



AGENDASIA

*Hacia una agenda estratégica  
entre Mexico y China*

Think Tank

HUTONGS:  
EL GOBIERNO CHINO  
POTENCIA EL RENACIMIENTO  
DE BARRIOS ANTIGUOS

Agendasia  
Campos Elíseos No. 113  
Colonia Bosque de Chapultepec  
México, D.F. 11580  
tel. (52)(55) 2624-2374  
www.agendasia.org  
e-mail. info@agendasia.org



@agendasia\_org



www.facebook.com/pages/  
Agendasia/279230115432263

## Hutongs: El Gobierno Chino potencia el renacimiento de barrios antiguos

### MÁS ALLÁ DE UN PATRIMONIO

*Después de 2003 las casas con courtyard han tomado importancia en la industria de bienes y raíces de Beijing. Estas casas antiguas y descuidadas son un patrimonio histórico y han sido puestas en venta por sus propietarios, en su mayoría gente de la tercera edad para resolver discrepancias a futuro entre sus herederos; vender la propiedad y dividir el dinero es la mejor decisión.*

*Se calcula que en Beijing hay alrededor de 10,000 casas de este tipo más solo una quinta parte cuenta con papeles en regla y algunas más son propiedad del Estado y no están en venta.*

*Si bien la demanda de casas con courtyard ha decaído en últimos años, el metro cuadrado llega a cotizarse hasta en 150, 000 yuanes. ¿Quién compra casas viejas? ¿Para qué? Personas con el poder adquisitivo para seguir la tradición, memorias de infancia y afinidad por estas casas.*

## ¿Qué es Agendasia?

Es el primer thik tank especializado en la relación México-China-Asia, dirigido por un consejo consultivo interdisciplinario y que pondrá a disposición de los interesados en la relación México-China, boletines semanales temáticos, con infografías y videos animados semanales y mensuales.

Las casas con *courtyard* o casas rectangulares en un principio fueron residencias construidas especialmente para que solo gente de alta jerarquía viviera ahí, con el paso del tiempo se convirtieron en lugares inhabitables y ahora son consideradas todo un patrimonio histórico. Estas casas son un símbolo muy característico de Beijing y de la arquitectura tradicional de China.

Estas casas, conocidas también como *siheyuan*, generalmente consisten en un espacio cerrado rectangular al interior con una sola entrada en el sureste, y ventanas que dan hacia el patio en lugar de la calle.

Alrededor del 95 por ciento de las casas *siheyuan* de Beijing se encuentran en malas condiciones, ausentes de mantenimiento y los dueños sin los recursos financieros para realizar las mejoras.

EN BEIJING, DE LAS CASAS CON COURTYARD...



 10,000	SON LAS CASAS EXISTENTES
 2,000	CUENTAN CON CERTIFICADOS DE PROPIEDAD
 100	ANUALMENTE SON PUESTAS EN EL MERCADO
 200 - 1,000	METROS CUADRADOS DE TAMAÑO
 150,000	YUANES POR M2 LLEGA A COSTAR
 7,000	YUANES POR M2 CUENTA RENOVAR UN COURTYARD
 90%	CUENTA CON PÉSIMO MANTENIMIENTO

La situación no es una tragedia; en últimos años ha sido la inversión privada la que ha mostrado interés por rescatar estas construcciones.

Antes del año 2004 la compra-venta de casas con patio era un mercado restringido. Beijing cuenta con 10 mil casas de este tipo y solo una quinta parte cuenta con papeles en regla y certificados de propiedad. Otras, son propiedad del Estado y no se ponen a la venta.

Las casas que más se han vendido son aquellas de personas que habían habitado ahí toda su vida, son parte de las viejas familias de Beijing. Para muchos propietarios vender por un excelente precio su casa no cambia el valor sentimental que posee la construcción, sin embargo las ofertan dado los problemas a causa de la herencia que pudieran generar entre sus predecesores. En ocasiones incluso, la casa tiene más de un dueño, pudiendo pertenecer a varios hermanos por ejemplo.

Las casas cuadrangulares ó *siheyuan* que están localizadas en áreas culturales protegidas son las más valiosas y su intervención y remodelación debe obedecer a reglas como la dirección, altura y orden de las habitaciones pues si bien no hay una disposición explícita del gobierno,

el proyecto de remodelación debe contar con previa aprobación del mismo.

Beijing Shunyixing Franchise Center Courtyard es una de las principales agencias de bienes raíces que se ocupa de la venta y remodelación de las casas con *courtyard* de Beijing. De acuerdo con esta agencia, la renovación de las casas es en promedio de 7,000 yuanes por m<sup>2</sup>. En la venta de estas casas no hay espacio para el regateo, si un comprador está verdaderamente interesado y es un verdadero conocedor no encontrará inconvenientes en cubrir la cantidad demandada.



La desaceleración económica también se ve reflejada en la industria de bienes raíces es por eso que tanto oferentes como demandantes de las casas *siheyuan* pertenecen a un grupo selecto de personas que cree que la modernización de la ciudad de Beijing no debe sacrificar las edificaciones históricas sino adaptarlas al nuevo panorama e invertir en ellas. Lejos de depreciarse, estas casas adquieren mayor valor con el tiempo pues son bienes muebles en peligro de extinción.

La importancia de estas casas se ve reflejada por ejemplo en el *courtyard* Xinjiekou que en 2009 fue vendido en 5 millones de yuanes y hoy tiene un precio 400% mayor en el mercado, 20 millones de yuanes.



Con información de China Daily 16 Sept. 2012.

# AGENDASIA