

Natam

דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה

Natam דו"ח
גליון מס' 47

חציון ראשון שנת 2021



גיליון מס' 47

חציון ראשון של שנת 2021

סקירת שוק – עסקאות נדל"ן הקדמה	3
סקר משרדים בתל אביב	4-5
סקר משרדים בערים סביב תל אביב	6-7
סקר משרדים בחיפה והצפון	8-9
סקר משרדים בירושלים	10-11
סקר משרדים בבאר שבע והסביבה	12
סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה	13-15
שוק הנדל"ן המניב	16

עסקאות נדל"ן – סקירת המחצית הראשונה של שנת 2021

גידול בביקושים להשקעות נדל"ן ברוב המגזרים

נגיף הקורונה שהחל להתפשט בעולם בשנת 2019 השפיע משמעותית על חיי היום-יום של כולנו. על אף המהמורות שחוזה השוק, עם פיתוח החיסונים והחזרה לשגרה לצד מגיפת הקורונה, חווינו גידול בביקושים להשקעות.

אף על פי כן, להערכתנו, לקורונה תהיה השפעה ארוכת טווח על המשק, מכיוון שזו האיצה תהליכים שהחלו גם קודם לכן, ביניהם התפתחות המסחר האינטרנטי בהשפעה ישירה על ענפי המסחר והלוגיסטיקה ושינויים בהרגלי העבודה והיטמעות מודל העבודה ההיברידית.

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

הבניינים הכלולים בסקר עונים על הקריטריונים הבאים:

Class B	Class A
• 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 כחות יקרה.	בנייני משרדים שנבנו ב-15 השנים האחרונות או פחות ועומדים בסטנדרטים הבאים: • 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"ל מ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

מגמות כלליות

שוק המשרדים – ביקושים מצד חברות ההייטק והטכנולוגיה

עם פיתוח החיסונים לקורונה והחזרה לשגרת החיים לצידה, חזרו גם הביקושים לשכירות משרדים, בעיקר ביקושים של חברות סטרטאפ, הייטק וחברות בינ"ל מבוססות. ביקושים אלו מורגשים במיוחד בשוק המשרדים Class A בתל אביב – המציג עליה בשיעורי האכלוס ובדמי השכירות המבוקשים.

תעשייה/ לוגיסטיקה – הקורונה כתהליך מאץ

המגמה החיובית של ביקושים מהשנים האחרונות נמשכת, מגמה שאף התחזקה בתקופת הקורונה. ניתן לראות המשך גידול בביקושים במספר ענפים עיקריים: חוות שרתים, קמעונאות ומזון מהיר, מוצרים רפואיים ותרופות וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירות אונליין.

מסחר – יציבות במרכזים מסחריים

מחירי נכסים מסחריים משקפים תשואה של כ-6%-6.5% במיקומים עירוניים מרכזיים ובמרכזים שכונתיים ותשואה של כ-7% במיקומים עירוניים משניים.

סקר מגדלי משרדים Class A בתל אביב

בסקר זה נבדקו 58 מגדלי Class A ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,003,561 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש"ח / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
690	19.80	71.50	72.50	91.33%	88.87%	209,106	10	רמת החייל
1,150	21.35	120.29	111.39	98.58%	97.57%	784,770	17	ציר מ. בנין
1,310	22.20	126.60	122.60	97.91%	92.55%	104,204	5	סיטי
1,300	22	114	114	99.06%	96.60%	29,850	2	מרכז תל אביב
961.11	18.11	121.94	111	99.27%	95.32%	368,048	9	יגאל אלון
1,350	21	105.83	105.02	93.61%	93.87%	134,624	6	בית המשפט
922.73	18.22	92.92	87	97.05%	94.86%	372,959	9	בורסה
1,097.69	20.38	107.58	103.36	97.30%	95.20%	2,003,561	58	סה"כ / ממוצע
↑ +3.92%				↑ +2.16%		השינוי		

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

תחזית

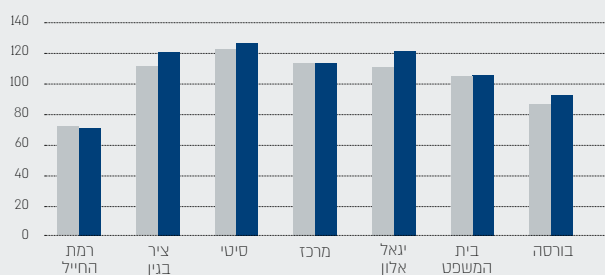
- משבר הקורונה הציב את שוק המשרדים בפני טלטלה ובפרט את דמי השכירות המבוקשים בשוק משרדים זה; עם זאת, חברות ההייטק שוברות שיאים בניסיון ובהנפקות. כל עוד מצב זה ימשך, אנו צופים עליה בשיעורי האכלוס ובדמי השכירות המבוקשים, בקצב אליו הורגלנו טרום משבר הקורונה.
- גורם מהותי אשר עשוי להשפיע על שיעורי האכלוס בטווח הרחוק, הוא היצע השטחים אשר עתיד לצאת לשוק בשנים הקרובות - מעל 700,000 מ"ר עד שנת 2024.

ניתוח הנתונים

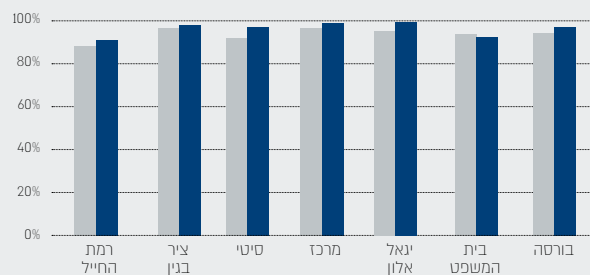
- לאחר שהציג ירידה בחציון הקודם, שוק מגדלי המשרדים Class A בתל אביב חוזר להציג עליה באחוזי שיעור האכלוס במרבית האזורים בסקר. שיעור האכלוס עומד כעת על 97.30%, עליה של 2.16% מחציון קודם. האזור היחיד בו חלה ירידה קלה בשיעור האכלוס הוא אזור בית המשפט, עם ירידה של 0.28%.
- בשוק מגדלי המשרדים Class A דמי השכירות הממוצעים עומדים על 107.58 ש"ח למ"ר. במרבית האזורים, דמי השכירות חוזרים למחירים המבוקשים טרום פרוץ מגיפת הקורונה. דוגמאות לכך ניתן לראות באזור הסיטי - 126.60 ש"ח למ"ר; אזור מנחם בגין - 120.29 ש"ח למ"ר; ואזור יגאל אלון - 121.94 ש"ח למ"ר.
- שוק המשרדים של רמת החייל עדיין חווה את השפעות משבר הקורונה ולא חזר לדמי השכירות המבוקשים טרום המשבר, על אף ההתאוששות הקלה בשיעורי האכלוס.

* בסקר הנוכחי בוצעו שינויים בבניינים שנסקרו בשל כניסת שטחים ומגדלי משרדים חדשים לשוק, אשר השפיעו על מחיר השכירות למ"ר ושיעור האכלוס הממוצע.

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 42 בנייני Class B ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **547,362 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (ש"ח / מ"ר)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	חנייה (ש"ח)
רמת החייל	8	84,700	83.12%	86.52%	62.50	62.50	20	612.50
ציר מ. בנין	12	129,656	93.38%	92.52%	67.44	65.89	20.33	737.50
סיטי	3	53,210	94.62%	94.36%	74.33	76	22	983.33
מרכז תל אביב	3	35,836	93.58%	89.70%	82.33	82.33	22.33	950
ינאל אלון	6	93,975	90.18%	90.73%	68.67	65.50	18.67	625
בית המשפט	2	25,400	86.75%	90.05%	92.50	92.50	21	1,350
בורסה	8	124,585	94.02%	89.67%	70.38	63	19.80	781.25
סה"כ / ממוצע	42	547,362	91.07%	90.52%	74.02	72.53	20.51	862.80
		השינוי		↓ -0.61%	↑ +2.01%			

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

ניתוח הנתונים

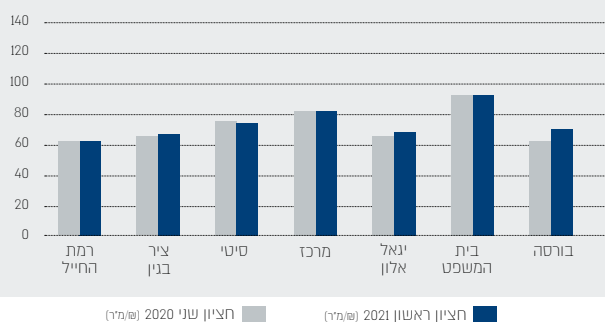
- שיעור האכלוס בשוק בבנייני משרדים Class B בתל אביב ירד ל-90.52%, ירידה של 0.61% לעומת חציון קודם. אזור רמת החייל, אשר חווה ירידה חדה בשיעורי האכלוס בחציון הקודם, מציג כעת התייבשות בשיעורי האכלוס, סך הכל 86.52%.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה נותרו יציבים בהשוואה לחציון קודם, ועומדים על 74.02 ש"ח למ"ר בממוצע. אזור בית המשפט ממשיך להוביל עם דמי השכירות הגבוהים ביותר לשוק זה, ועומד על 92.50 ש"ח למ"ר דמי שכירות.

תחזית

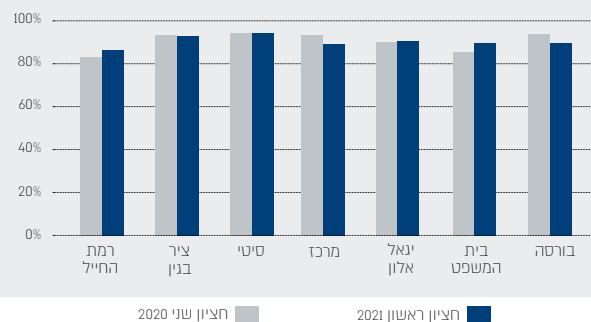
- שיעורי האכלוס בחציון הקרוב יושפעו בעיקר משיטת העבודה ההיברידית – המשלבת עבודה מהמשרד ומהבית. שיטת עבודה זו צפויה להשפיע באופן ישיר על שטחי המשרדים בשוק זה שיושכרו לחברות הייטק קטנות ו/או נותני שירותים שימצאו בבניינים אלו פתרון לשיטת העבודה ההיברידית.

* בסקר הנוכחי בוצעו שינויים בבניינים שנסקרו בשל כניסת שטחים ומגדלי משרדים חדשים לשוק, אשר השפיעו על מחיר השכירות למ"ר ושיעור האכלוס הממוצע.

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 85 מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 1,608,852 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
615.63	21.06	90.31	89.06	96.09%	94.69%	231,817	16	הרצליה פיתוח
495.45	17.90	69.30	68.67	82.76%	88.46%	174,170	11	מודיעין וסובב נתב"ג
524.29	20.13	73.29	70.18	86.10%	92.15%	263,412	14	פתח תקווה
480	17.94	65	65	80.01%	78.25%	144,597	8	רעננה
373.33	13.70	58.90	58	94.41%	92.55%	120,200	10	נתניה - פולג
453.13	13.89	70.89	71.33	85.17%	84.07%	122,700	9	רחובות - נס ציונה
480	16.80	73	71.40	95.79%	98.64%	112,836	6	רעננה דרום, כפר סבא - הוד השרון
362.50	14.75	46.25	45.75	88.60%	81.12%	63,840	4	ראש העין
650	17	65.71	68.57	87.19%	93.98%	375,280	7	בני ברק
492.70	17.02	68.07	67.55	88.29%	91.28%	1,608,852	85	סה"כ / ממוצע
				↑ +0.76%	↓ -3.39%	השינוי		

תחזית

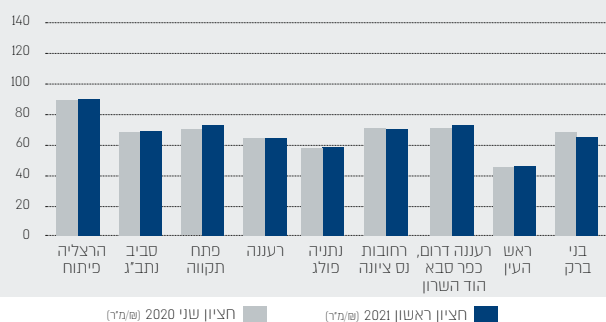
- בשוק משרדים Class A בערים סביב תל אביב בטווח זמן מיידי, ההיצע הרב והעבודה ההיברידית עלולים להקשות על קצב האכלוס. עם זאת, בטווח הרחוק בערים סביב תל אביב, הכוללים את הרצליה, רעננה, כפר סבא, נס ציונה ורחובות, ישנה ציפייה כי פרויקטים רבים שניבנו יאוכלסו בשל השפעות הקורונה ורצון העובדים לעבוד קרוב למקום מגוריהם.
- באזור רחובות ונס ציונה הביקוש יציב וקצב העלייה בשיעור האכלוס ימשיך גם בטווח הזמן המיידי, בעיקר בשל הבנייה באזור המותאמת לתחומי מדעי החיים והביו-רפואה הכוללת שטחי מעבדות ותשתיות מתאימות.
- באזור פתח תקווה בשנים הקרובות צפויה להסתיים בנייה של מעל 700,000 מ"ר שטחי משרדים חדשים, הכוללים מבני משרדים מרובי בעלויות ומבני משרדים בבעלות יחידה ויש צפי לעודף היצע אשר ימשיך להשפיע על שיעורי האכלוס.

ניתוח הנתונים

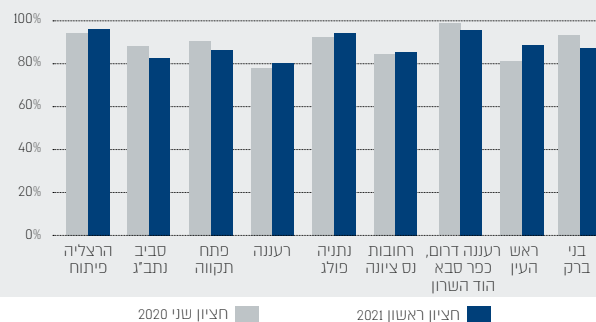
- שיעור האכלוס בשוק בנייני משרדים Class A בערים סביב תל אביב ירד 7%-88.29%, ירידה של 3.39% לעומת חציון קודם. עיקר הירידה בשיעורי האכלוס בשוק משרדים זה נובעת מכניסה של פרויקטים חדשים לשוק הנמצאים בימים אלה בשלבי שיווק מתקדמים.
- בהשוואה לחציון קודם אשר הציג ירידה גורפת בדמי השכירות המבוקשים בשוק משרדים זה, בחציון הנוכחי ניכרת עליה בגובה 0.76% בדמי השכירות הממוצעים. אזור הרצליה ממשיך להוביל עם דמי השכירות הגבוהים ביותר לשוק זה, ועומד על 90.31 ש"ל מ"ר דמי שכירות.
- אזור התעשייה רעננה מציג עליה מתונה בשיעור האכלוס, העומד על 80.01%. עם זאת, על אף ההתאוששות הקלה בשיעורי האכלוס, שוק משרדים זה עדיין חווה את השפעות משבר הקורונה ולא חזר לדמי השכירות המבוקשים טרום המשבר, שנותרו ללא שינוי מחציון קודם ועומדים על 65 ש"ל.

* בסקר הנוכחי בוצעו שינויים בבניינים שנסקרו בשל כניסת שטחים ומגדלי משרדים חדשים לשוק, אשר השפיעו על מחיר השכירות למ"ר ושיעור האכלוס הממוצע.

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 84 בנייני Class B ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 869,382 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
590	19.17	71	71.54	85.09%	90.59%	132,586	15	הרצליה פיתוח
388.89	13.67	53.63	56.44	89.15%	92.09%	82,295	9	מודיעין וסובב נתב"ג
462.50	14.74	56	55.75	92.04%	94.49%	142,713	12	פתח תקווה
375	17.08	58.33	58.33	91.28%	89.88%	43,477	6	רעננה
326	11.56	53.60	50.80	93.69%	95.24%	103,032	5	נתניה - פולג
413.24	13.56	59.18	60	94.08%	93.59%	166,292	17	רחובות - נס ציונה
450	16.20	65.50	64.44	97.24%	97.23%	81,564	10	כפר סבא - הוד השרון
311.43	14.07	42.21	44.09	94.89%	92.96%	72,830	7	ראש העין
500	17	50	50	89.68%	88.56%	44,593	3	בני ברק
424.12	15.23	56.61	57.04	91.86%	93.15%	869,382	84	סה"כ / ממוצע
				↓ -0.76%	↓ -1.40%	השינוי		



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

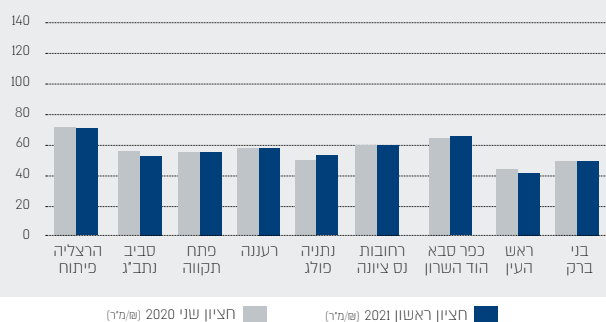
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס בשוק בנייני משרדים Class B ירד ב-1.40% ועומד כעת על 91.86%.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה ירדו ב-0.76% בהשוואה לחציון קודם ועומדים כעת על 56.61 ש"ל מ"ר בממוצע. אזור הרצליה ממשיך להוביל עם דמי השכירות הגבוהים ביותר לשוק זה, ועומד על 71 ש"ל מ"ר דמי שכירות.

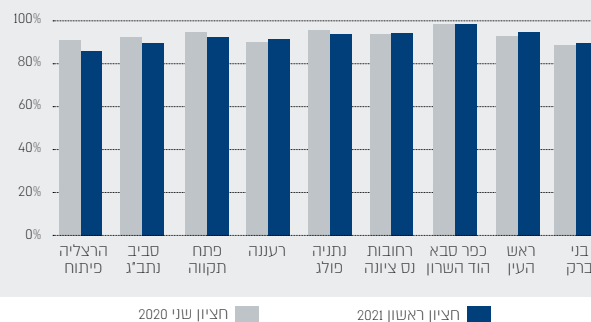
תחזית

- אנו צופים ששוק משרדים זה ישמור על אחוזי אכלוס דומים גם בחציון הבא.
- באזורים הרצליה ונתניה ניכרים פינוי וצמצום שטחי משרדים, לטובת שילוב עבודה מהבית וצמצום כוח אדם.

דמי שכירות ובנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס ובנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class A בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו 15 מגדלי Class A ב-3 אזורים מרכזיים בחיפה 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 2021 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
450	15.33	57.08	60	97.95%	98.19%	38,700	3	חיפה
368	12.20	68.75	67.59	91.49%	76.17%	47,000	5	יקנעם
414.29	18.71	69	66.86	99.58%	98.82%	118,470	7	מת"מ
410.76	15.41	64.94	64.82	97.62%	93.49%	204,170	15	סה"כ / ממוצע
				↑ +0.18%	↑ +4.23%	השינוי		



מגדל ארמון חיפה, בנייהול ואחזקה של Natam

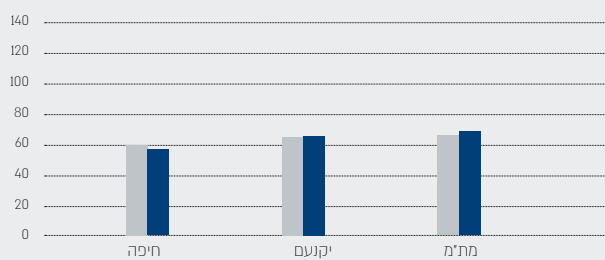
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class A באזור חיפה והצפון עלה ב-4.23%, כאשר האזור עם אחוז העליה הגבוה ביותר בשיעורי האכלוס הוא יקנעם, העומד כעת על 91.49% תפוסה.
- על אף העליה בשיעור האכלוס, דמי השכירות נותרו יציבים עם עליה קלה של 0.18%, 64.94 ש"ל למ"ר בממוצע.
- אזור מת"מ ממשיך לשמור על אחוז אכלוס גבוה במיוחד, כ-99.58% בממוצע. אזור מרכז חיפה בעקבותיו, עם שיעור אכלוס של 97.95%.

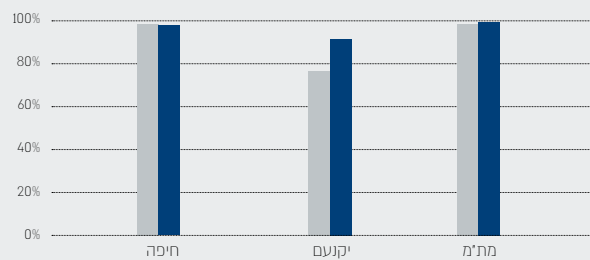
תחזית

- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון השני של 2021, זאת בשל ביקוש גבוה למשרדים באזורי התעשייה והתעסוקה בצפון במקביל למחסור בשטחי משרדים גדולים זמינים בטווח זמן מיידי. לא צפויים שינויים חדים בשיעורי האכלוס ובדמי השכירות.

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 בחיפה 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 2021 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
366.67	15	48.08	46.90	92.97%	85.95%	48,740	3	חיפה
362.50	13.25	55	56.25	89.52%	89.16%	41,500	4	יקנעם
387.50	20	63.75	63.75	97.89%	99.68%	47,352	4	מת"מ
250	10	51.44	49.93	96.78%	94.92%	69,850	7	נשר צ'ק פוסט
341.67	14.56	54.32	54.21	94.68%	92.75%	207,442	18	סה"כ / ממוצע
↑ +0.20%				↑ +2.04%		השינוי		



בית ארכה נשר, בניהול ואחזקה של Natam

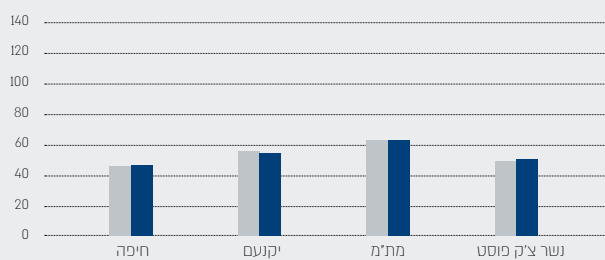
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class B, שידע ירידה בחציון הקודם לאחר תקופה של עליה, שב לעלות. שיעור האכלוס עלה ב-2.04% ועומד כעת על 94.68%.
- בשונה מחציונים קודמים, פארק מת"מ חווה ירידה קלה בשיעור האכלוס, ועומד כעת על 97.89%. שיעור אכלוס דומה ניתן לראות גם באזור נשר וצ'ק פוסט – בגובה 96.78%.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה מציגים יציבות, עם עליה קלה של 0.20%, ועומדים על 54.32 ש"ח למ"ר.

תחזית

- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון של 2021.

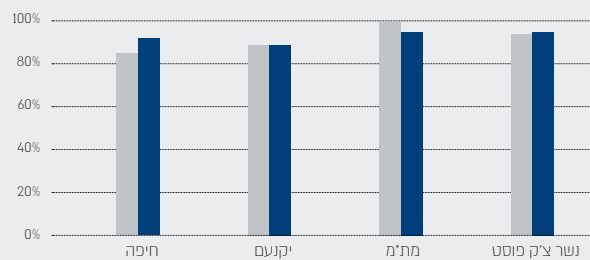
דמי שכירות ובנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



חציון שני 2020 (ש"ח/מ"ר)

חציון ראשון 2021 (ש"ח/מ"ר)

שיעור אכלוס ובנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



חציון שני 2020 (%)

חציון ראשון 2021 (%)

סקר מגדלי משרדים Class A בירושלים

בסקר זה נבדקו 23 מגדלי Class A ב-5 אזורים מרכזיים בירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 276,802 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
600	17	81.67	81.60	90.27%	97.53%	78,552	6	גבעת שאול
575	18.60	83	75	85.95%	98.77%	93,240	5	הר חוצבים
746.67	17.33	88	82	95.50%	96.31%	52,850	6	העיר
450	16	90	90	99.90%	98%	20,000	1	מלחה
540	17.60	88.40	91.25	83.52%	87.48%	32,160	5	תלפיות
582.33	17.31	86.21	83.97	89.73%	96.67%	276,802	23	סה"כ / ממוצע
↑ +2.60%				↓ -7.73%		השינוי		

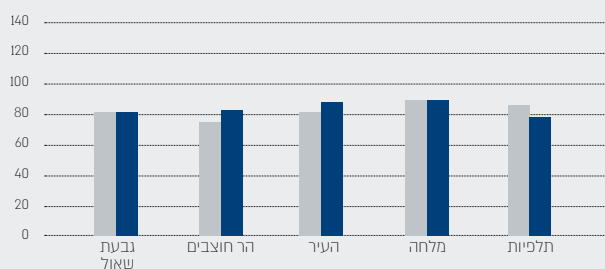
תחזית

- על אף הבנייה החדשה, אנו צופים כי שוק משרדים זה ישאר יציב ועם סיום בנייתם של צירי תנועה מרכזיים במקדי הכניסה לעיר ובתוכה, אנו צפויים לראות התאוששות באזורי התעסוקה השונים והתייצבות בשיעורי האכלוס בחציונים הקרובים.

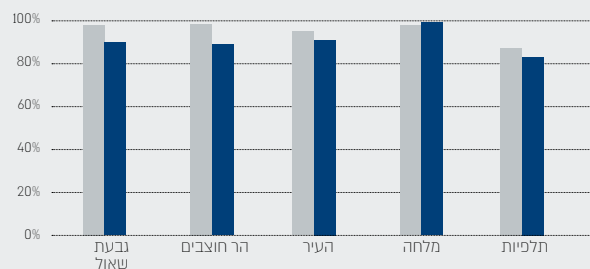
ניתוח הנתונים

- שוק המשרדים Class A בירושלים מציג האטה קלה לאחר מספר שנים של יציבות וירידה בשיעורי האכלוס, זאת לצד שמירה על יציבות בדמי השכירות.
- הירידה בשיעורי האכלוס נובעת בעיקר בעקבות בניה חדשה של בנייני משרדים באזורים שונים של העיר, והשפעתו המתמשכת של משבר הקורונה שתרם לירידה בביקושים.
- שיעור האכלוס הממוצע ירד ב-7.73% בהשוואה לחציון קודם ועומד על 89.73%.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה נמצאים במגמת עלייה ומציגים עליה קלה של 2.60%, וממוצע של 86.21 ש"ח למ"ר.

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 30 בנייני Class B ב-5 אזורים מרכזיים בירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **322,719 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
480	13.60	71	73.75	95.57%	95.36%	86,500	5	גבעת שאול
525	14.38	69.13	67.50	85.78%	89.61%	95,986	8	הר חוצבים
700	15.75	76.25	75	98.47%	99.87%	34,700	4	העיר
462.50	12	72.50	71.25	99.49%	97.58%	31,400	4	מלחה
477.78	12	73.33	73.33	96.70%	98.19%	74,133	9	תלפיות
529.06	13.55	72.44	72.17	93.61%	95.33%	322,719	30	סה"כ / ממוצע
↑ +0.37%				↓ -1.84%		השינוי		

ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע הינו 93.61%, המציג ירידה של 1.84% בהשוואה לחציון קודם. שיעור האכלוס הגבוה בו היה נתון השוק, אפשר שמירה על יציבות יחסית בשיעור האכלוס הנוכחי.
- על אף הירידה הנוספת בשיעור האכלוס, דמי השכירות באזור זה נותרים יציבים יחסית, עם מחיר ממוצע של 72.44 ש"ח למ"ר. אזור העיר בעל דמי השכירות הגבוהים ביותר באזור הסקר, עם ממוצע של 76.25 ש"ח למ"ר.

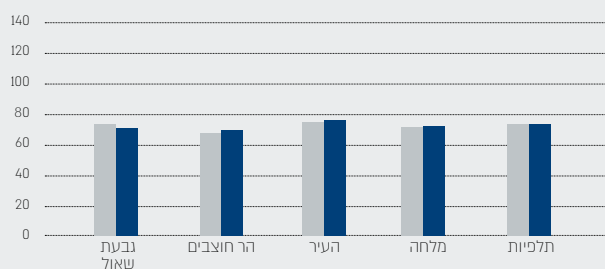
תחזית

- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הבא של 2021.

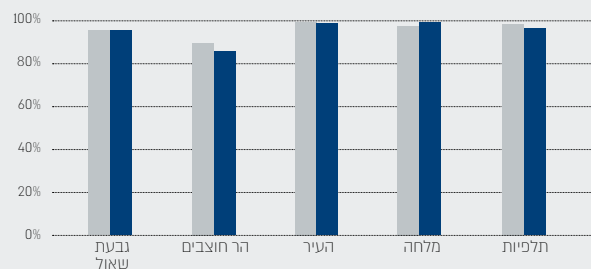


בית הדירים הר חוצבים, בניהול ואחזקה של Natam

דמי שכירות ובנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס ובנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים בבאר שבע והסביבה

בסקר זה נבדקו 15 בניינים באזורים מרכזיים באזור באר שבע והסביבה. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 200,675 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	15	70	70	90%	99.50%	60,000	4	פארק גב-ים נגב
ללא שינוי				↓ -0.5%		השינוי		

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2020 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2020	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	10	42.50	42.50	96.96%	98.90%	36,200	4	פארק הייטק עומר
357.50	14.25	62.80	61.25	92.95%	93.73%	94,975	5	מרכז העיר
150	10.75	45	45	91.58%	91.58%	9,500	2	מתחם תעשיות עתירות ידע
253.75	11.67	50.10	49.58	93.89%	95.21%	140,675	11	סה"כ / ממוצע
↑ +1.04%				↓ -1.41%		השינוי		

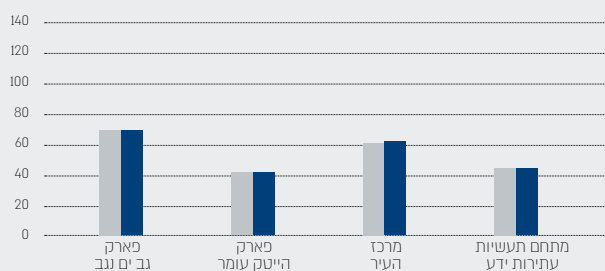
תחזית

- מגמת הבנייה והפיתוח בעיר נמשכת, וכבר בשנה האחרונה נחנך בניין משרדים נוסף בפארק גב ים נגב, פארק הטכנולוגיה וההייטק בדרום ובנייני משרדים נוספים במרכז העיר. שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הבא של 2021 ולאחר המשך אכלוס הבניינים החדשים באזור, שיעור האכלוס צפוי להתייצב גם הוא.
- אנו צופים כי שעורי דמי השכירות בשוק משרדים זה ישארו יציבים גם בחציון הבא.

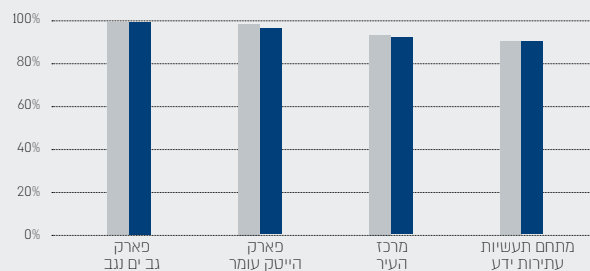
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הכללי באזורי הפעילות בעיר עומדים על 93.89%, כאשר אזור פארק גב-ים נגב הינו האזור עם אחוזי האכלוס הגבוהים ביותר, 99% בממוצע.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה עלו ב-1.04% מחציון קודם ועומדים כעת על 50.10 ש"ח בממוצע. דמי השכירות בפארק גב ים נותרו יציבים ועומדים על 70 ש"ח למ"ר בממוצע.

דמי שכירות במגדלי משרדים
בבאר שבע והסביבה - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים
בבאר שבע והסביבה - השוואה לחציון קודם



סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

עקרונות הסקר:

דו"ח Natam 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 B ו-Class A.

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class A

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

מחיר למ"ר חציון ראשון 2021	מחיר למ"ר חציון שני 2020		
50 ש"ח למ"ר	55 ש"ח למ"ר	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	מרכז
50 ש"ח למ"ר	47-45 ש"ח למ"ר	רמלה	
50 ש"ח למ"ר	50-48 ש"ח למ"ר	שוהם	
-	55-50 ש"ח למ"ר	חולון	
55-50 ש"ח למ"ר	55-50 ש"ח למ"ר	ראש"צ	
42 ש"ח למ"ר	42 ש"ח למ"ר	קיסריה	שרון
55-50 ש"ח למ"ר	50 ש"ח למ"ר	עמק חפר	
50 ש"ח למ"ר	50 ש"ח למ"ר	כפר סבא	
45 ש"ח למ"ר	45 ש"ח למ"ר	נתניה דרום	
45 ש"ח למ"ר	47-45 ש"ח למ"ר	מודיעין - הפארק הטכנולוגי	שפלה
50 ש"ח למ"ר	47-45 ש"ח למ"ר	מודיעין - מרכז עינת	
50-47 ש"ח למ"ר	48-45 ש"ח למ"ר	אשדוד	
45-43 ש"ח למ"ר	45-43 ש"ח למ"ר	כנות	
45-43 ש"ח למ"ר	45-42 ש"ח למ"ר	יבנה	
40-38 ש"ח למ"ר	38-37 ש"ח למ"ר	קרית גת	דרום
35 ש"ח למ"ר	35 ש"ח למ"ר	אשקלון	
30 ש"ח למ"ר	30 ש"ח למ"ר	שדרות, נתיבות, אופקים	
30 ש"ח למ"ר	30 ש"ח למ"ר	באר שבע	
35 ש"ח למ"ר	35 ש"ח למ"ר	מישור אדומים	ירושלים
45 ש"ח למ"ר	45 ש"ח למ"ר	עטרות	
38-35 ש"ח למ"ר	37-35 ש"ח למ"ר	בית שמש, הר טוב, צרעה	
40 ש"ח למ"ר	40 ש"ח למ"ר	חיפה	צפון
35 ש"ח למ"ר	35 ש"ח למ"ר	כרמיאל, בר לב, משגב, תפן	
35 ש"ח למ"ר	30 ש"ח למ"ר	מגדל העמק	
40-35 ש"ח למ"ר	30 ש"ח למ"ר	עכו	
40-35 ש"ח למ"ר	45-40 ש"ח למ"ר	מבוא כרמל	

* הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.

סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר – בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class B

מבני תעשייה מודרניים, גובה תקרה מינימאלי של 5 מטרים, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

מחיר למ"ר חציון ראשון 2021	מחיר למ"ר חציון שני 2020		
43 ש"ח למ"ר	40-38 ש"ח למ"ר	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	מרכז
40 ש"ח למ"ר	40 ש"ח למ"ר	רמלה	
45 ש"ח למ"ר	45-42 ש"ח למ"ר	חולון	
45 ש"ח למ"ר	45 ש"ח למ"ר	ראש"צ	
38 ש"ח למ"ר	38 ש"ח למ"ר	קיסריה	שרון
45 ש"ח למ"ר	45 ש"ח למ"ר	עמק חפר	
45 ש"ח למ"ר	45 ש"ח למ"ר	כפר סבא	
45-42 ש"ח למ"ר	42 ש"ח למ"ר	קדימה	
40 ש"ח למ"ר	40 ש"ח למ"ר	נתניה צפון	
40 ש"ח למ"ר	40 ש"ח למ"ר	נתניה דרום	
45-42 ש"ח למ"ר	40 ש"ח למ"ר	אשדוד	שפלה
38 ש"ח למ"ר	37 ש"ח למ"ר	כנות	
40-38 ש"ח למ"ר	40 ש"ח למ"ר	יבנה	
35-32 ש"ח למ"ר	32 ש"ח למ"ר	קרית גת	דרום
30-25 ש"ח למ"ר	25 ש"ח למ"ר	אשקלון	
25-20 ש"ח למ"ר	20 ש"ח למ"ר	שדרות, נתיבות, אופקים	
25-20 ש"ח למ"ר	22 ש"ח למ"ר	באר שבע	
25 ש"ח למ"ר	25 ש"ח למ"ר	מישור אדומים	ירושלים
32 ש"ח למ"ר	32 ש"ח למ"ר	עטרות	
30 ש"ח למ"ר	30 ש"ח למ"ר	בית שמש, הר טוב, צרעה	
35 ש"ח למ"ר	35 ש"ח למ"ר	חיפה	צפון
30-25 ש"ח למ"ר	30-25 ש"ח למ"ר	כרמיאל, בר לב, משגב, תפן	
30-25 ש"ח למ"ר	25 ש"ח למ"ר	מגדל העמק	
30-25 ש"ח למ"ר	27-22 ש"ח למ"ר	עכו	

* הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.

סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה

מחיר למ"ר חציון ראשון 2021	מחיר למ"ר חציון שני 2020		מרכז
7,000,000 ₪	7,000,000 ₪	פתח תקווה - סגולה	
7,000,000 ₪	7,000,000 ₪	פתח תקווה - קרית אריה	
7,000,000 ₪	7,000,000-6,500,000 ₪	חולון	
7,000,000 ₪	7,000,000-6,500,000 ₪	ראשל"צ	
4,200,000 ₪	4,300,000-3,800,000 ₪	לוד / רמלה	
6,000,000-5,000,000 ₪	5,000,000 ₪	שוהם	
3,300,000-3,000,000 ₪	3,000,000-2,800,000 ₪	עמק חפר	שרון
-	2,500,000 ₪	קיסריה	
4,000,000 ₪	2,700,000 ₪	נתניה צפון	
5,000,000 ₪	4,500,000 ₪	נתניה דרום	
5,000,000-4,500,000 ₪	4,000,000 ₪	את כפר סבא	
4,500,000 ₪	4,500,000 ₪	כפ"ס 50	
4,500,000 ₪	4,000,000 ₪	מודיעין - מרכז עינת	שפלה
4,000,000 ₪	4,000,000-3,500,000 ₪	מודיעין - הפארק הטכנולוגי	
2,800,000-2,500,000 ₪	2,800,000-2,500,000 ₪	באר טוביה	
3,200,000 ₪	3,200,000 ₪	יבנה	
4,500,000 ₪	4,500,000 ₪	אשדוד	
4,000,000 ₪	4,000,000 ₪	כנות	
2,300,000 ₪	2,200,000 ₪	קרית גת	דרום
1,400,000 ₪	1,100,000 ₪	באר שבע	
2,000,000 ₪	1,800,000 ₪	אשקלון	
1,500,000 ₪	1,000,000 ₪	מישור אדומים	ירושלים
2,500,000 ₪	2,000,000-1,800,000 ₪	בית שמש	
3,000,000 ₪	2,500,000 ₪	מפרץ חיפה	צפון
3,000,000 ₪	2,500,000 ₪	טירת הכרמל	
3,000,000 ₪	2,500,000 ₪	צ'ק פוסט / נשר	
3,000,000 ₪	2,000,000 ₪	מבוא הכרמל	

* הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.

עסקאות נדל"ן – סקירת המחצית הראשונה של שנת 2021



גידול בביקושים להשקעות נדל"ן ברוב המגזרים

נגיף הקורונה שהחל להתפשט בעולם בשנת 2019 השפיע משמעותית על חיי היום-יום של כולנו. על אף המהמורות שחווה השוק, עם פיתוח החיסונים והחזרה לשגרה בעקבות דעיכת מגיפת הקורונה, חווינו גידול בביקושים להשקעות.

אף על פי כן, להערכתנו, לקורונה תהיה השפעה ארוכת טווח על המשק, מכיוון שזו האיצה תהליכים שהחלו גם קודם לכן. בהקשר זה, נציין שני תהליכים עיקריים שהזכרנו גם בסקירות קודמות:

1. התפתחות המסחר האינטרנטי והשפעתו (בכיוונים הפוכים) על ענפי המסחר והלוגיסטיקה.
2. התפתחויות טכנולוגיות ושינויים בהרגלי עבודה, שיתמכו במודל העבודה ההיברידי, הכולל שילוב של עבודה מהמשרד ומהבית.

בנוסף להשפעות הישירות של מגיפת הקורונה בארץ, מדינת ישראל מושפעת במידה רבה מההתפתחויות בכלכלה העולמית. מכיוון שברוב הכלכלות המפותחות שיעור המחסנים גבוה ומגיפת הקורונה נמצאת במגמת דעיכה, ההתאוששות הכלכלית שנרשמת כיום במדינות אלו צפויה להשפיע לחיוב על המשך השיפור בביצועי המשק הישראלי.

בתחום המדיני – עדיין לא ברור איזו מדיניות כלכלית תיושם על ידי הממשלה החדשה, אולם להערכתנו ישנם שני גורמים הנותנים סיבה לאופטימיות זהירה:

1. כוונת הממשלה הנכנסת לבטל כפילויות במשרדי הממשלה, לחסוך בהוצאות, ולהקל על הנטל הרגולטורי.
2. השיפור הצפוי ביחסים עם ארה"ב ומדינות מערב אירופה.

בתחום התעשייה והאחסנה נמשכת המגמה החיובית מהשנים האחרונות, מגמה שהתחזקה בתקופת הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, בעיקר בתחומי המזון – קמעונאות ומזון מהיר (משלוחים), מוצרים רפואיים ותרופות, וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירה אינטרנטית. כפועל יוצא של גידול המסחר ברשת, גדל הצורך בשטחי אחסון ונרשם המשך גידול בביקושים למבנים לוגיסטיים ברחבי הארץ.

תעשייה / לוגיסטיקה

הביקושים המשמעותיים לשטחי אחסנה בשנים האחרונות נמשכו גם במהלך שנת 2020, וביתר שאת במחצית הראשונה של שנת 2021. ניתן לראות המשך גידול בביקושים במספר ענפים עיקריים: חוות שרתים, קמעונאות ומזון מהיר, מוצרים רפואיים ותרופות וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירות אונליין.

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 לפריפריה, לטובת מגדלי מגורים ומשרדים שתופסים את מקומם של המפעלים ושטחי האחסון במרכז.

לאחר שבשנים האחרונות היינו עדים לעליה משמעותית בדמי השכירות לאחסנה ולתעשייה, בשנת 2020 חלה התייצבות במחירי השכירות, שהמשיכה גם בחציון הראשון של שנת 2021. דמי השכירות למבני לוגיסטיקה ותעשייה Class A התייצבו על כ-45-55 ש"ל מ"ר באזור המרכז, וכ-35-45 ש"ל מ"ר בפריפריה.

על אף היציבות במחירי השכירות, נמשכה בחודשים האחרונים מגמת העליה במחירי עסקאות הרכישה של נכסים לוגיסטיים, שנבעה מביקושים גוברים והולכים של משתמשי קצה ומאלטרנטיבות השקעה מצומצמות של המשקיעים המוסדיים. רמת התשואות לנכסי לוגיסטיקה מניבים ירדו מתחת ל-6% למבנים חדשים באזורי "פריים", וכ-6.5%-7.5% באזורי פריפריה, בהתאם לסוג, לאיכות ולמיקום הנכסים.

מחירי מרכזים לוגיסטיים נעים בין 9,000-10,000 ש"ל מ"ר בקומת קרקע במבנה חדש במרכז הארץ ובקרבת כבישי האורך הראשיים ובין 3,500-5,000 ש"ל מ"ר למבני Class B במיקומים משניים.

מבט לעתיד:

הגידול הצפוי של האוכלוסיה בישראל בשילוב עם הגידול במסחר באינטרנט צפוי לתרום להמשך ביקושים לשטחי לוגיסטיקה ולעליה בדמי השכירות. כיום קיימים ביקושים משמעותיים לרכישת קרקעות לתעשייה וללוגיסטיקה ברחבי הארץ, ומחירי הקרקעות עולים בהתמדה. קיימת מגמה של צמצום פערי מחירים גם במיקומים שחוו ביקושים נמוכים יחסית ביחס לסביבתם. כדוגמה נציין שמחירי המגרשים בבית שמש עלו בחודשים האחרונים בכ-25%, מרמות של כ-2 מיליון ש"ל לדונם, ועד לכ-2.5 מיליון ש"ל לדונם. כמו כן, 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

בתחום המשרדים מורגש שיפור במידת הביטחון של משקיעים, בעקבות התאוששות בביקושים מצד שוכרים, בעיקר בתל אביב, הרצליה, ובמיקומים הסמוכים לתחנות רכבת או רכבת קלה. בתל אביב הביקושים הם החל ממשרדים קטנים – 100-200 מ"ר, ועד לקומות שלמות בשטחים של אלפי מ"ר.

בדוחות Natam קודמים הערכנו ששתי מגמות עשויות להשפיע בטווח הארוך על ירידה בדמי שכירות המשרדים:

1. ריבוי שטחי משרדים שנרכשו בשנים האחרונות על ידי קבוצות רכישה, העשויים להוביל לגידול בהיצע שטחי משרדים קטנים (חלקי קומה), הן למכירה והן להשכרה. ירידת דמי השכירות במקרה זה צפויה להיות מורגשת באזורים שמחוץ לתל אביב, בעיקר באזורים שבהם נבנו פרויקטים בהיקף של עשרות אלפי מ"ר ומעלה (כגון: פתח תקווה, בני ברק ביזנס סנטר).
2. גידול משמעותי ביזום ובניית משרדים (החל משנת 2017), שהגיע לסף המליון מ"ר לשנה החל משנת 2018. הערכנו כי שטחי המשרדים שיגיעו לשוק בשנים הקרובות עלולים ליצור עודף היצע, וכתוצאה מכך לגרור ירידה באחוזי התפוסה ובמחירי המכירה והשכירות של משרדים.

במהלך שנת 2020 בוצעו עסקאות השכרת משרדים בירידה של בין 5%-15% בדמי השכירות בהשוואה למחירים בתחילת השנה. בנוסף, בעלי המשרדים העניקו לשוכרים הטבות נדיבות יותר מבעבר, כולל חודשי "גרייס" ותקציב שיפוצים ו/או התאמות.



ביקושים מצד חברות ההייטק והטכנולוגיה

עם דעיכת מגיפת הקורונה וחזרה לשגרה, חזרו גם הביקושים לשכירות משרדים. חלק גדול מהביקושים נוצר מצד חברות ההייטק – החל מחברות סטארט-אפ, ועד לחברות בינ"ל מבוססות.

המחסור במהנדסים גורר תחרות על כח אדם איכותי בין החברות הטכנולוגיות. מכיוון שמהנדסי ואנשי תוכנה צעירים רבים מעדיפים לעבוד בתל אביב, נוצר ביקוש משמעותי למשרדים Class A בתל אביב – ביקוש שגורר עליית מחירים, עד לרמות מחירים של 120-130 ₪ למ"ר באזורים מסוימים. במקביל, נרשמת עליה בביקושים לרכישת שטחי משרדים בתל אביב – מצד משתמשים ומשקיעים כאחד.

למרות שחלק משמעותי מהביקושים מתרכז בתל אביב וסביבתה הקרובה, סוכני Natam מדווחים על התעוררות ושיפור מתון בביקושים גם באזורים בכריפריה של גוש דן, חיפה ובאר שבע.

היקף עסקאות הרכישה של בנייני משרדים עצמאיים כנכס מניב נשאר נמוך. שני גורמים עיקריים הובילו לכך:

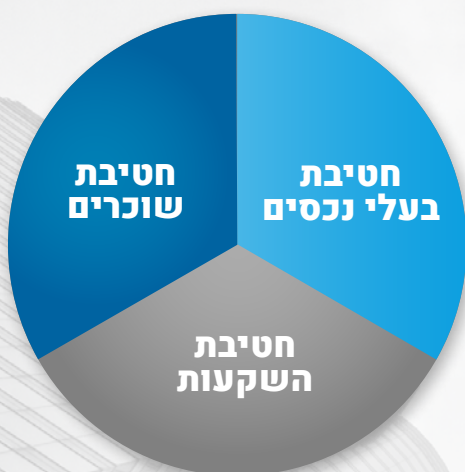
1. מרבית בנייני המשרדים נבנו במסגרת קבוצות רכישה. עקב כך, קיים מספר מצומצם של בנייני משרדים הנמצאים בבעלות גורם יחיד או בבעלות מספר מצומצם של שותפים.
2. יתרת מגדלי המשרדים נבנו ע"י גופים מוסדיים או חברות ציבוריות המחזיקים במגדלים אלו כנכס מניב לטווח ארוך.

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 בשנת 2019, טרם 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. מחירי נכסים מסחריים משקפים תשואה של כ-5.5%-6.5% במיקומים עירוניים מרכזיים ובמרכזים שכונתיים ותשואה של כ-7% במיקומים עירוניים משניים.

קבוצת נת"מ

קבוצת נת"מ הוקמה בשנת 1985 ומציעה שירותי נדל"ן נרחבים לבעלי נכסים, לשוכרים ולמשקיעים, בתחומי המשרדים, הלוגיסטיקה והמסחר. תחת הקבוצה פועלות שלוש חטיבות באמצעותן אנו מספקים פתרונות נדל"ן מקיפים לקהל לקוחותינו.



חטיבת השקעות

במסגרת פעילות החטיבה, ניתנים שירותים בשני סקטורים:

מחלקת השקעות - ליווי משקיעים ברכישת נכסים מניבים או נכסים לשימוש עצמי.

התהליך כולל: אפיון צרכי המשקיע, איתור ההשקעה, ניתוח חלופות ובדיקת העסקה הסופית.

NATAMINVEST - בית השקעות לנדל"ן מניב בישראל. רכישה, השבחה, ניהול ומימוש נכסים מניבים בתחומי המשרדים, הלוגיסטיקה והתעשייה.

חטיבת שוכרים

החטיבה פועלת בשירות שוכרי הנכסים, על מנת למקסם את תהליך ההשכרה על כל שלביו ולשפר את תנאי העסקה. במסגרת פעילות החטיבה, ניתנים שירותים הכוללים:

- ייעוץ וליווי חברות.
- שירותי נדל"ן בינלאומיים.
- שירותי תיווך בפריסה ארצית.
- שירותי מחקר.

חטיבת בעלי נכסים

החטיבה פועלת בשירות בעלי הנכסים ומעניקה מעטפת שירותים בתחומי ניהול ותפעול הנכס, לצד שירותים עסקיים אשר יחד נועדו למקסם את ערך הנכס כנכס מניב לבעליו.

שילוב השירותים היעיל בא לידי ביטוי בשיעור אכלוס גבוה בבניינים בניהולנו ותמהיל רחב של פרויקטים בשיווק במגוון שטחים, מיקומים ותנאים.

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 רחובות

ויסגל 2, פארק המדע, רחובות

סניף ירושלים

יפו 22, ירושלים

סניף באר שבע

הצורף 9, באר שבע

www.natam.co.il



המחקר נעשה ע"י מחלקת המחקר של קבוצת Natam ליידיעתכם: 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 שוש" הפועלת למען שילוב
ילדים עם צרכים מיוחדים בקהילה

