

Macro Pericoli inediti

Cina, il mattone è proprio in bolla

DI GUIDO SANTEVECCHI

A Shenzhen si vendono loft per 19 mila euro al metro quadrato. I prezzi salgono del 40% l'anno, oltre due terzi dei prestiti sono dovuti ai mutui. E la politica litiga per decidere se è una minaccia. O no.

A PAGINA 9

Corsa al mattone A Shenzhen in mezza giornata venduti 11 loft piccioniaia (6 metri di superficie) a 19.000 euro al metro quadrato

Cina Dragone prigioniero nella bolla (immobiliare)

I prezzi salgono del 40% l'anno, oltre due terzi dei prestiti sono dovuti ai mutui. E la politica si divide sulla pericolosità...

Rispolverato Marx: torna la lotta di classe tra chi ha e chi non ha una casa

DAL NOSTRO CORRISPONDENTE DA PECHINO

GUIDO SANTEVECCHI

Sabato 24 settembre un costruttore di Shenzhen ha messo in vendita i suoi appartamenti in un nuovo palazzo di 15 piani. «Loft piccioniaia» li avevano chiamati nella campagna pubblicitaria, perché misurano 6 metri quadrati, cucina e bagno compresi, il letto è a muro. Costo 880 mila yuan (117 mila euro, che fa circa 19 mila euro al metro). In mezza giornata sono stati acquistati 11 loculi, previo pagamento di un acconto di mezzo milione di yuan. La faccenda ha fatto scalpore e lunedì 26 sono intervenute le autorità annullando i compromessi perché la legge in Cina impone (diciamo prevederebbe) che una unità abitativa non sia inferiore a 22 metri quadrati. Nel giro di trent'anni Shanzhen, nella provincia meridionale del Guangdong, si è trasformata da villaggio di pescatori a cuore della Fabbrica del mondo e ora si sta riconvertendo in centro ad alta tecnologia.

Uno spaccato del «mercato con caratteristiche cinesi» lanciato proprio a partire da Shenzhen da Deng Xiaoping. E l'eccesso delle case da piccione è solo un esempio della difficoltà di comprendere il mercato cinese, soprattutto nel campo immobiliare.

Euforia

Per il 17° mese consecutivo a settembre i prezzi delle case in Cina sono saliti, dalle megalopoli alle città medie cosiddette di seconda e terza fascia. Si parla di aumenti fino al 40% su base annua che coin-

volgono anche centri remoti come Xiamen e Changsha. A Shenzhen il mattone è cresciuto del 205% negli ultimi cinque anni, tra il 36 e il 63% nel 2015-2016. Shanghai dal 2011 ha realizzato +92%, Pechino +41% (quattro volte più di New York). Solo ad agosto l'aumento medio in 70 grandi città è stato del 9,2%, dopo un 7,9 di luglio secondo l'Ufficio nazionale delle statistiche. A Pechino un alloggio da ristrutturare si vende in media a 50 mila yuan al metro (7 mila euro). La classe media cinese, in particolare i Millennials cresciuti nel mito della casa di proprietà, è disperata: si calcola che a Shenzhen, per comprare un appartamento modesto, servano 50 anni di stipendio senza spendere uno yuan.

Ma con i prezzi che corrono, la gente fa la fila per accendere mutui pensando che comunque sia ora o mai più: basta qualche mese ancora di aumenti e il sogno svanirà per sempre. I cinesi, i cittadini ma anche il governo centrale, si trovano di fronte a un incubo economico, finanziario, sociale e psicologico.

La Banca centrale di Pechino ha avvertito che ad agosto i mutui hanno raggiunto 675 miliardi di yuan, il 71,2% di tutti i prestiti bancari. «La bolla immobiliare ha preso in ostaggio la nostra economia», ha scritto il «Global Times», giornale del partito comunista.

Restrizioni

Il governo ricorrentemente cerca di imporre restrizioni agli acquisti per raffreddare il mercato, ma senza successo. Nell'ultima settimana 11 città hanno varato piani calmieristici: chi vuole comprare un secondo o anche un primo appartamento deve versare un anticipo tra il 30 e il 40% al di fuori del mutuo. Ma le scappatoie più o meno illegali sono il sistema in Cina: ci sono le «banche ombra» pronte a prestare e ad alimentare la bolla del mattone e

quella del debito. Si rivolgono al sistema di finanziamento ombra anche i gruppi immobiliari che hanno bisogno di fondi per acquistare i terreni e così aggirano i controlli statali sul credito.

Non si parla più di bolla che si sta gonfiando, nei rapporti degli analisti, ma di bolla pronta a scoppiare sia nel mattone sia nei terreni. L'ascesa stellare dei prezzi è completamente disconnessa dalla crescita della seconda economia del mondo: il Pil cinese si è stabilizzato su un +7% circa dal 2015, ma nelle città di prima e seconda fascia le case sono salite del triplo e la terra edificabile in 19 città di un incredibile 138%, secondo uno studio di Deutsche Bank. Molti costruttori, pur avendo portato i prezzi dei loro appartamenti ai massimi storici, dedotti i costi di acquisto del terreno e di edificazione, vendono in perdita. Per questo i grandi gruppi cinesi stanno diversificando e investendo all'estero, anche in Italia come dimostra l'acquisto di Palazzo Broggi a Milano da parte di Fosun. Ma sono interessati anche singoli cittadini: Andrea Faini di World Capital ha contato 450 richieste cinesi di appartamenti nelle città italiane.

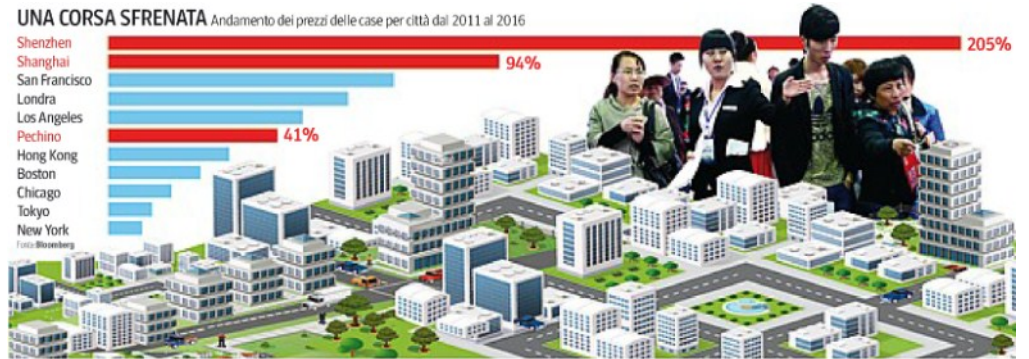
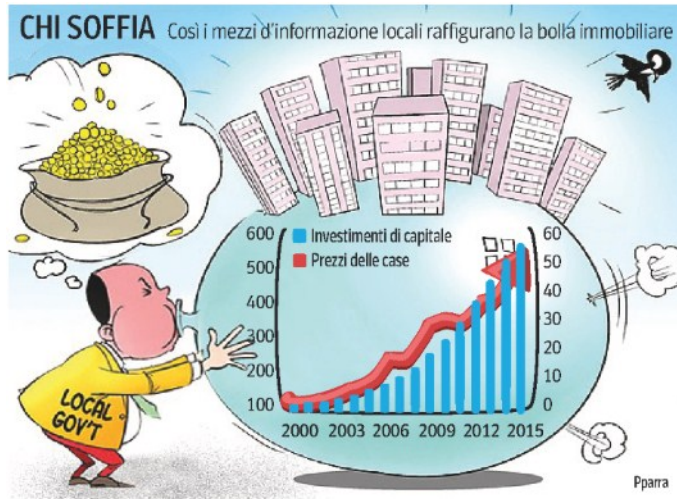
I giornali comunisti cercano di richiamare la gente al senso delle proporzioni in maniera goffa: «Invece di credere nel valore del mattone, i bravi cinesi debbono ricominciare a credere nelle loro mani», ha scritto il «Quotidiano del



Popolo»; «sta tornando la lotta di classe, tra chi ha e chi non ha la casa di proprietà, aveva ragione Karl Marx».

La stampa rispolvera Marx perché si è costituita una «catena del disprezzo» tra classi: in cima, i cittadini che abitano nelle case assegnate a dipendenti statali e del partito, che non hanno problemi a vita; sotto, i vecchi abitanti degli hutong, che però corrono il rischio di essere sfrattati perché le loro casette basse con tetti di tegole dei vicoli storici sono continuamente aggredite dallo sviluppo edilizio in verticale; ancora sotto, gli «schiavi del mutuo», giovani laureati venuti in città che hanno lavori decenti ma faticano a pagare le rate e non sanno come faranno quando i loro figli avranno bisogno di un appartamento; in fondo alla scala sociale gli ultimi migranti, i 20-30enni che pur avendo un lavoro in città sono costretti a vivere in affitto in monolocali di periferia fatiscenti, spesso in seminterrati: li chiamano «tribù delle formiche».

 @guidosant
 © RIPRODUZIONE RISERVATA



A TUTTO MUTUO

Il peso dei finanziamenti immobiliari sui prestiti casa

