

סקירה כלכלית של השוק הנדל"ן האמריקאי



בישיבתו של ה-FED במהלך חודש מרץ 2024, ה-FED הותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 5.25%-3 ו-3 הורדות הריבית במהלך שנת 2024 עדיין ממתונות לביצוע. נראה שה-FED נוקט בגישה זהירה וממתין לאותות ברורים יותר להאטה בקצב האינפלציה לפני שישקול כל הפחתה בריבית. שיעור האינפלציה השנתי עלה זו הפעם השנייה ברציפות והגיעה לרמה של 3.5% נכון לחודש מרץ 2024. במקביל לכך, השיעור השנתי של אינפלציית הליבה נותר יציב ברמה של 3.8% במהלך חודש מרץ. שיעור האבטלה ירד ל-3.8% במרץ 2024 מהשיא הדו-שנתי של החודש הקודם שעמד על 3.9% והפתיע את ציפיות השוק שחזו שהשיעור יישאר ללא שינוי.



ה-FED הותיר את שיעור הריבית ברמה של 5.25%, השיעור הגבוה ביותר ב-23 השנים האחרונות, בפעם החמישית ברציפות, בישיבתו האחרונה במהלך חודש מרץ 2024, ובהתאם לתחזיות השוק. קובעי המדיניות עדיין מתכננים 3 הפחתות ריבית במהלך שנת 2024, בהתאם לתחזית מדצמבר 2023. התחזית אף מציגת 3 הפחתות ריבית במהלך שנת 2025, הפחתה אחת פחות לעומת התחזית מדצמבר 2023, ושלוש הפחתות נוספות במהלך שנת 2026[1]. ה-FED אינו נחפז להוריד את שיעור הריבית עקב עליה קלה בשיעור האינפלציה ונמצא במעקב צמוד אחר המשתנים הכלכליים של המשק האמריקאי[2].

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

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



אינפלציה

שיעור האינפלציה השנתי עלה זו הפעם השנייה ברציפות והגיעה לרמה של 3.5% נכון לחודש מרץ 2024, הנתון הגבוה ביותר מאז ספטמבר. זאת לעומת 3.2% בפברואר ותחזיות של 3.4% במקביל לכך, השיעור השנתי של אינפלציית הליבה נותר יציב ברמה של 3.8% במהלך חודש מרץ, בדומה לחודש הקודם, וגבוהה מהתחזיות של [1] 3.7%.

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



שוק העבודה

שיעור האבטלה ירד ל-3.8% במרץ 2024 מהשיא הדו-שנתי של החודש הקודם שעמד על 3.9% והפתיע את ציפיות השוק שחזו שהשיעור יישאר ללא שינוי. למרות צעדי ההידוק האחרונים של ה-FED, שיעור האבטלה נותר בטווח צר של 3.7% עד 3.9% מאוגוסט 2023, מה שמרמז על כך ששוק העבודה נותר חזק.



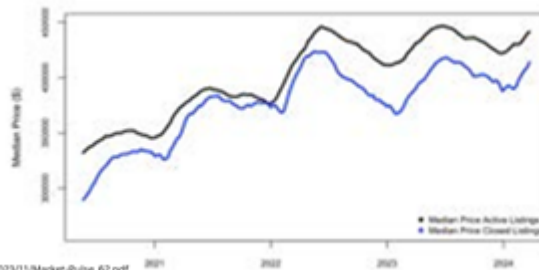
שוק הדיור

עם בואו של האביב, תקופה שרבים מגדירים כתקופה העמוסה ביותר של רכישת הבתים, העדר המלאי הזמין למכירה ממשיך להכביד על שוק הדיור. בעוד שהמלאי עלה ב-12.6% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, סך מלאי הדירות ממשיך להיות נמוך באופן היסטורי.

כמות הבתים המתפרסמים למכירה ממשיכה לרדת. במהלך חודש מרץ 2024 מספר הבתים נטו שהתפרסמו למכירה עמד על 234,838, כמות הנמוכה יותר ב-4.4% לעומת חודש מרץ 2023. במהלך 52 השבועות האחרונים סך של 2,534,339 בתים נטו הוצאה למכירה, כמות הנמוכה יותר ב-12.4% ביחס לשנה הקודמת.

מחירי הפרסום למכירה ומחירי הסגירה בפועל החציוניים החלו לעלות בתחילת שנת 2024, על פי הגרף של חברת HouseCanary, המוצג מטה. מחיר הפרסום למכירה החציוני של כלל הבתים החד משפחתיים אשר התפרסמו למכירה עמד על \$441,608, כאשר מחיר הסגירה בפועל החציוני עמד על \$413,998.

בהשוואה שנתית, מחיר הפרסום למכירה החציוני של כלל הבתים החד משפחתיים עלה ב-3.2% ומחיר הסגירה בפועל החציוני עלה ב-6.8%. בהשוואה חודשית, מחיר הפרסום למכירה החציוני של כלל הבתים החד משפחתיים עלה ב-2.5% ומחיר הסגירה בפועל החציוני עלה ב-3.4%.



Source: https://www.housecanary.com/wp-content/uploads/2023/15/Market-Pulse_62.pdf

היצע הבתים למכירה

ב-52 השבועות האחרונים סך של 2,534,339 בתים נטו הוצאו למכירה, וסך של 2,583,740 בתים נמכרו בפועל. נתונים אלו מייצגים ירידה של 12.4% ושל 9.8% בהתאמה. במהלך חודש מרץ 2024 מספר הבתים נטו שהתפרסמו למכירה עמד על 234,838, וסך של 275,260 בתים נמכרו בפועל. נתונים אלו מייצגים ירידה של 4.4% ועליה של 3.2% בהתאמה, לעומת חודש מרץ 2023. הירידה בכמות הבתים נטו שהתפרסמו למכירה נובעת מירידה של 2.5% בכמות הבתים המתפרסמים למכירה ומעליה של 7% בהסרת הבתים שהתפרסמו למכירה, בהשוואה למרץ 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.

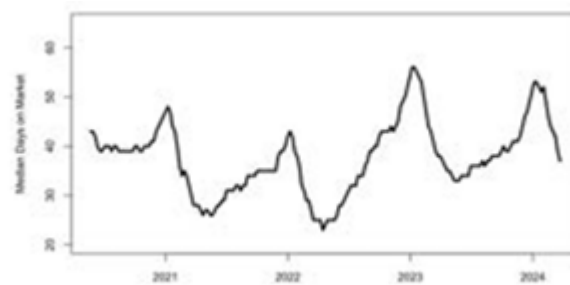
נכון לחודש נובמבר 2023 סך של 157,658 בתים נוספו למכירה בשוק ו-212,430 נכסים נמכרו בפועל. נתונים אלו מהווים ירידה של 10.9% ושל 1.2% בהתאמה, לעומת חודש נובמבר 2022.



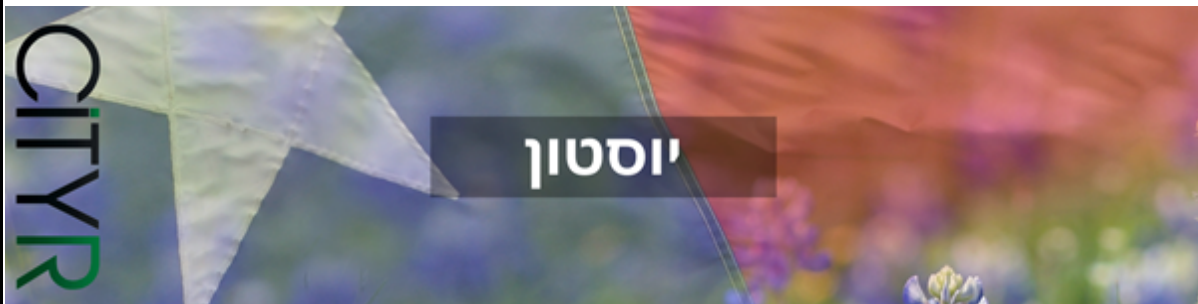
Source: HouseCanary. Market Pulse: U.S. Housing Real Time Analytics

מספר ימים חיצוני עד המכירה

מספר הימים החיצוני בשוק עד המכירה עומד על 37 ימים, נמוך ב-2.6% לעומת 38 ימים אשתקד. בהסתכלות היסטורית, מספר הימים עד המכירה נמצא ברמה נמוכה ומראה על כך שהרוכשים עדיין מתמודדים עם תחרות קשה בזמן רכישת הבתים.



Source: HouseCanary. Market Pulse: U.S. Housing Real Time



שוק הדיור של יוסטון

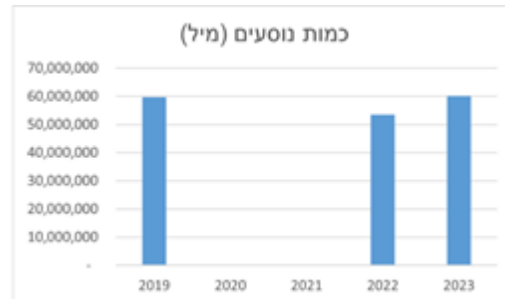
שוק הדיור של יוסטון שומר על תנודתיות נמוכה באופן עקבי. בפברואר 2024, מחירי הבתים ביוסטון עלו ב-5.7% בהשוואה לשנה שעברה, ונמכרו במחיר חיצוני של 335 אלף דולר. בממוצע, בתים ביוסטון נמכרים לאחר 48 ימים בשוק לעומת 44 ימים בשנה שעברה. נמכרו 1,486 בתים בפברואר השנה, ירידה מ-1,523 בשנה שעברה.



תיירות

כנסים עסקיים, משחקי ה-PITaylor SwiftPlayoff של קבוצת הבייסבול של יוסטון Houston Astros,

ומופעים של כוכבי העל ביונסה וטיילור סוויפט, עזרו להביא לעיר יותר מ-51 מיליון מבקרים במהלך שנת 2023, לפי נתוני Houston First Corporation, חברת קידום התיירות האזורית. כמות מבקרים זאת הייתה אף גבוהה יותר מכמות המבקרים של 2022, שהייתה שנה מאוד חזקה כשלעצמה הודות לשחרור הרסן של מגבלות מגפת הקורונה שהוטלו על האזרחים. לפי מנכ"ל Houston First Corporation מייקל הקמן, יוסטון ממשיכה להיות ממוצבת כיעד תיירותי איכותי כאשר לתיירות השפעה מהותית על הכלכלה המקומית במספר דרכים. קרוב ל-350,000 איש מועסקים בענף התיירות והפנאי המקומי. יותר מ-23 מיליון לינות הוזמנו במהלך שנת 2023 והביאו את היקף גביית המיסוי מענף בתי המלון לרמת שיא של כל הזמנים.



למידע נוסף ויצירת קשר:

03-5329210 | office@cityrgroup.com

