

Focus

La parola all'esperto*

JENNY GAO SULLA BOLLA DEGLI ASSETS

La bolla degli assets e l'ampia espansione delle banche, una politica monetaria moderatamente rilassata è opportuna?

di Jenny Gao

Il 4 dicembre, tre lotti di terra che si trovano nei pressi dei siti Olimpici a Pechino sono stati venduti all'asta, creando un nuovo "signore della terra", la China State Construction International Co. Questa State-owned enterprise (SOE), attualmente quotata al listino di Hongkong, si è aggiudicata i tre appezzamenti sborsando circa 480 milioni di euro, approssimativamente tra i 1800 e i 2000 euro al metro quadro, cifra che raggiunge o addirittura supera i prezzi di vendita degli edifici residenziali e commerciali. A Pechino, ancora una volta, si assiste al fenomeno della "farina più cara del pane", proprio come accadeva nel 2007.

Questo fa venire in mente, che negli ultimi sei mesi, R&F Properties si è accaparrato il N.10 di Guangqumen per più di 100 milioni di euro, con il risultato che il prezzo degli appartamenti circostanti è cresciuto in soli cinque giorni di 100 euro al metro quadro. Nell'intero 2009 si prevede che il prezzo medio degli edifici ad uso commerciale e residenziale nel mercato immobiliare pechinese aumenti più del 50% rispetto al 2008, e che anche il volume delle vendite raddoppi rispetto all'anno precedente.

Tuttavia, questo fenomeno non si verifica soltanto a Pechino, poiché anche in una città di seconda fascia come Harbin (capitale della provincia della Heilongjian, nel Nord-est della Cina) nuovi "signori della terra" infilano un record dietro l'altro, provocando una rapida ascesa della linea rossa sul grafico dei prezzi del mercato residenziale e commerciale dell'intero Paese. La bolla di assets oramai è una verità inconfutabile.

Al contempo, il forte ribasso del mercato azionario di fine novembre è strettamente correlato all'impulso finanziario su larga scala degli stock bancari. Tutte le grandi banche negli ultimi dieci giorni di novembre hanno consegnato alla China Banking Regulatory Commission (CBRC) una previsione di aumenti di capitale pari a circa 30 miliardi di euro per l'anno prossimo

(il 2010). Ma non solo, anche le banche di media e piccola dimensione si prevede contribuiranno ad aumentare la domanda di nuova "equity" anche se rimane difficile fare una stima complessiva.

Il terzo rapporto trimestrale pubblicato dalle banche quotate in borsa rivela che, rispetto all'inizio dell'anno, il capital adequacy ratio (CAR) relativo alla fine del terzo trimestre è complessivamente diminuito. Soltanto nei primi tre trimestri del 2009, i prestiti elargiti dalle banche superavano gli 8.67 mila miliardi di yuan (circa 867 miliardi di euro), mentre nel corso del 2007 e del 2008, la quantità di crediti complessivamente erogati dalle banche si era rispettivamente attestata a 3.6 e 4.9 mila miliardi di yuan e ciò, in parole povere significa, che i primi tre trimestri del 2009 hanno già superato la somma dei due anni



precedenti. Non si può non riconoscere che la fame di capitali delle banche e questo flusso di crediti non siano correlati.

Il nocciolo della questione è quanto dovranno crescere i crediti nel corso del prossimo anno (il 2010)? Con il piano di stimolo economico da 4 mila miliardi di yuan, la porzione di investimenti a carico del governo nel 2009 ha già raggiunto il 70%, l'anno prossimo il restante 30% necessiterà del sostegno creditizio delle banche. Un'economia reale dipendente dal finanziamento bancario non può sopportare un credito che crolla improvvisamente. Tuttavia se si continua a mantenere un livello di crediti come quello di quest'anno, i problemi relativi ai non-performing loans e al CAR si aggraveranno pesantemente. Quindi è necessario frenare le cessioni dei crediti stessi.

Da un'altra parte, secondo quanto emerge da uno studio a cura della Huifeng, il Purchasing Managers Index (PMI) dell'industria manifatturiera cinese alla fine di novembre era pari a 55,7, in aumento rispetto al valore di 55,4 registrato a ottobre. E sempre nel mese di novembre la quantità di nuovi ordini continuava a crescere ininterrottamente da otto mesi. Le vendite destinate all'export delle industrie manifatturiere cinesi nel mese di novembre erano in aumento, registrando un nuovo picco rispetto a marzo 2005.

I segnali della ripresa si stanno pian piano manifestando, la bolla dei capitali non ha smesso di gonfiarsi, e l'eccessiva erogazione di crediti da parte delle grandi banche ha già minato i profitti accumulati in tanti anni e ha vanificato gli sforzi; tutto questo richiede una nuova politica monetaria.

di **Jenny Gao**

Partner del Fondo Mandarin

Traduzione dal cinese a cura della Redazione di AgiChina24

*Anticipiamo un editoriale della **rubrica “La parola all’esperto”** che AgiChina24 proporrà ai lettori **a partire da gennaio 2010**. La rubrica avrà un aggiornamento settimanale e ospiterà gli interventi di professionisti ed esperti italiani e cinesi che si alterneranno proponendo temi di approfondimento nelle varie aree di competenza, dall'economia alla finanza, dal diritto alla politica internazionale, dalla cultura a costume&società. Jenny Gao curerà per AgiChina24 la rubrica di finanza.

Jenny Gao è Partner del Mandarin Capital Partners a Shanghai (www.mandarincp.com). È responsabile di due operazioni sull'asse Italia-Cina, tra cui Zoomlion-CIFA che rappresenta il più grande investimento cinese nel settore industriale italiano. Entrata a far parte del team del Mandarin Capital Partners nel 2007, Jenny Gao vanta più di 11 anni d'esperienza nell'ambiente finanziario internazionale. In passato ha ricoperto il ruolo di Vice-Direttore del Business Department della Export Import Bank of China. Prima di questa carica, aveva rivestito il ruolo di country manager e loan officer, gestendo vari progetti nei settori manifatturiero, dell'energia e delle telecomunicazioni in vari paesi dell'Asia e dell'Africa, incluse diverse operazioni di M&A cross-border. Jenny Gao ha conseguito una laurea con lode in Finanza presso l'Università di Economia e Business Internazionale di Pechino e un MBA sempre in Finanza presso l'Università Cinese di Hong Kong. Ha inoltre frequentato l'Executive Program of Corporate Restructuring, Mergers and Acquisitions (CRMA) della Harvard Business School e l'Executive Program of Mergers and Acquisitions della Wharton Business School nel 2008 e l'High Potential Leadership and Private Equity and Venture Capital nel 2009. Madrelingua cinese, parla fluentemente inglese.



[Stampa](#)



[Invia ad un amico](#)