



Desarrollo
Pacífico
de China

Cambios en la Vivienda de 1.300 Millones de Chinos

Por Xue Kai



Ediciones en Lenguas Extranjeras



Desarrollo
Pacífico
de China

Cambios en la Vivienda de 1.300 Millones de Chinos

Por Xue Kai



Ediciones en Lenguas Extranjeras

图书在版编目 (CIP) 数据

13 亿人的住房变迁: 西班牙文 / 薛凯著, 贾宁一译.

—北京: 外文出版社, 2007

(和平发展的中国丛书)

ISBN 978-7-119-05119-2

I.13... II.①薛...②贾... III.住宅-房地产业-概况-中国-西班牙文

IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 151518 号

作 者 薛 凯

责任编辑 余冰清

西文翻译 贾宁一

西文审定 姜风光

内文及封面设计 天下智慧文化传播公司

执行设计 姚 波

制 作 北京维诺传媒文化有限公司

印刷监制 冯 浩

13 亿人的住房变迁

*

© 外文出版社

外文出版社出版

(中国北京百万庄大街 24 号)

邮政编码 100037

北京外文印刷厂印刷

中国国际图书贸易总公司发行

(中国北京车公庄西路 35 号)

北京邮政信箱第 399 号 邮政编码 100044

2007 年(大 32 开)第 1 版

2007 年第 1 版 第 1 次印刷

(西)

ISBN 978-7-119-05119-2

17-S-3818P

INDICE

Introducción	<i>001</i>
Sueño realizado: ocho cambios en la vivienda de los chinos	<i>005</i>
Desde “encontrar difícilmente una vivienda” hasta “vivir y trabajar en paz y felicidad”	<i>007</i>
Del “sueño de vivienda” al “sueño de vivienda amplia”	<i>011</i>
De “vivienda cualquiera” a “vivienda de calidad”	<i>015</i>
De “asignación de viviendas de bienestar” a “compra de viviendas mediante préstamos”	<i>023</i>
Del “proletario” al “propietario”	<i>028</i>
Del “consumo popular” a la “inversión particular”	<i>032</i>
Del “residente de la entidad” al “ciudadano de la comunidad”	<i>036</i>
Del “cambio tremendo de la ciudad” al “cambio conjunto de la ciudad y el campo”	<i>040</i>

Realizaciones del gobierno: usar bien la “mano invisible” y la “mano visible”	<i>047</i>
Un compromiso solemne: “vivienda cómoda”	<i>048</i>
“Trilogía” de la reforma de la vivienda	<i>056</i>
Conversión del mercado inmobiliario en el canal principal de viviendas	<i>064</i>
Establecimiento enérgico del sistema de garantía de viviendas	<i>072</i>
“Deber del Gobierno” en la regulación y control macroeconómicos	<i>080</i>
Reflexión social: El consumo de la vivienda no debe sobrepasar la etapa de desarrollo actual de China	<i>091</i>
Hay que reflexionar sobre el “consumo prematuro”	<i>092</i>
“Que no dismantelen nuestra civilización”	<i>099</i>
El sector inmobiliario debe asumir la “responsabilidad social”	<i>109</i>
Epílogo: La “vivienda cómoda” no es sueño	<i>117</i>



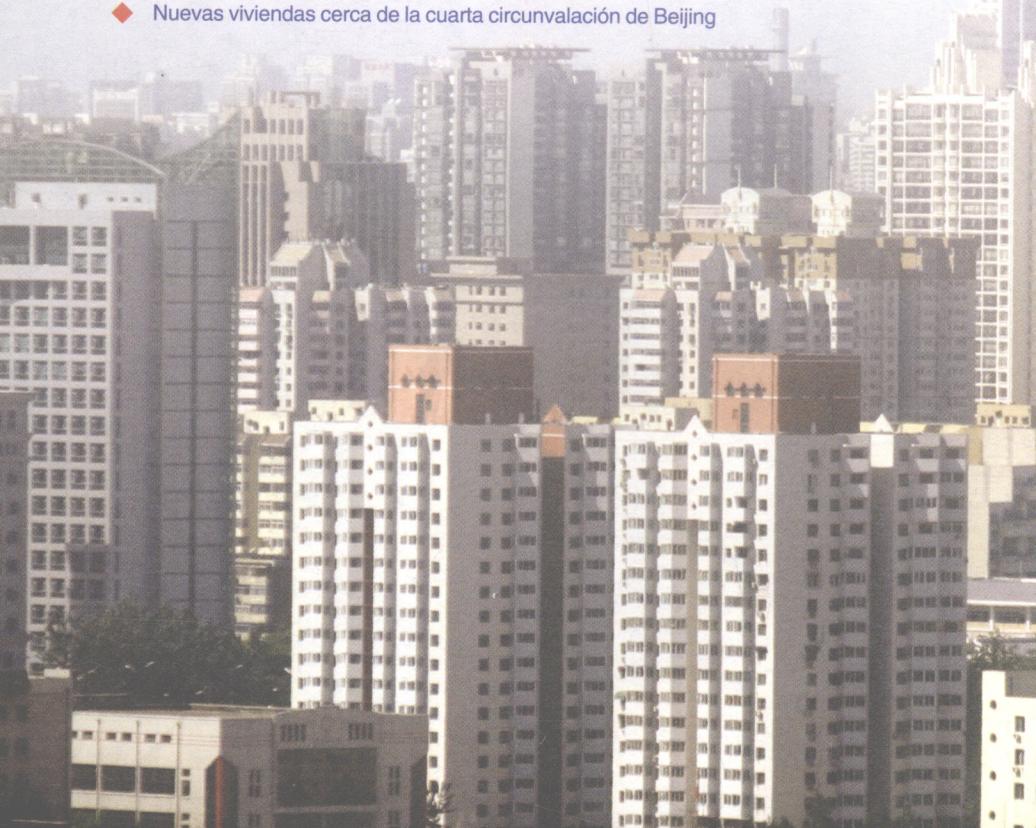
Introducción

La vivienda es el derecho fundamental de todo ciudadano y esencia de la garantía social. Muchos chinos sueñan toda su vida, primero que nada, con poseer una vivienda segura y cómoda, mientras que el Gobierno chino se esfuerza incansablemente porque “todos tengan un techo”, aspecto que constituye un objetivo primordial.

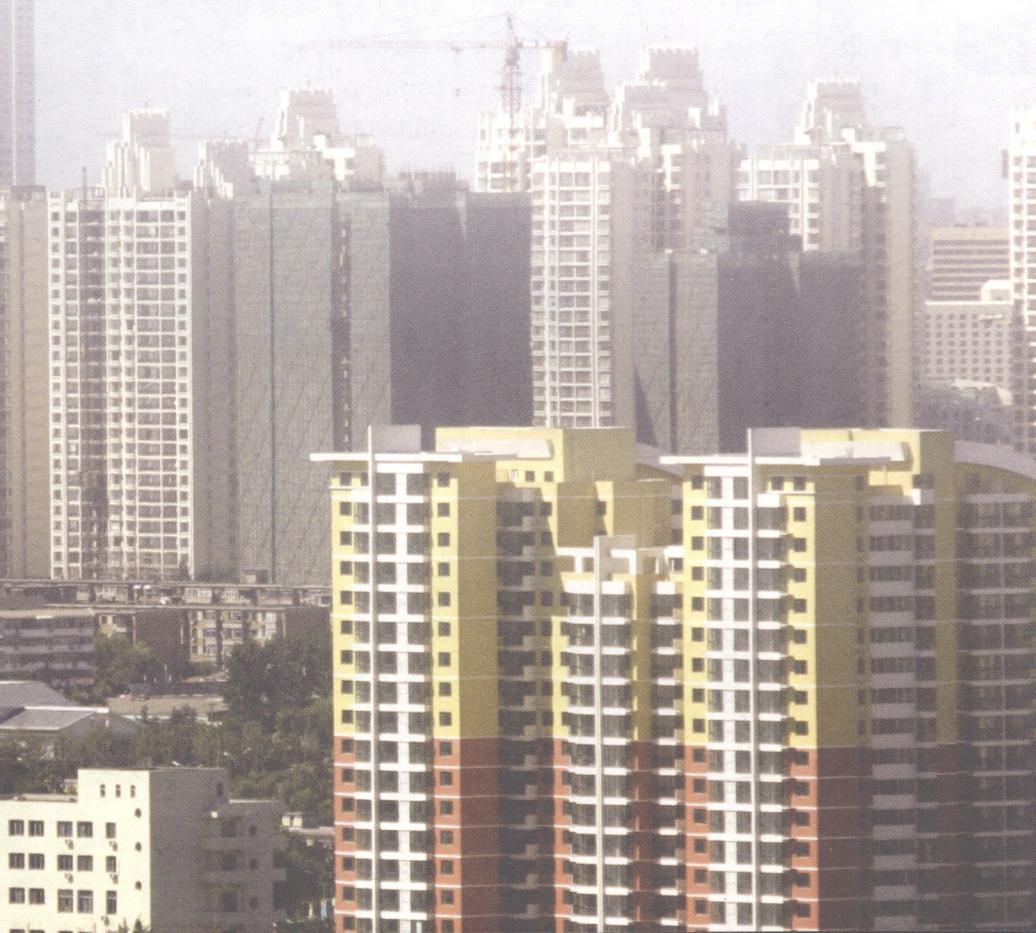
China es un país en vías de desarrollo con 1.300 millones de habitantes (350 millones de familias), por lo que resulta un tema extremadamente complicado y difícil satisfacer la necesidad de vivienda de su población -la mayor del mundo- cuando el nivel económico

del país todavía no es alto. Como manifestara el Primer Ministro del Consejo de Estado chino, Wen Jiabao, “la población numerosa y el subdesarrollo son dos condiciones básicas de China. Debido a la numerosa población, cualquier problema, por pequeño que sea, se convertirá en grande si se multiplica por 1.300 millones; y cualquier recurso financiero y material, por considerable que sea, devendrá en un nivel per cápita muy bajo, si se divide por 1.300 millones”.¹

◆ Nuevas viviendas cerca de la cuarta circunvalación de Beijing



Acerca del “enorme problema” que representa garantizar la “vivienda para 1.300 millones de personas”, el Gobierno chino elaboró su propio “plan de solución”. Los datos publicados por el Ministerio de Construcción revelan que hasta 2005, la tasa de privatización de la vivienda llegó a 81,62% en China, mientras la superficie construida habitacional per cápita en las ciudades y poblados aumentó de 7,2 m² en 1978 a 26,11 m²; millones de personas de ingresos bajos que vivían en



cobertizos de paja y casas en mal estado y en ranchos se trasladaron a nuevas viviendas; en los cerca de 15 años anteriores, el sector de bienes raíces mantenía un incremento promedio del 18%, convirtiéndose en una de las industrias pilares del país.

El mayor beneficiario de estos progresos es el propio pueblo chino, especialmente los grupos de condiciones económicas más desfavorables, que han recibido la mayor atención. En la década del 80 del siglo pasado, el “arquitecto general” de la reforma y apertura de China, Deng Xiaoping, expresó su deseo de que en el año 2000 la superficie habitacional per cápita alcanzara 8 m², sin embargo, la realidad sobrepasó en gran medida su idea tentativa.



1

Sueño realizado: ocho cambios en la vivienda de los chinos



◆ Barrio de Sanyili posterior a la transformación, vecindad de Guangwai, distrito urbano de Xuanwu, Beijing

Han pasado casi 30 años desde la aplicación de la reforma y apertura. Durante este lapso, numerosos chinos pasaron de niños a adultos, muchos de los cuales hasta peinan canas. Ellos son testigos de las vicisitudes impares de nuestra gran época y han experimentado en carne propia los logros obtenidos en la mejora de la vivienda. Los cambios en la vivienda ocurridos en China sobrepasan el ámbito económico en cierto aspecto y tienen significados político y sociológico. Tal como dice

un comentarista, cuando la casa se convierta en la vivienda, el vecindario en la comunidad y el residente en el ciudadano, la vivienda cambiará a China.

Desde “encontrar difícilmente una vivienda” hasta “vivir y trabajar en paz y felicidad”

“Luego de más de 20 años de esfuerzos, el número de familias urbanas con poca superficie habitacional disminuyó a 1,56 millones, el 1,1% del total nacional”, anunció Liu Zhifeng, viceministro de Construcción, en una reunión internacional celebrada en 2002.

Pese a que tales familias constituyen todavía una cantidad importante, la cifra debe considerarse un éxito apreciable, en comparación con la proporción de 47,5% de las familias urbanas que vivían en casas pequeñas o carecían de hogar en 1978. Es aún más relevante el hecho de haber logrado tan gran avance pese al aumento acelerado de la población urbana del país, de 190 millones de personas hace más de dos décadas a 560 millones en la actualidad.

Todo esto se debe a la reestructuración de la vivienda en China, que ayuda a cambiar la falta de correspondencia entre la oferta y la demanda, así como a sentar una base material para resolver la escasez de viviendas para los más necesitados.

Antes de la reforma y apertura, China aplicó el sistema de asignación de viviendas en especie. La

vivienda era un tipo de bienestar estatal, los empleados y obreros pagaban un alquiler insignificante para ocuparla. No obstante, el Estado no podía soportar la carga tan pesada que representaba dicha política, mientras que la inversión en las viviendas no constituía un campo muy virtuoso y la velocidad de construcción era lenta, por lo que había cada vez más personas sin vivienda.

Con la reforma y apertura, China adoptó la medida de compartimiento de la carga entre el Estado, la entidad y el individuo, recaudando fondos, por múltiples canales, para las edificaciones, promoviendo de esta manera el incremento rápido de las superficies de viviendas terminadas. Sobre todo, luego de 1998, dejando de asignar viviendas en especie y aplicando la política de subsidios monetarios, por todo el país se estableció el sistema de oferta integral de viviendas comerciales, económicas funcionales y de bajo alquiler, sistema que impulsó el incremento de la superficie de viviendas urbanas en años consecutivos. A finales de 2002, dicha superficie terminada alcanzó 3.400 millones de m² en las ciudades y poblados, cifra casi similar a la concluida en las cinco décadas anteriores a 1998. Al mismo tiempo, las viviendas viejas y en mal estado, aproximadamente 500 millones de m², lograron repararse. A comienzos de los años 80 del siglo pasado, China construyó menos de 100 millones de m² de viviendas anualmente, cifra

que en la actualidad alcanza los 630 millones.

Otros datos testimonian también los logros en esta materia. El Presidente Honorario de la Cámara de Bienes Inmuebles de la Federación de Industriales y Comerciantes de China, Yang Shen, explica que se ha concluido la construcción de 24.600 millones de m² de viviendas en las ciudades y zonas rurales, iniciada en la década del 80 del siglo XX, lo que equivale a 230 millones de apartamentos. Ello ha redundado en la mejora de las condiciones habitacionales de la mayoría de los chinos.

Además de resolver el problema de la vivienda mediante el mecanismo de mercado, el Gobierno chino acentuó el desarrollo del régimen de bajo alquiler, permitiendo a las personas, para quienes resulta imposible comprar una vivienda, poder residir en ella. El régimen es una asistencia social a las familias con mínimos ingresos y dificultades de viviendas por parte del gobierno.

Huang Riliang, de 48 años, en Nanchang, capital de la provincia de Jiangxi, goza de la garantía del nivel mínimo de vida ofrecida por el gobierno. En el pasado llevaba una vida dura sin encontrar una vivienda adecuada. Ahora vive tranquilamente en una vivienda de bajo alquiler de 60 m², gracias a la ayuda del gobierno. El primer día de residencia no pudo dormir en toda la noche, que resultó la despedida final a los días inseguros.

Huang Riliang manifestó: “Desde 1990 hasta hoy,



◆ Nueva zona ya habitada en la ciudad de Yinchuan, Ningxia

mi familia se mudó 17 veces, alquilando siempre casas pequeñas y viejas. Al ver que mi esposa e hijo sufrían conmigo la expulsión por los dueños, sentía mucha aflicción”. Por suerte, Huang, beneficiado de la política gubernamental de la vivienda de bajo alquiler, se mudó en 2005 al actual apartamento bien alumbrado y sencillamente arreglado.

Nanchang es la municipalidad que cubre la mayor tasa de viviendas de bajo alquiler entre todas las capitales

provinciales de China, beneficiando a más de 7.500 familias, lo que representa el 1,5% del total municipal. Este sistema contribuye a que numerosas familias con renta baja puedan poseer una vivienda fija, y a fomentar con mayor eficiencia la equidad y armonía sociales.

Del “sueño de vivienda” al “sueño de vivienda amplia”

Ye Bingfu es un empleado común y corriente del Grupo Corporacional N.º 2 del 12º Buró de Construcción de Ferrocarriles de China. De huérfano a empleado, Ye se ha mudado cuatro veces, y su vivienda es cada vez más espaciosa. Él dijo con emoción: “Mis padres murieron a una edad temprana, y vivimos en el establo de ganado mayor en mi niñez. Nunca pensé tener la suerte de vivir en un apartamento tan bonito cuando fuera viejo. Debo agradecer a esta época favorable”.

En 1984, a Ye le asignaron una casa de una sola planta con dos cuartos pequeños y cristales grandes. Era la primera que poseía. En 1986 se trasladó a un apartamento de 40 m² con dos cuartos y una sala. De la emoción, pasó varios días sin poder dormir bien. En 1992, su entidad construyó edificios “científicos y tecnológicos”, Ye recibió una vivienda de 80 m², con tres cuartos y dos salas, de la que estaba plenamente satisfecho. Y no pensó que en 2001, ya jubilado, su familia pudiera mudarse a un apartamento más grande,

de 146 m², con tres cuartos, dos baños y dos salas, en un “edificio para ingenieros de alto nivel”.²

En China hay muchos como Ye que se han mudado a viviendas cada vez más grandes. En las últimas décadas, una gran parte de los chinos han vivido experiencias similares. Desde conseguir la primera vivienda hasta cambiar de la vieja a una nueva y de la pequeña a una grande, cada mudanza significa el aumento de la superficie habitacional y la mejora de las condiciones al respecto.

12 El “sueño de una vivienda amplia” de los chinos responde a la necesidad de cada uno, lo que refleja su ideal y aspiración de residir en un ambiente más grande y cómodo, después de tener una vivienda. Asimismo, la prosperidad del mercado de bienes inmuebles les ayuda a hacer realidad su sueño.

Mucha gente vende o renta las viviendas asignadas por su entidad y compran otras más grandes en el mercado. Los jóvenes, especialmente, por su fuerte entusiasmo de consumo, ya no quedan satisfechos con una vivienda cualquiera para vivir en paz como sus padres, sino que buscan la perfección de las funciones habitacionales e incluso alcanzarlo de una vez. Los intelectuales, por su parte, esperan tener su propio estudio tomando en consideración la necesidad de cuarto independiente de cada uno de los miembros familiares. Los apartamentos de tres cuartos que se venden en el