



Ciudades como escenarios de inclusión social

Boletín de Política Pública

Los efectos externos del desarrollo de vivienda pública sobre la informalidad en la vivienda: el caso de Medellín, Colombia

Autores del estudio

Héctor Posada
Andrés García
David Londoño

[*The external effects of public housing developments on informal housing: The case of Medellín, Colombia*](#)

Autor del boletín

Carlos Andrés Ladino
Alianza EFI.

Contacto
carlosan.ladino@urosario.edu.co

Este artículo hace parte del equipo de comunicación y divulgación científica del proyecto 'Inclusión productiva y social: programas y políticas para la promoción de una economía formal - Alianza EFI', el cual busca diagnosticar, examinar e intervenir factores y barreras que afectan la inclusión social y productiva de los agentes económicos.

Resumen

- » Los programas que ofrecen viviendas públicas buscan reducir el déficit de vivienda formal que tienen los países.
- » Los proyectos de construcción de vivienda pública normalmente se realizan en zonas donde el valor de la tierra es más bajo. Estos espacios suelen estar alejados de los centros de oportunidades que ofrecen las ciudades junto con un alto porcentaje de pobreza.
- » La construcción de proyectos VIS, de manera indirecta, causa efectos positivos en diferentes indicadores de bienestar

Antecedentes y contexto

Según investigaciones previas, en Latinoamérica uno de cada tres hogares habita en viviendas bajo condiciones precaria, ya sea por la seguridad de tenencia, la durabilidad de los materiales de construcción, los accesos a servicios públicos o la disponibilidad del espacio al interior de la vivienda. En consecuencia, los gobiernos han establecido programas de vivienda públicas y subsidiadas (VIS en el caso de Colombia) para mejorar los indicadores de vivienda.

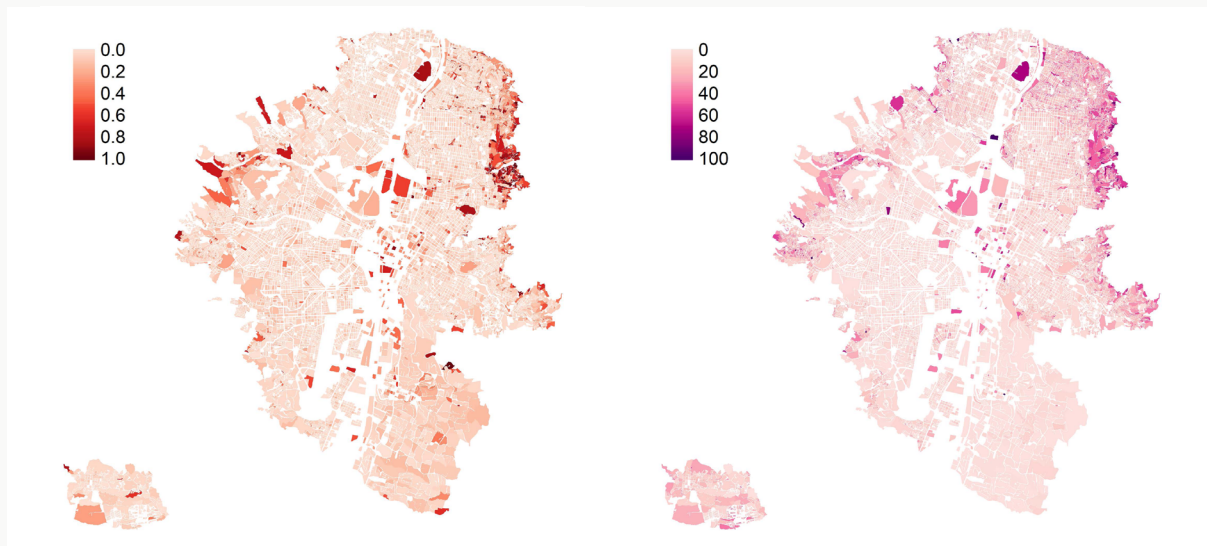
En Colombia, la rápida migración de individuos en las zonas rurales a las ciudades colombianas- que se experimentó en la segunda mitad del siglo XX- ha generado una alta necesidad de vivienda en zonas rurales, lo cual derivó en la creación de los programas para el desarrollo de la vivienda.

Vivienda de Interés social (VIS)

Es un hogar que cumple con los requerimientos mínimos de calidad del diseño urbano, arquitectónico y de construcción, cuyo valor no excede los 135 SMLMV es decir 135 millones, aproximadamente.

El caso de la migración hacia la ciudad de Medellín no es contrario al sufrido alrededor de todo el territorio nacional. Según estimaciones publicadas por la alianza privada “Medellín Cómo Vamos” del año 2019, aproximadamente el 18% de todos los hogares de la ciudad enfrentan un déficit en las condiciones de vivienda. Estas construcciones informales tienden a estar en las periferias de la ciudad, donde también se evidencian los mayores índices de pobreza multidimensional. Además, para este caso, estos hogares también están en zonas con rezagos en la infraestructura de conexión hacia las oportunidades laborales que ofrece la ciudad.

Ilustración 1. Concentración de vivienda informal y pobreza en la ciudad de Medellín.



Fuente: Posada, H. M., García-Suaza, A., & Londoño, D. (2022)

‘Mi Casa Ya’ es un programa que permite acceder a subsidios de vivienda, entregados por el gobierno nacional, a los hogares más vulnerables. Este tipo de políticas no solo han permitido que 162 mil hogares adquieran su vivienda nueva, también han generado mejoras en la reducción de pobreza y en un aumento de empleo.

Ahora bien, este tipo de programas no siempre genera efectos positivos para la población. Según la evidencia previa, sugiere que, para que los programas de construcción de viviendas públicas sean efectivos y mejoren las condiciones de los hogares, estos deben ofrecer una infraestructura de calidad y deben estar cercanos a las zonas de la ciudad donde hay oportunidades laborales.

En la misma línea, la construcción de viviendas que cumplan con los estándares mínimos de calidad no solo beneficia de manera directa a los hogares y a las personas que tienen acceso a estas viviendas, también beneficia a la población vecina con el desarrollo de la infraestructura en los barrios informales, incentivando la construcción privada, el desarrollo de vías o la idoneidad del suelo para construir.

Por esta razón, en el marco del proyecto Alianza EFI: Economía Formal e Inclusiva, académicos e investigadores de la Universidad del Rosario y la Universidad de Antioquía estudiaron los efectos que la construcción de proyectos VIS causa en los indicadores económicos de los barrios aledaños, caracterizados por un alto porcentaje de vivienda informal. De esa manera, los autores ofrecen evidencia que contribuye a la discusión sobre los efectos indirectos que tienen este tipo de políticas sobre las poblaciones que no se benefician directamente, para diseñar propuestas de intervención- por parte de las autoridades competentes- que maximicen el bienestar social.

Metodología

Para estimar los efectos que los proyectos VIS causa sobre las variables económicas de los barrios informales contiguos a la construcción, los investigadores usaron técnicas econométricas de inferencia causal, principalmente un modelo de Variable Instrumental (IV), que permite comparar los cambios observados en los barrios u hogares cercanos a estas construcciones frente a los barrios lejanos o que no tienen este tipo de construcciones.

Teniendo en cuenta los problemas en la construcción los proyectos VIS , ya que tienden a edificarse en zonas con alto porcentaje de informalidad y pobreza generando un sesgo por doble causalidad en la estimación, los académicos usaron como instrumento la idoneidad geológica, ya que esta es aceptada internacionalmente para resolver este tipo de estimaciones. De esa manera, la idoneidad del suelo, como instrumento, permite estimar correctamente los efectos que tiene la exposición a proyectos VIS sobre los barrios aledaños.

Para estimar los efectos descritos, los investigadores construyeron una base usando información georreferenciada del Censo Nacional del 2018, provista por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) que contiene información sobre sobre los hogares y las características de vivienda; datos sobre la criminalidad en Medellín, que contiene información espacial y temporal de los diferentes crímenes en la ciudad, que ofrece la Alcaldía; el índice de pobreza multidimensional que calcula el DANE y datos geográficos distritales obtenidos del Plan de Ordenamiento territorial (POT) de Medellín para el año 2014.

Asimismo, para construir las medidas de exposición de los hogares a los proyectos VIS, los autores usaron datos georreferenciados de los proyectos de construcción de viviendas públicas, durante los años 2004 a 2018, que ofrece la Cámara Colombiana de Construcción (CAMACOL), que contiene todas las especificaciones de los proyectos: Metros cuadrados, número de bloques, cantidad de apartamentos.

Por último, para la construcción del instrumento, los expertos usaron datos sobre la idoneidad del suelo, que describe los niveles y las zonas óptimas para construcción de viviendas, provista por el POT de Medellín para el año 2006.

Resultados

- » Un aumento del 10% en la exposición (en metros cuadrados construidos o en el número de apartamentos) a los proyectos VIS reduce en 4 puntos porcentuales (pp) la tasa de vivienda informal. Asimismo, esta exposición reduce en 5pp el índice de pobreza multidimensional.
- » La construcción de proyectos VIS incrementan el uso de materiales de calidad en los bloques aledaños, así como un aumento en la proporción de casas con acceso a servicios públicos.
- » Una mayor exposición a estos proyectos de vivienda públicas reduce la tasa de robos del bloque. De igual manera, también incrementa la renta o valor de la tierra.
- » Una mayor exposición a este tipo de proyectos genera una reducción en la proporción de migrantes en el barrio.

Recomendaciones de política

A pesar de que este tipo de políticas están diseñadas para reducir el déficit de hogares en individuos de bajos recursos, de manera indirecta se obtienen efectos positivos en otros indicadores de bienestar. En ese sentido, la coordinación entre este tipo de programas de construcción con otras políticas focalizadas en la mejora de otros indicadores es efectiva en la mejora del bienestar social.