



גליון מס' 42 | חציון שני שנת 2018

דו"ח נת"מ

דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה

Natam

גליון מס' 42

- 3 הקדמה
- 4 סקר משרדים בתל אביב והסביבה
- 6 סקר משרדים בפריפריה של תל אביב
- 8 סקר משרדים בחיפה והצפון
- 10 סקר משרדים בירושלים
- 12 סקר משרדים בבאר שבע
- 13 סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה
- 14 שוק הנדל"ן המניב מבט לשנת 2019

הקדמה

עקרונות הסקר:

דוח נת"מ סוקר בנייני משרדים ומבני תעשייה באזורים שונים בארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ושיעורי אכלוס. סקר זה מתייחס ל-2 רמות של בנייני משרדים: Class A – 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 ₪ למ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

מגמות כלליות:

- היצע המשרדים שהתווסף לשוק המשרדים בתל אביב בחציון השני של שנת 2018 ימשיך להשפיע על שוק המשרדים גם בשנת 2019. בציר יגאל אלון עתידים להתווסף שטחי משרדים גדולים לאכלוס במהלך החציון הראשון של שנת 2019.
- שיעור האכלוס הממוצע במגדלי משרדים Class A באזור תל אביב והסביבה עלה ומחירי השכירות שמרו על יציבות, ללא שינויים משמעותיים מחציון קודם. מגמה זו צפויה להימשך גם בחציון הבא.
- מגמת עליית המחירים עבור מגרשים לתעשייה וללוגיסטיקה באזורי הביקוש נמשכה גם בחציון זה. אנו צופים שמגמה זו תמשך גם בשנת 2019, בעיקר בשל הגידול המהיר במסחר המקוון ובחברות ההפצה וכתוצאה מהשיפורים והשינויים הטכנולוגיים אשר מלווים את תחום הלוגיסטיקה בעת האחרונה.

שטחי משרדים בשיווק נת"מ:



מתחם משרדים, געש



שער הכרמל, חיפה



בית איטליה, פארק יקום

סקר מגדלי משרדים Class A בתל אביב והסביבה

בסקר זה נבדקו 66 מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים בתל אביב והסביבה המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,183,726 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (מ)	דמי ניהול (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש"ח / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
696.15	19.42	80.62	80.62	94.71%	94.05%	244,186	13	רמת החייל
1046.67	21.10	115.67	113.91	95.29%	90.83%	704,573	15	ציר מ. בגין
1,230	22.70	126	124.77	96.19%	97%	104,204	5	סיטי
1,000	20.50	117.931	115	99.51%	98.44%	29,850	2	מרכז תל אביב
600	19.25	70	70	92.06%	91.42%	45,287	2	מנשיה
956.25	18.88	110.88	106	96.43%	90.97%	370,268	8	יגאל אלון
1,358	22.67	108.33	110	95.64%	94.46%	134,624	6	בית המשפט
685	17.50	73.40	73.40	97.90%	97.78%	263,280	5	בני ברק
866.67	20	84	96.42	95%	94.96%	287,454	10	בורסה
937.67	20.22	98.54	98.90	95.79%	93.39%	2,183,726	66	סה"כ / ממוצע
↓ -0.36%				↑ +2.57%		השינוי		

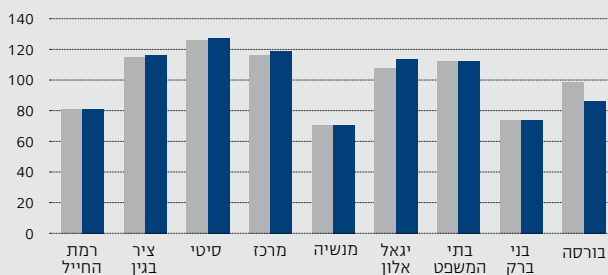
תחזית

- שוק משרדים זה צפוי לשמור על אחוזי אכלוס גבוהים גם בחציון הבא, אולם באופן מתון יותר. חברות מתחומי ההייטק והטכנולוגיה ובעיקר חברות חללי העבודה המשותפים, ימשיכו להוות שוכרי עוגן משמעותיים בשוק זה.
- בחציון הראשון של שנת 2019 מחירי השכירות צפויים להישאר גבוהים ולשמור על יציבות. עם זאת, כפי שצוין בחציון הקודם, במגדלי המשרדים המאופיינים בריבוי בעלים וכן במגדלים בבורסה ובבני ברק, צפויה המשך ירידה מתונה במחירים.

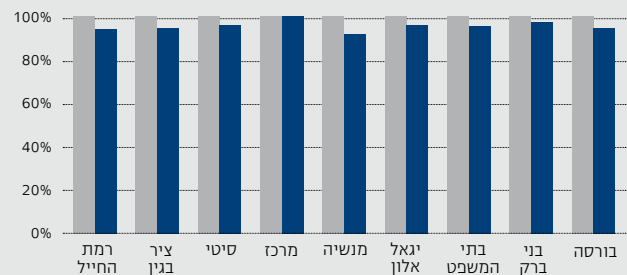
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע במגדלי משרדים Class A באזור תל אביב והסביבה עלה בחציון השני של 2018 ב-2.57% בהשוואה לחציון הקודם. ניתן לייחס עליה זו להיצע המשרדים שהתווסף לשוק המשרדים בתל אביב, אשר החל להתאכלס בחציון הראשון של השנה והמשיך גם בחציון זה.
- ציר יגאל אלון ממשיך להוביל בשיעורי האכלוס הגבוהים, עם עליה של כ-6% מחציון קודם (וסה"כ עליה של כ-15% בשיעור האכלוס בשנה האחרונה). ציר מנחם בגין ממשיך גם הוא באותה המגמה, עם עלייה של כ-5% בשיעור האכלוס בהשוואה לחציון הקודם.

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 והסביבה

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

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
583	19	69.28	67.76	95.87%	94.07%	92,455	9	רמת החייל
729.17	20	69.58	72.96	91.94%	85.88%	129,656	12	ציר מ. בגין
916.67	18.83	78.30	75	94%	91.92%	53,210	3	סיטי
800	22	86.67	91.67	95.81%	96.14%	35,836	3	מרכז תל אביב
600	21.75	58.75	58.75	95.97%	95.16%	57,035	4	מנשיה
636	18.57	67.14	69.71	94.23%	92.80%	100,975	7	יגאל אלון
1,300	22	92.50	92.50	98.04%	94.82%	25,400	2	בית המשפט
500	16	58.33	58	94.30%	94%	44,593	3	בני ברק
611.11	19.11	69	68.50	89%	90.33%	98,166	8	בורסה
741.74	19.70	72.18	72.76	92.55%	91.71%	637,326	51	סה"כ / ממוצע
↓ -0.79%				↑ +0.91%		השינוי		

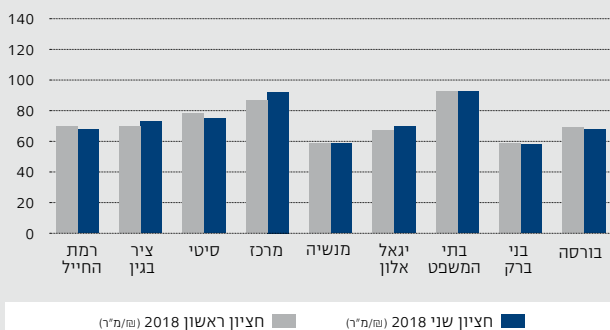
תחזית

- הירידה המתונה במחירי השכירות צפויה להימשך גם בחציון הראשון 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.

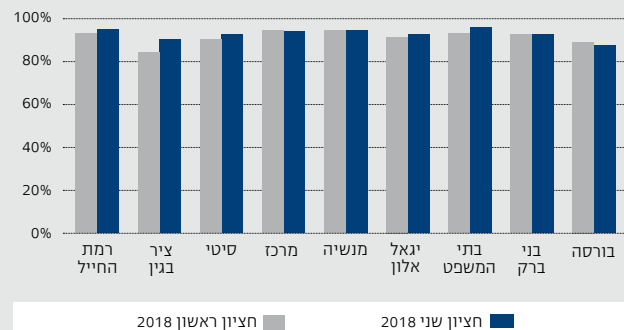
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע במגדלי משרדים Class B באזור תל אביב והסביבה עלה בצורה מתונה בהשוואה לחציון קודם. העלייה הגבוהה ביותר נסקרה בבניינים באזור ציר מנחם בגין והיא נובעת בעיקר מכניסתן של חברות רבות מתחום חללי העבודה המשותפים, אשר שכרו שטחי משרדים גדולים באזור זה.
- על אף העלייה המתונה בשיעורי האכלוס, התרחשה ירידה במחירי השכירות הממוצעים. אולם, ירידה זו אינה משמעותית ומחירי השכירות נותרו יציבים ברוב האזורים גם בחציון זה. באזורים מרכז תל אביב ובית המשפט, מחירי השכירות הממוצעים נותרו הגבוהים ביותר בשוק משרדים זה, זאת על אף ירידת המחירים באזור מרכז תל אביב כ-5% בהשוואה לחציון קודם.

דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class A בפריפריה של תל אביב

בסקר זה נבדקו 65 מגדלי Class A – 8 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 972,093 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
656.25	19.75	94	94.5	94.87%	95.67%	220,767	16	הרצליה פיתוח
507	20.14	70	67.86	95.56%	89.92%	133,000	7	מודיעין וסובב נתב"ג
457	19	70.92	69.77	85.61%	90.67%	204,475	13	פתח תקווה
550	19	73.57	73.57	94.32%	97.01%	120,475	7	רעננה
339	13	57.50	57.50	98.41%	98.21%	93,700	8	נתניה – פולג
425	14	69.33	70.40	90.00%	82.92%	83,500	6	רחובות – נס ציונה
425	18	75	75	97.00%	95.64%	52,336	4	כפר סבא / הוד השרון
350	14.50	46.75	46.75	86.90%	81.78%	63,840	4	ראש העין
463.66	17.17	69.63	69.42	92.50%	92.30%	972,093	65	סה"כ / ממוצע
↑ +0.3%				↑ +0.22%		השינוי		

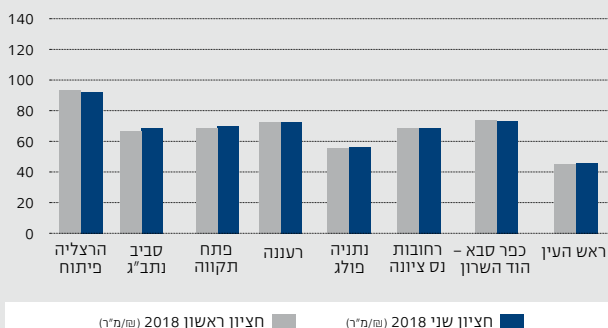
תחזית

- 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.
- בהרצליה פיתוח, לאחר תקופה ארוכה בה היה היצע מצומצם של שטחי משרדים גדולים, צפויים להשתחרר לשוק במהלך 2019 כ-6000 מ"ר, בין היתר בשל פינוי שטחים של חברת מייקרוסופט. מהלך הפינוי של החברה עתיד להסתיים ב-2021, ומייקרוסופט יעברו לקמפוס החדש; אז הצפי הוא לכ-12,000 מ"ר פנויים נוספים (על חלקם כבר יש מו"מ עם חברות).
- מחירי השכירות בשוק משרדים זה צפויים לשמור על יציבות גם בחציון הקרוב.

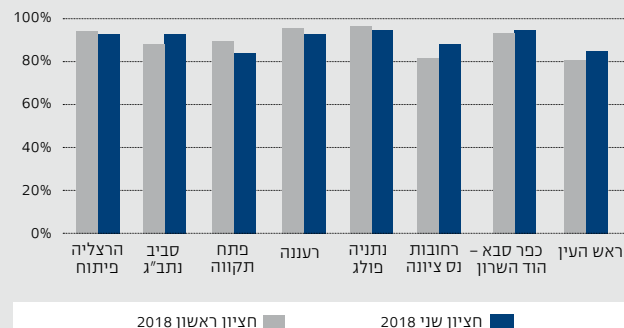
ניתוח הנתונים

- בשוק מגדלי המשרדים Class A המקיף את תל אביב, שיעור האכלוס הממוצע עלה ב-0.22%. שיעורי האכלוס עלו במרבית אזורי המשרדים שנסקרו למעט בפתח תקווה, בה הירידה נובעת מהיצע השטחים הגדול באזור.
- מחיר השכירות הממוצע בשוק המשרדים באזור זה עומד על 69.63 ש"ח למ"ר, ללא שינוי משמעותי מחציון קודם. מחיר השכירות הממוצע בהרצליה פיתוח ממשיך להיות הגבוה ביותר באזור, 94 ש"ח למ"ר בממוצע.
- שוק המשרדים בנתניה שומר גם הוא על רמות אכלוס גבוהות. בניינים חדשים שנבנו בשנים האחרונות העלו את סטנדרט הבנייה בעיר ועל כן בניינים ישנים רבים שופצו ועברו התאמות על מנת להתאים לסטנדרט המבוקש.

דמי שכירות במגדלי משרדים Class A – השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A – השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class B בפריפריה של תל אביב

בסקר זה נבדקו 64 בנייני Class B - 8 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 646,086 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
615.38	18.69	79.46	78.38	91.92%	95.45%	113,036	13	הרצליה פיתוח
393.18	14.6	59	59.45	93.83%	92.92%	82,295	10	סביב נתב"ג
406	12	53.50	53.13	92.71%	95.10%	95,900	8	פתח תקווה
516.67	17.17	66.66	65.83	94%	94.71%	43,477	6	רעננה
275	10	47.34	48	91.57%	93.56%	83,232	4	נתניה - פולג
415.63	12.06	60.23	62.83	97%	96.31%	82,192	8	רחובות - נס ציונה
383	19	65.63	65	97.67%	98.16%	73,124	8	כפר סבא / הוד השרון
335.71	13.71	41.63	40.83	92.63%	92.56%	72,830	7	ראש העין
417.57	14.66	59.18	59.18	93.73%	94.90%	646,086	64	סה"כ / ממוצע
				↓ -1.23%		השינוי		
0.00%								

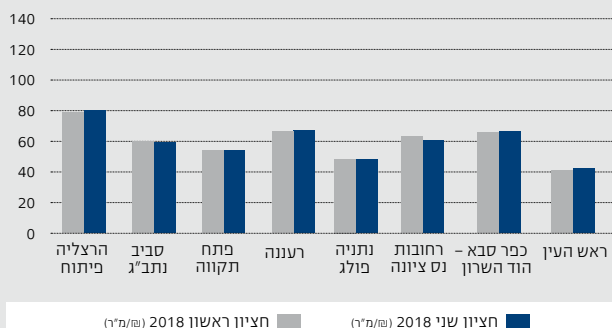
תחזית

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

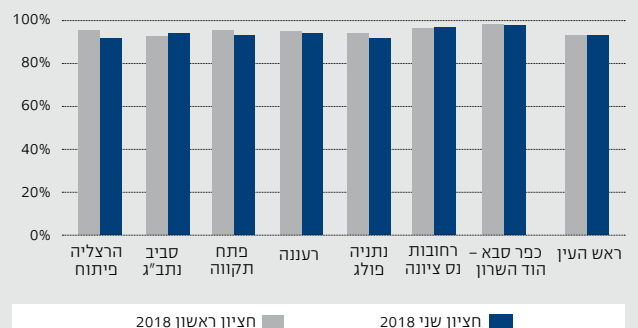
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class B באזור הפריפריה של תל אביב ירד ב-1.23% בחציון השני של שנת 2018, לעומת החציון הקודם. במרבית אזורי הסקר חלו ירידות מינוריות בשיעור האכלוס, על כן ניתן לקבוע שהשוק שומר על יציבות.
- מחיר השכירות הממוצע נשאר ללא שינוי בהשוואה לדו"ח הקודם ועומד על כ-59 ש"ח למ"ר.

דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם

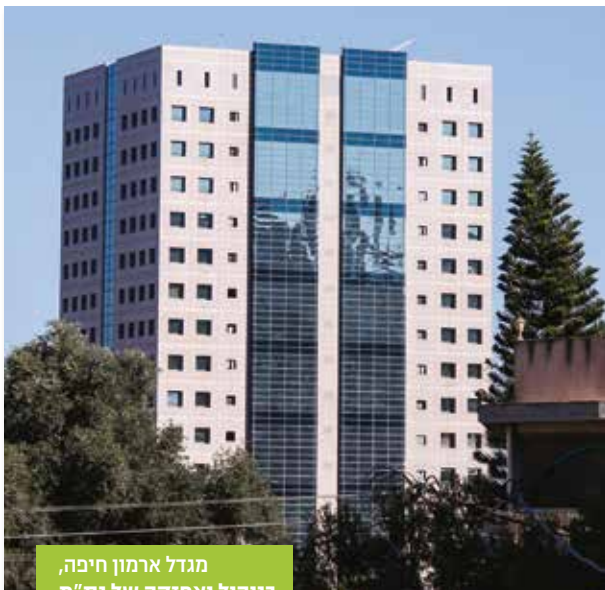


סקר מגדלי משרדים Class A בחיפה והצפון

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 שני 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
450	15.50	59.59	59.33	93.67%	89.08%	38,700	3	חיפה
350	11.67	68.57	70	95.33%	71%	30,000	3	יקנעם
350	17.83	65.41	63.40	98.17%	98.12%	106,470	6	מת"מ
388.333	15	64.52	64.24	96.69%	91.55%	175,170	12	סה"כ / ממוצע
		↑ +0.45%		↑ +5.61%		השינוי		



מגדל ארמון חיפה, בניהול ואחזקה של נת"מ

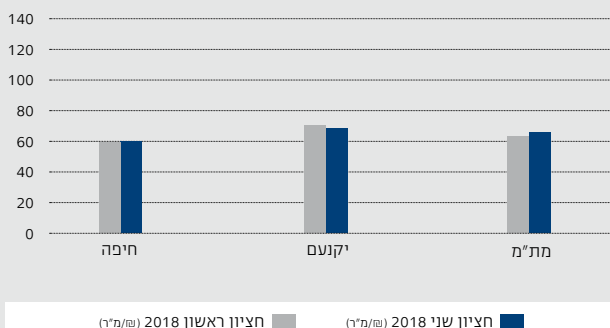
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class A באזור חיפה והסביבה עלה ב-5.61% בהשוואה לחציון קודם. העליה הגבוהה ביותר נסקרה באזור יקנעם, שם מרבית הבניינים החדשים אוכלסו. במקביל, אזור פארק מת"מ ממשיך לשמור על אחוזי שיעור האכלוס הגבוהים ביותר - 98.17%.
- המחיר הממוצע לאזור נשאר יציב לעומת חציון קודם ועומד על ממוצע של 64.52 ש"ח למ"ר. יקנעם ממשיכה להוביל עם המחיר הגבוה ביותר למ"ר, 68.57 ש"ח למ"ר.

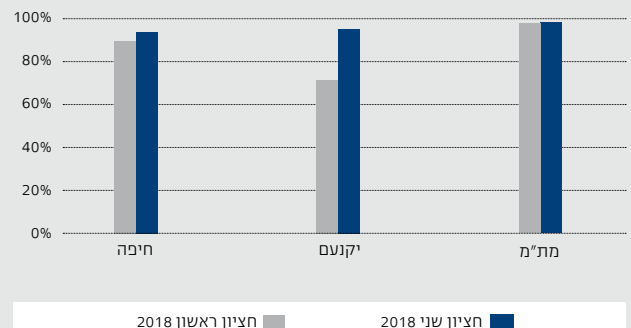
תחזית

- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב ולשמור על שיעורי אכלוס גבוהים בכל אזורי המשרדים. בנייתם של מספר פרויקטים בקרבת פארק מת"מ צפויה לתת מענה למחסור השטחים הקיימים, כגון שלב ב' של פארק עופר שער הכרמל ופארק מדעי החיים של קבוצת מבנה באזור התעשייה חיפה.

דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class B בחיפה והצפון

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

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
366.70	16	45.33	45.19	79.83%	70.89%	48,740	3	חיפה
271.25	13.5	58.75	58.75	99.28%	98.84%	41,500	4	יקנעם
350	20	58.77	60	100%	98.73%	47,352	4	מת"מ
264.30	10.1	54.7	54.9	93.06%	94.85%	69,850	7	נשר צ'ק פוסט
313.06	14.90	54.38	54.70	92.78%	90.90%	207,442	18	סה"כ / ממוצע
				↓ -0.59%	↑ +2.06%	השינוי		



בית ארכה נשר, בשיווק וניהול של נת"מ

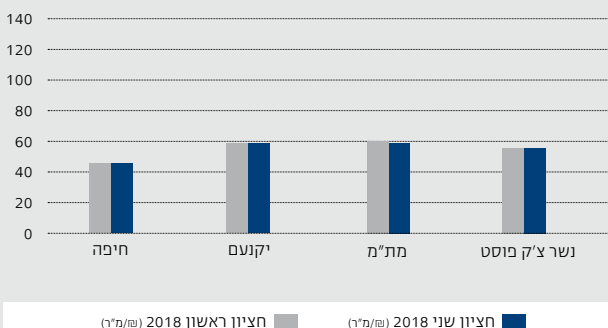
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הממוצע בשוק משרדים Class B באזור חיפה והצפון עלה ב-2.06%, זאת לאחר ירידה בחציון הקודם. העלייה הגבוהה ביותר נסקרה באזור יקנעם, בדומה לשוק המשרדים Class A-1.
- מחיר השכירות הממוצע למ"ר בחציון זה ירד מעט בהשוואה לחציון קודם ועומד על 54.38 ש"ח למ"ר. בשוק משרדים זה מחיר השכירות הממוצע הגבוה ביותר הינו בפארק העסקים מת"מ, העומד על 100% תפוסה.

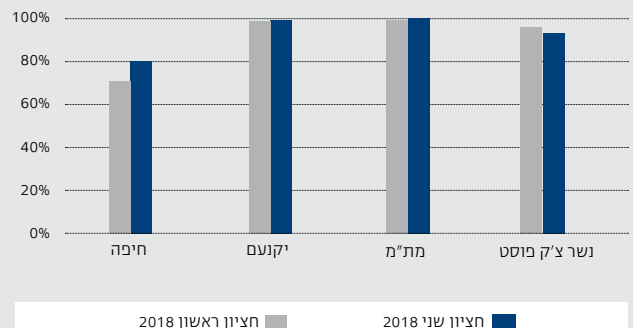
תחזית

- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון של שנת 2019, 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 13 מגדלי Class A ב- 5 אזורים מרכזיים באזור ירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 168,852 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
520	16.80	83	84	99.58%	99.64%	68,552	5	גבעת שאול
575	20	76.82	78	98.64%	99.55%	66,240	4	הר חוצבים
725	17	85	80	95.65%	98.26%	11,500	2	העיר
500	20	85	85	100%	86.50%	20,000	1	מלחה
550	22	85	85	100%	100%	2,560	1	תלפיות
574	19.16	82.96	82.40	99%	97.96%	168,852	13	סה"כ / ממוצע
↑ +0.68%				↑ +1.06%		השני		



בית הדר נכסים, בניהול ואחזקה של נת"מ

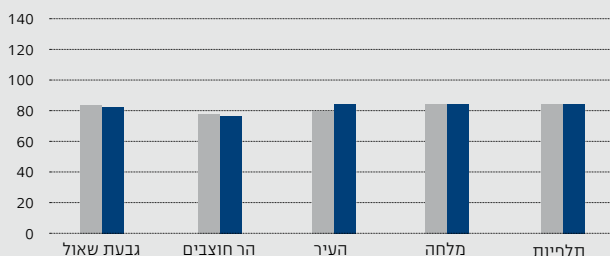
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס בשוק המשרדים Class A באזור ירושלים הינו גבוה בכלל האזורים, כאשר באזורים מלחה ותלפיות מדובר ב-100% תפוסה. בשאר האזורים בשוק זה, שיעורי האכלוס גבוהים מ-95%.
- מחירי השכירות הממוצעים שמרו על יציבות בהשוואה לחציון קודם ועומדים על 82.96 ש"ח למ"ר.

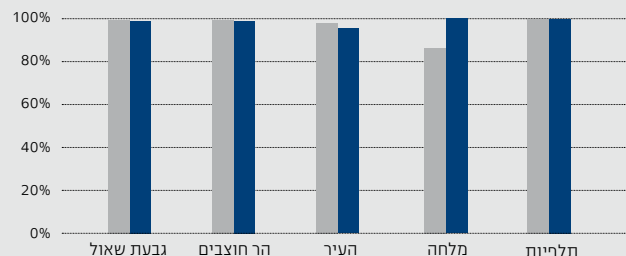
תחזית

- לאור המחסור בשטחי משרדים גדולים להשכרה מיידית, מוצאת בנייה חדשה בעיר אשר עתידה לענות על ביקושים אלו. בין הפרויקטים, עתיד להיבנות פרויקט "שער העיר" המשלב משרדים, מלונאות ומסחר בהיקף של כ-700 אלף מ"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 20 בנייני Class B – 5 אזורים מרכזיים באזור ירושלים. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 196,619 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
503.33	14	78.33	77.33	88.25%	87.62%	31,500	3	גבעת שאול
600	16	70	65	99.56%	98.22%	67,586	5	הר חוצבים
800	17.5	72.50	67.50	98.73%	97.42%	25,200	2	העיר
462.50	11.25	66.25	66.73	100%	92.68%	31,400	4	מלחה
405	9.50	70	69.16	95.48%	94.45%	40,933	6	תלפיות
554.17	13.72	71.42	69.15	96.86%	94.75%	196,619	20	סה"כ / ממוצע
				↑ +3.28%	↑ +2.23%	השינוי		

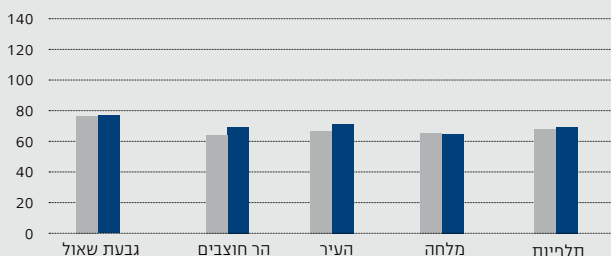


בית הדרים הר חוצבים, בניהול ואחזקה של נת"מ

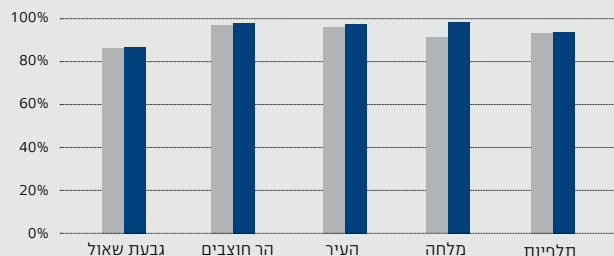
ניתוח הנתונים

- לאחר ירידה בשעורי האכלוס בחציון הקודם, נסקרה עליה בשיעור האכלוס הכללי, העומדת על כ- 97% תפוסה.
- מחירי השכירות המבוקשים עלו בכל אזורי הביקוש. המחיר הגבוה ביותר ממשיך להיות בגבעת שאול, כ- 79 ש"מ בממוצע.

דמי שכירות בבנייני משרדים Class B – השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B – השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים בנאר שבע והסביבה

בסקר זה נבדקו 11 בניינים באזורים מרכזיים באזור באר שבע והסביבה. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: 130,675 מ"ר.

סיכום נתוני הסקר

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
-	20	65	65	96.67%	100%	18,000	1	פארק גב-ים נגב
ללא שינוי				↓ -3.33%		השינוי		

חנייה (ש)	דמי ניהול (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2018 (ש / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון ראשון 2018 (ש / מ"ר)	שיעור אכלוס חציון שני 2018	שיעור אכלוס חציון ראשון 2018	שטחים בסקר (מ"ר)	בניינים בסקר	אזור
0	10.25	43.9	44	89.36%	97.65%	36,200	4	פארק הייטק עומר
262.5	15	62.50	62.50	96.89%	98.73%	66,975	4	מרכז העיר
145	10.25	45	42.50	85.26%	79.47%	9,500	2	מתחם תעשיות עתירות ידע
203.75	11.83	50.47	49.67	93.49%	96.76%	112,675	10	סה"כ / ממוצע
↑ +1.61%				↓ -3.38%		השינוי		

תחזית

- בשל הביקושים הגוברים לשטחי משרדים גדולים ע"י שוכרים איכותיים מתוך העיר ומחוצה לה, מואצת הבניה בעיר.
- שוק חללי העבודה המשותפים מזהים את הפוטנציאל הרב בעיר והחברות מתחילות לשכור שטחים גדולים.

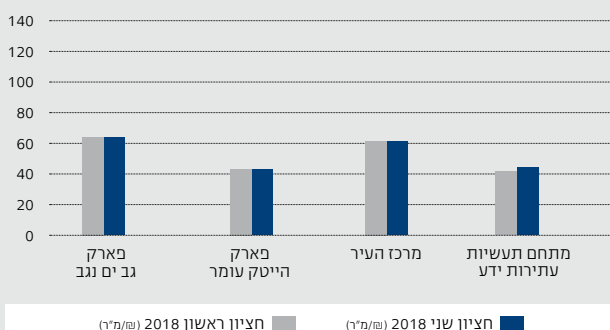


אלומות 12 - הייטק עומר
פרויקט מבית השקעות Nataminvest

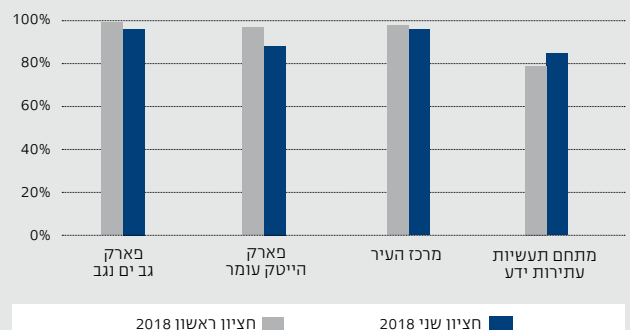
ניתוח הנתונים

- פארק גב ים נגב ממשיך לשמור על שיעור אכלוס גבוה. השלמת בנייתו של הבניין ה-4 בפארק עתידה להוסיף עוד כ-15,000 מ"ר שטחי משרדים.
- באזור באר שבע והסביבה חלה ירידה של 3.38% בשיעור האכלוס בהשוואה לחציון קודם והוא עומד על 93.49%. במתחם תעשיות עתירות ידע שיעור האכלוס עלה, וכן קיים צפי להמשך עליה באזור לאור אכלוס מתקדם של שני בניינים חדשים.
- מחירי השכירות הממוצעים נותרו יחסית יציבים בהשוואה לחציון קודם, 50.47 ש"מ למ"ר בממוצע.

**דמי שכירות בנייני משרדים
בנאר שבע והסביבה - השוואה לחציון קודם**



**שיעור אכלוס בנייני משרדים
בנאר שבע והסביבה - השוואה לחציון קודם**



סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

דו"ח 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 B-1 Class A.

מבנה תעשייה Class A:

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

מבנה 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			
37 ש"מ למ"ר	42 ש"מ למ"ר	רמלה, לוד	מרכז	
-	45 ש"מ למ"ר	מודיעין, שוהם		
25 ש"מ למ"ר	45 ש"מ למ"ר	חולון, ראש"צ, בת ים	השרון	
38 ש"מ למ"ר	42 ש"מ למ"ר	קיסריה		
37 ש"מ למ"ר	45 ש"מ למ"ר	עמק חפר		
38 ש"מ למ"ר	50 ש"מ למ"ר	כפר סבא, קדימה		
30 ש"מ למ"ר	35 ש"מ למ"ר	נתניה צפון		
35-40 ש"מ למ"ר	40-45 ש"מ למ"ר	נתניה דרום	אזור השפלה	
35 ש"מ למ"ר	40-42 ש"מ למ"ר	אשדוד, כנות, יבנה		
32-33 ש"מ למ"ר	38-40 ש"מ למ"ר	קרית גת		אזור הדרום
28 ש"מ למ"ר	35 ש"מ למ"ר	אשקלון		
20 ש"מ למ"ר	25 ש"מ למ"ר	שדרות, נתיבות, אופקים		
20-25 ש"מ למ"ר	22-28 ש"מ למ"ר	באר שבע	אזור ירושלים	
30 ש"מ למ"ר	35 ש"מ למ"ר	מישור אדומים		
35 ש"מ למ"ר	45 ש"מ למ"ר	עטרות		
32 ש"מ למ"ר	37-40 ש"מ למ"ר	בית שמש, הר טוב, צרעה		
25 ש"מ למ"ר	30 ש"מ למ"ר	חיפה והצפון		צפון

* הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.



פארק צרעה, שטחי תעשייה ולוגיסטיקה להשכרה בשיווק נת"מ

סקר מחירי מכירה מבוקשים ממוצעים לדונם עבור מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה

אזור השפלה		אזור מרכז	
שוהם	₪ 3,000,000	פתח תקווה - סגולה	₪ 4,000,000 - 3,500,000
מודיעין-ישפרו	₪ 3,000,000	פתח תקווה - קרית אריה	₪ 4,000,000
מודיעין-ליגד	₪ 2,700,000	חולון	₪ 5,000,000 - 4,500,000
באר טוביה	₪ 2,800,000 - 2,500,000	ראשל"צ	₪ 5,000,000 - 4,000,000
יבנה	₪ 3,000,000	לוד / רמלה	₪ 3,000,000
אשדוד	₪ 3,500,000		
כנות	₪ 3,000,000		
אזור הדרום		אזור השרון	
קרית גת	₪ 2,000,000	עמק חפר	₪ 2,300,000
באר שבע	₪ 1,000,000	קיסריה	₪ 2,000,000
אשקלון	₪ 2,000,000	נתניה צפון	₪ 2,500,000 - 2,000,000
		נתניה דרום	₪ 5,000,000 - 4,000,000
		א.ת. כפר סבא	₪ 4,000,000
		כפ"ס 50	₪ 4,000,000
		צומת פרדיס	₪ 1,800,000
אזור ירושלים		אזור צפון	
מישור אדומים	₪ 700,000	מפרץ חיפה	₪ 2,000,000
בית שמש	₪ 2,300,000 - 2,000,000	טירת כרמל	₪ 2,000,000
		צ'יק פוסט / נשר	₪ 2,000,000 - 1,800,000
		מבוא כרמל	₪ 1,600,000

ניתוח הנתונים

- מורגשת עלייה בביקושים למבני תעשייה מודרניים ומתקדמים (Class A), הנובנים בהתאמה ללקוח. בשל הטבות המס הניתנות למפעלים בדרום הארץ, נפתחו מספר אזורי תעשייה המושכים מפעלי ענק (עידן הנגב, פארק נועם, צומת שוקת, אופקים ועוד).
- מגמת עליית המחירים עבור מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה צפויה להימשך גם בחציון הראשון של שנת 2019.

שוק הנדל"ן המניב מבט לשנת 2019

שנת 2018 התאפיינה בהמשך ביקושים משמעותיים להשקעה בנדל"ן מניב, בפרט בתחומי הלוגיסטיקה והמשרדים. מנגד, היצע הנכסים המניבים היה מצומצם יחסית, גורם שתרם לעליות משמעותיות במחירי הנכסים במחצית הראשונה של 2018. מגמת עליית המחירים התמתנה במחצית השנייה של 2018.

גורם נוסף שתרם לעליות מחירי הנדל"ן הוא הגידול בדמי השכירות, בעיקר בתחומי הלוגיסטיקה והמשרדים, שנבע מביקושים חזקים ממגזר ההייטק, וכתוצאה מהגידול ברכישות מוצרים באינטרנט.

למרות המשך מגמת הביקושים לנדל"ן מניב גם בתחילת שנת 2019, נראה כי תחול התייצבות במחירים ובשכירויות, וזאת משתי סיבות עיקריות:

- יש גבול ליכולתם של משתמשי הקצה - השוכרים - לספוג את העלאת שכר הדירה.
- העליה הן בריבית והן במרווח הסיכון (spread) על הלוואות ואג"ח בשבועות האחרונים, בעקבות הטלתה בשווקים, מצמצמת את מרווח הרווח של משקיעי הנדל"ן המניב.

בנוסף, פרויקטים יזמיים בהיקפים של מאות אלפי מ"ר, בעיקר בתחום המשרדים, צפויים גם הם לתרום להתמתנות במחירים בטווח הזמן הבינוני.

שוק המשרדים

בשנה החולפת הושלמה בנית מגדלי משרדים בתל אביב רבתי בהיקף של מעל 100,000 מ"ר. 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 נטיה קלה לעליות במחירי השכירות במשרדים Class A, ויציבות עם נטיה לירידה בדמי השכירות של משרדים בבנייני Class B. מחירים מבוקשים למ"ר בפריפריה של 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.

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. גידול זה יוביל, להערכתנו, לירידה בדמי השכירות ובמחירי המשרדים באזור גוש דן, בעיקר במגדלי משרדים שנמצאים בבעלות מספר רב של משקיעים.

באזורים 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 2-3 שנים. אזור בית שמש עשוי, להערכתנו, לרכז ענין בתחום המשרדים עקב גידול מהיר באוכלוסיית העיר, שאינו מלווה בבניה חדשה של משרדים.

תעשייה/ לוגיסטיקה

במהלך שנת 2018 התאפיין שוק הנדל"ן המניב בביקושים משמעותיים למבני תעשייה ולוגיסטיקה. נמשכה מגמת ירידת התשואות לרמות של 6.0%-7.5% בהתאם לסוג, איכות ומיקום הנכסים.

דמי השכירות למבני לוגיסטיקה ותעשייה Class A עלו לכ-40-50 ש"ח למ"ר. מחירי מרכזים לוגיסטיים נעים בין 5,000-6,000 ש"ח למ"ר בקומת קרקע במבנה חדש במרכז הארץ ובקרבת כבישי אורך ראשיים, ובין 3,500-4,500 ש"ח למ"ר למבני Class B במיקומים משניים.

מבט לעתיד:

מחירי נכסי הלוגיסטיקה הגיעו, להערכתנו, לנקודת שיווי משקל, אם כי סביר שנראה המשך עליה בנכסים גבוהים במיוחד (16 מטר ומעלה) שישולבו בהם טכנולוגיות אוטומציה חדשניות.

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-6.0%-6.5% במיקומים עירוניים ומרכזים שכונתיים ותשואה של 7.0%-7.5% במיקומים עירוניים משניים.

קבוצת נת"מ נכסים

שרותי נדל"ן מקיפים לענף הנדל"ן העסקי.

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

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

כל השירותים - בחירה אחת



Natam

משרד ראשי: רח' יגאל אלון 53, תל אביב

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

פריסה ארצית:

הרצליה | חיפה | ירושלים | באר שבע

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

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

