

In China staat de wereld door Evergrande en Kaisa op zijn kop

DOOR JEPPE DE BOER

De Russische decemberwind blaast dwars door het brakke bouwliftje. Drie jonge Oezbeken stappen eerder uit dan ik. 40 verdiepingen lang keken zij mij zwijgend aan. Zes pikzwarte ogen onder gele bouwhelmen. Rillend in mijn dunne grijze pak voel ik me zeldzaam verloren. Op de 60e volg ik een dun pad tussen 2 plastic linten, links en rechts wordt gedrield, geboord en gehamerd. Een reusachtige bewaker laat mij binnen door een zware deur. Voor mij opent zich een wereld uit een Italiaans designmagazine. Ik word omhuld door een behaaglijke warmte. Zachtjes speelt Chopin op de achtergrond. Het uitzicht over Moskou is adembenemend. Een jonge vrouw in Chanel brengt mij naar de beroemde eigenaar van Mirax.

Ik ken veel ontwikkelaars met een groot ego en gevoel voor show, maar Sergei Polonsky was buitencategorie. Als papieren miljardair liet hij nepzwangere modellen met kindewagens rondlopen op de Mipim. Na deze bizarre actie ging het snel bergafwaarts. Mirax bleek een mirage te zijn. Toekomstige projecten met opgeblazen waarderingen waren onderpand voor steeds grotere bankleningen en obligaties. Met Polonsky ging een hele generatie Russische ontwikkelaars ten onder.

Het is alsof ieder land zijn eigen vastgoedbubbel en dramatische implosie moet meemaken. Denk aan Japan eind jaren '80, de VS begin jaren '90 en Rusland eind jaren '10. Op dit moment lijkt China aan de beurt, met wankelende vastgoedreuzen als Evergrande en Kaisa. Een vastgoedcrisis is nergens fijn voor een economie, maar wat China te wachten kan staan, is echt ongekend. Terwijl de



‘Een vastgoedcrisis is nergens fijn voor een economie, maar wat China te wachten kan staan, is echt ongekend’

bevolkingsgroei al jaren stagneert, zijn ontwikkelaars vol gas blijven doorbouwen. Inmiddels is er geen land op aarde waar meer appartementen leegstaan. Deze wereld op zijn kop werd lang gedreven door miljoenen particulieren met een voorliefde voor vastgoed als spaarpot. Zolang prijzen bleven doorstijgen, was leegstand geen probleem. Obligatiebeleggers vertrouwden ondertussen bijna blind op overheidssteun voor ontwikkelaars met betalingsproblemen. Het resultaat was een ongekend sterke vastgoedhype die de Chinese economie volledig uit balans heeft gebracht. Het Chinese BNP bestaat nu voor 30% uit bouw- en vastgoedactiviteiten. Bij ons in Nederland is dat zo'n 9%.

Het Chinese economische wonder werd dus aangejaagd door een ouderwetse vastgoedbubbel. Dit is niet alleen ontluisterend,

maar ook doodeng. Na de VS heeft China de grootste economie op aarde, en de afgelopen jaren kwam 30% van de wereldwijde economische groei uit China. Als de Chinese groeimachine stilvalt (of erger) gaat de hele wereld dit merken. Met name exportkampioenen als Nederland zullen kwetsbaar zijn.

De regering van president Xi is er nu veel aan gelegen om China te laten afkicken van deze vastgoedverslaving. Ze zullen alle zeilen bijzetten om de vastgoedmarkt een zachte landing te laten maken. Het draait hier niet alleen om de welvaart van een paar ontwikkelaars, maar met name om het spaargeld van miljoenen Chinezen. Ook de reputatie van China als moderne economie staat op het spel. Een zachte landing is helaas makkelijker gezegd dan gedaan. Onder het motto ‘woningen zijn voor wonen, niet voor speculeren’ heeft de regering de leencapaciteit van ontwikkelaars ingeperkt. Deze nieuwe politieke lijn lijkt de onrust onder beleggers echter enkel te hebben aangewakkerd.

Naast het directe risico van een vastgoedcrisis moeten de Chinezen zich ook zorgen maken over hun bredere economie. Welke bedrijven en industrieën worden de nieuwe groeibriljanten als vastgoedontwikkeling niet meer meedoet? In een land waar vrijheid en ondernemerschap steeds meer worden ingeperkt, is dit geen eenvoudig vraagstuk.

Als kerstgedachte zou het een prachtige uitkomst zijn als China snel de juiste lessen leert uit deze vastgoedcrisis. Een welvarend China is beter voor gewone Chinezen, beter voor ons en beter voor de vrede op aarde.

Jeppe de Boer is founding partner van Masterdam