



גליון מס' 40 | חציון שני שנת 2017

דו"ח נת"מ

דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה

2	הקדמה
3	סקר משרדים בתל אביב והסביבה
5	סקר משרדים בפריפריה של תל אביב
7	סקר משרדים בחיפה והצפון
9	סקר משרדים בירושלים
11	סקר משרדים בבאר שבע
12	סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה
14	שוק הנדל"ן המניב
15	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. סקר זה מתייחס ל-2 רמות של בנייני משרדים: Class B -1 Class A, זאת 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: 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 2,500 ₪ למ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

Class B

- מבנים בעלי שטח בנוי מעל הקרקע: 5,000 מ"ר ומעלה.
- רמה טובה / סבירה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.
- בניינים ברמה נמוכה יותר מאשר בניינים מסוג Class A המתאימים לדיירים המחפשים אלטרנטיבה פחות יקרה.

מגמות כלכליות:

- בחציון השני של שנת 2017 התווספו לשוק משרדי Class A בתל אביב מאות אלפי מ"ר חדשים. תוספת שטחי המשרדים המאסיבית הורידה את שיעורי האכלוס באזורי המשרדים העיקריים (יגאל אלון, הארבעה ומע"ר צפוני). במחירי השכירות חלה מגמה מעורבת, כאשר במגדלי המשרדים החדשים בבעלות יחידה המחירים שמרו על הממוצע הקיים בשוק, לעומת מגדלי המשרדים המאופיינים בריבוי בעלים, בהם חלה ירידה בממוצע מחירי השכירות, זאת בשל התחרות הגוברת.
- בשוק המשרדים בפריפריה של תל אביב חלו עליות במחירים המבוקשים ובשיעורי האכלוס בעקבות מחסור בהיצע חדש. שוק המשרדים בהרצליה פיתוח ממשיך להוביל כאזור ביקוש גבוה בו המחירים ושיעורי האכלוס גבוהים.
- באזור חיפה, ירושלים ובאר שבע צפויה עליה מתונה במחירי המשרדים בעקבות מחסור בבנייה חדשה.
- בשוק התעשייה והלוגיסטיקה קיימת מגמת עליה בביקושים לשטחי אחסון ומרכזים לוגיסטיים בעקבות גידול במסחר המקוון. מגמה זו צפויה להימשך בשנים הקרובות ולהוביל לעלייה במחירי הקרקעות ודמי השכירות עבור שטחים אלו.
- במחצית השנייה של שנת 2017 שוק הנדל"ן המניב התאפיין בהיצע נמוך של נכסים. בעלי נכסים מניבים אינם נוטים למכור בהיעדר אלטרנטיבות להשקעה ובפרט לאור התשואות הנמוכות של פיקדונות בבנקים ואיגרות חוב. עקב כך, נמשכה המגמה של ירידת התשואות לרמות של 6.5% - 7.5% בהתאם לסוג, איכות ומיקום הנכסים.

שטחי משרדים ותעשייה בשווק נת"מ



קניון מגה אור, אריאל



שער הכרמל, חיפה



מתחם משרדים, געש

סקר מגדלי משרדים Class A בתל אביב והסביבה

בסקר זה נבדקו 64 מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים בתל אביב והסביבה המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 2,164,196 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ה)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש"ח / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
687.50	19.6	80.81	80.4	95.41%	95.98%	244,186	13	רמת החייל
935.45	21.05	105.39	106	86.30%	96.64%	726,293	15	ציר מ. בגין
987.5	21.89	122.40	121.4	98.59%	97.65%	104,204	5	סיטי
1,075	20.5	105	98.5	93.05%	92.05%	29,850	2	מרכז תל אביב
650	21	77.5	85	94.97%	96.59%	45,287	2	מנשיה
941.67	20.17	100.83	103.75	83.73%	92.44%	313,268	6	יגאל אלון
1,294	23.22	115.56	118.57	95.84%	97.4%	134,624	6	בית המשפט
825	17.21	71.75	73.83	97.17%	96.71%	263,280	5	בני ברק
835.5	20.40	92.91	98	96.22%	97.51%	303,204	10	בורסה
914.34	20.56	96.91	98.4	91.13%	96.31%	2,164,196	64	סה"כ / ממוצע
↓ -1.51%				↓ -5.37%		השינוי		

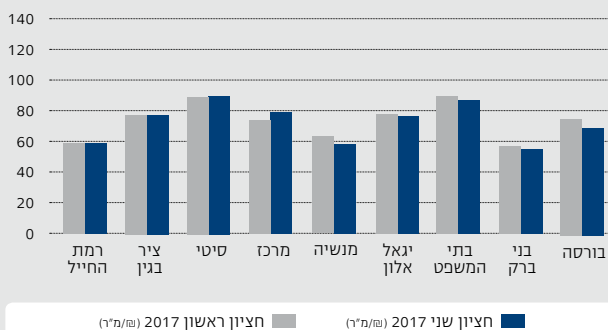
תחזית

- צפי לעלייה הדרגתית בשיעור האכלוס הממוצע בעקבות פתיחת מרכזי פיתוח בתל אביב ע"י חברות הייטק וטכנולוגיה (כגון: אמזון ופייסבוק ששכרו השנה 33,600 מ"ר בעזריאלי שרונה) וכן פתיחת חללי עבודה משותפים בעשרות אלפי מטרים (WEWORK, BE ALL, REGUS, LABS).
- בחציון הקרוב מגמת ירידת המחירים צפויה להימשך, בעיקר במגדלי משרדים המאופיינים בריבוי בעלים, בשוק המשרדים בגדלים קטנים - בינוניים (עד 500 מ"ר), זאת בשל היצע הרב שנכנס לשוק: כ-400,000 מ"ר משרדים בפרויקטים חדשים, ביניהם: מגדלי אלון, מגדל MIDTOWN ומגדלי הארבעה.
- בשנת 2019 צפויה להסתיים בנייתם של מגדלי משרדים, ביניהם: מגדלי רסיטל, WE, פרויקט TOHA בתוצרת הארץ, אשר תגדיל את היצע המשרדים באזור.

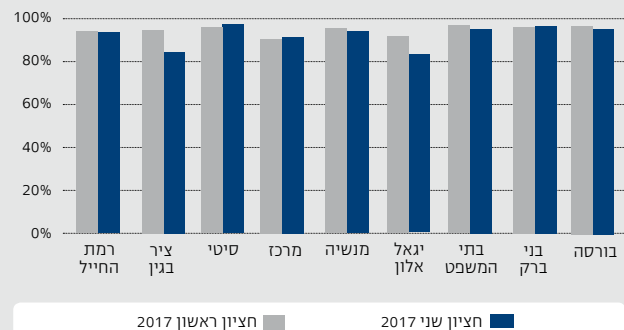
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים מסוג Class A בתל אביב ירד, זאת בשל סיום בנייה של מספר פרויקטים של בנייני משרדים אשר הוסיפו היצע רב של משרדים לשוק זה. אף על פי כן, שיעור האכלוס הממוצע באזור תל אביב עדיין שומר על רמה גבוהה - 91.13%.
- באזורים ציר מנחם בגין ויגאל אלון ישנה ירידה משמעותית בשיעורי האכלוס בעקבות סיום הבנייה של מגדלי אלון, מגדלי הארבעה ומגדל MIDTOWN. ביתר האזורים רמות האכלוס נותרו יציבות ללא תנודות משמעותיות בהשוואה לדו"ח הקודם.
- מחיר השכירות המבוקש הממוצע ממשיך במגמת ירידה מתונה, בדומה לירידה שחלה בחציון הקודם. אזור הסיטי ובית המשפט ממשיכים להיות האזורים עם מחירי השכירות הממוצעים הגבוהים ביותר מבין שאר אזורי המשרדים בתל אביב אשר נסקרו.

דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class B בתל אביב והסביבה

בסקר זה נבדקו 50 בנייני Class B ב-9 אזורים מרכזיים בתל אביב והסביבה המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **615,606 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (מ)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש"ח / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"מ)	בניינים בסקר	אזור
592.31	15.07	68.81	68.1	97.10%	91.84%	92,455	9	רמת החייל
699.08	19.99	72.89	72.89	84.74%	89.54%	107,936	11	ציר מ. בגין
875	19.24	75	79.3	93.50%	87.78%	53,210	3	סיטי
600	22.33	93.33	93	95.81%	97.69%	35,836	3	מרכז תל אביב
682	22.88	58.75	61.67	96.14%	93.76%	57,035	4	מנשיה
575	18.75	70.20	73	91.78%	95.67%	100,975	7	יגאל אלון
1,050	18.67	92.33	96.5	91.71%	96.06%	25,400	2	בית המשפט
500	16	58.33	58.83	94.30%	96.69%	44,593	3	בני ברק
686.67	18.67	69.07	70	92.28%	95.42%	98,166	8	בורסה
694.34	19.07	73.19	74.8	92.39%	93.67%	615,606	50	סה"כ / ממוצע
		↓ -2.15%		↓ -1.36%		השינוי		

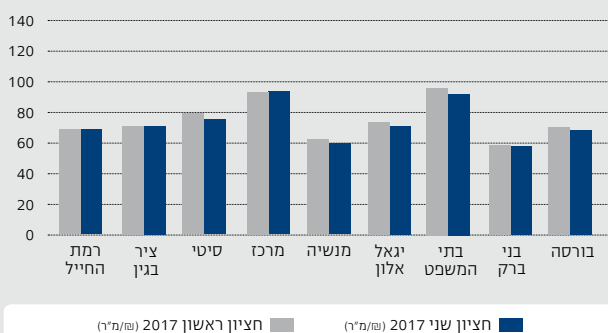
תחזית

- צפי להמשך ירידה מתונה במחירי שכ"ד. בעקבות ההיצע הגבוה במגדלי Class A ומגמת הירידה בשכ"ד, בחלק מהאזורים הפרש במחירי השכירות בין בנייני Class A ו-Class B הצטמצם וחברות רבות השוכרות כיום משרדים בבנייני Class B צפויות לנסות ולשפר את תנאי השכירות שלהן מול בעלי הנכסים.
- בבנייני Class B אשר אינם ממוקמים באזורים אסטרטגיים (קרבה לרכבת, אזורי מסחר וכו') צפויה ירידת מחירים או לחילופין השקעה בתקציבי הגמר וברמת הנכסים על מנת לשמור על שיעור האכלוס.

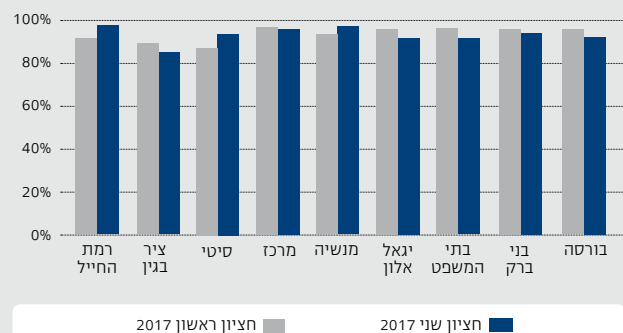
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class B בתל אביב ירד ב-1.36% אך ממשיך להיות גבוה ועומד על 92.39%. אזור רמת החייל, הסיטי ומנשיה מציגים עלייה בשיעורי האכלוס בחציון זה, בהשוואה לשאר האזורים המתאפיינים בירידה בשיעורי האכלוס.
- מחיר השכירות המבוקש הממוצע עומד על 73.19 ש"ח למ"ר. רוב האזורים שנסקרו באזור תל אביב Class B לא חלו שינויים מהותיים במחירי השכירות וקיימת יציבות באזורים אלו. אולם במספר אזורים, כגון יגאל אלון ובית המשפט, חלה ירידה במחירי השכירות, זאת בשל השינויים בהיצע שוק המשרדים באזור.

דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class A בפריפריה של תל אביב

בסקר זה נבדקו 60 מגדלי Class A ב-8 אזורים מרכזיים עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 868,837 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
606.67	20.33	96.53	92.5	94.66%	92.99%	193,167	15	הרצליה פיתוח
363.33	14.33	64.58	66	91.37%	94.48%	124,000	6	סביב נתב"ג
459.09	18.5	70.16	70.64	88.62%	92.77%	204,475	13	פתח תקווה
480	18	75	72.5	98.45%	82.52%	86,819	5	רעננה
314.09	14.64	57.73	55.71	96.27%	88.32%	93,700	11	נתניה - פולג
420	11.6	67	67.4	86.58%	93.91%	74,500	5	רחובות - נס ציונה
525	16.50	73	68.5	95.18%	90.62%	37,336	2	כפר סבא / הוד השרון
350	14.67	48.84	51.67	88.70%	88.09%	54,840	3	ראש העין
439.77	16.07	69.10	68.11	92.27%	90.44%	868,837	60	סה"כ / ממוצע
			↑ +1.45%			השינוי		
				↑ +2.02%				

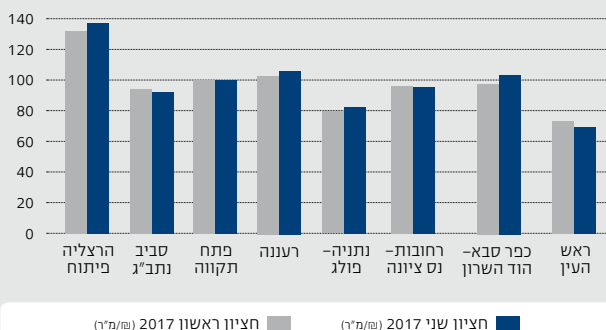
תחזית

- באזור הרצליה ורעננה שיעורי האכלוס צפויים להישאר גבוהים בשנתיים הקרובות, זאת מאחר וכל הבניינים שנבנו לאחרונה ואלו אשר נמצאים בשלבי בנייה בימים אלו נמצאים בתהליכי אכלוס מתקדמים או צפויים להתאכלס בקרוב. חלק מהבניינים הנמצאים בשלבי בנייה נבנים כחלק מקבוצת רכישה ובבניינים אלו מתבצעות בעיקר עסקאות מכירה עבור משתמשי קצה הצפויים לאכלס אותם.
- במהלך שנת 2018 צפויה להסתיים בנייתם של כ-60 אלף מ"ר משרדים באזורי תעשייה בפ"ת. שטחים אלו צפויים להתאכלס על ידי שוכרים אשר כבר כיום יושבים בבנייני משרדים ישנים יותר בעיר אך מעוניינים לשפר תנאיהם. בנוסף, קיימת מגמה מתונה של מעבר חברות לפתח תקווה מאזורי בני ברק, תל אביב, אור יהודה והסביבה מתוך רצון להזיל עלויות שכ"ד. מגמה זו צפויה להמשיך בשנים הקרובות עם השלמת עבודות הרכבת הקלה.

ניתוח הנתונים

- בחציון האחרון התרחשה בשיעורי האכלוס עלייה של 2.02% לעומת חציון קודם, עם ממוצע של 92.27%. אזור השרון מציג עלייה בשיעורי האכלוס בכל הערים שנכללו בסקר, לעומת אזורים אחרים בפריפריה של תל אביב בהם התרחשה ירידה ברמות האכלוס.
- במחירי השכירות קיימת מגמה זהה, עלייה במחירים באזור השרון לעומת ירידה באזורים האחרים בסקר זה, כאשר אזור כפר סבא - הוד השרון הציג את אחוז העלייה הגבוה ביותר במחיר - 6.56% בהשוואה לחציון קודם.

דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class B בפריפריה של תל אביב

בסקר זה נבדקו 63 בנייני Class B - 8 אזורים מרכזיים עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 658,642 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
623.08	18.86	79.87	78.57	97.07%	92.21%	128,636	14	הרצליה פיתוח
417.5	15.1	60.69	58.38	96.02%	82.64%	74,295	9	סביב נתב"ג
435	13.25	53.33	54.13	96.09%	94.83%	95,900	8	פתח תקווה
486.25	17.25	65	66.5	88.10%	96.87%	77,133	8	רעננה
275	9.50	50.91	44.75	93.39%	93.03%	83,232	4	נתניה - פולג
375	12.33	60.64	62	94.51%	97.9%	69,192	6	רחובות - נס ציונה
361.25	17.31	64.63	64.13	96.84%	95.91%	73,124	8	כפר סבא / הוד השרון
333.33	14.83	40.53	45.6	89.75%	93.7%	57,130	6	ראש העין
413.30	14.80	59.45	59.26	94.37%	93.05%	658,642	63	סה"כ / ממוצע
			↑ +0.32%					השינוי
				↑ +1.41%				

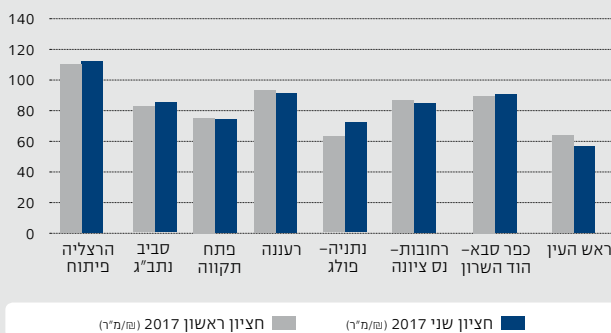
תחזית

- צפי להמשך ירידה במחירים המבוקשים ברעננה עקב עלייה בהיצע שטחים פנויים בבניינים בשוק זה, המביא להתגמשות מחירים מצד בעלי הנכסים.

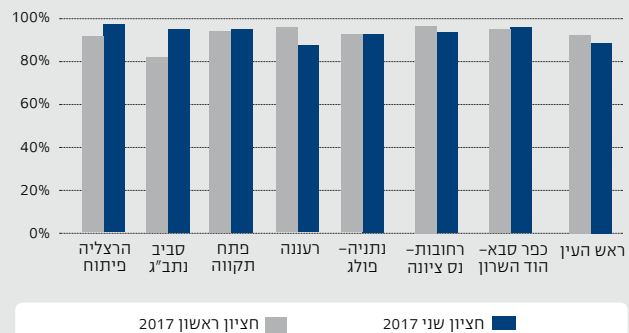
ניתוח הנתונים

- בשוק המשרדים בבנייני Class B באזור הפריפריה של תל אביב שיעור האכלוס הממוצע עלה ב-1.41% בחציון זה לעומת חציון קודם. העלייה חלה בכל אזור השרון, פרט לרעננה, בה התרחשה ירידה ברמת האכלוס וכן הינה העיר בה רמת האכלוס הנמוכה ביותר באזור הפריפריה של תל אביב.
- המחיר הממוצע עבור שכירות בבנייני משרדים Class B עלה ב-0.32% ועומד בסיום שנת 2017 על 59.45 ש"ל למ"ר. ברוב האזורים בהם חלה עלייה בשיעורי האכלוס, התרחשה גם עלייה במחירי השכירות המבוקשים בהתאם, בהשוואה לחציון הראשון של השנה.

דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class A בחיפה והצפון

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

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
350	18	60	60	98.33%	90.94%	28,700	2	חיפה
350	11.67	69.20	65	62.33%	79%	30,000	3	יקנעם
350	17.83	63.57	61.3	98.69%	97.97%	106,470	6	מת"מ
350	15.83	64.26	62.1	92.02%	93.3%	165,170	11	סה"כ / ממוצע
			↑ +3.47%					השינוי
								↓ -1.37%



מגדל ארמון חיפה, בניהול ואחזקה של נת"מ

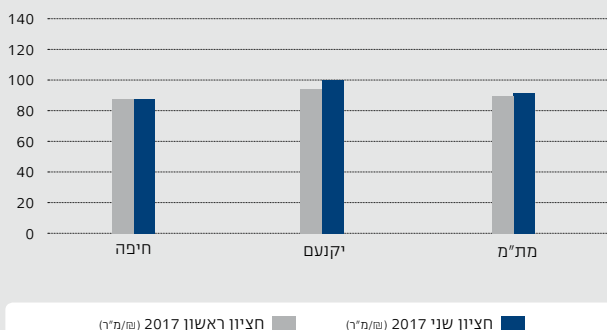
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק זה עומד על 92.02% בסיום שנת 2017, עם ירידה קלה לעומת חציון קודם. שיעור האכלוס בממוצע באזור מת"מ עלה מעט, אך ללא שינוי מהותי. לעומת זאת ביקנעם חלה ירידה של כ-21% בשיעור האכלוס הממוצע בשל כניסת בניינים חדשים לשוק שטרם אוכלסו במלואם.
- מחיר השכירות הממוצע עלה בהשוואה לחציון הקודם ועומד על 64.26 ש"ח למ"ר. מחיר השכירות הממוצע ביקנעם ממשיך להיות הגבוה ביותר מבין שלושת האזורים בסקר.

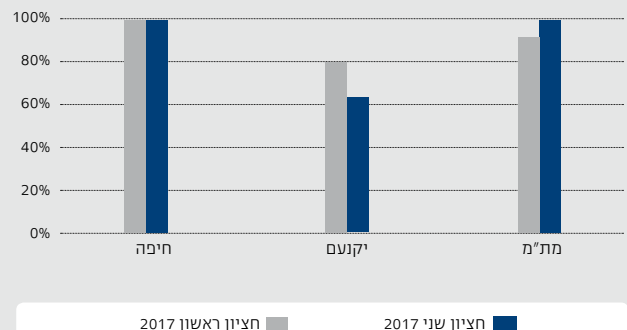
תחזית

- לאור מיעוט בהתחלות בנייה חדשות השוק צפוי להישאר יציב.
- אזור מת"מ צפוי להמשיך להיות אזור בעל ביקוש גבוה למשרדים ולשמור על רמת אכלוס גבוהה.

דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class B בחיפה והצפון

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

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
366.67	16	45.32	45	83.79%	80.3%	48,740	3	חיפה
350	13.25	57.56	60	96.80%	99.16%	41,500	4	יקנעם
350	20	59.40	54.5	97.57%	97.89%	47,352	4	מת"מ
264.29	10	55	56.4	93.84%	96.77%	69,850	7	נשר צ'ק פוסט
332.74	14.81	54.32	54	92.92%	93.63%	207,442	18	סה"כ / ממוצע
↑ +0.59%				↓ -0.75%		השינוי		



בית ארכה נשר, בשיווק וניהול של נת"מ

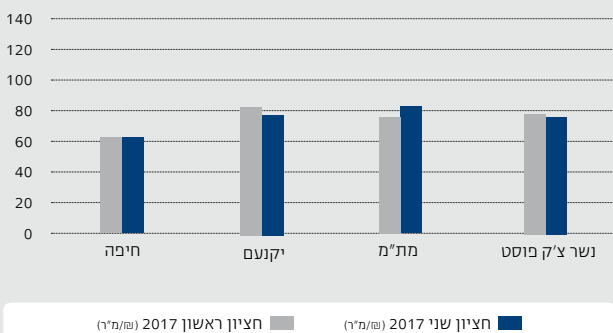
ניתוח הנתונים

- שוק בנייני משרדים Class B באזור חיפה והצפון שמר על יציבות לאורך השנה האחרונה, כאשר לא התרחשו תנודות גדולות בשיעור האכלוס הממוצע ובמחיר השכירות הממוצע למ"ר.
- מחיר השכירות המבוקש הממוצע עומד על 54.32 ש"ל למ"ר. באזור העיר חיפה מחיר השכירות הממוצע, אשר עומד על 45.32 ש"ל למ"ר, ממשיך להיות הנמוך ביותר מבין יתר האזורים שנסקרו.

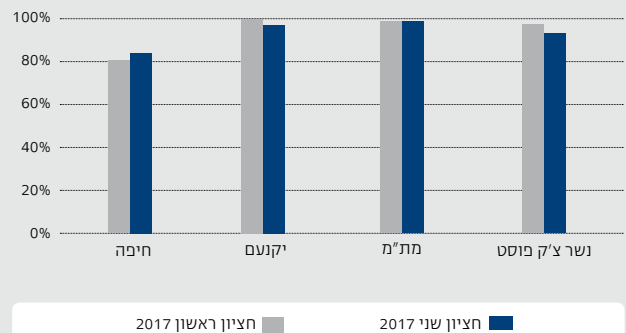
תחזית

- בשל מעבר של חברות רבות מבנייני Class B לבניינים חדשים (Class A), שיעורי האכלוס בשוק זה צפויים לרדת ובהתאם גם המחירים.

דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class A בירושלים

בסקר זה נבדקו 16 מגדלי Class A ב-5 אזורים מרכזיים באזור ירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 230,656 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
508.33	16.67	85	87.5	99.89%	98.61%	88,552	6	גבעת שאול
466.67	17.67	76.33	70.8	97.04%	93.75%	108,044	6	הר חוצבים
550	16.5	87.5	95	82.87%	94.35%	11,500	2	העיר
450	19	90	85	98.50%	97.25%	20,000	1	מלחה
600	15	85	85	100%	100%	2,560	1	תלפיות
515	16.97	84.8	84.6	97.59%	95.97%	230,656	16	סה"כ / ממוצע
		↑ +0.23%		↑ +1.68%		השינוי		

ניתוח הנתונים

- בשוק המשרדים במגדלי Class A באזור ירושלים רמות האכלוס נשארו גבוהות בחציון השני של שנת 2017, עם עלייה ממוצעת של 1.68%. אולם באזור העיר חלה ירידה של 12.16% ברמת האכלוס הממוצעת לעומת חציון קודם.
- מחיר השכירות הממוצע בשוק משרדים זה עומד בסוף שנת 2017 על 84.8 ש"ח למ"ר ונשאר כמעט ללא שינוי, עם עלייה ממוצעת של 0.23%.

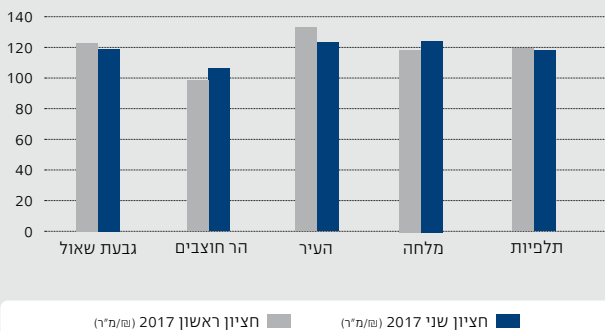
תחזית

- לאור שיעורי אכלוס גבוהים והיעדר היצע זמין חדש של שטחי משרדים או צופים ששיעורי האכלוס והמחירים המבוקשים ישמרו על חוסנם. כמו כן, איזור תלפיות צפוי להוות מרכז עסקים אטרקטיבי, זאת בשל הרכבת הצפויה לעבור ברחוב פייר קניג, המסחר המתפתח וכן בנייני המשרדים הנמצאים בשלבי בנייה באזור.



בית טויוטה ירושלים, בניהול ואחזקה של נת"מ

דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class B בירושלים

בסקר זה נבדקו 18 בנייני Class B - 5 אזורים מרכזיים באזור ירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 154,815 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
513.33	15	78.33	78.3	97.24%	91.9%	31,500	3	גבעת שאול
450	13	66.67	71.7	99.63%	99.77%	25,782	3	הר חוצבים
650	18	70	70	97.22%	96.03%	25,200	2	העיר
450	11.25	66.25	70	91.72%	93.94%	31,400	4	מלחה
480	11	65	78.2	95.58%	83.94%	40,933	6	תלפיות
508.67	13.65	69.25	73.7	96.08%	93.52%	154,815	18	סה"כ / ממוצע
		↓ -6.03%		↑ +2.37%		השינוי		

ניתוח הנתונים

- רמות האכלוס ממשיכות להיות גבוהות מאוד ברוב האזורים, עם ממוצע אכלוס של 96.08% בחציון האחרון.
- המחיר המבוקש הממוצע למ"ר ירד ב-6.03% בהשוואה לחציון הקודם. ברוב האזורים חלה ירידה של מעל 5% במחירי השכירות המבוקשים, למעט אזור העיר שנשאר ללא שינוי ואזור גבעת שאול שנשאר האזור עם מחירי השכירות הממוצע הגבוה באזור ירושלים.

תחזית

- רבים מהבניינים באזור גבעת שאול המשתייכים לשוק זה נמצאים בשלבי קבלת היתרים להוספת קומות נוספות, דבר אשר צפוי להשפיע על מחירי השכירות.

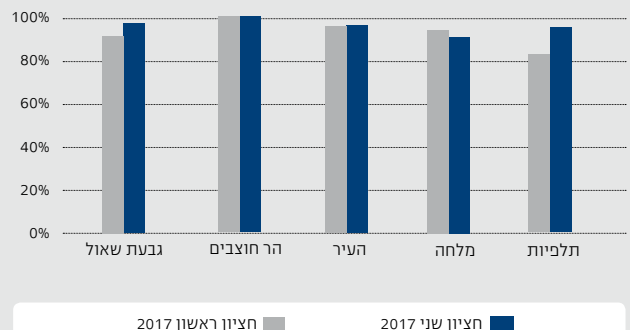


בית הדרים הר חוצבים, בניהול ואחזקה של נת"מ

דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים באר שבע והסביבה

בסקר זה נבדקו 11 בניינים באזורים מרכזיים באזור באר שבע והסביבה. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 130,675 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	20	70	70	100%	100%	18,000	1	פארק גב-ים נגב
ללא שינוי				ללא שינוי		השינוי		

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שיעור אכלוס חציון ראשון 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	10.75	43	43.33	99.31%	99.53%	36,200	4	פארק הייטק עומר
368.75	10.75	64.38	62.5	98.06%	97.24%	66,975	4	מרכז העיר
290	10	43	40	82.53%	84.21%	9,500	2	מתחם תעשיות עתירות ידע
329.38	10.50	50.13	48.61	97.15%	96.82%	112,675	10	סה"כ / ממוצע
↑ +3.12%				↑ +0.34%		השינוי		



גב-ים נגב, פארק תעשיות עתירות ידע בבאר שבע

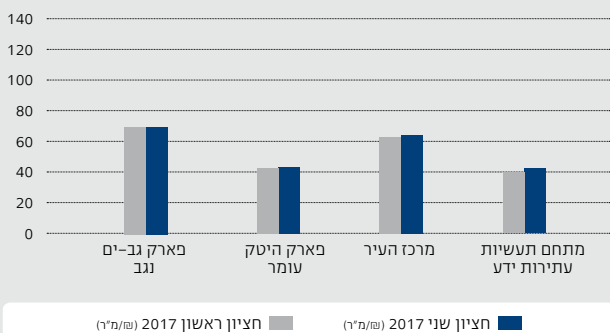
ניתוח הנתונים

- בפארק גב-ים נגב המחיר ושיעור האכלוס נותרו ללא שינוי בחציון זה.
- באזור באר שבע והסביבה שיעור האכלוס הממוצע וכן המחיר המבוקש הממוצע למ"ר עלו בחציון האחרון בהשוואה לחציון הראשון של שנת 2017.
- במרכז העיר באר שבע התרחשה עלייה בשיעורי האכלוס וכך גם במחירי השכירות, עם עלייה ממוצעת של כ- 3% במחירים המבוקשים למ"ר. כמו כן, מרכז העיר מציג את המחיר המבוקש הממוצע למ"ר הגבוה ביותר באזור ועומד על 64.38 ש"ל למ"ר.

תחזית

- לאור מחסור משמעותי בשטחי משרדים חדשים צפויה עלייה במחירים המבוקשים בכל אזור באר שבע והסביבה.

דמי שכירות בבנייני משרדים בבאר שבע והסביבה השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בבנייני משרדים בבאר שבע והסביבה השוואה לחציון קודם



סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

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

מבנה תעשייה Class A:

מבנה תעשייה מודרני, גובה תקרה מינימאלי של 12 מטרים, ספרינקלרים, מערכות משווי גובה חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

מבנה תעשייה Class B:

מבנה תעשייה ותיק, גובה תקרה מינימאלי של 5 מטרים, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר - בניינים לתעשייה/לוגיסטיקה

Class B	Class A	
35-32 ש"ח למ"ר	43-40 ש"ח למ"ר	רמלה, לוד
-	45-42 ש"ח למ"ר	מודיעין, שהם
35-32 ש"ח למ"ר	40-37 ש"ח למ"ר	אשדוד, כנות, יבנה
30-28 ש"ח למ"ר	35-32 ש"ח למ"ר	קרית גת
30-27 ש"ח למ"ר	35-33 ש"ח למ"ר	בית שמש, הר טוב, צרעה
27-24 ש"ח למ"ר	32-30 ש"ח למ"ר	אשקלון
20-15 ש"ח למ"ר	28-22 ש"ח למ"ר	שדרות, נתיבות, אופקים
25-20 ש"ח למ"ר	30-25 ש"ח למ"ר	באר שבע
45-40 ש"ח למ"ר	50-45 ש"ח למ"ר	חולון, ראש"צ, בת ים
32-27 ש"ח למ"ר	40-36 ש"ח למ"ר	קיסריה
32-30 ש"ח למ"ר	38-36 ש"ח למ"ר	עמק חפר
40-35 ש"ח למ"ר	45-43 ש"ח למ"ר	כפר סבא, קדימה
35-30 ש"ח למ"ר	-	נתניה
22 ש"ח למ"ר	30 ש"ח למ"ר	מישר אדומים
29 ש"ח למ"ר	35 ש"ח למ"ר	עטרות
25-22 ש"ח למ"ר	35-30 ש"ח למ"ר	חיפה והצפון

* המחירים מתייחסים לשכירות ממוצעת של קומת הקרקע.



ההדמיות להמחשה בלבד



דלויה מרכז הבנייה, באר שבע, שטחים להשכרה בשיווק נת"מ

סקר מחירי מכירה מבוקשים ממוצעים לדונם עבור מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה

אזור השפלה		מרכז	
2,700,000 ₪ – 2,500,000 ₪	שוהם	4,000,000 ₪ – 3,000,000 ₪	פתח תקווה – סגולה
2,500,000 ₪ – 2,000,000 ₪	מודיעין- ישרו	3,500,000 ₪ – 3,000,000 ₪	פתח תקווה – קרית אריה
2,300,000 ₪ – 2,000,000 ₪	מודיעין- ליגד	5,000,000 ₪ – 4,500,000 ₪	חולון
2,200,000 ₪ – 1,900,000 ₪	באר טוביה	4,500,000 ₪ – 4,000,000 ₪	ראשל"צ
3,500,000 ₪ – 3,000,000 ₪	יבנה	3,500,000 ₪ – 3,000,000 ₪	לוד
2,500,000 ₪ – 2,000,000 ₪	אשדוד		
2,500,000 ₪ – 2,000,000 ₪	כנות		
אזור הדרום		שרון	
1,250,000 ₪ – 1,150,000 ₪	קרית גת	2,500,000 ₪ – 2,200,000 ₪	עמק חפר
900,000 ₪ – 700,000 ₪	באר שבע	1,600,000 ₪ – 1,400,000 ₪	קיסריה
900,000 ₪ – 700,000 ₪	אשקלון	3,200,000 ₪ – 2,700,000 ₪	נתניה צפון
		3,500,000 ₪ – 3,400,000 ₪	נתניה דרום
		3,500,000 ₪	כפר סבא
אזור ירושלים		צפון	
450,000 ₪ – 350,000 ₪	מישור אדומים	1,500,000 ₪ – 1,200,000 ₪	מפרץ חיפה
1,200,000 ₪ – 1,000,000 ₪	בית שמש	1,500,000 ₪ – 1,200,000 ₪	טירת כרמל
		1,700,000 ₪ – 1,500,000 ₪	צ'ק פוסט / נשר
		1,500,000 ₪ – 1,200,000 ₪	מבוא כרמל

ניתוח הנתונים

- ישנה עלייה גורפת במחירי המגרשים המבוקשים בשל היצע נמוך של שטחים להשכרה. לאור כך, צפויה עלייה במחירים המבוקשים אשר נגזרת מעליית מחירי המגרשים.
- ביקושים משמעותיים למגרשים ושטחי לוגיסטיקה מתמקדים לאורך צירי התנועה הראשיים ובסמוך לנמלי הים.
- הגידול המהיר במסחר המקוון משתקף בביקוש ער שורשם בתחום מבני אחסנה/לוגיסטיקה ומבני תעשייה. מגמה זו צפויה להימשך בשנים הקרובות ולהוביל לעלייה במחירי הקרקעות ודמי השכירות עבור שטחים אלו.



מתחם תעשייה קרגל לוד, שטחי אחסנה ולוגיסטיקה להשכרה בשיווק נת"מ

שוק הנדל"ן המניב

במחצית השנייה של שנת 2017, שוק הנדל"ן המניב התאפיין בהיצע נמוך של נכסים. בעלי נכסים מניבים אינם נוטים למכור בהיעדר אלטרנטיבות להשקעה, ובפרט לאור התשואות הנמוכות של פיקדונות בבנקים ואיגרות חוב. עקב כך, נמשכה מגמת ירידת התשואות לרמות של 6.5% – 7.5% בהתאם לסוג, איכות ומיקום הנכסים.

שוק המשרדים

לאור בניית מגדלי משרדים בהיקפים של מאות אלפי מ"ר, הורגשה נטייה לירידה במחירי השכירות של כ- 1.51% במגדלי משרדים Class A באזור תל אביב. במגדלי משרדים במיקומי Prime נרשמה יציבות במחירי השכירות אשר נעו בטווח של -115 105 ₪ למ"ר למשרדים בגמר מלא.

עם זאת, הירידה במחירי השכירות לא לוותה בירידה במחירי מכירה, אשר נעו בין 17,000 – 19,500 ₪ למ"ר (מעטפת) למשרדים חדשים (Class A) באזורי Prime. רמות מחירים אלו משקפות תשואה של כ- 6.5% ביחס לתקבולי דמי השכירות.

מגמת השחיקה בדמי השכירות צפויה להימשך גם בשנת 2018 כאשר ההיצע הגדל של משרדים חדשים יוביל גם לירידת מחירי מכירה. סביר להניח כי הירידה במחירים תהיה חדה יותר בשטחי בנייני משרדים הנמצאים בבעלות מספר בעלים בהשוואה לשטחי משרדים הנמצאים בבניינים בבעלות יחידה. באזור חיפה, ירושלים ובאר שבע צפויה עלייה מתונה במחירי המשרדים בעקבות מחסור בבנייה חדשה.

מסחר

לאור שינויים טכנולוגיים ושינויים בהרגלי הצריכה המקוונת, התחזקו ההערכות כי תחול ירידה במחירי השכירות במרכזים המסחריים שתוביל לירידה במחירי הנכסים. מגמה זו כבר באה לידי ביטוי בירידה במחירי המניות של חברות ציבוריות המתמקדות באחזקה וניהול של מרכזים מסחריים.

עם זאת, צפויה יציבות במחירי מרכזים מסחריים שכונתיים וחנויות Discount, שנחשבים חסינים למגמת הגידול של ה-E-commerce. מחירי נכסים מסחריים משקפים תשואה של כ- 6% – 6.5% במיקומים עירוניים ומרכזים שכונתיים ותשואה של 7% – 7.5% במיקומים עירוניים משניים.

תעשייה ולוגיסטיקה

תמונת הראי של הגידול המהיר במסחר המקוון משתקפת בביקוש ער שנרשם בתחום מבני אחסנה/לוגיסטיקה ומבני תעשייה. מגמה זו צפויה להימשך בשנים הקרובות ולהוביל לעלייה במחירי הקרקעות ודמי השכירות עבור שטחים אלו. מחירי מרכזים לוגיסטיים נעים בין 5,000 – 6,000 ₪ למ"ר במרכז הארץ ובקרבת כבישי האורך הראשיים ובין 3,500 – 4,500 ₪ למ"ר במיקומים משניים.

עיסקאות שבוצעו בשנת 2017 – מתוך פרוטפוליו השקעות של NatamInvest



הברזל 38 רמת החייל

פרויקט הבוטיק של נת"מ אינווסט בברזל 38. השקעת נדל"ן סולידית ביחידות משרדים במתחם העסקים רמת החייל.

העסקה: רכישת משרדים קטנים בגמר מלא בבניין קיים, כ- 500 מ"ר בקומה האחרונה של מגדל הכיכר.

היקף העסקה: 10 מיליון שקלים.



תל אביב Midtown

פרויקט הדגל של נת"מ, קומפלקס משולב מגורים, מסחר ומשרדים ברחוב מנחם בגין בת"א. דייר העוגן של מגדל המשרדים הוא פירמת רואי החשבון הבין לאומית E&Y אשר מאכלסת 1/3 מהמגדל.

העסקה: נת"מ אינווסט רכשה יחד עם קבוצת משקיעים פרטיים 2 קומות משרדים.

היקף העסקה: 60 מיליון שקלים.



בניין Matrix עומר

בניין משרדים בשטח של 2,400 מ"ר המאוכלס בדיריים AAA.

העסקה: נת"מ אינווסט רכשה יחד עם קבוצת משקיעים פרטיים בניין מחברת הטכנולוגיה Matrix בפארק התעשיות בעומר. מטריקס תישאר שוכרת של מחצית מהנכס למשך 10 שנים. יתרת הנכס מושכרת למדינת ישראל ולפירמת רו"ח Deloitte.

היקף העסקה: 17.3 מיליון שקלים.



קבוצת נת"מ נכסים - כל השירותים בחירה אחת



שירותי מחקר



שירותי נדל"ן בינלאומיים



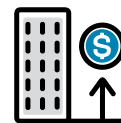
שיווק פרויקטים



תיווך נכסים



ייעוץ לחברות



בית השקעות NATAMINVEST



ניהול נכסים

שירותי 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: שירותי 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 ומסחר בפריסה ארצית.

Natam Invest בית השקעות לנדל"ן מניב: חברתנו עוסקת בניהול השקעות מניבות, רכישה והשבחה של נכסי תעשייה, משרדים ומסחר בישראל.

קבוצת נת"מ מספקת שירותי 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 אנשי מקצוע מיומנים בתחום ענף הנדל"ן העסקי, המספקים ללקוחות שירותים מקצועיים ברמה הגבוהה ביותר.

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.