דו״ח Natam
גיליון מספר 50

חציון שני שנת 2022

דו״ח המחקר
למשרדים
ולתעשייה

NEWMARK
NATAM

גיליון מספר 50
חציון שני שנת 2022

3-2
סקירת שוק
הקדמה

5-4
סקר משרדים בתל אביב

7-6
סקר משרדים בערים סביב תל אביב

9-8
סקר משרדים בצפון

11-10
סקר משרדים בירושלים

12
סקר משרדים בבאר שבע

15-13
סקר שוק מבני תעשייה ולוגיסטיקה

19-16
שוק הנדל״ן המניב

עסקאות נדל"ן – סקירת המחצית השנייה של שנת 2022

העלייה החדה בשיעור הריבית מובילה להאטה בביקושים, ולתיקון מחירים בשוק הנדל״ן

המחצית השנייה של שנת 2022 הציגה מגמה מתמשכת, אליה היינו עדים גם בחציון הקודם, של שינויים ואתגרים כלכליים. שיעורי הריבית הנמוכים שהונהגו מאז שנת 2008 על ידי בנקים מרכזיים ברחבי העולם, הציפו את השווקים בכסף זול, שהוביל לעליה חדה במחירי הנכסים, והחל משנת 2021 גם לעליה במחירי השירותים ומוצרי הצריכה.

את העלייה הניכרת באינפלציה העולמית, ליבו בין היתר גם השפעותיו של משבר רוסיה – אוקראינה, אשר פגע באספקת מוצרים חיוניים, ביניהם תבואה אוקראינית, נפט וגז רוסי וגם בעיות מתמשכות ומצטברות בשרשרת האספקה בעולם ובצמצום היצע הסחורות.

השווקים בארץ ובעולם נמצאים בעיצומם של שינויים משמעותיים אשר מאתגרים את יכולת ניתוח ההשפעות הישירות וארוכות הטווח על הנדל״ן. עם זאת, להערכתנו בתקופה הקרובה תמשך מגמת ההתמתנות בביקושים ונטיה לתיקון מחירים בכל מגזרי הנדל״ן.

להרשמה לקבלת סקירות דו״ח Natam עתידיות >>

הקדמה

מחלקת המחקר של Newmark Natam 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 מבנייני Class A, עבור דיירים המחפשים אלטרנטיבה נגישה יותר כלכלית.

מגמות כלליות

שוק המשרדים

איזון מחירי השיא ותיקון דמי השכירות ומחירי המשרדים בתל אביב

בעקבות רגישות עולם ההייטק והפיטורים בחברות הטכנולוגיות, נוצר שוק משני של משרדים להשכרה, כאשר חברות רבות התבססו על תחזיות גידול שלא התממשו בפועל, והובילו להשכרת שטחים עודפים בשכירות גבוהה ובהתחייבות ארוכה למול בעלי הנכסים. המשרדים המושכרים בשכירות משנה חלקם מושכרים במחירים נמוכים יותר ממחירי השוק. מצב זה יוצר לעיתים מצג שווא של משרדים מלאים לכאורה ובשכירות גבוהה, כשבפועל חברות ששכרו היקף שטחים משמעותי, משכירות הלאה חלק משטחי משרדיהן לשוכרי משנה.

תעשייה / לוגיסטיקה

ביקושים מתמשכים לצד התייצבות במחירים

גידול האוכלוסיה בישראל, בשילוב עם הגידול במסחר אונליין וחוזק ענפי המזון והתרופות, צפוי לתרום להמשך הביקושים לשטחי לוגיסטיקה. כיום קיימים ביקושים משמעותיים לרכישת קרקעות לתעשייה ולוגיסטיקה ברחבי הארץ, ומחירי הקרקעות עולים בהתמדה. קיימת מגמה של צמצום פערי מחירים גם במיקומים שחוו ביקושים נמוכים יחסית ביחס לסביבתם. לקראת סוף שנת 2022, בעקבות עלית הריבית, חווינו לראשונה מזה זמן התייצבות עם נטיה לירידת מחירים בתחום.

מסחר – יציבות במרכזים מסחריים

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 **61** מגדלי Class A ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,199,667 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2022	שיעור אכלוס חציון שני 2022	מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	14	261,856	94.33%	**94.04%**	82.50	**82.50**	20	760.71
ציר מ. בגין	16	753,330	98.89%	**99.41%**	171.11	**159.69**	21.38	1,168.75
סיטי	5	104,204	98.37%	**97.65%**	175	**169**	22.10	1,140
יגאל אלון	6	336,150	99.94%	**99.65%**	190	**178.33**	17.17	1,050
בית המשפט	7	150,668	98.55%	**98.44%**	129	**129**	20.20	1,280
יצחק שדה, חסן ערפה	4	194,000		**98.87%**		**143.75**	16	1,400
בורסה	9	399,459	99.65%	**99.30%**	128.75	**125.89**	18.61	988.89
סה"כ/ממוצע	**61**	**2,199,667**	**98.57%**	**98.59%**	**146.06**	**141.17**	**19.35**	**1,112.62**
		השינוי		**+0.02%**		**-3.35%**		

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

ניתוח הנתונים

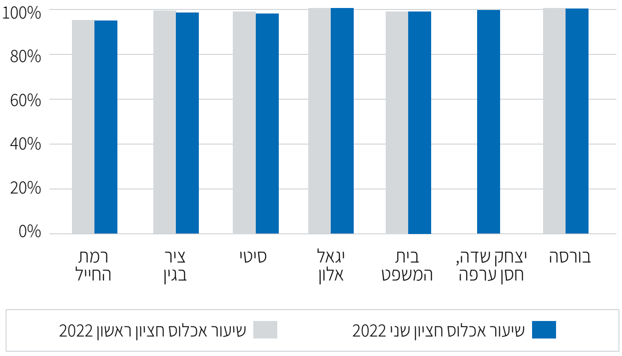
- לאחר שהציג עליות בשנים האחרונות, ובהן עליה משמעותית של מעל ל-22% בחציון הקודם בלבד, שוק מגדלי המשרדים Class A בתל אביב מציג כעת תיקון לדמי השכירות המבוקשים, עם ירידה של כ-3% – ועומד כעת על 141.17 ₪ למ״ר בממוצע.
  דוגמאות לכך ניתן לראות באזורים אשר הציגו עליה משמעותית בחציון הקודם וכעת מציגים תיקון, ביניהם: ציר מנחם בגין – כ-160 ₪ למ״ר עם ירידה של כ-6.5% בדמי השכירות המבוקשים בהשוואה לחציון הקודם; אזור יגאל אלון – כ-178 ₪ למ״ר עם ירידה של כ-6% בדמי השכירות המבוקשים; ואזור הסיטי – 169 ₪ למ״ר עם ירידה של כ-3.5% בדמי השכירות המבוקשים.
- שוק מגדלי המשרדים Class A מציג יציבות בביקושים עם המשך עליה קלה בשיעורי האכלוס הממוצעים – העומדים כעת על 98.59%.

יציבות זו ניתן לזקוף בחלקה לשוק שכירויות המשנה שהתפתח בחציון האחרון, אשר הצליח לרכך את השוק ולמנוע תגובה קיצונית של שטחים פנויים.

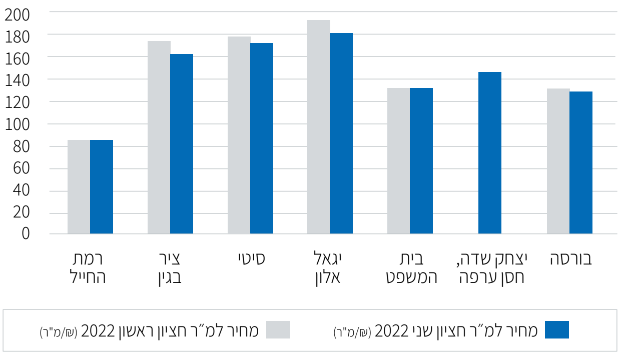
תחזית

- גם בחציון הראשון של שנת 2023, להערכתנו, תמשך היציבות בשיעורי האכלוס ונראה המשך תיקון מתון בדמי השכירות המבוקשים בשוק מגדלי המשרדים Class A.
- חברות ההייטק אשר שכרו עשרות אלפי מ״ר בשוק משרדים זה, בשילוב עם המחסור בהיצע שטחי משרדים חדשים להשכרה במגדלי Class A, צפויים לשמר את שיעורי האכלוס.
- אנו צופים השפעה נוספת על שוק זה עם כניסתם של מגדלי משרדים חדשים אשר עתידים לצאת לשוק בטווח השנים 2024-2026.

שיעור אכלוס במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים Class A - השוואה לחציון קודם



סקר בנייני משרדים Class B בתל אביב

בסקר זה נבדקו **46** מגדלי Class A ב-7 אזורים מרכזיים בתל אביב המהווים מדגם מייצג לכלל אזורי המשרדים הממוקמים במרחב העירוני באזור.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **598,244 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2022	שיעור אכלוס חציון שני 2022	מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
רמת החייל	8	91,425	94.25%	**96.24%**	66.88	**66.88**	19.75	625
ציר מ. בגין	12	155,496	96.57%	**96.37%**	105.83	**113.33**	20.17	727.50
סיטי	4	56,410	96.69%	**94.31%**	87.50	**85**	22.13	950
יגאל אלון	7	97,073	98.15%	**97.48%**	99.29	**91.71**	19.29	728.57
בית המשפט	3	33,944	92.14%	**90.57%**	113.33	**116.67**	21.83	1,300
יצחק שדה, חסן ערפה	3	28,261		**99.50%**		**106.67**	16.67	983
בורסה	9	135,635	97.74%	**97.41%**	83.67	**82**	20.56	741.22
סה"כ/ממוצע	**46**	**598,244**	**95.25%**	**96.42%**	**92.75**	**94.61**	**20.51**	**865.09**
		השינוי		**+1.23%**		**+2.01%**		

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

ניתוח הנתונים

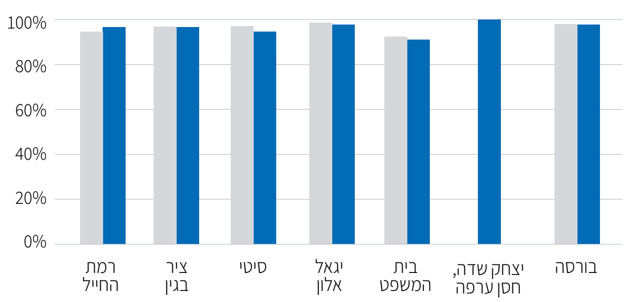
- שוק בנייני המשרדים Class B בתל אביב, בדומה לשוק מגדלי המשרדים Class A באזור זה, נותר יציב וממשיך להציג עליה בשיעורי האכלוס - העומדים כעת על 96.42%.
- שוק בנייני המשרדים Class B בתל אביב, כהשפעה ישירה של שוק המשרדים באזור תל אביב, מציגים עלייה בדמי השכירות המבוקשים – העומדים כעת על 94.61 ₪ למ"ר – עליה של כ-2% בהשוואה לחציון הקודם.
- האזור בו חלה העליה הגבוהה ביותר בדמי השכירות המבוקשים הוא ציר מנחם בגין, עם עליה של כ-7% בדמי השכירות וסה"כ 113.33 ₪ למ"ר בממוצע. ציר מנחם בגין מציג עליה כוללת בדמי השכירות המבוקשים בגובה של כ-43% סה"כ בשנה החולפת.
- על אף מגמת העליה הכוללת, ישנם אזורים שהציגו תיקון בדמי השכירות המבוקשים, ביניהם אזור יגאל אלון – עם ירידה של כ-8% בדמי השכירות בחציון הנוכחי.

תחזית

- בעלי נכסים בשוק משרדים זה מתאימים את בנייני המשרדים לדרישות חברות ההייטק המחפשות בניינים אטרקטיביים, מעוניינות להישאר במרכז תל אביב ולשלם דמי שכירות נמוכים ממגדלי Class A.

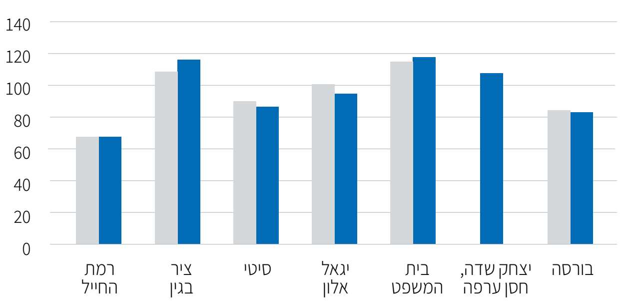
ההתאמה מתאפיינת בשדרוג ושיפוץ השטחים הציבוריים בבניין, ביניהם לובי הבניין, לובאים קומתיים, השמשת גג לאירועים וכיו"ב. ככל שמגמה זו תמשיך, אנו צפויים כי שוק משרדים זה ישאר יציב גם בחציון הראשון של שנת 2023.

שיעור אכלוס בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



שיעור אכלוס חציון שני 2022 | שיעור אכלוס חציון ראשון 2022

דמי שכירות בבנייני משרדים Class B - השוואה לחציון קודם



מחיר למ"ר חציון שני 2022 (ש"ח/מ"ר) | מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (ש"ח/מ"ר)

סקר מגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו **100** מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,135,162 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2022	שיעור אכלוס חציון שני 2022	מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	17	241,817	99.50%	**97.57%**	100	**103.82**	21.12	650
מודיעין וסובב נתב"ג	10	165,170	96.18%	**89.56%**	71.60	**75.10**	18.80	510
פתח תקווה	20	538,472	63.86%	**62.98%**	74.68	**74.80**	17.88	567
רעננה	9	184,397	91.07%	**91.63%**	68.89	**71.22**	18.11	507.14
נתניה – פולג	12	154,200	90.62%	**91.46%**	67.43	**69.42**	14.42	430.42
רחובות - נס ציונה	9	122,030	96.52%	**96.05%**	76.78	**76.78**	14.22	475
רעננה דרום, כפר סבא - הוד השרון	9	162,956	97.78%	**94.75%**	81.67	**81.25**	17.80	606.25
ראש העין	5	75,840	91.55%	**93.54%**	53.60	**61.40**	15.40	370
בני ברק	9	490,280	88.64%	**88.20%**	73.75	**75.56**	16.89	744.44
סה"כ/ממוצע	**100**	**2,135,162**	**85.65%**	**84.68%**	**74.27**	**76.59**	**17.18**	**540.03**
		השינוי		**-1.13%**		**+3.16%**		

ניתוח הנתונים

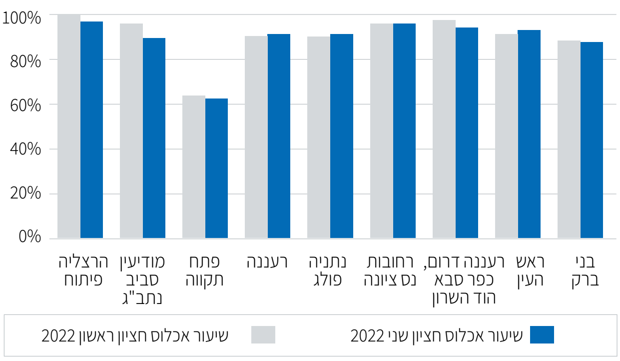
- שיעור האכלוס הממוצע לשוק מגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב נותר יציב ועומד על 84.68% בממוצע, עם ירידה של כאחוז בהשוואה לחציון קודם.
- דמי השכירות המבוקשים בשוק משרדים זה ממשיכים להציג עליה, אם כי מתונה יותר מחציון קודם, בגובה של כ-3% וסך הכל 76.59 ₪ למ״ר בממוצע.
- אזור הרצליה ממשיך להוביל עם דמי השכירות הגבוהים ביותר לשוק משרדים זה, ועומד על כ-104 ₪ למ״ר בממוצע. במקביל, אזור הרצליה מציג גם את שיעור האכלוס הגבוה ביותר לשוק משרדי Class A סביב תל אביב – 97.57% בממוצע – ירידה קלה בהשוואה לחציון הקודם.
- אזור ראש העין ממשיך להציג עליה בשיעור האכלוס הממוצע – העומד כעת על 93.54%, לצד עליה בדמי השכירות המבוקשים – 61.40 ₪ למ״ר בממוצע.

תחזית

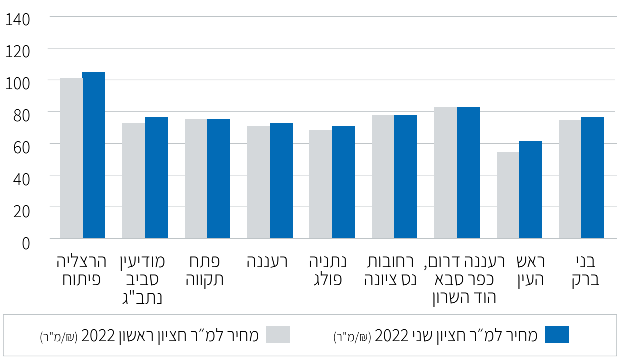
- באזור רחובות ונס ציונה הביקוש יציב וצפוי להמשיך גם בטווח הזמן המיידי, בעיקר בשל הבנייה באזור המותאמת לתחומי מדעי החיים, פוד-טק והביו-רפואה הכוללת שטחי מעבדות ותשתיות מתאימות.
- על אף יציבותו של שוק משרדים זה בחציון האחרון וההאטה הניכרת בחלק מהאזורים הנסקרים, אנו צופים כי סיום הקמתה של הרכבת הקלה ישפר את הנגישות לערים בשוק משרדים זה וישפיע על שיעורי האכלוס ודמי השכירות המבוקשים.
- באזור רעננה דרום, כפר סבא - הוד השרון, נבנים בימים אלו פרויקטים חדשים בשטח כולל של אלפי מ״ר, להם שיעורי אכלוס גבוהים יחסית טרם קבלת טופס 4, מה שצפוי לתרום למגמת היציבות בשיעורי האכלוס גם בחציון הראשון של שנת 2023.

*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 **78** בנייני Class B ב-8 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **828,312 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2022	שיעור אכלוס חציון שני 2022	מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	19	153,046	97.14%	**98.19%**	82.60	**85.26**	20.79	650
מודיעין וסובב נתב"ג	9	83,126	91.94%	**87.79%**	55.50	**54.50**	13.61	372.22
רעננה	7	93,477	94.31%	**94.11%**	57.86	**63.57**	17	392.86
נתניה – פולג	7	123,832	94.49%	**94.49%**	58.86	**58.86**	11.71	380
רחובות - נס ציונה	16	149,492	96.92%	**97.44%**	61.50	**62.19**	12.88	414.06
כפר סבא - הוד השרון	10	81,564	98.20%	**97.39%**	67.50	**67.50**	16.75	455
ראש העין	7	72,830	89.32%	**89.24%**	45	**49.71**	13.07	364.29
בני ברק	3	70,945	83.13%	**82.87%**	57.50	**61.67**	19.67	616.67
סה"כ/ממוצע	**78**	**828,312**	**93.47%**	**93.82%**	**60.48**	**62.91**	**15.68**	**455.64**
		השינוי		**+0.37%**		**+4.01%**		

ניתוח הנתונים

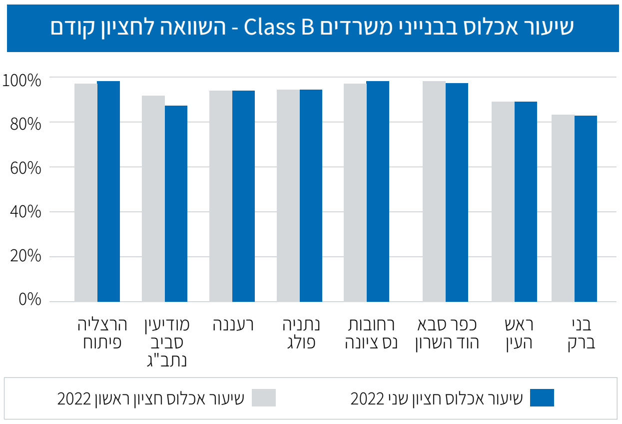
- מגמת היציבות בשיעור האכלוס בשוק בנייני משרדים Class B סביב תל אביב ממשיכה, עם שיעור אכלוס העומד כעת על 93.82%.
- דמי השכירות המבוקשים בשוק משרדים זה עלו בכ-4% נוספים בהשוואה לחציון קודם, וסה"כ בכ-8.5% בשנה החולפת, ועומדים כעת על 62.91 ₪ למ"ר בממוצע. אזור הרצליה ממשיך להוביל עם דמי השכירות הגבוהים ביותר לשוק זה, ועומד על 85.26 ₪ למ"ר דמי שכירות ממוצעים.

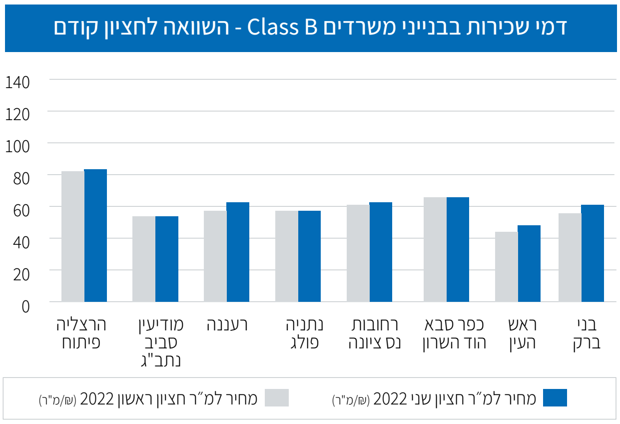
תחזית

- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון של שנת 2023 ולהיות מושפע משינויים בשוק מגדלי משרדים Class A באזור זה.
- בדומה לשוק מגדלי המשרדים Class A, גם שוק משרדים זה יושפע מתחילת פעילותה של הרכבת הקלה, אם כי באופן מתון יותר, שכן מרבית הבניינים בתוואי הרכבת הינם מגדלי Class A.

- בדומה לשוק בנייני המשרדים Class B בתל אביב, גם בשוק משרדים זה ניכרת מגמה של בעלי נכסים לבצע התאמות בשטחי המשרדים ובשטחים הציבוריים. ככל שמגמה זו תמשיך, אנו צופים כי שוק משרדים זה ישאר יציב גם בחציון הראשון של שנת 2023.

K-Center, רחובות
בניהול ואחזקה של Newmark Natam





סקר מגדלי משרדים Class A בחיפה והצפון

בסקר זה נבדקו **16** מגדלי Class A ב-4 אזורים מרכזיים בחיפה והצפון.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **210,170 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2022	שיעור אכלוס חציון שני 2022	מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
חיפה	3	38,700	98.97%	**98.01%**	62	**62.67**	15.33	450
יקנעם	5	47,000	99.57%	**98.51%**	70	**71**	12.40	367
מת"מ	6	95,970	99.79%	**99.79%**	76	**76**	18.33	425
נשר צ'ק פוסט	2	28,500	98.60%	**97.19%**	87.50	**90**	14	450
סה"כ/ממוצע	**16**	**210,170**	**99.43%**	**98.82%**	**73.88**	**74.92**	**15.02**	**423**
		השינוי		**-0.61%**		**+1.41%**		

ניתוח הנתונים

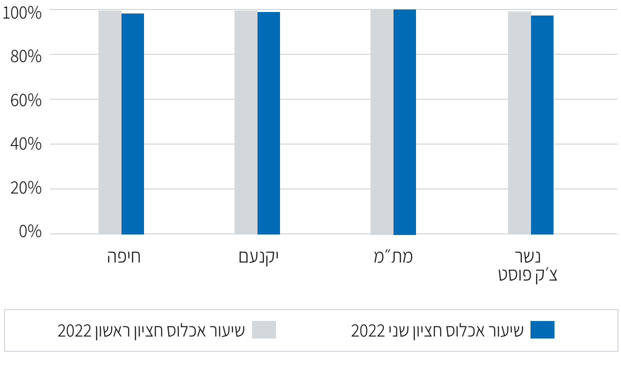
- לאחר שהציג עליה בחציון האחרון, שוק מגדלי המשרדים Class A בחיפה והצפון מציג כעת יציבות יחסית בשיעורי האכלוס הממוצעים, עם תיקון קל בגובה כ-0.6% וסך הכל 98.82% מאוכלס.
- אזור מת"מ ממשיך לשמור על אחוז אכלוס גבוה במיוחד, כ-99.79% בממוצע. אזור יקנעם ממשיך גם הוא במגמת יציבות, עם שיעור אכלוס של 98.51%.
- לצד העליה בשיעור האכלוס, גם דמי השכירות בשוק משרדים זה מציגים מגמת יציבות ועומדים כעת על 74.92 ₪ למ"ר בממוצע.

תחזית

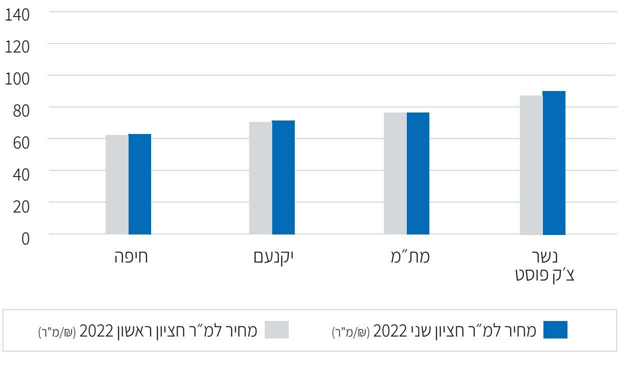
- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון של 2023, זאת בשל ביקוש גבוה למשרדים באזורי התעשייה והתעסוקה בצפון. במקביל, נמשכת בנייה של שטחי משרדים חדשים והוספת שטחי משרדים גדולים זמינים שיתווספו לשוק בשנים הקרובות.

מגדל ארמון חיפה,
בניהול ואחזקה של Newmark 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 2022	שיעור אכלוס חציון שני 2022	מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
חיפה	3	48,740	94.59%	**94.84%**	51.67	**51.67**	15	366.67
יקנעם	4	41,500	97.59%	**98.92%**	58.50	**63.50**	14	362.50
מת"מ	5	69,852	98.57%	**98.57%**	65.80	**66.80**	20.20	400
נשר צ'ק פוסט	7	69,850	98.28%	**98.28%**	54.64	**54.71**	10	250
סה"כ/ממוצע	**19**	**229,942**	**97.46%**	**97.75%**	**57.65**	**59.17**	**14.80**	**344.79**
		השינוי	**+2.32%**		**+2.63%**			

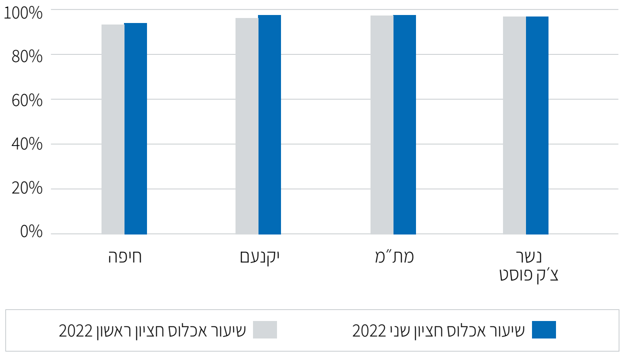
ניתוח הנתונים

- שוק בנייני המשרדים Class B בחיפה והצפון ממשיך להציג יציבות ולשמור על אחוזי תפוסה גבוהים, ועומד כעת על 97.75% תפוסה בממוצע.
- אזור יקנעם ממשיך בעליה בשיעור האכלוס הממוצע, ועומד כעת על 98.92% תפוסה.
- דמי השכירות המבוקשים בשוק משרדים זה נותרים יציבים, עם עליה של כ-2.5% ועומדים כעת על 59.17 ₪ למ"ר בממוצע.

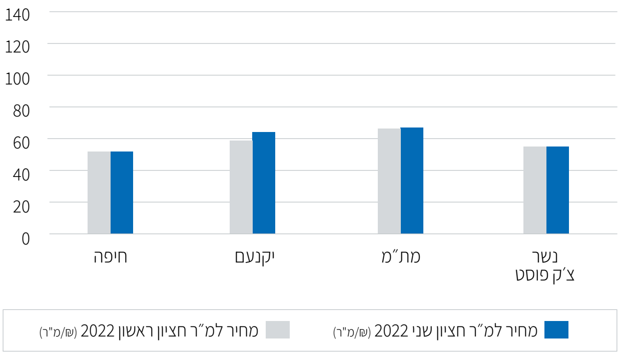
תחזית

- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון של שנת 2023.

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: **281,202 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2022	שיעור אכלוס חציון שני 2022	מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
גבעת שאול	6	78,552	91.66%	**91.97%**	82.50	**82.50**	17	600
הר חוצבים	5	93,240	95.72%	**95.17%**	85.40	**85.40**	19	560
העיר	7	65,850	97.80%	**98.33%**	88.60	**88.60**	17.29	746.67
מלחה	1	20,000	99.90%	**99.90%**	90	**90**	16	450
תלפיות	4	23,560	86.01%	**91.09%**	88.40	**92.50**	17.60	540
סה"כ/ממוצע	**23**	**281,202**	**94.30%**	**95.01%**	**86.98**	**87.80**	**17.38**	**579.33**
		השינוי	**+0.75%**		**+0.94%**			

ניתוח הנתונים

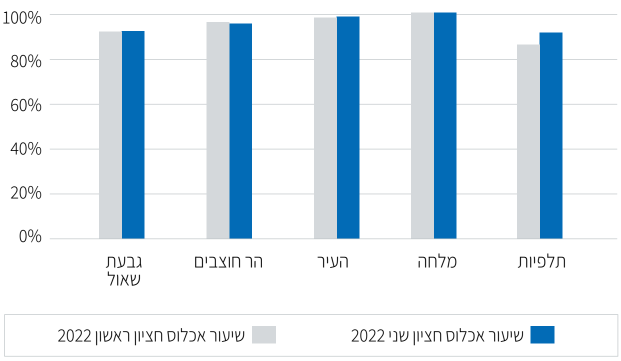
- שיעור האכלוס הממוצע בשוק בנייני המשרדים Class A באזור ירושלים מראה יציבות ומציג עליה נוספת של כ-1% בממוצע בהשוואה לחציון קודם ועומד כעת על 95.01% תפוסה.
- לאחר עליה משמעותית בשיעור האכלוס הממוצע, הר חוצבים מציג כעת התייצבות ועומד על 95.17% בממוצע. אזור מלחה ממשיך להוביל עם שיעור האכלוס הגבוה ביותר לשוק זה – 99.90% בממוצע.
- דמי השכירות בשוק משרדים ממשיכים במגמת עליה מתונה גם הם, עם ממוצע 87.80 ₪ למ"ר.

תחזית

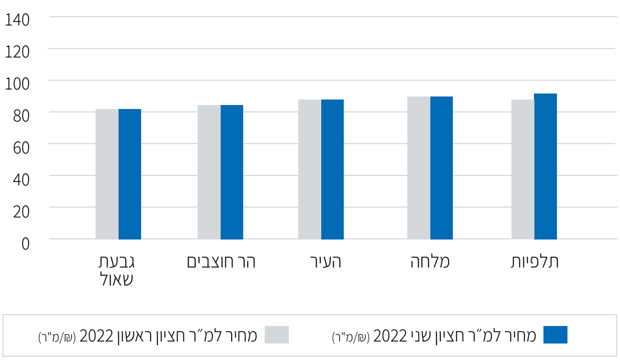
- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון של שנת 2023. הפיתוח התכנוני העירוני יחד עם כניסתם של פרויקטים חדשים במהלך השנים הקרובות באזורים תלפיות, הר חוצבים ומרכז העיר, צפויים להשפיע על שיעורי האכלוס ועל דמי השכירות המבוקשים באזורים אלו.

בית הדר ירושלים,
בניהול ואחזקה של Newmark 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 **32** בנייני Class B ב-5 אזורים מרכזיים בירושלים.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **339,319 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2022	שיעור אכלוס חציון שני 2022	מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
גבעת שאול	5	86,500	95.19%	**94.61%**	73	**71**	14.20	490
הר חוצבים	8	95,986	91.85%	**91.85%**	69.13	**69.13**	14.50	525
העיר	4	34,700	85.30%	**85.30%**	80	**80**	15.75	700
מלחה	4	31,400	99.84%	**99.84%**	76.25	**76.25**	12	462.50
תלפיות	11	90,733	95.32%	**95%**	74.50	**74.27**	13.18	486.36
סה"כ/ממוצע	**32**	**339,319**	**93.66%**	**93.47%**	**74.58**	**74.13**	**13.93**	**532.77**
		השינוי		**-0.20%**		**-0.60%**		

ניתוח הנתונים

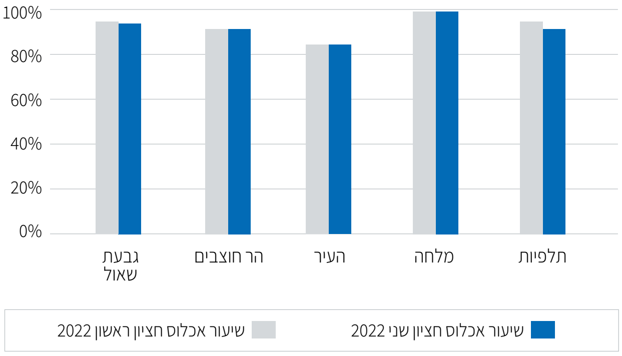
- שיעור האכלוס הממוצע בשוק משרדים זה הינו 93.47%. שיעור האכלוס הגבוה ביותר נסקר באזור מלחה, עם 99.84% תפוסה.
- דמי השכירות באזור זה נותרים גם הם יציבים, בגובה 74.13 ₪ למ"ר. אזור העיר נותר האזור בעל דמי השכירות הגבוהים ביותר באזור הסקר, עם ממוצע של 80 ₪ למ"ר.

תחזית

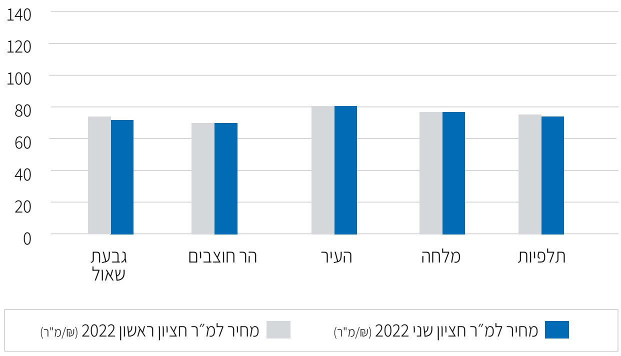
- שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב גם בחציון הראשון של שנת 2023.

בית הדרים הר חוצבים,
בניהול ואחזקה של Newmark 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 **18** בניינים באזורים מרכזיים באזור באר שבע והסביבה.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **219,675 מ"ר**.

עקרונות הסקר:

פארק גב-ים נגב – פארק תעשיות הייטק הכולל חברות תעשייה, אקדמיה וטכנולוגיה, לצד קרית סייבר ותקשורת.

מאפייני הפארק:

- אזור פיתוח א' – תמריצים כלכליים בסיוע המדינה ועיריית באר שבע.
- קרבה לצירי תנועה מרכזיים ולאוניברסיטת בן גוריון.
- שותפות בין המגזר הציבורי לעסקי.

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2022	שיעור אכלוס חציון שני 2022	מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
פארק גב-ים נגב	4	60,000	99.79%	**99.83%**	75	**75**		-
		השינוי	**+0.04%**		**ללא שינוי**			

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2022	שיעור אכלוס חציון שני 2022	מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
פארק הייטק עומר	5	40,200	94.89%	**94.90%**	45	**45**	10.20	-
מרכז העיר	7	109,975	81.23%	**83.80%**	65.17	**66.57**	14.71	361.43
מתחם תעשיות עתירות ידע	2	9,500	96.16%	**95.84%**	47.50	**47.50**	10.25	150
סה"כ/ממוצע	**14**	**159,675**	**85.48%**	**87.31%**	**51.26**	**53.02**	**11.64**	**255.71**
		השינוי	**+2.14%**		**+1.45%**			

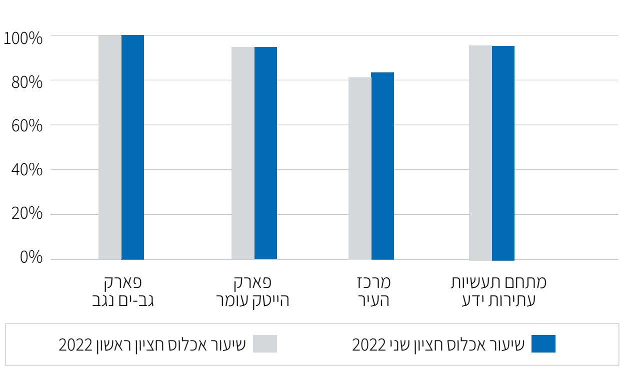
ניתוח הנתונים

- שוק מגדלי המשרדים בבאר שבע והסביבה מציג יציבות בשיעורי האכלוס ועומד כעת על 90.73%.
- אזור פארק גב-ים נגב מציג את אחוזי האכלוס הגבוהים ביותר לשוק משרדים זה - 99.83% בממוצע.
- שוק משרדים זה ממשיך להציג עליה בדמי השכירות המבוקשים הממוצעים, העומדים כעת על 58.52 ₪ למ"ר.

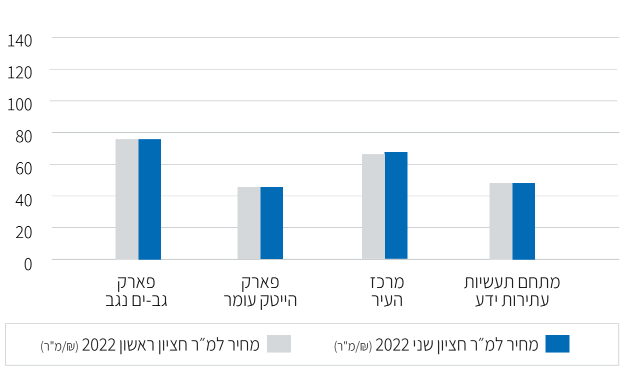
תחזית

- לצד מגמת הבנייה בשנים האחרונות והמשך פיתוח העיר באר שבע כבירת ההייטק של הדרום, שוק משרדים זה צפוי להישאר יציב בחציון הראשון של שנת 2023.
- כניסתם של פרויקטים חדשים במהלך השנים הקרובות באזורים פארק ההייטק עומר ומרכז העיר, צפויים להשפיע על שיעורי האכלוס ועל דמי השכירות המבוקשים באזורים אלו.

שיעור אכלוס במגדלי משרדים בבאר שבע והסביבה - השוואה לחציון קודם



דמי שכירות במגדלי משרדים בבאר שבע והסביבה - השוואה לחציון קודם



סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה

		מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪ / מ"ר)
אזור המרכז	פתח תקווה - סגולה	9,000,000 ₪	9,000,000 ₪
	פתח תקווה - קרית אריה	9,000,000 ₪	9,000,000 ₪
	חולון	9,000,000 ₪	9,000,000 ₪
	ראשון לציון	9,000,000 ₪	9,000,000 ₪
	לוד / רמלה	5,500,000 ₪	5,500,000 ₪
	שוהם	9,000,000 ₪	8,000,000 ₪
אזור השרון	עמק חפר	5,000,000-4,500,000 ₪	6,000,000-5,500,000 ₪
	נתניה צפון	6,000,000-5,500,000 ₪	6,000,000 ₪
	נתניה דרום	6,000,000-5,500,000 ₪	6,000,000 ₪
	א.ת כפר סבא	5,500,000 ₪	6,000,000 ₪
	כפ״ס 50	5,500,000 ₪	6,000,000 ₪
אזור הצפון	מפרץ חיפה	5,000,000 ₪	5,000,000 ₪
	טירת הכרמל	4,500,000 ₪	4,500,000 ₪
	צ׳ק-פוסט / נשר	4,500,000 ₪	4,500,000 ₪
	מבוא כרמל	5,000,000 ₪	5,000,000 ₪
אזור השפלה	מודיעין - מרכז עינת	6,500,000 ₪	7,000,000 ₪
	מודיעין - הפארק הטכנולוגי	6,000,000 ₪	6,500,000 ₪
	באר טוביה	3,500,000 ₪	4,500,000 ₪
	יבנה	4,500,000 ₪	5,000,000 ₪
	אשדוד	7,500,000 ₪	7,500,000 ₪
	כנות	6,000,000 ₪	6,000,000-5,500,000 ₪
אזור הדרום	קרית גת	4,000,000-3,500,000 ₪	4,000,000-3,500,000 ₪
	באר שבע	2,000,000-1,800,000 ₪	2,000,000-1,800,000 ₪
	אשקלון	3,500,000 ₪	3,500,000 ₪
אזור ירושלים	מישור אדומים	1,700,000 ₪	2,000,000 ₪
	בית שמש	4,000,000 ₪	4,500,000 ₪

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 2022 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪ / מ"ר)
אזור המרכז	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	55 ₪ למ"ר	55 ₪ למ"ר
	רמלה	55 ₪ למ"ר	55 ₪ למ"ר
	שוהם	55 ₪ למ"ר	55 ₪ למ"ר
	חולון	55 ₪ למ"ר	55 ₪ למ"ר
	ראשון לציון	55 ₪ למ"ר	55 ₪ למ"ר
אזור השרון	קיסריה	45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
	עמק חפר	60-55 ₪ למ"ר	60-55 ₪ למ"ר
	כפר סבא	60-55 ₪ למ"ר	60-55 ₪ למ"ר
אזור השפלה	מודיעין – הפארק הטכנולוגי	55 ₪ למ"ר	60-55 ₪ למ"ר
	מודיעין – מרכז עינת	60-55 ₪ למ"ר	60 ₪ למ"ר
	אשדוד	55-52 ₪ למ"ר	55 ₪ למ"ר
	כנות	50 ₪ למ"ר	50 ₪ למ"ר
	יבנה	47 ₪ למ"ר	53 ₪ למ"ר
אזור הדרום	קרית גת	45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
	אשקלון	38 ₪ למ"ר	38 ₪ למ"ר
	שדרות, נתיבות, אופקים	35-32 ₪ למ"ר	35-32 ₪ למ"ר
	באר שבע	35 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר
אזור ירושלים	מישור אדומים	50 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
	עטרות	50 ₪ למ"ר	48 ₪ למ"ר
	בית שמש, הר טוב, צרעה	50 ₪ למ"ר	47 ₪ למ"ר
אזור הצפון	חיפה	45-40 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
	כרמיאל, בר לב, משגב, תפן	40-35 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
	מגדל העמק	35 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר
	עכו	40-35 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר
	מבוא כרמל	45 ₪ למ"ר	45 ₪ 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 ותיקים, גובה תקרה מינימאלי של 5 מטרים, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

		מחיר למ"ר חציון ראשון 2022 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2022 (₪ / מ"ר)
אזור המרכז	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	50 ₪ למ״ר	50 ₪ למ״ר
	רמלה	45 ₪ למ״ר	45 ₪ למ״ר
	חולון	50-45 ₪ למ״ר	50-45 ₪ למ״ר
	ראשון לציון	50-45 ₪ למ״ר	50-45 ₪ למ״ר
אזור השרון	קיסריה	40 ₪ למ"ר	40 ₪ למ"ר
	עמק חפר	50 ₪ למ"ר	50 ₪ למ"ר
	כפר סבא	50 ₪ למ"ר	50 ₪ למ"ר
	קדימה	50-45 ₪ למ"ר	50-45 ₪ למ"ר
	נתניה צפון	45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
	נתניה דרום	45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
אזור השפלה	אשדוד	45 ₪ למ"ר	48 ₪ למ"ר
	כנות	45 ₪ למ"ר	45 ₪ למ"ר
	יבנה	40 ₪ למ"ר	44 ₪ למ"ר
אזור הדרום	קרית גת	35 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר
	אשקלון	32 ₪ למ"ר	32 ₪ למ"ר
	שדרות, נתיבות, אופקים	27 ₪ למ"ר	27 ₪ למ"ר
	באר שבע	28 ₪ למ"ר	30 ₪ למ"ר
אזור ירושלים	מישור אדומים	40-35 ₪ למ"ר	40 ₪ למ"ר
	עטרות	40 ₪ למ"ר	40 ₪ למ"ר
	בית שמש, הר טוב, צרעה	40 ₪ למ"ר	40 ₪ למ"ר
אזור הצפון	חיפה	35 ₪ למ"ר	35 ₪ למ"ר
	כרמיאל, בר לב, משגב, תפן	30-25 ₪ למ"ר	30 ₪ למ"ר
	מגדל העמק	30-25 ₪ למ"ר	30 ₪ למ"ר
	עכו	30-27 ₪ למ"ר	30 ₪ למ"ר

* הנתונים מתייחסים למחירי שכירות ממוצעים של קומת הקרקע.

עסקאות נדל"ן – סקירת המחצית השניה של שנת 2022

העלייה החדה בשיעור הריבית מובילה להאטה בביקושים, ולתיקון מחירים בשוק הנדל״ן

המחצית השניה של שנת 2022 הציגה מגמה מתמשכת, אליה היינו עדים גם בחציון הקודם, של שינויים ואתגרים כלכליים. שיעורי הריבית הנמוכים שהונהגו מאז שנת 2008 על ידי בנקים מרכזיים ברחבי העולם, הציפו את השווקים בכסף זול, שהוביל לעליה חדה במחירי הנכסים והחל משנת 2021 גם לעליה במחירי השירותים ומוצרי הצריכה.

את העלייה הניכרת באינפלציה העולמית, ליבו בין היתר גם השפעותיו של משבר רוסיה – אוקראינה, אשר פגע באספקת מוצרים חיוניים, ביניהם תבואה אוקראינית, נפט וגז רוסי וגם בעיות מתמשכות ומצטברות בשרשרת האספקה בעולם ובצמצום היצע הסחורות.
הפד היה הבנק המרכזי הראשון שהעלה את שיעור הריבית במרץ 2022, במטרה לעצור את האינפלציה שהלכה וצברה תאוצה. בנק ישראל החל להעלות את הריבית באפריל, ומאז שיעור הריבית בארץ עלה בעקביות מ- 0.1% ועד לרמה של 3.75% כיום.

להתפתחויות אלו השפעה ישירה על חלק מהגורמים שהובילו לעלייה המתמשכת בביקושים ובמחירי נכסי הנדל״ן שחווינו בשנים האחרונות:

- עלות המימון (״מחיר הכסף״) שהייתה ברמות שפל היסטוריות, עלתה בחדות, זאת לאור עליה במרווח הפיננסי שהמלווים גובים עקב העליה בסיכון בשוק, וכן עקב התייקרות עלות המימון של המלווים עצמם. עליה זו גורמת לצמצום המרווח הפיננסי ולפגיעה בתזרים המזומנים של משקיעי הנדל״ן.
- צמצום בהיצע המימון ובשיעורי המימון מצד המערכת הבנקאית והבורסה לני״ע כתוצאה מעליית הסיכון בשוק, וכן כתוצאה ממגבלת תקרת אשראי למגזר הנדל״ן, מקשה על ביצוע עסקאות נדל״ן שנשענות ברובן על מרכיב מימון משמעותי.
- עצירת גיוסים ואף פיטורים בחלק מחברות ההייטק גורמת להאטה בביקושים למשרדים.
- בתחום היזמות, אנו עדים לגידול מסוים בהיצע מגרשים לבניה, בעיקר מצד יזמים שרכשו את המגרשים במהלך השנה האחרונה.

מאידך, ישנם גורמים שתומכים בביקושים בשוק, ובכללם:

- חברות רבות המחזיקות ביתרות מזומן גבוהות.
- היצע קרקעות ונכסים עדיין נמוך ביחס לביקושים, בעיקר בתחום הלוגיסטיקה ברוב אזור הארץ והמשרדים במרכז תל אביב.
- על רקע התפתחות גורמים אינפלציוניים, השקעה בנדל״ן משמשת כגידור לטווח כנגד סיכוני אינפלציה (בכפוף למשך חוזי השכירות), מכיוון שרוב חוזי השכירות צמודים למדד.

השווקים בארץ ובעולם נמצאים בעיצומם של שינויים משמעותיים אשר מאתגרים את יכולת ניתוח ההשפעות הישירות וארוכות הטווח על הנדל״ן. עם זאת, להערכתנו בתקופה הקרובה תמשך מגמת ההתמתנות בביקושים ונטיה לתיקון מחירים בכל מגזרי הנדל״ן.

תעשייה / לוגיסטיקה

הגידול בביקושים לשטחי אחסנה בשנים האחרונות נמשך בעקבות מגמת גידול עקבית בענפי מסחר שונים ופעילות אונליין ענפה. ענפים בולטים אשר חווים תהליך גידול משמעותי ומתמד הם ענפי המזון (קמעונאות ומזון מהיר ומשלוחים), ענף המוצרים הרפואיים והפרמצבטיקה וענפי המסחר המפעילים פלטפורמת e-commerce. הגידול בביקושים בענפים אלה – מצריך שטחי אחסנה והפצה בהיקפים גדלים והולכים.

לקראת סוף שנת 2022, בעקבות עלית הריבית, חווינו לראשונה התייצבות עם נטיה לירידת מחירים בתחום. המשקיעים יחוו אתגר בביצוע עסקאות בתשואה של פחות מ- 6% כפי שראינו עד כה ולכן להערכתנו, תשואות העסקאות יטפסו כלפי מעלה, אם כי באופן מתון עקב רמת הביקושים הגבוהה.

הביקושים לשטחי לוגיסטיקה מושפעים גם מביקושים לשטחי מגורים ומשרדים באזור מרכז הארץ, וכן מתוספת באחוזי הבניה הניתנת על ידי הרשויות באזורים אלו. ביקושים אלו יוצרים מגמה של יציאת מפעלים ושטחי אחסון ממרכז הארץ לפריפריה, לטובת מגדלי מגורים ומשרדים שתופסים את מקומם של המפעלים ושטחי האחסון במרכז.

כתוצאה מהסיבות לעיל וכן מכיוון שהתחום הלוגיסטי צורך מרכיב גבוה של קרקע ביחס למגזרים אחרים (המאופיינים בבניה רוויה), חווינו השנה עליות בשיעורים של עד עשרות אחוזים במחירי הקרקעות והמבנים לתעשייה ולוגיסטיקה, עליות אשר בחציון הנוכחי של השנה נמצאות במגמת יציבות. מחירי מרכזים לוגיסטיים נותרו בטווח של 11,000–12,000 ₪ למ"ר בקומת קרקע במבנה חדש במרכז הארץ ובקרבת כבישי האורך הראשיים ובין 4,500–5,000 ₪ למ"ר למבני Class B במיקומים פריפריאליים.

דמי השכירות למבני לוגיסטיקה ותעשייה Class A עומדים כעת על כ-50-65 ₪ למ"ר באזור המרכז, וכ-25-35 ₪ למ"ר באזורי הפריפריה. דמי השכירות בתחום לא עלו באופן פרופורציונלי לעליה במחיר הנכסים, וכתוצאה מכך נוצרה ירידה בתשואות נכסים מניבים – כ-6% למבנים חדשים באזורי "פריים", וכ- 6.5%-7% באזורי פריפריה, בהתאם לסוג, איכות ומיקום הנכסים.

מבט לעתיד:

גידול האוכלוסיה בישראל, בשילוב עם הגידול במסחר אונליין וחוזק ענפי המזון והתרופות, צפוי לתרום להמשך הביקושים לשטחי לוגיסטיקה. כיום קיימים ביקושים משמעותיים לרכישת קרקעות לתעשייה ולוגיסטיקה 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 בשנת 2022 למחיר של כ-3.5 מליון ₪ בממוצע לדונם, בהשוואה ל-2-2.5 מליון ₪ בממוצע לדונם בשנת 2020.

לקראת סוף שנת 2022, בעקבות עלית הריבית, חווינו לראשונה התייצבות עם נטיה לירידת מחירים בתחום. המשקיעים יחוו אתגר בביצוע עסקאות בתשואה של פחות מ- 6% כפי שראינו עד כה ולכן להערכתנו, תשואות העסקאות יטפסו כלפי מעלה, אם כי באופן מתון עקב רמת הביקושים הגבוהה.

שוק המשרדים

הגורם הדומיננטי בתחום המשרדים בשנים האחרונות היה הגידול בביקוש למשרדים מצד חברות טכנולוגיות. למרות המעבר לעבודה חלקית מהבית, רוב החברות לא צמצמו באופן משמעותי את שטחי המשרדים שהן שוכרות. חברות ההייטק גייסו סכומי שיא, והנזילות הגבוהה בשילוב תחרות עזה על כח אדם מיומן הובילו לביקושים חזקים ולעלית מחירי השכירות, בעיקר במשרדי Class A בתל אביב ובהרצליה פיתוח, ובמיקומים הסמוכים לתחנת רכבת או רכבת קלה.
החל מהמחצית הראשונה של השנה נרשמו ירידות של עשרות אחוזים במחירי המניות של חברות טכנולוגיות, וכן קיטון משמעותי בגיוסי הון של חברות אלו. חברות ההייטק בישראל גייסו ב- 2022 סכום של כ-15 מיליארד דולר, בהשוואה לשיא המוערך בכ- 25 מיליארד דולר בשנת 2021.
עקב כך חברות רבות, החל מחברות הגלובליות ועד לחברות בשלב הסיד הודיעו על פיטורי עובדים. עם זאת, יש עדיין ביקושים ערים של חברות טכנולוגיות לכח אדם איכותי, כך שרוב המפוטרים מגוייסים מחדש.

איזון מחירי השיא ותיקון דמי השכירות ומחירי המשרדים בתל אביב

המחסור במהנדסים בשנים האחרונות גרר תחרות על כח אדם איכותי בין החברות הטכנולוגיות ויצר ביקוש משמעותי למשרדים Class A בעיר תל אביב, משכנן של רבות מחברות אלו. ביקושים אלו פיצו על עזיבת שוכרים פיננסיים גדולים לערים במעגל השני בגוש דן כגון אזורי התעסוקה המתפתחים בראשון לציון ובאזור התעשייה הצפוני של לוד.

הביקוש למשרדים איכותיים הוביל לעליית מחירי השכירות בחציון הראשון של שנת 2022 לשיא של כ-150-200 ₪ למ״ר ואף יותר, במשרדים באזור מתחם שרונה ותחנת רכבת השלום.

במחצית השניה של 2022 נרשמה התייצבות עם נטיה לתיקון בדמי השכירות המבוקשים במרבית אזורי המשרדים בתל אביב. בחציון השני של 2022, דמי השכירות הממוצעים המבוקשים למשרדי Class A בציר בגין ירדו לכ-160 ₪ למ״ר בהשוואה לכ-171 ₪ למ״ר בחציון הראשון, וביגאל אלון ל-178 ₪ למ״ר בהשוואה לכ-190 ₪ למ״ר בחציון הקודם. במקביל, משך חיי חוזי השכירות התקצר לכ-3 שנים בהשוואה לכ-5 שנים ויותר בעבר.

בעקבות רגישות עולם ההייטק והפיטורים בחברות הטכנולוגיות, נוצר שוק משני של משרדים להשכרה, כאשר חברות רבות התבססו על תחזיות גידול שלא התממשו בפועל, והובילו להשכרת שטחים עודפים בשכירות גבוהה ובהתחייבות ארוכה למול בעלי הנכסים. המשרדים המושכרים בשכירות משנה חלקם מושכרים במחירים נמוכים יותר ממחירי השוק. מצב זה יוצר לעיתים מצג שווא של משרדים מלאים לכאורה ובשכירות גבוהה, כשבפועל חברות ששכרו היקף שטחים משמעותי משכירות הלאה חלק משטחי משרדיהן לשוכרי משנה.

> בעקבות רגישות עולם ההייטק והפיטורים בחברות הטכנולוגיות, נוצר שוק משני של משרדים להשכרה, כאשר חברות רבות התבססו על תחזיות גידול שלא התממשו בפועל, והובילו להשכרת שטחים עודפים בשכירות גבוהה ובהתחייבות ארוכה למול בעלי הנכסים.

בחלק מאזורי המעגל השני של אזור המרכז, נבנו שטחי משרדים שנרכשו בשנים האחרונות על ידי קבוצות רכישה. כתוצאה מכך, נוצר היצע משמעותי של שטחי משרדים קטנים (חלקי קומה), הן למכירה והן להשכרה. משרדים אלו הנותרים בשטח קטן, לרוב לא נהנים מביקוש של רוב חברות ההייטק. יתר על 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.
בפתח תקווה ובמתחם ה-BBC נוצר היצע משמעותי של משרדי Class A המושכרים כיום בדמי שכירות של כ-75 ₪ למ״ר בגמר.

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.
מרכזים מסחריים שכונתיים וחנויות Discount נחשבים חסינים למגמת הגידול של ה-E-commerce, וצפויים להנות מביקושים יציבים, שכן מרכזי המסחר השכונתי נותנים פיתרון נגיש ויעיל לקניות מוצרי צריכה בסיסיים.
קיימים ביקושים ערים לרכישת נכסים מסחריים שכונתיים, ולמרות העליה בשיעור הריבית, משקיעים מגלים נכונות לרכוש נכסים אלו בתשואות של כ-6%-6.5%.

Newmark Natam

הוקמה בשנת 1985 כקבוצת נת"מ, וכיום פועלת כשותפה אסטרטגית מקומית של חברת Newmark – מובילה עולמית בתחום הנדל"ן המסחרי. מאז ועד היום, מציעה Newmark Natam פלטפורמה משולבת מלאה של שירותי נדל"ן ופתרונות לבעלי נכסים, לשוכרים ולמשקיעים, ומהווה שחקן מוביל בשוק הנדל"ן העסקי בישראל.

Newmark Natam , המונה 110 אנשי מקצוע, מתמחה בתחומי המשרדים, התעשייה והלוגיסטיקה ומספקת ללקוחותיה פתרונות נדל"ן מקיפים בארץ ובחו"ל, הכוללים שירותי תיווך, שיווק וניהול פרויקטים, ניהול נכסים, ייעוץ, השקעות, חקר שוק ומעקב אחר מגמות בשוק המקומי והגלובלי - תוך שימוש בטכנולוגיות מתקדמות ובנגישות רחבה לעסקים ולמשקיעים. באמצעות שלוש חטיבות מסונכרנות עם משרדים בתל אביב, ירושלים, הרצליה, באר שבע, חיפה ורחובות, Newmark Natam מציעה ללקוחותיה שילוב ייחודי של ניסיון וידע, בינלאומי ומקומי, ברמה המקצועית הגבוהה ביותר.

משרד ראשי:
רח' יגאל אלון 53, תל אביב
טלפון: 03-6894242
מייל: InfoIsrael@nmrk-global.com

nmrk.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
הצורף 9, באר שבע

המחקר נעשה ע"י מחלקת המחקר של Newmark 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.

NEWMARK
NATAM