



Siqi Zheng es profesora asociada del Centro Hang Lung para Bienes Raíces y subdirectora del Departamento de Gestión de Construcciones de la Universidad Tsinghua en Beijing, China. Se especializa en economía urbana y mercado inmobiliario de China, en particular en estructuras espaciales urbanas, ciudades verdes, oferta y demanda de vivienda, dinámica de los precios de vivienda y políticas de vivienda de interés social.

Sus proyectos de investigación innovadores y diversos han sido respaldados por instituciones de investigación internacionales como el Banco Mundial, el Banco de Desarrollo Asiático, el Centro de Crecimiento Internacional de la Escuela de Economía de Londres y varios departamentos del gobierno chino, incluyendo la Fundación Nacional de Ciencias de China, el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano-Rural y la Agencia de Estadísticas Nacionales de China.

La Dra. Zheng recibió su doctorado en economía urbana y economía de bienes raíces de la Universidad Tsinghua y ha realizado investigaciones posdoctorales en economía urbana en la Escuela de Graduados de Diseño de la Universidad Harvard. Es fellow de investigación tanto en el Centro de Desarrollo Urbano y Política de Suelo de la Universidad de Pekín-Instituto Lincoln como en el Centro de Desarrollo Industrial y Gobernanza Medioambiental de la Universidad Tsinghua.

La Dra. Zheng es también vicesecretaria general del Congreso Inmobiliario Chino Global. Ha ganado premios como el Homenaje Posdoctoral Homer Hoyt (2010) y el Premio a la Mejor Publicación de la Sociedad Norteamericana de Bienes Raíces (2005). También es miembro de las juntas editoriales de Journal of Housing Economics e International Real Estate Review. Contacto: zhengsiqi@tsinghua.edu.cn

Siqi Zheng

LAND LINES: ¿Cómo llegó a asociarse con el Lincoln Institute of Land Policy y sus programas en China?

SIQI ZHENG: Tomé conocimiento del Instituto Lincoln cuando realicé mi investigación posdoctoral en la Universidad Harvard en 2005-2006. Me incorporé al Centro de Desarrollo Urbano y Política de Suelo de la Universidad de Pekín-Instituto Lincoln (PLC) como *fellow* de investigación poco después de que se fundó en 2007. Desde entonces me he involucrado de lleno a las actividades de investigación del PLC, como la realización de proyectos, dirección de proyectos de investigación, revisión de propuestas de investigación y participación en conferencias. Recibí una beca de investigación internacional del Instituto Lincoln en 2008-2009, junto con mis colegas Yuming Fu y Hongyu Liu, para estudiar las oportunidades de vivienda urbana en varias ciudades de China. Ahora lidero el equipo del PLC que realiza investigaciones de relevancia política en temas como el análisis del mercado de vivienda y políticas de vivienda de interés social.

LAND LINES: ¿Por qué es tan importante para el futuro de China el estudio de la economía urbana y el mercado de la vivienda?

SIQI ZHENG: China está experimentando una rápida urbanización, a una tasa de alrededor del 50 por ciento en 2011, pero se espera que ascienda al 70 por ciento entre los próximos 10 a 20 años. Hasta 1,5 millones de inmigrantes internos se mudan a las ciudades en China todos los años. Este rápido crecimiento urbano ofrece beneficios económicos potencialmente muy grandes, ya que las ciudades ofrecen muchas mejores oportunidades para comerciar, aprender y especializarse en una ocupación que le ofrece al individuo una mayor oportunidad de alcanzar sus metas de vida.

No obstante, la rápida urbanización también impone potencialmente grandes costos sociales, tales como la contaminación y congestión, y la calidad de la vida urbana sufre de la tragedia fundamental de recursos colectivos. La investigación en economía urbana estudia estos temas y trata de encontrar una manera de maximizar las economías de aglomeración y al mismo tiempo minimizar las deseconomías de congestión. Esto es crucial para el futuro de China, porque la urbanización es el motor del crecimiento chino.

El sector de la vivienda es una clave determinante tanto para las dimensiones cuantitativas como cualitativas del crecimiento urbano. Junto con la dimensión cuantitativa, cada habitante de la ciudad necesita un lugar para vivir. La oferta de vivienda tiene influencia importante en el tamaño general de la ciudad y su costo de vida, y por lo tanto el costo de mano de obra. Junto con la dimensión cualitativa, las comunidades urbanas y barrios dinámicos crean interacciones sociales intensas. El efecto secundario de estas actividades reduce el costo de aprendizaje y contribuye a mejorar el capital humano.

Las viviendas para personas de bajos ingresos son un importante problema político en China. La desigualdad económica está creciendo y los precios de las viviendas son muy altos en las principales ciudades de China, de manera que los hogares de bajos ingresos se enfrentan a graves barreras económicas respecto a la adquisición de viviendas. Durante años, el gobierno de China ha ignorado la oferta de viviendas de interés social, pero recientemente ha comenzado a comprender que es crucial contar con políticas bien diseñadas de viviendas para personas de bajos ingresos para generar oportunidades de crecimiento urbano más inclusivas para todos los residentes.

LAND LINES: ¿Cómo enfoca usted el estudio de la economía urbana y el mercado de la vivienda en China?

SIQI ZHENG: Estoy realizando estudios entre ciudades y dentro de las ciudades sobre la intersección de la economía urbana y la economía medioambiental. A medida que la movilidad de mano de obra entre ciudades aumenta, China se está moviendo hacia un sistema de ciudades abiertas. En el marco de referencia de diferenciales compensadas, uso los precios inmobiliarios a nivel de ciudad para deducir la disposición de los propietarios a pagar por servicios urbanos, como una mejor calidad del aire, más espacios verdes y oportunidades educativas. Mi conclusión básica es que los hogares urbanos en China valoran la calidad de vida. A medida que los residentes urbanos se van enriqueciendo con el tiempo, su deseo de vivir en ciudades limpias y con bajo riesgo aumenta.

Dentro de la ciudad, examino las interacciones espaciales entre trabajo y vivienda: dónde vive la gente, dónde trabaja y cómo elige su modelo para viajar de su casa al trabajo. Uso datos de encuestas de hogares y de transacciones inmobiliarias para modelar estos comportamientos, ya que el patrón básico de la forma urbana está determinado por las elecciones individuales. Estos comportamientos individuales ("bolas de

nieve”) también tienen implicaciones importantes en las interrelaciones entre el uso del suelo, el transporte y el medio ambiente urbano, porque la cantidad de vehículos está aumentando, y el aumento de kilómetros recorridos en los vehículos se ha convertido en un factor de contaminación importante en las ciudades chinas.

También estudio la dinámica del mercado inmobiliario y las políticas de viviendas para personas de bajos ingresos. Nuestro equipo de Tsinghua construyó el primer índice de precios hedónicos con control de calidad, utilizando datos de 40 ciudades chinas. Mis coautores y yo estimamos la elasticidad de ingresos a partir de la demanda de vivienda y la elasticidad de precios a partir de la oferta de vivienda, y examinamos los determinantes de dichas elasticidades. Usando microdatos, investigamos cómo la oferta de suelo y de vivienda y las inversiones públicas afectan las dinámicas de precios y cantidades en el mercado de viviendas urbanas. Presto gran atención a las elecciones de viviendas de los hogares de bajos ingresos y los inmigrantes rurales. Basándome en mi estudio empírico de comportamientos usando microdatos, exploro los tipos de políticas urbanas y de vivienda que pueden mejorar la posición de los grupos necesitados tanto en los mercados de vivienda como de trabajo.

LAND LINES: ¿Qué desafíos cree que afrontará China en este campo en la próxima década?

SIQI ZHENG: El mayor desafío es cómo conseguir una transición exitosa hacia la sostenibilidad. El rápido crecimiento económico de China en los años recientes se basó fundamentalmente en la exportación y se benefició de los bajos costos de mano de obra, suelo y regulación. Los desastres ecológicos y fricciones sociales que han ocurrido en muchos lugares de China son una señal de que la estrategia actual no es sostenible en el largo plazo.

Los dirigentes políticos deberían reformular las políticas urbanas en una variedad de maneras. Deben levantarse las barreras institucionales que todavía permanecen a la movilidad de la mano de obra. Se deben establecer correctamente los precios de las externalidades negativas debidas a las actividades de consumo y producción urbana (como la contaminación y la congestión), para que el comportamiento de los individuos sea coherente con la solución social óptima. También se tendrán que resolver los problemas de desigualdad de ingresos y desigualdad espacial. Es necesario realizar una mayor inversión en capital humano. La vivienda desempeña un papel primordial, porque es el mayor activo de la unidad familiar y también afecta al acceso a

oportunidades urbanas y a la calidad de las interacciones sociales.

LAND LINES: ¿Cuáles son algunas de las implicaciones políticas potenciales de esta investigación sobre el mercado de vivienda?

SIQI ZHENG: La mayor parte de mi trabajo es un análisis empírico con microdatos, así que me concentro en los incentivos y las elecciones de los individuos, empresas y gobiernos. También analizo cómo estas opciones determinan la forma urbana, la calidad de vida local, el mercado laboral y el mercado de la vivienda. De esta manera podemos crear parámetros clave que den soporte al diseño de políticas por parte de los dirigentes. Por ejemplo, identifico las ciudades con distintas condiciones de oferta y demanda de viviendas, y sugiero que las autoridades deberían ofrecer opciones distintas de política de vivienda para personas de bajos ingresos. Las ciudades con un inventario de viviendas abundante podrían usar instrumentos por el lado de la demanda, como vales para vivienda, pero aquellas que no tienen viviendas suficientes deberían usar instrumentos por el lado de la oferta, como la construcción de más viviendas de interés social.

LAND LINES: ¿La experiencia de China en el desarrollo del mercado de la vivienda se puede compartir con otros países en vías de desarrollo?

SIQI ZHENG: Sí, porque muchos países también enfrentan situaciones difíciles en sus sectores de vivienda. Algunos de los desafíos comunes son cómo albergar a innumerables inmigrantes rurales en las ciudades, cómo brindar viviendas económicas a una creciente cantidad de personas de bajos ingresos; dónde y cómo proporcionar estas viviendas y, a medida que las ciudades crecen geográficamente, cuáles son las políticas adecuadas de urbanización y las estrategias de inversión en infraestructura que pueden generar un crecimiento urbano eficiente e inclusivo. Por medio de las conferencias y publicaciones de investigación producidas por el Centro de la Universidad de Pekín-Instituto Lincoln, las experiencias de China ya están proporcionando lecciones para otros países en vías de desarrollo.

LAND LINES: ¿Puede describir algunos ejemplos de ofertas de vivienda en el sector de la vivienda informal?

SIQI ZHENG: Algunos países como Brasil, India y China tienen muchos inmigrantes internos de escasos recursos que viven en asentamientos informales. Los gobiernos locales tienen muy poco incentivo para proporcionar servicios públicos en esos lugares, porque las mejoras, como agua limpia e

infraestructura de alcantarillado, simplemente estimularían una mayor inmigración.

Chengzhongcun (pueblo urbano) es un tipo de vivienda informal típica de las grandes ciudades chinas. Representa un equilibrio entre la demanda de los inmigrantes por viviendas de interés social y la oferta de vivienda disponible en las villas que están siendo invadidas por la expansión urbana. Las altas tasas de delitos, la infraestructura y servicios inadecuados y las pobres condiciones de vida son sólo algunos de los problemas de los pueblos urbanos que amenazan la seguridad y la administración públicas. Mi investigación en *Chengzhongcun* muestra que los gobiernos locales al principio miraron con simpatía esta vivienda informal de bajo costo porque podía reducir los costos de mano de obra y por lo tanto contribuir al alto crecimiento del PIB en sus ciudades. No obstante, la baja calidad de la interacción social y la falta de servicios públicos básicos no proporcionan una manera de vida sostenible para los inmigrantes rurales de escasos recursos.

A medida que el sector industrial va evolucionando a actividades económicas de gran destreza, los gobiernos locales deberían considerar de qué manera mejorar la calidad del capital humano, en vez de concentrarse en la cantidad de mano de obra barata. Esto puede proporcionar un incentivo para mejorar las viviendas informales y transformarlas en viviendas formales, o para ofrecer viviendas de interés social a estos inmigrantes para que puedan acceder a más oportunidades urbanas y mejorar sus destrezas. Este proceso de transición está ocurriendo en China actualmente, y se extenderá pronto a otros países en vías de desarrollo que pueden beneficiarse de la experiencia de China.

Otro ejemplo es el papel de la oferta de viviendas en el crecimiento urbano. Muchos estudios ya demuestran que la oferta de viviendas puede respaldar o restringir el crecimiento urbano, porque el tamaño y el precio del inventario de viviendas afectan a la oferta de mano de obra y al costo de vida. En los países en vías de desarrollo, la oferta de suelo y vivienda se ve afectada por las regulaciones y el comportamiento de los gobiernos en mayor medida que en los países desarrollados. El diseño de políticas de oferta de vivienda se tiene que adaptar al crecimiento urbano futuro para todos los sectores de la sociedad.

He escrito muchos documentos de trabajo sobre estos temas y contribuido al libro, *China's Housing Reform and Outcomes* del Instituto Lincoln (2011), editado por Joyce Yanyun Man, directora del Centro de la Universidad de Pekín-Instituto Lincoln. 