

The logo for R-M GROUP, featuring the letters 'R-M' in a large, bold, sans-serif font, with the word 'GROUP' in a smaller, all-caps, sans-serif font directly beneath it. The entire logo is contained within an orange square border.

MULTI
REAL
INVEST

שוק הנדל"ן בארה"ב - סקירת רבעון 3 2024

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

נובמבר 2024

לסקירה המלאה לחצו כאן

שוק הנדל"ן בארה"ב – סקירה רבעונית Q3-2024

מחברים: רן הראל ומתן פרטמן, מנכ"לים משותפים בחברת RM GROUP.

תאריך עדכון: 3.11.2024.

שיעור האינפלציה בארה"ב הוסיף לרדת ועמד בחודש ספטמבר על 2.4% בחישוב שנתי, הרמה הנמוכה מאז פברואר 2021, ובכך הוסיף להתקרב ליעד האינפלציה של הפד העומד על 2%. שיעור האבטלה נותר 4.1%. בעקבות המשך הירידה, הבנק הפדרלי הוריד את ריבית הבסיס בארה"ב ב-0.5%, בפעם הראשונה מאז שנת 2020. בהתאם לזאת, ריבית המשכנתא הממוצעת ל-30 שנה ירדה מ-6.87% בתחילת הרבעון ל-6.08% בסופו, כאשר במהלך חודש אוקטובר עלתה שוב לכ-6.5% - עליה המשקפת את חוסר הוודאות לגבי קצב ירידת הריבית בעתיד הקרוב. תוצאות הבחירות לנשיאות ארה"ב צפויות גם הן להשפיע על השווקים, כאשר האריס נתפסת כמי שתמשיך את המדיניות הכלכלית של ביידן ותשמר יציבות, ביחס לטראמפ שנתפס כבלתי צפוי וכמי שיגדיל את מכסי הייבוא – צעד שהשלכותיו הצפויות על הכלכלה האמריקאית שנויות במחלוקת. בכל מקרה, עצם בחירת נשיא וסיום מערכת הבחירות יביאו לשווקים ודאות.

מחירי הבתים בארה"ב נותרים גבוהים על רקע מחסור בבנייה. המחיר החציוני לבית עומד על 420.4 אלף דולר – עליה של 1.4% מהרבעון הקודם, וירידה של 3.4% מרבעון 3 בשנת 2023. ובעוד מחירי הבתים מוסיפים לעלות במרבית השווקים, הריבית הגבוהה ועלויות הבניה הגבוהות מקשות על ביצוע פרויקטי בניה ומורידות את מחירי הקרקעות. בולטת במיוחד העיר ניו-יורק, בה חלה ירידה משמעותית במחירי הקרקעות לבניה. משקיעים רבים מקווים שעם המשך ירידות הריבית מגמה זו תשתנה.

שוק השכירות מוסיף לשמור על יציבות, עם עלייה קלה בשיעור השכירות. על אף שבמהלך הרבעון דורות חדשות רבות יצאו לשוק, התחלות הבניה המועטות צפויות להביא להמשך עליית השכירות בטווח הארוך.

עולם המשרדים ממשיך לסבול מקשיי השכרה, מירידה בשווי ומקשיי מימון, בעוד ששיעור המשרדים הריקים עומד על 19% - גידול רבעוני תשיעי ברציפות.

שוק המלונות מוסיף להשתפר בדגש על העיר ניו-יורק.

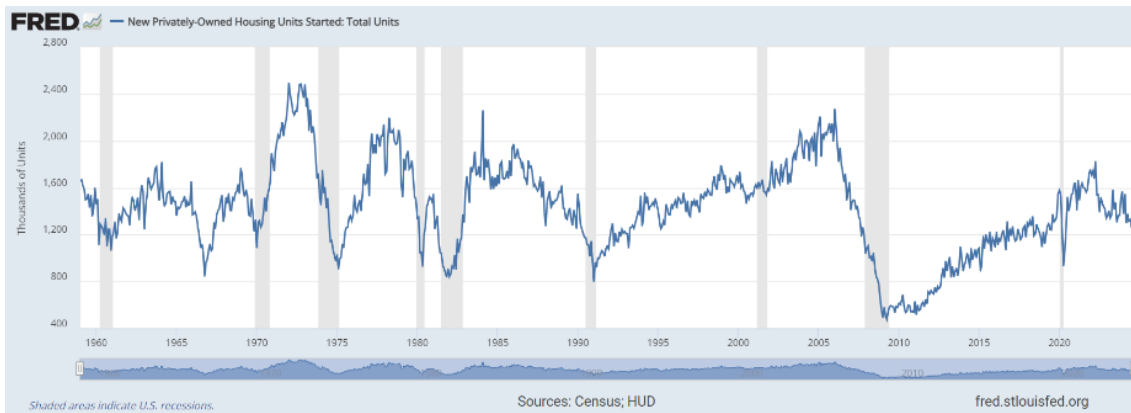
מה השתנה בשוק הנדל"ן ברבעון השלישי?

1. בתים ודירות:

א. המחיר החציוני לבית עומד על 420.4 אלף דולר – עליה של 1.4% מהרבעון הקודם, וירידה של 3.4% מרבעון 3 בשנת 2023.



ב. התחלות הבניה נותרות נמוכות מהנדרש. בספטמבר החלה בנייתם של 1.35 מיליון בתים בחישוב שנתי, זאת לאור מחסור נוכחי מוערך בין 4 ל-7 מיליון בתים.



ג. בניגוד לשוק הבתים, שוק הדירות (מולטי-פמילי) ממשיך לסבול מירידה זמנית קלה בשוים, זאת בשל עלויות המימון הגבוהות ביחס לתמורה והמתנת משקיעים לירידת ריבית עתידית.

ד. במהלך הרבעון יצאו לשוק 138 אלף דירות חדשות להשכרה, עליה קלה לעומת 133 אלף דירות ברבעון הקודם. על אף הכמות הגדולה יחסית של דירות בשוק, מחירי השכירות מוסיפים לעלות קלות, כאשר באזורי הביקוש המרכזיים כמו ניו יורק, מיאמי ולוס אנג'לס ניכרת עלייה משמעותית יותר, בשל המחסור הטבעי בדירות להשכרה ביחס לביקוש.

ה. התחלות הבניה של נכסי מולטי-פמילי מוסיפות להיות נמוכות.

2. מלונות:

א. מגמת העלייה בהכנסות וברווחיות המלונות נמשכת, אם כי בקצב מתון מעט ביחס לשנה הקודמת.

ב. התעריף היומי הממוצע (ADR) עמד בחודש הרבעון על \$160.72 – עליה של 1.32% ביחס לרבעון המקביל 2023, עם הכנסה לחדר זמין (RevPAR) של \$107.3 – עליה של 0.81%, וזאת בתפוסה של 66.8% - ירידה של 0.16% מהשנה הקודמת.

ג. העיר ניו-יורק מובילה בתפוסת המלונות עם שיעור של 87%.

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.



MULTI
REAL
INVEST