

Cina: Governo mette sotto controllo la bolla immobiliare

venerdì 22 gennaio 2010

Nonostante la bolla immobiliare in atto sul mercato cinese, cio' che ha spinto davvero le autorità di Pechino a reintrodurre i meccanismi già presenti in passato, e poi eliminati, per raffreddare il mattone (minor mutui e imposta di registro sulla seconda casa) e' stata la ripresa dell'inflazione, cresciuta dell'1,6% a dicembre. Sul mercato immobiliare, comunque, e' indubbio che ci sia una bolla, che ha trainato il pil del 2009. L'anno scorso, a Davos, il primo ministro Wen Jiabao del mattone (che rappresenta il 25% del pil) gli ha fatto raggiungere l'8,7 per cento.

Ora i prezzi delle abitazioni sono fuori dalla portata della famiglia media, le grandi metropoli sono piene di quartieri spenti: si tratta, in genere, di seconde case sfitte, la cui rivalutazione e' così veloce che i proprietari non riescono neppure a mettere sul mercato. Come già successo negli ultimi anni, tuttavia, la bolla immobiliare e' destinata a sgonfiarsi progressivamente: sarà un atterraggio morbido, con un lieve calo delle quotazioni, favorito anche dal fatto che ogni anno, in Cina, 15-20 milioni di persone vengono in città e assorbono l'offerta di appartamenti. A breve, inoltre, partirà un grande programma di "public housing". Oltre alla bolla immobiliare, l'economia cinese non presenta particolari distorsioni. La Borsa di Shanghai nell'ultimo mese e' scesa e ora presenta un p/e medio tra 20 e 30: in un'economia che cresce al 10% non e' insostenibile. I prestiti bancari, in taluni casi, sono stati generosi, ma sono andati a società pubbliche che fanno investimenti, anche nelle infrastrutture. Vero, se crolla l'immobiliare potrebbero esserci pressioni sulle banche, ma cio' non le metterà in difficoltà, poiché sono molto patrimonializzate. Insomma, la Cina e' tutto fuorché - come hanno ipotizzato alcuni osservatori - un Paese che ricorda il Giappone pre-crisi degli anni Ottanta. Sulla Borsa di Tokyo, al tempo, i ratio erano 10 volte tanto, ma soprattutto il Giappone seguì il consiglio giunto all'America e rivalutò lo yen bloccando esportazioni e investimenti, mentre Pechino non farà lo stesso con lo yuan.