



La ciudad oculta

El mercado inmobiliario subterráneo de Beijing

Sim Chi Yin/VII

Este empleado de una empresa de administración de propiedades vive con su esposa y su hijo en esta habitación de 7 metros cuadrados en un sótano en la zona oeste de Beijing.

Annette M. Kim

Hoy en día, cerca de un millón de personas vive en apartamentos subterráneos en Beijing, donde, para los 23 millones de habitantes de la gran ciudad, las viviendas sociales cercanas a los lugares de trabajo son muy escasas (Xing 2011). Estas unidades habitacionales por lo general son subdivisiones sin ventanas en sótanos y en refugios antiaéreos, cuyo tamaño promedio es de 9,75 metros cuadrados.

En agosto de 2010, Beijing estableció un plan de tres años para evacuar a los inquilinos de estas viviendas subterráneas. Los desalojos comenzaron en 2011, especialmente en los distritos urbanos más céntricos con valores de suelo caros, pero la demanda continúa siendo alta. En algunas áreas de la ciudad, particularmente en los distritos periféricos, pueden verse en la calle anuncios de alquileres subterráneos y, en Internet, también existen miles de avisos de alquiler de unidades subterráneas.

El presente artículo está basado en el análisis de este fenómeno llevado a cabo por la autora en los

años 2012 y 2013, cuando los avisos en Internet de apartamentos subterráneos eran una actividad dinámica y creciente. Los listados de alquiler analizados contienen suficiente información sobre las unidades en particular, tales como ubicación, precio, tamaño, comodidades y nivel de subsuelo, para evaluar la dinámica de este submercado de alquiler de viviendas para personas de bajos recursos.

Escasez de viviendas de alquiler accesible

Tal como ocurre en la mayoría de las ciudades chinas, Beijing sufre una grave escasez de viviendas de alquiler accesible, a consecuencia de la migración masiva hacia los centros urbanos (Liu y otros 2013; Xie y Zhou 2012). La ciudad también tiene una gran cantidad de espacio subterráneo, derivada de una política del año 1950 que establece que todos los edificios nuevos deben tener un subsuelo común y refugios antiaéreos. Los códigos de edificación especifican las pautas de construcción, inclusive la provisión de infraestructura, como electricidad, agua y alcantarillado. Esta disponibilidad de

espacio subterráneo ha crecido de forma exponencial en medio del extraordinario *boom* de la construcción que se ha producido en China en las últimas décadas. Algunos complejos constan de hasta 600 unidades por debajo del nivel del suelo.

Como forma de abordar el déficit de vivienda, las políticas oficiales promovieron, durante 24 años en época de paz, la utilización “económica” de este espacio subterráneo, y uno de los usos establecidos por dicha política fue el residencial (BMBCAD 1986). Sin embargo, en 2010 Beijing cesó de otorgar nuevos permisos de uso de apartamentos subterráneos e instituyó el plan de tres años mencionado anteriormente con el fin de evacuar a los residentes. En vista de la cantidad de personas involucradas y la falta de alternativas de vivienda social, este proceso ha presentado diferentes desafíos, como el hecho de que los propietarios de estas unidades están demandando una compensación por derechos de ocupación que habían adquirido cuando las unidades eran legales.

Viviendas financiadas por el Estado

Desde que China hizo la transición a un mercado privado desde una economía de planificación centralizada, en la que el estado proporcionaba todas las viviendas, el sector inmobiliario ha crecido de forma explosiva. Consideradas principalmente como un vehículo de inversión, las nuevas unidades privadas son accesibles únicamente a aquellos que poseen suficientes ahorros para comprar una vivienda con poco financiamiento.

Las restricciones en la oferta de terrenos constituyen otro obstáculo para la provisión privada de vivienda. Debido a que la intención del Estado, propietario de todos los terrenos del país, es proteger el suelo agrícola fértil, ha prohibido el desarrollo en las áreas rurales de la periferia urbana. Aun así, dichas zonas han experimentado una rápida construcción de proyectos de vivienda por parte de personas que se asientan informalmente. Estos “pueblos urbanos” proporcionan viviendas privadas a una cantidad de entre 5 y 6 millones

Estas trabajadoras de un centro comercial comparten temporalmente una pequeña habitación subterránea sin ventanas en Beijing.



Sim Chi Yin/VII

TABLA 1 Comparación de los niveles de alquiler de los programas de vivienda social				
Tipo	Lian Zu Fang	Jing Ji Shi Yong Fang	Gong Zu Fang	Xian Jia Fang
Traducción	Casa de alquiler bajo	Vivienda social económica	Vivienda pública de alquiler	Casa con límite de precio
Derechos de propiedad	Propiedad pública	Propiedad privada	Propiedad pública	Propiedad privada
Año de inicio del programa	2001	2001	2011	2007
Tamaño en metros cuadrados	< 50	No corresponde	< 60	< 90
RMB por m ²	40 Fuente: www.bjjs.gov	2.500–5.000 (estimación aproximada) Fuente: http://m.focus.cn/bj/loupan	20–50 Fuente: www.bjjs.gov	8.000–20.000 (estimación aproximada) Fuente: http://m.focus.cn/bj/loupan

Fuente: HU Hai-feng, HU Ji-ya, 2012.

de personas de bajos ingresos que no pueden acceder a viviendas cercanas al centro de la ciudad, pero el gobierno ha estado intentando demoler estas viviendas.

El Estado chino ofrece cuatro tipos de proyectos de vivienda social, especialmente para empleados públicos con bajos ingresos (ver tabla 1). Los primeros tipos de asistencia fueron el programa *lian zu fang*, que ofrecía viviendas de alquiler a las familias más pobres, y el programa *jing ji shi yong fang*, que proporcionaba oportunidades de acceder

a la propiedad de una vivienda con subsidio.

En 2011, el gobierno lanzó un programa para construir más viviendas de alquiler (*gong zu fang*) para personas recientemente graduadas de la universidad y trabajadores cualificados en sectores clave, como la industria de alta tecnología. No obstante, debido a que este programa es algo reciente, la cantidad de unidades de alquiler accesible todavía es relativamente baja. Por otro lado, los

proyectos de vivienda *xian jia fang* están dirigidos a la población desplazada. A pesar de la gran cantidad de unidades que se han construido para residentes de bajos ingresos a lo largo de los años, la demanda supera con creces la oferta, produciéndose una larga lista de espera.

Algunos complejos constan de hasta 600 unidades por debajo del nivel del suelo. Aproximadamente el 50 por ciento de las unidades anunciadas se encuentran a uno o dos niveles bajo la tierra.

La barrera del hukou

En Beijing, el *hukou* o permiso de registro de familias, es un requisito previo para acceder a cualquiera de los cuatro tipos de viviendas sociales mencionados. A modo de una retención de la planificación central, el *hukou* otorga a las familias el derecho a los servicios públicos en el lugar de residencia que el gobierno les ha asignado, pero les restringe recibir dichos servicios en otros lugares. Las personas que nacieron dentro de un *hukou* en grandes ciudades son elegibles para recibir mejores servicios educativos, de salud y de infraestructura. A no ser que un empleador patrocinado por el Estado solicite un cambio en el *hukou* de un trabajador, las personas que no poseen un *hukou* en las principales ciudades siguen enfrentándose a una barrera importante para acceder a las oportunidades económicas.

La figura 1 muestra la ubicación actual de los programas públicos de vivienda para las personas que poseen un *hukou* en Beijing. Al igual que ocurre en otros lugares del mundo, los proyectos de vivienda social se encuentran, como ya se ha mencionado, en las áreas más apartadas de la ciudad, donde los terrenos son menos caros pero, también, menos demandados. El subalquiler, otra de las características típicas de los proyectos de vivienda social, se encuentra muy difundido, pues los beneficiarios del programa cobran un alquiler a sus inquilinos por los apartamentos que les proporcionó el Estado.

Análisis del mercado subterráneo

En nuestro estudio hicimos uso de los listados detallados de viviendas subterráneas en alquiler que se encuentran disponibles en Ganji.com. Estos listados resultaron muy útiles para llevar a cabo el análisis, ya que el sitio estaba bien organizado y tenía la mayor cantidad de avisos. Utilizamos el término de búsqueda “地下室” o “unidad subterránea”, con lo que obtuvimos el alquiler mensual, la superficie en metros cuadrados, la ubicación específica, las comodidades y otras características de los apartamentos subterráneos, tales como el nivel de subsuelo. De los 7.312 anuncios que recabamos desde octubre de 2012 hasta septiembre de 2013, seleccionamos 3.677 entradas singulares con información completa. Tal como muestra la figura 1, estas unidades se encuentran bien distribuidas por toda la ciudad, lo que refleja el requisito de que todos los edificios de nueva construcción en Beijing posean un espacio subterráneo.

Resulta importante destacar que estos anuncios representan lo que probablemente es el sector de

mayor poder adquisitivo del mercado inmobiliario subterráneo. Los propietarios que publican sus anuncios en Internet suelen tener un mayor nivel de educación y más recursos. Los anuncios normalmente vienen acompañados de fotografías, para demostrar la calidad relativamente alta de la vivienda.

Además, la intención de los propietarios de publicar los anuncios sugiere que se sienten relativamente seguros en cuanto a la tenencia de las unidades.

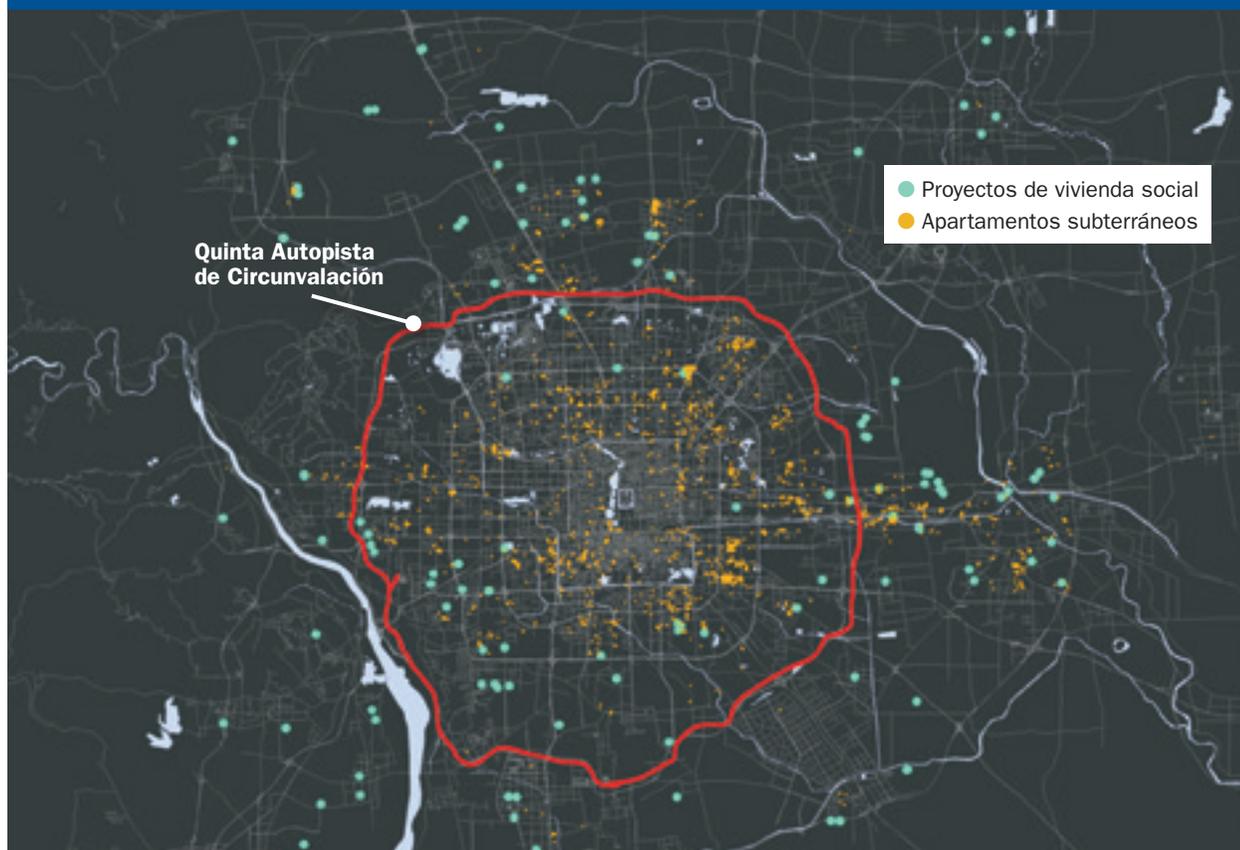
La tabla 2 contiene estadísticas descriptivas de las 3.677 unidades habitacionales subterráneas estudiadas.

La mediana de tamaño de las unidades es de 9,75 metros cuadrados, levemente menor que el mínimo de 10 metros cuadrados de Beijing y que la superficie habitacional general promedio per cápita (28,8 metros cuadrados por persona). Aun

La proximidad al lugar de trabajo y al transporte hace que a muchos residentes de bajos recursos les compense vivir en habitaciones subterráneas .

FIGURA 1

Distribución de los proyectos de vivienda social y viviendas subterráneas en Beijing



Fuente: Cálculos de la autora.

así, los apartamentos son por lo general más grandes que un dormitorio promedio para trabajadores, que sólo llega a 6,2 metros cuadrados (Xie y Zhou 2012).

El alquiler promedio mensual de 436 RMB (US\$70) confirma que los apartamentos se encuentran en el sector de mayor poder adquisitivo de las viviendas para trabajadores migrantes. Según un estudio llevado a cabo por el gobierno en 2012,

cerca del 48 por ciento de los trabajadores migrantes en Beijing paga menos de 300 RMB (US\$48) por mes, un 27 por ciento paga entre 301 RMB y 500 RMB (US\$48–US\$80) y un 17 por ciento paga más de 1.000 RMB (US\$160) (Xie y Zhou 2012). Es decir que estas unidades subterráneas en alquiler representan, por lo general, un tipo de vivienda con más valor para los trabajadores migrantes que los dormitorios comunes para trabajadores o las viviendas en pueblos urbanos.

En promedio, las unidades subterráneas se encuentran a menos de 11 kilómetros del centro de la ciudad, con una desviación estándar de 6,2 kilómetros, lo que las ubica definitivamente dentro de la Quinta Autopista de Circunvalación. Con estas ventajas de ubicación, los apartamentos ofrecen potencialmente costos más bajos de traslado ida y vuelta al trabajo, así como mejores oportunidades económicas. De manera similar, la distancia promedio a la estación de metro más cercana es de poco más de 1 kilómetro, lo que se considera una distancia caminable.

Cerca de un 50 por ciento de las unidades anunciadas se encuentran a uno o dos pisos por debajo del nivel del suelo. El 50 por ciento restante son semisubterráneas, como los denominados “apartamentos jardín” de los Estados Unidos, que tienen una pequeña ventana cerca del cielorraso de la habitación. Según nuestro análisis preliminar, el hecho de que la unidad estuviera a uno o dos niveles por debajo del suelo no presentaba ninguna diferencia estadística en cuanto al precio, habiendo considerado otras variables. Con respecto a las comodidades, cerca del 25 por ciento de los anuncios de las unidades indicaba que tenían calefacción, más de la mitad mencionaba la conectividad a Internet, aproximadamente el 25 por ciento señalaba la presencia de cámaras de vigilancia y menos de un 12,5 por ciento indicaba la existencia de guardias de seguridad.

Análisis de la dinámica de mercado

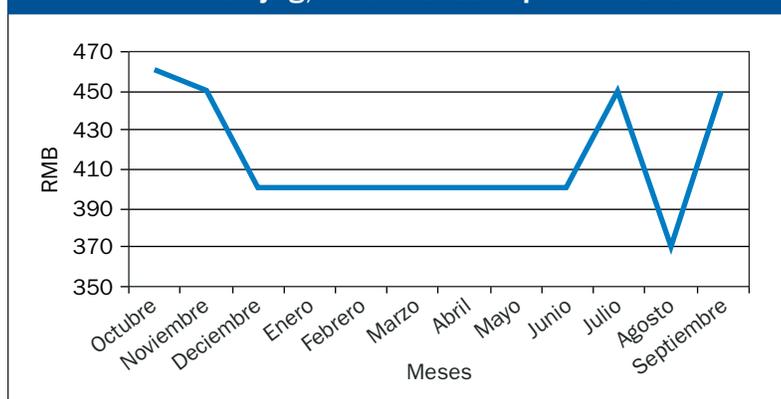
En nuestro estudio analizamos si la demanda en este submercado inusual de viviendas subterráneas es similar al mercado convencional sobre el suelo. En particular, la desventaja de vivir por debajo del nivel del suelo puede ser muy grande; además, este tipo de viviendas es, por lo general, tan pequeña que las demás variables estándar en los modelos de precios hedónicos pueden llegar a ser más pronunciadas o diferenciarse de alguna otra manera.

TABLA 2
Estadísticas descriptivas para la muestra de apartamentos subterráneos

Variable	Media	Desviación estándar
Alquiler mensual (en RMB)	436,019	186,963
Tamaño (en metros cuadrados)	9,752	2,908
Distancia a Tiananmén (en kilómetros)	10,781	6,213
Distancia a la estación de metro más cercana (en kilómetros)	1,078	1,285
Cantidad de líneas de metro en un radio de 800 metros	0,660	0,689
Sin ventanas	0,525	0,499
Calefacción	0,240	0,427
Gas	0,024	0,153
Aire acondicionado	0,030	0,170
Internet	0,553	0,497
Guardia de seguridad	0,138	0,345
Cámara de vigilancia	0,261	0,439
Temporada baja	0,605	0,489

Fuente: Cálculos de la autora. Cantidad de observaciones = 3.677.

FIGURA 2
Mediana de alquiler mensual de las unidades habitacionales subterráneas en Beijing, octubre 2012–septiembre 2013



Fuente: Cálculos de la autora.



© Sim Chi Yin/VII

Nuestro análisis estadístico consistió en una progresión escalonada en la que se intentó ajustar las variables de la prueba a un modelo base que incluye las variables que la bibliografía ya considera significativas. Los resultados del análisis resultaron ser los previstos, ya que todas las variables fueron significativas y apuntaban en la misma dirección. Por ejemplo, el alquiler aumenta cerca del 3,3 por ciento por cada metro cuadrado en que se incrementa el tamaño de la unidad, y un 3,6 por ciento por cada kilómetro en que se reduce la distancia hasta el centro de la ciudad. El acceso al transporte también es significativo. La cercanía a una estación de metro aumenta el alquiler en 1,8 por ciento por kilómetro; y para cada estación de línea de metro en un radio de 800 metros, el alquiler aumenta un 2,8 por ciento.

Debido a que el desempeño de nuestro modelo de precios hedónicos fue el mismo que el de otros modelos, con las mismas variables principales significativas y en la misma dirección, el fenómeno

de la vivienda subterránea es, evidentemente, un mercado. El surgimiento de este mercado sugiere que existe una fuerte demanda de viviendas en alquiler –especialmente entre las familias de bajos ingresos– que ni el mercado formal ni los programas públicos de vivienda pueden satisfacer. Este es un hecho evidente, en vista de que las normas sobre *hukou* no permiten a los trabajadores migrantes presentar solicitudes a los programas públicos de vivienda, y que se sabe que incluso los residentes de bajos ingresos de Beijing que poseen un *hukou* ocupan viviendas subterráneas.

Los resultados de nuestro análisis sugieren que la máxima prioridad de la población de bajos ingresos y a menudo migrante de Beijing es la proximidad al lugar de trabajo y al transporte. Vivir en habitaciones subterráneas merece la pena cuando la contrapartida es su ubicación céntrica. Además, al comparar los alquileres de estas unidades con los de las viviendas públicas, tal como muestra la tabla 1, observamos que, aunque los costos por

Un periodista de negocios y un editor de Internet, amigos desde su pueblo de origen en la provincia de Hebei, comparten un apartamento subterráneo con una pequeña ventana en la zona oeste de Beijing para ahorrar dinero.

metro cuadrado sean mayores, el alquiler total de la unidad subterránea es mucho menor (Hu y Hu 2012). Así, el mercado subterráneo satisface la demanda de aquellas personas con ingresos por debajo de los niveles a los que apuntan los programas de vivienda social.

Conclusiones

Las viviendas subterráneas representan un fenómeno de grandes proporciones en Beijing. En Internet encontramos miles de avisos de alquiler de apartamentos subterráneos, y esa cantidad seguía creciendo en el año 2013, a pesar de los desalojos. No obstante, el tamaño de este submercado no significa que deba ser incorporado a las políticas públicas.

Existen historias extraordinarias de personas que habitaban en tejados y en pozos de alcantarillado para poder vivir en el área central de Beijing. Las viviendas subterráneas son, con frecuencia, sólo otra alternativa

desesperada a la que recurren los pobres en los centros urbanos para poder vivir y trabajar en las áreas urbanas donde no poseen *hukou* y, por ende, no tienen acceso a los servicios.

¿Cuánto puede una sociedad reducir el espacio habitable para que las ubicaciones urbanas sean accesibles? Esta pregunta ejercerá una presión cada vez mayor a medida que las densidades de las megaciudades asiáticas excedan los niveles aceptables de dignidad humana, lo que obligará a los responsables de elaborar políticas y a los diseñadores a pensar de manera más creativa sobre las reformas urbanas. Aunque las unidades subterráneas son, de hecho, más espaciales que los dormitorios para trabajadores o estudiantes, el extraordinario desarrollo económico de China ha elevado las aspiraciones y expectativas de sus ciudadanos para obtener mejores condiciones de habitabilidad.

Debido a que la mayoría de los inquilinos son solteros o parejas sin hijos, y a que la tenencia es temporal (ya que no se prolonga por muchos años), en las políticas de vivienda debería tenerse en cuenta la necesidad de tener una vivienda para toda la vida, tanto para las personas que recién comienzan a desarrollarse en esta ciudad tan cara como para aquellas que sólo requieren una estancia temporal por motivos de salud, educación y otros. **I**

Únase a la conversación. Deje sus comentarios en www.lincolnst.edu/news-events/at-lincoln-house-blog.

Existen historias extraordinarias de personas que habitaban en tejados y en pozos de alcantarillado para poder vivir en el área central de Beijing.

► SOBRE LA AUTORA

ANNETTE M. KIM, Ph.D., es profesora asociada en la Escuela de Políticas Públicas Sol Price de la Universidad del Sur de California. Además, es directora de SLAB, el laboratorio de análisis espacial de la Escuela Price recientemente creado, dedicado a promover la visualización de las ciencias sociales para el servicio público por medio de la enseñanza, la investigación y la participación pública. Contacto: annettek@usc.edu.

► REFERENCIAS

BMBCAD (Oficina Municipal de Defensa Civil Aérea de Beijing). 15 de mayo de 1986. “关于改变结合民用建筑修建防空地下室规定的通知”的实施细则” (Cambios en las normas de implementación para construir refugios antiaéreos mediante su combinación con edificios civiles).

Hu, Hai-feng y Ji-ya Hu. 2012. “Overall Evaluation and Future Development Planning of Beijing Affordable Housing System During the Eleventh Five-Year Plan”. *Beijing Social Science* 1: 7–14.

Liu, Xiang, Maojun Wang, Jiabin Cai y Mengchen He. 2013. “An Analysis on the Spatial Structure of Non-Native Permanent Population of Beijing Metropolitan Area in 2000–2010”. *Urban Development Studies* 20(10): 86–93.

Xie, Xinmei y Le Zhou. 2012. “Study on Housing Demands of Migrant Workers in Key Industries in Beijing”. Documento presentado en las ponencias de la Conferencia Anual de Planificación Urbana de China, Beijing.

Xing, Fan. 2011. “北京清理地下空间提速 百万北漂可能无处寄居” (Beijing limpiará el espacio subterráneo. Un millón de personas tal vez no tengan adónde ir). *Beijing Times*, 14 de enero. <http://news.qq.com/a/20110114/000529.htm>