

MET DE STAART TUSSEN DE STENEN



TEKST: BERT VAN DIJK
(FREELANCECORRESPONDENT IN SHANGHAI)

'Rotten tails' worden ze in China genoemd. Half afgemaakte gebouwen, wegen en infrastructuur. Tot 2008 zag je ze nauwelijks in de grote steden van China.

Een brug die is gebouwd, maar waarvan de op- en afrit nergens is te bekennen. Het betonnen geraamte van een wolkenkrabber waar de bouwkransen van zijn afgehaald. De reden voor het ontstaan van deze miskleunen kan van alles zijn. De projectontwikkelaar is gedurende de bouw in zwaar weer gekomen of de verwachte vraag naar appartementen of kantoren strookt niet met de huidige realiteit, waardoor de ontwikkelaar besluit de bouw dan maar stil te leggen.

Tot en met 2007 was het aantal 'rotten tails' beperkt in de grote steden in China. De sterke economische groei zorgde voor een ongekende hausse op de vastgoedmarkt. De miljoenen Chinezen die dankzij de economische groei elk jaar uit de armoede werden getild en op zoek gingen naar een huis of appartement, zorgden voor een stabiele en groeiende vraag naar woningen.

OVERVERHITTING

In grote steden als Beijing en Sjanghai raakte de vastgoedmarkt zwaar oververhit. Hele woon- en kantoorcomplexen werden nog voordat ze waren gebouwd opgekocht en alweer doorverkocht. De almaar stijgende prijzen op de vastgoedmarkt deden sommige projectontwikkelaars zelfs besluiten de bouw van projecten te vertragen in de hoop er later nog meer geld voor te kunnen vragen. De aandelenkoersen van de grootste in Sjanghai genoteerde vastgoedbedrijven gingen in 2007 vaak meerdere keren over de kop. Het zorgde voor een nieuwe groep superrijken in China. In 2007 waren



dertien van de twintig rijkste Chinezen vastgoedmagnaten.

In 2008 spatte de vastgoedbel uit elkaar. Appartementen en huizen met te hoog opgedreven prijzen vonden geen kopers meer. Voor het eerst kwam de sector erachter dat huizenprijzen ook naar beneden kunnen gaan en dat verkopen kunnen dalen. Alleen al in Beijing nam de leegstand vorig jaar met 26 procent toe tot ruim 14 miljoen vierkante meter. Vergelijkbare percentages gelden ook voor Sjanghai en andere grote steden in China. Eén telefoontje van een huurder naar de huisbaas met de mededeling dat hij of zij overweegt op zoek te gaan naar een andere

woning, is vaak al genoeg voor een huurverlaging van 20 procent. Luxe en dure nieuwe projecten, vaak met namen als Central Park, Riverside of Waterfront Village (ook al is er geen water of park in de buurt te bekennen), dreigen spookdorpen te worden.

LUXEPROBLEEM

Het zijn vooral deze luxe vastgoedprojecten die het de komende maanden zwaar krijgen. De urbanisatie in China, waarbij de komende jaren honderden miljoenen Chinezen het platteland verlaten om zich in steden te vestigen, zal wel blijven doorgaan en voor een zekere bodem in de vastgoedmarkt zorgen. Maar de projectontwikkelaars van luxe hotels, wolkenkrabbers en villadorpen hebben een probleem. Zij hebben de afgelopen jaren vaak goedkoop land van de overheid toegewezen gekregen. Hopende dat de hausse aan zou houden, hebben ze vervolgens grote leningen afgesloten met investeerders om met dat geld die dure vastgoedprojecten te ontwikkelen. Een groot aantal van die ontwikkelaars zal die leningen nu niet meer kunnen afbetalen.

In een sterk door de overheid gereguleerde sector is het moeilijk in te schatten wat de werkelijke kaspositie is, maar experts verwachten dat een aantal ontwikkelaars zal omvallen als financiers hun geld gaan terughalen of projecten gaan liquideren. Nu al lokken grote ontwikkelaars als Vanke, Poly of Zhujiang kopers met sterk verlaagde prijzen of besluiten ze hele projecten te verkopen. In 2009 zullen er waarschijnlijk heel wat 'rotten tails' bij komen in China. ■