

ALBERTO FORCHIELLI Il fondatore di Mandarin Capital: "Il sistema tiene il governo ha fatto saltare il settore immobiliare, ora la nazionalizzazione"

“Pechino eviterà il disastro ma gli investitori privati non rivedranno i loro soldi”

L'INTERVISTA

«Il governo cinese non può far altro che intervenire. Ecco perché non sarà un'altra Lehman Brothers». Il crac di Evergrande, uno dei maggiori costruttori cinesi, si avvicina sempre più. I 309 miliardi di dollari di debito della società riportano al 15 settembre 2008, quando a gambe all'aria andò la quarta banca di Wall Street. Era l'apice della crisi dei mutui subprime. Ora tocca al mercato immobiliare cinese. Ma, come fa notare Al-

berto Forchielli, numero uno di Mandarin Capital, il paragone con Lehman regge fino a un certo punto.

Già nel 2012 si parlava delle città fantasma della Cina, come Ordos, in Mongolia interna. E si era discusso del ruolo di China Vanke, China Overseas ed Evergrande, fra i maggiori costruttori immobiliari. Cosa è successo?

«È accaduto che il governo mesi fa è intervenuto, ha imposto un forte vincolo ai mutui e ha introdotto misure per rallentare l'aumento dei prezzi nel settore immobiliare. Questo perché in al-

cune città di prima fascia i prezzi erano andati alle stelle. Parliamo dei 20 mila euro al metro quadro di Shenzhen, per esempio. Di contro, nelle città minori, di seconda, terza o quarta fascia, è continuato questo eccesso incredibile di costruzioni senza che si trovasse occupanti. Però sostanzialmente è stata la politica del governo che ha dato il "la" a questo fenomeno».

Quindi ci sono altre realtà a rischio?

«Come Evergrande, tutti gli altri dieci grandi costruttori sono messi malissimo in Cina».



ALBERTO FORCHIELLI
NUMERO UNO
DI MANDARIN CAPITAL



I prezzi alle stelle frenavano le giovani coppie e la politica delle nascite, così il governo è intervenuto

La grande questione ora sono le obbligazioni di Evergrande. Ce ne sono dieci che scadono da qui al giugno 2025. Molti obbligazionisti sono banche straniere. Cosa potrebbe succedere loro?

«Bisogna sicuramente aspettarsi una ristrutturazione e una nazionalizzazione di Evergrande. Sul fronte delle banche e dei fondi d'investimento stranieri, possono già dire addio al capitale investito. Sono quelli che saranno penalizzati più di tutti».

Come mai?

«Perché alla Cina non interessa alcunché delle banche straniere».

E da un punto di vista sistemico, bisogna essere preoccupati?

«Non vedo grossi rischi, perché il sistema è molto più forte, più solido, in Cina. La banca centrale non è indipendente, il parlamento di fatto non esiste perché il potere legislativo ed esecutivo sono saldati fra loro, gli istituti bancari sono tutti del governo, quindi il sistema può reagire in modo immediato».

Come mai l'Occidente si è accorto così tardi di quello che sta succedendo?

«In realtà i timori esistevano da tempo. I celebri 65 milioni di appartamenti fantasma dovevano finire. Il colpo finale? Lo ha dato il governo cinese, preoccupato dal rincaro degli alloggi. Specie per una questione demografica. Le giovani coppie non acquistano più case».

Perché costano troppo...

«Esatto. Ma così facendo le persone non fanno il secondo o terzo figlio. E così si è stoppata la speculazione immobiliare. La battaglia, in Cina, è contro la demografia calante, fattore che ha sacrificato il settore immobiliare».

Analogie e differenze con Lehman?

«Le differenze sono evidenti, come abbiamo visto. Ciò che preoccupa è l'enorme massa di persone coinvolte. Solo in Cina parliamo di almeno 200 milioni di persone, fra detentori di bond e di prodotti finanziari. Numeri impressionanti, e che fanno preoccupare il governo di Pechino». F.GOR. —