

Dal sito dell'agenzia "Bloomberg.com"

EUROPA MERCATI 29 Dicembre 2009, 11:17

La Bolla delle Proprietà Cinesi Potrebbe Condurre verso un Crollo "American Style"

di Dexter Roberts

«31 Dicembre (Bloomberg) -- Li Nan ha la febbre immobiliare. Commerciante di acciaio 27enne alla Cina Minmetals, una Compagnia statale di materie prime, Li vive con i suoi genitori in un angusto appartamento di 65 metri quadrati nella parte ovest di Pechino.

Li inizialmente aveva programmato di acquistare il proprio posto quando si è sposato, ma dopo aver visto i prezzi delle case di Pechino volare, ha trascorso tutto il suo tempo libero alla ricerca di un appartamento. Se trova il posto giusto - preferibilmente di due camere da letto nel quartiere storico Dongcheng, nei pressi del centro della città - spera di acquistare immediatamente. Agire ora, egli immagina, o vivere con mamma e papà per sempre. Negli ultimi 12 mesi questi appartamenti hanno raddoppiato o triplicato nel prezzo, verso circa 4300 dollari per metro quadrato.

"Quest'anno saranno ancora più alti", dice Li nel numero dell'11 gennaio di Bloomberg BusinessWeek.

Milioni di cinesi stanno perseguendo la proprietà con uno zelo una volta tipici degli americani felici della casa. Alcuni cinesi stanno ammassando mazzette di denaro contante per le case. Altri stanno facendo crediti ipotecari a livelli record. Gli sviluppatori stanno fornendo freneticamente terreni per grattacieli di lusso e ville, e le banche stanno entusiasticamente finanziandoli. Alcuni funzionari locali stanno anche costruendo da zero città nel deserto, certi che la domanda non si ferma. E se le famiglie hanno margini di manovra, acquistano due appartamenti: uno da viverci, uno da dare via quando i prezzi saltano ulteriormente.

E che salti che hanno. A Shanghai, i prezzi per l'immobiliare di alto bordo sono aumentati del 54 per cento a settembre, a 5380 dollari per metro quadrato. Nel solo novembre, i prezzi delle case nelle 70 maggiori città sono saliti del 5,7 per cento, mentre i nuovi cantieri di case a livello nazionale sono aumentati dell'incredibile cifra di 194 per cento. La corsa immobiliare sta alimentando i timori di una bolla che potrebbe scoppiare più tardi nel 2010, devastando proprietari di case, banche, sviluppatori, i mercati azionari, e i governi locali.

Bolla da Alto Bordo

"Una volta che la bolla scoppia, la nostra crescita economica si fermerà", avverte Yi Xianrong, ricercatore presso il Centro Ricerca della Finanza dell'Accademia Cinese di Scienze Sociali. Il 27 dicembre, il premier cinese Wen Jiabao ha detto all'agenzia di stampa Xinhua che "i prezzi degli immobili sono cresciuti troppo in fretta." Ha promesso un giro di vite sugli speculatori.

Nonostante i paralleli con gli altri mercati in bolla, la bolla cinese non è così facile da capire. In alcuni luoghi, la domanda di alloggi in ceti alto e medio è così calda che non può essere soddisfatta. In altri, gli speculatori continuano a guidare verso l'alto i prezzi dei terreni, appartamenti di lusso e ville anche se gli affitti locali stanno effettivamente cadendo perché inquilini sono scarsi. Ciò che è chiaro è che la bolla si sta gonfiando, al livello dei ricchi, mentre abitazioni piccole e a basso costo vengono costruite per cinesi a medio e basso reddito.

Nel distretto di Chaoyang di Pechino, che rappresenta un terzo di tutte le offerte di proprietà

residenziali nella capitale, le case si vendono per una media di quasi 3230 dollari per metro quadrato. Questo significa che un tipico appartamento di 93 metri quadrati costa circa 80 volte il reddito medio annuo dei residenti della città.

Chiacchiere da Tavolo

Koyo Ozeki, un analista del gestore statunitense di investimenti Pimco, stima che solo il 10 per cento delle vendite residenziali in Cina sono per il mercato di massa. Gli sviluppatori trovano i margini in alloggi altolocati molto più grassi che i ricavi dalla costruzione di case normali.

Come ha fatto questa bolla ad andare avanti? Bassi tassi di interesse, l'incoraggiamento ufficiale dei prestiti bancari, e quindi un piano di stimolo di mezzo trilione di dollari di Pechino tutti realizzati con fondi prontamente disponibili. Comuni e amministrazioni provinciali sono stati lietamente collaboranti con gli sviluppatori: Gli economisti stimano che la metà di tutte le entrate del governo locale proviene dalla vendita di terreni demaniali.

I consumatori cinesi, temendo che l'inflazione tornerà e supererà il piccolo interesse che essi guadagnano sui loro risparmi, hanno perseguito la proprietà sempre più aggressivamente. Compagnie industriali nei settori chimico, siderurgico, tessile, calzature e hanno messo in piedi anche distaccamenti immobiliari: La possibilità di un rapido ritorno è molto più elevato che nella loro attività principale.

Costruita sulla sabbia

"Quando ci si siede ad una tavola di uomini d'affari, l'argomento è di solito il modo in cui sono stati fortunati grazie a un pezzo di terra", dice Andy Xie, economista indipendente, che un tempo lavorava a Hong Kong come analista di punta di Morgan Stanley Asia. "Nessuno parla delle loro fabbriche che fanno denaro in questi giorni."

Nuova città ricche stanno facendo il loro mestiere con forza. Ordos è una città di 1,3 milioni di euro nella regione della Mongolia Interna della Cina . Essa è divenuta ricca dalla scoperta di un grande giacimento di carbone nelle vicinanze.

Una generazione emergente di magnati, sviluppatori e funzionari locali farà tutto il possibile per inventare un Ordos moderna. Così a 16 miglia dalla città vecchia, un nuovo centro civico sta emergendo dal deserto che potrebbe facilmente passare per la capitale di una nazione di medie dimensioni. Un enorme complesso ospita il municipio e la sede del Partito comunista locale, ognuno alto 11 piani con ampi viali di circolazione.

Vicino appare un teatro simile a una fortezza e una biblioteca pubblica modernista color grigio ardesia. Migliaia di ville e torri per appartamenti si allungano in lontananza, tutti costruiti da sviluppatori locali nella speranza che la Ordos recentemente prospera provvederà a comprare i luoghi destinati ad essere vicino al nuovo centro di potere.

Sceneggiato a Puntate

I lavoratori vengono occupati giornalmente per il nuovo municipio, ma le abitazioni sono ancora in gran parte disabitate.

"Perché qualcuno dovrebbe andare lì", chiede a Zhao Hailin, un artista di strada nella città vecchia. "E' una città di edifici vuoti." Funzionari di Ordos hanno rifiutato di commentare per questa storia.

Il governo centrale deve ora affrontare due pericoli. Uno è la rabbia dei cinesi ordinari. In una recente indagine condotta dalla Banca del Popolo cinese, due terzi degli intervistati ha detto che i prezzi immobiliari sono troppo elevati.

Uno sceneggiato a puntate con il nome ironico "Il Romanzo dell'Abitare", con le fatiche delle famiglie che non possono permettersi gli appartamenti, è stato uno dei programmi più famosi in televisione fino a quando le autorità della radiodiffusione di Pechino ne hanno interrotto le trasmissioni nel mese di novembre. La ragione ufficiale è che lo spettacolo era troppo piccante - una donna ha un appartamento diventando l'amante di un ufficiale corrotto locale -, ma chat room online hanno ipotizzato che lo spettacolo è stata tagliato perché era sconvolgente per le persone non poter permettersi appartamenti.

Ferite, morte

Il dibattito è diventato ancora più pesante a seguito delle lesioni e decessi correlati alla proprietà immobiliare. Una donna del Chengdu si è suicidata incendiandosi quando la fabbrica a tre piani con adiacente soggiorno dell'ex marito sono stati demoliti per far posto a una nuova strada. Un uomo di Pechino ha subito gravi ustioni in una protesta simile per la sua casa.

All'inizio di dicembre cinque professori all'Università di Pechino hanno scritto al Congresso nazionale del popolo chiedendo di modificare la legge sull'espropriazione dei terreni e delle demolizioni e accusando gli sviluppatori di usurpare il ruolo del governo nel prendere possesso dei terreni per la costruzione.

La legge sta portando ad "incidenti di massa" e "eventi estremi", hanno avvertito i professori.

Il secondo pericolo è che Pechino cercherà, e fallirà, di far uscire l'aria della bolla. Portare a termine un atterraggio morbido significa lentamente calmare i mercati, stabilizzare i prezzi, e costruire alloggi più economici.

Chiave per la crescita

A scoraggiare la speculazione, il Consiglio di Stato, governo della Cina, sta estendendo, da due a cinque anni, il periodo durante il quale è applicata un'imposta sulla rivendita degli appartamenti. Pechino prevede inoltre di costruire appartamenti per 15 milioni di famiglie povere.

Il governo è restio a reprimere troppo duramente, perché le costruzioni, acciaio, cemento, mobili, e altri settori sono direttamente legati alla crescita nel settore immobiliare. Nel mese di novembre, per esempio, le vendite al dettaglio di mobili e materiali da costruzione sono salite di oltre il 40 per cento. Al dicembre la Conferenza per il Lavoro dell'Economia Centrale, un colloquio informale annuale per l'impostazione delle politiche, i funzionari hanno detto che l'immobiliare continuerà ad essere un elemento chiave della crescita.

Lo scenario peggiore è che le autorità centrali lascino andare troppo a lungo la festa, e poi improvvisamente far salire i tassi di interesse per fermare la spirale inflazionistica. Senza credito a buon mercato, gli sviluppatori non saranno in grado di rifinanziare i mutui, i consumatori non potranno più stipulare mutui, i portafogli di immobili delle banche locali si deterioreranno, e le imprese industriali che si basavano su beni immobili per un tozzo di profitti soffriranno.

Diventando Nervosi

Non è incoraggiante il fatto che i cinesi hanno stati maldestri circa l'arresto delle precedenti frenesie

immobiliari. Nel 1990 il governo terminò brutalmente una bolla di Shanghai e Pechino tagliando il credito agli sviluppatori e aumentando i tassi bruscamente. Le misure funzionarono, ma i prezzi della proprietà precipitarono e la crescita economica rallentò.

Gli analisti sono divisi sulle probabilità di un tale botto, ma anche dirigenti immobiliari stanno diventando nervosi. Wang Shi, presidente dello sviluppatore di punta China Vanke Co., ha messo in guardia più volte nelle ultime settimane del rischio di una bolla. Nel suo commento più recente ha espresso il timore che la bolla potesse diffondersi ben al di là di Pechino, Shanghai e Shenzhen.

Unica difficoltà che impedisce la probabilità di un brutto ritiro è l'opacità dei dati. Finché i prezzi delle proprietà rimangono alti, i bilanci degli sviluppatori appaiono forti. E nessuno sa con certezza quanti dei più di 1,3 mila miliardi dollari in prestiti bancari dello scorso anno hanno finanziato imprese immobiliari.

Profitto contro Anima

Gli analisti immaginano che una parte sostanziale di tale somma è andato in proprietà, in gran parte indirettamente. Spesso le banche prestano a imprese statali a fini industriali. Ma le società di Stato possono deviare i fondi per le proprie attività immobiliari o riprestare i soldi a uno sviluppatore esterno.

Nel frattempo, le grandi banche possono star riducendo i rischi immobiliare con la vendita di prestiti alle piccole banche locali e di credito cooperativo.

Per ora, la festa continua. Il 12 dicembre, la Società di sviluppo Pechino Soho China Ltd. ha celebrato un anno record, con una serata di gala presso il China Central Place JW Marriott. Gli ospiti hanno cenato con timballo di granchio e avocado, zuppa di fagioli bianchi, e filetto di manzo con funghi porcini. La Soho si è rifiutata di commentare per questa storia. Dopo una performance di danza, un pannello discuteva "L'Equilibrio tra Profitto e Anima." Quando uno scrittore ha fatto finta che lui non poteva permettersi un appartamento - ed era ancora in attesa che il Presidente di Soho Pan Shiyi gliene desse uno - la folla di ben 600 facoltosi sviluppatori, imprenditori, e consulenti rise con apprezzamento. Se la bolla scoppia, pochi rideranno.»