Herstel op de Amerikaanse huizenmarkt

Beschrijving

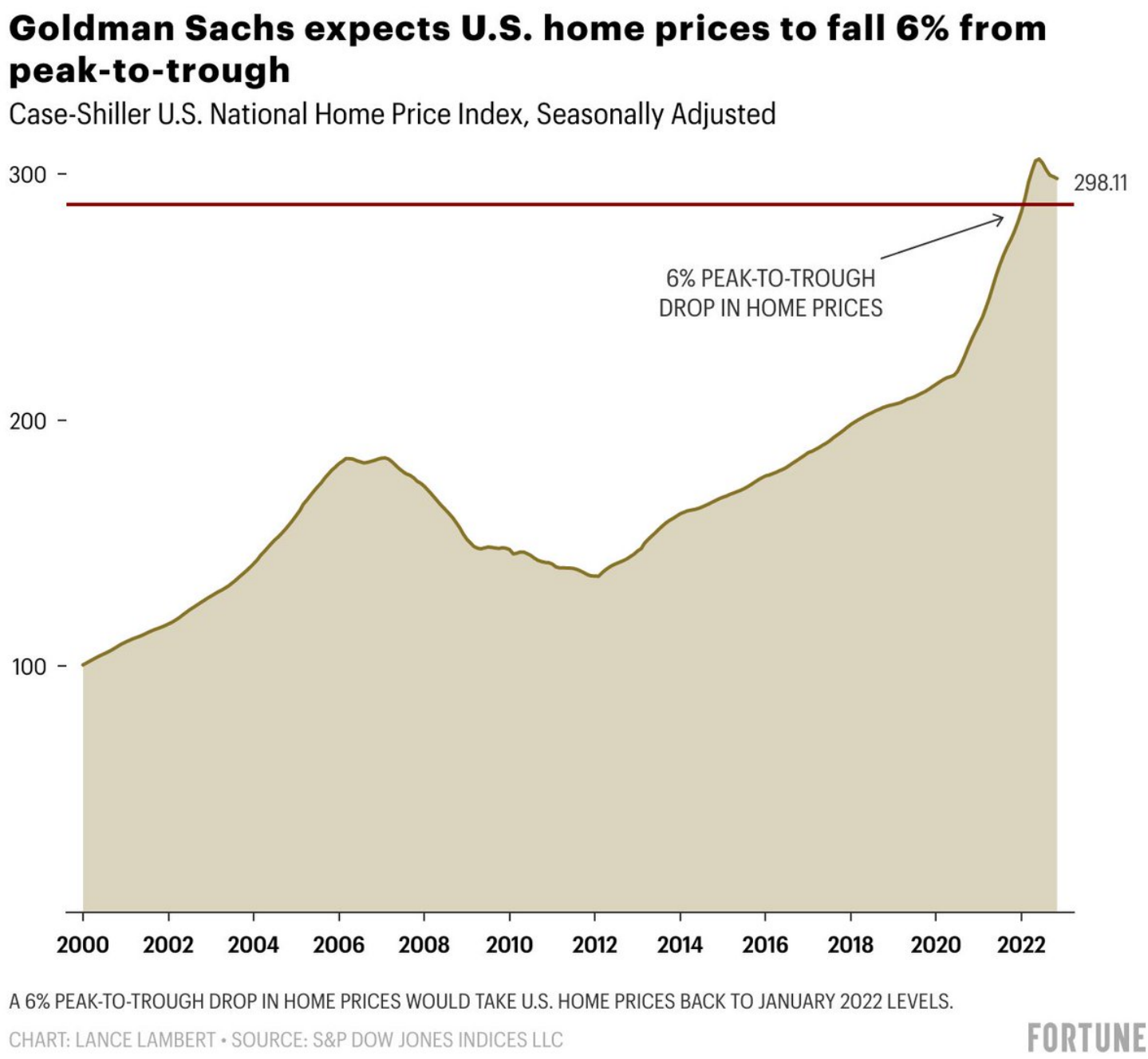
Er zijn steeds meer signalen dat de Amerikaanse economie bezig is met een doorstart en dat het scenario van een zachte of zelfs een harde landing naar de achtergrond aan het verdwijnen is. De oorzaak van die doorstart is de kracht van de Amerikaanse consumptie en dat heeft uiteraard ook gevolgen voor de huizenmarkt. Nu is dit wellicht het meest rentegevoelige onderdeel van de Amerikaanse economie, maar ook hier gaat het niet zozeer om de beweging in de rente als wel om het absolute niveau. De Amerikaanse hypotheekrente mag dan ruimschoots verdubbeld zijn van beneden de 3 procent tot 7,25 procent afgelopen oktober, de daaropvolgende daling richting 6 procent was kennelijk voldoende om meer kopers naar de huizenmarkt te lokken. Nu is 6 procent rente in historisch perspectief ook niet zo hoog. Eerder deze eeuw ontstond er, ondanks of dankzij een rente van 6 procent, een zeepbel op de Amerikaanse huizenmarkt. Afgelopen week steeg het aantal aanvragen voor hypotheken met 3 procent. Dat zijn uiteraard niet de bestaande huizenbezitters, want die hebben zich massaal geherfinancierd beneden de 3 procent. Ook op Google wordt er ten opzichte van november 38 procent meer gezocht naar huizen die te koop staan.

30 Year Fixed Mortgage Rates

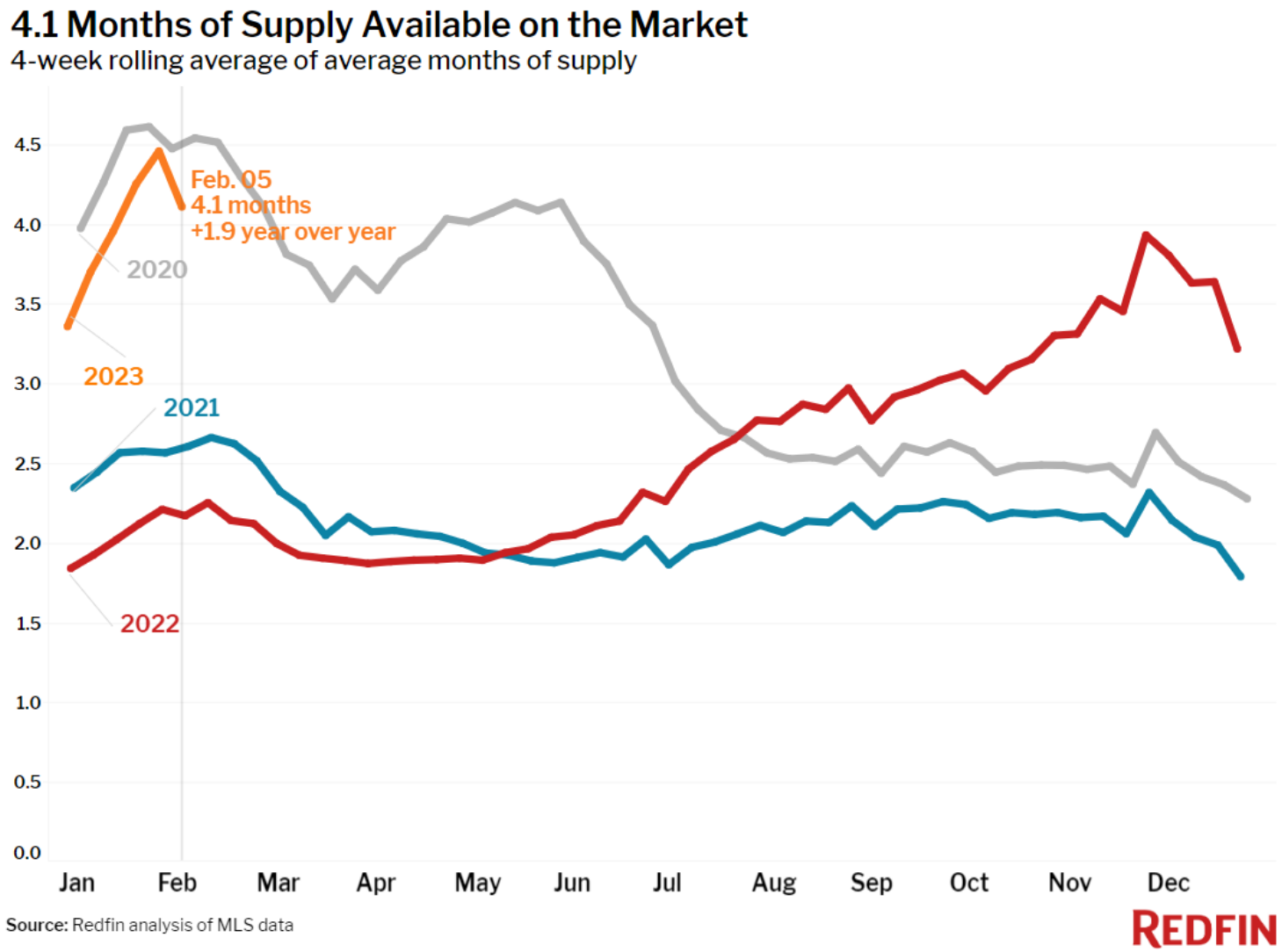
This page provides average 30 year fixed mortgage rates from several different surveys including Mortgage News Daily (daily index), Freddie Mac (weekly survey), Mortgage Bankers Association (weekly survey) and FHFA (monthly survey).

See also: 30 Year Fixed | 15 Year Fixed | 30 Year FHA | 30 Year Jumbo | 5/1 ARM | 30 Year VA

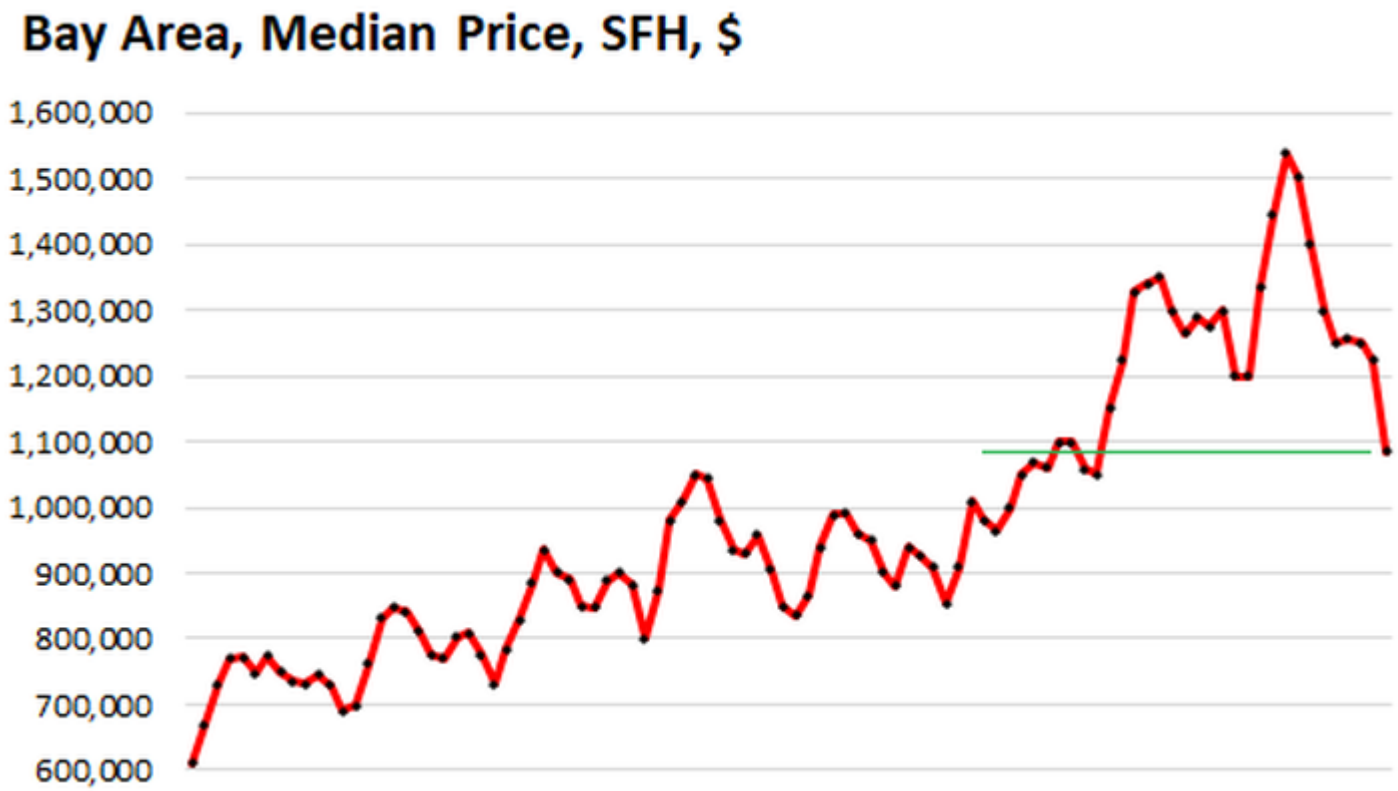
In tegenstelling tot de vorige neergang op de Amerikaanse huizenmarkt was er dit keer ook niet te veel gebouwd. Er was de afgelopen jaren juist sprake van krapte met een voorraad van slechts enkele maanden. Dat is door de gestegen rente wel opgelopen naar 4 maanden, maar sinds november ook weer gedaald richting de drie maanden. Goldman Sachs gaat er nu van uit dat de huizenprijzen vanaf de piek met 6 procent zullen dalen. Eerder ging de bank nog uit van een daling van 10 procent vanaf de top. Corelogic gaat zelfs uit van een 3 procent verder stijgende huizenprijs in de Verenigde Staten dit jaar.



De huizenmarkt is een belangrijk transmissiemechanisme voor de Amerikaanse centrale bank. Het was de manier om via hogere rentes de eindvraag van consumenten te drukken. In de zomer van vorig jaar had Fed-voorzitter Powell het niet voor niets over een â??resetâ?? op de Amerikaanse huizenmarkt. Kennelijk is daarvoor een hypotheekrente van 6 procent nog niet hoog genoeg, maar er zit natuurlijk een politiek spanningsveld om aan de ene kant te zorgen voor betaalbare huizen en aan de andere kant de inflatie onder controle te krijgen. Dit spanningsveld zal er mede voor zorgen dat de Fed â?? zodra de inflatiedoelstelling van 2 procent in het zicht is â?? waarschijnlijk al binnen enkele maanden gaat pauzeren. Ook voor een centrale bank is het veroorzaken van miljoenen werklozen een grote stap.



De Amerikaanse huizenmarkt heeft ook een grote invloed op de Amerikaanse economie. Dit was daarom ook het segment dat moest zorgen voor een zachte of zelfs een harde landing van de Amerikaanse economie. Waarschijnlijk hebben economen de inhaaleffecten post-Covid onderschat en is de huidige hypotheekrente in historisch perspectief niet hoog. Dezelfde rente kon een huizenzeepbel in de periode 2004-2007 niet voorkomen. Ook potentiÃ«le huizenkopers realiseren zich dat we de extreem lage rentes van de afgelopen jaren niet meer terug zullen zien.



Verder blijft de huizenmarkt vooral een lokaal fenomeen. In de afgelopen jaren zijn de huizenprijzen in sommige gebieden sterk gestegen en nu ook weer gedaald. Zo zijn de huizenprijzen in de omgeving van San Francisco vanaf de top zelfs met 30 procent gedaald, maar daarmee komt de mediane huizenprijs terug op het niveau van december 2020. Gelet op de activiteit op de huizenmarkt gedurende de coronapandemie, hebben de meeste mensen voor december 2020 een huis gekocht. Januari is meestal het jaarlijkse dieptepunt op de Amerikaanse huizenmarkt, met het aanbreken van het voorjaar worden er meer huizen verhandeld. Dan zal ook duidelijk worden hoe sterk de vraag daadwerkelijk is. In de omgeving San Francisco wordt de impact gevoeld van de massaontslagen bij met name Big-Tech bedrijven, maar in het hele land staat de werkloosheid op het laagste niveau sinds 1969. Stijgende huizenprijzen hebben uiteraard ook een invloed op de huurmarkt in de Verenigde Staten, die stijgen mee. Nog altijd is het op lange termijn goedkoper om te kopen dan om te huren.

home / financial / rent vs. buy calculator

Rent vs. Buy Calculator

Result

Buying is cheaper if you stay for **2.0 years** or longer. Otherwise, renting is cheaper.

The following is the average cost based on the length you stay for the next 30 years.

Staying Length	Average Buying Cost		Average Renting Cost	
	Monthly	Annual	Monthly	Annual
1 Year	$3,050	$36,596	$2,086	$25,032

De Amerikaanse huizenmarkt mag niet vergeleken worden met de Europese huizenmarkt en al helemaal niet met de Nederlandse huizenmarkt. Het grote verschil tussen de VS en Nederland is dat er hier helemaal geen sprake is van een markt. In een echte markt zorgen stijgende prijzen voor meer aanbod. Hier heeft de politiek er voor gezorgd dat het marktmechanisme niet meer werkt. De gemiddelde sociale huurwoning in Amsterdam betaalt per maand minder huur dan dat diezelfde woning per nacht op zou leveren via AirBnB. De plannen ten aanzien van de vrije verhuursector zorgen er voor dat projectontwikkelaars acuut stoppen met bouwen, nu de opbrengst waarschijnlijk veel lager uitkomt dan geprognosticeerd. Terwijl huizenprijzen stijgen gaan door de plannen van de overheid de huurprijzen omlaag, terwijl die in de VS juist stijgen. Ook in internationaal perspectief blijft het bij vastgoed draaien om locatie, locatie en locatie.

Abonneer op deze nieuwsbrief via www.aureus.eu/nieuwsbrief

Voor tussentijdse updates, volg AurÃ©us op Linkedin

De besluiten van het MacrocomitÃ© van AurÃ©us worden gebruikt voor de invulling van de Actieve portefeuille. In deze portefeuille worden aandelen, obligaties en alternatieve beleggingen over- of onderwogen en kunnen er actieve keuzes worden gemaakt voor bepaalde sectoren, regioâ??s, obligaties, looptijden ect. Risicobeperking is een belangrijk onderdeel van de Actieve portefeuille. De Markt/Factor portefeuille wijkt slechts beperkt af van de index (MSCI ACWI IMI). Er is sprake van een structurele allocatie naar vijf factoren om de factorpremie op lange termijn te innen. Daarom worden keuzes van het MacrocomitÃ© niet meegenomen. Wel wordt er geherbalanceerd wanneer het portefeuillegewicht 10 procent afwijkt van de neutrale allocatie. De SRI-Impact-portefeuille heeft een focus op duurzame en impactvolle beleggingen/bedrijven, de benchmark voor deze portefeuille is de MSCI ACWI SRI. Om een kern van duurzame SRI-fondsen bevinden zich 6 impactsatellieten. Keuzes gemaakt in het MacrocomitÃ© worden voor zover relevant meegenomen in de SRI-Impact-portefeuille. Voor de Individuele Aandelenportefeuille maken wij gebruik van de research en beleggingsfilosofie van FinanciÃ«le Diensten Amsterdam (FDA). Deze op groei- en kwaliteitsaandelen gerichte research/strategie heeft een allocatie naar Europese en Amerikaanse aandelen. Het doel is de outperformance van de benchmark (MSCI World). Keuzes gemaakt in het MacrocomitÃ© ten aanzien van over- of onderwegen van aandelen en obligaties worden meegenomen voor de allocatie in de Individuele Aandelenportefeuille, voor de regio- en de sectorverdeling volgen wij de research van FDA.

AurÃ©us streeft er naar om correcte en actuele informatie te verstrekken afkomstig van betrouwbare bronnen, maar kan de juistheid en volledigheid van de informatie in deze publicatie niet garanderen. Aan deze publicatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. AurÃ©us aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige directe of gevolgschade voortvloeiende uit het gebruik van deze publicatie of de inhoud ervan. Deze publicatie is niet bedoeld als een aanbod of verzoek tot aan- of verkoop van een financieel instrument en moet evenmin worden beschouwd als een persoonlijk beleggingsadvies, aangezien de inhoud van deze publicatie niet is toegesneden op de individuele (financiÃ«le) situatie en doelstellingen van beleggers. PotentiÃ«le beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan beleggen financiÃ«le risicoâ??s zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de inhoud van relevante informatie over desbetreffende belegging (prospectus, informatiememorandum, essentiÃ«le beleggersinformatie, essentiÃ«le-informatiedocument etc.) en worden geadviseerd onafhankelijk advies in te winnen om zich een goed oordeel te kunnen vormen over die risicoâ??s en/of deze risicoâ??s passen in/bij hun beleggingsdoelstellingen, financiÃ«le situatie, risicoprofiel en risico acceptatie. De waarde van een belegging kan fluctueren. Het is mogelijk dat beleggers bij verkoop of beÃ«indiging van hun belegging minder terugkrijgen dan hun inleg. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.