

# Spanje bouwt weer huizen, maar de leegstand neemt amper af

## Bouw en vastgoed leven op dankzij buitenlandse investeerders

Lex Rietman  
Barcelona

Als de financiële crisis in Spanje érgens rake klappen heeft uitgedeeld, dan is het wel in de bouw- en vastgoedsector. Het dieptepunt werd zo'n drie jaar geleden bereikt, maar het herstel begint nu pas op gang te komen.

Buitenlandse geldschietters spelen daarbij een grote rol. In 2015 staken zij volgens de officiële cijfers van het ministerie van economie €4,7 mrd in de Spaanse bouw. Dat kwam neer op een stijging van 167% vergeleken met het voorgaande jaar. De buitenlandse investeringen in vastgoed waren in 2015 met bijna € 3mrd vrijwel gelijk aan die in 2014. Beide sectoren samen waren vorig jaar goed voor ruim 35% van de buitenlandse beleggingen in Spanje.

Een groot deel van dat geld, ruim € 3mrd, gaat naar de woningbouw. Dat de sector geleidelijk aan weer opleeft, blijkt uit de ontwikkeling van het aantal bouwvergunningen. In de eerste drie maanden van dit jaar werden vergunningen afgegeven voor de bouw van 17.000 woningen, bijna 60% meer dan in dezelfde periode vorig jaar.

Bemoedigende cijfers, maar ze verbleken bij die van een decennium geleden. Op het toppunt van de vastgoedzeepbel in 2006 werden bouwvergunningen voor 860.000 woningen afgegeven. In die periode bouwde Spanje meer woningen dan Frankrijk, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk bij elkaar. Toch ontkenen regering, de financiële sector en tal van economen hardnekkig het bestaan van een zeepbel. De belangen waren groot, en aanstaande huizenkopers moesten vooral niet ontmoedigd worden.

Na het uiteenspatten van de zeepbel in 2008 ging de Spaanse bouw- en vastgoedsector door een diep dal. Door de financiële nood bij de overheid kwamen ook de publieke werken vrijwel stil te liggen. Maar zo'n drie jaar geleden begon het tij te keren. 'Het vertrouwen in de Spaanse economie keerde langzaam terug', zegt economisch analist Carme Poveda van de Kamer van Koophandel van Barcelona.

Buitenlandse beleggers, vooral investeringsfondsen, liepen daar bij voorop. Zij staken hun geld in

**De kust, Madrid en Barcelona zijn in trek, maar daarbuiten blijven veel nieuwe huizen onverkocht**



de bouw van kantoor- en andere bedrijfspanden, zoals magazijnen en logistieke gebouwen. Andere geliefde beleggingsobjecten waren volgens Poveda winkelcentra en hotels.

Toen daarna de bodem in zicht kwam van de dalingen van de huizenprijzen, gingen de buitenlandse investeerders zich ook op de woningmarkt bewegen. Hun belangstelling concentreerde zich op de twee miljoenensteden Madrid en Barcelona. In de Catalaanse hoofdstad en zijn provincie stegen de buitenlandse investeringen in de woningbouw vorig jaar naar bijna € 700 mln, bijna vijfmaal zo veel als in 2014.

Ook in de vastgoedsector roken de grote internationale investeerders hun kansen. In eerste instantie, legt specialist José García-Montalvo van de Universiteit Pompeu Fabra uit, kochten zij de vastgoeddivisies van de banken op. De banken hadden door de wanbetaling op de hypotheekleningen als gevolg van de gierende werkloosheid een enorm bestand aan woningen in hun bezit gekregen. Banco Santander, Banco Popular en Catalunya Caixa deden hun vastgoedpoot van de hand aan kopers als Blackstone en Goldman Sachs. Daarnaast

**Bouwwerkers aan het werk in Sevilla, Zuid-Spanje.**

FOTO: MARCELO DEL POZO/REUTERS

“**Huren wordt populair omdat veel mensen een tijdelijke baan hebben**”

José García-Montalvo, hoogleraar

kochten internationale fondsen pakketten vastgoedactiva op met forse kortingen (50% of meer) van Sareb, de 'slechte bank' waar banken in nood hun onrendabele vastgoed mochten dumpen tijdens de sanering van de Spaanse financiële sector.

Maar het zijn niet alleen grote investeerders die vastgoed in Spanje kopen. Ook buitenlandse particulieren kopen steeds vaker een huis, om zelf in te wonen of te verhuren. Volgens de Spaanse centrale bank levert dat een gemiddeld rendement op van 8,8%. 'Staatsobligaties, de beurs of een bankdeposito kunnen daar niet aan tippen', zegt analist Poveda. Intussen wordt 15% van de huizen verkocht aan buitenlanders.

Spanje is traditioneel een land van huizenkopers. 'Het aandeel van huurwoningen is slechts 11%', zegt hoogleraar García-Montalvo. 'Maar de vraag naar huurwoningen neemt nu snel toe. Door de lage lonen en de groei van het aantal tijdelijke banen krijgen veel mensen geen hypotheeklening. Huren wordt dan de enige optie.'

Ondanks de stijgende vraag op de huur- en de koopmarkt daalt de leegstand maar langzaam. Volgens de officiële statistieken waren er

eind vorig jaar 513.000 onverkochte nieuwbouwwoningen. In 2009 was die woningvoorraad 650.000. Dat komt neer op een jaarlijkse daling van 4% tot 5%.

'Veel van die huizen zullen nooit verkocht worden', zegt hoogleraar García-Montalvo. Hij schat dat dit bij ongeveer een derde van de nieuwbouw het geval is. Bovendien worden ze steeds moeilijker te verkopen. Veel van die woningen staan immers al sinds 2007 of 2008 leeg.

Analist Carme Poveda beaamt dat. 'Een deel van de voorraad staat in onverkoopbaar gebied, zonder bedrijven en slecht bereikbaar. Maar aan de kust worden de huizen langzaam wel verkocht. En in Madrid en Barcelona is een nieuwbouwwoning al bijna niet meer te vinden.'

De jongste cijfers over de huizenmarkt bevestigen de ongelijke geografische spreiding van de vraag. In juni werden 37.000 woningen verkocht. Een op de vier stond in de provincie Madrid of Barcelona. Op een flinke afstand volgen de provincies Alicante, Málaga en Valencia.

En met voldoening stelt de vastgoedsector vast dat de prijzen weer stijgen. In het eerste helft van dit jaar werden woningen in Spanje gemiddeld 7,5% duurder.