



R-M
GROUP

MULTI
REAL
INVEST

שוק הנדל"ן בארה"ב – סיכום שנת 2022 ומבט אל 2023

מחברים: מתן פרטמן ורן הראל, מנכ"לים משותפים ב-RM GROUP

ינואר 2023

לסקירה המלאה לחצו כאן

שוק הנדל"ן בארה"ב – סיכום שנת 2022 ומבט אל 2023

מחברים: מתן פרטמן ורן הרצל, מנכ"לים משותפים בחברת RM GROUP
תאריך עדכון: 16 בינואר 2023

שנת 2022 הייתה שנה מורכבת בכלכלה העולמית. ההתאוששות הכלכלית המהירה ב-2021, בגיבוי ההון הרב שהוזרם לשווקים, לצד המלחמה בין רוסיה לאוקראינה ומשבר האנרגיה שנוצר בעקבותיה, היו מהסיבות המרכזיות שתרמו לנסיקה בשיעור האינפלציה במרבית מדינות העולם.

הבנקים המרכזיים בעולם החלו בסדרה של העלאות ריבית, כאשר בארה"ב הריבית עלתה מרמה אפסית לטווח של 4.25%-4.5%. מאמצים אלו הצליחו להביא לירידה בשיעור האינפלציה, משיא של 9.1% בחודש יוני ל-6.5% בחודש דצמבר. בשוק ההון נרשמה שנה של ירידות מדדים, כאשר מדד ה-S&P 500 ירד בכ-19.4%, מדד הנאסד"ק ירד בכ-33% וגם בישראל מדד ת"א 125 ירד בכ-10%.

העלאות הריבית מעלות את החשש למיתון עולמי, אך לפי שעה שוק העבודה החזק והאבטלה הנמוכה העומדת על 3.5% פועלות לאיזון הסיכון. קרן המטבע העולמית צופה שכלכלת ארה"ב תצמח בכ-0.5% בשנת 2023, בעודה מגדירה אותה ככלכלה העמידה ביותר.

בעולם הנדל"ן, מחירי הבתים בארה"ב המשיכו לעלות ב-2022, כאשר עיקר העלייה חלה במחצית הראשונה של השנה, בעוד במחצית השנייה חלה התקררות במרבית השווקים; השכירות הממוצעת ממשיכה לעלות; ושוק המלונאות הגיע לשיא הכנסות חדש.

בסקירה זו נציין נתונים, מגמות חשובות והערכות בשוק הנדל"ן למגורים ומלונאות בשנת 2022, עם מבט קדימה על הצפוי לשנת 2023.

מה השתנה בשוק הנדל"ן ב-2022?

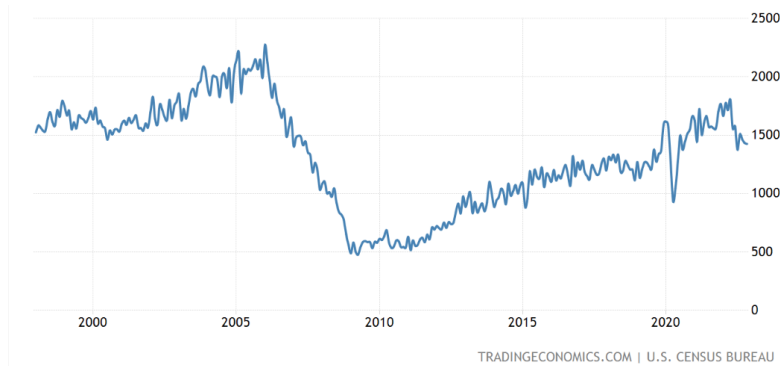
1. מכירות בתים:

- a. בשנת 2022 שווי הבתים עלה ב-10.1%. השיא הגיע בחודש יוני, בו העלייה בחישוב שנתי עמדה על 15%, ובחצי השני של השנה חלה התקררות במחירי הנדל"ן לאור עליית הריבית.
- b. ריבית המשכנתא בתחילת השנה עמדה על 3.22%, ובסופה על 6.42%. ריבית השיא עמדה על 7.08% בחודש אוקטובר, ומאז החלה מגמת ירידה קלה.
- c. היקף המכירות של בתים חדשים ירד בכ-14% בראיה שנתי, והיקף המכירות של בתים קיימים ירד בכ-34%.

d. מלאי הבתים למכירה עומד על כ-1.14 מיליון, השווה ל-3.3 חודשים בקצב המכירות הנוכחי. שוק מאוזן נחשב לשוק שבו לוקח כ-6 חודשים למכור את המלאי, כך שתקופה של 3.3 חודשים נחשבת בארה"ב כשוק של מוכרים, בו הכוח אצל המוכרים, על אף היקף המכירות הנמוך.

e. מתחילת השנה, כמות התחלות הבניה החדשות ירדה בכ-15%.

כמות התחלות הבניה בארה"ב משנת 1997



2. מולט-פמילי:

a. גובה השכירות עלה ב-17% בשנת 2022 לשכירות ממוצעת של \$ 1,883.

b. התפוסה נותרה גבוהה ועמדה על 95.6%.

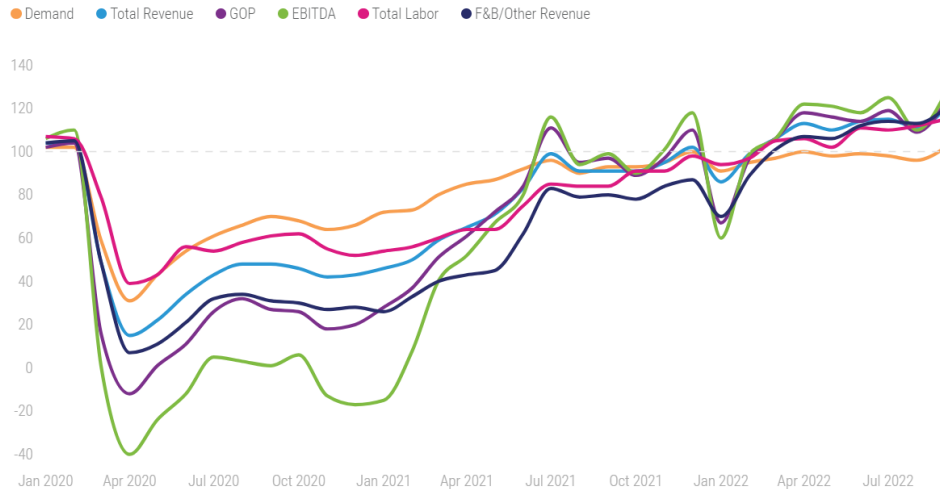
3. מלונות:

a. לאחר ירידה בתוצאות העסקיות בשנים 2020-2021, כתוצאה ממשבר הקורונה, בשנת 2022 הענף הגיע לתוצאות שיא והתעלה על שנת 2019 בכל הפרמטרים, כאשר ה-RevPAR (הכנסה לחדר פנוי) היה גבוה בכ-15% משנת 2019.

רווחים והכנסות משוערים בארה"ב (בצמוד למדדי 2019)

Profitability exceeded 2019 levels

Estimated total U.S. revenues and profits, metrics indexed to 2019



מה צפוי בשנת 2023?

1. האטה במכירות: סביר להניח שההאטה בשוק הבתים תימשך בחודשים הקרובים. הריבית שעלתה ומחירי הבתים הגבוהים מרחיקים את חלום הבית מרוכשים פוטנציאלים, בעוד משפרי דיור רבים נמנעים מרכישת בית חלופי. כך שפוטנציאל הרוכשים ירד, אך גם היקף הנכסים המועמד למכירה נותר נמוך. במילים אחרות, מי שלא צריך באמת לקנות ממתין עם הצעד, ומי שלא חייב למכור את ביתו, לא מוכר. ברקע, מלאי הבתים למכירה נותר נמוך באופן יחסי. להלן מספר משמעויות:

a. רוכשים רבים נותרים בשוק השכירות כך ששנת 2023 בשוק ההשכרה צפויה להיות שנה יציבה.

b. בעוד חלום הדירה ממשיך להתרחק מהזוגות הצעירים, מי שנכנס לווקום הינם משקיעי הנדל"ן, שבשנת 2022 רכשו כרבע מהבתים בארה"ב. מגמה בולטת היא כניסתן של חברות השקעה גדולות, כמו בלאקסטון, בלאקרוק ועוד לשוק ה-Single Family Rentals (SFR), בעודן בונות או רוכשות מתחמים של בתים פרטיים שלמים למטרות השכרה, כהשקעה לטווח הארוך.

2. ההבדל בין השווקים צפוי להעמיק: עובדים רבים בארה"ב עדין לא חזרו למשרדים ועובדים מרחוק, על אף שמרבית המעסיקים מעוניינים בחזרתם לעבודה. במהלך הקורונה, מגמה זו הביאה לפריחתם של שווקי משנה, חלקם הגדול מחוץ לערים הגדולות המרכזיות, שם יכלו העובדים לגור מבלי לחזור למשרד. לאורך שנת 2022 עובדים רבים החלו לחזור למשרדים בערים הגדולות, וניתן להעריך שככל שהמיתון במשק יהיה מרכזי יותר, כוחם של המעסיקים יגדל ורבים מהם יבחרו לחייב הגעה למשרד. לכן יהיה הגיוני להעריך שבמהלך שנת 2023

הביקוש לנדל"ן בערים המרכזיות יגדל בהתאם. לצד ערים כמו ניו יורק, המהוות מוקדי העסקה עיקריים, ניתן להעריך שערים גדולות באזור רצועת השמש (sun belt) יזכו לביקושים גדולים בנדל"ן, במדינות כמו פלורידה וטקסס.

3. אצל רבים נשאלת השאלה האם שוק הנדל"ן עשוי להיות פגיע כמו ב-2008. אנו רואים שני הבדלים מרכזיים בין התקופות:

a. מלאי הבתים: בשנת 2006 החלה בנייתם של למעלה מ-2.2 מיליון בתים בארה"ב. בין השנים 2009 ו-2022, החלה בנייתם של כ-1.05 מיליון בתים בשנה בממוצע. כלומר, על אף הגידול באוכלוסייה ובמשקי הבית, כמות התחלות הבניה היו נמוכות דרמטית. כך שבעוד ב-2008 השוק היה בעודף היצע, ב-2022 קיים מחסור מורגש במיליוני בתים.

b. בניגוד לישראל, כ-90% מהמשכנתאות הינן בריבית קבועה ולא השתנו כתוצאה מעליית הריבית, כך שההוצאה החודשית של בעלי הבתים לא השתנתה. כ-67% מהמשכנתאות הקיימות הינן בריבית קבועה הנמוכה מ-4%.

בשנת 2023 השוק נמצא במחסור של בתים והמשכנתאות הקיימות זולות יותר, כך שהסבירות לירידה דרמטית במחירים נראית נמוכה ולא צפויה כרגע. להערכתנו, רק אירוע בלתי צפוי במשק עשוי להביא לירידה שכזו.

4. לאחר שנים של עליה, עלויות הבניה נמצאות במגמת ירידה בחודשים האחרונים, הן בשל פתרון חסמי היצע ושיבוש השינוע מתקופת הקורונה, והן בשל הירידה בהתחלות הבניה.

שנת 2023 בנדל"ן – סיכונים אל מול גורמים מייצבים

1. גורמי סיכון בשנת 2023:

a. גורם הסיכון המרכזי הוא פגיעה משמעותית בכלכלה האמריקאית תוך גידול משמעותי באבטלה. בהיעדר הכנסה מספקת, משקי בית יפעלו להקטין את ההוצאות שאינן הוצאות הדיור, אך בהיעדר כל ברירה אחרת עשויים שלא להצליח לשלם את המשכנתא או את שכר הדירה. הסבירות שתרחיש זה יתממש בהיקף נרחב, לפי שעה, הינה נמוכה יחסית.

b. המשך העלאת הריבית במשך תוביל להמשך עלייה בריבית המשכנתאות ולהעמקת ההאטה בשוק מכירות הבתים.

2. מבחינת הגורמים התומכים ביציבות מחירים בטווח הקצר ואף עשויים להביא לעליית מחירים בטווח הארוך:

a. מחסור הבתים בארה"ב מוערך כיום בכ-4 מיליון בתים. הירידה המשמעותית בהתחלות הבניה במחצית השנייה של השנה צפויה להימשך כל עוד הריביות ממשיכות להיות גבוהות, וכל עוד חוסר הוודאות נמשך. בשל העובדה שבניית פרויקט נדל"ן נמשכת 3-4 שנים, המחסור בביקוש צפוי להמשיך ללוות אותנו בשנים הקרובות.

b. מרבית המשכנתאות במשך הן כאמור בריבית קבועה נמוכה יחסית ואינן חשופות לעליית ריבית.

ומה מעבר לשנת 2023?

על אף הנטייה להתמקד בטווח הקצר, תהליכים בעולם הנדל"ן נמשכים שנים ארוכות, כשם שתהליך ייצור בית והגדלת ההיצע לוקח מספר שנים. הירידה בהתחלות הבניה, לצד המחסור הקיים בנדל"ן למגורים בארה"ב, צפוי להביא לכך שבשנים הקרובות המחסור רק יחריף, כאשר הביקוש לנדל"ן נותר קשיח, והמחירים צפויים להמשיך ולהילחץ כלפי מעלה, על אף ההאטה הנוכחית. בדומה לישראל, החלום של זוגות צעירים לרכוש דירה ילך ויתרחק, בעוד גופי השקעה גדולים ימשיכו לרכוש נדל"ן להשכרה. איזון במחירים לאורך זמן יקרה רק כאשר היצע הבתים יגדל משמעותית, מה שלא נראה באופק בשלב זה.

דיסקליימר

הרשום בסקירה זו מהווה הצגה כללית בלבד ואינו מהווה הצעה להשקעה או תחליף לייעוץ השקעות, לייעוץ מס, או לייעוץ משפטי. החברה, לרבות מנהליה, עובדיה, יועציה, חברות אחרות הקשורות בה והפועלים מטעמה (להלן: "החברה") אינם מורשים לפי חוק הסדרת העיסוק ביעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות תשנ"ה - 1985, וכל מידע פרסומי שנמסר וכל מידע שיימסר לגבי אפשרות השקעה לא יהווה יעוץ השקעות או שיווק השקעות כהגדרתם בחוק. ההשקעה תעשה באמצעות מספר מצומצם של משקיעים ובהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ("חוק ניירות ערך") וחוק השקעות משותפות בנאמנות, תשנ"ד- 1994 ("חוק השקעות משותפות בנאמנות"). לאור האמור, התוכנית העסקית, ההערכות לגבי התשואות ופרטי ההשקעה המלאים ותנאיה ייחשפו במסגרת הליך של בדיקה, מיון ומשא ומתן פרטני ל- 35 משקיעים בלבד.

המידע המוצג באתר ואשר יוצג למשקיעים, לרבות כל מספר ותיאור, הינו מידע אשר בחלקו צופה פני עתיד ומבוסס, בין היתר, על הערכות החברה, ומשקף, להבנתה, את הנתונים המתבססים על מצב השוק היום ואשר יכולים להשתנות במהלך תקופת ההשקעה. לפיכך, אין באמור באתר, בפרסומי החברה ופעולותיה משום הבטחת תשואה כלשהי או התחייבות או הבטחה של החברה שלמשקיעים אכן יצמחו רווחים בשיעור כלשהו ו/או הבטחה ו/או התחייבות כלשהי מצד החברה להחזר מלא ו/או חלקי של סכום ההשקעה. על המשקיעים לבצע בדיקה מעמיקה של הנתונים ושל השוק וכן להתאים את פרופיל ההשקעה לצרכיהם האישיים. כמו כן, על המשקיעים לבחון בעצמם ובאמצעות יועצים מטעמם טרם קבלת החלטת השקעה את ההשקעה ותנאיה, יתרונותיה והסיכונים הכרוכים בה, לרבות סוגיות משפטיות, חשבונאיות, מיסויים וכספיות של ביצוע ההשקעה.



R-M
GROUP

MULTI
REAL
INVEST