

נדל"ן להשכרה למגורים בניו יורק

נובמבר, 2014

מבט ענפי:

שוק הדירות להשכרה בניו יורק - היצע שאינו מדביק את הביקוש

אנליסט: אייל עברון, 972-3-7539723 eyal.evron@standardandpoors.com
מנהל תחום חברות נדל"ן ותעשיות קלות: עופר עמיר, 972-3-7539715 ofer.amir@standardandpoors.com

תוכן עניינים

נקודות עיקריות

שוק מגוון האמור לספק את צורכיהם של תושבי העיר

מספר הדירות החדשות אינו מדביק את הגידול באוכלוסייה

האם התכניות של רשויות העיר להגדלת היצע הדירות יורידו את שכר הדירה?

מקורות מידע

שוק הדירות להשכרה בניו יורק – היצע שאינו מדביק את הביקוש

נקודות עיקריות

- בשנים האחרונות החלו חברות נדל"ן מניב הפועלות בארה"ב להנפיק אג"ח בישראל. בשנת 2008 הייתה חברת דה לסר גרופ לימיטד (ilA\Stable), הפועלת בתחום המשרדים, הסנונית הראשונה. בשנת 2012 הצטרפו אליה חברות מתחום דיור להשכרה, כדוגמת חברת דה זראסאי גרופ לימיטד (ilAA\Stable), ובשנת 2013 חברת נץ ארה"ב (ח.י.) בע"מ (ilBBB+\Stable). ב-2014 הנפיקו בישראל 2 חברות נדל"ן, הפועלות בארה"ב, אך בתחום הייזום (להבדיל מנדל"ן מניב), כאשר, כאמור, סקירה זו מתייחסת לדיור להשכרה ולא לפעילות של ייזום. בתקופה הקרובה צפויות חברות נוספות להנפיק אג"ח בבורסה בישראל, ביניהן, חברות נדל"ן מניב הפועלות בעיר ניו יורק רבתי, אחד משוקי הנדל"ן המפותחים והמגוונים ביותר בעולם.
- מלאי הדירות בשוק הדיור להשכרה בניו יורק כיום, אינו מספיק להערכתנו, להכיל את הגידול בביקוש, אשר התחזק משמעותית בשלוש השנים האחרונות, בעיקר בברוקלין, בקווינס ובמנהטן. רוב תושבי העיר ניו-יורק, בניגוד לשאר הערים בארה"ב, אינם מחזיקים בתים בבעלותם. על פי ה-Housing and Vacancy Survey (HVS), שוק הדירות להשכרה מהווה למעלה מ-68% ממלאי הדירות בעיר, כמעט פי שניים מחלקן היחסי של הדירות להשכרה בארה"ב כולה. אוכלוסיית העיר (הכוללת את חמשת הרבעים: מנהטן, ברוקלין, ברונקס, קווינס וסטאטן איילנד) מונה כ-8.4 מיליון תושבים ויש בה כ-3.2 מיליון יחידות דיור, מתוכן כ-2.2 מיליון יחידות מושכרות. מלבד השיעור הגבוה של דירות להשכרה, ניו יורק מתאפיינת גם בכך שחלק הארי של הדירות להשכרה הוא תחת השכרה מפקחת ("Rent regulated"), בשונה מרוב הערים בארה"ב.
- היצע הדירות גדל במגוון רחב של דרכים: בנייה חדשה, שיקום של מבנים שהתדרדרו או הוזנחו והמרת מבנים לשימוש למגורים. אף שבשנת 2013 חלה עלייה במספר היתרי הבנייה זו השנה הרביעית ברציפות, מספרם היה עדיין נמוך בכ-16 אלף לעומת 2008, בה נרשם שיא של 36 שנים, כ-34 אלף יחידות דיור.
- בשל ירידה פרמננטית במספר הבניינים הנבנים בניו יורק, אשר החלה עוד לפני המשבר של 2009, חלה מגמת עלייה במספר הממוצע של יחידות דיור בבניינים החדשים. (בנייה צפופה יותר).
- על אף המאמצים של קברניטי העיר להגדיל את היצע הדירות, בדגש על דיור בר השגה, איננו צופים שההיצע ידביק בטווח הנראה לעין את הביקוש הגדל. משום כך, העלייה בשכר הדירה בעיר צפויה להימשך, ושיעורי התפוסה הגבוהים יישמרו.
- עקב העלייה בביקוש ובשכר הדירה, אזורים שונים בעיר שנחשבו לאורך שנים כאזורים בעלי אחוז גבוה של עבריינות ונדלזים, הופכים בהדרגה לאזורים אטרקטיביים יותר. זאת משום שהתושבים הוותיקים מתקשים במימון שכר הדירה המאמיר ונדחקים אט אט אל מחוץ לעיר.
- כתוצאה מהצלחת העיר למשוך אנשים מכל רחבי העולם מחד וההיצע המצומצם יחסית של דירות להשכרה מאידך, שוק הדירות להשכרה בניו יורק שומר על שיעורי תפוסה גבוהים מאוד לאורך השנים. שיעורי התפוסה

ברבעים העיקריים, ברקלין ומנהטן, עמד בתחילת שנת 2014 על מעל 98%, ואילו בקווינס שיעור התפוסה עמד על מעל 96%. שיעורי התפוסה הגבוהים לאורך זמן מחזקים את מגמת העלייה בשכר הדירה, אשר איננה תואמת את העלייה בשכר העבודה הממוצע בעיר. כיום, ובדומה לשנים האחרונות, מהווה שכר הדירה יותר מ-35% מהשכר של שוכרי הדירות, מהשיעורים הגבוהים בארה"ב. אנו מעריכים כי מגמות אלו יימשכו בטווח הבינוני כל עוד היצע הדירות אינו עונה על הביקוש המאמיר.

• אנו רואים מגמות אלו כגורם התומך בהערכת סיכוני האשראי של החברות המדרגות הפועלות בשוק ההשכרה בניו יורק.

שוק מגוון האמור לספק את צורכיהם של תושבי העיר

מלאי הדירות בניו-יורק

רוב תושבי העיר ניו-יורק, בניגוד לשאר הערים בארה"ב, אינם מחזיקים בתים בבעלותם. על פי ה-Housing and Vacancy Survey (HVS), שוק הדירות להשכרה מהווה למעלה מ-68% ממלאי הדירות בעיר, כמעט פי שניים מחלקן היחסי של הדירות להשכרה בארה"ב כולה. אוכלוסיית העיר (הכוללת את חמשת הרבעים: מנהטן, ברוקלין, ברונקס, קווינס וסטאטן איילנד) מונה כ-8.4 מיליון תושבים ויש בה כ-3.2 מיליון יחידות דיור, מתוכן כ-2.2 מיליון יחידות מושכרות. מלבד השיעור הגבוה של דירות להשכרה, ניו יורק מתאפיינת גם בכך שחלק הארי של הדירות להשכרה הוא תחת השכרה מפוקחת ("Rent regulated"), בשונה מרוב הערים בארה"ב.

סוגי הדירות להשכרה

שוק הדיור להשכרה בעיר מתחלק לשלוש קטגוריות עיקריות: השכרה בתנאי שוק, דיור בשכר דירה בפיקוח, ודיור מסובסד. להלן פירוט של כל אחד מהקטגוריות:

- **דיור להשכרה בתנאי שוק ("Non-Regulated")** - דמי שכירות וחוזי שכירות בתנאי שוק, הנקבעים במשא ומתן בין בעל הבית לדייר. הקטגוריה כוללת דירות שמעולם לא הוסדרו ברגולציה, דירות אשר עברו הסרת פיקוח (מדובר בדרך כלל בדירות בבניינים של עד חמש יחידות דיור, אשר לא נכללו בעבר בקטגוריה של השכרה מוסדרת), דירות בשכר דירה הגבוה מ-\$2,500 לחודש וכן דירות בקואופרטיבים ("Co-Ops") ובבתים משותפים ("Condominiums") שמושכרות על ידי בעליהן. דירות בבניינים ששוקמו או נבנו מחדש משנת 1974 ואילך גם הן אינן מושכרות בהשכרה מוסדרת, אלא אם כן הבעלים לקח על עצמו תוכניות הפחתת מס מיוחדות הידועות בשם J-51 ו-a-421.

- **דיור להשכרה בשכר דירה בפיקוח ("Rent controlled" ו-"Rent stabilized")** - בדיור להשכרה בפיקוח, שכר הדירה וחוזי השכירות מוסדרים ומפוקחים על ידי החוק. רוב הדירות מסוג זה, כמיליון דירות נכון להיום, מוגדרות כ-"Rent stabilized", והערכות מדברות על למעלה מ-100,000 יחידות המתפנות בכל שנה. הקטגוריה כוללת בדרך כלל דירות בבניינים של שש דירות או יותר שנבנו לפני שנת 1974 עם שכר דירה נמוך מ-\$2,500 לחודש. אם שכר הדירה החוקי בדירה עולה על \$2,500 לחודש, הדירה יוצאת מהפיקוח הממשלתי. דירות בבניינים ששוקמו או נבנו מחדש נכנסות גם הן לקטגוריה של שכר דירה מפוקח אם בעל הדירה קיבל הפחתת מס. כיום מסווגים את הקטגוריה לשתי תתי קטגוריות עיקריות: יחידות דיור שנבנו לפני שנת 1947 וכאלו שנבנו בשנים 1947-1974.

- **דיור להשכרה מסובסד ("Other regulated")** - בדיור מסובסד, דמי השכירות עשויים להיות משולמים במישרין או בעקיפין על ידי הרשויות במסגרת תכניות ממשלתיות שונות ובתנאים המוסדרים על ידי החוק. הקטגוריה כוללת את דיור "מיטשל-לאמה", דיור ציבורי ודיור "סעיף 8". תכנית מיטשל-לאמה מספקת דיור לבעלי הכנסה המוגדרת בינונית באמצעות דמי שכירות המסובסדים בחלקם באמצעות הקלות מס לבעלים. דיור ציבורי ו"סעיף 8" שמורים למשקי בית עם הכנסה נמוכה. בדיור הציבורי, הדיירים מתגוררים בבניינים המנוהלים על ידי רשות הדיור של עיריית ניו יורק (New York City Housing Authority - NYCHA). "סעיף 8" של HUD (Housing and Urban Development) הוא דיור המסובסד על ידי תכנית פדרלית שבמסגרתה הדיירים מקבלים שוברים לסיוע בשכר הדירה בדיור פרטי. בנוסף, העיר והמדינה מפעילות מספר תכניות סבסוד דיור נוספות בקנה מידה קטן יותר. רשימות ההמתנה השונות לדיור המסובסד בעיר הן ארוכות.

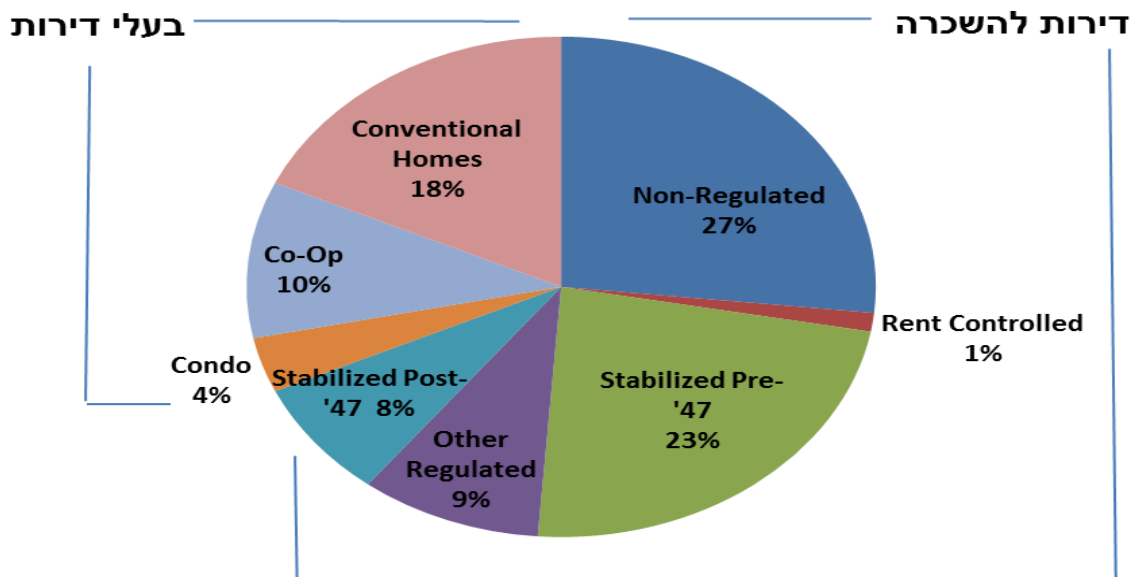
התפלגות הדירות להשכרה

נכון לדוח האחרון של HVS שפורסם בשנת 2011 39% מהדירות להשכרה בעיר היו ללא פיקוח, או "שוק חופשי" ("Free market"), 45% הוגדרו כ-"Rent stabilized", מתוכן רוב הדירות (34%) הן טרום המלחמה (Pre 47) ו-11% לאחר

המלחמה (Post 47), והשאר הוגדרו "Rent controlled" (2%), או כאחד מהסוגים השונים של התכניות המוסדרות לדיור מסובסד (14%).

מתוך 39% מהדירות להשכרה שאינן בפיקוח, רק 4% מוגדרות כדירות Condo או Co-Op. מתוך ה-14% של דירות המוגדרות בתכניות דיור מוסדרות (תכניות ממשלתיות), 2% הן חלק מתכנית מיטשל-לאמה, 3% הן ברובן בתכנית של ה-HUD, וכ-9% הן דיור ציבורי.

מלאי הדירות המאוכלסות בעיר ניו-יורק הינו מוטה דירות להשכרה

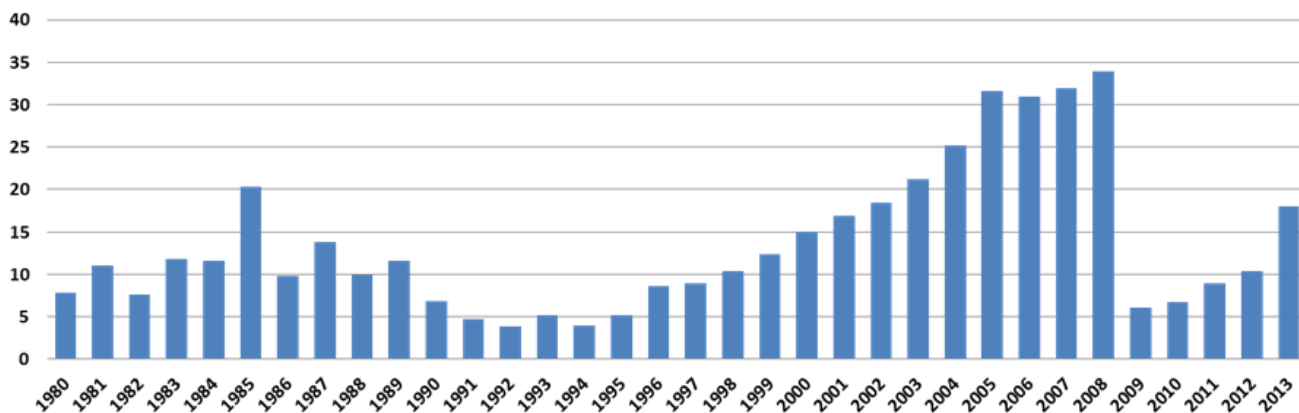


Source: U.S. Bureau of the Census, 2011 New York Housing and Vacancy Survey

היתרי בנייה

היצע הדירות גדל במגוון רחב של דרכים: בנייה חדשה, שיקום של מבנים שהתדרדרו או הוזנחו והמרת מבנים שאינם מיועדים למגורים לשימוש למגורים. בעקבות המשבר הפיננסי, חלה בשנת 2009 ירידה דרמטית בהוצאת היתרי בנייה, מכ-34 אלף יחידות ב-2008 לכ-6,000 יחידות בלבד ב-2009. בשנים שלאחר מכן עלה מספר ההיתרים בהדרגה. בשנת 2013 ניתנו אישורים לבניית כ-18 אלף יחידות דיור חדשות, עלייה של 74% בהשוואה לכ-10,300 יחידות דיור בשנת 2012. אף שבשנת 2013 חלה עלייה במספר היתרי הבנייה שנה רביעית ברציפות, מספרם היה עדיין נמוך בכ-16 אלף לעומת 2008, בה נרשם שיא של 36 שנים, כ-34 אלף יחידות דיור.

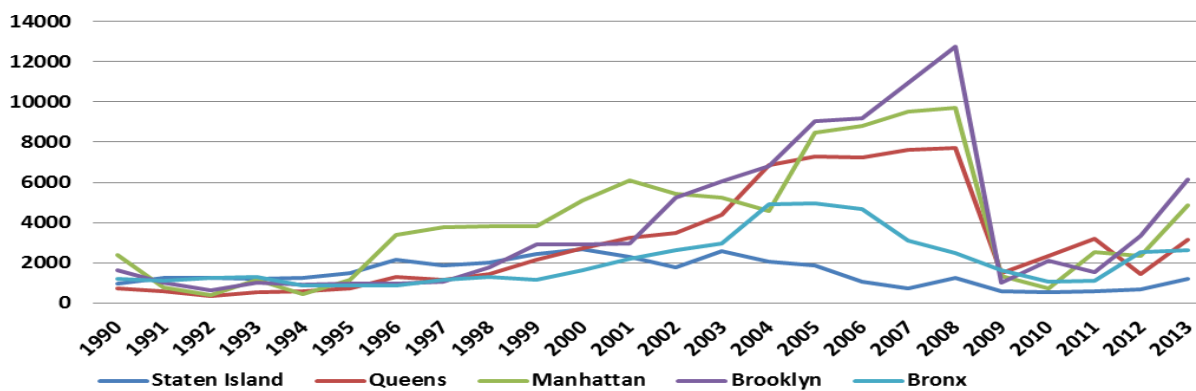
היתרי בנייה שהונפקו ליחידות דיור בעיר ניו יורק באלפים, 2013-1980



Source: U.S. Bureau of the Census, Manufacturing and Construction Division Building Permits Branch

בשנת 2013 מספר ההיתרים יותר מהוכפל לעומת 2012 בכל הרבעים למעט בברונקס. מספר ההיתרים בקווינס עלה בשיעור הגבוה ביותר, 121%, לכ-3.2 אלף יחידות. מספר ההיתרים שהונפקו במנהטן גדל אף הוא באופן משמעותי, עלייה של כ-109%, לכ-4.9 אלף יחידות, ובברוקלין ובסטאטן איילנד עלה מספר ההיתרים ב-83% וב-78%, בהתאמה (ל-6.1 ו-1.2 אלף יחידות, בהתאמה).

היתרי בנייה שהונפקו לפי רובע, 2013-1990

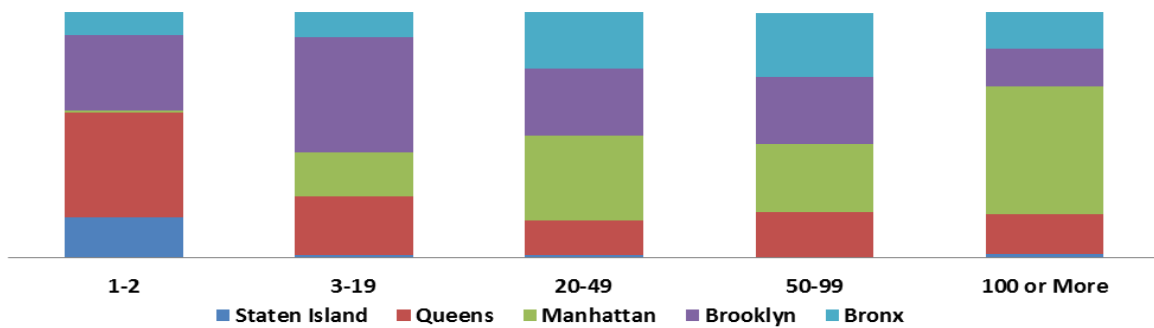


Source: U.S. Bureau of the Census, Manufacturing and Construction Division Building Permits Branch

העלייה במספר ההיתרים נמשכה גם ברבעון הראשון של שנת 2014. מספר ההיתרים שהונפקו בניו יורק עלה מכ-2.55 אלף ברבעון הראשון של 2013 ל-5.1 אלף ברבעון הראשון של שנת 2014, עלייה של כ-99.6%. מספר ההיתרים שהונפקו גדל באופן משמעותי בכל הרבעים, למעט סטאטן איילנד, כאשר העלייה משמעותית ביותר חלה במנהטן ובקווינס – יותר מפי 3 ופי 2.5, בהתאמה. עלייה זאת נתמכת במגמה של גידול במספר יחידות הדיור הממוצעות בכל בניין חדש בארבע השנים האחרונות, מגמה הניכרת בעיקר במנהטן ובברוקלין.

מהנתונים עולה כי כמעט בכל אחת מהקטגוריות של מספר יחידות הדיור בבניין נמצא רובע השולט בקטגוריה. בקווינס מירב הבניינים הינם של 2-1 יחידות דיור, בברוקלין של 3-19 יחידות דיור ואילו במנהטן של יותר מ-100 יחידות דיור בבניין. בברונקס מירב הבניינים נמצאים בקטגוריות הבינוניות (20-99 יחידות דיור לבניין), ואילו בסטאטן איילנד קיימת עדיפות ברורה לבניינים של 2-1 יחידות דיור.

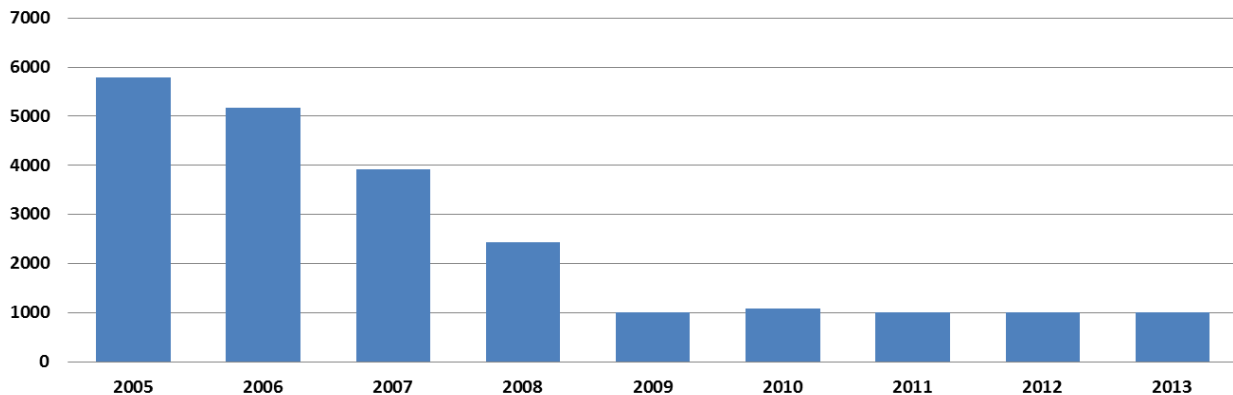
יחידות דיור לבניין ברובעי העיר ניו יורק



Source: U.S. Bureau of the Census, 2011 New York City Housing and Vacancy Survey

בשל ירידה פרמנטית במספר הבניינים הנבנים בניו יורק, אשר החלה עוד לפני המשבר של 2009, חלה מגמת עלייה במספר הממוצע של יחידות דיור בבניינים החדשים.

היתרי בנייה שהונפקו לבניינים בעיר ניו יורק, 2013-2005



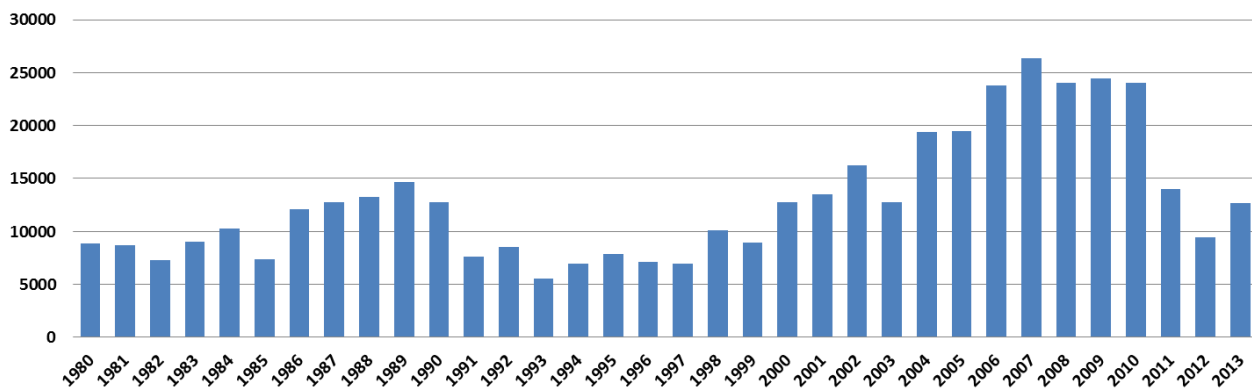
Source: U.S. Bureau of the Census, Manufacturing and Construction Division Building Permits Branch

מספר הדירות החדשות אינו מדביק את הגידול באוכלוסייה

בשנים האחרונות נרשמה תנודתיות חדה במספר היחידות שבנייתן הושלמה. המשבר הפיננסי הגדול הביא לירידה בבנייה למגורים שהגבילה את היצע הדיור החדש, והגביל את שוקי האשראי, שהאטו את היקף ההלוואות הדרושות כדי ליצור בנייה נוספת. כמו כן, הוריקן סנדי גרמה נזקים בבתים רבים במטרופולין ניו יורק. בנוסף, היצע הדיור החדש בעיר ניו יורק מוגבל על ידי עלות הבנייה הגבוהה.

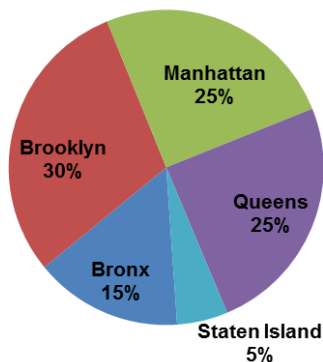
בשנים האחרונות נוספו בכל שנה לעיר בממוצע כ-77 אלף תושבים חדשים (כתוצאה מילודה טבעית והגירה נטו) לעומת כ-15 אלף יחידות דיור חדשות. תחת חישוב ממוצע של כ-2-3 דיירים ליחידת דיור (בהתאם לרובע), אנו מעריכים כי ברבעים ברוקלין, קווינס, מנהטן וברונקס מספר יחידות הדיור שנבנות מספק רק כמחצית מהביקוש. בסטאטן איילנד קיים מצב הפוך של עודף יחידות דיור שבנייתן הושלמה, אך מספר הדירות ברובע זניח יחסית לשאר הרבעים.

יחידות דיור חדשות שבנייתן הושלמה בעיר ניו יורק, 1980-2013



Source: U.S. Bureau of the Census, Manufacturing and Construction Division Building Permits Branch

חלוקת יח"ד לפי רבעים, 2013

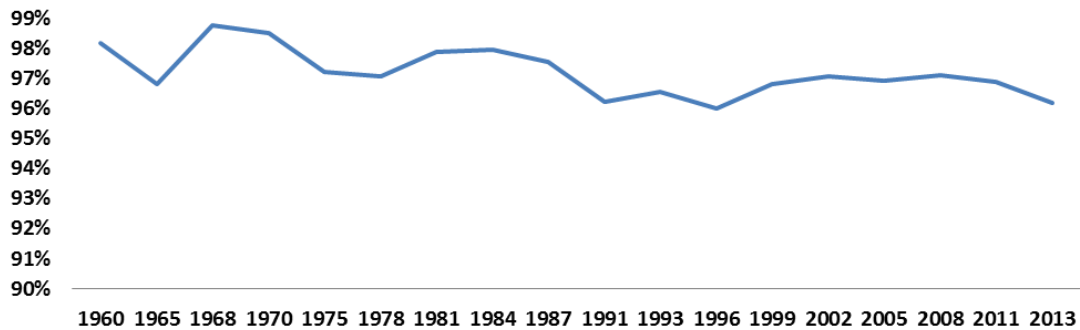


בשכונות רבות בעיר, שווי הקרקע נמצא ברמות שיא, והיזמים מתקשים להתמודד עם העלויות הגבוהות לרכישת קרקעות לבניינים חדשים. ניו יורק היא גם אחד משוקי הבנייה היקרים ביותר בארה"ב. בהתאם לעלייה בעלות הבניינים, היזמים מעלים את שכר הדירה ליחידות הדיור בעיר וכן את המחיר לקניית דירות, אך בראש ובראשונה מקטינים לאורך זמן את מספר היחידות הנבנות.

מיהן התוצאות בפועל ?

כתוצאה מהצלחת העיר למשוך אנשים מכל רחבי העולם מחד וההיצע המצומצם יחסית של דירות להשכרה מאידך, שוק הדירות להשכרה בניו יורק שומר על שיעורי תפוסה גבוהים מאוד לאורך השנים. שיעורי התפוסה ברבעים העיקריים, ברוקלין ומנהטן, עמד בתחילת שנת 2014 על מעל 98%, ואילו בקווינס שיעור התפוסה עמד על מעל 96%. שיעורי התפוסה הגבוהים לאורך זמן מחזקים את מגמת העלייה בשכר הדירה, אשר איננה תואמת את העלייה בשכר העבודה הממוצע בעיר. כיום, ובדומה לשנים האחרונות, מהווה שכר הדירה יותר מ-35% מהשכר של שוכרי הדירות, מהשיעורים הגבוהים בארה"ב. אנו מעריכים כי מגמות אלו יימשכו בטווח הבינוני כל עוד היצע הדירות אינו עונה על הביקוש המאמיר.

שיעור התפוסה של דירות להשכרה בעיר ניו יורק



Source: U.S. Bureau of the Census and New York Housing and Vacancy Survey

האם התכניות של רשויות העיר להגדלת היצע הדירות יורידו את שכר הדירה?

לעיריית ניו יורק מספר תוכניות דיור במימון ציבורי. תכניות אלו הן בחסות מחלקת שימור הדיור ופיתוח בעיר ניו יורק (HPD) והחברה לפיתוח הדיור בניו יורק (HDC). ה-HPD מפעילה מספר תכניות פיתוח של דיור בר השגה לתושבי ניו יורק מעוטי היכולת ובעלי שכר בינוני. ה-HDC מפעילה תכניות כגון תכנית דיור במחיר שוק לבעלי הכנסה נמוכה, המספקת מימון לדירות ששוכרים דיירים עם הכנסה של עד כ-60% מההכנסה החציונית באזור, וכן תכנית להזדמנויות דיור חדשות, אשר מסייעת למימון הדיור לתושבי העיר בעלי הכנסה בינונית.

בשנת 2013 כללו התכניות בחסות ה-HPD וה-HDC כ-15.4 אלף יחידות דיור, מתוך 10.8 אלף יחידות בבניינים לשימור ו-4.6 אלף התחלות בנייה חדשות. הצפי לשנת 2014, על פי ה-HPD וה-HDC, עומד על כ-13 אלף יחידות דיור חדשות ומחודשות. בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2014 הוחל בבנייתן או חידושן של כ-5.3 אלף יחידות דיור, ירידה של כ-22% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

תכניות אלו הן חלק מתכנית רב שנתית שהחלה בשנת 2006, לבנייה ולשימור של 165 אלף יחידות דיור בר השגה בעלות כוללת של 8.5 מיליארד דולר שישרתו כ-500 אלף מתושבי העיר. נכון לסוף שנת 2013, ה-HPD וה-HDC מימנו כבר כ-160 אלף יחידות דיור, כמעט כל ההיקף שתוכנן. בנוסף, קברניטי העיר החליטו לשנות את סדר העדיפות של הבנייה החדשה, וכעת הצפי הוא כי 68% מהיחידות החדשות בשנת 2014 יהיו הוספת יחידות דיור כתוצאה משימור בניינים. 80% מהיחידות המתוכננות יהוו דיור בר השגה לבעלי הכנסה נמוכה, מתוך 72% בהשכרה.

על אף הצלחת התוכנית, הגידול המתמיד של האוכלוסייה בעיר אילץ את ראש העיר ביל דה בלאזיו להודיע בתחילת מאי 2014 על תכנית כוללת חדשה לעשר שנים לבנייה ושימור של 200 אלף יחידות לדיור בר השגה, בהיקף כולל של 41 מיליארד דולר ("Housing New York: A Five-Borough, Ten-Year Plan"). בפרויקט המתוכנן, 60% מיחידות הדיור החדשות יהיו כתוצאה משימור ו-40% יהיו כתוצאה מבנייה חדשה, כאשר רוב הדירות (58%) מיועדות לתושבים בעלי הכנסה נמוכה (כ-42-67 אלף דולר למשפחה בת ארבע נפשות).

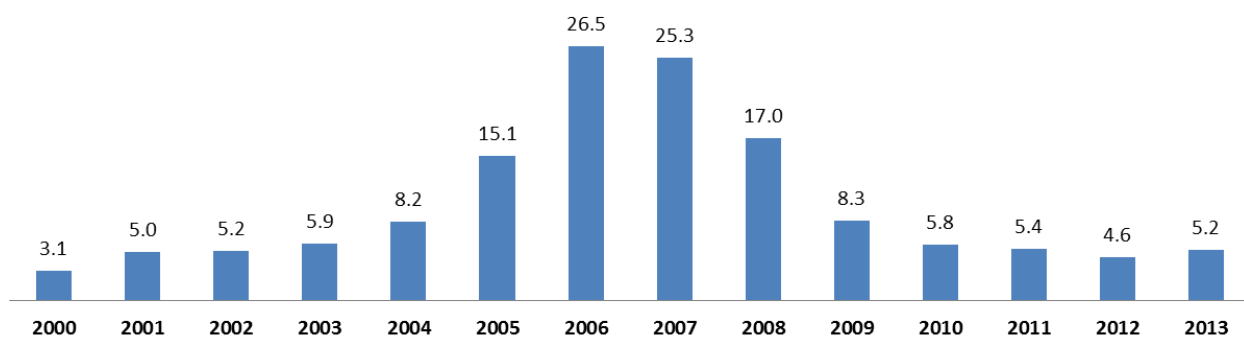
אחת התוכניות ליצירת דיור בר השגה חדש, המקיפה כ-80 אלף יחידות דיור, מתבססת על מגוון רחב של גישות, ביניהן פיתוח של נכסים לא מנוצלים בבעלות העירייה, שינויי ייעוד קרקע (Zoning) שיאפשרו פחות מקומות חנייה וגידול

בצפיפות הדירות. רשויות העיר מקדמות שינוי נוסף לקידום יחידות דיור קטנות יותר, בין השאר דירות סטודיו בגודל סטנדרטי ו"micro-units" אשר נמצאות בבנייה במנהטן.

כחלק מתכנית זו, ראש העיר מתכוון לחדש ולחזק את חוקי ה-"Rent control" ולנסות ולהעביר את הרגולציה של דירות מסוג זה מהמדינה לעיר. בשנת 2015 יחול שינוי ברגולציה והוחלט על עלייה של כ-1% בשכר הדירה בחוזה שכירות לשנה ושל כ-2.75% בחוזה שכירות של שנתיים, לעומת עד כ-3% ועד כ-6%, בהתאמה, לפני שנת 2015. בנוסף מתקיימים כעת דיונים על מנת לעצור את העלייה בשכר הדירה בשנת 2016.

בהמשך לעלייה השנתית בשכר הדירה של דירות המסווגות כ-"Rent controlled", שגוררת מעבר של דירות משוק הדיור המוסדר לדיור בתנאי שוק, מתרחשת מגמה נוספת, של בנייה, שיקום והמרה של בנייני דירות, חלקם מהשוק המפוקח, לבנייני דירות קואופרטיבים ("Co-Ops") ובתים משותפים ("Condominiums"). מהלך זה אמנם מגדיל את מספר יחידות הדיור, אך הוא גם מעלה את שכר הדירה בעיר.

בנייה חדשה, המרה ושיקום של Condos ו-Co-Ops בעיר באלפים, 2000-2013



Source: New York State Attorney General's Office. Real Estate Financing Bureau

להערכתנו, על אף המאמצים של קברניטי העיר להגדיל את היצע הדירות בעיר, בדגש על דירות בר השגה, איננו צופים בשלב זה שהיצע הדירות בעיר ידביק את הביקוש לדירות, שרק גדל עם הזמן ועשוי להמשיך ולהעלות את שכר הדירה תוך שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים. חשוב לציין בנוסף כי אנו שמים לב למגמה נוספת שחלה בעיר, הנובעת בעיקר עקב העלייה בשכר הדירה: אזורים שונים בעיר שנחשבו לאורך שנים כאזורים בעלי אחוז גבוה של עבריינות וונדליזם, נהפכים בהדרגה לאזורים נקיים יותר, עקב העובדה שהתושבים הוותיקים מתקשים לממן את שכר הדירה המאמיר ונדחקים אט אט מחוץ לעיר.

מקורות מידע

U.S. Bureau of the Census

New York Housing and Vacancy Survey

New York State Attorney General's Office

New York City Rent Guidelines Board

New York City department of housing preservation and development

New York City department of planning city of New York

U.S. Department of Housing and Urban Development

New York City Housing Authority

התוכן המופיע באתר Standard & Poor's Maalot ("S&P") ("האתר"), לרבות דירוגי המנפיק; דירוגי ההנפקה; ה-RES; הערכות החוסן הפיננסי; דירוגי ההלוואות וההנפקות הפרטיות; הדירוגים הגלובלים; המאמרים וכן הדירוגים על פי סולם הדירוג הבינלאומי של S&P (ביחד ולחוד, "התוכן") מבוסס על מידע שנתקבל מ-S&P וממקורות אחרים אשר S&P מאמינה כי הינו מהימן. המאמרים המופיעים באתר מבוססים על מאמרים אשר נכתבו ונוסחו ע"י הצוות המקצועי הגלובלי של Standard & Poor's בשפה האנגלית, ועברו שינויים, עריכה, קיצורים והתאמות שונות על מנת להופיע באתר בשפה העברית. S&P אינה מבקרת את המידע שנתקבל ואינה מאמתת את נכונותו או שלמותו, לרבות, אך לא רק, אי דיוקים או חוסרים הנובעים מביצוע שינויים, עריכה, קיצורים, התאמות ו/או מחיקות במאמרים, בין היתר תוך כדי ביצוע פעולות תרגום המאמרים והתאמתם לאתר בשפה העברית כאמור לעיל.

מובהר בזאת כי התוכן אינו משקף סיכונים הקשורים ו/או הנובעים מהפרות, במעשה או במחדל של איזו מן ההתחייבויות שנטלו על עצמם הגופים המדורגים ו/או אי נכונות או אי דיוק באילו מן המצגים שהציגו גופים אלה, או העובדות שבבסיס חוות הדעת שניתנו ל-S&P כתנאי לקבלת התוכן, פעולות או מחדלים שבוצעו במרמה או הונאה או כל פעולה אחרת בניגוד לדין.

התוכן, לרבות, אך לא רק, דוחות הדירוג והערכת החוסן הפיננסי, מהווה אך ורק הבעת דעה סובייקטיבית של S&P נכון למועד פרסומו, ואינו מהווה דבר שבעובדה, או המלצה לרכוש, להחזיק או למכור ניירות ערך כלשהם, או לקבלת החלטה בעניין ביצוע השקעות כלשהן. S&P אינה נוטלת על עצמה כל מחויבות לעדכן את התוכן לאחר פרסומו. אין להסתמך על התוכן בקבלת החלטות בנוגע להשקעות. S&P אינה משמשת כ"מומחה" או יועץ לעניין השקעות ו/או ניירות ערך עבורך.

© כל הזכויות בתוכן שמורות ל-S&P. אין להעתיק, לצלם, להפיץ, לשנות, לבצע הנדסה חוזרת, לאחסן במאגר מידע או מערכת לאחזור מידע, או לעשות כל שימוש מסחרי בתוכן זה, מכולו או מקצתו, ללא קבלת הסכמת S&P מראש ובכתב. אין לעשות בתוכן כל שימוש מעבר לשימוש המפורט במסמך זה, בתנאי השימוש ובמדיניות הפרטיות.