

→ US\$ 300 bilhões (por volta de R\$ 1,4 trilhão).

Assim como o setor que havia sido o motor da China, a Evergrande claudicou por dois anos depois de deixar de honrar o que devia aos investidores. Sem dinheiro, a empresa tentou passar alguma confiança de que seus apartamentos continuavam sendo um bom investimento, e que o mercado certamente se recuperaria, como havia feito durante as recessões anteriores.

A retração, porém, que já é a mais longa já registrada no país, não está apenas se arrastando. Está se acelerando. Em 2023, as vendas de moradias na China caíram 6,5%. Somente em dezembro, as vendas recuaram 17,1% em relação ao ano anterior, de acordo com o Dongxing Securities, um banco de investimentos chinês.

Os aportes em novos projetos também desaceleraram. O mercado imobiliário recuou 9,6% no ano passado. "O mercado ainda não chegou ao fundo do poço", disse Alicia Garcia-Herrero, economista-chefe da região Ásia-Pacífico do banco Natixis. "Ainda há um longo caminho a percorrer."

No ano passado, mesmo com a expectativa de que a econo-



## Ladeira abaixo

Em 2023, as vendas de moradias na China caíram 6,5%. Só em dezembro, as operações recuaram 17,1% em relação ao ano anterior

mia da China se beneficiaria da demanda reprimida dos consumidores após o levantamento das restrições da pandemia, o mercado imobiliário pesou sobre o crescimento. O setor imobiliário representa cerca de um quarto da economia chinesa.

**ESTAGNAÇÃO.** O setor imobiliário começou a estagnar depois que o governo chinês, preocupa-

do com uma bolha imobiliária e seu impacto sobre o sistema financeiro, lançou, em 2020, uma série de regras com o objetivo de conter o excesso de empréstimos das incorporadoras imobiliárias. Sem acesso fácil a crédito, as incorporadoras tiveram dificuldades para pagar os empréstimos e concluir a construção de imóveis que foram vendidos antecipadamente.

A Nomura Securities, empresa japonesa de serviços financeiros, estima que ainda existam 20 milhões de unidades de casas pré-vendidas esperando para serem concluídas, o que exigiria um financiamento de USŞ 450 bilhões. Agora, a China voltou atrás em muitas dessas restrições. Os órgãos reguladores financeiros estão pedindo aos bancos que emprestem mais às incorporadoras imobiliárias.

No começo de fevereiro, Xiao Yuanqi, vice-diretor da Administração Nacional de Regulamentação Financeira da China, disse que as instituições financeiras do país tinham "uma responsabilidae inevitável de fornecer um forte apoio" ao setor imobiliário. Os bancos não devem cortar imediatamente os empréstimos a projetos problemáticos, mas devem encontrar manei-

nês) e o órgão regulador financeiro da China disseram que permitiriam que algumas incorporadoras usassem empréstimos bancários para propriedades comerciais para pagar outros empréstimos ou títulos.

ras de apoiá-los, estenden-

do o prazo para o pagamento dos empréstimos ou lan-

çando fundos adicionais, acrescentou Xiao.

Também em fevereiro, o PBoC (o banco central chi-

## No vermelho

Justiça de Hong Kong já determinou a liquidação da Evergrande, cuja dívida é de R\$ 1,4 tri

Desde 2021, mais de 50 empresas imobiliárias chinesas deixaram de pagar suas dívidas, incluindo as duas empresas que já dominaram o mercado imobiliário do país: Evergrande e Country Garden. Antes a principal rival da Evergrande na liderança do setor, a Country Garden se tornou inadimplente em outubro.

A situação da empresa piorou porque suas vendas entraram em colapso. A Country Garden disse que as pré-vendas de apartamentos inacabados, um importante indicador de receita futura, caíram pelo nono mês consecutivo em dezembro, para 6,91 bilhões de yuans (R\$ 4,7 bilhões). Essa queda foi de 69% em relação ao ano anterior. No segundo semestre de 2023, as pré-vendas caíram 74% em relação ao ano anterior.

SOCORRO. Larry Hu, economista-chefe do Macquarie Group para a China, disse que a queda no setor imobiliário foi "autorrealizável", porque os problemas de dívida das incorporadoras mantiveram os compradores afastados e pressionaram as vendas de casas, enquanto a escassez de novos negócios apenas aprofundou os problemas financeiros dessas empresas.

"A principal coisa a ser observada em 2024 é se e quando o governo central intervirá e assumirá a responsabilidade principal de interromper o contágio", escreveu Hu. Ele disse que as autoridades chinesas poderiam socorrer o setor, da mesma forma que o governo dos EUA interveio durante a crise financeira global com o Troubled Asset Relief Program (Programa de Alívio de Ativos Problemáticos), o Tarp. •

ESTE CONTEÚDO FOI TRADUZIDO COM O AUXÍLIO DE FERRAMENTAS DE INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL E REVISADO POR NOSSA EQUIPE EDITORIAL.

## Nem o fim de regra para barrar especulador ajuda vendas

estadaodigital#wsmuni

SEUL

Quando a China começou tentar esfriar o setro imobiliário, alguns anos atrás, uma das medidas adotadas foi limitar a compra de casas por especuladores. Foi exigido que os compradores de casas dessem grandes entradas, desencorajando as pessoas a comprar propriedades adicionais.

Em plena crise, porém, Suzhou, uma cidade no leste do país, suspendeu a maioria de suas restrições à compra de imóveis, removendo os limites do número de casas que uma pessoa pode comprare dispensando quaisquer requisitos de residência, informou a mídia estatal.

No entanto, mesmo a flexibilização das regras não ajudou a elevar o mercado. Os empréstimos hipotecários pendentes na China caíram 1,6% no ano passado em relação a 2022, um ano em que as empresas e os residentes de muitas cidades ainda estavam enfrentando o confinamento da pandemia.

De acordo com a revista de negócios chinesa *Catxin*, essa foi a primeira queda em quase duas décadas. As hipotecas vinham crescendo mais de 10% ao ano até 2021.

## Crédito

Empréstimos hipotecários pendentes na China caíram 1,6% no ano passado em relação a 2022

Um motivo persistente de preocupação para alguns possíveis compradores de casas continua sendo a grande quantidade de apartamentos inacabados e pré-vendidos. Durante anos, os compradores de casas concordavam em comprar novos apartamentos e começavam a pagar uma hipoteca anos antes de as unidades serem construídas. Isso causou um tumulto quando algumas incorporadoras suspenderam a construção de apartamentos pré-vendidos porque não tinham fundos para pagar empreiteiros e construtoras.

a