



Status van de Amerikaanse huurwoningmarkt



WESTPLAN INVESTORS

September 2022

Inleiding

Rente en vastgoed zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een hogere rente heeft in theorie een negatief effect op de waarde van vastgoed.

Nu de rente vanaf een extreem laag niveau oploopt, is het interessant om te delen wat wij ervaren in onze markt en de impact hiervan op onze huurwoningprojecten. Helemaal omdat de huidige hoge inflatie een effect heeft op de bouwkosten, maar ook op de huren.

Kortom, tijd om proberen te duiden wat de "economische" weerslag in de Amerikaanse huurmarkt betekent voor de projecten die we bouwen en nog willen gaan bouwen.



Accent Nolensville Pike

Samenvatting

Inflatie en onzekerheid

- De Amerikaanse Federal Reserve Board (FED) heeft acties ondernomen om de huidige, hoge inflatie te beteugelen;
 - Verhogen rente
 - Verkleinen hoeveelheid geld
- De combinatie van hoge inflatie en de acties van de FED zorgen voor meer onzekerheid over de toekomstige economische ontwikkelingen.
- Geopolitieke spanningen brengen meer onzekerheid.
- Geldverstrekkers, kopers en andere spelers in de markt worden terughoudender.

Samenvatting

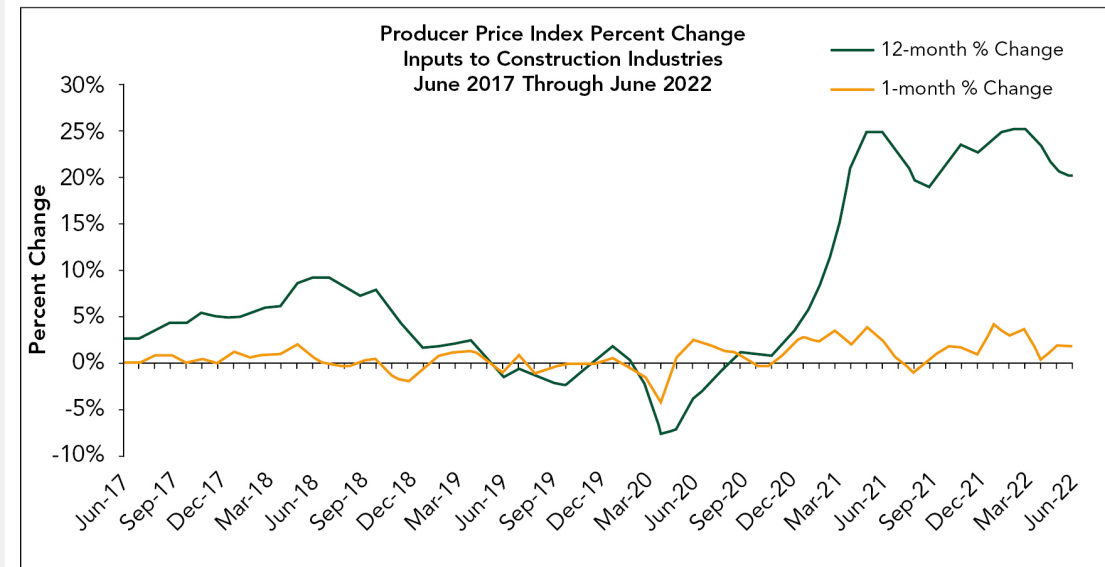
Wat betekent dit voor de investeringen van Westplan?

- Stichtingsbudgetten stijgen vooral door hogere kosten voor bouwmaterialen en lonen.
- Discipline; wij investeren alleen in projecten die voldoen aan onze uitgangspunten.
- Het belangrijkste uitgangspunt is dat een investering tenminste een bruto marge moet hebben van 20% tussen de stichtingskosten en de verwachte verkoopprijs.
- De recente verhoging van de rente heeft een opwaarts effect op de aanvangsrendementen. Niet afgebouwde huurwoningcomplexen zijn minder goed te financieren door kopers.
- De huurstijgingen compenseren de hogere bouwkosten en zorgen voor hoge verkoopwaarden.
- Het tekort aan woningen en de grote liquiditeit bij eindbeleggers zorgen ook voor het behoud van de verkoopwaarden van huurwoningcomplexen.

MARKTUPDATE

Bouwkosten

- De bouwkosten zijn over een langere periode gestegen.
- Gemeten over de periode van juni 2020 tot juni 2021 kwam de stijging uit op 25%.
- Over de periode juni 2021 tot juni 2022 kwam daar nog eens 20% bij.
- Deze percentages zijn gebaseerd op de "inputs index" van het *U.S. Bureau of Labor Statistics*. Deze index is opgebouwd uit de prijzen van diverse bouwmaterialen.



Bron: U.S. Bureau of Labor Statistics

Huurontwikkeling

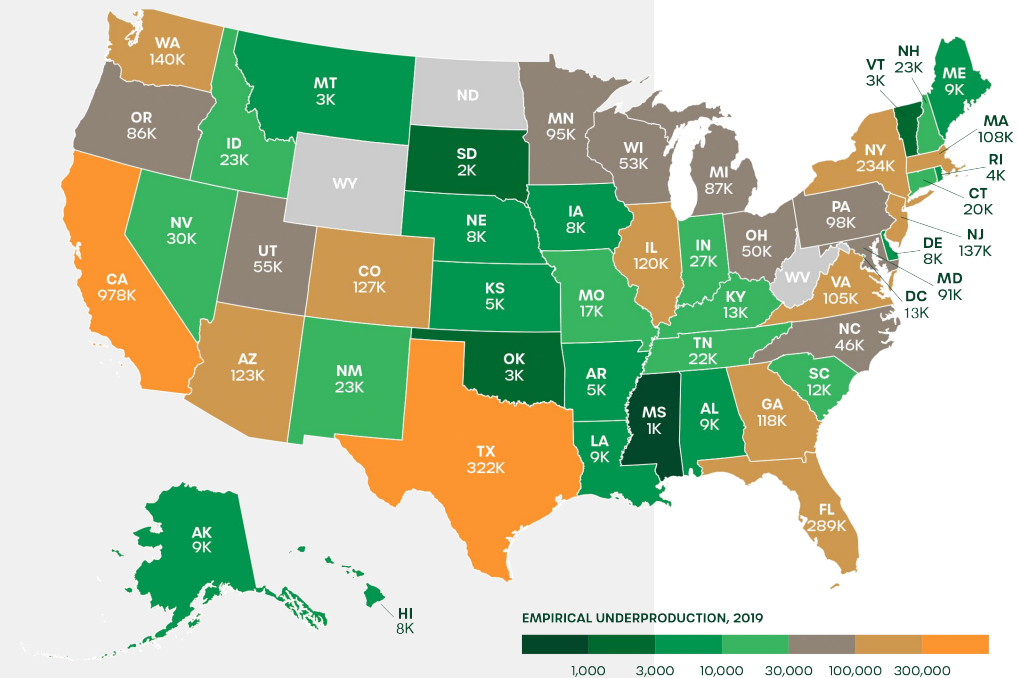
- De vraag naar huurwoningen, in diverse prijsklassen, overtreft het aanbod in verschillende regio's.
- Gemiddeld lag de huurgroei op 13,7%, gemeten over de periode juni 2021 tot juni 2022.
- In de markten waar Westplan momenteel actief is (Atlanta, Charlotte en Raleigh) lag de groei hoger dan het landelijk gemiddelde.



Accent Nolensville Pike

Tekort aan woningen

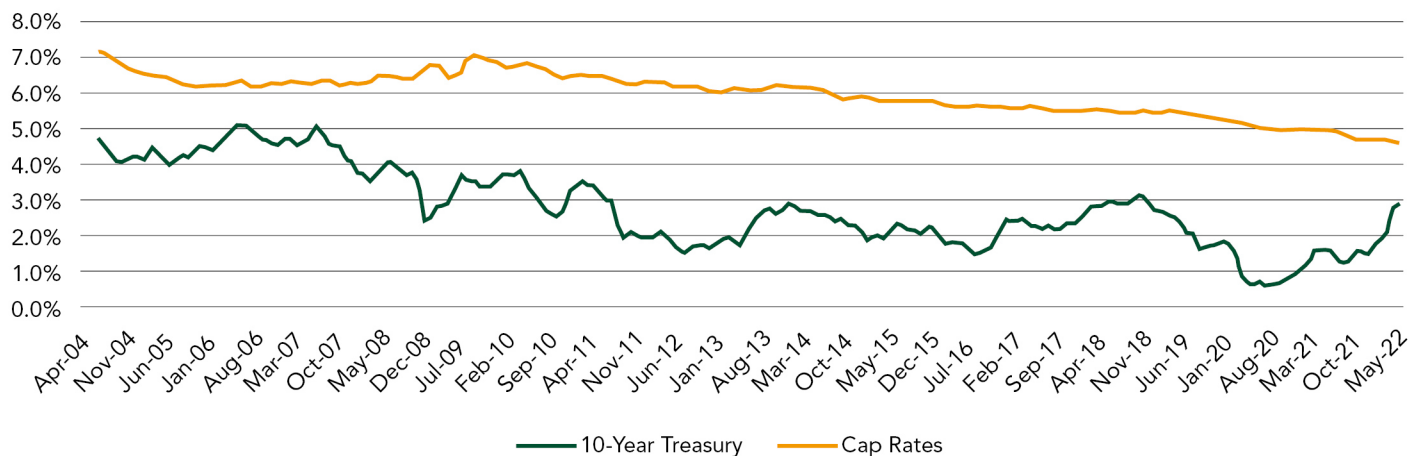
- In verschillende regio's/staten zijn de afgelopen jaren te weinig woningen, zowel koop als huur, toegevoegd aan de woningvoorraad. Het tekort aan nieuwe woningen is opgelopen tot 3,8 miljoen, twee keer het tekort van 2012.
- Het tekort aan woningen is niet overal gelijk.
- Hoge bouwkosten beperken nieuwbouw.
- Migratie naar economisch sterke regio's en steden vergroten de druk op de huurmarkt.
- Potentiële huizenkopers wijken door de gestegen hypotheekrente uit naar de huurmarkt.



Bron: [Upforgrowth.org/underproduction](https://upforgrowth.org/underproduction)

Aanvangsrendement

10-Year Treasury and Multifamily Capitalization Rates



Bron: Real Capital Analytics, and Federal Reserve

- Het gemiddelde aanvangsrendement (cap rate) voor huurwoningcomplexen lag in mei 2022 nog op 4,7%, ca. 21 keer de jaarlijkse netto huurinkomsten. Fannie Mae gaat uit van een aanvangsrendement van 5,0%, ca. 20 keer de jaarlijkse netto huurinkomsten, tegen het einde van 2022.
- Ondanks een mogelijke recessie in de nabije toekomst en een afnemend consumentenvertrouwen blijven de aanvangsrendementen voor huurwoningen laag.
- De belangstelling van eindbeleggers blijft groot mede doordat zij commercieel vastgoed links laten liggen en zich richten op huurwoningen. We zien dit terug in de aanvangsrendementen van kantoren en retail die gemiddeld een volle procent hoger liggen dan die van huurwoningen.

INVESTERINGS- STRATEGIE

Investeringsstrategie Westplan

- Een brutomarge van 20% tussen het stichtingsbudget en de geschatte verkoopwaarde.
- De marge tussen het aanvangsrendement op basis van de stichtingskosten en de huidige huren moet tenminste 0,75% bedragen ten opzichte van de verkoop aanvangsrendementen.
- Westplan ontwikkelt alleen in steden en regio's met een sterke en diverse economie en tenminste 1 miljoen inwoners. Wij prefereren locaties waar we reeds bouwen en/of de laatste 5 jaar actief zijn geweest.
- Nadat een complex is opgeleverd en stabiel verhuurd, wordt deze verkocht aan een eindbelegger.
- Indien de markt niet gunstig is om te verkopen, houden we het complex aan om te exploiteren. Door de beperkte hoeveelheid vreemd vermogen zijn we in staat om een kasstroom te creëren en distributies te maken aan de investeerders.

Disclaimer

De inhoud van dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld door Westplan Investors en laat zien op welke manier wij naar de Amerikaanse huurwoningmarkt kijken. Dit document is gepubliceerd op 1 september 2022. Aan de informatie in dit document kunnen geen rechten worden ontleend en Westplan aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade die ontstaat door of voortvloeit uit het gebruik ervan.

Westplan Investors
Voorschoterweg 29 D
2235 SE Valkenburg ZH
The Netherlands
+31 (0)252 433 455
info@westplan.nl
Westplan.nl

Westplan Investors
3715 Northside Parkway, NW
Building 400, Suite 375
Atlanta, GA 30327 USA
+1 770 390 9378
info@westplan.com
Westplan.com

