



סיכום 2023 ותחזית ל2024

1. ריביות

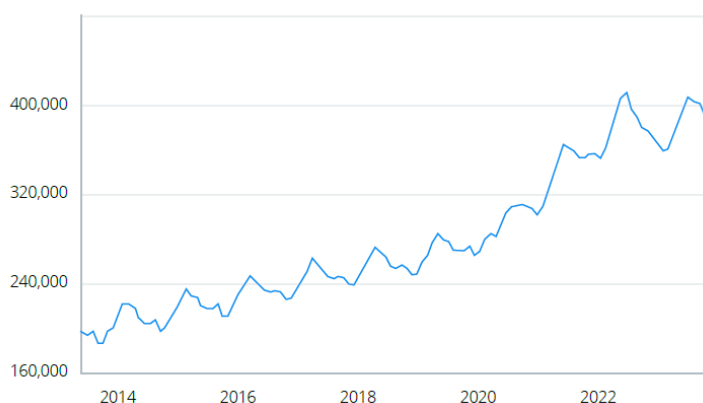
למרות הריביות שהוכפלו משנה שעברה השוק המשיך לעלות באופן עקבי לכאורה לפי הנוסחה סך העסקאות בנדלן היו צריכים לרדת אך לא הייתה המשך פעילות ועליה של 2.7% משנת 2022. להלן הגרף שמראה את העליה.

צפי ל2024 בריביות בעקבות הודעות הפד צפויות לרדת מה שבטוח יחזיר את המשקיעים ואת רוכשי הבתים חזרה לשוק.

1. Purchase Market

2023 was a surprising year for the residential housing market. With mortgage rates more than doubling over the course of 2022 and continuing to rise through 2023, the housing market looked poised for a correction. Yet, as of September 2023, prices have grown 2.8 percent over the previous year.

US Existing Home Median Sales Price



Source: Y Charts





2. בתים זמינים למכירה

סך העסקאות של הנדל"ן בשנה החולפת עמדה על 4 מיליון בתים זהו ירידה של כמעט 2 מיליון בתים מהשיא של 2020 בקורונה. יש ירידה בבתים הזמינים לקנייה 12% משנה שעברה מה שמעלה מחירים באופן טבעי והופך את בעלי הבתים למרווחים העיקריים.

Existing Sales | United States

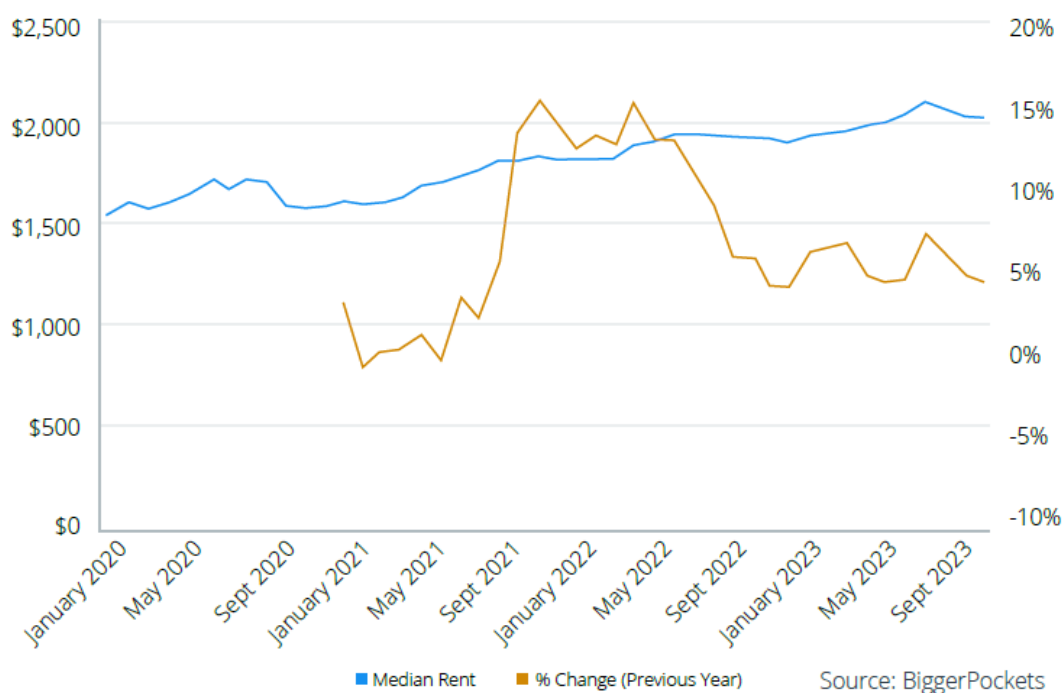




3. שכירויות

שוק השכירות בשנה החולפת עשה עליה מתמדת של כמעט 5% באופן עקבי של שנה אחרי שנה. אמנם זה מראה עלייה מתמדת אך עליות חדות של 15% שכירויות ראינו פחות והמחירים של שכירויות מתחילים להתמתן.

Median Rent | United States



עוד נתון מעניין ומעודד למשקיעי הנדלן שהו רמת הפניות (vacancies) של הנכס כלומר כמה זמן הנכס עומד פנוי משוכרים. לפי נתונים שביידנו של הדוח של חברת BP האחוז עומד על 6.4% כבר היה 5% בשנת 2022 ובתקופה של הקורונה 7%.

צפי ל-2024 אנו צופים כי האחוז יתיישר לכיוון 4-5% בגלל הגידול בביקושים וחוסר הזמינות של הבתים שעומדים לשכירות.



Rental Vacancy Rate in the United States

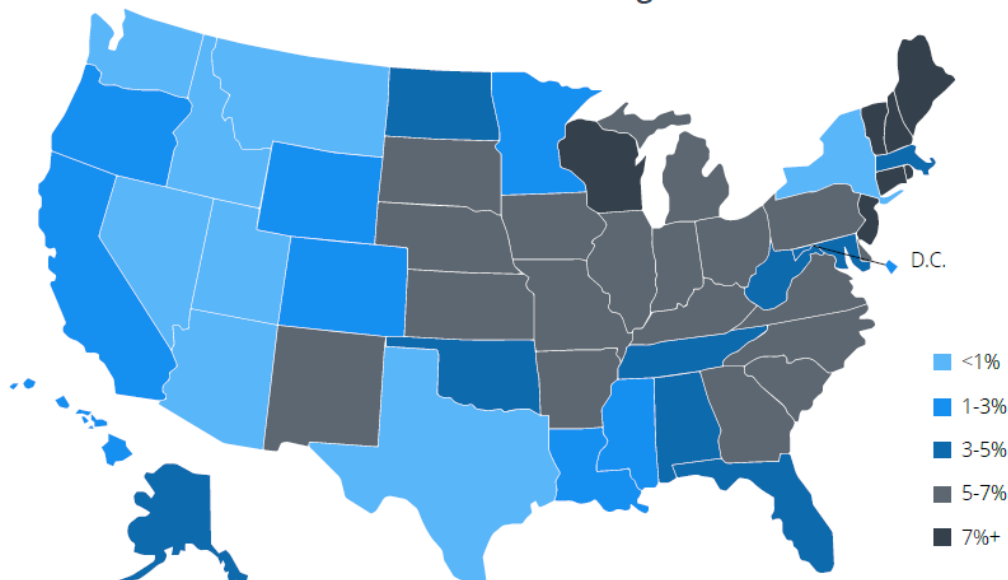


4. מחירי הבתים

הנתון הכי חשוב למשקיעי הנדלן הוא כמה כסף נשאר לנו בכיס בסוף זהו מחירי הבתים ומתי שאנחנו פוגשים את הכסף במכירת הכנס. במקומות מסוימים בארה"ב היתה ירידת מחירים של הנדלן מקומות כמו טקסס ופיניקס אך במקומות רבים בארה"ב היו עליות מחירים דל יותר מדו ספרתי.

צפי ל2023 אנחנו צופים המשך עליית מחירים בטח במקומות של אזורי ביקוש יציבים ובמחירים סבירים של עד חצי מליון דולר לבית.

Year-Over-Year Percent Change in Home Price





לסיכום דברים והכיוונים שהשוק הולך אליו ב-2024

- מימון הופך להיות יקר ולכן יותר ויותר עיסקאות הופכות להיות פחות רווחיות
- חיפוש אחר עסקאות של תזרים מזומנים יהיה אטרקטיבי במיוחד
- חיפוש אחר ערך מוסף כמו מציאת עיסקאות של מולטי פמלי בשילוב בנייה חדשה
- לחפש עסקאות שעושים את הרווח בקנייה

המדריך נכתב על ידי ישי אשכנזי מנכ"ל מייסד של ריל דיל אימפקט

מלווה משקיעים לחופש כלכלי דרך השקעות נדלן בארה"ב

מוזמנים ליצור קשר ב-054-4537684

ולבקר באתר www.realdealimpact.com