

# Rode lijnen in China

**Met drie rode lijnen heeft de Chinese regering de speculatieve vastgoedsector aan banden gelegd. President Xi Jinping zit nu nog steviger in het zadel en dat houdt in dat beleggers nieuwe grenzen moeten trekken in hun Chinese aandelenportefeuille.**

In augustus 2020 bezegelden de Chinese autoriteiten het lot van projectontwikkelaar Evergrande en andere vastgoedondernemingen door drie zogeheten rode lijnen te trekken voor de mate waarin financiering met schuld werd toegestaan. Chinese vastgoedbedrijven draaiden op dat moment gemiddeld voor 80% op vreemd vermogen. De overheid wilde dat terugbrengen naar 70%. Dat zou de vastgoedbubbel doen leeglopen. Een bubbel die werd gekenmerkt door een bizarre combinatie van overproductie en stijgende prijzen.

In één klap sloeg de overheid daarmee drie vliegen. Ten eerste betekende een einde aan de speculatieve vastgoedmarkt dat huizenprijzen zouden dalen en zo betaalbaar zouden worden voor gezinnen. Chinese mannen wonen steeds langer bij hun ouders omdat zij zich geen woning kunnen veroorloven om een gezin te stichten. En China heeft vers bloed nodig omdat de samenleving snel vergrijsst. Ten tweede zou kapitaal dan productiever kunnen worden geïnvesteerd in delen van de economie die strategisch belangrijker zijn. Ten derde kon president Xi Jinping daarmee een corrigerende tik uitdelen aan de oprichter van Evergrande, Hui Ka Yan. Vier jaar geleden voerde hij nog de ranglijst aan van rijkste Chinezen. Inmiddels heeft hij 70% van zijn vermogen verloren en is hij getuimeld naar de 70<sup>e</sup> plek.

In het communistische China is de inkomensongelijkheid groter dan in de kapitalistische Verenigde Staten. Daar wil Xi Jinping iets aandoen. Hij wil de voorspoed eerlijker verdelen. Daarbij richt hij zijn pijlen vooral op welgestelden die niet naar hem luisteren.

Jack Ma, de voormalige topman van Alibaba, was een van de eerste slachtoffers van deze zuivering. Het gebeurde nadat hij kritiek had geuit op de financiële toezichthouders en staatsbanken. Prompt reageerde de Chinese overheid. De macht van Alibaba werd beknut. Het bedrijf werd gedwongen geld over te maken naar de regering en Ma verdween enkele maanden uit beeld.

Evergrande-oprichter Hui Ka Yan had de pech dat hij binnen de communistische partij tot het kamp van voormalig president Jiang Zemin behoorde. Van oudsher houden twee kampen binnen de communistische partij elkaar in evenwicht: de Shanghai-factie en de Chinese Communistische Jeugdliga. Jiang Zemin behoorde tot de Shanghai-groep. Zijn opvolger als president, Hu Yintao, kwam uit de Jeugdliga. De Shanghai-groep bestaat uit afstammelingen van de oorspronkelijke communistische revolutionairen. Het gaat dan vooral om een stedelijke elite. Daarentegen bestaat de Jeugdliga uit carrière-communisten die door hard werken een hoge positie hebben verworven. Zij sympathiseren meer met het platteland.

Xi Jinping kwam aan de macht als lid van de Shanghai-groep, maar de afgelopen jaren heeft Xi zich hiervan gedistantieerd. Om zijn positie te verstevigen, smeedde hij zijn eigen loyale club in de partij: de Xi-kliek. Omdat geld machtig maakt, laat hij geen mogelijkheid onbenut om rijke leden van de twee andere facties een kopje kleiner te maken. De teloorgang van Evergrande, en daarmee van Hui Kay Yan, kwam de president politiek goed uit.

Inmiddels heeft Xi Jinping een bijna keizerlijke status bereikt. Dat maakt beleggen in China extra ingewikkeld. Want naast inzicht in de filosofie van Xi dient een belegger ook te weten welke topondernemers tot zijn kliek behoren en welke niet. ■

Bruno de Haas schreef deze column op persoonlijke titel. Het artikel geeft niet noodzakelijkerwijs de mening van MPD weer.



Door **Bruno de Haas**, Manager Bestuursadvisering en Beleggingsstrateeg, Media Pensioen Diensten