

RADIOCOR

11 Agosto 2010

Il Sole 24 ORE - Radiocor

11/08/2010 - 19:13

Breaking News 24

IL COMMENTO

• Cina: finora sconfitti i pessimisti della bolla immobiliare-IL COMMENTO

di Alberto Forchielli *

Radiocor - Milano, 11 ago - Una bolla rimane tale anche se non scoppia? Oppure indica semplicemente una crescita ininterrotta? C'è difficile pronosticare il futuro del settore immobiliare in Cina. Ma finora le previsioni più pessimistiche sono state sconfitte. Gli ultimi dati indicano un rallentamento della crescita senza crolli dei prezzi. Su base annua, a luglio, i prezzi delle nuove case nelle 70 principali città cinesi sono aumentati del 10,3%, una cifra che non segnala una vera crisi rispetto agli aumenti dei mesi precedenti, tutti leggermente superiori. L'assestamento è frutto di una politica restrittiva del Governo che ha reso più difficile l'accesso al credito. Gli effetti sul settore immobiliare, seppure apprezzabili, sono marginali. Intanto crescono le costruzioni, la vendita dei terreni, il costo degli affitti. Una riduzione drastica e subitanea dei valori creerebbe una situazione difficilmente sopportabile per tutti. Le amministrazioni territoriali trovano nella lottizzazione la fonte principale di finanziamento. Le requisizioni di terreni si convertono in vendite alle società costruttrici. Un altro sistema ancora più veloce di fare cassa per gli enti locali è la scorciatoia di ottenere crediti dal sistema bancario attraverso SPV's (Special Purpose Vehicles) garantiti da proprietà di terreni pubblici rimborsati attraverso la vendita dei terreni stessi resi edificabili. Si stima che i crediti bancari impiegati in strumenti di questo tipo siano più del 25% dei prestiti erogati negli ultimi 3 anni dalle banche. Un problema importante che deprime il rapporto prezzo-utili delle banche e porta il P/E medio della Borsa di Shanghai a 14. Un eventuale scoppio della bolla immobiliare non è dunque nell'interesse di nessuno oggi in Cina, sia in termini economici sia di stabilità sociale. Il paese non è inoltre così esposto a livello internazionale da subire i colpi della speculazione. La cartolarizzazione non esiste ed i mutui arrivano al massimo al 50% del bene in garanzia. Nell'incertezza è prevedibile un'altalena dei movimenti, perché Pechino preferisce guidare le oscillazioni piuttosto che contrastare lo scoppio di una crisi o fare fronte ad una stasi. * 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