

Συνεχόμενα άλματα εξακολουθούν να καταγράφουν οι τιμές των ακινήτων στην Κίνα, διαψεύδοντας τις απαισιόδοξες προβλέψεις για σκάσιμο της φούσκας, οι οποίες κυριαρχούσαν έως πολύ πρόσφατα στα ΜΜΕ. Οπως γράφουν οι Financial Times, τον Οκτώβριο οι τιμές των νέων κατοικιών αυξήθηκαν σε 35 από τις 70 μεγαλουπόλεις της χώρας που παρακολουθεί η εθνική στατιστική υπηρεσία, έναντι 31 τον Σεπτέμβριο. Μειώθηκαν σε 17 πόλεις και έμειναν σταθερές σε 18, συμπεριλαμβανομένης της Σαγκάης.

Την ίδια ώρα, τις τελευταίες εβδομάδες, οι επενδυτές σπεύδουν να τοποθετηθούν σε μετοχές και ομόλογα συνδεδεμένα με τον κλάδο ακινήτων της Κίνας. Μόλις πριν από δύο μήνες, η Παγκόσμια Τράπεζα προειδοποιούσε ότι μια «διόρθωση στην αγορά ακινήτων» είναι ένας από τους μεγαλύτερους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Κίνα. Ισως μάλιστα και όλος ο κόσμος, καθώς αναλυτές έχουν χαρακτηρίσει την κινεζική αγορά ακινήτων ως «τον σημαντικότερο κλάδο στο σύμπαν» - τα κινεζικά ακίνητα υπήρξαν όχι μόνο ο βασικότερος κινητήριος μοχλός ανάπτυξης της χώρας την τελευταία δεκαετία, αλλά και η σημαντικότερη πηγή ζήτησης για πρώτες ύλες διεθνώς, από σιδηρομεταλλεύματα έως χαλκό. Πληθώρα αναλυτών και επενδυτών συνεχίζει να πιστεύει ότι το ράλι θα εκτονωθεί όσο η προσφορά στην αγορά αυξάνεται. Φαίνεται, όμως, ότι προς το παρόν αυτό δεν συμβαίνει. Οπως επισημαίνεται, «είναι βαθιά ριζωμένη η αντίληψη ότι υπάρχουν εκατομμύρια άδεια, απούλητα διαμερίσματα. Αυτό δεν είναι αλήθεια και οι άνθρωποι ξαφνιάζονται».

Οπως διαπιστώνει η Moody's, «η εύρωστη ζήτηση, η διαρκής αστικοποίηση, η χαλάρωση των όρων στα στεγαστικά δάνεια πρώτης κατοικίας και η συνεχιζόμενη έκρηξη στον κατασκευαστικό κλάδο θα καθορίσουν τις πωλήσεις και τον όγκο συναλλαγών για τις εταιρείες εκμετάλλευσης ακινήτων». Την περασμένη εβδομάδα, ο οίκος αξιολόγησης άλλαξε από «αρνητική» -βαθμίδα στην οποία τον διατηρούσε από τον Απρίλιο του 2011- σε «σταθερή» την προοπτική του κλάδου ακινήτων της Κίνας. Προέβλεψε δε, αύξηση των πωλήσεων κατοικιών με μονοψήφιους ρυθμούς το ερχόμενο 12μηνο. Σε όλες τις εκτιμήσεις της, πάντως, παρέλειψε να αναφερθεί στο γεγονός ότι οι ίδιες εταιρείες εκμετάλλευσης βρίσκουν όλο και εξυπνότερους τρόπους να παρακάμψουν κανόνες, οι οποίοι αποσκοπούν να αποτρέψουν υπερθέρμανση της αγοράς. Οπως υπενθυμίζουν οι Financial Times, η κινεζική κυβέρνηση έχει επιβάλει από το 2010 σειρά αυστηρών μέτρων, ώστε να μην εκτιναχθούν οι τιμές των ακινήτων σε απρόσιτα επίπεδα και να μην κατασκευαστούν σε υπερβολικό αριθμό πολυτελείς κατοικίες.

Οι τράπεζες έχουν λάβει εντολή να μειώσουν τον δανεισμό σε εταιρείες εκμετάλλευσης και έχει απαγορευθεί η αγορά δεύτερης κατοικίας στις περισσότερες μεγάλες πόλεις. Από τα μέτρα, περισσότερο έχει πληγεί η περιοχή Χανγκ Ζου, όπου η πτώση των τιμών φθάνει 8,7% σε ετήσια βάση, δεύτερη χειρότερη επίδοση μεταξύ των 70 πόλεων. Η Greentown, κορυφαία εταιρεία εκμετάλλευσης στην περιοχή, άλλοτε από τις πλέον περιζήτητες της Κίνας, αναγκάστηκε να πωλήσει πολλά ακίνητα για να επιβιώσει. Σε κάποιες περιπτώσεις όμως φρόντισε να αλλάξει τη χρήση σε διαμερίσματά της, μετονομάζοντας κατοικίες σε εμπορικά ακίνητα, τα οποία δεν υπόκεινται στους προαναφερθέντες περιορισμούς. Οι αρχές γνωρίζουν τέτοιου είδους «παραθυράκια», προκειμένου όμως να επιτύχουν σταθεροποίηση της οικονομίας δεν σπεύδουν να τα κλείσουν...