

## שוק המגורים להשכרה בארה"ב מפגין עוצמה שתימשך בשנתיים הקרובות

מאת עוזי זיו, נובמבר 2012

לאחרונה פרסמה המועצה הלאומית למגורים להשכרה בארה"ב (National Multi Housing Council (NMHC) את הסקר הרבעוני שלה אשר בוחן מגמות בשוק המגורים בכלל ובשוק המגורים להשכרה בפרט.

המסקנה העיקרית של הסקר הינה ששוק המגורים להשכרה עודנו קטגורית הנדל"ן המובילה וכי מגמת ההתחזקות המאופינת כבר 7 רבעונים ברציפות בעליית מחירים, עליית שכר דירה ועליה בתפוסות, תימשך בשנתיים הקרובות.

### תפוסות גבוהות ועליה רציפה בדמי השכירות

נתוני המאקרו ב – ב 50 השווקים שנסקרו מצביעים על ירידה בשיעור הדירות הפנויות לרמה של 8.6% ועל המשך מגמת העליה בשכר הדירה. מסיבות של ירידה באבטלה ונתונים דמוגרפיים תומכים, התפוסות עולות ומגמה זו צפויה להמשך.

בתחום התחלות הבניה, זמינות המימון נמוכה מאד ורק כשליש מהפונים קיבלו אישור למימון הקמה של שכונות מגורים להשכרה. העדר המימון ורמות שכר הדירה הנמוכות מותירים את היזמים בחוסר מעש, בהמתנה למימון זמין ועליה נוספת בשכ"ד שתצדיק את עלויות הבניה.

מארק אוברנסקי, הכלכלן הראשי של NMHC: "גם כעת, 3 שנים אחרי תחילת התאוששות, שווקי המגורים להשכרה ברחבי ארה"ב נשארו חזקים כשהיו, ותוצאות הסקר מצביעות על כך בבירור. המגמה שהחלה ב 2010 נמשכת: גידול רציף בביקוש לדירות להשכרה, ללא גידול בהיצע כיוון שאין התחלות בניה משמעותיות".

שוק דירות להשכרה מושך אליו משקיעים רבים וזהו התחום היחידי שבו מחזורי המכירה השנתיים גדלים. סך כל המכירות ב 2012 עד כה, גדול ב 20% מהיקף המכירות בתקופה המקבילה ב 2011, והסתכם עד סוף ספטמבר ב 53 מיליארד דולר.

<b>Metro Statistical Area (MSA)</b>	<b>Annual Effective-Rent Growth, 10/12</b>	<b>Occupancy Rate, 10/12</b>
San Francisco	8.3%	95.8%
Naples, Fla.	8.0%	95.9%
Louisville, Ky.	7.9%	95.5%
Corpus Christi, Texas	7.8%	96.1%
Oakland, Calif.	7.4%	96.8%
Virginia Beach, Va.	-0.7%	92.9%
Las Vegas	-0.8%	91.2%
Tacoma, Wash.	-1.1%	93.7%
Mobile, Ala.	-1.3%	92.1%
Savannah, Ga.	-1.9%	94.4%

תפוסות וקצב שנתי של עליית דמי שכירות נכון לסוף אוקטובר 2012: חמש הערים הטובות ביותר וחמש הגרועות ביותר

## מגורים להשכרה – הכוכב הזוהר של שוק הנדל"ן

מחלקת המחקר של פרדי מאק, אחד משני המלווים הגדולים ביותר בתחום המגורים, קובעת כי במהלך 3 השנים הקרובות יצטרפו למעגל הביקוש 1,700,000 בתי אב שהם שוכרים פוטנציאליים. מגמת המשך המימושים של בתים ודירות על ידי בנקים וכונסי נכסים, צפויה להקטין את מספר בעלי הבתים הפרטיים ב 1% עד 2% ולהגדיל בהתאם את היקף השוכרים.

דיוויד בריקמן, סגן נשיא בכיר למגורים להשכרה בפרדי מאק קובע שממצאי מחלקת המחקר תומכים באופטימיות ששורת בשוק המגורים: "תחום המגורים להשכרה הוא הכוכב הזוהר בשוק הנדל"ן, ולמעשה בכלכלה האמריקאית כולה. הנתונים הכלכליים שבידינו מצביעים על כך ששוקי השכירות חזקים מאד, עם תפוסות גבוהות, עליה רצופה בשכר הדירה, ונתונים דמוגרפיים יציבים של ביקוש גובר. ממצאי המחקר מראים בדרגת התכנות גבוהה שתנאים אלו ימשכו בשנים הקרובות"