

סקירה כלכלית של השוק הנדל"ן האמריקאי



שיעור הריבית ירד לראשונה מאז חודש מרץ 2020, בשיעור ניכר של 0.5%, ועומד כעת בתווך 4.75%-5%. שיעור האבטלה ירד לרמתו הנמוכה בשלושת החודשים האחרונים ועומד על 4.1%, ומתחת לתחזיות של 4.2%. שיעור האינפלציה השנתי נמצא במגמת ירידה במהלך 5 חודשים רצופים ועומד על 2.5% במהלך חודש אוגוסט 2024, הרמה הנמוכה ביותר מפברואר 2021. שוק הדיור בארה"ב מראה סימנים של התייצבות במהלך השנה האחרונה, עם עליית מלאי הבתים ב-30.5% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2023 ועלייה של 13.7% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2022.



בישיבתו האחרונה במהלך חודש ספטמבר ה-FED החליט להוריד את הריבית בשיעור חריג של 0.5%, ההורדה הראשונה מאז חודש מרץ 2020. כתוצאה מכך, שיעור הריבית נמצא כיום בתווך של 4.75%-5%. ההורדה הייתה צפויה, אך שיעור ההורדה הוא ה-FED יבחר בשיעור הורדה שמרני יותר של 0.25%, היה נושא ספקולציות רבות טרם ההכרזה של ה-FED. קובעי המדיניות מעריכים שתי הורדות נוספות של 0.25% כל אחת עד סוף שנת 2024, ירידה בשיעור של 1% במהלך שנת 2025 וירדה נוספת של 0.5% במהלך שנת 2026 [1].

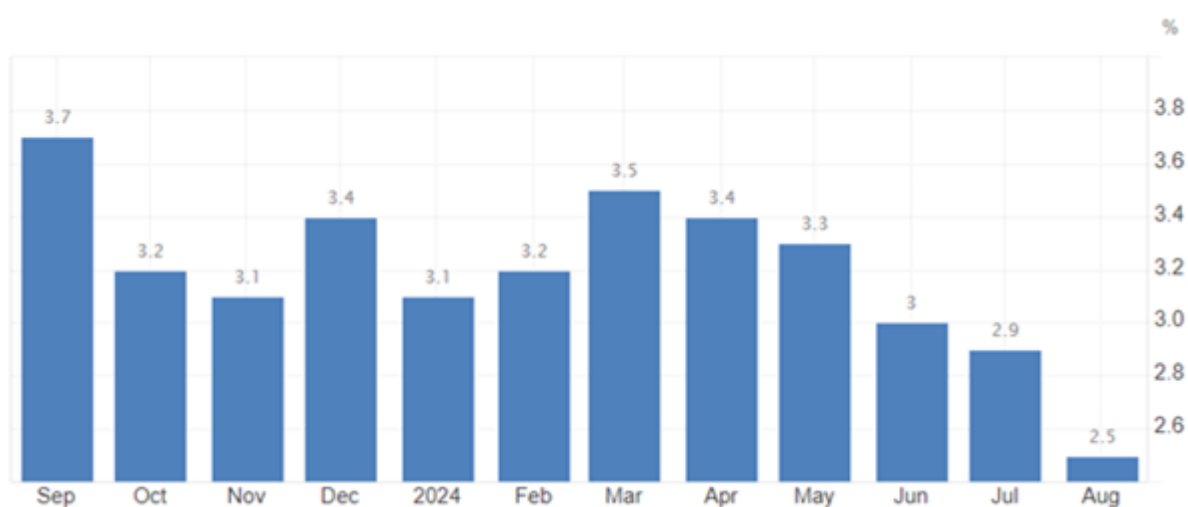
<https://tradingeconomics.com/united-states/interest-rate> [1]



אינפלציה

שיעור האינפלציה השנתי נמצא במגמת ירידה במהלך 5 חודשים רצופים וירד לרמה של 2.5% במהלך חודש אוגוסט 2024, הרמה הנמוכה ביותר מפברואר 2021 ונמוך יותר מהתחזיות של [1] 2.6%.

<https://tradingeconomics.com/united-states/inflation-cpi> [1]



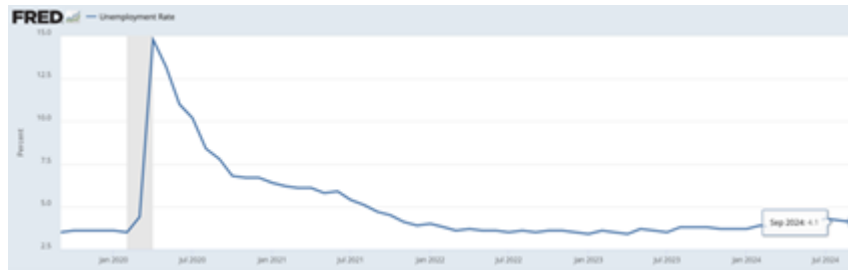
Source: <https://tradingeconomics.com/united-states/core-inflation-rate>

במקביל לכך, השיעור השנתי של אינפלציית הליבה ירד לרמתו הנמוכה מזה 3 שנים, ועומד על 3.2% במהלך חודש אוגוסט 2024, בדומה לרמתו במהלך חודש יולי ובהתאם לתחזיות השוק.



שיעור האבטלה ירד לרמה של 4.1% במהלך חודש ספטמבר 2024, לרמתו הנמוכה בשלושת החודשים שקדמו לכך, ירידה משיעור של 4.2% במהלך חודש אוגוסט ובהפתעה לתחזיות של [1] 4.2%.

<https://tradingeconomics.com/united-states/unemployment-rate> [1]



Source: St. Louis Fed (<https://fred.stlouisfed.org/series/UNRATE>)

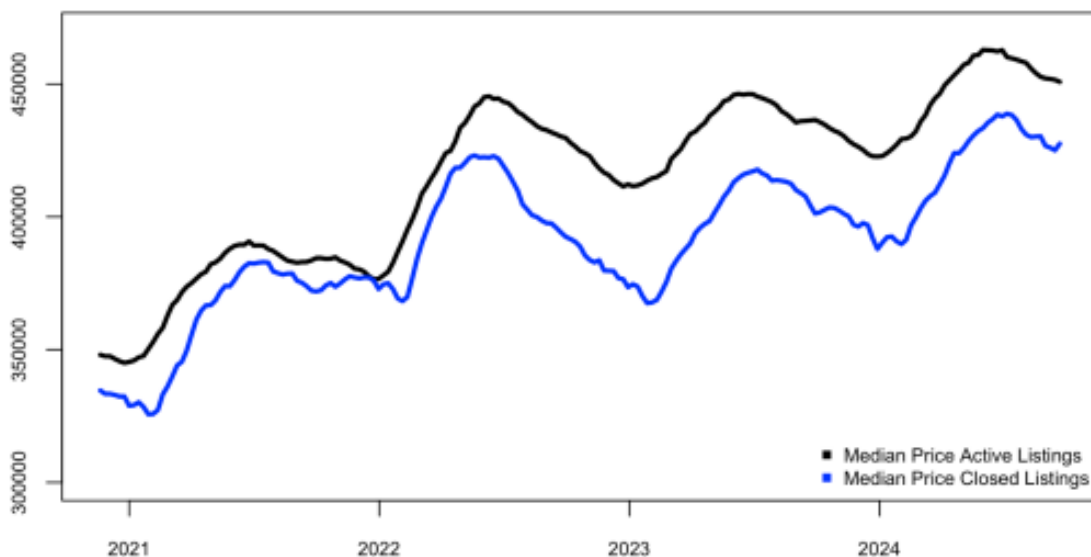


במהלך השנה האחרונה שוק הדיור בארה"ב מראה סימנים של התייצבות, עם עליית מלאי הבתים ב-30.5% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2023 ועליה של 13.7% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2022. מספרים אלו מראים כמות גדולה יותר של הבתים הזמינים למכירה, שיכולה להקל על מחסור הבתים הזמינים למכירה שאיפיון את שוק הדיור בשנים האחרונות.

במהלך חודש ספטמבר 2024 מספר הבתים נטו שהתפרסמו למכירה עמד על 261,665, המהווה עליה של 0.4% לעומת חודש ספטמבר 2023. במהלך 52 השבועות האחרונים סך של 2,649,457 בתים נטו הוצאה למכירה, כמות גבוהה יותר ב-6.3% ביחס לשנה הקודמת.

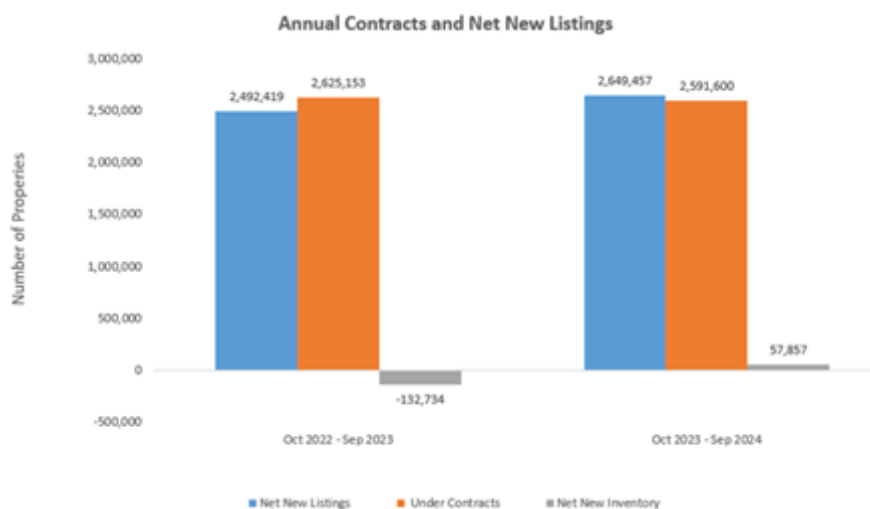
מחירי הפרסום למכירה ומחירי הסגירה החציוניים בפועל הנמצאים במגמת ירידה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024, על פי הגרף של חברת HouseCanary, המוצג מטה. מחיר הפרסום למכירה החציוני של כלל הבתים החד משפחתיים אשר התפרסמו למכירה עמד על \$450,841, כאשר מחיר הסגירה החציוני בפועל עמד על \$427,536.

בהשוואה שנתית, מחיר הפרסום למכירה החציוני של כלל הבתים החד משפחתיים עלה ב-3.3% ומחיר הסגירה החציוני בפועל עלה ב-5.7%. בהשוואה חודשית, מחיר הפרסום למכירה החציוני של כלל הבתים החד משפחתיים ירד ב-0.4% ומחיר הסגירה בפועל החציוני ירד ב-0.6%.



Source: https://cdn.prod.website-files.com/659c81c0f2b2def2180e9b9f/66fb0183c748a5874bf7ede3_MarketPulse72.pdf

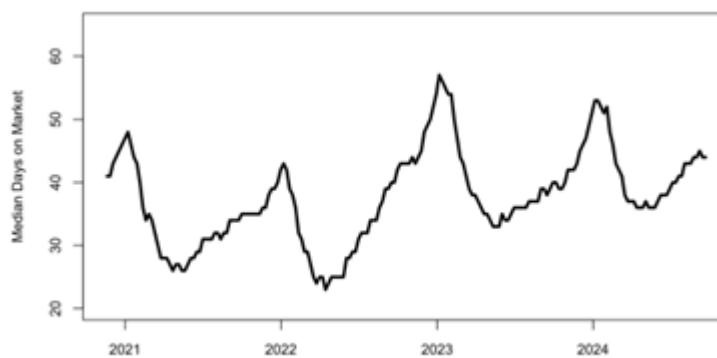
ב-52 השבועות האחרונים סך של 2,649,457 בתים נטו התפרסמו למכירה, וסך של 2,591,600 בתים נמכרו בפועל. נתונים אלו מייצגים עליה של 6.3% וירידה של 1.3% בהתאמה. במהלך חודש ספטמבר 2024 מספר הבתים נטו שהתפרסמו למכירה עמד על 261,665, וסך של 270,165 בתים נמכרו בפועל. נתונים אלו מייצגים עליה של 0.4% ושל 10.2% בהתאמה, לעומת חודש ספטמבר 2023.



Source: https://cdn.prod.website-files.com/659c81c0f2b2def2180e9b9f/66fb0183c748a5874bf7ede3_MarketPulse72.pdf

מספר ימים חיצוני עד המכירה

מספר הימים החיצוני בשוק עד המכירה עומד על 44 ימים, גבוה ב-12.8% לעומת 39 ימים אשתקד. בהסתכלות היסטורית, מספר הימים עד המכירה נמצא ברמה נמוכה ומראה על כך שהרוכשים עדיין מתמודדים עם חוסר היצע בזמן רכישת הבתים.



Source: https://cdn.prod.website-files.com/659c81c0f2b2def2180e9b9f/66fb0183c748a5874bf7ede3_MarketPulse72.pdf

שוק הנדל"ן

שוק הנדל"ן של יוסטון עובר תהליכי פיתוח מגוונים וממשיך למשוך תשומת לב. יוסטון הינה אחת מחמשת הערים בארה"ב בהן עלויות הדיור נחשבות עדיין לברי השגה. עובדה הגורמת להתעניינות רבה בשוק הנדל"ן של יוסטון מצד רוכשי הדירות הפוטנציאליים. במחוז Harris, הוצאות הדיור הכוללות תשלומי משכנתא, ביטוחים ומיסוי נדל"ן מהוות כ-25% מהכנסה ממוצעת למשק בית לפני מיסים, בהתאם לדו"ח חברת המחקר ATTOM לרבעון השלישי של 2024 כאשר הרף עומד על כ-28% עבור רוב משקי הבית[1].

בנוסף לכך, לאחר 6 שנים, חברת הנדל"ן מיוסטון, Johnson Development, חושפת תכניות להסבת קמפוס Halliburton לשעבר במערב יוסטון לפרויקט המשתרע על שטח של 70 דונם וכולל כ-185,000 מ"ר לשימוש מעורב. הפרויקט צפוי לכלול כ-8,600 מ"ר שטחים מסחריים, יותר מ-15,900 מ"ר לטובת מסעדות, 74,800 מ"ר משרדים, 150 חדרי מלון ו-1,900 יחידות דיור לטובת השכרה ומכירה. עלות הפרויקט מוערכת בכ-1 מיליארד דולר ועבודות הפיתוח והתשתיות צפויות להתחיל בתחילת שנת 2025[2].

<https://www.houstonchronicle.com/business/real-estate/article/housing-affordability-harris-county-19795010.php> [1]

<https://www.houstonchronicle.com/business/real-estate/article/park-eight-houston-walkable-westchase-johnson-plan-19786280.php> [2]

למידע נוסף ויצירת קשר:

03-5329210 | office@cityrgroup.com

