

## Vastgoed China wordt nieuwe zeepbel

26-02-2010 13:59

Wie de geschiedenis goed kent, is in staat ook beperkt in de toekomst te kijken. Opvallend vaak kwamen landen die zich storten op het bouwen van 's werelds hoogste gebouw, kort daarna in de economische problemen. Het meest recente voorbeeld is uiteraard Dubai met de ruim 800 meter hoog tellende Burj Khalifa Tower. De beleggerssite Inveztor kwam met een opmerkelijke opinie over de Chinese vastgoedsector die Vastgoedjournaal haar leden niet wil onthouden.

### De (onnodige) hoogte in

Toeval of niet: in China lijken de gebouwen op dit moment ook niet hoog genoeg te kunnen. In Huaxi wordt op dit moment druk gebouwd aan een 328 meter hoog gebouw. Schaarste aan bouwgrond is niet de reden om zo de hoogte in te willen, noch is er sprake van een tekort aan kantoorruimte. Prestige en pronkzucht voeren de boventoon bij de opdrachtgevers, de Communistische Partij. Een plan om, wederom in Huaxi, een gebouw van circa 540 meter hoog te bouwen ligt al klaar. Dat terwijl er overal in China al een sterk overschot aan kantoor- en woonruimte heerst.

Zo kent Beijing op de kantorenmarkt een leegstandspercentage van ruim 22% volgens cijfers van CB Richard Ellis Group. Dat betreft cijfers over het derde kwartaal van 2009 en houdt nog geen rekening met de enorme hoeveelheid kantoren die in aanbouw zijn en waar nog geen huurders voor zijn gevonden. Ook telt de makelaar leegstaande kantoorruimte in handen van banken en verzekeraars niet mee omdat een deel van die ruimte mogelijk voor eigen toekomstig gebruik is. Het werkelijke leegstandspercentage in Beijing ligt vermoedelijk dan ook royaal boven de 30%.

### Meer uitwassen

De Chinese overheid heeft de markt eerst overspoeld met veel goedkoop geld om de gevolgen van de mondiale economische crisis te bestrijden, maar ziet zich inmiddels genoodzaakt de geldkraan weer deels dicht te draaien. Chinese banken zijn verplicht om weer meer geld aan te houden. Een verstandige zet, maar mogelijk ook een zet die te laat komt.

Het uit prestige overwegingen bouwen van zo hoog mogelijke gebouwen geldt als een red flag, maar er vallen meer signalen waar te nemen dat het in China op onroerend goed gebied flink uit de hand is gelopen. Bedrijven in handen van de Chinese overheid die gelden uit het stimulanspotje niet benutten voor reële investeringen, maar dit gebruiken om te speculeren met grond. In Japan weten ze hoe dat kan aflopen.

### Dilemma

De Chinese machthebbers zitten met een dilemma. Enerzijds hebben de stimuleringsmaatregelen hun effect gesorteerd. De Chinese economie is fors hersteld. Anderszijds dreigt de onroerend goed markt te verworden tot een zeepbel, voor zover daar nu al geen sprake van is.

Hedge fund manager James Chanos denkt dat het in China al zo ver is en wordt in zijn visie gesteund door onder andere de voormalige top-econoom van Morgan Stanley in Azië, Andy Xie.

### Opletten

Een mogelijke zeepbel in Chinees vastgoed, wat moet je daar als gemiddelde (AEX) belegger mee? Wie denkt dat dit een te-ver-van-zijn-bed-show is, onderschat de invloed die China tegenwoordig op de mondiale economie heeft. De vraag naar grondstoffen zou bij een (sterke) afkoeling van de Chinese economie als een plumpudding inzakken. De financiële markten zouden hun voeten uiteraard ook niet droog houden.

# VASTGOED JOURNAAL

Zo ver is het allemaal nog niet, crashes laten zich nu eenmaal zelden voorspellen. Een harde landing van de Chinese economie als gevolg van onroerend goed problemen zou wel op een zeer ongelegen moment komen.