

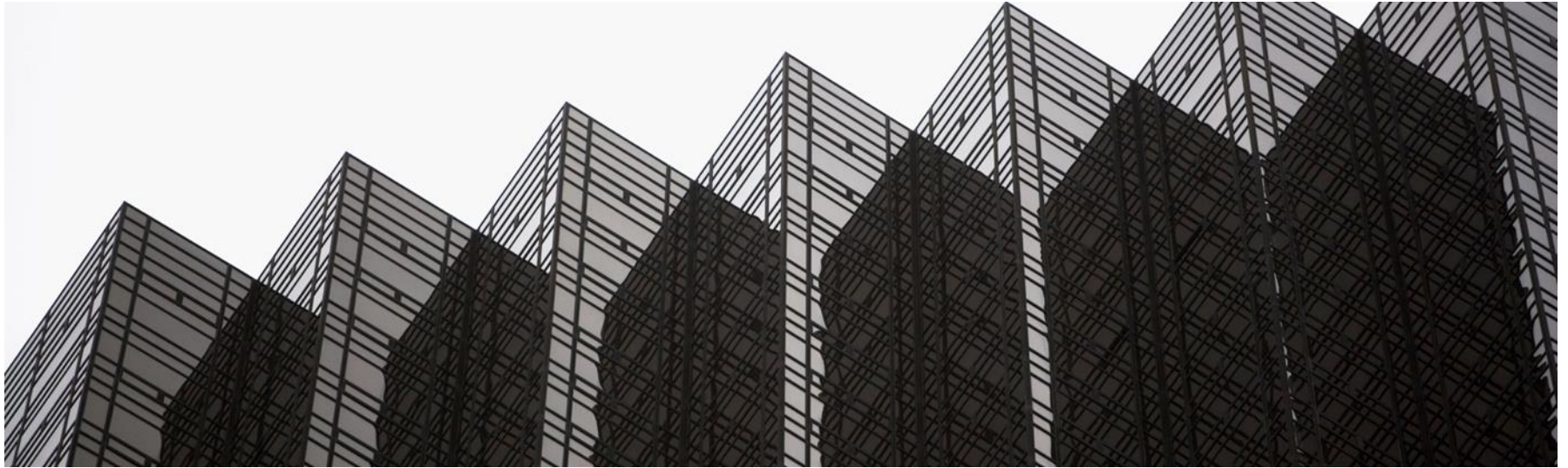
# שיחת ועידה – מבט חוצה סקטורים



**Maalot**

**S&P Global** Ratings

# נדל"ן למגורים



גיל אברהמי

מנהל סקטור ייזום, קבלנות והנדסה  
[gil.avrahami@spglobal.com](mailto:gil.avrahami@spglobal.com)

טל: 03-7539719

**Maalot**

**S&P Global** Ratings

# נדל"ן למגורים - התקררות בשוק הדיור והמחירים לאן?

- יותר מ-113 אלף משקי בית שנרשמו לתוכנית "מחיר למשתכן" הובילו להתקררות של שוק הדיור בשנת 2017 שהשתקפה בירידה משמעותית במספר העסקאות.
- מנגד, בצד ההיצע, נתוני המחצית הראשונה של 2017 מצביעים על ירידה בקצב התחלות הבנייה.
- סביבת הריבית הנמוכה מאפשרת בינתיים לחברות היזמיות המובילות לשמור על מחירי הדירות במלאי ברמתם הנוכחית.
- אנו מעריכים כי באזורי הפריפריה ההתאמה בין רמות הביקוש לבין הגידול המשמעותי בהיצע במסגרת תכנית מחיר למשתכן אינה פרופורציונאלית.

# תקשורת



תמר שטיין

מנהלת סקטור תעשייה, שירותים, דיור מוגן וחברות אחזקה

[tamar.stein@spglobal.com](mailto:tamar.stein@spglobal.com)

טל: 03-7539721

## Maalot

**S&P Global** Ratings

# המשך תחרות ומיתוג החברות הגדולות כקבוצות תקשורת

## סלולר

- שחיקה בהכנסות, ירידה בהכנסות ציוד קצה
- אחוז נטישה גבוה ושיפור מתון ב-ARPU מתחילת 2017 אשר עדיין נמוך מבעבר

## שוק קווי ותשתית

- השפעות הרפורמה הקווית על השחקניות ובעיקר על בזק- הוט טרם נכנסה לתמונה
- שתוף פעולה בין סלקום ופרטנר למיתון הוצאות על השקעות כבדות בפריסת סיבים

## שירותי טלוויזיה

- עיקר התחרות בשנתיים הקרובות
- ריבוי שחקנים בענף
- השקת חבילות צרות מתחרות על ידי הוט ו-yes
- השקעות מסיביות בתוכן ורגולציה שמחייבת השקעה בהפקות מקור

# נדל"ן מניב



הילה פרלמוטר

מנהלת סקטור נדל"ן מניב, תעשייה ומסחר

*Hila.perlemuter@spglobal.com*

טל: 03-7539727

**Maalot**

**S&P Global** Ratings

# תחילת שינוי במאזן הכוחות במגזר מרכזי המסחר; מגזר המשרדים ממשיך להפגין יציבות אך עדיין חשוף לעודפי ההיצע הצפויים בטווח הבינוני

- **מגזר מרכזי המסחר:** תחילת שינוי במאזן הכוחות בין בעלי הנכסים לשוכרים; שיעורי התפוסה גבוהים ויציבים אך ניתן לראות ירידה בפדיונות, גם במרכזים מובילים.
- **מגזר המשרדים:** למרות הצפי לעודף היצע של שטחים בשנים הקרובות – תנופת בנייה ערה ושיעורי השכרה מקדמיים גבוהים.
- יחסי הכיסוי ממשיכים להיות חריגים לטובה עם מרווח מספק מיעד הדירוג – בכל קטגוריות הדירוג.
- במגזר מרכזי המסחר – אנו נותנים משקל למרווח מסוים מיעד הדירוג לקראת היום בו יוצר לחץ משמעותי יותר על דמי השכירות בעקבות התגברות האון ליין.

# קמעונאות מזון



הילה פרלמוטר

מנהלת סקטור נדל"ן מניב, תעשייה ומסחר

*Hila.perlemuter@spglobal.com*

טל: 03-7539727

**Maalot**

**S&P Global** Ratings



# תחרות בכל הגזרות מגבירה את הצורך בהתייעלות תפעולית ובפיתוח מנועי צמיחה חדשים

- **גזרת סניפי העיר:** תחרות קיימת אך מוגדרת; בטווח הבינוני מאזן הכוחות יכול השתנות עם כניסתו של רמי לוי לזירה.
- **גזרת סניפי הדיסקאונט:** התהוות שחקנים גדולים שעברו התרחבות מסיבית בשנתיים האחרונות; קניבליזציה עצמית, תחרות אינטנסיבית ומרווחים מצומצמים.
- הפרמטרים התפעוליים נשחקים (מכירות בחנויות זהות, מכירות למ"ר, שינוי בפדיון) אך למרות זאת מרבית הרשתות מצליחות לשמור על רווחיות יציבה.
- **און ליין:** גידול מתמיד, עדיין לא רווחי, תרומתו בעיקר בשמירת נתח שוק. אנו צופים כי יצריך מהרשתות השקעות הוניות משמעותיות בטווח הבינוני-ארוך.

# נדל"ן אמריקאי



אייל עברון

מנהל סקטור נדל"ן בצפון אמריקה  
[eyal.evron@spglobal.com](mailto:eyal.evron@spglobal.com)

טל: 03-7539723

**Maalot**

**S&P Global** Ratings

# עליית הריבית נותרה הסיכון המרכזי לענף הנדל"ן המניב

## מגמות בענף הנדל"ן המניב בארה"ב

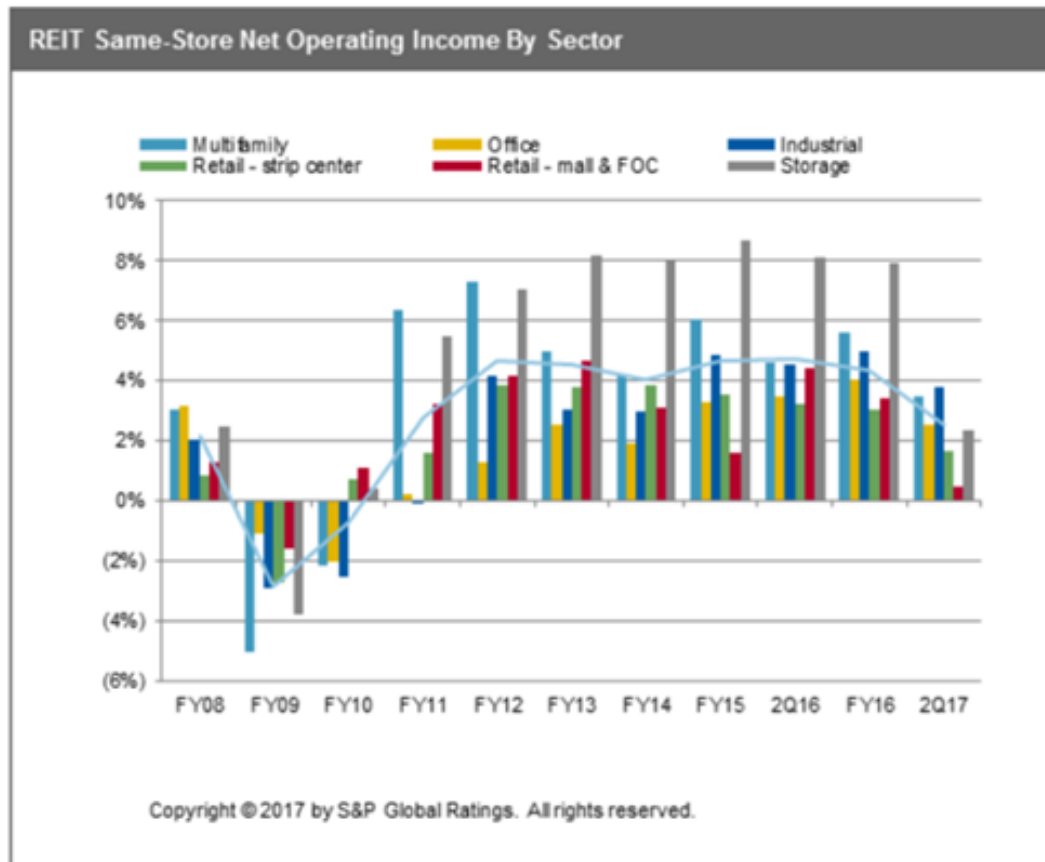
- הצמיחה החיובית בארה"ב תתמוך ביציבות בשיעורי התפוסה בענף הנדל"ן המניב. צפי להאטה בקצב עליית דמי השכירות במרבית הסגמנטים של הנדל"ן, עם רגישות גבוהה יחסית לשוכרים בענף הקמעונאות.
- עליית הריבית, שצפויה להערכתנו להמשיך לעלות ב-2018, נותרה הסיכון המרכזי לענף הנדל"ן המסחרי (משרדים וקמעונאות) ויכולה להפעיל לחץ על שיעור ההיוון ועל הערכות השווי של הנכסים בכל הסגמנטים.

## מגמות בשוק הדיור להשכרה בניו-יורק

- צפי ליציבות בדמי השכירות ובשיעורי התפוסה הגבוהים (96%-98% ברבעים העיקריים) בשנה הקרובה.
- במספר שכונות בעיר מושלמים מספר פרויקטים להשכרה, אשר יצרו לחץ על שכר הדירה באזור, אולם זה אינו המצב ברוב חלקי העיר.

# המשך ביקושים לנדל"ן מניב, אך ברמות נמוכות יותר

התפלגות השינוי ב- NOI מנכסים זהים



בשנת 2017 חלה האטה בשיעור צמיחת ה-NOI מנכסים זהים לכ-3.0%-3.5%, קצב נמוך מעט בהשוואה ל-2015 ו-2016 (כ-4.7% וכ-4.0%, בהתאמה), הנובעת בעיקר מהסגמנטים קמעונאות (קניונים), אחסון וכן גם מסגמנט הדיור.

Maalot

S&P Global Ratings

תודה רבה!



Copyright © 2016 by S&P Global. All rights reserved.

No content (including ratings, credit-related analyses and data, valuations, model, software or other application or output therefrom) or any part thereof (Content) may be modified, reverse engineered, reproduced or distributed in any form by any means, or stored in a database or retrieval system, without the prior written permission of S&P Global or its affiliates (collectively, S&P Global). The Content shall not be used for any unlawful or unauthorized purposes. S&P Global and any third-party providers, as well as their directors, officers, shareholders, employees or agents (collectively S&P Global) do not guarantee the accuracy, completeness, timeliness or availability of the Content. S&P Global are not responsible for any errors or omissions (negligent or otherwise), regardless of the cause, for the results obtained from the use of the Content, or for the security or maintenance of any data input by the user. The Content is provided on an “as is” basis. S&P Global DISCLAIM ANY AND ALL EXPRESS OR IMPLIED WARRANTIES, INCLUDING, BUT NOT LIMITED TO, ANY WARRANTIES OF MERCHANTABILITY OR FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE OR USE, FREEDOM FROM BUGS, SOFTWARE ERRORS OR DEFECTS, THAT THE CONTENT’S FUNCTIONING WILL BE UNINTERRUPTED OR THAT THE CONTENT WILL OPERATE WITH ANY SOFTWARE OR HARDWARE CONFIGURATION. In no event shall S&P Global be liable to any party for any direct, indirect, incidental, exemplary, compensatory, punitive, special or consequential damages, costs, expenses, legal fees, or losses (including, without limitation, lost income or lost profits and opportunity costs or losses caused by negligence) in connection with any use of the Content even if advised of the possibility of such damages.

Credit-related and other analyses, including ratings, and statements in the Content are statements of opinion as of the date they are expressed and not statements of fact. S&P Global’s opinions, analyses and rating acknowledgment decisions (described below) are not recommendations to purchase, hold, or sell any securities or to make any investment decisions, and do not address the suitability of any security. S&P Global assumes no obligation to update the Content following publication in any form or format. The Content should not be relied on and is not a substitute for the skill, judgment and experience of the user, its management, employees, advisors and/or clients when making investment and other business decisions. S&P Global does not act as a fiduciary or an investment advisor except where registered as such. While S&P Global has obtained information from sources it believes to be reliable, S&P Global does not perform an audit and undertakes no duty of due diligence or independent verification of any information it receives.

To the extent that regulatory authorities allow a rating agency to acknowledge in one jurisdiction a rating issued in another jurisdiction for certain regulatory purposes, S&P Global reserves the right to assign, withdraw or suspend such acknowledgement at any time and in its sole discretion. S&P Global disclaim any duty whatsoever arising out of the assignment, withdrawal or suspension of an acknowledgment as well as any liability for any damage alleged to have been suffered on account thereof.

S&P Global keeps certain activities of its business units separate from each other in order to preserve the independence and objectivity of their respective activities. As a result, certain business units of S&P Global may have information that is not available to other S&P Global business units. S&P Global has established policies and procedures to maintain the confidentiality of certain non-public information received in connection with each analytical process.

S&P Global may receive compensation for its ratings and certain analyses, normally from issuers or underwriters of securities or from obligors. S&P Global reserves the right to disseminate its opinions and analyses. S&P Global’s public ratings and analyses are made available on its Web sites, [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com) (free of charge), and [www.ratingsdirect.com](http://www.ratingsdirect.com) and [www.globalcreditportal.com](http://www.globalcreditportal.com) (subscription), and may be distributed through other means, including via S&P Global publications and third-party redistributors. Additional information about our ratings fees is available at [www.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees).

Australia

S&P Global (Australia) Pty. Ltd. holds Australian financial services license number 337565 under the Corporations Act 2001. S&P Global credit ratings and related research are not intended for and must not be distributed to any person in Australia other than a wholesale client (as defined in Chapter 7 of the Corporations Act).

S&P Global, S&P Global, CREDITPRO and RATINGSDIRECT are registered trademarks of S&P Global.

## Maalot

**S&P Global** Ratings