

La crisis inmobiliaria en China muestra signos de recuperación; analistas anticipan un crecimiento lento

Después de años de crecimiento acelerado en la industria inmobiliaria china, las restricciones de crédito y la caída de la demanda afectaron al sector. Aunque algunos promotores ven una luz al final del túnel, los analistas predicen un crecimiento lento en los próximos años.

Lo peor de la crisis ya pasó y algunos promotores comienzan a ver la luz al final del túnel, pero los analistas advierten que el mercado inmobiliario chino crecerá lentamente en los próximos años.

La industria inmobiliaria china creció aceleradamente tras un alivio de restricciones en 1998, en un país donde comprar casa es a menudo un requisito para casarse, además de una inversión.

Durante dos décadas, los empresarios del sector pudieron construir mucho y rápido gracias a las facilidades crediticias, pero amontonaron tantas deudas que las autoridades frenaron en 2020 su acceso al financiamiento.

Desde entonces, la disponibilidad de crédito se redujo y la demanda inmobiliaria cayó como resultado del **declive económico y una crisis de confianza**.

La situación fue exacerbada por el otrora líder del sector, la inmobiliaria Evergrande, que estuvo al borde de la quiebra y afectó la credibilidad de otras empresas.

Evergrande dijo este mes que alcanzó un acuerdo de reestructuración con un grupo de acreedores internacionales, lo que podría permitirle aliviar su deuda masiva.

La firma aseguró que el plan es "un hito positivo sustancial" que "facilitará los esfuerzos de la empresa por reanudar operaciones".

Buenas señales

El mercado inmobiliario chino sufrió su caída más fuerte el año pasado, con una baja de 24% en las ventas", indicó Rosealea Yao de Gavekal-Dragonomics, una firma consultora de Pekín.

Pero tras un año oscuro, "el mercado inmobiliario chino ha dado señales de estabilización" desde inicios de 2023, según Fitch Ratings.

En marzo, un estudio en grandes ciudades chinas registró un aumento significativo en el precio de las propiedades, de acuerdo con datos divulgados el sábado por la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE).

De las 70 ciudades de la lista oficial, hubo aumentos de precios en 64, más que las 55 de febrero y las 36 de enero.

"Esta es una fuerte señal de que la esperada recuperación finalmente se está afianzando", dijo a AFP Shehzad Qazi, director gerente de China Beige Book, una consultora que sigue a la economía china.

Pero otros observadores atemperaron las perspectivas de largo plazo.

"Podríamos ver un repunte los próximos meses, pero en el largo plazo, el año próximo o el que sigue, no creo que veamos una gran recuperación", indicó John Lam, quien monitorea el mercado inmobiliario chino para el banco UBS.

Argumentó que el declive poblacional chino, una tendencia iniciada en 2022, continuará y eventualmente afectará la demanda inmobiliaria.

Para vivir y no para especular

Además, "no ha regresado la demanda especulativa", agregó Lam. El gobierno ha insistido en que la vivienda es para vivir y "no para especular".

Según Qazi, el sector tendrá "rebotes cíclicos", pero los días de crecimiento rápido "al parecer quedaron atrás".

Para revivir al sector, el gobierno ha tomado una postura más conciliatoria desde noviembre, con medidas de apoyo dirigidas a los promotores con finanzas más sanas.

Los resultados han sido desiguales.

En marzo el número de edificios nuevos que comienzan a ser construidos cayó un 29% interanual, tras una baja de 9,4% en enero y febrero, según datos de la ONE.

Esas caídas se dieron pese a la base comparativa baja de 2022, cuando el mercado chino aún estaba en problemas.

"Los desarrolladores siguen cautelosos y priorizan concluir los proyectos existentes antes que iniciar otros nuevos", comentó el economista Larry Hu, del banco de inversiones Macquarie.

La recuperación beneficia especialmente a las ciudades grandes como Pekín y Shanghái, que han retomado el impulso de 2019, según Yao, mientras el mercado inmobiliario de ciudades pequeñas no muestra "mejora alguna".