plazo sobre el modelo de ciudad y vivienda que se desea consolidar. Esta articulación permitiría generar sistemas de información y monitoreo sobre los efectos del mercado inmobiliario en las familias, evaluar impactos de procesos de gentrificación y turismo, y diseñar incentivos para proyectos que promuevan arraigo territorial y bienestar para las familias.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Referencias

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. (2025-2026). Revisión a corto plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, componente habitacional.

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín y Unidad Familia Medellín. (2025). Caracterización inquilinatos de Medellín.

Harvey, D. (2003). Espacios de Esperanza. Serie Cuestiones de antagonismo. Madrid: Akal.

Harvey, D. (2012). Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution. Verso.
https://abahlali.org/files/Harvey_Rebel_cities.pdf

Santana Rivas, L. D. , Aristizábal Silva, A.(2025). Nuestras viviendas en sus carteras de inversión. Centralización socioespacial del stock de Airbnb en Medellín. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 190-203. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122521>

Zamorano Villareal, C. (2007). Vivienda y familia en medios urbanos. ¿Un contenedor y su contenido? <https://www.scielo.org.mx/pdf/soc/v22n65/2007-8358-soc-22-65-159.pdf>