

סקירה כלכלית של שוק הנדל"ן האמריקאי



שנת 2024 הייתה שנה מורכבת עם הרבה אירועים משמעותיים בעלי השפעות מגוונות הן עבור כלכלת ארה"ב בכלל והן עבור שוק הנדל"ן בפרט. בין האירועים הבולטים היו 3 הורדות ריבית רצופות ובחירות לנשיאות ארצות הברית. שיעורי הריבית והאינפלציה נעים בכיוונים מנוגדים כאשר לאחר 3 הורדות רצופות שיעור הריבית נמצא בטווח של 4.25%-4.5% והאינפלציה מתחילה להרים את הראש לעומת חודשי הקיץ במהלכם עמדה על שיעור של כ-3.2%, מה שעשוי להעיב על המשך הורדת הריבית במהלך שנת 2025.

שוק העבודה שומר על יציבות יחסית עם עלייה לא מהותית בכמות המובטלים. שוק המניות רשם צמיחה משמעותית, כאשר מדדים מובילים כמו ה-S&P 500 והנאסד"ק סגרו את השנה בעלייה ניכרת. בשוק הדיור, נצפתה עלייה במלאי הבתים הזמינים למכירה, אך מחירי הדירות נותרו יציבים יחסית. שיעורי הריבית למשכנתאות ל-30 שנה חוו תנודתיות, אך נותרו ללא שינוי וברמה גבוהה.



במהלך חודש דצמבר 2024 ה-FED הוריד את שיעור הריבית ב-0.25%, בפעם השלישית ברציפות במהלך שנת 2024 והביא את שיעור הריבית לטווח 4.25%-4.5%, בהתאם לתחזיות. הערכות בדבר ירידות ריבית נוספות, במהלך שנת 2025, עומדות כעת על שתי הורדות של 0.5%

במצטבר לעומת הורדה של 1% כפי שהעריכו במהלך הרבעון הרביעי של 2025^[1]

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



אינפלציה

אינפלציה הליבה בארצות הברית, שאינה כוללת מזון ואנרגיה, נמצאת בשיעור הגבוה ביותר במשך שלושה חודשים ועומדת על 3.3% במהלך חודש נובמבר 2024, ללא שינוי לעומת החודשים

אוקטובר וספטמבר, ובהתאם לתחזיות ^[1].

https://ycharts.com/indicators/us_inflation_rate ^[1]



שוק המניות

למרות עליות מתונות בסוף שנת 2024, מדד ה-S&P 500 סיים את השנה עם עלייה של 23%. עליה זאת באה לאחר שהמדד עלה ב-24% במהלך שנת 2023, מהלך שקרה בפעם הראשונה מאז סוף שנות ה-90, בו המדד עלה במהלך שנתיים רצופות בשיעור העולה על 20%.

מדד ה-Nasdaq, המתמקד במניות של חברות טכנולוגיות, סגר את השנה עם עלייה של 29% ומדד ה-Dow Jones המתמקד במניות של חברות תעשייתיות עלה בשיעור של 13% ^[1]

[https://www.investopedia.com/dow-jones-today-12312024-](https://www.investopedia.com/dow-jones-today-12312024-8767710#:~:text=Despite%20a%20sluggish%20performance%20in,gains%20of%20more%20than%2020%25)

[8767710#:~:text=Despite%20a%20sluggish%20performance%20in,gains%20of%20more%20than%2020%25](https://www.investopedia.com/dow-jones-today-12312024-8767710#:~:text=Despite%20a%20sluggish%20performance%20in,gains%20of%20more%20than%2020%25)



Source: www.investopedia.com



שיעור האבטלה עלה לרמה של 4.2% במהלך חודש נובמבר 2024, לעומת 4.1% במהלך חודש ספטמבר, בהתאם לציפיות השוק. מספר המובטלים גדל בכ-161,000 לכ-7.145 מיליון מובטלים בזמן שכמות המועסקים ירדה בכ-355,000 לסך של כ-161.141 מיליון מועסקים. שיעור ההשתתפות בכוח העבודה ירד במעט מ-62.6% ל-62.5% [1].

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



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



מלאי הבתים נמצא עדיין ברמה נמוכה בהשוואה היסטורית אך נמצא כעת ברמתו הגבוהה מאז פרוץ מגפת הקורונה. מלאי הבתים עלה ב-24.6% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2023 מה שמראה כמות גדולה יותר של הבתים הזמינים למכירה, שיכולה להקל על מחסור הבתים הזמינים למכירה שאיפיינה את שוק הדיור בשנים האחרונות.

ריבית המשכנתאות

ריבית המשכנתאות ל-30 שנה חוותה תנודתיות רבה ולא ירדה בסיכום שנתי. שיעור הריבית למשכנתאות ל-30 שנה עמד על 6.96% בתחילת ינואר. לאחר מכן, במהלך חודש אפריל עמד שיעור הריבית על קצת מעל ל-7.30% ולאחר מכן ירד לאזור ה-7% עד חודש יולי בציפיה להורדת הריבית על ידי ה-FED. שיעורי הריבית צנחו לרמה הנמוכה מזה שנתיים של 6.15% ב-18 לספטמבר, לפני ההפחתה הרשמית של ה-FED לאור ציפיה להפחתה גדולה יותר מהמתוכנן. אך שיעורי הריבית לא נשארו ברמה זו והחלו לעלות לאור נתוני האבטלה והאינפלציה המדאיגים שהשפיעו באופן שלילי על שיעורי הריבית. ממועד זה שיעורי הריבית נמצאים במגמת עליה והגיעו לרמה של 6.97% בסוף חודש דצמבר, קצת מעל לרמת הריבית בתחילת ינואר שעמדה

על^[1] 6.96%^[1]

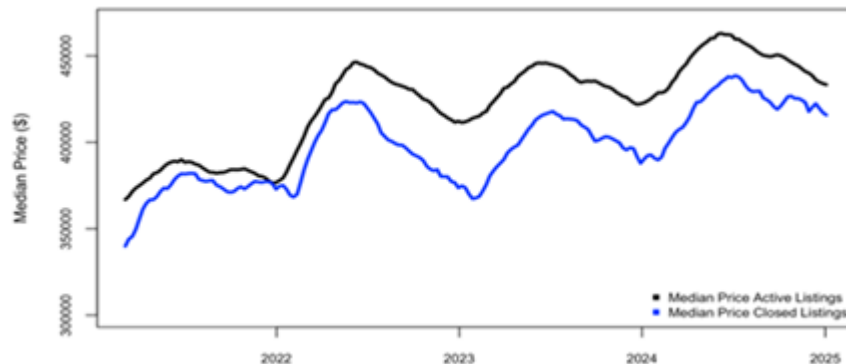
[/https://www.cbsnews.com/news/how-far-have-mortgage-interest-rates-fallen-in-2024](https://www.cbsnews.com/news/how-far-have-mortgage-interest-rates-fallen-in-2024)



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

מחירי המכירה של הבתים

מחירי הפרסום למכירה ומחירי הסגירה החציוניים בפועל הנמצאים במגמת ירידה במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024. מחיר הפרסום למכירה החציוני של כלל הבתים החד משפחתיים אשר התפרסמו למכירה עמד על \$433,350, כאשר מחיר הסגירה החציוני בפועל עמד על \$415,792 בהשוואה שנתית, מחיר הפרסום למכירה החציוני של כלל הבתים החד משפחתיים עלה ב-2.5% ומחיר הסגירה החציוני בפועל עלה ב-6.5%. בהשוואה חודשית, מחיר הפרסום למכירה החציוני של כלל הבתים החד משפחתיים ירד ב-1.2% ומחיר הסגירה בפועל החציוני ירד ב-1.1%



Source: https://cdn.prod.website-files.com/659c81c0f2b2def2180e9b9f/677d8b20231c9634048517c7_MarketPulse75.pdf

היצע בתים למכירה

ב-52 השבועות האחרונים סך של 2,651,885 בתים נטו התפרסמו למכירה, וסך של 2,650,260 בתים נמכרו בפועל. נתונים אלו מייצגים עליה של 4% ושל 1.3% בהתאמה. במהלך חודש דצמבר 2024 מספר הבתים נטו שהתפרסמו למכירה עמד על 100,916, וסך של 178,963 בתים נמכרו בפועל. נתונים אלו מייצגים ירידה של 20.5% ועליה של 5.6% בהתאמה, לעומת חודש דצמבר

[1] 2023

[1]

https://cdn.prod.website-files.com/659c81c0f2b2def2180e9b9f/677d8b20231c9634048517c7_MarketPulse75.pdf



מספר ימים חיצוני עד המכירה

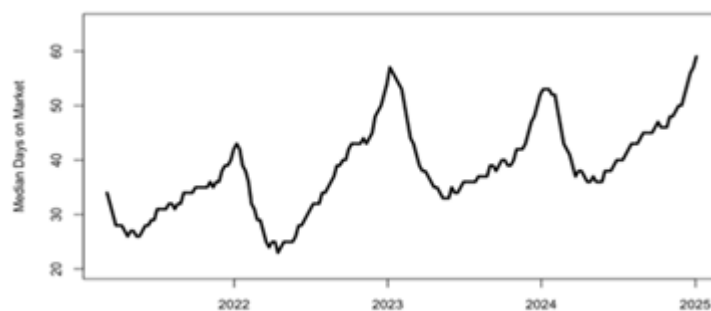
מספר הימים החיצוני בשוק עד המכירה נמצא בעליה ועומד על 59 ימים, גבוה ב-11.3% לעומת 53 ימים אשתקד. מספר ימים גבוה ביחס לתקופה האחרונה המצביע על כך שהרוכשים לא

[1]

מתנפלים על כל בית ובוחנים את האלטרנטיבות.

[1]

https://cdn.prod.website-files.com/659c81c0f2b2def2180e9b9f/677d8b20231c9634048517c7_MarketPulse75.pdf



Source: https://cdn.prod.website-files.com/659c81c0f2b2def2180e9b9f/677d8b20231c9634048517c7_MarketPulse75.pdf

https://cdn.prod.website-files.com/659c81c0f2b2def2180e9b9f/677d8b20231c9634048517c7_MarketPulse75.pdf

[1] https://cdn.prod.website-files.com/659c81c0f2b2def2180e9b9f/677d8b20231c9634048517c7_MarketPulse75.pdf

למידע נוסף ויצירת קשר:

03-5329210 | office@cityrgroup.com

