

Oficina Económica y Comercial
de la Embajada de España en Pekín

El sector de la arquitectura en China

El sector de la arquitectura en China

Este estudio ha sido realizado por Lucas de Olan Berraondo bajo la supervisión de la Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Pekín

Diciembre 2012

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO	5
I. PERSPECTIVAS GENERALES	7
1. DELIMITACION DEL SECTOR	7
2. SITUACION GENERAL DEL SECTOR	8
II. POLITICA Y MARCO LEGAL DE LA INVERSION EXTRANJERA	12
1. MARCO LEGAL	12
2. MODALIDADES DE IMPLANTACIÓN	13
3. INSTITUCIONES ADMINISTRATIVAS	16
III. ANALISIS DE LA OFERTA	18
1. ANALISIS DE LA OFERTA	18
2. PRESENCIA EXTRANJERA	21
3. PRESENCIA ESPAÑOLA	22
IV. ANALISIS DE LA DEMANDA	24
1. TENDENCIA GENERAL DE LA DEMANDA	24
2. EDIFICIOS ESPECIALES	28
3. LICITACIONES PÚBLICAS	36
4. CONSTRUCCION ECOLOGICA	37
V. ASPECTOS PRACTICOS DE LA INVERSION Y CONSIDERACIONES PARA LAS EMPRESAS ESPAÑOLAS	40
1. PRINCIPALES BARRERAS A LA INVERSION	40
2. BUSQUEDA DE SOCIOS	42
3. PERCEPCION DE LA ARQUITECTURA ESPAÑOLA	43
4. OTRAS CONSIDERACIONES	44
VI. ANEXOS	46
1. FERIAS	46
2. PUBLICACIONES	47
3. PORTALES DEL SECTOR	48

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

4. PRINCIPALES INSTITUCIONES	49
5. PRINCIPALES PROMOTORES INMOBILIARIOS	50
6. PRINCIPALES INSTITUTOS DE DISEÑO CHINOS	50
7. LEYES Y NORMATIVA	51
8. MEDIDAS DE POLITICA INMOBILIARIA	52
9. TABLAS DE PRECIOS INMOBILIARIOS (2009-2011)	55
10. APOYOS	58
11. BIBLIOGRAFIA	58

ICEEX

RESUMEN EJECUTIVO

En los últimos años el sector de la construcción en China ha experimentado un fuerte desarrollo, impulsado principalmente por el sector inmobiliario. La creciente demanda de vivienda e inversión en activos inmobiliarios, alimentados por el rápido crecimiento de las rentas y la urbanización, ha provocado un aumento generalizado de los precios, dificultando considerablemente el acceso a la vivienda a las familias chinas, especialmente en ciudades como Pekín o Shanghái.

En la actualidad existe un gran debate sobre la existencia o no de una burbuja inmobiliaria en China que suponga una amenaza para la estabilidad económica y financiera del país. Conscientes del riesgo que supondría esta situación y de la necesidad de mantener los precios de la vivienda asequibles para los segmentos de la población con rentas más bajas, las autoridades chinas han tomado una serie de medidas en los últimos años para enfriar el mercado.

Por otra parte, el 12º Plan Quinquenal Chino (2011-2015) establece la voluntad de redireccionar el sector de la construcción hacia un modelo de crecimiento más sostenible. Por un lado, se viene realizando un gran esfuerzo por parte del Gobierno en la promoción de viviendas sociales con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población china. Por otro, se está apostando por una construcción más ecológica que sirva como una de las vías para alcanzar los objetivos de reducción del consumo energético.

Las medidas adoptadas por el Gobierno han creado cierta incertidumbre sobre la evolución futura del sector de la construcción. Las restricciones han disminuido la demanda de viviendas, provocando que los precios hayan bajado en las principales ciudades y que el volumen de ventas haya descendido. Como consecuencia, los promotores inmobiliarios han visto reducidos sus beneficios y algunos han empezado a diversificar su negocio hacia otros sectores. Sin embargo, a pesar de que el enfriamiento del sector es evidente, en los últimos meses se pueden observar muestras de cierta recuperación en el mismo.

La evolución del mercado a partir de 2013 dependerá de la estabilidad en las políticas del Gobierno. Si se mantienen las restricciones en la compra de viviendas y la inversión de los promotores inmobiliarios sigue contraída, la caída en la construcción podría ser mucho mayor que el desaceleramiento experimentado en 2012. Sin embargo, existen diversos factores que permiten ser optimistas: los niveles de asequibilidad de la vivienda han mejorado y los expertos coinciden en que sigue habiendo escasez de vivienda para atender el rápido proceso de urbanización que vive el país.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

La demanda de arquitectos está directamente relacionada con la situación del sector de la construcción, lo que provoca que una de las tendencias más notables en el mercado de arquitectura sea el descenso de la demanda como consecuencia del desaceleramiento del sector y la mayor competencia entre estudios de arquitectura. La presión sobre los márgenes de beneficio de los promotores inmobiliarios se está trasladando al sector de arquitectura, produciéndose una tendencia a la baja sobre los honorarios. Además, ha aumentado el número de estudios de arquitectura extranjeros y ha mejorado el nivel de los estudios de arquitectura locales, algunos de los cuales están totalmente adaptados a los estándares internacionales y se han situado en la primera línea de la oferta arquitectónica del país.

A pesar de las dificultades, los proyectos con participación y diseño extranjeros siguen estando bien valorados y siguen habiendo oportunidades para aquellos estudios que sean capaces de ajustarse a las peculiaridades del mercado y de superar las barreras y problemática específica a la hora de trabajar en China. Sin embargo, debido a la importancia de establecer relaciones de confianza con las partes chinas, siempre debe plantearse como un proyecto a largo plazo.

Existen diversas opciones de entrada para las compañías extranjeras: colaborar con un socio chino, establecer una oficina de representación, crear una *joint venture* o establecer una empresa de capital extranjero (WFOE). Debido a las complicaciones derivadas de la colaboración con un estudio de arquitectura local, cada vez un número mayor de estudios de arquitectura está adoptando como forma de entrada en China la creación de consultoras de arquitectura con capital 100% extranjero (*Consulting WFOE*), una vez que cuentan con suficiente experiencia y contactos en China.

La presencia de la arquitectura española en China sigue siendo reducida, aunque se aprecia un aumento del número de estudios presentes en el mercado. La tendencia más destacable en este aspecto es el gran incremento del número de arquitectos españoles (principalmente jóvenes) que vienen a China a trabajar para estudios chinos o extranjeros.

Entre los sectores que presentan más oportunidades para los estudios de arquitectura extranjeros, cabe destacar los proyectos de usos mixtos (complejos de ocio, residenciales, hostelería u oficinas que combinan varios tipos de construcciones), cuya popularidad ha ido en aumento en los últimos años. Por otra parte, la inversión en infraestructuras sigue siendo elevada y se espera que el Gobierno prepare otro paquete de estímulo que impulse el crecimiento ante la coyuntura económica actual (como ya hizo en 2008 con el Plan de Estímulo Económico aunque de menor medida), por lo que hay numerosas oportunidades en proyectos en infraestructuras, tales como los de aeropuertos u hospitales.

Geográficamente, se puede observar una clara tendencia en los últimos años según la cual las ciudades de primer nivel (Pekín, Shanghái, Cantón y Shenzhen), pierden atractivo, a favor de las ciudades de segundo nivel, que vienen experimentando un rápido proceso de desarrollo y urbanización y que, por tanto, concentran los nuevos proyectos de arquitectura. De este grupo de ciudades, cabe destacar, entre otras muchas, en su mayoría capitales de provincias de la costa este y sur y de la zona central del país, las siguientes: Chongqing, Chengdu, Tianjin, Dalian, Nanjing, Wuhan, Qingdao y Xiamen.

■ PERSPECTIVAS GENERALES

1. DELIMITACION DEL SECTOR

En este informe se analizará el sector de la arquitectura en la República Popular de China, dentro del contexto de la coyuntura económica actual y en relación a otros sectores sin los cuales no cabe entender la situación de la arquitectura en el país, como el de la construcción y el mercado inmobiliario.

La nomenclatura utilizada en China para referirse a las firmas de diseño arquitectónico difiere de la utilizada en Occidente. Normalmente, a las empresas estatales de diseño arquitectónico de China se las denomina “Institutos de Investigación y Diseño Arquitectónico”, mientras que a las oficinas extranjeras de diseño o estudios privados chinos se les denomina “Estudios de Arquitectura”. Por otra parte, en algunas de las leyes chinas relacionadas con este sector, el diseño arquitectónico es conocido como “Diseño de Ingeniería y de Construcción.” Los principales acrónimos y abreviaturas utilizados en este informe son:

TABLA 1: ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS

Acrónimo	Nombre completo
RO	Oficina de Representación (Representative Office)
POE	Empresa Privada (Privately Owned Enterprise)
SOE	Empresa Estatal (State Owned Enterprise)
FIE	Empresa de Capital Extranjero (Foreign Invested Enterprise)
WFOE	Empresa de Capital Totalmente Extranjero (Wholly Foreign Owned Enterprise)
JV	Empresa Mixta (Joint Venture)
EJV	Equity Joint Venture
CJV	Contractual Joint Venture
MLR	Ministerio de la Tierra y Recursos (Ministry of Land and Resources)
MOHURD	Ministerio de la Vivienda y de Desarrollo Urbano y Rural (Ministry of Housing and Urban-Rural Development)
MOFCOM	Ministerio de Comercio (Ministry of Commerce)

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

2. SITUACION GENERAL DEL SECTOR

Desde 1998, cuando se emprendieron reformas orientadas al mercado en el sector inmobiliario de China, el mercado de la vivienda ha crecido hasta convertirse en uno de los principales motores de crecimiento de la economía. La creciente demanda de vivienda, alimentada por el rápido crecimiento de las rentas y la urbanización, dio lugar a un *boom* en la década pasada, registrando un aumento del índice de precios del 70% y tasas de crecimiento interanuales del 10% en algunas ciudades. Este rápido aumento de los precios de las viviendas en los últimos años ha llevado al Gobierno a implantar diversas medidas con el objetivo de enfriar el mercado y controlar la burbuja inmobiliaria.

En este contexto, la situación del sector de la construcción a finales de 2010 era la siguiente:

	2007	2008	2009	2010	Var. 09/10
Número de empresas de Construcción	62.074	71.095	70.817	71.863	1,5%
Número de empleados (miles de personas)	31.337	33.149	36.726	41.604	13,3%
Superficie de edificios en construcción (10.000 m ²)	482.006	530.519	588.594	708.024	20,3%
Superficie de edificios completada (10.000 m ²)	203.993	223.592	245.402	277.450	13,1%
Facturación (millones RMB)	5.104.371	6.203.680	7.680.774	9.603.113	25,0%
Beneficio Total (millones RMB)	156.112	220.183	271.876	340.907	25,4%

Fuente: *China Statistical Yearbook 2011*

A finales del año 2010, el Partido Comunista de China (PCC en adelante) publicó su 12º Plan Quinquenal Chino (2011-2015). En lo que se refiere a la construcción, muestra una clara voluntad de redirigir la economía hacia un modelo de crecimiento sostenible. En concreto, el Plan establece como objetivo prioritario el de aumentar el nivel de vida de los ciudadanos a través de la construcción de viviendas sociales, mejorar la supervisión del mercado inmobiliario mediante el establecimiento de una regulación más estricta y medidas fiscales más severas (incluyendo aquellas que protejan al medio ambiente), revisando los sistemas de gestión y control de la tierra y restringiendo la utilización de la misma.

Las directrices establecidas en el Plan se han concretado en una intensa actividad reguladora, que se inició el año 2006 para frenar la especulación en el sector, y que ha sido especialmente intensa en los últimos años como consecuencia de la subida acelerada de los precios y del volumen de transacciones del sector.

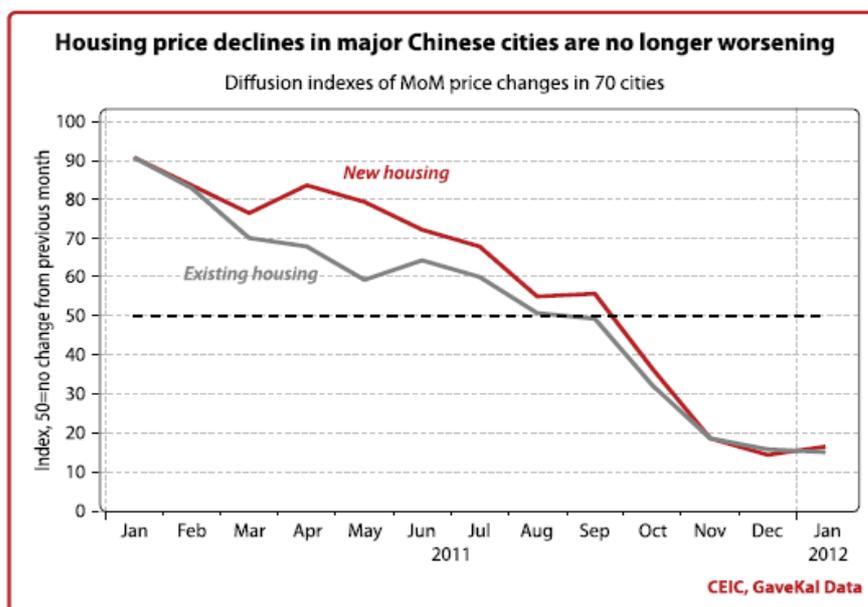
Las medidas para enfriar el mercado inmobiliario se han articulado principalmente a través de aumentos fiscales (dirigidos tanto a compradores de vivienda como a promotores), estableciendo porcentajes mínimos de utilización de edificios (en los que se restringe el tamaño de las parcelas), pagos mínimos de entrada a la hora de comprar una vivienda y, desde un punto de vista financiero, a través de incrementos de los tipos de interés de las hipotecas y de los porcentajes de reservas de los bancos (reduciendo la liquidez disponible).

En octubre de 2010, entre otras medidas, se prohibieron los créditos hipotecarios para terceras viviendas (o sucesivas), se eleva el porcentaje de entrada mínima inicial al 50% para la compra de segunda vivienda (30% para primeras viviendas), se aumentan los tipos hipotecarios (se establecen en 1,1 veces el tipo de referencia para préstamos del Banco Popular de China) y se reducen los descuentos que pueden aplicar los bancos sobre las hipotecas.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

En enero de 2011 se introdujo a modo de prueba un impuesto sobre la propiedad en la adquisición de viviendas nuevas en las ciudades de Shanghái y Chongqing. Además, se impulsó la construcción de viviendas sociales, se volvió a aumentar el porcentaje de entrada mínima inicial (del 50% al 60%) para la compra de segundas viviendas y se impusieron restricciones a las compras de vivienda en las ciudades grandes y de tamaño medio (se prohíbe la compra de tercera vivienda).

Como consecuencia de las medidas adoptadas, el mercado ha venido enfriándose desde mediados de 2010. El aumento de los precios se ha moderado y se ha vuelto negativo en algunas ciudades. Sin embargo, el descenso de los precios de las viviendas se ha ralentizado en los primeros meses de 2012, como se puede observar en el siguiente gráfico:



Geográficamente, el descenso del precio de la vivienda se concentra en las mayores ciudades, donde el mercado inmobiliario ha estado más activo y actualmente está más saturado. En 2011 se produjo un descenso del nivel de precios de viviendas de en torno al 10% en Pekín y el 6% en Shanghái. En contra de esta tendencia, en el resto de provincias chinas los precios han seguido aumentando. Asimismo, se observa una gran diferencia entre el precio por metro cuadrado de Pekín (15.518 RMB/m²) y Shanghái (13.448 RMB/m²) y el del resto de China¹.

Las medidas han tenido un mayor impacto en el sector residencial, que había alcanzado cifras récord en cuanto a volumen de transacción y precios en el año 2010. Por el contrario, los precios en el sector comercial y de oficinas han seguido aumentando prácticamente en todo el país.

¹ Ver tabla de precios en el anexo 9

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

Al margen de de su impacto sobre los precios, las medidas de ajuste parecen haber tenido un efecto de enfriamiento considerable sobre el volumen de las operaciones, que se contrajo a mediados de 2010 antes de volver a recuperarse hacia finales del año, pero a un nivel mucho más bajo que en el período precedente. Pekín y Shanghai se han visto especialmente afectados por las medidas de ajuste, experimentando una contracción continua de los volúmenes de ventas. Además de unos requisitos financieros más rigurosos y de las restricciones sobre las compras, la caída de los volúmenes de ventas puede deberse a que los compradores han pospuesto su decisión de compra basándose en las expectativas de que continúen bajando los precios.

La aceleración de la construcción de nuevas viviendas en la segunda mitad de 2009 y la caída de las ventas han dado lugar a un incremento en los inventarios de viviendas sin vender.



Por otra parte, se mantiene la tendencia de los últimos años, según la cual las ciudades de primer nivel pierden atractivo para los inversores y aparecen más oportunidades en las ciudades de segundo nivel. Por un lado, las ciudades de primer nivel han estado sometidas a una alta actividad de construcción, lo que da lugar a que en la actualidad haya menos disponibilidad de espacio, los precios sean muy elevados y los gobiernos locales hayan adoptado medidas para frenar el sector. Por otro, las ciudades de segundo nivel disponen de más espacio y precios más bajos, vienen experimentando un rápido desarrollo que alimenta la demanda y disponen de legislaciones más laxas.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

Otro de los aspectos más destacables del mercado es el gran interés y esfuerzo realizado, por parte del Gobierno chino, en la promoción de viviendas sociales. El concepto de vivienda social en China apareció por primera vez en 1998, cuando las autoridades terminaron su práctica de distribución directa de la vivienda e implementaron reformas basadas en el mercado. Sin embargo, es en los últimos años, con la subida de los precios de la vivienda, cuando se ha hecho patente la necesidad de poner mayor énfasis en la política de viviendas sociales que, además, contrarreste el enfriamiento del sector.

Uno de los puntos centrales del 12º plan quinquenal plan chino es abordar el creciente problema de asequibilidad de la vivienda. Las autoridades han establecido el objetivo de construir 36 millones de unidades durante el periodo 2011-15, de las cuales 10 millones de unidades corresponden al año 2011. Los objetivos fijados en los tres últimos años son:

	<i>Unidades (millones)</i>
Plan para 2010	5.8
Plan para 2011	10
Plan para 2012	7

De las casi 6 millones de viviendas iniciadas en 2010, se completaron 3,3 millones (las restantes se terminarán entre 2011 y 2012) que, sumadas a las 10 millones empezadas a construir en 2011 (y que se terminarán de completar, previsiblemente, en 2013), hace que en la actualidad, estén en proceso de construcción 13 millones de viviendas sociales.

En 2015, se prevé que la vivienda social represente aproximadamente un 30% de los parques de vivienda, un aumento del 10% con respecto al nivel actual.

Dado el ambicioso tamaño de los planes del Gobierno para la construcción de vivienda social en 2011-12, se prevé que esa inversión será una de las contribuciones principales al crecimiento económico de China a corto plazo.

II. POLITICA Y MARCO LEGAL DE LA INVERSION EXTRANJERA

1. MARCO LEGAL

La legislación china en materia de propiedad está compuesta por un cuerpo de normas, entre las cuales la más importante es la Ley de Administración de la Tierra (*Land Administration Law*), promulgada por primera vez en 1986 y revisada en 1988, 1998 y 2004. Cabe destacar asimismo, la Ley de Subastas (*Auction Law*), revisada en 2004, y la Ley de Administración Inmobiliaria Urbana (*Law on the Administration of Urban Real Estate*), revisada en 2007.

La promulgación de estas dos últimas leyes contribuyó a estandarizar los procedimientos para adquirir tierras para su promoción inmobiliaria y requieren que todas las concesiones de tierras que se hagan con este fin cumplan con los planes anuales de desarrollo urbano y cuotas establecidas.

Con la promulgación de estas leyes, el mercado inmobiliario chino renació en 1988 después de cuatro décadas de inactividad. Aunque los inversores extranjeros podían adquirir tierra a través de la participación en *joint ventures* (JV en adelante) desde 1979, no fue hasta 1988 cuando el Gobierno central empezó a otorgar derechos sobre las tierras a individuos, colectividades y corporaciones. Ese año, se modificaron la Constitución y la Ley de Administración de la Tierra para crear y reconocer los derechos de las entidades privadas para poseer la tierra propiedad del Estado y permitir la transferencia de esos derechos en el mercado.

La plena propiedad de la tierra no está reconocida por la ley china. Según la Constitución, la tierra es de propiedad del Estado o, en el campo, de las colectividades. Ambos tipos de tierra pueden ser adquiridos con fines de desarrollo a través de la compra de derechos de uso de la tierra. Las personas naturales o jurídicas, sean nacionales o extranjeros, pueden adquirir el derecho a usar la tierra por un período determinado, existiendo la posibilidad de solicitar la renovación de los derechos de uso de la tierra a su vencimiento.

Desde 1992, China ha ido aumentando el otorgamiento de licencias de uso sobre la tierra administradas por los gobiernos municipales, convirtiendo estos ingresos en uno de los más importantes para las administraciones locales y dando lugar a una excesiva especulación.

En los últimos años, el sistema legal chino se ha ido adaptando a la nueva realidad inmobiliaria, aumentando progresivamente la protección de la propiedad privada.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

Hasta 1999, la mayoría de los habitantes de las ciudades de China vivían bajo el sistema de protección oficial de viviendas, según el cual el Gobierno proporcionaba viviendas prácticamente gratuitas. La reforma de la vivienda urbana ha sido una prioridad en la agenda política de China desde 1998, año en el que el Gobierno anunció que gradualmente desaparecerían las viviendas subvencionadas. Se animaba a que los habitantes de las urbes compraran viviendas propias o pagaran una renta según los valores verdaderos de mercado.

Los principales objetivos de estas reformas fueron transformar el fuerte sector de viviendas subvencionadas en negocios de autofinanciación que animaran a la población china a depositar sus ahorros en la compra de viviendas. Estas medidas daban oportunidades a las compañías extranjeras de arquitectura para posicionarse en el mercado de viviendas de segmento medio. China se beneficiaría así de la experiencia de las compañías extranjeras al mismo tiempo que continuaría su rápida urbanización.

Tradicionalmente el Gobierno chino ha sido muy proteccionista en el sector de la construcción, existiendo una fuerte conexión entre éste y las empresas relacionadas con el mismo. Predominan las empresas estatales (SOE, *State Owned Enterprise*), que han desempeñado un papel fundamental en la economía china desde sus inicios, aunque han mostrado, en general, ser poco eficientes. En 1993, China decidió reformar sus SOEs mediante el establecimiento de un moderno sistema empresarial y de fomento de las inversiones privadas y extranjeras a participar en las SOEs de gestión y desarrollo. Como resultado, algunas empresas públicas se transformaron en empresas de propiedad mixta con diferentes inversores.

Desde el año 2002 se regula la constitución de empresas extranjeras de construcción y de arquitectura en China (ya sea mediante la constitución de una WFOE o de una empresa de capital mixto), mediante el Decreto 113 y el Decreto 114. Posteriormente, el Decreto 114 se ha desarrollado a través de normativa complementaria en 2004 y 2007, introduciendo algunas restricciones y regulando el procedimiento para obtener la licencia de arquitectura.

2. MODALIDADES DE IMPLANTACIÓN

La complejidad del mercado chino, sus dimensiones y su dinamismo, exige una gran dosis de previsión y evaluación de la estrategia empresarial que logre minimizar los riesgos y costes a los que una inversión se enfrenta.

Actualmente las empresas extranjeras de arquitectura pueden acceder al mercado chino de las siguientes formas:

1. Colaborar con un instituto de diseño chino
2. Crear una oficina de representación (RO)
3. Crear una empresa de arquitectura en China (*Architecture FIE*)
 - Como una JV contractual
 - Como una JV por acciones
 - Crear una WFOE de consultoría
 - Como una WFOE con certificación de diseño arquitectónico

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

Cualquiera de las opciones anteriores no está exenta de inconvenientes; la colaboración con un instituto local limita las actividades de la empresa extranjera a los planos de diseño, mientras que la creación de una empresa de arquitectura independiente requiere numerosos trámites de regulación y cualificaciones específicas para acogerse a según qué actividades de diseño. Por esta razón, un número cada vez mayor de estudios de arquitectura está adoptando como forma de entrada en China la creación de Consultorías de Arquitectura con capital 100% extranjero (Consulting WFOE), con el fin de proporcionar consultoría de diseño de proyectos de construcción en China, si bien la forma inicial de entrada más utilizada sigue siendo la alianza con un socio local.

2.1. Colaborar con Institutos de Diseño chinos

Según el Decreto 78 emitido por el Ministerio de Construcción en 2004, se permite a las empresas extranjeras de arquitectura llevar a cabo el diseño básico o conceptual y el diseño detallado de determinados proyectos, en colaboración con institutos chinos de diseño.

De esta forma, las empresas extranjeras de arquitectura no están obligadas a establecer una entidad independiente en China o adquirir las cualificaciones pertinentes chinas para su trabajo de diseño conceptual para los proyectos de construcción en China. El único requisito que se debe cumplir es que el socio chino posea un título expedido por las autoridades chinas de construcción que permita llevar a cabo las actividades necesarias de diseño para el proyecto.

No existe ningún reglamento que distinga claramente entre el diseño conceptual y el diseño detallado. Así pues, en la contratación, las empresas extranjeras de arquitectura deben basarse en el Decreto 78 para la descripción de sus actividades.

Actualmente esta sigue siendo la forma de entrada más utilizada.

2.2. Crear una Oficina de Representación (RO)

Legalmente los estudios de arquitectura tienen la posibilidad de entrar al mercado chino como una Oficina de Representación. Es la manera más rápida y sencilla para que una empresa extranjera tenga una presencia propia en China.

Sin embargo, no está reconocida como una entidad jurídica y, como consecuencia, la RO no puede realizar la firma de contratos comerciales o la emisión de facturas.

2.3. Empresa Mixta (*Joint Venture*) con certificación de diseño arquitectónico

A comienzos de la política de “Puertas Abiertas” de China hace dos décadas, las JV eran el medio de inversión utilizado por los inversores extranjeros por obligación. Actualmente, el Gobierno Central utiliza las JV como medio para transferir la tecnología punta y el *know-how* de gestión de las compañías extranjeras a las empresas estatales. A su vez, los inversores extranjeros se benefician del acceso a los mercados y a los proveedores, así como de unos costes operacionales y de inversión inferiores.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

Existen dos tipos de empresas mixtas: la empresa mixta por acciones (EJV; *Equity Joint Venture*) y la empresa mixta contractual (CJV; *Contractual Joint Venture*). Ambos medios de inversión necesitan el contrato de empresa mixta entre el socio extranjero y el socio chino, especificando detalladamente las responsabilidades, derechos e intereses de cada una de las partes. Se requiere un exhaustivo proceso de *Due Diligence* para elegir al socio adecuado.

En una EJV la división de derechos y obligaciones se rige por el porcentaje de acciones de cada socio en la sociedad, mientras que en una CJV dicha división se decide mediante acuerdos de los socios.

La compañía extranjera puede mantener la participación mayoritaria en la empresa, siempre y cuando el socio chino tenga al menos el 25% del capital. El Decreto 114 establece que al menos una octava parte del personal técnico en este tipo de empresas debe ser personal extranjero, que resida en China un mínimo de 6 meses al año².

2.4. WFOE Consultoras

Se ha convertido en una popular forma de entrada para las firmas extranjeras en el sector de la arquitectura. Se trata de la constitución de consultoras de diseño y gestión de proyectos, las cuales representan a las compañías extranjeras y llevan sus negocios en China. Estas firmas pueden tener negocios en China participando en el proceso de licitaciones, al estar registrada como una WFOE consultora. Muchas empresas extranjeras de diseño arquitectónico actualmente se registran de esta manera, haciendo negocios con la certificación emitida en el extranjero.

Para establecer una WFOE consultora, no es necesaria la obtención de ningún certificado ni establecer ningún tipo de colaboración. Sin embargo, la empresa constituida de esta manera no puede participar en el diseño de un proyecto de manera directa, sino que debe limitarse a revisar los diseños de un tercero y a aportar diseños conceptuales (la línea entre lo que es y no es admisible en el diseño y gestión de proyectos relacionados con las actividades de consultoría puede ser ambigua en la práctica).

A diferencia de las oficinas de representación, esta forma de entrada permite a la empresa contratar en nombre propio y por tanto, contratar a personal propio. Sin embargo, tendrá limitada su capacidad para obtener la gestión del diseño en proyectos arquitectónicos en China.

Esta opción, a priori, sólo sería aconsejable para aquellas compañías que han acumulado experiencia e información suficiente en el mercado arquitectónico, tanto en China como a nivel internacional.

El capital mínimo de registro es de 100.000 RMB y debe figurar una dirección de registro efectiva en el momento de inscribirse. Además, el Decreto 114 establece que al menos una cuarta parte del personal técnico de las WFOE de diseño debe ser personal extranjero, que resida en China un mínimo de 6 meses al año.

² Estos requisitos se han flexibilizado, introduciendo algunas excepciones. Ver apartado sobre principales barreras a la inversión (pág. 39).

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

2.5. WFOE con certificación de diseño arquitectónico

Para establecer una empresa extranjera de diseño arquitectónico en China que pueda llevar a cabo proyectos de construcción e ingeniería, se debe obtener un certificado de aprobación por parte del departamento de comercio y cooperación económica que corresponda y registrarse como tal ante la Administración Estatal de Industria y Comercio (*State Administration of Industry and Commerce*).

La forma jurídica de estas entidades es la misma que las de consultoría (WFOE), por lo que los requisitos y trámites para constituirla son los mismos. La diferencia radica en la obtención de certificación que permite diseñar y acceder a proyectos de manera directa.

Debido a las dificultades para obtener este tipo de certificación, en la práctica hay un número muy reducido de este tipo de empresas en China, principalmente de Japón y Corea del Sur.

3. INSTITUCIONES ADMINISTRATIVAS

El Ministry of Land and Resources (MLR) es el órgano encargado de administrar la tierra a nivel estatal. Los burós locales (como el Beijing Municipal Land Bureau), están autorizados para otorgar licencias de uso sobre la tierra y para recaudar tasas e impuestos relacionados. También aprueban las transferencias de los derechos de uso, se encargan de la recalificación del terreno y mantienen un registro de los derechos de uso de cada parcela de terreno.

En 2008, China creó cinco nuevos ministerios para combatir la ineficiencia de algunos departamentos gubernamentales. Uno de los ministerios creados fue el Ministry of Housing and Urban-Rural Development (MOHURD), en sustitución del Ministerio de Construcción, encargado de la regulación de los principales proyectos de infraestructuras y construcción del país. Uno de los objetivos perseguidos con la creación de este nuevo ministerio, es el de prestar mayor atención a la construcción de viviendas de bajo coste para familias con ingresos bajos (viviendas sociales). La reforma administrativa llevada a cabo supone una descentralización de la autoridad hacia los gobiernos provinciales en la aprobación de los contratos de inversión, otorgando mayor flexibilidad y rapidez a los procesos de aprobación, aunque dando lugar a un incremento de los casos de corrupción.

El MOHURD es el encargado de aprobar la aptitud de la empresa de arquitectura en función de los diferentes niveles³. Este Ministerio además controla directamente la publicación de políticas nacionales relacionadas con la industria de servicios arquitectónicos.

Por otra parte, existen varias asociaciones no gubernamentales que tienen un papel destacado. Los arquitectos chinos son representados por la Sociedad Arquitectónica de China (Architectural Society of China), que aporta ideas e información al Gobierno para la elaboración de nuevas políticas, y el apoyo a la industria. La Sociedad de Arquitectos de China tiene relaciones profesionales e intercambios académicos con varios institutos de arquitectura de todo el mundo, incluyendo el Instituto Real de Arquitectos Británicos (RIBA; the Royal Institu-

³ Ver información sobre niveles en la pág. 17, apartado del Análisis de la Oferta

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

te of British Architects), el Instituto Americano de Arquitectos (AIA; American Institute of Architects) o el Instituto Arquitectónico de Japón (AIJ; Architectural Institute of Japan).

TABLA 3: INSTITUCIONES Y COMPETENCIAS

Órganos gubernamentales	Competencia
Ministerio de Tierra y Recursos (MLR) http://www.mlr.gov.cn/	Responsable de la planificación, administración y protección de los recursos naturales (tierra, minerales y mar) Potestad legislativa
Burós locales del MLR	Otorgan licencias de uso Recalifican los terrenos Aprueban transferencias de derechos de uso de la tierra Recaudan impuestos y tasas Mantienen registro de los derechos de uso de la tierra
Ministerio de la vivienda y de desarrollo urbano y rural (MOHURD) http://www.mohurd.gov.cn/	Aprueba la normativa y política nacional relativa a la industria de la construcción Emite certificación y criterios de seguridad y calidad en la construcción Supervisa los proyectos de construcción nacionales o regionales en China
Comisiones Provinciales y Municipales de Construcción (Provincial and Municipal Construction Commissions)	Supervisan los proyectos de construcción regionales Supervisan planificación urbana/ provincial Gestionan el uso del material de construcción Conceden proyectos de construcción a empresas de construcción
Comisiones Provinciales y de Planificación	Gestionan la planificación municipal Conceden proyectos de diseño arquitectónico a empresas arquitectónicas
Sociedad Arquitectónica de China (Architectural Society of China) http://www.chinaasc.org/	Publicaciones periódicas en el campo académico y de la tecnología Organización de intercambios académicos internacionales Consultor para asuntos científicos, tecnológicos y de proyectos Divulga la política nacional sobre arquitectura
Asociación China de Planificación Urbanística (China Association of City Planning) http://www.cacp.org.cn/index.asp	Proporciona sugerencias y servicios de consultoría al Gobierno en relación a la planificación urbanística. Realiza publicaciones periódicas en revistas tecnológicas y académicas. Apoyo al Gobierno en la planificación urbanística.
Consejo de Administración Nacional para el Registro Arquitectónico (National Administration Board for Architectural Registration) NABAR	Se encarga del registro de los arquitectos, inspectores y otros técnicos del sector.

Fuente: Elaboración propia

III. ANALISIS DE LA OFERTA

1. ANALISIS DE LA OFERTA

Hasta hace alrededor de diez años los estudios de arquitectura eran exclusivamente estatales. El proceso de apertura de la economía china provocó cierta fractura en el viejo sistema y a finales del año 2000 se publicaron las Medidas para la Administración de Empresas de Arquitectura e Ingeniería, que confirmaron la tendencia aperturista del sector. Desde entonces diversas leyes y normativas han ido abriendo de forma progresiva el sector a la inversión extranjera.

Debido al gran desarrollo en el sur de China (alrededores de Hong Kong), durante los años 80 muchas compañías arquitectónicas entraron en el país y se localizaron en Shenzhen. Shanghái, como centro económico de China Continental y uno de los principales focos de inversión del país, ha atraído a muchas empresas extranjeras de diseño arquitectónico, siendo en la actualidad la ciudad con mayor presencia de estudios extranjeros. Pekín, como centro político y cultural de China, también ha atraído a muchas compañías de arquitectura, incentivadas por el gran número y dimensión de los proyectos llevados a cabo.

En los últimos años, respondiendo a la creciente demanda de las ciudades de segundo orden, la oferta de institutos de diseño y estudios de arquitectura está en proceso de deslocalización.

En la práctica, el mercado de arquitectura chino sigue estando monopolizado por los institutos de diseño de arquitectura, la mayoría de los cuales son estatales y tienen muy buena relación con los organismos de decisión. A menudo los institutos dependen directamente de los organismos oficiales que proponen el concurso y, por tanto, se encuentran en una posición privilegiada en el mercado.

La colaboración con el instituto de diseño local es un punto clave para el estudio de arquitectura que desee trabajar en China, ya que a menos que consiga la certificación de arquitectura (cosa que muy pocos consiguen), necesitará colaborar con uno para llevar a cabo cualquier tipo de proyecto. Los institutos de diseño normalmente contratan a estudios de arquitectura para que estos diseñen los proyectos que ellos se encargan de ejecutar.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

Los institutos de diseño arquitectónico en China se clasifican con las letras A, B y C en función de los siguientes parámetros:

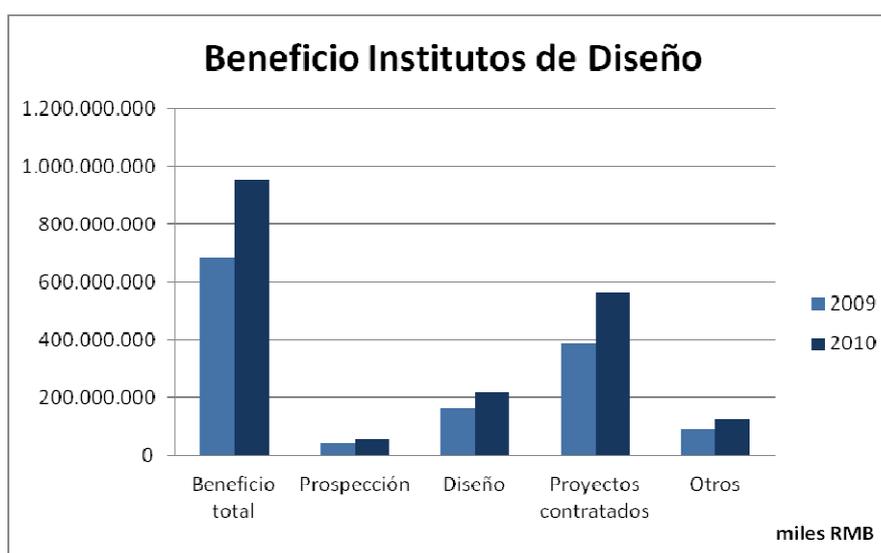
- Experiencia y reputación
- Capacidad de Recursos Humanos, especialmente de profesionales
- Nivel técnico
- Equipamientos y nivel de aplicación
- Nivel de gestión
- Nivel de rendimiento empresarial

Los institutos de clase A y B no tienen ninguna limitación en lo que se refiere a los tipos o áreas de edificación, pudiendo ofrecer servicios de consultoría en la industria arquitectónica. Los institutos de clase C están restringidos a su propia ciudad y distrito.

Institutos de diseño arquitectónico		
	2009	2010
Nº Estudios	7.523	7.761
Nº Empleados	574.400	623.700

Atendiendo a las estadísticas del MOHURD, a finales de 2010 había un total de 7.761 institutos de diseño, de los cuales 2.541 eran de grado A, 3.227 de grado B y 1.560 de grado C.

En 2010 los ingresos de los institutos de diseño en general – incluyendo empresas de ingeniería y prospección – aumentaron casi un 40%. De estos ingresos, los ingresos de diseño arquitectónico ascendieron a 326.000 millones de yuanes.



Fuente: *China Statistical Yearbook 2011*

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

1.1. Empresas estatales de diseño arquitectónico (SOE)

Históricamente cada ciudad china debía tener una única SOE de diseño arquitectónico dirigida por el Gobierno local, siendo responsables de la planificación urbanística y del diseño arquitectónico. Hasta la década de 1990, todos los institutos de diseño eran estatales, siendo los únicos que podían llevar a cabo el diseño de los proyectos.

En las últimas dos décadas, estos institutos experimentaron una profunda transformación para adaptarse a la nueva realidad del mercado. Este proceso fue acompañado de la privatización de muchos de los institutos (parcial o total).

En el año 2010, había registradas 1.570 empresas estatales de diseño arquitectónico en China, lo que supone un 20% del total. El número de este tipo de empresas se ha reducido ligeramente en los últimos años. Las principales SOE de diseño arquitectónico por ingresos derivados de servicios de diseño son:

Nombre de la empresa	Ingresos por servicios de diseño (millones \$)	Nº empleados
Shanghai Xian Dai Architectural Design (Group) Co. Ltd.	352,92	3.300
China Architecture Design & Research Group	308,01	4.000
Architectural Design & Research Institute of Tongji University (Group) Co. Ltd.	189,63	660
The Architectural Design and Research Institute of Guangdong Province	78,14	2.000
CITIC General Institute of Architectural Design and Research (anterior Wuhan Architectural Design Institute)	50,65	776

Fuente: Engineering News-Record Top Chinese Design Firms 2010

Las grandes SOE normalmente tienen la calificación de compañías de diseño de clase "A".

En los últimos años se enfrentan a una fuerte competencia, tanto por parte de las empresas privadas (POE) como de las compañías privadas de capital extranjero, lo cual las ha obligado a modernizar sus estructuras organizativas y sus sistemas de gestión.

1.2. Empresas privadas de diseño arquitectónico (POE)

Anteriormente estatales, además del proceso de privatización se fue produciendo un proceso de integración con empresas de otros sectores relacionados (construcción, inmobiliarias, promotoras, etc.). Es habitual que tengan alguna relación con las SOE en materia empresarial.

En 2010, el número de empresas privadas de diseño arquitectónico en China ascendía a 1.180 empresas, lo que supone un 15% del total.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

Tienen una estructura muy dinámica y están más orientadas al mercado. Suelen ser más eficientes en costes, lo que les da cierta ventaja en el sector residencial, en el que suelen estar especializadas.

1.3. Comparativa de los distintos tipos de estudios de arquitectura

Tipo	Fortalezas	Debilidades
SOE	Mucha experiencia en diseño Bagaje cultural local El tiempo es clave en los proyectos Conexiones gubernamentales Grandes proyectos	Sistema de gestión complejo Estructura organizativa compleja Baja capacidad en proyectos de alta gama No especializadas en ciertas áreas
POE	Sistema de gestión flexible Estructura organizativa flexible Bajos costes laborales	Baja experiencia en diseño de proyectos Menor notoriedad
De capital extranjero	Alta capacidad de diseño Experiencia en alta gama En general, especializadas	Falta conocimiento cultural local Elevados costes laborales Impuestos elevados

Fuente: Elaboración propia

2. PRESENCIA EXTRANJERA

El número de empresas extranjeras de arquitectura ha ido en aumento desde su aparición en la década de 1990, debido al gran atractivo del mercado chino.

En 2010 había registradas 99 empresas extranjeras de diseño arquitectónico en China, de las cuales, la mayoría proceden de Canadá, EE.UU., Australia, Francia, Singapur, Alemania, Inglaterra, Hong Kong, Taiwán, Corea del Sur y Japón.

El Gobierno hace grandes inversiones en proyectos del segmento de gama alta, que necesitan capacidad de diseño de alto nivel y tecnología de tarifas más altas. Normalmente, las empresas extranjeras juegan con ventaja en esta área. Sin embargo, en la actualidad, existen estudios de arquitectura chinos de un nivel muy alto, que pueden competir en condiciones de igualdad con las empresas extranjeras.

Las compañías extranjeras se enfrentan a problemas culturales en los proyectos de diseño arquitectónico; están obligadas a entender las costumbres, tradiciones, comportamiento y forma de pensar, para adaptar sus diseños a la realidad cultural del país.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

2.1. Comparativa entre los estudios de arquitectura extranjeros y los locales

	Compañía extranjera	Compañía china
Función operacional	Normalmente no cogen diseños completos de proyectos	Capaz de realizar un proyecto de diseño completo
Duración de cada proyecto	Larga	Corta, trabajan más rápido que los estudios extranjeros
Punto de atención	Se ajustan a las necesidades estéticas de la demanda	Estándares de edificación
Diseño arquitectónico	Arquitectos con experiencia	Juniors o arquitectos no experimentados trabajando en diseños principales
Detalles del diseño	Muy detallado	Poco detallado

Fuente: Elaboración propia

3. PRESENCIA ESPAÑOLA

La presencia española en el mercado de arquitectura chino ha ido aumentando progresivamente en los últimos años y sigue aumentando como consecuencia del gran atractivo del mercado chino y de la difícil situación del mercado español. En la actualidad, se articula de tres maneras:

Presencia de estudios de arquitectura españoles:

En comparación con otros países, las compañías españolas todavía no tienen una presencia significativa en el mercado chino, si bien el número de estudios de arquitectos va en aumento. Actualmente, se estima que hay alrededor de 30 estudios españoles con presencia – de una manera u otra – en el mercado chino.

A pesar de que la presencia española aún es baja, existen algunos arquitectos españoles reconocidos en China. En general, los arquitectos de estudios de gran renombre de otros países han conseguido una participación en el mercado con proyectos que les han dado prestigio internacional. Sin embargo, dada la fuerza de los estudios estatales, la competencia del mercado en la actualidad es muy fuerte y, por consiguiente, se lucha por ganar experiencia y cuota de mercado.

La mayoría de estudios españoles que han trabajado en proyectos en China lo ha hecho desde España. Por lo general, una vez que tienen experiencia en el país y han establecido contactos que les permiten acceder a nuevos proyectos, el siguiente paso es el de abrir una oficina de representación, que les de visibilidad y cercanía con socios y clientes. Los estudios más asentados en el país que deciden hacer una apuesta a largo plazo se suelen establecer como WFOE de consultoría.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

Geográficamente, la mayoría de los estudios de arquitectura españoles están establecidos en Shanghái y, en menor medida, en Pekín. Debido a las oportunidades en las ciudades de segundo y tercer nivel, algunos de los estudios que entran en China deciden hacerlo fuera de Pekín y Shanghái (en ciudades como Chengdu, Qingdao, Xian, etc.). A pesar de ofrecer cercanía a algunos proyectos, en la práctica resulta más difícil establecerse en estas zonas, debido a que los trámites administrativos son mucho más lentos (al no haber todavía una presencia significativa de estudios extranjeros en algunas zonas de China). La ventaja de establecerse en Pekín o Shanghái radica en la cercanía con institutos de diseño o con algunos clientes, mayor visibilidad y facilidad en los trámites (debido a que muchos estudios se han establecido ya en estas ciudades). En la práctica, muchos estudios asentados en Pekín o Shanghái tienen la mayoría de proyectos fuera de estas ciudades.

Presencia de arquitectos españoles en estudios de arquitectura chinos o extranjeros:

Debido a la situación del mercado de arquitectura en España, cada vez son más los españoles que viajan a China para trabajar en un estudio chino o extranjero, ya sea porque han encontrado una oferta de empleo desde España o porque han decidido venir a China a buscar trabajo *in situ*.

La oferta de empleo es abundante por lo que en principio no resulta difícil encontrar trabajo, aunque los salarios tienden a la baja ante el aumento de oferta de arquitectos dispuestos a venir a China. Los estudios de arquitectura chinos son conscientes de la situación del sector en España, por lo que es frecuente que las ofertas a arquitectos españoles tengan salarios menores que las ofertas a arquitectos del resto de Europa, a pesar del alto nivel de los profesionales españoles.

Construcciones de “estilo español”:

En los últimos años se han popularizado las construcciones de estilos extranjeros, normalmente en el ámbito residencial y, en particular, en urbanizaciones de villas lujo. Entre ellos, uno de los estilos que tiene gran popularidad es el estilo mediterráneo (normalmente asociado a Italia o España).

De esta manera es habitual que promotores inmobiliarios soliciten a estudios de arquitectura extranjeros el diseño de proyectos de urbanizaciones con nombres y aspecto europeos.

Algunos casos extremos de la “importación” de estilos extranjeros a las construcciones chinas se han podido observar en la réplica de pueblos europeos enteros. Ejemplos de estos casos se pueden ver en la reciente construcción de un pueblo austríaco en la región de Cantón⁴ o la réplica de Cadaqués⁵ en Xiamen.

⁴ http://www.chinadaily.com.cn/china/2012-06/06/content_15477154.htm

⁵ <http://www.elconfidencial.com/espana/cuando-cadaques-traslado-china-20100704-67237.html>

IV. ANALISIS DE LA DEMANDA

1. TENDENCIA GENERAL DE LA DEMANDA

En los últimos años, la demanda de arquitectos ha sufrido un notable aumento, debido al auge del sector de la construcción, aunque ha fluctuado en función de su evolución y las políticas llevadas a cabo en relación al mismo. A pesar de las medidas restrictivas introducidas en el mercado de la vivienda en China, se espera que el continuo proceso de urbanización y aumento de los ingresos en las familias mantenga una demanda elevada en el sector.

La tendencia más notable en lo que se refiere a la demanda de arquitectura, es la deslocalización geográfica que se viene produciendo en los últimos años como consecuencia de la saturación de las grandes ciudades (Pekín, Shanghai y Cantón) y el rápido desarrollo económico de las ciudades de “segundo nivel”.

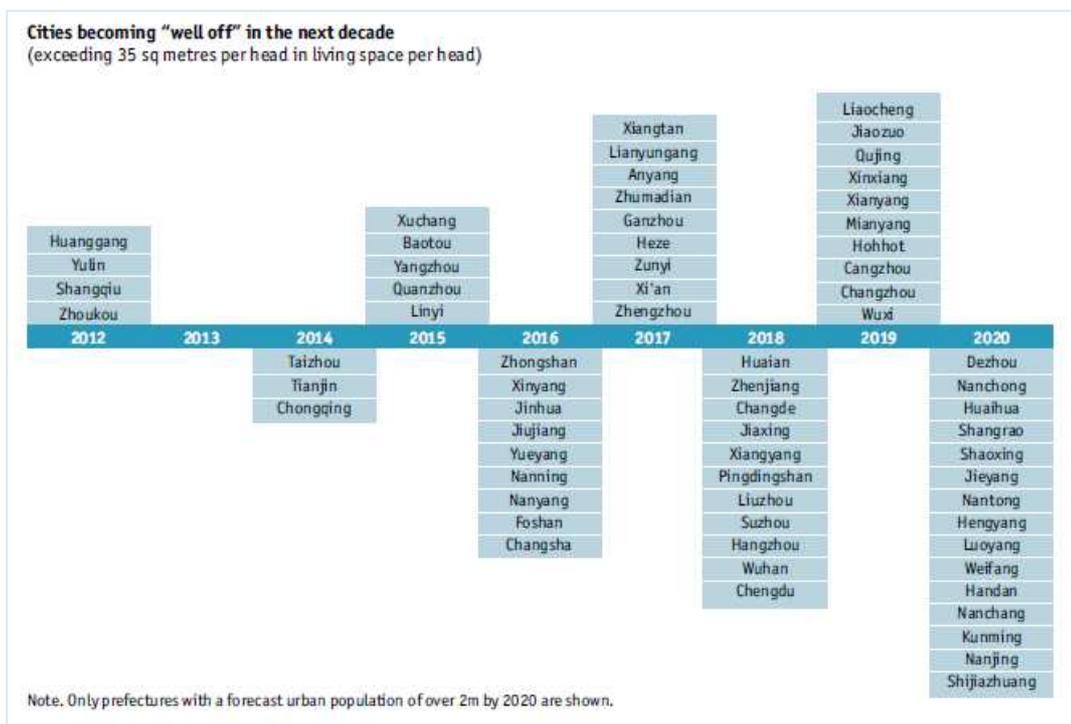
En la siguiente tabla se puede observar las 10 ciudades con mayor incremento esperado del *stock* de viviendas para la próxima década, en comparación con las previsiones de algunos países europeos.

Forecast net increase in urban ^a residential building stock, 2011-2020 (m sq metres)		Existing residential building stock (various years; m sq metres)	
Chongqing ^b	1,109	Poland	807
Chengdu	447	Greece	494
Zhengzhou	396	Portugal	424
Tianjin	389	Sweden	411
Beijing	350	Czech Republic	369
Xi'an	279	Romania	366
Changsha	272	Switzerland	352
Shanghai	271	Hungary	319
Shenzhen	265	Austria	318
Dongguan	234	Denmark	282

^a Figures are for urban areas within referenced prefecture/municipality.
^b Chongqing municipality's unusually large increase partly reflects its large size compared with other prefectures.
Sources: National Bureau of Statistics (China); UNECE; Economist Intelligence Unit forecasts.

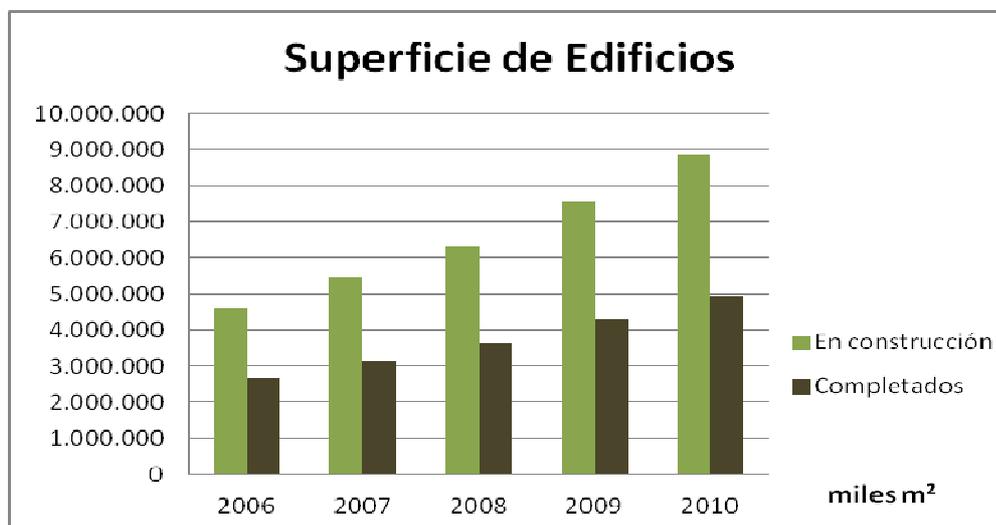
EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

Existe una gran diferencia en espacio habitable por persona entre las diferentes ciudades de China, que oscila entre los 54 m² (Dongguan) y los 18 m² (Suihua). El Ministerio de Construcción estableció en 2004 el objetivo de que hubiera 35 m² por persona en China para 2020. En la actualidad este objetivo resulta más que factible y se prevé la siguiente evolución:



Fuente: *Economist Intelligence Unit*

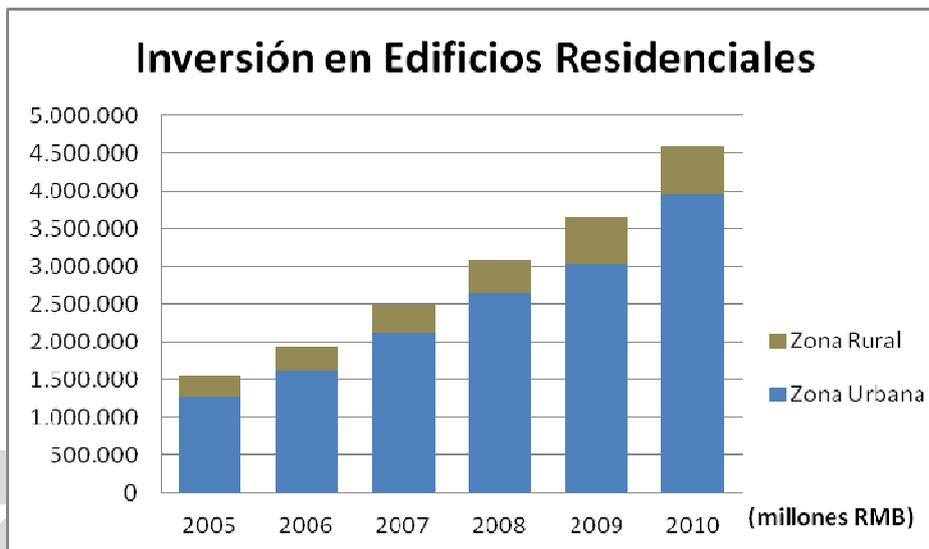
En lo que se refiere a la evolución del volumen de edificios bajo construcción y edificios construidos en los últimos años, se vienen produciendo incrementos de entre el 15% y el 20% desde 2006, como se puede observar en la siguiente gráfica:



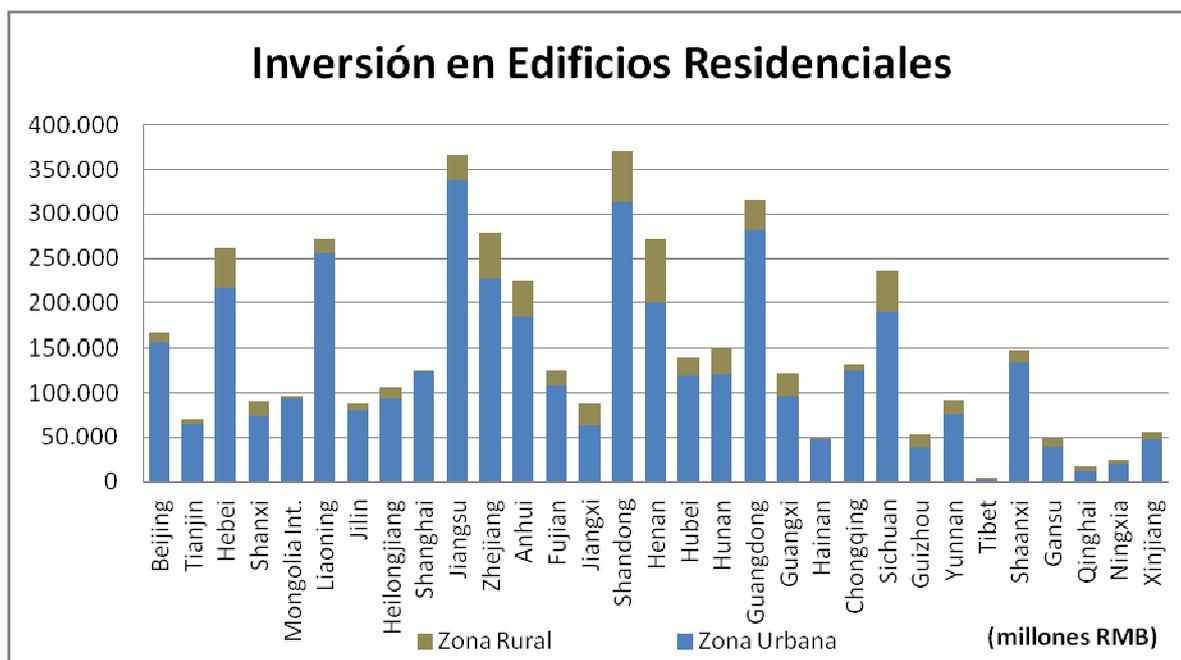
Fuente: *China Statistical Yearbook 2011*

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

Esta tendencia coincide con la mostrada en el sector residencial, aunque en este las variaciones han sido mayores. La inversión en edificios residenciales alcanzó cifras record en 2010, con un aumento del 26% con respecto al 2009, como se puede observar en el siguiente gráfico:



La inversión se concentra claramente en las zonas urbanas. Las provincias donde se invirtió más en el año 2010 fueron Shandong (370.690 millones rmb), Jiangsu (366.523 millones rmb) y Guangdong (316.169 millones rmb). Estas mismas tres provincias lideraron la inversión en construcción en el año 2009, mostrando la misma tendencia positiva.



Fuente: China Statistical Yearbook 2011

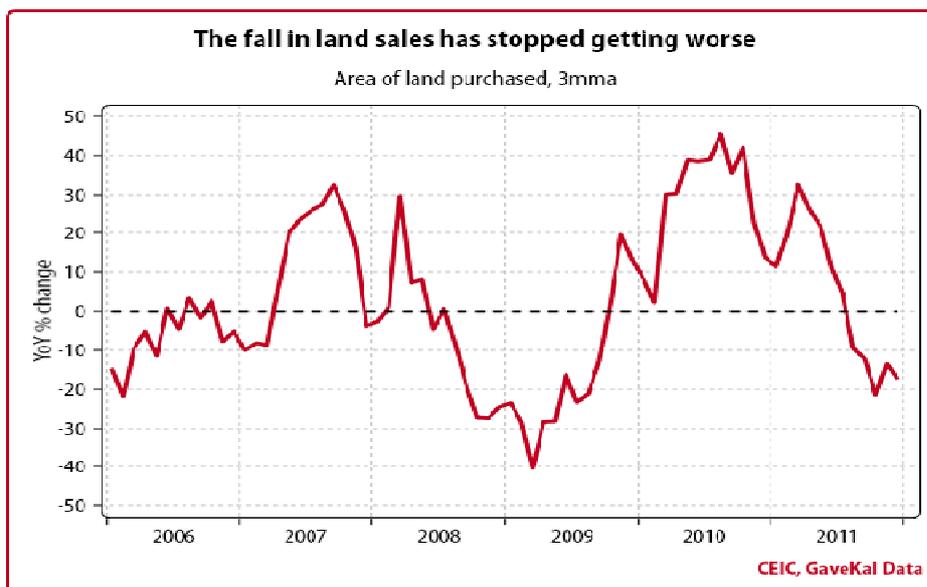
EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

En cuanto a la cantidad de tierra disponible para su promoción, ésta alcanzó su mayor valor de los últimos años en 2008, descendiendo posteriormente debido a la gran cantidad de actividad constructora de 2009 y 2010. En 2010 aumentaron las adquisiciones de tierra, lo que indica que hay aún tierra disponible para promocionar.



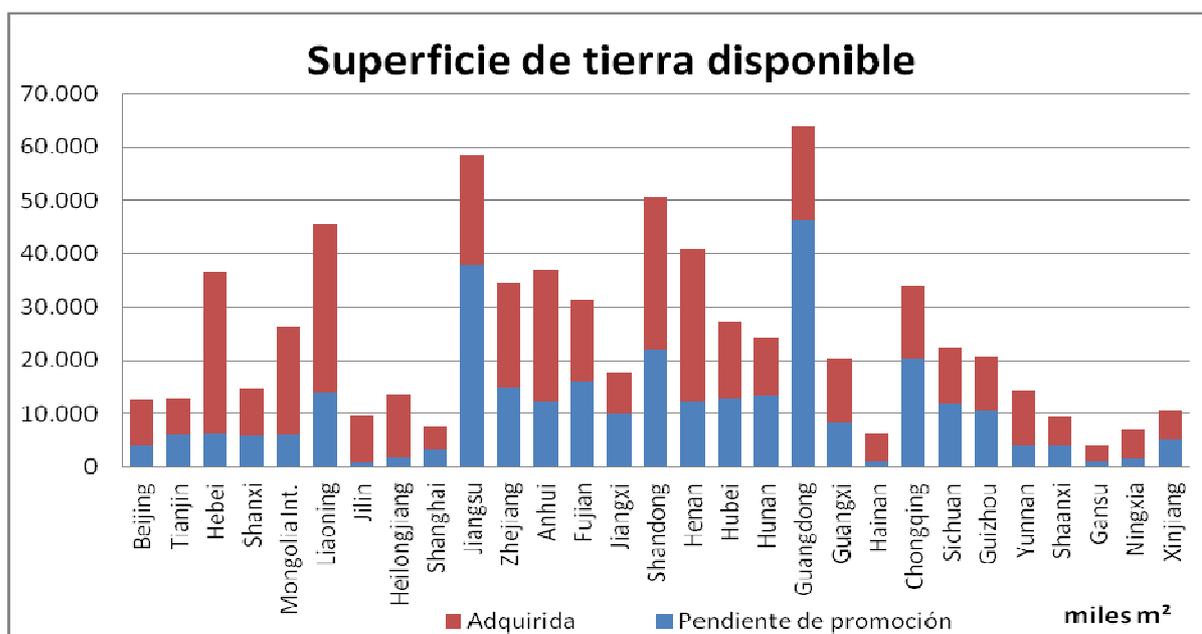
Fuente: *China Statistical Yearbook 2011*

En el año 2011, la venta de tierras se ha resentido (mostrando un comportamiento similar al que se produjo en 2009), con descensos en las compras de hasta un 20% con respecto al año anterior. Este descenso se ha moderado en los primeros meses de 2012, como se puede observar en la siguiente tabla:



EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

En cuanto a la distribución geográfica de la cantidad de tierra disponible para su promoción, las provincias con mayor superficie disponible (contando la disponible con anterioridad, más las adquisiciones producidas en ese año) en 2010 fueron Guangdong, Jiangsu y Shandong. Este mapa coincide con el mostrado con respecto a la inversión en edificios residenciales.



Fuente: *China Statistical Yearbook 2011*

Todas las fuentes consultadas coinciden con los datos estadísticos en que las oportunidades se encuentran fuera de Pekín y Shanghái, en las ciudades de segundo orden y en provincias que se están desarrollando.

2. EDIFICIOS ESPECIALES

La fuerte inversión en infraestructuras en los últimos años ha supuesto uno de los pilares del crecimiento económico de China. Esta inversión alcanzó cifras máximas en 2008, cuando se activó un paquete de medidas de 4 billones de yuanes (más de 500.000 millones de euros) en el marco del undécimo plan quinquenal, de los cuales casi la mitad se destinó a inversión en infraestructuras.

Ante la situación económica actual, en la que la demanda exterior ha sufrido un importante deterioro, se espera que se reactiven los programas de estímulo (aunque de menor dimensión), facilitando asimismo el acceso a la financiación y la aprobación de proyectos en infraestructuras. Entre los diferentes sectores, recibirán especial atención (como así ha ocurrido en el pasado), aquellos de autopistas, ferrocarriles y energía.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

2.1. Aeropuertos

La Civil Aviation Administration of China (CAAC) es la autoridad responsable de administrar el sector de la aviación en China. Además de regular el sector, otorgar licencias de vuelo y controlar las rutas, es la encargada de poner en marcha los principales proyectos de construcción y modernización de aeropuertos.

Actualmente China cuenta con 180 aeropuertos con vuelos regulares, de los cuales 40 aeropuertos disponen de vuelos internacionales. A pesar de que 119 aeropuertos (en general los más pequeños y con instalaciones públicas) sumaron pérdidas por valor de 2.000 millones de yuanes (253 millones de euros), existe en la actualidad un ambicioso plan de construcción de nuevos aeropuertos y de expansión de los existentes. Según declaraciones del director de la CAAC⁶, se planea construir 70 nuevos aeropuertos en el período que va de 2011 a 2015, correspondiente al duodécimo plan quinquenal. Uno de los aeropuertos que se va a empezar a construir próximamente es el Beijing Daxing International Airport, segundo aeropuerto internacional de Pekín, que aspira a convertirse en el más grande del mundo.

Geográficamente, son las ciudades de segundo y tercer orden las que abren nuevas oportunidades en esta área, así como las ciudades del oeste de China, a las que el Gobierno quiere dar un mayor desarrollo.

Se trata de proyectos de gran envergadura, con una inversión importante y de larga duración, desde la fase del diseño hasta la fecha de finalización de la construcción. Por ello, el acceso a este tipo de proyectos suele estar muy restringido, requiriendo experiencia en proyectos similares y estándares de trabajo muy elevados.

PROYECTOS DE AEROPUERTOS DISEÑADOS POR ESTUDIOS DE ARQUITECTURA EXTRANJEROS

Arquitecto	Proyecto
ARUP	Hefei Xinqiao International Airport
B+H Architects	Changsha Huanghua International Airport Haikou Meilan International Airport Hangzhou Xiaoshan International Airport Xiamen Gaoqi International Airport New Ordos Airport
Foster & Partners	Capital Airport, Pekín
Massimiliano and Doriana Fuksas Architects	Shenzhen Bao'an International Airport
Parsons & Urs Greiner	Guangzhou Baiyun International Airport
Paul Andreu	Shanghai Pudong Airport (Fase I)

Fuente: Elaboración propia

⁶ <http://www.telegraph.co.uk/finance/newsbysector/transport/9323617/China-to-build-70-airports-by-2015.html>

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

2.2. Hospitales

El Gobierno chino ha destinado ingentes cantidades de dinero desde 2009 a la reforma del sistema sanitario chino, con el objetivo de ofrecer un servicio médico accesible a sus ciudadanos. Sin embargo, estos objetivos aun están lejos de cumplirse.

Estimulado por una importante demanda y por una inversión pública continua, la industria hospitalaria en China ha mantenido un crecimiento estable en los últimos años. A finales de 2011, el número de hospitales alcanzó la cifra de 21.415, lo que supone un aumento de más de 2.000 hospitales en los últimos cinco años.

En enero de 2012, el Gobierno revisó la política de inversiones extranjeras para introducir de manera activa capital extranjero en la industria sanitaria. La nueva regulación elimina las restricciones en la proporción de capital extranjero que puede haber en instituciones sanitarias. En marzo del mismo año, se anunció el objetivo de alcanzar un 20% de camas de hospitales en manos privadas en los próximos tres años.

En lo que se refiere a los ingresos del sector, el crecimiento ha sido notable, superando la cifra del billón de yuanes en 2010 y manteniendo una tasa de crecimiento interanual cercana al 20% desde 2005.

En los últimos años ha aumentado la financiación en el sector procedente de fuentes privadas. El número de hospitales privados ha aumentado más de un 20% al año hasta alcanzar los 8.947 hospitales en mayo de 2012, según estadísticas del Ministerio de Sanidad chino. Por el contrario, el número de hospitales públicos ha descendido un 2,8%, situándose en 13.441 hospitales.

El envejecimiento de la población y el aumento del nivel de vida han sido los dos factores fundamentales que han impulsado el sector de la sanidad en China. El resultado es que en la actualidad hay muchas oportunidades en el sector que atraen una gran cantidad de capital privado. En lo que se afecta a estudios de arquitectura, se concretan en proyectos de construcción de nuevos hospitales o de renovación de hospitales que han quedado anticuados.

Según las previsiones de un estudio de *Deloitte*, el mercado de servicios sanitarios chino crecerá un 18% y alcanzará los 3,16 billones de yuanes en tres años.

Aunque no hay una fuerte penetración de estudios extranjeros, las oportunidades que ofrece el mismo han aumentado su interés en el sector. Al tratarse de un segmento especializado, la principal ventaja competitiva se encuentra en la experiencia previa en la construcción de este tipo de edificios.

PROYECTOS DE HOSPITALES DISEÑADOS POR ARQUITECTOS EXTRANJEROS

Arquitecto	Proyecto
B+H Architects	Tongji Hospital, Kunshan
FKP Architects	New Century International Women's and Children's Hospital, Pekín
HMC Architects	First People's Hospital, Foshan

Fuente: Elaboración propia

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

2.3. Universidades

En el año 2010 la cifra total de centros de educación superior (incluyendo universidades, centros de posgrado, centros de investigación, etc.) en el país era de 2.358, de los cuales 1.835 eran privados. Equivale a un aumento de 53 centros con respecto al año anterior y de 95 con respecto a 2008.

NUMERO DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS POR TIPO

Año	Educación Superior (universidades)	Educación Secundaria Obligatoria	Formación Profesional
2008	2.263	72.907	6.128
2009	2.305	70.774	5.805
2010	2.358	68.881	5.273

Fuente: *China Statistical Yearbook 2011*

En lo que se refiere a la arquitectura de las universidades, el ahorro de energía es uno de los aspectos más importante, ya que, aunque el Gobierno cubre la mayoría de los costes de diseño arquitectónico y de construcción, las universidades deben pagar los gastos operacionales diarios.

PROYECTOS DE UNIVERSIDADES DISEÑADOS POR ARQUITECTOS EXTRANJEROS

Arquitecto	Proyecto
ACXT Arquitectos (IDOM)	CEIBS Pekín
B+H Architects	Shanghai American School Puxi Campus Xiamen National Accounting Institute
BDP	Nanjing Medical University Buildings
Pei Cobb Freed & Partners	CEIBS Shanghai
PTW Architects	Jilin University, Zhuhai

Fuente: *Elaboración propia*

2.4. Hoteles

Durante los últimos años se han ido construyendo a lo largo del país numerosos hoteles de gran calidad y se han renovado o ampliado otros tantos, de manera que hoy en día existen hoteles perfectamente dotados de instalaciones y servicios en todas las grandes ciudades.

El crecimiento de la demanda de hoteles, impulsado por el turismo y los viajes de negocios, así como el desarrollo de nuevos centros urbanos y zonas industriales, ofrecen oportunidades sin precedentes para las compañías hoteleras internacionales en China, así como para las empresas constructoras y de diseño.

La oferta hotelera aumentó considerablemente para responder a las necesidades de los Juegos Olímpicos de Pekín en 2008 y posteriormente para la Exposición Universal de Shanghái y los Juegos Asiáticos de 2010 en Guangzhou. Sin embargo, la tendencia positiva no ha variado: se estima que actualmente hay más de 1.000 proyectos de hoteles en construcción.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

	2006	2007	2008	2009	2010
Número de hoteles	10.269	10.971	14.628	14.498	15.713

Fuente: *China Statistical Yearbook 2011*

El sector que mayor impulso ha tenido ha sido el segmento de lujo. Las principales cadenas internacionales de hoteles han realizado grandes inversiones en China, que han anunciado en reiteradas ocasiones su intención de aumentar su oferta en los próximos años.

Por otra parte, los hoteles económicos también están teniendo una fuerte entrada en las ciudades de segundo y tercer nivel, por tener costes de inversión menores y por ofrecer atender a precios razonables la demanda creciente de viajeros en China.

Aparecen nuevas oportunidades en conceptos novedosos como el de hotel boutique, que incorpora un diseño más minimalista, siguiendo la tendencia de las principales ciudades del mundo. Este tipo de proyectos son diseñados en su mayoría por arquitectos extranjeros.

Las principales características del sector son las siguientes:

- El sector se ha vuelto cada vez más maduro debido a su rápido crecimiento, lo que ha derivado en una mayor demanda de calidad en el diseño.
- Los honorarios de diseño se cargan en función de los costes de construcción del hotel. Normalmente esos costes son muy altos, sobre todo en hoteles de lujo.
- Los agentes domésticos dominan el mercado de los hoteles de precio medio-bajo, mientras que las multinacionales se centran en los establecimientos de lujo, consolidando marcas fuertes.
- La arquitectura hotelera, especialmente para los hoteles de 5 estrellas, trata de reflejar el prestigio, la cultura y el desarrollo económico de la urbe. La relación con el Gobierno será un factor clave de éxito.

HOTELES DISEÑADOS POR ARQUITECTOS EXTRANJEROS

Arquitecto	Proyecto
B+H Architects	Hotel Holiday Inn Crown Plaza, Shanghai
K.F.Stone Design International Inc. Canadá	Central Hotel (P2), Shanghai Green Island Resort & Garden, Hangzhou
Kengo Kuma	The Opposite House. Beijing
Goettsch Partners	Grand Hyatt Hotel Dalian Guangzhou Park Hyatt
RTKL	Grand Hyatt Shenzhen
Ricardo Bofill	Traders Upper East Hotel
The C.P.C. Group	Hotel Jinji Lake, Suzhou

Fuente: *Elaboración propia*

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

2.5. Bancos

El número de sucursales bancarias en 2010 era de 20.114 oficinas, 1.572 más que el año anterior. El mayor incremento de sucursales se concentró en las sucursales provinciales (en contraposición a las de las grandes ciudades). A medida que el sector financiero se liberalice, cabe esperar la entrada de un mayor número de bancos extranjeros.

BANCOS DISEÑADOS POR ARQUITECTOS EXTRANJEROS

Arquitecto	Proyecto
B+H Architects	ICBC, Pekín
East China Architectural Design & Research Institute Co., Ltd.	Bank of China, Shanghai
John Portman and Associates Inc	Bank of Communications, Shanghai
Nikken Sekkei	Bank of Chengdu
Pei Partnership Architects	Bank of China, Pekín

Fuente: Elaboración propia

2.6. Edificios culturales y deportivos

Los Juegos Olímpicos de Pekín en 2008 y los Juegos Asiáticos de 2010 en Guangzhou, impulsaron la construcción de edificios relacionados con la práctica del deporte. Por otra parte, el aumento del nivel de vida ha aumentado la práctica y el interés por el deporte y como consecuencia, la necesidad construir y renovar las instalaciones deportivas.

EDIFICIOS DEPORTIVOS DISEÑADOS POR ARQUITECTOS EXTRANJEROS

Arquitecto	Proyecto
Burckhardt	Wukesong Indoor Stadium, Pekín
Herzog & de Meuron	Beijing National Stadium
Logon Ltd	Jining Stadium
Manica Architecture	Guangzhou International Sports Arena
Populous	Datong Sports Park
PTW (en colaboración con ARUP)	Water Cube, Pekín
Sasaki Associates Inc.	Olympic Green, Pekín
UNStudio	Dalian Football Stadium

Fuente: Elaboración propia

En lo que se refiere a edificios culturales, los gobiernos locales se esfuerzan por impulsar el desarrollo económico y atraer a un mayor número de visitantes, por lo que la demanda de diseño arquitectónico también está en alza en edificios municipales, museos, librerías, centros de arte, investigación y demás construcciones relacionadas. Según los datos estadísticos chinos, en 2010 aumentaron en 7.776 este tipo de edificios, alcanzando la cifra de los 313.540 edificios culturales en China.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

EDIFICIOS CULTURALES DISEÑADOS POR ARQUITECTOS EXTRANJEROS

Arquitecto	Proyecto
10 Design	Dalian Library
BIG Architects (en colaboración con ARUP)	Pabellón de Dinamarca, Expo 2010 Shanghai
Charpentier	Shanghai Grand Theatre Shanxi Grand Theater
Coop Himmelb(l)au	Dalian International Conference Center Museum of Contemporary Art, Shenzhen
EMBT	Pabellón de España, Expo 2010 Shanghai
ESI Design	Dream Cube, Expo 2010 Shanghai
Foster + Partners	Pabellón de Emiratos Arabes, Expo 2010 Shanghai
HAO (en colaboración con Archiland Beijing)	Samaranch Memorial Museum, Tianjin
Heatherwick Studios	Pabellón de Reino Unido, Expo 2010 Shanghai
John Körmeling	Pabellón de Holanda, Expo 2010 Shanghai
Office for Metropolitan Architecture (Rem Koolhaas)	CCTV Headquarters, Pekín
Paul Andreu	National Grand Theater of China, Pekín Oriental Art Center, Shanghai
Peter Ruge Architekten	Congress Center, Hangzhou
RTA – Office	Anhui Provincial Art Museum Jinan Cultural Center
Rocco Design Architects	Guangdong Museum
RTKL	China Science and Technology Museum, Pekín Chinese Museum of Film, Pekín Natural History Museum of Shanghai Shanghai Science and Technology Museum
The C.P.C. Group	Dalian Cultural Center
Steven Holl	Nanjing Museum of Art & Architecture
Sutherland Hussey	Chengdu Museum
von Gerkan, Marg and Partners (gmp)	Changzhou Culture Center Building
Zaha Hadid	Guangzhou Opera House

Fuente: Elaboración propia

2.7. Edificios de oficinas, centros comerciales y centros de ocio

En los últimos años se viene observando un espectacular aumento de centros comerciales y de ocio en las ciudades chinas. Asimismo, ha aumentado la demanda de espacio de oficinas, especialmente en las ciudades de segundo y tercer nivel.

Este tipo de edificios busca un diseño más moderno y vanguardista, por lo que es frecuente la contratación de estudios extranjeros de prestigio que tengan experiencia en el sector.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

EDIFICIOS COMERCIALES DISEÑADOS POR ARQUITECTOS EXTRANJEROS

Arquitecto	Proyecto
Allied Architects International	Shanghai Jing'an Solar #114 Torre del Club Municipal de Shanghai Edificio del Grupo Constructor JMS de Shanghai
Atkins	Huarong Hengqin Tower, Zhuhai
B+H Architects	New World Tower, Shanghai Great World Tower, Shanghai Guangzhou Zhujiang Underground Shopping Mall Torre de Tianchen Pekín Complejo Hainan Xinglong
Bazo	Centro de Marketing de COSCO, Shanghai Bund Oriental, Shanghai Plaza Jing'an, Shanghai
Foster + Partners	CITIC Headquarters Tower, Hangzhou
John Portman & Associates	Beijing Yintai Centre
Kengo Kuma	Sanlitun The Village, Pekín Sanlitun Soho, Pekín
Kohn Pedersen Fox Associates	Shanghai World Financial Center
Logon Ltd.	Chongqing New World Shopping Center
Paul Andreu	Technology and Science Enterprising Center, Chengdu
Plasma Studio	Datong Twin Towers
Riken Yamamoto	Jianwai Soho, Pekín
Skidmore, Owings and Merrill LLP (SOM)	Jin Mao Tower, Shanghai China World Trade Tower, Torre 3, Beijing Nanjing Greenland Financial Complex Poly International Plaza, Guangzhou
Steven Holl	Linked Hybrid, Beijing Sliced Porosity Block, Chengdu
The C.P.C. Group	Shanghai Baohua Plaza
von Gerkan, Marg and Partners (gmp)	Nanjing Tower Buildings
Zaha Hadid	Galaxy Soho, Pekín Hongqiao Soho, Shanghai

Fuente: Elaboración propia

2.8. Rehabilitación de edificios históricos

La rehabilitación de edificios históricos tiene un desarrollo reciente en China y, en general, el acceso al sector está restringido a estudios con experiencia en el mismo. Por otra parte, la sensibilidad histórica y cultural de los edificios hace que normalmente exista una sólida relación entre el estudio de arquitectura y el Gobierno, el cual vigilará e intervendrá en la evolución del proyecto de manera directa.

Algunos estudios extranjeros han trabajado en este sector y dentro de él hay oportunidades, como en la restauración de edificios de estilo colonial. Sin embargo, la mayor parte de estos proyectos sigue estando en manos de estudios chinos, debido a su mayor cercanía cultural y las buenas relaciones con el Gobierno.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

PROYECTOS DE REHABILITACIÓN DISEÑADOS POR ARQUITECTOS EXTRANJEROS

Arquitecto	Proyecto
Hirsch Bedner Associates	Peace Hotel, North Building, Shanghai.
Shui on Group, Nikken Sekkei, SOM, Ben Wood	Xin Tian Di, Shanghai.
Michael Graves & Associates	Three on the Bund, Shanghai.

Fuente: Elaboración propia

2.9. Paisajismo

El concepto moderno de paisajismo se introdujo en China en los años 90 y está todavía poco desarrollado a pesar de que está recibiendo mayor atención en los últimos años gracias, en parte, a la mayor preocupación por el medioambiente.

Las SOE de arquitectura cuentan con cierta ventaja a la hora de participar en proyectos públicos de paisajismo, aunque se encuentran con una competencia creciente de los estudios extranjeros.

PROYECTOS DE PAISAJISMO DISEÑADOS POR ARQUITECTOS EXTRANJEROS

Arquitecto	Proyecto
EDSA	Nanhu Lake Century Oasis, Guangzhou Wolong Panda Reserve, Sichuan Clifford Bayview, Nanhai Crowne Plaza & Huayu Shopping Village, Sanya
EDAW	China Central Place Residential & Retail Development, Pekín Hybrid Housing, Pekín Mont Vista Villa, Shenzhen White Pond Training Center, Hebei
Enclave	Zhixin Mushan Park, Chengdu Nantong Gangzha Landscape, Nantong Zhangjiang Spanish Landscape, Shanghai

Fuente: Elaboración propia

3. LICITACIONES PÚBLICAS

El proceso de licitación en China se basa en las Normas sobre la Dirección del Diseño y la Evaluación de los Proyectos de Ingeniería y Construcción (Regulations on the Management of Design and Examination in Engineering and Construction Projects) de la Ley de Compras Públicas de China⁷, publicada en 2002 y que entró en vigor en enero de 2003, siguiendo el modelo de las Naciones Unidas para Compras de Bienes, Construcción y Servicios.

⁷ Traducción al inglés en: http://www.fdi.gov.cn/pub/FDI_EN/Laws/law_en_info.jsp?docid=50918

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

La Ley aplica a grandes proyectos de infraestructuras, proyectos de servicios públicos con interés social, proyectos financiados con fondos públicos y proyectos financiados con fondos de agencias multilaterales o de Gobiernos extranjeros. La mayoría de los proyectos con interés para la pequeña y mediana empresa española no están dentro del ámbito de aplicación de la Ley de Compras Públicas. Además, China no es figurante del acuerdo de compras públicas de la OMC y por tanto, no está sujeta a ningún tipo de disciplina internacional a ese respecto.

Existen dos tipos de concursos públicos: los de convocatoria abierta y los que precisan de invitación para licitar. El Departamento de Planificación del Consejo de Estado determinará qué proyectos son considerados como “no adecuados” para su oferta pública, derivando en convocatoria por invitación. El resto de licitaciones (las públicas) son anunciadas periódicamente en las webs de las Oficinas de Planificación provincial y municipal, y en la página web del Ministerio de la Construcción (MOHURD).

En la práctica, la Administración pública suele convocar a empresas locales y a grandes multinacionales extranjeras por lo que, en principio, es difícil para las empresas extranjeras pequeñas y medianas ser convocadas para concursos públicos. Para participar, éstas suelen buscar un socio local que les facilite el acceso a este tipo de proyectos. Por otra parte, a pesar del marco legal existente, todavía existe falta de consistencia, coordinación y transparencia en el sistema de compras públicas, que abarca desde los criterios de cualificación hasta la adjudicación del contrato.

4. CONSTRUCCION ECOLOGICA

A pesar de que de la promoción de la construcción ecológica ha ido en aumento en China en los últimos años, sigue suponiendo una pequeña parte de la industria constructora del país. En términos generales, se viene observando una clara distinción entre un número creciente de ciudades que han mostrado un rápido progreso hacia la sostenibilidad y un segundo grupo de ciudades se ha quedado atrás en este sentido.

En 2005, un edificio de oficinas (edificio Agenda 21) del Ministerio de Ciencia y Tecnología chino obtuvo por primera vez en China el certificado Leadership in Energy and Environmental Design (LEED).

El concepto de edificio verde se estandarizó en China en el año 2006 y se definió como aquel proyecto que ahorra toda la energía, agua, tierra y materiales posibles durante su ciclo de vida. Este estándar introdujo un certificado de ámbito nacional, el Green Building Design Label (también conocido como “Three Star”), el cual establece tres categorías de edificios, otorgándoles una, dos o tres estrellas en función de su carácter ecológico.

Desde la obtención del primer certificado LEED en China, la popularidad de este tipo de construcción ha ido en aumento y los promotores inmobiliarios cada vez tienen más interés en conseguir certificados ecológicos como el LEED o el Three Star.

La villa olímpica de Pekín y otras instalaciones de los Juegos Olímpicos de 2008 también consiguieron esta certificación, contribuyendo notablemente a impulsar la popularidad de la misma en China. A finales de 2011, más de 800 proyectos de construcción intentaron con-

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

seguir certificaciones, de los cuales casi 200 obtuvieron la certificación LEED. El sistema Three Star, al ser más reciente, tiene menos edificios registrados, pero ha mostrado la misma tendencia, pasando de los 10 proyectos certificados en 2008 a los 83 proyectos en 2010.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Certified	2	4	0	8	31	65	85	195
Registered	8	7	47	95	152	209	279	797

US GREEN BUILDING COUNCIL

Fuente: US Green Building Council

Sin embargo, a pesar los avances en materia de certificaciones, el concepto de construcción ecológica ha encontrado ciertas limitaciones en su aplicación en el mercado chino. Según un informe de la China Greentech Initiative – colaboración entre más de 100 organizaciones cuyo objetivo es identificar y desarrollar soluciones verdes – esto se debe a la falta de entendimiento del sector y a que las iniciativas han estado mal dirigidas. Por un lado, muchas decisiones en el sector de la construcción se toman en función de los costes a corto plazo, lo que limita las posibilidades de aplicación de soluciones verdes. Por otro, existe falta de conocimiento y experiencia en la aplicación de las mismas.

Por lo general, son las empresas multinacionales, las grandes empresas chinas y un número creciente de hoteles y resorts, el tipo de proyectos que más se preocupan por la construcción ecológica. Sin embargo, la mayor concienciación del grave problema medioambiental en China ha favorecido la promulgación de normativa e iniciativas para impulsar el sector.

En el marco del 12º Plan Quinquenal, el Gobierno ha establecido la sostenibilidad como un objetivo prioritario del desarrollo, hecho que previsiblemente impulsará este tipo de construcción en los próximos años. El Plan explícitamente establece la construcción de edificios verdes como una de las vías para alcanzar el objetivo de reducir el consumo energético y las emisiones de carbono en un 17% para 2015. Por otra parte, un documento publicado conjuntamente por el Ministerio de Finanzas y el Ministerio de Vivienda (MOHURD) a principios de mayo de 2012 establece el objetivo de que el 30% de las nuevas construcciones sean ecológicas para 2020. El documento establece que las autoridades adoptarán políticas de incentivos que eleven los estándares de la industria y que impulsen el progreso tecnológico.

El documento publicado en mayo de este año establece que la construcción de edificios eco-eficientes se subsidiará atendiendo a un sistema de tres niveles (establecido en el estándar de 2006). Los edificios de primer nivel optarán a subsidios de 80 yuanes/ m², mientras que los edificios de segundo nivel optarán a subsidios de 45 yuanes/m². Además, establece que se utilizarán estándares verdes en la construcción de todos los edificios con fondos públicos, así como en los proyectos de vivienda accesible para 2014.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

Según el *People's Daily*⁸, sólo en Pekín se planea construir (o renovar) 35 millones de m² de edificios verdes durante los cinco años del actual plan quinquenal. De esta manera, para 2015 los edificios verdes supondrán un 10% del total edificios nuevos construidos en Pekín.

Eco-Cities

Uno de los aspectos de la construcción ecológica en los que más se ha trabajado y que podría impulsar el sector, es la construcción de comunidades sostenibles, más conocidas como *eco-cities*. Las condiciones para el desarrollo de este tipo de proyectos en China son propicias, considerando que es común el desarrollo de espacios de uso mixto y el papel activo que tiene el Gobierno en la planificación urbanística.

Según el Banco Asiático de Desarrollo, el Gobierno chino empezó a impulsar la creación de comunidades sostenibles a mediados de los años 90. En la actualidad hay decenas de proyectos de este tipo en China en marcha, entre los cuales, uno de los más conocido es el *Sino-Singapore Tianjin Eco-City*, que aspira a convertirse la mayor ciudad ecológica del mundo. Este proyecto, resultado de la colaboración entre el gobierno de Singapur y el de Tianjin, promueve el uso racional del agua y de la energía, aprovechamiento del espacio y transporte público eficiente para una población de unas 350.000 personas. Un 20% de la energía será de fuentes renovables (principalmente solar) y un 90% del transporte será verde (público o no motorizado). Los primeros residentes de esta comunidad empezaron a instalarse en febrero de 2012, aunque el proyecto no estará totalmente terminado hasta 2020.

⁸ Noticia en chino, se puede encontrar la traducción en: <http://english.peopledaily.com.cn/90882/7594664.html>

V ■ ASPECTOS PRACTICOS DE LA INVERSION Y CONSIDERACIONES PARA LAS EMPRESAS ESPAÑOLAS

1. PRINCIPALES BARRERAS A LA INVERSION

1.1. Barreras específicas a la inversión en el sector

El Decreto 113⁹ del Ministerio de la Construcción regula la constitución de empresas extranjeras de construcción, entendiéndose también por construcción los servicios de montajes industriales, plantas, diseño etc. Establece la obligación de crear una empresa en China para poder operar como contratista y fija unos requisitos de establecimiento sumamente gravosos tanto en términos de capital a desembolsar como de referencias técnicas y de personal.

La posición comunitaria al respecto ha sido muy enérgica, exigiendo la autorización de la existencia de la figura del contratista extranjero, o bien la relajación de las exigencias de establecimiento en China. Hay que tener en cuenta que esta medida afecta tanto a las empresas de construcción, ingeniería y montaje como en cierta medida a las empresas extranjeras que invierten en China y que deseen contratar con sus proveedores habituales y que se verían limitados a empresas chinas.

Igualmente el Decreto 114¹⁰, relativo a compañías de ingeniería y diseño, requiere alguna adaptación más adecuada a la OMC, especialmente en lo que se refiere a cualificaciones y requerimientos de ingenieros. En 2007 el Ministerio de la Vivienda y el Ministerio de Comercio conjuntamente publicaron una circular¹¹ para la aplicación de este decreto, que solventa algunos de los problemas, concretamente los relativos a las exigencias de personal, pero mantiene las exigencias en términos de capital y referencias técnicas, que se encuentra en fase de evaluación por parte de los servicios de la Comisión.

⁹ Anexos. 5.1 Regulación sobre la administración de la inversión de las empresas extranjeras de construcción (Decreto 113; 27 Septiembre 2002)

¹⁰ Texto completo en chino en: http://219.142.101.122/zcfg/jsbgz/200611/t20061101_159049.htm

¹¹ En http://www.mohurd.gov.cn/zcfg/jswj/jzsc/200701/t20070131_158838.htm se puede consultar el texto completo de la circular

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

Entre las barreras más importantes a la inversión en el sector de la arquitectura, como señala el *European Business in China Position Paper*¹², destacan:

- **Elevados requisitos para el personal extranjero:** Tanto los inversores extranjeros, como los suministradores extranjeros de servicios arquitectónicos deberían ser diseñadores de proyectos de construcción, arquitectos o ingenieros titulados en su país de origen. Para constituir una WFOE, los arquitectos e ingenieros licenciados y extranjeros deberían suponer al menos un cuarto del total del personal requerido, y los técnicos extranjeros un cuarto del total de los técnicos de la empresa. Para las JV, la plantilla extranjera tendrá que ser un octavo del total de arquitectos e ingenieros, y al menos un octavo del total de los técnicos. Cada uno de estos miembros extranjeros de personal debería permanecer en China por un tiempo no inferior a seis meses acumulados por persona y al año. Sin embargo, los arquitectos extranjeros pueden trabajar temporalmente en China como personal calificado sin necesidad de satisfacer los requerimientos de personal fijados por el Decreto 114. En este sentido cuando esos arquitectos trabajen temporalmente y sean incapaces de cumplir el requisito de residencia de seis meses en China, dicho requisito no será de obligado cumplimiento.
- **Códigos específicos de diseño de edificación en China:** Los códigos y estándares específicos de diseño para la construcción y el diseño en China, no están a la altura del estándar internacional. Cuando se hace por primera vez una solicitud para la calificación de un diseño de ingeniería en China, se parte de una calificación de grado B o inferior, a menos que el solicitante ya posea una calificación de grado A como contratista principal en China. Además, al solicitar la calificación de un proyecto de construcción o diseño de ingeniería, el solicitante está autorizado a utilizar el registro directo de su empresa matriz, ya que el registro en nombre de cualquier otra de las filiales todavía no está reconocido en China. Por tanto, estos desfases en los códigos de diseño pueden suponer alteraciones para los arquitectos extranjeros.
- **Falta de regulación sobre los materiales y la calidad de construcción:** Por ley, no se permite que las empresas de diseño arquitectónico especifiquen los nombres de los productos utilizados en sus diseños. Esto significa que los contratistas de la construcción pueden utilizar materiales de inferior calidad con el fin de ahorrar en costes. Este hecho puede comprometer la integridad del trabajo de las empresas de diseño arquitectónico. Sin embargo, en lo que se refiere a las responsabilidades legales en seguridad y funcionamiento de una estructura, al final la responsabilidad está en manos de la empresa constructora, ya que la empresa de diseño no puede controlar las aportaciones de material. Así pues, no existe un cumplimiento claro de las normas y reglamentos de construcción que requieren de alta calidad, materiales duraderos, respeto del medio ambiente y eficiencia energética de edificación.
- **Problemas relacionados con el socio chino:** No se permite que los arquitectos extranjeros realicen todo el trabajo de diseño. De hecho, en la práctica, la mayor parte de este trabajo lo realiza el socio chino. El socio extranjero normalmente se limita al diseño conceptual.

¹² <http://www.eurochamber.com.cn/en/chamber-publications>

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

- **Dificultades para obtener la licencia:** Solamente se permite que las empresas con licencia autentifiquen bocetos de diseño con sello oficial. Las autoridades se muestran reacias a la hora de proporcionar a las empresas extranjeras esta capacidad.
- **Barreras idiomáticas:** Todos los documentos solicitados para la constitución de una empresa de diseño arquitectónico de capital extranjero en China deben entregarse en chino. Por consiguiente, las compañías nacionales tienen ventaja frente a las WFOE.
- **Canales de comunicación institucionales:** Hay una gran necesidad de desarrollar canales de comunicación con las secciones del Gobierno Chino relevantes para el sector de la construcción, a fin de que las empresas extranjeras puedan interpretar y comprender las nuevas directrices y leyes correctamente.
- **Vacíos legales:** La legislación sobre inversión extranjera para las empresas de construcción sigue siendo poco clara, con decretos reguladores con excesivo contenido “provisional”, lo que genera incertidumbre. Si estas medidas de carácter temporal fueran eliminadas de repente, y no existen garantías de que esto no pueda suceder, entonces se haría muy difícil la realización de negocios y probablemente se traduciría en grandes pérdidas financieras.
- **Falta de regulación en materia de adquisiciones:** El grado de la licencia es una de las principales preocupaciones de una empresa de diseño antes de licitar para un proyecto de construcción. Y por tanto, uno de los principales motivos de que una empresa extranjera adquiera un diseño o una empresa china es el de obtener la correspondiente licencia y acceso a proyectos en China. Contrariamente a los reglamentos en otros países, la normativa vigente especifica que cuando una entidad extranjera adquiere una entidad china, los certificados y las calificaciones deben ser re-evaluados. Los criterios en los que esta nueva evaluación se basa, sin embargo, no se han publicado.
- **Falta de apoyo a la pequeña empresa:** Los decretos que regulan las calificaciones para los contratistas y los directores de proyectos son excesivamente restrictivos y discriminan en cierto modo a la pequeña empresa. Como a menudo son las empresas pequeñas las que tienen conocimientos especializados en tecnologías de eficiencia energética, esto frena seriamente la modernización del sector de la construcción en China.

2. BUSQUEDA DE SOCIOS

La normativa gubernamental que afecta a las empresas en China está lejos de ser perfecta. Cualquier inversor extranjero tiene que aceptar un cierto nivel de riesgo o incertidumbre si elige una JV como método para implantarse.

Es evidente que el establecimiento de una WFOE evita la necesidad de hacer Due Diligence y como consecuencia, evita cualquier riesgo derivado de la colaboración con un socio, aunque debido a las fuertes exigencias, la primera opción de implantación suele ser la colaboración con un socio local. Aunque la decisión, a priori, sea arriesgada por la falta de transpa-

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

rencia del mercado, es considerada la forma más segura para posicionarse en el mercado, tener acceso a los concursos, así como facilitar el acceso a una buena cartera de contactos.

El socio debe tener experiencia en el mercado arquitectónico en China, pudiendo facilitar la actividad a la compañía extranjera. El socio extranjero podría controlar las primeras fases del proceso del diseño arquitectónico, mientras que la parte china podría hacerse cargo de los asuntos relacionados con la normativa y la autorización.

2.1. La necesidad de socios chinos

A la hora de optar por constituir una JV o adquirir parcialmente acciones de una sociedad china, es necesario contar con un socio local.

Las principales ventajas de contar con un socio chino son: la facilidad para obtener aprobaciones gubernamentales, facilidades en la contratación de personal, el acceso a licitaciones para proyectos estatales, etc.

Las desventajas están relacionadas con las diferencias culturales y la divergencia en los objetivos y expectativas en sus proyectos. Esto, en muchos casos, puede conducir al fracaso, sumándose a las dificultades típicas operacionales y de gestión en China.

La escala, la diversidad y el dinamismo del mercado chino pueden ofrecer un número abrumador de potenciales socios (en cualquier sector), por lo que la búsqueda del socio adecuado se convierte en una labor extremadamente compleja.

2.2. Due Diligence

En el caso de necesitar un socio chino, sería necesario que los inversores extranjeros realizaran una evaluación sobre el mismo o *Due Diligence*. Los problemas más frecuentes que se pueden encontrar incluyen: la evasión de impuestos, arreglos de deudas e inversiones bursátiles, provisión insuficiente de fondos para los gastos de seguridad social, y pruebas confusas de la propiedad del terreno o de los edificios.

Asimismo, es necesario averiguar cuál es la filosofía y expectativas en los negocios del socio potencial. Además, sería aconsejable mantener entrevistas con sus proveedores, clientes e incluso con sus competidores para obtener la máxima información y conocer su fiabilidad y reputación.

3. PERCEPCION DE LA ARQUITECTURA ESPAÑOLA

A medida que el boom de la construcción de China se expande más allá de las grandes ciudades, las ciudades de segunda y tercera categoría necesitan diseñadores extranjeros que les puedan proporcionar servicios arquitectónicos de alta calidad, y diseños exclusivos.

Por lo general, la arquitectura y el diseño español están muy bien valorados en el mercado chino entre los profesionales del sector, en términos de estilo, calidad y creatividad. Fuera del ámbito profesional, no existe una percepción específica de la arquitectura española, salvo los casos de chinos que tienen mayor conocimiento de España y que en alguna visita al país, han observado el estilo arquitectónico de Gaudí o el estilo tradicional andaluz, entre otros.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

La marca España tiene dos caras:

- Por una parte el estilo hispano de complejos residenciales o grandes villas, ostentosas, que se alejan de los estándares típicamente españoles, son demandadas por la nueva clase acomodada china. Arquitectos españoles que están establecidos en China reciben ofertas de manera continua de este tipo de proyectos. El resultado final no suele ser representativo de un estilo español.
- Por otra parte, la marca España se asocia a la arquitectura contemporánea y moderna donde prima la creatividad y la imaginación. Este aspecto arquitectónico se relaciona a arquitectos españoles de vanguardia. En la práctica, se aplica principalmente a la arquitectura de edificios emblemáticos, edificios comerciales o de oficinas y en el diseño de interiores.

4. OTRAS CONSIDERACIONES

Los principales sectores que presentan oportunidades para los estudios de arquitectura españoles son, principalmente, proyectos de edificaciones singulares o planificación urbana, en ciudades de segundo o tercer orden. Por otra parte, tienen una gran popularidad en la actualidad los proyectos de usos mixtos (complejos de ocio, residenciales, hotelería u oficinas que combinan varios tipos de construcciones).

A la hora de plantearse la entrada en el mercado, tras un tiempo de investigación y estudio del mercado chino, es importante empezar por establecer contactos. Tener buenos contactos en China es una de los aspectos clave para tener éxito en el mercado. Esto se consigue a largo plazo, los promotores inmobiliarios o institutos de diseño tienen que conocer a los arquitectos y haber trabajado con ellos para que se establezca una relación de confianza. Lo más probable es que, a corto plazo, el esfuerzo en establecer contactos resulte infructuoso. Hay que plantearse siempre como una relación a largo plazo y como una inversión que, de dar frutos, llegarán en el futuro.

Si se está convencido de querer entrar en el mercado, es importante trazar un plan estratégico a largo plazo con el fin de llegar a tener una presencia permanente y constante en el país. Todos los arquitectos españoles con los que se ha contactado coinciden en que es necesario tener una presencia estable que les de cercanía y permita desarrollar sus propuestas con mayor rapidez y más adecuadas a los requerimientos de sus clientes. Además, permite seguir de cerca la rápida evolución del mercado chino, que cambia de manera vertiginosa.

La profesión del arquitecto está estructurada de manera diferente. No sólo el funcionamiento interno del sistema, la burocracia y la vinculación entre lo público y lo privado son aspectos diferenciadores con el mercado español, sino que la propia definición de la disciplina es diferente. El control de los detalles no forma parte de la concepción que los chinos tienen de la arquitectura, sino que está más relacionada con el diseño. Se trata de un mercado en el que el sistema profesional está muy fragmentado y se resta protagonismo al arquitecto.

En España el arquitecto está involucrado desde el principio hasta el final de la obra. Sin embargo, en China, el arquitecto que diseña el proyecto no ejecuta ni supervisa la obra, tarea que corresponde al instituto de diseño con el que se trabaja.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

Los institutos de diseño chinos son fuertes en detalles y planos de construcción, aportan la parte técnica al proyecto. Son los institutos de diseño los que firman los proyectos y como consecuencia, la responsabilidad civil derivada de cualquier incidente posterior o durante la obra, también recae en el instituto de diseño.

Una de las preocupaciones de los clientes o socios chinos en relación a los arquitectos con los que trabajan es la velocidad en la que se pueden realizar los proyectos. Los institutos de diseño tienen una amplia oferta de proyectos, por lo que tienen interés en terminar cuanto antes para poder empezar el siguiente. En ocasiones se quejan de la lentitud con la que trabajan los arquitectos extranjeros.

Los clientes chinos quieren resultados cuanto antes y esperan poder ver un primer diseño del proyecto en la primera fase de trabajo. En la práctica, es habitual que el diseño inicial propuesto poco tenga que ver con el proyecto final, pero el diseño inicial es necesario para convencer a los clientes y que se logre financiación para el proyecto, por lo que se le debe dar una gran importancia. Dadas las diferencias en la concepción de la labor del arquitecto entre ambos países, el arquitecto español tiende a centrarse en los detalles, mientras que lo que más se valora en China es el diseño global.

Los españoles que entren en el mercado tendrán que ajustarse a las peculiaridades y rasgos del mercado chino, teniendo en cuenta los inconvenientes de la adaptación a los estándares de diseño, así como las demás barreras y problemática a la hora de trabajar en China. Por ello, es importante valorar las ventajas de colaborar con un socio chino para mejorar los lazos con las distintas instituciones y aprovechar sus contactos, o si es más ventajoso para ellos entrar al mercado como una entidad independiente (WFOE consultora).

VI. ANEXOS

1. FERIAS

- **Shanghai International Urban Planning & Architectural Design Exhibition (Marzo)**

Feria internacional que recoge las últimas tendencias en planificación urbana y diseño arquitectónico. Lleva celebrándose durante 9 años en Shanghái. Dispone de 4.000 metros cuadrados de exposición. Se celebra junto con la Green Building China (GBC), la mayor exposición de construcción en China que cubre toda la industria. Dispone de 200.000 m² y cuenta con unos 100.000 visitantes.

Organizador: VNU Exhibitions Asia

Recinto: Shanghai New International Expo Centre

Tel: (86) 21-6195 6088

Fax: (86) 21-6195 6099

http://www.sh-archifair.com/download/upad_en.pdf

- **The 11th China International Exhibition on Housing Industry (Noviembre, Pekín)**

Importante feria sobre construcción rural y urbana. Cuenta con expositores tanto nacionales como internacionales. Además cuenta con una importante área de la exposición dedicada a construcción sostenible y tecnología.

Organizadores: The Center for Housing Industrialization of the Ministry of Housing and Urban-Rural Construction, China Real Estate Association, China Architectural Culture Center, Beijing Construction Committee

Recinto: China National Convention Center

Tel: (86) 010-88082137 / 2138

Fax: (86) 010-88082136

<http://www.ciehi.tv/index-english.htm>

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

- **The Hospital Build & Infrastructure China 2012 (Mayo, Pekín)**

Feria internacional de periodicidad anual, especializada en la construcción de hospitales y en el equipamiento de los mismos. Cuenta con expositores tanto nacionales como internacionales, algunos de los cuales son estudios de arquitectos con experiencia en el sector.

Organizadores: National Institute of Hospital Administration (NIHA), Informa Exhibitions.

Recinto: Beijing International Exhibition Center

Tel: (86) 010- 6562 3333

Fax: (86) 010-8571 2120

<http://www.hospitalbuildchina.com>

- **Architect @ Work (Septiembre, Shanghai)**

Feria internacional de fabricantes de distintos productos, dirigida a arquitectos. Este año ha celebrado su primera edición en China, en Shanghái, y en 2013 está previsto que se celebren dos ferias distintas: una en Shanghái y otra en Pekín. En la feria exponen fabricantes con las últimas innovaciones en sus mercados: ventanas, persianas y todo lo relacionado con el sector de la construcción.

Organizador: Build Your Dream (Shanghai) Consulting Co., Ltd.

Recinto: Shanghai New International Expo Centre

Tel: (86) 21-3251 9822

Fax: (86) 21-6195 6099

<http://www.architectatwork.cn/>

2. PUBLICACIONES

AR Weekly www.arweekly.com	Casa Design www.casadesign.cn
Casa International www.casa-intl.com	China Area http://www.areachina.com/
China Jian She News www.chinajsbs.com	Interior Architecture of China www.e-jjj.com
Interior Design www.idchina.net	New Real Estate / New House Magazine www.xindichan.com.cn

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

Archicreation http://jcz.qikan.com (próximamente www.acstyle.com.cn)	Domus Magazine http://www.domuschina.com
Trends http://trends.dooland.com	Urban Environment Design www.uedmagazine.net

3. PORTALES DEL SECTOR

- Architonic
<http://www.architonic.com/>
- Portal de información sobre el sector inmobiliario
<http://www.realestate.cei.gov.cn/>
- China House (The center for Housing Industrialisation)
www.chinahouse.gov.cn
- China Construction Decoration Association
www.ccd.com.cn
- China Building Material Industry Association
<http://english.cbminfo.com/>
- China Architectural Culture Center
www.chinacon.com.cn
- China Housing Industry Association
<http://www.chinahouse.info/old/index.html>
- China Real Estate Association
<http://www.estatecn.com/>
- National Architecture Institute of China
<http://www.naic.org.cn>
- Architecture BBS
<http://www.abbs.com.cn/>
- China Designer
<http://www.china-designer.com/>
- Landscape China
<http://www.landscape.cn/>

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

- Zhulong
<http://www.zhulong.com/>
- Econet China
<http://www.econet-china.com/>
- At Casa
<http://www.atcasa.cn/portal.php>
- Chinese Architects
<http://www.chinese-architects.com/en/>

4. PRINCIPALES INSTITUCIONES

1. Ministry of Commerce (MOFCOM)

No. 2 East Changan Street, Pekín / 北京西长安街2号

Tel.: (86) 10-65121919

Fax: (86) 10-65599340

<http://www.mofcom.gov.cn/>

2. Ministry of Housing and Urban – Rural Development of the People’s Republic of China (MOHURD)

No. 9 Sanlihe Street, Pekín / 北京市三里河路9号

Tel.: (86) 10-58934114

<http://www.cin.gov.cn/>

3. State Administration for Industry and Commerce (SAIC)

No. 8 Sanlihe Street, Pekín / 北京市西城区三里河东路八号

<http://www.saic.gov.cn/english/default.htm>

4. Architectural Society of China

No. 9 Sanlihe Street, Pekín / 北京市三里河路9号

Tel.: (86) 10-88082224 / 88082239 / 88082240

Fax: (86) 10-88082223 / 88082222 / 88082243

<http://www.chinaasc.org/>

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

5. PRINCIPALES PROMOTORES INMOBILIARIOS¹³

Nombre	Página de internet
1. China Vanke	www.vanke.com
2. Evergrande Real Estate Group	http://www.evergrande.com/
3. Poly Real Estate Group	http://www.gzpoly.com/
4. Shanghai Greenland Group	www.greenlandsc.com/
5. China Overseas Land & Investment	http://www.coli.com.hk/
6. Greentown China Holding Limited	www.greentownchina.com/
7. Guangzhou R&F Properties Co., Ltd	www.rfchina.com/
8. Country Garden Holdings	www.bgy.com.cn
9. Agile Property Holdings Limited	www.agile.com.cn/
10. Longfor Properties	www.longfor.com
11. Shimaoproperty Holdings	www.shimaoproperty.com/
12. CITIC Real Estate	www.realestate.citic.com/
13. Gemdale Corporation	www.gemdale.com
14. Sino-Ocean Land Holding Ltd	www.sinooceanland.com.cn
15. SOHO China	http://www.sohochina.com/

6. PRINCIPALES INSTITUTOS DE DISEÑO CHINOS

Nombre	Página de internet
China Architecture Design & Research Group	http://www.cadreg.com.cn/
Shanghai Xiandai Architectural Design (Group)	http://www.xd-ad.com.cn/
Architectural Design & Research Institute of Tongji University (Group)	http://www.tjadri.com/
Shenzhen Architectural Design & Research Group	http://www.sadi.com.cn/
China Architecture Northwest Design Institution	www.cscecnwi.com/
Beijing Institute of Architectural Design & Research	www.biad.com.cn
Architectural Design and Research Institute of Guangdong Province (GDADRI)	www.gd-arch.com

Fuente: Elaboración propia

¹³ Listado elaborado por la *China Real Estate Research Association*, la *China Real Estate Association* y el *China Real Estate Evaluation Center*, ordenando los promotores en función de su cifra de negocios.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

7. LEYES Y NORMATIVA

Decreto 113¹⁴ y Decreto 114¹⁵: *Normativa sobre la Administración de las Empresas de Diseño de Ingeniería y de Construcción de Capital Extranjero.*

Estos decretos estipulan los procedimientos de aplicación para la aprobación de las licencias, definición de las clases de aptitud, requisitos de personal y el marco regulador general para las firmas de diseño de construcción de capital extranjero.

Decreto 78: *Disposiciones Provisionales sobre la Administración de las Actividades de Diseño de la Construcción por las Empresas Extranjeras en China.*

Fundamentalmente, este decreto desarrolla el significado de la implementación del Decreto 114. Las empresas extranjeras pueden trabajar en China, pero tienen que asociarse con uno o más institutos chinos de diseño. Según el Decreto 78, el inversor principal de la empresa debe tener una empresa de diseño arquitectónico en su país de origen. Las empresas extranjeras tienen que encajar con los estándares y los requisitos obligatorios publicados por el Gobierno competente de China.

Nombre en inglés	Órgano de aprobación	Fecha de aprobación
Ley sobre Construcción de la República Popular de China	Congreso Nacional Popular	1 de noviembre de 1997
Regulación sobre la Inspección y Diseño de los Proyectos de Construcción	Consejo Estatal	20 de septiembre del 2000
Regulación sobre la Calidad del Proyecto de Construcción	Consejo Estatal	10 de enero del 2000
Regulación sobre la Calificación de la Inspección de la Construcción y Empresas de Diseño	Ministerio de Construcción	25 de julio del 2001
Medidas de Inspección y Proyectos de Diseño de Construcción de Licitación y Concursos	Comisión Nacional de Reforma y Desarrollo, Ministerio de Construcción	12 de junio del 2003
Normativa sobre la Administración de Empresas de capital extranjero de Construcción y Diseño de ingeniería (Decretos 113 y 114)	Ministerio de Construcción, Ministerio de Comercio	27 de septiembre del 2002
Disposiciones provisionales sobre la Administración de las Actividades de Diseño de Construcción del PRC por las empresas extranjeras (Decreto 78)	Ministerio de Construcción	10 de mayo del 2004
Circular relativa a las modalidades de gestión de la inversión extranjera para empresas de construcción de ingeniería de diseño	Ministro de Construcción, Ministro de Comercio	5 de enero del 2007

¹⁴ Se puede consultar <http://wenku.baidu.com/view/a70c8666caaedd3383c4d38b.html> para ver el texto completo del decreto, con traducción en inglés.

¹⁵ Se puede consultar <http://wenku.baidu.com/view/2f99ac1ca8114431b90dd89e.html> para ver el texto completo del decreto, con traducción en inglés.

8. MEDIDAS DE POLITICA INMOBILIARIA

Cronología de las medidas de política inmobiliaria (2009 – 2011)¹⁶

- Diciembre 2009: Aumento de la oferta de vivienda social, control de la demanda especulativa, fortalecimiento de las normas del mercado y promoción de la construcción de proyectos de vivienda de la seguridad social.
- Enero 2010: El Banco Central empieza a elevar las rentabilidades sobre las letras a un año.
- Enero 2010: Aumento de la oferta efectiva de vivienda social, regulación de la demanda de vivienda, disuasión de la demanda especulativa. El porcentaje de entrada inicial para una segunda hipoteca no puede ser inferior al 40%
- Abril 2010: Freno a la demanda de vivienda no razonable, normativa más estricta de las actividades financieras y la compra de suelo por parte de los promotores inmobiliarios
- Abril 2010: Anuncio de la posibilidad de introducir un impuesto sobre la propiedad inmobiliaria de forma experimental en Shanghái, Pekín, Shenzhen y Chongqing. (Se dice que este impuesto sobre la propiedad será entre un 1,2 y un 1,5% del 70% del valor de la transacción histórica de cada vivienda.)
- Abril 2010: El Consejo de Estado decide ajustar los tipos hipotecarios y los requisitos de entrada inicial. Los detalles son los siguientes: 1) Se requiere que los compradores de segundas viviendas paguen una entrada inicial del 50% en vez del 40%. Los tipos hipotecarios se suben también a 1,1 veces el tipo de referencia del 5,94%, frente a 0,8-0,85 veces el tipo de referencia, que era lo establecido anteriormente. 2) Se requiere que los bancos impongan mayores entradas a los compradores de terceras viviendas y viviendas sucesivas, aunque no se especifica el porcentaje. 3) Los compradores de primeras viviendas que superen los 90 m² tendrán que pagar una entrada inicial del 30%, frente al 20% anterior.
- Abril 2010: El Banco de China (BdC) ha sido uno de los primeros bancos estatales en anunciar ajustes en los requisitos de los contratos de hipotecas de clientes ya existentes al vencimiento de los mismos para adaptarlos a las normas del mercado actual. Los acreedores hipotecarios existentes tendrán que seguir estos términos: 1) Una entrada inicial mínima del 30% para los compradores de primera vivienda de más de 90 m² y 0,85 veces el tipo de referencia de 5,94%; 2) Una entrada inicial mínima del 50% para los compradores de segunda vivienda y 1,1 veces el tipo de referencia de 5,9%; 3) 1,2 veces el tipo de referencia (5,94%) para las terceras viviendas y viviendas sucesivas. En el caso de las compras de terceras viviendas y viviendas sucesivas, el BdC se reserva el derecho de exigir una entrada inicial superior al 50% o bien de no aprobar las solicitudes de hipoteca si los solicitantes tienen un perfil crediticio de alto riesgo.
- Junio 2010: El MHURD, el BPdC y el BdC emiten una declaración conjunta para hacer valer la definición de compra/hipoteca de segunda vivienda. Con efecto inmediato, los casos siguientes contarán como compras de segundas viviendas y las hipotecas se concederán bajo los términos de segundas o sucesivas viviendas: 1) Los compradores que posean al menos 1

¹⁶ Fuente: BBVA Research a partir de informes periodísticos, comunicados de prensa y páginas web del gobierno

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

propiedad; 2) La posesión se definirá según la familia como unidad, en vez del número de personas; 3) Incluso los compradores que hayan saldado sus responsabilidades hipotecarias se contarán como compradores de segundas viviendas; 4) Los compradores de fuera cuya antigüedad en los registros de impuestos locales o en los registros de la seguridad social sea inferior a un año se considerarán como compradores de segunda vivienda según distintos bancos.

- Octubre 2010: Los créditos hipotecarios para la tercera vivienda o viviendas sucesivas se prohíben a nivel nacional; el porcentaje de entrada mínima inicial se eleva al 50% y los tipos hipotecarios se establecen en 1,1 veces el tipo de referencia para préstamos del BPdC; el porcentaje de entrada mínima inicial para la compra de primeras viviendas se establece en el 30%; los créditos a los promotores que han cometido infracciones de la normativa quedan suspendidos.

- Octubre 2010 Ajuste de los tipos de los impuestos sobre escrituras y los tipos de tributación preferencial de las personas físicas:

1) Para las compras de viviendas únicas ordinarias, el tipo de impuestos sobre escrituras se reduce a la mitad, y para las compras de viviendas de un tamaño inferior a 90 m², el tipo se reduce al 1,0%.

2) Para aquellos que venden las viviendas de uso personal y compran una nueva vivienda en el plazo de un año, deja de estar exento el impuesto sobre las personas físicas.

- Octubre 2010: La CBRC reduce el descuento que pueden aplicar los bancos sobre las hipotecas para la compra de primeras viviendas. El nuevo descuento baja al 15% desde el 30% anterior. (El descuento del 30% en el tipo hipotecario para la compra de primeras viviendas se lanzó en 2008 como parte del paquete de estímulo de China.)

- Noviembre 2010: Se anuncian restricciones sobre los fondos de previsión inmobiliaria; el tipo de interés para las segundas viviendas se incrementa en un 10%. Las compras de segundas viviendas mediante créditos de fondos de previsión inmobiliaria son aplicables únicamente a la compra de una vivienda ordinaria para mejorar las condiciones de vida; el pago de la primera cuota no será inferior al 50%, y los tipos de interés no pueden estar por debajo de 1,1 veces el tipo establecido para los créditos de fondos de previsión de la primera vivienda.

- Noviembre 2010: El Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano y Rural y la SAFE anunciaron conjuntamente restricciones sobre las compras de viviendas de los no residentes. Según esta medida, un extranjero puede comprar como mucho una vivienda para su residencia personal siempre y cuando pueda aportar pruebas de haber trabajado en China durante más de un año. La medida también se aplica a los residentes de Hong Kong, Macao y a los chinos residentes en el extranjero, con algunas relajaciones menores.

- Enero 2011 El Consejo Estatal presenta 8 nuevas medidas para endurecer las limitaciones sobre el mercado inmobiliario: 1) Se les requiere a los gobiernos locales establecer objetivos de precios de la vivienda en línea con los niveles de renta de 2011; 2) Se acelera la construcción de propiedades residenciales de la seguridad social; 3) La cuota empresarial para las ventas de viviendas en un plazo de 5 años desde la compra debe gravarse en el valor del total de las ventas; 4) El porcentaje de entrada inicial para las compras de segundas viviendas no debe ser inferior al 60%, frente al 50% anterior, y el tipo de interés será al menos 1,1 ve-

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

ces el tipo de referencia; 5) Se potencia la gestión de la oferta del suelo para vivienda; 6) Se imponen restricciones de compra en todas las ciudades grandes y de tamaño medio. Las familias que ya poseen una propiedad inmobiliaria sólo pueden comprar una propiedad más, mientras que a los que ya poseen 2 o más propiedades se les prohíbe la compra de propiedades adicionales; 7) A los gobiernos locales se les exige una estricta implementación y responsabilidad sobre los objetivos de control de los precios de la vivienda; 8) Se hacen mejoras en las directrices para la cobertura del mercado de la vivienda en los medios

- Enero 2011: Shanghái y Chongqing anuncian el esperado impuesto sobre los bienes inmobiliarios a modo de prueba, que se impondrá sobre las nuevas compras.
- Enero 2011: El Consejo Estatal exige a los gobiernos locales la publicación y el cumplimiento de su objetivo de precios de la vivienda anual (establecido en línea con el crecimiento de la renta en sus respectivas regiones).
- Marzo 2011: El Congreso Nacional Popular de China (CNP) aprobó el 12º plan quinquenal para el periodo 2011-2015, en el que el gobierno central tiene como objetivo crear hasta 36 millones de unidades de vivienda pública en los próximos cinco años (10 millones de unidades en 2011).
- Mayo 2011: La CNDR empieza a imponer una política de “una vivienda un precio”, bajo la cual se les requiere a los promotores que mejoren la información pública sobre los precios y el volumen de la oferta disponible en la venta de propiedades residenciales.
- Junio 2011: La CNDR permite a los vehículos financieros de los gobiernos locales (LGFV) la emisión de bonos para financiar el programa de vivienda pública.

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

9. TABLAS DE PRECIOS INMOBILIARIOS (2009-2011)

9.1. Precio medio residencial en China, por provincias (ordenadas por precios, de mayor a menor a finales de 2011):

Residencial				
	01/12/2011	01/12/2010	01/12/2009	Var. 10-11
China	5.011	4.725	4.459	6%
Beijing	15.518	17.151	13.224	-10%
Shanghai	13.448	14.290	12.364	-6%
Zhejiang	9.730	9.332	7.890	4%
Hainan	9.029	8.800	6.291	3%
Tianjin	8.539	7.940	6.605	8%
Guangdong	7.643	7.004	6.360	9%
Fujian	7.371	6.077	5.366	21%
Jiangsu	6.077	5.592	4.805	9%
Shaanxi	4.692	3.668	3.113	28%
Sichuan	4.588	3.985	3.434	15%
Liaoning	4.540	4.303	3.872	6%
Chongqing	4.492	4.040	3.266	11%
Anhui	4.375	3.899	3.235	12%
Shandong	4.299	3.809	3.390	13%
Jilin	4.191	3.495	2.788	20%
Hubei	4.139	3.506	3.413	18%
Jiangxi	3.789	2.959	2.517	28%
Hebei	3.762	3.442	3.210	9%
Heilongjiang	3.706	3.492	3.067	6%
Guangxi	3.574	3.382	3.133	6%
Hunan	3.526	3.014	2.532	17%
Guizhou	3.490	3.142	2.642	11%
Yunnan	3.394	2.893	2.723	17%
Ningxia	3.387	3.107	2.824	9%
Inner Mongolia	3.325	2.983	2.649	11%
Tibet	3.301	2.761	2.392	20%
Xingjiang	3.243	2.872	2.466	13%
Shanxi	3.236	3.338	2.552	-3%
Gansu	3.207	2.938	2.396	9%
Henan	3.116	2.856	2.501	9%
Qinghai	3.110	2.894	2.442	7%

RMB/m²

Fuente: *ISI Emerging Markets*

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

9.2. Precio medio de locales de uso comercial en China, por provincias (ordenadas por precios, de mayor a menor a finales de 2011):

Comercial				
	01/12/2011	01/12/2010	01/12/2009	Var. 10-11
China	8.508	7.747	6.871	10%
Beijing	24.920	22.452	19.091	11%
Shanghai	19.009	15.779	15.237	20%
Fujian	14.073	10.239	9.749	37%
Tianjin	13.261	10.546	8.955	26%
Guangdong	12.208	12.987	9.043	-6%
Zhejiang	11.819	10.627	9.049	11%
Shaanxi	10.140	6.260	6.034	62%
Jiangsu	9.430	7.892	6.831	19%
Sichuan	9.066	6.221	5.013	46%
Guizhou	8.624	7.015	7.176	23%
Hubei	8.402	7.712	6.423	9%
Guangxi	8.344	6.981	6.370	20%
Chongqing	8.132	8.003	7.145	2%
Anhui	7.760	6.699	5.609	16%
Henan	7.453	5.563	5.202	34%
Hunan	7.263	5.277	5.197	38%
Hainan	7.225	6.125	5.238	18%
Jiangxi	7.101	5.342	4.677	33%
Hebei	7.062	5.657	5.190	25%
Qinghai	7.033	5.296	4.805	33%
Liaoning	6.941	6.527	5.981	6%
Inner Mongolia	6.668	7.161	5.731	-7%
Shandong	6.418	5.703	5.119	13%
Tibet	6.373	7.740	4.481	-18%
Yunnan	6.372	6.490	5.532	-2%
Xingjiang	6.327	5.541	4.822	14%
Heilongjiang	6.219	5.828	4.554	7%
Jilin	6.109	5.053	4.482	21%
Shanxi	5.815	5.397	5.302	8%
Ningxia	5.654	4.888	5.145	16%
Gansu	5.237	4.382	3.949	20%

RMB/m2

Fuente: *ISI Emerging Markets*

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

9.3. Precio medio de oficinas en China por, provincias (ordenadas por precios, de mayor a menor a finales de 2011):

Oficinas				
	01/12/2011	01/12/2010	01/12/2009	Var. 10-11
China	12.459	11.406	10.608	9%
Shanghai	25.224	18.888	21.598	34%
Beijing	23.694	23.413	16.857	1%
Guangdong	17.267	15.238	13.602	13%
Tianjin	12.510	13.855	11.134	-10%
Zhejiang	11.731	11.033	8.674	6%
Chongqing	11.687	9.537	5.175	23%
Fujian	10.504	8.732	6.273	20%
Jiangsu	9.740	7.962	6.895	22%
Sichuan	9.723	8.845	5.590	10%
Hainan	9.583	6.446	4.950	49%
Henan	9.183	8.276	4.511	11%
Jiangxi	9.128	8.256	4.566	11%
Jilin	9.077	3.278	3.079	177%
Shaanxi	8.645	5.517	5.123	57%
Hunan	8.602	3.742	4.141	130%
Guangxi	8.302	7.828	6.321	6%
Hubei	8.084	5.534	4.419	46%
Shandong	7.819	6.606	7.379	18%
Gansu	7.758	3.795	4.551	104%
Xingjiang	7.433	8.989	6.631	-17%
Ningxia	7.254	5.278	5.110	37%
Shanxi	7.092	5.489	5.073	29%
Hebei	6.902	4.680	4.145	47%
Anhui	6.662	6.208	4.327	7%
Inner Mongolia	6.085	6.229	5.682	-2%
Guizhou	6.041	5.228	4.605	16%
Liaoning	5.986	8.106	6.207	-26%
Yunnan	5.294	6.732	5.472	-21%
Heilongjiang	4.870	4.274	4.142	14%
Qinghai	3.082	2.193	3.581	41%
Tibet	-	-	-	-

RMB/m2

Fuente: ISI Emerging Markets

10. APOYOS

Por parte de la Administración Española, existen apoyos para las empresas que quieren implantarse o iniciar su actividad en el extranjero. Se pueden consultar las ayudas disponibles en el siguiente enlace:

http://www.icex.es/icex/cda/controller/pagelCEX/0,6558,5518394_5519147_5588304_0_0_-1,00.html

Además, las empresas cuentan con el apoyo de las Oficinas Comerciales en China que ofrecen todo tipo de servicios adaptados a las mismas. Las oficinas Económicas y Comerciales de España en el exterior amplían la oferta de servicios a las empresas en su proceso de internacionalización con la prestación de servicios personalizados:

http://www.icex.es/icex/cda/controller/pagelCEX/0,6558,5518394_6294566_5589197_0_0_-1,00.html

Por otra parte, las Oficinas Económicas y Comerciales de España ponen a disposición de las empresas españolas, que quieran desarrollar una actividad orientada a la implantación de la empresa en el exterior, Centros de Negocios que les facilitaran las actividades que necesiten realizar en el mercado elegido. En ellos, las empresas pueden disponer de un despacho por un período de tiempo determinado, además de salas de reuniones y sala de usos múltiples para eventos:

http://www.icex.es/icex/cda/controller/pagelCEX/0,6558,5518394_6071900_5586834_4020944_0_-1,00.html

11. BIBLIOGRAFIA

- [The Economist Intelligence Unit:](#)
 - [China Hand](#)
 - [The sustainability of China's housing boom](#)
- [GaveKal Dragonomics](#)
- [ISI Emerging Markets](#)
- [Datamonitor](#)
- [BBVA China Real Estate Outlook](#)
- [Deloitte Real Estate Investment 2011](#)
- [Goldman Sachs – Social Housing](#)
- [Knight Frank – China Property Market Watch](#)
- [DTZ Research](#)
- [The China Business Review](#)

EL SECTOR DE LA ARQUITECTURA EN CHINA

- [European Business in China Position Paper](#)
- [Westlaw China](#)
- [China Law and Practice](#)
- [National Bureau of Statistics of China](#)
 - [China Statistical Yearbook 2011](#)
 - [Comunicados de prensa](#)
- [Prensa internacional y china \(Xinhua, China Daily, Caixin, etc\).](#)
- [Páginas del sector especializadas](#)
- [Entrevistas a arquitectos españoles presentes en China](#)
- [Visita a ferias, conferencias, etc.](#)

ICEEX