



Στα τέλη του 2009 ο κόσμος ανησυχούσε για τη φούσκα στην κινεζική αγορά ακινήτων. Την άνοιξη του 2010 η κυβέρνηση της Κίνας επέβαλε αυστηρούς περιορισμούς στις αγορές ακινήτων και στα στεγαστικά δάνεια. Την άνοιξη του 2011 υποχώρησαν επιτέλους οι τιμές σε εννέα μεγάλες πόλεις του ασιατικού γίγαντα. Προ ημερών η Wall Street Journal σχολίαζε πως «ίσως η φούσκα ακινήτων της Κίνας να έχει εκλείψει» και επισήμανε ότι επί χρόνια οι Κασσάνδρες προέβλεπαν κατάρρευση. Συχνά οι φούσκες κρατούν περισσότερο από όσο περιμένει κανείς. Η εφημερίδα είχε προειδοποιήσει για τις φούσκες του Ιντερνετ και της αγοράς ακινήτων στην Αμερική χρόνια προτού σκάσουν.

Το περίεργο με τη φούσκα της Κίνας δεν είναι η επιβίωσή της αλλά η δυνατότητά της να ξεφεύγει. Για δεύτερη φορά μοιάζει να σκάει. Οι τιμές των ακινήτων άρχισαν να υποχωρούν το 2011, όπως επισήμανε και η WSJ. Το επόμενο έτος, όμως, πήραν και πάλι την ανιούσα. Σήμερα αυξάνονται οι τιμές σε 69 από τις 70 μεγάλες πόλεις για τις οποίες υπάρχουν στατιστικά στοιχεία. Ωστόσο, το πρώτο διμήνο του έτους οι πωλήσεις κατοικιών υποχώρησαν κατά 5% σε ετήσια βάση. Σύμφωνα με τη Nomura, που εκτιμά ότι τα ακίνητα εγκυμονούν συστημικό κίνδυνο για την Κίνα, άλλα στατιστικά στοιχεία σκιαγραφούν μια πιο σκοτεινή εικόνα. Η Nomura εφήρμοσε δική της μέθοδο υπολογισμού με την οποία οι τιμές των ακινήτων έχουν υποχωρήσει κατά 3,8% σε ετήσια βάση, κάτι που δεν έχει συμβεί από τον Φεβρουάριο του 2012. Η πτώση των τιμών θα είναι η φυσική κατάληξη αυτής της φρενιτιδας στην κινεζική αγορά ακινήτων. Σύμφωνα με τη Nomura, στην Κίνα αντιστοιχεί τόσο εμβαδόν ανά άτομο όσο αντιστοιχούσε στην Ιταλία το 2009. Η συμβουλευτική GK Dragonomics εκτιμά πως η Κίνα πρέπει να οικοδομεί περίπου 10 εκατ. κατοικίες ετησίως για να αντεπεξέλθει στον αυξανόμενο πληθυσμό των αστικών κέντρων και στις απαιτήσεις του.

Μέχρι το 2011 ο ετήσιος ρυθμός ανοικοδόμησης στην Κίνα ήταν κατώτερος. Το 2012 τον ξεπέρασε. Στις περισσότερες χώρες αυτό θα αποτελούσε καλή είδηση. Στην Κίνα, όμως, η φρενιτιδα της ανοικοδόμησης θεωρείται οικονομική απειλή και όχι θρίαμβος. Ένας από τους λόγους ανησυχίας είναι πως οι εργολάβοι χτίζουν σπίτια για τους λάθος ανθρώπους, στο λάθος μέρος. Αντί να προσφέρουν κατοικία στον πληθυσμό των αστικών κέντρων που ζει

συνωστισμένος, πολλά σπίτια παραμένουν άδεια και χρησιμοποιούνται ως επένδυση για ανθρώπους που θα ήθελαν υψηλότερες αποδόσεις στις καταθέσεις τους ή δεν εμπιστεύονται το χρηματιστήριο. Μια άλλη ανησυχία αφορά το ενδεχόμενο μιας ραγδαίας κατάρρευσης της οικοδομικής δραστηριότητας, οπότε η Κίνα ίσως προσπαθήσει να προχωρήσει άμεσα σε αλλαγή προσανατολισμού τόσο για το εργατικό της δυναμικό όσο και για τα κεφάλαιά της, ώστε να αποφύγει μια απότομη επιβράδυνση της οικονομίας στο σύνολό της. Η μία ανησυχία θα έπρεπε να αμβλύνει την άλλη. Η οικοδομική έκρηξη της Κίνας έχει δημιουργήσει υπερβολικά πολλά κτίσματα σε ορισμένες περιοχές, ενώ έχει αφήσει άλλες με ελλείψεις. Σχεδόν οι μισοί από τους εσωτερικούς μετανάστες ζουν ακόμη σε εργατικές εστίες ή ακόμη και σε χώρους εργασίας. Στις περιοχές στις οποίες πλεονάζουν τα κτίσματα πρέπει να υποχωρήσουν οι τιμές προκαλώντας ζημιές στους εργολάβους. Εκεί, όμως, όπου χρειάζονται κατοικίες, υπάρχει πεδίο δόξης για περαιτέρω δραστηριότητα των κατασκευαστικών. Η κυβέρνηση έχει ανακοινώσει ότι προτίθεται να δαπανήσει φέτος περισσότερα από ένα τρισεκατομμύριο γουάν στην ανακαίνιση παλαιών και φθαρμένων κατοικιών. Ετσι θα δώσει δουλειά και στους εργολάβους. Έντυπη