

## COREA DEL NORD

### Via libera alle vendite online. Ma i prodotti...

Francobolli, biciclette e bevande al ginseng. Ma anche vestiti, mobili, gigantografie del «Grande padre» Kim Il Sung e, persino, improbabili imitazioni di SUV occidentali. Tutto acquistabile online dallo scorso 15 aprile sul sito del dipartimento economico della Corea del Nord ([www.dprk-economy.com](http://www.dprk-economy.com), in basso la home page). La storica decisione di Pyongyang fa il paio con la scelta del leader Kim Jong Il di aprire gradualmente il Paese agli investimenti internazionali dopo 53 anni di embargo quasi assoluto. Sul sito, infatti, è presente anche un elenco delle principali industrie di Stato (dal settore minerario alla meccanica, dall'alimentare all'elettronica) interessate a partnership con analoghe aziende occidentali. Finora, però, a solleticare i curiosi è stato soprattutto il negozio online, ancora lontano dagli standard cui siamo abituati: prodotti kitsch e di scarsa qualità, nessuna informazione su prezzi e modalità di consegna. Ma per la Corea del Nord si tratta, comunque, di un enorme passo in avanti.



Grattacieli in costruzione nella zona meridionale di Shanghai.

IMAGINECHINA

## IMMOBILI SHANGHAI SUPERA PECHINO

Le prossime Olimpiadi non bastano a dirottare sulla capitale domanda e investimenti. Mentre nella metropoli finanziaria i prezzi sono ai massimi.

■ Oltre 700 mila metri quadrati di nuovi spazi commerciali e industriali, creati chissà come nell'ultima parte del 2007, non bastano a placare la «fame» di Shanghai. Con 18 milioni di abitanti, un Pil di 132,4 miliardi di dollari (pari a quello di un paio di regioni italiane), 100 banche internazionali e quasi 2 mila aziende straniere presenti, la metropoli si è confermata lo scorso anno il vero motore dell'economia cinese.

A pagare il prezzo più alto di questa crescita è il settore immobiliare, ormai vicino alla saturazione, nonostante il livello più che occidentale raggiunto dai prezzi. Con un paradosso evidente: nell'anno delle Olimpiadi che avrebbero dovuto rilanciare il ruolo di Pechino, gran parte degli investimenti nel campo del real estate continuano a premiare la sua rivale.

A tracciare il quadro della situazione è uno studio appena pubblicato da **Dtz**, società di consulenza specializzata nell'analisi dei trend immobiliari internazionali. Se-

condo il report, nell'ultimo trimestre del 2007 a Shanghai le richieste di uffici sono aumentate del 14% rispetto allo stesso periodo del 2006: quasi il doppio della crescita mostrata da Pechino. Contemporaneamente la scarsa offerta di nuovi spazi di fascia alta ha fatto scendere al 5,3% il *vacancy rate* (cioè la percentuale di spazi sfitti), portando i canoni a livelli mai visti: dai 15 dollari al mese per metro quadrato del 1999 si è arrivati ai 45 attuali. Sale, infine, anche la richiesta di negozi (+13% nel 2007), mentre il rendimento medio degli immobili cittadini a fine 2008 dovrebbe toccare l'8%.

Una crescita impetuosa. Fin troppo, secondo il governo cinese, che temendo lo scoppio di una bolla speculativa è corso ai ripari aumentando la tassazione sui passaggi di proprietà, innalzando i tassi e dettando norme più severe per i leasing immobiliari. Ma il trend, assicurano gli analisti di Dtz, proseguirà fino al 2010, quando proprio Shanghai ospiterà l'Expo. **E**

A cura di Gianluca Ferraris  
e Beatrice Spagnoli

In collaborazione con **OSSERVATORIO ASIA**

[www.osservatorioasia.com](http://www.osservatorioasia.com)