



גליון מס' 39 | חציון ראשון שנת 2017

דו"ח נת"מ

דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה

2	הקדמה
3	סקר משרדים בתל אביב והסביבה
6	סקר משרדים בפריפריה של תל אביב
9	סקר משרדים בחיפה והצפון
12	סקר משרדים בירושלים
15	סקר משרדים בבאר שבע
18	סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה
19	קבוצת נת"מ נכסים

הקדמה

עקרונות הסקר:

דוח נת"מ סוקר בנייני משרדים ומבני תעשייה באזורים שונים בארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ושיעורי אכלוס. בסקר זה אנו מתייחסים ל-3 רמות של בנייני משרדים: Class C, Class B, Class A וזאת לאור הבדלי האיכויות והמחירים ביניהם. כל שטחי המשרדים הנסקרים בסקר זה ניתנים לאכלוס תוך 6 חודשים.

הבניינים הכלולים בסקר עונים על הקריטריונים הבאים:

Class A

- שטח מבונה מעל קומת הקרקע: מ- 10,000 מ"ר ומעלה.
- מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומספר מעליות.
- רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.
- חברת ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין.
- מחירי שכירות מבוקשים למשרדים חדשים במצב מעטפת כוללים גימור סטנדרטי של 1,500 ₪ למ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

Class B

- מבנים בעלי שטח בנוי מעל הקרקע: מ- 5,000 מ"ר ומעלה.
- רמה טובה / סבירה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.
- בניינים אשר נתפסים כפחות טובים מאשר בניינים מסוג Class A, המתאימים לדיריירים המחפשים אלטרנטיבה פחות יקרה.

Class C

- מבנים בעלי שטח בנוי מעל הקרקע: מ- 2,500 מ"ר ומעלה.
- רמה נאותה / בסיסית של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.
- בניינים אשר נתפסים כאופציה זולה יותר מאשר הבניינים המועדפים בסביבת הביקוש.

מגמות כלכליות:

- שוק הנדל"ן העסקי שומר על חוסנו. בחציון האחרון מורגשת עליה בביקושים מצד משתמשי קצה, לביצוע עסקאות שכירות למשרדים, תעשייה ולוגיסטיקה בכל הארץ. כמו כן ישנה עלייה משמעותית לביקושים מצד משקיעים לרכישת עסקאות נדל"ן עסקי מכל הסוגים.
- ענף המשרדים בישראל ממשיך להראות יציבות ברוב האזורים, הן מבחינת רמות האכלוס הגבוהות והן מבחינת שמירה על רמת המחירים המבוקשים. אנו צופים התחלת ירידה במחירים המבוקשים לשטחי משרדים, בחציון הקרוב באזור תל אביב, בעקבות כניסה של היצע חדש. לעומת זאת בפריפריות הרחוקות מתל אביב, באזורים כגון ירושלים, ב"ש וחיפה, קיים צפי לעליית מחירים מתונה בעקבות מחסור בבנייה חדשה.
- בשוק התעשייה והלוגיסטיקה אנו צופים המשך עלייה במחירי השכירות המבוקשים בעקבות עלייה מתונה במחירי הקרקעות המיועדות לבנייה, לצד עלייה בביקושים לשטחי תעשייה ולוגיסטיקה בעקבות התייעלות לוגיסטית של חברות.
- התשוואות על עסקאות נדל"ן מניב ירדו לרמות של 6.5%-7.5% לנכסי משרדים, תעשייה ומסחר. ישנה עלייה בביקושים מצד משקיעים פרטיים המעוניינים להרחיב את תיק ההשקעות שלהם לתחום הנדל"ן העסקי על חשבון השקעה בתחום המגורים.

שטחי משרדים ותעשייה בשווק נת"מ



מתחם קרגל, לוד



שער הכרמל, חיפה



מגדל מידטאון, תל אביב

סקר מגדלי משרדים Class A בתל אביב והסביבה

בסקר זה נבדקו 61 מגדלים מסוג Class A ב-9 אזורים מרכזיים בתל אביב והסביבה המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 1,729,972 מ"ר.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2016 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שיעור אכלוס חציון שני 2016	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
1140	22	118.57	121.19	97.4%	97.29%	159,774	7	בית המשפט
905	21	106	110.14	96.64%	98.66%	398,493	10	ציר מ. בגין
800	18	103.75	109.21	92.44%	94.72%	193,268	5	יגאל אלון
700	18.5	85	100	96.59%	100%	62,687	3	מנשיה
1150	23	121.40	127.16	97.65%	99.28%	104,204	5	סיטי
1060	22	98.5	91.6	92.05%	91%	18,720	2	מרכז תל אביב
650	19.3	80.40	74.69	95.98%	91.21%	244,186	13	רמת החייל
894	20	98	95.2	97.51%	96.21%	303,204	10	בורסה
583	17	73.83	67.12	96.71%	94.37%	245,436	6	בני ברק
875.8	20.1	98.4	99.6	96.31%	95.86%	1,729,972	61	סה"כ / ממוצע
↑ +0.59%	↑ +3.0%	↓ -1.2%		↑ +0.46%		השינוי		

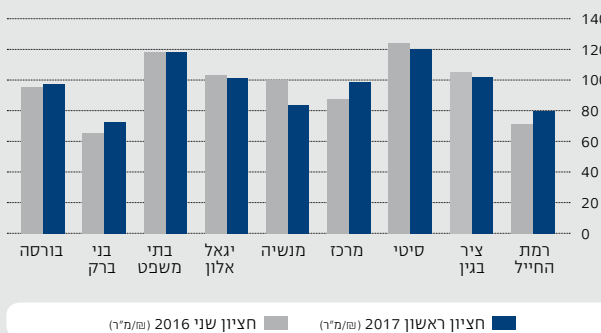
תחזית

- אנו צופים כי בחציון הבא של שנת 2017 שיעורי האכלוס ירדו בשל סיום בנייה של בניינים חדשים שלא נסקרו בסקר זה, כגון: מגדלי אלון, מגדלי הארבעה ומגדל מידטאון. בעקבות כך התחרות תגדל ונתחיל לראות ירידה במחירי השכירות המבוקשים לשטחים בינוניים-קטנים.
- צפי לעליית מחירים מבוקשים של חניות בעקבות מחסור הולך וגדל באזור.

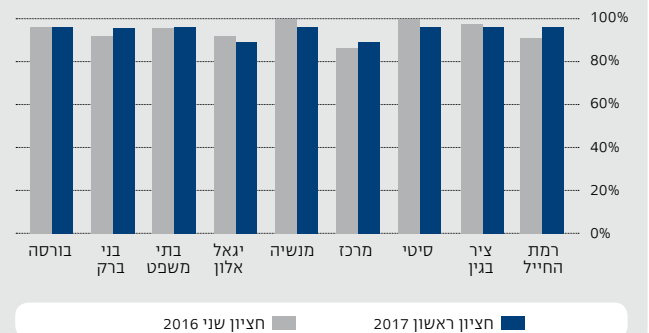
ניתוח הנתונים

- שוק המשרדים מסוג Class A בתל אביב שומר על רמות אכלוס גבוהות של למעלה מ-95% ברוב הבניינים שנסקרו. כמו כן, המחיר הממוצע המבוקש לאזור שומר על חוסנו.
- שיעור האכלוס הממוצע לחציון הראשון של שנת 2017 עומד על 96.31%. ברוב האזורים שנסקרו רמות האכלוס נותרו יציבות ללא תנודות משמעותיות בהשוואה לדוח קודם.
- בהשוואה לחציון השני של שנת 2016, מחירי השכירות המבוקש הממוצע ירד ב-1.2% ועומד על 98.4 ש"מ"ר. אזור הסיטי של תל אביב ואזור בית המשפט ממשיכים להיות האזורים היקרים ביותר עם ממוצע של כ-120 ש"מ"ר, זאת בשל שטחים קטנים פנויים המטים את המחיר כלפי מעלה.
- קיים פער הולך וגדל במחירים המבוקשים בין שטחי משרדים גדולים לשטחי משרדים קטנים.

דמי שכירות מגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס מגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class B בתל אביב והסביבה

בסקר זה נבדקו 50 בנייני משרדים מסוג Class B – 9 אזורים מרכזיים בתל אביב והסביבה המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **623,016 מ"ר**.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2016 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שיעור אכלוס חציון שני 2016	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
950	23	96.5	104.13	96.06%	96.42%	25,400	2	בית המשפט
633	18	72.89	65.12	89.54%	91.95%	92,876	9	ציר מ. בגין
608	18	73	69.92	95.67%	98.18%	107,275	8	יגאל אלון
667	23	61.67	65.88	93.76%	92.80%	39,635	3	מנשיה
833	18	79.3	72.01	87.78%	96.45%	53,210	3	סיטי
840	21	93	81.19	97.69%	98.23%	69,406	5	מרכז תל אביב
567	18	68.1	74.46	91.84%	89.29%	92,455	9	רמת החייל
706	19	70	75.34	95.42%	97.64%	98,166	8	בורסה
500	14	58.83	61	96.69%	94.95%	44,593	3	בני ברק
700.4	19.1	74.8	74.3	93.67%	95.10%	623,016	50	סה"כ / ממוצע
↑ +2.08%	↓ -0.98%	↑ +0.67%		↓ -1.5%		השינוי		

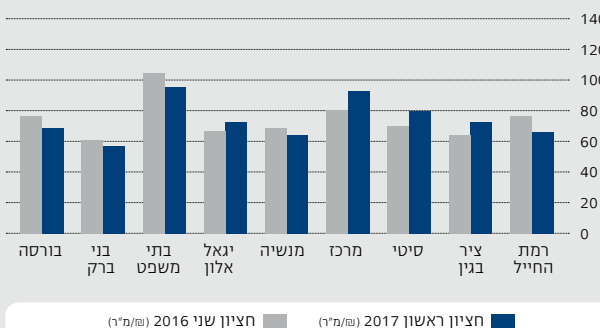
תחזית

- בעקבות היצע הולך וגדל של שטחי משרדים במגדלים חדשים אנו צופים כי בחציון הקרוב נראה התחלה של ירידה במחירים המבוקשים לשטחי משרדים המהווים אלטרנטיבה זולה יותר (Class B).

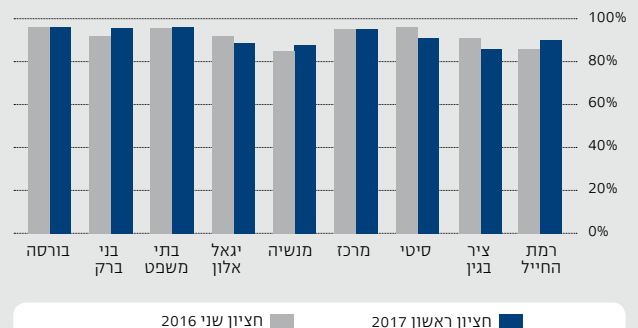
ניתוח הנתונים

- שוק המשרדים מסוג Class B בתל אביב מאופיין ביציבות במחירים המבוקשים לצד ירידות קלות בשיעורי האכלוס.
- המחיר הממוצע המבוקש לאזור זה הינו 74.8 ש"ח למ"ר, המציג עלייה של 0.67% לעומת חציון קודם. אזור בית המשפט מציג את המחיר המבוקש הגבוה מבין כל האזורים, עם מחיר ממוצע מבוקש של 96.5 ש"ח למ"ר.
- שיעורי האכלוס בסקר זה ירדו בממוצע ב-1.5%, אך עם זאת ממשיכים להיות גבוהים עם שיעור אכלוס ממוצע של 93.67%. באזור הסיטי של תל אביב חלה ירידה של 8.98% שהנה הירידה הגבוהה ביותר בשיעורי האכלוס מבין האזורים שנסקרו.

דמי שכירות בנייני משרדים Class B – השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בנייני משרדים Class B – השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class C בתל אביב והסביבה

בסקר זה נבדקו 19 בנייני משרדים מסוג Class C ב- 7 אזורים מרכזיים בתל אביב והסביבה המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **71,241 מ"ר**.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש"ח / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
567	11	57.67	94.16%	10,644	3	רמת החייל
-	7	51.67	91.61%	5,485	3	ציר מ. בגין
560	8	82.5	77.35%	3,600	2	סיטי
700	19	60	99.85%	13,150	2	מרכז תל אביב
575	10	66.67	93.23%	14,362	3	יגאל אלון
450	9	51	87.52%	19,150	3	בני ברק
500	6	51.5	78.25%	4,850	3	בורסה
558	10	60.1	91.11%	71,241	19	סה"כ / ממוצע

* לראשונה בסקר זה אנו מציגים מדגם מייצג עבור משרדים מסוג Class C בתל אביב והסביבה ולכן לא מבוצעת השוואה לחציון קודם.

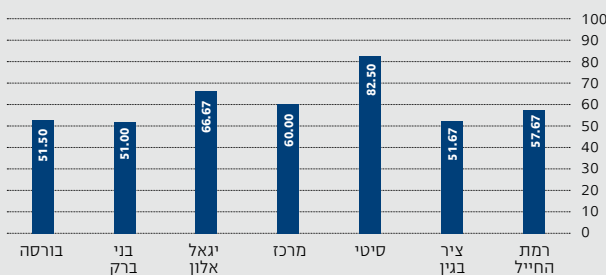
תחזית

- אין צפי לשינויים מהותיים במחירים המבוקשים ובשיעורי האכלוס בחציון הקרוב. במידה ותחול ירידה במחירים המבוקשים ובשיעורי האכלוס של מבנים מסוג Class A ו-B, ההשפעה על סוג בניינים מסוג Class C תורגש רק לאחר מספר חודשים.

ניתוח הנתונים

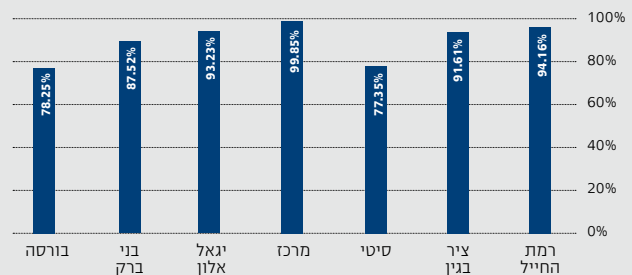
- ניתן לראות שונות גדולה בין האזורים, הן ברמות האכלוס והן במחירים המבוקשים.
- המחיר הממוצע המבוקש למ"ר עומד על 60.1 ש"ח. אזור הסיטי של תל אביב מציג את המחיר הגבוה ביותר לאזור, עם מחיר ממוצע של 82.5 ש"ח למ"ר. לעומת זאת, באזור בני ברק המחיר המבוקש הממוצע למ"ר עומד על 51 ש"ח והוא הנמוך ביותר לאזור.
- שיעור התפוסה הממוצע בסקר זה עומד על 91.11%. אזור מרכז תל אביב מציג תפוסה מלאה, לעומת אזור הסיטי עם שיעור אכלוס של 77.35%, הנמוך מבין כל האזורים.

דמי שכירות בנייני משרדים Class C



חציון ראשון 2017 (ש"ח/מ"ר)

שיעור אכלוס בנייני משרדים Class C



חציון ראשון 2017

סקר מגדלי משרדים Class A בפריפריה של תל אביב

בסקר זה נבדקו 58 מגדלים מסוג Class A ב-8 אזורים מרכזיים עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 895,083 מ"ר.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2016 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שיעור אכלוס חציון שני 2016	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
612	20	92.5	88.35	92.99%	92.88%	193,167	15	הרצליה פיתוח
430	15	66	66.90	94.48%	84.91%	124,000	6	סביב נתב"ג
440	19	70.64	72.92	92.77%	85.23%	204,475	13	פתח תקווה
485	18	72.5	67.78	82.52%	92.97%	111,565	7	רעננה
300	14	55.71	54.10	88.32%	73.63%	93,700	8	נתניה - פולג
390	12	67.4	66.05	93.91%	95.26%	64,000	4	רחובות - נס ציונה
450	16	68.5	66.47	90.62%	84.36%	37,336	2	כפר סבא / הוד השרון
350	15	51.67	60.90	88.09%	81.29%	54,840	3	ראש העין
432.1	16.1	68.11	67.93	90.44%	86.32%	895,083	58	סה"כ / ממוצע
↑ +3.1%	↑ +3.2%	↑ +0.26%		↑ +4.77%		השינוי		

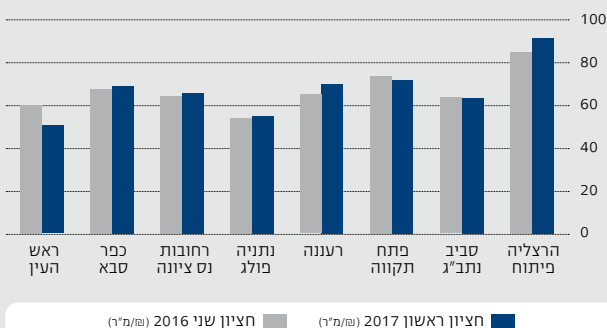
תחזית

- בחציון הבא אנו צופים ירידות קלות בשיעורי האכלוס בעקבות סיום בנייה של מספר פרויקטים חדשים אשר יהיו זמינים להשכרה כבר במהלך החציון הקרוב.

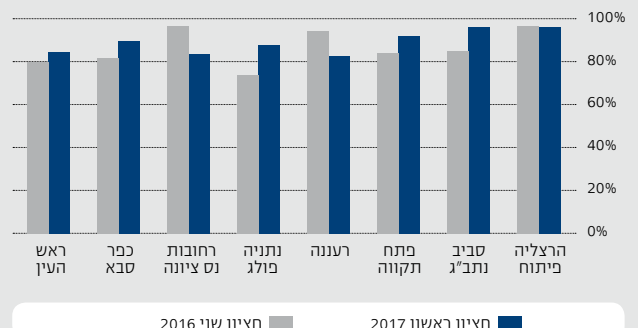
ניתוח הנתונים

- שוק המשרדים מסוג Class A באזור זה ממשיך במגמת התחזקות מבחינת שיעורי אכלוס וברמות המחירים המבוקשים.
- המחירים המבוקשים למ"ר מציגים ממוצע של 68.11 ש"מ למ"ר. מחירי השכירות ברוב אזורי הביקוש עלו. באזור רעננה נסקרה העלייה הגבוהה ביותר, עם עלייה של כ-7% ובהרצליה עליה של 4.6% בהשוואה לחציון קודם. זאת לעומת ראש העין המציגה ירידה של 15% במחירים המבוקשים (ירידה זו במחירים המבוקשים השפיעה על שיעורי האכלוס באזור זה אשר עלו משמעותית).
- שיעורי האכלוס נותרו גבוהים ועומדים על 90.44% בממוצע עם עליה של 4.77% בהשוואה לחציון קודם. באזור נתניה נסקרה העלייה הגבוהה ביותר לעומת ירידה בשיעורי האכלוס באזור רעננה של 10.45%.

דמי שכירות מגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס מגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class B בפריפריה של תל אביב

בסקר זה נבדקו 61 בנייני משרדים מסוג Class B - 8 אזורים מרכזיים עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 622,912 מ"ר.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2016 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שיעור אכלוס חציון שני 2016	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
554	18	78.57	74.97	92.21%	96.66%	128,636	14	הרצליה פיתוח
386	13	58.38	53.24	82.64%	97.71%	77,221	10	סביב נתב"ג
400	12	54.13	55.40	94.83%	89.38%	95,900	8	פתח תקווה
445	17	66.5	67.28	96.87%	95.71%	43,477	6	רעננה
275	9	44.75	51.38	93.03%	91.42%	83,232	4	נתניה - פולג
380	12	62	60.84	97.90%	97.94%	69,192	6	רחובות - נס ציונה
364	16	64.13	60.69	95.91%	93.22%	73,124	8	כפר סבא / הוד השרון
300	14	45.6	46.63	93.70%	93.22%	52,130	5	ראש העין
388	13.8	59.26	58.80	93.05%	94.41%	622,912	61	סה"כ / ממוצע
↑ +2.6%	↑ +0.7%	↑ +0.78%		↓ -1.44%		השינוי		

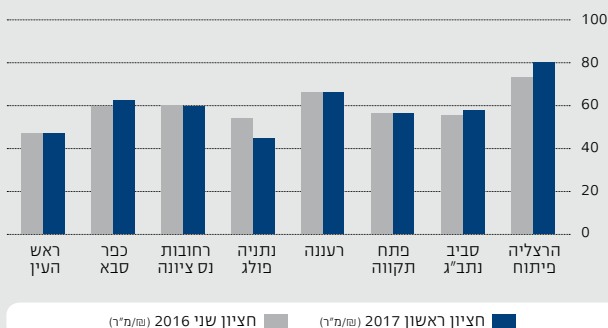
תחזית

- בעקבות כניסה של היצע חדש לאזור זה אנו צופים התחלת השפעה על השוק אשר תתבטא בירידות קלות בשיעורי האכלוס.

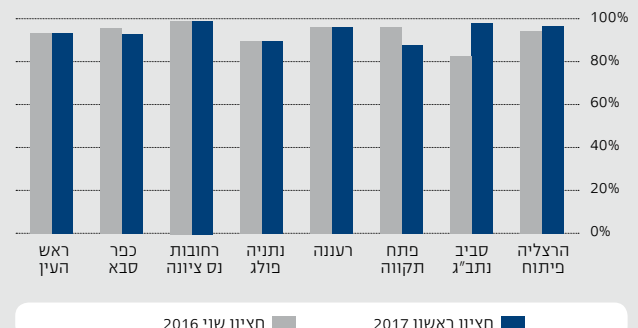
ניתוח הנתונים

- שוק המשרדים מסוג Class B בפריפריה של תל אביב שומר על יציבות, הן מבחינת שיעורי אכלוס והן מבחינת מחירים ממוצעים למ"ר, ללא שינויים מהותיים מדוח קודם.
- המחיר הממוצע המבוקש למ"ר עלה ב-0.78% ועומד על 59.26 ש. אזור הרצליה פיתוח ממשיך להיות האזור היקר ביותר עם ממוצע של 78.57 ש למ"ר (בדומה למחיר המבוקש בסיטי של תל אביב - בשוק משרדים Class B).
- שיעור האכלוס ירד ב-1.44% מחציון קודם, אך עדיין נותר גבוה באופן יחסי, עם שיעור של 93.05%. באזור רחובות נסקר שיעור האכלוס הגבוה ביותר עם 97.9% בממוצע.

דמי שכירות בנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class C בפריפריה של תל אביב

בסקר זה נבדקו 30 בנייני משרדים מסוג Class C – 8 אזורים מרכזיים עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 290,143 מ"ר.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש"ח / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
588	19	66.25	95.79%	64,784	4	הרצליה פיתוח
325	8	44.5	99.51%	30,366	3	סביב נתב"ג
380	9	50	83.99%	31,316	5	פתח תקווה
460	12	61	95.61%	20,204	3	רעננה
295	8	46.8	92.02%	51,103	5	נתניה – פולג
275	9	55	91.66%	16,805	2	רחובות – נס ציונה
360	12	54	86.39%	42,865	5	כפר סבא / הוד השרון
300	11	40.67	97%	32,700	3	ראש העין
300	11	52.28	92.74%	290,143	30	סה"כ / ממוצע

* לראשונה בסקר זה אנו מציגים מדגם מייצג עבור משרדים מסוג Class C בפריפריה של תל אביב ולכן לא מבוצעת השוואה לחציון קודם.

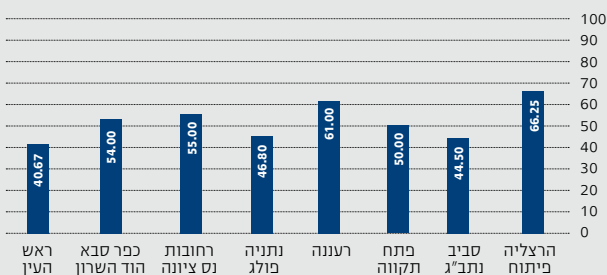
תחזית

- אין צפי לשינוי מהותי באזורי הביקוש החזקים כגון הרצליה ורעננה, אלו ימשיכו לשמור על רמות אכלוס גבוהות ויציבות במחירים המבוקשים.

ניתוח הנתונים

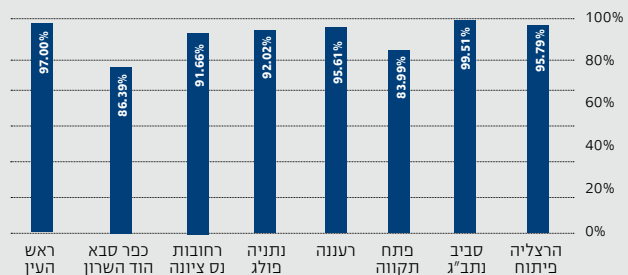
- שוק המשרדים מסוג Class C באזור זה מציג שיעורי אכלוס גבוהים לצד שונות גבוהה בין הערים ברמות המחירים המבוקשים.
- המחיר המבוקש הממוצע למ"ר עומד על 52.28 ש"ח למ"ר. אזור הרצליה פיתוח הינו האזור בו המחירים המבוקשים הגבוהים ביותר מבין הערים, עם מחיר ממוצע של 66.25 ש"ח למ"ר. לעומת זאת בראש העין המחיר הממוצע עומד על 40.67 ש"ח והינו הנמוך ביותר מבין הערים השונות לסוג בניינים אלו.
- שיעור האכלוס הממוצע עומד על 92.74%. אזור פתח תקווה מציג שיעור אכלוס ממוצע של 83.99% אשר הינו הנמוך ביותר מבין הערים השונות.

דמי שכירות בנייני משרדים Class C



חציון ראשון 2017 (ש"ח/מ"ר)

שיעור אכלוס בנייני משרדים Class C



חציון ראשון 2017

סקר מגדלי משרדים Class A בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו 11 מגדלים מסוג Class A ב-3 אזורים מרכזיים באזור חיפה והצפון. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **165,170 מ"ר**.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
350	16	60	90.94%	28,700	2	חיפה
350	13	65	79%	30,000	3	יוקנעם
350	17.8	61.3	97.97%	106,470	6	מת"מ
350	15.6	62.1	93.30%	165,170	11	סה"כ / ממוצע

* לראשונה בדוח נת"מ בוצעה דיפרנציאציה בין סוגי הבניינים השונים באזור הצפון, בעקבות כך לא ניתן לבצע השוואה לחציון קודם.



מגדל ארמון חיפה, בניהול ואחזקה של נת"מ

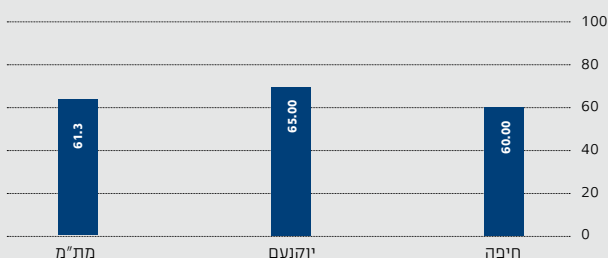
ניתוח הנתונים

- מחיר השכירות הממוצע המבוקש עומד על 62.1 ש"ח למ"ר. אזור יוקנעם נסקר עם המחיר המבוקש הממוצע הגבוה מבין שלושת האזורים, בגובה 65 ש"ח למ"ר. ניתן לראות כי קיים פער משמעותי במחירים המבוקשים לבניינים מסוג זה לעומת בניינים דומים באזור המרכז.
- שוק משרדי Class A באזור הצפון מציג שיעורי אכלוס גבוהים עם שיעור אכלוס ממוצע של 93.3%. שיעור האכלוס הגבוה ביותר הינו באזור מת"מ עם 97.97%, לעומת אזור יוקנעם אשר מציג ממוצע של 79% בלבד (זאת בגלל היצע חדש שנכנס לאזור זה בחציון האחרון).

תחזית

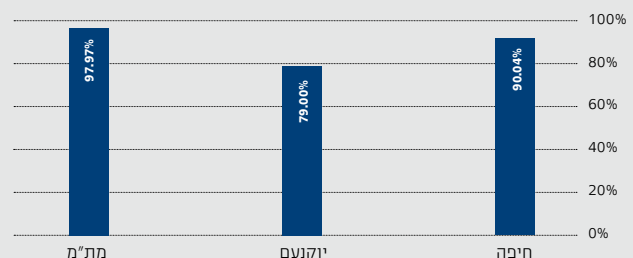
- צפי לשיפור ברמות האכלוס באזור יוקנעם בעקבות עלייה בביקושים מצד חברות המעוניינות לעבור מאזור חיפה והסביבה.
- אזור מת"מ ימשיך לשמור על רמת אכלוס גבוהה, שכן רמת הביקוש לאזור זה גבוהה ויציבה. כמו כן צפויה עליה מתונה במחירים המבוקשים.

דמי שכירות מגדלי משרדים Class A



חציון ראשון 2017 (ש/מ"ר)

שיעור אכלוס מגדלי משרדים Class A



חציון ראשון 2017

סקר בנייני משרדים Class B בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו 18 בנייני משרדים מסוג Class B ב-4 אזורים מרכזיים באזור חיפה והצפון. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 207,442 מ"ר.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
366	16	45	80.30%	48,740	3	חיפה
350	13.5	60	99.16%	41,500	4	יוקנעם
362.5	14	54.5	97.89%	47,352	4	מת"מ
178.6	10.3	56.4	96.77%	69,850	7	נשר צ'ק פוסט
314.275	13.45	54	93.63%	207,442	18	סה"כ / ממוצע

* לראשונה בדוח נת"מ בוצעה דיפרנציאציה בין סוגי הבניינים השונים באזור הצפון, בעקבות כך לא ניתן לבצע השוואה לחציון קודם.

ניתוח הנתונים

- מחיר השכירות המבוקש הממוצע עומד על 54 ש"ח למ"ר. אזור יוקנעם נסקר עם המחיר המבוקש הגבוה מבין שלושת האזורים עם מחיר מבוקש של 60 ש"ח למ"ר. אזור העיר חיפה מציג את המחיר המבוקש הממוצע הנמוך ביותר, 45 ש"ח למ"ר.
- שיעור האכלוס הממוצע הינו 93.63%. רמות האכלוס גבוהות בכל האזורים השונים, למעט אזור העיר חיפה אשר מציג שיעור אכלוס ממוצע של 80.3%. לעומת יוקנעם המציג שיעור אכלוס גבוה במיוחד של 99.16%.

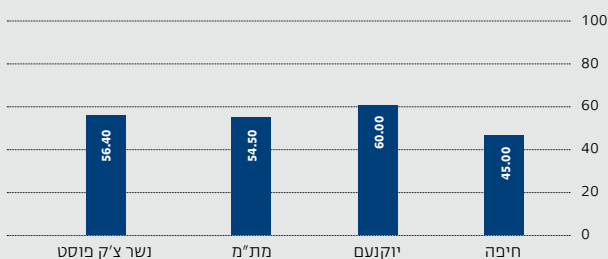
תחזית

- אזור יוקנעם ימשיך להוביל ברמות המחירים ובשיעורי האכלוס בעקבות העדפה הולכת וגוברת מצד חברות לעבור לאזור זה.
- אנו צופים עלייה ברמות האכלוס בעיר חיפה בעקבות עליה בביקושים לאזור העיר התחתית (ניתן לייחס את העלייה בביקושים לשיפור התחבורה הציבורית באזור).



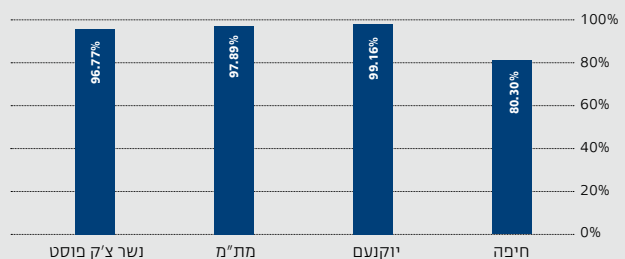
בית ארכה נשר, בשיוק וניהול של נת"מ

דמי שכירות בנייני משרדים Class B



חציון ראשון 2017 (ש"ח/מ"ר)

שיעור אכלוס בנייני משרדים Class B



חציון ראשון 2017

סקר בנייני משרדים Class C בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו 10 בנייני משרדים מסוג Class C ב-4 אזורים מרכזיים באזור חיפה והצפון. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **74,810 מ"ר**.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
350	9	42.5	96.55%	7,250	2	חיפה
300	10	45	97.10%	31,000	3	יוקנעם
275	11	38.5	91.87%	12,300	2	מת"מ
116.7	10	50	95.54%	24,260	3	נשר צ'ק פוסט
260.4	10	44	95.68%	74,810	10	סה"כ / ממוצע

* לראשונה בדוח נת"מ בוצעה דיפרנציאציה בין סוגי הבניינים השונים באזור הצפון, בעקבות כך לא ניתן לבצע השוואה לחציון קודם.



בית הזנק יוקנעם, בשיווק נת"מ

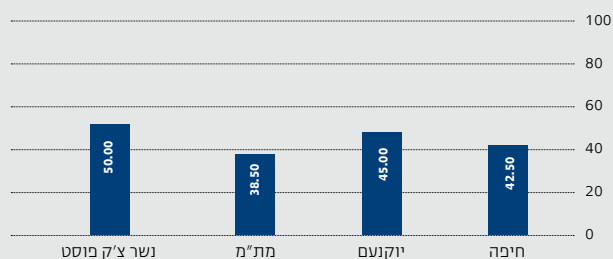
ניתוח הנתונים

- מחיר השכירות המבוקש הממוצע עומד על 44 ש"ח למ"ר. אזור נשר נסקר עם המחיר המבוקש הממוצע הגבוה מבין ארבעת האזורים שבסקר זה, עם מחיר מבוקש של 50 ש"ח למ"ר. אזור טירת הכרמל מציג את המחיר המבוקש הממוצע הנמוך ביותר עם מחיר ממוצע של 38.5 ש"ח למ"ר.
- שיעור האכלוס הממוצע הנו 95.68%. רמות האכלוס גבוהות בכל האזורים השונים. אזור יוקנעם מוביל בשיעורי האכלוס ועומד על 97.1%.

תחזית

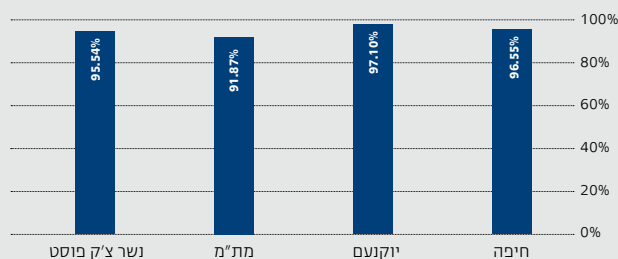
- בעקבות המשך מגמה של מעבר חברות לבניינים החדשים יותר, אנו צופים שרמת האכלוס והמחירים המבוקשים לבניינים הישנים יותר ירדו קלות.

דמי שכירות בנייני משרדים Class C



חציון ראשון 2017 (ש"ח/מ"ר)

שיעור אכלוס בנייני משרדים Class C



חציון ראשון 2017

סקר מגדלי משרדים Class A בירושלים

בסקר זה נבדקו 15 מגדלים מסוג Class A ב-4 אזורים מרכזיים באזור ירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 228,096 מ"ר.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
533	16.2	87.5	98.61%	88,552	6	גבעת שאול
516	16.83	70.8	93.75%	108,044	6	הר חוצבים
575	16.5	95	94.35%	11,500	2	העיר
550	18	85	97.25%	20,000	1	מלחה
543.5	16.9	84.6	95.97%	228,096	15	סה"כ / ממוצע

* לראשונה בדוח נת"מ בוצעה דיפרנציאציה בין סוגי הבניינים השונים באזור ירושלים, בעקבות כך לא ניתן לבצע השוואה לחציון קודם.



בית טויוטה ירושלים, בניהול ואחזקה של נת"מ

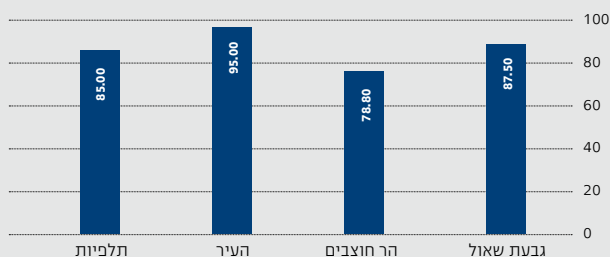
ניתוח הנתונים

- מחיר השכירות המבוקש הממוצע עומד על 84.6 ש"ח למ"ר. מחיר ממוצע זה גבוה מהמחיר הממוצע המבוקש שנסקר בסקר של בניינים מסוג Class A באזור הפריפריה של תל אביב אשר עומד על 68.1 ש"ח למ"ר. מחיר השכירות הממוצע הגבוה ביותר הנו באזור העיר, אשר נובע מהיצע של שטחי משרדים קטנים המוצעים במחירים גבוהים ובשל מיעוט בניינים ברמה גבוהה שנסקרו באזור זה.
- שיעור האכלוס הממוצע הנו 95.97%. רמות האכלוס גבוהות מאוד בכל האזורים השונים.

תחזית

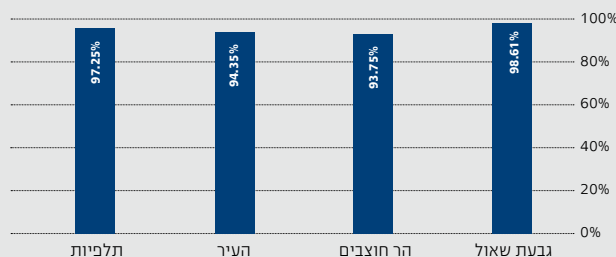
- לאור שיעורי אכלוס גבוהים ומחסור בהתחלות בנייה לשטחי משרדים חדשים, קיים צפי להתחזקות שיעורי האכלוס ורמות המחירים המבוקשים.

דמי שכירות מגדלי משרדים Class A



חציון ראשון 2017 (ש"ח/מ"ר)

שיעור אכלוס מגדלי משרדים Class A



חציון ראשון 2017

סקר בנייני משרדים Class B בירושלים

בסקר זה נבדקו 15 בנייני משרדים מסוג Class B ב-5 אזורים מרכזיים באזור ירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 133,375 מ"ר.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
566	13	78.3	91.90%	31,500	3	גבעת שאול
500	13.3	71.7	99.77%	25,782	3	הר חוצבים
700	17.5	70	96.03%	25,200	2	העיר
500	13	70	93.94%	31,400	4	מלחה
500	14	78.2	83.94%	19,493	3	תלפיות
553.2	14.2	73.7	93.52%	133,375	15	סה"כ / ממוצע

* לראשונה בדוח נת"מ בוצעה דיפרנציאציה בין סוגי הבניינים השונים באזור ירושלים, בעקבות כך לא ניתן לבצע השוואה לחציון קודם.



בית הדרים הר חוצבים, בניהול ואחזקה של נת"מ

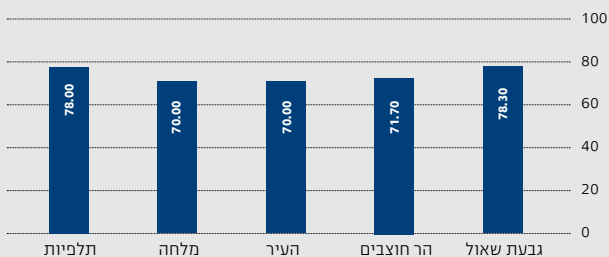
ניתוח הנתונים

- מחיר השכירות המבוקש הממוצע עומד על 73.7 ש"ח למ"ר. אזור גבעת שאול מציג את המחיר הממוצע הגבוה ביותר ועומד על 78.3 ש"ח למ"ר.
- שיעור האכלוס הממוצע לסוג בניינים זה הינו 93.52%. רמות האכלוס גבוהות מאוד ברוב האזורים השונים, למעט אזור תלפיות העומד על שיעור אכלוס ממוצע של 83.94%.

תחזית

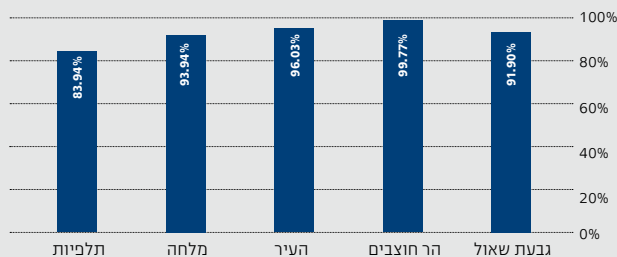
- אזור גבעת שאול, הר חוצבים ואזור המשרדים בכניסה לעיר ימשיכו להיות האזורים המועדפים על חברות ההייטק ונותני השירותים, לכן אנו צופים עליות במחירים המבוקשים ובשיעורי האכלוס באזורים אלו.

דמי שכירות בנייני משרדים Class B



חציון ראשון 2017 (ש"ח/מ"ר)

שיעור אכלוס בנייני משרדים Class B



חציון ראשון 2017

סקר בנייני משרדים Class C בירושלים

בסקר זה נבדקו 11 בנייני משרדים מסוג Class C ב-4 אזורים מרכזיים באזור ירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 144,138 מ"ר.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
450	11.5	66	99.15%	53,000	2	גבעת שאול
450	11	65	100%	10,000	1	הר חוצבים
850	17.5	67.5	99.08%	46,738	2	העיר
475	10.3	60.8	76.65%	34,400	6	תלפיות
556.3	12.6	64.8	93.82%	144,138	11	סה"כ / ממוצע

* לראשונה בדוח נת"מ בוצעה דיפרנציאציה בין סוגי הבניינים השונים באזור ירושלים, בעקבות כך לא ניתן לבצע השוואה לחציון קודם.



בית קואופ ירושלים, בשיווק נת"מ

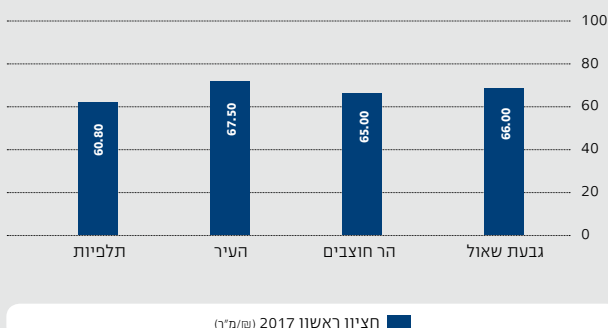
ניתוח הנתונים

- מחיר השכירות הממוצע לבניינים מסוג Class C באזור ירושלים עומד על 64.8 ש"ח למ"ר. אזור מרכז העיר מציג מחיר ממוצע של 67.5 ש"ח למ"ר, הגבוה ביותר מבין האזורים השונים, לעומת אזור תלפיות עם מחיר ממוצע של 60.8 ש"ח למ"ר, הנמוך מבין כל האזורים.
- שיעור האכלוס הממוצע לסוג בניינים זה הנו 93.82%. רמות האכלוס גבוהות מאוד ברוב האזורים השונים, למעט אזור תלפיות העומד על שיעור אכלוס ממוצע של 76.65%.

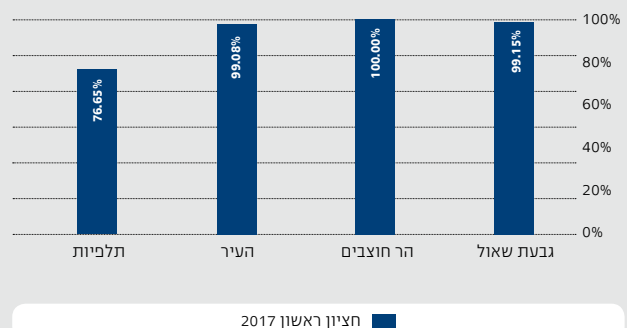
תחזית

- בעקבות מחסור בהיצע חדש, קיים צפי להמשך התחזקות המחירים המבוקשים ובשיעורי האכלוס באזורי הביקוש בירושלים לבניינים מסוג Class C. כמו כן, שטחים אלו יהיו אלטרנטיבה זולה לבנייני משרדים טובים יותר בהם המחירים המבוקשים גבוהים בהרבה.

דמי שכירות בנייני משרדים Class C



שיעור אכלוס בנייני משרדים Class C



סקר מגדלי משרדים Class A בואר שבע והסביבה

בסקר זה נבדקו 4 מגדלים מסוג Class A ב-3 אזורים מרכזיים באזור באר שבע והסביבה. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 65,975 מ"ר.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
0	10	45	99.27%	22,000	1	פארק הייטק עומר
350	15	65	100%	25,975	2	העיר
0	20	70	100%	18,000	1	קריית עתידים
350	15	60	99.76%	65,975	4	סה"כ / ממוצע

* לראשונה בדוח נת"מ בוצעה דיפרנציאציה בין סוגי הבניינים באזור באר שבע והסביבה, בעקבות כך לא ניתן לבצע השוואה לחציון קודם.



גב-ים נגב, פארק תעשיות עתירות ידע בבאר שבע

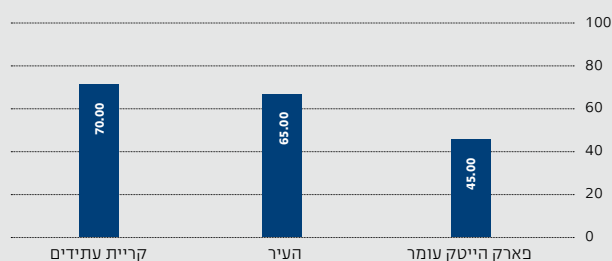
ניתוח הנתונים

- מחיר השכירות הממוצע עומד על 60 ש"ח למ"ר. אזור קריית עתידים מציג מחיר ממוצע של 70 ש"ח למ"ר, הגבוה מבין האזורים בסביבה וזאת לעומת אזור עומר שבו בבניין המבוקש ביותר מחירי השכירות המבוקשים עומדים על 45 ש"ח בלבד.
- סקר זה מציג תפוסה מלאה. שיעור האכלוס לסוג בניינים זה הנו 99.76%.

תחזית

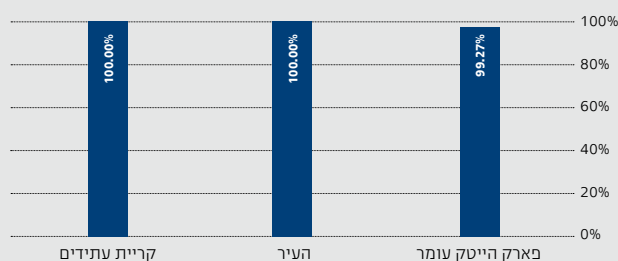
- ניכר מחסור משמעותי בשטחי משרדים איכותיים זמינים. עד שלא תתחיל בנייה חדשה באזור אשר תזרים היצע חדש לשוק, אנו צופים המשך עליית מחירים.
- באזורים בהם אין עלות בגין חניה נתחיל לראות שינוי מגמה בעוד שנתיים-שלוש בנושא זה.

דמי שכירות מגדלי משרדים Class A



חציון ראשון 2017 (ש"ח/מ"ר)

שיעור אכלוס מגדלי משרדים Class A



חציון ראשון 2017

סקר בנייני משרדים Class B בואר שבע והסביבה

בסקר זה נבדקו 6 בנייני משרדים מסוג Class B ב-3 אזורים מרכזיים באזור באר שבע והסביבה. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 62,300 מ"ר.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר ראשון למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
0	10	42.5	100%	11,800	2	פארק הייטק עומר
325	15	60	95.48%	41,000	2	העיר
250	13	40	84.21%	9,500	2	קריית עתידים
192	12.7	47.5	94.62%	62,300	6	סה"כ / ממוצע

* לראשונה בדוח נת"מ בוצעה דיפרנציאציה בין סוגי הבניינים השונים באזור באר שבע והסביבה, בעקבות כך לא ניתן לבצע השוואה לחציון קודם.



בית מטריקס עומר, בשיווק וניהול נת"מ

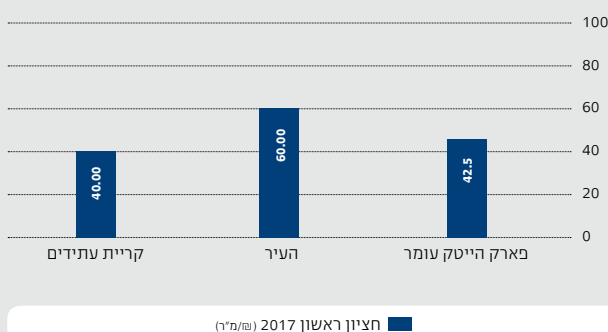
ניתוח הנתונים

- מחיר השכירות הממוצע עומד על 47.5 ש"ח למ"ר. אזור העיר מציג את המחיר הממוצע הגבוה ביותר העומד על 60 ש"ח למ"ר, לעומת אזור קריית עתידים בו המחיר הממוצע עומד על 40 ש"ח למ"ר.
- שיעור האכלוס הממוצע לסוג בניינים זה הנו 94.62%. רמות האכלוס גבוהות מאוד ברוב האזורים השונים, למעט אזור קריית עתידים העומד על שיעור אכלוס ממוצע של 84.21%.

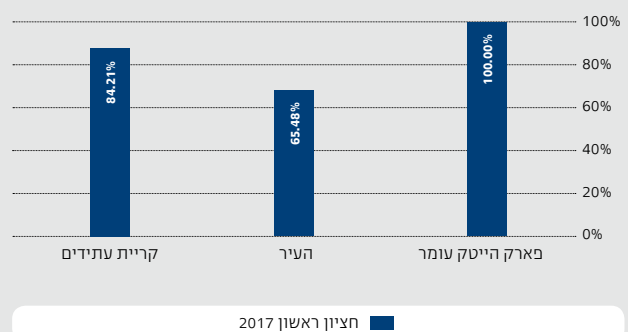
תחזית

- צפי לעלייה במחירי השכירות בעקבות מחסור בשטחי משרדים זמינים.

דמי שכירות בנייני משרדים Class B



שיעור אכלוס בנייני משרדים Class B



סקר בנייני משרדים Class C בנאר שבע והסביבה

בסקר זה נבדקו 3 בנייני משרדים מסוג Class C ב-2 אזורים מרכזיים באזור נאר שבע והסביבה. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **10,004 מ"ר**.

סיכום נתוני המחקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר ראשון למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
175	12.5	52.5	95%	6,004	2	העיר
-	10	35	100%	4,000	1	קריית עתידים
175	11.3	43.8	97%	10,004	3	סה"כ / ממוצע

* לראשונה בדוח נת"מ בוצעה דיפרנציאציה בין סוגי הבניינים השונים באזור נאר שבע והסביבה, בעקבות כך לא ניתן לבצע השוואה לחציון קודם.



עצמאות 52 באר שבע, בניהול נת"מ

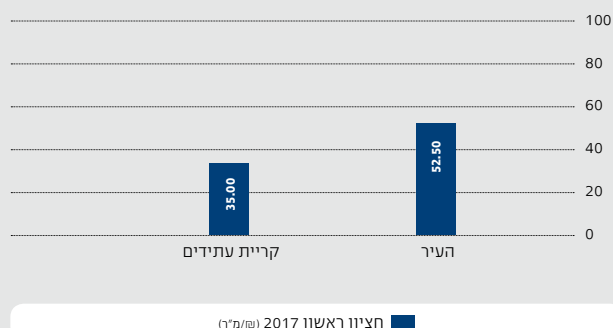
ניתוח הנתונים

- מחיר השכירות המבוקש הממוצע עומד על 43.8 ש"ח למ"ר. קיים פער מהותי בין האזורים השונים. אזור העיר מציג מחיר ממוצע של 52.5 ש"ח למ"ר בעוד המחיר הממוצע באזור קריית עתידים עומד על 35 ש"ח למ"ר.
- שיעור האכלוס הממוצע לסוג בניינים זה הינו 97%.

תחזית

- צפי לעלייה במחירים המבוקשים עבור שכירות ושמירה על שיעורי אכלוס גבוהים.

דמי שכירות בנייני משרדים Class C



שיעור אכלוס בנייני משרדים Class C



סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

דוח נת"מ סוקר מספר אזורי תעשייה באזורים שונים בארץ.

בנייה ייעודית: בנייה חדשה מוזמנת ומותאמת לצרכיו הספציפיים של הלקוח (tailor made). מחירי הבנייה הייעודית משקפים שכ"ד ממוצע וכוללים מבנה בגובה 9-12 מטר, חשמל תלת פאזי, תאורה, ספרינקלרים ופיתוח סביבתי. המחיר הסופי ייקבע בסופו של דבר על פי צרכיו הספציפיים של הלקוח.

בניינים קיימים: בניינים שנבנו חלקם ב-10 השנים האחרונות וחלקם ותיקים יותר, בעלי גובה של 6 מטר ומעלה ובעלי חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה. המחירים מתייחסים לשכירות ממוצעת של קומת הקרקע.

מגרשים: מחירי המגרשים הינם מחירי מכירה ממוצעים מבוקשים. קיים הבדל במחירים הנובע ממוקום המגרש, גודלו וצורת השטח, קרבה ונגישות לצירי תנועה וכו'.

סקר מחירים מבוקשים ממוצעים למ"ר - בניינים לתעשייה/לוגיסטיקה

מרכז	שרון	שפלה	דרום	צפון	
45-50 ₪ למ"ר	45-50 ₪ למ"ר	40-45 ₪ למ"ר	27-32 ₪ למ"ר	30-35 ₪ למ"ר	בנייה ייעודית
40-45 ₪ למ"ר	30-35 ₪ למ"ר	35-42 ₪ למ"ר	22-30 ₪ למ"ר	20-25 ₪ למ"ר	בניינים קיימים

סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה

מרכז	פתח-תקווה - סגולה	3,000,000 - 3,500,000 ₪	אזור השפלה	שוהם	2,250,000 - 2,500,000 ₪
	פתח תקווה - קרית אריה	4,500,000 - 5,000,000 ₪		מודיעין- ישרו	2,250,000 - 2,500,000 ₪
	חולון	4,500,000 - 5,000,000 ₪		מודיעין- ליגד	2,000,000 - 2,200,000 ₪
	ראשל"צ	3,500,000 - 4,000,000 ₪		באר טוביה	1,700,000 ₪
	לוד	3,000,000 - 3,500,000 ₪		יבנה	3,000,000 - 3,500,000 ₪
				אשדוד	2,000,000 - 2,500,000 ₪
				כנות	2,000,000 - 2,500,000 ₪
שרון	עמק חפר	2,200,000 - 2,500,000 ₪	אזור הדרום	קרית גת	1,500,000 ₪
	קיסריה	1,800,000 - 2,000,000 ₪		באר שבע	600,000 - 800,000 ₪
	נתניה	2,500,000 - 3,000,000 ₪		אשקלון	650,000 - 800,000 ₪
	כפר סבא	2,500,000 ₪	אזור ירושלים	מישור אדומים	350,000 - 450,000 ₪
צפון	מפרץ חיפה	1,200,000 - 1,500,000 ₪		בית שמש	1,000,000 - 1,500,000 ₪
	טירת כרמל	1,200,000 - 1,500,000 ₪			
	צ'ק פוסט / נשר	1,500,000 - 1,700,000 ₪			
	מבוא כרמל	1,000,000 - 1,100,000 ₪			

תחזית

- בשנה-שנתיים הקרובות צפויה מגמת עליה במחירי השכירויות לתעשייה ולוגיסטיקה (מחירי המכרזים שנסגרו לאחרונה גבוהים מבעבר, בשילוב עלות בנייה יקרה).
- צפי להתחזקות ביקושים למבני תעשייה ולוגיסטיקה מצד לקוחות גדולים, בעקבות התייעלות לוגיסטית.

ניתוח הנתונים

- באזורים רבים במרכז ובשפלה קיים היצע נמוך של שטחים קטנים-גדולים להשכרה, לצד עלייה בביקושים, דבר אשר הוביל לעליית מחירים באזורים אלו.
- מחירי המגרשים עלו באזורי המרכז והדרום.



קבוצת נת"מ נכסים – כל השירותים בחירה אחת

שרותי קבוצת נת"מ:

ייעוץ: ייצוג משתמשי קצה בקביעת אסטרטגיית נדל"ן ויישומה הכולל ייעוץ כלכלי, איתור נכסים וניהול מערך פרויקט הנדל"ן.

תיווך: תיווך שטחי משרדים והייטק, מבני תעשייה, אולמות, מחסנים, פרויקטים מסחריים ומגרשים בכל רחבי הארץ.

שיווק פרויקטים: שרותי שיווק לרבות מיתוג מבנים, פרסום וניהול קמפיינים, יחסי ציבור ומכירה ישירה.

השקעות: מחלקת ההשקעות מציעה מגוון אופציות להשקעה ברכישת נכסים מניבים או בנכסים לשימוש עצמי.

מחקר: מחלקת המחקר של הקבוצה מוציאה לאור סקרים תקופתיים הזוכים לתפוצה ושימוש על ידי המגזר העסקי בכלל וענף הנדל"ן בפרט. הקבוצה עורכת מחקרים ייעודיים ליזמים, גופים ציבוריים, בנקים ולקוחות חו"ל.

ניהול נכסים: חברתנו מנהלת ומתחזקת מעל 800,000 מ"ר של מבני משרדים, תעשייה, מסחר ומגורי יוקרה בפריסה ארצית

Natam Invest: ארגון וניהול קבוצות משקיעים פרטיים לרכישת נכסי נדל"ן מניבים, ניהול ההשקעה והמכירה של הנכסים.

קבוצת נת"מ מספקת שרותי נדל"ן מקיפים לענף הנדל"ן העסקי.

הקבוצה מובילה את שוק הנדל"ן העסקי בישראל מעל 30 שנה ומספקת ללקוחותיה ערך מוסף ייחודי של ניסיון, ידע ומקצוענות ללא פשרות.

קבוצת נת"מ נכסים נוסדה בשנת 1985, צוות הקבוצה כולל כיום 82 אנשי מקצוע מיומנים בתחום ענף הנדל"ן העסקי, המספקים ללקוחות שירותים מקצועיים ברמה הגבוהה ביותר, ממשרדי ההנהלה הראשית היושבים בתל אביב ומהסניפים בירושלים, חיפה ובאר שבע.

Natam

משרד ראשי

רח' יגאל אלון 53, תל אביב

טלפון: 03-6894242

פקס: 03-6894243

מייל: info@natam.co.il

סניף השרון

שד' אבא אבן 18, הרצליה

סניף חיפה

המסילה 22 א', נשר

סניף ירושלים

כנפי נשרים 13, ירושלים

סניף באר שבע

שדרות רגר 28, באר שבע



קבוצת נת"מ בשיתוף עם עמותת "שותף"
הקימה את קרן "חוליו שוץ" הפועלת למען
שילוב ילדים עם צרכים מיוחדים בקהילה

המחקר נעשה ע"י מחלקת המחקר של קבוצת נת"מ

לידיעתכם: אין להשתמש בכו"ח זה כבסיס להחלטות עסקיות מבלי לקבל ייעוץ מקצועי וספציפי. למרות שהנתונים נבדקו בקפדנות, חברתנו אינה אחראית לנזקים ו/או הפסדים אשר נגרמו מטעויות בתוך הכו"ח. אין להעתיק או לצלם את הכו"ח מבלי לקבל רשות.