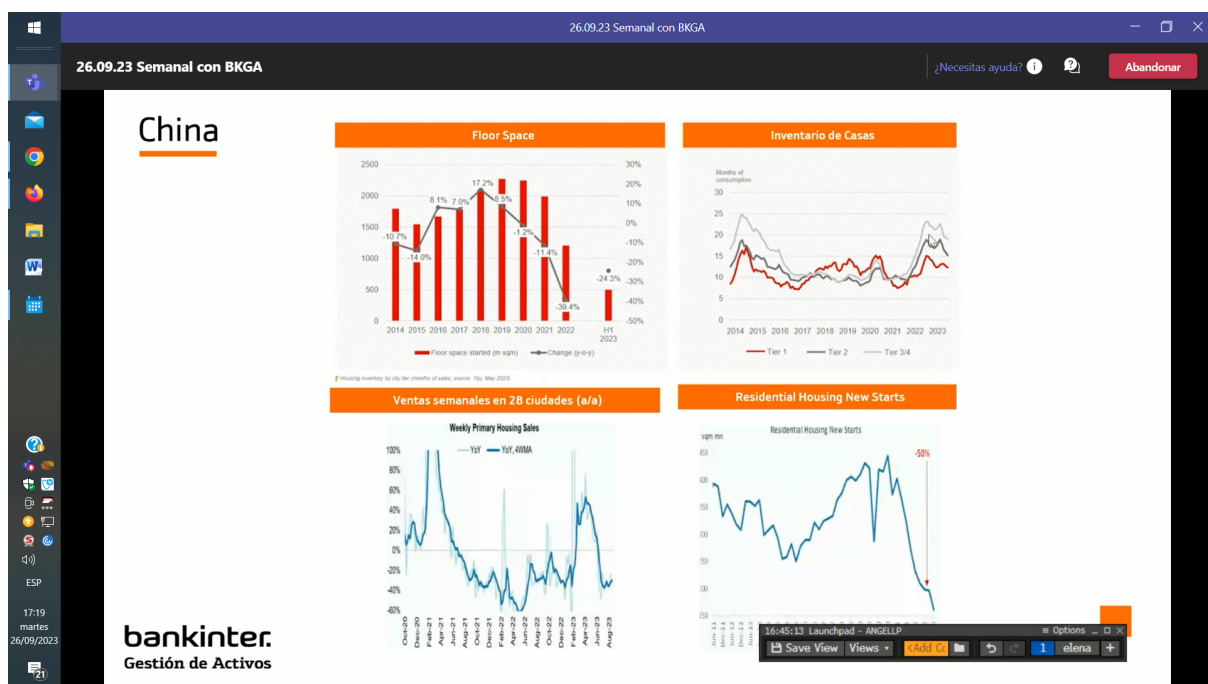


“ China tiene un grave problema. El sector inmobiliario en pleno está colgando de un hilo y, de caerse, podría arrastrar al sistema financiero “.

Este es el resumen de lo que escribe la mayor parte de la prensa occidental. ¿Es cierto? Si... y no. Veamos.

Las razones para el pesimismo son ahora muy evidentes, la China de hoy se encuentra en una situación parecida a como estaban España o EE.UU en el año 2009. Explosión de burbuja inmobiliaria y previsible quiebra de bancos. Ambos países salimos de esta situación, ellos muy rápido y nosotros muy lento, pero salimos.



¿ Por qué no creo que veamos una corrida bancaria clásica o una implosión del sistema financiero Chino? por varias razones y por una muy importante:

1. Parece claro que sobran un montón de casas en China, aunque no es algo uniforme para todo el país. Recordad que China son 3 Europas y, por tanto, habrá zonas que se parezcan a Alemania o Austria y otras a España. A pesar del parón en el sector de la construcción que esperamos, la economía China seguirá creciendo alrededor de un 5% al año. Es un crecimiento con el que mucha gente se gana muy bien la vida.
2. Los requisitos para obtener hipoteca en China son estrictos, incluyen adelantar un 40% del precio, los bancos o promotores no financian el 90 o 100% del precio del inmueble, exigen adelantos muy fuertes para sellar la venta y financiación del resto. Esto quiere decir que los pisos han de bajar mucho más de precio para que sus propietarios decidan no pagar la hipoteca. Cuando en 2008 empezaron a bajar los pisos en Occidente muchos se declararon insolventes porque no querían pagar 100 por una casa que valía 80, 70 o 60. Era claramente un buen negocio dejar de pagar ya que ellos sólo habían puesto un 10% de su bolsillo.
3. Cuando las autoridades Chinas advirtieron el problema iniciaron un control de precios para que no se reflejara a la vez la bajada del valor de los inmuebles. Poco a poco están relajando dichos controles para que bajen los precios y se vaya liberando inventario vía ventas. Parece estar funcionando aunque es una política muy peligrosa.
4. La tasa de ahorro bruto (privado + público) chino es alta, alrededor del 40% del PIB, frente al 18% de EE.UU o el 29% de Alemania o 22% España. Este ahorro representa un colchón para los ciudadanos y también para los bancos.



5. La tasa de morosidad hipotecaria es muy baja, los ciudadanos siguen pagando sus créditos. La tasa de paro sigue siendo baja también, en Julio fué del 5,3%.
6. El Gobierno tiene amplio margen jurídico para rescatar bancos, ya que los bancos son del Estado. El Banco Central Chino está a las órdenes del gobierno, no es un ente independiente como pretenden ser la Reserva Federal o el Banco Central Europeo.
7. La deuda de promotores y bancos la tienen contra acreedores Chinos. No buscaron dinero del exterior para financiar estas promociones. Esto significa que el Banco Central puede comprarla expandiendo su balance porque los acreedores no tendrán reparos en aceptar yuanes.

El as en la manga del Gobierno.

La política que ha decidido llevar a cabo el Presidente Xi Jin Ping hasta ahora ha sido básicamente la de esperar y ver:

- Está dejando que vayan quebrando promotoras y constructoras sin rescatar a nadie.

- Riñó a la población diciendo que “las casas son para vivir y no para especular”
- Adoptó medidas para fomentar la inversión en bolsa y otros activos para dar una alternativa a los inmuebles.
- Ha dejado que los entes regionales, parcialmente culpables del problema, se las arreglen en sus territorios, viendo reducidos enormemente sus ingresos. No podrán invertir en infraestructuras y otros proyectos cómo solían.

Pero tal y como hemos visto en los puntos 7 y 8 es claro entonces que el Gobierno puede convertir esta deuda “semi privada” en pública comprándola. Una vez la tenga emite deuda a largo plazo y pega la patada hacia adelante tal y como hicimos en Occidente. A esto los expertos lo llaman programas de Quantitative Easing.

Esto limpiaría los balances de constructoras, promotoras y bancos.

Se trata de tragarse un sapo y digerirlo poco a poco. Es un sapo porque los ciudadanos ven cómo el Estado protege a los que se equivocaron, a los que fueron demasiado avariciosos. No es este es un mensaje que el partido comunista Chino vea edificante, además tiene efectos secundarios a largo plazo. Veremos si Xi al final quiere hacerlo.

Futurología, dos escenarios:

- 1. Xi da órdenes de comerse el sapo.** La economía vería una recuperación similar a la de EE.UU. Se recupera la confianza, las bolsas suben y nosotros ganamos dinero rápido.
- 2. Xi decide dar una lección.** Deja que la limpieza se haga de forma natural, más lenta y sana. Previsiblemente habría un parón de consumo de las familias como consecuencia del mayor ahorro preventivo por la pérdida del valor de sus pisos. La gente suele gastar menos tras una decepción económica como la que están sufriendo estas familias y empresas. En este caso la recuperación de los fondos sería más lenta, aunque igualmente positiva.

Poco a poco los ciudadanos Chinos despertarán de la pesadilla, se darán cuenta de que han perdido años de ahorros y sacrificios pero no tendrán más remedio que salir adelante de la misma forma que España salió de su crisis inmobiliaria, apretándose el cinturón, reduciendo salarios y vendiendo fuera lo que no se pueda consumir dentro. No tengo dudas de que lo conseguirán. Ya son líderes en coches eléctricos, placas solares, baterías y se están acercando en semiconductores. El futuro es suyo y nosotros vamos a aprovecharnos.

Un abrazo.

www.lluissegui.com