

RADIOCOR

22 Novembre 2010

Il Sole 24 ORE - Radiocor

22/11/2010 - 17:08

Breaking News 24

NOTIZIARIO DEL GIORNO

• Cina: i paradossi della bolla immobiliare - TACCUINO DA SHANGHAI

*di Alberto Forchielli

Radiocor - Milano, 22 nov - Per alcuni analisti il settore immobiliare in Cina e' una bolla di proporzioni storiche, mentre per altri i prezzi degli immobili e il livello di costruzione sono giustificati dalle attese di una continua rapida crescita economica. L'ambiente economico cinese e' caratterizzato da un eccesso di liquidita' dovuto principalmente ad una moneta sottovalutata e ad una sostanziale crescita dei prestiti. L'aspettativa di un eventuale apprezzamento dello yuan ha spinto capitale straniero non registrato ('hot money') in Cina e la crescita dei prestiti aumenta direttamente la massa monetaria. Il fenomeno, che sta spingendo al rialzo i prezzi dei beni economici (azioni, immobili, ecc.), e' positivo per potenti gruppi di interesse. Questi ultimi non vogliono alti tassi di interesse: essi bloccherebbero infatti il trasferimento di ricchezza dalle famiglie alle aziende statali e ai governi locali. Gli esportatori sono chiaramente contrari all'apprezzamento dello yuan mentre i governi locali considerano alti prezzi dei terreni la loro ancora di salvezza. Sono, infatti, diventati dipendenti dal settore immobiliare per le entrate di cassa. L'attuale situazione in Cina genera sovvenzioni dal lato dell'offerta. Bassi salari e bassi prezzi delle risorse erano le sovvenzioni di un tempo. Oggi che i prezzi delle risorse sono piu' elevati e i salari stanno aumentando, uno yuan sottovalutato, bassi tassi d'interesse e alti prezzi dei terreni sono diventati gli stimoli delle aziende statali (un gran numero delle quali si e' recentemente diversificata nel settore immobiliare), gli esportatori e gli enti locali. Tutti questi elementi equivalgono a tasse nascoste sulle famiglie. L'eccesso di liquidita' sembra avere spinto valutazioni ad un livello di 'bolla' dal punto di vista dell'accessibilita': nel novembre 2009, il numero di anni necessari a pagare un appartamento era 33,9 a Pechino, 20,8 e 16,3 a Shanghai a Chongqing, ma solo 11,3 a New York e 8,4 a Londra. Altri indizi di una bolla sono grandi progetti non realizzati o vuoti che sono diventati simboli degli sprechi che costellano il paesaggio in Cina. Quello che e' interessante per la situazione immobiliare in Cina e' che la bolla nei prezzi e' stata accompagnata da una bolla nella quantita' di nuovi immobili dato che i costruttori hanno portato un numero notevole di appartamenti sul mercato negli ultimi anni. 65 milioni di contatori dell'elettricit  hanno registrato zero consumi in un periodo di 6 mesi. Il fatto che i prezzi siano aumentati cosi' tanto nonostante il numero degli appartamenti vuoti e' sorprendente. Si spiega inizialmente con la mancanza di imposte sulla propriet . Senza costi periodici, l'immobile per gli investitori cinesi e' una riserva di valore, esattamente come l'oro. Inoltre, gli speculatori pensano che il governo non permettera' ai prezzi immobiliari di crollare perche' le amministrazioni locali si basano su transazioni immobiliari per le loro entrate e quindi fara' di tutto per sostenere i prezzi. Per ostacolare questa rincorsa dei prezzi, pochi mesi fa il Consiglio di Stato ha comunque varato misure con l'obiettivo di limitare la speculazione sul mercato immobiliare (restrizioni sul finanziamento di terze case, aumento del deposito necessario per mutui e abolizione dei tassi d'interesse agevolati per l'acquisto della seconda casa). Piu' recentemente, sono state annunciate misure aggiuntive. Anche se queste misure possono raffreddare il mercato temporaneamente, e' molto probabile che una soluzione a piu' lungo termine potrebbe richiedere un aggiustamento strutturale, perche' il mercato immobiliare, surriscaldandosi, potrebbe contagiare anche gli altri settori.

*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