

Bron: FD van 28 oktober 2013 door Gerben van der Marel

“Rijke Chinezen kopen in Amerika voor miljarden dollars vastgoed”

Chinese miljardairs soms bereid veel meer te betalen dan Amerikaanse rivalen. Vermogende Chinezen jagen op onroerend goed in de Verenigde Staten. In New York was het afgelopen maanden zelfs drie keer raak. In de meest tot verbeelding sprekende transactie was de verkopende partij JPMorgan Chase. De grootbank heeft een van haar wolkenkrabbers van de hand gedaan voor \$ 750 mln. Het gaat om het zestig verdiepingen hoge kantoorgebouw One Chase Manhattan Plaza uit 1961.

Koper van de stalen kolos is de Chinese vastgoedmaatschappij Fosun International van miljardair Guo Guangchang uit Sjanghai. In de overnamestrijd was Guangchang bereid aanzienlijk meer te betalen dan zijn Amerikaanse concurrenten. De investeerder wordt ook wel ‘de Chinese Warren Buffett’ genoemd en is bekend als mede-eigenaar van Club Med. Hij is topman van een beursgenoteerd conglomeraat dat volgens Bloomberg behalve in het vastgoed actief is in de farmaceutische industrie, goudwinning, staalproductie en financiële diensten.

Grootste aankoop ooit

Volgens de Amerikaanse vastgoedpers gaat het om de grootste aankoop ooit van een gebouw in New York door een Chinese partij. Aziatische beleggers zijn hongerig naar Amerikaans vastgoed, omdat het stabiele rendementen kan opleveren in de vorm van huurpenningen. De vastgoedmarkt in de Amerikaanse metropool heeft nooit heel grote schade opgelopen als gevolg van de crisis in 2008 en 2009.

Particulieren betalen recordprijzen voor koopwoningen en huurders betaalden zelden zo veel. De interesse voor kantoorgebouwen bij institutionele beleggers is groot. Ook al wordt tevens gewaarschuwd voor de afnemende behoefte voor kantoren bij financiële instellingen die eerder krimpen dan groeien. JPMorgan Chase huurt zelf ongeveer de helft van het verkochte kantoor. De bank zal na een halve eeuw de huur opzeggen.

Golf van buitenlandse partijen

De leegstand in Manhattan was 10,9% in het derde kwartaal, aldus gegevens van vastgoedadviseur Cushman & Wakefield. Los van de krimp van de financiële sector wordt ook gewezen op een mogelijk overaanbod op de commerciële vastgoedmarkt door de oplevering van het World Trade Center volgend jaar. Ook deze kantoor-kolos heeft interesse uit China gewekt. Eind 2014 strijkt hier het Chinese Vantone Holdings neer. De firma die wordt gecontroleerd door Feng Lun, de grootste woning bouwer in China, heeft voor vijf verdiepingen een huurcontract getekend voor maar liefst twintig jaar. Kosten: \$ 100 mln.

Een golf van buitenlandse partijen op de Amerikaanse vastgoedmarkt is niet nieuw. Eind jaren tachtig waren het vooral Japanners die de Amerikaanse vastgoedmarkt bestormden, zoals de Zweden en later de Duitsers zich inkochten in de Nederlandse vastgoed wereld. Dat liep lang niet altijd goed af. De timing van de Japanners, die iconen als het Rockefeller Center in New York en golfresort Pebble-Beach in Californië kochten, bleek achteraf ronduit beroerd. De VS raakte in een recessie met grote gevolgen voor de investeerders en uiteindelijk ook Japan zelf.

Nu zijn het vooral Chinezen die hun slag slaan. Volgens cijfers van Real Capital kochten ze voor de deal met JPMorgan Chase dit jaar al voor \$ 1,37 mrd aan Amerikaans vastgoed. Er is momenteel veel overtollig kapitaal in China. Chinese onroerendgoedmagnaten worden in eigen land gehinderd. De overheid legt beperkingen op aan binnenlandse aankopen. Vandaar dat wordt gekeken naar de VS. Voor deze buitenlandse investeringen worden vanuit staatsbanken wel grote leningen verstrekt.

Sleutelrol

Ook in andere belangrijke Amerikaanse steden laten Aziatische vastgoedinvesteerders van zich horen. In San Francisco kocht een vastgoedmaatschappij uit Hongkong samen met een staatsfonds uit Singapore een toonaangevend gebouw voor \$ 910 mln. In een relatief bescheiden maar toch opvallende transactie kocht de Dongdu International Group uit Sjanghai voor \$ 13 mln twee kantoren in Detroit. De Dalian Wanda Group uit China wil een groot hotel bouwen op Manhattan en is ook al aan het bouwen in Londen.

In New York spelen Chinese investeerders een sleutelrol in twee andere megatransacties. Eerder dit jaar nam een groep beleggers, onder wie miljardair Zhang Xin, een belang in het beroemde General Motors Building, een wolkenkrabber aan de rand van Central Park waar beleggers als Carl Icahn kantoorruimte huren tegen de hoogste prijzen van de VS. In de transactie kocht Xin, de 48-jarige oprichtster van Soho China, een belang van 20%. Eenzelfde belang kocht Moise Safra, een schatrijke Braziliaanse bankier van joods-Libanese afkomst. De gedeeltelijke verkoop van het duurste kantoorpand van New York waardeert de stalen witte toren op \$ 3,4 mrd.

Brooklyn

De derde aankoop die de vastgoedwereld in New York in beroering heeft gebracht, is gedaan door de Greenland Holdings Group. Deze vastgoedontwikkelaar met als thuisbasis Sjanghai heeft een meerderheidsbelang van 70% gekocht in Atlantic Yards. Dat is een nieuwbouwproject in de New Yorkse wijk Brooklyn, op een voormalig rangeerterrein. De totale waarde van het prestigieuze project wordt geschat op \$ 5 mrd. De ontwikkelaar is Forest City Ratner.

Verderop in Brooklyn, in de hippe woonwijk Williamsburg, heeft Xinyuan Real Estate uit Peking vorig jaar een stuk land gekocht voor \$ 54 mln. Het was beschikbaar gekomen omdat de vorige (Amerikaanse) eigenaren in wanbetaling geraakt zouden zijn. Ook hier is sprake van een primeur. Het was de eerste keer dat een projectontwikkelaar uit China een stuk land kocht in de VS voor woningen. De bouw van de 216 luxewoningen met privézwembaden kwam recentelijk plotseling op gang.