

China Peligro de un desbarajuste inmobiliario

Andrew Batson - Wall Street Journal, 24/10/08

Beijing—El gobierno de China está en una carrera para asegurarse de que uno de los mayores auges inmobiliarios del mundo no se convierta en una contracción.

La evolución del mercado chino de bienes raíces en los próximos meses puede determinar qué tan severa será la desaceleración económica del país durante la crisis financiera y qué tan agudas serán las repercusiones en todo el mundo, a medida que disminuye la demanda del país por materiales de construcción.

Aunque las burbujas inmobiliarias alrededor del mundo han reventado, el mercado chino ha sido considerado diferente porque su crecimiento en la construcción de casas ha estado impulsado menos por el apalancamiento financiero y más por una demanda real de una población que se urbaniza rápidamente. Entre 15 millones y 20 millones de personas se mudan a las ciudades todos los años.

Sin embargo, las ventas de nuevas viviendas en China se han desplomado en los últimos meses debido a que el deterioro de la economía y un debilitamiento de los precios han ahuyentado a los compradores.

En un momento en que el crecimiento económico se desacelera más de lo esperado, el gobierno ha pasado de intentar controlar los precios a estimular a los compradores. Esta semana, anunció deducciones impositivas, cuotas iniciales más bajas y tasas menores para los compradores primerizos.

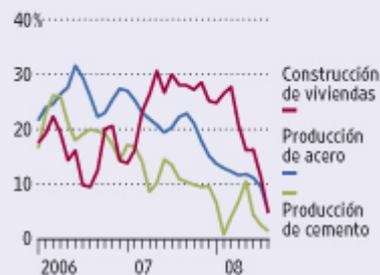
Si el sector inmobiliario continúa cayendo, China tal vez no pueda mantener el crecimiento por encima de 8% que el gobierno ha considerado por mucho tiempo como el mínimo necesario para alcanzar la prosperidad. La construcción emplea a más de 80 millones de personas en forma directa, así que un bajón prolongado también amenaza con provocar más desempleo y malestar social.

¿De auge a estallido?

El gobierno chino toma nuevas medidas para revertir una desaceleración del mercado de viviendas que podría tener efectos negativos en su economía.

Declive en la construcción

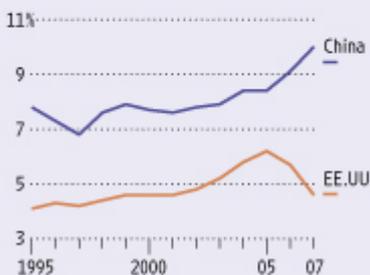
Cambio frente a un año antes, promedio trimestral



Fuentes: Rhodium Group (construcción); Oficina de Estadísticas; Oficina de Análisis Económico (vivienda)

Un 'boom' inmobiliario

Inversiones en el sector de viviendas como porcentaje del PIB



"El mercado de bienes raíces decide qué sucede con la economía", señala Paul Cavey, economista de Macquarie Securities en Beijing. El gasto en infraestructura es aún dinámico y probablemente se acelerará, pero las exportaciones se están frenando y se espera que se deterioren rápidamente en los próximos meses a medida que se debilita la demanda mundial. Eso hace que el sector de viviendas sea un "factor determinante", observa.

Las inversiones de China en bienes raíces residenciales son aún mayores, como porcentaje de la economía, que en Estados Unidos. El año pasado ascendieron a 10% del Producto Interno Bruto, frente a 4,6% en EE.UU. Los riesgos para el sistema financiero, no obstante, parecen menores. Los créditos hipotecarios representan 12% de la cartera de préstamos de los bancos de China, y los préstamos a las inmobiliarias, 7%. En EE.UU., los préstamos ligados a los bienes raíces equivalen a más de 50% del total de los préstamos otorgados por los bancos comerciales, según Standard Chartered.

Sin embargo, debido a que las campañas de construcción demandan tantos productos, el impacto de la desaceleración inmobiliaria se siente en todo el mundo a través de una menor demanda de materias primas por parte de China. A medida que la construcción ha perdido vigor en los últimos meses, también lo ha hecho la producción de acero, que cayó 5,5% en septiembre frente al mismo mes del año anterior. Eso está provocando una baja en los precios y forzando a algunos productores a cerrar. Los minoristas de electrodomésticos y aparatos electrónicos han estado reportando ventas débiles por varios meses y ahora los fabricantes se están replegando. La producción de sistemas de aire acondicionado, por ejemplo, declinó 21% en septiembre y la de refrigeradores, 6,5%.

Hace apenas un año, el entusiasmo por las viviendas no tenía límites. Personas de todo el país formaban filas fuera de los nuevos proyectos de viviendas para tener su primera oportunidad de comprar. No obstante, aumentaron las preocupaciones de que se estaba formando una burbuja y el gobierno tomó medidas dirigidas a desalentar a los compradores especulativos y quitar parte de la espuma de los precios de las casas. Estas medidas parecían estar surtiendo efecto hasta que la crisis financiera global asustó a la gente y redujo gran parte del optimismo sobre las perspectivas de China.

Las ventas de casas, que llegaron a crecer más de 50% en un punto del año pasado, se atenuaron este año y ahora caen en picada: el metro cuadrado vendido cayó 36% en agosto. El precio promedio de las viviendas descendió en agosto y septiembre frente al mes previo y el crecimiento de construcciones nuevas está desacelerándose de forma pronunciada a medida que las inmobiliarias tienen que hacer recortes.

"Ahora todos creen que el precio caerá. Y las inmobiliarias no quieren vender a un precio más bajo. Nadie quiere vender y nadie quiere comprar", cuenta William Xin, director financiero de China Housing & Land Development Inc., una inmobiliaria de la ciudad occidental de Xi'an.

Debido a que las políticas del gobierno ayudaron a precipitar el bajón, muchas personas han estado esperando la ayuda oficial para impulsar el mercado. Las nuevas políticas "aliviarán la carga de las compras de casas para la mayoría de la gente, especialmente los grupos de ingresos medianos y bajos, y expandirán la demanda de viviendas", declaró el Ministerio de Finanzas en un comunicado.



Información disponible en el sitio ARCHIVO CHILE, Web del Centro Estudios "Miguel Enríquez", CEME: <http://www.archivochile.com> (Además: <http://www.archivochile.cl> y <http://www.archivochile.org>). Si tienes documentación o información relacionada con este tema u otros del sitio, agradecemos la envíes para publicarla. (Documentos, testimonios, discursos, declaraciones, tesis, relatos caídos, información prensa, actividades de organizaciones sociales, fotos, afiches, grabaciones, etc.) Envía a: archivochileceme@yahoo.com y ceme@archivochile.com

NOTA: El portal del CEME es un archivo histórico, social y político básicamente de Chile y secundariamente de América Latina. No persigue ningún fin de lucro. La versión electrónica de documentos se provee únicamente con fines de información y preferentemente educativo culturales. Cualquier reproducción destinada a otros fines deberá obtener los permisos que correspondan, porque los documentos incluidos en el portal son de propiedad intelectual de sus autores o editores. Los contenidos de cada fuente, son de responsabilidad de sus respectivos autores, a quienes agradecemos poder publicar su trabajo. Deseamos que los contenidos y datos de documentos o autores, se presenten de la manera más correcta posible. Por ello, si detectas algún error en la información que facilitamos, no dudes en hacernos llegar tu [sugerencia / errata..](#)