

La crisis inmobiliaria en China: Crónica de la desinformación occidental

PEDRO BARRAGÁN :: 06/12/2024

Aunque se mantienen riesgos como la baja demanda en las ciudades pequeñas, las ayudas sociales hacen que las perspectivas sobre la evolución inmobiliaria en China sean optimistas

En los últimos días hemos podido leer en la prensa norteamericana numerosas opiniones en relación con las medidas de estímulo económico implementadas por el gobierno chino, situando a la crisis inmobiliaria de China en el epicentro de una siempre anunciada y nunca concretada desaceleración más profunda de la economía china.

Desde el punto de vista occidental la crisis inmobiliaria en China se habría originado por una combinación de factores que incluyen la sobreoferta de viviendas, el endeudamiento excesivo de las promotoras inmobiliarias y un mercado inmobiliario que, durante décadas, ha funcionado como uno de los principales motores de crecimiento económico en China. El gobierno chino habría incentivado el sector inmobiliario como una manera de estimular la economía, y esto habría llevado a un sobrecalentamiento del mercado y a que las promotoras inmobiliarias tomaran préstamos a tasas altas para financiar sus ambiciosos proyectos, creando una burbuja de deuda que terminaría volviéndose insostenible. Sin embargo, la realidad no respalda este razonamiento. Desde la perspectiva china, la crisis inmobiliaria se interpreta de forma diferente y con un enfoque en las estrategias y objetivos a largo plazo del país. Los analistas chinos entienden la actual crisis inmobiliaria como consecuencia del esfuerzo por lograr un crecimiento económico más sostenible y equilibrado, minimizando las especulaciones excesivas en el mercado inmobiliario y evitando un sobrecalentamiento que pueda generar burbujas financieras peligrosas. La crisis inmobiliaria forma parte de un proceso de desapalancamiento necesario para reestructurar y estabilizar el crecimiento económico. Durante muchos años, el sector inmobiliario ha sido un motor clave del desarrollo, pero las autoridades reconocen que una dependencia excesiva de este sector no es sostenible a largo plazo. En respuesta, han buscado redirigir el enfoque hacia un desarrollo económico más diversificado que incluya tecnologías avanzadas, fabricación de alto valor y consumo interno.

La crisis también se enmarca dentro de la política de «prosperidad común», que busca reducir las brechas de riqueza y fomentar una distribución más equitativa de los recursos. La gestión más estricta del sector inmobiliario que ha generado esta crisis, es vista como un paso hacia una economía menos especulativa y más inclusiva, evitando que la vivienda se convierta exclusivamente en un vehículo de inversión inaccesible para la población media. En palabras del presidente chino, Xi Jinping, "las viviendas son para vivir, no para especular". Lema que condensa las políticas del gobierno en materia inmobiliaria y que se han concretado en evitar el sobreendeudamiento de los hogares y limitar el uso de propiedades como activos de especulación. Se ha restringido el crédito para compras especulativas, se han puesto limitaciones a la reventa y se ha fomentado la construcción de

viviendas asequibles y viviendas públicas. Las restricciones en el acceso al crédito y las «tres líneas rojas» que limitan la capacidad de endeudamiento de las promotoras, han sido necesarias para evitar una burbuja financiera. Forman parte de un control responsable que ha buscado desalentar prácticas especulativas y proteger la estabilidad financiera general del país. El papel del gobierno ha sido enfriar el sector sin permitir una implosión caótica, asegurando que las empresas en dificultades puedan reestructurarse de manera ordenada. Esta estrategia está permitiendo evitar una crisis más amplia en el sistema financiero chino y proteger a los consumidores. Estas restricciones al crédito han provocado algunos problemas para que los promotores más endeudados puedan completar proyectos inmobiliarios iniciados. Para asegurar que los compradores reciben sus viviendas, estas restricciones al crédito se han complementado con medidas para proteger los derechos de los compradores de viviendas y garantizar que los proyectos inmobiliarios en dificultades sean completados. El apoyo a gobiernos locales y la colaboración con bancos y entidades financieras está asegurando que los compradores reciben sus viviendas, aunque las promotoras tengan problemas financieros.

Contexto histórico

Si miramos la evolución económica a largo plazo de la economía china, vemos como el país ha pasado de ser una economía en desarrollo que necesitaba una infraestructura de construcción masiva a una potencia económica global que busca estabilizar su modelo de crecimiento.

Como hemos indicado, las reformas y ajustes actuales son parte de una «transición inevitable» hacia un modelo de desarrollo de alta calidad, donde la prioridad no se centra en el desarrollo urbanístico como motor económico sino en fortalecer la innovación tecnológica, mejorar la infraestructura verde y estimular el mercado interno como nuevas fuentes de crecimiento. En este contexto, la crisis inmobiliaria no es el colapso inminente que algunos anuncian, sino una fase en la evolución del modelo de desarrollo chino. Y, en este sentido, se enmarca en la estabilidad, la protección de la población y el reequilibrio de la economía hacia sectores más estratégicos y sostenibles.

Comparación entre la crisis inmobiliaria española (2005-2008) y China

La crisis inmobiliaria española consistió en un auge descontrolado de la construcción unida a una burbuja de crédito que facilitó la compra de viviendas. La falta de regulación y la inversión masiva en viviendas por parte de familias generaron el colapso. Al estallar la burbuja los precios de las viviendas se hundieron provocando un aumento de impagos y quiebras de promotores inmobiliarios y bancos. La crisis inmobiliaria española tuvo un gran impacto afectando al sistema bancario que había financiado agresivamente el sector y provocó una recesión económica prolongada con tasas de desempleo superiores al 25%, con la quiebra de numerosas entidades financieras y la solicitud del gobierno español de un rescate a la Unión Europea.

Esta percepción reciente posiblemente nos deforma en España la comprensión de la crisis inmobiliaria china que es claramente diferente.

La crisis en China se ha originado por una combinación de políticas restrictivas

implementadas por el gobierno para reducir el endeudamiento de las promotoras y controlar la especulación inmobiliaria. En consecuencia, las promotoras, como Evergrande y Country Garden, que operaban con altos niveles de deuda, se han encontrado con problemas de liquidez provocando la paralización de proyectos y una caída de precios. Dicho en otras palabras, el gobierno chino ha desapalancado el sector inmobiliario antes de que pudiese formar una burbuja, con los riesgos que una burbuja inmobiliaria puede representar no solo de explosión sino también de especulación y aumento de los precios de la vivienda en detrimento de la población.

Aunque el sector inmobiliario representa aproximadamente el 30% del PIB de China, el impacto económico ha sido mitigado fundamentalmente y entre otras muchas medidas, por la inyección de capital y la reducción de las tasas hipotecarias. La economía china ha crecido al 5,2% en 2023 y se mueve hoy en una trayectoria de crecimiento del 5,5% (5% de previsión del FMI para 2024). En el nivel más alto de crecimiento de las grandes economías del mundo y aportando más del 30% del crecimiento de la economía mundial.

Mientras que en España el gobierno reaccionó recortando el gasto público condicionado por el rescate europeo y generando un grave problema social que desembocaría en el estallido del 15M, en China las autoridades han respondido con políticas de estímulo, como la ya indicada reducción de tasas hipotecarias y la flexibilización de requisitos para adquirir viviendas. También ha permitido a los gobiernos locales intervenir en el mercado para comprar propiedades sin vender y facilitar la finalización de proyectos inacabados.

En relación con la flexibilización de los requisitos para adquirir viviendas, éstos se están centrando en la reducción de los pagos iniciales de los comparadores de vivienda y en el abaratamiento de las hipotecas. Es de esperar que China no flexibilice la urbanización de las grandes ciudades (lógicamente las grandes ciudades concentran el mayor crecimiento económico y por ende la mayor presión de crecimiento poblacional y urbano)

Diferencias entre las ciudades de más de 2 millones de habitantes y aquellas con menor población

En el contexto de la crisis inmobiliaria y del crecimiento urbanístico en China, existen diferencias importantes entre las ciudades de más de 2 millones de habitantes y aquellas con menor población, diferencias que afectan tanto a la dinámica del mercado inmobiliario como a las políticas urbanísticas aplicadas.

El crecimiento de las grandes ciudades o ciudades de primer nivel, Beijing (20,5 millones de habitantes), Shanghái (24,8 millones de habitantes), Shenzhen (17,7 millones de habitantes) y Guangzhou (14,6 millones de habitantes), está regulado para evitar su crecimiento poblacional y los desarrollos inmobiliarios se dirigen hacia proyectos de alto nivel, de transporte público avanzado o de desarrollos multifuncionales. La expansión está limitada por restricciones de uso de suelo y políticas de sostenibilidad ambiental. Estas limitaciones al crecimiento urbano también está siendo extensivo a ciudades como Chengdu, Hangzhou, Nanjing, Wuhan o Chongqing, debido a su rápido crecimiento económico y expansión urbana.

El procedimiento que utiliza la legislación china para frenar el crecimiento de las grandes

ciudades es establecer objetivos de población de hecho máxima en cada ciudad (23 millones en Beijing, por ejemplo), catalogar los terrenos rurales colindantes a la ciudad como protegidos para evitar el desarrollo urbano o comercial garantizando el ecosistema ambiental, priorizar las infraestructuras dirigidas a fomentar el transporte público, limitar el registro de nuevos residentes y planificar la construcción de nuevas ciudades cercanas distribuyendo la actividad económica. Un ejemplo de esto último es la construcción de la nueva ciudad Xiong'an, pensada como ciudad digital y ecológica, a 100 kilómetros de Beijing que se ha diseñado para una población de 2,5 millones de personas.

Estas grandes ciudades tienen una mayor demanda de vivienda debido a su atractivo como centros económicos y culturales y los precios de las viviendas tienden a ser más altos, aunque siguen siendo relativamente estables, en comparación con las ciudades más pequeñas.

En el caso de las ciudades de menos de 2 millones de habitantes hay más flexibilidad para el desarrollo urbanístico, con políticas que buscan promover la construcción de nuevas viviendas y la creación de espacios residenciales para atraer población. Estas ciudades pueden ofrecer terrenos a menor costo y facilitar el desarrollo de proyectos para estimular la economía local.

Estas ciudades con menor población son las que han sufrido la caída de la demanda por la crisis inmobiliaria. La caída de los precios de las viviendas ha sido más pronunciada y la recuperación está siendo más lenta. Estas ciudades dependen en gran parte de la migración interna para estimular la demanda y sostener el crecimiento.

La emigración interna del campo a la ciudad como motor inmobiliario

La emigración interna ha sido un motor clave en la demanda de viviendas en China durante las últimas décadas, impulsada por la migración masiva desde zonas rurales hacia ciudades más grandes en busca de mejores oportunidades económicas. China ha trasladado durante las últimas décadas a millones de personas desde el mundo rural a las ciudades, solo en estos años del siglo XXI la población urbana ha crecido en 500 millones de personas. Este fenómeno ha contribuido a un desarrollo urbano acelerado, especialmente en las ciudades de primer y segundo nivel, y ha influido significativamente en la configuración del mercado inmobiliario.

En estos momentos, el nivel de urbanización de la sociedad china (66,2% de población urbana) es muy inferior al nivel de urbanización de España (80% de población urbana). Es de esperar que este proceso de urbanización continúe a buen ritmo. El sector primario de la economía china representa el 7,1% del PIB nacional, mientras que ocupa al 22,8% de la población activa. Este todavía gran desequilibrio en términos de productividad del sector primario genera necesariamente un traspaso continuo de población hacia el sector industrial y los servicios. Y es este crecimiento del sector industrial y de los servicios el que genera el crecimiento de las ciudades y del sector inmobiliario.

Para que la sociedad china alcance el nivel de urbanización de España aún necesita trasladar a las ciudades a 210 millones de personas. El reto de China es canalizar esta migración hacia las ciudades de segundo y tercer nivel, aunque sean las de primer nivel, las

grandes ciudades, las que tiran de la demanda pero ya han alcanzado un nivel que de superarse afectaría a su sostenibilidad. La regulación de la planificación urbana y del uso del suelo es la herramienta utilizada. No deja de ser interesante el remarcar que el país cuya economía supuestamente se hunde, según la propaganda occidental, por la crisis inmobiliaria, sea pionero en el mundo sacrificando el desarrollo inmobiliario en las grandes urbes en aras de la sostenibilidad ambiental.

El objetivo del XIV Plan Quinquenal (2021-2025) de alcanzar un nivel de urbanización en 2025 del 65% de la población a base de un crecimiento de las ciudades de 10 millones de habitantes por año, ya ha sido superado en 2023 con un nivel de urbanización del 66,2%. Esto representa la principal base del sector inmobiliario. De acuerdo con la estadística de "número total de pisos de edificios terminados por empresas de desarrollo inmobiliario, residencial (unidad)", hasta 2022 (último año publicado), en los últimos 10 años se han construido en torno a 6,5 millones de unidades anuales (con un máximo de 7,6 millones en 2014 y un mínimo de 6 millones en 2020).

La situación hoy de la crisis inmobiliaria

En los últimos días, la prensa china ha destacado los esfuerzos continuos del gobierno para apoyar y estabilizar el sector inmobiliario. Las autoridades han extendido medidas de apoyo financiero que buscan facilitar la finalización de proyectos y entregar propiedades a los compradores, reactivando el mercado. Esta estrategia incluye la posibilidad de prorrogar hasta por un año los créditos que vencen antes de finales de 2024, permitiendo a las promotoras más tiempo para resolver sus problemas de liquidez. Además, se han implementado reducciones en los intereses de las hipotecas existentes, lo que beneficiará a aproximadamente 50 millones de hogares con un ahorro de unos 21.000 millones de dólares. También se ha reducido la cuota inicial necesaria para la compra de segundas viviendas, bajándola al 15%, para incentivar las transacciones y la demanda en el sector.

En conclusión, aunque se mantienen riesgos como la baja demanda en las ciudades más pequeñas y la todavía lenta recuperación de los precios, las perspectivas sobre la evolución de la crisis inmobiliaria en China son optimistas. Las bases económicas de China siguen siendo sólidas, con un mercado grande, robusto y resiliente y las medidas recientes representan un paso en la dirección correcta, aunque todavía pueda ser necesario más apoyo público en el futuro.

CALPU

<https://www.lahaine.org/mundo.php/la-crisis-inmobiliaria-en-china>