

¿Los bienes raíces en China, una burbuja que podría reventar? (El Financiero 25/05/10)

¿Los bienes raíces en China, una burbuja que podría reventar? (El Financiero 25/05/10) Alejandro Garza W. / NSC Asesores Martes, 25 de mayo de 2010 En los últimos meses he leído notas y artículos sobre una burbuja inmobiliaria en China. Resumiendo, nos dicen que en ese país los bienes raíces llevan meses, incluso años, con una especulación increíble, mucho más grande de lo que vimos recientemente en ciudades como Miami, Las Vegas o Phoenix, y en general en Estados Unidos. O aun mayor que en Dubai. A final de cuentas es China y ahí todo es a lo grande. Registros que dan soporte a esta visión apuntan a que hoy en día se están construyendo alrededor de 30 billones de pies cuadrados en espacio comercial; se dice que esto es suficiente para dar un cubículo de 5x5 pies cuadrados a cada hombre, mujer y niño en China, eso es absurdo. La historia nos revela que el máximo de un mercado inmobiliario se hace cuando continúa la construcción en proceso, Dubai o Miami es un claro ejemplo. Los grandes desarrolladores de China están financiándose en Hong Kong a niveles récord y, por supuesto, con tasas de interés muy bajas. La diferencia aquí es que el control de la propiedad no la tiene el banco, sino el desarrollador; luego entonces, el que queda "bailando" es el banco. Suena parecido a lo vivido en 2008, ¿no? Quizás peor. Por lo pronto, el gobierno chino está intentando regular estas operaciones. Primero, forzando a los bancos a prestar menos. Segundo, obligando a que sus reservas sean mayores, hasta 17 por ciento. También los requerimientos de enganche a la propiedad son mayores, así como que están subiendo las tasas de los mismos créditos. Incluso hay una tasa impositiva a la venta de la propiedad. Mismas medidas que se empezaron a hacer en Estados Unidos, lástima que llegaron tarde. Esperemos que aquí sean suficientes, que estén en tiempo y, por supuesto, que no tengan el mismo desenlace. Muchos analistas creen que esas medidas son suficientes para controlar este movimiento. Que el gobierno chino está en control de esta situación y que incluso al mismo gobierno le interesa continuar con esta situación. A final de cuentas, a qué gobierno no le gustaría crecer a niveles superiores a 10 por ciento. Son y han sido la envidia del mundo en los últimos años. Si, China es una economía controlada, pero aun así es muy difícil dominar las leyes económicas y de mercado, lo que todos sabemos es que una burbuja que sigue y sigue eventualmente revienta y mientras más grande es, revienta más fuerte. Una burbuja empieza en gran parte con un exceso de liquidez o un fácil financiamiento, y ahí comienza la especulación. Cuando el especulador no consigue financiamiento o se seca la liquidez, "para continuar con el juego" los precios se derrumban. Por supuesto, no hay compradores porque simplemente todos están con el mismo problema. Aquí empiezan los default y las quiebras, así es como funciona el ciclo. Lo que tendremos que seguir muy de cerca es el nivel de inflación en China, ya que éste es un indicador importante y mide el exceso de liquidez; por lo pronto, el gobierno está tomando medidas para controlarlo, hay que estar muy pendientes. El anterior reporte no representa necesariamente la opinión de NSC Asesores. Esta información no debe ser tomada como recomendación ni base para cualquier decisión de inversión. Las elecciones deben hacerse después de un análisis completo de riesgos y oportunidades.