



גליון מס' 41 | חציון ראשון שנת 2018

דו"ח נת"מ

דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה

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 – 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 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.

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 הכוללים גימור סטנדרטי של 2,500 ש"ח למ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

מגמות כלכליות:

- היצע המשרדים שהתווסף לשוק המשרדים בתל אביב במהלך שנת 2017, אשר השפעותיו על מצב השוק בלטו בחציון השני של שנת 2017, ממשיך להשפיע גם בחציון הראשון של שנת 2018; שיעור האכלוס הממוצע במגדלי משרדים Class A באזור תל אביב עלה ובהתאם גם מחיר השכירות הממוצע. מגמת העלייה בשיעורי האכלוס במגדלי Class A צפויה להימשך אך באופן מתון.
- שיעורי האכלוס הגבוהים בשוק המשרדים במגדלי Class A ברעננה ובהרצליה צפויים להישאר גבוהים במהלך 3-4 השנים הקרובות. עתודות הקרקע הקיימות כיום באזורים אלו צפויות להתאכלס רק בעוד 5 שנים.
- מגמת עליית המחירים עבור מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה, אשר נבעה בחלקה מהגידול המהיר במסחר המקוון, נמשכה גם בתחילת 2018 וכן צפויה להימשך גם במחצית השנייה של השנה.

שטחי משרדים בשיווק נת"מ:



מתחם משרדים, געש



שער הכרמל, חיפה



מרכז עסקים עוגן, רחובות

גליון מס' 41

- 3 הקדמה
- 4 סקר משרדים בתל אביב והסביבה
- 6 סקר משרדים בפריפריה של תל אביב
- 8 סקר משרדים בחיפה והצפון
- 10 סקר משרדים בירושלים
- 12 סקר משרדים בבאר שבע
- 13 סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה
- 15 שוק הנדל"ן המניב

סקר מגדלי משרדים Class A בתל אביב והסביבה

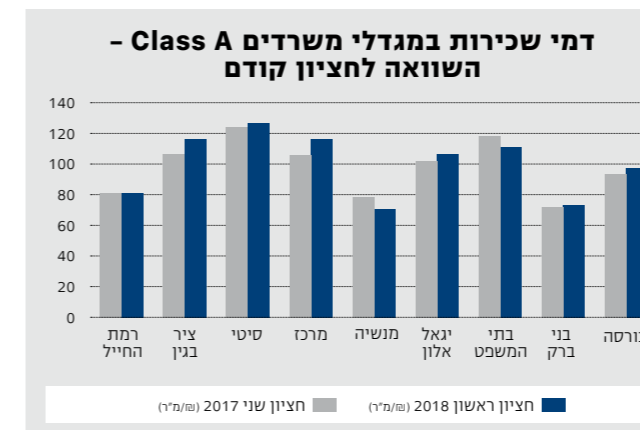
בסקר זה נבדקו 65 מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים בתל אביב והסביבה המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 2,126,726 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
696.15	19.58	80.62	80.81	94.05%	95.41%	244,186	13	רמת החייל
1,074.06	20.97	113.91	105.39	90.83%	86.30%	704,573	15	ציר מ. בגין
1,160	22.20	124.77	122.40	97%	98.59%	104,204	5	סיטי
1,125	22.50	115	105	98.44%	93.05%	29,850	2	מרכז תל אביב
600	20.25	70	77.50	91.42%	94.97%	45,287	2	מנשיה
1,071.43	18.29	106	100.83	90.97%	83.73%	313,268	7	יגאל אלון
1,275	22.50	110	115.56	96.46%	95.84%	134,624	6	בית המשפט
685	17.50	73.40	71.75	97.78%	97.17%	263,280	5	בני ברק
880	20.20	96.42	92.91	94.96%	96.22%	287,454	10	בורסה
932.68	20.44	98.90	96.91	93.39%	91.13%	2,126,726	65	סה"כ / ממוצע
				↑ +2.05%		↑ +2.47%		השינוי

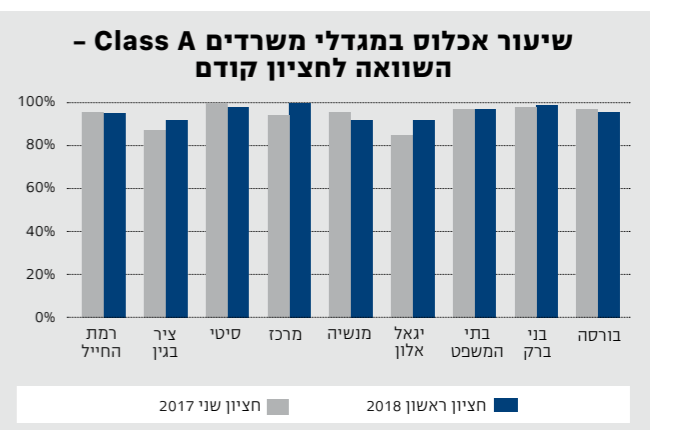
תחזית

- שוק משרדים זה צפוי להמשיך ולהיות עם אחוזי תפוסה גבוהים וכן מגמת העלייה בשיעורי האכלוס תמשיך גם בחציון הבא, אולם באופן מתון יותר בהשוואה לחציון זה. חברות הייטק וטכנולוגיה ממשיכות לגדול וכך גם חברות חללי העבודה המשותפים נמצאות בתנופה ואלו צפויות להזדקק לשטחים נוספים.
- בחציון השני של שנת 2018 מחירי השכירות צפויים להישאר יציבים. עם זאת, במגדלי משרדים המאופיינים בריבוי בעלים צפויה להתרחש ירידה קלה במחירים, בשל התחרות מול מגדלי המשרדים החדשים הנמצאים בבעלות יחידה, בהם קיימת תפוסה גבוהה.



ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע במגדלי משרדים Class A באזור תל אביב עלה במחצית הראשונה של שנת 2018 בכ-2.47% בהשוואה לחציון קודם. ניתן לייחס עלייה זו להיצע משרדים שהתווסף לשוק המשרדים בתל אביב אשתקד, אשר כיום חלק ניכר מהיצע זה כבר מאוכלס. בשני האזורים המרכזיים בהם התווסף היצע המשרדים התרחשה עלייה ברמות האכלוס - ביגאל אלון התרחשה עלייה של כמעט 9% ברמת האכלוס הממוצעת ובציר מנחם בגין רמת האכלוס עלתה בקירוב ב-5.5%.
- מחיר השכירות הממוצע המבוקש עבור משרדים בשוק זה עלה בכ-2.05% בהתאם לעלייה ברמת האכלוס. באזור מרכז תל אביב התרחשה עלייה של כ-9.52% במחיר השכירות הממוצע, זאת בעקבות חוסר בשטחי משרדים פנויים באזור זה (קרוב ל-99% מהמשרדים באזור מאוכלסים). אזור הסיטי ממשיך להיות האזור בו מחירי השכירות הינם הגבוהים ביותר.



סקר בנייני משרדים Class B בתל אביב והסביבה

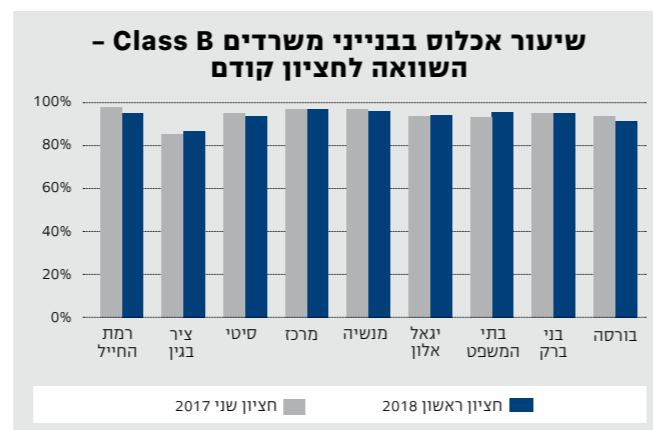
בסקר זה נבדקו 51 בנייני Class B ב-9 אזורים מרכזיים בתל אביב והסביבה המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 637,326 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
583.33	18.46	67.76	68.81	94.07%	97.10%	92,455	9	רמת החייל
716.67	20.58	72.96	72.89	85.88%	84.74%	129,656	12	ציר מ. בגין
917	19.50	75	75	91.92%	93.50%	53,210	3	סיטי
966.66	22	91.67	93.33	96.14%	95.81%	35,836	3	מרכז תל אביב
669.50	23.25	58.75	58.75	95.16%	96.14%	57,035	4	מנשיה
636	18.64	69.71	70.20	92.80%	91.78%	100,975	7	יגאל אלון
1,225	21	92.50	92.33	94.82%	91.71%	25,400	2	בית המשפט
500	16	58	58.33	94%	94.30%	44,593	3	בני ברק
668.75	19.13	68.50	69.07	90.33%	92.28%	98,166	8	בורסה
754.51	19.84	72.76	73.19	91.71%	92.39%	637,326	51	סה"כ / ממוצע
				↓ -0.58%		↓ -0.73%		השינוי

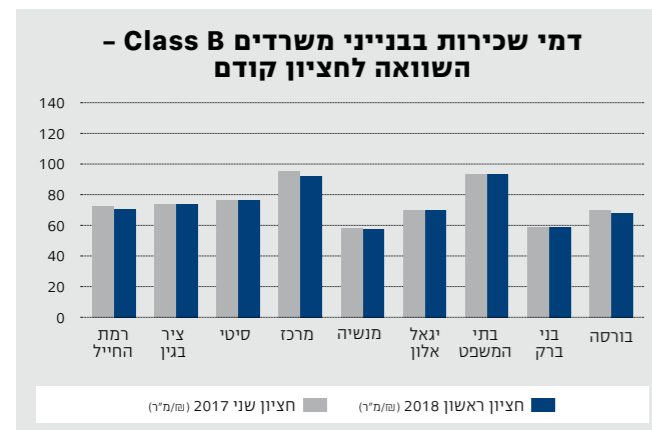
ניתוח הנתונים

- מגמת הירידה בשיעורי האכלוס בשוק המשרדים Class B בתל אביב והסביבה, אשר נמשכה לכל אורך שנת 2017, נמשכה גם בחציון הראשון של שנת 2018, אמנם הירידה הינה קלה. שיעור האכלוס הממוצע הגבוה ביותר בשוק זה הינו במרכז תל אביב ועומד על 96.14%. ברוב האזורים שיעורי האכלוס נשארו יציבים, ללא שינויים ניכרים.
- במקביל לירידה ברמת האכלוס הממוצעת, התרחשה ירידה במחיר השכירות הממוצע, אך גם כאן התרחשה ירידה קלה. בכל האזורים בסקר מחירי השכירות המבוקשים נשארו יציבים גם בחציון זה. באזור מרכז תל אביב וכן באזור בית המשפט מחירי השכירות הממוצעים גבוהים באופן משמעותי מהמחירים בשאר האזורים.



תחזית

- הירידה המתונה במחירי השכירות בבנייני Class B בתל אביב צפויה להימשך מאחר שבעלי הנכסים בבניינים אלו מעוניינים להשאיר את נכסיהם אטרקטיביים על ידי הורדת מחירים. כמו כן, שוכרים בבנייני Class B צפויים להמשיך ולנצל את התחרות הקיימת בשוק מול מגדלי Class A ולשפר את תנאי השכירות שלהם.



סקר מגדלי משרדים Class A בפריפריה של תל אביב

בסקר זה נבדקו 64 מגדלי Class A - 8 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 965,593 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור	
631.25	19.75	98.38	96.53	95.67%	94.66%	220,767	16	הרצליה פיתוח	
450	19.29	67.86	64.58	89.92%	91.37%	133,000	7	סביב נתב"ג	
482.69	18.81	69.77	70.16	90.67%	88.62%	204,475	13	פתח תקווה	
491.67	18.57	73.57	75	97.01%	98.45%	120,475	7	רעננה	
333.13	12.88	57.50	57.73	98.21%	96.27%	93,700	8	נתניה - פולג	
430	12.80	70.40	67	82.92%	86.58%	77,000	5	רחובות - נס ציונה	
425	18	75	73	95.64%	95.18%	52,336	4	כפר סבא / הוד השרון	
350	14.50	46.75	48.84	81.78%	88.70%	63,840	4	ראש העין	
449.22	16.82	69.90	69.10	92.30%	92.27%	965,593	64	סה"כ / ממוצע	
						↑ +1.15%		↑ +0.03%	
						השינוי			

תחזית

- שיעורי האכלוס בהרצליה וברעננה צפויים להישאר גבוהים בשוק המשרדים במהלך השנים הקרובות וזאת בשל מעבר של חברות הייטק מבוססות מבנייני Class B למגדלי Class A על מנת לשדרג את סביבת העבודה. מגדל A TOWER ברעננה, אשר בנייתו צפויה להסתיים בעוד כשנה, צפוי לאכלוס מלא בסיום בנייתו, מה שישמור על תפוסה גבוהה באזור. בהרצליה המצב דומה, במגדלי Class A קיים היצע מצומצם של קומות עצמאיות ושל שטחי משרד בגדלים בינוניים.

ניתוח הנתונים

- בשוק מגדלי המשרדים Class A המקיף את תל אביב שיעור האכלוס הממוצע וכן המחיר הממוצע למ"ר בחציון זה נותרו כמעט זהים לממוצעים בחציון הקודם. בהרצליה פיתוח ממשיכה מגמת העלייה בשיעורי האכלוס ובמחירים אשר התרחשה לכל אורך שנת 2017. גם ברעננה ונתניה שיעורי האכלוס נשארו גבוהים מאוד.
- מחיר השכירות הממוצע בשוק המשרדים באזור הפריפריה של תל אביב עומד על 69.9 ש"ח למ"ר בחציון זה. אזור הרצליה ממשיך להיות אזור העסקים עם מחיר השכירות הממוצע הגבוה ביותר, בהשוואה לשאר האזורים בסקר זה, עם עלייה של קרוב ל-2% לעומת חציון קודם.

סקר בנייני משרדים Class B בפריפריה של תל אביב

בסקר זה נבדקו 61 בנייני Class B - 8 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 617,386 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור	
576.92	18.69	78.38	79.87	95.45%	97.07%	113,036	13	הרצליה פיתוח	
440.91	15	59.45	60.69	92.92%	96.02%	82,295	10	סביב נתב"ג	
400	13.25	53.13	53.33	95.10%	96.09%	95,900	8	פתח תקווה	
441.67	17.17	65.83	65	94.71%	88.10%	43,477	6	רעננה	
275	9.50	48	50.91	93.56%	93.39%	83,232	4	נתניה - פולג	
375	12.33	62.83	60.64	96.31%	94.51%	69,192	6	רחובות - נס ציונה	
361.25	17.69	65	64.63	98.16%	96.84%	73,124	8	כפר סבא / הוד השרון	
333.33	14.83	40.83	40.53	92.56%	89.75%	57,130	6	ראש העין	
352.17	14.81	59.18	59.45	94.90%	94.37%	617,386	61	סה"כ / ממוצע	
				↓ -0.45%		↑ +0.56%		השינוי	

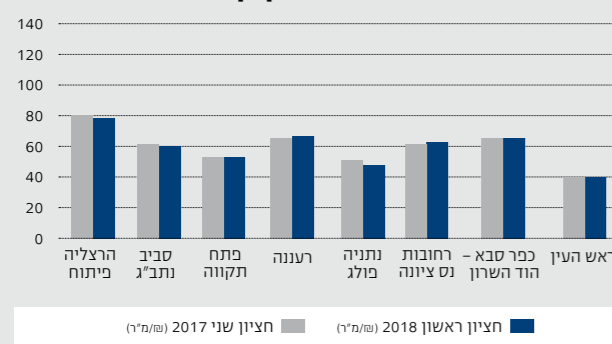
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class B באזור הפריפריה של תל אביב עלה ב-0.56% בחציון הראשון של שנת 2018, לעומת החציון הקודם. בעיר רעננה התרחשה עלייה של קרוב ל-8% בשיעור האכלוס הממוצע. עלייה זו ממקמת את העיר רעננה בין הערים עם שיעורי האכלוס הגבוהים באזור, בניגוד לחציון הקודם.
- מחיר השכירות הממוצע לשוק משרדים זה עומד על 59.18 ש"ח למ"ר. אזור הרצליה פיתוח ממשיך להיות האזור בו מחיר השכירות למ"ר הוא הגבוה ביותר באזור השרון בכפרט ובאזור הפריפריה של תל אביב בכלל.

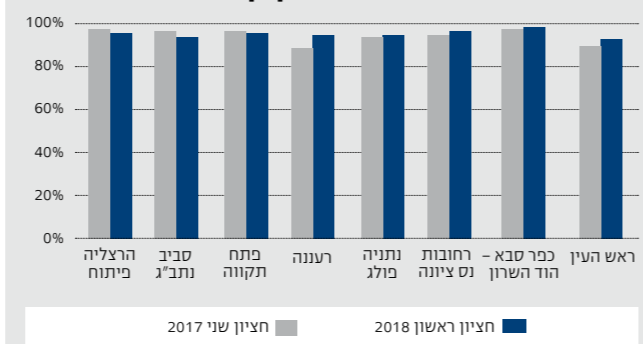
תחזית

- שוק המשרדים בהרצליה וברעננה בבנייני Class B צפוי לשמור על שיעורי אכלוס גבוהים, הנובעים בעיקר ממהלכים שיווקיים של בעלי נכסים המנסים לצמצם את המעבר למגדלי Class A, זאת על ידי השכרת שטחים בהתאמה מלאה לצורכי הלקוח מבלי להעלות את מחירי השכירות.

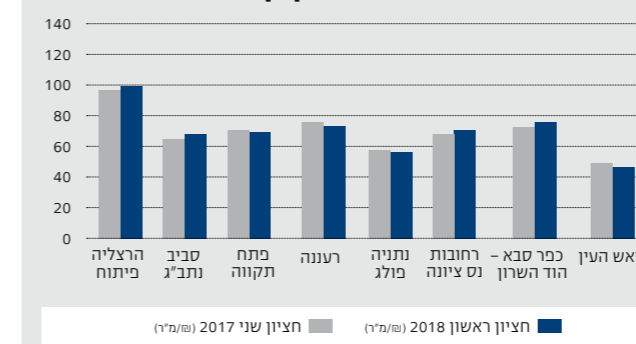
דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



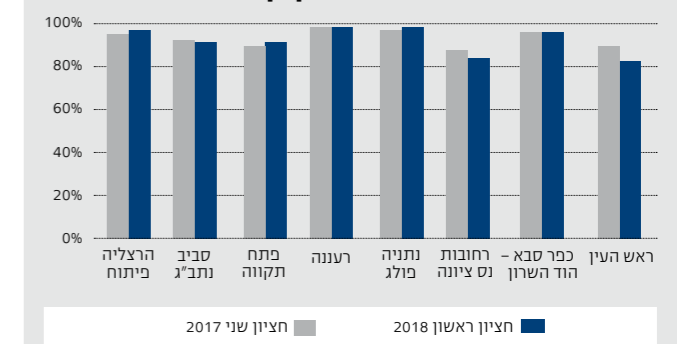
שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class B בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו 18 בנייני Class B – 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 ראשון 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
366.67	16	45.19	45.32	70.89%	83.79%	48,740	3	חיפה
350	13.25	58.75	57.56	98.84%	96.80%	41,500	4	יקנעם
350	20	60	59.4	98.73%	97.57%	47,352	4	מת"מ
264.29	10	54.9	55	94.85%	93.84%	69,850	7	נשר צ'ק פוסט
332.74	14.81	54.70	54.32	90.90%	92.92%	207,442	18	סה"כ / ממוצע
				↓ -2.17%		השינוי		
				↑ +0.69%				



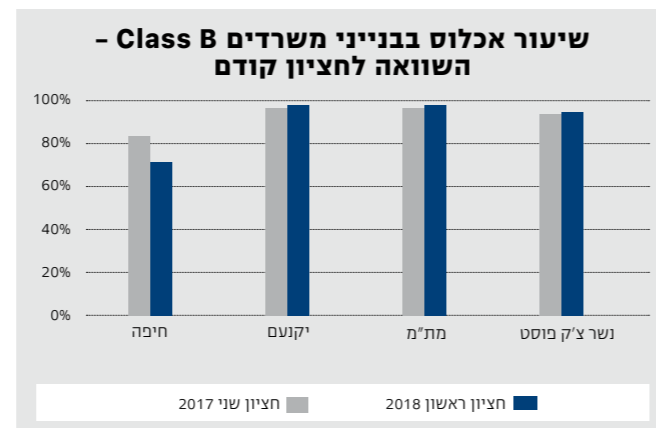
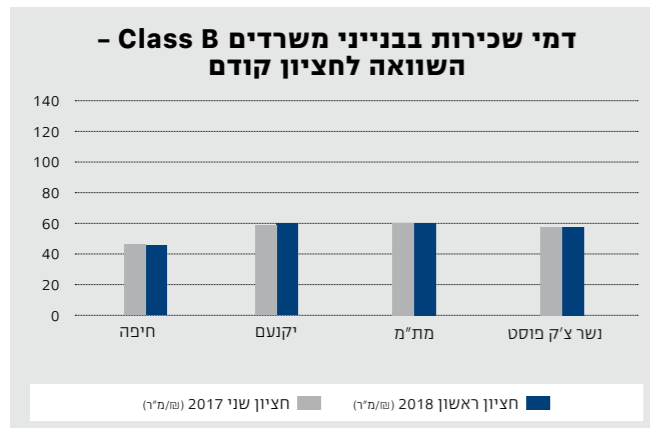
בית ארכה נשר, בשיוק וניהול של נת"מ

ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק משרדים Class B באזור חיפה והצפון ירד ב-2.17% בהשוואה לחציון קודם ועומד על 90.90%. ירידה זו נובעת מהירידה היחסית בשיעורי האכלוס באזור העיר חיפה. עם זאת, בשאר האזורים בסקר התרחשו עליות מתונות בשיעורי האכלוס הממוצעים.
- מחיר השכירות הממוצע למ"ר בחציון זה נשאר כמעט ללא שינוי לעומת חציון קודם ועומד על 54.7 ש. בשוק משרדים זה מחיר השכירות הממוצע למ"ר הגבוה ביותר הינו בפארק העסקים מת"מ אשר עומד על 60 ש למ"ר.

תחזית

- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב בחציון השני של שנת 2018, ללא שינויים חדים בשיעורי האכלוס ובמחירי השכירות.

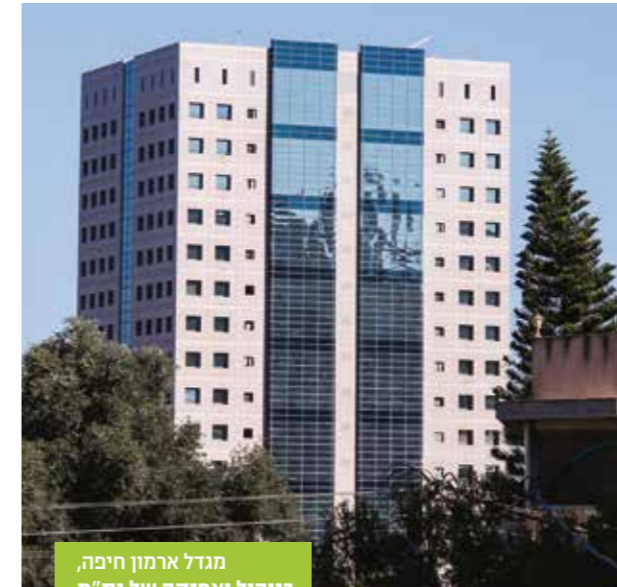


סקר מגדלי משרדים Class A בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו 12 מגדלי Class A – 3 אזורים מרכזיים באזור חיפה והצפון. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 170,170 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
400	15.47	59.33	60	89.08%	98.33%	33,700	3	חיפה
350	11.67	70	69.2	71%	62.33%	30,000	3	יקנעם
350	17.83	63.40	63.57	98.12%	98.69%	106,470	6	מת"מ
366.677	14.99	64.24	64.26	91.55%	92.02%	170,170	12	סה"כ / ממוצע
				↓ -0.51%		השינוי		
				↓ -0.03%				



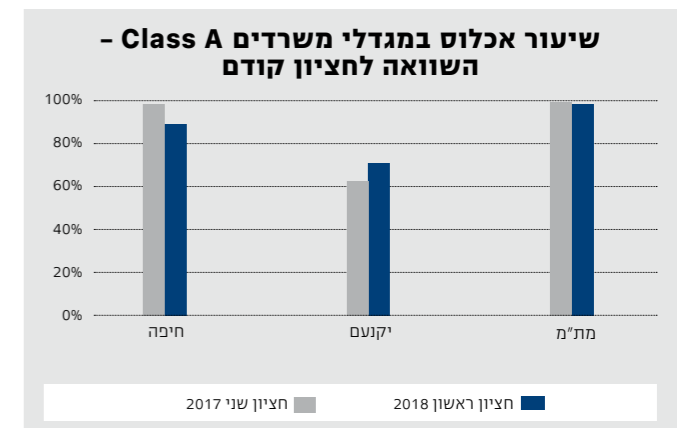
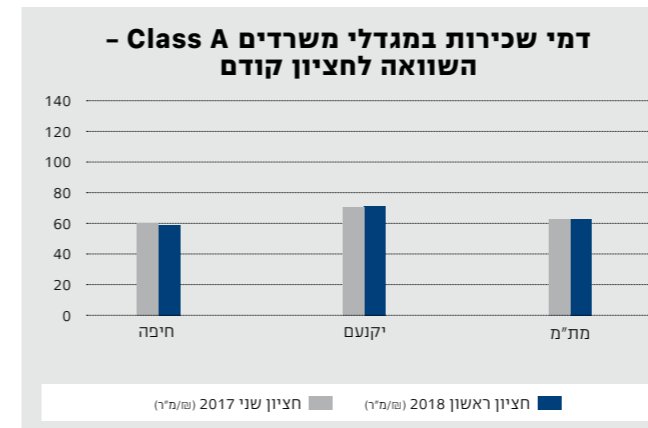
מגדל ארמון חיפה, בניהול ואחזקה של נת"מ

ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בחציון הראשון של שנת 2018 נשאר כמעט זהה לממוצע בחציון הקודם (ירידה של כ-0.51%). באזור מת"מ שיעור האכלוס הממוצע ירד מעט (ירידה של כ-0.50%), לעומת הערים יקנעם וחיפה בהן חלו שינויים ניכרים בשיעורי האכלוס הממוצעים; בחיפה חלה ירידה של כמעט 10% וביקנעם עלייה של כ-13.9% בשיעור האכלוס הממוצע.
- במקביל לירידה הזעירה בשיעור האכלוס הממוצע לאזור, המחיר הממוצע למ"ר נשאר גם הוא כמעט ללא שינוי, עם ירידה של 0.03%. כך גם בכל האזורים בסקר. מחירי השכירות המבוקשים נשארו יחסית יציבים בחציון זה.

תחזית

- צפי להמשך יציבות בשוק משרדים זה וכן להמשך אחוזי אכלוס גבוהים באזור מת"מ. החלה בנייתם של מספר פרויקטים בקרבת פארק מת"מ הצפויים לתת מענה למחסור השטחים הקיים בפארק – שלב ב' של פארק עופר שער הכרמל, פארק הייטק חדש באזור הצ'ק פוסט וכן מספר פרויקטים חדשים ביקנעם.



סקר בנייני משרדים Class B בירושלים

בסקר זה נבדקו 20 בנייני Class B - 5 אזורים מרכזיים באזור ירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 196,619 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
503.33	14	77.33	78.33	87.62%	97.24%	31,500	3	גבעת שאול
500	15	65	66.67	98.22%	99.63%	67,586	5	הר חוצבים
650	17.5	67.50	70	97.42%	97.22%	25,200	2	העיר
462.50	12	66.73	66.25	92.68%	91.72%	31,400	4	מלחה
405	10	69.16	65	94.45%	95.58%	40,933	6	תלפיות
504.17	13.81	69.15	69.25	94.75%	96.08%	196,619	20	סה"כ / ממוצע
		↓ -0.14%		↓ -1.38%		השינוי		

סקר מגדלי משרדים Class A בירושלים

בסקר זה נבדקו 13 מגדלי Class A - 5 אזורים מרכזיים באזור ירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 168,852 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
520	16.80	84	85	99.64%	99.89%	68,552	5	גבעת שאול
575	20	78	76.33	99.55%	97.04%	66,240	4	הר חוצבים
675	17	80	87.50	98.26%	82.87%	11,500	2	העיר
500	20	85	90	86.50%	98.50%	20,000	1	מלחה
550	22	85	85	100%	100%	2,560	1	תלפיות
564	19.16	82.40	84.80	97.96%	97.59%	168,852	13	סה"כ / ממוצע
		↓ -0.47%		↑ +0.37%		השינוי		



בית הדרים הר חוצבים, בנייהול ואחזקה של נת"מ

ניתוח הנתונים

- בדומה לחציון הקודם, גם בחציון זה רמות האכלוס בבנייני Class B בירושלים ממשיכות להיות גבוהות במרבית האזורים, למעט אזור גבעת שאול בו התרחשה ירידה של כמעט 10% ברמת האכלוס.
- המחיר המבוקש למ"ר ירד בכ- 0.14% בהשוואה לחציון הקודם ועומד על 69.15 ש. דמי השכירות נשארו יציבים בחציון זה ברוב האזורים. כמו כן, למרות הירידה ברמת האכלוס בגבעת שאול, מחיר השכירות הממוצע לאזור זה ממשיך להיות הגבוה מביין שאר המחירים בעיר ירושלים.

תחזית

- שיעורי האכלוס בבנייני Class B בירושלים צפויים להמשיך להיות גבוהים ומחירי השכירות צפויים להישאר יציבים.



בית הדר נכסים, בנייהול ואחזקה של נת"מ

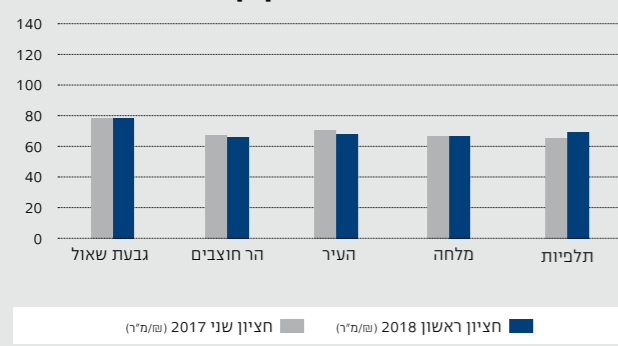
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע במגדלי Class A בירושלים עלה בחציון הראשון של שנת 2018 בכ- 0.37%. באזור העיר התרחשה עלייה של כ- 18.57% בשיעור האכלוס. מנגד, באזור מלחה שיעור האכלוס ירד ב- 12.18%. בשאר האזורים שיעורי האכלוס נותרו יחסית יציבים וללא שינוי ניכר.
- מחיר השכירות הממוצע למ"ר בירושלים עומד בחציון זה על 82.4 ש. באזור העיר התרחשה ירידה במחיר הממוצע למ"ר, למרות ששיעור האכלוס באזור זה עלה, זאת בעקבות עבודות תשתית בכניסה לעיר. באזור מלחה התפנו שטחי משרדים בהיקף גדול ובהתאם התרחשה ירידת מחירים באזור.

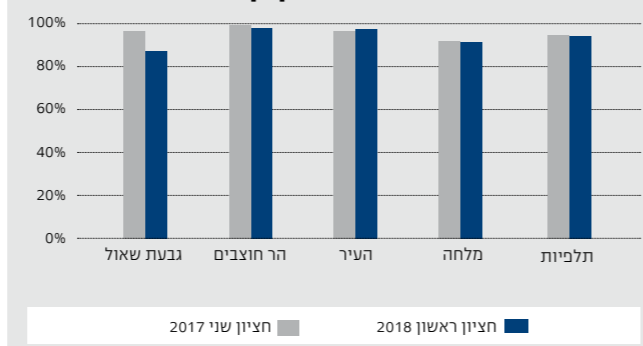
תחזית

- צפי לירידה במחירי השכירות באזור ירושלים בשל שטחים פנויים בשוק וכן שטחים נוספים הצפויים להתפנות בקרוב, למעט הר חוצבים הצפוי לשמור על מגמת עלייה בשיעורי האכלוס ובמחירי השכירות.

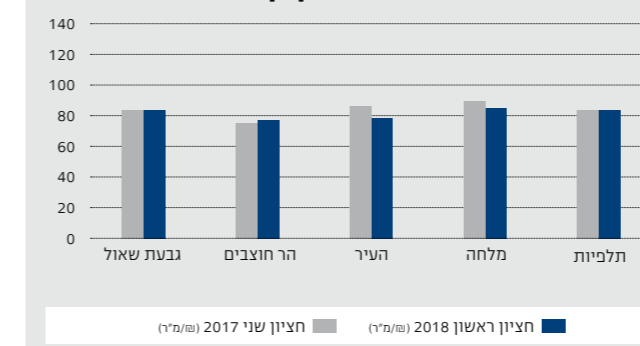
דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



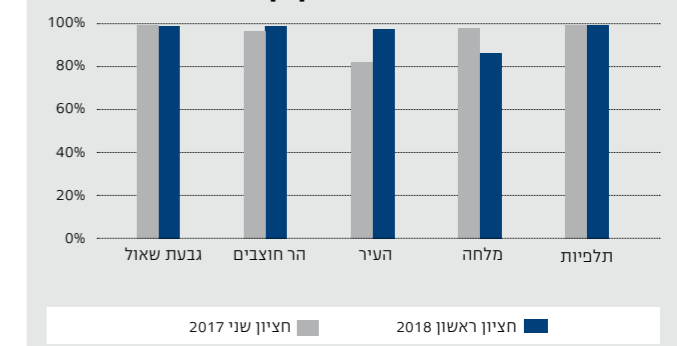
שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - 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	מרכז
33-32 ש"למ"ר	43-42 ש"למ"ר	רמלה, לוד
-	43 ש"למ"ר	מודיעין, שוהם
37-35 ש"למ"ר	50-45 ש"למ"ר	חולון, ראשל"צ, בת ים
33-30 ש"למ"ר	42-35 ש"למ"ר	קיסריה
34-30 ש"למ"ר	40-38 ש"למ"ר	עמק חפר
40-35 ש"למ"ר	45-43 ש"למ"ר	כפר סבא, קדימה
30 ש"למ"ר	45 ש"למ"ר	נתניה
35-32 ש"למ"ר	40 ש"למ"ר	אשדוד, כנות, יבנה
30-28 ש"למ"ר	35 ש"למ"ר	קרית גת
28-27 ש"למ"ר	32-30 ש"למ"ר	אשקלון
20-18 ש"למ"ר	25 ש"למ"ר	שדרות, נתיבות, אופקים
25-20 ש"למ"ר	28-22 ש"למ"ר	באר שבע
24 ש"למ"ר	32 ש"למ"ר	מישור אדומים
32 ש"למ"ר	40 ש"למ"ר	עטרות
30-28 ש"למ"ר	36-35 ש"למ"ר	בית שמש, הר טוב, צרעה
22-20 ש"למ"ר	28-25 ש"למ"ר	חיפה והצפון
		אזור השפלה
		אזור הדרום
		אזור ירושלים
		צפון

* הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.



פארק צרעה, שטחי תעשייה ולוגיסטיקה להשכרה בשיווק נת"מ

סקר בנייני משרדים בבאר 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 ראשון 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	20	65	70	100%	100%	18,000	1	פארק גב-ים נגב
↓ -7.14%				ללא שינוי		השינוי		

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2017 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שיעור אכלוס חציון שני 2017	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	10.25	44	43	97.65%	99.31%	36,200	4	פארק הייטק עומר
350	15	62.50	64.38	98.73%	98.06%	66,975	4	מרכז העיר
290	10	42.50	43	79.47%	82.53%	9,500	2	מתחם תעשיות עתירות ידע
320	11.75	49.67	50.13	96.76%	97.15%	112,675	10	סה"כ / ממוצע
↓ -0.91%				↓ -0.4%		השינוי		



גב-ים נגב, פארק תעשיות עתירות ידע בבאר שבע

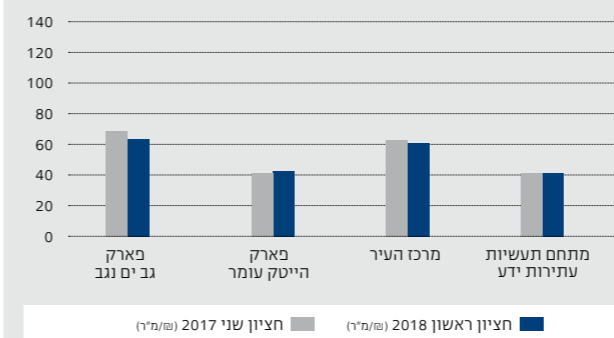
ניתוח הנתונים

- פארק גב ים נגב שומר על אכלוס מלא והמחיר הממוצע למ"ר עומד על 65 ש"ל.
- באזור באר שבע והסביבה שיעורי האכלוס ממשיכים להיות גבוהים בחציון הראשון של שנת 2018, עם ממוצע אכלוס של 96.76%.
- מחירי השכירות למ"ר באזור נשארו יחסית יציבים בהשוואה לחציון הקודם. המחיר המבוקש הממוצע למ"ר בבאר שבע והסביבה הינו 49.67 ש"ל.

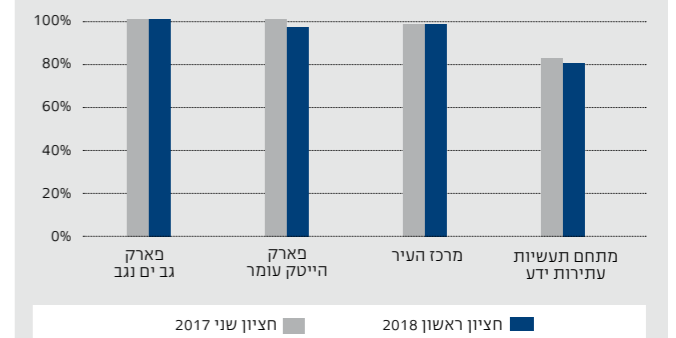
תחזית

- עדיין קיים מחסור משמעותי בשטחי משרדים חדשים באזור באר שבע אשר עלול להשפיע על מחירי השכירות. בשנת 2019 צפויה להסתיים בנייתם של מספר פרויקטים במרכז העיר ובחלקה המזרחי.

דמי שכירות בבנייני משרדים בבאר שבע והסביבה - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בבנייני משרדים בבאר שבע והסביבה - השוואה לחציון קודם



שוק הנדל"ן המניב

במחצית הראשונה של שנת 2018 שוק הנדל"ן המניב התאפיין בביקושים משמעותיים, בעיקר למבני תעשייה ולוגיסטיקה.

תעשייה ולוגיסטיקה

במחצית הראשונה של 2018 נמשכה המגמה של עליית מחירי המגרשים המיועדים לתעשייה ולוגיסטיקה, אשר נבעה בחלקה מהגידול המהיר במסחר המקוון. במחירי המגרשים נרשמה עליה של כ-10% במספר אזורים במרכז הארץ; במודיעין כ-2.5 מליון ש"ח לדונם, בשוהם כ-3 מליון ש"ח לדונם, ובאת. כפר סבא כ-4 מליון ש"ח לדונם.

מחירי המגרשים באשדוד עלו בשיעור גבוה יותר של כ-15% והגיעו ל-3.5-3 מליון ש"ח לדונם. כמו כן, דמי השכירות למבני לוגיסטיקה ותעשייה Class A עלו לכ-40-45 ש"ח למ"ר וכן צפויים להישאר גבוהים גם בחציון השני של שנת 2018.

מחירי מרכזים לוגיסטיים שמרו על טווח מחירים זהה לחציון קודם אשר נע בין 5,000 - 6,000 ש"ח למ"ר בקומת קרקע במבנה חדש במרכז הארץ ובקרבת כבישי האורך הראשיים וכן 3,500 - 4,500 ש"ח למ"ר למבני Class B במיקומים משניים בארץ.

שוק המשרדים

למרות בניית מגדלי משרדים בהיקפים של מאות אלפי מ"ר בתל אביב, נרשמה עליה של כ-2% במחירי השכירות במגדלי Class A בתל אביב ויציבות יחסית, במחירי השכירות בבנייני Class B.

מחירי מכירה נעו בין 17,000 - 19,500 ש"ח למ"ר (מעטפת) למשרדים חדשים במגדלי Class A באזורי Prime בתל אביב. רמות מחירים אלו משקפות תשואה של פחות מ-6.5% ביחס לתקבולי דמי השכירות.

גם בערים אחרות בגוש דן נרשמה עלייה ממוצעת של כ-1% במחירי השכירויות עבור משרדים במגדלי Class A וירידה בדמי השכירות של משרדים בבנייני Class B. מחירים מבוקשים למ"ר בפריפריה של תל אביב (כפר סבא, נתניה, פתח תקווה, רחובות) נעו בטווח של 8,000-10,000 ש"ח למ"ר בהתאם למיקום ולאיכות הנכס.



הצורך 9, באר שבע, בשיווק וניהול של נת"מ



הזרוע 14-12, את עמק שרה, בשיווק וניהול של נת"מ



ההדמיות להמחשה בלבד

דלוייה מרכז הבנייה, באר שבע, שטחים להשכרה בשיווק של נת"מ



סקר מחירי מכירה מבוקשים ממוצעים לדונם עבור מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה

מרכז	מחיר לדונם	אזור השפלה	מחיר לדונם
פתח תקווה - סגולה	3,000,000 - 3,500,000 ש"ח	שוהם	3,000,000 ש"ח
פתח תקווה - קרית אריה	3,500,000 - 4,000,000 ש"ח	מודיעין-ישרו	2,500,000 ש"ח
חולון	4,000,000 - 5,000,000 ש"ח	מודיעין-ליגד	3,000,000 - 2,500,000 ש"ח
ראשל"צ	4,000,000 ש"ח	באר טוביה	2,000,000 ש"ח
לוד / רמלה	3,000,000 ש"ח	יבנה	2,500,000 ש"ח
השרון		אשדוד	3,500,000 - 3,000,000 ש"ח
עמק חפר	2,220,000 ש"ח	כנות	3,000,000 - 2,800,000 ש"ח
קיסריה	2,000,000 ש"ח		
נתניה צפון	2,500,000 - 3,000,000 ש"ח	הדרום	
נתניה דרום	3,000,000 - 3,500,000 ש"ח	קרית גת	1,500,000 ש"ח
את.כפר סבא	4,000,000 ש"ח	באר שבע	1,000,000 - 800,000 ש"ח
כפ"ס 50	3,200,000 - 3,500,000 ש"ח	אשקלון	1,200,000 ש"ח
צפון		היזשלים	
מפרץ חיפה	2,000,000 ש"ח	מישור אדומים	700,000 - 500,000 ש"ח
טירת כרמל	2,000,000 ש"ח	בית שמש	1,500,000 ש"ח
צ'ק פוסט / נשר	1,800,000 - 2,000,000 ש"ח		
מבוא כרמל	1,600,000 ש"ח		

ניתוח הנתונים

- מגמת עליית המחירים עבור מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה, אשר נבעה בחלקה מהגידול המהיר במסחר המקוון, נמשכה גם בתחילת 2018 וכן צפויה להימשך גם במחצית השנייה של השנה.
- מורגשת עלייה בביקוש למבני לוגיסטיקה ותעשייה מודרניים מתקדמים (Class A), אשר נבנים בהתאמה לצרכי הלקוח.

קבוצת נת"מ נכסים

שרותי נדל"ן מקיפים לענף הנדל"ן העסקי.

הקבוצה מובילה את שוק הנדל"ן העסקי בישראל מעל 30 שנה

ומספקת ללקוחותיה ערך מוסף וייחודי של ניסיון, ידע ומקצוענות ללא פשרות.

כל השירותים - בחירה אחת



Natam

משרד ראשי: רח' יגאל אלון 53, תל אביב

טלפון: 03-6894242 | מייל: info@natam.co.il

פריסה ארצית:

הרצליה | חיפה | ירושלים | באר שבע

המחקר נעשה ע"י מחלקת המחקר של קבוצת נת"מ לידיעתכם: אין להשתמש בדו"ח זה כבסיס להחלטות עסקיות מבלי לקבל ייעוץ מקצועי וספציפי. למרות שהנתונים נבדקו בקפדנות, חברתנו אינה אחראית לנזקים ו/או הפסדים אשר נגרמו מסעויות בתוך הדו"ח. אין להעתיק או לצלם את הדו"ח מבלי לקבל רשות.

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

