

# UITVERKOOP AANSTAANDE IN 'S WERELDS WINKELPARADIJS



**De helft van alle winkelcentra die wereldwijd in aanbouw zijn, staat in China. Optimisme alom in de retailsector in China dus, maar overcapaciteit in combinatie met een snelle groei van internetwinkelen en een campagne van 'Peking' om het gebruik van luxegoederen door de overheid in te dammen, maken beleggen in de sector risicovol.**

**O**m de Chinese economie minder kwetsbaar te maken zullen Chinezen meer geld moeten gaan uitgeven. Geen wonder dus dat binnen- en buitenlandse projectontwikkelaars massaal nieuwe winkelcentra uit de grond stampen in almaar uitdijende steden.

In september nog legde Sun Hung Kai Properties uit Hong Kong het recordbedrag van omgerekend 3,6 miljard dollar neer voor een stuk grond in het centrum van Sjanghai om daar een project te gaan bouwen, waaronder een groot winkelcentrum. Niet alleen in Sjanghai, ook in steden in het binnenland van China draaien bouwkransen overuren om winkelcentra af te bouwen.

Wereldwijd is er op dit moment 32 miljoen vierkante meter winkelcentrum in aanbouw, waarvan de helft in China, zo blijkt uit cijfers van vastgoedbedrijf CBRE. Er zijn nu 2812 winkelcentra in China en dat aantal zal stijgen naar 7000 in 2025, verwacht CBRE. Uit onderzoek van Jones Lang LaSalle blijkt dat er alleen al dit jaar 150 grote nieuwe winkelcentra opengaan in de twintig grootste Chinese steden. En de winkelparadijzen worden steeds groter. Was een gemiddeld winkelcentrum in 2005 nog 66.000 vierkante meter groot, dit jaar is het al meer dan 80.000 vierkante meter.

Lokale overheden zijn blij met al die nieuwe winkels en stimuleren de bouw, omdat de verkoop van de grond geld oplevert, moderne winkelcentra met internationale merken goed zijn voor het imago van

de stad, de winkels belastinginkomsten opleveren en de bouw en exploitatie de lokale werkgelegenheid bevorderen.

## LEEGSTAND

In een groot aantal Chinese steden is de afgelopen jaren echter zoveel winkelruimte gebouwd dat een deel van de winkelcentra leeg staat. In een aantal steden in het binnenland staat de helft van de winkelcentra voor ten minste 20 procent leeg, zo blijkt uit cijfers van Jones Lang LaSalle.

Maar ook in steden als Sjanghai en Peking lijkt zo langzamerhand een overvloed aan winkelruimte te zijn. Een recente wandeling door een aantal grote nieuwe malls in september, waaronder Global Harbor, dat met 270.000 vierkante meter winkel-

oppervlak ruim dertien keer zo groot is als De Bijenkorf in Amsterdam, leert dat er maar weinig klanten rondlopen, om over de verkopen maar te zwijgen.

“De ontwikkelaar is soms vooral geïnteresseerd in een toename van de waarde van het complex, om zo later het winkelcentrum tegen een hogere prijs te kunnen verkopen”, zegt Steven McCord, directeur retail research bij Jones Lang LaSalle in China. En volgens hem gebeurt dat bijna vanzelf, wanneer de locatie waar het complex staat steeds aantrekkelijker wordt door onder meer uitbreiding van infrastructuur.

Uiteindelijk zullen veel projectontwikkelaars toch ook meer stabiele inkomsten willen genereren. Dat geldt vooral voor beursgenoteerde spelers die op regelmatige basis aan aandeelhouders verantwoording moeten afleggen.

In Hongkong genoteerde partijen als Sun Hung Kai Properties, Soho, Wanda, China Resources Land, Hang Lung Properties Ltd. en Golden Eagle Retail Group Ltd. staan de komende jaren echter voor grote uitdagingen bij het winstgevend maken van hun winkelcentra, vooral in steden in het binnenland waar de bouw van nieuwe centra sneller gaat dan in meer ontwikkelde markten als Peking en Sjanghai.

## BEDREIGINGEN

Een van de belangrijkste bedreigingen is de snelle groei van internetwinkelen in China. Chinezen kopen inmiddels al 5 tot 6 procent van de totale detailhandelsverkoop via hun pc of mobieltje, zo blijkt uit een rapport van McKinsey.

Dat is al meer dan de 5 procent in de VS. In de periode 2003 tot 2011 groeide de internetwinkelsector in China met gemiddeld 120 procent per jaar. En de groei lijkt voorlopig niet ten einde.

Winkelcentra moeten zich daarom aanpassen, bijvoorbeeld door te zorgen voor meer eetgele-