

Vastgoedmarkt in V.S. zit in een diepe put



Goedkope dollar steekt een handje toe

De vastgoedsector in de Verenigde Staten is in een diep gat gevallen en de bodem is nog niet in zicht. Dat is althans de mening van de grote verstrekkers van woonkredieten. Op de jaarlijkse meeting van de Mortgage Bankers Association, de vereniging van kredietverstrekkers, waren weinig optimistische geluiden te horen. Geen van de aanwezigen verwacht een snelle opleving van de markt. Volgens de grote kredietverstrekkers Fannie Mae en Freddie Mac, die op de meeting uitgebreid aan bod kwamen, zullen de prijzen in de loop van dit jaar alleszins blijven dalen. Een eventueel herstel zal ten vroegste in 2009 of 2010 gebeuren.

De Amerikaanse vastgoedmarkt zit in een vicieuze cirkel. Steeds meer Amerikanen kunnen hun woonkrediet niet meer afbetalen en hun huis moet verkocht worden. Daardoor neemt het aanbod van te koop staande huizen toe en blijven de prijzen onder druk staan.

David Lowman, chef executive officer bij JPMorgan Chase & Co.'s Global Mortgage, kan alleen maar bevestigen dat de voorraad huizen alsnog oploopt. Hij verwacht dat de gemiddelde prijs voor een huis dit jaar met 4% zal dalen. Forsere bewegingen zijn nochtans niet uit te sluiten.

Volgens voorzichtige prognoses zouden de prijzen vanaf volgend jaar kunnen stabiliseren. Thomas Lund, executive vice president bij Fannie Mae, verwacht in 2010 een lichte stijging. Van de 4000 aanwezigen waren er echter veel van het principe 'eerst zien en dan geloven'. Paul Bibb, topman van

National City Mortgage, wijst erop dat het in sommige oververhitte regio's van de VS nog lang kan duren alvorens de situatie zich normaliseert.

Risico-aversie

Patricia Cook, chef business officer bij Freddie Mac, kaartte een ander probleem aan: de toegenomen risico-aversie bij de beleggers om nog papier gewaarborgd door woonkredieten op te nemen. Daar kan alleen verandering in komen wanneer de markt opnieuw een evenwicht bereikt, in die zin dat de gedwongen verkoop van huizen tot stilstand komt. Van zo'n scenario is voorlopig nog geen sprake, want veel eigenaars zullen binnenkort een hogere rente moeten betalen. Daardoor dreigen ze nog meer in financiële ademnood te raken. The

Federal Deposit Insurance verwacht dat tegen het einde van dit jaar op 2,5 miljoen woonkredieten een hogere rente verschuldigd zal zijn.

Volgens de grote Amerikaanse zakenbank Morgan Stanley bestaat er een serieuze kans

dat de prijzen in de VS in de komende 3 jaar, of zelfs nog langer, zullen dalen. De analisten van de zakenbank leiden dit af uit de evolutie van de RPX index, een derivatenindex gebaseerd op de evolutie van de prijzen in 25 grote Amerikaanse steden. De analisten van Morgan Stanley spreken van een nooit geziene crisis op de huizenmarkt. Helemaal zeker is de 'broker' daar niet van. Het probleem is dat er geen enkel precedent bestaat voor zo'n sterke neerwaartse beweging. Het is wel zo dat de voorafgaande stijging van de woningprijzen zonder voorgaande was, zodat ook de correctie ongekende vormen kan aannemen.

Koopjes?

Crisissen zijn uitdaging, zo luidt de titel van een boek dat Captain of Industry André Leysen jaren geleden schreef. De vraag is of de crisis in de Amerikaanse vastgoedsector ook voor Europeanen koopkansen biedt. Een gouden regel in de financiële sector – een regel die trouwens ook voor de vastgoedsector telt – is dat je moet aankopen wanneer de kanonnen bulderen en verkopen wanneer alles peis en vree lijkt. Vragen of er zich momenteel koopjes aanbieden, is gemakkelijk. Antwoorden blijkt een stuk moeilijker.

Bill Donaldson werkte zijn hele carrière in het vastgoed, zowel in de VS als in Europa. Hij verwacht dat er al heel wat pijn verrekend zit in de prijzen, maar dat de bodem nog niet bereikt is. Prijsdalingen kun je vooral verwachten in regio's waar de prijzen sterk gestegen zijn. Voorbeelden daarvan zijn Californië, Florida, Arizona, Nevada, New York en sommige stukken van het Midden-Westen zoals de streek rond Boston. Donaldson houdt rekening met nog een periode van zes tot twaalf maanden alvorens de bodem is bereikt. Europese kandidaat-kopers moeten er rekening mee houden dat de financiering van een aankoop een probleem kan vormen, want de Amerikaanse banken staan zeker niet te trappelen om woonkredieten aan buitenlanders toe te staan. Een lening bespreek je daarom beter met een Europese bank.

We informeerden ons ook op andere plaatsen in de Amerikaanse vastgoedsector maar veel verder hielp ons dat niet. De vastgoedcrisis heeft namelijk vele facetten. Op de eerste plaats zijn niet alle regio's even hard getroffen. De woningprijzen daalden het sterkst in die streken waar ze voordien het meest waren gestegen. Daarnaast speelt, ook in Amerikaans vastgoed, de ligging een belangrijke factor. Op toplocaties houden de prijzen relatief gezien goed stand. De vestiging van rijke Amerikanen in deze regio's is meestal niet vreemd aan de crisisbestendigheid.

Volgens Ara Hovnanian, topman van het Amerikaanse bouwbedrijf Hovnanian Enterprises, bevinden we ons nu erg dicht bij de bodem van de markt. De vraag is of zijn woorden veel gewicht hebben. Een jaar geleden voorspelde hij dat zijn bedrijf op een goed boekjaar afstevende, ondanks het feit dat op dat moment de vastgoedcrisis al was uitgebroken. Hovnanian wedt nu op twee paarden, want hij is van mening dat de risico's op een recessie in de VS sterk zijn toegenomen. Kenners van de vastgoedsector vermoeden dat de zaakvoerder de zwakke gang van zaken binnen zijn eigen bedrijf nu op rekening van de economie wil schrijven.

Voor Europese kopers kan het minste spoor van uitbodeming interessant zijn om Amerikaans vastgoed te kopen. Op dit moment staat de dollar historisch laag. Bovendien verwachten de valutamarkten een verdere koersdaling, waardoor Europeanen goedkopere woningen en appartementen in de VS kunnen kopen. Opnieuw valt moeilijk te voorspellen wanneer de dollar een bodemkoers zal bereiken. De Federal Reserve Bank – de Amerikaanse centrale bank – verlaagde haar rente sinds september van vorig jaar met 2,5% en verdere rentedalingen lijken waarschijnlijk. Volgens de meeste analisten is de kans groot dat de dollarkoers nog 10% of zelfs iets meer zal dalen. Het groene biljet kan pas vaste voet aan de grond krijgen wanneer de cyclus van rentedalingen in de VS achter de rug is.

Conclusie: we moeten de evolutie van de Amerikaanse vastgoedmarkt in de gaten houden. De belangrijkste uitdaging blijft de dreiging dat dit jaar naar verwachting 1,8 miljoen Amerikanen wegens financieringsproblemen uit hun huis zullen worden gezet. Die onteigende huizen – in de VS spreekt men van 'foreclosures' – komen opnieuw op de markt en doen het overaanbod aan onverkochte huizen nog toenemen. Vroeg of laat zal de markt een nieuw evenwicht bereiken, meer bepaald wanneer de prijzen genoeg zijn gedaald om weer kopers te lokken. Dat moment – een moment dat mogelijk niet eens zo ver in de toekomst ligt – is ideaal om een onroerend goed in de VS te kopen.

tekst: Jos Sterk
Copyright: Andy Dean,
Lee Feldstein en John A Meents

“Als de dollar op dat moment nog steeds laag staat, zijn er zonder enige twijfel koopjes te doen in de Amerikaanse vastgoedsector.”

