

Políticas de Vivienda de Interés Social: China y México

Yu Chen

Candidato al Doctorado, Facultad de Sociología

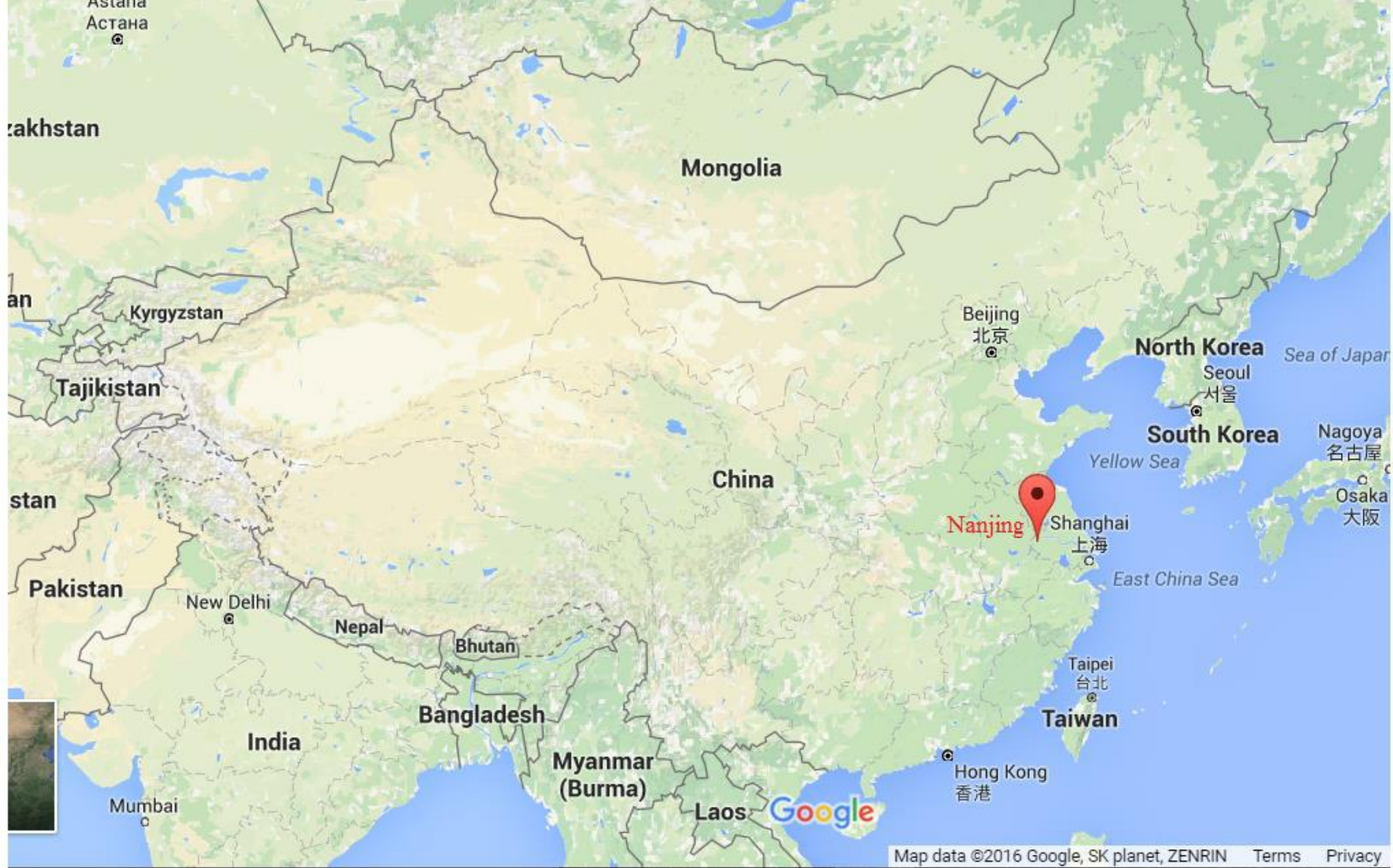
Universidad de Tejas en Austin, EE. UU.

31-Mayo-2016, CECHIMEX, UNAM

- Introducción
- Urbanización en México y en China: Tendencias Generales
- Viviendas de Interés Social en China
- Reflexiones finales

Política de Vivienda de Interés Social: China y México

- ¿Hasta qué medida las viviendas sociales representan un avance en el bienestar social y benefician a la población que realmente necesitan una casa?
- ¿Cómo los habitantes llegaron a vivir en los conjuntos de viviendas sociales? ¿Cuáles son las fuerzas estructurales que les impulsan a estos conjuntos?
- ¿Qué consecuencias sociales han generado?

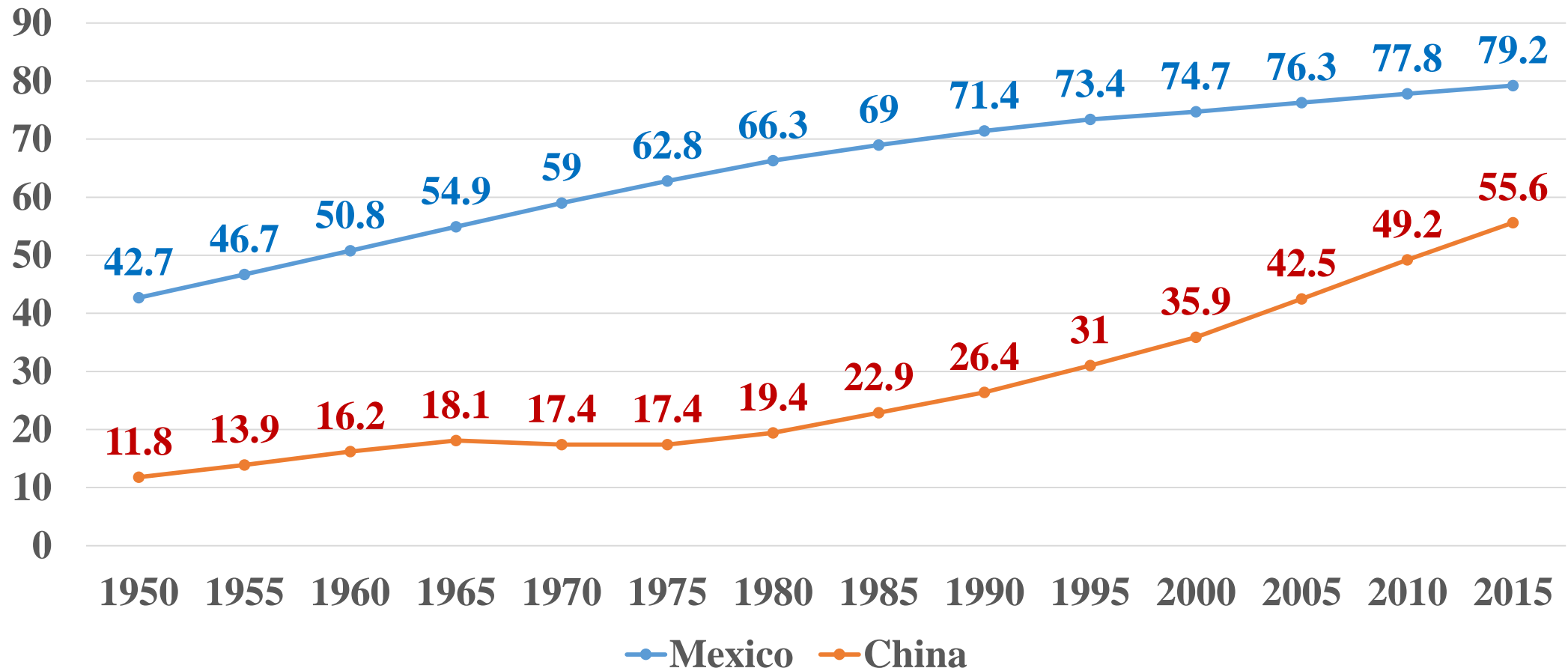


Urbanización en China y en México

Nanjing	Guadalajara
2a ciudad más grande de la China Oriental, después de Shanghái Capital de la Provincia Jiangsu	2a zona metropolitana más grande de México, después de la del Valle de México Capital del Estado de Jalisco
Población (2010): 8,004,680	Población (2010): 4,434,252
Productos electrónicos y digitales; automobiles, industria química, petrolera y metalúrgica.	Productos electrónicos y digitales, industria metalúrgica, textiles, alimentos y bebidas
PIB per cápita: \$15,920 (2013)	PIB per cápita: \$16,855 (2010)

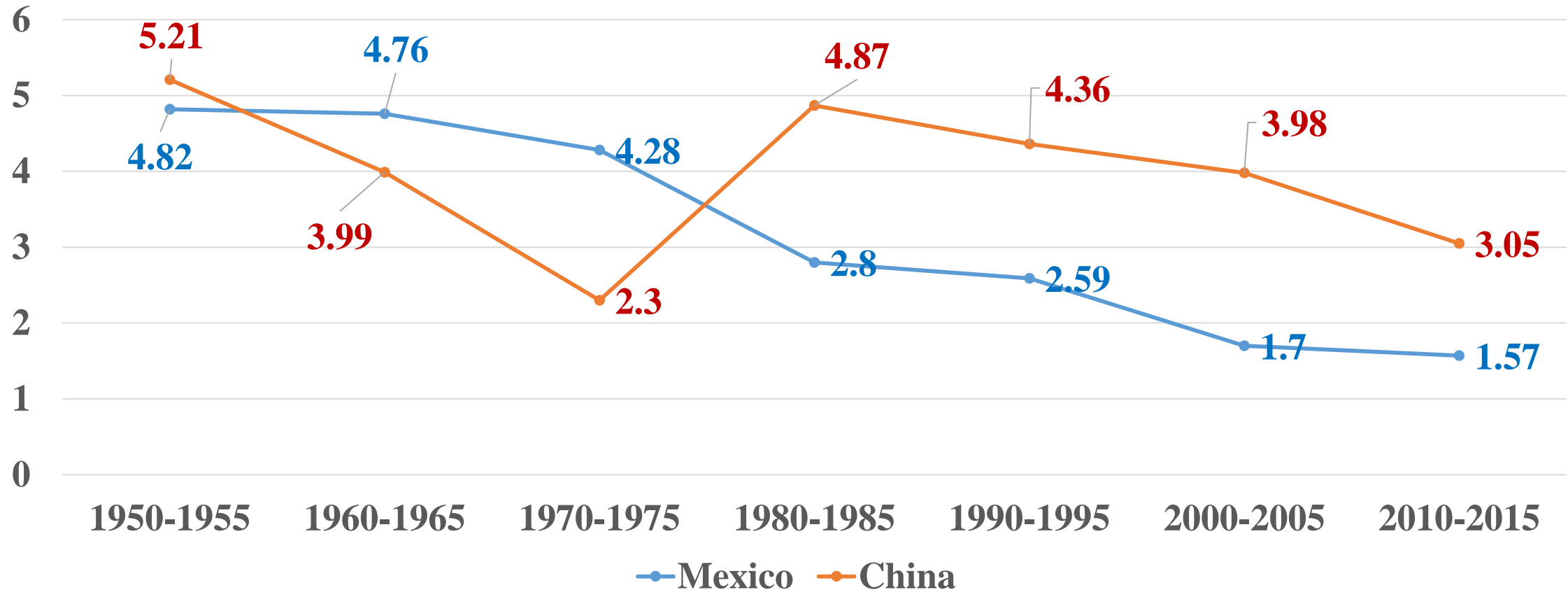
<https://www.youtube.com/watch?v=MJz5eVzmPYQ>

Población Urbana/ Población Total (%)



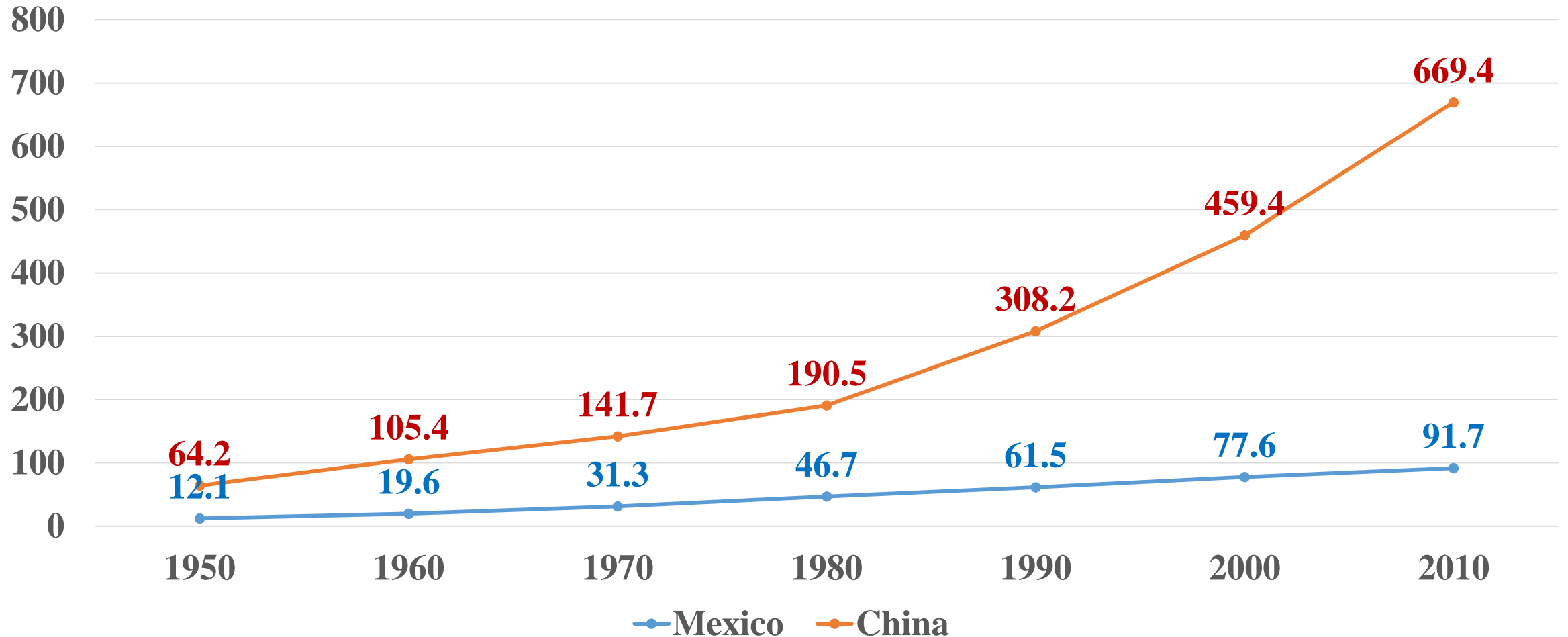
Fuente: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2014). World Urbanization Prospects: The 2014 Revision, CD-ROM Edition.

Tasa de Crecimiento Anual de la Población Urbana (%)



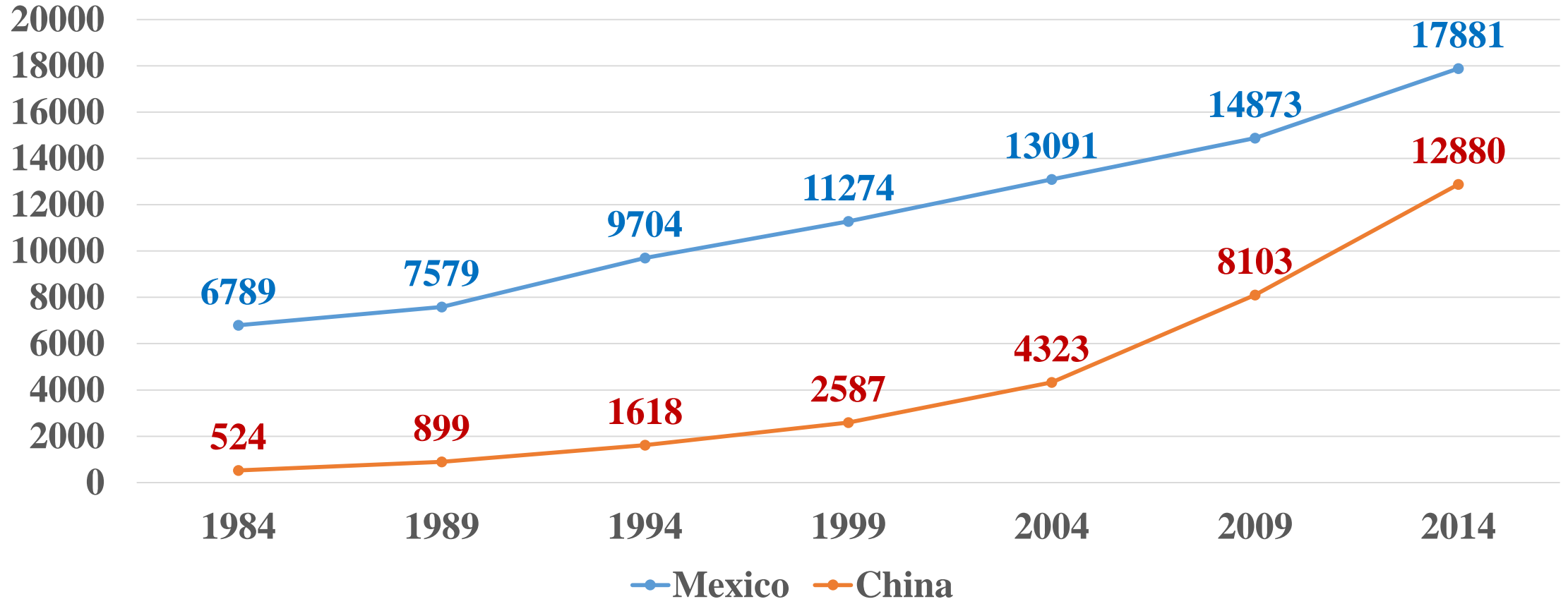
Fuente: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2014). World Urbanization Prospects: The 2014 Revision, CD-ROM Edition.

Población Urbana (Millones)



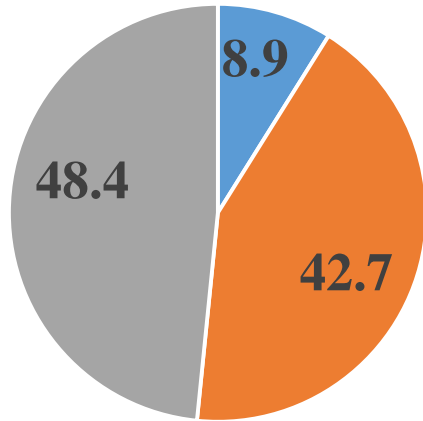
Fuente: United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2014). World Urbanization Prospects: The 2014 Revision, CD-ROM Edition.

PIB per Cápita (PPP, Current International Dollar)



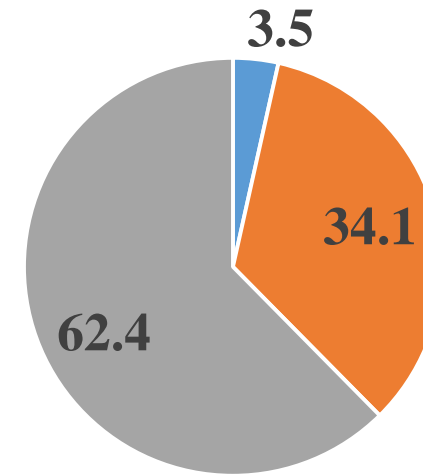
Fuente: [International Monetary Fund](#), World Economic Outlook Database, April 2015

Composición del PIB, China, 2015 (%)



■ agricultura ■ industria ■ servicio

Composición del PIB, México, 2015 (%)



■ agricultura ■ industria ■ servicio

Fuente: CIA: The World Factbook, 2015

Urbanización en China: sus Particularidades

- Sistema del gobierno
- Sistema de promoción de los burócratas locales
- Régimen del suelo
- Registro de hogar

Sistema del Gobierno

- Jerarquía administrativa:
 - Provincia (estado)
 - Prefectura (zona metropolitana)
 - Distrito (municipio)
 - Sub-distrito (localidad)
 - Comunidad (colonia)
- Relación entre los gobiernos de diferentes niveles
 - Descentralización en los 1980s- Recentralización fiscal en 1994
 - La condición fiscal de los gobiernos locales empeoró por la incongruencia entre la descentralización de gastos sociales y la recentralización de ingresos fiscales

Promoción de los Burócratas Locales

- Basada en la asignación de los burócratas de nivel superior, no en la elección popular
 - Evaluación y examen
 - Meritocracia y tecnocracia

Régimen del Suelo

- Todo suelo urbano es estatal, y todo suelo rural es comunal (parecido al régimen ejidal)
- Pasos de la urbanización:
 - el gobierno metropolitano o municipal decide a expropiar o reclamar el terreno, según su planificación urbana
 - negociar con las familias afectadas sobre la compensación
 - (convertir la propiedad rural comunal a la propiedad urbana estatal)
 - limpiar el terreno
 - celebrar una subasta con los desarrolladores inmobiliarios y ceder el usufructo al que ofrezca el mayor precio

Registro de Hogar

- Origen: economía planificada del estilo soviético
- Actualidad: Migración interna ya permitida, pero acceso al bienestar social está vinculado con el estatus del registro de hogar

Urbanización en China: sus Particularidades

- Los gobiernos locales tienen mucho incentivo en impulsar la urbanización y especulación inmobiliaria.
 - Condición fiscal
 - Evaluación
- Cuenta con cierta autonomía en políticas urbanas, y con recursos económicos, políticos e institucionales en impulsar la urbanización y especulación inmobiliaria.
 - Un gran terrateniente que monopoliza la oferta del suelo en urbanización
- Los gobiernos locales en China desempeñan un papel clave en la urbanización.







春雨点点落大地
万物生发赖**和谐**

祝福
我的祖国

中国网络电视台

和谐
价值观

和谐
价值观







手拉手参与城市管理
心连心共建美好家园

鲁能地产
LUNENG MANSION
鲁能公馆
首开告捷 红耀金陵
HOTLINE: 6669 7777
南京市建邺区河西南堡建邺鲁能

盛世滨江
5232 8888
南京鼓楼 百万平米滨江建筑 让风





Yimstyle

立聪堂

专业专注 诚信久远

57711753

助听器

立聪堂金店 丹凤街店

SHCER

茜施尔

SHCER

茜施尔

尚小鱼

钰坊服饰

座上客

收获真情手机维修



Política Habitacional en China

- El modelo *socialista*
 - Viviendas Públicas
- Reforma de la política habitacional en los años 80 y 90
 - Comercialización y privatización

Política Habitacional en China

- La política de vivienda de la actualidad
 - Intervención estatal en el mercado inmobiliario
 - Fondo de Vivienda para los Trabajadores
 - Construcción de viviendas sociales
 - NO apoyar a la autoconstrucción

Vivienda de Interés Social a la China

- Una campaña ambiciosa de construir 36 millones de viviendas sociales en su Decimosegundo Plan Quinquenal (2011-2015).
- Los gobiernos locales se encargan del desarrollo de la vivienda de interés social
 - Planificación
 - Financiamiento
 - Hacen departamentos baratos
 - Apoyo del gobierno central y provincial, fiscal, préstamos bancarios, fondos de seguro social, fondos de Vivienda para los Trabajadores, ventas
 - Subcontratar la construcción a las constructoras
 - Asignación de la vivienda

Tipos de Familias	Criterio (2015) Ingreso mensual per cápita en Nanjing: 3,371 yuan (9,296 pesos)	Tipo de Vivienda Social que le Corresponde	Precio (2015) viv. nueva en Nanjing: 14,790 yuan (41 mil pesos) / m ²
Familias con el registro de la ciudad, de ingresos bajos y hacinamiento habitacional	<p>Ingreso mensual per cápita: <1,513 yuan (4,172 pesos)</p> <p>Valor de Bien Raíz: < 150 mil yuan (414 mil pesos) para un hogar de 3 personas, no pueden poseer más de 2 autos, o un auto de valor mayor de 80 mil yuan (220 mil pesos)</p> <p>Hacinamiento: <15 m² per cápita</p>	vivienda pública de alquiler	Renta mensual: 8 yuan (22 pesos)/ m ²
Familias con el registro de la ciudad, de ingresos medio-bajos y hacinamiento habitacional	<p>Ingreso mensual per cápita: < 2,421 yuan (6,676 pesos)</p> <p>Valor de Bien Raíz: < 200 mil yuan (552 mil pesos) para un hogar de 3 personas, no pueden poseer más de 2 autos, o un auto de valor mayor de 120 mil yuan (331 mil pesos)</p> <p>Hacinamiento: <17 m² per cápita</p>	Vivienda económica de propiedad parcial	5,200 yuan (14.3 mil pesos) / m ²
Familias cuyos domicilios son demolidos por los proyectos de urbanización o redesarrollo urbano		Vivienda económica de propiedad completa	5,200 yuan (14.3 mil pesos)/ m ²

Vivienda de Interés Social a la China

- La mayoría de las viviendas sociales se asignan, como “compensación”, a los hogares cuyos domicilios son demolidos por los proyectos de urbanización o redesarrollo urbano.
 - Se convierte en una herramienta gubernamental para desplazar a los habitantes (en muchos casos pobres) urbanos.
 - Para estos habitantes, sin muchas complicaciones financieras e hipotecarias.
 - Una diversidad de situaciones entre las familias afectas por la demolición.
 - Confrontación alrededor del desplazamiento, derecho a la ciudad, y compensación justa, pero hasta el momento no existe un movimiento social de base amplia.

Vivienda de Interés Social a la China: el Caso de Nanjing

- Ubicación
- Infraestructura y servicio básico
- Presencia del gobierno
 - Asistencia social
 - Control social
- Espacio público
- Mercado de la vivienda usada



迈皋桥瑞福城

①

花港幸福城

大里聚福成

岱善润福城

②

















5122 封闭施工，往东客方向的车请从642沪蓉高速（沪宁高速）绕行。

临时封闭 强闯罚款



汤山
二桥 三桥
上海 芜湖 合肥

绕城公路三桥方向

检养修 乐呵呵

规划4线地铁轻轨 零换乘
50万方地铁上盖综合体

中国梦 我的梦

85

















河长公示牌

河道名称：姬家庄沟
河长姓名：车金楼
管护责任人：冷培春
管护标准：水面清洁、河坡整洁、河堤完好
管护内容：及时清除杂草、水生植物及漂浮物，确保引排畅通；禁止在河坡上堆放物料、扒翻种植，控制水土流失；禁止向河道内倾倒生活、建筑垃圾，防止水体污染；禁止在河岸、堤防上设置障碍、违章搭建、擅自取土，维护堤防标准。
监督举报电话：街道环保科 84358057
街道农副业科 84358035



齐金
0925

租

13161728

前装整租
1984053

5101515

1897996

13384001

13384001

13384001

35198005

整租
杜鹃园，二室一厅，精装修
全新家电、家具，拎包入住。
价格面议！电话：13513871465

一室一厅出租
附近小区，精装修，有空调、热水器、洗衣机、灶具、冰箱、餐桌、厨、等家具，价格面议。
15951833220

三室一厅
拎包入住
13851786906

出租
大小房间
13952043957

茉莉园
三室一厅
13951898432

两室一厅
金桂园 中装有空调
13951765713

三室一厅整租
杜鹃园三室一厅中等装修 边户
家具家电 沙发茶几都有 两台空调 现低价出租
18120178091

有单间
有大房间和阳台
出租家电齐全
18248795746

玉兰园
三室一厅
13505199502

三室一厅
金桂园
18205145155

两室一厅 (玉兰园)
个人出租，拎包入住。设备齐全
18068843829

房屋出租
1340007261

整租
1312957771

三室一厅
金桂园
15150539919

出租
18913384001

好房出租
两室一厅
18068845220

芙蓉园
一室一厅
15850563982

房屋出租
18260409020

房屋出租
15050582525

整租
1385272234

整租
17701580518

整租
13951677663

两室简装整租
15951984053

出租
18120168434

房屋整租
15895988675

一室一厅
15050535649

整套出租
18305161411

三室一厅
15301580157

出租
15151887883

一室一厅
15205173081

单室套
18068845190

房屋出租
13851752561

合租
18805178291

三室一厅
15715182432

三室一厅
18248795746

出租
18205190925

出租
18120168434

一室一厅
13913888486

整租
13513871465

二室一厅
15295533664

三室
55186

二室一厅
17714311989

一室一厅
13913888486

单室套
13775578655

二室一厅
13814049382

房屋出租
13912986332



067号

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产
房屋出租
1000元
1000元
1000元

美之居房产 欢迎光临

美之居房产
虚位以待
诚聘精英
你在那里呢?
职位: 店长3名 高级置业顾问10名
待遇: 1.底薪+提成 2.五险一金 3.带薪年假 4.节日福利 5.专业培训 6.广阔发展空间
有意者: 请带简历+照片 至: 美之居房产 面试
联系人: 王经理 18251924818

居房



Una Comparación Preliminar

- El sector público ha desempeñado un papel clave en la expansión de las viviendas sociales, en ambos países.
 - En China, el gobierno lidera la construcción. En México, a través de las hipotecas otorgadas por el INFONAVIT y los subsidios otorgados por el gobierno federal, se crea una gran reserva de compradores potenciales de casa para las constructoras.
- Desde una perspectiva de política social: en México, el mercado es visto como una solución a la cuestión habitacional, y en China es visto como el origen del problema.
 - *Path dependency* y la estructura del mercado inmobiliario
- Son políticas sociales, pero también son negocios grandes en que participan el gobierno y el sector inmobiliario: ¿actores diferentes, lógica similar?
 - Intensificación de la capitalización del suelo