De Amerikaanse huurwoningmarkt

Beschrijving

De Amerikaanse woningmarkt is de afgelopen jaren flink veranderd. Vroeger was het simpel: een huis kopen was goedkoper dan huren. Maar die tijd is voorbij. Steeds meer Amerikanen kunnen geen huis meer kopen en moeten wel huren. Dit heeft grote gevolgen, niet alleen voor gewone mensen, maar ook voor beleggers die in huurwoningen investeren.

Huren wordt de norm

Sinds begin 2021 zijn+ de hypotheekrentes in de VS meer dan verdubbeld. Tegelijkertijd zijn huizenprijzen met 33% gestegen. In januari vorig jaar was de gemiddelde maandelijkse hypotheek 21% duurder dan de gemiddelde huur. In slechts 32 van de 343 Amerikaanse steden is een huis kopen nog voordeliger dan huren Deze steden liggen vooral in het zuiden en in oude industriegebieden, waar huizen relatief goedkoop zijn.

In 2020 en 2021 leek het juist een goed moment om een huis te kopen. De rente was laag, mensen hadden meer gespaard en verdienden meer. Maar juist door deze gunstige omstandigheden wilden heel veel mensen tegelijk een huis kopen. De prijzen schoten omhoog. In steden in CaliforniÃ« en rond Seattle is een huis kopen nu drie tot vier keer zo duur als huren. Snelgroeiende steden in Texas en North Carolina laten hetzelfde patroon zien. De mensen die een huis wilden kopen zijn er nog steeds, maar ze zijn nu gedwongen om te huren.

Vastgoedfondsen onder druk

De huurmarkt groeit, maar vastgoedfondsen die huurwoningen bezitten hebben het sinds 2022 moeilijk. Deze zogeheten residential REITs (beursgenoteerde fondsen met huurappartementen en huurhuizen) zijn flink in waarde gedaald door de hogere rentes. Hogere rentes maken vastgoed minder aantrekkelijk voor beleggers. Bovendien maken hogere rentes leningen duurder voor deze fondsen zelf, wat de winst verlaagt.

Maar dezelfde hogere rentes die de koersen omlaag drukken, zorgen er ook voor dat steeds meer mensen moeten huren in plaats van kopen. De vraag naar huurwoningen groeit dus structureel. Tegelijkertijd worden er in belangrijke markten de komende jaren minder nieuwe huurwoningen bijgebouwd.

Een keerpunt?

In veel groeiende staten in het zuiden van Amerika zijn de afgelopen jaren veel huurwoningen gebouwd. Maar nu stopt die bouw. Bouwbedrijven hebben te maken met hogere kosten en kunnen moeilijker leningen krijgen. Ook zijn ze voorzichtiger geworden na de recente bouwgolf.

Ondertussen blijven mensen naar deze zuidelijke staten verhuizen. Ze gaan erheen voor lagere belastingen, meer banen en beter weer. De combinatie van minder nieuwbouw maar meer vraag, zorgt normaal gesproken voor hogere huurprijzen. Verwacht wordt dat de huren in deze gebieden later dit jaar en in 2027 flink zullen stijgen.

Voor vastgoedfondsen met veel huurwoningen in deze regioâ??s betekent dit hogere inkomsten. En dit gebeurt juist nu de beurskoersen van deze vastgoedfondsen historisch laag staan.

Koopjes in de markt?

De verschillen tussen beurskoers en echte waarde zijn groot. Veel residential REITs zijn momenteel 20% tot 30% minder waard op de beurs dan hun vastgoed in werkelijkheid waard is. Ook andere waarderingsmaatstaven laten zien dat deze fondsen goedkoop zijn vergeleken met het verleden.

Dit gebeurt vaak wanneer de markt zich zorgen maakt over korte termijn problemen, in dit geval de hogere rentes, terwijl de lange termijn vooruitzichten goed blijven of zelfs beter worden. Veel van deze fondsen stabiele en groeiende dividenden. Dit komt uit de huurinkomsten, die redelijk voorspelbaar zijn. Huurprijzen stijgen namelijk vaak mee met de inflatie. De combinatie van lage beurskoersen, betrouwbare dividenden en inflatiebescherming is op dit moment zeldzaam.

De bredere situatie

Opvallend is dat residential REITs een van de weinige soorten echte, tastbare bezittingen zijn die het afgelopen jaar niet zijn gestegen. Goud, grondstoffen en energie-aandelen zijn allemaal flink in prijs gestegen. Vastgoedfondsen zijn daardoor misschien wel een van de laatste echte koopjes in deze categorie.

De Amerikaanse huurwoningmarkt zit in een bijzondere situatie. Steeds meer mensen moeten huren in plaats van kopen. Tegelijkertijd worden er minder nieuwe huurwoningen gebouwd in belangrijke groeimarkten. Dit zijn eigenlijk perfecte omstandigheden voor stijgende huren.

Ondertussen zijn de beursgenoteerde fondsen die hiervan zouden moeten profiteren historisch goedkoop. De vraag is niet Ã³f de druk op de huurmarkt voor hogere prijzen zorgt, maar wanneer. In een land waar wonen de grootste uitgave is en het woningtekort blijft bestaan, lijkt het antwoord vooral een kwestie van tijd.

Han Dieperink, Chief Investment Officer

Disclaimer

Abonneer op deze nieuwsbrief via

www.aureus.eu/nieuwsbrief