

Natam

דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה



דו"ח נת"מ - גליון מס' 43 | חציון ראשון שנת 2019

גיליון מס' 43

3	.....	הקדמה
4	.....	סקר משרדים בתל אביב והסביבה
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
14	.....	שוק הנדל"ן המניב

הקדמה

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. 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 כלליות:

- שיעורי האכלוס ודמי השכירות הממוצעים במגדלי משרדים Class A באזור תל אביב והסביבה מציגים עלייה – מגמה הצפויה להימשך גם בחציון הבא של שנת 2019.
- אחוזי האכלוס הגבוהים בבניינים החדשים צפויים להביא לעלייה בביקוש למשרדים וכן לעלייה בדמי השכירות בשוק זה, עבור בנייני המשרדים Class B באזור תל אביב והסביבה,
- מגמת עליית המחירים עבור מגרשים לתעשייה וללוגיסטיקה באזורי הביקוש נמשכה גם בחציון זה. מגמה זו צפויה להמשיך גם בחציון השני של שנת 2019. בעיקר בשל הגידול המהיר במסחר המקוון ובחברות ההפצה וכתוצאה מהשיפורים והשינויים הטכנולוגיים אשר מלווים את תחום הלוגיסטיקה בעת האחרונה.

שטחי משרדים בשיווק Natam:



מתחם משרדים, געש



בית הרמלין, הרצליה פיתוח



בית פלורמא, כפר סבא 50

סקר מגדלי משרדים Class A בתל אביב והסביבה

בסקר זה נבדקו 57 מגדלי Class A ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב והסביבה המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **1,894,765 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
700	19.58	79.08	80.62	93.78%	94.71%	244,186	13	רמת החייל
1,140	21.73	116	115.67	96%	95.29%	704,573	14	ציר מ. בגין
1,300	22.10	130.60	126	97.68%	96.19%	104,204	5	סיטי
1,300	22.5	117.31	117.93	97.39%	99.51%	29,850	2	מרכז תל אביב
975	17.20	112	110.88	98.08%	96.43%	370,268	8	יגאל אלון
1,270	22.20	111.71	108.33	96.53%	95.64%	127,680	5	בית המשפט
867.65	19.18	98.24	84	94.13%	95%	314,004	10	בורסה
1,078.95	20.64	109.28	98.54	95.96%	95.79%	1,894,765	57	סה"כ / ממוצע
↑ +10.89%				↑ +0.17%		השינוי		

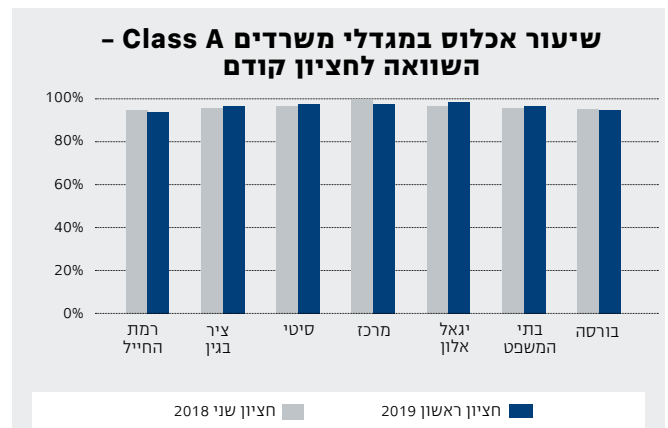
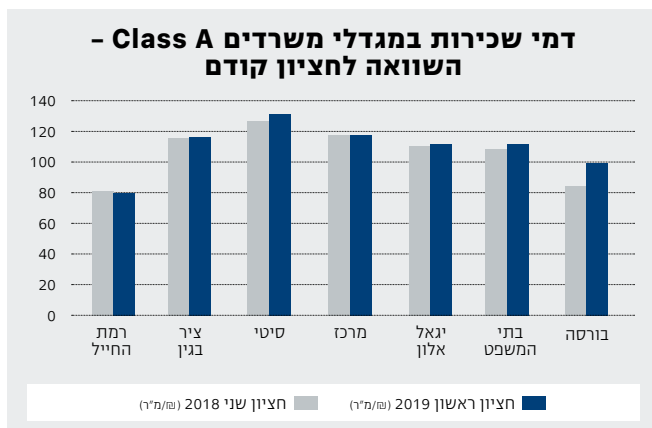
תחזית

- שיעורי האכלוס במגדלי Class A בתל אביב וכן דמי השכירות צפויים להישאר גבוהים. במהלך החציון הנוכחי הורגש ביקוש גבוה לשטחי משרדים גדולים, ביקוש הצפוי להימשך גם בחציון הבא של שנת 2019, זאת על אף היצע השטחים המצומצם. ההיצע צפוי לגדול עם סיום הבנייה של בנייני המשרדים בציר מנחם בגין, מתחם חסאן עראפה וציר יגאל אלון.

ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס בשוק המשרדים במגדלי Class A שומר על שיעור גבוה של 95.96%, וכן ממשיך במגמת העליה, אמנם באופן מתון. אזור יגאל אלון שומר על אחוז האכלוס הגבוה מבין שאר האזורים בסקר זה.
- דמי השכירות הממוצעים עבור משרדים בשוק זה עומדים על 20.64 ש"ח למ"ר*. אזור הסיטי ממשיך, גם בחציון הנוכחי, לשמור על מחיר השכירות המבוקש הגבוה באזור תל אביב. באזור העסקים רמת החייל המחיר הממוצע למ"ר הינו הנמוך ביותר מבין שאר האזורים בסקר. במהלך החציון הראשון של 2019 הצטברו שטחים גדולים פנויים ברמת בחייל, דבר אשר השפיע גם על הירידה בדמי השכירות.

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



סקר בנייני משרדים Class B בתל אביב והסביבה

בסקר זה נבדקו 42 בנייני Class B ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב והסביבה המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 522,343 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (מ')	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש"ח / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
581.25	18.90	68.81	69.28	94.26%	95.87%	84,700	8	רמת החייל
697.73	20.64	66.45	69.58	93.18%	91.94%	124,056	11	ציר מ. בגין
983.33	22	80	78.30	95.31%	94%	53,210	3	סיטי
950	22.33	86.67	86.67	96.58%	95.81%	35,836	3	מרכז תל אביב
667	18	68.67	67.14	94.34%	94.23%	93,975	6	יגאל אלון
1,283	21.67	93.33	92.50	96.21%	98.04%	32,400	3	בית המשפט
656.25	19.63	66.75	69	92.50%	89%	98,166	8	בורסה
831.22	20.45	75.81	72.18	94.07%	92.55%	522,343	42	סה"כ / ממוצע
↑ +5.02%				↑ +1.64%		השינוי		

תחזית

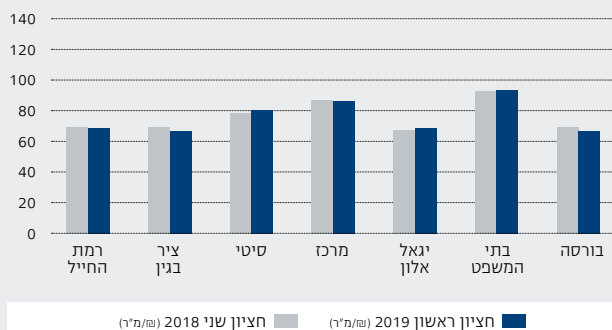
- מגמת עליית דמי השכירות המבוקשים בבנייני משרדים Class B באזור תל אביב והסביבה, צפויה להמשיך גם בחציון הבא של שנת 2019. אחוזי האכלוס הגבוהים במגדלים החדשים בתל אביב, שבנייתם הסתיימה בשנת 2018, צפויים להעלות את הביקושים לשטחי משרדים בבנייני Class B, דבר אשר עשוי להשפיע על דמי השכירות בשוק זה.

ניתוח הנתונים

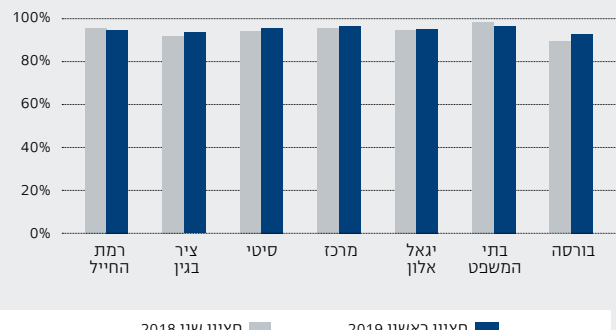
- שיעור האכלוס הממוצע בשוק זה ממשיך במגמת עלייה, בדומה לחציון הקודם, ועומד על 94.07% בסיום המחצית הראשונה של השנה. האזור עם שיעור האכלוס הגבוה בבנייני Class B בתל אביב והסביבה הינו מרכז העיר, בו יש קרוב ל-97% אכלוס.
- מחיר השכירות הממוצע בשוק זה עלה בכ-5% מחציון קודם. שטחי המשרדים באזור בית המשפט ממשיכים להיות היקרים ביותר באזור, עם מחיר של 93.33 ש"ח למ"ר בממוצע.

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

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 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 ראשון 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
656.25	19.75	94	94	96.46%	94.87%	220,767	16	הרצליה פיתוח
500	17.88	70	70	91.63%	95.56%	156,000	8	מודיעין וסובב נתב"ג
481.76	19.44	71.23	70.92	88.15%	85.61%	266,375	17	פתח תקווה
550	19	75	73.57	90.77%	94.32%	144,597	8	רעננה
350	13	62.50	57.50	95.42%	98.41%	120,200	10	נתניה - פולג
432.14	14.14	70.57	69.33	91.04%	90%	100,500	7	רחובות - נס ציונה
425	18	73.75	75	98%	97%	52,336	4	כפר סבא - הוד השרון
350	14.50	50	46.75	83.70%	86.90%	63,840	4	ראש העין
685	17.50	72.80	73.4	97.87%	97.90%	263,280	5	בני ברק
492.24	17.02	71.09	69.63	92.98%	92.50%	1,387,895	79	סה"כ / ממוצע
↑ +2.09%				↑ +0.58%		השינוי		

בשוק המשרדים בפתח תקווה נסקרת יציבות בדמי השכירות, זאת על אף הבנייה המואצת באזור במהלך החציון האחרון.

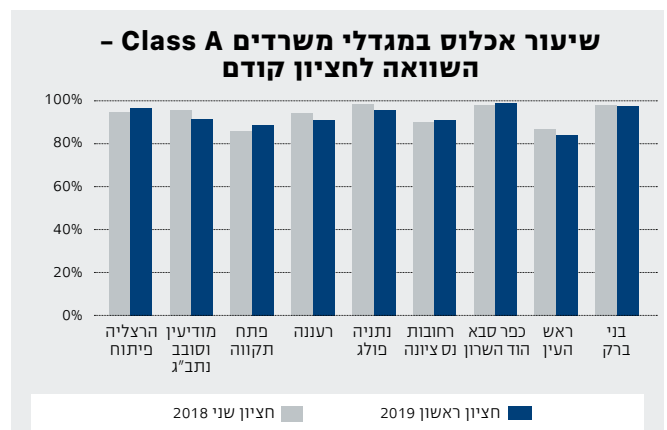
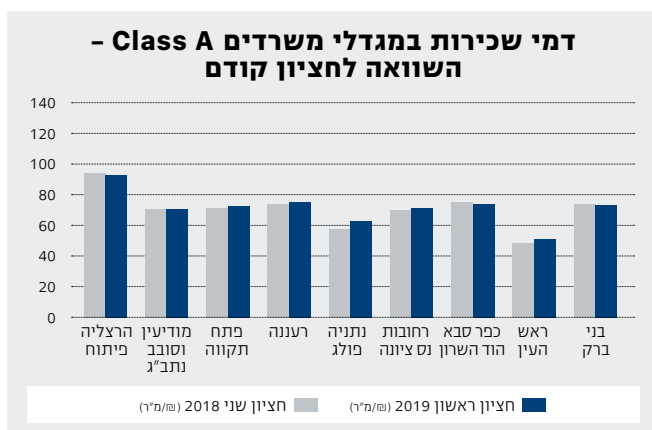
תחזית

- שיעורי האכלוס בהרצליה וברעננה צפויים להישאר גבוהים בשוק המשרדים Class A במהלך השנים הקרובות, זאת בשל שדרוג סביבת העבודה של חברות מבוססות מבנייני Class B למגדלי Class A.
- שוק המשרדים Class A צפוי לשמור על יציבות גם בחציון השני של שנת 2019.

ניתוח הנתונים

- בשוק מגדלי המשרדים Class A בערים סביב תל אביב, שיעור האכלוס הממוצע שומר על יציבות עם עליה מתונה של 0.58% בהשוואה לחציון הקודם. דמי השכירות עלו בשיעור של 2.09% לאזור ועומדים על 71.09 ש"ח בממוצע.
- בסקר הנוכחי נוסף אזור בני ברק אל שוק מגדלי משרדים זה, אשר נסקר בחציון הקודם כחלק משוק משרדי Class A בתל אביב והסביבה. שיעור האכלוס ודמי השכירות בבני ברק שומרים גם הם, בהתאם לאזור, על יציבות יחסית.

* בסקר הנוכחי בוצעו שינויים בבניינים שנסקרו בשל כניסה של שטחים ומגדלי משרדים חדשים לשוק, אשר השפיעו על מחיר השכירות המבוקש הממוצע למ"ר ועל שיעורי האכלוס.



סקר בנייני משרדים Class B בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו 74 בנייני Class B ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 767,419 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
615.38	18.69	79.46	79.46	91.25%	91.92%	113,036	13	הרצליה פיתוח
394.44	13.90	60.67	59	90.48%	93.83%	76,295	9	מודיעין וסובב נתב"ג
418.57	13.57	53	53.50	94.58%	92.71%	90,500	7	פתח תקווה
516.67	17.17	66.66	66.66	93%	94%	43,477	6	רעננה
296	9	47.92	47.34	93.03%	91.57%	97,032	5	נתניה - פולג
415	12.88	59.60	60.23	88.83%	97%	153,092	15	רחובות - נס ציונה
401	18	66.11	65.63	98.32%	97.67%	76,564	9	כפר סבא - הוד השרון
335.72	13.71	43.69	41.63	86.83%	92.63%	72,830	7	ראש העין
500	16	56.67	58.33	90.24%	94.30%	44,593	3	בני ברק
432.53	14.77	59.31	59.18	91.52%	93.73%	767,419	74	סה"כ / ממוצע
				↑ +0.22%	↓ -2.36%	השינוי		

• שוק המשרדים Class B צפוי לשמור על יציבות גם בחציון השני של שנת 2019. בעלי הנכסים באזור זה מעוניינים לשמור על אחוזי אכלוס גבוהים בנכסים ולצמצם ככל הניתן מעבר של חברות משוק משרדים זה לשוק משרדי Class A.

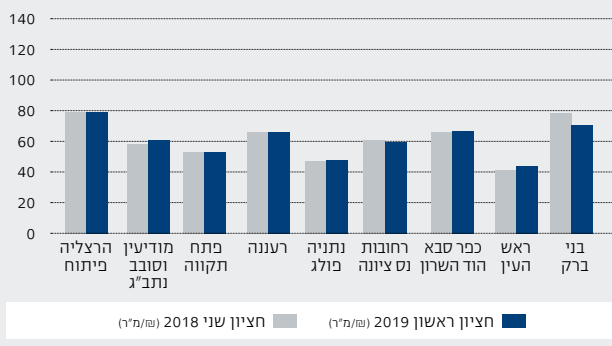
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class B בערים סביב תל אביב ירד ב-2.36% בהשוואה לחציון הקודם ועומד על 91.52%.
- דמי השכירות הממוצעים למ"ר בשוק משרדים זה נותרו יציבים, עם עלייה קלה של 0.22% בהשוואה לחציון קודם, ועומד כעת על 59.31 ש"ח למ"ר.

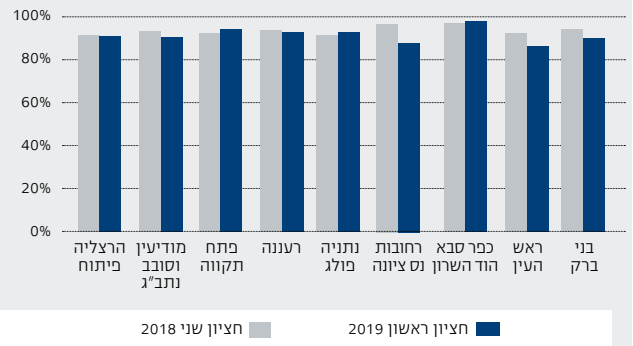
תחזית

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

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: 175,170 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
450	15.50	59.11	59.59	93.39%	93.67%	38,700	3	חיפה
350	11.67	68.57	68.57	95.33%	95.33%	30,000	3	יקנעם
383.33	19.17	67.50	65.41	99.62%	98.17%	106,470	6	מת"מ
394.44	15.45	65.06	64.52	97.51%	96.69%	175,170	12	סה"כ / ממוצע
↑ +0.84%				↑ +0.85%		השינוי		



מגדל ארמון חיפה, בניהול אחזקה של Natam

ניתוח הנתונים

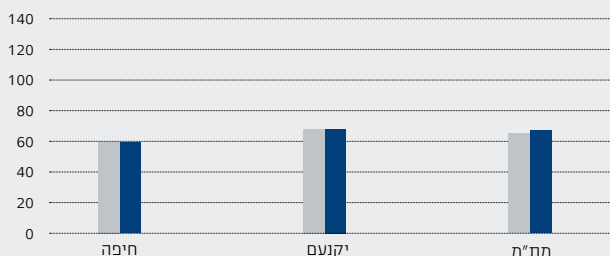
- לאחר עלייה משמעותית בשיעור האכלוס בחציון הקודם, אזור חיפה והצפון שומר כעת על יציבות יחסית, עם עלייה של 0.85% בשיעור האכלוס הנוכחי.
- ביחס לעלייה בשיעור האכלוס, עלו גם דמי השכירות באזור זה בצורה מתונה, עלייה של 0.84%. יקנעם ממשיכה להוביל עם המחיר הגבוה ביותר למ"ר ביחס לאזור - 68.57 ש"ח למ"ר.

תחזית

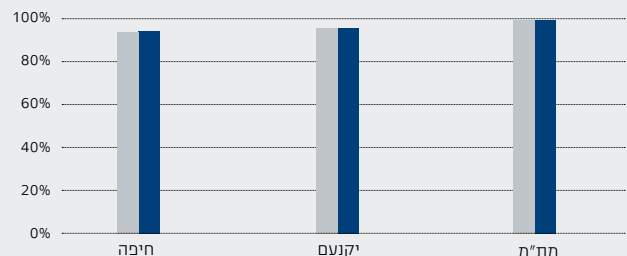
- ישנן תכניות להקמת מספר פרויקטים של מגדלי משרדים חדשים באזור טירת הכרמל, הקמת פארק מת"מ 2 באזור הצ'ק פוסט ופיתוח משרדים בפארק מבוא כרמל, בנייה זו תהווה הזדמנות לשיפור תנאים בבניינים החדשים ואופציות חדשות לרכישת ולהשכרת משרדים.

* בסקר הנוכחי בוצעו שינויים בבניינים שנסקרו בשל כניסה של שטחים ומגדלי משרדים חדשים לשוק, אשר השפיעו על מחיר השכירות המבווקש הממוצע 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 בחיפה והצפון

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

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
366.70	16	46.11	45.33	86.44%	79.83%	48,740	3	חיפה
271.25	13.50	58.75	58.75	83.61%	99.28%	41,500	4	יקנעם
387.50	20	62.50	58.77	100%	100%	47,352	4	מת"מ
264.30	10.10	54.70	54.70	93.27%	93.06%	69,850	7	נשר צ'ק פוסט
322.44	14.90	55.52	54.38	91.27%	92.78%	207,442	18	סה"כ / ממוצע
		↑ +2.09%		↓ -1.63%		השינוי		



בית ארכה נשר, בניהול אחזקה של Natam

ניתוח הנתונים

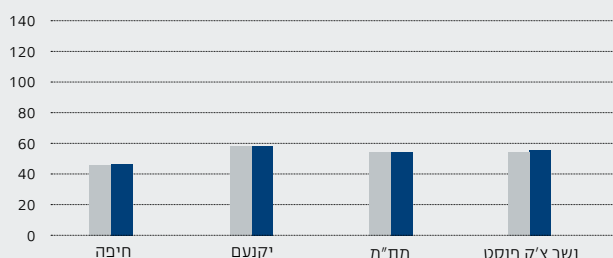
- שיעור האכלוס הממוצע בשוק משרדים Class B באזור חיפה והצפון ירד ב-1.63%, זאת לאחר עלייה בחציון הקודם והוא עומד על 91.27%.
- דמי השכירות הממוצעים למ"ר בחציון זה עלו ב-2.09%, ועומדים כעת על ממוצע של 55.52 ש"ח למ"ר. בדומה לחציון הקודם, אזור פארק העסקים מת"מ ממשיך להוביל עם המחיר הגבוה ביותר למ"ר ביחס לאזור חיפה והצפון, ועומד כעת על ממוצע של 62.50 ש"ח למ"ר ב-100% תפוסה.

תחזית

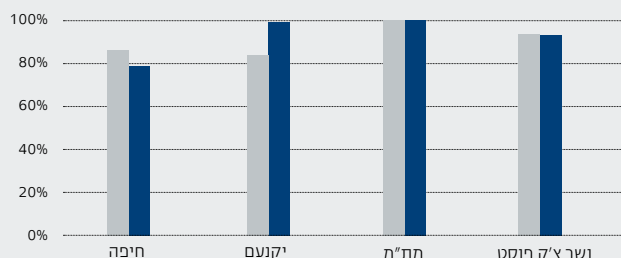
- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון השני של שנת 2019, ללא שינויים חדים בשיעורי האכלוס ובמחירי השכירות.

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

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 ראשון 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
520	16.80	83	83	99.87%	99.58%	68,552	5	גבעת שאול
575	19.50	76.25	76.82	97.13%	98.64%	66,240	4	הר חוצבים
787.50	16.50	82.50	85	99.15%	95.65%	35,250	4	העיר
500	20	85	85	100%	100%	20,000	1	מלחה
512.50	15.50	90	85	99.10%	100%	11,160	4	תלפיות
579	17.66	83.35	82.96	98.81%	99%	201,202	18	סה"כ / ממוצע
↑ +0.47%				↓ -0.19%		השינוי		

ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס בשוק המשרדים Class A שומר על יציבות יחסית, עם ירידה מתונה של 0.19% בחציון הראשון של שנת 2019, לעומת חציון קודם עם ממוצע של 98.81%.
- דמי השכירות הממוצעים עבור שוק המשרדים באזור ירושלים עומדים על 83.35 ש"ח למ"ר, עלייה של 0.47% לעומת החציון הקודם. דמי השכירות הממוצעים באזור תלפיות ממשיכים להיות מהגבוהים באזור ירושלים, 90 ש"ח למ"ר בממוצע.

תחזית

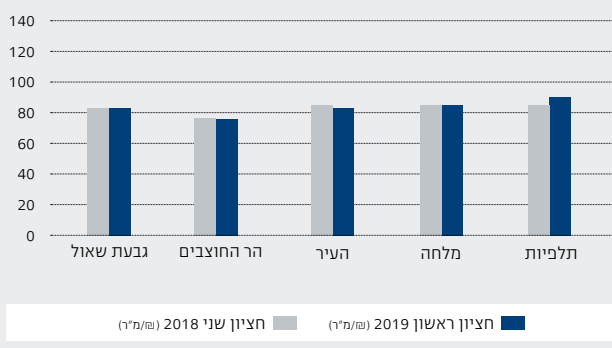
- לאור המחסור בשטחי משרדים גדולים להשכרה מיידית, מוצאת בנייה חדשה בעיר אשר עתידה לענות על ביקושים לשטחים אלו. בין הפרויקטים, עתיד להיבנות פרויקט "שער העיר" המשלב משרדים, מלונאות ומסחר בהיקף של כ-700 אלף מ"ר.



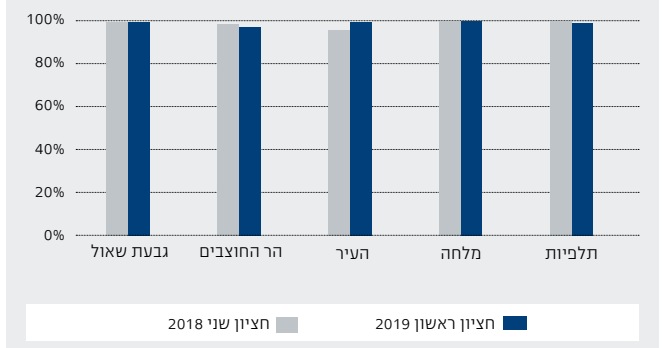
בית הדר נכסים, בנייה אחזקה של Natam

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

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 20 מגדלי Class A - 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 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
520	13.33	75	78.33	86.83%	88.25%	31,500	3	גבעת שאול
560	14	67	70	97.17%	99.56%	67,586	5	הר חוצבים
750	18	72.50	72.50	97.62%	98.73%	25,200	2	העיר
462.50	11.50	68.75	66.25	100%	100%	31,400	4	מלחה
405	9.50	70	70	99.58%	95.48%	40,933	6	תלפיות
539.50	13.27	70.65	71.42	96.53%	96.86%	196,619	20	סה"כ / ממוצע
↓ -1.07%				↓ -0.34%		השינוי		



בית הדרים הר חוצבים, בניהול אחזקה של Natam

ניתוח הנתונים

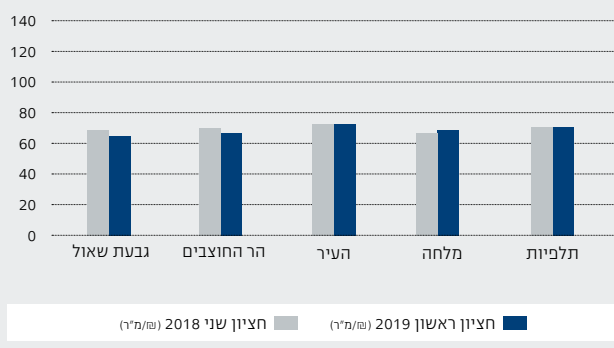
- בשוק בנייני משרדים Class B בירושלים, שיעור האכלוס הממוצע ירד ב-0.34%. שיעורי האכלוס ירדו במרבית אזורי המשרדים שנסקרו, למעט אזור תלפיות, בו נרשמה עליה של 4.24% בשיעור האכלוס, וכעת עומד על שיעור אכלוס ממוצע של 99.58%.
- לאחר עלייה בדמי השכירות בחציון הקודם, שיעור דמי השכירות באזור ירושלים מסמן ירידה של 1.07%. דמי השכירות הממוצעים באזור גבעת שאול ממשיכים להיות הגבוהים ביותר בשוק משרדים זה, 75 ש"ח למ"ר בממוצע.

תחזית

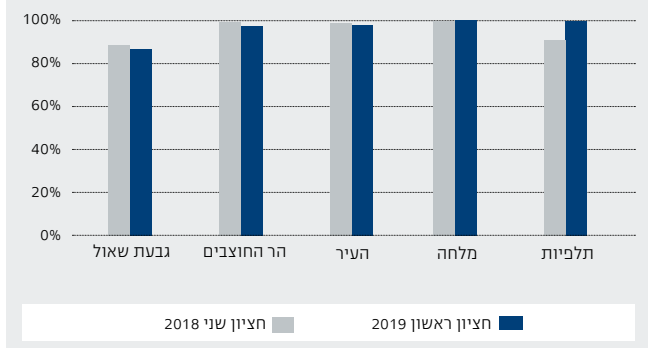
- לאור מחסור בשטחי משרדים גדולים בשוק המשרדים Class A, שוק משרדים זה צפוי לשמור על יציבותו עד לכניסת היצע משמעותי גדול לשוק, אשר יהווה אפשרות לשדרוג סביבת העבודה עבור חברות המעוניינות בכך.

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

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 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	20	65	65	98.75%	97%	48,000	3	פארק גב-ים נגב
ללא שינוי				↑ +1.80%		השינוי		

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2019 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2019	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	10.25	45	43.90	97.43%	89.36%	36,200	4	פארק הייטק עומר
357.50	14	61.25	62.50	99.66%	96.89%	66,975	4	מרכז העיר
150	10.75	45	45	88.42%	85.26%	9,500	2	מתחם תעשיות עתירות ידע
253.75	11.67	50.42	50.47	97.99%	93.49%	112,675	10	סה"כ / ממוצע
↓ -0.09%				↑ +4.81%		השינוי		

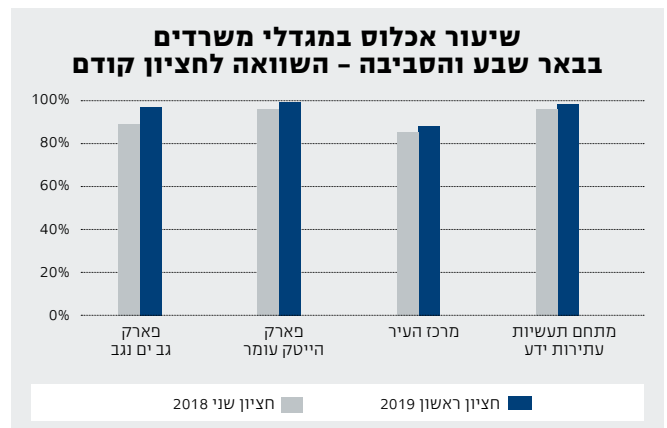
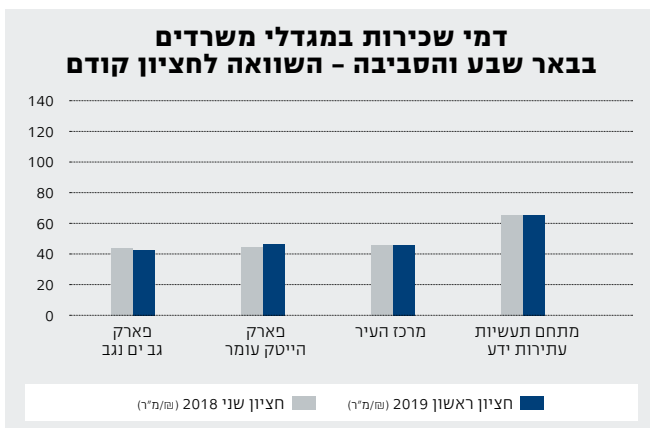
תחזית

- במהלך המחצית הראשונה של שנת 2019 הורגש ביקוש גובר לשטחי משרדים עבור משרדים ממשלתיים, אשר צפוי להמשיך במהלך השנה ולהביא לגידול בביקוש לשטחים במרכז העיר.

ניתוח הנתונים

- במהלך החציון הראשון של שנת 2019 התווספו כ-30,000 מ"ר שטחי משרדים בפארק גב-ים נגב, בעקבות סיום בניית בניין חדש. מרבית שטחים אלו כבר מאוכלסים, ובכך הפארק שומר על אחוז אכלוס גבוה, עם עלייה של כ-1.8% לעומת חציון קודם. מחיר השכירות המבוקש בפארק נותר ללא שינוי.
- באזור נאר שבע והסביבה התרחשה עלייה של כ-4.81% בשיעור האכלוס הממוצע, בעוד בדמי השכירות הממוצעים ניכרת יציבות. אזור מרכז העיר שומר על שיעור אכלוס גבוה וכן בפארק הייטק עומר התרחשה עלייה של כ-9% ברמת האכלוס.

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



שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

הביקושים המשמעותיים לשטחי אחסנה במחצית הראשונה של שנת 2019, תרמו להמשך מגמת העלייה בדמי השכירות. יחד עם זאת צפויה התמתנות במגמת עלית דמי השכירות, מכיוון שהמשתמשים מגיעים לקצה גבול יכולתם הכלכלית להתמודד עם עלויות השכירות המאמירות. גידול משמעותי נוסף בדמי השכירות צפוי להתרחש עבור שטחי אחסון שיציעו ניצול גבוה יותר של הקרקע, כגון שטחי לוגיסטיקה ואחסנה בגבהים של 14 מטר ומעלה, שישולבו בהם טכנולוגיות אוטומציה חדשניות.

בנוסף, כתוצאה מהביקושים הגבוהים לשטחי מגורים ומשרדים באזור מרכז הארץ, וכן מתוספת באחוזי הבניה הניתנת על ידי הרשויות, ניכרת מגמה של יציאת מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ לפריפריה, לטובת מגדלי מגורים ומשרדים שתופסים את מקומם של המפעלים במרכז.

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-1 Class A.

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		
45-50 ש"ח למ"ר	50-55 ש"ח למ"ר	פתח תקווה (אזורי התעשייה קריית אריה וסגולה)	אזור מרכז
37 ש"ח למ"ר	42 ש"ח למ"ר	רמלה	אזור השרון
-	50 ש"ח למ"ר	שוהם	
45-50 ש"ח למ"ר	50-55 ש"ח למ"ר	חולון, ראש"צ	
38 ש"ח למ"ר	42 ש"ח למ"ר	קיסריה	
45 ש"ח למ"ר	48 ש"ח למ"ר	עמק חפר	אזור השפלה
40 ש"ח למ"ר	45 ש"ח למ"ר	כפר סבא	
45 ש"ח למ"ר	50 ש"ח למ"ר	קדימה	
35 ש"ח למ"ר	40 ש"ח למ"ר	נתניה צפון	
40-35 ש"ח למ"ר	45-40 ש"ח למ"ר	נתניה דרום	אזור הדרום
-	45-43 ש"ח למ"ר	מודיעין	
35 ש"ח למ"ר	42-40 ש"ח למ"ר	אשדוד, כנות, יבנה	
33-32 ש"ח למ"ר	38 ש"ח למ"ר	קרית גת	
29 ש"ח למ"ר	35 ש"ח למ"ר	אשקלון	אזור ירושלים
20 ש"ח למ"ר	25 ש"ח למ"ר	שדרות, נתיבות, אופקים	
20-17 ש"ח למ"ר	25-20 ש"ח למ"ר	באר שבע	
30 ש"ח למ"ר	35 ש"ח למ"ר	מישור אדומים	
32 ש"ח למ"ר	45 ש"ח למ"ר	עטרות	אזור הצפון
30 ש"ח למ"ר	37-35 ש"ח למ"ר	בית שמש, הר טוב, צרעה	
25 ש"ח למ"ר	30 ש"ח למ"ר	חיפה והצפון	

סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה

₪ 3,500,000	מודיעין- ישרו	אזור השפלה
₪ 3,000,000	מודיעין- ליגד	
₪ 2,700,000 – 2,500,000	באר טוביה	
₪ 3,000,000	יבנה	
₪ 4,000,000	אשדוד	
₪ 3,000,000	כנות	

₪ 5,500,000 – 5,000,000	פתח תקווה - סגולה	אזור מרכז
₪ 6,000,000 – 5,500,000	פתח תקווה - קרית אריה	
₪ 5,000,000 – 4,500,000	שוהם	
₪ 6,000,000 – 5,500,000	חולון	
₪ 6,000,000 – 5,500,000	ראשל"צ	
₪ 4,000,000 – 3,500,000	לוד / רמלה	

₪ 2,000,000	קרית גת	אזור הדרום
₪ 1,100,000	באר שבע	
₪ 1,700,000 – 1,500,000	אשקלון	

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

₪ 700,000	מישור אדומים	אזור ירושלים
₪ 2,000,000 – 1,700,000	בית שמש	

₪ 2,000,000	מפרץ חיפה	אזור צפון
₪ 2,000,000	טירת כרמל	
₪ 2,000,000 – 1,800,000	צ'יק פוסט / נשר	
₪ 2,000,000 – 1,800,000	מבוא כרמל	

ניתוח הנתונים

- נמשכת מגמת עליית מחירי המגרשים בעיקר באזורי הביקוש - אזור הנמלים ובקרבת כביש 6, המגמה צפויה להמשיך לאור התחזקות והתרחבות פעילות הלוגיסטיקה.
- צפי להמשיך עליה במחירי השכירות באזורי ביקוש, לאור עלית מחירי המגרשים בשוק ובמרכזי המנהל והתגברות הביקושים.



פארק צרעה, שטחי תעשייה ולוגיסטיקה להשכרה
בשיווק Natam

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

המחצית הראשונה של שנת 2019 התאפיינה בהמשך ביקושים 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 במחירי והקיטון המקביל בתשואות הנכסים המניבים, מובילים לקיטון במרווח הפיננסי של משקיעים המממנים את השקעתם באמצעות הלוואה. בנוסף, העלייה במרווח הסיכון (spread) על הלוואות ואג"ח בתקופה האחרונה, אשר נוצרה בעקבות התנודתיות בשווקים, מצמצמת את מרווח הרווח של משקיעי הנדל"ן המניב.

כתוצאה מהקיטון במרווח הפיננסי, התזרים המתקבל מהנכס הממומן, לאחר החזר ריבית וקרן הלוואה, הינו נמוך ואף אפסי, כתלות בריבית ובתנאי הלוואה. 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.

למרות היקף הבניה המשמעותי של בנייני משרדים חדשים בגוש דן, היקף עסקאות הרכישה של בנייני משרדים עצמאיים כנכס מניב היה נמוך. הגורם לכך הוא חלוקת הבעלות. מרבית בנייני המשרדים נבנו במסגרת קבוצות רכישה, על כן ישנו מספר מצומצם של בנייני משרדים הנמצאים בבעלות של גורם יחיד (או מספר מצומצם של שותפים). יתר 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 שטחי משרדים קטנים (עד כ-300 מ"ר), הן למכירה והן להשכרה. גידול זה צפוי להוביל לירידה בדמי השכירות ובמחירי המשרדים באזור גוש דן, בעיקר במגדלי משרדים שנמצאים בבעלות מספר רב של משקיעים. באזור ירושלים ובאר שבע צפויה עלייה מתונה במחירי המשרדים בעקבות מחסור בבנייה חדשה. מספר מגדלי משרדים הנמצאים בשלבי תכנון מתקדמים צפויים להיות זמינים להשכרה רק בעוד שנתיים עד שלוש. 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.

תעשייה / לוגיסטיקה

בתחום התעשייה והלוגיסטיקה, נמשכה מגמת ירידת התשואות לרמות של 6% - 7.5% בחציון הראשון של 2019, זאת בהתאם לסוג, איכות ומיקום הנכסים. דמי השכירות למבני לוגיסטיקה ותעשייה Class A עלו לכ-45-55 ש"ח למ"ר באזור המרכז, וכ-35-40 ש"ח למ"ר בפריפריה. מחירי מרכזים לוגיסטיים בקומת קרקע במבנה חדש במרכז הארץ ובקרבת כבישי האורך הראשיים נעים בין 6,000 - 7,000 ש"ח למ"ר ובין 3,500 - 4,500 ש"ח למ"ר למבני Class B במיקומים משניים.

מבט לעתיד: הגידול במסחר באינטרנט צפוי לתרום להמשך ביקושים לשטחי לוגיסטיקה. עם זאת, מחירי נכסי הלוגיסטיקה צפויים להתקרב לנקודת שיווי משקל.

שוק המשרדים

תחום המשרדים התאפיין בביקושים משמעותיים ממגזר ההייטק ודמי השכירות שמרו על רמתם מסוף שנת 2018. למרות המשך מגמת הביקושים לנדל"ן מניב גם בתחילת שנת 2019, נראה כי פרויקטים יזמיים חדשים בביצוע, בהיקפים של מאות אלפי מ"ר, צפויים לתרום להתמתנות המחירים בטווח הזמן הבינוני.

מחירי מכירה בתל אביב נעו בין 17,000 - 20,000 ש"ח 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 לעלייה במחירי שכירות במשרדים Class A ויציבות עם נטייה לירידה בדמי שכירות 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 ש"ח למ"ר בהתאם למיקום ולאיכות הנכס.

Natam

משרד ראשי

רח' יגאל אלון 53, תל אביב
טלפון: 03-6894242 | פקס: 03-6894243
מייל: info@natam.co.il

סניף השרון

שד' אבא אבן 18, הרצליה

סניף חיפה

המסילה 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 להתיק 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 שוץ
Shutaf
Inclusion, Community, Fun.
שילוב קהילה. כף.