

Il mattone cinese rischia di sgonfiarsi, ma domanda e prezzi resistono ancora

Real estate

Le nuove case assegnate con la lotteria, 40 milioni di appartamenti sono vuoti

Laura Cavestri
Paola Dezza

Stabilità del mercato e accessibilità alla casa. Sono i due pilastri entro i quali si muovono le ultime strette del governo cinese sul mercato immobiliare. L'irrigidimento normativo, insieme all'escalation della crisi di Evergrande, sta danneggiando la fiducia in un settore che dal 2010 ha visto il moltiplicarsi di investimenti e cantieri, causando una offerta in eccesso di abitazioni. Sotto gli occhi di tutti foreste di palazzoni tutti uguali fino a vere e proprie città fantasma.

I primi scricchiolii? Dai dati di Scenari Immobiliari le vendite di case sono crollate del 20% in agosto su un anno prima, il più grande calo dall'inizio della pandemia di Covid. E di conseguenza anche i prezzi frenano e segnano una stabilità: i valori delle case nuove in 70 città (esclusi gli alloggi sovvenzionati dallo Stato) sono aumentati dello 0,1% ad agosto sul mese precedente, secondo i dati ufficiali, mentre scendono le quotazioni dell'usato. Se si guarda al settore lusso nel secondo quarter 2021, secondo l'advisor Knight Frank, i valori a Shanghai segnavano un aumento del 21% su un anno prima e del 5,5% su tre mesi prima. Rialzi anche per i mercati di Beijing, Guangzhou e Hong Kong, nel quale i valori medi possono arrivare a oltre 20mila euro al mq.

La crisi Evergrande sta portando con sé tassi ipotecari più alti, la richiesta di anticipi più consistenti e regole

più severe per l'acquisto di case, quali per esempio il luogo di nascita, e misure per limitare l'eccesso di prestiti da parte degli sviluppatori. «Ma non sta mettendo una pressione significativa sui prezzi delle case a livello nazionale, dato che Evergrande, nonostante la sospensione dei cantieri in 800 complessi immobiliari in più di 200 città, ha solo una quota del 4% in un mercato enorme e molto frammentato» sottolinea Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari.

La bolla e i suoi effetti

«La crisi sembra ormai inevitabile, ne sono dimostrazione l'aumento dei prezzi durante lo scorso decennio, il tasso di indebitamento, i fenomeni di speculazione edilizia nonché le recenti scelte del Governo - dice Breglia -. Dal 2010 a oggi i prezzi delle abitazioni nelle principali città cinesi (Beijing, Shanghai, Shenzhen, Hangzhou) sono raddoppiati». Si parla da tempo apertamente di bolla, originata dalla crisi finanziaria del 2008, «quando il Governo approvò misure di stimolo economico per circa 500 miliardi di euro e la Banca popolare cinese abbassò i tassi d'interesse dal 4% del 2008 all'1% del 2009» dice ancora Breglia. Nel 2009 le compravendite di abitazioni aumentarono del 67% e, da quel momento, l'immobiliare rappresentò il fulcro di molte delle politiche di crescita.

«Oggi in Cina ci sono circa 40 milioni di appartamenti vuoti - dice - anche se si stima che possano, in realtà, rappresentare addirittura il 20% del totale delle abitazioni. La speculazione immobiliare è ancora molto forte: a marzo, 288 appartamenti a Shenzhen sono stati venduti in meno di 10 minuti, a Shanghai e a Hangzhou sono state organizzate estrazioni a sorte per l'assegnazione di appartamenti in vendita, in alcune città è stato praticamente vietato l'acquisto di seconde case». E

gli sviluppi si vendono molto bene sulla carta. La domanda resta forte nelle città principali, in netta ripresa con la pandemia sotto controllo, dicono gli analisti del settore dalla Cina.

Stop alla speculazione

«La priorità per il governo cinese si può riassumere in stabilità, uguaglianza e accessibilità alla casa - dice Susheela Rivers, Hong Kong managing partner e global co-chair Real Estate sector dello studio legale Dla Piper -. L'idea alla base della regolamentazione nuova è che l'acquisto di case venga effettuato per necessità e non per investimento. E per questo lo Stato ha introdotto misure di contenimento dei prezzi». Bisognerà capire se questo ridurrà gli investimenti. «Gli investitori dovranno affrontare nuove sfide. Sul fronte residenziale la domanda per case in buona location resta alta - dice ancora Rivers -, ma l'offerta è limitata. Non ci sono però segnali di un rapido declino dei prezzi, che potrebbe invece intaccare la stabilità della società, passando per banche, sviluppatori e così via».

«Almeno il 20% dell'economia cinese ha ruotato attorno al real estate - ha ricordato Giuliano Noci, prorettore del polo cinese del Politecnico di Milano -. Per i cinesi l'investimento nel mattone - per chi può anche in una seconda o terza casa - rappresenta il raggiungimento del benessere. Non credo si arriverà a un fallimento ma a un cambiamento pilotato. Sarà salutare sul lungo periodo, ma lascerà molti operatori in difficoltà nel breve».

«Si potrebbe arrivare a una nazionalizzazione "surrettizia" - spiega Alessia Amighini, condirettrice del dipartimento per l'Asia Centrale dell'Ispi -. Lo Stato potrebbe decidere di incamerare alcuni asset, completare e consegnare le case da ultimare. Ma il perimetro del salvataggio resterebbe limitato».

-20%

MENO VENDITE

È il calo delle vendite di case nel mese di agosto 2021 in Cina sul mese precedente, secondo Scenari Immobiliari.