

EXPANSIÓN

Crisis inmobiliaria en China, ¿debe el mundo preocuparse?

Para reducir las deudas del sector, China endureció en 2021 las condiciones de acceso al crédito a los promotores, cortando una vía de financiación. Y desencadenó una ola de suspensión de pagos.

dom 24 julio 2022 11:34 AM

(BEIJING) - Promotores ahogados por las deudas y compradores que dejan de pagar las mensualidades: el sector inmobiliario en China atraviesa una crisis desde hace meses que podría impactar en toda la economía del país y, por ende, en todo el mundo.

¿Cuánto pesa el sector en China?

Muchísimo. En su definición más amplia, el sector inmobiliario representa un cuarto del Producto Interior Bruto (PIB) chino.

La reforma del alojamiento en China de 1998 creó un auténtico mercado que creció de manera fulgurante. Entre las razones, algunas culturales, como el hecho de que comprar una casa es, a menudo, un requisito previo para casarse.

Además, los bancos concedieron abundantes créditos tanto a los promotores como a los compradores.

Todavía a día de hoy, los créditos inmobiliarios representan cerca del 20% de los préstamos en el sistema bancario chino, según un informe del banco ANZ.

Los promotores trabajan la mayor parte del tiempo con un sistema de preventas en el que los bienes son vendidos antes de que comience su construcción.

Por lo que el país tiene 225 millones de metros cuadrados de alojamiento por terminar, según la agencia de información financiera Bloomberg.

¿Cuál es el origen de la crisis?

La multiplicación de promotores se vio acompañada por un incremento de los precios, lo que preocupa al gobierno porque muchos ciudadanos ya no tienen los medios para acceder a la propiedad.

Otro punto de preocupación es el endeudamiento masivo de los promotores.

Para reducir las deudas del sector, China endureció en 2021 las condiciones de acceso al crédito a los promotores, cortando una vía de financiación. Y desencadenó una ola de suspensión de pagos.

El caso más importante fue el del antiguo número uno del sector, Evergrande, con cerca de 300,000 millones de dólares de deuda.

Además, la incertidumbre ligada a la pandemia de COVID-19 disuade a los compradores.

¿Cómo reaccionan los compradores?

La crisis de Evergrande provocó manifestaciones de los compradores en septiembre de 2021, pero en junio apareció una nueva forma de protesta: huelga de pagos de los créditos inmobiliarios.

Ante los retrasos en las obras, los compradores de alojamientos que aún no están terminados dejaron de pagar los créditos hasta que se retomen los trabajos.

En un mes, la huelga se extendió a más de 300 proyectos en 50 ciudades de China.

¿Debe el mundo preocuparse?

Dada la interconexión de China, la segunda potencia económica mundial, con el resto de países, un contagio de la crisis inmobiliaria al sector financiero tendría repercusiones internacionales, según los analistas.

"Si se multiplican las suspensiones de pagos, podría tener graves consecuencias económicas y sociales", advierte la agencia de calificación Fitch.

Ya en mayo, el Banco Central de Estados Unidos afirmó que el empeoramiento de la crisis inmobiliaria china podría tener consecuencias en el sistema financiero del país.

En un escenario así, la crisis impactaría al comercio mundial, afirma Fitch.

¿Soluciones?

Los analistas consideran que es poco probable que haya un plan de rescate para el sector.

Ya que una operación así repercutiría "todo el riesgo en el sector bancario o en el gobierno", destaca Ken Cheung, analista del banco japonés Mizuho.

Y podría provocar un efecto contrario al que se buscaba.

Ante la intervención del Estado, los propietarios y promotores inmobiliarios estarían tentados a olvidar sus responsabilidades y dejar de pagar, explica Cheung.

Administraciones locales, promotores y propietarios podrían negociar, caso a caso, exoneración de intereses o aplazamientos de mensualidades, prevé el analista Chen Shujin, del banco de inversiones estadounidense Jefferies.