

## Breaking news

## NOTIZIARIO DEL GIORNO

**• Cina: tenta misure selettive per frenare la corsa dell'immobiliare - TACCUINO DA SHANGHAI**

di Alberto Forchielli \*

Radiocor - Milano, 04 mar - Sembra impossibile per qualsiasi incremento del Pil cinese non passare attraverso le forche caudine della bolla immobiliare. La minaccia di un atterraggio duro e pericoloso della crescita, il timore di una contrazione indesiderata della ricchezza prodotta sono stati eliminati o postposti. La Cina e' avviata con vigore ad un tasso di crescita annuale al di sopra del pessimismo che la crisi internazionale aveva esacerbato. Tuttavia la buona notizia contiene in se' il germe del pericolo, l'insidia della bolla immobiliare come parte ineludibile dell'economia. I prezzi delle case sono aumentati per il nono mese consecutivo nelle 100 citta' piu' grandi della Cina. Dopo il congelamento del credito, e' ripresa con forza la corsa al mattone, alla stregua di quanto successo nel 2009, quando il piano di sostegno alla domanda globale del governo - inevitabile rimedio alla crisi - aveva condotto i capitali cinesi verso le costruzioni. Il timore dello scoppio della bolla speculativa e' ancora piu' comprovato dalla distribuzione geografica degli aumenti. Ne beneficiano infatti le grandi metropoli - Pechino, Shanghai, Shenzhen in testa - a scapito delle citta' di seconda e terza fascia. Nella capitale il prezzo delle case ha mediamente raggiunto i 25.000 Rmb, (+3.000 Euro) al mq, un valore non lontano da quello delle principali citta' europee. Probabilmente piu' importante e' il paragone con i prezzi delle altre citta' cinesi, pari a circa un quarto rispetto a Pechino. Il paragone e' eclatante e rinforza la convinzione che dietro le costruzioni si celi non tanto un bisogno dei cittadini quanto la speculazione. Alle aste, i terreni nelle metropoli sono venduti fino a sei volte il prezzo iniziale di vendita. E' dunque senza sorpresa la rivelazione che i prezzi delle case sono cresciuti esponenzialmente e che ora per pagare un appartamento standard di 100 mq siano necessari 40 anni di reddito. I cittadini che vivono del loro lavoro sono sempre piu' costretti a sacrifici per ripagare i prestiti contratti per l'appartamento. Nel linguaggio corrente e' stata coniata per loro una nuova espressione: fang nu, schiavi della casa o prigionieri del mutuo. Sia la vecchia che la nuova dirigenza sanno che l'aumento dei prezzi e' conseguenza di un maggior credito disponibile. Appena la ripresa si allontana, l'ossigeno all'economia si riversa sul settore immobiliare. E' questo il vero nodo che Pechino non e' riuscito finora a sciogliere. Ad oggi le misure infatti si sono dimostrate insufficienti a creare un mercato equo e sotto controllo. Oggi nuovo giro di vite con una serie di provvedimenti per frenare le compravendite e calmierare i prezzi. Aumenteranno i tassi sugli acconti e i mutui per le seconde case nelle citta' in cui i prezzi sono aumentati piu' rapidamente. L'esecutivo ha inoltre ribadito l'intenzione di voler applicare rigorosamente la tassa del 20% sui ricavi dalle vendite di case. Misure selettive quindi per scoraggiare gli investimenti speculativi. Tuttavia fino a quando il sistema dell'accesso al credito non sara' reso piu' trasparente e uniforme, ogni tentativo di bloccare gli investimenti immobiliari e' destinato a fallire. Il Consiglio di Stato, l'esecutivo di Pechino, ha chiamato le amministrazioni locali a vigilare sull'andamento dei prezzi immobiliari. Ha cosi' certificato la propria debolezza, perche' non riesce ad imporre le sue decisioni centralizzate e chiede alle province di decapitarsi, perche' rinunciare a vendere, lottizzare e costruire equivarrebbe per loro ad uccidere la gallina dalle uova d'oro.

\* presidente Osservatorio Asia

Red-

#### SERVIZI PER GLI UTENTI

Se desidera ricevere assistenza o trasferire commenti invii una mail al seguente indirizzo [Assistenza Clienti](#)

Se desidera sospendere la ricezione del servizio [clicchi qui](#) inserendo nel corpo del messaggio la parola SIGNOFF NEWSRADIOCOR (evitare l'uso delle virgolette).