

# RADIOCOR

## 17 Ottobre 2008

Il Sole 24 ORE - Radiocor

17/10/2008 - 15:42

Breaking News 24

NOTIZIARIO DEL GIORNO

- **Cina: l'immobiliare rallenta, governi locali in azione - TACCUINO DA SHANGHAI**

di Alberto Forchielli\*

Radiocor - Milano, 17 ott - I Governi locali cinesi, a fronte di un calo globale del mercato immobiliare, hanno iniziato a muoversi per cercare di arginare il rallentamento che, anche in Cina, si sta manifestando in questo settore. E così, nelle ultime settimane, sono state oltre dieci le Province che hanno annunciato misure di incentivazione all'acquisto di beni immobili e di particolari agevolazioni all'accesso al credito per i grandi costruttori. La città di Chengdu - nel sud ovest della Cina - ha ridotto la tassazione, decurtato dal 30% al 20% del valore degli immobili l'anticipo necessario ad ottenere mutui e simili misure sono state adottate a cascata anche a Chongqing, Shenyang, Xiamen, Changsha, Shijiazhuang ed in tutta la Provincia dello Henan. Xian - la città dell'esercito di terracotta - ha offerto sussidi fino all'1,5% del prezzo dell'immobile a potenziali acquirenti, mentre la città di Fuzhou ha predisposto una sorta di sanatoria da applicare a quelle società di costruzione che non hanno pagato le spese di transazione sugli acquisti di terreni, una pratica piuttosto consolidata, in quella porzione di mercato. Questa iperattività a livello locale è dovuta alla consapevolezza che il mercato immobiliare ha sempre giocato un ruolo importante nella crescita del Paese e che, nonostante ci siano solo primi cenni di rallentamento, è urgente sostenere i grandi costruttori adesso per non creare, in seguito, problemi più difficili da arginare. Ma c'è anche un altro aspetto: la maggior preoccupazione riguarda i Governatori locali perché molti di essi hanno strette connessioni con i grandi gruppi immobiliari tanto che, in alcune parti del Paese, più di un terzo delle entrate del Governo deriva dalla vendita di terreni. Ma la vera curiosità è che questa tendenza dei Governi locali è in netta antitesi con la politica del Governo centrale, che ha invece introdotto una serie di restrizioni - nel corso degli ultimi 2 anni - per ridurre le speculazioni sulle proprietà e muovere un po' di più l'epicentro del mercato verso le costruzioni edilizie cosiddette 'sociali', ossia destinate alle persone meno abbienti, segno evidente di una non preoccupazione verso i dati sul mercato immobiliare. Inoltre, i tentativi del potere centrale di raffreddare l'economia limitando gli investimenti in capitale fisso, verrebbero nondimeno aggirati dai funzionari locali che trovano mille e una maniera per giustificare la direzione inversa dei loro provvedimenti. Parecchi investimenti, infatti, vengono giustificati come investimenti di rinascimento culturale, argomento di particolare successo anche al cospetto del 'neoconfuciano' presidente Hu Jintao. Si sa che in Cina il potere locale non si azzarderebbe mai a contrastare direttive centrali, se non avesse sentore di poterlo fare senza irritarne le fila. A questo si aggiunga che gli economisti ritengono che le rilevazioni ufficiali non registrino la vera realtà del mercato immobiliare. Il problema in Cina si è manifestato all'inizio dell'anno nella parte meridionale del Paese e il fatto che gli incentivi di cui si è parlato siano stati applicati in diverse zone dell'enorme Paese, suggerisce che la debolezza del mercato sia molto più vasta delle rilevazioni ed in netto aumento.

\*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](mailto:portale@info.ilsole24ore.com)