



Caso Evergrande: Inmobiliarios chinos inician venta de activos

Promotores inmobiliarios chinos inician venta de activos y buscan fuentes de financiación alterna ante incertidumbre sobre futuro de Evergrande

A medida que la incertidumbre se cierne sobre el grupo chino **Evergrande**, que se encuentra en apuros en el mercado de bonos basura de China, aumenta la presión sobre sus pares para que accedan a nuevo financiamiento con el fin de cancelar deuda con vencimientos en los próximos dos años por valor de casi 300,000 millones de dólares.

Evergrande, que en su día fue el promotor con más ventas, se encamina a una de las mayores reestructuraciones de la historia de China, cuando medidas de restricción a la deuda ponen fin a una época de construcción libre con dinero prestado, famosa por las ciudades fantasma y carreteras a ningún lado.

Se mantiene la preocupación sobre el pago de intereses de Evergrande

Evergrande incumplirá un bono en dólares en un plazo de 30 días si no paga los intereses que vencen el jueves, y el riesgo es que una liquidación desordenada arrastre a todo el sector inmobiliario, que representa una cuarta parte del producto interno bruto del país.

El nerviosismo ha provocado que las agencias hayan bajado la calificación de un puñado de promotores inmobiliarios chinos, ya que la preocupación por su deuda y su capacidad de pago se ha contagiado, lo que, a su vez, repercute en sus costos financieros.

Banqueros dijeron que pocas empresas estaban interesadas en acudir al mercado para obtener nuevos préstamos en este momento, ya que el destino de Evergrande seguía siendo incierto, y que cualquiera que tuviera que acudir probablemente tendría que asumir un costo.

“Los precios de la deuda están siendo revisados y algunos promotores pueden quedarse fuera”, dijo a Reuters Michel Lowy, director general del grupo de gestión de activos SC Lowy. “No todo el sector”, dijo, pero “los inversores serán sin duda más cuidadosos sobre a qué promotores financiar”.

Inversores del mundo analizan los riesgos para el sistema financiero de China

Los inversores mundiales han estado en vilo porque las obligaciones de pago de **Evergrande**, que carga con un fardo de deuda de 305.000 millones de dólares, hacían temer que la desconfianza pueda suponer riesgos sistémicos para el sistema financiero chino.

Los bonos de los promotores inmobiliarios chinos suelen rendir entre el 4% y el 12%, si es que no más, dependiendo de su calificación crediticia y de la solidez de su balance. Las operaciones recientes y modestas se han situado en el extremo superior de esa horquilla. Redsun Properties Group Ltd, por ejemplo, que obtuvo 210 millones de dólares en mayo con un cupón del 7.3%, emitió el lunes un bono de 200 millones de dólares con un cupón del 9.5%.

Prima Evergrande: Las cifras incluyen bonos onshore y offshore emitidos en dólares y yuanes por promotores chinos

Un índice de deuda china de alto rendimiento se ha hundido durante meses -aún cuando los créditos globales han subido-, ya que la preocupación por la situación de Evergrande se ha extendido por todo el mercado. Se estima que 32,000 millones de dólares en bonos emitidos por promotores **inmobiliarios chinos** deben ser refinanciados a finales de 2021, según datos de Dealogic, antes de que las principales operaciones expiren en 2022.

Casi 125,000 millones de dólares de deuda de promotores -encabezados por Evergrande, que tiene cinco de los diez mayores vencimientos por valor de casi 6,300 millones de dólares- vencen el próximo año, según las cifras de Dealogic. Otros 140,700 millones de dólares vencerán en 2023.

“Si viéramos un negocio esta semana, la principal respuesta sería ‘bueno, tiene que haber una prima’”, dijo un banquero de deuda de Hong Kong, que no quiso ser mencionado porque no estaba autorizado para hablar con los medios de comunicación. *“Nadie ha pagado todavía una prima por Evergrande en las últimas semanas, pero ¿se pagará esa prima a finales de año? Tenemos que ver cuánto dura esto”,* agregó.

El dinero encontrará un camino: expertos

Los mercados chinos reabrieron el miércoles después de las vacaciones, pero se mantuvieron tranquilos en la antesala de lo que suele ser un período de gran actividad en octubre, cuando las empresas han cerrado sus balances trimestrales y tienden a aprovechar los mercados.

Algunos promotores inmobiliarios chinos han iniciado la venta de activos y han comenzado a buscar fuentes de financiación alternativas, en un caso con sus accionistas, ya que al aumento de los diferenciales se suma a las dificultades normativas para acceder a los mercados de capital.

“Es cuestión de cuándo y quién busque conseguir dinero o refinanciar deuda”

Guangzhou R&F Properties Co, que, según Fitch, tiene 1,900 millones de dólares de deuda con vencimiento en 12 meses, ya ha recurrido a otras fuentes: ha conseguido hasta 2,500 millones de dólares vendiendo una filial y pidiendo préstamos a sus principales accionistas.

Otros tienen problemas, como las acciones de Sinic Holdings (Group), que se desplomaron casi un 90% antes de ser suspendidas de la cotización el lunes, tras la rebaja de la perspectiva de Fitch, a la que siguió un recorte de la calificación a CCC+ por parte de S&P el martes. Sinic no ha comunicado un plan de pago claro, según S&P Global Ratings. Redsun y R&F no quisieron hacer comentarios el jueves y Sinic no respondió inmediatamente a una solicitud de comentarios.

“No creo que la puerta de los mercados de capitales se cierre por completo para los promotores inmobiliarios chinos, sino que será una cuestión de cuándo y de quién busque conseguir dinero o refinanciar deuda”, dijo a Reuters Jonathan Leitch, socio de Hogan Lovells. *“Podría haber una pequeña prima para algunos emisores, pero hay tanta liquidez en los mercados globales actualmente que el dinero encontrará su camino hacia estas empresas”,* agregó.