

עודכן ב- 21/04/2008 04:40

דווקא עכשיו נדל"ן בארה"ב?

האם קרנות המשקיעות בנדל"ן למגורים ירוויחו מהחולשה בשוק הדיור האמריקאי בזכות ההשקעה בתחום הדירות להשכרה - שדווקא מתחזק בעקבות המשבר

מאת וויאן מרינו

הראלד טריביון

<< נפילת המחירים, האשראי המצומצם והגידול במספר עיקולי הבתים פגעו בשוק הדיור האמריקאי. ואולם יש מגזר דיור אחד שעשוי דווקא להרוויח מהקשיים הכלכליים: בתים מרובי דירות להשכרה.

אחת הסיבות לכך היא פשוטה. "אנשים צריכים מקום לגור", אמר ריצ'רד אנדרסון, אנליסט נדל"ן בכיר ב-BMO קפיטל מרקטס. "אנשים שלא יכולים לעמוד בתשלומי משכנתאות יכולים דווקא להיות שוכרים טובים".

ואכן, שיעורי התפוסה בדירות להשכרה נשארו יציבים למדי, עם ממוצע של כ-95% בערך, ובערים מסוימות הם אף גדלו. שיעור הבעלות על בתים ירד בהדרגה ברחבי ארה"ב - משיא של 69.2% ב-2004 ל-67.8% בסוף 2007, לפי מירשם האוכלוסין.

מי שרוצה לקנות בתים ממתין כעת שהמחירים יגיעו לרמה נמוכה יותר. אחרים מתקשים להשיג משכנתא לאחר המשבר בשוק הסאבפריים.

כל הגורמים האלה עובדים לטובתם של בעלי דירות. ואולם רק באחרונה החלו מנייתיהן של חברות המפעילות בתי דירות להשכרה וקרנות הריט המושקעות בפרויקטים אלה לשקף את המגמה. קרנות ריט רבות המושקעות בתחום הדירות להשכרה נסחרו לא מכבר קרוב לשפל של שנה.

"משקיעים מתייחסים למגזר הדיור כאל מקשה אחת, ולכן המניות של תחום ההשכרה דישדשו ב-2007", אומר אנדרסון. "משקיעים רבים נלחצו כל כך שהם התייחסו לכל חברות הדיור באותו אופן. עכשיו הם מחפשים דרכים למצוא השקעה טובה בשוק הדיור", הוא מסביר, "ואחת הדרכים היא להשקיע בעסקי ההשכרה, שאינם קשורים באופן הדוק למשבר הנוכחי".

מדדי קרנות ריט המשקיעות בדירות להשכרה הפסידו בממוצע 25% ב-2007 אבל מתחילת 2008 עלו המדדים האלה ב-16% בממוצע. כל קרנות הריט המושקעות במניות של חברות שבעלותן נכסים עלו בממוצע ב-3.2% השנה, בעוד שמדד S&P 500 איבד 9.4% משוויו.



האנדל סנט ג'וסט, אנליסט מגרין סטריט אדווייזורס, חברת מחקר וייעוץ המתמחה בענף הריט, אומר כי יש הזדמנויות טובות בשוק. להערכתו קרנות ריט נסחרות בדיסקאונט של 18% בממוצע על שווי הנכסים הנקי שלהן. "יש כמה קרנות עם ניכיון מאוד אטרקטיבי", הוא אמר.

לעומת זאת רוס סמוטריץ', אנליסט מבר סטרנס, אומר שהמשקיעים צריכים לחכות לפני שהם קונים. "אני חושב שזה מוקדם מדי", הוא אמר. "השיפור בשוק יחול בעוד 18 חודשים".

סמוטריץ' אומר שהוא מאמין שקרנות הריט עומדות בפני מכשולים פוטנציאליים, למרות נתוני היסוד הטובים. "יש חששות גוברים מפני חולשה בשוק העבודה ב-2008", הוא אומר, "זה יפגיע על הביקוש לדירות שכורות".

ואולם לדברי סמוטריץ', הסוגיה החשובה היא התחרות שמציבים בתים חד-משפחתיים ודירות שלא נמכרו, בעיקר בשווקים חלשים כמו דרום פלורידה, פיניקס ולאס וגאס, ואזורים בצפון מזרח ארה"ב. "לבעלי הבתים שם יהיה פחות כוח תמחור".

שגשוג הנדל"ן למגורים הוביל לגל עצום של הפיכת דירות להשכרה לדירות יוקרה למכירה בשנים 2004-2006. בתקופה זו נמכרו 331 אלף דירות ליזמים שהפכו אותן לדירות למכירה, לפי ריל קפיטל אנליטיקס. ואולם מאז הומרו 31,500 מהן בחזרה לדירות המוצעות להשכרה.

אנדרסון מ-BMO מסכים כי "מצב הכלכלה יוצר ענן של אי-ודאות". ואולם הוא אופטימי לגבי קרנות ריט של דירות להשכרה. "אני לא טוען שהמגזר יצא מכל סכנה, אך יש כעת מאזן של חיוב ושלילה - המצב בהחלט אינו עגום לגמרי", הוא אומר.

קרנות ריט (REIT)

קרנות המשקיעות בנדל"ן מסחרי או בדל"ן למגורים שמניב הכנסות משכר דירה. הקרנות מחלקות את רוב הרווח כדיווידנד ומקבלות הטבות מס. חלק מהמשקיעים רואים בהן תחליף לאג"ח

כל הזכויות שמורות, "הארץ" ©

סגור חלון