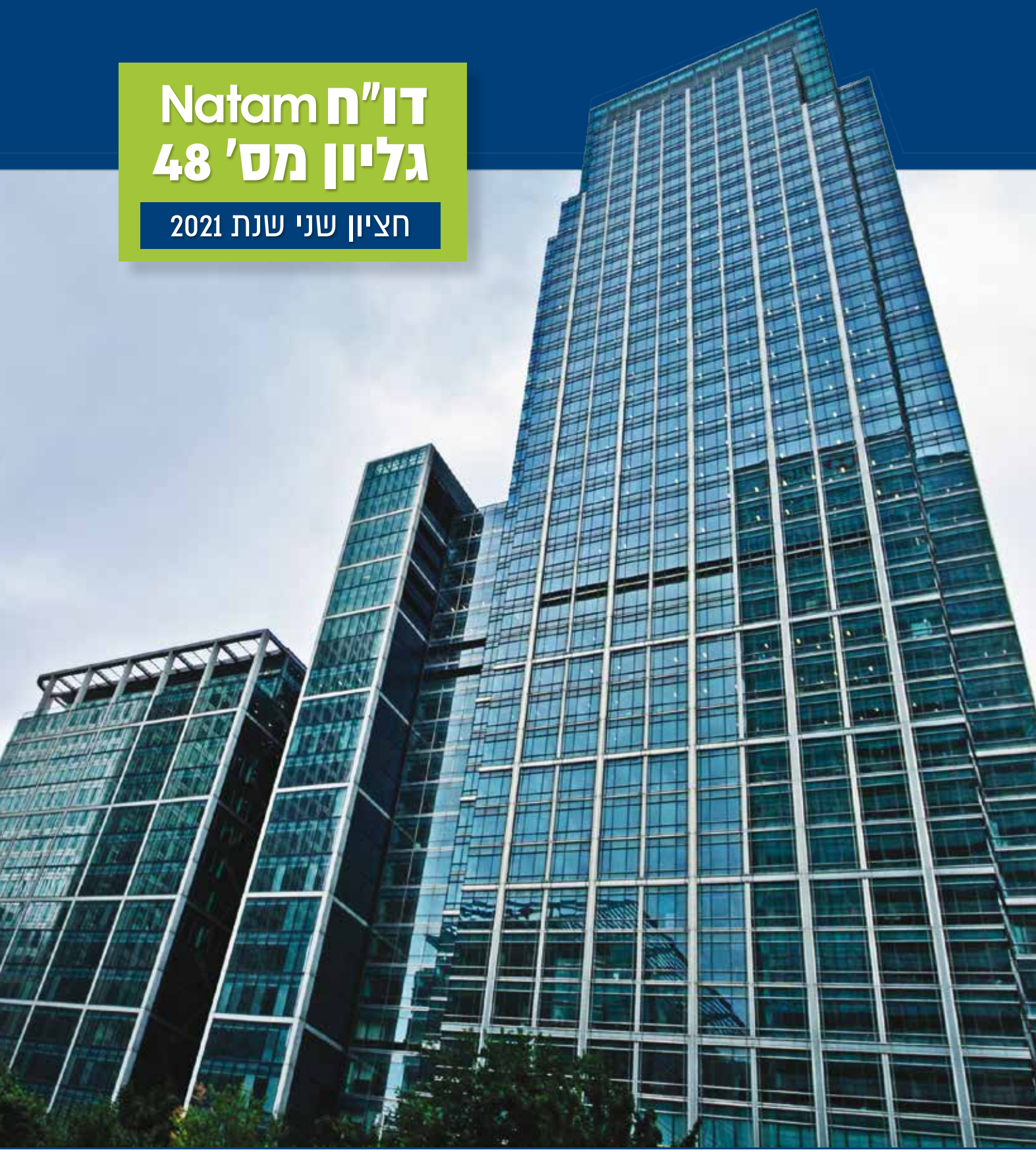
Natam

דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה

דו"ח Natam
גליון מס' 48

חציון שני שנת 2021



גליון מס' 48

חציון שני של שנת 2021

3 סקירת שוק – עסקאות נדל"ן הקדמה

5-4 סקר משרדים בתל אביב

7-6 סקר משרדים בערים סביב תל אביב

9-8 סקר משרדים בחיפה והצפון

11-10 סקר משרדים בירושלים

12 סקר משרדים בבאר שבע והסביבה

15-13 סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

16 שוק הנדל"ן המניב

עסקאות נדל"ן – סקירת המחצית השנייה של שנת 2021

ביקושי שיא להשקעות נדל"ן במרבית המגזרים

בשנה האחרונה אנו עדים לביקושים גבוהים בהשקעות נדל"ן – נרשמה עליית מחירים חדה, לעיתים בשיעור של עשרות אחוזים, בעיקר במחירי משרדים בתל אביב וכן בנכסי תעשייה ולוגיסטיקה ברחבי הארץ.

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

מחלקת המחקר של קבוצת נת"מ מבצעת סקרי שוק מקיפים המנתחים מחירים ומגמות עדכניות בתחום הנדל"ן העסקי. סקרי שוק אלו משמשים ככלי יעיל ומעשי אשר מטרתו לשקף את מצב השוק בזמן נתון ולסייע בקבלת החלטות עבור דיירים, בנקים, גופים פיננסיים, יזמים ומשקיעים מהארץ ומחו"ל. דו"ח Natam סוקר בכל חציון מגמות, מחירים ושיעורי אכלוס בתחומי המשרדים והתעשייה, לצד סקירת נדל"ן מניב מקיפה המתמקדת בעסקאות הנדל"ן החציוניות לצד תמורות השוק המשתנות.

סקר שוק בנייני משרדים

עקרונות הסקר:

דו"ח Natam סוקר בנייני משרדים 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 A

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 3,000 ₪ למ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

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.

מגמות כלליות

שוק המשרדים – ביקושים מצד חברות ההייטק והטכנולוגיה

הגורם הדומיננטי בתחום המשרדים בשנת 2021 היה הגידול בביקוש למשרדים מצד חברות טכנולוגיות. למרות המעבר לעבודה חלקית מהבית, מרבית החברות לא צמצמו באופן משמעותי את שטחי המשרדים שהן שוכרות. הנזילות הגבוהה בשילוב תחרות עזה של כח אדם מיומן, הובילו לביקושים חזקים ולעליית דמי השכירות – בעיקר במשרדי Class A בתל אביב ובהרצליה פיתוח, ובמיקומים הסמוכים לתחנת רכבת או רכבת קלה.

תעשייה/ לוגיסטיקה – הקורונה כתהליך מאיץ

כתוצאה מהגידול בביקושים לשטחי אחסנה, מגמת יציאת המפעלים ושטחי האחסון ממרכז הארץ לפריפריה והעובדה שהתחום הלוגיסטי צורך רכיב גבוה של קרקע ביחס למגזרים אחרים – חווינו השנה עליות בשיעורים של עשרות אחוזים במחירי הקרקעות והמבנים לתעשייה וללוגיסטיקה.

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 **57** מגדלי Class A ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,029,499 מ"ר.**

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2021	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2021 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	10	209,106	91.33%	**92.36%**	71.50	**74.50**	19.80	690
ציר מ. בגין	18	824,770	98.58%	**98.75%**	120.29	**144.17**	15	1,500
סיטי	5	104,204	97.91%	**98.59%**	126.60	**135**	22.10	1,310
מרכז תל אביב	2	29,850	99.06%	**99.83%**	114	**121.50**	22	1,300
יגאל אלון	8	360,930	99.27%	**99.81%**	121.94	**138.13**	17.75	962.50
בית המשפט	5	127,680	93.61%	**96.79%**	105.83	**118**	20.40	1,350
בורסה	9	372,959	97.05%	**99.31%**	92.92	**104.09**	18.23	918.18
סה"כ / ממוצע	**57**	**2,029,499**	**97.30%**	**98.26%**	**107.58**	**119.34**	**19.33**	**1,147.24**
השינוי			**+0.98%** ↑		**+9.85%** ↑			

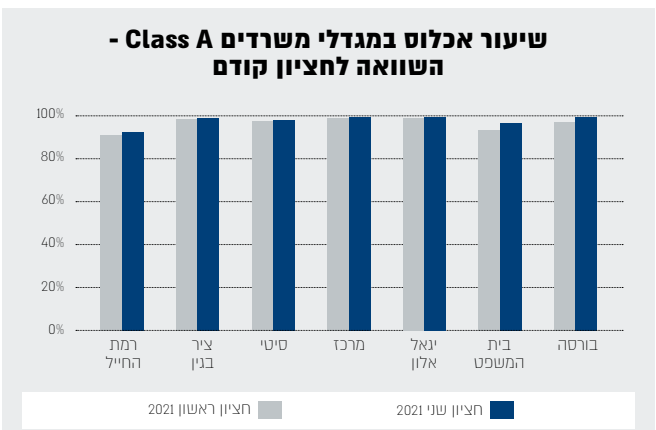
* בשל מאפייני האזור, נכלל אזור הבורסה כחלק מסקירת השטחים בתל אביב.

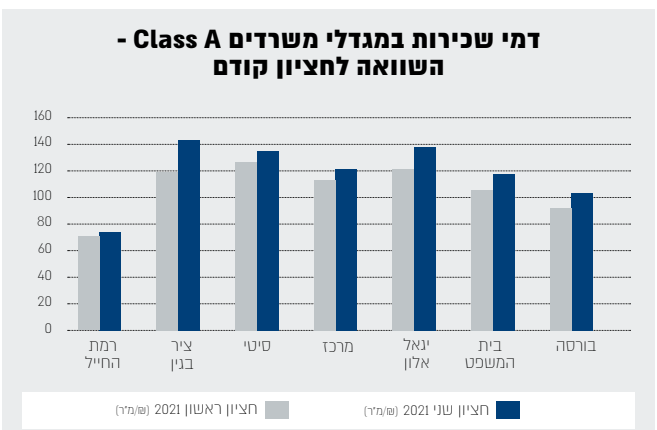
ניתוח הנתונים

- שוק מגדלי המשרדים Class A חווה עליות גבוהות בביקושים וממשיך להציג עלייה בשיעורי האכלוס בכל אזורי הסקר. שיעור האכלוס הממוצע עומד כעת על 98.26%, עליה של כ-1% בהשוואה לחציון קודם.
- שוק המשרדים במגדלי Class A בתל אביב, שחזר ברובו למחירי הביקוש טרום הקורונה בחציון הראשון של שנת 2021, ממשיך להציג עליה בדמי השכירות המבוקשים גם בחציון הנוכחי ואף עולה על המחירים המבוקשים שידע שוק משרדים זה עד כה. דוגמאות לכך ניתן לראות באזור מנחם בגין – 144.17 ₪ עם עלייה של מעל 15% בדמי השכירות המבוקשים; באזור יגאל אלון – 138.13 ₪ למ"ר, עם עלייה של מעל 10% בדמי השכירות המבוקשים; ובאזור הסיטי – 135 ₪ למ"ר עם עלייה של מעל 5% בדמי השכירות המבוקשים.
- הביקוש והמחסור לשטחי משרדים בתל אביב, הבניה החדשה בשוק משרדים זה וכניסתם של מגדלים חדשים לאזור הבורסה הוביל חברות לשכור משרדים באזור; ואכן, אזור הבורסה מציג עליה של מעל ל-10% בדמי השכירות המבוקשים לצד עליה בשיעורי האכלוס.
- שוק המשרדים ברמת החייל, אשר חווה את השפעות משבר הקורונה בשנה החולפת, מראה סימני התאוששות עם עליה קלה בשיעור האכלוס ועלייה של כ-4% בדמי השכירות המבוקשים באזור.

תחזית

- חברות הסטרטאפ וההייטק ממשיכות לשבור שיאים בגיוסים ובהנפקות. כל עוד מצב זה ימשיך, אנו צופים עליה בשיעורי האכלוס ובדמי השכירות המבוקשים.
- גם חברות ההייטק הוותיקות והמבוססות ממשיכות לשכור עשרות אלפי מ"ר בשוק משרדים זה; בשילוב עם המחסור בהיצע שטחי משרדים להשכרה במגדלי Class A, נמשיך לראות יציבות בשיעורי האכלוס הגבוהים.
- אנו צופים שינויים עם כניסתם של מגדלי משרדים חדשים אשר עתידים לצאת לשוק בטווח השנים 2025-2026.





סקר בנייני משרדים Class B בתל אביב

בסקר זה נבדקו **44** בנייני Class B ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **554,224 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2021	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2021 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	8	84,700	86.52%	**89.94%**	62.50	**63.75**	20	612.50
ציר מ. בגין	12	129,656	92.52%	**96.22%**	67.44	**79.17**	20.33	737.50
סיטי	4	56,410	94.36%	**98.10%**	74.33	**79.50**	22	950
מרכז תל אביב	3	35,836	89.70%	**98.33%**	82.33	**84**	22.33	950
יגאל אלון	6	89,093	90.73%	**96.26%**	68.67	**77.83**	19	691.67
בית המשפט	3	33,944	90.05%	**92.56%**	92.50	**108.33**	22	1,350
בורסה	8	124,585	89.67%	**95.26%**	70.38	**77.75**	19.88	781.25
סה"כ / ממוצע	**44**	**554,224**	**90.52%**	**95.15%**	**74.02**	**81.48**	**20.51**	**867.56**
השינוי			**+4.87%**		**+9.16%**			

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

ניתוח הנתונים

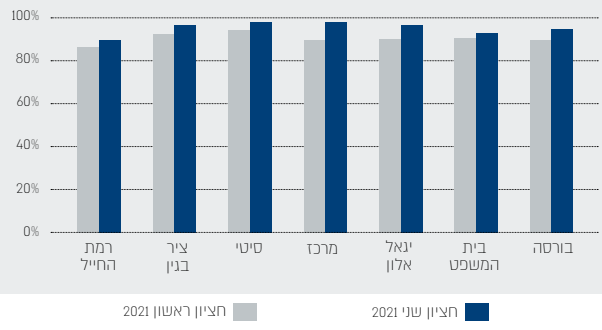
- לאחר שהציג ירידה בחציון הקודם, שוק בנייני המשרדים Class B בתל אביב חוזר להציג עליה באחוזי שיעור האכלוס בכלל אזורי הסקר. שיעור האכלוס עומד כעת על 95.15%, עליה של 4.87% בהשוואה לחציון קודם.
- בשוק בנייני המשרדים Class B, דמי השכירות הממוצעים ממשיכים לעלות ועומדים כעת על 81.48 ₪ למ"ר, עלייה של 9.16% סך הכל. אזור בית המשפט ממשיך להוביל עם דמי השכירות הגבוהים ביותר לשוק זה, ועומד על 108.33 ₪ למ"ר בממוצע.
- האזור בו חלה העלייה הגבוהה ביותר בדמי השכירות המבוקשים הוא ציר מנחם בגין, עם עליה של כ-15% בדמי השכירות המבוקשים, וסך הכל 79.17 ₪ למ"ר בממוצע.

תחזית

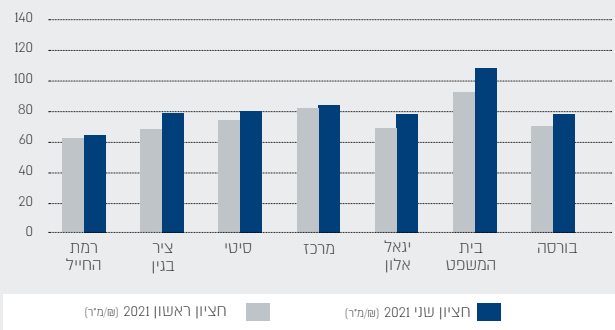
- המחסור בהיצע שטחי משרדים בשוק משרדי Class A באזור תל אביב ורצונן של חברות להישאר בעיר, לצד העליה בדמי השכירות המבוקשים, מובילים לעליה בשיעורי האכלוס מצד חברות ההייטק ונותני השירותים בבנייני Class B. אנו צופים כי שוק משרדים זה ישאר יציב גם בחציון הראשון של שנת 2022.

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

שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו **87** מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **1,712,612 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2021	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2021 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	16	231,817	96.09%	**98.29%**	90.31	**98.44**	21.31	615.63
מודיעין וסובב נתב"ג	10	165,170	82.76%	**91.09%**	69.30	**70.60**	17.80	510
פתח תקווה	15	311,172	86.10%	**85.53%**	73.29	**74.27**	19.84	532.67
רעננה	9	158,597	80.01%	**88.11%**	65	**67.78**	18.11	480
נתניה - פולג	10	120,200	94.41%	**94.88%**	58.90	**63.10**	13.80	380
רחובות - נס ציונה	9	122,700	85.17%	**92.15%**	70.89	**71.11**	13.89	452.78
רעננה דרום, כפר סבא-הוד השרון	6	112,836	95.79%	**96.22%**	73	**81.67**	16.40	490
ראש העין	4	63,840	88.60%	**91.39%**	46.25	**47.50**	14.75	362.50
בני ברק	8	426,280	87.19%	**85.58%**	65.71	**65.38**	18.25	710
סה"כ / ממוצע	**87**	**1,712,612**	**88.29%**	**90.10%**	**68.07**	**71.09**	**17.13**	**503.73**
השינוי			**+2.01%**		**+4.25%**			

ניתוח הנתונים

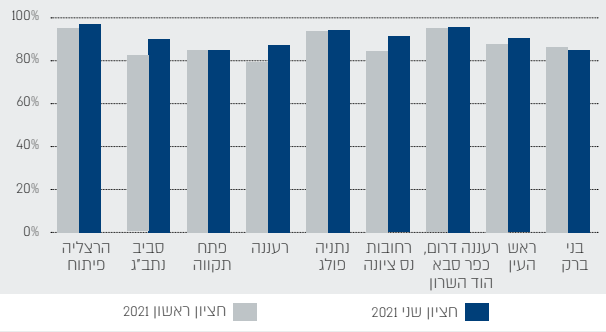
- לאחר שהציג ירידה בחציון הקודם, שוק מגדלי המשרדים Class A בערים סביב תל אביב נותר יציב ומציג עליה של כ-2% בשיעור האכלוס, 90.10% בממוצע.
- דמי השכירות המבוקשים הממוצעים לשוק משרדים זה עלו בכ-4% בהשוואה לחציון קודם ועומדים כעת על 71.09 ₪ למ"ר. אזור הרצליה ממשיך להוביל עם דמי השכירות הגבוהים ביותר לשוק זה ועומד על 98.44 ₪ למ"ר בממוצע.
- על אף היצע השטחים החדש שנוסף באזורים פתח תקוה ובני ברק במהלך החציון האחרון, שוק משרדים זה עדיין חווה את השפעות הקורונה ולא מצליח למשוך אליו חברות חדשות. מצב זה יוצר עודף היצע ושיעור האכלוס באזורים אלו ממשיך לרדת.
- אזור התעשייה של רעננה, אשר חווה גם הוא את השפעות הקורונה במהלך השנה האחרונה, מראה כעת התאוששות ומציג עלייה הן בשיעור האכלוס הממוצע, העומד על 88.11%, והן בדמי השכירות המבוקשים – 67.78 ₪ למ"ר בממוצע.

תחזית

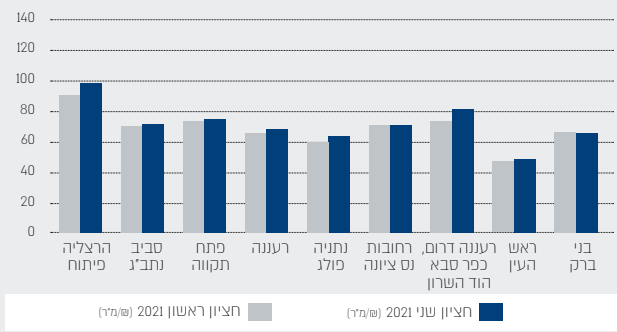
- בערים סביב תל אביב, הכוללות את הרצליה, רעננה, כפר סבא, נס ציונה ורחובות, ישנה ציפייה כי פרויקטים רבים שניבנו יאוכלסו בשל רצון העובדים לעבוד קרוב למקום מגוריהם.
- באזור רחובות ונס ציונה הביקוש יציב וקצב העלייה בשיעור האכלוס ימשיך גם בטווח הזמן המיידי, בעיקר בשל הבנייה באזור המותאמת לתחומי מדעי החיים, פוד-טק והביו-רפואה הכוללת שטחי מעבדות ותשתיות מתאימות.
- על אף יציבותו של שוק משרדים זה בחציון האחרון וההאטה הניכרת בחלק מהאזורים הנסקרים, אנו צופים כי סיום הקמתה של הרכבת הקלה סוף שנת 2022 ישפר את הנגישות לערים בשוק משרדים זה ואף ישפיע על שיעורי האכלוס ודמי השכירות המבוקשים.

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

שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class B בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו **87** בנייני Class B ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **968,033 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2021	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2021 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	15	132,586	85.09%	**95.79%**	71	**76.40**	19.27	590
מודיעין וסובב נתב"ג	9	83,126	89.15%	**87.86%**	53.63	**53.25**	13.72	388.89
פתח תקווה	12	142,713	92.04%	**92.12%**	56	**57.58**	14.76	428.75
רעננה	7	93,477	91.28%	**89.63%**	58.33	**56.67**	17.04	375
נתניה - פולג	6	113,032	93.69%	**93.36%**	53.60	**54.50**	11.30	351.67
רחובות - נס ציונה	17	166,292	94.08%	**96.17%**	59.18	**59.81**	13.25	414.06
כפר סבא - הוד השרון	11	81,564	97.24%	**96.37%**	65.50	**67**	16.20	465
ראש העין	7	72,830	94.89%	**93.50%**	42.21	**44.29**	13.36	311.43
בני ברק	4	82,413	89.68%	**82.83%**	50	**52.50**	18.25	562.50
סה"כ / ממוצע	**87**	**968,033**	**91.86%**	**92.82%**	**56.61**	**58.05**	**15.19**	**433.11**
השינוי			**+1.03%**		**+2.48%**			

ניתוח הנתונים

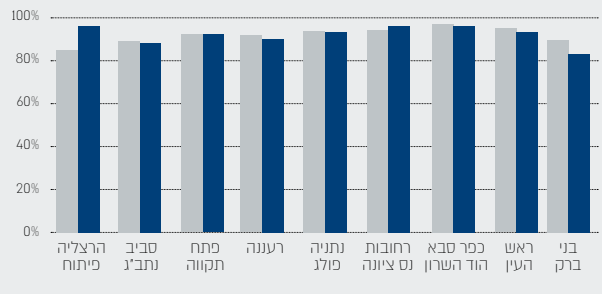
- לאחר שהציג ירידה בחציון הקודם, ניכרת יציבות חיובית בשיעור האכלוס בשוק בנייני משרדים Class B, העומד כעת על 92.82% תפוסה.
- אזור הרצליה, בו הייתה ניכרת מגמת צמצום שטחי משרדים בחציון הקודם לטובת עבודה היברידית ובשל צמצום כוח אדם, חוזר להציג אחוזי אכלוס גבוהים ועומד כעת על 95.79% תפוסה.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה עלו בכ-2.5% בהשוואה לחציון קודם ועומדים כעת על 58.05 ₪ למ"ר בממוצע. אזור הרצליה ממשיך להוביל עם דמי השכירות הגבוהים ביותר לשוק זה, ועומד על 76.40 ₪ למ"ר דמי שכירות.

תחזית

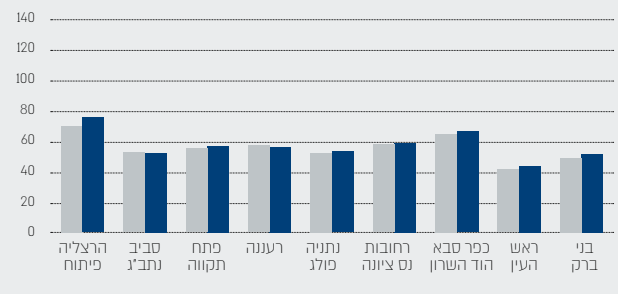
- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון של שנת 2022 ולהיות מושפע משינויים בשוק מגדלי משרדים Class A באזור זה.

K-Center, רחובות
בניהול ואחזקה של Natam

שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



סקר מגדלי משרדים Class A בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו **14** מגדלי Class A ב-3 אזורים מרכזיים בחיפה והצפון.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **181,670 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2021	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2021 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
חיפה	3	38,700	97.95%	**98.97%**	57.08	**61**	15.33	450
יקנעם	5	47,000	91.49%	**97.87%**	68.75	**70**	12.40	367
מת"מ	6	95,970	99.58%	**99.90%**	69	**74.33**	18.33	425
סה"כ / ממוצע	**14**	**181,670**	**97.62%**	**99.17%**	**64.94**	**68.44**	**15.35**	**414**
השינוי			**+1.56%**		**+5.12%**			

ניתוח הנתונים

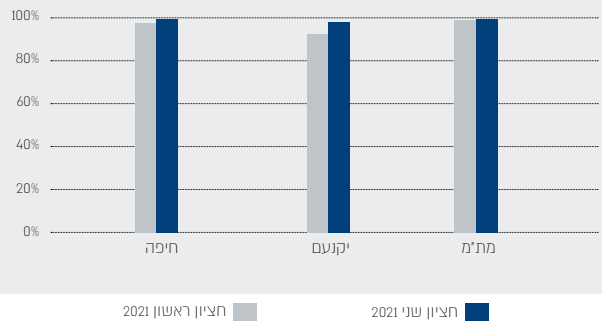
- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class A באזור חיפה והצפון מציג עליה נוספת של 1.56% בהשוואה לחציון קודם ועומד כעת על 99.17% תפוסה. אזור מת"מ ממשיך לשמור על אחוז אכלוס גבוה במיוחד, כ-99.90% בממוצע. אזור מרכז חיפה בעקבותיו, עם שיעור אכלוס של 98.97%.
- אזור יקנעם, אשר הציג עליה משמעותית בשיעור האכלוס בחציון הקודם, ממשיך באותה המגמה ועומד על 97.87% אכלוס - עם עליה כוללת של 22.17% בשיעור האכלוס בשנה החולפת.
- לצד העליה בשיעור האכלוס, גם דמי השכירות בשוק משרדים זה מציגים מגמת עליה של כ-5% ועומדים כעת על 68.44 ₪ למ"ר בממוצע.

תחזית

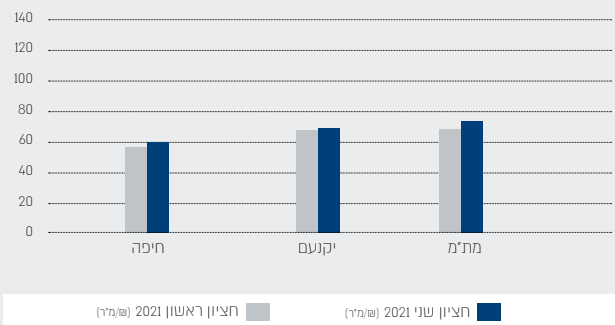
- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון של 2022, זאת בשל ביקוש גבוה למשרדים באזורי התעשייה והתעסוקה בצפון, במקביל למחסור בשטחי משרדים גדולים זמינים בטווח זמן מיידי.

מגדל ארמון חיפה,
בניהול ואחזקה של Natam

שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class B בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו **19** בנייני Class B ב-4 אזורים מרכזיים בחיפה והצפון.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **229,942 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2021	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2021 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
חיפה	3	48,740	92.97%	**94.24%**	48.08	**46.57**	15	366.67
יקנעם	4	41,500	89.52%	**99.95%**	55	**56.50**	13.25	362.50
מת"מ	5	69,852	97.89%	**98.57%**	63.75	**65.80**	20	380
נשר צ'ק פוסט	7	69,850	96.78%	**97.35%**	51.44	**54.29**	10	250
סה"כ / ממוצע	**19**	**229,942**	**94.68%**	**98.18%**	**54.32**	**56.17**	**14.56**	**339.79**
השינוי			**+3.56%** ↑		**+3.29%** ↑			

ניתוח הנתונים

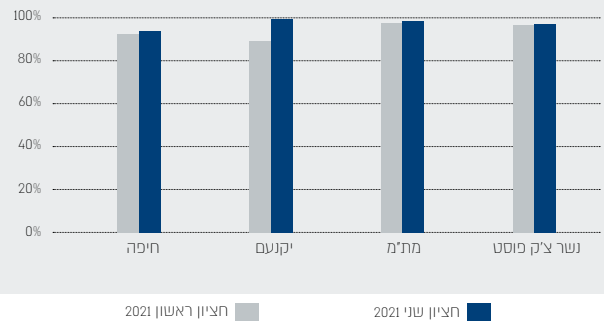
- שיעור האכלוס הממוצע בשוק המשרדים Class B ממשיך להתייצב ומציג עליה של 3.56%, 98.18% בממוצע.
- לאחר ירידה קלה בשיעור האכלוס בחציון הקודם, פארק מת"מ מתייצב עם שיעור אכלוס ממוצע בגובה 98.57%.
- גם בשוק משרדים זה, האזור עם אחוז העליה הגבוה ביותר בשיעור האכלוס הוא יקנעם, העומד כעת על 99.95% תפוסה.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה נותרים יציבים, עם עליה של 3.29%, ועומדים על 56.17 ₪ למ"ר בממוצע.

תחזית

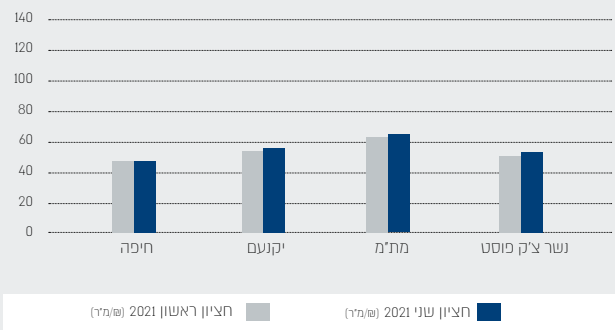
- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון של 2022.

בית ארכה נשר,
בניהול ואחזקה של Natam

שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



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

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2021	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2021 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
גבעת שאול	6	78,552	90.27%	**92.96%**	81.67	**82.50**	17	600
הר חוצבים	5	93,240	85.95%	**86.38%**	83	**86**	18.60	560
העיר	6	52,850	95.50%	**96.12%**	88	**88.83**	17.33	746.67
מלחה	1	20,000	99.90%	**99.90%**	90	**90**	16	450
תלפיות	5	32,160	83.52%	**83.99%**	88.40	**86.40**	17.60	540
סה"כ / ממוצע	**23**	**276,802**	**89.73%**	**90.81%**	**86.21**	**86.75**	**17.38**	**574.17**
השינוי			↑ **+1.19%**		↑ **+0.62%**			

ניתוח הנתונים

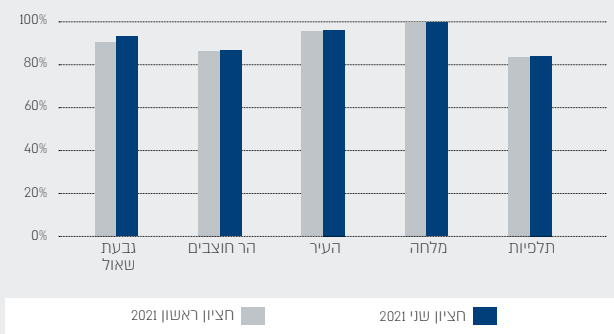
- לאחר שהציג ירידה בחציון הקודם, שוק המשרדים Class A בירושלים מציג כעת התייצבות מתונה בשיעורי האכלוס ועומד על 90.81% תפוסה.
- דמי השכירות בשוק משרדים זה ממשיכים במגמת עליה מתונה גם הם, עם ממוצע 86.75 ₪ למ"ר וסך הכל עליה של כ-1% בדמי השכירות המבוקשים.

תחזית

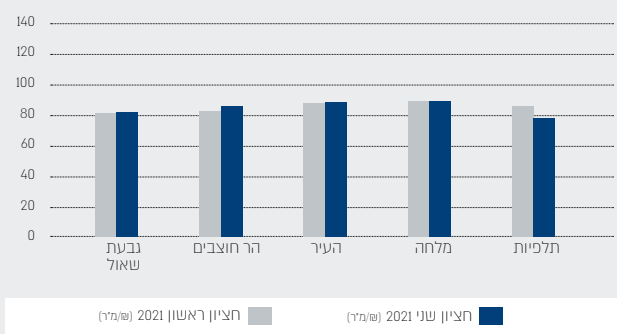
- עם סיום בנייתם של צירי תנועה מרכזיים במוקדי הכניסה לעיר ובתוכה, אנו צפויים לראות התאוששות באזורי התעסוקה השונים והתייצבות בשיעורי האכלוס בחציונים הקרובים.
- באזורים תלפיות, הר חוצבים ומרכז העיר, בנייתם של מספר פרויקטים חדשים עתידה להגיע לסיומה, פרויקטים הצפויים להשפיע על שיעורי האכלוס ועל דמי השכירות המבוקשים באזורים אלו.

בית הדר ירושלים,
בניהול ואחזקה של Natam

שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class B בירושלים

בסקר זה נבדקו **31** בנייני Class B ב-5 אזורים מרכזיים בירושלים.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **330,719 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2021	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2021 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
גבעת שאול	5	86,500	95.57%	**94.76%**	71	**70**	13.60	480
הר חוצבים	8	95,986	85.78%	**90.02%**	69.13	**69.13**	14.38	525
העיר	4	34,700	98.47%	**87.20%**	76.25	**80**	15.75	700
מלחה	4	31,400	99.49%	**98.69%**	72.50	**76.25**	12	462.50
תלפיות	10	82,133	96.70%	**95.48%**	73.33	**74.50**	12.30	480
סה"כ / ממוצע	**31**	**330,719**	**93.61%**	**93.08%**	**72.44**	**73.98**	**13.61**	**529.50**
השינוי			**-0.57%** ↓		**+2.08%** ↑			

ניתוח הנתונים

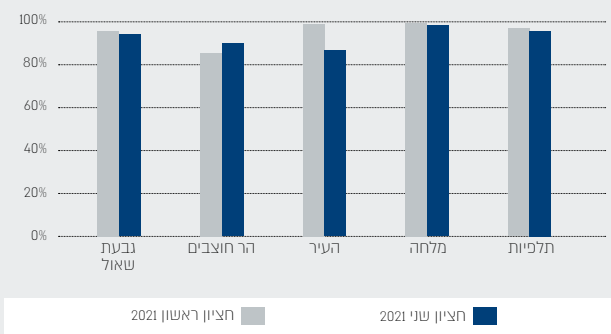
- שיעור האכלוס הממוצע הינו 93.08%, המציג ירידה של 0.57% בהשוואה לחציון קודם. שיעור האכלוס הגבוה בו היה נתון השוק, אפשר שמירה על יציבות יחסית בשיעור האכלוס הנוכחי.
- על אף הירידה הנוספת בשיעור האכלוס, דמי השכירות באזור זה נותרים יציבים יחסית, ואף מציגים עליה ממוצעת בשיעור 2.08%, עם מחיר ממוצע של 73.98 ₪ למ"ר. אזור העיר נותר האזור בעל דמי השכירות הגבוהים ביותר באזור הסקר, עם ממוצע של 80 ₪ למ"ר.

תחזית

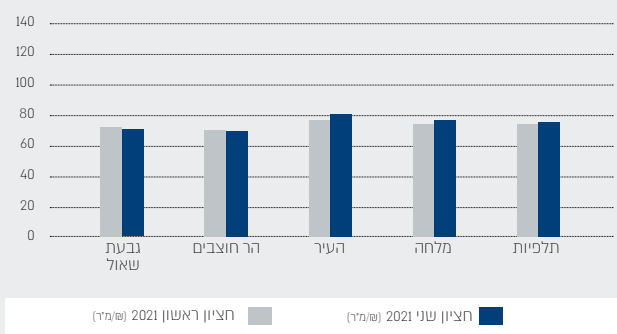
- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון של שנת 2022.

בית הדרים הר חוצבים,
בניהול ואחזקה של Natam

שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות בבנייני 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

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2021	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2021 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
פארק גב-ים נגב	4	60,000	99%	**97.50%**	70	**70**	15	-
		השינוי		**↓ -1.54%**		**ללא שינוי**		

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2021	שיעור אכלוס חציון שני 2021	מחיר למ"ר חציון ראשון 2021 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2021 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
פארק הייטק עומר	4	36,200	96.96%	**93.92%**	42.50	**43.75**	10	-
מרכז העיר	6	103,975	92.95%	**87.30%**	62.80	**65**	14.67	346.67
מתחם תעשיות עתירות ידע	2	9,500	91.58%	**91.58%**	45	**45**	10.25	150
סה"כ / ממוצע	**12**	**149,675**	**93.89%**	**89.18%**	**50.10**	**51.25**	**11.64**	**248.34**
		השינוי		**↓ -5.28%**		**↑ +2.24%**		

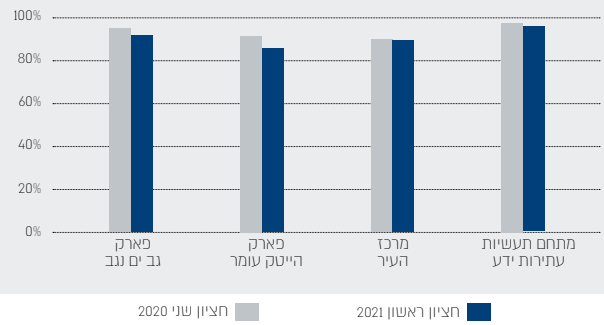
ניתוח הנתונים

- שיעור האכלוס הכללי באזורי הפעילות בעיר עומד על 91.56%, כאשר אזור פארק גב-ים נגב הינו האזור עם אחוזי האכלוס הגבוהים ביותר, 97.50% בממוצע. כניסתם של בניינים משרדים חדשים ביתר האזורים בשוק משרדים זה בחציון הנוכחי, השפיעו על שיעור האכלוס הממוצע.
- שוק משרדים זה מציג עליה נוספת בדמי השכירות המבוקשים הממוצעים, העומדים כעת על 51.25 ₪ למ"ר. דמי השכירות בפארק גב ים נותרו יציבים ועומדים על 70 ₪ למ"ר בממוצע.

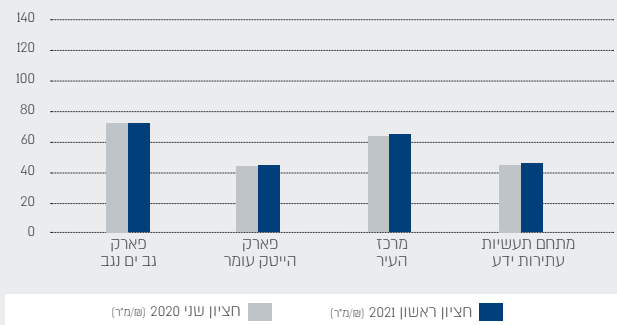
תחזית

- 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 הראשון של 2022 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.

שיעור אכלוס במגדלי משרדים בבאר שבע והסביבה - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות 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 A ו-Class B.

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

* 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 2021
מרכז	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	43 ₪ למ"ר	50 ₪ למ"ר
	רמלה	40 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
	חולון	45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
	ראשל"צ	45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
שרון	קיסריה	38 ₪ למ"ר	40 ₪ למ"ר
	עמק חפר	45 ₪ למ"ר	45-50 ₪ למ"ר
	כפר סבא	45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
	קדימה	42-45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
	נתניה צפון	40 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
	נתניה דרום	40 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
שפלה	אשדוד	42-45 ₪ למ"ר	42-45 ₪ למ"ר
	כנות	38 ₪ למ"ר	40 ₪ למ"ר
	יבנה	38-40 ₪ למ"ר	40 ₪ למ"ר
דרום	קרית גת	32-35 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר
	אשקלון	25-30 ₪ למ"ר	30 ₪ למ"ר
	שדרות, נתיבות, אופקים	20-25 ₪ למ"ר	22-25 ₪ למ"ר
	באר שבע	20-25 ₪ למ"ר	20-25 ₪ למ"ר
אזור ירושלים	מישור אדומים	25 ₪ למ"ר	25 ₪ למ"ר
	עטרות	32 ₪ למ"ר	32 ₪ למ"ר
	בית שמש, הר טוב, צרעה	30 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר
צפון	חיפה	35 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר
	כרמיאל, בר לב, משגב, תפן	25-30 ₪ למ"ר	25-30 ₪ למ"ר
	מגדל העמק	25-30 ₪ למ"ר	25-30 ₪ למ"ר
	עכו	25-30 ₪ למ"ר	27-30 ₪ למ"ר

* 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 2021
מרכז	פתח תקווה – סגולה	₪ 7,000,000	₪ 8,000,000
	פתח תקווה – קרית אריה	₪ 7,000,000	₪ 8,000,000
	חולון	₪ 7,000,000	₪ 8,000,000
	ראשון לציון	₪ 7,000,000	₪ 8,000,000
	לוד/ רמלה	₪ 4,200,000	₪ 5,000,000
	שוהם	₪ 6,000,000-5,000,000	₪ 8,000,000
שרון	עמק חפר	₪ 3,300,000-3,000,000	₪ 4,500,000
	נתניה צפון	₪ 4,000,000	₪ 5,500,000
	נתניה דרום	₪ 5,000,000	₪ 5,500,000
	א.ת כפר סבא	₪ 5,000,000-4,500,000	₪ 5,000,000
	כפ"ס 50	₪ 4,500,000	₪ 5,000,000
שפלה	מודיעין- מרכז עינת	₪ 4,500,000	₪ 5,500,000
	מודיעין- הפארק הטכנולוגי	₪ 4,000,000	₪ 5,500,000
	באר טוביה	₪ 2,800,000-2,500,000	₪ 3,500,000
	יבנה	₪ 3,200,000	₪ 4,000,000
	אשדוד	₪ 4,500,000	₪ 6,000,000
	כנות	₪ 4,000,000	₪ 4,000,000
דרום	קרית גת	₪ 2,300,000	₪ 2,600,000
	באר שבע	₪ 1,400,000	₪ 1,450,000
	אשקלון	₪ 2,000,000	₪ 3,000,000
אזור ירושלים	מישור אדומים	₪ 1,500,000	₪ 1,700,000
	בית שמש	₪ 2,500,000	₪ 3,500,000-3,000,000
צפון	מפרץ חיפה	₪ 3,000,000	₪ 3,500,000
	טירת כרמל	₪ 3,000,000	₪ 3,000,000
	צ'ק-פוסט / נשר	₪ 3,000,000	₪ 3,000,000
	מבוא כרמל	₪ 3,000,000	₪ 3,000,000

עסקאות נדל"ן – סקירת המחצית השניה של שנת 2021

ביקושי שיא להשקעות נדל"ן ברוב המגזרים

בשנה האחרונה אנו עדים לביקושים גבוהים בהשקעות נדל"ן, ביקושים אשר נתמכו על ידי מספר גורמים:

- נזילות גבוהה של משקיעי הנדל"ן.
- היצע זמין וזול של מימון מצד המערכת הבנקאית, הבורסה לני"ע וגופי אשראי חוץ בנקאי.
- גידול בפעילות המשק בכלל ובפרט בתעשיית ההייטק והלוגיסטיקה, יצר ביקושים מצד משתמשים, אשר מתחרים במשקיעים על אותם הנכסים.
- על רקע התפתחות גורמים אינפלציוניים, השקעה בנדל"ן משמשת כגידור כנגד סיכוני אינפלציה, בפרט שרוב חוזי השכירות צמודים למדד.
- הפגת החששות מההשפעות ארוכות הטווח של מגיפת הקורונה, ואף הפנמה שהמגיפה מחזקת מגזרים מסוימים, לרבות הייטק ומסחר מקומי.

כתוצאה מהגורמים לעיל, נרשמה עליית מחירים חדה, לעיתים בשיעור של עשרות אחוזים, בעיקר במחירי משרדים בתל אביב וכן בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה ברחבי הארץ.

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, אשר ימשיכו לתמוך במודל העבודה ההיברידי.

תעשייה / לוגיסטיקה

הגידול בביקושים לשטחי אחסנה בשנים האחרונות נמשך גם במהלך שנת 2021 - ביקושים אשר גדלו במקביל למגמת הגידול העיקבי במסחר באינטרנט, אשר הואץ בעקבות הקורונה. ענפים מסוימים אף חוו גידול משמעותי בתקופה זו, לרבות חוות שרתים, קמעונאות ומזון מהיר, מוצרים רפואיים ותרופות וכן קמעונאים המפעילים פלטפורמה למכירות אונליין. הגידול בביקושים בענפים אלו מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים.

גורם נוסף שמשפיע על הביקושים לשטחי לוגיסטיקה נובע מהביקושים לשטחי מגורים ומשרדים במרכז הארץ, וכן מתוספת באחוזי הבניה הניתנת על ידי הרשויות באזורים אלו. כתוצאה כך, נוצרה מגמה של יציאת מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ לפריפריה, לטובת מגדלי מגורים ומשרדים שתופסים את מקומם של המפעלים ושטחי האחסון במרכז.

כתוצאה מהגורמים לעיל וכן מכיוון שהתחום הלוגיסטי צורך רכיב גבוה של קרקע ביחס למגזרים אחרים (המאופיינים בבניה רוויה), חווינו השנה עליות בשיעורים של עד עשרות אחוזים במחירי הקרקעות והמבנים לתעשייה וללוגיסטיקה.
מחירי מרכזים לוגיסטיים עלו לטווח של 10,000–12,000 ₪ למ"ר בקומת קרקע במבנה חדש במרכז הארץ ובקרבת כבישי האורך הראשיים ובין 3,500–5,000 ₪ למ"ר למבני Class B במיקומים פריפריאליים.

דמי השכירות למבני לוגיסטיקה ותעשיה Class A עומדים כעת על כ-50-55 ₪ למ"ר באזור המרכז, וכ-25-40 ₪ למ"ר באזורי פריפריה.
דמי השכירות בתחום לא עלו באופן פרופורציונלי לעליה במחיר הנכסים, וכתוצאה מכך נוצרה ירידה בתשואות נכסים מניבים - מתחת ל-6% למבנים חדשים באזורי "פריים", וכ- 6%-7% באזורי פריפריה, בהתאם לסוג, איכות ומיקום הנכסים.

מבט לעתיד:

גידול האוכלוסיה בישראל, בשילוב עם הגידול במסחר באינטרנט, צפוי לתרום להמשך הביקושים לשטחי לוגיסטיקה ולעליה בדמי השכירות המבוקשים. 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 למחיר של 3-3.5 מליון ₪ לדונם, בהשוואה ל-2-2.5 מליון ₪ לדונם בשנת 2020.
בנוסף, מורגשת 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.
באשר לסיכונים – השקל החזק והעלייה בדמי השכירות פוגעים ברווחיות וביכולת התחרותיות של התעשייה המקומית. סגירת קווי יצור לא רווחיים עלולה לצמצם את הביקושים למבני תעשייה, ולהוביל לקיטון בביקושים למבני תעשייה.

שוק המשרדים

הגורם הדומיננטי בתחום המשרדים בשנת 2021 היה הגידול בביקוש למשרדים מצד חברות טכנולוגיות. למרות המעבר לעבודה חלקית מהבית, רוב החברות לא צמצמו באופן משמעותי את שטחי המשרדים שהן שוכרות. חברות אלו גייסו בשנת 2021 סכום שיא המוערך בכ-25 מיליארד דולר. הנזילות הגבוהה בשילוב תחרות עזה על כח אדם מיומן הובילו לביקושים חזקים ולעליית מחירי השכירות, בעיקר במשרדי Class A בתל אביב ובהרצליה פיתוח, ובמיקומים הסמוכים לתחנת רכבת או רכבת קלה.

שיא בדמי השכירות ובמחירי המשרדים בתל אביב

רוב הביקוש לשטחי משרדים איכותיים בתל אביב מגיע מצד חברות הייטק – החל מחברות סטרט-אפ, ועד לחברות בינ"ל מבוססות. המחסור במהנדסים גורר תחרות על כח אדם איכותי בין החברות הטכנולוגיות. מכיוון שמהנדסי ואנשי תוכנה צעירים מעדיפים לעבוד בתל אביב, נוצר ביקוש משמעותי למשרדי Class A בתל אביב. ביקושים אלו מפצים על עזיבת שוכרים פיננסיים גדולים לערים במעגל השני בגוש דן כגון אזורי התעסוקה המתפתחים בראשון לציון ובאזור התעשייה הצפוני של לוד.

במחצית השניה של שנת 2021 הביקוש למשרדים איכותיים גרר עליית מחירים עד לרמה של כ-150 ₪ למ"ר ואף יותר, במשרדים באזור מתחם שרונה ותחנת רכבת השלום. עם זאת, נציין שאורך חיי חוזי השכירות התקצר לכ-3 שנים בהשוואה לכ-5 שנים ויותר בעבר.

במקביל לעליה בדמי השכירות עלו גם מחירי המשרדים. מחירי משרדי Class A במיקומים מרכזיים בתל אביב עלו מרמות של כ-19-22 אלף ₪ למ"ר בתחילת השנה, לרמות של 25-28 אלף ₪ למ"ר בחודשים האחרונים של 2021.

הביקושים לשטחי משרדים מחלחלים גם לערים מחוץ לתל אביב, וקיימת מגמת עלייה בדמי השכירות ובמחירי המשרדים בערים גם באזורים אלו, בעיקר בעסקאות של מספר קומות במגדלי משרדים חדשים.

מאידך, ריבוי שטחי משרדים שנרכשו בשנים האחרונות על ידי קבוצות רכישה, יוצר היצע גדול של שטחי משרדים קטנים (חלקי קומה), הן למכירה והן להשכרה. משרדים בשטחים קטנים לא נהנים מביקושן של רוב חברות ההייטק. כמו כן, בעלי המשרדים הקטנים מתחרים זה בזה מול שוכרים פוטנציאליים. כתוצאה מכך, דמי השכירות והמחירים בפרויקטים אלו נותרו נמוכים ביחס למגדלי משרדים שנמצאים בבעלות יחידה. לדוגמה, בפתח תקווה ובמתחם ה-BBC - משרדי Class A שנקנו במסגרת קבוצות רכישה מושכרים כיום בדמי שכירות של כ-50-55 ₪ למ"ר ברמת מעטפת.

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.

מסחר

התפתחויות טכנולוגיות ושינויים בהרגלי הצריכה המקוונת צפויים לאתגר את המסחר המסורתי בחנויות ובמרכזי המסחר. נכון לעת זו, מכיוון שההגבלות על טיסות לחו"ל משאירות את הישראלים בארץ, המסחר המקומי נהנה מפריחה בביקושים.
מרכזים מסחריים שכונתיים וחנויות Discount נחשבים חסינים למגמת הגידול של ה-E-commerce, וצפויים להנות מביקושים יציבים גם לאחר פתיחת השמיים, שכן מרכזי המסחר השכונתי נותנים פיתרון נגיש ויעיל לקניות מוצרי צריכה בסיסיים.
מחירי נכסים מסחריים משקפים תשואה של כ-5.5%-6% במיקומים עירוניים מרכזיים ובמרכזים שכונתיים, ותשואה של כ-6%-6.5% 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 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.

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 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.

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
אבא אבן 6, ירושלים

סניף באר שבע
הצורך 9, באר שבע

www.natam.co.il

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

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.