

In Cina l'industria immobiliare copre il 15% del Pil ma dai 3.500 progetti spuntano 50 milioni di unità non occupate e 6 miliardi di metri quadrati vuoti
Mito apocalittico o errore da incubo?

CITTÀ FANTASMA

dal nostro inviato a Tianjin (Cina)

Guido Santevecchi

inquanta minuti di treno a 350 chilometri all'ora. Ci vuole poco da Pechino per arrivare a Manhattan. Scusate, a Yujiapu, nuovo quartiere di Tianjin a circa 160 chilometri dalla capitale. Manhattan, perché i grattacieli di questo progetto cinese sono stati disegnati sul modello di quelli di Wall Street, con lo stesso scopo: creare un grande distretto per la finanza globalizzata. C'è tutto a Yujiapu, centri direzionali, alberghi a cinque stelle, parcheggi sotterranei, un megacentro commerciale con marchi internazionali, compreso un bar-boutique di Illy Caffè. Non manca l'Hudson River, ma questo non è stato riprodotto, c'era già, si chiama fiume Haihe e con le sue anse disegna una penisola che crea la suggestione di Manhattan.

Però, ci sono molti punti oscuri in questo progetto e in decine di altri piani di sviluppo edilizio in Cina, tanto che il fenomeno ha dato origine a un dibattito sulle nuove Città Fantasma, imponenti e spopolate.

Le cifre

Un rapporto ufficiale mette in cifre il problema: 102 città cinesi hanno raggiunto una popolazione pari o superiore al milione di abitanti; il 56,1% della popolazione vive in città e ormai la corsa dalle campagne verso l'urbanizzazione si sta fermando. Però, sottolinea la Commissione nazionale per lo sviluppo e la riforma, che traccia le politiche governative, gli amministratori

di città piccole e medie hanno progettato 3.500 nuovi agglomerati con una capienza da 3,4 miliardi di persone. Avverte il rapporto: «Tre miliardi e 400 milioni di persone sono circa la metà della popolazione mondiale e oltre il doppio di quella cinese, attestata a 1,4 miliardi: i piani decisi a livello locale sono completamente irragionevoli».

Qualche altro numero: la Cina ha già molte più unità abitative di quante ne possano occupare i suoi cittadini. Dal 2011 sono stati costruiti in media oltre 10 milioni di appartamenti all'anno, a fronte di una domanda di 8 milioni, secondo un'analisi di Bloomberg Intelligence.

Ci sono oltre 50 milioni di unità abitative non occupate, per 6 miliardi di metri quadrati vuoti, ha rilevato uno studio del team indipendente guidato dal professor Li Gan, che insegna alle università di Chengdu e del Texas.

Per riassumere il quadro: la Cina ha usato in tre anni, dal 2011 al 2013, più cemento di quanto ne abbiano impiegato gli Stati Uniti in tutto il XX secolo.

La legge della bicicletta

Ma si continua a costruire, perché vale il principio della bicicletta: se la macchina produttiva smette di pedalare cade e l'industria immobiliare, che coinvolge acciaio, cemento, vetro e carbone rappresenta con l'indotto almeno il 15% del Prodotto interno lordo.

Esistono allora le Città Fantasma in questa Cina della grande crescita e delle tante contraddizioni? Sono stati fatti molti esempi, dal distretto Kangbashi di Ordos nella Mongolia Interna, a Lanzhou nella provincia di Gansu, alla

nuova Parigi poco fuori Hangzhou, al distretto Chenggong nello Yunnan fino a Yingkou nel Liaoning.

Però gli investimenti continuano ad arrivare e ora pare che Ordos e Lanzhou stiano decollando, per effetto di spostamenti più o meno forzati di popolazione dalle campagne più povere. Ma restano molti dubbi sulla sostenibilità economica e sociale. Per questo siamo andati a Yujiapu.

I cinesi hanno cominciato a tirare su torri di acciaio e vetro in questa penisola a una trentina di chilometri da Tianjin nel 2008, l'anno della crisi finanziaria: l'edilizia è stata usata dai pianificatori di Pechino come strumento per sostenere l'economia «reale» e moltiplicare il Pil. Ma i 47 grattacieli pensati per ospitare la nuova City finanziaria sembrarono subito una scelta ec-

centrica, proprio in quel terribile 2008, quando sprofondavano le piazze di Wall Street, Londra e Hong Kong. Insomma, non si sentiva proprio la mancanza di un altro quartier generale per i giochi della finanza. L'espedito ha fruttato al compagno Zhang Gaoli, autore del progetto Yujiapu, la nomina nel Comitato permanente del Politburo comunista, l'empireo del potere. Zhang dal 2012 è a Pechino e i lavori non sono ultimati.

Deserto urbano

Arriviamo alla stazione di Tianjin-Yujiapu, una sfera di cemento e vetro, inaugurata a fine 2015: alle 10 è deserta, ritroveremo il piazzale desolatamente vuoto anche nel tardo pomeriggio.

Ci sono molti cantieri. Alcuni dove si lavora senza fretta, altri con le impalcature arrugginite. Strade ben tenute, con prati e piste ciclabili lungo il fiume, ma nessuno in giro, oltre a diversi operai della nettezza urbana. E qualche scena surreale per la sua modernità, come quella dei manovali del palazzo cilindrico dell'Hotel Intercontinental, in costruzione, che si muovono con biciclette fiammanti del bike-sharing. Un capomastro sostiene che l'apertura è prevista a fine giugno. Pur non essendo un esperto di cantieri la previsione mi sembra arida: sbirciando dietro l'ingresso, l'Intercontinental appare ancora un guscio vuoto. Lungo il fiume, di fronte agli scheletri dei grattacieli in costruzione, qualcuno ammazza il tempo pescando.

Per popolare la cittadina satellite le autorità di Tianjin (15 milioni di abitanti) hanno spostato qui, a una quarantina di minuti d'auto dal centro, la direzione delle concessioni amministrative. È un quadrilatero arricchito all'interno da un bassorilievo che ricorda quelli dei palazzi dell'Eur a Roma. Ci accoglie una funzionaria del management, Liu Chen, 30 anni, alta e slanciata (scopriremo che tutto il personale femminile sembra uscito dalle pagine di una rivista di moda, forse per impressionare i visitatori). «Io vivo a un'ora di metropolitana da qui, la zona si sta sviluppando», assicura Liu. Arriviamo, camminando sempre soli, alla sede della nuova «Free Trade Zone pilota» di Yujiapu: la zona commerciale libera è un'altra idea per attirare movimento. La vicedirettrice del Dipartimento informazione ci riceve senza appuntamento: una cortesia insolita per i sistemi di comunicazione cinesi, dove bisogna prima

telefonare, poi mandare un fax per inoltrare qualsiasi domanda e poi la risposta non arriva mai. Invece la vicedirettrice Pei Lei, davvero cordiale e disponibile, voleva dimostrare che Yujiapu non è una Città Fantasma ma la prossima storia di successo della seconda economia del mondo. Per questo ci guida al grande plastico del progetto, illuminando con un laser i grattacieli esistenti (12) e quelli da costruire (una foresta). Liu ci accompagna anche con la sua automobile in un'esplorazione delle meraviglie urbane. Non c'è traffico e la signora continua a dire che è grazie ai parcheggi sotterranei e alla viabilità perfetta. «I criteri di costruzione sono sostenibili, per questo ci vuole più tempo, ma non parlate di "gui cheng" (il termine in mandarino per Città Fantasma), non siamo ombre qui».

Un cappuccino record

Liu insiste che Yujiapu sarà la nuova Shanghai-Pudong. La propaganda lo ripete dal 2008. Il beneficio del dubbio bisogna concederlo, però quando entriamo nell'enorme centro commerciale, sotterraneo, il vuoto ci avvolge. Centinaia di metri di gallerie deserte. Tra le vetrine di uno spaccio di prodotti tedeschi, dalle stilografiche alle pentole per forni a induzione, quelle di un negozio di strumenti musicali, un'esposizione di narghilè turchi, un supermercato di vini pregiati, tutti presidiati solo da commessi inoperosi, arriviamo all'Illy Caffè. Bellissimo e deserto: due camerieri eleganti impiegano dieci minuti di orologio per fare un cappuccino, aiutandosi l'uno con l'altro: non ne debbono avere preparati molti nella loro carriera.

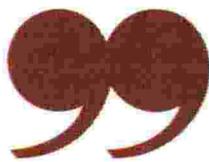
Città Fantasma o città ancora non nate? Mito alimentato da fotoreporter in cerca di immagini apocalittiche o errore economico da incubo? «La Cina non si può giudicare giorno per giorno, ma solo nel lungo periodo», dice Victor Chu, consigliere del World Economic Forum e di Chatham House. In un vialone di Yujiapu due poliziotti solitari di pattuglia. Avete molto lavoro? Sorridono: «Lo vede, no? Ma torni tra una decina d'anni...».



Analista

Zhang Gangfeng insegna presso la «School of Management» dell'Università della provincia dello Zhejiang, a Hangzhou

@guidosant
© RIPRODUZIONE RISERVATA



I criteri di costruzione sono sostenibili, per questo ci vuole tempo. Non parlate di Città Fantasma, non siamo ombre qui

Pei Lei, Dipartimento informazione Yujiapu

Tre miliardi e 400 milioni di persone sono oltre il doppio della popolazione cinese: i piani decisi a livello locale sono del tutto irragionevoli

Commissione nazionale per lo sviluppo e la riforma

Macchina produttiva

Vale il principio della bici: se la macchina produttiva smette di pedalare, cade

Flussi di denaro

Gli investimenti arrivano ancora. I siti di Ordos e Lanzhou stanno decollando

Il Paese

● La Cina ha quasi un miliardo e 400 milioni di abitanti. Il tasso di fertilità è di 1,66 figli per donna. L'aspettativa di vita: 75 anni

● Il Pil cinese è pari a circa 15 mila miliardi di dollari (18,5% del Pil mondiale). Dal 2011 al 2015 la Cina ha creato 64 milioni di nuovi posti di lavoro

● Il numero di auto vendute in Cina cresce del 10% all'anno. I ricavi del cinema del 50% (dati 2016). Nella fascia di età sotto i 35 anni i consumi crescono del 14% all'anno (il doppio rispetto alla fascia più anziana)

I NUMERI

102 città cinesi hanno popolazione pari o maggiore al milione di abitanti

56,1% della popolazione vive in città

3.500 i nuovi agglomerati con capienza da 3,4 miliardi di persone

10 i milioni di appartamenti costruiti dal 2011 in media a fronte di una domanda di 8 milioni

50 i milioni di unità abitative non occupate

6 i miliardi di metri quadrati vuoti

IL CONFRONTO

La Cina ha usato più cemento in tre anni (dal 2011 al 2013) di quanto ne abbiano usato gli Stati Uniti in tutto il XX secolo

Corriere della Sera - Infografica Sabina Castagnaviz

Come Manhattan (senza abitanti)

Il distretto si trova sul fiume Haihe a 160 chilometri da Pechino

COSA CONTIENE:

- Centri direzionali
- Alberghi 5 stelle
- Parcheggi e negozi
- 12 i grattacieli già costruiti

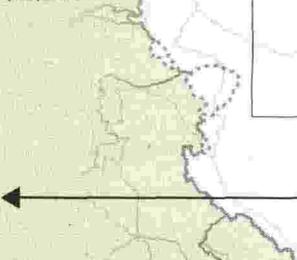


LE ALTRE CITTÀ FANTASMA



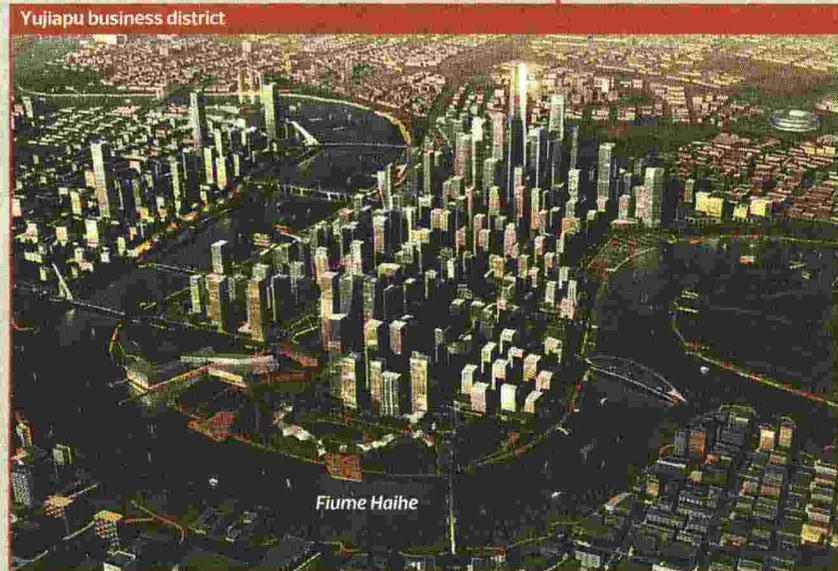
Lanzhou

Provincia di Gansu: gli abitanti arrivano dalle campagne più povere



Yujiapu

A 160 chilometri da Pechino, nuovo quartiere di Tianjin costruito sul modello di Manhattan a New York: centri direzionali, alberghi. Con il fiume Haihe al posto dell'Hudson



Kangbashi
 Mongolia Interna: satellite della città mineraria di Ordos

Yingkou
 Città portuale sul Bohai Sea



Hangzhou
 Sul Grande Canale che parte da Pechino



Chengong
 Sulle rive del Lago Dianchi: cominciata nel 2003

