



R·M
GROUP

MULTI
REAL
INVEST

שוק הנדל"ן בארה"ב - סקירת רבעון 2 2021

מחברים: מתן פרטמן ורון הראל, מנכ"לים משותפים בקבוצת RM GROUP

11 ביולי 2021

שוק הנדל"ן בארה"ב – סקירת רבעון 2 – 2021

מחברים: מתן פרטמן ורן הראל, מנכ"לים משותפים בקבוצת RM GROUP.
תאריך עדכון: 11 ביולי 2021.

לאחר שנה מלאת אתגרים בהשפעת מגפת הקורונה, והמשבר שנגרם בעקבותיה, שנת 2021 מתאפיינת בהתאוששות הכלכלה והחזרה לשגרה במדינות רבות, יחד עם הניסיון לחיות לצד הנגיף. בסקירה זו, ננתח סקטורים מרכזיים בשוק הנדל"ן בארה"ב, את השפעת המגיפה על סקטורים אלו ונוסיף התייחסות קצרה לשוק נדל"ן נוסף בו בחרנו להשקיע – שוק הנדל"ן ביוון.

1. מגפת הקורונה בארה"ב

i. ברבעון הנוכחי ממשיכה מגמת הירידה בתחלואה בארה"ב, אשר הגיעה לשפל מאז פרוץ המגפה. מספר המאומתים עומד על ממוצע של כ-13 אלף ב-7 ימים האחרונים.

ii. ברבעון הנוכחי מבצע החיסונים בארה"ב נמשך. עד כה התחסנו באופן מלא כ-158 מיליון איש המהווים 48.2% מכלל האוכלוסייה בארה"ב. בניו-יורק, התחסנו למעלה מ-70% מהאוכלוסייה, מה שהוביל להסרת כל מגבלות הקורונה.

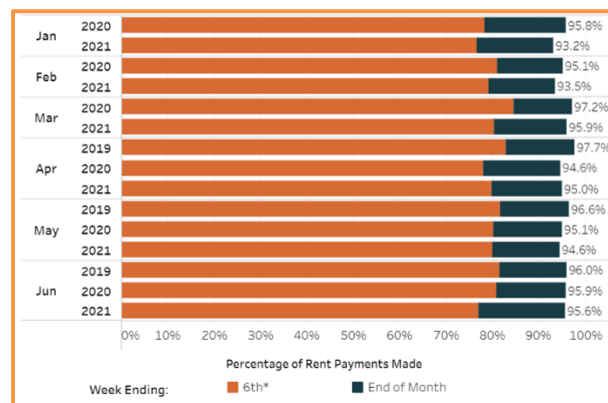
2. שוק הנדל"ן בארה"ב

1. בניגוד לסקטורים אחרים, שוק הנדל"ן למגורים בארה"ב ממשיך להפגין יציבות מרשימה על אף המשבר:

i. בשוק הדירות להשכרה (מולטי פמילי), שיעור תשלום שכר הדירה במהלך הרבעון עמד על כ-95%, בדומה לרבעון המקביל בשנת 2019, לפני פרוץ מגפת הקורונה.

אחוז הגבייה בנכסי מולטי פמילי 2019-2021

מתוך NMHC:

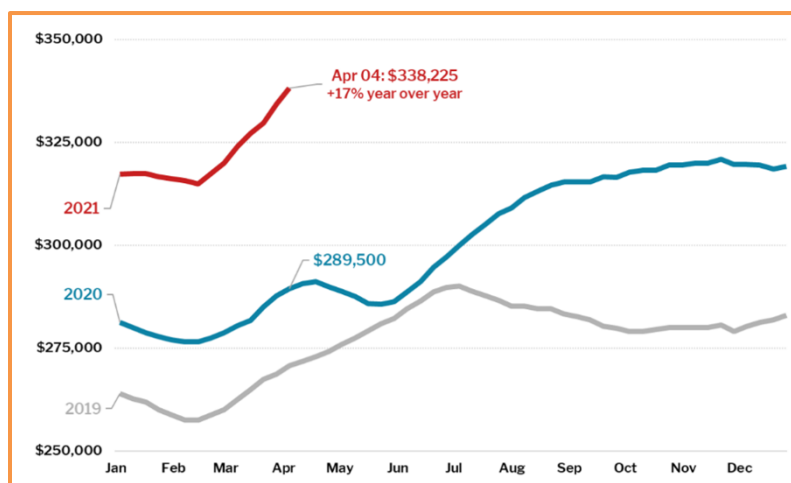


ii. נכון לחודש יוני, שכר הדירה היה במגמת עלייה בראייה שנתית בממוצע ב-2.3%. ניתן לראות התאוששות מרשימה מהפגיעה שחלה בשכ"ד כתוצאה מהמגיפה, כאשר מתחילת השנה עלה שכ"ד בשיעור מדהים של 9.2% (בהשוואה לשנים קודמות בהן שכ"ד עלה ב-2-3% בין החודשים ינואר עד יוני). כאשר מסתכלים על שווקים שונים באופן פרטני, ניתן לראות הבדלים משמעותיים בין הערים השונות. שכר הדירה בערים פריפריאליות, המציעות בתים גדולים יותר ועם שטחי חוץ, עלה באופן משמעותי. בערים הצפופות, כדוגמת ניו-יורק וסן-פרנסיסקו, זוהתה ירידה משמעותית בתחילת המשבר יחד עם נטישת תושבים, אך החל מתחילת השנה ניתן לזהות מגמת עליה בשכר הדירה. לדוגמה, גובה השכירות הממוצעת בניו-יורק קפץ בכ-16% מחודש ינואר ועד סוף הרבעון, ובעוד אזורים מובחרים במנהטן ובברוקלין כבר חזרו למחירי טרום המשבר, גובה השכירות בעיר עצמה נמוך בכ-10% ביחס לתקופה טרום מגפת הקורונה.

iii. שוק הבתים למכירה ממשיך לרתוח. מחירי הבתים הפרטיים בארה"ב השלימו עליה של כ-17% נכון לרבעון הנוכחי ביחס לתקופה הנ"ל אשתקד, וכעת המחיר החציוני לבית נמצא בשיא כל הזמנים – \$338,225. בנוסף, כ-59% מבעלי הבתים שהוצעו למכירה, אישרו הצעת רכישה תוך שבועיים בלבד. זהו שיא חדש בנתון זה.

מחיר מכירה חציוני של בית

מתוך Redfin:



2. במהלך הרבעון, המשיך לבלוט הפער בין ההיצע הנמוך לבין הביקוש ההולך וגדל לבתים חדשים. מבחינת ההיצע, קיימת ירידה של כ-50% במלאי הבתים לעומת התקופה הנ"ל אשתקד. הפערים במלאי נגרמים בשל מחסור שטרם הושלם עקב המגיפה (עיכוב באישורים להתחלות בנייה וכוח אדם), מחסור בחומרי בנייה בשל עיכובים במשלוחים ועלייה משמעותית במחירי הבנייה (לרבות מחירי העץ) שגרמה לקבלנים להמתין לירידה במחירים. מנגד, הביקוש הולך וגובר מ-2 סיבות מרכזיות: הראשונה – הריבית נמצאת בשפל ובכך מאפשרת מימון זול לרכישת נכסים, והשנייה – ביקוש כלוא שנוצר בזכות המענקים הרבים שהממשל

האמריקאי חילק לאזרחים והביא לצמיחה בחיסכון למשק בית. סיבות אלו הביאו לכך שהמלאי הנוכחי צפוי להימכר תוך פחות מ-2.5 חודשים – שפל של כל הזמנים.

3. שוקי הנדל"ן המסחרי נפגעים במשבר:

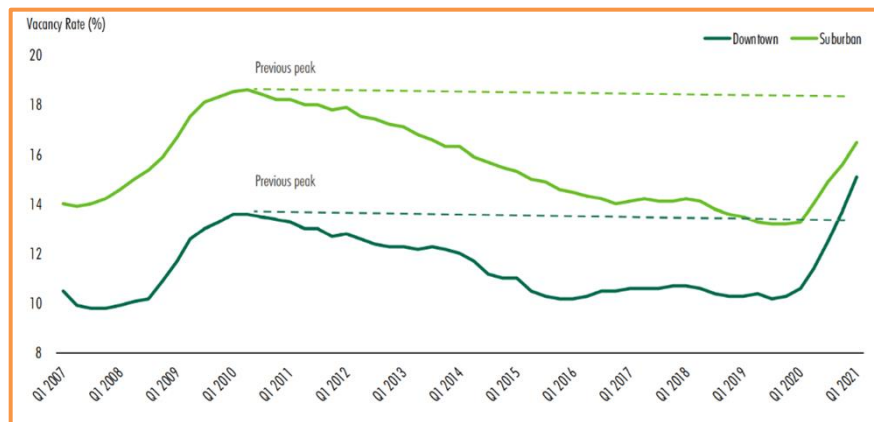
i. מרכזיים מסחריים (RETAIL): בשיא ההגבלות בארה"ב, כ-70% מבעלי החנויות סגרו לפחות 75% מהפעילות שלהם, דבר אשר שהוביל להסדרים מול בעלי הנכסים ותשלומי שכירות חלקיים או אי תשלום כלל. כתוצאה מכך, המרכזים המסחריים חוו ירידה משמעותית בהכנסות. בשני הרבעונים האחרונים, עם כניסת החיסונים והסרת ההגבלות, ניתן לראות התאוששות בענף כאשר ברבעונים האלו נרשמה עלייה של 14% בכמות הקניות במרכזים מסחריים. זאת לעומת התקופה הנ"ל אשתקד. מספר המרכזים המסחריים החדשים שנבנו נמוך בכ-29% לעומת השנה הקודמת. למרות נתוני מאקרו מעודדים התאוששות הנדל"ן המסחרי שונה מאוד ממקום למקום ועדיין אינה יציבה.

ii. ענף המלונאות חווה ירידה דרמטית בהכנסות כאשר מלונות רבים נותרו סגורים ובאזורים מסוימים השיקום עשוי להיות ממושך יחסית. יחד עם זאת, בשל העובדה שסקטור התיירות צמח משמעותית טרום הקורונה, אנו מאמינים שלסקטור זה פוטנציאל צמיחה משמעותי, וניתן למצוא בו הזדמנויות השקעה. נכון לעכשיו, נראה כי ענף המלונאות ישוב לנתונים טרום משבר הקורונה ב-2023-2024, כאשר במקומות הצפופים פחות, ובמקומות בהם מספר המחסונים גבוה, נוכל לראות התאוששות כבר ב-2022.

iii. שוק המשרדים נפגע גם הוא כאשר חברות רבות בוחרות לעבוד מהבית. קיים חוסר וודאות מסוים לגבי שווי נכסים אלו בעתיד, שכן סביבת העבודה המוכרת לנו צפויה להשתנות, ולא ניתן בשלב זה להעריך עד כמה משמעותי יהיה השינוי. במהלך הרבעון, תפוסת המשרדים המשיכה לרדת. ע"פ CBRE, התפוסה במשרדים עומדת על 83.5% בפרברים ו-84.9% במרכזי הערים. כמו כן קיימת ירידה במחירי השכירות ב-1.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, אך מכיוון שחוזים חדשים רבים לא יחודשו, ניתן להעריך שמחירי השכירות הפועל יהיו נמוכים אף יותר בתקופה הקרובה.

שיעור הפניות במשרדים

מתוך CBRE:



3. כלכלת ארה"ב

1. כלכלת ארה"ב המשיכה להציג הרבעון סימני התאוששות, כאשר שיעור האבטלה ירד מ-6.2% בחודש מרץ לכ-5.9% בחודש יוני, לאחר שבשיא המשבר, שיעור האבטלה הגיע לכ-14.7%.
2. כלכלת ארה"ב הוסיפה 850,000 משרות חדשות בחודש יוני, נתון גבוה מהציפיות שעמדו על 706,000 משרות בלבד. מי שהוביל לגדילה במשרות הם מגזרי שירותי הצרכנות: אומנויות ובידור, שירותי אירוח ומזון.
3. השכר עלה ב-0.3% בחודש יוני וב-3.6% בראייה שנתית. זוהי צמיחה משמעותית, אך עדיין לא מספיק כדי להגביר את החששות מאינפלציה.
4. על פי מרבית ההערכות, בשנים 2021 ו-2022 צפויה כלכלת ארה"ב להציג שיעורי צמיחה גבוהים ביחס לשנים האחרונות, בין היתר בזכות מבצע החיסונים והחזרה לשגרה.
5. במאי ההכנסה הפנויה ירדה ב-2% (הצפי היה ל-2.6%) והצריכה הפרטית נותרה יציבה ברמה גבוהה יחסית לאחר קבלת הסיוע המיוחד בחודש מרץ.
6. האינפלציה עלתה ב-3.4%, בדומה לציפיות. זהו נתון גבוה אך אינו דרמטי.
7. ע"פ התחזית של חברי הפד, הריבית לא צפויה לעלות עד לשנת 2023, כאשר רוב חברי הפד מאמינים שלא תעלה לפני 2024, וזאת על אף נתוני הצמיחה המעודדים.

4. שוק הנדל"ן ביוון

1. כלכלת יוון
כלכלת יוון נמצאת במגמת התאוששות. לאחר תקופה ארוכה של מגבלות קורונה וסגרים, ניתן לראות את השפעת מגמת ההתנעה מחדש של המשק ופתיחת השמיים לתיירים מחוסנים. בתחזית שפרסם הבנק המרכזי, עודכנה תחזית הצמיחה לשנת 2021 מ-3.9% ל-4.2%. נתוני שני הרבעונים הקודמים מלמדים גם הם כי יוון סבלה פחות מירידה בהשקעות זרות שעמדה על 20%, מול ירידה ממוצעת של 40% בכלל השוק האירופי המשותף. הממשלה תמשיך לעודד את הצמיחה באמצעות השקעות גדולות בתשתיות, כולל הרחבת קווי המטרו באתונה.
2. סטטוס קורונה
לאחר תקופת מגבלות ארוכה שנבעה מהתמודדות עם גל שלישי של קורונה, יוון נמצאת בתהליך של פתיחת המסחר והתיירות, שהחל בתחילת מאי ונמשך עד עכשיו. ברבעון השני הואץ קצב מתן החיסונים, ונכון להיום כ-41% מהאוכלוסייה ביוון מחוסנת, כולל חלק משמעותי מקבוצות הסיכון השונות. הסגרים והחיסונים הביאו לירידה משמעותית במדדי התחלואה במדינה.
3. שוק המגורים
בהמשך למה שנצפה במשך כל משבר הקורונה, שוק הנדל"ן ביוון בכלל ובאתונה בפרט ממשיך במגמת עליות המחירים. נתוני הבנק המרכזי מצביעים על עליה של 3.2% במהלך 2 הרבעונים הראשונים של 2021. את השוק ממשיכים לתדלק ביקושים ערים של זרים (עליה של 7.3% בהשקעות זרים בנדל"ן יווני במחצית

השנה הראשונה), ומשפרי דיור. עיקר הביקוש הינו לפרויקטים חדשים ומגרשים לבניה, ואזורי הביקוש החמים הינם הפרברים הדרומיים של אתונה ורצועת החוף. כלל ההערכות מדברות על המשך עליות המחירים, בעיקר בסיום משבר הקורונה, אולם ההערכות מגוונות, ונעות בטווח שבין עליה צנועה של 2.5% בשיעור שנתי, ועד לתחזיות אופטימיות (בנק פיראוס) הצופות עלייה של יותר מ-7%.

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