

סקירה כלכלית של השוק הנדל"ן האמריקאי

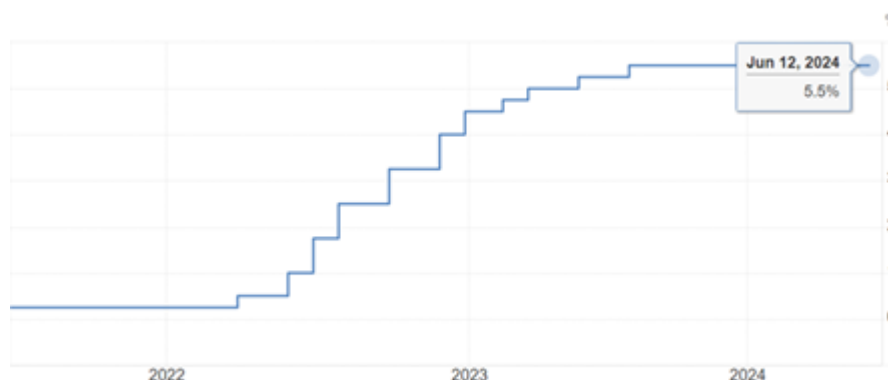


שיעור הריבית נותר ללא שינוי בפעם השביעית ברציפות, בטווח של 5.25%-5.50%, ובהתאם לתחזיות. שיעור האינפלציה השנתי ירד באופן מפתיע לרמה של 3.3% במהלך חודש מאי 2024, השיעור הנמוך מזה 3 חודשים, בהשוואה ל-3.4% במהלך חודש אפריל 2024 והתחזית של 3.4%. שיעור האבטלה עלה לרמה של 4.1% במהלך חודש יוני 2024, לרמתו הגבוהה ביותר מאז נובמבר 2021, לעומת השיעור של 4% במהלך חודש מאי 2024 ובהפתעה לעומת הציפיות שחזו את שיעור האבטלה להישאר ללא שינוי.



בישיבתו של ה-FED במהלך חודש יוני 2024, ה-FED הותיר את הריבית ללא שינוי בפעם השביעית בתווח של 5.25%-5.50%, בהתאם לתחזיות. קובעי המדיניות אינם מאמינים שהורדת הריבית תהיה צעד נבון, לפני שהם מקבלים יותר בטחון בכך שהאינפלציה מתכנסת לאזור היעד השנתי של 2%. נכון לשלב זה ישנה סבירות מסוימת להורדת ריבית אחת עד סוף שנת 2024 ו-4 הורדות נוספות צפויות להתבצע במהלך שנת 2025, לעומת התחזית של ה-FED מחודש מרץ 2024 בה חזו 3 הורדות ריבית במהלך שנת 2024 ושלוש הורדות נוספות במהלך שנת 2025[1].

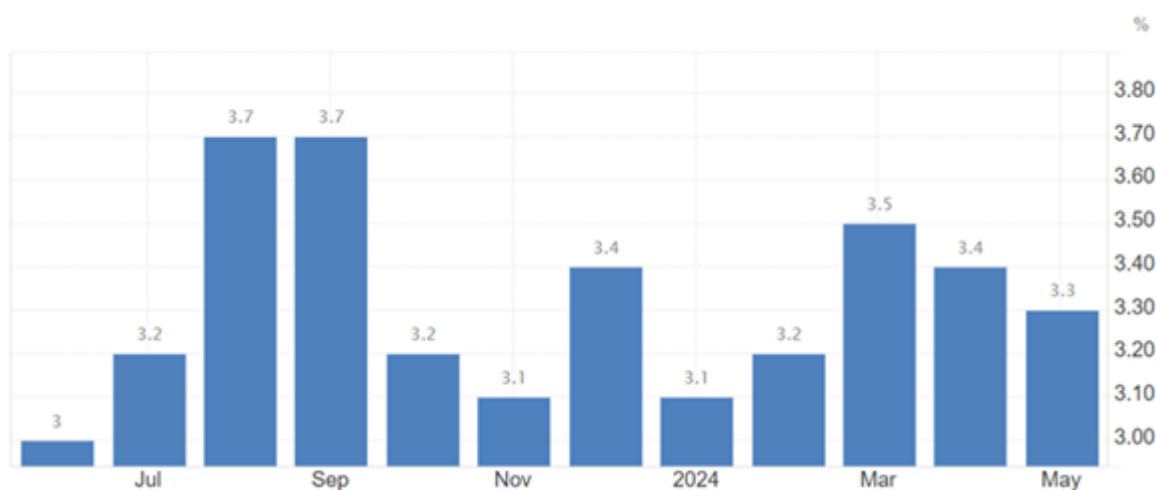
<https://tradingeconomics.com/united-states/interest-rate> [1]





שיעור האינפלציה השנתי ירד באופן מפתיע לרמה של 3.3% במהלך חודש מאי 2024, השיעור הנמוך מזה 3 חודשים, בהשוואה ל-3.4% במהלך חודש אפריל 2024 והתחזית של 3.4% במקביל לכך, השיעור השנתי של אינפלציית הליבה ירד לרמתו הנמוכה מזה 3 שנים, העומדת על 3.4% במהלך חודש מאי 2024, לעומת 3.6% במהלך חודש אפריל 2024 והתחזית של 3.5%^[1].

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

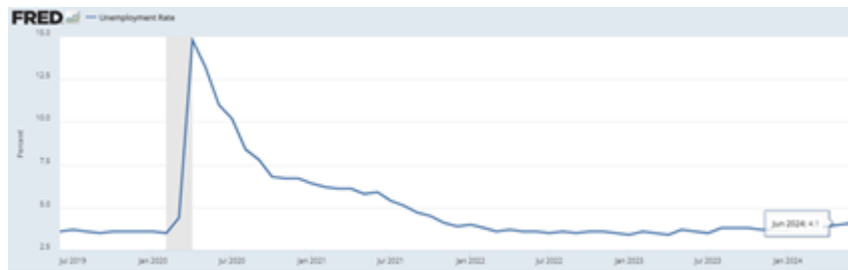


Source: <https://tradingeconomics.com/united-states/core-inflation-rate>



שיעור האבטלה עלה לרמה של 4.1% במהלך חודש יוני 2024, לרמתו הגבוהה ביותר מאז נובמבר 2021, לעומת השיעור של 4% במהלך חודש מאי 2024 ובהפתעה לעומת הציפיות שחזו את שיעור האבטלה להשאר ללא שינוי ^[1].

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



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

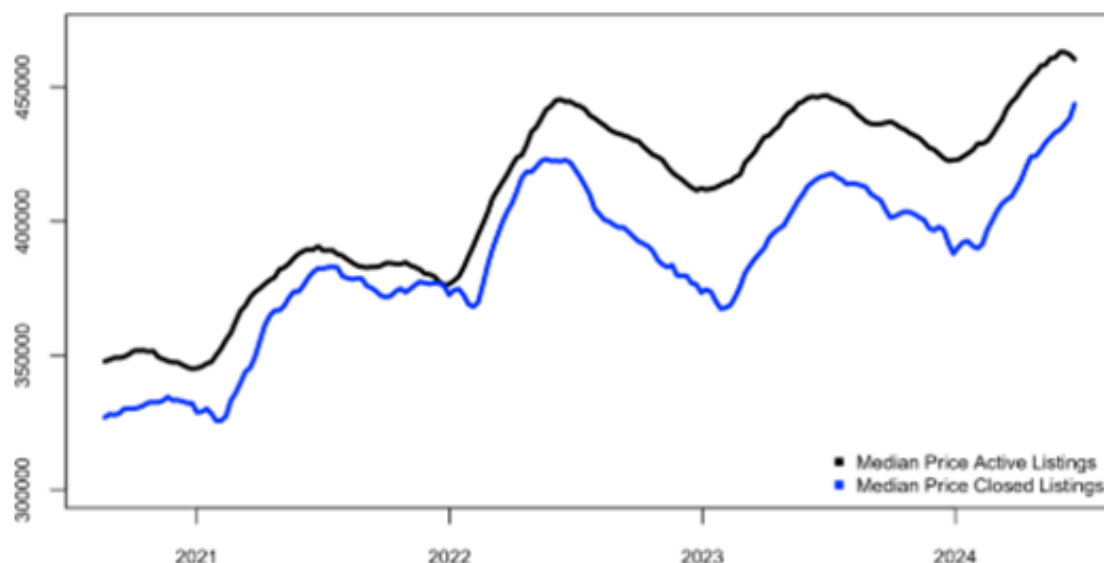


במהלך חודש יוני, המחיר החציוני של כלל הבתים החד משפחתיים בארה"ב עלה ב-3% ברמה שנתית. עלייה זו ממשיכה לצמצם את כמות העסקות הנסגרות בפועל ומכבידה על רוכשי הבתים הפוטנציאליים שממשיכים לסבול מלחצים מאקרו כלכליים כגון שיעורי ריבית גבוהים לאורך זמן ואינפלציה. כתוצאה מכך שוק הדיור צפוי להיות איטי במהלך חודשי הקיץ בזמן שהרוכשים נמצאים על הגדר וממתנים להקלה בסביבה המאקרו כלכלית ועליה בחלופות הדיור בר השגה.

במהלך חודש יוני 2024 מספר הבתים נטו שהתפרסמו למכירה עמד על 304,906, המהווה עליה של 2.6% לעומת חודש יוני 2023. במהלך 52 השבועות האחרונים סך של 2,635,475 בתים נטו הוצאו למכירה, כמות גבוהה יותר ב-0.7% ביחס לשנה הקודמת.

מחירי הפרסום למכירה ומחירי הסגירה החציוניים בפועל 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 \$460,214, כאשר מחיר הסגירה החציוני בפועל עמד על \$443,632.

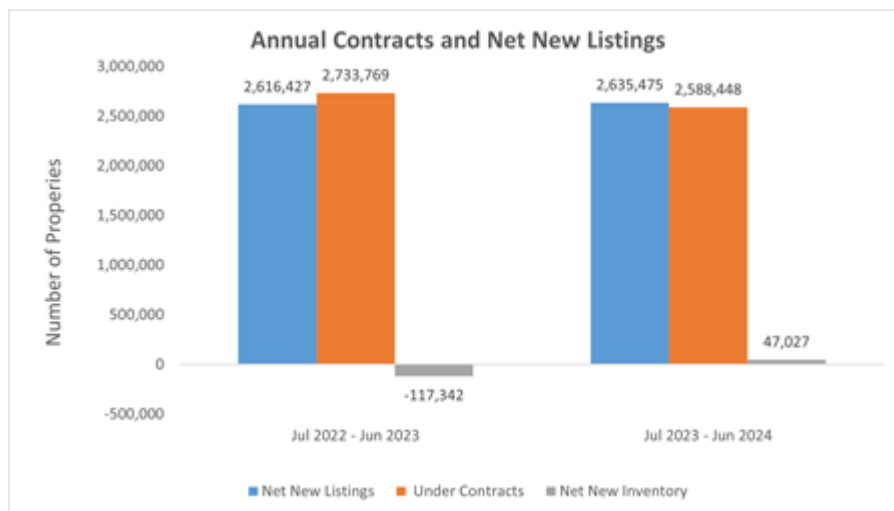
בהשוואה שנתית, מחיר הפרסום למכירה החציוני של כלל הבתים החד משפחתיים עלה ב-3.0% ומחיר הסגירה החציוני בפועל עלה ב-6.5%. בהשוואה חודשית, מחיר הפרסום למכירה החציוני של כלל הבתים החד משפחתיים ירד ב-0.2% ומחיר הסגירה בפועל החציוני עלה ב-2.4%.



Source: https://cdn.prod.website-files.com/659c81c0f2b2def2180e9b9f/66830bf49f8f288796eafbe8_Market-

היצע הבתים למכירה

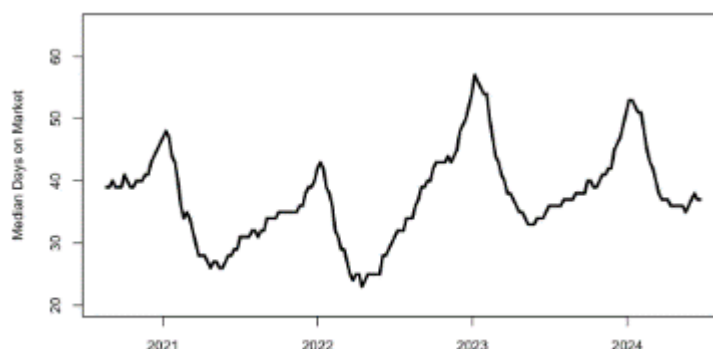
ב-52 השבועות האחרונים סך של 2,635,475 בתים נטו התפרסמו למכירה, וסך של 2,588,448 בתים נמכרו בפועל. נתונים אלו מייצגים עליה של 0.7% וירידה של 5.3% בהתאמה. במהלך חודש יוני 2024 מספר הבתים נטו שהתפרסמו למכירה עמד על 304,906, וסך של 302,003 בתים נמכרו בפועל. נתונים אלו מייצגים עליה של 2.6% ושל 3.2% בהתאמה, לעומת חודש יוני 2023.



Source: https://cdn.prod.website-files.com/659c81c0f2b2def2180e9b9f/66830bf49f8f288796eafbe8_Market-Pulse-69.pdf

מספר ימים חיצוני עד המכירה

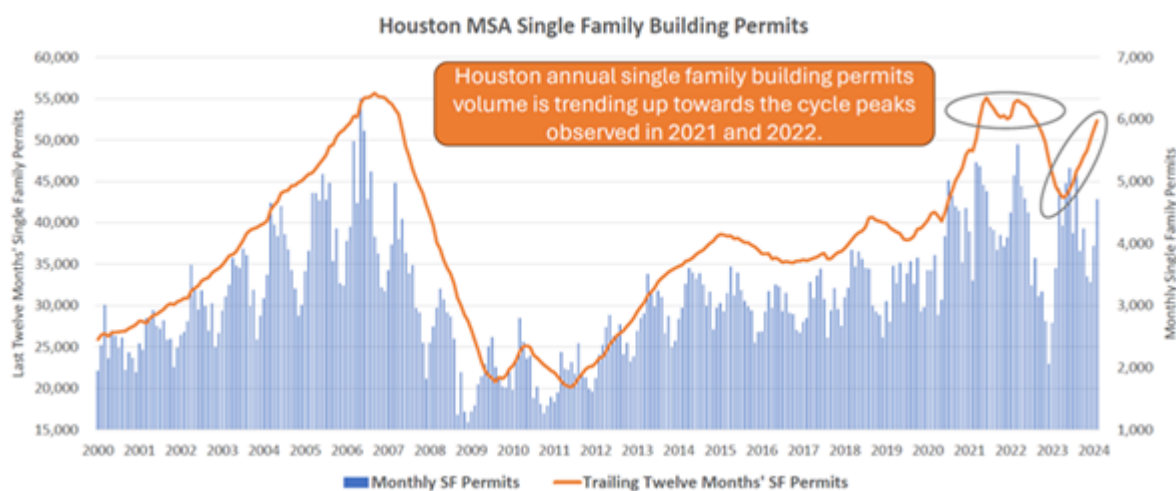
מספר הימים החיצוני בשוק עד המכירה עומד על 37 ימים, גבוה ב-5.7% לעומת 35 ימים אשתקד. בהסתכלות היסטורית, מספר הימים עד המכירה נמצא ברמה נמוכה ומראה על כך שהרוכשים עדיין מתמודדים עם תחרות קשה בזמן רכישת הבתים.



Source: https://cdn.prod.website-files.com/659c81c0f2b2def2180e9b9f/66830bf49f8f288796eafbe8_Market-Pulse-69.pdf

בנייה חדשה

היקף השטחים המקבלים את היתרי הבניה במטרופולין של יוסטון לבניית הבתים החד-משפחתיים נמצאת בעליה מתמדת במהלך שנת 2024 ומתקרב לרמות הגבוהות של שנת 2021 ו-2022, הן מבחינת ההיקף החודשי והן מבחינת ההיקף המצטבר במהלך 12 החודשים האחרונים.



Source: CBAS 1Q 2024 houston Housing Market Update Briefing. April 24, 2024

יוסטון דורגה במקום הראשון ברמה הלאומית מבחינת היקף היתרי הבניה שניתנו לבניית הבתים החד-משפחתיים עם 50,014 SF שאושרו במהלך שנת 2023, כאשר כלל ארבעת המטרופולינים הגדולים של טקסס כלולים ברשימת ה-25 המטרופולינים שקיבלו תוספת הכי גדולה בשטחים שאושרו לבניית הבתים החד משפחתיים ברמה הלאומית.

HOUSTON RANKED #1 IN 2023 SINGLE FAMILY BUILDING PERMITS NATIONALLY

All four major Texas metros
are within the top twenty-
five.



Source: US Census Bureau

Rank	MSA	2023 Annual SF Permits
1	Houston-The Woodlands-Sugar Land, TX	50,014
2	Dallas-Fort Worth-Arlington, TX	42,543
3	Phoenix-Mesa-Chandler, AZ	24,810
4	Atlanta-Sandy Springs-Alpharetta, GA	23,972
5	Charlotte-Concord-Gastonia, NC-SC	19,088
6	Orlando-Kissimmee-Sanford, FL	17,035
7	Austin-Round Rock-Georgetown, TX	16,738
8	Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL	14,827
9	Nashville-Davidson--Murfreesboro--Franklin, TN	14,169
10	Jacksonville, FL	12,402
11	Raleigh-Cary, NC	12,147
12	Riverside-San Bernardino-Ontario, CA	11,924
13	Los Angeles-Long Beach-Anaheim, CA	11,810
14	New York-Newark-Jersey City, NY-NJ-PA	11,715
15	Myrtle Beach-Conway-North Myrtle Beach, SC-NC	11,316
16	Washington-Arlington-Alexandria, DC-VA-MD-WV	10,845
17	North Port-Sarasota-Bradenton, FL	10,454
18	Las Vegas-Henderson-Paradise, NV	10,087
19	Lakeland-Winter Haven, FL	9,209
20	Denver-Aurora-Lakewood, CO	8,972
21	San Antonio-New Braunfels, TX	8,756
22	Cape Coral-Fort Myers, FL	8,654
23	Chicago-Naperville-Elgin, IL-IN-WI	8,356
24	Sacramento-Roseville-Folsom, CA	7,941
25	Minneapolis-St. Paul-Bloomington, MN-WI	7,867



Source: CBAS 1Q 2024 houston Housing Market Update Briefing. April 24,2024

למידע נוסף ויצירת קשר:

03-5329210 | office@cityrgroup.com

