

Natam

דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה



Natam דו"ח
גליון מס' 44
חציון שני שנת 2019

גליון מס' 44

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

הקדמה

סקר שוק בנייני משרדים

עקרונות הסקר:

דו"ח Natam 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 B

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

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:

- תחום המשרדים התאפיין בביקושים משמעותיים, כשהמוביל מביניהם הוא מגזר ההייטק. כתוצאה מכך התפוסה ודמי השכירות שמרו על יציבות לאורך שנת 2019 וזאת על אף שיווקם של בנייני משרדים חדשים בהיקף של מאות אלפי מ"ר.
- הביקושים המשמעותיים לשטחי לוגיסטיקה ואחסנה במחצית השנייה של שנת 2019 תרמו להמשך המגמה של עלייה בדמי השכירות בשוק זה.
- המחצית השנייה של שנת 2019 התאפיינה בהמשך הצמיחה הכלכלית במשק ובביקושים משמעותיים להשקעה בנדל"ן מניב, בפרט בתחומי הלוגיסטיקה והמשרדים. מנגד, היצע הנכסים המניבים היה מצומצם יחסית, גורם שתרום להמשך מגמת העלייה במחירי הנכסים.

שטחי משרדים בשיווק וניהול Natam:



אטריום 2, מודיעין
ניהול Natam



K-CENTER, רחובות
בשיווק Natam



בית העירייה החדש, לוד
בשיווק Natam

סקר מגדלי משרדים Class A בתל אביב

בסקר זה נבדקו 59 מגדלי Class A ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **1,961,709 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2019	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
704	19.38	79.62	79.08	95.92%	93.78%	244,186	13	רמת החייל
1,136.67	21.40	117.33	116	98.58%	96%	704,573	14	ציר מ. בגין
1,300	22.10	130.60	130.60	98.65%	97.68%	104,204	5	סיטי
1,300	22	117.50	117.31	100%	97.39%	29,850	2	מרכז תל אביב
1,000	17.75	127.50	112	98.68%	98.08%	370,268	8	יגאל אלון
1,350	20.67	111.67	111.71	95.41%	96.53%	134,624	6	בית המשפט
855	19.50	99.77	98.24	89.06%	94.13%	374,004	11	בורסה
1,092.24	20.40	112	109.28	96.26%	95.96%	1,961,709	59	סה"כ / ממוצע
↑ +2.49%				↑ +0.31%		השינוי		

* בשל מאפייני האזור, נכלל אזור הבורסה כחלק מסקירת השטחים בתל אביב.

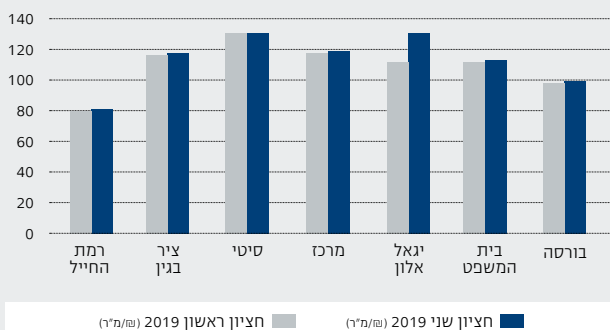
תחזית

- שיעורי האכלוס במגדלי Class A בתל אביב וכן דמי השכירות צפויים להישאר גבוהים גם בחציון הראשון של 2020.
- הביקוש לשטחי משרדים גדולים נמשך לצד הירידה בביקושים לשטחים קטנים בסדרי גודל של 50-100 מ"ר, בשל מעבר חברות בסדרי גודל אלה לחללי עבודה משותפים.
- ברמת החייל נמשכת המגמה של מעבר חברות הייטק וסטרטאפ מהאזור לכיוון הפריפריה. במקביל, באזור רמת החייל מתרחבות חברות מתחום הרפואה, נוספות קליניקות ומרפאות.

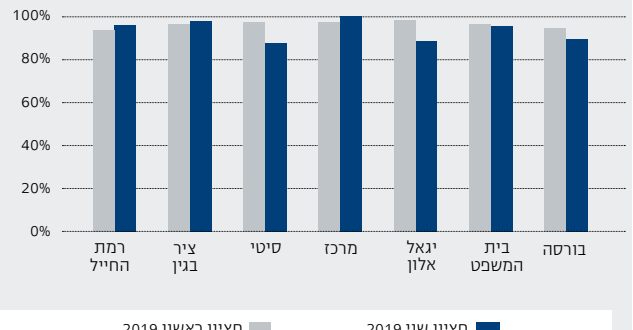
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס בשוק המשרדים במגדלי Class A בתל אביב ממשיך במגמת עלייה ועומד כעת על 96.26%. אזור מרכז תל אביב הינו האזור בעל שיעור האכלוס הגבוה ביותר וזאת בשל אכלוסם של המגדלים החדשים ע"י חברות עוגן גדולות.
- דמי השכירות הממוצעים עבור משרדים בשוק זה עומדים על כ-112 ש"ח למ"ר, כאשר אזור הסיטי של תל אביב ממשיך להיות האזור היקר ביותר, עם מחיר של 130 ש"ח למ"ר בממוצע, בעוד המחיר הממוצע ברמת החייל עומד על 79 ש"ח למ"ר - הנמוך ביותר לשוק משרדים זה.
- מחירי החנייה ממשיכים להיות גבוהים, זאת בשל ירידה ביחס החנייה במגדלים החדשים. ברוב אזורי המשרדים מחירי החנייה המבוקשים עומדים על 1,300 ש"ח לחנייה.

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

בסקר זה נבדקו 43 בנייני Class B ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 527,943 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2019	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
593.75	19.13	67.63	68.81	91.51%	94.26%	84,700	8	רמת החייל
750	20.33	69.32	66.45	94.92%	93.18%	129,656	12	ציר מ. בגין
983.33	22	81.67	80	94.91%	95.31%	53,210	3	סיטי
950	22.33	86.67	86.67	97.21%	96.58%	35,836	3	מרכז תל אביב
617	18.75	71.17	68.67	94.18%	94.34%	100,975	7	יגאל אלון
1,350	20.50	95	93.33	90.11%	96.21%	25,400	2	בית המשפט
712.50	19.25	66	66.75	93.98%	92.50%	98,166	8	בורסה
850.88	20.33	76.78	75.81	93.98%	94.07%	527,943	43	סה"כ / ממוצע
				↑ +1.2%	↓ -0.09%	השינוי		

* בשל מאפייני האזור, נכלל אזור הבורסה כחלק מסקירת השטחים בתל אביב.

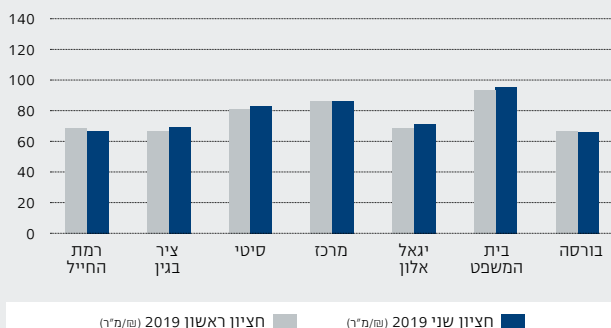
תחזית

- מגמת עליית דמי השכירות המבוקשים בבנייני משרדים Class B באזור תל אביב צפויה להימשך גם בחציון הראשון של שנת 2020. אחוזי האכלוס הגבוהים במגדלים החדשים, במקביל לביקושים המתמשכים לשטחי משרדים בבנייני Class B, עשויים להשפיע על דמי השכירות בשוק זה.

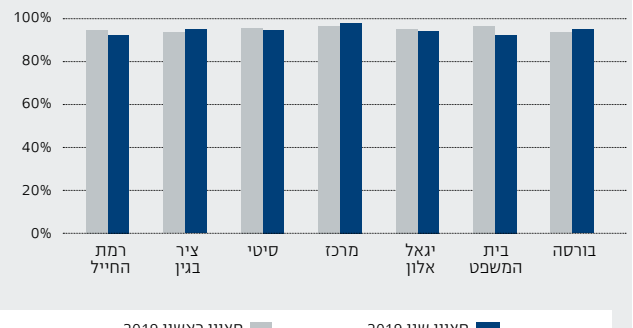
ניתוח הנתונים

- לעומת החציון הקודם, נצפתה ירידה מתונה בשיעור האכלוס הממוצע לשוק משרדים זה, העומד כיום על 93.98%. האזור עם שיעור האכלוס הגבוה בבנייני Class B בתל אביב והסביבה נותר מרכז תל אביב, המציג שיעור אכלוס של 97.21%.
- מחיר השכירות הממוצע בשוק משרדים זה עלה בכ-1.2% נוספים בחציון זה. גם בחציון זה, דמי השכירות הגבוהים ביותר נמדדים באזור בית המשפט, עם מחיר של 95 ש"ח למ"ר בממוצע.

דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו 79 מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 1,387,895 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2019	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
656.25	19.69	91.56	94	97.85%	96.46%	220,767	16	הרצליה פיתוח
488.25	18.25	69.38	70	94.23%	91.63%	156,000	8	מודיעין וטובת נתב"ג
481.76	19.44	71.51	71.23	83.06%	88.15%	266,375	17	פתח תקווה
385	18.50	74.71	75	90.53%	90.77%	144,597	8	רעננה
371	13.50	64	62.50	96.51%	95.42%	120,200	10	נתניה - פולג
432.14	14.14	70.57	70.57	91.04%	91.04%	100,500	7	רחובות - נס ציונה
450	18	73.75	73.75	98.38%	98%	52,336	4	כפר סבא - הוד השרון
350	14.50	45.50	45.50	83.70%	83.70%	63,840	4	ראש העין
650	17.50	71	72.80	97.95%	97.87%	263,280	5	בני ברק
473.82	17.06	70.22	70.59	92.62%	92.98%	1,387,895	79	סה"כ / ממוצע
				↓ -0.52%	↓ -0.39%	השינוי		

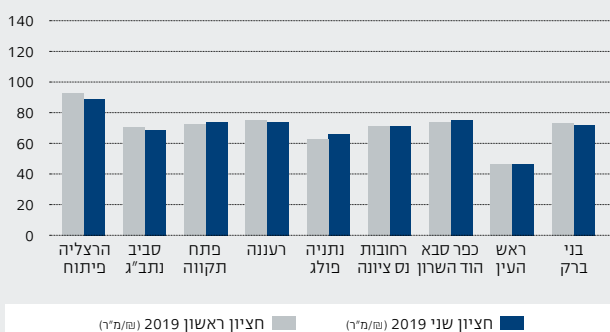
תחזית

- נתניה ובפרט מתחם היהלום, הצמוד לאזור התעשייה הישן, מתחדשים בבניית מגדלים ובנייני משרדים חדשים. מהלך זה צפוי להגיע לשיאו במהלך השנים הקרובות ולהפוך את נתניה לאזור מבוקש של משרדים ותעשייה.
- באזור צומת רעננה-כפר סבא נמצאים כיום שני מגדלי משרדים בתהליך בנייה, אשר צפויים להעלות את רמת דמי השכירות הממוצעת באזור.

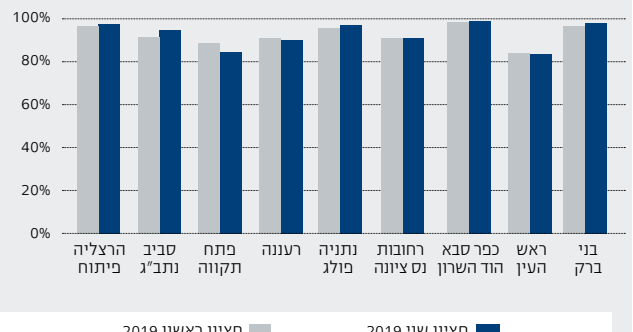
ניתוח הנתונים

- בשוק מגדלי המשרדים Class A בערים סביב תל אביב מתקיימת יציבות יחסית בשיעור האכלוס - 92.62%, ירידה מתונה של 0.39% מחציון הקודם. גם דמי השכירות שומרים על ממוצע יציב - 70.22 ש"ח למ"ר.
- בהרצליה פיתוח אוכלסו מגדלי משרדים רבים. כמו כן, דמי השכירות באזור זה הם הגבוהים ביותר לשוק המשרדים Class A בערים סביב תל אביב - 91.56 ש"ח למ"ר, לעומת ראש העין בו המחיר למ"ר הוא הנמוך ביותר לאזור, 45.50 ש"ח בממוצע.

דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class B בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו 75 בנייני Class B ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 789,669 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2019	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
600	18	78.96	79.46	94.41%	91.25%	113,036	13	הרצליה פיתוח
405.56	13.94	60	60.67	91.50%	90.48%	76,295	9	מודיעין וסובב נתב"ג
481.25	14.08	61.25	53	94.80%	94.58%	106,750	8	פתח תקווה
446.67	17.17	66.67	66.66	92.46%	93%	43,477	6	רעננה
326	9.80	53.80	47.92	96.21%	93.03%	103,032	5	נתניה - פולג
415	12.88	56.60	59.60	88.38%	88.83%	153,092	15	רחובות - נס ציונה
416.67	17.28	66.11	66.11	99.02%	98.32%	76,564	9	כפר סבא - הוד השרון
335.72	13.71	43.69	43.69	86.83%	86.83%	72,830	7	ראש העין
500	17.17	60	56.67	90.81%	90.24%	44,593	3	בני ברק
436.32	14.89	60.79	59.31	92.68%	91.52%	789,669	75	סה"כ / ממוצע
				↑ +2.46%				
				↑ +1.27%		השינוי		



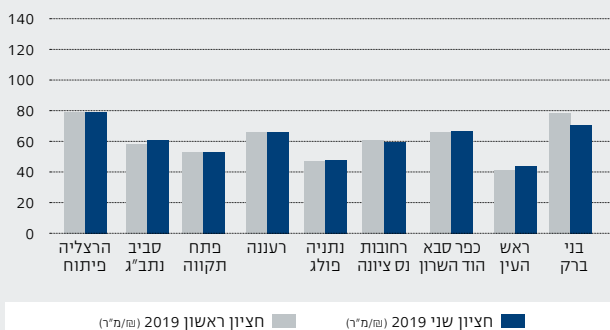
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class B בערים סביב תל אביב עלה ב-1.27% בחציון הנוכחי. במבט על השנה החולפת, שוק משרדים זה עבר תנודות בשיעור האכלוס אך שומר על יציבות יחסית.
- דמי השכירות הממוצעים למ"ר בשוק משרדים זה הציגו עלייה של 2.46% ועומדים כעת על ממוצע של 60.79 ש"ח למ"ר.

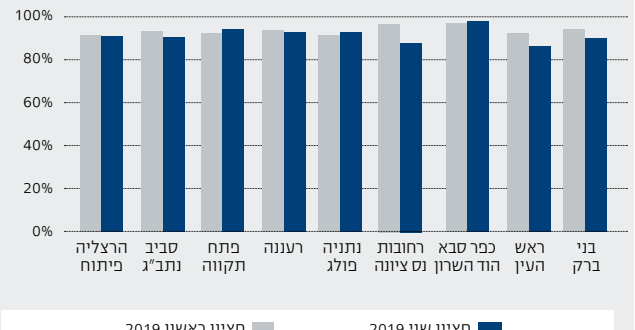
תחזית

- שוק המשרדים Class B צפוי לשמור על יציבות גם בחציון הראשון של 2020.

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 12 מגדלי Class A ב-3 אזורים מרכזיים באזור חיפה והצפון. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 187,170 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2019	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
450	15.47	57.41	59.11	96.51%	93.39%	38,700	3	חיפה
350	11.67	68.33	68.57	86.67%	95.33%	30,000	3	יקנעם
383.33	19.17	70	67.50	99.66%	99.62%	118,470	6	מת"מ
394.44	15.44	65.25	65.06	96.93%	97.51%	187,170	12	סה"כ / ממוצע
↑ +0.3%				↓ -0.59%		השינוי		

ניתוח הנתונים

- שוק המשרדים בחיפה שומר על יציבות, עם ירידה מתונה של 0.59% בשיעורי האכלוס ועלייה קלה במחירים המבוקשים העומדים על 65.25 ש"ח בממוצע.
- אזור מת"מ ממשיך לשמור על אחוזי אכלוס גבוהים מאוד, כ-99% בממוצע.
- המחיר הממוצע עלה במעט ועומד על 65.25 ש"ח. בהתאמה לביקושים החזקים, באזור מת"מ נסקר המחיר הגבוה ביותר למ"ר, 70 ש"ח בממוצע.

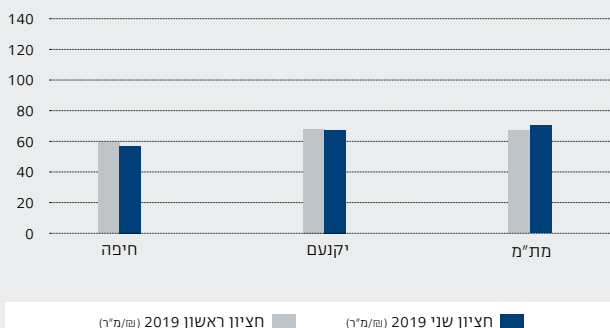
תחזית

- נמשכת בנייתם של פרויקטים חדשים אשר אמורים לספק מענה לביקושים לשטחי משרדים חדשים וגדולים. עד אז, חברות מתרחבות בתוך הבניינים עצמם ככל הניתן לצד זליגה של חלק מחברות ההייטק לעיר התחתית המתפתחת.

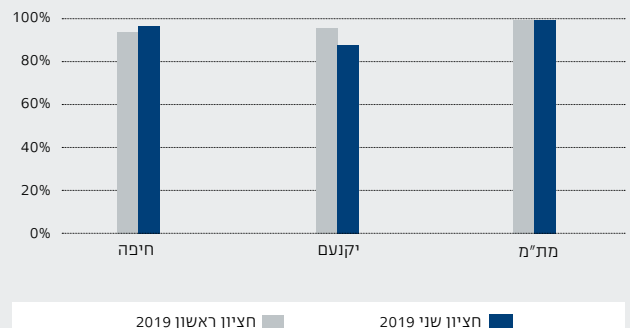


מגדל ארמון חיפה, בנייהול ואחזקה של Natam

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 (מ)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש"ח / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2019	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
366.70	16	47.50	46.11	85.43%	86.44%	48,740	3	חיפה
271.25	13.50	57.50	58.75	90.19%	83.61%	41,500	4	יקנעם
387.50	20	62.50	62.50	98.84%	100%	47,352	4	מת"מ
264.29	10.14	54.70	54.70	93.63%	93.27%	69,850	7	נשר צ'ק פוסט
322.43	14.91	55.55	55.52	92.21%	91.27%	207,442	18	סה"כ / ממוצע
		↑ +0.05%		↑ +1.03%		השינוי		



בית ארכה נשר, בניהול ואחזקה של Natam

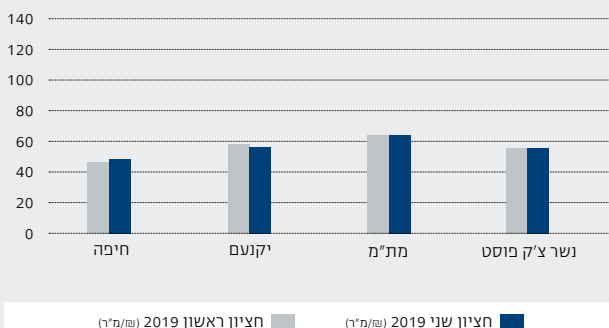
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class B בחיפה והצפון עלה ב-1.03%, זאת לאחר ירידה בחציון הקודם. נכון לחציון הנוכחי, עומד שיעור האכלוס על 92.21%.
- דמי השכירות הממוצעים למ"ר עלו עליה מתונה בגובה 0.05% בחציון זה ועומדים כעת על ממוצע של 55.55 ש"ח למ"ר. בדומה לחציון הקודם, אזור פארק העסקים מת"מ ממשיך להוביל עם המחיר הגבוה ביותר למ"ר ביחס לאזור חיפה והצפון ועומד כעת על ממוצע של 62.50 ש"ח למ"ר.

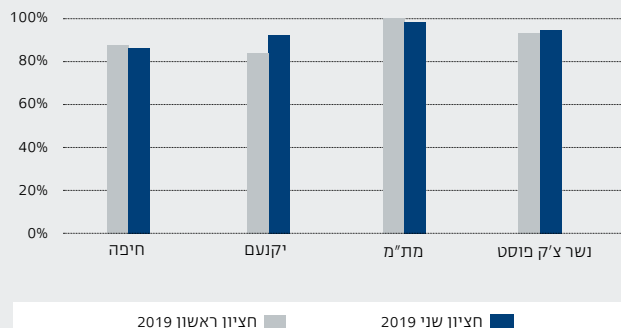
תחזית

- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון של שנת 2020, ללא שינויים חדים בשיעורי האכלוס ובמחירי השכירות.

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 18 מגדלי Class A ב-5 אזורים מרכזיים באזור ירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 201,202 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2019	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
520	16.80	83	83	99.71%	99.87%	68,552	5	גבעת שאול
575	18.25	76.25	76.25	99.55%	97.13%	66,240	4	הר חוצבים
787.50	16	84.25	82.50	98.30%	99.15%	35,250	4	העיר
500	20	85	85	99.70%	100%	20,000	1	מלחה
512.50	15.5	90	90	99.10%	99.10%	11,160	4	תלפיות
579	17.31	83.70	83.35	99.37%	98.81%	201,202	18	סה"כ / ממוצע
↑ +0.42%				↑ +0.56%		השינוי		

* אזור מלחה אינו מתאפיין בבניית מגדלי משרדים מסוג Class A, על כן נסקר בניין אחד בלבד באזור זה.



בית הדר נכסים, בניהול אחזקה של Natam

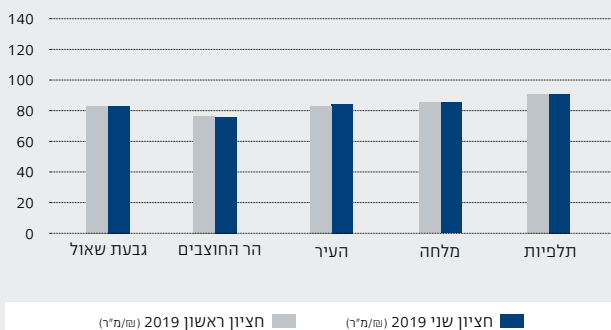
ניתוח הנתונים

- שוק המשרדים בירושלים ממשיך לשמור על חוזקו. שיעורי האכלוס גבוהים בכל האזורים ועומדים על 99.37% בממוצע, לצד מחירי שכירות של כ- 83.70 ש"ל למ"ר בממוצע.
- שוק המשרדים בתלפיות מציג את המחיר הגבוה ביותר שנסקר, 90 ש"ל למ"ר בממוצע. כיום, השוק עומד כמעט על תפוסה מלאה למחפשי שטחים גדולים.

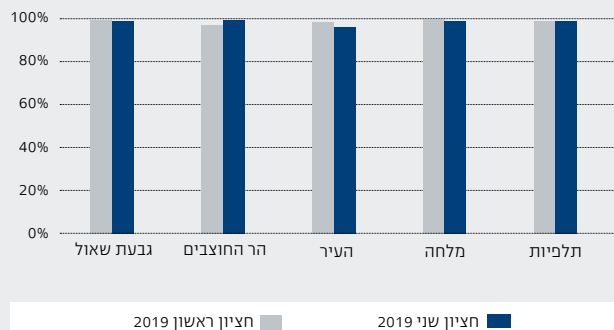
תחזית

- המחסור בשטחי משרדים גדולים לכניסה מיידית ממשיך, זאת במקביל לבנייתם של פרויקטים חדשים בכניסה לעיר, גבעת שאול ותלפיות.
- המגמה של עליית מחירי השכירות באזור המשרדים בכניסה לעיר תימשך, בין היתר בשל קו הרכבת החדש שנחנך: ירושלים - תל אביב ופרויקט רובע העסקים החדש שעתיד להיבנות.

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 27 מגדלי Class B ב-5 אזורים מרכזיים באזור ירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 290,719 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2019	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
520	13.33	75	75	96.82%	86.83%	78,500	4	גבעת שאול
540	14.20	68.33	67	99.88%	97.17%	71,486	6	הר חוצבים
750	18	72.00	72.50	98.58%	97.62%	35,200	4	העיר
462.50	11.50	68.75	68.75	99.70%	100%	31,400	4	מלחה
435	11.11	73.33	70	98.29%	99.58%	74,133	9	תלפיות
541.50	13.63	72.08	70.65	98.47%	96.53%	290,719	27	סה"כ / ממוצע
				↑ +2.02%				
				↑ +2.01%		השינוי		

ניתוח הנתונים

- בחציון זה נוספו 7 בניינים לדו"ח לעומת החציון הראשון של שנת 2019, וכעת נסקרים בשוק משרדים זה 27 בניינים סך הכל.
- שיעורי האכלוס בשוק משרדים Class B בירושלים ממשיך לעלות ועומד על 98.47%. מחירי השכירות גם הם שומרים על יציבות יחסית, עם שיעור דמי שכירות של 72.08 ש"ח למ"ר בממוצע.

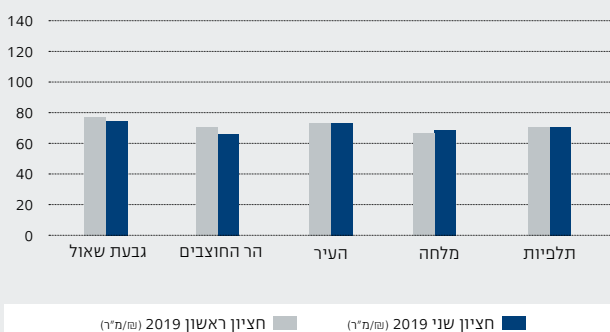
תחזית

- לאור שיעורי האכלוס הגבוהים והמחסור בשטחי משרדים גדולים זמינים בשוק המשרדים Class B, אנו צופים כי מחירי השכירות ישמרו על יציבות ותיתכן אף מגמת המשך עלייה במחירי השכירות המבוקשים בשוק משרדים זה.

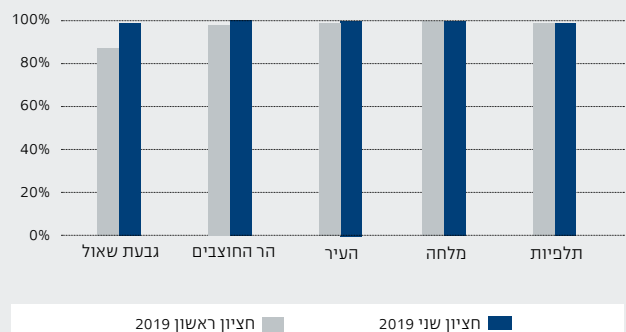


בית הדורים הר חוצבים, בניהול ואחזקה של Natam

דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים באר שבע והסביבה

בסקר זה נבדקו 13 בניינים באזורים מרכזיים באזור באר שבע והסביבה. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 160,675 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2019	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	20	65	65	98.75%	98.75%	48,000	3	פארק גב-ים נגב
ללא שינוי				ללא שינוי		השינוי		

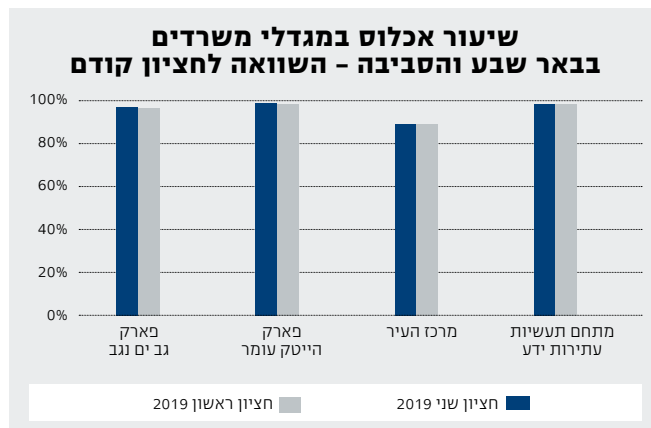
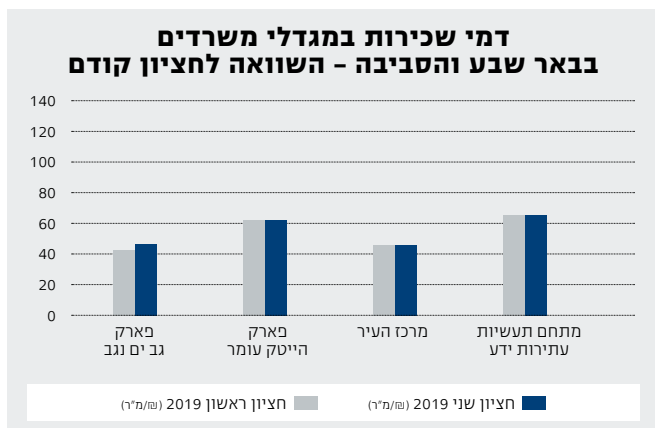
חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2019	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	10.25	42.50	45	97.43%	97.43%	36,200	4	פארק הייטק עומר
357.50	14	61.25	61.25	99.66%	99.66%	66,975	4	מרכז העיר
150	10.75	45	45	88.42%	88.42%	9,500	2	מתחם תעשיות עתירות ידע
253.75	11.67	49.58	50.42	97.99%	97.99%	112,675	10	סה"כ / ממוצע
↓ -1.67%				ללא שינוי		השינוי		

תחזית

- הבנייה והפיתוח באזור באר שבע והסביבה ממשיכים לעלות על מנת להגביר את הביקושים הגוברים באזור, זאת לאור מעבר בסיסי צה"ל לדרום, פתיחת מרכזי פיתוח של חברות מובילות והפיכתה למוקד הייטק מתפתח.
- הביקוש הגובר לשטחי משרדים עבור משרדים ממשלתיים מביא לגידול בביקוש לשטחים במרכז העיר.

ניתוח הנתונים

- אזור באר שבע והסביבה שומר על יציבות בשיעור האכלוס - בפארק גב ים שיעור האכלוס הממוצע עומד על 98.75% וביתר האזורים בשוק משרדים זה הממוצע עומד על 97.99%.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה ירדו ב-1.67% ובפארק גב ים דמי השכירות נותרו יציבים.
- אזור מרכז העיר שומר על שיעור האכלוס הממוצע הגבוה ביותר באזור - 99.66%, יחד עם מחיר השכירות הממוצע הגבוה ביותר - 61.25 ש"ח למ"ר.



סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

עקרונות הסקר:

דוח נת"מ סוקר מספר אזורי תעשייה באזורים שונים בארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ומחירי מכירה באזורים אלה. סקר זה מתייחס לשתי רמות של מבני תעשייה: Class A ו-Class B.

מבני תעשייה Class A

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

מבני תעשייה Class B

מבני תעשייה ותיקים, 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		
45 ₪ למ"ר	55 ₪ למ"ר	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	מרכז
37 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר	רמלה	
*	47 ₪ למ"ר	שוהם	
45 ₪ למ"ר	55-50 ₪ למ"ר	חולון	
45 ₪ למ"ר	55-50 ₪ למ"ר	ראשל"צ	
35 ₪ למ"ר	42 ₪ למ"ר	קיסריה	
45 ₪ למ"ר	50 ₪ למ"ר	עמק חפר	
45 ₪ למ"ר	55 ₪ למ"ר	כפר סבא	
43 ₪ למ"ר	50 ₪ למ"ר	קדימה	
35 ₪ למ"ר	40 ₪ למ"ר	נתניה צפון	
40-35 ₪ למ"ר	45-40 ₪ למ"ר	נתניה דרום	
*	45 ₪ למ"ר	מודיעין	אזור השפלה
35 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר	אשדוד	
33 ₪ למ"ר	42 ₪ למ"ר	כנות	
35 ₪ למ"ר	42 ₪ למ"ר	יבנה	
32 ₪ למ"ר	38 ₪ למ"ר	קרית גת	אזור הדרום
27 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר	אשקלון	
20 ₪ למ"ר	30 ₪ למ"ר	שדרות, נתיבות, אופקים	
19 ₪ למ"ר	25 ₪ למ"ר	באר שבע	
25 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר	מישור אדומים	אזור ירושלים
32 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר	עטרות	
30 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר	בית שמש, הר טוב, צרעה	
35 ₪ למ"ר	40 ₪ למ"ר	חיפה	צפון
30-25 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר	כרמיאל, בר לב, משגב, תפן	
25 ₪ למ"ר	30 ₪ למ"ר	מגדל העמק	
27-22 ₪ למ"ר	30 ₪ למ"ר	עכו	
*	40-34 ₪ למ"ר	מבוא כרמל	

* באזורים אלו אין בניינים מסוג Class B.

הערה כללית: הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.

סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה

₪ 4,000,000	מודיעין- ישרו	אזור השפלה
₪ 3,200,000	מודיעין- ליגד	
₪ 2,500,000	באר טוביה	
₪ 3,000,000	יבנה	
₪ 3,500,000	אשדוד	
₪ 3,000,000	כנות	

₪ 7,000,000	פתח תקווה - סגולה	אזור מרכז
₪ 7,000,000	פתח תקווה - קרית אריה	
₪ 7,000,000 - 6,500,000	חולון	
₪ 7,000,000 - 6,500,000	ראשל"צ	
₪ 4,000,000	לוד / רמלה	
₪ 5,000,000 - 4,500,000	שוהם	

₪ 2,000,000	קרית גת	אזור הדרום
₪ 1,100,000	באר שבע	
₪ 1,800,000 - 1,500,000	אשקלון	

₪ 3,000,000	עמק חפר	אזור השרון
₪ 2,500,000	קיסריה	
₪ 2,700,000	נתניה צפון	
₪ 5,000,000 - 4,000,000	נתניה דרום	
₪ 4,000,000	את.כפר סבא	
₪ 4,200,000 - 4,000,000	כפ"ס 50	

₪ 1,000,000 - 900,000	מישור אדומים	אזור ירושלים
₪ 2,000,000 - 1,800,000	בית שמש	

₪ 2,500,000	מפרץ חיפה	אזור צפון
₪ 2,000,000	טירת כרמל	
₪ 2,500,000	צ'יק פוסט / נשר	
₪ 2,000,000	מבוא כרמל	

תחזית

- אנו צופים התייצבות במחירי השכירות ברוב אזורי הביקוש בחציון הבא.



הזרע 12, באר שבע
כרויקט מבית ההשקעות NATAMINVEST

עסקאות לרכישת נדל"ן - סקירת המחצית השנייה של שנת 2019

המחצית השנייה של שנת 2019 התאפיינה בהמשך הצמיחה הכלכלית במשק ובביקושים משמעותיים להשקעה בנדל"ן מניב, בפרט בתחומי הלוגיסטיקה והמשרדים. מנגד, היצע הנכסים המניבים היה מצומצם יחסית, גורם שתרם להמשך מגמת העלייה במחירי הנכסים. העלייה המתמשכת במחירים והקיטון המקביל בתשואות הנכסים המניבים, מובילים לקיטון במרווח הפיננסי של משקיעים המממנים את השקעתם באמצעות הלואה. בנוסף, העלייה במרווח הסיכון (Spread) על הלואות ואג"ח בתקופה האחרונה, בעקבות התנדדות בשווקים, מצמצמת את מרווח הרווח של משקיעי הנדל"ן המניב.

כתוצאה מהקיטון במרווח הפיננסי, התזרים המתקבל מהנכס הממומן לאחר החזר ריבית וקרן ההלוואה הינו נמוך ואף אפסי, כתלות בריבית ובתנאי ההלוואה. עקב כך, קטן משקלן של עסקאות שבוצעו על ידי משקיעים, ביחס ל:

1. עסקאות שבוצעו על ידי משתמשי קצה, מכיוון שלמשתמשי הקצה יש שיקולים נוספים ברכישת הנכס, פרט לתשואה.
2. עסקאות של נכסים מניבים עם פוטנציאל השבחה, מכיוון שהמשקיע/ היזם רואה מקור לפיצוי על התשואה הנמוכה.
3. עסקאות של גופים מוסדיים שנעשות בהון עצמי ללא מימון.

ישראל מושפעת במידה רבה מהתפתחויות בכלכלה העולמית. הפעילות הריאלית העולמית המשיכה לגדול בשנת 2019, אך מנגד, נוצרו התפתחויות הגורמות לעלייה בסיכונים לכלכלה העולמית ובכלל זה לכלכלת ישראל. הסיכונים העיקריים נובעים ממגמות בדלנות ובכללן הסלמה במלחמת הסחר בין ארה"ב לסין ויציאת בריטניה מהאיחוד האירופי (הברקזיט). בנוסף לכך, לאחרונה התפרץ בסין נגיף הקורונה אשר היקף השפעתו על התכווצות הכלכלה העולמית עדיין אינו ברור. כמו כן, עדיין קשה להעריך את השפעת הקיפאון הפוליטי בישראל, אשר אם ימשך, עלול לפגוע במגזר העסקי ובשוק הנדל"ן בפרט.

תעשייה/ לוגיסטיקה

הביקושים המשמעותיים לשטחי אחסנה במחצית השנייה של שנת 2019 תרמו להמשך המגמה של עלייה בדמי השכירות. גורם נוסף שתורם לעליה בדמי השכירות ובמחירי הנכסים נובע מהביקושים הגבוהים לשטחי מגורים ומשרדים באזור מרכז הארץ, וכן מתוספת באחוזי הבניה הניתנת על ידי הרשויות באזורים אלו. עקב כך, נוצרה מגמה של יציאת מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ לפריפריה, לטובת מגדלי מגורים ומשרדים שתופסים את מקומם של המפעלים ושטחי האחסון במרכז.

עם זאת, בחודשים האחרונים ניכרה התייצבות בגובה דמי השכירות, מכיוון שהמשתמשים מגיעים לקצה גבול יכולתם הכלכלית להתמודד עם עלויות השכירות המאמירות. צפויה עליה בדמי השכירות של שטחי אחסון שיצאו ניצול גבוה יותר של הקרקע, כגון מחסנים בגבהים של מעל ל-14 מטר, שישולבו בהם טכנולוגיות אוטומציה חדשניות.

במהלך המחצית השנייה של 2019 נמשכה מגמת ירידת התשואות לרמות של כ-6%-6.5% באזורי "פריים", וכ-7%-7.5% באזורי פריפריה, בהתאם לסוג, איכות ומיקום הנכסים.

דמי השכירות למבני לוגיסטיקה ותעשייה Class A עלו לכ-45-55 ₪ למ"ר באזור המרכז, וכ-35-40 ₪ למ"ר בפריפריה. מחירי מרכזים לוגיסטיים נעים בין 7,000 - 8,000 ₪ למ"ר בקומת קרקע במבנה חדש במרכז הארץ ובקרבת כבישי האורך הראשיים ובין 3,500 - 4,500 ₪ למ"ר למבני Class B במיקומים משניים.

מבט לעתיד: הגידול במסחר באינטרנט צפוי לתרום להמשך הביקושים לשטחי לוגיסטיקה. בנוסף, לאחרונה אנו רואים צמיחה משמעותית בביקושים למחסנים ומרכזי הפצה בקירור ובהקפאה בכל הארץ. מחירי השכירות המשולמים בתחום זה גבוהים בעשרות אחוזים, ולעיתים אף כפולים, ביחס לדמי השכירות המשולמים למבני לוגיסטיקה והפצה רגילים.

שוק המשרדים

תחום המשרדים התאפיין בביקושים משמעותיים בהובלת מגזר הייטק, וכתוצאה מכך, התפוסה ודמי השכירות שמרו על יציבות לאורך שנת 2019 וזאת על אף שיווקם של בנייני משרדים חדשים בהיקף של מאות אלפי מ"ר. מחירי מכירה בתל אביב נעו בין 17,000 - 20,000 ₪ למ"ר (ברמת מעטפת) למשרדים חדשים (Class A) באזורי Prime. רמות מחירים אלו משקפות תשואה הנמוכה מ-6.5% ביחס לתקבולי דמי השכירות.

בערים אחרות בגוש דן נרשמה יציבות עם נטייה קלה לעלויות במחירי שכירויות במשרדים Class A ויציבות עם נטייה לירידה בדמי השכירות עבור משרדים בבנייני Class B. מחירים מבוקשים למ"ר בערים סביב תל אביב רבתי (רעננה, כפר סבא, נתניה, פתח תקווה, רחובות) נעו בטווח של 8,500-10,500 ₪ למ"ר בהתאם למיקום ולאיכות הנכס.

למרות היקף הבניה המשמעותי של בנייני משרדים חדשים בגוש דן, היקף עסקאות הרכישה של בנייני משרדים עצמאיים כנכס מניב היה נמוך. שני גורמים עיקריים הובילו לכך: ראשית, מרבית בנייני המשרדים נבנו במסגרת קבוצות רכישה. עקב כך, יש מספר מצומצם של בנייני משרדים הנמצאים בבעלות של גורם יחיד (או מספר מצומצם של שותפים). שנית, יתרת מגדלי המשרדים נבנו ע"י גופים מוסדיים או חברות ציבוריות המחזיקים במגדלים אלו כנכס מניב לטווח ארוך.

מבט לעתיד: בעקבות ריבוי שטחי משרדים שנרכשו על ידי קבוצות רכישה, צפוי גידול בהיצע של שטחי משרדים קטנים (עד כ-300 מ"ר), הן למכירה והן להשכרה, הצפוי להוביל לירידה בדמי השכירות ובמחירי המשרדים הקטנים באזור גוש דן, בעיקר במגדלי משרדים שנמצאים בבעלות מספר רב של משקיעים. בנוסף, הגידול המשמעותי בהתחלות בניה של משרדים החל משנת 2017, שהגיע לסף המליון מ"ר בשנת 2018, והיקף דומה בשנת 2019, עשוי ליצור עודף היצע החל משנת 2021-2022, וכתוצאה מכך לגרום לירידה באחוזי התפוסה ובמחירי השכירות.

באזור ירושלים, באר שבע ופארק מת"מ בחיפה צפויה עלייה מתונה במחירי המשרדים בעקבות מחסור בבנייה חדשה. מספר מגדלי משרדים הנמצאים בשלבי תכנון מתקדמים צפויים להיות זמינים להשכרה רק בעוד 2-3 שנים. אזור בית שמש עשוי לרכז ענין בתחום המשרדים עקב גידול מהיר באוכלוסיית העיר, שאינו מלווה בבניה חדשה של משרדים.

מסחר

לאור התפתחויות טכנולוגיות ושינויים בהרגלי הצריכה המקוונת, התחזקו ההערכות כי תחול ירידה במחירי השכירות במרכזים המסחריים, שתוביל לירידה במחירי הנכסים. מגמה זו כבר באה לידי ביטוי בשנה האחרונה 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 מרכזיים ובמרכזים שכונתיים ותשואה של כ-7% במיקומים עירוניים משניים.

Natam

משרד ראשי:

רח' יגאל אלון 53, תל אביב

טלפון: 03-6894242

מייל: info@natam.co.il

סניף השרון

שד' אבא אבן 18, הרצליה

סניף הצפון

המסילה 20, נשר

סניף ירושלים

כנפי נשרים 13, ירושלים

סניף באר שבע

הצורף 9, באר שבע

www.natam.co.il



שירותי מחקר



שירותי נדל"ן
בינלאומיים



שיווק פרויקטים



תיווך נכסים



ייעוץ לחברות



בית השקעות
NATAMINVEST



ניהול נכסים

המחקר נעשה ע"י מחלקת המחקר של קבוצת Natam לידעתכם: 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 מטעויות בתוך הדו"ח. אין להעתיק או לצלם את הדו"ח מבלי לקבל רשות.

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

חוליו
Shutaf
Inclusion
Community
Fun.
שילוב קהילה. פה.