

[Transcript] Dagens Eko / Kinas bostadskris hotar världsekonomin

Björn, om Kinas bostadsmarknad helt krassar, vad skulle det hända då?

Det skulle påverka hela världsekonomin.

Det här är dagens eco med Robin Olin. Idag om i Kinas bostadskris hotar världsekonomin.

I november 2021 samlas Arya bostadsköpare vid huvudkontoret för det kinesiska fastighetsbolaget Evergrande.

Ett av världens största med över 200 000 anställda.

De tar sig in i receptionen i den höga glasbyggnaden och ropar, ge tillbaka våra pengar.

En kvinna i röd klänning bryter ihop på det blankpolerade marmorgolvet framför en vakt.

Vi sålde allt vi har för att köpa en bostad från Evergrande, säger hon gråtandes.

Om ni inte ger tillbaka mina pengar tänker jag hoppa från ett högt hus.

Evergrande's crash 2021 sänder också chockvågor globalt.

Försöken att omstrukturera bolaget går dåligt.

I dag har vi nya headlines om Evergrande.

Evergrande är en uppdatering.

Ja, det är det senaste dag som Evergrande fanns för USA, 15 bankröpsse.

I augusti år kommer nyheten att de är bankrutt och fler stora fastighetsjätar i Sina verkar nu stå på tur.

Nu är en annan company också bäst att gå under.

Den världens största ekonomin var säkert att komma och röra sig tillbaka, men nu ser det ut som en ganska skära.

Gäst Björn Djurberg, Kina-korespondent.

Björn, jag tänker att vi ska gå igenom det här.

Hur den kinesiska fastighetsmarknaden blivit ett problem som man ser i förlängningen och så kan komma och påverka oss andra i världen.

Vad börjar den historien?

Sagan tar sig börja på 1990-talet, för då börjar man liberalisera fastighetsmarknaden.

Folk får möjlighet att köpa loss sina lägenheter och privat, ungefär som det var i Sverige.

Det byggs väldigt mycket nya bostäder för att kina urbaniseras, folk flyttar in för landsbygden och ekonomin går på över.

Som ekonomin öppnade till världen, fanns companyer flyttade till Kina för att bygga fabriker och ta tillväxten av övriga labor.

Och det är här då bolag som de här Evergrande kommer in i bilden, eller?

Ja, precis. Evergrande är ett av de här bolagen som bildas i Vevan i Shenzhen.

Den här tech-hubben som du har blivit på 40 år från en fiskeby till en multimång-miljonsstad mitten mot Hongkong.

Det här är en tillståelse. Det är en tillståelse.

Och precis som Shenzhen växer Evergrande snabbt, pengarna rullar in, och man växer på alla hållokanter.

I 2010 köper man till exempel den lokala proffsklubben Guangzhou FC för 100 miljoner yuan.

Det är fotboll alltså.

Ja, man pumpar in pengar i klubben som också blir den mest framgångsrika i Kina då och vinner den högsta ligan sju år i rad.

It's the day when the champions of China in Guangzhou Evergrande become kings of a continent.

Och Evergrande, alltså på svenska, det är väl ungefär för alltid stort eller nåt sånt.

Hånda.

Hånda, betyder det samma sak?

Ja, men det skulle jag säga. Det går överkättare ungefär så och det är väl kanske lite ironiskt då, nu vet vi hur det blev.

Men det låter ju då som att fastighetsbranschen i Kina under den här tiden bara pekar spikrakt uppåt.

Så är det verkligen och jag minns under den här tiden att det talades ju om att den kinesiska bostadsmarknaden som en bubbla som aldrig spricker.

Priserna kan bara gå uppåt och vet vi ju att det kanske är definitionen av en bubbla när man talar om det på det priset.

Men det var som att Kina var ett undantag. Det skulle inte spricka i Kina.

Och tittar man på utvecklingen egentligen så har det ju inte varit spikerakt uppåt.

Finanskrisen 2008 till exempel, kommunistpartiets lösning på det var att bygga sig ur den krisen.

Och det byggdes ju otroligt mycket med lånade pengar och det funkade ju då.

Men det som händer är att den här expansionen som sker efter 2008, finanskrisen, den blir svår att stoppa.

Man skapar ett typ av monster som myndigheterna försöker reglera genom åren.

Men där fastighetsbranschen har växt så mycket så att den blir too big to fail brukar man ju ta den på engelska.

Att den är så stor och viktig att den inte kan tillåtas gå omkulva.

Och det är en viktig inkopstskälla framför allt för de lokala myndigheterna som behöver få in pengar.

Och det gör man genom att sälja markrätterheter till de här privata fastighetsbolagen.

Hela systemet då bygger på att priserna ska gå uppåt för att man säljer lägenheterna på ritning.

Innan de är byggda på så sätt så får man in mer pengar som man kan fortsätta expandera och köpa in mer markrätterheter till exempel.

För att ligga före sina konkurrenter på en marknad där priserna ändå alltid går upp.

China has been nothing short of a financial miracle.

In just 30 years this state controlled economy became the world's second largest.

One sector the authorities concentrated on was real estate and construction.

Och på en sådan marknad så blir det ju också logiskt för vanliga kringar att köpa in sig på den för annars så missar man ju möjligheten att tjäna pengar på den här bostadsboomen.

Och det här leder ju till överproduktion och det som brukar kallas för för spöksläder.

High rise apartments stretch in to the sky.

Traffic lights flash with no traffic in sight.

The neon lights are on but nobody's home.

These are China's ghost cities.

Vad är det där för det har man ju hört talas om.

Spöksläder.

Det låter ju läskigt.

Har du varit i något sånt?

Jag har varit i flera områden.

Till exempel har jag besökt Ordos som ligger inne i Mongoliet.

Tänk dig hel och halvfärdiga betong höghus, 20-30 våningar och så kanske det går en eller två personer.

Ett bostadsområde som är dimensionerat för flera hundra eller flera tusen människor. Jag blir inte jättesuggen på att flytta dit när du beskriver det. Man kan ju inte säga att det alltid är så att det inte kommer fyllas av boende tidsnog utan man byggde ju för framtiden. Man tänker att folket kommer men det sårliga är ju när de överges pengarna tar slut. Och där har jag också besökt områden som i Kunming i Sydvästra Kina. Där besökte jag ett av Evergrands projekt. Det liknar mest en ruinstad här. Ett lätt duggregn faller över de här huskropparna som har lämnat åt sitt öde här. Där såg det ju verkligen ut som en ödestad. Det hade regnat när jag var där och då var det som en röd gegga över marken och tommar och fasader som ekade ut. Det var som att lämna arbetet mitt i renoveringsmaterial och skräp och allt blandat dem i den här lediga geggan. Det ser lite deprimerande ut men det är ju allas största rädsla i Kina. Om man har investerat i en lägenhet och så tar pengarna slut, bolaget kanske går i konken. Vad händer då med mina pengar? Vad händer med min lägenhet? Var är alla de människorna som sitter med de här halvfärdiga lägenheterna? I bästa fall så borde de någon annanstans antagligen. Man har ju köpt på prospekt och man har köpt på ritning och tänker sig antingen att flytta dit när det är klart. Eller att ha det som investering och hyra ute någon gång när det är klart. Men i vissa fall så vet jag så har folk för att de inte har nån annanstans att bo. Flyttat in i halvfärdiga projekt till och med. I Kunming fanns det ett känt område där folk flyttade in trots att det inte fanns någon el. Det fanns inget vatten. De flyttade in där ändå. Och det sitter ju älda på parketten? Det var ju inte en sådan parkett utan det var mer som ett betongskal. Men de hade en annanstans till väggen och de hade köpt de här lägenheterna som inte var klara. Men om jag förstår rätt så är det ändå så att det har fungerat på det sättet. Att den här bostadsmarknaden har drivit på den kinesiska ekonomin. Ja det har ju funkat på det viset att man har skjutit problemet framför sig. Jag tänkte att det här tar vi eventuellt hand om någon gång i framtiden. Även om expert och vanare för att det här är inte en hållbar utveckling. Och när börjar det bli tydligt då? När kommer den här vänpunkten då man ser det att det här är inte hållbart? Som sagt har man nog vetat det här länge. Redan 2007 till exempel så har den dåvarande premierministern i Kina Wendjabao att den kinesiska ekonomiska utvecklingen var ohållbar. Men efter det så kom finanskrisen som vi vet. Och sen kom också en ny ekonomisk nedgång 2015 kopplat till fastighetsmarknaden som man löste på samma sätt ett stimulanspaket. Investeringar i infrastruktur, investeringar i fastigheter, man bygger mer, man sparkar bollen längre fram.

Men man försöker ändå reglera fastighetsmarknaden.
Och det är här man kan säga att man kan se tecknen på början på krisen vi ser idag.
Man vill stoppa spekulatonerna.
Sijin Ping, den högsta ledaren säger,
bostäder är för att bo i, inte att spekulera i,
en par år som man sedan återupprepar år efter år.
Och man försöker städa upp i fastighetsmarknaden och den tillhörande
skuggbankssektorn och alla pengar som brullar in.
Och Evergrandeå till slut en av de största fastighetsutvecklarna
som har byggt sin framgång på den här modellen
som var ohållbar börjar också kollapsa.
Och det är bekänt hur mycket lån man har, hur stora skulder man har.
300 miljarder dollar motsvarande då över 3000 miljarder svenska kronor.
Och det här sänder ju chockvågor över världen i Kina.
Och det skapar ju en rädsla för att vi står inför en ny global finanskris då 2021.
När det här briserade.
Och ungefär samtidigt så impoderar också den kinesiska fotbollsligan.
Alltså sin egen bubbla pådriven av allt det här,
bland annat av att få pengar från fastighetsbolagen.
Och det här fotbollslaget man köpte 2010,
det flyttas ner en division på grund av ekonomiska problem.
Och Evergrandeå tvingas också ge upp ett projekt man har haft
att bygga världens största fotbollsarena.
Och den arena skulle vara formad som en lotusblomma.
Men nu verkar den blomman ha vissnat innan den ens blev färdigställd.
Men Björn, den här krisen då som du beskriver,
den sammanfaller väl med pandemin som vi fått höra om.
I Kina blir en tid där man stänger ner stora delar av samhället.
Kan man tänka sig att när Kina nu öppnar upp att det ska sätta igång också fastighetsmarknaden?
Det var ju en del som hoppades på det.
Som du säger, när Kina var delvis nedstänkt,
det gick inte att gå på lägenhetsvisningar då.
Och det går väl att säga att förväntningarna på den ekonomiska återhämtningen efter upphoppandet
inte har införlivat sig.
Folk är mycket mer försiktiga än vad man kanske hade hoppats på
från vissa delar av de här branschen.
Och det här slår ju brett mot förtroendet i Kina.
Alltså väldigt många människor i Kina har ägt sin egen bostad.
Så Kina är ett land av bostadsägare, kan man säga.
Det har blivit det väldigt snabbt.
Och det har funnits få alternativ för investeringar.
Så man har investerat sina pengar i bostäder
som man nu inte vet hur värdutvecklingen kommer att vara om man har dem, i bästa fall.
Men om man inte har dem, om man inte vet om man kommer att få dem som man har köpt.

Och det ledde ju till en stor försiktighet.

Kommer man våga köpa bostäder i framtiden?

Jo, så märker jag och kan ni märka sig bara.

Jag talade med en småbarnspappare när jag var i Kunmingt och sa att jag skulle aldrig köpa lägenhet på Prospekt nu.

Alltså om jag ska köpa lägenhet, ska det vara någon som redan finns.

Och jag pratade med märklar i branschen som sa att

jag trodde aldrig att det här skulle hända.

Men nu står vi.

Jag har inte tänkt att det är så att det skulle hända.

Så när folk gör så som högsteledaren Xi Jinping sagt,

alltså man använder bostäder just för att bo i,

och inte som en investeringsobjekt,

då drabbade hela marknaden som var byggt på just det.

Att man skulle investera.

Ja, och där man nu vill då begränsa riskerna i den här ohållbara modellen, så kommer ju alla sklätt fram ur Garderoben.

För att helt plötsligt så har man inte pengar och kan bygga på Prospekt,

och helt plötsligt så går inte priserna uppåt längre.

Och risken som expertet pekar på nu är att

det här vid en självförstärkande negativ spiral,

att det minskade förtroendet leder till ytterligare minskat förtroende,

och priserna bara fortsätter ner.

Nu har de varit relativt stabila,

men nu ser vi ju en ny kris på horisonten,

ett nytt stort fastighetsbolag som också riskerar att kanske gå omkull.

I augusti 2023 är det ett annat stort kinesiskt bolag

som skapar rubriker över världen.

I China, som i alla andra grann,

har de byggt stora komplexer.

Country Garden, grundades av en jordbrukare och blev Kina största fastighetsbolag,

och Dottengang Shien, som tagit över, blev under en tid Asiens rikaste kvinna.

Men nu pekar kurvan rakt neråt,

och bolaget varnar för enorma förluster,

och att man kommer få svårt att betala av sina skulder.

På en byggarbetsplats, bland höga armeringstjärn,

och halvfärdiga huskroppare i Gråbetong berättar byggnadsarbete

i gula västar och jälmar för nyhetsbiron Reuters

att de inte fått betalt sen i våras.

Jag, Björn, kan man säga att det här bolaget Country Garden

på något sätt är det nya Evergrande.

De är rätt lika, faktiskt, och har ju följt varann genom åren

surfatt på den här fastighetsboomen.

Och grundaren till Country Garden var ju till exempel bonde ursprungligen,

och det visar ju på den här klassresan som gick att göra då i Kina.

Men som ser trögare ut nu,
alltså apropå den här potentiellt bristande framtidstronen,
trend som har funnits som senaste åren i Kina,
bland den yngre generationen om att ligga rakt lång,
alltså tang, ping.

Där man tänker sig att det är värtmödan
att satsa all sin energi på och slå sig fram
och göra en klassresa, för det går inte.
Möjligheterna finns inte där.

Det är bättre att jag bara inte satsar på min karriär,
inte satsar på att spara mina pengar
för att köpa en dyre lägenhet,
utan jag har det bra som jag har då,
jag gör minimalt för att klara min vardag
och på det sättet mår bättre själv.
På något sätt låter ju det rimligt,
leva för dem och bra,
men det kanske inte är det som behövs för att få igång
fastighetsmarknaden då i Kina.

Nej, verkligen inte.

Och från den kinesiska ledningen sida vill man
att den yngre generationen ska jobba hårt,
skaffa många barn, göra karriär
och förhoppningsvis köpa en lägenhet
de vill bo i sen.

Men vi ser ju också hur siffrorna
inte riktigt visar på det.

Demografiutvecklingen går ju spikrakt ner åt.
Ungdomsarbetigheten ökar till rekordnivåer,
så att den här bristande framtidstron
verkar ha fått ett genomslag
och det är ett problem för Sidion Pingo
och den högsta ledningen,
har lagit ner från myndigheterna sida
på det här konceptet att ligga rak lång tankping
som man nu vill måla ut
som någonting väldigt negativt och skadligt
för landet och nationen i Kina.

Man ska stå upp rak i ryggen
och köpa en lägenhet.

Det är någonting som jag känner
kanske att världen inte behöver
en till ekonomisk kris just nu,

alltså ovan på allt annat.
Vi har effekterna från pandemin
och så kriget och Ukraina och så där.
Hur orolig ska man vara över det här
att fastighetsmarknaden kraschar i Kina
och att det får följdfejder också för oss?
Det är få som jag har sett som tror
att det här kommer bli en hård krasch
som kommer oväntat
och det vi har sett också sedan Evergrande
är att det är en långsam implodering
kanske av det som var ett av Kina
största fastighetsutvecklingsbolag.
Men tis givet nu och sist så är ju Kina
en jättestor ekonomisk spelare
världens andra största ekonomi,
världens största handelsnation,
största handelsparten med många länder.
Så att ju långsammare julen snurrar i Kina
ju långsammare och mindre fram till strop
kring ekonomin.
Det finns i Kina
desto mer påverkar ju det
den globala ekonomin och Sverige.
Och de här spöksstäderna som du berättade om
som på något sätt blivit en symbol
för allt det här. Vad händer med dem nu?
I bästa fall så får ju folk flytta in där
och de byggs klart
om de inte är färdigbyggda.
Och det händer,
och man har sagt från regeringen att
vi måste leverera de här bostäderna
jag har utlovat.
Eller så står de kvar
som de tomma betongsparbussor
de är och väntar på bättre tider.
Men i värsta fall så måste de
ju demoleras, alltså sprängas.
Och det har ju hänt förut, alltså jag besökte
ett bostadsområde i Kunming
där byggs stå still i flera år
och skadats så att det inte gick
och bygga vidare på helt enkelt.

[Transcript] Dagens Eko / Kinas bostadskris hotar världsekonomin

Och då tog man till slut beslutet att spränga husen.
Man kunde se på video som blev virala hur husen följde som Domino Brickor och jag talade med de som hade funnits där i området när det här skedde och de sa att det flög sten och grus över på andra byggnader så de skadades och bara tvungen att renoveras efter det.
Tack så mycket Björn.
Tack.
Och det var allt från Dagens Eko.
Vi hörs igen imorgon.
Programledare var Robin Olin.
Gäst Björn Jurberg och producerade, gjorde Karl-Kad Hammer, Tavi Vickman och Marina Nilsson Madmström.