

Q4 - 2023

סקירה כלכלית של שוק הנדל"ן האמריקאי

כלכלת ארצות הברית

החדשות הטובות לשנת 2023 הן שהפדרל ריזרב (הפד) שמר על שיעור הריבית ללא שינוי בטווח של 5.25%-5.5% בפגישתו האחרונה בדצמבר 2023, פעם שלישית ברציפות, והוא אף צופה להוריד את שיעור הריבית ב-75 נקודות הבסיס, במהלך שנת 2024. התרת שיעור הריבית ללא השינוי הייתה בהתאם לציפיות השוק ולשיעור האינפלציה השנתי בארה"ב אשר ירד ל-3.1% בנובמבר 2023, הרמה הנמוכה ביותר מזה חמישה חודשים. שיעור האבטלה בארה"ב נותר ברמה הנמוכה וירד לרמה של 3.7% בדצמבר 2023, מתחת לציפיות השוק ברמה של 3.8%. שוק העבודה האמריקני סיים את השנה בעוצמה, תוך הוספת יותר מ-200,000 משרות בדצמבר, ובכך סימן את החודש ה-36 ברציפות של יצירת מקומות עבודה חדשים.

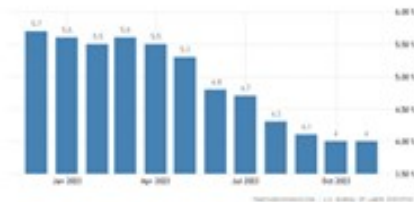
בניגוד לתחזיות פסימיות, כלכלת ארצות הברית צמחה בקצב משמעותי במהלך שנת 2023. בדצמבר האחרון, הקונצנזוס של השוק הפרטי לגבי שיעור הצמיחה של כלכלת ארצות הברית היה שלילי של 0.1% לשנה. Blue Chip כפי שנמדד על ידי התחזית הכלכלית של העדכנית לצמיחה ב-2023, הכוללת את כל הנתונים הזמינים עד כה, הינה Blue Chip תחזית חיובית ברמה של 2.6%.

למרות התנודתיות במהלך השנה, התשואות על אג"ח של ממשלת ארצות הברית ל-10 שנים עומדות על 3.88% בסוף 2023, שיעור זה לזה של תחילת השנה, כהוכחה לחוזק הכלכלה האמריקאית לאורך שנת 2023.

כל שלושת המדדים הגדולים בארה"ב סיימו את השנה בצמיחה ניכרת, כאשר מניות הטכנולוגיה מובילות. שנת 2023 הייתה אחת השנים הטובות ביותר עבור מדד הדאו ג'ונס, מדד עם צמיחה של 13.7%, 43.4 ו-24.2% בהתאמה S&P 500 ונאסד"ק ו-

אינפלציה

אינפלציה הליבה בארצות הברית, שאינה כוללת מזון ואנרגיה, נמצאת בשפל של שנתיים ועומדת על שיעור של 4.0% בנובמבר 2023, ללא שינוי מאוקטובר, ובהתאם לתחזיות השוק. למרות שהאינפלציה ירדה בשנה האחרונה, היא עדיין נמצאת ברמה גבוהה.



Source: [click here](#)

קישורים למקורות מידע

מקור מספר 3

מקור מספר 1

מקור מספר 4

מקור מספר 2



הפדרל ריזרב שמר על שיעור הריבית ללא שינוי בטווח של 5.25%-5.5% בפגישתו האחרונה במהלך חודש דצמבר 2023, פעם שלישית ברציפות ובהתאם לציפיות השוק, אך הודיע על ירידה פוטנציאלית של 75 יחידות הבסיס בשנת 2024. קובעי המדיניות אמרו כי רמות הריבית הנוכחיות האטו את קצב צמיחת הכלכלה, מיתנו את קצב יצירת מקומות עבודה חדשים (למרות שקצב יצירת מקומות עבודה חדשים עדיין גבוה), כאשר שיעור האבטלה נשאר נמוך, עם הוספה של יותר מ-200,000 משרות חדשות בדצמבר 2023.



שנת 2023 הייתה אחת השנים הטובות ביותר לשוק המניות האמריקאי. כל שלושת המדדים הגדולים בארה"ב סיימו את השנה בצמיחה ניכרת, כאשר מניות הטכנולוגיה מובילות. שנת 2023

עם צמיחה S&P 500 הייתה אחת השנים הטובות ביותר עבור מדד הדאו ג'ונס, מדד נאסד"ק ו- של 13.7%, 43.4% ו-24.2% בהתאמה.



קישורים למקורות מידע

מקור מספר 6

מקור מספר 5



שיעור האבטלה בארה"ב נותר ברמה נמוכה וירד לרמה של -3.7% בדצמבר 2023, מתחת לציפיות השוק ברמה של 3.8%. שוק העבודה האמריקני סיים את השנה בעוצמה, תוך הוספת יותר מ-200,000 משרות בדצמבר, ובכך סימן את החודש ה-36 ברציפות של יצירת מקומות עבודה חדשים. מספר המובטלים ירד ב-215,000 ל-6.291 מיליון בסוף שנת 2023.



היצע הבתים למכירה

לאחר חודשים רבים של עליות, ריבית המשכנתאות ל-30 שנה סוף סוף החלה לרדת ועומדת כעת על 6.61% בהשוואה לרמת שיא של 7.79% בתחילת נובמבר 2023. בעוד שירידת שיעור הריבית של המשכנתאות הביאה תקווה להתעוררות בשוק הדיור, השוק עדיין חווה רמת פעילות נמוכה במהלך חודש נובמבר 2023. למרות שמלאי הבתים עלה ב-1.7% לעומת

התקופה המקבילה אשתקד ועלייה של 5.8% מהשנה הקודמת, רמת מלאי הבתים למכירה נשארה נמוכה מנקודת מבט היסטורית. נכון לחודש נובמבר 2023 סך של 157,658 בתים נוספו למכירה בשוק ו-212,430 נכסים נמכרו בפועל. נתונים אלו מהווים ירידה של 10.9% ושל 1.2% בהתאמה, לעומת חודש נובמבר 2022.



Source: [click here](#)

במשך 52 השבועות האחרונים סך של 2,460,745 נוספו למכירה בשוק וסך של 2,584,363 נכסים נמכרו בפועל. נתונים אלו מהווים ירידה של 21.1% ושל 15.5% בהתאמה.



Source: [click here](#)

בנוסף לרמת הפעילות הנמוכה בשוקי הנדל"ן של ארצות הברית, הן מצד הרוכשים והן מצד יזמי הנדל"ן, מחסור במלאי הבתים ברמת השוק באופן כללי, מאז אמצע שנת 2020 נותר על כנו. מחסור במלאי הבתים עומד על כ-5.5 מיליון יחידות דיור. על מנת למלא מחסור זה במהלך 10 השנים הבאות, בהינתן שיעור הצמיחה ההיסטורי, קצב בניית הבתים יצטרך להאיץ ליותר מ-2 מיליון יחידות דיור בשנה, הרבה מעל קצב הבניה השנתי הנוכחי. בנוסף לכך, רוכשי הבתים שישבו על הגדר בשנים האחרונות עקב סביבה כלכלית לא תומכת לרכישת בית ראשון או שיפור מקום המגורים, עשויים להתחיל לחזור לשוק הדיור הודות להורדת הריבית הצפויה, התמתנות האינפלציה ושוק עבודה חזק. ביקוש רב יותר לבתים חד משפחתיים ייצור ביקוש למגרשים מפותחים הזמינים לבניה, הנמצאים בקורלציה ישירה אחד עם השני.

קישורים למקורות מידע

מקור מספר 8

מקור מספר 7

למידע נוסף ויצירת קשר:

office@cityrgroup.com | 03-5329210

