

Natam

דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה



Natam דו"ח
גליון מס' 45
חציון ראשון שנת 2020

גליון מס' 45

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 שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה
15	.....	שוק הנדל"ן המניב

סקירת שוק בצל מגיפת הקרונה

בחודשים ינואר – פברואר 2020 נמשכה המגמה החיובית בשוק הנדל"ן, שהתאפיינה בביקושים ערים בתחום הלוגיסטיקה והמשרדים וביציבות בתחום המסחר. עם פרוץ מגיפת הקורונה בארץ במרץ 2020 וההגבלות על פעילות חברתית ועסקית שהוטלו בעקבות התפשטות הנגיף, נרשמה ירידה בפעילות ברוב המגזרים בארץ, שהשפיעה גם על תחום הנדל"ן העסקי.

לאחר שיתוק כמעט מוחלט בפעילות הנדל"ן בתקופת הסגר, המשק חזר לעבוד באמצע אפריל. אולם, שגרת העבודה השתנתה עקב החשש ממפגשים פרונטליים וחוסר הוודאות לגבי השפעות המגיפה על המשק בארץ בכלל, ועל תחום הנדל"ן העסקי בפרט.

מגיפת הקורונה, הגורמת להאטה הכלכלית הנוכחית, שונה מגורמים "מסורתיים" שגרמו למשברים בעבר, לכן לטעמנו מוקדם להעריך בשלב זה את ההשפעות לטווח הבינוני והארוך של המגיפה על שוק הנדל"ן. כל נסיון לניבוי העתיד יהיה תלוי בגורמים שאין נסיון מצטבר לגביהם.

יש להדגיש כי לאור התקופה הקצרה יחסית של ההתמודדות עם נגיף הקורונה, עדיין אין בידינו די נתונים על מנת להעריך את השפעות מגיפת הקורונה על מחירי המשרדים. ככל שהתייצבות של המצב הרפואי והכלכלי תהיה מהירה יותר, כך יתמתנו המגמות השליליות. בדו"ח הנוכחי אנו עדים לירידות במחירים המבוקשים בשוק המשרדים ונכונות לגמישות מצד בעלי נכסים הבאה לידי ביטוי במתן חודשי "גרייס", תקציב שיפוצים/ התאמות ודחיית תשלומי שכ"ד.

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 A ו-Class B, זאת לאור הבדלי האיכויות והמחירים ביניהם.

הבניינים הכלולים בסקר עונים על הקריטריונים הבאים:

Class B	Class A
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> 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:

- במהלך החודשים מאי ויוני 2020 בוצעו עסקאות השכרת משרדים עם ירידה של בין 5%-10% בדמי השכירות בהשוואה למחירים של תחילת השנה. בנוסף, בעלי הנכסים שיפרו תנאים מסחריים לשוכרים, הכוללים מתן חודשי "גרייס", תקציב שיפוצים/ התאמות ודחיית תשלומי שכ"ד.
- הביקושים המשמעותיים לשטחי אחסנה בשנת 2019 נמשכו גם במחצית הראשונה של שנת 2020. הביקושים לשטחי אחסנה "הומרצו" במקביל ובעקבות מגמת הגידול העיקבי במסחר המקוון בשנים האחרונות, גידול אשר מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים נרחבים.
- רמת התשואות לנכסי לוגיסטיקה מניבים התייצבו על כ-5.5%-6% באזורי "פריים", וכ-7%-7.5% באזורי הפריפריה, זאת בהתאם לסוג, לאיכות ולמיקום הנכסים.

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: 1,972,409 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	אכלוס חציון שני 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
690	19.80	79.50	79.62	93%	95.92%	209,106	10	רמת החייל
1,126.67	21.47	114.07	117.33	97.44%	98.58%	704,573	15	ציר מ. בגין
1,310	22.10	128	130.60	96.23%	98.65%	104,204	5	סיטי
1,300	22	117.50	117.50	98.22%	100%	29,850	2	מרכז תל אביב
975	17.57	119	127.50	94.52%	98.68%	416,048	10	יגאל אלון
1,140	21	111	111.67	93.22%	95.41%	134,624	6	בית המשפט
896.88	20.25	95.12	99.77	96.15%	89.06%	374,004	11	בורסה
1,062.65	20.60	109.17	112	95.54%	96.26%	1,972,409	59	סה"כ / ממוצע
↓ -2.52%				↓ -0.75%		השינוי		

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

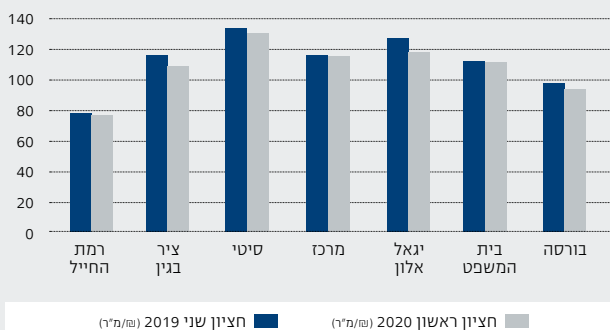
תחזית

- לאחר שנים שבו שוק המשרדים במגדלי Class A בתל אביב נהנה מעליות בשיעורי האכלוס ובדמי השכירות, אנו סבורים שעל רקע התפשטות מגפת הקורונה, רמת המחירים המבוקשת במגדלי Class A תרד, לצד גמישות מרבית מצד בעלי הנכסים.
- השפעות הקורונה, אשר באות לידי ביטוי בין היתר בצמצום שטחי המשרדים לטובת עבודה חלקית מהבית ולצד מעבר חברות למגדלים חדשים, עלולים להקשות על אכלוס שטחים פנויים ומתפנים בטווח הקרוב.

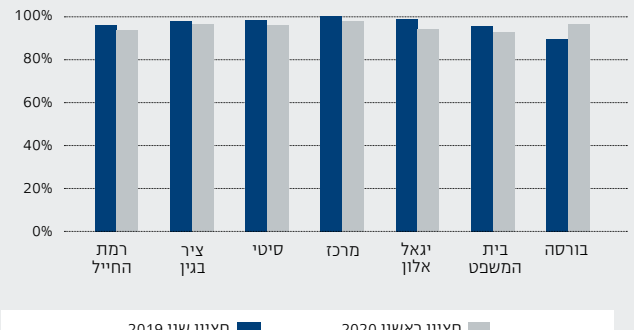
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס בשוק המשרדים במגדלי Class A בתל אביב מציג ירידה של 0.75% בשיעורי האכלוס. בכל האזורים שנסקרו בשוק משרדים זה חלו ירידות בשיעור האכלוס, למעט אזור הבורסה בו נרשמה עלייה - זאת בשל עסקאות שכירות שנסגרו במגדלים החדשים שיצאו לשוק בחציון הקודם. כך התייצב אזור הבורסה וחזר לשיעור האכלוס הממוצע בו היה מצוי בשנים האחרונות - מעל 95%.
- דמי השכירות הממוצעים עבור משרדים בשוק זה עומדים על כ-109 ש"ח, המציגים ירידה של 2.52% מחציון קודם. בחודשים ינואר-מרץ מחירי השכירות שמרו על יציבות. עם פרוץ הקורונה חלה ירידה במחירי השכירות במרבית האזורים.

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 ראשון 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	אכלוס חציון שני 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
612.50	19.69	67	67.63	89.35%	91.51%	84,700	8	רמת החייל
737.50	20.33	67.92	69.32	91.23%	94.92%	129,656	12	ציר מ. בגין
983.33	22	80	81.67	95.40%	94.91%	53,210	3	סיטי
950	22.33	85.67	86.67	97.21%	97.21%	35,836	3	מרכז תל אביב
625	18.46	67.83	71.17	90.97%	94.18%	100,975	7	יגאל אלון
1,350	21	95	95	88.42%	90.11%	25,400	2	בית המשפט
712.50	19.25	65	66	95.35%	93.98%	98,166	8	בורסה
852.93	20.44	75.49	76.78	92.33%	93.98%	527,943	43	סה"כ / ממוצע
↓ -1.69%				↓ -1.76%		השינוי		

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

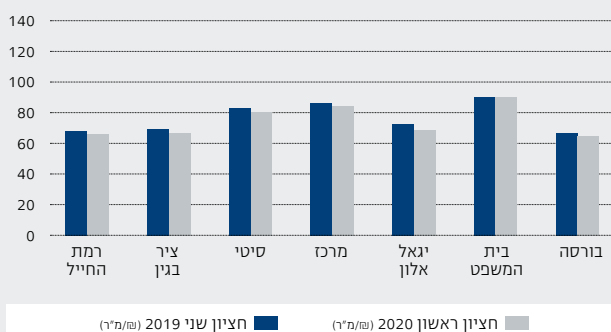
תחזית

- שיעור האכלוס צפוי להתייבב בחציון הבא של 2020, לאור מעבר של חברות (בעיקר נותני שירותים) ממגדלי Class A לשוק משרדים זה במטרה לצמצם עלויות.

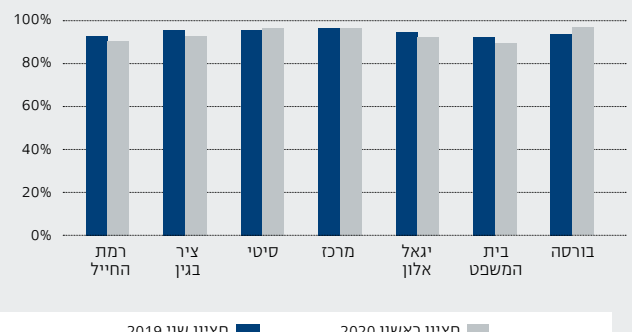
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס בשוק בנייני המשרדים ב-Class B בתל אביב ירד ב-1.76% מחציון קודם. יחד עם זאת, שיעור האכלוס הכללי גבוה, מעל 90% במרבית האזורים, בראשם אזור מרכז תל אביב, השומר על אחוז אכלוס יציב מחציון קודם, 97.21% בממוצע.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה ירדו ב-1.69% מחציון קודם. בית המשפט ממשיך להוביל עם מחירי שכירות גבוהים של 95 ₪ 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 84 מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 1,964,565 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	אכלוס חציון שני 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
612.50	20.75	91.56	91.56	96.27%	97.85%	220,767	16	הרצליה פיתוח
505.56	17.56	69.34	69.38	93.01%	94.23%	155,170	9	מודיעין וסובב נתב"ג
512.35	18.62	71.73	71.51	91.73%	83.06%	266,375	17	פתח תקווה
367.50	18.19	71.25	74.71	87.85%	90.53%	144,597	8	רעננה
371	13.70	61.70	64	94.17%	96.51%	120,200	10	נתניה - פולג
434.38	14.04	71.13	71.75	90.57%	91.04%	114,000	8	רחובות - נס ציונה
470	16.80	72	73.75	98.06%	98.38%	72,336	5	כפר סבא - הוד השרון
362.50	15.13	45.50	45.50	83.51%	83.70%	63,840	4	ראש העין
650	17.19	71.43	71	94.10%	97.95%	807,280	7	בני ברק
476.39	16.92	69.58	70.22	93.08%	92.62%	1,964,565	84	סה"כ / ממוצע
↓ -0.91%				↑ +0.49%		השינוי		

מצמצמות שטחים, כחלק מתהליך התייעלות ומעבר למתכונת של עבודה חלקית מהבית ומחפשות בשוק אחר שוכרי משנה. מנגד, חברות וגופים קטנים בתחום השירותים "מנצלים" את התקופה הזו בכדי לשפר תנאים ותרמים אחר משרדים פנויים בבנייני Class A ו-Class B, בהם שטחים קטנים וביונוניים (עד 500 מ"ר). מחירי השכירויות בשטחים אלו נותרו ברמת המחירים של טרום הקורונה ובכל זאת, אנו עדים לנכונות מצד בעלי הנכסים להפחית את מחירי השכירות בשלבי המו"מ.

- בשוק המשרדים בפתח תקווה ובבני ברק צפויה להיות רמת תחרות גבוהה בשל היצע נכסים רב אשר צפוי להשתחרר לשוק ולהקשות על קצב האכלוס.

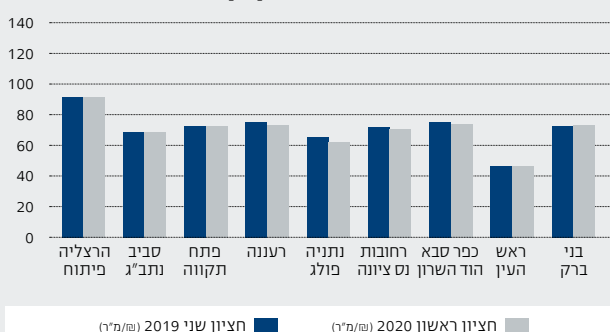
ניתוח הנתונים

- בשוק מגדלי המשרדים Class A בערים סביב תל אביב נשמרה יציבות בשיעורי האכלוס, העומד על 93.08% בחציון זה. בפתח תקווה חלה העלייה הגבוהה בשיעור האכלוס וזאת בשל אכלוס שטחים גדולים של חברות במהלך התקופה האחרונה.
- מחירי השכירות בחציון זה שמרו על יציבות, עם ממוצע של 69.58 ש"ח למ"ר. המחיר הגבוה ביותר למ"ר נסקר בהרצליה פיתוח, 91.56 ש"ח למ"ר ללא כל שינוי מחציון קודם.

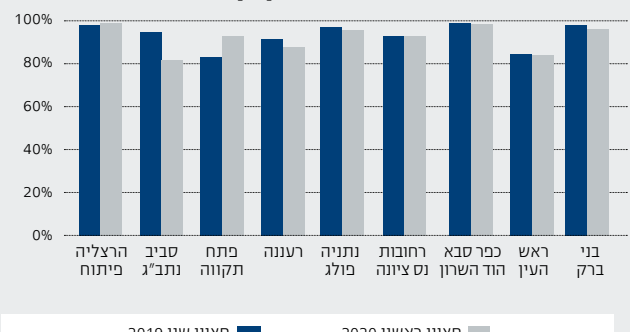
תחזית

- שוק המשרדים בהרצליה בתקופה זו של הקורונה מתנהל בהירות יתרה. אנו עדים לכך שחברות הייטק גדולות ומובילות בתחום

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 76 בנייני Class B ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 795,669 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	אכלוס חציון שני 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
588.46	18.88	75.98	78.96	89.96%	94.41%	113,036	13	הרצליה פיתוח
394.33	13.94	60.67	60	93.87%	91.50%	76,295	9	מודיעין וסובב נתב"ג
462.50	15.09	59.75	61.25	93.75%	94.80%	106,750	8	פתח תקווה
396.67	16.96	63.33	66.67	88.30%	92.46%	43,477	6	רעננה
326	11.20	49.60	53.80	93.98%	96.21%	103,032	5	נתניה - פולג
407.81	12.92	60.31	59.60	90.28%	88.38%	159,092	16	רחובות - נס ציונה
450	16.22	64.44	66.11	97.86%	99.02%	76,564	9	כפר סבא - הוד השרון
311.34	13.50	43.37	43.69	91.45%	86.83%	72,830	7	ראש העין
500	16.83	53.33	60	88.56%	90.81%	44,593	3	בני ברק
426.35	15.06	58.98	60.79	92.17%	92.68%	795,669	76	סה"כ / ממוצע
				↓ -2.98%	↓ -0.55%	השינוי		



מגדלי משרדים Class A מודיעין, הרצליה פיתוח, SEA VIEW II בניהול ואחזקה של Natam

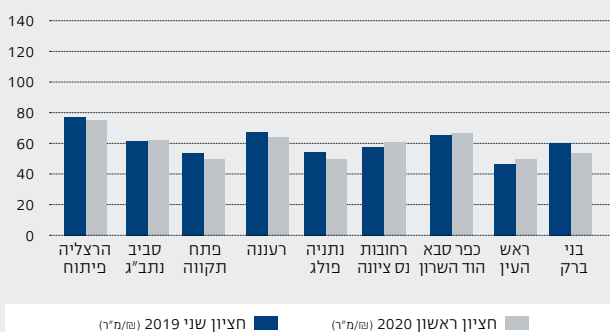
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class B בערים סביב תל אביב ירד ב-0.55% ושומר על יציבות יחסית.
- בין החציון הראשון של שנת 2019 לחציון השני של שנת 2019, דמי השכירות הממוצעים בשוק משרדים זה הראו עלייה של 2.46%. עלייה זו התאזנה חזרה בחציון הנוכחי, עם ממוצע של 58.98 ש"ח - הנמוך ביותר בשנה החולפת.

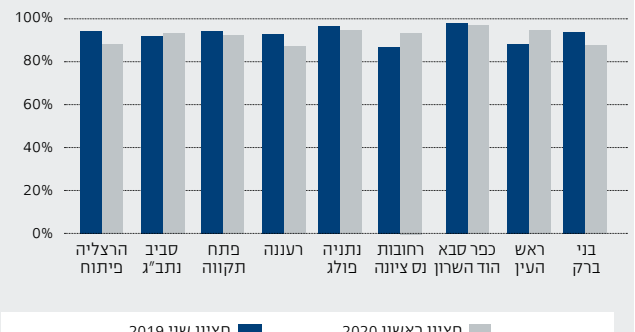
תחזית

- אנו צופים ששוק משרדים זה ישמור על אחוזי אכלוס דומים גם בחציון הבא.

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 15 מגדלי Class A ב-3 אזורים מרכזיים באזור חיפה והצפון. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 204,170 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	אכלוס חציון שני 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
450	15.47	57.41	57.41	96.51%	96.51%	38,700	3	חיפה
362	12	65.44	68.33	75.74%	86.67%	47,000	5	יקנעם
383.33	18.57	70	70	99.66%	99.66%	118,470	7	מת"מ
398.44	15.36	64.28	65.25	93.56%	96.93%	204,170	15	סה"כ / ממוצע
↓ -1.49%				↓ -3.48%		השינוי		



מגדל ארמון חיפה, בניהול ואחזקה של Natam

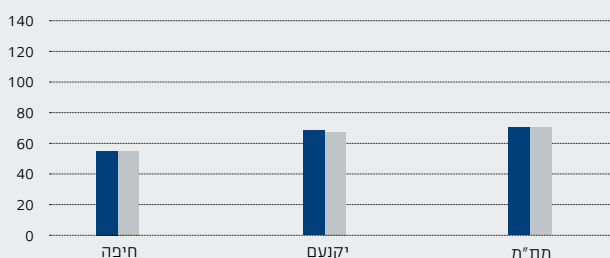
ניתוח הנתונים

- שוק המשרדים בחיפה והסביבה מציג ירידה של 3.48% בשיעור האכלוס הכללי ועומד על 93.56%.
- אזור מת"מ ממשיך לשמור על אחוז אכלוס גבוה מאוד, כ-99% בממוצע, כשאזור חיפה בעקבותיו עם ממוצע אכלוס של 96.51%.
- דמי השכירות הממוצעים ירדו ב-1.49% מחציון קודם ועומדים על 64.28 ש"ח למ"ר. בהתאמה לשיעורי האכלוס הגבוהים ביותר באזור, במת"מ נסקרו גם דמי השכירות הגבוהים ביותר, 70 ש"ח למ"ר בממוצע.

תחזית

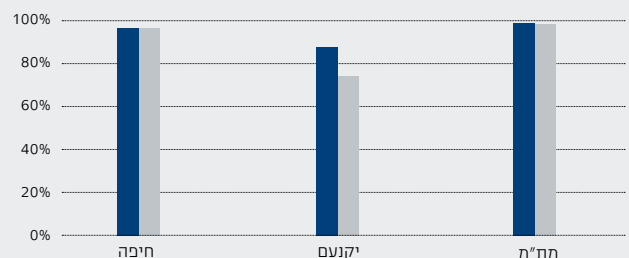
- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון השני של שנת 2020, ללא שינויים חדים בשיעורי האכלוס ובדמי השכירות.

דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



חציון שני 2019 (ש/מ"ר) | חציון ראשון 2020 (ש/מ"ר)

שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



חציון שני 2019 | חציון ראשון 2020

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 ראשון 2020 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש"ח / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	אכלוס חציון שני 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
366.67	15	47.96	47.50	84.20%	85.43%	48,740	3	חיפה
362.50	13.25	56.25	57.50	97.93%	90.19%	41,500	4	יקנעם
387.50	20	63.75	62.50	99.68%	98.84%	47,352	4	מת"מ
250	10	52.86	54.70	95.70%	93.63%	69,850	7	נשר צ'ק פוסט
337.50	14.56	55.22	55.55	94.35%	92.21%	207,442	18	סה"כ / ממוצע
↓ -0.59%				↑ +2.32%		השינוי		



בית ארכה נשר, בניהול ואחזקה של Natam

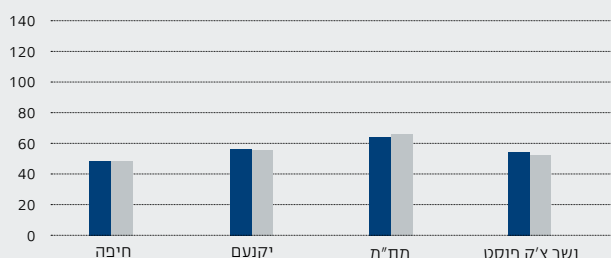
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class B בחיפה והסביבה ממשיך לעלות ועומד על 94.35%. בדומה לחציון הקודם ולמגמות בשוק המשרדים Class A, אזור פארק העסקים מת"מ ממשיך להוביל עם שיעור האכלוס הגבוה ביותר לאזור עם מיעוט שטחים פנויים.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה מציגים ירידה מתונה של 0.59% ועומדים על 55.22 ש"ח למ"ר.

תחזית

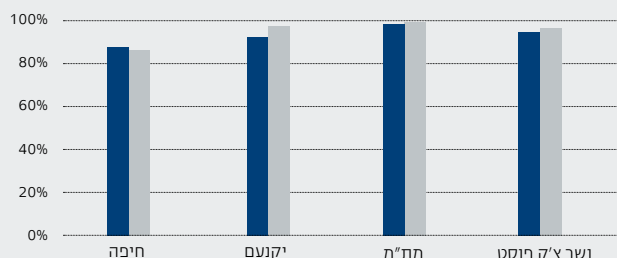
- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון השני של שנת 2020.

דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



חציון שני 2019 (ש"ח/מ"ר) | חציון ראשון 2020 (ש"ח/מ"ר)

שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



חציון שני 2019 (%) | חציון ראשון 2020 (%)

סקר מגדלי משרדים Class A בירושלים

בסקר זה נבדקו 18 מגדלי Class A ב-5 אזורים מרכזיים באזור ירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 213,202 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	אכלוס חציון שני 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
540	16.80	81.60	83	98.17%	99.71%	68,552	5	גבעת שאול
575	17.75	73.75	76.25	98.93%	99.55%	66,240	4	הר חוצבים
545	16	83.25	84.25	99.15%	98.30%	35,250	4	העיר
450	19	90	85	97.75%	99.70%	20,000	1	מלחה
562.50	13.50	91.25	90	87.48%	99.10%	23,160	4	תלפיות
534.50	16.61	83.97	83.70	97.37%	99.37%	213,202	18	סה"כ / ממוצע
↑ +0.32%				↓ -2.01%		השינוי		

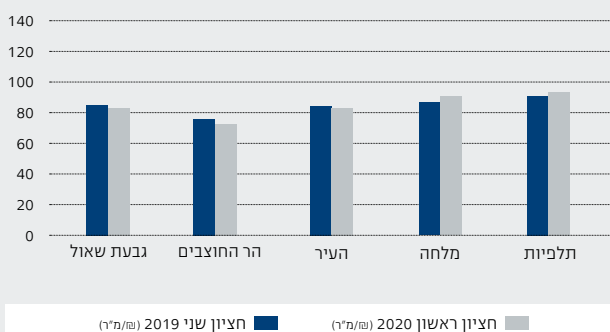
תחזית

- נמשכת בנייתם של פרויקטים חדשים בכניסה לעיר במקביל לבנייתם של פרויקטים חדשים בתלפיות ומעבר של מבני תעשייה למישור אדומים ועטרות.
- בהר חוצבים נפתח כביש חדש שעשוי להקל על עומס הפקקים ולהגדיל את הביקוש לשטחי משרדים באזור.

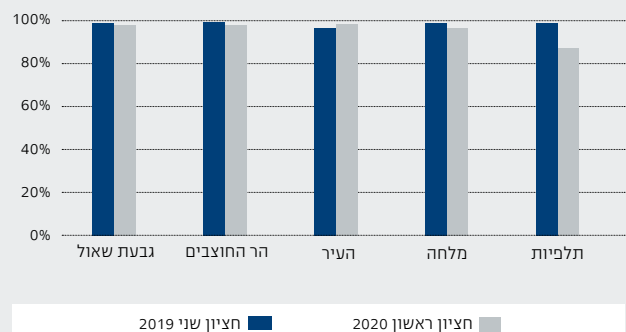
ניתוח הנתונים

- שוק המשרדים Class A בירושלים מציג ירידות בשיעורי האכלוס לצד יציבות במחירי השכירות.
- שיעור האכלוס הממוצע הינו 97.37%, המציג ירידה של כ-2% מחציון קודם. למרות הירידה שנסקרה, ברוב האזורים בעיר שיעור האכלוס נותר גבוה - מעל 97%.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה מציגים יציבות במחירים המבוקשים, כאשר המחיר הממוצע עומד כ- 83 ש"ח למ"ר.
- על אף הירידה בשיעור האכלוס באזור מלחה, קיימים ביקושים ערים לשטחי משרדים, אשר הובילו לעלייה בדמי השכירות המבוקשים, שעומדים כעת על 90 ש"ח למ"ר לאזור זה.

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 ראשון 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	אכלוס חציון שני 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
515	11.75	74.50	75	98.27%	96.82%	78,500	4	גבעת שאול
525	14.33	67.83	68.33	98.24%	99.88%	71,486	6	הר חוצבים
666.67	19.25	75	72	99.78%	98.58%	35,200	4	העיר
450	12	71.25	68.75	97.58%	99.70%	31,400	4	מלחה
492.86	13	73.89	73.33	98.39%	98.29%	74,133	9	תלפיות
529.91	14.07	72.49	72.08	98.38%	98.47%	290,719	27	סה"כ / ממוצע
↑ +0.57%				↓ -0.09%		השינוי		

ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס בשוק משרדים זה ממשיך להיות גבוה ולשמור על יציבות, 98.38% בממוצע.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה שומרים גם הם על יציבות, עם מחיר ממוצע של 72.49 ש"ח למ"ר. אזור גבעת שאול הינו האזור עם המחיר הממוצע הגבוה ביותר לאזור, 74.50 ש"ח למ"ר.

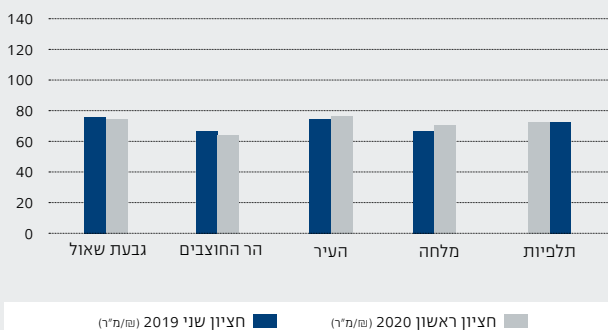
תחזית

- לאור שיעורי האכלוס הגבוהים, מעל 97% ברוב האזורים, והמחסור בשטחי משרדים גדולים זמינים - אנו צופים כי השוק ישאר יציב ואף יתחזק.

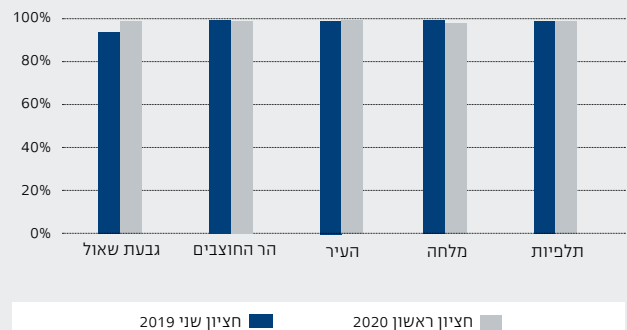


בית הדורים הר חוצבים, בניהול ואחזקה של Natam

דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים בנאר שבע והסביבה

בסקר זה נבדקו 13 בניינים באזורים מרכזיים באזור נאר 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 ראשון 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	אכלוס חציון שני 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	20	65	65	99.50%	98.75%	48,000	3	פארק גב-ים נגב
ללא שינוי				↑ +0.75%		השינוי		

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2020 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2019 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2020	אכלוס חציון שני 2019	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	10	42.50	42.50	99%	97.43%	36,200	4	פארק הייטק עומר
357.50	14	63.75	61.25	96.16%	99.66%	66,975	4	מרכז העיר
150	10.75	45	45	99%	88.42%	9,500	2	מתחם תעשיות עתירות ידע
253.75	11.58	50.42	49.58	97.72%	97.99%	112,675	10	סה"כ / ממוצע
↑ +1.69%				↓ -0.27%		השינוי		

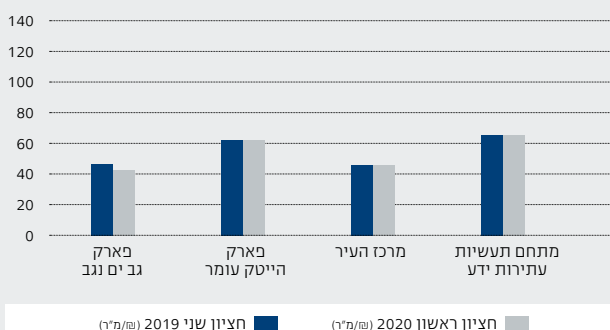
תחזית

- נמשכת הבנייה והפיתוח בעיר לאור הביקושים הגוברים.
- אנו צופים שמחירי השכירות בעיר ישארו יציבים גם בתקופה זו, לאור העובדה שההיצע הקיים אינו תואם את הביקושים.

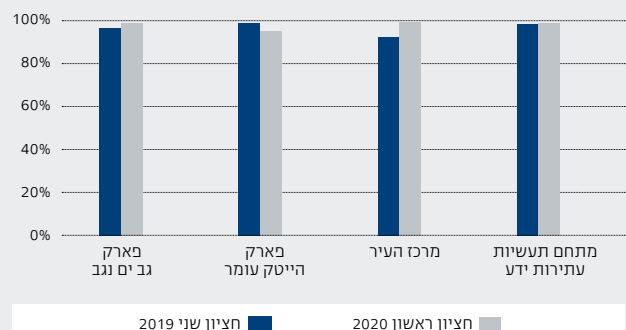
ניתוח הנתונים

- שוק המשרדים בנאר שבע שומר על יציבות בשיעורי האכלוס ובדמי השכירות המבוקשים.
- שיעור האכלוס הכללי באזורי הפעילות בעיר עומדים על כ-97%, כאשר אזור מרכז העיר הינו האזור המאוכלס יותר, עם שיעור אכלוס של 99% בממוצע.
- מחירי השכירות בשוק זה עלו ב-1.69% מחציון קודם ועומדים על כ-50 ש"ח למ"ר בממוצע, בעוד המחיר הממוצע למ"ר בפארק גב ים עומד על 65 ש"ח למ"ר בממוצע.

דמי שכירות במגדלי משרדים בנאר שבע והסביבה - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים בנאר שבע והסביבה - השוואה לחציון קודם



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 ₪ למ"ר	חולון	
45 ₪ למ"ר	55 ₪ למ"ר	ראשל"צ	
35 ₪ למ"ר	42 ₪ למ"ר	קיסריה		השרון
40 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר	עמק חפר	
45 ₪ למ"ר	50 ₪ למ"ר	כפר סבא	
43 ₪ למ"ר	/	קדימה	
35 ₪ למ"ר	/	נתניה צפון	
40 ₪ למ"ר	45 ₪ 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	
20 ₪ 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	35-37 ₪ למ"ר	בית שמש, הר טוב, צרעה	
35 ₪ למ"ר	40 ₪ למ"ר	חיפה	
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	

* 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	
₪ 6,500,000	ראשל"צ	
₪ 4,000,000	לוד / רמלה	
₪ 5,000,000 - 4,500,000	שוהם	

₪ 2,200,000	קרית גת	אזור הדרום
₪ 1,100,000	באר שבע	
₪ 1,800,000 - 1,500,000	אשקלון	

₪ 2,800,000	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	



הזרע 12, באר שבע
כרויקט מבית ההשקעות NATAMINVEST

עסקאות נדל"ן – סקירת המחצית הראשונה של שנת 2020

בחודשים ינואר – פברואר 2020 נמשכה המגמה החיובית בשוק הנדל"ן, שהתאפיינה בביקושים ערים בתחום הלוגיסטיקה והמשרדים, ויציבות בתחום המסחר. עם פרוץ מגיפת הקורונה בארץ במרץ 2020, וההגבלות על פעילות חברתית ועסקית שהוטלו בעקבות התפשטות המגיפה, נרשמה ירידה בפעילות ברוב המגזרים בארץ, שהשפיע גם על תחום הנדל"ן העסקי.

עם זאת, כבר עכשיו ניתן לומר שמגיפת הקורונה מאיצה תהליכים שהחלו גם בלי קשר למגיפה. בהקשר זה, נציין שני תהליכים עיקריים: **1.** התפתחות המסחר האינטרנטי והשפעתו (בכיוונים הפוכים) על ענפי המסחר והלוגיסטיקה. **2.** התפתחויות טכנולוגיות שמאפשרות לעבוד מהבית.

בנוסף להשפעות הישירות של מגיפת הקורונה בארץ, מדינת ישראל מושפעת במידה רבה גם מהתפתחויות בכלכלה העולמית. מעבר לפגיעה הכלכלית ברוב מדינות העולם כתוצאה מהקורונה, ישראל עלולה להיות מושפעת מהגידול ברמת הסיכון לכלכלה העולמית הנובעת ממגמות בדלנות ובכללן הסלמה במלחמת הסחר בין ארה"ב לסין ויציאת בריטניה מהאיחוד האירופי (הברקזיט).

2. החל משנת 2017 נרשם גידול משמעותי בהתחלות בניה של משרדים, שהגיע לסף המליון מ"ר בשנת 2018, ולהיקף דומה בשנת 2019. שטחי המשרדים שגיעו לשוק בשנים הקרובות עלולים ליצור עודף היצע, וכתוצאה מכך לגרור ירידה באחוזי התפוסה ובמחירי המכירה והשכירות של משרדים.

ההגבלות שהוטלו בעקבות מגיפת הקורונה על עבודה במשרדים ומעבר של חלק מהעובדים לעבודה מהבית, צפויות להקטין את הביקוש למשרדים, וזאת על רקע הגידול בהיצע כאמור לעיל.

במהלך מאי ויוני 2020 בוצעו עסקאות השכרת משרדים בירידה של בין 5% – 10% בהשוואה למחירים בתחילת השנה. בנוסף, בעלי המשרדים העניקו לשוכרים הטבות נדיבות יותר מבעבר, כולל חודשי "גרייס" ותקציב שיפוצים/התאמות.

יש להדגיש כי לאור התקופה הקצרה יחסית של ההתמודדות עם נגיף הקורונה, עדיין אין בידינו די נתונים על מנת להעריך את השפעות מגיפת הקורונה על מחירי המשרדים. ככל שהתייצבות של המצב הרפואי והכלכלי תהיה מהירה יותר, כך יתמתנו המגמות השליליות שהוזכרו לעיל.

למרות היקף הבניה המשמעותי של בנייני משרדים חדשים בגוש דן, היקף עסקאות הרכישה של בנייני משרדים עצמאיים כנכס מניב נשאר 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. מאידך, נוצר היצע גדול והולך של שטחי משרדים קטנים המוצעים למכירה, שבחלקו מיוחס למשקיעים שרכשו משרדים במסגרת קבוצות רכישה, ומעוניינים לממש כעת את החזקתם.

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, עוד לפני התפרצות הקורונה, 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, ונותנים פיתרון נגיש ויעיל בזמן הגבלות הריחוק החברתי. מחירי נכסים מסחריים משקפים תשואה של כ-5.5%–6.5% במיקומים עירוניים מרכזיים ובמרכזים שכונתיים ותשואה של כ-7% במיקומים עירוניים משניים.

תעשייה/ לוגיסטיקה

הביקושים המשמעותיים לשטחי אחסנה בשנת 2019 נמשכו גם במחצית הראשונה של שנת 2020. הביקושים לשטחי אחסנה הומצו על ידי מגמת הגידול העיקבי במסחר באינטרנט בשנים האחרונות, שמצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים. גורם נוסף שמשפיע על הביקושים לשטחי לוגיסטיקה נובע מהביקושים לשטחי מגורים ומשרדים באזור מרכז הארץ, וכן מתוספת באחוזי הבניה הניתנת על ידי הרשויות באיזורים אלו. כתוצאה מכך, נוצרה מגמה של יציאת מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ לפרפריה, לטובת מגדלי מגורים ומשרדים שתופסים את מקומם של המפעלים ושטחי האחסון במרכז.

לאחר שבשנים האחרונות היינו עדים לעליה משמעותית בדמי השכירות לאחסנה ותעשייה, החל מהמחצית השניה של שנת 2019 חלה התייצבות במחירים, מכיוון שהמשתמשים מגיעים לקצה גבול יכולתם הכלכלית להתמודד עם עלויות השכירות המאמירות. רמת התשואות לונסי לוגיסטיקה מניבים התייצבו על כ-5.5%–6% באזורי "פריים", וכ-7%–7.5% באזורי פרפריה, בהתאם לסוג, איכות ומיקום הנכסים.

דמי השכירות למבני לוגיסטיקה ותעשייה Class A התייצבו על כ-45–55 ₪ למ"ר באזור המרכז, וכ-35–40 ₪ למ"ר בפרפריה. 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 הצפוי של האוכלוסיה בישראל בשילוב עם הגידול במסחר באינטרנט צפוי לתרום להמשך ביקושים 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

בדוח נת"מ הקודם הערכנו ששתי מגמות עשויות להשפיע על ירידה במחירי המשרדים:

1. ריבוי שטחי משרדים שנרכשו בשנים האחרונות על ידי קבוצות רכישה, וכתוצאה מכך צפי לגידול בהיצע של שטחי משרדים קטנים (עד כ-300 מ"ר), הן למכירה והן להשכרה. הגידול בהיצע צפוי להוביל לירידה בדמי השכירות ובמחירי המשרדים הקטנים באזור גוש דן, בעיקר במגדלי משרדים שנמצאים בבעלות מספר רב של משקיעים.

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 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 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

שותף
Inclusion
Community
Fun.
שילוב קהילה. פתח.