

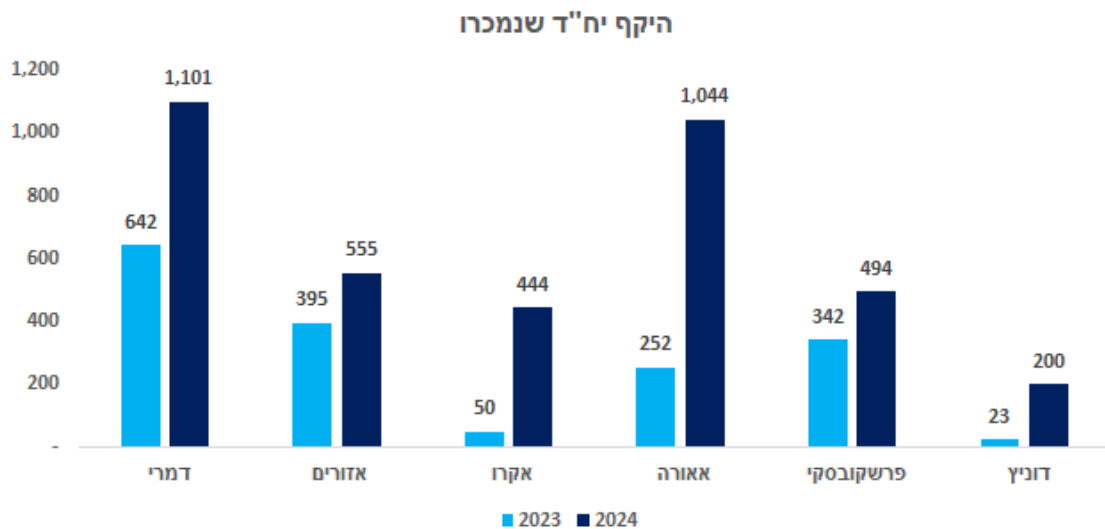
זיו עין אלי, אנליסט נדלן, IBI בית השקעות

נתוני מכירות של חברות הנדל"ן למגורים לשנת 2024

בחודש האחרון מרבית חברות הנדל"ן למגורים פרסמו את נתוני המכירות לשנת 2024. כלל החברות מציגות נתוני מכירות חזקים מאוד עם שיפור של עשרות ומאות אחוזים מול 2023.

דמרי בראש, דוניץ ואקרו מובילות בשיפור מול שנה קודמת

לפי פרסומי החברות, כלל חברות הנדל"ן למגורים הציגו שיפור מרשים בכמות יחידות הדיור שנמכרו במהלך השנה החולפת בהשוואה ל-2023.



*קבוצת חג' לא פרסמה נתוני מכירות לשנת 2024.

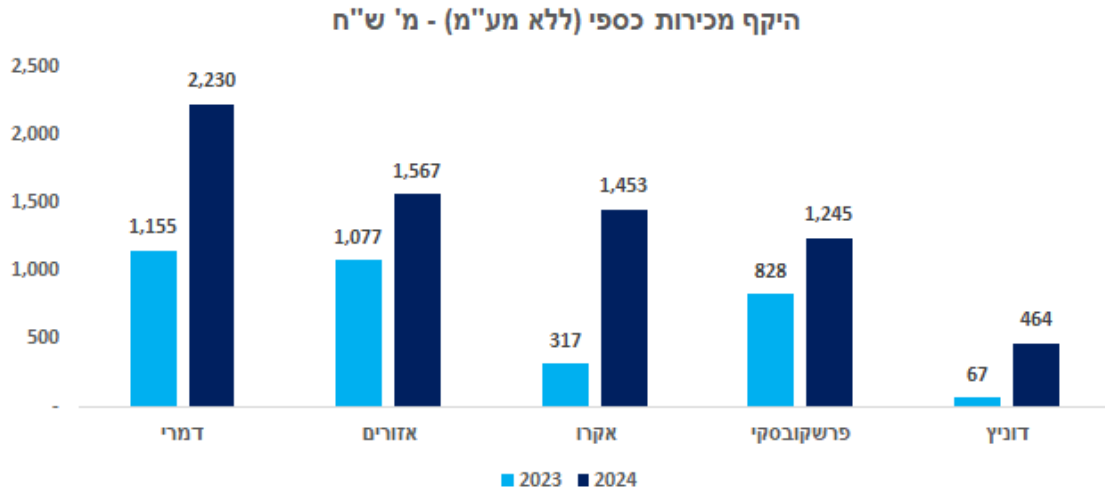
דמרי מובילה את הרשימה עם 1,101 יח"ד שנמכרו ב-2024, שיפור של 71% מול 2023, ואחריה ניצבת אאורה עם 1,044 יח"ד שנמכרו בשנה החולפת, שיפור עצום של 314% מול 2023

בהשוואה שנתית, אקרו ודוניץ מציגות את השיפור הגדול ביותר כאשר החברות מציגות עלייה של כ-790% ושל כ-770% בהיקף המכירות ב-2024 מול 2023, בהתאמה

אומנם קבוצת חג' לא פרסמה את נתוני המכירות לשנה החולפת, אך בתשעת החודשים הראשונים של 2024 מכרה החברה 121 יח"ד מול 22 יח"ד בתשעת החודשים הראשונים של 2023, שיפור של כ-450%. בכל שנת 2023 מכרה קבוצת חג' 35 יח"ד, וקצב המכירות בתשעת החודשים הראשונים של 2024 מראה על שיפור של כ-246% מול 2023.

היקף המכירות הכספי מציג עלייה חזקה מול שנה קודמת

גם בהיקף המכירות כלל החברות מציגות שיפור מרשים מול שנה קודמת.



*קבוצת חג'ג' לא פרסמה נתוני מכירות לשנת 2024. אאורה לא פרסה את היקף המכירות הכספי לשנת 2024.

חלק מהחברות מציגות את היקף המכירות הכספי כולל מע"מ וחלקן ללא מע"מ. לצורך אחידות, ביצענו נטרול של המע"מ אצל החברות שמציגות את היקף המכירות הכספי כולל מע"מ

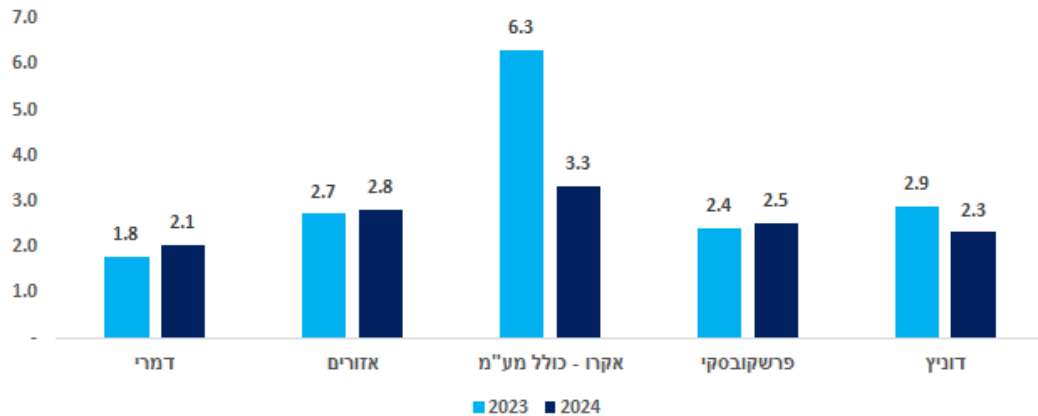
גם כאן, דמרי ניצבת בראש עם מכירות בהיקף כספי של כ- 2.2 מיליארד ש"ח המשקף שיפור של כ- 93% מול 2023. אחריה ניצבת אזורים כאשר היקף המכירות הכספי של החברה עומד על כ- 1.6 מיליארד ש"ח ב- 2024, שיפור של 45% מול 2023.

בהשוואה שנתית, דוניץ מובילה עם שיפור של כ- 600% מול שנה קודמת, כאשר אחריה אקרו עם שיפור של כ- 360% מול שנה קודמת.

מחיר המכירה הממוצע לדירה עלה אצל מרבית החברות

מבין החברות שפרסמו את נתוני המכירות לשנת 2024, חלקן פרסמו את מחיר המכירה הממוצע לדירה בשנה החולפת ואצל חלקן יכולנו לגזור את המחיר המכירה הממוצע לדירה מההיקף הכספי שפורסם.

מחיר מכירה ממוצע ליח"ד (ללא מע"מ) - מ' ש"ח



*קבוצת חג'ג' לא פרסמה נתוני מכירות לשנת 2024. אאורה לא פרסה את היקף המכירות הכספי לשנת 2024.

דמרי, אזורים ואקרו פרסמו את מחיר המכירה הממוצע ליח"ד, בעוד שאצל פרשקובסקי ודוניץ חילקנו את היקף המכירות הכספי בכמות היח"ד שנמכרו במהלך 2024. גם כאן ביצענו נטרול של המע"מ.

אקרו מובילה את הרשימה עם מחיר מכירה ממוצע של כ- 3.3 מ' ש"ח ליח"ד. הירידה החדה במחיר המכירה הממוצע ליח"ד מול 2023 נובעת משינוי בתמהיל הפרויקטים של החברה בין השנים. יש לציין שמחיר המכירה הנ"ל כולל דירות מחיר למשתכן, ובנטרולם, עומד מחיר המכירה הממוצע של החברה על כ- 4.2 מ' ש"ח.

בהשוואה מול 2023, דמרי מראה את השינוי הגבוה ביותר במחיר המכירה הממוצע ליח"ד – 14%.

בשורה התחתונה

חברות הנדל"ן למגורים מסכמות שנה חזקה מאוד מבחינת כמות יחידות הדיור שנמכרו וגם מבחינת ההיקף כספי. כלל החברות בסיקור שפרסמו נתוני מכירות הציגו עלייה של עשרות ומאות אחוזים הן בכמות יחידות הדיור שנמכרו והן בהיקף הכספי הכולל.

מבחינת מחיר מכירה ממוצע ליח"ד – אנו עדים להמשך עלייה אצל מרבית החברות כאשר אומנם אקרו מציגה ירידה חדה מול שנה קודמת במחיר המכירה הממוצע ליח"ד אשר נובעת משינוי בתמהיל הפרויקטים בין השנים.

במבט לשנה הקרובה, אנו סבורים שככל ומבצעי הקבלנים ימשכו, נמשיך לראות נתוני מכירות חזקים של חברות הנדל"ן למגורים, כאשר העלאת המע"מ, יחד עם עלייה במחירי תשומות הבנייה, מחסור בכוח אדם שעדיין קיים בענף הגורמים במקביל לייקור עלויות הבנייה בשילוב התחלות בנייה וגמר בנייה שאינם מספיקים להדביק את קצב הגידול במשקי הבית ימשיכו לדחוף את מחירי הדיור כלפי מעלה.

למרות זאת, יש להתייחס לסיכונים בענף כאשר עול המימון בגין מבצעי הקבלנים בא לידי ביטוי בדוחות החברות ויחד עם הוצאות שיווק ומכירה גבוהות עלולות להשפיע על השורה התחתונה. סיכון נוסף הוא הרגולטור, שנכון להיום אינו מגביל/עוצר את מבצעי הקבלנים, אך במידה ואכן יעשה זאת ובשילוב סביבת ריבית גבוהה שנראה ותישאר ללא שינוי מהותי עד סוף השנה (בנק ישראל צופה הפחתה של 0.25-0.5 נ"ב עד סוף השנה), חברות הנדל"ן למגורים עלולות לעמוד בפני בעיה קשה שתשפיע באופן מהותי על קצב מכירת הדירות ותוצאותיהן.









מניות ישראל

נדל"ן מניב – השוואה רוחבית

מבנה	סלע נדל"ן	ביג מאוחד	רבע נדל"ן	גב ים	ריט 1	אמות	מליסרון בע"מ	עזריאלי	נתונים לפי דוח Q3/2024
פורטפוליו									
38%	52%	35%	8%	76%	51%	49%	30%	31%	משרדים
19%	27%	56%	30%	5%	22%	17%	65%	29%	מסחר
40%	10%	-	5%	19%	15%	29%	-	0%	תעשייה ולוגיסטיקה
3%	11%	9%	57%	-	12%	5%	5%	40%	אחר
1,646,000	356,000	2,314,000	476,000	1,155,000	681,000	1,150,000	898,000	1,426,000	מ"ר
93.4%	95.0%	100% - ישראל 96% ארה"ב - 98% אירופה -	96.0%	95.0%	96.4%	93.2%	96.0%	98.0%	שיעור תפוסה
נתונים									
868	339	1,841	408	552	504	1,056	1,532	2,324	NOI שנתי לפי רבעון אחרון
1%	6.0%	4.5% - ישראל 9.0% - אירופה	14.0%	2.6%	5.9%	3.4%	6.0%	7.0%	שיפור SPNOI שנתי
620	234	1,016	292	412	352	836	1,172	1,748	FFO שנתי לפי רבעון אחרון
71.4%	68.9%	55.2%	71.6%	74.6%	69.8%	79.2%	76.5%	75.2%	NOI כאחוז מה-NOI
מאזני									
8,309	2,367	12,326	3,656	4,474	3,983	9,036	11,178	23,786	הון עצמי ללא מיעוט
43.8%	40.7%	34.1%	33.8%	34.7%	44.8%	43.1%	39.6%	43.0%	יחס הון עצמי למאזן
1,130	40	1,355	1,783	1,296	63	394	1,350	2,472	מזומנים ושוויו מזומנים
7,398	3,334	20,919	4,239	7,621	4,529	9,076	11,339	21,178	חוב פיננסי נטו
46.9%	58.5%	60.4%	49.0%	56.4%	53.2%	50.1%	50.4%	47.1%	חוב ל-CAP נטו
13,962	5,767	25,973	8,001	12,059	8,155	17,163	24,910	47,999	שווי הוגן נדל"ן להשקעה
מרווח									
4.0	3.9	3.2	2.9	3.6	3.9	3.2	3.5	6.8	מחמ החוב
2.4%	2.0%	2.4%	1.8%	1.7%	2.0%	1.8%	2.3%	2.4%	עלות חוב ממוצעת
7.0%	6.9%	7.1%	6.6%	6.8%	6.7%	6.4%	7.0%	7.0%	שיעור היוון ממוצע משוקלל
4.6%	4.9%	4.7%	4.8%	5.1%	4.7%	4.6%	4.7%	4.6%	מרווח
0.97	0.89	1.08	1.09	1.43	0.93	1.07	1.37	1.54	מכפיל הון עצמי רגיל
0.87	0.89	0.99	0.95	1.24	0.93	0.97	1.18	1.38	מכפיל הון עצמי כולל 50% מסים נדחים
7.5%	7.1%	7.1%	6.8%	6.4%	6.8%	6.7%	6.6%	6.4%	תשואת NOI לפי שוק (Implied Cap)
5.1%	5.1%	4.7%	5.0%	4.7%	4.8%	4.9%	4.2%	4.0%	מרווח מול Implied Cap
1.6%	7.5%	7.6%	5.0%	5.4%	7.5%	2.9%	3.1%	3.1%	תשואת דיבידנד
8,072	2,059	13,305	3,920	6,364	3,679	9,666	15,335	36,382	שווי שוק
11.3%	13.7%	9.0%	10.8%	9.3%	10.6%	10.4%	9.2%	6.8%	תשואת FFO נוכחית
11.7%	14.0%	9.9%	11.8%	10.0%	11.7%	10.9%	10.5%	7.0%	תשואת FFO עתידית
8.8	7.3	11.1	9.3	10.8	9.5	9.6	10.9	14.6	מכפיל FFO נוכחי
8.5	7.2	10.1	8.5	10.0	8.5	9.1	9.6	14.3	מכפיל FFO עתידית
0.4%	-3.7%	-0.3%	-4.8%	1.3%	-1.8%	-0.7%	1.1%	-0.3%	תשואה שבועית
-2.6%	-6.2%	9.1%	-7.2%	-4.1%	-6.0%	-2.4%	-3.6%	3.0%	תשואה 30 יום
0.6%	-3.1%	-0.1%	-7.6%	1.2%	-1.6%	-0.7%	-0.5%	-0.3%	תשואה מתחילת השנה

מניות ישראל

נדל"ן למגורים – השוואה רחבת

 דוניץ	 פרשקובסקי	 אורה	 חג'ל	 קבוצת אקרו	 אזורים	 דמרי	
תזרים - אלפי ₪ - 31.12.2023							
308,433	374,894	1,039,871	576,932	897,604	1,470,204	1,355,237	הכנסות שנתיות
42,517	173,610	190,983	214,046	233,953	356,514	505,985	רווח גולמי שנתי
13.8%	46.3%	18.4%	37.1%	26.1%	24.2%	37.3%	% רווח גולמי
15,201	235,664	174,780	374,271	111,793	354,674	409,814	רווח תפעולי שנתי
4.9%	62.9%	16.8%	64.9%	12.5%	24.1%	30.2%	% רווח תפעולי
(3,533)	154,884	118,344	268,843	63,836	176,402	248,630	רווח נקי
1.1%-	41.3%	11.4%	46.6%	7.1%	12.0%	18.3%	% רווח נקי
מאזני - 30.09.2024							
997,030	1,920,427	1,157,730	1,182,642	2,175,725	2,232,877	2,485,164	הון עצמי ללא מיעוט
51.9%	35.5%	25.5%	35.4%	30.8%	29.2%	36.1%	יחס הון עצמי למאזן
59,707	25,226	91,168	85,460	300,310	192,459	265,240	מזומנים ושוי מזומנים
507,201	2,711,785	2,136,437	1,985,339	3,669,354	3,317,840	3,224,326	חוב פיננסי נטו
33.6%	58.5%	64.5%	59.1%	62.8%	59.8%	56.5%	חוב ל- CAP נטו
164,885	1,854,138	1,857,085	1,949,819	983,201	2,062,124	1,336,198	שווי בביניים בהקמה ומלאי דירות למכירה
1,491,957	89,092	882,476	-	2,115,249	1,239,230	2,405,890	שווי מלאי מקרקעין
67,769	3,122,722	383,245	828,932	2,577,457	2,209,967	1,558,255	שווי הוגן נדלן להשקעה ובהקמה
אגרות חוב							
1.4	2.5	2.4	1.5	2.2	2.3	2.8	מח"מ חוב ממוצע
5.6%	5.2%	4.3%	5.7%	5.4%	4.8%	5.1%	עלות חוב שולית ממוצעת
2.54	1.2	5.61	1.25	1.94	2.04	2.97	מכפיל הון עצמי רגיל
2.31	1.11	5.00	1.16	1.79	1.90	2.81	מכפיל הון עצמי כולל מיסים נדחים
2,486	1.9%	0.9%	1,462	0.4%	4,512	7,273	תשואת דיבידנד
	2,275	6,360		3,550			שווי שוק - מ' ₪
-4.5%	-4.3%	-1.6%	-2.5%	-0.6%	2.0%	-4.3%	תשואה שבועית
0.5%	-11.7%	13.2%	5.8%	0.8%	-6.1%	-4.7%	תשואה 30 יום
0.4%	-4.9%	4.0%	7.5%	2.0%	0.8%	-2.7%	תשואה מתחילת השנה

גילוי

לכותב המאמר ולחברת שרותי בורסה והשקעות בישראל- אי.בי.אי בע"מ ("שירותי בורסה") אין רישיון שיווק השקעות והם אינם מבוטחים בביטוח הנדרש מבעל רישיון בהתאם לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, תשנ"ה-1995. בעת פרסום המאמר שירותי בורסה וכותב המאמר אינם בעלי עניין אישי בנושאי. כמו כן, אין במאמר כדי להוות תחליף לשיווק השקעות המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם.

במועד פרסום עבודה זו, שרותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ ו/או תאגידים קשורים לשרותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ. מחזיקים בחשבונות הנוסטרו ובחשבונות המנוהלים על-ידם החזקה מהותית בניירות הערך המוזכרים בסקירה זו ועל כן עשוי להתקיים ניגוד עניינים בקשר עם סקירה זו.

מסמך זה הינו עבודת מחקר שהוכנה על ידי מחלקת המחקר של שרותי בורסה והשקעות בישראל – אי.בי.אי – בע"מ ("החברה") והוא מובא כשרות מקצועי ללקוחות כשירים בלבד, על כן, אין במסמך זה ובכל הכלול בו משום דבר פרסומי. המסמך מבוסס על מידע שדווח לציבור על ידי החברות הנסקרות בו וכן על הערכות ואומדנים, שמטבע הדברים אפשר ויתבררו כחסרים, או בלתי מדויקים או בלתי מעודכנים. מסמך זה הינו חומר מסייע בלבד ואין לראות במידע במסמך זה כעובדתי או כמידע שלם וממצה של כל ההיבטים הכרוכים בניירות הערך ו/או הנכסים הפיננסיים הנזכרים בו ולכן אין לקבל על סמך מסמך זה בלבד החלטות השקעה כלשהן. מסמך זה הינו למטרות אינפורמטיביות בלבד, ואין במסמך זה ובכל הכלול בו משום ייעוץ או הצעה או שידול או הזמנה לרכוש (או למכור) את ניירות הערך ו/או הנכסים הפיננסיים הנזכרים בו, ואין בו משום תחליף לייעוץ המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם. קבוצת אי.בי.אי, עובדיה וחברי הדירקטוריון בתאגידי הקבוצה לא יהיו אחראים לכל נזק, ישיר או עקיף, שיגרם, אם יגרם, לצד כלשהו, כתוצאה מהסתמכות על מסמך זה. תאגידים הנמנים על קבוצת אי.בי.אי ו/או בעלי השליטה בה עשויים להחזיק ולסחור עבור עצמם ו/או עבור לקוחות הקבוצה בניירות הערך ו/או הנכסים הפיננסיים המסוקרים במסמך זה, כולם או חלקם, והם עשויים לפעול הן במגמת קנייה והן במגמת מכירה בכל אחד מניירות הערך ו/או הנכסים הפיננסיים האמורים. קבוצת אי.בי.אי מעניקה מגוון שירותים בתחום ההשקעות, לרבות ייעוץ ו/או הפצה ו/או חיתום הנפקות וכן עשיית שוק, ועל כן עשויה להעניק שירותים אלה או אחרים לחברות הנסקרות או לקבוצת החברות הנסקרות, וכן עשויה לקבל תגמול מהותי בגין שירותים כאמור. מסמך זה הינו רכושה של החברה ואין להעתיק, לשכפל, לצטט, להפיץ או לפרסם בכל אופן מסמך זה או חלקים ממנו ללא רשות מפורשת, מראש ובכתב, של החברה.