

## עגורנים בשמי אטלנטה : האם שוק הבניה להשכרה חוזר?

מאת עוזי זיו, מנכ"ל Sage Equities

לא צריך להיות מומחה גדול בתחום הנדל"ן כדי לדעת שעם המשבר בשוק האשראי בשנת 2007, נותרו העגורנים מחוסרי עבודה ושוק הבניה למגורים קרס יחד עם השוק כולו.

בשעה ששוק המגורים למכירה (קונדומיניום) עדיין רחוק מרמתו מלפני המשבר, ומאות אלפי דירות עדיין מוצעות למכירה על ידי כונסי נכסים, שוק המגורים להשכרה הוא אופרה אחרת. ברשימות קודמות במסגרת זו, סקרנו את ההתאוששות הדרמטית של שוק המגורים להשכרה, ועמה עליית דמי השכירות, זינוק במחירי הנכסים ותפוסה גבוהה וחסרת תקדים בהיסטוריה של שוק השכירות למגורים בארה"ב.

התאוששות זו לא נעלמה מעיניהם של קבלנים וחברות בניה; בתתי שוק (submarkets) מסויימים - בעיקר בלב מרכזים עירוניים גדולים, שכר הדירה כיום הינו כבר ברמה שמצדיקה בניה; המשמעות היא שניתן להניח ברמה טובה של וודאות שעל פני 3 שנים פרויקט בניה להשכרה יניב IRR של כ 25%. השחקנים החשובים באמת בתחום הבניה - הבנקאים, הבינו אף הם את התמורה שהתחוללה בשוק. האחרונים, שנמנעו בחמש שנים האחרונות מהעמדת מימון לפרויקטים לבניה באשר הם, הפשירו מעט וחזרו לממן פרויקטים לבניה להשכרה. לא באופן גורף, ולא בכל מקום. כאמור, נכון לרבעון ה 2 של 2013 עדיין מוקדם לבנות להשכרה בפרברים.

באטלנטה לדוגמא, סך כל יחידות המגורים שבשלבי תכנון פעילים עומד על כ 6000 יחידות. חלק מן הדירות יבנה ב 2014 וחלק בשנים שלאחר מכן. כל הדירות הללו יבנו במרכזים צפופים (infill) ולא בפרברים, והן יבנו, כמעט ללא יוצא מן הכלל, ברמה של מגורי יוקרה (קלאס AA). הסיבה לכך היא פשוטה - רק שכר דירה של מגורים להשכרה ברמה גבוהה יכול להצדיק את ההשקעה בבניה שמגיעה לרמה של \$130,000 עד \$165,000 - תלוי במיקום ובעלות מרכיב הקרקע.

מה המשמעות של שובם של העגורנים לשמי המטרופולינים הגדולים?

"שוק הבניה הינו קטר כלכלי עצום שגורר אחריו רכבת ארוכה של נותני שירותים, בעלי מקצוע, אגרות וצריכה - כולם פקטורים פוזיטיביים שמשפיעים על שיפור יצירת מקומות עבודה, עליה בתל"ג, ועליה בבטחון הצרכני".

בראש ובראשונה זו עוד אינדיקציה חיובית להתאוששותה של הכלכלה האמריקאית. שוק הבניה הינו קטר כלכלי עצום שגורר אחריו רכבת ארוכה של נותני שירותים, בעלי מקצוע, אגרות וצריכה - כולם פקטורים פוזיטיביים שמשפיעים על שיפור יצירת מקומות עבודה, עליה בתל"ג, ועליה בבטחון הצרכני. שנית, שובם של הבנקאים לשוק הבניה מבשר האצה של התהליך שתחילתו במימון רכישה של נכסים מניבים (שכונות מגורים

להשכרה, מרכזים מסחריים ומשרדים), ושבסופו יגיע גם לשוק הבניה למכירה (שוק הבתים והקונדומיניום). הדרך למטרה זו עדיין ארוכה, אבל מדובר בתהליך שהולך ומתעצם ומתוכו מתגלה עוצמתה של הכלכלה האמריקאית.