

# RADIOCOR

## 30 Marzo 2011

Il Sole 24 ORE - Radiocor

30/03/2011 - 15:31

### Breaking News 24

NOTIZIARIO DEL GIORNO

#### • Pechino rilancia l'edilizia popolare contro le lobby del mattone - TACCUINO DA SHANGHAI

di Alberto Forchielli \*

Radiocor - Milano, 30 mar - Se Pechino non riesce a controllare pienamente il mercato immobiliare, cerca almeno di dargli un connotato sociale. Dopo le annuali Conferenze dell'Assemblea Nazionale del Popolo e della Conferenza Consultiva del Popolo Cinese, gli organi legislativi del paese, le Commissioni pertinenti hanno lanciato un programma di supporto all'edilizia popolare del valore di circa 200 miliardi di dollari. Saranno impiegati per costruire 36 milioni di alloggi fino al 2013 (10 milioni già nell'anno corrente), acquistare la terra, trasferire i cittadini. E' un provvedimento in controtendenza con la costruzione di immobili di lusso, uffici e spazi commerciali che sta da anni caratterizzando le grandi e medie città e che ha generato un forte malessere sociale. I fondi stranieri che si riversano sulla Cina confermano comunque che la febbre immobiliare non accenna a diminuire. Sia attraverso accordi con costruttori locali, sia con interventi sulle società cinesi quotate alla Borsa di Hong Kong, la finanzia internazionale è pronta a sostituire la finanza interna, il cui flusso è in forte riduzione a causa degli interventi governativi, e dimostra di considerare improbabile lo scoppio della bolla immobiliare, anzi considera l'investimento immobiliare in Cina un'area di grande interesse economico. Il Governo ha invece altri timori e da tempo ha messo in atto una serie di iniziative che limitano o rendono più oneroso l'investimento. La decisione di finanziare costruzioni di edilizia abitativa popolare, meno sottoposta a logiche speculative, rappresenta sia un'alternativa che il bisogno di affrontare un problema reale: dare alle famiglie cinesi la possibilità di acquistare un appartamento, senza che debbano vedere sorgere su terre pregiate appartamenti di lusso che mai si potrebbero permettere. Pechino cerca infatti di regolare un settore nel quale gli interessi convergono. La 'lobby del mattone' rappresenta le ambizioni di governi locali, che lottizzano terreni agricoli e li rivendono a più alto prezzo come edificabili di lusso, agenti immobiliari, costruttori, appaltatori, banche locali. Gli stessi soggetti dovrebbero guardare con piacere alle nuove costruzioni popolari, ma l'intervento del Governo centrale promette di essere severo e selettivo. Pechino ha infatti posto due condizioni: coinvolgimento delle banche territoriali e necessità delle sue autorizzazioni per intraprendere. Il circuito stavolta parte dalla capitale. Il Governo è intenzionato a fornire crediti, sotto la regia della China Regulatory Banking Commission. Gli ultimi provvedimenti hanno innalzato sia il tasso di interesse che la riserva obbligatoria delle banche (il rapporto tra depositi e prestiti). L'intento è ridurre la liquidità circolante, per paura in generale del surriscaldamento della congiuntura ed in particolare dell'inflazione. Di conseguenza la domanda di credito ne eccede l'offerta. Ora le banche locali si trovano a dover rispettare i vincoli di Pechino. Possono continuare a far costruire, ma devono farlo sotto la lente della regolarità. Impiegherebbero volentieri i fondi che ricevono su altre attività, più redditizie, senza rispettare gli schemi contabili loro imposti. Al loro interno si confrontano dunque due anime: quella espansiva e consapevole che bisogna assecondare Pechino, gestire con oculatezza i fondi e lucrare su un flusso di denaro comunque in arrivo; quella contabile e prudente, calcola il rischio e sa che la storia è buona maestra. Crediti vincolati, sia a costruttori che a singoli compratori, sono più incerti nelle restituzioni e la burocrazia coinvolta potrebbe rivelarsi portatrice di opacità invece che di snellezza, ma tutti sanno che quando Pechino entra in campo su un problema di interesse sociale nazionale, esiste solo l'ubbidienza.

\* 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)