

Vivienda y familia en la China urbana contemporánea*

Flora Botton Beja

Romer Cornejo Bustamante**

Hasta ahora el problema de la vivienda en China urbana ha sido estudiado desde la perspectiva de la inversión o de la planificación urbana, y hay pocos estudios sobre la relación entre vivienda y familia.

En el otoño de 1987, los autores realizaron una encuesta en seis centros urbanos en China a fin de recabar datos para una investigación sobre "Familia y cambio social en China urbana", y encontraron que el tema de la vivienda era crucial para entender la estructura interna de la familia, su estatus económico y social y sus relaciones con otras entidades sociales. Además fue evidente el uso de la vivienda distribuida por el Estado como un arma política y de control social. Algunos de los aspectos antes mencionados se examinan dentro de la perspectiva más amplia del problema de la vivienda en general. Para ello se utilizaron fuentes chinas y occidentales, además de los resultados del trabajo de campo.

Hasta ahora la vivienda urbana en China ha sido estudiada en aspectos que conciernen a la planificación, tanto en lo referente a la inversión como en lo que hace al ordenamiento de las ciudades. Prácticamente no hay estudios sobre la relación entre las características de la vivienda y las de la familia en la China urbana contemporánea. En nuestra investigación sobre la familia y el cambio social, el tema de la vivienda surge por su estrecha vinculación con la estructura interna de la familia, y por lo que puede expresar en cuanto a la posición económica y a las relaciones de la familia con otros entes sociales. En este primer acercamiento, lo que pretendemos es determinar las condiciones generales de vivienda en las ciudades chinas y su forma de distribución, y verificar cuál es la incidencia de estas condiciones sobre las familias urbanas en cuanto a su tamaño, relaciones y disparidades. La investigación de campo fue realizada en el verano de 1987 en seis ciudades de

* De El Colegio de México agradecemos la valiosa colaboración de Virginia Levin, de la Unidad de Cómputo, en el procesamiento de los cuestionarios.

** Profesores investigadores del Centro de Estudios de Asia y África de El Colegio de México.

China, escogidas según sus particularidades, de manera que nos permitieran acercarnos a la media urbana sin perder de vista extremos como las ciudades menos industrializadas, más alejadas del centro y con minorías nacionales (como en el caso de Nanning), o como los modernos centros urbanos de reciente creación y abiertos económica, cultural e ideológicamente al exterior (como Shenzhen). Se distribuyeron 650 cuestionarios, 100 en cada ciudad, excepto en Beijing donde aplicamos 150, la tasa efectiva de respuesta fue de 85.6%. El cuestionario sobre vivienda indagaba en relación con los siguientes temas: tiempo de la familia viviendo en esa casa, número de personas por vivienda, tipo de vivienda, fecha y materiales de construcción, tamaño, distribución del espacio, servicios internos (inodoro, ducha, cocina, agua, drenaje, calefacción), propiedad, costo y renta. Los cuestionarios escritos fueron complementados por 61 entrevistas a profundidad, grabadas, en las que se exploraban los mismos tópicos pero permitiendo al entrevistado expresarse ampliamente.

En total obtuvimos 557 cuestionarios contestados, distribuidos de la siguiente manera:

CUADRO A
Distribución por ciudades estudiadas de cuestionarios respondidos

Ciudades	Población*
Harbin 83	2 250 000
Jinan 80	1 160 000
Xian 91	1 730 000
Beijing 101	5 100 000
Nanning 93	600 000
Shenzhen 63	400 000
Cuestionarios de control aplicados en Beijing**	46
Total	557

* Excepto la población de Shenzhen, que fue un dato tomado de una entrevista con un funcionario de esa ciudad, el resto proviene de State Statistical Bureau, *Statistical Yearbook of China 1986*, Hong Kong, Economic Information & Agency 1986, p. 75.

** Durante el proceso de selección de la muestra y de aplicación de los cuestionarios, contamos con la colaboración del Departamento de Sociología de la Universidad Nacional del Pueblo en Beijing. Sin embargo, decidimos aplicar 50 cuestionarios en Beijing sin la colaboración de la institución anfitriona con el objeto de comparar resultados, cuestionarios a los que denominamos "de control".

Este pequeño número de cuestionarios, en relación con el universo que pretendemos estudiar, no aspira a tener representatividad para arrojar estadísticas exactas sobre esas ciudades. Nuestra intención es captar tendencias generales.

Resulta muy difícil definir qué es población urbana en China, y aún más difícil determinar su dimensión. Las contradicciones en las cifras oficiales abundan. Para 1978 había en China 193 ciudades, cifra que se elevó a 324 para 1984 y a 431 para 1988, sólo en este último año se designaron 53 nuevas ciudades. Hasta 1984 una ciudad debía tener una población de 100 000 habitantes, de la cual el 80% tenía que vivir de actividades no agrícolas. Después de las reformas administrativas de 1984, una ciudad a nivel de distrito debe tener al menos 60 000 habitantes y un producto bruto anual de 200 millones de yuanes (no se requiere una determinada estructura ocupacional). Una ciudad a nivel de prefectura debe tener al menos 100 000 trabajadores no agrícolas y producir 200 millones de yuanes al año. A las que tienen más de 500 000 habitantes se les exige 120 000 trabajadores no agrícolas y una producción anual de 400 millones de yuanes. En 1988 había 183 ciudades a nivel de prefectura y 248 a nivel de distrito (Liang, 1988: 3). Para el número de habitantes urbanos en China tomamos la cifra de 150 034 millones del primer censo de vivienda de China (*China City Planning Review*, 1987: 76-77). Sin embargo, es necesario hacer notar la disparidad en las cifras; los residentes urbanos son calculados por algunas fuentes en 98 millones (*China Daily*, 1987: 1).

El sector de la población escogido para ser estudiado es lo que nosotros llamamos un sector medio, compuesto fundamentalmente por obreros y burócratas de rango bajo y medio. Aproximadamente el 61% de nuestros encuestados tiene un salario que oscila entre 76 y 125 yuanes al mes, el 17% gana menos y el 22% gana más. El salario promedio mensual de obreros y empleados puede calcularse en China en 110 yuanes para 1987.

El primer elemento que llama la atención en relación con la vivienda en las ciudades chinas es su estrechez; esto significa un reducidísimo espacio por familia y ausencia de servicios (agua, drenaje, cocina) privados. Las razones económicas de esta situación han sido exploradas en algunos artículos aparecidos hace ya algún tiempo (Kang, 1966; Howe, 1968). Como es bien sabido, la estructura de la inversión consecuente con el proyecto de desarrollo económico adoptado por la República Popular China en sus primeros 30 años daba prioridad a la inversión en la industria productiva, y dentro de ella a la industria pesada. Así, la inversión en vivienda fue relativamente baja, aun si la vemos dentro de la inversión en infraestructura no productiva.

Un elemento que ha sido desdeñado por la escasa bibliografía al respecto es el diseño de las nuevas viviendas. Aunque no hay estadísticas disponibles, una gran cantidad de las nuevas viviendas urbanas fueron concebidas como cuartos individuales con

CUADRO 1

Participación porcentual de la vivienda dentro de la inversión en infraestructura

Año	<i>Inversión en infraestructura de producción en relación con la inversión total</i> %	<i>Inversión en infraestructura no productiva en relación con la inversión total</i> %	<i>De lo cual en vivienda</i>
1953-1957	67.0	33.0	9.1
1958-1962	85.4	14.6	4.1
1963-1965	79.4	70.6	6.9
1966-1970	83.8	16.2	4.0
1971-1975	82.5	17.5	5.7
1976-1980	73.9	26.1	11.8
1981-1985	57.4	42.6	21.3

Fuente: State Statistical Bureau, *op. cit.*, p. 373.

servicios compartidos. Ello no fue sólo por un problema de inversión; también influyó una concepción ideológica que luchaba contra las lealtades familiares y que veía como ideal la convivencia de los individuos en el ámbito colectivo del trabajo. Sin embargo, el peso de la realidad social, marcada por la fuerza de la cohesión familiar, hizo desecharse muy pronto esta concepción, pero las viviendas permanecieron. En general, la tendencia ha sido el abandono de la vivienda urbana tradicional, la casa de patio, por edificios de varios pisos. En la década de los cincuenta predominaron los edificios de cuatro a cinco pisos con servicios compartidos. Después de las reformas se prefieren edificios de 12 a 15 pisos, con departamentos de entre 38 y 52 metros cuadrados y de tres a cuatro espacios diferentes, con servicios internos y balcón. El impacto de este cambio sobre el estilo de vida de las familias, si bien ha sido mencionado por algunos autores, no ha sido tratado en profundidad (Mann, 1984: 349-354). Los planificadores del Estado parecen no considerar los cambios que significan el paso de la casa de patio a los edificios de departamentos. Sin embargo, las regulaciones sobre construcción han tratado de considerar la construcción de viviendas fuera del alcance de las emisiones de las plantas industriales, así como la cercanía respecto de los lugares de trabajo (Dong, 1987: 38).

La mayoría de nuestros entrevistados viven en "cuartos". Los primeros proyectos de construcción de vivienda china respondían a una necesidad inminente de dotar a una vasta y creciente población de techo y servicios al menor costo posible. Esto, unido a las razones antes mencionadas, llevó al diseño de edificios de cuartos con servicios comunes; es decir, con un espacio compartido para cocina, lavabo, baño, etcétera. En algunos casos en que la construcción respondió a una remodelación, los baños estaban en un lugar cercano. Más del 23% de las familias encuestadas por nosotros carecen de inodoro interno y más del 60% de ducha. El 80% sí tiene agua, drenaje y cocina interna. En la medida en que a partir de 1980 aumentó considerablemente la construcción de viviendas, las familias han podido aumentar su espacio obteniendo más de estos cuartos para darles usos diferentes.

Los materiales de construcción de las viviendas están en relación con su fecha de construcción. La gran mayoría de nuestros casos viven en habitaciones construidas a partir de 1949, desde 1978 en su mayor parte. Por lo tanto, los materiales de construcción predominantes fueron el cemento y el ladrillo.

Los tamaños de las viviendas varían regionalmente y según el tamaño de las ciudades, como puede advertirse en el cuadro 2.

A pesar de lo limitado de nuestra muestra es muy clara la rela-

CUADRO 2
Tamaño de viviendas según ciudad

	<i>(m² por persona)</i>	<i>(m² por familia)</i>
Harbin	8.2	30.5
Jinan	10.2	35.6
Xian	8.7	33.3
Beijing	7.6	25.6
Control Beijing	7.2	29.9
Media	8.3	31.6
Nanning	13.4	49.4
Shenzhen	19.6	70.7

ción del espacio de vivienda por persona con el tamaño de las ciudades, el cual va aumentando en la medida en que disminuye la población urbana por ciudad. Nanning y Shenzhen, como mencionamos anteriormente, son casos especiales. Nanning apenas sobrepasa los 600 000 habitantes y tiene un bajo nivel de industrialización, fue escogida por la presencia de la minoría nacional *zhuang*. Shenzhen representa un caso aún más particular, pues es una ciudad creada en 1979 con un nivel de vida por sobre la media nacional. Las viviendas de nuestra muestra van de cuatro a 128 metros cuadrados por familia y de 1.33 a 40 metros cuadrados por persona. En toda la muestra, el número de personas por vivienda osciló entre tres y cuatro personas en el 71.2% de los casos, sin embargo hubo diferencias regionales que evidencian que las ciudades con más espacio de habitación por persona también

CUADRO 3
Porcentaje del número de personas por vivienda 1987

Núm. personas por vivienda	Ciudades						Control Beijing
	Harbin	Jinan	Xian	Beijing	Nanning	Shenzhen	
1		1.3					
2	3.7	11.8	3.3	24.5	3.3	9.8	2.3
3	53.1	42.1	38.5	46.9	46.2	32.8	34.1
4	21.0	25.0	38.5	18.3	25.3	36.1	43.2
5	7.4	11.8	11.0	6.1	19.8	16.4	—
6	7.4	5.3	4.4	2.0	3.3	3.3	6.8
7	4.9	1.3	3.3	1.0	1.1	1.6	6.8
8	1.2	—	1.1	1.0	1.1	—	4.2
9	1.2	—	—	—	—	—	—
10	1.2	—	—	—	—	—	—
11	—	1.3	—	—	—	—	2.3

tienden a tener un mayor número de personas por vivienda.

El caso de Nanning resulta interesante, pues es la ciudad con un porcentaje mayor (25.3%) de viviendas con más de cinco personas; si se le compara con Harbin, que es la ciudad que le sigue con un 22.1%, podemos concluir que en el caso de Nanning no es la escasez de viviendas y espacio lo que conduce a esta situación, sino el peso de la estructura tradicional de la familia y la presencia mayoritaria de una minoría nacional. En el caso de Harbin pesa más la escasez de viviendas, lo que está ampliamente documentado en las provincias del noreste (*China Daily*, 25/III/89: 1).

El tamaño de la vivienda en la China urbana ha sido un elemento importante, junto con otros de carácter externo, que ha incidido para conformar ciertos rasgos de la familia urbana. Uno de ellos es su dimensión. Muchos de nuestros entrevistados reconocieron que la limitación del espacio, aunque en el marco de las campañas de planificación familiar, era un factor más para frustrar la procreación del número de hijos deseados (Botton y Cornejo, 1989b; 368-369). Por otra parte, los miembros jóvenes solteros de las familias tienden a vivir en dormitorios compartidos en sus lugares de estudio o de trabajo, según el caso. Igualmente, las actividades de convivencia de los miembros de la familia, reducida o ampliada, suelen realizarse fuera del ámbito de la vivienda. Parques y jardines públicos son con frecuencia el escenario de la convivencia familiar en el tiempo de recreación. De igual manera, ritos familiares tradicionales, como bodas o funerales, han salido hacia restaurantes los primeros o hacia lugares públicos especializados, los segundos.

La dificultad de obtener privacidad entre las parejas es también un problema del poco espacio disponible de las familias (Botton y Cornejo, 1989a: 440). Es frecuente que las parejas jóvenes se vean en la necesidad de compartir hasta sus camas con los niños; según se deja ver en la bibliografía china, la edad de 12 años es el límite para compartir habitación con los hijos o para que la compartan los niños de diferente sexo (Liu Hong, 1989: 9). Como consecuencia de esto, la convivencia externa de los jóvenes y de la población económicamente activa en las grandes ciudades le ofrece a la naciente sociedad civil china una capacidad de movilización que ya empieza a ser preocupante para el Estado.

La gran mayoría de las viviendas en China es de propiedad pública, y se les distribuye entre la población a través de los lugares de trabajo o directamente por los organismos especializados estatales o municipales. Para 1981, el Estado, a través de las instancias municipales o de las unidades de trabajo, poseía el 82% de las viviendas (Kirby, 1988: 235), situación que ha cambiado poco. En

CUADRO 4
Relación entre el tamaño de la vivienda y el salario del jefe de familia (423 casos)

Salario mensual Y/m ²	50 y menos	51-75	76-100	101-125	126-150	151-200	201-250	251-300	301 y más
10 y menos		4.4	4.9	0.9		5.3			
11-15		23.5	24.6	6.0	9.4		5.3		
16-25	100	20.6	21.8	11.2	12.5		5.3		
26-50		42.6	40.8	56.0	62.5	68.4	15.8	14.3	8.3
51-75		4.4	7.0	25.0	15.6	21.1	52.6	50.0	33.3
76-100		4.4	0.7	0.9		5.2	21.1	28.6	50.0
101 y más								7.1	8.3
	0.2	16.1	33.6	27.4	7.6	4.5	4.5	3.3	2.8

nuestra muestra sólo aproximadamente un 4% tenía casa propia; al resto, en la mayoría de los casos, la unidad de trabajo le había asignado la vivienda. El pago de renta, como ha sido ampliamente documentado, es muy bajo y parejo; sin embargo, a través de la asignación de viviendas se puede establecer un criterio de diferenciación.

Según el cuadro anterior hay una relación directa entre salario y tamaño de la habitación. Basta con observar cómo aumenta el porcentaje de las familias que viven en más de 51 metros cuadrados en la medida en que aumenta su salario. Esta relación fue con frecuencia expresada en nuestras entrevistas orales. En casi cada caso las parejas empezaban viviendo en pequeños cuartos, y en la medida en que ascendían en su trabajo iban logrando también mejores condiciones de vivienda. El siguiente testimonio de una mujer de 42 años de Xian es ilustrativo: "Vivimos en un departamento de dos recámaras y una sala que pertenece a la universidad donde trabaja mi marido, pero de acuerdo con su rango el departamento es chico. Tendremos algo mejor después" (XAM42).*

La situación de la distribución de viviendas de la Academia de Ciencias Sociales de China sirve de ejemplo de lo que pasa en otras entidades pues tiene nivel de ministerio. En 1986 la citada academia reformó su sistema de distribución de viviendas; según las nuevas normas, la asignación debe apegarse a los niveles administrativos. La dirección de la academia se encargaría de las personas a nivel de comité de dirección de la academia —viceministro, asesor, investigadores con estudios en el extranjero—, mientras que las viviendas del resto están a cargo de los institutos en los que trabajan. Los investigadores de renombre o de nivel ministerial tienen derecho a 65 metros cuadrados por familia; los de nivel departamental, a 45; los investigadores asistentes o de nivel direccional, a 35, y el resto a 25 metros cuadrados por familia. Las personas con menos de tres años de antigüedad no tienen derecho a viviendas. Los solteros cuyas familias no residen en Beijing sólo pueden solicitar residencias colectivas. Si ambos cónyuges trabajan en la academia sólo el marido tiene derecho a solicitar vivienda. La mujer puede solicitar vivienda únicamente cuando el esposo trabaja en una empresa de rango inferior (*Zhongguo Shehuikexueyuan*. . . 1986: 1-11). Algunos elementos de este reglamento, como la distri-

* Esta clave corresponde a una de las entrevistas realizadas en Xian. Las ciudades investigadas fueron Harbin, Jinan, Xian, Beijing, Nanning y Zhenzhen. Cada entrevista está identificada con una sigla que se desglosa de la siguiente manera: las dos primeras letras son las iniciales de la ciudad (HB, JN, XA, BJ, NN y SZ, respectivamente), luego el sexo del entrevistado (M para mujeres y H para hombres). El número corresponde a la edad. La mayoría de nuestros entrevistados fueron casados; identificamos a los solteros con una S al final.

bución por rangos, han sido criticados en China; otros, como la discriminación hacia las mujeres y hacia los solteros, todavía son ampliamente aceptados, aun por las mentalidades más reformistas.

Es necesario hacer notar que también incide en esta distribución el tipo de empresas donde trabajen las personas; obviamente las empresas estatales productivas y las grandes empresas son privilegiadas en este sentido (Lee, 1988: 397-399). Las familias que rentan de las oficinas municipales de vivienda o de cooperativas gozan de mayor seguridad en la tenencia y probable propiedad de sus casas. Pueden ocupar la vivienda después de retirarse; cuando muere el jefe de familia, el certificado de ocupación, que es renovable cada 15 años, normalmente se transfiere al pariente más cercano (Badcock, 1986: 162).

Por su parte, en lo que se refiere a la relación entre las diversas ocupaciones y el tamaño de la vivienda, según la observación de nuestros datos, los menos privilegiados fueron los profesionistas, o intelectuales para parafrasear a los chinos. Obreros y burócratas de bajo nivel tienen viviendas de tamaños similares, y aunque los burócratas medios viven en espacios mayores, las diferencias no son muy significativas.

El cuadro 5 es elocuente. Mientras el 30.4% de las familias obreras en nuestra muestra viven en menos de 26 metros cuadrados, en ese espacio vive el 53.5% de los profesionistas. La situación de la vivienda y sus comodidades entre los intelectuales, y por ende de sus condiciones higiénicas, ya ha sido objeto de preocupación de ciertos sectores como la Academia de Ciencias; en 1987 se realizó un simposio al respecto y aparecieron varios artículos sobre el tema en la prensa china. En ese momento se habló de la alta mortalidad y la elevada incidencia de enfermedades crónicas, y también se reveló que casi la mitad de los 4 000 científicos de la Academia de Ciencias vivía en habitaciones inadecuadas y en algunos casos hasta en sótanos (*China Daily*, 1987: 4).

CUADRO 5
Diferencias del tamaño de la vivienda entre obreros
y profesionistas (421 casos)

m ²	Obreros %	Profesionistas %
10 y menos	3.4	5.4
11 - 15	14.6	25.0
16 - 25	12.4	23.1
26 - 50	38.2	42.9
51 - 75	29.2	3.6
76 - 100	2.2	—
	100 =	100 =

CUADRO 6
Diferencias del tamaño de la vivienda entre cuadros
y no cuadros % (415 casos)

<i>m²</i>	<i>Cuadros %</i>	<i>No cuadros %</i>
10 y menos	0.5	4.3
11 - 15	6.0	21.1
16 - 25	16.9	15.9
26 - 50	50.3	38.8
51 - 75	16.9	17.2
76 - 100	8.2	2.2
101 y más	1.1	

La relación del tamaño de la vivienda con la jerarquía es obvia cuando comparamos el tamaño de las viviendas de nuestros entrevistados que se catalogaron como cuadros con los que no lo eran.

Los promotores de las reformas han criticado duramente la distribución de las viviendas con base en la jerarquía del puesto que la gente ocupa y se ha denunciado el fenómeno de que por tráfico de influencia se puede obtener vivienda aun para los niños. Asimismo, se ha tratado de popularizar la idea, implícita en las reformas, de que la gente obtenga la vivienda que pueda pagar, estableciendo un sistema de comercialización realista y determinando las rentas en función del valor (Jianshe Bao, 1988: 5, Renmin Ribao, 1988: 2). Lógicamente que esto significa pocos cambios en términos de equidad, pues rango e ingresos tienen una relación directa. Sin embargo, es un cambio muy importante en términos ideológicos por el papel que jugaría el dinero, y en términos sociales porque abre posibilidades a los nuevos grupos de comerciantes, tradicionalmente marginados en China, para obtener privilegios en sus habitaciones.

Como ya mencionamos en el caso de la Academia de Ciencias Sociales, otro elemento de diferenciación en la distribución de viviendas, documentado en nuestra investigación y reseñado por otros autores, es que la asignación se hace a hombres trabajadores y no a mujeres trabajadoras independientemente del estatus. Fueron raros los casos en los que la organización de trabajo de la mujer proporcionara la vivienda familiar (Honig y Hershtatter, 1988: 140-141). Por su parte, el hecho de que la vivienda, siendo el bien material máspreciado en China, esté bajo el control de las unidades de trabajo o del Estado directamente para su distribución, la ha convertido en el premio por excelencia, en el elemento alrededor del cual se concentran los privilegios y las posibilidades de usar influencias, de la misma manera en que constituye un arma de las unidades de trabajo detrás de cuyo manejo hay mucho más que eficiencia en el trabajo.

La escasez de viviendas y la política estatal

Cada autor que directa o indirectamente se ha referido a la vivienda en China ha empezado por plantear el problema de la escasez, aunque algunos, como Parish y Whyte, reconocen que a pesar de ello China está en ventaja con respecto a otros países subdesarrollados en relación con las condiciones de habitación (Whyte y Parish, 1984: 76-79). La situación crítica del problema de la vivienda urbana empezó a plantearse en China apenas se anunció el programa de reformas, y se colocaba como una causa importante el descenso de la inversión del Estado en ese sector, la cual cayó del 9.1% de la inversión en infraestructura no productiva en el Primer Plan Quinquenal (1953-1957) al 3.98% en el Tercer Plan (1966-1970). De esta manera, el espacio de vida promedio per cápita para los residentes urbanos descendió de 4.5 metros cuadrados por persona en 1950 a 4.2 en 1978 (Zhou, 1979: 18; Zhang, 1986: 43). Así, la primera medida tomada por el gobierno después de las reformas fue aumentar en forma drástica la inversión en construcción de vivienda. Entre 1979 y 1985, el Estado invirtió 115.38 mil millones de yuanes en vivienda, lo cual representaba el 76% de la inversión total en este rubro desde 1950; con ello se construyó el equivalente al 60% de lo construido desde 1950 (Shang, 1986: 26). Sin embargo, el proyecto de reforma no se quedó en un aumento de la inversión, sino que también se propuso un incremento en las rentas y la venta de casas a los individuos (Lee, 1988: 402-403).

En abril de 1982 se inició un experimento de reforma al sistema de vivienda en cuatro ciudades bajo la forma de "subsidio de residencia", ellas fueron Zhengzhou en Henan, Changzhou en Jiangsu, Siping en Sichuan y Shashi en Hebei. El experimento consistía en estimular a los individuos a comprar sus casas pagando con facilidades un tercio de su valor, mientras que los otros dos tercios los pagarían el Estado y la unidad de trabajo en partes iguales; aún así, los precios para los individuos eran altos. El fracaso de estas medidas se ha atribuido a que no se afectaba lo que se ha considerado el factor crucial: las bajas rentas (*China News Analysis*, 1988, 2-3).

En julio de 1985 se llevó a cabo en China el primer censo nacional de vivienda patrocinado por el Ministerio de la Construcción Urbana y Rural y Protección Ambiental y por el Buró Estatal de Estadísticas. Reseñaremos parte de los resultados que arrojó ese censo: el 75% del número de total de las casas pertenecía a las unidades de trabajo, el 9% era de las oficinas encargadas de habitación y el 16% eran privadas. En cuanto a su estructura, el 45%

de las viviendas urbanas era de ladrillo y cemento. En relación con la época de construcción, el 32% fue construida en la década de los setenta, el 36% en los ochenta y el 9% antes de la fundación de la República Popular. Según este censo, por cada familia urbana china se disponía en promedio de 37.94 metros cuadrados de construcción, lo que significaba 10 metros cuadrados de "área de uso" por persona; en tanto que de "área de vida" cada familia tenía en promedio 24.04 metros cuadrados; y cada persona 6.36; este espacio era menor en las ciudades que en los pueblos. Es necesario aclarar que en China los cálculos distinguen entre "área de vida", formada por dormitorios o cuartos de uso múltiple y el "área de uso", que incluye además cocina, inodoro, ducha, etcétera. En los nuevos proyectos, la relación entre el área total, el área de uso y el área de vida es 2:1,5:1 (Gu Yunchang, 1987: 9). En relación con los servicios el censo arrojó los siguientes resultados: el 24% de las viviendas tenía todos los servicios, 63% tenía cocinas, 6.5% tenía cocinas compartidas y 30.5% no tenía cocinas; 24% tenía inodoro, 10% tenía inodoros compartidos y 66% no tenía inodoro; 57% tenía toma de agua, 16% compartía la toma de agua y 27% no tenía toma de agua; 96% tenía electricidad y 4% no tenía. El censo también reveló que la escasez de viviendas seguía siendo aguda: 10 540 000 familias carecían de viviendas adecuadas, es decir, el 26.5% de las familias investigadas; de ellas, el 3.21% no tenía casa, el 10% tenía casas inadecuadas y el 12% vivía en hacinamiento (*China City Planning Review*, 1987: 76-77).

Los resultados de este censo parecieron hacer más apremiante la toma de una decisión para afrontar el problema; sin embargo, una decisión al respecto pasa a través de muchos factores políticos. La discusión, en la que participaron políticos e intelectuales, llevó a estudiar el problema de la vivienda en los países como Estados Unidos, Alemania, Corea del Norte, las naciones de Europa oriental, etcétera, en búsqueda de una solución para China. En términos muy esquemáticos las posiciones al respecto en China parecen reducirse a dos: los que consideran que la vivienda es una mercancía y como tal debe ser tratada, y los que la consideran de naturaleza dual, es decir, que a la vez de mercancía también es un elemento básico en la vida del pueblo y como tal debe participar en alguna medida del programa de bienestar público (Zhang, 1986: 14-25; Xiao y Qi, 1986: 77-92).

Por su parte, el Estado ha estimulado reuniones nacionales e internacionales en las que se discute el problema de la vivienda con el fin de recabar información. En octubre de 1987 se realizó en Shenzhen un simposio internacional sobre vivienda al que asistieron más de 40 especialistas de Estados Unidos, Canadá, Austra-

lia, Colombia, Malasia y China. Entre otras cosas, se discutieron las reformas al sistema de renta y la venta de casas en China (Fangdichan Jingji, 1988: 48-51). En diciembre del mismo año se celebró el simposio anual sobre vivienda de China, al que asistieron más de 200 especialistas de todo el país. Allí se presentaron y se discutieron los resultados de las reformas. De esa reunión se puede deducir que la venta de viviendas no es aún una medida fácil, dados los bajos ingresos en China, de manera que se propuso modificar los precios según los ingresos de los individuos para subsidiar a los de menores ingresos (Zhongguo Chengshi Zhuzai. . ., 1988: 50-52). Uno de los elementos más interesantes de las proposiciones reformistas sobre la vivienda se refiere a la formación de un mercado de bienes raíces, pues ello implica el tratamiento de la tierra, por lo menos en las ciudades, como bienes, a la vez, de producción y de consumo y por lo tanto su libre circulación, al menos hasta donde duren las reformas (Beijing Ribao, 1988: 3). Esta política ha sido justificada esgrimiendo los ingresos que el Estado podría obtener vendiendo las viviendas que le pertenecen, así como con artículos que explican la conexión de la industria de la construcción con el resto de la economía y por lo tanto con el impulso general que pueda darse a la economía china con el desarrollo de ese sector (Jianshe Bao, 1988: 1). Sin embargo, hay una exageración en las posibilidades del mercado.

La política de venta de casas que comenzó tímidamente a principios de la década se hizo más agresiva a partir de 1986; sin embargo, en ese año sólo se vendió el 2.24% de las casas construidas, aunque también empezaron a venderse casas viejas y remodeladas. Así, en 1986 se vendió a individuos 4.27 millones de metros cuadrados de casas del Estado, de los cuales 3.13 millones (48 314 departamentos) eran de reciente construcción. Esas casas nuevas fueron vendidas en 953 millones de yuanes, un 53% de aumento con respecto a 1985 (Wang, 1987: 1).

El precio de las viviendas de construcción reciente es bastante elevado. Para 1988 el costo del metro cuadrado de construcción en Beijing era de 1 000 yuanes, pues además del alza de los materiales de construcción y de la tierra, fuertemente afectados por la inflación, las nuevas viviendas estaban siendo construidas con más servicios. Algunas fuentes citan precios de entre 1 500 y 1 700 yuanes el metro cuadrado. El mismo año, el precio del metro cuadrado de terreno en Beijing para uso habitacional era de 454 yuanes, 10 veces más que en 1982, aunque en ciudades como Shenzhen se estaba cotizando a 1 400 yuanes (Liang, 1988: 3). En cuanto a la recaudación de fondos, en 1988 algunos funcionarios declararon que esperaban obtener 100 000 millones de yuanes por

concepto de venta de viviendas. Para ello se emitió un conjunto de medidas que ofrecían facilidades y descuentos a los compradores; ahora, por ejemplo, las casas compradas pueden ser heredadas y vendidas en el mercado libre cinco años después de haber sido adquiridas (Li, 1988: 3).

A pesar de toda esta campaña, la propiedad privada de la vivienda sigue siendo un hecho marginal en China. El precio de las viviendas es demasiado elevado para el nivel de los salarios. En 1988, la Corporación China para el Desarrollo de Bienes Raíces se quedó sin vender 380 000 metros cuadrados de vivienda por esa razón (Liu, 1988: 17). Paradójicamente, algunas unidades de trabajo que pretendieron subsidiar las viviendas vendiéndolas a precios inferiores fueron inmediatamente frenadas por una circular urgente del ministro de la construcción el 17 de junio de 1988, que prohibía la venta de casas por debajo de su valor comercial. La circular fijó un precio mínimo de 120 yuanes el metro cuadrado para casas viejas (*China Daily*, 1988: 3). Esta medida extrema fue superada por las políticas posteriores.

Todo ello ha llevado al gobierno a introducir correcciones en sus planes sobre vivienda. Por ejemplo, en Beijing se están ensayando simultáneamente cuatro medidas: 1) la venta de departamentos nuevos a precios de mercado; 2) la venta de departamentos viejos a precios subsidiados a los trabajadores; 3) construcción de viviendas con inversión tripartita del Estado, la unidad de trabajo y los individuos, y 4) el aumento de las rentas (Zhan, 1989: 3).

Entre la muestra que nosotros estamos estudiando, tuvimos sólo nueve casos de familias que habían comprado sus viviendas, una de ellas en 1901, otra en 1956 y las siete restantes de 1980 en adelante. El precio de estos departamentos puede darnos una idea de la situación.

Según el testimonio de uno de nuestros entrevistados, compró un departamento en Shenzhen de 68 metros cuadrados en 13 000 yuanes. Para ello obtuvo un crédito de su unidad de trabajo, paga 170 yuanes al mes y tiene un interés de 5.70% anual (SZH30). Lógicamente, el mercado libre de Shenzhen y los salarios más eleva-

CUADRO 7
Precio de la vivienda en algunas ciudades chinas (en yuanes)

	1980	1985	1986	1987
Beijing			6 000	
Xian			5 000	
Shenzhen	20 000	13 000	9 000/20 000	17 000

dos permiten que esta situación sea un poco más frecuente que en el resto de China. Sin embargo, es claro que sólo los chinos de ultramar o un reducido número de comerciantes adinerados pueden tener este privilegio en el resto del país si los subsidios no hacen más atractiva esta transacción.

En 1987 se realizó otro experimento en las ciudades de Yantai, en Shandong, Bengbu y Shenyang, en Liaoning, Tangshan, en Hebei y Changzhou en Jiangsu. Allí, la reforma se centró en las rentas, como veremos luego en el caso de Yantai (Renmin Ribao, 1988: 1; Liaowang, 1988).

A principios de la década de los cincuenta la política era rentar las casas por el costo exacto del mantenimiento más un pequeño excedente para nuevas casas. En ese momento la renta era en promedio de 0.30 yuanes/metro cuadrado por mes, es decir, un 6-7% del ingreso familiar. En 1955 el Consejo de Estado tomó medidas para bajar las rentas, que quedaron en 0.11 yuanes/metro cuadrado por mes en Beijing; posteriormente volvieron a subir para luego bajar (*Beijing Review*, 1982: 28). Las rentas en China han bajado al nivel de 0.1 yuanes/metro cuadrado por mes, esto es, del 2-3% del ingreso familiar, y cubren sólo un 23.3% de los gastos de mantenimiento. De allí que el Estado no sólo tiene que financiar el mantenimiento, sino que además no obtiene ingresos para nuevas construcciones.

Ya desde 1982 estas bajas rentas eran vistas como un obstáculo para la comercialización de las viviendas: "El costo de una vivienda de 50 metros cuadrados es de aproximadamente 6 000 yuanes. La misma suma depositada en un banco obtiene un interés mensual de 28.8 yuanes. La renta mensual de un departamento similar es menos de 5 yuanes. Además, un propietario tiene que pagar impuestos y cuotas regulares de mantenimiento" (*Beijing Review*, 1982: 28). Entre nuestros encuestados, las rentas oscilaron entre uno y diez yuanes al mes, pero casi el 60% pagaba por debajo de los cinco yuanes al mes. También el aumento de las rentas,

CUADRO 8
Participación porcentual de la vivienda y la alimentación
en la distribución del gasto familiar, 1957-1985

%	1957	1964	1981	1982	1983	1984	1985
Renta de la vivienda	2.32	2.61	1.39	1.50	1.52	1.39	1.08
Comida	58.43	59.22	56.66	58.65	59.20	57.97	53.31

Fuente: State Statistical Bureau, *op. cit.*, p. 577.

donde esta medida se ha aplicado de manera experimental, ha tenido que ser acompañado de un conjunto de medidas de apoyo económico. Por ejemplo, en Yantai las rentas se elevaron en 1988 de 0.16 yuanes a 1.28 yuanes por metro cuadrado; para ello, el gobierno de la ciudad introdujo cupones para subsidio de la vivienda por un valor del 23.5% del salario mensual del arrendatario. Así, los que tenían casas más pequeñas podían acumular los cupones para comprar casas y los que tenían casas grandes tenían que completar sus cupones con efectivo para pagar la renta (Liu, 1988: 15; Renmin Ribao, 1988: 1). En ciudades como Beijing las rentas habían subido para fines de 1989 hasta 3.7 veces, y se preveía que seguirían subiendo. El aumento del ingreso de la población china y su patrón de consumo que privilegia bienes de uso cotidiano es uno de los argumentos que usa el gobierno para justificar el alza de las rentas y la eventual venta de viviendas.

La reforma-alza en las rentas ya ha sido tratada como política nacional. La medida consiste en subir la renta según el costo de construcción y el de mantenimiento a más o menos 1.56 yuanes/metro cuadrado, y luego subir el sueldo de los trabajadores y empleados en alrededor de 20% como subsidio de vivienda. Los ciudadanos pueden solicitar préstamos bancarios pagaderos en 10 años cuando se trata de viviendas viejas y en 15 a 20 años para viviendas nuevas, las cuales son enajenables dentro de ciertas condiciones (Renmin Ribao, 1988: 2).

Como es natural, esta escasez de viviendas afecta más a los jóvenes casaderos, que es el sector de la población que establecería una nueva familia, y de allí su apremio. La escasez de vivienda para los recién casados no sólo está reseñada en casi cada libro o artículo que trate el problema del matrimonio en China, sino que además su importancia lo ha hecho un tema recurrente en la literatura de ficción contemporánea china (Hooper, 1985: 199-200 y 211; Honig y Hershatler, 1988: 104-139; Domenach y Hua Chang-Ming, 1987: 108-116; y Wang Meng, 1985: 43-59). De esta manera, la vivienda se ha convertido probablemente en el bien más preciado en China. Su escasez se acentúa, por una parte, debido a que ha llegado a la edad de matrimonio el contingente de jóvenes nacidos durante la explosión de nacimientos de la década de los sesenta, y por la otra, porque la sociedad China está frente a una nueva generación más exigente, cuya aspiración ya no es sólo techo, sino uná vivienda con más comodidades. De igual manera, la juventud tiene una actitud más independiente y ya no se conforma con compartir la misma casa con los padres.

Como pudimos constatar en la mayoría de nuestras entrevistas, pareciera común entre las parejas chinas pasar por varios ni-

veles de vivienda: el de los recién casados, que en la mayoría de los casos viven en un pequeño cuarto con servicios compartidos; cuando tienen un hijo, pueden aspirar a un cuarto un poco más grande, probablemente con baño, y cuando han ascendido en sus trabajos y los hijos tienen más de 12 años, sobre todo si son de sexos diferentes, ya se puede esperar que se les asigne una vivienda de dos o tres espacios. Sin embargo, este lento proceso, que la mayoría de las veces no está bajo el control del interesado, ha desesperado a muchas parejas.

La ciudadanía ha tomado la iniciativa de solucionar algunos problemas por su cuenta. En ciertos lugares de las grandes ciudades chinas pueden verse anuncios en los que la gente, además de ofrecer servicios, solicita cambios de residencia con otras personas; así, quizá una vivienda grande y alejada puede cambiarse por una más céntrica pero no chica. Las autoridades encargadas de la vivienda en Beijing han tratado de sistematizar esta iniciativa, y han determinado un lugar en el Parque del Pueblo, junto a la ciudad prohibida, para concentrar estos anuncios en lo que se convirtió en un gran centro de cambio y permutas de vivienda (Kahl, 1987: 26-28).

Un elemento importante, derivado de las bajas rentas, en la informalidad con la habitación y en la esperanza de encontrar una vivienda mejor es el deterioro de los edificios de departamentos, pues el Estado no invierte en su mantenimiento porque las rentas son muy bajas, y los inquilinos tampoco porque tienen la esperanza de que en algún momento les asignen una nueva vivienda. Esta falta de cuidado no sólo afecta la duración de estos edificios, sino que también crea un ambiente de deterioro alrededor de la vida familiar.

Según los planes más recientes, dado el elevado número de personas con graves problemas de habitación, se dará solución primero a las familias con problemas más serios. Para 1991 se planea proporcionar nuevas viviendas a 550 000 residentes urbanos que viven en menos de dos metros cuadrados por persona, y para 1995 se dará solución a quienes ahora viven entre tres y cuatro metros cuadrados por persona (Wen, 1989: 1). Estas proyecciones no consideran el aumento continuo de la migración campo-ciudad.

El problema de la vivienda en la China contemporánea parece un nudo en el que se concentra una gran cantidad de elementos. La escasez es producto de una política de inversión que históricamente desdeñó a este sector, pero también inciden en ella el acelerado crecimiento de la población urbana, la entrada en los últimos años de un gran contingente de jóvenes a la edad de matrimonio

y las bajas rentas. Hasta el momento, la vivienda a bajo costo ha constituido uno de los principales elementos del Estado benefactor socialista chino, lo cual, junto con el bajo nivel de salarios y el aumento del estándar de comodidad que exigen las familias en sus casas, hace muy difícil la privatización de la vivienda, tanto política como económicamente. Los últimos sondeos de opinión realizados en China revelan que la mayoría de la población considera la dotación de viviendas como una obligación del Estado. Por su parte, el Estado parece decididamente comprometido en un extenso proyecto de construcción de viviendas, pues en ello se ve no sólo un satisfactor económico que pueda reforzar la debilitada credibilidad del régimen, sino también la necesidad de reconcentrar sobre la familia a sus miembros, que ahora parecieran estar creando lazos de solidaridad con sus pares en los centros de trabajo y estudio, lo cual podría convertirlos en potenciales retardadores del poder central.

Bibliografía

- Badcock, Blair (1986). "Land and Housing Policy in Chinese Urban Development 1976-86", en *Planning Perspective*, núm. 1.
- "Benbu shi Fuzeren da Benkan Jishewen" (1988). ("El alcalde del municipio Benbu contesta preguntas sobre la reforma de la vivienda"), en *Liaowang*, 29 de marzo.
- Botton Beja, Flora y Romer Cornejo Bustamante (1989a). "Sexualidad en China", en *Estudios de Asia y África*, vol. xxiv, núm. 3, septiembre-diciembre, México, El Colegio de México.
- _____ (1989b). "La política de un solo hijo en China", en *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. iv, núm. 11, México, El Colegio de México.
- China News Analysis* (1988). Núm. 1358, 15 de abril.
- Domenach, Jean Luc y Hua Chang-Ming (1987). *Le Marriage en Chine*, París, Presses de la Fondation Nationale de Sciences Politiques.
- Dong, Guangqi (1987). "Beijing: Housing and Community Development", en *Ekistics*, vol. LIV, núm. 322.
- Gu, Yunchang (1987). "Urban Housing Development and Policy for the Future", en *Ekistics*, vol. LIV, núm. 322.
- "Guanyu Zai Quanguo Chengzhen Fenqi Fenpi Tuixing Zhufang Zhidu Gaige Sishi Fangan" (1988). ("Proyecto para poner en práctica las reformas del sistema de viviendas en las zonas urbanas del país"), en *Renmin Ribao*, 10 de marzo.
- Honig, Emily y Gail Hershatter (1988). *Personal Voices. Chinese Women in the 1980's*, Stanford, Stanford University Press.
- Hooper, Beverly (1985). *Youth in China*, Ringwood, Australia, Penguin Books.

- Howe, Christopher (1968). "The Supply and Administration of Urban Housing in Mainland China: The Case of Shanghai", en *The China Quarterly*, núm. 33, enero-marzo.
- "Jianli Woguo Fangchan Shichang ba Jingji Tizhi Gaige Yinxiang Shenru" (1988). ("Establecer el mercado de bienes raíces para promover la reforma del sistema económico"), en *Beijing Ribao*, 18 de enero.
- "Jianshao Zisheng Buzheng Zhifang de Turang" (1988). ("Debilitar la fuente de los malos hábitos"), en *Renmin Ribao*, 13 de enero.
- Kahl, Jurgen (1987). "Increasing Demands for Housing in China", en *Swiss Review of World Affairs*, vol. xxxvii, núm. 9, diciembre.
- Kang, Chao (1966). "Industrialization and Urban Housing in Communist China", en *Journal of Asian Studies*, vol. xxv, núm. 3.
- Kirby, Richard (1988). "Urban Housing Policy after Mao", en Feuchtwang, Stephan, Athar Hussain y Thierry Pairrault, *Transforming China's Economy in the Eighties*, vol. 1, Boulder, Westview Press.
- Lalkaka, Dinyar (1984). "Urban Housing in China", en *Habitat International*, vol. viii, núm. 1.
- Lee, Yok-shiu F. (1988). "The Urban Housing Problem in China", en *The China Quarterly*, núm. 115, septiembre.
- Li, Chao (1988). "State Steps up Drive for Sales of Houses", en *China Daily*, 9 de septiembre.
- Liang, Chao (1988a). "Price Rises Affect Housing Reform", en *China Daily*, 23 de abril.
- (1988b). "Cities Double in a Decade of Reform", en *China Daily*, 30 de diciembre.
- Liu, Hong (1989). "Reforma del sistema de viviendas urbanas", en *China Construye*, agosto.
- Liu, Jianjun (1988). "The Privatization of Urban Housing", en *Beijing Review*, 14-20 de noviembre.
- Mann, Dennis Alan (1984). "Housing in a State of Conflict Tradition and Modernization in the People's Republic of China", en *Ekistics*, vol. LI, núm. 307.
- "Ministry Attacks Sale of Housing at Below Cost" (1988). En *China Daily*, 18 de junio.
- "More Living Space for Urban Residents" (1987). En *China Daily*, 25 de marzo.
- "Press Communique on the Results of the First General Survey of Housing in China's Towns and Cities" (1987), en *China City Planning Review*, vol. III, núm. 3.
- Shang, Zhiyuan (1986). "Prospects of China's Urban Housing Development", en *China City Planning Review*, vol. II, núm. 2.
- "Tongxi Gongyi Zhongguo Chengzhen Zhufang Zhidu Gaige" (1988). ("Discutir juntos la reforma del sistema de viviendas"), en *Fangdichan Jingji*, núm. 1.
- "Urban Housing Rental" (1982). En *Beijing Review*, núm. 4.
- Wang, Dongtai (1987). "Plan to Let More People Buy Their Houses", en *China Daily*, 29 de junio.

- Wang, Meng (1985). "La cola de la cometa", en *Cuentos*, México, El Colegio de México.
- (1989). "Viento de la meseta", parte IV, en *China Construye*, núm. 8.
- Wang, Meixian (1988). "Tantan Fangdichan Jingjizhong de sange Jiben Wenti" ("Discusión sobre tres problemas de la economía de bienes raíces"), en *Fangdichan Jingji*, núm. 1.
- Wang, Yuqing (1986). "Discussion on the Theory of Housing Economy in Recent Years", en *China City Planning Review*, vol. II núm. 2.
- Wen, Jia (1989). "New Flats Make a Fine Housing Day Gift", en *China Daily*, 3 de octubre.
- Whyte, Martin y William Parish (1984). *Urban Life in Contemporary China*, Chicago, The University of Chicago Press.
- "Woguo Jingji Fazhan he Tizhi gaige Paqie Yaoqiu Fangdichan ye da Fazhan" (1988). ("El desarrollo económico y las reformas del sistema social en nuestro país obligan al desarrollo del comercio de bienes raíces"), en *Jianshe Bao*, 25 de marzo.
- Xiao, Liang y Qi Mingchen (1986). "Comercialization of Dwelling and Socialist Practice", en *Social Sciences in China*, vol. VII, núm. 2.
- Zhan, Wen (1989). "Housing Reform to Go On", en *China Daily*, 14 de diciembre.
- Zhang, Xianqiu (1986). "On Urban Housing Problems", en *China City Planning Review*, vol. II, núm. 2.
- "Zhongguo Chengshi Zhuzai wenti Yanjiuhui 87 Nianhu Zongsu" (1988). ("Síntesis del simposio anual de 1987 sobre el problema de la vivienda en China"), en *Fangdichan*, núm. 3.
- Zhongguo Shehuikexueyuan Zhufang Fenpei Banfa (1986). (*Procedimiento de distribución de viviendas de la Academia de Ciencias Sociales de China*), Beijing, documento interno.
- Zhou, Jin (1979). "Housing China's 900 million People", en *Beijing Review*, núm. 48.
- "Zhufang Zhidu de Gaige Yao Pochu Dengji Guannian" (1988). ("La reforma del sistema de vivienda debe romper con los conceptos económicos"), en *Jianshe Bao*, febrero 5.
- "Zhufang Gaige Yu Guannian Genxin" (1988). ("Reformar la residencia y cambiar las concepciones"), en *Renmin Ribao*, 26 de febrero.