

El tiovivo de la industria inmobiliaria

Tiempo de lectura: 2 min.

[Beatriz De Majo](#)

Dom, 20/08/2023 - 20:13

Cuando el gigante de la construcción Evergrande aseguró frente a la prensa el año pasado que había ya conseguido un acuerdo para reestructurar su deuda, todos pensaron que lo peor había ya pasado.

El sector de la construcción inmobiliaria que halaba buena parte de la economía china durante al menos dos décadas había estado creciendo exponencialmente, pero su estabilidad dependía del acceso a fuentes de financiamiento abundantes y de una demanda sólida y creciente. Con el gigante de nuevo sobre sus pies, las perspectivas del país entero mejorarían. El coloso de lo inmobiliario había estado ahogado por sus deudas y poniendo en jaque a sus 200.000 empleados directos y a más de 3,8 millones de puestos de trabajo indirectos.

En el año 2020 el acceso al financiamiento que hasta entonces había sido a fácil – salvo otro episodio de control gubernamental en 2018- había sido restringido. La consecuencia fue inmediata: una crisis de confianza unida al declive económico originado por de la pandemia se instaló en el país. La demanda del sector se vino al suelo y Evergrande no pudo seguir vendiendo unidades al mismo ritmo.

El panorama del sector lucía en calma aunque ya el país había asumido que todo el sector de la vivienda tenía enfrente un periodo de muy lento desarrollo. Hasta que la semana pasada otra gigantesca empresa del sector disparó las alarmas. Country Garden está mostrando serias dificultades de liquidez y de nuevo es la baja demanda de apartamentos lo que la pone en jaque, otra consecuencia de la contracción económica que experimenta China. Sus pérdidas del semestre pudieran alcanzar hasta 7.000 millones de dólares y no pudo pagar el cupón de sus bonos en el mercado internacional por 25 millones de dólares.

Las cifras son estas: las ventas de la empresa cayeron 35% en el comparativo de los primeros 7 meses de este año con los de 2022. Solo en julio la empresa promotora vendió 60% menos que el año pasado y 78% menos que en 2021. Country Garden

debería entregar este año 700.000 nuevas unidades a ciudadanos que las esperan para mudarse y debe hacer frente a vencimientos de pagos de gran calado de su deuda global en los meses que vienen. La incertidumbre acerca de la capacidad de su gerencia financiera de manejar esta situación le ha valido una rebaja importante en su calificación bursátil.

El caso es que otra vez en China todos contienen la respiración. El gobierno anunció, ante la coyuntura que venía venir, una serie de medidas como multimillonarias líneas de crédito de bancos estatales, pero contener el descontento de la población se hace cuesta arriba. La construcción de viviendas representa 7,5% del PIB nacional, pero además impacta todos los rubros de la economía.

Es que en China adquirir una vivienda no solo es una inversión a la que todo ciudadano aspira. Para formar familia es imprescindible contar con una vivienda propia y ella se prepaga al promotor antes de su construcción. La paralización de un sector como éste genera problemas sociales de envergadura que no solo se mide en los puestos de trabajo que genera sino en la intranquilidad social que es capaz de provocar.

Xi, en el Gran *Palacio* del Pueblo de Pekín, no debe estar durmiendo tranquilo.

<https://www.analitica.com/opinion/el-tiovivo-de-la-industria-inmobiliaria/>

[ver PDF](#)

[Copied to clipboard](#)