

RADIOCOR

4 Giugno 2009

Il Sole 24 ORE - Radiocor

04/06/2009 - 16:32

Breaking News 24

NOTIZIARIO DEL GIORNO

- **Cina: il rilancio del mattone parte delle periferie - TACCUINO DA SHANGHAI**

Di Alberto Forchielli*

Radiocor - Milano, 04 giu - L'oscillazione delle previsioni dimostra che il mercato immobiliare in Cina sta acquistando maturità. Sembra infatti soggetto a tutte le variazioni del mercato, comprese le aspettative e la psicologia dei consumatori. Si tratta di un progresso che tuttavia inquieta la dirigenza cinese che vede sfuggire al controllo un macrosettore dell'economia. I suoi investimenti contribuiscono a circa al 14% del Pil cinese. L'importanza del settore inoltre ripercussioni immediate sull'occupazione, in un periodo di chiusura di fabbriche e di ritorno a casa per milioni di addetti. Senza sorpresa il Governo aveva inserito delle misure di sostegno nella cornice del massiccio pacchetto di sostegno alla domanda dello scorso Novembre. Erano state ridotte le tasse sugli acquisti di immobili, con allentamento dei vincoli per la concessione dei mutui e riduzione del periodo di proprietà obbligatoria, teso in passato a ridurre le manovre speculative. A queste misure si aggiungeva quella più generale di una riduzione dei tassi d'interesse. L'ambizione era di favorire situazioni di crescita in tutti i settori che avrebbero contribuito a raggiungere l'obiettivo strategico di aumento del Pil dell'8%. Il riscontro del mercato immobiliare è per ora soddisfacente, ma non privo di incoerenze. Sono infatti aumentate le transazioni, ma i prezzi sono lontani dal picco del 2007. Nelle prime location di Shanghai i prezzi superano 7.000 Euro al mq, ma si tratta, come nei mercati dei paesi industrializzati, di situazioni particolari. Per la prima volta i proprietari di case si trovano in difficoltà. Non fronteggiano soltanto l'incertezza economica di onorare il mutuo, ma hanno di fronte una situazione inedita: la diminuzione del valore delle case, dopo che anni di ottimismo e di crescita avevano fatto ritenere normali e naturali aumenti altrove sconosciuti. Le previsioni più pessimiste sono state comunque riconsiderate. Le superfici vendute raggiungeranno probabilmente nel 2009 lo stesso volume del 2008 ed il 90% del record del 2007 (700 milioni di mq). Una parte di questa mini ripresa è dovuta all'acquisto di immobili per investimento. Non a caso le città dove il mercato mostra i segnali più forti segni è quello delle grandi città costiere. In quelle dell'entroterra, dove la crisi è più marcata, la minore capacità d'acquisto tiene bassa la domanda ed i prezzi. Le vendite di terreni edificabili riguardano soprattutto le zone più ricche, dove sono più promettenti i profitti. Il Governo guarda con evidente preoccupazione l'acuirsi del divario tra queste due Cines. In ogni suo intervento esiste l'intendimento di tenere il paese unito e stabile. Per questo nello stimulus package aveva inserito dei fondi per la realizzazione di case popolari, costruite con criteri spartani ma comunque appetibili per una grande parte della popolazione. Le attese sono ancora forti e ciò ha contribuito al raffreddamento della domanda da costruttori privati. Di conseguenza la lottizzazione dei terreni, che costituiva una fonte massiccia di entrate per le amministrazioni locali, si è incagliata. Pechino si trova ora nella situazione contraddittoria di chiedere alla periferia di rilanciare la crescita, mentre il suo intervento di politica economica potrebbe indirettamente ridurla.

* Presidente di Osservatorio Asia

SERVIZI PER GLI ABBONATI

Se desideri riconfigurare, sospendere il servizio o modificare il tuo indirizzo e-mail [clicca qui](#)
Per assistenza contatta il Servizio Clienti: portale@info.ilsole24ore.com