

In dikke mist van jumbo loans en credit crunch

# De zon onder in Sunsh



De afgelopen eeuw is Florida een toevluchtsoord geworden voor veel Amerikanen. Hete zomers, zachte winters, een groeiende werkgelegenheid en lage woningprijzen hadden een onweerstaanbare aantrekkingskracht op gelukszoekers, zonanabidders en pensionado's. De aanzuigende werking van de sunshine state zorgde voor een snelle groei van de bevolking, die vanaf begin jaren twintig steevast ver boven het landelijk gemiddelde heeft gelegen.

De woningmarkt profiteerde volop van de toevloed aan nieuwe bewoners. Lage rentetarieven lokten ook woningzoekenden met lagere inkomens naar de kopersmarkt. De grote vraag naar woonruimte zorgde voor een explosieve stijging van de woningprijzen. Binnen enkele jaren schoten nieuwbouwprojecten als paddestoelen uit de grond. Met name moderne, luxe koopappartementen waren vaak al verkocht voordat de bouw goed en wel was begonnen.

Daarnaast werden de snel stijgende huizenprijzen kunstmatig omhoog gestuwd door een 'onzichtbare' groep goudzoekers die Florida had ontdekt: speculanten. Eind 2005, op het hoogtepunt van de markt, werd 30 tot 70% van de nieuwbouwwoningen gekocht door mensen die nooit de bedoeling hadden er daadwerkelijk te gaan wonen.

## 266.000 Nieuwkomers

Sinds afgelopen jaar lijkt de magneet die Florida is geweest aan kracht in te boeten. Hoewel er jaarlijks nog altijd dik 100.000 buitenlanders naar Florida verhuizen, lijken Amerikanen hun geluk elders te gaan beproeven. De 166.000 Amerikanen die de afgelopen twaalf maanden naar Florida zijn verhuisd, betekenden in de statistieken een daling van 19% ten opzichte van 2005.

Verhuisbedrijven merken het in het stijgende aantal gezinnen dat buiten de staat gaat wonen. Scholen merken het in sterk

dalende leerlingenaantallen. Het aantal aanvragen voor een rijbewijs is afgelopen jaar met acht procent gedaald.

Ook het aantal woningverkoppen neemt sterk af. In augustus jl. lag het aantal verkochte condominiums in Florida 25% lager dan een jaar eerder. Steeds minder Amerikanen kunnen zich een koopwoning permitteren in Florida. In de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde prijs van een woning er met 64% gestegen, blijkt uit cijfers van de Florida Association of Realtors. In dezelfde periode is het gemiddelde inkomen met niet meer dan 31% gestegen.

Zelfs nu het aantal verkopen fors afneemt, dalen de prijzen in Florida slechts mondjesmaat. Zo was de gemiddelde prijs voor een condominium in augustus jl. slechts 3% lager dan een jaar eerder. In Miami-Dade county steeg de gemiddelde condominiumprijs zelfs met 5%, terwijl het aantal verkopen kelderde met 44%. In augustus stonden er 25.000 condominiums te koop.

Een sterke daling van de vraagprijs zou

# ine State



betekenen dat met name speculanten die rond 2005 woningen hebben gekocht hun beoogde winsten volledig zien verdampen – of zelfs verliezen moeten accepteren. Vandaar dat veel woningverkopers noodgedwongen vasthouden aan hun – naar nu blijkt – buitensporig hoge vraagprijzen. Zelfs al kunnen ze door het huidige overaanbod geen koper vinden.

Veel speculatieve kopers zijn buitenlanders. Met name veel rijke Zuid Amerikanen hebben hun kapitaal in Florida geïnvesteerd, in de stellige verwachting dat het vastgoed in waarde zou blijven stijgen. Op internet worden condominiums te koop aangeboden waarvan de bouw nog moet beginnen. Advocaten worden bestookt met telefoontjes van kopers die af willen van de koopcontracten die ze in 2005 hebben afgesloten.

## Openbare executies

Deze kopers zullen dan moeten aantonen dat de ontwikkelaar het project ten nadele

van hen heeft veranderd, wat in de praktijk veelal onbegonnen werk is. Alsof het grote aantal onverkochte woningen nog niet erg genoeg is, heeft de recente credit crunch de situatie in Florida nog verder verergerd. Door eerder dit jaar stijgende rentetarieven en de sinds kort drastisch aangescherpte hypotheekvoorwaarden hebben in de eerste acht maanden van 2007 in en rond Orlando meer dan 11.000 huizenbezitters hun woning gedwongen moeten verkopen. Een stijging van 85% ten opzichte van een jaar eerder. In sommige counties van Orlando ligt het aantal gedwongen verkopen zelfs driemaal zo hoog als in 2006. Banken kunnen hiertoe al overgaan bij een betalingsachterstand van drie termijnen.

Recente economische ontwikkelingen werken evenmin mee. In juli lag het aantal winkelverkoop in Florida 2,5% lager dan in 2006. Autoverkopers en grootwinkelbedrijven als Wal-Mart klagen de laatste maanden over dalende omzetcijfers. Landelijk gezien steeg de winkelomzet met 0,5%.

Voor een herstel van de koopkracht is in Florida een daling nodig van de woonlasten. Maar die hoge woonlasten zijn juist in de hand gewerkt door de sterk gestegen huizenprijzen, die veel eigenaren de kans gaf met de overwaarde een tweede, of zelfs derde hypotheek af te sluiten en daarmee flink extra te consumeren. Als de woningprijzen in hoog tempo gaan dalen, zien banken hun onderpand vervliegen. De geldkraan gaat dicht, met een dalende consumptie tot gevolg. Zie daar de metafoor in het woord crunch.

## Crunch

De problemen in de hypotheekmarkt hebben zodoende enorme gevolgen voor Amerikaanse consumenten en bouwbedrijven en voor de wereldwijde kredietmarkten. In augustus hebben grote banken als Wells Fargo en Wachovia aangekondigd ook strengere voorwaarden te gaan hanteren bij zogenaamde Alt A-leningen. Dit type leningen zweeft tussen de subprime →



In het zuiden van Florida is de situatie, ondanks de welhaast hemelse locaties, niet rooskleurig. Menig pand wordt niet verkocht door hoge prijzen en weinig kopers. Zelfs casco's en bouwputten liggen soms stil.



markt en de (reguliere) prime-markt. Sommige banken hebben zelfs besloten Alt A-leningen helemaal af te schaffen. Van alle Amerikaanse hypotheekleningen zijn 40% in de Alt A of de subprime-categorie. In Zuid-Florida zou het aandeel zelfs 60% bedragen. Veel speculanten in Florida hebben hun aankopen gefinancierd met een Alt A-hypotheek. Wanneer banken niet langer toestaan woningen te kopen onder de oude voorwaarden, betekent dit ook voor veel ontwikkelaars een zware strop. Bouwleningen kunnen dan niet worden aangesproken of afgelost doordat het verwachte aantal (voor)verkopen niet wordt gehaald, met alle gevolgen van dien.

In augustus zijn ook de voorwaarden voor hypotheekleningen boven 417.000 dollar, de zogenaamde jumbo loans, aangescherpt. Kopers die twee jaar geleden een 10% aanbetaling hebben gedaan voor een nieuw condominium van een half miljoen dollar, kunnen in een aantal gevallen onder de nieuwe condities geen hypotheek meer afsluiten. Gevolg: de koop gaat niet door, de aanbetaling is weg.

### Jumbo loans

Inmiddels zijn tientallen condoprojecten in Florida stopgezet of zelfs helemaal geannuleerd. Vooralsnog lijkt de huurmarkt te profiteren van de problemen op de kopersmarkt. Veel woningzoekenden kiezen nu voor een huurwoning, in afwachting van wat de kopersmarkt gaat doen. Ook ontwikkelaars proberen hiervan de vruchten te plukken, door geplande condoprojecten als huurprojecten op de markt te brengen.

Het is nog maar de vraag hoeveel ontwikkelaars hierin zullen slagen. Bankleningen zijn met de huidige credit crunch dermate huiverig leningen te verstrekken, dat veel condo-projecten ook als huurproject geen bankfinanciering kunnen krijgen. Dan toch maar als condo-ontwikkeling doorgaan lijkt voorlopig geen optie. Marktonderzoeksbureau Metrostudy verwacht dat het in sommige regio's van Florida nog jaren kan duren voordat de woningmarkt weer nieuwe condominiums nodig heeft. •

Bronnen: Metrostudy, Realty Trac, Inc., Florida Association of Realtors, Credit Suisse, University of Florida Real Estate Center