

La Bolla Immobiliare cinese: restrizioni normative e ricerca di nuovi spazi

Il real estate rappresenta il principale target degli investimenti privati, soprattutto nei periodi di sfavorevoli congiunture economiche: la Cina non fa eccezione a questa regola.

In vista delle Olimpiadi del 2008 il Governo Cinese aveva eseguito migliaia di sfratti espropriativi per demolire le piccole abitazioni che circondavano le principali città cinesi. Ogni giorno migliaia di appartamenti venivano commerciati sulla carta; la gente era indotta a vendere la casa ed utilizzare il ricavato per l'acquisto a leva - cioè indebitandosi con un mutuo - di altri appartamenti.

Oggi nelle metropoli cinesi circa il 75% dei prestiti erogati è destinato al settore immobiliare: la quota finanziata dei progetti immobiliari è pari all'80% dei valori presunti di vendita mentre i mutui rappresentano il 48% dei crediti a medio e lungo termine erogati dagli sportelli locali. Se scoppiasse la bolla immobiliare gli istituti di credito cinesi, schiacciati da un carico di sofferenze, sarebbero costretti a scegliere di salvare o i finanziamenti erogati ai costruttori o i mutui concessi agli acquirenti.

Pertanto il Governo di Pechino ha adottato misure (1) per favorire la costruzione di abitazioni popolari destinate ai contadini ed alle persone più povere e (2) per limitare l'acquisto di immobili da parte della middle class cinese e degli stranieri.

(1) Il Governo di Pechino ha stanziato 9,3 bilioni di USD a favore delle autorità locali per il finanziare la costruzione di case destinate a coloro che hanno un reddito familiare inferiore a 27,600 RMB annui (circa 4 mila USD). La Municipalità di Shanghai ha annunciato la costruzione di 1,2 milioni di **case popolari** in aree decentrate, mentre Chongqing prevede che nei prossimi 3 anni saranno costruite low-income apartments su un'area complessiva di 40 milioni di metri quadrati.

(2) Il secondo strumento utilizzato per calmierare i prezzi nel settore real estate consiste nel **limitare le possibilità di acquisto di immobili da parte degli stranieri**, attraverso le *Opinions on Market Access and Administration of Foreign Investment in Real Estate Market* a (emanate nel 2007 e modificate nel 2010) che, non essendo una vera e propria Legge, lasciano libertà alle Municipalità di adeguarvisi o meno.

Due le novità delle *Opinions*.

La prima riguarda le persone fisiche: solo gli stranieri che abbiano risieduto in Cina per motivi di lavoro o di studio per più di 1 anno possono acquistare un bene immobile. In mancanza di tale requisito la *Real Estate Authority* rifiuta la registrazione del contratto e nega il *real estate certificate* che secondo il Diritto Cinese trasferisce la proprietà del bene immobile.

La seconda novità concerne le società straniere (FIE o WOFE): l'immobile può essere acquistato per uso commerciale solo se la società straniera abbia in Cina una stabile "presenza commerciale".

Il **15 Novembre 2010** il Ministero Cinese per lo Sviluppo Urbano ha annunciato che le possibilità di acquisto di beni immobili in Cina da parte di persone fisiche o società straniere sarà soggetto ad ulteriori restrizioni rispetto alla disciplina su descritta nelle *Opinions* del 2010.

I cinesi, facendo uso del loro tradizionale pragmatismo, si sono quindi dati da fare per trovare nuovi terreni edificabili.

Merita di essere segnalata l'iniziativa presa la settimana scorsa dalla Municipalità di Shanghai (tra le città più colpite dai problemi legati all'urbanizzazione): in base ad una nota pubblicata dal Burial Department tutti coloro che venderanno il terreno in cui sono sepolti i loro defunti riceveranno dal Governo locale una somma di denaro.

E' stata inoltre pubblicata una circolare che esorta gli abitanti di Shanghai a tornare alle "origini" e celebrare i funerali disperdendo le ceneri del caro estinto in mare. Per coloro che opteranno per questa procedura, le spese funerarie saranno pagate interamente dalla Municipalità che garantirà anche una piccola somma di denaro.

Ogni cimitero sarà dotato di una lapide in cui verranno trascritti i nominativi di coloro che sono stati "sepolti" in mare.

Se ad una prima lettura queste iniziative possono far sorridere, è indubbio che celano una notevole preoccupazione del Governo legata alla incapacità di soddisfare la "fame di terre edificabili".

Avv. Giampaolo Naronte e Avv. Claudia Spriano

Studio Legale Zunarelli e Associati
Milano, Via Visconti di Modrone n. 6
Tel. 02-39680538 email: claudia.spriano@studiozunarelli.com
Shanghai, Changle Road, The Center, Shanghai (PRC)
Tel. 0086-21-51166888 email: giampaolo.naronte@studiozunarelli.com