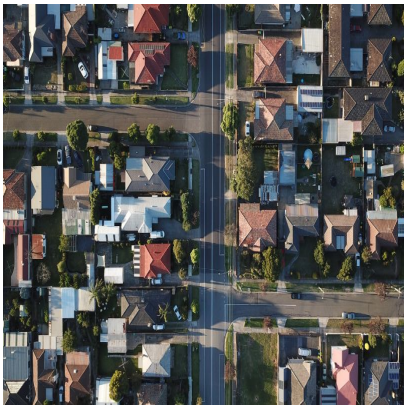
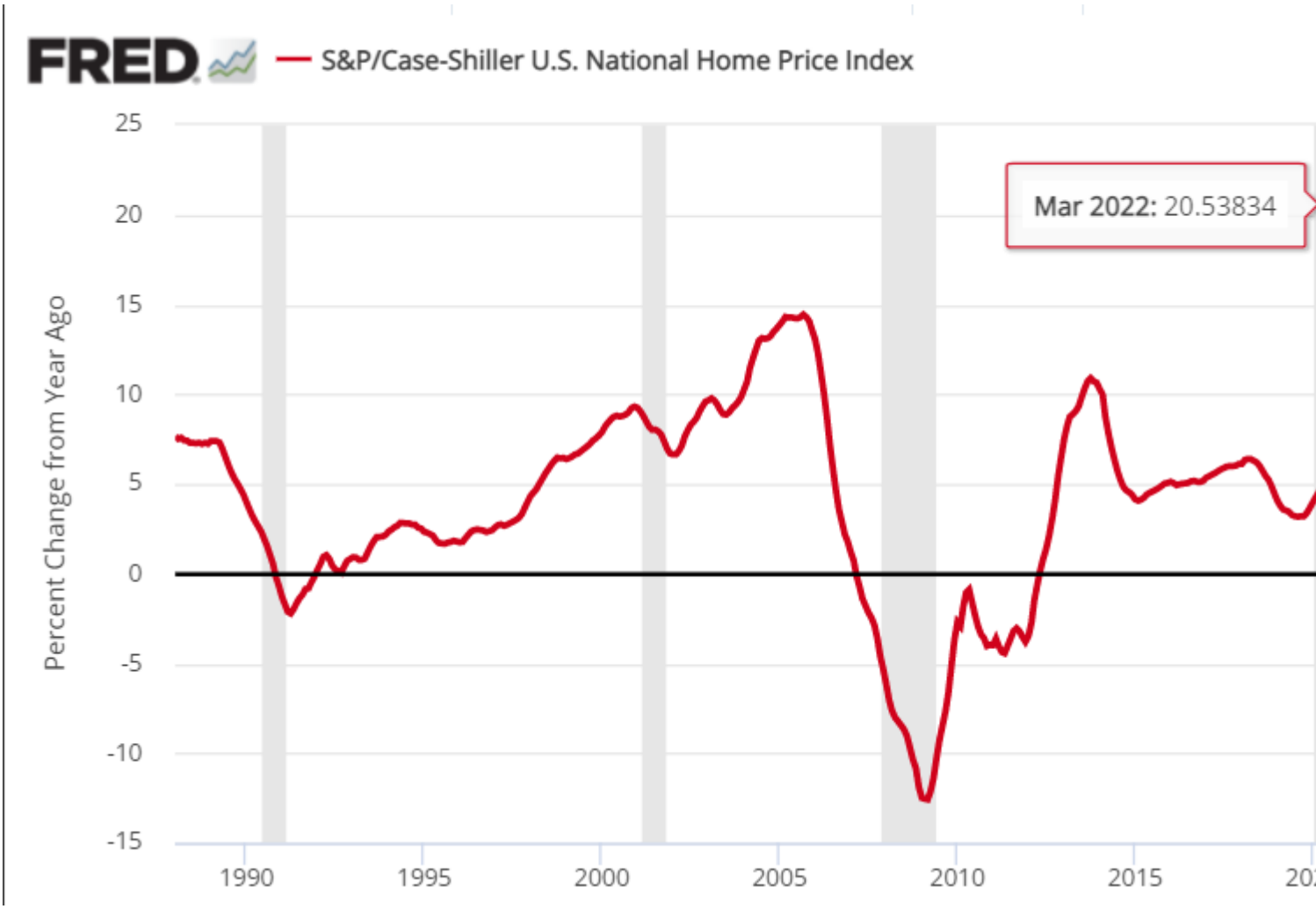


MBS, goed alternatief

Beschrijving

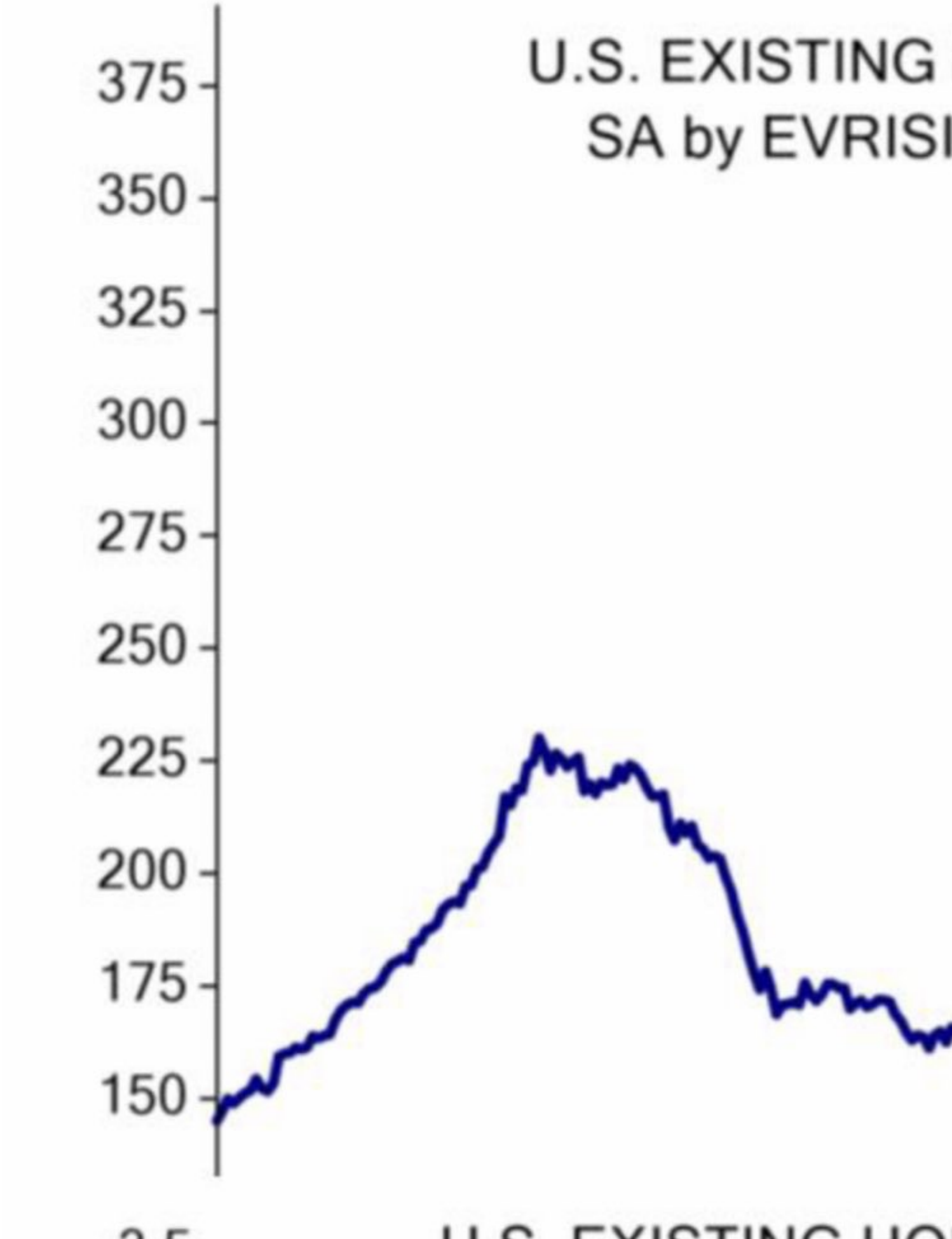
De Case-Shiller huizenindex is in maart (het laatste cijfer) met 20,6 procent gestegen ten opzichte van een jaar geleden. Dat is een record. Dat terwijl de Amerikaanse hypotheekrente met 2 procentpunt gestegen is dit jaar. Gecombineerd zorgen hogere prijzen en hogere rentes er voor dat de aanschaf van een huis fors duurder is geworden. Nog nooit is de â??affordability-indexâ?? zo hard gedaald als in de afgelopen twaalf maanden.



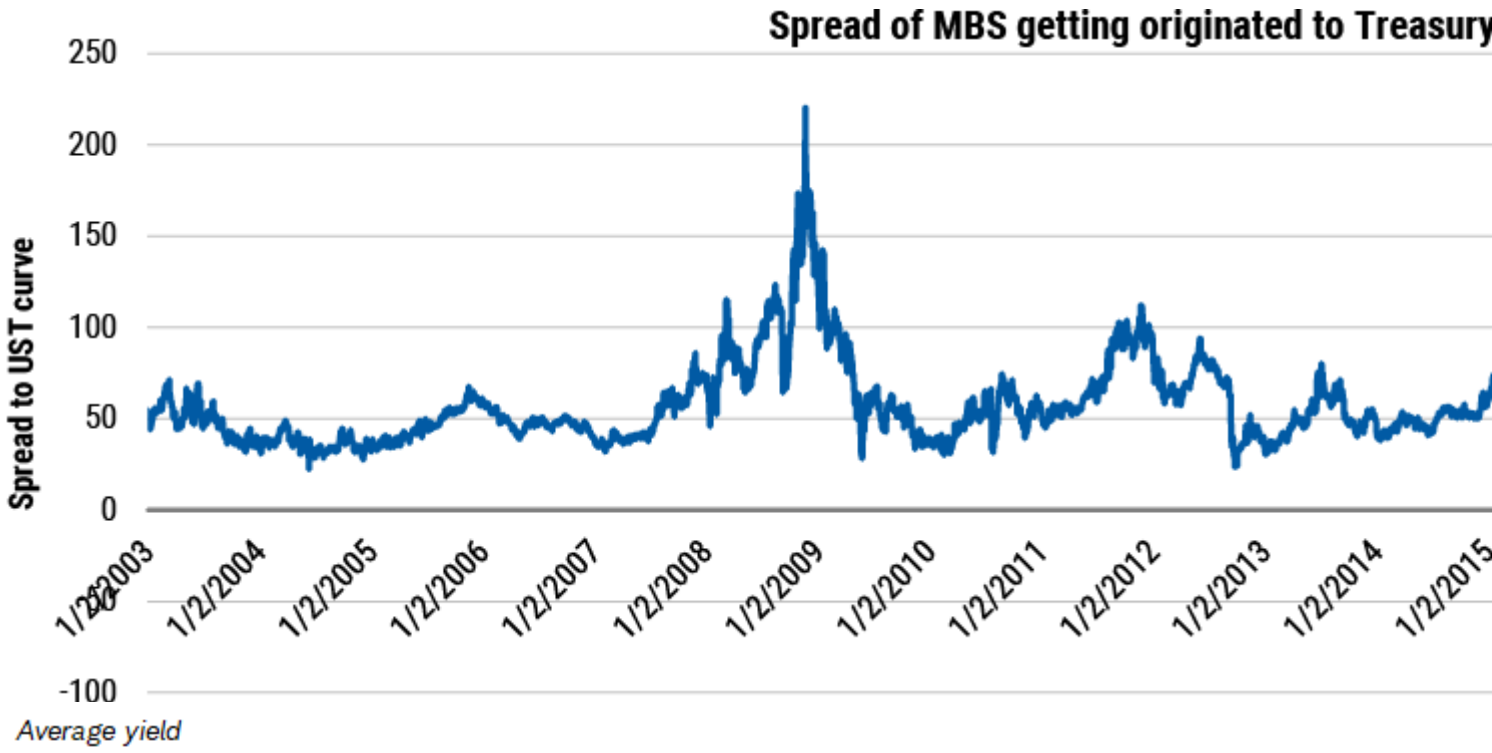
De reden dat huizenprijzen stijgen, ondanks de stijgende rente, heeft te maken met het tekort aan huizen in de Verenigde Staten. Consumenten zijn ervan overtuigd dat dit niet het goede moment is om een huis te kopen. Wat dat betreft lijkt het op de situatie voor de Grote FinanciÃ«le Crisis. Maar er zijn ook grote verschillen. De voorwaarden waartegen mensen geld kunnen lenen voor een huis zijn veel strenger. De tijd van de Ninja (No income, no job) leningen is voorbij. De veel te soepele voorwaarden zorgden toen voor een golf aan faillissementen. Die zal nu niet volgen. Verder werd er voor de Grote FinanciÃ«le Crisis veel geleend op basis van een variabele rente. De overgrote meerderheid van de hypotheken in de Verenigde Staten hebben nu een vaste rente. Gemiddeld ligt die vaste rente zelfs 175 basispunten beneden de huidige hypotheekrente. Die mensen worden niet geconfronteerd met hogere hypotheeklasten. Dat zorgt ervoor dat ze hun huis niet willen verkopen, want dan worden ze opeens wel geconfronteerd met hogere lasten. Hierdoor gaat een groot deel van de huizenmarkt feitelijk op slot.

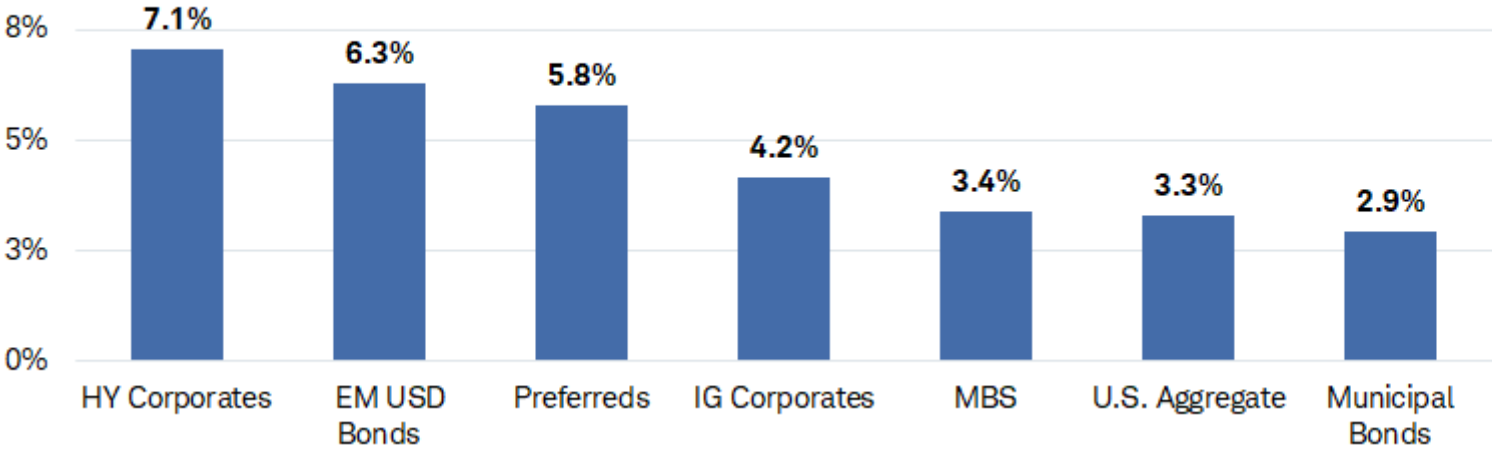
Historical 30-Year Mort
1971-2022
20
18
16
14
12
10
8
6
4
2
0
4/2/71
4/2/73
4/2/75
4/2/77
4/2/79
4/2/81
4/2/83
4/2/85
4/2/87
4/2/89
4/2/91
4/2/93
4/2/95
4/2/97
4/2/99
4/2/01
Historical Data: Freddie Mac PMMS. (c) TheMortgageReports.com

De kans is wel groot dat de huizenmarkt minder hard groeit dan voorheen, maar dat desondanks huizenprijzen wel verder blijven stijgen. De groei wordt geremd door gestegen grondstofprijzen en moeilijk verkrijgbare onderdelen. Ook hier is er sprake van een tekort aan personeel. Dit jaar stijgt de Amerikaanse huizenprijs daardoor waarschijnlijk met een procent of tien en volgend jaar altijd nog met een procent of drie.

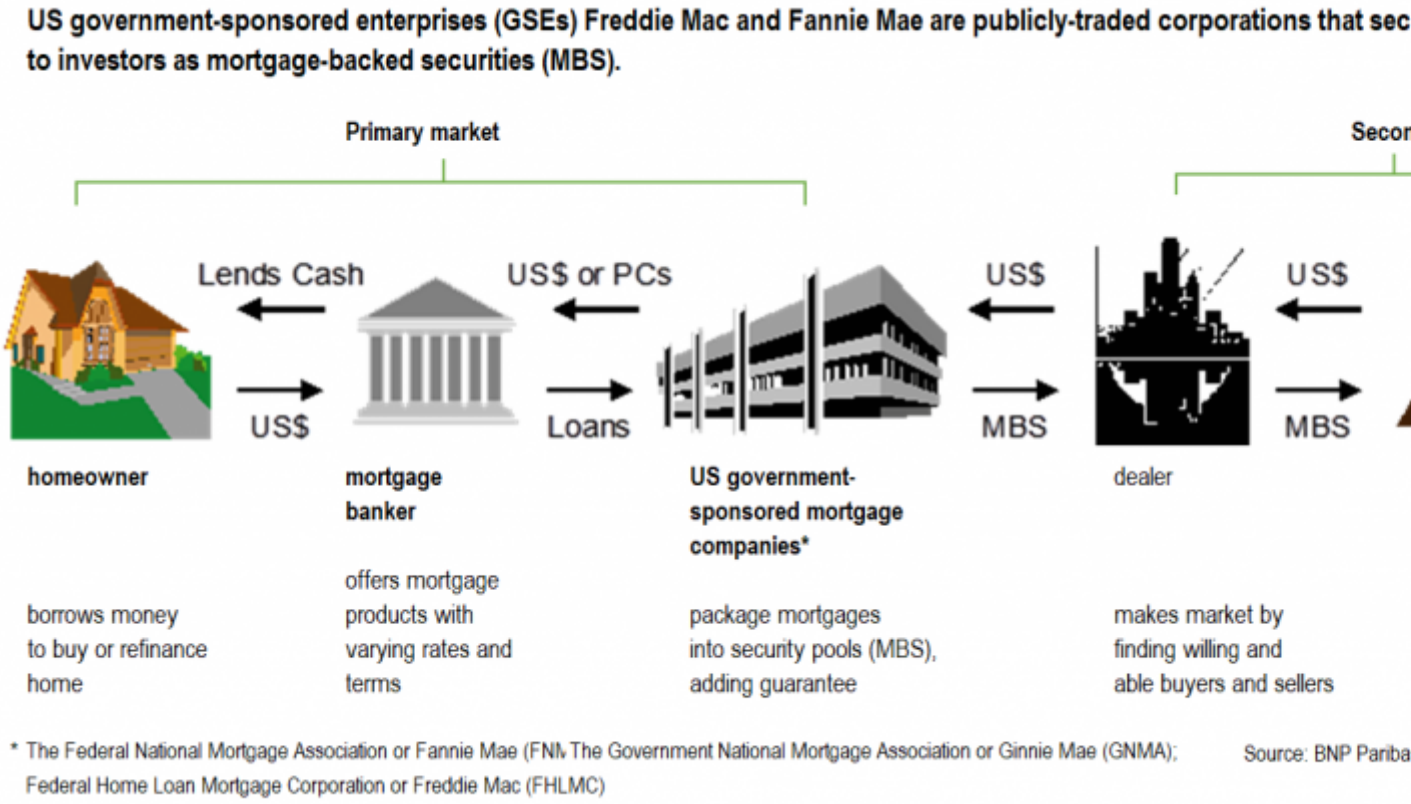

U.S. EXISTING
SA by EVRISI
375
350
325
300
275
250
225
200
175
150

Dit krappe aanbod in combinatie met het feit dat er nauwelijks faillissementen zijn, staat natuurlijk in schril contrast met de jaren 2007 en 2008.

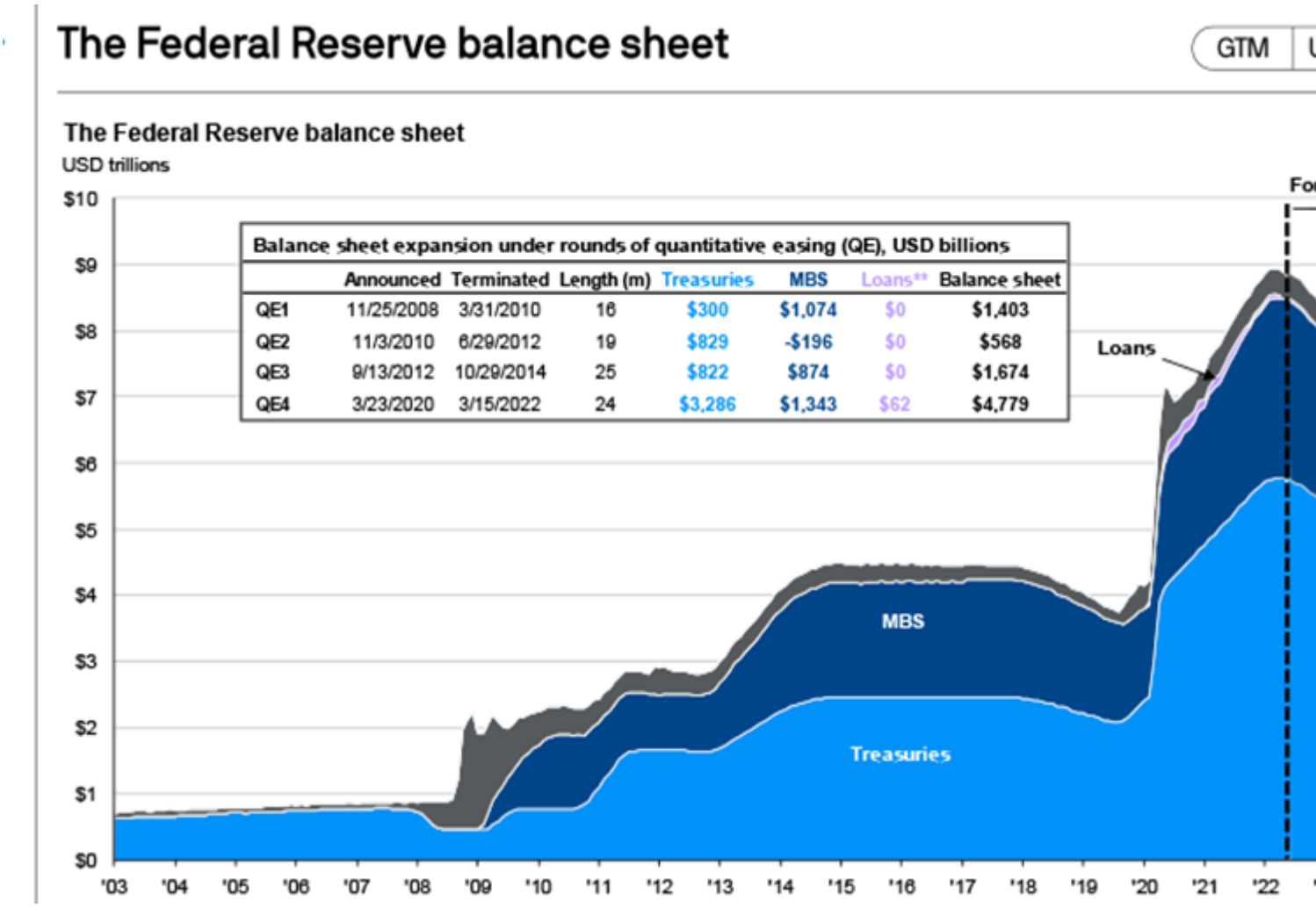




De Amerikaanse markt voor hypotheekobligaties (MBS) is na de markt voor Amerikaanse staatsobligaties de grootste in de Verenigde Staten. Met een kredietopslag van meer dan 100 basispunten is het feit dat de Fed haar positie in hypotheekobligaties is gaan afbouwen voldoende verdisconteerd. Het gaat immers om schulden die zijn gegarandeerd door de Amerikaanse overheid via â??agenciesâ?? zoals Ginnie Mae, Fannie Mae en Freddie Mac. De kredietopslagen zijn gestegen van een dieptepunt van 50 basispunten tot wel 125 basispunten (nu 110 basispunten), nadat de Fed vorig jaar aangaf dat ze zou stoppen met het opkopen van hypotheekobligaties.



Het verschil tussen gewone Treasuries en MBS is dat huiseigenaren de mogelijkheid hebben om een hypotheek vervroegd af te lossen. Vooral wanneer de rente daalt, is er een voortdurende stroom van hypotheken die worden geherfinancierd. Maar nu de rente stijgt, speelt dit nauwelijks. Daardoor is er nu materieel nauwelijks een verschil tussen Treasuries en MBS, terwijl de opslag historisch helemaal aan de bovenkant van de bandbreedte zit.



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.