

# HUPPELJAARTJE

Op 3 februari begon het jaar van het konijn in China. Dit betekent dat de beurs in Hongkong een volatiel jaartje te wachten staat.



TEKST: BERT VAN DIJK  
(FREELANCECORRESPONDENT IN SHANGHAI)

**E**en konijn is nogal een schuchter beestje en het huppelt nogal flink. “Elke keer als het rondspringt, kijkt het even om om de omgeving in de gaten te houden – ‘is het wel veilig?’ – voordat het verder huppelt”, aldus analist Philip Chow van effectenkantoor CLSA-Pacific Markets in Hongkong tegenover Associated Press. “De markt zal omhooggaan, maar af en toe neemt hij even gas terug om de omgeving in zich op te nemen om daarna weer verder omhoog te gaan. Het wordt een zigzagmarkt dit jaar.”

Uit het 36 pagina’s tellende rapport van CLSA over de zogenoemde Feng Shui-index voor 2011 blijkt dat metaal en water de elementen zijn die – vreemd genoeg – met het konijn worden geassocieerd dit jaar. Daarom wordt het een goed jaar voor sectoren als metaal, luchtvaart, financiële waarden, scheepvaart en spelletjes. De sectoren die aan het aardelement zijn gekoppeld, zoals de bouw en vastgoed, doen het dit jaar daarentegen een stuk minder.

Dat laatste lijkt niet helemaal onwaarschijnlijk. De huizenmarkt in China blijft namelijk een hoofdpijndossier voor de Chinese regering. Prijzen in grote steden zijn al negentien achtereenvolgende maanden aan het stijgen. Ondanks een batterij afkoelingsmaatregelen van de overheid blijft het geld naar de huizenmarkt stromen. Verschillende analisten en economen in en buiten China waarschuwen voor de enorme zeepbel die is ontstaan. Ook regeringsleiders en topmensen van projectontwikkelaars uiten zo nu en dan hun zorgen.

## DRASTISCHE MAATREGEL

De jongste afkoelingsmaatregel lijkt op het eerste gezicht een heel drastische. De overheid kondigde in de tweede helft van januari een langverwachte onroerendgoedbelasting aan. Niet in heel China, maar om te beginnen in de twee grote steden Sjanghai en Chongqing. De belasting varieert tussen de 0,4 en 1,2 procent en is afhankelijk van onder andere de huizenprijs. In eerste in-



stantie zal de belasting naar alle waarschijnlijkheid geen grote impact hebben, omdat de heffing tweede huizen betreft. Economen en analisten in China zijn dan ook niet onder de indruk. De huizenprijzen zullen voorlopig gewoon door blijven stijgen en in sommige steden mogelijk zelfs accelereren. Sommige huizenkopers zullen namelijk geneigd zijn in andere steden dan Chongqing en Sjanghai nog snel een huis te kopen, voordat de onroerendgoedbelasting landelijk wordt ingevoerd. Dat is ook wat in Sjanghai gebeurde voordat de langverwachte heffing daar werd aangekondigd. Door

tegelijktijd de aanbeting bij de aankoop van een tweede huis van 50 naar 60 procent te verhogen, hoopt de regering deze vorm van speculatief kopen enigszins in te dammen.

## GEEN EFFECT

Maar of dat voldoende is om deze jongste maatregel anders dan vele voorgaande maatregelen wel effectief te laten zijn, valt

te bezien. Feit is dat alle voorgaande afkoelingsmaatregelen in China niet hebben geleid tot dalende huizenprijzen. Investerings in de woningmarkt maken 6,1 procent uit van het bruto binnenlands product in China in 2010. Dat is hetzelfde percentage als in de Verenigde Staten in 2005 aan de vooravond van de kredietcrisis, zo meldt het Amerikaanse persbureau Bloomberg, dat Shen Minggao, hoofd China-research bij Citigroup aanhaalt. En het is nog maar twee procentpunten verwijderd van het niveau net voor de zeepbel op de Japanse

huizenmarkt in jaren zeventig, zo waarschuwt Shen.

Of de huizen crisis er nu wel of niet komt, de huizenmarkt zal ook en misschien wel vooral in het jaar van het konijn veelvuldig de voorpagina’s gaan sieren in China. En wie naar de aandelenkoersen kijkt van de belangrijkste projectontwikkelaars in China in de afgelopen zes maanden, kan niet anders dan constateren dat het volatiele Konijnenjaar al een half jaar geleden lijkt te zijn begonnen. ■