



¿Qué debes saber sobre la nueva política inmobiliaria en China?

Con el nuevo enfoque, Kaisa se unirá a las estatales China Merchants Shekou Industrial Zone y China Great Wall Asset Management para hacer adquisiciones.

POR ELÍAS ZIMMERMAN

PUBLICADO: 19 ABRIL 2022

En marzo de 2022, la negociación de bonos en el mercado de deuda inmobiliaria llegaron a los 700 millones de dólares.

El panorama para las inversiones en el sector Real Estate en China parecen estar mejorando, pero también vivirá un nuevo enfoque que prioriza la adquisición, más que la inversión.

Prueba de lo anterior es que los volúmenes de negociación de bonos y los precios aumentaron en las últimas semanas, impulsados por la promesa del gobierno Xi Jinping de apoyar al sector, así como ciertos indicios de mayor flexibilización.

Sin embargo, también los analistas prevén que el sector inmobiliario en ese país “cambiará para siempre” tras la reorganización del sector.

En este sentido, S&P Global Ratings dijo en un informe de abril dio a conocer que la política opresiva para el mercado de vivienda residencial “tocó fondo”, pero habrá varios trimestres para llegar a una flexibilización regulatoria.

“Cuando el mercado residencial de China salga de esta corrección, puede cambiar para siempre. Anticipamos que menos desarrolladores podrán emplear la estrategia de rotación rápida y altamente apalancada que trajo el éxito en el pasado”, destacó S&P.

Informes recientes muestran que varios gobiernos de ciudades y bancos están dispuestos a apoyar nuevamente a los bienes raíces, posterior a una contracción en las ventas.

Desde marzo, bancos en más de 100 ciudades de China han reducido las tasas hipotecarias en un promedio de 20 a 60 puntos básicos, informó Zou Lan, director del Departamento de Mercados Financieros del Banco Popular de China.

Por su parte, Moody's destacó que cualquier cambio en la industria de bienes raíces de China tiene implicaciones significativas para la economía, ya que la propiedad y los sectores relacionados representan aproximadamente 25% del PIB.

Los problemas para los desarrolladores inmobiliarios llegaron a una crisis después de que las autoridades implementaran la política de las “tres líneas rojas” en agosto de 2020, que establece un límite a la deuda en los flujos de efectivo, activos y niveles de capitalización, básicamente.

Aunque muchos desarrolladores redujeron su deuda, otro resultado fue que los bancos se mostraron menos dispuestos a prestar al sector, tal como lo mostró la crisis de Evergrande.

Nuevo escenario

La emisión de bonos en el mercado de bonos de alto rendimiento de Asia, dominado por promotores inmobiliarios chinos, se desplomó al primer trimestre de 2022. La región emitió solo 4.4 mil millones de dólares en deuda, que significó una contracción de -85% respecto a 2021, según datos de Dealogic.

“Esto fue el resultado de que los promotores inmobiliarios chinos se vieron aislados en gran medida del mercado de bonos en medio de un número creciente de situaciones de estrés y angustia en el sector”, según afirma la compañía.

En marzo de 2022, los volúmenes de negociación de bonos en el mercado de deuda inmobiliaria aumentaron 700 millones de dólares, lo que implicó un aumento de 20% desde los 583 millones negociados a febrero, según datos de la plataforma electrónica de negociación de renta fija MarketAxess.

Los precios de los bonos también aumentaron correspondientemente. El índice corporativo de alto rendimiento del dólar asiático Ice Bofa ha subido más del 15% en el período comprendido entre mediados de marzo y principios de abril.

En este sentido, tres provincias de China flexibilizaron sus políticas, que incluyen la eliminación de las restricciones a la compra de viviendas para quienes no tienen el estatus de residente local completo.

Nuevo enfoque social, y no de inversión

Cabe recordar que las ventas de casas en 30 ciudades importantes cayeron 47 % en año en marzo, comparado contra el mismo mes de 2021.

A principios de abril, el desarrollador Kaisa anunció que inició una cooperación estratégica con China Merchants Shekou Industrial Zone Holdings y China Great Wall Asset Management para hacer empresas conjuntas y adquisiciones de activos.

S&P señaló que la relajación de la política se ha aplicado a la demanda, y no a la oferta de unidades. “La oferta puede ser limitada incluso si mejora la confianza de los compradores de vivienda porque los fondos se priorizan para completar casas vendidas previamente y pagar la deuda (...) Los incumplimientos aumentarán a medida que el ciclo descendente persista bajo la sombra de ventas lentas, y la continuación de canales de financiación más estrechos debido a la falta de confianza”.

S&P cree que 20 desarrolladores enfrentan una crisis de liquidez, y otro 4% podría estar en riesgo bajo el modelo de empresa conjunta.

“A largo plazo, la política se guiará por el principio de que ‘la vivienda es para vivir, no para especular. Los nuevos modelos de negocios, al menos hasta cierto punto, deberán ajustarse a ese objetivo”, sentenció S&P.

Ya desde octubre de 2021, Eric Xin, director de Citic Capital, dijo en una conferencia en Beijing que los bienes raíces se convertirán en un servicio público para que más personas paguen una vivienda en China, más que centrarse en un activo de inversión.

Con información de Bolsamanía.com